



Schéma Territorial des Infrastructures Économiques du Pays Tolosan

Février 2010

PAYS TOLOSAN

2, Place des Tilleuls 31380 PAULHAC

T : +33 (0)5 61 99 36 91 - F : 33 (0)5 61 99 37 61

Contact@paystolosan.eu - www.pays.tolosan.eu



17 rue des Prés-bas
63000 – CLERMONT-FD
+33 (0)4 73 35 33 48
+33 (0)4 73 35 33 50
gilles.herbach@opera-consultants.org

SOMMAIRE

I. Le contexte général

- I.1. Les objectifs du Schéma Territorial des Infrastructures Économiques*
- I.2. Le bilan du STIE de 2006*
- I.3. Création du Pays Tolosan*
- I.4. La dynamique démographique*
- I.5. Les équilibres territoriaux du pays*

II. Le Contexte économique

III. Le dispositif d'accueil et de développement des activités en 2009

IV. Bilan et perspective à l'horizon de 2010

- IV.1 La commercialisation des zones et les disponibilités actuelles*
- IV.2 L'horizon du développement*
- IV.3 Les enseignements de la démarche « Desserment des activités de l'espace toulousain »*
- IV.4 Synthèse : le cahier des charges du STIE 2010*

V. Éléments de positionnement : vers une stratégie des complémentarités

- V.1 Les atouts territoriaux et l'influence de l'agglomération toulousaine*
- V.2 Le choix du Pays pour un rôle économique majeur, la volonté d'une stratégie collective*
- V.3. Les opportunités à saisir*
- V.4. La volonté d'une stratégie collective, de mise en œuvre d'une offre globale répondant aux besoins des activités et de la création d'emplois diversifiés*

VI. Éléments de positionnement : vers une stratégie des complémentarités

- VI.1. Les 3 niveaux de l'offre pour l'accueil d'activités*
- VI.2 Le Schéma proposé*
- VI.3. L'immobilier d'entreprises*
- VI.4. L'animation économique territoriale et la gouvernance*

I. Le contexte général

I.1. Les objectifs d'un Schéma Territorial des Infrastructures économiques

Les objectifs d'un Schéma Territorial des Infrastructures économiques sont d'une double nature :

- **Un objectif technique** : définir, d'une façon collective et cohérente un dispositif d'accueil et de développement des activités, des entreprises et des emplois, répondant à 3 principes :
 - Répondre aux enjeux économiques en valorisant les filières existantes : le STIE s'inscrira alors dans la logique du marché qui doit être bien comprise ;
 - Répondre aux enjeux territoriaux en termes de création d'emplois, d'accueil des populations, de développement durable (rapprochement des emplois des lieux de résidences) : le STIE s'inscrira dans une logique d'équilibre du territoire ; la logique du marché doit alors « composer » avec la réalité territoriale et l'ambition collective locale ;
 - Assurer la productivité de l'investissement public en « dimensionnant » au plus juste l'effort collectif, tout en constituant une offre globalisée proposant une palette de produits couvrant les besoins divers des entreprises (foncier, immobilier, services et accompagnement).

- Un objectif « réglementaire »

La Région Midi-Pyrénées a défini son dispositif d'aide au développement économique suivant 3 axes dont l'un, intitulé

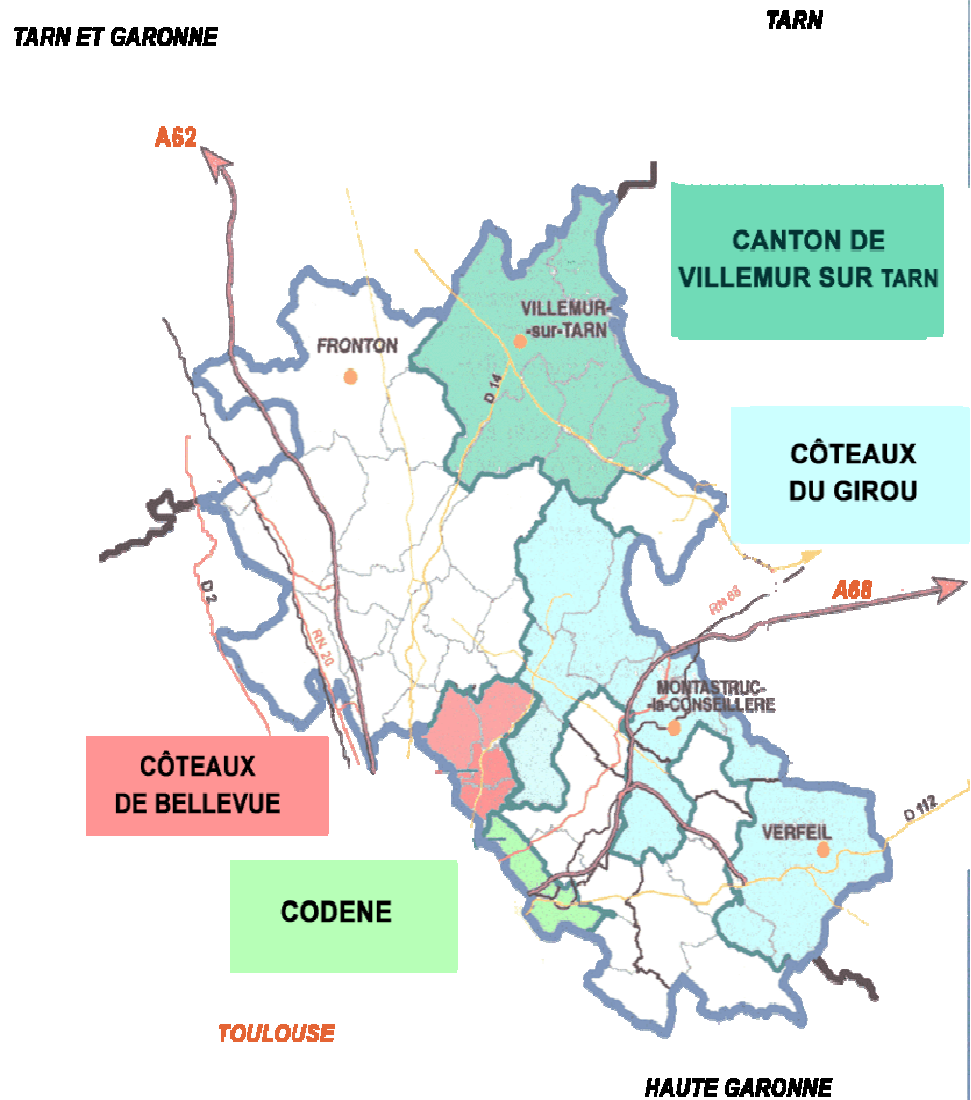
Plan de soutien "Soutenir l'activité et Préparer l'avenir" : Zones d'activités économiques

a pour double objectif d'accroître l'attractivité des territoires en leur permettant de se doter de sites d'accueil des activités économiques modernes et adaptés aux besoins des entreprises (zones de niveau 1) en même temps que d'assurer le développement de l'économie locale (zones de niveau 2)

Les opérations retenues dans le cadre de contrats d'agglomération, de contrats de pays ou de contrats de Parcs Naturels Régionaux, hors agglomération toulousaine et identifiées dans un **Schéma Territorial des Infrastructures Economiques**.

1.2. Bilan du STIE de 2006

Le premier Schéma Territorial des Infrastructures Économiques du Pays GIROU TARN FRONTONNAIS concernait un périmètre de 52.591 habitants, soit à peu près le périmètre actuel moins la Communauté de Communes Save-et-Garonne et la Communauté de Communes du Pays de Cadours.



Le STIE concernait un territoire de 7 065 emplois salariés dont 24% dans l'industrie (59% dans la Canton de Villemur), 15% pour la construction et 62% dans le tertiaire, avec 2 pôles principaux : Villemur s/ Tarn (1.515 salariés en 2003) et Eurocentre (1.191 salariés en 2005).

En 2005, le dispositif d'accueil et de développement des activités et des emplois comportait 19 ZA-ZI pour 149 hectares dont 34 ha disponibles et 64 ha de projets d'extension.

Zones	CdC	Surfaces disponibles
ZA Lourmet	Coteaux Bellevue	12 ha
ZA's L'Ormière, Colombier, et Pioissane	Coteaux du Girou	5,14 ha
ZA Pechnauquié, ZA Nord et ZA Sud	Canton de Villemur	11 ha
Parc Triangle	Commune Bessières	3ha
ZA Château d'eau, Carolles	Communes Vauquiers et Villaudric	2,5 ha
10 zones à disponibilités	Moyenne : 3,36 ha / ZA	33,64 ha

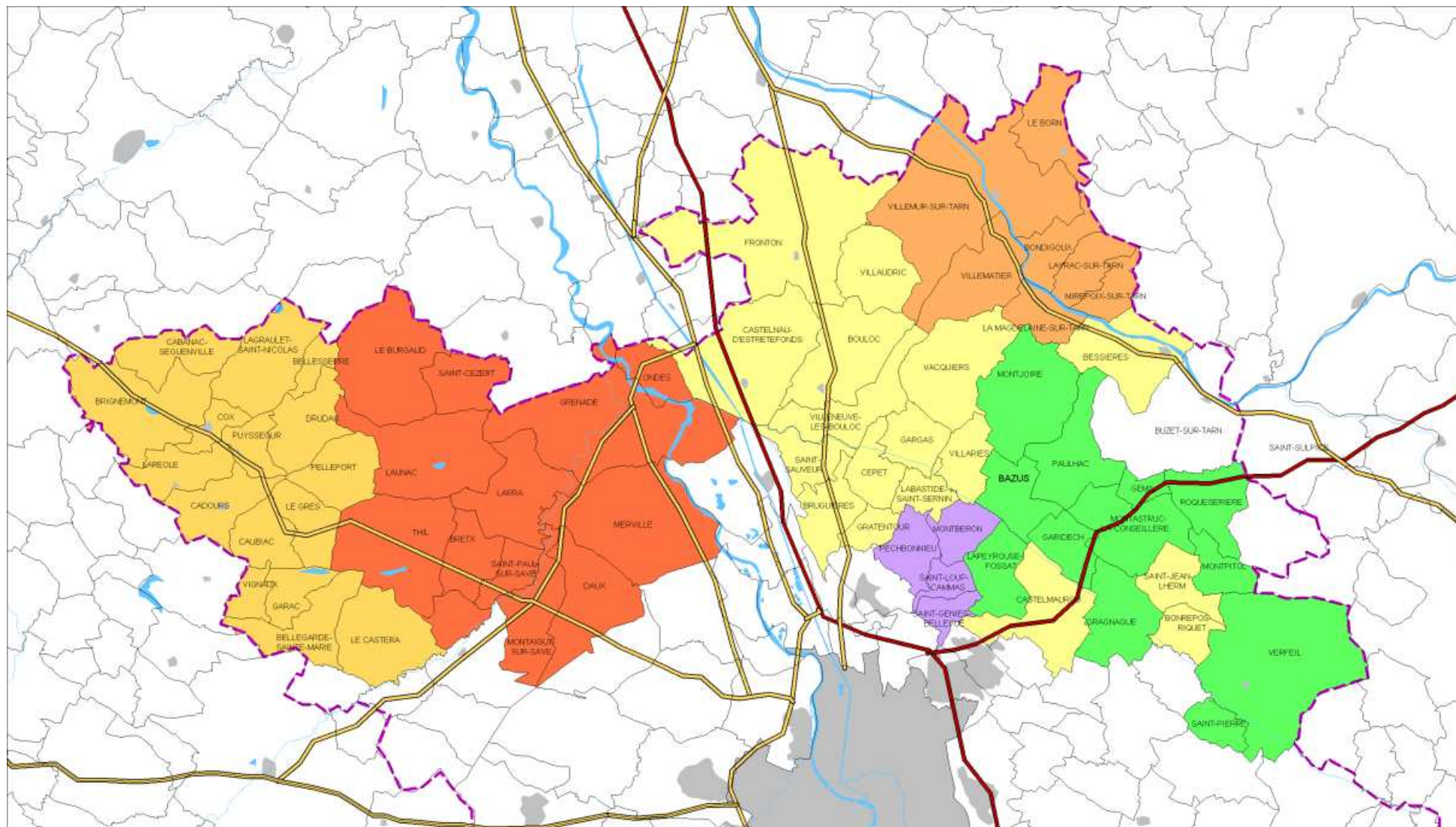
La stratégie définie dans le cadre de l'élaboration du STIE 2006 était la suivante :

- ✓ **Réflexion d'une zone HQE de niveau 2 pour l'ensemble du Pays**
- ✓ **Mise en place d'un réseau de ZAE de niveau 1**
- ✓ Développement du Parc du Triangle (complémentarité ZA St Sulpice), de la ZAE Pechnauquié (Villemur s/ Tarn), et l'identification d'une zone de niveau 1 pour CdC Coteaux Bellevue, Coteaux du Girou et Fronton
- ✓ **Création de zones intercommunales** (activités artisanales et commerciales)
- ✓ Création d'un **dispositif d'immobilier public** :
 - Pépinière sur la ZA de Pechnauquié (Villemur)
 - Hôtel sur Parc du Triangle (Bessières)
- ✓ **Développement de l'économie résidentielle** (commerces, services,...)

1.3. Création du Pays Tolosan

En début d'année 2009, le Pays "Girou Tarn Frontonnais" s'est élargi aux deux communautés de communes de Cadours et de Save et Garonne.

Devenu le Pays Tolosan, il devient le plus important, hors agglomération, des 32 pays de Midi-Pyrénées avec 70 communes pour 100.000 habitants environ.

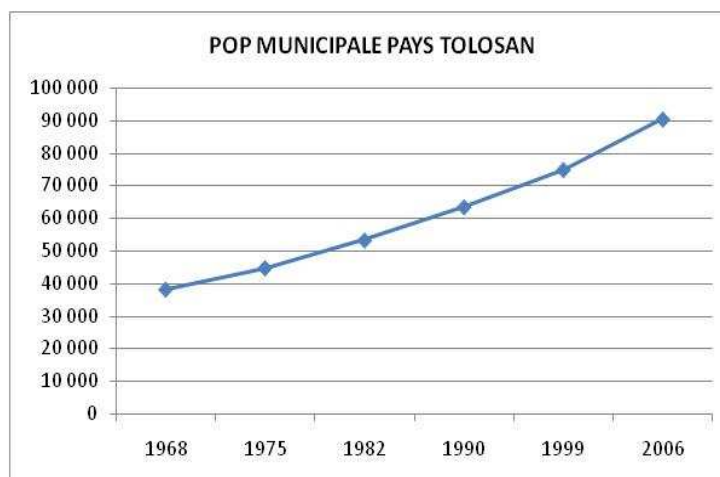


Ainsi, le Pays Girou-Tarn-Frontonnais (la partie est du Pays Tolosan actuel) avait vu sa population croître de 19% entre 1982 et 1990, puis de 18% de la période 1990 – 1999.

