

# SCOT ANNEXES

## SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE



DIAGNOSTIC ET ANALYSE  
DE LA CONSOMMATION  
D'ESPACES

3.1

1<sup>ère</sup> Révision :  
document approuvé  
le 26 janvier 2026





Accueil population



Urbanisation



Agriculture



Économie



Mobilité



# **ACCUEIL POPULATION**

**Démographie**

**Logement**

**Équipements et offres de services  
au public**

## **Un territoire dynamique sous influence de la Métropole**

- Un territoire intégré dans l'aire d'attraction de la ville de Toulouse
- Un territoire particulièrement dynamique en Haute-Garonne, mais en phase de ralentissement
- Une population installée majoritairement dans les plaines près des grands axes de transport
- Des communes sous forte attractivité de la métropole Toulousaine
- Un accroissement de population basé sur le solde migratoire apparent

## **Les caractéristiques socio-économiques de la population**

- Une population qui vieillit avec plus de familles jeunes sur le Nord du territoire et plus de personnes seules et plus âgées sur le sud du territoire
- Une taille des ménages qui diminue dans le temps mais qui confirme un profil encore plutôt familial
- Une population proportionnellement plus représentée par les retraités, les employés et les ouvriers que celle de la Haute-Garonne
- Une population proportionnellement moins diplômée que celle de la Haute-Garonne
- Une richesse qui se concentre plus dans les communes non pôles présentant une plus forte évolution démographique ces dernières années
- Un taux de chômage qui a tendance à augmenter mais globalement meilleur que la moyenne haut-garonnaise



# DÉMOGRAPHIE

Le département de la Haute-Garonne est le département le plus attractif et le plus peuplé de l'Occitanie. C'est le deuxième département (après la Gironde) le plus attractif au niveau national entre 2015 et 2021. L'aire de Toulouse englobe 527 communes qui s'étendent au-delà du département de la Haute-Garonne. Le Pays Sud Toulousain est quasiment intégralement intégrée dans l'aire de Toulouse (95 des 99 communes du PETR Sud Toulousain). Bien que Toulouse soit la 4<sup>e</sup> commune la plus peuplée de France, son aire se classe en 5<sup>e</sup> position avec 1 433 656 million d'habitants en 2018, derrière celles de Paris, Lyon, Marseille-Aix-en-Provence et Lille. L'aire de Toulouse représente 24 % de la population d'Occitanie. Le taux d'évolution de la population de l'aire est de +6,7 % entre 2013 et 2018 contre +3,5 % en Occitanie.

La croissance de la population dans l'aire d'attraction de la ville de Toulouse ne cesse de s'accroître depuis plus de 40 ans. Dans les années 1980 à 1990 le gain d'habitants s'est surtout fait sentir dans la première couronne de Toulouse. Puis dans les années 1990 à 2000, la population continue de se concentrer autour de Toulouse en élargissant le cercle des communes concernées sans impacter encore réellement le territoire du Pays Sud toulousain. La décennie suivante de 2000 à 2010 voit exploser la deuxième couronne Toulousaine très largement en présentant une fort impact sur les espaces ruraux au delà de la Métropole et concernant fortement le Pays Sud Toulousain. Depuis la crise de 2008, la dynamique démographique se poursuit mais plus plus ciblée sur Toulouse et sa banlieue ainsi que le long des grands axes de communication comme l'A64 et la RD820 pour le Pays Sud Toulousain.



# Un territoire dynamique sous influence de la Métropole

Le territoire du Pays Sud Toulousain présente une évolution de sa population caractéristique des secteurs périphériques des grandes agglomérations très attractives comme l'est celle de Toulouse Métropole. Les impacts de la crise du COVID ne peuvent pas se lire encore dans ces chiffres, mais seront certainement à prendre en compte dans la réflexion du projet de territoire.

## Un territoire intégré dans l'aire d'attraction de la ville de Toulouse

Le territoire du Pays Sud Toulousain est pratiquement intégré dans l'aire d'attraction de la ville de Toulouse, (seules 5 communes du sud du territoire ne sont pas incluses: Marignac-Laspeyres, Boussens, Montbrun-Bocage, Latour et Marliac).

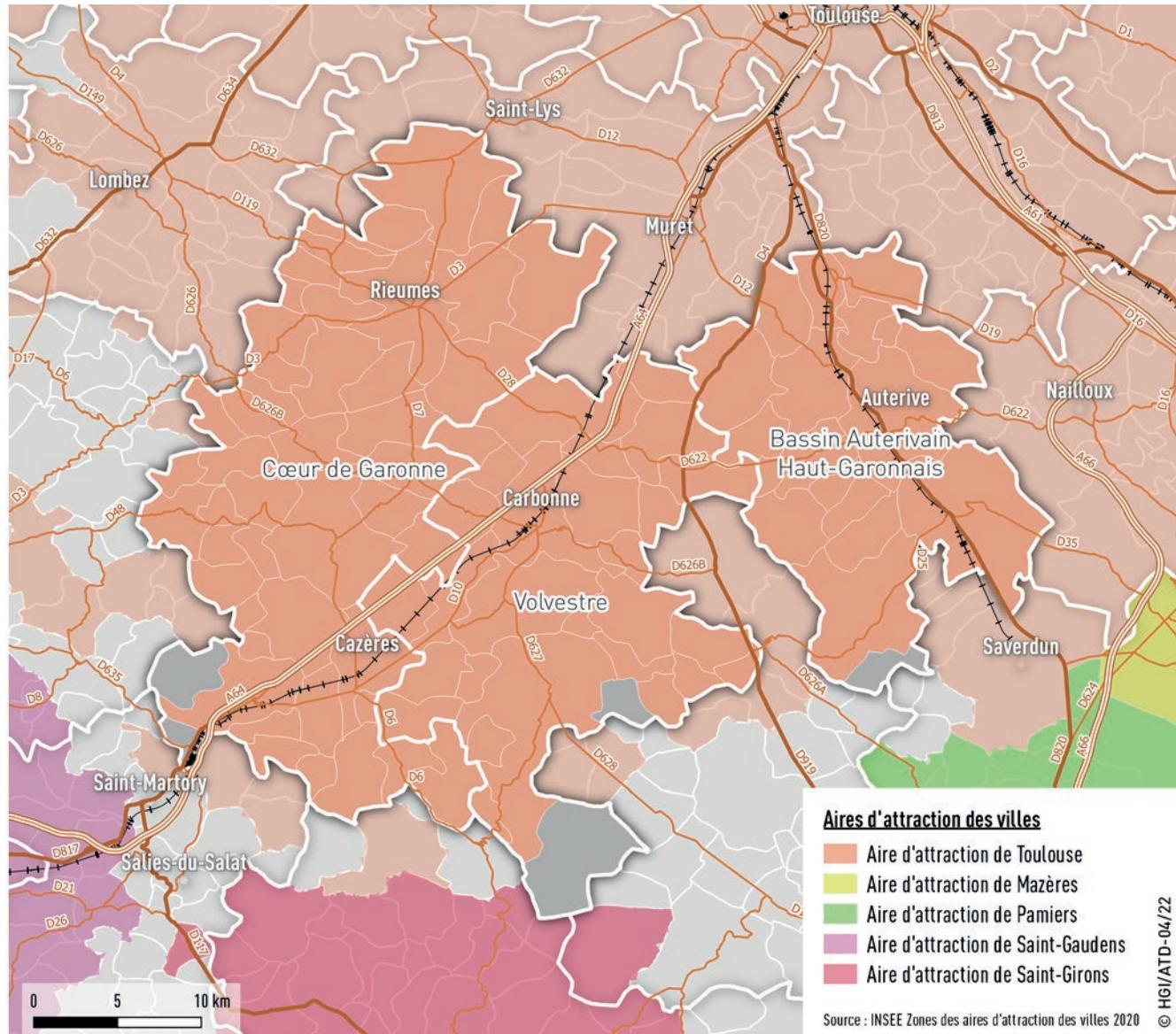
Il se trouve aussi à proximité de l'aire d'attraction de Saint-Gaudens, Saint-Girons, Pamiers et Mazères dans sa partie sud.

**Une aire d'attraction des ville** définit l'étendue de son influence sur les communes environnantes, mesurée par les déplacements domicile-travail. Une aire est composée d'**un pôle**, défini à partir de critères de population et d'emploi, et d'**une couronne**, constituée des communes dont au moins 15 % des actifs travaillent dans le pôle. Au sein d'un pôle, la commune la plus peuplée est appelée **commune-centre** ».

Source : INSEE



Hameau de Poucharramet - HGI





# Un territoire particulièrement dynamique en Haute-Garonne, mais en phase de ralentissement

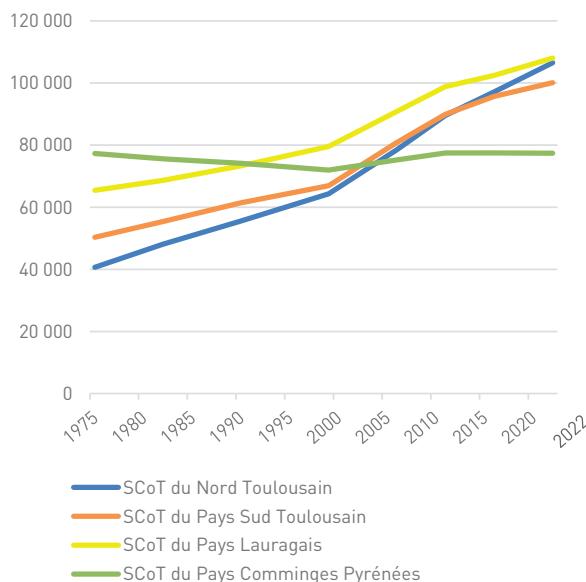
En 2022, selon l'Insee, la population du territoire du Pays Sud Toulousain atteint 100 104 habitants. L'accroissement annuel moyen entre 2016 et 2022 est de +0.8 %.

Cet accroissement de population reste soutenu mais moindre par rapport à la période précédente 2011-2016 (+1,3 %) et encore bien inférieur à la période de référence du premier SCOT 1999-2008 qui présentait un très fort accroissement de population (+3,1 %).

L'analyse de l'évolution de la population ramenée sur une base 100 permet de comparer la dynamique de l'accroissement de la population dans les différents SCOT du territoire de la Haute-Garonne. On remarque une très nette cassure à partir des années 2000, notamment pour les territoires des SCOT périphériques (SCOT du Nord Toulousain, SCOT du Pays Sud Toulousain et SCOT Lauragais). Le SCOT de l'Agglomération Toulousaine est lui en croissance constante et assez linéaire depuis les années 1980. Le territoire du SCOT du Nord Toulousain présente de loin la plus forte croissance et la plus forte attractivité. **Le territoire du Pays Sud Toulousain arrive en deuxième position comme territoire ayant le plus développé son attractivité entre les années 2000 et 2020.**

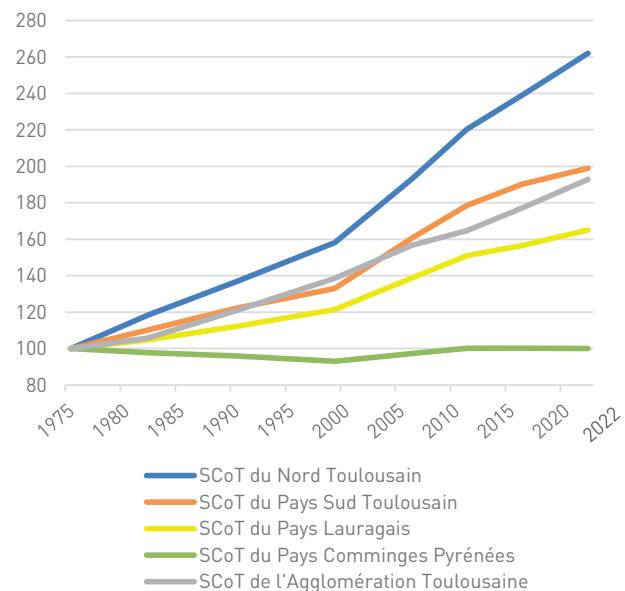
Globalement le taux de croissance annuel moyen du territoire du Pays Sud Toulousain est inférieur ces 6 dernières années à celui de la Haute-Garonne (+1,3 % entre 2016 et 2022). Ce dernier est porté essentiellement par la dynamique du SCOT de l'Agglomération Toulousaine (+1,4 %) et du SCOT Nord Toulousain (+1,5 %).

Évolution absolue de la population des SCOT de la Haute-Garonne



Source : INSEE RP 1975-2022

Évolution en base 100 de la population des SCOT de la Haute-Garonne



Source : INSEE RP 1975-2022

Quasiment tous les territoires de SCoT de la Haute-Garonne enregistrent une légère baisse de leur taux de croissance annuel moyen ces 6 dernières années, comparativement à la référence précédente de 2011 à 2016.

#### Évolution de la population dans les SCoT de la Haute-Garonne

SCoT	Population			Taux de croissance annuel moyen	
	2011	2016	2022	2011-2016	2016-2022
SCoT de l'Agglomération Toulousaine	953 356	1 024 745	1 115 836	1,5 %	1,4 %
SCoT du Nord Toulousain	89 573	97 159	106 523	1,6 %	1,5 %
SCoT du Pays Sud Toulousain	89 874	95 700	100 104	1,3 %	0,8 %
SCoT du Pays Lauragais	98 826	102 470	108 035	0,7 %	0,9 %
SCoT du Pays Comminges Pyrénées	77 469	77 444	77 429	-0,01 %	0,0 %
Haute-Garonne	1 260 226	1 348 183	1 456 261	1,4 %	1,3 %

Source : INSEE RP 2011-2022

#### Évolution de la population par communautés de communes du Pays Sud Toulousain

Territoire	Population			Évolution		Taux de croissance annuel moyen	
	2011	2016	2022	2011-2016	2016-2022	2011-2016	2016-2022
Cœur de Garonne	33 107	34 626	35 091	5 %	1 %	0,9 %	0,2 %
Volvestre	27 766	29 757	30 806	7 %	4 %	1,4 %	0,6 %
Bassin Auterivain	29 001	31 317	34 207	8 %	9 %	1,5 %	1,5 %
Pays Sud Toulousain	89 874	95 700	100 104	6 %	5 %	1,3 %	0,8 %

Source : INSEE RP 2011-2022

Avec près de la moitié des communes du SCoT, la Communauté de communes **Cœur de Garonne est la plus grande intercommunalité et historiquement la plus peuplée**. Si aujourd’hui la population est relativement équilibrée sur les 3 intercommunalités, on constate cependant que les dynamiques démographiques sont différencierées sur le territoire. En effet, la Communauté de communes du Bassin Auterivain connaît une forte croissance depuis 2011 (+1,5 %). A l’inverse, pour les 2 autres intercommunalités, la dynamique d’accueil de population est moins conséquente sur la période récente et ainsi, la croissance annuelle moyenne de ces 6 dernières années est en diminution par rapport à la période précédente (2011-2016).



# Une population installée majoritairement dans les plaines près des grands axes de transport

Les 15 communes de plus de 2 500 habitants du territoire

Communes	Communautés de communes	Popu. 2022	Évol. 2016-2022
Auterive	Bassin Auterivain	10 291	7 %
Carbonne	Volvestre	5 650	1 %
Cazères	Cœur de Garonne	4 818	-1 %
Lherm	Cœur de Garonne	3 849	6 %
Rieumes	Cœur de Garonne	3 564	1 %
Longages	Volvestre	3 336	10 %
Lagardelle-sur-Lèze	Bassin Auterivain	3 304	10 %
Vernet	Bassin Auterivain	3 294	19 %
Montesquieu-Volvestre	Volvestre	3 083	2 %
Bérat	Cœur de Garonne	3 079	3 %
Cintegabelle	Bassin Auterivain	2 994	3 %
Noé	Volvestre	2 979	3 %
Venerque	Bassin Auterivain	2 898	13 %
Miremont	Bassin Auterivain	2 787	14 %
Rieux-Volvestre	Volvestre	2 625	2 %

Source : INSEE RP 2016-2022

Les 15 communes de plus de 2 500 habitants les plus peuplées du territoire sont situées dans les 2 vallées principales : vallée de la Garonne avec l'axe A64 et la ligne SNCF (Carbonne, Cazères, Longages, Noé) et vallée de l'Ariège avec l'axe RD 820 et la ligne SNCF (Auterive, Cintegabelle, Venerque, Miremont) puis les vallées secondaires de la Lèze (Lagardelle-sur-Lèze) et de l'Arize (Montesquieu-Volvestre, Rieux-Volvestre) et enfin les communes situées sur les hautes-terrasses de la Garonne en proximité du SCoT de l'Agglomération Toulousaine (Rieumes, Lherm, Bérat).

En 2022, Auterive est de loin la commune la plus peuplée du territoire avec plus de 10 000 habitants, suivie de Carbonne (5 650 habitants) et de Cazères (4 818 habitants).

Ce classement des communes les plus peuplées du territoire correspondent quasiment aux pôles d'équilibre et de services du SCoT en vigueur.

## Des communes sous forte attractivité de la métropole toulousaine

Les communes >1000 habitants avec un taux de croissance >10 %

Communes	Communautés de communes	Popu. 2022	Évol. 2016-2022
Longages	Volvestre	3 336	10 %
Lagardelle-sur-Lèze	Bassin Auterivain	3 304	10 %
Vernet	Bassin Auterivain	3 294	19 %
Venerque	Bassin Auterivain	2 898	13 %
Miremont	Bassin Auterivain	2 787	14 %

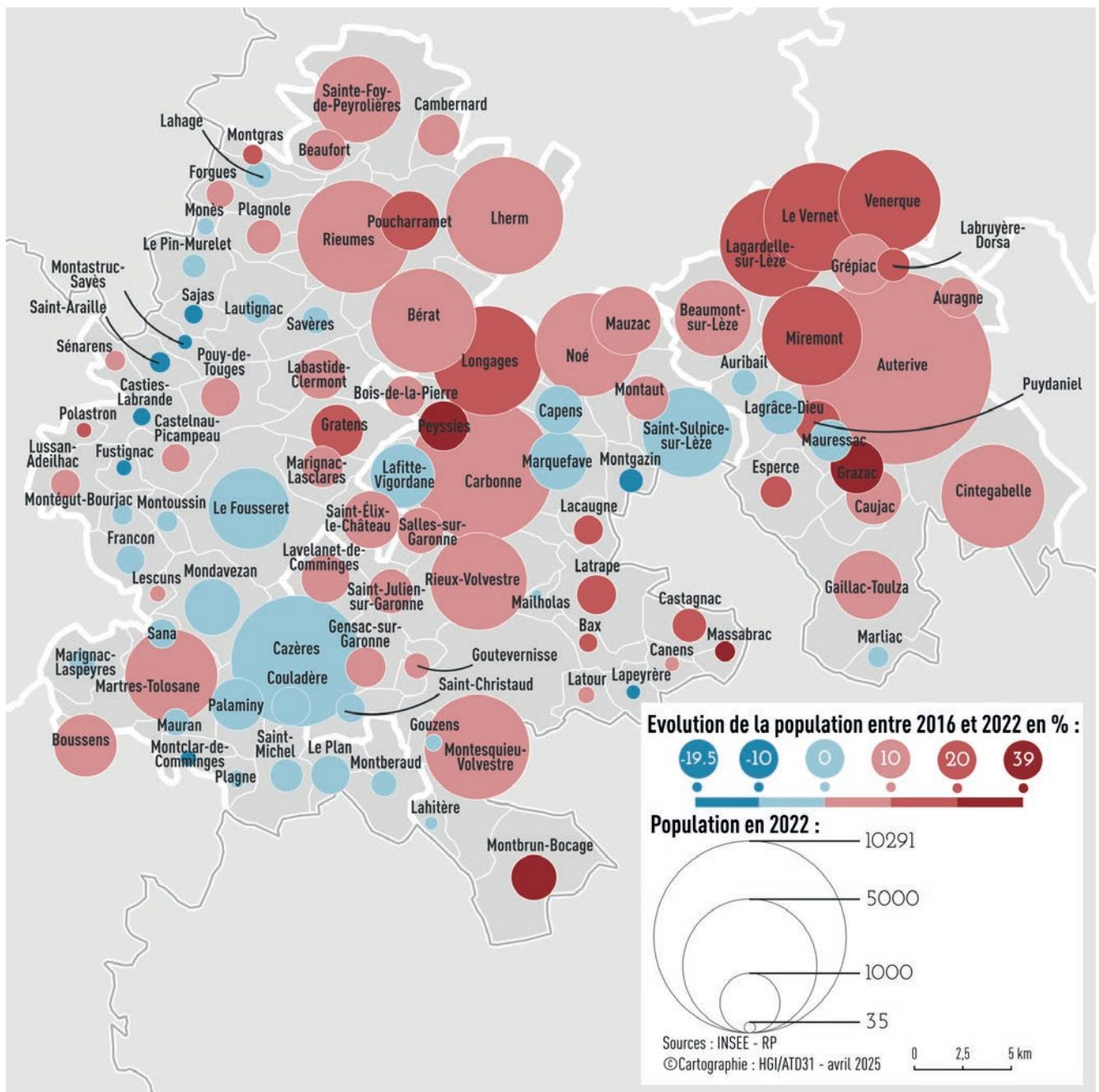
Source : INSEE RP 2016-2022

Les communes présentant un taux de croissance supérieur à 10 % avec une population supérieure à 1 000 habitants sont presque toutes situées dans le Bassin Auterivain.

Au contraire, les communes sur une diagonale du quart sud-est du territoire sont en perte de vitesse, y compris les polarités comme Cazères, Boussens, Le Fousseret, Montesquieu-Volvestre.

Les communes qui perdent de la population sont de plus en plus nombreuses, soit 37 communes sur la période 2016-2022. Ces communes sont situées sur les coteaux du Touch et du Savès en frange ouest du territoire, sur les coteaux du Volvestre et les Petites Pyrénées au sud du territoire. 24 communes ont une croissance de population positive ou nulle mais inférieure à 5 %.

**La dynamique d'évolution du territoire du Pays Sud Toulousain présente une disparité essentiellement orientée sur un gradient Nord-Sud, en lien direct avec la proximité de l'agglomération Toulousaine.**



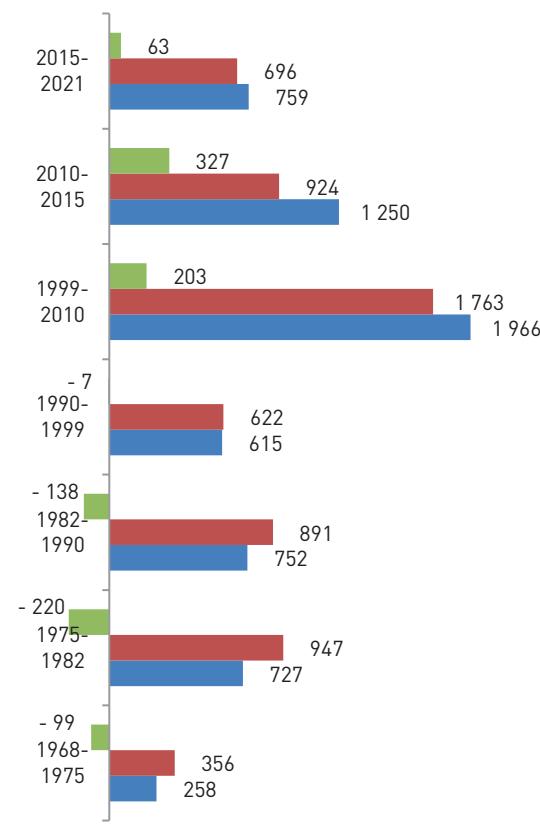


## Un accroissement de population basé sur le solde migratoire apparent

L'évolution de population sur le territoire du Pays Sud Toulousain est portée par les migrations résidentielles, même si la tendance du solde naturel s'inverse depuis les années 2000. Pour comparaison, on voit que la structure d'évolution de la population du territoire de l'agglomération toulousaine est assez différente. En effet, celle-ci est portée en moyenne autant par le solde naturel que par le solde migratoire apparent.

Ainsi, sur le territoire du Pays Sud Toulousain, même si la part du taux naturel de la population semble commencer à prendre un peu de poids avec la présence de familles jeunes sur le territoire, la grande majorité de l'accroissement de la population repose sur une migration vers le territoire. Ainsi les communes qui ne sont plus en capacité d'être attractive, perdent en population.

Évolution des soldes naturels et migratoires apparents SCoT Sud Toulousain



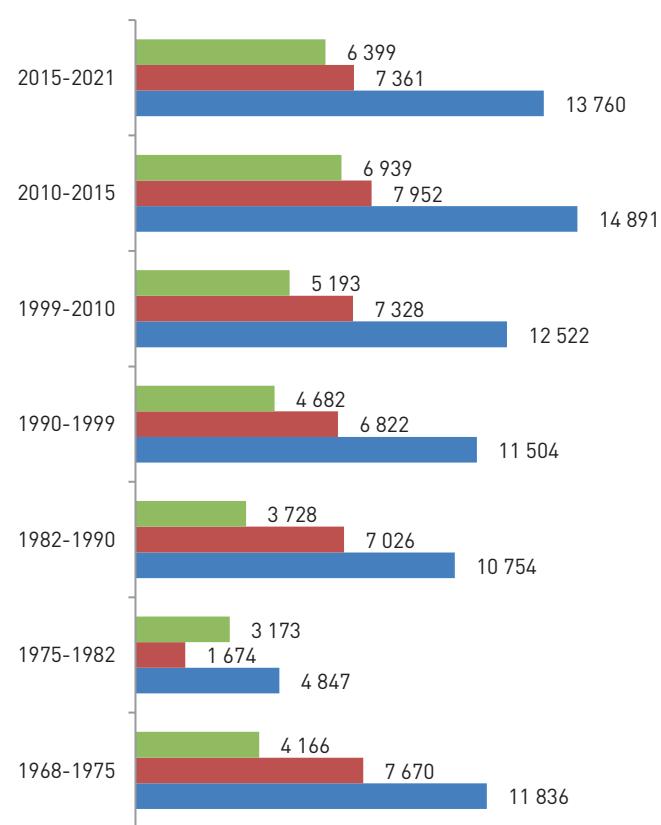
■ Solde naturel/an

■ Solde migratoire apparent/an

■ Evolution population/an

Source : INSEE RP 1968 à 2021

Évolution des soldes naturels et migratoires apparents SCoT Agglomération Toulousaine



■ Solde naturel/an

■ Solde migratoire apparent/an

■ Evolution population/an

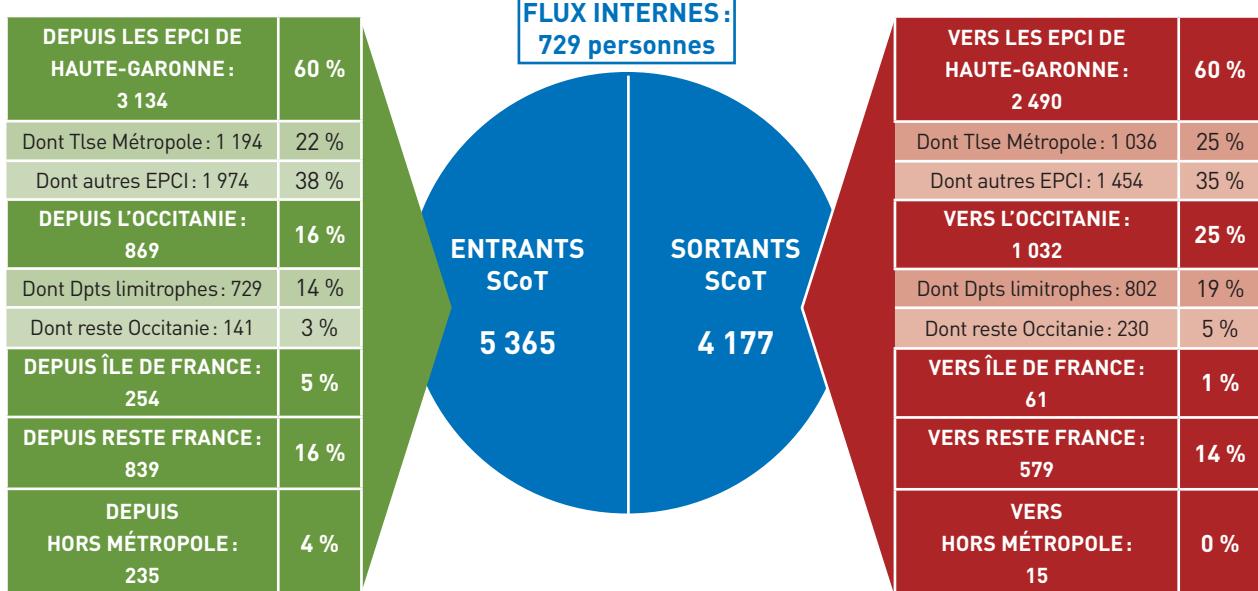
Source : INSEE RP 1968 à 2021

**Le solde naturel** est la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période.

**Le solde migratoire apparent** donne une approche de la différence entre le nombre de personnes entrées sur un territoire donné et le nombre de personnes qui en sont sorties, au cours de la période considérée. Il est obtenu par différence entre la variation totale de la population au cours de la période considérée et le solde naturel.

Source : INSEE

L'analyse de la migration résidentielle entre 2019 et 2020 sur le territoire du Pays Sud Toulousain fait ressortir que **le solde des entrants et des sortants est nettement positif de 1 188 personnes en 2019**, avec 5 365 entrants et 4 177 sortants.

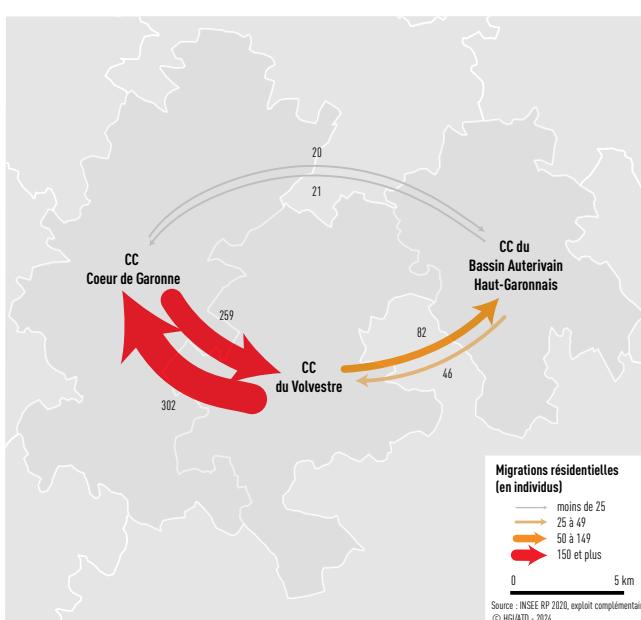
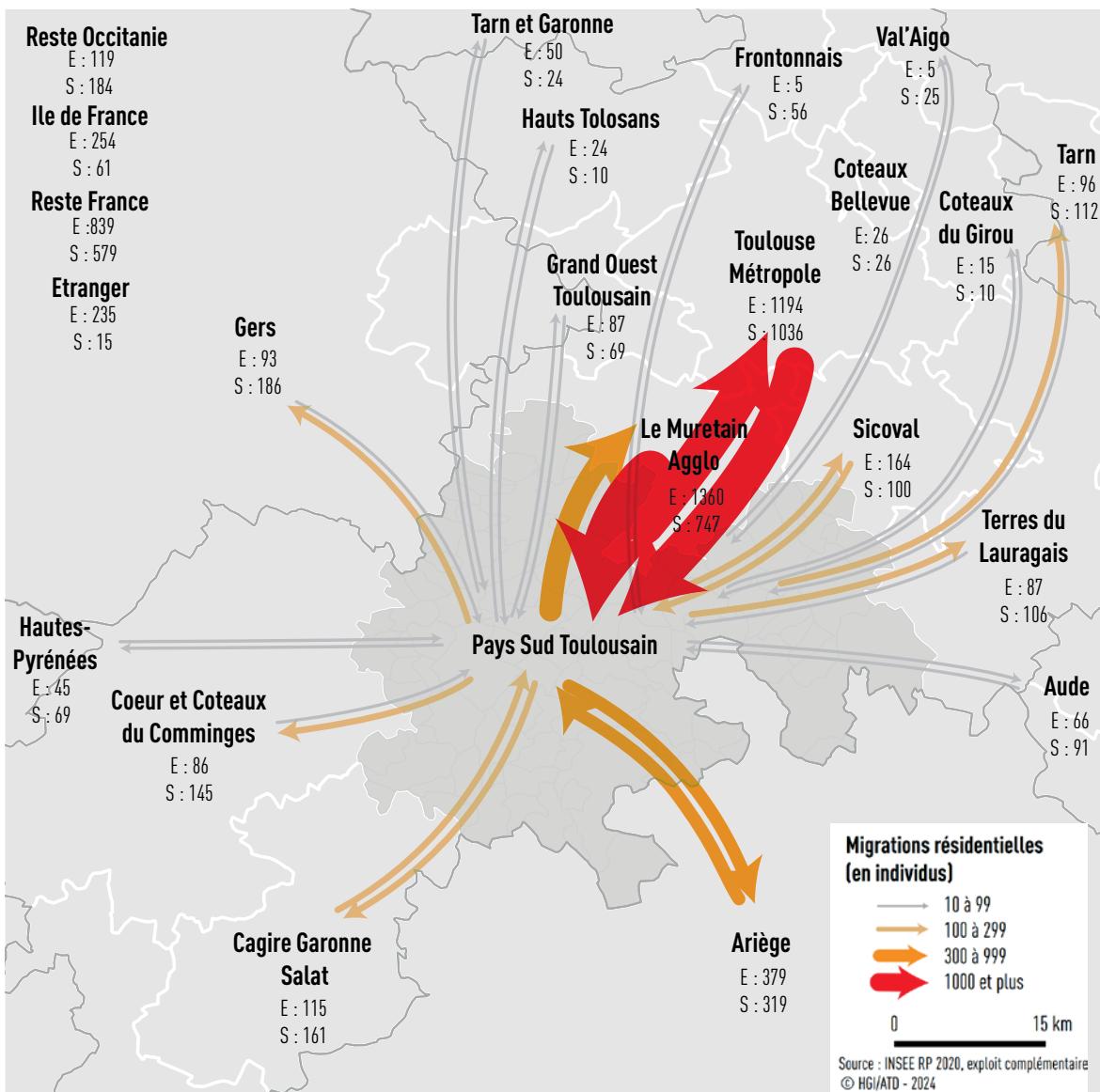


Les flux sont essentiellement centrés vers et depuis **Toulouse Métropole et le Muretain Agglo**.

59 % des entrants viennent de Haute-Garonne, plus précisément 22 % de Toulouse Métropole et 25 % du Muretain Agglo.

60 % des sortants vont en Haute-Garonne, et plus précisément 25 % vers Toulouse Métropole et 18 % vers le Muretain Agglo.

L'Ariège est le département limitrophe avec lequel il y a le plus d'échanges : 7 % des entrants et 8 % des sortants.



Durant l'année 2020, 703 personnes ont changé de Communauté de communes à l'intérieur du Pays Sud Toulousain. L'analyse des flux internes entre les Communautés de communes du Pays Sud Toulousain pendant l'année 2020 montre des échanges plus intenses entre les Communautés de communes de Cœur de Garonne et du Volvestre.

L'analyse du profil socio-économique des migrations résidentielles de l'année 2020 montre que les entrants dans le Pays Sud Toulousain sont en proportion plus jeunes que la population du territoire. 74 % des entrants ont moins de 45 ans et 20 % moins de 14 ans.

Néanmoins 38 % des sortants ont entre 15 et 29 ans ce qui correspond à la tranche d'âge des études supérieures et des premières expériences professionnelles.

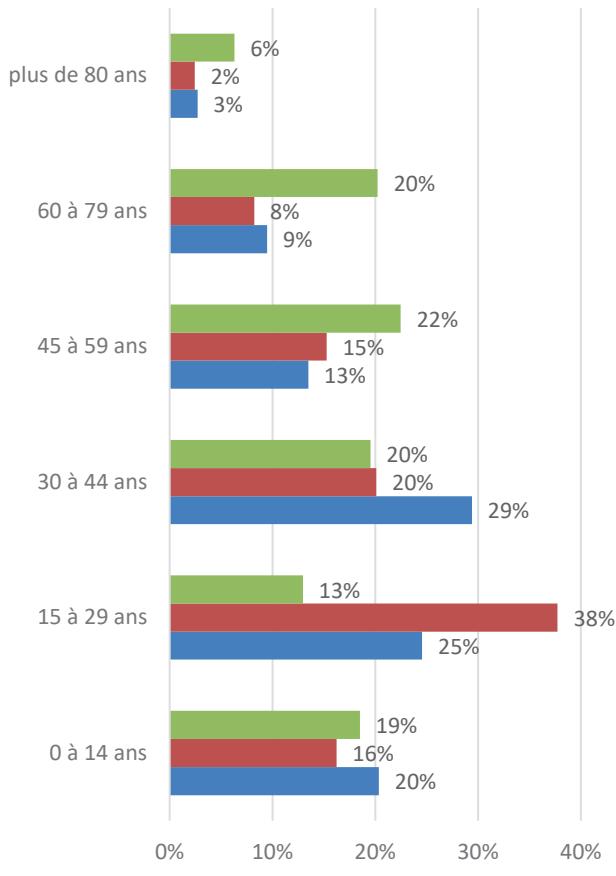
**Ainsi la migration résidentielle est en majorité composée de famille entre 20 et 40 ans avec des enfants.**

Par ailleurs, les catégories sociales professionnels (CSP) des entrants et des sortants s'équilibrent. **Les ouvriers, employés, et professions intermédiaires représentent 47 % des nouveaux arrivants du territoire du Pays Sud Toulousain.**

Les personnes sans activité professionnelle sont celles qui représentent la plus grande proportion des migrants aussi bien entrants (30 %) que sortants (35 %). Néanmoins, il faut noter que dans cette proportion sont comptés les enfants de plus de 1 an et donc scolarisés, contrairement à l'analyse des CSP réalisée sur la population de plus de 15 ans dans la partie des caractéristiques socio-économiques de la population.

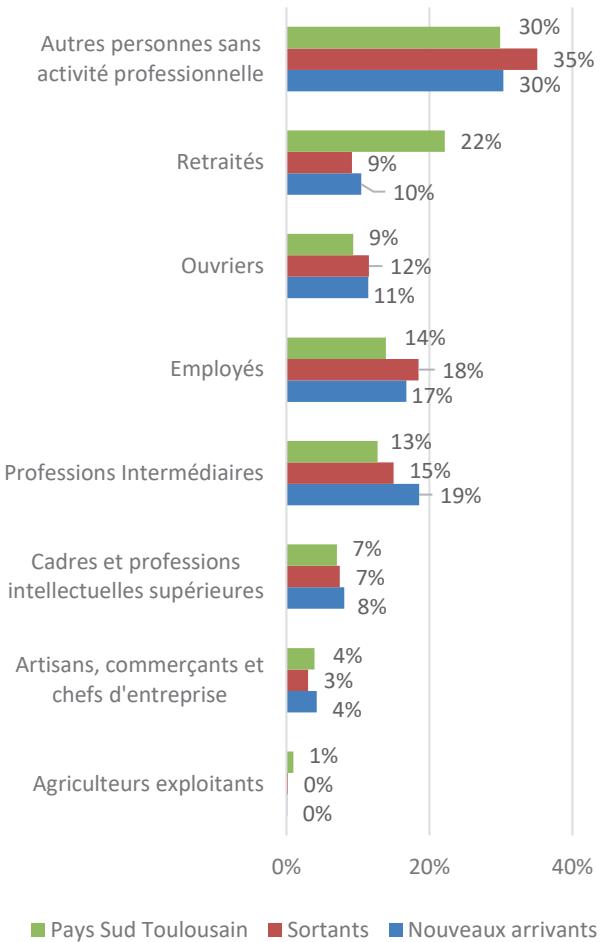
**La proportion des retraités entrant (10 %) sur le territoire est supérieure à la proportion des sortants (9 %).**

**Age des entrants et sortants du Pays Sud Toulousain entre 2019-2020**



Source : INSEE RP 2020 (expl. complémentaire)

**CSP des entrants et sortants du Pays Sud Toulousain entre 2019-2020**



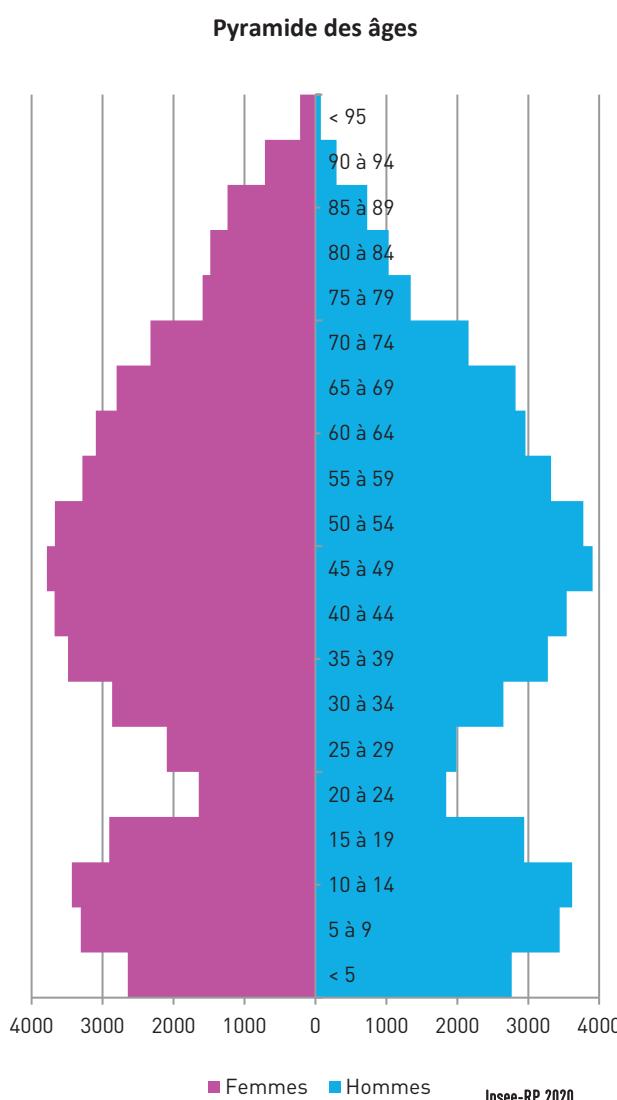
Source : INSEE RP 2020 (expl. complémentaire)



# Les caractéristiques socio-économiques de la population

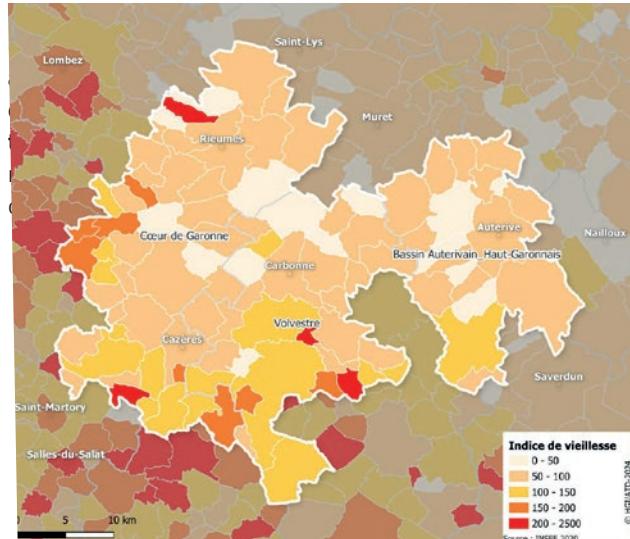
Le territoire du Pays Sud Toulousain est aussi très marqué dans ses caractéristiques socio-économiques par un gradient nord sud qui dessine les zones d'attractivité de la population. Les zones les plus proches de l'agglomération toulousaine présente des populations plus jeunes, plus aisées ayant plus l'accès au travail et avec un profil plutôt familial. Les grosses communes accueillent plus de ménages précaires.

Une population qui vieillit avec plus de familles jeunes sur le nord du territoire et plus de personnes seules et âgées sur le sud du territoire



**L'indice de vieillesse** est le rapport de la population des 65 ans et plus sur celle des moins de 20 ans. Un indice autour de 100 indique que les 65 ans et plus et les moins de 20 ans sont présents dans à peu près les mêmes proportions sur le territoire ; plus l'indice est faible plus le rapport est favorable aux jeunes, plus il est élevé plus il est favorable aux personnes âgées :

- 50 = 2 habitants < 20 ans pour 1 > 65 ans
- 100 = 1 habitant < 20 ans pour 1 > 65 ans
- 150 = 1 habitant < 20 ans pour 2 > 65 ans
- 200 = 1 habitant < 20 ans pour 3 > 65 ans





## Une taille des ménages qui diminue dans le temps mais qui confirme un profil plutôt familial

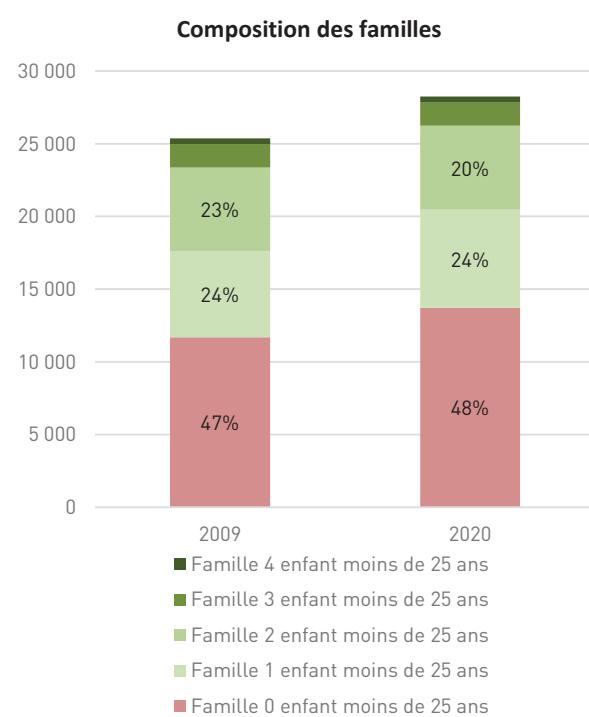
La taille des ménages du territoire du Pays Sud Toulousain est en moyenne de 2,4 occupants par résidence principale en 2020, alors qu'elle est de 2,1 pour la Haute-Garonne. Cette taille est en diminution constante dans le temps comme en Haute-Garonne. Cette diminution s'explique par l'évolution des familles : desserrement des ménages et vieillissement de la population.

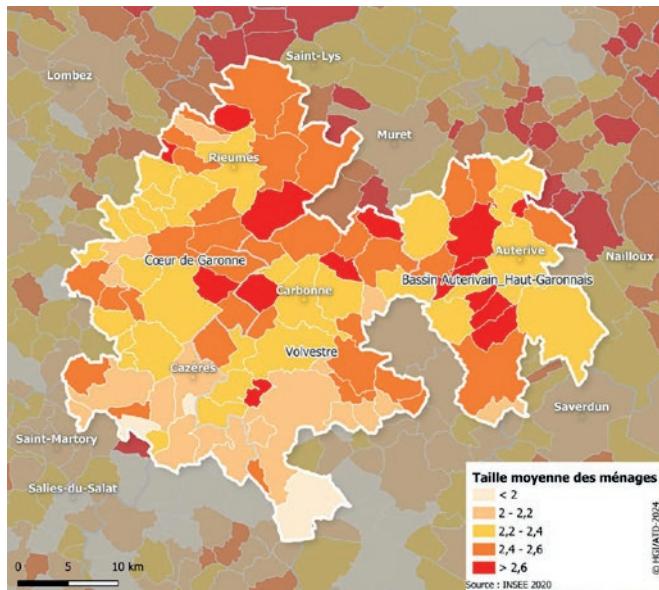
Avec une taille des ménages de 2,4 personnes, **le territoire du Pays Sud Toulousain présente tout de même un profil d'accueil privilégié de famille : 70 % des ménages sont composés de famille**. Néanmoins, cette tendance tend à diminuer dans le temps car en 2009 les ménages étaient composés à 73 % de familles. Les ménages d'une personne représentaient 1/4 des ménages en 2009.

De même, les familles ont tendance à diminuer en taille ces 10 dernières années. En 2009 les couples sans enfants représentaient 40 % des familles contre 39 % en 2020. Ce sont pour la majorité des familles. En 2020, 44 % des familles ont un ou deux enfants, ce taux passe à 45 % pour la Haute-Garonne.

**Un ménage**, au sens statistique du terme, désigne l'ensemble des occupants d'un même logement sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté (en cas de colocation, par exemple). Un ménage peut être composé d'une seule personne. **La taille du ménage correspond au nombre moyen d'occupants par résidence principale**.

Ainsi, le Pays Sud Toulousain est un territoire d'accueil de familles, néanmoins les personnes seules sont en augmentation (+3 points de 2009 à 2020).





La partie nord du territoire à proximité de la Métropole Toulousaine et le versant ouest de l'Ariège présentent la plus forte taille des ménages et le plus faible indice de vieillesse, traduisant l'installation de familles avec enfants.

Au contraire, la partie Sud du territoire dans les petites Pyrénées et les communes à proximité de l'Ariège connaissent une diminution plus importante de la taille des ménages et ont un indice de vieillesse plus important, mettant en évidence une population âgée avec des personnes vivant seules.



# Une population proportionnellement plus représentée par les retraités, les employés et les ouvriers que celle de la Haute-Garonne

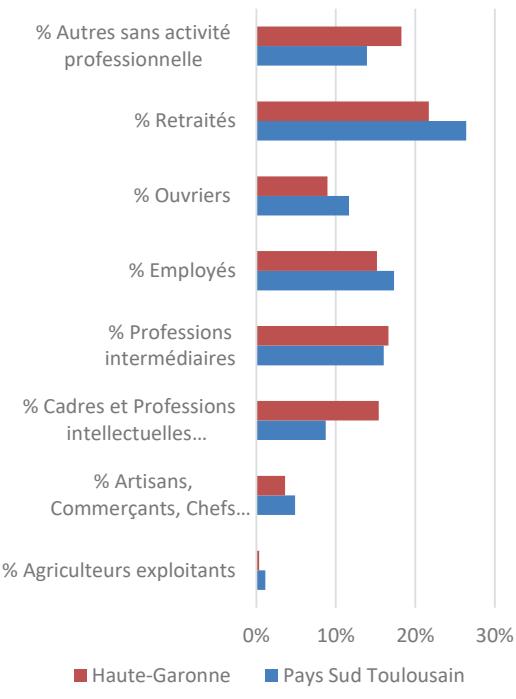
La répartition des catégories socio-professionnelles sur le territoire du SCoT Sud montre que le territoire accueille en 2020 une proportion plus élevée de retraités (26 %) que la Haute-Garonne (22 %). La proportion de cadres et professions intellectuelles supérieurs est moins importante (9 %) contre 15 % pour la Haute-Garonne, la proportion d'employés est plus élevée sur le territoire (17 %) que sur la Haute-Garonne (15 %) et la proportion d'agriculteurs de 1,7 % contre 0,4 % pour la Haute-Garonne.

## CSP+

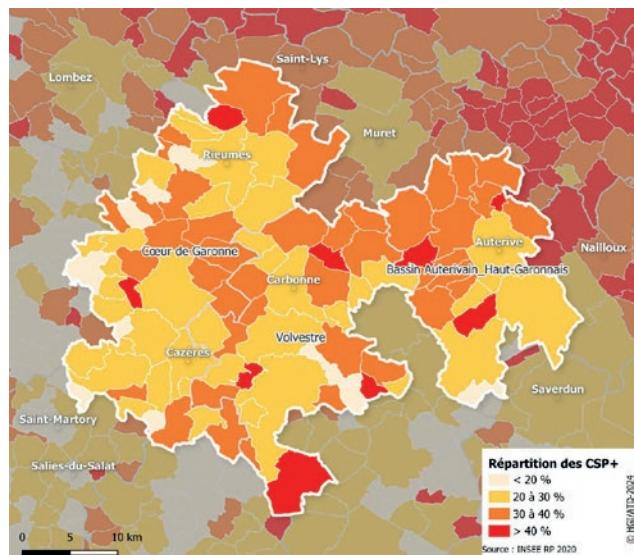
Les « Catégories Socio-Professionnelles + » regroupent les artisans, commerçants, chefs d'entreprises avec les cadres et professions intellectuelles supérieures avec les professions intermédiaires.

La proportion des CSP+ sur la population de plus de 15 ans est de 29 % sur le territoire contre 35 % en Haute-Garonne. Cette proportion est plus importante lorsqu'on se rapproche de la métropole toulousaine.

Répartition de la CSP



Source : INSEE RP 2020 exploitation complémentaire



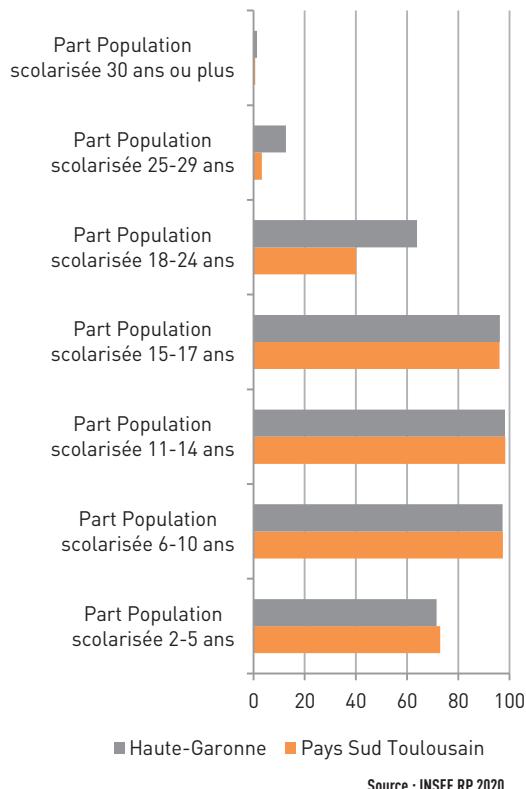
# Une population proportionnellement moins diplômée que celle de la Haute-Garonne

La part de population scolarisée jusqu'à 17 ans reste sensiblement identique sur le territoire que celle de la Haute-Garonne, ce qui correspond à une scolarisation jusqu'environ la fin du secondaire.

Par contre, la part de la population après 18 ans scolarisée sur le territoire chute par rapport à la Haute-Garonne, ce qui confirme bien la fuite des étudiants du territoire. Ceux-ci vont plutôt rejoindre les territoires universitaires. 40 % de la population de 18 à 24 ans habitant le Pays Sud Toulousain est scolarisée contre 67 % dans le SCoT de l'Agglomération Toulousaine et 3 % de la population de 25 à 29 ans habitant le Pays Sud Toulousain est scolarisée contre 14 % dans le SCoT de l'Agglomération Toulousaine

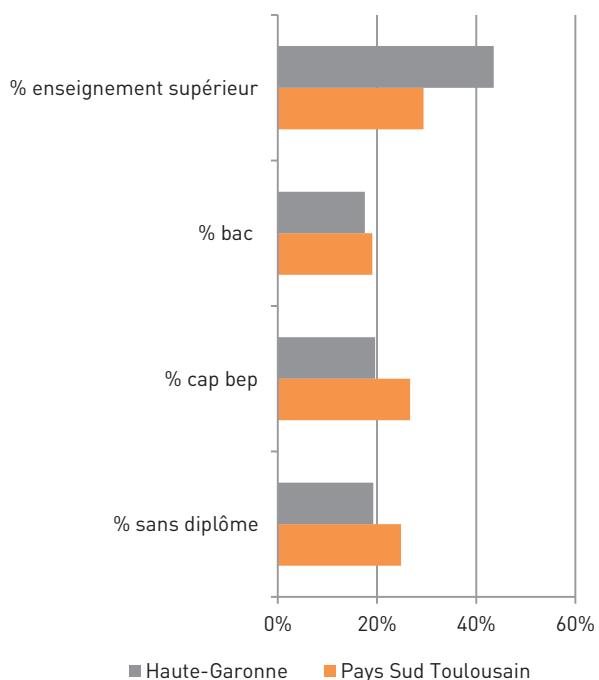
La proportion de la population de plus de 15 ans n'ayant qu'au plus le Diplôme National du Brevet reste élevée en 2020, 52 % contre 39 % sur la Haute-Garonne. Ce taux diminue d'année en année par le phénomène générationnel (décès des populations âgées et le plus souvent sans diplôme et la jeune génération est de plus en plus diplômée). La proportion de personnes ayant un CAP-Brevet est plus représentée sur le territoire du Pays Sud Toulousain alors que la proportion des personnes de plus de 15 ans avec un diplôme de niveau études supérieures reste sous représentée par rapport à la Haute-Garonne. Ce profil concorde aussi avec le profil des classes socio-professionnelles du territoire.

Part de la population scolarisée en 2020



Source : INSEE RP 2020

Part de la population de plus de 15 ans non scolarisée par type de diplôme en 2020



Source : INSEE RP 2020



# Une richesse qui se concentre plus dans les communes non pôles présentant une plus forte évolution démographique ces dernières années

## Le revenu disponible médian par unité de consommation

**Le revenu disponible** comprend les revenus d'activité (nets des cotisations sociales), les revenus du patrimoine, les transferts en provenance d'autres ménages et les prestations sociales (y compris les pensions de retraite et les indemnités de chômage), nets des impôts directs.

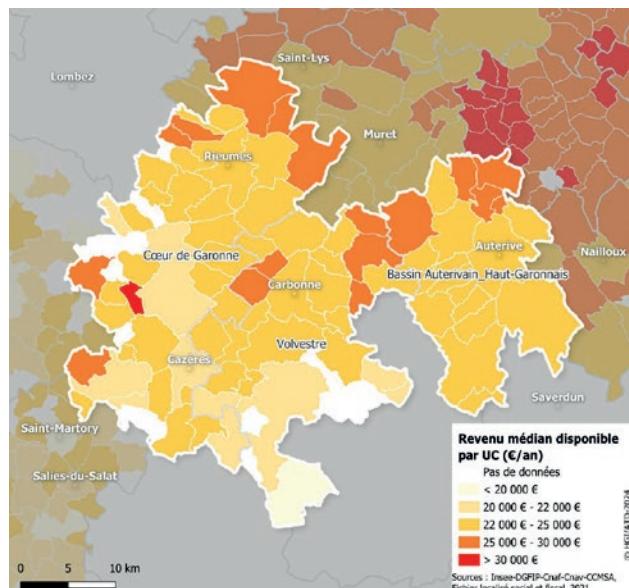
**Le revenu par unité de consommation** est le revenu disponible par « équivalent adulte » du ménage.

**Le revenu médian** est le revenu pour lequel la moitié des ménages de la commune sont au-dessous et l'autre moitié en dessous.

Le revenu disponible médian en Haute-Garonne est de 24 230 €. Seulement 24 communes du territoire du Pays Sud Toulousain ont un revenu disponible médian par unité de consommation au-dessus de celui de la Haute-Garonne.

La Communauté de communes du Bassin Auterivain présente le revenu disponible médian le plus élevé des trois communautés de communes ainsi qu'un taux de pauvreté le plus faible.

Les communes présentant un revenu disponible médian par unité de consommation le plus élevé (entre 22 000 €/an et 25 000 €/an) se trouvent plus proche du SCoT de l'Agglomération Toulousaine ainsi que dans les vallées de la Garonne et les coteaux de l'Ariège excepté les communes pôles tels que Carbonne, Auterive, Rieumes et Cazères. Ces gradients rejoignent les communes qui présentent une dynamique d'accueil de la population.



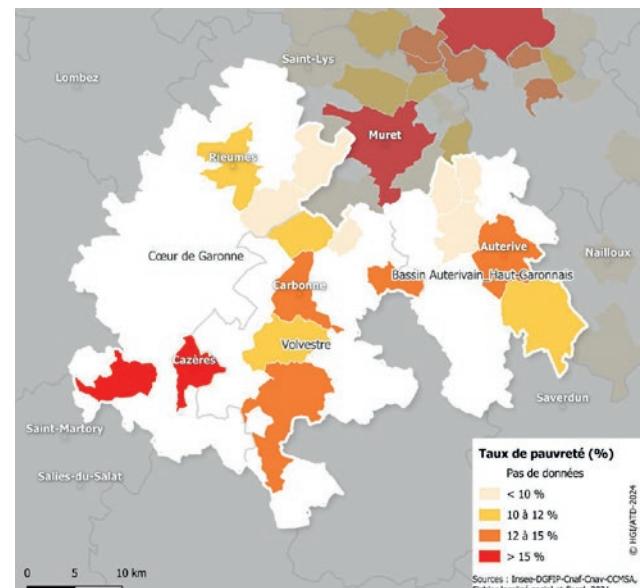
**Le taux de pauvreté** correspond au pourcentage des personnes dont le revenu est inférieur à 60 % par rapport à la médiane du revenu de l'ensemble de la population.

Les communes présentant des taux de pauvreté les plus élevés sont en particulier les communes pôles qui proposent un service de proximité pour les personnes les plus précaires et des conditions de logements ou de mobilité plus adaptées à cette population.

## Revenu et taux de pauvreté des Communautés de communes du territoire en 2021

Territoire	Part des ménages fiscaux imposés	Médiane du revenu disponible par UC (€/an)	Taux de pauvreté
Cœur de Garonne	49,6%	22 920	12,0%
Volvestre	49,8%	23 020	12,5%
Bassin Auterivain	54,4%	23 780	10,2%
Haute-Garonne	56,6%	24 230	14,3%

Sources : INSEE-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal, 2021



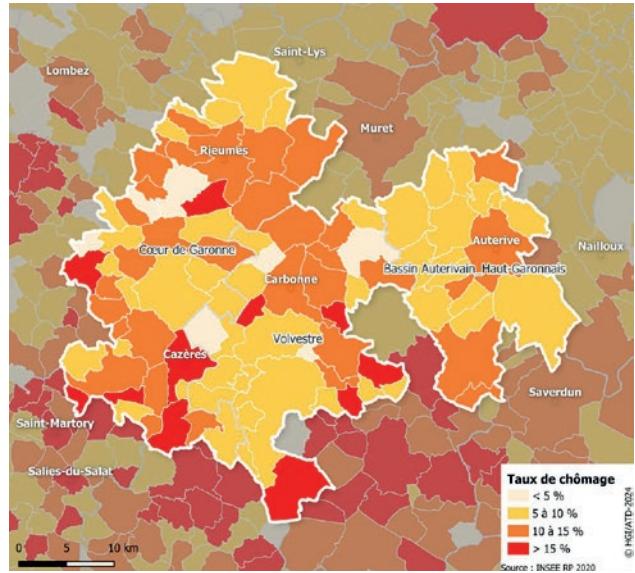
# Un taux de chômage qui a tendance à augmenter mais globalement meilleur que la moyenne haut-garonnaise

**Taux de chômage** est le pourcentage de chômeurs dans la population active (actifs occupés + chômeurs).

En 2020, il y avait 5 261 chômeurs sur le territoire, pour un taux de chômage de 11,1 %. Ce taux est de 11,8 % pour la Haute-Garonne, le territoire du Pays Sud Toulouse est relativement moins impacté. Néanmoins, ce taux ne cesse d'augmenter (+1,5 point entre 2009 et 2020 pour le territoire contre +1,2 point pour la Haute-Garonne).

Le taux de chômage reste le plus faible sur la Communauté de communes du Bassin Auterivain. Quelques grosses communes sont plus en difficultés comme Cazères avec 16,8 % de chômage, Boussens avec 16,7 % et Martres-Tolosane avec 18,4 %.

**Les plus grosses communes du territoire ont tendance à accueillir une population plus précaire avec un taux de chômage plus élevé que la moyenne toulousaine.**



## Taux de chômage en 2018

Territoire	Taux de chômage 15-64 ans 2009 (%)	Taux de chômage 15-64 ans 2020 (%)
Cœur de Garonne	10,1%	11,9%
Volvestre	10,0%	11,1%
Bassin Auterivain	8,9%	10,2%
Pays Sud Toulousain	9,7%	11,1%
Haute-Garonne	10,7%	11,8%

Sources: INSEE RP 2009 - 2020



## Chiffres clés

- 100 104 habitants en 2022, soit un taux de croissance annuel moyen de +0,8 % entre 2016 et 2022
- 22 % des 5 365 nouveaux arrivants viennent de Toulouse Métropole et 25 % de la Communauté d'Agglomération du Muretain entre 2019 et 2020
- 29 % des nouveaux arrivants ont entre 30 et 44 ans et 38 % des sortants ont entre 15 et 29 ans entre 2019 et 2020
- Un indice de vieillesse plus élevé qu'en Haute-Garonne: environ 75 habitants de plus de 65 ans pour 100 de moins de 20 ans (70 en Haute-Garonne)
- 2,4 personnes par ménage en 2020
- Un taux de chômage de 11,1 %, contre 11,8 % en Haute-Garonne en 2020

## Atouts

- Une croissance de population qui reste marquée entre 2016 et 2022...
- Un solde naturel positif qui augmente et reflète le dynamisme d'installation des familles du territoire
- Une migration résidentielle portée par des familles avec enfants et des retraités
- Des revenus médians et un taux de pauvreté dans les mêmes proportions que ceux de la Haute-Garonne
- Un taux de chômage qui reste inférieur à celui de la Haute-Garonne....

## Faiblesses

- ... malgré un net fléchissement de la courbe de la population par rapport aux périodes précédentes (croissance inférieure à celle de l'agglomération toulousaine et du SCoT Nord Toulousain)
- Une concentration de la population au nord du territoire et dans les plaines de la Garonne, de la Lèze et de l'Ariège
- De nombreux jeunes en âge de faire des études ou des premières expériences professionnelles partent du territoire pour vivre ailleurs
- Un territoire qui vieillit, notamment avec une population seule et plus âgée sur les coteaux du Volvestre et les Petites Pyrénées
- Un taux de chômage qui s'accroît

## Opportunités

- Tirer avantage de la métropolisation afin de créer de nouvelles dynamiques démographiques
- Un territoire attractif pour les familles en recherche d'un cadre de vie de qualité, notamment avec le contexte du Covid-19
- Un territoire attractif pour les retraités et une opportunité de développement de la «silver économie»
- Développement de projet de formation professionnelle

## Menaces

- Une continuité de la perte de dynamisme et d'attractivité du territoire
- Une fracture socio-économique qui s'aggrave entre les franges Ouest et Sud qui s'appauvriscent et le Nord du territoire et la vallée de l'Ariège qui profitent de la dynamique de la métropole
- Un territoire qui vieillit (+26 000 personnes de + de 60 ans attendus en 2050 soit 34 % de la population)

## Enjeux

- Maintien de l'accueil de la population, qui souligne le dynamisme et l'attractivité du territoire
- Mise en cohérence de l'accueil de la population avec l'aménagement du territoire (polarité, logements, équipements et services, etc.)
- Mise à profit de la métropolisation afin de bénéficier de son attractivité

- Réduction des disparités au sein du territoire du Pays Sud Toulousain (espaces attractifs et d'autres qui cumulent les difficultés)
- Lutte contre le départ des jeunes lié à l'absence de lieux de formations
- Adaptation du territoire au vieillissement de la population



La population de Carbonne au marché - CD31 - Loïc Bel

## **Les politiques de l'habitat sur le territoire**

- La planification de l'habitat
- L'organisation des politiques publiques en matière d'habitat sur le territoire

## **Un nombre de logements en augmentation avec un fléchissement ces dernières années**

- Une croissance de logements légèrement supérieure à celle de la population
- Un profil général de logements à dominante périurbaine
- Une majorité d'habitats individuels purs qui augmente dans temps

## **Un parc de logements caractéristiques des territoires périurbains**

- Un parc de logements majoritairement composé de maisons, en résidences principales et occupées par des propriétaires
- Un parc de résidences principales principalement constitué de grands logements
- Un parc de logements vacants à prendre en compte sur le territoire

## **Le logement social**

- Une évolution du parc de logement social en progression mais avec un ralentissement depuis 2018
- Les caractéristiques du parc social du Pays Sud Toulousain
- Une forte pression sur le territoire du Pays Sud Toulousain pour la demande en logements sociaux et surtout de petite taille



# LOGEMENT

Le SCoT est aussi le document de planification qui doit préparer l'organisation de la production des nouveaux logements en lien avec les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH), avec une répartition intercommunale basée sur une armature urbaine solide, qui réponde au principe de mixité sociale et fonctionnelle.

Le Pays Sud Toulousain est un territoire périurbain fortement polarisé par la présence de la grande agglomération toulousaine. La pression sur le logement est de plus en plus forte au fur et à mesure que l'on se rapproche de Toulouse. Le profil type des logements est essentiellement de l'habitat pavillonnaire, qui s'est fortement développé entre les années 1990 à 2010. La production de logements est toujours soutenue mais connaît un léger ralentissement ces 5 dernières années, dû à un recentrage de la population vers la ville centre. Les dernières tendances induites par la crise du Covid-19 questionnent les modes de vie et de travail mais ne permettent pas encore d'être traduites dans ce diagnostic.

La production de logements essentiellement orientée vers un profil familial, doit encore se diversifier afin de s'adapter aux besoins et aux profils des ménages (population vieillissante, jeunes à faibles ressources, familles monoparentales, etc.).

Dans le contexte très contraint du zéro artificialisation nette et de la sobriété, la problématique des logements vacants, parfois préoccupante sur le territoire, va devenir centrale dans la réflexion des politiques de l'habitat du Pays Sud Toulousain.

Enfin, la production de logements sociaux se trouve de plus en plus contrainte depuis les nouvelles dispositions budgétaires de l'État et avec une attractivité des bailleurs sociaux publics qui ne cesse de diminuer pour les communes de ce territoire, alors que les besoins de la population demeurent importants.



# Les politiques de l'habitat sur le territoire

La politique de l'habitat est une politique transversale qui est au cœur d'enjeux sociaux et territoriaux. La politique publique de l'habitat a pour objectif de faciliter l'accès au logement à tous et pour tous les moments de la vie.

## La planification de l'habitat, du logement et de l'hébergement

Le département de la Haute-Garonne et l'État ont révisé et adopté conjointement les 3 documents cadre de la politique habitat en avril 2025, pour la période 2025-2030 :

- Le Plan Départemental de l'Habitat (PDH) ;
- Le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) ;
- Le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGV).

Ces documents sont regroupés au sein du Plan Habitat de la Haute-Garonne composé :

- d'un diagnostic commun aux 3 documents ;
- de 3 documents d'orientations propres à chaque schémas ;
- de 7 cahiers de territoires qui déclinent diagnostic, objectifs, prescriptions et recommandations à l'échelle de chaque territoire.

### Le Plan Départemental de l'Habitat (PDH)

Le Plan Départemental de l'Habitat de la Haute-Garonne 2025-2030 est structuré autour de 4 axes :

#### Axe 1 - Faire du logement un pilier de l'aménagement du territoire

- Relancer la production de logement social et le positionner comme un outil des politiques publiques d'aménagement
- Accompagner la production de logements pour répondre aux besoins qualitatifs et quantitatifs
- Impulser des stratégies foncières locales en faveur de l'habitat
- Accompagner et mobiliser autour de la revitalisation des territoires

#### Axe 2 - Mettre le logement au service de la bifurcation éco-logique

- Réinvestir et transformer le parc existant et prévenir sa dégradation
- Rénover les logements existants et les adapter au changement climatique
- Produire et rénover en favorisant l'utilisation de techniques et matériaux durables dans une logique de sobriété des bâtiments

**Le Plan Départemental de l'Habitat (PDH)** est destiné à assurer la cohérence entre les politiques menées dans les territoires couverts par des programmes locaux de l'habitat (PLH) et celles menées dans le reste du département.

A la différence des PLH, le PDH n'est pas une démarche décentralisée. Il fait l'objet d'**une élaboration partagée et conjointe entre l'État, le conseil départemental et l'EPCI doté d'un PLH ou ayant engagé la démarche.**

**Le PDH doit de fait être conforme aux orientations définies par les schémas de cohérence territoriale (SCoT) et les PLH adoptés sur son périmètre.**

**Le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD)** fait partie du dispositif de réponse à l'urgence sociale et de lutte contre la pauvreté. Il définit les mesures destinées à permettre aux personnes et familles en difficultés sociales et économiques (par inadaptation de leurs ressources, de leurs conditions d'existence, etc.).

#### Le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGV)

Il prévoit les secteurs géographiques d'implantation et les communes où doivent être réalisés :

- des aires permanentes d'accueil, ainsi que leur capacité ;
- des terrains familiaux locatifs aménagés, destinés à l'installation prolongée de résidences mobiles, ainsi que le nombre et la capacité des terrains ;
- des aires de grand passage, destinées à l'accueil des gens du voyage se déplaçant collectivement à l'occasion des rassemblements traditionnels ou occasionnels, ainsi que la capacité et les périodes d'utilisation de ces aires.

### Axe 3 - Développer des solutions qui permettent aux ménages de se loger à chaque étape de la vie

- De la décohabitation à l'installation, répondre aux besoins en logements des habitants sur le territoire
- Résider et évoluer au sein d'un territoire
- Accompagner le vieillissement et les modes d'habiter des personnes âgées
- Habiter ensemble ? Evolutivité des formes d'habitat et modes d'habiter

### Axe 4 - Répondre aux besoins en logements pour une société solidaire et inclusive

- Permettre l'accès au logement pour tous les ménages en situation de précarité
- Permettre l'inclusion par le logement pour les personnes en situation de handicap
- Développer des projets en faveur de l'accueil et l'habitat des gens du voyage

## Le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD)

Le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) 2025-2030 s'articule autour de 5 axes :

- Relancer la production de l'offre adaptée aux besoins des publics du Plan ;
- Soutenir l'accès au logement dans un contexte de précarisation accrue et de crise du logement ;

- Adapter et faire évoluer l'offre d'hébergement ;
- Garantir un accompagnement social adapté pour l'accès et le maintien dans un logement ;
- Prévenir et se mobiliser contre le mal logement et les situations de rupture.

## Le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGV)

Le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage 2025-2030 s'articule autour de 3 axes :

- Accueillir les groupes itinérants toute l'année pour répondre au besoin de notre territoire ;
- Répondre aux besoins d'ancrage des gens du voyage dans des conditions sécurisées et adaptées ;
- Assurer un égal accès au droit commun pour tous et toutes et lutter contre les préjugés croisés.

Le Schéma identifie les places existantes et les objectifs de création d'ici 2030 par Communauté de communes. Il prévoit également la création d'une aire de grand passage de 4 hectares, mutualisée à l'échelle des 3 intercommunalités du SCoT du Pays Sud Toulousain.

EPCI	Places existantes	Objectifs à l'horizon 2030
Cœur de Garonne	0	20 places recommandées (10 places pour le passage et 10 places pour l'ancrage)
Volvestre	18	2 places prescrites 10 places recommandées pour l'ancrage
Bassin Auterivain	0	20 places recommandées (10 places pour le passage et 10 places pour l'ancrage)

Source : Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage 2025-2030



## Les Programmes Locaux de l'Habitat existants, en cours ou en projet

Le territoire est couvert par un PLH, un autre en cours d'élaboration et un en préfiguration :

- Cœur de Garonne a adopté son PLH le 24 septembre 2020 ;
- le Volvestre est cours de réalisation de son PLH ;
- le Bassin Auterivain est en cours de lancement de son PLH.

Les PLH traduisent les orientations des SCoT et du Plan Habitat (PDH, PDALHPD et SDAHGV). Les PLU doivent être compatibles avec les PLH.

**Le Programme Local de l'Habitat (PLH)** doit mettre en adéquation l'offre et la demande de logements sur une estimation qualitative et quantitative des besoins notamment spécifiques (personnes âgées, handicapées, défavorisées, jeunes, étudiants). Le PLH est un document de programmation qui indique les actions et opérations foncières, d'aménagement et de construction ou de requalification à mener sur le territoire.

**Le PLH est un document de planification sectorielle et de programmation opérationnelle. Le SCoT fixe les grands axes d'une politique de l'habitat et les PLH doivent être compatibles avec le SCoT.**

## L'organisation des politiques publiques en matière d'habitat sur le territoire

Le département de la Haute-Garonne est **délégataire des aides à la pierre** sur le territoire départemental (en dehors de Toulouse Métropole, du Muretain Agglo et du Sicoval). **À ce titre, il instruit et met en cohérence les aides de l'État et les aides propres du CD31, tant au niveau de la production de logements locatifs sociaux qu'à la réhabilitation des logements privés.**

Pour le parc public, ces aides permettent de financer des programmes de construction et d'acquisition/amélioration. Pour le parc privé, elles permettent une amélioration de l'habitat des bailleurs, des propriétaires occupants et des copropriétés.

Dans ce cadre, le Département de la Haute-garonne pilote un **PIG « ÉcoRénov'31 »** sur l'ensemble de son territoire de délégation.

Les prestataires en charge d'animer ce PIG sur le Sud Toulousain sont :

- Expertise Restauration IMmobilière : pour Cœur de Garonne et Bassin Auterivain ;
- Expertise et patrimoine pour le Volvestre.

**Les aides et les subventions d'aides à la pierre sont modulées selon différents critères, dont notamment en ce qui concerne la politique de l'État, des classes de tension du marché du logement qui ont été redéfinies pour la Haute-Garonne en 2017.** Sur le territoire du Pays Sud Toulousain les classes de tension varient entre 2 (forte tension) et 4 (pas de tension). Les plus fortes tensions se situent dans les pôles de Carbonne, Rieumes, Auterive et les communes du nord du territoire, puis au niveau 3 (tension moindre) les communes en deuxième couronne au Nord du Pays Sud Toulousain puis dans les vallées de l'Ariège, l'Arize de la Lèze et dans une moindre mesure de la Garonne. Enfin au niveau 4, c'est à dire sans tension, les autres communes du territoire.

**Le Programme d'Intérêt Général (PIG)** est un programme d'action visant à améliorer des ensembles d'immeubles ou de logements, approuvé par le préfet du département ou le déléguant dans le cadre de la politique d'aide à la pierre. Ce type de programme s'inscrit en général en cohérence avec les documents de programmation existants, tels que le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD), le Programme Local de l'Habitat (PLH) ou le Programme Départemental de l'Habitat (PDH). Les PIG correspondent ainsi souvent à une déclinaison « habitat » des politiques sociales ou à une réponse à une problématique technique spécifique.

Il existe un autre zonage de tension du marché du logement qui s'applique sur le territoire national les zonages A/B/C. Ce zonage s'applique plutôt dans le cadre des politiques de défiscalisation de l'investissement locatif des privés.

Différentes structures concourent au conseil et à l'accompagnement technique et financier des propriétaires privés du Sud Toulousain pour la rénovation de leurs logements (performance énergétique, adaptation à la perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap, lutte contre l'habitat indigne) :

■ **Le Guichet Rénov'Occitanie** du Pays Sud Toulousain animé par le PETR, et cofinancé par la Région, est le point d'entrée unique sur ce territoire pour le conseil public neutre et gratuit des particuliers sur les questions de rénovation énergétique : conseil technique et financier, orientation vers les entreprises locales RGE et vers les dispositifs d'accompagnement les plus adaptés en fonction de la situation et des projets des propriétaires.

■ **Des permanences locales complémentaires** à celles du Guichet unique sont assurées sur la Communauté de Communes du Bassin Auterivain (par la maison de l'habitat) et sur

la Communauté de Communes du Volvestre (par l'opérateur SOLIHA Haute-Garonne) pour renforcer le maillage et la fréquence de l'offre de conseil aux propriétaires sur toutes les questions liées à l'amélioration de l'habitat.

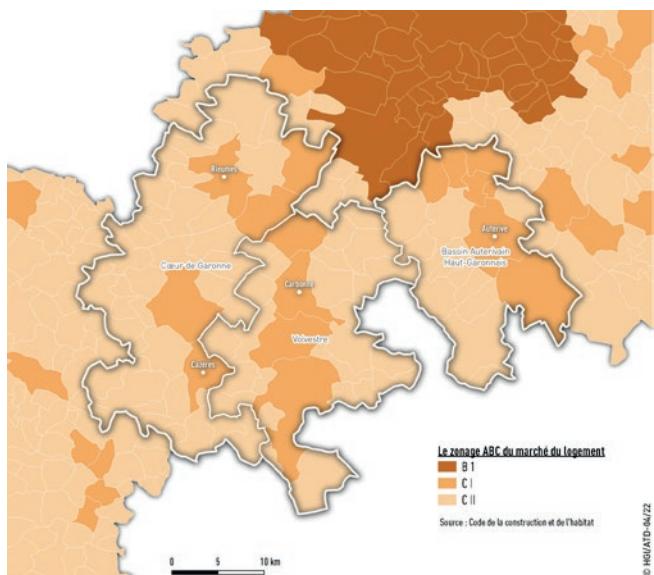
■ Pour les publics éligibles (conditions de ressources notamment), **le programme ÉcoRénov'31** du Conseil départemental apporte une offre d'accompagnement global et gratuit à la réalisation de travaux : diagnostics techniques des logements, aides à la conception du projet de rénovation et à la sélection des 2 devis, constitution de tous les dossiers de financements, contrôle de la réalisation conforme des travaux et aide au dépôt des demandes de solde des différentes subventions.

**Le zonage A/B/C** définit par l'article D.304-1 du Code de la construction et de l'habitation caractérise la tension du marché du logement en découplant le territoire en 5 zones, de la plus tendue (A bis) à la plus détendue (zone C) :

- Zone A et Abis : aucune sur la Haute-Garonne ;
- Zone B1 : comprend une partie de Toulouse Métropole, et des communes attenantes ;
- Zone B2 : Castelnau-d'Estrétefonds ;
- Zone C (C1 Et C2): reste du territoire.

