



**DOSSIER ARRÊTÉ**  
par délibération du **20/06/2024**

**1 - Rapport de présentation**  
**Livret 1B - Diagnostic du**  
**territoire**  
**1B1 - Diagnostic socio-économique**







## PRÉAMBULE

Extrait de l'article L151-4 du Code de l'urbanisme :

*« Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.*

*Il s'appuie sur un **diagnostic** établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements notamment sportifs, et de services.*

(...) »

Le présent document constitue ainsi la première étape de construction du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) de Toulouse Métropole. Il s'appuie sur un ensemble de constats sur l'état du territoire et de données chiffrées socio-démo-économiques disponibles à un temps donné.

Une première version consolidée du diagnostic démo-socio-économique a été partagée avec les élus du territoire, en janvier 2023, préalablement au débat du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Ces analyses ont permis de faire émerger les grands enjeux du territoire et les perspectives démographiques auxquels le PADD ambitionne de répondre. Au cours des travaux réglementaires et dans la perspective de l'arrêt du PLUi-H, le présent diagnostic a été actualisé. Une version finale a été achevée en avril 2024. Dès lors que c'était possible, utile et pertinent, l'ensemble des données thématiques ont été mises à jour. Seules les données initiales ayant servi de socle à l'élaboration des perspectives d'accueil et de leur traduction en besoin en logements ont été volontairement conservées car ce sont celles qui fondent le scénario d'accueil du PADD.

Étant soumis à évaluation environnementale, le rapport de présentation du PLUi-H de Toulouse Métropole comporte également un état initial de l'environnement (article R151-3 du Code de l'Urbanisme) qui s'articule avec le diagnostic du territoire. Certaines thématiques concernant l'environnement et notamment la géographie, le paysage, le patrimoine naturel et bâti, la biodiversité, la gestion des ressources, le climat, l'énergie sont plus particulièrement développées dans le document appelé État Initial de l'Environnement.



<b>PARTIE 1</b>	<b>Un territoire qui s’organise, dans un contexte en forte mutation .....</b>	<b>9</b>
<b>I.</b>	<b>Un territoire dont la géographie et l’histoire ont favorisé l’extension naturelle de « la ville » .....</b>	<b>11</b>
	A. Une géographie peu contrainte .....	11
	B. Un développement urbain qui s’est « emballé » après-guerre pour se stabiliser aujourd’hui .....	13
	C. Un territoire reposant sur un cœur fortement urbanisé et de vastes espaces agricoles et naturels en périphérie.....	16
	D. Un territoire modelé par l’agriculture et inversement.....	18
<b>II.</b>	<b>Un territoire vulnérable : la prise en compte des changements climatiques et de la santé environnementale .....</b>	<b>20</b>
	A. La nécessaire prise en compte du contexte climatique.....	20
	B. Une approche renouvelée du territoire pour prendre en compte la santé des habitants.....	27
<b>III.</b>	<b>Un projet métropolitain en marche, et qui doit maintenant trouver une traduction spatiale .....</b>	<b>31</b>
	A. Du District à la Métropole : l’affirmation du « fait communautaire » .....	31
	B. Un premier exercice de planification intercommunale intégrant d’un urbanisme de projet pour une recherche de qualité urbaine .....	34
<b>IV.</b>	<b>Une « présence » métropolitaine à conforter aux échelles nationale et internationale mais aussi à l’échelle régionale.....</b>	<b>36</b>
	A. D’importants atouts aux échelles européenne et nationale, mais une lisibilité de la Métropole toulousaine à affirmer .....	36
	B. Une Métropole au cœur d’un « Grand Sud-Ouest », interdépendante de son espace régional .....	39
<b>PARTIE 2</b>	<b>Une dynamique de croissance qui implique une efficacité accrue des politiques publiques.....</b>	<b>45</b>
<b>I.</b>	<b>Une Métropole singulière, qui connaît une croissance socio-économique parmi les plus fortes de l’hexagone .....</b>	<b>47</b>
	A. Une croissance démographique soutenue, marquée par un renouvellement des populations et influencée par l’offre en logements .....	47
	B. Une dynamique d’emplois unique en France .....	53
<b>II.</b>	<b>Un développement endogène et pluriel de l’économie métropolitaine .....</b>	<b>60</b>
	A. Un « concentré » de filières à forte valeur ajoutée .....	60
	B. La logistique, des activités supports essentielles pour le fonctionnement du territoire .....	64
	C. Une destination à fort potentiel autant sur le tourisme de loisirs et culturel que sur le tourisme d’affaires .....	68
	D. Une agriculture qui dispose d’un vrai potentiel de développement économique.....	73
<b>III.</b>	<b>Une organisation de la desserte confrontée à l’attractivité démographique et aux nouvelles pratiques.....</b>	<b>94</b>
	A. Une accessibilité renouvelée pour une Métropole attractive .....	94
	B. L’organisation des grands réseaux de desserte au sein de la Métropole .....	97
	C. Une organisation du transport de marchandises et de la logistique urbaine sous contraintes.....	116
<b>IV.</b>	<b>Une montée en puissance de la politique locale de l’habitat et de la politique de la ville.....</b>	<b>120</b>
	A. Du premier PLH au PLUi-H : une politique de l’habitat qui s’affirme .....	120
	B. La politique de la ville .....	124

<b>V. Des grands projets engagés ou programmés, qui viennent conforter les grandes fonctions métropolitaines .....</b>	<b>128</b>
A. Une ligne C de métro, Ligne Aéroport Express (LAE) et Connexion Ligne B (CLB) pour desservir les grandes fonctions métropolitaines.....	128
B. Aménagement Ferroviaire du Nord Toulousain (AFNT) : une offre de transport performante au service du territoire .....	131
C. Grand Matabiau, quais d'Oc : un grand projet d'aménagement urbain et de mobilité .....	132
D. Plaine Campus : Toulouse Aérospace .....	135
E. Francazal.....	136
F. Les cinq grands parcs : des espaces de nature en ville au rôle structurant pour le territoire métropolitain ..	137

**PARTIE 3 Un développement urbain à maîtriser pour préserver la valeur et la diversité du territoire.....147**

<b>I. Un mode de développement urbain qui met sous tension la diversité du territoire.....</b>	<b>149</b>
A. Une diversité paysagère altérée au fil du temps, alors qu'elle est porteuse de valeurs pour le territoire.....	149
B. L'espace agricole particulièrement impacté par le développement urbain.....	154
C. Un nécessaire effort de diversification et d'intégration de la forme urbaine, dans un contexte de forte attractivité du territoire .....	161
<b>II. Entre territoires de la diversité et territoires plus spécialisés, des réalités urbaines contrastées...172</b>	
A. Centralités et activités résidentielles : un « gisement » de diversité urbaine encore insuffisamment exploité .....	172
B. Les territoires de l'économie : une dynamique et des spécificités très « toulousaines », mais des mutations à prendre en compte .....	180
C. Des pratiques de mobilité qui évoluent, mais une cohérence urbanisme-mobilité qui reste à améliorer .....	190
<b>III. Une maîtrise du développement qui s'affirme pour répondre à l'attractivité du territoire .....</b>	<b>203</b>
A. Une action publique qui se développe mais qui reste soumise à la concurrence du privé sur les territoires résidentiels .....	203
B. Un bon niveau d'irrigation du territoire par les réseaux, mais des fragilités sur certains secteurs de la Métropole.....	216
C. Une tension sur le besoin en équipements liée à la forte croissance démographique.....	222

**PARTIE 4 Une exigence forte : mettre l'habitant au cœur de la Métropole.....233**

<b>I. L'habitant dans la Métropole : un « singulier » au « pluriel » ... ..</b>	<b>235</b>
A. Des habitants en constante augmentation et un territoire très fréquenté.....	235
B. Une Métropole qui peine à retenir ses familles .....	242
C. Une géographie sociale et spatiale contrastée.....	252
<b>II. Des évolutions sociétales qui influent sur les besoins en logements .....</b>	<b>259</b>
A. Un déséquilibre de l'offre existante .....	259
B. Une production du logement soutenue qui fléchit sur la période récente.....	271
C. Un marché de plus en plus sélectif pour les ménages souhaitant acheter leur logement.....	277
D. Un effort de production et de diversification de l'offre sociale qui reste insuffisant face à l'intensité des besoins .....	295
E. Des itinéraires résidentiels sous contrainte .....	316
F. L'amélioration du parc existant, un enjeu environnemental et sociétal .....	326

<b>III. Des besoins spécifiques qui requièrent des solutions diversifiées .....</b>	<b>335</b>
A. Le logement des étudiants et des jeunes actifs : des situations contrastées .....	335
B. Une population vieillissante aux besoins croissants en matière d'accompagnement et d'adaptation de l'habitat .....	343
C. Des solutions diversifiées à développer pour les personnes en situation de handicap.....	350
D. L'habitat des gens du voyage : entre itinérance et ancrage, des besoins différents qui nécessitent des solutions variées.....	356
<b>IV. Une Métropole des proximités qui se vit au quotidien par ses habitants.....</b>	<b>361</b>
A. Une offre de commerces et services qui répond aux besoins courants de la population.....	361
B. Une mobilité de « proximité » à améliorer au sein de la ville .....	372
C. L'espace public, un vecteur de lien social en mal d'une « signature » métropolitaine .....	394
D. Un bon maillage des grands espaces récréatifs et des espaces verts de proximité .....	396
E. La participation citoyenne.....	399



# 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 »

### A. Une géographie peu contrainte

#### 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.

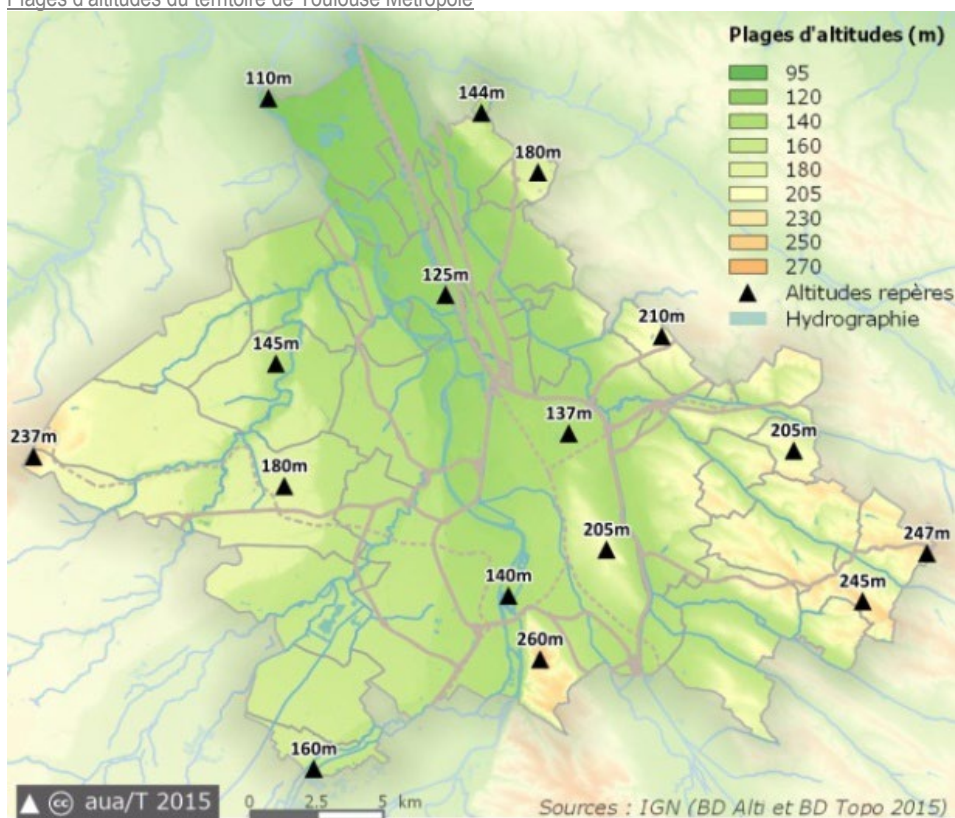
#### Un relief peu accentué

Bien que situé entre les Pyrénées et le Massif Central, le territoire est marqué par une quasi absence de reliefs importants.

La prépondérance de lignes plates n’est en effet perturbée 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, autour duquel s’étendent des terrasses alluviales planes à l’ouest et des coteaux à l’est.

Plages d’altitudes du territoire de Toulouse Métropole



## Un réseau hydrographique structuré autour de la Garonne

L'eau est présente sous de nombreuses formes. Quatre grands réseaux hydrologiques se distinguent : la Garonne et un ensemble de canaux (canal du Midi, canal de Brienne, canal latéral à la Garonne), le Touch, l'Hers. Le creusement de la Garonne est à l'origine d'un large couloir qui traverse le territoire suivant une direction sud-ouest / nord. Transitant entre la chaîne pyrénéenne et l'océan Atlantique, elle constitue l'axe majeur autour duquel s'articule le réseau hydrographique toulousain.



Prairie des Filtres ©AUAT

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 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.



Canal de Saint-Martory, Toumefeuille ©AUAT

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.



Canal du midi ©P.Nin

## 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.

### Du moyen-âge à 1850 : période médiévale et classique

Construction des centralités : près de 100 000 habitants en 1850 ; 4 % de l'enveloppe urbaine actuelle

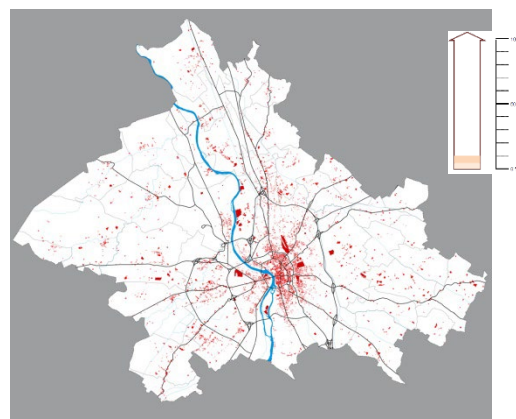
La ville médiévale de Toulouse s'est édifiée sur les vestiges de l'ancienne villa gallo-romaine, elle-même bâtie à un carrefour d'échanges entre Narbonne et Bordeaux, entre Méditerranée et Atlantique. Entourée de remparts, la ville s'organise autour de son écusson historique. Du XV<sup>ème</sup> au XVIII<sup>ème</sup> 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 l'enveloppe urbaine actuelle

Période de développement essentiellement toulousaine, 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 l'enveloppe urbaine actuelle

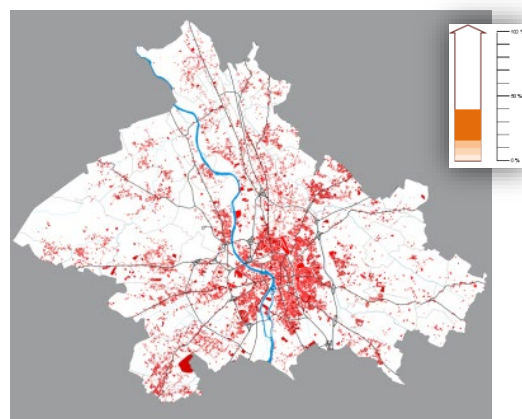
L'urbanisation de Toulouse se poursuit le long des voies radiales, et englobe les anciens noyaux villageois (Croix-Daurade et Lalande par exemple). Les premiers lotissements d'initiative privée apparaissent - Casselardit, Roseraie, Côte Pavée, Chaussas - en même temps, se développent des architectures 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. En périphérie, quelques «villages» commencent à voir se développer de rares villas individuelles à proximité immédiate de leur centre.



### De 1940 à 1975 : les Trente Glorieuses

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

La production de la ville 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 DATAR<sup>1</sup> promeut Toulouse comme l'une des huit métropoles d'équilibre à l'échelon hexagonal entraînant l'implantation de grandes structures comme le CNES<sup>2</sup>. 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 ZAD<sup>3</sup> et des ZAC<sup>4</sup>, 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. À 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, alors que Blagnac opte pour la nouvelle procédure dite de ZAC et lance le Ritouret. En parallèle, le règne du « tout » voiture se développe et le tramway est abandonné en 1957.



<sup>1</sup> DATAR : Délégation interministérielle à l'Aménagement du Territoire et à l'Attractivité Régionale.

<sup>2</sup> CNES : Centre National d'Etudes Spatiales.

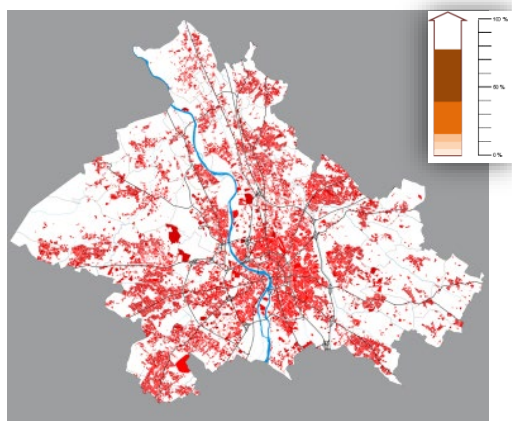
<sup>3</sup> ZAD : Zone d'Aménagement Différé.

<sup>4</sup> ZAC : Zone d'Aménagement Concerté.

## De 1975 à 2000 : époque contemporaine

Croissance démographique et étalement urbain : plus de 620 000 habitants en 2000 ; 80 % de l'enveloppe urbaine actuelle

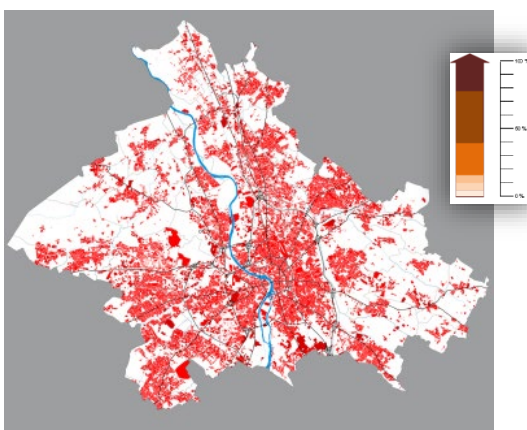
Le modèle urbain évolue, et les extensions pavillonnaires prennent le pas, encouragées par les mesures gouvernementales en faveur de l'accès à la propriété. On accueille moins, mais on s'étale sur le territoire ; les développements « centre-périphérie » s'interpénètrent, pour ne former plus qu'un. L'urbanisme 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 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 celles d'Aéroconstellation, d'Andromède et des Monges, 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 (SDAU<sup>5</sup> 82, SDAT<sup>6</sup> 98...).



## De 2000 à ... : aujourd'hui

Diversification, mixité, renouvellement : 818 500 habitants en 2021

La prise de conscience de la nécessaire maîtrise du développement urbain devient prégnante. Le mouvement d'étalement urbain enregistre un fléchissement et le renouvellement urbain des communes urbaines (Toulouse et première couronne) est engagé. Les grandes ZAC se poursuivent. Le développement urbain est marqué par son contexte législatif : les lois SRU<sup>7</sup>, puis Grenelle, ALUR<sup>8</sup>, Climat et Résilience... Le nécessaire développement du logement social impacte aussi la production de la ville. Les prix du foncier explosent, réduisant par là-même le vieux mythe de l'accès 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. Les dernières grandes opérations d'aménagement public telle que La Cartoucherie offrent un cadre d'innovation urbaine et architecturale en généralisant notamment les concours de concepteur jusqu'à l'échelle des îlots urbains.

<sup>5</sup> SDAU : Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme.

<sup>6</sup> SDAT : Schéma Directeur de l'agglomération toulousaine.

<sup>7</sup> SRU : Solidarité et Renouvellement Urbain

<sup>8</sup> ALUR : Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové

## C. Un territoire reposant sur un cœur fortement urbanisé et de vastes espaces agricoles et naturels en périphérie

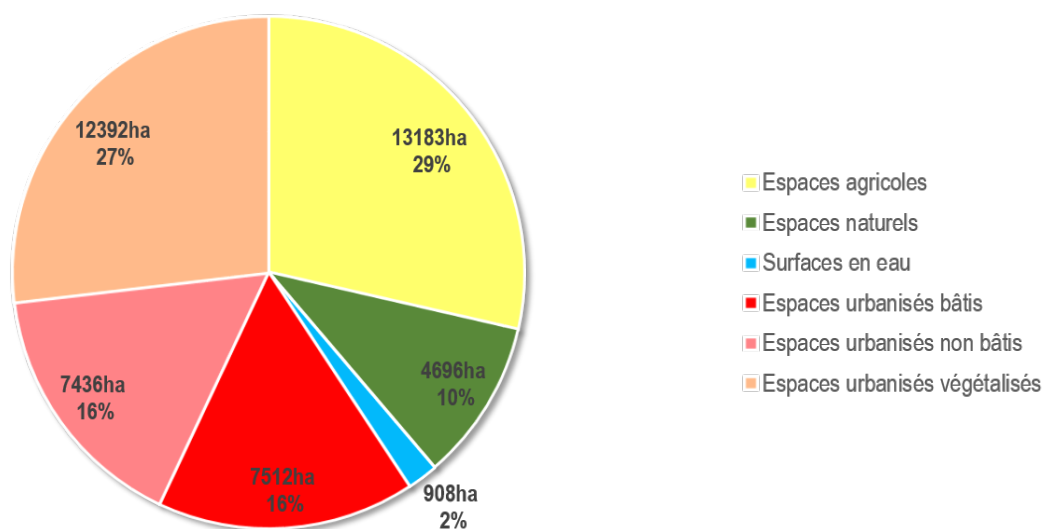
### CE QU'IL FAUT RETENIR

- Des espaces urbanisés (59 %) plus importants que les espaces agro-naturels (41 %).
- Un territoire modelé par l'agriculture (29 % du territoire à un usage agricole).

### Plus de la moitié du territoire occupé par les espaces urbanisés...

Sur la photographie de l'occupation du sol en 2022, les espaces urbanisés et agro-naturels représentent respectivement 59 % et 41 % du territoire de Toulouse Métropole.

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



Source : OCS GE (Occupation du Sol Grande Echelle) Enrichie 2022<sup>9</sup>

**L'emprise des espaces urbanisés avoisine les 27 000 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, Fonbeauzard, Tournefeuille 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, Beauzelle, Launaguet...) voient leurs espaces urbanisés dépasser 50 % de leur superficie communale.

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

<sup>9</sup> Basé sur l'OCSGE, développée par l'Institut Géographique National (IGN), dont les spécifications sont basées sur les prescriptions nationales du Centre National de l'Information Géolocalisée (CNIG)

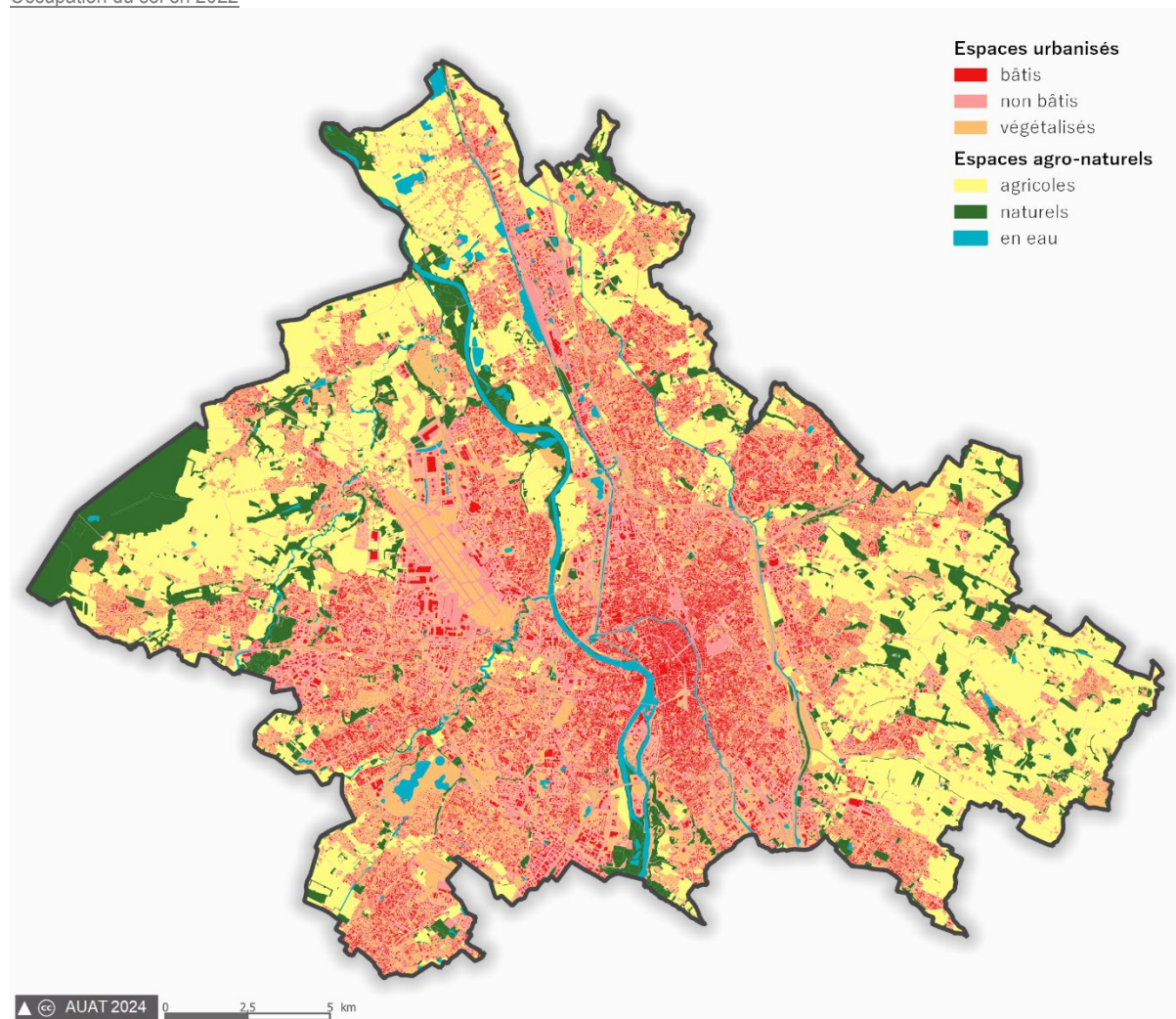
Par ailleurs, des espaces agricoles sont entièrement entourés par les espaces urbanisés et subsistent, bien qu'ils soient souvent mis en concurrence avec l'urbanisation

Les espaces urbanisés végétalisés (27 % du territoire), caractérisés par les couverts herbacés des jardins d'agrément, des 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 (plus de 30 %) sur les communes d'Aucamville, Blagnac, Cugnaux, Gratentour, Saint-Alban, Saint-Jean, Seilh, Tournefeuille, L'Union, Villeneuve-Tolosane...

**Les espaces naturels principalement boisés représentent un dixième du territoire de Toulouse Métropole et 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...), des canaux, ainsi que des plans d'eau et gravières en eau. Ils représentant en surface, environ 2 % du territoire.

Occupation du sol en 2022



Source : OCS GE Enrichie 2022



## D. Un territoire modelé par l'agriculture et inversement

### CE QU'IL FAUT RETENIR

- 4 grandes entités agricoles en lien avec les caractéristiques physiques et paysagère du territoire.
- Des potentiels de production agricole en lien avec le potentiel agronomique des sols.
- Un territoire modelé par l'agriculture, marqueur identitaire...
- ...mais face à la pression urbaine, une agriculture qui tend à s'éloigner du cœur d'agglomération.

### Les territoires agricoles, interdépendances géographiques et paysagères

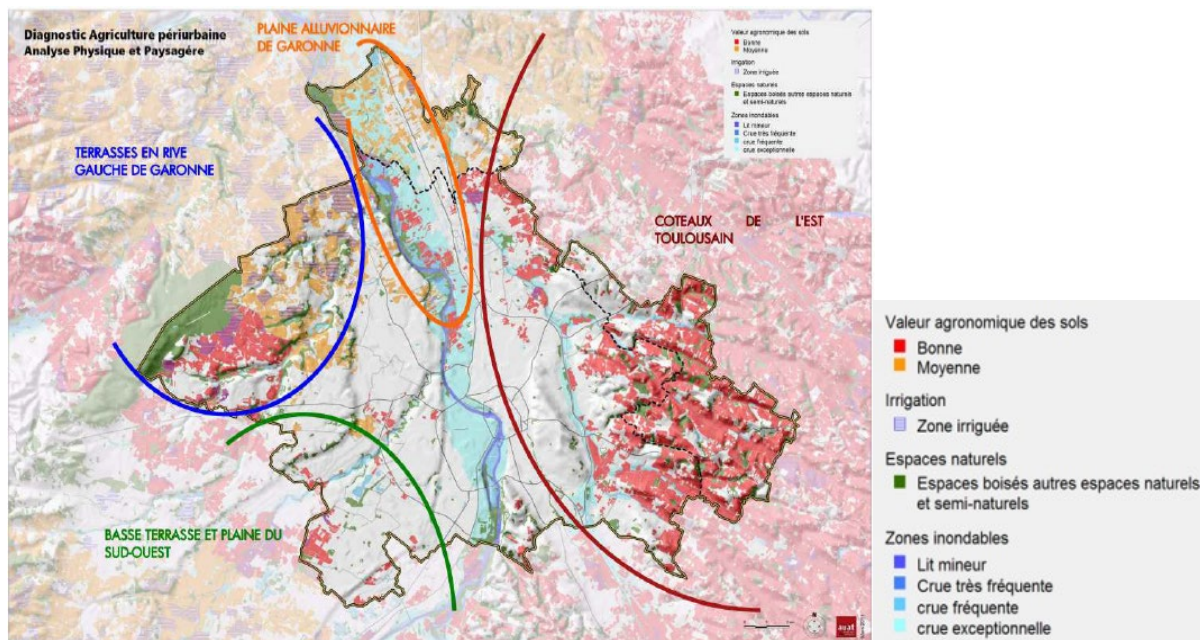
L'agriculture est étroitement liée au développement de l'agglomération. Si la croissance démographique, l'urbanisation croissante du XXème siècle et les évolutions structurelles et conjoncturelles ont conduit à un recul de ce pan d'activité, le territoire porte jusque dans ses milieux les plus urbains les traces de cet héritage, que ce soit à travers les noms des quartiers, des rues, ou la structure foncière en lanière le long des voies.

L'activité agricole marque fortement le territoire puisque **23 % du territoire métropolitain est cultivé**. Elle représente une valeur nourricière pour le territoire comme pour la population locale.

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.

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. Une analyse physique et paysagère du profil agricole du territoire permet d'identifier sur la Métropole **quatre grandes entités agricoles spécifiques**, aux caractéristiques homogènes :

Analyse physique et paysagère des grandes entités agricoles de la Métropole



- Les grandes cultures, représentant 62 % des exploitations, occupent des grandes surfaces, principalement à l'est et à l'ouest. Ces cultures représentent 72 % des surfaces agricoles ;
- La production maraîchère occupe de petites surfaces (3,4 % de la surface agricole utile), souvent imbriquée dans le tissu bâti, et se caractérise par un nombre élevé d'exploitations (24 %), principalement en vallée de Garonne.



Plus précisément sur le territoire :



- **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. C'est ici que l'on retrouve les meilleures terres en termes de potentiel agricole.



- **À l'est**, sur les prémices du Lauragais, le climat et le sol ont favorisé **une activité agricole riche, à dominante céréalière**. Le mitage par l'urbain y est plus récent et plus prégnant, illustrant un développement extensif de l'agglomération.

Globalement, 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.

## II. Un territoire vulnérable : la prise en compte des changements climatiques et de la santé environnementale

Toulouse Métropole, métropole dynamique et en croissance subit les chocs du dérèglement climatique et s'engage pour améliorer la qualité de vie des habitants. Cette prise de conscience est nationale et les lois récentes sur l'écologie, comme la loi agriculture et alimentation, la loi énergie climat ou encore la loi climat et résilience qui impactent fortement l'exercice d'élaboration du PLUi-H, poussent à engager des mutations profondes.

En outre, la récente pandémie due au COVID-19 est venue renforcer les préoccupations liées à l'impact de l'environnement sur la santé des populations, notamment en milieux urbains. Au regard des caractéristiques du territoire toulousain, il apparaît nécessaire de s'interroger sur les liens entre urbanisme et santé dans la planification.

### A. La nécessaire prise en compte du contexte climatique

#### CE QU'IL FAUT RETENIR

- Forte augmentation du nombre de jours avec une température supérieure à 25°.
- Evolution préoccupante de la sécheresse des sols.
- Toulouse Métropole impactée par le phénomène d'îlot de chaleur urbain.
- Un changement climatique qui induit de nombreux enjeux : gestion de l'eau, état et gestion de la végétation, santé du vivant...

### Un profil climatique en évolution

Le territoire métropolitain s'inscrit dans un climat tempéré océanique dégradé sous influences méditerranéennes et continentales. Le climat observé est marqué par un été sec et chaud, un automne doux et ensoleillé, un hiver anticyclonique peu froid, modérément arrosé avec moins d'une vingtaine de jours de gel sur la saison, et un printemps souvent pluvieux voire orageux.

Le territoire métropolitain bénéficie d'un ensoleillement élevé avec plus de 2 033 heures de soleil par an. On y recense en moyenne 24 jours de fortes chaleurs, pour une température moyenne annuelle de 13,8°C, un peu en deçà de la moyenne nationale de 14°C. La saison la plus chaude, l'été, dispose d'une température moyenne de 21,5°C, soit plus de 6°C d'écart avec les autres saisons.

Températures moyennes par saison, exprimées en degrés Celsius, période de référence 1981-2010.

Saison	Moyenne 1981-2010
Hiver	6.5°C
Printemps	12.7°C
Eté	21.5°C
Automne	14.6°C
Année complète	13.8°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 (présents 40 jours par an) et le vent de nord ouest (présent toute l'année de nombreux jours). 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. Le record de température de Toulouse, de 44°C, a été enregistré le 8 août 1923 à Francazal. 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. Ces dernières sont en diminution, avec une tendance de l'ordre de -1,8 jour de gel en moins tous les 10 ans. Le dernier jour de gel arrive tout début mars, et s'avance d'environ 5 jours tous les 5 ans.

Les précipitations sont essentiellement liées aux flux océaniques qui amènent de nombreuses perturbations pluvieuses : 150 à 170 jours de pluie par an, représentant 614mm en moyenne. Les pluies abondantes ont lieu au printemps. C'est surtout l'intensité des pluies qui varie, comme les orages marqués en été.

Cumul de pluie, exprimé en millimètres, par saison, période de référence 1981-2010.

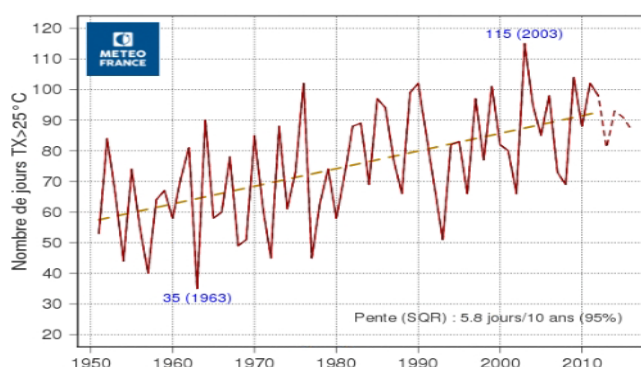
Saison	Moyenne 1981-2010
Hiver	140.4 mm
Printemps	185.6 mm
Eté	139.0 mm
Automne	150.2 mm
Année complète	614.5 mm

À 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 températures minimales ont augmenté de 0,6°C. Le nombre de jours avec une température supérieure à 25°C a augmenté drastiquement.

Les années les plus chaudes se situent sur les deux dernières décennies. En effet on compte 6 vagues de chaleur de 1947 à 1985 et 32 de 1985 à 2020 en Haute-Garonne.

Evolution du nombre de jours par an avec Température supérieure à 25°C sur le poste de Toulouse-Blagnac entre 1951 et 2016 (station Météo-France Blagnac).

Les records sont indiqués en bleu, la droite de régression linéaire est en couleur ocre.



L'évolution de la sécheresse des sols 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 et un allongement de la période de sol très sec (risque de retrait des sols argileux).

En termes de projections, la hausse moyenne des températures devrait être de 1,3°C en France d'ici 2050, avec une augmentation du nombre de jours chauds (supérieur à 25°C) de cinq jours par an environ. Les projections donnent pour le scénario médian (scénario RCP 4.5 du GIEC) un nombre de 80 jours chauds par an à l'horizon 2100. À Toulouse, la hausse des températures serait de 2 à 4°C en moyenne à l'horizon 2071-2100, pouvant aller jusqu'à 6°C. L'humidité moyenne des sols en fin de siècle pourrait correspondre aux situations sèches extrêmes d'aujourd'hui.

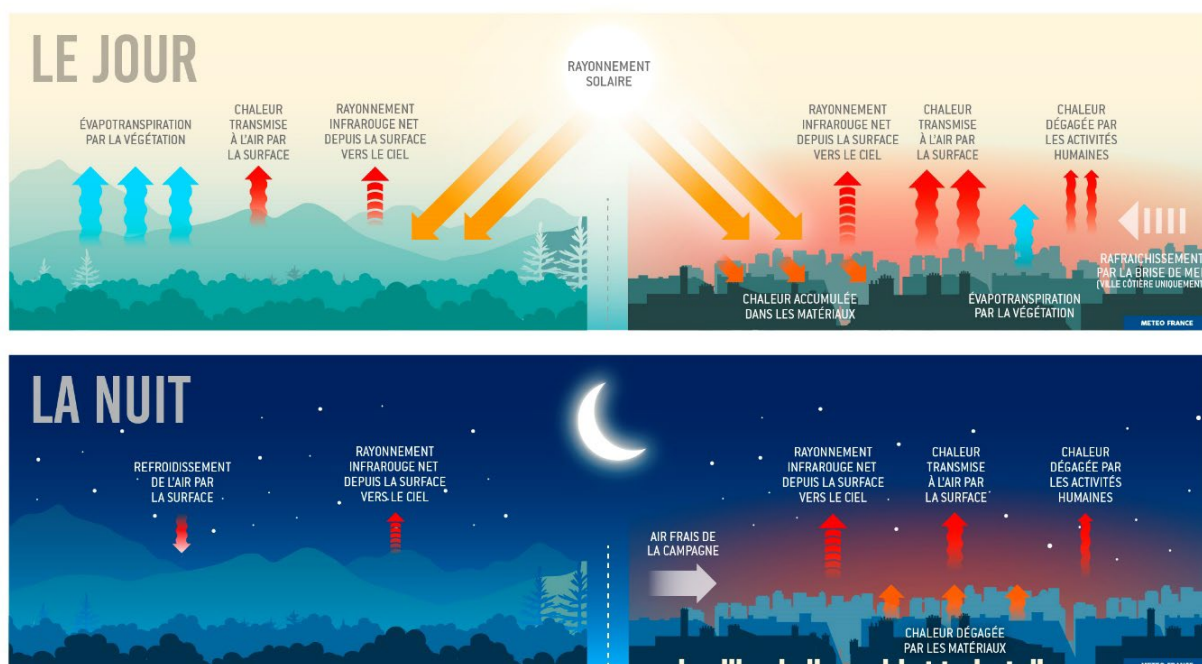
À cette hausse moyenne s'ajoute une augmentation prévue de la fréquence et de l'intensité des épisodes climatiques extrêmes (tempêtes, fortes précipitations, canicules, inondations...).

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

La ville est sous l'influence du climat mais elle l'impacte en retour sur une échelle plus locale. L'effet le plus connu et étudié d'action de la ville sur son climat s'appelle l'**îlot de Chaleur Urbain (ICU)**. Ce phénomène de micro-climat urbain se caractérise par des températures plus élevées en milieu urbanisé par rapport aux zones rurales environnantes.

Quels processus entrent en jeu lors de la formation de l'ICU ? Sous l'effet du rayonnement solaire, les matériaux urbains emmagasinent de la chaleur. Ils la restituent ensuite plus ou moins lentement, augmentant les températures de l'air à proximité. Les activités humaines dégagent aussi de la chaleur (comme les moteurs ou les climatiseurs). À contrario, les espaces végétalisés, sous l'effet combiné de l'évaporation au sol, de l'évapotranspiration des plantes et des ombrages, rafraîchissent l'air.

La formation de l'ICU schématisée.



Ainsi, la différence relative entre la température de l'air des zones urbanisées et naturelles exprime l'intensité de l'îlot de chaleur urbain (ICU). L'effet est donc plus marqué la nuit, lorsque les sols naturels et végétaux se sont rafraîchis après le coucher du soleil tandis que les matériaux urbains continuent de relâcher la chaleur acquise.

Pour quantifier cet écart de température entre les espaces les plus urbanisés et ceux les plus végétalisés, des relevés de températures de l'air sont réalisés au sein de la Métropole. Dans un objectif de caractérisation des températures de l'air des différents tissus urbains de Toulouse Métropole, un réseau de stations météo a été déployé depuis 2016. Les stations rurales de la Métropole sont situées au niveau de la forêt de Bouconne à l'ouest et sur la commune de Mondouzil à l'est. Les stations urbaines sont représentées par des mesures à Saint Cyprien pour la rive ouest, aux Carmes et Rue Pargaminières pour la rive est. L'ICU toulousain s'exprime donc par les différences de températures entre ces stations urbaines et rurales.

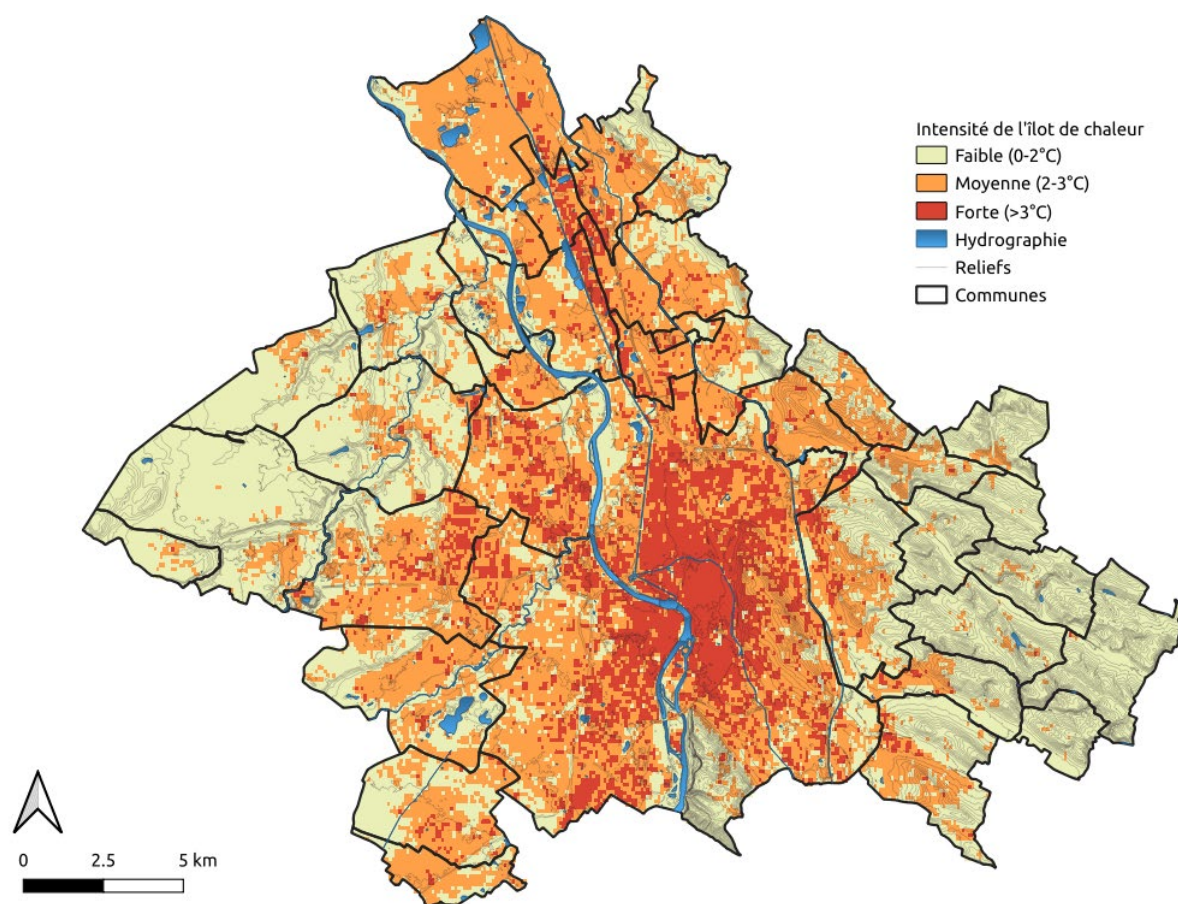


Sur la Métropole, l'ICU moyen à l'année est de 1,9°C toutes saisons confondues. Son intensité la plus élevée s'observe après le coucher du soleil avec 3,3°C en moyenne. C'est en été qu'il est possible de relever son intensité maximale avec un peu moins de 4°C d'écart, suivi par le printemps avec 3,7°C. Au maximum, c'est presque 7°C d'écart qui ont été observés le 3 juillet 2019 juste après le coucher du soleil. Le printemps et l'automne ne sont pas en reste avec des maximums enregistrés de 5,8°C et 4,9°C.

L'intensité de l'ICU est la plus marquée lorsque les effets du rayonnement solaire sont les moins altérés par la météo, c'est à dire lorsque les vents sont faibles ou quasi nuls, qu'il n'y a aucune précipitation et que la nébulosité est au plus bas. Cette situation météorologique concerne en fait presque un jour sur trois à Toulouse.

L'ICU est cependant présent presque toute l'année, au plus faible en moyenne il est de 0,8°C au printemps et en hiver sous certaines conditions météorologiques. Enfin, lors de conditions nuageuses marquées comme certains jours d'hiver, où l'effet du soleil est peu présent, l'ICU existe sous l'effet des rejets de chaleurs anthropiques, il oscille alors entre 2 et 3°C.

Cartographie de l'ICU moyen d'été après le coucher du soleil, exprimé en degrés Celsius d'écarts par rapport à la référence : la forêt de Bouconne et Mondouzil



L'ICU est intimement lié au réchauffement climatique car ce dernier a un effet aggravant, mais il existera quels que soient les scénarios climatiques du futur, puisque c'est la ville qui crée l'effet. L'ICU n'est donc ni une cause ni une conséquence du changement climatique, mais avec une augmentation des jours propices à l'ICU dans les prédictions climatiques, la fréquence des jours d'ICU supérieurs à 4°C augmentera. Les scénarios du projet de recherche Acclimat 10 ont montré que l'îlot de chaleur à Toulouse pouvait augmenter de 1 à 3°C selon les choix réalisés d'urbanisme dans le futur.

Toulouse Métropole, le Laboratoire Interdisciplinaire Sociétés Solidarités et Territoires (LISST) et l'agence d'urbanisme de Toulouse (AUAT) ont élaboré deux documents pour améliorer la prise en compte du climat urbain<sup>10</sup>.

- Le premier, l'« *Atlas climatique* » (parution 2020) présente, pour toutes les communes de Toulouse Métropole, les cartes d'îlot de Chaleur Urbain et de stress thermique issues de simulations climatiques.
- Le second, le guide pour la « *prise en compte du climat dans la construction de la Métropole de demain* » (2021) présente le climat toulousain mais également des recommandations adaptées au territoire parmi lesquelles on peut noter la désimperméabilisation des espaces commerciaux, le travail d'ombrage dans les zones résidentielles ou encore l'augmentation des systèmes de ventilation naturelle dans le centre-ville.



<sup>10</sup> Ces deux guides sont disponibles en ligne :

Atlas climatique :

<https://www.aua-toulouse.org/wp-content/uploads/2020/06/AtlasClimatique-v2light.pdf>

Guide de recommandations pour la prise en compte du climat dans la construction de la métropole de demain :

<https://metropole.toulouse.fr/kiosque/guide-de-recommandations-pour-la-prise-en-compte-du-climat-dans-la-construction-de-la-ville>

## La prise en compte des enjeux climatiques

Le changement climatique global et le climat modifié par la ville induisent de nombreux impacts sanitaires, économiques, environnementaux et sociaux qu'il convient d'anticiper.

À Toulouse Métropole, les principaux enjeux sont :

- **La gestion de l'eau en période de pénurie et par suite l'état et la gestion de la végétation du territoire :**

En effet, les épisodes de chaleur prolongés et d'ICU ont un impact sur le cycle de l'eau et la végétation. En période de sécheresse, l'eau stockée dans les sols disparaît et les espaces verts ne peuvent plus jouer leur rôle régulateur rafraîchissant. Pour les végétaux qui survivent à ces sécheresses, la récupération de leurs fonctions écosystémiques et vitales se fait sur plusieurs semaines voire plusieurs mois uniquement.

Des expérimentations sont d'ores et déjà menées pour réduire et optimiser les prélèvements sur la ressource en eau primordiale et pour recréer, notamment, les fonctionnalités des zones humides permettant de stocker l'eau.

- **La santé de la flore, de la faune et des humains :**

L'Institut de veille sanitaire a évalué les impacts des vagues de chaleur sur la mortalité et sur la morbidité en France. En 2003, le total est d'environ 15 000 personnes sur le territoire national, 460 en Midi-Pyrénées dont 130 à Toulouse, et près de 2 000 en France pendant la vague de chaleur de 2006. Les personnes les plus vulnérables sont les plus de 65 ans, dont la part dans la population augmente, les nouveaux nés, les personnes hospitalisées, les personnes évoluant dans des métiers travaillant à l'extérieur. Pendant les vagues de chaleur, l'impact relatif est plus important dans les grandes villes du fait de l'ICU. En effet, les ICU entraînent une exposition de la population urbaine à des températures plus élevées, avec des écarts de température qui peuvent être considérables d'un quartier à l'autre. Nombre d'études ont estimé que l'ICU augmentait le risque de mortalité pendant les vagues de chaleur, comme par exemple à Philadelphie, Berlin ou Shanghai.

Par ailleurs, les conditions climatiques et météorologiques peuvent amener certains polluants atmosphériques à se concentrer et dégrader la qualité de l'air.

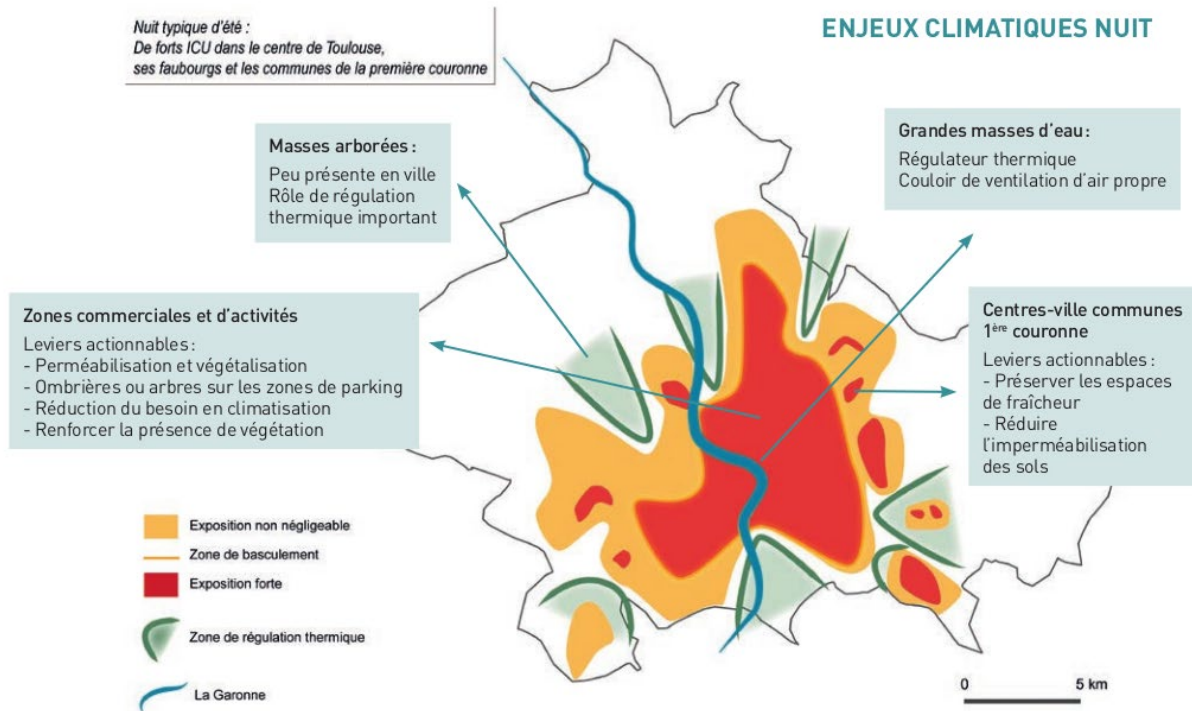
Outre la durée et la fréquence des épisodes de pics de pollution qui peuvent augmenter (par exemple à l'ozone en été et aux particules fines en hiver), l'exposition chronique à la pollution atmosphérique aura une incidence néfaste sur la santé de la population. L'intensification des épisodes de chaleur en été laisse en effet présumer une augmentation des pics de pollution à l'ozone.

- **La capacité des espaces privés et publics à s'adapter aux variations de température importantes et aux phénomènes d'inondation** par débordement et par ruissellement associés au régime de précipitations qui évolue et aux évènements de pluies extrêmes.

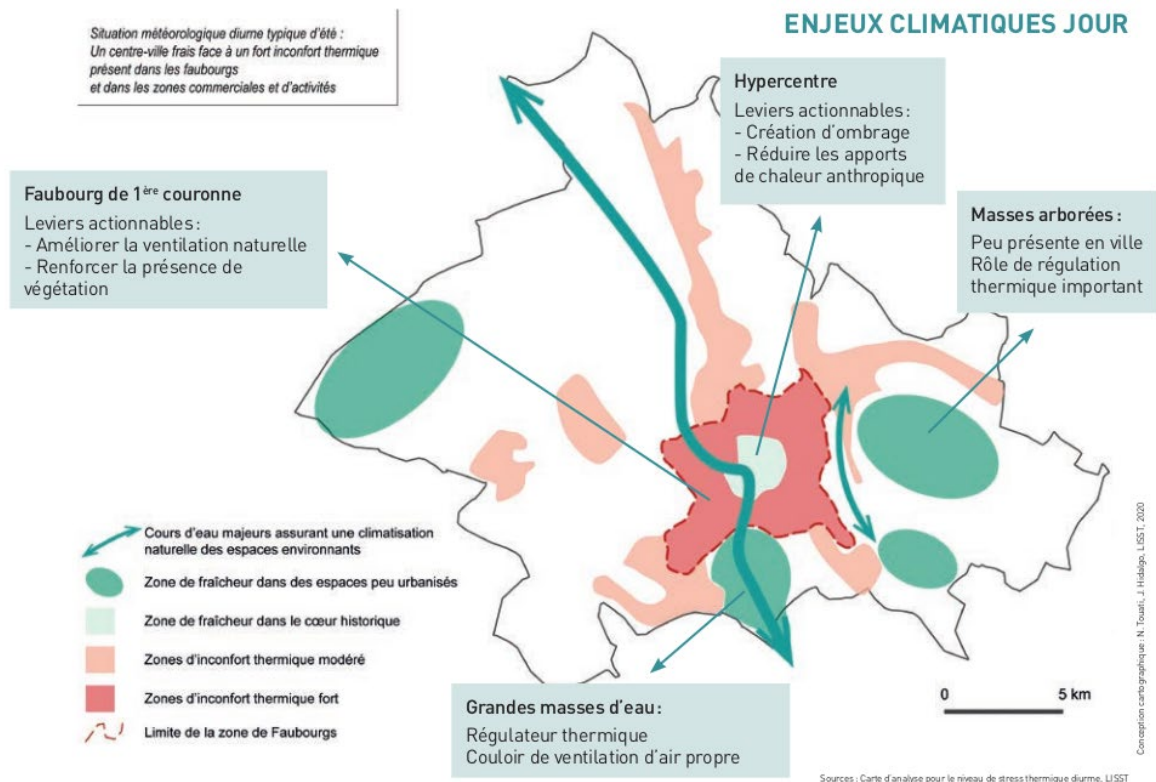
De même, le sujet de la sécheresse des sols s'accroît et s'allonge dans le temps. Il devient d'autant plus important à considérer en termes d'impacts sur la flore et les constructions que les sols sont majoritairement argileux (cf. retrait-gonflement des sols argileux).

Les enjeux peuvent varier en fonction des différents tissus urbains qui sont présentés dans le guide « *pour la prise en compte du climat dans la construction de la métropole de demain* ».

Enjeux climatiques territorialisés de nuit par espaces géographiques. La cartographie se base sur l'ICU en période estivale pour des conditions météorologiques optimales.



Enjeux climatiques territorialisés de jour par espaces géographiques. La cartographie se base sur l'ICU en période estivale pour des conditions météorologiques optimales.



Source : Conception graphique, N. Touati, J. Hidalgo, LISST, 2020



## B. Une approche renouvelée du territoire pour prendre en compte la santé des habitants

### CE QU'IL FAUT RETENIR

- Toulouse Métropole exposée à différents risques liés à l'environnement naturel et aux activités humaines (risques sanitaires, environnementaux, technologiques).
- D'autres facteurs impactent également la santé des populations : une quinzaine de facteurs identifiés qui influent sur la santé physique et mentale des habitants.
- La crise du COVID-19 qui a mis en lumière les préoccupations liées à la santé, notamment en milieu urbain.

Toulouse Métropole est une Métropole dynamique qui attire chaque année de nouveaux habitants et de nouvelles activités qui viennent chercher sur notre territoire un dynamisme économique et une qualité de vie reconnue. Cependant, cette attractivité a un revers car elle peut générer des effets délétères s'ils ne sont pas maîtrisés : augmentation de l'imperméabilisation des sols pour les activités humaines, réduction des espaces agricoles et naturels dédiés à l'alimentation, à la biodiversité et au ressourcement, augmentation des déplacements et de la pollution liée aux véhicules à moteur, des gaz à effet de serre, du bruit, ... qui exposent de plus en plus les habitants à des risques et des nuisances.

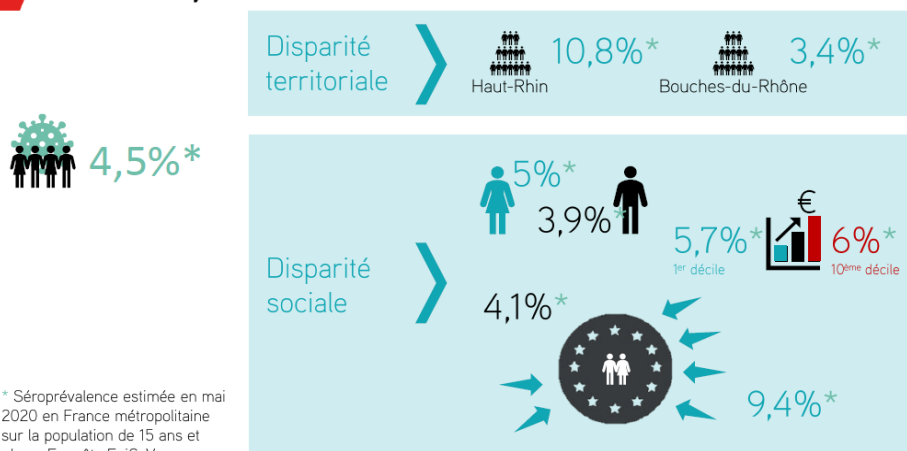
### Focus crise COVID et territoire

La crise du COVID-19 a mis en lumière les préoccupations liées à la santé, notamment en milieu urbain et a conduit à une prise de conscience collective de la vulnérabilité du territoire.

Dès mai 2020, l'enquête épidémiologique EpiCoV (Epidémiologie et Conditions de Vie) a donné à voir sur de fortes disparités. Une disparité territoriale a ainsi été très vite constatée : 10,8 % de séroprévalence estimée dans le Haut-Rhin, contre 3,4 % dans les Bouches du Rhône et l'Oise. Des disparités sociales, peut-être moins flagrantes, ont également été reconnues : des femmes plus souvent testées positives que les hommes, deux fois plus de risque d'être testé positif quand on vient d'un pays hors Europe, par exemple.

Cette enquête a permis de mettre en exergue les conditions de vie quotidiennes comme facteur déterminant dans l'exposition au virus : deux fois plus de tests positifs dans les territoires denses, une exposition deux fois plus élevée dans les logements surpeuplés, une séroprévalence qui augmente quand le nombre de personnes dans le foyer est élevé, et une exposition apparemment plus importante dans les quartiers politiques de la ville par rapport au reste de la ville. Enfin, pour plusieurs catégories de populations, densité du lieu de vie et exigüité du logement se cumulent.

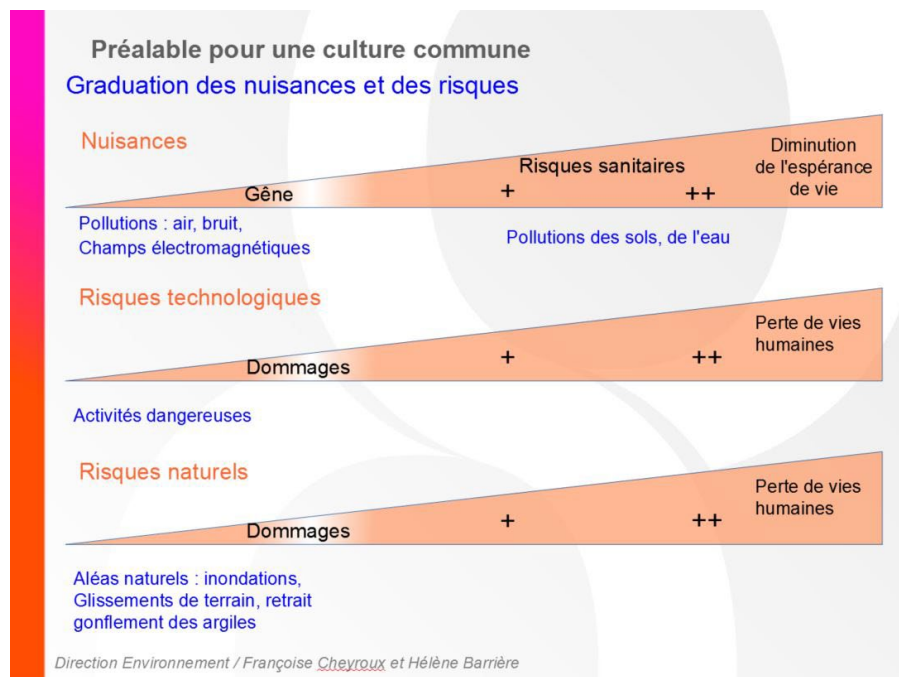
## Covid-19, révélateur du lien entre territoire et santé



## Les menaces liées à l'environnement naturel et aux activités humaines

Tout phénomène de pollution, nuisance ou risque est à prendre en compte systématiquement dès lors que trois facteurs sont réunis dans le temps et dans l'espace : une source / un vecteur / une cible.

Selon leur nature et leur importance, ces phénomènes impactent différemment les populations et/ou les territoires et/ou les biens.



Outre les effets du changement climatique déjà abordés dans la partie précédente, Toulouse Métropole est exposée à plusieurs types de risques :

- des risques sanitaires impactant la santé des personnes : dégradation de la qualité de l'air, nuisances sonores, perturbations électromagnétiques,
- des risques technologiques liés à la présence d'activités dangereuses,
- des risques naturels, aux aléas indépendants de l'activité humaine : inondation naturelle ou rupture de barrage ou de digue, mouvements de terrain, retrait gonflement des sols.

L'état des lieux du territoire au regard des risques et des nuisances est développé dans la partie État initial de l'environnement du rapport de présentation. On peut faire ici le focus sur 2 thématiques particulièrement impactantes pour le territoire :

### - **La qualité de l'air :**

Soucieuse de la santé de ses habitants et de leur environnement, Toulouse Métropole a adopté un Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET). Le diagnostic du PCAET de Toulouse Métropole adopté lors du Conseil métropolitain du 27 juin 2019 permet d'identifier les secteurs du transport et du résidentiel comme les plus contributeurs à la fois sur les émissions de gaz à effet de serre, sur la dégradation de la qualité de l'air et sur la consommation d'énergie. La pollution atmosphérique urbaine constitue un problème de santé publique, étant donné que l'ensemble de la population y est plus ou moins exposée, et que les effets sanitaires peuvent apparaître aussi bien lors d'exposition à court terme (exposition aiguë) qu'à long terme (exposition chronique). Mise en cause au niveau européen au même titre que plusieurs villes françaises à cause de dépassements récurrents des seuils réglementaires en dioxyde d'azote (NO<sub>2</sub>), Toulouse Métropole a élaboré un programme d'action visant à améliorer la qualité de l'air dont la mesure la plus importante est la mise en place d'une zone à faible émission métropolitaine (ZFE<sub>m</sub>). En complément, de nombreuses actions d'amélioration de la qualité de l'air ont été engagées (primes à l'achat, la location ou la transformation de vélo et de véhicules plus propres, ...).

- **Le risque inondation :**

La présence du fleuve dans l'agglomération ainsi que de nombreux cours d'eau insérés dans l'urbanisation rendent le territoire de la Métropole particulièrement vulnérable aux inondations par débordement et par ruissellement : 19 % du territoire est en zone inondable. Dans ce contexte géographique et avec l'évolution du contexte réglementaire (définition du TRI (Territoire à Risques Importants d'inondation) et prise de compétence GEMAPI (Gestion des Milieux Aquatiques et Prévention des Risques Inondations)), la collectivité a développé son niveau de connaissance sur les enjeux en zones inondables de l'ensemble de son territoire pour prioriser les mesures de prévention à engager en vue d'assurer la sauvegarde des personnes et des biens. Cette stratégie locale de gestion du risque inondation (SLGRI) comporte des orientations en termes d'aménagement et notamment la gestion intégrée du risque inondation dans les documents d'urbanisme.

Le PLUi-H prendra en compte les risques et les nuisances identifiés pour assurer la protection des populations. En lien avec les objectifs de réduction de consommation d'espace fixés par la loi Climat et Résilience, il développera une nouvelle façon de concevoir la ville.

### **Autres déterminants de santé en lien avec l'urbanisme**

Les facteurs environnementaux ont un impact évident sur la santé. Pour autant, d'autres facteurs peuvent également être observés.

Faciliter et sécuriser les modes de déplacements actifs pour tous les motifs de trajet, y compris les trajets domicile-travail, participent à diminuer le risque de maladie coronarienne, à hauteur de -20 % pour 30 minutes de déplacements actifs chez les femmes, par exemple (Dutheil et al., 2017). Faciliter l'accès à des espaces verts, bien répartis sur tout le territoire, accessibles et accueillants pour toutes et tous, quel que soit son âge, participe également à réduire la mortalité et la morbidité, à améliorer la santé mentale, en réduisant notamment le stress et en améliorant les liens sociaux (INSPQ, 2017). L'amélioration des accès aux ressources urbaines (équipements de soins, sportifs, culturels, commerces...) contribue également à maintenir une bonne santé mentale (Vallée et al., 2014). Ces différents exemples montrent bien que l'organisation et le fonctionnement d'un territoire, d'une ville, sont tout à fait susceptibles d'avoir des effets positifs ou négatifs sur la santé et le bien-être des habitants.

Ainsi, il est possible d'identifier une quinzaine de facteurs influençant l'état de santé d'une population, aussi appelés **déterminants de santé**, sur lesquels les choix d'urbanisme opérationnel ou les orientations en termes de planification peuvent avoir un impact.

Liste des déterminants de santé et les objectifs visés pour un urbanisme favorable à la santé

Déterminants de santé	Objectifs visés (pour un Urbanisme favorable à la santé) et quelques éléments d'appréciation
<b>Famille I : modes de vie, structures sociales et économiques</b>	
1- Comportements de vie sains	<ul style="list-style-type: none"> <li>Favoriser les déplacements et modes de vie actifs</li> <li>Inciter aux pratiques de sport et de détente</li> <li>Inciter à une alimentation saine</li> </ul>
2- Cohésion sociale et équité	<ul style="list-style-type: none"> <li>Favoriser la mixité sociale, générationnelle, fonctionnelle</li> <li>Construire des espaces de rencontre, d'accueil et d'aide aux personnes vulnérables</li> </ul>
3- Démocratie locale/citoyenneté	<ul style="list-style-type: none"> <li>Favoriser la participation au processus démocratique</li> </ul>
4- Accessibilité aux équipements, aux services publics et activités économiques	<ul style="list-style-type: none"> <li>Favoriser l'accessibilité aux services et équipements</li> </ul>
5- Développement économique et emploi	<ul style="list-style-type: none"> <li>Assurer les conditions d'attractivité du territoire</li> </ul>
<b>Famille II : cadre de vie, construction et aménagement</b>	
6- Habitat	<ul style="list-style-type: none"> <li>Construire ou réhabiliter du bâti de qualité (<i>luminosité, isolation thermique et acoustique, matériaux sains...</i>)</li> </ul>
7- Aménagement urbain	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aménager des espaces urbains de qualité (<i>mobilier urbain, formes urbaines, ambiances urbaines, offre en espaces verts...</i>)</li> </ul>
8- Sécurité-tranquillité	<ul style="list-style-type: none"> <li>Assurer la sécurité des habitants</li> </ul>
<b>Famille III : milieux et ressources</b>	
9- Environnement naturel	Préserver la biodiversité et le paysage existant
10- Adaptation aux changements climatiques	<ul style="list-style-type: none"> <li>Favoriser l'adaptation aux événements climatiques extrêmes</li> <li>Lutter contre la prolifération des maladies vectorielles</li> </ul>
11- Air extérieur	<ul style="list-style-type: none"> <li>Améliorer la qualité de l'air extérieur</li> </ul>
12- Eaux	<ul style="list-style-type: none"> <li>Améliorer la qualité et la gestion des eaux</li> </ul>
13- Déchets	<ul style="list-style-type: none"> <li>Inciter à une gestion de qualité des déchets (<i>municipaux, ménagers, industriels, de soins, de chantiers...</i>)</li> </ul>
14- Sols	<ul style="list-style-type: none"> <li>Améliorer la qualité et la gestion des sols</li> </ul>
15- Environnement sonore et gestion des champs électromagnétiques	<ul style="list-style-type: none"> <li>Améliorer la qualité sonore de l'environnement et gérer les risques liés aux champs électromagnétiques</li> </ul>

Guide EHESP/DGS « Agir pour un urbanisme favorable à la santé, concepts et outils », Roué Le Gall A, Le Gall J., Potelon J-L, Cuzin Y, 2014

Il s'agit pour le PLUi-H d'être attentif à la prise en compte des problématiques de santé à travers différentes entrées thématiques liées à la qualité de l'environnement mais aussi, de façon plus transversale, au cadre de vie et aux comportements.

Cette ambition répond à l'objectif de « promouvoir un urbanisme, un aménagement du territoire et des mobilités favorables à la santé » qui figure au Plan Régional Santé Environnement Occitanie 3 (PRSE 3). Piloté par l'Agence Régionale de Santé Occitanie (ARS) et la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL), ce plan part du constat que la qualité de l'environnement influe sur la santé. L'air que nous respirons, l'eau et les aliments que nous ingérons, le bruit auquel nous sommes exposés, influent tous de manière plus ou moins directe sur notre santé.

C'est pourquoi Toulouse Métropole a inclus dans son État Initial de l'Environnement des données de santé territorialisées et une exploration des liens entre santé et urbanisme, portant notamment sur la manière dont la planification urbaine peut s'inscrire dans une logique favorable à la santé.

### III. 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 plus de trente 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.

Le début du XX<sup>ème</sup> 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, un rôle national à partir de leur création, autour 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 d’un cadre particulier pour l’intervention des pouvoirs publics. Toulouse sera ainsi 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’État à partir de 1981.

**Ce n’est que dans les années quatre-vingt-dix que démarrera la coopération intercommunale** qui atteindra son objectif le 1<sup>er</sup> janvier 2015 avec le passage en Métropole ; soit 51 ans après le premier Comité Interministériel pour l’Aménagement du Territoire.

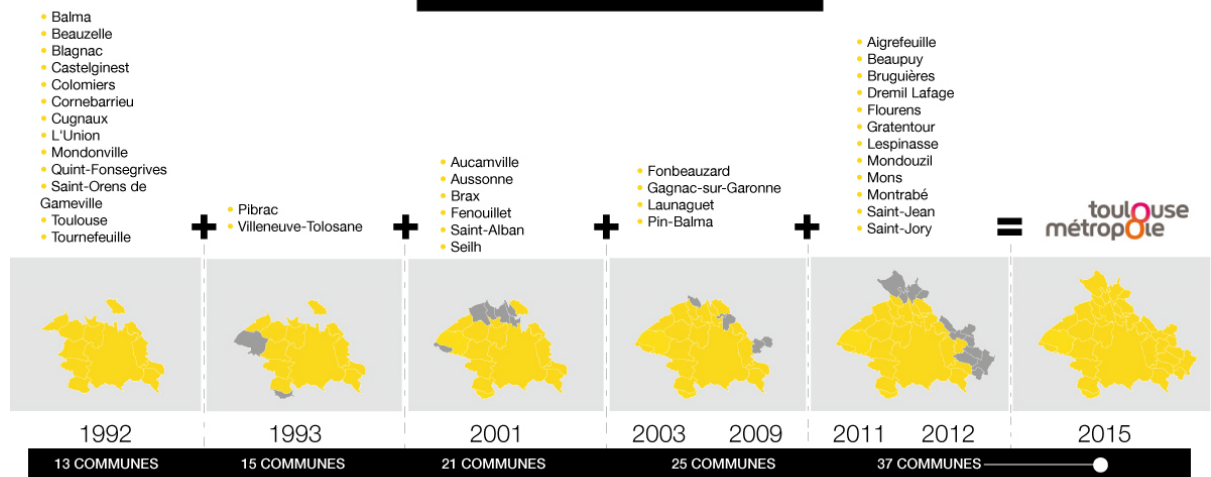
##### L’émergence de l’intercommunalité de projet

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.

**Par arrêté préfectoral du 19 septembre 2008, la Communauté d’Agglomération du Grand Toulouse est devenue compétente en matière d’urbanisme et notamment de PLU et documents en tenant lieu.**



## DU DISTRICT À LA MÉTROPOLE



13 communes se fédèrent pour former le District du Grand Toulouse. Ses compétences concernent le développement économique, l'habitat, l'environnement et la sécurité incendie.

En 1993, Pibrac et Villeneuve-Tolosane rejoignent le District.

Création de la Communauté d'Agglomération du Grand Toulouse (CAGT). La liste des compétences s'étend : développement des zones d'activité économique, les transports, l'assainissement, l'aménagement urbain, les bases de loisirs et les voiries communautaires sont désormais sous la responsabilité de la nouvelle intercommunalité.

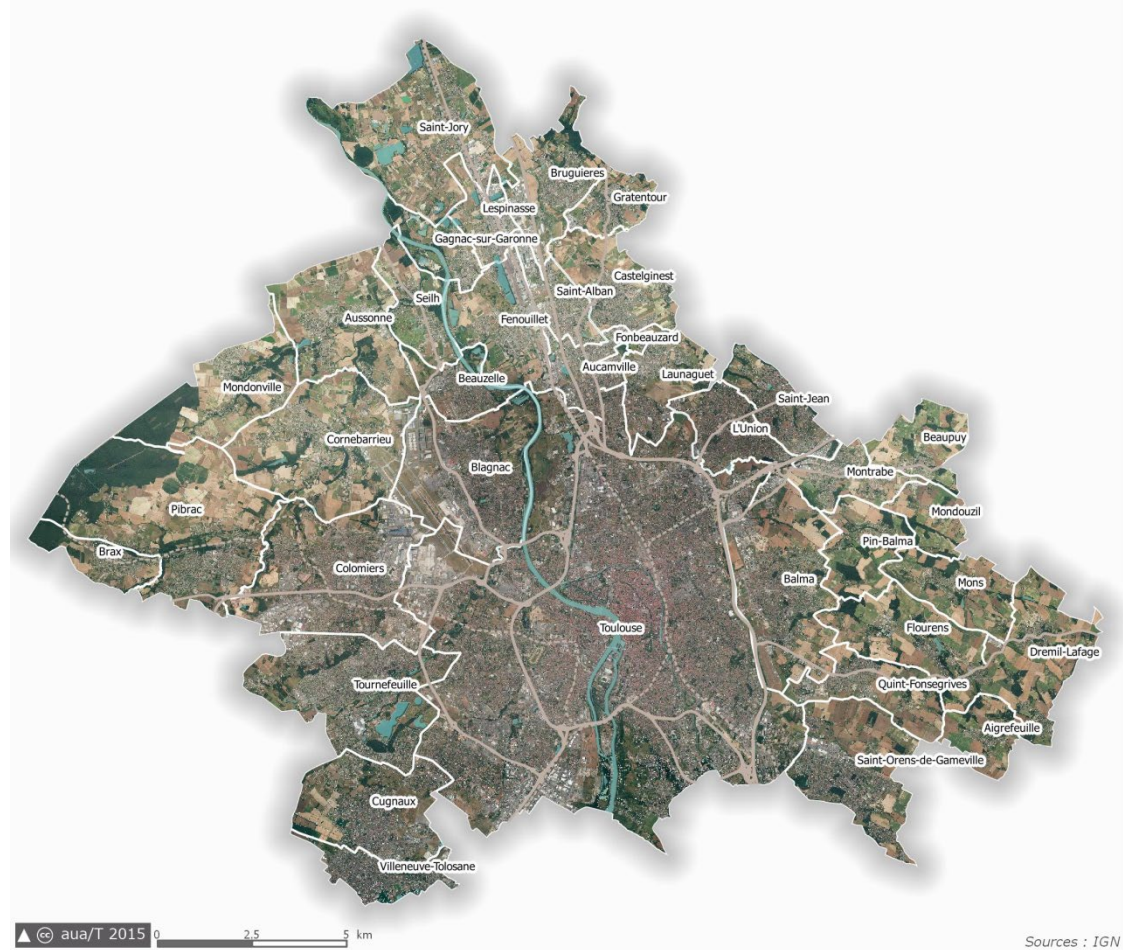
Le Grand Toulouse devient une communauté urbaine. Elle a encore gagné de nouvelles compétences comme la distribution d'eau potable, la valorisation des ordures ménagères, l'urbanisme et l'intégralité des voiries. De plus la communauté urbaine s'ouvre au public. Pour cela elle a mis en place des pôles de proximité qui lui permettent d'instaurer un contact direct avec les habitants.

La Communauté Urbaine du Grand Toulouse (CUGT) étend son périmètre. Cela porte la population du Grand Toulouse à plus de 707 000 habitants. L'effectif du conseil de communauté est porté à 123 délégués pour 37 communes.

En 2012, pour appuyer son ambition métropolitaine, la communauté urbaine change de nom. La Communauté Urbaine du Grand Toulouse devient Communauté Urbaine Toulouse Métropole (CUTM). Ce changement d'appellation traduit la mise en œuvre du projet métropolitain, en lien avec l'ensemble des acteurs du territoire, pour affirmer l'activité et assurer la solidarité.

La Communauté urbaine devient Métropole. C'est la loi de Modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles (Maptam) du 27 janvier 2014 qui institue les nouvelles métropoles, en leur donnant de nouvelles compétences.

### Toulouse Métropole et ses 37 communes



### La montée en puissance des compétences métropolitaines

Devenue Métropole depuis 2015 en application de la loi de Modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles (Maptam) du 27 janvier 2014, Toulouse Métropole compte 133 élus et exerce des compétences obligatoires de par son statut de Métropole, des compétences facultatives transférées par ses Communes membres, ainsi que des compétences transférées du Département à la suite de la loi portant nouvelle organisation territoriale de la République (NOTRe) du 7 août 2015.

Depuis 2015, les compétences de la Métropole tendent à se renforcer et le nombre d'équipements reconnus d'intérêt métropolitain est en augmentation. Pour exemple en 2017, 11 cimetières toulousains ont été transférés et l'office public de l'habitat "Toulouse Métropole Habitat" rattaché à Toulouse Métropole. Le périmètre de la Métropole est stable depuis 2012.

#### **Parmi les domaines d'action principaux de la Métropole, il peut être cité :**

- Développement économique et emploi.
- Marché d'intérêt national.
- Urbanisme, projets urbains et règlements de publicité.
- Gestion des déchets ménagers et assimilés.
- Aménagement, politique foncière et diagnostic et fouilles d'archéologie préventive.
- Transports, déplacements, réseaux verts et cyclables.
- Habitat, logement social, cohésion sociale et politique de la ville.
- Service funéraire et crématorium.
- Eau et assainissement.
- Concession de la distribution publique d'électricité et de gaz ; réseaux de chaleur ou de froid urbains.
- Voirie.
- Équipements culturels et sportifs d'intérêt métropolitain, grands évènements.
- Bases de loisirs et grands parcs métropolitains.
- Environnement et développement durable, plan « climat-air-énergie » territorial.
- Gestion des aires d'accueil des gens du voyage.
- Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations.

## B. Un premier exercice de planification intercommunale intégrateur d'un urbanisme de projet pour une recherche de qualité urbaine

### CE QU'IL FAUT RETENIR

- 37 documents d'urbanisme locaux : 30 PLU et 7 POS devenus caduques au 21 mai 2023.
- Un premier exercice s'inscrivant dans la recherche d'une meilleure intégration des formes urbaines dans leur environnement et développant l'urbanisme de projet et un nouvel exercice qui poursuivra ce même objectif de doter la Métropole de règles harmonisées, simplifiées et adaptées à l'instruction des autorisations d'urbanisme, tout en tenant compte de la spécificité de chaque territoire.

Depuis 2008, l'intercommunalité est devenue compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU) et documents en tenant lieu. En 2011, un premier cadre de projet commun a été posé à travers l'ajout d'un volet communautaire aux volets communaux du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) s'appliquant ainsi à chaque document d'urbanisme local. En 2015, le Conseil de la Métropole a prescrit un premier Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H), couvrant l'intégralité de son territoire. Après quatre années de travail, de coopération intercommunale, de concertation avec le public suivie d'une enquête publique, le PLUi-H a été approuvé par délibération du Conseil de la Métropole le 11 avril 2019. Il avait permis d'aborder les enjeux stratégiques à l'échelle métropolitaine, de porter une réflexion globale sur le développement de l'agglomération et d'apporter une réponse collective aux grands enjeux urbains et péri-urbains de l'aménagement du territoire.

Le PLUi-H ainsi approuvé a fait l'objet de 41 recours contentieux. Dans le cadre de l'un d'entre eux, le Tribunal Administratif de Toulouse, dans une décision en date du 30 mars 2021 confirmée par la cour administrative d'appel de Bordeaux par arrêt du 15 février 2022, a prononcé l'annulation totale du document d'urbanisme impliquant la remise en vigueur des documents d'urbanisme antérieurs.

Aujourd'hui, Toulouse Métropole est donc couverte par **trente Plans Locaux d'Urbanisme et sept communes en Plans d'Occupation des Sols (POS) ont basculé en Règlement National d'Urbanisme (RNU) au 21 mai 2023** (Beaupuy, Brax, Castelginest, Launaguet, Mondouzil, Mons et Saint-Jean).

### Des corpus réglementaires d'une grande disparité liée à trente ans d'histoire ... vers un urbanisme de projet

L'agrégation de l'ensemble des documents en vigueur représente environ 3 600 pages de règlement, 340 zones et 660 secteurs réglementaires différents.

Le premier exercice de PLUi-H a fait un diagnostic des règlements existants :

- 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.

Le développement de la ville sur elle-même, qui s'accroît avec la recherche d'une plus grande sobriété foncière, nécessite un travail particulier sur l'intégration des formes urbaines dans leur environnement, en fonction des typologies de territoires. Afin de répondre à cet enjeu, le document d'urbanisme doit promouvoir un **urbanisme de projet**, qui permette d'offrir une qualité architecturale et d'usage des espaces, en s'appuyant sur des formes urbaines respectueuses des qualités patrimoniales et des identités des quartiers.

L'urbanisme de projet a ainsi été au cœur de l'élaboration du premier PLUi-H et les pièces réglementaires ont comporté une certaine souplesse pour faciliter l'évolution des projets, des réflexions et leur adaptation au contexte.



Les PLU redevenus applicables et le RNU ne sont pas adaptés pour l'atteinte des objectifs communs et pour la traduction d'un projet métropolitain cohérent.

Le nouvel exercice d'élaboration du PLUi-H poursuivra l'objectif de doter la Métropole de **règles harmonisées, simplifiées et adaptées à l'instruction des autorisations d'urbanisme, tout en tenant compte de la spécificité de chaque territoire**. Il s'agira également d'intégrer l'avancement des réflexions et des études menées sur les projets urbains.

### La mise en œuvre du document d'urbanisme : un accompagnement nécessaire pour atteindre l'objectif de qualité urbaine

Une même règle peut produire des effets différents selon les typologies de territoire. Cela illustre l'effet relatif de la réglementation, le PLUi-H ne pouvant pas régir à lui seul la production urbaine. Le PLUi-H est un outil au service des projets, indiquant une constructibilité constituant un maximum qui n'a pas vocation à être utilisé partout et tout le temps.

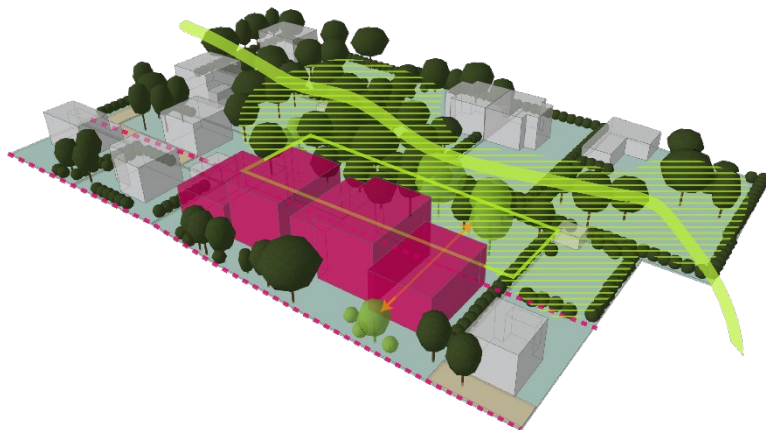
Les modes d'organisation des collectivités pour délivrer et contrôler les autorisations d'urbanisme (moyens, processus de discussion amont avec les porteurs de projets...), les documents pédagogiques (chartes, guides...) accompagnant la mise en œuvre du règlement sont parfois plus importants que le règlement d'urbanisme lui-même.

Plusieurs communes disposent de Chartes communales qui leur permettent de négocier et faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Une charte métropolitaine de la qualité urbaine, guide d'application du PLUi-H pour une bonne intégration des constructions dans leur environnement, avait ainsi été élaborée en décembre 2019.

La charte entendait préciser le sens de la réglementation en organisant et en illustrant les points clefs du dialogue qui doit avoir lieu entre les porteurs de projets et la collectivité avant le dépôt de la demande de permis de construire, notamment dans les secteurs appelés « diffus », c'est-à-dire où la collectivité n'a pas déjà mené de réflexions urbaines et donné des orientations de développement complémentaires au règlement d'urbanisme.

Extrait de Charte métropolitaine de la qualité urbaine – Décembre 2019



Source : Toulouse Métropole

Une nouvelle charte actualisée pourrait être travaillée à l'issue de l'approbation du nouveau PLUi-H.

Enfin, les documents d'urbanisme sont amenés à évoluer régulièrement. Cela reflète le caractère vivant des territoires et explique le fait que les PLU sont aussi des outils au service des projets urbains.

## IV. 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

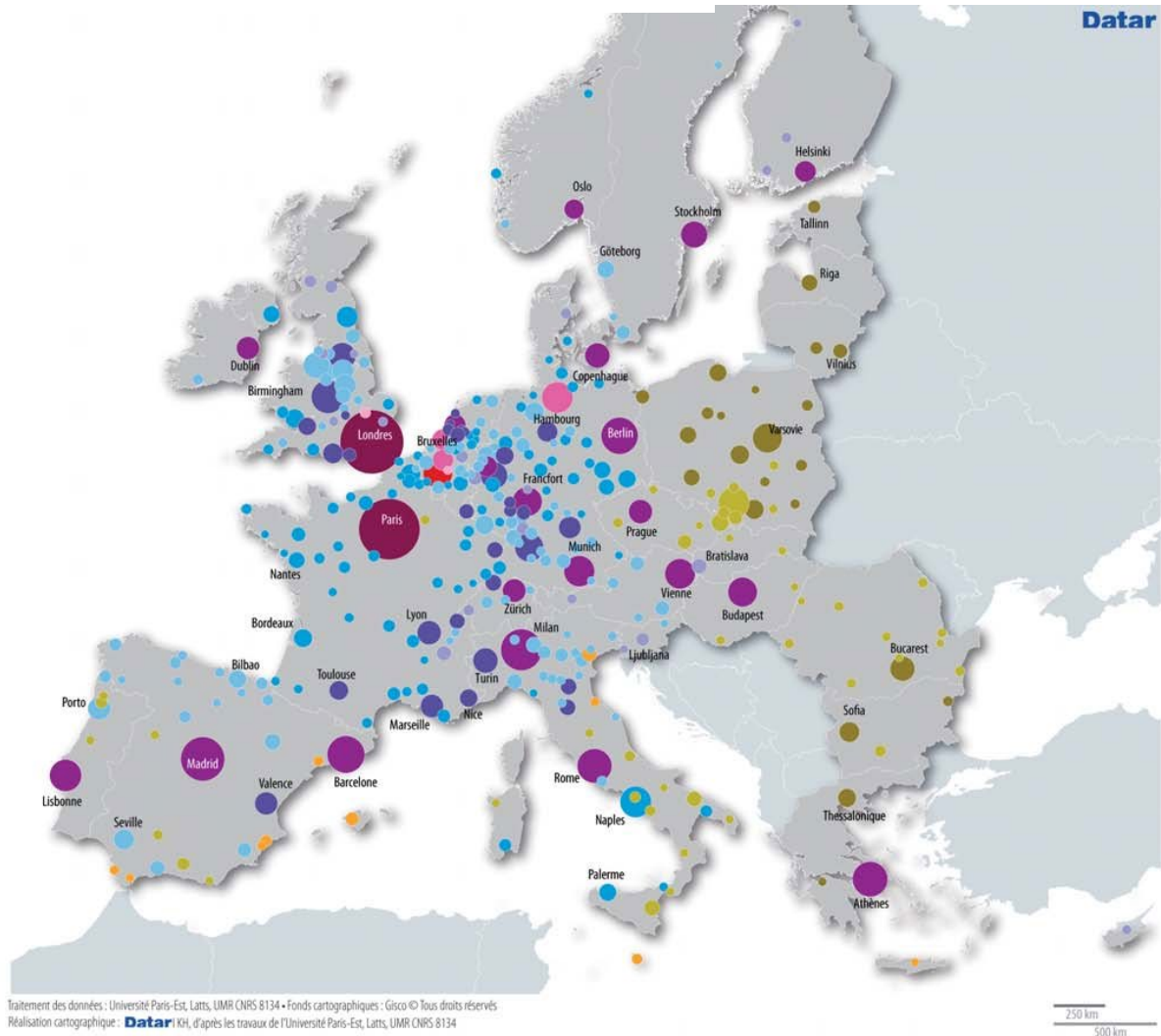
- Une montée en « gamme » de la Métropole toulousaine.
- À l'échelle européenne, un profil intermédiaire du fait de son poids de population mais « augmenté » par son dynamisme économique et sa jeunesse.
- À l'échelle nationale, une attractivité liée à sa spécialisation économique.

De nombreuses études en attestent, la Métropole toulousaine (élargie à son bassin de vie) suit une trajectoire de croissance très souvent supérieure à celle des autres métropoles européennes. **Si son poids démographique la positionne à un niveau intermédiaire, son profil économique et sa dynamique de croissance lui confèrent un positionnement bien plus favorable.**

Bien qu'ancienne, l'étude de la DATAR<sup>11</sup> sur les villes européennes réalisée en 2012 positionnait **Toulouse au 53<sup>ème</sup> rang européen par rapport à son poids démographique**, sur un panel de 357 métropoles. Une analyse en classification visant à caractériser le profil des villes rangeait Toulouse parmi les métropoles « au profil moyen mais aux fonctions diversifiées ». Elle se démarquait, néanmoins, comme 33 autres territoires européens par une dominante « **à vocation affaire** ». De taille moyenne, ces métropoles ont un niveau de Produit Intérieur Brut par habitant relativement élevé et bénéficient d'une bonne accessibilité aérienne réelle ou potentielle. Leur économie est fortement tertiaisée, ce secteur contribuant pour plus des trois quarts à la valeur ajoutée totale brute, sans pour autant être dépourvue d'industries (22 %). La part des services « avancés » atteint près du tiers de cette valeur ajoutée totale brute, mais ces métropoles ne sont pas des places financières. **En France, Lyon, Strasbourg, Marseille, Nice et Toulouse figuraient dans cette classe.**

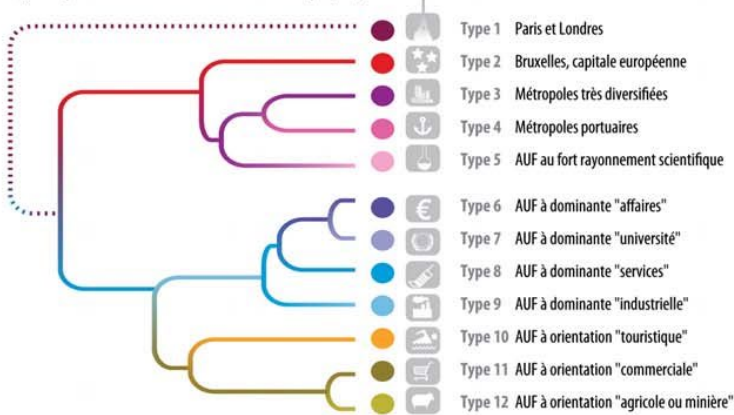
<sup>11</sup> Quelles métropoles en Europe ? Des villes en réseau, 2012

Typologie des aires urbaines européennes



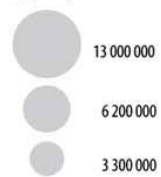
**Typologie des aires urbaines européennes (AUF)**

Types d'après une classification ascendante hiérarchique (CAH) sur 25 indicateurs



**Nombre d'habitants en 2006**

(exprimé par aire urbaine fonctionnelle - AUF)



Plus récemment, en 2021, à partir d'un travail d'harmonisation des statistiques à l'échelle européenne conduit par Eurostat et l'Organisation de coopération et de développement économiques (OCDE), une nouvelle production « Audits urbains » rend compte de l'armature métropolitaine de l'Europe et de ses spécificités en proposant un nouveau référent urbain, les *cities*. Ces « grandes » villes, délimitées selon une même méthode à l'échelle de l'Europe, sont constituées selon des critères de densité de population et de continuité de l'empreinte urbaine. Sur Toulouse, la *city* englobe 9 communes : Toulouse, Blagnac, Colomiers, Tournefeuille, Fonbeauzard, Balma, Launaguet, Aucamville et Beauzelle.

103 *cities* ont ainsi été identifiées à l'échelle européenne. De la même manière que l'étude DATAR énoncée précédemment, une typologie des *cities* a été réalisée sur la base de très nombreux critères (démographie, économie, conditions de vie, environnement, tourisme...). **Toulouse, comme la plupart des grandes villes françaises, se classe parmi les « pôles régionaux supérieurs »** au même titre que 14 autres *cities*. L'influence de ces pôles régionaux supérieurs, assez spécifiques à l'organisation territoriale de la France finalement, s'exerce avant tout sur un territoire relativement proche, à la différence des « villes-monde » (Paris, Londres, Helsinki...).

Sans pouvoir comparer directement cette étude à celle de la DATAR, il est néanmoins à considérer des constantes dans la caractérisation du territoire toulousain. **La *city* toulousaine se distingue ainsi par son dynamisme économique** non seulement au sein des pôles régionaux supérieurs, mais aussi dans l'ensemble des *cities* européennes. Elle polarise les emplois, en attirant des travailleurs résidant au-delà de son périmètre de manière bien plus importante que les autres *cities*. La dynamique de l'emploi y est aussi bien plus favorable qu'ailleurs. En parallèle, le niveau de qualification est particulièrement élevé. Avec plus de la moitié des 25-64 ans diplômés du supérieur, Toulouse pointe à la 8<sup>e</sup> place des métropoles les plus qualifiées, derrière Oxford ou Amsterdam. Le revenu annuel disponible médian, de 21 000€ devance de plus de 1 700€ celui des pôles régionaux supérieurs et de l'ensemble des *cities*. **La *city* toulousaine se démarque ensuite par sa jeunesse ; elle se place ainsi dans le top 10 des métropoles les plus jeunes en Europe.**

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

### CE QU'IL FAUT RETENIR

- L'aire d'attraction de Toulouse : la quatrième aire d'attraction de France en dehors de la région parisienne (1,49 million d'habitants en 2021 – 527 communes).
- Toulouse, au cœur d'un système urbain dont l'empreinte géographique s'étend au-delà de l'ex-région Midi-Pyrénées.
- Une Métropole bénéficiant de liens préférentiels avec l'Aquitaine et le système urbain bordelais, notamment.
- Une Métropole engagée dans des coopérations territoriales à l'échelle du grand bassin toulousain.

### Une nouvelle géographie régionale

Au 1er janvier 2016, les régions Midi-Pyrénées et Languedoc-Roussillon se sont unies pour devenir la cinquième région la plus peuplée de France. La nouvelle région, Occitanie, regroupe des territoires aux activités économiques très diversifiées, à forte dominante présentielle 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, Toulouse et Montpellier, concentrent l'essentiel des fonctions de décision et un réseau de villes moyennes gravitent autour de ces deux grands pôles.

Au titre de ses compétences en matière d'aménagement de l'espace, la Région Occitanie a adopté le 30 juin 2022 son Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires qui incarne le projet d'aménagement porté par la Région à l'horizon 2040. Celui-ci est entré dans une phase de modification afin d'intégrer les nouveautés réglementaires et notamment les dispositions de la loi Climat et Résilience.

### Un système interrégional du « Grand Sud-Ouest »

Dans une étude de la Délégation à l'Aménagement du Territoire et à l'Action Régionale (DATAR) datant de 2012<sup>12</sup>, l'**armature urbaine en Occitanie** (alors composée séparément des régions Midi-Pyrénées et Languedoc-Roussillon) **se structurait en 3 grands systèmes interurbains** : le système interrégional Toulouse et Rodez-Figeac, le système interrégional de Pau-Bayonne et le système interrégional de Montpellier.

En 2017, une copublication Insee-AUAT<sup>13</sup> est venue apporter des éléments complémentaires sur la dynamique de construction de ces systèmes urbains en Occitanie. Cette étude confirme la structuration des systèmes urbains, tels que mis en évidence par la DATAR, à savoir :

- Un **vaste système urbain autour de l'aire de Toulouse** qui « raccroche » quasiment toutes les aires petites et moyennes de l'ex-Région Midi-Pyrénées ;
- Un **autre système urbain, tout aussi vaste mais plus polycentrique, sur la façade méditerranéenne** organisé autour de l'aire de Montpellier ;
- Une **influence urbaine très marquée des aires de Pau-Bayonne** sur celles de Tarbes et de Lourdes.

Au-delà de ces points de convergence, l'étude Insee-AUAT rend compte de **deux réseaux occitans plus adossés que connectés**. Quelques soient les flux analysés, Toulouse et Montpellier structurent systématiquement des réseaux d'aires différents. Cela ne signifie pas pour autant que rien ne les relie mais l'essentiel de leurs échanges compose avant tout des réseaux de proximité.

<sup>12</sup> Travaux en ligne n°10 DATAR – « Les systèmes urbains français » – 2012

<sup>13</sup> Insee Dossier Occitanie n°3 / Perspectives Villes AUAT – « Aires urbaines en Occitanie : deux grands réseaux adossés » - Février 2017

Ce qui est en revanche notable, c'est que l'une comme l'autre nouent des relations privilégiées avec des systèmes urbains d'autres régions. **Toulouse s'inscrit ainsi dans un vaste ensemble urbain qui déborde en Nouvelle-Aquitaine, en relation avec l'aire de Bordeaux**, ce qui traduit des liens préférentiels entre elles au-delà de la Garonne et qui explique graphiquement dans les cartes ci-contre leur appartenance à la même famille de couleur (hormi pour les navettes domicile-travail). Le système urbain toulousain et son rayonnement extra-régional se caractérisent également par des liens significatifs avec les aires d'Agen et de Villeneuve-sur-Lot. De son côté, **Montpellier structure un réseau essentiellement languedocien qui s'étire jusqu'à Perpignan et s'accroche de manière privilégiée à celui d'Aix-Marseille**.

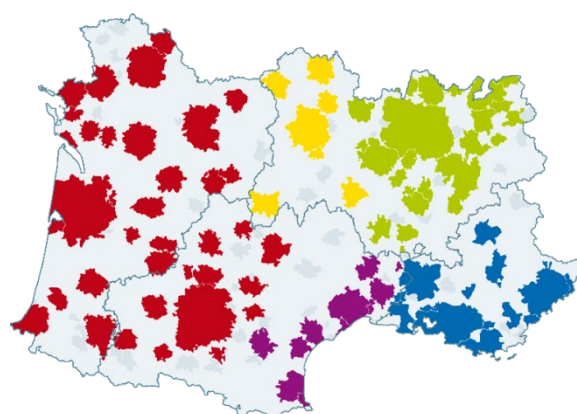
En comparant la construction des réseaux de Toulouse et de Montpellier, les flux à l'intérieur de ce dernier apparaissent plus forts et se traduisent par une agrégation plus rapide des aires urbaines entre elles. Le réseau constitué de Montpellier, Sète, Nîmes, Lunel et Alès nourrit de nombreux liens, alors que le réseau toulousain, composé au final de 13 aires urbaines est plus distendu. Dans ce réseau, les affinités les plus fortes concernent les aires de Toulouse, Montauban, Albi, Castres (dans cet ordre) et, pour certains flux, Castelsarrasin. Les autres aires s'agrègent, les unes aux autres, de manière progressive.

### Structuration des systèmes urbains dans le grand sud-ouest selon...

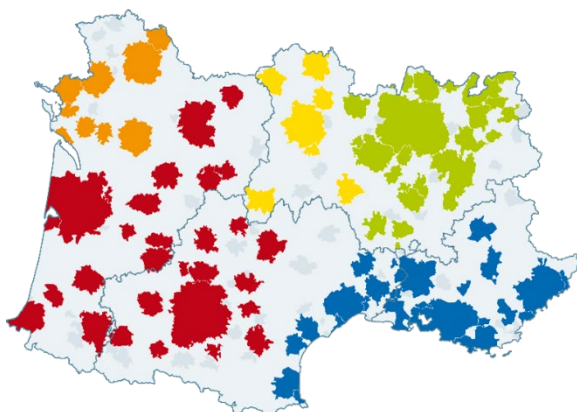
...les navettes domicile-travail



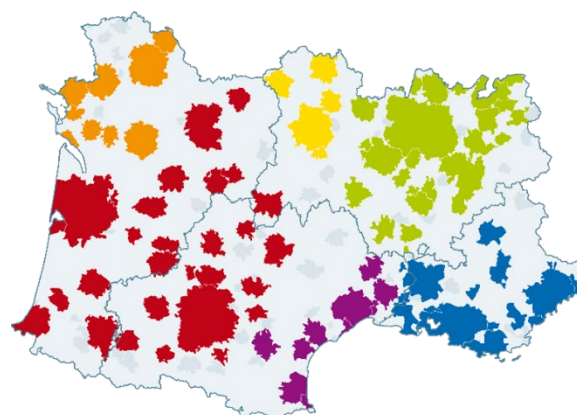
... les migrations résidentielles



... les flux domicile-étude



... les transferts d'établissements d'activité





## Une coopération avec les villes proches

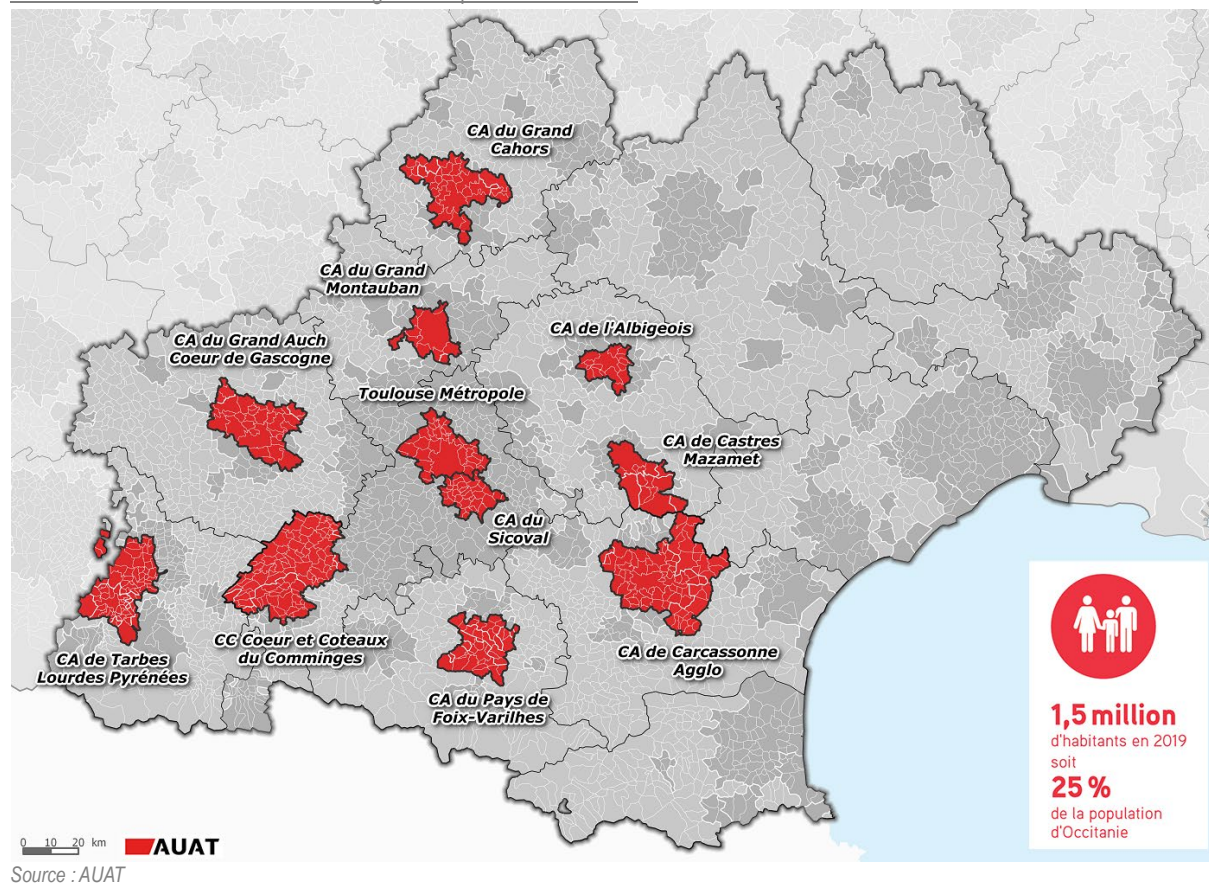
Toulouse Métropole constitue le « cœur » d'un territoire de vie plus large, l'aire d'attraction de Toulouse (regroupant 527 communes) qui s'est également fortement étendue et peuplée sur les vingt dernières années, engageant ainsi un processus d'étalement urbain, mais aussi d'interdépendance des territoires, 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.

Le Dialogue métropolitain de Toulouse est une association réunissant 11 intercommunalités formant un vaste espace structuré par une métropole et des territoires d'équilibre. Elle est née en 2013 de la volonté politique que la dynamique métropolitaine bénéficie à tous : territoires urbains, périurbains et ruraux.

Cet espace connaît depuis plusieurs décennies une forte croissance démographique, économique et urbaine. En parallèle, le bouleversement climatique, les pressions accrues sur les écosystèmes et les espaces agricoles posent comme défi collectif la conciliation du développement et de la sobriété, équation de plus en plus compliquée qui réclame un dialogue accru pour organiser les solidarités.

Les intercommunalités membres du Dialogue Métropolitain de Toulouse

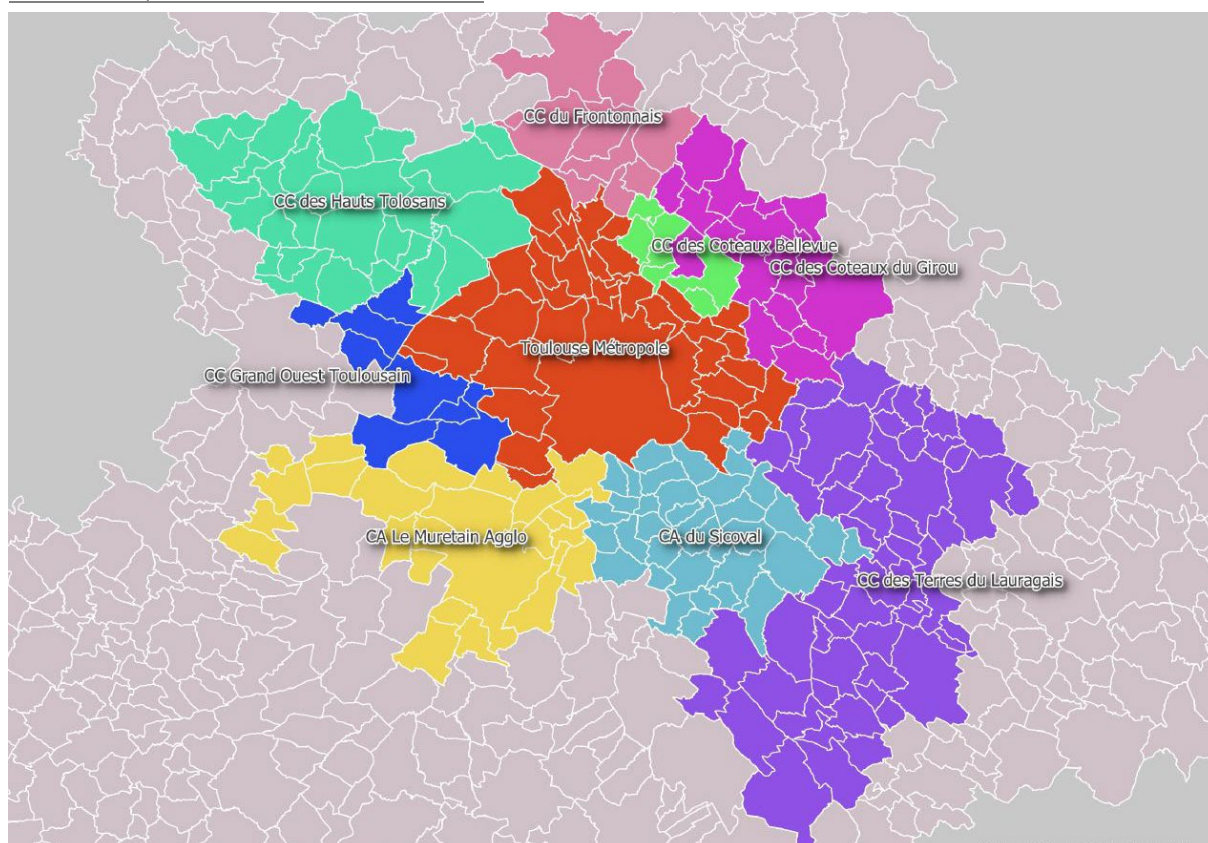


Ainsi la Métropole élabore, conjointement avec les collectivités concernées, des contrats de réciprocité ou des contrats de partenariat pouvant porter sur des domaines variés tels que l'aménagement du territoire, la coopération agro-alimentaire, la mise en synergie des filières économiques, le développement touristique, la culture, l'enseignement supérieur, la transition écologique... Ces contrats sont déclinés en fiches opérationnelles permettant de faire vivre pleinement la coopération, d'associer divers acteurs, d'animer les dynamiques sur la durée et susciter des effets d'entraînement.

## L'articulation de Toulouse Métropole et des intercommunalités voisines

**Aux franges directes de Toulouse Métropole, huit intercommunalités** exercent leurs compétences. Certaines intercommunalités ont vu leur territoire s'agrandir et/ ou fusionner au 1<sup>er</sup> janvier 2017. Au sud – sud-ouest, les trois intercommunalités – Grand Ouest Toulousain, Muretain Agglo et Sicoval – regroupent près de 240 000 habitants et ont un profil péri-urbain. Les intercommunalités du nord et de l'est pèsent deux fois moins (environ 140 000 habitants) et ont un profil plus rural.

Toulouse Métropole et ses intercommunalités voisines



Source : Toulouse Métropole

Ces intercommunalités sont confrontées à des enjeux communs avec la Métropole notamment une attractivité et une population en augmentation. Elles sont porteuses de projets d'aménagement limitrophes pouvant parfois s'inscrire en concurrence avec ceux portés par la Métropole.

Afin d'encadrer ce développement à la grande échelle, la coopération entre les intercommunalités s'organise au sein du **Shéma de Cohérence Territorial (SCoT) de la Grande Agglomération Toulousaine et de l'inter SCoT du Grand Bassin Toulousain**. 4 intercommunalités limitrophes adhèrent au SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine (Grand Ouest Toulousain, Muretain Agglo, Sicoval, Coteaux de Bellevue), alors que l'ensemble des intercommunalités font partie de l'inter SCoT, qui rassemble 12 SCoT et plus de 1400 Communes.

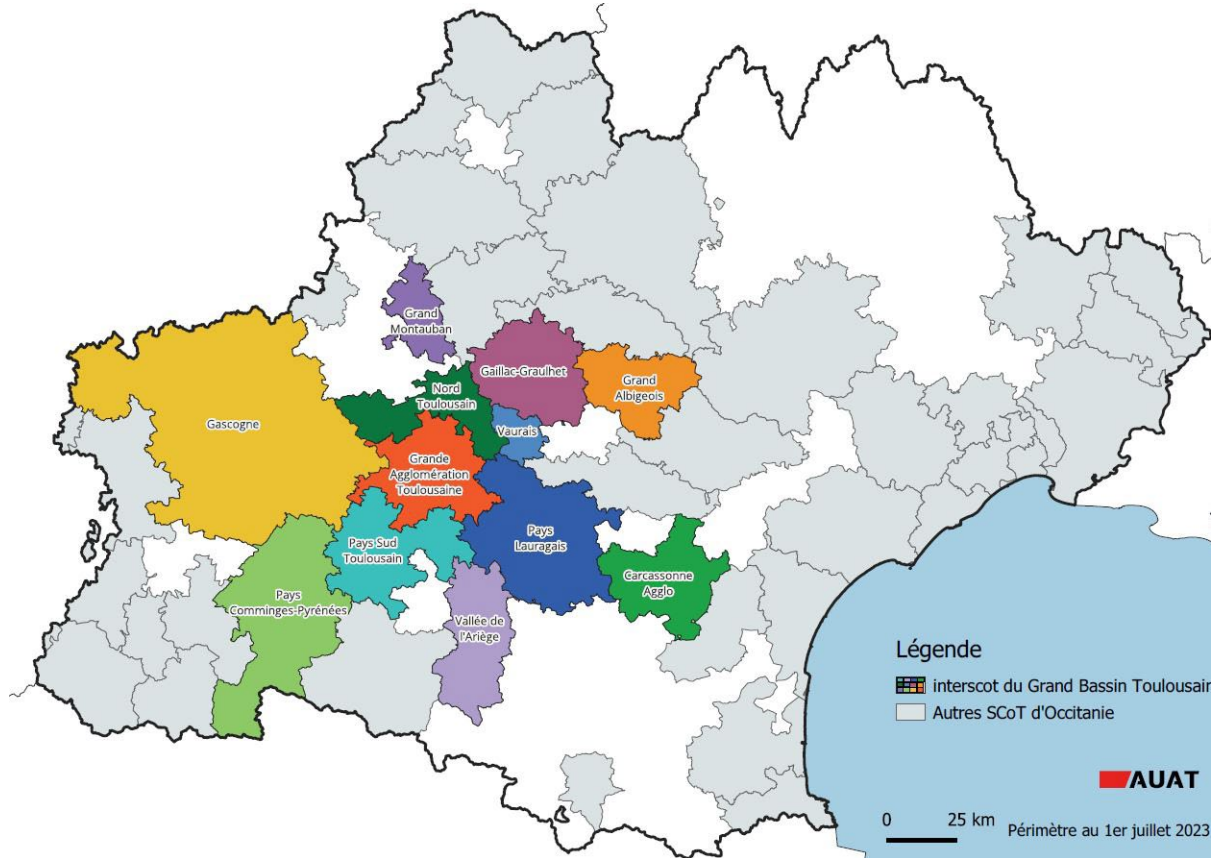
Le SCoT est chargé d'intégrer les documents de planification élaborés à l'échelle régionale (SRADDET -Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Equilibré des Territoires), ainsi qu'à l'échelle de bassins versants (SDAGE et SAGE – Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux).

Le SCOT, avec lequel le PLUi-H se doit d'être compatible, sert de **cadre de référence réglementaire pour différentes politiques sectorielles**, notamment celles centrées sur les questions d'organisation de l'espace et d'urbanisme, d'habitat, de mobilités, d'aménagement commercial et d'environnement. Le SCoT de la Grande agglomération toulousaine a été approuvé le 15 juin 2012. Il a fait l'objet d'une 1<sup>re</sup> révision, approuvée le 27 avril 2017. Il est, depuis janvier 2018, en cours de révision.



L'interscot Grand Bassin Toulousain, démarche volontaire d'échanges et de coopérations entre les territoires, est né de l'intérêt des élus de l'aire urbaine toulousaine, pionniers de la démarche interscot. L'interscot a pour objet de faciliter la coordination des SCoT du grand bassin toulousain et d'articuler leurs enjeux d'aménagement. Il constitue en ce sens la scène d'une collaboration interterritoriale et comporte un programme de travail pluriannuel associé.

Périmètres des SCoT constituant l'interscot du Grand Bassin Toulousain



Source : Réalisation AUAT



## 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

- 796 200 habitants en 2019.
- Une croissance démographique soutenue : en moyenne 9 100 habitants supplémentaires par an depuis dix ans.
- Sur la période récente (2013-2019), une croissance qui s'accélère, un rythme d'accueil jamais atteint depuis 1968.
- Une forte natalité, qui explique 60 % de la croissance observée.
- Un solde migratoire en augmentation, porté uniquement par les jeunes adultes.
- Des profils différents entre entrants et sortants.
- Des entrants majoritairement jeunes, urbains, étudiants ou actifs, vivant seuls et locataires.
- Un profil plutôt familial des sortants qui fait échos à des trajectoires résidentielles en lien notamment avec le marché du logement et les attentes en termes de mode de vie.

#### 9 100 habitants supplémentaires par an au cours de la dernière décennie

Toulouse Métropole regroupe sur son territoire 796 200 habitants en 2019. Au cours de la dernière décennie, elle s'est fortement développée et a accueilli près de 100 000 habitants supplémentaires (+1,2 %/an), soit un rythme de croissance moyen de +9 100 habitants par an entre 2008 et 2019<sup>14</sup>.

Cette croissance dynamique de Toulouse Métropole au cours des onze dernières années s'explique à 60 % par le solde naturel excédentaire (naissances – décès) et notamment par la forte natalité de sa population. Le nombre de naissances a progressé de manière continue entre 1999 et 2014 avant de se stabiliser aux alentours de 10 000 naissances par an en moyenne. L'attractivité du territoire auprès de nouveaux habitants venant s'y installer explique 40 % de la croissance.

Sur cette même période, l'aire d'attraction de Toulouse, composée de 527 communes a gagné 201 800 habitants (+1,4 %/an), soit 18 300 habitants par an en moyenne entre 2008 et 2019. Le phénomène de périurbanisation se poursuit, globalement la croissance de la population ayant été plus forte dans les communes de l'aire d'attraction n'appartenant pas à Toulouse Métropole (+1,5 %/an).

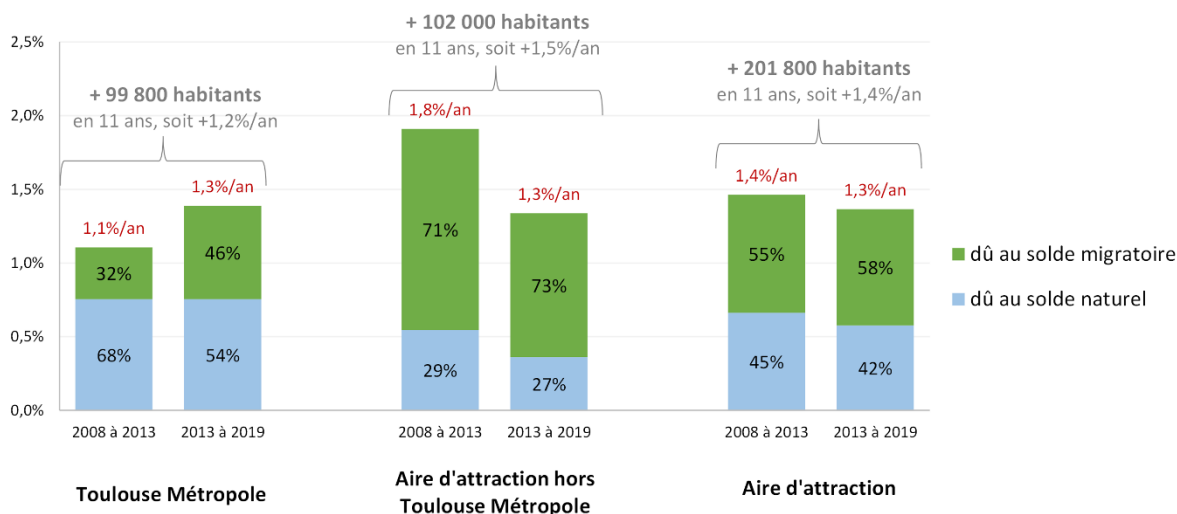
Sur la période récente (2013-2019) la croissance de la population de Toulouse Métropole s'est accélérée, accueillant 10 200 habitants par an en moyenne contre 7 700 habitants par an entre 2008 et 2013, un rythme jamais atteint depuis 1968. Cette accentuation de la croissance est uniquement portée par une augmentation de l'attractivité résidentielle du territoire traduisant l'arrivée de ménages toujours plus nombreux.

Néanmoins, contrairement à Toulouse Métropole, la croissance de l'aire d'attraction a diminué au cours des cinq dernières années sous l'effet conjugué d'une baisse du solde naturel et d'une baisse de son attractivité.

<sup>14</sup> En raison de l'absence d'enquête du recensement en 2021 suite au contexte sanitaire, l'Insee préconise de comparer les résultats 2019 à 2013, soit un bond de six ans contre cinq ans habituellement. Le recensement 2013 quant à lui, continue de se comparer à 2008.



### Comparaison des rythmes de croissance et de ses composantes entre Toulouse Métropole et le reste de l'aire d'attraction



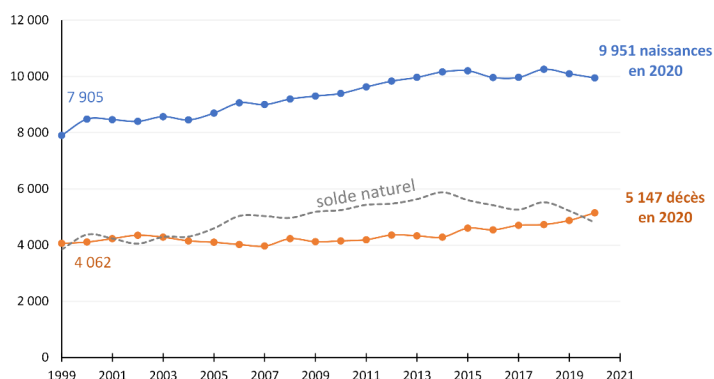
**Aide à la lecture :** La population de Toulouse Métropole a augmenté de +1,3% par an entre 2013 et 2019. Cette croissance s'explique à 54% par le solde naturel (naissances - décès) et à 46% par le solde migratoire (entrées - sorties du territoire).  
**Source :** Insee, RP2008, 2013 et 2019

### Un solde naturel parmi les plus élevé de France

Après une progression continue depuis 1999, le nombre de naissances à Toulouse Métropole a franchi le cap des 10 000 par an pour la première fois en 2014 puis s'est stabilisé à ce niveau. De son côté, le nombre de décès est resté stable jusqu'en 2014, avec 4 100 décès par an en moyenne, mais progresse depuis cette date sous l'effet du vieillissement de la population et de l'arrivée de la génération du baby-boom dans la tranche d'âge des 65 ans ou plus.

Néanmoins, malgré le vieillissement de la population en cours, le solde naturel reste fortement bénéficiaire. Entre 2008 et 2019, Toulouse Métropole a gagné 59 600 habitants du fait du solde naturel, soit 60 % de sa croissance totale. Elle se place à la troisième position des métropoles françaises de plus de 450 000 habitants dans le classement des soldes naturels rapportés à la population derrière la Métropole du Grand Paris et la Métropole de Lyon.

### Evolution du nombre de naissances et de décès entre 1999 et 2020



Source : Insee, Etat Civil. Naissances et décès domiciliés à Toulouse Métropole

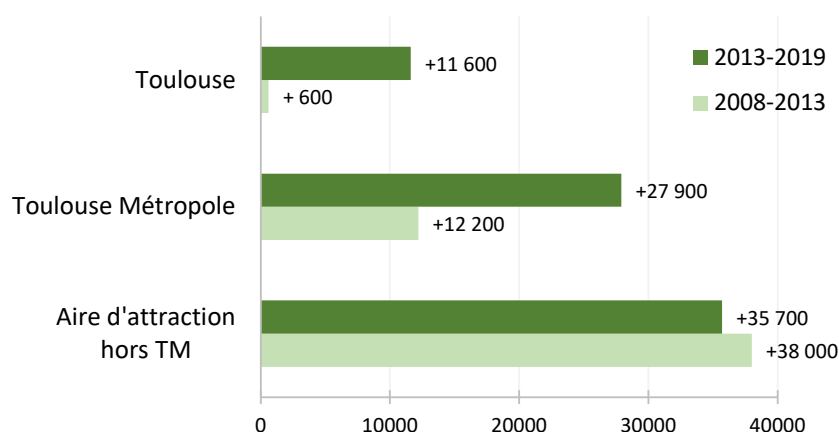
### Une amélioration du solde migratoire

En onze ans, la Métropole a gagné 40 200 habitants par le jeu des entrées et sorties sur le territoire, soit 40 % de sa croissance totale. L'attractivité de la Métropole s'est accentuée au cours des cinq dernières années passant de +12 200 habitants entre 2008 et 2013 à +28 000 entre 2013 et 2019.

Cette amélioration est principalement due à Toulouse dont le solde migratoire a été multiplié par 19 en peu de temps. Ce regain de mobilité vers Toulouse a contribué à relancer son rythme de croissance démographique qui avait connu une baisse sensible entre 2008 et 2013 par rapport à la période précédente (+1,3 %/an entre 1999 et 2008 ; +0,8 % entre 2008 et 2013 ; +1,2 % entre 2013 et 2019).

À l'inverse, l'aire d'attraction hors Toulouse Métropole, qui bénéficiait jusqu'alors d'un important solde migratoire a connu une diminution de celui-ci au cours des dernières années. Il reste néanmoins le principal moteur de la croissance démographique puisqu'il y contribue à hauteur de 72 %.

#### Evolution du solde migratoire apparent entre 2008 et 2019



Source : Insee, recensements

### Les mobilités résidentielles façonnent le profil des habitants

La croissance de la population, mesurée en habitants supplémentaires, masque l'importance des flux résidentiels sur le territoire. Ainsi, au cours de l'année 2017, Toulouse Métropole a vu s'installer 53 800 nouveaux habitants, tandis que 49 700 habitants ont fait le chemin inverse. Au cours d'une année, c'est 7 % de la population qui s'est renouvelée uniquement via les parcours résidentiels.

**Si le solde entre les entrants et les sortants est positif, l'importance de ces flux interroge les trajectoires résidentielles qui semblent très liées aux âges de la vie et à l'offre de logements et services.**

#### 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, 60 % des entrants sont âgés de 15 à 29 ans, et vivent seuls pour la plupart. Il s'agit d'ailleurs de la seule tranche d'âge pour laquelle le nombre d'arrivées est supérieur à celui des départs.

**Ainsi, si Toulouse Métropole bénéficie d'un solde migratoire positif c'est uniquement dû à son attractivité auprès des jeunes.**

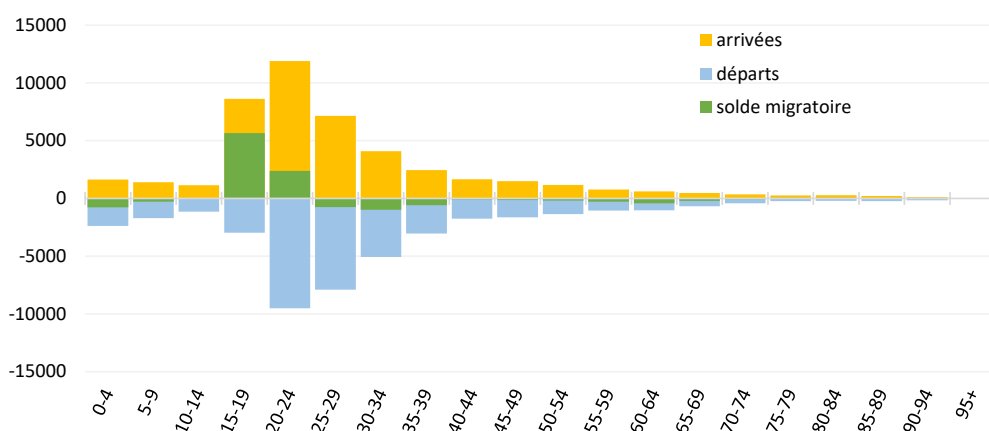
Un nouvel habitant sur cinq est originaire d'une commune de l'aire d'attraction et ils sont 22 % à venir d'une autre commune d'Occitanie. Ils sont 43 % à être originaires d'une autre région française et 15 % à arriver de l'étranger.

La majorité des entrants s'installe dans un logement locatif du parc privé (75 %) alors même que seuls 37 % de l'ensemble des habitants de Toulouse Métropole y résident. 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.

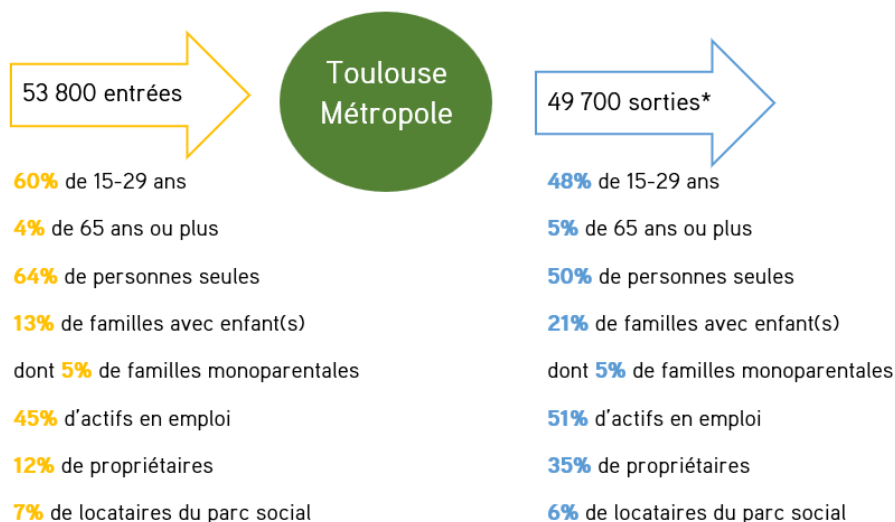
Ils s'installent préférentiellement à Toulouse (74 % des entrants) où le parc privé est plus dynamique, composé notamment de petits logements et où les équipements, services et transports en commun sont plus développés. Les jeunes adultes sont encore plus nombreux à faire le choix de la ville-centre pour poser leurs bagages : 87 % des 15-24 ans s'installent à Toulouse.

Parmi les autres entrants, contrairement à d'autres territoires littoraux du sud de la France, les personnes âgées de 60 ans ou plus sont peu présentes (5 %) tandis que les familles avec enfant(s) représentent 27 % des nouveaux habitants, suivies des couples sans enfant (19 %).

### Arrivées/départs à Toulouse Métropole par âge (hors échanges avec l'étranger)



Source : Insee, RP2018. Migration au cours de l'année 2017, hors échanges avec l'étranger.



\* Estimation AUAT : les personnes ayant déménagé à l'étranger n'étant pas recensées, l'ensemble des départs est obtenu en déduisant de l'évolution totale de la population le solde naturel et les entrées sur le territoire.

Source : Insee, RP2018, entrées/sorties au cours de l'année 2017

### Qui quitte Toulouse Métropole ? Un profil plus familial parmi les sortants

Les départs de Toulouse Métropole se font le plus souvent au profit de la proximité. Les sortants sont un sur deux à rester en Occitanie, dont 30 % au sein de l'aire d'attraction de Toulouse. Parmi les dix communes françaises accueillant le plus d'anciens habitants de Toulouse Métropole, cinq communes sont à proximité directe, telles que Ramonville-Saint-Agne, Plaisance-du-Touch et Castanet-Tolosan, au même niveau que les grandes villes françaises (Paris, Bordeaux, Montpellier, etc.).

**40 % des sortants sont des familles**, dont certaines monoparentales, et un quart sont des couples sans enfant (23 %). Si les personnes seules sont nombreuses à arriver, elles sont aussi nombreuses à partir (25 %) en lien notamment avec les mobilités durant les parcours étudiants ou la volonté de certains jeunes adultes de retourner dans leur région d'origine une fois leurs études terminées.

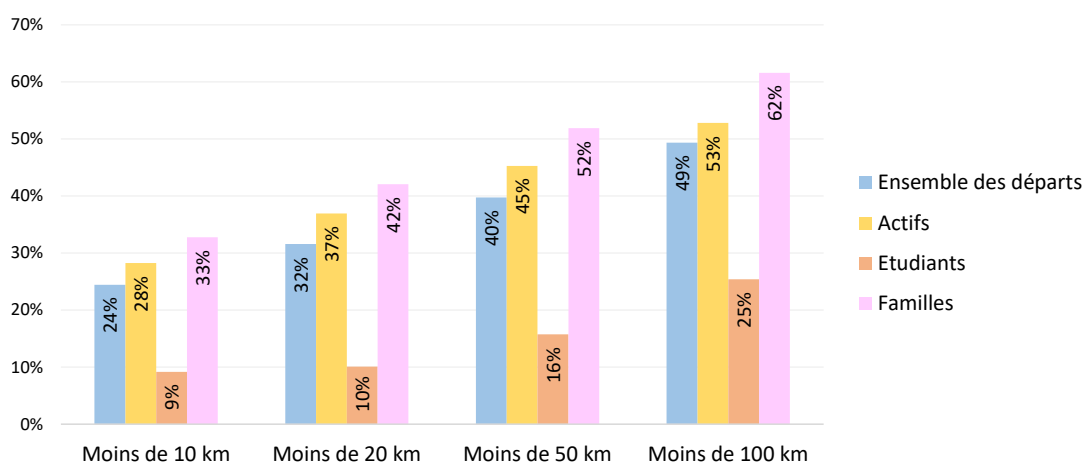
**Si les familles sont plus nombreuses à quitter la Métropole c'est aussi le profil qui s'installe le plus à proximité de celle-ci : la moitié emménagent à moins de 50 km.** Ces trajectoires résidentielles sont souvent corrélées au cycle de vie de la famille : l'arrivée du premier enfant et surtout du deuxième oriente souvent ces ménages dans des communes un peu plus éloignées, leur permettant parfois d'accéder à la propriété tout en conservant leur emploi et les opportunités de la Métropole.

En effet, alors que 12 % des entrants s'installent dans un logement dont ils sont propriétaires, les sortants sont plus d'un tiers à accéder à la propriété. Les données du recensement ne permettent pas de connaître le statut d'occupation des mobiles avant leur départ, une partie d'entre eux était peut-être déjà propriétaire de son logement au sein de Toulouse Métropole, mais il est aussi probable que pour une majorité d'entre eux ces trajectoires soient un moyen d'accéder à la propriété.

**Dès lors, ces flux sont à mettre en perspective avec les dynamiques du marché du logement à Toulouse Métropole, où les prix de vente sont souvent 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, une partie de 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 des enfants.

### A quelle distance s'installent ceux qui quittent Toulouse Métropole ?



Source : Insee, RP2018, mouvement au cours de l'année 2017, hors échanges avec l'étranger.

## De grandes tendances qui se confirment

Le recensement de la population millésimé 2019<sup>15</sup> constitue la base d'élaboration des grandes tendances prospectives auxquelles le territoire ambitionne de répondre. Ce sont celles qui sont détaillées dans ce chapitre.

Un nouveau millésime du recensement a été publié (RP2021)<sup>16</sup> dont les données viennent confirmer les tendances déjà à l'œuvre en 2019.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2021, Toulouse Métropole compte 818 500 habitants, soit 10 370 habitants de plus chaque année depuis 2010 (+1,37 % par an). L'intensification de la croissance sur la période récente qui s'observait déjà à partir de 2013 s'est confirmée.

Concernant les moteurs de cette croissance, les dernières données confirment aussi la tendance au rééquilibrage entre le solde naturel et le solde migratoire qui, désormais, expliquent chacun 50 % de la croissance.

L'augmentation de la contribution du solde migratoire s'explique par de plus nombreuses arrivées sur le territoire. Elle résulte également d'une moindre contribution du solde naturel pour deux raisons : l'augmentation du nombre de décès en lien avec le vieillissement de la population et la baisse des naissances observée à Toulouse depuis 2020.

---

<sup>15</sup> Les données disponibles en phase d'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et qui ont donc servi de socle à l'élaboration des perspectives d'accueil et de leur traduction en besoin en logements, sont celles du RP 2019 pour la population générale et du RP 2018 pour les profils de population et les migrations résidentielles

<sup>16</sup> Les recensements se comparant par période de 5 ans (6 ans lorsqu'une période est concernée par l'année 2021 qui n'a pas fait l'objet d'enquête), le RP 2021 ne peut se comparer directement aux périodes 2008-2013 et 2013-2019.



## B. Une dynamique d'emplois unique en France

### CE QU'IL FAUT RETENIR

- Toulouse Métropole polarise l'emploi au sein de son bassin de vie élargi... et en son sein, Toulouse, Blagnac, Colomiers et Balma, concentrent 87 % des emplois de la Métropole.
- Un rythme de croissance des emplois unique en France : en moyenne, près de 6 300 emplois privés de plus par an depuis 2008.
- La filière aéronautique au cœur de la dynamique accompagnée d'un fort développement des activités résidentielles et d'autres activités productives.
- Un tissu économique marqué par le poids des grands établissements dans l'emploi qui contribue au développement essentiellement endogène de la Métropole.
- Un portefeuille d'activités particulièrement exposé dans la crise de la Covid-19 mais qui offre à nouveau d'importantes garanties en matière de créations d'emplois.
- Des crises combinées qui engendrent de nombreuses incertitudes et tensions qui fragilisent le climat des affaires.

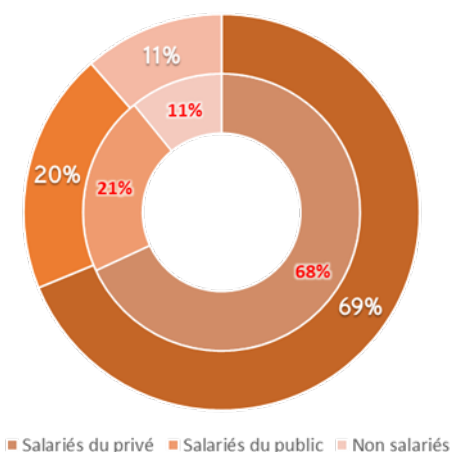
### Toulouse, un profil économique singulier comparativement aux autres métropoles

Toulouse Métropole compte au total 488 000 emplois au 1<sup>er</sup> janvier 2020 <sup>17</sup> sur son territoire, dont 69 % sur la commune de Toulouse (contre 62 % de la population), 8,7 % sur Blagnac (3,2 % pour la population), 6,4 % sur Colomiers (5 % pour la population) et 2,7 % sur Balma (2,1 % pour la population).

Un peu plus d'un emploi sur dix est un emploi non salarié, soit des chefs d'entreprise ne se versant pas de salaire, des indépendants, des libéraux, des auto-entrepreneurs... Leur nombre est en constante augmentation depuis plus de dix ans témoignant, ici comme ailleurs, de transformations lentes mais structurelles en matière de composition des emplois.

Le salariat reste donc le statut majoritaire, les fonctionnaires du public représentant environ 21 % de l'ensemble des emplois et les salariés du privé un peu plus de 68 %.

Statut des emplois



*Clé de lecture : en rouge, la valeur moyenne pour les EPCI de plus de 150 000 emplois au niveau national ; en blanc les valeurs pour Toulouse Métropole*

Source : Insee, estimation AUAT

<sup>17</sup> Au 1<sup>er</sup> janvier 2019 la métropole comptait 477 200 emplois.

**Toulouse Métropole représente 73 % des emplois de l'aire d'attraction de Toulouse** (contre 55 % de la population) et 21,2 % des emplois de la région Occitanie (contre 13,6 % de la population). Ce niveau de concentration varie en fonction de la nature des activités économiques et du degré décisionnel des emplois. Il est très **élevé pour les fonctions de conception-recherche** (respectivement 84 % et 53 % de l'aire d'attraction et de la région) et les **métiers de prestations intellectuelles** (77 % et 34 %).

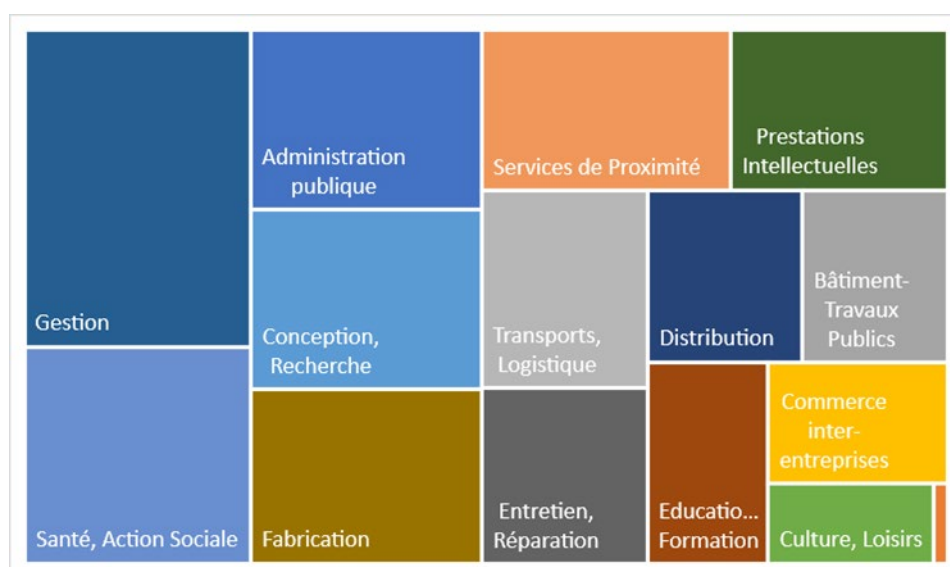
Comparativement aux autres grandes métropoles françaises, Toulouse se distingue essentiellement par une plus **forte représentativité** là aussi des **fonctions de conception-recherche** (presque 2 fois plus représentées qu'ailleurs) et des **activités de fabrication**, en lien avec la filière aéronautique (1,5 fois plus présentes que dans les autres métropoles).

À un niveau moindre mais tout aussi spécifiques, les activités du BTP se montrent également davantage présentes à Toulouse que dans les autres métropoles. Deux raisons à cela : d'une part, l'empreinte économique des activités du BTP est bien une réalité sur la Métropole de Toulouse et, d'autre part, la configuration territoriale de l'agglomération toulousaine se traduit plus artificiellement par la concentration d'emplois au sein d'entreprises dont le siège est localisé dans la Métropole mais exerçant leur activité à une échelle bien plus large, souvent régionale.

À l'inverse, des fonctions économiques sont moins représentées à Toulouse Métropole que dans les autres métropoles. Ces fonctions moins spécifiques à Toulouse portent essentiellement sur les activités de culture et de loisirs, les activités de gestion et les services de proximité. Si leur niveau de représentation est effectivement en retrait, ces fonctions ne sont pas pour autant « déficitaires » en emplois par rapport aux autres métropoles. En rapportant ces emplois à la population résidente sur le territoire, le niveau de dotation s'avère être conforme à ce que l'on observe ailleurs : 22,1 emplois résidentiels pour 100 habitants pour Toulouse Métropole, 22,4 pour Lyon, 23,4 pour Rennes, 24,2 pour Nantes, 21,9 pour Montpellier, 18,6 pour Aix-Marseille.

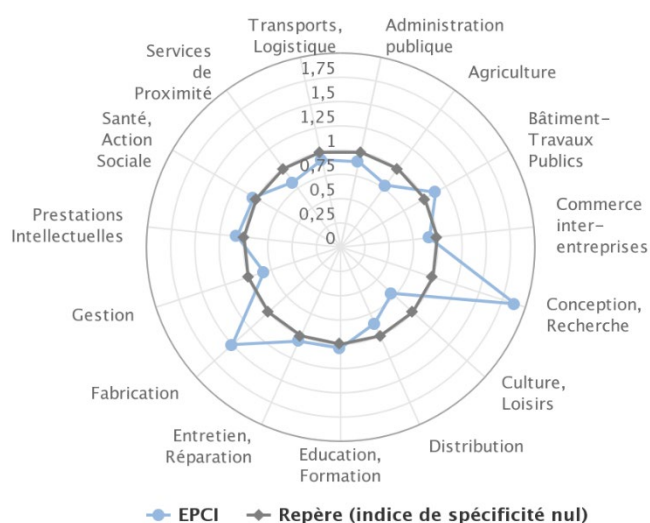
Ainsi, si **les activités productives apparaissent effectivement plus fortement représentées** dans la Métropole toulousaine, signes de réelles spécificités, il ne convient pas pour autant de considérer que les activités présentes sont à l'inverse « déficitaires » en nombre d'emplois.

Répartition des emplois par fonctions économiques



Source : Insee - Analyse fonctionnelle des emplois, Traitement AUAT

## Indice de spécificité des fonctions économiques



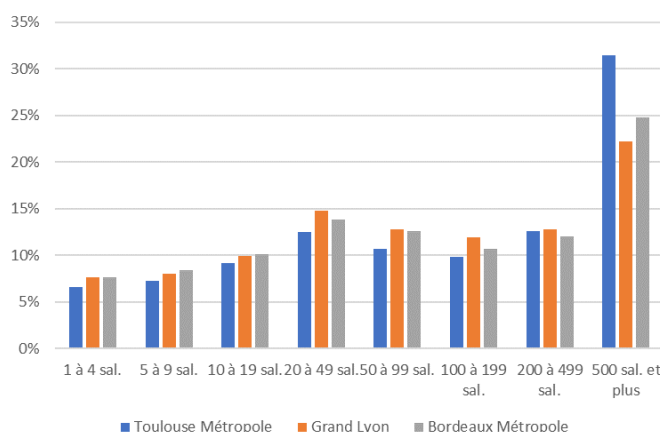
*Clé de lecture* l'indice de spécificité des fonctions économiques rapporte le poids d'une fonction de Toulouse Métropole sur le poids de cette même fonction dans les autres grandes métropoles françaises. Plus l'indice est supérieur à 1, plus la fonction est sur-représentée dans la Métropole toulousaine. Et inversement.

Source : Insee – Analyse fonctionnelle des emplois 2020, traitements AUAT

Pour finir sur les aspects structurels du portefeuille d'activités de la Métropole toulousaine, il ressort que **le poids des « grands » établissements dans l'emploi y est plus important** que dans les autres métropoles.

Les établissements de plus de 100 salariés concentrent ainsi 54 % des postes de travail (en équivalent temps plein) de la Métropole toulousaine, contre 47 % pour les métropoles de Bordeaux et de Lyon. L'écart se fait même fortement au niveau des plus grands employeurs, ceux embauchant plus de 500 salariés. Leur représentation s'élève à 32 % pour Toulouse, alors qu'il est de 25 % à Bordeaux et 22 % à Lyon.

Répartition des effectifs par taille d'établissement



Source : Insee – Flores 2021

Cette prépondérance des grands établissements se retrouve également en matière d'immobilier. Du fait de leur activité et leur besoin de développement, les grandes entreprises (telles Airbus, Safran, AKKA, Orange...) ont en effet dynamisé le marché au cours des dix dernières années, notamment de bureaux, par la réalisation de grandes opérations, souvent supérieures à 5 000m<sup>2</sup> de surface de plancher.

La dynamique toulousaine de l'emploi dépend plus qu'ailleurs du volume d'activités et des politiques de recrutement des principaux employeurs. Pour autant, il est **important de rappeler que plus des ¾ des établissements actifs sur la Métropole (idem pour Bordeaux et Lyon) comptent moins de 10 salariés**. Ces « petits » établissements, qui ne sont pas nécessairement implantés au sein de sites dédiés à l'activité génèrent d'importants besoins, spécifiques et hétérogènes, en matière d'aménagement et d'immobilier d'entreprise.

## Une très forte croissance des emplois sur le long cours

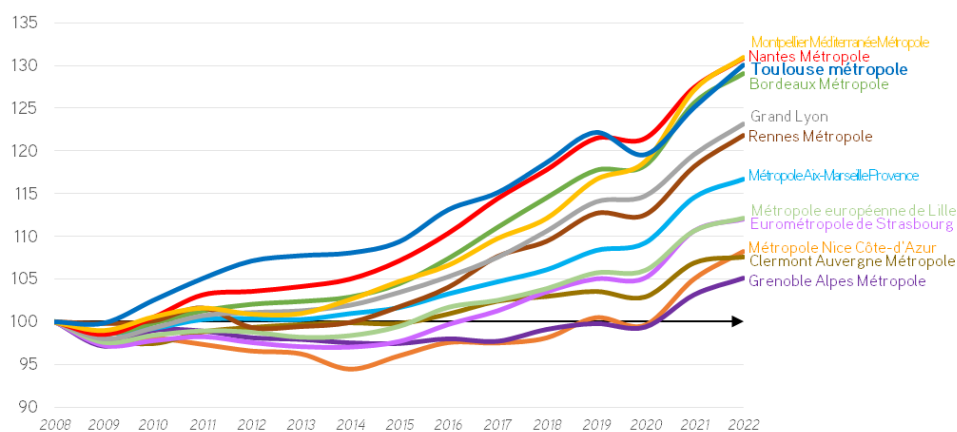
Depuis 2008 et la crise des subprimes, le **nombre d'emplois salariés privés a cru de +30,1 % au sein de la Métropole de Toulouse**. Seules les Métropoles de Montpellier et de Nantes font mieux sur la période (respectivement +31 % et +30,8 %), celle de Bordeaux les talonne de près (+29,1 %).

Rappelons que l'emploi salarié privé représente, selon les territoires, de l'ordre de 60 à 70 % de l'ensemble des emplois. Ils sont ceux qui fluctuent le plus au gré des évolutions du marché.

Entre 2008 et 2022 et malgré deux crises, ce sont donc **près de 88 000 emplois supplémentaires** qui ont été générés dans la Métropole toulousaine, soit un gain moyen de 6 300 emplois par an. De ce point de vue, les métropoles de Lyon et d'Aix-Marseille sont les seules à faire mieux, avec respectivement 8 700 et 6 400 emplois supplémentaires en moyenne par an.

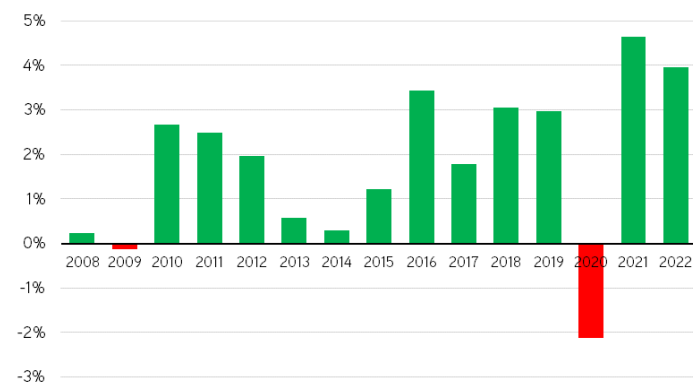
La période observée conditionne bien évidemment les résultats et l'analyse qui en résulte. Ainsi, **en resserrant l'observation à la période d'entre deux crises** (entre les subprimes et la pandémie Covid-19, soit entre 2008 et 2019), **Toulouse Métropole est celle qui affiche la plus forte croissance, avec +22 % et +5 900 emplois par an**. De la même façon mais en sens inverse, la pandémie de la Covid-19 a sanctionné la métropole toulousaine plus durement que toutes autres ; l'emploi y a ainsi reculé de -2,1 %. Le rebond post-crise s'y est montré en revanche particulièrement intense (+8,8 % / an entre 2020 et 2022), même si ce constat vaut globalement pour l'ensemble des Métropoles. Sans anticiper la partie traitant des effets de la crise Covid-19, on mesure bien là l'impact de cette crise sur la dynamique toulousaine de l'emploi.

Taux d'évolution de l'emploi salarié privé (Base 100 : 2008)



Source : Acooss, millésime 2023

Taux de variation annuel de l'emploi salarié privé



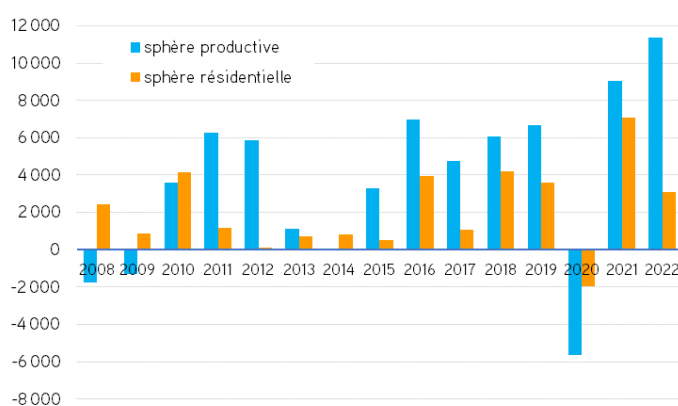
Source : Acooss, millésime 2023

En se concentrant sur la période 2008-2022, il apparaît que la **croissance toulousaine s’appuie sur deux moteurs** :

- **les activités productives**, celles qui concourent à la production de biens et de services amenés à satisfaire des besoins qui ne sont pas strictement réservés au territoire,
- **les activités résidentielles** qui apportent une réponse aux besoins de proximité des personnes présentes sur le territoire.

Ainsi, depuis 2008, les activités productives ont dégagé près de 56 500 emplois privés supplémentaires et les activités résidentielles 32 000 (auxquels il conviendrait de rajouter les évolutions dans la fonction publique, non connues à l’échelle de la Métropole, mais qui ont crû sur le département de la Haute-Garonne). On est donc sur **un rapport de 2 emplois productifs pour 1 emploi résidentiel**, révélant une dynamique globale sur la Métropole toulousaine et suscitant une grande diversité de besoins, tant en matière de formations, de compétences / métiers que d’espaces de travail.

Evolution de l’emploi salarié privé par grande sphère économique



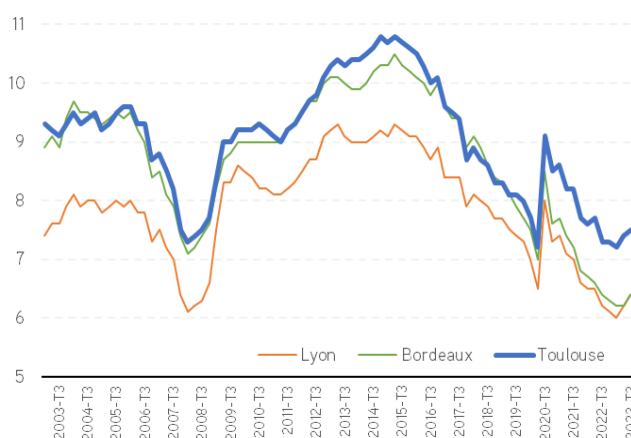
Source : Acooss, millésime 2023

**Au sein de la sphère productive, la filière aéronautique et spatiale (définition étendue intégrant les activités connexes) a représenté les 2/3 des gains d’emplois.** La période a été particulièrement active pour la filière, malgré les difficultés de l’A380, avec des montées en cadence très fortes sur les lignes de production et de livraison, notamment pour l’A320 neo et l’A350.

Cette dynamique économique, fortement perturbée en 2020 par la crise sanitaire, s’accompagne d’un **recul significatif du niveau de chômage**. Concernant 10,8 % de la population active de la zone d’emploi de Toulouse au plus haut au deuxième trimestre 2015, il s’établit désormais à **7,5 % au troisième trimestre 2023**. Cette amélioration est à l’œuvre dans l’ensemble des métropoles françaises qui continuent pour autant à concentrer une grande partie des demandeurs d’emploi.

Que ce soit vis-à-vis de Lyon ou de Bordeaux, le niveau de chômage de la zone d’emploi de Toulouse demeure plus élevé. L’écart s’est même creusé depuis la crise sanitaire, en particulier avec Bordeaux. Cette situation s’explique par la forte attractivité de la métropole toulousaine qui attire aussi des personnes en recherche d’emploi.

Evolution du taux de chômage (zones d’emploi).



Source : Insee, Estimations de taux de chômage localisés.



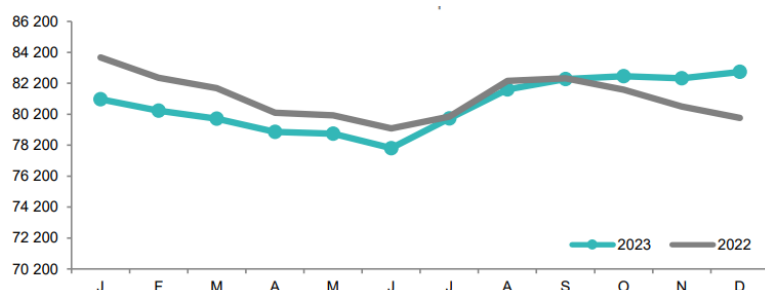
Cette « intensité » du chômage plus forte qu'ailleurs s'accompagne toutefois de difficultés de recrutement importantes, notamment en sortie de la crise sanitaire dans l'ensemble de la filière aéronautique dont la cadence de production s'est considérablement accélérée.

En décembre 2023, ce sont 82 900 chômeurs qui sont en recherche active d'emplois au sein de la Métropole de Toulouse. Leur nombre a légèrement augmenté en un an de +3,7 %, notamment à partir de septembre conséquemment à des tensions nationales sur la consommation des ménages et l'inflation. Tous les publics sont concernés par cette hausse, à l'exception des demandeurs d'emploi de très longue durée (-8,0 %).

Sur ces 82 900 demandeurs d'emploi, 11 220 ont moins de 25 ans, 42 950 sont des femmes, 10 910 sont bénéficiaires du Revenu de Solidarité Active, 33 730 sont bénéficiaires du Plan d'Investissement dans les Compétences (Plan à destination d'1 million de jeunes peu qualifiés et d'1 million de demandeurs d'emploi de longue durée faiblement qualifiés).

Témoignant de difficultés de certains secteurs de recrutement, les offres d'emploi collectées par Pôle Emploi en décembre 2023 sont au nombre de 5 880 soit une baisse de -9,5 % (-7,4 % en Occitanie). Sur un an, ces offres d'emploi concernent dans 2/3 des cas des contrats durables, 37 % sont à destination de profil d'employés qualifiés et 53 % sont émises dans les services (hors intérim). L'intérim par ailleurs, qui constitue un indicateur avancé de l'emploi, recule de -13,2 % en un an indiquant de réelles tensions sur le marché de l'emploi.

Évolution du nombre de demandeurs d'emploi dans Toulouse Métropole (cat. A, B et C)



Source : France Travail Occitanie.

## Un développement qui prend appui sur les établissements existants

Sans que cela constitue une singularité vis-à-vis des autres métropoles, la croissance des emplois est assurée essentiellement par les établissements déjà présents sur le territoire. On parle d'un **développement endogène** qui peut éventuellement occasionner un agrandissement de l'établissement, voire un déménagement physique.