La proximité des agglomérations toulousaines et montalbanaises, les axes autoroutiers A62, A20 et A68, les prix plus compétitifs du foncier au fur et à mesure que l'on s'éloigne du centre des agglomérations, motivent ce dynamisme, notamment en attirant les jeunes ménages qui souhaitent accéder à la propriété.

Cette dynamique s'est poursuivie pendant les dix dernières années, la première décennie des années 2000.

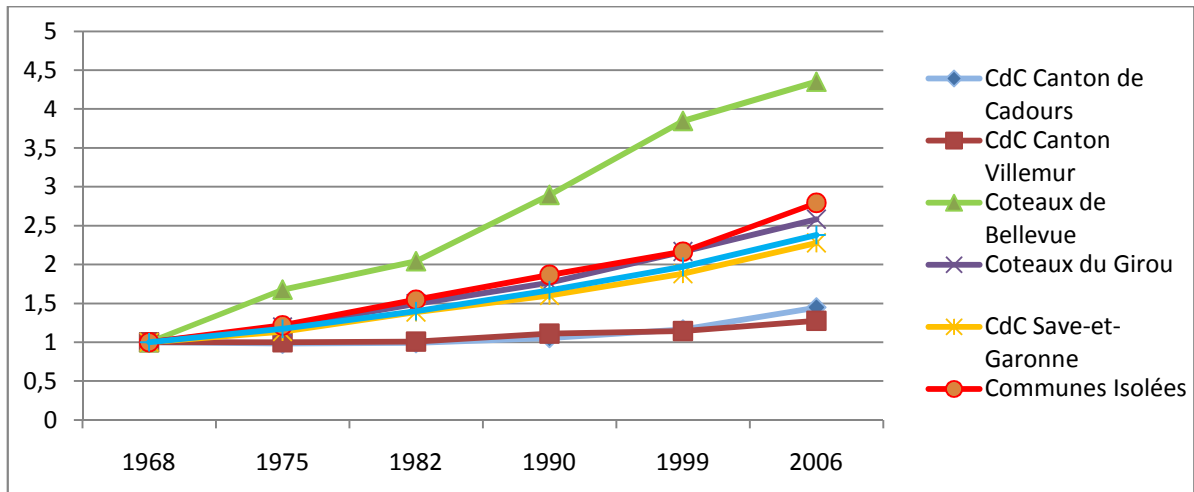
Entre 1999 et 2006, la croissance a été de 21%, soit selon la même tendance que précédemment.



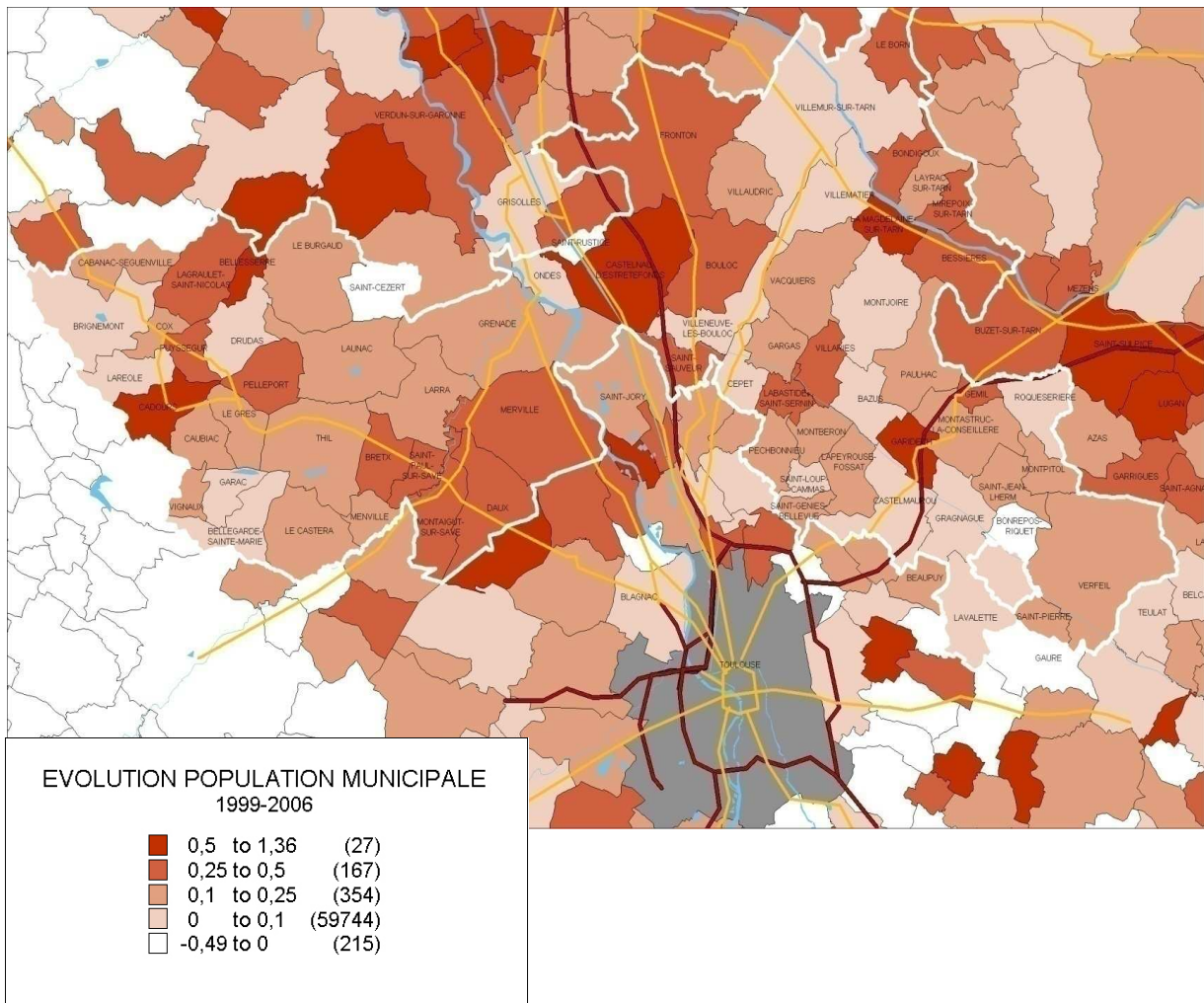
Cette dynamique démographique est générale c'est-à-dire qu'elle concerne toutes les Communautés de Communes du Pays Tolosan, avec un gradient fonction de l'éloignement combiné aux grands axes de circulation et au périphérique Toulousain.

Sur cette dernière période, la croissance démographique poursuit en la complétant la logique d'expansion (radiale - concentrique) de la capitale régionale.

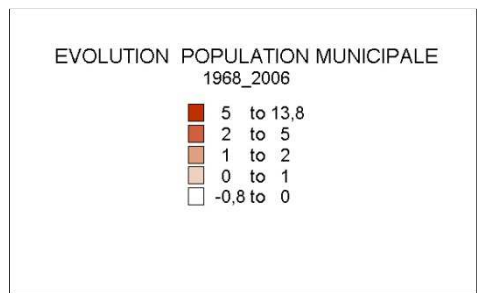
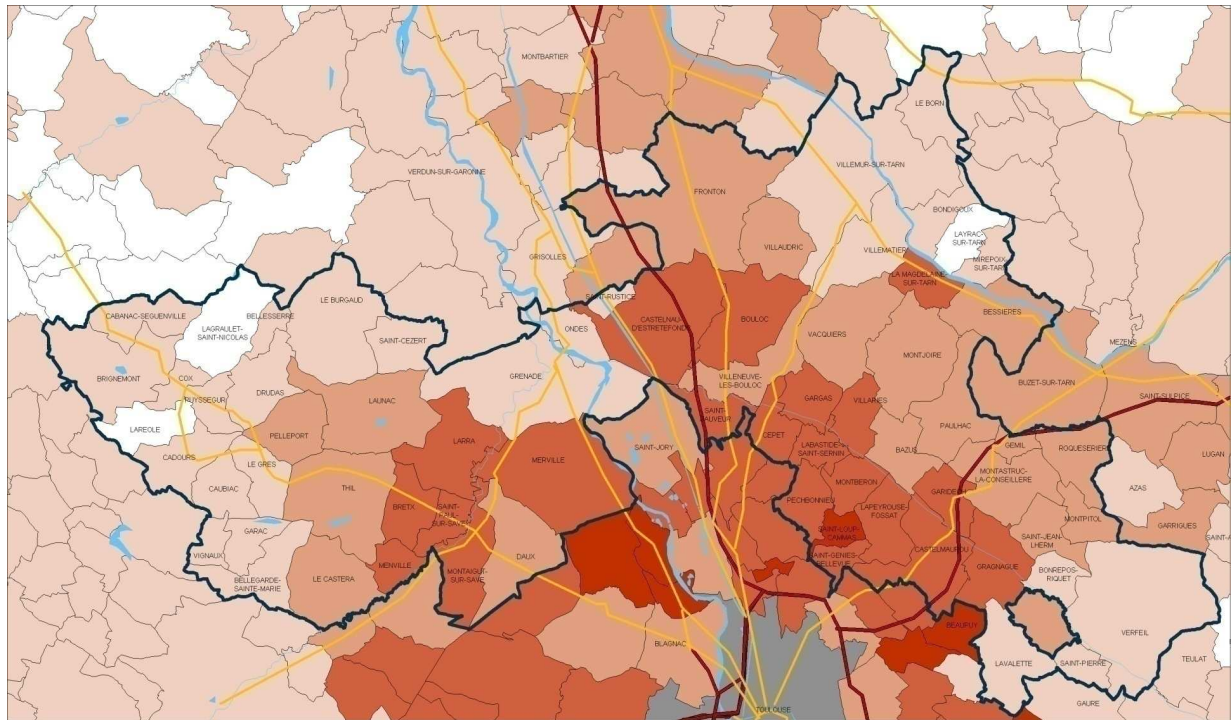
<i>Populations municipales</i>	1968	1975	1982	1990	1999	2006
CdC Canton de Cadours	3 223	3 165	3 195	3 400	3 754	4 661
CdC Canton Villemur	6 808	6 804	6 866	7 557	7 791	8 679
Coteaux de Bellevue	3 151	5 283	6 434	9 122	12 118	13 706
CdC Coteaux du Girou	6 118	7 322	9 152	10 796	13 256	15 802
CdC Save-et-Garonne	9 008	10 228	12 497	14 429	16 954	20 524
Communes Isolées	9 686	11 785	14 983	18 075	20 982	27 054
PAYS TOLOSAN	37 994	44 587	53 127	63 379	74 855	90 426



D'un point de vue géographique, l'analyse de l'évolution sur la période récente – les 7 années de 1999 à 2006- ne présente apparemment pas de logique définie :



Mais sur une période plus longue, l'évidente logique s'impose alors, induisant l'explication d'une logique de « complément » pour la période récente :



On remarque également sur cette traduction « densité » du phénomène d'expansion démographique de l'agglomération Toulousaine, l'importance de l'axe nord A20/N20/D820, véritable artère de développement et axe central de la communication Toulouse – Montauban.

Ainsi qu'on le voit nettement, le moteur démographique Toulousain étend son influence et rencontre alors des spécificités territoriales diverses.

- Les territoires bordant l'axe A20/D820 (et dans une moindre mesure ceux bordant l'A68) où l'expansion démographique « s'engouffre »...
- Les territoires plus éloignés, moins bien desservis où cette influence se trouve « freinée » (c'est notamment le cas de Cadours et de Villemur-sur-Tarn).

Les revenus

60% des ménages (foyers) du Pays Tolosan sont imposables (58% pour le département de la Haute-Garonne, et 78% pour la région Midi-Pyrénées).

La situation du Pays Tolosan est plus ou moins favorable (par rapport à l'ensemble du département de la Haute-Garonne) selon que l'on s'intéresse aux traitements et salaires ou aux retraites :

- Les traitements et salaires moyens (26.418 euros/an) sont supérieurs de 9% aux moyennes départementales (24.206 euros/an)
- Les retraites sont inférieurs (17.202 euros/an) de 6% aux moyennes départementales (18.387 euros/an).