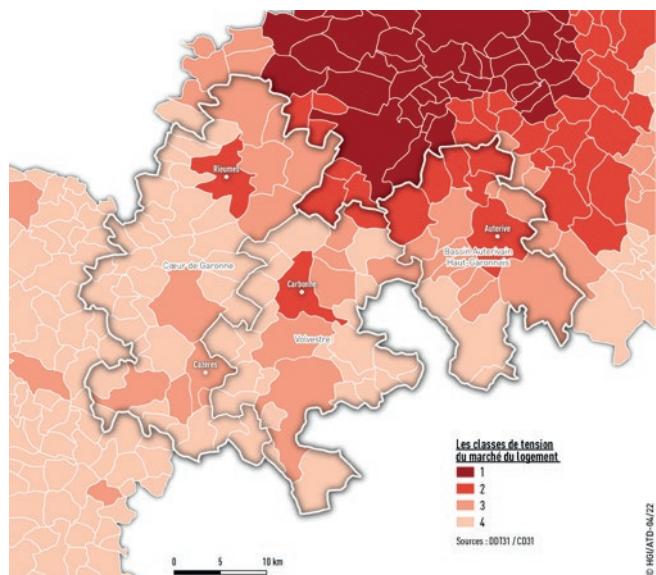
Ces zonages sont utilisés pour :

- Les dispositifs d'investissement locatif pour les particuliers : plafonds de loyers et de ressources pour les locataires.
- Les dispositifs Louer abordable et Louer mieux.
- Le dispositif d'investissement locatif pour les investisseurs institutionnels : taux de TVA réduit à 10 % en zones A et B1.
- Le Prêt à Taux Zéro (PTZ) : plafonds de ressources, tranches, quotités et plafonds d'opération
- Le Prêt Social de Location-Accession (PSLA) : plafonds de ressources, de loyers et de prix
- La taxe sur les loyers élevés des logements de petite surface en zone A.
- La mobilisation du foncier public.



Au plan national, l'État a confié à **l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH)** la mission de coordonner la création d'un service public intégré de la rénovation de l'habitat dans toutes ses composantes et pour tous publics, sous une marque unique « **FranceRénov'** », qui est progressivement déployée à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022 : unification/harmonisation des réseaux d'acteurs publics et privés concourant à l'aide à la rénovation de l'habitat, uniformisation des systèmes d'aides, plateforme unique de dépôts des demandes d'aides financières de l'État, etc. Ce nouveau service public national unifié a vocation à s'appuyer sur les collectivités locales déjà investies dans tout ou partie de cette activité et reposera dans chaque territoire la question de l'articulation à poursuivre des acteurs présents et à venir.

**Les classes de tension du marché du logement** ont été définies par l'État dans le cadre de la politique de l'aide à la pierre. Elles permettent de définir des taux de subvention de l'État. Le département de la Haute-Garonne module aussi ses aides propres en fonction des classes de tensions mais avec des critères différents qui répondent à une politique départementale plus accès sur les secteurs moins tendus.





# Un parc de logements en augmentation avec un léger infléchissement sur la période récente

La production de logements augmente plus vite que la population. Cet accroissement, très important durant les années 1990 à 2010, correspondant à un fort phénomène de périurbanisation, enregistre une légère diminution ces dernières années.

## Une croissance de logements supérieure à celle de la population

En 2022, le territoire du Pays Sud Toulousain compte 48 179 logements selon l'INSEE. Globalement la croissance des logements sur le territoire du Pays Sud Toulousain diminue entre 2016-2022, comparativement à la période 2011-2016. La croissance du parc de logements est légèrement supérieure à la croissance de la population observée dans la dernière période (+8 % pour les logements et +5 % pour la population). Cela peut notamment s'expliquer par l'évolution de la taille

des ménages qui diminue dans le même temps et génère un besoin supplémentaire en logements. Cette évolution sur le Sud Toulousain est similaire à celle observée sur la Haute-Garonne. La Communauté de communes du Bassin Auterivain présente le plus fort taux d'évolution de logements +11 % entre 2016 et 2022, en lien avec son attractivité démographique (+9 % de population).

Évolution du nombre de logements et de la population entre 2011 et 2022

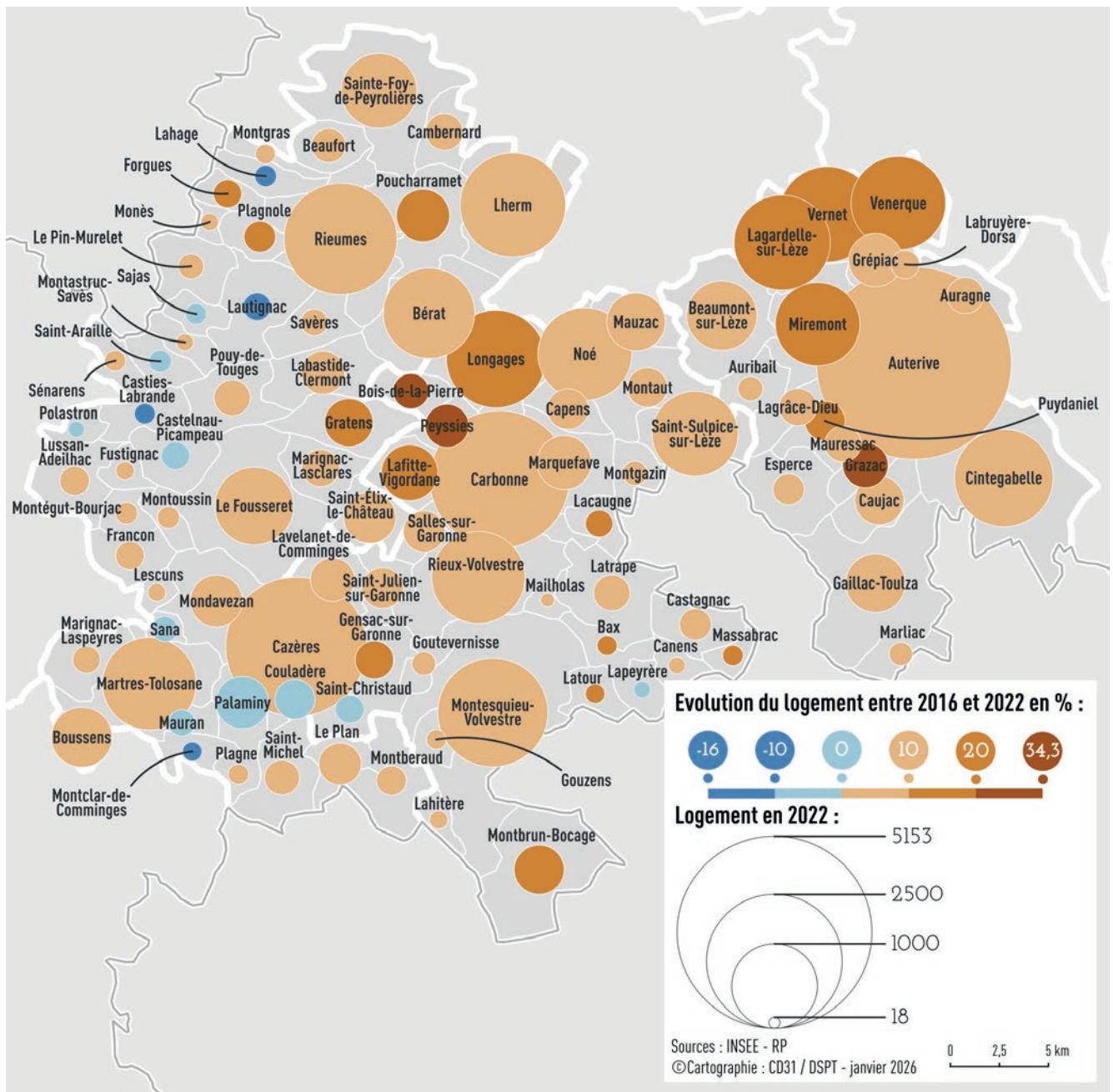
Territoire	Nombre de logements et évolution					Évolution de la population	
	2011	2016	2022	2011-2016	2016-2022	2011-2016	2016-2022
Cœur de Garonne	15 492	16 656	17 544	8% (+233 logts/an)	5% (+148 logts/an)	5%	1%
Volvestre	12 842	13 852	14 924	8% (+202 logts/an)	8% (+179 logts/an)	7%	4%
Bassin Auterivain	12 815	14 214	15 711	11% (+280 logts/an)	11% (+250 logts/an)	8%	9%
<b>Pays Sud Toulousain</b>	<b>41 149</b>	<b>44 722</b>	<b>48 179</b>	<b>9% (+715 logts/an)</b>	<b>8% (+576 logts/an)</b>	<b>6%</b>	<b>5%</b>
Haute-Garonne	639 432	703 754	784 337	10%	11%	7%	8%

Source : INSEE RP 2010-2022

La dynamique de répartition des logements sur le territoire suit la logique d'évolution de la population.

Les 4 communes présentant le plus de logements sont les 4 pôles d'équilibre du territoire, suivi par 10 communes pôles de services du territoire, à l'exception de Martres-Tolosane qui n'est pas une polarité du SCoT en vigueur.

9 communes ont vu leur nombre de logements diminuer entre 2016 et 2022, ce qui représente une baisse totale de 72 logements à l'échelle du SCoT.





## Un profil général de logements à dominante périurbaine

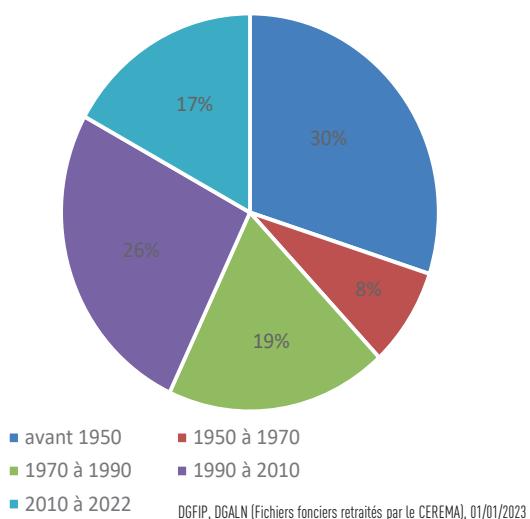
■ 38 % du parc de logements date d'avant 1970. Cette période correspond à une déprise rurale et une faible attractivité de l'agglomération toulousaine réduite à sa ville.

■ Les logements construits entre 1970 et 1990 représentent 19 % du parc existant. Cette période correspond au développement du pavillonnaire et de sa diffusion autour des villes.

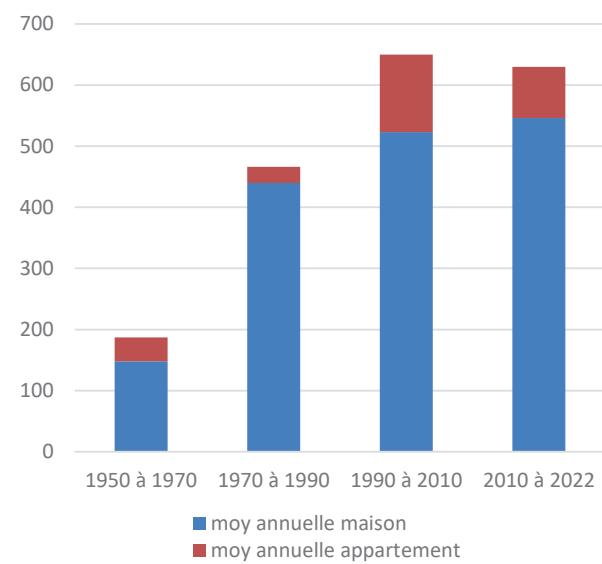
■ La période 1990 à 2010 montre une intensification de l'habitat pavillonnaire sur le territoire avec une intensification du développement du logement collectif, 26 % des logements sont datés de cette période. Ces années correspondent à un fort décentrage de la ville toulousaine vers ses territoires périphériques et une forte migration de la population vers le territoire du Sud Toulousain. C'est le phénomène de la périurbanisation.

■ Depuis 2010, et avec la crise de 2008, la tendance migratoire s'est réduite et le rythme annuel de construction des logements s'est réduit, mais reste tout de même soutenu.

Date de construction des logements sur le territoire



Evolution des moyennes annuelles de construction de logements



Lotissement neuf à Le Vernet - HGI

# Une production de logements essentiellement tournée vers l'individuel

L'évolution des logements autorisés depuis 2010 montre une augmentation en 2017 (824 logements autorisés) ainsi que sur la période récente (898 logements autorisés en moyenne entre 2020 et 2022). En 2022, les logements autorisés sont principalement des logements individuels purs (54 %).

Cette courbe montre la forte pression de construction qui s'opérait de 2005 à 2007, date des références des études du SCOT en vigueur et période de plein essor des opérations défiscalisées.

La majorité des logements produits entre 2010 et 2023 est sous forme d'habitat individuel. La moindre production d'opérations d'aménagement de lotissements pourrait expliquer ce phénomène.

On note également une stagnation de la production de logements en collectifs, qui représentent en moyenne 11 % des logements produits ces 10 dernières années.

Le dispositif de défiscalisation immobilière « De Robien », est entrée en vigueur en 2003. Sa large accessibilité et ses conditions d'attribution très souples ont rapidement rendu populaire cette loi auprès des investisseurs, cherchant à réduire leur imposition. Cet effet levier peut expliquer la part importante de collectifs produits pendant les années 2003 à 2007. À partir de 2009, le dispositif de défiscalisation a été modifié avec le « Robien recentré » et l'obligation d'acquérir un bien situé dans les zones géographiques identifiées comme présentant un fort déséquilibre entre l'offre et la demande, dont le Pays Sud Toulousain ne faisait plus partie. Cela pourrait

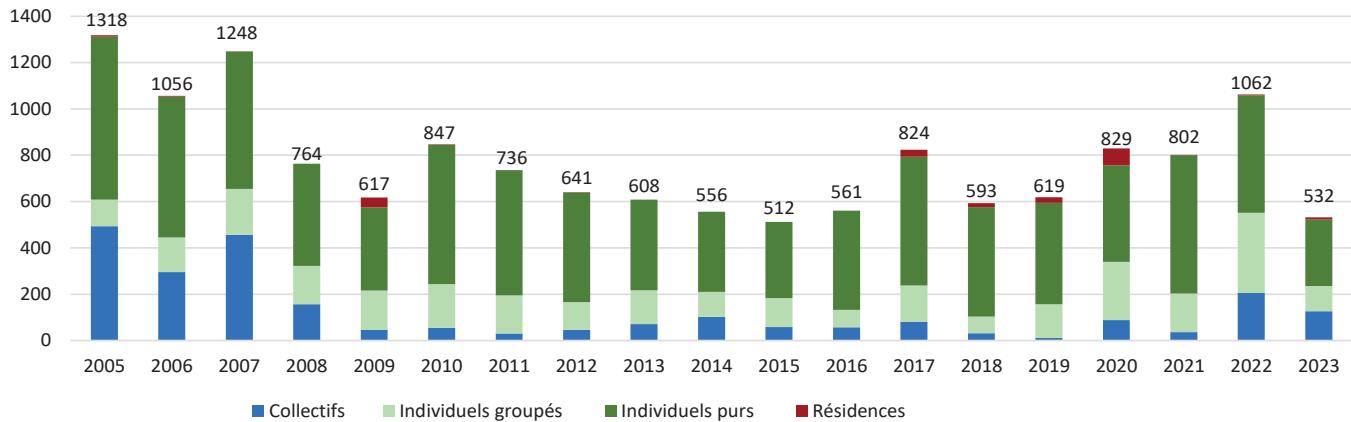
**SITADEL** est la base de données qui rassemble les informations relatives aux autorisations de construire (permis délivrés) et aux mises en chantier (commencés). Les permis délivrés sont observés en date effective d'autorisation (date réelle).

## Les typologies de logements :

- **Logement individuel pur** : logement ayant fait l'objet d'un permis de construire relatif à un seul logement
- **Logement individuel groupé** : logement ayant fait l'objet d'un permis de construire relatif à la construction de plusieurs logements individuels (par exemple un lotissement) ou à la construction de logements individuels associés à des logements collectifs ou des locaux non résidentiels ;
- **Logement collectif** : logement faisant partie d'un bâtiment d'au moins deux logements dont certains ne disposent pas d'un accès privatif ;
- **Logement en résidence** : maison individuelle ou collective construite par un promoteur pour une occupation par un public très ciblé, selon la nature de la résidence avec mise à disposition de services spécifiques (résidences pour personnes âgées, résidences pour étudiants, résidences de tourisme, résidences pour personnes handicapées, etc.)

être une des explications à la baisse de la production de logements collectifs, davantage destinés à la location, sur le territoire depuis 2009.

Evolution du nombre de logements autorisés sur le Pays Sud Toulousain



Source : Sitadel 2005-2023



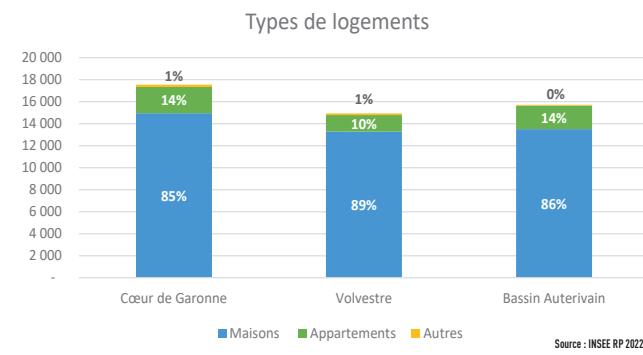
# Un parc de logements caractéristique des territoires périurbains

Le parc de logements du Pays Sud Toulousain est essentiellement résidentiel, avec des maisons de 5 pièces ou plus occupées par leurs propriétaires.

## Un parc de logements majoritairement composé de maisons en résidences principales

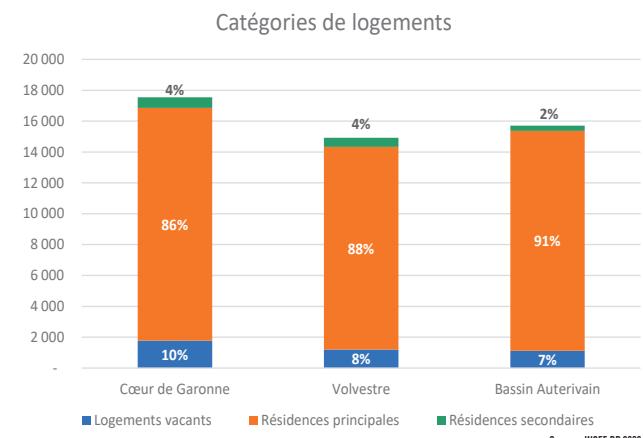
**Le parc de logements du territoire du Sud Toulousain est composé à 87 % de maisons individuelles.** À titre de comparaison, le parc de la Haute-Garonne est composé à 48 % de maisons individuelles en 2021.

La part des appartements est plus forte dans la Communauté de communes Cœur de Garonne (14 %), ainsi que dans le Bassin Auterivain (13 %). Les appartements sont situés en priorité sur les pôles d'équilibre et en couronne autour du SCoT de la grande agglomération Toulousaine, mais aussi dans les axes de la vallée de la Garonne (Le Fousseret, Mondavezan, Martres-Tolosane et Boussens), de la Lèze (Saint-Sulpice-sur-Lèze) mais aussi de l'Arize (Rieux-Volvestre, Montesquieu-Volvestre).



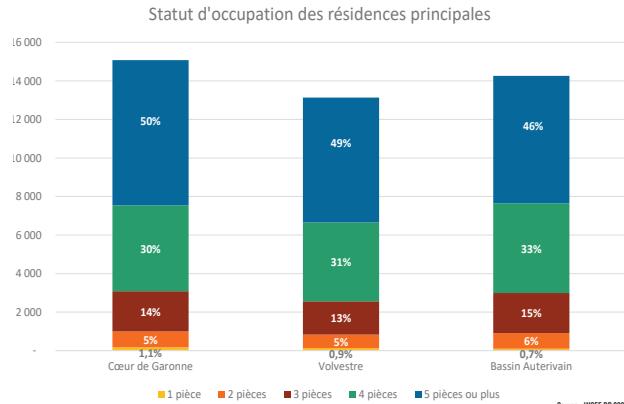
**Les résidences principales représentent 88 % des logements du territoire.** Les résidences secondaires sont en faible proportion sur le territoire du Pays Sud Toulousain avec un taux de 3 % qui est similaire à celui de la Haute-Garonne. Ces résidences sont prioritairement situées sur les franges sud et ouest du territoire, dans les communes les plus rurales où les reliefs sont les plus importants et avec une proportion un peu plus conséquente sur le Volvestre et Cœur de Garonne (4 %).

Avec 10 % de logements, le parc de logements de la Communauté de communes Cœur de Garonne enregistre le plus fort taux de logements inoccupés.



**76 % des résidences principales du parc du Pays Sud Toulousain sont occupées par des propriétaires.** Ce taux reste stable depuis 2009 et équivalent dans chacune des intercommunalités du territoire.

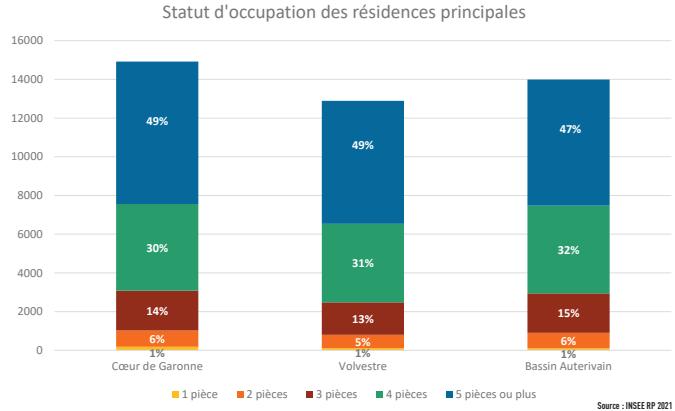
À l'échelle de la Haute-Garonne, la proportion de propriétaires est beaucoup plus faible (52 %). Outre la tension du marché qui est plus importante sur la partie Nord du département, on y trouve également une plus faible proportion de logements individuels, une population plus jeune ainsi qu'un nombre d'étudiants plus conséquent.



## Un parc de résidences principales essentiellement constitué de grands logements

**Le parc de résidences principales du territoire est majoritairement constitué de grands logements (48 % de logements de 5 pièces ou plus).**

Les petits logements sont peu présents, avec 1 % de T1 et 6 % de T2 , alors que les ménages d'une seule personne représentent 29 % de la population du Pays Sud Toulousain en 2021 et que ces derniers sont en augmentation au cours des 6 dernières années (+2,2 points de 2015 à 2021).





# Un parc de logements vacants à prendre en compte sur le territoire

## Un parc de logements vacants en augmentation

La vacance joue un rôle important dans le fonctionnement du parc de logements car elle conditionne l'offre disponible à un moment donné. La vacance permet par ailleurs de fluidifier les parcours résidentiels et l'entretien du parc. Il est généralement admis qu'un taux de vacance raisonnable est de l'ordre de 6 % à 7 %.

La vacance structurelle, d'une durée supérieure à 2 ans, concerne les logements inoccupés de longue date du fait notamment d'un blocage administratif, d'une indivision ou encore d'une inadéquation avec le marché immobilier (situation, surface, inconfort, etc.).

		2010	2021	Évol. 2010-2021
<b>Résidence principale</b>	Nbre	34 406	41 799	+18 %
	Part	88 %	88 %	
<b>Résidence secondaire</b>	Nbre	1 561	1 588	+2 %
	Part	4 %	3 %	
<b>Logement vacant</b>	Nbre	3 359	4 187	+25 %
	Part	8 %	9 %	
<b>Total logement</b>	Nbre	40 326	47 574	+18 %
<b>Total population</b>	Nbre	88 583	99 388	+12 %

Source : INSEE RP 2021

**La part des logements vacants du Pays Sud Toulousain est de 9 % en 2021** alors qu'elle est de 7 % pour la Haute-Garonne. L'évolution des logements entre 2010 et 2021 montre une augmentation de la part des logements vacants sur le territoire de 25 %, tandis que le parc de logements s'est accru de 18 % et que la population a augmenté de 12 % sur la même période.

### La vacance :

**Selon l'INSEE**, un logement vacant est 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 ;
- En attente de règlement de succession ;
- Conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;
- Gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (par exemple, un logement très vétuste, etc.)

### Selon le Cerema (LOVAC) :

Le fichier LOVAC permet de caractériser chaque logement vacant à l'adresse. Il identifie les logements structurellement vacants. **Une vacance de « 2 ans et plus » est considérée comme structurelle, c'est pourquoi il a été privilégié d'analyser spécifiquement ce parc vacant, sur lequel la remobilisation peut être envisageable.**

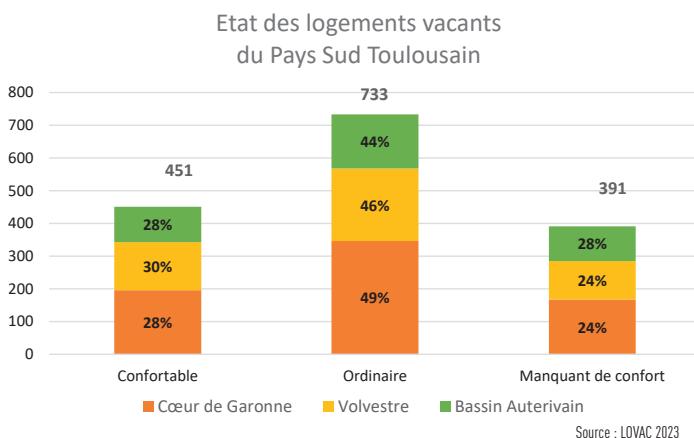
Territoire	Nombre de logement vacants depuis plus de 2 ans	% de logements vacants
Cœur de Garonne	709	4,2 %
Volvestre	487	3,4 %
Bassin Auterivain	379	2,5 %
Pays Sud Toulousain	1 575	3,4 %

Source : LOVAC 2023, au 01/01/2023

Selon les fichiers LOVAC, le Pays Sud Toulousain compte 3,4 % de logements vacants depuis plus de 2 ans au 1<sup>er</sup> janvier 2023. Celle-ci est d'autant plus importante qu'on s'éloigne de l'agglomération toulousaine et qu'on s'approche des coteaux du Volvestre, du Gers et des Petites Pyrénées.

En effet, les logements vacants depuis plus de 2 ans sont davantage présents dans la Communauté de communes de Cœur de Garonne (4,2 %). Ces logements inoccupés se concentrent principalement dans les centres-bourgs anciens.

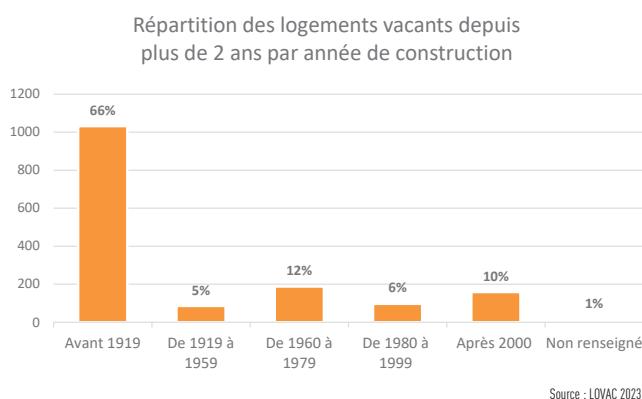
## Un quart des logements structurellement vacants manquent de confort



En moyenne, sur le territoire du Sud Toulousain **25 % des logements vacants depuis plus de 2 ans sont identifiés comme « manquant de confort »** (catégories cadastrales 7 et 8). Cela représente un peu moins de 400 logements. Toutefois, la majorité des logements structurellement vacants (47 %) sont dans un état qualifié d'« ordinaire » (catégories cadastrales 5 et 6) et seraient susceptibles d'être plus facilement remis sur le marché.



Bâti vétuste à Cazères - HGI



Sur le territoire du Pays Sud Toulousain, les logements vacants depuis plus de 2 ans sont essentiellement très anciens. Plus de la moitié date d'avant 1919 (66 %), il s'agit majoritairement de logements situés en cœur de village. Par ailleurs, 10 % des logements structurellement vacants ont été construits après les années 2000. Cette vacance constituée de logements plutôt récents pourrait être en lien avec l'essor des politiques de défiscalisation entre 2003 et 2009 (dispositif De Robien notamment) sur le territoire. Ces dispositifs ont généré la construction en nombre d'ensembles collectifs qui ne répondent pas pleinement aux aspirations des ménages.

En lien avec la structure du parc de logements du Pays Sud Toulousain où l'habitat individuel prédomine, les logements vacants de longue durée sont principalement des maisons (77 %).

Concernant les propriétaires de logements en vacance structurelle, ces derniers sont majoritairement des personnes âgées (54 % ont plus de 70 ans).

La baisse de revenus du fait du passage à la retraite, estimée en moyenne à -25 %, pourrait expliquer qu'une part de ces propriétaires se trouve dans l'incapacité de financer des travaux de réhabilitation pour remettre sur le marché ces logements vacants de longue durée. Il pourrait également s'agir de vacance de rétention, qui correspond à une vacance « voulue » par les propriétaires, dans le cas où le logement est conservé pour être transmis aux héritiers, dans le cas aussi d'un fort attachement affectif ou dans une logique patrimoniale.

### Les différentes Réglementations Thermiques

**La RT 1974**, suite au premier choc pétrolier la première RT est mise en place, elle imposait uniquement la mise en place d'une fine couche d'isolation et l'installation d'une régulation automatique des systèmes de chauffage.

**La RT 1982**, suite au second choc pétrolier. L'objectif de cette nouvelle réglementation thermique est une réduction de 20 % de la consommation d'énergie des bâtiments par rapport à la RT 1974.

**La RT 1988**, inclut des exigences de performances minimales de l'enveloppe et des systèmes mis en place.

**La RT 2000**, voit l'apparition d'une exigence de performance globale du bâtiment mais aussi de confort d'été, via le coefficient TIC.

**La RT 2005**, prend en compte le bioclimatisme et les énergies renouvelables.

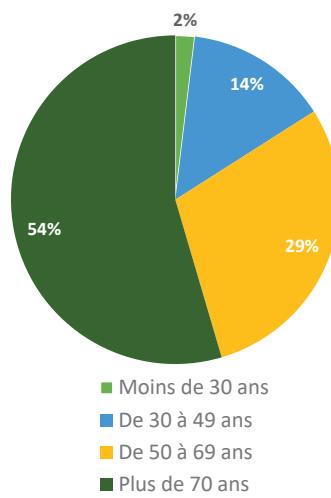
**La RT 2012**, se base sur l'ancien label BBC (Bâtiment Basse Consommation).

**Globalement, l'exigence réglementaire a été divisée par trois entre 1974 et 2012.**

**La RE 2020**, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022, vise une amélioration de la performance énergétique, du confort des constructions, et la prise en compte de l'impact carbone par une analyse de cycle de vie.

Source : <https://www.ecologie.gouv.fr/reglementation-environnementale-re2020>

Répartition des logements vacants depuis plus de 2 ans par âge du propriétaire



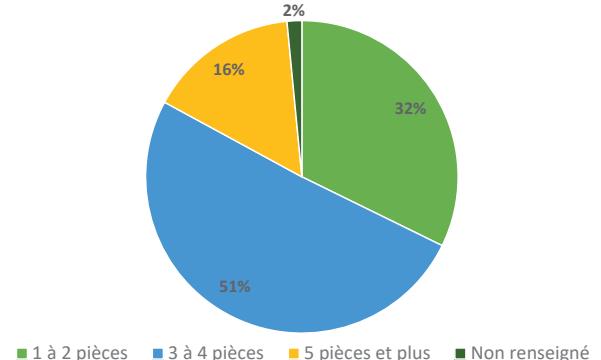
Source : LOVAC 2023

## Des logements vacants depuis plus de 2 ans essentiellement familiaux

**Les logements vacants depuis plus de 2 ans sont essentiellement des typologies familiales (67 % de logements comportent 3, 4 et 5 pièces et plus)**, en lien avec la structure du parc de logements où les grands logements sont plus présents.

Comparativement à l'ensemble du parc de logements, les petits logements d'1 à 2 pièces qui représentent un peu moins d'un tiers des logements inoccupés (32 %) sont surreprésentés car ces derniers ne représentent que 7 % de l'ensemble du parc de logements.

Nombre de pièces des logements vacants du Pays Sud Toulousain



Source : LOVAC 2023

**En synthèse, la problématique du logement vacant recoupe plusieurs réalités sur le territoire. Nous pouvons identifier deux principales causes :**

■ Des logements vacants principalement du fait de leurs caractéristiques : forme, manque d'entretien / vétusté, taille, configuration, absence d'extérieur ou de stationnement, etc. Ces logements ne répondent plus aux normes, ni aux attentes actuelles de la population. Ils nécessitent des travaux importants (et souvent coûteux) pour être réhabilités et attirer de nouveaux habitants ;

■ Des logements vacants en raison de leur emplacement. Principalement situés en cœur de bourg, ces logements ne bénéficient pas d'un emplacement optimal (ruelles étroites, manque d'ensoleillement, etc.). Ceux-ci subissent également les évolutions récentes liées à la perte de vitalité des centres-anciens, avec le déplacement de la centralité ou la périphérisation des activités commerciales et de certains services.

**La remobilisation du parc vacant va devenir prépondérante dans les années à venir. En effet, dans un contexte de zéro artificialisation nette la reconquête du parc vacant est un enjeu majeur de la politique locale de l'habitat des communes.**



# Le logement social

Le parc de logements sociaux s'est développé jusque dans les années 2018, notamment dans les pôles principaux des territoires. Après un net recul de la production du fait de la crise sanitaire en 2020 et 2021, on constate une reprise récente de la production sociale.

## Un parc de logement social qui s'accroît

**Un logement social ou HLM est un logement construit avec des aides de l'État (les aides à la pierre) et qui est soumis à des règles de construction, de gestion et d'attributions précises.** Les loyers sont également réglementés et l'accès au logement conditionné à des ressources maximales.

Depuis 1979, c'est la signature d'une convention entre le bailleur social (celui qui construit et gère le logement social) et l'État, qui fait entrer un logement dans la catégorie du logement social. On parle de la convention APL (Aide Personnalisée au Logement). Cette convention va déclencher les aides, à la fois pour les locataires, les aides personnalisées au logement, mais également les aides au bailleur pour la construction. C'est cette même convention qui va déterminer le montant du loyer au mètre carré. En effet, c'est l'une des caractéristiques du logement social: la nature du prêt octroyé par l'État pour financer la construction de l'immeuble va déterminer le montant du loyer. Plus les prêts et subventions sont importants, plus le bailleur, en contrepartie, devra appliquer des loyers faibles, destinés à des personnes aux ressources modestes.

Une fois la décision de construction d'un logement social prise par la collectivité, l'État ou par un organisme HLM, la réalisation peut être financée par :

- L'État (essentiellement via des aides fiscales) ;
- Les collectivités territoriales (région, département, agglomération, commune, etc.) ;
- La Banque des territoires qui octroie les prêts à très long terme en s'adossant sur les dépôts de l'épargne populaire comme le livret A. Les prêts sur 30 ou 70 ans constituent près de 75 % du financement ;
- Action logement avec le 1% logement versé par les employeurs ;
- Le bailleur sur ses fonds propres.

### Les différentes catégories de logements sociaux :

Il existe plusieurs catégories de logements sociaux suivant les prêts et subventions accordés aux organismes lors de la construction de l'immeuble.

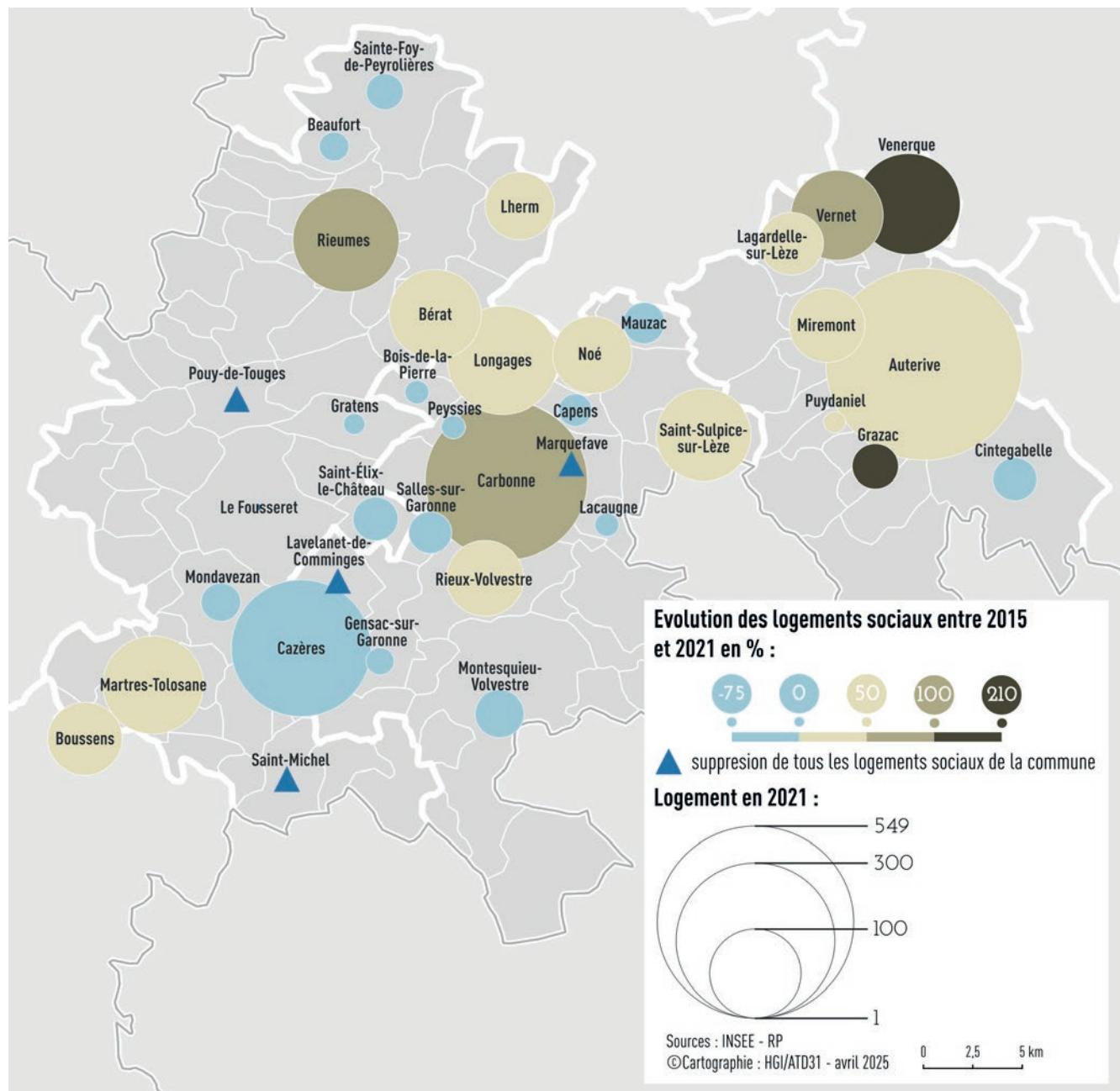
- **le PLAI (prêt locatif aidé d'intégration)** réservé aux personnes en situation de grande précarité qui cumulent des difficultés sociales et économiques. Les loyers sont compris entre 4,56 €/m<sup>2</sup> et 5,97 €/m<sup>2</sup> selon les régions ;
- **le PLUS (prêt locatif à usage social)** correspond aux HLM traditionnelles. Les loyers sont compris entre 5,14 €/m<sup>2</sup> et 6,70 €/m<sup>2</sup> selon les zones. Plus de 80 % des logements sociaux sont régis par ce plafond de loyer et de ressources ;
- **le PLS (prêt locatif social)** finance des logements situés en priorité dans les zones dont le marché immobilier est le plus tendu.

En fonction des financements qu'ils ont apportés (fourniture du terrain, subventions,etc.), les financeurs disposent de quotas d'appartements réservés, pour lesquels ils proposent des candidats locataires qui leur en font la demande, en fonction de leur situation familiale, de leurs revenus et de leur état de précarité. Ces financeurs sont appelés les réservataires et disposent d'un contingent. L'État dispose ainsi d'un contingent préfectoral.

La loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain (loi SRU), dans son article 55, impose aux communes plus de 3 500 habitants qui appartiennent à des agglomérations ou communautés de communes de plus de 50 000 habitants, dont au moins une des communes représente plus de 15 000 habitants, de disposer d'un pourcentage minimum de logements sociaux au sein de leur parc de résidences principales : 25 % ou 20 % dans les territoires moins tendus. **Aucune commune du territoire du Pays Sud Toulousain n'est assujettie à l'article 55 de la loi SRU.**

On comptabilise 2 326 logements sociaux dans le Pays Sud Toulousain en 2024, soit une augmentation du parc social de 26 % depuis 2016. À titre de comparaison, cette progression est de 31 % pour la Haute-Garonne et de 51 % pour le SCoT Nord Toulousain. Les logements sociaux sont présents dans les polarités du territoire, Auterive, Carbonne, Cazères, Longages, Rieumes et, suivant une logique de proximité vis-à-vis des équipements et services.

La plus forte de la production de logements sociaux depuis 2016 est très nettement concentrée sur le Nord du territoire et dans les communes dont la classe de tension du marché du logement est de niveau 2 avec +122 % pour Venerque et +84 % pour Rieumes.



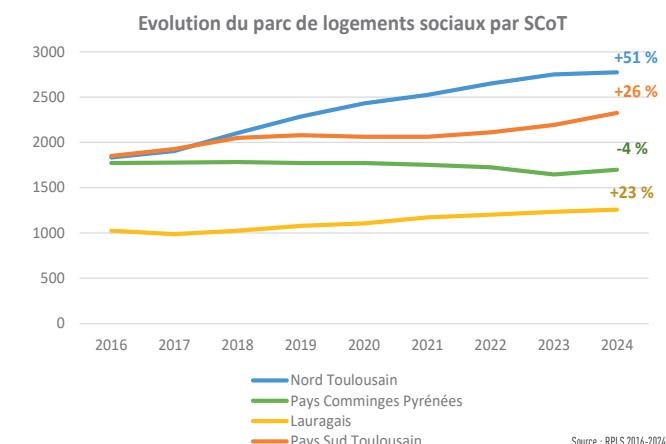


## Les 8 communes ayant plus de 100 logements sociaux en 2024

Nom de la commune	Communauté de communes	Classe de tension	Nombre total de logements sociaux 2024	Évolution 2016-2024
Auterive	Bassin Auterivain	2	459	+29 %
Carbone	Volvestre	2	308	+60 %
Cazères	Cœur de Garonne	3	227	-20 %
Longages	Volvestre	4	139	+36 %
Rieumes	Cœur de Garonne	2	127	+84 %
Venerque	Bassin Auterivain	2	120	+122 %
Martres-Tolosane	Cœur de Garonne	3	113	+5 %
Saint-Sulpice-sur-Lèze	Volvestre	3	100	+18 %

Source : RPLS 2016-2024

L'évolution comparée du parc de logements sociaux sur les autres SCoT périphériques montre une croissance continue du parc social depuis 2016 (excepté pour le SCoT du Pays Comminges Pyrénées). Cet infléchissement de la courbe pourrait être mis en lien avec les classes de tension du marché du logement de 2017 auxquelles sont assujetties les aides à la pierre. Aucune commune en classe 1 et peu de communes en classes 2 sont retenues sur le territoire du Pays Sud Toulousain. Au contraire, les communes du territoire du SCoT Nord Toulousain sont en partie en classe 1 et majoritairement en classe 2 ou 3 ce qui expliquerait la courbe en croissance constante de production de logements sociaux sur ce territoire.



Source : RPLS 2016-2024

**Sur la période 2016-2024, la production de logements sociaux du Pays Sud Toulousain a été plus conséquente dans la Communauté de communes du Bassin Auterivain (+48 %). Le Volvestre a également participé à l'accroissement du parc social (+29 % de 2016 à 2024) et la Communauté de communes Cœur de Garonne y a contribué dans une moindre mesure (+5 %).**

# Les caractéristiques du parc de logements sociaux du Pays Sud Toulousain

On compte 5,6 logements sociaux pour 100 résidences principales dans le Pays Sud Toulousain en 2024. Ce ratio est équivalent sur les territoires de SCoT périphériques. **Les logements sociaux sont concentrés essentiellement dans le SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine** (17,9 logements sociaux pour 100 résidences principales en 2024).

Les logements sociaux du Pays Sud Toulousain sont majoritairement **des logements individuels (55 %)** alors que les logements individuels ne représentent que 15 % du parc social de Haute-Garonne. Les logements sociaux individuels se situent surtout sur la Communauté de communes de Cœur de Garonne (39 % de l'offre du Pays Sud Toulousain).

**Le niveau de vacance des logement sociaux du territoire (2,1 %) est équivalent à celui du département de la Haute-Garonne.** Le territoire de Cœur de Garonne observe le taux le plus élevé avec 2,6 % de logements sociaux inoccupés. Ce niveau de vacance est l'illustration d'une vacance à court terme, qui désigne une période de transition pour le logement (relocation, travaux de remise en état, etc.). Un tel niveau de vacance permet également une rotation dans le parc social et une fluidité des parcours résidentiels.

Comme pour l'ensemble du parc de logements, les logements sociaux du Pays Sud Toulousain sont en majorité **des grands logements (T4 et plus) pour 48 % et seulement 16 % sont des petites typologies (T1 et T2).**

## Les caractéristiques du parc de logements sociaux

	Nombre de logements sociaux 2024	% parmi les résidences principales	Évolution parc social 2016-2024	Part des logements de 1 et 2 pièces 2024	Part des logements individuels 2024	Taux de vacance 2024
Cœur de Garonne	733	4,9 %	+9 %	18 %	68 %	2,6 %
Volvestre	771	6,0 %	+29 %	16 %	51 %	1,8 %
Bassin Auterivain	822	5,9 %	+48 %	14 %	48 %	1,9 %
Pays Sud Toulousain	2326	5,6 %	+26 %	16 %	55 %	2,1 %
Haute-Garonne	104 258	15,3 %	+31 %	33 %	15 %	2,1 %

Source : RPLS 2016-2024

# Une pression sur le parc social du Pays Sud Toulousain qui perdure et s'accentue sur les petites typologies

L'extraction des chiffres du SNE (Système National d'Enregistrement du logement social) montre qu'il y avait 1 458 demandes enregistrées en 2024 pour 305 attributions.

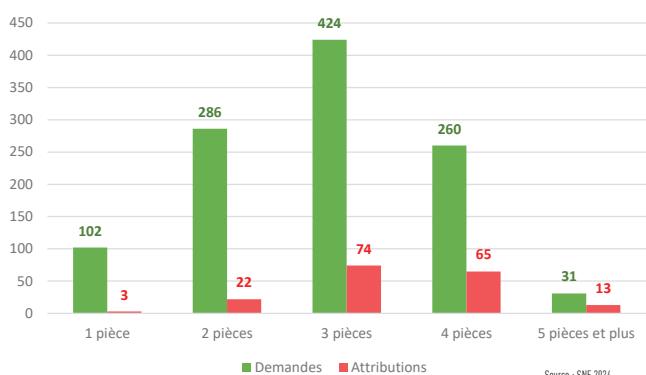
**La pression globale de la demande de logements sociaux sur le territoire est de 4,8 demandes pour 1 attribution en 2024.** À titre de comparaison, le niveau de pression est de 5,7 sur le SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine, de 4,8 sur le territoire du SCoT Nord Toulousain et de 5,6 sur le territoire du SCoT Lauragais. La pression est particulièrement forte dans la Communauté de communes Cœur de Garonne pour laquelle moins d'attributions ont été réalisées en 2024. En 5 ans, il convient toutefois de remarquer que la pression a diminué sur le Sud Toulousain (6,2 demandes pour 1 attribution en 2020).

	Demandes	Attributions	Pression
Cœur de Garonne	452	63	7,2
Volvestre	457	88	5,2
Bassin Auterivain	549	154	3,6
Pays Sud Toulousain	1 458	305	4,8

Source : SNE 2024

Les T3 sont les logements les plus demandés, suivis des T2 et des T4. Néanmoins, même si les T1 sont moins demandés il y a très peu d'attributions. Cela crée une pression très forte, avec 34 demandes de T1 pour 1 attribution, et 13 demandes de T2 pour 1 attribution.

Demandes et attributions par taille de logement





## Chiffres clés

- 45 573 logements en 2021, soit +8 % entre 2015 et 2021, soit +749 logements/an
- 87 % de maisons individuelles (48 % en Haute-Garonne)
- 76 % de propriétaires (52 % en Haute-Garonne)
- 48 % de T5 et plus
- 9 % de logements vacants en 2021 selon l'INSEE, (7 % en Haute-Garonne), soit une progression de 0,5 point entre 2010 et 2021

- 3,4 % de logements vacants depuis + de 2 ans (LOVAC)
- 66 % de logements très anciens (avant 1919) situés en coeurs de bourgs
- Un quart des logements structurellement vacants manquent de confort
- 2 326 logements sociaux en 2024
- 4,8 demandes de logements sociaux pour 1 attribution en 2024

## Atouts

- Une part importante de maisons individuelles qui reste stable
- Une augmentation des maisons individuelles groupées après 2010, découlant d'opérations d'aménagement de lotissement
- Une part importante de propriétaires qui a tendance à augmenter
- Une majorité de grands logements (T5 et au-delà)
- Une progression de la production de logements sociaux, avec un infléchissement en période de crise sanitaire (2020-2021)
- 1 nouvelle aire d'accueil des gens du voyage à Carbonne

## Faiblesses

- Une vacance importante qui va en s'accroissant (+25 % en 11 ans), située principalement dans les centres-bourgs et en majorité dans les logements familiaux
- Un parc de logements assez ancien et passablement dégradé
- Un manque de logements de petites typologies pour répondre à certains types de populations (jeunes, personnes âgées, couples sans enfants),
- Une offre en aires d'accueil pour les gens du voyage à développer

## Opportunités

- La mise en œuvre de politiques locales de rénovation et d'amélioration de l'habitat
- La mise en place de politiques de locales de l'habitat (PLH Cœur de Garonne approuvé, PLH du Volvestre en cours, PLH du Bassin Auterivain et préfiguration)
- La mise en place de nouvelles formes d'habitat comme sur Cazères, Bérat, Carbonne, Montbrun-Bocage

## Menaces

- Une dégradation et un accroissement du parc de logements vacants
- Des centres-bourgs qui continuent de se dégrader et de se désertifier
- Une production de logements sous forme de lotissements, en étalement urbain
- Un désengagement des bailleurs sociaux sur le territoire

## Enjeux

- Réduction du parc de logements ancien en mauvais état et énergivores
- Soutien à la rénovation des logements les plus dégradés et/ou énergivores
- Remobilisation des logements vacants, notamment dans les centres bourgs afin de soutenir leur revitalisation
- Maintien de la dynamique de création du logement social

- Développement d'une offre de logements adaptée à l'ensemble des besoins des populations (jeunes, personnes âgées, familles, etc.), dans une logique de parcours résidentiel
- Adaptation des logements au vieillissement de la population et au handicap
- Développement de l'accueil des populations voyageuses



Quartier Libre-Lèze à Saint Sulpice-sur-Lèze - HGI

## **Caractéristiques des équipements et des services**

- Des équipements largement représentés par les services aux particuliers
- Un territoire fortement influencé par les pôles de services supérieurs et intermédiaires limitrophes
- Une polarisation importante des équipements et des services qui maille le territoire
- Des temps d'accès inégaux, plus importants à mesure de l'éloignement à la métropole et fortement liés aux dynamiques démographiques

## **L'offre de services au public**

- Une offre conséquente d'accueil de la petite enfance, malgré des besoins insatisfaits en accueil collectif et des disparités territoriales
- Une offre scolaire primaire, élémentaire et collège dense et relativement bien répartie sur le territoire avec un retard sur l'offre lycée
- Un nombre de places d'hébergements insuffisant et une faible proportion de personnes âgées qui tend à augmenter
- Une offre médicale relativement bien répartie mais un déficit important de certains services
- Un accès aux services publics et sociaux regroupé et optimisé
- Un territoire bien équipé pour les sports et loisirs et plus dépendant de la métropole pour l'offre culturelle



# ÉQUIPEMENT

L'accessibilité des équipements et services est un enjeu majeur d'attractivité des territoires. Le territoire doit trouver le juste équilibre entre un maillage suffisant d'équipements et services permettant de diminuer les trajets et faciliter l'accessibilité aux personnes les plus défavorisées et la nécessaire viabilité du maintien du service dans les milieux ruraux.

L'analyse de la structure démographique des ménages permet par ricochet de mettre en lien les besoins des équipements et services gérés par les collectivités comme les équipements dédiés à la petite enfance, à l'enfance et aux adolescents, aux personnes âgées, etc.

Le territoire du Pays Sud Toulousain connaît un accroissement d'équipements et de services mais qui n'est pas suffisant par rapport à l'accroissement de population. Le Pays Sud Toulousain est très influencé par la présence de Muretain Agglo et de Toulouse Métropole pour les équipements et services les plus structurants. Les services de proximité restent bien présents sur le territoire avec toutefois des inégalités notamment dans les communes rurales des coteaux.



# Caractéristiques des équipements et des services

Le Pays Sud Toulousain présente essentiellement des services aux particuliers et de proximité qui sont bien répartis sur le territoire. La polarisation de ces équipements se fait essentiellement dans les communes principales du territoire et en lien avec l'accueil de la population. Le territoire est sous forte influence de la métropole toulousaine et Muretain Agglo, qui polarisent un grand nombre d'équipements.

## Des équipements et services largement représentés par les services aux particuliers

**4 615 équipements sont recensés en 2023 sur la Base Permanente des Équipements de l'INSEE.** Les services aux particuliers représentent 55 % des équipements recensés par l'INSEE sur le territoire en 2023. Ces services sont très variés : 13 % des services sont des maçons, 12 % des plâtriers/paintres, 10 % des menuisiers charpentiers serruriers et 9 % des restaurants et restauration rapide.

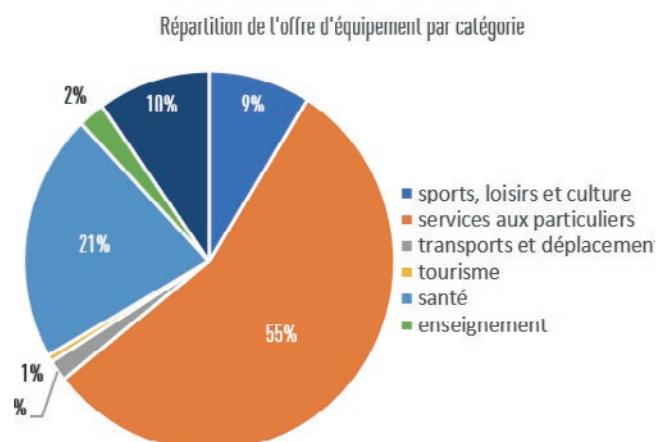
21 % des équipements sont liés à la santé avec pour 22 % d'infirmiers, 15 % de masseurs kinésithérapeutes et 11 % de médecins généralistes.

9 % des équipements sont associés à la culture aux loisirs et aux sports, avec 14 % de ces équipements pour les boules, 14 % pour les terrains de grands jeux et 13 % pour les tennis et 10 % aux bibliothèques.

10 % sont représentées par les commerces dont 18 % sont des boulangeries.

Les équipements liés à l'enseignement représentent 2 % des équipements et sont représentés par des écoles primaires et maternelles pour la majorité (62 écoles élémentaires et 27 maternelles) et 9 collèges et 4 lycées.

Les équipements liés aux transports sont représentés pour 84 % par des taxi-VTC.



Source : INSEE, BPE 2023

Un focus est fait sur les services et le commerce dans la partie Économie



Bibliothèque de Carbonne - HGI



## Un territoire fortement influencé par les pôles de services supérieurs et intermédiaires limitrophes

Le territoire du Pays Sud Toulousain compte un total de 4 615 équipements et services, soit un ratio de **21,5 habitants par équipement**. Le Pays Sud Toulousain est sous influence des territoires voisins afin d'avoir accès à une gamme complète d'équipements et de services, notamment la métropole toulousaine et du Muretain Agglo qui polarisent un grand nombre d'équipements. À titre d'exemple, le Pays Comminges Pyrénées compte moins d'habitants par équipement (20 habitants/équipement), étant moins influencé par des territoires voisins qui polarisent un grand nombre d'équipements.

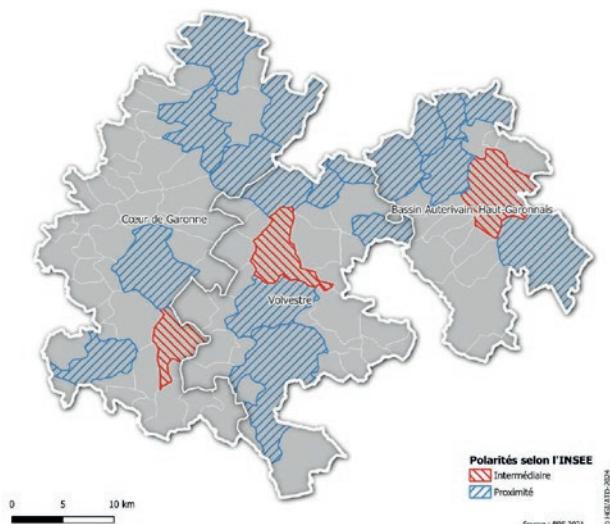
L'offre d'équipements présente sur le territoire du SCoT est principalement **une offre de proximité caractéristique d'un territoire rural ou d'un territoire influencé par des polarités proches**, soit 73 % des équipements et services recensés sur le territoire, soit près de 3 367 sont des équipements du quotidien.

Ces services regroupent les commerces de proximités : tels que les boucheries, boulangeries, fleuristes, supérettes et épiceries ; les écoles élémentaires et primaires ; les services de santé de proximité tels que : les dentistes, infirmiers, médecins généralistes, pharmacies ; les services aux particuliers tels que bureau de poste, coiffeurs, restaurants, les bibliothèques, boulodrome, etc. Seule une commune n'a aucun équipement de proximité.

19 % (soit près de 858) sont des équipements intermédiaires et 4 % (soit 202) sont des équipements supérieurs répartis sur 32 communes. La moitié de l'offre en équipements supérieurs est centrée sur Auterive, Carbonne, Rieux-Volvestre et Cazères. Il s'agit essentiellement d'hypermarché, parfumerie-cosmétique, lycée d'enseignement professionnel, accueil/hébergement d'handicapés, médecins spécialisés, cinémas, etc.

## Une polarisation importante des équipements et des services qui maille le territoire

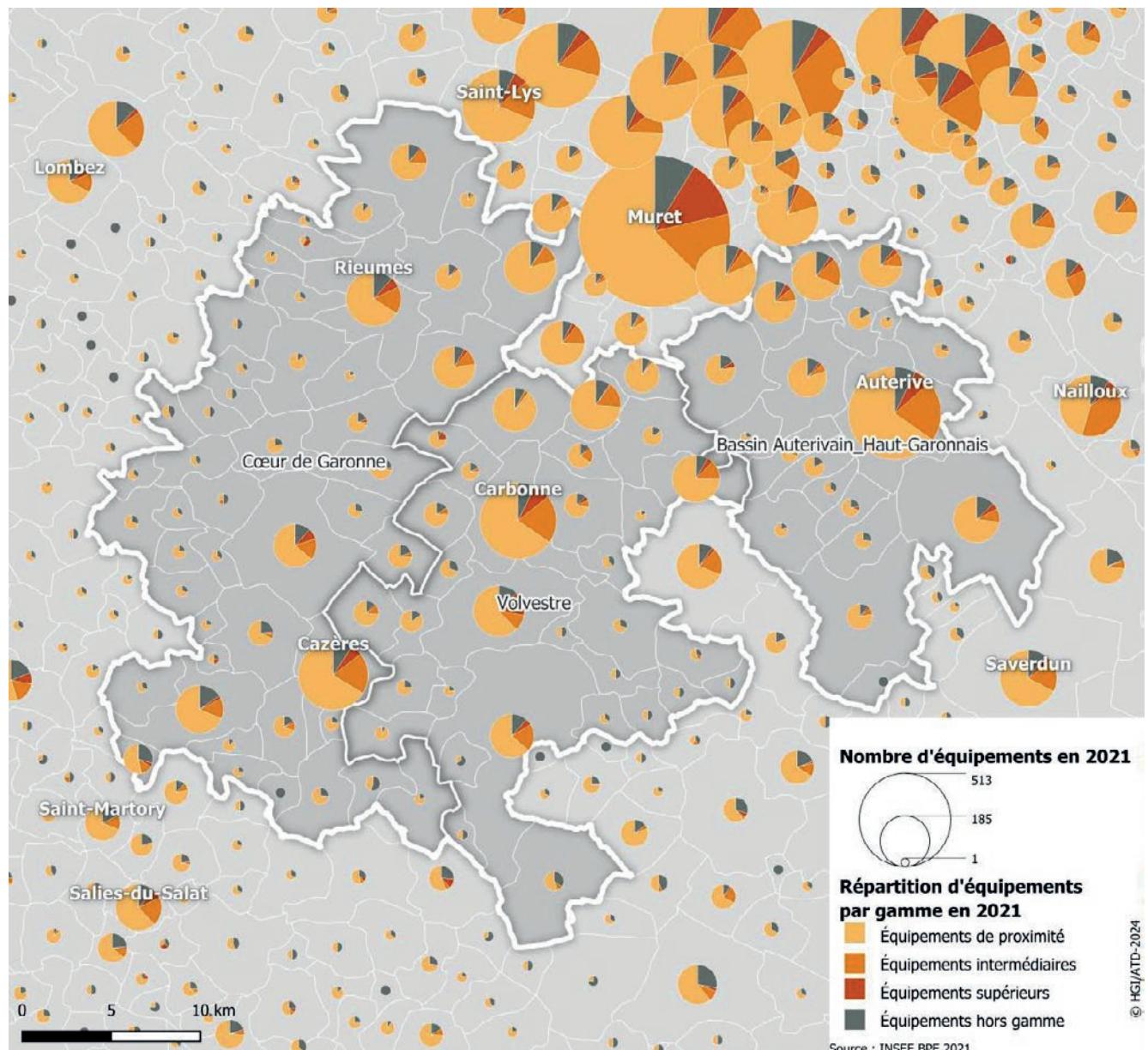
Les pôles de services selon la définition de l'INSEE sur la base permanente des équipements 2021 fait ressortir 3 pôles intermédiaires, 21 pôles de proximité et 0 pôles supérieur.



Les 24 pôles de services du territoire sont relativement bien répartis. On observe cependant que la moitié des pôles se concentre à la frange nord du territoire. La frange sud-sud-est du territoire est moins bien maillée, notamment au sein

de la Communauté de communes du Volvestre, obligeant les habitants à se déplacer pour accéder aux équipements et services du quotidien. Ces communes sont également attirées par les pôles de services ariégeois.

Pôle intermédiaire	Pôle de proximité
AUTERIVE	BEAUMONT-SUR-LÈZE
CARBONNE	BÉRAT
CAZÈRES	CINTEGABELLE
	LE FOUSSERET
	LAGARDELLE-SUR-LÈZE
	LHERM
	LONGAGES
	MARTRES-TOLOSANE
	MAUZAC
	MIREMONT
	MONTESQUIEU-VOLVESTRE
	NOE
	RIEUMES
	RIEUX-VOLVESTRE
	SAINTE-FOY-DE-PEYROLIERES
	SAINT-SULPICE-SUR-LEZE
	VENERQUE
	VERNET



#### Pôle de services d'après l'INSEE

Commune ou unité urbaine disposant d'au moins la moitié des équipements de la gamme auquel il appartient.



# Des temps d'accès inégaux, plus importants à mesure de l'éloignement à la métropole et fortement liés aux dynamiques démographiques

Les conditions d'accès des habitants aux services, notamment ceux de proximité et ceux liés aux différents modes de vie, constituent un enjeu important des politiques publiques territoriales. L'accessibilité des services est fonction de plusieurs facteurs (distance, coût, horaires, informations sur leur existence et leurs conditions d'utilisation) et la question des temps de trajet en est l'un des critères prépondérants, notamment dans les espaces de faible densité de population.

Cette classification montre que les temps d'accès moyen aux différents équipements de chacun des paniers présentent des disparités territoriales importantes. C'est au sein des communes aux franges Ouest et Sud/Sud-Est du territoire que les disparités sont les plus importantes, quel que soit le panier observé. Ce sont également des communes peu denses où la population diminue ou stagne.

## « Paniers » de l'INSEE

La cartographie par panier a été réalisée dans le cadre d'une réflexion menée à l'échelle nationale entre le CGET et l'INSEE, qui a donné lieu à la publication d'études régionales. Chaque panier a été constitué à partir d'une réflexion sur les besoins propres à la population de chaque tranche d'âge.

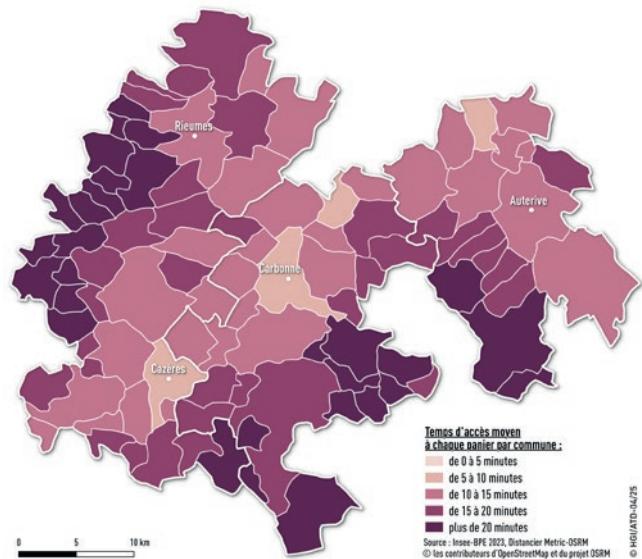
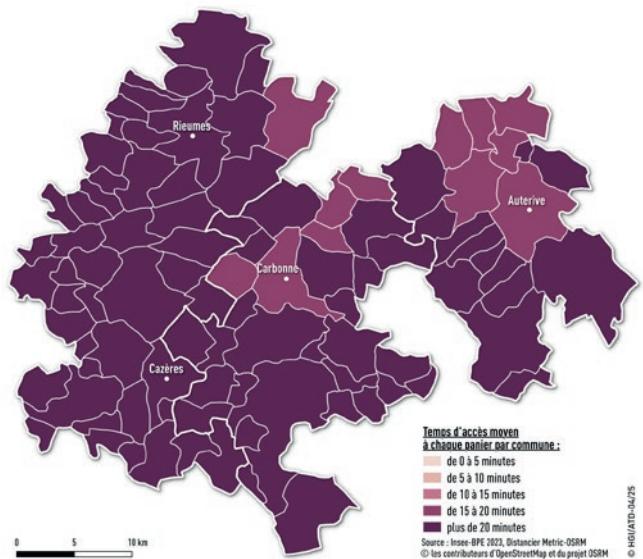
- Panier « jeunes » : ciblé sur les 19-29 ans, met l'accent sur les équipements type sport, santé, emploi, enseignement supérieur (sauf collèges et lycées).
- Panier « parents » : ciblé sur les familles avec au moins un enfant de moins de 18 ans, incluant les équipements de santé, culture, éducation.
- Panier « séniors » : ciblé sur les plus de 65 ans, visant un spectre d'équipements assez large comprenant santé, sport, soins à domicile, services d'aides...
- Panier « vie courante » : construit à partir de services dont la fréquentation d'usage et le besoin au quotidien sont les plus importants.

Les temps d'accès pour les paniers « jeunes » et « parents » sont supérieurs à 15 minutes sur plus de 90 % des communes du territoire du Pays Sud Toulousain, et supérieurs à 10 minutes pour 60 % des communes en ce qui concerne le panier senior. Le panier « jeunes » est le plus concerné par des temps d'accès importants alors que c'est là où se concentrent les moins de 20 ans. Seules 6 communes (Carbone, Capens, Mauzac, Le Vernet, Lagardelle-sur-Lèze et Noé) sont en-deçà des 15 minutes du fait de leur proximité avec le Muretain.

L'analyse du panier « vie courante » donne une vision globale du degré d'accessibilité de la population aux équipements considérés comme essentiels dans la vie courante. Ce panier regroupe à la fois les commerces (boulangeries, supermarchés, etc.), des établissements d'enseignement (écoles, collèges, lycées), des services de soins de première nécessité, des services pour les personnes âgées et les jeunes enfants.

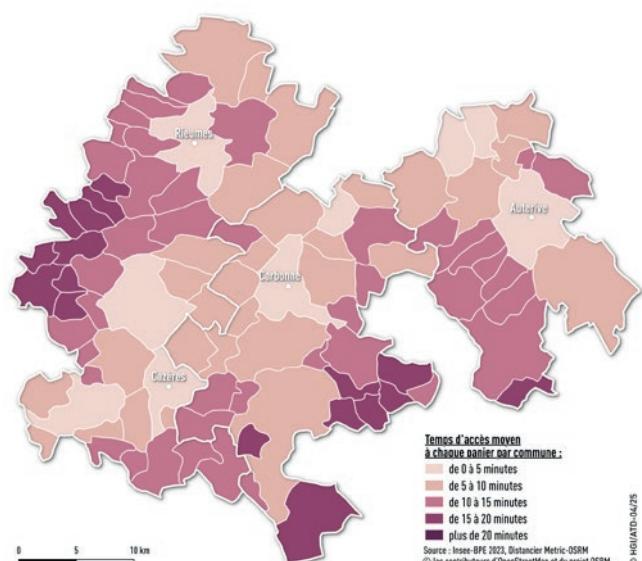
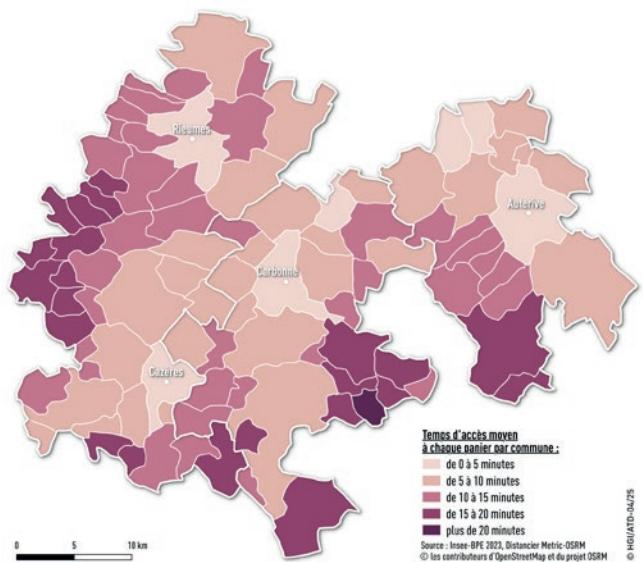
Au sein du territoire du SCoT, 85 % de la population vivant sur 46 communes accède à chacun des équipements du panier « vie courante » en 10 minutes ou moins, et 38 % en 5 minutes ou moins sur 9 communes.

**Globalement, le territoire bénéficie d'une assez bonne accessibilité avec un temps d'accès au panier «vie courante» 15 minutes ou moins sur 87 % des communes (cette part était toutefois de 97 % en 2017). On observe également des disparités, comme pour les autres paniers, entre les communes proches de la métropole, les communes au centre, en plaine et les communes aux franges.**



Panier « jeunes »

Panier « parents »



Panier « seniors »

Panier « vie courante »



# L'offre de services au public

Une offre de service au public plutôt conséquente jusqu'au collège, et le niveau lycée qui s'étoffe avec un nouveau lycée à Cazères et un en prévision à Auterive. Le territoire est vieillissant et l'offre d'hébergement pour les personnes âgées n'est pas suffisante face à cet enjeux. Les enjeux d'accès aux soins sont aussi importants, notamment dans les territoires ruraux.

## Une offre conséquente d'accueil de la petite enfance, malgré des besoins insatisfaits en accueil collectif et des disparités territoriales

Concernant l'accueil individuel, 591 assistantes maternelles sont réparties sur 69 communes du territoire du Pays Sud Toulousain, pour une capacité totale d'accueil individuel de 1 838 places. Concernant l'accueil collectif, la petite enfance dispose également de 2 établissements d'accueil pour les jeunes enfants avec un total de 620 places en 2023 (contre 598 places en 2019). Ainsi au total, le territoire du SCoT dispose de 2 458 places d'accueil pour la petite enfance. (source : CD31, 2023).

Le taux de couverture de capacité théorique d'accueil des enfants de moins de 3 ans par les modes d'accueil « formels » pour 100 enfants de moins de 3 ans est de 66,4 places pour 100 enfants de moins de 3 ans pour le Bassin Auterivain (contre 63,6 en 2019), 60,5 places pour le Volvestre (contre 58,2) et de 54,1 places pour Cœur de Garonne (contre 51). En dehors du la Communauté de communes Cœur de Garonne qui présente un certains nombre de petites communes plus rurales, le taux de couverture d'accueil des jeunes enfants est meilleur que celui de la Haute-Garonne (56,8), surtout dans le Bassin Auterivain très attractif pour la migration résidentielle notamment de familles. (Source : DataCaf (ONPE, Cnaf, Drees, Insee, MSA, Depp, Acoss)).

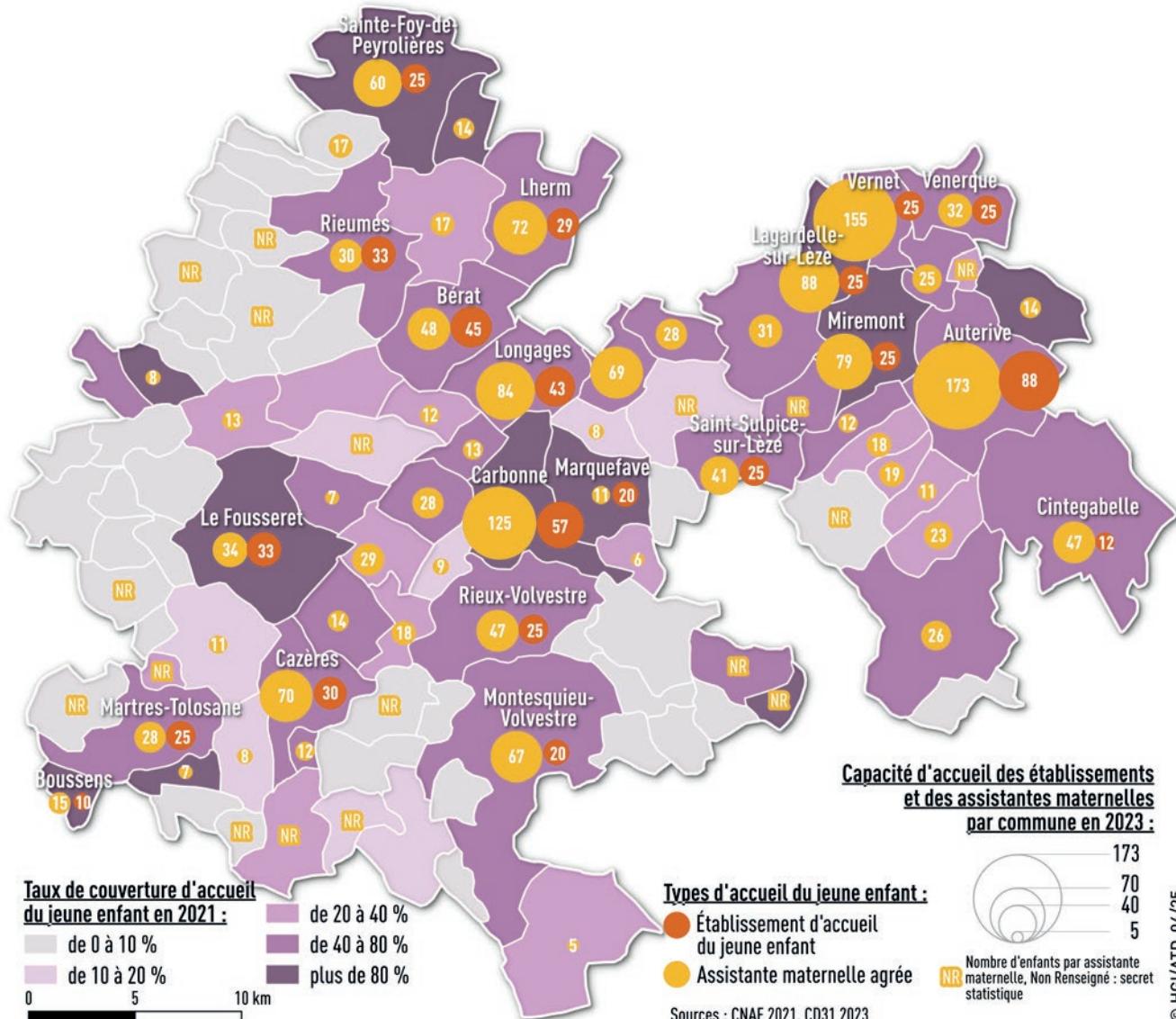
Ces chiffres sont toutefois à relativiser, car ils ne prennent pas en compte certains facteurs :

- de nombreux parents au foyer gardent leurs enfants à domicile (ou par la famille) ;
- certaines familles bénéficient des structures d'accueil des territoires voisins du SCoT ;
- les places disponibles chez les assistantes maternelles peuvent également être occupées par de l'accueil péri-scolaire ;
- certains enfants sont scolarisés à partir de 2 ans (taux départemental de 5,6 % en 2013 selon l'enquête PMI de la DREES).

Localement, des disparités sont observées, l'accueil des enfants se faisant prioritairement dans les communes les plus peuplées dans les vallées de la Garonne, de l'Ariège et de l'Arize et tout l'arc de cercle au Nord du territoire. L'accueil en assistante maternelle est assez bien réparti sur tout le territoire du Pays Sud Toulousain.



Crèche de Rieux-Volvestre - PETR Sud Toulousain





## Une offre scolaire primaire, élémentaire et collège dense et relativement bien répartie sur le territoire avec un retard sur l'offre lycée

L'école est un des services les plus structurants pour les territoires. En effet, le maillage des écoles et leur accessibilité pour les enfants et leurs parents est un élément majeur de la qualité de vie de la population et un facteur d'attractivité pour les nouveaux résidents.

Le territoire du Pays Sud Toulousain dispose de 101 établissements scolaires à la rentrée 2024 implantés sur 55 communes :

- 26 écoles maternelles publiques pour 2 633 élèves ;
- 37 écoles élémentaires publiques pour 4 516 élèves ;
- 22 écoles primaires publiques pour 2 259 élèves ;
- 4 écoles primaires privées pour 306 élèves ;
- 10 collèges pour 5 304 élèves ;
- 1 lycée privé agricole pour 140 élèves ;
- 1 lycée professionnel public pour 746 élèves.

L'offre scolaire élémentaire et primaire est assez bien répartie sur l'ensemble du territoire du SCoT, notamment au sein des communes en plaine et des communes les plus denses. Chaque intercommunalité possède également 2 à 4 collèges et ils sont répartis sur l'ensemble du territoire.

Le territoire compte un seul lycée privé agricole situé à Rieumes et un lycée général et technologique avec une section professionnelle dans le domaine du tourisme et de l'artisanat d'art qui a ouvert ses portes à Cazères en 2020.

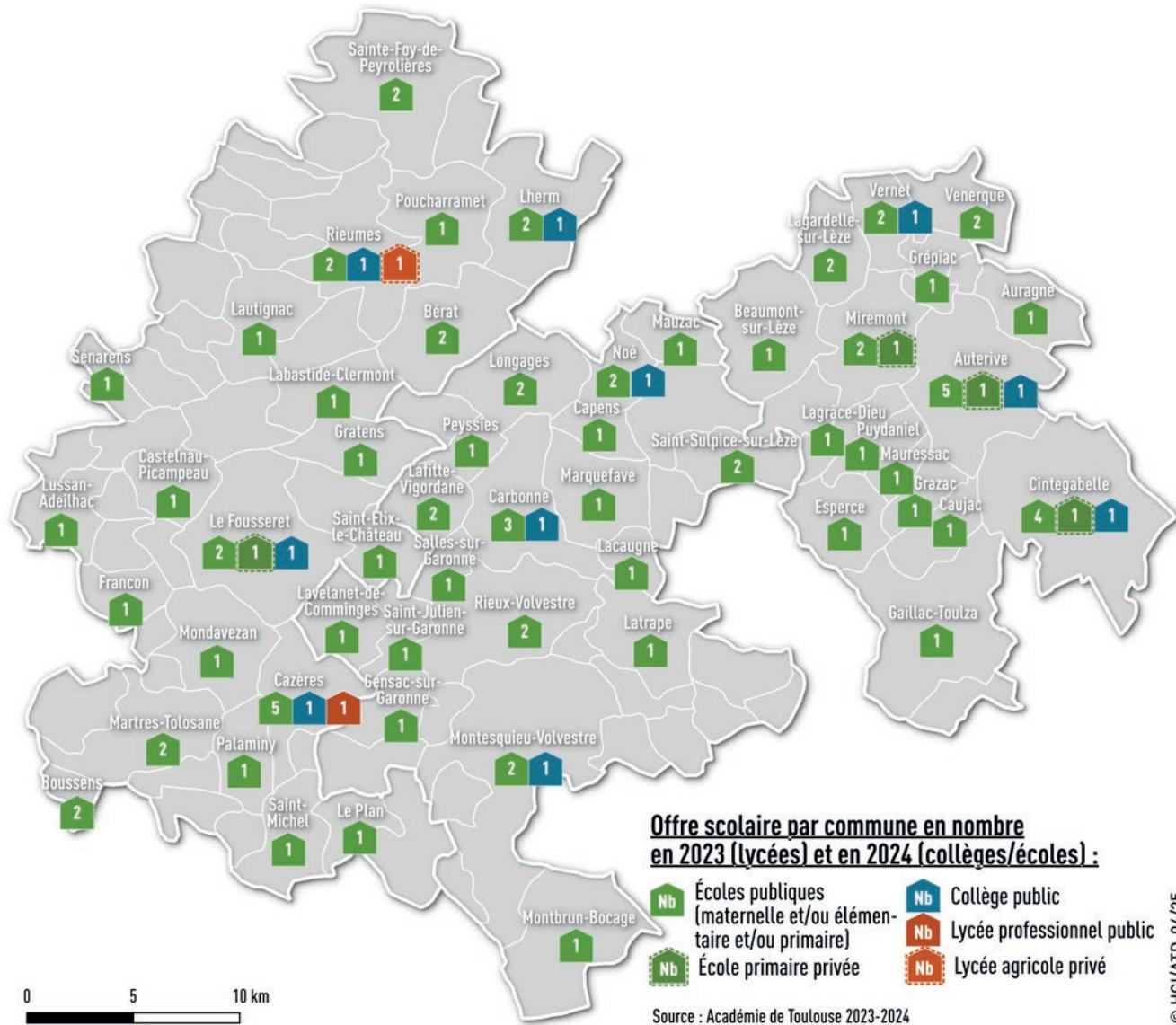
La région a annoncé l'ouverture d'un nouveau lycée à Auterive pour une capacité de 1 050 élèves. Après une phase de fouilles archéologiques obligatoires, les travaux du lycée ont débuté fin 2023 pour une ouverture aux élèves à la rentrée 2025/2026, sur le site dit «La Vernière», situé entre la route de Grazac et la route de Caujac.