Même s'il est difficile de mobiliser des chiffres qui témoignent précisément de l'importance de ce développement, plusieurs indicateurs concourent à ce constat :

- Les données produites par l'Observatoire Toulousain de l'Immobilier d'Entreprise indiquent qu'à quelques exceptions près la totalité des transactions est au profit d'entreprises déjà implantées sur le territoire.
- La Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) de Toulouse dans sa contribution au SCoT de la grande agglomération toulousaine mentionne que près des ¾ des transferts d'établissements entre 2008 et 2018 s'opèrent au sein même de l'agglomération toulousaine ; le ¼ restant s'effectuant en proche périphérie.
- Toujours dans sa contribution, la CCI de Toulouse rapporte également que les établissements de plus de 50 salariés, dont la très grande majorité était déjà située sur le territoire, ont représenté les 2/3 des gains d'emplois sur la période 2008-2018.

Ces éléments de connaissance sont déterminants quant à la perception des ressorts de croissance du territoire. Sans minimiser les politiques d'attractivité, nécessaires pour actionner des effets leviers nouveaux, on se rend bien compte que **la dynamique territoriale repose avant tout sur l'accompagnement du tissu économique existant et les réponses aux besoins qui s'expriment.**

## Une(des) crise(s) qui dégradent le climat de confiance et génèrent de l'incertitude

**De manière manifeste, la crise des subprimes de 2008 et la pandémie COVID-19 de 2020 ont eu des effets et une résonance totalement différente sur la Métropole toulousaine. Si la Métropole a bien résisté à la crise de 2008, elle a clairement été plus impactée par celle de 2020.**

La crise des subprimes, née de prêts toxiques et de la faillite de grandes banques nord-américaines, est une crise financière qui s'est rapidement propagée à l'économie réelle. Le fantôme du krach boursier de 1929 planant comme une réelle menace a amené les Etats et les banques centrales à venir au secours d'un système bancaire à la dérive. Dans ce contexte, l'économie toulousaine a été freinée comme toutes les autres par un effondrement de la demande qui s'est traduit localement en 2008 et 2009 par une relative stabilisation des effectifs salariés privés. Ailleurs, et notamment dans la plupart des autres métropoles, la tendance s'est affirmée beaucoup plus baissière avec des pertes d'effectifs entre -1 % et -3 % selon les territoires. Les choix opérés par les grands acteurs économiques toulousains de conserver leurs compétences en interne, aux premiers rangs desquels figurent évidemment Airbus, ont indéniablement été payants et se sont traduits par un redémarrage rapide de l'économie toulousaine.

**Les maux de la crise de la Covid-19 sont d'une toute autre nature et ont été bien plus impactants pour la Métropole toulousaine.** S'attaquant à la fois à l'offre et à la demande, mettant brutalement à l'arrêt le trafic aérien, interrompant les chaînes d'approvisionnement en matières premières et composants... et malgré le « quoi qu'il en coûte », **cette crise s'est traduite par d'importantes pertes d'emplois. Le bilan est le même partout, mais plus dégradé encore pour la Métropole toulousaine qui enregistre la perte sèche de 7 600 emplois privés en 2020.** Toulouse a ainsi été de loin la Métropole la plus lourdement sanctionnée par la crise de la Covid-19. D'autres facteurs en témoignent : baisse de 34 % des investissements productifs dans l'industrie au sein de la région Occitanie, 85 % des emplois de l'agglomération toulousaine exposés à la crise, baisse du volume d'activité de 15,7 % pour les entreprises de la Haute-Garonne, etc. Dans ce contexte, des craintes s'exprimaient sur la (mono)dépendance à la filière aéronautique et sur ses « possibles » restructurations (fusion, acquisition, rachats... d'entreprises), non sans effet sur l'emploi.

**L'année 2021 prolongée par l'année 2022 ont finalement opéré un net rebond compensant très largement les pertes d'emplois de 2020.** À la fin de l'année 2022, la Métropole enregistrait ainsi le gain de 30 600 emplois profitant à l'ensemble des secteurs d'activités, y compris à la filière aéronautique.

**Les ruptures dans les chaînes d'approvisionnement, la flambée des prix, les tensions énergétiques, les difficultés de recrutement, les mouvements sociaux... altèrent le climat de confiance et les perspectives de croissance.** Les enjeux de décarbonation de l'économie, dont se sont saisis les acteurs de l'aéronautique, sont de nature à impulser une nouvelle croissance et de nouveaux leviers de développement. Néanmoins, les tensions géopolitiques et économiques actuelles rendent très incertaines les perspectives et les décideurs économiques semblent devoir composer avec cette situation d'incertitude « permanente ». De manière plus conjoncturelle au début de l'année 2024, les défaillances d'entreprises tant redoutées au lendemain de la crise sanitaire avec le remboursement des prêts garantis de l'Etat sont désormais une réalité. Face à leurs difficultés de trésorerie, à l'érosion de leurs marges financières en raison de l'inflation, à leurs difficultés de recruter du personnel... de nombreuses entreprises sont dans l'obligation de cesser leur activité.

**Dans ce contexte, les enjeux de diversification de l'économie et désormais de décarbonation, sont des plus décisifs pour les territoires. De ce point de vue, Toulouse dispose d'atouts indéniables du fait de la richesse de son écosystème scientifique et de l'engagement de la filière aéronautique en matière d'avion décarboné.**

## II. Un développement endogène et pluriel de l'économie métropolitaine

### A. Un « concentré » de filières à forte valeur ajoutée

#### CE QU'IL FAUT RETENIR

- 22 000 chercheurs, 400 unités de recherche, 120 000 étudiants dont 17 000 étudiants internationaux.
- Plus de 100 sociétés hébergées et accompagnées au sein du parc de pépinières et hôtels d'entreprises.
- Plus de 70 000 emplois dans l'aérospatial.
- Une stratégie d'accélération et de diversification économique engagée grâce au Plan de Relance.
- Des partenariats exemplaires favorisant les interactions entre enseignement supérieur et tissu économique.
- Une relocalisation nécessaire des activités et compétences industrielles stratégiques.
- Toulouse Métropole impliquée dans les grands programmes internationaux : Ariane, Egnos, Galileo, Copernicus...

**Quatrième métropole de France**, au dynamisme soutenu par une forte croissance démographique, la Métropole toulousaine est devenue un **écrin de la recherche, de l'innovation, de la créativité et de l'entrepreneuriat**.

**Capitale mondiale de l'aéronautique, capitale européenne du spatial et des systèmes embarqués, métropole des start-ups du numérique et de l'intelligence artificielle, siège de l'Oncopole, Toulouse Métropole apparaît chaque année depuis 5 ans comme la destination préférée des étudiants.**

Donneurs d'ordre internationaux, PME, TPE, grandes écoles et universités, laboratoires et centres de R&D, clusters, incubateurs, pôles de compétitivité, **une multitude d'acteurs se côtoient et s'enrichissent mutuellement pour former un écosystème de l'innovation extrêmement dynamique et agile** qui positionne Toulouse Métropole au rang de pôle économique européen majeur.

La métropole est face à une **période de bouleversements majeurs, qu'il s'agisse des conséquences de la crise sanitaire et économique ou d'enjeux plus structurels de mutation industrielle, de transition écologique ou encore de nouvelles formes de mobilités**. Des enjeux qui invitent à inventer de nouveaux modèles, à développer une plus grande proximité avec le tissu économique local, avec les grandes entreprises industrielles ou de service, avec les Entreprises de Taille Intermédiaire (ETI) ou avec les TPE/PME innovantes des secteurs émergents.

En 2020, face aux difficultés économiques auxquelles le territoire allait être confronté d'ici 2030, **le rapport Toulouse Territoire d'Avenir a établi des propositions** afin d'éviter que la métropole toulousaine ne décroche et ne perde en attractivité face aux autres métropoles françaises. C'est en ce sens que Toulouse Métropole s'est doté d'un **Plan de Relance destiné à lancer une nouvelle impulsion économique s'appuyant sur les fondamentaux du modèle industriel et entrepreneurial** toulousain sans cesse renouvelé par sa capacité d'innovation.

Afin d'apporter des solutions concrètes et participer au redémarrage de l'économie, **Toulouse Métropole a construit une feuille de route dédiée au développement économique articulée autour d'un important soutien aux filières stratégiques en vue de préparer l'émergence de nouveaux leaders économiques**. Cette feuille de route s'inscrit dans les grands défis de demain : décongestion du transport, 3ème ligne de métro, arrivée de la LGV, développement dans l'économie de la santé et la médecine du futur, transition numérique, développement des mobilités innovantes et décarbonées... en cohérence avec le Plan Climat.

Afin d'engager une véritable stratégie d'accélération et de diversification économique, **Toulouse Métropole s'est donc organisée pour structurer et consolider ses écosystèmes autour de lieux d'excellence, par l'aménagement de campus, de lieux innovants ou de tiers lieux au service du développement des filières stratégiques d'avenir.**

### La filière aéronautique et spatiale

Capitale mondiale de l'aéronautique et capitale européenne du spatial, la filière toulousaine englobe à la fois les grands constructeurs mondiaux têtes de filière, les start-ups de l'aviation décarbonée, du newspace mais également une chaîne complète d'approvisionnement constituée des sous-traitants, fournisseurs et prestataires de services (fabricants de pièces, d'équipements électriques et électroniques, consultants en ingénierie, éditeurs de logiciels, bureaux d'études, etc. Toulouse Métropole dispose ainsi d'une industrie de pointe dont l'ensemble de la chaîne de valeurs est représenté :

- 600 entreprises,
- Près de 70 000 emplois directs sont générés par cette filière (110 000 emplois sur la Région Occitanie).

Le territoire, pour maintenir sa position de leader, doit soutenir la mutation de la filière afin de l'accompagner à atteindre ses objectifs en matière de transition climatique d'ici 2050 : avion bas carbone, digitalisation, intelligence artificielle...

Le pôle de compétitivité Aerospace Valley, l'Institut de Recherche Technologique (IRT), l'Artificial and Natural Intelligence Toulouse Institute (ANITI), le CNES, l'ONERA, l'ENAC, l'ISAE-SUPAERO, l'INSA, l'INP ainsi que les autres organismes privés de recherche et centres d'enseignement supérieur, contribuent à prendre les virages technologiques et répondre aux besoins de l'aéronautique et du spatial.

En ce sens, le campus Toulouse Aerospace, avec son bâtiment totem B612 (24500m<sup>2</sup> dédié à la R&D technologique dans l'aéronautique, l'espace et les systèmes embarqués) et la pépinière Montaudran, représente un pôle d'activité et de recherche d'excellence qui réunit dans une même dynamique entreprises, startups, chercheurs, étudiants, organismes privés et publics d'envergure mondiale. Situé à proximité directe du complexe scientifique de Ranguel (10 000 chercheurs et 40 000 étudiants) dont il se conçoit comme une extension, le campus Toulouse Aerospace se caractérise par son ampleur et s'affirme comme un secteur à fort développement.

### La filière santé du futur

- Campus Santé du Futur – Oncopole : lieu de vie et d'innovation autour des acteurs de la recherche clinique, académique et industrielle qui accueille aujourd'hui plus de 6 300 personnes au sein de 56 établissements.
- Un campus de référence internationale pour un projet médico scientifique unique en France : Institut universitaire du Cancer de Toulouse Oncopole (IUCT-O) : 60 000 m<sup>2</sup> dédiés aux soins et à la recherche, 1 400 professionnels de santé et 300 lits.
- Le centre Pierre Potier, offre immobilière Biotech : des plateformes technologiques couplées à une pépinière sur 5 000 m<sup>2</sup>, un hub biotech offrant des capacités d'analyse en microbiologie, culture cellulaire et imagerie de pointe.
- Un écosystème public-privé : des groupes pharmaceutiques et des PME (Pierre Fabre, Evotec, Sadir, Cyclopharma, Cell Easy...), des partenaires pour l'accompagnement des entreprises (pôle EurobioMed, Toulouse Tech Transfert, cluster Biomed Alliance, CEA Tech,), la fondation Toulouse Cancer Santé et la ligue contre le cancer en soutien à la recherche.
- Pôle Eurobiomed : couvre tout le grand sud et compte plus de 370 adhérents. Ouvert à de nouveaux domaines d'activités stratégiques, de la prévention-prédiction, au diagnostic, aux soins personnalisés jusqu'au suivi du parcours de santé, avec à l'appui des thématiques majeures telles que l'expérience usager/patient, les outils de santé numérique, les thérapies innovantes et les objets connectés.



Parce que la crise économique a d'abord été une crise sanitaire, celle-ci a mis en perspective les fragilités du secteur de la santé : dépendance vis à vis des fournisseurs, besoin d'organisation sur toute la chaîne de la santé, besoin en production... Le territoire métropolitain apporte son soutien dans l'enjeu de relocalisation et de réindustrialisation du secteur.

Dans sa volonté d'accompagner les entreprises innovantes dans la relance et leur développement, la Métropole a initié une nouvelle dynamique en appui à la filière santé à travers son Campus dont le rôle de site pionnier de la santé du futur doit être confirmé pour les années à venir. Cette zone économique a déjà changé de dimension, le nombre d'emplois de ce campus ayant augmenté de 25 % durant les 6 dernières années en attirant de nouveaux acteurs de l'innovation. La société Evotec vient de finir de construire sa nouvelle usine de fabrication de produits biologiques qui entrera en service en 2024.

Le Plan de Relance métropolitain prévoit un soutien autour de 3 axes forts :

- Lancement d'actions de communication en faveur du Campus,
- Maintien de l'animation économique,
- Encouragement de l'implantation de projets industriels notamment en matière de bio-production.

#### La filière numérique

- 3 000 entreprises représentant 42 000 emplois
- 2ème écosystème après Paris
- 20 000 étudiants et 5 500 chercheurs en informatique
- Chiffre d'affaires annuel de 2,3 Md€ réalisé par les entreprises toulousaines du numérique
- Plusieurs opérateurs ; Digital 113, French Tech, La Mêlée, ...
- 200 chercheurs issus de 33 laboratoires en intelligence artificielle.
- Un écosystème d'excellence.
- Un écosystème dense mais éclaté géographiquement avec un besoin d'implantation orienté vers le centre-ville.
- Lieu totem du numérique : campus Grand Matabiau dédié à un vivier d'acteurs de l'innovation numérique : entreprises, start-ups, chercheurs, étudiants, organismes publics et privés.
- Plusieurs leviers de croissance : cloud, intelligence artificielle, cybersécurité, numérique responsable, big data, IOT, transformation digitale.

#### La filière économie circulaire

- Une production locale estimée à 61 Md€ dont 35 Md€ sont exportés.
- Une demande locale estimée à 52 Md€ dont 56 % produits à l'extérieur
- Une empreinte carbone estimée à 20 MteqCo2 et une empreinte matérielle à 48 Mt dont 32 % sont des ressources non renouvelables
- Relocalisation de 10 % des fuites économiques = 3 Md€ de production locale et création de 15 000 emplois directs.
- 2,3 Mt de déchets générés dont 60 % produits par le secteur du BTP – taux de recyclage 50 %

Le changement climatique amorcé et la nécessaire adaptation du territoire pour maintenir son attractivité exigent de repenser le recours à la matière première et d'expérimenter des alternatives de développement économique plus sobres, en transition vers une économie circulaire.

Consciente des opportunités de l'économie circulaire sur son territoire, la Métropole toulousaine a inscrit son déploiement dans les axes de son développement économique et de son Plan Climat Air Énergie Territorial. Grâce à ses partenariats avec la Région Occitanie et l'Ademe, la Métropole s'engage à mobiliser le tissu économique autour des enjeux de l'économie circulaire, à massifier la connaissance des flux entrants et sortants des entreprises, à accompagner les démarches de collaboration inter-entreprises et l'émergence de nouvelles activités dans 5 secteurs à forts enjeux : industrie aéronautique et spatiale, IAA, BTP, transports/logistique, biens de consommation des ménages et petits équipements.

Des actions ont d'ores et déjà été engagées autour de la sensibilisation des acteurs de la réparation au label Répar'acteurs, du programme européen Life Waste2builg dédié à la valorisation des déchets du BTP...

Le Plan de Relance pour l'Emploi de TM vise à établir un schéma de prescriptions d'intégration de l'économie circulaire dans la rénovation et la gestion de la zone économique de Franczal pour en faire une zone exemplaire et démonstrative de la valeur ajoutée économique et écologique des boucles (énergie, matériaux, eau...). Le Campus Franczal, de par sa thématique « mobilité du futur », sera la vitrine des solutions en matière d'économie circulaire et une zone totem de la transition énergétique et écologique.

#### La filière silver économie

La métropole soutient, notamment au travers de son partenariat avec le Clusterlab Silver Occitanie, la structuration de la silver économie en accompagnant les entreprises dans l'adaptation de leurs offres de produits et de services à destination des seniors : lancement de la démarche « les seniors dans l'open métropole » et intégration du réseau national des « Villes amies des aînées », certification de l'OMS.

La « seniorisation » du territoire constitue un levier de développement et une filière industrielle d'avenir. Des entreprises, des startups innovent dans l'accès au marché de l'économie du vieillissement et répondent aux besoins croissants de la population en permettant une cohabitation entre innovation technologique et innovation sociale.

La démarche métropolitaine de la silver économie s'articule autour de 3 piliers : développer la connaissance autour des besoins et des usages des seniors, aménager l'espace de vie et développer la mobilité, et favoriser le bien vivre des seniors en leur permettant un accès facile à l'information et aux services.



## B. La logistique, des activités supports essentielles pour le fonctionnement du territoire

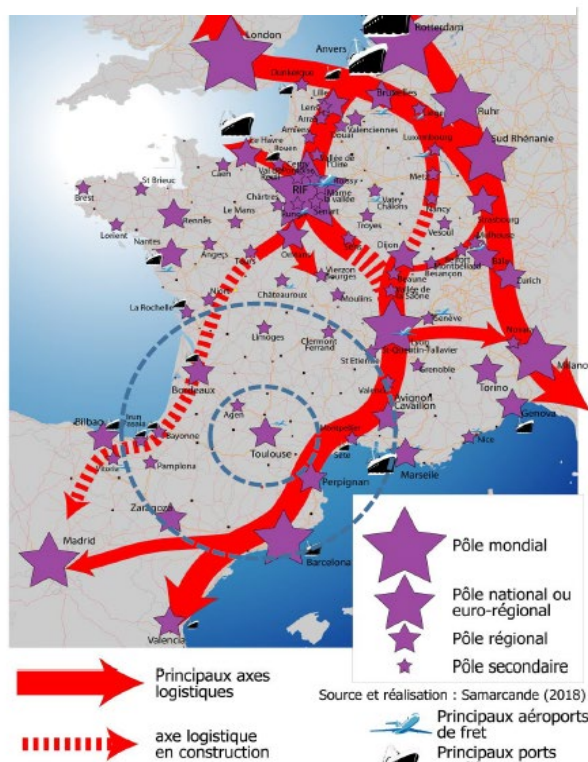
### CE QU'IL FAUT RETENIR

- Un profil logistique de la Métropole plutôt endogène, c'est-à-dire répondant aux besoins spécifiques du territoire en lien avec la présence de sa population et son tissu industriel.
- Une chaîne logistique qui recouvre de nombreuses activités et des acteurs divers.
- Des localisations préférentielles en fonction de l'activité logistique considérée : la grande logistique principalement localisée au nord de l'aire urbaine, des plateformes disséminées sur le territoire pour être au plus près des centres de productions ou des bassins de main d'œuvre et de nouveaux besoins immobiliers en lien avec le développement de l'e-commerce.
- Des enjeux territoriaux en termes d'implantation des activités logistiques.
- Des enjeux de production de nouveaux modèles plus économes en foncier et de rénovation des bâtiments anciens.

La logistique est une activité indispensable au fonctionnement du territoire. Comme les réseaux d'eau ou d'électricité, elle rend possible le fonctionnement des territoires urbains, l'approvisionnement de ses habitants, l'exercice des activités de production, de commerce et de services et toutes les activités d'échanges qui caractérisent tous les territoires urbains et en particulier les métropoles.

Le sujet de la logistique et du déplacement des marchandises est devenu depuis quelques années une question majeure pour le fonctionnement efficace des métropoles qui produisent une grande part des richesses du pays et structurent largement les territoires qu'elles polarisent.

Les principaux pôles logistiques français et des pays limitrophes



Source : Plan de déplacements des marchandises de Toulouse Métropole – Diagnostic – mai 2019

Dans ce contexte à la fois dynamique et concurrentiel, l'enjeu pour Toulouse est de caractériser son profil logistique.

En cela, si la logistique endogène<sup>18</sup> y est importante, la logistique exogène l'est moins car Toulouse rayonne sur un territoire excentré nationalement, barré par les Pyrénées au Sud et situé à l'écart des principaux corridors d'échanges européens.

Comparativement à d'autres métropoles, notamment les grands hubs transfrontaliers ou portuaires, la **Métropole de Toulouse se caractérise ainsi plus comme un pôle de logistique de distribution régionale**, qu'un pôle de logistique industrielle... même s'il est à considérer que l'industrie, au premier rang duquel figure la filière aéronautique et spatiale, dynamise fortement le marché de la logistique et exprime des besoins très spécifiques.

<sup>18</sup>Logistique endogène Vs logistique exogène : la première vise à répondre aux besoins spécifiques du territoire d'implantation liés à la présence d'une population et d'un tissu industriel manifestant des besoins logistiques en amont comme en aval de la production ; la seconde a vocation à répondre aux besoins des territoires et des acteurs sur une aire plus large en valorisant des localisations géostratégiques.

La chaîne logistique toulousaine recouvre de nombreuses activités.

L'industrie ne représente que 3 % des établissements actifs mais constitue néanmoins 15 % des mouvements de marchandises. À l'inverse, le tertiaire de bureau qui concerne 1 établissement sur 2 de la Métropole ne pèse que 12 % des mouvements de marchandises. La carte des établissements générant les flux de marchandises les plus nombreux témoignent bien de cette diversité d'activités (cf Partie 2-III-C). Les localisations préférentielles où s'opèrent l'activité logistique sont principalement l'axe Nord sur l'ancienne route de Paris, le site de Thibaud-Chapitre-Centre de gros au Sud, la plateforme aéronautique et aéroportuaire.

**Tous les grands acteurs de la logistique sont présents au sein de la Métropole toulousaine. Certains sont spécialisés dans la logistique intégrée**, celle qui coordonne toutes les activités pour optimiser la livraison des commandes. **D'autres sont destinés à la logistique du froid** qui traite des marchandises sensibles comme l'alimentaire ou les produits pharmaceutiques en particulier. Et comme sur toutes les autres grandes régions, se développe **une logistique omnicanale pour répondre à la forte croissance du commerce en ligne**. Ces logisticiens traitent un très grand nombre de commandes par jour mais de faibles quantités de marchandises et ce dans des délais restreints. Et enfin, il se développe de nouvelles plateformes qui sont aujourd'hui automatisées et digitalisées, c'est ce que l'on nomme **la logistique 4.0**.

Aujourd'hui, on recense différents acteurs qui travaillent dans cette chaîne de distribution et d'approvisionnement. Une vingtaine de transporteurs spécialisés dans l'acheminement de biens sont présents sur l'agglomération comme DHL, Denjean transports, Vectura Group, Ovalie transports ou bien Géodis... Ces entreprises peuvent avoir plusieurs implantations sur le territoire car elles répondent à un bassin de consommation à une échelle large, souvent régionale. Une partie de la logistique est destinée aux besoins d'une marque alimentaire, de biens d'équipements, ou encore de la grande distribution comme Bosfrot, Comptoir du monde, Eaysdis, Brake, Rexel ou bien toutes les plateformes de grandes enseignes de distribution dont Intermarché, Carrefour, Lidl, Easydis ... Une partie des industriels a sa propre chaîne logistique pour assurer son approvisionnement et ses livraisons, comme c'est le cas pour Airbus Group, Pierre Fabre, Continental Automotiv, par exemple. De la même façon, les acteurs de la construction et des travaux publics sont dotés d'entrepôts spécifiques plus ou moins importants souvent situés au sein de l'agglomération comme Malet construction, Eiffage, Vinci ou encore pour Colas.

Ces exemples rendent compte des différents modes de gestion qui s'offrent aux entreprises pour gérer leurs flux de marchandises : soit internalisés dans le cadre de l'activité de l'entreprise, donc réalisés en compte-propre<sup>19</sup>, soit externalisés et confiés à un professionnel des transports, en compte d'autrui.

Toujours selon les estimations produites dans le cadre du Plan de déplacements de marchandises, **la logistique toulousaine se répartirait à 46 % en compte d'autrui, 36 % en compte propre expéditeur et 18 % en compte propre destinataire**.

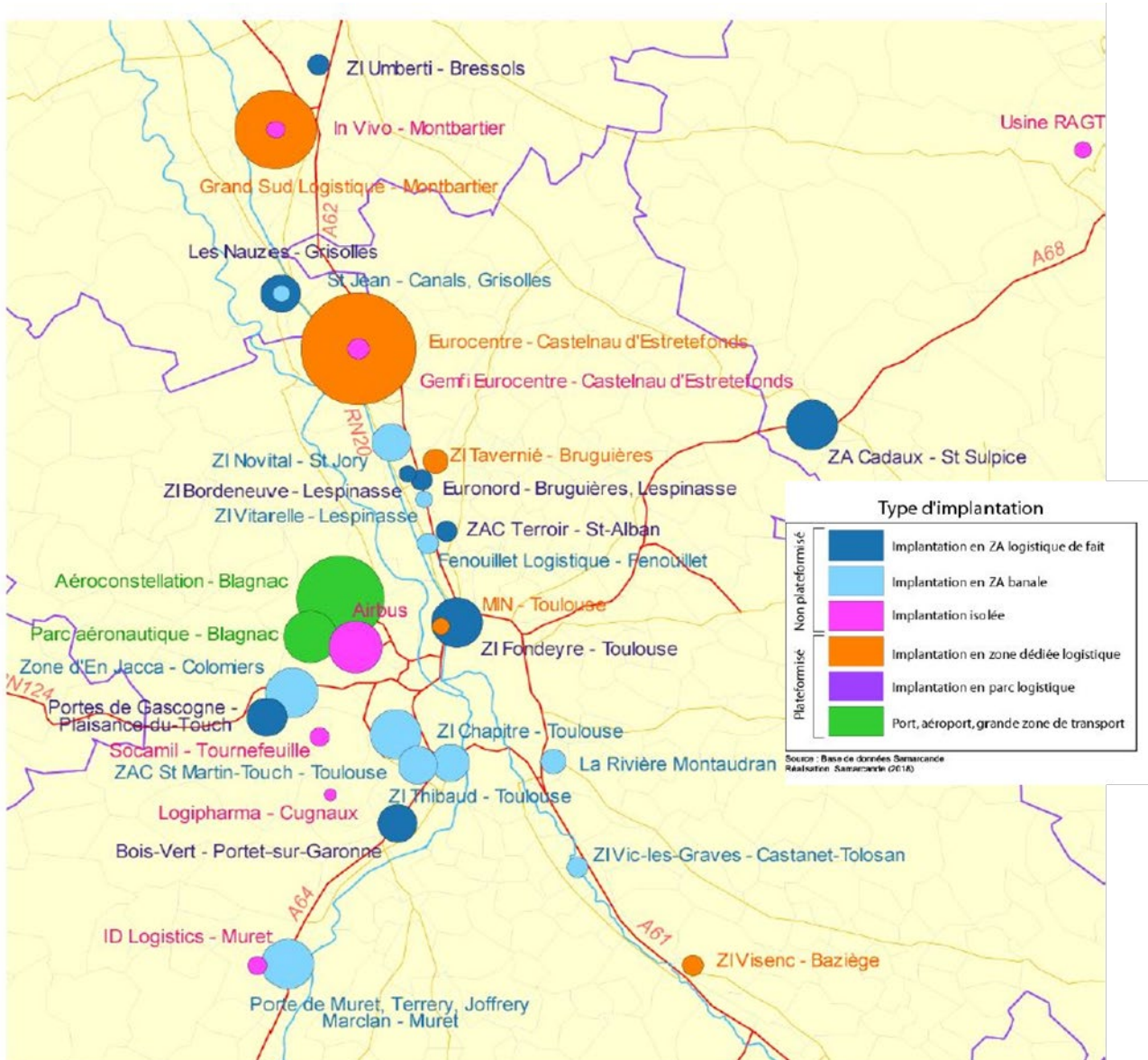
Sur le territoire de l'aire métropolitaine toulousaine, les plateformes logistiques représentent au total près de 1 400 000 m<sup>2</sup> <sup>20</sup>. **La grande logistique est principalement localisée au nord de l'aire urbaine**, notamment, sur la plateforme d'Eurocentre / Euronord qui concentre à elle seule près de la moitié des surfaces construites. Depuis peu, faute de foncier suffisant, ce pôle s'étend aux limites de l'aire urbaine notamment au nord sur la zone de Grand Sud Logistique, proche de Montauban. **Par ailleurs, des plateformes mono-utilisateurs sont disséminées sur le territoire pour rester à proximité des centres de production ou des bassins de main d'œuvre** comme celles de Pierre Fabre à Muret ou d'Airbus Group sur Cornebarrieu. **Le parc est récent, avec près de 350 000 m<sup>2</sup> construits en 10 ans. Toutefois, une partie des entrepôts anciens connaît des rénovations sur les zones d'activités historiques de Thibaud-Chapitre ou encore le long de l'axe routier RN20 nord de Fondreyre à Eurocentre**.

<sup>19</sup> Deux possibilités :

- Le compte propre expéditeur qui s'organise plutôt en tournée de livraisons. Ce sont essentiellement les fournisseurs qui livrent leurs points de livraisons et qui essaient de rationaliser les points de livraisons dans une tournée plus ou moins harmonisée.
- Le compte propre destinataire qui s'organise essentiellement en trace directe. Ce sont essentiellement les établissements, souvent locaux et de taille modeste eux-mêmes qui vont livrer leur client. Ce sont les établissements de services et d'artisans. Leur mode de livraison est du type « à la demande », sans réelle rationalité en termes d'optimisation.

<sup>20</sup> Source : AUAT – enquête 2022

Les zones d'activités logistiques

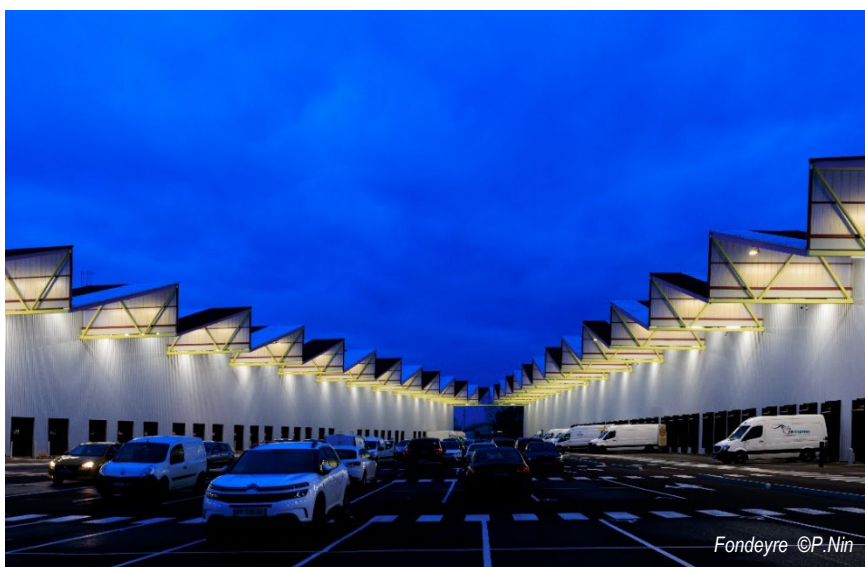


Source : Réalisation du Plan de Déplacement des Marchandises et élaboration d'études associées, Diagnostic, Mai 2019, Toulouse Métropole, Samarcande, Logicités, ELV Mobilités et Egis

**Pour répondre au développement du e-commerce** qui connaît une croissance très forte depuis plusieurs années, **de nouveaux besoins immobiliers s'expriment à proximité des zones de chalandise**. Un premier bâtiment de près de 20 000 m<sup>2</sup> a été réalisé en face du Marché d'Intérêt National de Toulouse. Cette opération multimodale (route/fer/eau/TC) dédiée à la desserte du dernier kilomètre est exemplaire et de nouvelles demandes sont identifiées pour répondre aux besoins de l'agglomération. De nouveaux besoins émergent en particulier des drives piétons qui cherchent à s'implanter au cœur des centres villes.

Des premiers éléments de réflexions sur l'intégration des activités logistiques :

- La chaîne logistique plus que toute autre activité est une chaîne complémentaire dont les différents maillons relèvent d'enjeux territoriaux en matière de localisation, d'accessibilité ou d'offre de mobilité. Et par voie de conséquence, tous n'ont pas vocation à rester dans le cœur d'agglomération. À ce titre, l'échelle de l'aire métropolitaine (rayon de 100 kilomètres autour de l'agglomération toulousaine) est sans doute la plus pertinente, car c'est à ce niveau que s'organise spatialement le système logistique métropolitain, tant en termes économique et social, qu'en terme spatial.
- Face aux injonctions en matière de préservation des sols (Loi Climat & Résilience) auxquelles se conjugue le défi de l'optimisation des mouvements de marchandises, les enjeux de massification et de mutualisation des flux sont à intégrer dans les stratégies territoriales d'aménagement. De ce point de vue, les activités du BTP et leurs besoins logistiques singuliers, notamment en raison des flux pondéreux qui les caractérisent, constituent un axe de réflexion particulièrement opportun à traiter.
- Des programmes de logistique à étage, plus économes en foncier, émergent dans d'autres grandes agglomérations. Des réflexions sont à mener en ce sens notamment pour les activités qu'il est préférable de conserver en cœur d'agglomération.
- L'essor des immeubles XXL (> à 50 000 m<sup>2</sup>) constitue une des tendances fortes à l'œuvre car ils permettent aux logisticiens de consolider leurs opérations en réalisant des économies d'échelle. Si ces modèles sont plus rentables sur le plan économique, plus optimums en matière de gestion des flux, plus vertueux d'un point de vue environnemental... ils ne doivent pas pour autant masquer les enjeux de rénovation des bâtiments anciens.
- Les entreprises expriment souvent les difficultés de localisation de cette fonction logistique en deuxième couronne du point de vue de leurs salariés qui ne sont pas nécessairement motorisés. Certains n'ont pas encore leur permis de conduire, d'autres n'ont pas de véhicules personnels. La question de la desserte des zones logistiques par des moyens de transports collectifs jour et nuit reste complexe. C'est un problème crucial pour que les entreprises restent attractives pour trouver une main d'œuvre suffisante.



Fondeyre ©P.Nin



## C. Une destination à fort potentiel autant sur le tourisme de loisirs et culturel que sur le tourisme d'affaires

### CE QU'IL FAUT RETENIR

- Toulouse, quatrième ville la plus touristique de France : 4.5 millions de touristes en 2021.
- Un tourisme culturel important : 1,2 million de visiteurs accueillis dans les principaux musées et monuments de Toulouse.
- 3<sup>ème</sup> place nationale des villes de congrès.
- Un parc hôtelier en pleine croissance encadré par le Schéma Directeur.

Le tourisme est un véritable enjeu économique pour la Métropole de Toulouse et pour l'Occitanie avec plus de 100 000 emplois dans le tourisme et l'industrie des réunions et plus de 23 300 emplois sur la Métropole toulousaine<sup>21</sup>.

### Toulouse, quatrième ville la plus touristique de France

La Ville rose a attiré 4,5 millions de touristes en 2021 (5,5 millions en 2019), hors visiteurs d'affaires à la journée<sup>22</sup>.

Toulouse Métropole a l'ambition d'augmenter la fréquentation touristique du territoire de 20 % d'ici à 2025 tout en développant un modèle touristique équilibré profitant autant à l'emploi qu'au bien-être des habitants.

Pour parvenir à réaliser l'objectif fixé, Toulouse Métropole ne part pas de zéro. Le territoire dispose déjà d'un parcours touristique unique en Europe qui permet de découvrir les premiers temps de l'aéronautique (Envol des Pionniers, là où tout a commencé), qui passe par l'ère moderne de l'aviation avec Aéroscopia, pour terminer la tête dans les étoiles avec la Cité de l'Espace et l'observatoire de Jolimont.

Le patrimoine local dont le canal du Midi et les biens classés au Patrimoine Mondial de l'UNESCO au titre des chemins de Saint-Jacques jouent aussi un grand rôle dans l'attractivité de Toulouse.



<sup>21</sup> Source : Acooss/URSSAF 2019

<sup>22</sup> Estimations de l'office de tourisme (hors visiteurs d'affaires à la journée – 2021)

## Une offre culturelle diversifiée et de qualité dynamisant le tourisme

De manière générale, le tourisme culturel maintient une position forte, avec en moyenne plus d'1,2 million de visiteurs accueillis dans les principaux musées et monuments de Toulouse avant la crise sanitaire.

Une offre culturelle de qualité est proposée dans les nombreux **théâtres et salles de spectacles** de la Métropole : du Théâtre de la Cité et le Métronum (Toulouse), à Odysud (Blagnac), le Bascala (Bruguières) ou encore le Phare (Tournefeuille), du Zénith aux cafés-théâtres, chaque public trouve son intérêt dans l'importante programmation.

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. L'offre en **manifestations culturelles et sportives** est ainsi très importante et booste l'attractivité touristique : le passage du Tour de France à Toulouse pour la première fois depuis 11 ans en 2019 et l'Opéra de rue « Le Gardien du Temple » en 2018 en sont de bons exemples. La coupe du monde de rugby en 2023, l'ouverture de la future Cité des Rugby à Ernest Wallon, la réflexion en cours sur la création d'un Festival du Bien Manger et les Jeux Olympiques en 2024 verront naître des perspectives nouvelles en la matière.

Plus de trente **festivals** dont certains bénéficient d'une reconnaissance nationale voire internationale 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, Piano aux Jacobins, Toulouse les Orgues ...

À cela s'ajoutent l'Orchestre du Capitole et le Ballet du Capitole, deux formations à forte renommée.

**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, industrielle et technique est également fortement représentée avec le Quai des Savoirs, des sciences du vivant (Muséum) à l'aéronautique (Aerospopia, L'Envol des Pionniers) et à l'espace (Cité de l'espace).

La Métropole compte également des lieux où la création contemporaine s'exprime dans ses aspects novateurs : À l'Usine, les Halles de la Machine ou la Grainerie pour les arts circassiens.

## Le rôle de l'agence d'attractivité de Toulouse Métropole pour dynamiser le tourisme

La reprise du secteur aérien est essentielle pour les entreprises du territoire, dont l'aéroport est un facteur évident de développement et d'attractivité. Tout en soutenant la reprise du trafic aérien par le biais d'actions de communication, l'agence d'attractivité fait évoluer le positionnement de la destination Toulouse pour favoriser des séjours plus longs, sur un périmètre plus large et respecter ainsi les objectifs de développement durable de la collectivité.

Dans ce sens, l'Agence d'attractivité de Toulouse Métropole, en collaboration avec le Comité Départemental du Tourisme de la Haute Garonne et le Comité Régional du Tourisme d'Occitanie, développe des circuits et des séjours permettant à la fois de découvrir le patrimoine, la culture et les sites toulousains, mais aussi des sites limitrophes tels que le canal du Midi, les vignobles de Fronton ou encore les Pyrénées. Toulouse est ainsi présentée comme un camp de base permettant de rayonner sur une destination « élargie », incluant des expériences urbaines et des échappées hors de Toulouse. L'offre d'activités et de sites sur Toulouse doit donc être enrichie sur un registre de tourisme actif et « vert ». Les activités fluviales proposées aux touristes et aux habitants seront élargies à d'autres sites (Garonne, Ile du Ramier, Canal du Midi) pour répondre à une demande croissante sur ces activités.



De plus, la crise sanitaire a révélé la nécessité de s'appuyer sur un tourisme local pour assurer le développement des acteurs touristiques locaux. Les habitants de Toulouse Métropole ont aussi vocation à redécouvrir leur ville, leur Métropole, au travers d'activités parfois insolites, habituellement destinées aux touristes.

Enfin, la filière de l'événementiel a été l'une des plus touchées par la crise sanitaire et économique. Le tourisme d'affaires, principal pourvoyeur d'activité pour les entreprises de cette filière, a été quasiment à l'arrêt pendant plus d'un an. L'ampleur et la persistance de la crise et la remise en question par certaines entreprises de leur présence sur des salons ou des déplacements professionnels de leurs collaborateurs interrogent sur les conditions de redémarrage de l'activité à l'automne 2021 et, au-delà, sur l'évolution à moyen long terme de la filière. Toulouse Métropole a mis au rang des priorités de son Agence d'attractivité l'engagement d'une politique active de promotion du MEETT, nouveau parc des expositions et des conventions de Toulouse Métropole. Avec l'ancien parc des expositions situé sur l'île du Ramier, de nombreux congrès internationaux – avec des retombées économiques à la clé – échappaient au territoire toulousain. Le nouveau MEETT générera des retombées économiques estimées à hauteur de 230 M€ par an. Toulouse passe ainsi de la 7ème à la 3ème place nationale des villes de congrès. Une fois les restrictions sanitaires de jauge abolies, cet équipement pourra jouer pleinement son rôle de locomotive du secteur événementiel local.

C'est pourquoi Toulouse Métropole a souhaité stimuler la filière tourisme d'affaires liée à l'activité des congrès sur son territoire, par le biais de la mise en place d'un programme d'accompagnement visant à conquérir et accueillir des congrès présentant un caractère structurant pour ses filières d'excellence et s'est dotée d'un fonds inédit d'un montant d'1M€.



## Une offre d'hébergements marchands en plein essor avec une standardisation vers le milieu de gamme

**Une offre qui reste diversifiée en catégorie hôtelière avec une part importante des résidences de tourisme, une standardisation de l'offre et une baisse de la part des indépendants.**

En 2022, Toulouse Métropole totalise 170 hôtels et résidences pour 11 721 chambres. L'offre en hôtellerie est dominante sur les segments économiques et milieu de gamme mais reste diversifiée avec 18 % de chambres en catégorie super-économique, 37 % en catégorie économique, 36 % en milieu de gamme et 9 % haut de gamme.

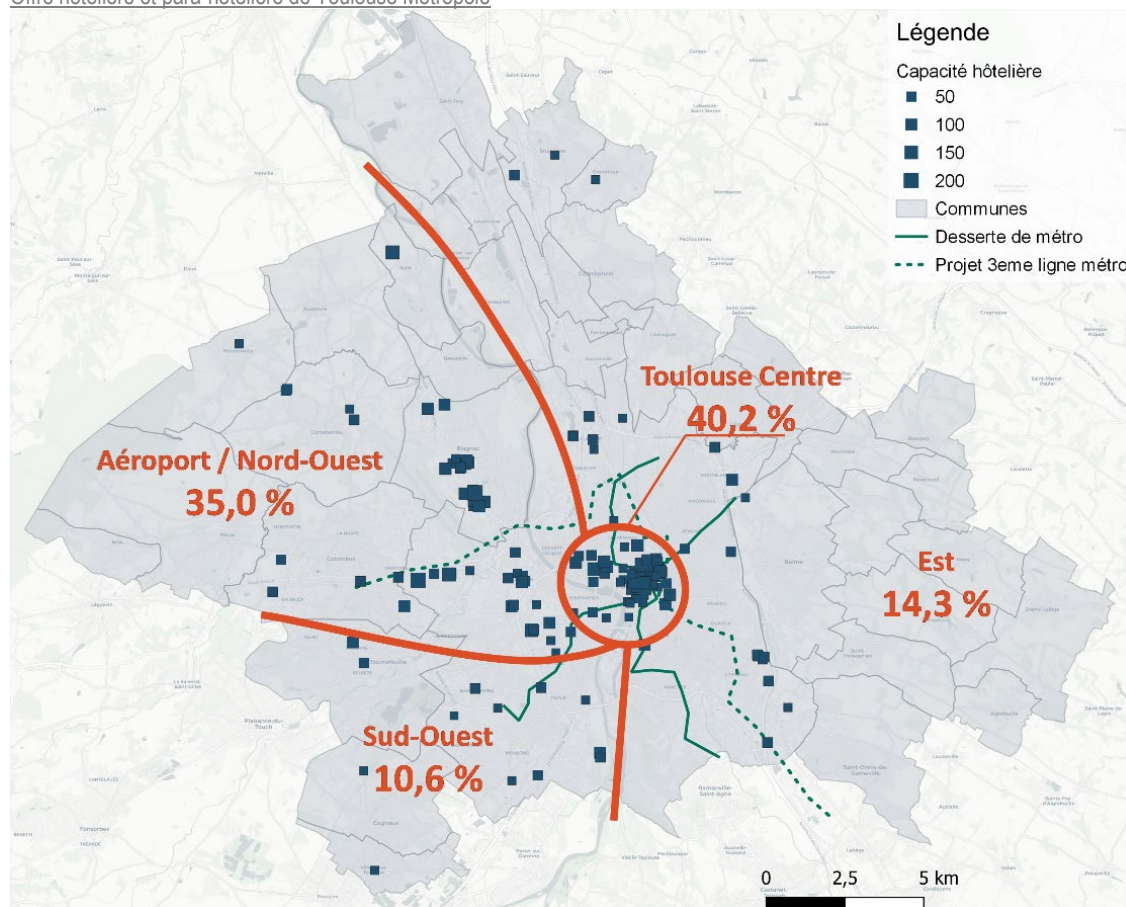
Les résidences de tourisme représentent 31 % du nombre des chambres du parc hôtelier et para-hôtelier. Il s'agit d'un poids conséquent de l'offre en comparaison des autres agglomérations.

La standardisation du parc a atteint un niveau comparable aux autres agglomérations françaises avec 75 % du parc en chaînes hôtelières. La part des indépendants a donc fortement diminué pour représenter 1/4 de l'offre hôtelière. Le centre de Toulouse regroupe la grande majorité de ces indépendants, qui représentent en partie l'authenticité de l'offre hôtelière du centre-ville.

**Les ouvertures d'hébergements marchands depuis 2017 concernent principalement des hôtels milieu de gamme et des résidences standardisées.**

Des carences de typologie de produits demeurent par rapport aux recommandations de diversification du schéma directeur de développement des hébergements marchands approuvé en 2018 (période 2018-2025) : hôtels gros porteurs, offre luxe « iconique », camping urbain, hôtel et auberge de jeunesse nouvelle génération. L'offre se positionne surtout sur le segment affaires, avec une attractivité moindre pour les segments loisirs, jeunes ou encore familles.

Offre hôtelière et para-hôtelière de Toulouse Métropole



Source : Voltere by Egis

**Le parc hôtelier est concentré sur le centre et le nord-ouest de la Métropole, avec une accentuation de cette tendance, dans un rythme de développement soutenu.**

79 % de l'offre hôtelière est concentrée dans les secteurs « Toulouse Centre » et « Aéroport / Nord-ouest ».

Le secteur de « Toulouse Centre » est le plus diversifié en catégorie hôtelière. Il concentre les plus petites unités (taille moyenne : 57 chambres). Le renouvellement de l'offre a permis le remplacement de petites unités indépendantes économiques (+ de 5 fermetures depuis 2017) par des hôtels milieu de gamme sous enseignes (Mama Shelter, Quality Hotel, Appart'hôtel Odalys).

A l'inverse, l'offre du secteur « Aéroport / Nord-Ouest » est caractérisée par des établissements de grande capacité (taille moyenne : 98 chambres) et une offre très standardisée (80 % sous enseigne).

L'offre connaît ainsi une croissance notable de +8,3 % depuis 2017. Ce développement de l'offre est plus soutenu que pour d'autres agglomérations. L'évolution depuis 2017 montre un renouvellement du parc et une mutation durable d'attractivité de la destination par la fermeture d'hôtels indépendants au profit d'enseignes internationales positionnées sur le segment milieu de gamme.

Ainsi, entre 2017 et 2022, le territoire métropolitain a connu l'ouverture de 1 080 chambres et la fermeture de 330 chambres.

**Le Schéma Directeur de Développement des Hébergements Marchands Métropolitains.**

Toulouse Métropole connaît une dynamique hôtelière qui a conduit au moratoire du Maire-Président promulgué le 16 février 2021 sur les projets « d'hôtels » en raison :

- De la crise COVID 19 qui a conduit à un faible remplissage du parc hôtelier et à un changement structurel du contexte touristique.
- D'une multitude de projets hôteliers trop nombreux (près de 2 400 chambres en production en 2018 et 4 000 chambres réceptionnées en projets).
- De La pression sur les porteurs de projets avec un empressement suite à la promulgation de la Loi Climat-Résilience.

**Le Schéma Directeur de Développement des Hébergements Marchands Métropolitains est donc un outil de référence pour dessiner le futur d'un parc hôtelier attractif.**

C'est dans ce contexte qu'a été engagée au printemps 2021 la révision du SDDHM pour définir une nouvelle stratégie de développement pour la période 2022-2026, dans le cadre d'un travail partenariale avec les professionnels de la filière.

Ainsi, ce schéma hôtelier approuvé en juin 2023 permet d'asseoir la stratégie de la Métropole en matière d'accueil par une approche qualitative, quantitative et spatiale. Cet outil d'orientation accompagne la politique de la Métropole en matière de tourisme, de développement économique et d'aménagement du territoire.

Le schéma révisé devient un outil de référence pour dessiner le futur parc hôtelier attractif de la Métropole, par :

- la spatialisation de l'offre hôtelière en réponse aux mutations du contexte urbain métropolitain (Définition de zones d'accueil préférentiel de l'hôtellerie),
- la diversification des produits d'hébergements marchands pour répondre à l'évolution des attentes de la clientèle,
- et par une traduction réglementaire du schéma à plus long terme au sein du PLUiH.

Au regard de la capacité actuelle du parc, des projets futurs, des fermetures d'hôtels, le schéma définit un scénario de développement hôtelier de 500 chambres supplémentaires sur la période 2022-2026, en plus des projets validés et engagés à aujourd'hui.

Tout en gardant un équilibre de marché spatialisé qui soutient les projets structurants sur des grands secteurs (Toulouse centre, secteur Nord-Ouest métropolitain (MEETT, Aéroport), les zones d'attractivités en terme d'infrastructures d'accessibilité), cet objectif de développement concourt à une capacité d'accueil suffisante, en cohérence avec les ambitions de la destination touristique Toulouse Métropole et en anticipation de l'arrivée du Train à Grande Vitesse (TGV).

## D. 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.
- Une capacité économique de production : 271 exploitations cultivent 23 % du territoire.
- Une prédominance des grandes cultures (72 % de la surface agricole utile totale) et dans une moindre mesure du maraîchage.
- Des exploitants de plus en plus âgés et de moins en moins nombreux.
- Le Marché d'Intérêt National (MIN) couvre 60 % de l'approvisionnement des commerces de la Métropole.
- Des démarches de qualité et fonction nourricière à protéger.

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.

Deuxième région agricole de France, l'Occitanie voit son agriculture évoluer<sup>23</sup>. En 2020, 64300 exploitations agricoles ont leur siège de production sur la région, soit 14000 de moins qu'en 2010. Pour autant, cette diminution régionale (-18 %) est moindre qu'à l'échelle nationale (-21 %) et son rythme ralentit (-25 % entre 2000 et 2010). La surface agricole utile régionale reste du même ordre : 3,1 millions d'hectares en 2020, exploités par une main d'œuvre en baisse (-10 % entre 2010 et 2020) représentant 91 600 équivalents temps plein (ETP) en 2020, amplement portés par les exploitants (63 % des emplois).

Les trois piliers de l'agriculture régionale sont les grandes cultures, la viticulture et l'élevage. La production en agriculture biologique augmente (17 % des exploitations en 2020) et plus d'un tiers des exploitations ont au moins une production sous un autre signe officiel de qualité ou d'origine. La structuration des filières agricoles et agro-alimentaires est fondamentale pour la vitalité des exploitations agricoles, à quelque échelle que ce soit, y compris en matière de formation et d'innovation.

Dans cette perspective, l'agglomération toulousaine concentre plusieurs organismes de recherche et de formation agronomiques à rayonnement national, véritables viviers de compétences et d'innovation pour une agriculture tournée vers l'avenir. À Toulouse, se trouvent l'école d'ingénieurs de Purpan et Solagro. Plus au sud, à Auzeville, l'agrobiopôle réunit l'Institut National de Recherche pour l'Agriculture, l'alimentation et l'Environnement (INRAE), 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.

<sup>23</sup> Recensement agricole 2020, Occitanie 2ème région agricole de France, AGRESTE, n°7, décembre 2021



## Une véritable capacité économique de production de qualité : près d'un quart du territoire occupé par les espaces agricoles à dominante céréalière

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

Sur 23 % du territoire métropolitain, les surfaces en production céréales oléagineux protéagineux représentent 71,6 % de l'assolement. Les surfaces en prairies permanentes et en jachères représentent 18 % de la Surface Agricole Utile (SAU) totale, tandis que les cultures maraîchères et horticoles, occupent près de 2 % de la SAU.

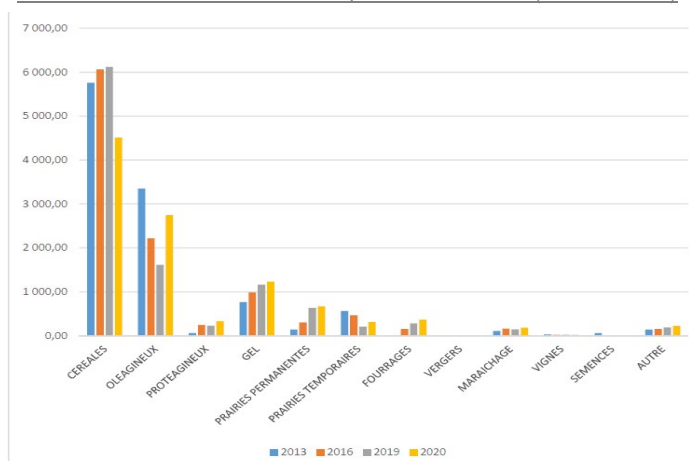
Assolement (RPG 2020 – Surfaces en ha)	Toulouse Métropole	%	Haute Garonne	%	Toulouse M / Haute Garonne
Céréales	4 512.2	42.6 %	128 015	36,3 %	3,5 %
Oléagineux	2 745.8	25.9 %	73 713	20,9 %	3,7 %
Protéagineux	330.8	3.1 %	6 308.1	1,8 %	5,2 %
Maraichage-Horticulture-Viticulture	203.9	1.9 %	2 794.1	0,8 %	7,3 %
Prairies permanentes	668.7	6.3 %	61 745.9	17,5 %	1,1 %
Prairies temporaires-Fourrages	677.8	6.4 %	33 850	9,6 %	2,0 %
Autres	221.9	2.1 %	29 043.4	8,2 %	0,8 %
Jachères	1 226.8	11.6 %	16 889.5	4,8 %	7,3 %
Total	10 587.9		352 359		

Source : RPG 2020 Géoportail

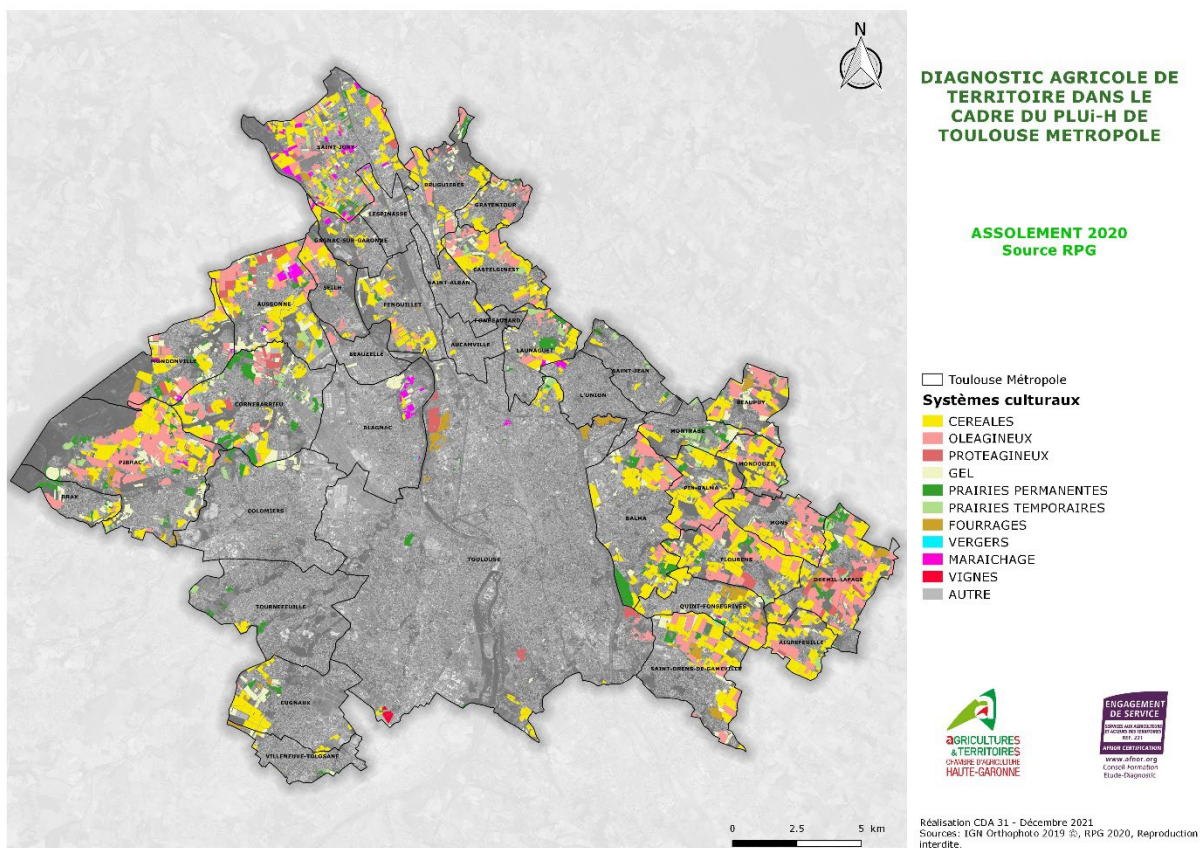
L'observation de l'assolement sur une période de 8 ans, entre 2013 et 2020, ne fait pas ressortir d'évolution majeure mais des tendances :

- Les surfaces en grandes cultures diminuent, avec une évolution sensible des surfaces en protéagineux,
- Les surfaces en gel sont en progression constante,
- Les surfaces en herbe (prairies permanentes, temporaires et fourrages), évoluent fortement, leur part a quasiment doublé sur la période.
- Les surfaces maraîchères augmentent légèrement).

Evolution de l'assolement sur la Métropole de 2013 à 2020 (surfaces en ha)



Source : Assolement RPG Géoportail - Issu du diagnostic agricole de Toulouse Métropole par la chambre d'agriculture de la Haute-Garonne



En 2020, on dénombre sur le territoire<sup>24</sup> :

- 14 ateliers d'élevage (bovins, ovins, porcins, caprins) comptant plus de 10 animaux, sont recensés dans les exploitations présentes sur le territoire de Toulouse Métropole,
- 18 élevages équins (activités d'élevage de chevaux et d'autres équidés),
- 61 apiculteurs.

Les filières élevage du territoire sont également en déclin. On recensait en ce sens 14 ateliers d'élevage et 18 équins en 2020. Ces filières sont néanmoins essentielles pour contribuer à favoriser l'équilibre du cycle de certains grands éléments minéraux comme l'azote, le phosphore et un meilleur bouclage des flux du territoire via une meilleure valorisation des effluents d'élevage à l'échelle locale. Ces ateliers d'élevages permettent également une valorisation des prairies cultivées sur le territoire (12 % de la SAU) et une contribution à l'économie locale.

<sup>24</sup> Sources : fichier d'identification animale de la Chambre d'agriculture, pour les élevages bovins, ovins, porcins et caprins ; fichier Sirène pour les élevages équins ; bases de données Chambre d'agriculture pour les élevages apicoles.



## Des exploitations principalement professionnelles

### Des exploitations moins nombreuses

En 2019, 271 exploitations agricoles ont leur siège d'exploitation implanté sur le territoire de la Métropole ; elles représentent 5,45 % des exploitations et 3 % de la SAU du département, soit 10 600 hectares.

24,35 % de ces exploitations (66) sont dirigées par des agriculteurs ayant le statut de « cotisant solidaire » : l'exploitant a alors une activité agricole insuffisante pour bénéficier du statut de chef d'exploitation (surface comprise entre 1/4 et 1 SMA (Surface Minimum d'Activité) ou une activité comprise entre 150 heures et 1200 heures par an). Cette proportion est plus importante qu'à l'échelle de la Haute-Garonne (19,70 %). Les exploitations sont donc majoritairement « professionnelles » (205 exploitations, soit 75,65 %).

43 exploitations sont dirigées uniquement par des jeunes agriculteurs (- de 40 ans), soit 15,87 % de l'ensemble des exploitations. Les exploitants agricoles ayant plus de 55 ans représentent, sur les dix dernières années, environ la moitié des exploitants (entre 49 et 52 %). Cette proportion est plus importante chez les chefs d'exploitation cotisants solidaires. 98 exploitations sont dirigées uniquement par des agriculteurs approchant la fin de carrière (+ de 60 ans), soit 36,16 % de l'ensemble des exploitations.

La SAU moyenne des exploitations ayant leur siège sur le territoire est de 39 ha. La moyenne départementale est de 58 ha. En secteur périurbain, avec une proportion plus importante de petites exploitations (maraîchères, horticoles), la SAU des exploitations est moins étendue.

Au cours des trente dernières années (1988-2019) :

- Le nombre d'exploitations ayant leur siège sur le territoire a diminué de 74 % passant de 1 023 à 271 (dont une perte de 55 exploitations entre 2010 et 2019).
- La SAU de ces exploitations a diminué de 34 % (dont -4 % entre 2010 et 2019),
- La surface moyenne des exploitations a plus que doublé, passant de 15,68 ha à 39 ha.

### Évolution nombre d'exploitations et de leur SAU<sup>25</sup> entre 1988 et 2019 sur la Métropole

	1988	2000	2010	2019
Nombre d'exploitations	1 023	548	326	271
SAU (en ha)	16 044	13 461	11 018	10 600
SAU moyenne (en ha)	15,68	24,56	30,00	39,00

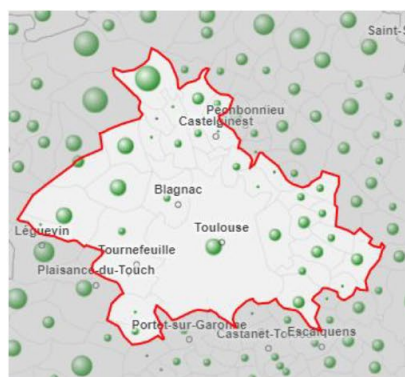
Sources : AGRESTE RGA données 1988 à 2010. Données MSA/traitement ODR-CRAO 2019

En 2015, 360 exploitations agricoles cultivaient des parcelles sur le territoire (exploitations ayant leur siège sur la Métropole et à l'extérieur). Elles sont 343 en 2020, soit une baisse de 5 %. On note une relative stabilité du nombre d'exploitations qui travaille des surfaces sur le territoire métropolitain (Sources RPG).

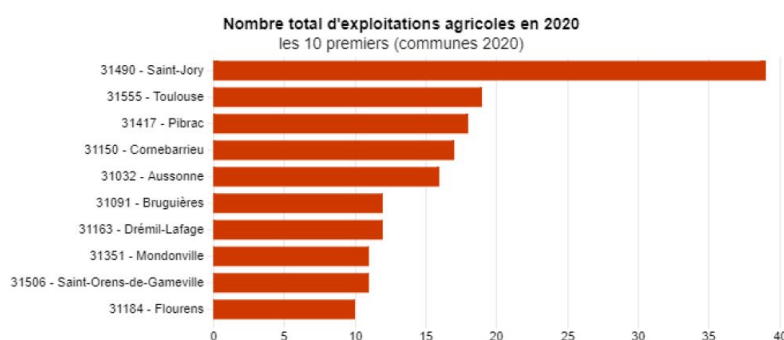
Cette répartition des exploitations est inégale selon les communes, notamment en lien avec leurs parts de surfaces agricoles disponibles. Saint-Jory était par exemple la première commune en termes d'exploitations agricoles avec 39 exploitations agricoles recensées en 2020.

<sup>25</sup> La SAU correspond à la SAU des exploitations qui ont leur siège sur le territoire de Toulouse Métropole. Une exploitation agricole peut regrouper plusieurs exploitants agricoles. Une partie de cette SAU est localisée à l'extérieur du territoire. Cette SAU ne peut être comparée à la SAU comptabilisée sur l'aire de Toulouse Métropole sur la base du RPG (Registre Parcellaire Graphique).

Nombre total d'exploitations agricoles par communes en 2020



Source : Agreste, données provisoires, RGA 2020



**Des exploitations principalement orientées sur la production de grandes cultures<sup>26</sup>**

Les données présentées ici n'ont pas un caractère exhaustif (le secret statistique n'a permis de qualifier l'orientation technico économique que de 238 exploitations sur les 271 présentes sur le territoire en 2019 (88 %). Elles permettent néanmoins d'avoir une image de la représentativité des principales filières de production agricole sur le territoire métropolitain en 2019 :

- Près d'un quart des exploitations ont pour production principale le maraîchage et l'horticulture.
- Les productions en grandes cultures sont dominantes sur 62 % des exploitations.
- Les exploitations d'élevage, bien que minoritaires (11 %), sont encore présentes.

Répartition des exploitations par OTEA (Orientation Technico-économique de l'Exploitation Agricole)

Données générales 2019	Toulouse Métropole	%	Haute-Garonne	%	Toulouse Métropole / Haute-Garonne
Grandes cultures	147	62 %	2 392	58 %	6 %
Maraîchage, horticulture	56	24 %	236	6 %	24 %
Arboriculture, viticulture	8	3 %	143	3 %	6 %
Élevage	27	11 %	1 387	33 %	2 %
TOTAL <sup>27</sup>	238		4 158		

Sources : données MSA / traitement ODR-CRAO

<sup>26</sup> Dans le cadre de la statistique agricole, les exploitations sont classées selon leur spécialisation : l'orientation technico-économique (OTEX). Ce classement se fait à partir des coefficients de production brute standard (PBS). Une exploitation est spécialisée dans un domaine si la PBS de la ou des productions concernées dépasse deux tiers du total. Le calcul des OTEX se fait dans une nomenclature très détaillée. Pour des raisons de confidentialité, ou de représentativité, la publication des résultats est faite selon une nomenclature agrégée.

<sup>27</sup> Avertissement : L'affectation des exploitations à une OTEA est parfois complexe et beaucoup d'exploitations ne peuvent pas être affectées. La somme des exploitations par production est donc souvent inférieure au nombre d'exploitations réellement recensé.

### Une dynamique de renouvellement, de transmission et d'installation fragile

Le renouvellement des exploitations agricoles constitue un double enjeu : maintenir l'équilibre et le développement des territoires, et répondre aux besoins alimentaires. Les problématiques liées au renouvellement des exploitations sont multiples :

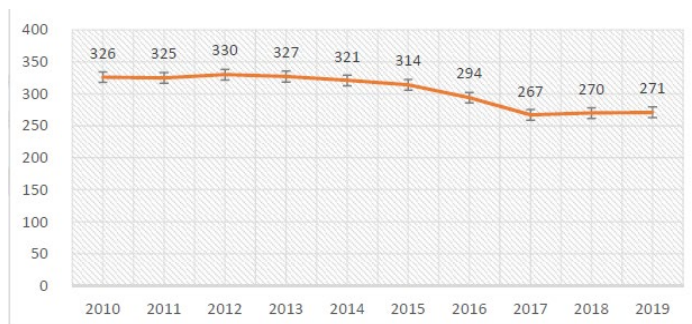
- Accès au foncier, dans un contexte de forte tension, en secteur urbain et périurbain,
- Capacités de financements des porteurs de projets,
- Rentabilité des exploitations,
- Multiplicité des compétences, et pénibilité du travail,
- Secteur de l'économie insuffisamment pris en compte dans les réflexions d'aménagement et la planification urbaine,
- Des conditions d'exploitation contraignantes (circulation des engins agricoles, conflits de voisinage...),
- Image dévalorisée...

A l'échelle nationale, le nombre d'exploitations agricoles diminue tous les ans. Les premiers résultats du recensement agricole de 2020, montrent un ralentissement du rythme de disparition des exploitations sur la région Occitanie : entre 2010 et 2020 la région a perdu 18 % de ses exploitations alors qu'elle en perdait 25 % entre 2000 et 2010.

Entre 2010 et 2019, la Métropole a perdu 55 exploitations, soit une réduction de 17 %. Le taux de perte est légèrement plus faible qu'à l'échelle de la région Occitanie.

On note une tendance à la stabilisation du nombre d'exploitations au cours des 3 dernières années. Cette diminution reste néanmoins importante : un tiers des exploitants agricoles partiront à la retraite d'ici 2026 sans pour autant que la reprise de l'exploitation soit assurée.

Evolution du nombre d'exploitations ayant leur siège sur TM entre 2010 et 2019

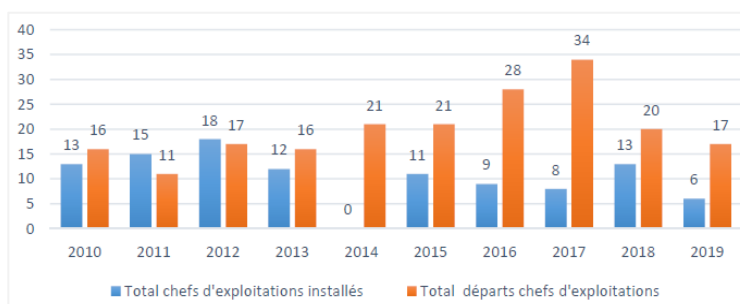


Sources : données MSA / traitement ODR-CRAO Issu du diagnostic agricole de Toulouse Métropole par la chambre d'agriculture de la Haute-Garonne

Entre 2010 et 2019, sur la Métropole, 105 exploitants agricoles se sont installés (moyenne de 10,5/an), 201 ont cessé leur activité (moyenne de 20,1/an), soit un ratio proche de 1 installation pour 1,91 départ.

Sur la même temporalité, sur le département, 1 635 exploitants agricoles se sont installés (moyenne de 163,5/an), 339 ont cessé leur activité (moyenne de 33,9/an), soit un ratio proche de 1 installation pour 2,07 départs.

Synthèse installations - départs d'exploitants agricoles sur la Métropole de 2010 à 2019



Sources : données MSA / traitement ODR-CRAO Issu du diagnostic agricole de Toulouse Métropole par la chambre d'agriculture de la Haute-Garonne

Le ratio Installation-Départ est de 1 pour 2, on note cependant un ratio plus favorable à l'échelle de la Métropole que pour l'ensemble du département.

Au cours des 5 dernières années (2017-2021) :

- 310 personnes portant un projet d'installation sur le territoire de la Métropole ont été reçues au Point Accueil Installation (PAI) de la Chambre d'agriculture de la Haute-Garonne. Parmi ces candidats, 123 étaient demandeurs d'emplois (40 %), et seulement 62 (20 %) possédaient un diplôme agricole.
- 5 « jeunes agriculteurs » bénéficiaires de la DJA (Dotation Jeune Agriculteur) se sont installés sur le territoire, dont
- 4 en production maraîchère et 1 élevage équin,
- 3 installés « hors cadre familial » et 2 en « cadre familial »,
- 3 sous forme individuelle, 2 sous forme sociétaire.
- Parmi les 62 candidats justifiant d'un diplôme agricole (tous types de diplômes confondus), reçus au PAI, 29 (soit près de la moitié) envisageaient une installation dans le cadre de la DJA.

Au cours des deux dernières années, marquées par le contexte de crise sanitaire, le PAI a vu le nombre de visites augmenter. Le nombre de personnes n'ayant pas de projet précis, notamment quant au lieu d'implantation de leur projet, était important, ce qui explique la baisse importante du nombre de candidats portant un projet sur les communes de la Métropole en 2020 et 2021.

## Un potentiel de production des terres agricoles estimé entre 20 et 24 M€

*Préambule sur les données utilisées :*

*Les estimations qui suivent sont établies à partir des données macro-économiques (échelle régionale) issues de la statistique publique (INSEE, AGRESTE).*

*Afin de corriger les effets de la conjoncture, les valeurs retenues correspondent à la moyenne des 5 dernières années de résultats connus. Elles prennent en compte les résultats des principales filières de production présentes sur le territoire.*

*L'estimation du potentiel de production des terres agricoles du territoire est calculée à partir du produit brut dégagé par l'agriculture.*

*Le produit brut est déterminé à partir des sources suivantes : estimation réalisée à partir des données du Réseau d'Information Comptable Agricole (RICA) diffusées par le ministère de l'Agriculture (statistique Agreste) à l'échelle régionale ; données issues d'un échantillon représentatif de données comptables d'exploitations agricoles et des différentes filières de production. Le produit brut du territoire se calcule sur la base des productions et des surfaces des exploitations du territoire, il n'intègre pas les aides financières de la PAC.*

*L'estimation de la valeur du potentiel de production des surfaces agricoles sur le territoire de la Métropole a nécessité un regroupement des cultures issues du RPG pour correspondre aux OTEX (Orientations Technico-économiques et Exploitations) fournies dans les données du RICA.*

Répartition de la SAU du territoire selon l'assolement et correspondance avec les OTEX du RICA

Assolement - RPG 2020	SAU en ha	%	OTEX RICA	SAU en ha	%
Céréales	4 512.2	42.6 %	Grandes cultures	7 588.80	72 %
Oléagineux	2 745.8	25.9 %			
Protéagineux	330.8	3.1 %			
Maraichage-Horticulture-Viticulture	203.9	1.9 %	Cultures légumières	203.90	2 %
Prairies permanentes	668.7	6.3 %	Polyculture, poly élevage	2 795.20	26 %
Prairies temporaires-Fourrages	677.8	6.4 %			
Autres	221.9	2.1 %			
Jachères	1 226.8	11.6 %			
<b>Total</b>	<b>10 587.9</b>			<b>10 587.90</b>	

Source : INSEE, AGRESTE - Issu du diagnostic agricole de Toulouse Métropole par la chambre d'agriculture de la Haute-Garonne

**La valeur annuelle du potentiel de production des surfaces agricoles du territoire est estimée entre 20 M€ et 24 M€.**

Estimation de la valeur annuelle du potentiel de production des surfaces agricoles métropolitaines sur la base des résultats moyens à l'échelle de l'Occitanie et à l'échelle nationale

OTEX RICA	SAU en ha	Production brute (€) / ha - Base Occitanie <sup>28</sup>	Produit brut moyen du territoire – Base Occitanie	Production brute (€) / ha – Base France <sup>29</sup>	Produit brut moyen du territoire – Base France
Grandes Cultures	7 588.80	1 477 €	11 208 657 €	1 709 €	12 692 592 €
Cultures Légumières	203.90	18 617 €	3 796 006 €	26 942 €	5 493 473 €
Polyculture, poly élevage	2 795.20	1 705 €	4 765 816 €	2 108 €	5 892 281 €
<b>Total</b>	<b>10 587.90</b>		<b>19 770 479 €</b>		<b>24 078 346 €</b>

Source : RICA – AGRESTE - Issu du diagnostic agricole de Toulouse Métropole par la chambre d'agriculture de la Haute-Garonne

### Valeur non chiffrée

À ces valeurs « comptables » s'ajoutent les « services écosystémiques et environnementaux » rendus par l'agriculture, tels que le captage du carbone, les habitats pour la faune et flore sauvage, le rechargement des nappes phréatiques, la qualité et l'entretien des paysages... (liste non exhaustive).

Ces services sont aujourd'hui reconnus et pour partie intégrés dans le dispositif des aides européennes à l'agriculture (MAE, PSE). Ils sont à ce jour difficilement chiffrables, mais contribuent et renforcent la valeur des terres agricoles.

Des études sur le sujet ont tenté d'estimer la valeur de ces « services écosystémiques » ; c'est le cas notamment du rapport de Bernard Chevassus-au-Louis « Approche économique de la biodiversité et des services liés aux écosystèmes » d'avril 2009 qui, par exemple, évalue à **600 euros par hectare et par an les services rendus par les prairies**

<sup>28</sup> Production brute moyenne €/ha : à partir des données du RICA à l'échelle de la région Occitanie (moyenne quinquennale 2014-2018). Nota : la moyenne quinquennale 2015-2019 n'étant pas disponible pour toutes les OTEX, la période quinquennale 2014-2018 a été utilisée pour la présente estimation.

<sup>29</sup> Production brute moyenne €/ha : à partir des données du RICA à l'échelle nationale (moyenne quinquennale 2015-2019).

## Les filières agricoles : des acteurs multiples<sup>30</sup>

Les filières agricoles regroupent ici les entreprises amont et aval qui sont en relation directe avec la production agricole, il s'agit :

Des structures d'approvisionnement et d'accompagnement des exploitations :

- Fournisseurs de semences et fournitures diverses, de matériels et équipements agricoles,
- Les entreprises, établissements qui accompagnent les exploitations : conseils techniques, formation, groupements professionnels, ...
- Les entreprises, établissements de services : CUMA, entreprises de travaux agricoles, vétérinaires, organismes certificateurs, gestion comptabilité, assurances, ...

Et des structures qui contribuent aux débouchés de la production :

- Organismes stockeurs,
- Structures et entreprises de transformation,
- Entreprises de distribution et de commercialisation...

**L'ensemble de ces filières fait partie de l'économie agricole du territoire et participe à la création de valeur ajoutée générée par la production agricole.** La Métropole toulousaine concentre un nombre important de structures et entreprises des filières agricoles, elles sont par conséquent fortement représentées sur le territoire.

### Filière « Amont », approvisionnement et accompagnement des exploitations

Les principaux établissements d'approvisionnement et d'accompagnement des exploitations les plus significatifs sont listés ci-après. La liste de ces établissements n'est pas exhaustive, ne figurent pas dans ce recensement les banques, la comptabilité, ...

- Les coopératives : elles constituent l'un des acteurs majeurs du monde agricole, car elles interviennent en amont et en aval de la production agricole : conseil, approvisionnement (semences, fertilisants, ...), collecte, stockage, transformation, commercialisation.
- Les négociants : ils interviennent sur les mêmes missions que les coopératives mais dans un cadre individuel.
- Les entreprises de vente de matériel et fournitures agricoles : vente d'approvisionnement et divers matériels.
- Les Entreprises de Travaux Agricoles (ETA) : elles réalisent des chantiers au service des exploitants agricoles et forestiers, des propriétaires et des entreprises, des collectivités locales et établissements publics. Elles sont majoritairement créées par des exploitants agricoles, elles leur permettent d'amortir le matériel dans lequel ils investissent, de compléter leur activité principale.
- Les CUMA (Coopératives d'Utilisation du Matériel Agricole) : elles permettent aux agriculteurs de mutualiser des moyens : matériels, main-d'œuvre, hangars, ateliers..., et de réduire les coûts de mécanisation et d'équipements. Elles sont également des lieux d'échanges et de solidarités entre les exploitants.
- Les Associations Syndicales Autorisées : ASA d'irrigation : une ASA d'irrigation est un groupement de propriétaires constitué pour permettre la mise en œuvre et l'entretien à frais communs de travaux d'irrigation (lac, station de pompage, réseau sous pressions).

---

<sup>30</sup> Source : Compléments et actualisation du diagnostic agricole du PLUiH, Chambre d'agriculture de la Haute-Garonne, 2022



Principales structures de la filière amont, et accompagnement des exploitations agricoles (répartition communale)

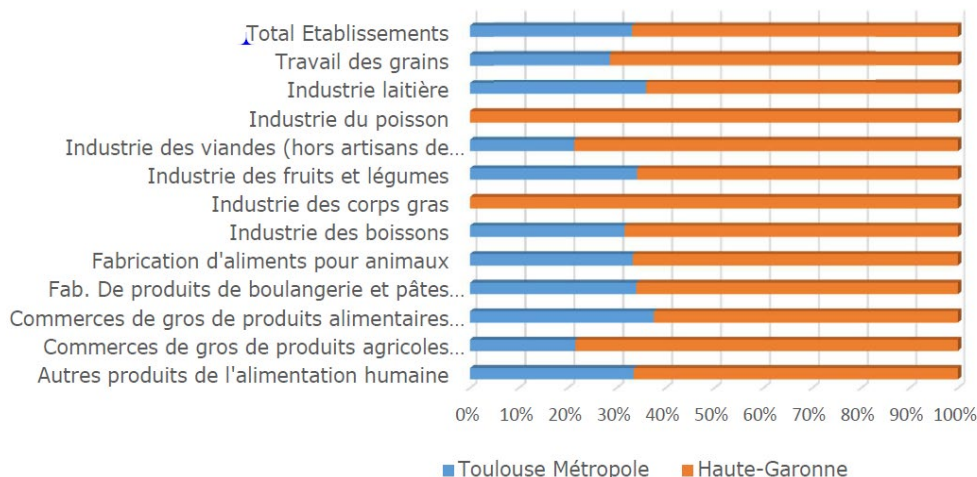
Commune	Coopératives	Négociants	Fournisseurs matériel agricole	Entreprises Travaux Agricoles	CUMA	ASA Irrigation	TOTAL
Aucamville	1	1	1				3
Aussonne	1	1		1			3
Balma	1	2	1				4
Beaupuy				1			1
Blagnac		1				1	2
Bruguières		3	1				4
Castelginest	1	1					2
Drémil-Lafage	1						1
Flourens		1		1	1		3
Gratentour			1				1
Lepinasse	1		1				2
Mondonville		1			1		2
Mondouzil				1			1
Montrabé		1					1
Pibrac		2		2			4
Pin-Balma				1			1
Saint-Alban	2	1					3
Saint-Jory		3	3	2	1	1	10
Toulouse	9	58	6	7	2		82
Tournefeuille		2					2
L'Union		3	2	1			6
<b>TOTAL TM</b>	<b>17</b>	<b>81</b>	<b>16</b>	<b>17</b>	<b>5</b>	<b>2</b>	<b>138</b>
<b>TOTAL HG</b>	<b>102</b>	<b>149</b>	<b>70</b>	<b>123</b>	<b>106</b>	<b>52</b>	<b>602</b>

Source : INSEE, fichier SIRENE 2020 - Issu du diagnostic agricole de Toulouse Métropole par la chambre d'agriculture de la Haute-Garonne

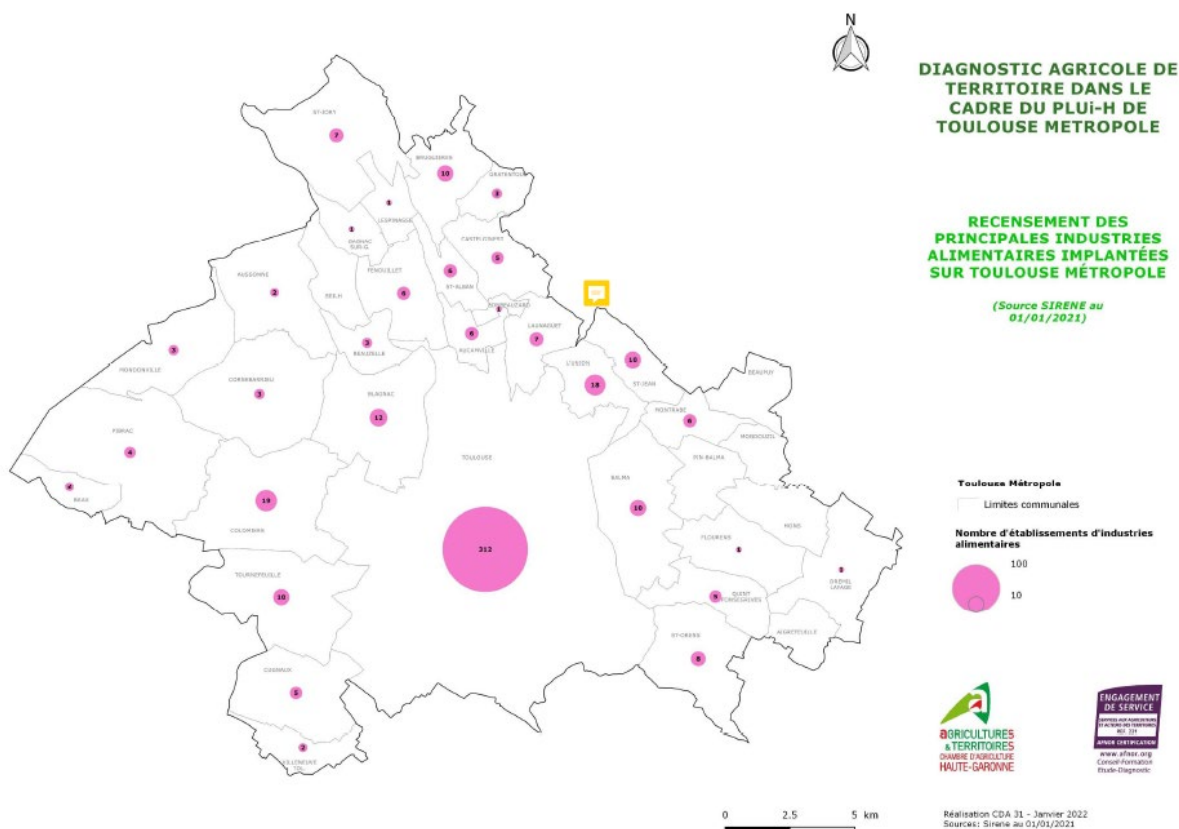
**Filière « Aval », transformation, commercialisation :**

**50 % des établissements recensés sur le département sont implantés sur le territoire de la Métropole.** Une part importante de ces entreprises a un rayonnement et des retombées économiques régionales et/ou nationales, qui ne se limitent pas au territoire métropolitain.

Graphique Etablissements industrie alimentaire et commerce de gros en 2020



Source : INSEE, fichier SIRENE 2020 - Issu du diagnostic agricole de Toulouse Métropole par la chambre d'agriculture de la Haute-Garonne



Source : INSEE fichier SIRENE 2021 - Issu du diagnostic agricole de Toulouse Métropole par la chambre d'agriculture de la Haute-Garonne

## Un secteur agricole pourvoyeur d'emplois

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 retenues).

Les exploitations agricoles génèrent des emplois directs et indirects :

- Les emplois directs correspondent aux emplois nécessaires au fonctionnement et à la production de l'exploitation : chefs d'exploitations, aides familiaux, emplois salariés permanents et saisonniers.
- Les emplois indirects correspondent aux emplois des structures qui constituent les filières amont et aval de la production agricole.

En agriculture, les besoins en main d'œuvre varient en fonction de l'orientation technicoéconomique de l'exploitation, pour exemple, les productions en grandes cultures céréalières en sec nécessitent un investissement en temps de travail moins important que les exploitations en production maraîchère ou avec des ateliers d'élevage.

### Emplois salariés

Les données sur les emplois salariés (issues des fichiers MSA) comportent les emplois directement générés par les exploitations agricoles et les emplois indirects générés par les filières agricoles.

En 2019 le secteur agricole générait : 5 629 emplois représentant 3 963 ETP (Equivalent Temps plein), dont :

- 1 124 emplois sur les exploitations agricoles, représentant 595 ETP.
- 4 505 emplois dans les filières agricoles, représentant 3 368 ETP.

La Métropole représente 52 % des emplois salariés du secteur agricole sur le département. Ces données sont le reflet de la « métropolisation », pour mémoire, le territoire accueille 57 % de la population départementale.

Les structures fortement pourvoyeuses d'emplois sont implantées sur la Métropole (MIN : Marché d'Intérêt National, ...). Parallèlement, sont présentes sur la Métropole des exploitations faisant appel à de la main d'œuvre salariée (maraîchage, horticulture, centres équestres, ...), ce qui explique le nombre relativement élevé de salariés générés par les exploitations agricole (1 124 salariés en 2019).

### Emplois non-salariés (estimation<sup>31</sup>)

Les emplois non-salariés, plus difficiles à quantifier, concernent les chefs d'exploitation et responsables d'entreprises hors exploitations agricoles ayant un statut de non-salariés. En 2019, le territoire compte 271 exploitations agricoles, parmi lesquelles 66 chefs d'exploitation ont un statut de cotisant solidaire (individu ayant une activité agricole insuffisante pour bénéficier du statut de chef d'exploitation). Seules les exploitations agricoles « professionnelles » (hors cotisants solidaires), sont retenues pour estimer le nombre d'emplois non-salariés dans les exploitations agricoles, soit 205, en 2019

---

<sup>31</sup> L'estimation du nombre d'emplois non-salariés dans les établissements du secteur agricole hors exploitations agricoles n'est pas réalisée car trop hasardeuse.

### Estimation du nombre d'emplois dans la sphère agricole

L'estimation du nombre d'emplois généré par le secteur agricole est basée sur :

- Les emplois salariés dans les exploitations et hors exploitations (données MSA).
- L'estimation du nombre d'emplois non-salariés dans les exploitations agricoles.

Sur la Métropole, en 2019, 1 exploitation génère :

- 2,95 ETP sur les exploitations agricoles, soit un total de 800 ETP.
- Entre 14 et 15 ETP sur l'ensemble de la sphère agricole (exploitations et hors exploitations), soit un total de 4 168 ETP.

### Zoom sur le Grand Marché, Marché d'Intérêt National Toulouse Occitanie (MIN)

Créé en 1963, le MIN est une plate-forme logistique et alimentaire, qui regroupe en un seul lieu les acteurs de l'approvisionnement (producteurs, coopératives, grossistes, courtiers...) et de la distribution de produits alimentaires et horticoles (restauration, commerces de bouche, fleuristes, restauration collective...). 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 Grand Marché s'inscrit également sur une démarche de diversification hors les murs, en promouvant des concepts hybrides, des lieux de vie et de rencontre entre produits et savoir-faire locaux et consommateurs, afin de renforcer son ancrage territorial.

Le Marché d'Intérêt National de Toulouse en quelques chiffres (données 2020) :

- Une emprise de 18 hectares au Nord de la ville ;
- 170 entreprises, dont 47 autour des services transverses et 6 jeunes pousses ;
- 1 200 emplois directs ;
- 16 associations dont 3 structures œuvrant à l'insertion des publics éloignés de l'emploi ;
- 12 organismes de formation sur site ;
- 6 traiteurs ;
- 9 artisans ;
- 4 laboratoires ;
- 5 000 acheteurs ;
- 271 producteurs ;
- 218 000 tonnes de produits commercialisés ;
- 375 M€ de chiffre d'affaires ;
- Taux d'occupation de 97%.

Le carreau des producteurs occupe une surface d'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.

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 de développement.

### 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.

### La coopérative Arterris

La Coopérative agricole de 1 598 ETP, dont 79 ETP et 202 adhérents sur TM en 2016, 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)

Les CUMA sont 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.

### 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.

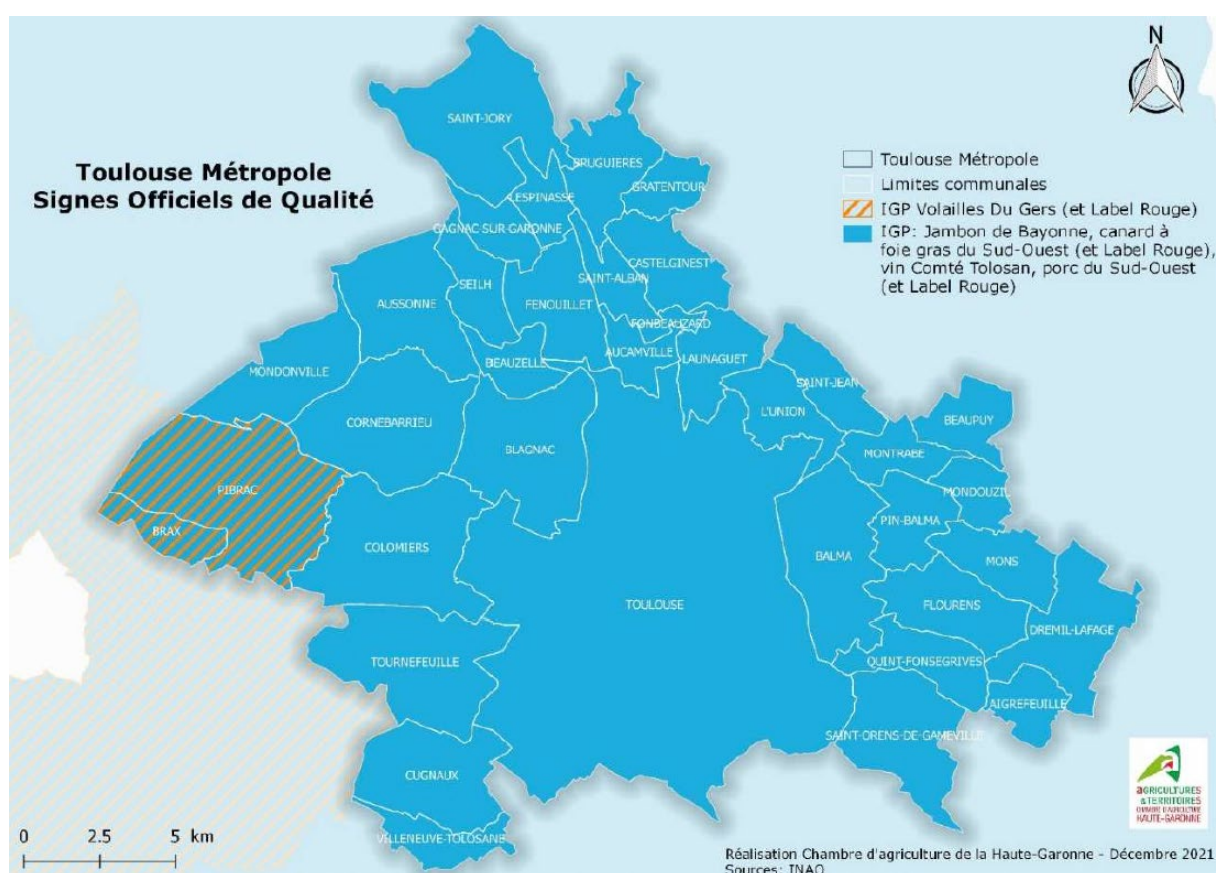
Les exploitations qui n'ont pas une taille conséquente ou qui n'ont pas les capacités suffisantes pour investir dans du matériel agricole ont recours aux services d'une entreprise de travaux agricoles. Généralement, les entreprises de travaux agricoles travaillent dans un rayon d'une vingtaine de kilomètres autour de leur siège. Le déplacement des engins agricoles est le principal facteur limitant les aires d'interventions.

## Des signes officiels de la qualité et de l'origine présents sur Toulouse Métropole

Les signes d'identification de la qualité et de l'origine des produits sont délivrés par les Ministères de l'Agriculture et de la Consommation et par la Commission Européenne. Ils correspondent généralement à une aire géographique et font l'objet d'un cahier des charges qui décrit le produit, ses caractéristiques et ses conditions d'élaboration. Ils permettent aux producteurs de faire reconnaître la qualité particulière de leurs produits et de mieux les valoriser. Le territoire de la Métropole est couvert en totalité ou en partie par les signes de qualité suivants :

Identification Géographique Protégée :

- L'IGP « Volailles du Gers », partie ouest du territoire ;
- L'IGP « Comté Tolosan », ensemble du territoire ;
- L'IGP « Canard à foie gras du Sud-Ouest », ensemble du territoire ;
- L'IGP « Porc du Sud-Ouest », ensemble du territoire ;
- L'IGP « Jambon de Bayonne », ensemble du territoire.



L'INAO (Institut National des Appellations d'Origine) recense, en 2021, 661 « opérateurs » habilités à commercialiser leurs produits sous signe de qualité (AOC, AOP, IGP, label rouge...) sur le département de la Haute-Garonne, dont 99 sur le territoire de la Métropole. Les « opérateurs » regroupent les producteurs, mais également des négociants, des fabricants d'aliments, des distributeurs.



## Le développement de pratiques et démarches agricoles en faveur de l'environnement

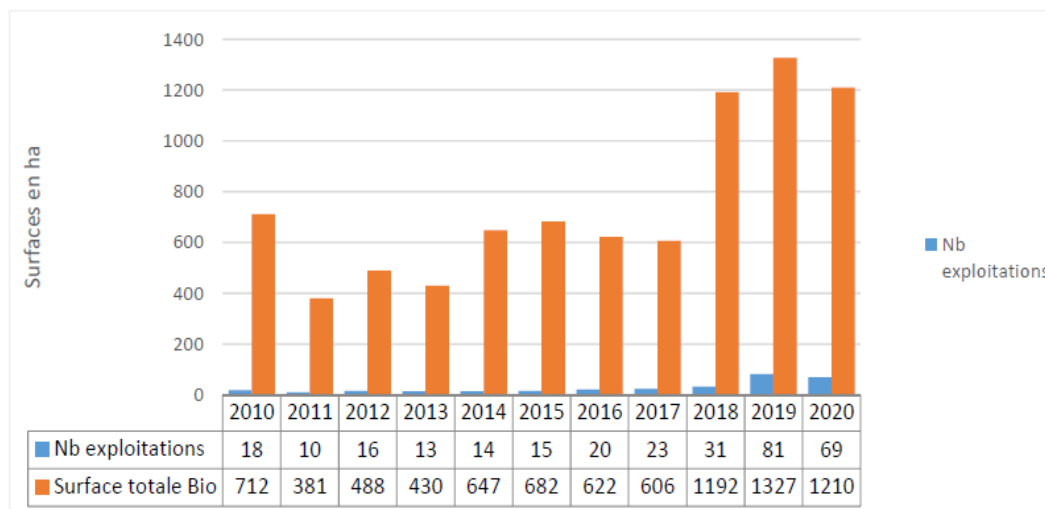
### Une agriculture biologique en croissance

Selon le ministère de l'Agriculture, « L'agriculture biologique a recours à des pratiques de culture et d'élevage soucieuses du respect des équilibres naturels. En effet, elle exclut l'usage des produits chimiques de synthèse, des OGM et limite les intrants. L'agriculture biologique est soumise à une réglementation européenne appliquée par tous les États membres et complétée par des dispositions nationales. Les opérateurs de la filière bio de tous les stades (production, transformation, stockage et distribution) sont contrôlés au moins une fois par an par des organismes certificateurs agréés par les pouvoirs publics français qui répondent à des critères d'indépendance et d'impartialité. Une mention de cet organisme figure sur chaque produit, près du logo ». Cette labellisation permet également de valoriser économiquement les produits.

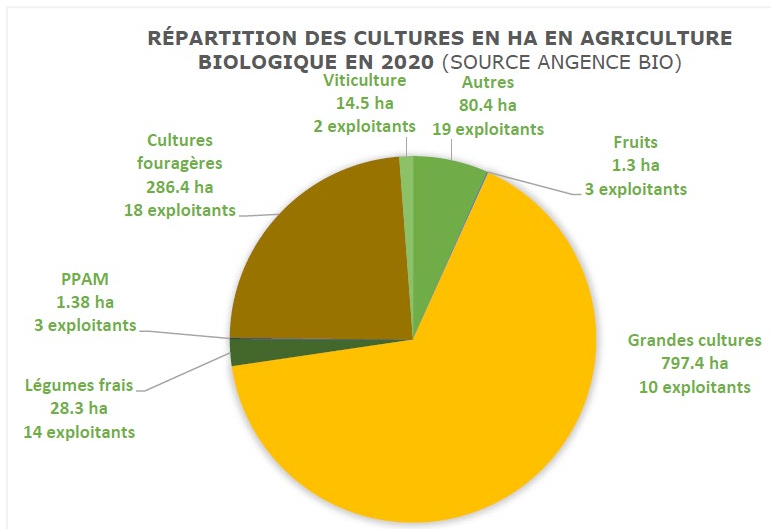
L'obtention du label « AB » passe par une période dite de conversion correspondant à la phase de transition entre le mode de production conventionnel et l'obtention de la certification « Agriculture Biologique ». Cette période varie de 1 à 3 ans pour les cultures et de 6 semaines à 1 an pour les productions animales, selon les espèces. Les données qui suivent proviennent de l'Agence Bio (Agence Française pour le Développement et la Promotion de l'Agriculture Biologique) qui développe un observatoire national de l'agriculture biologique.

Entre 2010 et 2020, le nombre d'exploitations en agriculture biologique (en conversion et certifiées) a progressé de 74 %, les surfaces ont augmenté de 60 %. En 2020, 11 % de la SAU du territoire est en production biologique (en conversion et certifiées). On constate une légère diminution des exploitations (-12) et des surfaces (-117 ha) entre 2019 et 2020, qui correspondent soit à des cessations d'activités et ou reprises d'exploitations qui ne poursuivent pas en production biologique, soit à des exploitations qui cessent la production biologique, après s'être engagées en raison de l'attrait des aides financières à la conversion.

Évolution du nombre d'exploitations en agriculture biologique et leurs surfaces en ha



Source : Agence Bio (données totalisant les exploitations en conversion et les exploitations certifiées)  
 - Issue du diagnostic agricole de Toulouse Métropole par la chambre d'agriculture de la Haute-Garonne

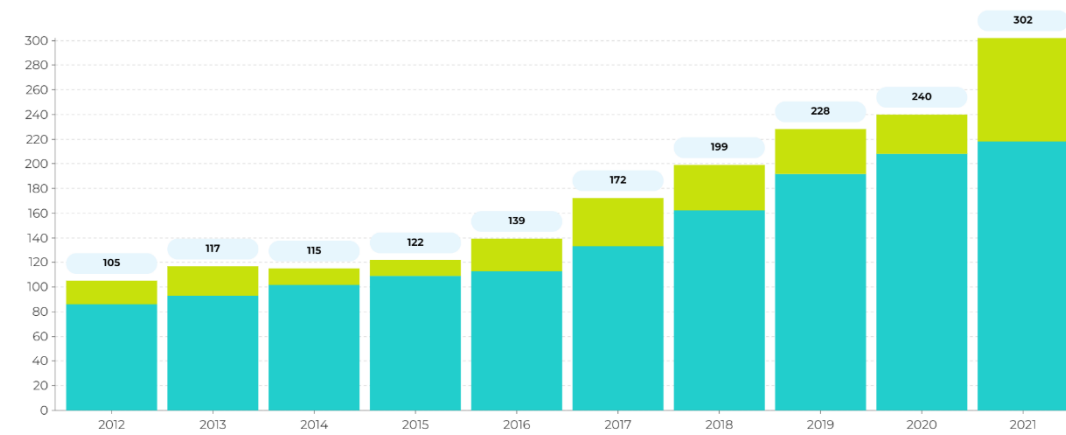


Le développement de l'agriculture biologique s'observe également sur la filière aval, dont le nombre d'entreprises certifiées bio a été multiplié par trois en presque 10 ans.



### ÉVOLUTION DU NOMBRE DES ENTREPRISES DE L'AVAL CERTIFIÉES BIO

Toulouse Métropole - Toutes les Entreprises de l'aval



■ Entreprises engagées depuis plus d'un an ■ Entreprises engagées depuis moins d'un an

! Une même entreprise peut avoir plusieurs activités et apparaître dans plusieurs catégories

Sources : Agence Bio / Organismes Certificateurs / Agreste



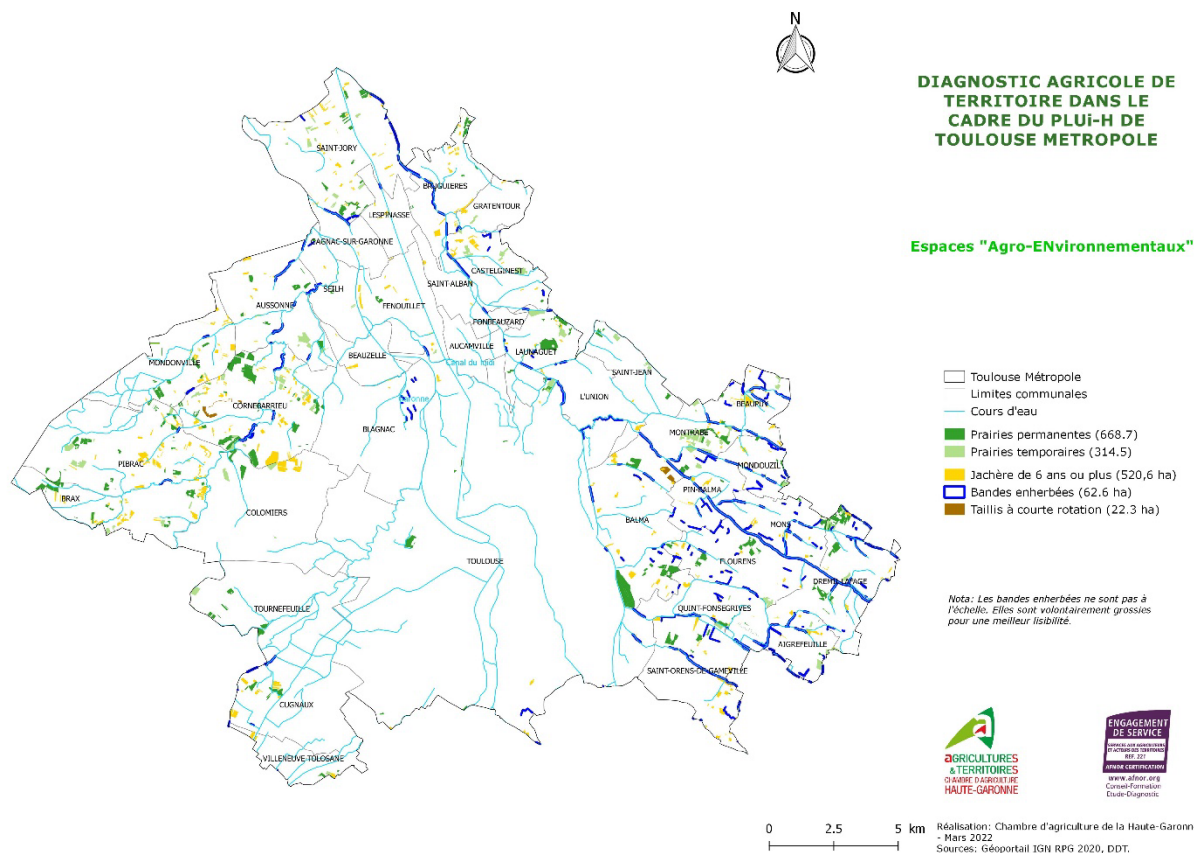
## Le « verdissement de la PAC »

L'Union Européenne, dans le cadre de la PAC, a instauré les aides au « verdissement » qui financent les agriculteurs qui adoptent des pratiques agricoles bénéfiques pour la préservation de l'environnement. Ces pratiques sont les suivantes :

- Diversification des cultures : une plus grande variété de cultures contribue à renforcer la résilience des sols et des écosystèmes,
- Maintien des prairies : les prairies favorisent le piégeage du carbone et protègent la biodiversité (habitats). Ces surfaces en prairies représentent 983,2 ha en 2020,
- Consacrer 5 % des terres arables à des zones bénéfiques pour la biodiversité : les surfaces d'intérêt écologique (SIE). Sont intégrés dans les SIE : les terres mises en jachère, les cultures fixant l'azote, les cultures dérobées ou à couverture végétale, les parcelles engagées en agroforesterie, les bandes tampon en bordure des cours d'eau, les bordures de champs, les arbres, les haies ou les terres mises en jachère, qui améliorent la biodiversité et les habitats...Les SIE représentent un total de 605,5 ha sur le territoire de la Métropole toulousaine en 2020.

Les bandes tampons sont des bandes enherbées localisées le long des cours d'eau, elles font partie des SIE. Elles protègent les sols des risques érosifs, améliorent leur structure et contribuent à la protection des eaux courantes en limitant les risques de pollutions diffuses. D'une façon générale, elles favorisent les auxiliaires de culture et la biodiversité. Elles doivent être d'au moins 5 mètres à partir du bord du cours d'eau, là où la berge est accessible à partir d'un semoir. Cette largeur prend en compte, le cas échéant, la largeur des chemins ou des ripisylves longeant le cours d'eau. Les bandes enherbées représentent 62,6 ha sur le territoire de Toulouse Métropole, en 2020.

Les surfaces en prairies permanentes ou temporaires et les surfaces d'intérêt écologique, peuvent être considérées comme des espaces « agro-environnementaux » qui ont un caractère et une vocation agricole et sur lesquels les pratiques doivent préserver l'environnement. Ces espaces représentent 1 588,7 ha en 2020, soit 15 % de la SAU.



La réforme de la PAC 2023-2027, va inciter davantage les exploitants agricoles à des pratiques vertueuses en termes de protection de l'environnement et de la biodiversité. Elle s'articule autour de 10 objectifs spécifiques, dont 3 directement liés à la protection de l'environnement : assurer un revenu équitable aux agriculteurs, renforcer la compétitivité, améliorer la position des agriculteurs dans la chaîne alimentaire, agir contre le changement climatique, protéger l'environnement, préserver les paysages et la biodiversité, soutenir le renouvellement des générations, dynamiser les zones rurales, garantir la qualité des denrées alimentaires et la santé, encourager les connaissances et l'innovation.

### « L'Agro écologie »

Selon le ministère de l'Agriculture, « L'agro écologie est une façon de concevoir des systèmes de production qui s'appuient sur les fonctionnalités offertes par les écosystèmes. Elle les amplifie tout en visant à diminuer les pressions sur l'environnement (ex : réduire les émissions de gaz à effet de serre, limiter le recours aux produits phytosanitaires) et à préserver les ressources naturelles. Il s'agit d'utiliser au maximum la nature comme facteur de production en maintenant ses capacités de renouvellement. Elle implique le recours à un ensemble de techniques qui considèrent l'exploitation agricole dans son ensemble. C'est grâce à cette approche systémique que les résultats techniques et économiques peuvent être maintenus ou améliorés tout en améliorant les performances environnementales. L'agro écologie réintroduit de la diversité dans les systèmes de production agricole et restaure une mosaïque paysagère diversifiée (ex : diversification des cultures et allongement des rotations, implantation d'infrastructures agro écologiques...) et le rôle de la biodiversité comme facteur de production est renforcé, voire restauré. L'agronomie est au centre des systèmes de production agro écologiques. »

Aujourd'hui 11 % des surfaces sont des espaces labélisés en agriculture biologique, et 14 % des surfaces ayant des infrastructures agroécologiques sont engagées dans des démarches agro-environnementales (DEPHY, HVE...).

#### Les Groupements d'Intérêt Economique et Environnemental (GIEE)



La loi d'Avenir pour l'Agriculture l'Alimentation et la Forêt (LAAAF) d'octobre 2014, a impulsé le développement de l'agro écologie. Elle a créé les Groupements d'Intérêt Economique et Environnemental : GIEE. Ce sont des collectifs d'agriculteurs reconnus par l'État qui s'engagent dans un projet pluriannuel de modification ou de consolidation de leurs pratiques en visant à la fois des objectifs économiques, environnementaux et sociaux.



**Le réseau DEPHY Fermes** (Démonstration, Expérimentation et production de références sur les systèmes économes en produits phytopharmaceutiques) a été mis en place en 2010, il couvre l'ensemble des grandes filières de production. Sur le territoire, 6 exploitations sont adhérentes au réseau Dephy Ferme en production maraîchère.

163 exploitations suivies par les services de la Chambre d'agriculture sont engagées dans des GIEE et Groupe 30 000 sur le département, dont 6 sur le territoire de Toulouse Métropole. Le Groupe Ecophyto 30000 est un groupe d'agriculteurs, auquel des partenaires non agricoles de la filière peuvent être associés, mobilisé autour d'un projet collectif de réduction significative de l'utilisation de produits phytopharmaceutiques ; le plan national Ecophyto2 a ainsi pour ambition d'engager 30 000 exploitations agricoles dans cette démarche.



**La Haute Valeur Environnementale (HVE)** garantit des pratiques agricoles préservant l'écosystème naturel et réduisant au minimum la pression sur l'environnement (sol, eau, biodiversité...). Il s'agit d'une mention valorisante, prévue par le Code rural, au même titre que « produit de montagne » ou encore « produit à la ferme ». Il s'agit d'une démarche volontaire afin de valoriser les bonnes pratiques. L'agriculteur met en œuvre des pratiques agricoles qui permettent de réduire au minimum la pression sur l'environnement.

Il s'agit de favoriser les ressources et les mécanismes de la nature, autonomie de l'exploitation, amélioration de la valeur ajoutée des produits, réduction de la consommation énergétique, réduction de l'utilisation des produits phytopharmaceutiques. La Haute valeur environnementale (HVE) correspond au niveau le plus élevé du dispositif de certification environnementale des exploitations agricoles. Au 1er juillet 2021, 29 exploitations haut-garonnaises sont enregistrées dans l'annuaire des exploitations HVE tenu par le ministère de l'Agriculture et de l'Alimentation. Au moment de la réalisation de la présente étude le territoire ne compte aucune exploitation certifiée HVE.

Nota : seules les exploitations qui souhaitent figurer sur l'annuaire national sont mentionnées ; en réalité le nombre d'exploitations certifiées HVE est de 50 sur le département à la même date.

### Approche de la fonction nourricière « du champ à l'assiette »

Les surfaces agricoles du territoire permettent de cultiver une diversité de productions agricoles, mais ne permettent pas de répondre à l'ensemble des besoins alimentaires locaux, au regard du nombre d'habitants et de la structuration actuelle du système alimentaire métropolitain.

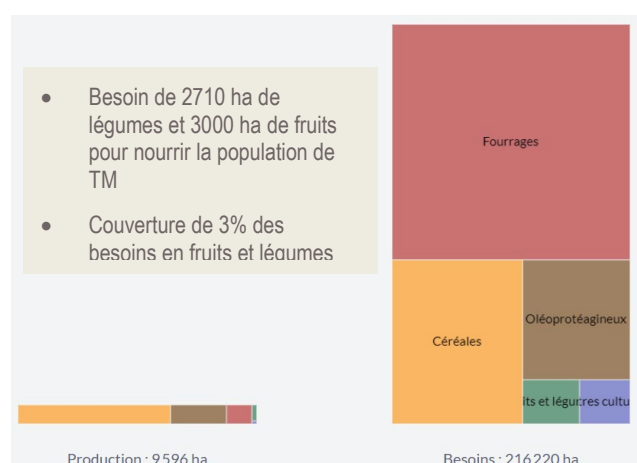
**Aujourd'hui, la majorité des filières agricoles sont organisées sur un modèle dit « long »** : la chaîne des acteurs intervenant dans le processus de production – transformation – commercialisation est disséminée sur le territoire national et international. Pour exemple : le blé dur produit dans le Lauragais est transformé, pour une part importante, en Italie et dans le bassin méditerranéen, et revient en France pour être consommé sous forme de semoule et pâtes alimentaires. Le développement et la structuration de filières courtes de proximité comme alternatives et/ou complémentarités aux filières longues, est indispensable pour permettre la résilience des exploitations agricoles, assurer aux agriculteurs une meilleure et plus juste rémunération, et créer de la valeur ajoutée sur les territoires de production.

Le potentiel nourricier et l'ancrage de ce qui est produit sur le territoire ne dépend pas uniquement des surfaces qui sont dédiées aux productions mais également :

- Des débouchés (alimentation animale, humaine, énergie),
- Des flux (par exemple en termes d'exportation des céréales),
- Des outils présents et disponibles (capacité) sur le territoire (stockage, abattoir, transformation, logistique...)
- Des rendements et des potentiels agronomiques variables au sein d'un même territoire administratif...

La Métropole est identifiée comme un bassin de consommation plus qu'un bassin de production. Selon le régime actuel, plus de 210 000 ha sont nécessaires pour satisfaire les besoins des habitants de la Métropole. Au regard de la surface agricole utile actuelle (10 600 ha), le territoire ne couvre pas ses besoins (cf. graphique PARCEL) : il faudrait théoriquement 19 fois le territoire de TM pour avoir les surfaces nécessaires pour nourrir la population. Un objectif difficilement atteignable. **La sécurité alimentaire du bassin de consommation de la Métropole toulousaine passe donc par le maintien d'un potentiel de production sur le territoire mais également par des coopérations territoriales avec les bassins de production.**

Écart entre production et besoins sur Toulouse Métropole



Source : PARCEL

## Le Projet Agricole et Alimentaire Métropolitain

Véritable démarche territoriale, le Projet agricole et alimentaire métropolitain (PAAM) a pour orientations principales de préserver le potentiel nourricier, rapprocher le consommateur et le producteur, favoriser les circuits courts de proximité, travailler sur la viabilité de l'ensemble du système...

Toulouse Métropole a engagé un Projet Alimentaire Territorial® dans lequel elle se positionne comme animatrice d'une démarche partenariale à l'échelle du territoire, pour accompagner la transition agricole et alimentaire pour répondre aux attentes des citoyens et aux enjeux du territoire et permettre l'accès de tous à une alimentation de proximité, saine, et durable.

En avril 2023, 36 partenaires, dont l'Ademe, l'Agence de l'eau, la Région, les Chambres d'Agriculture 31 et des métiers de l'artisanat, 21 communes métropolitaines, et 6 structures du collectif Nourrir la Ville se sont engagés aux côtés de Toulouse Métropole à travers la signature de la Charte d'engagement du PAAM 2023-2026, pour une alimentation locale, saine, durable et accessible à tous avec des objectifs territoriaux ambitieux :

- préserver et renforcer les conditions de production agricole (foncier, emplois agricoles, eau) ;
- accompagner la restauration collective vers moins de gaspillage pour plus de produits bio et locaux ;
- renforcer les filières de proximité, accompagner et valoriser les acteurs qui s'inscrivent dans la relocalisation de l'alimentation ;
- sensibiliser et faciliter l'accès de tous à une alimentation de proximité, saine et durable.

En matière de développement économique, il vise à : « Encourager la production locale et l'installation agricole, créatrice de valeur ancrée sur le territoire, d'emplois directs et indirects, d'alimentation locale, d'aménités sociales et environnementales, en lien avec la politique publique portée à travers le Projet Agricole et Alimentaire Métropolitain (Projet Agricole Territorial labélisé par l'Etat en 2018). » L'agriculture est une activité économique qui participe au dynamisme du territoire. Pour la maintenir et la développer, il faut travailler à la viabilité de l'ensemble du système, et notamment protéger une armature, une trame agricole qui assure la protection des systèmes d'exploitation, mais permette également des mutualisations entre agriculteurs et la reterritorialisation des filières,

En matière de gestion des ressources, il a pour objectif d' « Encourager les activités agricoles qui participent à l'aménagement durable de notre territoire (**stockage carbone, îlots de fraîcheur, préservation des paysages, de la biodiversité, de la ressource en eau**) et à sa résilience ».

**La préservation de ces surfaces agricoles en milieu urbain, péri-urbain, reste un enjeu majeur et essentiel** pour le territoire puisqu'elles permettent un cadre de vie de qualité pour la population métropolitaine (paysage, aménités...), le maintien d'un tissu économique agricole en zone urbaine, rapprocher le citoyen des réalités de la production agricole, permettre à la population de bénéficier de produits de proximité, sensibiliser la population aux enjeux agricoles et alimentaires...contribuent à la séquestration du carbone, elles participent au rafraîchissement de la métropole et sont également un levier pour la lutte contre le changement climatique

Sur ce volet production agricole, la Métropole, œuvre aux côtés des acteurs locaux spécialisés pour préserver un potentiel nourricier sur le foncier agricole du territoire :

- Favoriser la mise en place d'outils réglementaires de protection (ex ZAP)
- Encourager le renouvellement des agriculteurs qui partent en retraite et l'installation de nouveaux agriculteurs sur des opportunités proposées par les communes notamment
- Accompagnement des communes à l'élaboration de leurs projets agricoles ; sur la dizaine des communes entrées dans la démarche depuis 2022, la majorité souhaite développer une production maraîchère disponible pour les habitants et éventuellement dans les restaurations collectives qu'elles gèrent.



### 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 en transport en commun renforcée, notamment avec la 3ème ligne de métro.

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, des projets routiers programmés

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. Cette opération a été déclarée d'utilité publique par arrêté du 22 décembre 2017 et l'infrastructure devrait être mise en service fin 2025. Le chantier de l'A69 a débuté en mars 2023 après l'obtention de l'autorisation environnementale par arrêté inter préfectoral du 1er mars 2023.

Pour répondre à l'accueil important de population qui s'installe sur le territoire métropolitain, Toulouse Métropole a agi sur l'ensemble des politiques structurantes en se dotant notamment d'un Plan d'Aménagement Multimodal Métropolitain (PAMM). Ce plan est un outil nouveau, cohérent avec le transfert des voiries départementales réalisé en 2017 au profit de Toulouse Métropole, permettant de recenser les besoins de voirie d'intérêt métropolitain, à plusieurs horizons, sur l'ensemble du territoire de la collectivité. Le PAMM confirme la réponse aux défis de la Métropole et identifie plusieurs projets de maillage routiers qui viennent améliorer les conditions de desserte et d'accessibilité de la Métropole. Ainsi, 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 M902** au-delà de Seilh et le **franchissement de la Garonne** et la **réalisation du boulevard urbain de la voie du Canal Saint-Martory reliant la rocade Arc-en-Ciel vers l'A 64**. Un meilleur maillage du réseau viaire d'agglomération sera recherché, notamment avec la Jonction Est.

Ces projets s'accompagnent du développement de l'autopartage et de la pratique du covoiturage afin de limiter l'autosolisme 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 une fréquentation de l'ordre de 12,8 millions de voyageurs en 2022. En 2016, dernières données disponibles, 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 dont les habitants et travailleurs entretiennent des relations quotidiennes (Montauban, Muret, Saint-Sulpice, Auterive...) et le long de l'axe Bordeaux-Toulouse-Montpellier.

Fréquentation des gares situées sur le périmètre de Toulouse Métropole

Gares	Voyageurs 2022	Evolution 2019-2022
Toulouse Matabiau	12 869 088	30%
Saint-Agne	1 053 068	1%
Saint-Cyprien Arènes	573 968	-15%
Colomiers	455 664	-12%
Saint-Jory	241 185	56%
Brax - Lèguevin	183 031	5%
Colomiers Lycée Int.	158 547	-9%
Pibrac	98 791	-2%
Saint-Martin du Touch	83 092	-6%
Montaudran	67 312	82%
Lacourtensourt	64 625	51%
Gallieni Cancéropôle	53 873	-4%
Montrabé	45 468	12%
Lardenne	31 118	1%
Les Ramassiers	12 704	36%
Le Toec	5 100	-4%

Source : SNCF, Tisséo

La desserte ferroviaire devrait connaître une évolution structurelle avec 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, dont le financement a été acté en février 2022. Les ordonnances portant la création de la Société du Grand Projet du Sud-Ouest (GPSO) ont été signées début mars 2022 et les travaux devraient débuter en 2024. Pour rappel, le coût total du projet est de 14 milliards d'euros avec des contributions à hauteur de 40 % pour l'État, 40 % par les collectivités locales d'Occitanie et de Nouvelle-Aquitaine et de 20 % pour l'Union Européenne.

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. **L'augmentation importante attendue du trafic et de la fréquentation en gare de Matabiau** (vingt-deux millions de voyageurs 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 interurbain.

Par ailleurs, le développement de l'offre ferroviaire concerne 4 axes dont 3 directement autour de Toulouse (le 4ème étant autour de Montpellier entre Lunel et Sète) : Toulouse- Tarbes-Pau, l'axe Toulouse-Agen/Cahors-Brive et Toulouse-Narbonne-Perpignan.

## Une accessibilité aérienne confortée par le développement de l'aéroport



Avec seize destinations françaises et près de quarante-cinq destinations internationales, l'aéroport de Toulouse-Blagnac constitue une porte d'entrée stratégique du territoire métropolitain. Si le nombre de mouvements d'avions est en augmentation constante depuis 2015 pour atteindre un pic en 2019 avec **près de 100 000 mouvements par an**, l'activité de l'aéroport a fortement chuté en 2020 à cause de la crise sanitaire. Néanmoins, l'activité de l'aéroport est en reprise. On compte 7 millions de passagers en 2022, le trafic s'établit à 73 % de celui de 2019, alors que les années précédentes la fréquentation de l'aéroport était de l'ordre de 10 millions de voyageurs.

En 2022, Paris reste la destination privilégiée notamment avec la ligne Toulouse-Orly qui est la plus fréquentée de l'aéroport. Le trafic avec les deux aéroports parisiens représente 34 % de l'activité de l'aéroport. Le trafic international vers les pays d'Europe et d'autres destinations est en forte évolution depuis une dizaine d'année. Il est en nette reprise par rapport à l'année 2021 et représente 50% du trafic de l'aéroport.

**Le trafic passager de l'aéroport devrait retrouver ses niveaux habituels et continuer à augmenter.**

**L'évolution de l'aéroport va s'accompagner d'un nouvel écoquartier**, situé dans un secteur stratégique de l'agglomération entre l'avenue Emile Dewoitine et de l'allée Henri Potez.

## 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 traduit dans la feuille de route à horizon 2026 de Tisséo Collectivités. Il s'agit notamment de permettre l'évolution du réseau de métro qui cherchera à mieux relier les grands sites économiques métropolitains existants ou en devenir et le développement de nouvelles lignes Linéo. Le réseau ferroviaire a aussi fait l'objet d'un renforcement au niveau de l'offre notamment sur certaines liaisons avec une meilleure fréquence de desserte, par exemple pour les lignes Toulouse / Auch et Toulouse / Muret.



## 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 aux heures de pointe.
- Une baisse de la mobilité en voiture (-10 % en dix ans) dans la Métropole au profit d'un fort développement des modes actifs.
- Un réseau de transports en commun en forte expansion.
- De nouvelles pratiques de mobilité : électromobilité, autopartage, numérique Plan Mobilité Employeur / Plan Mobilité Administration

### Un réseau de voiries hiérarchisé

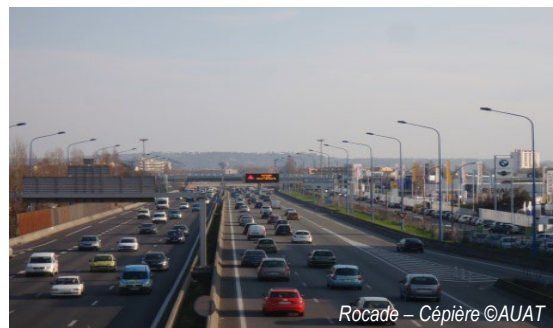
Si sur les dix dernières années la part d'utilisation de la voiture a baissé, passant de 53 % en 2013 à 43 % en 2023<sup>32</sup>, la Métropole reste caractérisée par une importante utilisation de la voiture particulière dans les déplacements quotidiens, avec des déplacements qui sont concentrés sur les périodes de pointe.

**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 2020 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.**

### 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.

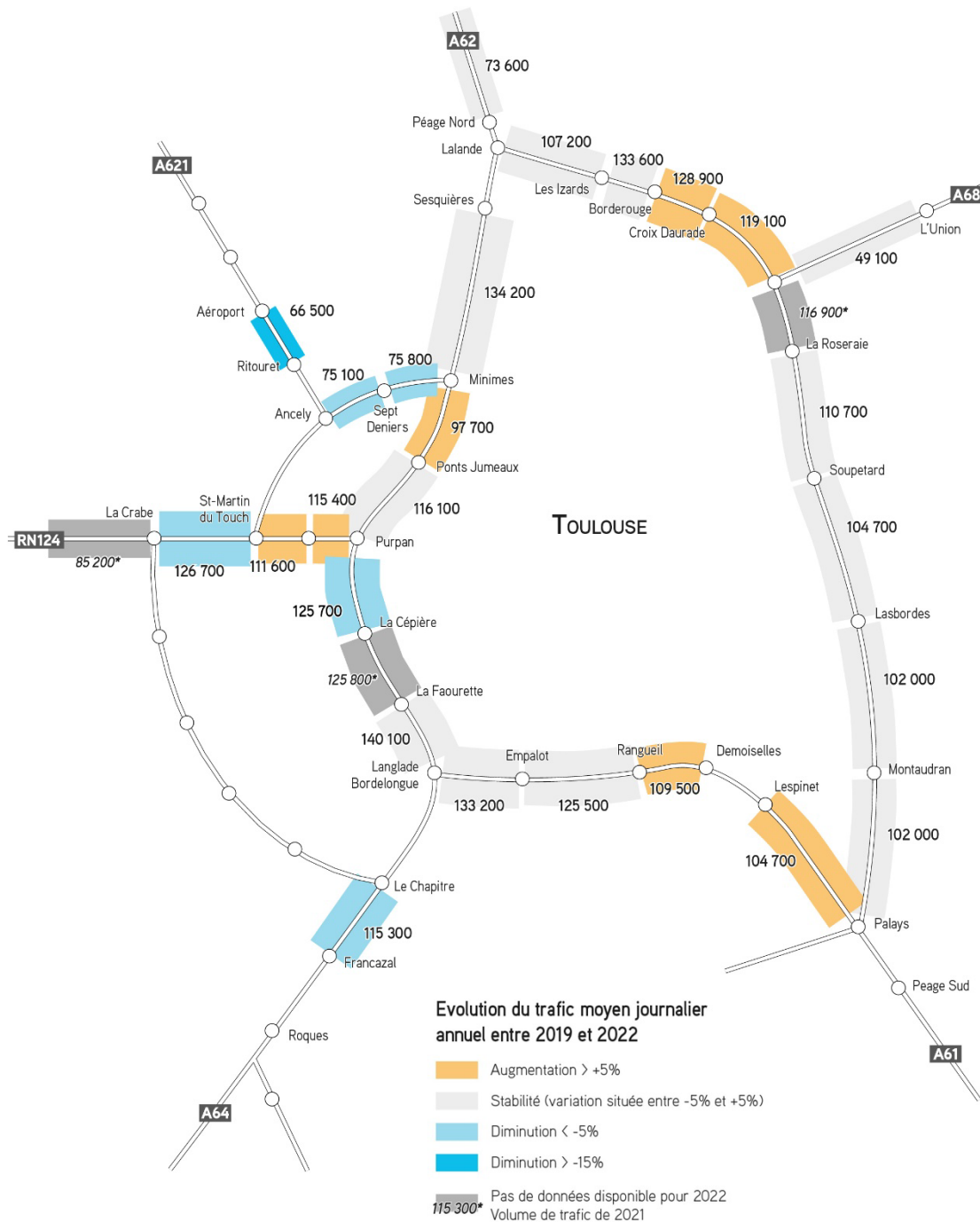


Après des hausses de la circulation, de l'ordre de 10 % en dix ans, le périphérique arrive en limite de capacité sur certaines sections, en raison du cumul des trafics d'échanges, de transit et de proximité. Il tend ainsi à se stabiliser aux alentours d'une moyenne à 105 000 véhicules par jour, avec une hausse qui perdure mais qui n'est plus que de 5 % sur les cinq dernières années. Parmi les voiries structurantes, seules celles du nord-ouest et du sud-ouest de l'agglomération continuent de voir leur trafic augmenter, poussées par le développement de grands générateurs de flux. Après deux années de baisse du trafic routier liée à la crise sanitaire, le réseau structurant d'agglomération retrouve les volumes de trafic affichés en 2019. Une majorité des sections du périphérique sont autant utilisées qu'à la période pré-COVID-19 voir pour certaines en légère augmentation.

<sup>32</sup> Enquête Ménages Certifiée Cerema (EMC<sup>2</sup>), 2023.

Ce réseau est en constante évolution, les dernières réalisations étant l'échangeur de la Crabe à Toulouse, le passage à 2 x 3 voies de la section Palays-Empalot du périphérique, le prolongement de la M902 entre Toulouse et Beauzelle, la déviation de Léguevin (hors Métropole, mais impactant néanmoins son accessibilité). Des projets de réaménagements routiers sont en phase opérationnelle ou à l'étude : Jonction est, Fontaine lumineuse, nouveau franchissement de la Garonne, prolongement nord de la M902..

Trafic moyen journalier annuel sur les tronçons du périphérique en 2022



Sources : Observatoire Camino-T © / Dirso / ASF



### Un réseau de voiries principales qui évolue

Le réseau de maillage structurant a été complété par de nouveaux aménagements (Liaison Multimodale Sud-Est, la voie des Ramassiers, partie Sud du Boulevard Urbain Nord, desserte du MEET) alors que d'autres projets sont en travaux (réaménagement de la M820). En complément, différents projets de maillage sont à l'étude (aménagement de la M112...).

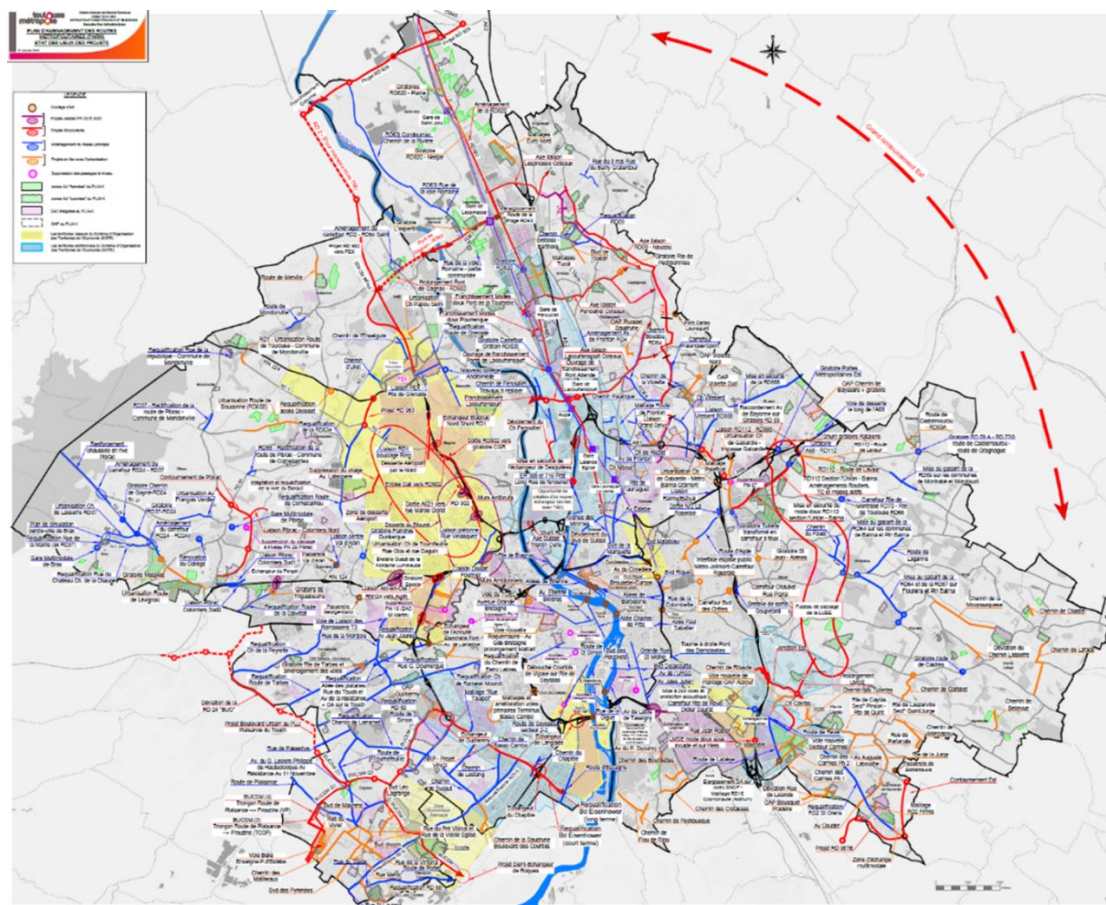
**Les réaménagements de voiries intra-périphériques en faveur d'un meilleur partage de la voirie et l'amélioration de la desserte en transport en commun tendent à un apaisement de la circulation sur les grandes pénétrantes et les axes principaux du centre toulousain. Le développement en cours du réseau Linéo et du réseau express vélo devraient amplifier l'apaisement de la circulation.**

### 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, d'organiser l'espace public et la sécurité routière par une reconquête de l'espace public. Dans le cadre de ces objectifs, les voies de circulation apaisées (zones 30, zones de rencontre) et les politiques de stationnement se développent.

Amorcée il y a plusieurs années, la limitation à 30 km/h a d'abord concerné les abords des écoles et les zones résidentielles de Toulouse. Depuis le 1er janvier 2024, elle s'étend à presque toute la commune, 85 % des voies toulousaines passent à 30 km/h. Seuls certains axes conservent une limitation de vitesse à 50 km/h. Cette mesure s'inscrit dans une politique d'apaisement des circulations, elle garantit plus de sécurité pour les piétons et les cyclistes et une moindre pollution de l'air. En 2023, la commune de Blagnac avait aussi pris cette mesure.

Plan d'Aménagement Multimodal Métropolitain (2021)



Source : Toulouse Métropole



## 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 2023 contre 10 % en 2004. Depuis, 2013 la part d'utilisation des transports en commun est stable.

### Le réseau de transport en commun urbain en forte expansion ces dernières années

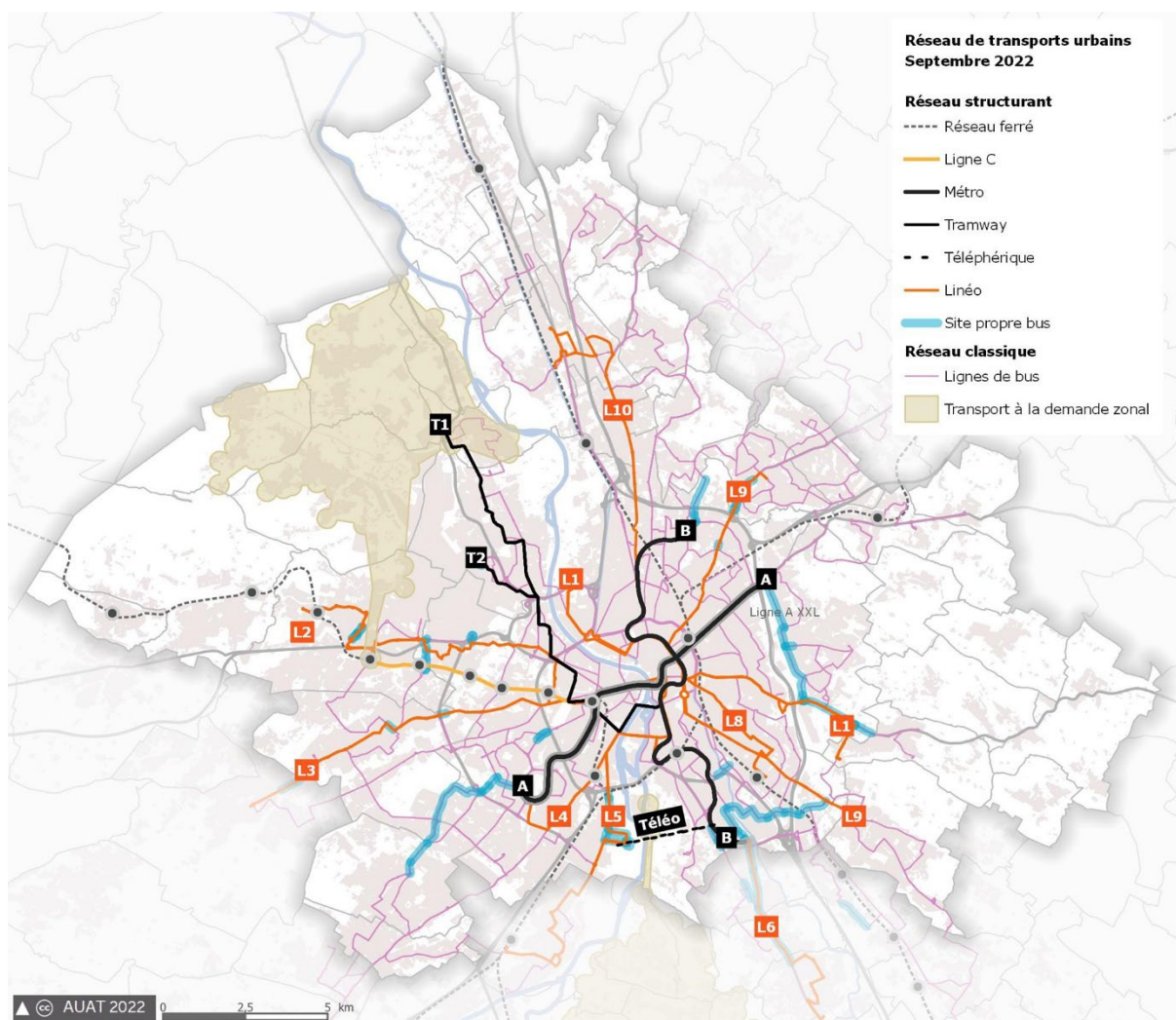
Le réseau de transports urbains Tisséo sur le territoire de la Métropole est constitué de dix lignes linéo, cent onze lignes de bus, deux lignes de métros, deux lignes de tramways, un téléphérique urbain, une desserte ferroviaire fréquentée, trois navettes, trois Transport A la Demande zonaux (TAD) et quarante et une lignes scolaires. Sur les dix dernières années, cette offre en appui sur la croix du métro a presque doublé grâce à des évolutions majeures :

- 2010 : tramway T1 entre Blagnac et Toulouse ;
- 2013 : bus en site propre Liaison Multimodale Sud-Est ; mise en service de la Linéo 1 ;
- 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.
- 2016 : mise en service de la Linéo 2 ; intégration du réseau columérin.
- 2017 : mise en service des Linéo 6 et Linéo 7.
- 2018 : mise en service de la Linéo 9 ; intégration du réseau muretain ; évolution des TAD 200 en quatre lignes régulières
- 2019 : mise en service des Linéo 3, 4 et 5 ; évolution des TAD 106 en 5 lignes régulières.
- 2020 : passage de la ligne A du métro en XXL (doublement de l'offre) ; prolongement de la ligne T1 de tramway jusqu'au MEET.
- 2021 : mise en service du maillon Ouest et Est de la ceinture Sud composés des lignes de bus 25 (Colomiers gare Tournefeuille – Basso Cambo – Oncopôle) et 78 (Université Paul Sabatier – Montaudran – Saint-Orens Lycée).
- 2022 : mise en service de Téléo (téléphérique urbain) ; mise en service de la Linéo 10 et de la nouvelle Linéo 9 (tracé modifié, correspond à la fusion de la Linéo 7 et de la Linéo 9).
- 2023 : mise en service de la Linéo 11.

Parallèlement, des couloirs bus ont été aménagés sur plusieurs voies (quarante-six kilomètres de couloirs bus en 2020).



Réseau des transports urbains Tisséo et ferroviaire

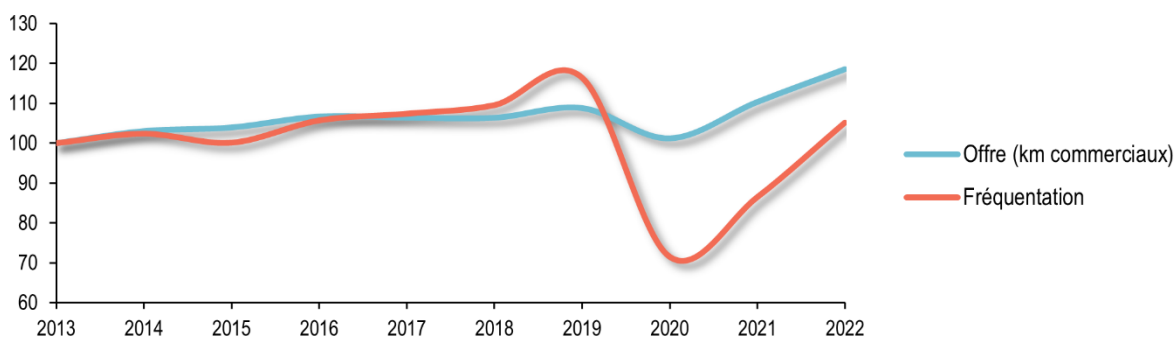


**Le réseau urbain poursuit aujourd’hui son fort développement avec le réseau bus, qui voit son offre évoluer depuis 2012 : + 7 % de kilomètres commerciaux entre 2012 et 2022.** Cette amélioration se traduit par le cadencement de lignes à fortes fréquences et le renforcement de lignes structurantes dites « Linéo ». La première labellisation « Linéo » a eu lieu en septembre 2013 et 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. En 2022, on compte dix lignes « Linéo » en service sur la Métropole.

Cette politique porte ses fruits, en **témoigne la hausse continue de fréquentation du réseau ces dix dernières années, à un rythme plus élevé que la croissance de l’offre. Le nombre de passagers a augmenté depuis 2015 et atteint près de 179 millions sur l’année 2022.** Entre 2020 et 2021, la fréquentation sur le réseau Tisséo a fortement chuté à cause de la crise sanitaire de la COVID-19 qui a imposé de nombreuses restrictions de déplacements qui ont limité la mobilité des Toulousains ; cependant sur cette même année, l’offre commerciale a peu baissé afin d’offrir un niveau de service efficace pour les déplacements des travailleurs dit essentiels. La dynamique est à la reprise pour le réseau Tisséo qui continue sa progression vers les niveaux de fréquentation pré-Covid. En 2022, l’usage du réseau Tisséo correspond à 80 % des fréquentations enregistrées en 2019.

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 2022 une hausse importante : + 30 % de voyageurs par rapport à 2012. Si cette progression est liée aux améliorations de l'offre et au développement des lignes « Linéo », elle est aussi le résultat d'une politique tarifaire efficace, qui a conduit les usagers vers une fidélisation croissante. 56 % des déplacements sur le réseau sont effectués avec un abonnement en 2022, alors que cette part était de 45 % en 2013 et de 34 % en 2009.

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



Source : Tisséo Collectivités, AUAT

### Un réseau de transport en commun structurant qui se continue de se développer

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. Tisséo Collectivités s'est doté d'une feuille de route 2026 qui intègre une programmation et un financement de plusieurs projets de transports structurants à l'échelle de la Métropole de Toulouse. Cela concerne la desserte et la mise en relation des grands sites économiques existants ou en devenir (les secteurs sud-est, la zone aéroportuaire du nord-ouest et Grand Matabiau quais d'Oc notamment) par une ligne structurante en site propre et capacitaire à travers le projet de 3<sup>ème</sup> ligne de métro, dont la Ligne Aéroport Express permettra une liaison à l'aéroport et la Connexion Ligne B qui assurera l'interface entre la ligne B et la nouvelle ligne de métro au sud de l'agglomération (cf. Partie 2-IV-A).

En complément, Téléo - le Téléphérique Urbain Sud - a été mis en service en 2022 pour mailler le réseau de transport en commun au sud de l'agglomération et ainsi compléter la « Ceinture Sud ». Enfin, devant le succès rencontré par la mise en place des lignes Linéo (plus de vingt millions de validation en 2019 sur les neuf Linéo en service) plusieurs axes radiaux devraient bénéficier de cette offre renforcée d'ici 2030, avec la mise en œuvre d'un réseau Linéo renforcé 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 et haltes ferroviaires**, 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 tend à se renouveler 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. **Sur certains axes des projets d'amélioration de l'offre sont étudiés, notamment entre Colomiers et L'Isle-Jourdain, Toulouse et Montauban et entre Toulouse et Muret.** Ainsi, Le projet de doublement de la voie ferrée entre les gares de Saint-Cyprien – Arènes, Colomiers et Brax-Léguevin participera à améliorer l'offre ferroviaire en direction de Toulouse pour les secteurs situés à l'ouest de la Métropole.

Les développements d'offres menés par la Région Occitanie en 2020 ont consisté à augmenter de 11 % l'offre régionale à l'échelle de toute l'Occitanie. L'offre en train liO, en particulier en Haute Garonne, s'est améliorée avec 37 circulations supplémentaires par jour. Cela s'est traduit par un renfort des fréquences aux heures de pointes et en heure creuse avec une fréquence minimale garantie aux heures creuses et le week-end. 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 12,8 millions de voyageurs (2022) 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 (dernières données en date de 2016).

L'offre ferroviaire devrait également 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 Mobilité, sur les questions de cadencement (aujourd'hui seule la ligne Colomiers – Arènes offre un service cadencé entre Toulouse et Colomiers) ou de connexion avec le réseau de transports en commun urbains.

La Région Occitanie, la Conseil Départemental de la Haute-Garonne et Toulouse Métropole ont déclaré leur intention commune pour candidater à la création d'un Service Express Régional Métropolitain Toulousain répondant à la volonté de l'Etat de créer des « services express régionaux métropolitains »<sup>33</sup> (SERM) dans dix métropoles françaises. L'objectif du SERM Toulousain sera de renforcer l'offre de transports en commun ferroviaire dans un périmètre plus large que celui de l'agglomération toulousaine et ainsi définir une offre de mobilité fiable, fréquente et facile à utiliser, au service des habitants de la périphérie de l'agglomération, notamment en augmentant l'offre et la régularité des services régionaux ferroviaires. Pour favoriser le report modal vers le train pour les échanges régionaux en lien avec Toulouse, l'intermodalité en gare représente un enjeu important.

Dans le scénario présenté par la Région Occitanie, le projet cible un horizon de mise en œuvre pour 2040, avec des phases intermédiaires, chiffré à 4 milliards d'euros.

**Le réseau régional « liO »<sup>34</sup>, anciennement réseau départemental « Arc-en-Ciel », permet de relier la Métropole aux autres territoires se trouvant hors du ressort territorial de Tisséo. Ce réseau progresse, avec une augmentation de la fréquentation (+ 8 % entre 2013 et 2022) et de l'offre (+ 7 % de kilomètres parcourus entre 2013 et 2022) pour les lignes du département de la Haute-Garonne. Sur la Métropole, ce réseau se compose de trente-sept lignes régulières dont quatre lignes express. Le service a évolué avec les mises en place successives de lignes express (anciennement lignes « HOP ! ») reliant Toulouse et les villes de Castelnau-d'Estrétefonds, Grenade ou encore Bessières. Tournées vers les actifs, elles utilisent les autoroutes et se connectent au métro.**

<sup>33</sup> Loi du 27 décembre 2023 relative aux services express régionaux métropolitains.

<sup>34</sup> « liO » est un service régional de transport public regroupant le train, le car, le transport à la demande, le transport scolaire, les mobilités douces et actives.

## 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 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, d'amorcer la transition énergétique, et pour des questions de santé publique, de sécurité, de confort et d'accessibilité pour tous à l'espace public.

Approuvé en 2019 par Tisséo Collectivités, la Région Occitanie, Toulouse Métropole et les autres intercommunalités membres de Tisséo Collectivités, le **Schéma Directeur Piéton d'Agglomération** marque la volonté de développer la pratique de la marche à pied au sein du territoire toulousain, notamment :

- Développer les espaces publics favorisant la pratique de la marche à pied, dans une ville des proximités ;
- **Accompagner la mise en œuvre des plans d'aménagements et de valorisation des espaces publics (PAVE)** et concevoir des aménagements répondant aux besoins des personnes à mobilité réduite ;
- **Aider par une signalétique urbaine adaptée**, à choisir le meilleur itinéraire piéton ;
- Prioriser les aménagements en rabattement vers les arrêts et stations des réseaux de transports.

**L'ambition de ce schéma directeur est de proposer la marche comme un mode de déplacement essentiel afin de dynamiser sa pratique dans l'agglomération, en fixant les bases d'une politique dédiée.**

### Une dynamique engagée pour l'usage du vélo

Réalisé en 2004 par Toulouse Métropole, le **Schéma Directeur Cyclable** déclinait 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 alors autour de **quatre objectifs majeurs** :

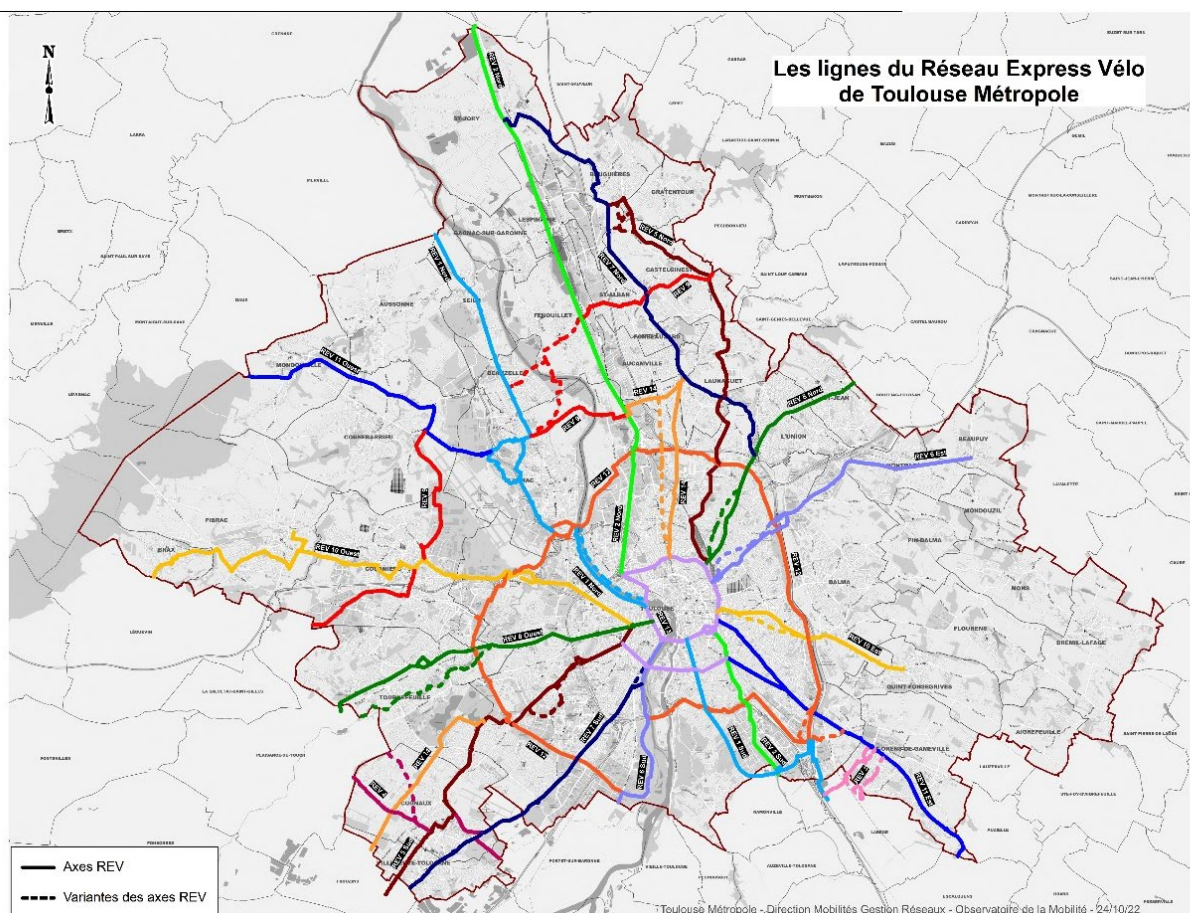
- Résorber les discontinuités cyclables ;
- Renforcer les stationnements vélo ;
- Développer les services vélo ;
- Œuvrer pour une meilleure intermodalité avec les transports en commun.

Approuvé en 2019 par Tisséo Collectivités, la Région Occitanie, Toulouse Métropole et les autres intercommunalités membres de Tisséo Collectivités, le **Schéma Directeur Cyclable d'Agglomération** vient renforcer le développement du système vélo à l'échelle de la grande agglomération et s'inscrit dans une volonté des collectivités de mettre en œuvre des plans d'actions ambitieux en faveur du vélo. Ces objectifs s'inscrivent par ailleurs dans les politiques nationales d'amélioration de la qualité de l'air et de santé publique en promouvant des modes non motorisés et non polluants, notamment à travers le développement d'infrastructures cyclables de qualité et le projet du Réseau Express Vélo (13 lignes à l'échelle de la grande agglomération). Ce schéma directeur vise les objectifs suivants :

- Sécuriser les déplacements en traitant prioritairement les continuités d'itinéraires ;
- Augmenter la part modale du vélo ;
- Accompagner les utilisateurs de ce mode.



Le projet de réseau express vélo à l'échelle de la grande agglomération toulousaine



Source : Toulouse Métropole (2021)

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 « **VélôToulouse** » 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).

Le service VélôToulouse va évoluer en septembre 2024, il concernera un périmètre plus étendu afin de répondre à davantage d'utilisateurs. 117 nouvelles stations seront installées dans les faubourgs et le service proposera la location de vélos électriques en plus de vélos classiques. En 2025, l'offre pourra être déployée dans les communes près de Toulouse.





## 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.

**Afin d'assurer une chaîne de déplacement en intermodalité, il est nécessaire d'assurer des conditions de stationnement, tous modes, proche des lieux où les différents modes de transports concordent.** Le stationnement en pôles d'échanges et l'articulation des différents modes de transports entre eux sont donc des enjeux à considérer afin de renforcer les pratiques combinant plusieurs modes de transports.

### L'intermodalité voiture particulière – transports en commun et offre de stationnement afférente

**En 2023, 12 % des déplacements de la grande agglomération toulousaine combinent transports collectifs et voiture particulière.** Cette proportion est notamment le résultat d'un développement des parkings-relais aux pôles d'échanges. **24 parkings-relais offrent aujourd'hui un total de près de 7 239 places de stationnement** aux extrémités des lignes structurantes ou à proximité des gares TER à l'échelle de Toulouse Métropole. 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 1 200 places sont comptabilisées sur le territoire de Toulouse Métropole.

Les parking-relais (P+R) constituent un élément important de la stratégie mobilités menée par Tisséo Collectivités. Ils favorisent l'intermodalité et constituent un levier permettant d'augmenter l'utilisation des transports en commun. Leurs implantations sont également un enjeu en matière d'urbanisme et de gestion du stationnement.

Depuis 2016, le nombre de places en rabattement a évolué sur l'ensemble du réseau structurant. On note par exemple : la création de poches de stationnement le long des Linéo, l'extension de la capacité des P+R de Borderouge, de Basso Cambo et de Ramonville, ainsi que la création d'un P+R de 500 places au niveau de la station Oncopole du Téléo. Ainsi, en 2022, le réseau Tisséo propose 8 500 places de stationnement, dont 6 500 dans des parcs relais connectés au métro.

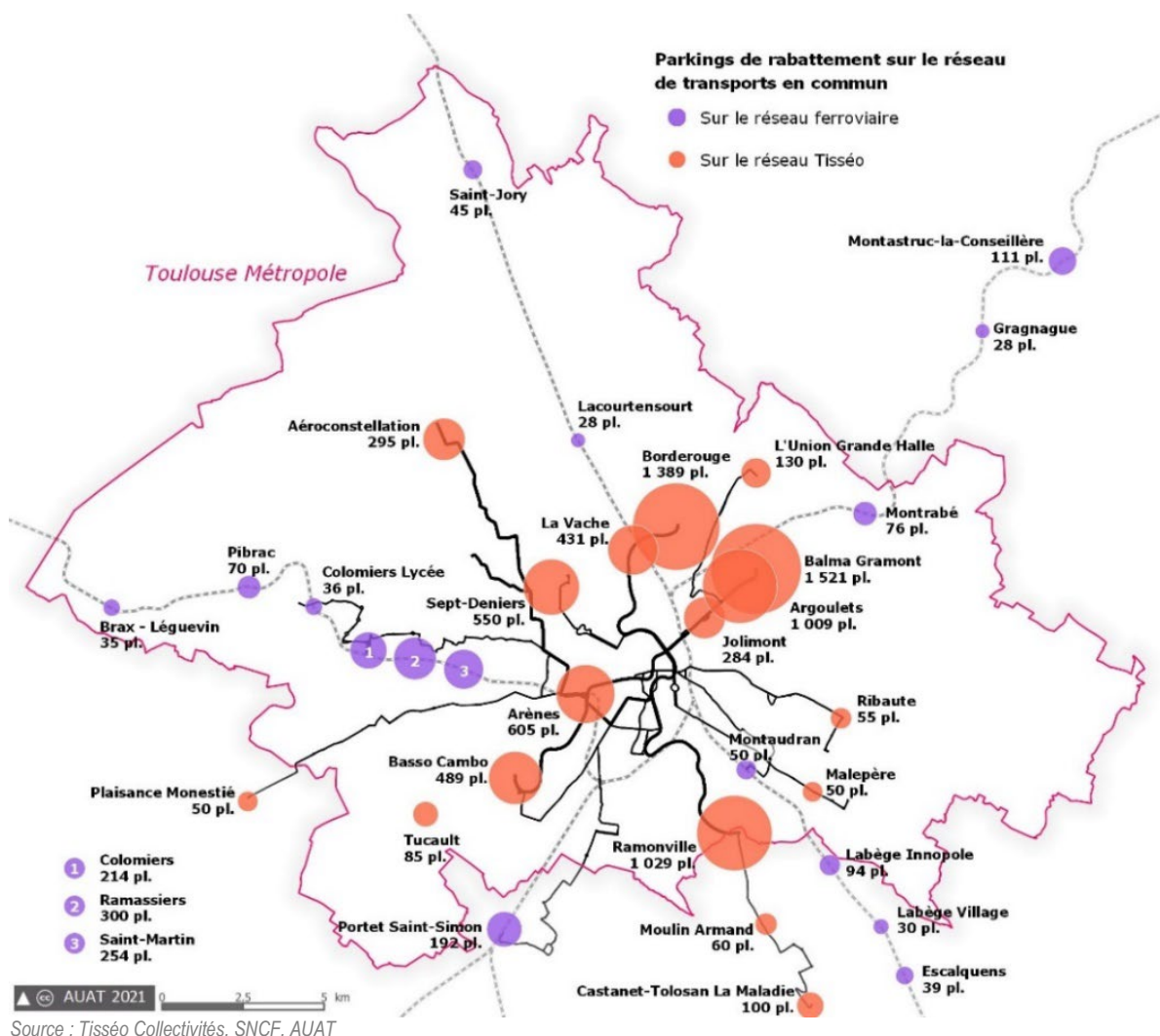
La stratégie autour des pôles d'échanges multimodaux et des parkings-relais menée par Tisséo Collectivités est déclinée à travers la feuille de route à horizon 2026-2030 afin d'améliorer le rabattement de masse et d'être en adéquation avec les enjeux environnementaux et énergétiques.