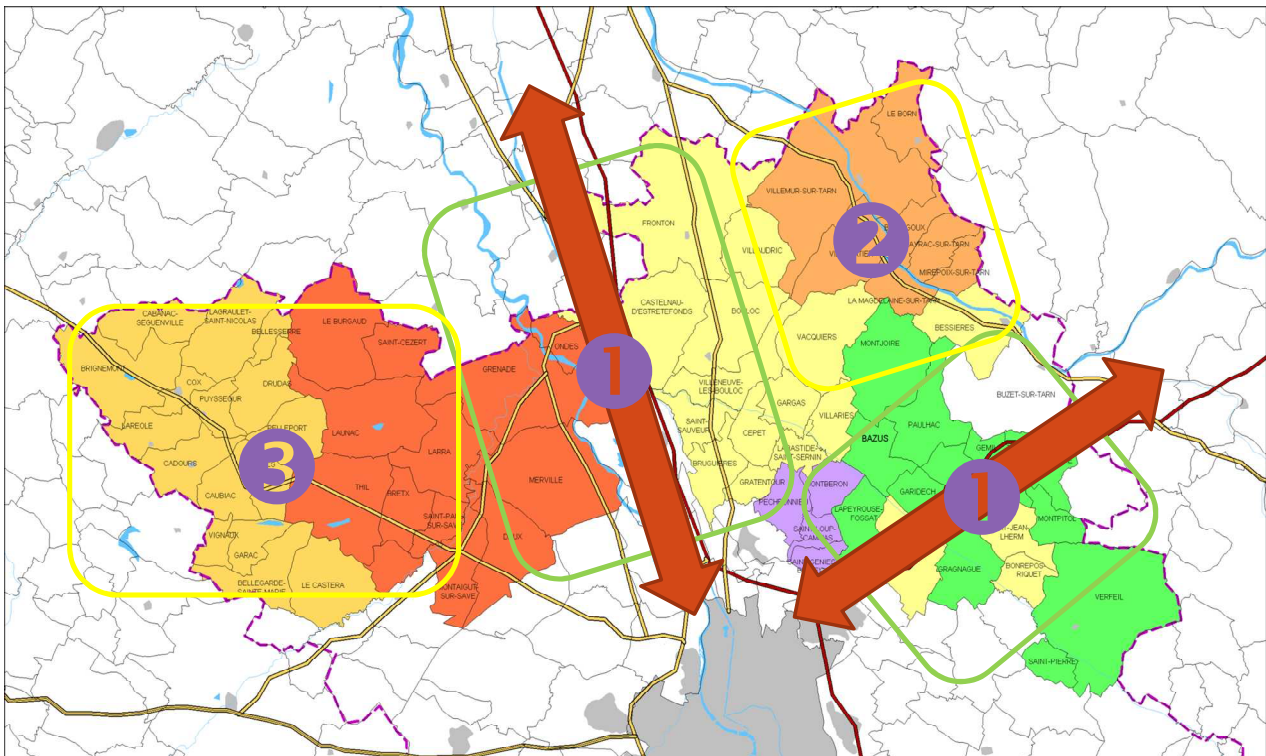
	Nombre de foyers fiscaux	Revenu fiscal de référence des foyers fiscaux	Impôt net (total)	Nombre de foyers fiscaux imposables	% des foyers imposables	Revenu fiscal de référence des foyers fiscaux imposables	Traitements et salaires		Retraites et pensions	
		en millions d'Euros	en millions d'Euros			en millions d'Euros	Nombre de foyers concernés	Traitement ou salaire moyen en Euros	Nombre de foyers concernés	Retraite moyenne en Euros
HAUTE-GARONNE	658 606	15 033	912,49	380 751	58%	12 555,48	468 936	24 206	186 748	18 387
Pays Tolosan	53 103	1 267,42	65,74	31 745	60%	1 056,01	38 286	26 418	15 883	17 202
CANTON DE CADOURS	2 547	50,83	2,14	1 302	51%	39,47	1 650	24 582	848	14 860
CANTON DE VILLEMUR	4 984	91,42	2,79	2 448	49%	67,40	3 171	21 111	1 862	15 811
COMMUNES ISOLEES	19 795	464,85	23,91	11 847	60%	385,52	14 365	25 592	5 908	17 601
COTEAUX DE BELLEVUE	6 568	184,71	10,64	4 474	68%	163,02	4 829	30 307	1 951	19 674
COTEAUX DU GIROU	7 872	219,87	13,65	5 090	65%	190,33	5 833	29 556	2 263	18 082
SAVE ET GARONNE	11 337	255,74	12,61	6 584	58%	210,26	8 438	25 783	3 051	15 696

L'une des explications les plus vraisemblables tient à l'arrivée d'une population de cadres et de professions intellectuelles supérieures (voir ci-dessus) dont la moyenne des traitements et salaires se situe bien au dessus de la moyenne des salaires d'une population « complète ».

II.5. Les équilibres territoriaux du pays

Comme cela a été rappelé précédemment, le Pays Tolosan se distingue par une géographie de l'accessibilité tout fait particulière :

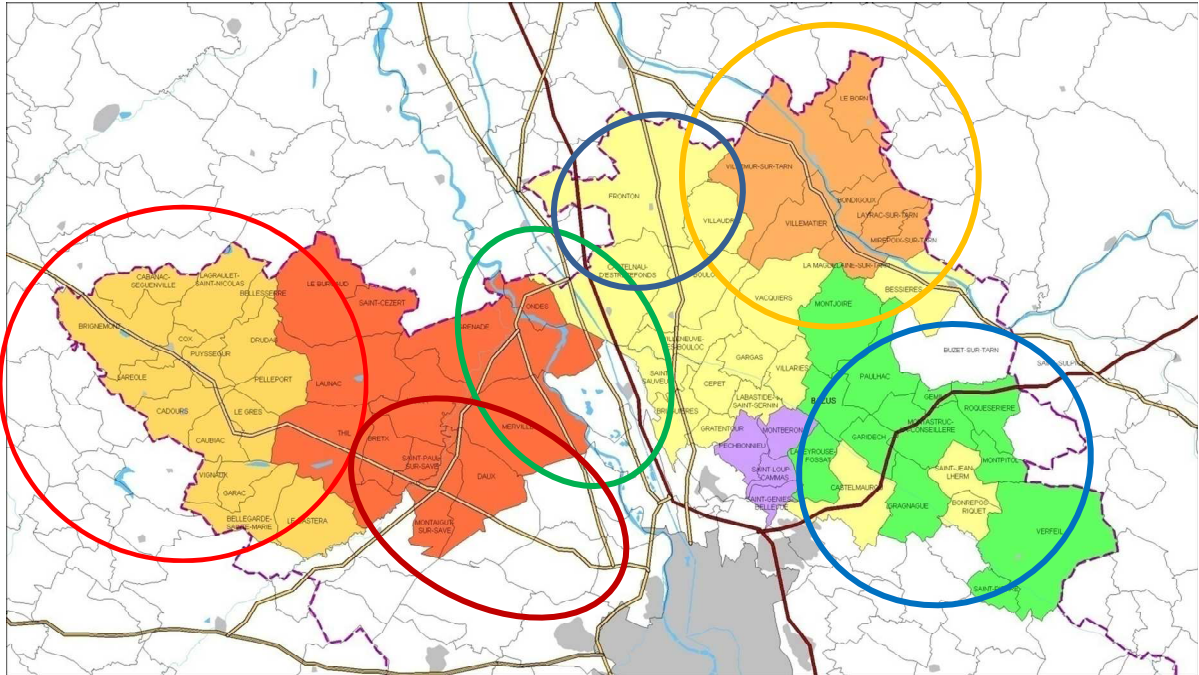
1. Un axe A62, complété au nord par l'A20, qui joue le rôle « d'avenue du développement » pour l'agglomération Toulousaine, confirmant au passage le concept du « développement situé vers le nord ».
1. b. Un axe A68 en émergence, mais dont la non mise en 2x2 voies en continu jusqu'à Lyon (RN88) et le poids relativement faible des pôles qui y sont situés (Albi, Rodez, Le Puy,...) par comparaison avec Montauban, Bordeaux, Brive,..., limite la capacité d'entraînement économique.
2. Le territoire du canton de Villemur, pourtant bien desservi par la RD630 mais qui est souvent considéré comme un territoire trop « enclavé ».
3. Le territoire de Cadours, relié à l'agglomération Toulousaine par le D1, qui apparaît comme un territoire de faible densité économique non pas « cul de sac » mais sans capacité de jouer un rôle d'étape puisque les territoires situés au nord-est de Cadours sont aussi ruraux et faiblement peuplés.



Ce territoire, apparemment « divers » pose donc le double enjeu :

- Du développement dans les espaces où les initiatives privées se porteront spontanément (1 voire 1b)
- De la diffusion de ce développement (par le jeu des complémentarités) vers les autres espaces (2 et 3).

C'est là l'un des enjeux du SCoT nord toulousain qui concerne la plus grande partie du territoire du pays Tolosan.



Une synthèse des enjeux territoriaux se décline comme suit :

➔ **PAYS TOLOSAN**

- Une organisation territoriale structurée basée sur la valorisation respective des différents espaces et sur la complémentarité de l'offre
- Un équilibre entre économie métropolitaine et nationale et économie locale

➔ **SECTEUR DE CADOURS**

- Se donner les moyens de valoriser les initiatives / ressources locales
- Ne pas devenir un territoire totalement dépendant du point de vue de l'emploi

➔ **SECTEUR CENTRAL**

- Valoriser le secteur à plus fort potentiel de développement
- Veiller à la productivité du foncier, par l'implantation d'activités à forte valeur ajoutée en termes d'emploi
- En faire une locomotive (diffusion) pour l'ensemble du Pays Tolosan

➔ **SECTEUR D1**

- Se donner les moyens de valoriser les initiatives et ressources locales
- valoriser le potentiel d'économie résidentielle (services, artisanat, ...)

➔ **SECTEUR NORD (FRONTON)**



- Valoriser le bien-être et l'économie résidentielle en économisant le foncier viticole
- Se donner les moyens de valoriser les initiatives et ressources locales
- Jouer la complémentarité avec le secteur central

➔ **SECTEUR DU NORD-EST (VILLEMUR)**

- Valoriser les savoir-faire, le potentiel humain, la locomotive Labinal...
- Jouer la complémentarité RD630 pour le bi-pôle Villemur – Bessières....

➔ **SECTEUR EST-A68**

- Se donner les moyens de valoriser l'axe A68
- Exister entre Toulouse et le Tarn sans renier une vocation résidentielle

II. Le contexte économique

II.1 Les 3 sphères du tissu économique

La question économique est affaire à la fois de production de biens et services destinés à de vastes marchés bien au-delà du territoire en question autant qu'en réponse à la demande locale.

Au plan du développement et de l'aménagement durable du territoire, cette question est plus une problématique de production d'emplois ou de chômage, de revenus et de bases fiscales, d'équipements commerciaux, de zones d'activités ou de plateformes logistiques.

Ayant dit cela, il est utile de caractériser le système économique à partir de l'identification de 3 sphères¹ :

- **La sphère «productive»**

Elle englobe les secteurs orientés vers les marchés extérieurs au territoire considéré. C'est la partie de l'économie la plus exposée aux contraintes et aux chocs de l'économie mondialisée : l'emploi suit les entreprises. On y retrouve essentiellement l'industrie, le secteur de l'énergie, les services aux entreprises, le transport de marchandises, le commerce de gros et une partie des activités immobilières ;

On parlera d'appareil productif.

- **La sphère «résidentielle»**

Elle contient les services marchands aux personnes, qui se développent près des lieux où les populations résident ou simplement séjournent comme les touristes : l'emploi suit la population. Sont compris principalement dans cette sphère les services aux particuliers, la construction, l'éducation (hors fonction publique), la santé, l'action sociale, le commerce de détail, les activités financières et le transport de voyageurs dès lors qu'ils ne sont pas rendus par des établissements de la sphère «publique». Elle inclut également le secteur de la construction et les entreprises publiques constituées en établissements publics à caractère industriel et commercial comme la SNCF et la Poste ;

On parlera d'économie résidentielle.

- **La sphère «publique»**

Elle comprend les administrations et collectivités publiques dont la localisation est d'abord commandée par l'organisation administrative du territoire, et la part des

¹ *Ce découpage sectoriel reste schématique, puisque bien entendu tous les secteurs sont productifs (créateurs de valeur ajoutée), les services aux personnes comme le tourisme ne sont pas à l'abri de la conjoncture internationale. Le contenu en activités de la fonction publique est lui même très divers et la localisation des emplois publics peut obéir à des logiques variables selon que prévalent les impératifs de proximité ou de centralité.*

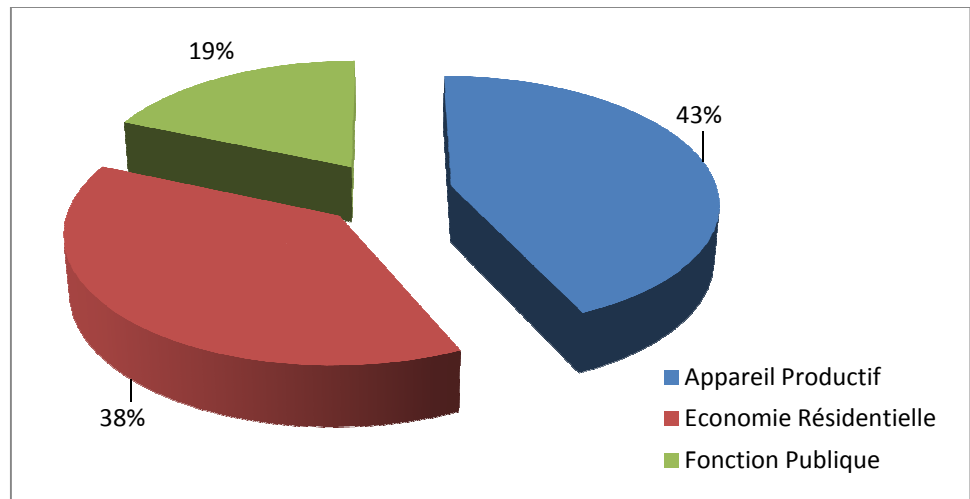
services de proximité inclus dans la fonction publique. On y trouve les emplois relevant des trois fonctions publiques : d'Etat, territoriale et hospitalière.

Sont comptabilisés les agents en poste dans les établissements recrutant sur la base du droit public : administrations de l'Etat, collectivités territoriales, établissements publics à caractère administratif (hôpitaux, universités, ...).

On parlera de fonction publique.

□ Une structure équilibrée du système économique du Pays Tolosan

Au premier abord, le système économique paraît assez équilibré, avec 3 sphères d'activités à 43% (appareil productif), 38% (économie résidentielle) et 19%.