Le Pays Sud Toulousain est aussi entouré de nombreux établissements scolaires des territoires voisins. Toutefois, le temps de trajet des lycéens pour se rendre dans leur établissement semble important au regard de la distance de nombreuses communes à un lycée, qu'il soit dans le territoire ou non.

L'offre d'enseignement supérieure étant absente du territoire, les jeunes originaires du territoire sont contraints de rejoindre la métropole toulousaine qui propose un grand choix de formation post-bac, ou d'aller vers d'autres pôles universitaires plus éloignés. Le Pays Sud Toulousain compte près de 13 426 jeunes entre 15 et 29 ans en 2020 représentant 14 % de la population, l'ouverture de 2 lycées sur le territoire va permettre de répondre à l'offre des étudiants de 15 à 18 ans.



École à Lagardelle-sur-Lèze - HGI



Évolution des effectifs scolaires par types entre 2020 et 2024 sur le Pays Sud Toulousain

Années	Écoles maternelles publiques	Écoles primaires privées	Écoles primaires publiques	Écoles élémentaires publiques	Écoles élémentaires privées	Collèges	Lycées professionnels publics	Lycée agricole
2024	2633	306	2259	4516	0	5304	/	/
2023	2 564	299	2 270	4 543	0	5223	746	140
2022	2646	272	2087	4689	30	5264	761	132
2021	2621	252	1826	4960	27	5339	540	129
2020	2582	265	1835	5188	24	5195	304	128

Source : Rectorat 2024



## Un nombre de places d'hébergements en augmentation mais qui reste insuffisant

**Le territoire du Pays Sud Toulousain dispose de 28 structures d'accueil disposant de 1 194 places pour personnes âgées** (hébergement et accueil de jour), dont 25 sont des EHPAD disposant de 1 037 places. Cela représente un ratio de 206 places d'hébergements pour 1 000 habitants de plus de 80 ans. (Source : CD31, 2024)

La prise en charge des personnes âgées au sein des structures d'hébergements du territoire est supérieure à celles du SCOT Nord Toulousain (197 places pour 1 000 habitants de plus de 80 ans), du Pays Comminges Pyrénées (192 places pour 1 000 habitants de plus de 80 ans), de la Haute-Garonne (170 places pour 1 000 habitants de plus de 80 ans) et du Pays Lauragais (113 places pour 1 000 habitants de plus de 80 ans).

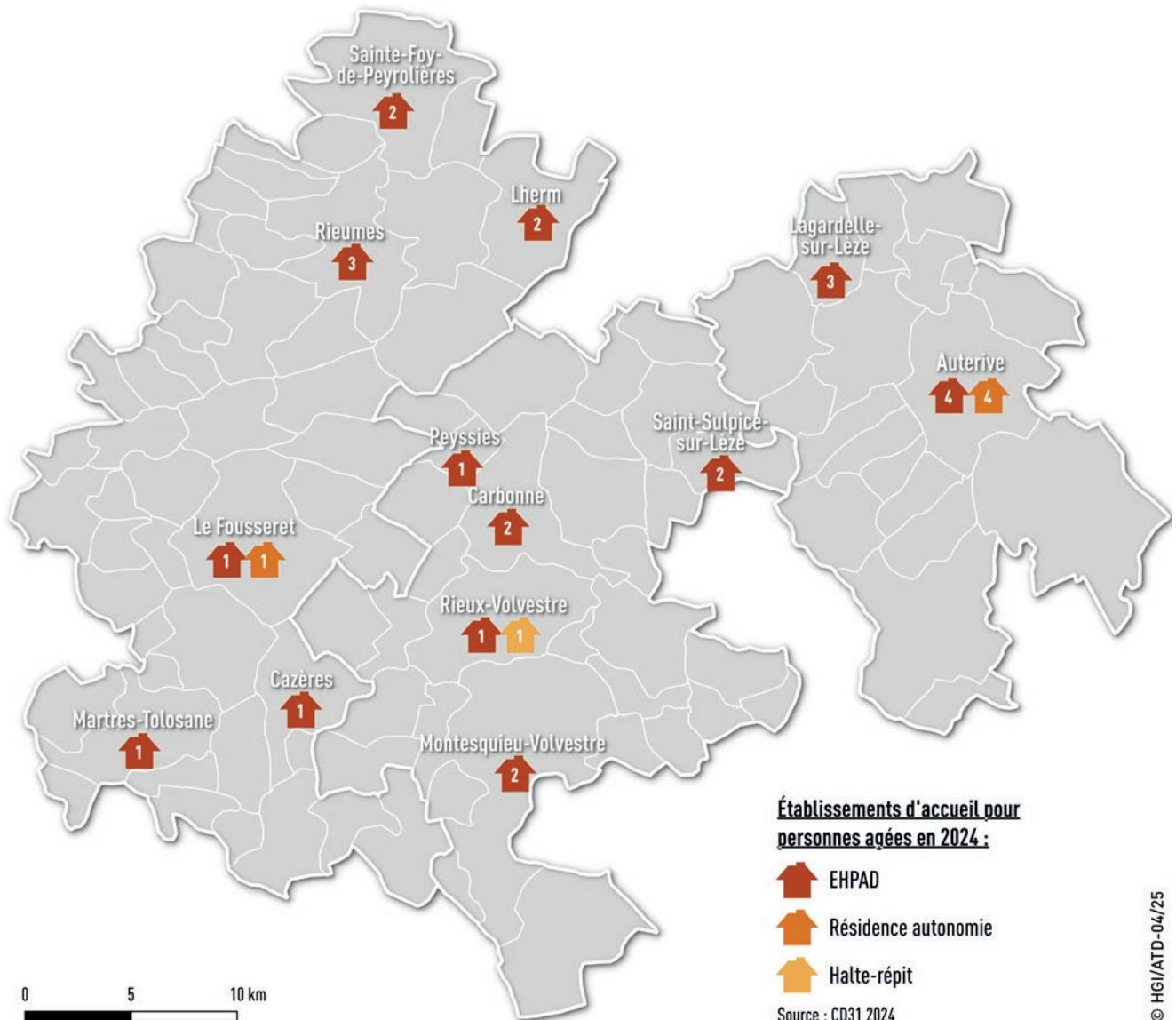
Même si le Pays Sud Toulousain compte une faible proportion des plus de 80 ans (5,8 %) pour 5 787 personnes de plus de 80 ans, les besoins semblent insatisfaits puisque la capacité d'hébergements est largement inférieure au nombre de personnes susceptibles d'être accueillies au sein de ces structures. D'autant plus que cette proportion augmente avec le vieillissement de la population. En 2008 les personnes de plus de 80 ans représentaient 5 % de la population.

Le Schéma départemental en faveur des personnes âgées 2024-2028 de la Haute-Garonne prévoit un accroissement de la population âgée de 60 ans ou plus, de 14% entre 2020 et 2028 (passant de 310 742 à 354 237 personnes) et même de 47,2% entre 2020 à 2050 (457 300 personnes de plus de 60 ans projetés à horizon 2025). Ce phénomène de gérontocroissance devrait s'accroître au sein de tous les territoires haut-garonnais.

Le territoire du Pays Sud Toulousain devrait être confronté à une des plus fortes progressions de la population âgée. De plus, les effectifs n'évolueront pas de la même façon en fonction des classes d'âges considérées. La population âgée de 75 ans ou plus, population la plus susceptible d'être prise en charge en structures d'hébergements, devrait augmenter de 2,2 % par an durant la même période sur l'ensemble du territoire haut-garonnais.

Les personnes âgées vivent toutefois de plus en plus longtemps chez elles, malgré une perte d'autonomie, et rentrent de plus en plus tardivement en établissement (86 ans en moyenne, pour un séjour de 2 ans et demi seulement). C'est notamment possible grâce au développement :

- des dispositifs de soutien à domicile et d'accompagnement dans le parcours résidentiel, tels que les haltes répit, avec une offre conséquente sur le département, même si cette offre est concentrée à 50 % sur Toulouse ;
- de l'adaptation des logements des personnes âgées, dans l'optique de préserver leur autonomie ;
- d'offres intermédiaires et alternatives au « tout domicile » ou « tout établissement » comme les résidences autonomie qui sont des hébergements non médicalisés.



© HGI/ATD-04/25



## Une offre médicale relativement bien répartie, mais un déficit important de certains services

Le territoire du Pays Sud Toulousain dispose de 9 établissements hospitaliers répartis sur les trois intercommunalités et sur lesquels s'appuie l'offre d'établissements de santé. Six de ces structures, relevant du Centre Hospitalier Marchand dédié à la psychiatrie de l'enfant à l'adulte, sont en train d'être regroupées à Carbonne pour une meilleure fluidité et coordination des prises en charges et une meilleure spécification des accueils.

Les structures restantes sont privées et assez spécialisées (une polyclinique orientée vers la gériatrie à Lagardelle-sur-Lèze, une clinique dédiée à la rééducation fonctionnelle à Gaillac-Toulza, un centre pour personnes atteintes de sclérose-en-plaques à Rieux-Volvestre).

Le territoire ne dispose d'aucun Centre Hospitalier généraliste, ni de maternité ou d'urgence. Le Centre Hospitalier le plus proche au nord est celui de Toulouse et au sud celui de Saint-Gaudens. (Source : Finess)

### Nombre d'équipements pour 10 000 habitants

	Médecins généralistes	Spécialistes	Infirmiers	Kinésithérapeutes	Dentistes	Pharmacies
Cœur de Garonne	9,4	1,1	21,7	12,8	6,0	2,8
Bassin Auterivain	10,2	3,2	12,6	12,6	5,8	2,6
Volvestre	10,1	5,2	19,8	13,6	6,8	2,3
Pays Sud Toulousain	9,9	3,1	18,0	13,0	6,2	2,6

Source : BPE 2023

Du point de vue de l'offre libérale, le territoire compte 99 médecins généralistes en 2024, soit un ratio de 9,9 médecins généralistes pour 10 000 habitants. Cette densité est proche de la moyenne nationale de 9,4 médecins pour 10 000 habitants, ainsi que des densités relevées en Haute-Garonne (11 médecins pour 10 000 habitants en Haute-Garonne). Le recrutement difficile des médecins ainsi que leur vieillissement, rendent toutefois préoccupantes les perspectives de la démographie médicale au sein du territoire pour les années à venir.

Le territoire dispose également de 26 pharmacies, soit 2,6 pour 10 000 habitants en 2024, relativement bien réparties sur l'ensemble du Pays.

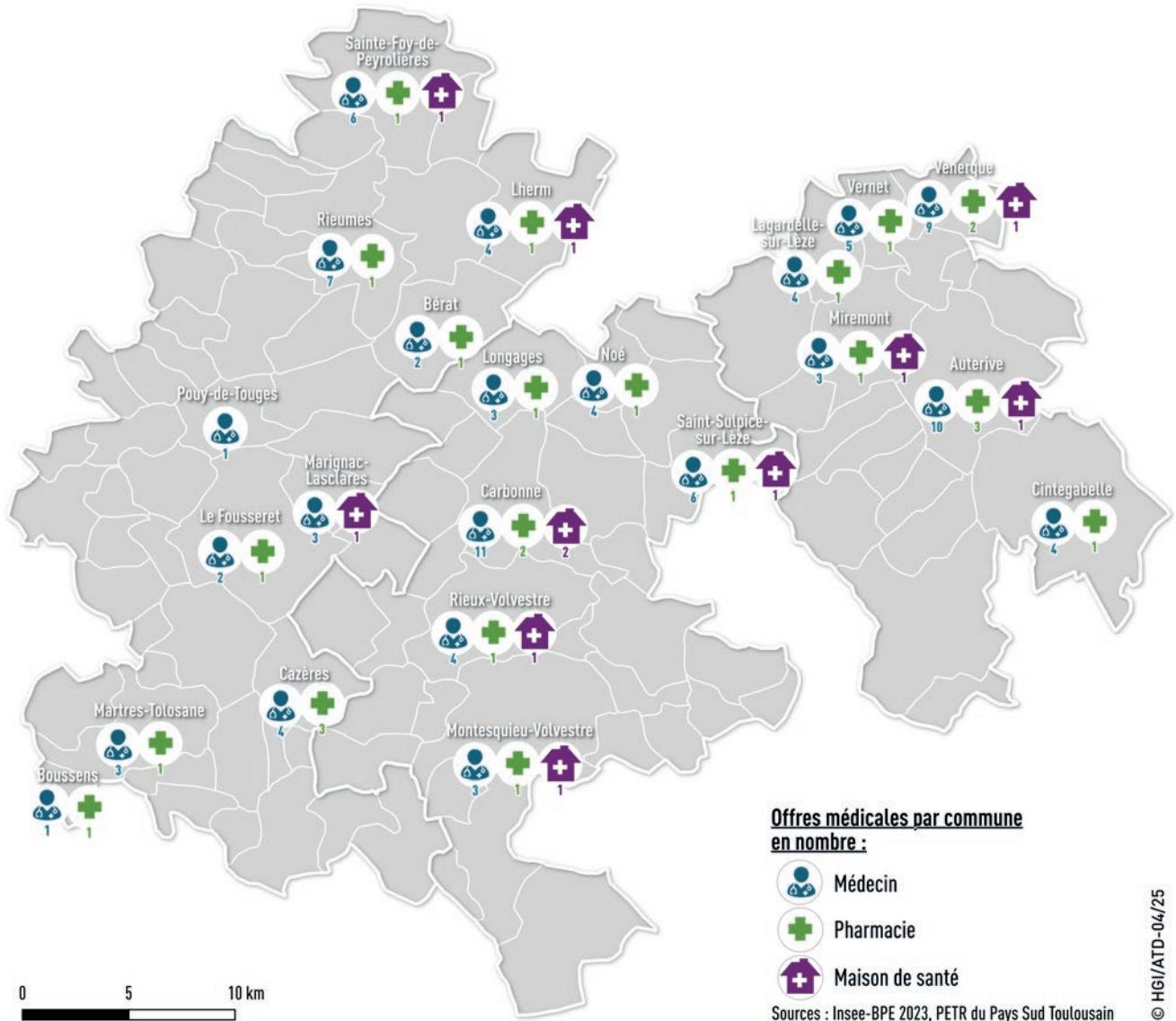
L'analyse de la densité de l'offre de soins au sein des intercommunalités montre un déficit de plusieurs services, notamment les pharmacies et les spécialistes. Ces derniers sont peu nombreux et situés principalement sur les pôles (hors Rieumes) et sur Rieux-Volvestre qui compte 10 spécialistes en radiodiagnostic et imagerie médicale sûrement en mien avec le centre de sclérose en plaques). Plus largement, il y a un seul spécialiste en pédiatrie et seulement quatre en gynécologie/obstétrique.

L'offre médicale existante est relativement bien répartie sur l'ensemble du territoire, avec des ratios allant de 9,4 à 10,2 médecins généralistes pour 10 000 habitants. L'est du territoire ressort comme la zone la moins densément couverte en médecins généralistes, chirurgiens-dentistes et spécialistes.

Néanmoins, la répartition est très inégale sur le territoire et l'écart tend à se creuser avec le temps, ainsi selon le Conseil National de l'ordre des médecins, la densité de médecins généralistes pour 10 000 habitants passe de 10,7 à 10,4 entre 2011 et 2021 pour le Volvestre et de 12 à 9,5 pour le Bassin Auterivain et cette offre chute de 10,9 en 2011 à 8 pour Cœur de Garonne qui est de plus une Communauté de communes présentant aussi un profil de population plus âgées et plus fragile.

La présence de maisons de santé pluridisciplinaires (9 sur le territoire) et de 3 MDS, comme le développement des services d'aides à domicile ou encore le développement de la télémédecine sont des alternatives pour garantir l'accès aux soins d'une partie de la population.

Concernant le handicap, le territoire est bien pourvu en établissements et services en plus du Centre Hospitalier Marchand, que ce soit pour l'enfance et les adultes. Il dispose notamment pour l'enfance et la jeunesse handicapée de 3 Instituts Médico-Éducatifs, d'un Institut Thérapeutique Éducatif et Pédagogique et de deux services d'éducation spéciale et de soins à domicile. Pour les adultes handicapés, le territoire dispose de 2 foyers d'accueil médicalisé, 4 foyers d'hébergement ainsi que 4 foyers de vie. Des établissements et des services d'accompagnement complètent l'offre.



Le Contrat Local de Santé du Pays Sud Toulousain est présenté dans l'EIE fiche « Santé »



## Un accès aux services publics et sociaux regroupé et optimisé

**Les Maisons des Solidarités (MDS) du Conseil départemental de la Haute-Garonne** couvrent l'ensemble du territoire : les zones urbaines, périurbaines, rurales et de montagne, proposant ainsi à tous les usagers le même service de proximité. Dans chacune des MDS, sur place ou à domicile, un personnel accompagne la population dans les compétences et missions du département :

- accompagnement des familles ;
- protection de l'enfance ;
- autonomie des personnes âgées ;
- autonomie des personnes en situation de handicap ;
- lutte contre la précarité.

Le territoire compte 3 Maisons des Solidarités (Auterive, Cazères et Carbonne) et 7 points d'accueil de proximité (Rieumes, Le Fousseret, Martres-Tolosane, Montesquieu-Volvestre, Venerque et Cintegabelle) au sein du Pays Sud Toulousain.

### Maison de Services au Public et Maison France Services

**Une maison de services au public** est un lieu dans lequel les habitants peuvent être accompagnés par des agents-médiateurs dans leurs démarches administratives sur de nombreuses thématiques : emploi, retraite, famille, social, santé, logement, énergie, accès au droit, etc. Les maisons de services au public revêtent diverses formes, au regard des besoins de la population locale et des spécificités du territoire (permanences sur les marchés, service itinérant, etc.).

**Les maisons « France Services »** sont des maisons de services au public qui proposent à minima les démarches relevant de ces organismes :

- Caisse d'allocations familiales ;
- Ministères de l'Intérieur, de la Justice, des Finances Publiques ;
- Caisse nationale d'Assurance maladie ;
- Caisse nationale d'Assurance vieillesse ;
- Mutualité Sociale Agricole ;
- Pôle Emploi ;
- La Poste.

Le territoire présente 6 Maisons France Services : Cazères, Auterive, Montesquieu-Volvestre (itinérant), Rieumes, Saint Sulpice-sur-Lèze (itinérant), et 2 Maisons de Service au Public Carbonne (itinérant), et Le Fousseret.



Skate Park du Bois de Castres à Carbonne - HGI

# Un territoire bien équipé pour les sports et loisirs et plus dépendant de la métropole pour l'offre culturelle

Les équipements sportifs sont bien représentés et globalement bien répartis sur le territoire. Cette offre permet un large éventail d'activités sportives. Les paysages et sites naturels du territoire sont également des supports permettant d'accueillir diverse activités sportives de pleine nature ou de détente. On peut noter 9 bassins de natation sur le territoire en 2023 et un projet de centre aquatique sur la Communauté de communes du Bassin Auterivain.

Concernant les équipements culturels et de loisirs, ils sont relativement bien représentés au sein de chaque intercommunalité du Pays. Le territoire compte une salle de cinéma pour chacune des intercommunalités. De nombreuses associations, socles de la vie locale, proposent des manifestations.

Les équipements culturels et de loisirs sont toutefois polarisés sur la Métropole Toulousaine.

Liste des équipements sportifs, culturels et de loisirs

	Cœur de Garonne	Volvestre	Bassin Auterivain	Total général
<b>Équipements de sports et loisirs</b>	<b>149</b>	<b>116</b>	<b>104</b>	<b>369</b>
Boucle de randonnée	16	5	2	23
Équipements de sports de nature	2		1	3
Bassin de natation	4	4	1	9
Boulodrome	22	16	13	51
Tennis	19	15	13	47
Centre équestre	8	6	4	18
Athlétisme	2	3	4	9
Parcours sportif/santé		2	3	5
Plateaux et terrains de jeux extérieurs	11	21	13	45
Salles de sport spécialisées	6	2	1	9
Terrain de grands jeux	23	18	17	58
Salles de combat	8	2	7	17
Salles non spécialisées	12	5	7	24
Roller, skate, vélo bicross ou freestyle	4	2	4	10
Sports nautiques	1	2		3
Salles de remise en forme	1	3	2	6
Salles multi-sports (gymnases)	6	6	5	17
Circuit / Piste de sports mécaniques	1		3	4
Mur et fronton		1	2	3
Pas de tir		1	1	2
Site d'activités aériennes	3	2		5
Site de modélisme			1	1
<b>Équipements culturels et socio-culturels</b>	<b>16</b>	<b>16</b>	<b>10</b>	<b>42</b>
Cinéma	1	1	1	3
Bibliothèque	14	15	8	37
Lieux d'exposition et patrimoine	1			1
Théâtre – Arts de rue – Pôle cirque			1	1
<b>Total général</b>	<b>165</b>	<b>132</b>	<b>114</b>	<b>411</b>

Source : BPE 2023

## Chiffres clés

- 4 615 équipements et services en 2023
- +24 % entre 2015 et 2023
- 21,5 habitants pour 1 équipement
- 55 % sont des services aux particuliers
- 73 % sont des équipements de proximité

- Entre 54 et 66 places d'accueil pour 100 enfants de moins de 3 ans (selon les Communautés de communes)
- 101 établissements scolaires implantés sur 55 communes
- 206 places pour 1 000 habitants de plus de 80 ans
- 9,9 médecins généralistes, 6,2 dentistes et 3,2 spécialistes pour 10 000 habitants

## Atouts

- Une augmentation du nombre d'équipements et de services
- Une bonne accessibilité des équipements de la vie courante sur l'ensemble du territoire mais...
- Les communes avec le plus de population et se situant en plaine bénéficient de bonnes conditions en matière de quantité d'équipements, de gamme et de temps d'accès
- Une offre scolaire maternelle, primaire/élémentaire et collège assez bien répartie sur l'ensemble du territoire et en augmentation
- 1 nouveau lycée
- Une offre culturelle et sportive et un tissu associatif dense

## Faiblesses

- Un territoire peu autonome et dépendant par rapport aux équipements et services des territoires voisins
- ...des temps d'accès aux équipements et services importants aux franges du territoire, notamment pour les équipements liés aux jeunes, aux parents et aux seniors
- Une dépendance à la métropole toulousaine, notamment l'offre d'enseignement supérieur
- Un nombre de places d'hébergements pour personnes âgées insuffisant et un déficit de places pour la petite enfance
- Un déficit important de certains services, et un déséquilibre d'offre de services entre plaines et coteaux qui s'accentue

## Opportunités

- Des projets de mutualisations d'équipements et services entre les intercommunalités du territoire
- Développement des Maisons de services au public
- Développement de projet de formation professionnelle
- Une adaptation de la prise en charge des personnes âgées
- 1 lycée en projet sur Auterive

## Menaces

- Accentuation des déséquilibres territoriaux, avec des espaces bien équipés et d'autres non
- Risque d'isolement de certaines populations, personnes âgées notamment aux franges ouest et sud du territoire
- Un territoire de moins en moins autonome par rapport à la métropole toulousaine
- Une tendance à la désertification médicale pour certains types de services médicaux

## Enjeux

- Amélioration du maillage d'équipements et de services du territoire entre les pôles et les communes rurales
- Mutualisation des projets d'équipements et services pour améliorer le niveau de services aux habitants
- Développement du maillage des équipements et services sur le territoire (tiers lieux, MSAP, commerce, services) permettant de réduire les besoins en mobilité et de lutter contre l'enclavement des communes aux franges sud et ouest du territoire

- Maintien et développement de nouveaux équipements et services afin de répondre aux besoins des habitants actuels et de ceux qui arrivent
- Diversification de l'offre d'équipements et de services favorables à l'implantation de nouvelles entreprises



Maison de la Garonne à Cazères- HGI



# URBANISATION

**Consommation d'espaces**

**Formes urbaines et densité**

**Analyse du marché de l'immobilier**

## **Les enjeux de l'artificialisation**

- Des enjeux ambitieux inscrits dans le Plan biodiversité...
- ...traduits dans le projet du SRADDET Occitanie.....
- ...et confirmés par la loi Climat & Résilience
- Un suivi indispensable et encore difficile de l'artificialisation

## **Évolution de la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers**

- Malgré une baisse globale ces 10 dernières années, la consommation d'ENAF augmente tout récemment...
- ...et concerne plutôt les vallées et la frange nord du territoire

## **Consommation d'espaces par type d'usage**

- Une consommation d'espaces orientée vers l'habitat
- La consommation pour l'habitat
- La consommation pour l'activité



# CONSOMMATION D'ESPACES

Le schéma de cohérence territoriale (SCoT) est la clé de voûte du dispositif de lutte contre la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Intégrant les principes d'un développement durable respectueux des ressources, la gestion économe de l'espace s'inscrit dans la recherche d'équilibre à construire sur les territoires entre de nombreuses politiques publiques, notamment la résolution de la crise du logement, la préservation de l'agriculture et des continuités écologiques ou encore la lutte contre le changement climatique.

Le GIEC de la biodiversité souligne l'importance et la rapidité de l'érosion de la biodiversité à l'échelle mondiale. Parmi les déterminants de cette érosion, l'artificialisation des terres joue un rôle essentiel. L'étalement urbain et le grignotage progressif des sols par des constructions, des infrastructures routières ou des parkings sont en effet à l'origine de la destruction d'habitats naturels et de continuités écologiques permettant à la faune sauvage de circuler. C'est pourquoi le plan biodiversité présenté par le gouvernement le 4 juillet 2018 prévoit d'atteindre à terme l'objectif de « zéro artificialisation nette » (ZAN). La loi « climat résilience » promulguée en août 2021 vient de codifier cet objectif pour 2050.

Le SCoT du Pays Sud Toulousain est, de par sa situation à proximité de la très attractive Métropole Toulousaine, soumis à une très forte pression et se retrouve être le deuxième territoire le plus attractif de la région Occitanie après le SCoT Nord Toulousain, pour les années à venir selon les dernières prévisions de l'INSEE. Le grand enjeu du SCoT du Pays Sud Toulousain est d'organiser les effets de cette attractivité tout en maîtrisant la consommation d'espaces.



# Les enjeux de l'artificialisation

Les enjeux de la lutte contre l'artificialisation sont le cœur même d'un document d'urbanisme comme le SCoT. Ces enjeux sont actuellement au cœur de l'actualité.

## Des enjeux ambitieux inscrits dans le plan biodiversité...

L'article L101-2 du code de l'urbanisme définit les objectifs de l'urbanisme pour les collectivités publiques. Les enjeux de la maîtrise de l'artificialisation sont clairement affichés dans le 1<sup>o</sup> : « Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

### 1<sup>o</sup> L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, **la lutte contre l'étalement urbain** ;
- c) **Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels** ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ».

Le « zéro artificialisation nette » /ZAN a été défini par **le plan biodiversité de 2018**. Il s'agissait du point :

Axe 1 - Reconquérir la biodiversité dans les territoires

1.3 Limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers pour atteindre l'objectif de zéro artificialisation nette

**L'artificialisation** est définie comme l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage.

Au sein des documents de planification et d'urbanisme (...), pour fixer ou évaluer les objectifs de la loi, est considéré :

- comme **artificialisée**, une surface dont les sols sont imperméabilisés en raison du bâti ou d'un revêtement, ou stabilisés et compactés, ou constitués de matériaux composites ;
- comme **non artificialisée**, une surface soit naturelle, nue ou couverte d'eau, soit végétalisée, constituant un habitat naturel ou utilisée à usage de cultures.

**La renaturation d'un sol, ou désartificialisation**, consiste en des actions ou des opérations de restauration ou d'amélioration de la fonctionnalité d'un sol, ayant pour effet de transformer un sol artificialisé (...).

**L'artificialisation nette** est définie comme le solde de l'artificialisation et de la renaturation constatées sur un périmètre et sur une période donnés ».

L'atteinte des objectifs de lutte contre l'artificialisation et de zéro artificialisation nette résulte d'un équilibre notamment entre :

- la maîtrise de l'étalement urbain ;
- le renouvellement urbain ;
- l'optimisation de la densité des espaces urbanisés ;
- la qualité urbaine ;
- la préservation et la restauration de la biodiversité et de la nature en ville ;
- la protection des sols , des espaces naturels agricoles et forestiers ;
- la renaturation des sols artificialisé, etc.

(Source : Loi climat résilience, Fédération des SCoT)

# ...traduits dans le projet du SRADDET Occitanie.....

Le SRADDET Occitanie 2040 adopté en juin 2022 porte dans son projet l'objectif général de « Réussir le zéro artificialisation nette à l'échelle régionale à horizon 2040 ».

Suite aux évolutions du cadre législatif national, et notamment la loi Climat & Résilience de 2021, la Région a lancé une procédure de modification du SRADDET le 9 février 2023. Le docu-

ment modifié devrait être adopté avant la fin de l'année 2025. L'objectif général d'atteinte du zéro artificialisation nette ne portera plus sur l'horizon 2040 mais sur l'horizon 2050.

Les 9 règles répondant à cet objectif, qui devront être traduites dans le SCOT sont les suivantes, dans leur version en vigueur ainsi que dans leur proposition de modification :

## Sobriété foncière

[règle 11]

Prioriser la densification des espaces urbanisés existants (reconquête des friches urbanisées ; comblement des «dents creuses» ; résorption de la vacance des logements ; réinvestissement du bâti existant) et engager pour chaque territoire une trajectoire phasée de réduction du rythme de consommation des sols, aux horizons 2030, 2035 et 2040. Lorsque le réinvestissement urbain n'est pas possible, implanter prioritairement les projets d'extension urbaine en continuité du tissu urbain, à proximité de l'offre de services de transports collectifs existante ou future.

### => version proposée dans la modification :

Engager pour chaque territoire une trajectoire phasée de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers à l'horizon 2030, puis de l'artificialisation des sols aux horizons 2040 et 2050. Cette trajectoire doit, pour la période allant de 2021 à 2030, permettre de réduire d'au moins 54,5 % la consommation d'espaces nette régionale par rapport à la décennie 2011-2020, puis de réussir le zéro artificialisation nette à l'échelle régionale à horizon 2050.

## Qualité urbaine

[règle 12]

Appliquer les principes suivants dans les plans et dans les projets d'aménagements :

- Limiter l'imperméabilisation des sols ;
- => remplace dans la modification 1 par : Limiter l'artificialisation des sols ;
- Favoriser l'insertion paysagère et la qualité architecturale des nouvelles implantations ;
- Développer la nature en ville, notamment par la plantation d'arbres, en particulier pour limiter le développement d'îlots de chaleur urbains ;

### => ajouté dans la version proposée dans la modification 1 :

- Prendre en compte les fonctions écosystémiques des sols et limiter leur altération ;
- Identifier les zones préférentielles de renaturation.

## Centralités

[règle 4]

Localiser prioritairement les projets d'équipements et de services (dont les services marchands) dans les centralités définies par les territoires ou dans des lieux accessibles en transport collectif (existants ou programmés) ou par une solution alternative à l'usage individuel de la voiture.

## Zones d'activités économiques

[règle 14]

Privilégier l'installation des activités dans les zones d'activités existantes, en maximisant leur potentiel de densification, requalification ou de reconversion.

### => Ajout proposé dans la modification 1 : et en limitant l'artificialisation induite.

## Rééquilibrage régional

[règle 8]

Établir un objectif d'accueil cohérent avec les ambitions de la Région en matière de rééquilibrage de l'accueil de populations, et ajuster en fonction les prévisions de consommation foncière et de production de logements.

### => version proposée dans la modification :

Établir un objectif d'accueil cohérent avec les ambitions de la Région en matière de rééquilibrage de l'accueil de populations.

## Agriculture

[règle 13]

Préserver et reconquérir les unités d'espaces agricoles fonctionnelles, et identifier les territoires agricoles à préserver, au vu, par exemple des critères suivants :

- parcelles appartenant aux périmètres classés sous signes officiels de qualité ;
  - potentiel agronomique et écologique ;
  - secteurs supports de filières agricoles à enjeux pour le territoire : zones pastorales, commercialisation de proximité ;
  - parcelles équipées à l'irrigation ;
  - parcelles relevant de pratiques agricoles durables (agriculture biologique, agroécologie) ;
- et y développer une stratégie de protection et de mise en valeur (en s'appuyant sur des outils du type PAEN ou ZAP par exemple).

## Pôles d'échanges multimodaux stratégiques

[règle 1]

Lorsque le territoire comporte des pôles d'échanges multimodaux stratégiques définis par la planification locale, densifier et développer les projets structurants prioritairement autour de ces pôles, au regard du contexte local, et notamment des enjeux sanitaires, environnementaux et paysagers.

## Zones logistiques

[règle 15]

Maximiser le potentiel de densification et de reconversion des zones logistiques et prioriser l'implantation des nouvelles zones logistiques au niveau des embranchements ferroviaires, fluviaux et portuaires.

### => version proposée dans la modification :

Limiter l'artificialisation et Maximiser le potentiel de densification, de reconversion et de mutualisation des zones ou équipements logistiques et prioriser l'implantation des nouvelles zones logistiques au niveau des embranchements ferroviaires, fluviaux et portuaires

## Commerces

[règle 6]

Prioriser l'installation des commerces dans les centres villes, coeurs de villages et, lorsque cela n'est pas possible, dans les zones commerciales existantes, en maximisant le potentiel de densification ou de reconversion de ces dernières.



## ...et confirmés par la loi Climat et Résilience

### Un objectif Zéro Artificialisation Nette pour 2050 affiché

#### **La loi Climat et résilience a été promulguée le 22 août 2021 :**

Elle renforce la lutte contre l'artificialisation des sols.

L'article 191 précise désormais que :

- Le Zéro Artificialisation Nette doit être atteint en 2050 ;
- L'objectif de division par deux du rythme d'artificialisation dans les 10 prochaines années est un objectif observé à l'échelle nationale.

Pour la première tranche de 10 années :

- diminution par deux du rythme d'artificialisation, qui est traduit par un objectif de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à la consommation réelle de ces espaces observée au cours des dix années précédentes
- puis, baisse du rythme tous les 10 ans pour atteindre l'objectif Zéro Artificialisation Nette en 2050.

**La loi du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux** prévoit des adaptations pour faciliter l'atteinte des objectifs et plus particulièrement leur déclinaison territoriale.

Enfin, trois décrets d'application ont été publiés le 27 novembre 2023 permettant la mise en oeuvre :

- **Le décret n°2023-1096 relatif à l'évaluation et au suivi de l'artificialisation des sols** établit une nomenclature pour évaluer et suivre l'artificialisation des sols dans les documents de planification urbaine.
- **Le décret n°2023-1097 relatif à la mise en œuvre de la territorialisation des objectifs de gestion économique de l'espace et de lutte contre l'artificialisation des sols** détermine les modalités d'intégration et de déclinaison des objectifs de

gestion économique de l'espace et de lutte contre l'artificialisation des sols dans les documents de planification régionale et d'urbanisme. Il permet notamment de garantir une surface minimale communale de consommation d'ENAF d'un hectare et il précise les modalités de mutualisation de la consommation d'ENAF ou de l'artificialisation des projets régionaux.

Le SCoT, fixe dans le PAS, par tranche de 10 ans, la réduction du rythme d'artificialisation, le D00 peut tenir compte de critères (besoins démographiques, économiques, équilibres des territoires, développement rural, potentiel foncier, projets) pour décliner l'objectif par secteur géographique, notamment les efforts de réduction déjà réalisés ces 20 dernières années et traduites dans les documents d'urbanisme. Pour la première tranche de dix années, le rythme d'artificialisation est traduit par un objectif de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à la consommation réelle de ces espaces observée au cours des dix années précédentes. La consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers est entendue comme la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné.

L'article 197 prévoit que les **mesures de compensation sont mises en œuvre en priorité sur les zones de renaturation préférentielles identifiées par les SCoT** (...) et par les orientations d'aménagement et de programmation portant sur des secteurs à renaturer (...), lorsque les orientations de renaturation de ces zones ou secteurs et la nature de la compensation prévue pour le projet le permettent.

### Des règles spécifiques pour le commerce

**Les projets commerciaux qui artificialisent des sols ne peuvent bénéficier d'autorisation d'exploitation commerciale, sauf dérogation** sous des conditions strictes pour les projets de création ou d'extension de commerces de détail ou de commerces d'une surface de vente inférieure à 10 000 m<sup>2</sup> (avec l'accord du préfet pour les projets de 3 000 à 10 000 m<sup>2</sup> de surface de vente) (art. 215). En opération de revitalisation

de territoire, l'autorisation commerciale en centre-ville devient obligatoire pour les projets qui artificialisent des sols.

**Le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial du SCoT intègre désormais la logistique commerciale et devient DAACL.** (art. 219)

# Un suivi indispensable et encore difficile de l'artificialisation

Trois principales sources de données sont disponibles pour mesurer l'artificialisation :

■ **CORINE Land Cover** (Coordination of Information on the Environment Land Cover), base de données de l'Agence européenne de l'environnement s'appuyant sur l'interprétation de données satellitaires pour évaluer l'occupation biophysique des sols ;

■ **Teruti-Lucas** (Utilisation du territoire - Land Use/Cover Area frame statistical Survey), base nationale fondée sur un échantillon de parcelles enquêtées sur le terrain et alimentant les statistiques européennes d'Eurostat ;

■ **Les fichiers fonciers**, correspondant aux données fiscales cadastrées, qui enregistrent les changements d'usage des sols, en particulier le passage d'un espace naturel, agricole ou forestier en terrain à bâtir.

Créé par le décret n° 2023-1096 du 27 novembre 2023 relatif à l'évaluation et au suivi de l'artificialisation des sols, l'**observatoire de l'artificialisation** est, pour l'ensemble du territoire, la plateforme nationale pour l'accès dématérialisé aux données sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et sur l'artificialisation des sols, qui sont mises à disposition par l'Etat, notamment afin de permettre la fixation et le suivi des objectifs prévus dans les documents de planification et d'urbanisme.

Néanmoins les chiffres d'artificialisation issus des fichiers fonciers sont à l'origine à visée fiscale et peuvent présenter des erreurs soit liées aux dates (retard d'enregistrements des fichiers fiscaux), soit lié aux remembrements, de localisation sur les parcelles, etc. On obtient des données statistiques à la commune. Il est ainsi nécessaire de travailler en flux, c'est-à-dire uniquement sur les parcelles changeant d'usage.

■ **Le référentiel OCSGE (occupation du sol à grande échelle)** est une base de données vectorielle de description de l'occupation et de l'usage du sol de l'ensemble du territoire métropolitain et des départements et régions d'outre-mer (DROM). Son modèle dispose de **2 dimensions : il sépare l'occupation de l'usage du sol**. La précision géométrique de l'OCSGE est métrique, et s'appuie sur le Référentiel à Grande Échelle (RGE®). Les unités minimales de cartographie sont de 200 m<sup>2</sup> pour le bâti et de 500 m<sup>2</sup> pour le reste en zone urbaine. Ses informations sont principalement issues de photographies aériennes **mises à jour tous les trois ans**, et elles ont donc une cohérence temporelle avec ces dernières. Les millésimes successifs permettent de quantifier et de qualifier les évolutions des sols.

Dans l'attente de deux millesimes de l'OCSGE sur le territoire du Pays Sud Toulousain, l'analyse de la consommation de l'espace a été faite sur la base des fichiers fonciers du CEREMA. Il convient de garder à l'esprit les limites et erreurs possibles que présente cette méthode .



# Évolution de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

L'analyse de l'occupation du sol est réalisée dans l'EIE fiche « Territoire, patrimoine et paysages »

L'évolution du taux de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers /ENAF est au cœur des documents de planification d'urbanisme, notamment pour les SCoT et les PLU.

Malgré une baisse globale ces 10 dernières années, la consommation augmente tout récemment ...

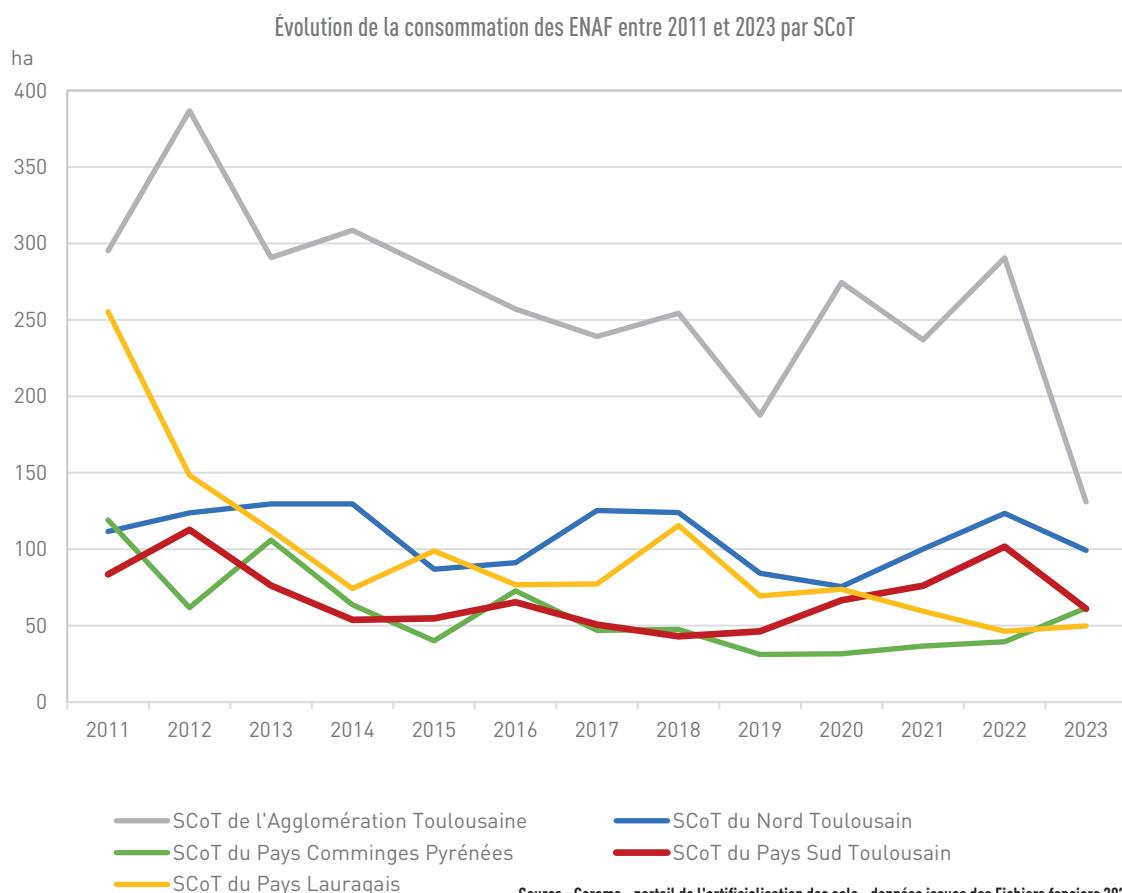
**La consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers sur le territoire du PETR Sud Toulousain est de :**

- **653 ha soit une moyenne annuelle de 65 ha/an entre 2011 et 2020**
- **634 ha soit une moyenne annuelle de 63 ha/an les dix dernières années, entre 2013 et 2022.**

La consommation des espaces naturels, agricoles et forestier du territoire connaît une baisse de 60% entre 2012 et 2020 avec une moyenne annuelle entre 2015 et 2020 de 52 ha/an.

C'est la baisse la plus conséquente des 5 SCoT de la Haute-Garonne entre ces deux périodes, à titre de comparaison le SCoT Nord Toulousain baisse de 32 % et celui de l'agglomération toulousaine 51 %.

Depuis 2020, on constate une augmentation du rythme de consommation avec une moyenne de 81 ha / an entre 2020 et 2022. [source : L'artificialisation et ses déterminants CEREMA].



Elle se traduit aussi dans chacune des communautés de communes du Pays Sud Toulousain, avec une baisse significative sur les 3 communautés de communes.

Cependant la forte augmentation de la consommation d'ENAF constatée depuis 2020 est surtout le fait des communautés de communes du Volvestre (+80% entre la moyenne annuelle entre 2015 et 2020 et celle entre 2020 et 2023) et du bassin auterivain (+90% entre la moyenne annuelle entre 2015 et 2019 et celle entre 2020 et 2022). Entre 2020 et 2022, ces deux communautés sont responsables chacune de 40% de la consommation foncière du Pays Sud Toulousain.

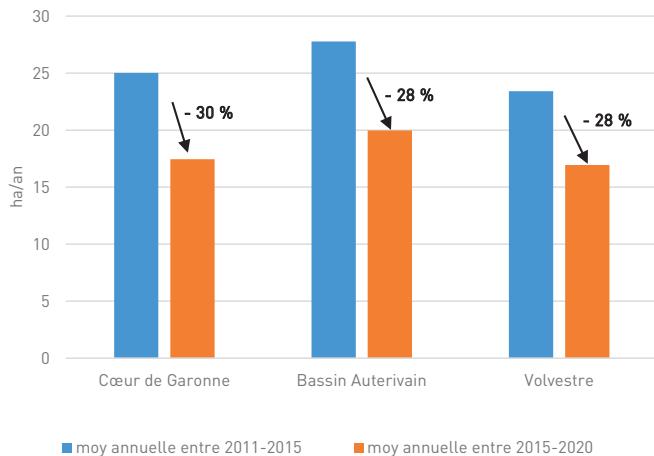
#### Artificialisation normalisée

L'artificialisation normalisée est la consommation d'espaces Naturels, Agricoles et Forestier divisé par la surface du territoire.

Le taux d'artificialisation normalisée permet de comparer les territoires entre eux, au regard de leur taille, en définissant le pourcentage de territoire qui a été artificialisé pendant la période de temps donné.

Source : CEREMA

Évolution de la consommation moyenne annuelle d'espaces NAF des EPCI entre 2011-2015 et 2015-2020

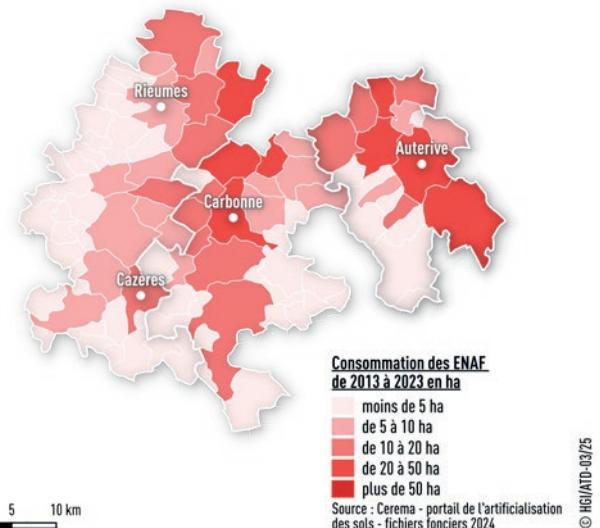
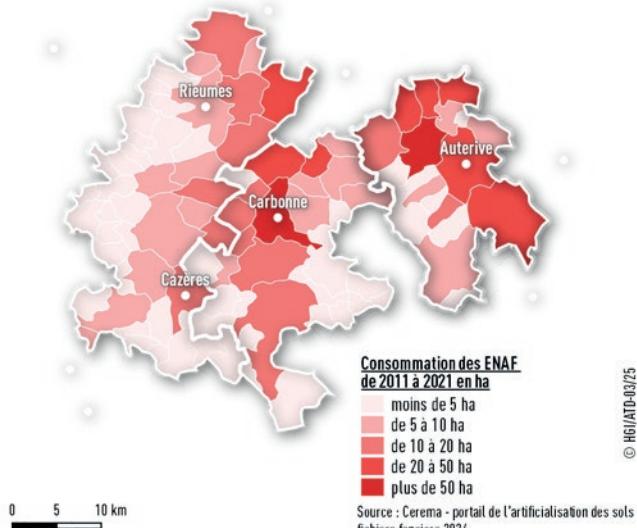


#### Le SCoT du Pays Sud Toulousain a artificialisé 0,49 % de son territoire entre 2013 et 2022.

Le Bassin Auterivain a le taux d'artificialisation normalisée le plus fort 0,69 %, suivi par le Volvestre avec 0,55 % et de Cœur de Garonne avec 0,33 % .



## ..et concerne plutôt les vallées et la frange nord du territoire



L'analyse à la maille communale confirme une consommation d'espaces essentiellement située sur :

- **les vallées** : en premier lieu la vallée de l'Ariège et celle de la Garonne du fait d'axes de transports drainant l'accueil de la population et l'installation des activités économiques.
- **l'arc de cercle des communes au nord du territoire, au plus près de l'agglomération toulousaine** : l'attractivité de l'agglomération se fait nettement sentir sur la pression foncière et la consommation d'espaces des communes les plus au nord du territoire.

Cette tendance se confirme lorsqu'on analyse la consommation d'espaces normalisée par commune sur le territoire. La vallée de la Garonne, la vallée de l'Ariège et les communes les plus proches de l'agglomération toulousaine présentent un taux de consommation foncière plus important que le reste du territoire, avec par exemple les communes de Noé, Vernet, Peyssies et Miremont qui présentent une consommation normalisée supérieure à 2 % de 2013 à 2022.

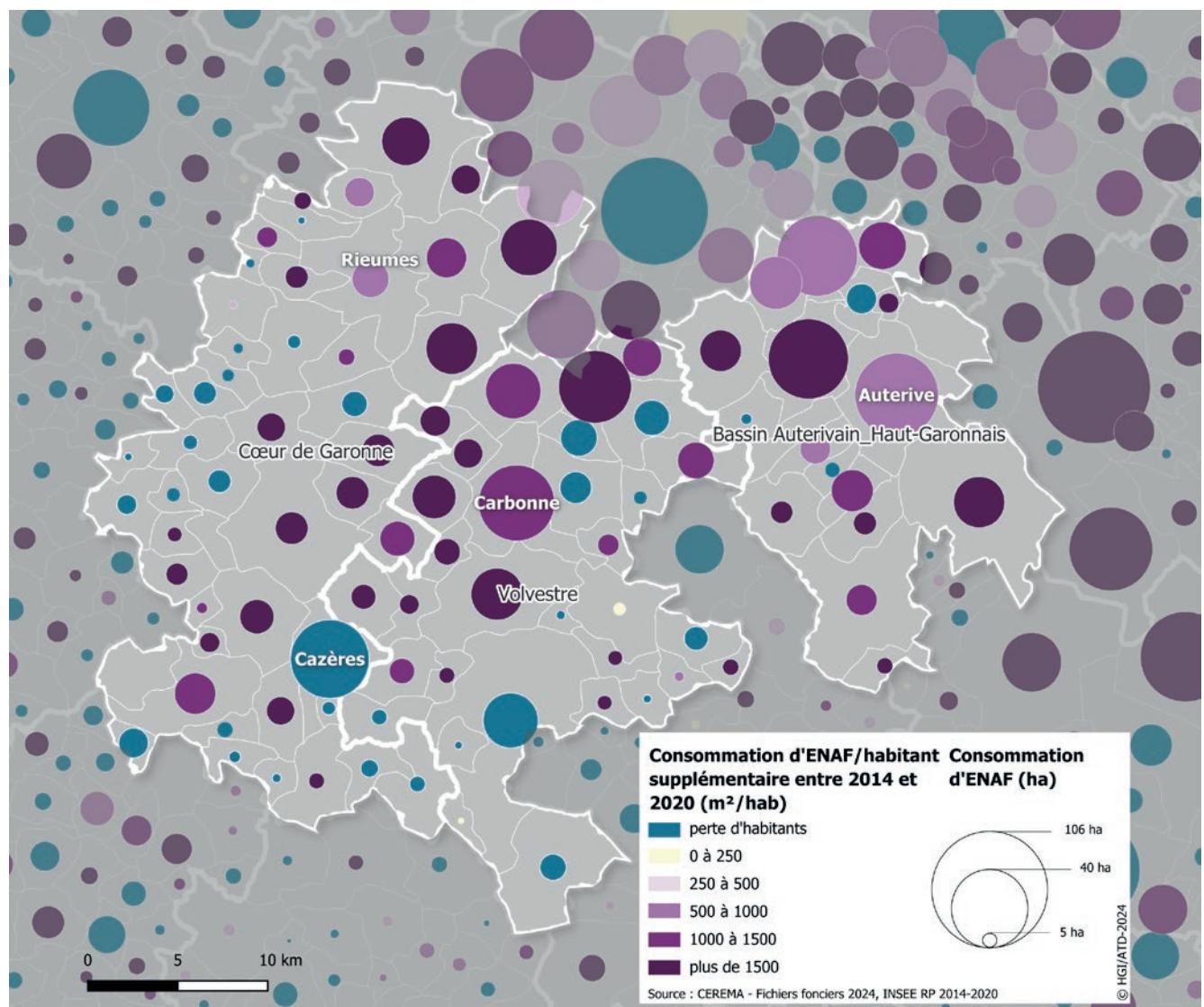
La moyenne de consommation des communes entre 2013 et 2022 se situe autour de 6,4 ha par commune. La moitié des communes du territoire ont consommé moins de 3 ha en 10 ans. Les communes ayant consommé plus de 20 ha entre 2013 et 2022 sont situées à proximité des axes de transport. Il s'agit de : Auterive, Carbonne, Cintegabelle, Lherm, Longages, Miremont, Noé et Vernet. Les communes les plus consommatrices d'espaces au-delà de 40 ha sont le pôle d'équilibre de Carbonne et le relais de proximité de Miremont.

Le SCoT du Pays Sud Toulousain a consommé 730 ha entre 2011 et 2022, pour une croissance de population de + 10 230 habitants. Ce qui porte sa consommation à 730 m<sup>2</sup> par habitant supplémentaire (tout type de consommation confondu : logement, activité, etc.).

La consommation par habitant supplémentaire est différente d'une communauté de communes à l'autre. Ainsi la consommation d'ENAF par habitant supplémentaire entre 2011 et 2022 est la suivante :

- 506 m<sup>2</sup> pour la communauté de communes du bassin auterivain
- 853 m<sup>2</sup> pour la communauté de communes du Volvestre
- 1 130 m<sup>2</sup> pour la communauté de communes Cœur de Garonne

On constate qu'il n'y a pas de corrélation entre l'accueil de nouveaux habitants et la consommation foncière des communes.

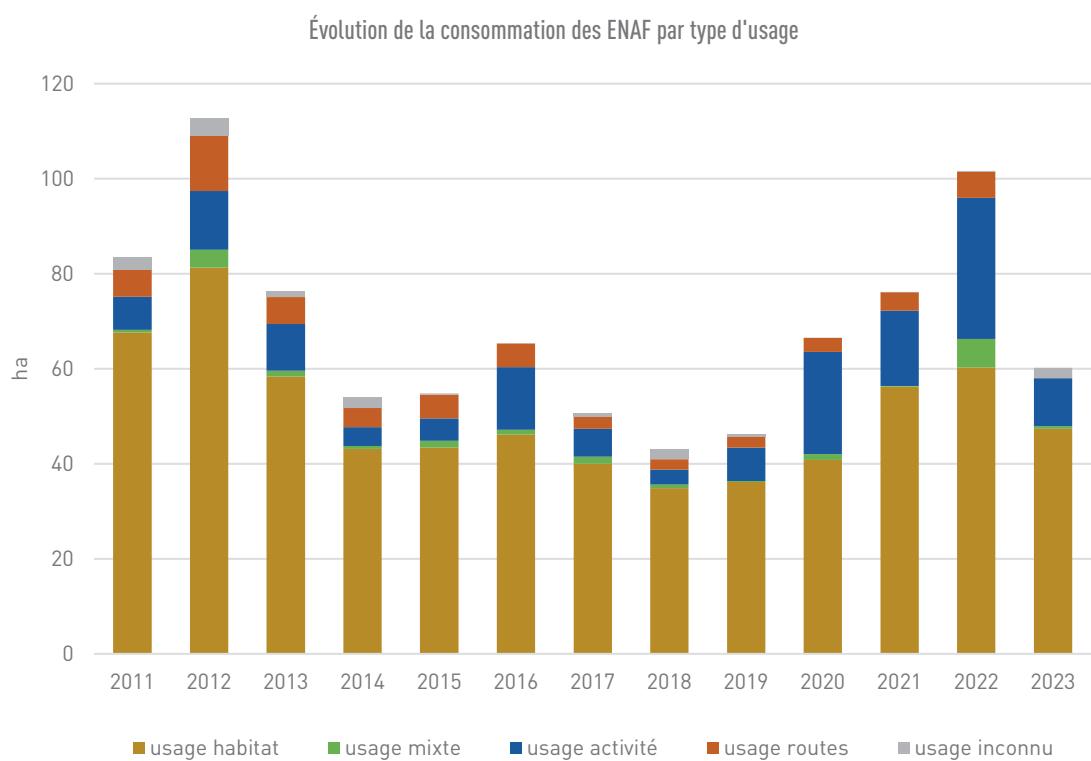




# Consommation d'espaces par type d'usage

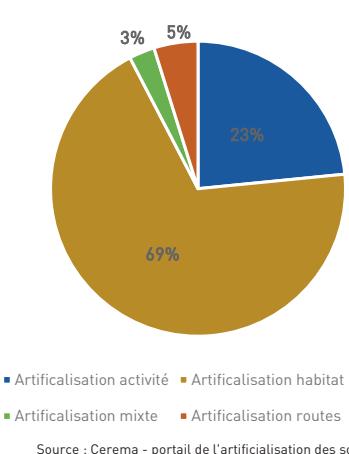
La consommation d'espaces du Pays Sud Toulousain est représentative des territoires périurbains avec une part belle au développement de l'habitat.

## Une consommation d'espaces orientée vers l'habitat



Source : Cerema - portail de l'artificialisation des sols - données issues des Fichiers fonciers 2025

Répartition de la consommation d'ENAF par usage entre 2021 et 2023 sur le territoire



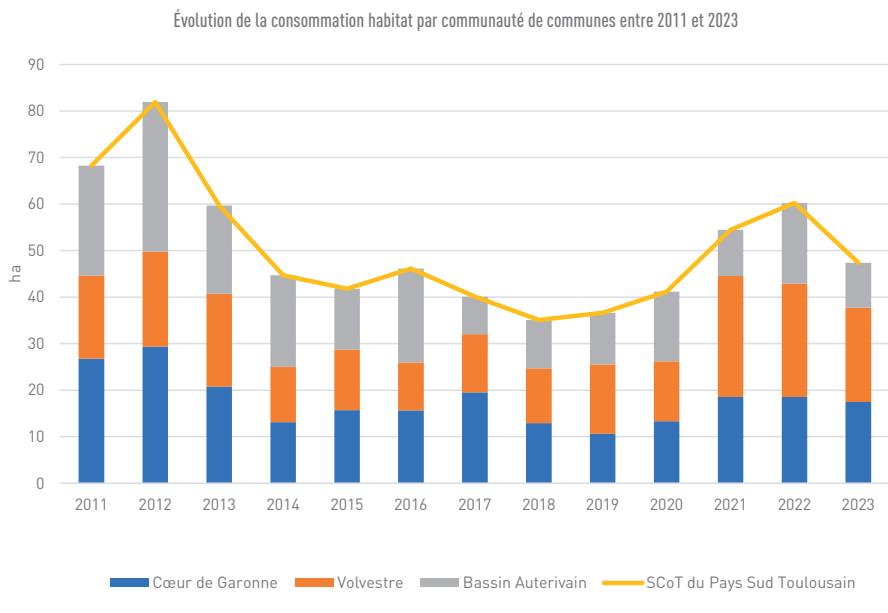
Source : Cerema - portail de l'artificialisation des sols - données issues des Fichiers fonciers 2025

# La consommation pour l'habitat

La consommation pour l'habitat représente la majeure partie de la consommation d'espaces du territoire

Entre 2013 et 2022, le Pays Sud Toulousain a consommé 462 ha à destination de l'habitat, soit en moyenne 46 ha/an, ce qui représente 73 % de la consommation totale d'espaces du Pays Sud Toulousain. Ce taux est de 71% pour la Haute-Garonne (64% pour le SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine et 83% pour le SCoT Nord Toulousain).

Ce pourcentage consacré à l'habitat est plus élevé dans Cœur de Garonne (85%) et plus faible dans le Bassin Auterivain (65%).



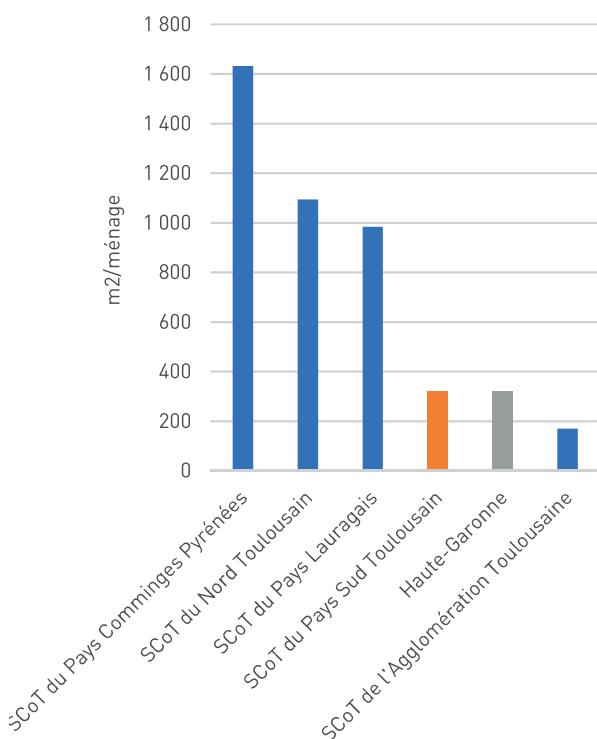
## Mais pour une efficience disparate sur le territoire

Si on ramène la consommation d'espaces dévolu pour l'habitat au nombre de ménages accueillis dans le même temps sur le territoire, cela permet de donner **une valeur théorique de la moyenne de consommation d'espaces utilisés pour l'installation d'un ménage sur le territoire.**

Entre 2016 et 2021, cette consommation s'élève à 322 m<sup>2</sup> par ménage supplémentaire sur le territoire du Pays Sud Toulousain. Cette consommation est particulièrement performante au regard des consommations des autres SCoT voisins dans la même typologie que le SCoT du Pays Sud Toulousain (1 093 m<sup>2</sup> pour le SCoT Nord Toulousain et 983 m<sup>2</sup> pour le SCoT Lauragais). Le SCoT de l'agglomération toulousaine a une typologie très urbaine, avec une efficience renforcée dans la consommation d'espaces par ménage accueilli : 169 m<sup>2</sup> par ménage supplémentaire.

Cette efficience se traduit différemment sur le territoire du Pays Sud Toulousain en variant de 467 m<sup>2</sup> pour le Bassin Auterivain à 1 126 m<sup>2</sup> pour Cœur de Garonne.

## Consommation foncière liée à l'habitat par ménage supplémentaire entre 2016 et 2021



Source : Cerema - portail de l'artificialisation des sols - données issues des Fichiers fonciers



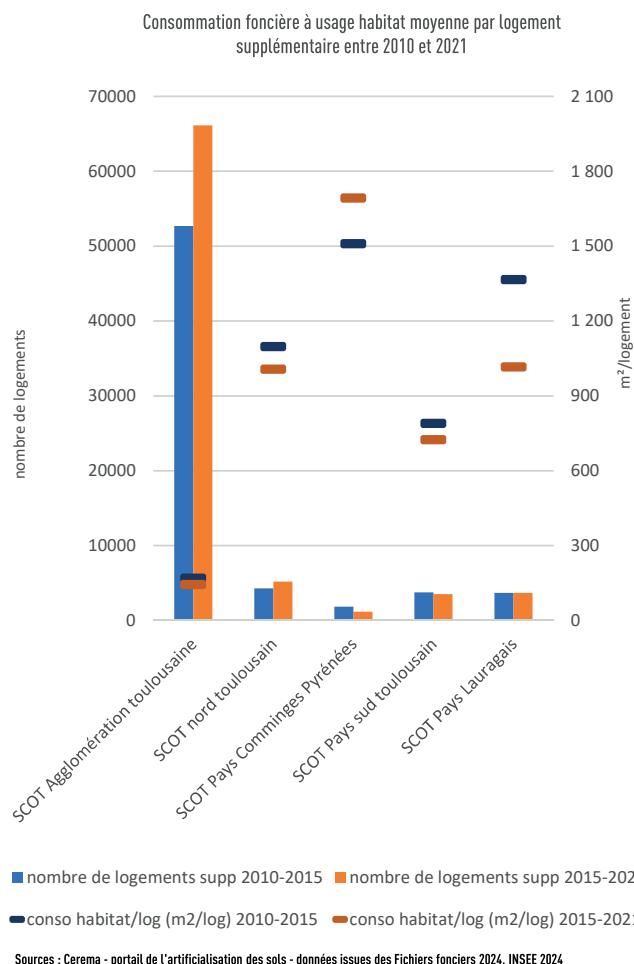
## Avec un effort très sensible de baisse de consommation moyenne par logement

La tendance de la consommation de l'espace par logement dans la période 2015-2021 par rapport à la période 2010-2015 est sensiblement en baisse, ce qui montre une réelle efficience de la politique de réduction de la consommation d'espaces pour le logement sur le territoire. On observe sur le territoire du Pays Sud Toulousain une consommation d'espaces pour l'habitat de 725 m<sup>2</sup> par logement supplémentaire entre 2015 et 2021 soit -66 m<sup>2</sup> par rapport à la période 2010-2015. Cette consommation est de 1 007 m<sup>2</sup> pour le territoire du SCOT Nord Toulousain pour une baisse de -91 m<sup>2</sup> et de 145 m<sup>2</sup> pour le SCOT de l'Agglomération Toulousaine pour une baisse de -25 m<sup>2</sup>.

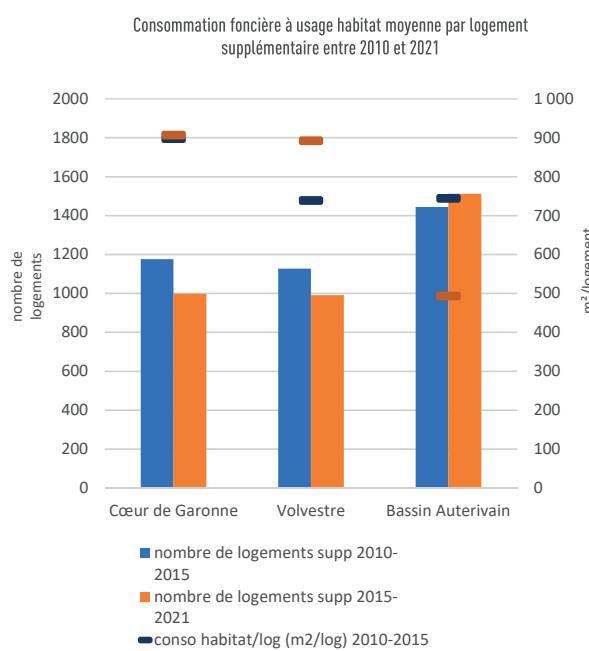
### Consommation moyenne par logement entre le 2010 et 2021 en m<sup>2</sup>/logement

Communautés de communes	Logements supplémentaires entre 2010 et 2021	Consommation moyenne d'espaces pour l'habitat 2010-2021 en m <sup>2</sup> /par logement
Cœur de Garonne	2 174	903
Volvestre	2 117	816
Bassin Auterivain	2 955	619
SCOT Sud Toulousain	7 246	758

Source : Cerema - portail de l'artificialisation des sols - données issues des Fichiers fonciers 2024, Insee 2024



Sources : Cerema - portail de l'artificialisation des sols - données issues des Fichiers fonciers 2024, INSEE 2024

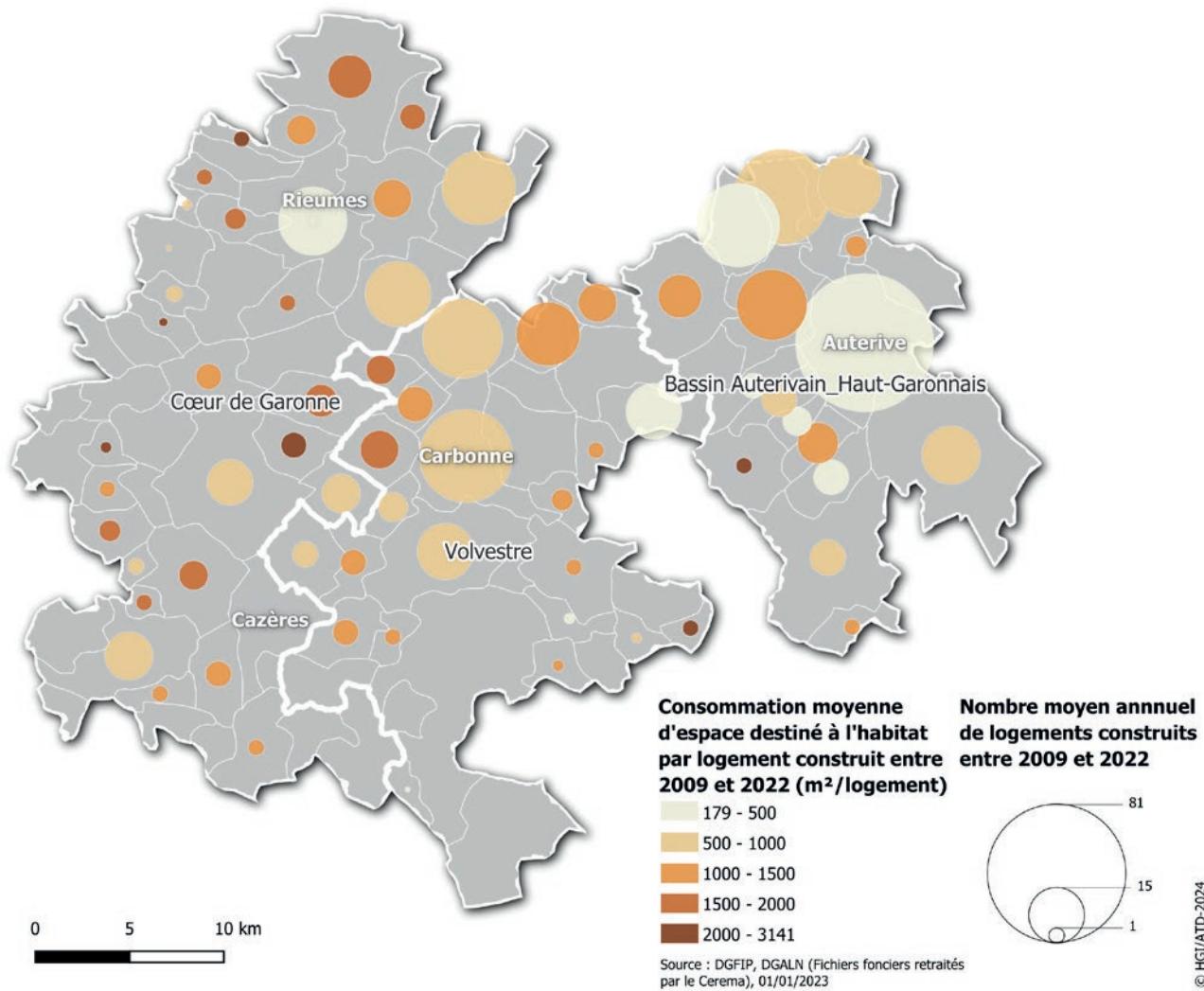


Sources : Cerema - portail de l'artificialisation des sols - données issues des Fichiers fonciers 2024, INSEE 2024

Ainsi, le territoire du Pays Sud Toulousain a déjà des résultats significatifs sur un effort de diminution de la consommation d'espaces pour l'habitat.

Cet effort est essentiellement porté par la communauté de communes du Bassin Auterivain qui passe de 745 m<sup>2</sup> à 494 m<sup>2</sup> consommé pour un logement supplémentaire entre ces deux périodes alors même que ce territoire maintient un rythme soutenu de construction de logements entre ces deux périodes.

Le nombre de logements construits entre 2009 et 2023 est le plus conséquent dans les territoires à proximité de l'agglomération toulousaine et le long des axes de transport. **Les communes pôles sont plus efficientes en termes de consommation d'ENAF par logement construit.**





## Une consommation d'espaces pour l'habitat en lien avec les formes urbaines

**La consommation d'espaces pour l'habitat est directement liée au type de formes urbaines mise en œuvre sur le territoire.**

Les maisons individuelles, en terrain diffus ou en lotissement, correspondent à la forme urbaine consommant le plus de foncier naturel, agricole et forestier.

D'autres formes urbaines permettent de répondre aux aspirations des habitants tout en réduisant la consommation foncière liée à l'habitat. Leur diversité permet également de répondre aux divers besoins des populations.

Les opérations d'ensemble ont l'avantage de pouvoir favoriser et encadrer une diversité de formes urbaines et de compacité (mitoyenneté) compatible avec l'intimité et l'optimisation d'espace.

Sur le territoire du SCoT du Pays Sud Toulousain, **l'habitat individuel est largement majoritaire**, puisqu'il représente 89 % des logements construits entre 2011 et 2022, avec 66 % en individuels purs.

On observe également une augmentation de construction des logements individuels groupés depuis 2000 et une baisse des collectifs.

Formes urbaines	entre 2001 et 2009	entre 2011 et 2022
Part d'habitat individuel groupé	14 %	23 %
Part d'habitat collectif	24 %	10 %

Source : DES - Sitadel

**La maison individuelle** correspond à un bâtiment ne comportant qu'un seul logement et disposant d'une entrée particulière. Par extension, les logements « en bande » (bâtiments comportant plusieurs logements disposant chacun d'une entrée particulière) sont considérés comme individuels. On distingue :

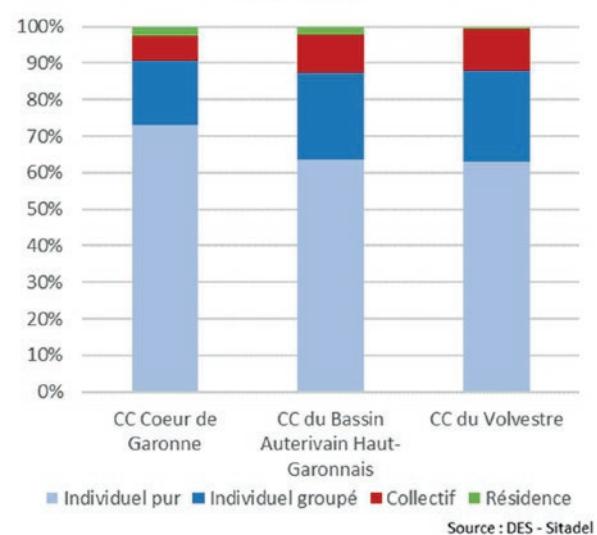
- **l'individuel pur**, opération de construction d'une maison seule ;

- **l'individuel groupé** qui comporte plusieurs logements individuels dans un même permis, ou alors un seul logement couplé avec un local non habitation ou des logements collectifs (permis mixte).

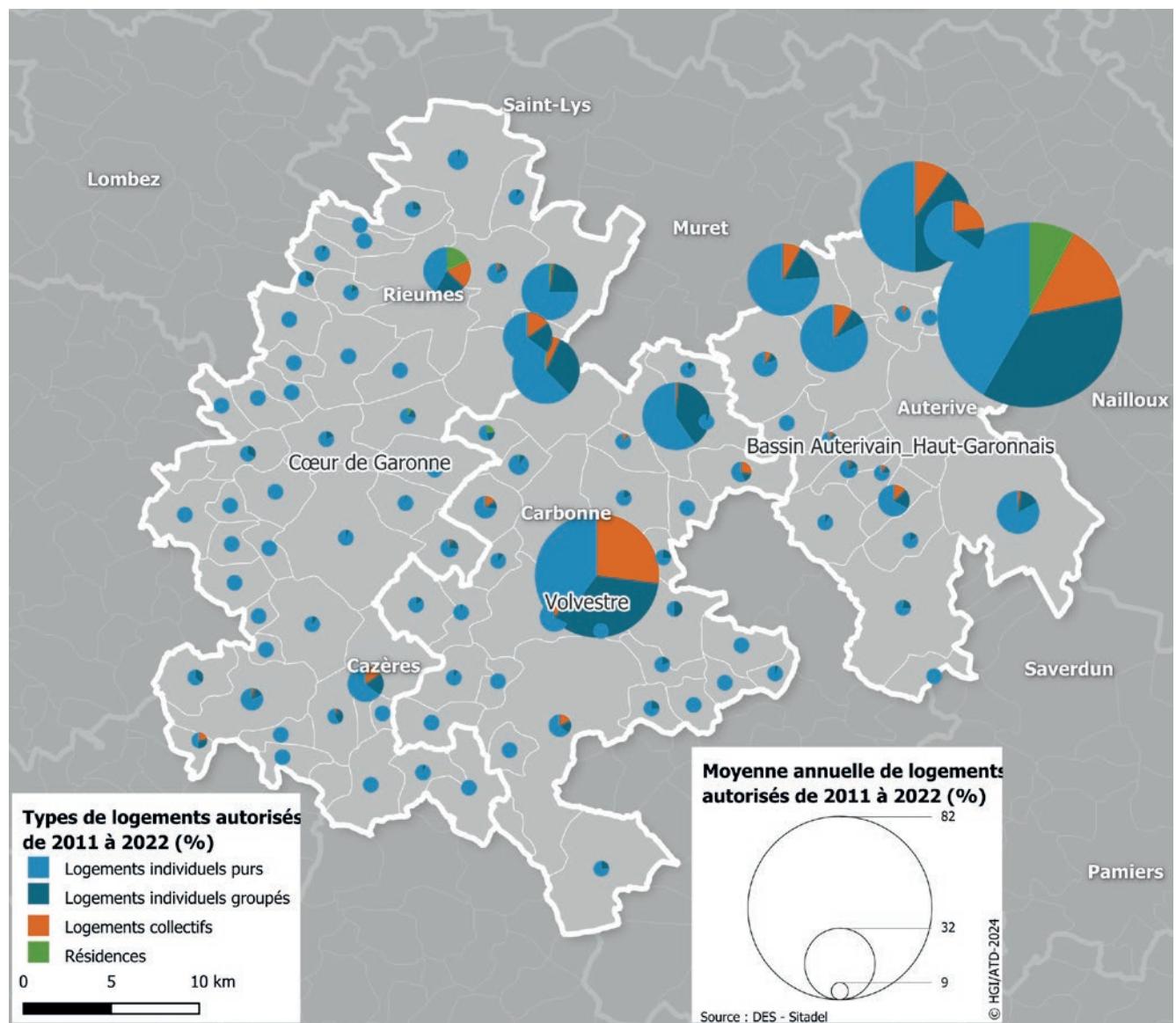
Source : Sitadel

Au regard de sa dynamique de construction, la communauté de communes de Cœur de Garonne a une consommation foncière plus élevée, ce qui s'explique par la faible part de logements en collectifs par rapport aux autres communautés de communes.

Part des types des logements autorisés entre 2011 et 2022



La proportion des logements collectifs est plus importante dans les pôles d'équilibre car cela participe totalement à la dynamisation de ces villes du territoire et s'intègre dans l'environnement urbain. Dans les pôles de services et relais de proximité, on constate une certaine par d'habitat groupé et un peu de collectif mais ces typologies sont à renforcer pour aller dans une trajectoire de densification douce. Dans les communes non pôles, les logements individuels (principalement individuels purs) dominent.