Elle se développe sur 3 axes :

- Privilégier le rabattement amont sur le réseau structurant Linéo /Express/Bus ;
- Améliorer la performance et le rabattement alternatif dans les PEM majeurs ;
- Optimiser l'usage des P+R contrôlés et développer les P+R sur la 3ème ligne de métro.

En complément des P+R de Tisséo Collectivités, plusieurs gares de l'agglomération sont équipées de parkings-relais et permettent un rabattement sur le réseau ferroviaire. L'offre de stationnement en rabattement en gares est de 1 170 places à l'échelle de Toulouse Métropole.

Les parking-relais présents dans Toulouse Métropole en 2021



**L'intermodalité modes actifs – transports en commun et offre de stationnement afférente**

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, les stations Basso Cambo, Arènes, Argoulets, Balma-Gramont, ou Ramonville en sont équipées avec des capacités allant de vingt à cent places. S'ils sont aujourd'hui loin d'atteindre leur limite de capacité, leur fréquentation est en constante hausse : + 30 % de fréquentation dans les parcs à vélo Tisséo entre 2017 et 2019. 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.

Afin de faciliter la mobilité de proximité et garantir ainsi à tous les usagers un accès plus fluide et plus lisible au service liO, la Région développe des outils d'intermodalité, qui permettent la connexion optimisée de tous les modes de transport autour des pôles d'échanges multimodaux en favorisant l'articulation du réseau régional avec le développement du vélo.

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.

À Matabiau, la vélo station a également été mise en service en 2013 et comptabilise près de 680 places. Sa fréquentation est en hausse constante avec un nombre de 31 500 entrées en 2019 et atteint les 400 abonnés début 2020.

**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. De plus, la complémentarité vélo- transports collectifs doit continuer à s'accroître en corrélation avec le développement de la pratique cyclable.**

### Une complémentarité des réseaux qui participe à leur succès

Au-delà de l'amélioration de l'offre, 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.

Est apparu depuis 2007 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 (sur le réseau TER) par la carte « Pastel + », entre Tisséo et Arc-en-Ciel par le « Combi J31 », entre Tisséo et les opérateurs d'autopartage par le « Pass Écomobilité ».

**L'information voyageur, clé de la lisibilité et de la visibilité des réseaux par l'usager, devient également multimodale** à l'échelle régionale (via MesTrajets, le calculateur régional d'itinéraires) et de Tisséo Collectivités (via l'application internet et mobile de Tisséo Voyageurs). La fréquentation de ces plateformes est en constante hausse.

Aussi, la complémentarité des réseaux s'accroît par le développement des services intermodaux aux pôles d'échanges, à travers par exemple la création de places de covoiturage ou de stations d'autopartage.

### 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'autosolisme. 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, Yea !) et publics (plateforme Tisséo...).

**En 2023, à l'échelle de l'Enquête Ménages Déplacements (453 communes), 4 % des habitants de la grande agglomération toulousaine déclarent pratiquer le covoiturage plusieurs jours par semaine pour le motif travail<sup>35</sup>.** 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, Pibrac ou Tournefeuille.

---

<sup>35</sup> Enquête Ménages Certifiée Cerema (EMC<sup>2</sup>), 2023.

Lancé en mars 2018 par le Conseil Départemental de la Haute-Garonne, le schéma de covoiturage répond à une forte attente des usagers pour faciliter leurs déplacements, faire des économies en partageant les frais tout en gagnant du temps sur les trajets domicile-travail. Il encourage et accompagne une pratique éco citoyenne qui participe à la réduction de la saturation des axes routiers les plus empruntés et à la diminution des émissions polluantes liées au trafic. 1 030 places disponibles, réparties sur 38 aires, ont été créées à l'initiative du Conseil départemental de la Haute-Garonne sur son périmètre.

Depuis plusieurs années, Tisséo Collectivités propose aux entreprises de l'agglomération toulousaine un service de covoiturage dédié aux trajets domicile-travail : COVOITéo. COVOITéo incite les conducteurs à se regrouper en équipage afin d'utiliser leurs véhicules à tour de rôle dans un covoiturage organisé à l'avance et dans la durée. En 2022, 53 entreprises sont adhérentes, 6 122 salariés sont inscrits et 622 covoitureurs sont actifs.

En sa qualité d'autorité organisatrice de la mobilité (AOM), Tisséo Collectivités agit en faveur du covoiturage et a élaboré un **Schéma Directeur du Covoiturage**. Ce schéma directeur inscrit le covoiturage dans la feuille de route de Tisséo pour renforcer sa pratique et sa complémentarité avec le réseau de transports urbains pour :

- Anticiper l'évolution des mobilités ;
- Prévoir outils, ressources, investissements nécessaires ;
- Accompagner les partenaires publics et privés ;
- Mettre en convergence les supports de mobilité ;
- Déployer la pratique du covoiturage sur tous les territoires.

Ce schéma directeur vise à définir les modalités d'actions pour lesquelles Tisséo Collectivités se positionne pour renforcer la gouvernance du covoiturage, développer ses infrastructures, faciliter la mise en relation des usagers et accompagner leurs changements de pratiques.

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'autopartage. Plusieurs services sont présents sur le périmètre de la Métropole : le service « Citiz » permet de partager quatre-vingt onze voitures sur le périmètre de Toulouse Métropole – il est complété par l'offre en free-floating « Yea! » qui compte 18 véhicules ; 23 véhicules du service « Iodines » permet de partager des véhicules électriques en libre-service ou en livraison à Toulouse et sa périphérie, et 14 Mobilize qui propose un service de mobilité partagée et électrique à Toulouse. D'autre part, plusieurs applications permettent la location de voitures entre particuliers de l'agglomération, par exemple : getaround (ex Drivy), Ouicar...



### Le développement de l'électromobilité

Dans le cadre de son Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET), Toulouse Métropole s'est engagée à réduire de 40 % ses émissions de gaz à effet de serre à horizon 2030 et à améliorer la qualité de l'air sur son territoire afin de répondre à des enjeux environnementaux et de santé publique. Pour atteindre cet objectif, Toulouse Métropole développe et valorise les infrastructures favorisant l'essor des mobilités électriques. En accord avec la loi Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d'Affirmation des Métropoles (MAPTAM), la Métropole est en charge de la création et de l'entretien d'Infrastructures de Recharge pour Véhicules Électriques ou hybrides rechargeables (IRVE).

Elle définit la stratégie en matière de déploiement d'infrastructures de recharge et coordonne les différentes initiatives sur son territoire. Ce déploiement participe à l'atteinte des objectifs du PCAET, notamment dans le cadre de la mise en œuvre de la Zone à Faibles Emissions - mobilité (ZFE-m, zone géographique, englobant Toulouse à l'intérieur de la rocade, une petite partie de Colomiers et Tournefeuille, dans laquelle les véhicules motorisés les plus polluants ne pourront plus circuler selon leurs classifications Crit'Air).

Plusieurs opérateurs proposent des bornes de recharge électrique à l'échelle de la Métropole :

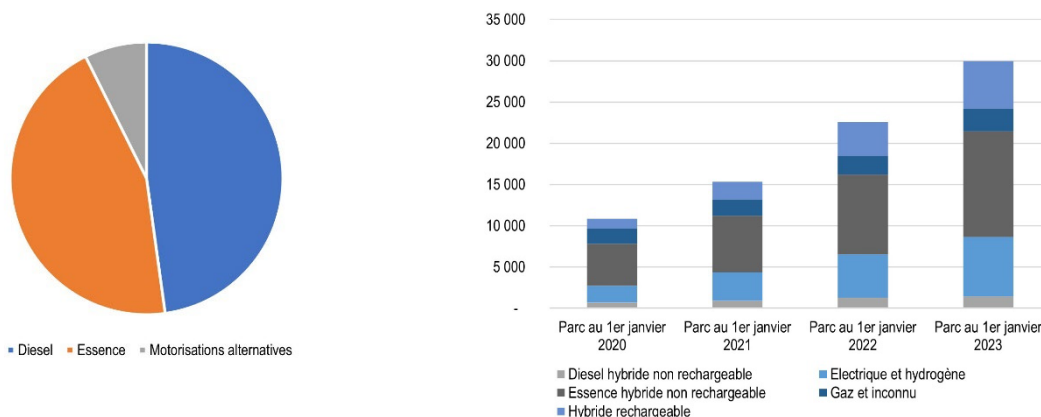
- Réseau Révéo : 114 points de charge dont 108 points de charge normale et 6 points de charge rapide (fin 2022) ;
- Les parcs en ouvrage Indigo : 189 points de recharge en 2022 ;
- Allego : stations de recharge sur le parking du centre commercial de Fenouillet et dans les parcs relais (P+R) des terminus des lignes A et B du métro ;
- Alizé (réseau recharge VILAGIL) : 207 points de charge normale, 45 points de charge ultra-rapide et 3 points de charges pour les deux-roues motorisées électriques (fin 2022).

L'usage du réseau de bornes de recharge suit la même tendance et se développe. En 2021, le réseau Révéo compte 951 abonnés à Toulouse Métropole (+ de 220 abonnés supplémentaires par rapport à 2020) et 36 600 sessions de recharge ont été effectuées sur l'année dans les bornes de recharges Révéo situées dans l'espace public (+ 93 % par rapport à 2020).

En parallèle du développement des infrastructures de recharge électrique ou hybride, le parc roulant de voiture sur Toulouse Métropole évolue avec notamment une augmentation des motorisations alternatives. Au 1er janvier 2023, le parc roulant de voitures comptabilisé pour Toulouse Métropole est composé à plus de 93 % de voitures à énergie thermique (essence et diesel). Les diesels restent majoritaires (48 % du parc) même si leur part décroît (-14 % depuis 2019). À l'inverse, les motorisations alternatives (électrique, gaz, hybride...) se développent et représentent 7 % du parc roulant de voiture en 2023, une part multipliée par 4 depuis 2019.

Le développement de l'électromobilité à travers l'évolution du parc roulant nécessite d'être considéré dans un spectre plus large. Une réflexion globale doit être avancée notamment sur le positionnement et la stratégie de développement des infrastructures de recharges associées aussi bien dans l'espace public que dans l'espace privé et les nouvelles opérations.

Parc automobile au 01/01/2021 - Toulouse Métropole



Source : SDES, RSVERO

### 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 (Karos, Citiz, 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 de réduire certains déplacements liés au travail, tout comme la généralisation de la visio-conférence.

La crise de la COVID-19 a mis en exergue certaines vulnérabilités territoriales et a pu faire émerger ou accélérer certaines tendances. Les épisodes de confinements sont venus renforcer les usages du numérique au sein du logement et ont ainsi permis un fort développement du e-commerce et du télétravail. Cette crise inédite a interpellé nos modes de vie et les réinterroge. Le télétravail, le e-commerce, les e-services, etc., sont autant de nouvelles pratiques qui ont été renforcées par la crise sanitaire et qui, aujourd'hui, recomposent les modes de vie avec des effets multiples sur les mobilités (moins de déplacements, en heures creuses, moins longs, etc.).

### 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 Mobilité Entreprises (PME) ou Administrations (PMA), animés par Tisséo Collectivités. **338 démarches ont au total été menées depuis 2001, représentant un total de près de 253 000 salariés en 2021.**

Ces PME ou PMA 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 PME sont d'autant plus efficaces lorsque les entreprises d'un secteur ou d'une zone d'activité se regroupent pour mutualiser leurs actions à travers un Plan de Mobilité Inter-Entreprises (PMiE).

### Exemple de gestion collaborative de la mobilité à l'échelle d'un bassin d'emploi, retour d'expérience du projet COMMUTE

Dans le cadre d'un appel à projet européen, le projet COMMUTE a été déployé de 2018 à 2020 sur la zone aéroportuaire et aéronautique. Il vise à réduire la congestion et les impacts environnementaux en incitant les salariés à modifier leurs comportements de mobilité. Plusieurs expérimentations et actions ont pu être mises en place dans un objectif de réduction de la congestion et des impacts environnementaux : nouveaux services de mobilité, nouveaux modes d'organisation du travail et accompagnement aux changements.

La démarche de management collaboratif de la mobilité mise en place dans le cadre du projet COMMUTE, et la mobilisation des partenaires autour de l'élaboration du Plan de Mobilité Inter-Entreprises, a été très constructive et a permis d'aboutir à la mise en œuvre d'actions concrètes et innovantes pour réduire l'usage de la voiture solo dans la zone d'emplois aéroportuaire et aéronautique.

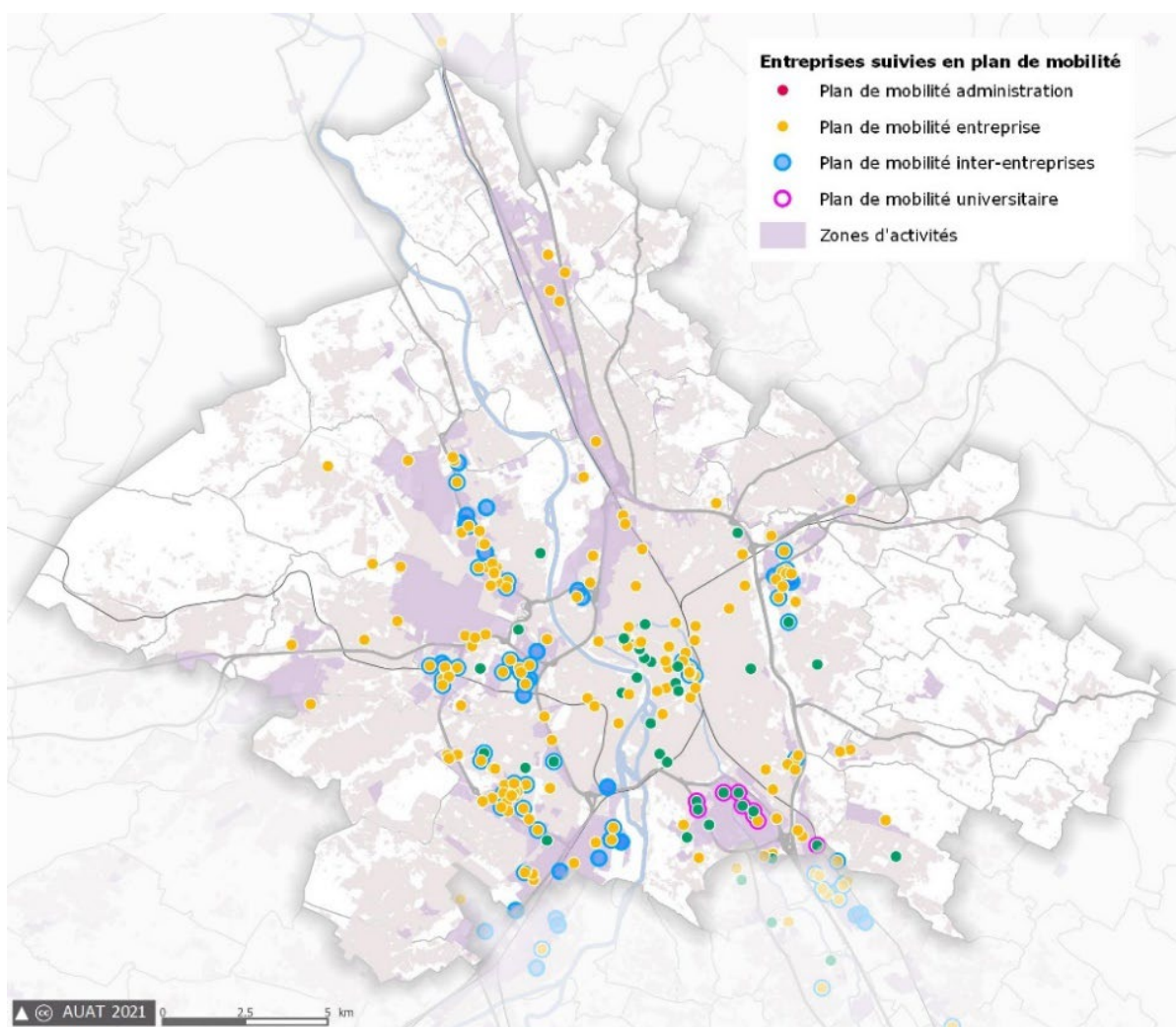


Après trois ans de projet, on observe un report modal vers les modes alternatifs à la voiture solo pour les déplacements domicile-travail, permettant de réduire les impacts environnementaux dans la zone d'emplois :

- Un recul de l'utilisation de l'« autosolisme» dont l'usage est passé de 70 à 61 % ;
- Une progression significative de l'usage du vélo dont l'usage est passé de 10 à 20 % ;
- Une augmentation du télétravail, le nombre de télétravailleurs réguliers est passé de 6 à 55 % ;
- Une progression du covoiturage comme mode occasionnel passant de 8 à 12 %.

La dynamique collaborative publique-privée instaurée dans le cadre du projet COMMUTE se poursuit dans la zone aéroportuaire et aéronautique, au travers du déploiement du Plan de Mobilité Inter-Entreprises et du suivi des différentes expérimentations. Plusieurs éléments ont également été capitalisés par Tisséo-Collectivités à l'échelle du ressort territorial en sa qualité d'autorité organisatrice de la mobilité.

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



Source : Tisséo Collectivités

## 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, tous deux inscrits sur la liste du Patrimoine mondial de l'UNESCO et classés au titre des Sites, canal latéral à la Garonne) constituent un patrimoine exceptionnel. Marqueurs de l'identité toulousaine et de l'histoire du territoire, ils représentent des opportunités fortes en termes d'aménagement, d'innovation et de développement économique et touristique durable.

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.

### Un potentiel patrimonial, de loisirs et touristique à développer<sup>36</sup>

Le canal du Midi et le canal de Brienne font partie du Bien Unesco canal du Midi. Pour assurer leur préservation, un plan de gestion comprenant des mesures de protection, de conservation et de mise en valeur a été élaboré dans le cadre du comité de bien regroupant l'Etat, le gestionnaire Voies navigables de France (VNF), les collectivités et les représentants des acteurs socio-professionnels concernés. Il a été approuvé par le préfet de région Occitanie le 1er avril 2021.

Même si à Toulouse les aménagements routiers le long des canaux au XXe siècle et l'endiguement progressif de la Garonne ont coupé la ville de ses berges, et ont conduit à un urbanisme plus moderne, la présence d'un patrimoine arboré important et d'un maillage doux ont toujours conduit les habitants et les touristes à fréquenter ces espaces (sports nautiques, course à pied, vélo, balades...).

Depuis quelques années, VNF et Toulouse Métropole développent des projets pour retisser des liens avec la ville et mettre en valeur le patrimoine architectural, naturel et paysager :

- Le Grand Parc Garonne dont certains aménagements ont déjà été réalisés (cf. partie 2-V-F ci-après) ;
- L'étude urbaine et le Plan guide du Grand Parc Canal (cf. partie 2-V-F ci-après) ;
- L'étude urbaine et de programmation des Sites emblématiques VNF-Toulouse, portant sur la reconquête de 3 sites majeurs attachés au canal du Midi : les cales de radoub au Pont des Demoiselles, le bassin des filtres aux Amidonniers et le port Saint-Etienne.

Le Plan Canal, programme de valorisation des canaux, mis en œuvre sur la période 2014-2020 a permis :

- De requalifier les ports historiques, port de l'Embouchure et Port Saint Sauveur, en créant notamment une halte fluviale qualitative et sécurisée,
- De réhabiliter l'ensemble des chemins de halage,
- D'assurer le raccordement aux réseaux du port de l'Embouchure, du quartier fluvial du Boulevard de Genève et de Monplaisir,
- De créer une traversée piétonne sécurisée pour desservir le canal de Brienne,
- D'aménager une halte cyclotouriste sur le canal latéral au niveau du Boulevard de Genève,
- De créer des itinéraires patrimoniaux le long des canaux, de remplacer et conforter l'ensemble du mobilier urbain bancs et poubelles le long des 3 canaux,
- De mettre en lumière les ponts et passerelles,
- Et enfin de mener une étude prospective paysagère et d'aménagement des canaux à l'échelle de la Métropole, qui a permis d'initier le projet Grand Parc Canal dont les premiers aménagements ont été réalisés sur le parvis de la gare Matabiau, accompagnés de l'ouverture de la guinguette Museau-Musette.

Fort de ce bilan, le Plan canal 2 a été lancé dès 2021 afin de poursuivre les efforts engagés sur la période 2021-2026, pour la valorisation des canaux. Le programme et les pistes de co-financement sont en cours de finalisation.

<sup>36</sup> Rédigé à partir de la note d'enjeux de VNF transmise le 28 janvier 2022

Des réalisations ont été lancées en 2022 :

- Requalification du Boulevard de Genève au droit du quartier fluvial : végétalisation, désimperméabilisation, apaisement des flux ...,
- Réalisation d'une fresque artistique sur le thème du canal au niveau de la trémie du pont Guilheméry, afin de lutter contre les tags sauvages,
- Et parmi les actions prioritaires les études pour les travaux de réfection de la berge au niveau du Boulevard de la Méditerranée, menées en étroite collaboration avec VNF et en partenariat avec les services de l'État, DREAL et ABF.

Le tourisme fluvial constitué des bateaux de promenade sur les canaux et la Garonne, des péniches de croisières ou d'escales, des péniches de location représente environ 1500 passages de bateaux par an. La fréquentation pourrait être plus importante comparativement aux secteurs les plus touristiques du canal du Midi à plus de 8000 passages de bateaux par an. Dans le cadre des réflexions en cours plusieurs projets sont envisagés pour développer les activités sur et autour de la voie d'eau et notamment la création de bases nautiques et de loisirs sur l'île du Ramier ou à Lalande à Toulouse : aviron, paddle, petites embarcations électriques / bateaux de promenade tout en veillant à la bonne cohabitation avec les activités de bateaux promenade ou péniches de croisière.

### Un potentiel de desserte et de transport fluvial à développer <sup>37</sup>

Au-delà du patrimoine historique et naturel du canal du Midi et de la Garonne, ce réseau fluvial constitue **un atout de desserte à fort potentiel**. Il ne faut pas oublier que l'activité de fret fluvial sur la Garonne, et sur le canal des deux mers, constituait l'essence même du projet initial de Riquet lorsqu'il a engagé les travaux de construction du canal.

Dans le passé, somme toute récente, les canaux toulousains ont donc accueilli un trafic fret important et l'organisation urbaine nécessaire à cette activité (port Saint Etienne, port Saint Sauveur, Halle aux grains...) reste encore facilement identifiable. Aujourd'hui, le canal du Midi et le canal latéral de la Garonne n'accueillent plus aucun trafic de marchandises depuis une quarantaine d'années. Leur usage pour le fret est freiné par plusieurs contraintes techniques : le nombre important d'écluses, le gabarit des péniches, une période annuelle d'entretien des écluses et de sécurisation des berges des canaux qui interrompt la navigation, un tirant d'eau bas.

Le transport fluvial s'inscrit pourtant dans les réflexions sur les problématiques de développement durable et de limitation des émissions de CO<sup>2</sup> et de nuisances sonores. Il permet de réduire l'empreinte des transports sur l'environnement, et surtout de désengorger le réseau routier de notre ville pour fluidifier la mobilité des habitants. 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.

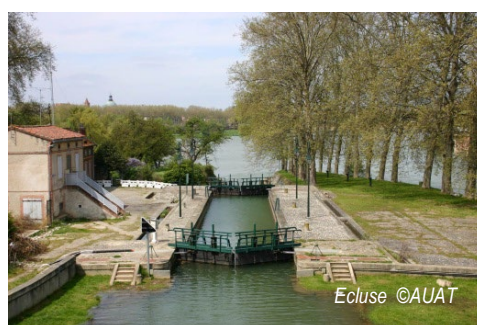
---

<sup>37</sup> Rédigé à partir de la note d'enjeux de VNF transmise le 28 janvier 2022 et du Diagnostic du Plan de Déplacement Marchandise de mai 2019

Il n'est pas impossible de pouvoir contourner les contraintes techniques existantes ou du moins de réduire leurs impacts et d'envisager de nouveaux trafics fret fluviaux. Plusieurs réflexions et partenariats sont en cours (Toulouse Métropole, Voies Navigables de France, opérateurs privés) pour développer le transport fluvial sur Toulouse Métropole :

- La mise en place d'une activité de logistique urbaine par voie fluviale, via l'occupation d'une parcelle logistique du domaine public fluvial à Lalande, située en entrée de ville, à proximité du Marché d'Intérêt National Toulouse Occitanie (MIN) et du secteur logistique Nord de Toulouse. Ce site, bord à voie d'eau aménagé en quais dimensionnés, entouré de fonciers maîtrisés par VNF et Toulouse Métropole est essentiel au développement d'une logistique fluviale métropolitaine pour desservir le centre-ville.
- L'utilisation ponctuelle des quais toulousains pour desservir le centre-ville par la voie d'eau et permettre l'évolution de quais existants vers des quais multi-usages urbains dans toute la traversée toulousaine pour faciliter la desserte d'une logistique urbaine fluviale, l'embarquement-débarquement (expérimentation de grutage léger), l'accueil de manifestations nautiques.

Plusieurs expérimentations ont eu lieu pour développer le concept de navettes fluviales (transport de passagers) lors d'événements particuliers (matches du stade Ernest Wallon en 2012) ou plus ponctuellement par des taxis bateaux sur la Garonne en 2017. Il n'existe pas de perspectives pour développer le transport de passagers.



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

### CE QU'IL FAUT RETENIR

- Plus de 300 000 mouvements logistiques par semaine, dont plus de 60% sur la ville de Toulouse.
- Plus de 100 000 heures de stationnement par semaine en lien avec les livraisons de marchandises, dont 25% réalisés en double-file ou sur des espaces interdits.
- Un éloignement des plateformes logistiques des lieux de consommation contribuant à l'augmentation des kilomètres parcourus et du trafic routier.
- Un Plan de Déplacement de Marchandise engagé par Toulouse Métropole en 2019.

Fonction essentielle du territoire, le transport de marchandises et les livraisons en ville permettent l'approvisionnement des magasins, des entreprises et des habitants mais également la construction de nouveaux bâtiments, l'entretien des espaces publics, la collecte des déchets ou encore l'expédition de marchandises au départ des unités industrielles.

Ces actions sont principalement de nature privée (organisation des flux, optimisation par le numérique, innovation dans les motorisations, les formats...), mais également publiques avec notamment la régulation de l'espace public, de la voirie (circulation, stationnement, qualité de l'air) et de l'aménagement du territoire (gestion des sols, des normes de stationnement...). Face à la diversité des acteurs et l'importance des enjeux sur le fonctionnement du territoire, Toulouse Métropole a engagé, en 2019, un plan de déplacements de marchandises qui a permis notamment de mieux appréhender son fonctionnement et de définir des actions à mettre en place.

### Un territoire dynamique qui génère des déplacements importants de marchandises

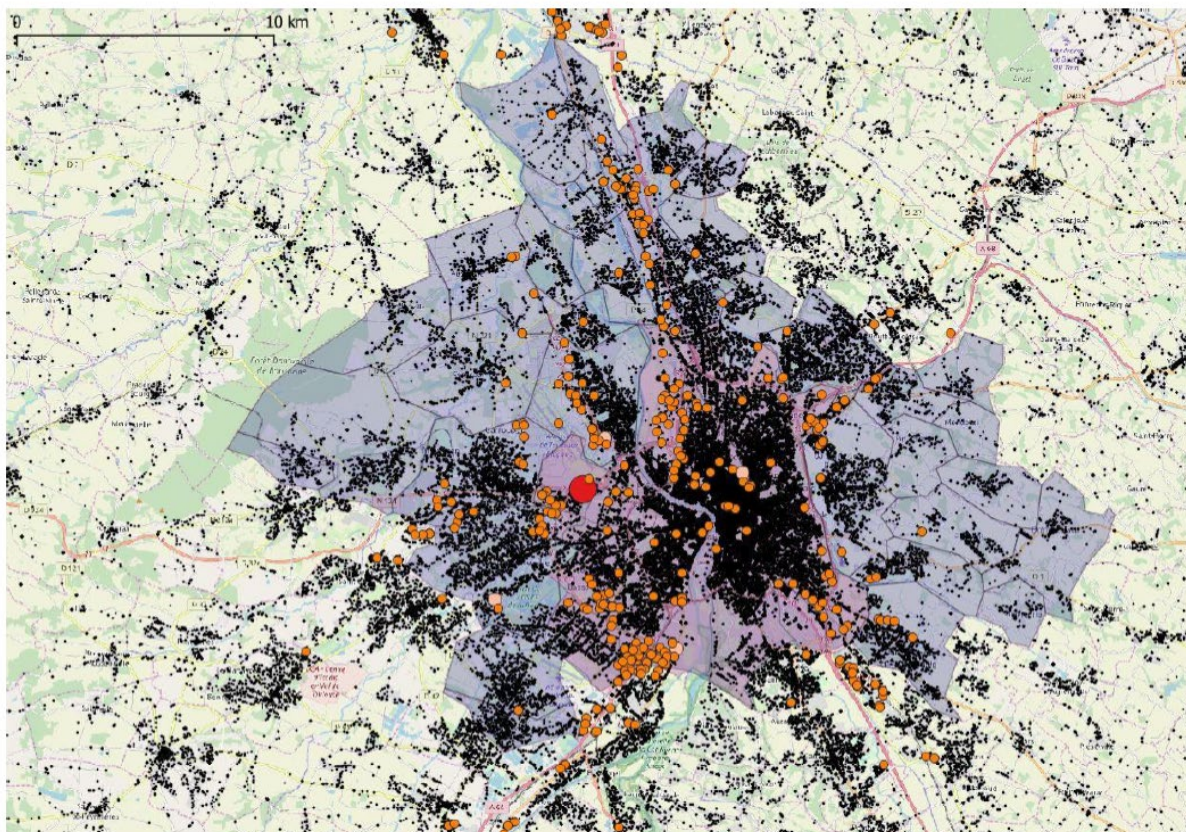
La Métropole n'est pas située sur un des trois principaux axes logistiques européens mais elle représente un pôle logistique régional important à l'échelle du grand Sud-Ouest, qui fait partie des principaux territoires logistiques français (cf Partie 2-II-B).

Sur le périmètre de Toulouse Métropole, on estime plus de 300 000 le nombre de mouvements par semaine dont plus de 60 % sur la commune de Toulouse soit 2 000 000 km par semaine, dont 55 % sur la commune centre. Cette répartition s'explique par le dynamisme économique des territoires, lié aux activités et emplois qui s'y trouvent. Sur l'ensemble de la Métropole, les livraisons de marchandises génèrent plus de 100 000 heures par semaine de stationnement dont 25 % sont réalisées soit en double-file, soit sur des espaces interdits (trottoirs, espaces piétons, ...).

Le transport de marchandises engendre ainsi de multiples impacts sur les activités économiques, le foncier, les flux ainsi que sur l'environnement et le cadre de vie (pollution de l'air, nuisances sonores...). On estime qu'en France la logistique urbaine génère 30 % des émissions de gaz à effet de serre et 40 % des émissions de particules fines.



### Localisation des établissements dont le nombre de mouvements hebdomadaires est > 100



Source : Plan de déplacements des marchandises de Toulouse Métropole – Diagnostic – mai 2019

### Un éloignement des plateformes logistiques des lieux de consommation : un processus à enrayer

La localisation des plateformes logistiques est fortement liée au développement du réseau autoroutier 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. Cet éloignement sur le territoire contribue à l'augmentation des kilomètres parcourus et du trafic routier, complexifie la gestion des livraisons du dernier kilomètre en véhicule moins polluant que les véhicules utilitaires thermiques.

Ainsi, les principales concentrations logistiques de la Métropole toulousaine sont localisées (cf Partie 2-II-B):

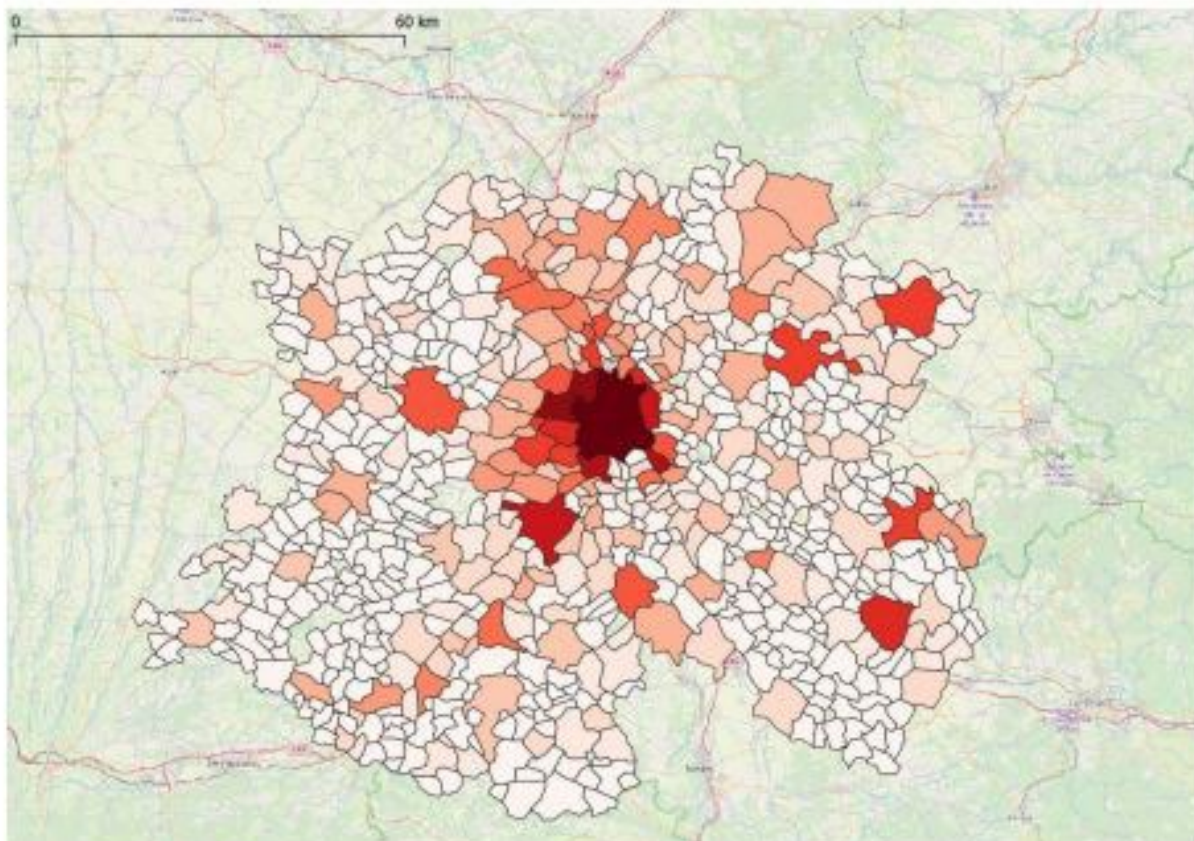
- Au Nord, dans un espace traditionnel d'accueil des fonctions logistiques sur un axe qui suit la voie ferrée et l'A62 du Marché d'Intérêt National vers Saint-Jory / Bruguères et notamment vers Eurocentre ;
- A l'Ouest en lien avec la présence des principales zones liées à l'activité aéronautique ;
- Au Sud, où de nombreuses activités de logistiques se sont installées dans les zones entre Lalande et Portet-sur-Garonne, mais de façon diffuse et mélangée avec d'autres activités économiques et commerciales ;
- En cœur d'agglomération, en particulier dans la commune de Toulouse qui concentre les mouvements de marchandises en lien avec son dynamisme commercial et sa densité de population et qui est, de fait, confronté aux principaux problèmes relatifs à la logistique urbaine et du dernier kilomètre.
- En périphérie éloignée (hors Métropole), par de nouveaux espaces logistiques qui se sont développés ces dernières décennies à Baziège, au sud, à Castelnaudary ou Montbartier, au Nord.

### Une concentration des livraisons dans les centres-villes très contraints

Les livraisons de marchandises sont essentiellement présentes dans les pôles dynamiques et notamment à Toulouse dans son hypercentre, qui concentre  $\frac{1}{4}$  des livraisons de marchandises de la Métropole. C'est au total 53 % de ces livraisons qui sont réalisées en Véhicules Utilitaires Légers (<3.5 tonnes) et qui génèrent plus de 12 000 heures de stationnement en double-file par semaine.

Depuis 2012, les livraisons dans l'hypercentre de Toulouse sont encadrées par une charte livraison qui organise la logistique sur ce périmètre. Celle-ci devra notamment être réinterrogée pour prendre en compte la demande croissante du e-commerce et la mise en place de la Zone à Faibles Emissions mobilités (ZFE-m).

Intensité des mouvements de marchandises sur le territoire



Source : Insee, Sirene 2018, Exploitation FRETurb © (CNRS – LAET) 2019 – ELV Mobilité



## Une mutation de l'écosystème logistique métropolitain à encadrer et accompagner

Sous les impulsions de différentes dynamiques, l'écosystème logistique métropolitain accélère sa mutation. La transformation digitale du secteur et notamment le renforcement du e-commerce durant la crise sanitaire de la Covid-19 participe à l'évolution du secteur. Le sujet de la logistique décarbonée, qui trouve une première traduction dans le déploiement de la Zone à Faibles Émissions mobilités (ZFE-m), vient, elle aussi, réinterroger les pistes de développement de la filière logistique. Tous ces changements, actuels ou à venir, laissent entrevoir un besoin de régulation de la part des collectivités, au risque de subir une évolution tous azimuts pouvant impacter fortement le cadre de vie du territoire.

Aussi, le Plan Déplacements Marchandises, engagé par Toulouse Métropole en 2019, propose six grands axes de réflexion et d'action :

- Implantation logistique sur le territoire ;
- Filières économiques métropolitaines et multimodalité ;
- Innovation et transition énergétique ;
- E-commerce, livraison à domicile, évolution des besoins du commerce physique ;
- Emploi et formation ;
- Règlementation, accès et stationnement.

Enfin, soucieuse de développer des solutions adaptées aux besoins des territoires et de l'ensemble des acteurs de la filière transport et logistique, Toulouse Métropole porte des ambitions en matière de logistique urbaine écoresponsable, conformément aux orientations traduites en octobre 2021 dans le rapport sur la logistique urbaine durable, dans le cadre du Comité interministériel de la Logistique (CILOG).

Concrètement cela doit se traduire par des actions en matière de décarbonation et de massification des flux, contribuant à la décongestion urbaine, à l'adaptation au changement climatique, à l'amélioration de la qualité de l'air, ainsi qu'au développement de nouveaux services et de nouveaux emplois. Cela doit également trouver sens dans le cadre du volet logistique du dernier kilomètre, conformément aux dispositions du plan national pour développer des mobilités propres en zone urbaine.

## 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

- 3 Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) depuis la création du District du Grand Toulouse : 1995-2000, 2000-2006, 2006-2015 prorogé pour 4 ans jusqu'au 31/12/2019, dans l'attente de l'approbation du premier PLUi-H.
- Un PLH intégré au premier PLUi-H approuvé le 11 avril 2019 puis annulé par le Tribunal administratif de Toulouse en 2021, ce qui a entraîné l'annulation de son Programme d'Orientations et d'Actions (POA) valant PLH sans retour possible au PLH antérieur qui n'était plus prorogeable.
- Adoption d'un Pacte Métropolitain pour l'Habitat le 14 octobre 2021 qui fixe l'objectif d'une production de 7 000 logements par an, dont au minimum 35 % de logements locatifs sociaux.
- Une prise de délégation des aides à la pierre depuis 2006, renouvelée 2 fois : 2006-2011, 2012-2017, 2018- 2023 prorogé jusqu'en 2024.
- Des compétences élargies en 2014 et 2015 sur le volet social de la politique du logement : aires d'accueil des gens du voyage, Fonds de Solidarité pour le logement (FSL), attribution des logements sociaux (Conférence Intercommunale du Logement).
- Une implication forte dans le Plan Logement d'abord.

#### Le PLH : un outil de planification et de programmation dont la portée a été renforcée

Les politiques locales de l'habitat visent à développer des réponses adaptées aux besoins en logements et en hébergements 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), son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et le Plan de Déplacements Urbains.

Elles ont aussi renforcé leur dimension sociale, le Programme Local de l'Habitat devant aussi prendre en compte les dispositions du Plan Départemental pour le Logement et l'Hébergement des personnes défavorisées et du Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des gens du voyage.

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'Orientations et d'Actions (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-H. Dans la continuité de la montée en puissance de la politique locale de l'habitat, Toulouse Métropole s'engage dans cette démarche.

## Vers une intégration du PLH 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 commune, 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 1er 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 sur le 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.

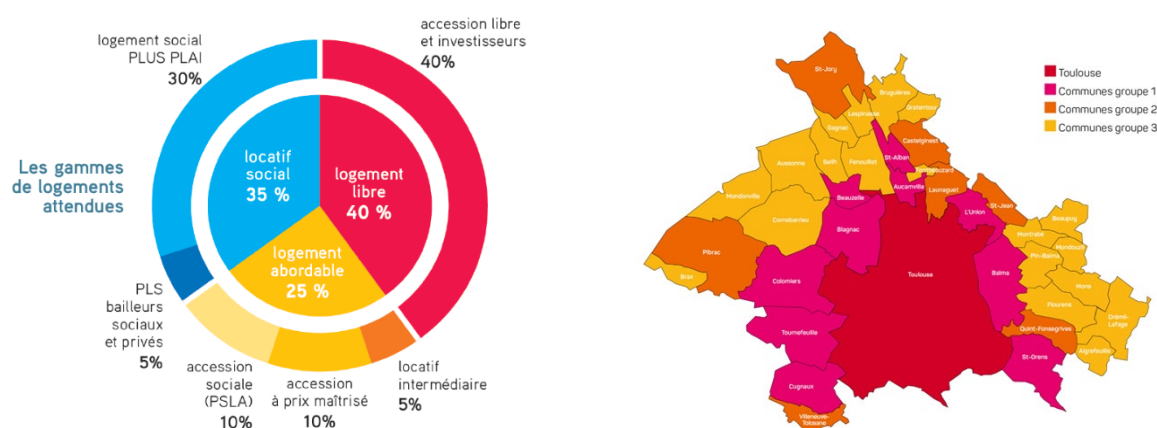
En 2014, Toulouse Métropole a lancé la modification simplifiée n° 2 du PLH pour le mettre en conformité avec les dispositions législatives et réglementaires relatives à la politique du logement entrées en vigueur depuis la première modification, ainsi que pour tenir compte des évolutions du contexte 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 une fois, dans l'attente de l'adoption du premier PLUi-H. Cette modification-prorogation n'a pas remis en cause l'équilibre général du PLH. Ainsi, la production est inscrite 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.



Le premier PLUi-H approuvé le 11 avril 2019 avait permis d'intégrer le PLH au Plan local d'urbanisme intercommunal, renforçant ainsi sa portée opérationnelle. Son annulation par le Tribunal administratif de Toulouse en 2021 a entraîné l'annulation de son Programme d'Orientations et d'Actions (POA) valant PLH sans retour possible au PLH antérieur, lequel n'était plus prorogeable.

Dans l'attente d'un nouveau PLUi-H, pour maintenir l'ambition de la politique métropolitaine d'urbanisme et d'habitat, Toulouse Métropole a adopté un Pacte Métropolitain pour l'Habitat le 14 octobre 2021 qui reprend plusieurs orientations qui étaient inscrites dans le POA du PLUi-H annulé. Il reprend en particulier l'objectif métropolitain d'une production de 7 000 logements par an, dont au minimum 35 % de logements locatifs sociaux. Il reprend aussi les taux de logements sociaux minimum tels qu'inscrits dans les feuilles de route communales du POA du PLUi-H annulé ainsi que le principe d'une répartition de la production globale de logements par groupes de communes (50 % Toulouse, 30 % pour le groupe 1, 10 % pour le groupe 2, 10 % pour le groupe 3, ainsi que l'objectif de diversité de la production de logements, à développer tant à l'échelle métropolitaine qu'à l'échelle communale, selon le graphe suivant :



### La délégation des aides à la pierre, un levier opérationnel important de la politique métropolitaine de l'habitat

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. L'exercice de délégation a offert au Grand Toulouse puis à Toulouse Métropole 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, la collectivité a décidé de renouveler deux fois cette délégation de compétences pour les années 2012 à 2017 puis 2018 – 2023 prorogé jusqu'en 2024, 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.

## Un élargissement des compétences et de l'implication de Toulouse Métropole sur le volet social de la politique de l'habitat :

### Sur l'attribution des logements sociaux

Conformément à la loi de programmation pour la ville et la cohésion sociale du 21 février 2014, la loi ALUR du 24 mars 2014, complétées par la loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 et la loi ELAN du 23 novembre 2018, Toulouse Métropole a mis en place sa **Conférence Intercommunale du Logement** (CIL) le 20 janvier 2017. Le programme de travail proposé lors de la séance d'installation comprenait la mise en place de plusieurs ateliers thématiques permettant de mieux connaître les caractéristiques des demandeurs de logements sociaux (niveaux de ressources, types de ménages et de logements souhaités, les niveaux de fragilité...) et ceux des attributaires, d'avoir une vue d'ensemble de l'occupation du parc social et du parc privé. Ces travaux ont permis d'aboutir à la validation du **Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur** (PPGDID) le 14 février 2019 qui détermine l'organisation du service d'accueil et d'enregistrement de la demande de logement social sur le territoire métropolitain, d'identifier les dispositifs et besoins d'accompagnement, de mettre en cohérence la politique de mutation. Dans un deuxième temps, Toulouse Métropole a validé sa **Convention Intercommunale d'Attribution** le 6 février 2020, définissant les règles d'attribution des logements sociaux sur son territoire avec un souci de rééquilibrage de l'occupation sociale et de recherche de mixité tout en continuant d'accueillir les ménages les plus fragiles, dans un parc de logement social adapté. Ces documents contractuels ont un impact sur l'objectif de production de logements sur le territoire, aussi bien en terme quantitatif que qualitatif (nombre de logements à produire, typologies et niveaux de loyer nécessaires) pour satisfaire la demande.

### Sur l'aménagement, l'entretien et la gestion des aires d'accueil des gens du voyage

De la même manière, conformément à la loi de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles du 27 janvier 2014, un arrêté préfectoral en date du 23 septembre 2014, a transféré à Toulouse Métropole la compétence de **l'aménagement, de l'entretien et de la gestion des aires d'accueil des gens du voyage**. La stratégie et les objectifs de cette politique publique s'inscrivent également dans le Schéma Départemental d'accueil des gens du voyage autour de 2 grands axes :

- Création de terrains familiaux ou d'habitats adaptés ;
- Reconstitution et réhabilitation de places existantes.

### Sur les aides à l'accès et au maintien dans le logement des personnes défavorisées

Par ailleurs, dans le cadre de la loi NOTRe du 7 août 2015, Toulouse Métropole a pris la compétence de gestion du Fonds de Solidarité Logement (FSL) pour son territoire depuis le 1er janvier 2017. Cependant, d'un commun accord, le Conseil départemental de Haute Garonne, qui a transféré cette compétence à la Métropole sur son territoire, et Toulouse Métropole ont convenu d'appliquer le même règlement intérieur. Le FSL constitue un outil important pour accompagner les ménages les plus fragiles dans leur accès ou leur maintien dans un logement public ou privé (aides financières et accompagnement social, offre de logement temporaire).

### Sur la lutte contre le sans-abrisme : une implication forte dans la mise en œuvre du Logement d'Abord

Depuis 2018, suite à l'Appel à Manifestation d'Intérêt, Toulouse Métropole s'est investie dans la mise en œuvre du **Plan Accélééré Logement d'Abord**. Pendant les deux premières années, celle-ci s'est opérée essentiellement sur le territoire toulousain avant de s'étendre sur le reste de la métropole. Ce plan s'articule autour de plusieurs objectifs : l'amélioration de la connaissance du sans-abrisme (enquête de rue annuelle et étude qualitative), la captation de logements à bas loyer dans le parc privé au travers de l'intermédiation locative et en incitant à la signature d'une convention ANAH, la création de deux pensions de famille par an, la création d'une agence immobilière à vocation sociale.

## B. La politique de la ville

### CE QU'IL FAUT RETENIR

- Un nouveau contrat de ville 2024-2030.
- Le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) : un outil au service du contrat de ville 2024-2030.
- Aujourd'hui : seize quartiers prioritaires – 9 % de la population.

La loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine définit la politique de la ville comme étant « une politique de cohésion urbaine et de solidarité, nationale et locale, envers les quartiers défavorisés et leurs habitants ».

Cette loi vise à réduire les inégalités économiques et sociales entre les quartiers prioritaires et leurs territoires d'inclusion et prévoit, à cet effet l'élaboration, à l'échelle intercommunale, de documents cadres de la politique de la ville : les contrats de ville.

L'élaboration des contrats de ville pour la période 2024-2030 s'est appuyée sur le plan Engagements Quartiers 2030 et la circulaire ministérielle du 31 août 2023 qui s'articulent autour d'objectifs socles pour les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) qui sont déclinés localement. Ces éléments nationaux ont été complétés par une instruction relative à la gouvernance des contrats de ville en date du 4 janvier 2023.

### Le contrat de ville de Toulouse Métropole 2024-2030 : un document cadre, résultat d'un processus partenarial, collaboratif et participatif.

Toulouse Métropole a toujours porté une approche ambitieuse et concertée de la politique de la ville en impliquant dans sa conception et sa mise en œuvre de nombreux partenaires (institutionnels, acteurs associatifs, habitants). L'élaboration et le contenu du contrat de ville 2024-2030 s'inscrit dans cette dynamique.

Il rassemble cinquante signataires autour de la Préfecture de la Haute-Garonne et de Toulouse Métropole, dont dix nouveaux partenaires relevant du champ de la transition écologique ou encore de l'identité et de l'excellence toulousaines.

### Le contrat de ville 2024-2030 de Toulouse Métropole : un contrat structuré autour de sept grands principes.

Les partenaires du contrat de ville de Toulouse Métropole ont ainsi arrêté collectivement sept grands principes pour l'élaboration du contrat de ville 2024-2030 :

- Une implication des associations, des conseils citoyens et des habitants ;
- Une actualisation et un ajustement des périmètres de la géographie prioritaire pour répondre aux évolutions territoriales de la métropole ;
- Une mobilisation du droit commun en particulier l'emploi - l'entrepreneuriat, l'éducation - les jeunes, la culture, la prévention - médiation – tranquillité ;
- Une implication de nouveaux acteurs socio-économiques et en particulier des acteurs de l'identité et de l'excellence toulousaines ;
- Une évaluation en continu du contrat autour de quatre axes, un bilan à mi-parcours (2027) et un rapport final (2030) ;
- Des thématiques resserrées et renouvelées pour mieux répondre aux enjeux de société et aux besoins des habitants des QPV ;
- Un contrat de ville vivant, évolutif, opérationnel qui croise les enjeux territoriaux et les enjeux thématiques dans un plan d'actions unique.

Un contrat de ville articulé autour de sept thématiques principales, de trois thématiques transversales et d'une inscription dans les politiques de droit commun.

Trois thématiques transversales sont retenues, pleinement intégrées dans les déclinaisons du contrat de ville : l'égalité femmes-hommes, la laïcité, les valeurs de la République et la culture.

Sept thématiques principales constituent l'ossature de ces politiques publiques développées dans le contrat de ville en enjeux stratégiques et objectifs opérationnels :

- L'écologie urbaine et citoyenne ;
- La prévention, la médiation, la tranquillité ;
- L'emploi, l'entrepreneuriat ;
- L'éducation, les jeunes ;
- L'accès aux droits ;
- La santé, les activités physiques et sportives ;
- Les dynamiques citoyennes, la vie de quartier.

Le contrat de ville cherche, par ailleurs, à amplifier la mobilisation des politiques publiques de droit commun, en direction des quartiers de la politique de la ville et de leurs habitants.

Une démarche d'évaluation en continu autour de 4 axes de travail.

Le dispositif d'évaluation, structuré autour des 4 axes suivants, doit permettre d'adapter et d'ajuster en continu le contenu du contrat de ville :

- L'élaboration de portraits de quartiers et de baromètres ;
- L'analyse de parcours en matière d'éducation, d'emploi et de logement ;
- L'analyse des actions mises en œuvre les plus significatives ;
- La production annuelle de bilans d'activités.

En ce sens, l'évaluation constituera un outil de pilotage et de gouvernance essentiel.

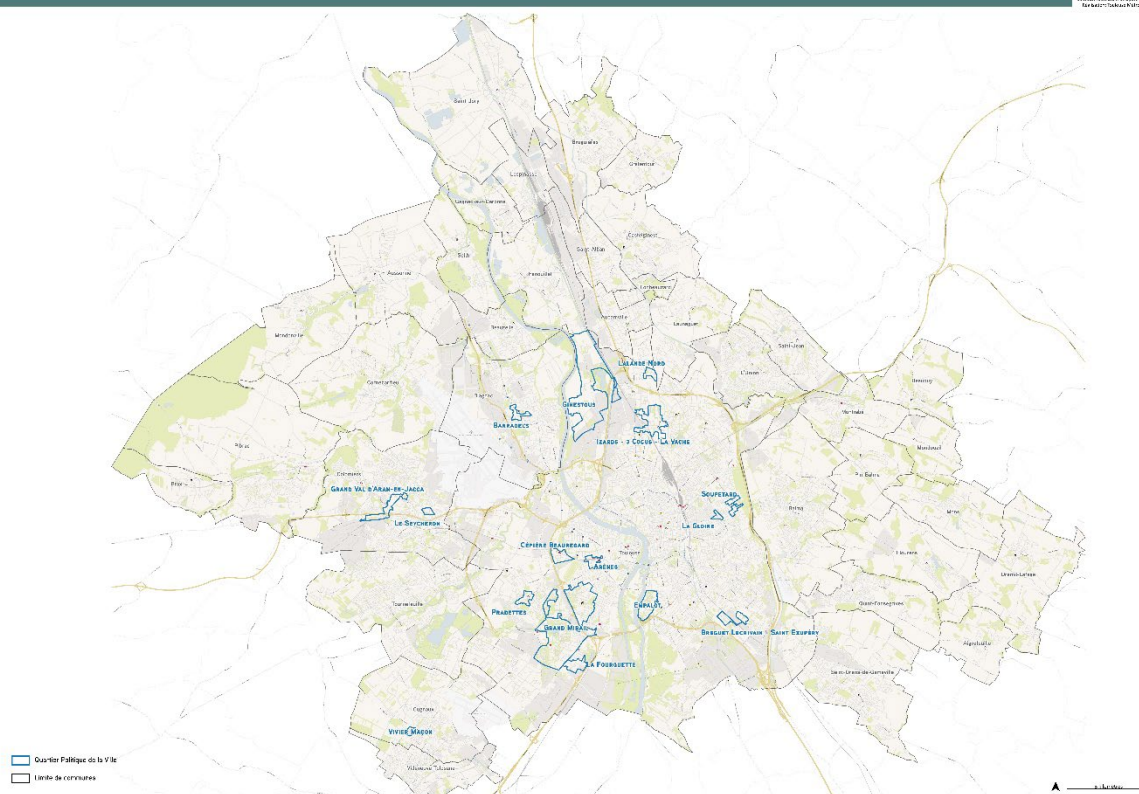
### Seize quartiers prioritaires

La contractualisation du contrat de ville de Toulouse Métropole 2024-2030 s'appuie sur une géographie prioritaire actualisée à la suite de la publication du Décret n° 2023-1312 du 28 décembre 2023 modifiant le décret no 2014-767 du 3 juillet 2014 relatif à la liste nationale des quartiers prioritaires de la politique de la ville et à ses modalités particulières de détermination dans les départements métropolitains, et dont la liste des quartiers concernés a été précisée par Décret n° 2023-1314 du 28 décembre 2023 modifiant la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville dans les départements métropolitains.

Ainsi, en 2024, la nouvelle géographie prioritaire de la politique de la ville concerne seize quartiers de Toulouse Métropole : douze quartiers à Toulouse, deux quartiers à Colomiers, un quartier à Blagnac et un quartier à Cugnaux.

L'ensemble représente 72 000 habitants soit 9 % des habitants de la métropole.

## Les Quartiers Politiques de la Ville sur le territoire de Toulouse Métropole



Source : Toulouse Métropole

### Le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) : un outil au service du contrat de ville 2024-2030

Le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain, signé le 11 septembre 2019 lors des Assises Métropolitaines de la politique de la ville, et modifié par avenant n°1 en date du 21 décembre 2023, concerne deux quartiers d'intérêt national, identifiés dans l'arrêté du 29 avril 2015 relatif à la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants et visés en priorité par le NPNRU, ainsi que deux quartiers d'intérêt régional, identifiés dans l'arrêté du 15 janvier 2019 rectifiant la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants et visés à titre complémentaire par le NPNRU.

La signature de cette convention marque l'engagement des partenaires de mener un projet d'envergure pour transformer durablement ces quatre QPV, à savoir :

- Le QPV d'intérêt national Grand Mirail à Toulouse, composé des secteurs Reynerie/Milan-Babinet, Bellefontaine, Mirail Université, Bagatelle-La Faourette-Papus-Tabar-Bordelongue ;
- Le QPV d'intérêt national Empalot à Toulouse ;
- Le QPV d'intérêt régional Trois Cocus-La Vache, à Toulouse ;
- Le QPV d'intérêt régional Val d'Aran-Fenassiers-Poitou-Bel Air à Colomiers.

Le NPNRU représente un volume d'investissement global de plus de 1 milliard d'euros. En phase de déploiement, ses orientations et actions ont pleinement été intégrées dans le travail d'élaboration du nouveau contrat de ville.

Son calendrier contractuel ainsi que sa période de mise en œuvre opérationnelle (horizon 2030) concordent avec les échéances du contrat de ville 2024-2030.



Enfin, les objectifs stratégiques du NPNRU sont en cohérence avec le contrat de ville. Le NPNRU poursuit ainsi six grands objectifs, qui peuvent se traduire de manières différentes en fonction du contexte social et urbain de chacun des quartiers inclus dans la convention :

- Augmenter la diversité de l'habitat ;
- Adapter la densité du quartier à son environnement et aux fonctions urbaines visées ;
- Favoriser la mixité fonctionnelle et consolider le potentiel de développement économique ;
- Renforcer l'ouverture du quartier et la mobilité des habitants ;
- Viser l'efficacité énergétique et contribuer à la transition écologique des quartiers ;
- Réaliser des aménagements urbains et des programmes immobiliers de qualité prenant en compte les usages, les enjeux de gestion et de sûreté et anticipant les évolutions et mutations futures.

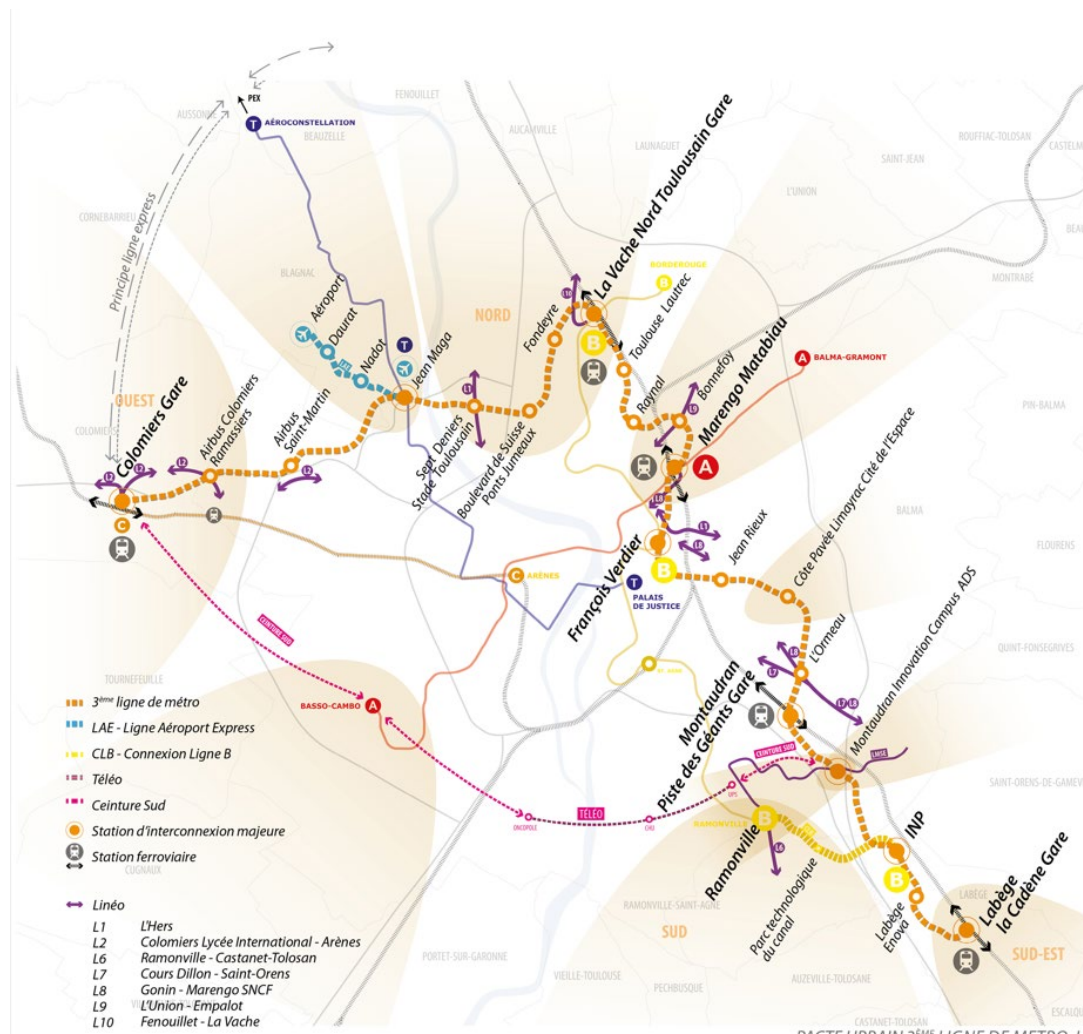
## V. Des grands projets engagés ou programmés, qui viennent conforter les grandes fonctions métropolitaines

### A. Une ligne C de métro, Ligne Aéroport Express (LAE) et Connexion Ligne B (CLB) pour desservir les grandes fonctions métropolitaines

La ligne C de métro, Liaison Aéroport Express (LAE) et Connexion Ligne B (CLB), permettra de relier le Nord-Ouest au Sud-Est de l'agglomération toulousaine en assurant la desserte des pôles économiques majeurs, de la gare Matabiau et de l'aéroport Toulouse-Blagnac, et de zones urbaines dont certaines sont en devenir.

Longue de près de 27 km, dont environ 80 % en souterrain, la ligne C reliera la Gare de Colomiers à la Gare de Labège tandis que la Ligne Aéroport Express et la Connexion Ligne B se connectent à cette nouvelle ligne pour desservir l'aéroport et relier la ligne B créant ainsi des connexions importantes avec le réseau actuel de transports en commun.

Carte schématique de la 3<sup>ème</sup> ligne de métro et ses connexions au réseau de transport existant



La Déclaration d'Utilité Publique de ce projet a été prononcée le 7 février 2020, suivie d'un avis favorable à la demande d'autorisation environnementale en mars 2022. Les travaux sont en cours pour une mise en service prévisionnelle en 2028.

## Forte de 21 stations réparties en moyenne tous les 1 350 m environ, l'opération 3ème ligne de métro, Ligne Aéroport Express et Connexion ligne B assure 3 objectifs fondamentaux :

### Desservir et relier les équipements et les pôles économiques majeurs de l'agglomération toulousaine

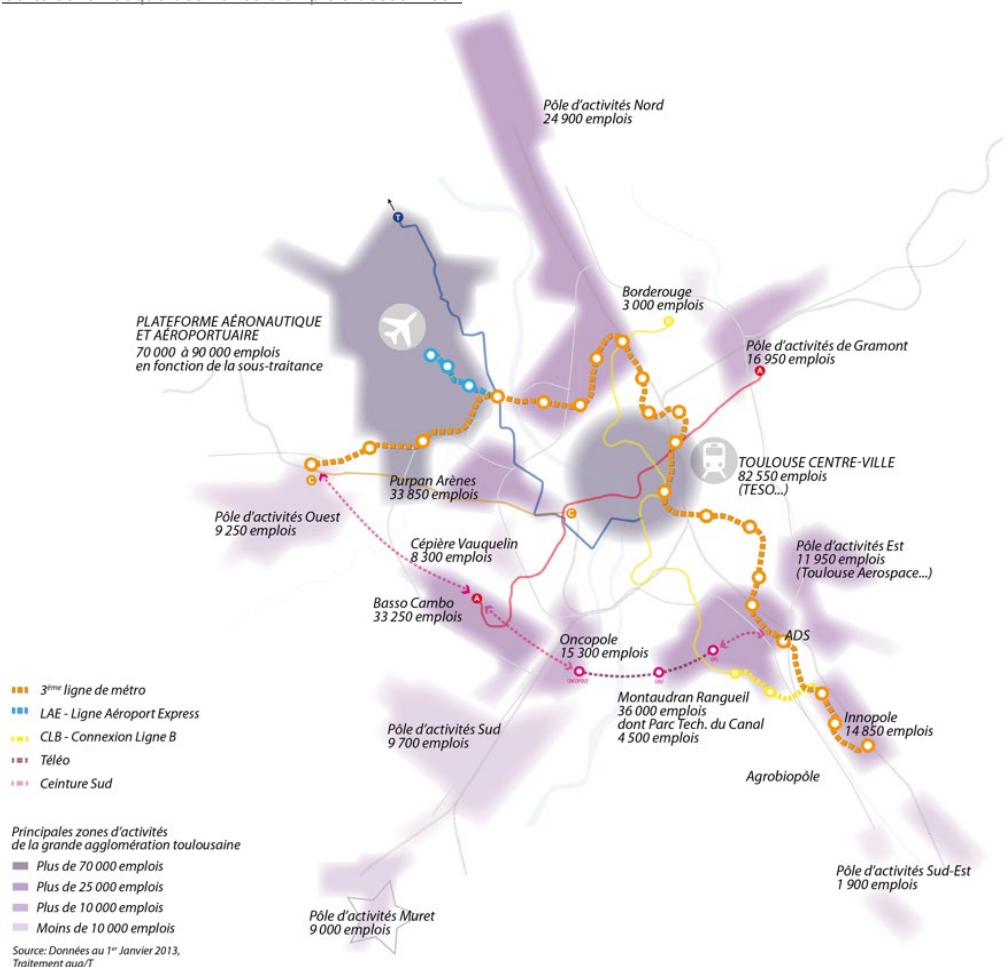
Il s'agit tout d'abord d'améliorer le cadre de vie des habitants de l'agglomération en leur permettant de relier efficacement leurs domiciles à leurs différents lieux de travail, de loisirs et de santé. Ensuite, il s'agit de soutenir la productivité des entreprises en fluidifiant les échanges entre les acteurs économiques. Enfin, il s'agit de préserver l'attractivité du territoire vis-à-vis des investisseurs.

Dans ce cadre, la desserte directe de ces quatre pôles économiques est incontournable :

- Le pôle aéronautique situé au Nord-Ouest de l'agglomération ;
- Le pôle d'activité Nord ;
- Le quartier de la gare Matabiau, dont l'attractivité sera fortement renforcée au travers du projet « Grand Matabiau Quai d'Oc » ;
- Le Sud-Est de l'agglomération qui bénéficie d'un dynamisme important grâce aux projets d'aménagement sur le secteur de Montaudran avec « Toulouse Aerospace » et sur le secteur de Labège avec « Enova ».

La ligne desservira entre ces 4 pôles un grand nombre d'équipements et de services importants du cœur de l'agglomération, ainsi que de multiples connexions aux principaux modes de transports publics structurants de l'agglomération (TER, métro, tramway, Linéo), ce qui permettra d'offrir une accessibilité accrue à l'ensemble des services

Carte schématique des zones d'emplois desservies :



Source : réalisation AUAT

### Répondre de manière efficace et capacitaire aux nouveaux besoins de déplacements

Afin de pouvoir répondre au besoin en déplacements futurs et favoriser l'accueil de nouveaux habitants et emplois sur la Grande Agglomération Toulousaine, le choix d'une solution de transports en commun efficace et capacitaire est nécessaire. L'objectif de la 3<sup>ème</sup> ligne est de pouvoir transporter environ 200 000 voyageurs par jour à la mise en service, avec une possibilité d'évolutivité importante pour accroître cette capacité de transport pour les décennies à venir jusqu'à 600 000 voyageurs / jour.

Pour cela, l'opération s'articule avec les projets de développement du territoire et l'accueil de nouveaux habitants dans le cœur d'agglomération.

### Mailler le réseau de transports en commun

Le projet 3<sup>ème</sup> ligne de métro - Ligne Aéroport Express (LAE) – Connexion Ligne B (CLB) participera pleinement à la structuration d'un réseau de transports en commun connecté afin de faciliter d'une part, les déplacements transversaux et d'autre part, de favoriser les déplacements convergeant vers le cœur de la Grande Agglomération Toulousaine. L'opération présentera :

- Des connexions avec 5 gares ferroviaires (Colomiers, La Vache, Montaudran, Labège, Matabiau) pour mieux desservir les villes moyennes et les différents bassins de mobilité ;
- Des correspondances avec les lignes du réseau de transports en commun existantes et à venir (lignes de métro A et B, tramway T1 à la station Jean Maga, réseau Linéo, Ceinture Sud, bus...) ;
- Une amélioration de la desserte de la gare Matabiau et de l'aéroport Toulouse-Blagnac qui constituent les deux portes d'entrée de la Grande Agglomération Toulousaine ;
- Des possibilités de rabattement en voiture, à vélo ou à pied, depuis les territoires les moins bien desservis en transports en commun.

### Le projet urbain qui accompagne la 3<sup>ème</sup> ligne de métro – Ligne Aéroport Express (LAE) – Connexion Ligne B (CLB)

Afin d'accompagner la 3<sup>ème</sup> ligne de métro, LAE et CLB, un Pacte Urbain a été approuvé par les différents partenaires (Région Occitanie, Département 31, Tisséo Collectivités, Toulouse Métropole, Sicoval, Blagnac, Colomiers, Toulouse, Ramonville, Labège) au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2021.

L'ambition de ce document est de traduire l'articulation entre urbanisme et mobilités (tous modes) pour un développement urbain durable, cohérent et qui préserve le cadre de vie des habitants.

Impactant les territoires déjà urbanisés et desservis, cette démarche permettra d'organiser le développement des quartiers connectés au métro en encadrant leur urbanisation.

La traduction opérationnelle du Pacte Urbain s'inscrira dans les différents documents de planification et/ou réglementaires des communes et EPCI (SCOT, PLUIH, PLU, Plan de Mobilité).

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

Le projet d'aménagement de la ligne existante au nord de Toulouse doit améliorer la desserte du Nord de la région toulousaine et de la région Occitanie par les trains du quotidien et permettre l'arrivée de la grande vitesse à la gare Matabiau, au cœur de Toulouse en 2032.

Les ANFT s'inscrivent 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.

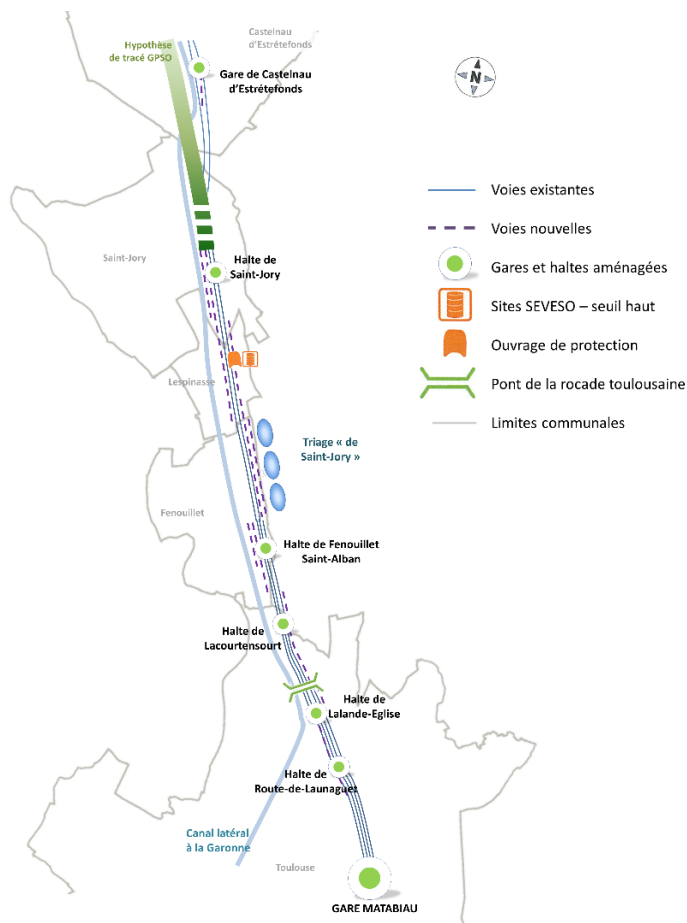
Le projet Aménagement Ferroviaire du Nord Toulousain (AFNT) s'étend sur dix-neuf kilomètres et traverse cinq communes : Toulouse, Fenouillet, Lespinasse, Saint-Jory et Castelnau d'Estrétefonds.

Il prévoit une mise à 4 voies entre Toulouse Matabiau et Castelnau d'Estrétefonds qui permettra d'augmenter la capacité de la ligne ferroviaire et de faire circuler des TER, des TGV mais aussi des trains Intercités et du fret.

Ces aménagements autoriseront 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 d'accompagner cette nouvelle offre de mobilité par de nouveaux aménagements qui 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 pour ses habitants et pour toute la Métropole.



Source : <http://www.gpso.fr>



## C. Grand Matabiau, quais d'Oc : un grand projet d'aménagement urbain et de mobilité

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.

### Enjeux et objectifs du projet urbain et de mobilité Grand Matabiau, quai d'Oc

L'objectif consiste à fabriquer cette ville dense et intense, humaine et désirable, au cœur de la métropole toulousaine. Il s'agit de composer cette nouvelle pièce urbaine en soignant son expression architecturale et son insertion avec les franges des quartiers environnants, dans le respect de leurs singularités.

Cette ambition se décline autour de 4 axes :

- Fabriquer une ville durable qui réduit son empreinte et atténue les effets du changement climatique ;
- Réaliser un quartier et une ville mixte pour tous ;
- Concevoir le quartier autour des usages, du quotidien et des nouvelles pratiques urbaines ;
- Co-construire le quartier avec l'ensemble des parties prenantes et soutenir l'innovation.

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

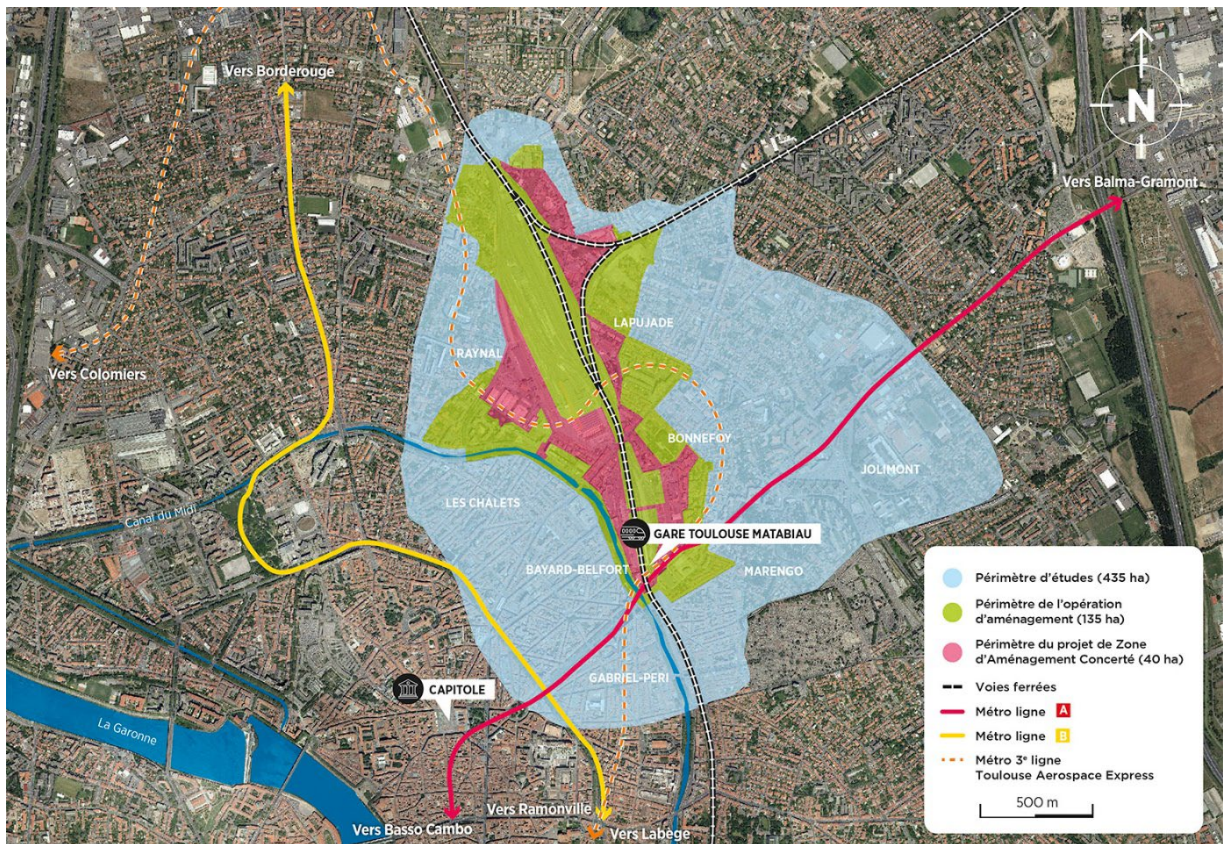
Avec l'arrivée de la Ligne à Grande Vitesse et le renforcement des transports régionaux et urbains, Toulouse va ainsi connaître un repositionnement majeur, à l'échelle nationale et européenne. Elle ne sera plus qu'à trois heures de Paris.

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.

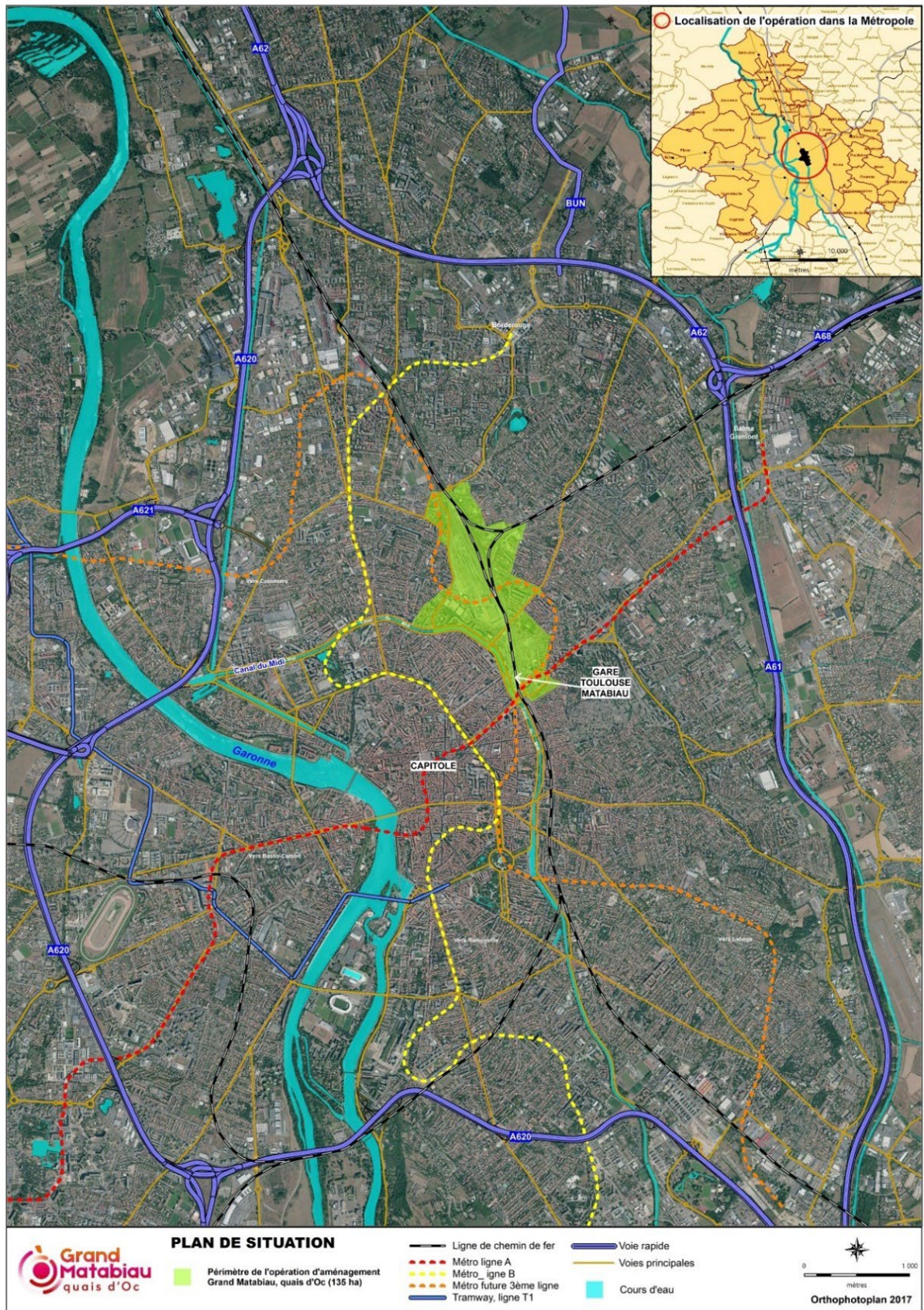
### Un centre-ville étendu pour accompagner le développement du territoire

Grand Matabiau, quais d'Oc vise à étendre le centre-ville au-delà du Canal du Midi vers les faubourgs, en prenant en compte toutes les dimensions de la vie en ville : logements, équipements et espaces publics, activités économiques et commerciales, déplacements, loisirs...

Traversé par le canal du Midi, Grand Matabiau, quais d'Oc et le Grand Parc Canal convergeront pour mettre en valeur cet espace naturel et patrimonial majeur de Toulouse et de la Métropole.









## D. Plaine Campus : Toulouse Aerospace

**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.

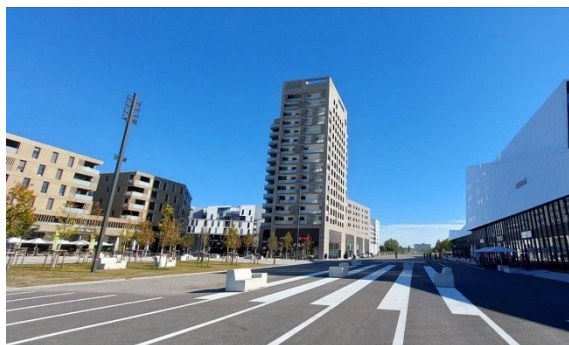
Ce nouveau quartier mêlant recherche scientifique, culture, activité économique et habitat se construit le long des 1,8 kilomètre de la piste. Elle est un élément incontournable du patrimoine tout comme les équipements marquants de l'aventure de l'Aéropostale réunis dans le château Petit-Raynal, au nord 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 Aerospace, 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 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 de locaux destinés à l'activité productive, des programmes d'habitat, de bureaux, des commerces et services, ainsi que des équipements publics. Cette ZAC comprend au total 386 000 m<sup>2</sup> 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 2031.



## E. Francazal

### Le renouvellement urbain au service du développement économique et de l'innovation

Dans le contexte actuel de limitation de l'étalement urbain et de sobriété foncière qu'engagent les collectivités pour atteindre les objectifs de « zéro artificialisation nette des sols », le site emblématique de Francazal représente une véritable opportunité de créer un pôle économique majeur pour le territoire en restant dans une emprise de renouvellement urbain et en ouvrant ce foncier enclavé sur la ville.

Cédée par l'État à Toulouse Métropole en janvier 2020, l'emprise de 38ha au Sud de Francazal est actuellement une friche militaire qu'il est nécessaire de réhabiliter.

En s'appuyant sur les compétences du bassin d'emploi et en structurant un écosystème public, privé et académique, l'opération d'aménagement de Francazal portée par Toulouse Métropole ambitionne d'accueillir la nouvelle adresse d'une filière économique comprenant de l'activité aéronautique, le développement des transports du futur et les activités économiques liées aux nouvelles mobilités terrestres et aériennes (drones, véhicules autonomes terrestres et aériens) et aux nouvelles technologies décarbonées.

Ainsi, le site de Francazal a pour vocation de devenir un des campus d'excellence métropolitains, dédié aux mobilités durables et technologies décarbonées, notamment en y favorisant l'implantation de structures innovantes et des terrains d'expérimentation.



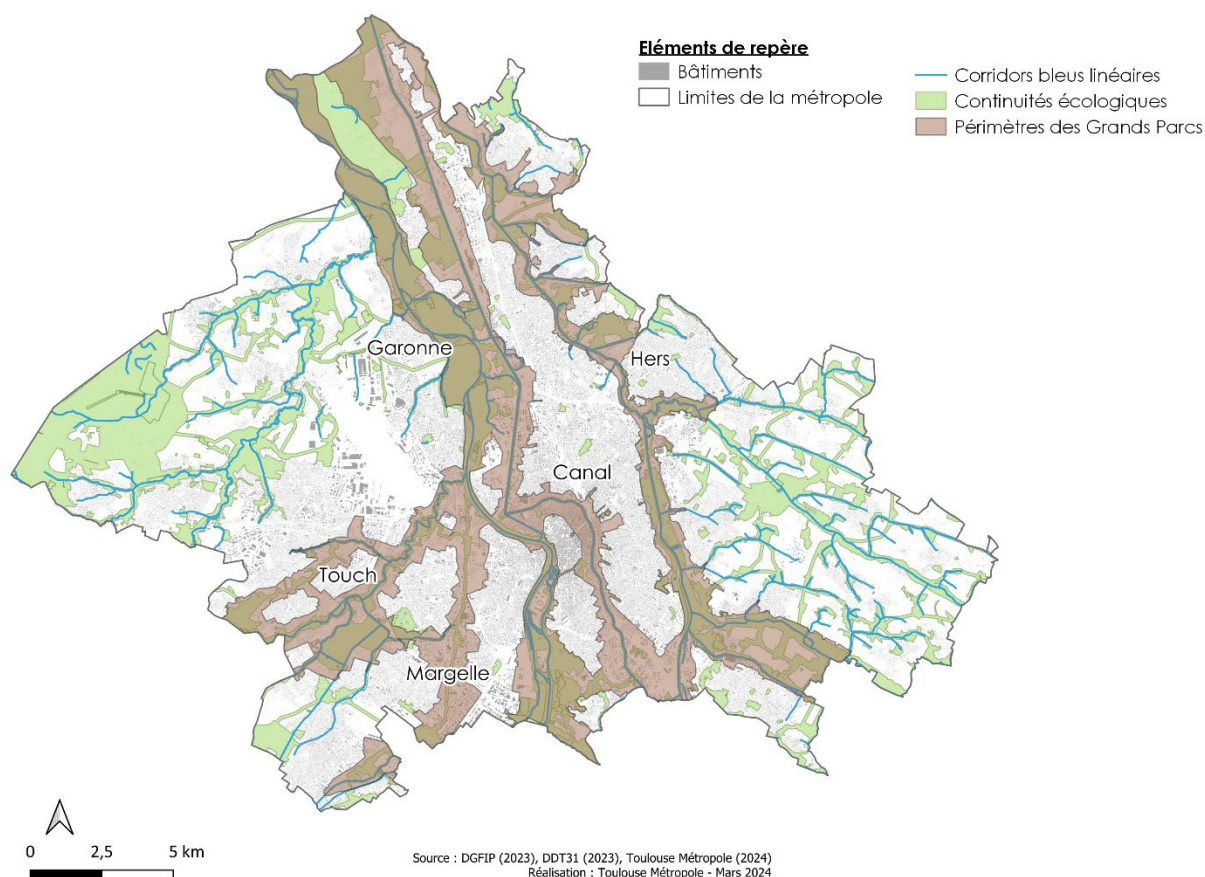


## F. Les cinq grands parcs : des espaces de nature en ville au rôle structurant pour le territoire métropolitain

Les cinq grands parcs sont les symboles de l'articulation entre nature et ville, préservation de l'environnement et développement urbain, présence de la nature et activité humaine.

Dès 2015, par la mise en œuvre de différents aménagements, le projet du Grand Parc Garonne illustre la place donnée à la nature en ville. Puis nés du projet urbain toulousain initié en 2016, les projets de quatre autres grands parcs émergent. En 2020, par délibération, trois d'entre eux, les Grands Parcs Touch, Canal et Hers, sont reconnus d'intérêt métropolitain. Poursuivant l'exemple du Grand Parc Garonne, ces trois grands parcs se répartissent au fil du territoire et du réseau hydrographique, reliant Toulouse aux autres communes métropolitaines par la nature et les voies d'eau situées d'Ouest en Est : le Touch, les canaux, l'Hers. La Margelle de Garonne constitue le cinquième grand parc. Il n'est pas guidé par une voie d'eau mais plutôt par un relief particulier de coteau paysagé, marquant l'emplacement de l'ancien lit de la Garonne et au bas duquel affleurent toujours des sources. Le Grand parc Margelle, créé en 2020 a été déclaré d'intérêt métropolitain en 2023.

Les cinq grands parcs à l'échelle métropolitaine



Source : réalisation AUAT

En 2024, les 5 Grands Parcs reconnus d'intérêt métropolitain sont à des stades de développement et de mise en œuvre différents. Le Grand Parc Garonne a déjà fait l'objet d'aménagement, notamment par la transformation et la renaturation de l'île du Ramier, et des travaux de mise en valeur des berges de la Garonne. Les 4 autres Grands Parcs (Canal, Hers, Touch, Margelle) sont en phase d'étude et de déclinaison des Plans Guides en programme d'interventions à l'image du projet de paysagement du parvis Brienne au titre du Grand Parc Canal.

## Des enjeux communs...

Ces cinq projets de grands parcs portent des enjeux qui articulent qualité du fonctionnement urbain pour les habitants du territoire, réponse au changement climatique et préservation de l'environnement.

Ainsi ils ambitionnent de favoriser les mobilités douces, d'augmenter les espaces de nature en ville, de développer des espaces de détente de proximité vecteurs de liens sociaux et permettant les usages de sport et loisirs.

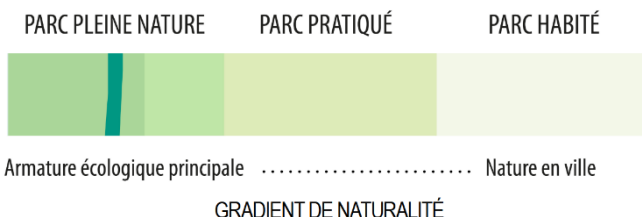
Pour agir sur le changement climatique et la préservation de l'environnement, ils participent à la lutte contre le réchauffement en ville au travers d'îlots de fraîcheur naturels renforcés par la conjugaison des voies d'eau et des espaces verts. Ils permettent la préservation de la biodiversité (faune et flore) renforçant ainsi les continuités écologiques. Par le développement de la présence des végétaux, ils sont des filtres naturels contre certaines pollutions de l'air.

Ces projets de grands parcs permettent également de valoriser les aménagements existants présents au sein ou à proximité de ces espaces et guident les aménagements à venir.

Chacun des Grands Parcs met en œuvre un gradient spécifique à la diversité de ses espaces de nature en intégrant les notions de parc nature, de parc pratiqué et parc habité :

- Au sein du "parc nature", il s'agit de donner une nouvelle épaisseur aux espaces à forte valeur écologique et/ou de renaturer les espaces de rupture pour retrouver une continuité paysagère et écologique.
- Au sein du « parc pratiqué », il s'agit de valoriser les espaces paysagers existants supports de divers usages anthropiques, et de donner de nouvelles épaisseurs paysagères.
- Enfin, le « parc habité » vise à restaurer les secteurs à faible valeur écologique par des initiatives de densification, en vue d'optimiser l'emprise bâtie et améliorer le confort thermique, via la plantation d'arbres notamment et d'une composition urbaine résiliente.

Bloc diagramme et coupe de principe du gradient de nature



Source : réalisation AUAT

## ...aux déclinaisons territoriales spécifiques

### Le Grand Parc Garonne

#### Présentation

Ce Grand Parc est situé le long de la Garonne, principal axe naturel de l'agglomération toulousaine.

L'aire géographique du projet « Grand Parc Garonne » représente trente-deux kilomètres de linéaire fluvial 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.

#### Enjeu spécifique

Plusieurs projets urbains et d'espaces naturels, rythmant le Grand Parc Garonne, contribuent à l'ouverture de la Métropole sur son fleuve.

Au cœur du Grand Parc Garonne, se trouve l'île du Ramier à Toulouse qui fait l'objet d'un projet global d'aménagement afin de lui redonner sa fonction de poumon vert métropolitain.

#### Objectifs / actions

Ce projet est décliné selon trois grands espaces :

- « **Garonne aval** », un parcours découverte, accessible aux piétons et aux vélos et des aménagements d'espaces nature et loisirs en bord de fleuve ont déjà été réalisés sur les communes de Gagnac-sur-Garonne, Seilh, Blagnac et Beauzelle ;
- « **Toulouse centre** », les travaux de restauration des ports de la Daurade et Viguerie et des quais historiques de Toulouse - datant du XVIII<sup>e</sup> siècle – ont été effectués sur les deux rives du fleuve invitant à la promenade et aux loisirs, via la valorisation des berges de la Garonne. L'installation de bollards, pontons et branchements électriques sur les quais du centre-ville annoncent le grand retour de l'activité nautique ;
- « **Île du Ramier** » qui vise la désartificialisation et la végétalisation de vastes emprises pour créer un grand poumon vert accessible à tous et au sein duquel prendront place des activités de sport, culture et loisirs, dans le respect de la sensibilité des milieux naturels. Des espaces seront préservés ou rendus à la nature afin de constituer des zones refuges essentielles à la biodiversité dans un contexte urbain. En effet, l'île du Ramier s'inscrit à la fois dans le corridor de la Garonne et au cœur de la ville de Toulouse, à la croisée des enjeux écologiques et urbains du XXI<sup>e</sup> siècle.

Un plan guide à l'horizon 2030 a été approuvé au Conseil Métropolitain du 13 décembre 2018 prenant en compte les contributions recueillies pendant la concertation. Ce plan présente 10 priorités pour l'île de demain dans une approche globale sur les thèmes de la nature, des usages et de la mobilité. Les cheminements doux retrouveront toute leur place et quatre nouvelles passerelles piétons/cycles traversant le fleuve et connectant directement l'île aux quartiers riverains Empalot, Croix de Pierre, Saint-Michel et vers l'avenue de Muret, ainsi qu'aux transports en commun (métro, tramway, bus Linéo) seront aménagées. L'empreinte de la voiture et du stationnement sera fortement diminuée.

Le transfert du Parc des expositions présent sur l'île du Ramier depuis près de 70 ans vers les communes d'Aussonne et Beauzelle à l'été 2020 a libéré un espace de plus de 10 hectares au nord de l'île et a ouvert des perspectives de reconquête d'un vaste poumon vert au cœur de la Métropole. Au total, ce sont 10 hectares de parc et jardins qui seront édifiés en lieu et place de bâtiments, voiries et parkings.

A la suite d'une enquête publique, le projet global d'aménagement de l'île a obtenu un avis favorable sans réserve du commissaire enquêteur, a été déclaré d'intérêt général et a reçu les autorisations environnementales de l'Etat. Les travaux d'aménagement des principaux espaces publics et du futur parc du Ramier sont prévus de l'automne 2023 à l'automne 2025.



## LE PROJET D'AMÉNAGEMENT DE L'ÎLE DU RAMIER

SOUS MAÎTRISE D'OUVRAGE TOULOUSE MÉTROPOLE

### AMÉNAGEMENTS FUTURS

#### Horizon 2023 / 2024

1. BOISEMENTS ALLUVIAUX SANCTUARISÉS (fermeture totale de site par des clôtures)
2. RIPISYLVE PRÉSERVÉE (avec limitation de la fréquentation par barriérage et signalétique de sensibilisation)
  - a) Bras de la Loge
  - b) Bras secondaire de Langlade
- 3.a) RIPISYLVE RESTAURÉE PUIS PRÉSERVÉE (berge est, en pied de digue Empalot)

#### Horizon 2025

4. JARDIN BOTANIQUE
5. BÂTIMENTS RÉHABILITÉS en équipements sportifs ou de services publics :
  - a) Hall 3: Cité des sports urbains
  - b) Hall 8: Maintien de la salle municipale polyvalente
  - c) Hall 9: Déchetterie/recyclerie intérieure (Décoset)
  - d) Billetterie: Gardiennage et sécurité
  - e) Services techniques gestionnaires de l'île
6. PARKING VÉGÉTALISÉ (réemploi d'une dalle existante)
7. ESPLANADE PIÉTONNE VÉGÉTALISÉE (réemploi d'une dalle existante)
8. GRANDE ALLÉE PIÉTONNE ET ARBORÉE (Montaricq partie nord)
9. GRANDE ALLÉE PIÉTONS/CYCLES ARBORÉE
10. RIPISYLVES ÉLARGIES (zone d'élargissement et préservation par sensibilisation)
11. VOIES VERTES DE L'ÎLE
12. JARDIN PARTAGÉ

#### Horizon 2030

13. PASSERELLE SAINT-MICHEL (franchissement de la Garonne)
14. PASSERELLE CROIX-DE-PIERRE (franchissement de la Garonne)
15. OUVRAGES D'ACCESSIBILITÉ sur les digues d'Empalot et de Saint-Michel
3. b) RIPISYLVE RESTAURÉE PUIS PRÉSERVÉE (berge est, en pied de digue Saint-Michel)
16. ESPACE VERT ET CONSERVATION D'UNE EMPRISE À BÂTIR (café-restaurant)
5. BÂTIMENTS RÉHABILITÉS DE L'ANCIEN PARC DES EXPOSITIONS
  - f) Rotonde: Maison des associations
  - g) Hall 7: Pavillon des sports
17. ÉQUIPEMENTS NAUTIQUES
  - a) Rampe de mise à l'eau
  - b) Ponton
18. ACCÈS PIÉTONS-CYCLES ET AIRE DE SKATE-BOARD
19. PARVIS DU STADIUM VÉGÉTALISÉ
20. GRANDE ALLÉE PIÉTONNE ET ARBORÉE (Montaricq partie sud)
21. LIAISON PIÉTONS-CYCLES entre les passerelles Empalot et Croix-de-Pierre
22. CANAL DES MOULINS
  - a) Désenvasement
  - b) Petites passerelles piétonnes Sud
  - c) Restauration de moulins
23. RIPISYLVES RESTAURÉES aux abords des ouvrages

#### OPÉRATIONS PRÉALABLEMENT AUTORISÉES (RÉALISÉES / EN COURS)

- A. ÉCLUSE SAINT-MICHEL ET THÉÂTRE DE VERDURE
- B. SITE BANLÈVE / MAYSSONNIÉ
- C. DÉCONSTRUCTION DE L'ANCIEN PARC DES EXPOSITIONS ET DÉSIMPÉRMÉABILISATION DES SOLS
- D. JARDIN DE LA POWDRERIE DU RAMIER
- E. VOIE VERTE DE LA DIGUE OUEST
- F. PASSERELLE RAPAS (vers av. Muret)
- G. PASSERELLE EMPALOT (vers Empalot)



Source : Toulouse Métropole

## Le Grand Parc Margelle

### Présentation

Situé exclusivement sur le territoire toulousain, le Grand Parc Margelle repose sur un fil vert méconnu de huit kilomètres de long jalonné de parcs, jardins et espaces verts naturels.

Différents éléments marquent également son identité :

- un relief spécifique, la Margelle, talus de la première terrasse de la Garonne, figure géographique unique traversant le territoire,
- la présence de châteaux et domaines, témoignages de patrimoine historique, architectural et horticole ;
- la présence de nombreux équipements de destination métropolitaine ou locale autour de la santé, de la culture, de la pratique sportive : hôpital Purpan, Zénith, université Jean-Jaurès, base nautique et future cité de la danse de la Reynerie, siège de la régie agricole de Toulouse.

Ces éléments seront valorisés au sein de parcours thématiques, facteurs d'attractivité : parcours naturel, parcours de l'eau, parcours fertile, parcours des domaines, parcours culturel, parcours ludique / sportif.

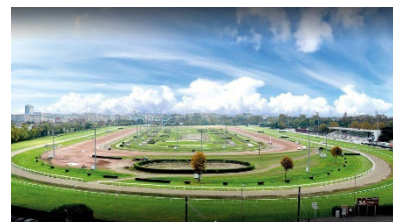
### Enjeu spécifique

Marqué par des espaces verts répartis en pas japonais, le grand parc Margelle ambitionne la construction d'un « grand parc en chapelet ». Une réelle continuité des espaces de nature permettra de faire reconnaître cet axe vert central de la rive gauche comme une entité en soi riche d'ambiances paysagères uniques et support de mobilités douces continues.

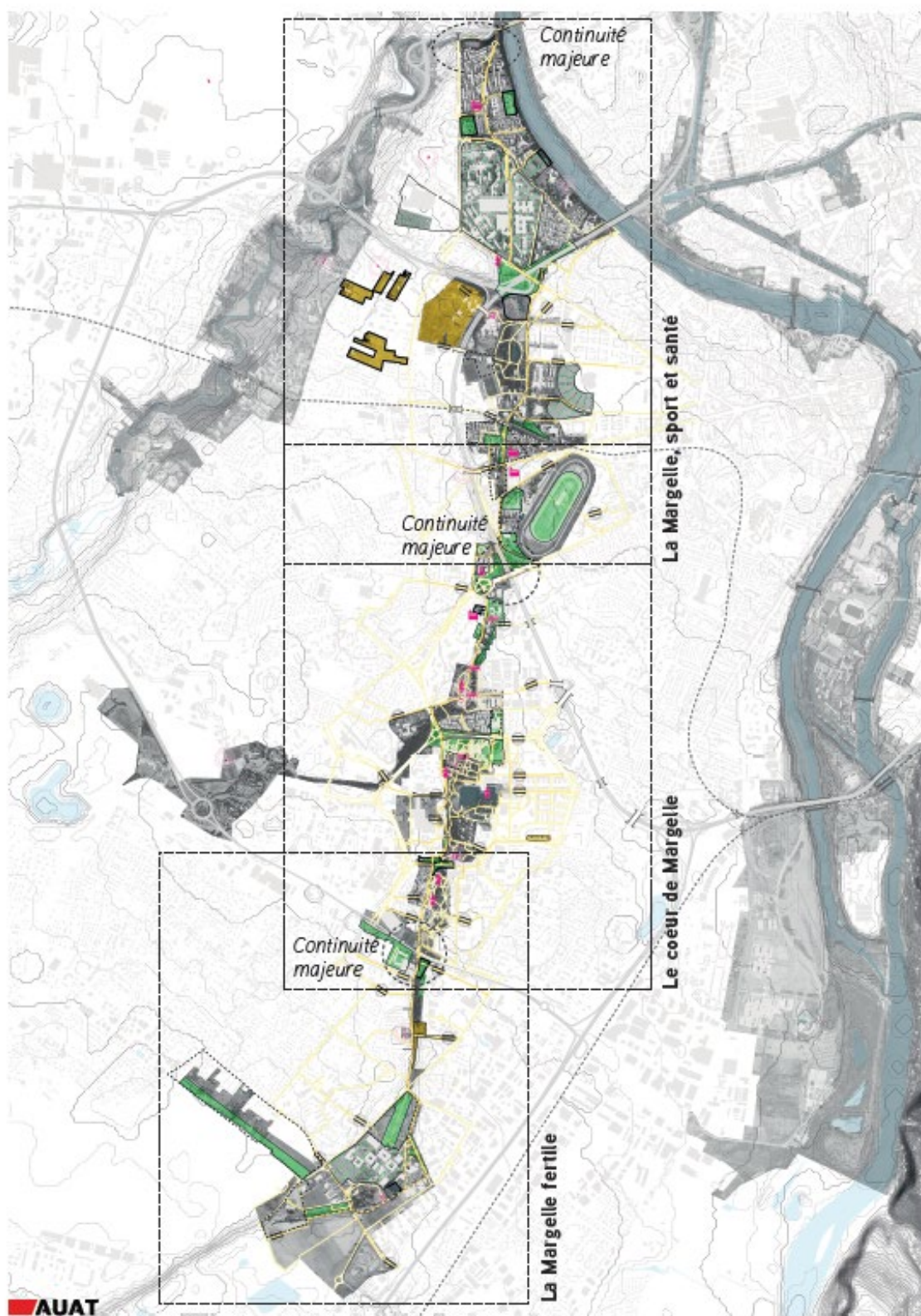
### Objectifs / actions

Il se décline selon trois grands espaces et trois dynamiques :

- **Margelle Sport et santé** : allant du quartier de Purpan et des Arènes Romaines jusqu'à l'hippodrome de la Cépière, cette séquence s'illustre comme le support d'une relation fonctionnelle et paysagère « épaissie » entre les grands équipements sports et santé amenés à s'ouvrir davantage sur les quartiers.
- **Cœur de Margelle** : localisé entre les quartiers du Mirail et l'avenue Eisenhower, cette séquence aura pour vocation d'inscrire les réalisations des quartiers dans une dynamique de Grand Parc et d'améliorer les entretiens en établissant des relations paysagères et environnementales entre les différents parcs et jardins.
- **Margelle fertile** : territoire situé le plus au sud du Grand Parc entre l'avenue Eisenhower et le domaine de Candie, cette séquence a pour ambition de valoriser et favoriser l'activité agricole déjà présente et la développer selon tous les attendus d'un agriparc, notamment sur son aspect pédagogique.







## Le Grand Parc Canal

### Présentation

Le parc se déroule sur trente kilomètres le long des trois canaux, qui naissent au niveau du port de l'Embouchure, au centre de la Métropole : le canal du Midi (10,5 km), le canal de Brienne (1,55 km) et le canal de Garonne (18,50 km). Ce fil bleu, positionné sur l'axe médian de la Métropole, traverse ainsi quatre communes : Toulouse, Fenouillet, Lespinasse, Saint-Jory.

Le caractère patrimonial et iconique du canal de Brienne fait écho à un environnement urbain de type faubourien au centre-ville de Toulouse, le long du canal du Midi. Plus au Sud vers l'Université de Rangueil, le parcours du canal du Midi est jalonné de grands équipements et offre des espaces de promenade bucolique. Plus au Nord, dans la campagne péri-urbaine, des liaisons sont à créer entre le canal de Garonne, les villes, le tissu industriel et les activités.

### Enjeu spécifique

Ce projet de Grand Parc Canal revêt un grand enjeu d'attractivité patrimoniale pour l'ensemble territoire métropolitain, le canal du Midi et le canal de Brienne étant deux biens inscrits sur la liste du Patrimoine Mondial de l'Humanité par l'UNESCO.

### Objectifs / actions

Différentes actions sont envisagées pour structurer ce projet de Grand Parc :

- Inscrire le projet du Grand Parc Canal dans sa dimension métropolitaine dans un maillage avec les autres grands parcs ;
- Apaiser les canaux en diminuant la place de la voiture sur ses berges au profit des piétons, des cycles et d'une amplification de la place de la nature ;
- Rendre les canaux à ses usagers en offrant tout au long du parcours des usages récréatifs multiples ;
- Tirer parti de la Valeur Universelle Exceptionnelle (VUE) de ce bien UNESCO pour faire évoluer l'image de la Métropole à l'échelle européenne et valoriser le projet dans le cadre du plan de gestion demandé par l'UNESCO ;
- Développer le tourisme et le commerce ;
- Requalifier le paysage des canaux en travaillant dans l'épaisseur des quartiers : embellir l'architecture le long des berges en induisant des restructurations urbaines adaptées ;
- La méthode : activer d'abord les lieux par l'urbanisme tactique et une réduction de la pression automobile, puis révéler progressivement les lieux emblématiques

## Le Grand Parc Hers

### Présentation

Le territoire de Toulouse Métropole est largement façonné par la Garonne et ses affluents : fleuve et cours d'eau ainsi que leurs berges immédiates, vastes terrasses et plaines alluviales de part et d'autre de la Garonne, vallées insérées dans les côteaux et ponctuées de boisements relictuels plus à l'est. Parmi les affluents de la Garonne, l'Hers dont le lit a été endigué à la suite des travaux de réalisation du périphérique, sillonne sur vingt-huit kilomètres de long bordant dix communes : Toulouse, Balma, l'Union, Launaguet, Aucamville, Fontbeuzard, Saint Alban, Castelginest, Bruguières, Saint Jory.

### Enjeu spécifique

L'Hers est un cours d'eau, c'est aussi une plaine alluviale qui sillonne :

- 13 communes dont Toulouse avec 5 quartiers ;
- un corridor écologique plus ou moins large, inscrit comme « à restaurer » dans la trame verte et bleue métropolitaine, incluant des espaces à reconquérir du point de vue de la fonctionnalité des milieux naturels ;
- des secteurs à enjeux du Programme d'Action et de Prévention des Inondations (PAPI) ;
- des espaces urbanisés et en cours d'urbanisation (Paléficat, Violette, Atlanta, Marcaissonne...) avec des franchissements principalement dédiés aux modes motorisés et des projets d'infrastructure routière ou de mobilités douces (LMSE, Réseau Express Vélo) ;
- de nombreux espaces agricoles de nature différente (maraîchage, jardins familiaux, agriculture extensive...) qui connaissent une pression de l'extension de l'urbanisation.

Après une phase de diagnostic et l'élaboration d'un Plan Guide, le projet du Grand Parc de l'Hers s'attache à remédier aux discontinuités de la trame verte et bleue, et à épaissir celle-ci. Également, il s'agit de permettre l'aménagement sobre du chemin de la vallée de l'Hers en considérant la préservation des berges et le renforcement de la ripisylve.

### Objectifs / actions

Le projet de Grand Parc de l'Hers a pour ambition de se doter d'une vision d'ensemble stratégique permettant de révéler la valeur à ce territoire singulier, complexe, de grande ampleur et soumis à la pression de l'urbanisation.

Une étude de préfiguration va être engagée pour définir un cadre commun aux 13 communes de la vallée : ambitions et valeurs du Grand Parc de l'Hers, périmètre et conditions de l'action concrète.

## Le Grand Parc Touch

### Présentation

Ce Grand Parc est situé le long du cours d'eau du Touch et constitue une des principales composantes de la trame verte et bleue de l'agglomération toulousaine. Le projet s'inscrit le long de trois communes, Toulouse, Blagnac, Tournefeuille et représente à la fois des territoires urbanisés composés de différentes séquences mais aussi à des espaces à fortes valeurs environnementale et patrimoniale. Affluent de la Garonne, le Touch sillonne au sein de la Métropole sur un linéaire d'une douzaine de kilomètres. La majeure partie du bassin versant s'inscrit en dehors du périmètre métropolitain sur un territoire majoritairement agricole.

L'ambition autour de ce parc sera de définir de nouveaux usages publics c'est à dire trouver « un positionnement, un rôle » à ce parc tout en portant un objectif de maintien de la qualité environnementale dans ses différentes composantes.

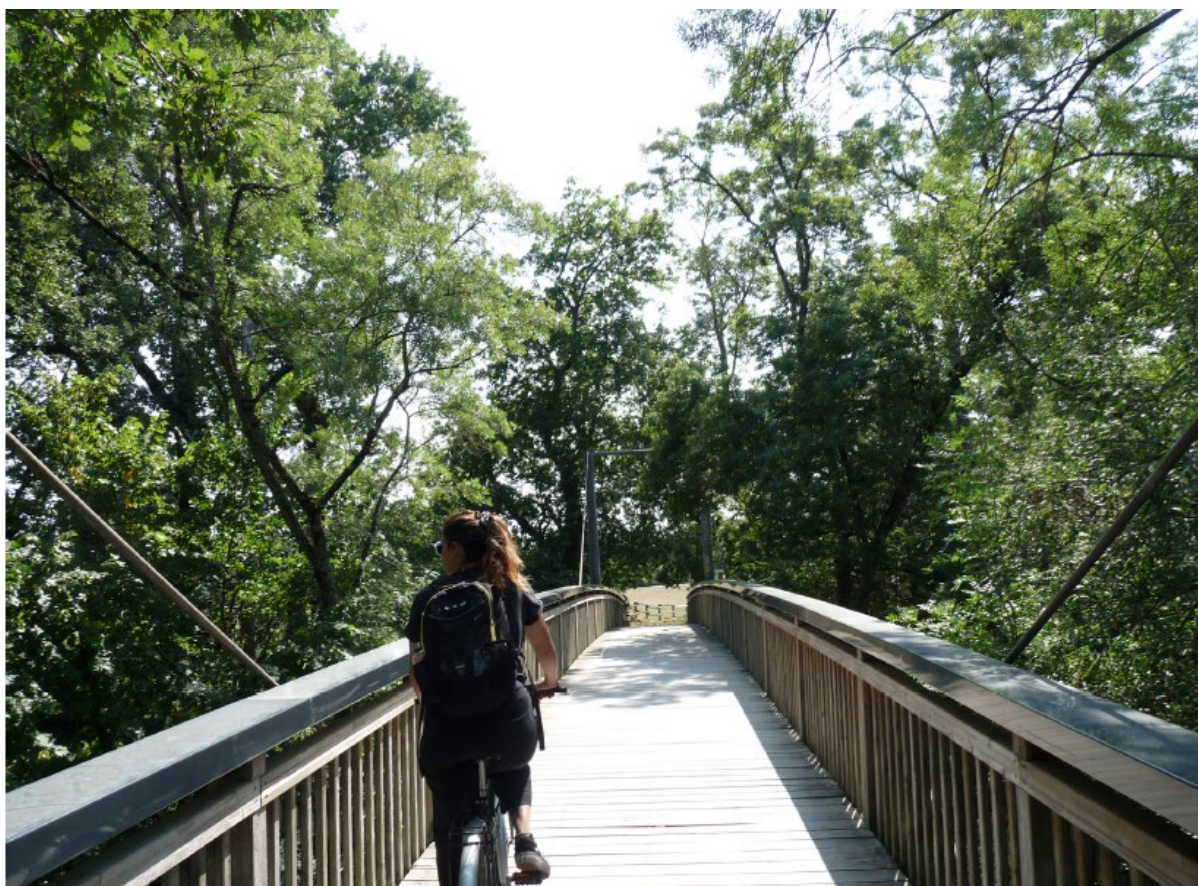
### Enjeu spécifique

Sur ce secteur de la Métropole, un diagnostic prospectif a été menée avec l'AUAT et a permis d'identifier un périmètre d'enjeux du Grand Parc du Touch autour de la rivière et de ses affluents, incluant également les coteaux de la Paderne et de la Ramée. Le travail se poursuit dans le cadre de la définition d'un Plan Guide et d'un programme d'actions. Il s'agira de définir les conditions et modalités d'actions permettant de maintenir et de valoriser la trame verte et bleue au travers des corridors écologiques, dans un territoire urbain, de reconquérir et de positionner ce parc dans sa relation aux territoires environnants. Ce territoire constitue un véritable corridor de fraîcheur participant au confort urbain et à l'accueil d'usages.



### Objectifs / actions

- Identifier les différentes composantes de ce territoire, faire émerger les spécificités puis les projets à mettre en œuvre au travers d'un futur plan guide. Dans ce cadre, le périmètre de projet reste à définir en lien avec les territoires environnants.
- Des actions de préservation, de requalification des espaces de nature au sein de la trame verte sont à mettre en œuvre. Dans les séquences les plus fragilisées, les espaces à reconquérir sont à identifier. Les corridors de nature ordinaire existants ou créés seront à identifier de façon plus précise. Les moyens de reconquête de la qualité des milieux sont à définir dans les secteurs où les usages peuvent venir perturber les milieux naturels. Les espaces à enjeu inondation sont également à préserver voire à définir au regard du Programme d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI).
- Mailler et compléter les parcours découverte, accessibles aux piétons ou aux vélos, formant des boucles, des liens transversaux entre les quartiers, vers le centre-ville, le parc Margelle, La Ramée et les nouveaux quartiers.
- Intégrer les infrastructures, atténuer les ruptures. Identifier les équipements publics s'inscrivant dans la trame verte et bleue.
- Gagner de l'espace au profit de nouveaux usages tout en préservant les abords du cours d'eau, ses boisements en ayant une approche plus élargie et transversale.







## PARTIE 3

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



## I. 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 de l'enveloppe 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.

#### 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 de perte de repères, de lisibilité et d'identité, susceptibles de modifier la perception du territoire qu'ont ses habitants.

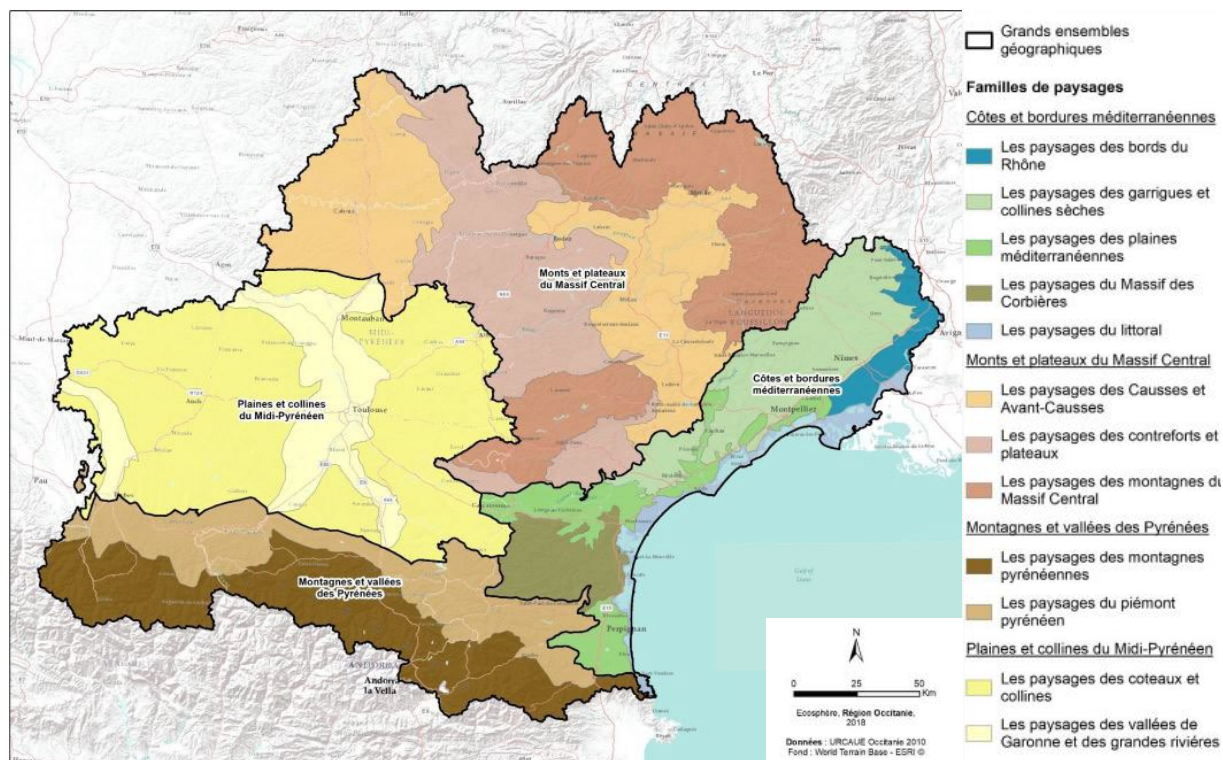
La démarche de planification intercommunale engagée aujourd'hui offre l'opportunité de se réinterroger sur les caractéristiques et les valeurs portées par le(s) paysage(s) de Toulouse Métropole, sur son ancrage dans le territoire et ses repères identitaires, vivaces ou à révéler.

La région Occitanie présente une complexité biogéographique, à l'origine d'une grande diversité de paysages. Ceux-ci s'articulent en quatre grands ensembles paysagers régionaux, qui rassemblent des entités paysagères unies par plusieurs traits communs :

- Les contreforts du Massif central, au Nord ;
- Les plaines et collines des bassins de la Garonne et de l'Adour, au centre ouest ;
- Les côtes et arrière-pays méditerranéens, à l'Est ;
- Les montagnes et vallées des Pyrénées, au Sud.

L'ensemble des « plaines et collines des bassins de la Garonne et de l'Adour », 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 soixante-huit identifiées à l'échelle régionale : le « Pays toulousain », « Le Lauragais » et « Le Frontonnais ».

Paysages de la région Midi-Pyrénées



Sources : diagnostic Stratégie Régionale pour la biodiversité – Région Occitanie

**Des paysages qui prennent appui sur le réseau hydrographique**

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 particulièrement structurant.

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’est, créant la dissymétrie actuelle de la vallée. Les terrasses sont entaillées par quatre affluents de la Garonne, aux vallées également dissymétriques : la Saudrune, le Touch, l’Aussonnelle et la Save.



Haute terrasse, Aussonne ©AUAT



Falaises de Beauzelle, depuis la rive droite de Garonne, Fenouillet © AUAT

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. 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. On peut également citer 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, susceptibles de jouer un rôle de zone humide de substitution de valeur écologique notable.

### 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, la forêt de Bouconne située sur la haute terrasse de la Garonne reste 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) 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, à la vie et au bien-être des habitants. Les îlots verts des parcs et jardins urbains ponctuent, aèrent et rafraichissent 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, et participent elles aussi à climatiser la ville. 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.

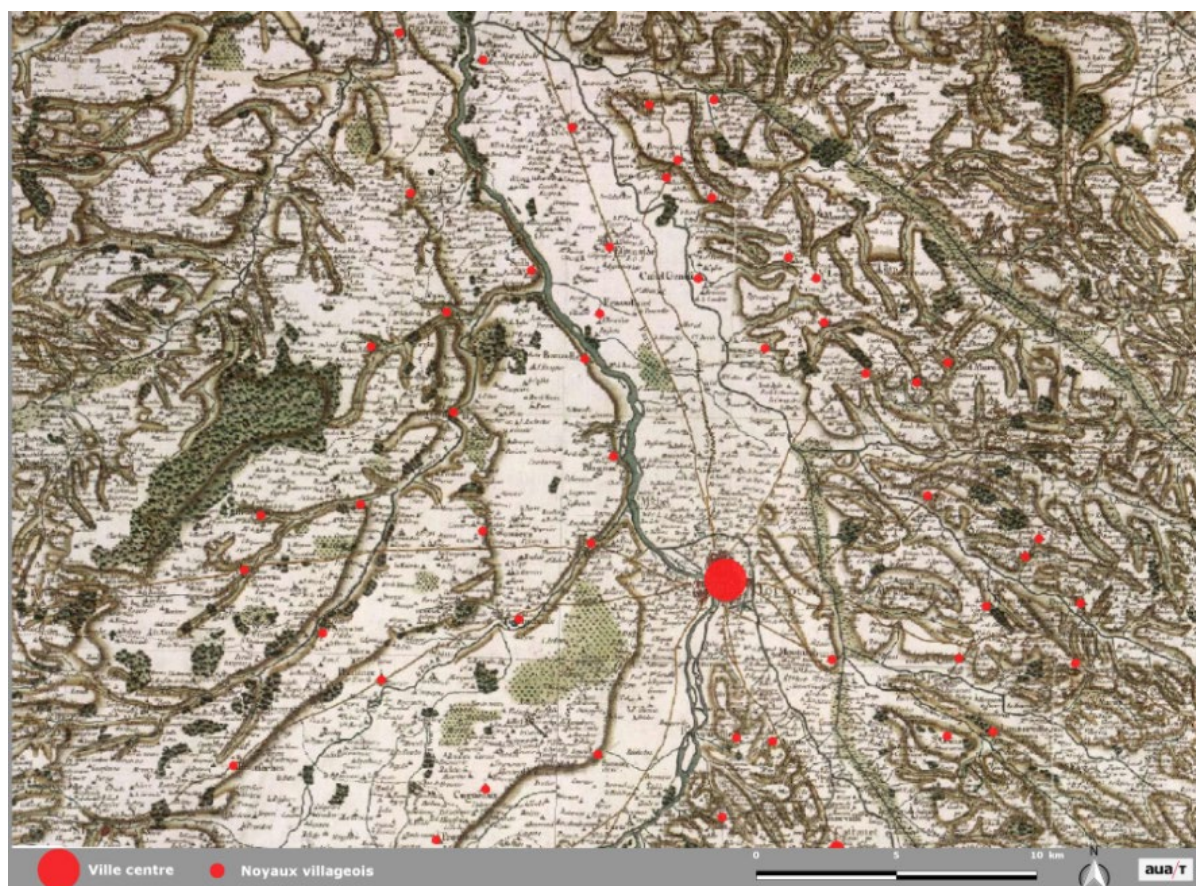


### Des paysages agricoles toujours prégnants sur Toulouse Métropole

Couvrant près d'un tiers 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 susceptibles de l'endiguer. Représentant une richesse patrimoniale et identitaire spécifique au nord de l'agglomération, les paysages de la plaine alluvionnaire deviennent cependant très rares, menacés par une forte pression urbaine qui les fait reculer de plus en plus loin. 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<sup>ème</sup> 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<sup>ème</sup> 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<sup>ème</sup> 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 côte 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 quinze dernières années, entreprennent de renouveler le genre et participent à la création de nouveaux paysages urbains.

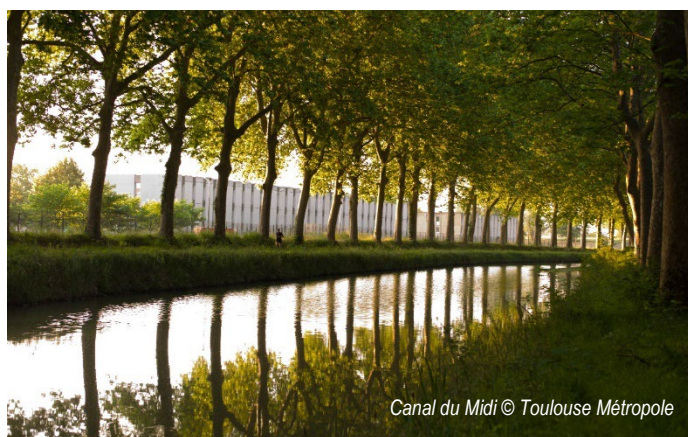
### Les entrées de ville, un paysage urbain à reconquérir

Constituées le long des grandes infrastructures routières qui convergent vers Toulouse, sans véritable cohérence, les entrées de ville ressemblent trop souvent à un agencement peu ordonné de bâtiments sans caractère et de panneaux publicitaires multiples, en mutation perpétuelle. Les activités économiques attirées par un foncier peu cher, de taille importante et par un effet vitrine se sont implantées massivement. Quelques zones d'habitat se trouvent encore mêlées à ces secteurs économiques qui souffrent d'un défaut d'accessibilité et d'aménagement pour les circulations douces.



RD 820 © AUAT

Les abords des voies de chemin de fer en entrée de ville sont similaires à ceux des grandes infrastructures routières. Seules les voies d'eau et leurs berges constituent des portes d'entrée valorisantes de la ville aux enjeux historiques, culturels, paysagers ou encore urbains.



Canal du Midi © Toulouse Métropole

La ville de Toulouse, en lien avec les communes voisines a initié une démarche de qualification de ses entrées de ville. A l'occasion de projets urbains ou d'aménagement de voirie sur les 20 entrées de ville identifiées, elle développera une stratégie permettant à la fois la qualification de l'entrée de ville d'un point de vue urbain et paysager mais aussi en assurant les fonctionnalités de mobilité, commerce, activités etc...

## B. L'espace agricole particulièrement impacté par le développement urbain

### CE QU'IL FAUT RETENIR

- Entre 2010 et 2020, une régression de 4% de la Surface Agricole Utile, soit 446 ha, équivalent à la perte d'une à une et demi exploitation tous les ans.
- Historiquement plutôt intense dans le Nord-Ouest, une perte de foncier agricole qui touche aujourd'hui tous les secteurs de la Métropole
- Les ventes de foncier agricole destinées à l'urbanisation représentent une part prépondérante des transactions réalisées par la SAFER au cours des dix dernières années.
- La protection du foncier agricole, partie intégrante des actions phares à engager dans le cadre de la politique publique du Projet Agricole et Alimentaire Métropolitain.

### Au sein des espaces agricoles, une perte de Surface Agricole Utile (SAU) qui équivaut à la disparition de 1 à 1,5 exploitation tous les ans

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 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)<sup>38</sup>.**

Ces espaces sont couverts majoritairement par les zonages agricoles des documents d'urbanisme, mais peuvent également être couverts par les zonages naturels 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 ; ils peuvent être concernés par des zones urbaines ou à urbaniser lorsque la collectivité envisage à plus ou moins long terme des projets d'urbanisation ou de développement à leur endroit.

Ce foncier est exploité en faire valoir direct (il appartient à l'exploitant agricole), ou en faire valoir indirect (il fait alors l'objet d'un contrat entre le propriétaire et l'exploitant : fermage, Contrat de Mise à Disposition -CMD, commodat...).

Entre 2010 et 2020 (11 ans), la SAU a régressé de 446 ha (4 % de la SAU totale), soit une moyenne de 40.54 ha/an.

La SAU moyenne sur le territoire étant de 30 ha en 2010 et 39 ha en 2019, la perte de SAU sur les 11 dernières années équivaut à la disparition d'1 à 1.5 exploitation tous les ans<sup>39</sup>, soit 40 à 50 ha de SAU par an.

**Il est également important de mettre en avant que cette perte de foncier agricole touche les communes de la Métropole de manière inégale. Historiquement plutôt intense dans le Nord-Ouest toulousain (communes de Colomiers, Cornebarrieu, ou encore Tournefeuille) elle commence à s'observer aujourd'hui dans une moindre mesure sur toutes les communes de la ceinture de la ville de Toulouse notamment celles jusqu'ici encore très agricoles dont Drémil Lafage, Mondonzil, Mons, Flourens.**

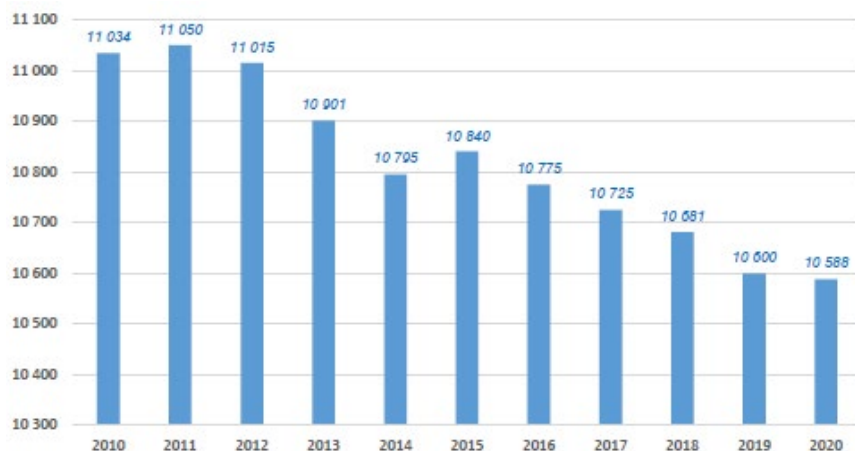
<sup>38</sup> La SAU est composée de terres arables (grande culture, cultures maraîchères, prairies artificielles, jachères...), surfaces toujours en herbe (prairies permanentes, alpages), cultures pérennes (vignes, vergers...) déclarées à la Politique Agricole Commune (source RPG) ou identifiée par ailleurs (photointerprétation maraîchage)

<sup>39</sup> Source : Compléments et actualisation du Diagnostic agricole du PLUiH, Chambre d'agriculture de la Haute-Garonne, 2022



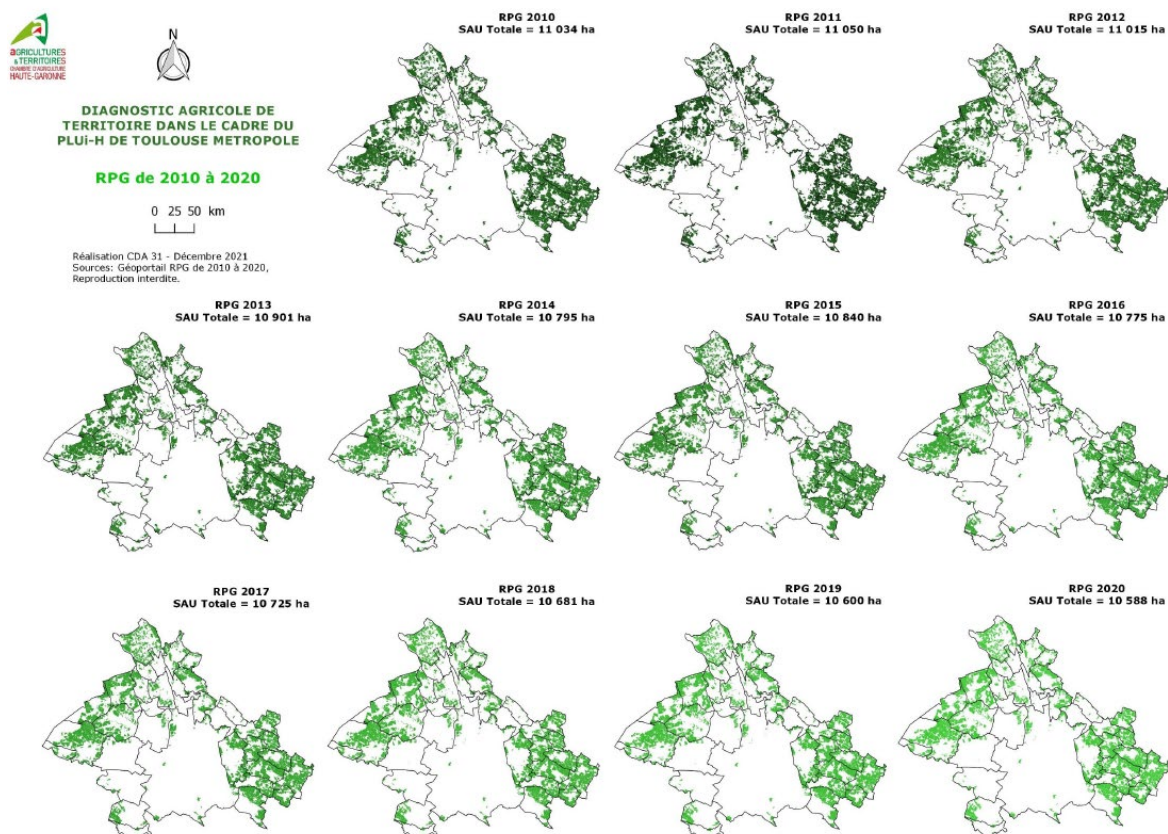
Aujourd'hui 26 %<sup>40</sup> des parcelles agricoles de la métropole représentent plus de 10 % des surfaces totales de leur exploitation et sont ainsi indispensables à la viabilité de l'exploitation à laquelle elles appartiennent.

Évolution de la surface agricole utile 2010 à 2020 en ha



Source : RGP2010 à 2020 – issu du diagnostic agricole de territoire CDA 31

Cartes de localisation de la SAU issue du RPG de 2010 à 2020



<sup>40</sup> La surface totale de l'ensemble des parcelles est supérieure à la SAU métropolitaine de 2020 (10 600 ha) car les surfaces des parcelles qui sont « à cheval » sur les limites du territoire ont été comptées dans leur totalité (11 337 ha).

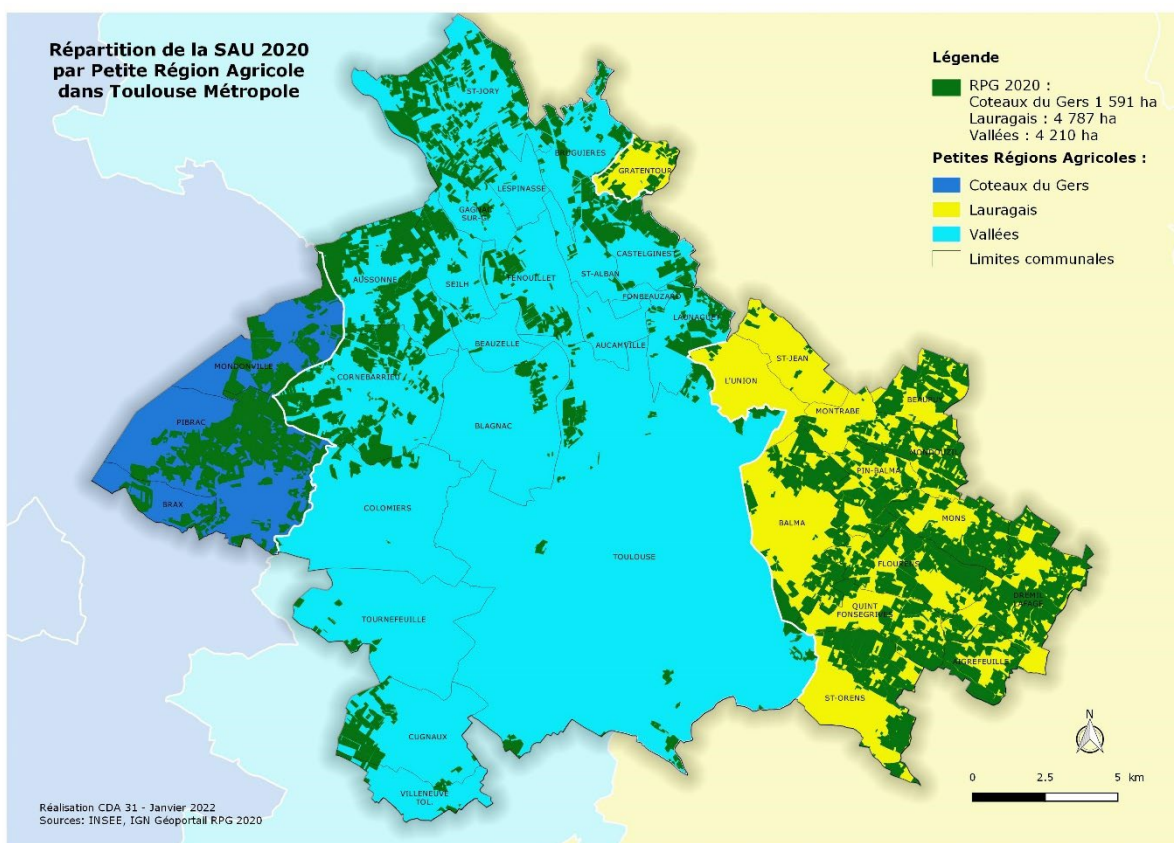
## Le marché foncier sur les espaces agricoles démontre une part prépondérante des ventes destinées à l'urbanisation<sup>41</sup> et un frein à la pérennisation des exploitations agricoles

La valeur vénale moyenne des terres agricoles et des prairies naturelles est publiée chaque année par arrêté du ministère de l'Agriculture, de l'Agroalimentaire et de la Forêt. Ce barème permet d'avoir une vision indicative des prix pratiqués lors des transactions effectuées dans chaque Petite Région Agricole (PRA).

Les prix retenus sont ceux des parcelles ou exploitations non bâties et destinées à conserver leur vocation agricole. Les prix s'appliquent aux terres libres de tout bail ou dont le bail est résilié dans l'acte de vente, d'une superficie supérieure ou égale à 70 ares. Les prix publiés sont hors taxe, frais d'acte non compris.

La valeur dominante correspond au prix le plus souvent pratiqué tel qu'il a été constaté ou estimé. Les valeurs maximum et minimum (ou moyenne des prix hauts et moyenne des prix bas selon les tableaux) correspondent respectivement aux prix pratiqués pour les terres les plus chères et les moins chères, compte tenu des conditions locales du marché.

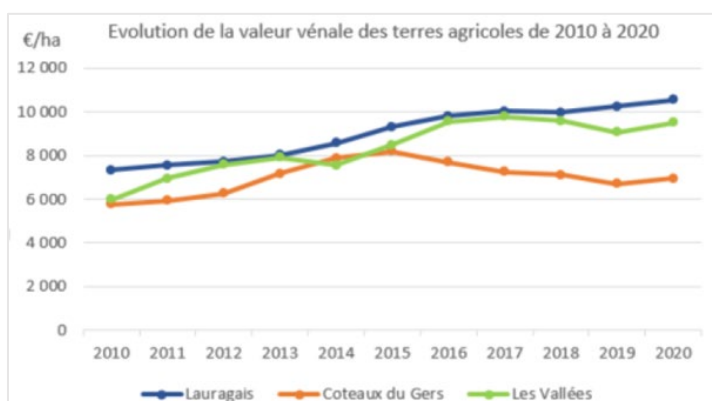
Le territoire de Toulouse Métropole s'étend sur trois Petites Régions Agricoles : Lauragais, Les Vallées, Coteaux du Gers.



Source : issu du diagnostic agricole de territoire CDA 31

<sup>41</sup> Source : « Compléments et actualisation du diagnostic agricole du PLUi-H » élaboré par la Chambre d'Agriculture de la Haute-Garonne, 2022





Source : issu du diagnostic agricole de territoire CDA 31

L'observation de l'évolution des prix au cours des 10 dernières années sur ces trois Petites Régions Agricoles démontre une progression constante des prix, sur la région du Lauragais et dans une moindre mesure sur les Vallées. La région des Coteaux du Gers subit davantage de fluctuation du niveau moyen des prix.

**Ces données traduisent une forte tension sur le foncier agricole. La pression foncière est accentuée sur les secteurs à forte attractivité résidentielle et économique. L'accès au foncier pour les exploitants agricoles devient complexe voire impossible (disponibilité, prix).**

La non-maîtrise du foncier pour un exploitant constitue un facteur de fragilité, d'autant plus important dans les secteurs soumis à forte pression foncière. Des exploitants du territoire ont déjà perdu l'usage de surfaces. Ceci a de nombreuses conséquences pour leur exploitation : réduction de la production et donc du chiffre d'affaires, difficultés de trouver du foncier disponible pour compenser les pertes (à l'achat ou en fermage), nécessité de réorganiser leur système d'exploitation, relocalisations, contraintes supplémentaires d'exploitation.

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 (par ordre de priorité : fermier en place, moins de 40 ans ayant une formation agricole, plus de 40 ans ayant une formation agricole, moins de 40 ans n'ayant pas de formation agricole, plus de 40 ans n'ayant pas de formation agricole). 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.

Sur Toulouse Métropole, en dix ans, 1 982 transactions ont été traitées par la SAFER représentant 2 500 hectares, soit une surface moyenne des biens vendus de 1,2 hectare.

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 % des surfaces ont été destinées à l'exploitation agricole, et près de 60 % (57,65 %) ont été destinées 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 dépourvues 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 des exploitations existantes : agriculteurs personnes physiques (217 ha) et des sociétés agricoles (282 ha). 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 ha).

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 ha), au cours des dix dernières années, représentent une perte de près de 13 % des surfaces agricoles (l'équivalent de 37 exploitations agricoles).

Sur les 1 441 hectares destinés à l'urbanisation :

- 72 % (1 036 ha) correspondent aux espaces destinés à la construction ;
- 28 % (405 ha) 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, soit l'équivalent de 1,5 exploitations agricoles).

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.** Pour de jeunes agriculteurs qui ne seraient pas issus de parents agriculteurs, l'installation devient hors de portée ou nécessite de s'endetter à vie et conditionne fortement les activités qui devront rembourser l'emprunt.

Les restrictions de développement de l'urbanisation sur des terres agricoles induites par la loi Climat et Résilience devraient être de nature à infléchir ces tendances.

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 protection du foncier au cœur du Projet Agricole et Alimentaire Métropolitain

La protection du foncier agricole fait partie intégrante des actions phares à engager dans le cadre de la politique publique du Projet Agricole et Alimentaire Métropolitain, avec notamment une préservation des surfaces agricoles existantes et un objectif de reconquête maraîchère.



Elle vise à enrayer les phénomènes constatés aujourd'hui :

- Des infrastructures nourricières grignotées par l'artificialisation des terres agricoles : arrêter l'étalement en optimisant les espaces déjà artificialisés et en mobilisant les friches ;
- L'absence d'une vocation clairement affichée sur le long terme favorise la rétention foncière et empêche l'investissement pour augmenter la productivité des surfaces ;
- La tension sur le foncier et la cohabitation des activités créent des zones de conflit : nécessité de travailler les franges pour préserver des terres fertiles disponibles à proximité des lieux de vie ;
- L'urbanisation peut fragiliser la viabilité économique des exploitations : conditions d'exploitation (accès, morcellement, qualité des sols, équipements, accès à l'eau<sup>42</sup>, disponibilité et visibilité du foncier permettant d'investir).

<sup>42</sup> Se reporter à l'Etat Initial de l'Environnement concernant l'accès à l'eau des exploitations, les investissements nécessaires, l'impact sur les valeurs foncières, le potentiel de production

## C. 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.
- Différentes approches pour qualifier les formes urbaines.
- 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.
- Une forte hétérogénéité du « bâti » économique pour répondre à une diversité de besoins et de demandes d'entreprise.
- Un immobilier commercial peu qualitatif, mais une diversification, et une hybridation des formats à l'œuvre.
- Artificialisation et imperméabilisation, deux tendances de fond des zones économiques dédiées.

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

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.

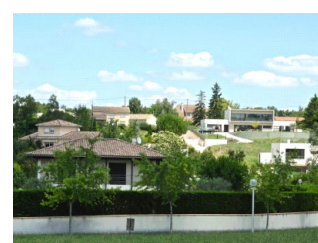
Apparue pour la première fois durant les années 1970, elle demeure encore difficile à définir car elle regroupe un champ lexical et des valeurs extrêmement variées. Elle fait ainsi référence, et tout à la fois, au tissu urbain, à la composition urbaine, au type d'habitat (individuel, collectif, semi-collectif...), 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.

### La forme urbaine sous l'angle des typologies d'habitat

Si une pluralité de formes urbaines s'est développée au travers de l'évolution historique de la métropole, des formes « dominantes » ont traversé chaque période de production de la ville, en s'adaptant à leur époque.

Schématiquement, la forme urbaine sous l'angle des typologies d'habitat peut-être décomposée en 4 grandes catégories :

- **Le tissu pavillonnaire « traditionnel »**, qui comprend les villas et pavillons, organisés ou non, occupe une part importante de la surface bâtie à vocation d'habitat, reflet de l'étalement urbain de la métropole (cf Partie 1-I-B) ;





- **Le tissu individuel dense**, correspond aux maisons individuelles organisées, qu'elles soient jumelées ou en bande. Cette typologie d'habitat se retrouve notamment dans les quartiers de faubourgs toulousains. A mesure que la ville centre se densifie, cette forme urbaine se répand de plus en plus en 1<sup>ère</sup> couronne de Toulouse ;



- **Le tissu semi-collectif**, composé de maisons de ville, et petits ensembles collectifs (type R+1, R+2 chaque logement bénéficiant généralement d'une entrée individuelle). Cette typologie d'habitat recouvre à la fois les centralités historiques des quartiers et des opérations plus récentes de densification modérée ;



- **Le tissu collectif** correspond à la fois aux immeubles du centre-ville historique de Toulouse, aux grands ensembles des années 1960-1970, aux grandes opérations récentes telles La Cartoucherie ou Andromède mais se retrouve également de manière diffuse dans les quartiers déjà denses. Sur certaines autres communes de la métropole, des quartiers se composent également de cette typologie.



L'empreinte du pavillonnaire reste encore forte sur le territoire, bien qu'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 de qualité. Aussi, les frontières entre les différents tissus précités sont aujourd'hui très perméables et les réalisations de densification ponctuelle à la parcelle (« Build In My Backyard ») rendent ainsi de plus en plus difficile la distinction entre un tissu pavillonnaire et individuel dense. De même les opérations de renouvellement urbain apportent ponctuellement mais de plus en plus souvent du semi-collectif et du collectif dans des tissus historiquement individuels.

### La forme urbaine sous l'angle des implantations bâties

La forme urbaine relève également du jeu des implantations bâties sur les parcelles, de leur rapport à l'espace public et la voirie, des pleins et des vides qu'elles composent. La taille des parcelles, le découpage des îlots, les caractéristiques des bâtiments en termes de volumétrie ou d'architecture viennent en outre participer aux ambiances urbaines.

Sous cet angle la forme urbaine peut se caractériser par la combinaison de deux principaux critères :





- L'implantation du bâti par rapport à la voie : à l'alignement ou en retrait ;
- L'implantation du bâti par rapport aux limites parcellaires : sur les limites séparatives ou non, engendrant une continuité ou une discontinuité des constructions.

Sur la base de ces quatre critères un état des lieux des formes urbaines de la Métropole peut être constitué permettant de révéler les caractéristiques des différents tissus urbains, leur homogénéité ou leur hétérogénéité. Il s'agit de faire émerger des caractéristiques propres à l'îlot et au quartier pour pouvoir analyser la contribution de ses différentes composantes (en termes d'implantations, de hauteur, d'espaces libres, d'espaces végétalisés) à l'ambiance paysagère qui se dégage des lieux, à la nature en ville, à l'adéquation à la trame viaire, ...

Les différentes combinaisons qui résultent de ces critères laissent apparaître une variété importante de tissus : en effet, la taille des parcelles et des îlots, l'emprise et la hauteur des bâtiments, l'agencement de la trame viaire, la position et le dimensionnement des espaces laissés libres, leur végétalisation ou non, doivent également être pris en compte dans la qualification des tissus.

Cette analyse doit ainsi contribuer à éclairer le niveau de préservation ou de mutation des différents secteurs de l'agglomération et proposer un ensemble de règles cohérentes permettant de s'adapter à la diversité des tissus, d'en valoriser les atouts et de moduler au plus juste leurs évolutions possibles.

Dans les exemples ci-dessous, les bâtiments sont colorisés en fonction de leur implantation par rapport aux voies et aux limites parcellaires :

-  Bâtiment implanté à l'alignement des voies et emprises publiques et en limite séparative permettant une continuité bâtie
-  Bâtiment implanté à l'alignement des voies et emprises publiques et en retrait d'au moins une limite séparative n'engendrant pas de continuité bâtie
-  Bâtiment implanté en retrait des voies et emprises publiques et en limite séparative permettant une continuité bâtie
-  Bâtiment implanté à l'alignement des voies et emprises publiques et en retrait des limites séparatives n'engendrant pas de continuité bâtie



Exemple d'îlot avec bâtiments implantés à l'alignement des voies et en limites séparatives donnant lieu à une continuité bâtie. A gauche immeubles de centre-ville traditionnels, à droite maisons de faubourg, cœur d'îlots végétalisés



Exemple d'îlot avec bâtiments implantés à l'alignement des voies et en retrait d'au moins une limite séparative. Ici implantation de maraichères.



Exemple d'îlot avec bâtiments implantés en retrait des voies et à l'alignement d'au moins une limite séparative. A gauche maisons accolées et à droite petit collectif.



Exemple d'îlot avec bâtiments implantés en retrait des voies et des limites séparatives. A gauche tissu pavillonnaire classique, à droite immeubles collectifs.



Illustration depuis le centre-ville de Toulouse de la diffusion des formes urbaines et de leurs imbrications.



De ces différentes analyses, il est important de relever qu'un même type d'implantation, sur la base des quatre critères, peut engendrer des tissus urbains différents et des typologies de logements variables.

### 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 de certaines communes de Toulouse Métropole, ce développement a conduit à accueillir des formes urbaines variées en recherchant leur adaptation aux différents quartiers des communes.

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 des centres-villes historiques. Ils composent avec un renchérissement des prix du foncier qui, après une légère pause au milieu des années 2000, reprend inexorablement sa croissance jusqu'à aujourd'hui. 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 et de densification qui doit amener à une meilleure répartition entre habitat individuel et collectif, tandis que la ville-centre se densifie, prioritairement à proximité des grands axes de transport en commun.

Parallèlement, afin de préserver les ressources foncières et inverser la tendance d'une faible densité globale des territoires de la métropole, l'évolution des règles d'urbanisme a favorisé le développement de nouveaux programmes dans des quartiers résidentiels existants. Les contraintes économiques liées au coût du foncier et les impératifs qualitatifs imposés par les collectivités ont généré des projets plus denses sur les communes de première, deuxième voire troisième couronne. Néanmoins, par la maîtrise de leur intégration, qui s'est avérée parfois insuffisante, certains projets ont pu susciter des attitudes de rejets de la part des habitants en place, au motif de leur impact, notamment en matière d'accessibilité, de déplacement et de qualité architecturale ou environnementale, au sein des secteurs où ils ont été développés.

### Les processus de maîtrise de la forme urbaine

Trois 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

Les opérations publiques d'aménagement regroupent les opérations de type ZAC (Zone d'Aménagement Concerté), ou concession, mais aussi les quartiers politique de la ville (QPV) faisant l'objet d'un conventionnement partenarial avec l'ANRU, (Agence Nationale pour le Renouvellement Urbain), et toute opération se développant sur des fonciers publics.

Ces procédures opérationnelles permettent généralement une meilleure maîtrise des typologies de logement (collectif ou individuel) et du prix du foncier. Les collectivités ont alors la possibilité de « contrôler » la qualité des aménagements des nouveaux quartiers et les programmes de logements, d'équipements publics, de commerces et d'activités économiques.

L'analyse des permis de construire ayant fait l'objet d'une déclaration d'ouverture de chantier (DOC) entre 2014 et 2019 montre que :

- Un peu plus de 20 % des logements ont été réalisés en ZAC. Ces territoires concernent presque exclusivement des territoires entraînant une consommation d'espace, et ce modèle opérationnel doit s'adapter aux enjeux de renouvellement urbain qui s'imposent d'ores et déjà ;
- Presque 2 % des logements sont produits en QPV ;
- Et environ 3 % des logements ont été construits sur des propriétés publiques.

L'ensemble de la production en « urbanisme maîtrisé » par la collectivité représente donc environ **25 % de la production de logements entre 2014 et 2019.**

#### Des projets encadrés par la collectivité

Certains secteurs font l'objet d'orientations traduites dans les documents d'urbanisme sous forme :

- d'« Orientations d'Aménagement et de Programmation » (OAP) : elles favorisent un urbanisme négocié qui s'appuie sur un cadre réglementaire plus souple et adapté à la promotion d'une certaine qualité urbaine en précisant le cadre général de l'implantation des futurs projets en fonction des équipements publics ou collectifs à prévoir.
- Au total, entre 2014 et 2019, les OAP ont permis de produire près de 12 000 logements.
- d'Emplacements Réservés pour du Logement (ERL), véritable outil de programmation au service de la politique du logement social.

Ainsi, les projets encadrés par la collectivité représentent donc environ **15 % de la production totale sur cette période d'observation.**



### Le développement des territoires hors secteurs de projet maîtrisés ou encadrés par la collectivité

Il s'agit du développement urbain qui s'effectue au gré des opportunités foncières sur des terrains privés qui ne font l'objet d'aucune orientation urbaine particulière. Les projets concernés ici sont alors encadrés par les seules règles du document d'urbanisme qui détermine la constructibilité du foncier. La moitié des logements sont produits selon cette forme de développement urbain que l'on peut qualifier de « spontanée ».

La qualité d'intégration, l'adaptation et la diversité des formes urbaines relèvent alors souvent de la capacité d'ingénierie et de négociation dont dispose la collectivité pour engager une phase de collaboration avec les porteurs de projet.

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

Les nombreuses opportunités foncières privées ont conduit au développement de projets dans des secteurs qui n'étaient pas toujours les mieux équipés et/ou desservis et donc à des projets parfois peu adaptés aux contextes urbains dans lesquels ils étaient insérés. Ce renouvellement urbain a pu provoquer une perception difficile par les habitants due à la confrontation d'opérations de tailles différentes.

Par ailleurs, il est intéressant de remarquer qu'un certain nombre de ces programmes immobiliers ont pu se développer dans les territoires de frange des opérations publiques d'aménagement en bénéficiant de l'image et des équipements publics produits par la collectivité sans pour autant toujours apporter une valeur ajoutée en termes de qualité ou d'aménités urbaines. Dans ces territoires de franges d'opérations publiques, l'urbanisme a même pu engendrer une certaine saturation des équipements publics bien avant la fin de l'opération et la venue de la totalité des nouveaux arrivants prévus dans le nouveau quartier développé par la collectivité.

### Un phénomène accentué par les typologies d'opérations proposées

L'accueil de nouveaux habitants sur l'agglomération est aujourd'hui réalisé dans des programmes d'opérations où dominent fortement les petits logements (T2, T3). Ils répondent à la fois à l'accueil de petits ménages, célibataires, familles monoparentales et correspondent aux typologies les plus propices à l'optimisation fiscale des investisseurs privés. En effet, aujourd'hui, près de 70 % de la production privée est réalisée par des programmes d'investisseur. Ce phénomène accentue la vigilance affichée par les collectivités face aux perspectives d'intensification (même sur les communes très urbaines) car il ne permet pas l'accueil et la stabilisation de familles et rend difficile toutes projections en matière de besoins, notamment en équipements scolaires.

### Les architectures proposées

Aujourd'hui, la production architecturale d'apparence traditionnelle (tuiles, briques et briquettes) cotoie des propositions architecturales plus contemporaines. Cette créativité contribue à une diversification et à des propositions innovantes, les effets de mode conduisent parfois à s'interroger sur une certaine banalisation des formes architecturales que l'on peut retrouver aux quatre coins de l'hexagone.

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

### Une diversification du parc économique territorial

L'implantation des espaces économiques métropolitains évolue pour s'adapter et accompagner les besoins des entreprises et de leurs salariés. Le parc d'immobilier d'entreprise construit sur la métropole est éclectique à l'image de la diversité des activités économiques. Le territoire est façonné par son histoire économique mais continue de se transformer avec le développement des filières économiques et écosystèmes de la métropole et en lien avec les changements des besoins des entreprises. Les règles d'urbanisme des différentes zones destinées aux activités économiques sont relativement homogènes d'un point de vue urbain et paysager.

Les formes et les niveaux de densité varient selon la nature de l'activité économique et la date des constructions de bâti. Les contrastes sont importants entre les immeubles destinés à des bureaux, des entrepôts, des locaux productifs ou commerciaux. Selon les différentes typologies d'immeubles, les ratios d'occupation de surface de plancher par salarié sont également très différents.

Pour les immeubles tertiaires, au cours des années 1980, les premiers concepteurs, architectes et promoteurs, ont engagé de nombreuses constructions, importantes en volume (environ 1,3 million de m<sup>2</sup>), qui se sont traduites par des formes assez standardisées et répétitives.

Globalement, les immeubles de bureaux sont majoritairement conçus en acier ou béton, avec des façades linéaires et vitrées, des toits terrasse et des cloisons intérieures légères. Au niveau de l'agglomération toulousaine, les immeubles ont une surface moyenne de 3 200 m<sup>2</sup>, sur deux ou trois étages, avec une offre importante de stationnement même si, sur la dernière décennie, celle-ci tend à diminuer fortement. A ce jour, la densité d'occupation moyenne est de 20 m<sup>2</sup> par salarié (référentiel avant Covid) avec de fortes disparités selon l'âge du bâti, les aménagements intérieurs et l'activité économique.