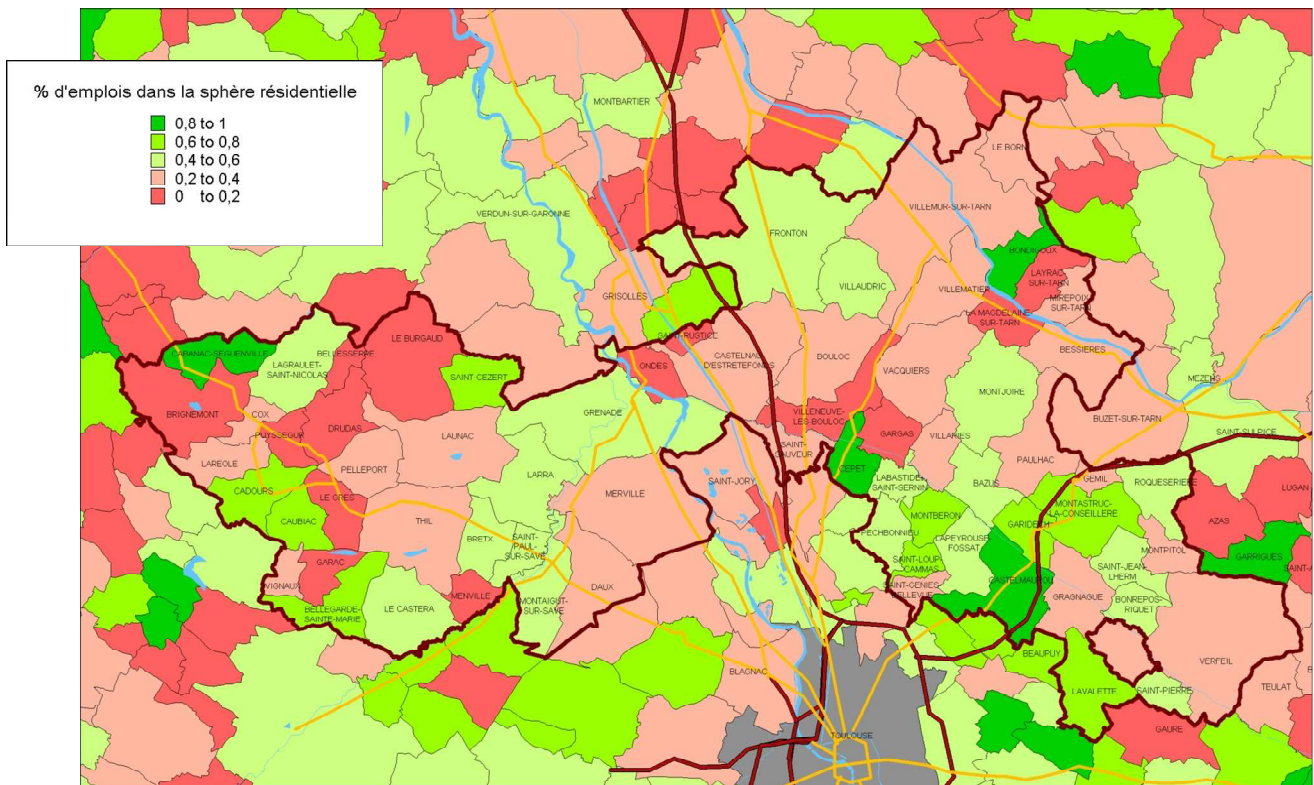
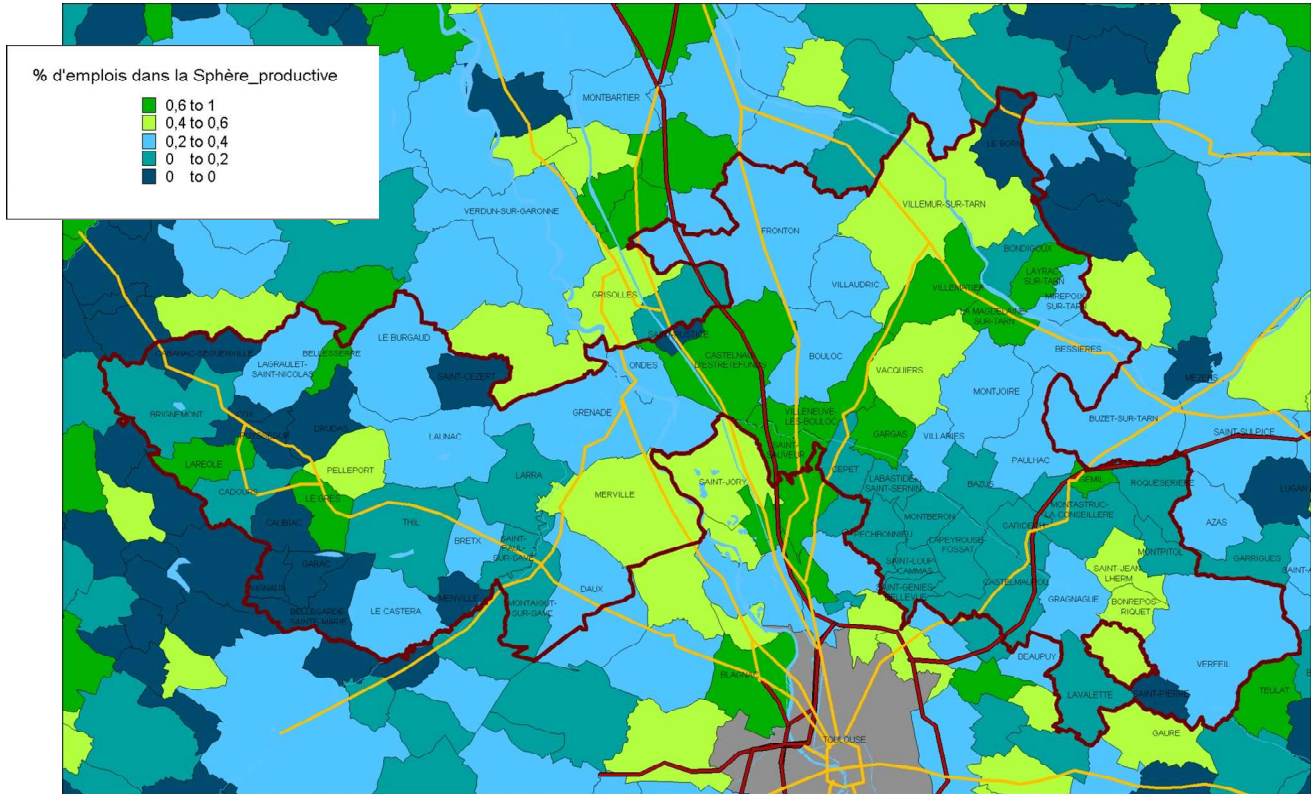


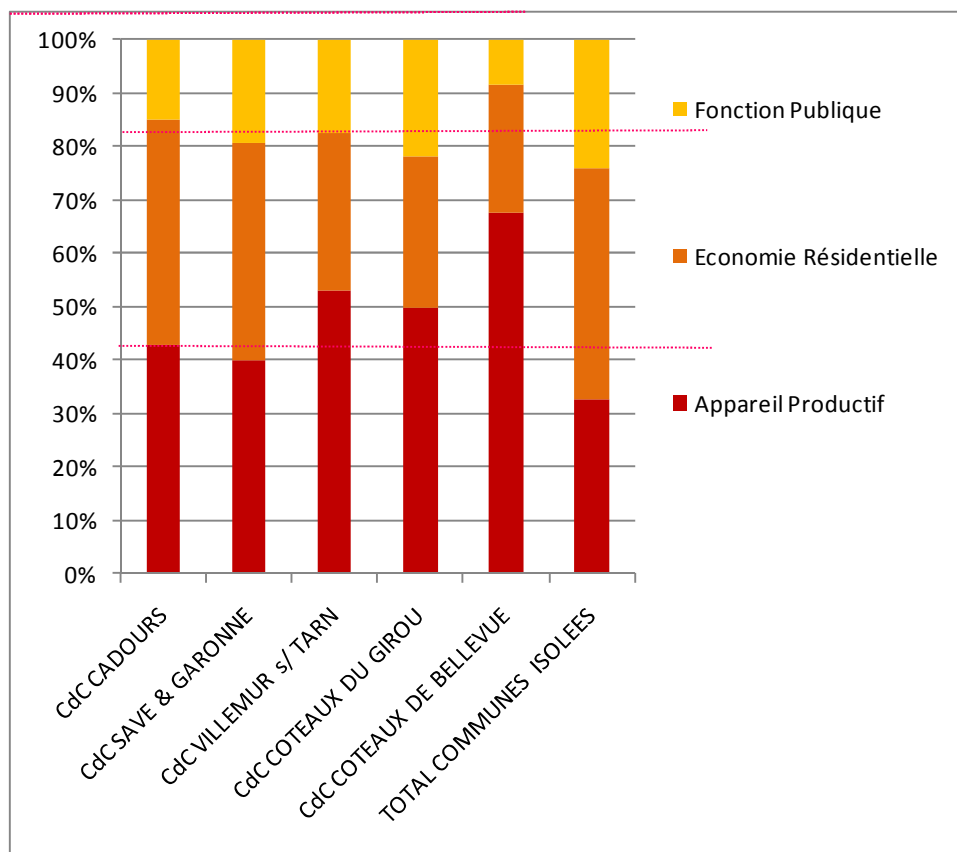
L'appareil productif est ici très développé, notamment de fait de sa position en périphérie d'une agglomération importante, alors que dans le même temps, la fonction publique y est relativement moins présente².

La répartition est sensiblement différente selon les territoires :

- Coteaux de Bellevue, Villemur-sur-Tarn et Coteaux du Girou sont les communautés e Communes dont l'appareil productif est le plus important.
- Cadours, Save-et-Garonne et l'ensemble des Communes isolées ont une part d'économie résidentielle sensiblement égale à 40%.
- La part de la fonction publique s'échelonne de 9% (Coteaux de Bellevue) à 24% (Communes isolées).

² On observe ce phénomène sur toutes les agglomérations qui se « desserrent ».





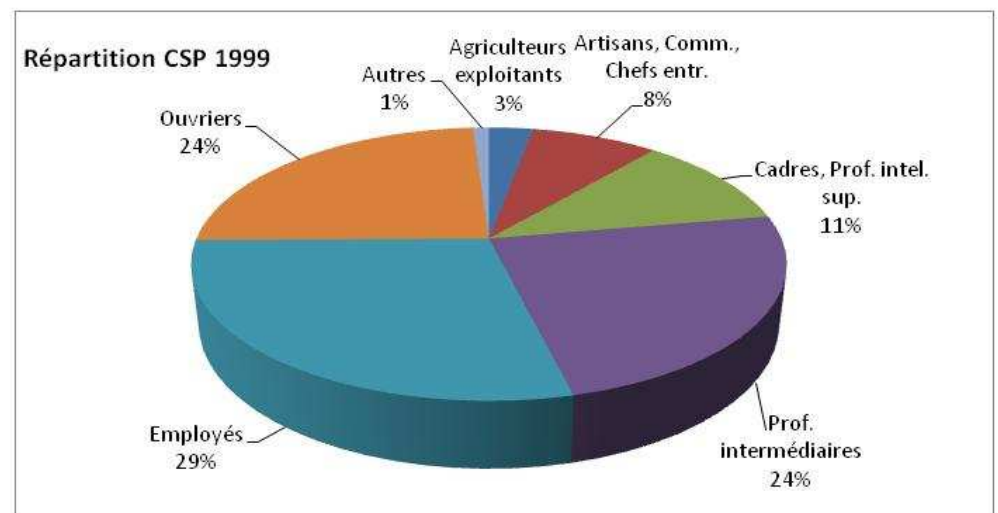
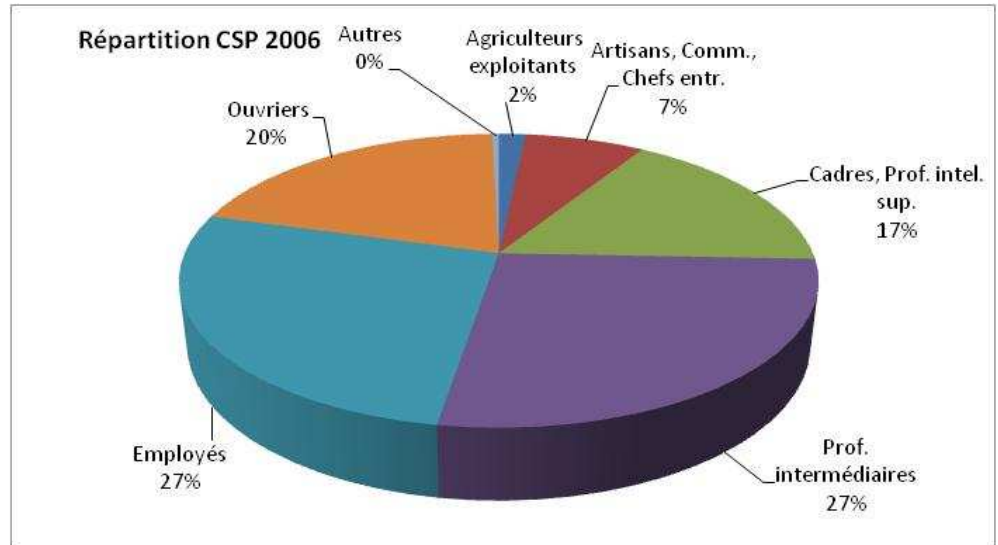
L'analyse des catégories socioprofessionnelles sur la période 1999-2006 montre la tertiarisation de l'économie du Pays Tolosan, en cohérence avec les observations régionales et nationales :

- Le nombre d'ouvriers diminue de 4%
- Le nombre d'employés diminue de 2%
- Le nombre d'artisans commerçants diminue de 1%
- Le nombre d'agriculteurs diminue de 1%

A l'inverse, les professions intermédiaires augmentent de 3% alors que le nombre de cadres et des professions intellectuelles supérieures augmentent de 6%.

Sans nul doute, on assiste à la métropolisation de l'agglomération – les emplois « cadres et professions intellectuelles supérieures » s'apparentent pour la plupart d'entre eux, à ce qu'il est convenu d'appeler les professions métropolitaines supérieures³.

³ L'aire urbaine de Toulouse occupait le 3^{ème} rang national considérant le taux d'emplois métropolitains supérieurs.