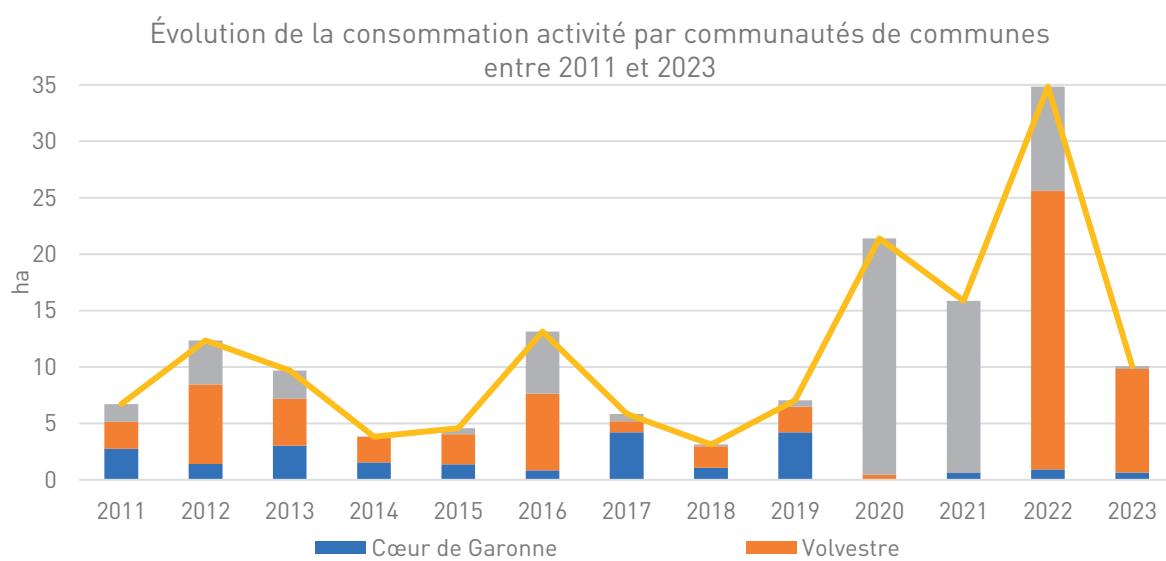
## La consommation pour l'activité économique

### Une consommation pour l'activité centrée autour des axes de communication

La consommation pour l'activité entre 2013 et 2022 correspond à **164 ha sur le territoire du Pays Sud Toulousain (en moyenne 16 ha/an)** soit 26 % de la consommation totale durant ces 10 années. Ce taux est de 27 % pour la Haute-Garonne.

Les années 2021 et 2022 sont marquées par une forte consommation pour de l'activité économique dans la communauté de communes Bassin Auterivain alors même qu'elle a fortement baissé dans les autres communautés de communes.

Sur les 10 dernières années, le taux de consommation foncière pour de l'activité pure varie de 9% pour Cœur de Garonne à 20 % pour le Volvestre et 25% pour le Bassin Auterivain. On constate que **cette consommation foncière se concentre le long de l'autoroute A64 et dans une moindre mesure le long de la D820 conformément à la répartition des zones d'activités sur le territoire.**



Source : Cerema - portail de l'artificialisation des sols - données issues des Fichiers fonciers 2025

### La consommation activité ramenée aux emplois

**Le calcul de la consommation par emploi supplémentaire entre 2014 et 2020 est très théorique** car la consommation foncière dépend du type d'activité (les fonctions de bureau consomment moins d'espaces par emploi que les fonctions industrielles par exemple).

Mais ce chiffre théorique permet néanmoins d'avoir quelques grandes tendances. Le Pays du Sud Toulousain a consommé

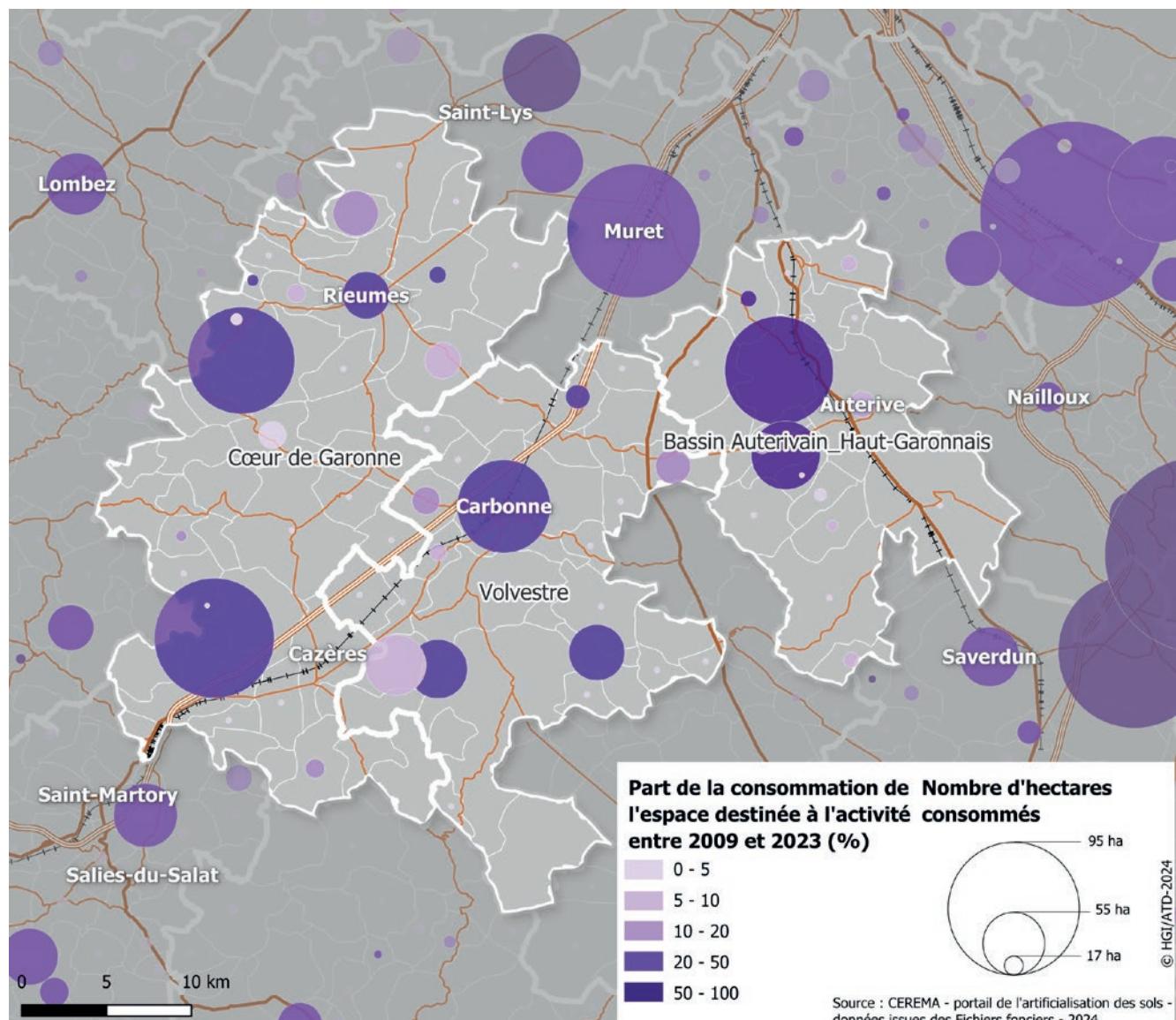
104 ha pour l'activité entre 2014 et 2020 et a gagné 1462 emplois supplémentaires dans le même temps sur cette période. Cela correspond à une consommation moyenne de 323 m<sup>2</sup> par emploi supplémentaire entre 2014 et 2020. Ce chiffre est de 77 m<sup>2</sup> sur l'agglomération toulousaine et 155 m<sup>2</sup> pour le SCoT Nord Toulousain qui sont plus des territoires de services. Ce chiffre est plus élevé dans le Lauragais 657 m<sup>2</sup> par emploi supplémentaire.

### Nouvelles dispositions de la loi « Climat et résilience » sur l'inventaire des zones d'activités

Le nouvel article L318-8-1 du code de l'urbanisme définit les zones d'activité économique comme **les zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire, ou aéroportuaire.**

L'autorité compétente en ZAE doit réaliser, **au moins tous les 6 ans, un inventaire des ZAE de son territoire**, qui donne lieu à une consultation des propriétaires et occupants des ZAE, et qui doit être transmis aux autorités compétentes en matière de SCOT et de PLH.

Cet inventaire doit être engagé avant le 24 août 2022 et finalisé avant le 24 août 2023. (art. 220).



## Chiffres clés

- 634 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) consommés entre 2013 et 2023, soit en moyenne 63 ha/an
- Une baisse de 60% entre 2012 et 2020 mais une forte hausse de la consommation depuis 2020
- 73 % des terres consommées pour un usage d'habitat
- 758 m<sup>2</sup>/logement en moyenne ont été consommés entre 2010 et 2021
- 164 ha de fonciers économiques consommés entre 2013 et 2023

## Atouts

- Une consommation moyenne d'espaces naturels et agricoles qui diminue entre 2009/2013 et 2014/2020 portée par la baisse de la consommation destinée à l'habitat
- Une baisse de la consommation d'espaces par logement entre ces deux périodes
- Une baisse des logements collectifs ces 10 dernières années mais avec une augmentation des logements individuels groupés
- Une pression accentuée sur les 3 pôles d'équilibre, en lien avec leur rôle de polarisation de la population

## Faiblesses

- Une consommation d'espaces toujours présente en lien avec la pression sur le territoire
- Une pression accentuée sur les vallées, les secteurs de développement de l'habitat, les zones d'activités et les carrières

## Opportunités

- Développement des documents d'urbanisme, notamment PLUi(i)
- Développement de nouvelles façons de vivre : densité, bimby, etc.
- Des compétences professionnelles en urbanisme de plus en plus sollicitées par les collectivités

## Menaces

- Les effets de la consommation d'espaces (imperméabilisation des sols, perte de biodiversité, perte de terres agricoles, etc.) impactent le changement climatique et la qualité de vie : perte d'attractivité
- Une pression sur le territoire qui s'accentue après les effets du Covid

## Enjeux

- Préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers pour réduire la consommation d'espaces
- Lutte contre l'étalement urbain
- Réflexion globale pour le réaménagement des gravières
- Réflexion sur un potentiel foncier économique disponible nécessaire
- Amélioration de la cohabitation des usages agricoles et résidentiels en zone périurbaine
- Préservation des terres agricoles, notamment celles à enjeux

- Généralisation des documents d'urbanisme sur l'ensemble des communes et mise en compatibilité avec le SCoT
- Réflexion sur la mise en œuvre d'une trajectoire zéro artificialisation nette



## Approche de la densité et des formes urbaines

- Forme urbaine et densité, deux notions différentes et pourtant en lien
- Un zoom sur l'évolution des formes urbaines ces 10 dernières années

## Notion d'enveloppe urbaine et de l'intensification (ou densification)

- L'enveloppe urbaine et la tache bâtie deux notions différentes
- Les résultats de l'intensification dans l'évaluation du SCoT en 2018
- Le potentiel de densification

## L'approche de la densité par le carroyage

- Densité brute et densité nette, deux approches différentes
- Une densité brute peu marquée qui s'accentue entre 2010 et 2016 notamment autour des noyaux

## La situation au regard des documents d'urbanisme

L'analyse des formes urbaines historiques est traitée dans l'EIE fiche « Territoire, patrimoine et paysages »

L'analyse des logements est traitée dans la partie Accueil de la population fiche « Logements »



# FORMES URBAINES ET DENSITÉ

L'étalement urbain, croissant depuis les années 1970, impacte fortement les territoires : consommation foncière au détriment des espaces naturels et agricoles, artificialisation des sols avec des conséquences sur les risques (inondations, etc.) éloignement des ménages des lieux de services, de travail et de commerce. La densité d'un site est une donnée quantitative alors que la forme urbaine est une donnée qualitative. Il existe plusieurs formes urbaines pour chaque niveau de densité.

La densité n'est donc pas seulement un chiffre. Au-delà du quantitatif, elle peut présenter de nombreux avantages si elle est bien pensée pour répondre aux attentes des habitants. Il est donc utile de traduire la densité dans les projets d'aménagement en s'attardant sur la qualité urbaine d'un projet et notamment la qualité des formes urbaines proposées.

La densité réelle et la densité perçue sont deux choses différentes. Pour mesurer la perception d'une densité par la population et déterminer l'attractivité d'une opération, on ne peut en effet se contenter d'un chiffre. Le traitement des espaces publics, la logique d'implantation, la conception intérieure des logements, la place donnée aux stationnements, l'intégration paysagère par rapport aux quartiers existants sont autant de critères qui détermineront la qualité, la satisfaction et la durabilité des opérations. Construire des logements, c'est d'abord répondre aux besoins des habitants actuels et futurs du territoire. Chaque ménage a ses propres attentes et définit ses priorités en fonction de sa situation financière, de ses projets et de son parcours résidentiel. Ces priorités évoluent dans le temps selon les transformations du ménage (naissance, décès, décohésion, divorce). Au-delà de la question du prix et de la taille du logement, les critères de recherche s'orientent toujours vers :

- un logement qui préserve l'intimité, le jardin/la nature/l'espace extérieur privatisé ;
- un accès facilité aux services de proximité : transports en commun, services publics, équipements scolaires et sportifs, emplois, commerces, services.

Source : Guide formes urbaines et sensités comment fabriquer du vivre ensemble SCOT Grand Douaisis



# L'approche de la densité et des formes urbaines

La notion de densité est multiple, elle recouvre la densité humaine, la densité des logements brute ou nette, la densité végétale, etc. Mais elle est aussi perçue de manière subjective. La densité vécue correspond à la perception subjective des niveaux de densité propre à chaque individu.



Échelle des densités de logements Source : CAUE Haute-Garonne

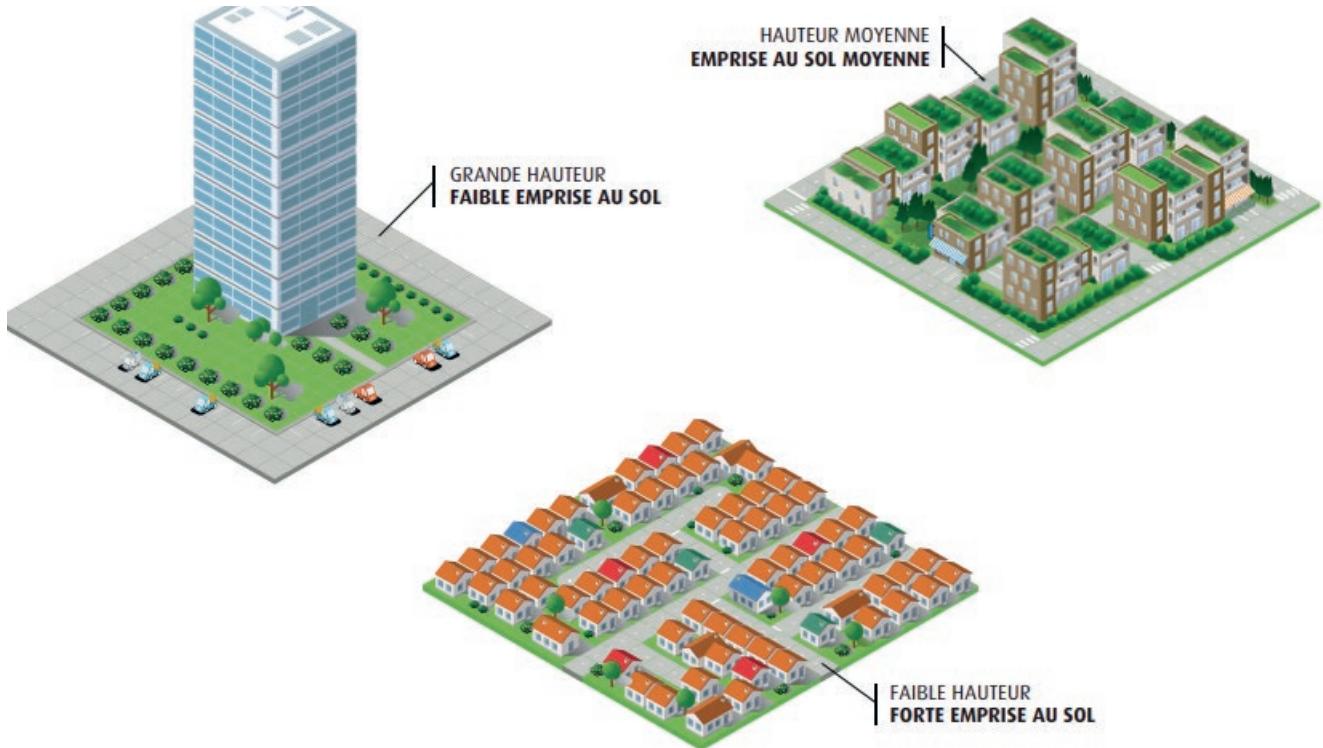
## Forme urbaine et densité, deux notions différentes et pourtant en lien

La figure ci-dessus explicite les variations de formes que l'on peut observer pour une même densité de 76 logements/ha.

Ainsi **il ne faut pas confondre densité et forme architecturale et urbaine**, plusieurs typologies de formes urbaines peuvent permettre d'atteindre une même densité sur une même surface.

Les formes urbaines couramment présentes sur les territoires sont :

- la maison individuelle en diffus
- le pavillon en lotissement libre ;
- le pavillon en opération groupé
- la maison de ville ;
- l'habitat intermédiaire ou semi-collectif et le collectif.



Trois exemples de forme urbaine correspondant à 76 logements/ha Source : Ademe « Faire la ville dense durable et désirable »-IAU apprécier la densité, 2005

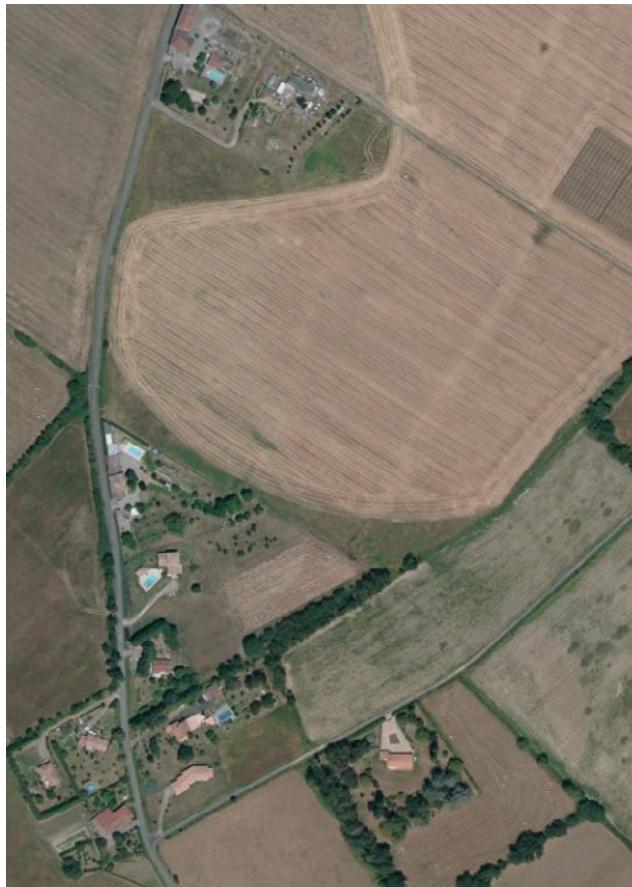


## L'habitat diffus

L'habitat diffus peut être, soit en zone pavillonnaire soit en habitat isolé. Il s'agit tout d'abord de toutes les anciens bâtis, veilles fermes qui jalonnaient le territoire. Mais l'habitat diffus n'a pas été détruit, il a été transformé et rénové. Il s'est aussi largement développé dans le territoire du Pays Sud Toulousain. Les lois d'urbanisme, depuis la loi Solidarité et Renouvellement Urbains en 2000, tendent à densifier de manière raisonnée les espaces déjà urbanisés afin d'éviter l'étalement urbain.

### L'habitat diffus

Il s'agit d'un secteur qui n'est pas encore raccordé aux différents réseaux publics d'assainissement et d'alimentation en énergie. Il se trouve en dehors des lotissements.



Exemple habitat diffus - Bois de la Pierre - géoportail 2022



Exemple habitat diffus - Gensac - géoportail 2022



Exemple habitat diffus - Montesquieu-Volvestre - géoportail 2022

## Le pavillonnaire

### Le pavillon

Il se définit au sens strict par **une construction individuelle**, un recul par rapport à la voirie, un jardin à l'avant du bâtiment, la présence d'un terrain à l'arrière et l'absence de contraintes de mitoyenneté. On distingue :

- le pavillonnaire diffus, qui concerne des constructions indépendantes de maisons individuelles par les particuliers ce qui produit une certaine hétérogénéité ;
- le pavillonnaire en lotissement ;
- et le pavillonnaire groupé.

Ces deux dernières formes traduisent une certaine homogénéité dans le bâti.

Après la Seconde guerre mondiale, l'effort de l'État se concentre sur l'habitat collectif pendant la reconstruction du pays dans l'urgence de reloger la population. Mais des incitations au développement du pavillonnaire continuent au profit de « grands ensembles horizontaux ». Le pavillonnaire reste dans les années 1950 dans une logique de densification et prend la forme de maisons individuelles mitoyennes avec un jardin à l'arrière, et s'apparente à un petit collectif de barre bien que les maisons soient individuelles. Le phénomène du lotissement apparaît dans ces mêmes années avec la vente de lot à un particulier. À partir des années 1970 le pavillonnaire augmente. Le pavillonnaire représente encore aujourd'hui pour les français un rêve à atteindre.

Le pavillonnaire débute à l'ère industrielle avec le développement des cités ouvrières souvent sous la forme de petites maisons mitoyennes avec une densité relativement importante autour de trente logements par hectare. Si au XIX<sup>e</sup> siècle le pavillonnaire reste limité, des réglementations se développent entre 1890 et 1930 favorisant l'essor de l'habitation individuelle en France, avec par exemple la loi Ribot du 18 avril 1908 qui permet des prêts à taux réduit aux particuliers, mais également à la suite d'une réforme en 1922 visant à institutionnaliser une aide de l'État auprès des petits propriétaires fonciers.



Exemple de pavillonnaire dense -Capens - Google maps 2021



Exemple de pavillonnaire diffus - Longages - Google maps 2021



## La maison de ville

## La maison de ville

Une maison de ville, ou maison mitoyenne, est un type de maison, en général de plan rectangulaire, qui présente une façade sur rue, parfois une autre façade sur cour ou sur jardin, et qui partage un ou plusieurs murs mitoyens avec les habitations voisines.

Lorsque les maisons sont toutes construites en même temps et forment un seul bâtiment, on parle de « maisons ou de logements en bandes ».



Exemple maison en bande récentes (2011)-Capens - Google maps 2021

Ce type de maison est la base de l'urbanisme des villes occidentales depuis le Moyen Âge (maisons clunisiennes, bastides) jusqu'aux grandes cités minières du XX<sup>e</sup> siècle. Mais c'est aussi une forme urbaine qui peut-être développées dans des opérations groupées de lotissement



Exemple maison en bande récente (2011) -Capens - Google maps 2021



Exemple maison de ville vieux centre bourg-Rieux Volvestre - Google maps 2021



Exemple maison de ville vieux centre bourg-Rieux Volvestre - Google maps 2021

## L'habitat collectif

### Le collectif

L'habitat collectif est un type d'habitat rassemblant plusieurs logements au sein d'un même édifice.

Sa taille et sa forme sont variables, elle peut être en forme de tour, de barre. Il existe différents types d'habitat collectif. Le plus courant est l'immeuble, dans lequel il existe une variation de possibilité d'espaces mis en commun. Les espaces le plus souvent mis en communs sont des espaces de circulation comme les couloirs, les escaliers ou l'ascenseur, ainsi que des espaces communautaires comme le jardin, des locaux vélos, des parkings. Dans certains cas l'immeuble mutualise des services comme un concierge, un jardinier, etc.

L'habitat collectif dans le secteur rural est plus souvent porté par des opérations de bailleurs sociaux pour du logement social. Néanmoins, dans les communes plus centrale comme Carbonne ou Auterive une offre d'habitat collectif se développe et répond à une demande de petits logements, proche des équipements à prix accessible il est encore trop peu présente sur le territoire.



Habitat collectif Carbonne - Google maps 2021



Habitat social collectif à Miremont - HGI

On peut citer aussi l'**habitat intermédiaire ou semi-collectif** très peu développé sur le Pays Sud Toulousain.

### L'habitat intermédiaire ou semi-collectif

C'est une forme urbaine intermédiaire entre la maison individuelle et l'immeuble collectif (appartements). Il se caractérise principalement par un groupement de logements superposés avec des caractéristiques proches de l'habitat individuel :

- accès individualisé aux logements ;
- et espaces extérieurs privatisés pour chaque logement.

Cet habitat s'inscrit dans des structures bâties aux volumes réduits qui rassemblent en moyenne 5 à 20 logements.



Habitat collectif Carbonne - Google maps 2021



Habitat social collectif de Miremont - Google maps 2021



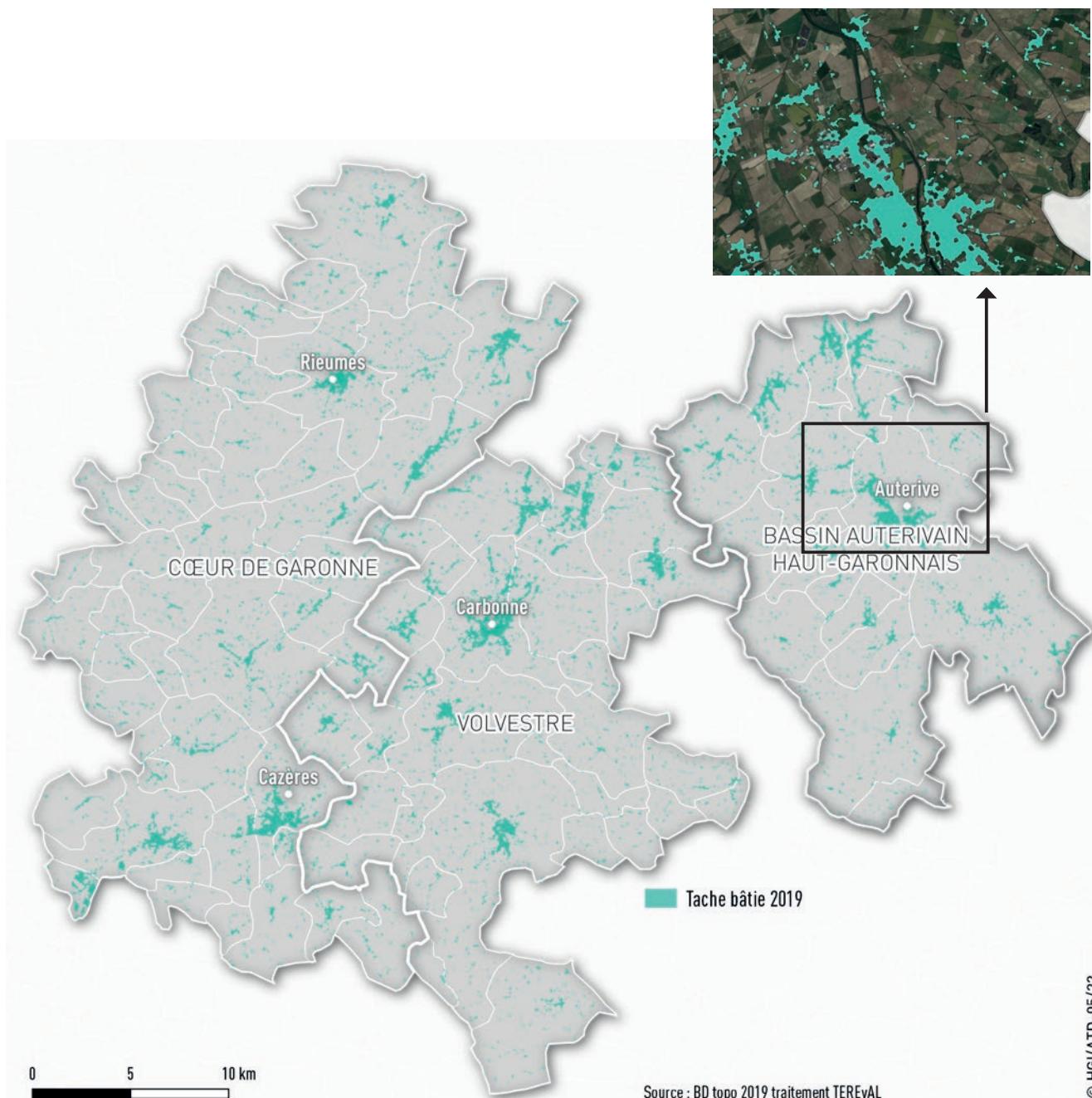
# Notion d'enveloppe urbaine et d'intensification

## L'enveloppe urbaine et la tache bâtie, deux notions différentes

### Tache bâtie

La tache bâtie est une modélisation automatisée de l'emprise du tissu urbain bâti. Elle a été réalisée selon la méthodologie proposée par le CEREMA :

- la création d'une zone tampon de 50 m autour des éléments bâties de la base de données topographique 2019 ;
- l'agglomération de tous ces éléments en une tache ;
- l'érosion de cette tache de 40 m.



Source : BD topo 2019 traitement TEREvAL

## Enveloppe urbaine

La tracé de l'enveloppe urbaine s'appuie sur la tache bâtie «épurée» en ne gardant que les noyaux des bourgs et certains hameaux principaux.

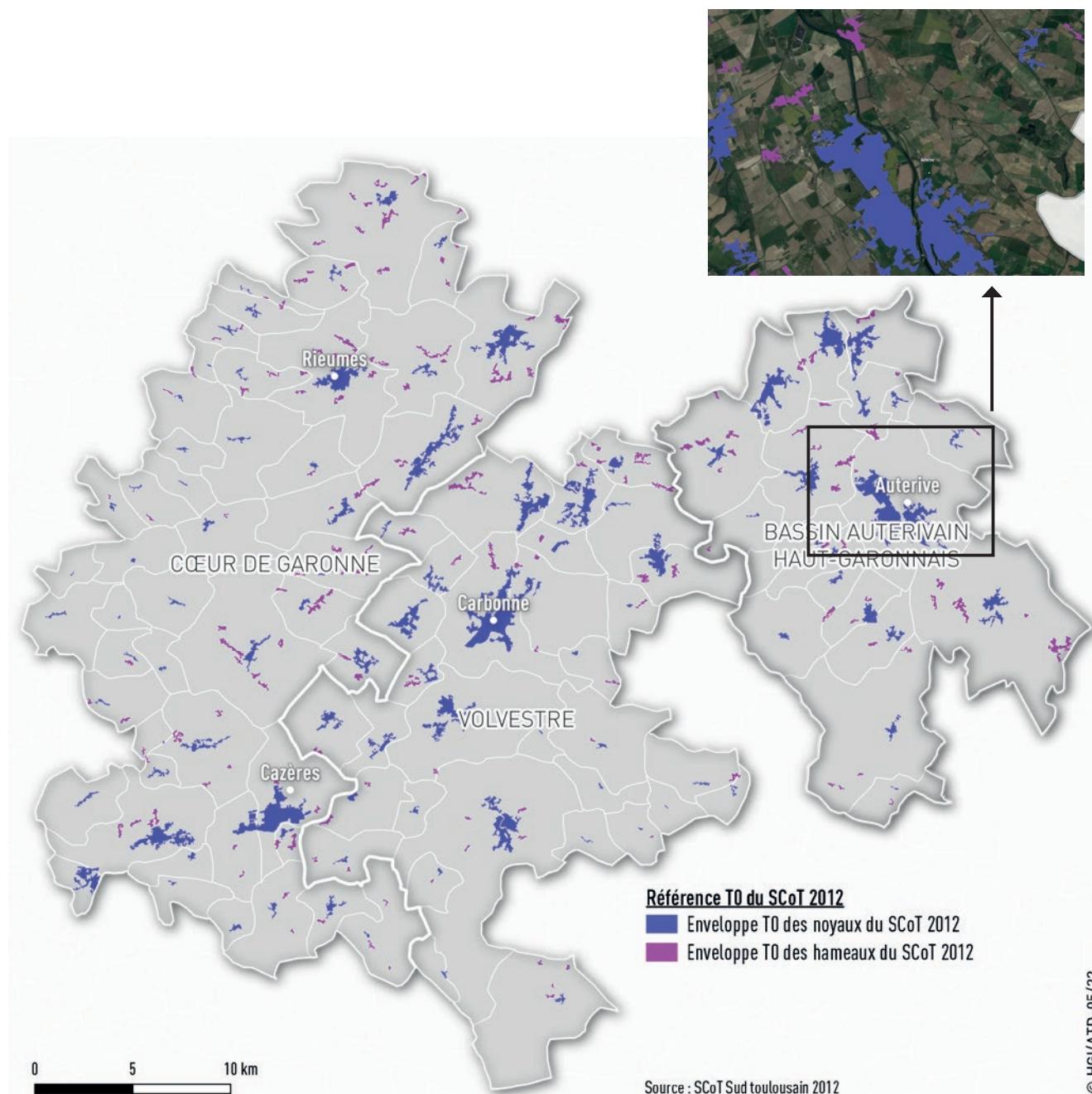
Le tracé de l'enveloppe urbaine prend en compte les points suivants :

- le tracé autour de tous les espaces contigus, bâtis ou imperméabilisés (la tache bâtie « épurée ») ;
- les documents d'urbanisme (zone U et AU en partie, à définir) ;
- elle peut inclure des espaces libres enclavés (dents creuses).

Elle ne correspond pas systématiquement aux limites des parcelles cadastrales, et une commune peut avoir plusieurs enveloppe urbaine (un noyau et certains hameaux identifiés). Le tracé premier est automatisé mais les choix techniques retenus pour dessiner l'enveloppe urbaine et le tracé définitif font parti du projet politique et se font avec les élus.

Le SCoT 2012 avait identifié à l'époque par tracé sur la photo-aérienne de 2010 les contours de l'enveloppe urbaine des noyaux des communes et des hameaux.

**La révision du SCoT permettra de remettre à jour cette enveloppe urbaine de référence afin qu'elle serve de base et de T0 pour la prochaine version en vigueur du SCoT et puisse avec la diffusion des outils cartographique servir de base aux travaux des PLU à venir**





Le tracé de l'enveloppe urbaine sur le territoire à une référence T0 permet de suivre l'évolution de l'urbanisation de ce territoire en distinguant ce qui est construit :

- à l'intérieur de cette enveloppe urbaine, appelé **intensification ou densification** ;
- à l'extérieur de l'enveloppe urbaine, appelé **extension et correspondant à de la consommation d'espace**.

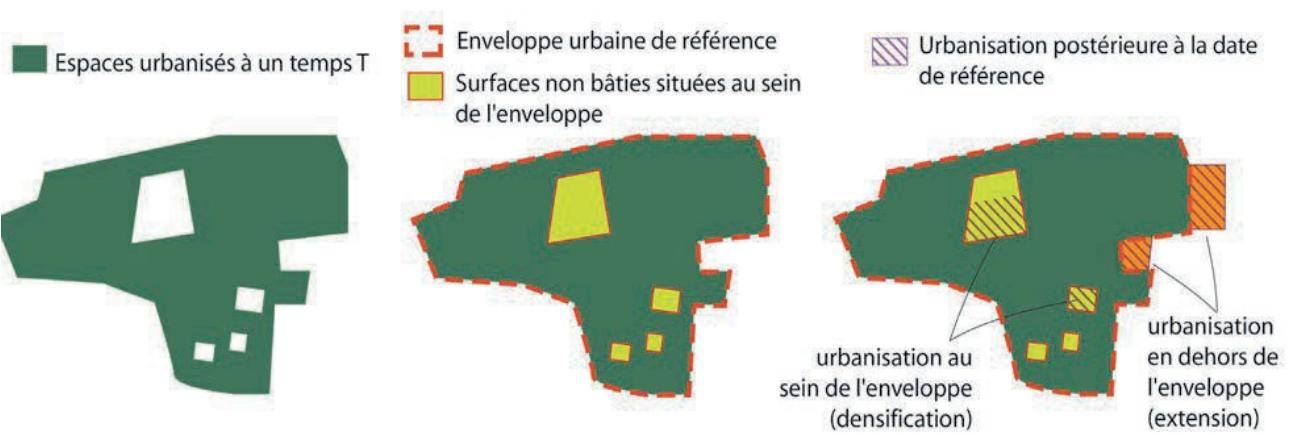
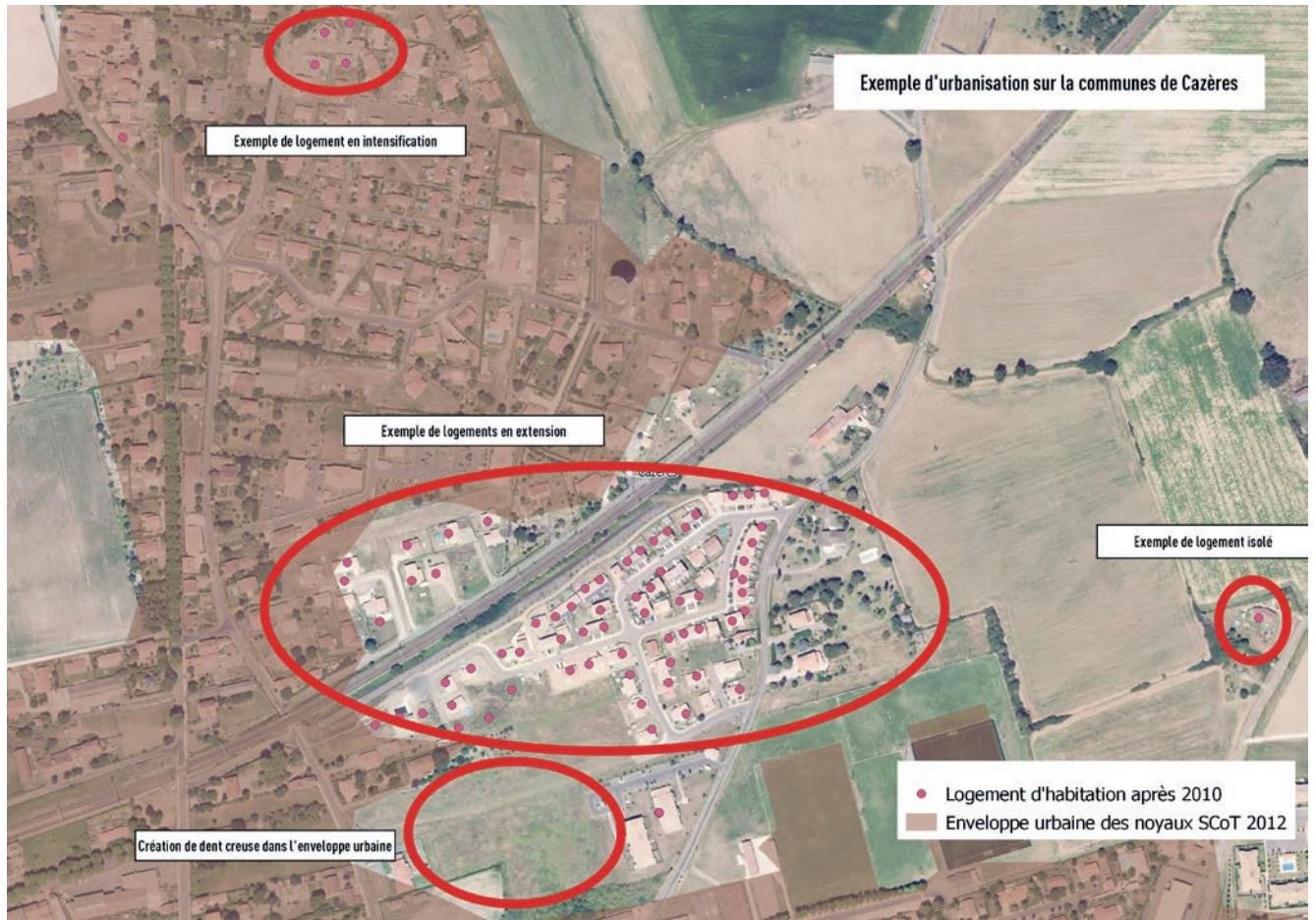


Illustration de l'enveloppe urbaine, extension et intensification - DDT Oise

## Les résultats de l'intensification dans l'évaluation du SCoT en 2018

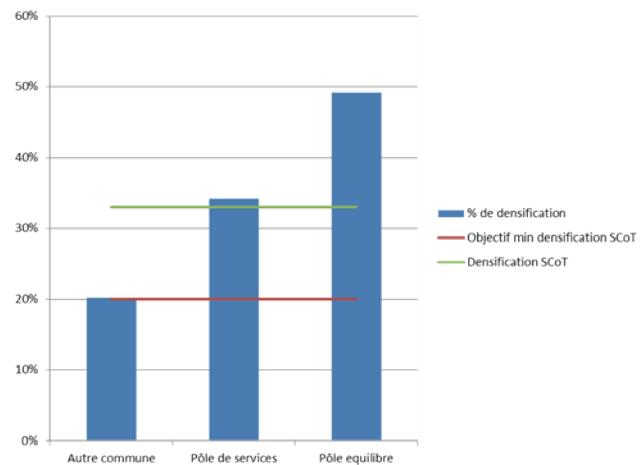
Lors de l'évaluation du SCoT en 2018, l'objectif d'intensification d'un minimum de 20 % inscrite au SCoT a été évalué en prenant en compte l'enveloppe urbaine des noyaux et des hameaux de 2012. L'intensification depuis l'approbation du SCoT était à 33 % soit au-delà de l'objectif minimum du SCoT, notamment pour les pôles.

L'intensification peut se faire de différentes manière :

- renouvellement en cœur de bourg et reconversion de bâtiments (anciennes écoles, logements vacants dégradés, friches) ;
- découpe de bâtiment en plusieurs logements ;
- changement de destination (bâtiments agricoles, etc.) ;
- densification des zones pavillonnaires par le détachement de parcelles.

Cette dernière solution est celle qui a le plus été mise en œuvre, notamment dans les secteurs ruraux et péri-urbains que sont les communes du Pays Sud Toulousain où de nombreuses grandes parcelles sont présents dans un tissus pavillonnaire issues des 50 dernières années urbanisées et qui constitue un gisement foncier important.

La loi Alur, à travers l'étude de densification urbaine et l'objectif de mobiliser des « terrains issus de lotissement » met, quelques années plus tard, un coup de projecteur sur la



démarche Bimby (Build in my back-yard, ou construire dans son jardin), initiée en 2009 dans le cadre d'un programme de recherche. Cette demande fait suite aux constat suivants :

- De nombreuses divisions parcellaires sont réalisées par le privé sans cadre concerté, et ne produisent pas un tissu urbain de qualité.
- Les lotissements d'habitat individuel existants représentent la majorité des surfaces.

## Le potentiel de densification (ou d'intensification)

Il est important pour un territoire de pouvoir **identifier son potentiel de densification lors de la réalisation de document de planification d'urbanisme**. C'est un travail délicat qui peut être commencé sur la base d'un outil informatisé sur ordinateur prenant en compte le parcellaire, les zonages du PLU, les bâtiments existants, les contraintes liées aux risques (inondation, glissement de terrain, etc.) de protection liés à la trame verte et bleue par exemple, etc.

Cette analyse doit par la suite être complétée par une analyse terrain intégrant les données d'accèsibilité aux réseaux (eau potable, assainissement, électricité, routes, etc.), les notions de dureté foncière, etc.



# Une approche de la densité par le carroyage

## Densité brute et densité nette, deux approches différentes

Pour rappel, les fourchettes de densité prescrites dans la P 58 au SCoT 2012, se rapporte aux moyennes des opérations d'aménagement nouvelles sur des extensions urbaines de la commune. **Cette approche de la densité se rapporte à de la densité nette, tout à fait adaptée à une approche d'opération d'aménagement.**

P 58 du D00 du SCoT Sud Toulousain 2012

Territoires concernés	Objectif minimum de densité moyenne de logements (hors rétention foncière, voiries et espaces verts)	
Pôles d'équilibre	25 à 40 logements/ha	
Pôles de services	15 à 25 logements/ha	
Autres communes	avec assainissement collectif en assainissement autonome	10 à 20 logements/ha 5 à 10 logements/ha

### Densité nette des logements

C'est la densité qui ne prend en compte uniquement les logements sur les surfaces bâties, des jardins, des parkings (**hors voirie, espaces verts et rétention foncière**). **Cette densité est utilisée pour estimer la densité des opérations d'aménagement.**

La moyenne sur la commune permet d'avoir des chiffres différents **selon la localisation sur la commune**.

### Densité brute carroyée des logements

On applique une grille de carreaux de 1 ha sur l'ensemble du territoire dans laquelle les logements sont comptés par carreau. **Ce mode de calcul permet d'avoir un suivi global sur un territoire.**

**La densité brute est toujours 30% à 50% plus faible que la densité nette.**

## Une densité brute peu marquée qui s'accentue entre 2010 et 2016 notamment autour des noyaux

**L'approche du suivi du territoire avec la densité brute des logements issue du carroyage du territoire permet de faire un suivi de l'évolution de la densité du territoire.** Cette approche est à différencier des fourchettes de densité nette qui sont données notamment dans le D00 du SCoT pour les opérations d'aménagement.

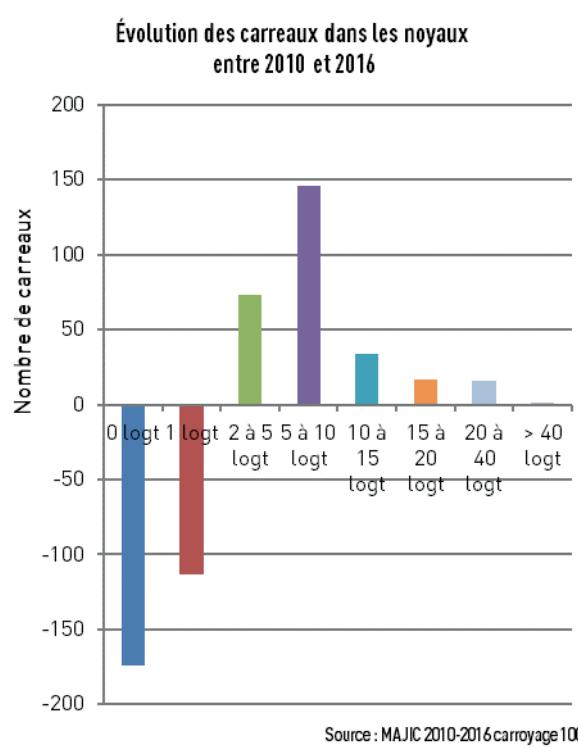
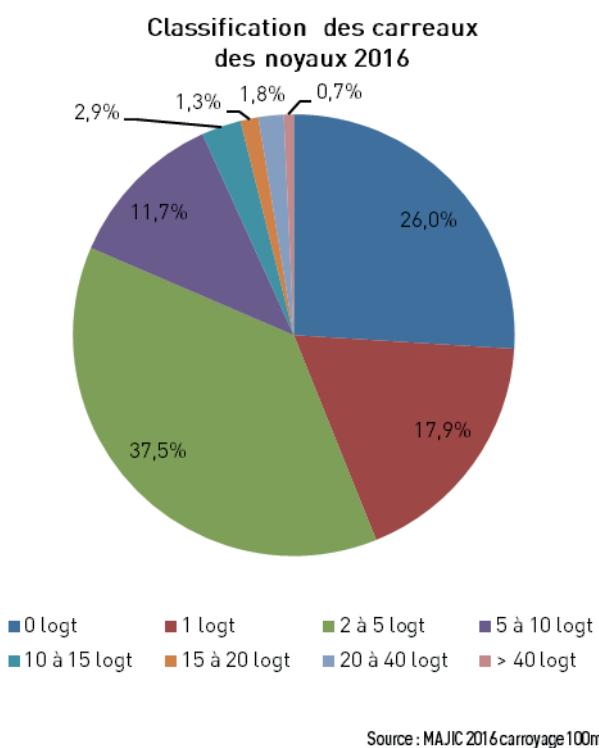
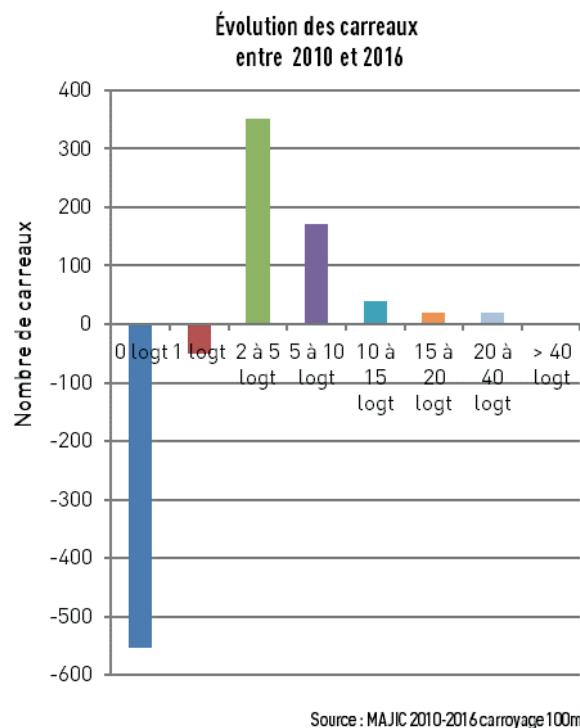
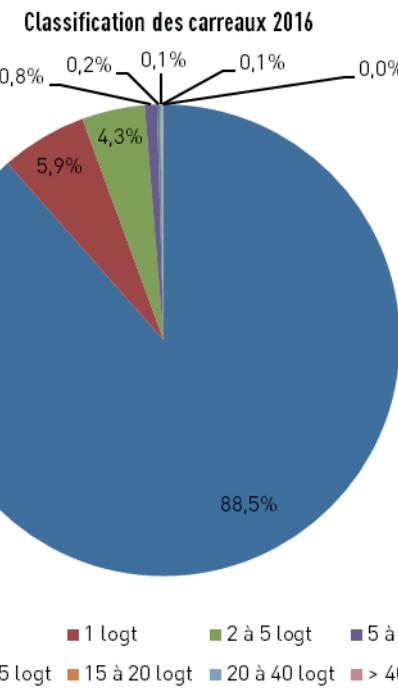
L'analyse de l'évolution de la répartition des carreaux de densité entre deux années permet de suivre l'évolution sur le territoire. Il est aussi particulièrement intéressant de voir évoluer cette densité dans les carreaux compris dans et autour des noyaux de l'enveloppe urbaine de 2012.

L'analyse de la répartition des carreaux du carroyage du territoire du Pays Sud Toulousain réalisée pour l'évaluation du SCoT Sud montre que 11,5 % des carreaux présentent au moins 1 logement sur le territoire. **Sur ces carreaux comprenant des logements, 50 % n'ont qu'un seul logement.**

L'évolution sur le territoire entre 2010 et 2016 montre une tendance à la diminution globale des carreaux de 1 logement au profit des carreaux de 2 à 5 logements.

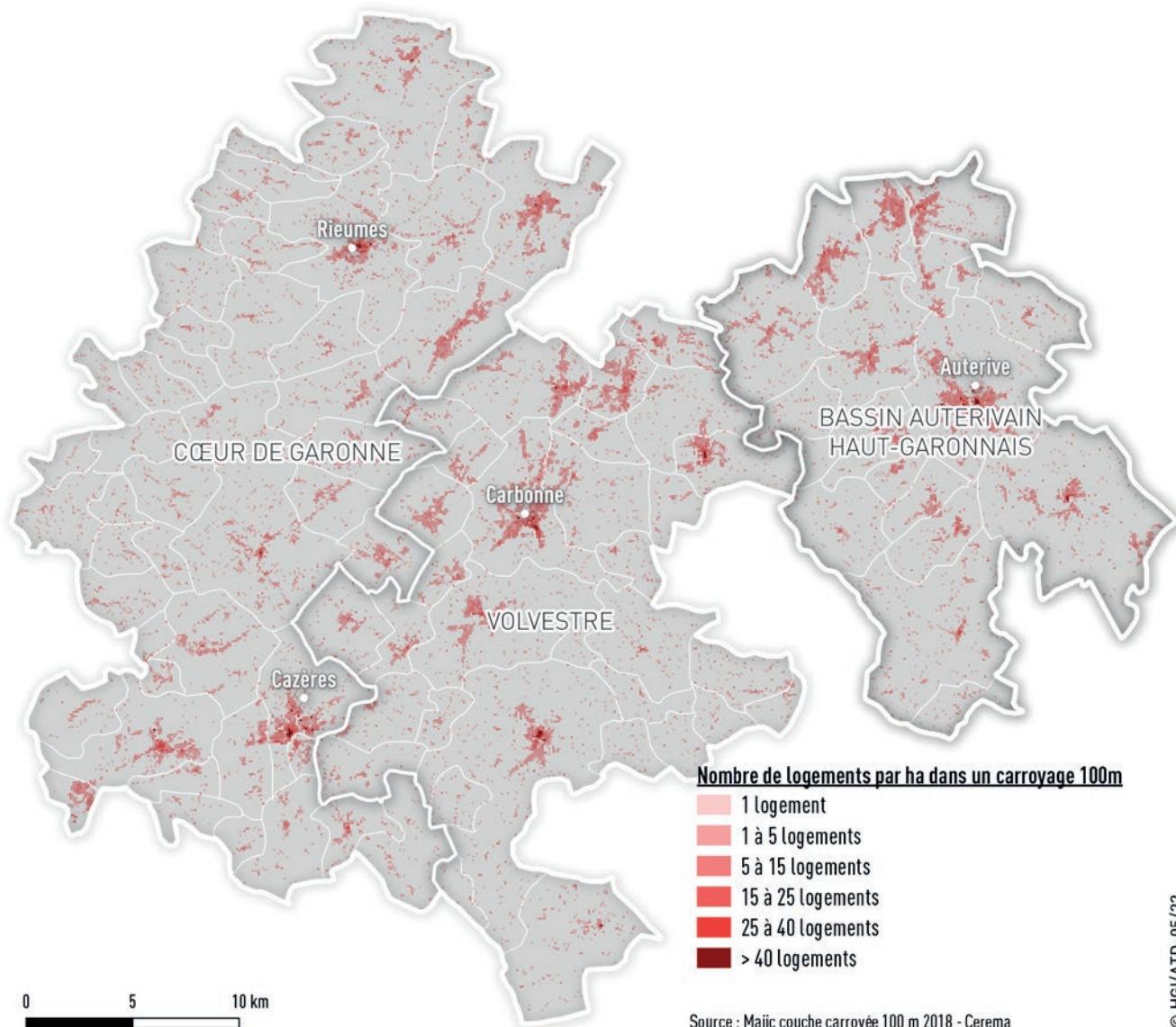
Lorsqu'on réalise la même analyse sur les carreaux qui sont dans ou qui touchent les noyaux du Pays Sud Toulousain, sur les 74 % de carreaux présentant au moins un logement, 13 % de ces derniers ont 1 seul logement.

**L'évolution entre 2010 et 2016 des carreaux dans et autour des noyaux montre une baisse significative des carreaux à 1 logement et une hausse significative des carreaux de 5 à 10 logements.**





La carte suivante montre le carroyage de la densité brute sur le territoire en 2018. On voit se dessiner les noyaux des communes et aussi la répartition des maisons isolées sur tous le territoire issus de sa longue histoire agricole et de son occupation humaine depuis des siècles.

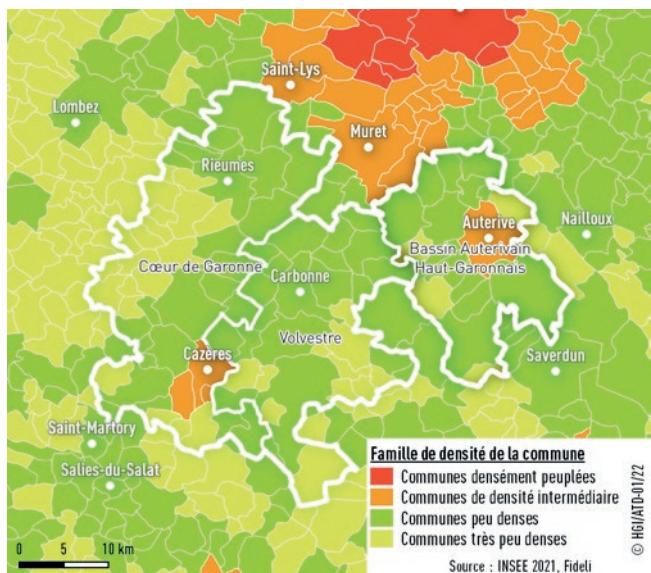


## La densité des communes selon la méthode INSEE

Sur le territoire du Pays Sud Toulousain :

- **aucune commune densément peuplée** n'est recensé ;
- **4 communes de densité intermédiaire** sont repérées : Auterive, Cazères, Couladère et Palaminy ;
- **60 communes peu denses** sont identifiées : 25 dans Cœur de Garonne, 14 dans le Bassin Auterivain et 21 dans le Volvestre. Ces communes sont réparties dans les vallées Garonne, Arize, Lèze et Ariège et dans l'arc Nord du territoire ;
- **35 communes très peu denses** sont repérées : 20 dans Cœur de Garonne, 4 dans le Bassin Auterivain et 11 dans le Volvestre. Ces communes sont réparties sur les coteaux du Volvestre, les petites Pyrénées et les coteaux du Touch.

A noter qu'aucune commune du territoire n'est dans **le secteur des communes soumises aux dispositions d'urbanisme** à la Loi Montagne (loi du 9 janvier 1985).



### Grille de densité INSEE

L'article L141-8 du Code de l'Urbanisme modifié car la loi Climat et résilience précise que les objectifs de réduction de l'artificialisation des sols peuvent être déclinés décliner ces objectifs par secteur géographique, en tenant compte : (...)

4° De la diversité des territoires urbains et ruraux, des stratégies et des besoins liées au développement rural ainsi qu'à la revitalisation des zones rurales et des communes rurales caractérisées comme peu denses ou très peu denses **au sens des données statistiques de densité établies par l'Institut national de la statistique et des études économiques** ;

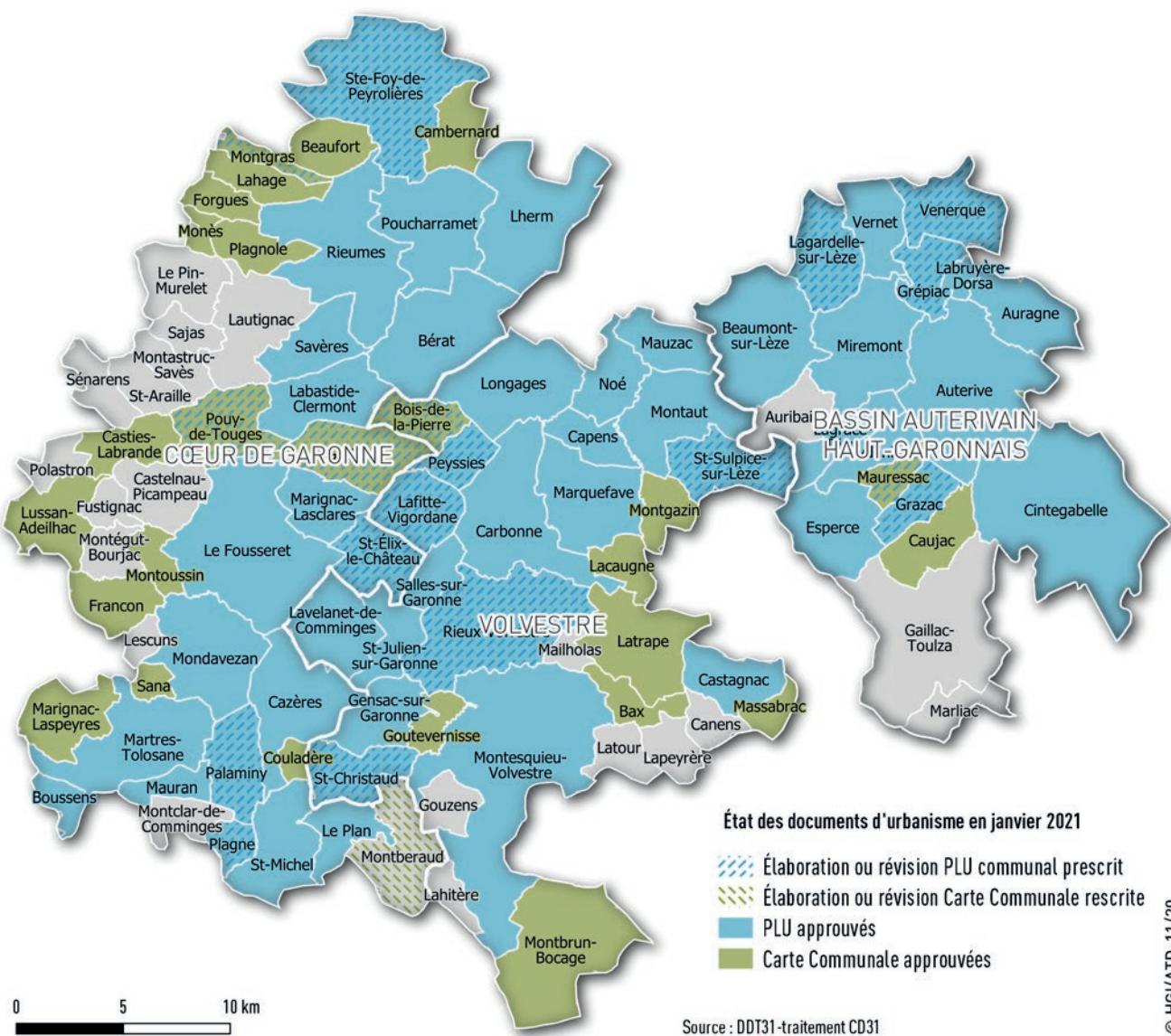
Pour prendre en compte la population communale et sa répartition dans l'espace, la grille communale de densité s'appuie sur la distribution de la population à l'intérieur de la commune en découplant le territoire en carreaux de 1 kilomètre de côté. Elle repère ainsi des zones agglomérées. C'est l'importance de ces zones agglomérées au sein des communes qui va permettre de les caractériser (et non la densité communale habituelle). Cette classification reprend les travaux d'Eurostat, en introduisant une catégorie supplémentaire pour tenir compte des espaces faiblement peuplés, plus fréquents en France que dans d'autres pays européens. Ainsi, on distingue parmi les communes peu denses, des communes très peu denses. La grille communale permet ainsi de distinguer quatre catégories de communes :

- les communes densément peuplées ;
- les communes de densité intermédiaire ;
- les communes peu denses ;
- les communes très peu denses.

Les communes densément peuplées et les communes de densité intermédiaire constituent **l'espace urbain** ; les communes peu denses et les communes très peu denses constituent **l'espace rural**.



# La situation au regard des documents d'urbanisme



© HGI/ATD-11/20

Au 1<sup>er</sup> janvier 2021, le territoire du Pays Sud toulousain comp-tait 50 Plans Locaux d'urbanisme soit près de 50 % des com-munes du territoire, 27 Cartes Communales et 22 communes en Règlement National de l'Urbanisme (RNU).

Par ailleurs, 13 communes sont en démarche de révision de leur PLU et 7 communes sont en démarche de révision de leur carte communale.

Les communes en RNU sont essentiellement situées sur les coteaux du Gers, les coteaux du Volvestre au Sud et les petites Pyrénées. Les PLU en révision sont situés dans les axes les plus dynamique du territoire (plane de la Garonne et nord du territoire.



Beaumont-sur-Lèze - HGI



## Chiffres clés

- 50 % des carreaux (issus d'un carroyage d'1 ha sur le territoire) comprenant des logements ne comptent qu'un seul logement
- 33 % des nouvelles constructions sont en intensification (construites à l'intérieur de la tache bâtie)

- entre 2001 et 2009, 14 % des logements concernent l'habitat individuel groupé, 22 % entre 2010 et 2019
- entre 2001 et 2009, 24 % des logements sont en collectifs, 12 % entre 2010 et 2019

## Atouts

- Une densité qui s'accentue entre 2010 et 2016, notamment autour des noyaux
- Une intensification qui atteint 33 % des nouvelles constructions et qui a dépassé les 20 % d'objectif du SCoT
- Une mise en œuvre d'opérations « d'habitats individuels groupés » de plus en plus fréquente

## Faiblesses

- La moitié des carreaux comprenant des logements n'en n'ont qu'un seul
- Une augmentation de la densité parfois non qualitative et qui n'est pas ou peu acceptée par les acteurs locaux (élus, habitants, etc.)
- Des découpages parcellaires importants et parfois anarchiques depuis la loi ALUR et les effets du BIMBY
- L'habitat pavillonnaire de lotissements reste majoritaire
- Une baisse des logements collectifs

## Opportunités

- De nombreux secteurs peu denses, témoignant d'une capacité de densification
- Développement des documents d'urbanisme, notamment PLUi
- Développement de nouvelles façons de vivre : densité, bimby
- Evolution de la législation (cf. Plan de biodiversité qui limite la consommation d'espaces NAF en vue d'atteindre l'objectif de zéro artificialisation nette + SRADDET de la région Occitanie)

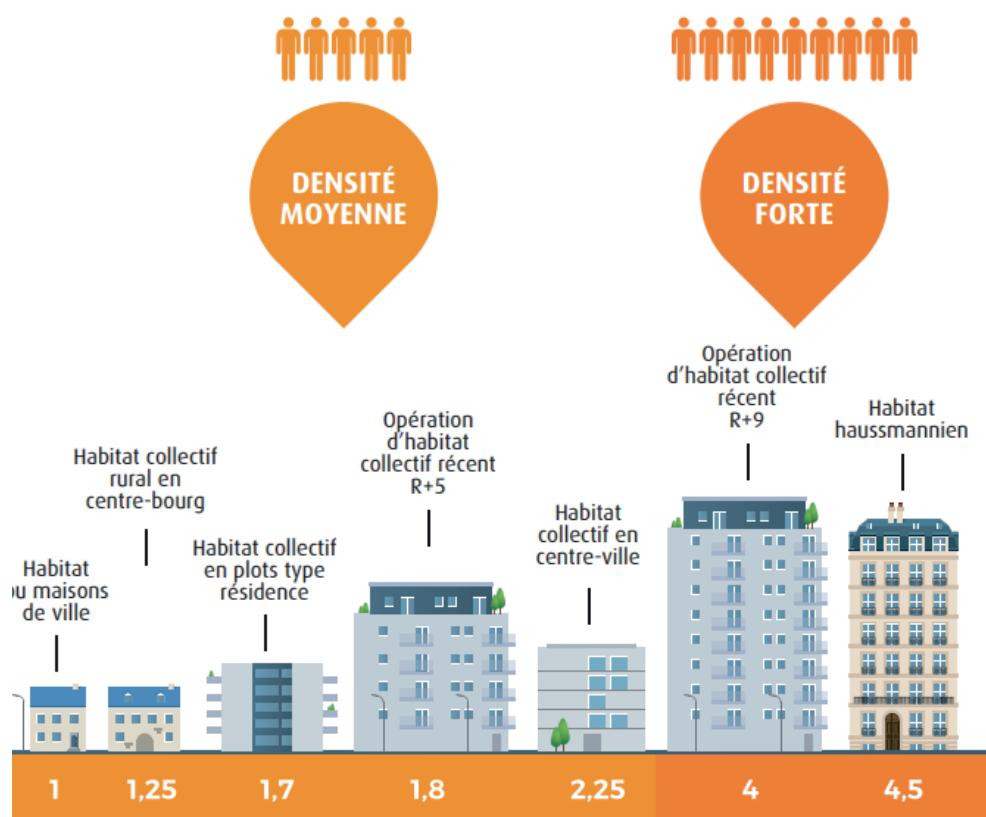
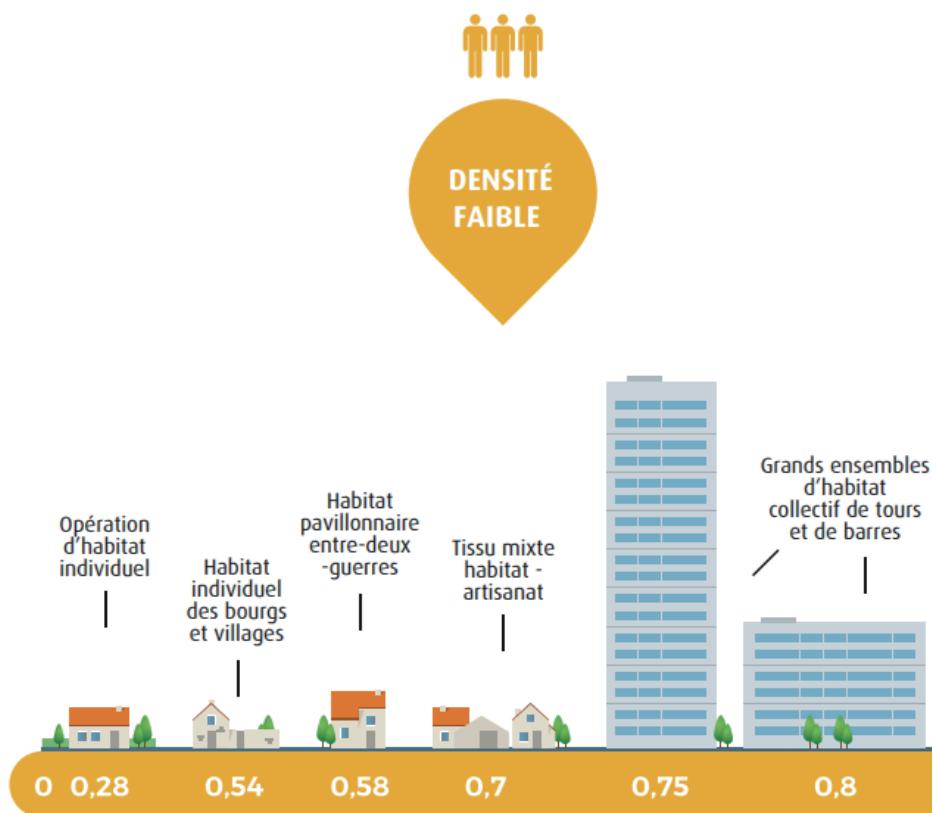
## Menaces

- Une accentuation de l'étalement des lotissements qui entraîne une banalisation des paysages, une consommation d'espaces accrue et une désertification des centres bourgs
- Une pression sur le territoire qui s'accentue après les effets du Covid

## Enjeux

- Développement d'une densité intelligente acceptable et de formes urbaines de qualité
- Accompagnement d'une intensification non anarchique et maîtrisée du tissu bâti
- Anticipation et coordination entre les aménagements du territoire et les offres de mobilités diversifiées et les réseaux (y compris le stationnement)

- Maintien et développement de l'ingénierie pour accompagner l'aménagement durable du territoire
- Préservation de l'identité rurale associée à une qualité de vie, vecteur d'attractivité du territoire
- Réflexion sur la mise en œuvre d'une trajectoire zéro artificialisation nette



Faire la ville dense durable et désirable - Ademe

## **Le marché des transactions immobilières**

### **Le marché de la location**



# MARCHE DE L'IMMOBILIER

L'étude du foncier est indispensable à toute opération d'aménagement du territoire. Il est le support du logement, de l'agriculture, des espaces naturels ou des activités économiques. Entre 2000 et 2018, les prix des logements anciens et neufs en France métropolitaine ont augmenté de 115 %. Durant cette période, le coût de la construction n'a progressé que de 50 %, la hausse des prix des logements serait donc également expliquée en grande partie par la hausse des prix des terrains. (source : Notaires.fr)

Le prix d'achat du terrain et ou du logement est un paramètre clés du choix d'installation des nouveaux habitants. Le Pays Sud Toulousain est souvent le choix des familles souhaitant obtenir un logement plus grand avec un terrain et qui décident de s'éloigner de leur zone d'emploi dans le ScdT de la grande agglomération toulousaine. Ainsi, les prix que ce soit à l'achat ou à la location augmentent au fur et à mesure qu'on s'éloigne de la frange nord du territoire et de la proximité des équipements, service et desserte de la commune.



# Le marché des transactions immobilières

Le marché des transactions est tourné essentiellement vers la maison individuelle. Le marché assez stable sur les prix mais présentant un fort accroissement d'activité depuis 2016.

## Un marché de transaction qui reflète la structure du parc de logement

**Le volume des transaction concerne majoritairement l'achat de maison individuelle.** Ainsi, parmi les 8 730 transactions enregistrées dans les bases DV3F entre 2010 et 2019, 7 345 concernent des maisons (soit 84%) et 790 des terrains à bâtir soit 9 % des transactions. Le marché immobilier du collectif reste limité avec seulement 595 transactions pour des appartements (7 %) depuis 2010. A titre d'exemple, en 2018 les transactions des maisons s'élevaient à 942, celles des appartements à 77 et celles des terrains à bâtir à 181.

Ces répartitions sont différentes selon les communautés de communes, avec une prédominance du marché de la maison individuelle dans le Volvestre et une **valeur plus forte que sur le reste du territoire du marché du terrain à bâtir (et donc de la construction récente)** dans le Bassin Auterivain.

Répartition des transaction entre 2010 et 2019	% maison	% appartenement	% terrain à bâtir
Cœur de Garonne	86 %	8 %	6 %
Volvestre	90 %	3 %	7 %

### DV3F (Demandes de Valeur Foncière) par la Direction Générale des Finances Publiques (DGFiP)

Ces données sont fournies par la Direction Générale des Finances publiques qui recense l'ensemble des mutations foncières à titre onéreux publiées dans les services de la publicité foncière.

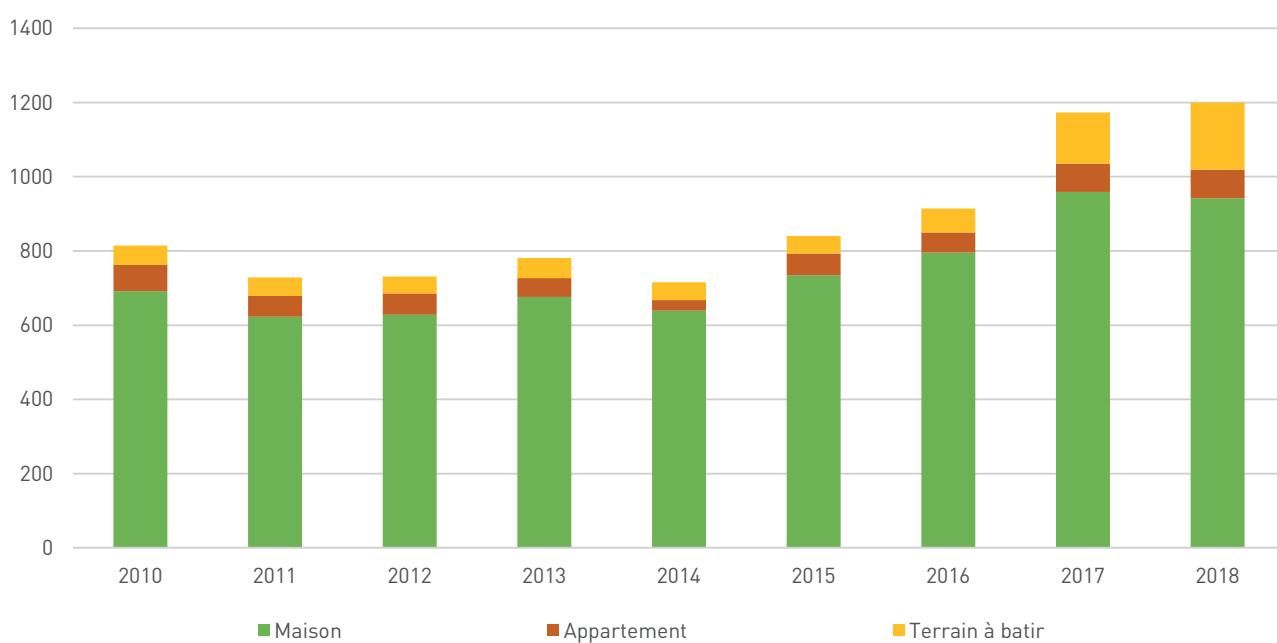
Lorsqu'on utilise les volumes de transaction, il est préférable de ne pas comptabiliser la dernière année qui n'est pas complète.

Les données relatives au surfaces et au prix sont à nuancer, car elles prennent en compte le nombre de transactions par période en déterminant la médiane. Elles sont donc à considérer plutôt comme une tendance, puisqu'il peut exister des écarts importants entre les différents types de biens vendus et notamment lorsque le nombre de bien vendus n'est pas assez important.

Bassin Auterivain	77 %	9 /	14 %
Pays Sud Toulousain	84 %	7 %	9 %

Source : DV3F 2021

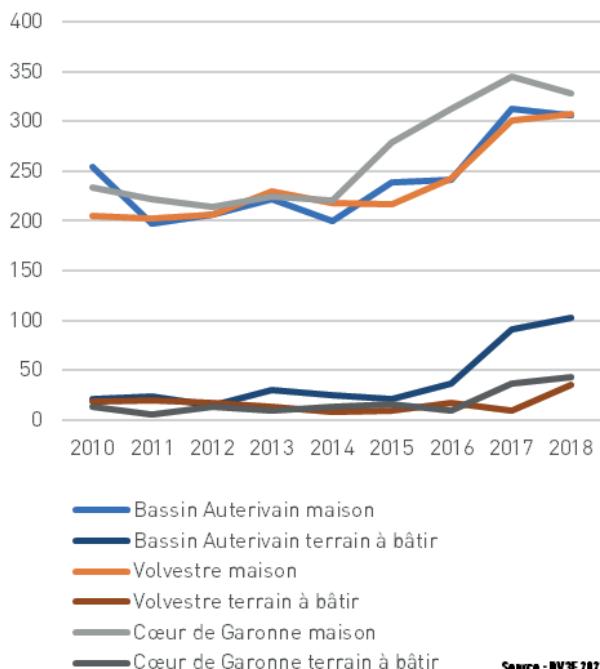
Évolution des transactions par type sur le PETR Sud Toulousain



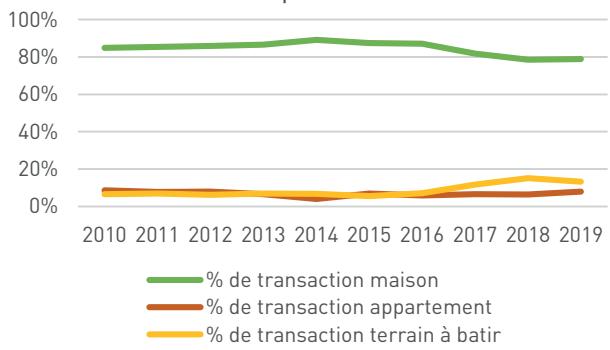
Source : DV3F 2021

**Depuis 2016 le marché de la transaction immobilière sur le territoire des terrains à bâtir prend un peu plus d'ampleur au détriment du marché de transaction des maisons individuelles.**

Évolution des volume de transaction de maison et de terrain à bâtir par communauté de communes



Évolution des pourcentages de type de transaction depuis 2010



Le volume des transactions des maisons et des terrains à bâtir par communautés de communes montre une forte augmentation du volume de transaction des maisons depuis 2014 pour les 3 communautés de communes. On note par contre une prédominance sur le territoire pour le terrain à bâtir pour le Bassin Auterivain depuis 2012 avec une progression très significative au regard des autres communautés de communes depuis 2016. Ainsi, le Bassin Auterivain connaît une **progression significative de l'activité de construction de maison récente sur son territoire.**



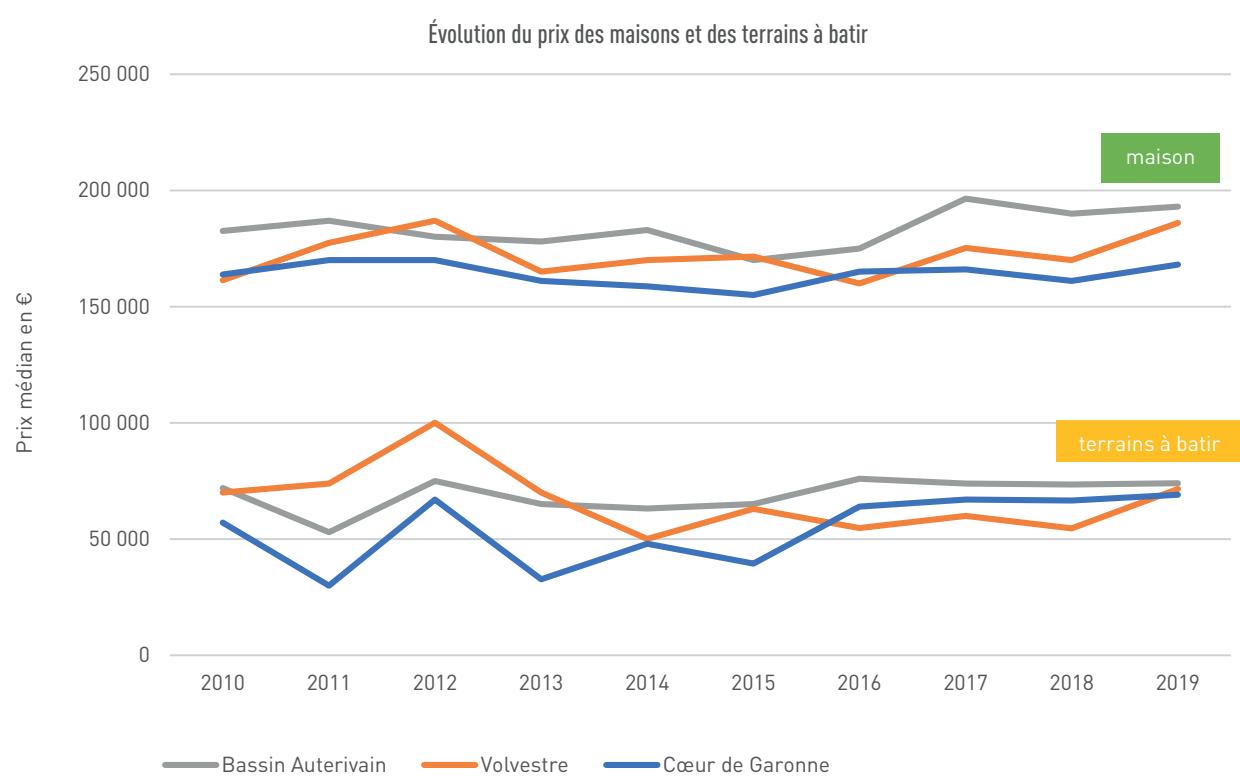
## Des prix de transaction qui restent assez stables, avec une tendance à la baisse des surfaces de terrain à bâtir pour un prix qui monte au m<sup>2</sup>

Globalement entre 2010 et 2019 les prix de transactions des maisons, des appartements et des terrains restent assez stables avec des prix plus élevés pour les maisons individuelles et pour les terrains situés sur le Bassin Auterivain.