Exemple de ratio d'occupation de m<sup>2</sup> par salarié sur des immeubles de bureaux :



24 m<sup>2</sup> par salarié



12.5 m<sup>2</sup> par salarié



8 m<sup>2</sup> par salarié

Pour les locaux productifs, les constructions sont diversifiées avec de petits locaux dédiés à la production ou à de l'artisanat composés d'ateliers, d'une zone de stockage et souvent d'un « show-room ». D'autres sont des immeubles plus techniques dotés de laboratoires, de salles blanches. Enfin, sont présents sur la métropole de grands sites de fabrication dédiés aux industriels. Les bâtiments sont principalement construits sans étages. La qualité du bâti et leur forme architecturale sont souvent de faible qualité avec des façades en bardage métallique. Les ratios d'occupation sont plus faibles que pour les bureaux et varient selon la nature de l'activité économique, la part destinée à la production et les besoins en stockage.



111 m<sup>2</sup> par salarié



105 m<sup>2</sup> par salarié



50 m<sup>2</sup> par salarié

La logistique est un immobilier technique, conçu pour assurer une gestion des stocks, la traçabilité des flux d'entrées et de sorties. Certains entrepôts conditionnent des produits secs, des biens manufacturés, d'autres, des denrées périssables et fragiles comme les matières premières alimentaires, des produits pharmaceutiques... Pour ces derniers, les bâtiments sont alors sous températures dirigées vers du froid positif ou du froid négatif. Les ratios d'occupation varient moins que pour les autres produits immobiliers, avec une moyenne peu dense autour de 100 m<sup>2</sup> par salarié.

Pour le commerce, l'architecture est simple pour ne pas dire dénuée de qualité architecturale et l'offre de stationnement participe à banaliser l'aspect des zones commerciales. Ces constructions réalisées à moindre coût commencent à muter. L'offre se développe aujourd'hui principalement dans des bâtiments mixtes dans les quartiers résidentiels avec des aménagements paysagers plus qualitatifs. Les rénovations engagées ces dernières années sur certains grands pôles commerciaux de périphérie améliorent les aménagements intérieurs et diversifient l'offre commerciale avec plus de services et de loisirs pour en faire de nouveaux lieux de vie. Certains y intègrent de la production d'énergie avec des installations de panneaux photovoltaïques en toiture ou sur des ombrières sur les espaces de stationnement.

Les commerces automobiles doivent faire l'objet de réflexions spécifiques pour repenser leurs modèles très consommateurs de foncier. Malgré des constructions souvent plus qualitatives que les activités de commerces traditionnelles, les ratios d'occupation (70 m<sup>2</sup> par salarié) sont à améliorer en optimisant le bâti (constructions à étages, parkings « silo »), en mutualisant ou délocalisant certaines fonctions, et en apportant de la mixité.

Dans les secteurs du commerce, le ratio moyen de m<sup>2</sup> par salarié est de 50 pour les grandes surfaces commerciales généralistes et spécialisées et de 70 m<sup>2</sup> pour le commerce de détail. La demande aujourd'hui est tournée vers le développement d'une offre de proximité notamment alimentaire. La dernière enquête de consommation de la CCI de Toulouse montre une forte croissance localement en lien avec de nouvelles pratiques d'achats et des engagements éthiques, environnementaux.

Les nouvelles générations de programmes d'immobilier d'entreprise ont évolué en lien avec de nouvelles normes réglementaires et les besoins des entreprises. Les programmes proposent des immeubles groupés, plus hauts et plus denses. Les changements les plus notables concernent les bureaux avec de nouveaux aménagements intérieurs et le développement du Flex office qui font évoluer fortement les ratios d'occupation par salarié. Les moyennes sont plus denses entre 12 et 14 m<sup>2</sup> par salarié. Les densités les plus importantes sont observées dans les nouveaux lieux de travail (tiers lieux, coworking, les ruches...) avec un ratio de 8 m<sup>2</sup> par salarié.

Les constructions récentes sont également plus économes en foncier toute activité confondue. Se développent également des programmes innovants, les Campus tertiaires, qui proposent des aménités destinées aux salariés de l'entreprise au sein même du bâtiment : restauration, conciergerie, bar, lieux de détente... De nouveaux programmes développent une mixité de fonctions au sein même de l'immeuble (tertiaire et petite production) ; toutefois, cela reste encore peu répandu.



Campus tertiaire



Immeuble mixte à étage



Immeubles logistiques groupés

### De nouvelles conceptions des parcs d'activités économiques

Si une majorité des sites reste monofonctionnelle (zones d'activités artisanales et industrielles, pôles tertiaires, zones logistiques), les nouveaux territoires d'accueil des activités économiques, principalement ciblés pour des activités innovantes et tertiaires, proposent une plus grande intégration urbaine dans des espaces mixtes, mieux desservis par des transports collectifs et proposant un maillage de plus en plus dense de pistes cyclables. Les aménagements paysagers, le nouveau mobilier urbain et les constructions plus sobres en énergie sont des composantes essentielles à la qualité de vie sur ces territoires.



Le jardin de la ligne Toulouse Aerospace



Le mobilier urbain sur la zone d'Andromède

Les pôles économiques historiques, les plus nombreux, sont moins qualitatifs, avec des aménagements urbains souvent basiques et une offre de services peu importante. Toutefois, ces dernières années, les services aux entreprises et aux salariés se développent sur ces pôles économiques historiques. C'est un facteur d'attractivité pris en compte par les entreprises qui recherchent une nouvelle implantation. Au-delà de la présence plus ou moins effective de ces aménités, il est important de constater la vitalité d'une grande part de ces sites qui répondent aux besoins de nombreuses entreprises, essentiellement des entreprises productives dont les conditions d'implantation et d'exercice (cumulées au manque d'offre) s'inscrivent dans la durée sur ces sites.

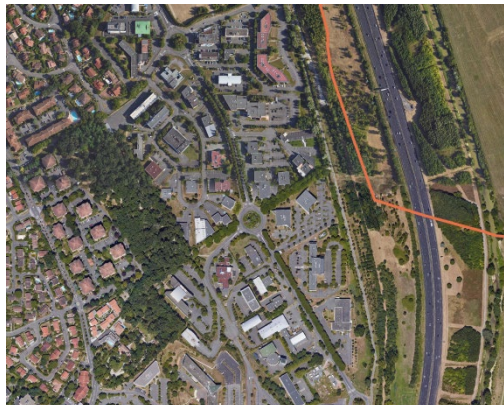
De manière factuelle, les pôles anciens sont néanmoins fortement imperméabilisés (voiries, grands fonciers dédiés au stationnement) et proposent peu d'espaces végétalisés ce qui en font des îlots de chaleur urbains. En moyenne, sur l'ensemble des zones d'activités de la métropole, 85 % du foncier est artificialisé, dont 58 % imperméabilisé – 19 % par du bâti<sup>43</sup>. A titre d'exemple, Basso Cambo I (première tranche de la ZAC, la plus ancienne) est imperméabilisée à hauteur de 74 % quand le site de la Plaine l'est à hauteur de 39 % de son foncier.

<sup>43</sup> Ratios d'occupation obtenus à partir de la donnée et de la nomenclature OCSGE (cf outil).





*Le cœur de Basso Cambo : peu dense et très minéral*



*Le pôle de la Plaine : plus dense et plus végétalisé*

L'enjeu pour ces territoires économiques consiste à s'adapter au changement climatique avec une évolution des aménagements urbains :

- Renaturer en végétalisant certaines parcelles dédiées au parking, en développant des toitures végétalisées et en modifiant la couleur des toitures en favorisant la couleur blanche ;
- Prendre en compte le potentiel de développement d'énergie renouvelables (photovoltaïques sur les toitures, ombrières sur les parkings) ... ;
- Densifier les bâtiments anciens en les surélevant ;
- Favoriser les nouveaux labels (HQE, norme BREEAM, énergie positive...), les démarches écoresponsables qui proposent des aménagements favorisant une réduction de la consommation d'énergie, de l'eau, qui réalisent des revêtements de sols drainants et poreux pour favoriser l'infiltration de l'eau, qui maintiennent une biodiversité avec la construction de nichoirs pour la faune, mais aussi agraires / mangeoires.



*Différentes qualités d'aménagements extérieurs des bâtiments.*

Les défis sont :

- De reconquérir une ressource foncière en proposant des solutions foncières et immobilières à toutes les entreprises notamment productives qui peinent à trouver une offre adaptée sur le territoire métropolitain ;
- De cibler des sites économiques destinés aux activités de l'économie circulaire en particulier le recyclage, la valorisation des déchets, ... ;
- D'engager une réflexion sur le positionnement de la métropole dans le plan de transformation de l'économie française, engagé depuis 2019 par l'État, qui prévoit une relocalisation d'industries stratégiques notamment dans la santé, l'énergie, mais aussi l'agro-alimentaire.



## II. 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

- 207 centralités de proximité : 117 dans Toulouse et 90 hors Toulouse.
- Des typologies de centralités diverses : centralité excentrée / centralité type village-rue / centralité type village carrefour.
- Une concentration deux fois plus importante d'habitants et d'emplois dans les centralités que sur le reste du territoire.
- De manière générales, des activités résidentielles et notamment artisanales qui trouvent leur place dans les tissus mixtes à dominante résidentielle.
- 16271 établissements artisanaux en 2018.
- Des activités qui participent à l'animation des quartiers et à la diversité urbaine.

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

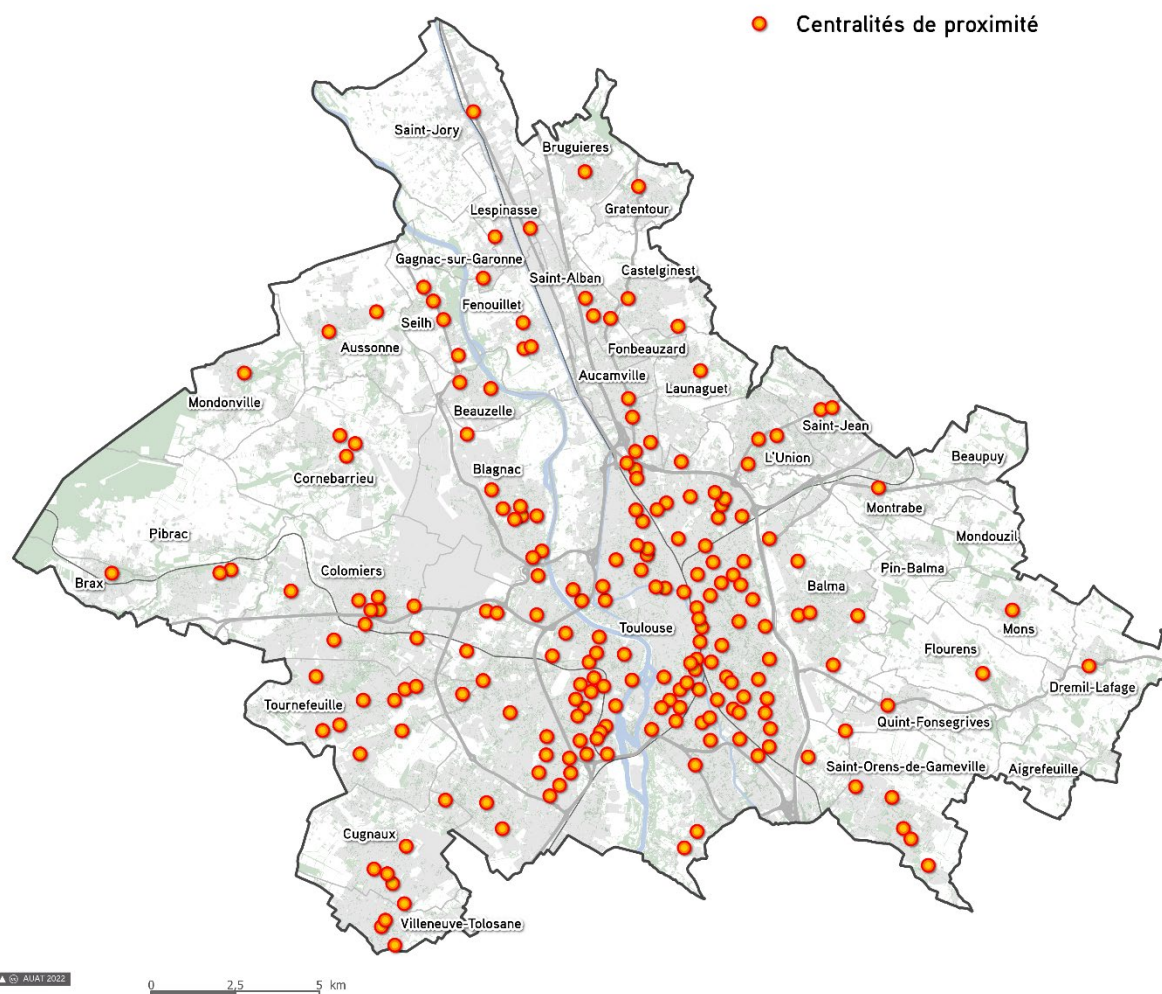
Dans le sillage du concept de « ville du quart d'heure », les nouveaux modes de vies et de consommation, les attentes des habitants en matière de cadre de vie et la montée en puissance des enjeux liés à la durabilité de l'aménagement des espaces urbanisés ont largement contribué à favoriser le développement des centralités de proximité au cours des 10 dernières années. Popularisées par la pandémie de la Covid-19, les centralités sont devenues un lieu de vie majeur des zones urbanisées alors que les habitants de chaque territoire se sont retrouvés contraints de se déplacer dans un périmètre restreint.

Pour répondre aux multiples vertus qui leur sont attribuées, elles s'appuient sur une offre d'équipements (publics ou privés), de commerces et de services qui répondent aux besoins quotidiens des habitants. Leur identification repose ainsi sur deux critères. Premièrement une concentration d'équipements de proximité suffisante pour attirer les habitants (ou actifs) présents dans un environnement proche et répondre tout au long de la semaine à leurs besoins. Deuxièmement, une diversité d'équipements avec la présence d'au moins 3 des 6 fonctions considérées comme essentielles à la population : commerce, santé, enseignement, transport, culture et service public.

Pour fonctionner, ces équipements doivent se situer sur un espace resserré (une place, une rue, un carrefour, ...) et propice à une accessibilité par les modes doux. Les centralités de proximité sont également des lieux de mixité urbaine, supports d'échanges sociaux, et s'appuient pour cela sur des espaces publics structurants, qualitatifs et fédérateurs à l'échelle des quartiers. Elles sont à fortiori des lieux de rencontre, de sociabilité, de convivialité, de citoyenneté grâce à l'organisation d'événements, d'animation, de marchés de plein vent, ou de manifestations publiques...

En 2022, 207 centralités de proximité ont été identifiées sur le territoire de Toulouse Métropole. 117 dans Toulouse et 90 hors Toulouse dont 31 centralités issues des « centres-villes » et 59 centralités de quartiers. Ces espaces abritent une concentration d'habitants et d'emplois deux fois plus importante que sur le reste du territoire.

Les centralités de proximité

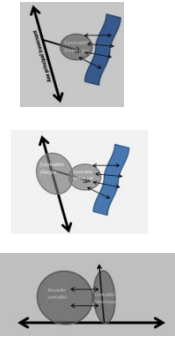
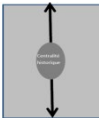
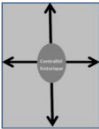


Réalisation : AUAT 2022

### Les différentes typologies des centralités au sein de Toulouse Métropole

Ces centralités sont diverses et à géométrie variable en fonction des espaces urbains au sein desquels elles sont insérées, des mobilités quotidiennes qu'elles captent, et des pratiques des habitants. Parmi cet inventaire, il convient de distinguer les centralités de centre-ville « historique », présentes dans la majorité des communes la Métropole et des centralités « de quartier » qui maillent finement le territoire de la commune de Toulouse et des communes les plus denses.

A ce titre, les noyaux villageois qui forment les centralités « historiques » peuvent être regroupés en fonction des caractéristiques morphologiques et urbaines de leur environnement ce qui fait apparaître 3 types de centre-bourgs : les centralités excentrées, les centres de type « village-rue », et les centres de type « village-carrefour ».

Typologies de centralité	Exemples	Les grandes caractéristiques
<p><b>Type1</b> <b>Centralité excentrée</b></p> 	<p>Beauzelle Gagnac Cornebarrieu Mondonville Gratentour</p> <p>Tournefeuille Blagnac Villeneuve-Tolosane.</p> <p>Colomiers</p>	<p><b>Centralité excentrée compacte :</b> Ces centralités historiques ont une forme urbaine compacte de taille limitée avec une caractéristique villageoise affirmée. Elles sont 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.</p> <p><b>Centralité excentrée élargie :</b> 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.</p> <p><b>Centralité excentrée doublée d'une centralité nouvelle :</b> Une nouvelle centralité, ex nihilo, est créée afin d'être plus fonctionnelle et/ou répondre à de nouveaux besoins.</p>
<p><b>Type2</b> <b>Centralité type village-rue</b></p> 	<p>Aucamville Saint-Alban Saint-Orens Lespinasse Fenouillet Seilh</p>	<p><b>Villages ou bourgs établis autour d'axes historiques. Centre linéaire, de forme compacte ou éclatée parfois.</b> 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.</p>
<p><b>Type 3</b> <b>Centralité type village carrefour</b></p> 	<p>Cugnaux Pibrac Castelginest</p>	<p>Ces centralités ont les mêmes caractéristiques que les villages-rues, avec une répartition équipements, services et commerces de proximité sur deux voies.</p>

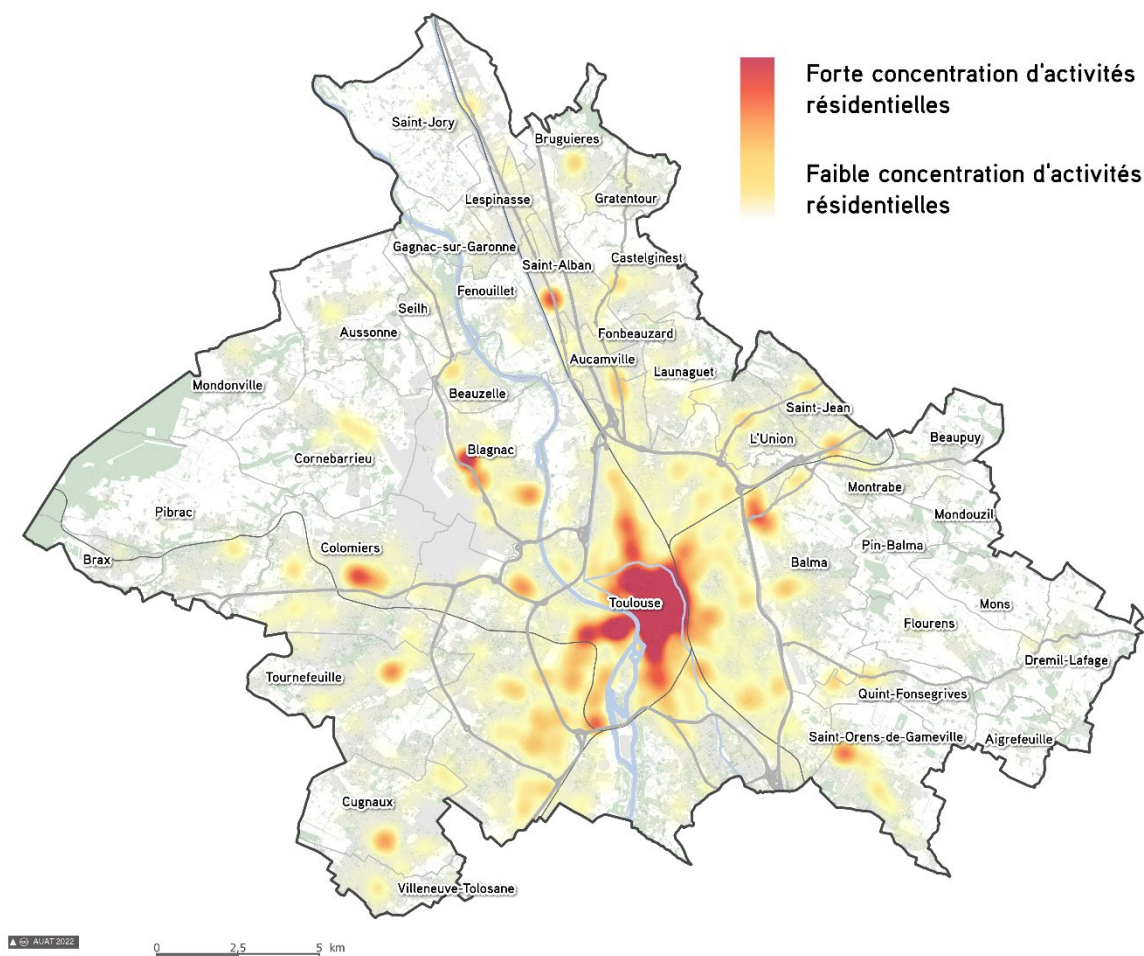
A l'échelle de la Métropole, et dans un contexte de raréfaction du foncier, les centralités de proximité sont des espaces à fort enjeu pour les développements résidentiels futurs. En tant que lieu de concentration de différentes fonctions urbaines (transports, services, loisirs ...), et grâce notamment à des équipements répondant aux besoins courants des habitants, elles peuvent représenter une opportunité majeure pour l'insertion de nouveaux logements au sein des tissus urbains existants.

**Les centralités de proximité sont aussi à considérer pour leur rôle économique structurant. A travers les activités résidentielles (commerces, activités médico-sociales, activités culturelles et artistiques, ...) qu'elles concentrent, elles participent au développement économique des territoires sur lesquels elles rayonnent et à la mixité des espaces urbains.**

## Les tissus mixtes comportent 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...

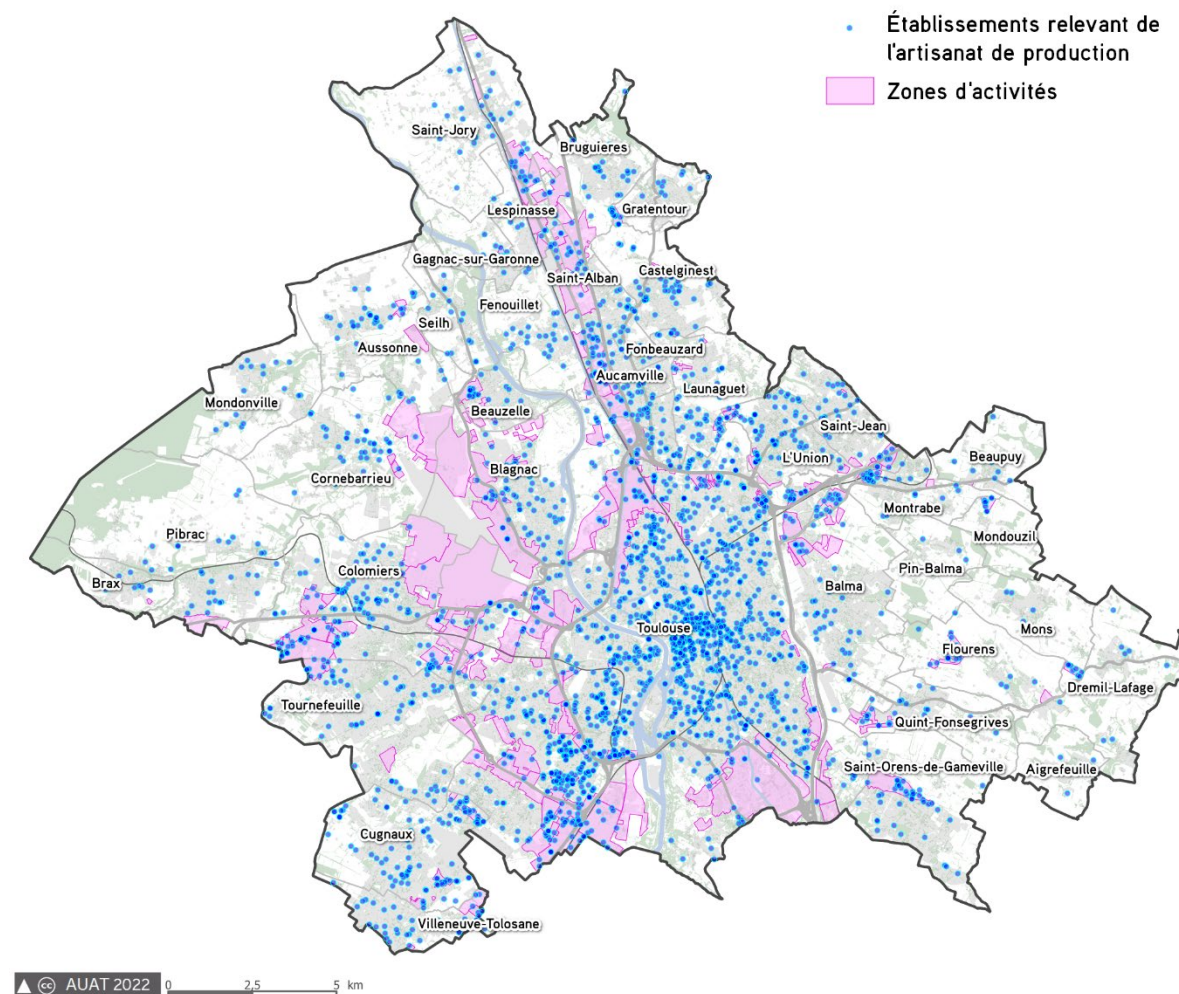
### Localisation des activités résidentielles à travers l'emploi



**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. Ces activités artisanales nécessitent de surcroît un maillage plus important pour répondre à leurs besoins d'ancrage.



Localisation de l'artisanat de production



Le modèle économique, les besoins matériels et les critères d'implantation fluctuent selon les activités résidentielles et interpellent directement les enjeux de mixité habitant/emploi. La Chambre de Métiers de la Haute-Garonne détaille les besoins fondamentaux des entreprises artisanales en deux grandes familles d'artisans :

- **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, et possèdent à ce titre une surface de vente pouvant être encadrée. Les surfaces nécessaires varient selon l'activité : en moyenne de 30 à 100/150 m<sup>2</sup>.

En termes d'environnement économique, la question de l'accès et du stationnement doit être prise en compte car elle 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.



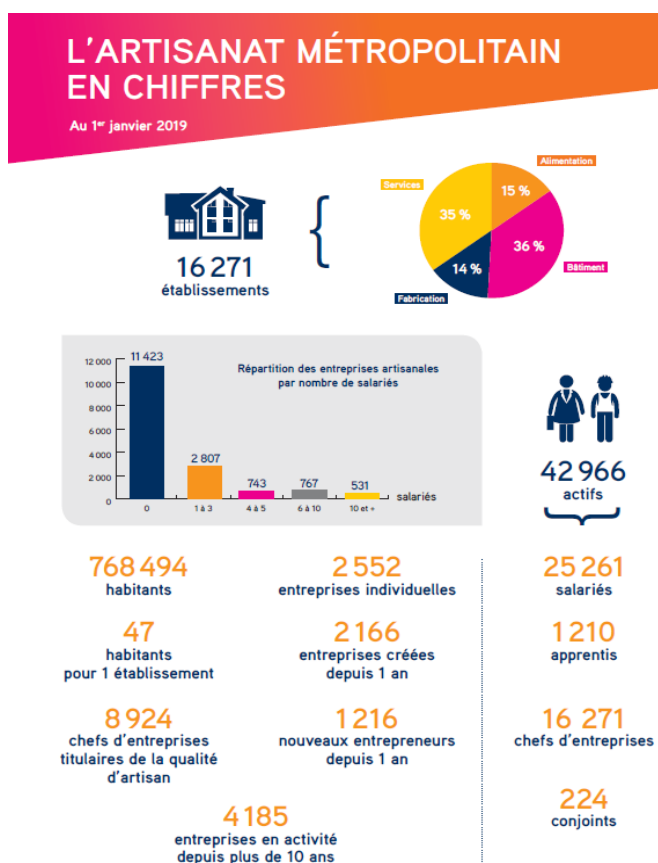
- **Les entreprises artisanales répondant à une logique de type industrielle ou activités de production** : ces entreprises ne vont pas assurer ou peu une fonction de réception de la clientèle (et n'ont donc pas de surface de vente). La nature de leur activité, l'organisation de leur cycle de production, 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 d'une 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 en 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.

Le Livre Blanc « favoriser l'immobilier et le foncier dédiés aux activités artisanales », élaboré en 2018 par Toulouse Métropole et la Chambre de Métiers apporte une réflexion assortie d'un plan d'actions concret pour construire une offre adaptée aux 16 271 établissements (25 260 emplois) de la Métropole et démontre la nécessité d'assurer un maillage géographique équilibré. Une enquête menée auprès de 8 000 artisans a permis de déterminer les modèles à privilégier sur le territoire métropolitain en fonction de plusieurs critères d'implantation :

- L'environnement d'implantation ;
- Les aménagements extérieurs ;
- Le format du bâti ;
- Le type d'immobilier ;
- Les aménagements intérieurs ;
- Les services mutualisés ;
- Les approches qualité ;
- Les services publics et les commerces de proximité.



Cette enquête et l'analyse des besoins permettent de regrouper les artisans en trois catégories en fonction de leurs besoins similaires :

Catégorie 1 : la petite fabrication, l'alimentaire et les services de proximité

USAGES	Accueil de la clientèle, exposition et vente	Transformation de produits	Stockage de matières premières et d'outils de production	Administration de l'entreprise
AMÉNAGEMENTS SPÉCIFIQUES	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vitrine</li> <li>• Zone d'encaissement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Atelier standard</li> </ul>	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Coin bureau</li> <li>• Sanitaires</li> </ul>
FONCIER ADAPTÉ	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Surface du terrain: 3000m<sup>2</sup> (dont 800m<sup>2</sup> de parking) ou 1500m<sup>2</sup> environ de surface avec des parkings à proximité</li> <li>• Rez-de-chaussée d'un immeuble</li> <li>• Localisation: centre-ville (impasse ou grande rue)</li> </ul>			
IMMOBILIER ADAPTÉ	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Surface des locaux: de 20m<sup>2</sup> à 250m<sup>2</sup></li> <li>• Sécurité: volets roulants pour les vitrines</li> </ul>			
ENVIRONNEMENT EXTÉRIEUR	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Accessibilité routière assez importante, transports en commun, accès camions</li> <li>• Bande de stationnement possible</li> <li>• Service mutualisés possible: entretien et nettoyage des locaux, fabrication laboratoire</li> </ul>			

Catégorie 2 : le bâtiment et l'artisanat d'itinérance

USAGES	-	-	Garage, stockage de matériaux de chantier et d'outils de production	Bureau servant d'espace administratif et de lieu d'accueil de la clientèle (si besoin)
AMÉNAGEMENTS SPÉCIFIQUES	-	-	Ouvertures larges (type portes sectionnelle)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bureau au fond du garage ou devant</li> <li>• Douche et sanitaires</li> </ul>
FONCIER ADAPTÉ	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Surface du terrain: 1000 m<sup>2</sup></li> <li>• Localisation: proche du centre-ville, dans un quartier à densité moyenne ou au fond d'une impasse</li> <li>• Sécurité: le site est entièrement clôturé et dispose d'une grille sécurisée à l'entrée</li> </ul>			
IMMOBILIER ADAPTÉ	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Surface des locaux: de 25m<sup>2</sup> à 50m<sup>2</sup></li> </ul>			
ENVIRONNEMENT EXTÉRIEUR	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Accessibilité routière assez importante, transports en commun, accès camions</li> <li>• Bande de stationnement possible</li> <li>• Services mutualisés possibles: entretien et nettoyage des locaux, fabrication laboratoire</li> <li>• Sécurité: possibilité d'installer une alarme et d'engager des services de gardiennage</li> </ul>			

Catégorie 3 : la fabrication industrielle et semi-industrielle et les autres services

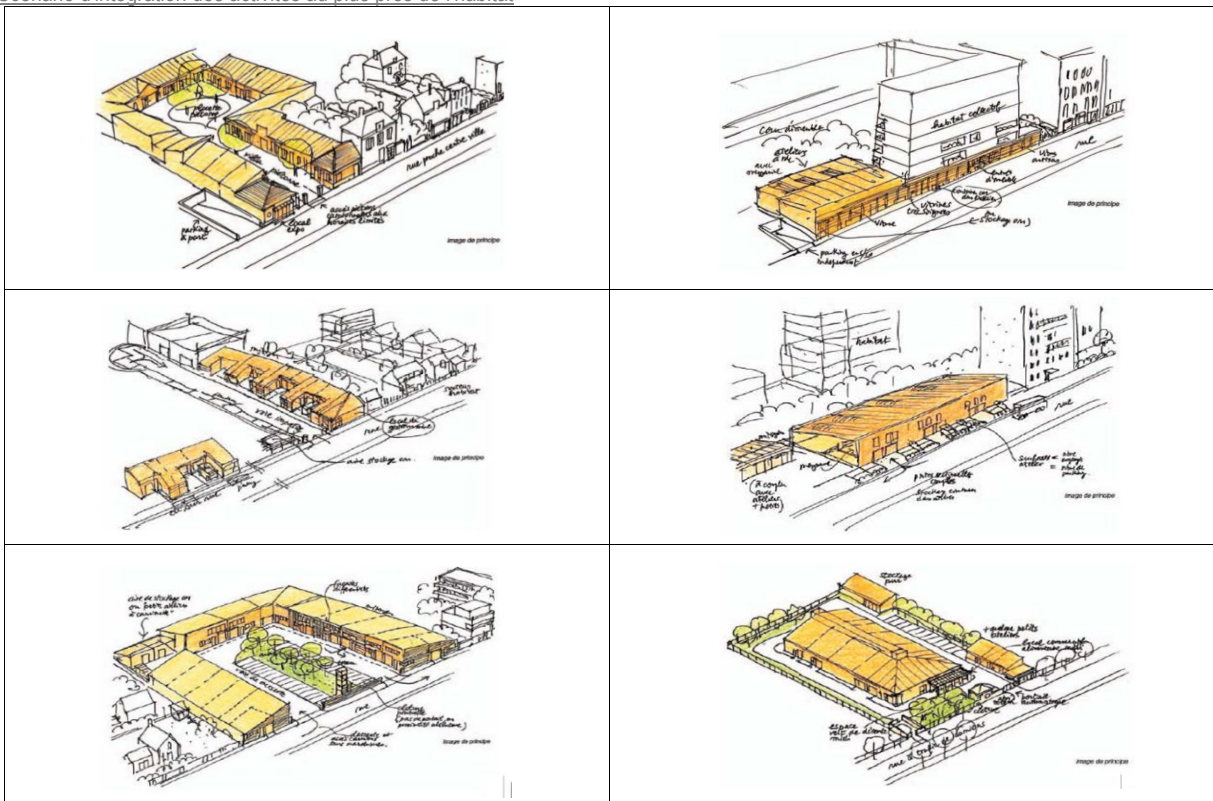
USAGES	Lieu d'exposition et d'accueil de la clientèle	Transformation de matières diverses ou fabrication d'éléments de la construction	Stockage de matériaux et d'outils de production (y compris de véhicules)	Bureau servant d'espace administratif et de lieu d'accueil de la clientèle
AMÉNAGEMENTS SPÉCIFIQUES	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hauteur sous-plafond</li> <li>• Largeur d'ouvertures</li> <li>• Résistance du plancher</li> <li>• Ampérage adapté</li> <li>• Traitement acoustique des murs</li> <li>• Gains d'extraction</li> <li>• Système électrique triphasé</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Espace intégré dans l'atelier la plupart du temps</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bureau sur mezzanine ou isolé avec cloison</li> <li>• Sanitaires + douche éventuelle</li> </ul>
FONCIER ADAPTÉ	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Surface du terrain: de 3000m<sup>2</sup> à 5500m<sup>2</sup></li> <li>• Localisation: zone d'activité, densité de population très faible voire nulle</li> <li>• Sécurité: éclairage, alarme, grille sécurisée, portails, gardiennage</li> </ul>			
IMMOBILIER ADAPTÉ	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Surface des locaux: de 100m<sup>2</sup> à 250m<sup>2</sup></li> </ul>			
ENVIRONNEMENT EXTÉRIEUR	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Accès routier facilitant l'arrivée des camions, zone indiquée depuis les grands axes routiers</li> <li>• Dispose d'un parking pour les voitures. Il y a une entrée et une sortie bien distinctes pour faciliter les livraisons et éviter les demi-tours des camions</li> <li>• Services mutualisés possibles: entretien et nettoyage des locaux, service collectif de traitement des déchets</li> </ul>			

Cette classification permet de constater que certaines activités artisanales 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.

Si des modèles immobiliers type village d'entreprises fonctionnent bien en tissu urbain dense et se développent de plus en plus grâce à l'initiative privée, de nouvelles formes d'insertion restent à imaginer et à négocier avec les opérateurs sur des conceptions « innovantes » et ambitieuses permettant l'accueil d'entreprises tout en recherchant des conditions financières acceptables et un modèle économique viable. C'est en ce sens que l'accompagnement de la collectivité est nécessaire pour encourager le développement de « bons produits » par des règles d'urbanisme définies en amont.

La Chambre de Métiers de la Haute-Garonne propose 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 (voir croquis ci-dessous).

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



Source : Chambre de Métiers de la Haute-Garonne

Exemple d'insertion urbaine : Les ateliers du Faubourg à Lyon (groupe Duval) : un exemple d'urbanisme négocié pour une opération de mixité en milieu urbain



## 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 d'activités économiques et des tissus mixtes qui remplissent une fonction d'accueil et de développement des entreprises.
- Des pôles d'emplois majeurs, notamment le centre-ville de Toulouse et la plateforme aéronautique et aéroportuaire, plus grand site industriel français.
- Une offre foncière commercialisable résiduelle ne permettant plus de répondre aux besoins des entreprises, notamment pour des petits locaux productifs et artisanaux et pour l'activité logistique.
- Une offre de locaux tertiaires récente plus qualitative et attractive ainsi qu'une accélération du télétravail qui questionne l'attractivité des pôles tertiaires historiques.
- Certains parcs économiques en partie vieillissants aux enjeux de rénovation, notamment sur les espaces publics, les circulations, les signalétiques...
- Des zones commerciales confrontées depuis une dizaine d'années à des dysfonctionnements urbains chroniques et à une moindre fréquentation interrogeant sur l'opportunité de leur requalification, de leur renouvellement et de la diversification de leurs activités.

### Les territoires de l'économie : une offre plurielle

9 % de la surface métropolitaine, soit 4 200 hectares sont dédiés à l'activité économique. Près de 200 000 salariés privés travaillent sur ces différents sites économiques : industriels, technologiques, scientifiques, tertiaires, artisanaux et généralistes... mixtes en termes de vocation économique pour les plus récents. L'offre actuelle est hétérogène et les enjeux d'aménagement rejoignent les notions d'usages.

Les territoires de l'économie concernent des lieux où se concentrent des activités et des emplois. Ils renvoient à une observation factuelle qui identifie des territoires associant à la fois des zones strictement dédiées à l'accueil d'entreprises (ZAE, zone industrielle, zone commerciale...), de grandes zones d'équipements (hôpitaux, établissements d'enseignement, complexe scientifique...) et des tissus mixtes.

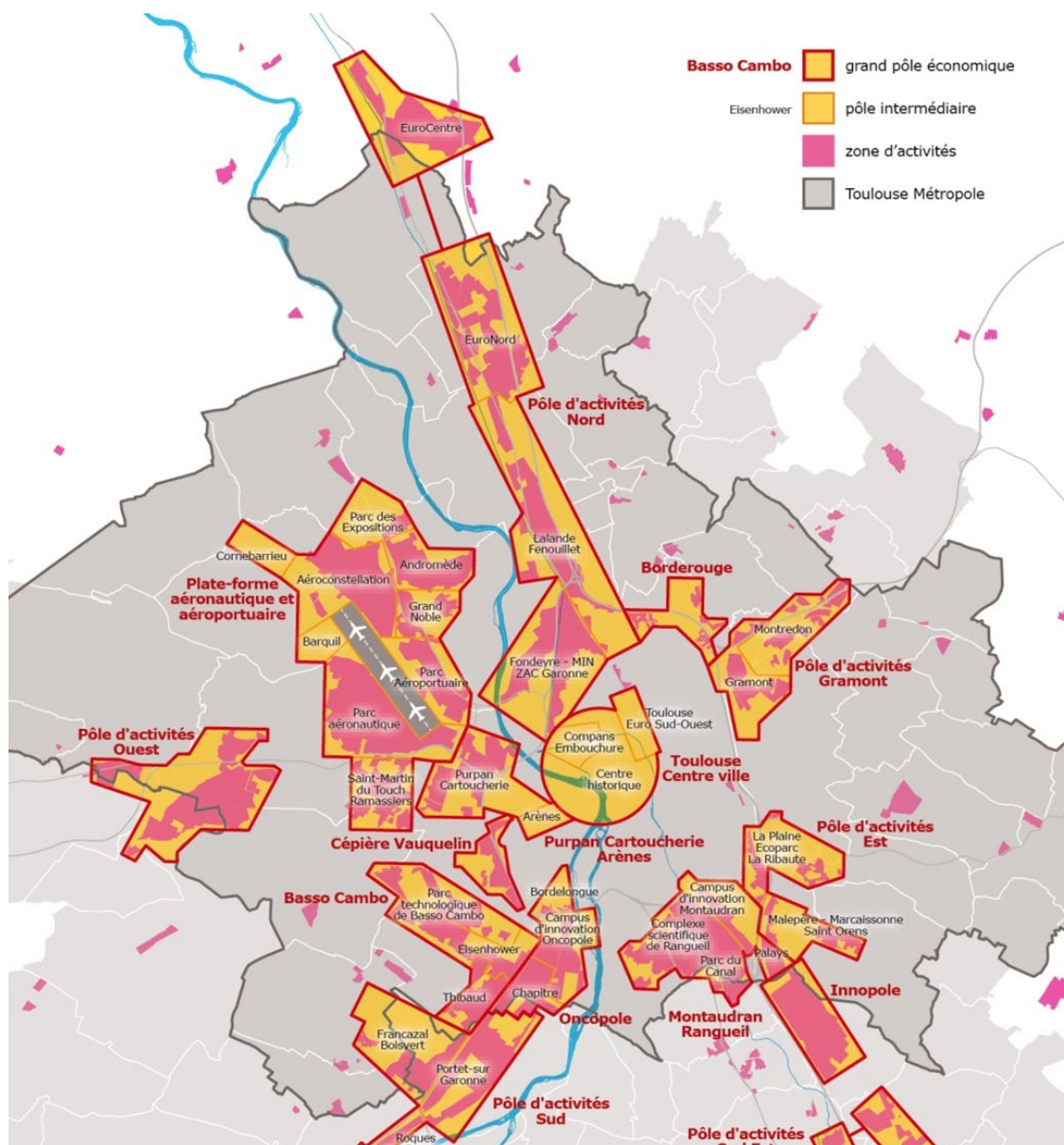
En terme d'immobilier d'entreprise, le territoire de la Métropole compte environ 9 millions de m<sup>2</sup>, dont 4,3 millions de m<sup>2</sup> de surface de bureaux, 2,2 millions de m<sup>2</sup> de surface de locaux d'activité, 1,3 millions de m<sup>2</sup> de surface logistique et 1 million de surface commerciale de plus de 300m<sup>2</sup>.

### Des emplois fortement ancrés dans les zones spécialisées et dans les tissus mixtes notamment en centre-ville de Toulouse

Au 1<sup>er</sup> décembre 2022, le centre-ville demeure l'un des premiers pôles d'emploi avec plus de 92 000 emplois. Cette densité d'emplois est liée à la présence d'une mixité d'activités avec des fonctions administratives, publiques, touristiques, commerciales... Son attractivité historique se renforce et la demande en immobilier tertiaire est forte selon les professionnels de la commercialisation pour des entreprises diversifiées : sièges régionaux, professions libérales et médicales, services, startups... L'accessibilité, les aménités urbaines et les nouveaux aménagements urbains changent profondément le positionnement économique du centre-ville et lui confèrent un rayonnement à l'image des autres centres villes des grandes métropoles régionales françaises. 800 000 m<sup>2</sup> de surfaces de bureaux sont construites, y compris Compans Caffarelli, et de nouveaux programmes, sont prévus sur Grand Matabiau Quais d'Oc ainsi que sur Jolimont mais ne pourront pas répondre aux besoins à court terme.



Lecture des sites supports d'activités économiques



Source / Réalisation : AUAT

Autre pôle d'emplois majeur, la plateforme aéronautique et aéroportuaire compte en 2022 90 000 emplois voire 100 000 en intégrant les prestataires de services et les sous-traitants travaillant directement sur le site d'Airbus Group. Au total, ce sont plus de 1 600 000 m<sup>2</sup> de bureaux construits sur ce grand secteur. Ce pôle a été fortement impacté par la crise liée à la Covid 19 : moins de trafic aérien, une baisse significative de la production lors des confinements même si le carnet de commandes s'est maintenu à un haut niveau. Le rebond de la filière aéronautique et l'engagement des études pour un avion décarboné raisonnent évidemment avec plus d'échos sur ce secteur. Les difficultés aujourd'hui concernent le recrutement de nouveaux ingénieurs pour répondre à la forte demande de production et au développement d'une nouvelle usine dédiée à l'A321 qui s'est structurée dans l'usine Lagardère, en lieu et place de l'A380.



Dans le sud-est élargi à la zone de Labège et de Ramonille-Saint-Agne, le secteur compte 75 000 emplois dont près de 10 000 sur le site de Ranguel Université et 4 400 sur le CHR. Sur Toulouse Aerospace-Montaudran / Palays, ce sont 11 600 emplois présents avec des projets immobiliers en cours et programmés qui vont renforcer l'attractivité de ce secteur qui concentre également 800 000 m<sup>2</sup> de surfaces tertiaires.

Sur le sud-ouest, plusieurs grands pôles économiques majeurs avec Basso Cambo, l'Oncopole / Bordelongue, Franczal et La Cépière (premier pôle tertiaire de la Métropole), auxquels se rajoutent les zones productives de Thibaud / Chapitre / Centre de gros concentrent également près de 75 000 emplois et 800 000 m<sup>2</sup> de surfaces de bureaux. Des territoires qui se caractérisent par des cibles et un positionnement économique composites. Les dynamiques sont également très contrastées avec une croissance toujours forte sur Basso Cambo notamment avec l'implantation récente de Vitesco Technologies (filiale de Continental) qui répond à une stratégie de développement des technologies d'électrification innovantes pour les véhicules du futur et une commercialisation de nouveaux programmes comme Golf Park près de la Ramée ou encore de Wooden Park, rue Camboulives. Sur l'Oncopole, le campus regroupe des acteurs publics et privés axés sur la recherche et les soins, mais c'est aussi 220 hectares de nature en bordure de Garonne dédiés à des activités sportives, de détente pour tous les publics.

Le pôle Purpan/Cartoucherie/Arènes sur la rive gauche constitue une autre polarité avec près de 45 000 emplois et 90 000 m<sup>2</sup> de bureaux construits. Ce secteur connaît une dynamique forte depuis sa création avec une mixité de fonctions : santé, écoles et services. L'ouverture des Halles de la Cartoucherie vient d'autre part renforcer son attractivité et devient un nouveau lieu de convivialité à fort rayonnement.

L'axe historique nord d'Eurocentre, en passant par le MIN, la ZAC Garonne et Fondeyre concentrent des emplois productifs, artisanaux, commerciaux et logistiques. 37 000 emplois y sont recensés. Leur ancrage répond aux besoins de proximité avec les grandes infrastructures de transport et les échangeurs. Ces différentes zones se sont développées au fil du temps sans véritable cohérence d'ensemble ce qui a eu pour effet de banaliser l'offre et même de dévaloriser l'entrée de ville. L'enjeu ici est de requalifier, de restructurer ces différents territoires pour améliorer leur fonctionnement et leur lisibilité.

### **Des nouvelles logiques d'implantation des immeubles de bureaux : une production récente plus qualitative qui questionne l'attractivité des pôles historiques.**

La production récente de bureaux est principalement située sur des pôles mixtes sur lesquels sont présents des aménités urbaines, du logement et une accessibilité renforcée avec une offre de mobilité multiple ainsi que des aménagements urbains qualitatifs dont des espaces verts, de loisirs et de détente. Un changement lancé avec le développement de l'écoquartier d'Andromède à Blagnac qui a initié un nouveau « process » de production urbaine avec des appels à projets. Un mode de faire qui s'est ensuite renouvelé sur toutes les grandes opérations d'aménagement sur la ville centre et les communes de la première couronne comme sur La Cartoucherie, Saint-Martin-du-Touch/Ramassiers, Balma-Gramont, Borderouge ou encore Toulouse Aerospace. Ces sites sont aujourd'hui très prisés par les entreprises.



*Programme Epoq à la Cartoucherie*



*Immeuble Waypost sur Toulouse Aérospace*

Sur ces différents pôles, les opérations de bureaux ont marqué une rupture avec les constructions passées. Les immeubles sont d'une plus grande qualité architecturale dont certains sont signés par des architectes de renom. Souvent ces bâtiments sont plus vertueux et plus économes en énergie et en foncier car ce sont des programmes plus denses. Ces opérations permettent aux entreprises de se développer, de se restructurer, ou de regrouper leurs différentes implantations sur un site unique. La taille des programmes a évolué : avec une moyenne de 2 400 m<sup>2</sup> en 2012, elle est de 3 600 m<sup>2</sup> désormais et les immeubles réalisés sur les cinq dernières années ont une surface moyenne de 5 100 m<sup>2</sup>.

Cette offre propose des nouveaux aménagements intérieurs pour répondre aux nouvelles organisations du travail : des bureaux conçus comme des espaces singuliers à l'image de ceux qui vont les habiter avec en leur sein des services, de la restauration, des espaces de loisirs et de détente, mais également des lieux flexibles adaptables aux méthodes de travail.

A l'opposé, des besoins sont identifiés pour des nouveaux lieux, plus petits, plus diffus (tiers lieux, coworking, centres d'affaires, Fablab...) et localisés dans des centralités dynamiques avec des nombreux services pour répondre à une nouvelle génération de chefs d'entreprise dont une majorité de startupeurs, d'auto-entrepreneurs, mais aussi des salariés qui ponctuellement ou régulièrement fréquentent ces espaces. Les lieux sont atypiques, ils offrent des ambiances créatives avec une forte identité pour favoriser le bien-être, les échanges mais aussi la sérendipité. Cette offre se développe surtout en centre-ville de Toulouse mais des projets se sont implantés en périphérie comme sur le secteur de Montaudran, la zone aéroportuaire par exemple.



*Coworking sur un pôle tertiaire*



*Un autre en centre-ville*

Dans le même temps, une partie des bâtiments de première génération se trouve désormais démodée, ne répondant plus aux normes actuelles (thermiques, phoniques, accessibilité PMR...) et certains immeubles connaissent une forte vacance. Toutefois, ce phénomène d'obsolescence, encore faible localement, pourrait s'accélérer avec les nouvelles exigences des entreprises sur la qualité des bâtiments, leurs aménagements intérieurs mais aussi sur la localisation. Aujourd'hui, elles privilégient les emplacements centraux, bien desservis par les transports en commun et offrant de nombreuses aménités urbaines.

Certains immeubles anciens situés sur des pôles économiques attractifs et dynamiques sont rénovés, d'autres, par contre, changent d'usage. Encore marginal, le recyclage des bureaux s'accélère sur la Métropole. Plus de 60 immeubles se sont transformés au cours des dernières années : des reconversions en logements mais aussi en résidences étudiantes ou seniors, en coliving... D'autres immeubles sont devenus des établissements d'enseignements et de formation, des services, loisirs, ou des commerces... et d'autres ont évolué pour accueillir des centres de santé et récemment des dark store...



*Bureau devenu une école de Design*



*Immeuble transformé en logements*

Si les constructions vieillissent, les aménagements urbains des pôles économiques historiques sont détériorés et ne correspondent plus aux attentes des usagers. Des réflexions sont à engager sur les espaces publics, les aménagements de lieux de convivialité : espaces verts, de détente.

Depuis la pandémie de Covid19, l'accélération des changements des modes d'organisation du travail impacte fortement les dynamiques du parc de bureaux.

Le contexte sanitaire et la quasi-généralisation du télétravail dans de nombreuses entreprises se sont largement répercutés dans la dynamique des transactions immobilières de ces dernières années. Ce n'est pas spécifique à l'agglomération toulousaine, cette tendance s'observe sur toutes les autres grandes agglomérations régionales françaises même si la chute a été plus forte localement et la reprise plus lente qu'ailleurs. Si une période de flottement s'est avérée au plus fort de la crise sanitaire et en sortie immédiate, le marché toulousain semble néanmoins retrouver peu à peu son rythme d'avant crise. En effet, on constate des libérations de surface et d'occupations partielles de certains immeubles y compris dans le neuf. Les stratégies des entreprises ont indéniablement évolué depuis 2020, à la fois, pour répondre aux aspirations de leurs salariés (en soignant au mieux leur cadre de travail) et pour ajuster leurs dépenses budgétaires en matière d'immobilier. De nouvelles pratiques se développent pour contourner le classique bail 3/6/9, en particulier le bureau opéré qui apporte aux utilisateurs la flexibilité du coworking, la confidentialité de bureaux dédiés à l'entreprise et des services additionnels. À la croisée des chemins entre bureau traditionnel et coworking, le bureau opéré en forte croissance est un espace de travail privatif et indépendant alliant flexibilité et offre servicielle par le biais de la signature d'un contrat de prestation de service.

L'année 2023 (et probablement une partie de 2024) se caractérise néanmoins par de nouvelles tensions dues à l'augmentation rapide des taux directeurs par la BCE qui ont pour conséquences de dégrader le niveau d'investissement dans les actifs immobiliers, au premier rang duquel figurent les bureaux.

Localement, le nombre d'emplois « télétravaillables » sur la Métropole est estimé à 24 %, ce qui concerne 105 000 salariés (estimation AUAT d'après enquête nationale DARES) et 130 000 à l'échelle de l'aire d'attraction de Toulouse. En lien avec ces nouveaux comportements et modalités de travail, les professionnels de l'immobilier d'entreprise se demandent si les constructions programmées d'immeubles de très grandes tailles sont encore en phase avec le marché qui semble aujourd'hui se porter sur des opérations de plus petites surfaces (maximum 5 000 m<sup>2</sup>). Ces évolutions réinterrogent plus encore le phasage et la programmation de l'offre de bureaux à l'aune d'un modèle de développement qui devra privilégier la densification de l'existant et le renouvellement urbain.

### Les territoires spécialisés destinés à des activités productives et industrielles se renouvellent, se diversifient notamment ceux situés à proximité de la ville centre

Le parc destiné à ces activités économiques se concentre sur les pôles historiques, en particulier sur l'axe nord-sud de Saint-Jory à la zone de Thibaud au sud de Toulouse et sur la plateforme aéronautique et aéroportuaire, aujourd'hui le plus grand site industriel français. Une part importante des immeubles est vieillissante et ces différents pôles sont marqués par une faible densité du bâti. Sur certains sites, la qualité des aménagements, du mobilier urbain, conjuguée à des constructions obsolètes font de ces territoires des pôles certes en partie déqualifiés mais qui restent très attractifs pour les acteurs économiques faute d'offre sur la Métropole.

Depuis plusieurs années, le stock est faible avec un taux de vacance estimé à moins de 3 %. La demande pour des petits locaux productifs et artisanaux progresse fortement et même, elle s'est renforcée depuis le début de la crise sanitaire de 2020. Une partie des entreprises est alors obligée de s'implanter sur des communes plus éloignées de la Métropole. Dans ce contexte, certains propriétaires ont lancé des opérations de rénovation, d'autres des restructurations lourdes même si elles sont encore peu nombreuses et surtout insuffisantes au regard des besoins identifiés par les professionnels de la commercialisation (source : Otie).

Lors de ces opérations de requalification, les travaux engagés sont l'occasion de densifier les parcelles. Une nouvelle génération de programmes immobiliers mixtes destinés à de l'activité productive et de la petite logistique se développe avec des immeubles plus denses, souvent groupés et sécurisés, mais aussi des opérations plus économes en énergie, avec une partie d'espaces végétalisés. Mais les opportunités foncières se font rares et sont souvent concurrencées par des opérations pour d'autres activités économiques plus rentables destinées à des activités de services, de restauration ou de commerces et pour d'autres usages (logements, équipements publics...).

Ce renouvellement urbain participe aux tensions de plus en plus fortes observées sur ce marché spécifique et pourrait bloquer à terme des projets pour maintenir des activités de petite production ou des activités artisanales sur le territoire métropolitain. Les actions inscrites dans le Livre Blanc dédié aux activités artisanales sont une réponse adaptée à ces filières avec en particulier la création d'un immobilier à prix maîtrisé au sein de la Métropole.

L'enjeu est de sanctuariser du foncier destiné à ces activités économiques.

#### Exemple de changement d'usage



Zone du Chapitre et Sept Deniers : restructurations pour des activités de loisirs

Les besoins pour les industriels restent dynamiques notamment pour de nouvelles filières en lien avec les mobilités du futur, la production d'énergie et toutes formes d'activités répondant à l'économie métropolitaine « ordinaire »... Le développement de ces activités pourrait connaître des difficultés à terme pour trouver une offre immobilière adaptée à toutes les étapes de leur développement.



### La logistique « industrielle » indispensable aux acteurs locaux (cf Partie 2-II-B et III-C)

La logistique connaît une très forte croissance depuis plusieurs années. Cette dynamique est principalement liée au développement du commerce en ligne. Et localement, le parc immobilier logistique répond également aux industriels locaux en particulier pour l'aéronautique et la santé. Les perspectives attendues sur la prochaine décennie devraient être fortes. Aujourd'hui, la question n'est pas combien mais comment répondre à cette demande soutenue car l'offre se tarit et les fonciers « faciles » se font rares. Les parcelles destinées à cette activité sont de très grande taille ; plusieurs hectares pour des bâtiments XXL dont certains peuvent dépasser les 10 000 à 20 000 m<sup>2</sup> de surfaces bâties.

La majorité de ces grands entrepôts se réalise sur des territoires de plus en plus éloignés mais la demande reste forte au sein de la métropole pour deux principales raisons : avoir une logistique proche de la clientèle et avoir une desserte aisée en TC notamment pour des salariés peu motorisés par choix ou par contrainte.

Par ailleurs, pour répondre aux défis de la logistique du dernier kilomètre, une nouvelle demande immobilière se développe. Des petites plateformes logistiques insérées dans les cœurs d'agglomération se déploient comme TLU (Toulouse Logistiques Urbaines), mais l'offre reste largement insuffisante sur le territoire métropolitain. L'enjeu va être de trouver des fonciers en cœur d'agglomération, ce qui nécessitera le développement de nouveaux formats plus économes en foncier, y compris à étage. Dans ce principe, les fonciers opportuns se trouveraient à 4 km du centre-ville et sûrement dans une logique cardinale. Des programmes sont déjà en construction à Paris, Lille ou Lyon.

### Les enjeux de rénovation des parcs économiques

Le niveau d'intervention de la collectivité relève de trois niveaux d'enjeux au sein des espaces économiques qui peuvent se combiner et s'articuler sur un même site :

- Un enjeu de renouvellement : cette intervention doit favoriser un processus de démolition- reconstruction. Il peut mixer l'intensification et les changements d'usage pour engager un véritable recyclage urbain. Les investissements publics réalisés sur le pôle porteront notamment sur l'espace public, l'environnement paysager, l'accessibilité, les voiries, les espaces de stationnement et ainsi créer une plus grande cohérence d'ensemble et une plus grande qualité urbaine. Le marché privé pourra également agir sur les immeubles et ce, en développant des programmes plus qualitatifs en rénovant, ou reconstruisant une partie du bâti.
- Un enjeu de requalification : ici, il s'agit d'améliorer les espaces jugés banaux, sans cohérence urbaine en rénovant le mobilier urbain, l'éclairage, le stationnement pour éviter les parkings sauvages, organiser la gestion des déchets, renforcer la signalétique...
- Un enjeu de recomposition : en lien direct avec le Schéma d'Organisation des Territoires de l'Économie et la feuille de route en matière de stratégie économique de la Métropole (Toulouse Métropole : Ambition 2026 – Une économie innovante et durable), cet enjeu relève plus d'une logique d'articulation spatiale entre les différents projets à différentes échelles géographiques afin de faciliter une lisibilité, visibilité et l'identité des différents territoires économiques. Il est ici mis en perspective une réorganisation par pôles permettant de générer de nouvelles capacités d'accueil.

### Des zones commerciales propices à la recomposition

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 avec un modèle commercial centré sur l'usage de la 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 aux différentes entrées de villes de la Métropole toulousaine 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.

L'apparition de ces pôles commerciaux sur le territoire de la Métropole est le symptôme le plus emblématique du développement de la grande distribution alimentaire et non alimentaire avec l'avènement du modèle des grandes surfaces de périphérie. Au 1<sup>er</sup> janvier 2023, **Toulouse Métropole compte 459 grandes surfaces de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente pour un total de 770 000 m<sup>2</sup>**. L'alimentaire et l'équipement de la maison sont les deux activités commerciales les plus pourvoyeuses de grandes surfaces avec respectivement 250 000 m<sup>2</sup> et 300 000 m<sup>2</sup> en activité.



**Le territoire métropolitain a connu une progression annuelle de l'offre de + 1,0 % sur la période 2013 – 2023 soit 73 000 m<sup>2</sup> supplémentaires.** Cette période de 10 ans est toutefois marquée par une double dynamique. L'examen des cinq premières années laisse apparaître un bond de 80 000 m<sup>2</sup> de surface de vente de l'offre totale, alors que, durant le second quinquennat, l'offre a régressé de 7 000 m<sup>2</sup>. Ce reflux sur la période récente, marquée par la crise sanitaire, est le témoin d'une activité commerciale physique qui se transforme pour s'adapter aux nouveaux mode de consommation. La dynamique de croissance est portée par l'alimentaire avec une croissance annuelle de + 1,5 % sur les cinq dernières années. Un double phénomène est à l'origine de cet essor : la densification du maillage commercial par les enseignes alimentaires avec des moyennes surfaces de 1 500 à 3 500 m<sup>2</sup> et le développement rapide d'une offre commerciale dédiée spécifiquement aux produits biologiques (l'offre a doublé sur la période).

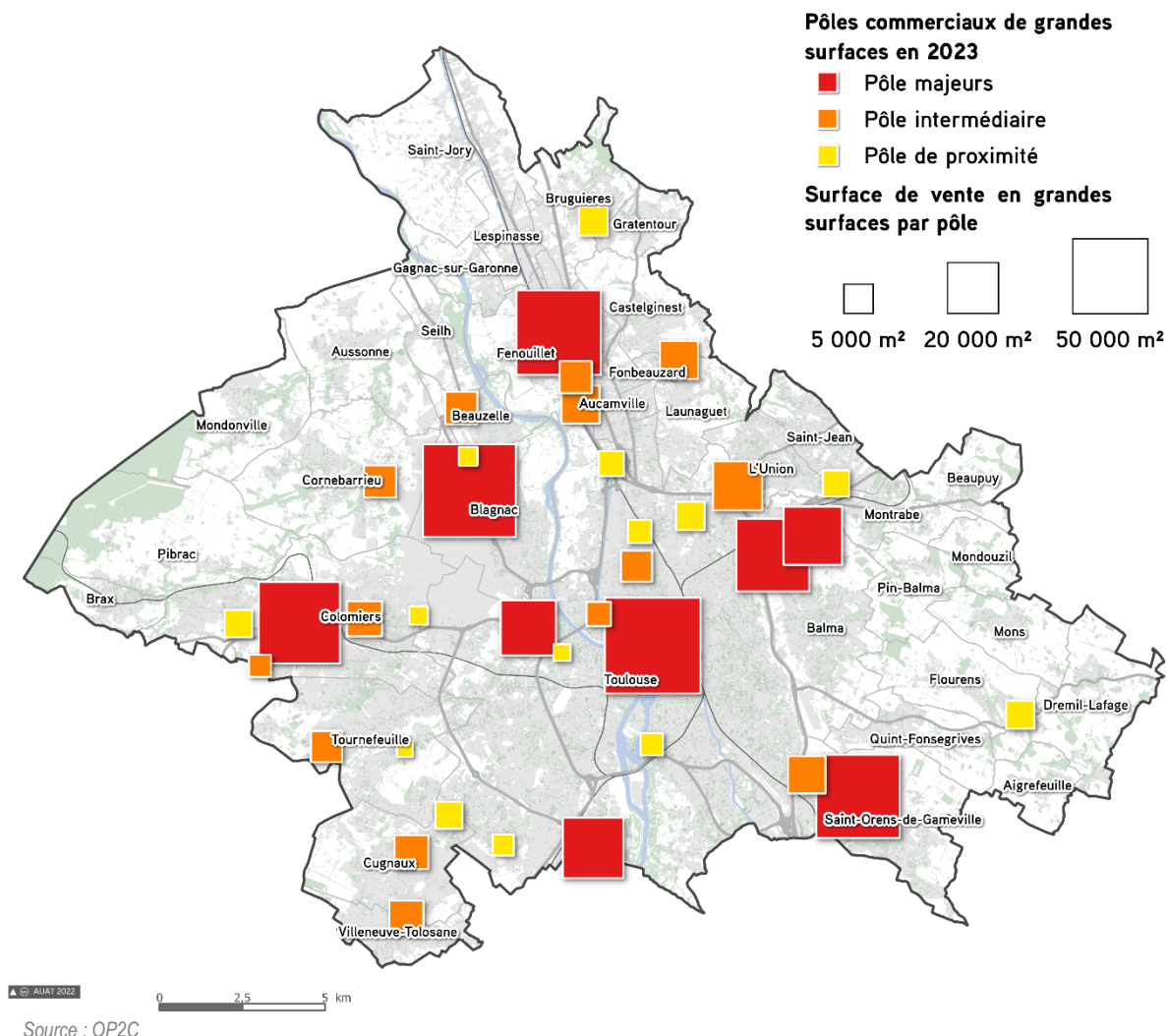
En 2023, Toulouse Métropole compte **neuf pôles commerciaux majeurs totalisant 500 000 m<sup>2</sup> de surface commerciale, soit 64 % du total des grandes surfaces de la Métropole.** Les pôles commerciaux de rang intermédiaire et de proximité concentrent une centaine de grandes surfaces pour une surface de vente cumulée de 130 000 m<sup>2</sup>. Ainsi, 81 % des points de vente de plus de 300 m<sup>2</sup> sont polarisés au sein des différents niveaux de polarités de Toulouse Métropole avec 20 des 37 communes concernées par cette offre de périphérie.

La dernière décennie a montré que de nombreuses zones commerciales 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 de nouvelles problématiques : difficulté d'accessibilité (congestion automobile, pas ou peu de liaisons douces, ...), faible qualité architecturale, environnementale et paysagère (« boîtes à chaussures », parkings bitumés, performance énergétique, ...), consommation foncière importante et faible densité des zones (37 % de surface de bâtie au sein des pôles majeurs).

L'évolution des pratiques commerciales de ces dix dernières années, notamment avec la forte progression du commerce en ligne, des circuits courts, du marché de seconde main, conjuguée à l'émergence de nouvelles valeurs dans les choix des consommateurs (produits biologiques, éthiques, ...) et à une appétence renforcée des habitants pour la proximité réinterrogent l'avenir des zones commerciales de périphérie.

Le développement du e-commerce (12,4 % de part de marché en 2022) est à ce titre emblématique des bouleversements à l'œuvre, accélérés par la pandémie de la covid-19. Selon le bilan annuel de la Fevad de l'année 2021, 42 % des e-acheteurs se seraient rendus dans un centre commercial et 32 % dans une grande surface s'ils n'avaient pas acheté le produit sur internet. A l'inverse, pour le commerce physique, **l'impact de cette nouvelle manière de consommer se fait sentir** avec une baisse constatée de l'offre de grandes surfaces sur les 5 dernières années (-0,9 %), et une vacance proche de 20 % observée au sein des galeries marchandes des grands centres commerciaux des pôles de périphérie. Le secteur de l'équipement de la personne, et plus particulièrement du prêt à porter, est le symbole des tendances évoquées (nouvelles valeurs de consommation, e-commerce, ...) puisqu'il connaît des difficultés importantes avec de nombreuses défaillances d'enseignes et une restructuration de l'offre commerciale. Les conséquences à long terme, encore difficiles à mesurer auront un impact sur les sites commerciaux qui concentrent cette offre (centre-ville, centres commerciaux).

La « perte de vitesse » du commerce physique intimement liée aux nouvelles attentes des consommateurs, les caractéristiques urbaines des zones commerciales monofonctionnelles, aujourd'hui insérées au sein des tissus urbains, et le contexte de raréfaction de foncier « artificialisable » doit amener la collectivité à s'interroger sur l'opportunité urbaine que représentent les zones commerciales périphériques. En particulier, au vu des externalités urbaines négatives qu'ils génèrent, **ces espaces deviennent propices à la requalification, à la densification, au renouvellement urbain et à la diversification des activités** en s'appuyant sur des réflexions urbaines globales prenant en compte les enjeux économiques et d'aménagement durable pour revaloriser ces zones urbaines et en améliorer la qualité d'usage.



### La distribution automobile, un modèle de développement à repenser pour optimiser l'occupation du foncier et les formes

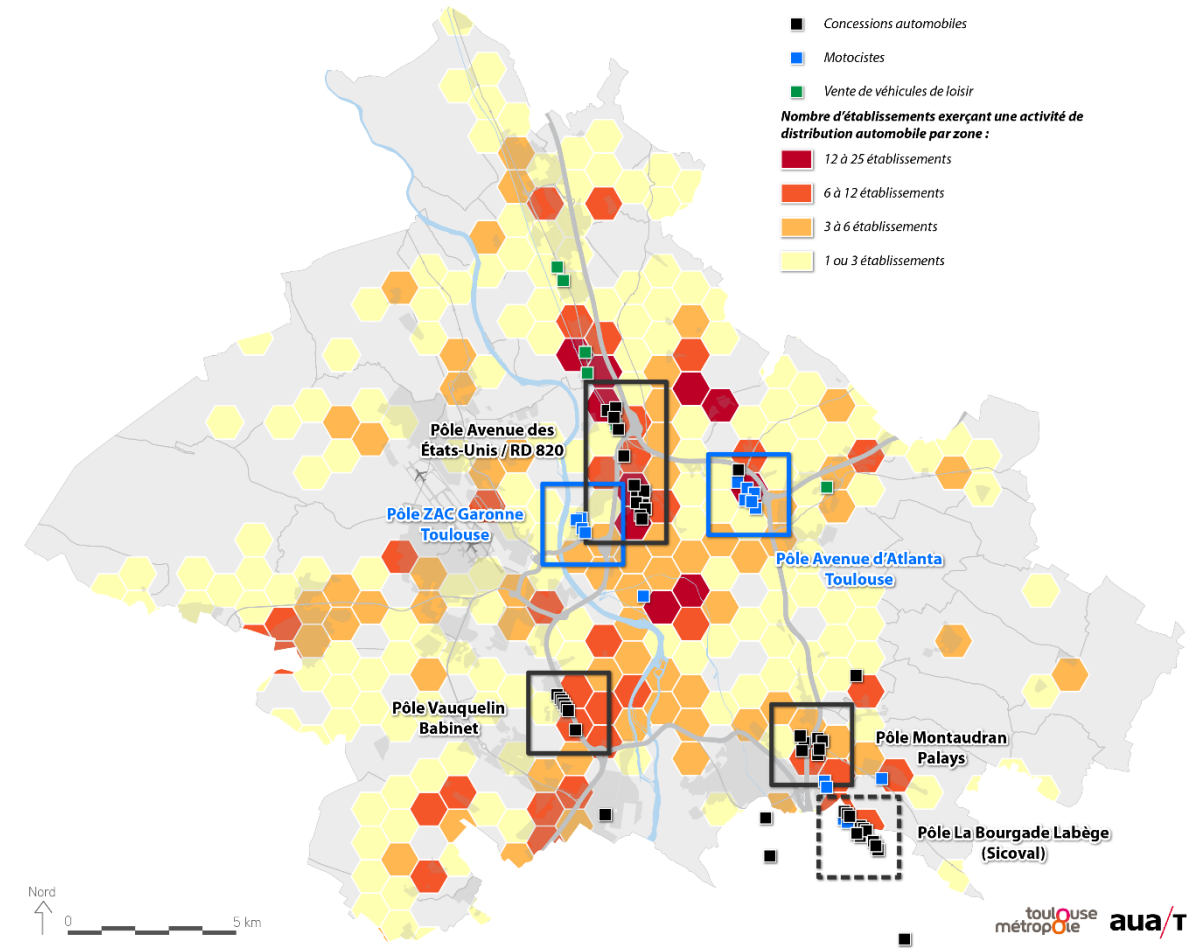
En tenant compte des mutations économiques en cours et des évolutions des modes de vie, une étude a été menée en 2020 et 2021 par la Métropole avec pour objectif de repenser l'organisation spatiale de toute la filière pour parvenir à une économie du foncier et favoriser une meilleure insertion urbaine des acteurs. Elle a permis d'identifier des secteurs géographiques stratégiques d'implantation de ces acteurs et avec pour chacun des sites un positionnement spécifique.

Le secteur de la distribution automobile regroupe un peu moins de 500 entreprises dont une trentaine de concessions automobiles. Avec près de 2 milliards de chiffres d'affaires et 2 500 emplois, le poids économique de la filière ne doit pas être négligé. Bien qu'il soit dynamique, créateur d'emplois et de richesses, le secteur de la vente de voitures fait toutefois face à des défis majeurs pour répondre aux disruptions technologiques, numériques et sociétales en cours.

Les concessionnaires comme les revendeurs sont majoritairement localisés sur trois secteurs géographiques. Sur le secteur nord, l'offre est disséminée le long de l'axe routier de Toulouse – La Vache jusqu'à Fenouillet, et ce, sans cohérence urbaine et économique. Deux autres pôles historiques sont situés en bordure de rocade sur les secteurs de Vauquelin – Babinet et Montaudran – Palays à Toulouse.

**Une partie de cette offre est située sur des territoires en recomposition urbaine**, notamment sur le tracé de la future troisième ligne de métro (TAE) avec des projets d'aménagement urbain ambitieux, en particulier sur les secteurs nord et sud-est de la Métropole. L'avenue des Etats-Unis, au nord de Toulouse, a déjà fait l'objet de plusieurs mutations avec certains concessionnaires du secteur de Fondeyre qui ont migré vers le nord de la commune pour laisser place, sur leur foncier, à des constructions adaptées à un tissu urbain dense prochainement desservi par le métro.

Localisation des acteurs de la distribution automobile



Source : Traitement AUAT

**Les points de vente sont situés sur d'importantes emprises foncières.** Si le bâtiment occupe peu d'espace, celui dédié au stationnement représente entre 80 % et 90 % de la parcelle. Ce foncier sert d'aire de stockage pour la vente de véhicules d'occasion et pour les activités de services après-vente et de parking visiteurs (dimensionné en fonction des périodes de forte fréquentation), avec les voiries nécessaires au fonctionnement logistique. A titre d'exemple, en 2020, les 30 concessions automobiles occupent près de 40 hectares à l'échelle de la Métropole.

**La qualité de l'offre immobilière est inégale**, avec des programmes récents dotés d'une architecture forte à l'image de la marque pour renforcer la visibilité de l'enseigne. **La majorité des bâtiments sont banaux**, notamment pour les revendeurs et les garagistes avec des bâtiments de petite surface (entre 500 m<sup>2</sup> et 1 000 m<sup>2</sup>), dont certains peuvent être des structures modulaires de type « Algéco ». Une partie de l'offre est vieillissante. De manière générale, avec une architecture peu ambitieuse, ordinaire, un traitement paysager inexistant et d'importantes surfaces dédiées au stationnement, les acteurs de la filière produisent des espaces urbains peu qualitatifs.

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

### CE QU'IL FAUT RETENIR

- Des pratiques de déplacements qui varient selon les territoires et leur niveau de desserte de transports en commun.
- 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 notamment des modes actifs.
- Un haut niveau de services et une corrélation offre/demande forte dans l'hyper-centre, les corridors des transports en communs structurants et les cœurs de ville de première couronne.

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. L'offre de mobilité est également corrélée à la densité d'individus.

### Les pratiques de mobilité de Toulouse Métropole à la loupe

La précédente Enquête Ménages Déplacements portant sur l'agglomération toulousaine datait de 2013. Ce type d'enquête très spécifique permet de connaître les pratiques de déplacements des habitants d'un territoire pour un jour de semaine et de les comparer avec les millésimes précédents d'enquête. Dans l'attente de son actualisation, les données du recensement de l'Insee<sup>44</sup> ont été analysées pour évaluer la continuité ou non des pratiques de mobilité (notamment celles concernant les déplacements domicile-travail). Ces analyses ont confirmé les tendances exposées dans l'Enquête Ménages Déplacements de 2013 pour les actifs de Toulouse Métropole à savoir une augmentation de l'utilisation des transports en commun et du vélo et à l'inverse une baisse de l'utilisation de la voiture.

Depuis février 2024, ces analyses ont été actualisées par l'Enquête Ménages Certifiée Cerema 2023 (EMC<sup>2</sup>). L'enquête a été réalisée de septembre 2022 à février 2023, hors périodes de vacances scolaires, dans un contexte sanitaire normalisé. 453 communes ont été couvertes par l'enquête dont celles composant Toulouse Métropole.

#### Des habitants moins mobiles

En moyenne, **un habitant de Toulouse Métropole effectue 3,5 déplacements par jour de semaine**, une mobilité comparable à celle des autres agglomérations françaises (3,4 déplacements par jour et par personne à Bordeaux en 2021 et 3,6 à Grenoble en 2020). **Cette mobilité connaît un léger recul depuis 2013, où elle était de 3,8 déplacements par jour et par personne**. Cette baisse marque une rupture de tendance liée à des modifications de comportement (journée continue, développement du numérique et du télétravail...).

**La mobilité est très variable selon les secteurs de résidence, selon la composition sociale** des ménages (âge, occupation principale, composition des ménages...). On retrouve ainsi des mobilités plus faibles dans les quartiers à dominante d'habitat social (Reynerie, Basso-Cambo, Bagatelle) ou dans d'autres secteurs (Sept-Deniers, Ranguel ou encore la Céprière). A l'inverse, des secteurs ressortent comme particulièrement mobiles : des secteurs de périphérie (Colomiers, Blagnac, Fenouillet et Castelnest) ; des secteurs toulousains avec une population active et étudiante (Capitole, Carnes, Compans et Saint-Cyprien).

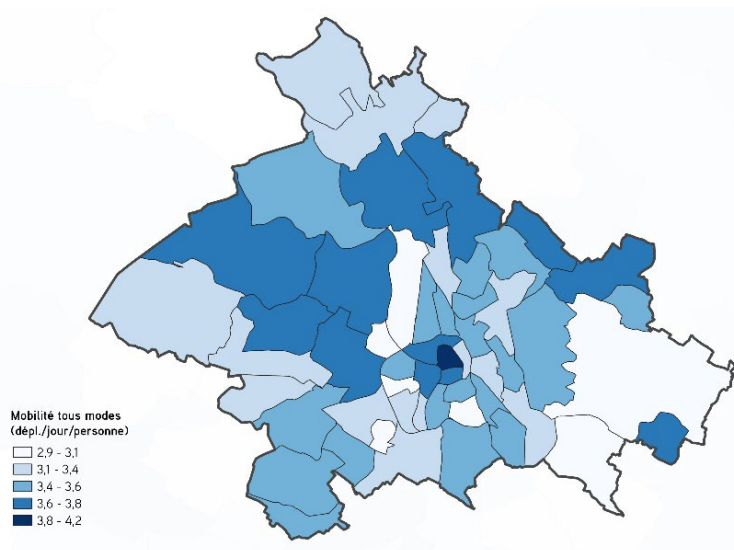
<sup>44</sup> Recensement Population 2018.

Mobilité tous modes par secteur EMC²

**Des distances courtes**

En moyenne, les habitants de la Métropole parcourent une distance de **4,6 kilomètres par déplacement, pour une durée de dix-neuf minutes**, moyenne qui a baissé par rapport à 2013.

La répartition par tranches de distances montre que les habitants réalisent **des déplacements majoritairement courts, puisque 56 % d'entre eux font moins de trois kilomètres**.



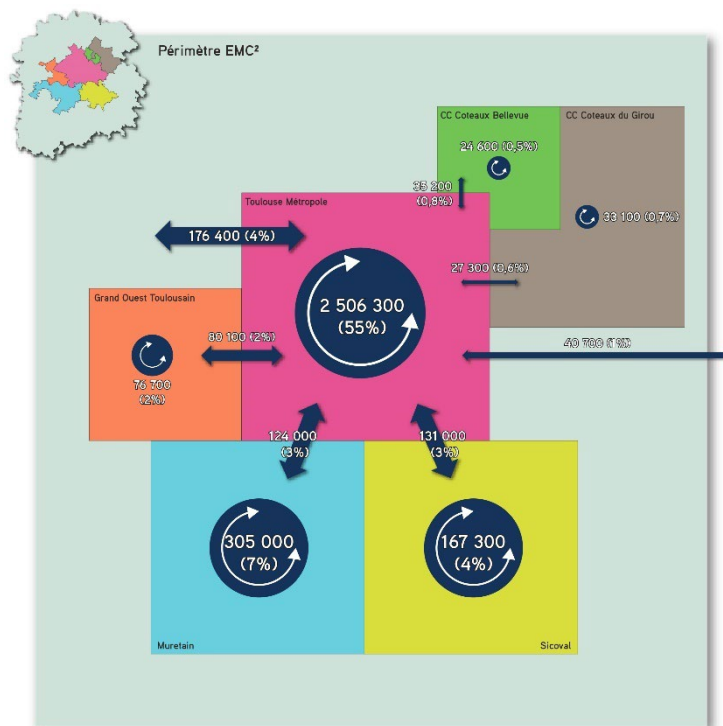
Source : AUAT / EMC² 2023

**Des flux fortement liés à Toulouse Métropole**

Près de 4,6 millions de déplacements par jour sont effectués par les habitants du périmètre de l'EMC² 2023 (453 communes). Sur l'ensemble de ces déplacements, **68 % sont en lien avec Toulouse Métropole, et 55 % s'effectuent en interne**.

Les déplacements entre Toulouse Métropole et les autres territoires s'effectuent en grande partie avec le Sicoval (3 %) et la Communauté d'agglomération du Muretain (3 %).

A 76 %, les habitants de Toulouse Métropole travaillent dans le périmètre de la Métropole. Les trois principales destinations concernent trois grands pôles d'emplois : centre-ville de Toulouse, zone aéroportuaire et le secteur Purpan – Saint-Martin du Touch - Basso Cambo.



Source : AUAT / EMC² 2023



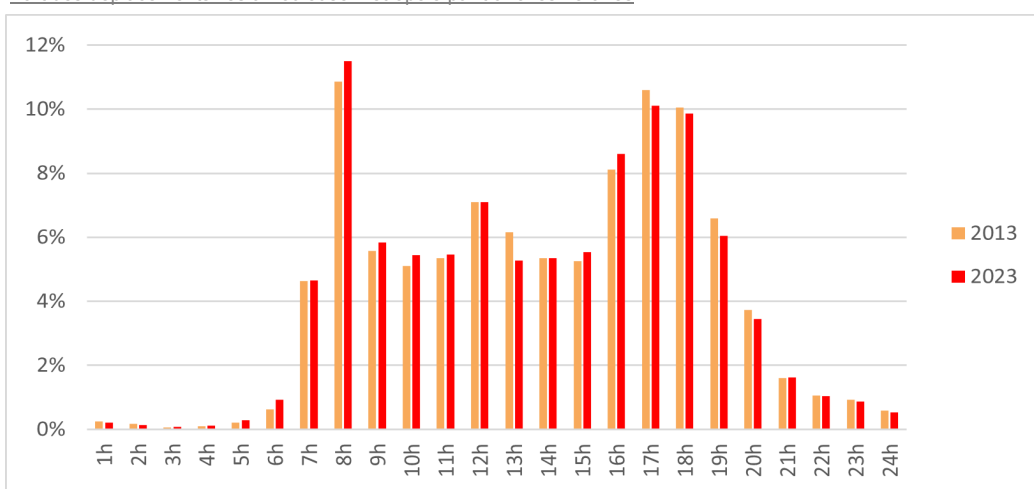
### Des déplacements concentrés sur deux périodes de pointe

**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 types loisirs ou achats, concentre près de **35 % des déplacements** quotidiens dans ou en lien avec Toulouse Métropole. La période de pointe du matin s'est intensifiée entre 2013 et 2023 alors que celle du soir est en légère diminution sur les créneaux de 17, 18 et 19h.

**Avec 17 % 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 2013 et 2023.

Part des déplacements liés à Toulouse Métropole par tranches horaires



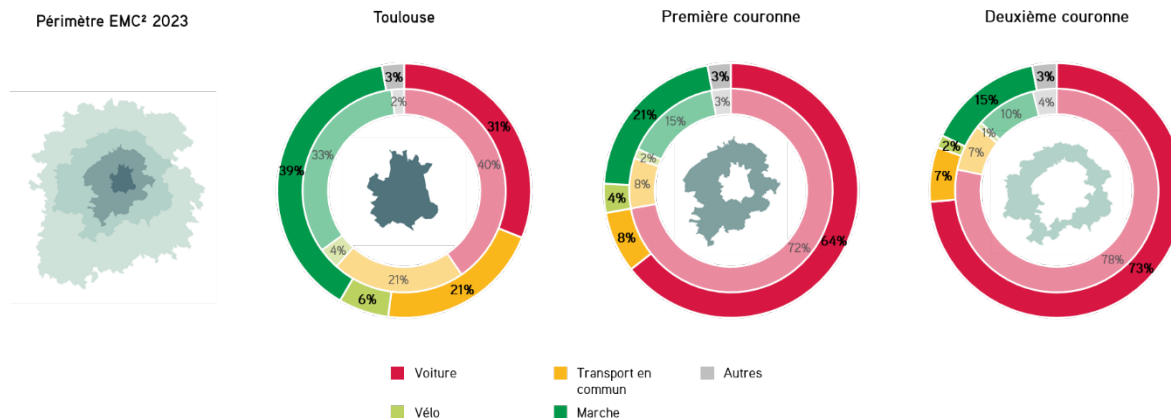
Source : AUAT / EMC<sup>2</sup> 2023

### La voiture individuelle de moins en moins prégnante

**La voiture reste le principal mode de déplacement des habitants de la métropole, à hauteur de 43 %.** Cette part est plus faible que celle de la grande agglomération (55 % sur les 453 communes de l'EMC<sup>2</sup> 2023), et a connu un recul important puisqu'elle était proche de 53 % en 2013 (60 % sur les 179 communes de l'EMD 2013). 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 la commune de Toulouse (où la voiture ne concerne plus que 31 % des déplacements) en comparaison à la première ou la deuxième couronne. Dans ces deux dernières, la place de la voiture est encore majoritaire même si elle tend à diminuer au profit d'autres modes comme la marche à pied ou le vélo.

**Les ménages de la Métropole sont par ailleurs moins équipés en voiture.** Le taux d'équipement est passé de 1,1 voiture par ménage en 2013 à 1 voiture en 2023, et le taux de ménages non motorisés de 24 % à 27 %. Plus on s'éloigne de Toulouse, plus le taux de motorisation des ménages est élevé (0,81 à Toulouse en 2023 contre 1,7 en deuxième couronne).

Évolution des parts modales par couronnes



Source : AUAT / EMC² 2023

**Les habitants de la Métropole délaissent de plus en plus leur voiture au profit des modes actifs.** La hausse de la pratique de la marche à pied et du vélo marque le succès des politiques de développement des modes actifs, de réaménagements des espaces et des changements de comportements tournés vers des modes de proximité. La part de l'usage des transports en commun est stable sur la Métropole : 16 % des déplacements des habitants sont réalisés en transports en commun en 2023.

**La marche à pied est le deuxième mode le plus utilisé dans la Métropole, avec 32 % des déplacements.** Elle pourrait être le premier mode si on comptabilisait les trajets à pied en rabattements vers les transports en commun. En effet, **ce mode reste fondamental dans l'ensemble des chaînes de déplacements. Sa part est en augmentation entre 2013 et 2023, de 26 % à 32 %.** La pratique quotidienne du vélo a également évolué, elle est passée de 3 à 5 %. Le potentiel de développement de ce mode est particulièrement élevé notamment au regard des distances parcourues par les habitants. Le réseau dédié au vélo et sa visibilité s'accroissent et participent à conforter son usage quotidien.



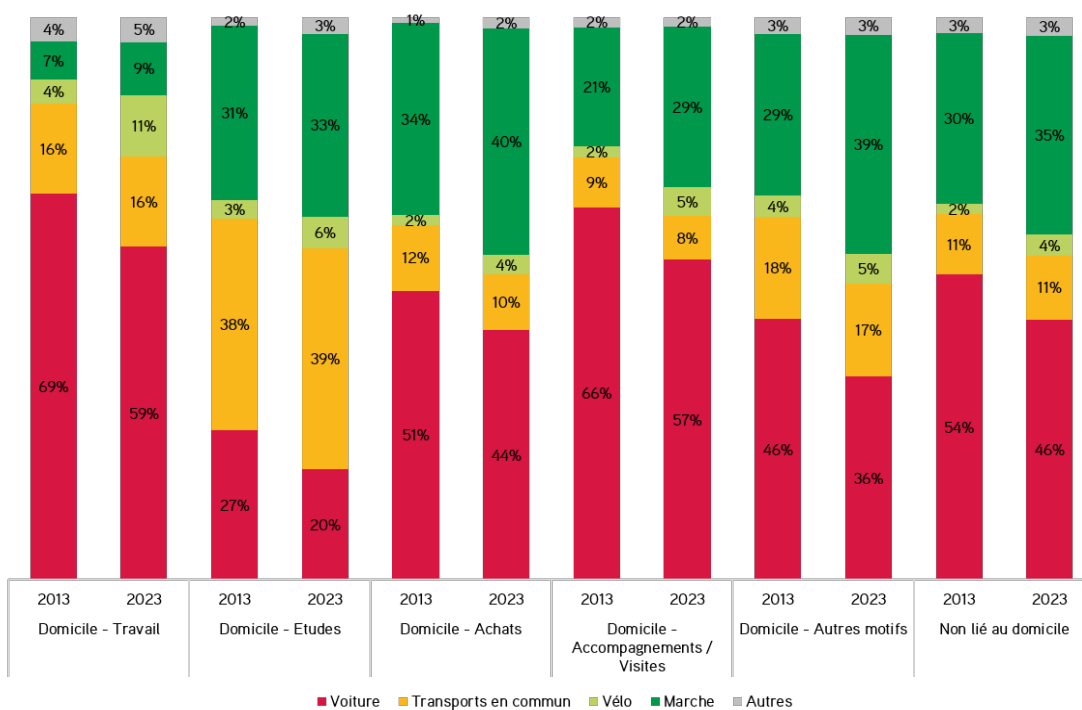
### La voiture en baisse pour tous les motifs de déplacements

Pour les déplacements domicile-travail, la voiture reste très majoritairement utilisée par les habitants de la Métropole, mais a fortement baissé depuis 2013 (59 % des déplacements en 2023 contre 68 % en 2013). Cette baisse a largement profité au vélo et à la marche, troisième et quatrième mode de déplacements pour ce motif, avec une part qui est passée de 7 % en 2013 à 9 % en 2023 pour la marche et de 4 % à 11 % pour le vélo. Les transports en commun sont restés stables (16 % de déplacements).

L'usage des différents modes est davantage équilibré pour le motif « études », où les transports en commun arrivent en tête avec 39 % des déplacements. L'évolution de cette part est mesurée depuis 2013. La marche est le deuxième mode pour ce motif avec 33 % des déplacements, et la voiture n'arrive qu'en troisième position avec une part modale de 20 %, en baisse par rapport à 2013. Le vélo est en augmentation pour ce motif avec 6 % des déplacements contre 3 % en 2013.

Pour le motif « achat », la baisse de l'usage de l'automobile est observée passant de 51 % à 44 % pour ce motif de déplacement, au profit d'une usage en hausse de la marche qui représente aujourd'hui pour ce motif 40 %. Les transports en commun sont en légère baisse pour ce motif, passant de 12 % en 2013 à 10 % en 2023. Ces évolutions sont similaires pour les autres motifs, à savoir un gain pour les déplacements réalisés en modes actifs (vélo et marche à pied) et une baisse de la voiture.

Part modale par motif de déplacement

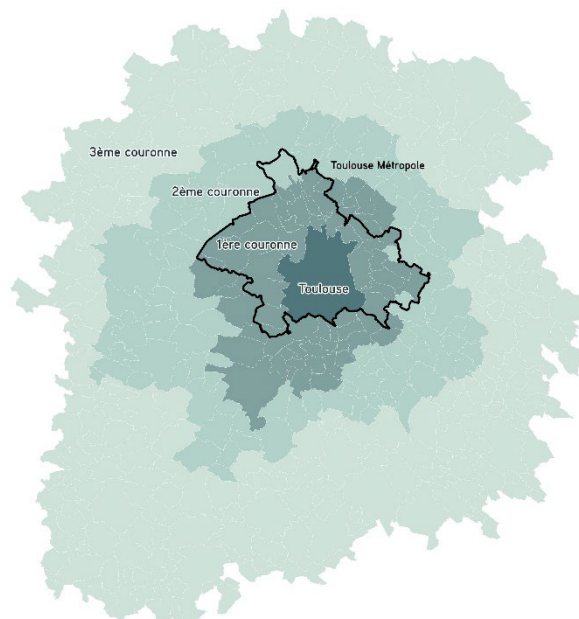


Source : AUAT / EMC<sup>2</sup> 2023

## Analyse de la mobilité par territoire

### Les périmètres de l'Enquête Ménages Certifiée Cerema 2023

**Les pratiques de déplacements des habitants de la Métropole varient d'un territoire à l'autre.** Après avoir observé ces pratiques à l'échelle globale, nous éclairons ici les pratiques de déplacements au regard des périmètres identifiés dans l'Enquête Ménages Certifiée Cerema de 2023. Les habitants de Toulouse Métropole sont principalement concernés par plusieurs périmètres d'étude de l'EMC<sup>2</sup> à savoir Toulouse, la première couronne et la deuxième couronne (uniquement trois communes). Les habitants de ces différentes couronnes montrent des comportements de mobilité différents, qui sont en lien avec les enjeux de cohérence urbanisme-mobilité.



Source : AUAT.

### Les pratiques de déplacements des habitants de la Métropole par territoires au regard des dernières données de l'EMC<sup>2</sup> 2023:

#### Dans Toulouse : l'hyper centre-ville, les corridors métro et tramway et les secteurs à bonne desserte en transports

Les habitants de Toulouse montrent des pratiques de déplacements tournées en grande partie vers les modes alternatifs à la voiture particulière, cette dernière ne représente que 31 % des déplacements des résidents de Toulouse (43 % à l'échelle de Toulouse Métropole). De plus, 35 % des ménages résidant à Toulouse sont sans voiture, le taux le plus faible de la Métropole.

Les modes actifs représentent 45 % de part modale dans Toulouse en lien avec une morphologie urbaine et des espaces publics favorables à leurs usages.

L'importante desserte en transport en commun de Toulouse, notamment par le réseau structurant, fait état d'une part modale de 21 % pour les transports collectifs, contre 16 % sur l'ensemble de Toulouse Métropole. Cela illustre la corrélation entre le niveau de l'offre de transport couplé à un aménagement plus dense et des pratiques de mobilité davantage tournées vers les transports en commun.

#### En 1<sup>ère</sup> couronne

Les habitants de cette première couronne montrent des pratiques différentes par rapport à celles des habitants de Toulouse avec davantage d'utilisation de la voiture particulière, qui représente 64 % des déplacements (43 % à l'échelle de Toulouse Métropole). Les ménages résidant dans cette couronne sont aussi plus motorisés, seulement 9 % sont démotorisés.

Les modes actifs représentent 25 % des déplacements des habitants de la première couronne et l'utilisation des transports communs seulement 8 %. La marche à pied, le vélo et l'usage des transports en commun sont plus faiblement pratiqués par les habitants de ces secteurs que ceux de l'ensemble de la Métropole (25 % contre 37 % pour les modes actifs et 8 % contre 16 % pour les transports en commun).

Ces grandes tendances sur l'ensemble des pratiques de déplacements de la première couronne sont à nuancer. Les réalités peuvent être différentes suivant le territoire étudié. En effet, les pratiques de déplacements sont conditionnées à de nombreux facteurs qui peuvent varier d'une commune à l'autre et faire apparaître des résultats différents.

### Centralités éloignées

Les centralités éloignées sont principalement situées dans la première et la deuxième couronne de l'EMC<sup>2</sup>. Par opposition avec Toulouse, les centralités éloignées montrent une prégnance encore forte de l'automobile. En corrélation avec la forte utilisation de l'automobile dans ces secteurs, l'usage des transports en commun et des modes actifs restent inférieurs à celui de la voiture. Dans les centralités éloignées, la part d'usage des modes actifs est notamment liée au fait que la mixité urbaine est peu développée. Cette prédominance de l'usage de l'automobile est confirmée par un faible taux de démotorisation des ménages.

## Typologie des territoires selon l'offre et la demande en déplacements

La cohérence urbanisme-mobilité passe notamment 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 de desserte en 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 estimée en 201945 sur base du carroyage Insee 2015 ;
- Les emplois privés au 1er janvier 2022 ;
- Les effectifs scolaires du second degrés à la rentrée 2022, et ceux du supérieur à la rentrée 2020 ;
- Les équipements d'importance métropolitaine générateurs de flux (enseignement supérieur, grandes administrations, hôpitaux, grandes salles de spectacle...) en 2022 ;
- Les centralités de proximité (regroupement d'équipements et commerces) en 2019.

Pour les populations, emplois et effectifs 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 très forts potentiels de demande au centre-ville de Toulouse, le long les principaux axes pénétrants vers le centre-ville (avenue Etienne Billières, avenue des Minimes, Grande rue Saint- Michel...). Des potentiels

<sup>45</sup> Sur la base des hypothèses urbaines qui tiennent compte des projets urbains référencés, de la répartition territoriale et des caractéristiques des ménages.

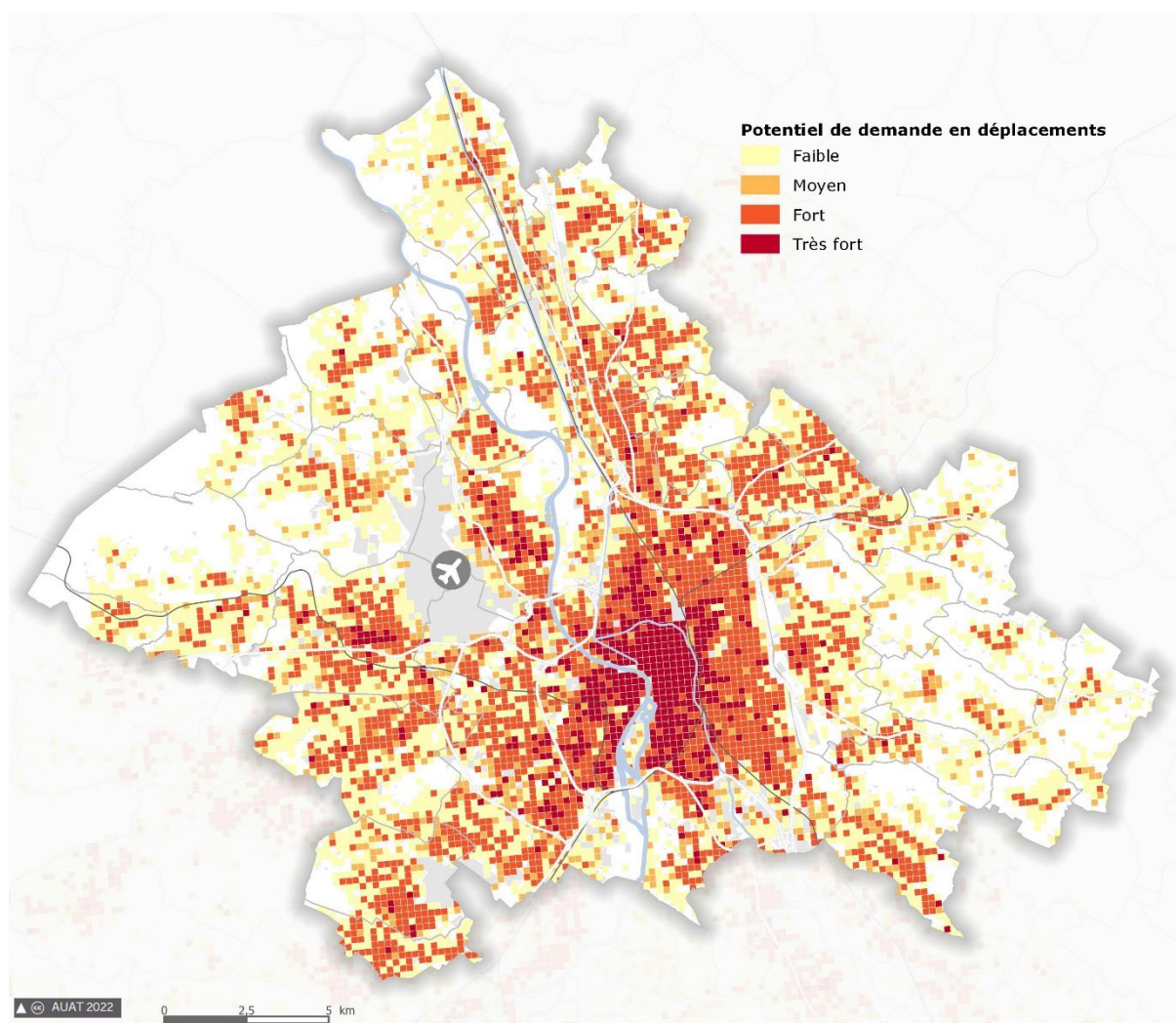


importants se profilent ensuite dans les faubourgs toulousains, et se prolongent au sud-ouest toulousain dans les quartiers Chapitre, Bellefontaine et Lafourquette.

En extra-périphérique, les potentiels de demande sont importants et 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 (Colomiers, Blagnac, Balma...). Ce phénomène est particulièrement observable à l'ouest sur les territoires interstitiels entre Toulouse et Colomiers, Tournefeuille ou encore Cugnaux. Le secteur situé au nord de Toulouse montre aussi des potentiels de demande forte.

Plus éloignés de la ville-centre et plus épars, des centres-bourgs des communes de deuxième couronne font apparaître des demandes en déplacement moyennes voire fortes en limite du périmètre de la Métropole.

Les potentiels de demande en déplacements en situation actuelle



Sources : AUAT, Insee, Sirene, Académie de Toulouse, IGN

### Définition d'un niveau de desserte en transports en commun en septembre 2023

La couverture géographique du réseau de transports en commun est très bonne (86 % des habitants de Toulouse Métropole sont situés à moins de 400m d'un transport en commun urbain en 2022). 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 desservant le site, de leur fréquence, de leur facilité de circulation et de leur temps de parcours.

Dans l'exercice de définition d'un niveau de desserte en transports en commun, il a été utilisé l'indicateur de Connectivité au Réseau de Transport en Commun (CRTC). Le CRTC mesure l'accessibilité d'une localisation en transport en commun, il combine le temps de marche jusqu'à un point d'accès du réseau (une station, un arrêt) et la disponibilité des services de transport associés. Ainsi, il permet de mesurer le niveau de connectivité d'une localisation au réseau de transport en commun.

La valeur de l'indicateur, et donc **le niveau de desserte d'une localisation, est défini selon plusieurs critères** :

- **Le temps d'accès aux arrêts de transport en commun**, en fonction du temps de marche (4km/h) et de la zone de chalandise des différents modes de transport (300m bus classique, 400m Linéo, 500m tramway, 600m métro, 800m gare ferroviaire) ;
- **Le temps d'attente moyen en heures de pointe du soir**, à partir des fréquences de chaque ligne de transport desservant le carreau, **avec un malus de fiabilité ajouté par mode** (0 min métro, 1 min tramway, 2 min Linéo, 3 min bus classique et train).

L'agrégation du temps d'accès aux arrêts de transport et du temps d'attente moyen (en heures de pointe du matin) est égal à un temps d'attente moyen total.

*Exemple : 2min de marche à pied pour accéder à l'arrêt de transport + 5min de temps d'attente moyen du tramway + 1min de malus lié au tramway = 8min de temps d'attente moyen total.*

**Le temps d'attente moyen total (en heures de pointe du matin) est converti en fréquence à la demi-heure qui est pondérée en fonction du mode** (1 métro, 0,8 tramway et train, 0,7 Linéo, 0,5 bus classique).

*Exemple :  $\frac{30min}{8min} \times 0.8$  de pondération liée au tramway = 3 possibilités de connexions au réseau de transport via le tramway en une demi-heure.*

Afin de mieux rendre compte la connectivité au réseau de transport en commun, l'indicateur tient compte du temps d'accès au métro. Une pondération est appliquée, sur chaque carreau en fonction du temps de parcours jusqu'à la station de métro la plus proche (la pondération est différente si le temps est inférieur à : 10, 20 et 30 minutes).

**A partir de ces critères, un niveau de desserte a été injecté au carroyage.**

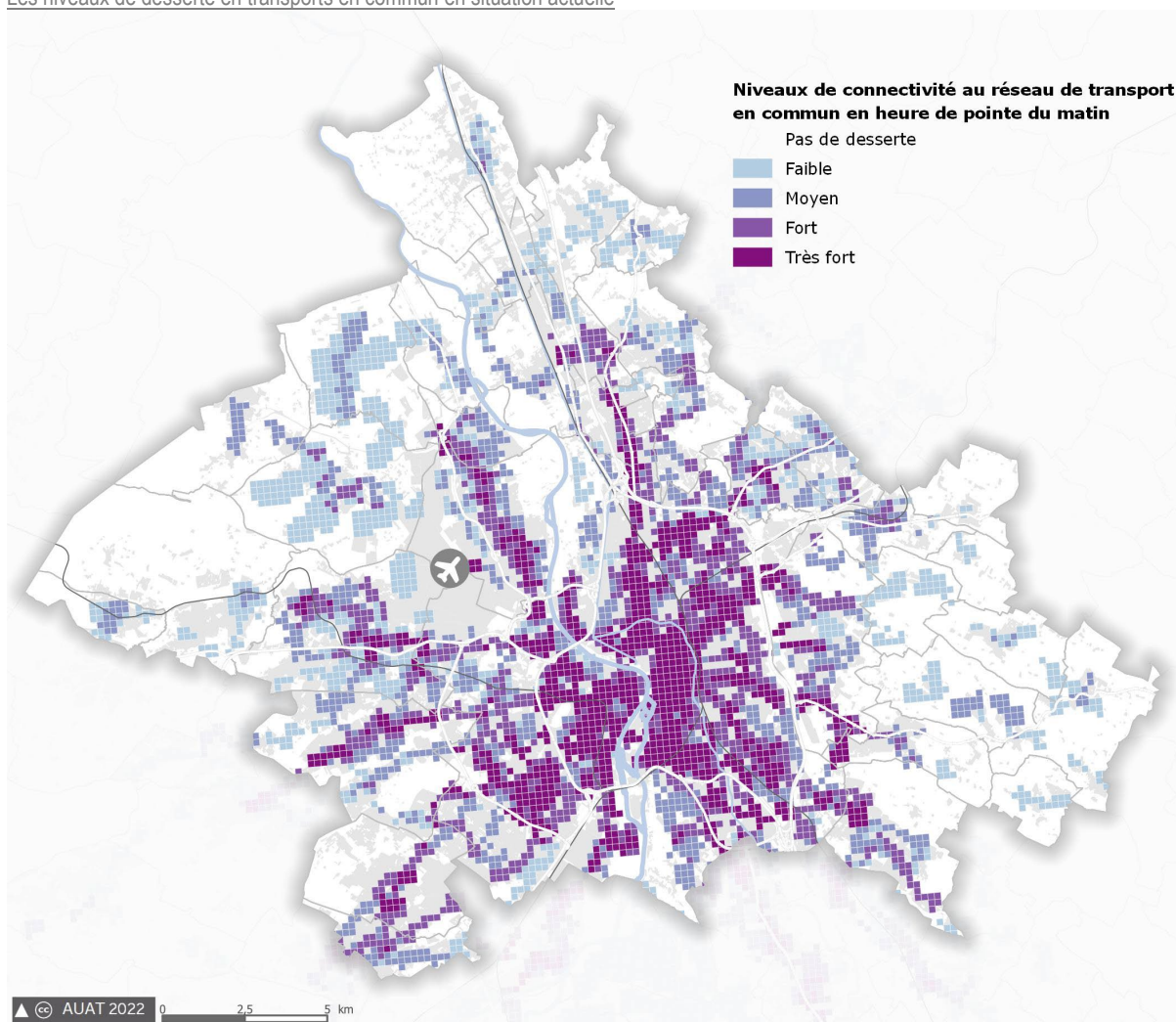
L'indicateur peut s'interpréter de la façon suivante : un carreau obtient une valeur CRTC élevée si les distances à pied aux arrêts les plus proches sont faibles, les temps d'attentes aux arrêts les plus proches sont faibles, les fréquences de service aux arrêts les plus proches sont importantes (et une combinaison de tous ces critères).

A partir de cet indicateur, plusieurs niveaux de desserte sont identifiés :

- Les premiers niveaux de desserte issus de ce croisement font apparaître le réseau le plus performant avec une fréquence importante très concentrée sur Toulouse centre et le long des principales lignes du réseau lourd (métro, tramway et autour de certaines gares).
- Les seconds niveaux de desserte définis font ressortir le réseau performant correspondant aux principales lignes de bus Linéo qui desservent les faubourgs toulousains et certaines communes de la première couronne. Ce niveau valorise également les secteurs cumulant plusieurs offres (Colomiers, Saint-Orens-de-Gameville).
- Le niveau de desserte dit « moyen » représente majoritairement une offre de transport classique mais limitée. A l'ouest, ce niveau complète les précédents par du maillage, entre Colomiers et Tournefeuille et autour de Blagnac par exemple. Cette desserte s'étend également sur les communes de première couronne le long des principaux axes routiers.
- Les derniers niveaux correspondent majoritairement aux zones avec une offre de transport limitée qui dessert les communes les plus éloignées de la ville-centre notamment en deuxième couronne.

Pour ces deux derniers niveaux, l'accessibilité à pied aux arrêts de transports en commun peut devenir un critère important permettant d'améliorer l'attractivité du réseau de transport.

Les niveaux de desserte en transports en commun en situation actuelle



Source : AUAT

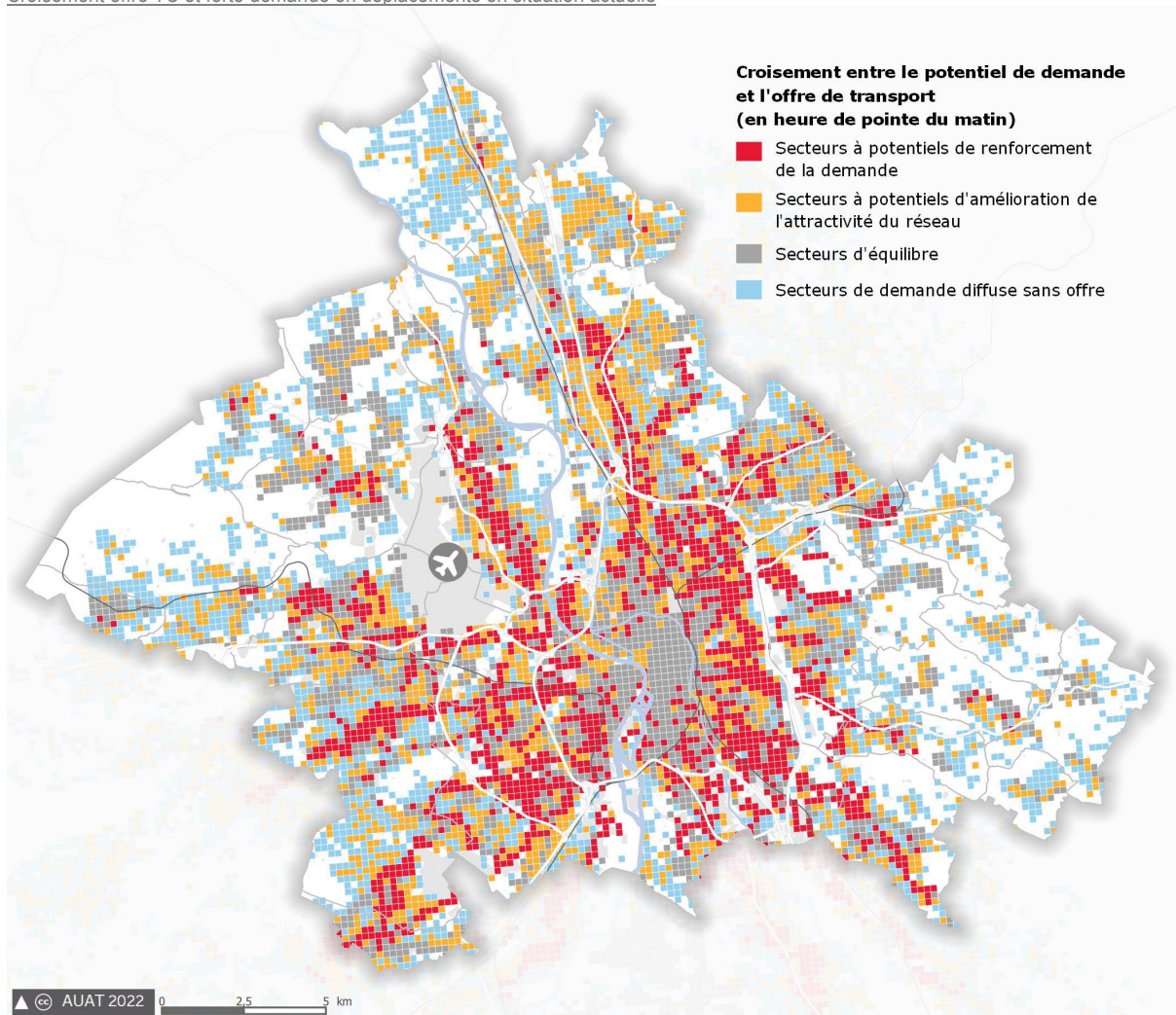


### Croisement de l'offre et de la demande

La carte ci-dessous croise la demande potentielle en déplacements avec le niveau d'offre de transport (en heures de pointe du soir). Il en ressort différentes zones de cohérence :

- Des secteurs potentiels de renforcement de la demande en lien avec une offre de transport performante ;
- Des secteurs potentiels d'amélioration de l'attractivité du réseau en lien avec la demande ;
- Des secteurs équilibrés (la demande est en adéquation avec le niveau d'offre) ;
- Des secteurs où l'offre de transport est faible en lien avec une demande diffuse.

Croisement offre TC et forte demande en déplacements en situation actuelle



Source : AUAT

## Une cohérence urbanisme-mobilité 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. Le développement urbain est 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 périphérie de l'agglomération (64 % des déplacements quotidiens se réalisent en voiture dans la première couronne et 71 % dans la deuxième couronne de l'agglomération<sup>46</sup>). 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 dernières années. Elle s'est non seulement étoffée dans la desserte de la ville-centre, des faubourgs toulousains mais également vers les centres-villes des communes de première couronne et les noyaux villageois les plus éloignés. Le projet de 3<sup>ème</sup> de ligne de métro notamment viendra poursuivre ce développement de l'offre de transport en commun structurant.

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...).

---

<sup>46</sup> Source EMC<sup>2</sup> 2023.

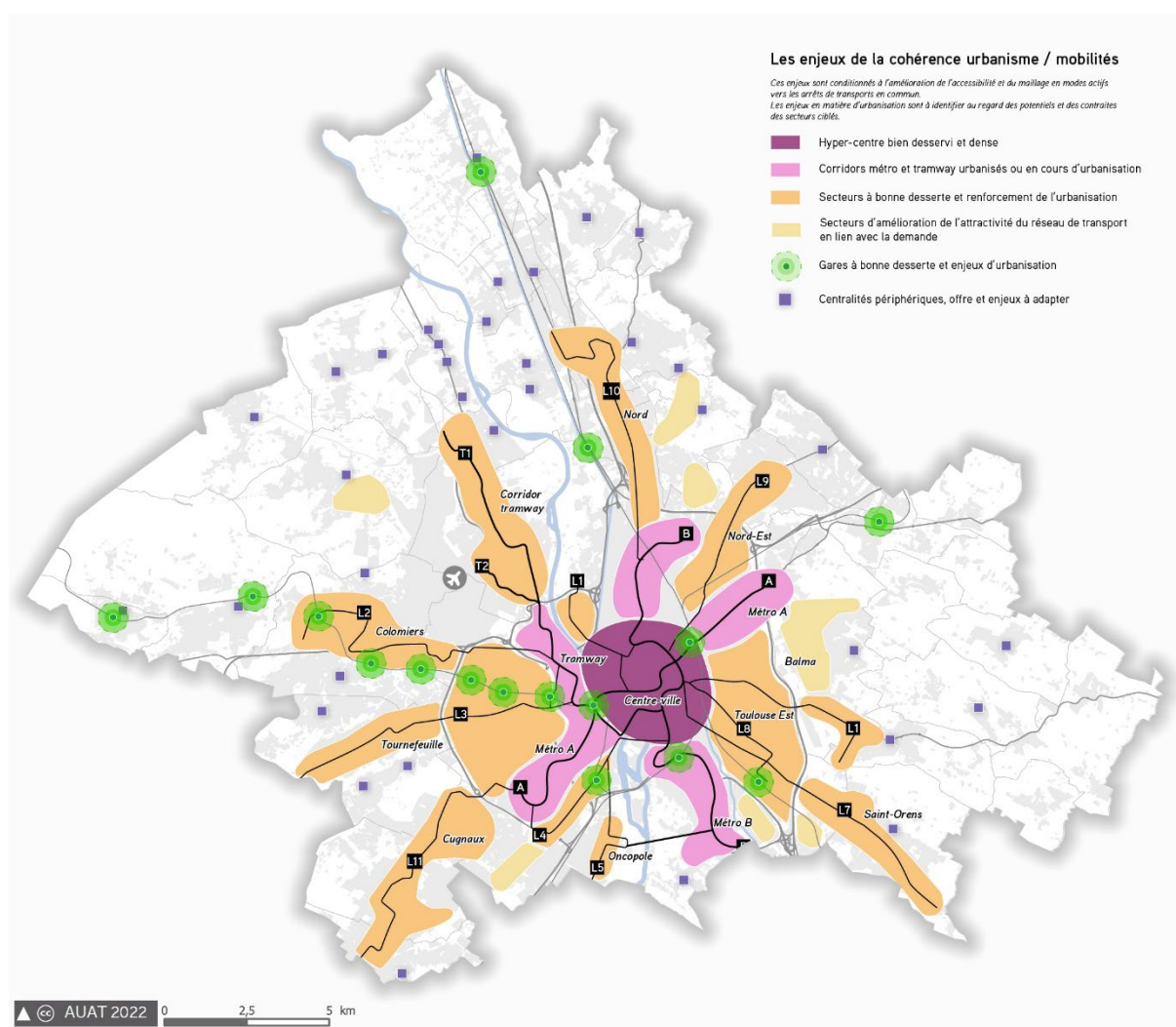


## Identification de grandes catégories de territoire

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 et tramway** densément peuplés ou en cours de densification ;
- **Les secteurs à bonne desserte en transports** où le potentiel de demande en déplacements est élevé et pourrait permettre, une intensification urbaine corrélée aux caractéristiques du territoire ;
- **Les secteurs d'amélioration de l'attractivité du réseau de transport** où une demande a été identifiée ;
- **Les secteurs de gares bien desservis** où par principe il y a un enjeu d'intensification urbaine ;
- **Les centralités périphériques** dont l'offre en transports et le développement urbain doit être adaptés au cas par cas.

Les enjeux de la cohérence urbanisme/mobilités – Situation actuelle



### III. Une maîtrise du développement qui s'affirme pour répondre à l'attractivité du territoire

#### A. Une action publique qui se développe mais qui reste soumise à la concurrence du privé sur les territoires résidentiels

##### CE QU'IL FAUT RETENIR

- Une stratégie foncière engagée pour assurer le développement du territoire dans une logique de sobriété foncière.
- La traduction des principes d'intervention foncière dans l'élaboration d'un Plan d'Action Foncière.
- La création d'un Organisme Foncier Solidaire.
- Mise en œuvre de 4 campus d'excellence et un pôle évènementiel permettant de conforter l'attractivité économique du territoire (Oncopole, Aerospace, Matabiau, Francazal et MEET).
- Définition de programmes opérationnels portant à la fois sur les aménagements, les réseaux et les services.
- Une action forte en faveur des entreprises innovantes en primo-développement.
- Première feuille de route du Projet Agricole et Alimentaire Métropolitain (PAAM) adoptée en octobre 2019.
- 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.
- Émergence de nouveaux outils d'aménagement dont se saisit la Métropole pour encadrer de nouvelles opérations.

#### L'engagement d'une stratégie foncière métropolitaine

Par délibération du 14 octobre 2021, **Toulouse Métropole s'est engagée dans une démarche de définition et de mise en œuvre d'une stratégie foncière, reconnaissant ainsi que « le foncier », support de tout projet, constitue plus que jamais la clef de voûte de l'aménagement urbain.** L'action foncière de la collectivité est en effet déterminante pour atteindre les objectifs fixés par les grandes politiques publiques et apporter une réponse aux besoins des habitants en termes de qualité de vie : accueil des populations et des activités, réalisation d'équipements ...

Aujourd'hui, le renforcement des exigences législatives en matière de consommation foncière (Loi Climat et Résilience, objectif du Zéro Artificialisation Nette), comme les enjeux climatiques, environnementaux et de préservation de la biodiversité, imposent de penser différemment l'usage des sols. Dans ce contexte, **Toulouse Métropole, au travers de sa stratégie foncière, affirme sa volonté d'assurer les moyens d'un développement du territoire dans une logique volontariste de sobriété foncière et d'accueil de la dynamique démographique et économique majoritairement dans « l'urbain constitué ».** L'ambition est de taille au regard de la très forte attractivité de la Métropole et du risque de concurrence accrue sur les fonciers stratégiques pouvant engendrer une forte inflation des prix.

Plusieurs axes tant stratégiques et qu'opérationnels sont ainsi travaillés, notamment la définition des principes clés pour guider l'action foncière ainsi que le développement et le renforcement des outils et leviers supports de cette politique foncière.

Le fil rouge de cette démarche vise à organiser un processus de programmation de l'action foncière axé sur le ciblage des secteurs les plus stratégiques du territoire, couplé à une bonne compréhension des dynamiques de marchés et une complémentarité des modes d'intervention.

### Trois principes clés guident la stratégie foncière métropolitaine :

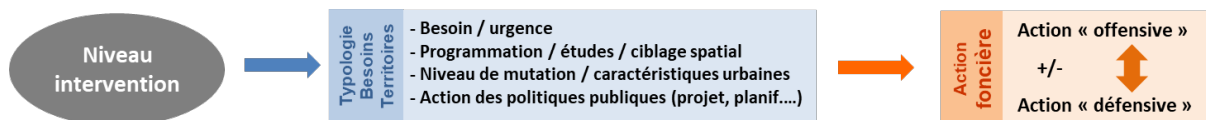
**Anticiper l'intervention foncière et cibler les territoires stratégiques pour un développement urbain prioritairement en intensification et en renouvellement urbain**

Le travail engagé permet de mieux lier la programmation découlant des politiques et projets métropolitains à l'action foncière qu'elle suppose, et jouer ainsi sur les synergies entre les modes d'intervention. Un des enjeux est de développer les conditions de mise en œuvre d'une approche foncière tactique afin d'assurer à la collectivité une place maîtresse dans le tour de table des acteurs et partenaires d'un projet afin d'en faciliter la réalisation. De la même façon l'opportunité de reconstituer des réserves foncières est analysée dans l'optique d'assurer des marges de manœuvre pour l'avenir. En effet, la réserve foncière ne constitue pas une fin en soi car elle a un coût et nécessite donc de développer une vision prospective précise des secteurs urbains qui pourraient être concernés.

**Optimiser l'usage du foncier par la mise en œuvre d'une action foncière globale et graduée**

L'optimisation foncière vise à organiser une gestion efficiente de la ressource foncière disponible ou à développer. Le principe, en lien avec la connaissance des besoins, est d'articuler l'action foncière avec les usages futurs et ce d'autant plus que l'on travaille en renouvellement urbain.

*Objectif : définir le plus en amont possible les conditions foncières favorables à la mise en œuvre des projets*



### Maîtriser les valeurs foncières

Pour faire face au contexte inflationniste et aux difficultés que cela entraîne, la métropole renforce son implication dans la maîtrise des valeurs foncières. Elle s'attache ainsi à développer une bonne compréhension des mécanismes et des pratiques des principaux opérateurs immobiliers qui participent à la « construction » de ces valeurs. Cette démarche conduite en partenariat avec les principaux acteurs de l'immobilier vise aussi à favoriser leur adhésion aux objectifs publics et à la mise en œuvre d'outils permettant de stabiliser les prix du foncier sur les territoires en tension.

### Des premiers outils au service de la stratégie foncière métropolitaine

Certains outils sont déjà mobilisés, d'autres sont en cours de développement ; tous devront s'inscrire dans une démarche intégrée pour répondre aux priorités portées par la stratégie foncière métropolitaine.

Au titre des actions engagées on compte ainsi **le renforcement des outils d'observation** pour constituer à terme un observatoire « habitat/ foncier » (agrégations d'observatoires existants et mobilisation / croisement de nouvelles bases de données). Des outils métiers viennent s'adosser à l'observation, à l'exemple de celui mis en œuvre pour répondre aux demandes d'évaluation foncière ; ou celui permettant de connaître l'évolution des prix sur les territoires et poser ainsi les jalons en termes de maîtrise des valeurs foncières.

De même **une feuille de route a été établie afin de mobiliser l'EPFL autour des premières priorités de l'action foncière métropolitaine**. L'EPFL, dont Toulouse Métropole est membre fondateur, peut, selon son règlement d'intervention acquérir des biens par voie amiable, préemption et expropriation, les porter, les gérer et les revendre, soit à la collectivité soit à un opérateur qu'elle aura désigné. Dans ce cadre son Programme Pluriannuel d'Investissement Foncier (PPIF) vient répondre aux objectifs de la stratégie foncière métropolitaine (et de ce que sera son volet opérationnel : le Plan d'Action Foncière). Les premiers éléments de cadrage ont fait l'objet d'une délibération de la métropole le 16 décembre 2021 (DEL 21-1258) permettant à l'EPFL d'établir les grandes lignes du volet métropolitain de son PPIF pour la période 2022-2026.

Plus globalement, ce sont **l'ensemble des actions foncières**, y compris les plus classiques, qui **sont mises en synergie dans le cadre de cette stratégie foncière** : veille, exercice du Droit de Préemption Urbain, acquisition en accompagnement des projets (amiable ou via une Déclaration d'Utilité Publique), ...

Enfin, **l'agrément en juin 2022 de l'Organisme Foncier Solidaire métropolitain** offre à Toulouse Métropole et à l'EPFL qui en assurent le co-pilotage, un outil novateur à l'interface de la politique foncière et de la politique de l'habitat. En faisant jouer les mécanismes de dissociation foncière et en s'appuyant sur les partenaires du logement social, au premier rang desquels Toulouse Métropole Habitat, l'OFS métropolitain a vocation à développer une offre de logements en accession sociale pérenne et non spéculative. Cette offre est de nature à favoriser le maintien des familles dans le cœur de la métropole, notamment dans les secteurs où le marché est tendu. C'est du point de vue foncier un outil en faveur de la maîtrise des prix et une opportunité de capitaliser un patrimoine pour la collectivité.

## L'action publique sur les territoires résidentiels / mixtes : les opérations d'aménagement maîtrisées et les projets encadrés par la collectivité

La collectivité choisit souvent d'intervenir 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 concrétisée sous la forme de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC). Cet outil d'aménagement présente la garantie d'une maîtrise globale du projet : rythmes de production des logements et des bureaux, qualité architecturale et d'usage et prix de sortie, qualité des aménagements d'espaces publics.

Plusieurs opérations ZAC, dont certaines de plus de 150 hectares, ont ainsi été engagées par la Communauté d'agglomération du Grand Toulouse, **tournées initialement vers le développement économique, avec une vocation de rayonnement international** : la ZAC Aeroconstellation, destinée à accueillir l'A380 d'Airbus, la ZAC du Cancéropole (devenue Oncopole Campus Santé du Futur), dont l'objectif était de diversifier l'économie toulousaine en favorisant le développement du secteur des bio-technologies. Ces opérations se sont accompagnées par la suite de grandes ZAC, à vocation mixte ou d'habitat : on peut citer, par exemple, les Ramassiers à Colomiers, Gramont à Balma, Andromède à Blagnac et Beauzelle.

Les communes, de leur côté, ont engagé, bien avant l'émergence de l'intercommunalité, des opérations d'aménagement : on peut citer par exemple, les ZAC Basso Cambo, Borderouge, Menuisiers, et plus récemment Ponts-Jumeaux, Saint-Exupéry et Tibaous à Toulouse, les Marots à Colomiers, Cyprié et Marqueille à Balma, Agora à Cugnaux, ou encore Grand Noble à Blagnac, Ferro-Lèbres à Tournefeuille...

**Des ZAC ont ainsi 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 et de production de logements sociaux. Ainsi, deux opérations métropolitaines, les ZAC Balma Gramont et Andromède, ont été lauréates de l'appel à projet national « Ecoquartiers » dès 2013 et 2014, suivies par les ZAC de Laubis, la Cartoucherie et Guillaumet plus récemment. En effet, l'urbanisme de projet favorise 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 sociétal. Sur ce dernier point, la concertation du public permet une appropriation par le citoyen du futur projet urbain et des éléments d'identité paysagère et architecturale auxquels il est nécessaire d'être attentif en amont de l'élaboration d'un projet.

L'ingénierie mobilisée dans le cadre d'une ZAC constitue un atout pour disposer d'une vision plus globale intégrant davantage 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 ont largement contribué à son rayonnement économique : Aéroconstellation, Oncopole, Toulouse 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 nécessitaient une ingénierie adaptée à la complexité particulière des sites, des équipements de grande envergure, une desserte extérieure adaptée, un partenariat institutionnel ambitieux, et un portage long.



**Les ZAC constituent 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, par la création d'équipements publics et d'espaces publics majeurs : places, espaces verts, jardins... 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.

Cependant, aujourd'hui, les ZAC ne résument plus à elles seules sur les modalités de l'intervention publique. En effet, le contexte de mise en œuvre de ces opérations publiques se traduit par une complexité des procédures (obligations du Code de l'environnement, procédures de mise en concurrence des aménageurs...) qui les inscrivent dans le temps long. En parallèle, une certaine libéralisation des règles d'urbanisme a pu générer une plus grande attractivité des secteurs « hors ZAC », et de nouveaux outils d'aménagement ont émergé pour permettre à la collectivité d'encadrer des projets.

### **L'émergence de nouveaux outils d'aménagement, vers un urbanisme encadré et négocié**

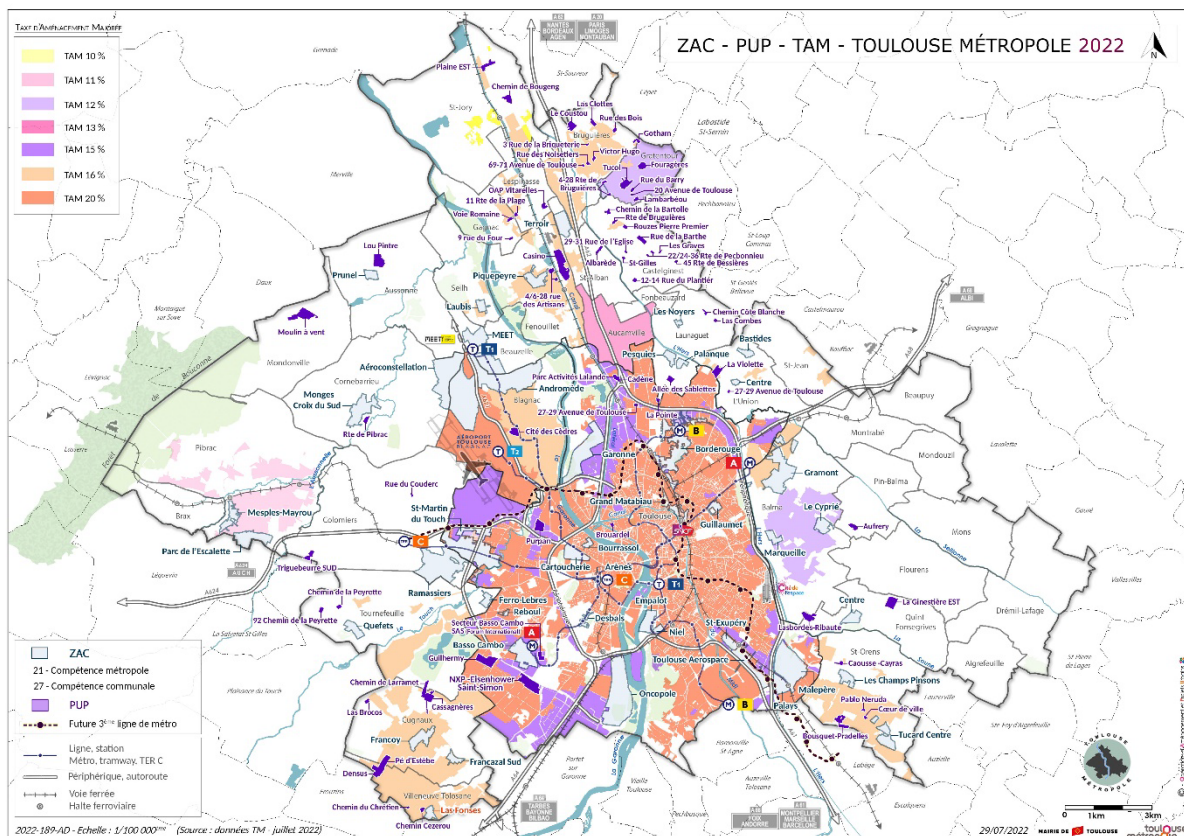
Les nouveaux outils laissent une place plus importante à l'urbanisme négocié et encadrent l'initiative privée en conjuguant le plus souvent un dispositif de fiscalité de l'urbanisme (taxe d'aménagement majorée et anciens programmes d'aménagement d'ensemble, projet urbain partenarial...) et des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

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 (PUF), qui peut porter sur un périmètre comportant plusieurs opérations immobilières, constitue un dispositif de nature contractuelle permettant de préfinancer des équipements publics par le porteur de projet. On peut citer sur une période récente l'instauration de périmètres de PUP sur les secteurs Eisenhower et Guilhermy à Toulouse, Lou Pintre à Aussonne et Pé d'Estèbe/Belle Enseigne à Cugnaux et Villeneuve-Tolosane.

**La taxe d'aménagement majorée** autorise un taux allant jusqu'à 20 % dans des secteurs de forte pression immobilière où l'on constate une insuffisance des équipements publics rendus nécessaires par l'arrivée de nouveaux arrivants. De nombreux secteurs de taxe d'aménagement majorée ont été institués sur le territoire métropolitain.

**Ainsi, l'urbanisme ne relève plus aujourd'hui d'un outil opérationnel unique, mais au contraire d'une palette d'interventions, impliquant de manière plus ou moins importante la collectivité. Ces différents outils permettent à la fois de s'adapter à des complexités opérationnelles, foncières, sociales variables, tout en considérant dès la conception des projets, le patrimoine bâti, paysager et écologique dans la logique de la séquence Éviter / Réduire / Compenser.**

La part de logements produits en urbanisme maîtrisé et encadré par la collectivité est explicité dans la partie 3-I-C. 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 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.



## Une intervention publique toujours importante sur les territoires économiques mais dont les modalités sont ré-interrogées

L'intervention de Toulouse Métropole en matière de foncier économique et d'immobilier d'entreprises a pour objectif d'accueillir de nouvelles activités génératrices d'emplois et de les pérenniser sur son territoire. Dans un contexte de concurrence accrue entre métropoles, de sobriété foncière, de décarbonation et de ré-industrialisation, Toulouse Métropole met en place les conditions optimales de développement des entreprises en proposant des terrains adaptés et des locaux ajustés à tous types d'activités. Pour cela, la Métropole intervient directement ou indirectement en structurant une offre territoriale ou en s'appuyant sur le marché privé.

L'intervention de la Métropole en matière de développement économique consistait jusqu'à présent à aménager une offre foncière par le biais de concessions d'opérations confiées à ses aménageurs, et à développer une offre immobilière spécifique à destination des entreprises innovantes grâce au parc public de pépinières et d'hôtels d'entreprises, liées au développement des campus.

Dans un contexte de pénurie et de maîtrise foncière affaiblie, la Métropole se doit de se questionner sur les outils et procédures à mobiliser en matière d'urbanisme et d'aménagement économique, notamment pour réguler l'offre tertiaire et développer l'offre en locaux d'activités productives. En effet, les activités artisanales et industrielles doivent être désormais intégrées dans les projets urbains grâce à un dialogue régulier à instaurer en amont des opérations avec les promoteurs pour sortir des programmes offrant un socle actif. Dans un contexte nécessaire de renouvellement économique, les entreprises doivent trouver leur place dans une mixité fonctionnelle.

### 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...

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.

A ce titre, Toulouse Métropole s'est organisée pour structurer et consolider les écosystèmes autour de lieux d'excellence par l'aménagement de campus et de lieux innovants au service du développement des filières stratégiques. Plus largement, la Métropole met en œuvre un plan d'aménagement des activités économiques déclinant une offre foncière et immobilière capable de répondre aux demandes d'implantation des entreprises :

#### Les 4 campus

- Campus Santé du Futur Oncopole : accélérer la valorisation et la transformation des forces académiques et scientifiques dans un développement industriel et économique en matière de médecine du futur et plus spécifiquement autour de la bioproduction, telle est l'ambition de ce campus devant offrir à terme plus de 70 000 m<sup>2</sup> de fonciers publics.
- Campus Toulouse Aérospace : constituant l'extension du campus scientifique et universitaire de Rangueil, le campus Toulouse Aérospace s'affirme comme un secteur de l'aire urbaine en fort développement où sont déjà présents plus de 63 000 emplois. Accueillir des entreprises des filières cibles (systèmes embarqués, observation de la terre et des océans, énergies) à hauteur de 12 000 m<sup>2</sup> par an, telle est l'ambition de ce Campus où les interactions et les synergies se multiplient entre organismes publics et privés de recherche et centres d'enseignement supérieur (Espace Clément Ader, Maison de la formation Jacqueline Auriol, B612...).
- Campus Grand Matabiau Quai d'Oc : avec 200 chercheurs issus de 33 laboratoires, l'ambition de ce campus est de faire de Toulouse une place forte en matière d'intelligence artificielle et de cybersécurité en fédérant un écosystème numérique d'excellence (Cluster Digital 113, clubs d'entreprises, laboratoires de recherche, tissu industriel) autour de 300 000 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux d'activités tertiaires.

- **Campus Francazal** : avec l'acquisition par Toulouse Métropole de 38 ha de foncier, l'ambition de ce campus est de poursuivre l'aménagement du site avec un positionnement d'excellence européenne dans les domaines des mobilités innovantes et décarbonées autour des 3 pôles Energie, Expérimentations et Industrie (et notamment l'implantation du Technocampus, centre d'expérimentation de l'hydrogène et de la pile à combustible).

A ces 4 campus, vient s'ajouter le pôle évènementiel du MEETT et son pôle économique d'une surface de 42 ha avec un programme prévisionnel de 158 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher dédiées à l'accueil de services associés au nouvel équipement du MEETT.

Parallèlement à l'aménagement de ses campus, Toulouse Métropole continue d'assurer son développement autour des quartiers économiques existants et de la création de nouveaux espaces d'accueil d'entreprises générant une offre foncière et immobilière variée, de qualité et adaptée à tous types d'activités. C'est le cas par exemple avec des sites comme :

- La Cartoucherie à Toulouse : 78 000 m<sup>2</sup> de tertiaire et 12 000 m<sup>2</sup> dédiés à l'enseignement supérieur sont proposés au cœur de cet écoquartier innovant et connecté et autour d'un tiers lieu inédit.
- Le parc de l'Escalette à Pibrac : 135 000 m<sup>2</sup> sont développés pour l'accueil d'activités artisanales et logistiques, de petites industries dans un cadre vert et de qualité.
- Le futur quartier de Paléficat à Toulouse : sur 121 ha, l'ambition est de transformer Paléficat en un futur écoquartier démonstrateur de la ville de demain et de proposer, entre autres, une programmation économique prenant en compte la richesse patrimoniale, paysagère et écologique du secteur.



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 dédiée permettant une complémentarité des différents sites d'accueil : les campus, les grandes centralités tertiaires, les sites généralistes dédiés aux TPE/PME/ETI et les sites de proximité. Il convient également de repenser certains modèles en travaillant sur davantage de mixité fonctionnelle afin de réinjecter de la petite activité productive dans les tissus urbains.

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, sur les réseaux et sur les services.

### L'action en faveur des entreprises innovantes en primo-développement

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.

#### Les pépinières et hôtels d'entreprises de Toulouse Métropole : une mission certifiée AFNOR, fer de lance du parcours résidentiel des entreprises innovantes.

Outil de développement économique local, la mission des pépinières est double : héberger et accompagner les projets à potentiel d'innovation en accélérant le processus de création à la PME. Le label Pépinières de TM agit en véritable levier pour l'obtention de fonds. L'implantation locale se vérifie par la faible évaporation des entreprises créées. Le vivier constitué de ces jeunes entreprises dynamiques, à forte valeur ajoutée, consolide la trajectoire de la détection à l'intégration en pépinière. Le potentiel de développement des entreprises accompagnées est d'autant plus notable que leurs activités se positionnent sur les filières d'avenir.

#### Chiffres clés

- 9 start-up sur 10 passent le cap des 5 ans
- Près de 100 entreprises hébergées dans les pépinières – hôtels de TM avec un turn over de 15 %
- Taux moyen d'occupation 93 %
- Depuis 1986, 444 entreprises « made in pépinières TM », 318 sont toujours en activité et représentent 3 400 emplois, et 82 % ont leur siège social sur le territoire métropolitain

#### L'immobilier d'entreprises, socle de la politique publique de développement économique

Le parc public de soutien aux entreprises innovantes est composé de 9 bâtiments situés sur 7 sites différents représentant 20 000 m<sup>2</sup> dont 75 % en propriété de Toulouse Métropole :

- Centre Pierre Potier	5 000 m <sup>2</sup>	Totem Biotech Campus Santé du Futur
- Montaudran 1 et 2	3 000 m <sup>2</sup>	Totem AESE Campus Toulouse Aérospace
- Basso Cambo	2 000 m <sup>2</sup>	Totem Technologique / Ingénierie
- Le Ramier	500 m <sup>2</sup>	Totem Green Tech
- Canal Biotech	4 500 m <sup>2</sup>	Entreprises de biotechnologies matures
- Bordelongue	2 000 m <sup>2</sup>	Totem Numérique
- Le Perget	2 500 m <sup>2</sup>	Projets innovants

Cette offre se différencie du marché privé par la modularité des surfaces s'adaptant aux besoins de l'entreprise dont plateaux-ateliers et laboratoires dédiés aux biotechnologies, la souplesse des conventions d'occupation et une grille tarifaire évolutive.

A travers sa compétence en matière d'immobilier d'entreprises, la métropole réaffirme une politique volontariste de différenciation d'offre de services vis-à-vis des secteurs clés en se positionnant au coeur du parcours résidentiel des entreprises et des écosystèmes.

La Feuille de Route Développement Economique fixe comme ambition d'implanter de nouveaux lieux d'accueil afin de développer un Totem au sein des Campus du Grand Matabiau, de l'Oncopole et de Francazal.

Par ailleurs, des tiers-lieux viennent compléter ces sites afin de mailler le territoire par une offre de proximité au sein des communes.



### La SPL Toulouse Métropole Innovation et Entreprises, le bras armé de la puissance publique

La Métropole a décidé de transformer la Semidias, structure délégataire du marché public de gestion et animation des pépinières/hôtels en SPL afin de gérer, dans une logique d'accueil et de proximité, tous les lieux ressources mutualisés proposant des actions et événements à destination de tout public.

### 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...

### Les actions en matière d'agriculture métropolitaine

Face aux enjeux économiques, environnementaux, sociaux, culturels et de santé, le territoire métropolitain mène depuis 2012 des actions en faveur du maintien et du développement d'une agriculture de proximité, que ce soit au travers de la préservation du foncier agricole, l'accompagnement de projets agricoles pilotes, l'approvisionnement des restaurations collectives, la structuration des filières et au travers de la sensibilisation et l'accès de tous à une alimentation saine et durable. Signataire du Pacte de Milan sur les politiques alimentaires urbaines et lauréate du Programme National pour l'Alimentation en 2018, Toulouse Métropole a adopté en octobre 2019 une première feuille de route de son Projet Agricole et Alimentaire Métropolitain (PAAM), co-construite avec les acteurs locaux autour de 4 axes :

1. Accompagner la production locale et l'installation agricole.
2. Accompagner la restauration collective pour que la lutte contre le gaspillage alimentaire dégage des marges de manœuvre pour plus d'approvisionnement en bio et local.
3. Structurer les filières : développer l'approvisionnement local, la logistique et la transformation afin de développer les circuits courts de proximité, en utilisant le Marché d'Intérêt National (MIN).
4. Sensibiliser et faciliter l'accès de tous à une alimentation saine et durable.

Cette démarche partenariale animée par la Métropole, et qui s'inscrit dans le plan d'actions du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) métropolitain, vise à mobiliser les acteurs du système alimentaire territorial, selon leurs champs d'intervention, autour :

- D'ambitions communes pour accompagner la transition agricole et alimentaire et permettre un accès de tous à une alimentation de proximité saine et durable ;
- Et d'une mise en œuvre opérationnelle d'actions coordonnées pour les atteindre.

Adossé au PAAM, un plan d'actions décline chacun des quatre axes de travail.

**Sur le 1<sup>er</sup> axe, cinq projets pilotes sont accompagnés par Toulouse Métropole depuis 2012, représentant 371 hectares de terres agricoles protégées, où travaillent 13 maraîchers installés ou pérennisés :**

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 accompagnant le maintien et l'installation des maraîchers, en soutenant la transition des pratiques agricoles, en améliorant les conditions d'exploitation (travail sur le foncier) et de commercialisation, en développant un lien avec les blagnacais. Malgré le fort morcellement des parcelles, une acquisition progressive du foncier par la commune a été mise en œuvre (62 ha sur 135, à ce jour), avec l'engagement d'un partenariat avec la SAFER dès 2005. Une Zone Agricole Protégée (ZAP) a été mise en place en 2021 afin de sanctuariser la vocation agricole du site. Un chantier de réorganisation foncière est en cours.

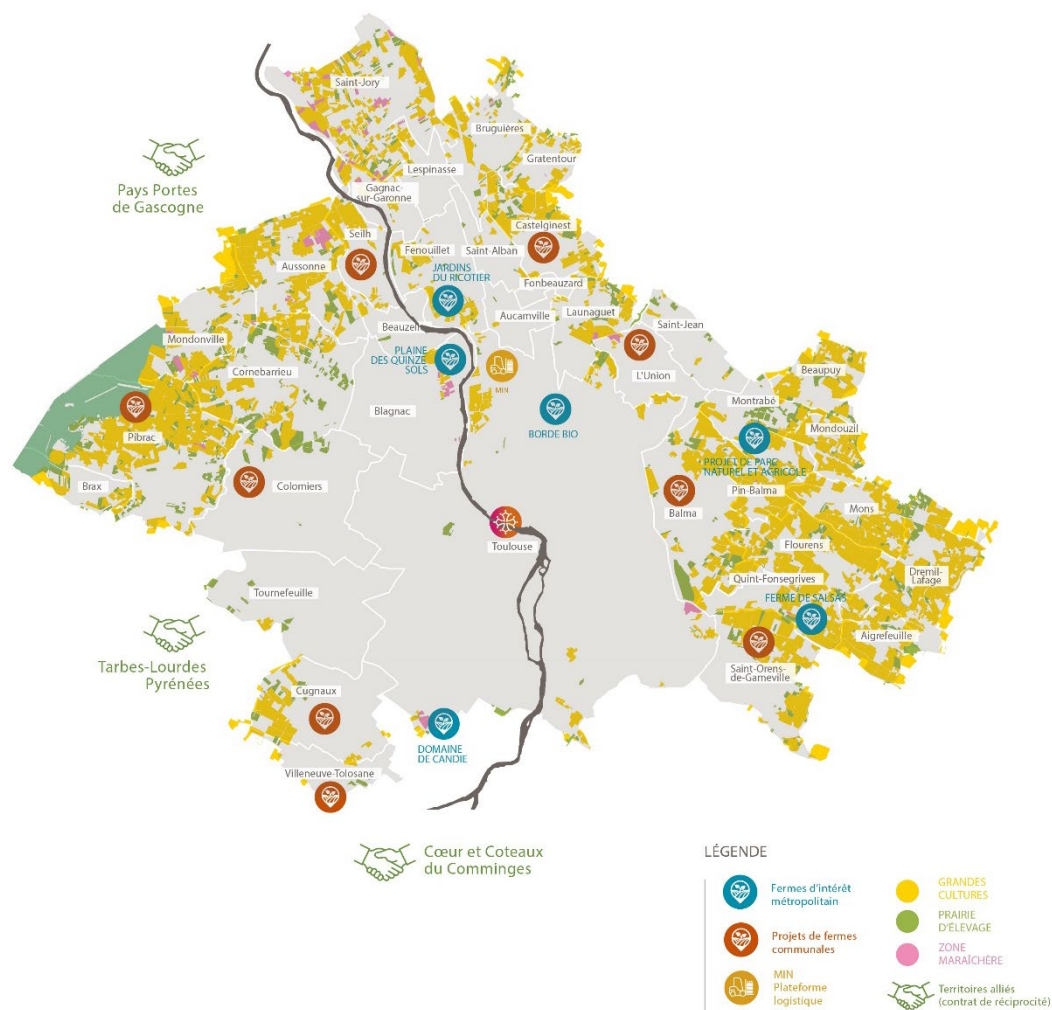
La création d'un Parc naturel et agricole de 220 ha sur la commune de Pin-Balma, marquant une interface qualitative entre territoires urbains et ruraux de l'est. Ce projet vise à recréer du lien entre la ville et sa campagne immédiate, à travers de nouvelles activités sociales et économiques contribuant à une diversification des pratiques et des productions agricoles. En 2018-2021, une réflexion a été menée sur le site du Couvent d'Aufrery (12 ha) pour y accueillir, dans un cadre patrimonial, architectural et naturel, des actions d'expérimentation et de promotion de pratiques agricoles innovantes dans le respect des objectifs de qualité environnementale.

La préservation d'un secteur maraîcher au cœur de l'opération de renouvellement urbain du quartier des Izards–Trois Cocus. 5 hectares sont aujourd'hui inscrits en vocation agricole dans le document d'urbanisme. La première phase du projet a consisté au rachat de 1,6 hectare 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. Un maraîcher y a été installé en 2012 (bail de 25 ans) pour poursuivre l'activité avec la Ferme Borde Bio et y développer un point de vente directe. Il a bénéficié en 2019 de la mise à disposition de deux nouvelles parcelles, portant la surface de l'exploitation à 2,4 hectares. En 2018, l'appel à projets urbains innovants « Dessine-moi Toulouse » a permis de questionner l'usage de 4 parcelles en friche, adjacentes à la ferme, et d'envisager un lieu totem des dynamiques agricoles et alimentaires métropolitaines. Sur ce tiers-lieu, appelé EDENN, en 2020, une serre de 200 m<sup>2</sup> a été montée, des carrés maraîchers mis en culture au titre de jardins partagés innovants, plusieurs structures professionnelles se sont progressivement installées. En 2021, la serre et les carrés maraîchers ont été étendus, un site de compostage de biodéchets urbains a été installé ; une étude de faisabilité a été lancée pour agrandir les possibilités d'accueil et d'installation de structures professionnelles. En 2022, le projet obtient une reconnaissance à l'échelle nationale et obtient le label Pôle Territoriaux de Coopération Economique (PTCE).

La réhabilitation d'une ferme agro-écologique à vocation mixte, économique et socio-éducative, située sur la commune de Quint-Fonsegrives et acquise dès 2008. Il s'agit d'une ferme de 10 hectares, destinée à accueillir une activité maraîchère et fruitière sur un ensemble foncier à caractère patrimonial, sous label Bio et en circuit court, avec un volet d'actions tournées vers l'animation et la pédagogie. Depuis 2018, un projet d'agroforesterie maraîchère est mis en œuvre, sur 3,65 ha, avec une vente des produits sur le marché communal. Le projet d'exploitation a permis la plantation de 350 arbres d'essences locales, dont 24 arbres fruitiers. Le site accueille sur 3 ha une plante à bulbe, menacée et protégée, au sein de prairies humides : la Jacinthe de Rome ; il est protégé par un Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope et entretenu par une gestion agropastorale.

La relocalisation d'une activité de maraîchage biologique, sur 3 ha et 5 000 m<sup>2</sup> de serres municipales, portée par la commune de Fenouillet. Ce projet, engagé en 2021, vise à valoriser et protéger les terres agricoles de la commune et fournir en produits bio et locaux la cuisine centrale de la ville, ainsi que les commerces et restaurants de proximité. Il souhaite ainsi promouvoir une alimentation saine et durable, abordable, vecteur de lien social (espace pédagogique sur la biodiversité, ateliers de cuisine) et d'emplois (service d'accompagnement et de formation).

Projets pilotes du PAAM et nouveaux projets agricoles d'impulsion communale



Source : Toulouse Métropole

**La ville de Toulouse est par ailleurs dotée d'une régie agricole municipale.** Depuis sa création en 1975, elle entretient les parcelles agricoles de la ville ainsi qu'une partie de ses réserves foncières. La Régie cultive chaque année plus de 250 hectares de céréales et prairies. Ces champs, ainsi que 100 hectares de réserves foncières ou d'espaces de compensation écologique cultivés ou entretenus, sont situés sur l'ensemble de la commune. Depuis 2015, l'ensemble du Domaine et de ses productions sont certifiés en Agriculture Biologique. Une rotation des cultures de cinq ans est organisée pour permettre la régénération de sols et la maîtrise de l'enherbement. Les débouchés de proximité sont favorisés : le blé tendre est transformé en farine puis en pain bio pour les cantines scolaires de Toulouse, les lentilles sont également servies pour les enfants, l'orge est brassée localement, la luzerne est utilisée dans un élevage du territoire...

La Régie exploite également un vignoble qui produit en bio des vins et du jus de raisin vendus au domaine et héberge un verger de pommes, kiwis et raisins de table (12 800 arbres fruitiers), sur 25 hectares au total. 11 hectares ont été confiés à un agriculteur indépendant. Le domaine existe depuis près de 800 ans et la Ville de Toulouse le renouvelle constamment. Afin **d'améliorer la sécurité alimentaire et nutritionnelle** pour les habitants de la Métropole, le Domaine agricole évolue ainsi vers une **diversification de ses cultures et de produits en circuits courts et de proximité** pour les toulousains et les visiteurs du territoire. Il travaille également dans un **objectif de transition agroécologique** avec la limitation des labours, les semis de féverole en inter-saison, l'accroissement des bandes herbeuses et la plantation chaque année de 2 000 arbres et arbustes pour constituer un réseau de haies champêtres à vocation écologique et paysagère.

Dans le cadre du PAAM, il prépare **d'ici 2024 une ouverture plus large du siège à Candie**, marqueur Sud du futur Grand Parc Margelle. Il s'agit, d'une part, d'améliorer l'accueil des publics scolaires et des groupes pour promouvoir l'agriculture, la viticulture et l'apiculture urbaines, faire découvrir le domaine – son parc, son château du XIII<sup>ème</sup> siècle inscrit au titre des monuments historiques, sa chapelle, son pigeonnier, sa maison de maître – ou encore proposer une cuisine pédagogique. Il s'agit, d'autre part, d'améliorer l'accueil des publics de professionnels de l'agriculture et de l'alimentation dans un tiers-lieu situé dans la maison de maître. Il s'agit enfin d'inviter tout un chacun à découvrir le lieu à travers une guinguette puis un restaurant de terroirs ainsi que lors d'événements agricoles et culturels à venir...

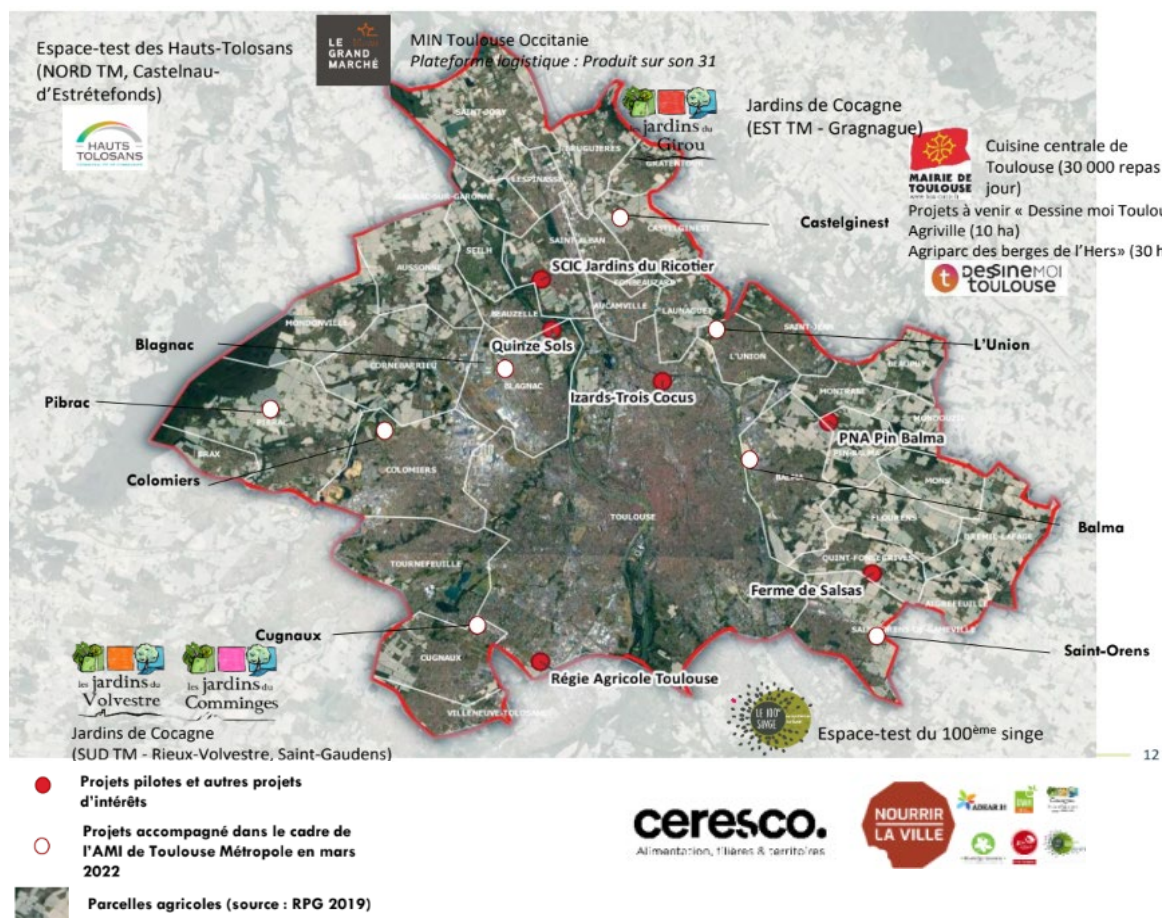
Depuis quelques années, de nouvelles communes, voyant les terres agricoles diminuer ou souhaitant conserver un patrimoine lorsque les derniers agriculteurs prennent leur retraite, souhaitent amorcer ce type de projet, en les reliant, la plupart du temps, à leur souhait de proposer des produits sains et locaux dans leurs restaurations.

En tant qu'animatrice du PAAM, Toulouse Métropole propose aux communes, depuis 2021, un accompagnement méthodologique et technique personnalisé en fonction des besoins et du projet de chaque commune, à l'appui des experts de la Chambre d'Agriculture et du Collectif Nourrir la ville.

Une dizaine de communes supplémentaires sont ainsi accompagnées dans le cadre d'une assistance à maîtrise d'ouvrage pour élaborer leurs projets agricoles sur du foncier communal. Le déploiement de ces nouveaux projets agricoles participe au développement de l'offre locale alimentaire de qualité que les communes souhaitent accessible au plus grand nombre (panier pour les habitants des communes, restauration collective...). La plupart de ces projets, en plus d'une visée productive, ont également une portée pédagogique à destination du grand public, habitant, scolaire...

Ces projets portés par les communes viennent appuyer la volonté politique de la protection du foncier agricole sur la Métropole.