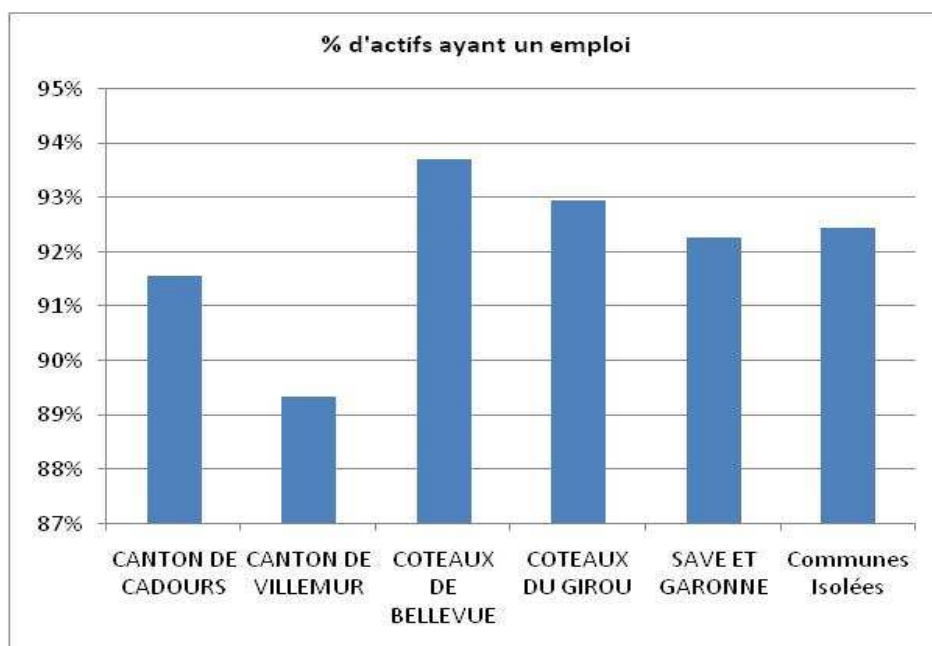
	Total des Ets actifs au 31/12/2006	Ets actifs de l'industrie au 31/12/2006	Ets actifs de la construction au 31/12/2006	Ets actifs du commerce au 31/12/2006	Ets actifs des services au 31/12/2006
CdC CADOURS	214	13	35	39	127
CdC SAVE & GARONNE	985	72	191	184	538
CdC VILLEMUR s/ TARN	500	42	81	112	265
CdC COTEAUX DU GIROU	825	65	162	127	471
CdC COTEAUX DE BELLEVUE	602	33	117	95	357
TOTAL COMMUNES ISOLEES	2 008	146	392	357	1 113
	5 134	371	978	914	2 871

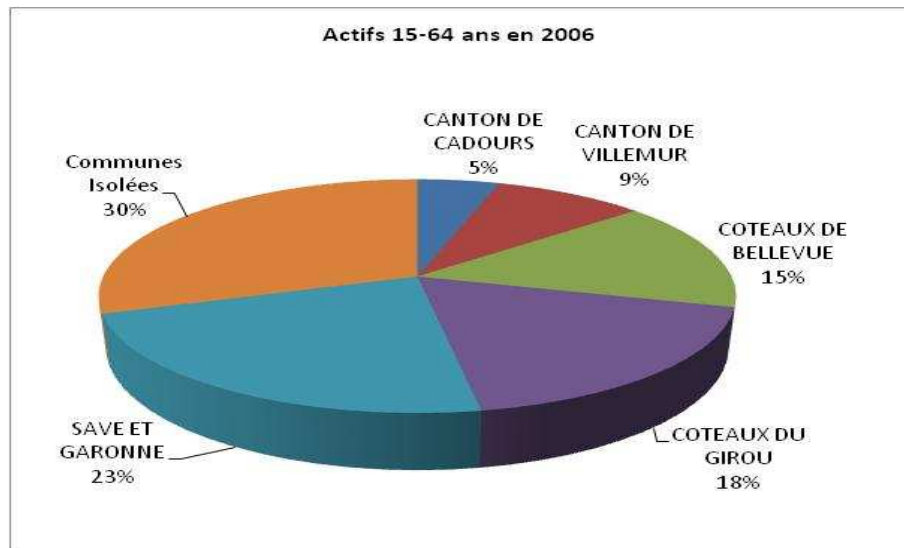
Comme pour l'ensemble du Pays Tolosan, l'analyse des trois grandes catégories pour chacune des Communautés de Communes montre que si l'appareil productif reste la catégorie d'emplois la plus importante (43%), l'industrie y est minoritaire (7%).

Les plus gros contributeurs sont :

- La construction (19%)
- L'industrie (7%)
- Le commerce de gros (2/3 environ des 18%)
- Les services aux entreprises
- Le transport logistique (hors messagerie).

Le Pays Tolosan comptait en 2006 environ 43.698 actifs dont 53% d'hommes et 47% de femmes. 92% de ces actifs avaient un emploi au 1^{er} janvier 2006 :





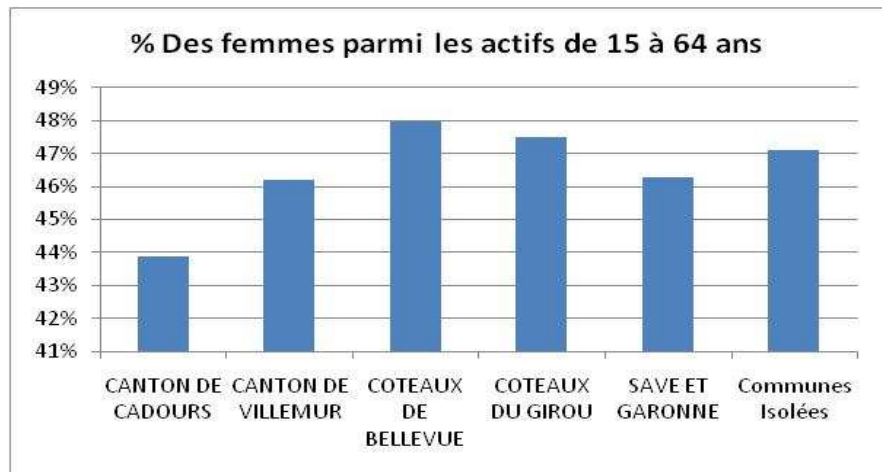
Comme la démographie des ménages, la démographie des actifs est très dynamique avec 23% de progression sur la période 1999-2006.

	Evolution 1999-2006 des actifs de 15 -64 ans
CANTON DE CADOURS	25%
CANTON DE VILLEMUR	16%
COTEAUX DE BELLEVUE	14%
COTEAUX DU GIROU	21%
SAVE ET GARONNE	23%
Communes Isolées	32%
PAYS TOLOSAN	23%

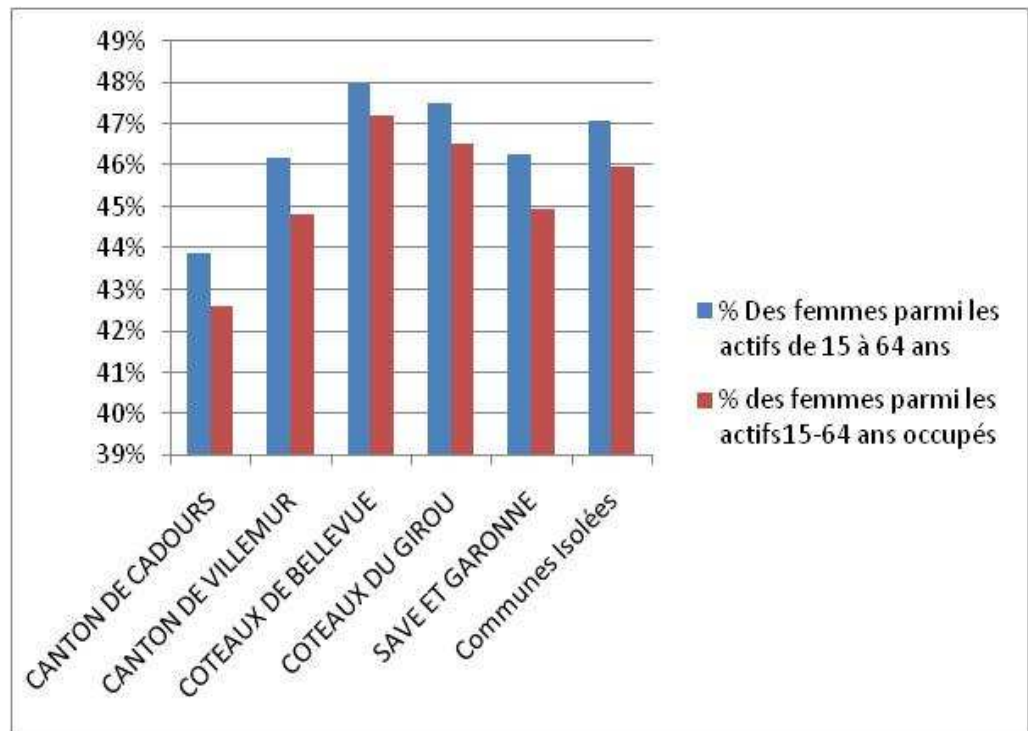
Comme pour la population, les situations locales sont diverses mais les clivages ne sont plus les mêmes :

- L'Est et les territoires d'axes (A62 et A68) connaissent des progressions supérieures à 20%
- Le canton de Villemur semble pénalisé plus que d'autres en raison de son éloignement relatif et vraisemblablement de sa spécificité industrielle.

La composition hommes/femmes des actifs paraît relativement homogène (entre 46 % et 48% de femmes) hormis le canton de Cadours, plus rural.

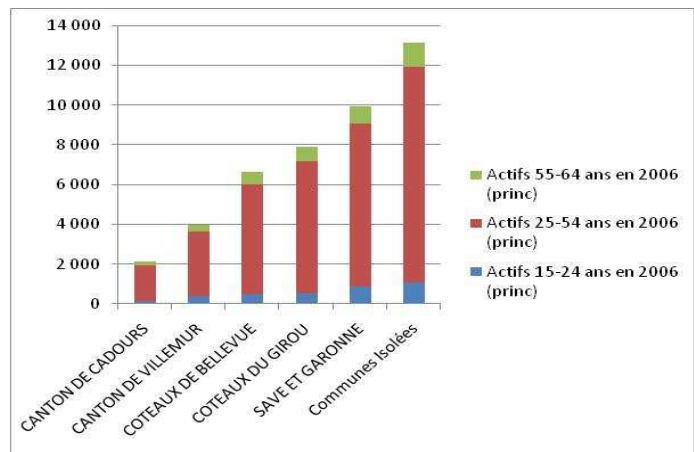
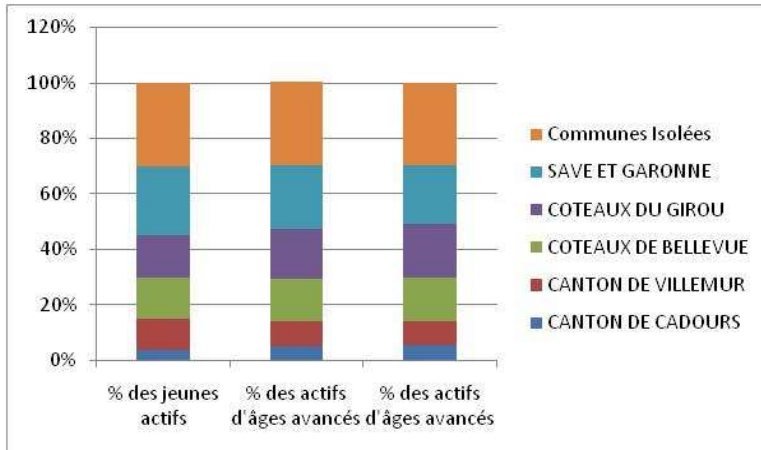


L'écart entre le pourcentage de femmes actives et le pourcentage de femmes actives occupées⁴ est homogène quelque soit l'espace considéré :



⁴ Notion proche des « actifs ayant un emploi » avec en plus certaines catégories de stagiaires...

La pyramide des âges des actifs est homogène sur l'ensemble du territoire du Pays Tolosan.



Le Pays Tolosan compte un peu plus de 30.000 chômeurs avec une forte proportion de chômeurs de - de 25 ans.

	Chômeurs 15-64 ans en 2006 (princ)	% des chômeurs de - de 25 ans	% des chômeurs de + de 55 ans
CANTON DE CADOURS	180	40%	7%
CANTON DE VILLEMUR	421	36%	7%
COTEAUX DE BELLEVUE	418	34%	14%
COTEAUX DU GIROU	557	31%	10%
SAVE ET GARONNE	767	35%	7%
Communes Isolées	992	35%	9%
PAYS TOLOSAN	3 335	35%	9%

Enfin, la part des emplois salariés est de 80%, avec un gradient de 85% (le canton industriel de Villemur-sur-Tarn) jusqu'à 63% dans le canton agricole-rural de Cadours.

Du point de vue de l'emploi, le territoire dépend de son environnement proche et notamment de l'agglomération Toulousaine et cette dépendance se renforce.

	Actifs occupés 15-64 ans en 2006 (princ)	Emplois au LT en 2006 (princ)	
CANTON DE CADOURS	1 956	910	47%
CANTON DE VILLEMUR	3 535	3 312	94%
COTEAUX DE BELLEVUE	6 237	2 279	37%
COTEAUX DU GIROU	7 356	2 796	38%
SAVE ET GARONNE	9 142	4 260	47%
Communes Isolées	12 137	7 018	58%
PAYS TOLOSAN	40 363	20 574	51%

En effet, près de 50% des actifs « sortent » du territoire du pays pour aller travailler.

C'est la conséquence de deux phénomènes :

- Le moteur économique toulousain concentre les emplois, s'inscrivant en cela dans la logique économique de l'efficacité par la polarisation ;
- L'attractivité résidentielle des espaces du Pays, qui attire des habitants depuis le centre de l'agglomération.
-

Cette dépendance relative a tendance à augmenter légèrement puisque le « taux d'indépendance » est passé d'un peu plus de 51% à un peu moins.

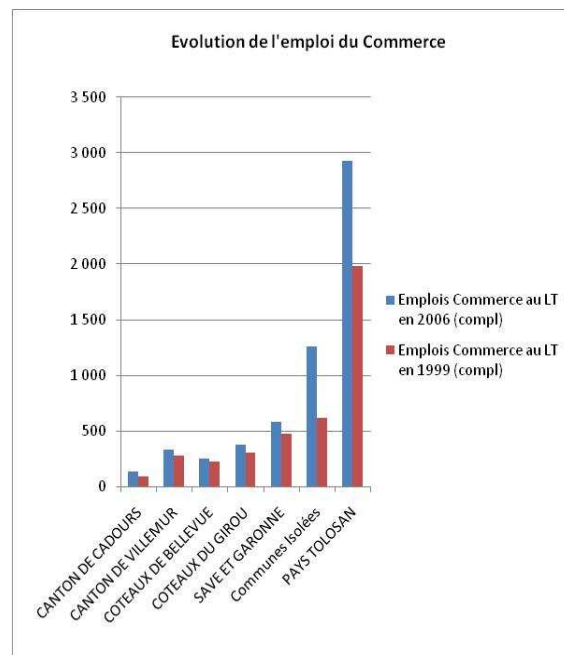
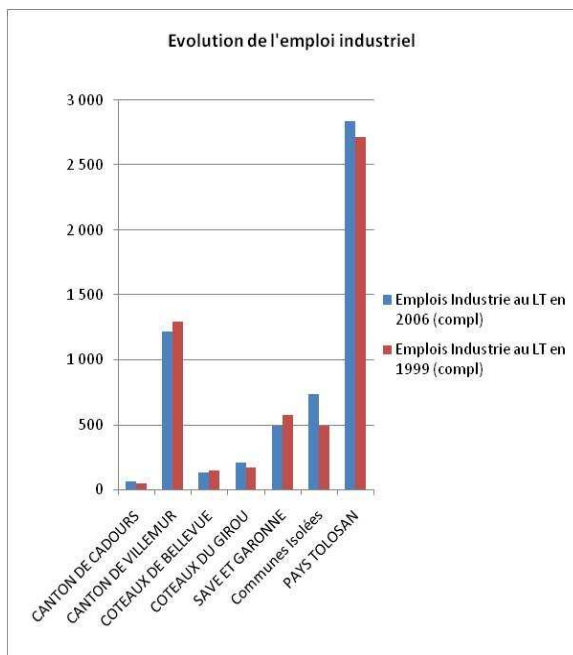
	1999	2006	evolution 1999- 2006
Emplois au Lieu de Travail	16179	20574	27%
Actifs occupés	31619	40363	28%
	51,17%	50,97%	

Ces deux phénomènes ont pour conséquences l'importance des trajets domicile-travail.