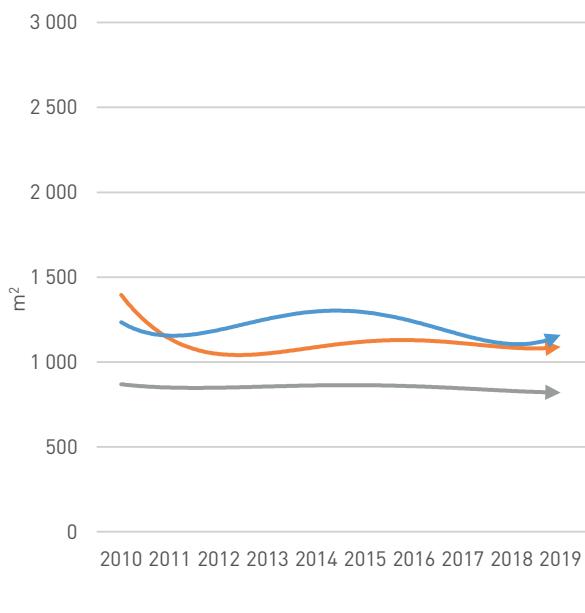
Fourchette des prix médian selon les types de transaction entre 2010 et 2019

	Fourchette prix médian des maisons entre 2010 et 2019	Fourchette prix médian des appartements entre 2010 et 2019	Fourchette prix médian des terrains à bâtir entre 2010 et 2019
Cœur de Garonne	155 000 € à 170 000 €	74 000 € à 88 000 €	30 000 € à 69 000 €
Volvestre	160 000 € à 186 000 €	60 000 € à 96 000 €	50 000 € à 100 000 €
Bassin Auterivain	170 000 € à 196 500 €	67 000 € à 92 000 €	53 000 € à 75 900 €

Source : DV3F 2021



### Évolution de la surface médiane des terrains de maison



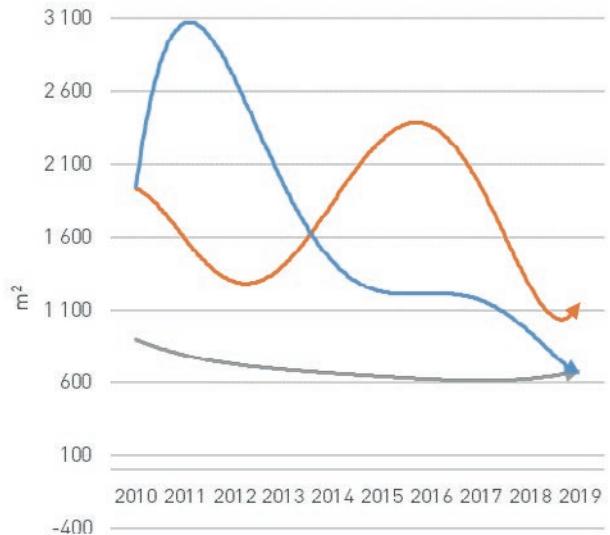
- Courbe de tendance de la surface médiane des terrains des maisons individuelles Bassin Auterivain
- Courbe de tendance de la surface médiane des terrains des maisons individuelles Volvestre
- Courbe de tendance de la surface médiane des terrains des maisons individuelles Cœur de Garonne

Source : DV3F 2021

L'évolution de la **surface médiane des terrains des maisons n'a pas beaucoup évolué depuis 2010, alors que la surface médiane des terrains à bâtir observe une nette tendance à la baisse**. Le Bassin Auterivain présente des profils de terrains plus « petits » avec une médiane autour de 600 m<sup>2</sup> en 2018, alors que les terrains de Cœur de Garonne et du Volvestre sont autour d'une médiane de 1 000 m<sup>2</sup>.

Part contre le prix au m<sup>2</sup> du terrain à bâtir a lui augmenté régulièrement depuis 2010 dans les trois communauté de communes. **Ainsi si le prix médian des terrains à bâtir est resté assez stable depuis 2010, les terrains sont en moyenne plus petits et plus chères au m<sup>2</sup>**.

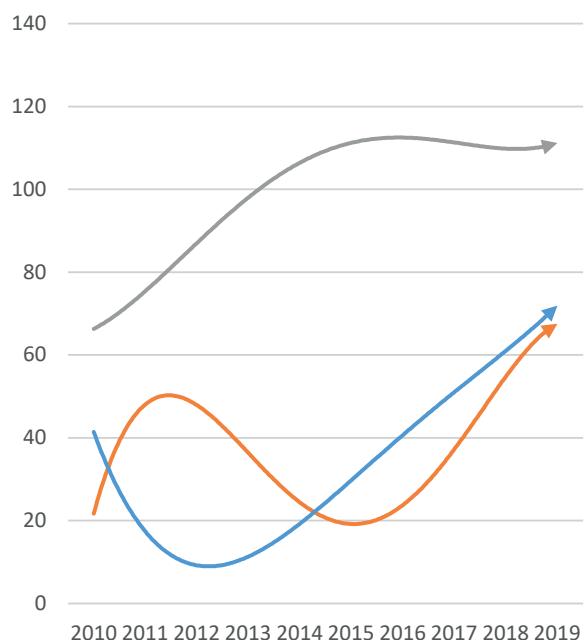
### Évolution de la surface médiane des terrains à bâtir



- Courbe de tendance de la surface médiane des terrains à bâtrir de Bassin Auterivain
- Courbe de tendance de la surface médiane des terrains à bâtrir du Volvestre
- Courbe de tendance de la surface médiane des terrains à bâtrir de Cœur de Garonne

Source : DV3F 2021

### Prix médian au m<sup>2</sup> de terrain à bâtrir



- Courbe de tendance du prix médian par m<sup>2</sup> de terrain à bâtrir Bassin Auterivain
- Courbe de tendance du prix médian par m<sup>2</sup> de terrain à bâtrir Volvestre
- Courbe de tendance du prix médian par m<sup>2</sup> de terrain à bâtrir Cœur de Garonne

Source : DV3F 2021



# Le marché de la location

## Un marché locatif privé à l'image du parc de logement du territoire

### Type de logements des locataires

	Maison individuelles isolée	Maison individuelles mitoyenne	Collectif	Autres
Cœur de Garonne	34 %	22 %	24 %	20 %
Volvestre	39 %	27 %	19 %	15 %
Bassin Auterivain	34 %	26 %	26 %	14 %
Haute-Garonne	10 %	8 %	73 %	9 %

Source : INSEE RP 2017 [Fichiers détails - Logements ordinaires, exploitation principale]

**Les maisons individuelles représentent les deux tiers du marché locatif** (66 %) dont la majorité concerne des maisons isolées. Le profil de la Haute-Garonne est fortement marqué par les chiffres de l'agglomération Toulousaine présentant beaucoup plus de collectif.

### Age de la personne de référence

	15 à 19 ans	20 à 24 ans	25 à 39 ans	40 à 54 ans	55 à 64 ans	65 à 79 ans	80 ans ou +
Cœur de Garonne	1 %	5 %	30 %	33 %	14 %	12 %	6 %
Volvestre	1 %	4 %	30 %	34 %	17 %	9 %	5 %
Bassin Auterivain	1 %	6 %	35 %	30 %	13 %	11 %	5 %
Haute-Garonne	6 %	19 %	38 %	20 %	8 %	6 %	3 %

Source : INSEE RP 2017 [Fichiers détails - Logements ordinaires, exploitation principale]

Les deux tiers du marché locatif sont générés par des ménages dont la personne de référence a entre 25 et 54 ans.

**Le parc locatif ne s'adresse donc pas nécessairement aux populations les plus jeunes.** Ce sont les catégories d'âge de l'accession à la propriété qui semblent dominer le marché locatif. On retrouve un pourcentage un peu plus élevé de jeunes entre 20 et 24 ans sur le Haute-Garonne sous l'influence de Toulouse Métropole qui attire une population plus jeune (étudiante notamment).

Une grande part des locataires sont des actifs avec un emploi (de 58 % à 66 %). Les inactifs représentent un tiers du marché locatif privé. **On remarque l'absence totale d'élèves, étudiants ou stagiaire qui confirme la fuite de cette tranche d'âge du territoire du Pays Sud Toulousain.**

### Type d'activité de la personne de référence

	Actifs ayant un emploi (y compris sous apprentissage ou stage rémunéré)	Chômeurs	Retraités ou pré-retraités	Élèves, étudiants, stagiaire non rémunérés de 14 ans ou plus	Personnes au foyer	Autres inactifs
Cœur de Garonne	58 %	17 %	20 %	0 %	1 %	4 %
Volvestre	63 %	16 %	17 %	0 %	1 %	4 %
Bassin Auterivain	66 %	16 %	17 %	0 %	1 %	4 %
Haute-Garonne	61 %	12 %	9 %	15 %	1 %	3 %

Source : INSEE RP 2017 [Fichiers détails - Logements ordinaires, exploitation principale]

# Un taux de mobilité des locataires garantissant une fluidité du marché de la location

**Plus le taux est élevé, plus le marché est fluide donc détentu.** À l'inverse plus il est bas, plus le marché est sous tension en raison d'une rareté de l'offre par exemple sur certains ruraux isolés. **Le taux de mobilité est l'un des indicateurs de fluidité du marché de l'habitat.**

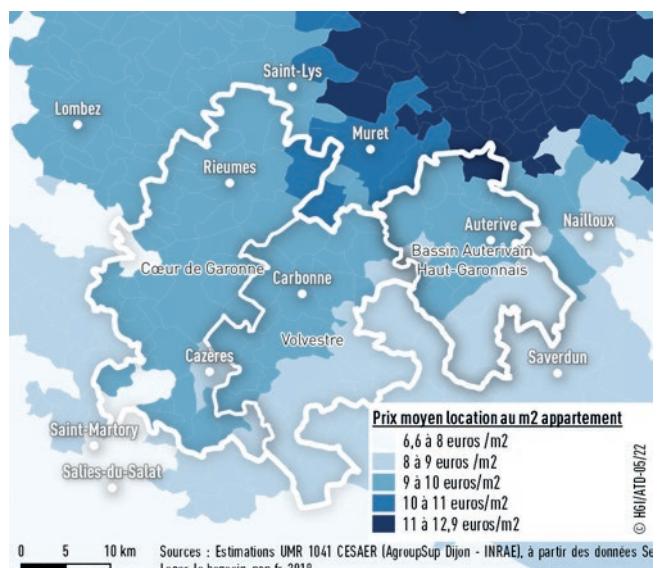
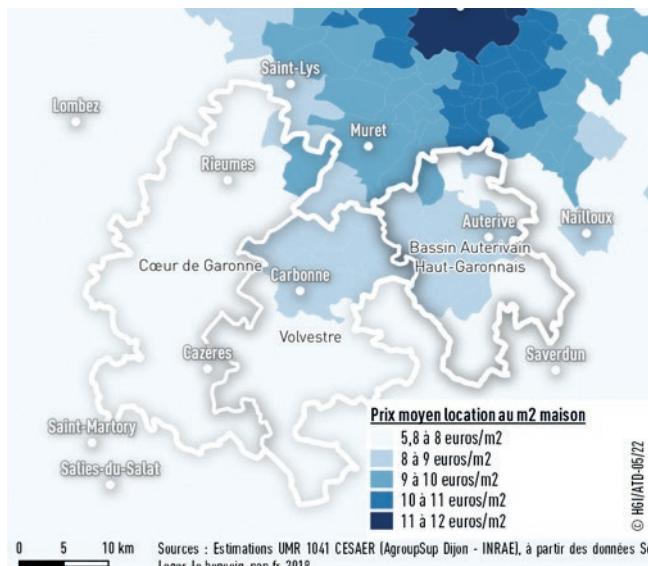
27 % des locataires occupent leur logements depuis moins d'un an sur le territoire du Pays Sud Toulousain. Le parc permet ainsi des mobilités pour 2 312 personnes chaque année.

## Mobilité des locataires en nombre et en taux

	Locataires du parc privé	Dont moins d'un an	Taux de mobilité
Cœur de Garonne	2 969	834	28 %
Volvestre	2 485	644	26 %
Bassin Auterivain	2 969	834	28 %
Pays Sud Toulousain	8 423	2 312	27 %
Haute-Garonne	220 077	77 206	35 %

Source : INSEE RP 2017 (Fichiers détails - Logements ordinaires, exploitation principale

Les 2 cartes ci-dessous mettent en évidence l'accroissement du prix de la location au fur et à mesure du rapprochement de la métropole toulousaine. L'ouest du territoire apparaît plus cher que l'est du territoire



## Chiffres clés

- 84 % des transactions entre 2010 et 2019 sont pour des maisons individuelles et 9 % pour des terrains à bâtir
- Prix médians entre 155 000 € et 196 500 € pour des maisons
- Prix médians entre 60 000 € et 96 000 € pour un appartement
- Prix médians entre 30 000 € et 100 000 € pour un terrain à bâtir
- 2/3 des locations concernent des maisons individuelles
- 2/3 des locations sont réalisées par des personnes entre 25 et 54 ans
- 27 % des locataires occupent leur logement depuis moins d'un an

## Atouts

- Des prix de transaction qui restent assez stables depuis 2010
- Les surfaces des terrains à bâtir diminuent depuis 2010 notamment sur Volvestre et Coeur de Garonne pour rejoindre la surface médiane de Bassin Auterivain

## Faiblesses

- Un marché de transaction à l'image du parc de logement tournée vers la maison individuelle
- Un volume de transaction qui augmente de manière significative depuis 2015
- Une proportion de terrain à bâtir qui augmente depuis 2016 par rapport aux transactions notamment dans le Bassin Auterivain

## Opportunités

- Adopter de nouvelles formes urbaines pour diminuer l'étalement urbain

## Menaces

- Des prix qui augmentent avec la raréfaction des terrains à venir dans l'esprit du zéro artificialisation nette

## Enjeux

- Réflexion sur la mise en œuvre d'une trajectoire zéro artificialisation nette



Lotissement récent à le Vernet- HGI



# AGRICULTURE

**Espace et foncier agricole**

**Économie agricole**

## L'espace agricole très présent sur le territoire

- Une place importante des terres agricoles sur le territoire du SCoT
- Une approche de l'occupation de l'espace par la Surface Agricole Utile
- Les grandes cultures dominent alors que sur les coteaux l'élevage imprime sa marque avec la présence de prairies
- L'agriculture, un potentiel écologique, support important de la trame verte du territoire

## Un foncier agricole à protéger

- Un foncier agricole sous pressions diverses qui font monter les prix
- Les différents critères de protection du foncier agricole
- Le potentiel agronomique des sols, un enjeu pour protéger le foncier
- L'équipement en irrigation, un critère de protection du foncier agricole
- Les autres enjeux du foncier agricole

La consommation des terres agricoles, naturelles et forestières est traitée dans la thématique « Consommation de l'espace » et l'occupation de l'espace est abordée dans « l'État Initial de l'Environnement » fiche « Territoire, paysage, patrimoine ».



# ESPACE ET FONCIER AGRICOLE

La terre disparaît littéralement sous nos yeux. 60 000 hectares sont bitumés ou bétonnés tous les ans en France (données Teruti-Lucas). Ces terres fertiles sont artificialisées de manière irréversible : construction de routes, de centres commerciaux, d'ensembles immobiliers, de parcs de loisirs, etc. À ce rythme, l'équivalent d'une surface comme Paris disparaît tous les deux mois, un département tous les 7 ans. Les anciens construisaient leurs villages sur les coteaux, au plus près des plaines fertiles. Aujourd'hui, les zones pavillonnaires et commerciales grignotent les anciens greniers à blé, les meilleures prairies de fauche, les zones historiques de maraîchage. La spéculation foncière gagne du terrain. Le prix de la terre s'est progressivement déconnecté de sa valeur productive, de ce que l'on peut espérer en gagner en l'utilisant. La terre passe d'un statut de capital productif à celui d'un placement financier spéculatif. Des terres de moins en moins disponibles et des prix en constante augmentation rendent particulièrement difficile l'installation des jeunes agriculteurs. (source : Terre de liens 2021). L'agriculture participe à organiser le territoire. La valorisation agricole de la ressource foncière contribue à éviter l'étalement et la dispersion urbaine, coûteux pour les collectivités (réseaux, voiries...) comme pour les ménages (multiplication des déplacements...). Il est manifeste que l'agriculture urbaine et périurbaine a un rôle à jouer notamment dans la préservation de la réversibilité des sols, du maintien de la biodiversité et de la lutte contre le réchauffement du climat, ainsi que dans la satisfaction de la demande de nature des citadins.

Le territoire du SCoT Sud Toulousain est un territoire historiquement agricole avec deux plaines, celles de la Garonne et de l'Ariège orientées majoritairement vers les grandes cultures et subissant de plein fouet les fortes pressions foncières et des coteaux où les grandes cultures se développent aussi et où l'élevage connaît un fort déclin avec une déprise agricole. Le territoire du SCoT Sud Toulousain est très orientée vers les grandes cultures avec un mode d'exploitation intensif. L'élevage autrefois important dans les coteaux est en déclin, entraînant un enrichissement des terres agricoles, alors que l'agriculture est un support important de la biodiversité notamment sur ces coteaux.

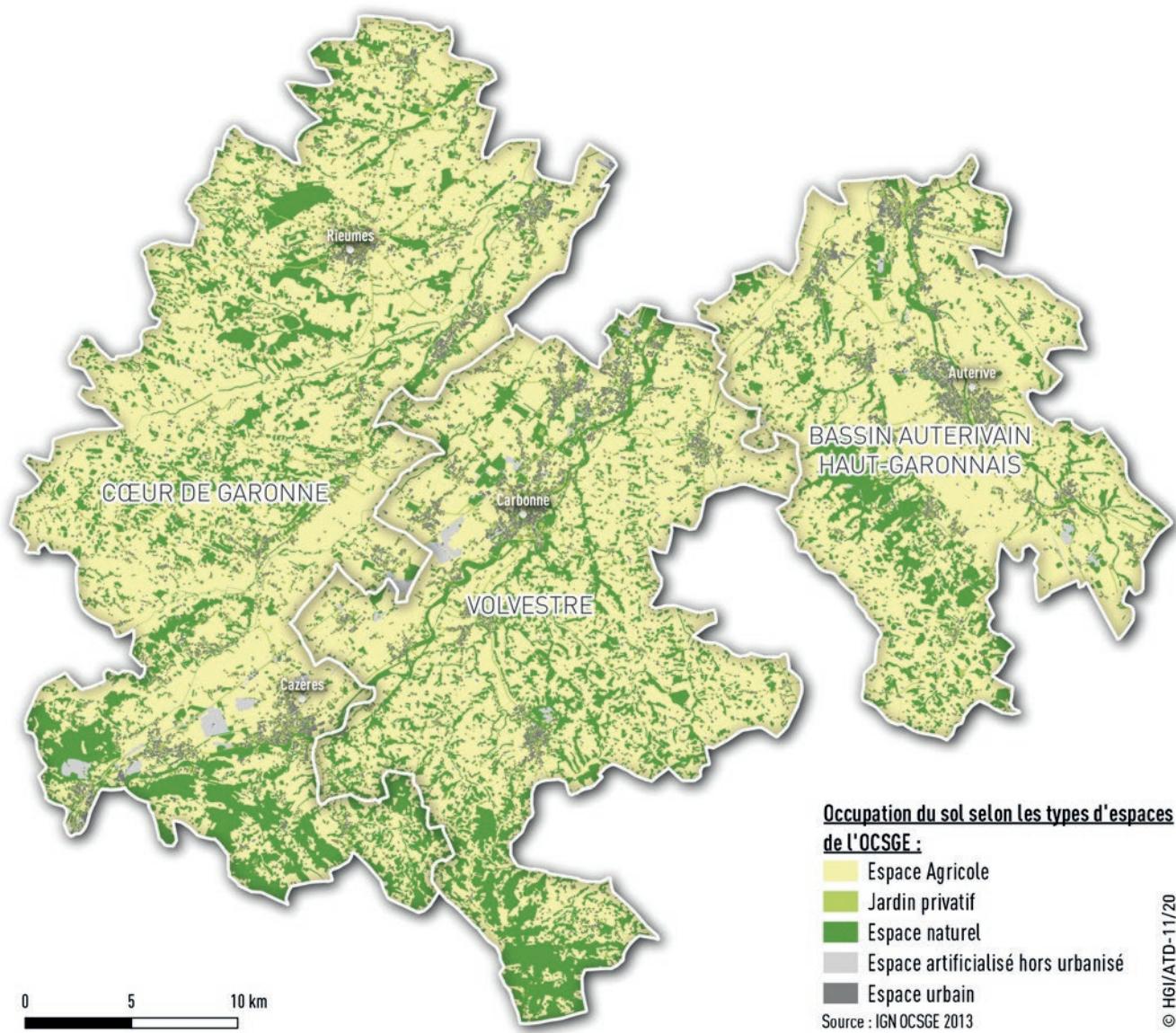


# L'espace agricole très présent sur le territoire

L'agriculture est une composante importante de l'occupation de l'espace et des paysages du territoire du Pays Sud Toulousain.

## Une place importante des terres agricoles dans le territoire du SCoT

70 % du territoire en espace agricole

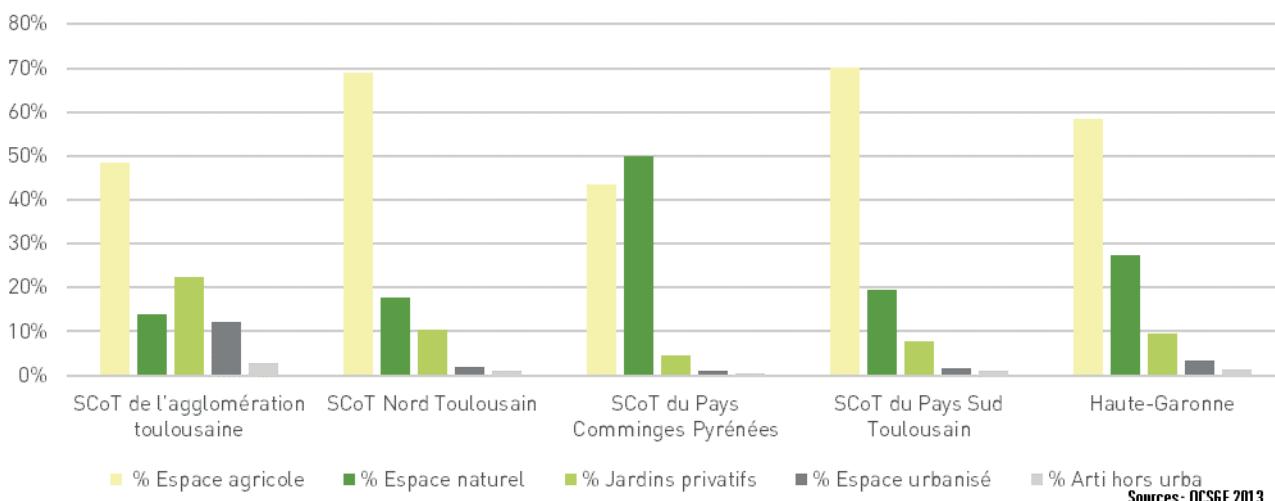


En 2013 et selon l'Occupation du Sol Grande Échelle de l'IGN, l'espace agricole représentait 70 % de la superficie du territoire du Pays Sud Toulousain, alors qu'il en représente 58 % pour le territoire de la Haute-Garonne. Ce territoire est couvert par une mosaïque agricole, maillée d'espaces naturels. A titre de comparaison, il représente seulement 44 % du territoire du Pays Comminges Pyrénées qui a une part importante (50 %) d'espaces naturels.

Ainsi le territoire du Pays Sud Toulousain est essentiellement agricole avec un impact important sur le composition de ses paysages.

La Communauté de communes du Bassin Auterivain est la plus agricole avec 74 % des son espace couvert par des espaces agricoles, alors que les deux autres communautés de communes ont une part un peu plus importante d'espace naturel (21 % contre 15 % pour le Bassin Auterivain).

**Répartition par type d'espace en % par territoire**



Vue depuis les hauts de Montaut - HGI



## Une consommation des espaces naturels agricoles et forestiers en diminution mais toujours significative à mettre en relation avec un territoire péri-urbain attractif

Entre 1/01/2011 et 1/01/2022, le territoire du Pays Sud Toulousain a artificialisé **730 ha de terres agricoles naturelles et forestières**.

Cela correspond à un rythme de **77 ha/an en moyenne entre 2011 et 2016 et 57 ha/an en moyenne entre 2016 et 2022**.

A titre de comparaison, le tableau ci-dessous donne le taux d'artificialisation (surface artificialisée/surface du territoire) entre 2011 et 2022 des différents territoires.

Territoire	Taux d'artificialisation
Haute-Garonne	1,11 %
Pays Sud Toulousain	0,65 %
SCoT Nord Toulousain	1,56 %
SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine	2,62 %
Pays Comminges Pyrénées	0,37 %

Source Observatoire de l'artificialisation - Cerema 2024

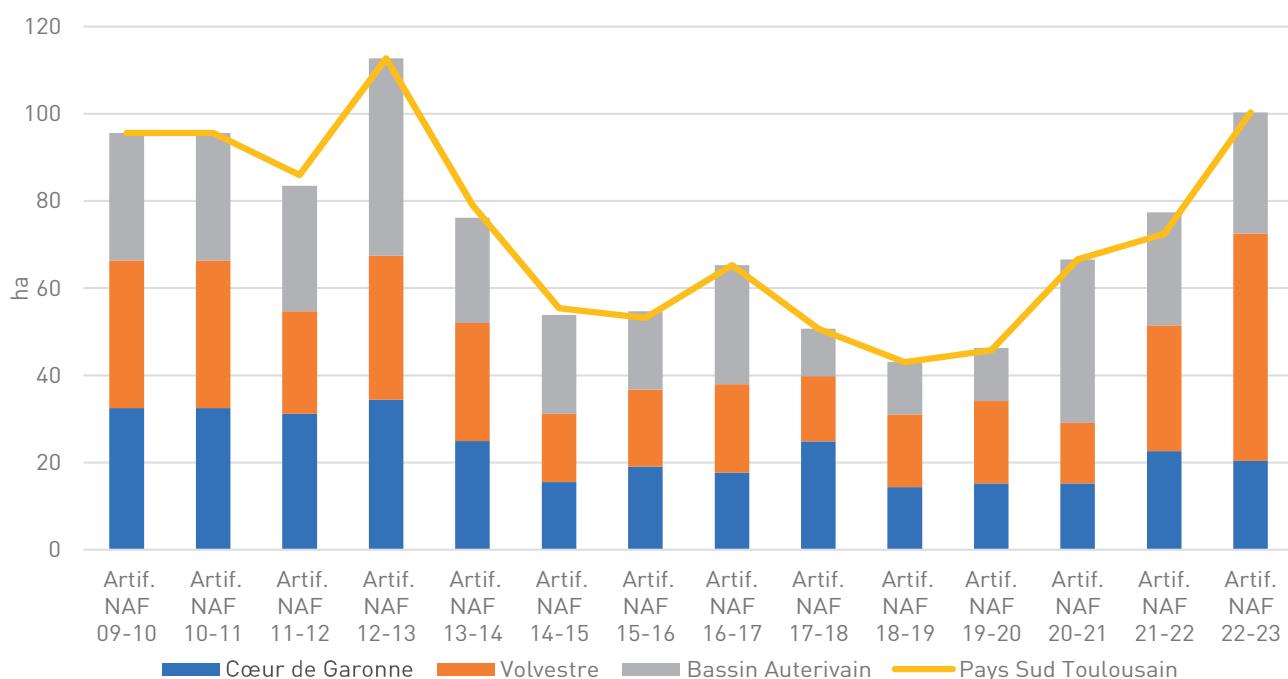
Pour rappel, le SRADDET a défini dans son deuxième CAP stratégique : « Un nouveau modèle de développement pour répondre à l'urgence climatique », l'enjeu suivant : « Réussir le zéro artificialisation nette (ZAN) à l'échelle régionale à l'horizon 2040 ».

Cet objectif est une ambition inscrite au plan biodiversité 2018-2024 :

« Objectif 1.3 - Limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers pour atteindre l'objectif de zéro artificialisation nette ».

**La consommation des terres agricoles, naturelles et forestières est traitée dans la thématique « Urbanisation »**

Artificialisation des espaces Naturels Agricoles et Forestiers du Pays Sud Toulousain



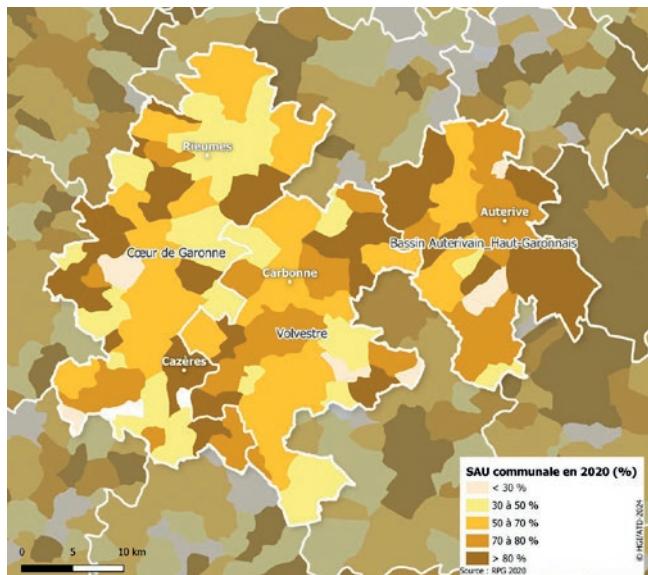
Source : Cerema - portail de l'artificialisation des sols - données issues des Fichiers fonciers 2024

# Une approche de l'occupation de l'espace par la Surface Agricole Utile (SAU)

Entre 2000 et 2010, la SAU dans le SCoT a diminué de 4 %. Cette évolution est conforme à celle observée en moyenne au sein de l'ex région Midi-Pyrénées (-3 %) [Source : Recensements agricoles].

La Surface Agricole Utile est de 81 489 ha en 2020 l'agriculture met donc en valeur 63 % du territoire du SCoT [source : RPG 2020]. Ce pourcentage est variable selon les communautés de communes, le Bassin Auterivain étant celui où l'agriculture est la plus présente (71 % du territoire), ailleurs les zones naturelles (bois) ou artificialisées sont plus représentées (63 %

pour le Volvestre et 59 % pour Cœur de Garonne).



## Politique agricole commune (PAC)

Elle est pilotée par l'Union européenne avec une certaine flexibilité au niveau des États membres. Mise en œuvre à partir de 1962 pour soutenir la production agricole, elle est régulièrement réformée. Depuis 2000, son budget est scindé en deux « piliers » :

- **le premier pilier**, financé par le FEAGA, concerne essentiellement les paiements directs aux agriculteurs et les mesures régissant ou soutenant les marchés agricoles. Pour les exploitations agricoles, il s'agit d'abord d'aide découpée et d'aides couplées. Les mesures liées au marché telles les mesures d'intervention, les restitutions à l'exportation bénéficient surtout aux industries agroalimentaires ;
- **le second pilier**, financé par les contributions du FEDER et des fonds nationaux, couvre les programmes de développement rural. Pour la France un programme de développement hexagonal (PDRH) est complété par des programmes spécifiques à la Corse et à chacun des départements d'outre-mer.

**La Surface Agricole Utile (SAU)** est une notion normalisée dans la statistique agricole européenne. Elle comprend :  
■ **les terres arables** (y compris pâturages temporaires, jachères, cultures sous abri, jardins familiaux,etc.) ;  
■ **les surfaces toujours en herbe et les cultures permanentes** (vignes, vergers,etc.).

## Les différentes sources pour calculer la SAU

Les données descriptives de l'agriculture sont principalement issues de deux sources :

■ **le recensement agricole** (enquêtes exhaustives auprès des exploitations agricoles) qui correspondent aux années 1979, 1988, 2000 et 2010. Il y a un recensement en cours réalisé par le Ministère de l'Agriculture depuis l'année 2020, mais qui ne sera disponible que fin 2021. La Surface Agricole Utile (SAU) des exploitations dans le Recensement agricole concerne les exploitations ayant leur siège dans la commune concernée.

■ **les données issues des déclarations Politique Agricole Commune (PAC)**. Elles sont disponibles chaque année. La Surface Agricole Utile (SAU) issues des données du Registre Parcellaire Graphique (RPG) correspondent aux parcelles exploitées sur le territoire et déclarées à la PAC.

Attention, **les données des recensements agricoles ne sont pas comparables ou superposables à celles des déclarations PAC**. En effet, la demande d'aide PAC est facultative, certains agriculteurs peuvent ne pas demander d'aide (maraîchers sur petite surface, etc.). D'autre part, dans le recensement agricole l'ensemble de la SAU d'une exploitation est recensé dans la commune du siège d'exploitation, indépendamment de la localisation géographique des parcelles.

## Registre Parcellaire Graphique (RPG)

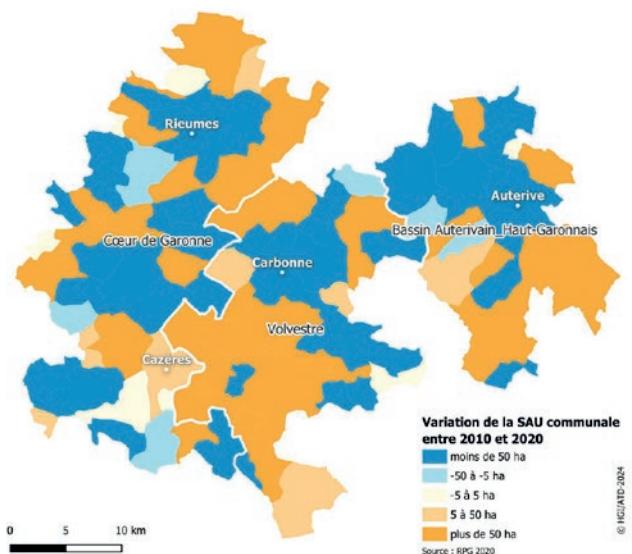
Le registre parcellaire graphique est une base de données géographiques servant de référence à l'instruction des aides de la politique agricole commune (PAC).

La version anonymisée diffusée ici dans le cadre du service public de mise à disposition des données de référence contient les données graphiques des parcelles (depuis 2015) et îlots (éditions 2014 et antérieures) munis de leur culture principale. Ces données sont produites par l'agence de services et de paiement (ASP) depuis 2007.



Entre 2010 et 2020, la SAU est quasiment restée stable (-0,7 %) sur le territoire.

Mais on observe une certaine disparité avec notamment une pression très nette dans les vallées et dans une moindre mesure sur les coteaux. La création de SAU notamment sur les coteaux peut aussi s'expliquer par des différences de politique PAC entre 2010 et 2020 et notamment l'entrée de bois pâturés dans la SAU de ces territoires.



#### Évolution de la SAU et des exploitations agricoles sur le territoire entre 2010 et 2020

	2010			2020			2010 / 2020	
	Exploitation (nb)	SAU (ha)	SAU moy /exploitation	Exploitation (nb)	SAU (ha)	SAU moy /exploitation	Évolution exploitation	Évolution SAU
Cœur de Garonne	587	33 429	57	529	33 750	64	-10%	1%
Bassin Auterivain	286	22 494	79	287	22 110	77	0,35%	-1,7%
Volvestre	395	25 032	63	398	25 629	64	1%	2,4%
<b>SCoT Sud Toulousain</b>	<b>1 268</b>	<b>80 955</b>	<b>64</b>	<b>1 214</b>	<b>81 489</b>	<b>67</b>	<b>-4%</b>	<b>0,7%</b>

Source : RPG 2020

**En 2020, 1 214 exploitations agricoles ont leur siège d'exploitation dans le territoire**, en diminution de 4 % depuis 2010. Entre 1988 et 2010 leur nombre a été divisé par 2 (source ASP-SRISE).

Alors qu'elle compte presque la moitié (44 %) des exploitations agricoles du territoire, la communauté de communes Cœur de Garonne est la seule à connaître une perte de 58 exploitations (soit 10 % de ses exploitations).

Ces disparitions d'exploitation s'accompagnent d'un agrandissement des exploitations restantes, la SAU d'une exploitation moyenne passe ainsi de 34 ha en 1988 à 64 ha en 2010 et **67 ha en 2020** (pour mémoire, la SAU moyenne d'une exploitation était de 52 ha en 2010 pour la Haute-Garonne).

C'est dans le Bassin Auterivain que les exploitations sont en moyenne les plus grandes avec 77 ha, en lien avec la prédominance des exploitations spécialisées en grandes cultures dans ce territoire.

### **Exploitation agricole**

L'exploitation agricole est, au sens de la statistique agricole une unité économique qui participe à la production agricole et qui répond à certains critères :

- elle a une activité agricole soit de production, soit de maintien des terres dans de bonnes conditions agricoles et environnementales ce qui lui permet de recevoir des aides découplées de l'outil de production (DPU), soit de mise à disposition de superficies en pacage collectif qui lui permet de déposer un dossier de demande de prime herbagère agro-environnementale (les PHAE existent jusqu'en 2014).
- elle atteint une certaine dimension, soit 1 hectare de surface agricole utilisée, soit 20 ares de cultures spécialisées, soit une production supérieure à un seuil (1 vache ou 6 brebis mères, etc.).
- sa gestion courante est indépendante de toute autre unité. L'existence d'une immatriculation au répertoire des entreprises et des établissements Sirene ou d'un identifiant de demande d'aide de la Politique agricole commune présume de l'indépendance de gestion.



Coteaux de Rieux-Volvestre - Conseil départemental 31



## Les grandes cultures dominent alors que sur les coteaux l'élevage imprime sa marque avec la présence de prairies

50 % de la SAU porte des grandes cultures en 2020 (source RPG 2020). Les grandes cultures regroupent les céréales, oléagineux, protéagineux et légumineuses.

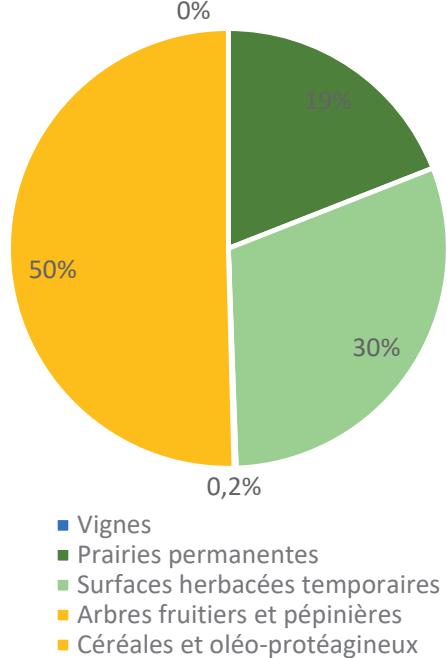
49 % de la SAU est en herbe ou cultures fourragères, dont 19 % en prairies de longues durées.

**Une jachère** désigne une terre labourable ne donnant pas de récolte. Historiquement et étymologiquement, la jachère désigne une terre labourable qu'on laisse temporairement reposer en ne lui faisant pas porter de récolte (jachère dite « traditionnelle » ou « agronomique »). La « jachère aidée », (jachère dite « institutionnelle » ou gel), liée à la réforme de la PAC de 1992 et supprimée en 2009, donnait droit à des aides. Une jachère pouvait être « aidée » et recevoir des cultures destinées exclusivement à des fins non alimentaires (jachère dite « industrielle » ou « non alimentaire ») (source : Agreste).



Coteaux du Volvestre cultivé - HGI

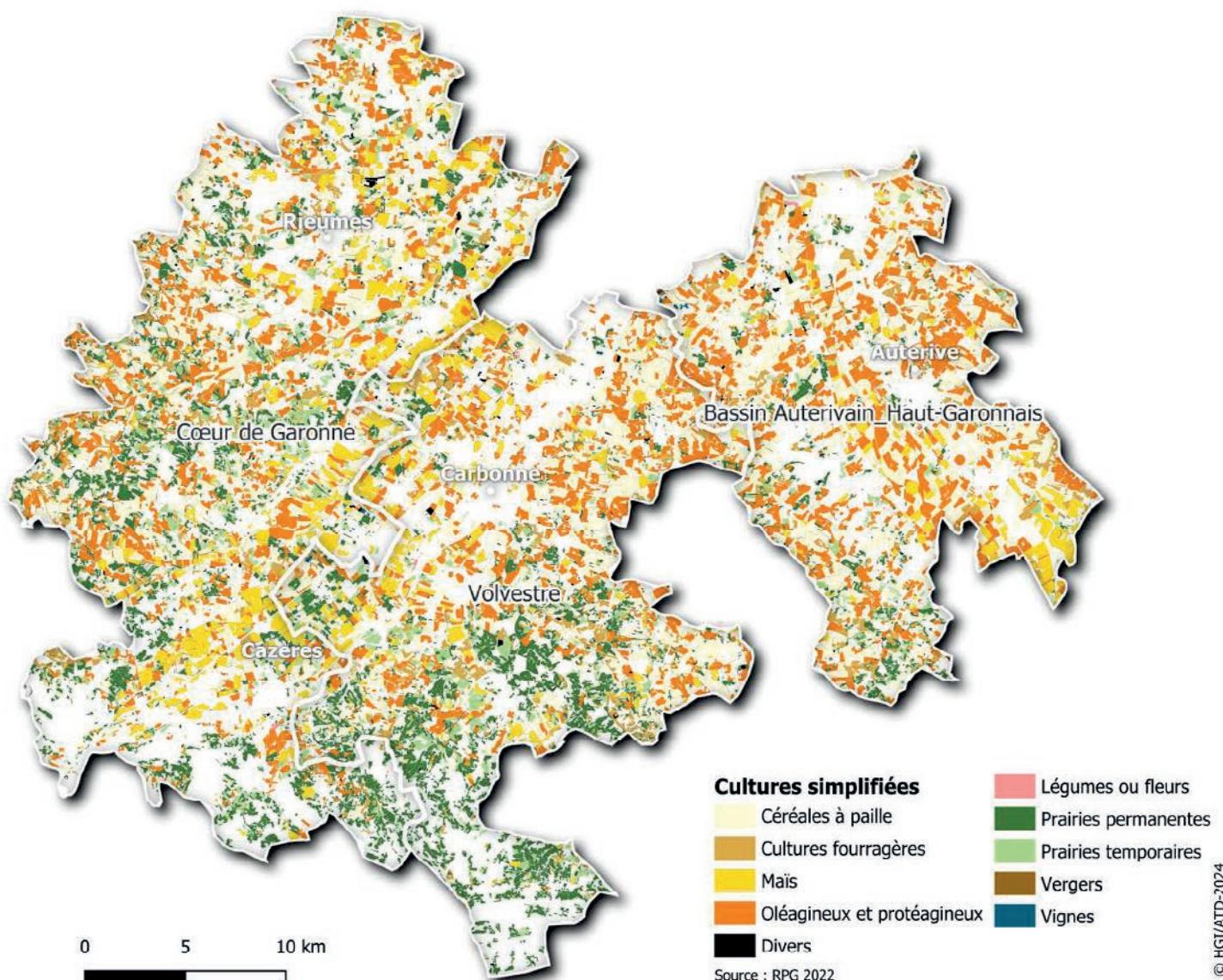
Répartition des productions végétales en 2020



Source : RPG 2020

On observe de grandes disparités selon les communautés de communes : avec **76 % de grandes cultures**, le **Bassin Auterivain** se distingue, alors qu'**herbe et cultures fourragères** représentant au moins 30 % de la SAU de **Cœur de Garonne** et du **Volvestre**. Cette dernière se distinguant par une forte présence de prairies permanentes (16 % de la SAU pour le Volvestre).

On remarque la concentration du maïs dans les vallées de la Garonne, de la Louge, la moyenne terrasse et la vallée de l'Ariège. Dans les coteaux du Gers et du Volvestre, les prairies sont très présentes et dominent.





# L'agriculture, un potentiel écologique, support important de la biodiversité du territoire

En valorisant presque les 3/4 de la surface du territoire et en assurant le maintien de divers habitats naturels, l'**agriculture joue un rôle essentiel dans la préservation de la biodiversité et des continuités écologiques nécessaires à la survie de nombreuses espèces.**

Parmi les éléments importants concourant au maintien de la biodiversité, on peut noter : réduction ou suppression des produits phytosanitaires, organisation de rotations longues et diversifiées, utilisation de cultures associées, implantation de couverts intermédiaires et de cultures dérobées, utilisation de variétés moins sensibles aux maladies, simplification du travail du sol, pâturage conduit extensivement, bandes enherbées, haies diversifiées, maintien d'arbres, de mares sur les parcelles, etc. Les exploitations agricoles conduites en agriculture biologique sont particulièrement favorables à la biodiversité.

Les corridors écologiques de La Trame Verte et Bleue, qui sont favorables à la biodiversité, concourent au maintien des services rendus par la nature, notamment pour la régulation des populations de ravageurs, l'amélioration de la qualité des sols, la régulation des crues et la préservation de la qualité des eaux (zones tampons), la préservation des paysages et du cadre de vie, le tourisme.

Ainsi, l'agriculture et les agriculteurs sont des acteurs incontournables à prendre en compte dans le support de l'architecture de la Trame Verte et Bleue du territoire.

La PAC entrée en vigueur 2015 observe le principe des deux piliers, des aides couplées et découpées, renforce la règle de conditionalité au respect de l'environnement. Parmi les mesures qui contribuent à la prise en compte de l'environnement dans l'activité agricole on peut citer :

- les Bonnes conditions agricoles et environnementales ;
- les paiements verts ;
- les mesures agro-environnementales et climatiques.

La Politique Agricole Commune est en renégociation au niveau de l'Europe. En préparation de la PAC 2021-2027, chaque État membre doit produire un diagnostic stratégique de son agriculture avec ses besoins identifiés en matière d'accompagnement de la PAC. Ce Plan stratégique national doit faire l'objet d'une évaluation environnementale stratégique et d'un débat public. En France le débat public sur l'agriculture française et la PAC a eu lieu entre février et octobre 2020 organisé par la Commission nationale du débat public. Il s'agissait de recueillir l'avis des citoyens sur les besoins de l'agriculture française, sur ses priorités, et sur la manière dont sont distribuées les aides relevant de la PAC. La synthèse de ce débat sera disponible début 2021.

**Les Bonnes conditions agricoles et environnementales (BCAE)** sont dans le cadre de la politique agricole commune (PAC) l'un des deux principaux **critères de conditionalité des aides financières européennes allouées à l'agriculture.**

La conditionalité soumet le versement de la plupart des aides communautaires au respect de règles de base en matière d'environnement, de bonnes conditions agricoles et environnementales (BCAE), de santé (santé publique, santé des animaux, santé des végétaux) et de bien-être des animaux.

Au sein du sous-domaine « BCEA », 7 catégories précisent les différentes normes :

- BCEA I « bandes tampons le long des cours d'eau » ;
- BCEA II « prélèvements pour l'irrigation » ;
- BCEA III « protection des eaux souterraines contre la pollution causée par des substances dangereuses » ;
- BCEA IV « couverture minimale des sols » ;
- BCEA V « limitation de l'érosion » ;
- BCEA VI « maintien de la matière organique des sols » ;
- BCEA VII « maintien des particularités topographiques ».

**Le « paiement vert », ou verdissement, est un paiement direct aux exploitants agricoles qui vise à rémunérer des actions spécifiques en faveur de l'environnement et contribue à soutenir leurs revenus :**

- contribuer au maintien, au niveau régional, d'un ratio de prairies permanentes par rapport à la surface admissible totale, et ne pas retourner certaines prairies et pâturages permanents, dits sensibles ;
- respecter une exigence de diversification des cultures : c'est-à-dire avoir sur ses terres arables (terres agricoles sauf les prairies permanentes et les cultures permanentes vignes, vergers...), au moins trois cultures dans le cas général ;
- disposer de Surfaces d'Intérêt Écologique (SIE) sur son exploitation. Les SIE peuvent être des éléments topographiques (arbre, haies, mares...) ou des surfaces (bandes tampons, cultures fixant l'azote,etc.).

**Les Mesures Agro-Environnementales et Climatiques (MAEC)** permettent d'accompagner les exploitations agricoles qui s'engagent dans le développement de pratiques combinant performance économique et performance environnementale ou dans le maintien de telles pratiques lorsqu'elles sont menacées de disparition. Ces mesures sont mobilisées pour répondre aux enjeux environnementaux rencontrés sur les territoires tels que la préservation de la qualité de l'eau, de la biodiversité, des sols ou de la lutte contre le changement climatique.



Troupeau à Montclar-de-Comminges dans des prairies permanentes - Atlas des Paysages de la Haute-Garonne



Ainsi sur la carte ci-après sont identifiés à partir du Registre Parcellaire Graphiques et des Surfaces Non Agricoles de la PAC, les éléments de l'agriculture propices à accueillir la biodiversité :

- les prairies et pâturages permanents ;
- les jachères de plus 6 ans (inscrites en Surfaces d'Intérêt Écologique ou non). Seules les jachères de plus de 6 ans ont été retenus dans la carte ci-contre car elles laissent un temps suffisant à la biodiversité pour s'implanter ;
- les éléments topographiques identifiés dans la SNA (haies, mares, bosquets ,
- les parcelles déclarées en agriculture bio à la PAC ;
- les éléments surfaciques engagés dans les Mesures Agro-Environnement (agriculture biologique, mesures localisées ou mesures systèmes polycultures-élevage) ;
- les cours d'eau ou portion de cours d'eau devant être bordés par des bandes enherbées au titre des bonnes conditions agricoles et environnementales (BCAE) dans le cadre de la conditionnalité, définis par l'arrêté préfectoral du 06/05/2006.

#### Les jachères

Les jachères sont des refuges pour la faune. Elles concourent au fonctionnement équilibré des chaînes alimentaires en apportant nourriture et tranquillité. De nombreuses espèces d'oiseaux y nichent : l'Outarde canepetière, la Perdrix grise, l'Alouette des champs mais aussi la Linotte mélodieuse, le Bruant jaune et le Bruant proyer.

La Fédération des Chasseurs d'Occitanie passe des contrats « Jachères Environnement Faune Sauvage » (JEFS) avec les agriculteurs pour favoriser l'aménagement du territoire et recréer des habitats favorables aux espèces. Ils proposent deux types d'entretien de jachères :

- JEFS classiques, bandes enherbées, mellifères dont l'entretien se fait hors périodes de risques pour les animaux (période de reproduction ou élevage des jeunes) sont majoritaires, (plus de 310 ha en 2019 sur la Haute-Garonne)
- JEFS adaptées, jachères semées en faveur de la petite faune de plaine, sont en progression de 20% cette année , elles représentent 28 ha en 2019 en Haute-Garonne.

Pour rappel : Dans la PAC actuelle (2015-2020), les mises en jachères sont volontaires et permettent de bénéficier des aides à l'ha (droit à paiement de base, complément verdissement, etc.). Ces jachères ne doivent faire l'objet d'aucune utilisation ni valorisation, un couvert doit être présent et un entretien réalisé chaque année. Elles peuvent être comptabilisées en Surfaces d'Intérêt Écologique.

#### Superficie Toujours en herbe ou Prairie permanentes :

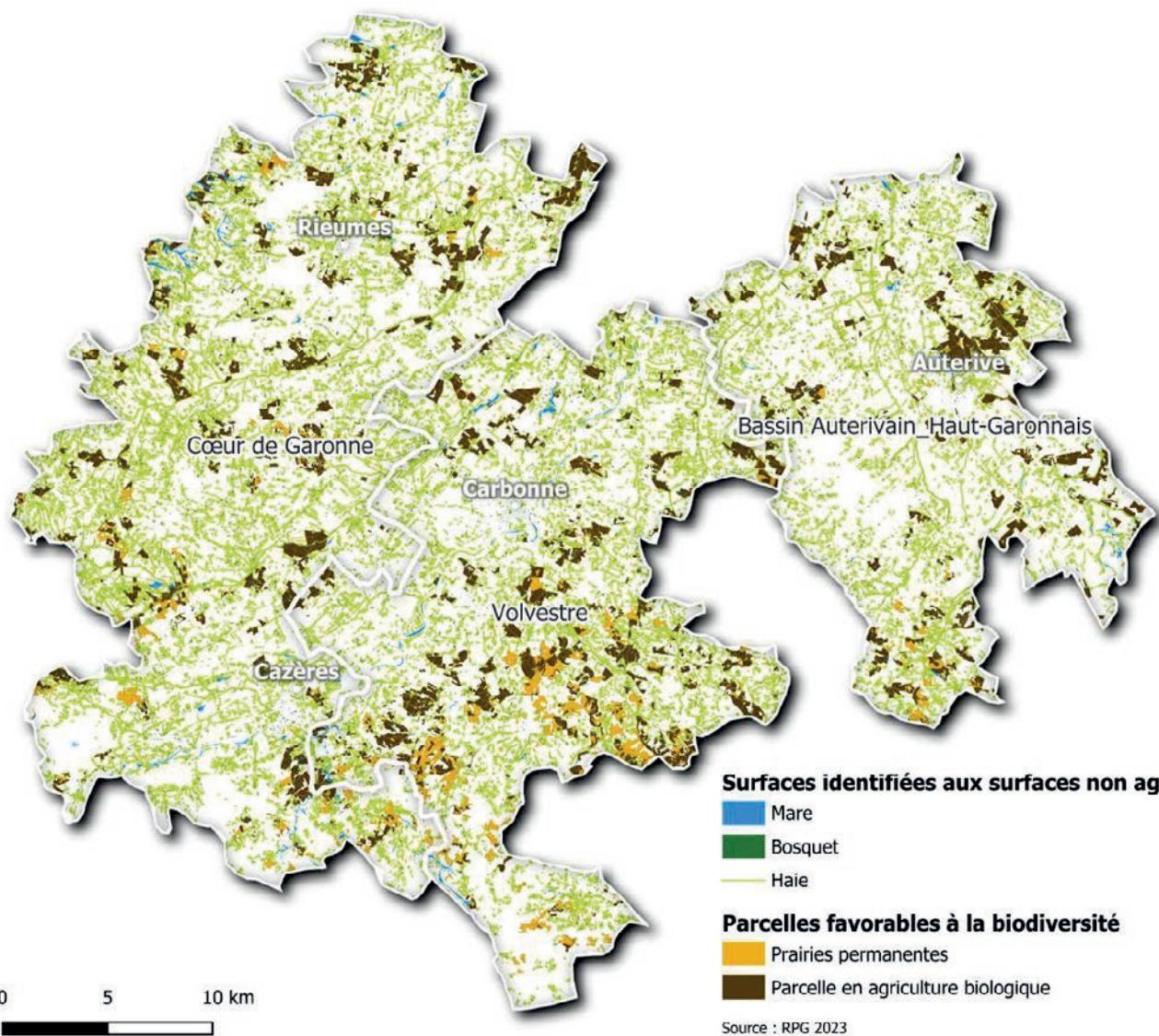
Elles comprennent les prairies naturelles productives, les prairies temporaires semées depuis plus de 6 ans et les prairies peu productives (parcours, landes, alpages...). Elles sont destinées à l'alimentation des animaux, elles peuvent être fauchées et/ou pâturées..

#### Éléments topographiques végétal de la Surface Non Agricole

Une Surface Non Agricole est un élément topographique présent dans le paysage. L'identification des SNA permet de calculer la surface admissible aux aides de la PAC et d'**identifier les éléments concernés par le règlement des Bonnes Conditions Agro-Environnementales (BCAE VII) et qui doivent être maintenus lorsqu'ils sont gérés par les agriculteurs** (haies de moins de 10 mètres de large, mares et bosquets entre 10 et 50 ares). A noter que l'identification des SNA a un objectif strictement lié à la PAC.

Le bois des haies peut être récolté, que ce soit par la coupe à blanc ou par le recépage. Il est en revanche interdit de tailler la haie entre le 1er avril et le 31 juillet, afin de ne pas nuire à la nidification. L'arrachage des souches est soumis à des règles strictes. Trois actions sont réglementées : la « destruction », le « déplacement » et le « remplacement ».

**Les bandes tampons** sont des bandes localisées le long des cours d'eau protègent les sols des risques érosifs, améliorent leur structure et contribuent à la protection des eaux courantes en limitant les risques de pollutions diffuses. Elles sont de 5 mètres de large au minimum sans traitement phytopharmaceutique ni fertilisation implantée le long de tous les cours d'eau définis par arrêté (BCAE I).



#### Surfaces identifiées aux surfaces non agricoles

- Mare
- Bosquet
- Haie

#### Parcelles favorables à la biodiversité

- Prairies permanentes
- Parcelle en agriculture biologique

Source : RPG 2023



# Un foncier agricole à protéger

Le foncier agricole est la clé du maintien d'une agriculture sur les territoires. Il est soumis à de nombreuses pressions pour l'urbanisation, le développement des zones d'activités, le développement des infrastructures et le développement des carrières au niveau des grandes vallées.

## Un foncier agricole sous pressions diverses, qui font monter les prix

Le territoire du SCoT recouvre 6 petites régions agricoles :

- les coteaux de Gascogne ;
- Le Volvestre ;
- les coteaux du Gers ;
- le Lauragais ;
- les Vallées ;
- La Rivière (extrême pointe sud ouest du territoire).

En 2022, le prix moyen des terres varie de 5 920 € à 9 920 €/ha.



ha selon la zone. La majorité du territoire du Pays Sud Toulousain est classée en petites régions agricoles Volvestre et Coteaux de Gascogne, avec un prix des terres plus faible que dans les autres secteurs, mais qui augmente néanmoins régulièrement en euros constants.

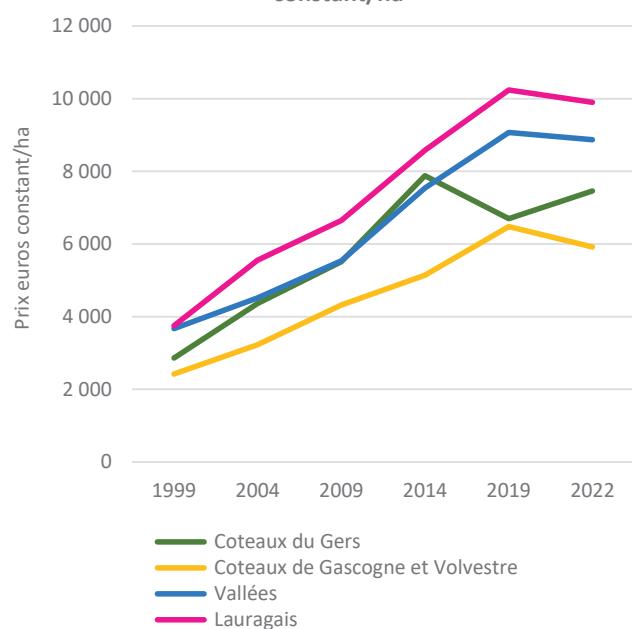
**La pression sur les terres agricoles est donc plus sensible dans la zone des Vallées et dans le Lauragais. Notamment la pression sur les terres agricole dans les vallées est d'autant plus forte qu'elle est aussi liées aux pression d'urbanisation et aux pressions liées aux exploitation de carrières.**

### La valeur vénale en euro constant

Il s'agit du prix moyen des terres et prés libres de plus de 70 ares (7 000 m<sup>2</sup>).

Les prix courants sont les prix tels qu'ils sont indiqués à une période donnée, ils sont dits en valeur nominale. **Les prix constants sont les prix en valeur réelle c'est-à-dire corrigés de la variation des prix par rapport à une donnée de base ou de référence.** On utilise de la même façon les termes euros constants et euros courants

Valeur vénale moy terres et près en euros constant/ha



# Les différents critères de protection du foncier agricole

Le SRADDET a défini dans son deuxième CAP stratégique : « Un nouveau modèle de développement pour répondre à l'urgence climatique », l'enjeu suivant : « Réussir le zéro artificialisation nette à l'échelle régionale à l'horizon 2040 ». La règle 13 concerne l'agriculture avec la prescription suivante : **« Préserver et reconquérir les unités d'espaces agricoles fonctionnelles, et identifier les territoires agricoles à préserver**, au vu, par exemple des critères suivants :

- Parcelles appartenant aux périmètres classés sous signes officiels de qualité ;
- Potentiel agronomique et écologique ;
- Secteurs supports de filières agricoles à enjeux pour le territoire : zones pastorales, commercialisation de proximité ;
- Parcelles équipées pour l'irrigation ;
- Parcelles relevant de pratiques agricoles durables (agriculture biologique, agroécologie) ;

**Et y développer une stratégie de protection et de mise en valeur** (en s'appuyant sur des outils du type PAEN ou ZAP par exemple) ».

**A noter que la politique PAEN n'est pas développée dans le département de la Haute-Garonne et il n'y a pas de ZAP sur le territoire du SCoT Sud Toulousain.**

## Unité d'espace agricole fonctionnelle

Les espaces agricoles ont avant tout une fonction économique reposant sur l'exploitation des terres agricoles (les entités) et les circulations agricoles (les liaisons). Les terres agricoles sont exploitées en parcelles qui, selon le contexte, sont plus ou moins regroupées et proches du siège d'exploitation. Une superficie suffisante ainsi que la compacité et la proximité sont des atouts, alors que la fragmentation, la dispersion, l'enclavement engendrent des surcoûts d'exploitation. Les circulations agricoles correspondent aux déplacements des engins agricoles entre le siège d'exploitation et les parcelles ainsi que vers les équipements et services d'approvisionnement/livraison (silos, fourniture de semences et engrains, concessionnaires de machines agricoles). Ces déplacements sont indispensables à l'exercice des activités agricoles et donc au maintien d'espaces agricoles de qualité. Pour être empruntées par les engins agricoles, les voiries doivent être suffisamment larges et faciles d'accès.

source : SRADDET Occitanie

## Zone Agricole Protégée (ZAP)

Ce sont des espaces agricoles dont la préservation présente un intérêt général en raison :

- soit de la qualité de leur production,
- soit de leur situation géographique.

La zone agricole protégée (ZAP) consiste en la création d'une servitude d'utilité publique appliquée à un périmètre donné, laquelle est annexée au document d'urbanisme.

Cet outil de protection du foncier agricole peut être instauré à l'échelle communale ou intercommunale.

Elle est délimitée par arrêté préfectoral pris sur proposition ou après accord du conseil municipal du ou des communes intéressées, ou le cas échéant, sur proposition de l'organe délibérant de l'EPCI compétent en matière de PLU ou sur proposition de l'organe délibérant en matière de SCoT après accord des conseils municipaux des communes intéressées, après avis de la Chambre d'agriculture, de l'Inao dans les secteurs en zone AOC et de la CDOA. Le public est également consulté au travers de l'enquête publique.

## Périmètres de Protection des Espaces Naturels et Agricoles Périurbains (PAEN)

Ce sont des Périmètres des espaces agricoles et naturels périurbains destinés à permettre la mise en œuvre d'une politique de **protection et de mise en valeur de ces espaces**. Ces périmètres peuvent être instaurés par le Département ou par un EPCI compétent en matière de SCoT avec l'accord de la ou des communes concernées et sur avis de la chambre d'agriculture. A l'intérieur de ce périmètre, le Département ou, avec son accord, une autre collectivité territoriale peut réaliser des acquisitions foncières à l'amiable, par expropriation ou de préemption dans certains cas.



## Le potentiel agronomique des sols, un critère de protection du foncier

La notion de potentiel agronomique est mentionnée dans l'article L.141-3 du code de l'urbanisme qui prévoit que le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et le document d'orientation et d'objectifs (DOO) en s'appuyant sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques, notamment au regard du vieillissement de la population et des besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'agriculture, de préservation du potentiel agronomique, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services [...].

Afin de qualifier le potentiel agronomique des sols de la Haute-Garonne, la méthode présentée dans la thèse de Maud Balestrat (2011) a été reprise. **C'est un Indice de Qualité des Sols (IQS) basé sur l'aptitude des sols à accueillir les grandes cultures.** Cette méthode se base sur la notion de réservoir utilisable maximum (RUM) et de contraintes principales et secondaires au développement des cultures.

Le RUM correspond à la quantité d'eau maximale accessible aux plantes dans un sol donné (Baize, 2000). Cette variable est intégrative de nombreuses propriétés du sol (profondeur, texture, porosité, teneur en matière organique, teneur en éléments grossiers) et a déjà été utilisée pour qualifier la qualité de sols (Laroche et al., 2006). **On considère qu'un RUM élevé est essentiel au bon développement des grandes cultures.**

La carte de l'indice de qualité des sols a été réalisée par le CNRS en partenariat avec l'INP-ENSAT et Ecolab en 2019 pour la Haute-Garonne.

Il est à noter la présence de sols de classe 3, qui sont des sols ne laissant pas de réserve d'eau disponible pour les plantes.

Ce travail à des limites puisqu'il ne prend pas en compte :

- les aménagements réalisés par l'homme pour augmenter le potentiel agronomique des sols, tels que la mise en place d'irrigation ou de drainage ;
- les efforts de valorisation des produits à travers les labels, reconnaissance officielle de la qualité.

Ainsi,

- une classe de 1 est attribuée aux RUM > 125 mm ;
- une classe de 2 est attribuée aux RUM entre 75 et 125 mm ;
- et enfin une classe de 3 est attribuée aux RUM < 75 mm.

Ces classes de RUM sont ensuite modulées en fonction de contraintes secondaires au développement des cultures. Ces contraintes secondaires sont :

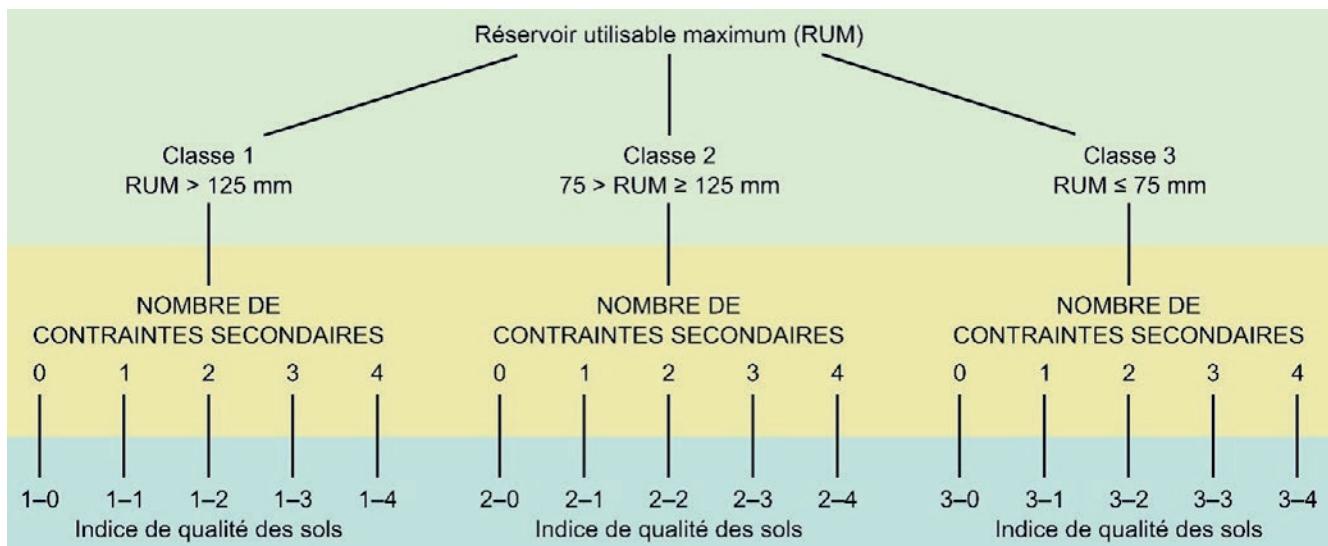
- la battance ;
- l'engorgement en eau ;
- le taux d'éléments grossiers ;
- et le pH.

Le nombre de contraintes secondaires est ainsi accolé à la classe de RUM pour former l'IQS.

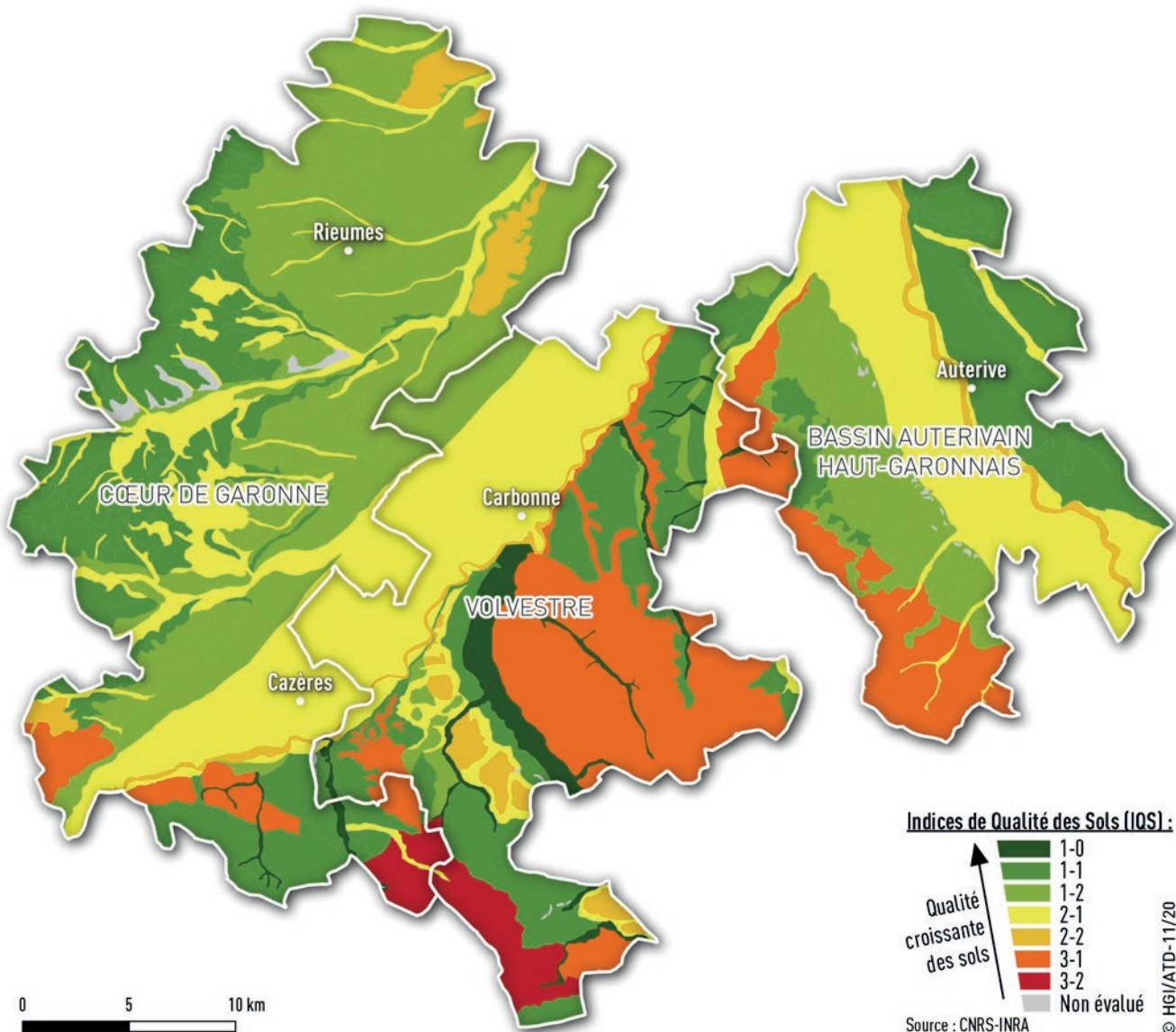
**A elle seule cette carte ne peut pas définir les terres agricoles à protéger, mais elle a l'intérêt de s'appuyer sur une méthodologie reproductible qui doit être déployée sur l'ensemble du territoire national.**



Tracteur labourant perpendiculaire à la pente dans les coteaux du Volvestre - HGI



Indice de Qualité des Sols pour une production de grandes cultures (Source CNRS en partenariat avec INP-ENSAT et Ecolab)



**En 2010, une carte du potentiel agronomique des sols de Haute-Garonne a été établie par la Chambre d'agriculture de Haute Garonne introduisant des critères à dire d'expert.** Cette carte est annexée à la charte agriculture, urbanisme et territoire cosignée notamment par le Préfet et le Président de la Chambre d'agriculture.

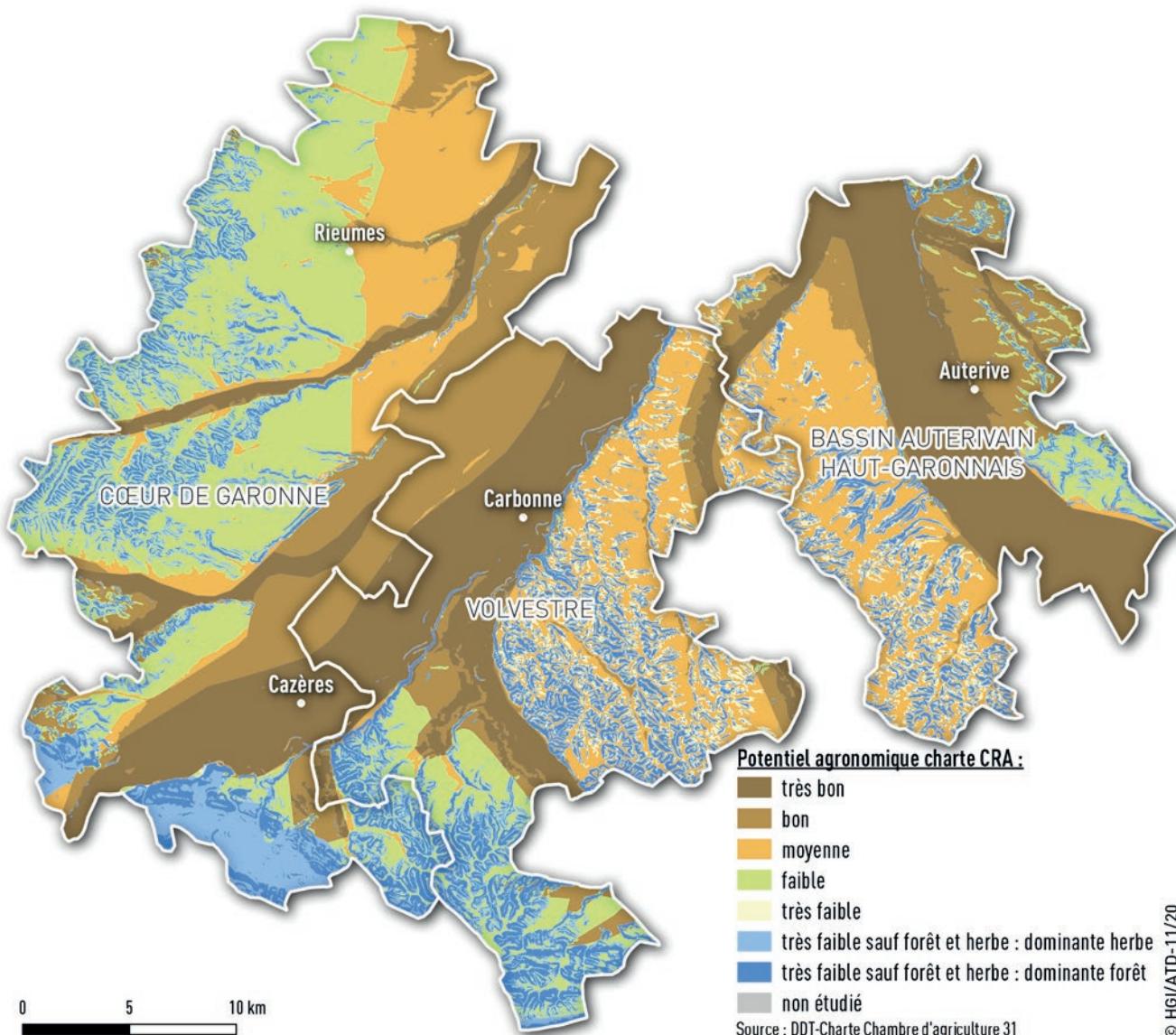
Dans cette carte, la valeur pédologique de chaque zone a été complétée en tenant compte de paramètres tels que la pente, l'altitude et le potentiel irrigable (proximité d'une ressource en eau suffisante).

Mais il est aussi fait référence à la notion de secteur présentant le plus d'intérêt agricole avec l'analyse des caractéristiques des sols, mais en tenant compte de l'équipement, des filières en place, de l'économie, du projet des agriculteurs. Le type de cultures, les signes de qualité, l'installation des jeunes agriculteurs, les investissements des Coopérative

d'Utilisation de Matériel Agricole ont été pris en compte, et tous ces critères ont été pondérés à titre d'expert.

Le territoire est ainsi classé en 5 classes de potentiels décroissants. Pour le département, ce sont les vallées qui portent le potentiel agronomique le plus intéressant, ainsi que la région du Lauragais. Cette carte est utilisable jusqu'à une précision du 1/50 000°. Ce travail a comme la limite de ne pas avoir été reproduit au-delà de la Haute-Garonne et de s'appuyer sur des éléments qui ont pu évoluer depuis 2010.

On note des différences notables dans les deux approches. Notamment, les terres des plaines qui sont jugées les meilleures pour la chambre d'agriculture, alors qu'elles sont jugées moyennes par le CNRS-Ecolab. De même, les terres des coteaux sont les meilleures pour le CNRS-Ecolab et moyennes à faibles pour la Chambre d'agriculture.





# L'équipement en irrigation, un critère de protection du foncier agricole

Les zones irriguées et en particulier **celles où des investissements collectifs ont été réalisés sont à protéger** au regard de l'opportunité qu'elles donnent en matières de production agricole. On recense 11 réseaux collectifs dans le périmètre sous forme d'Association Syndicale Autorisée (ASA). Les ASA concernent essentiellement le Nord du territoire.

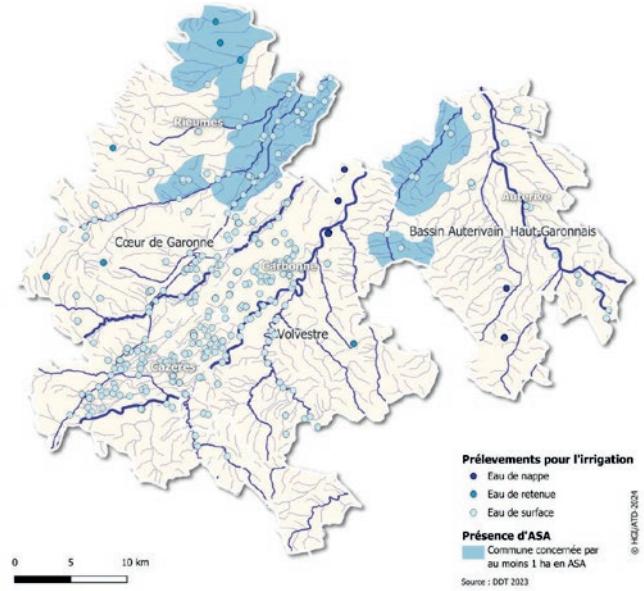
Il y a 621 points de prélèvements d'irrigation agricole sur le territoire du Pays Sud Toulousain, 53 % sont en eau de surface essentiellement sur la Garonne, l'Arize, la Louge, le Canal de Saint-Martory 39 % en nappe essentiellement concentrés dans la plaine de la Garonne, et 8 % en retenue essentiellement concentré sur les coteaux du Gers.

## Le projet Garon'Amont et l'irrigation du territoire

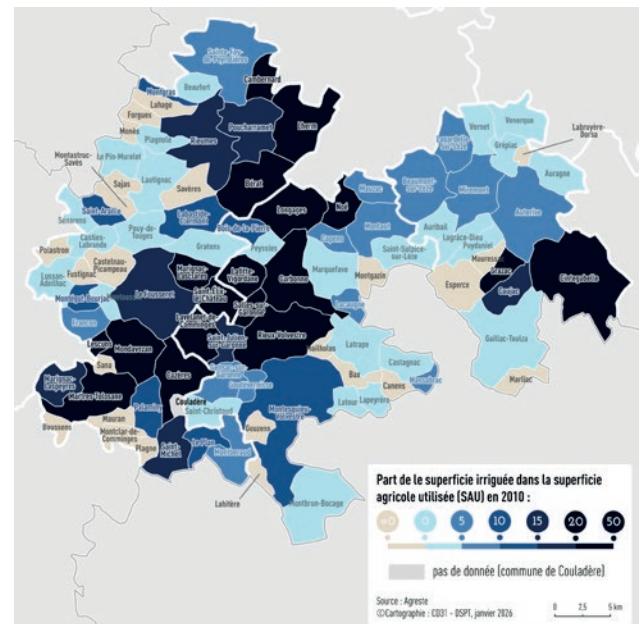
Depuis 2018, le Conseil départemental de la Haute-Garonne et ses partenaires portent un projet pour tendre vers une gestion durable de la ressource en eau.

Le plan d'action en cours d'approbation par le Préfet comporte 32 fiches actions classées en 4 thématiques : Sobriété et économies d'eau, Pacte de gouvernance, Stocker l'eau et Aménagement du territoire.