#### Réseau de fermes urbaines





## 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 complexité à adapter le réseau viaire à la densification de certains tissus urbains.
- Une adaptation nécessaire des équipements d'assainissement en lien avec les évolutions démographiques : 7 stations d'épuration nécessiteront d'être étendues.
- Mise en place depuis 2002 d'un règlement d'assainissement pluvial évolutif favorisant l'émergence puis la mise en œuvre d'une gestion intégrée des eaux pluviales par les techniques alternatives.
- Réalisation d'un Schéma Directeur des Énergies Renouvelables.

### 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, piétons et cycles que le réseau viaire existant ne peut pas toujours absorber. Or, les territoires concernés ne disposent pas systématiquement de foncier disponible permettant un recalibrage du réseau ou une reprise de la trame viaire. 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.

#### Le réseau viaire en extension de l'enveloppe 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.

#### 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

Sur les cinq dernières années étudiées (2015-2019), 2 691 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 60 morts, 706 blessés hospitalisés et 2 498 blessés non hospitalisés.

Les piétons sont impliqués dans 21 % des accidents corporels alors que les cyclistes le sont dans 14 % et les pilotes de deux-roues motorisés (2RM) dans 42 %. Ce sont les conducteurs de véhicules légers (VL) qui sont les plus représentés puisque impliqués dans 89 % des accidents corporels. Le principal type de conflit enregistré est un accident de type 2RM/ VL (34 %).

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.

Une exposition sur le thème de la Sécurité Routière est proposée à l'ensemble des collèges et lycées publics et privés de la Métropole.

### 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 ;
- 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 dégagant des emprises confortables pour les cheminements des piétons et des cycles

## Les réseaux humides : des réseaux étendus, des insuffisances constatées<sup>47</sup>

### Volet eaux usées

La Métropole dispose d'un réseau de desserte en assainissement collectif très étendu. Le système comprend **2 653 km de réseaux d'eaux usées**, raccordés sur **17 stations d'épuration**. Il compte également 300 postes de refoulement. En 2022, le réseau desservait **181 171 abonnées**, soit plus de 96 % de la population de Toulouse Métropole. En 2022, les **17 stations de traitement des eaux usées** de la Métropole ont traité plus de 50,4 millions de m<sup>3</sup>.

Toulouse Métropole dispose d'un **Schéma Directeur d'Assainissement (SDA)** représentant un programme d'investissements d'un montant de 366,1 M€ HT pour la période 2017-2035 ayant pour objectifs :

- Un maintien du bon état du réseau pour les 30 années à venir grâce à une gestion patrimoniale efficace ;
- Le développement du réseau en parallèle de celui de l'urbanisation ;
- La réduction de l'empreinte environnementale ;
- L'amélioration des performances du service.

La Métropole a entrepris, depuis plusieurs années, une restructuration importante de son patrimoine d'assainissement collectif qui s'est traduite par d'importantes opérations de réhabilitation/amélioration des stations principales et la suppression des plus anciennes. De ce fait, le parc est aujourd'hui globalement performant, conforme en équipement et performance, et apte à faire face à une urbanisation croissante. Aucune station ne présente un taux de charge supérieur à 90 % en moyenne.

Cependant, le programme d'investissement prévoit des actions relatives aux évolutions démographiques : 7 stations d'épuration nécessiteront d'être étendues afin de conserver un niveau de traitement conforme aux exigences réglementaires, la station de Ginestous Garonne nécessitera une mise à niveau sur le paramètre limitant (l'azote).

Les systèmes de collecte de Toulouse Métropole ont été déclarés conformes aux prescriptions définies en application du Code général des collectivités territoriales et établies par la police de l'eau. Toutefois, 391 points noirs ont été recensés sur le périmètre de la Métropole en 2022, principalement pour des problèmes d'infiltration d'eau claire parasite (nappes affleurantes et réseaux peu étanches, mauvais branchements).

Bien que le réseau d'assainissement soit très dense et étendu, il existe encore aujourd'hui quelques secteurs construits non raccordés à ce réseau. D'après le rapport annuel de l'assainissement, **3 774 installations d'assainissement autonome** étaient recensées sur le territoire de Toulouse Métropole, réparties sur toutes les communes à l'exception de Fonbeauzard. Afin d'assurer le suivi du parc d'installations d'assainissement non collectif de son territoire, Toulouse Métropole a créé en 2004 un Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2021, le contrôle et le suivi des installations ont été transférés à SUEZ.

### Volet eaux pluviales

Contrairement aux autres grandes villes françaises, Toulouse Métropole dispose **d'un réseau dit séparatif**, avec des collecteurs distincts pour les eaux usées et pour les eaux pluviales. Le système de collecte se compose d'un linéaire de réseaux enterrés d'environ 2 400 km (dont 153 de plus d'1,4 m de hauteur), de 1 100 km de fossés et d'environ 240 bassins de rétention relevant d'une gestion publique. Ces infrastructures hydrauliques acheminent les eaux pluviales aux cours d'eau de la Métropole via plus de 1 500 exutoires.

<sup>47</sup> Plus d'informations, consulter la pièce 1B2- Etat initial de l'environnement.

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.

Toulouse Métropole a mis en place depuis 2002 un **règlement d'assainissement pluvial évolutif** et a favorisé l'émergence puis la mise en œuvre d'une gestion intégrée des eaux pluviales par les techniques alternatives. Ainsi 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.

La collectivité a également lancé en 2022 **l'élaboration d'un schéma directeur des eaux pluviales**. Ce nouveau schéma doit notamment permettre d'adopter une stratégie de gestion des eaux pluviales, de hiérarchiser les investissements et d'accompagner le changement de pratique. Il doit également déboucher sur l'adoption d'un zonage pluvial sectorisé qui fixera des règles adaptées aux spécificités de chaque secteur.

Il est indispensable de préserver aujourd'hui des extensions de l'urbanisation, et donc de toute imperméabilisation, les berges et abords immédiats des cours d'eau, y compris les ruisseaux, qui jouent un rôle majeur dans la régulation des eaux de pluie en tant qu'exutoire des réseaux pluviaux, et donc dans la lutte contre le risque d'inondation.

### Volet eau potable

D'après le Rapport annuel sur le Prix et la Qualité des Services publics (RPQS) de l'eau potable de 2022, le réseau d'alimentation en Eau Potable de Toulouse Métropole est constitué de près de **3 328 km de réseau** de distribution qui desservent **188 437 abonnés** soit 806 503 habitants. Le nombre d'abonnés apparaît faible au regard du nombre d'habitants sur la Métropole. Cela reflète une forte densité d'habitats collectifs dans lesquels les compteurs d'eau ne sont pas individualisés. La consommation d'eau potable est en baisse régulière grâce aux nombreuses actions menées pour réduire les fuites des réseaux, la pose d'équipements économes dans les bâtiments publics et la sensibilisation des habitants.

En 2022, la production d'eau potable était assurée par :

- 3 usines de production (Pech David, Clairfont et Tournefeuille) qui délivrent 54 millions de m<sup>3</sup> par an prélevés dans des eaux de surface ;
- L'achat d'environ 4,8 millions de m<sup>3</sup> à des syndicats des eaux voisins dans le cadre de conventions bilatérales, produits par 3 autres usines de production localisées hors de Toulouse Métropole (Roques, Picotalen, Saint Caprais).

Le **Schéma Directeur d'Alimentation en Eau Potable** de Toulouse Métropole représente un programme d'investissements d'un montant de 307 M€ HT pour la période 2017-2035 ayant pour objectifs :

- Des réseaux durables permettant une politique patrimoniale efficiente pour un maintien du bon état du dispositif pour les 30 années à venir ;
- La réhabilitation des ouvrages/usines et la garantie de leur sûreté ;
- La sécurisation entre unités de distribution ;
- Une bonne qualité d'eau : avec un traitement par charbon actif suivi d'un traitement de finition aux ultraviolets. Ces évolutions seront accompagnées de dispositifs de minéralisation, c'est le projet Qualité + ;
- La régulation de la pression ;
- Un service public pouvant accompagner l'augmentation du nombre d'habitants et qui place l'utilisateur au cœur de son organisation.

En 2022, sur l'ensemble du territoire métropolitain, ont été réalisées, au titre du contrôle sanitaire, 148 analyses bactériologiques et 148 analyses physico-chimiques. Toutes ces analyses réalisées par l'ARS se sont révélées conformes. L'eau potable distribuée est d'excellente qualité grâce aux usines de traitement.

En 2022, le **réseau de défense incendie** se compose de 6 921 poteaux d'incendie, 347 bouches d'incendie, 7 réserves enterrées ou à l'air libre et les points d'aspiration. D'ici 2024, 10 nouvelles bornes Monéca® (bornes qui permettent aux professionnels de puiser des volumes d'eau importants avec un badge monétique) sont prévues d'être déployées selon des implantations définies avec les territoires de la Métropole. En 2021, les 7 premières bornes ont été ainsi installées et mises en service sur les communes de Blagnac, Colomiers, Tournefeuille, Seilh, Balma et Saint-Orens.

## 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 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.

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.

Afin de permettre un développement du territoire décidé par les collectivités locales, le développement électrique des sources (postes sources qui définissent les puissances raccordables sur le territoire en soutirage ou en injection) est défini par Enedis et RTE en relation avec la DREAL. Pour rappel 16 postes sources alimentent aujourd'hui la Métropole (dont 9 sur le périmètre de la concession de Toulouse). L'évolution prévue du territoire et les projets de la Métropole nécessiteront la création de nouveaux postes sources. 2 ont déjà été construits récemment : En Jacca en 2017 (pour la partie Ouest de TM) et Gramont (pour le développement du Nord-Est). 2 Postes sources supplémentaires sont prévus au Nord (Labastide, Borderouge). 2 autres sont à l'étude plutôt pour renforcer la zone Sud Est.

### Réseaux d'énergies renouvelables ou de récupération<sup>48</sup>

En 2019, les énergies renouvelables représentent **3,8 % de la production d'énergie** finale sur le territoire de Toulouse Métropole. Les objectifs nationaux sont donc loin d'être atteints sur le territoire, même si l'on observe, depuis la mise en place du **Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)**, un développement croissant des énergies renouvelables.

Afin de répondre à l'axe 3 du PCAET, « Développer les productions et consommations d'énergies renouvelables locales », un **Schéma Directeur des Énergies Renouvelables** a été réalisé sur le territoire de Toulouse Métropole. Ce schéma permet de développer une stratégie cohérente de développement des énergies renouvelables en proposant des projets cohérents à court, moyen et long terme.

D'après l'évaluation à mi-parcours du PCAET, la tendance de la production des énergies renouvelables et de récupération apparaît favorable pour l'atteinte des objectifs de doublement de la production en 2030.

---

<sup>48</sup> Thématique détaillée dans la pièce 1B2- Etat initial de l'environnement.

Plusieurs formes d'énergies renouvelables sont déjà valorisées sur le territoire :

- **L'énergie solaire** : Le territoire compte des installations solaires thermiques, majoritairement des chauffe-eaux solaires individuels. Des installations photovoltaïques sont également présentes et cette filière est amenée à se développer, en privilégiant le recours au solaire photovoltaïque car le territoire dispose d'un ensoleillement favorable pour développer cette filière.
- Six 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 ;
- Une seule installation de **méthanisation** est recensée en 2021 sur le territoire. Il s'agit de la valorisation des boues de la station d'épuration de Ginestous-Garonne. Cette filière est amenée à se développer car le territoire dispose d'une ressource disponible pouvant être mise à profit (déchets organiques des exploitations agricoles, des industries agroalimentaires, des ménages et des collectivités).
- Plusieurs installations utilisant la **géothermie** : le territoire présente un bon potentiel en termes de gisement pour développer la géothermie très basse énergie et 7 projets sont identifiés dans le schéma directeur.
- On recense 18 installations **bois** énergie dans les secteurs tertiaires et industriels, et la filière est déjà bien développée. La filière bois énergie est amenée à se développer à travers les réseaux de chaleur qu'elle alimente.
- La Métropole possède trois **réseaux de chaleur** très étendus qui permettent d'alimenter l'équivalent de plus de 30 000 logements : le réseau de chaleur du Mirail, Plaine Campus et de Blagnac. Ces derniers sont alimentés en moyenne plus de 90 % par des énergies renouvelables ou de récupération (EnRR) : chaleur fatale issue de l'incinération des déchets, géothermie, biomasse, chaleur fatale de supercalculateurs. Des chaufferies d'appoint au gaz viennent compléter la production de chaleur.

## Réseau de fibre optique

### La stratégie de déploiement de la fibre optique pour les communications numériques à très haut débit

Née de la volonté de la collectivité de se doter d'un réseau d'infrastructures numériques qui a vu le jour en 2002, Toulouse Métropole n'a de cesse, à travers son satellite **Zefil**<sup>49</sup> d'aménager numériquement son territoire pour privilégier l'implantation **des entreprises privées et publiques** et d'assurer la pérennité de leur développement.

A l'heure où la transition digitale est un enjeu vital pour les entreprises, **Zefil** permet une libre concurrence parmi tous les opérateurs télécom et se positionne comme le trait d'union entre les usagers finaux et ses clients opérateurs.

C'est un atout pour les entreprises d'avoir la possibilité de s'installer sur un territoire solidement connecté avec une dynamique numérique réelle. Chaque jour, Zefil accompagne avec ses clients opérateurs, les entreprises et les collectivités locales en leur apportant leur solution fibre pour plus de performance, de rapidité et de proximité.

Toulouse construit sa ville du futur, elle est d'ailleurs la première ville de France à avoir équipé ses lignes de métro en 4G. Ce projet a permis de faire travailler ensemble les 4 opérateurs de téléphonie mobile avec la **SPL Zefil**. C'est le défi de **Zefil** d'être un véritable acteur de la transition numérique du territoire métropolitain à destination des entreprises.

L'avenir de **Zefil** passe par la participation à de grands projets de la Ville de demain pour faire de Toulouse Métropole une Métropole d'avenir et d'innovations.

<sup>49</sup> Pour plus d'informations :

[www.zefil.fr](http://www.zefil.fr)

<https://www.youtube.com/watch?v=Yu1msotvoHU>



## C. 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.
- 50 collèges publics, des effectifs stables mais des prévisions à la hausse : un besoin de constructions/extensions à anticiper.

Métropole dynamique et en croissance, Toulouse Métropole doit assurer un niveau d'équipements permettant d'assurer à la population et aux entreprises, déjà en place et aux nouveaux arrivants, les services dont elles ont besoin dans différents domaines. La notion d'équipements regroupe les équipements publics et privés rendant un service à caractère collectif. Le nombre d'équipements collectifs reconnus d'intérêt métropolitain est en augmentation.

La politique de programmation de ces équipements soulève de nombreux enjeux de planification dans un contexte de baisse des ressources publiques, d'objectifs de modération de la consommation foncière et d'évolution des modes de vie.

### Des équipements culturels et socio-culturels diversifiés...

La Métropole propose une offre culturelle diversifiée qui permet de dynamiser le tourisme. Les grands équipements culturels, les festivals et les manifestations ont été évoqués dans la partie 2 - II - C « Une destination à fort potentiel autant sur le tourisme de loisirs et culturel que sur le tourisme d'affaires ».

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 de nombreux d'équipements répondant aux besoins des quartiers.

Parmi ces équipements culturels de proximité se trouvent les bibliothèques et les médiathèques. Toulouse Métropole bénéficie en 2022 d'un réseau de 54 bibliothèques<sup>50</sup> : 21 à Toulouse et 33 dans les communes. 103 000 personnes sont inscrites et 4,5 millions de documents sont prêtés par an.



Mediatheque Grand M, Bellefontaine ©AUAT

Les structures d'animation socio-culturelle sont quant à elles 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.

La Direction de l'Animation Socioculturelle (DASC) de Toulouse œuvre en faveur de l'accès du plus grand nombre de toulousains à des pratiques culturelles, éducatives, créatives dans une relation de proximité et de convivialité, via une programmation artistique accompagnée d'actions de médiation et une offre de loisirs artistiques, sportifs ou d'activités de plein air. Elle soutient prioritairement les pratiques collectives amateur qui favorisent l'épanouissement des personnes, leur insertion dans un collectif et le renforcement des sociabilités. Le réseau des centres socioculturels s'implique aussi activement dans l'animation.

<sup>50</sup> Source : Toulouse Métropole en chiffres 2023

### ... des équipements sportifs pour tous...

Les installations sportives sont réparties sur l'ensemble du territoire métropolitain, avec près de 1 500 équipements en 2022 qui permettent de s'adonner à la pratique de presque toutes les disciplines sportives. Outre Toulouse qui dispose de 689 équipements sportifs en 2022, certaines communes de première couronne disposent d'un niveau d'équipements sportifs particulièrement important avec une vie associative riche : Blagnac compte 109 équipements sportifs, Tournefeuille et Colomiers plus de 60, Balma 44. Toutes les communes, disposent au moins de 3 équipements sportifs, généralement un terrain de grands jeux, un plateau de jeux extérieurs, un court de tennis ou un boulodrome. Le nombre d'équipements sportifs est en augmentation notamment sur la commune de Toulouse : en 2014 la Métropole comptait environ 1 300 équipements dont 494 à Toulouse.

Type d'équipements sportifs en 2022

Type d'installation	TM (hors Toulouse)	Toulouse
Bassin de natation	16	19
Piste d'athlétisme et lignes droites	21	22
Court de tennis (couvert et extérieur)	177	47
Salle de combat	37	39
Salle multisport (gymnases)	62	47
Salle spécialisée	44	41
Salle non spécialisée	3	38
Terrain de grands jeux (tous types)	141	90
Plateaux et terrains de jeux extérieurs	56	70
Terrain de golf	4	2
Sport nautique	1	1
Sports de glace	1	2
Frontons	3	3
Boulodrome	59	80
Parcours sportif/santé	6	16
Salle de remise en forme	3	68
Roller-skate-vélo bicross ou freestyle	31	14
Bowling	0	3
Equipement de cyclisme	0	1
Aire de saut ou de lancer	52	15
Terrain de football à 5 et à 7	37	23
City stade	44	38
Aire de tir à l'arc	10	3
Divers	33	6
<b>TOTAL</b>	<b>837</b>	<b>688</b>

Le territoire Métropolitain abrite des équipements sportifs de superstructure ayant une vocation régionale et nationale par l'importance des manifestations qui s'y déroulent et par le potentiel de spectateurs : 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.

Ces installations constituent un atout indéniable pour le cadre de vie des habitants. L'inactivité physique est devenue l'un des principaux facteurs de risque pour les problèmes de santé et est à l'origine d'environ 10 % de la mortalité totale dans la région européenne selon l'Organisation Mondiale de la Santé (OMS). De nombreuses études montrent que la pratique régulière d'une activité physique, même d'intensité modérée, est un facteur majeur de diminution de la mortalité, de prévention et du traitement des principales pathologies chroniques (cancer, maladies cardiovasculaires, diabète), de croissance harmonieuse chez l'enfant et l'adolescent, de contrôle du poids corporel chez l'adulte et l'enfant, d'amélioration de la santé mentale (anxiété, dépression) et de l'amélioration de la qualité et de la quantité de sommeil, ainsi qu'une amélioration de l'éveil diurne (INSERM, 2008). C'est la raison pour laquelle les équipements sportifs 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 27 900 en 2019<sup>51</sup> (17 300 sur la ville de Toulouse et 10 600 sur les communes périphériques). Il est en augmentation depuis 2006, à Toulouse et sur les communes périphériques en raison du solde naturel très excédentaire. Cette augmentation génère d'importants besoins en mode de garde.

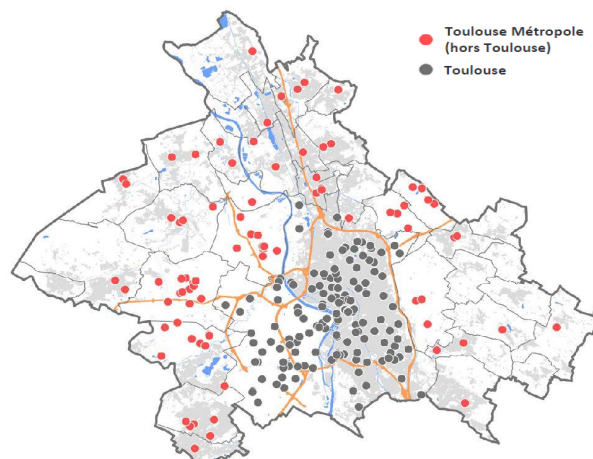
Pour répondre aux besoins des habitants la Métropole comporte 256 établissements d'accueil de la petite enfance en 2022 : 168 sur Toulouse et 88 sur les autres communes. Par rapport à 2015, 15 établissements supplémentaires ont été construits à Toulouse et 935 places en crèche ont été créées entre 2014 et 2020 afin de répondre à la demande. Le nombre de crèches associatives est en augmentation.

Les familles en attente d'une place en crèche non satisfaite peuvent se tourner vers les assistantes maternelles privées.

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.

La Mairie de Toulouse a fait évoluer les critères d'attribution des places en crèche pour plus de justice et a imposé l'anonymisation des dossiers pour éviter tout passe-droit et garantir plus de transparence.

Établissements d'accueil de la petite enfance de Toulouse Métropole



Source : Toulouse Métropole en chiffres 2022



## ... pour une scolarisation de la maternelle à l'enseignement supérieur...

### Les écoles maternelles et élémentaires

Le parcours éducatif à l'école maternelle et élémentaire concerne les enfants de 3 à 11 ans et engage les communes qui ont la responsabilité d'accueillir les enfants et de faire fonctionner et entretenir ces différents équipements.

Au total, ce sont presque 72 000<sup>52</sup> enfants qui sont accueillis dans ces établissements scolaires de la petite section au CM2 en passant par les classes ULIS, Unités Localisées pour l'Inclusion Scolaire, dont environ 40 000 enfants à Toulouse.

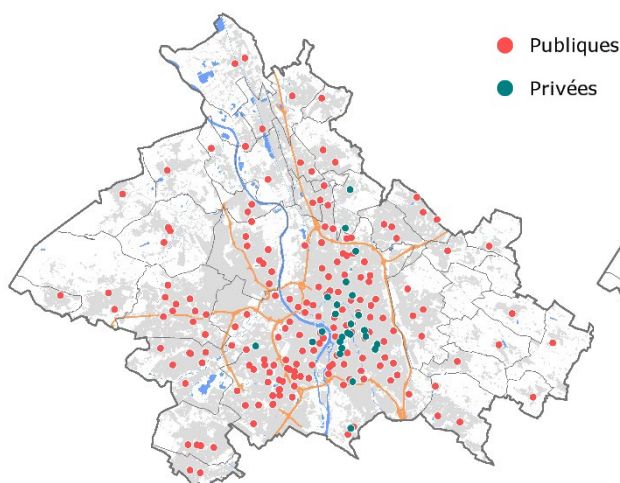
<sup>51</sup> Source : Toulouse Métropole en chiffres 2023

<sup>52</sup> Source : Académie de Toulouse, effectifs à la rentrée 2021

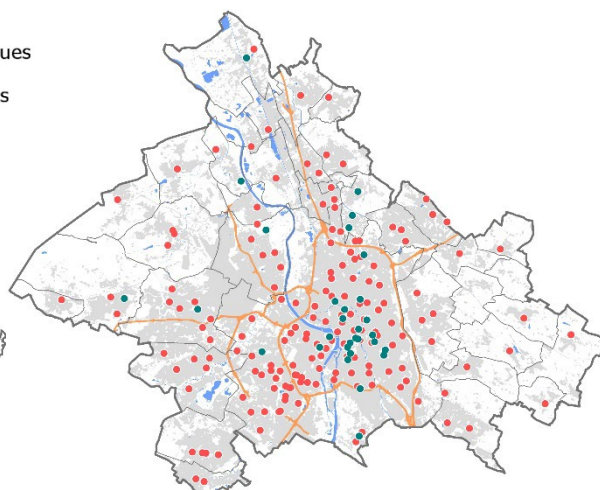
Les écoles maternelles et élémentaires constituent un équipement indispensable à la vie des communes pour accueillir et maintenir les familles sur place. La corrélation entre l'arrivée de nouveaux arrivants et la capacité des établissements scolaires à accueillir les enfants représente un enjeu majeur.

Les écoles implantées sur la Métropole sont principalement publiques. Toutes les communes de la Métropole disposent d'au moins une école maternelle et primaire publique, hormis Mondouzil (224 habitants en 2019) et Pin Balma (938 habitants en 2019). Entre 2014 et 2022, le nombre d'établissements publics est en augmentation sur la Métropole.

Écoles maternelles de Toulouse Métropole



Écoles élémentaires de Toulouse Métropole



Nombre d'établissement maternelles en 2022

Nombre d'établissements 2022

	Hors Toulouse	Toulouse	TOTAL
<b>Public</b>	84	110	194
<b>Privé*</b>	4	22	26
<b>TOTAL</b>	<b>88</b>	<b>134</b>	<b>220</b>

Nombre d'établissement élémentaires en 2022

Nombre d'établissements 2022

	Hors Toulouse	Toulouse	TOTAL
<b>Public</b>	79	99	178
<b>Privé*</b>	5	22	27
<b>TOTAL</b>	<b>84</b>	<b>121</b>	<b>205</b>

Source : Toulouse Métropole en chiffres 2022

En fonction des dynamiques démographiques, on constate des situations contrastées en la matière selon les quartiers ou les communes. Ainsi, la plus petite école maternelle accueille une trentaine d'enfants et le plus gros groupe scolaire presque 700 enfants en 2021<sup>53</sup>.

La situation est également contrastée entre des communes qui peinent à remplir et maintenir les classes et les communes où le renouvellement urbain est à l'œuvre et qui doivent construire de nouveaux groupes scolaires. Plusieurs groupes scolaires sont en projet en 2022 notamment à Aucamville, Bruguères, Villeneuve-Tolosane et Cugnaux.

A Toulouse, le nombre d'établissements privés sous contrat a diminué et au contraire le nombre d'écoles publiques a augmenté. Dix écoles ont déjà été construites entre 2014 et 2020 et onze nouvelles écoles sont programmées. Concernant la construction d'écoles publiques sur la ville de Toulouse, 10 opérations, soit 17 écoles neuves, ont été réalisées entre 2014 et 2020 et 12 opérations, soit 23 nouvelles écoles, sont programmées entre 2022 et 2026.

<sup>53</sup> Source : Académie de Toulouse, effectifs à la rentrée 2021



La prospective scolaire, basée sur l'évolution démographique de la population, l'évolution urbaine et l'évolution propre des écoles, permet d'estimer la dynamique des effectifs scolaires. L'analyse de chaque bassin scolaire, en lien étroit avec l'aménagement urbain de la ville et la stratégie territoriale, permet d'identifier les secteurs sous tension démographique et conduit à l'élaboration d'un plan d'action pour la collectivité.

La création de nouveaux groupes scolaires, accompagnant l'urbanisation des quartiers, nécessite des moyens financiers pour la construction des équipements publics mais également pour la constitution de réserves foncières suffisantes.



### L'enseignement secondaire

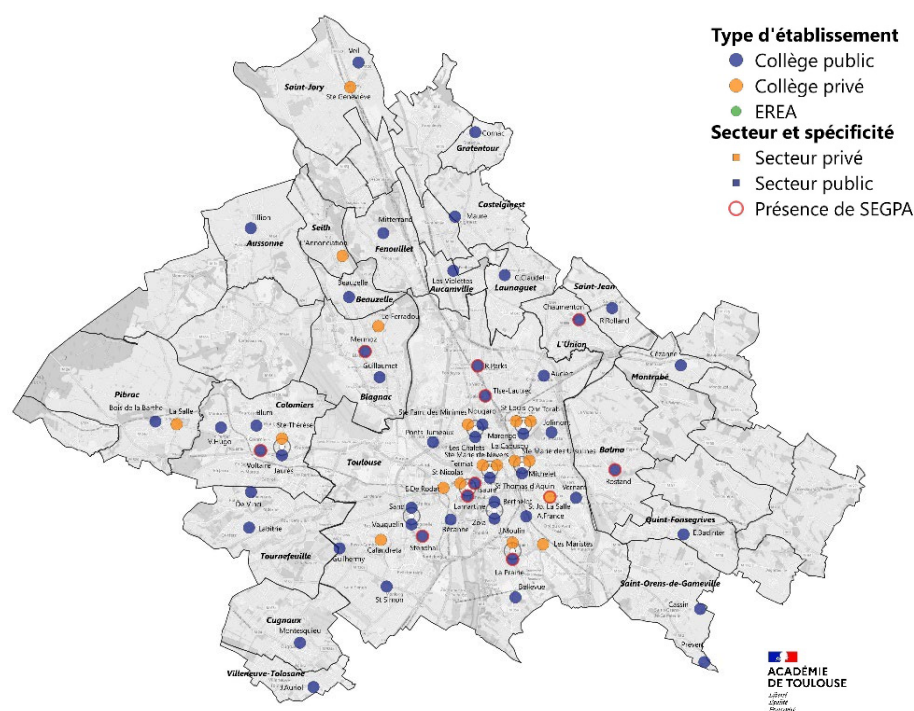
L'enseignement secondaire concerne les élèves de collège et de lycée. Depuis les lois de décentralisation, les collèges relèvent de la compétence du Conseil Départemental tandis que les lycées et les établissements d'éducation spécialisés sont gérés par la Région.

#### Les collèges

En 2022, il y a **50 collèges** publics sur le territoire de Toulouse Métropole (dont 24 sur la commune de Toulouse), soit **49 % des collèges publics de la Haute-Garonne**.

Le territoire compte également 18 collèges privés.

#### Répartition des collèges en 2022

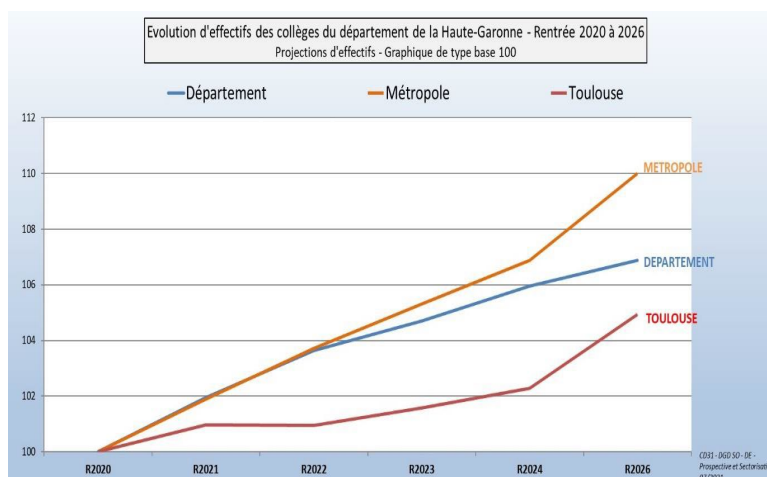


Source : Académie de Toulouse – Rentrée 2023



A la rentrée scolaire 2021, 37 744 élèves étaient scolarisés dans ces collèges.

Le nombre de collèges est resté relativement stable sur la Métropole depuis 2014 mais le nombre d'élèves accueillis est en augmentation, en raison de la croissance démographique, car en 2014 les collégiens étaient 32 160.



Pour répondre à l'augmentation des effectifs dans les collèges, le Conseil Départemental a voté plusieurs plans pluriannuels d'investissement dédiés au collège. A ce jour, le plan voté en 2020, qui comprend une quinzaine d'établissements, est en cours.

Cette pression démographique sur les collèges a la particularité de concerner toutes les zones du département, et notamment la ville de Toulouse, qui auparavant affichait une tendance à la baisse. D'où la nécessité de construire de nouveaux établissements. Certains sont en cours de construction et seront livrés d'ici 2024. C'est le cas des Collèges de Paléficat, Guilhermy, Saint-Simon ou Saint-Martin-du-Touch à Toulouse. Au total, six ou sept nouveaux collèges sont prévus dans Toulouse intra-muros ces prochaines années, notamment à Aucamville, Mondonville ou Cugnaux.

Au delà de ces opérations, le Conseil Départemental améliore les équipements sportifs de proximité pour les collégiens, notamment de gymnases.

### Les lycées

La Région a engagé depuis 2016 un plan pluriannuel d'investissement de restructuration, rénovation ou construction de lycées d'un milliard d'euros pour offrir un **environnement exemplaire aux lycéens, pour répondre** aux besoins des territoires où la pression démographique est forte et améliorer l'empreinte environnementale des établissements.

Pour préparer l'avenir des jeunes d'Occitanie, la Région aura bâti pas moins de 9 lycées entre 2016 et 2022.

Selon les données transmises par le Conseil Régional en octobre 2022, la Métropole compte ainsi 27 lycées publics dont 21 sont situés à Toulouse et 21 lycées privés dont 15 sont situés à Toulouse. Le territoire de la Métropole abrite également 20 lycées professionnels. Le nombre total de lycéens résidant sur la Métropole toulousaine atteint environ 10 215 élèves, en constante évolution sur la voie générale et technologique avec 8 318 élèves alors que les effectifs de la voie professionnelle diminuent avec 1 897 élèves en 2021.

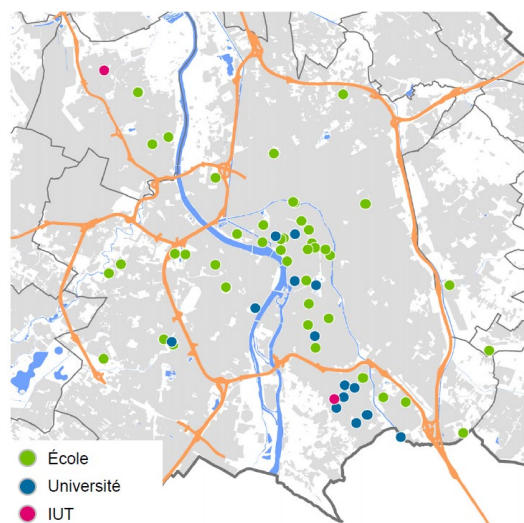
## L'enseignement supérieur

Toulouse Métropole 3<sup>ème</sup> Université de France (hors région Parisienne) dispose d'une offre de formation post bac développée, principalement localisée à Toulouse (84 % des effectifs) et dans quelques communes limitrophes.

### Sont localisés à Toulouse Métropole :

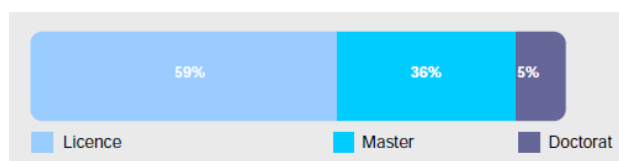
- 4 universités : Toulouse 1 Capitole, Toulouse Jean Jaurès, Toulouse III Paul Sabatier, l'Institut National Polytechnique de Toulouse ;
- 14 écoles d'ingénieurs et écoles spécialisées : Ensat agronomie, ENSEIHT, Ensiacet, Vétérinaire, Architecture, Météorologie, Agriculture-Purpan, INSA, Supaéro, Enac, Science Politique, Icam, Arts et Design, Ecole de Commerce ;
- 1 centre hospitalier universitaire ;
- 7 organismes de recherche

Localisation des établissements d'enseignement supérieur



Source : Toulouse Métropole en chiffres 2022

En 2020- 2021, **115 340 étudiants** sont inscrits sur le territoire de Toulouse Métropole, d'après les chiffres de l'Académie de Toulouse. 82 % des effectifs de l'enseignement supérieur de l'Académie se trouvent à Toulouse Métropole.



Toulouse Métropole attire de plus en plus d'étudiants et a accueilli plus de 19 000 étudiants supplémentaires depuis 2010 et environ 4 500 étudiants supplémentaires depuis 2016. Cette attractivité génère des besoins spécifiques en logement qui ont été abordés dans la Partie 4- II. B.

Les universités toulousaines attirent des étudiants venant de la région Occitanie et de toute la France et plus de 11 000 étudiants de nationalité étrangère, soit 8 % de la population étudiante. **Pour faciliter l'arrivée et l'installation des étudiants à Toulouse, le site Welcomedesk regroupe les renseignements sur les démarches à effectuer pour bien préparer sa vie étudiante.**

Le site propose également d'accéder aux démarches des partenaires et/ou de prendre rendez-vous avec eux : CAF, Crous, Préfecture, SNCF, Tisséo.

**Le projet Toulouse Campus prévoit la réalisation de dix-huit opérations immobilières - sans tenir compte des opérations propres au campus de l'Université Toulouse - Jean Jaurès - et prend également en compte l'environnement général des campus, avec notamment : la réalisation d'opérations d'Aménagements Urbains et Paysagers (AUP) sur le campus de Rangueil et la mise en œuvre d'un schéma directeur signalétique des campus.**

L'Université fédérale intègre l'ensemble des opérations Toulouse Campus dans une démarche globale et homogène d'amélioration des performances environnementales des campus (énergie, eau, paysage, biodiversité, déplacements, déchets) à travers le projet Toulouse Éco-Campus.

## Une offre étoffée en matière de santé et dans l'accompagnement des personnes âgées

La santé est une préoccupation des habitants confrontés aux crises environnementales, sanitaires mais aussi au vieillissement.

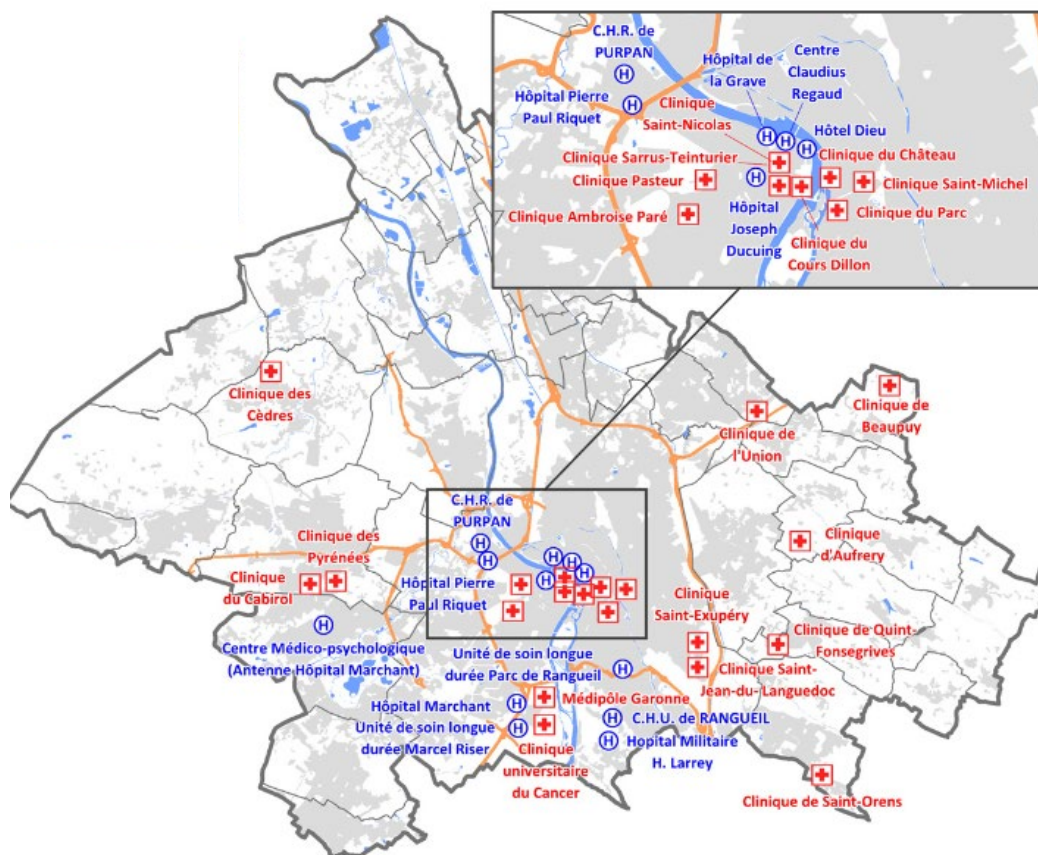
Cet enjeu est pris en compte à l'échelle communale notamment dans les communes de 1 500 habitants et plus qui ont l'obligation de créer des Centres Communaux d'Action Sociale (CCAS). Les CCAS animent des actions générales de prévention et de développement social auprès des personnes : aide sociale, soutien individuel, intervention à domicile, prévention de la santé, orientation des séniors, hébergement des personnes âgées dépendantes...

La ville de Toulouse adhère au réseau des Villes santé de l'Organisation Mondiale de la Santé (OMS), et les villes de Toulouse et Colomiers sont engagées dans des Contrats Locaux de Santé (CLS). Le CLS est un programme d'actions qui vise à réduire les inégalités sociales, territoriales et environnementales de santé et à accompagner les habitants de la ville pour une meilleure prise en compte de leur santé en partenariat avec l'Agence Régionale de Santé. Le Contrat de Ville des quartiers prioritaires de la politique de la ville comporte également dans son plan d'action un volet ayant pour objectif de réduire les inégalités sociales de santé en s'appuyant sur une démarche de promotion de la santé.

L'offre de santé hospitalière est importante sur la Métropole qui compte 12 hôpitaux et/ou centre hospitalier et 18 cliniques, soit en 2020 environ 2 450 lits, 600 000 m<sup>2</sup> de bâti (l'équivalent de 200 terrains de football) et plus de 16 000 emplois. Une partie des établissements publics, accessibles en transports en commun, ont fait l'objet d'importants projets de restructuration permettant de répondre à plusieurs objectifs : mise aux normes des bâtiments, accueil des patients, modernisation des équipements techniques ...

Avec une localisation principalement au cœur et au sud de la Métropole, l'offre hospitalière est diversifiée et dispose d'une aire d'influence qui dépasse largement ses limites administratives.

Localisation des hôpitaux et cliniques



Source : Toulouse Métropole en chiffres 2022

L'offre de santé de proximité s'articule autour de deux catégories de professionnels de santé, l'offre de premier recours qui répond aux besoins quotidiens de santé et l'offre de second recours constituée de professionnels qui répondent aux pathologies courantes de la population.

L'accès à la santé et aux praticiens de premier recours est un enjeu majeur en termes d'aménagement du territoire. Le nombre de professionnels de santé de premier recours, l'évolution de leur densité et leur accessibilité ne situent pas Toulouse Métropole parmi les territoires les plus défavorisés au regard de la moyenne régionale et nationale.

Le Profil Santé du Contrat Local de Santé montrait qu'entre 2012 et 2016, la densité des médecins généralistes avait légèrement augmenté dans la Métropole (+0,9 %) et en Haute-Garonne (+0,6 %), alors qu'elle a légèrement baissé en Occitanie (-4,3 %) et en France métropolitaine (-3,9 %). La densité des infirmiers libéraux avait également augmenté dans la Métropole toulousaine (+17,6 %) dans le département (+20,3 %) et la région (+21 %).

#### Omnipraticiens et équipements de santé (BPE 2021)

Fonction médicale	Toulouse Métropole	dont Toulouse
Médecin omnipraticien	905	527

Équipement de santé	Toulouse Métropole	dont Toulouse
Pharmacie	252	162
Laboratoire d'analyses	77	45

#### Évolution en % des densités de différents professionnels, entre 2012 et 2016

INDICATEURS	TOULOUSE	MÉTROPOLE TOULOUSAINNE	HAUTE-GARONNE	OCCITANIE	FRANCE METROP.
Médecins généralistes libéraux (1)	- 0,9	0,9	0,6	- 4,3	- 3,9
<i>dont âgés de 60 ans ou plus</i>	13,6	11,2	12,3	15,9	22,3
Dentistes libéraux	- 4,2	- 0,8	2,6	2,5	0,2
Infirmiers libéraux	23,4	17,6	20,3	21,0	26,6
Masseurs-Kinésithérapeutes libéraux	17,9	19,4	19,0	19,6	15,0

Sources : RPPS, ADELI (hors remplaçants et en activité non médicale), données au 1er janvier 2016 - Exploitation ORSMIP

Source : Profil Santé 2017 du Contrat Local de Santé

En 2021, la collectivité a souhaité se doter d'une connaissance fine de l'offre de santé de proximité permettant au-delà des indicateurs de démographie et de densités de professionnels de santé, de s'intéresser au maillage territorial de l'offre. L'enjeu était, à la fois, d'approfondir la connaissance territoriale de cette offre de santé spécifique, d'orienter la présence de ces services à la personne au sein des centralités de proximité et d'engager une réflexion sur les conditions d'implantation de ces activités, notamment immobilières, pour favoriser et améliorer leur présence au sein des quartiers.

Cette analyse a montré que 4 500 professionnels de santé forment l'offre de premier recours (médecins généralistes, chirurgiens-dentistes, infirmiers et masseurs-kinésithérapeutes) en 2020 avec une répartition territoriale équilibrée entre Toulouse et le reste du territoire. L'offre de second recours regroupent 9 spécialités médicales et plus de 1 500 professionnels médicaux et paramédicaux à l'échelle de la Métropole. La géographie du second recours est plus polarisée avec une dichotomie plus importante entre Toulouse et le reste du territoire. Ce constat est particulièrement représentatif de la situation de certaines spécialités comme la dermatologie, l'ophtalmologie ou la psychologie.

Le regroupement des professionnels de santé au sein d'établissements de proximité pluridisciplinaires est une tendance lourde à fort enjeu pour le maillage territorial et la réponse aux besoins de santé des habitants. Le développement des centres de santé et des maisons de santé pluriprofessionnelles (11 MSP actives en 2020 et de nombreuses en projet) est caractéristique de cette dynamique.

**Les Communautés Professionnelles Territoriales de Santé (9 CPTS actives ou en projet sur la métropole) permettent également de répondre aux besoins de santé de proximité et de coordination des professionnels.** L'objectif pour les professionnels est de travailler ensemble au sein d'un territoire donné en assurant une meilleure coordination dans les actions et en structurant des parcours de santé.

A ce titre, la mairie de Toulouse souhaite promouvoir le développement des maisons de santé pluriprofessionnelles (MSP) avec un objectif d'un équipement mutualisé par quartier pour conforter l'ancrage des professionnels de santé au sein des espaces urbains et périurbains.

**Ces nouvelles formes d'exercice collectifs de la médecine génèrent également des nouveaux besoins immobiliers plus diversifiés** qui doivent prendre leur place au sein des lieux de proximité du territoire et notamment des centralités. L'articulation de l'offre de proximité avec l'offre commerciale et l'ensemble des activités résidentielles de proximité est un enjeu important puisque ces synergies participent à l'animation des centralités.

La distance à ces professionnels de santé n'est pas forcément un obstacle majeur à l'accès aux soins même si l'offre de santé n'est pas répartie de manière homogène sur le territoire et certains quartiers souffrent d'un déficit de praticiens. **Il ne faut toutefois pas éluder le fait que les habitants peuvent également rencontrer des difficultés d'accès aux soins liées à des raisons sociales, économiques et culturelles.** <sup>54</sup>

La population de Toulouse Métropole connaît un relatif vieillissement à l'instar des tendances nationales.

Pour les personnes âgées en perte d'autonomie qui ne peuvent plus vivre à leur domicile, Toulouse Métropole dispose en 2019 de 91 structures offrant 6259 places.

Type de structure	Nombre de structures	Capacité totale (places)
Résidences services	20	1 506
EHPAD	56	4 219
Résidences autonomie	15	534

Source : bilan PLH 2014-2019, complété par les entre=ens Majors d'Home et LP Promotion, AUAT, novembre-décembre

Les résidences services seniors visent un public similaire à celui des résidences autonomie (ex : logements-foyers), à savoir des personnes âgées autonomes ne nécessitant pas d'accompagnement médicalisé au quotidien. Cependant, leur statut et leur fonctionnement diffèrent.

Les résidences services seniors se sont fortement développées sur la Métropole sur la dernière décennie. (Partie 4 / III / B)

Il existe également des services de soins infirmiers et d'aide à domicile pour les personnes âgées et le maintien au domicile des personnes âgées est un enjeu

<sup>54</sup>Source : Profil Santé 2017 du Contrat Local de Santé





## PARTIE 4

### **UNE EXIGENCE FORTE : METTRE L'HABITANT AU CŒUR DE LA METROPOLE**



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

### A. Des habitants en constante augmentation et un territoire très fréquenté

#### CE QU'IL FAUT RETENIR

- Un doublement de la population en 50 ans.
- Une croissance continue depuis la deuxième moitié du XXe siècle, mais selon des rythmes plus ou moins importants.
- Sur la dernière décennie, 9 100 habitants supplémentaires par an.
- Sur la période récente, une croissance qui s'accélère, un rythme d'accueil jamais atteint depuis 1968 (+10 200 hab./an entre 2013 et 2019).
- Près d'un million de personnes présentes chaque jour sous l'effet des mobilités liées au travail ou aux études, soit 20 % de plus que la population résidente.
- Dix communes ont connu une forte croissance (supérieure à +2 %/an) parmi lesquelles Mondonville (+3,7 %/an) et Aigrefeuille (+3,2 %/an).
- Toulouse, première ville de France de nombre d'habitants supplémentaires entre 2008 et 2019.

#### Les grandes étapes du développement démographique

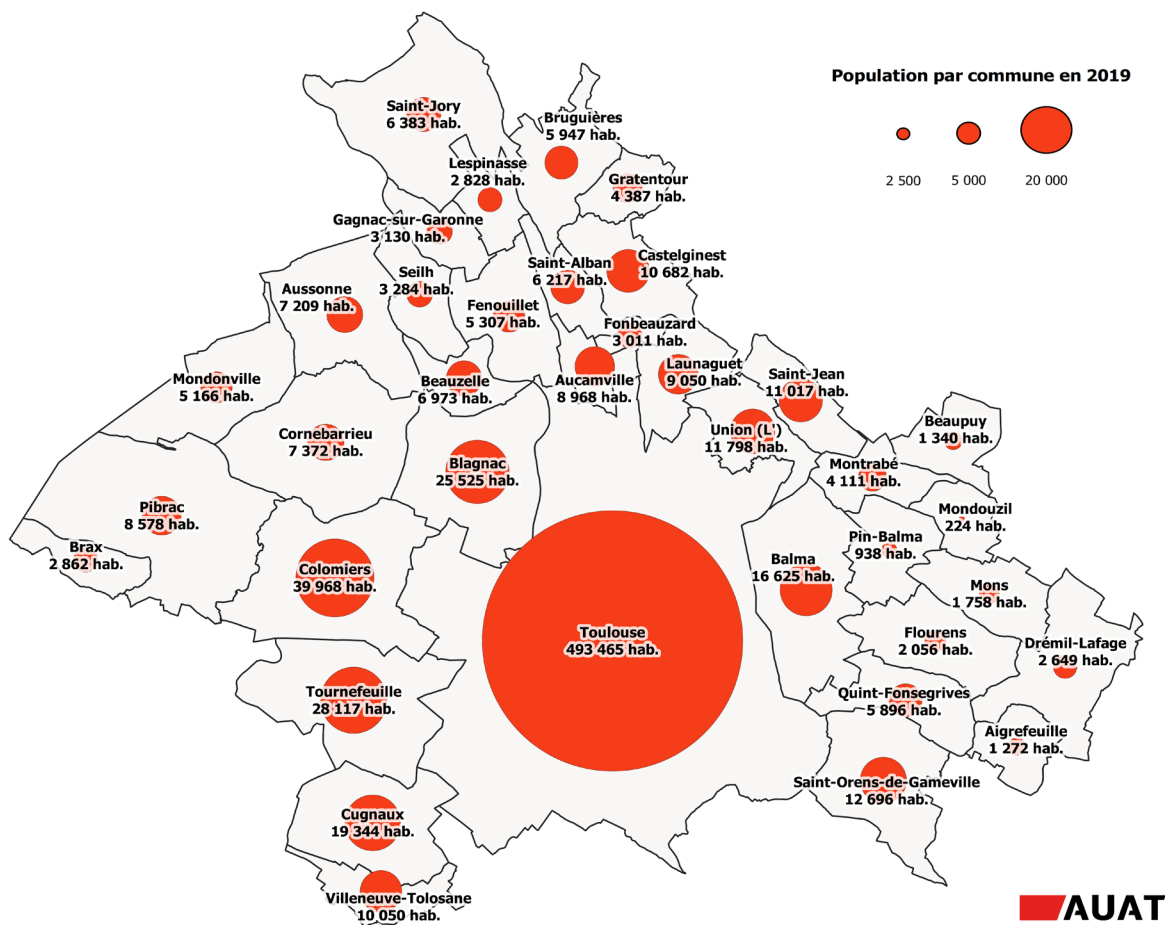
##### En cinquante ans, la population de Toulouse Métropole a plus que doublé, passant de 363 000 en 1962 à 796 200 en 2019

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 et l'expansion économique. Le territoire a dû se mettre en capacité d'accueillir plus de 12 000 nouveaux habitants par an entre 1962 et 1968 au prix d'un effort intense, notamment dans le domaine du logement, un rythme plus jamais atteint depuis.

Après une pause jusqu'aux années 1980, la croissance démographique repart à la hausse, +6 400 habitants/an entre 1982 et 1990, puis +7 500 entre 1990 et 1999 et + 9 000 entre 1999 et 2008. Cette croissance s'explique en partie par le dynamisme économique du territoire qui attire de nouveaux ménages, le développement des communes périphériques à Toulouse et la forte augmentation du nombre d'étudiants.

Au cours des onze dernières années (2008-2019) le rythme de croissance soutenu s'est maintenu, la Métropole a accueilli +9 100 nouveaux habitants par an en moyenne. Mais cette croissance s'est particulièrement accrue sur la période récente (2013-2019), atteignant +10 200 habitants par an, soit un rythme jamais atteint depuis 1968.

Toulouse Métropole représente la moitié de la population de l'aire d'attractivité de Toulouse (55 %) et les trois quarts de celle de la grande agglomération (75 %). Cette part a diminué au cours des dernières décennies traduisant le développement des communes périphériques.



Source : Insee, recensement 2019, IGN

**Toulouse Métropole : Population municipale aux différents recensements**

	1962	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013	2019
Population	363 380	436 821	489 266	496 256	547 254	614 970	696 404	734 944	796 203

	1962-1968	1968-1975	1975-182	1982-1990	1990-1999	1999-2008	2008-2013	2013-2019
Taux d'évolution annuel moyen	3,1%	1,6%	0,2%	1,2%	1,3%	1,4%	1,1%	1,3%
Nombre d'habitants supplémentaires par an	12 240	7 492	999	6 375	7 524	9 048	7 708	10 210

Source : Insee, recensements



## Un territoire très fréquenté

### La notion de population présente

Les recensements de la population comptent les habitants à leur domicile, c'est-à-dire, 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 (actifs, clients, élèves, étudiants, touristes...), les jours de la semaine (week-end, etc.) ou encore les saisons (été, hiver) ou selon les évènements (grandes manifestations, congrès, etc.).

En l'occurrence, pour Toulouse Métropole, ces flux peuvent venir de l'environnement immédiat (banlieue, périurbain), de la région proche (villes moyennes) ou encore du territoire national ou international. Mais chaque type de fréquentation relève d'une problématique bien spécifique et d'une offre territoriale adaptée (travail, études, loisirs, santé, tourisme, etc.).

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...

Chaque jour, aux 783 400 habitants de Toulouse Métropole s'ajoutent :

- 164 600 actifs travaillant dans une commune de la Métropole sans y résider. Ils représentent 35 % de l'ensemble des actifs travaillant à Toulouse Métropole et ils sont nombreux à habiter à proximité (83 % résident dans l'aire d'attraction).
- 51 400 étudiants qui n'habitent pas dans la Métropole mais viennent y étudier. Ils représentent 20 % de l'ensemble des étudiants de Toulouse Métropole et 63 % d'entre eux résident dans le reste de l'aire d'attraction de Toulouse.

Les mouvements dans le sens inverse existent mais sont de moindre ampleur. Chaque jour, 42 000 actifs résidant dans Toulouse Métropole se rendent à leur travail hors des limites de la Métropole et 11 000 étudiants empruntent le même chemin.

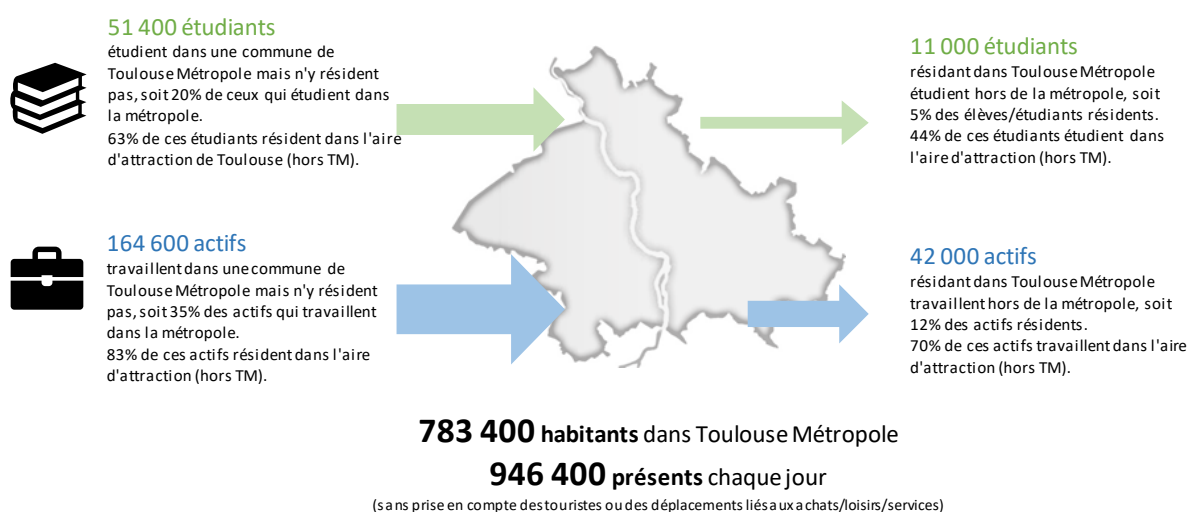
**Au total, du simple fait des déplacements liés au travail et aux études, Toulouse Métropole accueille chaque jour près d'un million de personnes, soit 20 % de plus que sa population.** Et à ce nombre s'ajoutent les personnes se rendant dans la Métropole pour les loisirs, les achats, les rendez-vous ... ainsi que les touristes !

C'est pourquoi la notion de « territoire fréquenté » oriente le diagnostic territorial en prenant en compte autant que possible ces flux faisant écho à la population présente, plus large que la population résidente.

### A minima un million de personnes présentes chaque jour dans Toulouse Métropole

Aux résidents s'ajoutent celles et ceux qui se rendent quotidiennement dans la métropole pour les études ou le travail.

Sans prise en compte des touristes ou des déplacements liés aux achats/loisirs/services.



Source : Insee, recensement 2018.

### Des zones d'ombre et des invisibles

Si la majorité des habitants de Toulouse Métropole réside dans des logements dits « ordinaires » et sont comptabilisés comme des « ménages », une partie d'entre eux n'appartient pas à cette catégorie (1,8 % de la population). Malheureusement, le recensement de la population ne permet pas de décrire finement les caractéristiques de cette population « hors ménage », leur statut de logement/hébergement les éloignant de la méthodologie d'enquête.

Néanmoins, le recensement tente d'en estimer le nombre et leurs différentes catégories de logements à partir de méthodes particulières et spécifiques. Il s'agit essentiellement de personnes en institution (maisons de retraite, foyers, établissements santé de long séjour) mais aussi d'étudiants vivant dans des résidences dédiées ou des professionnels et de leur famille vivant en caserne.

Les sans-abri et personnes vivant dans des habitations mobiles sont également comptabilisés à travers ces enquêtes mais l'exactitude du décompte est à lire avec beaucoup de prudence, tant le caractère mobile et les stratégies d'invisibilisation mises en œuvre par ces populations rendent difficile leur recensement.

### Répartition de la population par type de logement ou d'hébergement

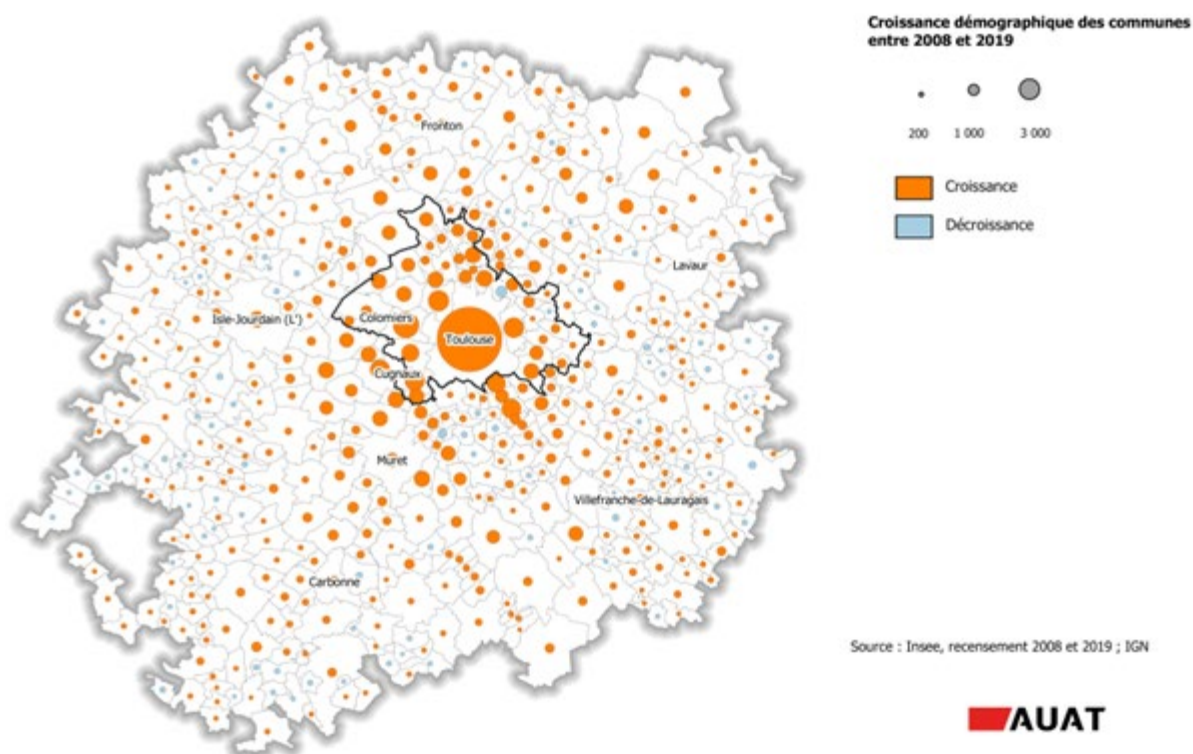
	Ensemble
Individus en logement ordinaire	768 991
Service de moyen ou long séjour, maison de retraite, foyer ou résidence sociale	7 251
Établissement hébergeant des élèves ou des étudiants	3 808
Habitation mobile, marinières, sans-abri	2 198
Caserne, quartier, base ou camp militaire	500
Communauté religieuse	411
Établissement social de court séjour	153
Autre catégorie de communauté	40
Ensemble	783 353

Source : Insee, recensement 2018

D'autres sources ou méthodes (bilan d'activité, entretiens, enquêtes ciblées, etc.) permettent d'estimer le nombre et le profil de ces populations. Mais ces habitants « en marge » sont très mobiles et les chiffres, lorsqu'ils existent, varient fortement au cours d'une année. De plus, les comparaisons avec d'autres territoires sont également difficiles.

### Une croissance partagée à l'échelle de l'aire d'attraction

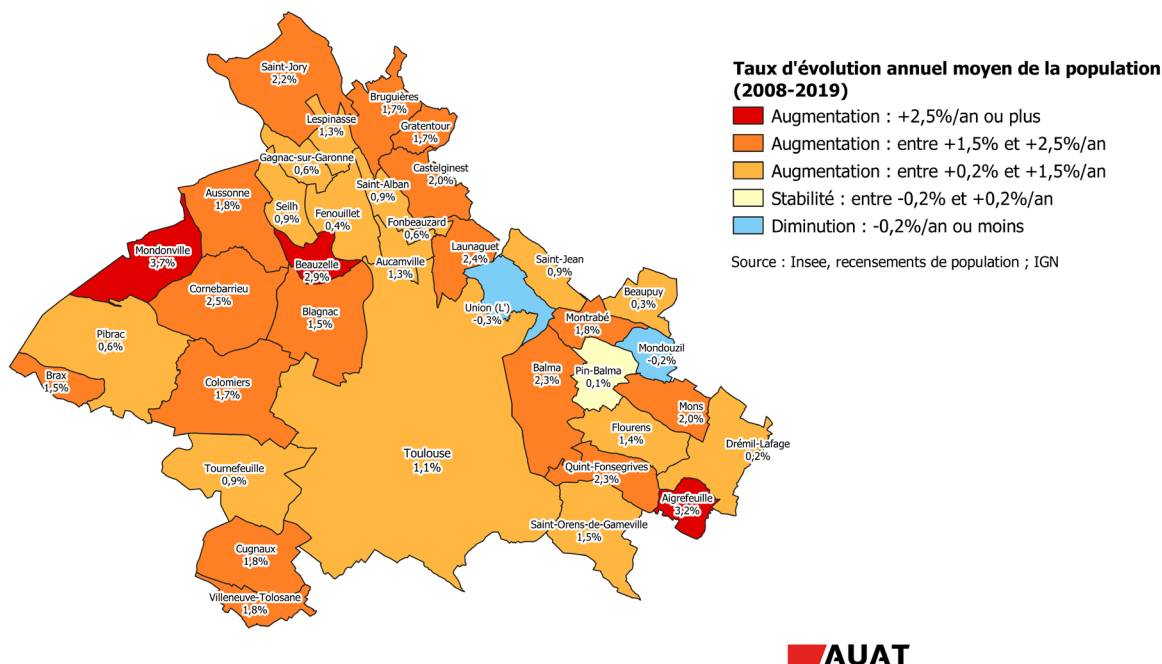
Au cours de la dernière décennie, sept communes de Toulouse Métropole figurent dans le top 10 des communes de l'aire d'attraction qui ont enregistré les plus forts gains de population, dont cinq dans le peloton de tête. Cela s'explique aussi par le fait que ces sept communes sont aussi parmi les plus peuplées de l'aire d'attraction. Cependant, des communes périurbaines hors Métropole, comme Nailloux ou Fontenilles connaissent des taux de croissance très élevés (+4 %/an ou plus), signes d'une périurbanisation persistante.



Parmi les plus fortes croissances relatives (en taux et non pas en nombre d'habitants), au cours des onze dernières années, dix communes de Toulouse Métropole ont connu une croissance supérieure à +2 %/an, signe d'un dynamisme démographique soutenu. La population d'Aigrefeuille et Mondonville s'est accrue de plus de 40 % en onze ans et celles de Beauzelle, Cornebarrieu et Launaguet ont augmenté de plus de 30 %.

Seule la commune de L'Union a connu une légère baisse de sa population (-0,3 %/an, soit -400 habitants en onze ans). Cette légère diminution s'explique en partie par son faible foncier disponible suite à une urbanisation qui a débuté dès les années 1970. L'évolution démographique relève principalement du lent renouvellement des ménages dans les logements existants. Mais cela s'observe aussi dans d'autres communes telles que Drémil-Lafage, Fenouillet ou Beaupty. Sur la carte suivante, la commune de Mondouzil apparaît aussi comme perdant des habitants mais il s'agit surtout d'un effet de seuil. La commune comptant peu d'habitants (224 en 2019), le fait qu'elle compte seulement cinq habitants de moins qu'en 2008 suffit à la faire appartenir à cette catégorie.

Concernant Toulouse, la population de la commune s'est accrue de +53 900 habitants entre 2008 et 2019 (+1,1 % par an) faisant d'elle la première commune de France en nombre d'habitants supplémentaires. Cette croissance est répartie à la hausse après avoir connu un ralentissement autour de 2010, en lien avec la crise économique, pour atteindre un rythme jamais atteint depuis 1968 (+ 5 900 habitants/an sur les six dernières années).

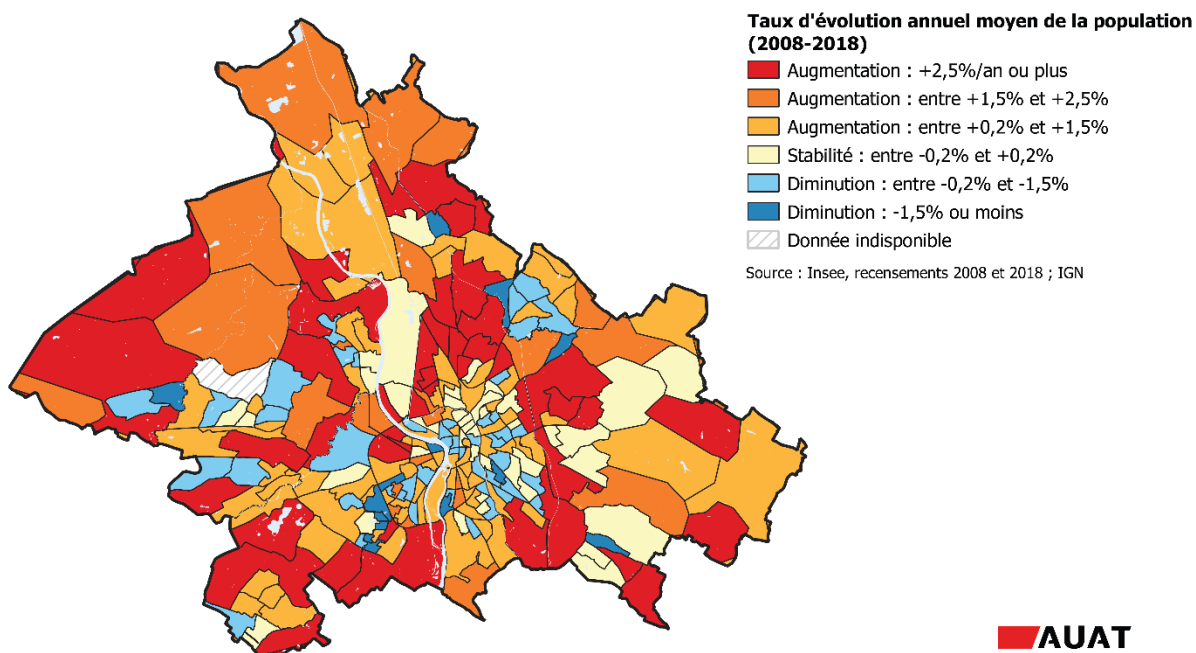


**AUAT**

À l'échelle des quartiers toulousains, on observe un impact démographique fort sur les nouveaux quartiers ainsi que sur certains faubourgs (Croix-Daurade-Borderouge, Lalande, Minimes, Montaudran-Lespinet, Casselardit, Saint-Simon, Sept-Deniers, etc.).

Le centre historique enregistre une relative stabilité de sa population qui masque des évolutions contrastées entre des diminutions dans l'hypercentre et des gains dans les quartiers péri-centraux.

Certains quartiers enregistrent une diminution de leur population, il s'agit en particulier de quartiers en cours de rénovation urbaine pas encore achevée au moment de l'enquête du recensement tels que Bagatelle, Bellefontaine, Reynerie mais également d'autres quartiers tels que Pont des Demoiselles ou Soupetard.

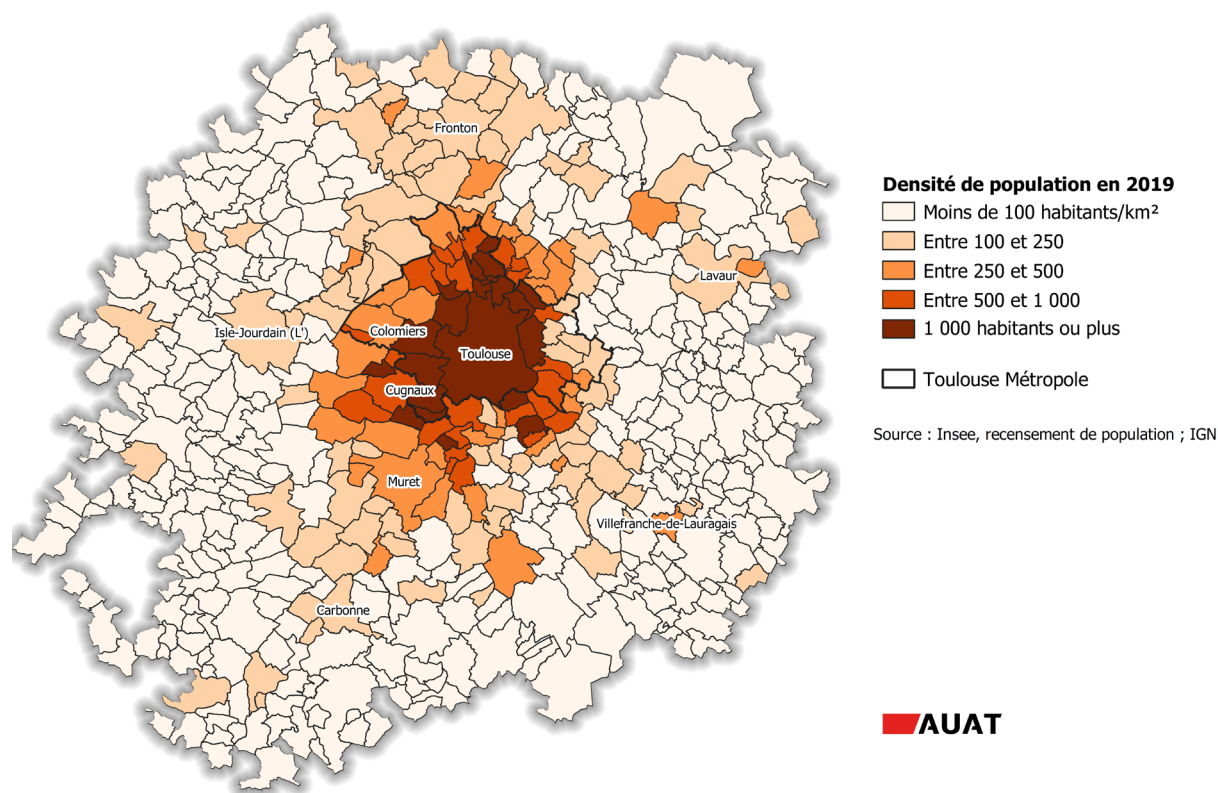


**AUAT**

## Une densité de population resserrée autour de la ville-centre

Toulouse Métropole 1 740 habitants au km<sup>2</sup>, mais à l'image de toutes les métropoles, cette densité n'est pas uniforme sur l'ensemble du territoire. Elle varie de 4 170 hab/km<sup>2</sup> à Toulouse à 55 hab/km<sup>2</sup> à Mondouzil. Certaines communes telles que Fonbeauzard, Aucamville et Villeneuve-Tolosane enregistrent des densités élevées, autour de 2 000 habitants/km<sup>2</sup>. Dans ces communes de petites superficies, le territoire est presque entièrement urbanisé.

En termes de densité, Toulouse Métropole se situe à la quatrième position parmi les dix métropoles françaises les plus peuplées, talonnant la Métropole Européenne de Lille (1 750 hab/km<sup>2</sup>), et derrière la Métropole de Lyon (2 640) et la Métropole du Grand Paris (8 710).





## B. Une Métropole qui peine à retenir ses familles<sup>55</sup>

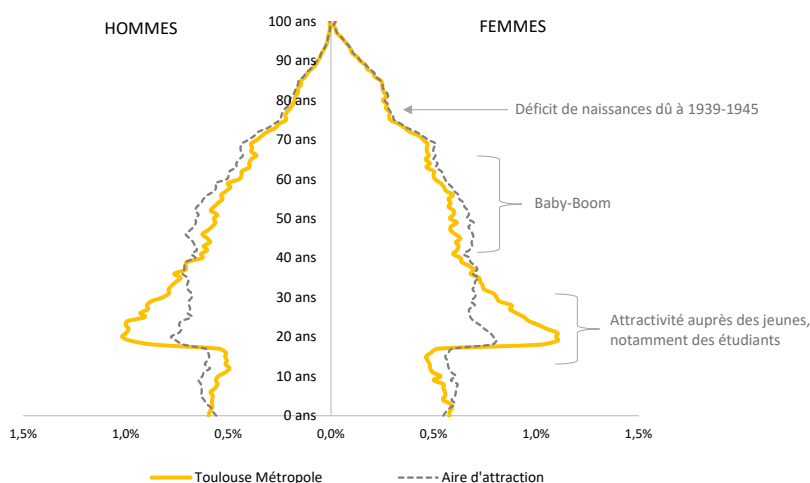
### CE QU'IL FAUT RETENIR

- Une pyramide des âges en forme de toupie.
- Une population jeune : un habitant sur cinq a moins de 18 ans et un sur trois moins de 26 ans.
- Première grande Métropole française concernant la part des 16-25 ans dans la population.
- Une forte natalité : 10 000 naissances par an en moyenne.
- Forte attractivité auprès des jeunes : 45 % des entrants ont entre 15 et 24 ans.
- 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...
- Hausse du nombre de ménages (presque 3 fois plus en 2018 qu'en 1968) liée à la baisse du nombre moyen de personnes par ménage (de 3,04 à 1,96 entre 1968 et 2018).
- 29 % des ménages sont des familles avec enfant(s), soit la moitié de la population.
- Un tiers des familles sont monoparentales (+26 % en 10 ans).
- Une part de familles plus faible que dans les autres grandes métropoles, mais stable depuis 10 ans.
- Moins 900 familles par an via les migrations résidentielles, mais dont plus de la moitié de ces familles s'installe à proximité de la Métropole.
- Un vieillissement de la population qui se poursuit : +29 200 habitants âgés de 60 ans ou plus en 10 ans, soit +24 %.

### Ce que nous apprend la pyramide des âges : une forme de toupie

La pyramide des âges permet de bien comprendre la situation démographique d'un territoire. La particularité la plus frappante de celle de Toulouse Métropole, et propre à toutes les grandes métropoles, réside dans sa forme de toupie caractéristique **d'une surreprésentation des jeunes adultes de 20 à 35 ans** (étudiants, jeunes actifs) et **d'un creux pour la génération des moins de 15 ans** qui s'explique par le départ des familles. La pyramide nous montre également **le vieillissement de la population** qui s'amorce et se poursuivra au cours des prochaines décennies avec l'arrivée de la génération née pendant le Baby-Boom dans la tranche d'âge des 60 ans ou plus.

Pyramide des âges des habitants de Toulouse Métropole



Source : Insee, recensement de population 2018

<sup>55</sup> Les données disponibles en phase d'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et qui ont donc servi de socle à l'élaboration des perspectives d'accueil et de leur traduction en besoin en logements, sont celles du RP 2019 pour la population générale et du RP 2018 pour les profils de population et les migrations résidentielles. L'analyse des données du RP 2021 venant confirmer les grandes tendances à l'œuvre sont mentionnée en Partie 2 – I – A.

## Une population jeune...

Portée par une forte natalité et une attractivité particulièrement orientée auprès des jeunes adultes, la population de Toulouse Métropole se caractérise par sa jeunesse. A l'échelle des dix plus grandes métropoles françaises, elle se situe à la troisième place concernant la part des moins de 26 ans dans sa population (35 %), talonnant la Métropole de Lyon (36 %) et la Métropole Européenne de Lille (37 %). Mais elle se situe à la **première place du classement concernant les jeunes adultes âgés de 16 à 25 ans (18 % de la population)**.

### De nombreux enfants et adolescents

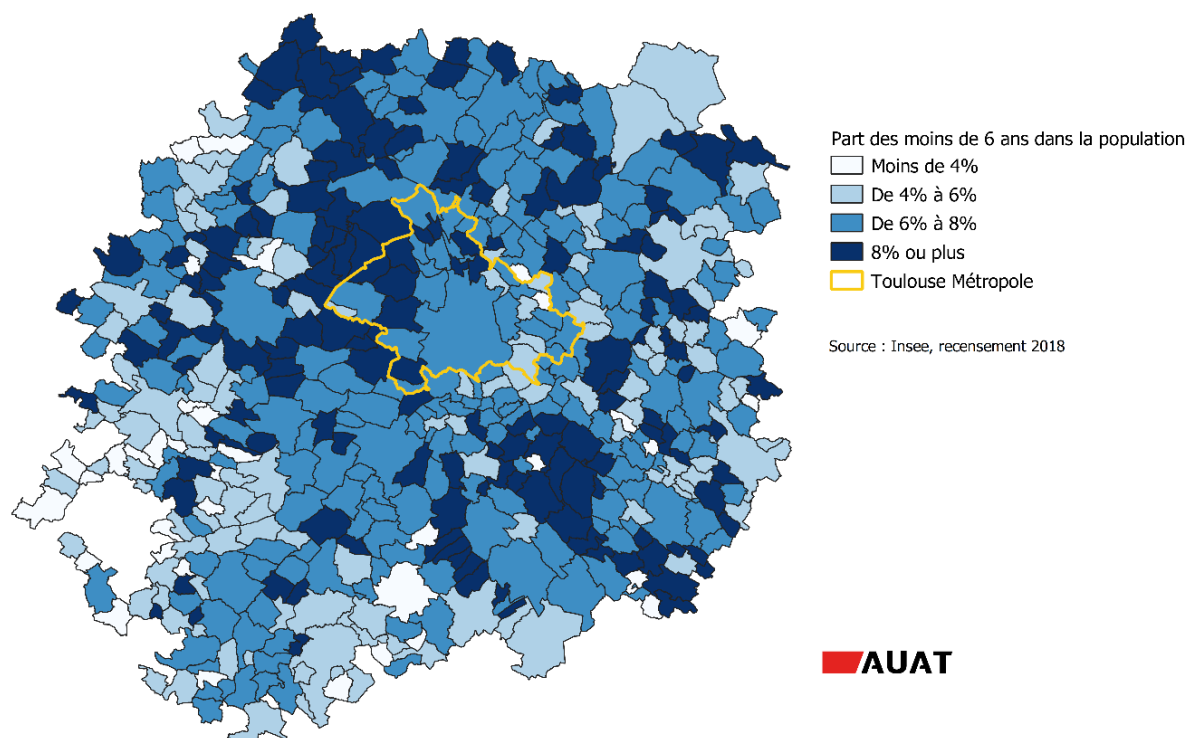
En 2018, Toulouse Métropole compte **54 300 jeunes enfants âgés de moins de 6 ans, soit 7 % de sa population. En 10 ans leur nombre a progressé de + 8 300 (+18 %) sous l'effet d'une forte natalité.**

Si le nombre d'enfants de 6 à 10 ans a plus fortement augmenté entre 2008 et 2018 (+24 %), sous l'effet du vieillissement des nombreux enfants nés à partir des années 2000, le nombre d'adolescents âgés de 11 à 15 ans a progressé plus faiblement (+8 %) traduisant les départs des familles, notamment vers le périurbain après la naissance du premier enfant et surtout celle du deuxième.

Les moins de 26 ans à Toulouse Métropole

	2018	2008	Evolution 2008-2018		Part dans la population	
					2018	2008
0-5 ans	54 283	46 018	8 264	+18%	7%	7%
6-10 ans	43 311	34 976	8 335	+24%	6%	5%
11-15 ans	38 746	35 893	2 853	+8%	5%	5%
16-25 ans	141 335	133 357	7 978	+6%	18%	19%
Moins de 26 ans	277 675	250 244	27 431	+11%	35%	36%

Source : Insee, recensement 2018



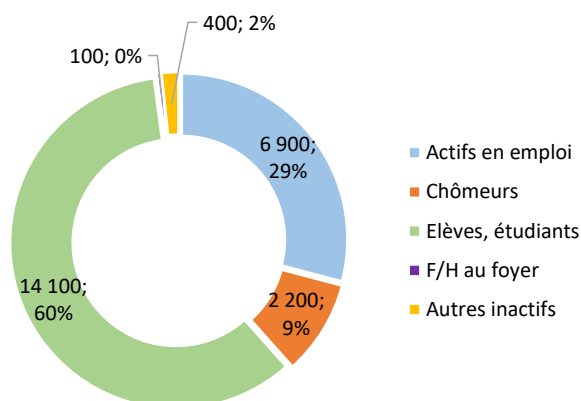
### Une forte attractivité auprès des jeunes adultes étudiants ou actifs

**Un habitant de Toulouse Métropole sur cinq a moins de 18 ans et un sur trois moins de 26 ans.** Toulouse Métropole attire une population jeune importante, **les 15-24 ans représentant 45 % des entrants sur le territoire.** Le solde migratoire positif est d'ailleurs uniquement porté par les jeunes, toutes les autres tranches d'âges enregistrant un solde déficitaire.

Si cet afflux est en partie dû à l'attraction des pôles universitaires, une part importante repose aussi sur l'attractivité économique du territoire. Plus de la moitié des jeunes entrants sont étudiants et près d'un tiers sont actifs.

La ville de Toulouse capte la majorité des jeunes entrants de Toulouse Métropole : 87 % des arrivants âgés de 15 à 24 ans s'y installent.

Type d'activité des jeunes arrivants à Toulouse Métropole âgés de 15 à 24 ans



Source : Insee, RP2018, mobilités au cours de l'année 2017

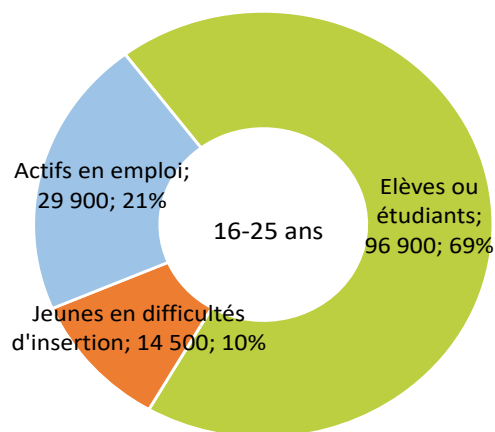
### Une jeunesse, des jeunesses

Si la notion de jeunesse est souvent entendue comme une classe d'âge (la plupart du temps celle des moins de 26 ans), elle exprime également une étape de la vie qui correspond à l'accès à l'autonomie. Ainsi, au sein de la tranche d'âge des jeunes adultes, plusieurs profils cohabitent, différenciés principalement par leur degré d'autonomie.

**Les 141 300 jeunes âgés de 16 à 25 ans au sein de Toulouse Métropole se décomposent selon trois grands profils : les élèves et étudiants (69 %), les actifs en emploi ayant terminé leurs études (21 %) et les jeunes en difficultés d'insertion, ni en emploi, ni en études, ni en formation (10 %).** Comparée aux autres grandes métropoles, Toulouse Métropole compte une part de jeunes en difficultés plus faible (16 % à Aix-Marseille-Provence ; 14 % à Lille ; 12 % à Paris).

Les deux tiers des jeunes adultes de Toulouse Métropole vivent de manière autonome dans leur propre logement (68 %), principalement dans le parc privé locatif. Le tiers restant vit encore chez ses parents (32 %). **A l'échelle des six grandes métropoles françaises, c'est Toulouse Métropole qui compte la plus grande part de jeunes autonomes, loin devant Bordeaux Métropole (61 %) et la Métropole de Lyon (54 %).**

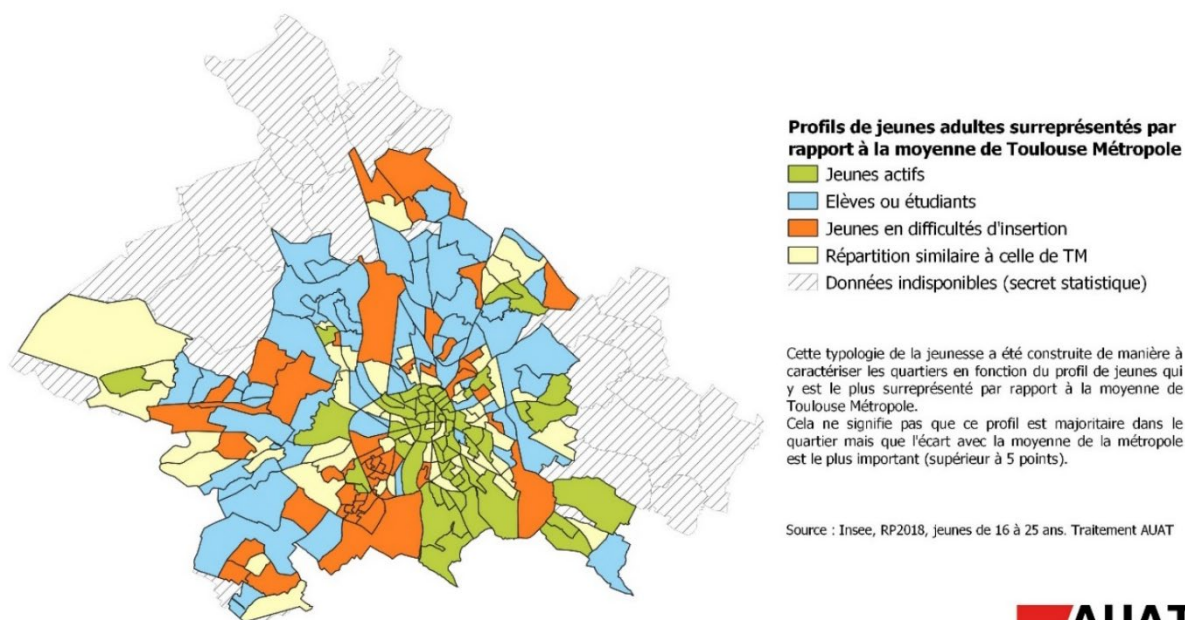
Trois grands profils de jeunes



Source : Insee, recensement 2018

Cette décohabitation précoce s'explique en partie par le rayonnement de Toulouse Métropole qui attire des étudiants au-delà de son périmètre grâce à son offre d'enseignement supérieur et induit, de fait, leur décohabitation du foyer familial. Elle s'explique aussi par son parc de logements composé de nombreux logements locatifs privés de petites tailles.

D'un point de vue territorial, les élèves et étudiants sont surreprésentés par rapport à la moyenne métropolitaine dans les quartiers centraux et/ou accueillant des établissements du supérieur (Paul Sabatier, Rangueil, Mirail). Les actifs en emploi le sont principalement dans les quartiers péri-centraux, en particulier ceux du nord et de l'ouest toulousain. Tandis que les jeunes en difficultés d'insertion sont surreprésentés, notamment dans les quartiers prioritaires de Toulouse Métropole, le quartier de Saint-Martin-du-Touch à Toulouse, certains secteurs de Colomiers et de Cugnaux, ainsi que dans des secteurs périphériques.



### ... Composée de trois grands types de ménages

*Un ménage, au sens du recensement de la population Insee, désigne l'ensemble des personnes qui partagent la même résidence principale, sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté. Un ménage peut être constitué d'une seule personne. Il y a donc égalité entre le nombre de ménages et le nombre de résidences principales.*

*Les personnes vivant dans des habitations mobiles, les bateliers, les sans-abris, et les personnes vivant en communauté (foyers de travailleurs, maisons de retraite, résidences universitaires, maisons de détention, etc.) sont considérées comme vivant hors ménages*

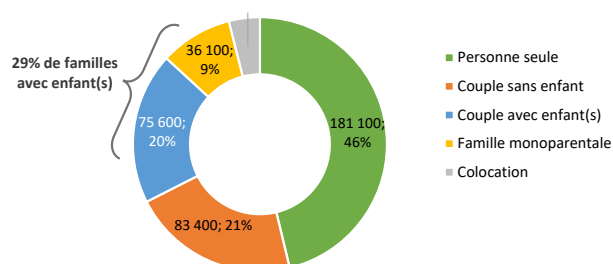
#### Un ménage sur deux composé d'une seule personne

La population de Toulouse Métropole se décompose en trois grands types de ménages :

- les personnes seules,
- les couples sans enfant
- les familles avec enfant(s).

À l'image de toutes les grandes métropoles, Toulouse Métropole compte une majorité de ménages composés d'une seule personne (46 % des ménages). Cela s'explique par son attractivité auprès des jeunes adultes ayant tout juste quitté le domicile familial et s'installant seuls dans un premier temps. La typologie du parc de logements explique aussi la présence de ces petits ménages : 41 % des logements de la ville de Toulouse sont constitués de 2 pièces ou moins.

Profil des ménages de Toulouse Métropole



Source : Insee, recensement 2018

Les couples sans enfant représentent un ménage sur cinq dans la Métropole (21 %). Ce type de ménage renvoie à différentes étapes de la vie. Pour une partie d'entre eux, il s'agit de jeunes adultes débutant la construction de leur famille tandis que pour une autre partie, il s'agit de personnes plus âgées dont les enfants ont quitté le domicile familial.

Toulouse Métropole compte 111 800 familles avec enfant(s), soit 29 % des ménages. Parmi elles, il y a 36 100 familles monoparentales (9 % des ménages), menées très majoritairement par une femme. Si les familles avec enfant(s) représentent près d'un tiers des ménages, elles regroupent la moitié de la population de Toulouse Métropole. La moitié des familles compte un seul enfant de moins de 25 ans (47 %), 38 % ont deux enfant(s) et 15 % comptent 3 enfants ou plus.

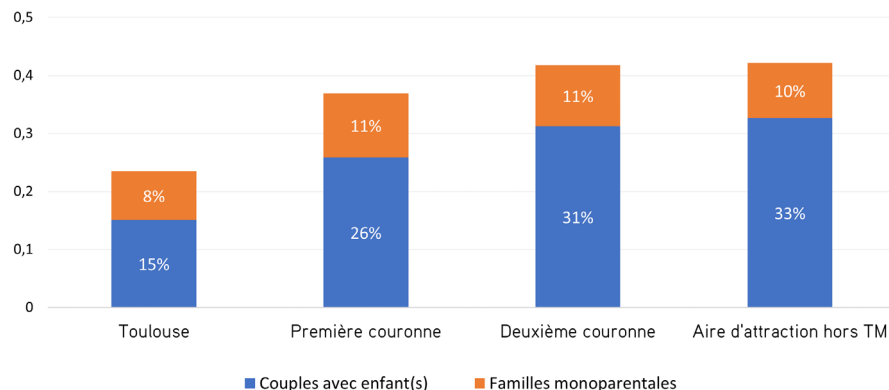
### Plus de départs de familles que d'arrivées

**Le jeu des entrées et sorties sur le territoire métropolitain participe à la perte de 900 familles par an, un nombre stable depuis 10 ans.** Il s'agit principalement de familles qui se sont constituées sur place mais dont l'arrivée du second enfant et le besoin d'un logement plus grand contraignent à déménager au-delà des limites de la Métropole. Néanmoins, **la moitié d'entre elles se maintient à proximité de la Métropole (moins de 50km), continuant pour la plupart à y travailler.**

**Néanmoins, ce solde migratoire déficitaire des familles ne traduit pas une disparition de la dimension familiale de Toulouse Métropole.** Le nombre de familles avec enfant(s) a augmenté au cours des dix dernières années (+13 % soit +12 500 familles) selon le même rythme que celui de la population dans son ensemble. Mais leur part au sein des ménages est restée stable (29 %) alors qu'elle a diminué dans le reste de l'aire d'attraction, passant de 35 % en 2008 à 33 % en 2018, au profit des personnes seules. Néanmoins, **le nombre de familles monoparentales, qui représentent un tiers des familles, a fortement augmenté au cours des dix dernières années : +26 % de familles monoparentales contre +7 % de couples avec enfant(s).** Les familles monoparentales étant peu mobiles (5 % des entrants et des sortants), leur augmentation ne peut pas s'expliquer par une attractivité accrue de la Métropole sur ce profil de famille mais résulte de la fragilisation des unions. Parallèlement ce facteur participe aussi à l'augmentation du nombre de personnes seules (+23 % en 10 ans).



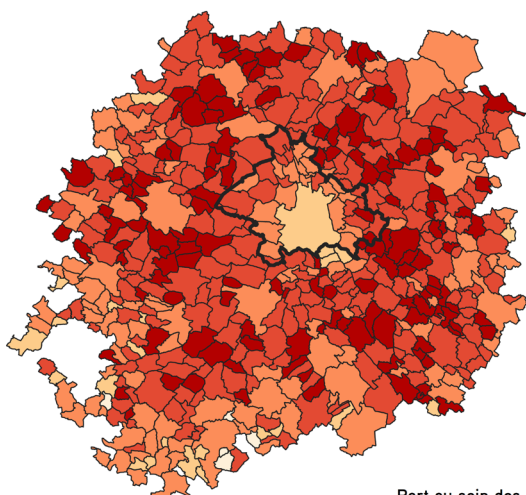
### Type des familles selon le territoire



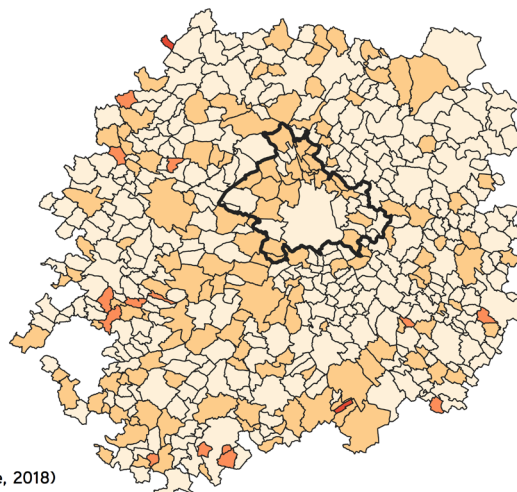
Source : Insee, RP2018

La première couronne comprend les 12 communes limitrophes à Toulouse. La deuxième couronne comprend les 24 communes restantes de Toulouse Métropole.

#### Couples avec enfant(s)



#### Familles monoparentales



Part au sein des ménages (Insee, 2018)

- Inférieure à 10%
- 10% à 20%
- 20% à 30%
- 30% à 40%
- 45% ou plus

À l'échelle des six plus grandes métropoles françaises, bien que Toulouse Métropole soit sur le podium concernant la part des moins de 26 ans dans sa population, elle est à la dernière position concernant la part que représentent les familles au sein des ménages. Ce décalage s'explique par le fait que la jeunesse de sa population tient davantage à son attractivité auprès des 16-25 ans que par ses familles.

#### Les familles avec enfant(s) dans les six plus grandes métropoles françaises

	Nombre de familles	Part dans les ménages	Evolution 2008-2018
Métropole du Grand Paris	1 142 614	36%	7%
Métropole d'Aix Marseille Provence	309 443	37%	4%
Métropole de Lyon	211 523	33%	10%
Métropole Européenne de Lille	192 544	38%	4%
Bordeaux Métropole	120 525	31%	13%
<b>Toulouse Métropole</b>	<b>111 750</b>	<b>29%</b>	<b>13%</b>

Source : Insee, recensements 2018 et 2008

## ... Mais confrontée au vieillissement

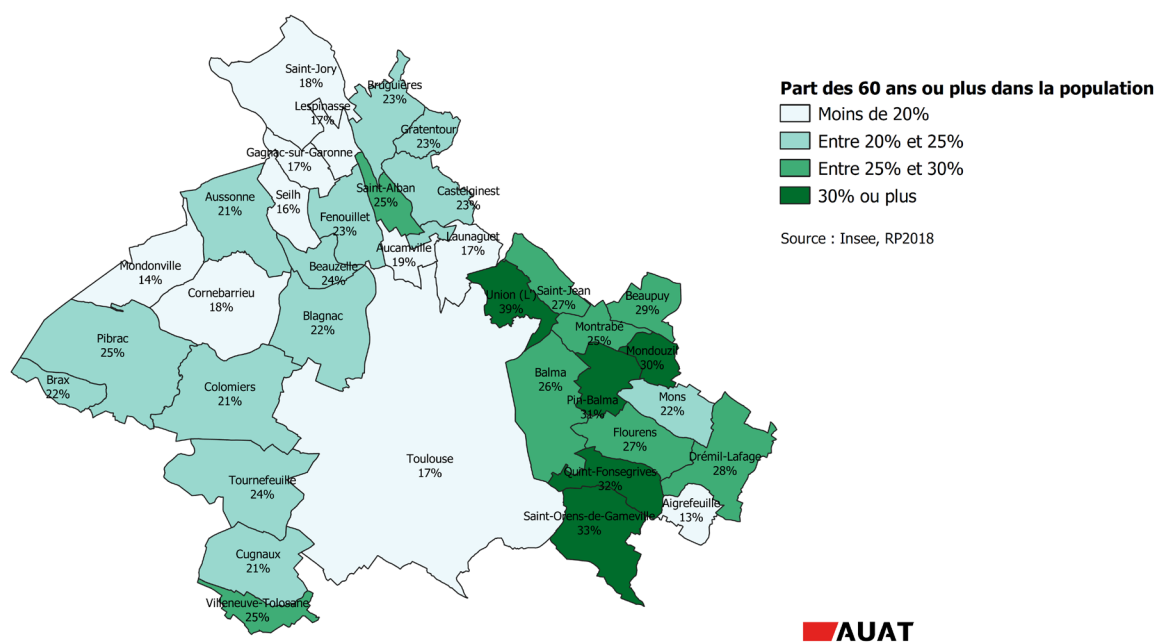
Si la population de Toulouse Métropole est relativement jeune, il n'en reste pas moins qu'elle vieillit à l'image de ce qui s'observe au niveau national. En 2018, la Métropole compte 152 200 habitants âgés de 60 ans ou plus, soit 19 % de sa population. **En dix ans, le nombre de séniors a augmenté de +24 %, soit 29 200 séniors supplémentaires.** Cet accroissement est bien plus fort que celui observé pour l'ensemble de la population sur la même période (+12 %) et s'explique par l'arrivée de la génération du Baby-boom dans la tranche d'âge des 60 ans ou plus et l'allongement de l'espérance de vie.

Les premiers babyboomers ont eu 60 ans au début des années 2000 et ont remplacé les générations moins nombreuses nées pendant les périodes de conflit. Ainsi, le nombre d'habitants âgés de 60 à 74 ans a augmenté plus fortement que la tranche des 75 ans ou plus, mais par effet de glissement, cette dernière est aussi amenée à augmenter dans les années à venir.

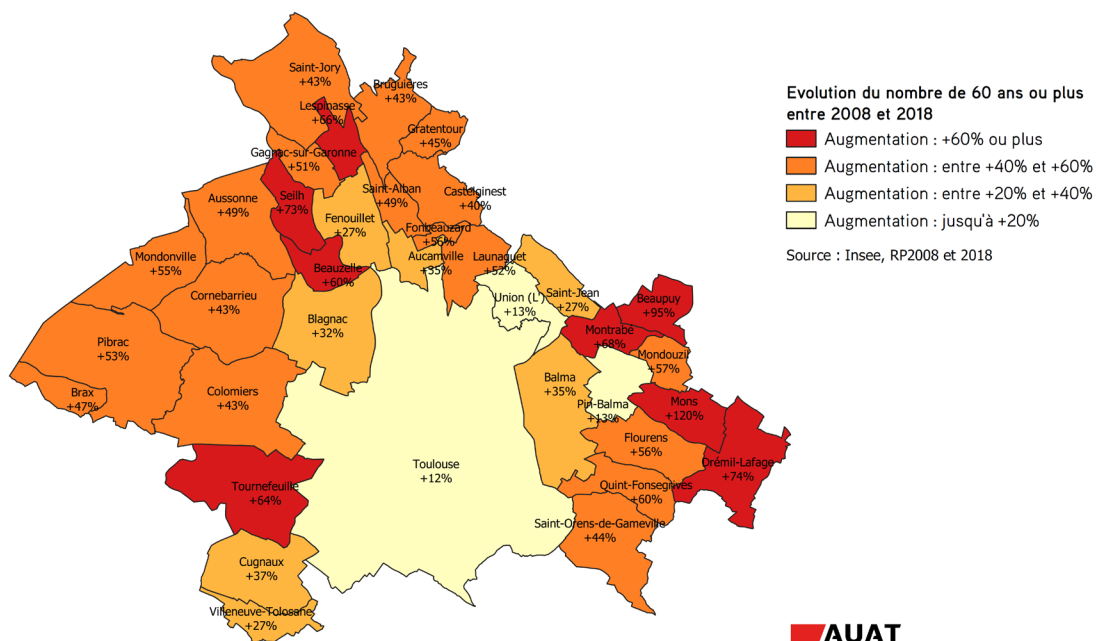
Cette tendance lourde et inévitable s'accompagne de nouveaux besoins en termes d'habitat et de services qui supposent une prise en compte de l'intergénérationnel et de la lutte contre l'isolement social dans la conception de la ville et dans la mise en œuvre des différentes politiques publiques. Il s'agit d'un enjeu certain pour les exercices de prospective.

Au niveau mobilités résidentielles, les séniors ne pèsent pas beaucoup dans les mouvements depuis et vers Toulouse Métropole : ils représentent moins de 5 % des entrants (2 300 séniors) et 7 % des sortants (3 000 séniors).

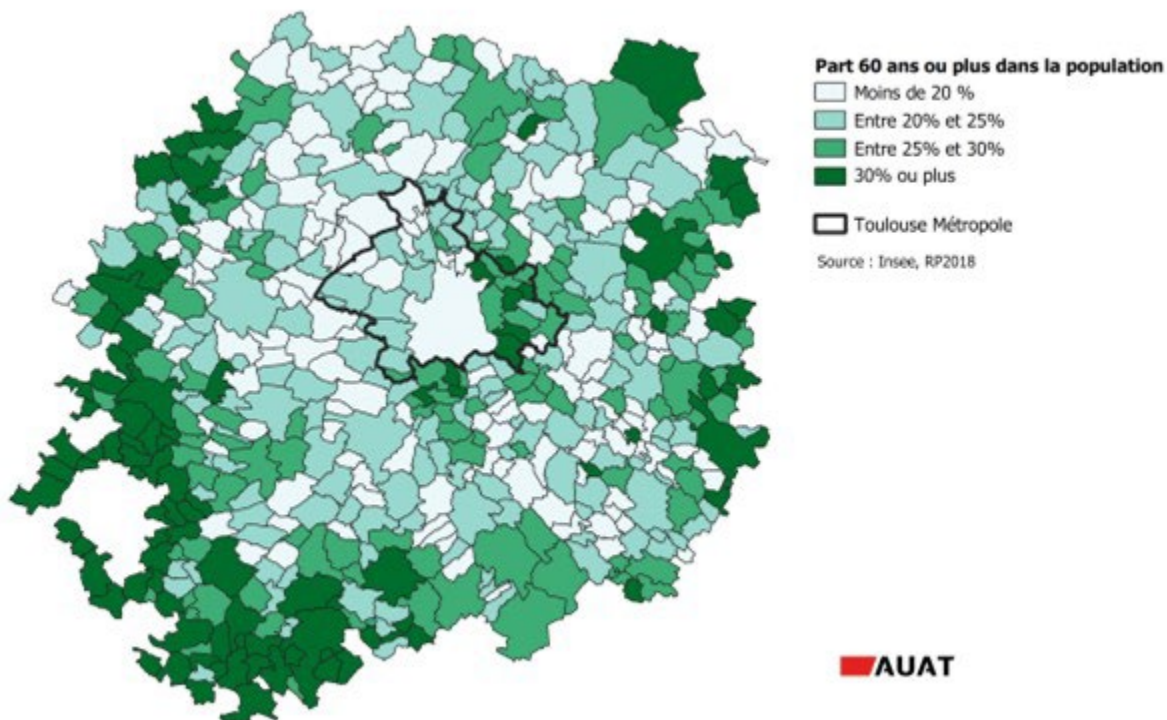
Au sein de la Métropole, la part de personnes âgées varie considérablement d'une commune à l'autre : de 13 % à Aigrefeuille à plus d'un tiers des habitants dans les communes de L'Union, Saint-Orens de Gameville et Quint-Fonsegrives. La part de séniors à Toulouse est parmi les plus faibles de la Métropole (17 %), mais en nombre elle se place à la première place, accueillant 82 500 habitants de 60 ans ou plus.



S'il y a bien une constante quelle que soit la commune, c'est l'augmentation du nombre de séniors depuis les dix dernières années, parfois selon des rythmes très importants. Dans cinq communes, le nombre de séniors a doublé au cours de la dernière décennie : Aigrefeuille, Mons, Beaupuy, Drémil-Lafage et Montrabé. Seule la commune de Toulouse reste encore peu impactée par le vieillissement de sa population en lien avec l'afflux annuel de jeunes adultes, mais ceci n'est que provisoire et elle connaîtra dans les années à venir le même phénomène.



À l'échelle de l'aire d'attraction, les territoires qui accueillent la part la plus importante de séniors se trouvent soit aux franges du territoire, dans les communes les plus rurales, soit dans les communes du cœur de l'agglomération qui ont connu un développement urbain important avec la construction de maisons individuelles dans les années 1960-70 avant un ralentissement de cette production à partir de 1990. Dans la commune de Mons, la forte augmentation du nombre de personnes âgées s'explique en partie par l'ouverture d'une résidence séniors de 50 logements.

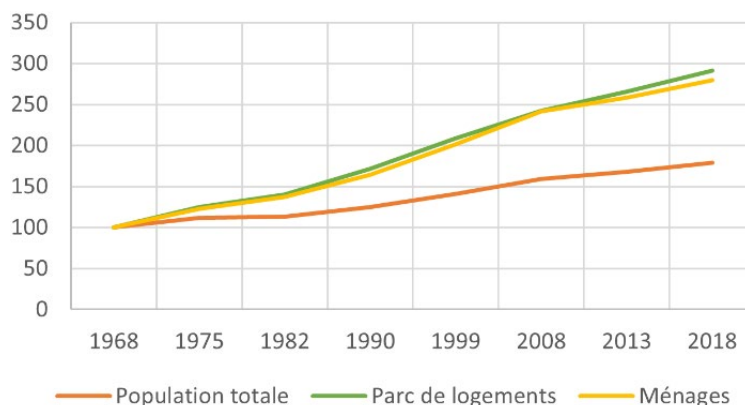


## Des parcours résidentiels complexes et hétérogènes qui impactent les besoins en logements

### Un nombre de ménages d'une personne qui ne cesse de croître

Le nombre de ménages croît plus vite que la population en raison du cumul de plusieurs phénomènes : l'évolution des modes de vie (décohabitation, séparation), les caractéristiques des flux migratoires, notamment l'arrivée de personnes jeunes vivant majoritairement seules et le vieillissement de la population.

Toulouse Métropole : évolution du parc de logements, des ménages et de la population (base 100 en 1968)

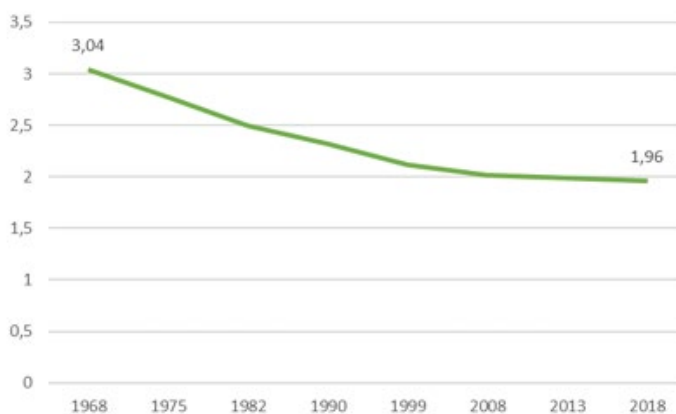


Source : INSEE, RP 1968-2018

La croissance de la population s'accompagne en effet d'une hausse du nombre de ménages du fait de la diminution de leur taille moyenne passée de 3,04 à 1,96 entre la fin des années 1960 et 2018.

Cette tendance baissière touche autant la ville-centre (1,82 en 2018) que les autres communes de Toulouse Métropole (2,32), même si ce nombre d'occupants par ménage demeure plus élevé en raison d'une population familiale plus présente.

Toulouse Métropole : évolution du nombre d'occupants par ménage entre 1968 et 2018



Source : INSEE, RP 1968-2018

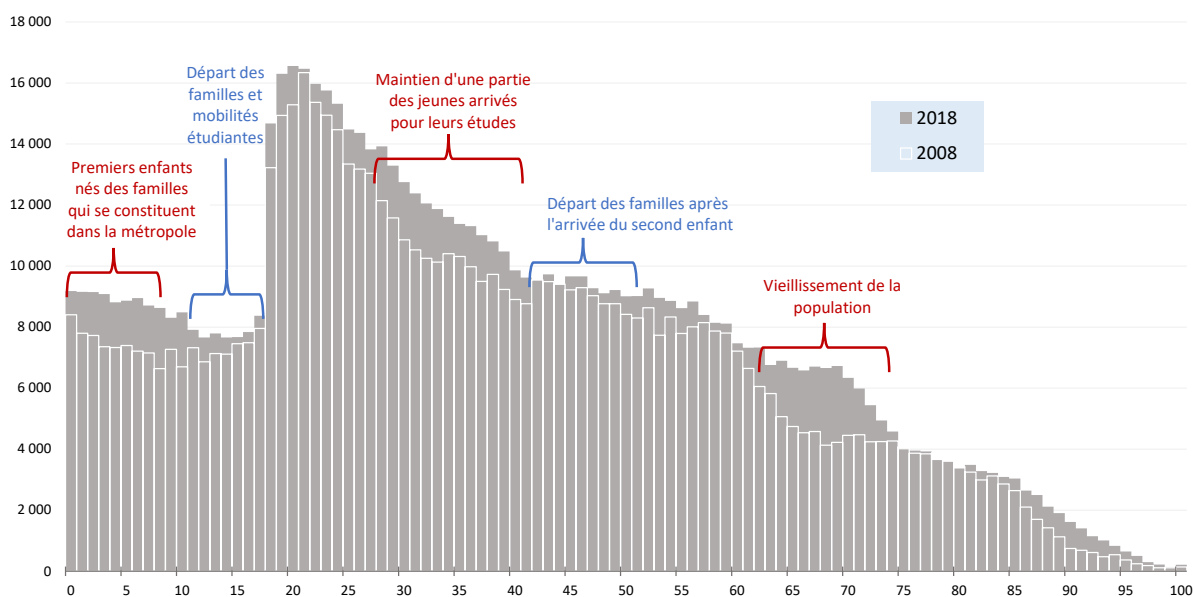
### Une structuration des familles qui impacte les besoins en logements

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 génèrent l'accroissement du nombre de ménages plus petits ou plus complexes et des besoins en logement supplémentaires. L'évolution de ces parcours résidentiels, basés sur des itinéraires de vie plus diversifiés, interpellent les politiques locales de l'habitat, tant sur des aspects quantitatifs que qualitatifs.

### Synthèse : de nouveaux habitants à tous les âges mais des trajectoires résidentielles qui façonnent la structure de la population

Evolution du nombre d'habitants par âge entre 2008 et 2018



Source : Insee, recensements 2008 et 2018. Toulouse Métropole



## C. Une géographie sociale et spatiale contrastée

### CE QU'IL FAUT RETENIR

- Une répartition des catégories socioprofessionnelles qui marque le territoire : des cadres et professions intellectuelles supérieures situés à Toulouse, à l'est et à l'ouest de la Métropole alors que les employés et ouvriers sont concentrés au nord et dans les quartiers politique de la ville.
- De grands écarts de revenus : un revenu médian élevé (23 860€) mais de grands écarts de richesse entre les habitants.
- Une concentration de la population à bas revenus principalement à Toulouse : un taux de pauvreté de 22% contre 17,3% pour Toulouse Métropole.
- Des contrastes entre quartiers : les quartiers de la politique de la ville sont particulièrement touchés par la pauvreté et les écarts avec la Métropole se creusent.

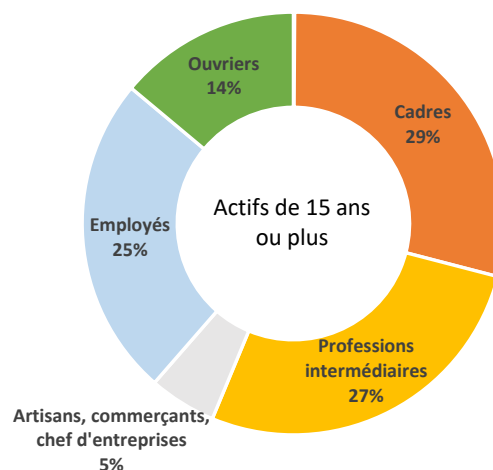
### Une répartition des catégories sociales qui marque l'espace

Un habitant de Toulouse Métropole sur deux est actif (51 %).

Au sein de la population active, les cadres et professions intellectuelles supérieures représentent 29 % des actifs, suivis par les professions intermédiaires (27 %). Regroupés ensemble, les employés et ouvriers représentent 39 % des actifs.

Cette répartition par catégories socioprofessionnelles est similaire à celle observée à l'échelle de l'aire d'attraction de Toulouse, à l'exception d'une légère surreprésentation des cadres au sein de la Métropole (25 % dans l'aire d'attraction).

Répartition des actifs de Toulouse Métropole selon la catégorie socioprofessionnelle

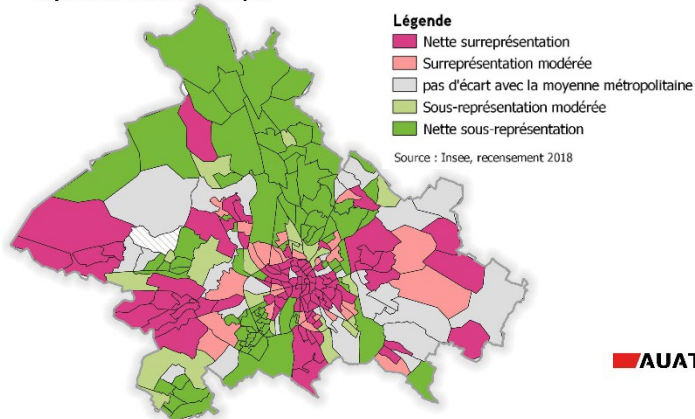


Source : Insee, recensement 2018

### Les surreprésentations des 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 l'ouest de la Métropole dans des communes à courtes distances des aménités du cœur historique de la Métropole.

Part des cadres dans la population active par rapport à la moyenne de Toulouse Métropole

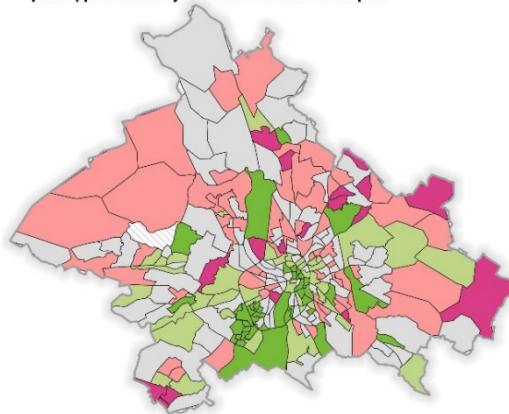


**AUAT**

### Les surreprésentations des professions intermédiaires

Les professions intermédiaires sont mieux réparties sur le territoire. On les retrouve dans une majorité des communes de la Métropole à l'exception des communes de Balma, Pin-Balma et Mons. A l'inverse, elles sont plus souvent sous-représentées dans la majorité des quartiers toulousains.

Part des professions intermédiaires dans la population active par rapport à la moyenne de Toulouse Métropole

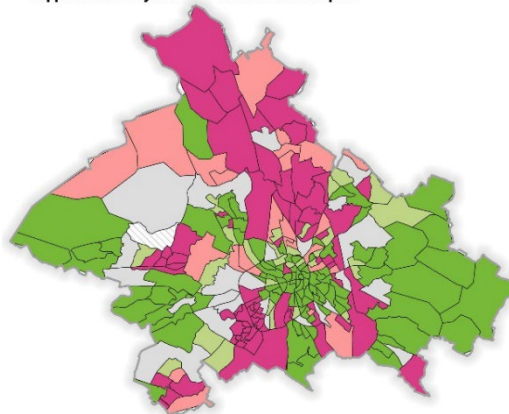


**AUAT**

### Les surreprésentations des employés et ouvriers

Les territoires où les employés et ouvriers sont surreprésentés par rapport à la moyenne métropolitaine correspondent à ceux où les cadres sont sous-représentés. Autrement dit, il s'agit principalement des communes du nord de la Métropole qui concentrent les grandes zones d'activités et dans lesquelles la part de logements sociaux y est plus importante. A Toulouse ils sont surreprésentés dans les quartiers de la politique de la ville tels que le Grand Mirail et les Izards - La Vache.

Part des employés et ouvriers dans la population active par rapport à la moyenne de Toulouse Métropole



**AUAT**

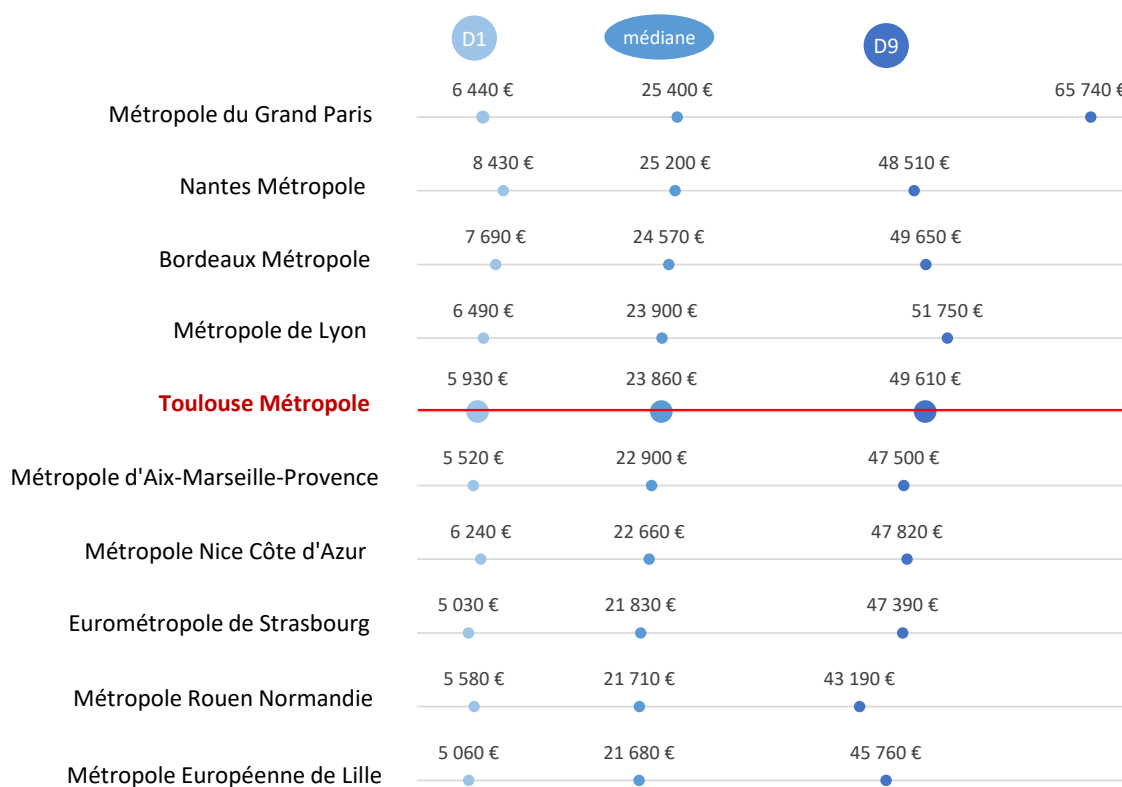
## Des niveaux de revenus contrastés et des disparités territoriales

Toulouse Métropole est une agglomération « aisée » au regard du revenu médian de ses habitants qui s'élève à 23 860€ par an. Elle se positionne à la 5<sup>ème</sup> place des 10 plus grandes métropoles françaises, derrière la Métropole du Grand Paris, Nantes Métropole, Bordeaux Métropole et la Métropole de Lyon.

Mais à l'image de toutes les grandes métropoles, Toulouse Métropole abrite aussi de forts écarts de revenus entre ses habitants. Le revenu des 10 % de la population les plus riches est plus de huit fois supérieur à celui des 10 % les plus pauvres.

Autrement dit, ce revenu médian élevé masque une partie de la population bien plus précaire, dont le revenu médian est inférieur à 6 000€ annuel et ne bénéficiant donc pas du même pouvoir d'achat.

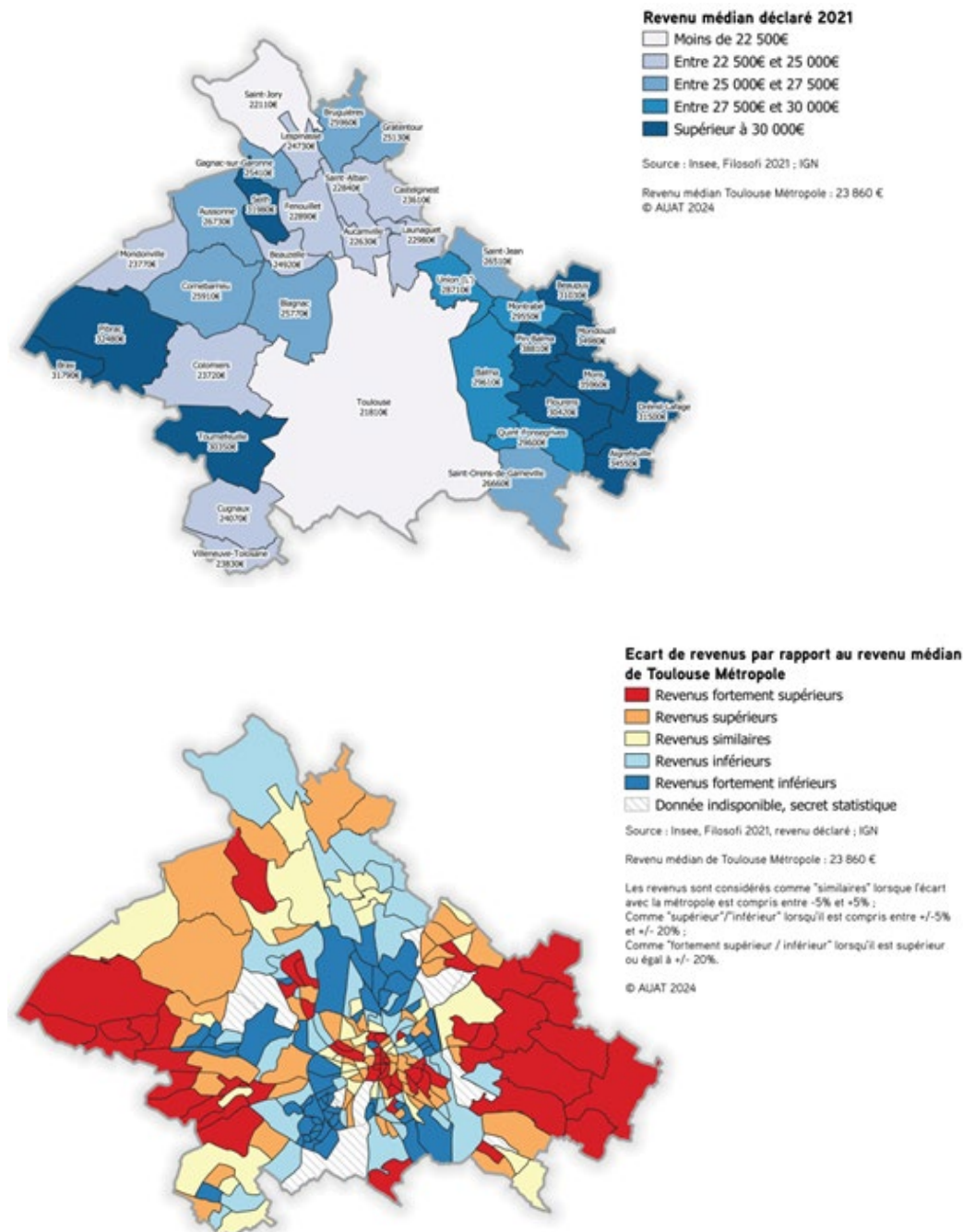
Comparaison des disparités de revenus dans les plus grandes métropoles française



Source : Insee, Filosofi, revenu déclaré, 2021)

### Les écarts de revenus

Ces écarts de revenus sont également visibles géographiquement. À l'échelle des communes, ce sont celles de l'est et de l'ouest qui enregistrent les revenus les plus élevés, en lien avec la surreprésentation des cadres dans ces territoires. C'est à Pin-Balma que le revenu médian déclaré est le plus élevé de la Métropole (38 100€), suivie de Mons (35 960€) et de Mondouzil (34 980€). À l'inverse c'est à Toulouse que ce revenu est le plus faible (21 810€) en lien avec les forts écarts de revenus de sa population. Alors que le revenu des habitants de l'hypercentre de Toulouse jusqu'au quartier du Pont des Demoiselles en passant par Saint-Michel est fortement supérieur à celui de Toulouse Métropole celui des habitants des quartiers périphériques, notamment au sud (Mirail, Reynerie, Bagatelle, etc.) et au nord (Borderouge, Cocus, Bonnefoy, etc.) est fortement inférieur.



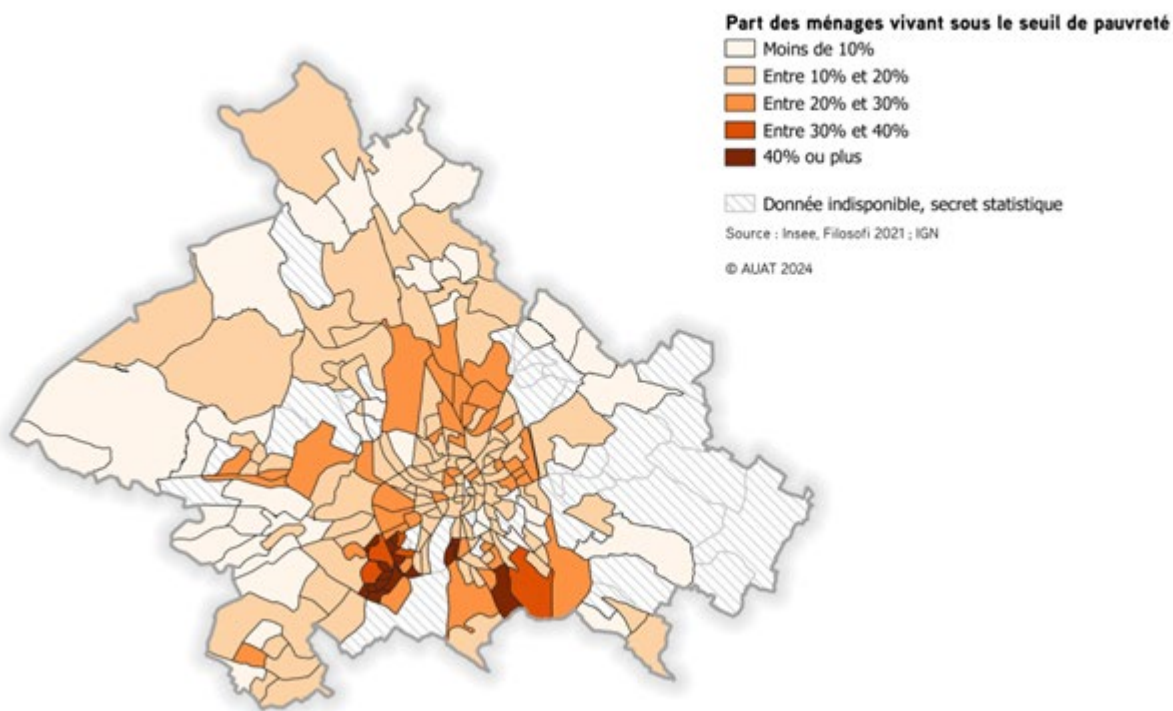
### Une concentration des bas revenus qui induit un risque de ségrégation

17,3 % des ménages de Toulouse Métropole vivent sous le seuil de pauvreté.

Elle s'en sort mieux que la majorité des autres grandes métropoles françaises, se classant à la 7<sup>ème</sup> place du top 10 en termes de taux de pauvreté, loin derrière les métropoles de Strasbourg et Lille où près d'un ménage sur cinq vit sous le seuil de pauvreté.

Les habitants en situation de précarité se concentrent particulièrement dans le cœur de l'agglomération et notamment à Toulouse où 22 % des ménages vivent sous le seuil de pauvreté. À l'échelle des quartiers, ce sont surtout les grands ensembles de logements des quartiers du Grand Mirail, Empalot ou Rangueil qui concentrent le plus de personnes en situation de pauvreté. D'une manière générale et en lien avec la définition même de la géographie prioritaire, c'est essentiellement dans les quartiers de la politique de la ville que les taux de pauvreté sont les plus élevés.

De plus, cette géographie contrastée tend à s'ancrer davantage car si le taux de pauvreté de Toulouse Métropole a progressé de +3 points entre 2014 et 2021, il a progressé de plus de 5 points dans la plupart des quartiers prioritaires et n'a légèrement diminué que dans deux quartiers (Rangueil et Val D'Aran - Poitou – Pyrénées), traduisant un creusement des écarts avec la Métropole.





## Un cadre de vie qui s'améliore dans les quartiers prioritaires, mais un écart persiste avec la Métropole

Premier pilier de la politique de la ville, l'amélioration du cadre de vie passe en premier lieu par l'amélioration des conditions de vie dans le logement. En 2020, **56 % des logements de la géographie prioritaire relèvent du parc social (RPLS), contre 15 % à l'échelle de Toulouse Métropole**<sup>56</sup>. Selon les quartiers, cette part varie fortement, allant de 24 % des logements dans le quartier Maraîchers à Toulouse, jusqu'à 90 % pour le quartier Barradels (Blagnac).

Le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) fixe comme objectif premier le rééquilibrage de l'offre de logements sociaux avec le reste de la Métropole. Globalement, même si l'écart reste important, la situation semble se redresser. **Le poids du parc social dans la Métropole hors quartiers prioritaires a augmenté de +3,2 points entre 2014 et 2020 alors qu'il a diminué à l'échelle de l'ensemble de la géographie prioritaire (-7,6 points).**

**L'offre en équipements est une autre composante essentielle du cadre de vie.** Cette offre est très différente selon les quartiers prioritaires, des disparités de fait s'observent notamment selon la superficie de ces derniers. Les plus grands quartiers sont les mieux dotés, parfois même au-delà de la moyenne métropolitaine. C'est le cas du quartier de Trois Cocus-La Vache où l'offre culturelle, entre autre, y est plus fortement développée. C'est le cas aussi pour Empalot et le Grand Mirail avec leurs équipements sportifs et pour les Pradettes avec son offre de soins de 1<sup>er</sup> recours.

A l'inverse, **les « petits » quartiers, principalement résidentiels, se caractérisent par une offre moins développée, voire inexistante.** Les quartiers de Négrenays et Maraîchers ne comptent aucun équipement sportif, culturel, ni commerce alimentaire de proximité ou offre de soins de premiers recours. **Ces quartiers prioritaires s'insèrent néanmoins dans un environnement urbain où s'opère l'essentiel de l'accès aux services et équipements de proximité.**

### Création de richesses : une situation économique qui s'est dégradée dans la plupart des quartiers prioritaires<sup>57</sup>

En lien avec la structure du parc de logements, les quartiers prioritaires accueillent une population fragilisée, marquée par des difficultés d'accès à l'emploi et par de faibles ressources financières. C'est sur ces thématiques que les écarts avec la Métropole sont les plus importants.

**En effet, le bilan du Contrat de Ville de Toulouse Métropole indiquait qu'en 2019, le revenu médian disponible par habitant s'élevait à 23 090€ à Toulouse Métropole, soit 47 % de plus que celui du quartier Val d'Aran-Poitou-Pyrénées qui enregistrait pourtant le revenu le plus élevé de toute la géographie prioritaire (15 710€), suivi par les Arènes (15 500€) et Bréguet Lécrivain (15 390€).**

**La part de ménages vivant sous le seuil de pauvreté fixé à 60 % du revenu médian national (1 102€/mois pour une personne seule) est particulièrement élevée dans les quartiers, allant de 32 % des ménages à Bréguet Lécrivain à près d'un ménage sur deux dans le Grand Mirail (49 %),** contre 16 % pour Toulouse Métropole. À ces indicateurs témoins de la fragilité économique des habitants s'ajoute une part plus importante du revenu issue des prestations sociales.

**Ces difficultés économiques sont la conséquence directe d'un accès à l'emploi plus compliqué en lien notamment avec un niveau de diplôme plus faible.**

À l'échelle de Toulouse Métropole, 63 % des 15-64 ans ont un emploi. Une situation relativement comparable à celle des quartiers Bréguet Lécrivain (59 %) et Négrenays, La Gloire et Vivier Maçon (58 %), mais plus éloignée des autres. Mis à part le quartier Maraîchers dont la forte présence d'étudiants réduit mécaniquement le taux d'emploi (19%), la majorité des quartiers se caractérise par un taux d'emploi aux alentours de 45 %, voire moins pour le Grand Mirail et Bourbaki (38 %).

Pour celles et ceux ayant dépassé la difficulté d'accès à l'emploi se pose un autre obstacle, celui de la « qualité » de l'emploi occupé. **Les emplois précaires sont plus nombreux dans les quartiers, représentant plus d'un actif sur quatre aux Pradettes, En Jacca et Empalot (contre 15 % à Toulouse Métropole). Signal encourageant, le nombre de demandeurs**

<sup>56</sup> En raison de la faible disponibilité des données à l'échelle des quartiers, dans cette partie le poids du parc social est calculé en divisant le nombre de logements RPLS par le nombre de logements total. Cette approche occasionne de légers écarts avec le taux SRU présenté dans la partie habitat.

<sup>57</sup> Les données présentées dans cette partie sont issues de l'évaluation du Contrat de Ville 2015-2022 de Toulouse Métropole publiée en janvier 2023. Elle se basent sur les dernières données disponibles au moment de la rédaction, soit le millésime 2019 pour le fichier Filosofi de l'Insee détaillant les niveaux de revenus des ménages

**d'emploi de catégorie A, B ou C a diminué dans la majorité des quartiers prioritaires (12 sur 16) alors qu'il a augmenté à l'échelle de Toulouse Métropole entre 2016 et 2020.**

Seuls les quartiers Val d'Aran – Poitou – Pyrénées, Arènes, Bréguet Lécrivain et Soupetard comptent plus de demandeurs d'emploi. Néanmoins, cette baisse du nombre de demandeurs doit être appréhendée avec vigilance, car si une partie d'entre eux a effectivement trouvé un travail pérenne, d'autres ont pu sortir du système à la fin de leurs droits, suite à une radiation ou après avoir obtenu un emploi précaire qui les renverra à terme vers une situation de recherche d'emploi.

### **Cohésion sociale : un profil sociodémographique qui reste différent entre la Métropole et la majorité des quartiers prioritaires**

Toulouse Métropole se classe parmi les métropoles françaises les plus « jeunes » avec 34 % d'habitants âgés de moins de 25 ans. **La population résidant en géographie prioritaire ne fait pas exception, comptant 41 % de jeunes, avec des variations allant de 33 % à La Gloire jusqu'à 80 % dans le quartier Maraîchers.**

Si dans ce dernier la surreprésentation de jeunes (essentiellement jeunes adultes) s'explique par le caractère étudiant du quartier situé sur le campus universitaire de Rangueil, dans les autres quartiers cela s'explique principalement par une dominante familiale. Parmi ces familles, celles composées de trois enfants ou plus et les familles monoparentales y sont plus souvent surreprésentées, notamment à Barradels, Val d'Aran-Poitou-Pyrénées, Bréguet Lécrivain et En Jacca où elles représentent près d'un ménage allocataire CAF sur quatre.

**Ce profil jeune et familial des résidents ne doit pas masquer pour autant les enjeux d'accueil et d'autonomie des habitants plus âgés, souvent présents depuis l'origine du quartier et dont le nombre est voué à augmenter avec le vieillissement en cours de la population.** À l'échelle de la géographie prioritaire, 17 % des habitants ont plus de 60 ans, contre 19 % dans la Métropole. Ces habitants ont des besoins spécifiques à prendre en compte tant en matière de logements que de mobilité ou d'accès aux services. Dans les quartiers La Gloire, Val d'Aran-Poitou-Pyrénées et Trois Cocus-La Vache, la part de séniors est plus importante qu'à l'échelle de Toulouse Métropole et se traduira dans les prochaines années par un renouvellement plus important de la population.

Parmi les principales priorités de la politique de la ville, l'accès à l'éducation et le niveau de diplôme des habitants entraînent une conséquence directe sur leur insertion sociale et professionnelle. Si Toulouse Métropole compte 19 % de ses habitants de 15 ans ou plus (non scolarisés) sans diplôme, cette part est jusqu'à 2,5 fois plus importante à l'échelle des quartiers prioritaires. À Bourbaki, près d'un habitant (non scolarisé) sur deux n'a pas de diplôme (48 %), suivi d'Empalot (46 %) et du Grand Mirail et En Jacca (45 %).

**Néanmoins, élément encourageant, le nombre de diplômés du supérieur a progressé dans onze quartiers et parfois à un rythme plus soutenu que celui observé à l'échelle de la Métropole (Pradettes, Arènes, Soupetard, Négrenays et La Gloire) signe éventuel d'une réduction en cours des écarts.** Toutefois, l'attention portée sur l'éducation doit se maintenir lors du prochain contrat de ville, le nombre de jeunes adultes qui ne sont ni en emploi ni en étude (NEET) étant fortement supérieur dans la majorité des quartiers prioritaires par rapport à Toulouse Métropole (11 % des 16-25 ans) : plus d'un tiers des 16-25 ans au Grand Mirail, Bourbaki, Trois Cocus-La Vache et En Jacca.

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

### A. Un déséquilibre de l'offre existante

#### CE QU'IL FAUT RETENIR

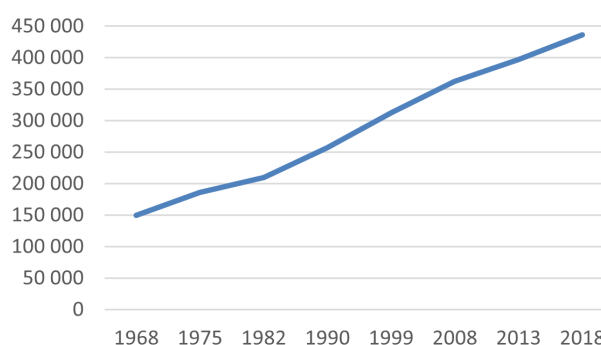
- Toulouse concentre plus des deux-tiers du parc de logements de la Métropole.
- Une polarisation encore bien présente des logements de petites tailles, collectifs, locatifs et anciens à Toulouse.
- Une diversification amorcée dans les autres communes : augmentation du nombre de petits logements, de la part du parc collectif et du parc locatif, notamment social.
- Des tendances nouvelles depuis 2008 : diminution de la part des résidences principales et hausse de la part des résidences secondaires et logements occasionnels.
- Peu de logements structurellement vacants (4 600 logements selon LOVAC 2021) mais concentrés à Toulouse (81% des logements vacants de longue durée) et en particulier dans le centre ancien.

Depuis l'après-guerre, l'agglomération toulousaine connaît un accroissement ininterrompu de son parc de logements, pour répondre à la croissance démographique du territoire et à l'évolution des modes de vie.

Le parc de logements a ainsi augmenté de plus de 73 000 logements entre 2008 et 2018 (soit une moyenne de 6 600 logements supplémentaires par an, en tenant compte du nombre de constructions neuves, des divisions de logements, mais aussi de la baisse du stock liée aux démolitions, aux fusions de logements...) pour s'établir à 435 936 logements au total en 2018.

La ville-centre compte 68 % des logements de la Métropole.

Evolution du nombre de logements entre 1968 et 2018

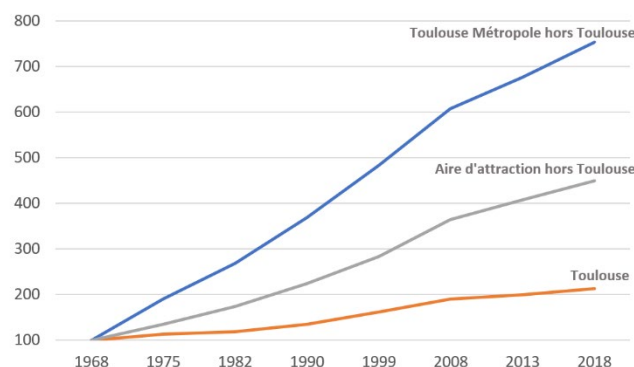


Source : Insee, RP 1968 à 2018 (EPCI 2021)

En 2018, Toulouse Métropole compte 391 574 résidences principales (soit 90 % de son parc de logements).

Depuis 2008, les communes de la Métropole hors Toulouse ont connu une plus forte évolution de leur parc de résidences principales que la commune centre, même si en volume Toulouse a accueilli davantage de résidences principales (+29 000 contre +25 000 logements au total sur les autres communes sur la période 2008-2018).

Evolution du nombre de résidences principales entre 1968 et 2018 (base 100 en 1968)

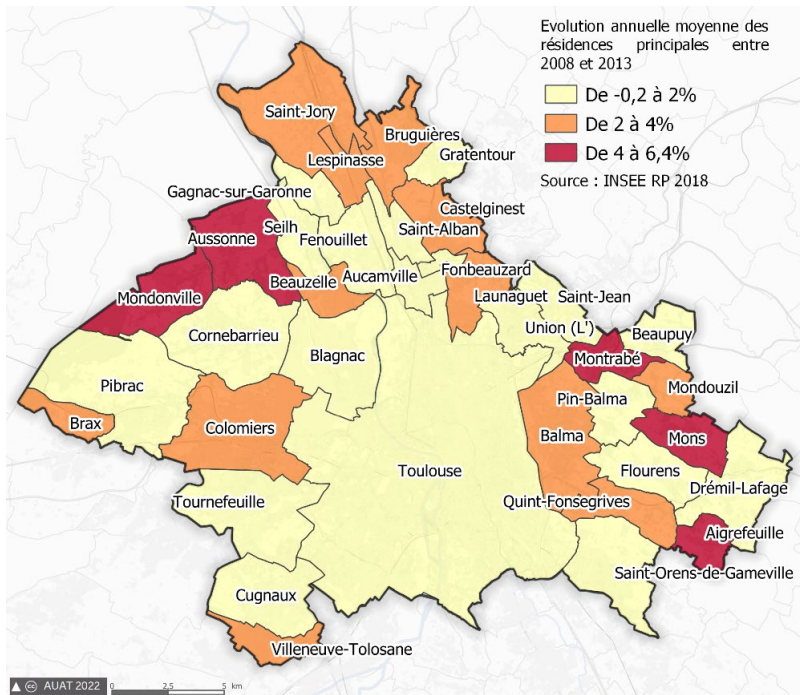


Source : Insee, RP 1968 à 2018 (EPCI 2021)

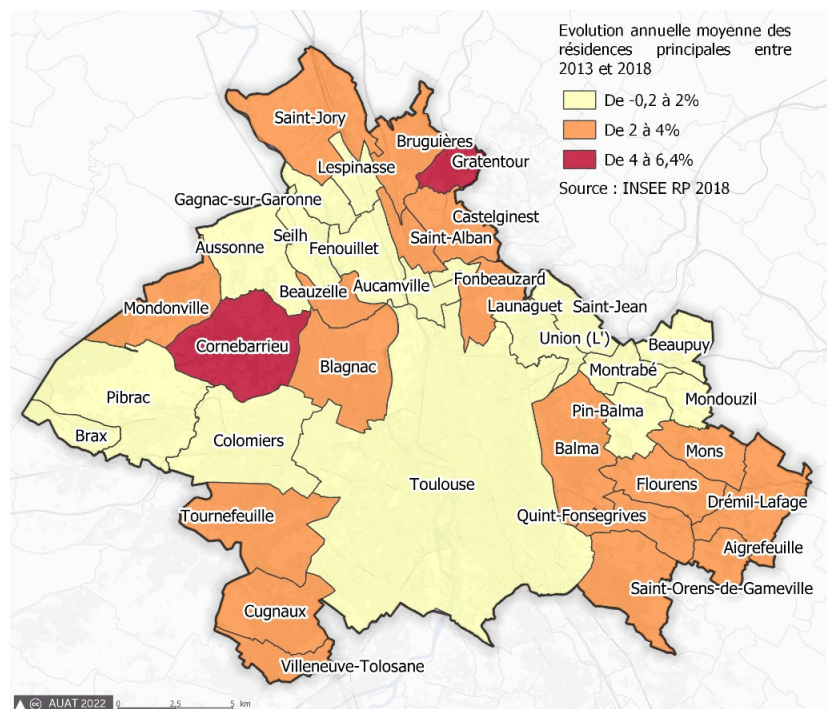
## Un rôle moteur de Toulouse dans l'accueil des résidences principales qui tend à s'équilibrer avec la périphérie

Avec 260 000 résidences principales, Toulouse concentre les deux tiers de l'offre de l'agglomération. Cette part tend néanmoins à se réduire, le parc résidences principales ayant fortement crû dans les autres communes de Toulouse Métropole et également dans le reste de l'aire d'attraction toulousaine.

Evolution annuelle moyenne des résidences principales, en taux, entre 2008 et 2013 et entre 2013 et 2018



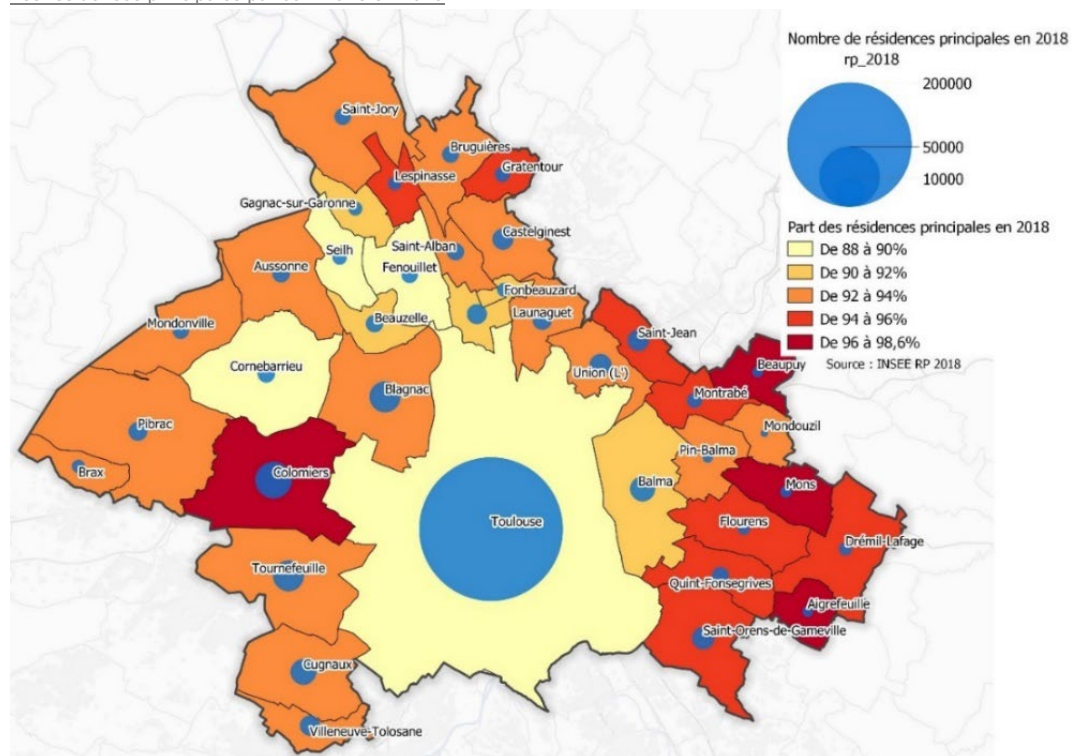
Après une croissance des résidences principales plus forte aux franges de la Métropole entre 2008 et 2013, davantage de communes, au nord et au sud-est montrent de forts taux de croissance de leur parc de résidences principales, sur la période récente de 2013 à 2018.





Caractérisées par un assez fort taux de croissance des résidences principales sur leur territoire, les communes du sud-est se distinguent également par une proportion de résidences principales dans le parc de logements très élevées.

Les résidences principales par commune en 2018



### Une diminution de la part des résidences principales depuis 2008

Sur les 10 dernières années, la part des résidences principales se réduit globalement et progressivement, au profit des résidences secondaires et des logements occasionnels d'une part, des logements vacants d'autre part, mais de manière plus modérée.

### Les résidences secondaires et les logements occasionnels

Pour l'Insee, « Une résidence secondaire est un logement utilisé pour des séjours de courte durée (week-ends, loisirs, ou vacances). Les logements meublés mis en location pour des séjours touristiques sont également classés en résidences secondaires.

Distinguer logements occasionnels et résidences secondaires est parfois difficile, c'est pourquoi, les deux catégories sont souvent regroupées. »

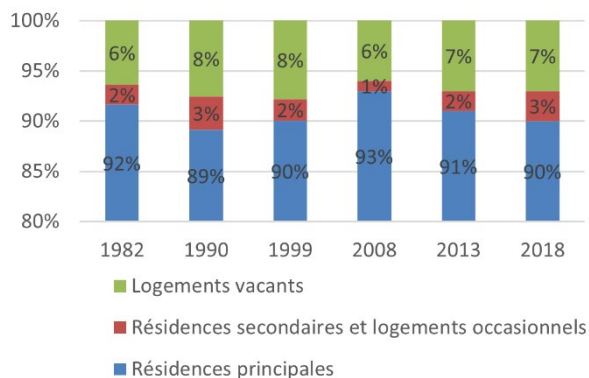
La crise économique de l'année 2008 a eu pour effet un repli sur la résidence principale (93 % du parc) au détriment des résidences secondaires et logements occasionnels dont la part est alors à son plus bas niveau depuis 1982 (1 %).



Entre 2013 et 2018 la tendance haussière de la part des résidences secondaires et des logements occasionnels s'accroît : +11 % par an en moyenne entre 2013 et 2018, contre +8 % sur la période 2008-2013, tendance qui s'observe sur d'autres Métropoles, comme les Métropoles bordelaise ou lyonnaise sur la période de 2013 à 2018.

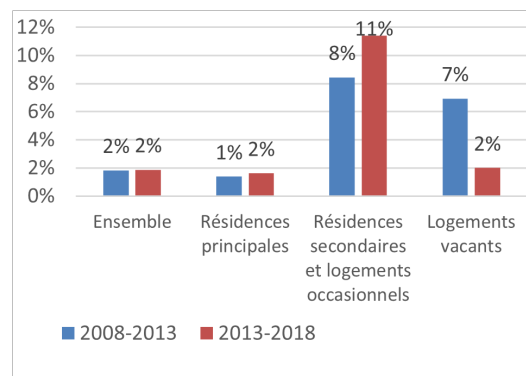
Le taux des résidences secondaires et des logements occasionnels connaît une augmentation depuis 2008 et rejoint ainsi son niveau de 1990 en 2018.

La composition du parc de logements entre 1982 et 2018



Source : Insee, RP 1982 à 2018 (EPCI 2021)

Evolution annuelle moyenne du parc de logements sur les périodes 2008-2013 et 2013-2018 (en taux)



Source : Insee, RP 2008 à 2018

La part des résidences secondaires et des logements occasionnels augmente donc à l'échelle intercommunale. Ce phénomène semble accentué sur certains territoires, à l'échelle de communes ou d'IRIS de Toulouse.

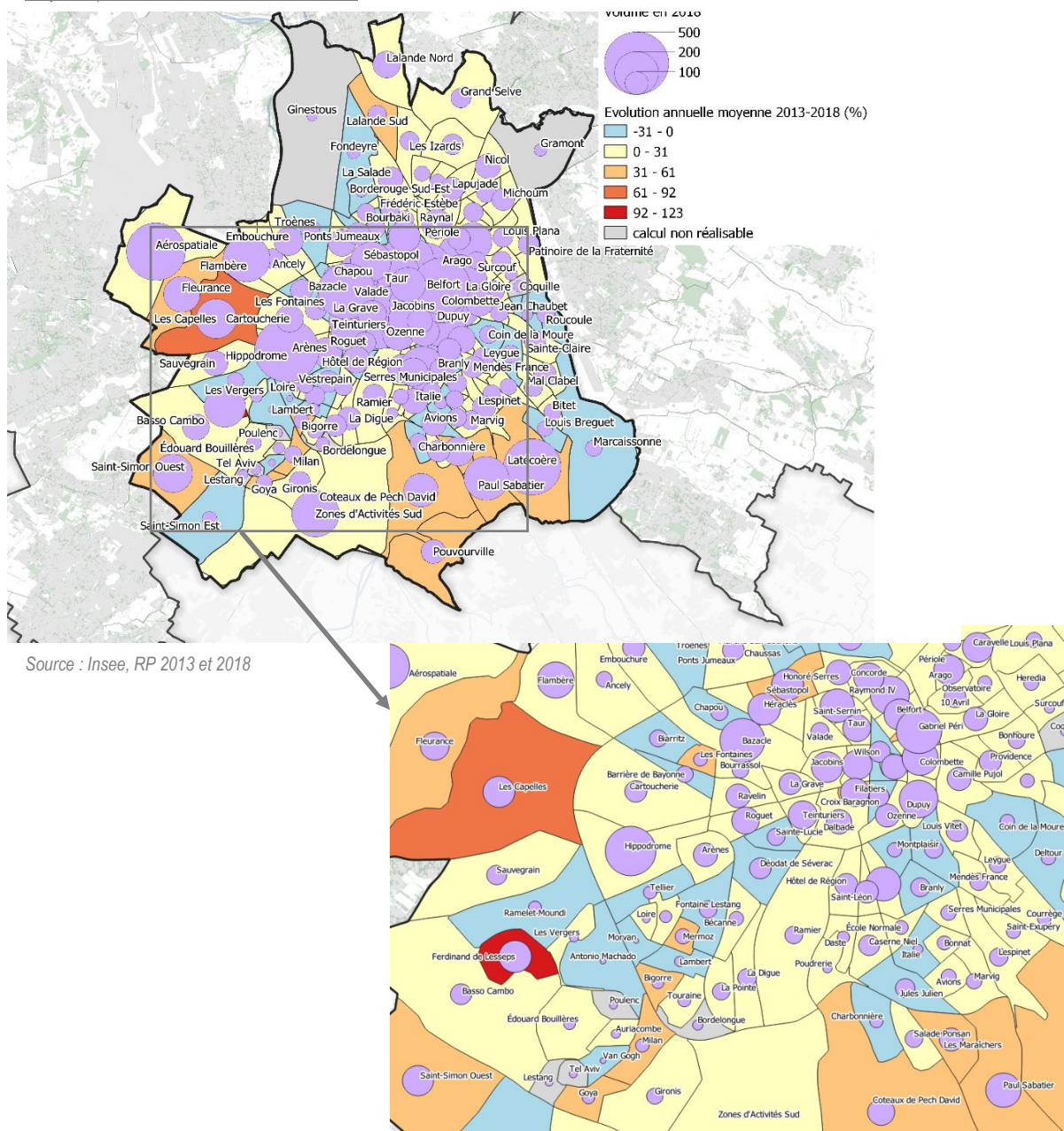
Une surreprésentation des résidences secondaires et des logements occasionnels est ainsi relevée sur les communes de Blagnac (4 %), Toulouse (4 %) et de Cornebarrieu (7 %) par rapport à la part intercommunale.

Sur la commune de Toulouse, en 2018, les volumes les plus importants sont relevés sur certains territoires<sup>58</sup> hyper-centraux (Gabriel Péri, Bazacle) ou situés à proximité de pôles technologiques ou universitaires qui accueillent notamment des résidences de tourisme (Aérospatiale, Latecoere, Sabatier).

En revanche, l'augmentation du nombre de résidences secondaires et de logements occasionnels concerne une large partie du territoire municipal (hausse pour 75 % des IRIS entre 2013 et 2018).

<sup>58</sup> Territoires correspondant aux îlots regroupés pour l'Information Statistique (IRIS) définis par l'INSEE. Les évolutions 2013-2018 sur 5 IRIS ne sont pas calculables en raison d'un volume nul en 2013.

Résidences secondaires et logements occasionnels en 2018 (en volume) et évolution entre 2013 et 2018 (en taux d'évolution annuelle moyenne) à l'échelle des IRIS de Toulouse



L'augmentation importante du nombre de résidences secondaires et de logements occasionnels sur la période récente pourrait, en partie, être imputable à l'essor de la location de tourisme de courte durée facilitée par les plateformes numériques mondialisées et également au développement du nombre de résidences de tourisme. C'est le cas par exemple sur l'IRIS Ferdinand de Lesseps qui recouvre en partie les quartiers des Pradettes et de Basso Cambó. Sur ce territoire, le développement de résidences de tourisme et de mises en location de courte durée de logements pourrait expliquer la très forte croissance du nombre de résidences secondaires et logements occasionnels (passant de 3 en 2013 à 177 en 2018).

## Les logements vacants

La vacance est difficile à appréhender. Plusieurs sources de données peuvent être analysées recensement Insee, fichiers fiscaux, LOVAC), avec des méthodologies et définitions variables, engendrant des écarts de dénombrements.

L'analyse statistique permet donc de dégager une estimation et surtout des tendances sur l'ampleur du phénomène.