Pour mémoire, seul le canton de Villemur, très industriel avec plusieurs grandes entreprises, fournissait (en 2006) l'emploi à 94% de ses actifs, mais ce n'est malheureusement plus vrai aujourd'hui.

Les évolutions 1999-2006 illustrent bien les territoires régionale et nationale :

- l'activité industrielle a plutôt bien résisté jusqu'en 2006, mais après 2006, le territoire a été fortement pénalisé (Molex,...).
- Croissance très forte de l'emploi dans le commerce (près de + 50% en 7 ans !). Cette évolution peut vraisemblablement être « rapprochée » du formidable essor résidentiel.
- Croissance forte des emplois tertiaires (au sens de l'INSEE) avec une évolution de près de 40%.



III. Le dispositif d'accueil et de développement des activités en 2009

□ Un périmètre différent

Le STIE réalisé en 2006 avait procédé à un état des lieux⁵ dont la synthèse pouvait se résumer ainsi :

- 19 zones existantes,
- 149 hectares inscrits dans ces 19 zones,
- Une surface moyenne de 7,84 hectares par site,
- 77% d'occupation et 34 hectares disponibles,
- 60 hectares d'extensions envisagées.

L'état des lieux réalisé dans le cadre de l'élaboration du présent STIE 2010 montre une évolution très nette des surfaces, en raison de deux éléments :

- Le périmètre de ces deux états des lieux successif a beaucoup évolué avec l'intégration des deux Communautés de Communes Save et Garonne et « du canton de Cadours »
- De l'intégration (2010) d'Eurocentre ou non (2005).

En effet, la démarche 2005 2006 avait pris le parti de ne pas intégrer Eurocentre dont, à l'époque, 194 hectares restaient à commercialiser sur les 304 hectares globaux.

FICHE TECHNIQUE ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES					
Commune :	NOM DE LA ZONE D'ACTIVITES :				
EPCI :	Date de création :				
Vocation					
Superficie	Totale	disponible			
Nombre de lots	Total	disponibles			
Gestion					
Projet d'extension	Surface Totale	Nombre de lots			
Raccordement ADSL	<input type="checkbox"/> Oui / <input type="checkbox"/> Non				
Assainissement	Débit :				
Taxe professionnelle	Régime : TP, TPU, TA...	Taux			
Prix au m ²					
Nombre d'entreprises déjà implantées :	Industrie	Commerce	Logistique	Artisanat	Services
Nombre de salariés :					
Accessibilité	Nombre de kilomètres				
	Raccord autoroutier	RD 1ère catégorie			
Distance d'un pôle de services (administratif, bancaires...) en km					

L'état des lieux des zones d'activités du Pays Tolosan a été réalisé au moyen d'une enquête auprès des Communautés de Communes en juillet 2009.

Cette enquête a permis de faire le point sur les différentes composantes « foncières » de l'offre d'accueil et de développement des activités économiques.

Cette enquête, complétée par des visites de terrains, et par des interviews en face à face avec les Maires et/ou Présidents des Communautés de Communes en charge de ces infrastructures a débouché sur la réalisation de « L'ATLAS DES ZAE DU PAYS TOLOSAN ».

Suit ici une synthèse des caractéristiques principales du dispositif actuel.

□ Un émiettement de l’offre de foncier d’activités

Le dispositif d’accueil des activités économiques du Pays Tolosan se compose de 27 zones d’activités.

Répartis sur 24 communes, ces 27 zones d’activités représentent une emprise totale d’environ 501 hectares.

Cette surface est déjà commercialisée en très grande majorité, et occupée à 94% : seulement une trentaine d’hectares sont aujourd’hui disponibles à la vente.

Le dispositif d’accueil et de développement des activités du Pays Tolosan est constitué en grande majorité de petites zones :

- 4 zones seulement disposent d’une surface supérieure à 10 hectares.
- 19 zones (sur 27) comptent moins de 10 hectares.

	< 2 ha	2-5 ha	5-10ha	10-20 ha	20-30 ha	>30 ha
Nombre de ZA	1	10	8	3	3	1
Ha concernés	1.7	33.73	53,96	33	78.73	300
Surface moyenne	1.7	3.37	6	11	26.24	300

Les zones d’activités sont majoritairement à vocation artisanale –ce qui est cohérent avec la surface moyenne des zones-, 8 zones sont à vocation mixte et seule Eurocentre revendique une « spécialité » économique : la logistique et les services aux marchandises.

Avec 30 hectares environ sur l’ensemble du Pays Tolosan, le potentiel d’accueil est plutôt réduit et constitue déjà, vu les délais nécessaires à la mise en œuvre de nouvelles surfaces, un frein potentiel (à échéance proche) au développement économique.

NOM DE LA ZONE D'ACTIVITES	DATE CREATION	COMMUNES	VOCATION	SURFACE TOTAL (ha)	SURFACES DISPO (ha)
EUROCENTRE	1993	CASTELNAU D'ENTRE FONDS VILLENEUVE LES BOULOC	transport, logistique	300,00	2,00
"Le Triangle"	1993	BESSIERES	Industrie et	30,00	3,00
ZA Nord et Sud	1989	La Magdelaine	Industrielle	24,73	3,50
« Lourmet »	1980	CASTELMAUROU	économique, bâtiment	24,00	0,00
« Le Grand »	2004	PECHBONNIEU	Activité artisanale,	12,00	0,00
« Pechnauquié »	2000	VILLEMUR	Artisanale	11,00	1,00
"Lafitte"	1985	BOULOC	Mixte	10,00	0,00
« L'Ormière »	2003	MONTASTRUC /	Industrielle,	7,40	2,41
« Patte d'Oie » MERVILLE I	1997	MERVILLE	Artisanale	7,00	0,00
« Grenade Sud »		GRENADE-SUR-GARONNE	PME PMI	6,35	3,50
« Piossane 1& 2 »	2000	VERFEIL	Industrielle,	6,00	0,20
« Larcenne »	2003	ST PAUL-SUR-SAVE	Artisanale	6,00	0,00
« Château d'eau »	2003	VACQUIERS	Artisanale	5,78	2,44
« Lassoulan »	1989	CADOURS	économique	5,227	0,5471
"Vitarelles"	1980	MONTBERON	artisanale	5,20	0,00
« Patte d'Oie » MERVILLE II	1997	MERVILLE	Artisanale	5,00	2,00
« Fournery »		ONDES	industrielle et	4,92	0,50
« Ayrolles »	1983	VILLEMATIER	Artisanale	4,59	0,00
« Colombier »	2003	MONTJOIRE	Industrielle,	4,33	4,33
"Cransac"		FRONTON	Artisanale	4,00	0,00
"la Dourdenne"		FRONTON	Artisanale	3,88	0,00
« Labejau »	2007	LE BORN	Artisanale	3,01	3,01
« Coucassayre »	2009	LAUNAC	Agricole	3,00	0,00
"Quaxous"	1980	ST GENIES-DE-BELLEVUE	artisanale	2,00	0,00
« La Plaine »	2009	LAUNAC	Centre	2,00	0,00
"Les Carolles"	2002	Villaudric	mixte	2,00	1,50
« 10 Arpents »		ONDES	industrielle	1,70	0,00
			Avec Eurocentre	501,12	29,94
			Sans Eurocentre	499,12	27,94

IV. Bilan et perspective à l'horizon de 2010

IV.1 La commercialisation des zones et les disponibilités actuelles

La réalisation du STIE 2006 (diagnostic datant de 2005) et la réalisation du STIE 2010 (diagnostic datant de 2010) proposent deux photographies du territoire économique du Pays Tolosan à 4 ans d'intervalle.

	2005 Pays Girou Tarn frontonnais	2005 Save et Garonne	2005 Canton de Cadours *	2006 Total	2009		Evolution 2006-2010
Surfaces Totales	453,23	35,42	5,22	493,87	501,12	7,25	11%
<i>dont Eurocentre</i>	<i>304,00</i>			<i>304,00</i>	<i>300,00</i>	<i>-4,00</i>	<i>-1%</i>
<i>hors Eurocentre</i>	<i>149,23</i>	<i>35,42</i>	<i>5,22</i>	<i>189,87</i>	<i>201,12</i>	<i>11,25</i>	<i>35%</i>
Surfaces occupées	225,59	25,34	2,5	253,43	471,18	217,75	109%
<i>dont Eurocentre</i>	<i>110,00</i>			<i>110,00</i>	<i>298,00</i>	<i>188,00</i>	<i>171%</i>
<i>hors Eurocentre</i>	<i>115,59</i>	<i>25,34</i>	<i>2,5</i>	<i>143,43</i>	<i>173,18</i>	<i>29,75</i>	<i>50%</i>
	* Surface occupée approximée à 50% car information non disponible						

Ainsi 218 hectares ont été commercialisés en 4 années, dont 188 hectares sur Eurocentre et près de 30 hectares sur les autres zones, soit en moyenne 47 hectares/an sur Eurocentre et 7,5 hectares/an sur les autres zones.

Deux commentaires paraissent indispensables :

- Pour être réaliste, la moyenne de commercialisation d'Eurocentre serait à ramener sur la durée totale de commercialisation pour intégrer « une vitesse de croisière » finale.
- Les 7,5 hectares annuels commercialisés sur les autres zones sont à rapprocher des 27 hectares restant à commercialiser. Sans prendre en compte le coefficient habituel de souplesse (l'offre doit toujours se situer largement au dessus de la demande, un critère de +25% étant souvent intégré dans les démarches prospectives de SCoT), le « stock » pourrait permettre de répondre à la demande pendant environ 4 années (3 ans avec l'application du coefficient de souplesse).

Lorsqu'on connaît le délai de mise en œuvre d'un nouveau foncier d'activités, le caractère d'urgence de définition d'un nouveau schéma et de nouveaux projets s'impose à l'évidence.

IV.2 L'horizon du développement

S'il ne constitue pas le volet économique du SCoT – le SCoT et le STIE constituent des démarches techniquement distinctes, périmètre un peu plus large -, le Schéma Territoriale des Infrastructures Économiques du Pays Tolosan se doit d'être parfaitement cohérent avec le SCoT Nord toulousain.

□ Les ambitions du SCoT

Le SCoT décline – PADD en version de mars 2009 – plusieurs hypothèses fondatrices des stratégies de mise en œuvre des politiques publiques pour le territoire Nord toulousain :

- Une hypothèse d'accueil de 35.500 habitants supplémentaires d'ici à 2030.
- Avec une répartition de ces nouveaux arrivants par bassins de vie, de façon équilibrée, c'est-à-dire avec des objectifs différenciés par bassin de vie prenant en compte les caractéristiques spécifiques des différents espaces et la concentration des emplois sur les parties les plus peuplées.
- La création de 18.000 emplois sur le territoire du SCOT, faisant ainsi évoluer le ratio de 5,1 habitants pour un emploi à 3,5 habitants pour un emploi, dans l'objectif de rapprocher lieux d'emploi et lieux de résidence.

□ La cohérence des ambitions du STIE de Pays Tolosan avec celles du SCoT Nord Toulousain

Le périmètre du Pays Tolosan étant un petit peu différent de celui du SCoT Nord Toulousain, les objectifs (et hypothèses) doivent être adaptés, tout en s'inscrivant exactement dans la même logique.

		2008	Population nouvelle	Cible 2030
Territoire du SCOT	Canton de Cadours	5 000	1 500	6 500
	Save et Garonne	21 900	11 000	32 900
	Secteur Fronton	25 700	12 000	37 700
	Canton de Villemur	12 400	4 500	16 900
	Coteaux du Girou	16 800	6 500	23 300
	Total SCOT Nord Toulousain	81 800	35 500	117 300
	Coteaux de Bellevue	14 100	5 640	19 740
TOTAL PAYS TOLOSAN		95 900	41 140	137 040

La prise en compte des spécificités de chacun des espaces qui composent le Pays Tolosan, et notamment le ratio actuel Emploi / habitant, permet de calculer le nombre d'emplois à créer par Communauté de Communes⁶.

	Population 2006	Nombre d'emplois 2006 au Lieu de Travail	Ratio 2006 : Nbre d'emplois pour 10 habitants	Objectif d'un ratio 2030 pour 10 hab	Cible population 2030	Cible Emplois 2030	Création d'emplois 2010-2030
Canton de Cadours	4 661	872	1,87	2,60	6 500	1 690	818
Save et Garonne	20 524	4 162	2,03	2,68	32 900	8 817	4 655
Canton de Villemur	8 679	3 260	3,76	3,76	16 900	6 354	3 094
Coteaux du Girou	15 802	2 573	1,63	2,72	23 300	6 338	3 765
Coteaux de Bellevue	13 706	2 308	1,68	2,72	19 740	5 369	3 061
Communes isolés	27 054	6 765	2,50	3,30	37 700	12 441	5 676
	90 426	19 940	2,21	2,91	137 040	41 009	21 069

Types d'activités	% des emplois situés en ZAE
Industries	100%
Construction	80%
Transports	20%
Services aux Ets	35%
Commerce	40%
Activités tertiaires	0%

PAYS TOLOSAN		Emplois / type d'activités
<i>Chiffres au 1^{er} janvier 2006</i>		
Agriculture		6%
Industrie		14%
Construction		10,5%
Tertiaire		69,5%
dont Commerces		14%
dont Services aux entreprises		11%

En ramenant les hypothèses du ratio « nombre d'habitants pour un emploi » à un ratio économique « nombre d'emplois/10 habitants » et tenant compte des caractéristiques de chacun des bassins d'emplois (et notamment de la valeur actuelle de ce ratio), les hypothèses du SCoT étendues au périmètre du Pays Tolosan se traduisent par un objectif de création de 21.069 emplois (dont 18.000 dans l'aire du SCoT).