Une de ces actions consiste en une expérimentation sur la valorisation de plans d'eau, appelés gravières, qui sont issus d'anciennes exploitations de granulats. Nombre de ces gravières sont aujourd'hui présumées colmatées et donc en faibles relations avec la nappe alluviale. Ces « bassines » historiquement présentes sur le territoire pourraient représenter ainsi des capacités de stockage de l'eau pouvant permettre la substitution de prélèvements agricoles actuellement réalisés en cours d'eau l'été et donc réduire les impacts des prélèvements agricoles durant la période estivale. Ainsi, le Conseil départemental de la Haute-Garonne porte ce projet expérimental de substitution de prélèvements d'irrigation par pompage dans ces plans d'eau pour la campagne 2021. Ces bassines sont très présentes dans le territoire du Pays Sud Toulousain.



Garon'Amont est présentée dans la fiche « Eau » de l'EIE



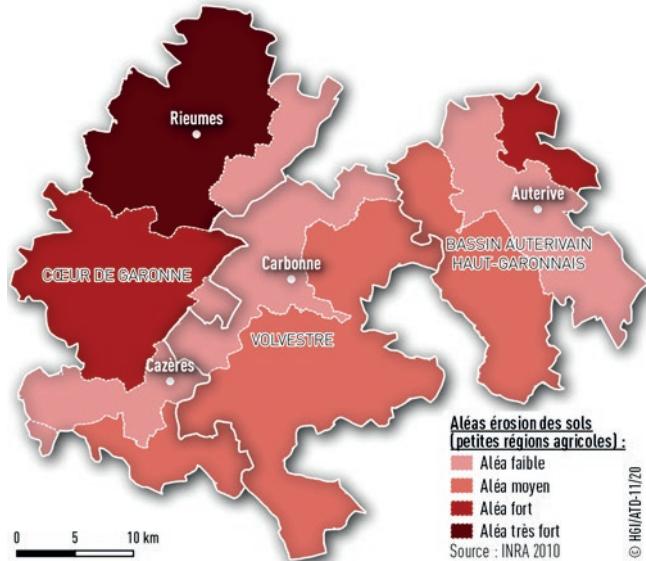
## Les autres enjeux du foncier agricole

### La prévention de l'érosion pour protéger le potentiel agronomique des sols

L'érosion touche assez fortement le territoire du Pays Sud Toulousain, en particulier la petite région agricole Coteaux du Gers qui est soumise à un aléa érosion très fort, d'après le travail réalisé par l'INRA en 2010. Ce travail combine plusieurs caractéristiques :

- du sol (sensibilité à la battance et à l'érodibilité) ;
- du terrain (type d'occupation du sol, pente) ;
- et climatiques (intensité et hauteur des précipitations).

[Source : Aléa érosif des sols par petite région agricole, estimé à l'aide du modèle Mesales].

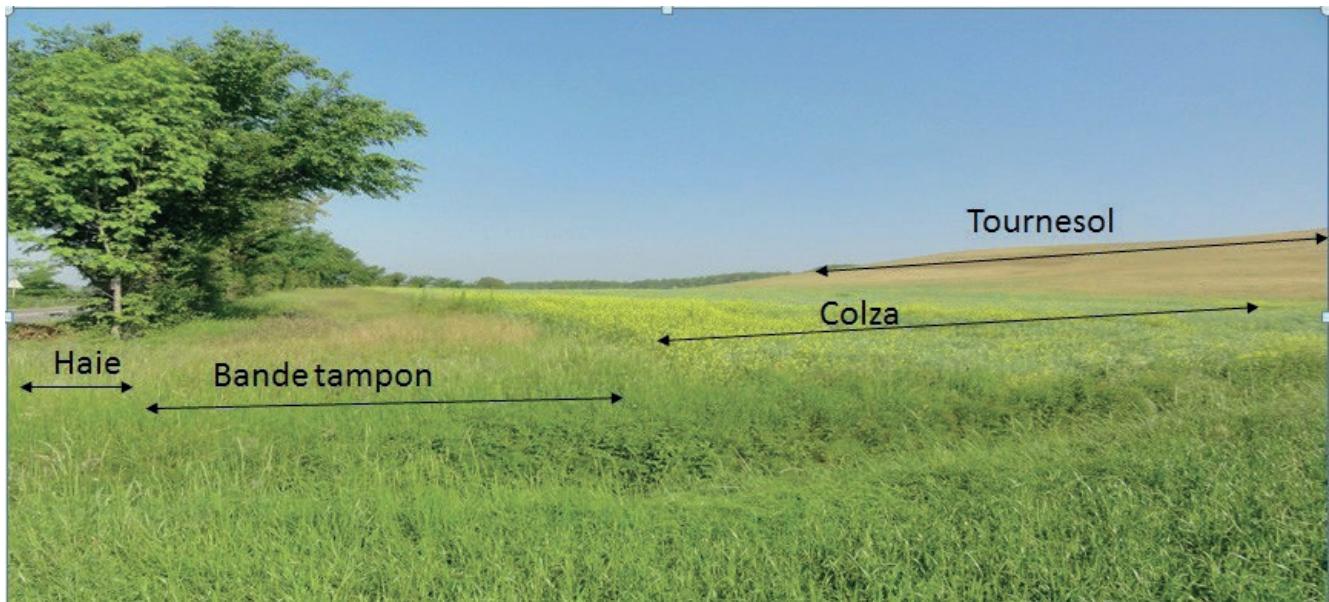




En mai et juin 2018, le territoire d'Auterive a été particulièrement touché par le phénomène d'érosion et de coulées de boues, phénomène déjà constaté après les terribles pluies du printemps 2007. En 2018 d'autres territoires ont aussi été touchés, Casties Labrande et Pouy-de-Touges par exemple.

L'évolution du climat rend ces phénomènes d'érosion plus violents et plus fréquents, **il est important que les documents d'urbanisme limitent l'imperméabilisation des sols et veillent à la bonne gestion des eaux pluviales. De leur côté les agriculteurs ont à veiller à la bonne santé de leur sol pour en garantir la fertilité et améliorer la rétention d'eau des sols.** Le Conseil départemental mène depuis 2018 une action de sensibilisation auprès des agriculteurs afin de prévenir ces phénomènes, en priorité pour protéger les routes départementales des coulées de boues.

Par ailleurs, depuis 2017 un Groupement d'Intérêt Économique et Environnemental (GIEE) porté par la CUMA de Montégut-Bourjac a développé des actions sur 3 ans pour lutter contre l'érosion des sols, avec un groupe de 11 polyculteurs-eleveurs autour du Fousseret, Cazères et Aurignac.



Exemple de bonnes pratiques pour prévenir l'érosion : implantation d'infrastructures agro-écologiques (haie, bande enherbée), implantation de 2 cultures sur la parcelle, couverture du sol, travail en travers de la pente, etc. - CD 31

## L'interface zones agricoles et zones urbaines : Établir des zones tampons entre zones constructibles et zones agricoles

Suite à une consultation publique lancée en septembre 2019 et pour renforcer la protection des riverains lors de l'utilisation des produits phytosanitaires, **le Gouvernement a mis en œuvre à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020 un nouveau dispositif et des distances minimales à respecter entre les zones traitées par des produits phytosanitaires et les zones d'habitation.** Ces distances sont de 20 mètres incompressibles pour les substances les plus préoccupantes, pour les autres produits de 5 mètres en général ou de 10 mètres pour l'arboriculture, la viticulture, les arbres et arbustes, la forêt, les petits fruits et cultures ornementales de plus de 50 centimètres de hauteur, les bananiers et le houblon.

La pollution de l'air par les produits phytosanitaires est abordée dans la fiche « Pollutions » de l'EIE

Ces distances peuvent être réduites dans le cadre des chartes départementales d'engagement des utilisateurs validées par les préfets de département, et sous réserve d'utilisation de matériel antidérive dont la performance a été évaluée par les instituts de recherche.

En Haute-Garonne une charte a ainsi été approuvée par le Préfet le 9 juillet 2020 permettant de réduire ces distances. Un comité de suivi a été mis en place, ainsi que la possibilité de demander une conciliation en cas de problème (formulaire de contact en ligne sur le site de la Chambre départementale d'agriculture).

**L'implantation de ces Zones Non traitées (ZNT) était jusqu'en 2019 réservée aux abords des bâtiments accueillant des personnes vulnérables (enfants, personnes âgées, etc.). L'évolution de la réglementation des Zones Non Traitées indique une préoccupation de la société civile.**

## Chiffres clés

- 60 % du territoire est en espace agricole (2020)
- 730 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers artificialisés entre 2011 et 2022
- 81 489 ha de SAU en 2020
- 52 % de la SAU sont des grandes cultures
- 49 % SAU en herbe et cultures fourragère

- Prix moyen des terres de 5 920 € à 9 900 €/ha (2022)
- 11 réseaux collectifs d'irrigation sous forme d'ASA

## Atouts

- Un territoire avec une mosaïque agricole et un maillage d'espaces naturels
- Des paysages agricoles avec une identité reconnue et appréciée
- Un territoire structuré en terme d'irrigation permettant un potentiel de production sur le territoire
- Une baisse du rythme de consommation des espaces naturels et agricoles depuis 2009

## Faiblesses

- La disparition de terres agricoles au profit de l'urbanisation, des gravières, des activités, des infrastructures
- L'abandon de terres agricoles sous formes de friches notamment dans les coteaux en lien avec la baisse de l'élevage
- Une agriculture le plus souvent intensive avec l'utilisation de produits phytosanitaires et des secteurs particulièrement sensibles à l'érosion (coteaux du Gers et du Lauragais) et certaines pratiques agricoles favorisant des pertes de sols importantes
- Une hétérogénéité de la qualité des sols

## Opportunités

- Un espace agricole support d'une trame verte des milieux de plaines
- L'activité agricole participe au stockage du carbone

## Menaces

- La poursuite de la diminution des terres agricoles sous la pression urbaine, l'extension des gravières
- Le développement de conflit de voisinage entre agriculture et urbanisme
- Une pression sociétale grandissante contre les élevages
- Le développement des friches sous forme de rétention foncières dans les zones urbaines
- Le changement climatique, le manque d'eau et les sécheresses à venir

## Enjeux

- Préservation des terres agricoles, notamment celles à enjeux (irrigation, potentiel agronomique, etc.)
- Préservation des paysages agricoles et de l'identité rurale
- Amélioration de la cohabitation des usages agricoles et résidentiels en zone péri-urbaine (mise en place de zones tampon, enveloppes urbaines, etc.)

- Lutte contre la spéculation foncière
- Préservation de la vocation d'élevage dans les coteaux
- Promotion d'une agriculture respectueuse de l'environnement et limitant les risques d'érosion des sols notamment dans les terres les plus exposées (coteaux du Gers et du Lauragais).



Photo champs cultivé - HGI

## Des exploitations de plus en plus spécialisées en production de céréales, oléagineux et protéagineux

- Les grandes orientations de production sur le territoire
- Des cultures blé ou tournesol dominantes avec toutefois une réduction des surfaces cultivées en tournesol et aussi en maïs
- L'élevage, une activité importante pour le territoire, mais en diminution

## Vers une diversification de l'agriculture, mise en avant de la qualité des produits et rémunération de services environnementaux

- Une Agriculture Biologique très présente dans le territoire et qui poursuit son développement
- La valorisation des produits par les autres Signes d'Identification de la Qualité et de l'Origine
- Agriculture et alimentation locale
- Paiements pour service Environnementaux (exemple des bassin versant de l'Arize)
- Mise en œuvre de la Mesure Agro-Environnementale et Climatique (MAEC) Système Polyculture Élevage dans le Pays Sud Toulousain
- Agriculture et tourisme vert, un atout à développer ?

## L'emploi agricole

- Le poids de l'activité agricole
- Le statut juridique des entreprises
- Une population de chefs d'exploitations âgée qui a du mal à se renouveler, mais une situation proche de la moyenne départemental

## Amont et aval de l'agriculture dans le territoire

La fiche Emploi et activité du diagnostic Économie aborde la place de l'agriculture au sein des activités économiques du territoire du Pays Sud Toulousain.



# ÉCONOMIE AGRICOLE

L'activité agricole soutient l'économie locale et nationale par le dynamisme de ses exploitations et de sa filière agroalimentaire, valorise les déchets urbains, favorise la cohésion sociale et contribue à l'identité locale. L'activité agricole acquiert depuis quelques années une place de plus en plus évidente du fait de la plus grande attention portée par nos contemporains à la durabilité du système urbain. Pièce centrale de l'approvisionnement et de la gouvernance alimentaire des grandes villes, l'agriculture est aussi une ressource de biomasse. Les inquiétudes alimentaires, énergétiques et climatiques ont profondément revalorisé sa fonction économique. L'agriculture est une composante importante du projet de territoire et de sa planification. (source : CEREMA).

Le territoire du SCoT Sud Toulousain est très orientée vers les grandes cultures avec un mode d'exploitation intensif. L'élevage grasse de tradition ainsi que l'élevage d'herbivore autrefois important dans les coteaux est en déclin. Néanmoins, le secteur agricole est un secteur économique structurant du territoire du Pays Sud Toulousain avec une activité qui se maintient malgré les difficultés liées au manque de rémunération de l'activité, au vieillissement des chefs agricoles et aux nombreuses difficultés d'installation des jeunes notamment l'accès au foncier.



# Des exploitations de plus en plus spécialisées en production de céréales, oléagineux et protéagineux

Le Pays Sud Toulousain est un territoire de plus en plus orienté vers les grandes cultures (2/3 des exploitations spécialisées) mais qui continue à avoir des exploitations spécialisées en élevage ou en polyculture (avec 30 % des exploitations qui ont un élevage).

## Les grandes orientations de production sur le territoire

### Les Orientations Technico-économiques des Exploitations agricoles (OTEX)

En 2020, 58 % des exploitations du SCoT sont spécialisées en grandes cultures, elles n'étaient que 55 % en 2010. Ces exploitations se sont développées au détriment de toutes les autres orientations technico-économiques.

16 % des exploitations sont spécialisées en élevage (bovins, ovins, hors-sol).

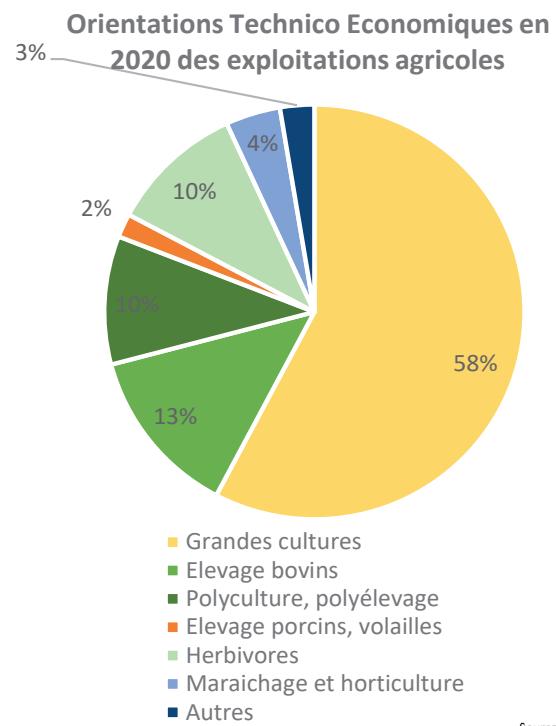
10 % des exploitations pratiquent la polyculture-polyélevage.

Le nombre d'exploitations spécialisées en horticulture ou maraîchage reste stable avec 10 exploitations en 2020.

La carte des OTEX dominantes par commune en 2020 montre la partition en 2 secteurs, spécialisé en grandes cultures au nord et polyculture élevage au sud.

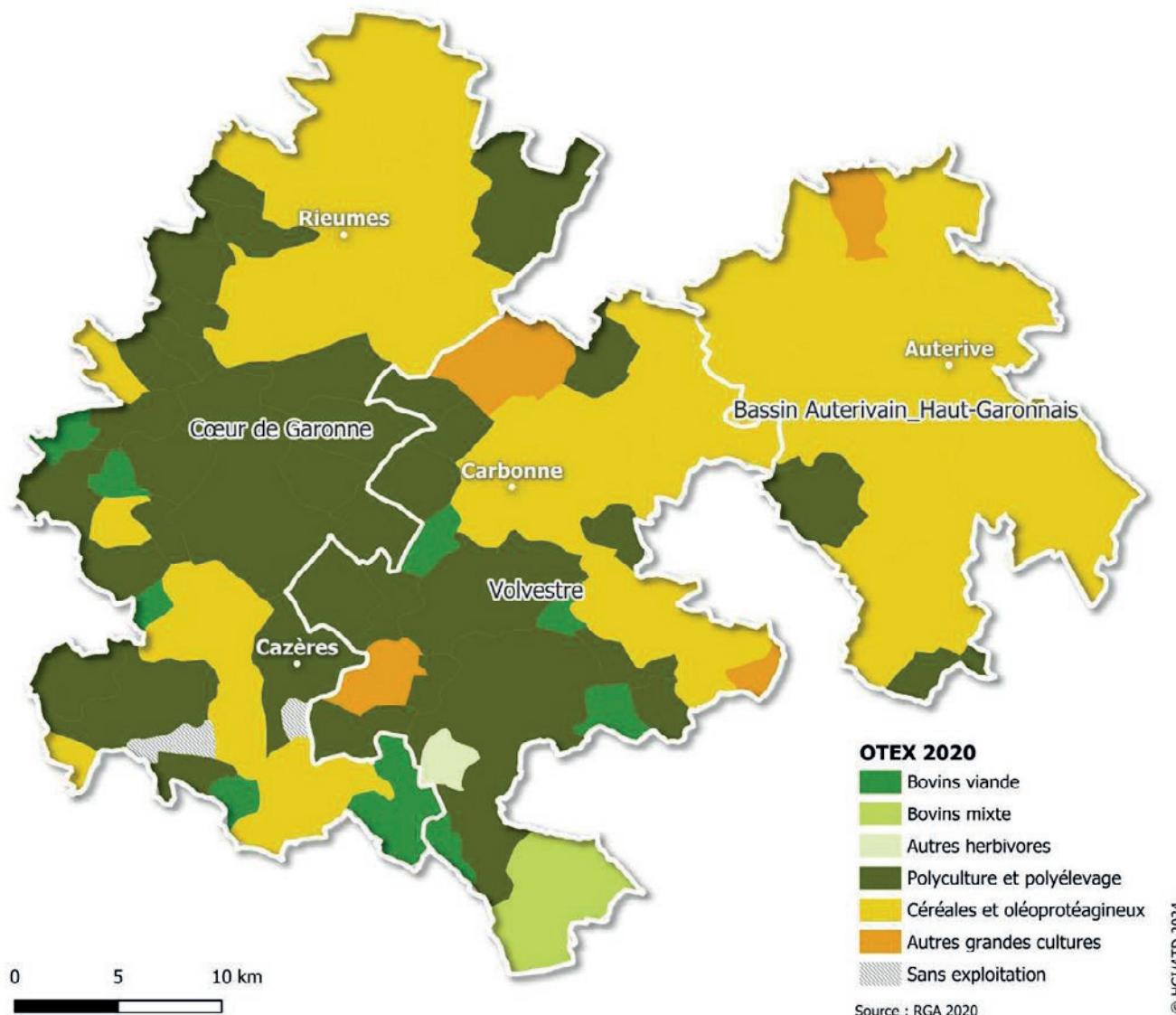


Maïs irrigué - CD31



Source : Agreste 2020

l'OTEX prend l'atelier majoritaire économiquement et retranscrit donc mal la mixité des ateliers et donc la diversité des profils d'exploitation sur le territoire. Cette approche donne donc une tendance qui survalorise les grandes cultures qui peuvent présenter des ateliers plus diversifiés sur l'exploitation.

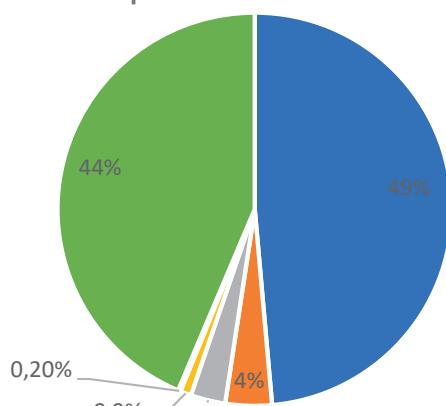




## Le potentiel de production du territoire exprimé par sa Production Brute Standard (PBS)

**La PBS des céréales représente 49 % de la PBS totale du territoire du Pays Sud Toulousain.** C'est donc la production qui a le plus important poids économique, puis viennent les bovins (viande et lait), les oléagineux.

Importance économique relative des productions du Pays Sud Toulousain exprimée en % de PBS



- Céréales et oléoprotéagineux
- Autres grandes cultures
- Bovins viande
- Bovins mixte
- Autres herbivores
- Polyculture et polyélevage

Source: RGA 2020

### Le Production Brute Standard (PBS)

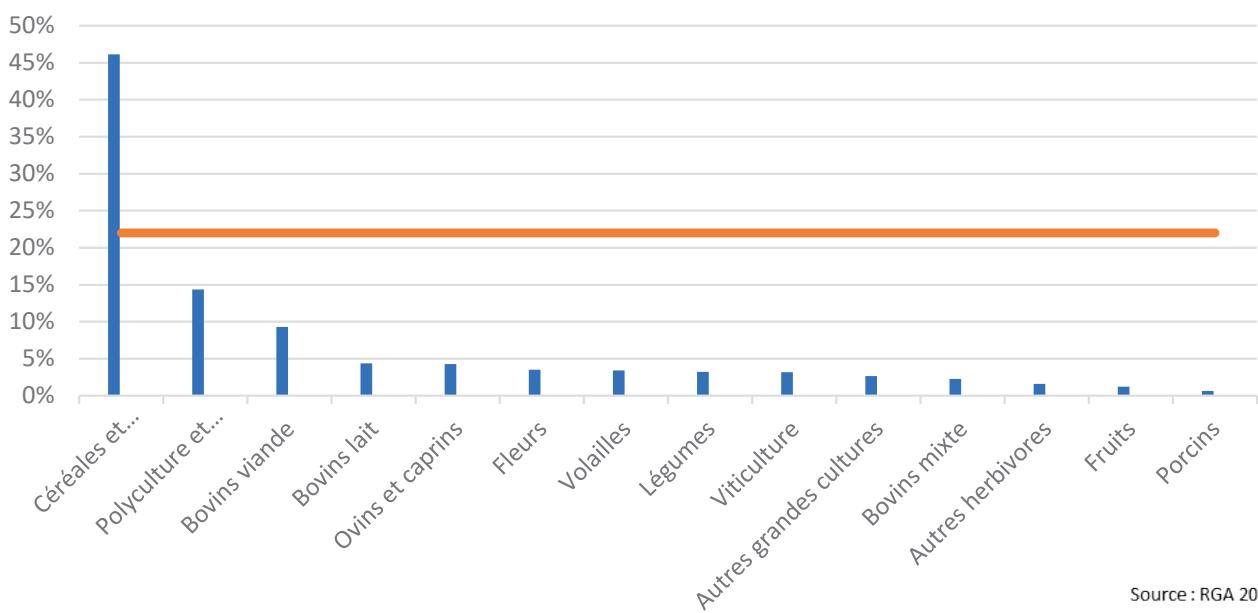
Les coefficients PBS sont des coefficients standards à caractère volontairement structurel, calculés en moyenne sur plusieurs années. Ils représentent la valeur de la production potentielle par hectare ou par tête d'animal présent hors toute aide. Ils sont exprimés en euros. Leur valeur est régionalisée lorsque cette régionalisation a un sens.

Ces coefficients permettent une classification (typologie) des exploitations agricoles dont le but est de les répartir selon leur spécialisation et leur dimension économique (source : Agreste).

A noter qu'une exploitation est spécialisée dans une orientation (OTEX) si la PBS (production brute standard) de la ou des productions concernées dépasse deux tiers du total.

On peut aussi s'intéresser à l'importance des productions du territoire du SCoT par rapport à la production du département.

**La PBS du Pays Sud Toulousain représente 22 % de la PBS du département.** Le graphique ci-dessous montre que la part des céréales et oléo-protéagineux est surreprésentée dans le Pays Sud Toulousain (elle représente plus de 22 % de la PBS départementale).



Source : RGA 2020

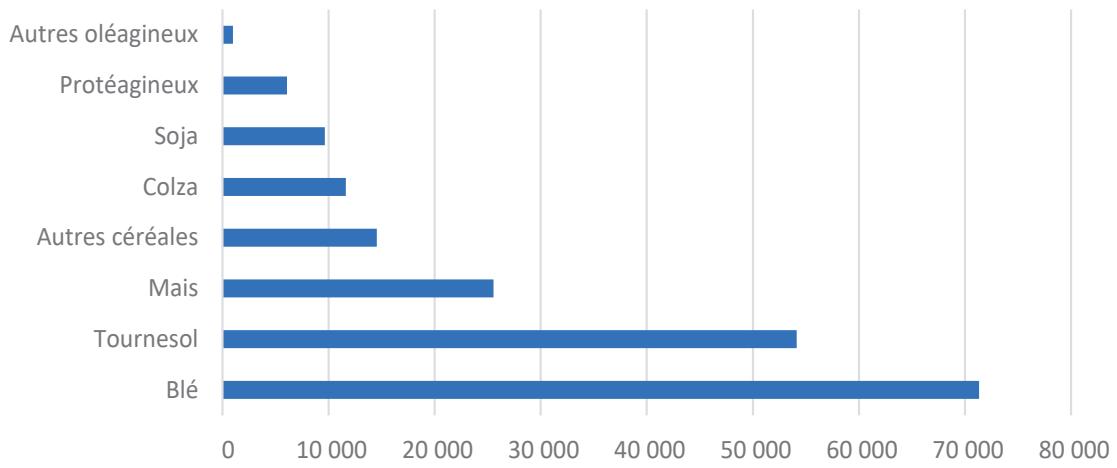
## Des cultures blé ou tournesol dominantes avec toutefois une réduction des surfaces cultivées en tournesol et aussi en maïs

Les cultures les plus représentées sont **le blé tendre et le tournesol, puis le blé dur et le maïs**. Mais d'autres cultures sont présentes, colza, orge, soja, sorgho, triticale. Le sarrasin, les pois chiches, les lentilles ont des débouchés dans l'alimentation humaine, possiblement en circuit court, ils représentent de faibles surfaces.



Culture de blé dans le Pays Sud Toulousain - HGI

Surface des grandes cultures (ha) en 2022 en Haute Garonne



Source : Agreste - ASP - Traitement SSP des données PAC 2023



# L'élevage, une activité importante pour le territoire, mais en diminution

## La diminution du nombre d'exploitation ayant un élevage

En 2010, 52 % des exploitations du SCoT avaient un élevage, dont 45 % un élevage d'herbivore et 21 % un élevage de gra-nivore.

En 2018, 18 % des exploitations du SCoT ont des vaches al-laitantes, 4 % des vaches laitières, 5 % des ovins, 5 % des volailles, et 4 % de la volaille grasse.

En 2018, 203 exploitations ont des bovins viande (-18 % par rapport à 2010), 51 exploitations ont des bovins lait (-36 %).

### Autrefois bien présent, le nombre d'élevages de volailles et de canards gras diminue beaucoup (-57 % entre 2010 et 2018)

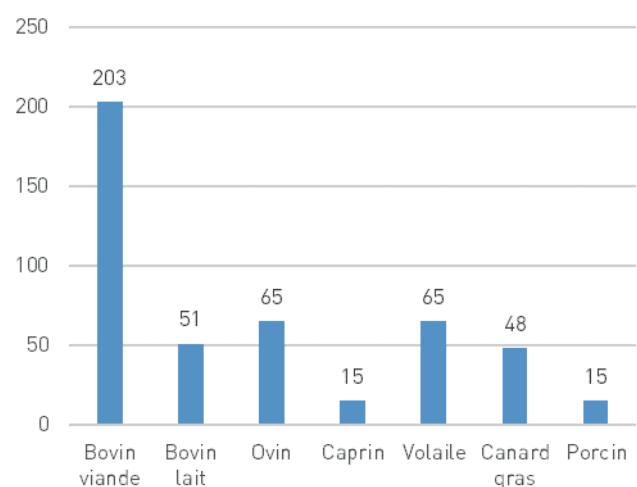
(sources RA et SIGAL). Ce nombre avait déjà baissé de 79 % entre les 2 recensements agricoles de 2000 et 2010. Parmi les 48 gavieurs de canards recensés en 2018, 36 ont de très petits ateliers avec moins de 100 places. La grippe aviaire et les me-naces d'autres crises sanitaires pèsent sur ce type d'élevage.

On note la présence de :

- **3 abattoirs agréés pour la volaille** (et 10 salles d'abattage de volailles à la ferme) ;
- **7 ateliers de découpe toutes viandes** dont la CUMA à Mon-tesquieu-Volvestre.

On note qu'il n'y a pas d'abattoir gros animaux dans le péri-mètre du SCoT.

Nombre d'exploitation ayant un atelier de la catégorie concernée



Source : Base de Données Nationale d'Identification pour les bovins, SIGAL pour les autres espèces, 2018



Veaux et vaches gasconnes - CD31

## L'élevage herbivore en diminution, mais avec une tendance à l'extensification des pratiques utilisant plus de surface pour moins d'animaux.

### Un effectif animaux herbivores en diminution, avec une surface herbagère en augmentation

En 2020, les effectifs d'animaux sont en diminution avec :

- 16 651 bovins (-33 % depuis 2010) en majorité élevée pour la viande et 16 % pour la production de lait ; (source : Base de Données Nationale d'Identification 2010-2020 - DRAAF)
- 2 687 brebis (-61 % depuis 2010) (Source : RA 2010-SIGAL 2020 - DRAAF)
- En 2020, il y avait 548 chevaux avec une diminution de 62 % depuis 2010 (source RA 2000-2010)

Cette baisse d'effectif d'animaux est à mettre en parallèle avec une augmentation des surfaces fourragères et des prairies entre 2015 et 2020. Celles-ci ont augmenté de +13 % (augmentation supérieure à celle observée sur l'ensemble du

département de +7 %). Ces deux éléments laisse supposer une extensification des pratiques d'élevage.

Les produits animaux herbivores suivants ont été vendus sur le territoire du Pays Sud Toulousain :

- 3 107 bovins de plus de 8 mois pour la boucherie et 1 585 veaux de moins de 8 mois ;
- 3 448 bovins maigres, en majorité comme broutards pour être engrangés (exportation vers l'Italie, l'Espagne, etc.) ou comme reproducteurs ;
- 13,6 millions de litres de lait de vache ;
- 140 mille litres de lait de chèvre.

### L'évolution des « zonage défavorisés » et l'Indemnité Compensatoire de Handicap Naturel (ICHN)

5 communes du Sud Toulousain (Bérat, Bois-de-la-pierre, Mauzac, Miremont et Venerque) ne sont plus classées en zone défavorisée à partir de 2019, avec pour conséquence la perte progressive de l'ICHN pour les éleveurs d'herbivores de ce territoire et une baisse du taux de nombreuses aides agricoles (aide à l'installation notamment). Par contre Lagardelle-sur-Lèze va bénéficier de ce classement à partie de 2020. Auterive, Lherm et Vernet qui étaient déjà hors zone le restent, et toutes les autres communes du territoire qui étaient déjà dans la zone défavorisée le reste.

L'ICHN est une aide importante pour les éleveurs d'herbivores, liée au zonage dit défavorisé. Au total 222 éleveurs bénéficiaient de l'ICHN dans le périmètre du SCoT pour 1 626 269 € avant la réforme du zonage appliquée depuis 2019 (Source Draaf-2016).

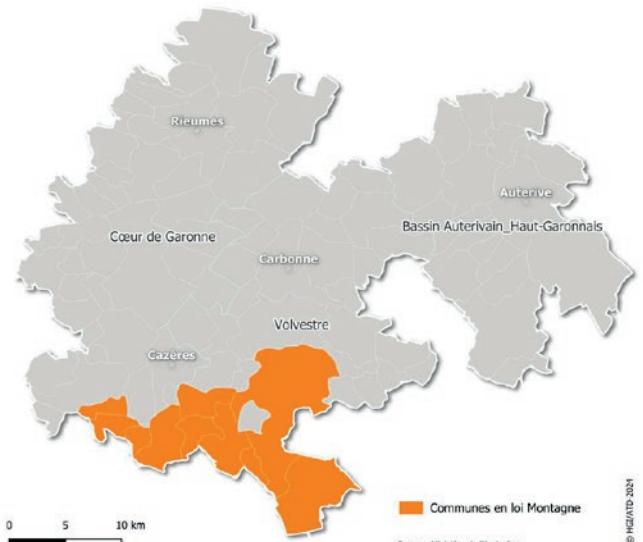
Pour mémoire, l'ensemble des aides PAC attribuées aux agriculteurs du SCoT en 2016 (1<sup>e</sup> pilier + Indemnité Compensatoire de Handicap Naturel) est de 22,5 Millions d'euros. Soit 276€/ha de SAU en moyenne ou 18 719€ par exploitation agricole.

Ce montant est en baisse de 14 % par rapport à 2010.

**L'Indemnité Compensatoire de Handicaps Naturels (ICHN)** est une aide de la PAC qui vise à contrebalancer, pour partie, les conséquences sur les coûts de production et le revenu agricoles d'une localisation des exploitations agricoles en montagne ou dans une autre « zone défavorisée ». Les 3 types de zones agricoles défavorisées :

- les zones de montagne ;
- les zones soumises à des contraintes naturelles importantes (ZSCN) ;
- les zones soumises à des contraintes spécifiques (ZSCS).

(source : Agreste).





# Vers une diversification de l'agriculture, mise en avant de la qualité des produits et rémunération de services environnementaux

## Une Agriculture Biologique très présente dans le territoire et qui poursuit son développement

En 2022, **24 % des exploitations agricoles** du Pays Sud Toulousain (soit 1225 exploitations) sont en bio (ou en conversion) (contre 11 % pour la Haute-Garonne). Cela correspond à **+35 % depuis 2015** (source Agence bio).

Dans le Volvestre, ce taux est le double de celui des autres communautés de commune avec 31 % des exploitations qui sont en bio ou conversion.

On observe une croissance régulière du nombre d'agriculteurs engagés en agriculture biologique depuis 2010.

127 ateliers d'élevage sont aussi certifiés en agriculture biologique ou en conversion.

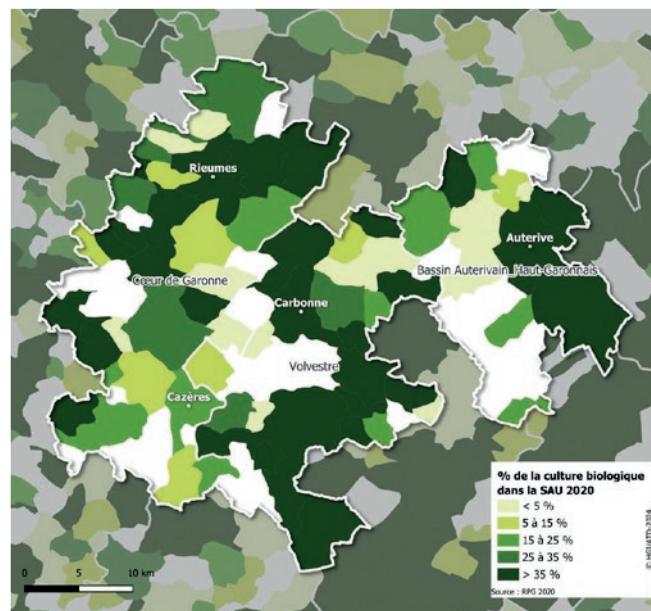
En 2022, 17 % de la SAU (13 697 ha) du SCoT est en bio ou en conversion, ce taux est identique à celui de la Haute-Garonne (source Agence bio). Il varie de 20 % dans le Volvestre à 15 % dans Cœur de Garonne (et 17 % pour le Bassin Auterivain). On observe une augmentation de 58 % de ces surfaces entre 2015 et 2018 dans le SCoT (source : agence bio).

Les cultures concernées par la production biologique sont en lien avec l'élevage pour 86 % fourrage et 43 % pour les grandes cultures.

Selon la source de la déclaration de la PAC nous observons en 2022 que 13 697 ha ont été déclarés en bio à la PAC, soit 17 % de la SAU du territoire (11,2 % pour la SAU de la Haute-Garonne). Ces surfaces se répartissent essentiellement dans les coteaux du Volvestre (20 % de bio dans la SAU) qui est un territoire présentant un noyau de développement d'agriculture bio historique et qui se développe de plus en plus.

La fiche « Espace et foncier Agricole » aborde L'agriculture, un potentiel écologique, support important de la trame verte du territoire.

	Répartition des surfaces bio par type de culture en 2022
Grandes cultures	43 %
Fruits	0,2 %
Légumes frais et secs	0,6 %
Vigne	0,2 %
Fourrages	53 %
PPAM	0,4 %
Autres	2 %



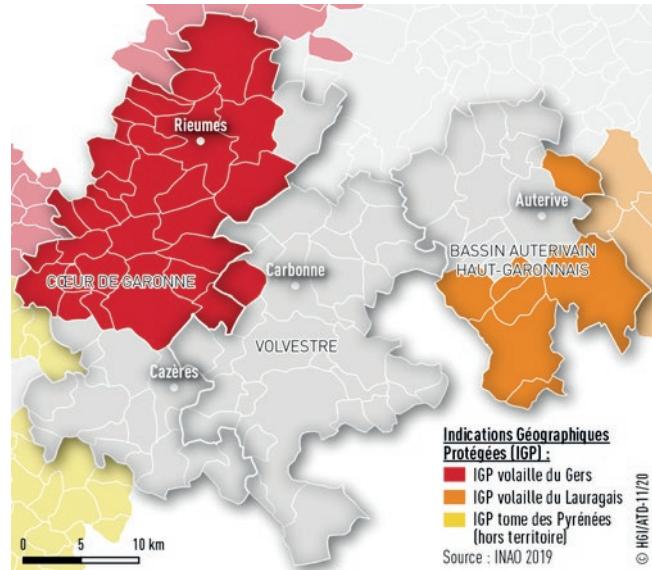
# La valorisation des produits par les autres Signes d'Identification de la Qualité et de l'Origine

L'ensemble de la Haute-Garonne est concerné par des Indications Géographiques de Provenance (IGP) à grand périmètre telles que l'IGP Canard à foie gras du Sud-ouest, l'IGP Jambon de Bayonne, l'IGP Porc fermier du Sud-ouest et l'IGP Comté Tolosan. L'IGP volailles du Gers n'est présente que sur l'ouest du SCoT et l'IGP volailles du Lauragais n'est présente qu'à l'est.

**On peut noter qu'il n'y a pas d'enjeu de protection de périmètre d'AOP/AOC sur ce territoire.**

## La commission de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)

L'article L112-1-1 du code rural mentionne dans le fonctionnement des CDPENAF que, lorsqu'un projet ou un document d'aménagement ou d'urbanisme a pour conséquence une réduction de surfaces affectées à des productions bénéficiant d'un signe d'identification de la qualité et de l'origine, le directeur de l'Institut national de l'origine et de la qualité ou son représentant participe, avec voix délibérative, à la réunion de la commission au cours de laquelle ce projet ou ce document est examiné.



On peut noter aussi d'autres labels comme : les labels rouges, Veaux Sous La Mère , Demeter (agriculture biodynamique), etc.

## Agriculture durable et alimentation locale

### L'agriculture durable et alimentation locale, une préoccupation régionale

Le SRADDET Occitanie, en cours de validation, met en avant le lien entre **agriculture et alimentation locale** dans son premier cap stratégique : Un rééquilibrage régional pour l'égalité des territoires avec l'objectif des coopérations territoriales renforcées et **la règle 10 sur les coopérations territoriales**. **Celle-ci demande d'intégrer systématiquement les interactions avec les territoires voisins dans la planification locale, notamment en matière : (...) d'agriculture et d'alimentation.**

Par ailleurs, la région Occitanie a adopté le « **Pacte régional pour une alimentation durable en Occitanie** » lors de l'Assemblée Plénière du 20 décembre 2018. Il repose sur 6 orientations stratégiques permettant d'agir sur l'ensemble des enjeux concernés par l'alimentation :

- Valoriser le patrimoine alimentaire régional : Promouvoir les savoir-faire et les produits régionaux et faciliter leur identification sur les lieux de vente afin d'augmenter leur consommation.
- Structurer des filières alimentaires durables : Maintenir le potentiel nourricier d'Occitanie en assurant le

maintien sur l'ensemble du territoire d'une agriculture durable, nourricière et dynamique.

■ Éveiller, informer et former pour des choix alimentaires éclairés :

Généraliser une consommation responsable et des pratiques professionnelles vertueuses ; valoriser les métiers de l'alimentation et restaurer la confiance des consommateurs dans le monde agricole et agroalimentaire :

■ Favoriser la solidarité et la citoyenneté alimentaires : Lutter contre la précarité alimentaire et favoriser l'engagement de tous au sein de la multitude d'initiatives régionales en faveur d'une alimentation durable.

■ Faire de l'alimentation un pilier de la transition écologique : Accompagner l'ensemble des acteurs de l'alimentation dans l'adoption de pratiques durables

■ Faire de l'Occitanie un laboratoire d'innovation pour l'alimentation de demain : Engager nos systèmes alimentaires sur la voie de la durabilité face aux multiples défis de nature économiques, environnementaux ou sociétaux à relever.



## La fraction d'agriculture locale sur le Pays Sud Toulousain

En 2010 d'après le recensement agricole, **17 % des exploitations du Pays Sud Toulousain vendent en circuit court soit 230 exploitations (hors viticulture). Ce pourcentage est légèrement inférieur aux moyennes régionales (19 %) et départementales (18 %).**

135 producteurs inscrits dans l'annuaire des producteurs du Pays Sud Toulousain en 2019 dont 2 chais viticoles. 23 agriculteurs du SCoT sont inscrits sur la plateforme Agrilocal 31, de mise en relation producteurs acheteurs public (<https://www.agrilocal31.com/>) et 123 producteurs de vente direct se sont référencés sur l'annuaire des producteurs locaux de la Haute-Garonne : « Direct fermier 31 » élaboré par le Conseil départemental de la Haute-Garonne.(source : CD31).

Il existe aussi plusieurs réseaux de vente en direct tels que : la « ruche qui dit oui », les AMAP, Graine de partage, le Drive-fermiers31.

On recense 15 marchés de plein vent hebdomadaires dans le SCoT (source Pays sud Toulousain 2020).

Aujourd'hui, la labellisation de Projets Alimentaires Territoriaux par l'Etat (issus de la loi d'avenir pour l'agriculture de 2014) permet à des acteurs du territoire de se saisir de la question de l'alimentation et peut permettre de créer de nouvelles dynamiques en associant les 4 dimensions :

- sociales ;
- environnementales ;
- économiques ;
- et de santé dans les projets.

12 projets sont ainsi labellisés en Occitanie sur les 41 projets labellisés au niveau national, dont un en Haute-Garonne, celui du Pays Comminges Pyrénées.

**Dans le Pays Sud Toulousain, le Projet Alimentaire Territorial de la Communauté de communes du Volvestre est en cours. (voir avec PETR si plus d'info là-dessus)**

**Sur le territoire du Pays Sud Toulousain, les légumes et fleurs représentent 176 ha en 2019.** Cela représente 0,2 % de la SAU du territoire alors que les légumes et fleurs représentent 0,3 % de la SAU de la Haute-Garonne. A titre de comparaison, cette production représente 0,7 % de la SAU

## Réflexion sur la résilience alimentaire des territoires

Bien que l'agriculture du territoire du Pays sud Toulousain n'a pas pour vocation de nourrir uniquement les habitants de ce territoire, l'approche de l'outil CRATer (Calculateur de résilience alimentaire des territoires) développé par l'association « Les Greniers d'Abondance » est intéressante.

Les diagrammes ci-joints comparent les productions sur les

### Circuit court

Mode de commercialisation des produits agricoles ou horticoles, qu'ils soient bruts ou transformés, qui s'exerce soit par la vente directe du producteur au consommateur, soit par la vente indirecte à condition qu'il n'y ait qu'un seul intermédiaire. Compte tenu de sa définition, le circuit court mène à une proximité à la fois géographique et relationnelle entre le producteur et le consommateur.

du SCoT du Nord Toulousain. On retrouve par exemple dans la production de légumes et fleurs du Pays Sud Toulousain, 46 ha pour la culture des haricot / flagolet et 21 ha de lavande / lavandin (source : RPG 2019).

Les conseillers agro-environnement du département de la Haute-Garonne qui accompagne les agriculteurs du Pays Sud Toulousain ont noté une augmentation d'installation maraîchage récemment dans les secteurs des coteaux.

On peut noter dans le territoire le Groupement Cocagne Haute-Garonne, Société Coopérative d'Intérêt Collectif depuis le 21 novembre 2017 qui comprend 3 Jardins : les Jardins du Girou, les Jardins du Comminges et les Jardins du Volvestre).

Créés en 2010 à Salles-sur-Garonne en bord de Garonne, **les Jardins du Volvestre** proposent 2 activités :

- maraîchage biologique (2011) : sur une surface de 3 hectares dont 4 000 m<sup>2</sup> de serres mis à disposition par le SIVOM de Rieux Volvestre, les salariés proposent le fruit de leur travail dans des paniers vendus auprès de 320 adhérents et livrés dans 18 points de retrait sur le Sud et l'Ouest toulousain et Toulouse.
- travaux environnement (2014) : les équipes intervennent pour des travaux de restauration, d'entretien, de débroussaillage, de créations de sentiers de randonnée auprès de collectivités et d'entreprises.

Les jardins du Volvestre ont pour projet de créer une plate-forme logistique et commerciale pour assurer un développement d'un service de relais entre l'offre et la demande de produits agricoles bio.

**La résilience alimentaire** se définit comme sa capacité à garantir la sécurité alimentaire au cours du temps et ceux malgré des perturbations variées et non prévues.

3 communautés de communes du Pays Sud Toulousain et les besoins théoriques de la population.



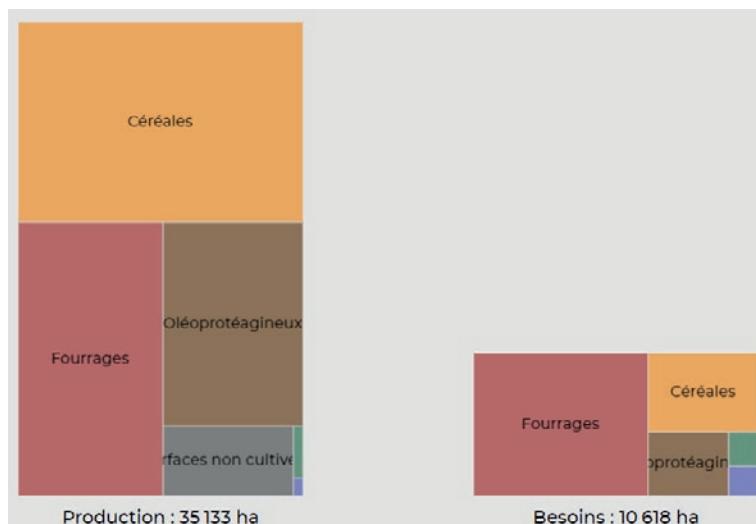
Adéquation production et besoins sur la Communauté de communes du Bassin Auterivain Haut-Garonnais (source : CRATer)

Ces diagrammes mettent en évidence le rôle de production agricole de ce territoire qui produit plus que les besoins de sa population avec une sureprésentation des céréales et des oléoprotéagineux.

On remarque la forte proportion de la Communauté de communes du Bassin Auterivain en oléoprotéagineux et la part plus prononcée de fourrages pour les deux autres communautés de communes. On note le déséquilibre de la production en fruits et légumes (en vert sur les diagrammes) au regard des besoins nourriciers de la population.



Adéquation production et besoins sur la Communauté de communes du Volvestre (source : CRATer)



Adéquation production et besoins sur la Communauté de communes Cœur de Garonne (source : CRATer)



# Paiements pour Service Environnementaux (exemple du bassin versant de l'Arize)

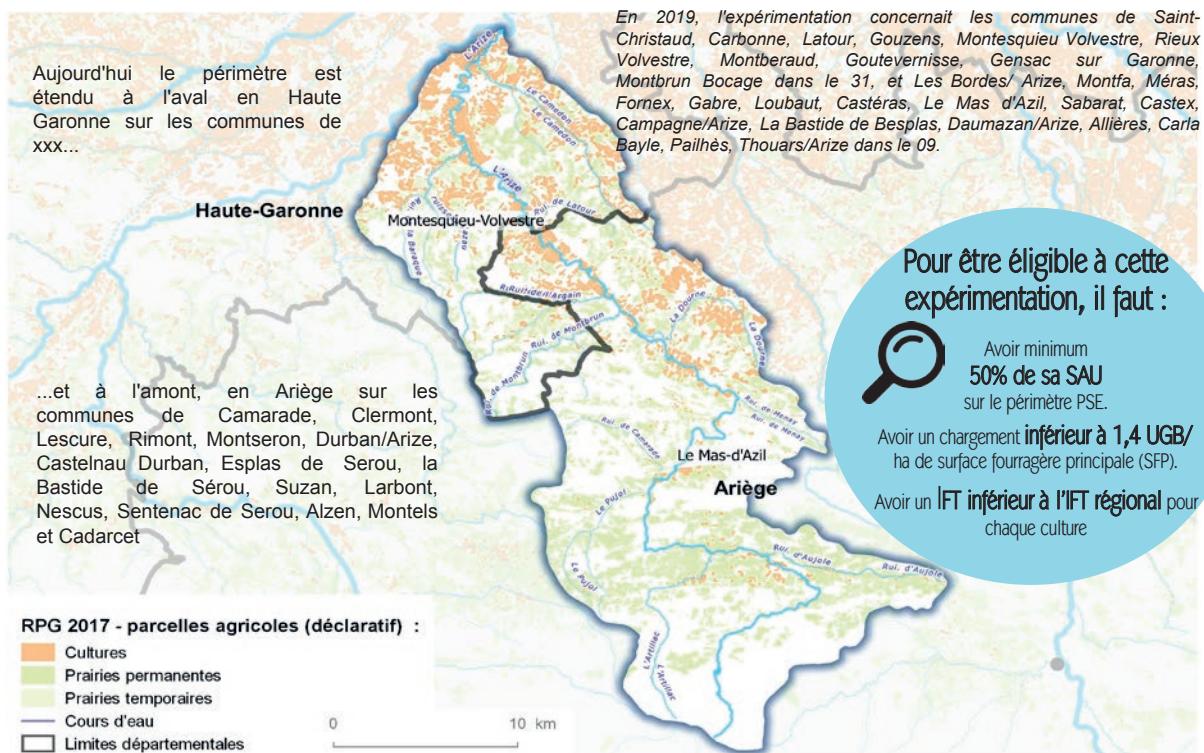
Le bassin Adour-Garonne a été pionnier dans le déploiement du dispositif Paiements pour Services Environnementaux (PSE) auprès des agriculteurs. Compris dans le Plan Biodiversité national, celui-ci permet de reconnaître le « service rendu » par les exploitations agricoles volontaires.

Celles-ci sont retenues, après audit, pour leurs efforts sur la préservation de la qualité de l'eau et des milieux aquatiques,

la protection des sols et le soutien à la biodiversité.

Parmi les territoires retenus par l'Agence de l'Eau Adour-Garonne (AEAG) on peut noter une partie du bassin versant de l'Arize en Haute-Garonne et en Ariège. Ainsi en 2019, 59 exploitations du bassin ont été reconnues comme apportant un service environnemental, et ont bénéficié de près de 318 000 € de paiement annuels (pour 3 ou 5 ans).

## Les communes concernées par le projet

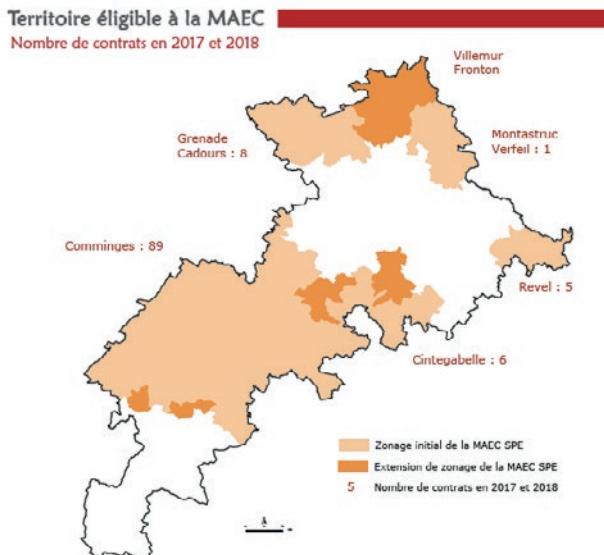


Agence de l'eau Adour-Garonne, DA Agriculture 05/2020 - IGN 2019, RPG 2017, DREAL Occitanie, AEAG

# Mise en œuvre de la Mesure Agro-Environnementale et Climatique (MAEC) Système Polyculture Élevage dans le Pays sud toulousain

Avec la contractualisation rémunérée pendant 5 ans d'une Mesure Agro-Environnementale et Climatique (MAEC) portant sur l'ensemble de l'exploitation (mesure Système Polyculture Elevage) et un accompagnement technique gratuit, les éleveurs s'engagent à moins de traitements phytosanitaires, une gestion raisonnée de l'azote, moins de maïs ensilage et plus d'herbe pour l'alimentation des animaux.

Ce programme dans lequel 135 exploitations se sont engagées est porté et animé par la Chambre d'Agriculture de Haute-Garonne en partenariat avec le Conseil départemental qui finance la mesure avec le FEADER pour 5 M d'€ sur 5 ans entièrement consommés (à noter que les parcelles sont référencées da « l'agriculture un potentiel écologique, support important de la biodiversité du territoire »).



Territoire de Mesures Agro-Environnementales - Chambre d'agriculture 31

## Agritourisme, un atout à développer ?

Le réseau « Bienvenue à la ferme » coordonné par le service des Chambres d'Agriculture France a pour objectifs le développement de la marque « Bienvenue à la ferme », la communication nationale et le développement des services aux adhérents. 11 fermes du territoire se sont diversifiées pour le tourisme vert et sont identifiées dans ce réseau en 2024. Il y en avait 7 en 2020, ce qui fait une augmentation de 57 % en 4 ans.

D'autre réseaux existent comme « accueil Paysan » où est référencé un gîte à Montbun-Bocage et d'autres encore peuvent se référencer sur des sites moins spécialisés comme gîte de France, etc.

Le territoire du Pays Sud Toulousain est situé aux portes de la grande agglomération Toulousaine et pourrait s'appuyer sur ce vivier pour développer une offre dans ce secteur.



### Agrotourisme ou agritourisme

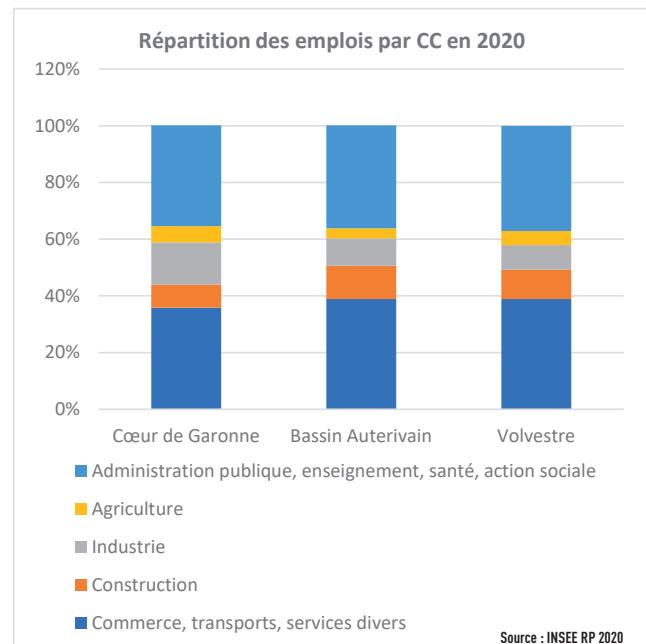
Forme de tourisme visant à découvrir et à partager les savoir-faire agricoles. Il se pratique de plusieurs manières : visite de l'exploitation, hébergement, restauration et ventes de produits agro-alimentaires. C'est aussi l'occasion unique pour les agriculteurs de transmettre leurs savoirs et leurs expériences avec le visiteur, hors des circuits touristiques traditionnels.



# L'emploi agricole

## Le poids de l'emploi agricole sur le territoire

L'agriculture représente **5 % des emplois du territoire avec 1 252 emplois**. Ce nombre a diminué depuis 2009 de -1 %. Les emplois agricoles ont notamment progressé dans la Communauté de communes de Bassin Auterivain et dans la Communauté de communes du Volvestre et légèrement diminué dans Cœur de Garonne où l'agriculture est le plus présente (en 2020, 41 % des emplois agricoles du territoire sont sur Cœur de Garonne) (source Insee- RP 2017).



## L'évolution des chefs d'exploitations agricoles

Il y avait **910 chef d'exploitation à titre exclusif ou principal** (dont 80 % sont sur des exploitations qualifiées de « professionnelle ») et **415 chefs d'exploitation à titre secondaire** (dont 75 % sont sur des petites exploitations n'étant pas qualifiées de « professionnelle »). Soit **1 325 affiliés exerçant une activité agricole** sur des exploitations professionnelles ou plus petites sur le territoire du Pays Sud Toulousain en 2022.

Ils étaient 1 567 à exercer une activité agricole en 2010 soit **une baisse de -30 %** (à titre de comparaison cette baisse est de -15 % entre 2010 et 2022 sur la Haute-Garonne).

**Cette baisse est plus marquée pour les petites exploitations n'étant pas qualifiées de « professionnelles ».** Elle n'est que de -8 % pour les exploitations «professionnelle ».

Par ailleurs on observe une augmentation des affiliés pour les

**La Mutualité Sociale Agricole (MSA)** est la **sécurité sociale des exploitants agricoles, de leurs ayants droit et de leurs salariés**. Elle collecte, gère et verse leurs prestations sociales. Les affiliés le sont :

- à tire exclusif ;
- principal (les affiliés exercent une autre activité à titre secondaire) ;
- secondaire (les affiliés exercent une autre activité à titre principal).

On distingue aussi :

- Les Non Cotisants Solidaires qui exercent une activité agricole à une taille d'exploitation pouvant être qualifiée de "professionnelle" ;
- Les Cotisants Solidaires qui exercent sur des exploitations de taille inférieure (certains maraîchers notamment). Ainsi ces chiffres ne correspondent pas aux exploitations mais aux affiliés.

exploitations qualifiées de « professionnelle » à titre secondaire (+17 % entre 2010 et 2018), alors que les affiliés de ces exploitation à titre exclusif ou principal à baissé de -13 %. **La profession agricole a tendance à se diversifier avec l'augmentation d'une double activité pour les agriculteurs.**

Les chefs des exploitations qualifiées de « professionnelles » (à titre exclusif, principal ou secondaires) se répartissent essentiellement dans les activités suivantes : 50 % pour les grandes cultures céréalières et industrielles, 18 % pour les cultures d'élevages non spécialisées de polyculture et polyélevage et 11 % pour les bovins viandes.

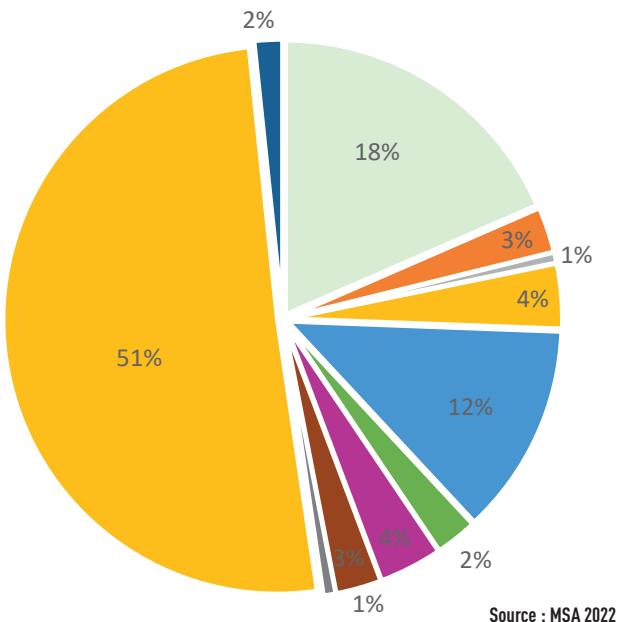
Les types d'activités ayant le plus perdu de chefs d'exploitation entre 2010 et 2021 sont :

- les grandes cultures (50 chefs d'exploitation) ;
- les bovins lait (19 chefs d'exploitation) ;
- les cultures et élevages non spécialisés (27 chefs d'exploitation).

Par ailleurs les harras ont gagné 6 chefs d'exploitation les pépinière, maraîchage et arboriculture fruitière (5 chefs d'exploitation).

### Répartition des exploitants agricoles affiliés à la MSA en 2021

- Cultures et élevages non spécialisés, polyculture, polyélevage
- Elevage chevaux
- Pépinières
- Bovins lait
- Bovins viande
- Ovins, caprins
- Maraîchage et floriculture
- Volailles et lapins
- Autres élevages de petits animaux
- Grandes cultures céréalières et industrielles



## L'évolution de l'emploi salarié agricole

L'emploi agricole est essentiellement porté par des chefs d'exploitation, néanmoins, l'agriculture emploi aussi des salariés.

140 entreprises ont été identifiées sur le territoire du Pays Sud Toulousain comme employant de la main d'œuvre avec activité agricole. Il y en avait 123 en 2010 (soit +14 % contre +1 % en Haute-Garonne).

Il a été recensé 121 emplois avec une activité agricole sur le territoire soit une baisse de -5 % par rapport à 2010 (-11 % en Haute-Garonne).

Par ailleurs, on note 22 emplois supplémentaires de stockage et de conditionnement de produits agricoles sur le territoire entre 2010 et 2018. [source : MSA 2018 Nombre d'établissements par type d'activité

et emploi salarié par type d'activité].

**L'agriculture connaît des difficultés mais reste une activité dynamique sur le territoire du Pays Toulousain notamment en comparaison à la Haute-Garonne,**



## Le statut juridique des entreprises

**60 % des exploitations sont sous statut d'exploitation agricole individuelle en 2022** et 26 % en société (en augmentation par rapport à 2010 où 21 % étaient des sociétés). On note 12 % de formes juridiques qui ne sont pas des structures agricoles (SARL, et autres formes juridiques dont des société civile immobilière, etc.).

**Les sociétés sont en majorité des Exploitations Agricoles à Responsabilité limitée (EARL) pour 11 %.**

A noter que seules les parcelles à Salles-sur-Garonne de l'association des Jardins du Volvestre font partie de la catégorie des établissements agricoles sous statut public ou associatif.

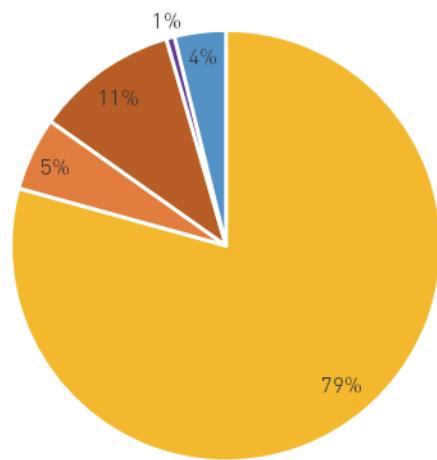
Lorsqu'on regarde les surfaces exploitées en 2019 :

- 49 % de la SAU est exploitée par des exploitants individuels ;
- 16 % de la SAU est exploitée par des Exploitations Agricoles à Responsabilité limitée (EARL) ;
- 27 % de la SAU par des Groupement Agricole d'Exploitation en Commun (GAEC).

**Ainsi les exploitants individuels exploitent des surfaces plus petites que les regroupements tels que les GAEC et les EARL.**

**Cette évolution qu'on observe sur tout le département montre l'éloignement du modèle agricole familiale.**

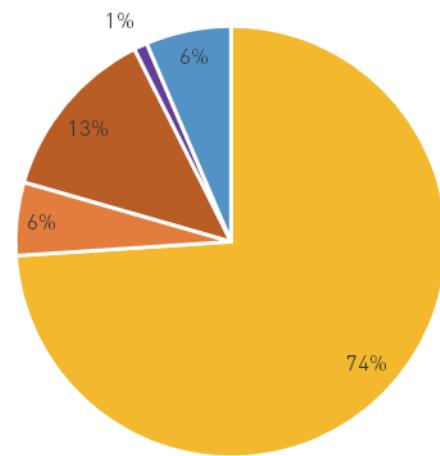
Formes juridiques des entreprises en 2010



- Expl individuelle
- EARL
- Autre forme juridique

source : ASP - DRAAF

Formes juridiques des entreprises en 2016



- Expl individuelle
- EARL
- Autre forme juridique

source : ASP - DRAAF

## Une population de chefs d'exploitations âgée qui a du mal à se renouveler, mais une situation proche de la moyenne départementale

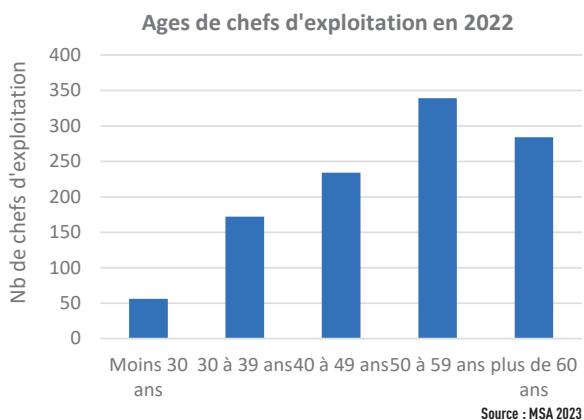
**En 2022, l'âge moyen des chefs d'exploitations sur le territoire est de 51,3 ans et 57 % des chefs d'exploitation ont plus de 50 ans** [source MSA 2023] comme dans le département. En 2010, cet âge moyen était de 49 ans dans le SCoT et dans le département.

Déjà, en 2010, 40 % des exploitations du SCoT étaient déjà menacées de disparition (exploitations dont le chef est âgé de plus de 50 ans et n'a pas de successeur connu). Ce résultat est proche de la moyenne départementale où ce sont 44 % des exploitations qui sont menacées. [source RA-2010].

Le graphe ci-dessous, montre qu'en 2022, 73 % des chefs d'exploitation sont des hommes et que plus de la majorité des cotisants à la MSA se situent entre 40 et 60 ans avec 573 chefs d'exploitation.

En 2022, la MSA a enregistré 50 installations (première affiliation à la MSA) dans le SCoT. A titre de comparaison, il y en a eu 216 à l'échelle du département.

**En Haute-Garonne, le taux de remplacement (nombre d'installations de chefs d'exploitation pour 100 départs) est de 58 %. La situation du territoire doit être proche** [source MSA : 2023 traitée par l'Observatoire régional de la transmission installation en Occitanie].





# Amont et aval de l'agriculture dans le territoire

Pour mesurer le poids économique de l'agriculture dans le territoire, il est à noter que l'activité agricole, nécessite la présence d'entreprises d'amont (matériel agricole, fournisseur d'intrants, de semences) et d'aval (unités de stockage et de transformation).

Pour l'amont, on peut noter à Carbonne, l'entreprise de fabrication de produits azotés et d'engrais, **Agronutrition avec 161 salariés.**

Pour l'aval de l'agriculture, on note 3 abattoirs agréés pour la volaille (et 10 salles d'abattage volailles à la ferme).

On note **102 industries agro-alimentaires** dans des activités assez diversifiées :

- Comme atelier de transformation direct des cultures, 1 **meunerie à Carbonne** (le moulin de Ferrery) et 1 activité meunerie à Montesquieu-Volvestre ;
- la majorité des activités (77 entreprises) sont liées aux activités de boulangerie et/ou pâtisseries ;
- des entreprises de transformation de la viande (11 établissements pour une soixantaine salariés) dont « Viande du Sud Toulousain » à Cazères ou la CUMA à Montesquieu-Volvestre et avec 2 établissements de transformation de canards gras (une dizaine de salariés) (SARL Pagan et fils-Lahage à Lahage et Volvestre foie gras à Montesquieu-Volvestre) ;
- 1 établissement préparant des crudités (Comminges crudité Suffran frères à Martre-Tolosane) ,
- 1 établissement de fabrication de biscuit (Vital Ainé sur Martres-Tosane avec une soixantaine de salariés)
- 1 brasserie (la Bierataise à Bérat) ;
- 1 entreprise spécialisé en fabrication d'huiles et graisses brutes pour l'alimentation animale (SOLEVAL France à Auterive une trentaine de salariés), ;
- etc.

On recense aussi les activités de soutien aux productions animales et ou végétales avec :

- 12 entreprises en soutien activité animal maréchal ferrant, écuries, etc.) ;
- 49 entreprises en soutien d'activité végétales sur le territoire (CUMA, prestations de services agricoles, rurales, d'entretien de l'espace, travaux agricoles, séchage, stockage de grains, etc.)

(source : SIRENE 2017)



Vital Ainé - CD 31



## Chiffres clés

- 1 202 exploitations agricoles qui ont leur siège d'exploitation dans le territoire, -5 % depuis 2010
- - 1 252 emplois agricoles en 2017 (6 % des emplois du Pays) et une augmentation de +4 % depuis 2007
- les céréales représentent 49 % de la PBS du territoire
- 1 325 affiliés MSA exerçant une activité agricole en 2018
- -15 % par rapport à 2010 (mais -18 % pour la Haute-Garonne)

## Atouts

- Un secteur d'activité représentant 5 % des emplois
- Une relative diversité des productions adaptée au territoire et aux différents potentiels (zone de coteaux /zone de plaine, zone irrigable ou non, etc.)
- Présence de plusieurs entreprises importantes liées à l'activité agricole
- Une tradition de production de volaille grasse
- Le développement de l'agriculture biologique avec un noyau historique dans le Volvestre
- L'existence d'atelier de transformation sur le territoire

## Faiblesses

- Une diminution des exploitations agricoles entre 2010 et 2016
- Le vieillissement des chefs d'exploitation avec une difficulté d'accès au foncier pour les jeunes agriculteurs (prix, frein à la transmission lié à l'espoir de voir le foncier devenir constructible, etc.)
- La difficulté pour la viabilité économique de l'agriculture dans le contexte actuel
- Le déclin de la filière volailles grasses.
- Le besoin de continuer à équiper le territoire d'ateliers de transformation

## Opportunités

- La proximité de la métropole toulousaine comme vivier de consommateurs
- Le développement du tourisme à la ferme et de vacances vertes
- Le développement de dynamiques locales en faveur des circuits courts
- Le développement d'un Projet Alimentaire Territorial dans le Volvestre

## Menaces

- Le défi du changement climatique pour les productions agricoles (manque d'eau, intempéries avec perte de récolte, érosion, etc.)
- La cohabitation agriculture-urbanisme (conflits de voisinage agriculteurs-résidents)
- les difficultés de renouvellement des métiers autour de l'élevage (négociants en animaux, vétérinaires, etc.)
- 

## Enjeux

- Mise à profit de la métropolisation afin de tirer parti du bassin de consommation
- Développement des filières de qualité locomotives pour les filières de proximité
- Soutien aux dynamiques en faveur du développement des circuits courts
- Développement d'outils de valorisation des produits de l'agriculture sur le territoire et des outils logistiques permettant une valorisation locale
- Soutien à l'installation des jeunes, aux transmissions d'ex-

ploitations, et facilitation pour l'accès au foncier

- Renforcement et développement de la durabilité économique des exploitations agricoles
- Diversification du type d'agriculture particulièrement dans le bassin Auterivain et maintient de l'activité d'élevage dans les coteaux.



Photo champs cultivé dans le Volvestre sur Gaillac-Toulza- HGI



# ÉCONOMIE

## **Emplois et activités**

## **Secteurs d'activités**

## Évolution et caractéristique de l'emploi

- Un emploi qui progresse un peu moins que celui de la Haute-Garonne et concentré sur les vallées autour des axes de communication
- Un déséquilibre entre le nombre d'emplois et le nombre d'habitants
- Des emplois majoritairement concentrés dans l'agglomération toulousaine, entraînant d'importants déplacements domicile-travail
- Un emploi porté par la sphère présentielle...
- ...et l'emploi salarié, malgré un nombre important d'emplois non-salariés lié au caractère rural du territoire
- Le potentiel de développement du télétravail pour l'attractivité du territoire
- L'économie Sociale et Solidaire (ESS), comme levier pour l'emploi local

## Évolution et caractéristiques du tissu économique

- Une progression du nombre d'établissements portée par le secteur des services
- Un taux de création d'établissements en hausse depuis 2017
- Des équipements majeurs au service de la performance économique du territoire

## La spatialisation de l'économie dans les espaces d'activités

- Un potentiel d'accueil économique important
- Une organisation territoriale concentrée le long des axes majeurs de communication



# EMPLOIS ET ACTIVITÉS

L'emploi est un des moteurs importants de l'accueil de la population sur le territoire et de sa vitalité. Recentrer l'emploi au cœur des territoires permet de limiter les difficultés de mobilité, les déplacements pendulaires importants et les pollutions qui sont liées.

Le Pays Sud Toulousain est un territoire plutôt à vocation résidentielle. En effet, le ratio habitants/emploi reste assez élevé, et est caractéristique des territoires périphériques des grands agglomérations. Les communes accueillent majoritairement plus d'actifs que d'emplois. Limitrophe au Pays Sud Toulousain, la métropole toulousaine a une influence importante avec un nombre important d'actifs habitant au sein du Pays qui y travaillent.

Les emplois et les activités sont de plus en plus portés par la sphère de l'économie présentielle (économie tournée vers la satisfaction des besoins de la population présente sur le territoire) qui contribuent à l'attractivité du territoire.

Par ailleurs, le territoire du Pays Sud Toulousain a un réseau important de zones d'activités qui accueillent même parfois de l'industrie lourde de type Seveso. Le foncier disponible pourrait être réorganisé et optimisé à l'échelle du Pays pour gagner en attractivité et en visibilité. Les Communautés de communes via l'observatoire des zones d'activités ont un rôle primordiale à jouer dans cette optimisation dans le cadre d'une stratégie économique commune.

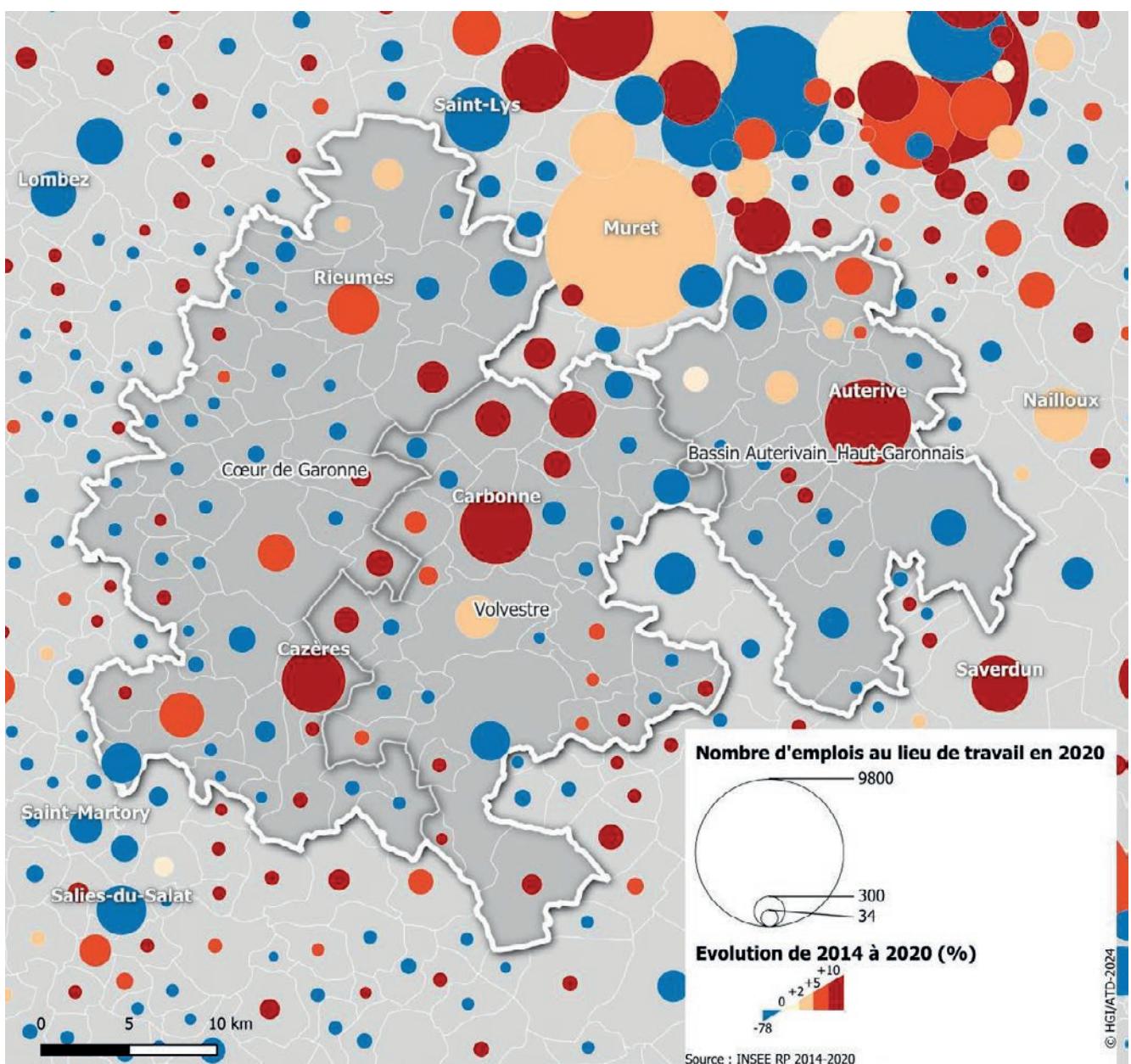
De plus, pour encourager le maintien d'une économie locale et d'une capacité d'innovation, la politique d'aménagement du territoire doit intégrer la présence de services publics. L'attractivité économique des territoires est intimement liée à la présence de services de proximité, à une offre immobilières et foncières attractive et associé à une qualité de vie agréable pour attirer une population jeune et maintenir une vitalité du tissu économique.



# Évolution et caractéristique de l'emploi

Le pays Sud Toulousain est un territoire plutôt à vocation résidentielle où l'accueil de la population se développe plus vite que l'emploi. En effet, il est sous influence de la métropole toulousaine avec un nombre important d'actifs habitant au sein du Pays qui travaille dans la métropole. Le développement du télétravail et de l'économie sociale et solidaires sont des leviers de développement de l'emploi du Pays Sud Toulousain.

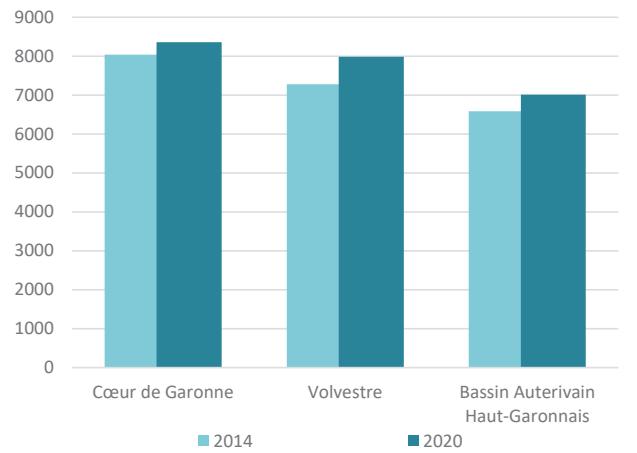
Un emploi qui progresse globalement au même rythme que celui de la Haute-Garonne mais concentré sur les vallées autour des axes de communication



En 2020, l'INSEE a recensé **23 556 emplois** sur le territoire du Pays Sud Toulousain contre 21 898 emplois en 2014, soit une progression de **+6,7 % (+1458 emplois entre 2014 et 2020)**. En comparaison, l'évolution de l'emploi en Haute-Garonne est de +9,4 %, avec une forte concentration sur le territoire du SCOT de la Grande agglomération Toulousaine et du SCOT Nord Toulousain.

Au sein du Pays Sud Toulousain, les emplois se concentrent plus particulièrement dans les vallées de la Garonne et de l'Ariège : +9,7 % sur le Volvestre, +6,5 % sur le Bassin Auterivain et +4 % sur Coeur de Garonne. En 2020, les pôles d'emplois principaux (>1 000 emplois) sont les pôles d'équilibre du SCOT : 3 514 emplois à Auterive, 2 496 emplois à Carbonne, 1 907 emplois à Cazères, 1 219 emplois à Rieumes et 1 008 emplois à Noé. Les communes de plus de 100 emplois ayant le plus progressé sont situées le long de l'A64 et à proximité de la métropole toulousaine (Saint-Elix-le-Château, Longages, Bérat, Gratens, Carbonne, Capens, Auterive, Noé).

Evolution du nombre d'emplois entre 2014 et 2020



Source : INSEERP 2014 2020

## Un déséquilibre entre le nombre d'emplois et le nombre d'habitants

### Une demande d'emplois qui stagne

La demande d'emplois reste à peu près stable avec une moyenne de 7 833 demandeurs par an entre 2019 et 2022. Comme vu précédemment dans le chapitre population, le taux de chômage est de 11,1 %, soit 5 261 chômeurs en 2020. Ce taux a très légèrement augmenté ces 5 dernières années mais reste inférieur à celui de la Haute-Garonne, de 11,8 %.