L'Insee définit un logement vacant comme « un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

- proposé à la vente, à la location
- déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation
- conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés
- en attente de règlement de succession
- gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (un logement très vétuste par exemple). »

Les trois premiers cas relèvent d'une vacance conjoncturelle ou frictionnelle, de transition et nécessaire à la rotation des ménages et à l'entretien du parc de logements.

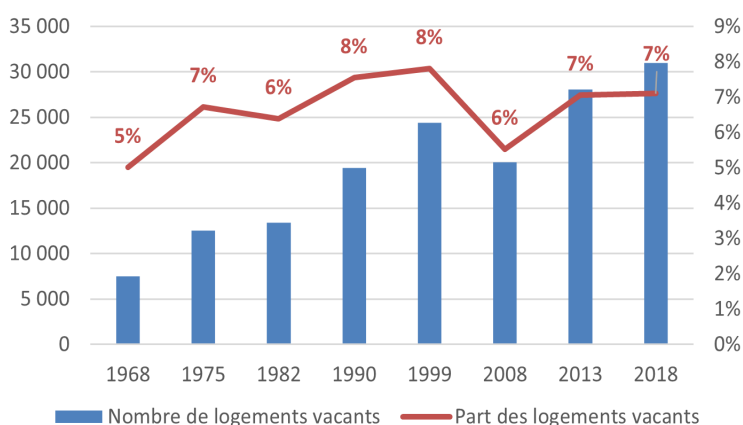
Les deux derniers cas relèvent de difficultés plus structurelles d'où une vacance généralement de plus longue durée.

LOVAC est un fichier traité et mis à jour annuellement par le CEREMA à la demande du Ministère du Logement issu du croisement du fichier 1767BISCOM (taxation des biens, durée de vacance...) et des Fichiers Fonciers (caractéristiques détaillées du logement et du propriétaire).

En 2018, près de 31 000 logements sont recensés comme vacants par l'Insee à l'échelle de Toulouse Métropole, soit 7 % du parc total de logements.

Cette part tend à se stabiliser depuis 2013 à un niveau comparable à celui relevé dans d'autres Métropoles au marché tendu, telles celles de Lyon, Aix-Marseille-Provence, voire Bordeaux où ce taux est encore plus faible (6 %).

Evolution de la vacance des logements entre 1968 et 2018 à Toulouse Métropole



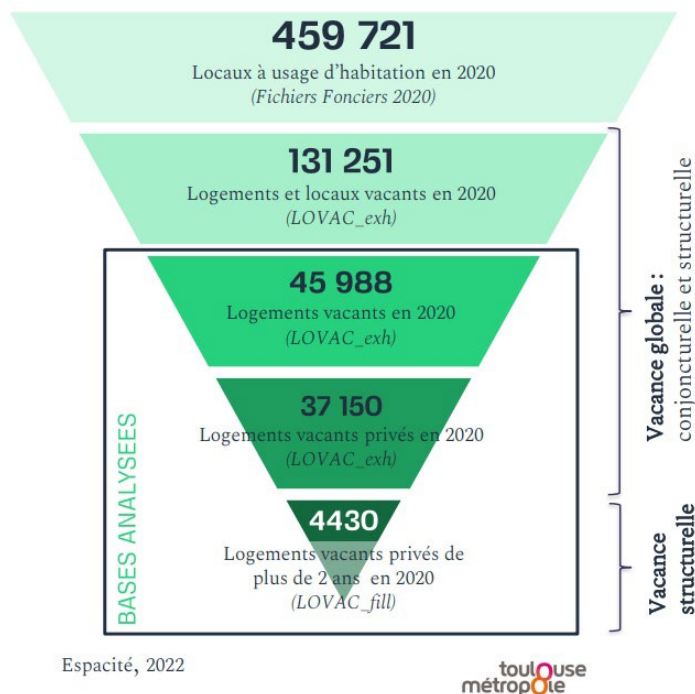
Source : Insee, RP 1968 à 2018 (EPCI 2021)

Il est admis qu'un taux de vacance autour de 6 à 7 % est nécessaire à la fluidité des parcours résidentiels, en permettant de répondre à la demande de se loger ou de changer de logements, des nouveaux habitants ou des habitants déjà installés sur le territoire. Des taux de vacance au-delà de ce seuil communément admis peuvent révéler des dysfonctionnements : prix de vente ou de location en inadéquation avec le marché, logements en mauvais état ou énergivores, qualité d'usage ou typologie ne répondant pas à la demande ou aux aspirations des ménages, environnement ou localisation peu favorables...

Toulouse Métropole a été retenue en avril 2021 comme territoire de mise en œuvre du plan national de lutte contre les logements vacants initié par le Ministère du Logement. Dans ce cadre, une étude a été lancée sur l'ensemble du territoire de Toulouse Métropole en mars 2022.

La base de données LOVAC recense environ 4 400 logements vacants depuis plus de 2 ans en 2020 et environ 4 600 en 2021 sur le territoire de Toulouse Métropole, ce qui représente moins de 1 % du parc de logements.

Près de 40 % de ces logements sont en fait remis sur le marché chaque année.

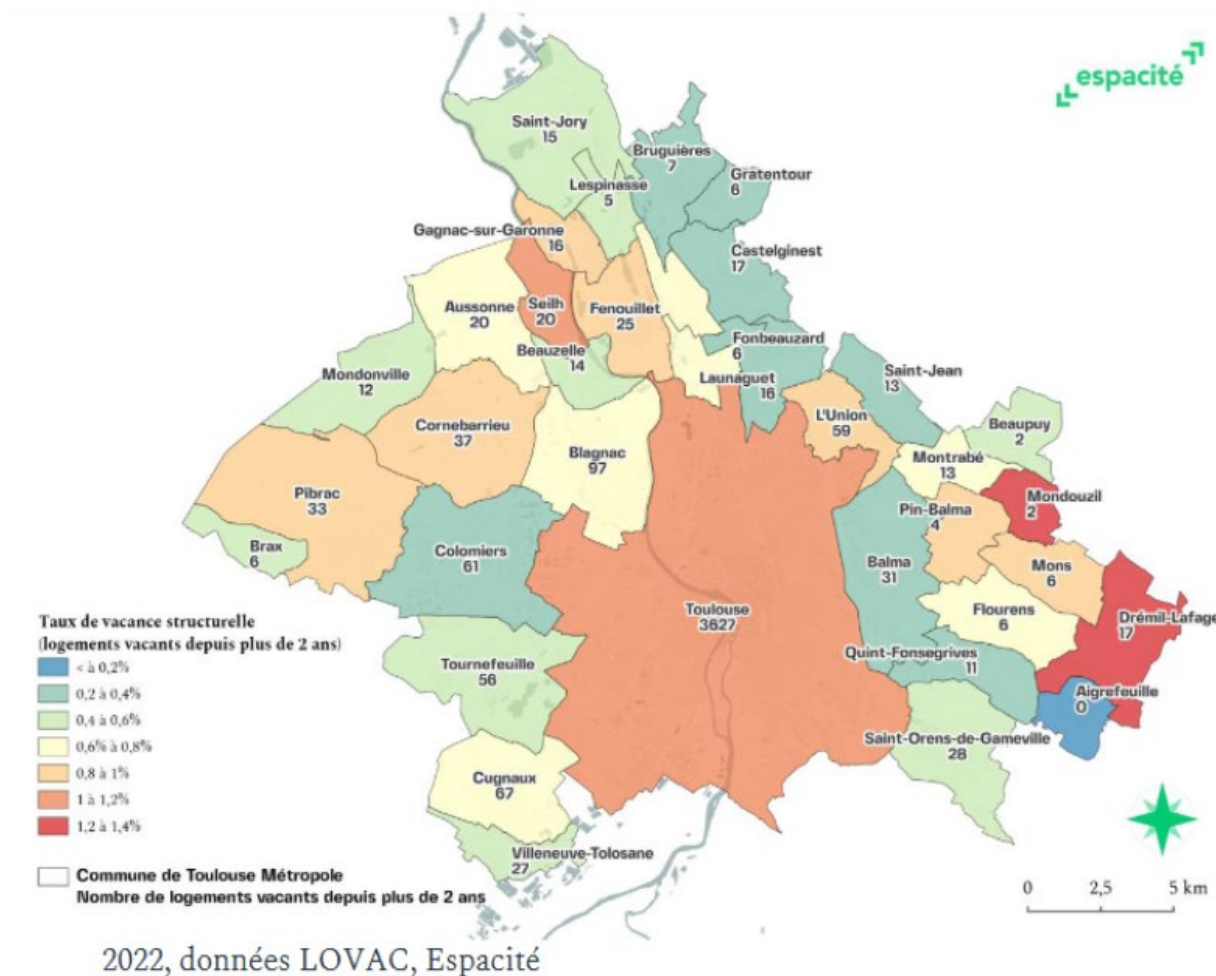


Les analyses complémentaires effectuées dans le cadre de cette étude pour mieux cerner ce potentiel (arpentage, enquête auprès des propriétaires de logements vacants depuis plus de 2 ans) ont permis d'estimer que la cible des politiques de lutte contre la vacance est au maximum d'environ 1 800 logements, parmi lesquels 930 logements sont en situation de "vacance bloquée" (près de 500 étant vacants depuis plus de 10 ans).

Ces logements structurellement vacants sont :

- concentrés à 81 % à Toulouse, en particulier dans le centre ancien,
- construits avant 1946 pour plus d'un tiers d'entre eux,
- de petite taille, plus de la moitié des logements vacants sont des T1, T2 ou T3,
- plus souvent que la moyenne propriété de SCI ou des investisseurs, et quand il s'agit de personnes physiques, 62 % ont plus de 60 ans,
- plus de 60 % de ceux qui sont situés dans le centre ancien de Toulouse nécessitent des travaux. Parmi eux, on trouve assez peu d'immeubles avec une activité commerciale en rez-de-chaussée et des logements vacants aux étages, présentant un problème d'accès indépendant aux logements.





72 immeubles comportant au moins 5 logements vacants depuis plus de 2 ans ont été identifiés (soit 597 logements). Le tiers d'entre eux correspond à des immeubles faisant déjà l'objet d'un accompagnement ou situés dans le périmètre d'un projet de renouvellement urbain en cours.

Plusieurs cas de figure expliquent cette vacance de longue durée :

- des blocages liés à la situation du propriétaire : en incapacité de faire (disparu, inconnu, décédé, non souverain...), inactif (pas de volonté ou rencontrant des difficultés pour intervenir),
- des blocages liés à des aspects techniques : contexte urbain défavorable, niveau important de dégradation du bâti et inadaptation des logements à la demande...,
- des propriétaires volontaires mais ayant besoin d'un accompagnement pour remettre leur bien sur le marché (aide aux travaux, aide à la gestion, aide juridique...).

Cette très faible vacance structurelle est un symptôme des fortes tensions sur le marché de l'immobilier que connaît l'agglomération toulousaine. Il y a très peu de logements qui restent durablement inutilisés et ceux-là relèvent de situations très complexes à dénouer.

Aussi, ce potentiel de logements structurellement vacants qui pourront être remis sur le marché dans le cadre des politiques publiques déployées pour rénover les logements dégradés et remettre sur le marché des logements vacants est très faible, estimé à environ 200 logements pour la période 2025-2035, compte-tenu de la dureté et de la complexité des situations et des moyens à mettre en œuvre, notamment la capacité d'ingénierie spécialisée en techniques de rénovation du bâti, expertise financière et fiscale, expertise juridique ....



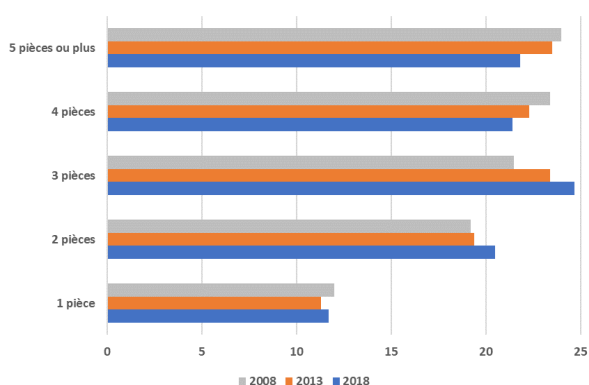
## Une spécialisation des territoires selon la typologie d’habitat

Les typologies du parc des résidences principales de l’intercommunalité paraissent globalement équilibrées. Néanmoins, sur le territoire métropolitain :

- les logements d’une pièce sont sous-représentés (12 % du parc en 2018) et se situent à 95 % à Toulouse,
- tandis que les grands logements de 4 pièces ou plus constituent 43 % du parc,
- la part des logements de 2 ou 3 pièces connaît une augmentation constante depuis 2008.

La typologie des résidences principales, à l’échelle de Toulouse Métropole, en 2008, 2013 et 2018

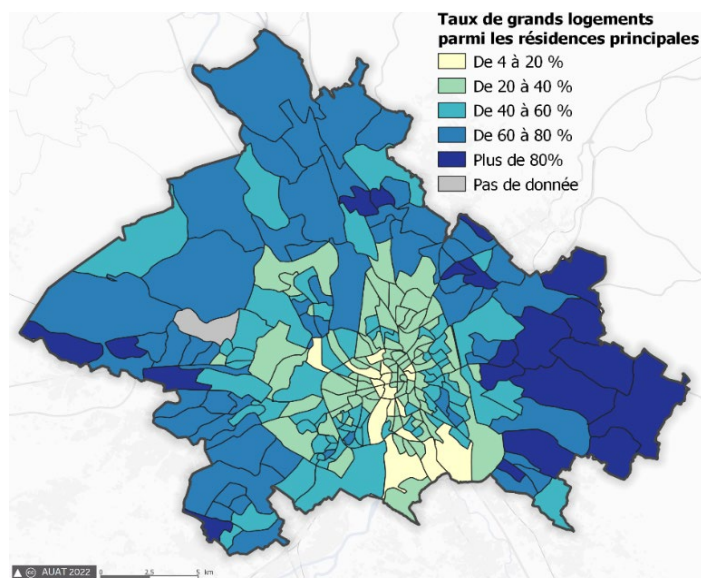
La localisation des différents types de logements demeure fortement contrastée : la ville-centre compte une part plus importante de petits et moyens logements (1, 2 et 3 pièces) tandis que le reste de Toulouse Métropole, en particulier les communes situées dans le sud-est, présente une part de grands logements (4 pièces ou plus) très importante (en lien avec le caractère individuel des logements et le fort taux de propriétaires occupants).



Source : Insee, RP 2008, 2013 et 2018

En volume, Toulouse compte globalement quatre fois plus de petits et moyens logements que les autres communes de la Métropole. En revanche le nombre de grands logements est identique entre ville-centre et périphérie. Cette répartition résulte du type d’habitat qui diffère selon les communes.

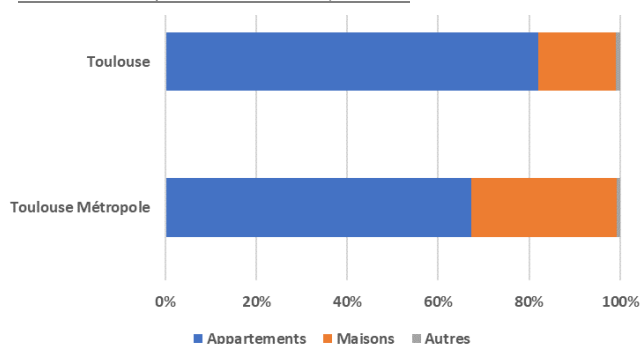
Les grands logements (4 pièces ou plus) dans le parc des résidences principales, par IRIS, en 2018



Source : Insee, RP 2018

En 2018, 82 %<sup>59</sup> des résidences principales de la ville-centre sont situées dans des immeubles collectifs (pour 67 % à l'échelle de l'ensemble de la Métropole). Hors Toulouse, les communes de la Métropole accueillent une part importante de maisons, soit près des deux tiers des résidences principales. Néanmoins, cette part tend à diminuer au profit des logements collectifs : les appartements représentaient 31 % des résidences principales en 2009, contre 37 % en 2018.

Les appartements et maisons dans les résidences principales de Toulouse Métropole et de Toulouse, en 2018



Source : Insee, RP 2018

Sur la commune de Toulouse, le parc en collectif est constitué d'un nombre important d'appartements anciens, tant sur le centre-ville, que dans certains faubourgs. Ce parc émane pour une forte part de la construction de grandes copropriétés dans les années 1960, en particulier dans les quartiers d'habitat social ou dans une moindre mesure, de maisons anciennes divisées en appartements. La forte production de logements collectifs sur la période récente vient compléter cette offre en logements collectifs.

En 1<sup>ère</sup> couronne, certaines communes, comme Colomiers, Blagnac, Balma ou Cugnaux ayant construit des grands ensembles dans les années 1960 ou mis en œuvre des opérations publiques importantes sur la période récente, présentent une part de logements collectifs supérieure à 40 % (atteignant même 64 % de logements en collectif à Blagnac).

Alors qu'une résidence principale sur trois dans la ville-centre a été construite avant 1970, près de la moitié de l'offre de logements de la périphérie a été construite après les années 1990.

Une diversification du type d'habitat s'opère en périphérie où la production de logements neufs collectifs a fortement augmenté depuis dix ans (+ 46 % de 2009 à 2018), expliquant la hausse de la part des petits logements (+ 49 % de 2009 à 2018). Ainsi, en 2018, seules trois communes disposent d'un taux d'habitat collectif inférieur à 10 % (situées à l'est de l'agglomération)<sup>60</sup>.

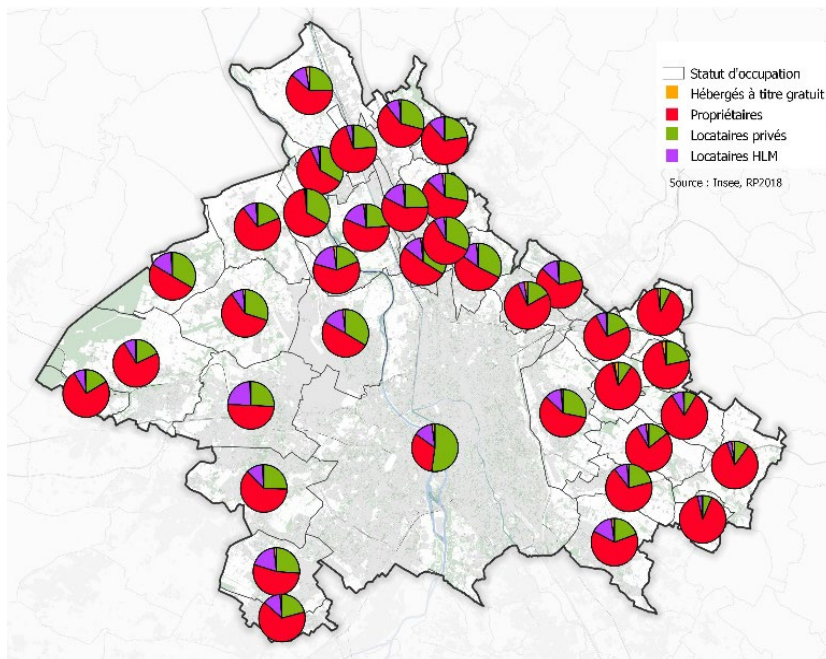
Cette spécialisation des territoires en matière de type d'habitat est à corréler avec les statuts d'occupation, même si les contrastes entre ville-centre et périphérie s'amenuisent du fait de la diversification récente de l'habitat.

Alors que la répartition entre locataires et propriétaires occupants est plutôt équilibrée à l'échelle de l'ensemble de la Métropole (représentant respectivement 56 % et 42 % des ménages), Toulouse compte 2/3 de locataires tandis que dans les autres communes de l'agglomération, ce sont les propriétaires qui sont les plus représentés. Cette surreprésentation des propriétaires occupants s'accroît au fur et à mesure de l'éloignement de la ville-centre et en particulier dans les communes du sud-est.

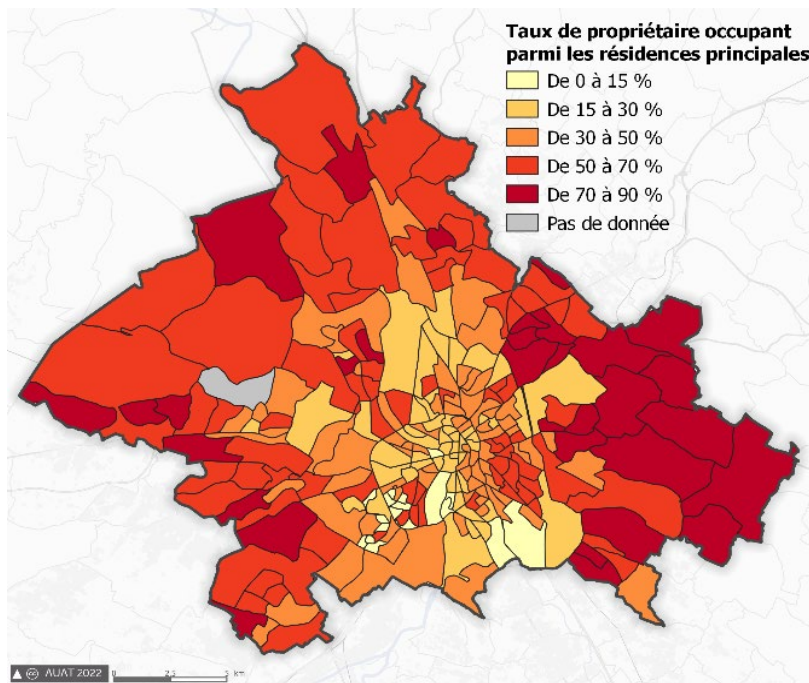
<sup>59</sup> Source : Recensement de la population Insee 2018

<sup>60</sup> Source : Recensement de la population Insee 2018

Statuts d'occupation par IRIS en 2018



Propriétaires occupants par IRIS en 2018



## De grandes tendances qui se confirment

Les données du recensement de la population millésimé 2018 ont servi de socle à la définition des besoins en logement du territoire sur la base du scénario démographique<sup>61</sup>. Ce sont celles qui sont détaillées dans ce chapitre.

Un nouveau millésime du recensement de l'Insee a été publié sur le thème du logement (RP2020) dont les données viennent confirmer les tendances déjà à l'œuvre en 2018 concernant la structure du parc de logements de la métropole toulousaine.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2020, Toulouse Métropole compte plus de 450 000 logements, dont 68 % localisés dans la ville-centre, répartis selon une composition stable par rapport aux tendances de 2018 : 90 % de résidences principales, 7 % de logements vacants et 3 % de résidences secondaires et logements occasionnels.

La diminution de la part des résidences principales au profit des résidences secondaires et des logements occasionnels, et dans une moindre mesure des logements vacants se confirme. L'hypothèse a été émise d'un essor de la location de tourisme de courte durée pour expliquer, en partie, la hausse de la part des résidences secondaires et logements occasionnels. Depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2023, une réglementation a été mise en œuvre à Toulouse visant l'encadrement de la location meublée de tourisme. Elle porte sur l'obligation de compenser toute location de meublé de tourisme par une location sous un bail classique pour les personnes morales, et à partir du troisième bien loué en tant que meublé de tourisme, pour les personnes physiques. Les propriétaires doivent désormais aussi afficher un numéro d'enregistrement du logement (qu'il s'agisse d'une résidence principale ou secondaire) dans les annonces diffusées sur les différentes plateformes de location.

Même si Toulouse Métropole présente un taux 7 % de logements vacants selon l'Insee (RP 2020) et de 10 % selon LOVAC (en 2022), la vacance structurelle est, quant à elle, très réduite (moins d'1 % de logements vacants). Cette vacance de longue durée s'observe principalement à Toulouse, en particulier dans son centre ancien, ce que confirme l'étude réalisée en 2022 portant sur la vacance des logements commandée par Toulouse Métropole.

Cette étude renseigne également sur les caractéristiques de ces logements structurellement vacants : surreprésentation des logements construits avant 1919 (par rapport au parc total de logements de la Métropole et à l'ensemble des logements vacants) et dégradés, des petites typologies et des appartements détenus par des propriétaires plutôt âgés.

Bien que toujours surreprésentés dans le parc des résidences principales de la Métropole, les grands logements (T4 ou plus) voient leur part continuer de diminuer en 2020 au profit des T2 et T3 dont la part est en constante augmentation (stock notamment alimenté grâce au succès des dispositifs de défiscalisation). Les spécificités de l'offre de la ville-centre restent inchangées (polarisation des petits logements et des logements collectifs, surreprésentation des locataires notamment) tout comme le processus de diversification de l'offre qui se poursuit en périphérie.

---

<sup>61</sup> Les données disponibles en phase d'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et qui ont donc servi de socle à l'élaboration des perspectives d'accueil et de leur traduction en besoin en logements, sont celles du RP 2019 pour la population générale et du RP 2018 pour les logements.

## B. Une production du logement soutenue qui fléchit sur la période récente

### CE QU'IL FAUT RETENIR

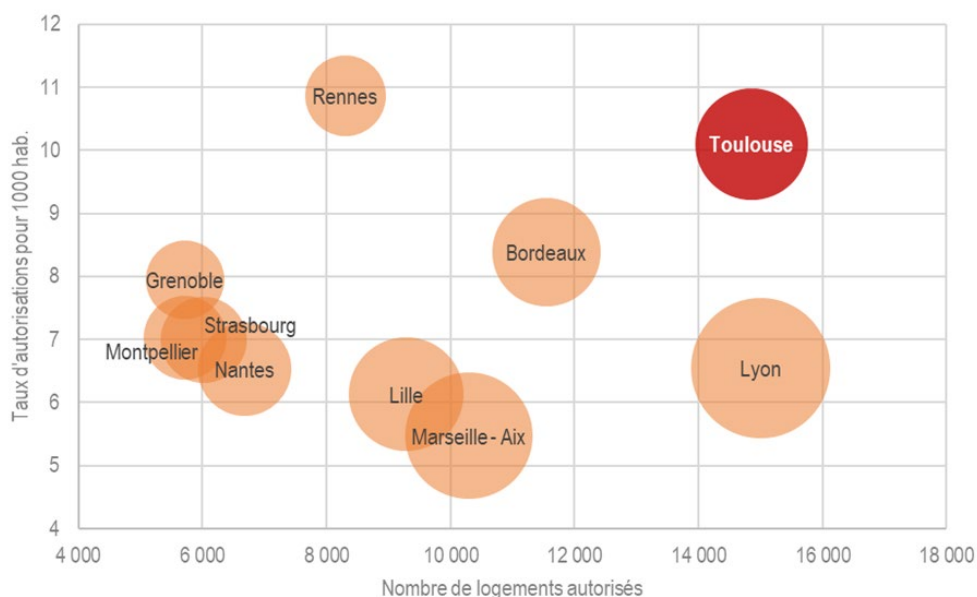
- Un rythme de construction soutenu : 9 800 logements autorisés en moyenne par an entre 2013 et 2022.
- ... mais une baisse continue de la construction sur la période 2017-2020
- ... et un redémarrage poussif après la crise sanitaire.
- Un taux de construction de l'aire d'attraction toulousaine qui reste parmi les plus forts de France.
- Des recentrages réguliers de la production sur la ville-centre qui concentre deux tiers des autorisations de logement entre 2020 et 2022.
- Une diversification du type d'habitat sur la plupart des communes de la Métropole, en particulier en 1ère couronne : 7 logements autorisés sur 10 en collectif.
- Des autorisations de construction de résidences services en hausse sur les dernières années.
- Une intervention publique : 20% de la production réalisée en Zones d'Aménagement Concerté (ZAC).

### Une dynamique de construction parmi les plus fortes de France

Forte de son attractivité économique et résidentielle, Toulouse figure historiquement parmi les aires d'attractions les plus dynamiques en matière de construction de logements. Suivant la tendance nationale, elle enregistre toutefois une baisse continue de son volume d'autorisations de logements entre 2017 et 2020 : -47 % entre l'année faste de 2017 et celle marquée par le début de la crise sanitaire. Après la diminution particulièrement marquée constatée en 2020, observée avec une ampleur similaire sur les agglomérations de comparaison (Bordeaux, Rennes, Montpellier), c'est cependant une nouvelle période de faible hausse du volume d'autorisations sur le territoire qui s'est dessinée : +2 % entre 2020 et 2021, +6 % entre 2021 et 2022.

Au sortir de la crise sanitaire, et en comparaison avec les 10 plus grandes aires d'attractions françaises hors Paris, l'aire d'attraction toulousaine se plaçait en 2022 au second rang national en taux de logements autorisés par habitant, avec 10,1 logements autorisés pour 1000 habitants. Avec 14 858 autorisations, elle se classait également seconde en volume brut d'autorisations derrière Lyon.

Logements autorisés par aire d'attraction en 2022



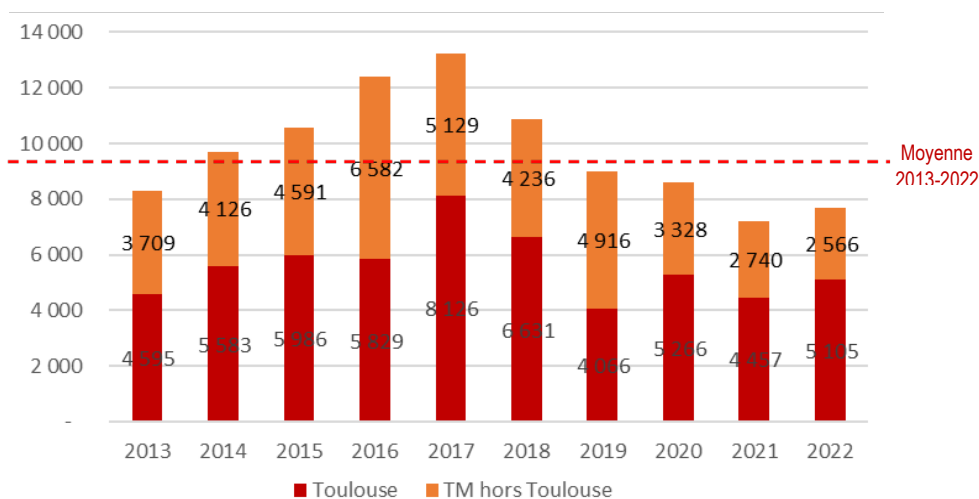
Source : Sit@del2



### Une construction de logement sous de multiples influences

Avec environ plus de 9 750 logements autorisés en moyenne par an entre 2013 et 2022, la dynamique de construction s'est maintenue à un niveau relativement élevé durant les 10 dernières années, malgré une baisse continue entre 2017 et 2021. Le rythme des permis de construire demeure sous l'influence de la conjoncture nationale (économique, mais aussi électorale et sanitaire plus récemment) et du succès des différents dispositifs de soutien à l'investissement locatif, le marché investisseur étant historiquement le moteur de cette dynamique au sein de la Métropole.

Logements autorisés entre 2008 et 2020 sur Toulouse Métropole hors Toulouse et Toulouse

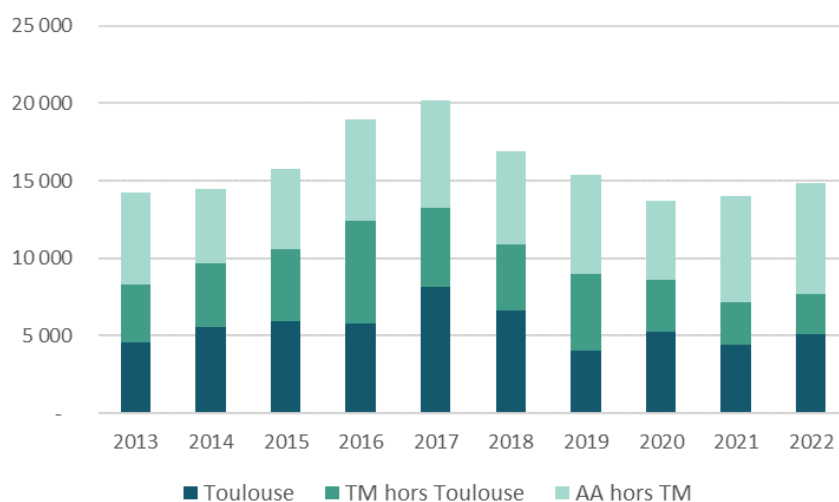


Source : Sit@del2

### Un recentrage de la production, notamment sur la ville-centre

57% des autorisations accordées entre 2013 et 2022 à l'échelle de la Métropole portaient sur la ville-centre, soit 5 550 logements en moyenne par an (avec cependant des fluctuations importantes selon les années, entre 45 % en 2019 et 67 % en 2022).

Logements autorisés entre 2008 et 2020 sur Toulouse Métropole hors Toulouse et Toulouse



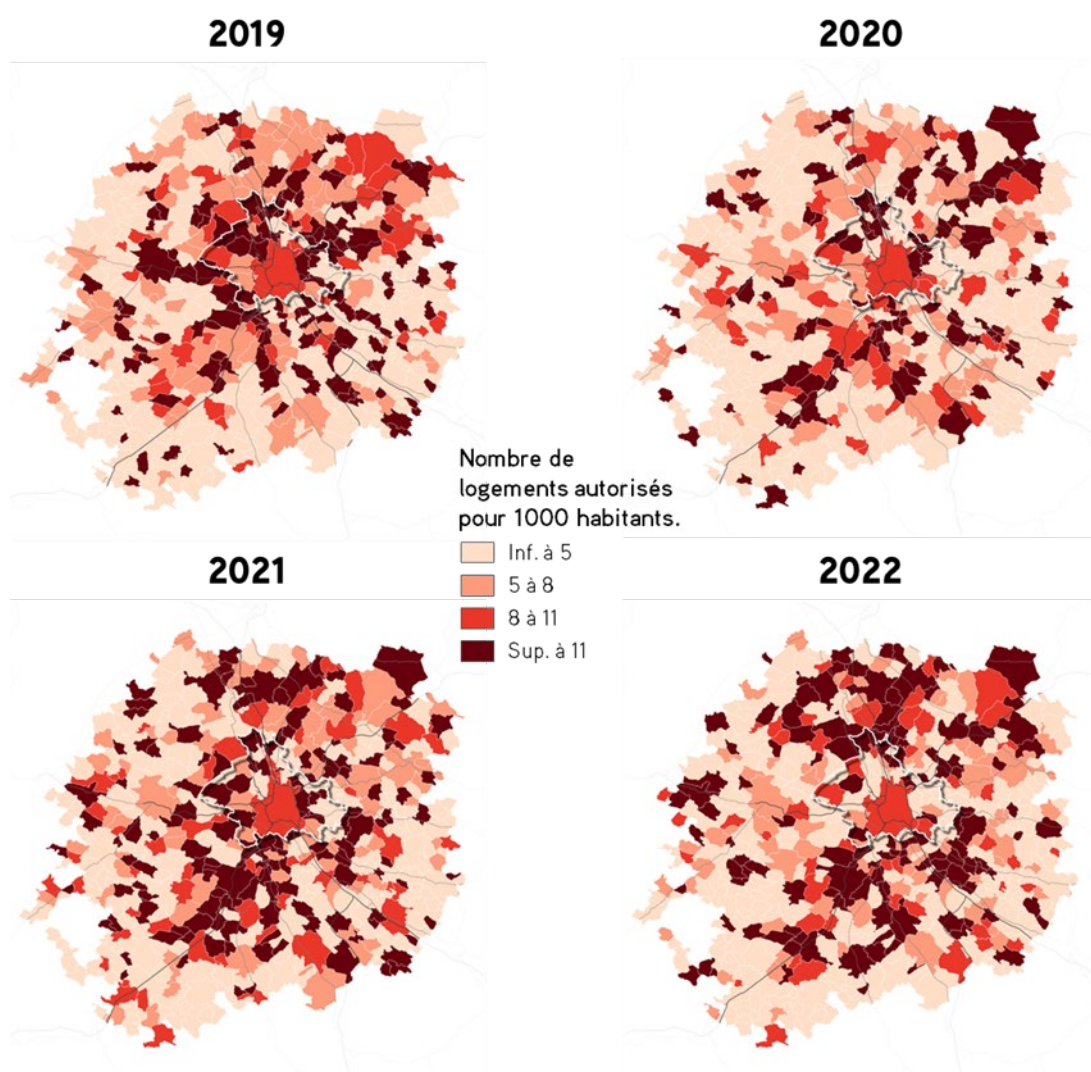
Source : Sit@del2

Quel que soit le secteur du territoire (Toulouse, autres communes de Toulouse Métropole ou aire d'attraction hors Toulouse Métropole), le nombre d'autorisations décroît globalement entre 2017 et 2020. Une légère embellie est ensuite constatée sur la période la plus récente (2021-2022), mais concerne essentiellement la commune de Toulouse ainsi que les communes de l'aire d'attraction hors de la Métropole qui ont délivré en 2022 un volume d'autorisations équivalent à celui de la Métropole et affichent leur plus haut volume d'autorisations des 10 dernières années. Les communes de la Métropole hors Toulouse affichent a contrario en 2022 un niveau d'autorisations inférieur de près de 40 % à leur moyenne sur la période 2013-2022.

Avant la crise sanitaire, soit entre 2017 et 2019, la quasi-totalité des communes de Toulouse Métropole, à l'exception de celles situées au sud-est, présentaient des taux de construction élevés (nombre de logements autorisés pour 1000 habitants). Au-delà de la Métropole, ce développement se diffusait le long des principaux axes autoroutiers (A62 au nord, A68 au nord-ouest, N124 à l'ouest et A64 au sud).

À partir de 2021, ce sont donc de nombreuses communes situées en dehors de l'agglomération, le long des grands axes structurants (A62, A64, A61), qui affichent des taux de construction parmi les plus élevés de l'aire d'attraction.

Taux de logements autorisés pour 1000 habitants dans l'aire d'attraction de Toulouse



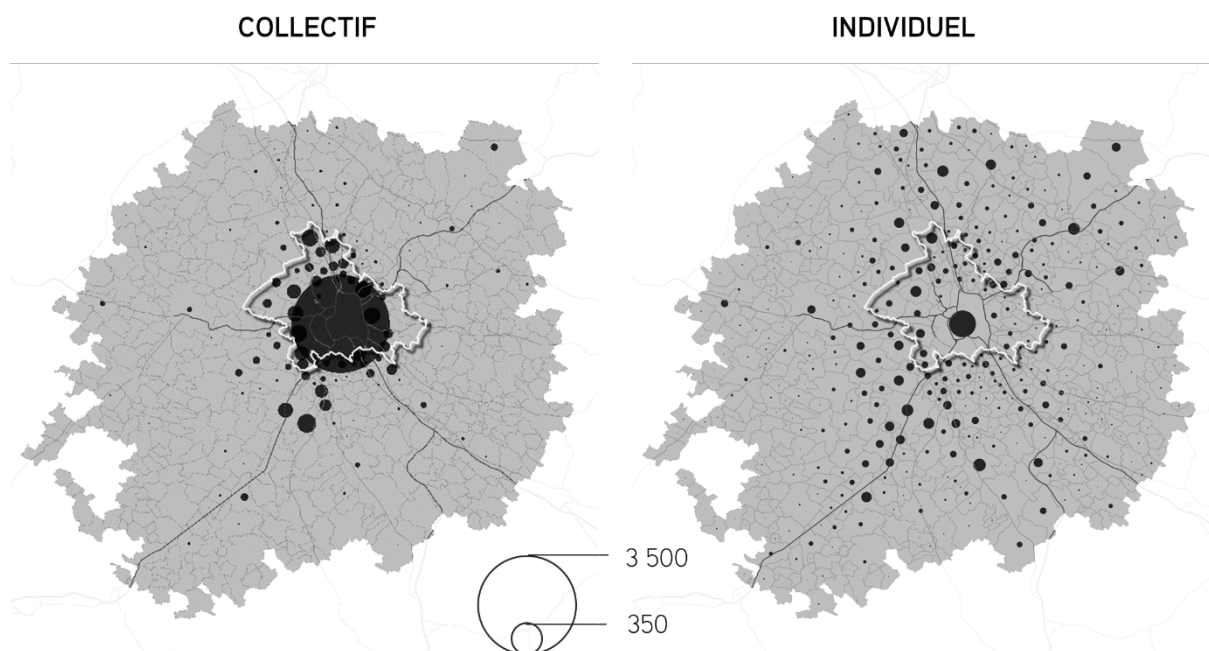
Source : Sit@del2

## Une densification de la construction liée au recentrage de la production de logements collectifs...

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 et concentré le long des grands axes autoroutiers : entre 2020 et 2022, 80 % des autorisations délivrées dans l'aire d'attraction pour des logements individuels le sont ainsi hors du périmètre de la Métropole.

À l'inverse, le collectif se concentre au sein du territoire de Toulouse Métropole : entre 2020 et 2022, 77 % des autorisations délivrées dans l'aire d'attraction pour des logements collectifs le sont dans l'une des 37 communes de la Métropole, et 49 % sur la seule commune de Toulouse.

Volume d'autorisations moyen sur la période 2020-2022, en individuel (pur et groupé) et collectif



Source : Sit@del2

Au sein de la Métropole, la production de logements est principalement portée par la construction sous forme d'habitat collectif, ce type d'habitat représentant environ 7 logements autorisés sur 10.

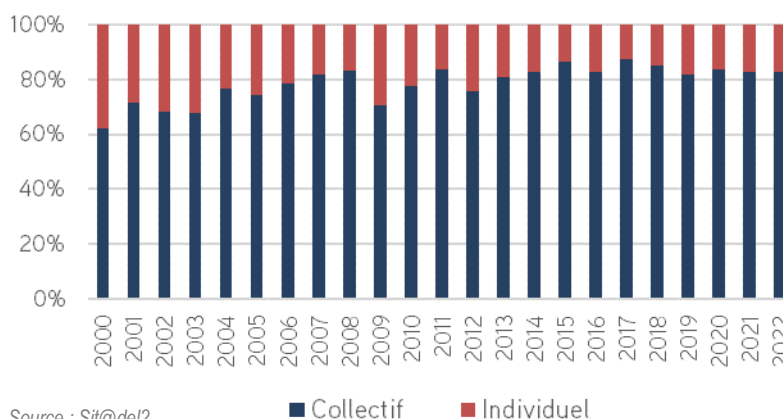
Si une diversification des formes d'habitat tend à s'engager sur la plupart des communes de la Métropole, ce sont celles de première couronne qui portent l'essentiel de la production, telles que Blagnac, Colomiers, Tournefeuille, Saint-Orens de Gameville, Cugnaux et Balma.

**Les dix plus fortes progressions de logements collectifs entre 2013 et 2022 sur Toulouse Métropole, en nombre de logements autorisés par an**  
Source : Sit@del2

- 1- Toulouse : + 4 670
- 2- Tournefeuille : + 305
- 3- Blagnac : + 223
- 4- Colomiers : + 221
- 5- Saint-Jory : + 209
- 6- Saint-Orens-de-Gameville : + 206
- 7- Cugnaux : + 186
- 8- L'Union : + 178
- 9- Balma : +155
- 10- Mondonville : + 134

Les logements autorisés en collectif et individuel à Toulouse Métropole entre 2000 et 2022

La progression des logements autorisés en collectif (plus de 3/4 des autorisations hors résidences sur la Métropole chaque année depuis 2010), liée à la raréfaction du foncier, 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.



Source : Sit@del2

### ... 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 permettent de mettre en œuvre les principes de mixité sociale avec une production organisée entre locatif social, accession sociale, accession abordable et libre.

Sur Toulouse Métropole, seulement 20 % de la production de logements de 2014 à 2020 est réalisée en Zone d'Aménagement Concerté (ZAC). 15 % le sont sur des secteurs visés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et Emplacements Réservés pour le Logements (ERL). Concernant la production de logements sociaux, 26 % des logements locatifs familiaux livrés l'ont été en ZAC en 2021, avec des disparités entre Toulouse et la périphérie et selon le type de financements. Ce taux s'élève à 58 % pour les logements en accession sociale

Part des logements sociaux livrés en ZAC en 2021

	Toulouse	Périphérie	Toulouse Métropole
PLAI	32 %	25 %	28 %
PLUS	30 %	26 %	28 %
PLS	0 %	13 %	4 %
Total lgts familiaux	28 %	25 %	26 %
Lgts spécifiques	0 %	0 %	0 %
Lgts en accession sociale	44 %	75 %	58 %

Source : Outil de suivi du logement social – Toulouse Métropole / AUAT janvier 2022

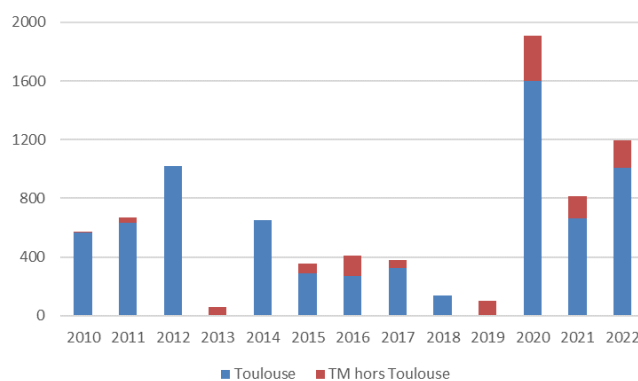
## Une hausse des autorisations de construction de résidences

*Un logement en résidence (résidences pour personnes âgées, pour étudiants, de tourisme, à vocation sociale, pour personnes handicapées...), au sens de Sit@del2, est défini comme un logement au sein d'une résidence offrant des services spécifiques et individualisés (de loisirs, de restauration, de soins...).*

Le nombre d'autorisations portant sur des projets de résidences est très fluctuant selon les années. Toutefois, on observe une hausse conséquente du volume d'autorisations dédiées à ce type de projets depuis 2020. Entre 2020 et 2022, les autorisations dédiées aux logements en résidence ont représenté 17 % des autorisations accordées dans la Métropole, contre 6 % en moyenne sur la période 2013-2022. Une majeure partie des autorisations de résidences délivrées sur la période 2020-2022 relève de projets localisés à Toulouse (83 %).

Le nombre d'autorisations de projets de résidences ne semble pas directement corrélé au nombre total d'autorisations. Toutefois, depuis 2020, il semblerait que, comme au plan national, la crise sanitaire ait entraîné un certain recentrage de l'activité sur les résidences dédiées (alors de commercialisation plus aisée) contrairement aux autorisations de logements ordinaires, qui elles, ont eu tendance à diminuer sur les dernières années.

Les logements autorisés portant sur des projets de résidence sur le périmètre de l'aire d'attraction de Toulouse entre 2010 et 2022

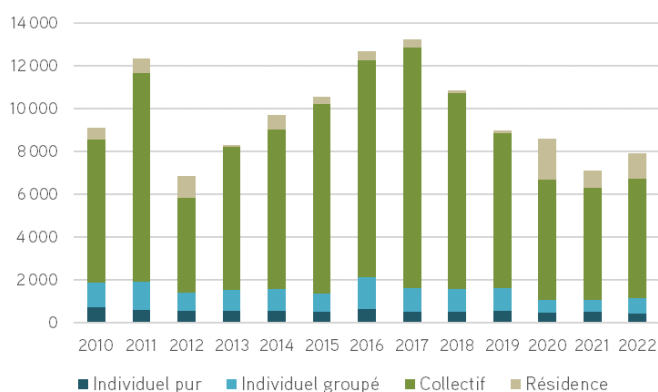


Source : Sit@del2

2020 se positionne donc comme une année historique pour les résidences (1 910 autorisations) portées par la bonne rentabilité de ces produits (seniors, étudiants), ce qui participe activement aux bons résultats de la commune-centre (qui concentre 83 % des autorisations pour ce type de bien).

Les deux années suivantes, si elles n'égalent pas 2020, affichent elles aussi des résultats en hausse par rapport à la moyenne des 10 dernières années. En 2021, ce sont 817 autorisations qui étaient délivrées pour des logements en résidence et 1198 en 2022.

Les logements autorisés par forme d'habitat sur le périmètre de l'aire d'attraction de Toulouse entre 2010 et 2022



Source : Sit@del2



## C. Un marché de plus en plus sélectif pour les ménages souhaitant acheter leur logement

### CE QU'IL FAUT RETENIR

- Une taille des terrains qui augmente avec l'éloignement de la ville-centre et de la Métropole toulousaine.
- Une concurrence sur l'individuel, accentuée par le coût du foncier constructible, 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 en collectif.
- Des prix de vente et des logements produits (T2/T3) de moins en moins favorables à l'accueil des familles.
- Globalement, des prix de vente qui augmentent beaucoup plus vite que les revenus des ménages.
- Un marché de l'ancien de moins en moins régulateur qui connaît une forte hausse des prix sur la période 2010-2022
- Un marché des grandes copropriétés anciennes plus abordable.
- Une augmentation des ventes aidées dans la promotion immobilière, en repli néanmoins en 2023.

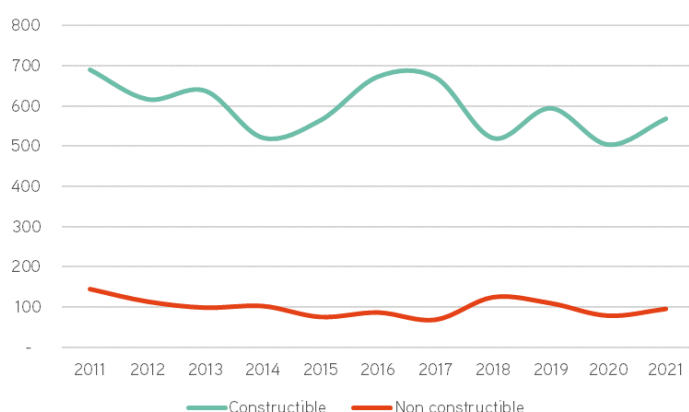
### Un marché foncier convoité

#### Un niveau de ventes plutôt soutenu malgré le repli de l'année 2020

Sur les 5 dernières années, le marché des terrains représente 3 % des ventes réalisées sur le territoire avec plus de 3 000 transactions au total. Elles concernent en grande majorité des terrains constructibles (81 % des transactions)<sup>62</sup>.

Depuis 2011, les ventes annuelles sur Toulouse Métropole varient entre 500 à 700 terrains constructibles d'une part et 70 à 150 terrains non constructibles d'autre part. L'année 2020 marque une forte baisse des transactions (en lien avec la crise sanitaire) à l'échelle de la Métropole toulousaine, avant une reprise en 2021 en particulier sur le marché des terrains constructibles.

Nombre de ventes des terrains constructibles et non constructibles entre 2011 et 2021 à Toulouse Métropole

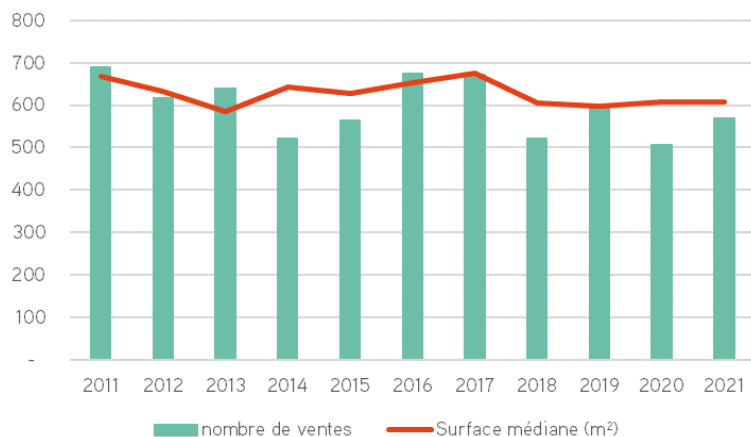


Source : DVF3

<sup>62</sup> Les terrains constructibles sont les terrains à bâtir et terrains artificialisés, ceux non constructibles comprennent les espaces naturels, agricoles ou forestiers selon la nomenclature et une répartition opérée par le CEREMA.

La superficie médiane d'un terrain constructible s'élève à un peu plus de 600m<sup>2</sup> depuis 2011, chiffre plutôt stable sur toute la période, malgré une légère hausse en 2017 (autour de 670m<sup>2</sup>).

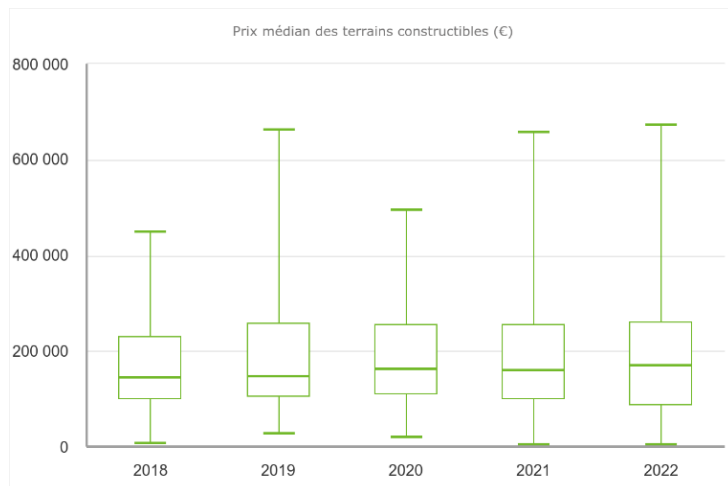
Nombre de ventes des terrains constructibles et surface médiane entre 2011 et 2021 à Toulouse Métropole



Source : DV3F

Malgré une assez grande variabilité des prix de l'ensemble des transactions (la localisation et la superficie étant les principaux facteurs déterminant le niveau de prix d'un terrain constructible), la médiane des prix des transactions dans la Métropole se situe entre 150 000 € et 170 000 € sur les 5 dernières années.

Prix de vente médians des terrains constructibles entre 2018 et 2022 à Toulouse Métropole

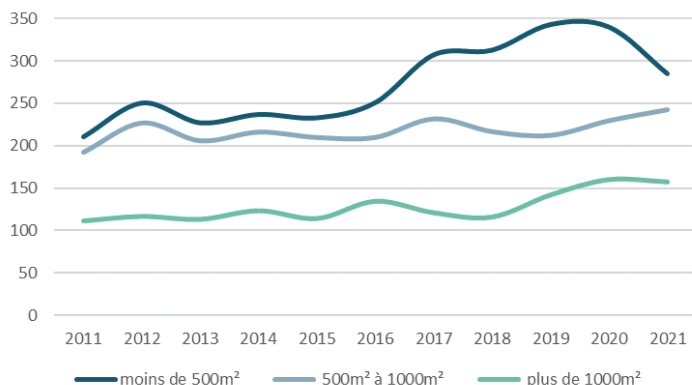


Source : DV3F

*Clé de lecture : pour un terrain constructible vendu en 2022, la médiane des prix s'élève à 170 000 €. 1 terrain sur 4 présente un prix médian entre 4 050 € et 87 000 €. La moitié des terrains présente un prix compris entre 87 000 € et 260 000 €. Enfin, pour le quart restant, les prix se situent entre 260 000 € et 671 000 €.*

En 2021, le prix de vente au m<sup>2</sup> s'établit à environ 225€ sur l'ensemble de la Métropole, avec des nuances cependant selon la taille de la parcelle : 285€ / m<sup>2</sup> en dessous de 500m<sup>2</sup>, 243€ / m<sup>2</sup> pour une parcelle comprise entre 500 et 1 000 m<sup>2</sup> et 157€ / m<sup>2</sup> pour un terrain constructible de plus de 1 000 m<sup>2</sup>.

Prix de vente médians au m<sup>2</sup> selon la taille des terrains constructibles entre 2011 et 2021 à Toulouse Métropole



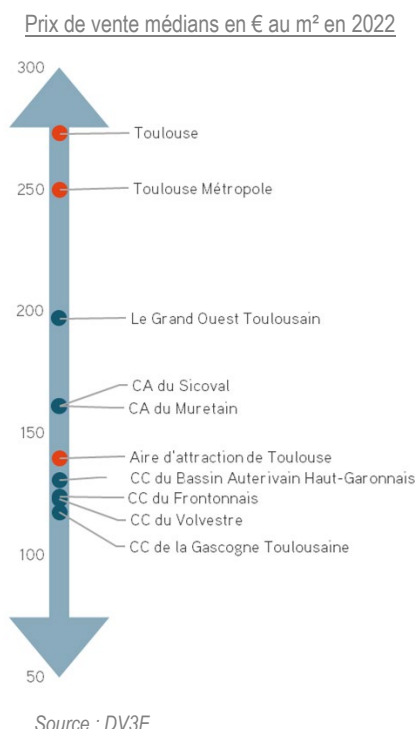
Source : DV3F

### Des terrains constructibles moins onéreux aux portes de Toulouse Métropole

Au sein de la Métropole, les écarts de prix des terrains constructibles s'observent entre la ville-centre, où le foncier disponible est plus rare et plus onéreux, et les communes périphériques : 273 € par m<sup>2</sup> à Toulouse en 2022 et 250 € par m<sup>2</sup> sur l'ensemble de la Métropole.

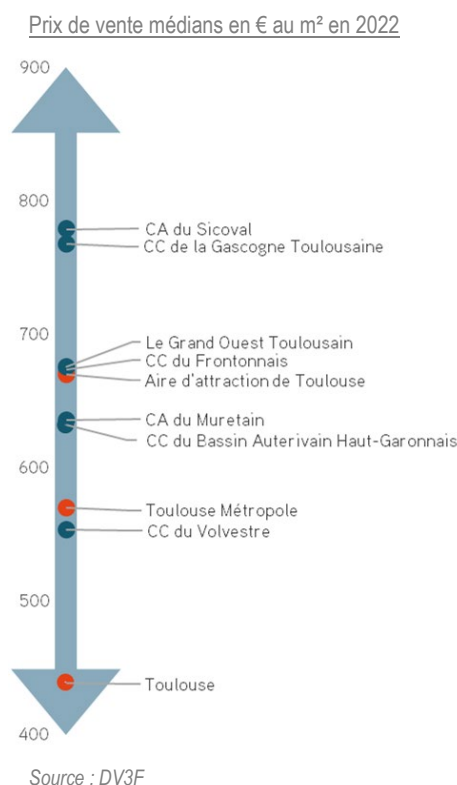
Malgré ce différentiel important au sein même de la Métropole, la principale concurrence entre territoires s'opère au-delà de ses limites, et surtout au-delà du pôle urbain où les prix des terrains à bâtir, plus abordables, favorisent l'éloignement des ménages souhaitant accéder à la propriété en maison individuelle afin de trouver des prix d'acquisition moins élevés.

A titre de comparaison, un terrain à bâtir se vend en moyenne 161 € par m<sup>2</sup> dans le Muretain, 131 € par m<sup>2</sup> dans le Bassin Auterivain, 124 € par m<sup>2</sup> dans le Frontonnais et 118 € par m<sup>2</sup> vers le Volvestre. Ces niveaux de prix peuvent être encore plus abordables dans des territoires limitrophes de la Haute-Garonne, notamment dans l'est gersois, l'ouest tarnais ou l'entrée sud ariégeoise (notamment Saverdun et plus au sud).



Source : DV3F

Les territoires périphériques de la Métropole conjuguent des terrains constructibles à prix moins élevés avec des surfaces généralement plus importantes : pour 450 m<sup>2</sup> à Toulouse en 2020, la surface médiane d'un terrain s'élève à un peu plus de 600 m<sup>2</sup> dans les autres communes de la Métropole, et jusqu'à 1 000 m<sup>2</sup> dans les territoires plus éloignés (mais néanmoins concurrentiels) de la Gascogne Toulousaine.



## 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. Depuis les premiers dispositifs datant du milieu des années 1980 (Quilès-Méhaignerie, puis Périssol), jusqu'au Pinel instauré en 2015, l'agglomération toulousaine a été l'un des territoires les plus attractifs de France pour les investisseurs. Depuis plus de deux décennies, les logements financés à l'aide de ces dispositifs représentent en effet, entre la moitié et 80% des ventes de la promotion immobilière. Contribuant à offrir davantage de logements locatifs aux ménages, ce phénomène est aussi générateur d'une offre de logements peu diversifiée, voire standardisée.

Durant les deux dernières décennies, plus de 80 000 logements neufs en promotion immobilière ont été vendus sur le territoire de Toulouse Métropole, soit 4 000 logements en moyenne par an, dont 68 % à des investisseurs. Cette proportion atteint même 72 % pour les logements neufs vendus à Toulouse (1 700 ventes à investisseurs en moyenne par an sur la période)<sup>63</sup>. Au total, depuis 2004, presque 2 ventes à investisseurs sur 3 ont concerné un logement situé sur la commune de Toulouse.

Le volume des ventes, notamment à des investisseurs, a connu d'importantes fluctuations sur la période 2004-2023, ces variations s'expliquant par les crises économiques (ou sanitaires) et par les conditions plus ou moins attractives offertes par les différents dispositifs de soutien à l'investissement locatif.

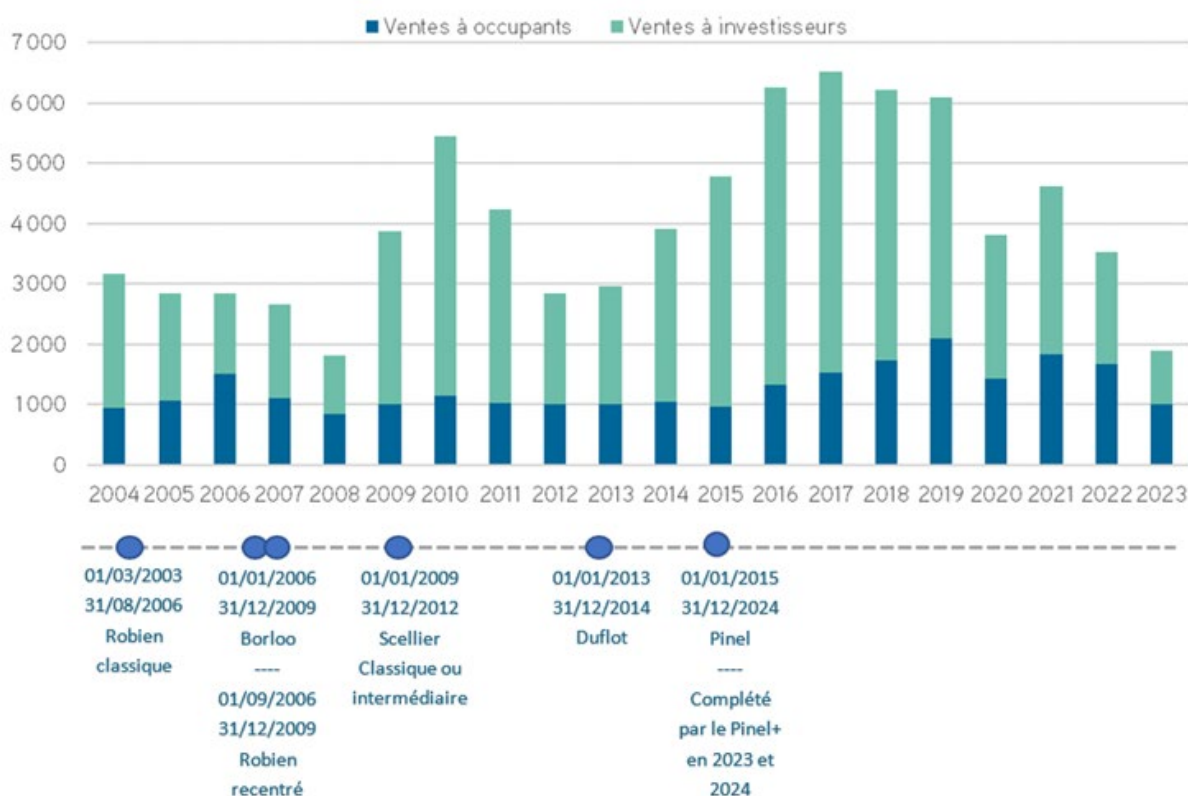
Ainsi, l'année 2008, qui coïncide avec la fin des dispositifs Borloo et Robien recentré et une grave crise financière et économique, a été marquée par un niveau de ventes - notamment des ventes à investisseurs - particulièrement bas. Lancé après cette crise, le dispositif Scellier a accompagné la relance de l'activité de la construction et une forte remontée de la part des ventes à investisseurs.

<sup>63</sup> Source : L'ObserveR de l'Immobilier Toulousain.

À l'issue de ce dispositif, le peu d'engouement pour le nouveau dispositif Duflot à son lancement (plafonnement des niches fiscales à 10 000€ par an par foyer fiscal, incertitudes sur le périmètre géographique et le niveau des loyers applicables...), a vu les parts et volumes de ventes à investisseurs chuter à nouveau en 2012 et 2013. L'arrivée du dispositif Pinel en 2014-2015 a porté un regain de l'activité immobilière et des ventes à investisseurs dans une période de taux d'intérêts bancaires historiquement bas, permettant aux acquéreurs de diminuer l'effort d'épargne ou de disposer d'une enveloppe de financement plus élevée. 5 000 ventes sont alors enregistrées en 2015 au démarrage du dispositif Pinel, dont 80 % sont le fait d'investisseurs.

La période 2016-2019 a connu des volumes de ventes de logements particulièrement importants. L'infléchissement s'est amorcé en 2018, en lien avec la baisse des autorisations de construire constatée à l'approche de la période électorale. La crise sanitaire de 2020, puis la crise économique qui a suivi, avec pour corollaire la montée de l'inflation et des taux d'intérêts des prêts immobiliers, dans un contexte local de ralentissement des autorisations de construire lié à l'annulation du PLUi-H de la Toulouse Métropole, sont venues accentuer cette tendance à la diminution globale des ventes, et en particulier de la part des ventes à investisseurs (46 % des ventes en 2023, soit la part la plus faible des ventes à investisseurs depuis deux décennies).

Evolution des volumes de ventes par type d'acquéreur (occupants / investisseurs)



Source : base de données des adhérents ObserveR & plateforme PPF/Adéquation, données 2004-2023. Réalisation graphique : AUAT



## Les logements T2 et T3, produits plébiscités par les investisseurs

Les ventes de logements neufs sont majoritairement soutenues par les investisseurs privés, d'où des programmes immobiliers dominés par les logements de type 2 et 3 qui, s'ils constituent le cœur de cible en locatif et début de parcours résidentiel, ne répondent pas à une demande plus familiale en matière de nombre de pièces et de superficie de logements.

Ventes à investisseurs par typologie de logement, sur la période 2005-2019

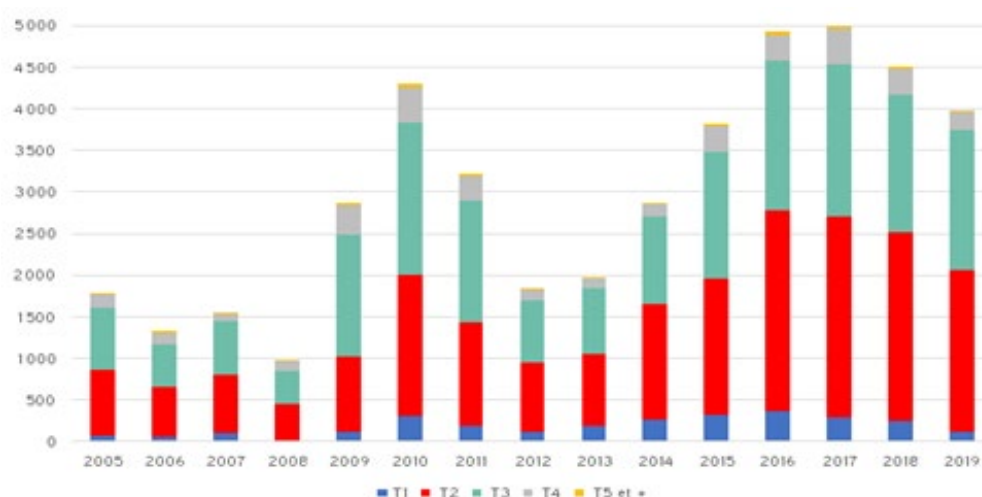
Typologie des logements	T1	T2	T3	T4	T5 et plus
Volume de ventes	2 760	20 140	18 130	3 539	332
Part dans le total des ventes à investisseurs	6%	45%	40%	8%	1%

Source : Etude « Impact des dispositifs d'aide fiscale à l'investissement immobilier locatif sur Toulouse Métropole », AUAT, juillet 2021 à partir de la base de données de la période 2005-2019 des adhérents ObserveR & plateforme PPF/Adéquation,

Entre 2005 et 2019, période correspondant aux cinq derniers dispositifs fiscaux (Robien recentré, Borloo, Scellier, Duflot et Pinel), les T2 et T3 représentent respectivement 45 % et 40 % des ventes à investisseurs dans la Métropole, soit au total 85 % des ventes dans le neuf à des fins locatives. Les logements collectifs de petites typologies assurent en effet un meilleur rendement. Ils sont moins chers à l'achat et permettent de percevoir un loyer plus élevé au regard de leur surface.

Alors que les T2 et T3 représentent la majorité des ventes à investisseurs et contribuent à en alimenter l'offre locative, les analyses menées dans le cadre de l'Observatoire Local des Loyers rendent compte d'une tension locative plus conséquente sur les petits (T1) et grands logements collectifs (T4 et +) à Toulouse. En effet, la comparaison des loyers médians des locataires mobiles (ayant emménagé depuis moins d'un an) et stables (ayant emménagé avant 2022) dans la ville-centre permet de constater une tension croissante sur ces segments de marché : + 1,1 €/m<sup>2</sup> pour les appartements T1 et +0,9 €/m<sup>2</sup> pour les appartements T4 et +<sup>64</sup>.

Evolution des volumes de ventes à investisseurs par typologie de logement entre 2005 et 2019 sur Toulouse Métropole



Source : Etude « Impact des dispositifs d'aide fiscale à l'investissement immobilier locatif sur Toulouse Métropole », AUAT, juillet 2021 à partir de la base de données des adhérents ObserveR & plateforme PPF/Adéquation, données 2005-2019

<sup>64</sup> Source : Observatoire local des loyers de l'agglomération toulousaine, niveaux de loyers en 2023.

### Un certain formatage des surfaces de logement

La recherche d'optimisation fiscale explique un formatage des surfaces des T2 et T3 : leurs surfaces moyennes demeurent sensiblement similaires quel que soit le secteur géographique ou la commune de la Métropole et ont peu évolué depuis 2005.

En 2019, à l'échelle de Toulouse Métropole, les surfaces moyennes des logements vendus à investisseurs s'établissaient à :

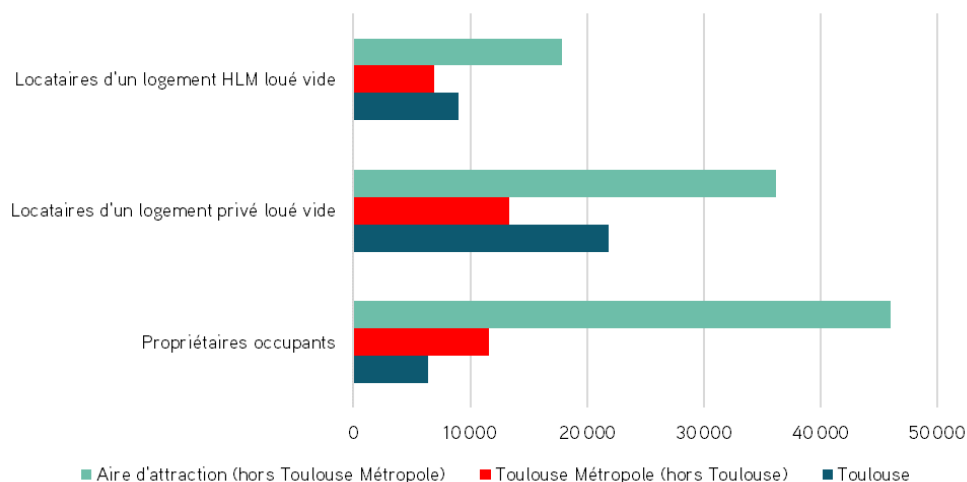
- 30 m<sup>2</sup> pour un T1,
- 43 m<sup>2</sup> pour un T2,
- 62 m<sup>2</sup> pour un T3,
- 85 m<sup>2</sup> pour un T4,
- et 104 m<sup>2</sup> pour un T5 et plus.

Ces surfaces habitables correspondent globalement aux préconisations émises dans le rapport de la mission sur la qualité du logement Leclercq-Girometti paru en septembre 2021 : 28 m<sup>2</sup> pour un T1, 45 m<sup>2</sup> pour un T2, 62 m<sup>2</sup> pour un T3, 79 m<sup>2</sup> pour un T4 et 96 m<sup>2</sup> pour un T5<sup>65</sup>.

La production récente à Toulouse, très ciblée sur les petits et moyens logements, est majoritairement commercialisée à des fins locatives, à loyer libre ou social.

En s'éloignant de Toulouse puis de la Métropole, la production se diversifie avec davantage de grands logements. Conjugée à des prix moins élevés, elle favorise l'accession à la propriété.

Caractéristiques des logements construits entre 2006 et 2017 selon le statut d'occupation et le territoire



Source : Insee, recensement de la population, 2020

<sup>65</sup> En 2023, d'après l'ObserveR de l'immobilier toulousain, les surfaces des logements neufs en collectif s'établissent en moyenne à 29 m<sup>2</sup> en T1, 44 m<sup>2</sup> en T2, 64 m<sup>2</sup> en T3, 89 m<sup>2</sup> en T4 et 112 m<sup>2</sup> en T5 et plus.

### Une production récente de logements qui renforce les spécialités territoriales

La concentration d'une offre de logements relevant d'un dispositif d'aide fiscale à l'investissement locatif sur certains territoires, quartiers ou communes, pose également la question des équilibres socio-démographiques au regard des typologies des logements proposés (essentiellement des petits à moyens logements, T2 et T3).

A l'échelle métropolitaine, hors Toulouse, l'offre de logements locatifs relevant potentiellement de dispositifs fiscaux est particulièrement présente dans les communes de première couronne, et ce, principalement sur celles du nord toulousain. Ainsi, à Launaguet et Aucamville, plus d'un tiers du parc de logements correspond à des logements relevant potentiellement de dispositifs fiscaux. Sur les franges métropolitaines, des taux conséquents de ces logements peuvent être relevés dans le nord-ouest (jusqu'à 27 % pour les communes de Mondonville et Gagnac-sur-Garonne). Dans la ville-centre de Toulouse, certains secteurs comme les Sept-Deniers, Lalande et Borderouge affichent une part de logements pouvant relever de ces dispositifs supérieurs à 45%<sup>66</sup>. Ce développement semble parfois en déconnexion avec les besoins de locatif, générant dans certains secteurs une augmentation plus ou moins durable de la vacance locative.

### Des prix de vente dans le neuf de moins en moins accessibles aux jeunes familles

La concurrence sur le foncier (liée à la dynamique du territoire) conjuguée à la hausse des coûts de construction ont tiré les prix à la hausse, phénomène accentué avec le recentrage de la promotion immobilière dans Toulouse où le foncier est plus cher. En 2023, un appartement neuf (à prix libre) en promotion immobilière se vend en moyenne plus de 4 500 € par m<sup>2</sup> hors parking et jusqu'à 4 800 € par m<sup>2</sup> avec parking, présentant un prix de vente en légère augmentation (+ 4 % par rapport à 2022 et +7 % par rapport à 2021, sur les prix de vente en collectif hors parking).

Dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville, pour l'ensemble des ventes d'appartements neufs ou en VEFA ayant eu lieu entre 2014 et 2021, les prix moyens de vente au m<sup>2</sup> sont proches des prix de vente plafond recommandés par la convention NPNRU pour les appartements neufs (aux alentours de 2 000€ TTC le m<sup>2</sup> dans les quartiers du Grand Mirail et 3 000€/m<sup>2</sup> pour les quartiers Empalot, Trois Cocus et Val d'Aran).

Prix de vente moyen des logements neufs dans les quartiers conventionnés entre 2014 et 2021

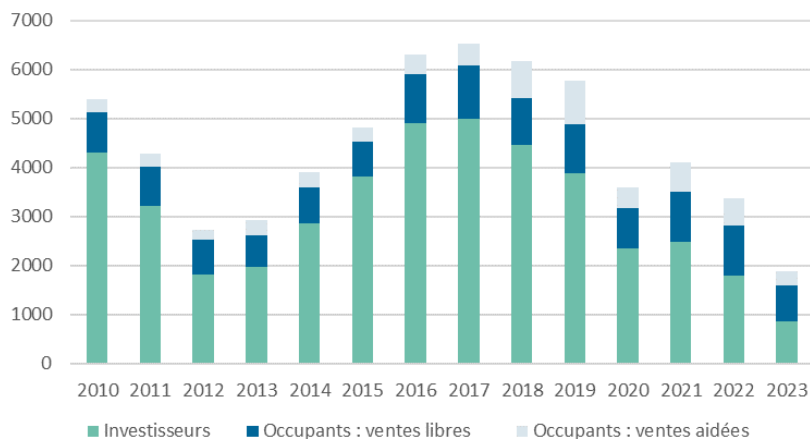
	Appartement neuf ou VEFA	
	Nombre de ventes	Prix moyen au m <sup>2</sup>
Empalot	63	2 811 €
Grand Mirail	22	2 319 €
Trois Cocus - La Vache	40	3 048 €
Val D'Aran - Poitou - Pyrénées	54	3 539 €
Total quartiers conventionnés	179	3 024 €

Source : DV3F

Par ailleurs, ces prix dans le neuf cachent d'importantes disparités. Globalement, le volume de ventes annuel aux propriétaires occupants s'accroît depuis 2018 en partie sous l'effet du développement des logements à prix maîtrisés (accession abordable, accession sociale ou PSLA). Malgré la tendance à l'augmentation du nombre de ventes aidées à occupants, celles-ci représentent encore une assez faible part des ventes totales de la promotion immobilière. Depuis 2018, elles représentent entre 12 % et 17 % des ventes de la promotion immobilière (entre 5 % et 11 % sur la période 2010-2017).

<sup>66</sup> Etude « Impact des dispositifs d'aide fiscale à l'investissement immobilier locatif sur Toulouse Métropole », AUAT, juillet 2021

Evolution des volumes de ventes par type d'acquéreur (occupants dont ventes aidées ou investisseurs)

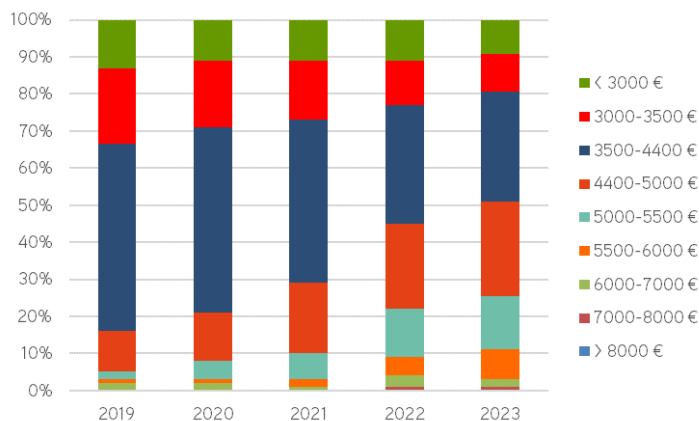


Source : base de données des adhérents de l'ObserveR de l'Immobilier Toulousain & plateforme PPF/Adéquation, données 2010-2020 et documents de synthèse 2021, 2022 et 2023 de l'ObserveR de l'Immobilier Toulousain. Réalisation graphique AUAT pour le diagnostic du PLUI-H.

La part des logements en collectif vendus à moins de 3 000 €/m<sup>2</sup> tend à diminuer : cette gamme de prix (la plus abordable) représentait 13 % en 2019 contre 9 % en 2023. A l'inverse, un appartement sur deux est vendu plus de 4 400 €/m<sup>2</sup> en 2023 alors que les logements de cette gamme de prix représentaient moins de 2 logements sur 10 en 2019, 1 logement sur 10 en 2016.

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.

Evolution de la gamme de prix des appartements neufs en promotion immobilière depuis 2019

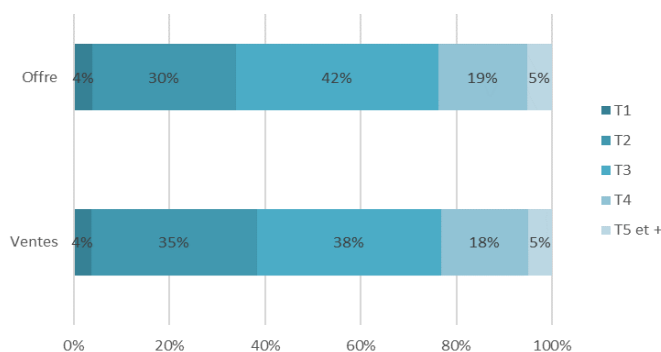


Source : Document de synthèse numéro 102 de l'ObserveR de l'Immobilier Toulousain (exploitation de données par Adéquation). Réalisation graphique AUAT pour le diagnostic du PLUI-H.

D'autant que la typologie des logements produits correspond mal à une demande familiale. Dès lors, une part importante de familles souhaitant acheter un logement s'éloigne de la Métropole. Les logements T4 et plus représentent en effet seulement 18 % des ventes en collectif neuf en 2023 (soit environ 261 ventes pour ces typologies), pour un prix libre moyen hors parking<sup>67</sup> s'établissant à 380 000 € pour un T4 (89 m<sup>2</sup> en moyenne) à près de 490 000 € pour un T5 et plus (de 112 m<sup>2</sup> en moyenne).

L'individuel groupé pourrait davantage répondre aux besoins des familles, la majorité de l'offre se composant de T4. Cependant, avec des niveaux de prix relativement élevés (un T4 de 88 m<sup>2</sup> se vend 340 000 € en moyenne en 2023)<sup>68</sup>, ce segment de marché ne permet pas de répondre à l'ensemble des besoins.

Offre et ventes de logements neufs à prix libre (en collectif et individuel groupé) en 2023

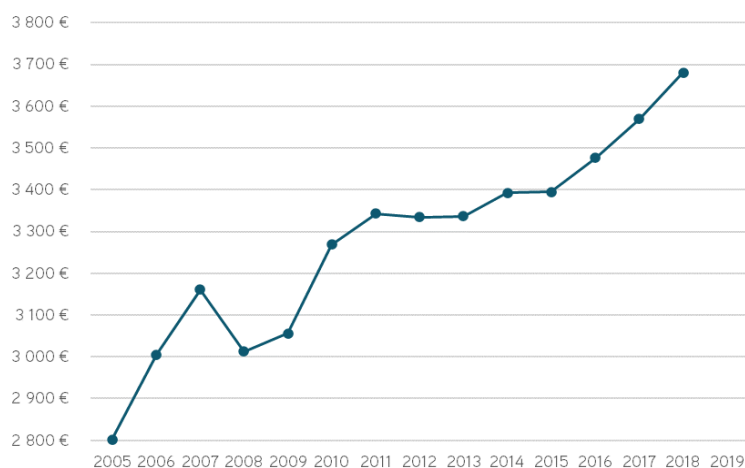


Source : Document de synthèse numéro 102 de l'ObserveR de l'Immobilier Toulousain (exploitation de données par Adéquation). Réalisation graphique AUAT pour le diagnostic du PLUi-H.

### Une hausse des prix de vente de près d'un tiers entre 2005 et 2019

Sur Toulouse Métropole, les prix de vente des logements neufs en collectif ont connu une hausse régulière et importante, de plus de 30 % entre 2005 et 2019.

Évolution des prix de vente libre des logements collectifs neufs, entre 2005 et 2019 (moyenne en €/ m<sup>2</sup>)



Source : Etude « Impact des dispositifs d'aide fiscale à l'investissement immobilier locatif sur Toulouse Métropole », AUAT, juillet 2021 à partir de la base de données des adhérents ObserveR & plateforme PPF/Adéquation, données sur la période 2005-2019 - Réalisation graphique : AUAT

<sup>67</sup> En 2023, le prix unitaire moyen pour un stationnement s'élève entre 6 000 € pour une place de stationnement en extérieur et 14 000 € pour une place en intérieur, et peut monter jusqu'à 28 000 € pour un garage.

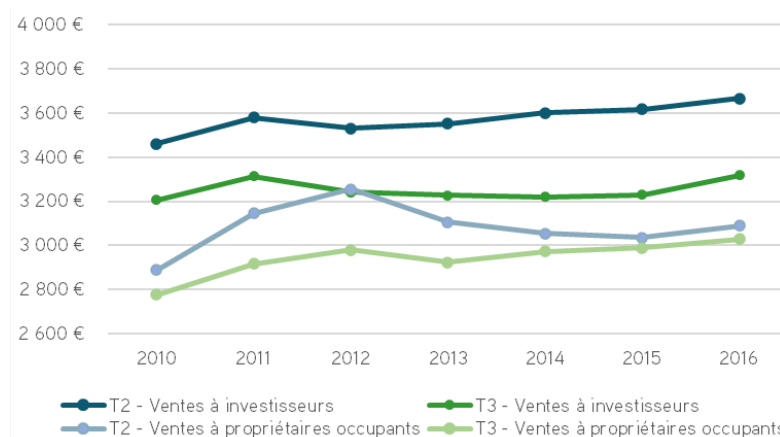
<sup>68</sup> En 2014, un logement neuf en individuel groupé T4 de 85 m<sup>2</sup> se vendait 250 000 € en moyenne.



### Dans le neuf, les investisseurs paient leurs logements plus chers que les propriétaires occupants

Entre 2010 et 2016, les logements T2 et T3 vendus à investisseurs ont enregistré des prix de vente au m<sup>2</sup> respectivement plus élevés de 16 % et 11 % que les logements vendus à des propriétaires occupants, ceux-ci ayant pu bénéficier de dispositifs de modération spécifiques des prix de ventes comme la TVA réduite, des prix maîtrisés, le PSLA...). Les logements T2 et T3 sont vendus respectivement 490 € par m<sup>2</sup> et 309 € par m<sup>2</sup> plus chers en moyenne, lorsque l'acquéreur est un investisseur.

Evolution des prix de ventes des T2 et T3 neufs entre 2010 et 2016 (moyenne en € / m<sup>2</sup>)



Source : Etude « Impact des dispositifs d'aide fiscale à l'investissement immobilier locatif sur Toulouse Métropole », AUAT, juillet 2021 à partir de la base de données des adhérents ObserveR & plateforme PPF/Adéquation, données sur la période 2010-2016

### Un parc de logements anciens plus abordable, présentant pour partie des risques de déqualification

#### Un marché porté par la vente d'appartements anciens

Les ventes de logements sont principalement portées par les biens anciens (74 %) et par l'habitat collectif (76 %), en reflet de la structure du parc de logements du territoire.

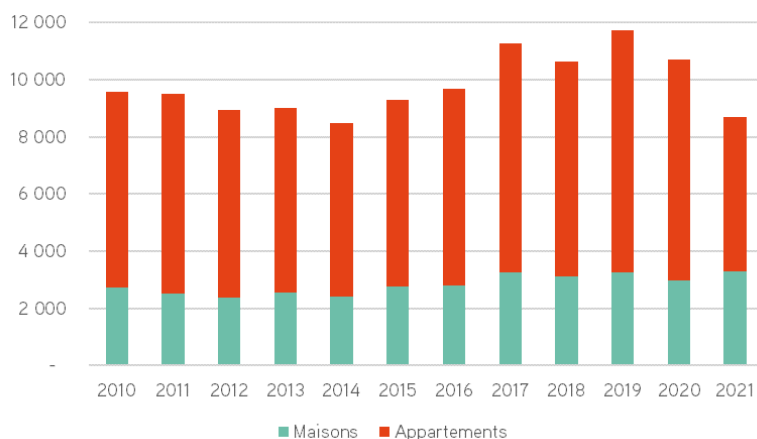
La ville-centre concentre plus des deux tiers des ventes de logements réalisées sur la métropole toulousaine (appartements et maisons, dans l'ancien ou dans le neuf), avec une surreprésentation des ventes d'appartements (près de 90 % des ventes toulousaines). A l'inverse les ventes en collectif concernent près d'1 vente sur 4 dans les autres communes.

Avec près de 10 000 ventes par an en moyenne sur Toulouse Métropole entre 2010 et 2021, le marché de la vente d'appartements ou de maisons dans l'ancien<sup>69</sup> constitue l'essentiel des transactions.

Entre 2010 et 2016, les ventes dans l'ancien ont oscillé entre 8 000 et 10 000 actes par an. La période récente, de 2017 à 2020, a été marquée par une dynamique particulièrement forte avec plus de 11 000 transactions d'appartements et de maisons dans l'ancien par an, les taux de crédit bas permettant aux ménages de concrétiser leur achat malgré la hausse des prix. Avec un peu moins de 9 000 ventes, un ralentissement s'observe en 2021, s'expliquant par l'amorce de la crise économique (inflation économique et remontée des taux d'intérêt).

<sup>69</sup> Il s'agit de la vente des appartements et des maisons construites depuis plus de 5 ans.

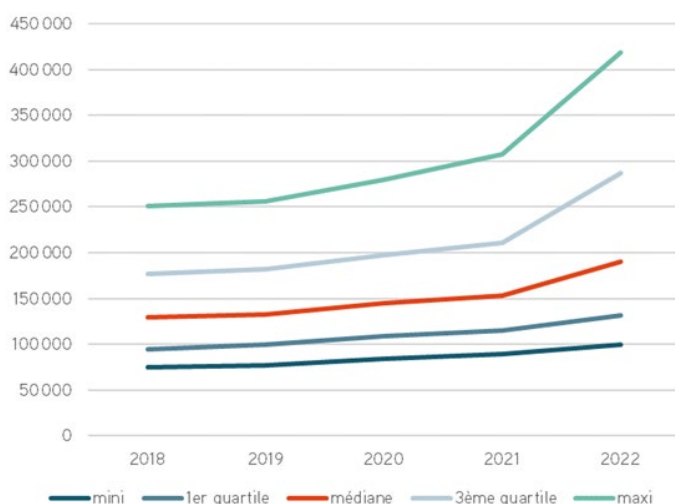
Les ventes dans l'ancien d'appartements et de maisons entre 2010 et 2021 à Toulouse Métropole



Source : DV3F

En 2022, le prix médian d'un appartement ancien sur la Métropole s'établissait à 190 500 € (près de 3 000 € par m<sup>2</sup>), soit près de 30 % de moins qu'un appartement neuf, avec une fourchette de prix allant de 100 000 € à 418 000 €. Malgré une hausse des prix de 59 % en entre 2016 et 2022, le segment des appartements anciens reste plus abordable que le marché des appartements neufs pour les ménages souhaitant accéder à la propriété. Il présente, néanmoins, d'importantes disparités, le parc des appartements anciens étant très hétérogène, notamment dans la ville-centre où l'offre comprend autant des appartements de standing bien situés que des appartements plus vétustes localisés en hypercentre ou dans les grandes copropriétés des années 1960.

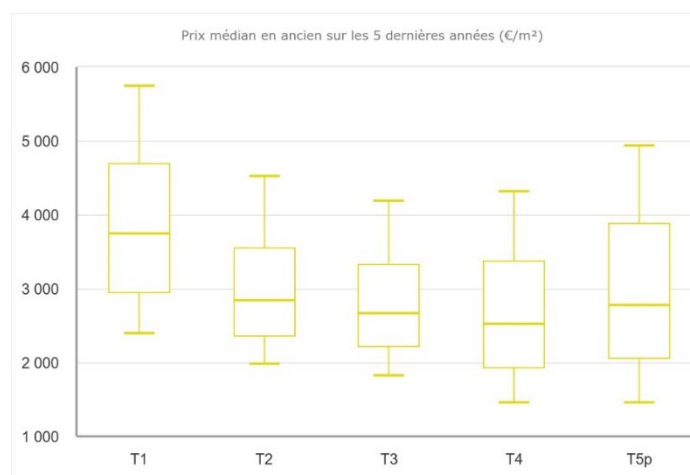
Les prix de ventes d'appartements anciens des 5 dernières années à Toulouse Métropole



Source : DV3F

Logiquement, les petites typologies présentent les prix au m<sup>2</sup> les plus élevés. Sur les cinq dernières années, les prix de vente médians s'échelonnent de 3 746 € par m<sup>2</sup> pour un T1 à 2 780€ pour un T5 et plus. Les petits et les grands logements sont aussi ceux qui présentent le plus de disparité de prix car les moins standardisés par l'investissement locatif : plus de disparités de tailles, de localisations et de périodes de constructions.

Les prix médians des appartements anciens par typologie sur les cinq dernières années (€/m<sup>2</sup>)



*Clé de lecture* : pour un appartement ancien T3 la médiane des prix s'élève à 2 670 € par m<sup>2</sup>. Sur cette typologie, 1 appartement sur 4 présente un prix médian entre 1 813 € et 2 218 € par m<sup>2</sup>. La moitié des appartements présente un prix compris entre 2 218 € et 3 333 € par m<sup>2</sup>. Enfin, le quart restant s'élève entre 3 333 € et 4 187 € par m<sup>2</sup>

Source : DV3F

Les prix des appartements anciens progressent dans la quasi-totalité des communes. Parallèlement, les volumes de ventes de ces produits ne cessent d'augmenter entre 2012 et 2019, passant de moins de 7 000 transactions à 8 500 ventes en 2019 sur l'ensemble de Toulouse Métropole. L'année 2020 (début de la crise sanitaire et confinements) marque le début d'une période de baisse des volumes de ventes qui s'accroît en 2021 (avec un peu plus de 5 000 ventes pour cette dernière année recensée).

Depuis 2015, les ventes et les prix de l'immobilier augmentent particulièrement le long des 27 km de la future 3<sup>ème</sup> ligne de métro dite ligne C (complétée par la nouvelle liaison aéroport express ainsi que par la connexion ligne B hors territoire métropolitain) dont le tracé concerne les communes de Toulouse, Colomiers, Blagnac et Labège. En effet, selon la lettre de l'Établissement Public Foncier Local (EPFL)<sup>70</sup>, 39 % des ventes réalisées sur ces quatre communes en 2019 se situent dans la zone d'influence de la 3<sup>ème</sup> ligne (600 m autour des futures stations), en augmentation de 26 % entre 2015 et 2019, alors qu'une baisse des prix de 22 % était observée sur la période précédente 2010-2014. De surcroît, sur la période 2015-2019, les prix ont augmenté : +26 % pour les appartements anciens et +28 % pour les maisons anciennes.

### Des prix de vente qui augmentent davantage que les revenus des ménages

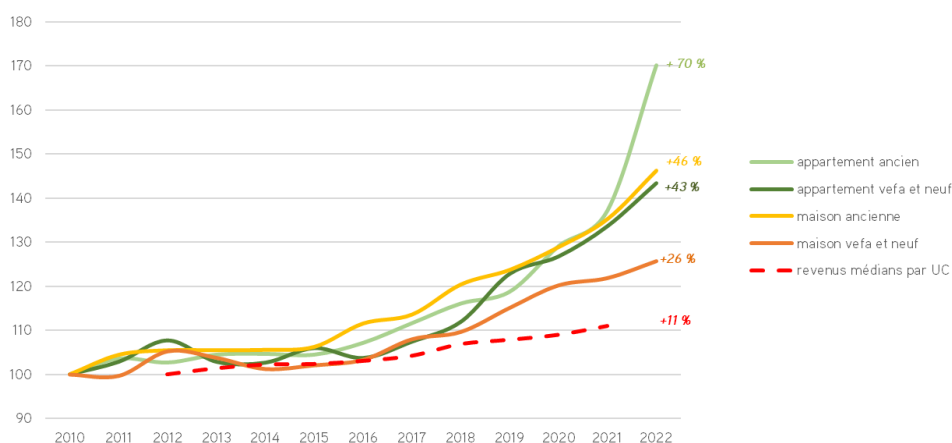
Les prix de vente enregistrent une hausse globale, tant dans le marché du neuf que de l'ancien, de manière plus ou moins prononcée sur la période de 2010 à 2022, avec les plus fortes hausses observées dans l'ancien.

Les appartements anciens, biens les plus vendus sur le marché des transactions, connaissent une augmentation de leurs prix de vente de 70 % sur cette période, avec un fort décrochage observé sur les deux dernières années. L'année 2021 marque, en effet, une accélération de la hausse des prix de ces biens en partie imputable à la crise sanitaire. La sortie du confinement a eu pour effet accélérateur la prise de décision d'achat (désir d'acheter son propre logement ou de déménager) dans un contexte de facilité d'emprunt (taux d'intérêt très bas, durée d'emprunt longue...)<sup>71</sup> générant une forte hausse de la demande dans un marché immobilier toulousain déjà tendu. Parallèlement, le ralentissement continu de la construction neuve a pu engendrer un report de certains ménages vers le segment des appartements anciens.

<sup>70</sup> Lettre n°6 de l'epfl « Prospective foncière 2022 », mars 2022

<sup>71</sup> Avec pour objectif de mieux encadrer les conditions d'emprunt des ménages et de garantir leur solvabilité dans ce contexte d'inflation immobilière, le Haut Conseil de Stabilité Financière (HCSF) oblige les banques, sauf dérogations, à respecter un taux d'effort des ménages de 35% et une durée maximale d'emprunt de 25 ans depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022.

Évolution des prix de ventes neufs et anciens médians et des revenus disponibles médians par unité de consommation à Toulouse Métropole (base 100 en 2010 pour les prix et en 2012 pour les revenus)



Source : DV3F de 2010 à 2022 et FiLoSoFi de 2012 à 2021

Cette hausse des prix sur tous les types de biens observés est déconnectée de la progression des revenus des ménages, qui n'ont augmenté que de 11 % sur la période 2012 à 2021 (données indisponibles sur les années antérieures et 2022).

Au niveau national, un ralentissement du nombre de transactions (voire une baisse) ainsi qu'une hausse des prix plus contenue du marché de l'ancien (voire une tendance baissière sur certains territoires), sont à l'œuvre depuis le début de l'année 2022, corrélés au retour de l'inflation (reprise de l'activité après la crise du covid, puis effets sur les prix de la guerre en Ukraine) et à une forte et rapide augmentation des taux d'intérêt des crédits immobiliers.

La note de conjoncture des Notaires de France publiée en janvier 2024 fait état d'une hausse plus modérée des prix de ventes à Toulouse de 1,1 % pour les appartements anciens et d'une baisse de 4,5 % pour les maisons anciennes au 3<sup>ème</sup> trimestre 2023 par rapport au 3<sup>ème</sup> trimestre 2022 (soit des prix de ventes médians s'élevant à 3 330 €/m<sup>2</sup> pour les appartements et 328 000 € pour les maisons).

### Le marché des grandes copropriétés anciennes, segment encore abordable et de plus en plus sélectif

Toulouse Métropole compte près de 500 copropriétés de plus de 50 logements, construites entre 1955 et 1990, soit plus de 54 000 logements. Un quart des ventes d'appartements anciens sur Toulouse Métropole se réalise au sein de ces grandes copropriétés, notamment dans celles construites entre 1955 et 1975 à Toulouse.

Le marché des grandes copropriétés anciennes, segment de plus en plus sélectif, demeure encore relativement abordable notamment pour les primo-accédants. A l'échelle de Toulouse Métropole, les appartements des grandes copropriétés des années 1955-1975 se vendent 2 600 € par m<sup>2</sup> en 2022<sup>72</sup>, contre 3 000 € par m<sup>2</sup> pour l'ensemble des appartements anciens et 4 400 € par m<sup>2</sup> dans le neuf hors parking (prix médians) la même année. Ce décrochage par rapport au marché toulousain s'explique par une conjonction de facteurs : moindre attractivité, localisation, vétusté... Ces prix sont par conséquent davantage accessibles aux ménages à plus faibles ressources.

<sup>72</sup> Il s'agit des prix médians DV3F relevés en 2022 sur le territoire de Toulouse Métropole et analysés dans le cadre de l'Observatoire des copropriétés de l'agglomération toulousaine. Les transactions des grandes copropriétés de plus de 50 logements construits entre 1955 et 1990 sont analysées par cet Observatoire.

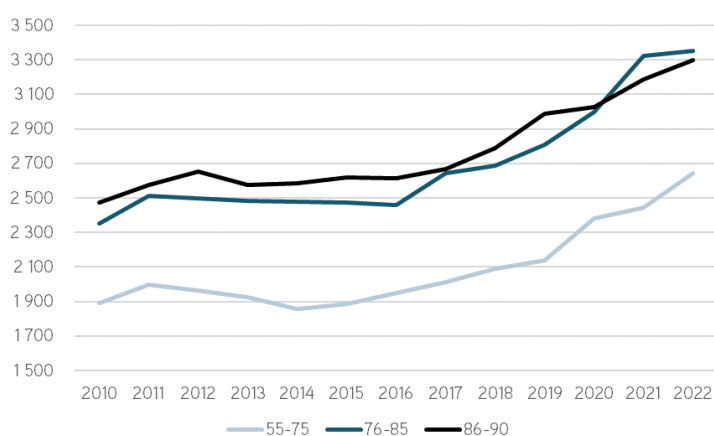
Cette situation peut générer des fragilités dans certaines copropriétés :

- des difficultés à payer les charges et à faire financer les travaux par les copropriétaires,
- in fine un risque de dégradation accentuée des bâtiments,
- des ménages captifs de ces copropriétés faute de pouvoir financer un départ vers un autre logement dans le cadre d'un parcours résidentiel ordinaire ou, à l'inverse, des rotations importantes des propriétaires et locataires entraînant une instabilité dans l'occupation et la vie de la copropriété.

Ces fragilités conduisent à mettre en œuvre des actions publiques pour aider les plus fragiles d'entre elles à anticiper des travaux, notamment d'amélioration énergétique (OPAH, Plan Initiative Copropriétés).

A l'instar des autres segments du parc de logements, le prix de ventes des appartements anciens dans ces grandes copropriétés a également augmenté : +29 % entre 2010 et 2020 pour les copropriétés des années 1955 à 1975, passant le seuil des 2 000 € par m<sup>2</sup> sur les dernières années, +19 % pour celles construites entre 1976 et 1985 et +22 % pour les grandes copropriétés des années 1986-1990. Néanmoins, ce marché permet de répondre à une demande familiale : 42 % des logements sont des T4 ou plus.

Evolution des prix de ventes au m<sup>2</sup> des appartements dans les grandes copropriétés entre 2010 et 2022



Source : Observatoire des copropriétés de l'agglomération toulousaine, à partir de l'analyse des données DV3F

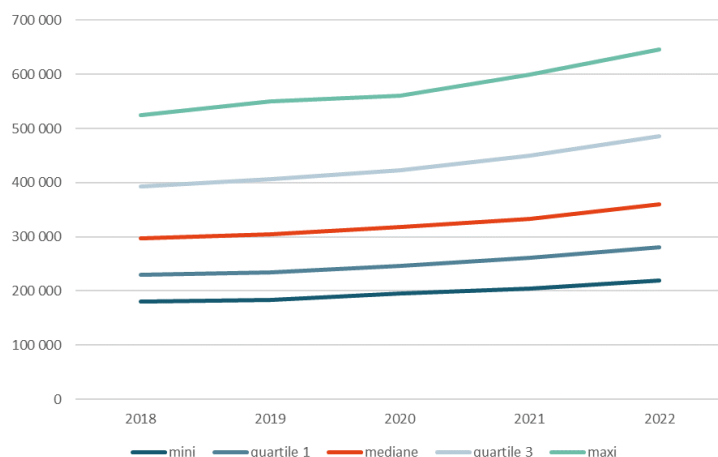
Au regard de ces constats, ce marché constitue un parc d'accession sociale de fait, notamment pour les familles modestes ou primo-accédantes. Or, les mesures gouvernementales telles que la mise en place des Diagnostics de Performance Energétique (DPE) et la suppression du PTZ+ dans l'ancien ont rendu ce marché moins accessible. En effet, ce parc de logements, souvent qualifié de « passoire thermique », génère pour les ménages des dépenses financières liées à l'énergie (chauffage du logement) et d'éventuels coûts de travaux à prévoir si la copropriété s'engage dans une action de réhabilitation.



### Un marché des maisons anciennes sélectif

Avec près de 3 000 ventes en moyenne par an entre 2010 et 2021, le marché des maisons anciennes est nettement moins actif que celui des appartements, notamment au sein de la ville-centre. Plus d'un tiers des ventes de maisons anciennes se réalise à Toulouse. Les communes de 1<sup>ère</sup> couronne, Colomiers, Tournefeuille, Cugnaux, L'Union et Blagnac captent ensuite près d'un quart des ventes.

Les prix de ventes des maisons anciennes des cinq dernières années à Toulouse Métropole



Source : DV3F

Toutes les communes connaissent une hausse du prix médian des maisons anciennes sur leur territoire pour la période 2010-2022. Néanmoins, avec 65 % d'augmentation, le marché toulousain est particulièrement touché.

Des disparités de prix s'observent : une maison ancienne est vendue 360 000 € en moyenne sur l'ensemble de Toulouse Métropole en 2022 quand son prix était inférieur à 300 000 € en 2018. A Toulouse, une maison ancienne de 98 m<sup>2</sup> se vend 419 000 € en 2022.<sup>73</sup>

La lettre de Prospective foncière publiée en mars 2022 par l'Etablissement Public Foncier Local met en évidence des prix plus élevés dans les communes du sud et de l'est du territoire du Grand Toulouse<sup>74</sup>. Sur Toulouse Métropole, Pin-Balma est celle qui présente le prix le plus élevé (477 000 €). Parmi les moins chères se trouvent Cornebarrieu (218 380 €), Villeneuve-Tolosane (219 500 €) et Fenouillet (222 000 €).

Pour Toulouse, cette analyse montre également l'existence de fortes disparités entre les quartiers. Ainsi, suivant les tendances observées pour les appartements anciens, les quartiers les plus chers sont centraux tels que Le Busca (619 825 €), Matabiau (595 000 €), Les chalets (570 500 €), Côte Pavée (499 750 €), Compans (469 000 €) tandis que les moins chers correspondent à des quartiers prioritaires de la politique de la ville principalement, Bellefontaine (169 500 €), Papus (183 500 €), Bagatelle (187 260 €), Lafourquette (188 250 €).

Avec de tels niveaux de prix, ce marché des maisons anciennes est essentiellement orienté vers les secundo-accédants ou vise des primo-accédants à fort pouvoir d'achat (avec des revenus ou des apports personnels conséquents).

<sup>73</sup> Source DV3F (prix médians).

<sup>74</sup> Source : la lettre de l'EPFL du Grand Toulouse n°2, mars 2022. Le territoire du Grand Toulouse couvert par l'EPFL comprend les intercommunalités de Toulouse Métropole, du Sicoval et de la Save au Touch (renommée depuis Le Grand ouest toulousain). Les données concernent les ventes réalisées en 2019. Le sud et l'est du territoire du Grand Toulouse, cités dans la lettre de Prospective foncière, comprennent les communes de Veille-Toulouse, Vigoulet-Auzil, Pechbusque, Lauzerville, ainsi que Baziège et Issus qui se situent dans la communauté d'agglomération du Sicoval.

## Une meilleure répartition territoriale des logements en accession sociale couplée à une reprise récente des financements

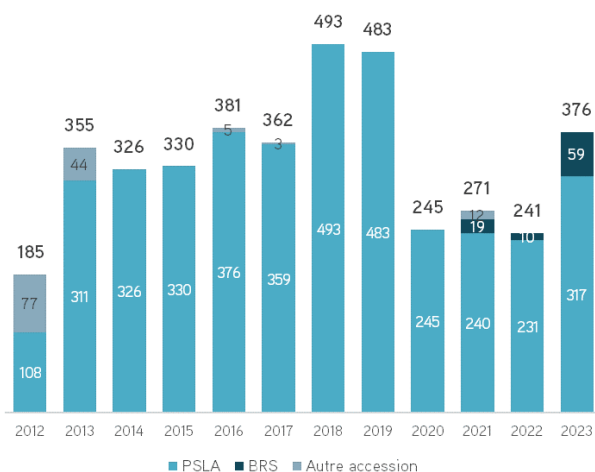
Dans la métropole toulousaine, le marché de l’accession sociale est alimenté par une production de logements en location-accession (PSLA), dans une moindre mesure via la TVA réduite et, plus récemment, par l’offre en Bail Réel Solidaire (BRS) qui tend à se développer.

Toulouse Métropole a connu une progression régulière du PSLA jusqu’en 2019, avec une forte progression des livraisons en 2018 et 2019 (près de 500 logements livrés par an en moyenne sur ces deux années). Entre 2020 et 2022, leur volume chute avec moins de 250 logements livrés par an en moyenne avant de progresser à nouveau en 2023. Parmi les raisons pouvant expliquer cette baisse entre 2020 et 2022, à l’instar de toute la production de logements, la conjoncture liée à la crise sanitaire a ralenti les financements et les livraisons, mais surtout le PSLA subit depuis 2016 la concurrence des logements à prix maîtrisés.

L’année 2021 a connu les premières livraisons de logements en bail réel solidaire (BRS), accession sociale pérenne, qui repose sur un principe de dissociation entre le foncier et le bâti sur une très longue durée et commence à se développer dans la Métropole. Pratiquement 250 logements déjà financés en BRS devraient être livrés dans les trois années à venir. Le déploiement du Bail Réel Solidaire dans le neuf dans un premier temps représente, en effet, un axe majeur du pilotage de Toulouse Métropole. La métropole se dote également d’outils pour accompagner le pilotage des communes, avec la création d’un Organisme de Foncier Solidaire Métropolitain dont l’objectif est de développer une offre d’accession sociale pérenne et non spéculative, constituant l’un des axes de la nouvelle stratégie foncière métropolitaine.

Cependant, avec moins de 380 logements en accession sociale livrés par an en moyenne sur la période 2012-2023 (soit un total de 4 500 logements livrés sur l’ensemble de cette période), Toulouse Métropole reste loin des objectifs annuels fixés dans le PLH 2014-2019 (650 logements) et dans le PLUi-H annulé (700 logements), et ce malgré la mobilisation des opérateurs.

Les logements en accession sociale livrés sur Toulouse Métropole par type de produits (ensemble des opérateurs)

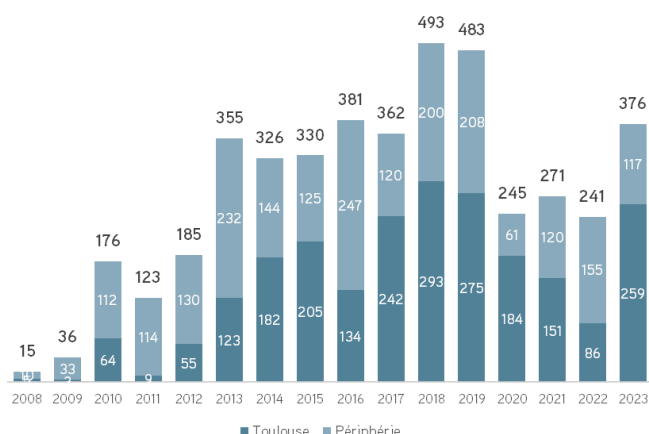


Source : Outil de suivi du logement social – Toulouse Métropole / AUAT- janvier 2024

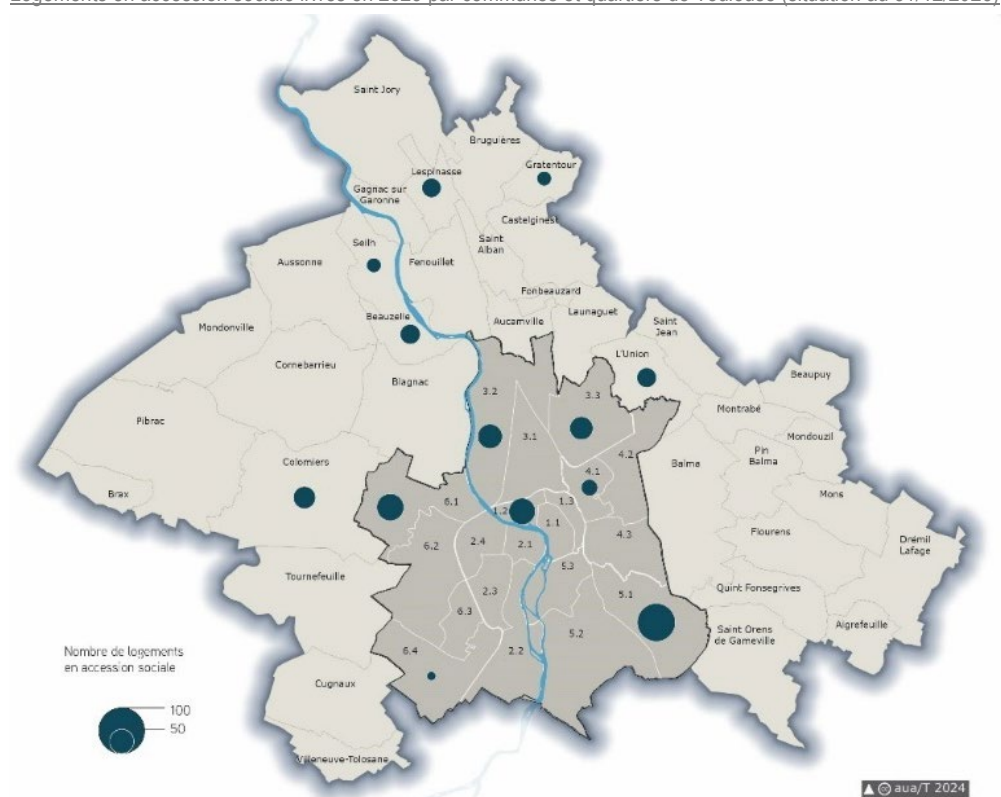
La reprise des agréments en PSLA, BRS et TVA réduite en 2023 (467 logements financés, contre 230 en moyenne entre 2019 et 2022) permet d’entrevoir des perspectives plus favorables pour les livraisons de logements en accession sociale pour les prochaines années.

Par ailleurs, ces logements en accession sociale sont mieux répartis sur le territoire. Sur l’ensemble de la période 2008-2023, la répartition entre la ville-centre et les autres communes est équilibrée (51 % des livraisons à Toulouse). Jusqu’en 2014, l’accession sociale était davantage développée en périphérie de Toulouse ; depuis, la tendance s’inverse (à l’exception de l’année 2016).

Les logements en accession sociale livrés dans Toulouse Métropole par territoire (ensemble des opérateurs)



Logements en accession sociale livrés en 2023 par communes et quartiers de Toulouse (situation au 31/12/2023)



L’accession sociale participe aux parcours résidentiels des ménages de la métropole toulousaine. Cependant, depuis la révision du zonage ABC issue de l’arrêté du 2 octobre 2023<sup>75</sup>, Toulouse se situe désormais en zone A (B1 avant la dernière révision) et présente un prix de vente plafonné à 4 501 € par m<sup>2</sup> qui s’approche du prix de vente libre moyen des logements neufs en collectif. Ainsi, le prix de vente de ces logements en accession sociale risque d’être déconnecté de la capacité financière d’une partie des ménages à laquelle ce type de produit s’adresse. Apportant une réponse complémentaire aux dispositifs du PSLA et du BRS, le Prêt d’Accession Sociale, le Prêt à Taux Zero, le Prêt Action Logement pour certains salariés et le Pass Accession Toulousain<sup>76</sup> soutiennent l’accession à la propriété des ménages de la métropole toulousaine.

<sup>75</sup> Ce zonage ABC classe les territoires selon le niveau de tension de leur marché immobilier, par ordre décroissant du niveau de tension le plus élevé (zone A bis) au plus faible (zone C). Il s’élève à 3 605 € / m<sup>2</sup> pour la zone B1 correspondant à la quasi-totalité des communes de Toulouse Métropole hors Toulouse. Plafonds PSLA et BRS en vigueur au 1er janvier 2024 exprimés en euros au m<sup>2</sup> de surface utile.

<sup>76</sup> La Ville de Toulouse propose, pour les primo-accédants, le « Pass Accession Toulousain », un prêt sans intérêts de 6 000 € pour l’acquisition d’un logement ancien de plus de 5 ans sur l’ensemble du territoire communal et 10 000 € pour un logement neuf dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville.

## D. Un effort de production et de diversification de l'offre sociale qui reste insuffisant face à l'intensité des besoins

### CE QU'IL FAUT RETENIR

- Un effort de rattrapage conséquent : 2 500 logements locatifs sociaux par an de 2008 à 2023... mais un repli des logements financés en 2023.
- Une concentration de la production à Toulouse durant la période 2012-2023 (58 %), en particulier pour les logements spécifiques (83 %).
- Un réel effort de diversification dans les communes de première couronne et une meilleure répartition de la production sur les dernières années.
- Une amélioration de la réponse aux capacités financières des ménages les plus modestes : la part du PLAI augmente pour atteindre 27 % à 31 % de la production ces dernières années (4 % en 2008).
- Un objectif de 50 % de la production en maîtrise d'ouvrage directe difficile à atteindre sur l'ensemble du territoire et de manière constante (47 % sur les deux dernières années).
- Une demande sociale toujours aussi forte : 7 demandes pour 1 attribution et un très faible taux de satisfaction des demandes exprimées pour les petits logements (surtout T1) et les très grands (T5 et plus).
- Des ménages demandeurs disposant de ressources très faibles : 77 % déclarent des ressources inférieures au plafond PLAI.
- Un développement de l'offre pour les personnes en grande difficulté encore insuffisant par rapport à la diversité et à l'augmentation des besoins et dont le maillage territorial doit être développé.

## Une importante production locative sociale sur la période longue, en net recul ces deux dernières années

### Un effort de rattrapage conséquent qui ralentit fortement

Au 1<sup>er</sup> janvier 2023, Toulouse Métropole compte 84 000 logements locatifs sociaux au sens de l'inventaire SRU (dont plus de 75 000 détenus par les organismes de logement social, au sens du RPLS), soit 21 % des résidences principales. 68 % du parc social de Toulouse Métropole se concentre à Toulouse, puis dans les communes de première couronne.

Face à la hausse des besoins, et pour répondre aux obligations de la loi SRU, Toulouse Métropole poursuit son effort de rattrapage en matière de diversification de la production de logements.

Avec 2 500 logements sociaux livrés en moyenne par an de 2008 à 2023 dont 80 % familiaux<sup>77</sup> et 20 % en logements sociaux spécifiques<sup>78</sup>, Toulouse Métropole atteint les objectifs minima du PLH 2010-2015 établis à 2 200 logements sociaux par an, puis du Pacte Métropolitain de l'habitat (faisant suite à l'annulation du PLUi-H) de 2 450 logements sociaux par an, soit 35 % minimum de la production totale de logements.

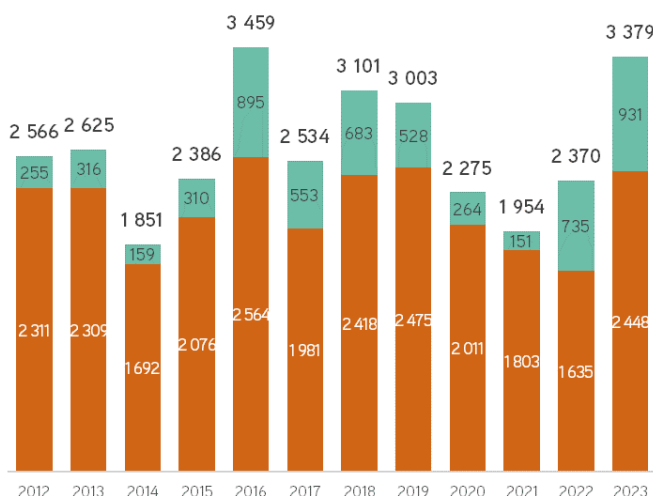
<sup>77</sup> Source : Outil de suivi du logement social – Toulouse Métropole / AUAT – Logements familiaux : PLAI-R, PLUS et PLS familiaux livrés par des organismes HLM, les communes, les CCAS, le CROUS et les associations agréées.

<sup>78</sup> Source : Outil de suivi du logement social – Toulouse Métropole / AUAT – 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.

Les logements sociaux familiaux et spécifiques livrés entre 2012 et 2023

Après le tassement important constaté entre 2020 et 2022, la production connaît en 2023 un rebondissement des livraisons de logements locatifs sociaux.

La baisse de la production, imputable à la diminution globale de la construction neuve à partir de 2018, a été accentuée par la crise sanitaire qui a engendré un report des opérations (notamment celles portées par les opérateurs privés). L'annulation du PLUi-H a également eu des effets sur le ralentissement de la production de logements sociaux (outils réglementaires en faveur du logement social et inscrits dans le PLUi-H par exemple).



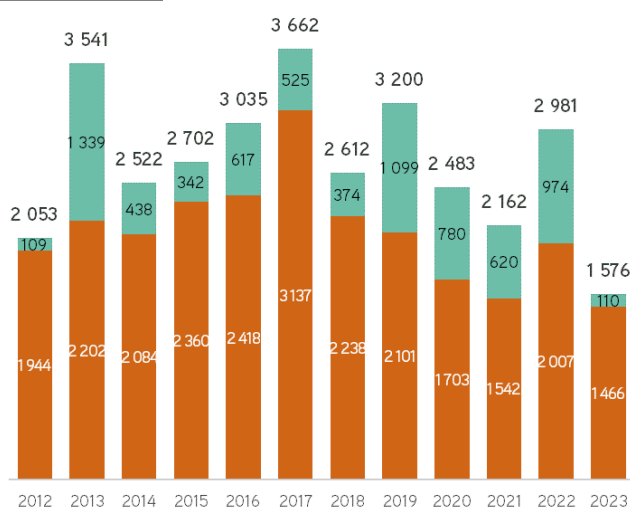
Source : Outil de suivi du logement social – Toulouse Métropole / AUAT janvier 2024

■ LLS spécifiques  
■ LLS familiaux

Les logements sociaux familiaux et spécifiques financés entre 2012 et 2023

Cependant, malgré la relance de la production intervenue en 2022, une vigilance est à maintenir au vu du fort repli des financements de logements locatifs sociaux en 2023.

Avec moins de 1 600 logements locatifs sociaux financés en 2023, la programmation sociale n'atteint pas les objectifs du Pacte Métropolitain de l'habitat de 2 450 logements sociaux par an.



Source : Outil de suivi du logement social – Toulouse Métropole / AUAT - janvier 2024

■ LLS spécifiques  
■ LLS familiaux



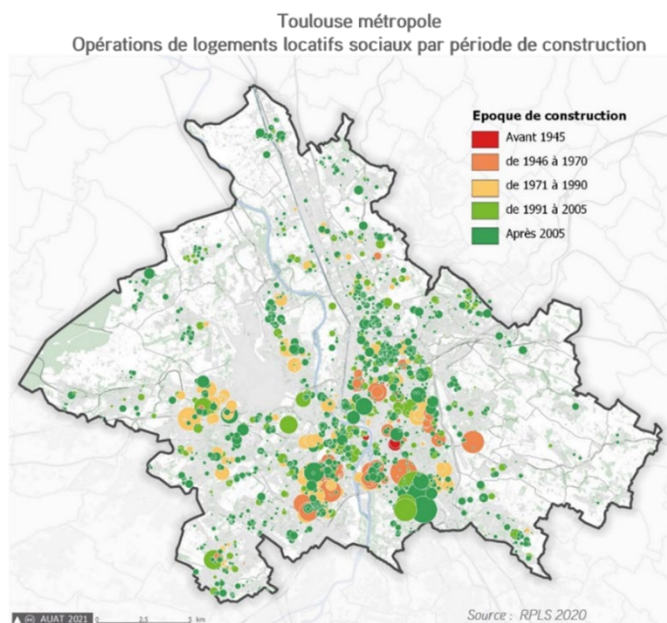
## Une concentration de la production sur Toulouse... mais des opérations récentes mieux réparties sur le territoire métropolitain

Un quart du parc social a été construit entre 1949 et 1974, correspondant à la politique d'édification des grands ensembles pour répondre aux besoins importants en logements de la population de cette période (résorption des bidonvilles, taux de natalité élevé des « trente glorieuses », accueil des rapatriés d'Algérie...), notamment quartier du Mirail à Toulouse et Val d'Aran ou En Jacca à Colomiers.

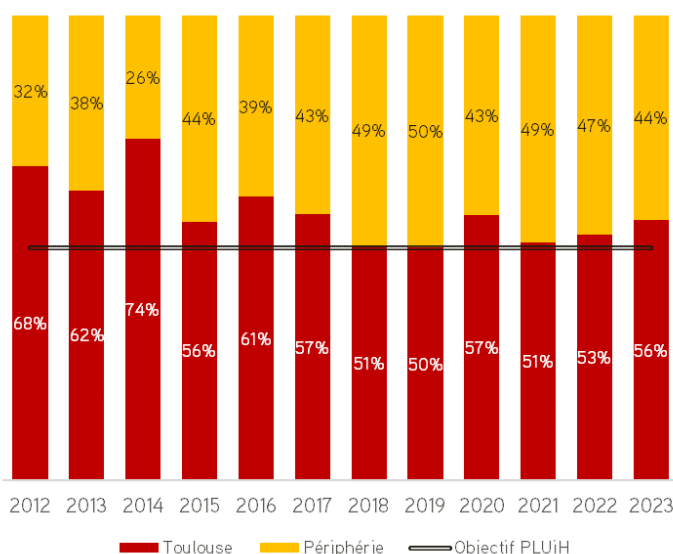
Face au déficit de logements sociaux et aux déséquilibres de l'offre, Toulouse Métropole a soutenu un effort de programmation locative sociale depuis les années 2000, tendant à un rééquilibrage progressif de l'offre et à une plus grande mixité d'habitat dans les quartiers toulousains et les communes de périphérie.

Ainsi, 44 % du parc social a été construit dans les vingt dernières années. Ce déploiement récent du parc locatif privé et social, a introduit une diversité de formes d'habitat dans les communes de périphérie, élargi la gamme de l'offre de logements et amélioré ainsi la réponse aux besoins des habitants en place comme des nouveaux arrivants.

La production est tout particulièrement active sur Toulouse qui a enregistré 58 % des livraisons de la période 2012-2023, dont la quasi-totalité des logements spécifiques de la Métropole (83 %). Depuis 2018, la production de logements locatifs sociaux s'est répartie de manière plus équilibrée entre la ville-centre et les autres communes de la Métropole, en particulier dans les communes de 1<sup>ère</sup> couronne, contribuant à l'effort de production. Néanmoins, cette répartition reste fragile et assez fluctuante selon les années.



La répartition de la production locative sociale (logements familiaux et spécifiques) entre Toulouse et le reste de la Métropole entre 2012 et 2023



Source : Outil de suivi du logement social – Toulouse Métropole / AUAT - janvier 2024

## Une amélioration de la production pour répondre aux capacités financières des ménages les plus modestes

Il existe plusieurs catégories de logements locatifs sociaux en fonction des prêts contractés par les organismes pour les financer (PLAI, PLUS, PLS). Ces prêts déterminent les plafonds de ressources des ménages qui peuvent accéder à ces logements et les niveaux de loyers pratiqués

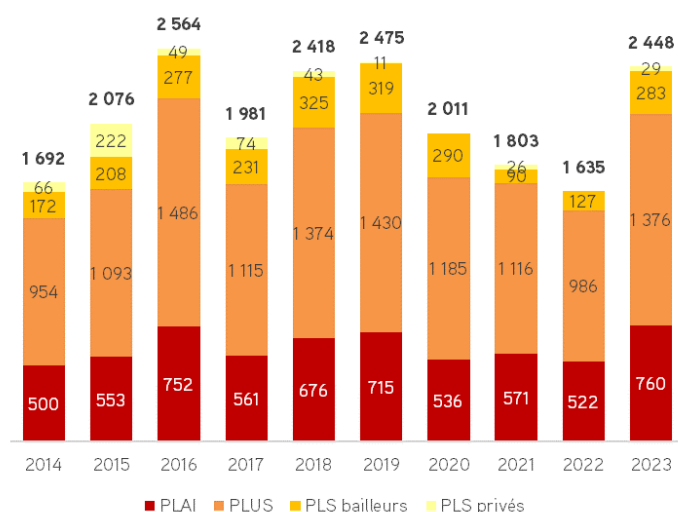
- Le PLAÍ (prêt locatif aidé d'intégration) correspond aux logements très sociaux. Ils sont réservés aux personnes en situation de grande précarité, qui peuvent cumuler des difficultés sociales et économiques. Les plafonds de ressources des demandeurs et de loyers des logements sont les plus faibles.
- Le PLUS (prêt locatif à usage social) correspond aux locations à loyer modéré auxquelles est éligible plus de la moitié des ménages français.
- Le PLS (prêt locatif social) est attribué aux ménages dont les revenus sont supérieurs aux plafonds de ressources PLUS, mais insuffisants pour se loger dans le parc locatif privé. Dans certains secteurs, les niveaux de loyers se rapprochent de ceux du parc locatif privé.

Ces prêts permettent de financer des logements sociaux familiaux ou spécifiques (ces derniers constituent une offre adaptée pour répondre à des besoins propres aux personnes âgées, jeunes travailleurs, étudiants, personnes en situation de handicap...).

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. Depuis 2015, plus de la moitié des logements a été livrée en Prêt Locatif à Usage Social (PLUS), et la part des logements très sociaux, relevant du Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI), a progressé dans la production passant de 4 % en 2008, à 31 % en 2023. En conséquence, la part des PLAÍ dans l'ensemble du parc de logements sociaux atteint 12 % en 2023.

Cet effort de production permet de mieux répondre aux capacités financières des ménages très modestes, mais reste encore insuffisant, alors que 77 % des demandeurs en attente d'un logement locatif social disposent de revenus inférieurs aux plafonds de ressources du PLAÍ.

Les logements sociaux familiaux livrés par les bailleurs par type de financement depuis 2014

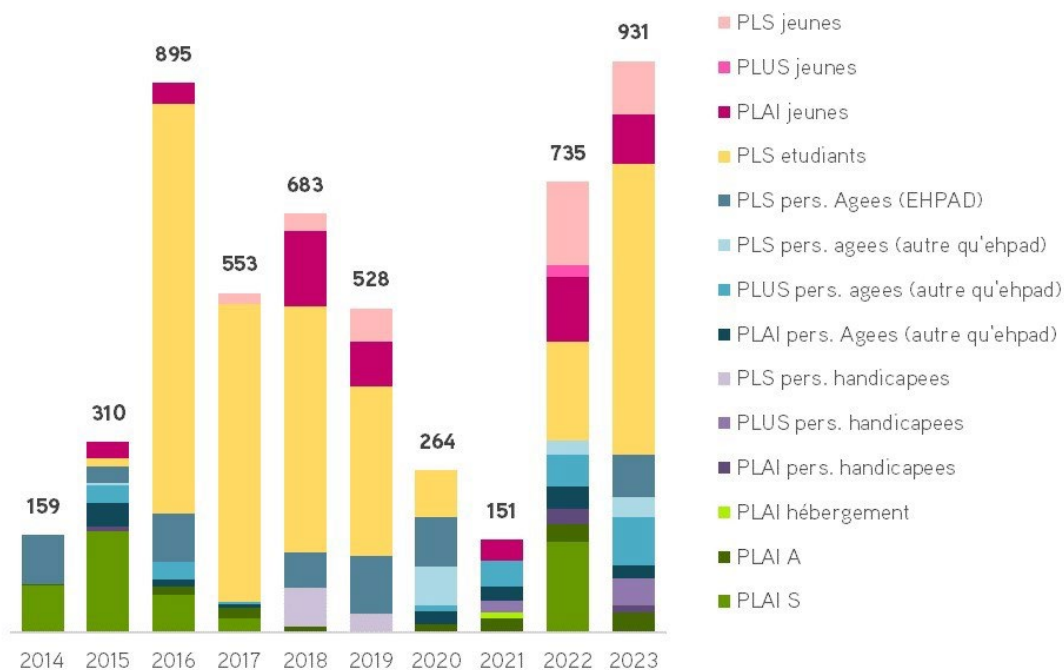


Source : Outil de suivi du logement social – Toulouse Métropole / AUAT - janvier 2024

À cela s'ajoute le développement d'une offre de logements sociaux pour répondre à des besoins spécifiques : résidences pour étudiants, résidences sociales, résidences pour personnes âgées, centres d'hébergement d'urgence...

Ainsi, pratiquement 8 000 logements sociaux spécifiques ont été livrés entre 2008 et 2023, à un rythme irrégulier, suivant la courbe de livraisons des logements sociaux familiaux. Les deux dernières années sont marquées par des livraisons particulièrement fortes, portées par des livraisons de résidences jeunes ou étudiants.

Les logements sociaux spécifiques livrés par les bailleurs par type de financements depuis 2014



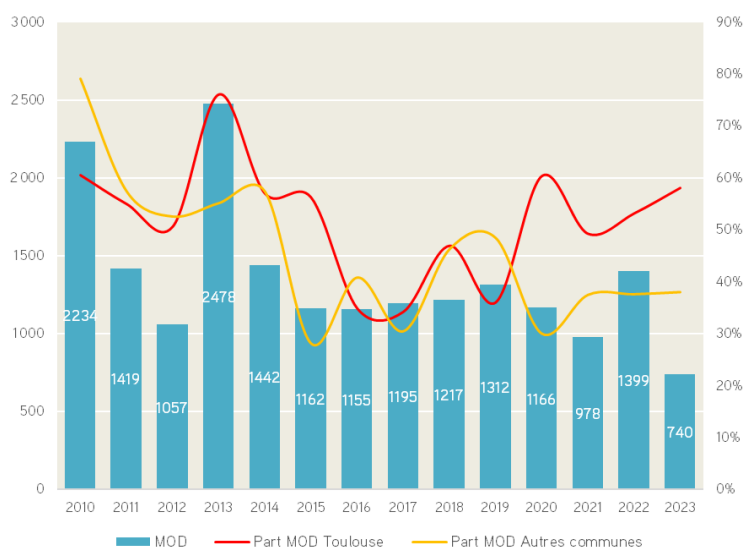
Source : Outil de suivi du logement social – Toulouse Métropole / AUAT - janvier 2024

### Le poids de la Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) toujours important dans la production de logements sociaux à l'échelle de la Métropole

La VEFA permet d'introduire une mixité sociale au sein des programmes de logements. Toutefois, ce mode de production rend la programmation locative sociale vulnérable face à d'éventuels replis du marché, puisque dépendante de la pré-commercialisation du programme par le promoteur. La situation récente en est l'illustration avec les moindres financements et livraisons de logements locatifs sociaux que connaît la Métropole depuis 2020, conséquences du repli des permis de construire constaté depuis 2018.

Toulouse Métropole s'est fixé un objectif de production d'au moins 50 % des logements sociaux en maîtrise d'ouvrage directe afin de limiter les effets des aléas du marché immobilier. Ce seuil, dépassé depuis 2020 (et pour la première fois depuis 2015) pour les logements financés sur la commune de Toulouse (à hauteur de 58 %), peine cependant à être atteint en dehors de Toulouse. Ainsi, sur les deux dernières années, 47 % des logements financés l'ont été en maîtrise d'ouvrage directe à l'échelle de la Métropole et 38 % seulement hors de la ville-centre.

Logements sociaux familiaux et spécifiques produits en maîtrise d'ouvrage directe sur Toulouse Métropole depuis 2010



Source : Outil de suivi du logement social – Toulouse Métropole AUAT - janvier 2024

**1 logement locatif social sur 10 autorisé à la vente**

Près de 9 300 logements HLM sont autorisés à la vente dans la Métropole, soit près de 11 % du parc SRU au 31/12/2023.

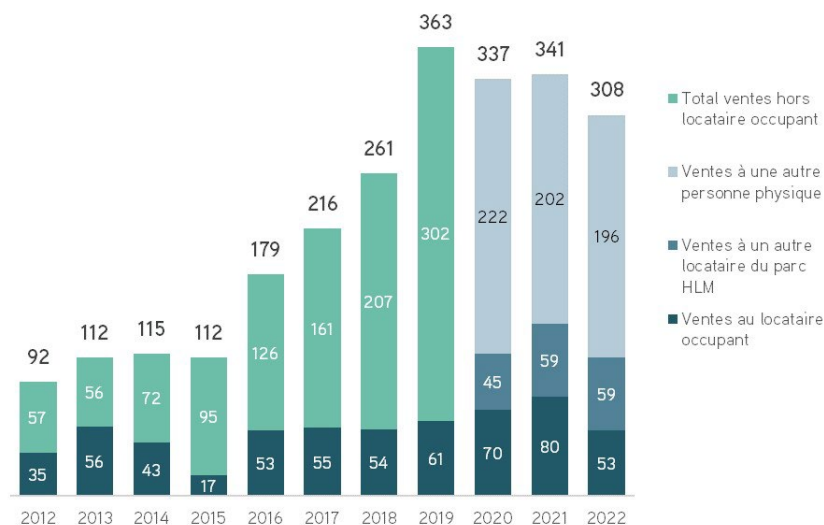
Les trois quarts de ces logements sont situés dans la ville de Toulouse (7 000 logements), contre un quart dans les communes périphériques : principalement à Blagnac (550 logements), Cugnaux et Colomiers (320 logements) et Saint-Orens (250 logements).

Parmi les logements autorisés à la vente, un tiers a déjà été vendu (plus de 3 000 logements) et un peu plus de 6 000 logements restent à vendre.

Le rythme de vente annuel s'établit en moyenne à près de 340 logements depuis 2019, dont plus de 60 au locataire occupant du logement.

Répartition des logements locatifs sociaux vendus depuis 2012 (ventes à personne physique uniquement, hors ventes en bloc)

Note : A partir de 2020, le graphique détaille les ventes hors locataire occupant.

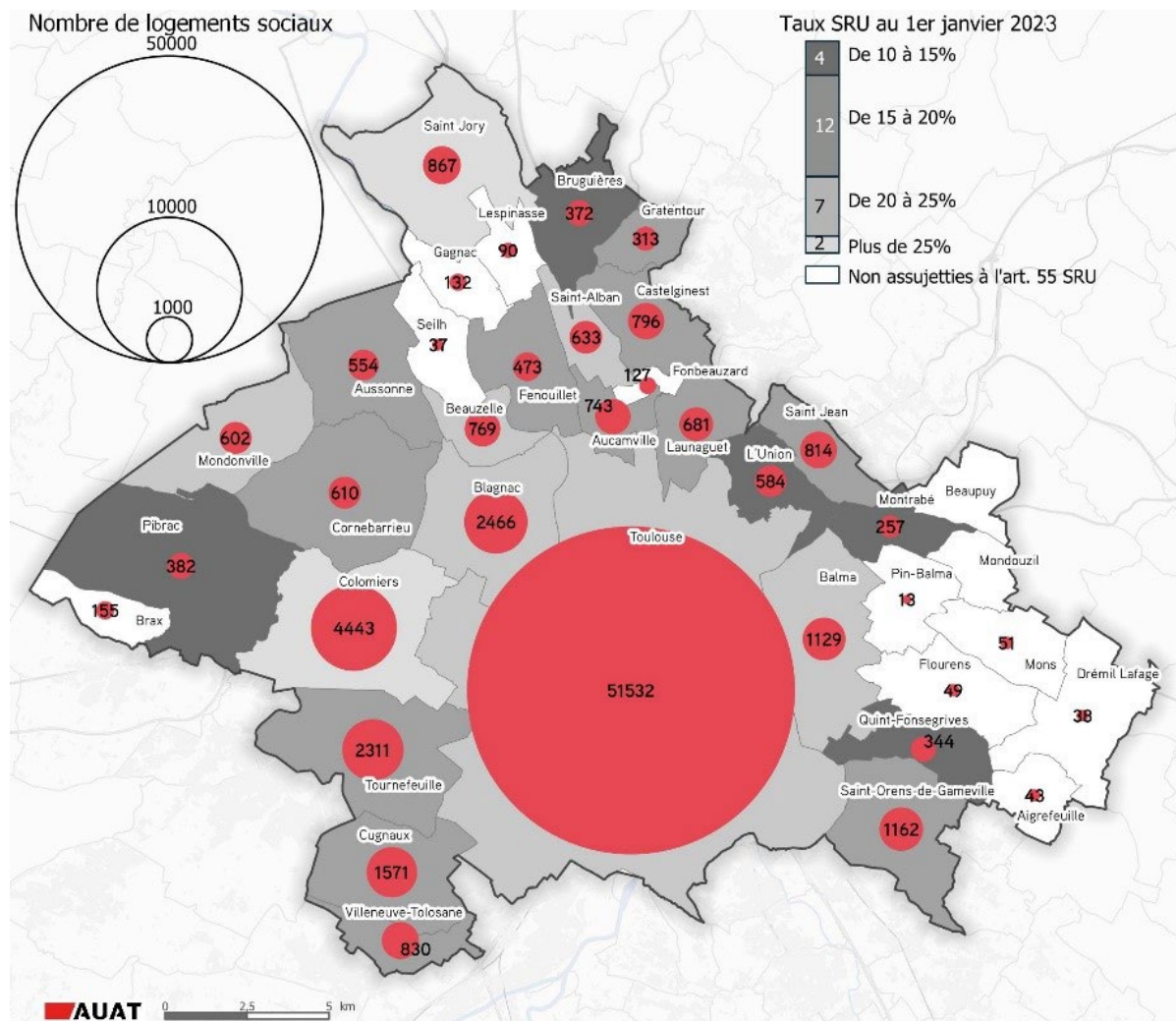


Source : enquête annuelle Toulouse Métropole au 31/12/2022

## Un rythme de rattrapage qui doit s'intensifier

Au 1<sup>er</sup> janvier 2023, Toulouse Métropole regroupe plus de 84 000 logements sociaux au sens de la loi SRU, soit 21,32 % des résidences principales (contre 17,29 % en 2010). À l'échelle de la Métropole, le taux SRU est en hausse régulière, même si l'obligation légale de 25 % n'est pas encore atteinte pour la plupart des communes qui y sont soumises.

Inventaire des logements et taux SRU au 1<sup>er</sup> janvier 2023



L'article R302-14 du CCH fixe les conditions dans lesquelles est calculé le taux de tension de la demande et précise qu'un effort de production supplémentaire n'est pas justifié lorsque ce ratio est inférieur à un seuil précisé par décret mis à jour au début de chaque période triennale. Ce décret détermine la liste des agglomérations et EPCI soumis à un taux cible de 20 % ou 25 % de logements locatifs sociaux au regard du nombre de résidences principales. À ce titre, la Métropole s'est vu attribuer sur les trois dernières périodes triennales un taux cible de 20 %. Le taux de tension sera réexaminé au premier semestre 2026. Compte-tenu de l'augmentation du nombre de demandeurs de logement social constatée et du fléchissement de la production, la dégradation du taux de tension de la Métropole pourrait entraîner un retour au taux cible de 25 % dès 2026.



Toulouse Métropole doit faire face à une baisse du stock de logements sociaux (conjuguée à celle de la production ces deux dernières années) qui accroît la tension sur la demande. Ainsi, les sorties de logements du parc social prévues présentent un risque d'accroissement des difficultés pour répondre à la fois à la demande des ménages, mais aussi aux objectifs SRU : mise en œuvre des orientations nationales d'accélération de la mise en vente de logements sociaux (Loi Elan) avec près de 340 ventes en moyenne par an sur Toulouse Métropole (entraînant une sortie du parc SRU sauf en cas de vente au locataire occupant ou en Bail Réel Solidaire) et démolitions de 290 logements HLM par an dans les secteurs en renouvellement urbain d'ici 2031. S'ajoutent également les déconventionnements issus de conventions PLS et ANAH. Ce sont donc au total, environ 630 logements en moyenne qui sortent chaque année du stock de logements SRU.

Pour maintenir ou atteindre le taux cible de logements sociaux, et face à ces sorties de logements du stock SRU, il apparaît nécessaire d'intensifier la production.

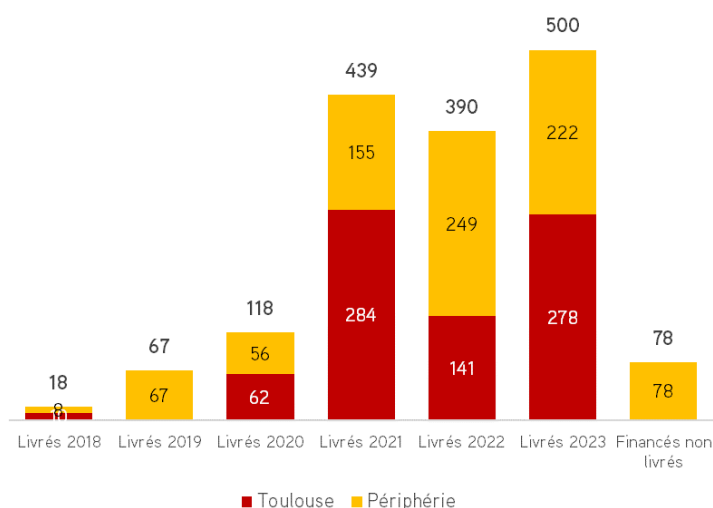
### Logements financés en prêt locatif social et locatif intermédiaire, une offre à réserver aux secteurs les plus tendus

Une autre offre participe à la diversification de la palette d'offres dans les secteurs où le marché immobilier est le plus tendu. C'est le cas des logements privés financés par le Prêt Locatif Social (PLS) 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. Néanmoins, le volume de PLS livrés est en constante diminution et représente de faibles volumes.

Les logements locatifs intermédiaires (LLI) sont destinés aux ménages dont les revenus sont trop élevés pour pouvoir accéder aux locations HLM et trop faibles pour se loger dans le secteur privé.

Ils s'implantent peu à peu dans le marché toulousain avec 1 600 LLI financés depuis 2018, en constante augmentation, pour atteindre 500 logements intermédiaires mis en location en 2023.

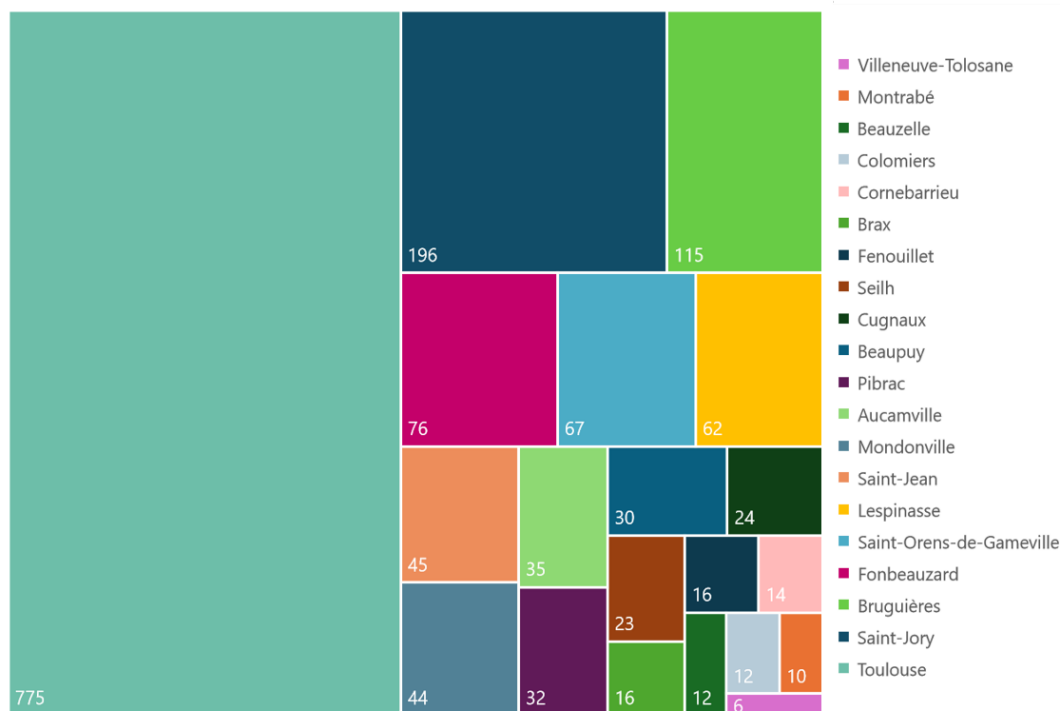
Les logements locatifs intermédiaires à Toulouse Métropole (ensemble des opérateurs)



Source : Outil de suivi du logement social – Toulouse Métropole / AUAT - janvier 2024

Sur cette période 2017-2021, la répartition de l'offre est toutefois assez équitable entre Toulouse et les autres communes de la Métropole (57 % à Toulouse).

Les logements locatifs intermédiaires financés par commune sur la période 2017-2023 (ensemble des opérateurs)



Source : Outil de suivi du logement social – Toulouse Métropole / AUAT - janvier 2024

### Un cadre d'accès au logement social remodelé

Une réforme de la gestion de la demande et de l'attribution des logements sociaux a été engagée depuis 2014 par le biais de plusieurs lois :

- la loi du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové, dite « ALUR » qui introduit plus de transparence dans la gestion de la demande et de l'attribution des logements sociaux et confie aux EPCI la gouvernance de la politique d'attribution des logements sociaux, en articulation avec les politiques locales de l'habitat
- la loi du 27 janvier 2017 relative à l'Egalité et à la citoyenneté qui, par son titre II, réforme les attributions en articulant la nécessité d'accueillir davantage de ménages prioritaires au sein du parc social avec les enjeux d'équilibres territoriaux.
- la loi ELAN en 2018 est venue compléter ces réformes, notamment sur les aspects relatifs à la cotation de la demande, à la gestion en flux de l'ensemble des contingents et aux missions élargies des commissions d'attributions à l'examen de l'occupation sociale des logements ;
- enfin, en 2022, la loi 3DS ajoute plusieurs mesures relatives à la mixité sociale : amélioration du suivi des attributions hors QPV, identification de résidences à enjeu prioritaire de mixité sociale, reconnaissance DALO (Droit Au Logement Opposable) pour le demandeur ou une personne à sa charge occupant un logement inadapté à son handicap...

Au niveau local, ces réformes de l'accès au logement social confient donc aux intercommunalités le rôle de chef de file d'une politique intercommunale et partenariale de gestion de la demande et des attributions de logements sociaux, via la mise en place d'une instance de pilotage, co-présidée par le préfet et le président de Toulouse Métropole : la Conférence intercommunale du logement. Celle-ci a pour mission d'élaborer un Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs et un document-cadre sur les orientations en matière d'attributions des logements sociaux, constituant tous deux des volets inséparables des politiques d'accès au parc social et d'équilibre de peuplement.

Le document-cadre adopté par la Convention Intercommunale d'Attribution (CIL) fixe les grands principes sur les attributions, les équilibres territoriaux et l'accueil des publics prioritaires. Ces grands principes sont déclinés de façon opérationnelle dans la convention intercommunale d'attribution signée par les partenaires.

En application de ces dispositions, la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) de Toulouse Métropole a été mise en place le 20 janvier 2017. Elle a élaboré des orientations suivantes en matière d'attributions, formalisées dans un document-cadre adopté le 14 février 2019 :

- mieux repérer les fragilités territoriales et définir une stratégie commune pour rééquilibrer les attributions et l'occupation sociale,
- mieux accueillir les publics fragiles,
- favoriser les mutations et fluidifier les parcours résidentiels,
- renforcer l'offre à bas loyers en dehors des Quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV).

Ces orientations ont été déclinées en 2020 dans la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) qui fixe des engagements chiffrés aux différents partenaires.

### Un parc locatif social en tension croissante

Plus de 45 000 ménages avaient une demande active de logement social sur le territoire de Toulouse Métropole au 31 décembre 2023, contre près de 35 100 ménages en 2018. Il s'agit des ménages ayant formulé le souhait de se voir attribuer un logement social dans l'une des communes de Toulouse Métropole dans un de leurs cinq premiers choix. Par rapport à 2018, leur nombre s'est accru de 40 %.

Les trois-quarts de ces ménages résident déjà dans la Métropole et la moitié sont logés à Toulouse.

La crise sanitaire de la Covid-19 a eu une double incidence sur le logement social. D'une part, elle a pesé sur le nombre de logements sociaux financés et a retardé les livraisons du fait de l'arrêt des chantiers. D'autre part, le confinement sanitaire a engendré une moindre libération de logements sociaux pour d'autres attributions, les ménages ayant hésité à changer de résidences. De ce fait, le taux de rotation est descendu à 9 % et le délai moyen d'attente pour l'obtention d'un logement s'est allongé de plusieurs mois. La situation n'a pas connu d'évolution positive durant les trois années suivant la crise, puisque la rotation des occupants et les livraisons de logements sociaux notamment sont demeurées à un niveau très faible : il fallait ainsi 25 mois en moyenne avant de se voir attribuer un logement locatif social en 2023 (19 mois en 2018). Dans ce contexte, la pression de la demande s'est élevée à 7,2 demandes pour 1 logement attribué en 2023 sur la Métropole.

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Nombre de demandes	35 101	37 985	38 033	38 606	41 769	45 152
Nombre d'attributions	7 046	6 608	5 913	6 485	6 004	6 242
Ratio nombre de demandes / nombre d'attributions	5,0	5,7	6,4	5,9	7,0	7,2

Source : Atlas, Imhoweb

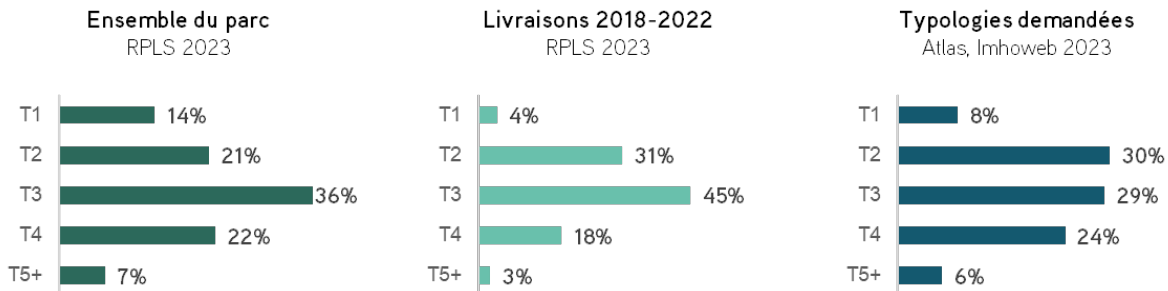
Note méthodologique : Il s'agit de l'ensemble des demandes actives, en dehors de celles émanant d'associations ou d'étudiants/apprentis, pour lesquelles le demandeur a indiqué souhaiter un logement social dans l'une des communes de Toulouse Métropole parmi ses cinq premiers choix.

La pression qui pèse sur le parc social tient aussi à une part conséquente de demandeurs de mutations (34 %). Ces mutations permettent de répondre à l'évolution des besoins, comme des changements dans la composition familiale ou la nécessité d'un logement adapté pour des raisons de santé ou de handicap notamment. La réponse apportée aux demandes de mutations tend à s'améliorer : 27 % de ces demandes ont donné lieu à une attribution (soit +8 points par rapport à 2019), permettant d'atteindre pour la 4<sup>ème</sup> année consécutive l'objectif de 25 % fixé dans le cadre de la CIA (Convention Intercommunale d'Attribution).

### Une réponse aux besoins des populations les plus modestes

Originellement destiné à loger principalement des familles, le parc locatif social est constitué de 65% de moyens et grands logements (T3 et plus). Sur la période récente, c'est toutefois les logements T2 et T3 qui constituent la plus large partie des livraisons (ces typologies représentent plus de trois quart des logements livrés entre 2018 et 2022). Les grands logements T5 et plus se développent moins rapidement (3 % des livraisons 2018-2022 seulement), ce qui peut participer de la hausse notable des délais d'attente constatée sur cette typologie (de 29 mois en 2020 à 40 mois en 2023).

Typologies des logements locatifs existants, livrés entre 2018-2022 et demandés par les ménages

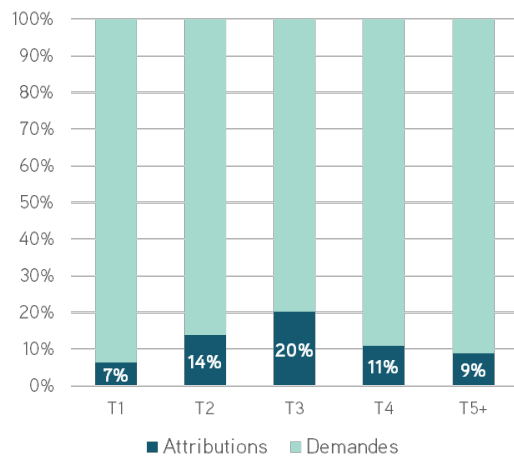


Source : RPLS 2023 et Atlas Imhoweb 2023

6 242 logements sociaux (hors attributions en résidences dédiées aux étudiants) ont été attribués au cours de l'année 2023. 27 % des attributions ont bénéficié à des demandeurs de mutation, soit 1 656 attributions. Sur la période récente, le nombre d'attributions annuelles a sensiblement diminué, malgré une augmentation du parc social (+ 9 750 logements locatifs sociaux entre 2018 et 2022).

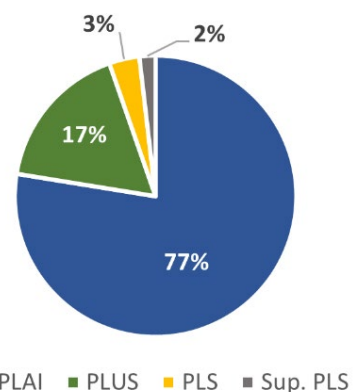
Parmi l'ensemble des attributaires, les demandeurs ayant souhaité un logement T2 ou T3 sont ceux qui ont obtenu le plus souvent satisfaction (20 % pour les T3 et 14 % pour les T2). En effet, les logements T2 bénéficient d'une meilleure rotation et les T3 constituent la typologie de logement social la plus présente (36 % de T3 au sein du parc HLM de la Métropole).

Taux de satisfaction de la demande par typologie de logement



Source : Atlas, Imhoweb 2023

Répartition des demandeurs selon les plafonds de ressources du parc social



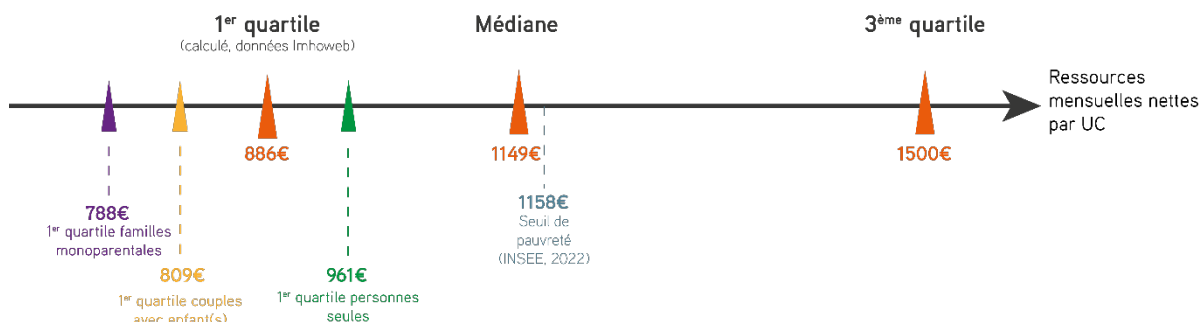
Source : Atlas, Imhoweb 2023

Quels que soient les territoires, la tension sur le parc locatif social est accentuée par, d'une part, une moindre libération des logements sociaux (la rotation a encore baissé durant la période de crise sanitaire) et, d'autre part, des niveaux de loyers dans le parc privé qui génèrent des taux d'effort trop élevés pour nombre de ménages qui ne peuvent ainsi pas y postuler, qu'ils soient nouveaux demandeurs ou en situation de mutation interne au parc social. De ce fait, le parc social ne constitue plus depuis longtemps une étape du parcours résidentiel des ménages et nombre de ménages réalisent l'ensemble de leur parcours résidentiel dans ce parc.

La faiblesse des revenus constitue la principale caractéristique des ménages demandeurs d'un logement locatif social et bénéficiaires d'une attribution (en 2023, 77 % des demandeurs et 79 % des ménages attributaires de la Métropole disposent de ressources inférieures au plafond PLAI) et témoigne du caractère très précaire de la demande locative sociale. Plus de la moitié des attributaires a des ressources inférieures au seuil de pauvreté (1 158€ mensuels en 2023 pour une personne seule). De plus, le revenu médian des attributaires avoisine la moitié de celui de l'ensemble des ménages de la Métropole (1 983€/mois par unité de consommation en 2021 selon l'Insee).

Les situations de pauvreté sont d'autant plus marquées pour les familles monoparentales, qui bénéficient d'une seule source de revenus, et les couples avec enfants, notamment les familles nombreuses.