Calcul prospectif du foncier d'activités

La typologie actuelle des emplois (au lieu de travail) dans le territoire du pays Tolosan et les pratiques actuelles en matière d'implantation des activités dans les zones dédiées (par type d'activités) nécessiteraient, pour l'accueil de ces quelques 21.069 emplois,

⁶ Les chiffres sont donc légèrement différents de ceux proposés par le SCoT en raison d'un découpage différent mais parfaitement cohérents

l'aménagement d'environ 288 hectares pour accueillir environ 5.800 emplois soit 27% de l'emploi total à créer.

	Cible population 2030	Cible Emplois 2030	Création d'emplois 2010-2030	Création d'emplois à positionner en ZAE	Nombre d'hectares nouveaux à créer
Canton de Cadours	6 500	1 690	818	224	11
Save et Garonne	32 900	8 817	4 655	1 275	64
Canton de Villemur	16 900	6 354	3 094	847	42
Coteaux du Girou	23 300	6 338	3 765	1 031	51
Coteaux de Bellevue	19 740	5 369	3 061	838	42
Communes isolés	37 700	12 441	5 676	1 554	78
	137 040	35 000	21069	5769	288

Bien évidemment, une plus grande densification des activités (nombre d'emplois/habitant), une plus grande tertiarisation de l'économie permettrait d'économiser du foncier mais la démarche présente s'articule dans une logique par excès pour éviter que ne se reproduise la pénurie actuelle.

□ Une vérification macro-économique

L'élaboration des SCoT s'inscrivent dans la durée. Aussi est-il procédé à des calculs prospectifs pour encadrer la surface à programmer ; les logiques de calcul rencontrées le plus fréquemment sont basées sur l'observation du territoire ouest-européen depuis plusieurs décennies.

On y observe une croissance du foncier occupé par des activités en rapport étroit avec le foncier déjà occupé, et ce dans une fourchette allant de 2% pour les territoires en phase de ralentissement économique très fort jusqu'à 3% pour les territoires en pleine croissance

Quelques exemples récents :

- ➔ **L'AGGLOMERATION DE MONTPELLIER**, dans le cadre de son SCOT, s'appuyant sur une croissance socio-économique soutenue (+8,4% de sa population entre 1990 et 1999) revendique une croissance de ses zones d'activités de 5,14% / an soit + 700 hectares pour les 10 prochaines années ;
- ➔ **LE SCOT DE LA RÉUNION**, pour soutenir un élan économique de 4,3% / an souhaite développer ses surfaces aménagées dans une proportion comprise entre 2,3 % et 3,4%, soit de 170 à 230 hectares sur 20 ans ;
- ➔ **Le SCOT SEINE-EURE** (66.000 habitants et 27.000 emplois) ambitionne d'ajouter environ 130 hectares à ses 245 ha actuellement urbanisable pour obtenir une capacité d'environ +2,5% / an de ses surfaces productives ;
- ➔ **Le Grand DIJON** prévoit l'aménagement de 240 ha pour les 15 prochaines années, ce qui ajouté au 200 ha actuellement disponible à la commercialisation ou à l'aménagement représentera une capacité de croissance comprise entre 2,3 et 2,4% / an) à partir des 1.093 ha occupés actuellement ;
- ➔

De façon assez répandue, les ratios de croissance compris entre 2 et 3 % sont utilisés de façon prospective par les territoires et par les démarches de SCoT.

Lors de l'état des lieux réalisé en juillet 2009, 501 hectares étaient occupées dans les ZAE du Pays Tolosan avec la différenciation « avec Eurocentre / sans Eurocentre » qui a été illustrée ci-avant.

Dans le même temps, les disponibilités avérées (aménagées et commercialisables immédiatement) ont été recensées à hauteur de 30 hectares, soit une capacité de croissance équivalente à 4 années de commercialisation.

On encadre donc l'hypothèse de croissance entre 2 et 3% par an, puisqu'il s'agit d'un calcul prospectif et non pas d'une obligation de consommation foncière.

hypothèses de ratios de croissance annuelle	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Année 8	Année 9	Année 10	Année 11	Année 12	Année 13	Année 14	Année 15	Année 16	Année 17	Année 18	Année 19	Année 20
2,0%	480	490	500	510	520	530	541	552	563	574	586	597	609	621	634	647	660	673	686	700
2,1%	481	491	501	512	523	534	545	556	568	580	592	604	617	630	643	657	671	685	699	714
2,2%	481	492	503	514	525	537	549	561	573	586	598	612	625	639	653	667	682	697	712	728
2,3%	482	493	504	516	528	540	552	565	578	591	605	619	633	648	662	678	693	709	726	742
2,4%	482	494	506	518	530	543	556	569	583	597	611	626	641	656	672	688	705	722	739	757
2,5%	483	495	507	520	533	546	560	574	588	603	618	633	649	666	682	699	717	735	753	772
2,6%	483	496	509	522	535	549	564	578	593	609	625	641	658	675	692	710	729	748	767	787
2,7%	484	497	510	524	538	553	568	583	599	615	631	648	666	684	702	721	741	761	781	802
2,8%	484	498	512	526	541	556	571	587	604	621	638	656	674	693	713	733	753	774	796	818
2,9%	485	499	513	528	543	559	575	592	609	627	645	664	683	703	723	744	766	788	811	834
3,0%	485	500	515	530	546	562	579	597	615	633	652	672	692	712	734	756	778	802	826	851
hypothèses de ratios de croissance annuelle	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Année 8	Année 9	Année 10	Année 11	Année 12	Année 13	Année 14	Année 15	Année 16	Année 17	Année 18	Année 19	Année 20
2,0%	9	19	29	39	49	59	70	81	92	103	115	126	138	150	163	176	189	202	215	229
2,1%	10	20	30	41	52	63	74	85	97	109	121	133	146	159	172	186	200	214	228	243
2,2%	10	21	32	43	54	66	78	90	102	115	127	141	154	168	182	196	211	226	241	257
2,3%	11	22	33	45	57	69	81	94	107	120	134	148	162	177	191	207	222	238	255	271
2,4%	11	23	35	47	59	72	85	98	112	126	140	155	170	185	201	217	234	251	268	286
2,5%	12	24	36	49	62	75	89	103	117	132	147	162	178	195	211	228	246	264	282	301
2,6%	12	25	38	51	64	78	93	107	122	138	154	170	187	204	221	239	258	277	296	316
2,7%	13	26	39	53	67	82	97	112	128	144	160	177	195	213	231	250	270	290	310	331
2,8%	13	27	41	55	70	85	100	116	133	150	167	185	203	222	242	262	282	303	325	347
2,9%	14	28	42	57	72	88	104	121	138	156	174	193	212	232	252	273	295	317	340	363
3,0%	14	29	44	59	75	91	108	126	144	162	181	201	221	241	263	285	307	331	355	380

Ainsi, pour l'ensemble du Pays Tolosan (y compris Eurocentre), les perspectives de développement moyen s'entendent à la condition de l'aménagement d'environ 280 hectares nouveaux.

Le même calcul sans Eurocentre donne les résultats suivants :

hypothèses de ratios de croissance annuelle	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Année 8	Année 9	Année 10	Année 11	Année 12	Année 13	Année 14	Année 15	Année 16	Année 17	Année 18	Année 19	Année 20
2,0%	176	180	184	187	191	195	199	203	207	211	215	219	224	228	233	237	242	247	252	257
2,1%	177	180	184	188	192	196	200	204	209	213	217	222	227	231	236	241	246	251	257	262
2,2%	177	181	185	189	193	197	201	206	210	215	220	225	230	235	240	245	250	256	262	267
2,3%	177	181	185	189	194	198	203	208	212	217	222	227	233	238	243	249	255	260	266	273
2,4%	177	181	186	190	195	199	204	209	214	219	225	230	235	241	247	253	259	265	271	278
2,5%	177	182	186	191	196	201	206	211	216	221	227	233	238	244	251	257	263	270	277	283
2,6%	177	182	187	192	197	202	207	212	218	224	229	235	242	248	254	261	268	275	282	289
2,7%	178	182	187	192	198	203	208	214	220	226	232	238	245	251	258	265	272	279	287	295
2,8%	178	183	188	193	199	204	210	216	222	228	234	241	248	255	262	269	277	284	292	301
2,9%	178	183	188	194	200	205	211	217	224	230	237	244	251	258	266	273	281	289	298	306
3,0%	178	184	189	195	201	207	213	219	226	232	239	247	254	262	270	278	286	295	303	312
hypothèses de ratios de croissance annuelle	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Année 8	Année 9	Année 10	Année 11	Année 12	Année 13	Année 14	Année 15	Année 16	Année 17	Année 18	Année 19	Année 20
2,0%	3	7	11	14	18	22	26	30	34	38	42	46	51	55	60	64	69	74	79	84
2,1%	4	7	11	15	19	23	27	31	36	40	44	49	54	58	63	68	73	78	84	89
2,2%	4	8	12	16	20	24	28	33	37	42	47	52	57	62	67	72	77	83	89	94
2,3%	4	8	12	16	21	25	30	35	39	44	49	54	60	65	70	76	82	87	93	100
2,4%	4	8	13	17	22	26	31	36	41	46	52	57	62	68	74	80	86	92	98	105
2,5%	4	9	13	18	23	28	33	38	43	48	54	60	65	71	78	84	90	97	104	110
2,6%	4	9	14	19	24	29	34	39	45	51	56	62	69	75	81	88	95	102	109	116
2,7%	5	9	14	19	25	30	35	41	47	53	59	65	72	78	85	92	99	106	114	122
2,8%	5	10	15	20	26	31	37	43	49	55	61	68	75	82	89	96	104	111	119	128
2,9%	5	10	15	21	27	32	38	44	51	57	64	71	78	85	93	100	108	116	125	133
3,0%	5	11	16	22	28	34	40	46	53	59	66	74	81	89	97	105	113	122	130	139

Dans ce cas-ci, c'est-à-dire hors Eurocentre, les perspectives de développement moyen s'entendent à la condition de l'aménagement d'environ 100 hectares nouveaux.

Dans les deux cas, il est nécessaire de pondérer ces résultats par un coefficient de souplesse de 25% (Services de l'Etat – Comité de Massif Alpin – décembre 2009), **les perspectives de foncier nécessaire seront de 350 ha globalement et de 125 hectares (hors Eurocentre) à l'horizon de 20 années.**

IV.3. Les enseignements de la démarche « Desserrement des activités de l'espace toulousain⁷ »

« Le risque de déqualification des espaces économiques et urbains. Ils concernent tant la sphère productive, que les transports ou l'économie résidentielle ».

Ainsi, la démarche menée par les services de la DDEA 31 pointent plusieurs risques relatifs à la logique de desserrement de l'Espace Métropolitain Toulousain, et notamment :

- *« La déqualification des Zones d'Activités Économiques : l'absence de planification des ZAE et la primauté accordée au « tout-venant » risquent de porter atteinte à l'image dynamique et attractive du centre toulousain. Il s'agit d'éviter la prolifération des zones sans cachet ni identité ou nom particuliers, situées souvent en entrée d'agglomération (Ex : le nord toulousain : Cornebarrieu, Lespinasse, Fenouillet, St Jory, ...), d'éviter également les entrées (ou parties) de zones déqualifiées (casse, hôtel bon marché, supermarché discount, abattoir...), dans lesquelles la signalétique est absente ou au contraire surabondante, et où les aménagements, à l'instar de l'entretien, sont minimaux (absence de végétation, de parkings, trottoirs, éclairage...).*
- **L'absence de gouvernance globale des ZAE : Le portage des ZAE doit être assuré à un niveau intercommunal.**
La planification des ZAE et la stratégie de développement et de promotion de l'offre en espaces économiques doivent être envisagées à un niveau métropolitain, pour une meilleure cohérence, une meilleure spécialisation et une plus grande lisibilité de cette offre. L'Espace Métropolitain Toulousain (EMT) peut ainsi prendre exemple sur la mise en cohérence de l'offre d'activités engagée à l'échelle de l'espace métropolitain lyonnais ».

La démarche pointe également les territoires intermédiaires en mutation démographique socio-économique devront faire face à quatre menaces principales au cours des années à venir, dont notamment :

- *L'arrivée massive de nouvelles populations non compensée par l'installation de nouvelles activités économiques : dans un tel scénario, les territoires en mutation économique deviendraient de véritables « zones dortoirs ». Les autorités inter communales et communales se trouveraient en outre dans l'incapacité de fournir un niveau d'équipements et de services nécessaires aux résidents.*
- *L'accueil de nouvelles activités économiques sans élaboration préalable d'une stratégie territoriale clairement définie : les territoires en mutation doivent définir des stratégies de développement économique afin de ne pas devenir des territoires « attrape-tout ». Ils n'ont pas vocation à accueillir les activités déqualifiantes dont le cœur économique toulousain souhaiterait se défaire.*

⁷ Analyse des conditions permettant un desserrement des activités économiques à l'échelle de l'Espace Métropolitain Toulousain – CODE pour DDEA 31 2008-2009

En contrepartie, ils ne doivent pas laisser se développer une offre pléthorique, anarchique et peu qualifiée de sites économiques.