**Ratio emploi/habitants :** il représente le nombre d'habitants pour 1 emploi. Il permet d'évaluer la part de l'emploi par rapport à la population d'un territoire. Plus il est élevé, plus il y a de population par rapport au nombre d'emplois.

**Ratio emploi/actifs :** il représente le nombre d'actifs pour 1 emploi. Plus il est élevé, plus il y a d'actifs pour 1 emploi. Un ratio inférieur à 1 signifie que le nombre d'emplois est supérieur au nombre d'actifs..

### Les ratios emploi/habitants et emploi/actifs restent stables entre 2014 et 2020

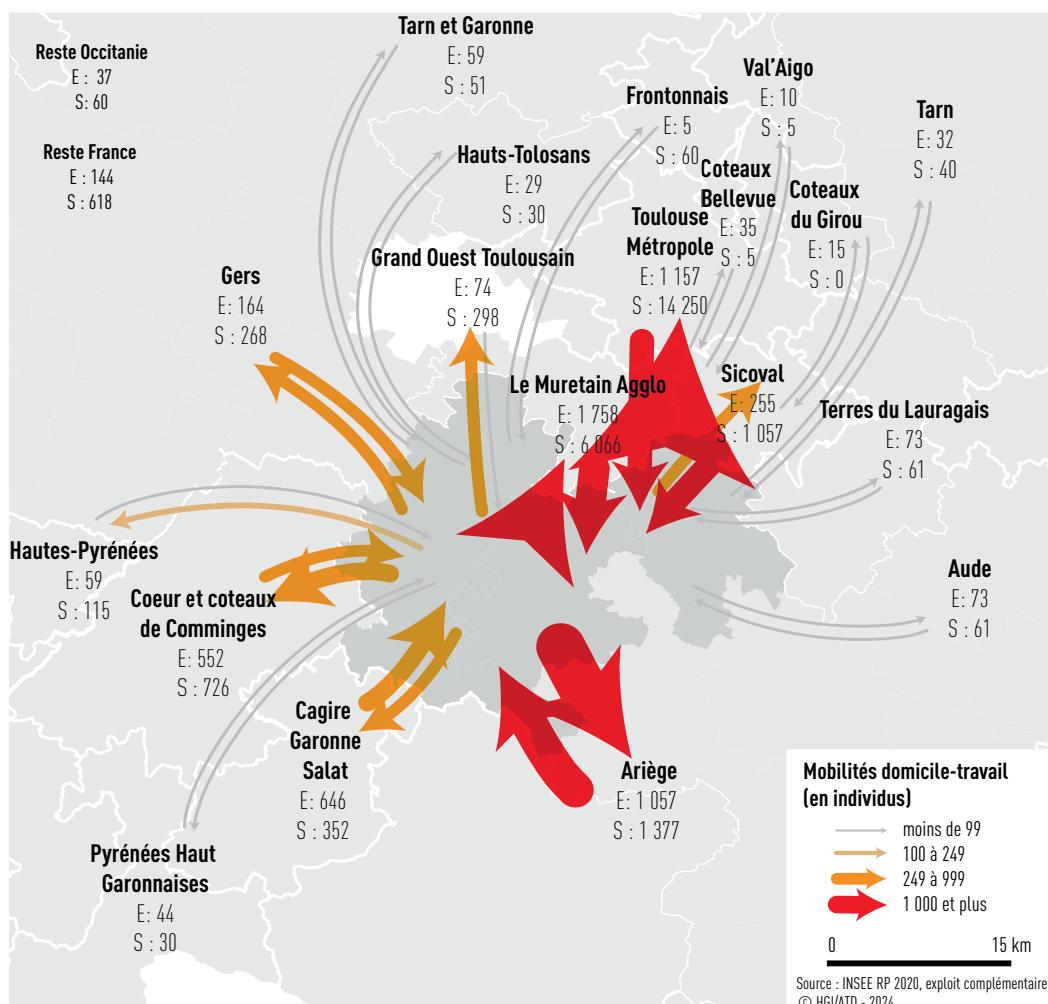
Entre 2014 et 2020, le **ratio emploi/habitants est de 2,3 habitants pour 1 emploi**. Il est de 1,3 habitants pour 1 emploi sur la Haute-Garonne.

**Le ratio emploi/actifs est quant à lui de 2 actifs pour 1 emploi en moyenne sur le territoire**, contre 1,1 pour la Haute-Garonne. Les communes attractives autour du territoire sont Muret, Roques, Portet et Toulouse au Nord, Lombez, Samatan et L'Isle-en-Dodon à l'Est, Saint-Martory et Salies-du-Salat au Sud. Sur le territoire du Pays Sud Toulousain, seules les communes de Boussens (zones d'activités industrielles importantes) et Lahage (Association des Jeunes Handicapés) présentent un nombre d'emplois supérieur aux nombre d'actifs résidants sur la commune.

Ces ratio révèlent une dépendance extérieure pour l'emploi. L'augmentation du nombre d'emplois au sein du territoire n'est pas suffisante compte tenu des actifs déjà présents et de ceux qui s'y installent. Ainsi, le territoire du Pays Sud Toulousain a une fonction principalement résidentielle (accueil de familles, retraités, etc.), fondée sur la valorisation du territoire comme cadre de vie et lieu de séjour, avec des actifs qui travaillent dans des pôles d'emplois extérieurs ; cela se traduit par des déplacements domicile-travail importants vers l'extérieur du territoire.



## Des emplois concentrés majoritairement dans l'agglomération toulousaine, entraînant d'importants déplacements domicile-travail



Au sein du Pays Sud Toulousain comme en France, les déplacements domicile-travail augmentent depuis 20 ans : entre 2006 et 2020, le nombre d'actifs habitants dans le SCoT et travaillant en dehors a augmenté de +26 % et celui des actifs habitants hors SCoT et travaillant dans le SCoT de +24 %. Il n'y a pas de réelle évolution de la part de sortants (60 %) et d'entrants (27 %).

**L'évasion de la main d'œuvre** (les actifs « sortants », c'est à dire ceux qui habitent dans le territoire et qui en sortent pour travailler) est très prononcée au sein des territoires périphériques à l'agglomération toulousaine. Contrairement aux territoires ruraux davantage autonomes, le Pays Sud Toulousain est plus dépendant de la métropole toulousaine en matière d'emplois. En effet, le territoire accueille de nombreux actifs et de nombreuses familles à la recherche d'un cadre de vie attractif, d'un accès à la propriété facilité ou encore d'une surface d'habitation plus grande. La diminution des types d'emplois sur le lieu d'habitation tels que les emplois agri-

coles, est aussi un des facteurs de l'augmentation des déplacements domicile-travail

### Évasion des actifs occupés, de 15 ans ou plus, en 2020

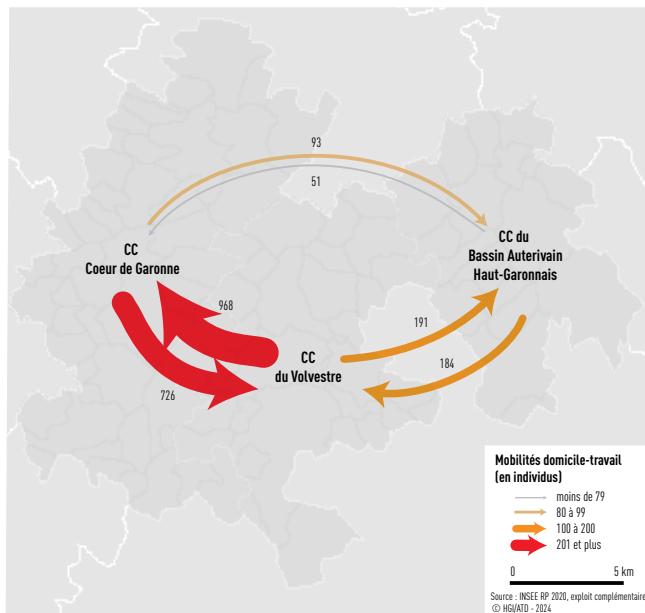
Territoire	Sortants	%
Pays Sud Toulousain	25 790	60 %
SCoT Nord Toulousain	33 977	70 %
Pays Lauragais	21 130	47 %
Pays Comminges Pyrénées	6 633	23 %

Source : INSEE RP 2020

En 2020, sur les 42 854 actifs résidant au sein du Pays Sud Toulousain, **60 % travaillent en dehors du territoire** (soit 25 790), dont une grande partie **vers la métropole toulousaine** (55 % des sortants) avec les pôles d'emplois de Toulouse, Colomiers et Blagnac et **vers le Muretain agglomération** (23 % des sortants) avec les pôles d'emplois de Muret, Portet-sur-Garonne et Roques.

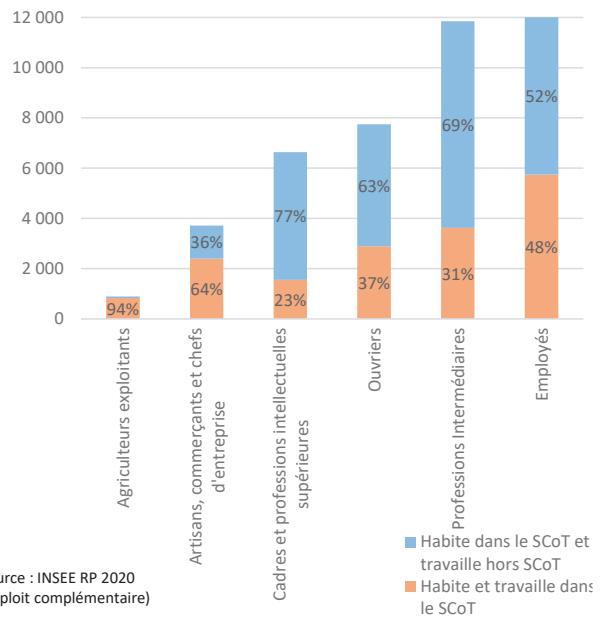
Ces actifs sont majoritairement des cadres et professions intellectuelles supérieures (20 % des sortants) et des professions intermédiaires (32 % des sortants).

Par ailleurs, 6 457 actifs domiciliés en dehors du territoire du Pays Sud Toulousain y travaillent. Ces flux proviennent essentiellement du Muretain agglomération (27 %, soit 1 758 entrants), de Coeur et coteaux de Comminges (19 % soit 552 entrants), de Toulouse Métropole (18 %, soit 1 157 entrants), de l'Ariège (16 %, soit 1 057 entrants) et de la Communauté de communes Cagire Garonne Salat (10 %, soit 646 entrants). 21 % de ces actifs « entrants » sont des professions intermédiaires et 17 % sont des ouvriers.



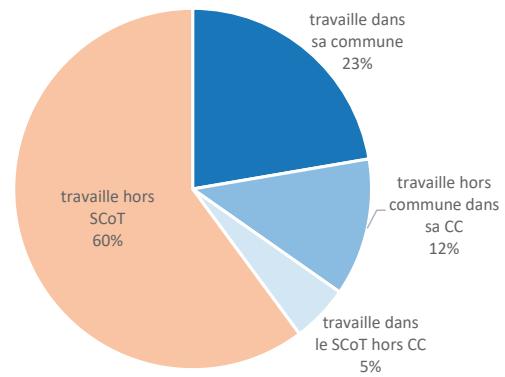
Sur les 17 065 actifs qui se déplacent quotidiennement à l'intérieur du territoire du Pays Sud Toulousain, la majorité des flux se passent entre le Volvestre et Cœur de Garonne puis entre le Volvestre et Bassin Auterivain, ce qui s'explique par la situation centrale du Volvestre au regard des deux autres Communautés de communes. Carbonne, Noé et Rieux-Volvestre cumulent les déplacements pour le Volvestre, puis Cazères, Le Fousseret, Martres-Tolosane et Rieume pour Cœur de Garonne et enfin Auterive pour le Bassin Auterivain.

Répartition des actifs occupés habitant le Pays Sud Toulousain par catégorie socioprofessionnelle en 2020



L'analyse des migrations domicile-travail met en lumière des interactions économiques renforcées avec les territoires voisins et notamment avec le Muretain agglomération, la métropole toulousaine et les pôles d'emplois limitrophes au Pays Sud Toulousain. Cependant, une part non-négligeable des actifs du Pays Sud Toulousain travaillent au sein des communautés de communes dans lesquelles ils résident (35 %).

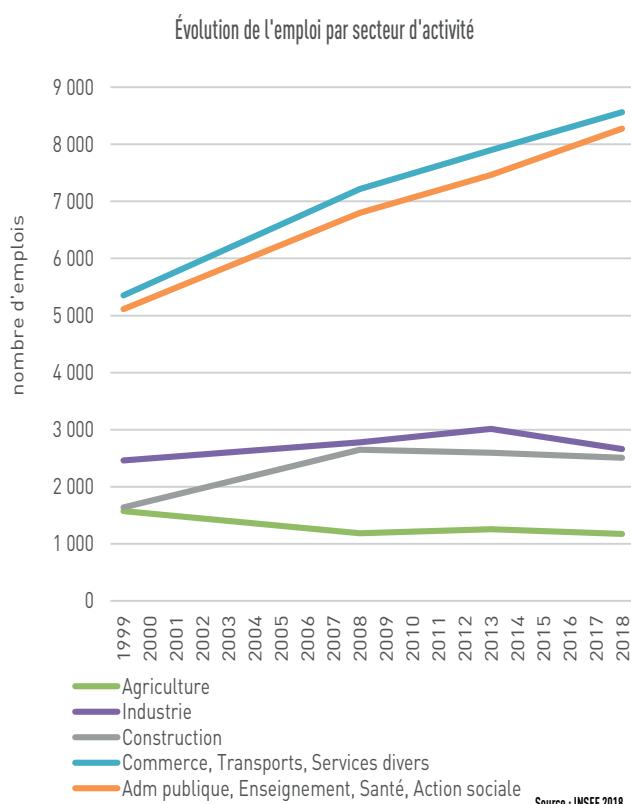
Répartition des actifs occupés habitant le Pays Sud Toulousain en 2020





## Un emploi porté par la sphère présentelle...

L'emploi du territoire du Pays Sud toulousain est porté à 69 % par la sphère présentelle.



**La sphère présentelle** regroupe les activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes.

**La sphère productive** est déterminée par différence. Elle regroupe les activités qui produisent des biens majoritairement consommés hors de la zone et des activités de services tournées principalement vers les entreprises de cette sphère.

Les secteurs du commerce, du transport et des services ainsi que ceux de l'administration publique, de l'enseignement, de la santé et de l'action sociale sont en croissance depuis 2008. Ils représentent 73 % des emplois en 2018 sur le territoire et sont essentiellement reliés à la sphère présentelle, expliquant le poids important de cette sphère dans le territoire.

Le secteur d'activités de l'agriculture a tendance à se maintenir autour de 1 380 emplois, soit 5 % des emplois du territoire. Le secteur de l'industrie présente une légère baisse autour de 2 700 emplois, soit 11,5 % des emplois du territoire et celui de la construction diminue en lien avec la crise du secteur autour de 2 500 emplois, soit environ 11 % des emplois du territoire. Cette répartition des emplois est assez homogène sur le territoire, avec une spécificité industrielle sur la Communauté de communes Cœur de Garonne (Lafarge à Martres-Tolosane, Antargas et BASF à Boussens), représentant 15 % des emplois de l'intercommunalité. La Communauté de communes Cœur de Garonne est dans le périmètre du dispositif national des territoires d'industrie.

## ...et l'emploi salarié, malgré un nombre important d'emplois non-salariés lié au caractère rural du territoire

Une place importante à l'entreprenariat avec 22 % d'emplois non salariés.

La part des emplois salariés sur le territoire du Pays Sud Toulousain est de 78 % en 2020 contre 87 % en Haute-Garonne ou encore 80 % au sein du territoire du SCoT Nord Toulousain

plus urbain. La part des emplois non salariés est d'autant plus importante que les communes sont rurales, notamment grâce au nombre d'exploitants agricoles et d'artisans dans ces communes.

# Le potentiel de développement du télétravail pour l'attractivité du territoire

Confronté à la hausse régulière des carburants, à l'engorgement des grands centres urbains et des principaux bassins d'emplois et donc de l'allongement des déplacements domicile-travail, le télétravail est une évolution souhaitable de l'organisation du travail qui était encore peu développée en France en comparaison des autres pays européens.

**Le télétravail** désigne « toute forme d'organisation du travail dans laquelle un travail qui aurait également pu être exécuté par un salarié hors de ces locaux de façon régulière et volontaire en utilisant les technologies de l'information et de la communication dans le cadre d'un contrat de travail ou d'un avenant à celui-ci ».

Source : loi de simplification du droit du 22 mars 2012

La crise de la Covid a fait progresser de manière très rapide les pratiques du télétravail et a apporté une nouvelle vision des rapport du travail et de l'habitat. Les bénéfices du télétravail sont nombreux : meilleure qualité de vie, plus de pouvoir d'achat, de proximité, de performance, d'entrepreneuriat, préservation de l'environnement ; il peut également être un outil complémentaire des politiques publiques, notamment pour le développement des territoires ruraux (redistribution territoriale des emplois, facilitation du maintien de la population, attractivité, soutien à l'émergence d'entreprises, etc.).

Le Pays Sud Toulousain possèdent de nombreux atouts pour le développement du télétravail : territoire attractif grâce à son cadre de vie, couverture de la totalité du territoire en fibre optique en 2022, grands pôles à proximité.

## L'économie Sociale et Solidaire (ESS), comme levier pour l'emploi local

L'économie sociale et solidaire est un réel atout pour les territoires puisqu'elle peut contribuer à la résorption de la crise économique (résistance importante de ces entreprises), à la baisse du chômage des jeunes, à la disparition de l'économie informelle et au développement de l'emploi rural en favorisant l'utilisation des ressources locales et des circuits de proximité.

Selon la Chambre Régionale de l'Économie Sociale et Solidaire d'Occitanie (CRESS), les entreprises de l'ESS sont « toujours modernes et plus que jamais indispensable » en :

- permettant la diversité et la liberté d'entreprendre ;
- permettant aux groupes de personnes avec peu de moyens financiers de créer leur activité ;
- promouvant le développement durable ;
- évitant les mouvements spéculatifs ;
- étant source de partenariat et de développement de la démocratie économique, de soutien aux initiatives équitables et solidaires ;
- introduisant la plus-value sociale et environnementale.

Présentes aujourd'hui dans les secteurs d'activité les plus divers, les entreprises de l'ESS permettent d'entreprendre autrement, que ce soit dans l'agriculture, les assurances, la banque, le bâtiment, l'habitat, le commerce équitable, la culture, le développement durable, l'éducation populaire, l'insertion professionnelle, la formation, les loisirs, le tourisme, la santé, le handicap, les services à la personne, le social et la solidarité internationale.

Au sein de la région Occitanie en 2023, l'ESS représente 9,8 % des établissements employeurs (20 587) et 11,8 % des emplois salariés (235 654 salariés dont 179 280 ETP).

(Source : CRESS Occitanie 2023, INSEE FLORES).

En Haute-Garonne, l'ESS représente une masse salariale brute de 1 285 millions d'euros. Le département accueille 4 475 établissements employeurs de l'ESS (9,7 % des établissements au total et 10,1 % des établissements privés) et près de 53 098 salariés (8,7 % des emplois salariés au total, dont 11,3 % des emplois salariés du privé).

**La Haute-Garonne est le 89<sup>e</sup> départemental français sur 101 en terme de poids de l'ESS dans le total des emplois salariés.**

Le poids de l'ESS n'est pas très important dans l'emploi au sein du Pays Sud Toulousain : les trois intercommunalités se situent autour de 8 à 16,4 % d'établissements employeurs de l'ESS sur l'ensemble des établissements du territoire. La Communauté de communes Coeur de Garonne se démarque toutefois avec un nombre d'établissement à 16,4 %.

**Le potentiel de développement de l'ESS est donc important.**

**Le concept d'économie sociale et solidaire (ESS)** désigne un ensemble d'entreprises organisées sous forme de coopératives, mutuelles, associations ou fondations, dont le fonctionnement interne et les activités sont fondés sur un principe de solidarité et d'utilité sociale. Ces entreprises adoptent des modes de gestion démocratiques et participatifs. Elles encadrent strictement l'utilisation des bénéfices qu'elles réalisent : le profit individuel est proscrit et les résultats sont réinvestis. Leurs ressources financières sont généralement en partie publiques.



# Évolution et caractéristiques du tissu économique

Les emplois et les activités sont de plus en plus portés par la sphère de l'économie présente (économie tournée vers la satisfaction des besoins de la population présente sur le territoire), ainsi que par l'effet de l'essor démographique et du tourisme (commerces, restauration, etc.) qui contribuent à l'attractivité du territoire.

## Une progression du nombre d'établissements portée par le secteur des services

En 2024, le Pays Sud Toulousain comptabilise **20 921 établissements**. Leur nombre varie entre 14 000 et 20 000 depuis 2017, avec un taux global de croissance annuel moyen de 6,6 % depuis 2017.

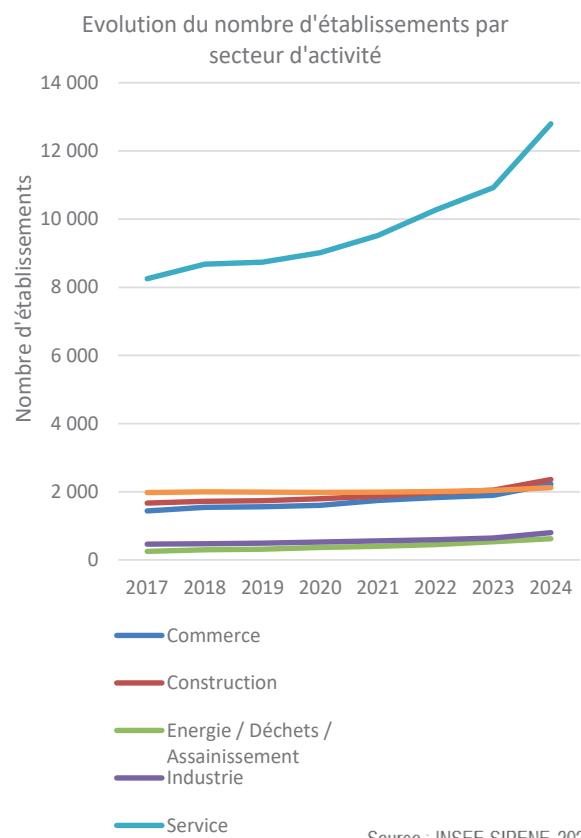
**Plus de la moitié des établissements du territoire sont liés aux secteurs des services (61 %) qui connaît un taux de croissance annuel moyen de 6,5 % depuis 2017.**

Le secteur de l'énergie, des déchets et de l'assainissement ne représente que 3 % des établissements mais avec un taux de croissance annuel moyen de 13,9 % depuis 2017.

Le secteur de l'agriculture représente 10 % des établissements et augmente de 9 % depuis 2017.

Le secteur de la construction représente 11 % des établissements et présente un taux de croissance annuel moyen de 5,1 % depuis 2017.

L'industrie ne représente que 4 % des établissements et présente un taux de croissance annuel moyen de 8,1 %.



## Un taux de création d'établissements en hausse notamment depuis 2017

La création des établissements connaît un rebond depuis 2017 sur tous les territoires de SCoT périphériques de l'agglomération toulousaine qui reflète le dynamisme de ce secteur géographique.

**Le taux de création d'établissements en 2021 au Pays Sud Toulousain est 18,1 %** avec un taux de la Haute-Garonne qui se situe autour de 20,8 %.

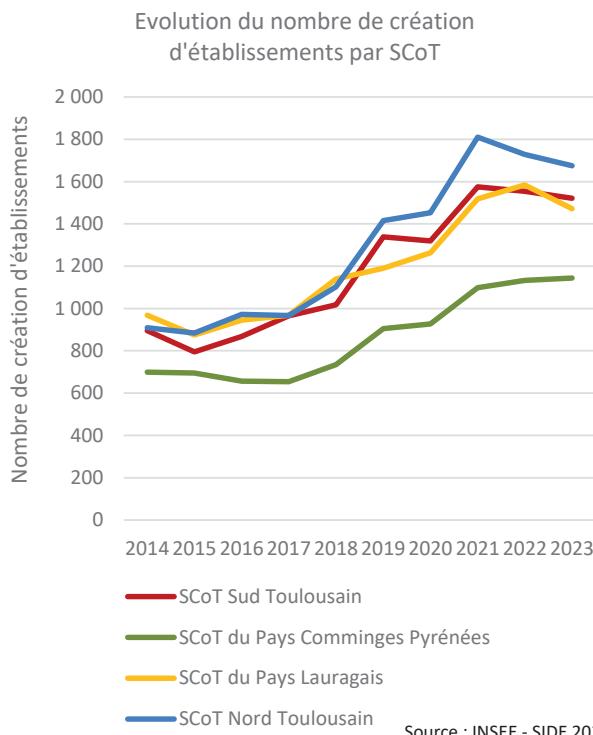
Les entreprises sont essentiellement créées dans le secteur des services puis des commerces alors que la création d'établissements de construction est plutôt en baisse.

## Taux de création d'établissements en 2020

Territoire	Créa. d'étab. en 2021	Nb étab. 31/12/2020	Tx créa. d'étab. 2021 (%)
Pays Sud Toulousain	1 575	8 716	18,1
SCoT Nord Toulousain	1 810	8 968	20,2
SCoT du Pays Lauragais	1 519	9 210	16,5
Pays Comminges Pyrénées	1 099	7 164	15,3
Haute-Garonne	29 058	139 979	20,8
Toulouse Métropole	19 032	86 187	22,1

Source : Insee, SIDE

Suite à la Loi de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne du 28 décembre 2016, les communes précédemment zonées en zones de revitalisation rurale (ZRR) du Pays Sud Toulousain sont sorties du dispositif. Elles ne bénéficient plus des aides fiscales et sociales depuis le 30 juin 2020 pour faciliter la création ou la reprise d'entreprises. Le dynamisme de création pourrait être freiné par la fin de ce dispositif.



## Des équipements majeurs au service de la performance économique du territoire

Plusieurs grands équipements contribuent à soutenir les entreprises du territoire et à développer le tissu économique et l'emploi. Ces équipements sont notamment :

- le Parc d'activités Activestre à Carbonne labellisé sous la marque « Occitanie Zones Économiques » (OZE) et spécialisé autour des thématiques de l'environnement, des énergies renouvelables, de la bio-économie et de l'économie circulaire. Dans le SRADDETT Occitanie 2040, la région souhaite conforter cette zone ;
- un hôtel d'entreprises de 2 500 m<sup>2</sup> et composé de 10 ateliers avec bureaux est implanté au sein du parc Activestre ;

Les infrastructures majeures de communication favorisent également l'attractivité économique du territoire :

- l'A64,
- la ligne ferroviaire Toulouse-Bayonne ;
- un aménagement numérique en cours ambitieux avec un raccordement en très haut débit pour une majorité des prises d'ici 2025.



Entrée de la zone d'activités d'Activestre - Carbonne - HGI



# La spatialisation de l'économie dans les espaces d'activités

Le Pays Sud Toulousain bénéficie d'un potentiel d'accueil économique important, principalement localisé le long de la vallée de la Garonne, de la vallée de l'Ariège et autour des pôles d'équilibre du SCoT. Ce foncier disponible restant doit être redistribué et mise en cohérence. L'aménagement de zones d'activités plus qualitatives apparaît comme un des leviers du développement territorial du Pays Sud Toulousain, en offrant aux entreprises et à leurs salariés des conditions d'accueil et de développement idéales ainsi qu'un accompagnement.

## Un potentiel d'accueil économique important

Le Pays Sud Toulousain possède **94 espaces d'activités répartis dans 38 communes pour une superficie totale de 1 128 ha.**

(Source : enquête auprès des communautés de communes en juin 2019).

70 % de ces espaces sont occupés par des entreprises en juin 2019, soit 787 ha. Alors que 57 espaces d'activités se répartissent les 341 ha de fonciers économiques disponibles.

Entre 2010 et 2016, 49 ha de fonciers économiques ont été consommés, soit 8 ha par an. (Source : Orthophoto 2010 à 2016).

À commercialisation constante, les 341 ha de fonciers économiques disponibles sont largement suffisants pour l'installation d'activités dans les années à venir ; d'autant plus que les enjeux environnementaux amènent et à concevoir des aménagements de plus en plus économes en espaces (densité, mutualisation d'espaces publics ou privés comme des parkings, etc.) et plus qualitatifs.

**Le foncier disponible est important mais ne répond plus à la stratégie développée par les territoires du Pays. Un travail de redistribution et de mise en cohérence est nécessaire.**

### Rappel évaluation SCoT 2018 :

Le potentiel foncier total zoné « activité » dans les PLU est supérieur à l'enveloppe SCoT pour 2030, notamment pour les sites économiques inscrits d'intérêt InterSCoT et ceux pour les petites activités. L'armature économique de l'ancien SCoT établissait : 37 espaces d'activités d'intérêt InterSCoT (714 ha), 21 d'intérêt local (184 ha) et 36 pour maintenir les petites activités (230 ha).

### Compétence des zones d'activités

La loi NOTRe portant nouvelle organisation territoriale de la République, attribue de manière obligatoire aux établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre (EPCI) la création, l'aménagement, l'entretien et la gestion des zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire.

### Rappel méthode de repérage du foncier économique (fiche consommation d'espaces)

1. Identification du foncier économique sur les documents d'urbanisme (source : PLU numérisés disponibles en 2019).
2. Élimination des parcelles uniques et isolées accueillant une seule activité artisanale.
3. Repérage des parcelles en U, AU, et 2AU disponibles ou libres par identification visuelle sur le parcellaire et l'orthophoto 2016.
4. Identification de la consommation foncière entre 2010 et 2016 sur la base de l'analyse du parcellaire et de la comparaison des 2 orthophoto de 2010 et 2016.

La méthode permet d'identifier le « maximum disponible visible par orthophoto » mais qui peut ne pas être disponible à la vente (déjà vendu ou en rétention foncière).

# Une organisation territoriale concentrée le long des axes majeurs de communication

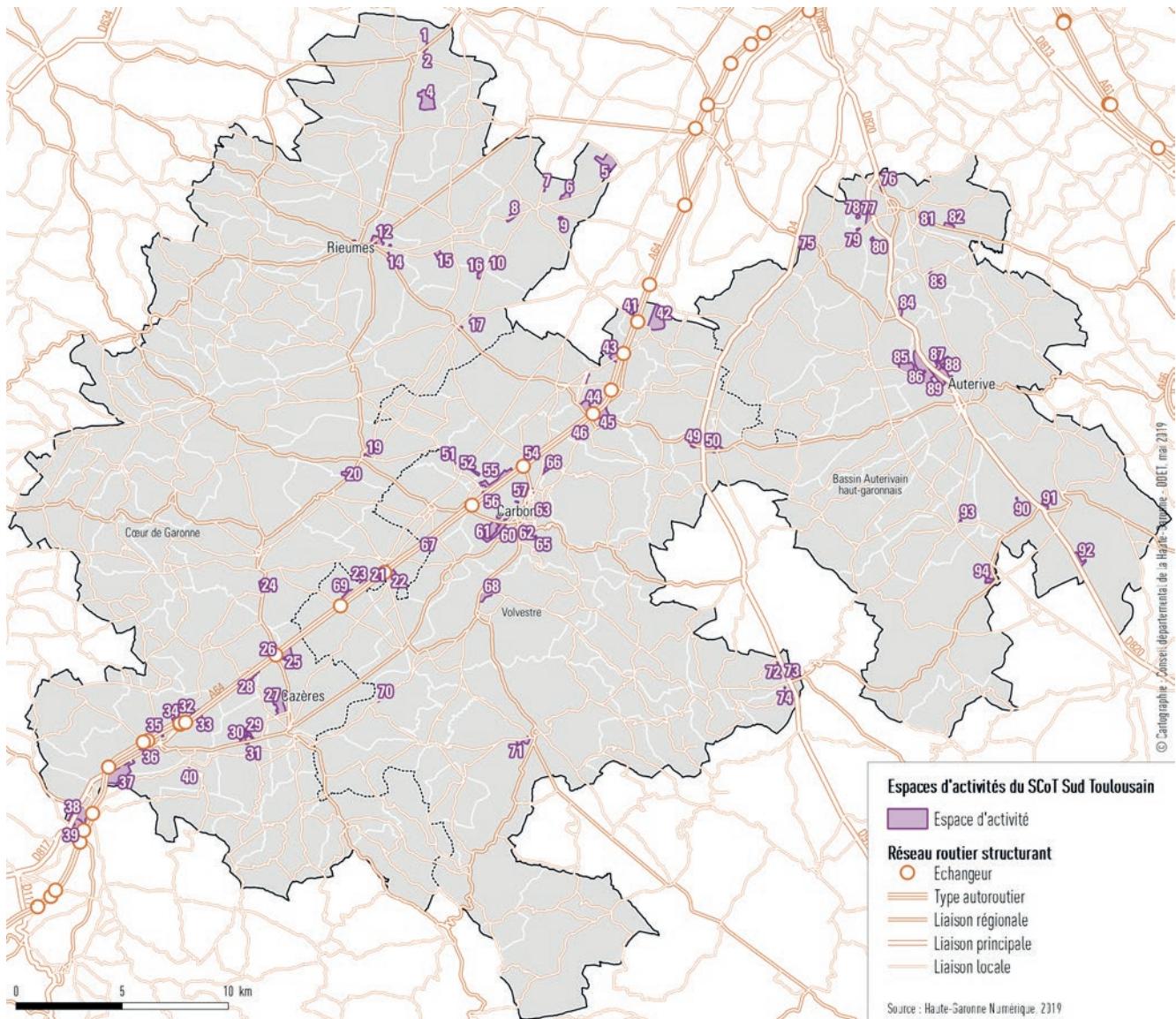
L'organisation de ces espaces d'activités peut être analysée au regard de l'accueil de la population, de la localisation des pôles d'emplois, des infrastructures de déplacements, de la topographie, des zones prioritaires du déploiement du réseau de la fibre optique très haut débit, etc.

Les espaces d'activités sont répartis de la façon suivante au sein des 3 intercommunalités :

- Cœur de Garonne : 40 espaces d'activités pour une superficie totale de 486 ha (43 %), dont 110 ha disponibles.
- Volvestre : 34 espaces d'activités pour une superficie totale de 386 ha (34 %), dont 136 ha disponibles.
- Bassin Auterivain : 20 espaces d'activités pour une superficie totale de 256 ha (23 %), dont 95 ha disponibles.

D'après la carte ci-après, ces espaces sont majoritairement localisés le long de l'A64, de la RD 820 ainsi que dans les communes limitrophes du SCoT de la Grande Agglomération toulousaine.

Au sein du Pays Sud Toulousain, 28 espaces d'activités parmi les 94 espaces sont gérés en tant que zones d'activités par une intercommunalité, représentant près de la moitié du foncier économique existant, soit 526 ha.





## Chiffres clés

- 23 356 emplois en 2020, +1 458 emplois depuis 2014 soit un taux de croissance annuel moyen de +6,7 % depuis 2014 (+9,4 % en Haute-Garonne et +2,3 % au Nord Toulousain)
- 2,3 habitants pour 1 emploi en 2020 (1,3 en HG)
- 59 % des actifs domiciliés sur le territoire travaillent en dehors du Pays Sud Toulousain, dont plus de la moitié sur la métropole toulousaine
- 60 % des emplois appartiennent à la sphère présentielle
- 78 % des emplois sont salariés
- Un taux de chômage de 11,6 % en 2018 (12,4 % en Haute-Garonne)

- 10 320 établissements actifs recensés en 2019 (publics et privés), avec un taux de croissance annuel moyen de +4 % depuis 2010
- Un taux de création d'établissements de 18,3 % (21,6 % pour la Haute-Garonne et 21,3 % pour le Nord Toulousain)
- En juin 2019, 94 espaces d'activités, pour un total de 1 128 ha ; 70 % de ces espaces sont occupés, soit 787 ha
- 57 espaces d'activités se répartissent les 341 ha de fonciers économiques disponibles restants, dont 267 ha zonés en UX et AUx et 74 ha de réserve foncière zonés en 2AUx
- 49 ha de fonciers économiques consommés entre 2010 et 2016, soit 8 ha/an en moyenne

## Atouts

- Un chômage plus faible qu'en Haute-Garonne
- Les services, le commerce, l'administration publique sont les premiers secteurs d'emploi du Pays avec des besoins croissants
- L'économie présentielle et l'industrie, deux leviers d'attractivité à valoriser
- L'A64 est une vitrine intéressante pour les zones d'activités qui se développent en grand nombre sur cet axe
- Une majorité du foncier économique disponible se situe dans les pôles d'intérêt InterSCoT
- Le Parc d'activités Activestre labellisé « Occitanie Zone Economique », certifié ISO14001 et spécialisé dans la bio-économie, les énergies renouvelables, l'environnement et l'économie circulaire

## Faiblesses

- Un territoire plutôt à vocation résidentielle dépendant de l'extérieur pour l'emploi, avec un ratio habitant/emploi qui se dégrade et un chômage qui progresse
- Des emplois très concentrés dans les vallées, le long des grands axes de communication
- Des déplacements domicile-travail très importants au profit de la métropole toulousaine et du Muretain
- Mitage du foncier des zones d'activités disponibles, certaines zones d'activités pas toujours bien localisées (éloignées des grands pôles, des axes structurants, etc.) avec un manque de qualité des zones d'activités
- Un trop grand nombre de zones d'activités le long de l'A64 pouvant desservir leur visibilité
- Un manque de connaissance des acteurs économiques du territoire, des disponibilités foncières et peu de marketing

## Opportunités

- Tirer avantage de la métropolisation afin de créer de nouveaux emplois
- Des nouvelles formes de travail pour l'attractivité du territoire : télétravail, pluriactivités, etc.
- Le potentiel de développement de l'emploi du service à la personne, notamment lié à l'augmentation et au vieillissement de la population
- Le développement du numérique qui permet à de nouveaux services de s'implanter sur le territoire et qui permet le télétravail

## Menaces

- Augmentation des déplacements domicile-travail
- Aléas de la conjoncture économique
- Concurrence entre zones d'activités, et avec les pôles économiques voisins
- Friches industrielles, locaux vacants ou rétention foncière laissés à l'abandon

## Enjeux

- Amélioration de l'armature économique
- Augmentation du nombre d'emplois sur le territoire pour lutter contre le chômage, notamment les emplois productifs et les emplois en lien avec l'attractivité de la métropole
- Soutien aux nouvelles formes de travail
- Protection et valorisation des secteurs d'activités porteurs et renforcement des autres secteurs

- Réflexion sur potentiel économique disponible nécessaire
- Mise en place d'une stratégie économique à l'échelle du SCOT, afin notamment de lutter contre la concurrence économique au sein du Pays et d'accroître l'attractivité des zones
- Renforcement de la qualité des zones d'activités, notamment par le développement de services aux entreprises et aux salariés



Site Lafarge- Boussens- HGI

## Les services

- Le secteur des services est de loin de premier employeur salariés du Pays
- Les activités de la santé humaine et de l'action sociale, points forts du secteur
- Un secteur qui fait face à certains problèmes

## L'industrie, l'énergie/les déchets/l'assainissement et la construction

- Le secteur industriel qui se maintient face au phénomène national de désindustrialisation, mais qui a souffert de la crise Covid
- Le secteur énergie, déchets et assainissement en forte progression
- Le secteur de la construction en nette reprise depuis 2016

## Le commerce et l'artisanat

- Une offre commerciale qui progresse et se transforme au bénéfice de grandes structures...
- ... mais des surfaces de ventes qui tendent à diminuer ces dernières années
- Une offre commerciale polarisée, qui génère des disparités
- Des équipements commerciaux qui se diversifient, malgré un appauvrissement de l'offre sur certains domaines, lié en partie aux comportements de consommation
- Une vacance commerciale qui touche les principaux pôles d'emplois du territoire
- Un secteur artisanal qui progresse fortement depuis 5 ans

## Le tourisme

- Un secteur en croissance, essentiellement porté par le développement des commerces
- Le cadre de vie, la culture et le patrimoine, autant d'atouts touristiques du Pays Sud Toulousain
- Une offre marchande peu diversifiée et largement orientée sur l'hôtellerie de plein air
- Une coordination à affirmer entre les trois intercommunalités du territoire



# SECTEURS D'ACTIVITÉS

Le secteur d'activité historique porteur du territoire sont l'industrie avec notamment de l'industrie lourde de type SEVESO (Antargaz, BASF et Lacroix Artifice) ainsi que de grosses entreprises comme Lafarge Ciment. Mais ce secteur est en stagnation.

Le premier secteur d'activité est le secteur des services qui est le premier secteur employeur du Pays. Le territoire a développé aussi une spécificité sur la santé humaine avec différents établissements pour l'accueil d'handicapés.

Le commerce et l'artisanat du Pays Sud Toulousain ont connu des transformations conséquentes depuis une trentaine d'années, identiques à celles que connaît la France. Notamment, la construction de zones commerciales et artisanales en périphérie, situées principalement à l'entrée des pôles ou au bord des grands axes de circulation qui grignotent les terres agricoles et les espaces naturels, enlaidissent les entrée de ville d'un point de vue paysager et architectural, et entraînent un appauvrissement de l'offre commerciale de proximité amorçant un affaiblissement des centres.

L'activité touristique du Pays Sud Toulousain se caractérise plutôt pendant la saison d'été propice aux activités contemplatives et de pleine nature, attirant notamment des excursionnistes à la journée. Grâce à une richesse et une diversité des milieux naturels, le Pays est un lieu privilégié pour le développement d'un tourisme sportif et de loisirs de pleine nature (randonnées pédestres, équestres, cyclables, bases et parcs de loisirs, forêts, pêche, etc.). Il est également un lieu privilégié pour le développement d'un tourisme culturel grâce à son patrimoine historique et architectural intéressant.

Les défis de la transition écologique et l'engagement du Pays en Territoire à Énergie Positive pour la croissance verte, ouvre aussi de nouveaux défis pour développer des nouvelles filières économiques vertes.

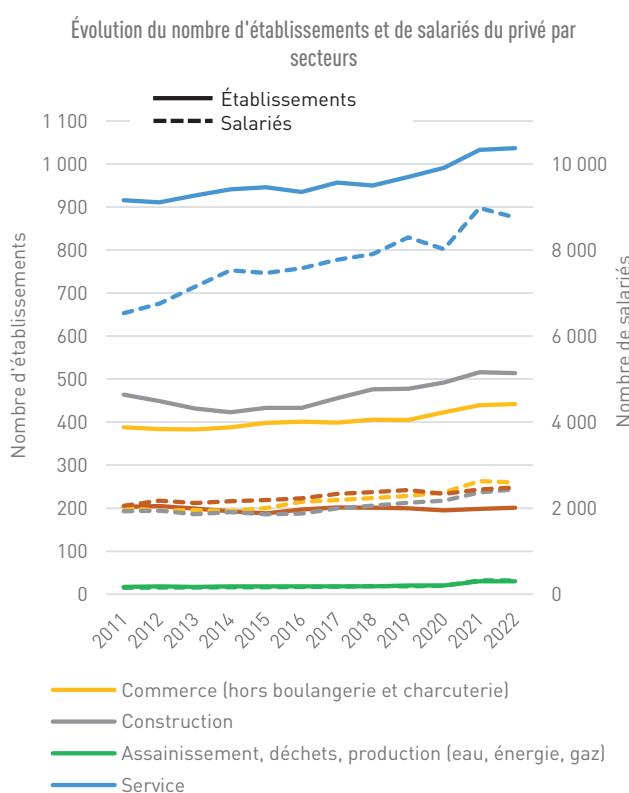


# Les services

Les services, notamment à la population, sont facteurs de cohésion sociale et territoriale, et leur absence, disparition ou inaccessibilité contribuent à l'accroissement des disparités territoriales.

Comme dans de nombreux territoires, ce secteur est le premier employeur du Pays Sud Toulousain, qui a développé une spécificité autour de l'accueil médicalisé avec un nombre important d'établissements et de salariés dans les activités de la santé humaine et de l'action sociale.

## Le secteur des services est de loin le premier employeur salariés du Pays



Le secteur des services compte 1 037 établissements privés en 2022, soit 47 % des 2 224 établissements privés du Pays Sud Toulousain, représentant 8 754 salariés (soit 53 % des 16 591 salariés que compte le Pays en 2022).

**C'est le premier secteur employeur du territoire**, le deuxième plus dynamique en matière d'augmentation de salariés depuis 2011 (+34 %) et le troisième le plus dynamique en évolution d'établissements depuis 2011 (+13 %).

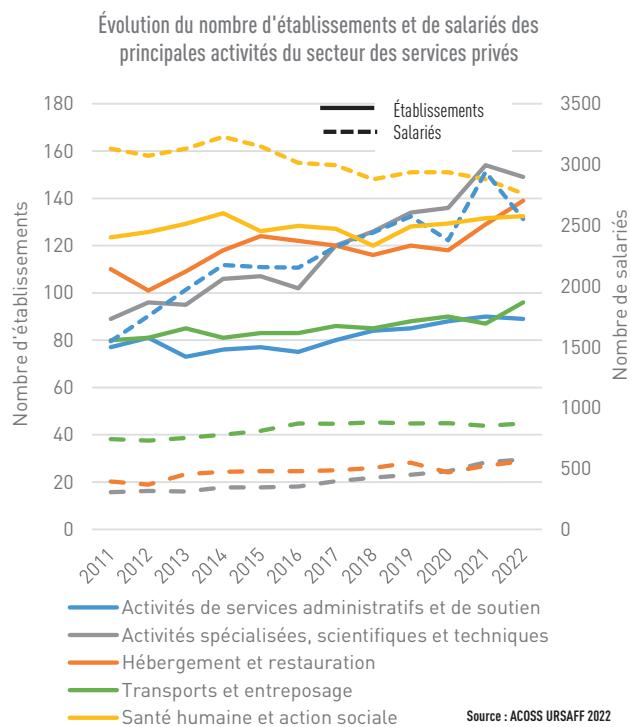
## Les activités de la santé humaine et de l'action sociale, points forts du secteur

Les activités de la santé humaine et de l'action sociale représentent 14 % des établissements (soit 142) et 29 % des salariés (soit 2 576) du secteur des services. En effet, les salariés du territoire travaillent essentiellement dans l'activité hospitalière privée, l'aide à domicile, l'aide par le travail, l'hébergement médicalisé pour enfants handicapés et l'hébergement social pour handicapés mentaux.

Le territoire a développé une spécificité dans le secteur de l'accueil médicalisé, notamment autour du handicap, avec le centre de l'AJH (Association les Jeunes Handicapés) à Rieumes et Lahage, la Polyclinique médicale de la Lèze à Lagardelle-sur-Lèze, la clinique de Verdaïch à Gaillac-Toulza, le Centre Guilhem IME (Institut Médico Pédagogique) de Vernerque, etc. Pour rappel, le **PETR a mis en place un «Contrat Local de Santé» en 2020**.

**Pour mémoire :** ne sont traités dans les paragraphes suivants que les établissements et salariés du secteur privé. Sont donc exclus les fonctionnaires et les indépendants

**Le contrat local de santé (CLS)** est un outil porté conjointement par l'agence régionale de santé et une collectivité territoriale pour réduire les inégalités territoriales et sociales de santé. Il est l'expression des dynamiques locales partagées entre acteurs et partenaires sur le terrain pour mettre en œuvre des actions, au plus près des populations.



**Pour rappel :** les établissements publics (par exemple, l'antenne hospitalière publique Marchant située à Carbonne) et les indépendants ne sont pas comptabilisés dans ces chiffres. De même les activités services administratif et de soutien ne compte pas les emplois publics.

La seconde activité très dynamique sur le territoire dans le secteur des services en terme de croissance est le secteur des services administratif et de soutien avec 29 % des salariés (2 552) du secteur des services. Ces activités sont essentiellement portées par le nettoyage des bâtiments et nettoyage industriel.

Le secteur des transports et entreposage arrive en troisième position avec 96 établissements (9 % des établissements) pour 860 salariés (10 % des salariés).

## Un secteur qui fait face à certains problèmes

Malgré la forte progression du secteur des services au sein du Pays Sud Toulousain, plusieurs problématiques ont été identifiées.

Le développement du secteur des services repose sur une **forte demande structurelle, notamment du fait du vieillissement de la population ainsi que du fractionnement des structures familiales. Il est aussi dépendant des financements publics qui le soutiennent.**

Également, d'après l'exploitation réalisée par le CREDOC de l'enquête « Emploi 2009 » de l'INSEE, les emplois du secteur des services sont caractérisés par **une importante précarité**. Même si plus de 8 salariés du secteur sur 10 sont en contrat à durée indéterminée ou fonctionnaires en 2009, les métiers tels que l'aide à domicile et les employés de maison sont majoritairement à temps partiel : moins d'1/3 travaille 35 heures ou plus par semaine et le mi-temps est un maximum pour près d'1 salarié sur 5 dans l'aide à domicile.

Le temps partiel est souvent subi par la plupart des salariés qui préféreraient travailler davantage : 40 % des salariés interrogés expliquent ainsi que l'absence de travail à temps plein les constraint au temps partiel.

Le temps partiel favorise une pression importante sur les niveaux de rémunération qui restent en moyenne, très modestes au regard des seuils de pauvreté monétaire (945 € pour une personne seule). En témoigne l'aide aux personnes âgées dont la rémunération mensuelle nette déclarée par les salariés interrogés est de 800 à 900 € en 2010. Selon l'INSEE, 18 % des salariés des particuliers-employeurs étaient considérés comme des travailleurs pauvres en 2006, contre 12 % de l'ensemble des ménages. (Source : Cahier de recherche n°288, « Les services à la personne : un levier d'insertion pour les publics éloignés de l'emploi ? », CREDOC, décembre 2011).

Enfin, plus de 40 % des salariés étaient au service de plusieurs employeurs en 2006.



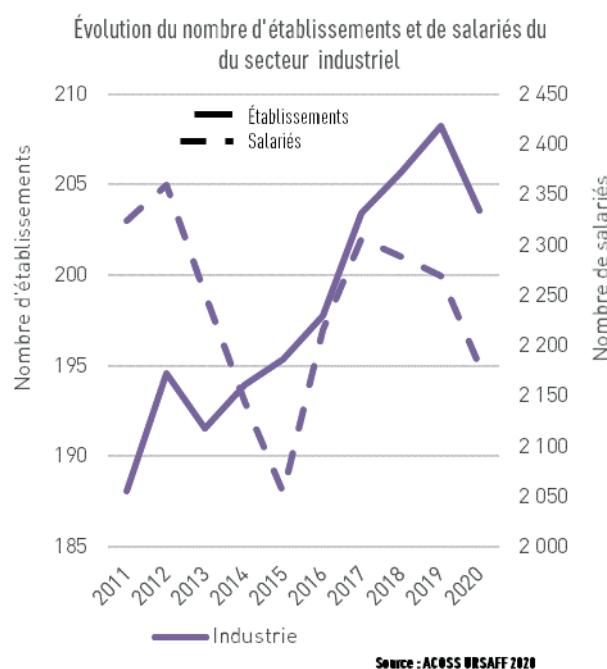
# L'industrie, l'énergie /les déchets/l'assainissement et la construction

Contrairement à de nombreux territoires ruraux et périurbains et au phénomène national de désindustrialisation, le secteur industriel du Pays Sud Toulousain se maintient avec un tissu majoritairement organisé autour de l'agro-alimentaire et la présence de quelques grosses entreprises historiques.

Le secteur énergie, déchets et assainissement représente quant à lui peu d'emplois au sein du Pays, mais il est très en forte progression, notamment grâce aux activités de production et distribution d'eau, assainissement, gestion des déchets et dépollution.

Enfin le secteur de la construction est assez stable, malgré des variations annuelles.

## Le secteur industriel qui se maintien face au phénomène national de désindustrialisation, mais qui a souffert de la crise Covid



**Le secteur industriel, deuxième employeur salarié du Pays jusqu'en 2019 passe en troisième position après le commerce en 2020.** Regroupant 201 établissements en 2022, le secteur industriel représente 9 % des établissements et 15 % des salariés du secteur privé du Pays Sud Toulousain, soit 2 481 salariés en 2022.

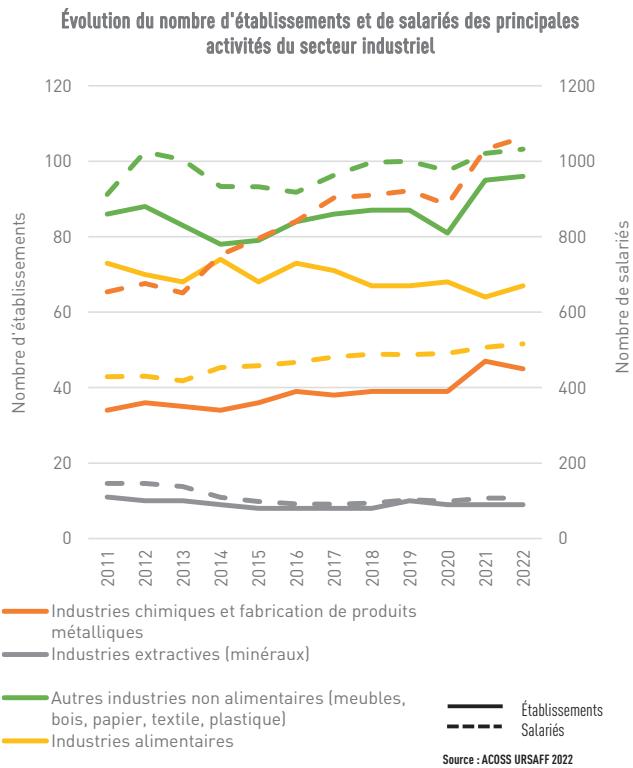
Depuis 2011, le nombre de salariés de ce secteur a augmenté de +21 % au sein du Pays Sud Toulousain, contrairement au nombre d'établissements qui diminue de -1 %. Dans un contexte mondial marqué par les incertitudes économiques, la croissance française se maintient et devient même en 2019 le premier moteur de la croissance dans la zone euro. Cette vitalité bénéficie à l'ensemble du territoire et à l'industrie française.

À partir de 2015, une nouvelle dynamique est observée, avec une forte augmentation du nombre d'établissements ainsi qu'une augmentation de salariés. La crise du Covid explique une chute temporaire du nombre d'établissements et de salariés, mais cela a été rattrapé les années suivantes.

Le secteur industriel du Pays Sud Toulousain est composé essentiellement d'établissements de petite taille puisque 64 % n'ont pas de salariés et près de 30 % ont moins de 10 salariés. (source : Siren 2024).

En 2022, l'industrie agro-alimentaire représente 55 % des établissements industriels du Pays Sud Toulousain et 31 % des salariés. Néanmoins ces établissements sont pour majorité (39 %) des boulangeries et/ou pâtisseries. Une entreprise regroupe 1/3 des salariés de l'activité boulangeries/pâtisseries, Vital Ainé à Martres-Tolosane.

**Plus de la moitié du secteur industriel est porté par l'industrie agro-alimentaire, et 66 % de l'industrie agro-alimentaire sont des boulangeries et/ou pâtisseries.**



de la chimie.

### Liste des industries avec 100 ou plus salariés en 2022

Commune	Activité	Nom entreprise	Nombre salariés
Boussens	Fabrication de matériel de transport	Vitesco Technologies France	223
Auterive	Chimie	RECA	164
Martres-To-losane	Industrie de minéraux	Lafarge	132
Cazères	Métallurgie	Azenco Groupe	119
Carbonne	Chimie	Agro nutrition	111
Boussens	Chimie	BASF	106

Source : Acoss-Urssaf 2022

Il est à noter que l'industrie extractive ne représente que 6 % des salariés du secteur industriel (107 salariés) et représente une baisse de -25 % des salariés depuis 2011. C'est le seul secteur en baisse.

En 2022, l'industrie extractive compte 9 établissements d'exploitation de gravières. Ces entreprises sont concentrées dans les vallées de la Garonne et de l'Ariège (Midi Pyrénées granulats, Cemex granulats sud ouest, Denjean Granulat, Razel, Sogefima, Granulats Vicats, Sablière Malet, Guintoli).

Certaines activités sont concentrées dans quelques grandes entreprises (6 entreprises du territoire employant environ ou plus de 100 salariés) emploient 34 % de tous les salariés privés de l'industrie manufacturière. Peuvent être notamment citées les entreprises suivantes : BASF, RECA et Agro-nutrition entreprises qui emploient 91 % des salariés de l'industrie

### Des opportunités à saisir avec le label « Territoires d'industrie » pour la Communauté de communes Coeur de Garonne

Lancé en 2018, ce programme bénéficie à 146 territoires qui doivent devenir les fers de lance de la réindustrialisation du territoire français (1,3 milliard d'euros orientés prioritairement vers ces territoires et mise à disposition d'importants moyens humains et techniques). Le dispositif propose 17 actions autour de 4 axes :

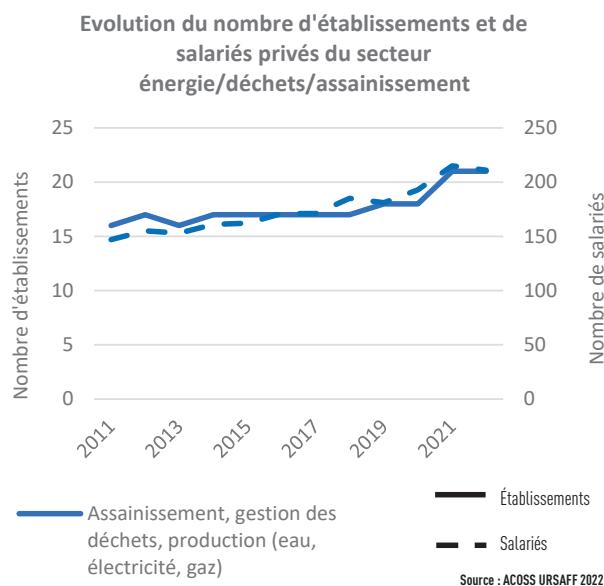
- recruter ;
- innover ;
- attirer ;
- simplifier.

**La Communauté de communes Coeur de Garonne fait parti du territoire d'industrie « PETR Comminges et Nestes » regroupant le Pays des Nestes et le Pays de Comminges Pyrénées.**

Un contrat du Territoire d'industrie est signé pour la période 2019-2022 entre les porteurs du projet de territoire représentés par les présidents des intercommunalités et les acteurs industriels, le président du conseil régional, le représentant de l'Etat, les directeurs (inter)régionaux des opérateurs, ainsi que les représentants des partenaires publics et privés impliqués dans la contractualisation.



## Le secteur énergie, déchets et assainissement en forte progression



**Pour rappel,** ne sont pas comptés ici les services assurés en régie par les communes ou groupements de communes pour l'alimentation en eau potable, l'assainissement des eaux usées et de la gestion des déchets.

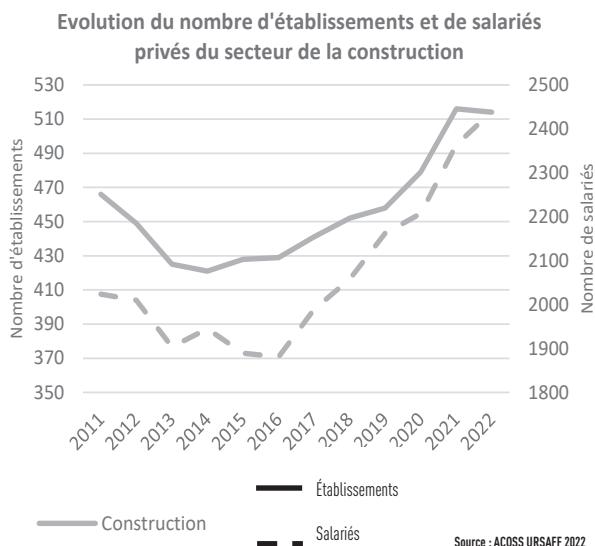
Même si le secteur de l'énergie, des déchets et de l'assainissement reste marginal avec seulement 7 % des établissements et des salariés du privé du Pays Sud Toulousain, il connaît la plus forte progression des secteurs depuis 2011 (+31 % d'établissements et +44 % de salariés).

9 % des emplois sont dans l'assainissement, 64 % dans les déchets et 27 % dans l'énergie en 2022. En comparaison avec 2011, les emplois dans le secteur de l'assainissement ont augmenté de 82 %, pour les déchets de 103 %, en revanche ils ont diminué de 19 % dans l'énergie.

La progression dans ce secteur est principalement liée aux activités d'assainissement, de collecte et de traitement des déchets.

Un article de la lettre du cadre territorial de la gazette d'avril 2020 note une progression nationale des secteurs de la gestion des déchets, de la production de l'énergie et du gaz alors que le solde négatif des usines depuis dix ans laisse peu de perspectives pour l'accueil de grandes zones d'activités.

# Le secteur de la construction en nette reprise depuis 2016



Pour rappel, les indépendants (comme les maçons) ne sont pas comptabilisés dans ces chiffres, seuls les salariés le sont.

En 2022, le secteur de la construction compte 514 établissements, représentant 23 % des établissements pour 2 439 salariés (15 % des salariés du privé du Pays Sud Toulousain),

Globalement depuis 2011 le secteur de la construction est en progression de +11 % sur les établissements et de +26 % sur les salariés. Le secteur connaît une diminution du nombre d'établissements et de salariés jusqu'en 2016 et depuis le secteur de la construction présente une très nette reprise.



Rénovation complète d'un bâtiment avec conservation de la façade à Lagardelle-sur-Lèze - HGI



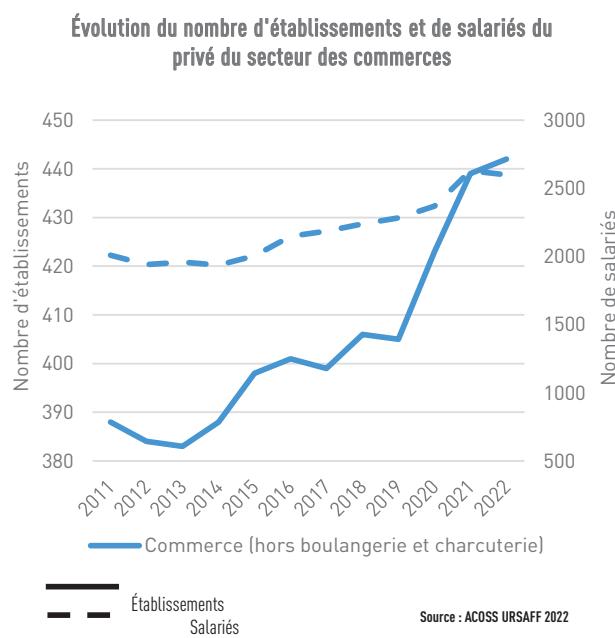
# Le commerce et l'artisanat

Le commerce et l'artisanat sont deux activités économiques à part en raison des services qu'elles rendent à la population, de l'animation qu'elles créent dans les territoires, et des impacts que les différentes formes qu'elles adoptent peuvent avoir sur le fonctionnement des territoires.

## Une offre commerciale qui progresse et se transforme au bénéfice de grandes structures...

En 2022, le Pays Sud Toulousain compte 442 établissements commerciaux et 2 599 salariés, représentant 20 % des établissements privés et 16 % des salariés du territoire.

Le secteur du commerce a connu une progression de +15 % des établissements et de +27 % des salariés depuis 2013.



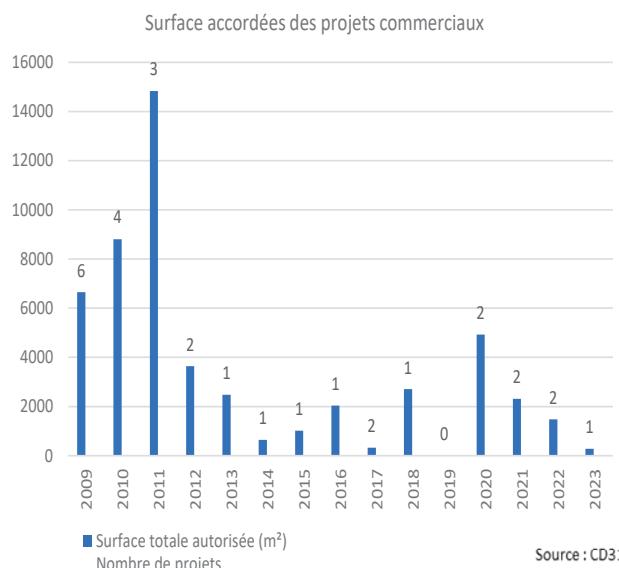
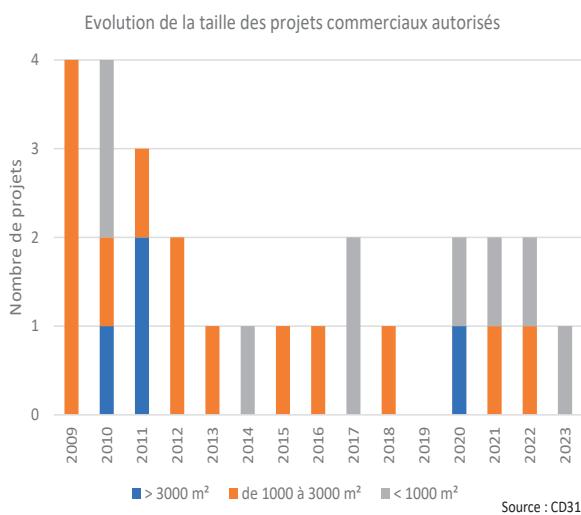
L'évolution du nombre de salariés, supérieure à celle du nombre d'établissements, illustre la transformation de l'offre commerciale avec une concentration de l'offre dans de grands centres commerciaux, notamment situés en périphérie des villes. De nombreux « petits » commerces ont quant à eux fermé. En effet, les grandes surfaces (hypermarchés et super marchés) connaissent une forte augmentation du nombre d'établissements et de salariés du secteur du commerce depuis 2013. En 2022, ce type d'établissements compte 36 % des salariés du secteur du commerce (hors commerce de gros). Ces transformations se sont traduites physiquement par la construction de zones commerciales en périphérie, situées principalement à l'entrée des pôles ou au bord des grands axes de circulation. Elles ont plusieurs conséquences sur les territoires : une consommation foncière qui impacte principalement les terres agricoles et les espaces naturels, un développement de zones urbanisées en entrée de ville peu qualitatives d'un point de vue paysager et architectural, un « mitage » de l'espace ainsi qu'un appauvrissement de l'offre commerciale de proximité amorçant un affaiblissement des centres-villes.

## ... mais des surfaces de ventes qui tendent à diminuer ces dernières années

Concernant les demandes de projets commerciaux étudié en Commission Départementale d'Aménagement Commercial depuis 2018, celles-ci ont stagné jusqu'en 2021 autour de 1 ou 2 projets.

Entre 2018 et 2024, les projets d'une année sur l'autre font état autant de demandes de créations que d'extensions, avec 3 projets en création et 13 projets en extension. Il s'agit essentiellement de projets en extension.

Entre 2018 et 2024, 38 % des projets ont des surfaces entre 1 000 et 5 000 m<sup>2</sup>. **Depuis 2018, la tendance est à la baisse des surfaces de vente.**



**Avec la loi Climat et résilience la création ou l'extension de surfaces commerciales qui artificialisent les sols va devenir une exception.**

### Impact de la loi Climat et résilience sur les surfaces commerciales

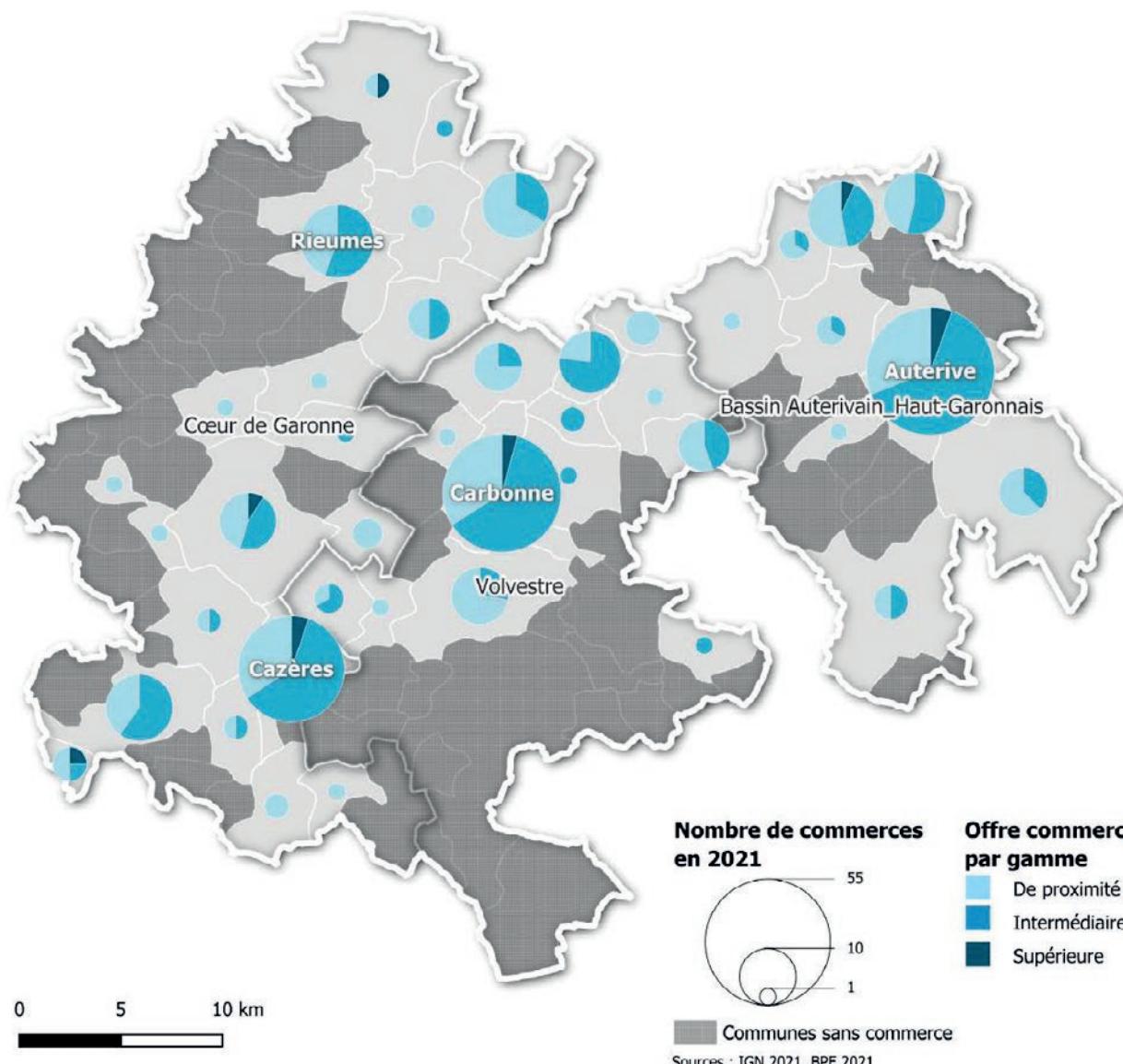
Les projets commerciaux qui **artificialisent des sols** ne peuvent bénéficier d'autorisation d'exploitation commerciale, sauf dérogation sous des conditions strictes pour les projets de création ou d'extension de commerces de détail ou de commerces d'une surface de vente inférieure à 10 000 m<sup>2</sup> (avec l'accord du préfet pour les projets de 3 000 à 10 000 m<sup>2</sup> de surface de vente) (art. 215).

En opération de revitalisation de territoire, l'autorisation commerciale en centre-ville devient obligatoire pour les projets qui **artificialisent des sols**.

**La Commission Départementale d'Aménagement Commercial ou CDAC** est une instance départementale sollicitée pour se prononcer sur les autorisations d'exploitation commerciale. Elle examine les projets de création ou d'extension de magasins de commerce de détail supérieurs à 1 000 m<sup>2</sup> de surface de vente.



## Une offre commerciale polarisée, qui génère des disparités



L'offre commerciale du Pays s'organise principalement au sein des pôles d'équilibre et de services qui regroupent 79 % de l'ensemble des commerces.

Les pôles d'équilibre Auterive, Cazères-Palaminy, Carbonne et Rieumes regroupent à eux seul près de 50 % de l'offre. La mesure du niveau d'équipements commerciaux met en évidence leur rôle de premier plan en proposant un nombre important d'équipements commerciaux intermédiaires et supérieurs et d'équipements commerciaux dit de « centralité » (supermarchés ou magasins d'équipements de la personne).

**57 % des communes du territoire ont une offre commerciale nulle.** Ces communes sont situées principalement aux franges ouest et sud du territoire. Même si ce sont des communes peu denses, elles concentrent les difficultés (vieillissement de la population, niveau de vie moins élevé, temps d'accès important aux équipements et services, etc.).

# Des équipements commerciaux qui se diversifient, malgré un appauvrissement de l'offre sur certains domaines, lié en partie aux comportements de consommation

## La structuration des commerces non-alimentaires

Sur la période plus récente, de profonds bouleversements sociaux sont venus modifier le rapport au commerce. Le développement des usages d'Internet et notamment l'achat en ligne par les ménages en est l'une des illustrations.

Ce e-commerce n'est pas sans conséquence sur la structuration de l'offre commerciale. Concernant les commerces non alimentaires, les magasins d'électroménager et de matériel audio-vidéo ont connu une forte diminution de leur nombre passant de 10 en 2016 à 5 en 2021. Les librairies ont également connues une diminution assez importante ainsi que les horlogeries et pressings. Au contraire, les parfumeries, instituts de beauté et de coiffure ont augmenté. Les magasins d'optique et de matériel médical ont également une forte hausse.

### Évolution des commerces non alimentaires entre 2016 et 2021

	nombre en 2016	nombre en 2021	évolution 2016-2021 (%)
Gamme proximité	121	125	3
Supérette	7	2	-71
Épicerie	26	27	4
Boulangerie	57	61	7
Boucherie, charcuterie	31	35	13
Gamme supérieure	4	2	-50
Produits surgelés	2	1	-50
Poissonnerie	2	1	-50

Source : INSEE évolution BPE 2016-2021

## La structuration des commerces alimentaires

L'offre en commerces alimentaires se développe et se diversifie sur le territoire et progresse de +6 %. Il est à noter que **les hypermarchés progressent alors que les petites supérettes de proximité diminuent.**

### Évolution des commerces alimentaires entre 2016 et 2021

	nombre en 2016	nombre en 2021	évolution 2016-2021 (%)
Gamme intermédiaire	193	171	-11
Supermarché	21	19	-10
Grande surface de bricolage (>400m <sup>2</sup> )	9	9	0
Librairie, papeterie, journaux	17	14	-18
Magasin de vêtements	28	25	-11
Magasin d'équipements du foyer	11	5	-55
Magasin de chaussures	8	8	0
Magasin d'électroménager et de matériel audio-vidéo	10	5	-50
Magasin de meubles	13	11	-15
Magasin d'articles de sports et de loisirs	8	8	0
Droguerie, quincaillerie, bricolage (<400m <sup>2</sup> )	12	9	-25
Horlogerie, bijouterie	10	7	-30
Magasin d'optique	17	20	18
Magasin de matériel médical et orthopédique	10	9	-10
Station service	19	22	16
Gamme proximité	39	36	-8
Fleuriste, jardinerie, animalerie	39	36	-8
Gamme supérieure	6	9	50
Hypermarché	1	2	100
Magasin de revêtements murs et sols	2	0	-100
Parfumerie, cosmétique	3	7	133

Source : INSEE évolution BPE 2016-2021



## Les comportements de consommation et leurs évolutions à prendre en compte pour l'avenir

Comme évoqué précédemment, le rapport au commerce a été profondément modifié ces dernières années avec le développement des usages d'Internet notamment (achat en ligne, drive, points relais, etc.). Ces comportements sont encore plus bouleversés depuis la crise de la Covid.

Étudier les évolutions des comportements de consommation est donc un enjeu important pour les territoires et pour le développement des activités économiques. Ces évolutions ont des impacts sur :

- les pratiques de consommation avec le développement du e-commerce, du discount, des offres alternatives (magasins d'usine, showrooms, l'occasion, etc.) ;
- les pratiques de mobilité avec les points de livraison, les drives, la présence commerciale dans les transports (gare, station-service, etc.) ;
- la structuration commerciale ;
- l'évasion commerciale avec les concurrences des grandes enseignes extérieures au territoire et du e-commerce.

## Une vacance commerciale qui touche les principaux pôles d'emplois du territoire

Depuis près de dix ans, la vacance commerciale n'a cessé d'augmenter en France. D'après la fédération pour la promotion du commerce spécialisé Procos, le taux moyen de la vacance en centre-ville est passé de 7,2 % en 2012 à 11 % en 2022. La moitié des centres-villes étaient sous la barre symbolique des 10 % en 2015, seulement 1/3 aujourd'hui.

Sur l'année 2022, les entrées en magasin ont diminué dans toutes les typologies de pôles commerciaux. On notera cependant que la catégorie « rue », c'est-à-dire les magasins de centre-ville qui ne sont pas dans des ensembles commerciaux est celle qui a subi la moins forte baisse de fréquentation. Cette observation vient confirmer que nous vivons deux phénomènes concomitants mais distincts : d'une part, la dévitalisation des centres-villes (transfert des activités et du logement en périphérie) ; d'autre part, la transformation des modes de consommation et donc des modes de distribution.

**La dévitalisation des centres-villes est due en partie au développement important des commerces en périphérie, mais également au développement en périphérie des lotissements et donc de la démographie, tout comme des services publics et des emplois.**

Ce phénomène de dévitalisation des centres-villes, bien que contrasté d'un territoire à l'autre, devient préoccupant tant le commerce participe à la vie de la cité et la façonne en grande partie.

La situation du Pays Sud Toulousain n'est pas sans rappeler les facteurs aggravant la vacance commerciale observés par Procos :

- l'existence d'un marché de consommation dynamique mais connaissant des difficultés (ex. paupérisation de la population, hausse de la vacance des logements, notamment en centre-ville) ;
- des conditions d'exploitation qui ne facilitent pas l'activité commerciale (pression fiscale, coût du foncier et des baux commerciaux, etc.) et un environnement défavorable en

centre-ville (équipements et services, accessibilité, sécurité, etc.) ;

- un déséquilibre de l'offre commerciale, que ce soit entre la métropole toulousaine et le Pays Sud Toulousain et l'offre commerciale intra-Pays entre les centralités et leur périphérie.

Les dispositifs « Bourg Centre Occitanie » de la Région Occitanie et « Coeur de vie » du Département de la Haute-Garonne sont autant d'actions mises en œuvre par les collectivités afin de revitaliser les centres-villes et lutter contre la disparition des commerces de proximité.

Par ailleurs les 3 communautés de communes sont engagées dans le dispositif petites villes de demain avec :

- un chargé de mission pour le Volvestre impliquant les centres-villes de Saint-Sulpice-sur-Lèze, Noé, Longage, Carbone, Rieux-Volvestre et Montesquieu-Volvestre ;
- un chargé de mission pour Cœur de Garonne impliquant les centres-villes de Rieumes, Cazères et Martres-Tolosane ;
- un chargé de mission pour la commune d'Auterive.

Dans ces différents cadres des réflexions sont portées sur l'animation des centres villes, la relocalisation des commerces en centre-ville, la réflexion sur la place de la voiture, des piétons, des autres modes de transports, etc.

# Un secteur artisanal qui progresse fortement depuis 2020

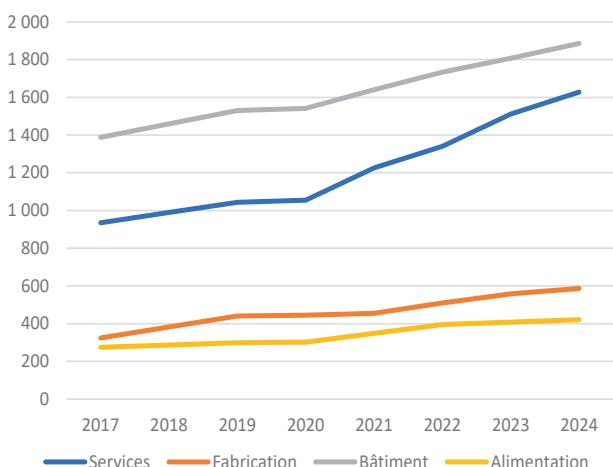
L'artisanat regroupe toutes les entreprises de moins de 10 salariés dans les domaines de l'alimentation, des services, de la fabrication et du bâtiment. Ce secteur est un réel atout pour le Pays Sud Toulousain de par son poids dans l'économie locale, le lien social qu'il crée, l'emploi qu'il génère, etc. Il vient également renforcer l'économie dite « de proximité ».

Au 1er janvier 2024, le Pays Sud Toulousain compte 4 522 établissements artisanaux, représentant 2 160 salariés en 2023 (le nombre de salariés en 2024 n'est pas connu). Entre 2017 et 2024, le nombre d'établissements artisanaux a connu une très forte progression.

Entre 2017 et 2024, le nombre d'établissements artisanaux a augmenté de +55 % (-34 % de salariés). La crise de la Covid marque une chute très nette des salariés entre 2021 et 2022. Néanmoins, les établissements connaissent une nette dynamique de progression depuis 2020.