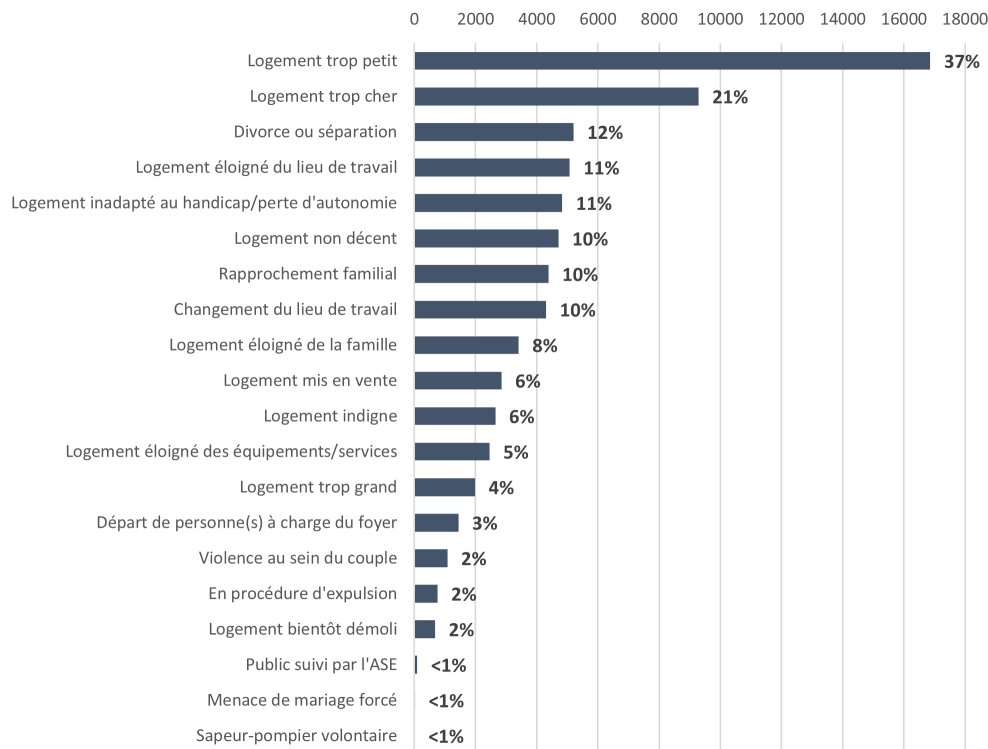
#### Répartition des ressources des attributaires de logements sociaux en 2023



Source : Atlas, Imhoweb

Note méthodologique : Attributions hors demandes d'étudiants/apprentis. Ressources calculées à partir des références considérées fiables (6150 attributions sur 6242 en 2023).

#### Motifs de demandes en 2023



Source : Atlas, Imhoweb 2023



Les motifs évoqués par les demandeurs, qui concernent principalement la taille du logement (37 % des demandes sont motivées par la trop petite taille du logement) et son prix (21 % des demandes sont motivées par le coût trop élevé du logement actuellement occupé), sont également révélateurs des difficultés rencontrées par les ménages demandeurs dans la recherche d'un logement qui soit en adéquation avec les besoins qu'ils expriment et leurs capacités financières.

Les familles avec enfant(s) représentent plus de la moitié des attributaires : 18 % de couples avec enfants et 34 % de familles monoparentales. Les couples avec enfant(s) sont plus souvent en mutation au sein du parc social (39 % pour 25 % en moyenne pour l'ensemble des attributaires), ce qui reflète le besoin d'adaptation du logement à l'évolution de la taille de la famille et confirme la réalisation de parcours résidentiels au sein de ce parc. Ces ménages sont également plus nombreux à s'être vu attribuer un logement social au sein d'un QPV, en lien avec une offre en grands logements plus importante et des niveaux de loyers plus accessibles sur ces secteurs.

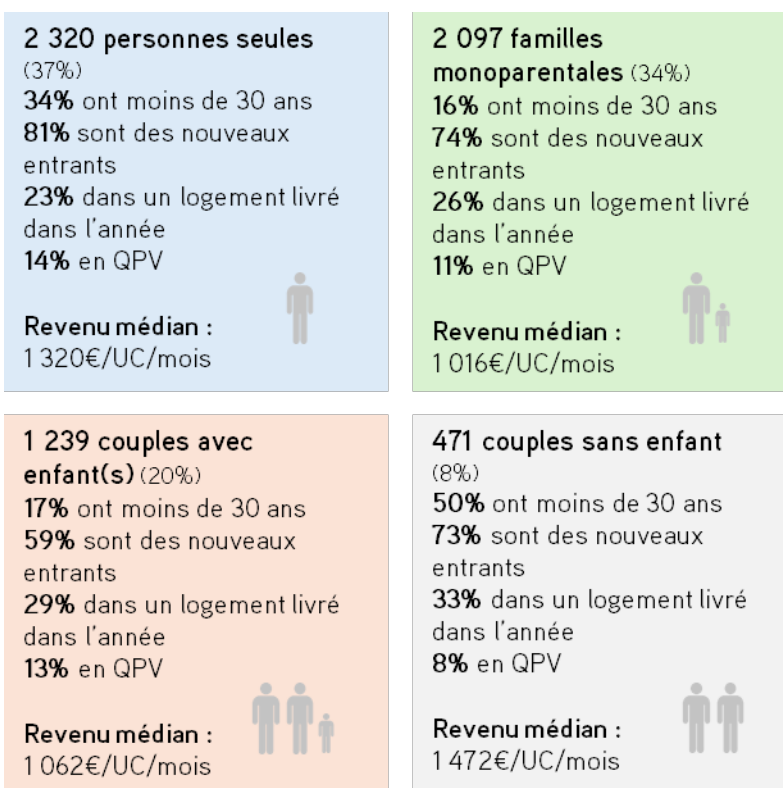
Les couples sans enfants sont peu représentés au sein des attributaires (8 %). Ces ménages sont jeunes (la moitié d'entre eux ont moins de 30 ans) et disposent d'un revenu médian par unité de consommation plus élevé que les autres profils de ménages.

En 9 ans, les parts de personnes seules, de couples avec enfant(s) et de couples sans enfant(s) parmi les attributaires ont légèrement baissé (-2 %). A contrario, la part des familles monoparentales a connu une augmentation significative (+4 %).

Par ailleurs, 29% des ménages attributaires ont accédé à un logement social dans le cadre d'un dispositif d'accès prioritaire, tel que défini dans le cadre de la politique intercommunale d'attribution de logements sociaux (notamment les ménages prioritaires relevant du PDALHPD (Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées), du DALO ou dont le logement est démolé en territoire ANRU...). Les familles monoparentales et les personnes seules représentent les deux grandes catégories de ménages prioritaires ayant bénéficié d'un logement social en 2023. Quel que soit leur dispositif d'accès prioritaire, ces ménages sont souvent dans des situations économiques et financières très précaires (36 % des attributaires prioritaires vivent uniquement de prestations sociales).

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, du 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). A l'inverse, des ménages, dont la capacité financière est plus élevée, sont captifs dans le parc locatif social, faute de pouvoir financer un loyer dans le parc privé ou une accession à la propriété.

Principales caractéristiques des ménages attributaires en 2023



Source : Atlas, données Imhoweb 2023

## Une progression de l'offre de logement et d'hébergement pour les personnes en grande difficulté sur la période récente, mais encore insuffisante au regard de l'augmentation des besoins

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 une palette tout aussi diversifiée de réponses, de l'hébergement vers le logement autonome.

Selon le Cahier du territoire Grande agglomération/Toulouse Métropole du Plan habitat de la Haute-Garonne, 57 % des « mal-logés » du département habitent la Grande agglomération, essentiellement sur Toulouse Métropole et sa ville-centre.

Au 31 décembre 2023, Toulouse Métropole compte plus de 16 000 demandes actives d'un logement social de ménages sans logement stable<sup>79</sup>.

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. L'intervention sur ce volet a été renforcée par la mise en place du Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO) de la Haute-Garonne défini par la circulaire du 8 avril 2010, puis par la création de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) et la mise en œuvre de la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) fixant des objectifs d'attributions des logements locatifs sociaux en faveur des publics prioritaires (DALO, PDALHPD, CIL).

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, un hébergement temporaire peut être proposé aux ménages ne pouvant pas accéder à un logement autonome, selon les problématiques rencontrées et le degré d'urgence du ménage.

Lancé en septembre 2017, le Plan quinquennal pour le Logement d'abord et la lutte contre le sans-abrisme (2018-2022), face au double constat d'une persistance du sans-abrisme en France et d'une saturation des dispositifs d'hébergement d'urgence, tend à développer les solutions pérennes de retour ou de maintien dans le logement.

Il s'appuie sur 5 axes d'action<sup>80</sup> :

1. Produire et mobiliser plus de logements abordables et adaptés aux besoins des personnes sans-abri et mal-logées
2. Promouvoir et accélérer l'accès au logement et faciliter la mobilité résidentielle des personnes défavorisées
3. Mieux accompagner les personnes sans domicile et favoriser le maintien dans le logement
4. Prévenir les ruptures dans les parcours résidentiels et recentrer l'hébergement sur ses missions de réponse immédiate et inconditionnelle
5. Mobiliser les acteurs et les territoires pour mettre en œuvre le principe du Logement d'abord.

Dès 2018, ce plan a été mis en application dans 23 territoires (communes, intercommunalités ou départements) de France dont Toulouse. La commune de Toulouse a souhaité cette mise en œuvre accélérée du « Plan Logement d'abord » dans l'objectif principal de prioriser l'accès au logement des personnes sans domicile, via la captation d'une offre sociale ou très sociale dans le parc privé ou à travers la réalisation de logements en pensions de famille (porté à l'échelle de la ville de Toulouse avant d'évoluer à l'échelon métropolitain en 2019).

La phase expérimentale 2019-2020 a permis de loger et d'accompagner une cinquantaine de ménages à partir d'orientations du SIAO.

<sup>79</sup> Source : Demandes actives au 31/12/2023, Imhoweb (comprenant les demandes des étudiants, apprentis et associations).

<sup>80</sup> Source : Délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement (<https://www.gouvernement.fr/logement-d-abord>)

Durant les cinq années de ce plan, l'objectif est de loger environ 500 ménages grâce au dispositif, en collaboration étroite avec les services de l'État, à travers différentes modalités :

- la création d'un Groupement d'Intérêt Public (GIP) métropolitain qui a une mission d'Agence Immobilière Sociale pour la captation et la gestion de logements du parc privé à destination de personnes sans domicile,
- le développement d'un observatoire social du sans-abrisme (maraudes et recensements des sans-domiciles réalisés à partir de 2019 à Toulouse),
- la mise en place d'un dispositif d'accompagnement pluridisciplinaire facilitant l'accès et le maintien dans un logement autonome.

Dans le cadre de ce Plan, plus de 4 600 personnes sans domicile ont été recensées à Toulouse en 2020 et plus de 6 200 en 2021. Pendant la crise sanitaire, les accueils à l'hôtel ont significativement augmenté.

Toulouse Métropole a participé également au projet européen ROOF<sup>81</sup> de 2019 à 2022, sélectionné par la Commission européenne le 26 juin 2019 et co-financé par le Fonds Européen de Développement Régional (FEDER) dans le cadre du programme de coopération territoriale URBACT III. Regroupant un réseau de neuf villes européennes, il avait pour ambition de trouver des solutions collectivement pour défendre le droit au logement, en réduisant le sans-abrisme et en développant une offre de logements et de dispositifs d'accompagnement répondant aux besoins des personnes sans-abri.

La participation à ce réseau a permis d'élaborer, en partenariat avec les acteurs locaux, un plan d'action intégré de lutte contre le sans-abrisme, mettant en cohérence différentes démarches et des dispositifs existants pour :

- améliorer la connaissance sur le sans-abrisme,
- développer des solutions de logements adaptés,
- assurer un accompagnement pluridisciplinaire aux ménages qui le nécessitent,
- et prévenir les expulsions locatives.

### **Une offre concentrée sur Toulouse et les communes de première couronne**

Toulouse Métropole compte plus de 4 000 places en hébergement et logements temporaires ou adaptés. Cette offre se concentre plus précisément à Toulouse et dans une moindre mesure en première couronne.

Au 31 décembre 2021, l'offre existante<sup>82</sup> se compose ainsi :

- en places en hébergement : 827 places avec statut « Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale » (CHRS), 1 310 places hors statut CHRS, 531 places Allocation Logement Temporaire (ALT), 51 places "Habitats Alternatifs » et 114 places pour femmes victimes de violences conjugales,
- en logements adaptés : 648 places en intermédiation locative, 461 places en résidences sociales et Foyers de Jeunes travailleurs, 20 places pour femmes victimes de violences conjugales et 262 places en maisons relais ou résidences Accueil (résidence d'accueil pour un public avec des troubles psychologiques),
- 612 places d'accueil pour demandeurs d'asile ou travailleurs migrants.

En complément, des places permettent de répondre aux besoins de mise à l'abri :

- 440 places hivernales,
- 25 places femmes victimes de violences conjugales,
- 153 places en foyer,
- et 2 642 prises en charge hôtelières.

---

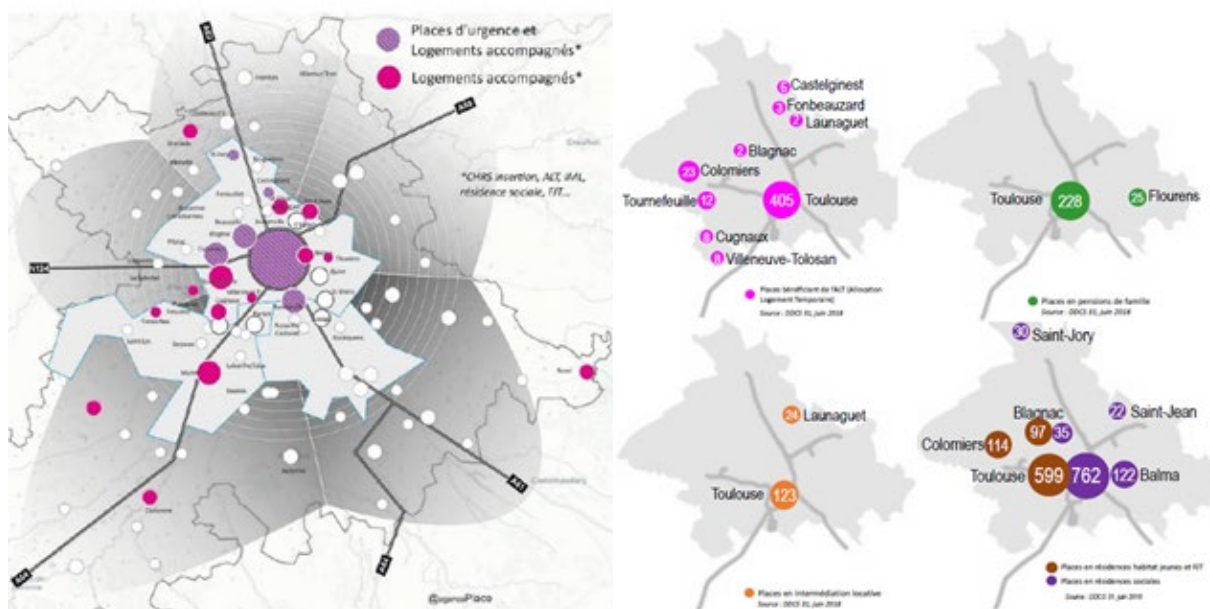
<sup>81</sup> Ce projet comprend deux phases : une 1ère phase de rédaction d'une étude de référence (sept 2019-mars 2020) suivie d'une 2ème phase de co-production (mai 2020-août 2022). Les 9 villes partenaires sont : Gand (Belgique), Toulouse Métropole, Thessalonique (Grèce), Braga (Portugal), Timisoara (Roumanie), Poznan (Pologne), Glasgow (Royaume-Uni), Odense (Danemark) et Liège (Belgique).

<sup>82</sup> Source : Direction des Solidarités et de la Cohésion Sociale, Mairie de Toulouse-Toulouse Métropole

Dans la lignée du Plan logement d'abord, Toulouse Métropole tend à développer les pensions de famille. Depuis 2018, 6 projets de 120 places ont été financés et 5 autres projets sont en cours de constitution.

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.

L'offre en hébergement d'urgence, hébergement d'insertion et logement adapté/accompagné, dans la Grande Agglomération (à gauche) et à Toulouse Métropole (à droite)



Source : Plan habitat de la Haute-Garonne 2020-2026, les cahiers de territoire : Toulouse Métropole, Conseil Départemental de la Haute-Garonne

A cette offre s'ajoutent des logements communaux d'urgence afin de faire face à des situations pouvant se présenter dans les communes, 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 quarantaine de logements sont ainsi mis à disposition en contrepartie d'un suivi social et moyennant un loyer fixé en fonction des revenus des bénéficiaires. Ils permettent soit de loger temporairement des personnes en situation d'urgence et/ou pour éviter un basculement vers l'errance, soit de 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. En 2020, 71 ménages ont été ainsi accueillis et suivis, et 57 en 2021.

En moyenne, chaque année, entre 55 et 60 % de ces ménages accèdent ensuite à un logement autonome, majoritairement dans le parc social. En 2021, le nombre de sorties vers un logement autonome était en baisse (43 %), en raison d'un accès plus difficile au logement social et de situations plus complexes.

Par ailleurs, en collaboration avec la Délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement (Dihal), la ville de Toulouse a déployé des dispositifs d'hébergement accompagné à destination des ménages issus des squats et des bidonvilles. Ainsi, plus de 1800 personnes ont été hébergées et accompagnées depuis 2015.

La Ville de Toulouse porte également des dispositifs d'hébergement alternatif (Habitat alternatif, village sous tentes) pour des publics très marginalisés.

### **Des structures qui ne sont pas toujours adaptées à l'évolution des profils des demandeurs**

Le SIAO connaît une hausse structurelle du nombre de demandeurs, sur le volet 115 ou l'insertion, représentant une augmentation de 50 % sur la période 2012-2022.

En 2022, près de 7 656 ménages différents ont sollicité le SIAO de Haute-Garonne pour une demande de mise à l'abri, d'hébergement ou de logement adapté, soit 17 859 personnes au total (contre 16 302 personnes en 2021) :

- seuls 21 % des ménages, soit 3 727 personnes, ont sollicité à la fois le volet 115 et le volet Insertion du SIAO (contrairement à ce que donne à penser l'idée d'un SIAO unique),
- 52 % des ménages en demande auprès du SIAO, soit 9 355 personnes, n'ont contacté que le 115 pour une demande de prise en charge sur un dispositif d'urgence et ce, sans faire de demande d'hébergement d'insertion ou de logement adapté d'insertion,
- 27 % d'entre eux, soit 4 777 personnes, ont sollicité le volet Insertion du SIAO uniquement via la transmission d'une demande d'hébergement d'insertion ou de logement adapté.

Parmi les ménages en demande auprès du SIAO en 2022, étaient recensés :

- 4 606 personnes isolées, dont 3 173 hommes (41 % des ménages en demande),
- 2 573 familles avec enfants (34 % des ménages), majoritairement composées d'une femme isolée accompagnée d'un ou plusieurs enfants,
- 454 ménages constitués d'un couple ou d'un groupe d'adultes qui ne partagent pas de liens conjugaux (6 % des ménages qui ont sollicité le SIAO),
- une vingtaine de mineurs isolés.



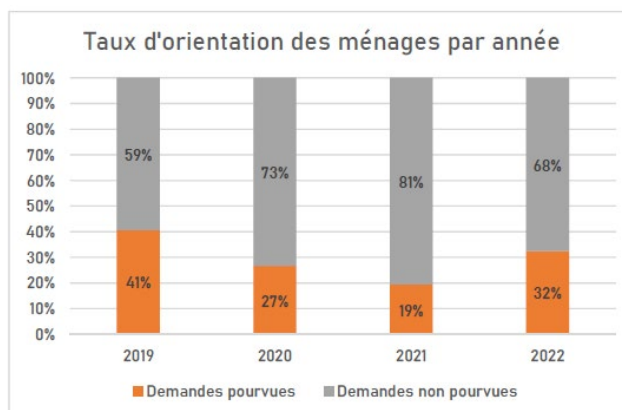
## Un accès aux dispositifs d'hébergement de plus en plus difficile et une « sursaturation » des structures d'accueil

Les ménages qui ont sollicité le SIAO de Haute-Garonne ont reçu des réponses variées selon leur demande et l'urgence de celle-ci.

Le taux d'orientation des demandes au 115 en Haute-Garonne, entre 2019 et 2022

Après deux années de baisse, le taux d'orientation des demandes au 115 augmente en 2022 : 32 % des demandes au 115 ont donné lieu à une orientation.

14 % des demandes ont été orientées vers une prise en charge hôtelière (contre 38 % en 2021).



Source : Graphique extrait du rapport d'Observation sociale SIAO et Veille sociale de Haute-Garonne, 2022, mission confiée par l'Etat au CCAS de Toulouse

D'une manière générale, les places temporaires (comprenant les abris de nuit) sont très majoritaires dans les réponses apportées (88 %). Les femmes seules en sont le public bénéficiaire principal (91 % des attributions).

Le type de réponses selon le public demandeur en Haute-Garonne, en 2022 (en nombre d'orientations)

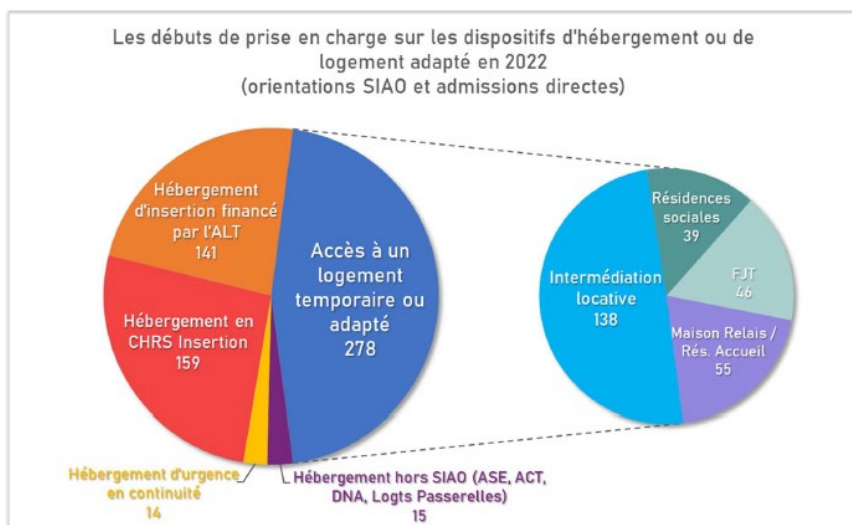
	Places temporaires	Places de longue durée	Places hivernales	Dispositifs Ukraine	Total
Hommes seuls	599	472	468	30	1 539
Femmes seules	9256	196	9	22	9 461
Couples sans enfant	128	45	4	13	177
Familles avec enfants	85	128	33	86	246
Dont femmes seules avec enfant(s)	69	54	12	34	135
Dont hommes seuls avec enfant(s)	1	2	4	0	7
Groupes d'adultes sans enfant	34	3	2	12	39
Mineurs isolés	10	0	0	0	10
Total	10 112	844	516	163	11 472
%	88,15 %	7,36 %	4,50 %	1,42 %	100,00 %

Source : Tableau extrait du rapport d'Observation sociale SIAO et Veille sociale de Haute-Garonne, 2022, mission confiée par l'Etat au CCAS de Toulouse

Concernant les demandes d'insertion, selon le rapport d'Observation sociale SIAO et Veille sociale de Haute-Garonne, 1012 ménages ont reçu une réponse positive :

- 208 ménages ont accédé à un logement autonome,
- 197 ménages ont bénéficié d'une mesure d'accompagnement vers et dans le logement (AVDL) dans le but d'accéder rapidement à un logement autonome,
- 607 ménages ont été pris en charge sur un dispositif d'hébergement ou de logement adapté en 2022, dont 578 à un hébergement d'insertion (CHRS Insertion ou ALT) ou à un logement adapté (soit 108 de moins qu'en 2021).

Les entrées sur un dispositif d'hébergement ou de logement adapté en Haute-Garonne, en 2022  
(en nombre de ménages)



Source : Graphique extrait du rapport d'Observation sociale SIAO et Veille sociale de Haute-Garonne, 2022, mission confiée par l'Etat au CCAS de Toulouse

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.

### Un parc locatif social qui participe à la fluidification des dispositifs d'hébergement

Les sortants de structures d'hébergement et de logement temporaire constituent une autre priorité de la politique du logement. Face à une offre locative privée à vocation sociale insuffisamment développée et peu mobilisée, ces publics sont reconnus prioritaires 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 « ordinaire ».

En application de la loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017, le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées de Haute-Garonne (PDALHPD) 2019-2023 prévoit une plus grande ouverture du parc social aux publics prioritaires avec un objectif de mobilisation d'au moins 25% des attributions des différents contingents de réservation et du parc non réservé des bailleurs, et la poursuite de l'effort de production des logements en PLAI.

À l'échelle de Toulouse Métropole, les bailleurs s'engagent à consacrer 37,5 % de leurs attributions à des ménages prioritaires<sup>83</sup>.

Ces ménages prioritaires regroupent les publics DALO, les ménages à reloger dans le cadre de renouvellement urbain, les personnes relogées dans le cadre du Plan Initiatives Copropriétés et les publics labellisés prioritaires, issus des 13 catégories du L441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) et pour la quatorzième, du 5<sup>ème</sup> PDALHPD, et définis dans le cadre du 6<sup>e</sup> PDALHPD :

- Les personnes en situation de handicap,
- Les personnes sortant d'appartement de coordination thérapeutique,
- Les personnes mal logées ou défavorisées ou rencontrant des difficultés financières,
- Les personnes hébergées ou logées temporairement,
- Les personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée,
- Les personnes exposées à des situations d'habitat indigne,

<sup>83</sup> Source : Convention Intercommunale d'Attribution de Toulouse Métropole 2019-2025

- Les personnes victimes de violences conjugales ou menacées de mariage forcé,
- Les personnes victimes de viol ou d'agression sexuelle à leur domicile ou ses abords,
- Les personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution,
- Les personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains,
- Les personnes ayant à charge des mineurs dans des locaux suroccupés ou non décents,
- Les personnes dépourvues de logement,
- Les personnes menacées d'expulsion sans relogement
- Ainsi que les ménages labellisés « CSE » et « CSE + »<sup>84</sup> dans le cadre du 5ème PDALPD.

En 2023, 77 % des demandeurs d'un logement social (soit 41 600 ménages) disposent de ressources très modestes, sous le plafond de ressources PLAI. Parallèlement, plus de 4 600 ménages demandeurs relèvent de dispositifs d'accès au logement prioritaires. Près de la moitié d'entre eux se trouvent sans logement, hébergé ou en logement temporaire.

En 2023, 29 % des attributions hors étudiants ont été faites à des ménages prioritaires (DALO, PDALHPD et ANRU).

Face à cette demande, parmi les logements sociaux livrés sur la période du PLH 2014-2019 sur la Métropole, près de 30 % l'ont été en PLAI (soit plus de 3 700 logements en 6 ans, avec une progression d'environ 40 % entre 2014 et 2019). Près de 2 400 logements locatifs sociaux familiaux en PLAI supplémentaires ont ensuite été livrés entre 2020 et 2023, soit près de 600 logements par an en moyenne.

Néanmoins, ce parc locatif social ne peut pas satisfaire tous les besoins en raison de son inadaptation aux problématiques de certains ménages, résultats 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. Les logements financés en PLAI spécifiques (PLAI S, PLAI A, PLAI Hébergement...) permettent de répondre, en partie, à ces besoins. Entre 2020 et 2023, 600 logements financés en PLAI spécifiques ont été livrés sur Toulouse Métropole (dont une partie dédiée aux personnes en situation de handicap, aux jeunes ou aux personnes âgées).

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.

Face aux constats d'une diversification des problématiques des personnes et des besoins, d'une offre d'hébergement d'urgence et d'insertion saturée en dépit des nouvelles places créées et d'une offre locative privée à vocation sociale insuffisamment développée et peu mobilisée pour l'accueil des publics prioritaires, un double enjeu se dégage : le renforcement de l'offre d'habitat adapté à destination des publics les plus précaires sur le parc ordinaire » tout en poursuivant le développement de l'offre d'hébergement dédiée. L'effort de production doit se poursuivre et se renforcer sur l'offre à bas loyers pour les ménages les plus modestes. Selon les objectifs inscrits dans le PDALHPD 2019-2023, la production locative sociale doit, en effet, tendre vers 40 % de PLAI soit 900 logements par an, répartis en 30 % en logements ordinaires (dont 10 % de PLAI adaptés) et 10 % de logements d'insertion en pensions de familles, résidences sociales ou résidences habitat-jeunes.

---

<sup>84</sup> Commissions sociales d'examen

L'essentiel de ces enjeux repose sur la mise en œuvre des actions du PDALHPD et du Plan Logement d'Abord :

- Le renforcement de l'offre de logements à bas loyers pour les ménages les plus modestes tant dans le parc public (et notamment une offre en T2 et T5 en PLAI) que privé (en conventionnement social et très social)
- L'accueil des publics fragiles et le relogement des publics prioritaires sur la Métropole dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) et faisant l'objet d'un engagement dans la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA).
- Le renforcement de l'offre d'hébergement d'urgence et d'hébergement temporaire adaptée (en particulier sur les communes de première couronne de Toulouse), notamment la création de logements d'insertion au sein des résidences sociales (dont résidences Habitat-Jeunes) et dans des pensions de famille.
- Le déploiement à poursuivre du Plan Logement d'abord sur la Métropole.

L'offre à vocation sociale dans le parc privé contribue à l'accès au logement des ménages modestes et demeure complémentaire au parc public. Au 1<sup>er</sup> janvier 2023, 737 logements locatifs privés font l'objet d'un conventionnement ANAH avec ou sans travaux sur le territoire de Toulouse Métropole, représentant seulement 0,4 % du parc locatif privé. Une mise en synergie des dispositifs existants (Agence Immobilière Sociale, dispositifs d'intermédiation locative du fonds de solidarité pour le logement et de l'AVDL<sup>85</sup>, programmes opérationnels ANAH...) doit permettre de renforcer cette offre privée à loyer social ou très social.

---

<sup>85</sup> Le dispositif Accompagnement Vers et Dans le Logement (AVDL) vise à faciliter le passage de centres d'hébergement à un logement autonome.

## 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, en inadéquation avec les niveaux de revenus de certains ménages locataires dans le parc privé.
- Le départ en périphérie de la Métropole de ménages au budget contraint pour pouvoir accéder à la propriété dans l'individuel.
- Une tension sur le locatif privé, accentuée par un Indice de Révision des Loyers en forte hausse depuis le 1<sup>er</sup> trimestre 2021 (avant l'instauration d'un « bouclier loyer » au 3<sup>ème</sup> trimestre 2022).
- Une part importante de ménages pauvres dans le parc locatif privé (22 %).

### Un marché du logement en partie déconnecté des capacités financières des ménages

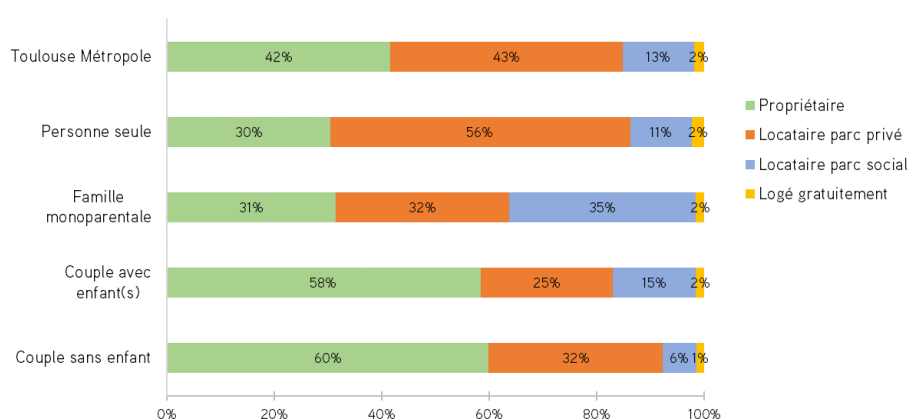
Avec l'attractivité du territoire et l'évolution des modes de vie, les besoins en logements s'accroissent et se diversifient. Si la production de logements, bien que ralentie sur les deux dernières années, peut permettre quantitativement de répondre en partie à la pression démographique qui s'exerce 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 - constitue un frein important à l'accès ou au maintien dans le logement et pénalise particulièrement les ménages de la Métropole. Dès lors, une part des ménages est contrainte de quitter le territoire métropolitain pour accéder à la propriété.

Par ailleurs, le choix du locatif privé est souvent assorti de taux d'effort élevés. Les niveaux de loyers de marché sont peu accessibles aux ménages aux revenus modestes, notamment les personnes seules et les familles monoparentales, qui disposent d'une seule source de revenus. Ainsi, de nombreux ménages sont confrontés à un marché du logement sélectif, tant en accession qu'en locatif.

42 % des ménages de Toulouse Métropole sont propriétaires du logement qu'ils occupent, 56 % sont locataires dans le parc privé ou social. Les couples, avec ou sans enfant(s) sont majoritairement propriétaires occupants.

En revanche, les personnes seules et les familles monoparentales sont sous-représentées sur ce statut d'occupation (respectivement 30 % et 31 % d'entre eux sont propriétaires occupants)<sup>86</sup>.

Statut d'occupation selon le type de ménage à Toulouse Métropole



Source : Insee, recensement 2018

<sup>86</sup> Il s'agit de la personne de référence du ménage. Ainsi, pour la colocation cela signifie que la personne de référence est propriétaire du logement qu'elle occupe.



L'analyse croisée des revenus des ménages de la métropole toulousaine et des prix de vente médians des logements, avec les conditions actuelles d'emprunt immobilier permet d'estimer leur capacité à devenir propriétaires.

Au regard de la simulation ci-dessous, l'accession à la propriété d'un T2 en prix libre apparaît difficile pour la moitié des personnes seules disposant du minimum d'apport. L'achat d'un logement T3 par une personne seule semble réservé aux revenus les plus élevés.

Un couple avec deux enfants souhaitant acquérir une maison ancienne T4 sur le territoire métropolitain devra disposer de revenus disponibles supérieurs à 5 000 € mensuels. Seules les copropriétés anciennes construites entre les années 1955 et 1975 constituent un parc de logements plus abordable pour les primo-accédants et permettent de répondre à la demande de ménages plus modestes en cœur d'agglomération. Toutefois, un couple avec deux enfants devra disposer d'au moins 2 000 € de revenus mensuels pour pouvoir acheter un appartement de quatre pièces dans l'une de ces copropriétés (il s'agit d'une estimation, les prix variant fortement entre les secteurs géographiques). À ces prix d'acquisition, des coûts de travaux peuvent s'ajouter (non compris dans la simulation) avec la possibilité de mobiliser certaines subventions pour des améliorations énergétiques notamment.

L'accession à la propriété, dans le marché libre, selon le budget des ménages



Note méthodologique :

- Les revenus sont calculés à partir des revenus médians disponibles par unité de consommation des ménages de Toulouse Métropole locataires du parc privé, répartis en décile selon les données du fichier Filosofi 2021, Insee. Le revenu mensuel du ménage-type « couple avec deux enfants » a été reconstitué à partir du système de pondération indiquée par l'Insee, attribuant un coefficient à chaque membre du ménage.
- Selon l'Insee, le revenu disponible, également appelé « niveau de vie » est « un revenu à la disposition du ménage pour consommer et épargner. Il comprend les revenus d'activité, les retraites et pensions, les revenus du patrimoine, les revenus financiers et les prestations sociales reçues. À ces ressources, quatre impôts directs sont déduits : l'impôt sur le revenu, la taxe d'habitation, la contribution sociale généralisée et la contribution au remboursement de la dette sociale. »
- Le SMIC mensuel net au 01/01/2022 est mentionné comme revenu de référence minimum.
- Les prix d'achat émanent de prix médians au m<sup>2</sup> rapportés à une surface-type des logements considérés comme anciens c'est-à-dire qui ont au moins cinq ans au moment de la vente. Ces données sont issues de DV3F 2022. Pour la typologie d'appartement en copropriété construite entre 1955 et 1975, le prix médian est issu à la fois de DV3F 2022 et de l'analyse menée par l'Observatoire des copropriétés de l'agglomération toulousaine.
- La simulation est basée sur un taux d'effort de 33 % maximum, une durée d'emprunt maximale de 25 ans, avec 10 % d'apport et 7,5 % de frais de notaire, selon les taux de crédit en vigueur en avril 2022, soit 1,57 % et un taux d'assurance de 0,34 % (simulateur www.meilleurtaux.com).

Depuis le début de l'année 2022, les taux d'intérêts des prêts immobiliers ont quasiment quadruplé. Cette hausse très élevée et rapide corrélée à des prix de vente qui ont fortement augmenté depuis 2021 réduit considérablement la capacité des ménages à devenir propriétaires de leur logement et ce, en particulier pour les primo-accédants, demandeurs en grande partie de prêts immobiliers. À noter que la note de conjoncture des Notaires de France publiée en janvier 2024 fait état d'une hausse des prix contenue pour les appartements anciens et d'une baisse pour les maisons anciennes au 3<sup>ème</sup> trimestre 2023 par rapport au 3<sup>ème</sup> trimestre 2022 à Toulouse.

Au regard de l'inadéquation entre les revenus de certains ménages et les prix de l'accession, les dispositifs d'accession sociale constituent souvent la seule solution pour les primo-accédants de devenir propriétaire sur le territoire métropolitain.

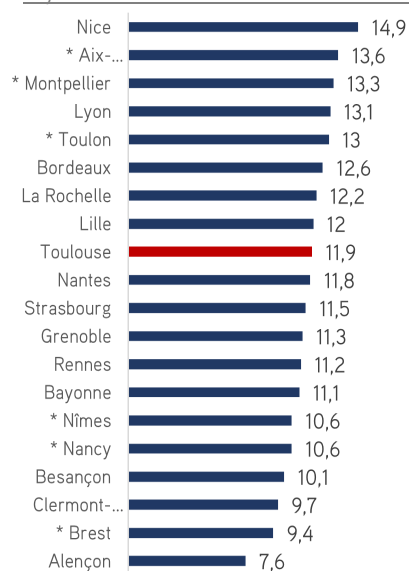
## Une tension sur le logement locatif privé, en particulier dans la ville-centre

### Après une stabilisation relative des niveaux de loyers, une légère tension en particulier sur la ville-centre

Avec un loyer médian de l'ensemble des logements atteignant 11,3 € par m<sup>2</sup> <sup>87</sup> sur l'ensemble du territoire de l'Observatoire Local des Loyers (OLL) de Toulouse et un loyer de marché de 11,9 € par m<sup>2</sup>, l'agglomération toulousaine présente un niveau de loyers dans le parc privé plutôt modéré par comparaison avec des métropoles de taille similaire.

À Toulouse, le loyer de marché médian demeure plus élevé (12,6 € par m<sup>2</sup>), avec des variations importantes entre les nouveaux quartiers de Borderouge, Montaudran, Tibaous ou les grands ensembles (Mirail, Empalot, Izards...) à 11,3 € par m<sup>2</sup> et l'hyper-centre de Toulouse à 14,7 € par m<sup>2</sup>.

Loyers de marché en €/m<sup>2</sup> en 2022 et 2023\*



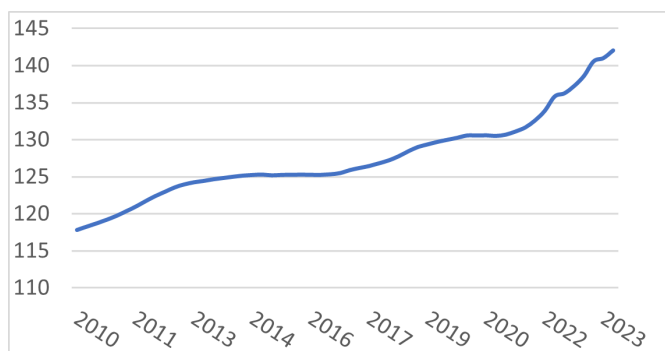
Source : Observatoires Locaux des Loyers

Les loyers médians au m<sup>2</sup> demeurent plus élevés à Toulouse qu'en périphérie (12,6 €/m<sup>2</sup> contre 10,6 €/m<sup>2</sup>). Cependant l'installation en périphérie ne se traduit pas toujours par une réduction de la quittance mensuelle, du fait de superficies médianes des biens plus élevées. Ainsi, le loyer médian d'un appartement situé en périphérie (550 € par mois) reste inférieur à celui d'un appartement toulousain (570 € par mois) malgré une surface médiane plus élevée (54 m<sup>2</sup> en périphérie contre 48 m<sup>2</sup> à Toulouse). Pour les maisons en revanche, le loyer médian demeure supérieur pour un bien situé en périphérie (925 € par mois) par rapport à une maison à Toulouse (850 € par mois), du fait de la superficie plus élevée des biens en périphérie (95 m<sup>2</sup> pour 85 m<sup>2</sup> à Toulouse).

<sup>87</sup> Observatoire Local des Loyers de l'agglomération Toulousaine (OLL)

Alors que durant les vingt dernières années, la relocation a été le principal facteur de 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)<sup>88</sup>. Celui-ci repart en forte hausse depuis le 1<sup>er</sup> trimestre 2021, après une certaine stagnation en 2020, et fait l'objet entre le 3<sup>ème</sup> trimestre 2022 et le 1<sup>er</sup> trimestre 2024 d'un « bouclier loyer » avec une augmentation annuelle plafonnée à +3,5 %. Suivant cette tendance, le niveau du loyer de marché de 2023 s'est situé +0,3€/m<sup>2</sup> au-dessous de celui de 2022 (ensemble du périmètre OLL).

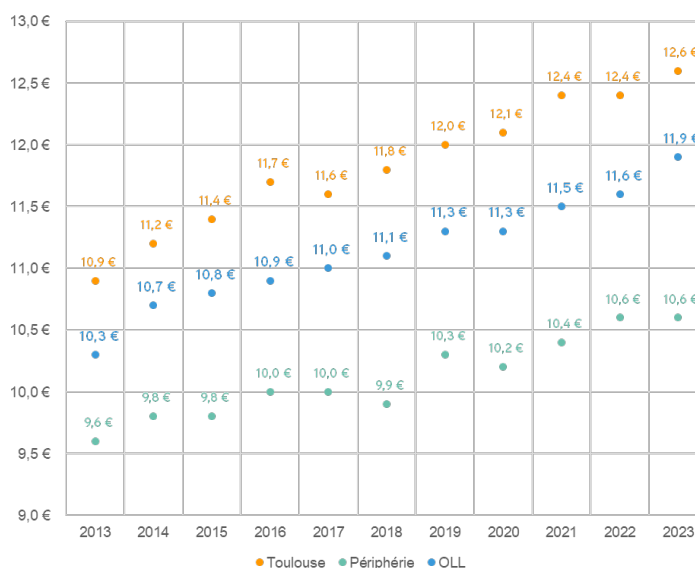
Indice de Référence des Loyers



Source : INSEE

À 11,9 € par m<sup>2</sup>, le loyer médian des biens reloués en 2022-2023 (ou loyer de marché) est plus élevé que le loyer de l'ensemble des logements (ou loyer du stock) qui s'établit à 11,3 €/m<sup>2</sup>. Cependant, des disparités Toulouse/périphérie sont constatées en fonction du type d'habitat (appartement ou maison) entre loyers du stock et loyers de marché. Ainsi, l'écart est plus important à Toulouse (+0,7 €/m<sup>2</sup> pour les appartements et +1,7 €/m<sup>2</sup> pour les maisons) que sur le reste de l'agglomération (+0,1 €/m<sup>2</sup> pour les appartements et +0,2 €/m<sup>2</sup> pour les maisons), reflétant une tension du marché plus marquée dans la ville-centre

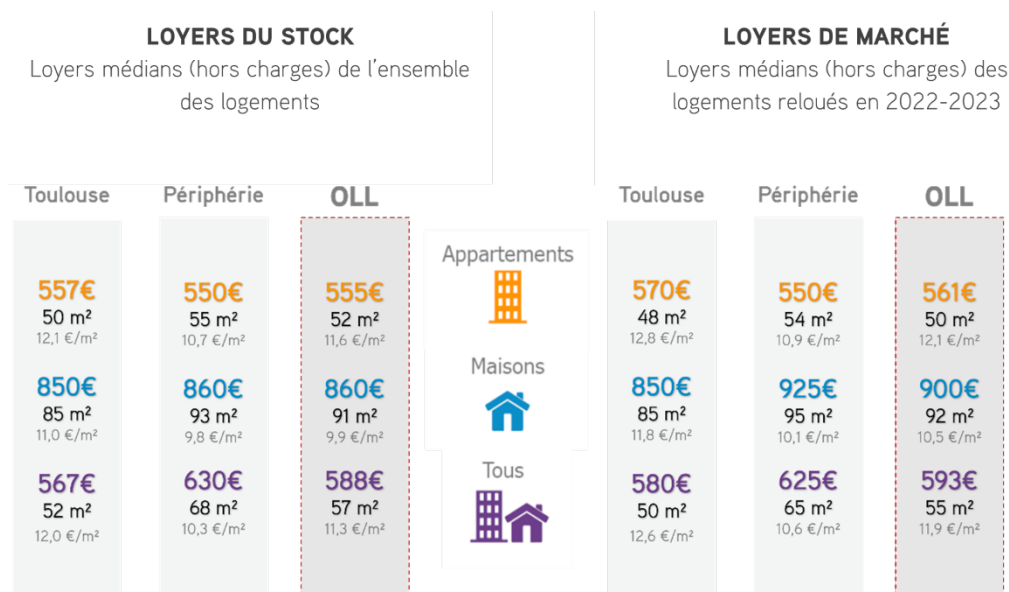
Les loyers médians de marché depuis 2013 en € par m<sup>2</sup>



Source : Observatoire Local des Loyers, les niveaux de loyers en 2023

<sup>88</sup> Depuis 2012, le plafonnement des loyers à la relocation est applicable par décret sur toutes les zones tendues.

Niveaux de loyers en 2023

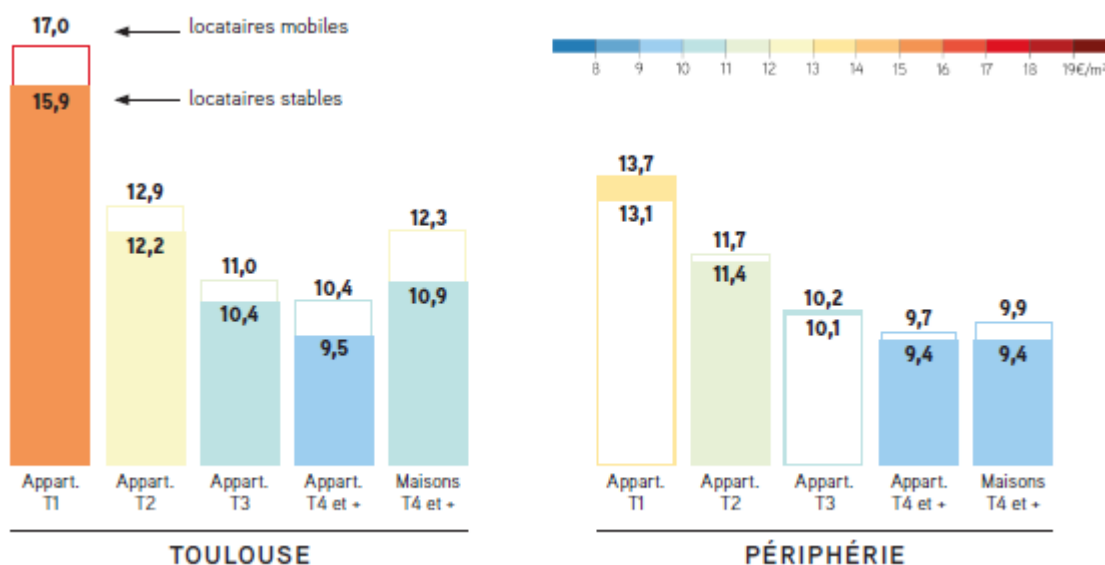


Source : Observatoire Local des Loyers, les niveaux de loyers en 2023

Les différences de loyers entre anciens et nouveaux locataires sont également plus marquées sur les petits et les grands logements. À Toulouse, on enregistre des différences de loyers comprises entre 0,6 €/m<sup>2</sup> pour les appartements T3 et 1,1 €/m<sup>2</sup> pour les T1. La tension locative est particulièrement marquée sur les maisons T4 et plus avec une différence de 1,4 €/m<sup>2</sup> entre locataires stables et mobiles.

En périphérie, la tension locative est moindre sur l'ensemble des logements avec des différences de loyers entre les locataires stables et mobiles comprises entre 0,3 €/m<sup>2</sup> pour les appartements T2 et T4+, et 0,5 €/m<sup>2</sup> pour les maisons T4 et plus. Les appartements T1 et T3 présentent quant à eux une décote, de l'ordre de 0,6 €/m<sup>2</sup> et 0,1 €/m<sup>2</sup>, les loyers de stock étant supérieurs aux loyers de marché.

Comparaison des loyers médians des locataires stables et mobiles en fonction du nombre de pièces (en € par m<sup>2</sup>)

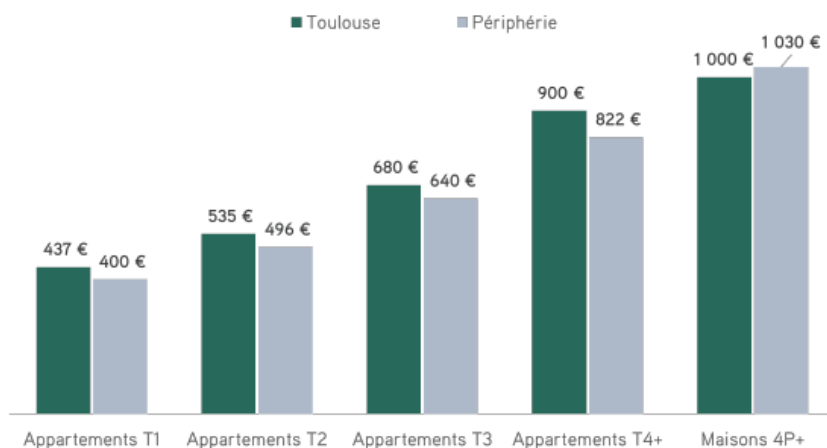


Source : Observatoire Local des Loyers, les niveaux de loyers en 2021

En outre, on peut noter que plus la surface du logement augmente, plus la différence de loyer est importante pour disposer d'une pièce supplémentaire : de +196 € pour passer d'un T1 à un T2 en périphérie, à 220 € pour passer d'un appartement T3 à un T4 et plus à Toulouse, pouvant ainsi freiner des souhaits de déménagement pour un plus grand logement lorsque la famille s'agrandit.

Ainsi, une famille souhaitant occuper un logement T4 ou plus devra s'acquitter d'un loyer mensuel médian de 822 € minimum pour un appartement, et de 1000 € pour une maison.

Loyer mensuel médian (hors charges) par typologie et en fonction de la localisation



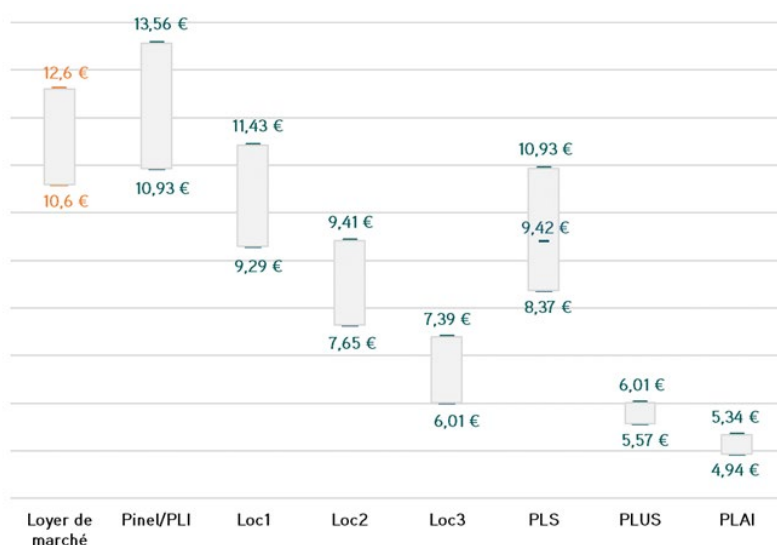
Source : Observatoire Local des Loyers, les niveaux de loyers en 2023

Les loyers du parc récent sont plus homogènes sous l'effet de l'impact des dispositifs successifs d'investissement locatif. La hausse des loyers du secteur privé se poursuit cependant à un rythme régulier sur la période récente. Elle pose la question des possibilités de logement des classes moyennes et des ménages les plus modestes, et ce en particulier dans les secteurs de fortes tensions du marché locatif.

Malgré les aides au logement qui permettent d'alléger l'effort d'une partie des locataires du secteur privé, les niveaux de loyers excèdent les capacités financières de nombreux ménages et rendent leur parcours résidentiel plus contraint : 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 accéder au logement, ni à couvrir le loyer, notamment pour les emplois précaires (intérim, CDD). Les logements privés conventionnés (plafonds de loyers et de revenus ANAH social dit « loc2 » ou très social dit « loc3 ») permettraient d'apporter une offre complémentaire à ces ménages s'ils étaient plus nombreux.



Loyer de marché 2023 et plafonds de loyer Pinel, locatif intermédiaire, ANAH et locatif social selon le zonage (mensuels, en €/m<sup>2</sup>, charges non comprises)



**Clé de lecture :** Pour les baux conclus en 2023, le plafond de loyer du Pinel ou du PLI s'élève à 13,56 € par m<sup>2</sup> en zone A et à 10,93 € en zone B1. Ces deux dispositifs présentent ainsi les plafonds de loyer les plus élevés des différents dispositifs d'investissement locatif et des prêts aidés recensés.

Sources : Loyer de marché 2023, Observatoire Local des Loyers de l'agglomération Toulousaine (OLL) ; Publication « Les aides financières au logement », Ministère chargé de la ville et du logement, Mars 2023 ; bulletin officiel des finances publiques (BOI-BAREME-000017) ; Plafonds de loyer communal Loc1, Loc2 et Loc3 ANAH extraits de l'arrêté du 28/12/2013 paru au journal officiel du 31/12/2023.

Ces plafonds de loyers concernent les opérations de logements sociaux financées en 2023, les baux « Pinel » conclus en 2023 et les baux conclus, reconduits, ou renouvelés avec l'ANAH en 2024.

**Note méthodologique :**

Les communes de Toulouse Métropole se situent sur différents zonages, selon le type de financements du logement et/ou du degré de tension du marché immobilier local :

- Zones A et B1 pour les dispositifs Pinel et PLI (le PLI en zone C est possible avec autorisation administrative préalable uniquement - n'est pas mentionné de ce fait dans le graphique,
- Zones 1 (à Toulouse) à 8 (en périphérie) pour Loc1, Loc2 et Loc3, seuls les plafonds de loyer communal des zones 1 et 8 sont retenus dans le graphique,
- Zones A, B1 et C pour le financement du PLS
- Zones II et III pour les financements PLUS et PLAI<sup>89</sup>
- Le loyer de marché inscrit dans le graphique correspond au loyer médian par m<sup>2</sup> à Toulouse (12,6 €) et en périphérie (10,6 €).

<sup>89</sup> PLI : Prêt Locatif Intermédiaire / PLS : Prêt Locatif Social / PLUS : Prêt Locatif à Usage Social / PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration

Avec un plafond de loyer nettement supérieur aux autres dispositifs d'aide à l'investissement locatif ou aux prêts aidés, l'offre relevant du Pinel ou du PLI s'adresse à des ménages disposant de revenus deux fois plus élevés que pour le logement social financé en PLUS.

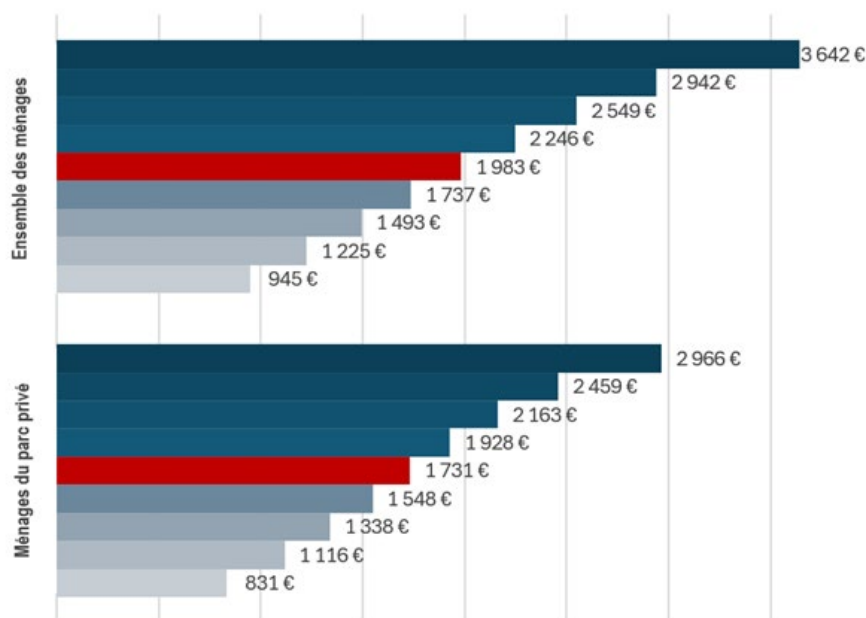
Plafonds de ressources annuelles du locataire applicables en 2024 en zone A / zone II

Catégories de ménage	PINEL / PLI	PLS	PLUS	PLAI
1	43 475 €	29 435 €	22 642 €	12 452 €
2	64 976 €	39 309 €	30 238 €	18 143 €
3	78 104 €	47 271 €	36 362 €	21 818 €
4	93 556 €	57 069 €	43 899 €	24 276 €
5	110 753 €	67 133 €	51 641 €	28 404 €
6	124 630 €	75 660 €	58 200 €	32 010 €

Sources : service-public.fr et Arrêté du 18 décembre 2023 modifiant l'arrêté du 29 juillet 1987 relatif aux plafonds de ressources des bénéficiaires de la législation sur les habitations à loyer modéré et des nouvelles aides de l'Etat en secteur locatif. Ces plafonds concernent les opérations de logements sociaux financées en 2023 et les baux « Pinel » conclus en 2023 et correspondent aux revenus fiscaux de référence de l'année N-2.

Une personne seule dont le revenu disponible se situe en dessous ou légèrement au-dessus du SMIC peine à financer le loyer d'un appartement T2 du parc privé à Toulouse. Le revenu mensuel médian des locataires du parc privé de Toulouse Métropole s'élevant à 1 731 € par unité de consommation, cela signifie que près de la moitié des ménages composés d'une seule personne disposent de capacités financières insuffisantes pour louer un appartement T2 dans la ville-centre, les loyers leur seront alors plus accessibles en périphérie<sup>90</sup>.

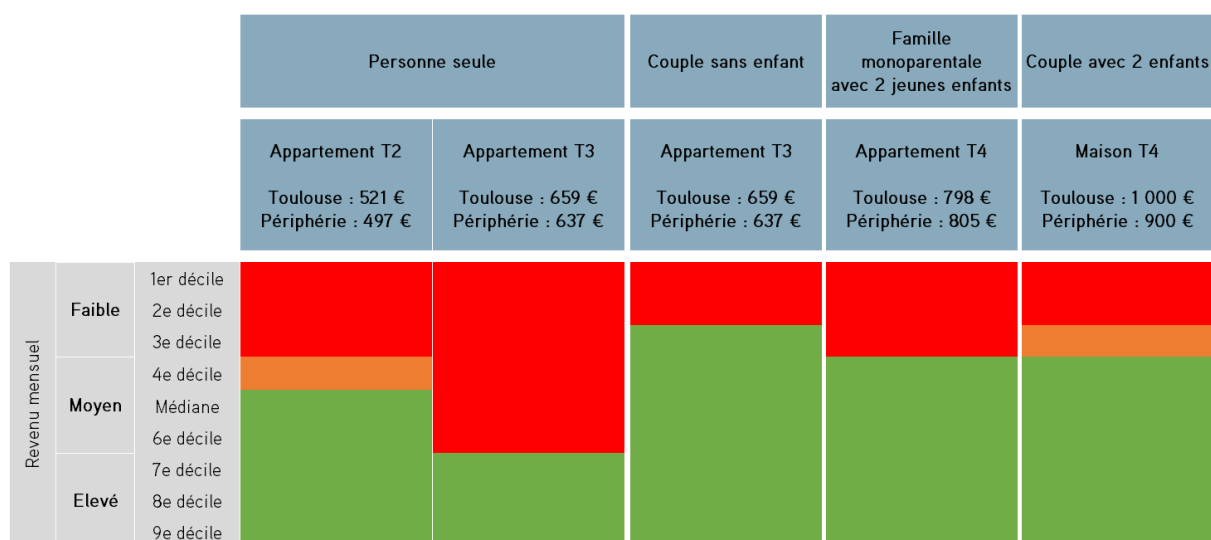
Revenus mensuels médians disponibles des ménages locataires du parc privé et de l'ensemble des ménages de Toulouse Métropole en 2021 (par unité de consommation)



Source : Filosofi 2021

<sup>90</sup> Il s'agit d'une simulation des capacités financières théoriques des ménages à louer différents types de biens à Toulouse et en périphérie.

L'accessibilité du marché locatif privé selon le budget des ménages



Légende :

- Location probablement possible à Toulouse et en périphérie
- Location probablement possible en périphérie uniquement
- Location probablement impossible à Toulouse et en périphérie
- Niveau du SMIC par rapport aux revenus par décile

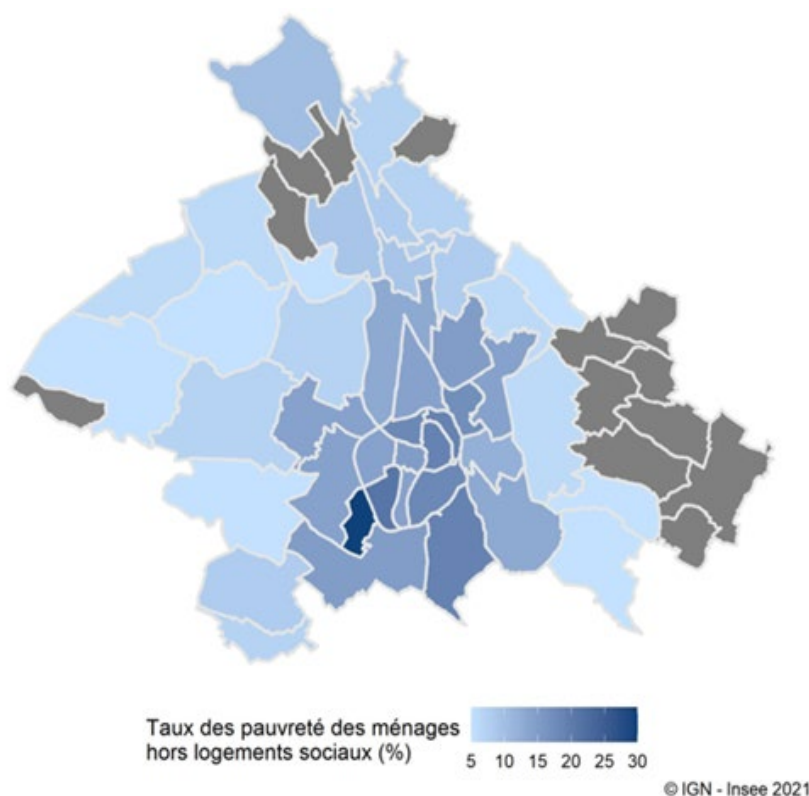
Note méthodologique :

- Il s'agit d'un exercice de simulation sur la capacité financière théorique des ménages à louer un logement à Toulouse et en périphérie, basé sur un taux d'effort des locataires de 33 % maximum et sur un loyer hors charge
- Les revenus sont calculés à partir des revenus médians disponibles des ménages locataires du parc privé (par unité de consommation) de Toulouse Métropole, répartis en décile selon les données du fichier Filosofi 2021. Les revenus mensuels des couples avec ou sans enfant et de la famille monoparentale ont été reconstitués à partir du système de pondération indiqué par l'Insee, attribuant un coefficient à chaque membre du ménage.
- Selon l'Insee, un revenu disponible, également appelé « niveau de vie » est « un revenu à la disposition du ménage pour consommer et épargner. Il comprend les revenus d'activité, les retraites et pensions, les revenus du patrimoine, les revenus financiers et les prestations sociales reçues. À ces ressources, quatre impôts directs sont déduits : l'impôt sur le revenu, la taxe d'habitation, la contribution sociale généralisée et la contribution au remboursement de la dette sociale. »
- Le SMIC mensuel net au 01/01/2022 est mentionné comme revenu de référence minimum par rapport aux revenus par décile des ménages locataires du parc privé. Le niveau du SMIC étant inférieur au 1<sup>er</sup> décile pour les ménages avec enfants, il n'apparaît pas dans la simulation ci-dessus.
- Les loyers sont des prix médians hors charges issus de l'Observatoire Local des Loyers de l'agglomération toulousaine. L'Observatoire considère 8 zones d'iso-loyers dont 5 sont localisées à Toulouse et 3 en périphérie. La périphérie comprend, dans le cadre de l'Observatoire, les communes de Toulouse Métropole hors Toulouse, ainsi que des communes de l'agglomération toulousaine situées hors de Toulouse Métropole.

En outre, 22 % des locataires du parc privé se trouvent en situation de pauvreté, c'est-à-dire disposant d'un revenu disponible égal ou inférieur à 1 158 € par mois pour une personne vivant seule, contre 17 % pour l'ensemble des ménages de Toulouse Métropole<sup>91</sup>.

La ville-centre conjugue ainsi un taux de pauvreté des ménages du parc privé parmi les plus élevés et un niveau de loyers le plus onéreux de la Métropole toulousaine. Dans le quartier de Mirail-Reynerie-Bellefontaine, près d'un ménage sur trois du parc locatif privé se trouve en situation de pauvreté<sup>92</sup>.

Taux de pauvreté des ménages du parc locatif privé à Toulouse Métropole, par IRIS pour les communes hors Toulouse et par Quartiers pour la commune de Toulouse



Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Filosofi 2018

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, en parallèle de la maîtrise des loyers du parc privé.

<sup>91</sup> Source : données Filosofi 2021

<sup>92</sup> Source : carte sur les taux de pauvreté à l'échelle des IRIS ou QDL réalisée par l'Insee, à partir des données Filosofi 2018 et présentée en commission de coordination des attributions en 2021. Selon l'Insee, le taux de pauvreté correspond à la part des ménages dont le niveau de vie (c'est-à-dire le revenu disponible par unités de consommation) est inférieur au seuil de pauvreté monétaire. Le seuil de pauvreté monétaire est fixé à 60 % du niveau de vie médian métropolitain.

## F. L'amélioration du parc existant, un enjeu environnemental et sociétal

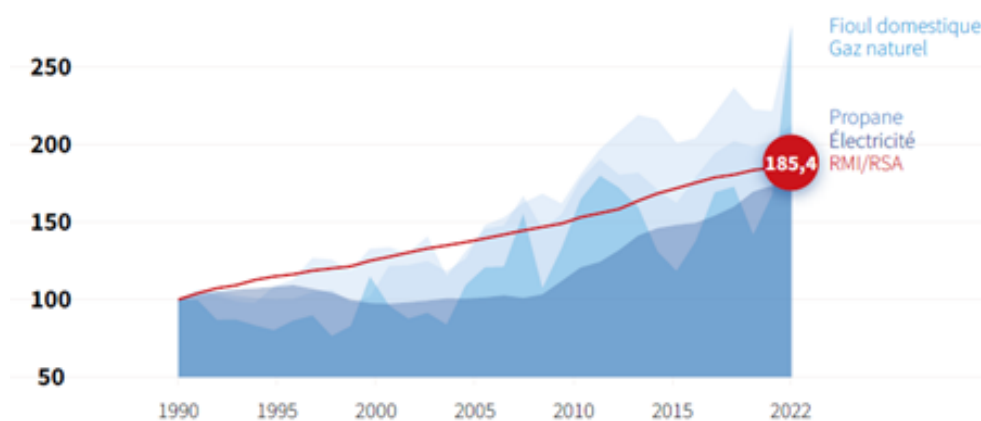
### CE QU'IL FAUT RETENIR

- Le parc d'avant 1975, responsable des deux tiers des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) de Toulouse Métropole.
- La réhabilitation du parc existant, un enjeu prioritaire du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de Toulouse Métropole 2018- 2023.
- 2 685 logements privés aidés pour leur amélioration énergétique depuis 10 ans, dans le cadre des dispositifs opérationnels successifs ANAH-Toulouse Métropole.
- Une intervention forte et partenariale à conforter sur l'habitat dégradé ou indigne.
- Une action publique en continu sur les grandes copropriétés allant du dispositif « Ma Copro Bouge Prévention » au Plan Initiative Copropriétés.
- Un objectif de réhabilitation du parc social de 1 500 logements par an.

### Une maîtrise énergétique nécessaire pour réduire les situations de précarité énergétique des ménages et lutter contre le changement climatique

Le coût de l'énergie domestique a fortement augmenté ces dernières années, amenant de nombreux ménages à ne plus se chauffer correctement. Entre 2011 et 2020, le prix de l'électricité a augmenté de 41 %, alors que près d'un tiers des Français se chauffe avec cette énergie. Sur la même période, le prix du gaz, utilisé par 37% des ménages, a connu une hausse de 23 % (avec une baisse entre 2014 et 2016 puis un rebond entre 2016 et 2019). La pandémie du COVID-19, la reprise économique qui s'en est suivie, la guerre en Ukraine en février 2022 ont engendré une forte hausse des prix des énergies en 2022 : +64 % pour le fioul, + 25 % pour le gaz et + 7 % pour l'électricité entre 2021 et 2022.

#### Évolution du prix des énergies et du RMI\*/RSA\* en euros courants (base 100 en 1990)<sup>(1)</sup>



Source : Observatoire National de la Précarité Énergétique, tableau de bord de la précarité énergétique, édition janvier 2022

Selon l'Observatoire National de la Précarité Énergétique (ONPE), en 2021, 3,4 millions de ménages Français sont en situation de précarité énergétique<sup>93</sup>, soit 11,9 % des ménages, en augmentation d'1,4 point par rapport à 2020.

<sup>93</sup> Au sens du taux d'effort énergétique (TEE\_3D), estimé annuellement par le Ministère de la Transition écologique. Un ménage est considéré en situation de précarité énergétique lorsque ses dépenses énergétiques dans son logement sont supérieures à 8 % de son revenu, et son revenu par unité de consommation (UC) est inférieur au 3<sup>ème</sup> décile de revenu par UC.



Le nombre de ménages déclarant avoir eu froid dans leur domicile a également fortement augmenté : 26 % des ménages ont déclaré avoir souffert du froid chez eux au cours de l'hiver 2022-2023 contre 22 % au cours de l'hiver 2021-2022 et 14 % durant l'hiver 2019-2020. Les deux principales raisons évoquées émanent d'une volonté de limiter le chauffage pour une raison financière et d'une mauvaise isolation du logement. L'Observatoire fait également état d'un excès de chaleur ressenti par les ménages dans leur domicile lié principalement à des épisodes de canicule et à une mauvaise isolation du logement : 55 % ont souffert d'un excès de chaleur chez eux pendant l'été contre 59 % en 2022 et 51 % en 2020. Un tiers des ménages exprimant avoir souffert de la température l'a été à la fois l'hiver et l'été<sup>94</sup>.

De plus, le taux de ménages éprouvant des difficultés de paiement de leurs factures d'énergie a plus que doublé ces dernières années, passant de 10 % en 2019 à 25 % en 2021<sup>95</sup>.

En France, en moyenne, le taux d'effort énergétique total s'élève à 7,4 % du revenu des ménages (3,7 % pour le taux d'effort énergétique du logement et 3,7 % pour le taux d'effort des carburants). Le taux d'effort énergétique total des 20 % des ménages les plus modestes est près de quatre fois plus élevé que celui des 20 % des ménages les plus aisés (respectivement 16,0 % et 4,5 %) <sup>96</sup>.

Les Toulousains n'échappent pas à la précarité énergétique, mais leur recensement reste imprécis compte tenu de la diversité des intervenants (Toulouse Métropole pour le Fonds Solidarité Logement et l'ANAH, la CAF, EDF...) et des causes multifactorielles (consommations énergétiques dans le logement, dans les déplacements, comportements et revenus des ménages, localisation et caractéristiques du logement...). Néanmoins, selon les estimations de l'Observatoire National de la Précarité Énergétique (ONPE), plus de 34 000 ménages se trouveraient en situation de précarité énergétique dans leur logement (près de 70 000 ménages en précarité énergétique logement et mobilité quotidienne en voiture), soit 8,4 % des ménages de la métropole toulousaine.

Parallèlement, en 2022, près de 4 000 ménages de la métropole toulousaine ont demandé une aide au Fond de Solidarité Logement (FSL) pour des impayés de factures liées à leurs consommations en énergie ou en eau, représentant 60 % des demandes totales d'aides au FSL.

Face aux enjeux environnementaux, sociétaux 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. Elle est au cœur des politiques locales de l'habitat. Le secteur résidentiel apparaît comme étant le deuxième émetteur d'oxydes d'azote et de particules PM10 sur le territoire, et le premier contributeur aux émissions de Composés Organiques Volatils Non Méthaniques (COVNM), selon l'estimation des émissions de polluants atmosphériques à horizon 2030 sur le territoire de Toulouse Métropole réalisée par Atmo Occitanie, sur la base des hypothèses du « scénario PCAET » fournies par Toulouse Métropole<sup>97</sup>. Il est également très fortement émetteur de particules fines PM 2.5.

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 GES<sup>98</sup> 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 enjeu important du fait du rôle majeur joué par le parc ancien dans la réponse aux besoins en logements, tout en permettant de limiter l'étalement urbain, ainsi qu'en matière de mixité sociale et de lutte contre l'habitat indigne.

<sup>94</sup> Source : Baromètre énergie-info réalisé par le médiateur national de l'énergie auprès d'un échantillon de 2 000 personnes en France Métropolitaine et extrait du Tableau de bord de la précarité énergétique, édition novembre 2023 de l'Observatoire National de la Précarité Énergétique

<sup>95</sup> Source : Baromètre énergie-info réalisé par le médiateur national de l'énergie auprès d'un échantillon de 2 000 personnes en France Métropolitaine et extrait du Tableau de bord de la précarité énergétique, édition janvier 2022 de l'Observatoire National de la Précarité Énergétique

<sup>96</sup> Source : Tableau de bord de la précarité énergétique, édition janvier 2022 de l'Observatoire National de la Précarité Énergétique

<sup>97</sup> Source : Programme 2018-2023, Plan Climat Air Énergie Territorial de Toulouse Métropole

<sup>98</sup> Source : Livre Blanc du Plan Climat Énergie de Toulouse Métropole, septembre 2011

En effet, face au coût 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.

L'axe 1 du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) 2018-2023 de Toulouse Métropole vise à amplifier massivement la rénovation des logements et la qualité des aménagements, avec pour ambition affichée « plus de la moitié des métropolitains vivant dans un logement agréable et performant (rénové ou postérieur à RT 2012) ».

Ainsi, l'action 1.3 avec sa déclinaison par commune métropolitaine, concerne la réduction des consommations énergétiques du patrimoine bâti et la lutte contre la précarité énergétique » à travers :

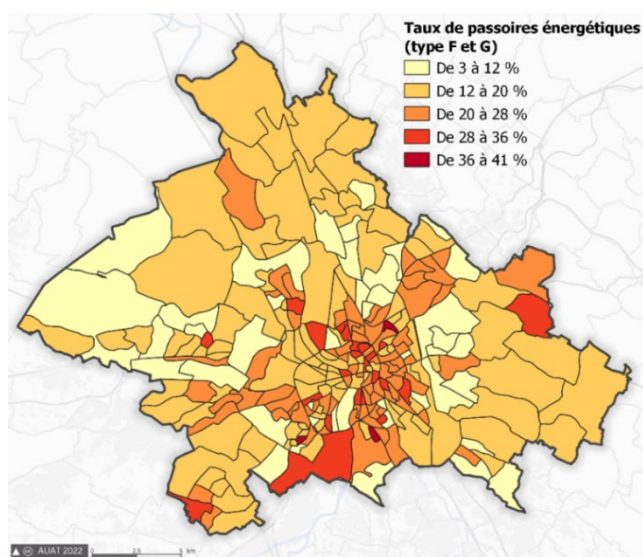
- L'accompagnement de la rénovation du parc privé,
- L'accompagnement de la construction et la rénovation du parc public,
- La lutte contre la précarité énergétique.

### Un dispositif opérationnel pour réhabiliter énergétiquement le parc privé existant

Au 1<sup>er</sup> janvier 2023 en France, le nombre de logements énergivores (étiquettes F et G) est estimé à 4,8 millions de résidences principales (soit 16 % du parc) par l'Observatoire National de la Rénovation Énergétique. Dans le parc locatif privé, les « passoires énergétiques » représenteraient 18,5 % des logements.

Sur l'ensemble de son parc de logements, Toulouse Métropole compterait plus de 72 000 passoires énergétiques (classes F et G du DPE), représentant 19 % des logements de l'intercommunalité, dont 52 000 situés à Toulouse d'après une estimation issue du croisement du fichier détail logement-recensement de l'Insee et d'une version de la base DPE corrigée.

Les logements « passoires énergétiques » parmi les résidences principales par IRIS au sein de Toulouse Métropole en 2021



Source : Estimation issue du croisement du fichier détail logement-recensement Insee et d'une version de la base DPE corrigée, résultats disponibles en open licence, mise à jour 16/12/2021 <https://www.data.gouv.fr/fr/datasets/structure-du-parc-de-residences->

Toutefois, sur la base des ventes de logements anciens en fonction de l'étiquette du Diagnostic de Performance Energétique DPE (ancien DPE), la note de conjoncture des Notaires de France publiée en janvier 2022 précise que la qualité énergétique des logements vendus (maisons comme appartements) s'est améliorée en 10 ans (2011-2021), bien avant MaPrimeRénov' et la réforme du DPE en 2021 :

- Diminution générale des ventes de logements énergivores classés E, F et G, tandis que la vente de logements plus performants augmente,
- Baisse de la part des ventes d'appartements classés F et G de 19,8 % en 2011 à 9,4 % en 2021,
- Baisse des maisons individuelles vendues en classe F et G de 22,3 % à 12,9 %.

La loi de transition énergétique pour la croissance verte de 2015 a fixé l'objectif d'un parc immobilier rénové aux normes « bâtiment basse consommation » à l'horizon 2050. Venant compléter cette disposition, la loi Climat et Résilience, portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, introduit les trois mesures phares suivantes applicables aux DPE :

- La loi généralise l'obligation de réaliser un DPE pour l'ensemble des bâtiments d'habitation en collectif soumis ou non au statut de la copropriété dont le permis de construire a été déposé avant le 1er janvier 2013.
- Elle étend cette obligation à tous les bâtiments d'habitation soumis au statut de la copropriété et ce, dès le 1er janvier 2024 pour les immeubles de plus de 200 lots.
- Elle prévoit le gel des loyers des passoires énergétiques (F et G du DPE) à partir d'août 2022 et l'interdiction progressive de mise en location des passoires énergétiques E, F et G (dès janvier 2023 pour les logements ayant une consommation en énergie finale inférieure à 450 kWhEF/m<sup>2</sup>/an puis progressivement jusqu'en 2034). Ainsi, au 1er janvier 2028, les logements classés en F et G du DPE seront considérés comme indécents au regard de la loi et interdits à la location.

D'après la note de conjoncture des Notaires publiée en octobre 2023, une augmentation importante des ventes de logements anciens présentant une étiquette énergétique F ou G a été relevée au niveau national (hors Corse) : de 11 % à 16 % entre le 2<sup>ème</sup> trimestre 2021 et le 1<sup>er</sup> trimestre 2022, avec une hausse plus conséquente pour ceux classés en G. Elle fait suite à une modification du mode de calcul du DPE et aux 1<sup>ères</sup> annonces gouvernementales sur la réglementation de mise en location des passoires énergétiques. La part des logements anciens classés en étiquettes F et G a ensuite continué d'augmenter dans une moindre mesure.

Les Programmes d'Intérêt Général (PIG) « Performance Energétique – Habiter Mieux 2012-2017 » puis « Logements Performants » en œuvre depuis 2018, constituent un volet important de la politique du logement de Toulouse Métropole en matière de performance énergétique.

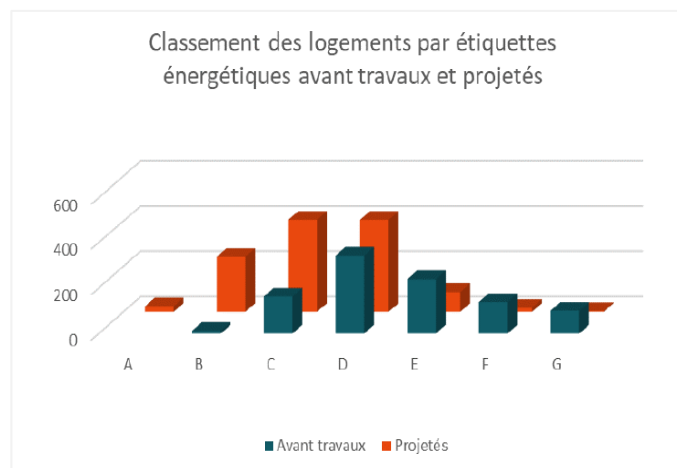
Ces dispositifs s'appuient sur l'ensemble des aides disponibles de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) complétées par celles de Toulouse Métropole... Ils ont pour objectif la réhabilitation énergétique de logements occupés par des propriétaires disposant de revenus modestes ou très modestes et des locataires, selon les critères d'éligibilité définis par l'ANAH. La loi de finances pour 2020 du 28 décembre 2019 a instauré une prime à la transition énergétique : "MaPrimeRénov'" issue de la fusion de l'aide Habiter Mieux Agilité et du Crédit d'Impôt de Transition Énergétique (CITE) et ouverte depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2020 à tous les propriétaires (quelles que soient leurs ressources), selon certaines conditions pour le logement (logement de 15 ans ou plus, occupé à titre de résidence principale...).

Parallèlement à l'accompagnement spécifiquement mis en œuvre dans le cadre des dispositifs opérationnels liés à l'ANAH, comme le PIG (conseils sur les travaux et demande de subvention), Toulouse Métropole Rénov propose aux ménages de l'agglomération des informations et un accompagnement sur leur projet de rénovation énergétique.

En dix ans, sur la période des deux dispositifs PIG, plus de 2 685 logements ont été aidés pour la réalisation de travaux d'économies d'énergie, dont plus de 1 000 logements dans le cadre du dernier dispositif mis en œuvre en 2018 et toujours en cours. Ces rénovations énergétiques subventionnées touchent en majorité les maisons individuelles ou mitoyennes (81 % des dossiers engagés). Les appartements, 19 % des dossiers, atteignent difficilement les conditions d'obtention du gain énergétique émises par l'ANAH. De plus, les propriétaires des appartements peuvent se heurter à des démarches supplémentaires à entreprendre, comme obtenir un accord de la copropriété. 992 logements supplémentaires ont été réhabilités dans le cadre de réhabilitation énergétique de copropriétés.

Des logements subventionnés en étiquette énergétique D ou E avant travaux

Le bilan du PIG « Logements Performants » en cours permet d'ores et déjà d'appréhender un certain classement énergétique du parc de logements privés de la Métropole (bien que ce PIG touche les maisons principalement). Ainsi, les logements présentent, en grande majorité, une étiquette énergétique D ou E (avant travaux). Globalement, après travaux, ces logements obtiennent un gain énergétique de 44 % pour un montant moyen de travaux d'environ 22 000€ TTC.

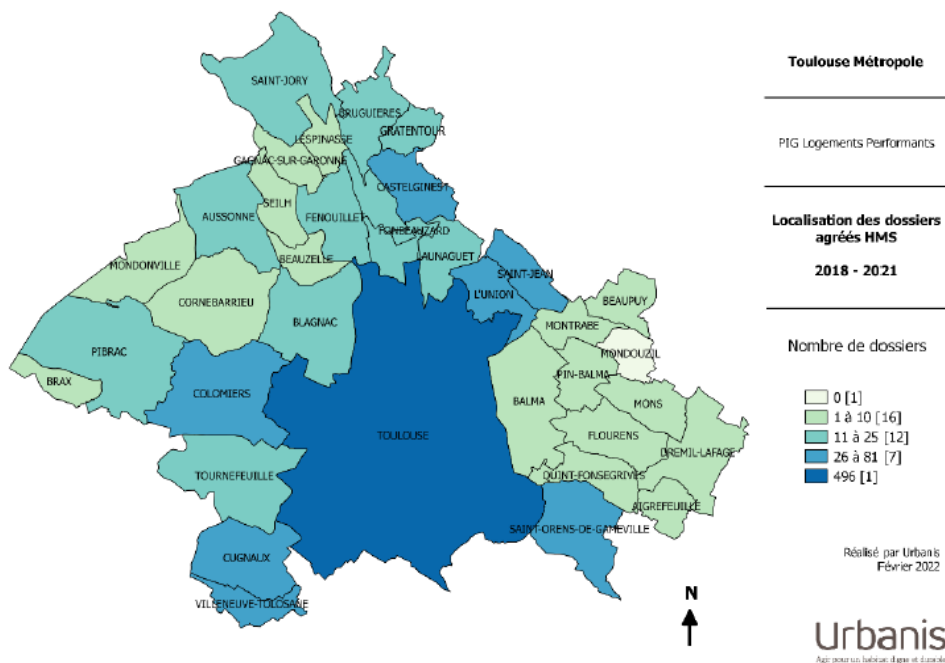


Source : Bilan Programme d'Intérêt Général « Logements performants » 2018-2021 de Toulouse Métropole, Urbanis, Février 2022

Dans le cadre de l'Observatoire de la Rénovation Énergétique en Occitanie, les enquêtes auprès des occupants ayant bénéficié d'une rénovation énergétique de leur logement ont mis en exergue davantage la nette amélioration du confort thermique de leur logement après travaux que l'impact financier sur les dépenses énergétiques.

À moyen terme, l'impact financier de ces travaux ne réduirait pas le coût énergétique (facture) mais en limiterait la hausse.

Des logements subventionnés répartis sur l'ensemble du territoire métropolitain



Source : Bilan Programme d'Intérêt Général « Logements performants » 2018-2021 de Toulouse Métropole, Urbanis, Février 2022

Au-delà des travaux d'amélioration énergétique, sensibiliser et accompagner les ménages dans leur pratique au quotidien et dans l'utilisation des équipements (thermostat, chauffage, ventilation...) semble primordial. De plus, si les travaux réalisés ciblent principalement le confort d'hiver, il se dégage alors un enjeu important de mener une intervention également sur le confort d'été.

Dans l'objectif de mener une intervention plus complète, ces dispositifs ont aussi vocation à traiter toutes les pathologies du logement ou les difficultés rencontrées par les ménages dans leur logement. Ainsi, un volet adaptation des logements est inclus dans ces programmes pour faciliter les travaux favorisant le maintien à domicile des personnes âgées ou handicapées. Des travaux portant à la fois sur l'amélioration énergétique et l'adaptation au handicap et à la perte d'autonomie peuvent donc être financés.

Par ailleurs, la lutte contre la précarité énergétique dans le logement renvoie à la lutte contre l'habitat indigne. Ainsi, la requalification de logements ou d'immeubles dégradés et/ou insalubres a pu être traitée dans le cadre des dispositifs opérationnels : OPAH dans l'hyper-centre de Toulouse, PIG de lutte contre l'habitat indigne et PIG « logements performants ».

### La lutte contre l'habitat indigne dans le parc privé : une intervention forte et partenariale à mener

Souvent corrélé à un logement mal isolé et parfois à une précarité énergétique des occupants, l'habitat dégradé ou indigne est également au centre des préoccupations des politiques publiques de l'habitat.

L'analyse des données du fichier Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI)<sup>99</sup> permet d'approcher le parc de logements indignes. Il s'agit d'un indicateur statistique basé sur des hypothèses pouvant être surestimées en raison du retard d'actualisation des classements cadastraux mais qui permet néanmoins d'apprécier la problématique et de hiérarchiser des territoires sur lesquels intervenir en priorité.

En 2019, selon cette source, Toulouse Métropole compterait moins de 8 000 logements privés potentiellement indignes, représentant 2 % des résidences principales du parc privé (3 % à Toulouse, soit plus de 7 000 logements). 14 000 habitants seraient concernés par ces conditions de logements dans la métropole toulousaine.

Quelques caractéristiques sur les logements privés potentiellement indignes et leurs occupants peuvent être relevées de cette source d'informations :

- Des logements anciens davantage susceptibles d'être dégradés ou indignes : 53 % des logements privés potentiellement indignes ont, en effet, été construits avant 1949.
- 57 % de ces logements sont situés dans une copropriété.
- Ces logements sont plutôt de petite superficie (33 % disposeraient d'une superficie comprise entre 15 et 34m<sup>2</sup>, 26 % entre 55 et 74m<sup>2</sup> et 25 % entre 35 et 54m<sup>2</sup>). Le parc locatif privé compterait 4 % de logements potentiellement indignes (moins d'1 % dans le parc de propriétaires occupants).
- Ces difficultés touchent principalement les locataires : 81 % des ménages logés dans le parc privé potentiellement indigne relèvent de ce statut d'occupation.
- La suroccupation ne semble pas représenter un phénomène majeur puisque 2 % des logements privés potentiellement indignes sont estimés comme suroccupés.
- 18 % sont occupés par de jeunes ménages et 25 % par des ménages âgés, le mauvais état du logement pouvant être conjugué avec son inadaptation au vieillissement des occupants.

<sup>99</sup> Le PPPI est un indicateur statistique issu du croisement de données FILOCOM relatives à la qualité du parc des logements privés (classement cadastral) et aux revenus de leurs occupants (ménages sous seuil de pauvreté), partant du postulat qu'un logement a davantage de risques de ne pas avoir été profondément amélioré ou réhabilité depuis 1970 s'il est aujourd'hui occupé par un ménage à revenus modestes.

Le PPPI estime le nombre de résidences principales privées de catégorie 6 (logement ordinaire), occupées par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 70 % du seuil de pauvreté et de catégories 7 et 8 (qualité de construction médiocre ou délabrée), occupées par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 150 % du seuil de pauvreté.



Le nombre de logements privés potentiellement indignes serait à la baisse sur la métropole toulousaine : -3,2 % entre 2017 et 2019, -3,3 % entre 2013 et 2017 et -4,4 % entre 2009 et 2013. Cela n'occulte pas la nécessité de lutte contre le mal-logement à travers des interventions publiques de veille et de repérage, de traitement des signalements, de mise en œuvre de procédures...

Collectivités, services de l'Etat, bailleurs sociaux, partenaires institutionnels, associations sont mobilisés pour lutter contre l'habitat dégradé et indigne à travers :

- Le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne de la Haute-Garonne, qui s'appuie sur un protocole départemental signé en avril 2018 et un plan d'actions pluriannuels 2018-2022.
- Le Service Communal d'Hygiène et de Santé (SCHS) de la Ville de Toulouse dont la mission est de gérer et de contrôler les plaintes reçues en application conjointe des pouvoirs de police sanitaires du maire et du préfet.
- La mise en place de subventions incitatives d'amélioration des logements privés.

Dans le protocole d'accord de lutte contre l'habitat indigne en Haute-Garonne 2018-2022, Toulouse Métropole s'est engagée à mener une politique active de « lutte contre l'habitat insalubre » à travers les actions suivantes :

- mise en œuvre de nouveaux dispositifs opérationnels de réhabilitation des logements,
- subventionnement en tant que délégataire des aides à la pierre, sur les fonds délégués de l'Anah, des travaux d'office entrepris par les communes à hauteur de 50 %,
- aide au relogement et à l'hébergement des ménages vivant dans des logements classés insalubres,
- acquisition par Toulouse Métropole le cas échéant de logements en état d'abandon manifeste, sensibilisation et communication sur les objectifs et les outils de la lutte contre l'habitat indigne auprès des élus des communes de Toulouse Métropole.

Dans le cadre du Programme d'intérêt Général (PIG) de lutte contre l'habitat indigne 2020-2024, 27 logements et 6 copropriétés (soit 476 logements) ont été subventionnés et réhabilités<sup>100</sup>. Cependant, le traitement de l'habitat indigne occupé reste marginal et des situations de vétusté subsistent, en raison notamment de son caractère diffus, parfois peu visible qui rend le repérage difficile à réaliser et des réticences de la part de locataires, parfois craintifs, à signaler ou dénoncer leurs conditions d'habitat.

### Une action publique en continu sur les grandes copropriétés

L'ampleur de la construction d'initiative privée en habitat collectif dans les années 1960 demeure une spécificité toulousaine. Sur 500 copropriétés de plus de 50 logements construites entre 1955 et 1990<sup>101</sup> sur la métropole toulousaine, regroupant plus de 54 000 logements, les deux tiers datent des années 1955-1975 et représentent 36 000 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,
- Redresser durablement celles qui sont le plus en difficulté.

---

<sup>100</sup> Source : Mission d'évaluation du PIG lutte contre l'habitat indigne et du PIG performances énergétiques/Habiter Mieux, Toulouse Métropole.

<sup>101</sup> Observatoire des copropriétés de l'agglomération toulousaine, AUAT – Toulouse Métropole.

C'est pourquoi, Toulouse Métropole a mis en œuvre une palette d'actions graduées et adaptées à la difficulté des contextes à travers un plan d'action global nommé « Ma Copro Bouge » :

- « Ma Copro Bouge Veille et Observation » à travers l'analyse de trois observatoires complémentaires permet de suivre les évolutions en cours et d'identifier les résidences fragiles.
- « Ma Copro Bouge Prévention » permet d'accompagner à travers des conseils, des formations et des actions légères des copropriétés identifiées comme fragiles. 1 285 logements ont ainsi été accompagnés dans le cadre du dispositif.
- « Ma Copro Bouge Travaux et requalification » s'adresse, sur l'ensemble du territoire de la Métropole, aux copropriétés identifiées en difficultés ou en grande difficulté auxquelles des dispositifs Anah lourds, comme des Plans de sauvegarde ou OPAH copropriétés dégradées sont proposés. L'objectif est alors d'assurer une requalification complète et durable de la résidence.
- « Ma Copro Bouge Plan Initiative Copropriétés », lancé nationalement en octobre 2018, couvre 52 copropriétés du quartier en politique de la ville du Grand Mirail (soit 5 600 logements) et 9 copropriétés en liste régionale. En 2021, 14 copropriétés étaient suivies. Le Plan prévoit l'accompagnement, après diagnostic précis, de toutes les copropriétés du secteur en fonction de leurs besoins spécifiques et alloue un financement pour les travaux de réhabilitation des copropriétés en difficulté et les actions nécessaires à leur redressement.
- Ma Prime Renov copropriétés permet depuis le 1er janvier 2021 d'aider les copropriétés pour leurs travaux de rénovation énergétique.
- Le Plan de relance de Toulouse octroie des aides pour la rénovation énergétique des copropriétés fragiles.

Depuis 1995, la Métropole peut également s'appuyer sur le repérage permis par l'Observatoire des copropriétés de l'aire urbaine toulousaine géré par l'Agence d'Urbanisme et d'Aménagement Toulouse aire métropolitaine (AUAT). L'observatoire a pour double objectif l'analyse du marché spécifique des grandes copropriétés construites entre 1955 et 1990 et l'identification des ensembles présentant des risques de déqualification, au regard d'une décote immobilière. Ainsi, ce sont plus de 500 copropriétés de plus de 50 logements, construites entre 1955 et 1990, qui sont suivies et étudiées.

### Un programme de rénovation énergétique du logement social bien engagé

Depuis la fin des années 1970, les réflexions engagées ont conduit les bailleurs sociaux à réhabiliter leur parc. Pour autant, la réhabilitation thermique demeure une question majeure pour maintenir l'attractivité du parc social 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, aux difficultés accrues en secteurs sauvegardés en raison des contraintes techniques et architecturales, dans un contexte d'augmentation du coût des matières premières et des travaux, mis en perspective avec des difficultés de financement des bailleurs sociaux. Les exigences de développement durable, en lien avec le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET), prises en compte dans la production de logements neufs ont également permis d'avoir un parc social relativement de bonne qualité thermique avec 59 % des logements en classes énergétiques ABC au 31 décembre 2020. Ce taux élevé s'explique aussi par le caractère relativement récent du parc de logement locatif social de la Métropole.

Les classes EFG représentent 8 % du parc social (moins de 6 000 logements) tandis que la classe D représente 26 % du parc, soit près de 20 000 logements<sup>102</sup>. Ce parc représente un gisement d'économie d'énergie et de réduction des GES.

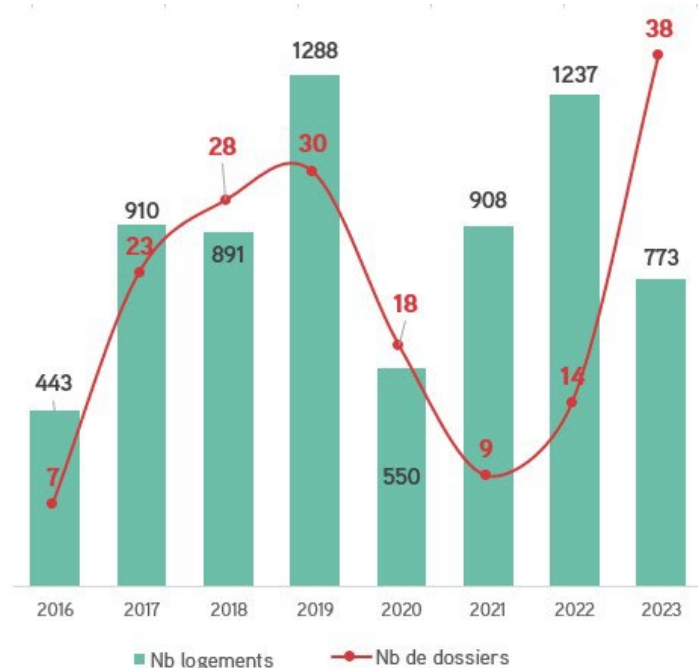
À travers son PCAET et sa politique environnementale, Toulouse Métropole s'est engagée à accompagner la réhabilitation énergétique du parc social existant qu'elle soutient financièrement depuis 2010.

<sup>102</sup> Source : d'après les données bailleurs, Toulouse Métropole, avril 2021 (7 % des opérations ne présentent pas de classe énergétique renseignée).

Depuis 2023, en déclinaison du PCAET, le soutien financier apporté par Toulouse Métropole aux opérations de réhabilitation énergétique valorise également les opérations disposant d'une approche globale des problématiques de développement durable (prise en compte du confort d'été, recours aux énergies renouvelables et aux matériaux biosourcés...).

Ainsi, sur la période 2010-2015, Toulouse Métropole a financé 3 791 logements en réhabilitation énergétique, soit une moyenne de 632 logements par an. Le rythme s'est accéléré depuis, avec près de 900 logements réhabilités énergétiquement ou financés en moyenne par an de 2016 à 2023. Le soutien financier de Toulouse Métropole a également été renforcé pour atteindre 4 000 € par logement en 2023 (contre une moyenne de 1 400 € par logement en 2010). Au total, depuis 2016, des financements ont été validés pour la réhabilitation énergétique de près de 7000 logements sociaux.

Le financement pour la réhabilitation énergétique des logements sociaux entre 2016 et 2023



Source : bilan Habiter 2023 AUAT/Toulouse Métropole

### III. Des besoins spécifiques qui requièrent des solutions diversifiées

Sont abordés dans cette partie les besoins spécifiques des étudiants et jeunes actifs, des personnes vieillissantes, des personnes en situations de handicap et des gens du voyages. Les besoins de logement et d'hébergement des personnes en situation de précarité sont traités dans la Partie 4 - II - D.

#### A. Le logement des étudiants et des jeunes actifs : des situations contrastées

##### CE QU'IL FAUT RETENIR

- Les jeunes, une catégorie très hétérogène (étudiants, apprentis, actifs) : des pratiques résidentielles qui évoluent selon les étapes de la vie et les contextes sociétaux et économiques.
- Des étudiants qui vivent majoritairement seuls (46 %), chez leurs parents (21 %), en colocation (18 %) ou en couple (12 %).
- Des difficultés d'accès au logement (durée de location, niveau de revenus), compensées en partie par des dispositifs nationaux ou locaux d'aide au logement (garantie, ALS, prêt...).

#### Les jeunes, un sous ensemble très hétérogène

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 ; les évolutions sociétales et économiques influent sur leurs pratiques résidentielles.

Des enjeux communs existent cependant en matière d'accès à une offre de logements, adaptée aux ressources et aux besoins séquentiels de mobilité, à proximité des principaux pôles d'emplois et/ou de formation et des aménités urbaines. Emergent également de nouvelles attentes concernant les « modes d'habiter » pour une partie des jeunes, autour de temps ou d'espaces de convivialité, d'animations et d'échanges.

Pour se loger les jeunes ont recours à différentes solutions : logements dans le parc locatif privé et social, résidences Habitat Jeunes, résidences étudiantes, parc de logements du CROUS, ...

##### Chiffres-clés : les jeunes dans la Métropole

16-29 ans : 197 138 (+11% entre 2008 et 2018)

Taux de pauvreté des moins de 30 ans : 26%

(16% pour la population totale)

(Source : Insee, recensement 2018)

##### Chiffres clés étudiants dans la Métropole

116 500 étudiants inscrits (+13% entre 2013-2019)

83 000 étudiants « résidents » (11% de la population totale)

Coûts moyens d'hébergement en résidences dédiées : de 230 € (Cité U CROUS) à 500 € par mois (résidence services privées)

(Source : bilan PLH 2014-2019, Toulouse Métropole)

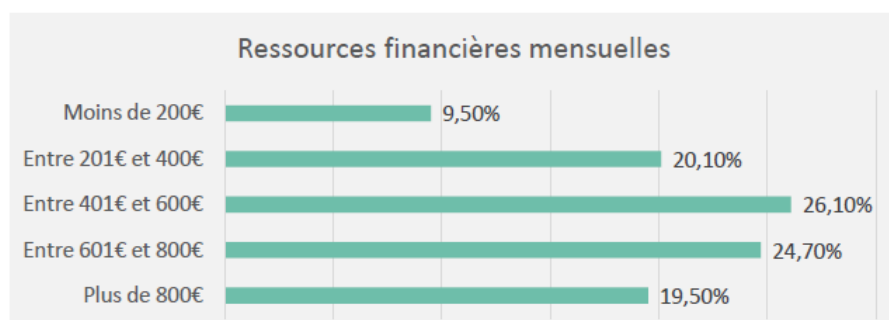
### Un étudiant sur deux vit seul

21 % des étudiants qui résident dans la Métropole vivent chez leurs parents. A l'inverse, 79 % sont considérés comme étant « décohabitants » (vivant hors du domicile parental) : 46 % vivent seuls, 18 % sont en colocation, 12 % vivent en couple et 4 % sont dans une autre situation<sup>103</sup>. Parmi les étudiants décohabitants, la majorité vit dans le parc locatif privé (86 % dont 32 % en logements meublés), ces logements pouvant aussi se situer dans des résidences services privées (ces résidences peuvent, en effet, être comptabilisées, selon l'Insee, dans le parc locatif privé meublé ou non).

Au niveau national, les étudiants disposent principalement de trois grands types de revenus<sup>104</sup> :

- Les aides familiales : versement monétaire ou participation aux dépenses (42 % des ressources mensuelles moyennes des étudiants ; en moyenne cette aide atteint 532 €/mois pour les étudiants qui en bénéficient),
- Les revenus d'activité : dans le cadre ou en parallèle de leur formation (25 % des ressources mensuelles moyennes des étudiants ; en moyenne 728 € de revenus/mois pour les étudiants bénéficiant de cette ressource),
- Les aides publiques : aides du type allocations logement ou bourses notamment (23 % des ressources mensuelles moyennes des étudiants ; en moyenne 334 € de revenus/mois pour les étudiants bénéficiant de cette ressource),

Les étudiants inscrits dans l'Académie de Toulouse, disposent de ressources qui s'échelonnent majoritairement entre 201 € et 800 € par mois :



Source : Enquête Université Fédérale (début 2020), extrait de l'Observatoire des vulnérabilités sociales de l'AUAT

L'étude sur les effets de fragilisation des jeunes liés à la crise sanitaire, menée par l'Observatoire des vulnérabilités sociales de l'Agence d'Urbanisme et d'Aménagement de Toulouse aire métropolitaine (AUAT), mentionne qu'avant la crise sanitaire, 22% des étudiants interrogés par l'Université Fédérale déclaraient avoir des difficultés financières telles qu'ils n'ont pas pu faire face à leurs charges fixes. Lors du 1<sup>er</sup> confinement, parmi les étudiants qui ont rencontré des difficultés financières, 38,2% ont eu des difficultés à payer leur loyer<sup>105</sup>.

Face à ces difficultés, accentuées par la crise sanitaire pour une partie des étudiants, le Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) a été étendu à ce public. Selon cette étude, les étudiants semblent avoir peu sollicité le FSL (une vingtaine en 2021). Dans la même temporalité, le CROUS a disposé d'un fonds d'aide qui a été prioritairement mobilisé par les étudiants, ceci pouvant expliquer la faible sollicitation du FSL. Lorsqu'il a été mobilisé, il concernait, pour moitié, la prise en charge de factures d'énergie, avec un montant allant de 50 à 300€ et pour l'autre moitié, des demandes concernant l'aide à l'installation (prêt et aide pour le paiement des frais d'agence, du dépôt de garantie, des frais d'assurance...).

<sup>103</sup> Source : Recensement de la population Insee 2017 et Observatoire Territorial du Logement Etudiant (OTLE).

<sup>104</sup> Source : Observatoire National de la Vie Etudiante (OVE), enquête nationale sur les conditions de vie des étudiants, 2020 (dernière enquête disponible à date de rédaction)

<sup>105</sup> Observatoire de la Vie Etudiante, extrait de l'étude menée par l'Observatoire des vulnérabilités sociales de l'AUAT.

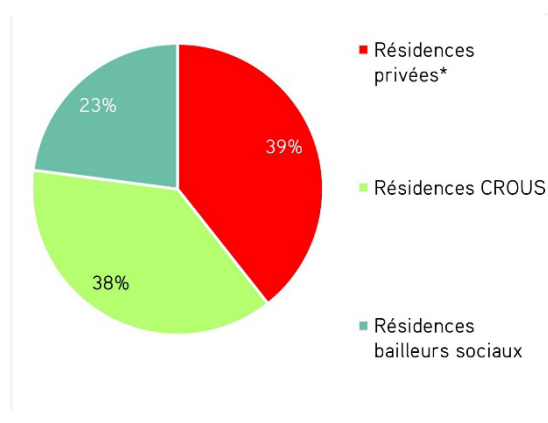


## Une offre de logement dédiée aux étudiants marquée par la croissance de résidences privées et de résidences portées par les organismes HLM

L'offre destinée aux étudiants s'élève à près de 26 000 places réparties en près de 140 résidences, principalement gérées par des structures privées (39 %), le CROUS (38 %) et les organismes HLM (23 %). Considérant ce volume total d'offre spécifique, au maximum 30 % des étudiants vivant dans la Métropole seraient ainsi logés dans ce type de résidences, les autres optant - par choix ou contrainte - pour une solution dans le parc de logements ordinaires ou restant vivre au domicile parental.

L'offre en résidences CROUS s'élève à près de 10 000 places réparties dans 31 résidences : 30 à Toulouse et 1 à Balma.

L'offre en résidences étudiantes en 2023 (% du nombre de places proposées)



\*dont copropriétés sans gestionnaire unique, résidences école sous gestion privée et foyers confessionnels

Sources : base de données Toulouse Métropole/AUAT au 31/12/2023

Peu de places supplémentaires avaient été livrées en résidences CROUS sur la période récente jusqu'en 2020, avec une part importante des ressources alors consacrées à la rénovation ou reconstruction de certaines d'entre-elles (cf. résidences Daniel Faucher et bâtiment A de la cité de l'Arsenal par exemple). Sur les 3 dernières années, l'offre nouvelle s'est toutefois étoffée d'environ 600 nouvelles places (résidences Déodat de Séverac à proximité des Arènes et Armand Duportal sur le site de la Cité administrative notamment).

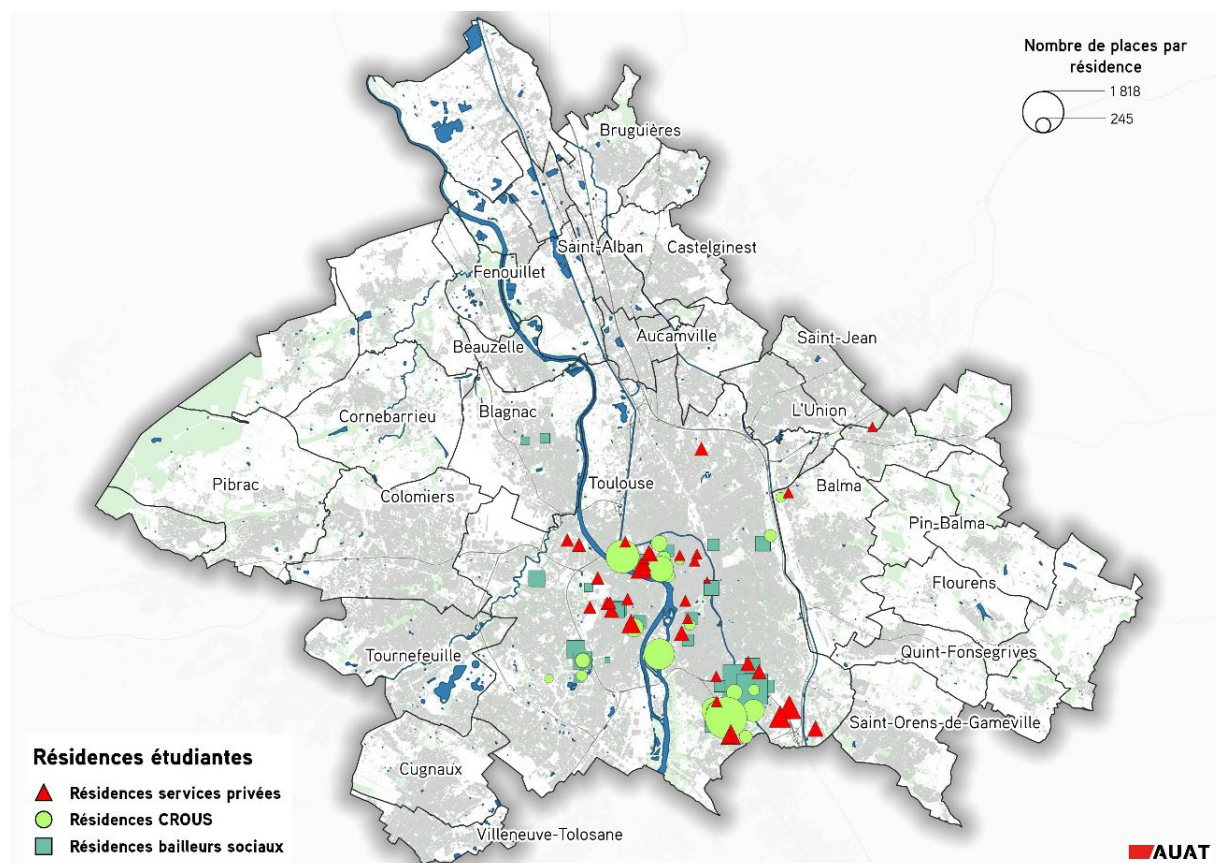
Les résidences gérées par les organismes HLM proposent environ 6 000 places réparties dans 26 résidences. Cette offre s'est accrue lors de la dernière décennie, notamment au travers de certains bailleurs sociaux qui gèrent désormais des filiales dédiées au logement étudiant (cf. Les Chalets notamment avec le déploiement des résidences « Oh ! mon appart' étudiant »).

Enfin, près de 80 résidences étudiantes privées sont recensées sur le territoire métropolitain, pour un total d'environ 10 400 places, réparties selon les sous-catégories suivantes : 59 % en résidences services privées ; 26 % en copropriétés sans gestionnaires uniques<sup>106</sup> ; 10 % en résidences gérées en direct par des écoles privées ; 4 % en foyers confessionnels.

L'offre récente en résidences dédiées est marquée par le développement d'opérations réalisées par des promoteurs privés et par des organismes HLM : près de 850 places destinées aux jeunes et étudiants ont été ainsi livrées en moyenne chaque année entre 2014 et 2023, dont 50 % en résidences étudiantes privées.

<sup>106</sup> Ces résidences, essentiellement construites durant les années 1990 au moment des premiers dispositifs de défiscalisation à destination du logement étudiant, étaient initialement dédiées à ce seul public et disposaient d'un gestionnaire unique. Au fil du temps et de l'effacement des engagements de gestion, ces résidences sont aujourd'hui devenues des copropriétés sans gestionnaire unique. Leur occupation réelle n'est actuellement pas connue, toutefois la typologie des logements présents (grande majorité de studios meublés) et leurs modalités de location passant encore de façon importante via des sites d'annonces pour logements étudiants, laissent penser que les étudiants restent fortement présents dans celles-ci.

L'offre en résidences à destination des étudiants en 2023



Sources : base de données Toulouse Métropole/AUAT au 31/12/2023

Le bilan du PLH dressait le constat d'une offre encore limitée au regard des besoins, en quantité de places mais surtout en coût abordable. Lors des cinq dernières années, l'offre a continué de s'accroître (également sur le segment social), toutefois les besoins en matière de logements adaptés à coûts abordables se sont encore renforcés dans un contexte de tension majeure sur l'ensemble du parc de logements, pénalisant notamment l'accès des étudiants au parc locatif privé. Le besoin de renforcer la flexibilité des solutions proposées pour un public pouvant être très mobile (étudiants, jeunes en formation ou en contrats de courte durée) reste également présent.

### La grande majorité de l'offre de logements dédiée aux étudiants localisée à Toulouse

L'offre dédiée aux étudiants est concentrée autour des pôles universitaires UT3 Paul Sabatier dans le quartier de Rangueil et UT1 Capitole en centre-ville (environ 60 % de l'offre). De fait, les quartiers attenants aux sites universitaires sont aussi impactés par la présence étudiante. L'offre dans les communes de 1ère couronne reste à ce jour limitée (environ 3 % du nombre de places en résidences dédiées).

### Une mutation de l'offre en résidences pour jeunes actifs

La catégorie des jeunes actifs présente une hétérogénéité de situations selon l'activité professionnelle (en emploi, au chômage, en alternance, en intérim...) et le niveau de ressources. Cette diversité entraîne des solutions d'habitat plurielles. L'offre en logements dédiés à destination des jeunes actifs s'articule aujourd'hui principalement autour des résidences Habitat Jeunes (ex Foyers de Jeunes Travailleurs), toutefois un élargissement progressif des solutions proposées se dessine, notamment via les résidences portées par des bailleurs sociaux ou des acteurs comme In'Li (filiale immobilière d'Action Logement spécialisée dans le logement intermédiaire). Au total, près de 1 500 places sont recensées au sein de résidences dédiées jeunes actifs dans la Métropole (offre aujourd'hui entièrement à vocation sociale).

Ainsi, parmi l'offre sociale, les résidences Habitat Jeunes proposent des solutions d'hébergement à faibles coûts (financements PLAI), une flexibilité des durées d'occupation et un accompagnement à la réalisation de démarches administratives, à l'accès aux droits... Avec près de 900 places réparties sur 14 résidences en 2023, les résidences Habitat Jeunes et la branche « foyers soleil »<sup>107</sup> représentent la majorité de l'offre dédiée aux jeunes non étudiants sur la Métropole. Trois résidences sociales pour jeunes actifs, gérées par Soliha, Adoma et l'OPH31 viennent ensuite compléter l'offre (pour un total de 145places).

D'autres solutions, diversifiées mais quantitativement plus réduites, se développent sur le territoire métropolitain : les colocations solidaires avec notamment les logements « Kap's » (Koloc' à projets solidaires) portés par l'Association de la Fondation Étudiante pour la Ville (AFEV), l'habitat intergénérationnel et les résidences mobilité<sup>108</sup>.

Toutefois, la capacité d'accueil totale de ces résidences paraît limitée au regard des besoins potentiels sur la Métropole (niveaux de vie modestes et besoins d'accueil séquentiels liés à des contrats en alternance, formation professionnelle, contrats courts...).

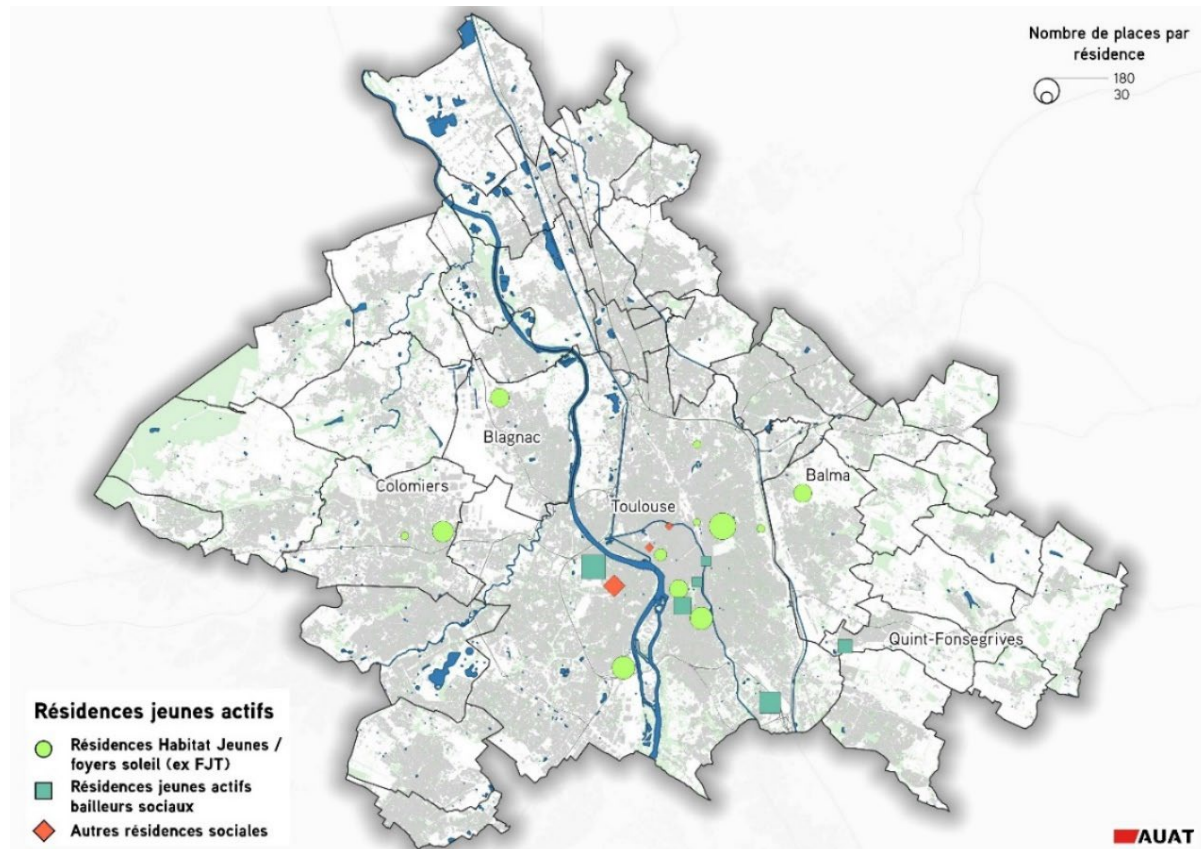
Les solutions d'accueil pour les jeunes en insertion, en rupture sociale ou familiale sont limitées, en raison notamment, de structures déjà saturées. La circulaire du 29 juillet 2019 rend désormais possible la création de résidences sociales dédiées aux jeunes actifs rencontrant des difficultés d'insertion sociale.

Dans les prochaines années, l'offre devrait s'étoffer (quasi doublement des capacités) au regard des projets actés en résidences dédiées aux jeunes actifs. Si la majorité de ces projets restent à vocation sociale (gestion par des bailleurs sociaux ou des acteurs comme l'URHAJ, ADOMA ou In'Li), certaines offres en résidences privées commencent à émerger sous le modèle du « coliving » notamment (format encore peu encadré qui tend à s'approcher de l'hébergement hôtelier et donc au coût plus élevé).

<sup>107</sup> Les foyers-soleils sont des logements dans le parc diffus situés à proximité des résidences Habitat Jeunes et accueillant le même public que ces dernières (accompagnement moins important). Rattachés à la résidence Habitat Jeunes, ils disposent du même projet social.

<sup>108</sup> Les résidences mobilité se positionnent comme une solution intermédiaire entre le logement ordinaire (logements individuels et privés proposés dans la résidence), l'hôtellerie ou la résidence hôtelière (logique de flexibilité des séjours, notamment sur de courtes durées avec la possibilité de rester à la nuitée) et enfin la résidence services (logement « clé en main », services inclus ou à la carte, espaces communs etc.). Elles visent à accueillir tous types de publics en situation de mobilité (en particulier professionnelle), à des tarifs moins onéreux que ceux proposés en résidence hôtelière classique du type appart'hôtel où l'accueil des jeunes actifs reste notamment peu accessible. Elles sont en général privées et destinées plutôt aux salariés en mobilité (et non uniquement aux jeunes salariés en mobilité).

L'offre en résidences sociales à destination des jeunes actifs en 2023



Sources : base de données Toulouse Métropole/AUAT au 31/12/2023

### Les jeunes en difficulté d'insertion accèdent plus difficilement au logement autonome

Les jeunes en difficulté d'insertion, ni en emploi, ni en étude ou formation, représentent 10 % des 16-25 ans de la Métropole toulousaine (en hausse de 3 % entre 2013 et 2018, dans un contexte où la part des 16-29 ans a augmenté de 6 %) <sup>109</sup>.

Cette catégorie regroupe des situations très variables. L'Institut National de la Jeunesse et de l'Éducation Populaire (INJEP) identifie 5 profils :

- Les nouvellement diplômés du supérieur en recherche d'emploi (30 % de l'ensemble des jeunes en difficulté d'insertion sur Toulouse Métropole),
- Les bacheliers recherchant des « petits boulots » en attente de reprise d'études (15 %),
- Les mères éloignées du marché du travail (6 %),
- Les diplômés de l'enseignement professionnel au chômage de courte durée (23 %),
- Les sans diplôme éloignés de l'emploi (26 %).

En raison d'un accès difficile à un logement autonome au regard de leur situation socio-économique, ils vivent en majorité plus souvent chez leurs parents que les autres jeunes de Toulouse Métropole : 42 % vivent chez leurs parents, pour 32 % pour l'ensemble des 16-25 ans de la Métropole.

<sup>109</sup> Ces informations et celles qui suivent sur les jeunes en difficulté d'insertion sont extraites de l'étude « La crise sanitaire : Quels effets sur la fragilisation des jeunes ? » de l'Observatoire des vulnérabilités sociales de l'AUAT (janvier 2022).



En 2021, ils ont mobilisé davantage les aides du FSL que les autres profils de jeunes (étudiants et jeunes actifs), avec 128 demandes de FSL eau et énergie et 122 demandes de FSL pour l'aide à l'installation, en particulier pour des profils de couples ou de personnes isolées avec un ou des enfant(s). Au-delà d'une situation financière expliquant la difficulté à payer leurs charges et le recours au FSL, ces jeunes sont également davantage accompagnés par des travailleurs sociaux pour entreprendre des demandes d'aides financières.

L'Observatoire des vulnérabilités sociales note également une sur-représentation dans les quartiers prioritaires de Toulouse Métropole (quartiers de Bagatelle, La Farouette, Reynerie, Bellefontaine et Ginestous, Val d'Aran, EnJacca, Lafourgette) où ils représentent 20 % et plus des 16-25 ans. Au contraire, ils sont sous-représentés (moins de 5 %) dans les secteurs qui accueillent les établissements du supérieur (centre-ville de Toulouse, Paul Sabatier et Ranguéil).

La crise sanitaire a renforcé, en partie, leurs vulnérabilités face à l'emploi et au logement tandis que l'offre, notamment dans le parc social, répond difficilement à leurs besoins (taille du logement, loyer, durée d'attente pour le parc HLM).

### Des difficultés d'accès au logement... mais des dispositifs d'aide à l'œuvre

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.

Depuis 2018, la Caution Locative Etudiante, puis la garantie Loca-Pass ont été successivement remplacées par la garantie VISALE, caution locative gratuite, proposée par Action Logement. VISALE apporte une garantie sur le paiement du loyer et des charges locatives en cas de défaillance de paiement du locataire. Elle s'adresse aux étudiants, jeunes en stage, en alternance de moins de 30 ans indépendants fiscalement de leurs parents, boursiers ou non boursiers, logés dans le parc privé (bail nu ou meublé) ou en résidences étudiantes privées non conventionnées, dont les résidences Crous.

Pour faciliter l'installation des jeunes actifs dans leur logement, Action Logement propose également :

- Un prêt à taux zéro pour avancer le dépôt de garantie (ou caution), généralement exigé lors de la signature du bail « l'avance Loca-Pass » destiné à un assez large public jeune (moins de 30 ans), en formation ou en recherche d'emploi.
- « Mobili-Jeunes », une subvention permettant de prendre en charge une partie du loyer (entre 10 € et 100 € maximum) chaque mois et pendant un an, destinée aux jeunes de moins de 30 ans, en formation, en alternance (sous contrat d'apprentissage ou de professionnalisation) au sein d'une entreprise du secteur privé (hors secteur agricole) disposant d'un salaire inférieur ou égal au SMIC.

Localement, la Mairie de Toulouse a mis en place le dispositif « Instal'toit », en remplacement du « Pass'Log ». Il consiste en un prêt à taux zéro d'un montant maximum de 500 € destiné à couvrir des frais liés à l'installation dans le logement, cumulable avec l'avance Loca-Pass. Il est destiné aux jeunes de 18 à 29 ans, inscrits dans un établissement d'enseignement supérieur de la Métropole, apprentis, alternants ou jeunes travailleurs sortant des résidences habitat-jeunes (avec revenus inférieurs à 850 € net/mois pour ces derniers).

Le Fonds de solidarité pour le logement (FSL) accorde une aide sous forme de prêts ou de subventions pour les personnes rencontrant des difficultés pour financer leur loyer ou les charges liées au logement, qu'il s'agisse d'accéder au logement ou de s'y maintenir (impayés...). Ce fonds, ouvert sans condition d'âge, peut aussi être mobilisé par un public jeune en difficulté financière. Depuis le 1er janvier 2017, la gestion du FSL a été transférée du Conseil Départemental de la Haute-Garonne à Toulouse Métropole.

Par délibération en date du 17 décembre 2020, Toulouse Métropole a ouvert le FSL aux étudiants en situation de précarité du fait des conséquences de la crise sanitaire (perte d'emploi étudiant...).

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 de la relative instabilité de leur emploi dans un marché immobilier tendu.



Dès lors, l'entrée dans la vie active n'est pas toujours à corréliser 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'âge<sup>110</sup>, une part croissante de ces jeunes, formés ou non, rencontre des difficultés à trouver un premier emploi, pérenne ou temporaire. Depuis le 1er mars 2022, le Contrat d'Engagement Jeune (CEJ) remplace le RSA « Garantie jeunes ». Il s'adresse aux 16-25 ans (ou 29 ans révolus pour les travailleurs reconnus handicapés) non étudiants, sans emploi et sans formation. Il intègre un parcours d'accompagnement vers l'emploi d'une durée de 6 à 12 mois et une allocation (500€ maximum par mois).

Sur les 67 000 jeunes actifs qui vivent dans la Métropole<sup>111</sup>, un tiers vivent seuls, un tiers vivent en couple, 12 % logent chez leurs parents et 11 % sont en colocation. Parmi les jeunes actifs ne logeant pas chez leurs parents : ils sont, en majorité, locataires du parc privé (65 %) dont 8 % en meublé, 16 % sont propriétaires de leur logement et 8 % sont locataires dans le parc social.

Toutefois, le parc locatif privé propose souvent des niveaux de loyers trop élevés : un T1 se loue à 445 € par mois (loyer médian hors charges) dans l'hypercentre de Toulouse pour environ 400 € en périphérie, un T2 à 570 € dans l'hypercentre de Toulouse pour environ 510 € en proche périphérie<sup>112</sup>). De plus, les périodes d'instabilité professionnelle et les niveaux de salaire ne permettent pas toujours de satisfaire aux garanties demandées par les propriétaires bailleurs, malgré les dispositifs de garantie mobilisables sous conditions, comme la Garantie des Loyers Impayés. De surcroît, certains assureurs demandent des revenus nets mensuels de 3 à 4 fois supérieurs au prix des loyers charges comprises. Ainsi, de plus en plus de jeunes demandent un logement social : près de 10 800 ménages âgés de moins de 30 ans, hors étudiants et apprentis, ont déposé une demande de logement social en 2023, soit un quart de l'ensemble des demandeurs. La même année, 1 600 demandeurs de moins de 30 ans ont bénéficié d'un logement social.

Les tensions sur l'accès au logement des jeunes appellent à un renforcement d'une offre abordable, qualitative et flexible à destination des publics jeunes dans leur diversité.

Pour le public étudiant, l'offre abordable en résidences dédiées demeure limitée et explique en partie la forte orientation des étudiants vers le parc locatif privé. L'accès au logement dans de bonnes conditions de prix et de qualité est ainsi rendu difficile (tensions et concurrence avec d'autres publics pour l'accès aux petits logements, colocations parfois contraintes dans des quartiers ayant peu d'offre adaptée, etc.). Pour les jeunes en formation ou en activité, le manque de logements adaptés aux ressources et aux besoins en mobilité est particulièrement marqué. Enfin, pour ceux en difficulté d'insertion ou en situation de rupture sociale, familiale et/ou professionnelle, les solutions d'accueil paraissent encore limitées du fait de structures déjà saturées.

Il en ressort un nécessaire maintien de la qualité de l'offre dédiée existante conjugué à un renforcement de la production de logements dédiés abordables et flexibles, mais aussi un accompagnement au développement de solutions d'habitat innovantes ou alternatives (habitat intergénérationnel, colocation solidaire, coliving...).

<sup>110</sup> Les ménages dont la personne de référence est âgée de moins de 30 ans disposent de revenus médians mensuels par unité de consommation de 1 607 € (pour 1 983 € pour l'ensemble des ménages), à l'échelle de Toulouse Métropole. Source : revenus disponibles, Insee - Fichier Localisé Social et Fiscal (FiLoSoFi) 2021

<sup>111</sup> Source : Recensement de la population Insee 2018

<sup>112</sup> Source : Observatoire Local des Loyers de l'agglomération toulousaine, traitement 2023

## B. Une population vieillissante aux besoins croissants en matière d'accompagnement et d'adaptation de l'habitat

### 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
- Un niveau de vie médian plus élevé que celui de la population dans son ensemble, qui ne doit pas occulter la présence de ménages aux ressources limitées
- Une adaptation des logements pour favoriser le maintien à domicile qui s'est poursuivie, mais qui reste modeste au regard des besoins
- Un accompagnement des opérateurs à la prise en compte de l'accessibilité dans les logements neufs (cf. Charte de l'accessibilité des logements)
- Une production dédiée récente presque exclusivement portée par les résidences seniors services privées
- Un engagement croissant des bailleurs sociaux dans l'adaptation des logements à la perte d'autonomie, dans le parc existant ou neuf, et par la création de logements dédiés
- Des solutions d'habitat qui se diversifient pour lutter contre l'isolement et favoriser l'inclusion sociale : habitat intergénérationnel (en résidences dédiées ou en cohabitation dans le parc existant), colocation seniors...

À l'instar de la société française dans son ensemble, la Métropole toulousaine voit sa population vieillir de façon structurelle. La population âgée de plus de 60 ans augmente fortement et son poids va progresser dans les années à venir. Ce vieillissement apparaît plus marqué dans les communes hors Toulouse, même si le nombre de seniors demeure plus important dans la commune centre. Le fort enjeu de prise en compte du vieillissement se confirme ainsi dans les réflexions menées sur les modes d'habitat avec, en fil conducteur, l'anticipation des besoins (tant en logement adapté qu'en solution alternative au logement ordinaire) et l'inclusion sociale.

### Chiffres clés de Toulouse Métropole

- 60 ans et plus : 152 219 personnes (+31% en 10 ans)
- 60-74 ans : 96 420 personnes (+38 %)
- 75-84 ans : 35 559 personnes (+6%)
- 85 ans et plus : 20 240 personnes (+58%)

Niveaux de vie médians :

- 60-74 ans : 2 181 € / mois
- 75 ans et plus : 2 092 € / mois

Source : RP INSEE 2008-2018, FILoSoFi 2021

Au-delà du nombre, c'est la diversité des situations qu'il faut prendre en compte pour mieux appréhender les besoins, évolutifs de surcroît, ceux-ci étant principalement impactés par l'âge, le niveau de dépendance et les revenus.

Concernant l'habitat, les personnes âgées sont le plus souvent attachées à leur logement, qu'elles souhaitent continuer d'occuper le plus longtemps possible. Ainsi, la grande majorité des personnes âgées de plus de 60 ans habitent un logement ordinaire (96 %), avec ou sans aide à domicile selon leur niveau d'autonomie<sup>113</sup>.

Plus l'âge avance et plus la part de personnes vivant en structures spécialisées augmente, sans pour autant devenir majoritaire. Ainsi, 8 % des personnes de plus de 75 ans vivent dans une structure d'hébergement médico-sociale (type maison de retraite ou résidence autonomie) quand 16 % des personnes de plus de 85 ans sont concernées<sup>114</sup>.

<sup>113</sup> Au 31/12/2021, Toulouse Métropole compte plus de 11 000 bénéficiaires de l'Allocation Personnalisée d'Autonomie à domicile (APA) évalués du GIR 1 à 4 selon leur niveau de dépendance (allant d'une aide à la toilette, l'habillage ou le repas à une présence indispensable et continue d'aidant).

<sup>114</sup> Source : Recensement de la population, Insee, 2018.

## 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 seniors (les 60-74 ans) : ils sont environ 97 000 à vivre dans la Métropole et représentent 12 % de la population. Encore en activité ou en retraite, ces personnes sont dans une période de vie autonome et active. Souvent secundo ou tertio accédants, les jeunes seniors bénéficient d'un pouvoir d'achat plus confortable que l'ensemble des ménages de la Métropole venant parfois 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 seniors (les 75-84 ans) : ils sont environ 36 000 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 ou une résidence service.
- Les aînés (les plus de 85 ans) : ils sont environ 21 000 à vivre dans la Métropole et représentent 3 % de la population. Dans ces âges, des symptômes de dépendance, tant physiques que psychiques s'accroissent, le maintien à domicile devient alors plus problématique, et commence le début d'un mode de vie de plus en plus subi. Cette tranche de population, correspondant aux personnes dont les besoins en matière d'accompagnement sont les plus forts, devrait continuer de croître de façon importante pour représenter plus de 26 000 personnes après 2030. Les personnes qui deviennent dépendantes peuvent être éventuellement orientées vers des établissements spécialisés comprenant des structures médicalisées, publiques ou privées (EHPA115, EHPAD116) en fonction de la solvabilité des ménages.

## Des disparités de revenus entre les ménages

Les ménages âgés de 60 ans et plus présentent des revenus disponibles médians<sup>117</sup> légèrement plus élevés que ceux de l'ensemble des ménages de Toulouse Métropole : 2 181 € par Unité de Consommation (UC)<sup>118</sup> et par mois en 2021 pour les 60-74 ans, 2 092 € pour les 75 ans et plus, contre 1 982 € pour l'ensemble des ménages.

Néanmoins, ces médianes cachent de fortes disparités entre les ménages. En effet, une part de la population âgée bénéficie de revenus très modestes. 12 % des 60-74 ans et 11 % des 75 ans et plus vivent en dessous du seuil de pauvreté monétaire, fixé à 60 % du niveau de vie médian (17 % pour l'ensemble des ménages).

Ainsi, en 2021, les 10 % des ménages les plus modestes dont le référent est âgé de 60 à 74 ans disposent d'un niveau de vie inférieur à 1 086 € par mois et de moins de 1 132 € par mois pour les ménages dont le référent est âgé de 75 ans et plus.

<sup>115</sup> Établissements d'Hébergement pour Personnes Agées

<sup>116</sup> Établissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes

<sup>117</sup> L'Insee définit le revenu disponible comme étant « le revenu à la disposition du ménage pour consommer et épargner. Il comprend les revenus d'activité nets des cotisations sociales, les indemnités de chômage, les retraites et pensions, les revenus du patrimoine (fonciers et financiers) et les autres prestations sociales perçues, nets des impôts directs. Ces derniers incluent l'impôt sur le revenu, la taxe d'habitation, la contribution sociale généralisée – CSG –, contribution à la réduction de la dette sociale – CRDS – et les prélèvements sociaux sur les revenus du patrimoine. Il comprend une partie du solde des transferts inter ménages. »

<sup>118</sup> L'Unité de Consommation est utilisée « pour comparer les niveaux de vie de ménages de taille ou de composition différente, on divise le revenu par le nombre d'unités de consommation (UC). Celles-ci sont généralement calculées de la façon suivante : 1 UC pour le premier adulte du ménage, 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus, 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans ». (Définition de l'Insee)

Niveaux de vie par déciles et unités de consommation (dont prestations sociales comme les aides au logement, pensions, retraites...) des personnes âgées de 60-74 ans et 75 ans et plus, en 2021



Source : FiLoSoFi 2021

Pour rappel, l'Allocation de Solidarité aux Personnes Agées (Aspa) (souvent encore appelée « minimum vieillesse ») est une aide versée aux retraités dans le besoin dès 65 ans. Elle s'élève à 907 euros par mois pour une personne seule et à 1 408 euros par mois pour un couple, quand le coût d'une maison de retraite dépasse 2 000 € par mois pour un établissement à but non lucratif à plus de 2 500 € par mois pour un établissement privé en Haute-Garonne<sup>119</sup>.

## Une palette d'offres qui se diversifie

### Le vieillissement génère des besoins importants, tant en services à la personne qu'en actions liées à l'habitat

Le Schéma Départemental de la Haute-Garonne en faveur des personnes âgées constitue un document directeur des politiques publiques de l'action sociale et médico-sociale en faveur des personnes âgées. Il doit permettre notamment, d'assurer l'organisation territoriale et l'accessibilité de l'offre en accompagnements, en soins et en logements, en particulier à travers la question de l'adaptation des logements.

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 dans le parc social, 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 à 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.

Bien vieillir chez soi, dans un logement adapté, c'est aussi considérer, dans une acceptation plus large, la nécessité d'un environnement urbain et un cadre de vie accessibles et adaptés aux changements physiologiques et cognitifs liés au vieillissement des personnes.

Un environnement accessible, souvent à l'échelle du quartier, contribue au vieillissement en bonne santé : maintien d'une vie sociale, accès aux commerces et services, réalisation d'activités physiques (de la marche notamment).

### D'importants besoins d'adaptation du parc existant pour faciliter le maintien à domicile des personnes âgées

Le parc de logements ordinaires reste globalement peu adapté aux problématiques du vieillissement et de perte de mobilité en particulier. Une partie du parc est même inadaptée (habitat individuel à étage, habitat collectif sans ascenseur...) et rend le maintien à domicile particulièrement difficile. Au total depuis 10 ans, plus de 1 000 logements, répartis sur Toulouse Métropole, ont fait l'objet d'une demande de subventions pour réaliser des travaux d'adaptation au vieillissement et à la perte d'autonomie pour des ménages disposant de ressources modestes selon les conditions définies par l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat<sup>120</sup>.

<sup>119</sup> Source : CNSA 2018, prix médians

<sup>120</sup> Ces subventions publiques ont été réservées ou versées dans le cadre des aides de l'ANAH via le Programme d'Intérêt Général « Performances Energétiques-Habiter Mieux » entre 2012 et 2016 puis du Programme d'Intérêt Général « Logements performants » entre 2018 et 2021 (dispositif toujours en cours).

78 % de ces subventions engagées pour l'adaptation au vieillissement concernaient l'adaptation de la salle de bain, seule ou en complément d'autres travaux : monte-escalier, rampe, volets roulants électriques ou création d'une unité de vie...

Sur la période 2018-2023, le Programme d'Intérêt Général a permis d'accompagner près de 560 ménages, en majorité très âgés (60 % avaient plus de 80 ans), aux revenus très faibles (70 % disposaient de revenus très modestes) et résidant essentiellement à Toulouse ou sa première couronne.

Dans le parc social, l'aménagement ou l'adaptation du logement à la personne âgée est intégré aux pratiques patrimoniales des bailleurs (qui bénéficient, en retour, d'exonérations fiscales quand ils adaptent les logements de leurs locataires âgés). Cependant, ces réponses semblent encore insuffisantes au regard des besoins. Certaines situations sont aussi traitées par des mutations au sein du parc social.

La question de l'adaptation du parc de logements existant et du renforcement d'une offre nouvelle plus propice aux personnes en perte d'autonomie, est ainsi un enjeu majeur auquel doivent et devront répondre les pouvoirs publics, et ce également dans un contexte de contraintes financières fortes pour une grande partie des ménages.

### **Des solutions d'habitat alternatives en développement, pour lutter contre l'isolement et favoriser l'inclusion sociale**

L'habitat intergénérationnel désigne une forme d'habitat constituée d'un ensemble de logements situés dans une même unité résidentielle et qui répond aux besoins de tous les âges : étudiants, familles avec ou sans enfant, personnes âgées. Il comprend des logements privatifs associés à des espaces communs pour permettre aux résidents de se retrouver, de créer du lien social et de rompre l'isolement. Les logements pour les personnes âgées sont adaptés ou évolutifs (volets électriques, barre d'appui...). Les porteurs de projet et les concepteurs des résidences peuvent être variés : associations, bailleurs sociaux, collectivités, acteurs du monde médico-social, opérateurs immobiliers privés, etc. Généralement, cet habitat est développé par les bailleurs sociaux ou des associations à but non lucratif (Habitat et Humanisme par exemple). Les projets d'habitat intergénérationnel se développent dans la Métropole, à Bordeblanche (« Cohabitants »), à Saint-Martin du Touch, à la Cartoucherie, à Jolimont...

Dans la cohabitation intergénérationnelle, les personnes âgées de plus de 60 ans qui disposent de grands logements accueillent, gratuitement ou moyennant une contrepartie financière modeste, des jeunes de moins de 30 ans. Ces cohabitations permettent de répondre aux besoins en logement des jeunes en luttant contre l'isolement des seniors, facteur aggravant de perte d'autonomie. Cette solution a notamment été soutenue dans la loi Elan<sup>121</sup>, adoptée en 2018, via le développement de la « cohabitation solidaire intergénérationnelle ». Cet encadrement législatif permet notamment une location ou sous-location dans le parc privé ou le parc locatif social, le recours à des associations de la cohabitation intergénérationnelle solidaire adhérentes à la « Charte de la cohabitation intergénérationnelle » (cf. arrêté du 13 janvier 2020 relatif à la charte de cohabitation intergénérationnelle). Dans l'agglomération toulousaine, l'association « Mieux ensemble » (membre du réseau national Cohabilis) joue ce rôle.

La cohabitation entre seniors tend également à se développer. 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 espaces communs. Ces nouveaux types de cohabitation permettent de rompre l'isolement, de partager les frais et les coûts. Ce type d'habitat est notamment expérimenté par les bailleurs sociaux (localement, le bailleur SA Patrimoine, par son concept « Co'Coon », développe la colocation entre seniors sur des opérations neuves).

<sup>121</sup> L'article 117 de la loi Elan précise « La cohabitation intergénérationnelle solidaire permet à des personnes de soixante ans et plus de louer ou de sous-louer à des personnes de moins de trente ans une partie du logement dont elles sont propriétaires ou locataires dans le respect des conditions fixées par le contrat de cohabitation intergénérationnelle solidaire prévu à l'article L. 631-17 du code de la construction et de l'habitation, afin de renforcer le lien social. »



## 12 personnes âgées de plus de 75 ans pour une place en établissement social ou médico-social

Rester dans son domicile le plus longtemps possible est un souhait unanime, mais certaines situations nécessitent de déménager pour répondre aux besoins d'une population âgée encore autonome, mais qui ne peut plus rester dans son logement (maison à étage, jardin à entretenir...) ou souhaitant rompre un isolement social (notamment en situation de veuvage). Le parc locatif social peut être une alternative pour les ménages les plus modestes, avec des logements adaptés, à proximité des services et équipements et des dessertes en transports en commun. Avec l'avancée en âge et l'accroissement des problématiques liées à la perte d'autonomie progressive, les structures spécialisées constituent souvent une alternative, si elles sont accessibles financièrement et si le nombre de places est suffisant.

Une première catégorie de structure pouvant ici être évoquée sont les résidences autonomie (anciennement foyers logement). Ces structures relèvent d'une autorisation du Conseil Départemental, qui les développe par appel à projet. Solution intermédiaire entre la vie à domicile et celle en établissement médicalisé de type Etablissement d'Hébergement pour Personne Agée Dépendante (EHPAD), elles s'adressent à un public autonome ou relativement autonome et relèvent du cadre des établissements sociaux et médico-sociaux (gestion par des organismes publics ou d'autres structures à but non lucratif). En 2023, Toulouse Métropole compte 16 résidences de ce type pour 600 places (dont les deux tiers relèvent de la sphère publique avec une gestion par des CCAS communaux). Cette offre a peu évolué sur la période récente.

Plus d'une soixantaine de structures accueillent par ailleurs des personnes âgées dépendantes sur Toulouse Métropole. Les EHPAD représentent l'essentiel de cette catégorie d'établissements. L'entrée en EHPAD se fait, bien souvent, lorsque le maintien à domicile n'est plus envisageable et l'autonomie rendue difficile. Au sein d'un EHPAD peuvent se retrouver des résidents aux profils variés : personnes très âgées (l'âge moyen d'entrée en EHPAD est de 85 ans) ou beaucoup plus jeunes atteintes de pathologies psychiatriques ou de handicap, atteintes de démence ou non (les syndromes démentiels concerneraient 49 % des résidents selon la DREES, voire 70 à 80 % des résidents selon les rapporteurs de la mission sur les EHPAD de la commission des affaires sociales), atteintes de maladies (un résident d'EHPAD cumule en moyenne 7,9 pathologies)<sup>122</sup>...face à autant de situations, les réponses doivent être diversifiées.

En 2023, 57 EHPAD sont ainsi recensés sur le territoire de la Métropole, soit un peu plus de 4 300 places. 32 relèvent de la sphère publique (CCAS, associations à but non lucratif etc.) et 25 de la sphère privée (organismes commerciaux spécialisés). De façon plus marginale, d'autres structures médicalisées à destination de ces personnes âgées dépendantes peuvent également être citées : un peu plus de 320 places dans 7 structures du type Unité de Soins de Longue Durée (USLD) ou Centre d'Hébergement Temporaire (CHT).

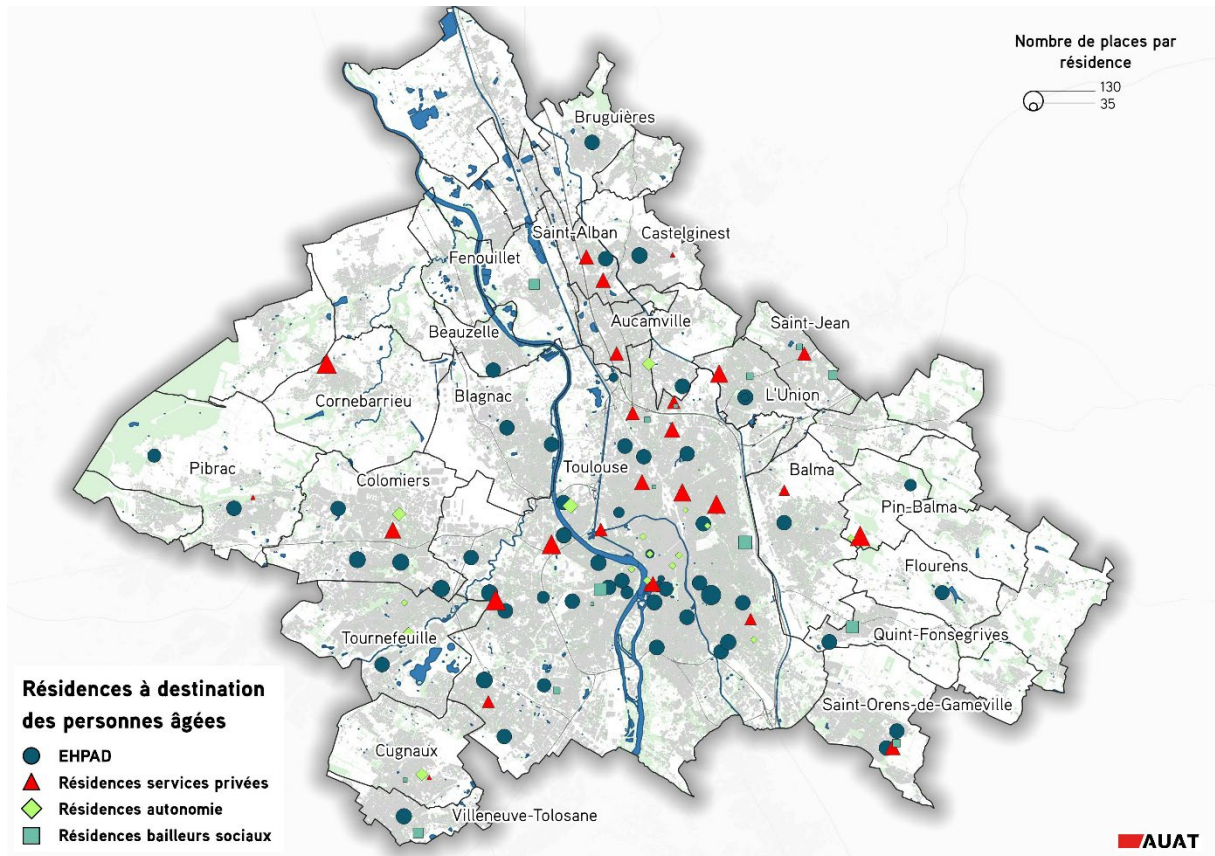
Type de structure	Nb de structures	Capacité totale
Résidences services	29 (dont 3 avec une part sociale)	2 327 logements
EHPAD	57	4 321 places
Résidences autonomie	16	601 logements
Résidences "bailleurs sociaux"	15	417 lgts
Total	117	7 666 lgts / places

Source : base de données Toulouse Métropole/AUAT au 31/12/2023.

<sup>122</sup> Ces informations émanent du rapport d'information en conclusion des travaux sur la mission les EHPAD de la commission des affaires sociales de l'Assemblée nationale, rendu public le 14 mars 2018.

En alternative à l'entrée en établissement, des expérimentations nationales sont menées sur les « EHPAD à domicile » permettant aux personnes de rester vivre chez elles tout en bénéficiant de services au niveau de ceux d'un EHPAD.

L'offre en résidences à destination des personnes âgées



Source : Etude portant sur les résidences spécifiques et nouveaux produits logements, AUAT pour Toulouse Métropole, mars 2021

### Une offre en résidences services pour seniors fortement développée, qui s'adresse plutôt aux ménages aisés

Au poids croissant du nombre de personnes âgées s'ajoute un isolement social et/ou familial progressif avec l'avancée en âge. 30 % des 65-79 ans et 47 % des 80 ans ou plus vivent ainsi seuls dans leur logement<sup>123</sup>.

Quelques bailleurs sociaux développent des résidences sociales pour seniors, labellisées Habitat Senior Services Plus pour certaines<sup>124</sup>, avec salle commune et un accompagnement, voire quelques animations. Ainsi, au 31 décembre 2023, 15 résidences gérées par des bailleurs sociaux comprenant des logements dédiés aux seniors sont recensées. 9 résidences de ce type étaient par ailleurs en projet (financements accordés). Trois résidences seniors privées comprenant une part de logements locatifs sociaux sont également comptabilisées et 6 autres résidences de ce type étaient en projet.

Néanmoins, les résidences services sur Toulouse Métropole sont principalement gérées par des structures privées à but lucratif. Les occupants sont locataires (très rarement propriétaires occupants) et ne peuvent pas bénéficier de l'Aide Sociale à l'Hébergement. Ils payent chaque mois le loyer, les charges locatives et un abonnement de services auquel ils ont souscrit. Ces structures, qui ne relèvent pas des établissements et services sociaux et médico-sociaux<sup>125</sup>, s'adressent à l'entrée dans les lieux à des personnes âgées autonomes n'ayant pas besoin d'accompagnement médicalisé quotidiennement.

Malgré un coût s'élevant à plus de 1 000 € par mois pour un studio ou un T1 (avec peu ou pas de services inclus), les résidences services seniors privées semblent apporter des réponses aux personnes qui souhaitent réduire ou rompre leur solitude et leur isolement (animations et services proposés, vie en communauté...) et qui disposent de ressources financières suffisantes. Adaptées au vieillissement de la personne (aménagement intérieur, domotique...), elles apparaissent comme une solution alternative au maintien dans le domicile actuel.

Néanmoins, le vieillissement des occupants dans la résidence et leur perte d'autonomie progressive peuvent impacter le fonctionnement et la gestion de ces résidences, remettant en question leur vocation initiale.

Portées par le vieillissement structurel de la population et les besoins inhérents, encouragées par des mesures fiscales favorables à l'investissement locatif comme le dispositif LMNP<sup>126</sup> (Censi-Bouvard notamment, actif jusqu'en fin 2022), offrant de bons rendements, suivant en cela les tendances nationales, les résidences services privées pour seniors ont connu un accroissement important pendant la dernière décennie. Du fait de leur montage juridique et fiscal, ces résidences n'offrent pas de garantie sur la pérennité de gestion et d'occupation par ce public au-delà du bail commercial qui unit investisseurs et gestionnaire.

Ainsi, l'essentiel de l'offre dédiée aux personnes âgées produite sur la période récente a été porté par ces résidences privées. 20 opérations ont ainsi été livrées (soit plus de 1 500 logements) entre 2014 et 2023 notamment à Saint-Alban, Pin-Balma, Saint-Jean, Balma, Saint-Orens-de-Gameville et Cugnaux.

Ce développement devrait encore s'accélérer dans les prochaines années avec près d'une vingtaine de nouvelles résidences de ce type en projet (dont 70 % situées à Toulouse).

Face au défi démographique du vieillissement de la population, à l'évolution des modes d'habiter et au désir très présent de maintien au domicile, les enjeux concernant l'amélioration des conditions d'habitat des personnes âgées vont aller en s'accroissant. Il se dégage un enjeu global de maintien au domicile, adapté et accompagné selon les besoins de la personne (dans le logement d'origine ou dans un autre logement plus adapté) et le soutien au développement de solutions diversifiées entre le domicile ordinaire et l'établissement (notamment dans une logique de lutte contre l'isolement et d'inclusion sociale).

<sup>123</sup> Source : bilan PLH 2014-2019, Toulouse Métropole

<sup>124</sup> Sur le territoire de Toulouse Métropole, les bailleurs sociaux Promologis et le groupe des Chalets proposent des logements ou des résidences labellisés HSS (source : site internet du label)

<sup>125</sup> De ce fait, les résidences services seniors ne nécessitent pas d'autorisation du conseil départemental. Elles fournissent une prestation de services, de bien-être et de confort, mais n'ont pas le droit de proposer des services de soins ou d'aide et d'accompagnement liés à la personne (cf. soins et services relevant de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles).

<sup>126</sup> Loueur Meublé Non Professionnel

## C. Des solutions diversifiées à développer pour les personnes en situation de handicap

### CE QU'IL FAUT RETENIR

- 8% de la population de Toulouse Métropole en situation d'handicap (MDPH).
- 182 résidences HLM datant d'avant 2007 recensées à Blagnac, Colomiers, Cugnaux et Toulouse comme étant conformes aux personnes à mobilité réduite (handicap moteur), soit plus de 2 200 logements de 8 bailleurs sociaux.
- Le Programme d'Intérêt Général de Toulouse Métropole a aidé la réalisation de travaux liés à la perte d'autonomie et/ou au handicap sur plus de 1 000 logements (dont 33% concernent des ménages en situation de handicap).
- Des préconisations techniques inscrites dans la Charte de l'accessibilité des logements neufs et réhabilités.
- Un déficit de places en établissement médico-social qui se creuse face aux besoins qui augmentent.
- Un délai d'attente avant attribution d'un logement social adapté de 35 mois en moyenne pour les ménages comprenant une personne en situation de handicap, pourtant prioritaires.
- Le développement de solutions alternatives, résidences inclusives ou expérimentales, et des solutions peu mobilisées comme l'accueil familial.

Investie de longue date en faveur d'une Métropole inclusive et accessible à tous, Toulouse Métropole a engagé une série d'actions visant à prendre en compte la question des handicaps dans l'ensemble de la chaîne du déplacement.

En continuité des actions déjà engagées sur l'espace public, les équipements et les transports, elle poursuit son investissement à travers une démarche démonstrative en faveur du logement accessible.

Un premier axe de cette démarche vise à disposer d'une meilleure connaissance du parc de logements sociaux existant de la Métropole avec le recensement des logements accessibles, et à faciliter ainsi l'attribution de logements adaptés pour des ménages concernés par un handicap.

Un second axe concerne le soutien à l'adaptation des logements dans le parc privé, en lien avec le dispositif Ma prime Adapt de l'État.

Un troisième axe de réflexion porte sur l'accompagnement des opérateurs du logement à la prise en compte de l'ensemble des handicaps dans la conception des nouvelles opérations de logements collectifs de la Métropole.

### Du recensement de logements accessibles à la Charte de l'accessibilité

L'article 64 de la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (loi ELAN) et le décret n° 2019-305 du 11 avril 2019 sont venus modifier les dispositions relatives à l'accessibilité des bâtiments. Au lieu des 100% initialement exigés, la loi impose désormais :

- un quota de 20% de logements accessibles, en rez-de-chaussée ou desservis par un ascenseur et l'obligation d'un ascenseur dans tous les immeubles neufs de plus de deux étages accueillant des logements au-dessus ou au-dessous du rez-de-chaussée
- et 80% de logements évolutifs c'est-à-dire dont le séjour et les toilettes sont accessibles et les autres pièces peuvent le devenir par de simples travaux d'adaptation.

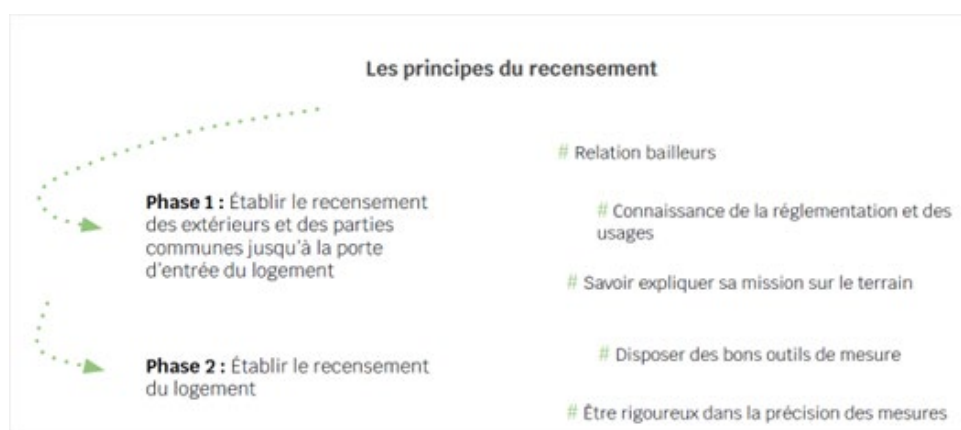
L'accès à un logement adapté répond au besoin fondamental de vivre de manière autonome en permettant une alternative à l'établissement spécialisé et participe ainsi à l'inclusion sociale des personnes. La loi Elan est venue également renforcer l'habitat inclusif comme un habitat « destiné aux personnes handicapées et aux personnes âgées qui font le choix, à titre de résidence principale, d'un mode d'habitation regroupé, entre elles ou avec d'autres personnes » assorti d'un projet de vie sociale et partagée défini par un cahier des charges national mentionné à l'article L. 281-1 du code de l'action sociale et des familles.

Le Schéma Départemental de la Haute-Garonne en faveur des personnes en situation de handicap 2019-2023 constitue un outil de référence de politique publique en faveur des personnes en situation de handicap (structuré en trois parties : diagnostic de l'offre et des besoins, axes stratégiques et engagements sur les cinq années du schéma et plan d'actions).

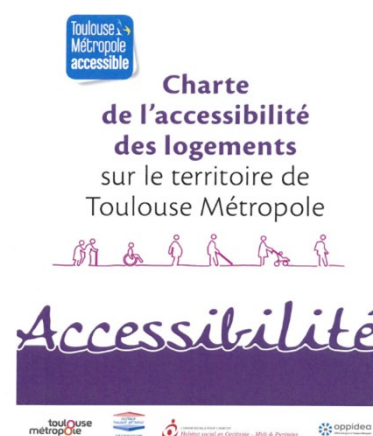
Le Plan Départemental de l'Habitat (PDH) précise les orientations qui concernent la politique du logement.

Depuis 2018, une démarche expérimentale de recensement des logements locatifs sociaux accessibles a été initiée par la Mairie de Toulouse en partenariat avec 6 bailleurs, dans 4 communes (Blagnac, Colomiers, Cugnaux et Toulouse). Cette démarche expérimentale a pris fin en 2020.

À l'issue de cette expérimentation, il a été élaboré un guide du recensement des logements et un outil d'aide aux relevés techniques, mis à disposition des bailleurs sociaux. Il a été décidé de poursuivre ce dispositif de recensement sur l'ensemble du parc social toulousain à partir de 2022 en effectuant les diagnostics uniquement sur les parties communes (intérieures et extérieures) du fait de la difficulté d'accès aux logements et conformément aux divers échanges qui ont eu lieu à ce sujet avec les associations représentant les personnes en situation de handicap. Ce recensement permet de mieux adapter l'offre à la demande de logements des personnes en situation de handicap et d'identifier les leviers éventuels pour libérer les logements accessibles dans le cadre des mutations. Au 1er janvier 2024, 1 703 bâtiments ont été audités dont 182 ont été recensés comme conformes aux personnes à mobilité réduite notamment. Ce nombre monte à 304 lorsque l'on parle de bâtiments conformes ou praticables, représentant plus de 4 300 logements.



Le service accessibilité a élaboré un cahier de préconisations concernant l'Accessibilité et la qualité d'usage des logements en concertation avec les associations et les acteurs concernés. Ce cahier, paru en 2019, constitue un document de référence qui est transmis aux bailleurs publics et privés. Il s'en est suivi la signature d'une Charte de l'accessibilité des logements sur le territoire de Toulouse Métropole entre l'Union Sociale pour l'Habitat Occitanie M&P, la Fédération des Promoteurs Immobiliers Toulouse Occitanie Toulouse Métropole, OPPIDEA et Toulouse Métropole. Cette Charte, accompagnée d'une grille d'indicateurs d'accessibilité des logements, s'inscrit dans une volonté toujours plus forte d'améliorer les conditions de vie des habitants en situation de handicap sur le territoire métropolitain, en partageant, avec les opérateurs du logement, une culture commune sur la prise en compte de l'ensemble des handicaps dans la conception et la réhabilitation des logements, et plus largement des résidences d'habitation.





Comme le prévoit la délibération du Conseil de la Métropole du 11 avril 2019 approuvant la Charte de l'accessibilité et de la qualité d'usage des logements, un bilan de la démarche est partagé chaque année au sein de la commission intercommunale de l'accessibilité de Toulouse Métropole où siègent les associations représentant les personnes en situation de handicap.

Un travail de mise à jour du cahier de préconisations est en cours pour une nouvelle parution envisagée en 2025.

## **Logement ordinaire adapté, structure médico-sociale ou non médicalisée et solutions alternatives : des besoins en logements très diversifiés**

L'étude de la Mairie de Toulouse, engagée en 2012, a également mis en évidence qu'élaborer des statistiques fiables sur le handicap est un exercice complexe. Il n'existe pas une source d'informations permettant de quantifier et qualifier la population en situation de handicap ni ses besoins en logement. En 2017, selon la MDPH, 60 000 personnes faisaient l'objet d'une reconnaissance handicap, soit 8 % de la population totale de Toulouse Métropole<sup>127</sup> (taux similaire à celui relevé à l'échelle nationale). Néanmoins, ce public présente des situations individuelles très variées (type et gravité du handicap, problématiques physiques et/ou psychiques, âge, degré d'autonomie, insertion professionnelle, revenus...) pouvant nécessiter des solutions de logements et d'hébergement adaptés diversifiés, dans le parc public comme privé sur le territoire de Toulouse Métropole.

Ainsi, en 2020, Toulouse Métropole comptait plus de 17 000 bénéficiaires de l'Allocation aux Adultes Handicapés (AAH) dont 69 % vivant à Toulouse<sup>128</sup>, relevant d'un taux d'incapacité important (de 80 % minimum) et disposant d'un niveau de revenus faible.

Pour le jeune public, la poursuite des parcours en structures entre l'enfance et le monde adulte apparaît difficile. Des besoins élevés de places ressortent en établissements spécialisés (surtout pour des problématiques de déficience intellectuelle et troubles du comportement) et en matière d'accompagnements médico-social et sanitaire.

Concernant les adultes, le bilan du Programme Local de l'Habitat (PLH) souligne un déséquilibre qui se creuse entre l'accroissement des besoins (évolution des droits ouverts pour les aides) et l'évolution contenue de l'offre en établissements médico-sociaux (en particulier non médicalisés). En 2017 :

- plus de 400 personnes étaient en attente d'une place au sein d'une structure médico-sociale du département
- la Métropole toulousaine présentait des taux d'équipement en établissements médico-sociaux inférieurs à ceux du département (structures médicalisées ou non), qui étaient en partie compensés par un plus fort taux d'équipement en services à domicile qui favorise la vie autonome dans le logement.

Les structures non médicalisées sont à la croisée des besoins, et constituent des passerelles entre domicile et établissements. Leur développement permettrait notamment de mieux répondre à un besoin accru d'individualisation des parcours et d'améliorer l'accompagnement des personnes avec handicap psychique.

Le parc HLM joue également un rôle important dans le parcours d'accès à un logement ordinaire pour les ménages concernés par le handicap.

---

<sup>127</sup> Source : Commission Communale Accessibilité Pour Tous, rapport annuel 2018, Mairie de Toulouse.

<sup>128</sup> Source : Commission Communale Accessibilité Pour Tous, rapport annuel 2020, Mairie de Toulouse.

En 2023, parmi l'ensemble des demandes de logement social actives dans la Métropole, 8 784 ménages présentaient une situation de handicap (handicap déclaré et/ou motif "inadaptation du logement au handicap ou à la perte d'autonomie") soit 19,5% de l'ensemble des demandeurs. La même année, 825 ménages attributaires d'un logement social dans la métropole se déclaraient en situation de handicap, soit 13 % des attributaires.

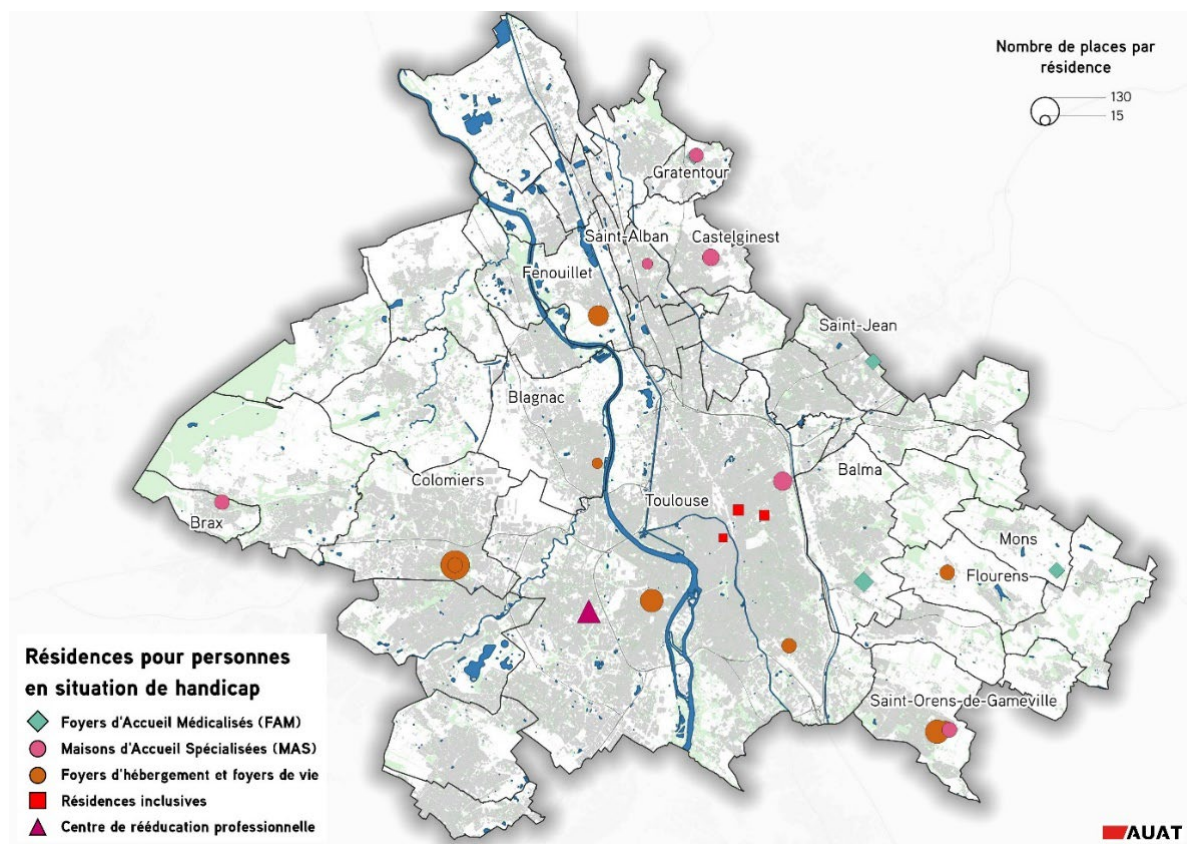
Bien que prioritaires, ces demandeurs sont confrontés à des délais d'attente avant attribution plus longs que l'ensemble des demandeurs (35 mois pour les personnes se déclarant en situation de handicap, 25 mois pour l'ensemble des demandeurs).

Depuis la promulgation de la loi du 22 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (dite « 3DS »), en matière de priorisation des demandes de logements sociaux, les demandeurs en situation de handicap ou les demandeurs ayant à leur charge une personne en situation de handicap, et vivant dans un logement inadapté, peuvent désormais saisir la commission de médiation DALO. Ces personnes deviennent prioritaires en cas de libération ou de livraison d'un logement social adapté. Cette priorisation des publics en situation de handicap était déjà inscrite dans le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (2019-2024) de Haute-Garonne.

De manière générale, les besoins en matière d'accompagnement en milieu ordinaire s'accroissent pour un objectif d'inclusion largement partagé (une orientation fortement liée au niveau et à la qualité des services d'aide à domicile du type Services d'Accompagnement à la Vie Sociale ou Service d'accompagnement médico-social pour adultes handicapés).

Pour les personnes handicapées vieillissantes, l'accueil familial qui se présente comme une solution alternative possible entre domicile et hébergement, demeure aujourd'hui peu mobilisé par les usagers mais constitue également une offre encore peu développée.

L'offre en résidences à destination des personnes en situation de handicap



Sources : base de données Toulouse Métropole/AUAT au 31/12/2023

Un déploiement de solutions d'habitat et d'accompagnement est donc à poursuivre et amplifier dans l'optique de répondre aux besoins variés des personnes en situation de handicap :

- Le développement de solutions alternatives comme l'habitat inclusif, avec la nécessité de veiller à la qualité des services et du mode de fonctionnement. Trois résidences inclusives et une résidence expérimentale pour personnes handicapées vieillissantes sur la commune de Balma ont été livrées depuis 2014.  
Ainsi par exemple en 2023, dans le nouveau quartier Guillaumet à Toulouse, la Résidence intergénérationnelle l'Envol accueille résidence sociale, pension de famille, logements familiaux et seniors, ainsi que des appartements en habitat inclusif adaptés à des personnes en situation de handicap. De nombreux projets sont à l'étude en 2024 sur le territoire de Toulouse Métropole.
- Le maintien des aides aux travaux d'adaptation dans les logements du parc privé existant ; depuis 10 ans, plus de 1 000 logements privés aidés pour réaliser des travaux liés à la perte d'autonomie et/ou au handicap dont 33% concernent des ménages en situation de handicap.
- Une meilleure prise en compte de l'accessibilité dans les logements neufs, privés et publics (Charte de l'accessibilité des logements)
- Le développement de petites unités de vie en lien avec les résidences médicalisées ou non (résidences accueil, foyers de vie ou foyers d'hébergement)
- Un recours aux solutions d'accueil familial, destinées en particulier aux personnes handicapées vieillissantes
- Le renforcement de l'accueil séquentiel en structures médico-sociales (à la demi-journée ou en journée)
- Le maintien des personnes en milieu « ordinaire » via un accompagnement adapté des personnes à leur domicile et à travers l'adaptation des logements (dans le parc privé et public),

Une meilleure articulation entre offre et demande de logements accessibles, adaptés et adaptables (en lien avec l'adaptation des logements pour les personnes âgées), notamment dans le parc public (poursuite du recensement des logements adaptables ou adaptés et approfondissement des motifs de demande liés au handicap face à une information qui n'est pas systématiquement renseignée dans les formulaires de demande, travail sur les modalités de mise en relation offre/demande...). A partir de décembre 2022, une demi-journée de formation destinée aux agents d'accueil des Centres Communaux d'Action Sociale, mairies, bailleurs sociaux, Maisons Des Solidarités... est programmée pour améliorer l'information et le conseil aux demandeurs de logement social en situation de handicap (dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement et conformément au Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeur).

### **Au-delà du logement, la nécessaire accessibilité aux services de la ville**

La Mairie de Toulouse et Toulouse Métropole, ayant en leur sein respectivement le pôle Handicap, Accessibilité et Vie Sociale et une cellule accessibilité de la Direction des Mobilités, se sont engagées 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 (ERP), habitat... mais aussi les domaines culturel et de l'emploi.

Un Agenda d'Accessibilité Programmée (Ad'AP) a été déposé fin 2016. Celui-ci prévoit des travaux d'accessibilité de 652 ERP avec un budget estimé à 51 Millions d'Euros (Ville de Toulouse et Toulouse Métropole). La durée de l'Ad'AP accordée par la préfecture départementale est de 9 ans.

La Mairie de Toulouse a également publié en 2016 un cahier de prescriptions, en cours de mise à jour pour une publication en 2024-2025, concernant l'accessibilité et la qualité d'usage des ERP. Il a été co-construit avec les associations représentant les personnes en situation de handicap, les directions travaux de la Ville de Toulouse et Toulouse Métropole et le Service accessibilité du pôle Handicap, Accessibilité et Vie Sociale. Son application a été rendu obligatoire sur le territoire toulousain pour les bâtiments municipaux.



Au niveau métropolitain 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 complément des travaux de mise aux normes, la Mairie de Toulouse et Toulouse Métropole ont au sein de chaque direction un « référent handicap » qui permet de s'assurer de la prise en compte de l'accessibilité et de l'inclusion dans l'ensemble des projets et travaux mis en œuvre par la direction.

Ce réseau de « référents handicap » a participé à l'élaboration du dossier de candidature de la Mairie de Toulouse à la marque d'État « Destination Pour Tous ». Cette candidature a été reçue par la Direction Générale des Entreprises et le comité national « Destination Pour Tous » le 20 avril 2022. La DGE a approuvé la candidature de la Mairie de Toulouse qui obtient le label « Destination Pour Tous » au niveau le plus élevé (niveau Or). La collectivité a donc prévu de mettre en œuvre les 46 actions présentées lors de la candidature pour les 5 années qui suivent l'obtention de la marque (délai d'utilisation de celle-ci). Parmi les actions, peuvent être citées la mise en place d'un dispositif d'audio description des événements sportifs, des actions en faveur de la mise en accessibilité des commerces (guide, ambassadeurs de l'accessibilité) ou bien encore la multiplication des documents publiés en FALC (Facile à Lire et à Comprendre).



Sur le plan culturel et événementiel, chaque année, les Rencontres « Ville et Handicap » se déroulaient sur plusieurs jours, permettant de progresser vers une ville pleinement partagée avec les personnes handicapées. En 2022, une refonte des Rencontres « Ville et Handicap » a eu lieu, donnant naissance à « Villes pour Tous ». Avec « Villes pour Tous », Toulouse et Toulouse Métropole se dotent d'un label qui valorise les événements accessibles pour tous les publics. L'objectif est de permettre aux personnes en situation de handicap de profiter en inclusion et mixité de tous les événements grand public proposés sur le territoire de Toulouse Métropole grâce au déploiement de dispositifs et d'outils adaptés.



## D. L'habitat des gens du voyage : entre itinérance et ancrage, des besoins différents qui nécessitent des solutions variées

### CE QU'IL FAUT RETENIR

- 18 aires permanentes représentant plus de 400 places
- 300 à 400 caravanes en situation permanente de mal stationnement ou en errance au sein de l'agglomération toulousaine
- Des aires de passage « résidentialisées » ayant perdu leur vocation d'accueil temporaire
- Des besoins d'ancrage nécessitant des solutions diverses : aire d'accueil permanente, terrains familiaux, habitat adapté...
- Un triple enjeu, de création ou de réhabilitation des aires d'accueil et de développement de solutions d'ancrage, avec pour objectif de proposer plus de 600 places au total à Toulouse Métropole, à l'horizon 2026.

Approuvé le 29 février 2020 par le Conseil Départemental, le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du voyage (SDAHGV) 2020-2025 de la Haute-Garonne 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. Il marque la volonté de diversifier les réponses aux besoins des gens du voyage, et notamment avec des solutions adaptées au besoin d'ancrage, tout en améliorant et développant les conditions d'accueil.

Les orientations du SDAHGV s'articulent avec celles du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) 2019-2023.

La traduction opérationnelle de ces orientations du schéma nécessite :

- La création d'aires permanentes d'accueil
- La restauration de la vocation de passage aux aires d'accueil dont la capacité est gelée par l'installation permanente de ménages qui s'y sont ancrés
- Le développement de solutions d'ancrage
- La réhabilitation des aires existantes mal adaptées, détériorées ou ne répondant plus aux normes actuelles.

Le schéma prescrit aussi la création de deux aires de grand passage pour Toulouse Métropole permettant l'accueil d'un grand groupe se déplaçant à l'occasion des rassemblements traditionnels ou occasionnels : l'une à Toulouse, la deuxième sur l'une des autres communes de la Métropole.

### Des besoins en solutions d'ancrage et aires d'accueil de passage

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.

En 1990, la loi sur le droit au logement – dite Besson - précise que toutes les communes de plus de 5 000 habitants doivent créer des "conditions de passage et de séjour des Gens du voyage sur leur territoire, par la réservation de terrains aménagés à cet effet". En 2000, la loi relative à l'accueil et à l'habitat des Gens du voyage, dite seconde loi Besson - renforce les obligations des communes à l'égard de cette communauté. La loi prévoit qu'un schéma départemental détermine les secteurs géographiques d'implantation des aires permanentes d'accueil, ainsi que les communes où celles-ci doivent être réalisées. Ainsi l'accueil peut être organisé au sein des aires d'accueil, mais aussi des « terrains prévus à cet effet ».



Concernant les compétences des collectivités, la loi du 7 août 2015 portant sur la nouvelle organisation territoriale de la République (NOTRe) puis la loi du 7 novembre 2018 relative à l'accueil des gens du voyage et à la lutte contre les installations illicites ont instauré le transfert de compétence :

- La loi NOTRe rend les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs à compter du 1er janvier 2017.
- La loi relative à l'accueil des gens du voyage et à la lutte contre les installations illicites prévoit de distinguer clairement les compétences respectives des communes (présence d'une aire ou d'un terrain d'accueil sur leur territoire et participation, le cas échéant, à leur financement) et des établissements publics de coopération communale (EPCI) chargés de l'aménagement, de l'entretien et de la gestion de ces aires et terrains.

Depuis le 1<sup>er</sup> 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 SDAHGDV et ceux du PDALHPD, 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, à travers la réhabilitation de l'habitat existant dédié et le développement d'un habitat adapté et de terrains familiaux.

L'aire d'accueil 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 projet territorial de Toulouse Métropole établi en déclinaison du SDAHGV et adopté le 14 octobre 2021 identifie 18 aires représentant 434 places d'accueil qui incluent des places à reconstituer au titre du SDAHGV (30 à déplacer de Blagnac car le site actuel est inondable et 36 à réhabiliter à la Mounède à Toulouse où ces places ont été vandalisées et indiquées comme non fonctionnelles au SDAHGV). La Métropole compte également un terrain d'accueil de 20 emplacements à Picarel, une aire de grand passage fixe sur la commune de Toulouse et une aire de grand passage tournante sur la Métropole.

Une partie non négligeable de ces places accueillent de manière permanente des ménages ancrés sur les aires, faute d'autres solutions. L'association Espoir, chargée de l'accompagnement social, et la société Vesta chargée de la gestion des aires, avec l'appui de la Direction des Solidarités et de la Cohésion Sociale de Toulouse Métropole, ont évalué qu'environ 130-140 emplacements sont occupés par des ménages sédentaires une très grande majeure partie de l'année, voire toute l'année, auxquels il convient d'ajouter les 20 emplacements de Picarel. Ces aires d'accueil perdent donc leur vocation de passage. En outre, 300 à 400 caravanes sont en situation permanente de mal stationnement ou en errance au sein de l'agglomération toulousaine<sup>129</sup>.

---

<sup>129</sup> Source : Délibération n°DEL-21-1028 « Adoption du projet territorial pour la déclinaison du Schéma départemental des gens du voyage de la Haute-Garonne », Conseil de la Métropole du 14/10/2021

Les aires d'accueil et de grand passage



Source : bilan PLH Toulouse Métropole 2014-2019

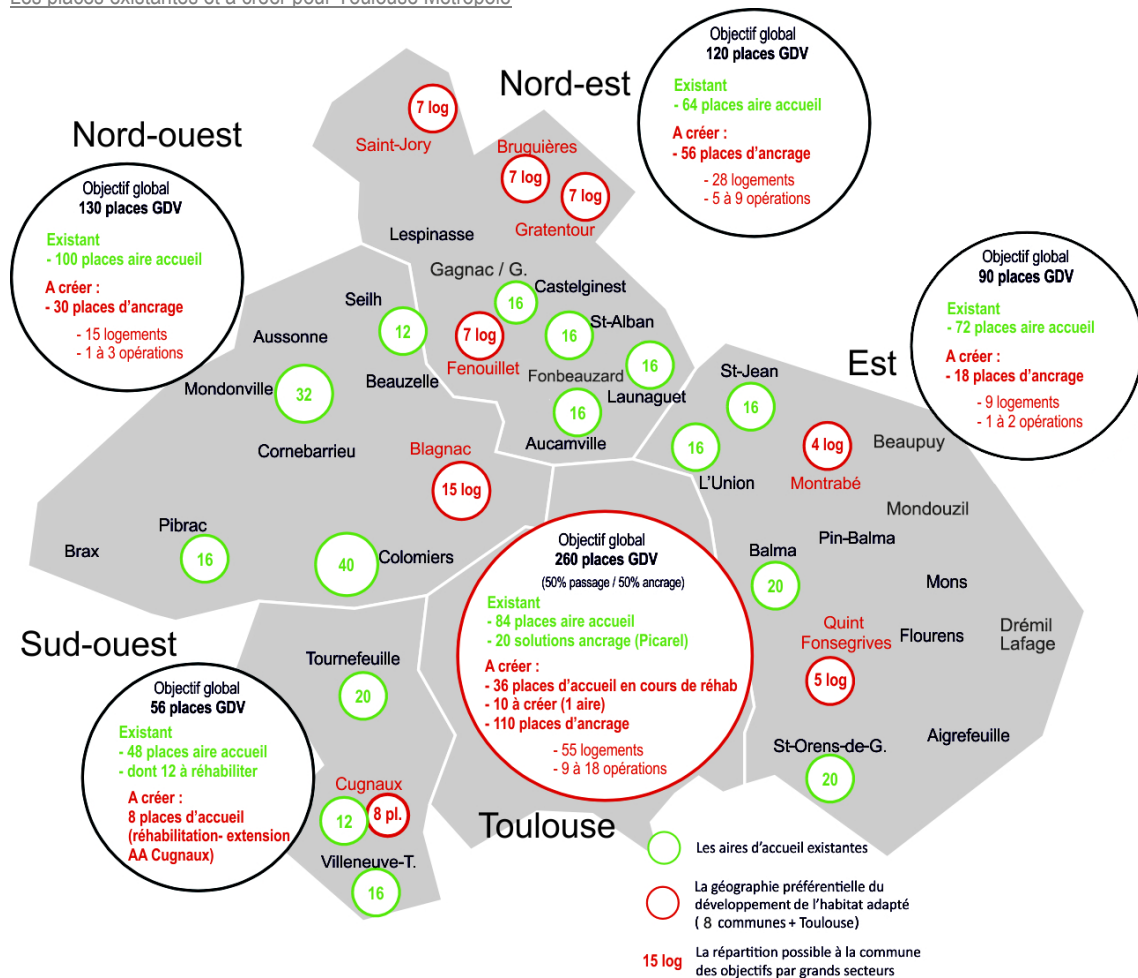
Face aux solutions d'ancrage réduites, le SDAHGV préconise qu'au moins 50% des places devant être créées répondent au besoin d'ancrage et de sédentarisation, prenant la forme de terrains familiaux ou d'habitat adapté en Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI), dont chaque lot représente 2 places-caravanes.

En outre, les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU, et n'ayant pas encore d'équipement dédié sur leur territoire, accueilleront prioritairement les opérations d'habitat adapté ou de terrains locatifs familiaux<sup>130</sup>.

À l'horizon 2026, ce sont 662 places au total qui devront être proposées sur l'ensemble de Toulouse Métropole.

<sup>130</sup> Source : Délibération n°DEL-21-1028 « Adoption du projet territorial pour la déclinaison du Schéma départemental des gens du voyage de la Haute-Garonne », Conseil de la Métropole du 14/10/2021

Les places existantes et à créer pour Toulouse Métropole



Source : Projet territorial Toulouse Métropole

### Les modes de sédentarisation, une offre diversifiée mais peu lisible

Le déficit de places en aires d'accueil, les conditions de vie difficiles au quotidien dans les stationnements illicites (le manque d'hygiène, les contrôles de police et les expulsions), autant de faits 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, en effet, très diversifiée et évolue selon les besoins et souhaits des familles.

### 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. Ces terrains peuvent éventuellement comprendre en plus un lieu de vie et une cuisine. Ils permettent de répondre à une demande des familles de 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, le montant à payer et les modalités de paiement (droit de place, eau, électricité). Contrairement aux aires d'accueil, où la durée d'occupation est limitée, sur les terrains familiaux, les familles peuvent percevoir une aide au logement en fonction des critères de droit commun définis par la CAF.

### 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 allient caravanes et construction en dur, d'autres privilégient la construction. De l'habitation individuelle au lotissement de plusieurs dizaines de logements, ces opérations s'adaptent au contexte local, aux demandes des familles et à leurs revenus. Ces programmes sont souvent mis en évidence dans le cadre d'une Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale (MOUS), et la maîtrise d'ouvrage en est confiée à différentes structures : bailleurs sociaux, associations, collectivités locales... Ces logements adaptés peuvent être financés en Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) et donc initiés par Toulouse Métropole et réalisés par les bailleurs sociaux. En 2014, Habitat Toulouse, devenu Toulouse Métropole Habitat, lance un projet de réhabilitation d'une ferme « la Celtis » rue de Fenouillet, quartier Ginestous à Toulouse.

Depuis 2018, des démarches d'orientation vers le parc locatif social ont également été initiées auprès de 11 ménages, en collaboration avec les 3 bailleurs sociaux 3F, Promologis et Alteal.

### 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 sont également logés dans le parc locatif privé, notamment conventionné, où les loyers sont plus abordables.

Face aux installations irrégulières liées à la résidentialisation, de fait, des aires d'accueil et à un désir d'ancrage croissant des gens du voyage, Toulouse Métropole prévoit dans le projet territorial adopté en octobre 2021, la méthode de travail suivante pour :

- Développer les solutions d'ancrage (habitat adapté et terrains locatifs familiaux) : contractualisation avec les organismes HLM pour intégrer ce type d'habitat à la programmation, la répartition par bailleur étant établie par Toulouse Métropole.
- In fine, chacun des bailleurs se verra confier par Toulouse Métropole des objectifs quantifiés de familles à accompagner dans les solutions d'ancrage qui leur seront adaptées.
- Restaurer la vocation d'accueil temporaire des aires existantes, ce qui nécessite notamment d'en déplacer (aire de Blagnac) ou d'en réhabiliter (aire de la Mounède). Toulouse Métropole accompagnera les communes dans la recherche foncière.

Il s'agira également de préciser les modalités d'organisation des aires de grand passage, en pérennisant ou non le système d'aires tournantes.

## IV. 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, de services et de commerces permettant aux résidents et salariés de vivre au quotidien dans les environs de leur logement et de leur lieu de travail.
- À la qualité des espaces publics, et à un environnement urbain favorable (formes urbaines, cheminement piéton et usage des habitants) pour le « recours » aux aménités.
- La « ville des proximités » correspond à l'échelle des centralités de proximité (cf Partie 3-II-A). Par leur taille, fonction ou rôle historique, ces centralités polarisent des activités, des services et des équipements de rang intermédiaire.

### 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 : 22 900 petits commerces et services (hausse de 4,3 % par an depuis 5 ans)
- 263 polarités commerciales regroupant 53 % de l'offre commerciale
- Une offre majoritairement localisée dans la ville-centre : 66 % des établissements
- Un essor de la proximité qui profite aux centres-bourgs, faubourgs et pôles commerciaux de proximité malgré des fragilités persistantes (concurrence, accessibilité, ...)
- 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 circuit court pratiquée par 19 % des exploitations

Les commerces et les services de proximité (moins de 300 m<sup>2</sup> 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.

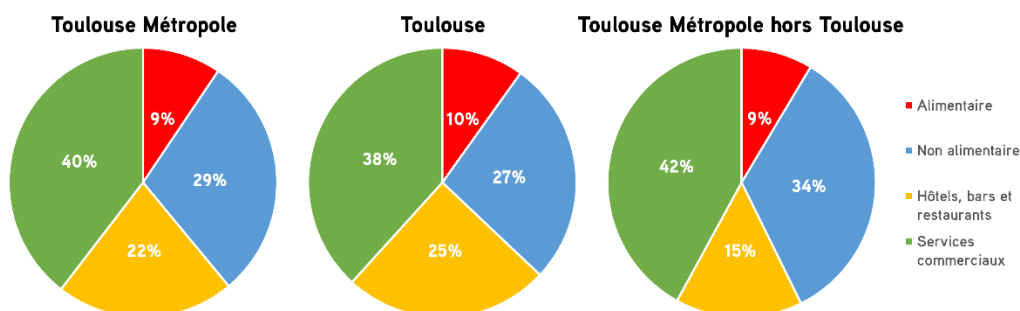
**En 2023, Toulouse Métropole compte environ 22 900 petits commerces et services de proximité. Ce volume représente une augmentation de 4,3 % par an depuis 2018 (+ 4 300 établissements).** La commune de Toulouse concentre 66 % de l'offre avec 15 100 commerces.

La répartition des établissements selon les quatre types d'activités commerciales montre le poids important des services commerciaux (salon de coiffure, tatoueur, agence de banque, agence immobilière, ...) avec 40 % de l'offre. Les commerces non alimentaires et la restauration représentent également une part importante avec respectivement 29 et 22 % de l'offre. La typologie des commerces diffère légèrement entre Toulouse et les autres communes. Les hôtels, bars et restaurants sont plus fortement représentés sur le territoire de la ville-centre, à l'inverse des commerces non alimentaires et des services commerciaux qui sont proportionnellement plus nombreux à l'extérieur.



**La forte croissance constatée bénéficie à tous les types d'activités commerciales, bien que les dynamiques soient hétérogènes.** L'offre d'hébergement et de restauration a connu une très forte croissance sur les 5 dernières années (+ 6,2 % par an) alors que les autres formes de commerce ont profité d'une dynamique plus modérée (entre + 1,2 % et 2,7 % par an). Il est à noter que l'équipement de la personne fait exception avec une évolution à la baisse depuis 2018 (-0,1 % an) qui corrobore les difficultés économiques rencontrées par ce secteur.

Structure de l'offre commerciale à Toulouse Métropole, à Toulouse et Hors Toulouse



Source : OP2C

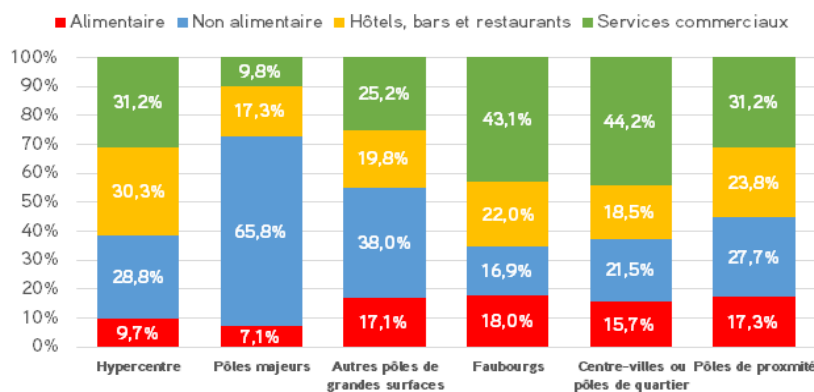
**Par ailleurs, les marchés de plein vent apportent un complément essentiel à l'offre sédentaire.** Cette activité est en pleine croissance. Ainsi, en 2021, plus de 70 marchés par semaine se tiennent au sein des communes de Toulouse Métropole. Pour l'essentiel, les marchés ont une vocation alimentaire, certains réunissent plus de cent exposants. L'offre de produits est très variée et des orientations spécifiques sont données à certains.

### Une offre commerciale polarisée sur Toulouse, un renforcement du maillage sur l'ensemble de Toulouse Métropole pour répondre aux besoins de proximité

**Forte de ses 15 100 établissements commerciaux, la commune de Toulouse polarise l'offre commerciale de la Métropole sur son territoire** (66 % des commerces, 62 % de la population). 23 communes possèdent plus d'une centaine d'établissements commerciaux et 14 communes plus de 200 entités. En dehors de Toulouse, Colomiers, Blagnac et Tournefeuille sont les communes les mieux dotées en commerce. La très grande majorité des communes possèdent une offre de proximité répondant aux besoins courants de consommation.

**263 polarités commerciales maillent le territoire de Toulouse Métropole et concentrent 12 200 commerces soit près de 53 % de l'offre totale.** La polarisation est plus importante pour les commerces alimentaires avec 72 % des points de vente qui sont implantés sur un pôle et 63 % de l'offre en hébergement et restauration. Seules 3 communes ne disposent pas d'un pôle commercial sur leur territoire : Aigrefeuille, Mondouzil et Pin-Balma.

Répartition de l'offre par types de polarité commerciale



Source : OP2C

**L'hypercentre toulousain est le plus important pôle commercial de la Métropole et demeure le premier pôle commercial régional.** Il polarise près de 6 000 établissements de commerces et services, soit près de 27 % de l'offre métropolitaine. La typologie des commerces est également spécifique avec l'hôtellerie et la restauration qui représente 30 % des établissements. Les autres pôles majeurs de l'agglomération, situés en périphérie se distinguent par une offre orientée vers le commerce non alimentaire, porté par les nombreux points de vente présents au sein des galeries marchandes des centres commerciaux fréquemment destinés à l'équipement de la personne, aux loisirs, et à l'équipement de la maison.

**L'offre commerciale de la Métropole se développe également le long des axes de faubourgs** sur lesquels la densité commerciale diminue au fur et à mesure que l'on s'éloigne du centre de Toulouse. Les faubourgs correspondent à des tissus urbains anciens structurés autour d'un axe principal, souvent très routier, associé à des équipements publics. Les plus dynamiques d'entre eux disposent d'une locomotive alimentaire souvent de type « moyenne surface » et profitent de l'appétence renforcée des habitants pour l'offre commerciale de proximité depuis une dizaine d'année et qui a été encore accentuée par la crise sanitaire de la covid-19.

**Avec une douzaine de pôles identifiés, les faubourgs toulousains, synonymes de vie et d'animation, concentrent plus de 1 200 commerces et services et proposent une offre tournée vers la réponse aux besoins courants de consommation.** Le commerce alimentaire et les services de proximité y sont ainsi proportionnellement plus nombreux qu'ailleurs. La fragmentation des linéaires commerciaux et les difficultés à dépasser le modèle du tout-voiture peuvent nuire à la commercialité de ces axes, même si les projets d'apaisement de la circulation en cours (ex : Grande Rue Saint Michel) devraient moduler ce constat.

**Les pôles commerciaux de quartiers toulousains et les centres-villes des communes participent à la réponse aux besoins en commerce de proximité.** Souvent adossé à une centralité de proximité, ils profitent des synergies générées par la concentration d'aménités urbaines (services publics, équipements culturels, professionnels de santé) et s'organisent généralement autour d'un espace public fédérateur comme une place, une artère structurante, un ensemble bâti patrimonial.

**L'offre alimentaire de proximité constitue la locomotive de ces polarités commerciales (16 % de l'offre) avec parfois la présence d'un supermarché ou d'une supérette, mais également de commerces alimentaires spécialisés (boulangerie, boucherie, pâtisserie, ...) et permet de coaguler une offre commerciale plus éclectique.** La surreprésentation des services commerciaux avec près de 44 % des établissements concernés témoignent d'une diversité importante pour répondre à l'ensemble des besoins des consommateurs situés dans un environnement proche.

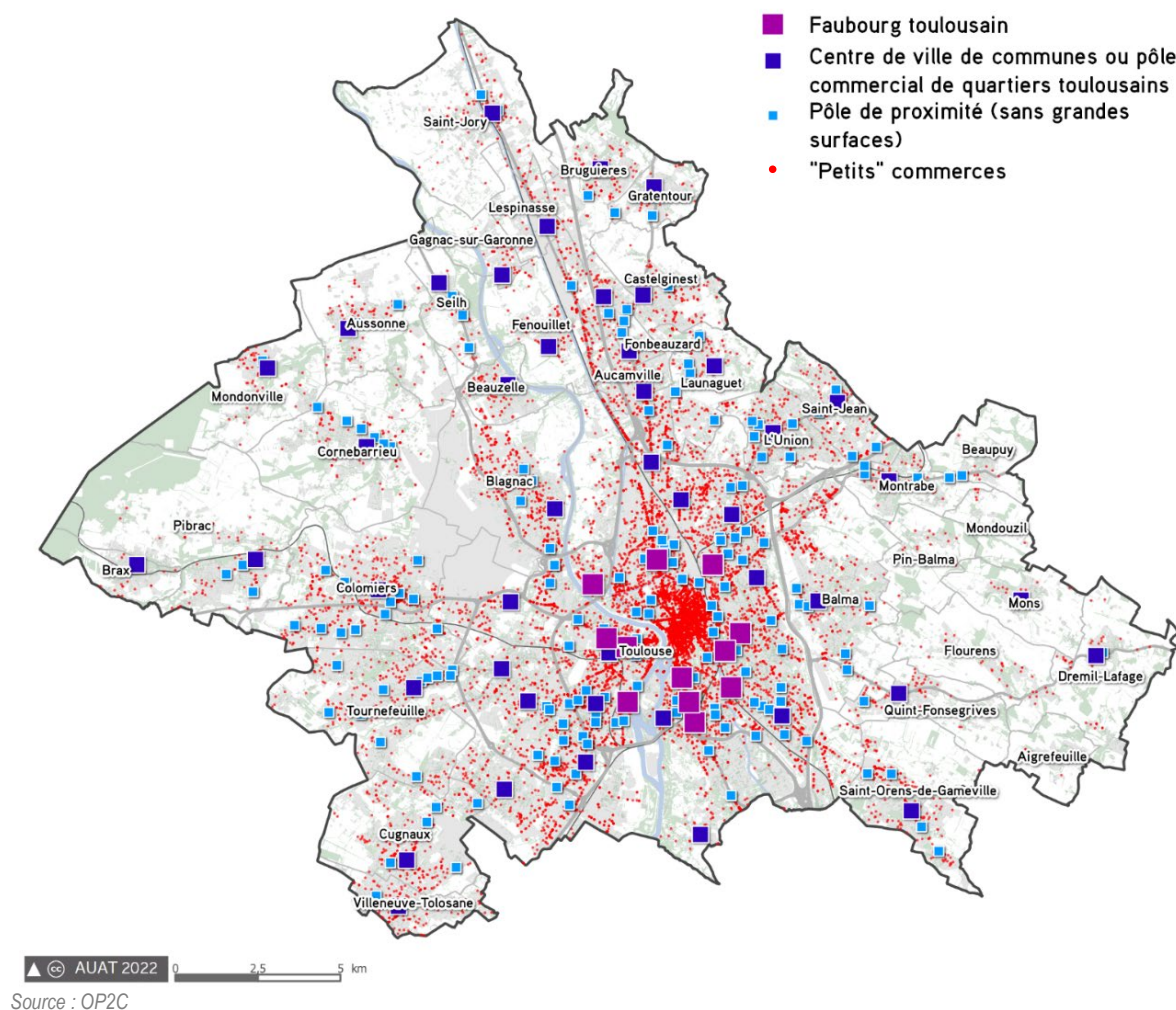
**Les pôles de proximité complètent le maillage territorial de l'offre commerciale. Ces regroupements de quelques commerces participent au fonctionnement de proximité des tissus urbains en concentrant au plus près des habitants les commerces répondant aux besoins élémentaires de la population** (alimentation, pharmacie, restauration rapide, services en soin de la personne, ...). Les commerces alimentaires et les services de proximité y sont plus représentés qu'ailleurs. Ces polarités du quotidien présentent des caractéristiques morphologiques très diverses avec une offre commerciale qui s'insère par exemple au sein des grands ensembles des quartiers prioritaires et des nouveaux quartiers en développement (Vidailhan, Montaudran, Cartoucherie, ...), le long d'axes routiers structurants (Route de Grenade, Route de Revel, Route de Lavaur, ...), ou encore au sein de quartiers résidentiels (Cyprié à Balma, Pahin à Tournefeuille, ...).

**Les pôles commerciaux jouant un rôle clé pour le fonctionnement de proximité des territoires sont à la croisée des chemins face à l'évolution des modes de consommation et des usages de la ville.** Concurrencé par le développement du e-commerce et de l'offre de périphérie, ils profitent aussi de l'essor des circuits courts, d'une consommation plus éthique et des modes actifs de déplacement. Ces évolutions perpétuelles amènent les collectivités à mettre en œuvre des politiques de revitalisation (Beauzelle, Bruguères, Pibrac, Opération Cœur de quartier, ...) pour conforter voire redynamiser la fonction commerciale traditionnelle de ces espaces en adaptant la qualité de l'espace public (terrasses, sécurisation, ...), du bâti (façades, enseignes, ...) et l'accessibilité aux nouvelles exigences des consommateurs.

La mairie de Toulouse a notamment mis en place 4 mesures en faveur du commerce de proximité dans un objectif d'un maillage équilibré et d'une diversité commerciale :

1. Le droit de préemption des fonds et baux commerciaux sur près de 63 secteurs à enjeux (350 déclarations de cessions commerciales par an)
2. L'opération Commerce Avenir qui vise à acquérir des murs commerciaux dans un objectif de diversité commerciale, via un portage de l'EPFL
3. Les linéaires de protection commerciale interdisant le changement de destinations de commerces en habitat.
4. Les Zones Préférentielles d'Accueil du Commerce encadrant l'implantation des commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

L'offre commerciale de Toulouse Métropole

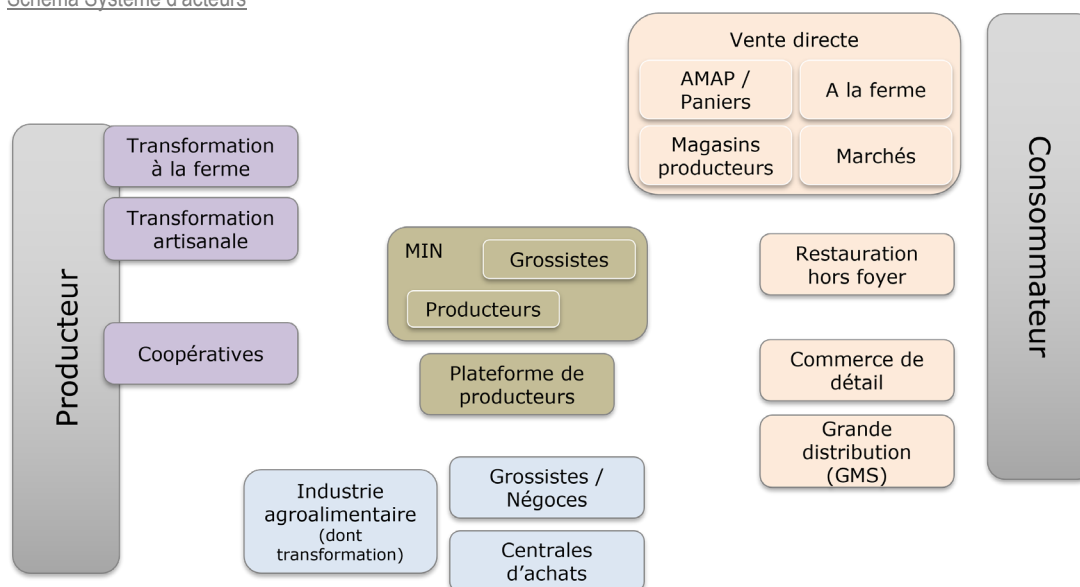


## L'agriculture : un potentiel économique et un rôle pour l'alimentation de proximité

### 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.

Schéma Système d'acteurs



Globalement, on observe<sup>131</sup> des modes de consommation plus éclectiques qui transforment les lieux de commerce notamment en matière d'alimentation, avec un fort développement du e-commerce (+8 points), tel les drives voitures et piétons, les points relais, les click & collect..., un retour vers les commerces alimentaires de proximité (+1.4 points), qui se traduit notamment par la création de supérettes de moins 300 m<sup>2</sup>, la place donnée au consommer bio et local (+0.4 point) dans des surfaces spécialisées, AMAP, marchés de plein vent... A l'inverse, on note une baisse de la fréquentation des supermarchés et hard discount pour l'alimentation (-5 points).

L'offre alimentaire de proximité et les circuits courts se structurent, 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.

### L'offre alimentaire de proximité : une dynamique très favorable pour répondre aux besoins quotidiens des habitants au plus près de leur domicile

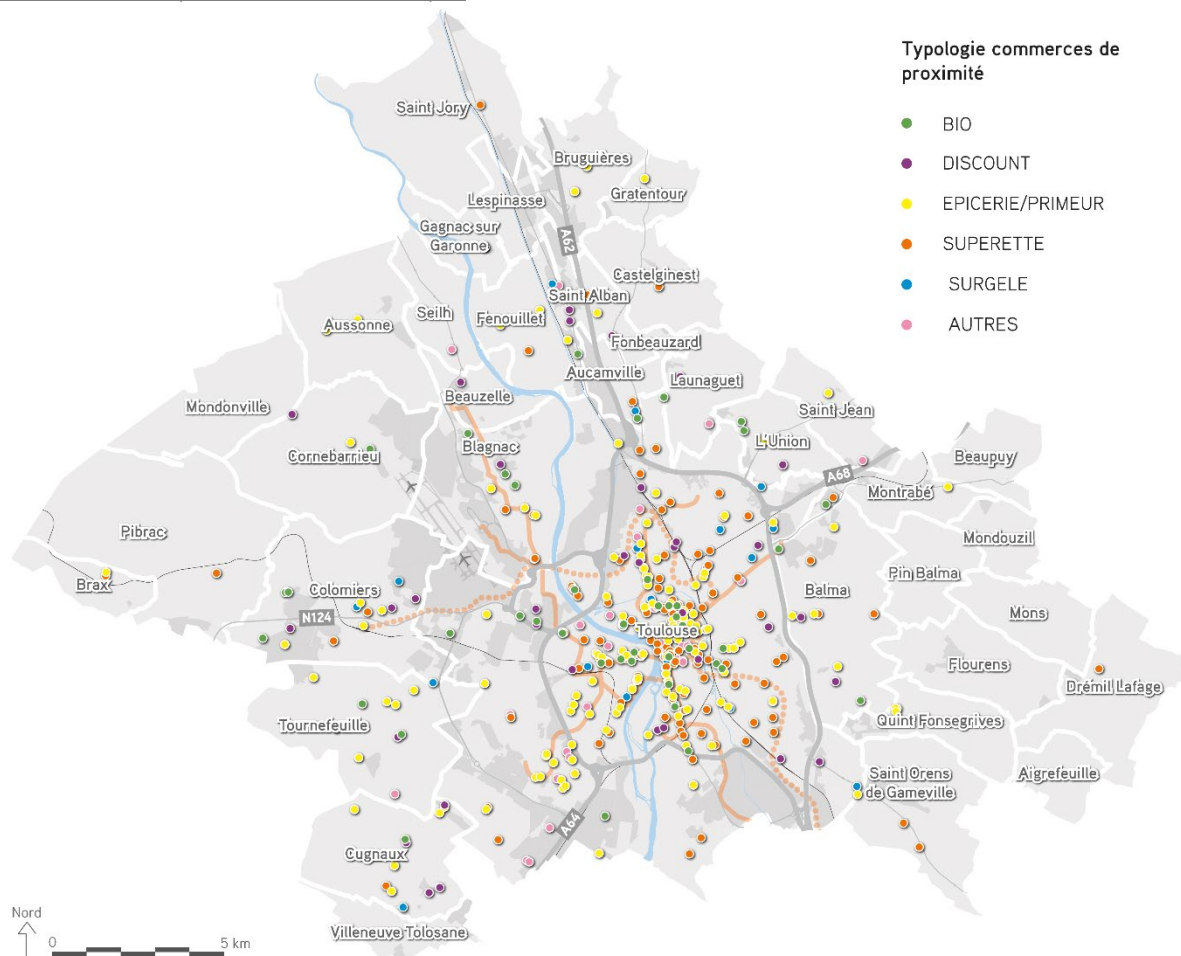
De nombreuses études sur les évolutions des modes de consommation montrent que le commerce de proximité, notamment alimentaire, profite ces dernières années d'une belle dynamique avec une hausse du nombre de créations de points de vente, une progression du chiffre d'affaires, etc ... Ces évolutions ont poussé de nombreuses enseignes à réinventer leur propre concept dans le sillage des formats développés historiquement par quelques grands groupes, avec le développement d'une offre plus petite, insérée dans les tissus résidentiels denses ou situés sur des zones de flux routiers ou à proximité des pôles multimodaux.

<sup>131</sup> Source : Évolution des parts de marché entre 2014 et 2020, Enquête Consommation CCI

Au vu de ces changements, la Métropole a souhaité se doter d'un panorama de l'offre alimentaire de proximité généraliste et de ses évolutions sur son périmètre d'intervention. Les objectifs de cette étude étaient d'inventorier l'ensemble des points de vente, de connaître les dynamiques, les acteurs du secteur, et le maillage de cette offre spécifique et d'analyser son insertion urbaine.

En 2021, on dénombre ainsi 445 commerces alimentaires de proximité sur Toulouse Métropole, dont trois-quarts se situent à Toulouse. Près de deux tiers de ces commerces correspondent à des supérettes (140 points de vente) et des épiceries / primeurs. Le dernier tiers se répartit entre commerces de surgelés, de discount, de produits biologiques ou d'autres produits alimentaires (world food, produits diététiques, produits régionaux...).

L'offre alimentaire de proximité de Toulouse Métropole



Source : Inventaire Toulouse Métropole, Traitement AUAT

**Cette offre alimentaire de proximité connaît une croissance forte : + 56 % depuis 2008, soit une dynamique plus importante que celle de la population, avec respectivement : + 3.7 % de croissance annuelle contre + 1.1 %, sur la période 2008-2017. Cette progression est principalement portée par les commerces d'alimentation générale (+ 60 %), les primeurs suivant une tendance plus modérée (+ 20 %).**

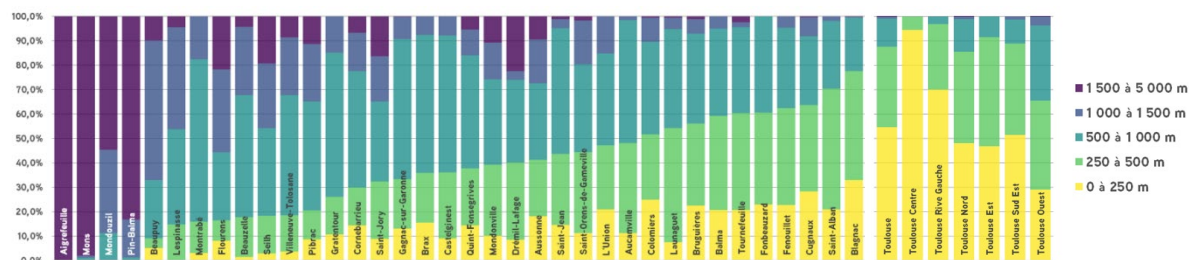
L'offre alimentaire de proximité représente plus de 3 000 emplois qui se répartissent de la manière suivante : 400 emplois (11 %) dans le centre-ville de Toulouse, 1 800 emplois (51 %) à Toulouse hors centre-ville et 1 000 emplois (37 %) hors Toulouse.



Le chiffre d'affaires de l'offre alimentaire de proximité est estimé entre 650 et 730 millions d'euros, soit 1,6 million d'euros par an et par commerce. Il représente 15 à 18 % du chiffre d'affaires de l'alimentaire à l'échelle de la Haute-Garonne (cf. Enquête Consommation CCI). A titre de comparaison, un hypermarché génère 100 à 200 millions d'euros de chiffre d'affaires annuel, et un supermarché 20 à 30 millions d'euros.

**Cette offre généraliste profite d'un bon maillage puisqu'à l'échelle métropolitaine 67 % de la population métropolitaine vit à moins de 500 mètres d'un commerce alimentaire de proximité (71 % avec l'offre de grandes surfaces) et seulement 10 % de la population est située à plus d'un kilomètre de ce type de commerce.** La dynamique en cours ne cesse de renforcer ce maillage avec des stratégies d'enseignes parfois agressives pour l'implantation de nouveaux points dans les zones urbaines les plus denses.

Répartition de la population en fonction de la distance au commerce alimentaire de proximité le plus proche



Source : Inventaire Toulouse Métropole, Traitement AUAT

**Au-delà de la réponse aux besoins de consommation de proximité pour les habitants, cette offre alimentaire, accompagnée des commerces de bouche, favorise l'attractivité des pôles commerciaux** qui s'inscrivent au sein des quartiers résidentiels quel que soit les territoires : faubourgs, centre-ville/centre-bourg, quartiers prioritaires, nouveaux quartiers en développement. Elle est également un facteur de lien social et contribue directement à la vie de quartier.

**La fréquentation de l'offre alimentaire de proximité repose sur plusieurs éléments :** la densité et la diversité commerciale dans l'environnement proche, la qualité et la fonctionnalité de l'espace public, la visibilité, l'ambiance du pôle, l'accessibilité tous modes, et la mixité des fonctions avec des équipements et services de proximité.

### Un réseau de vente diversifié qui permet un lien plus direct du producteur au consommateur

#### Circuits courts de proximité<sup>132</sup>

La vente en circuits courts est un mode de commercialisation des produits agricoles qui s'exerce soit par la vente directe du producteur au consommateur soit par l'intermédiaire d'un seul opérateur. Le département compte 21 % d'exploitations écoulant des produits agricoles en circuits courts (+ 9 points depuis 2010). La vente directe (hors vin) qui concerne 18 % des exploitations (+ 27 points) est le principal mode de commercialisation en circuits courts. Elle se pratique de manière homogène indépendamment de la taille économique des exploitations. Des produits non transformés font aussi l'objet d'une commercialisation en circuits courts par 12 % des exploitations du département. Il s'agit en premier lieu des légumes et des productions animales.<sup>133</sup>

<sup>132</sup> 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

<sup>133</sup> Source : Agreste, RGA 2020

Les modes de commercialisation courts en vente directe sont constitués de :

- point de vente à la ferme ;
- vente à la ferme en libre cueillette ;
- vente en paniers (dans le cadre d'AMAP, de tournées dans les comités d'entreprises, chez les particuliers...);
- vente sur les marchés ;
- vente par correspondance ;
- vente par Internet et DRIVE ;
- point de vente collectif.

En 2020, 91 exploitations du territoire pratiquent la vente directe, sous différentes formes, soit environ un tiers des exploitations implantées sur le territoire<sup>134</sup>.

On observe une forte concentration des points de vente directe sur le territoire métropolitain, à mettre en regard de la population métropolitaine qui représente 57 % de la population départementale (source INSEE 2018).

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.

Ils répondent 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 est en fort développement et s'inscrit dans une démarche de développement durable des territoires.

Elle 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, temps de transport, variétés et volumes produits, infrastructures et aménagements disponibles pour la transformation et la vente, offre/demande...) et le choix personnel de l'exploitant (disponibilité, compétences/savoir-faire...).

L'espace métropolitain, bassin de consommation et commercialisation, a son rôle à jouer pour faciliter l'accès à tous aux produits en circuits-courts et favoriser les conditions d'ancrage des projets territoriaux répondant à cet enjeu. Cela passe par exemple par des aménagements dédiés aux modes de commercialisation courts pour un maillage optimal et facilité de l'offre alimentaire de proximité.

La politique publique du Projet Agricole et Alimentaire Métropolitain, en lien avec la politique Toulouse Impact (ESS) et les projets « Quartiers Fertiles », encourage les initiatives permettant le rapprochement entre consommateurs de la Métropole et producteurs, ainsi que l'accès pour tous aux produits de proximité de qualité, notamment dans les Quartiers Prioritaires des Villes. Cette dynamique vise à ce que chacun dispose d'un lieu d'accès à ces produits.

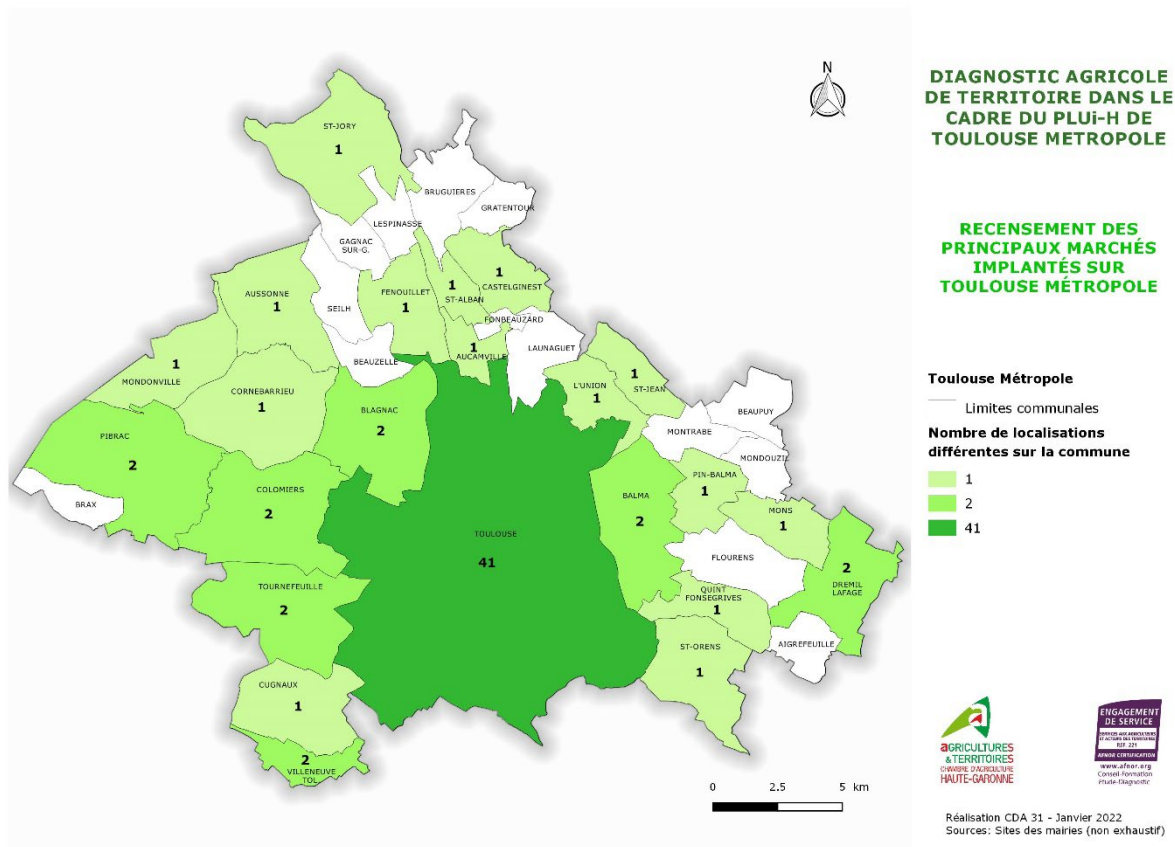
Certains quartiers (Izards-Trois Cocus, Reynerie et Bellefontaine), ont bénéficié de l'appel à projets « Quartiers Fertiles » lancé par l'Agence Nationale de la Rénovation Urbaine en 2020 ayant pour but de déployer l'agriculture urbaine dans les quartiers en renouvellement urbain. Ces projets consistent à renforcer la capacité des habitants à se saisir de l'agriculture urbaine comme levier pour se réappropriier le quartier, aller vers une alimentation choisie, créer des opportunités professionnelles diversifiées et apporter une plus-value pour le cadre de vie et les habitants.

---

<sup>134</sup> Source : bases de données Chambre d'agriculture de la Haute-Garonne, 2020, données non exhaustives

### Marchés de plein vent

La vente sur les marchés de plein vent constitue un mode de commercialisation directe de proximité. Les municipalités ont l'obligation de réserver 10 % des emplacements aux producteurs locaux. Vingt-trois communes, sur les 37 que compte la Métropole, possèdent un ou plusieurs marchés de plein vent. Au total, 70 localisations de marchés de plein vent sont accessibles sur le territoire. Les lieux de marché de plein vent sont en augmentation sur le territoire, avec une accélération depuis la crise sanitaire.



### Magasins de producteurs

Ce sont des magasins dans lesquels les produits vendus sont issus à :

- 70% minimum des fermes des producteurs membres du magasin.
- 30% maximum de coopératives agricoles, d'artisans alimentaires et/ou de producteurs non-membres du magasin.

Onze magasins de producteurs fermiers sont implantés sur les communes de Toulouse Métropole, sur les 22 présents dans le département.

On notera également l'apparition de nouveaux concepts, comme les Casiers fermiers (avenue de Muret, Toulouse) ou Minjat!, qui regroupe une halle fermière et une cantine (zone du Perget, Colomiers).

### AMAP : Association pour le Maintien d'une Agriculture Paysanne

Ces associations ont pour objet de créer un lien direct entre paysans et un groupe de consommateurs, qui s'engagent à acheter la production à un prix équitable, fixé et payé par avance. Les consommateurs sont ainsi solidaires des risques liés aux aléas climatiques et aux éventuels problèmes sanitaires. La commercialisation des produits s'effectue soit sur l'exploitation soit sur des points de livraison situés en ville. Soixante-six points de vente d'AMAP sont situés sur le territoire de Toulouse Métropole, sur les 88 présents sur le département.

### « La Ruche qui dit Oui »

Plateforme de vente numérique en circuit court créée en 2010, reconnue solidaire d'utilité sociale, cette entreprise met en relation les consommateurs avec des producteurs locaux. Dix-sept Ruches sont implantées sur l'aire de Toulouse Métropole, sur les 34 ruches présentes en Haute-Garonne. Près d'une quarantaine de plateformes numériques de vente de produits alimentaires sont identifiées en France, dont fait partie la Ruche qui dit Oui<sup>135</sup> ; la plateforme Cagette.net semble également être bien utilisée sur la Métropole.



### Le « Drive Fermier Toulousain »

Association de producteurs de Haute-Garonne et des départements limitrophes, la structure, accompagnée par la Chambre d'agriculture de la Haute-Garonne compte une trentaine d'adhérents et gère une boutique virtuelle proposant des produits fermiers.



Trois points de retrait hebdomadaire sont situés sur la Métropole à Toulouse. Une partie des commandes est également livrée à domicile.

### Vente à la ferme labélisée : le réseau « Bienvenue à la ferme »

« Bienvenue à la ferme » est une marque commerciale française des Chambres d'agriculture. Il s'agit du principal réseau de producteurs fermiers et d'accueil touristique dans les fermes, par les agriculteurs français. Ce réseau de diversification de l'activité agricole, créé en 1988, est constitué d'agriculteurs qui adhèrent à une charte éthique qui repose sur une exigence de qualité des produits, de l'accueil, des services et de l'environnement ; il propose une démarche de découverte du monde rural, d'une exploitation, des métiers.



Les activités labélisées « Bienvenue à la ferme » comprennent :

- la vente directe de produits fermiers (à la ferme, magasin collectif de producteurs, Drive Fermier, Marchés des Producteurs de Pays) ;
- les séjours (gîtes et chambres d'hôte, camping et camping-cars) ;
- les loisirs (ferme équestre, découverte et pédagogique) ;
- la restauration à la ferme (ferme auberge, goûter / casse-croûte à la ferme, traiteur...).

Cinq exploitations du territoire sont adhérentes au réseau « Bienvenue à la ferme », sur les 113 adhérents du département.

Les modes de commercialisation courts en vente indirecte comprennent :

- vente en grande distribution ;
- vente aux commerces de proximité,
- vente en restauration commerciale et collective ;
- vente via une plate-forme collective.

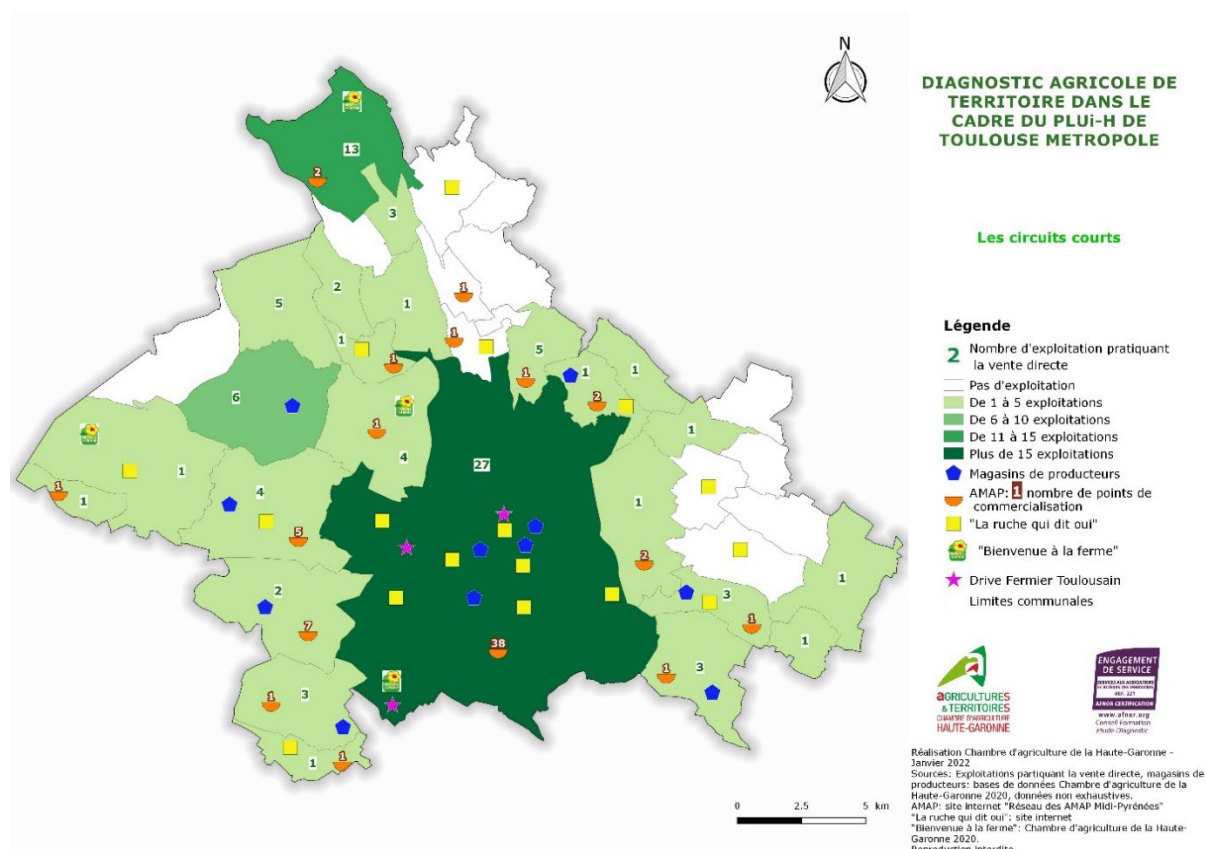
<sup>135</sup> Source : OAD - Outil d'aide à la décision : Liste des plateformes répertoriées (oad-venteenligne.org)

### La Plateforme logistique « Produit Sur Son 31 »

Elle représente une association d'agriculteurs qui assure la distribution des produits issus des exploitations auprès de la restauration collective et commerciale et auprès des distributeurs : moyennes et grandes surfaces, bouchers, .... Créée en 2011 par la Chambre d'agriculture de la Haute-Garonne, elle regroupe une centaine de producteurs de la Haute-Garonne et des départements d'Occitanie. La plateforme est implantée sur le site du MIN à Toulouse.

### La plateforme AGRILocal 31

Plateforme de mise en relation directe entre des producteurs locaux et des acheteurs publics ayant une mission de restauration collective, cette structure est gérée par le Conseil Départemental de la Haute-Garonne.



Le développement des circuits-courts au sein de la Métropole ne peut se faire sans le déploiement d'un réseau logistique alimentaire de proximité adapté à l'espace métropolitain et vice versa. Les circuits courts participent à la diminution des émissions carbone (cf PCAET) et sont ainsi un levier pour la transition du territoire. Un aménagement cohérent avec cette dynamique prend donc tout son sens pour répondre aux enjeux du territoire.



## B. Une mobilité de « proximité » à améliorer au sein de la ville

### CE QU'IL FAUT RETENIR

- Un usage des modes actifs (EMC<sup>2</sup> 2023) en évolution : augmentation de la part de la marche (de 26 à 32 %) et du vélo (3 à 5 %).
- Des formes urbaines pas toujours adaptées à la marche : une demande piétonne concentrée en centre-ville.
- Un fort potentiel : 56 % des déplacements sont inférieurs à 3 km.
- Une hausse de la pratique cyclable à Toulouse : +77 % de cyclistes entre 2016 et 2021.
- 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 32 %<sup>136</sup>, 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 en augmentation par rapport à 2013, et aussi importante que celle d'autres grandes agglomérations françaises : 24 % à Bordeaux en 2021, 30 % à Grenoble en 2020.

**5 % des déplacements de la Métropole s'effectuent à vélo<sup>137</sup>**, une part équivalente à celle d'autres grandes agglomérations comme Bordeaux ou Grenoble. Cette pratique est en hausse et reste à accompagner. En parallèle, une dynamique s'est engagée sur l'évolution des réseaux cyclables, avec notamment le déploiement du Réseau Express Vélo<sup>138</sup>, et sur l'offre de services vélo.

### Un fort potentiel de développement pour les mobilités actives<sup>139</sup>

27 % des déplacements sur Toulouse Métropole ont une distance inférieure à 1 km, distance particulièrement adaptée à la pratique de la marche. A cela s'ajoutent 29 % de déplacements faisant entre 1 km et 3 km, des distances favorables à l'usage du vélo. Ainsi, **c'est plus de la moitié des déplacements (56 %) de la Métropole qui font moins de 3 km et qui pourraient potentiellement être réalisés en modes actifs.**

Cependant, ce fort potentiel reste perfectible dans les pratiques :

- pour les distances inférieures à 1 km, si 78 % des déplacements sont réalisés à pied, 14 % se font en voiture, et seulement 3 % à vélo ;
- pour les distances entre 1 km et 3 km, 38 % des déplacements sont faits en voiture, 36 % à pied et seuls 8 % à vélo.

En comparaison avec l'Enquête Ménages Déplacements précédente, en date de 2013, l'usage des modes actifs pour les déplacements inférieurs à 3 km est en augmentation, notamment la marche à pied.

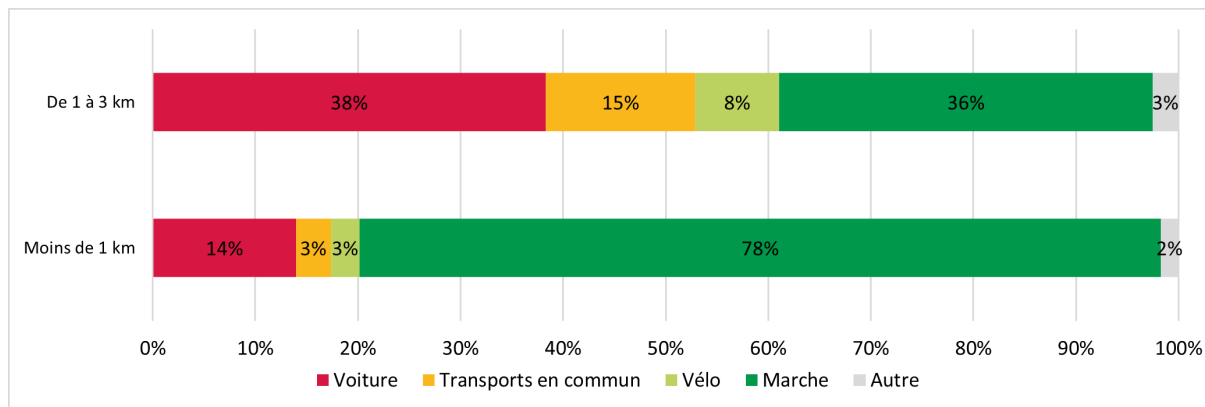
<sup>136</sup> Enquête Ménages Certifiée Cerema (EMC<sup>2</sup>) 2023.

<sup>137</sup> Idem.

<sup>138</sup> Réseau Express Vélo traité en Partie 2 – III -B

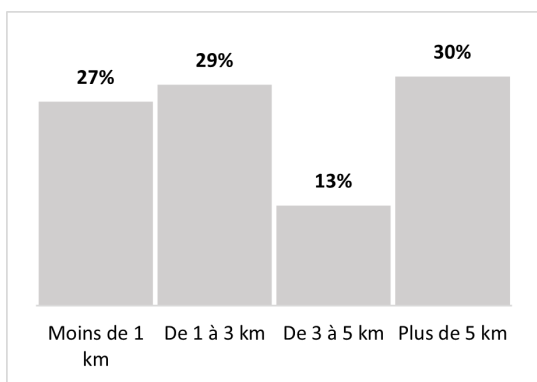
<sup>139</sup> Enquête Ménages Certifiée Cerema (EMC<sup>2</sup>) 2023.

Répartition des parts modales pour les déplacements inférieurs à 3 kilomètres



Source : EMC² 2023

Part des déplacements par tranches de distance  
(Répartition des parts modales pour les déplacements inférieurs à 3 kilomètres)



Source : EMD 2013

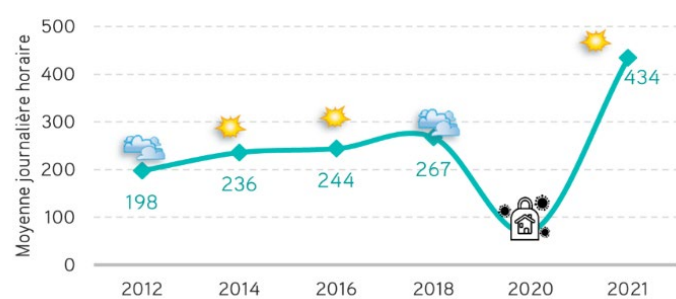
Outre les déplacements de courtes distances, le potentiel d'usage des modes actifs passe également par le développement de l'intermodalité : piéton/transport en commun, piéton/covoiturage, vélo/transport en commun...

## Un développement de la pratique du vélo en hausse

La pratique cyclable mesurée à Toulouse est en augmentation depuis plusieurs années.

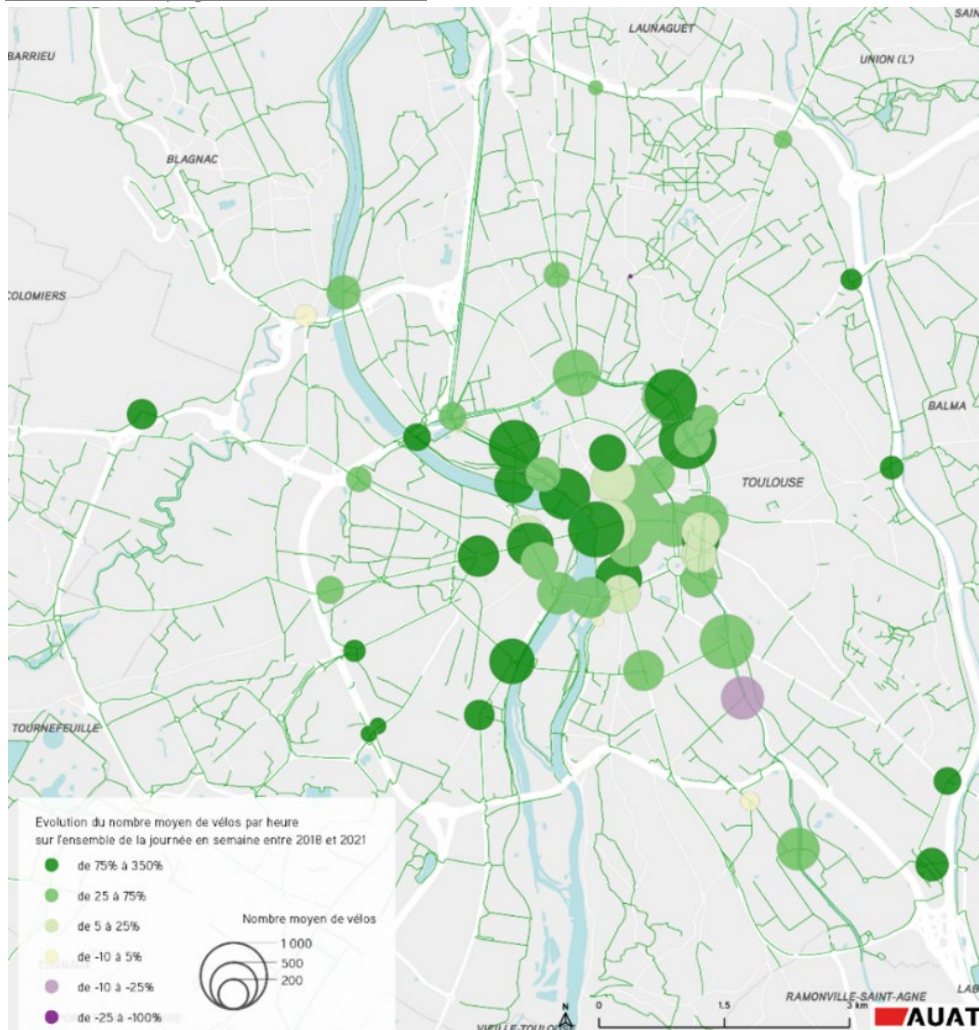
En septembre 2021, on compte une moyenne de 434 cyclistes par heure sur l'ensemble de la journée soit une évolution de +77% sur 5 ans. Géographiquement, les volumes les plus importants de cyclistes sont observés au niveau du canal du Midi, sur la rive droite de la Garonne le long des quais réaménagés et sur son pendant rive gauche le long des allées Charles De Fitte. La rue de Metz, la rue Pargaminières, l'avenue de Muret ou encore l'avenue Etienne Billières restent aussi des axes utilisés par les cyclistes, plus que les années précédentes.

Evolution de la pratique cyclable à Toulouse (sur 33 points de comptages comparables)



Sources : Toulouse Métropole, AUAT

Evolution des comptages vélos entre 2018-2021



Sources : Toulouse Métropole, AUAT

En 2022, les compteurs permanents (totems vélos) déployés par Toulouse Métropole apportent une image plus fine de la pratique cyclable avec davantage de points de comptages tout au long de l'année. Ils confirment cette tendance à la hausse sur la période 2021-2022. Les compteurs pour lesquels le suivi est comparable, localisés au Port-Saint-Etienne et au Boulevard Bonrepos à Toulouse, attestent d'une hausse de la pratique cyclable de +12 % sur cette période.

### Des requalifications d'espaces publics en faveur des modes actifs

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 **780 km de zones 30, 60 km de zones de rencontre où les piétons ont la priorité sur les autres usagers, et 12 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 aux véhicules motorisés 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.

Ainsi, une revalorisation des espaces publics au profit des modes actifs s'opère à Toulouse depuis plusieurs années. Les aménagements des places Saint-Pierre et de la Daurade, livrées en juin 2016, illustrent le développement de ces changements à l'échelle du centre-ville de Toulouse. Le plateau piétonnier s'étend vers les lieux emblématiques du centre-ville dont Saint-Sernin et Arnaud-Bernard. Le développement des zones apaisées vient compléter le réseau piétonnier de l'hyper-centre toulousain et accompagne la circulation des cyclistes et des piétons : réaménagement de la rue Bayard, du parvis de la gare Matabiau ou encore de la place du Salin.

Réaménagement de la rue Bayard avant/après



Sources : Google / AUAT

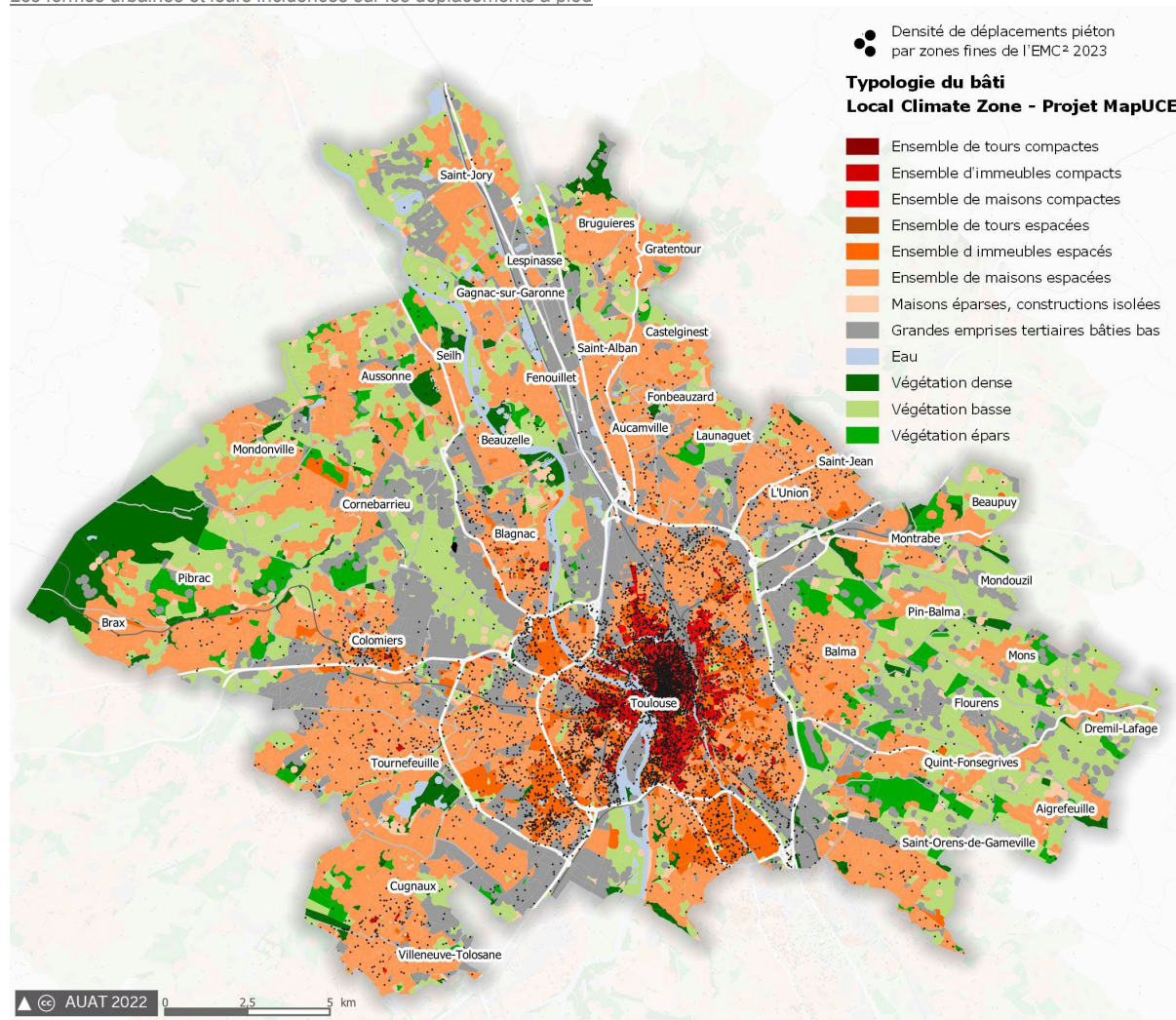
Grâce à ces réaménagements et à une meilleure accessibilité en transport en commun, **le centre-ville de Toulouse a vu sa fréquentation piétonne augmenter continuellement depuis 2014 : +10 % de piétons par jour en moyenne en semaine entre 2016 et 2018 et + 4 % entre 2018 et 2019.** Par ailleurs, Toulouse a 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 difficilement franchissables, lotissements...**

Les enjeux liés à la place du piéton 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.



Les formes urbaines et leurs incidences sur les déplacements à pied



Source : AUAT

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, et notamment en s'appuyant sur le Schéma Directeur Piéton d'Agglomération, 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, de hiérarchiser les itinéraires les plus fréquentés dans une vision globale à l'échelle de la Métropole et de définir une charte d'accessibilité. Le SDAVE doit par la suite être décliné localement en PAVE. La compétence PAVE a été transférée à la Métropole en janvier 2016, depuis un PAVE intercommunal est réalisé chaque année. Il fixe la programmation des travaux ayant un impact sur l'amélioration de l'accessibilité (voirie, quais bus, espaces vert).



Afin de renforcer son action en matière d'adaptation de l'espace public aux besoins de tous les usagers, Toulouse Métropole a édité en 2016 une charte technique d'accessibilité de la voirie et de l'espace public. Cette charte est un document technique qui permet de sensibiliser les différents publics, notamment les métiers de l'aménagement urbain, aux questions d'accessibilité et fournit des préconisations techniques et des principes généraux pour optimiser l'espace public et le rendre accessible à tous.

### Un développement des réseaux et des voiries apaisées en faveur du vélo

En 2022, la Métropole dispose de **716 km de réseau cyclable** et **269 km de réseau vert** principalement dédié à la pratique vélo loisir. Ce réseau a connu une hausse de + 21 % entre 2012 et 2022, par des aménagements résorbant les discontinuités et la création de nouveaux itinéraires.

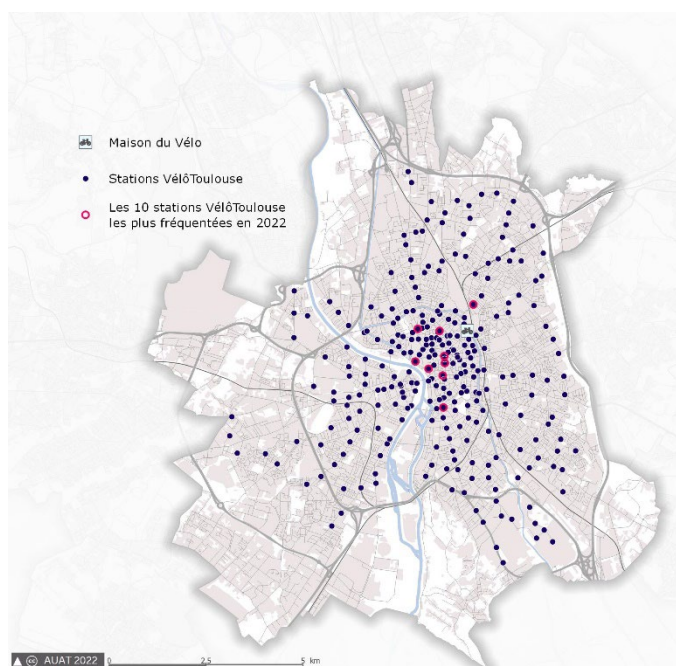
Par ailleurs, **plusieurs kilomètres de réseau cyclable sont identifiés en projet pour continuer à renforcer le maillage cyclable** de l'agglomération. Plus précisément, dans le cadre du Schéma Directeur Cyclable d'Agglomération voté en 2019, environ 160 km de réseau cyclable structurant d'agglomération sont fléchés d'ici 2026 (sous réserve de l'avancement et des résultats des études), notamment dans le cadre du développement du Réseau Express Vélo.

À la sortie du premier confinement, afin de favoriser les modes actifs lors de la reprise des mobilités, Toulouse Métropole a mis en place plusieurs kilomètres d'aménagements cyclables temporaires. 12 km d'aménagements cyclables temporaires ont été réalisés à Toulouse, Blagnac et Colomiers. Certains des aménagements mis en place ont été pérennisés tels que ceux sur l'avenue Etienne Billères, route de Saint-Simon, avenue de Grande-Bretagne, boulevard de Suisse ou encore avenue Jean-Rieux. Pour l'ensemble des aménagements temporaires réalisés, les données de comptages indiquent une utilisation importante de la part des cyclistes qui traduisent une appropriation des aménagements par les utilisateurs.

**S'ajoutent à ce réseau les voiries apaisées** qui se développent fortement dans 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 plus de 90 % des zones 30 en sens unique de l'agglomération. Le « tourne-à-droite » cycliste se développe également sur de nombreux carrefours facilitant ainsi la circulation des cyclistes. Les communes de Blagnac et Toulouse ont étendues leurs zones 30 sur l'ensemble de leurs périmètres (hors exceptions) afin de sécuriser la cohabitation entre les modes.

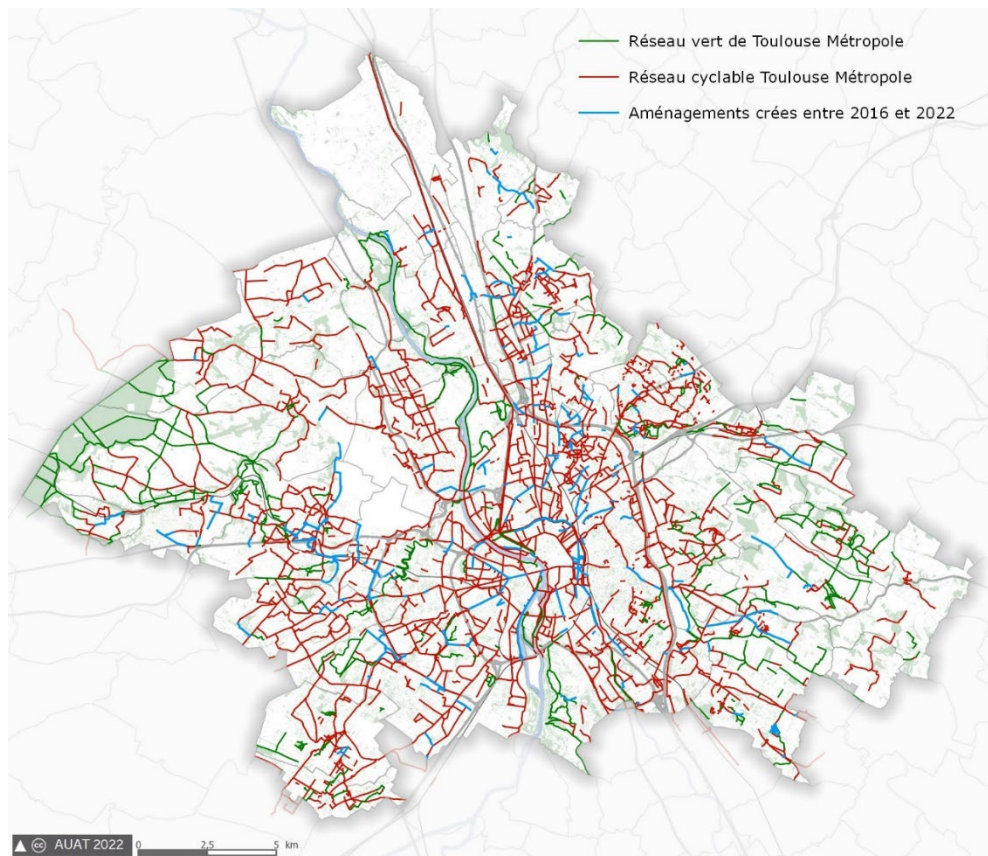
**Le développement du vélo passe également par le succès du service « VélÔToulouse », qui compte 287 stations en 2022 à de Toulouse pour un total de 2 600 vélos.** Le système fonctionne 24h/24, et couple la carte d'abonnement avec la carte Pastel, accompagné d'une tarification incitative. De 9 600 abonnés en 2010, le service est passé en 2022 à près de 29 800, et **le nombre de locations journalières moyennes a augmenté de +60 % en 10 ans pour atteindre les 11 000.** Les stations de l'hypercentre toulousain sont les plus fréquentées (place Saint Pierre avec 64 300 locations annuelles, place Esquirol avec 58 400 locations annuelles, boulevard Bonrepos avec 54 800). 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 VélÔToulouse

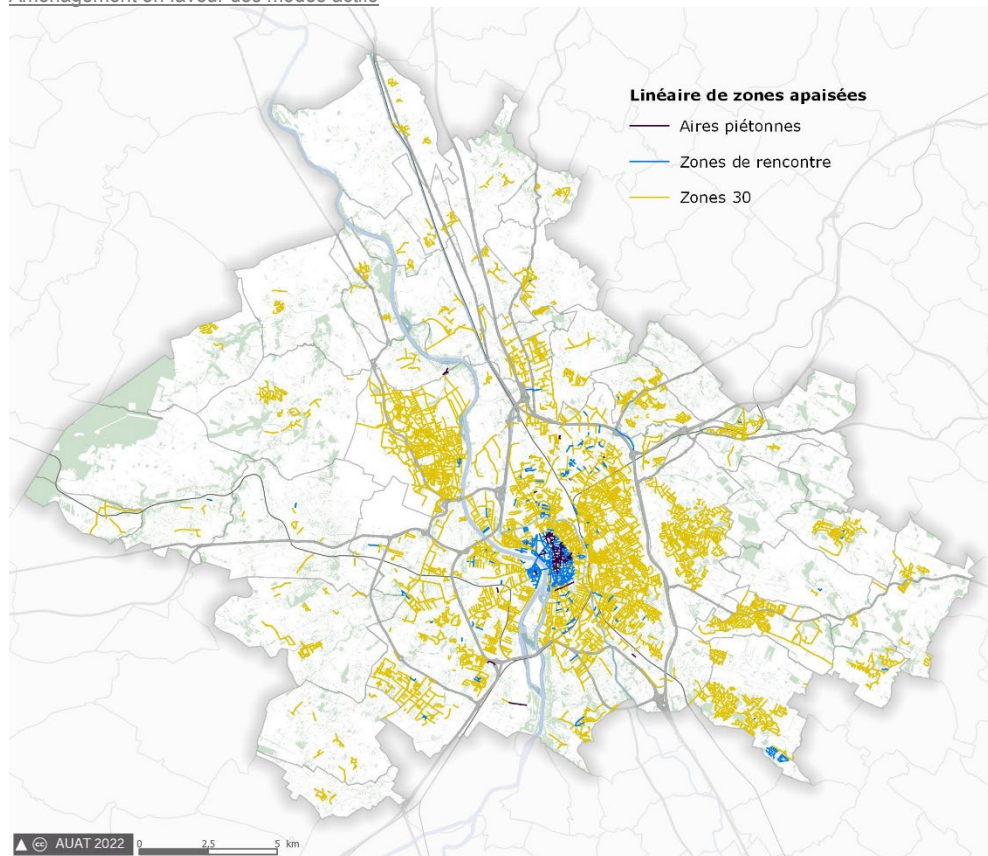


Source : Toulouse Métropole

### Réseau cyclable et réseau vert de Toulouse Métropole



### Aménagement en faveur des modes actifs



Le stationnement vélo est également renforcé, avec la présence de plus de 12 700 supports sur voirie en 2022, et un total de 2 842 places de stationnements pour les vélos à l'intérieur d'un parking-vélo à accès réglementé, qui peut être situé en pôle d'échanges (gares SNCF, station Tisséo) ou dans un parking en ouvrage. À noter que plus de 90 % des stationnements vélo en accès réglementés sont situés à Toulouse, peu de communes hors Toulouse disposent donc d'une offre de stationnement vélo à accès réglementé en 2021. Grâce à ces stationnements, la connexion entre le vélo et les réseaux de transports en commun est facilitée, cette connexion 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.

Offre de stationnement vélo en accès réglementé existante en 2021

Communes		Nombre de places sécurisées	
Dans les gares	Brax - Léguevin	Brax	15
	Colomiers	Colomiers	66
	Colomiers Lyc. Int.	Colomiers	4
	Gallieni Cancéropôle	Toulouse	0
	Lardenne	Toulouse	2
	Le Toec	Toulouse	0
	Les Ramassiers	Toulouse	0
	Montaudran	Toulouse	0
	Montrabé	Montrabé	6
	Pibrac	Pibrac	12
	Saint-Agne	Toulouse	40
	Saint-Cyprien Arènes	Toulouse	4
	Saint-Jory	Saint-Jory	7
	Toulouse Matabiau	Toulouse	678
Dans les pôles d'échanges multimodaux	Argoulets	Toulouse	54
	Balma Gramont	Toulouse	50
	Arènes	Toulouse	20
	Basso Cambo	Toulouse	100
	Borderouge	Toulouse	100
	Oncopôle	Toulouse	60
	Paul Sabatier	Toulouse	60
Dans les parkings en ouvrage	Capitole	Toulouse	467
	Carnot	Toulouse	65
	Carmes	Toulouse	104
	Du Barry	Toulouse	24
	Esquirol	Toulouse	134
	Europe	Toulouse	50
	Grande-Bretagne	Toulouse	20
	Jean-Jaurès	Toulouse	111
	Marengo	Toulouse	68
	Matabiau Ramblas	Toulouse	85
	Raymond Badiou	Toulouse	78
	Saint-Aubin	Toulouse	47
	Saint-Cyprien	Toulouse	86
	Saint-Etienne	Toulouse	93
Saint-Michel	Toulouse	71	
Victor Hugo	Toulouse	16	
<b>TOTAL</b>		<b>2 842</b>	

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. De plus, une négociation avec les délégataires des parkings a été engagée pour diversifier les stationnements au sein des parkings publics et payants de la ville de Toulouse (délibération du 16 décembre 2021).

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 construction et de l'Habitat<sup>140</sup>.

L'Enquête Ménages Certifiée Cerema de 2023 précise que le taux d'équipement en vélo des ménages (1 ménage = 2,1 personnes en moyenne) est équivalent au taux d'équipement en voiture des ménages résidant à Toulouse Métropole : 1 vélo par ménage pour 1 voiture particulière. Le vélo constitue, de fait, un mode de déplacement accessible pour de nombreux ménages. Son utilisation reste à renforcer avec la prise en compte du stationnement vélos à destination mais aussi au domicile. Toutefois, la prise en compte du stationnement vélos reste à moduler selon la destination (bureau, commerces, ...) et la zone géographique.

En revanche, le taux de disposition d'un stationnement vélo à domicile est relativement faible notamment dans les secteurs où il existe une demande forte en stationnement vélo. Dans le cadre du premier exercice du PLUi-H, une harmonisation des obligations concernant la réalisation de stationnement vélo a été initiée à l'échelle des 37 communes : pour la destination habitat (mise en place d'un minimum de 3% de SP, 5% pour les résidences universitaires) mais aussi pour les autres destinations (Bureaux, commerces, ...). L'importance de la part de déplacement en vélo, notamment pour les déplacements quotidiens à destination (travail, commerces, ...), dépendra de l'espace réservé à ce stationnement et de sa qualité. Des déficits de stationnement persistent néanmoins entre l'offre et la demande notamment dans les tissus urbains anciens. Dans ce cadre, des réflexions sur les espaces publics ou dans les parcs en ouvrage sont activement menées par la collectivité.

## L'offre de stationnement au global

La politique de stationnement est un des éléments clef de l'organisation des déplacements et de la circulation. Elle contribue à rééquilibrer l'usage des modes de transport et s'inscrit en cohérence avec les politiques de mobilités développées dans l'agglomération.

Il existe plusieurs typologies d'utilisation (de courte durée, de longue durée, stationnement résidents...) pour différents motifs (achats, travail ou encore stationnement au domicile...). Les différents usages du stationnement requièrent des dispositions et mesures adaptés en conséquence. Ces mesures peuvent concerner la gestion de l'espace public, les parcs de stationnement ou encore la réglementation liée au stationnement.

## Inventaire global du stationnement à Toulouse Métropole

Sur l'ensemble de la Métropole, on compte près de 873 500 places de stationnement. Les deux-tiers sont de statut privé et le tiers restant de nature publique (sur la base de données datant de 2020 à 2023).

Concernant les places de nature privée, 53 % relèvent l'offre privée résidentielle et 34 % sont liées au lieu de travail. Pour les places publiques, on recense 264 800 places sur voirie dont 8 % sont règlementées. Les parcs publics en ouvrage et les parcs relais ne représentent que 20 000 places (soit 7 % de l'offre publique).

<sup>140</sup> 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.



## Inventaire du stationnement sur Toulouse Métropole en 2021

Typologie	Offre de stationnement voiture	Nombre de places	Sources
Public	Stationnement réglementé	20 000	Toulouse Métropole
Public	Stationnement non réglementé + aire de stationnement	245 000	Estimation sur la base du mètre linéaire de voirie en zone urbaine avec un ratio de 90 places/km, ratio estimé sur l'offre réelle comptabilisée sur les communes de Toulouse, Balma, Colomiers et Blagnac.
<b>TOTAL ESPACE PUBLIC</b>		<b>265 000</b>	
Public	Parc en ouvrage public (hors amodié)	9 000	Toulouse Métropole
Public	Parc en ouvrage privé (hors amodié)	2 800	Toulouse Métropole
Public	Parking de rabattement Tisséo (P+R)	7 900	Toulouse Métropole
Public	Parc gare SNCF	300	Toulouse Métropole
<b>TOTAL OFFRE HORS VOIRIE OUVERTE AU PUBLIC</b>		<b>20 000</b>	
<b>TOTAL ESTIMATION OFFRE PUBLIQUE</b>		<b>285 000</b>	
Privé	Offre privée logements	296 900	Insee 2018 : nombre total de logements * (logements RP avec garage (GARL)/logements RP)
Privé	Offre lieu de travail	185 500	Estimation sur le nombre d'actifs à Toulouse Métropole venant en voiture (Insee 2018) pondéré avec des données de l'EMD 2013 [% ayant une place réservée (39%) + % trouvant facilement une place non-réservée (44 %)] et intégration d'un taux de foisonnement (0,8).
Privé	Offre commerces (m <sup>2</sup> surface de vente)	21 000	AUAT, surface de vente 'commerces' de plus de 300m <sup>2</sup> (OP2C 2021), hors centre-ville de Toulouse et de Colomiers.
Privé	Offre équipements	49 000	Toulouse Métropole
Privé	Offre hôtellerie (nombre de chambre)	2 600	Insee tourisme (2021), ratio de 1 place pour 3 chambres
Privé	Logements CROUS (nombre de chambre)	3 100	Crous (2021), ratio de 1 place pour 3 chambres
Privé	Logements Senior (EPHAD et résidences autonomie)	1 600	Estimation sur base du nombre de places d'accueil en EPHAD et en résidences autonomes, ratio de 1 place pour 3 lits.
<b>TOTAL ESTIMATION OFFRE PRIVEE</b>		<b>559 700</b>	
<b>TOTAL OFFRE TOULOUSE METROPOLE</b>		<b>844 700</b>	



### Le stationnement privé et public des véhicules motorisés

Afin d'accompagner les changements progressifs des pratiques de déplacement liés en partie aux préoccupations environnementales (réduction des émissions de CO<sub>2</sub>, amélioration du cadre de vie...) mais aussi à la crise sanitaire (télétravail, démobilité, hyper-proximité...) il apparaît nécessaire de réinterroger certaines dispositions pour le stationnement.

Le stationnement doit être appréhendé de manière globale, sur toutes les typologies de stationnement (privé, public sur voirie, en ouvrage ou de rabattement) et être pleinement utilisé pour concourir aux politiques que les collectivités souhaitent voir se développer dans le domaine de l'urbanisme (réduction de la consommation d'espaces au profit d'autres fonctions urbaines) et des déplacements (réduction des flux notamment).

La politique de stationnement se développe à travers trois approches :

- l'accessibilité des territoires autrement qu'en voiture particulière;
- la gestion des espaces publics;
- la cohérence avec les transports en commun.

Dans le cadre du premier exercice du PLUiH, la mise en place d'une "territorialisation" avait été initiée afin d'adapter les obligations de réalisation de stationnement à l'échelle des 37 communes et au plus près des enjeux.

### Le stationnement privé au domicile

Afin de mieux préciser les besoins en stationnement dans les différents territoires de la Métropole, l'analyse de la carte des ménages équipés en garage lié à la résidence principale est à rapprocher de celle du taux de motorisation des ménages ainsi que de l'offre en transport en commun performant.

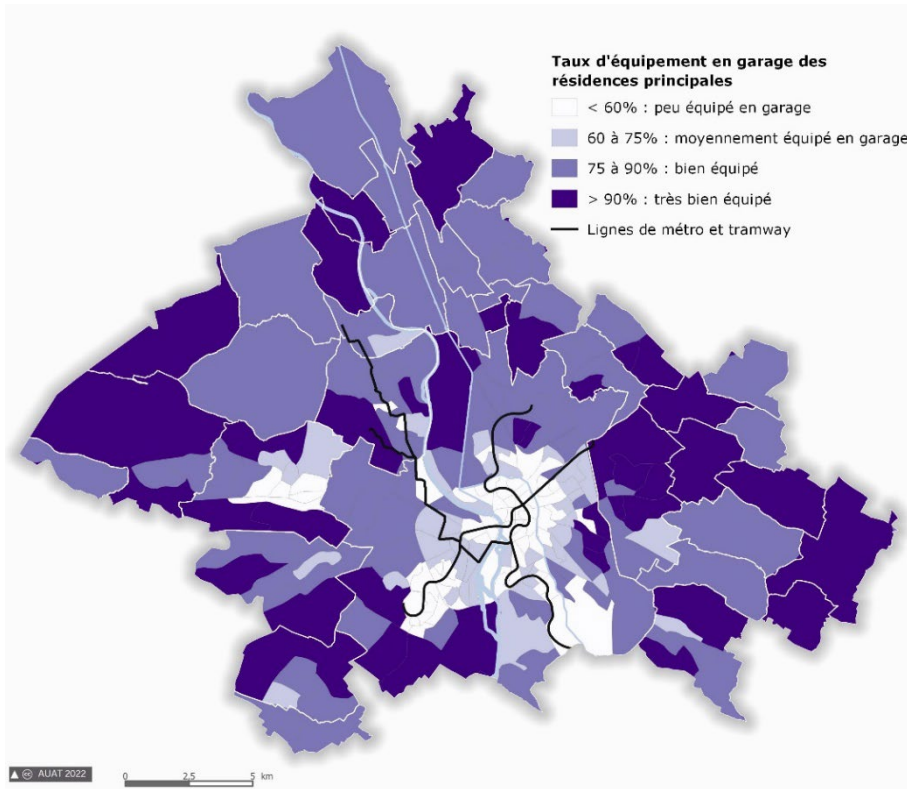
En 2020, 68 % des ménages de l'agglomération toulousaine disposent d'un équipement en garage au sein de leurs résidences principales. En comparaison avec les années précédentes, le taux d'équipement en garage reste stable à l'échelle de la Métropole. Plus de deux tiers des ménages de l'agglomération toulousaine peuvent garer leurs véhicules dans un espace dédié et non sur l'espace public. En effet, la présence d'un équipement en garage permet d'éviter un stationnement sur l'espace public et donc de libérer de l'espace sur l'emprise publique.

Le taux de motorisation moyen des ménages à l'échelle de Toulouse Métropole est de 1 véhicule. Ce chiffre est en baisse depuis plusieurs années. Toutes les communes, hors Toulouse, ont un taux de motorisation au-dessus de la moyenne de la Métropole. Les communes de Colomiers et Blagnac présentent les taux le plus bas après Toulouse et voient leur motorisation baisser. Excepté Toulouse, les taux de motorisation des autres communes sont tous supérieurs à 1 voire plus pour certaines. Les communes situées en proche périphérie et en périphérie plus éloignée sont très motorisées.

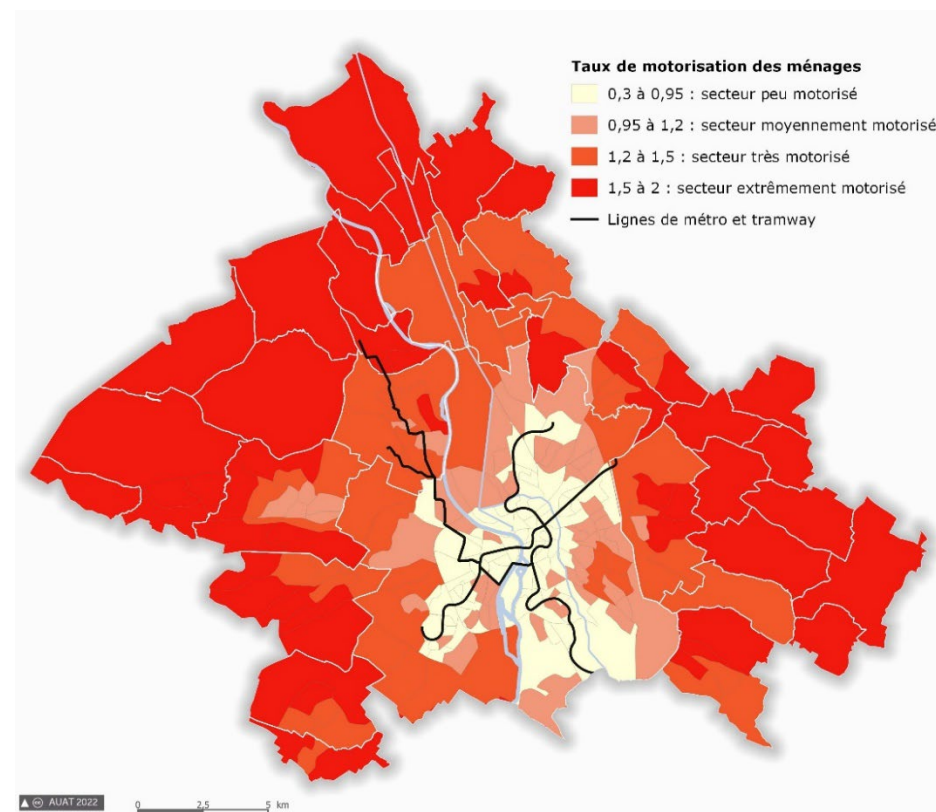
Effectivement, il est important de noter qu'aux abords des transports en commun structurants la motorisation des ménages est peu élevée. Ce constat met en évidence la nécessaire cohérence entre le développement urbain et les mobilités à l'échelle de l'agglomération.

Face à la forte demande de stationnements résidents, l'enjeu est d'accompagner les changements de pratiques sans que cela ne se répercute sur les espaces publics.

Équipement en garage des résidences principales sur Toulouse Métropole en 2020



Motorisation des ménages sur Toulouse Métropole en 2020

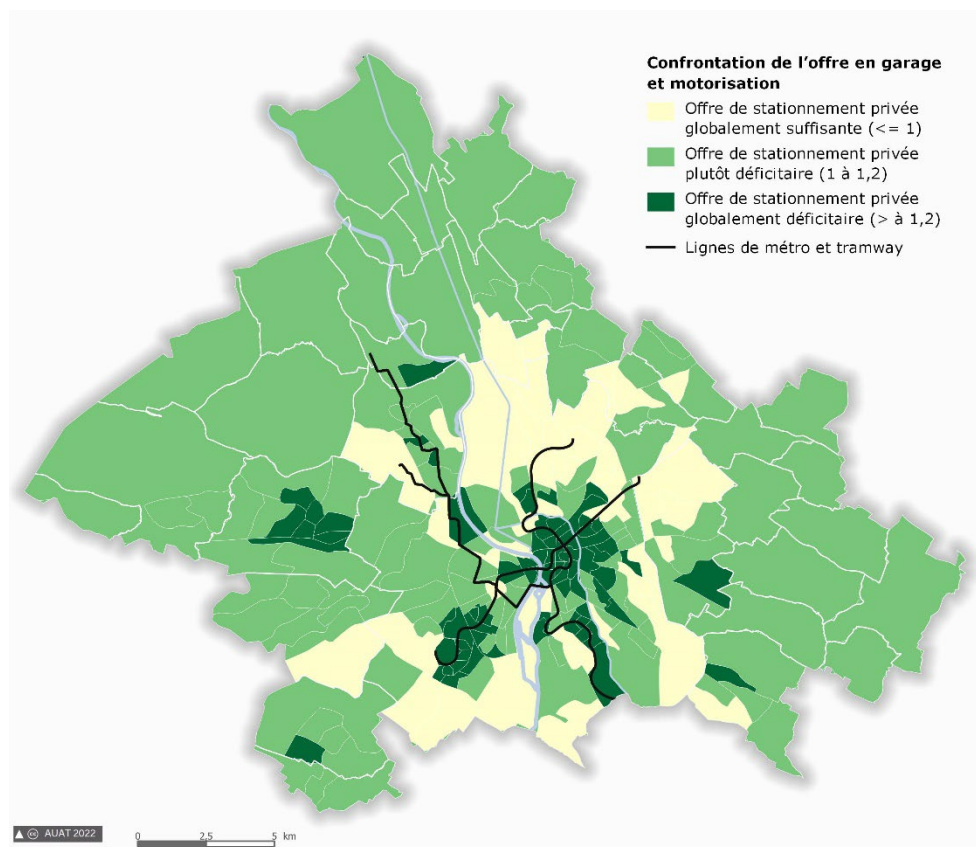


Source : Toulouse Métropole, Insee 2020

En confrontant l'offre privative et la motorisation des ménages, des zones de tensions potentielles sont identifiables. Ces zones concernent pour certaines des secteurs où l'offre en stationnement privé est faible de par leur forme urbaine (centre historique, grand collectif ancien) et ce malgré un taux de motorisation faible également. Pour d'autres, ces zones en tension sont liées à une multi motorisation des ménages. Si dans certains cas, le stationnement peut être absorbé sur la parcelle (hors garage), dans d'autres cas, le stationnement se reporte sur l'espace public pouvant entraîner dans un secteur peu pourvu en stationnement public des pratiques illicites, et voire à contraindre certains aménagements notamment pour les modes actifs. L'enjeu est d'accompagner les habitants à utiliser davantage d'autres modes de transports en leur permettant de stationner en priorité hors de l'espace public si possible. Dans ce cadre, plusieurs dispositifs ont été mis en place à Toulouse notamment des dispositifs d'optimisation de l'occupation de l'offre de stationnement existante :

- Hors voirie : tarif préférentiel pour les résidents dans les parcs en ouvrage publics existants et le dispositif stationnement à louer en partenariat avec les bailleurs sociaux sur domaine privé qui permet de mettre en visibilité pour de la location à d'autres usagers les places vacantes du parc social locatif (depuis 2016, plus de 1600 places louées).
- Sur voirie : réglementation payante avec un tarif préférentiel sur voirie pour les résidents dans les secteurs du centre-ville et faubourgs, déficitaires en offre privée résidentielle.

Potentielle zones de tensions entre l'offre de stationnement et le taux de motorisation



Aujourd'hui, pour de nombreux habitants, la voiture ne constitue déjà plus le mode de déplacement utilisé systématiquement. Son usage devient plus occasionnel notamment pour des motifs 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 ou dans l'agglomération. Des services peuvent également être apportés afin d'accompagner une démotorisation des ménages notamment à travers le développement de l'autopartage et la massification du covoiturage.

### Le stationnement privé à destination

Avec plus de 199 000 places estimées sur Toulouse Métropole, l'offre de stationnement sur le lieu de travail constitue plus de 30 % de l'offre privée.

Cette estimation a été effectuée sur la base du nombre d'actifs venant travailler sur le territoire de Toulouse Métropole en voiture (Insee 2020) et la facilité de trouver une place de stationnement à proximité du lieu de travail (donnée de l'EMC<sup>2</sup> 2023 : 48 % ayant une place réservée, 36 % trouvant facilement une place non-réservée). 8 actifs sur 10 venant en voiture sur le territoire pour travailler n'éprouvent donc aucune difficulté à stationner à proximité de leur lieu de travail, ce qui n'est pas sans conséquences sur les pratiques de déplacement (sans contrainte de stationnement à destination, les actifs ont tendance à recourir à l'usage de la voiture).

A l'offre de stationnement sur le lieu de travail s'ajoutent les parcs privés de stationnement affectés à un générateur spécifique public ou privé pour des commerces et équipements. Cette offre représente environ 72 000 places. Toutefois, l'occupation de l'ensemble de ces offres semblent difficilement mutualisables au regard des multiplicités de fonctionnements et de situations de ces commerces et équipements (horaires variés, amplitudes de fonctionnement, éloignement géographique...).

L'Enquête Ménages Certifiée Cerema de 2023 montre, comme ce qu'avait déjà démontré la précédente Enquête Ménages de 2013, que plus les actifs ont des facilités pour stationner sur leur lieu de travail plus ils utilisent leur voiture pour aller travailler (pour rappel, près de 84 % des actifs résidents de la grande agglomération toulousaine n'éprouvent aucune difficulté pour stationner sur leur lieu d'emploi). L'enjeu du PLUi-H est d'inciter au report modal.

En 2021, différentes nouvelles tendances ont pu être observées, liée en partie à l'émergence du télétravail et à une prise de conscience des enjeux environnementaux :

- Une présence en simultané moins importante des actifs sur le lieu de travail (non quantifié), qui peut encourager la collectivité à se réinterroger sur les ratios pour les obligations de réalisation de places de stationnement,
- Une production de surface de bureau en baisse d'après les opérateurs locaux spécialisés dans l'immobilier d'entreprise
- Une évolution des logiques d'implantation et de développement des entreprises notamment sur des terrains davantage à proximité d'un réseau transport en commun structurant et d'un réseau cyclable qualitatif.

### La gestion de l'offre privée territorialisée

La gestion de l'offre privée est gérée par le biais des documents d'urbanisme locaux. Dans les précédents documents d'urbanisme, les PLU communaux, les règles variaient d'une commune à l'autre. Le PLUi-H a pour objectif de les harmoniser en tenant compte du contexte de chaque secteur.

Dans le cadre du premier exercice de PLUi-H, une démarche par territoires (4 territoires) avait été mise en place et cela en cohérence avec la desserte en transports en commun. Plusieurs normes plafonds avaient été instaurées pour ainsi limiter les déplacements domicile travail en voiture dans les corridors bien desservis en transports en commun. Ces dispositions sont présentes à l'échelle des 37 communes mais modulées en fonction des quatre territoires, afin de tenir compte des spécificités territoriales.

Le présent PLUi-H continuera cette même logique afin de poursuivre les objectifs des politiques de stationnement. Il constitue un outil pertinent pour adapter l'offre de stationnement privé à son contexte mais également une aide pour mettre en place de nouvelles méthodes : optimisation des occupations sur l'offre existante et mutualisation des stationnements.



## Le stationnement public sur voirie

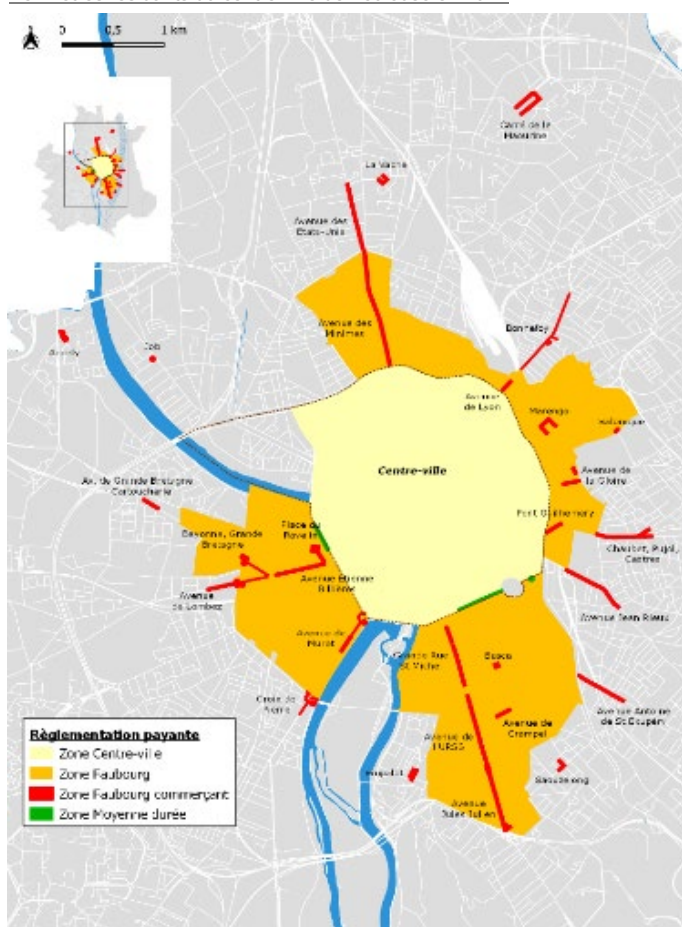
Afin de gérer au mieux les besoins en stationnement, la Mairie de Toulouse s'est engagée en 2005 dans un Plan Local de Stationnement pour apporter des réponses différenciées à chaque catégorie d'usagers du stationnement selon les objectifs suivants :

- Favoriser le stationnement de courte durée afin de dynamiser l'activité urbaine,
- Maîtriser le stationnement de longue durée,
- Favoriser le stationnement des résidents.

Ce plan local de stationnement s'appuie sur le principe d'égalité de traitement entre usagers de l'espace public mais reconnaît toutefois des avantages particuliers à une unique catégorie d'usagers, celle des résidents habitants les secteurs réglementés ou pour motif d'intérêt général.

La mise en place d'un tarif préférentiel pour les résidents et surtout la possibilité de laisser leur voiture en journée dans le secteur réglementé permet l'usage des modes alternatifs.

Périmètres résidents du centre-ville de Toulouse en 2021



Source : Toulouse Métropole

Ce dispositif est limité à un véhicule ou pour deux véhicules alternativement stationnés sur voirie. En 2023, on compte 10 245 résidents abonnés, 53 quartiers réglementés représentant 18 214 places de stationnement sur voirie en quartier résident..

Cette différenciation de tarif, qui crée une discrimination entre usagers, a été rendu possible par la loi SRU du 13 décembre 2000 qui a introduit cette possibilité. Il ne s'applique pas aux professionnels sauf ceux intervenant dans le cadre de leur mission aux domiciles de ces résidents. C'est à ce titre que la Mairie de Toulouse a mis en place également un tarif spécifique pour les artisans et professionnels de l'urgence et de maintien à domicile dans le cadre de leurs visites. En 2023, on compte 463 professionnels abonnés, ce qui correspond à 799 véhicules.

Parallèlement, dans le centre-ville de Toulouse, l'offre sur voirie a été réduite en raison de l'aménagement fait pour d'autres usages de l'espace public (- 20 % en dix ans pour passer en 2023 en dessous des 8 000 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 sur les axes aux abords des commerces et des services pour favoriser la rotation du stationnement ; on compte 1 817 places hors zones réglementées payantes avec un tarif pour les résidents dans ces secteurs en 2023.

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. On compte 3 590 places réglementées zones bleues dont 1 093 à Toulouse en 2023.



### Les parcs de stationnement ouverts au public

Ce chapitre détaille les capacités de stationnement dans les parcs ouverts au public. A l'origine, la construction des parkings publics payant avait pour objectif de répondre aux besoins des visiteurs. Depuis, l'occupation de ces parkings a largement évolué et répond notamment aux besoins des résidents.

Imposé par la loi du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme rénové, dite loi ALUR, le rapport de présentation du PLU expose l'inventaire des capacités de stationnement des parcs ouverts au public.

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 termes d'horaires, que de jours de fonctionnement. Certains de ces équipements accueillent ponctuellement dans leurs parcs de stationnement des usages autres : cirques, fêtes foraines...,
  - à l'aéroport, trop éloigné du tissu urbain existant ;
  - aux hôpitaux, universités, 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 en raison de questions de sécurité.

Selon la définition retenue, les parcs ouverts au public peuvent donc être classés en **quatre catégories** :

- **Les parcs payants publics avec contrôle d'accès ;**
- **Les parcs payants privés ;**
- **Les parcs gratuits publics ;**
- **Les parkings relais Tisséo.**

Il existe dès aujourd'hui une mixité d'usage des deux premiers types de parkings cités ci-dessus. De plus, la mise en place d'une politique tarifaire spécifique dans les P+R permet également la mutualisation de l'usage de ces parkings à d'autres publics que les utilisateurs des transports en commun.

Ainsi, en 2023, l'offre en parc ouvert au public avec contrôle d'accès est de **quarante deux parcs<sup>141</sup> pour une capacité totale de 18 836 places environ dont plus d'un tiers en parcs relais Tisséo.**

---

<sup>141</sup> Hors Ramonville et La Vache car : hors périmètre TM pour l'un et neutralisé pour l'autre.

Tableau de l'inventaire des capacités de stationnement des parcs ouverts au public avec contrôle d'accès en 2022

Typologie	Nom	Secteur	Commune	Capacité places VL (hors places amodiées)	Capacité places voitures électriques	Capacité places 2 roues à moteur
<b>Les parcs payants publics</b>	Capitole	Hyper centre	Toulouse	821	41	133
	Carmes	Hyper centre	Toulouse	423	6	22
	Esquirol	Hyper centre	Toulouse	393	20	20
	Saint-Etienne	Hyper centre	Toulouse	271	6	20
	Victor Hugo	Hyper centre	Toulouse	364	20	45
	Camot	Centre-ville	Toulouse	338	0	20
	Jean Jaurès	Centre-ville	Toulouse	973	18	81
	Jeanne d'Arc	Centre-ville	Toulouse	307	0	0
	Arnaud Bernard	Centre-ville	Toulouse	200	13	20
	Place Europe	Centre-ville	Toulouse	291	0	10
	Saint-Cyprien	Centre-ville	Toulouse	390	20	21
	Saint-Aubin	Centre-ville	Toulouse	204	0	21
	Saint-Michel	Centre-ville	Toulouse	422	20	24
	Marengo gare	Faubourg	Toulouse	387	5	30
	Matabiau Ramblas	Centre-ville	Toulouse	390	6	32
	Du Barry (Cartoucherie)	Faubourg	Toulouse	466	6	20
	Raymond Badiou (Cartoucherie)	Faubourg	Toulouse	555	8	49
	Grande Bretagne (Cartoucherie)	Faubourg	Toulouse	442	7	18
<b>Les parcs payants privés</b>	Matabiau	Faubourg	Toulouse	493	NC	NC
	Compans	Centre-ville	Toulouse	413	NC	NC
	Saint-Georges	Centre-ville	Toulouse	908	5	NC
	Pasteur	Faubourg	Toulouse	528	NC	NC
	Montaudran	Faubourg	Toulouse	352	11	NC
<b>Les parcs publics gratuits</b>	Parking Quercy	Périphérique	Colomiers	285	NC	NC
	Parking Rouergue	Périphérique	Colomiers	343	NC	NC
	Parking Périgord	Périphérique	Colomiers	373	NC	NC
	Parking Lauragais	Périphérique	Colomiers	203	NC	NC
	Parking Catalogne	Périphérique	Blagnac	62	NC	NC

Typologie	Nom	Secteur	Commune	Capacité places VL (hors places amodiées)	Capacité places voitures électriques	Capacité places 2 roues à moteur
<b>Parc relais Tisséo</b>	Arènes (métro A)	Faubourg	Toulouse	520	0	NC
	Argoulets (métro A)	Périphérique	Toulouse	1037	0	NC
	Balma-Gramont (métro A)	Périphérique	Balma	1534	12	NC
	Basso Cambo (métro A)	Périphérique	Toulouse	780	12	NC
	Jolimont (métro A)	Périphérique	Toulouse	285	0	NC
	Borderouge (métro B)	Périphérique	Toulouse	1338	12	NC
	La Vache (métro B)	Périphérique	Toulouse	0 <sup>142</sup>	NC	NC
	Ramonville (métro B)	Périphérique	Ramonville <sup>143</sup>	1019	12	NC
	Aéroconstellation (Tramway T1)	Périphérique	Beauzelle	295	0	NC
	Ribaute (Linéo)	Périphérique	Quint-Fonsegrive	55	0	NC
	Malepère (bus LMSE)	Périphérique	Toulouse	39	0	NC
	Tucaut (TCSP VCSM)	Périphérique	Toulouse	85	0	NC
	Saint-Alban (Linéo)	Périphérique	Saint-Alban	45	NC	NC
	Sept-Deniers – Salvador Dali (Linéo)	Faubourg	Toulouse	550	0	NC
	L'Union Grande Halle (Linéo)	Périphérique	L'Union	130	0	NC
Oncopole (Téléo)	Périphérique	Toulouse	546	0	NC	

Source : Toulouse Métropole

## Les possibilités de mutualisation du stationnement

### Les possibilités de mutualisation dans les parcs existants

Depuis plusieurs années, des évolutions concernant la mutualisation des usages des parcs existants ont été mises en place pour optimiser l'occupation des parkings publics payants. Dès 2013, deux dispositifs en faveur des résidents ont été mis en place dans certains parkings publics du centre-ville pour leur permettre, notamment dans des secteurs déficitaires en garage, de pouvoir stationner leur véhicule hors de l'espace public. Ils s'appuient sur le fait que les parkings publics présentent des périodes de faible occupation particulièrement la nuit.

Toutefois, les possibilités de mutualisation sont différentes suivant la typologie des parcs de stationnement. Une multiplicité de facteur peut influencer leur potentialité de mutualisation comme, par exemple, leur localisation dans le tissu urbain.

#### *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 dans plusieurs 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. En 2023, il y a 12 parkings avec ce dispositif résident (dont 3 uniquement pour les motos : Carmes, Esquirol, et St Etienne), soit au total un quota de 2 120 places auto (40 % de l'offre totale de ces parkings) et 207 places moto en 2023.

**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

<sup>142</sup> Neutralisé en 2023

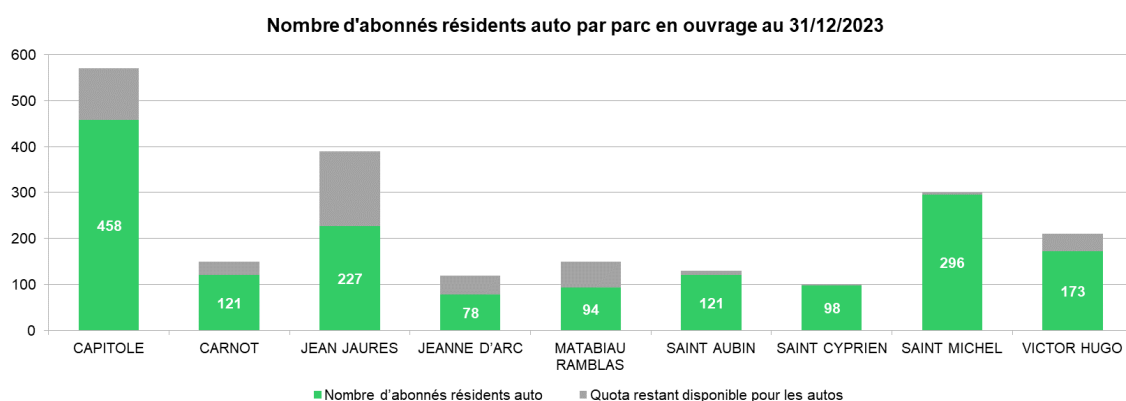
<sup>143</sup> (Hors périmètre administratif de la Métropole)

les gestionnaires, au regard des reliquats éventuels d'occupation et des politiques de stationnement des collectivités en cours d'évolution.

La mutualisation des parkings de Toulouse passe également par l'ouverture à d'autres usages que le strict usage de la voiture particulière. Ils sont utilisables pour plusieurs fonctions. La mutualisation s'opère à travers plusieurs dispositifs tels que la mise en place de place de stationnement dédiée au vélo, à la moto, à l'autopartage ou encore aux bornes de recharges électriques. Les différents usages permis par la mutualisation des parkings sont ainsi en corrélation avec les nouvelles tendances en matière de mobilité des habitants de l'agglomération.

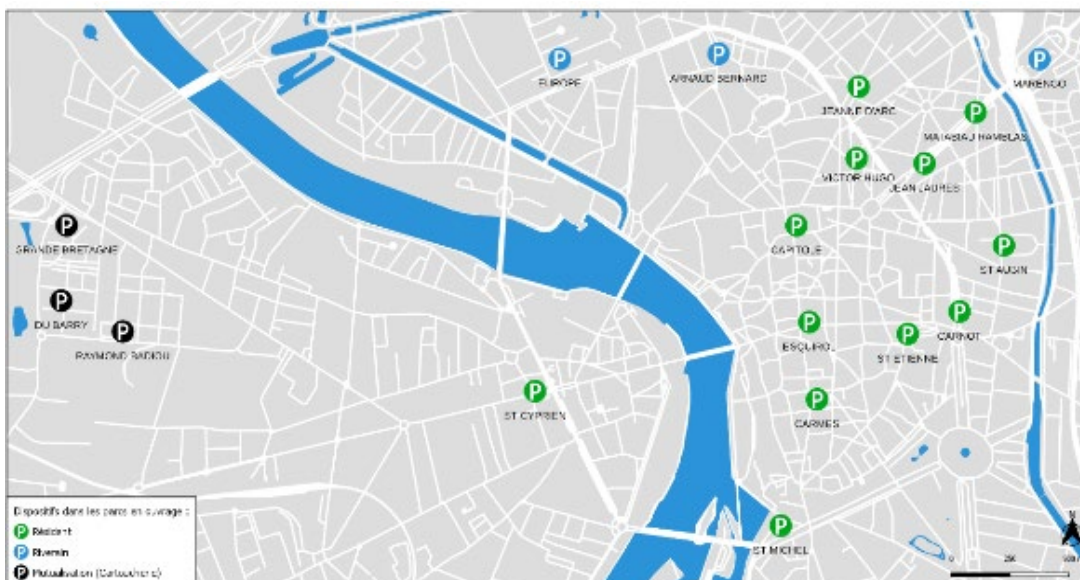
Testée sur deux parkings de la Métropole, la mutualisation a un intérêt si elle est bien gérée par les gestionnaires et si l'opération est réalisée dans le cadre d'une maîtrise d'ouvrage publique avec une volonté réelle de mutualisation de la part du porteur de projet.

Nombre d'abonnés résidents en parcs en ouvrage à Toulouse en 2023



Source : Toulouse Métropole

Localisation des parcs en ouvrage et de leurs dispositifs respectifs en 2021



Source : Toulouse Métropole

### Les parcs-relais du réseau Tisséo autour du métro

Les parcs-relais (P+R) liés au réseau Tisséo et gérés par l'exploitant sont des parkings qui intègrent une mutualisation des usages.

Afin de mieux réguler leurs usages, l'exploitant propose plusieurs services dans les parcs-relais et notamment des offres d'usage complémentaires particulièrement en période creuse d'utilisation : abonnements stationnement nuit et week-end, stationnement à l'heure...La politique tarifaire des parcs-relais permet aux voyageurs ayant utilisé le réseau Tisséo de stationner gratuitement et aux autres utilisateurs d'utiliser le parc-relais comme un parking classique (le stationnement est payant selon une tarification et des conditions d'utilisation spécifiques). Les parcs relais (7 239 places en connexion avec le réseau Tisséo sur la Métropole) sont ouverts au public de la première rame du métro à la dernière du soir. Ces parkings font souvent l'objet de saturation en pleine journée et ces phénomènes débutent dès 8h le matin jusqu'en fin de journée notamment dans les parkings relais dédiés au réseau métro.

Tableau de l'inventaire des capacités de stationnement des parkings-relais Tisséo en 2022

Typologie	Nom	Secteur	Commune	Capacité places VL
Parc relais Tisséo	Arènes (métro A)	Faubourg	Toulouse	520
	Argoulets (métro A)	Périphérique	Toulouse	1037
	Balma-Gramont (métro A)	Périphérique	Balma	1534
	Basso Cambo (métro A)	Périphérique	Toulouse	780
	Jolimont (métro A)	Périphérique	Toulouse	285
	Borderouge (métro B)	Périphérique	Toulouse	1338
	La Vache (métro B)	Périphérique	Toulouse	Neutralisé en 2023
	Ramonville (métro B)	Périphérique	Ramonville (hors Toulouse Métropole)	1019
	Aéroconstellation (tramway T1)	Périphérique	Beauzelle	295
	Ribaute (Linéo)	Périphérique	Quint-Fonsegrive	55
	Malepère (bus LMSE)	Périphérique	Toulouse	39
	Tucaut (TCSP VCSM)	Périphérique	Toulouse	85
	Saint-Alban	Périphérique	Saint-Alban	45
	L'Union Grande Halle (Linéo)	Périphérique	L'Union	130
	Sept-Deniers – Salvador Dali (Linéo)	Faubourg	Toulouse	550
Oncopôle (Téléo)	Périphériques	Toulouse	546	

### Les possibilités de mutualisation 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 devenait moins importante (démotorisation).

De plus, lors du premier exercice de PLUi-H, une disposition a été mise en place pour permettre à un porteur de projet lorsqu'il y a une mixité d'usages sur une même opération de réduire le nombre de place à réaliser.



### *Retour d'expérience sur parking mutualisé Cartoucherie*

En 2016, dans le cadre d'un nouveau quartier d'aménagement, un parking public payant est entré en service sur le site de la Cartoucherie. La Cartoucherie est un Eco quartier, labellisé par l'Etat, dont l'un des principaux objectifs est d'encourager la mobilité alternative (marche, cyclo-mobilité, covoiturage, autopartage) et l'usage des transports en commun dans un contexte général de décarbonation des déplacements. Le dossier de réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de La Cartoucherie prévoit ainsi 1 place par logement environ et 1 place maximum pour 70 m<sup>2</sup> de bureaux. Pour accompagner cet objectif, plusieurs parkings silos ont été réalisés par la collectivité pour répondre à 50 % des besoins en stationnement. Cette mutualisation permet une meilleure organisation du stationnement, d'optimiser le nombre de places de stationnement notamment grâce au foisonnement entre les besoins de journée (bureaux) et les besoins du soir et week-end (résidents), de dégager des espaces de pleine terre au sein des parcelles, renforcer la qualité paysagère...

Depuis décembre 2020, un nouveau parking payant public a été mis en service dans le quartier de la Cartoucherie, le parking Raymond Badiou. En 2022, 3 parkings sur les 4 prévus sont déjà réalisés. L'offre à terme sera de l'ordre de 1800 places.

#### Parking de la Cartoucherie – Toulouse



Source : Séquences Architecture et Urbanisme

## Les livraisons et les espaces logistiques de proximité

### Les livraisons en ville sur voirie

**Ce sont 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 dans le centre-ville de Toulouse qui comptabilise plus de 275 aires (on comptabilise au total 879 aires de livraison à l'échelle de la Métropole). 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.



Plusieurs outils sont en cours d'étude ou de déploiement à Toulouse :

- 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 comme des systèmes de boxes automatisés.

## C. 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, une 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 portée à la spécificité des lieux, leur histoire, leurs usages... Si la qualité des espaces publics a progressé au sein du territoire métropolitain, ces efforts doivent être intensifiés et généralisés afin de rester attractifs et de mieux répondre à la demande des habitants et des 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...)<sup>144</sup>.

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 ;

<sup>144</sup> Extrait de la Charte d'aménagement et de gestion de l'espace public, Nantes Métropole.

- 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 maîtresses 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 à 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 ai sein de 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 métropolitaine. 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 a tout à gagner à réfléchir à son espace public, dans son ensemble.

## D. Un bon maillage des grands espaces récréatifs et des espaces verts de proximité

### CE QU'IL FAUT RETENIR

- 3 bases de loisirs d'intérêt métropolitain et de nombreuses bases de loisirs et d'espaces verts communaux.
- Des espaces de loisirs et de détente d'échelle intermédiaire à valoriser pour favoriser le cadre de vie.
- Un manque de mise en relation entre ces différents lieux mais des projets pour créer des continuités.
- Le projet des 5 Grands Parcs pour renforcer la TVB, relier des espaces de nature et mailler les parcours.

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 **trois bases de loisirs d'intérêt métropolitain**.

Toulouse Métropole gère ces trois bases de loisirs qui s'étendent sur 336,5 ha avec un large éventail d'espaces de détente et d'activités sportives et de loisirs, aussi bien aquatiques que terrestres (plus d'une trentaine d'équipements, pour certains de niveau régional) :

- Les Quinze Sols à Beauzelle (27 ha) est une base de loisirs très ombragée en bordure de Garonne qui se prête à la détente,
- Sesquières à Toulouse (61,5 ha), axée vers les loisirs nautiques,
- La Ramée à Tournefeuille (248 ha) offre de grands espaces, de nombreux équipements sportifs et un lac de baignade très apprécié.

Ces trois bases de loisirs, par leurs équipements et leurs étendues (notamment lacustres), permettent également de recevoir plus de 60 manifestations sportives et de loisirs, pouvant, pour certaines, concerner plusieurs milliers de participants.

Toulouse Métropole gère également les espaces verts de la ZAC Aéroconstellation, l'Oncopôle, l'Aérodrome de Lasbordes et les réserves foncières de Toulouse Métropole, soit 197 ha.

**À ces grands espaces récréatifs d'envergure métropolitaine s'ajoutent de nombreux espaces publics de loisirs et de détente d'échelle intermédiaire.** Chaque commune de la Métropole dispose ainsi sur son territoire d'espaces verts de proximité :

- Dans leur centre ancien ou proche des équipements publics, des écoles (ex-jardins de l'Europe à Aucamville),
- En relation avec des cours d'eaux : espaces en lien avec les bords de Garonne (ex-Prairie des Filtres à Toulouse, Ramiers de Blagnac, le Bocage à Fenouillet), d'autres cours d'eaux (ex jardin des Tambourettes à Pibrac le long du Courbet, les Argoulets et la Grande Plaine à Toulouse à proximité de l'Hers), ou d'un lac (Bruguières, Flourens),
- En relation avec des équipements sportifs (Quint-Fonsegrives).

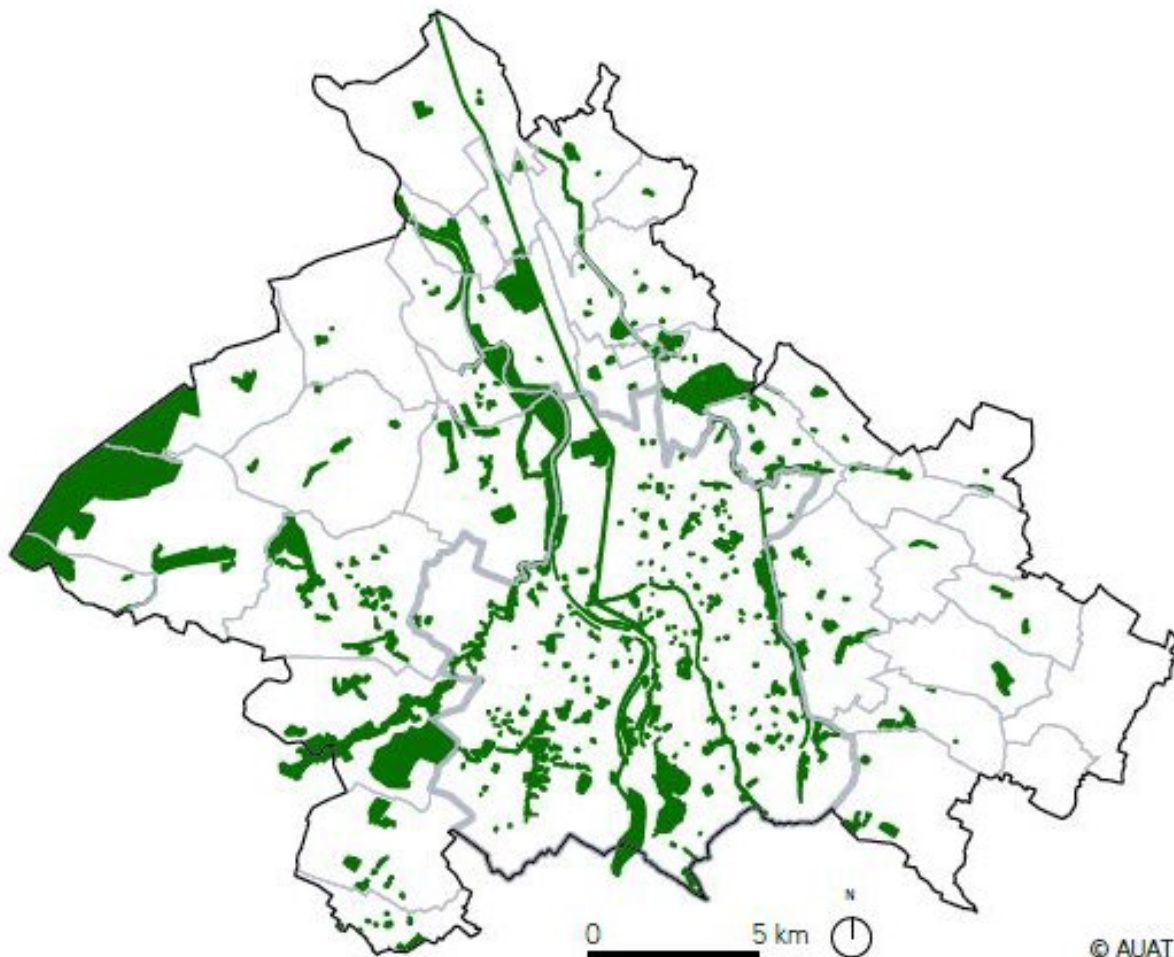
D'après l'étude publiée en septembre 2023 par l'Auat, 3 850 ha (8,5 %) d'espaces verts sont présents sur le territoire de la Métropole. Cela représente 48 m<sup>2</sup> par habitant soit moins que la moyenne nationale qui est de 51 m<sup>2</sup> par habitant en France. Ce chiffre cache des disparités entre Toulouse et Hors Toulouse:

- À Toulouse les espaces de proximité sont de plus petite taille mais ils sont mieux disséminés sur le territoire car 97% des habitants peuvent accéder en 15 min ou moins à pied aux espaces verts. Rapporté au nombre plus important d'habitants, 18 m<sup>2</sup> d'espace vert par habitant sont disponibles.
- Hors Toulouse les espaces verts de proximité ont une taille souvent plus conséquente mais ils maillent moins le territoire. Ainsi, à l'échelle de la Métropole, 48 m<sup>2</sup> par habitant sont disponibles et 88 % des habitants peuvent accéder en 15 min ou moins à pied aux espaces verts.



Cela confirme le questionnaire en ligne réalisé par Toulouse Métropole du 7 mars 2022 au 30 juin 2022 sur la plateforme de participation citoyenne [jeparticipe.metropole.toulouse.fr](http://jeparticipe.metropole.toulouse.fr), 88 % des sondés ont déclaré disposer d'un espace vert public dans un périmètre facilement accessible à pied depuis leur domicile (10- 15min).

Espaces verts de Toulouse Métropole



Source : Réalisation AUJAT

Ces lieux de respiration jouent un rôle essentiel à l'échelle d'un quartier ou d'une ville pour améliorer la qualité de vie des habitants. C'est une piste permettant d'adapter le territoire au changement climatique et répondant à un besoin exprimé par les habitants, d'autant plus, si ceux-ci ont été marqués par les restrictions de déplacements lors de la crise Covid-19.

Les opérations d'urbanisme maîtrisées ou encadrées par la collectivité (Zone d'Aménagement Concertée, Orientation d'Aménagement et de Programmation) programment l'aménagement de nouveaux espaces verts plus ou moins étendus. Parmi les aménagements récents notables on peut citer Les Jardins de la Ligne à Montaudran, le Parc Niel à Toulouse, les espaces verts de la ZAC Andromède à Blagnac et Beauzelle ou encore ceux de la ZAC Monges à Cornebarrieu.

**Les opérations produites dans les tissus urbains situés en dehors des secteurs de projets maîtrisés ou encadrés par la collectivité ne permettent pas la création d'espaces verts publics en raison de l'absence de maîtrise foncière publique mais permettent toutefois la création d'espaces verts collectifs en raison des règles d'urbanisme imposant un pourcentage de pleine terre voire la création d'espaces communs.**

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 verts qui peuvent en outre avoir une fonction intéressante par rapport à la trame verte et bleue. Le projet des cinq Grands Parcs publics (cf Partie 2. V. F) a pour ambition de renforcer les continuités écologiques et la trame verte et bleue, de relier plusieurs espaces de nature, de mailler des parcours. Dans le cadre du projet du Grand Parc Garonne de nouveaux espaces verts de proximité ont déjà été créés comme le Parc de la Poudrerie, le Théâtre de verdure du Ramier ou le Parc de Gagnac-sur-Garonne et la démolition de l'ancien parc des expositions sur l'île du Ramier a libéré un espace au nord de l'île ouvrant des perspectives de reconquête d'un vaste poumon vert au cœur de la Métropole. Au total, ce sont 10 hectares de parc et jardins qui seront édifiés en lieu et place de bâtiments, voiries et parkings. De plus, plusieurs espaces de nature et de loisirs ou des cheminements ont été améliorés : espaces de nature de Seilh et de Fenouillet, secteur de Sesquières, île de Pécette à Blagnac...

Le nouveau PLUi-H devra préserver voire renforcer les espaces de loisirs qui offrent un cadre de vie agréable et assurent plusieurs fonctionnalités : transition écologique, aménagements favorables à la pratique des activités physiques et inclusifs, lien social etc...

## E. La participation citoyenne

### CE QU'IL FAUT RETENIR

- Des démarches innovantes de démocratie participative : ateliers d'échanges avec les habitants...
- Une nouvelle délégation permanente pour la participation citoyenne métropolitaine créée en 2020.
- Une Charte de la participation citoyenne adoptée par la Métropole en octobre 2022.
- Un acteur clé : le Conseil de développement.

La participation citoyenne enrichit les projets par une expertise croisée de ses participants : expertise technique des agents et services de la collectivité, expertise d'usage des habitants et des acteurs locaux, vision politique des élus.

La démocratie participative ne s'oppose pas à la démocratie représentative, mais elle est complémentaire. Elle vise à nourrir la décision politique. Tout l'enjeu de la participation citoyenne est de renforcer la place des acteurs locaux dans la conception, la réalisation et l'évaluation des projets portés par Toulouse Métropole. Les élus, garants de l'intérêt général, assurent le dialogue entre les différents acteurs pour nourrir la prise de décision dont ils sont légalement responsables.

Depuis plusieurs années, les instances et démarches de participation se sont développées sur le territoire de la Métropole pour permettre à tous les acteurs locaux de s'informer et de participer. Toulouse Métropole et les Communes en définissent les périmètres ainsi que les modalités de fonctionnement. La plupart des instances citoyennes existantes sont des instances de proximité, à l'échelle des quartiers et des communes. Elles sont animées par les mairies. De plus en plus de projets structurants sont portés par Toulouse Métropole et nécessitent d'impliquer les acteurs locaux y compris à l'échelle des communes ou des quartiers. Toulouse Métropole et les mairies doivent donc articuler leurs démarches pour permettre aux citoyens de s'impliquer pleinement.

### Une délégation métropolitaine en charge de la participation

En juillet 2020, une nouvelle délégation permanente pour la participation citoyenne métropolitaine a été créée. La création d'une délégation de Vice-Présidence est un acte fort pour porter une action publique en matière de participation citoyenne. L'objectif de cette politique publique est de faciliter le dialogue avec les citoyens pour la définition, la mise en œuvre et l'évaluation des actions portées par la Métropole.

### La charte métropolitaine de la participation citoyenne

Afin de développer et rendre plus lisibles ces démarches de participation citoyenne, la Métropole souhaite partager un cadre commun précisant les principes et les modalités de leur mise en œuvre en lien notamment avec ses communes membres, ses organismes satellites, d'autres partenaires contribuant à l'aménagement de son territoire, à la mise en œuvre et à l'évaluation des politiques publiques, en lien aussi avec ses habitants.

Dans cet objectif, tout d'abord, une Charte de la participation citoyenne a été adoptée par la Métropole en octobre 2022. La Charte de la participation citoyenne constitue un document de référence pour la Métropole, les communes membres, l'ensemble des partenaires et des habitants. Pour l'élaboration de cette charte, différentes parties prenantes internes et externes à la Métropole ont été associées. Ainsi, au-delà des élus et des agents de la Métropole, les communes, des citoyens et le conseil de développement se sont mobilisés à travers différentes enquêtes en ligne, conférences publiques, séminaires internes, ateliers de co-construction, comités de rédaction. La Charte précise les principes et modalités de conduite des démarches de concertation et de participation citoyenne, en lien, le cas échéant, avec les instances et outils de participation mis en œuvre au niveau communal.

Elle fixe également les orientations visant à l'amélioration de la participation citoyenne ainsi que les modalités de suivi des actions qui seront développées. 4 grandes orientations précisent les engagements collectifs des acteurs locaux en matière de participation citoyenne à l'échelle de Toulouse Métropole. Elles constituent un guide dans la mise en œuvre et le suivi des démarches à venir.

1/ Développer l'apprentissage de la citoyenneté et l'intérêt pour la chose publique :

- Des instances citoyennes identifiées.
- Les missions des collectivités mieux connues des habitants.
- Une participation plus diversifiée.
- Des initiatives citoyennes valorisées et des citoyens engagés.
- Des jeunes mobilisés dans la vie de la Métropole.

2/ Renforcer, au bénéfice des citoyens, l'expertise des agents et des élus sur la participation citoyenne :

- Les agents formés et outillés pour la conduite de concertation, les élus sensibilisés.
- Une participation intégrée à la conduite des projets.
- Des temps d'échanges collectifs pour monter en compétences.
- Des outils mutualisés à l'échelle de la Métropole.

3/ Utiliser des outils diversifiés pour permettre à tous de mieux s'informer et de participer :

- Des instances et des outils adaptés pour une équité sociale et territoriale.
- Une complémentarité entre contributions individuelles et temps collectifs.
- Une participation de proximité.
- Des outils numériques disponibles en continu.

4/ Rendre compte et évaluer la participation :

- Un retour systématique vers les participants.
- Une restitution garantissant une participation cohérente dans le temps.
- Une évaluation systématique de la participation.
- Des démarches référencées pour une amélioration continue.
- Un bilan annuel de la participation citoyenne.

### Des supports d'information et de participation

L'information est un préalable à la participation citoyenne. La Métropole et les communes s'appuient sur différents types de supports pour permettre un large accès à l'information.

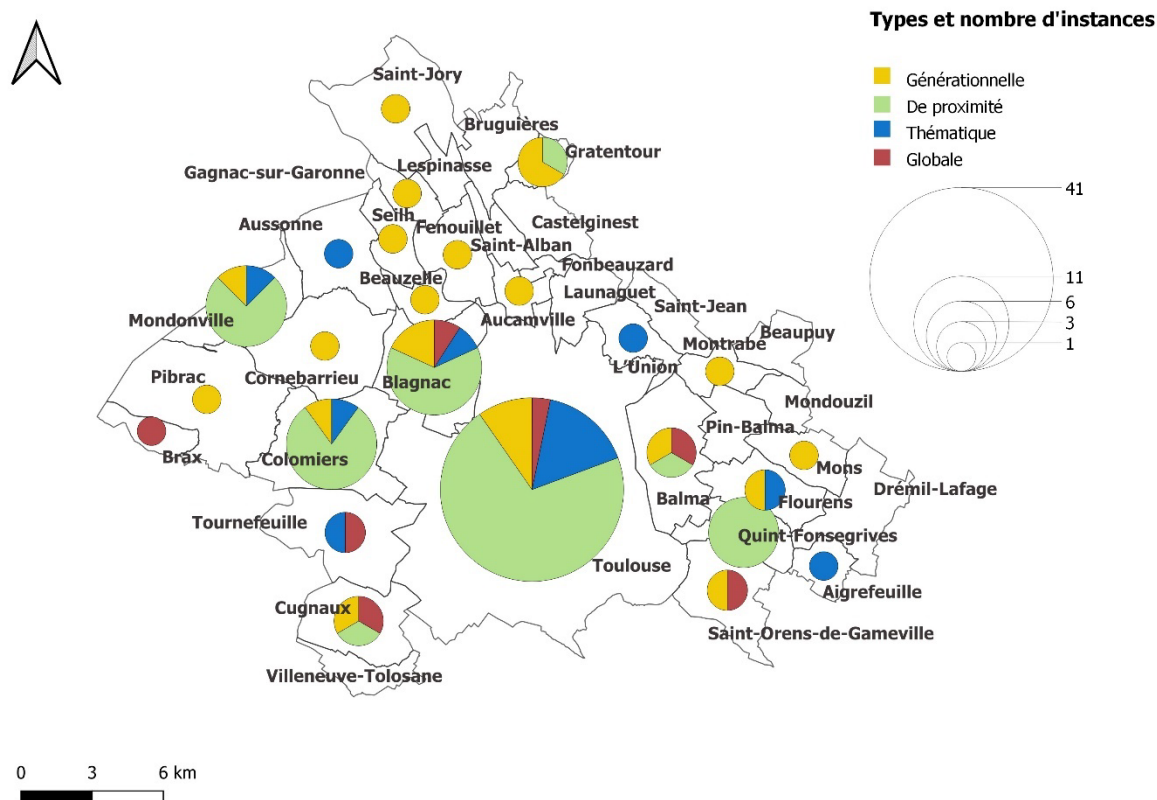
Les sites Internet des mairies permettent de suivre les actualités relatives à la vie de la Commune, l'éducation, le sport, les projets en cours et de connaître les instances de participation communales. Certaines Communes disposent également de newsletters, de courriers ou de journaux municipaux. À l'échelle de Toulouse Métropole, le site [toulouse-metropole.fr](http://toulouse-metropole.fr), le magazine métropolitain : TIM, les newsletters donnent accès à l'information sur les grands projets du territoire. En complément, la plateforme de participation numérique [jeparticipe.metropole.toulouse.fr](http://jeparticipe.metropole.toulouse.fr) permet à tous de s'exprimer, partager des idées...



## Des instances de proximité et métropolitaines

Les mairies organisent les instances et les démarches de participation citoyenne à l'échelle des quartiers et des communes : conseils et commissions de quartiers, conseils des jeunes ou des enfants, conseil de développement, commissions extra-municipales, groupes ou ateliers de travail thématiques. Elles réunissent élus, services, acteurs associatifs et citoyens. Elles permettent d'animer une participation de proximité et d'organiser le débat.

Instances de la participation citoyenne des communes de Toulouse Métropole en 2021



À l'échelle de la Métropole, d'autres instances complètent la démocratie locale conduite par les Communes : 12 Conseils Citoyens dans les quartiers prioritaires du Contrat de Ville, le Conseil de la Vie Etudiante, la Commission Accessibilité ainsi que le Conseil de développement (CODEV).

Depuis 2013, le **Conseil de développement (CODEV)**, assemblée consultative, indépendante, transversale et pluridisciplinaire, rassemble de nombreux acteurs de la Métropole toulousaine et constitue une interface entre Toulouse Métropole et la société civile locale. Il est composé de plus de 200 membres bénévoles représentant les organisations de la société civile, professionnelles, syndicales, associatives, les différents territoires de la Métropole ou disposant d'une compétence personnelle. C'est un lieu de rencontre entre les citoyens et de débat sur les enjeux métropolitains. Il fait part de ses analyses, formule des propositions à l'adresse des élus et acteurs en charge des politiques publiques. Il alerte, donne à voir et entendre les points de vue, les interrogations des habitants et usagers de la Métropole. Il fonctionne selon les principes suivants : ouverture, dialogue, liberté de parole, construction collective et indépendance.



### **Des temps de participation sur les grands projets du territoire**

Pour de grands projets ou actions structurantes (urbanisme, aménagement, environnement...), Toulouse Métropole organise également des temps de participation spécifiques pour recueillir les avis et propositions d'acteurs locaux ou d'habitants. Leurs contributions permettent d'aider la prise de décision des élus et d'améliorer les projets. Une diversité d'outils et d'instances sont mobilisées pour que la démarche de participation puisse associer le plus grand nombre d'habitants et d'acteurs.

**+ d'info sur [jeparticipe.metropole.toulouse.fr](http://jeparticipe.metropole.toulouse.fr)**



Ce document a été réalisé avec l'appui technique de l'AUAT,  
l'agence d'urbanisme et d'aménagement Toulouse aire métropolitaine.