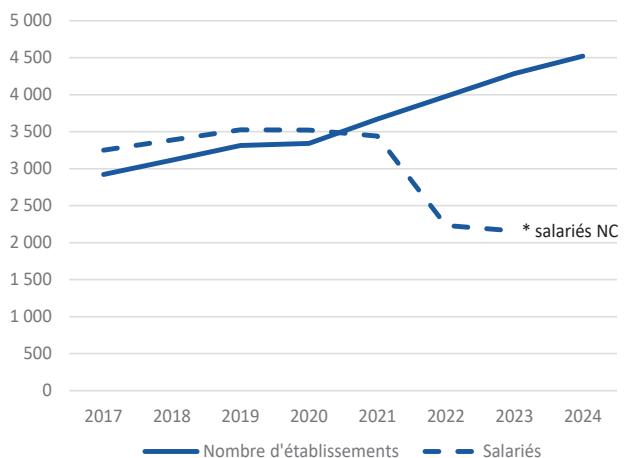
**En 2024, les activités du bâtiment et des services sont les plus importantes du secteur artisanal en matière de nombre d'établissements et de salariés (respectivement 42 % et 36 % de l'activité artisanale du Pays Sud Toulousain).**

Evolution du nombre d'établissements artisanaux par type entre 2017 et 2024



Source : Chambre des Métiers et de l'Artisanat de la Haute Garonne

Evolution de l'activité artisanale entre 2017 et 2024



Source : Chambre des Métiers et de l'Artisanat de la Haute Garonne



# Le tourisme

L'économie touristique représente une véritable réalité économique pour les territoires de la Haute-Garonne. Elle constitue donc un enjeu de développement, notamment pour les territoires ruraux. Le tourisme apparaît donc potentiellement comme un des leviers du développement territorial du Pays Sud Toulousain.

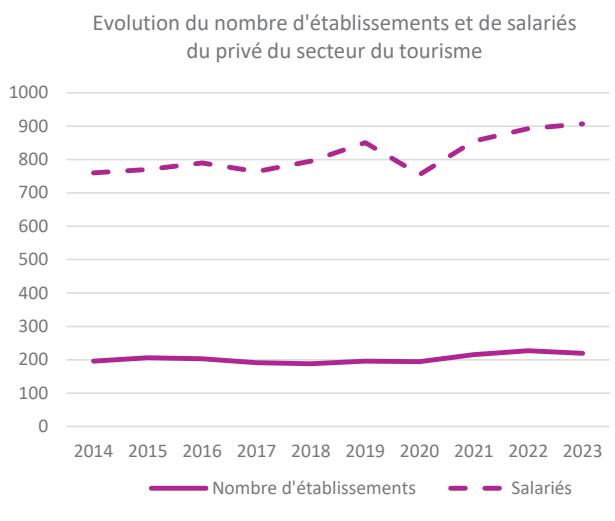
## Un secteur en croissance, essentiellement porté par des secteurs renforcés par le tourisme

En 2023, 219 établissements liés au tourisme sont présents sur le Pays Sud Toulousain (+12 % depuis 2014) et emploient 907 salariés (+19 % depuis 2014).

**Seulement une minorité de ces établissements ont une activités à 100 % touristique :** 6 % des établissement et 6 % des salariés. Ce sont par exemple les agences de voyage et OTSI,

salariés depuis 2011

**L'augmentation des établissements et des salariés est du à l'augmentation des commerces, des grandes et moyennes surfaces et dans une moindre mesure de la restauration.**



### Panier du secteur d'activité tourisme

Le panier du secteur d'activité tourisme regroupe 3 grandes familles :

- Activités 100 % touristique: ex: téléphériques, hôtel et hébergements, campings, agences de voyages, etc.
- Activités gravitant autour du tourisme ex: transport de voyageur, activités récréatives et de loisirs, gestion du patrimoine, etc.
- Activité renforcées par le tourisme ex: commerce de détail alimentaire, commerce de détail non alimentaire, transport quotidien, restauration, débit de boisson, etc;

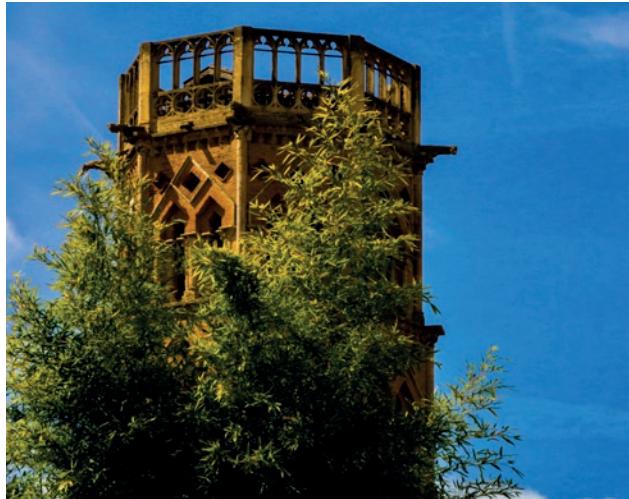
les hôtels et hébergements similaires, les terrains de campings et parcs pour caravanes, etc. Cette partie du secteur du tourisme est en baisse de -30 % pour les établissements et -34 % des salariés depuis 2014.

**57 % des établissements et 57 % des salariés font partie des activités renforcées par le tourisme.** Ce sont par exemple des commerces de détail alimentaire ou non alimentaire, des débits de boisson, des foires et salons, des grandes et moyennes surfaces alimentaire, des établissements de restauration, etc. C'est la partie qui porte la croissance du secteur du tourisme avec +15 % des établissements et +21 % des

# Le cadre de vie, la culture et le patrimoine, autant d'atouts touristiques du Pays Sud Toulousain

Les atouts majeurs du territoire du Pays Sud Toulousain sont :

- **l'itinérance douce** : Transgarona, GR86, Via Garona, route équestre d'Artagnan ;
- **les activités de pleine nature** : randonnées pédestres, équestres, cyclables, bases de loisirs (source wake park à Carbonne, base de Cazères), forêts, pêche, etc. ;
- **les sites naturels** : La Garonne, coteaux du Volvestre, piémont pyrénéen, les lacs et rivières, etc. ;
- **la cité médiévale de Rieux-Volvestre**, plus beaux détours de France (cathédrale, trésor, maisons à pans de bois, etc.) ;



Le clocher de la cathédrale de Rieux-Volvestre - HGI

■ **l'attractivité culturelle et patrimoniale** : bastides (Montesquieu-Volvestre, Carbonne, Le Fousseret, Saint-Sulpice-sur-Lèze) et circulades (Martres-Tolosane), patrimoine rural lié à l'eau (plan d'eau de Couladère et retenue de Mancies, Moulin des Bures et Moulin de Barrau), Maison Garonne à Cazères, etc. ;

■ **l'artisanat** : Martres-Tolosane « Ville et Métiers d'art » - cité faïencière, céramique et poterie, la briqueterie à Gratens et Grépiac, la biscuiterie Vital Ainée à Martres-Tolosane, etc. ;



Faïence de Martres Tolosane - source CD 31

■ **les parcs de loisirs** : archéosite « le Village Gaulois » (Rieux-Volvestre), le parc de loisirs aventure Tepacap (Rieumes) ; la ferme du Paradis (Rieumes), etc. ;



Village Gaulois - source CD 31

■ **les découvertes d'entreprises** : Usine Continental (Bous-sens), EDF, Lafarge, etc. ;

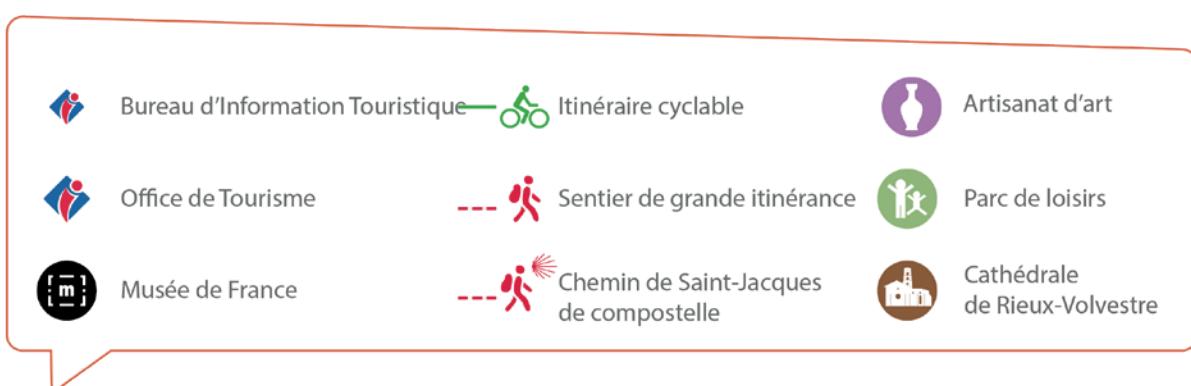
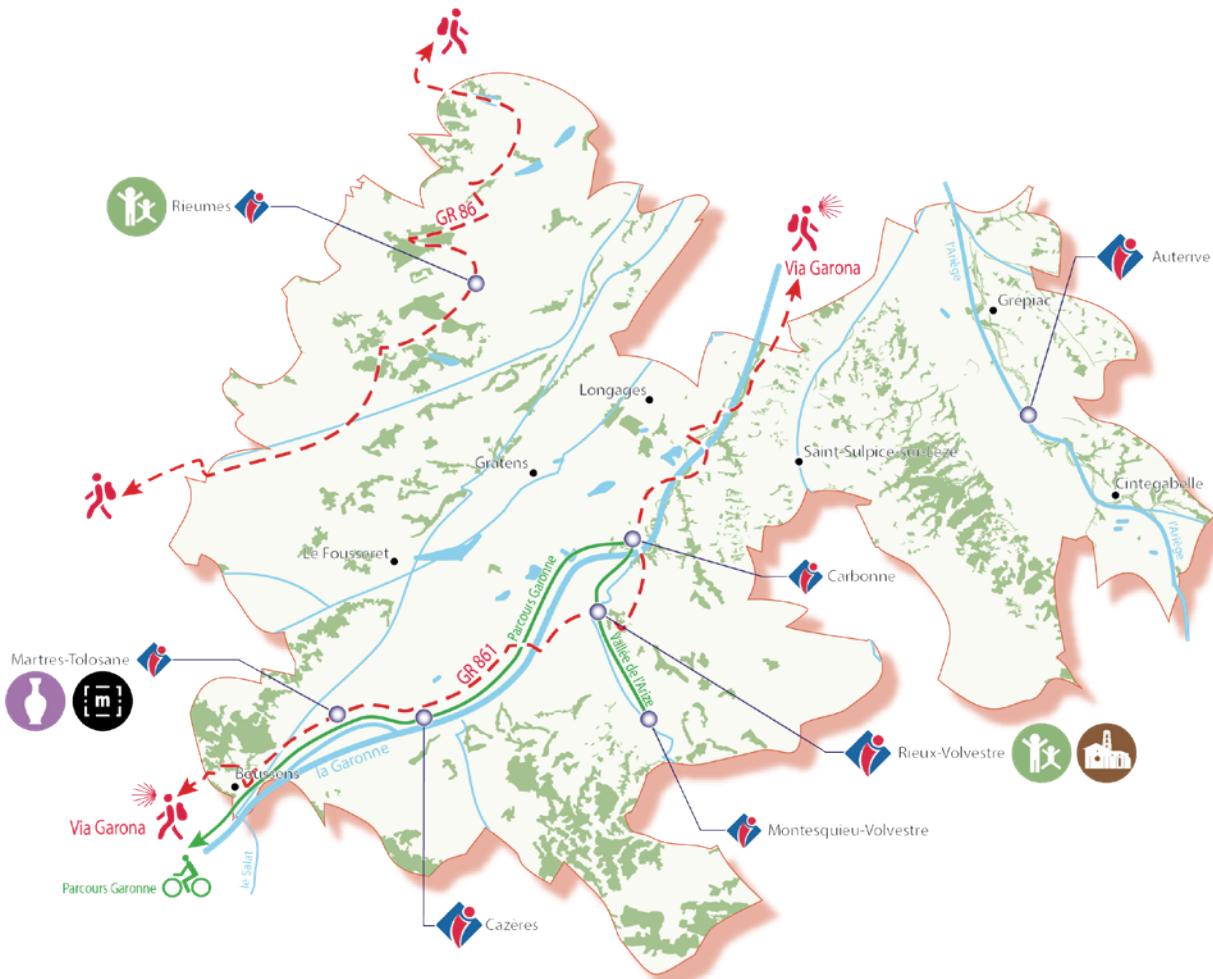
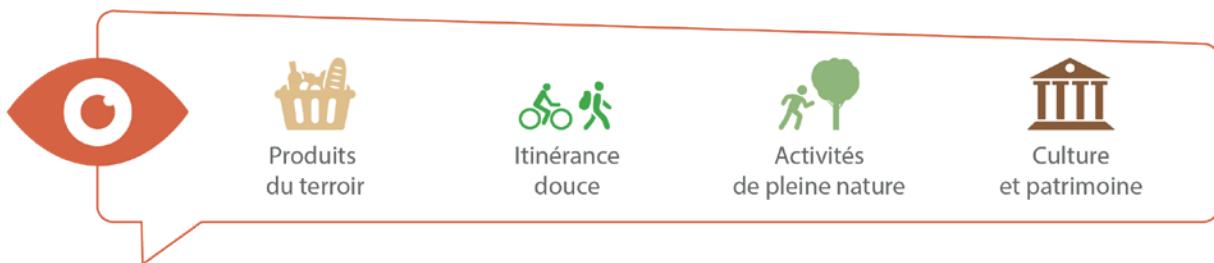
■ **l'événementiel** : Salon des Arts et du Feu (Martres-Tolosane), fête du Papogay (Rieux-Volvestre), fête de la Saint-Vidian-la Trinité (Martres-Tolosane), marchés de Pays (Carbonne, Montesquieu-Volvestre, Montbrun-Bocage), journées agricoles (Longages, Montesquieu-Volvestre, Le Fousseret), Maison de la Terre (Poucharmet), etc.

On recense **deux grands sentiers de randonnées** sur le territoire :

- le GR861 ou Via Garona qui va de Toulouse à Saint-Bérand-de-Comminges, en passant par Carbonne, Rieux-Volvestre ou encore Cazères ;
- le GR86 qui va de Toulouse à Bagnères-de-Luchon, en passant par Rieumes.

Et **3 itinéraires cyclable de tourisme structurants** :

- le parcours cyclable de la Garonne actuellement entre Cierp-Gaud et Carbonne, prochainement complété par un tronçon reliant Marquefave à Toulouse et par un tronçon transfrontalier de 28 km (Trans-Garona) qui permettra, en longeant la Garonne, de rejoindre Vielha (Val d'Aran) en Espagne.
- le parcours cyclable de la Vallée de l'Arize, 11 km entre les communes de Carbonne et Montesquieu-Volvestre.
- le parcours Vallée du Salat 10,3 km, entre Roquefort-sur-Garonne et Salies-du-Salat.



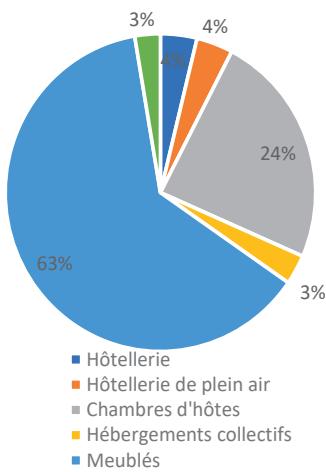
Sources : CD 31, Ministère de la culture, CDT 31-Tourinsoft  
© Cartographie : Conseil Départemental de la Haute-Garonne - DDET, mars 2019

Carte des atouts touristiques issue du Schéma d'organisation et de développement touristique départemental de la Haute-Garonne

# Une offre marchande peu diversifiée et largement orientée sur l'hôtellerie de plein air

En 2023, la capacité d'accueil totale du territoire est estimée à 10 869 lits, dont 3 064 lits marchands représentant 28 % de l'offre d'hébergements. L'offre non marchande (résidences secondaires) est majoritaire avec près 72 % des lits du territoire.

Offre en hébergements marchands en 2023



HG Tourisme -Tourinsoft , HGI - ATD ; Insee RP 2020

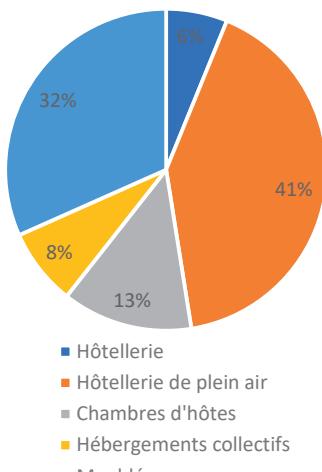
**Hébergement marchand :** hébergement payant, par exemple un hôtel, une pension de famille, une résidence de tourisme ou une location de vacances.

**Hébergement non-marchand :** hébergement non-payant, en général un hébergement chez des particuliers (la famille ou les amis) ou dans une structure collective gratuite.

Le Pays accueille environ 4 % des lits marchands de la Haute-Garonne, mais 16 % des chambres d'hôtes et 14 % de l'hôtellerie de plein air. Toulouse Métropole cumule 47 % des lits marchands et la Communauté de communes Pyrénées Haut Garonnaises 24 % des lits marchands de la Haute-Garonne. C'est la communauté de communes de Cœur de Garonne qui accueille près de la moitié des lits marchands du Pays Sud Toulousain.

Il n'y a pas de données permettant de qualifier la qualité des hébergements marchands et l'adéquation de l'offre à la demande.

Offre en lits marchands en 2023



HG Tourisme -Tourinsoft , HGI - ATD ; Insee RP 2020

Par ailleurs, parmi les 3 064 lits marchands, l'hôtellerie de plein air est la plus importante (41 %) intégrant les terrains de camping classés, non classés et déclarés.

## Une coordination à affirmer entre les trois intercommunalités du territoire

Depuis la loi NOTRe, la compétence « promotion du tourisme » initialement rattachée à la création des Offices de Tourisme, a été transférée aux intercommunalités. Ainsi, 3 Offices de Tourisme intercommunaux prennent en charge cette fonction sur le territoire.

6 projets ont été identifiés pour le territoire dans le Schéma d'organisation et de développement touristique départemental 2019-2023 de la Haute-Garonne :

- structurer l'offre de randonnée pédestre, équestre et VTT en s'appuyant sur les itinéraires structurants du territoire (GR86, Via Garona, Route d'Artagnan) ;
- finaliser l'itinéraire Route d'Artagnan et y développer l'offre de tourisme équestre ; créer une zone de baignade pour développer l'offre de loisirs à destination des familles principalement ;
- créer un Jardin d'indiens avec théâtre de verdure pour développer l'offre culturelle et de loisirs du territoire ;
- créer une réserve de biodiversité sur des terrains agricoles à Polastro ;
- élaborer un plan de communication afin de valoriser l'offre touristique du territoire et améliorer la visibilité auprès des cibles de clientèle prioritaires (habitants du territoire et de la Métropole Toulousaine).



## Chiffres clés

- 1<sup>er</sup> secteur : 1 037 établissements dans le secteur des services et 8 754 salariés (soit 47 % des établissements et 53 % des salariés privés du Pays en 2022)
- 14 % des établissements et 29 % des salariés du secteur des services sont dans la santé humaine et l'action sociale
- 2<sup>e</sup> secteur : 442 établissements commerciaux\* et 2 599 salariés en 2022 (soit 20 % des établissements et 16 % des salariés du Pays en 2022)\*hors boulangerie et charcuterie
- 36 % des salariés du secteur commerce travaillent dans les grandes surfaces
- 79 % des commerces sont dans les pôles du SCoT

## Atouts

- Les services, 1<sup>er</sup> secteur d'activité privé du Pays Sud Toulousain et secteur le plus dynamique, suivi du commerce, puis de l'industrie avec l'industrie agro-alimentaire en tête (pour 66 % des boulangeries)
- 4 gros établissements emploient la quasi totalité des salariés de certains domaines industriels et présence d'entreprises industrielles de forte notoriété (BASF, Lafarge, Continental Automotive)
- Cœur de Garonne est dans le périmètre du dispositif national territoires d'industrie
- La présence d'atouts touristiques : itinérance, activités de pleine nature, parcs de loisirs, sites naturels, cité médiévale de Rieux-Volvestre, culture, patrimoine, artisanat d'art, etc.

## Opportunités

- Le vieillissement de la population pourrait stimuler le développement des services à la personne sur le territoire
- Le développement et le potentiel de l'Économie Sociale et Solidaire
- La mise en place du «Contrat Local de Santé» en 2020 dans le Pays
- Tirer avantage de la position du territoire (à proximité de la Métropole Toulousaine, du Muretain et du Sicoval) et des zones d'activités industrielles existantes pour attirer de nouvelles entreprises industrielles
- Dispositifs locaux de redynamisation des centres-bourgs
- Profiter de la métropolisation pour attirer des excursionnistes

## Enjeux

- Diversification de l'offre d'équipements et de services favorables à l'implantation de nouvelles entreprises
- Lutte contre la dévitalisation des centres bourgs par la préservation et le développement de petits commerces
- Limitation du développement des grandes surfaces
- Adaptation de l'offre commerciale en accompagnement de l'accueil de population et en complément de l'offre existante en matière de format et de niveau de gamme
- Amélioration du maillage commercial du territoire
- Valorisation de l'industrie agroalimentaire en lien avec la pérennisation de la filière agricole

- 201 établissements industriels et 2 481 salariés privés (soit 9 % des établissements privés et 15 % des salariés du Pays en 2022)
- 1/2 du secteur industriel est porté par l'industrie alimentaire dont 66 % sont des boulangeries-pâtisseries
- Une faible évolution d'établissements de la construction et + 26% de salariés depuis 2011 : un secteur qui représente 23 % des établissements du Pays Sud Toulousain
- 3 064 lits marchands en 2023 dont 41 % sont des campings

## Faiblesses

- Un nombre important d'emplois précaires dans les services avec une très forte croissance des agences de travail temporaire
- Une stagnation de l'industrie et de la construction
- Une baisse du nombre d'établissements de la construction depuis 2008
- Une diminution des petits commerces au profit de grands équipements commerciaux, le plus souvent hors du bourg
- Un manque d'organisation de l'offre touristique qui ne permet pas de retenir les touristes sur plusieurs jours

## Menaces

- Le secteur des services dépend de l'accompagnement des collectivités et des aides publiques (évolutions législatives sur l'aide à la personne)
- Départ des entreprises industrielles de forte notoriété (plusieurs gros établissements emploient la quasi totalité des salariés de certains domaines industriels)
- Le développement continu de grandes surfaces en périphérie au détriment de la redynamisation des centres-bourgs
- L'émergence de nouvelles formes de commerces qui déstabilisent l'offre actuelle (e-commerce)

- Renforcement qualitatif et quantitatif des offres d'hébergements marchands notamment l'hôtellerie, les chambres d'hôtes, les hébergements collectifs et les meublés de tourisme
- Coordination et réflexion commune entre les différentes offres touristiques, sur les actions de promotion et de valorisation de l'offre touristique (interne et externe au PETR) et complémentarités avec la métropole Toulousaine



Marché à Carbonne - source : CD 31 (Loïc Bel)



# MOBILITÉ

## Mobilités /numérique

## Contexte des déplacements, quels usages à l'échelle du territoire ?

- Des flux pendulaires en augmentation aussi bien vers l'extérieur du territoire qu'à l'intérieur et contraints par des temps toujours plus longs
- L'aménagement numérique pour le développement des territoires et la non mobilité
- Des démarches pour la mobilité

## Les infrastructures routières

- Un réseau routier relativement bien maillé
- Le trafic routier
- Le développement du covoiturage et des bornes de charge électrique

## L'offre de transports en commun

- 2 lignes ferroviaires à enjeux
- Un territoire maillé par des lignes de bus interurbaines mais dépourvu de réseau urbain

## Des modes doux de déplacement surtout axés sur les loisirs et le tourisme

- 3 axes structurants cyclables
- Des freins au développement des déplacements doux



# MOBILITÉS / NUMÉRIQUE

Les zones périurbaines profitent bien souvent d'une offre de transport très limitée, composée des transports scolaires, et des transports publics, comme les bus interurbains ou le transport ferroviaire. Si ces modes de déplacements sont très utilisés, ils ne suffisent pas à répondre à la demande de mobilité, notamment pour le premier et le dernier kilomètre. Les territoires à faible densité souffrent également d'une exclusion de certaines populations. En effet, la dépendance à l'automobile fragilise les catégories de personnes qui n'ont pas la possibilité de conduire ou d'avoir leur propre voiture. C'est le cas notamment des personnes handicapées, des personnes âgées, des jeunes, mais aussi des ménages les plus défavorisés. Les nouveaux modes de vie et l'organisation du territoire obligent à repenser la mobilité. Réchauffement climatique, engorgement des grandes villes et hausse des prix de l'énergie poussent les habitants des zones périurbaines à trouver des alternatives à la voiture individuelle.

La réduction des besoins de mobilité en rapprochant le travail de l'habitat, en organisant des nouveaux mode de travail avec le télétravail est aussi une forme de réponse à ces difficultés.

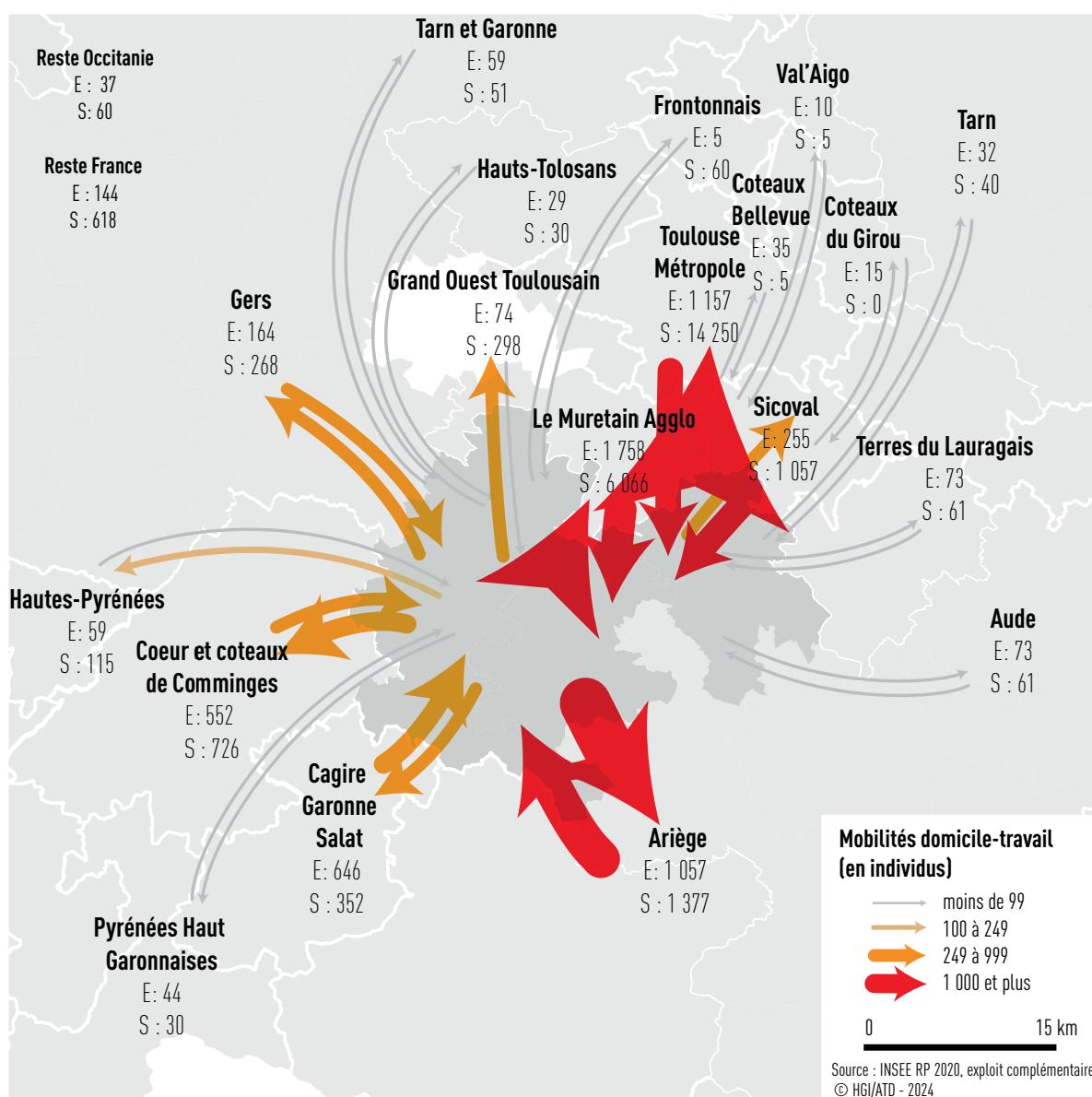
Le Pays Sud Toulousain conscient des enjeux de la mobilité pour garder l'attractivité de son territoire s'est engagé dès 2017 dans un Plan de Mobilité Rurale, mais les solutions sont complexes et le niveau de décisions est bien souvent hors du champs communal et intercommunal.



# Contexte des déplacements, quels usages à l'échelle du territoire ?

Situé entre 22 kilomètres et 65 kilomètres au maximum du centre de Toulouse, les déplacements pendulaires vers la Métropole s'accentuent de plus en plus et la dépendance à la voiture reste très importante. La mobilité est un enjeu majeur du territoire.

Des flux pendulaires en augmentation aussi bien vers l'extérieur du territoire qu'à l'intérieur et contraints par des temps toujours plus longs



## Des déplacements domicile-travail qui augmentent depuis vingt ans

Le nombre d'actifs occupés de 15 ans ou plus habitant au sein du Pays Sud Toulousain et qui se déplacent hors du SCoT Sud Toulousain pour aller travailler a augmenté de +26 % entre 2006 et 2020.

La situation géographique du Pays Sud Toulousain en périphérie de la métropole toulousaine ainsi que son dynamisme démographique, conjugué à l'augmentation des classes d'âges en âge de travailler et celle du nombre d'emplois qui ne sont pas équivalentes, peuvent expliquer l'accroissement des déplacements pendulaires, notamment vers les pôles d'emplois extérieurs au territoire.

En 2020, les actifs occupés de plus de 15 ans résidants au sein du Pays Sud Toulousain, parcourent 24 km en moyenne pour leurs trajets domicile-travail en 23 minutes (heures pleines). Cela pèse dans le temps passé à se déplacer dans la journée, d'autant plus que ce sont des déplacements quotidiens.

Des déplacements pendulaires pour moitié vers l'extérieur du territoire

■ **60 % des actifs occupés de plus de 15 ans (soit 25 790) habitent au sein du Pays Sud Toulousain et travaillent à l'extérieur** (appelés les actifs « sortants »). Les flux vers l'extérieur du territoire sont donc légèrement majoritaires, avec une attractivité importante des pôles d'emplois limitrophes (Toulouse, Muret, Blagnac, etc.).

Le Pays Sud Toulousain est quand même assez attractif puisque :

■ 6 457 actifs, travaillent au sein du Pays et habitent en dehors (appelés les actifs « entrants »). Ces actifs habitent principalement au Nord du Pays (Toulouse, Muret, Saint-Lys, etc.), des communes ariégeoises et commingeoises voisines et des pôles aux alentours (Saverdun, Saint-Gaudens, Pamiers, etc.) ;

■ Même si les déplacements domicile-travail « internes » sont peu nombreux au sein du Pays, cela représente 17 065 actifs occupés de plus de 15 ans qui habitent et se déplacent tous les jours dans le territoire, engendrant des flux, majoritairement en voiture.

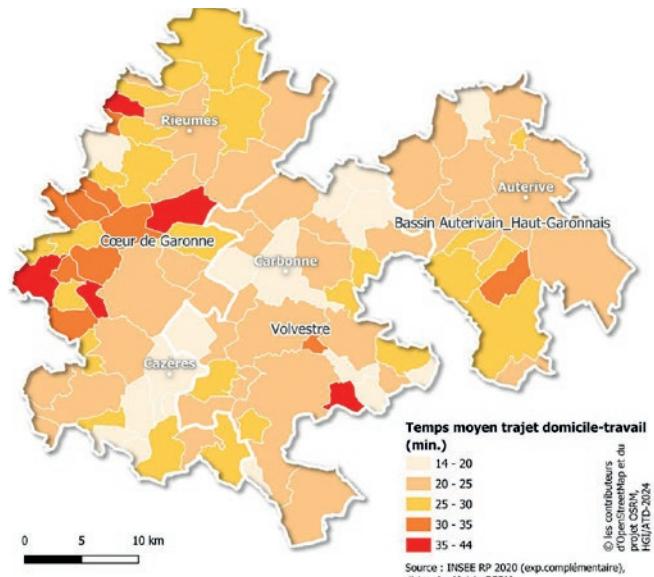
Parmi ces déplacements internes, deux types de trajets se distinguent :

■ les déplacements intracommunautaires, avec 87 % de ces 17 065 actifs qui se déplacent au sein de leur communauté de communes en 2020 ;  
■ les déplacements internes aux communes sont également importants : 56 % des actifs soit **9 570 se déplacent quotidiennement à l'intérieur de leur commune de résidence**.

Des disparités territoriales émergent entre les différents temps de trajet. Comme nous le voyons sur la carte, la durée moyenne du trajet domicile-travail des actifs occupés de plus de 15 ans résidant sur le territoire est assez importante puisqu'elle est inférieure à 20 min sur seulement 15 % des communes du Pays Sud Toulousain.

67 communes (soit 68 % des communes du Pays), ont un temps moyen de trajet domicile-travail compris entre 20 et 30 min. Ces communes sont principalement situées le long de l'A64 et autour de l'« arc toulousain ».

Les 17 communes restantes ont un temps moyen compris entre 30 et 45 min et sont situées le long de la vallée de l'Ariège et dans des communes très rurales plutôt situées sur les coteaux.





## Une dépendance forte à la voiture...

L'automobile reste dans les pays occidentaux le principal moyen de déplacement. Des disparités émergent depuis plusieurs années entre différentes typologies de territoires qui ont plus ou moins accès à de nouveaux moyens de mobilité, aux services du quotidien, à l'emploi, etc. En effet, la densité implique une plus grande proximité des commerces et des services, dans un rayon parcourable à pied, davantage de transports publics et moins d'espace pour stocker une voiture. C'est le cas notamment des grandes agglomérations très denses, très irriguées en transports en commun.

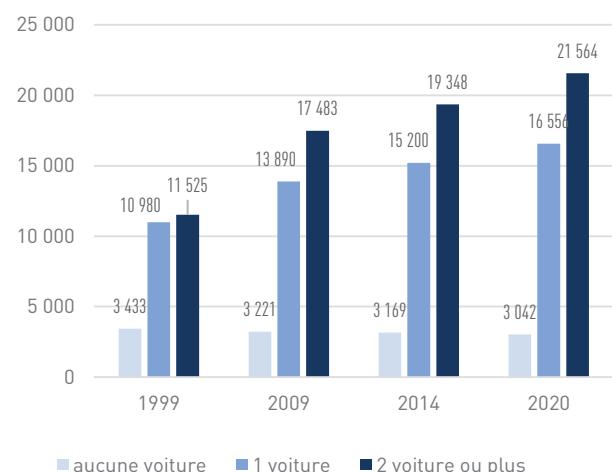
Le profil du Pays Sud Toulousain, territoire rural situé à la périphérie de pôles majeurs d'emplois et de services, implique sur ce territoire une certaine dépendance à la voiture individuelle pour les déplacements quotidiens.

Ces dernières années, l'évolution des modes de vie ainsi que l'augmentation des trajets domicile-travail, ont accentué la dépendance des français à leur véhicule individuel. **Les habitants du Pays Sud Toulousain, comme de nombreux habitants de territoires ruraux, présentent dès lors une forte proportion de propriétaires de voitures** : en 2020, 21 564 ménages possèdent au moins 2 voitures alors qu'ils étaient 11 525 en 1999. On note une forte progression de la part des ménages possédant 2 voitures et une voiture depuis 1999 alors que la part des ménages ne possédant aucune voiture diminue.

### ... notamment pour les déplacements domicile-travail

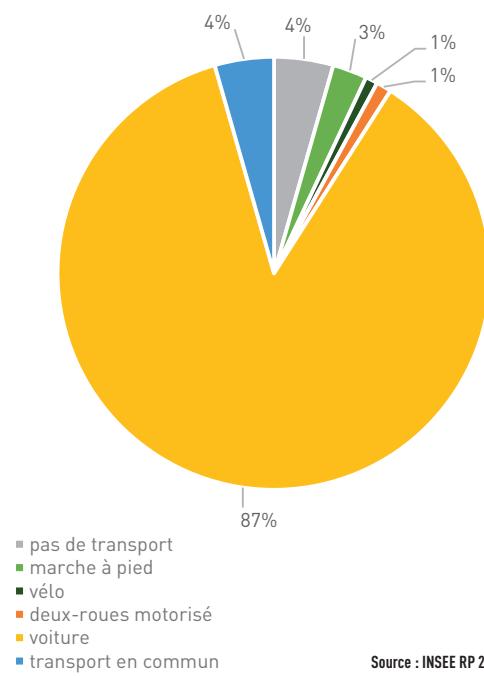
Par ailleurs, **87 % des déplacements domicile-travail s'effectuent en voiture individuelle en 2020**, contre 4 % en transports en commun.

Nombre de ménages disposant d'aucune, d'une ou de plusieurs voitures



Source : INSEE RP 2020

Mode des transports des déplacements domicile-travail



Source : INSEE RP 2020

# L'aménagement numérique pour le développement des territoires et la non mobilité

Le numérique peut représenter un certain paradoxe en permettant par exemple la diminution des déplacements domicile-travail via le télétravail et les tiers-lieux, mais également une possible augmentation des flux logistiques liés au développement du e-commerce ; ou encore en matière de développement durable, il s'appuie sur des systèmes informatiques souvent très consommateurs en énergie, mais apporte des solutions de rupture pour produire et consommer différemment.

## Une couverture téléphonie mobile 4G

Au 31 décembre 2023, les opérateurs avaient l'obligation d'offrir un service de très haut débit mobile (4G) sur l'ensemble de leurs réseaux mobiles en France métropolitaine : Tous

**Le numérique est cependant un formidable atout pour le développement et l'attractivité du Pays Sud Toulousain**, en soutenant l'ensemble des politiques de développement économique et d'aménagement du territoire, il est créateur de nouvelles richesses, de nouveaux services (accessibilité aux services publics pour la population et les entreprises, promotion des transports collectifs et doux, etc.), de nouveaux usages (éducation, télémédecine, etc.) et de nouveaux emplois.

## Une couverture Internet qui s'améliore

Le département de la Haute-Garonne a approuvé son Schéma Directeur d'Aménagement Numérique en janvier 2014 autour de deux grands principes :

- offrir un Très Haut-Débit accessible à l'ensemble des haut-garonnais à l'horizon de 15 ans (2030) ;
- proposer, dans les 5 premières années, un réseau Haut-Débit de qualité conforme aux nouvelles attentes en mixant les technologies fibre optique, montée en débit cuivre et hertzienne.

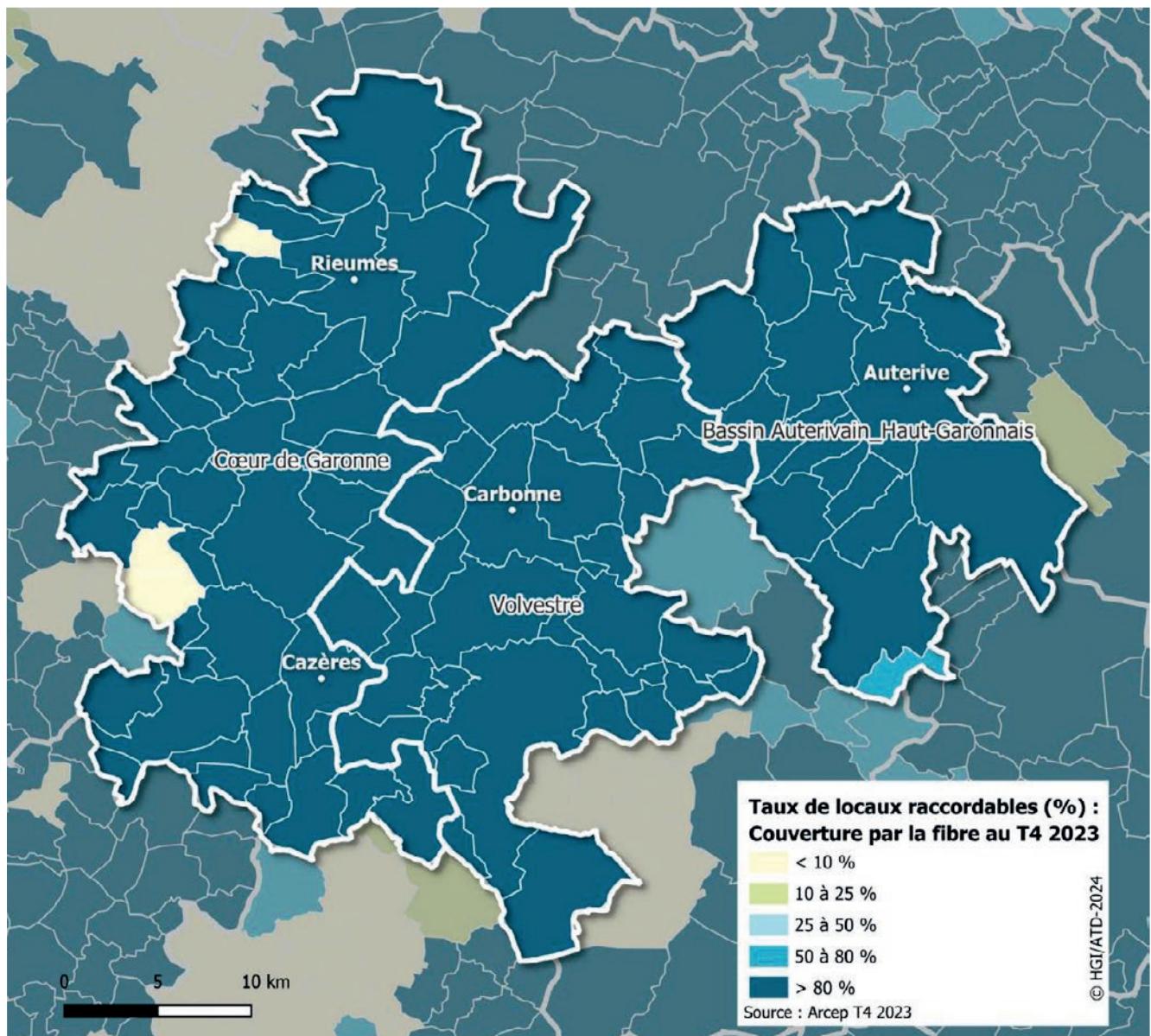
Ce scénario s'appuyait sur les recommandations du plan « France Très-Haut Débit » adopté par l'État en février 2013. Il concerne plus de 500 communes et plus de 500 000 habitants. Haute-Garonne Numérique a engagé, en avril 2017, une consultation pour une Délégation de Service Public. Le 11

les sites existants (dont ceux qui fonctionnaient uniquement en 2G et / ou en 3G) doivent être équipés en très haut débit mobile.

avril 2018, le conseil syndical a désigné le groupe Altitude Infrastructures comme délégataire. Le contrat de concession, garanti par d'importantes pénalités, prévoit le raccordement de 280 000 prises au Très Haut-Débit par la fibre optique, c'est à dire 100 % du territoire dont Haute-Garonne Numérique a la responsabilité.

L'objectif fixé par le SDAN est la couverture du territoire en FTTH à l'horizon 2030 : le déploiement sera réalisé en 4 ans (2018-2022).

**Au trimestre 4 de 2023, la majeure partie des communes des vallées du territoires ont un taux de locaux raccordables supérieur à 80 %.** Les communes des coteaux notamment du Touch et du Savès restent à raccorder.



# Des démarches pour la mobilité

## Le Plan de Mobilité Rurale du Pays Sud Toulousain

Le Pays Sud Toulousain a approuvé en 2017 un **Plan de Mobilité Rurale**. La stratégie a été retenue autour de 4 axes :

- Axe A : Diffuser et ancrer l'attention portée aux mobilités alternatives

Action A1 : Créer un poste de conseiller en mobilité

Action A2 : Promouvoir les mobilités alternatives via une communication « multicanale »

- Axe B : Faciliter et amplifier les mobilités alternatives

Action B1 : Optimiser la desserte des transports collectifs régionaux

Action B2 : Développer les transports collectifs locaux

Action B3 : Faciliter les modes de déplacements doux

Action B4 | Favoriser les usages « vertueux » de l'automobile

- Axe C : Lever les freins aux déplacements des publics rencontrant des problèmes de mobilité

Action C1 : Instaurer un groupe de réflexion multipartenarial dédié à la mobilité « inclusive »

Action C2 : Valoriser et soutenir les dispositifs d'aide à la mobilité existants

- Axe D : Aménager le territoire au service des mobilités alternatives

Action D1 : Améliorer la prise en compte de la mobilité dans les documents de planification

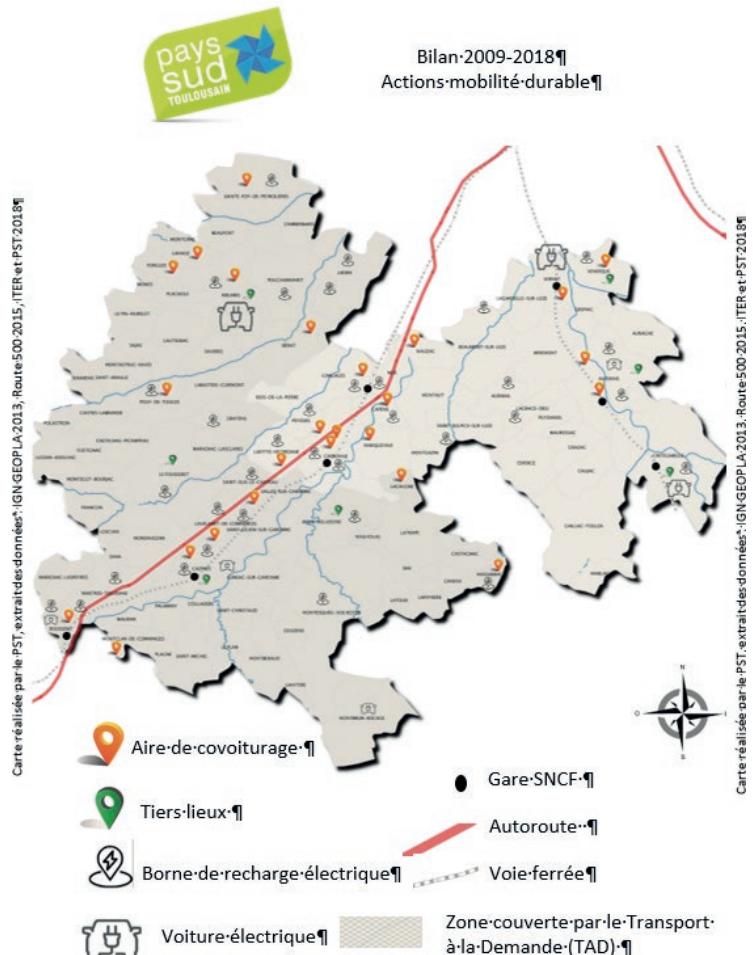
Action D2 : Permettre la « non mobilité » via la mise en place de services dédiés.

## D'autres démarches en cours

■ 2 des 3 Communautés de communes faisant partie du PETR, font l'objet d'une expérimentation de covoiturage avec l'application Karos (« Moby & Co ») depuis janvier 2020. Après un développement de l'appli pendant les premiers mois et la crise COVID qui a perturbé la mise en place, le service a été ouvert au public en septembre 2020. En 2021, plus de 1000 trajets ont été effectués depuis ou vers ce territoire (2 CC du Gers également concernées) et on s'attend à un fort développement pour cette 3ème et dernière année d'expérimentation. Le prix pour le passager est de 2 € pour les 20 premiers km (prix d'un ticket unitaire liO) et la Région indemnise le conducteur à 2 € pour les 20 premiers km. Au-delà de 20 km, c'est le passager qui complète l'indemnité du conducteur à 0,10 € chaque km supplémentaire. L'expérimentation est reconduite pour 2022.

■ Les Communautés de communes du PETR ont signé des conventions avec Rézo Pouce (autostop organisé).

■ 1 Projet de recherche de modes de transports pour les personnes en accès à l'emploi sur le Bassin Auterivain.





# Les infrastructures routières

Le territoire s'articule autour de 3 grands axes nord-sud performants, l'autoroute A64 la RD 820 et la RD4. Néanmoins, vu les flux pendulaires ces derniers sont souvent saturés aux heures de pointes. Globalement le territoire est bien maillé, mais les liaisons transversales sont plus difficiles.

## Un réseau routier relativement bien maillé

Malgré des difficultés de circulation aux heures de pointe, **les liaisons nord-sud sont plutôt performantes via l'autoroute A64 ou les routes départementales D4 et D820.**

L'A64 est un axe transversal qui constitue l'épine dorsale du réseau routier du Pays Sud Toulousain. Le territoire est desservit par 13 sorties : Le Faugat [32], Mauzac [31], Longages [30], Noé [29], Capens [28], Carbone [27], Laffite Vigordanne [26], Saint-Elix-le-Château [25], Lavelanet-de-Comminges [24], Cazères [23], Martres-Tolosane [22], Boussens [21], Saint-Martory [20].

Le réseau routier départemental est également vaste puisque le Pays Sud Toulousain possède 1 624 km de voirie routière départementale, dont :

- 165 km de réseau routier « structurant » (catégorie 1) ;
- 214 km de réseau « principal » (catégorie 2) ;
- 1 244 km de réseau « secondaire » (catégorie 3).

(Source : Schéma Directeur Routier de la Haute-Garonne 2014-2024)

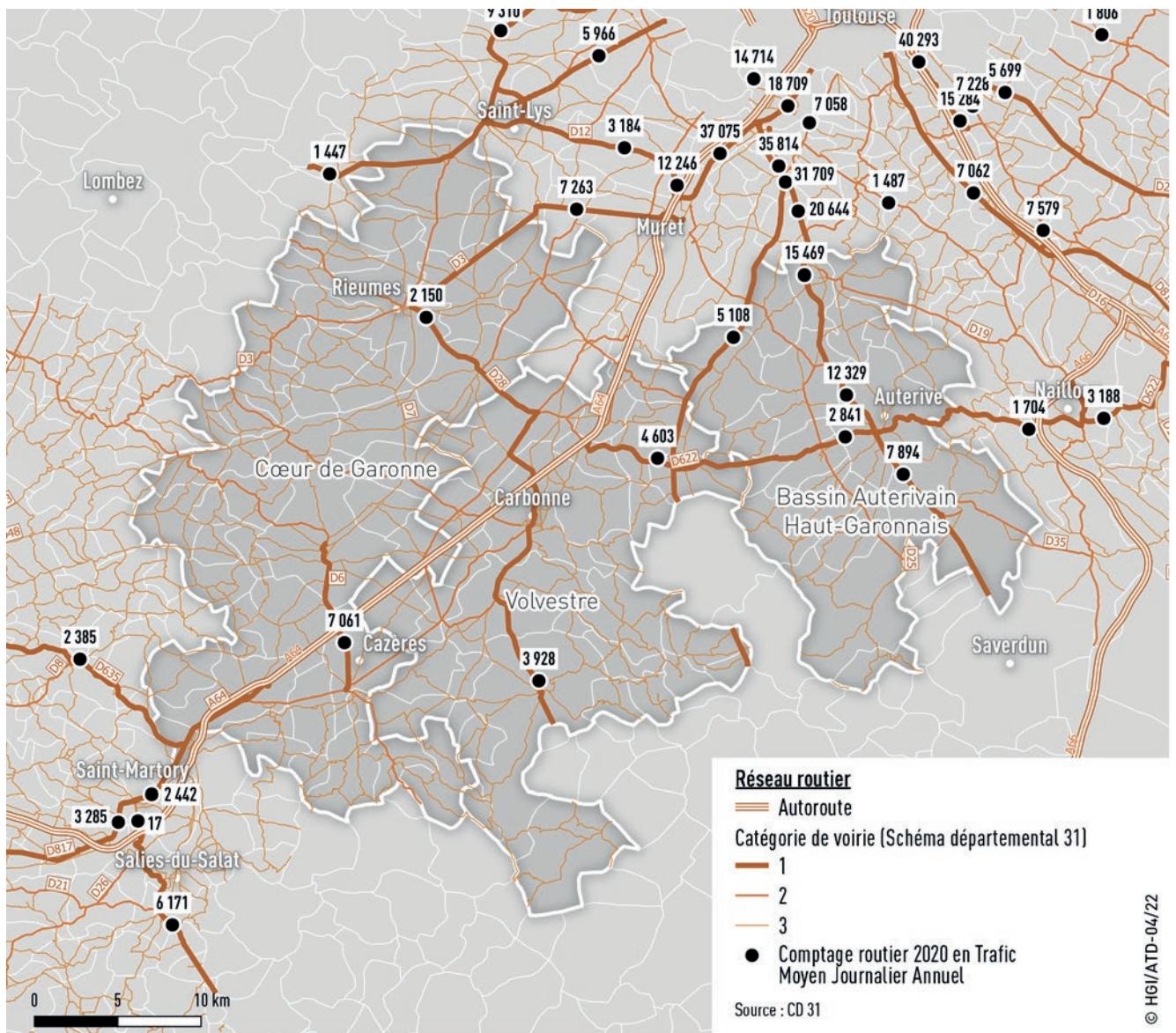
Les principales routes structurantes de niveau 1 sont :

Le RD 820 entre le Vernet et Cintegabelle, la RD 622 entre Capens et Auterive puis la RD 28 entre Rieumes et Longages, la RD 4 entre Lagardelle et Saint-Sulpice, la RD 627 entre Montesquieu et Carbone, la RD 6 entre La Fousseret et Cazères et la RD 817 entre Martres Tolosane et Boussens.

### La compétence voirie :

- les communes et groupements de communes créent et entretiennent la voirie communale et les chemins ruraux ;
- les départements créent et entretiennent la voirie départementale et nationale ;
- les régions sont en charge de l'élaboration des Schémas régionaux des infrastructures et des transports définissant notamment les priorités d'actions en ce qui concerne les infrastructures routières et de l'élaboration des Schémas régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) identifiant notamment les voies et axes routiers qui constituent des d'itinéraires d'intérêt régional et la possibilité de financer ces voies et axes ;
- l'Etat s'occupe de la voirie d'intérêt national (qualification des routes express et des routes à grande circulation).

La configuration et la répartition des grandes infrastructures routières (autoroute et réseau départemental structurant) dessinent un réseau viaire centré sur la vallée de la Garonne et qui se prolonge jusqu'aux pôles d'emplois et de services majeurs (Auterive, Carbone, Cazères et Rieumes). Alors même qu'elles doivent parfois supporter une circulation dense, les liaisons transversales sont de qualité inégales.



#### Réseau routier

■ Autoroute

Catégorie de voirie (Schéma départemental 31)

— 1

— 2

— 3

● Comptage routier 2020 en Trafic Moyen Journalier Annuel

Source : CD 31

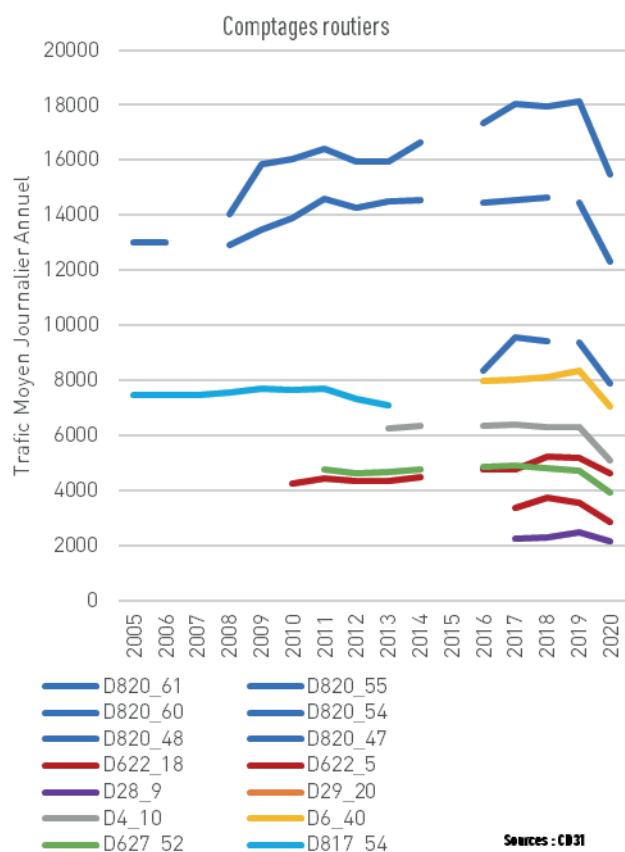
© HG/ATD-04/22



## Le trafic routier

Le trafic routier (hors le trafic autoroute) est assez soutenu sur le territoire. Les points de comptage du trafic routier départemental reportés sur le graphe ci-après depuis 2005 montrent **une très forte utilisation de la RD820** qui draine la plaine de l'Ariège. Cet axe est le plus chargé et en forte augmentation passant d'environ 14 000 véhicules journalier en 2008 à 18 000 en 2019 (la chute de trafic de l'année 2020 n'est pas représentative et pourrait être due à la Covid).

Le réseau routier est aussi sollicité par endroits par les camions qui abîment et congestionnent les routes, avec des nuisances parfois non négligeables sur les villages et les petites routes départementales.



Bouchons - HGI

## Le développement du covoiturage et des bornes de charge électrique

D'après le Plan de Mobilité Rurale du Pays Sud Toulousain, le territoire compte plus d'une vingtaine d'aires de covoiturage, informelles ou identifiées comme telles, dont 15 aires de covoiturage gérées par le Conseil départemental de la Haute-Garonne, réparties le long de la vallée de la Garonne et de l'A64.

Dans le cadre du plan climat qu'il a engagé depuis 2017 pour lutter contre le réchauffement climatique, le département, a lancé un programme d'aménagement des aires de covoiturage en 2018 qui a permis de mettre à disposition des habitants 780 places de covoiturage, réparties sur 25 aires sécurisées situées dans tout le département pour un budget de 2,7 millions d'euros.

Les enquêtes réalisées pour l'élaboration du Plan de Mobilité Rurale, ont mis en avant la saturation des aires situées à proximité des échangeurs de l'A64, ainsi que des pratiques de covoiturage significatives : le covoiturage est utilisé principalement pour le travail, puis pour les loisirs et les études. Toulouse et son agglomération est la destination la plus fréquemment citée.

Des bornes de recharges électriques maillent l'ensemble du territoire. Le Syndicat Départemental d'Énergie de la Haute-Garonne, a initié en 2016 le projet d'implantation de bornes de recharge rapide tous les 20 km sur l'ensemble du département. Ce projet a atteint son objectif en 2019, avec la création d'un réseau de 100 bornes de recharge publiques installées tous les 10 à 20 km maximum. Ces bornes permettent des charges de type « accéléré », c'est-à-dire jusqu'à 22 KVA, deux véhicules peuvent charger en même temps sur une borne et plusieurs types de véhicules peuvent s'y charger (voitures électriques, hybrides rechargeables, vélos et scooters électriques).

25 communes du Pays Sud Toulousain bénéficient de bornes de recharge, à raison de deux bornes par communes. Ces communes sont principalement situées le long des vallées de la Garonne, de l'Arize et de l'Ariège, mais également sur des communes plus excentrées de ces vallées telles que Sainte-Foy-de-Peyrolière, Le Lherm, Rieumes, Gratens, etc. (Source : Syndicat Départemental d'Énergie de la Haute-Garonne).



Borne de recharge électrique - source SDEHG



# L'offre de transports en commun

Le territoire est desservi par 2 lignes ferroviaires qui desservent les deux vallées les plus peuplées avec des navettes de rabattement. Le réseau de bus interurbain est bien maillé. Mais bien que très fréquentés ces services ne suffisent pas à désengorger le territoire. L'offre est essentiellement axée vers la Métropole et l'offre de transport urbain est quasiment inexiste.

## 2 lignes ferroviaires à enjeux

Suivant les vallées de l'Ariège et de la Garonne, ces 2 lignes desservent les secteurs parmi les plus peuplés.

### La transversale pyrénéenne

La ligne ferroviaire Toulouse – Bayonne ou « transversale pyrénéenne », sur 36 km (mise en service en 1861 par la Compagnie des Chemins de Fer du Midi et du Canal Latéral de la Garonne et concédée aujourd'hui à la SNCF) irrigue le territoire du Pays Sud Toulousain.

Le Pays bénéficie de 5 gares TER SNCF (Longages-Noé, Carbone, Cazères, Martres-Tolosane et Boussens) sur son territoire, et de 3 points d'arrêt (Saint-Martory, Lestelle-de-Saint-Martory, Labarthe-Inard). Plusieurs gares (Saint-Gaudens et Muret) et points d'arrêt (Saint-Martoryn, Le Fauga) sont également proches du Pays. La fréquence a été renforcée aux heures de pointes et en heure creuse avec une fréquence minimale garantie toutes les heures entre Toulouse et Carbone, Cazères et Boussens en semaine comme le week-end (et toutes les 2 h pour Longages-Noé et Martres-Tolosane). L'accroissement de l'offre porté par la Région en 2020 a conduit à porter le niveau de desserte au seuil de capacité permis par l'infrastructure ferroviaire. Il n'est ainsi pas possible d'accroître les fréquences aux heures de pointe.

On peut noter aussi une ligne desservie par autocar TER SNCF qui relie Saint-Sulpice -sur Lèze à la gare de Longages-Noé en passant par Capens.

### La ligne Toulouse - Foix - Latour-de-Carol - Enveitg

Cette ligne à voie unique dessert 3 gares sur le territoire : Vernerque - Le Vernet, Auterive et Cintegabelle. La gare de Pins-Justaret est également proche du Pays. En 2019, la desserte de ces gares a évolué pour améliorer la production de l'offre, 2<sup>e</sup> ligne à voie unique à avoir été cadencée en France (2004). De plus, une meilleure répartition des trains a permis de proposer une desserte toutes les heures d'Auterive vers Toulouse

### La compétence mobilité :

- depuis le 1er janvier 2017 et les évolutions apportées par la loi du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République (NOTRe), **la Région est devenue compétente en matière de transports scolaire et interurbains. Elle est également cheffe de file de l'intermodalité et Autorité organisatrice du transport ferroviaire et routier non urbain** ;
- l'organisation des services de **transport spécial des élèves handicapés** vers les établissements scolaires et universitaires, relève de la **compétence du département**, au titre de sa compétence sociale. Le département est également en charge de l'élaboration du Plan départemental des itinéraires de promenades et des randonnées pédestres et motorisées ;
- **les communes, groupements de communes et syndicats mixtes de transport sont quant à eux les autorités compétentes pour l'organisation des transports urbains**, gérant les transports collectifs sur leurs territoires respectifs. Ces autorités organisatrices de la mobilité (AOM) organisent des services réguliers de transport public de personnes, y compris des services de transport scolaire sur leur territoire, et peuvent organiser des services de transport à la demande. **Les AOM ont dans ce cadre la possibilité de prélever un versement transport pour contribuer au financement des services de transport.**

Tout comme pour l'axe autoroutier, c'est principalement la Communauté de communes du Volvestre qui bénéficie de cette offre ferroviaire puisqu'elle se situe sur son territoire.

et Foix en heure creuse les jours ouvrés. Le renforcement de la puissance électrique disponible permet d'introduire des matériels 2 niveaux en double rame, plus capacitairement mais plus lourds, concomitamment à l'allongement des quais.



## Un projet à l'étude d'étoile ferroviaire toulousaine pour 2040

Dès 2016, un vaste programme d'études a été lancé sur les mobilités au sein de l'aire métropolitaine toulousaine, copiloté par le Conseil Départemental de la Haute-Garonne, la Région Occitanie, Toulouse métropole, Tisséo-Collectivités et l'Etat. Cette démarche s'est fixée comme objectif de développer une vision partagée de la mobilité sur les moyen et long termes (2030 - 2040) donnant lieux à la réalisation d'études prospectives multimodales et des projets concrets.

Afin d'offrir une offre de transport ferroviaire attractive avec une fréquence plus élevée et une amplitude élargie dans la journée facilitant le report modal, ainsi que de répondre au développement des RER métropolitains inscrit dans la loi d'orientation des mobilités (LOM), un schéma directeur des

Services Express Métropolitains est également co-construit en 2020 entre les Autorités Organisatrices des Transports et SNCF Réseau. Suite à cela, **la Région a lancé en 2021 l'Etude Multimodale Métropolitaine n°14 (EMM 14) portant sur l'opportunité et la faisabilité du développement des services sur l'étoile ferroviaire toulousaine** : plusieurs scénarii ont été définis en s'appuyant sur des dessertes pouvant être diaférialisées, mais aussi des dessertes limitées aux haltes en interconnexion avec le métro toulousain sans aller jusqu'à la gare centrale.

Le Pays Sud Toulousain est concerné par cette étude sur ses deux lignes ferroviaires.



# Un territoire maillé par des lignes de bus interurbaines mais dépourvu de réseau urbain

## Les lignes interurbaines : le réseau Lio

La région est Autorité Organisatrice des Transports des services réguliers et scolaires d'autocar. Comme en témoigne la carte ci-contre, le Pays Sud Toulousain est relativement bien maillé de lignes interurbaines. Il est sillonné par **18 lignes régulières**. Dans le département de Haute-Garonne, elle a délégué l'exploitation de son réseau au CD31 jusqu'à fin 2021. Des réflexions ont été menées en 2022/2023. A ce titre une gamme tarifaire liO avec un billet unique à 2 € a été lancée en juillet 2020.

La commune de Carbonne dispose depuis plus de 30 ans d'une régie de transport au statut d'EPIC. La Régie étant déficitaire, le Maire et Président de la Communauté de Communes s'est rapproché de la Région pour bénéficier d'une expertise afin de solutionner cette situation, après la réalisation d'un audit financier et social au printemps 2021. Plusieurs scenarii sont à l'étude (arrêt, évolution vers un autre type de structure, transfert).

Majoritairement orientés vers Toulouse, les transports collectifs routiers visent aussi à desservir les pôles d'équilibre

et de services depuis les communes proches. En revanche, les lignes permettent peu de liaisons entre les polarités au sein du territoire. Il existe aussi **des navettes de rabattement SNCF**

**Du fait d'une offre limitée, d'itinéraires parfois complexes et de temps de parcours peu compétitifs face à la voiture, ces lignes sont globalement peu attractives en dehors des personnes « captives ».** Cependant, les restructurations opérées ces dernières années tendent à améliorer la situation comme avec la ligne 305, liaison directe vers le pôle d'échanges des Arènes à Toulouse, ou les navettes de rabattement vers les gares. Le report modal vers les gares est également facilité puisqu'elles disposent de parcs de stationnement pour voitures (qui absorbent aujourd'hui les demandes) voire d'abris à vélos.

## Le transport à la demande (TAD) et un service de transport pour les personnes à mobilité réduite

Depuis le 1er janvier 2017, suite à la loi NOTRE, la Région est AOT du TAD en lieu et place des Départements.

Deux EPCI organisent aujourd'hui du TAD au sein du PETR :

- Coeur de Garonne « En route Simone ! » : tous les services TAD sont en connexion à la gare de Boussens ;
- le SIVOM Plaines et Coteaux du Volvestre ;
- A Auterive, une navette intramuros est disponible pour les demandeurs d'emploi et personnes âgées.

## **Un levier supplémentaire pour le développement d'une offre de transports locale : la compétence mobilité pour les intercommunalités**

**La loi d'orientation des mobilités (LOM) offre la possibilité aux communautés de communes de prendre la compétence mobilité.**

Les nouvelles modalités d'exercice de la compétence mobilité laissent beaucoup de souplesse aux communautés de communes :

- d'une part, les services de transport régionaux préexistants (scolaires, « interurbains ») qui se trouveraient intégralement englobés dans les ressorts territoriaux des communautés de communes nouvellement compétentes ne seront pas automatiquement transférés aux communautés de communes. Elles devront notifier à la région leur décision de les récupérer ou non ;
- d'autre part, les communautés de communes qui deviendront AOM à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2021 n'auront pas l'obligation de créer un nouveau réseau de transport public régulier. La LOM introduit en effet une évolution majeure en permettant à chaque AOM de proposer les solutions et services de mobilité les plus adaptés aux configurations territoriales et aux besoins des habitants ;
- en revanche, la responsabilité générale des AOM est réaffirmée. Elles assurent ainsi « la planification, le suivi et l'évaluation de leur politique de mobilité, et associent à l'organisation des mobilités l'ensemble des acteurs concernés et contribuent aux objectifs de lutte contre le changement climatique, la pollution de l'air, la pollution sonore et l'étalement urbain. »

Dans les espaces de faible densité, **les communautés de communes sont sans doute davantage attendues pour développer des solutions de mobilités actives, partagées, des services de transport à la demande ou encore les services de mobilité solidaire.**

**Aucune des Communautés de communes du Pays Sud Toulousain a opté pour la compétence mobilité à ce jour.**



# Des modes doux de déplacement surtout axés sur les loisirs et le tourisme

Le territoire est peu maillé en mode doux de déplacement et ces axes sont essentiellement destinés au tourisme et aux loisirs.

## 3 axes structurants cyclables et 2 axes structurants pédestres, surtout orientés vers les loisirs

Actuellement ouvert entre Cierp-Gaud et Carbonne, **le parcours cyclable de la Garonne** réalisé et géré par le Conseil départemental de la Haute-Garonne, sera prochainement complété par la création d'un tronçon reliant Marquefave à Toulouse et par un tronçon transfrontalier de 28 km (Trans-Garonna) qui permettra, en longeant la Garonne, de rejoindre Vielha (Val d'Aran) en Espagne. La réalisation de ces 2 maillons manquants permettra à terme de relier à vélo Toulouse aux sources de la Garonne en Espagne. Cet itinéraire cyclable permettra ainsi de valoriser les mobilités durables, de favoriser l'intermodalité, tout en valorisant les territoires traversés d'un point de vue touristique et économique. Cet itinéraire créera une nouvelle véloroute européenne au cœur du massif pyrénéen.

D'une distance de 11 km, **le parcours cyclable de la Vallée de l'Arize** réalisé et géré par le Conseil départemental de la Haute-Garonne, est situé entre les communes de Carbonne et Montesquieu-Volvestre.

Un nouvel axe structurant sur une ancienne voie ferrées, **le parcours Vallée du Salat** entre Roquefort-sur-Garonne et Salies-du-Salat est d'une distance de 10,3 km.

Deux sentiers grandes randonnées :

- le GR861 ou Via Garona qui va de Toulouse à Saint-Bérand-de-Comminges, en passant par Carbonne, Rieux-Volvestre ou encore Cazères ;
- le GR86 qui va de Toulouse à Bagnères-de-Luchon, en passant par Rieumes.



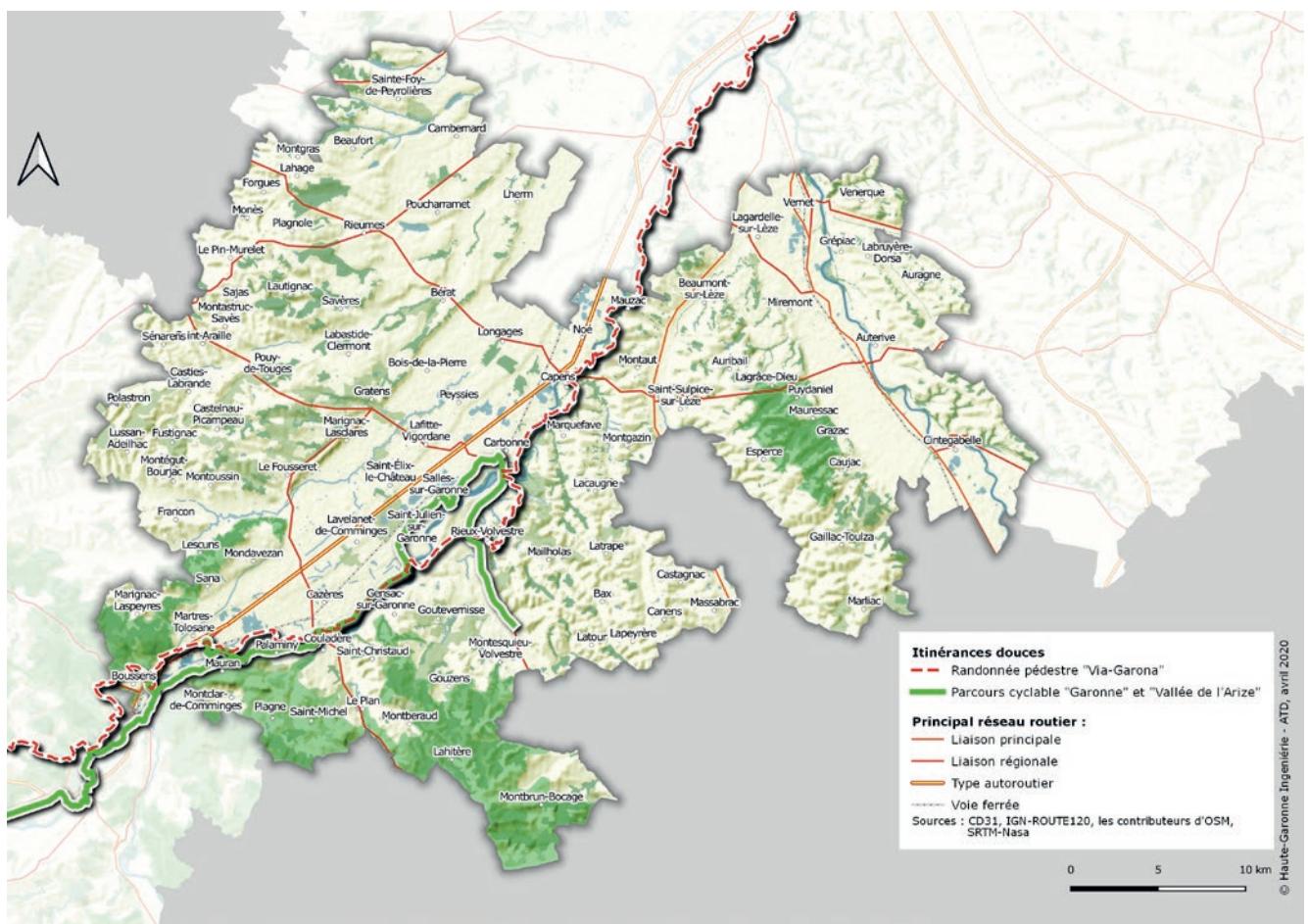
Via Garonna - source CD 31

## Des freins au développement des déplacements doux

**En matière de déplacements à vélo**, peu d'aménagements existent au sein du Pays Sud Toulousain, hormis un parcours cyclable reliant Boussens à Carbonne via Cazères, une liaison entre Carbonne et Montesquieu-Volvestre et quelques aménagements à l'échelle des communes, notamment à Carbonne. Ces informations restent partielles et un recensement complet des aménagements aurait été nécessaire pour tous les identifier.

Les freins au développement des déplacements à vélo restent ainsi nombreux :

- manque d'aménagements cyclables dédiés et sécurisés ;
- dangerosité des routes structurantes où la circulation est dense et rapide ;
- diffusion spatiale de l'habitat, de l'emploi et des services qui allonge les distances à parcourir ;
- topographie contraignante du territoire.



Néanmoins, plusieurs démarches locales ont été initiées en faveur des déplacements à vélo. En 2021 le Pays Sud Toulousain a engagé une étude pour un **schéma directeur cyclable**. L'objectif est de faire évoluer les pratiques de mobilité vers des modes de déplacement moins polluants. Ce schéma sera un véritable outil pour construire un réseau cyclable continu, sécurisé et jalonné. Il permettra de relier les principaux pôles du territoire pour des déplacements du quotidien mais aussi pour le loisir et le tourisme.

**En matière de déplacements à pied,** les aménagements sont très variables d'une commune à l'autre mais la diffusion de l'habitat qui caractérise le territoire constraint assez fortement le potentiel de la marche à pied en dehors des bourgs-centres.

Par ailleurs, des initiatives peuvent être citées :

- des schémas directeurs cyclables locaux ont été élaborés en 2012 par le Conseil départemental en partenariat avec le PETR autour des gares du territoire et à Rieumes et ont donné lieu pour la plupart à des aménagements aujourd'hui opérationnels qui ont bénéficié d'aides financières ;
- Carbonne et Saint-Élix-le-Château ont lancé l'élaboration d'un schéma des modes de déplacements doux, tandis que Venerque les intègre dans le cadre de l'élaboration de son plan de circulation ;

- la plupart des communes enquêtées ou rencontrées déclarent prendre en compte les besoins d'aménagements cyclables et piétons dans le cadre de projets spécifiques ou à l'occasion des travaux de voirie qu'elles réalisent, en particulier autour des gares et des établissements scolaires ;
- une démarche de vélobus a été signalée à Carbonne ; mis en place par l'association Vélo 107, celui-ci concerne ponctuellement une vingtaine d'enfants ;
- l'association Véloterive organise des ateliers de réparation de vélos à Auterive, notamment auprès des jeunes ;
- la commune de Montbrun-Bocage envisage d'acquérir une flotte de vélos à assistance électrique (VAE) qu'elle proposera en test aux habitants pour une somme modique.

## Chiffres clés

- +26 % d'actifs du Pays Sud Toulousain se déplacent hors de leur commune de résidence pour aller travailler entre 2006 et 2020
- 60 % des actifs habitant dans le Pays Sud Toulousain travaillent à l'extérieur du Pays
- 87 % des déplacements domicile-travail s'effectuent en voi-

## Atouts

- Près de la moitié des communes du territoire se situe à moins de 20 minutes de plusieurs pôles d'emplois et de services et de pôles limitrophes (mais induisant une dépendance à la voiture)
- Une bonne desserte autoroutière qui constitue l'épine dorsale du réseau routier avec des axes de circulation structurants
- 2 lignes ferroviaires à enjeux avec des navettes de rabattement et un réseau de bus interurbain
- Plusieurs pistes cyclables et sentiers de randonnées labellisées
- La quasi totalité du territoire couvert en très haut débit depuis fin 2022

## Opportunités

- Le Plan de Mobilité Rurale du Pays Sud Toulousain
- Le développement du télétravail, qui pourrait réduire les déplacements
- Des déplacements domicile-travail internes aux communes importants (près de 10 000 actifs), permettant de développer les transports alternatifs à la voiture individuelle, notamment les déplacements doux

## Enjeux

- Développement de la mobilité, notamment par les transports collectifs, entre les polarités du SCoT
- Développement des transports collectifs locaux
- Développement d'un accès au territoire de façon aisée et diversifiée depuis l'extérieur, notamment développement d'alternatives modales crédibles vers l'agglomération toulousaine pour les actifs et demandeurs d'emplois
- Anticipation et coordination entre les aménagements du territoire et les offres de mobilités diversifiées et les réseaux (y compris le stationnement)
- Réduction de l'usage de la voiture individuelle

ture individuelle en 2020, contre 4 % en transports en commun

- 2 lignes ferroviaires à enjeux
- 18 lignes de bus régulières interurbaines
- Des services de transport à la demande
- 1 itinéraire véloroute européenne « Trans-Garonna »

## Faiblesses

- Des déplacements domicile-travail très importants, que ce soit en distance et en temps engendrant de forts trafics routiers
- Des pôles d'emplois et de services peu accessibles pour certaines communes
- Une dépendance forte à la voiture individuelle
- Des secteurs où l'urbanisation récente s'est développée de façon linéaire et le long d'axes principaux, réduisant les vitesses moyennes de déplacement et accentuant l'insécurité
- Des disparités sur les liaisons transversales (est-ouest entre les deux vallées) et peu de liaisons de transports en commun entre les polarités
- Un linéaire de voirie conséquent, induisant un coût d'entretien important pour les collectivités (entretien hivernal, campagnes de fauchage et de curage des fossés)
- Le cadencement de l'offre ferroviaire insuffisant malgré le développement entre Boussens et Toulouse

## Menaces

- Baisse d'attractivité du territoire du fait des congestions importantes pour les travailleurs
- Le support du coût d'entretien des routes important pour les collectivités au regard du changement climatique, des baisses de dotations, etc.
- Des freins au développement des déplacements doux, notamment la diffusion spatiale de l'habitat, de l'emploi et des services qui allonge les distances à parcourir

- Aménagement de pistes cyclables et de sentiers de randonnées à destination des touristes mais également des actifs pour développer l'utilisation de ces modes de transports
- Appui au développement économique et à l'accueil de population avec la future offre très haut débit
- Développement d'une couverture en téléphonie/internet mobile aujourd'hui insatisfaisante sur l'ensemble du Pays
- Lutte contre la fracture numérique

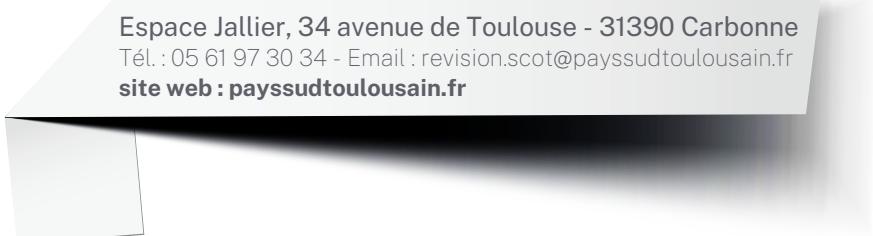


La gare du Vernet - Pays Sud toulousain



PÔLE D'ÉQUILIBRE TERRITORIAL ET RURAL

Espace Jallier, 34 avenue de Toulouse - 31390 Carbonne  
Tél. : 05 61 97 30 34 - Email : revision.scot@payssudtoulousain.fr  
**site web : [payssudtoulousain.fr](http://payssudtoulousain.fr)**



Document réalisé par le PETR du Pays Sud Toulousain,  
avec l'accompagnement technique et méthodologique de :