Le desserrement des activités économiques, s'il a lieu, doit être un desserrement qualitatif, planifié et envisagé par des documents d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

Pour conclure sur UN TERRITOIRE DYNAMIQUE ET CRÉATEUR DE RICHESSES CONFRONTE A CERTAINS RISQUES

- Une hyperpolarisation de l'activité et des richesses économiques au sein de l'agglomération toulousaine, qui concentre la majorité des établissements, des effectifs salariés et des espaces à vocation économique.
- Une diffusion du dynamisme économique toulousain jusqu'aux territoires intermédiaires qui capitalisent la proximité et l'attractivité du cœur économique de l'EMT. Ces derniers ont enregistré une mutation de leur économie ainsi que de leur structure productive, et développent des stratégies de captation d'activités en aménageant et commercialisant des zones d'activités économiques.
- Des anciens bassins industriels enclavés et économiquement déprimés : faible dynamisme économique, perte d'attractivité, perte d'effectifs salariés et victimes de la concurrence des territoires intermédiaires.
- Des risques divers en fonction des territoires considérés : thrombose et déqualification de l'offre de zones d'activités pour l'agglomération toulousaine, dépendance vis-à-vis de la métropole toulousaine pour les pôles urbains périphériques, risque de déqualification et de périurbanisation anarchique pour les territoires intermédiaires, risque de décrochage et de faible anticipation stratégique pour les territoires enclavés et économiquement en recul.
- Des entreprises actuellement fragilisées, dans des logiques plus économiques que territoriales, et dont le rapport au desserrement est extrêmement ténu. Leur priorité est de trouver, généralement non loin du cœur économique de l'EMT, des conditions fonctionnelles et financières optimums, pour exercer/développer au mieux leur activité, avec une attente d'accompagnement efficient par les collectivités.

IV.4. Synthèse : le cahier des charges du STIE 2010

Une logique de développement revendiquée (SCoT Nord Toulousain)

- ✓ Enjeu démographique d'accueil de 35 500 habitants d'ici 2030
 - ✓ Objectif d'amélioration de l'équilibre emplois /actifs
- ➔ Objectif de création de 18.000 emplois (SCoT) : 21 070 emplois à l'échelle du périmètre du STIE

Une perspective de développement (donc de consommation du foncier) cohérente avec les ambitions du SCoT

➔ Au vu des types d'activités (répartition actuelle) et de leur productivité respective Emplois / ha comme avec l'évaluation macro-économique simultanée, le STIE évalue la nécessité de création d'environ 350 hectares nouveaux (y compris un coefficient de souplesse de 25%).

Les disponibilités immédiates sont réduites :

- ✓ 501 hectares de ZAE dont 300 sur Eurocentre
- ✓ 471 déjà occupés dont 173 hors Eurocentre et 298 sur Eurocentre
- ✓ 29,94 hectares disponibles immédiatement, sur une dizaine de sites (émiettement et inadéquation)

Le besoin de 320 (350 – 30) hectares nouveaux se répartit de la façon suivante :



V - Éléments de positionnement : vers une stratégie des complémentarités

La stratégie de développement économique du Pays Tolosan puise sa légitimité à plusieurs niveaux :

- A l'échelle du Pays avec la volonté de valoriser ses atouts propres,
- A l'échelle de la métropole toulousaine avec l'ambition de valoriser son appartenance au plus grand espace urbanisé de Midi-Pyrénées.

Pour cela, la revendication des complémentarités des différents espaces de son territoire, un certain nombre d'opportunités à saisir, notamment en termes de nouvelles infrastructures et de nouvelles échelles de gouvernance, représentent les arguments nouveaux pour définir sa stratégie de développement, son positionnement et les conditions de sa mise en œuvre.

V.1. Atouts territoriaux et influence de l'agglomération toulousaine

Les atouts territoriaux du Pays Tolosan, en matière de développement économique comme dans bien d'autres domaines, tiennent à la fois de caractéristiques propres et de son appartenance à l'espace métropolitain toulousain.

Concernant le premier aspect, les atouts propres du Pays Tolosan procèdent de plusieurs éléments :

- La diversité des espaces, de leurs vocations économiques et des complémentarités que cela crée entre eux.
- La dynamique démographique qui entraîne un développement de l'économie résidentielle (aspect indirect).
- Une tradition qui pour certains espaces s'accompagne d'une culture économique et de savoir faire.

Concernant l'influence de l'agglomération, il s'agit autant d'effets de proximité que de ceux d'une appartenance facile à revendiquer.

V.1.1. les atouts territoriaux du Pays Tolosan

- **La diversité des espaces et des paysages**

La réunion du Pays Girou-Tarn-Frontonnais, qui s'étendait de la Garonne rive droite jusqu'aux confins du Lauragais au sud-est, et des Communautés de Communes du canton de Cadours et Save et Garonne a encore renforcé la diversité des espaces et des paysages.

Qu'ils s'agissent des collines agricoles de Cadours, de la vallée et les berges de la Garonne, des vignes du Frontonnais, du Tarn à Villemur, ..., les qualités des paysages s'expriment dans leurs couleurs spécifiques et leur diversité.

- **La diversité des territoires économiques et des vocations**

A cette diversité des espaces et des paysages, répondent une autre diversité, celle économique. De Villemur-s/Tarn l'industrielle à Cadours l'agricole, de Fronton la viticole à Castelnau la logicienne, de nombreuses vocations économiques s'expriment dans le Pays Tolosan.

Cette diversité possède plusieurs avantages :

- Une diversité d'emplois avec un tissu d'activités complet qui procure les emplois nécessaires d'ouvriers, de maîtrise, d'ingénieurs, d'administratifs, de commerciaux,...
 - Un potentiel de coopération voire de sous-traitance qui permet au Pays Tolosan d'être un partenaire à part entière sur le plan économique.
- Second atout important, la dynamique démographique dont bénéficie le territoire du Pays Tolosan

Illustrant sa plutôt bonne santé et sa réelle attractivité territoriale et résidentielle, la dynamique démographique profite en fait du phénomène d'expansion de l'agglomération toulousaine.

Ceci a tout d'abord un effet sur l'économie résidentielle, donc sur l'emploi, puisqu'une majorité des emplois créés aujourd'hui en France le sont dans la sphère résidentielle.

Mais par un effet d'entraînement, par augmentation du potentiel de compétences qui peuvent être valorisées, c'est toute l'économie qui se développe.

- La tradition économique de certains espaces permet au territoire un certain équilibre, difficile à préserver mais qui présente de forts atouts :
 - Le secteur de Villemur, fort de sa tradition industrielle
 - Le secteur de Fronton, avec sa tradition viticole
 - Le secteur de Cadours, et sa qualité agricole.

Sans ces savoirs faire, le territoire serait simplement divisé en deux, avec d'une part les territoires bien servis par les autoroutes et des territoires moins bien servis. Les politiques d'aménagement du territoire n'ayant alors d'autres choix que de tenter d'équilibrer le territoire en diffusant depuis les espaces qui se développent « tout seul » vers les autres...

Grâce à cette diversité de compétences et de **savoir-faire**, chaque secteur joue selon sa propre palette et la politique d'aménagement peut utiliser cette richesse de diversité.

V.1.2. L'influence de l'agglomération toulousaine

L'influence de l'agglomération toulousaine s'exerce dans tous les domaines et permet notamment aux atouts du Pays Tolosan de s'exprimer mieux :

- La diversité des Paysages et l'attractivité territoriale du pays Tolosan rencontrent les besoins résidentiels d'une agglomération toulousaine en expansion, le Pays propose alors à certains « métropolitains » son offre territoriale.
- La diversité des vocations économiques existe réellement sur le territoire du Pays Tolosan mais il est évident que cette complémentarité s'exerce encore plus au sein du tissu économique métropolitain.

En fait, il est difficile, voire illusoire de vouloir distinguer les atouts du Pays Tolosan et ceux, généraux, de la métropole toulousaine.

On parle souvent de première couronne, de deuxième couronne, de troisième couronne, chaque niveau de territoire apportant à la collectivité ses atouts propres, une nouvelle échelle de complémentarité avec les autres, une nouvelle gamme de synergie.

Le meilleur exemple de cette « collectivité » des échelles est l'importance des échanges domicile travail.

En plus, renommée pour des acteurs extérieurs (nord de la France, de l'Europe,...) la métropole toulousaine apporte cette reconnaissance qui renforce son attractivité et son potentiel propre de développement.

Ainsi, les atouts propres du Pays Tolosan et les atouts généraux de la métropole toulousaine s'ajoutent pour constituer l'argumentation toulousaine.

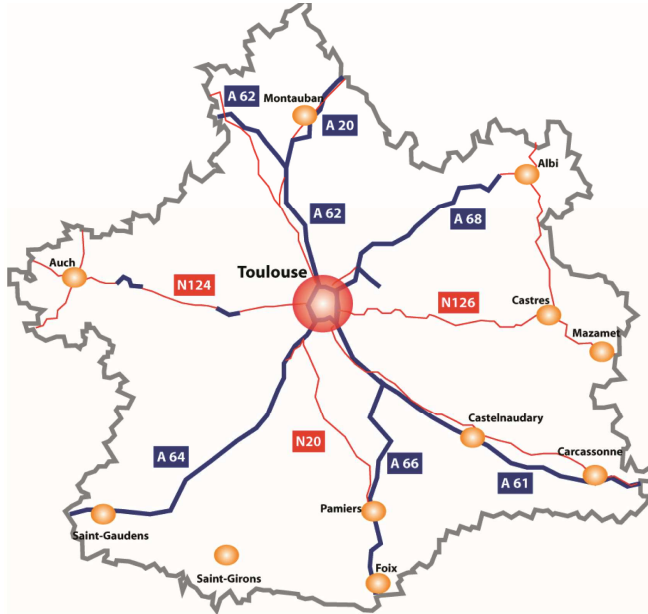
Cette influence est notamment renforcée, justifiée par un secteur de transport radial qui fait fonctionner le cœur de la métropole toulousaine comme une gigantesque plaque d'échanges inter modale route – fer.

V. 1.3. Des axes de transports et de communications qui positionne le Pays Tolosan au sein de la métropole toulousaine

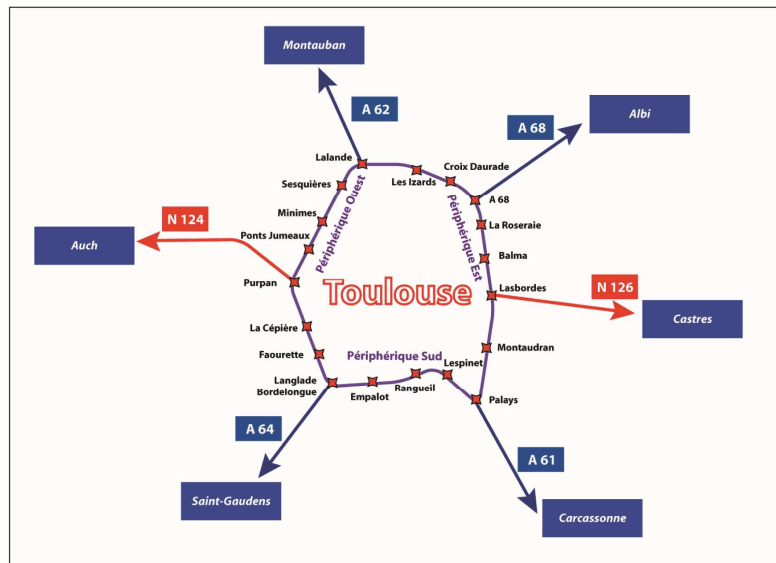
Domaine tout à fait connexe à la localisation des salariés, les infrastructures routières constituent l'un des premiers facteurs de différenciation.

L'espace métropolitain toulousain est caractérisé par le carrefour de quatre ensembles autoroutiers :

- L'A62, l'A20, au nord
- L'A68, au nord – est
- L'A61 à laquelle se branche l'A66 au sud – est
- L'A64 au sud – ouest.



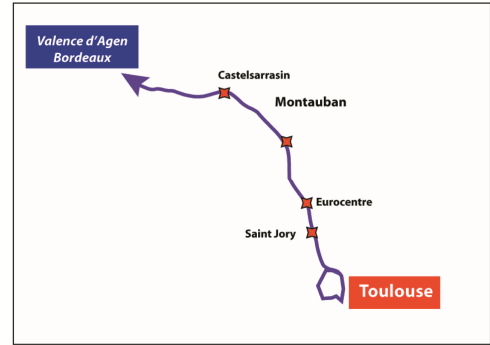
Les grandes infrastructures sont connectées sur l’anneau à 2x2 voies du périphérique, long de 35 kilomètres, et qui encercle la ville de Toulouse.



Carte CODE/2009

Artère majeure de l’EMT, entre 1996 et 2006, le périphérique toulousain a vu sa fréquentation augmenter de +37%, avec en 2006 environ 6.000 poids lourds/jour.

- L'A62 constitue l'axe structurant majeur du périmètre de l'espace métropolitain toulousain



Carte CODE/2009

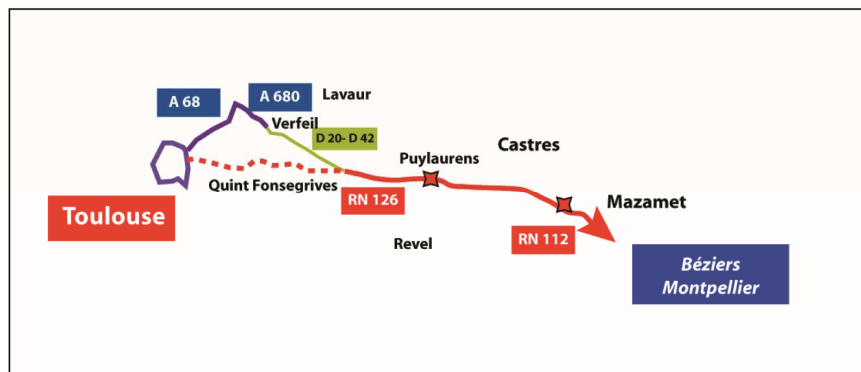
Moyenne Itinéraire Valence d'Agen Toulouse

Années	TMJA	Croissance annuelle
1998	29 278	
1999	31 397	7
2000	32 201	3
2001	34 862	8
2002	37 168	7
2003	39 554	6
2004	42 067	6
2005	43 062	2
2006	44 451	3
2007	46 436	4

Les flux qui l'empruntent ne cessent de croître pour atteindre plus de 50.000 entre Mont-Marsan et Toulouse avec des pics à 62.000 sur la section la plus proche de Toulouse (Eurocentre – Toulouse). On y observe une progression, sur la partie A62 de 59% entre 1998 et 2007.

Simultanément, le trafic de poids lourds augmente de 13% (aux environs de 5.000/jour) avec la section la plus chargée entre Eurocentre et Toulouse 6.000 poids lourds/jour) ; ce phénomène est à rattacher au développement de la ZAE logistique.

- Le second axe, l'A68, relie le périphérique ouest toulousain à Albi et au tracé de la RN88 qui conduit jusqu'à Lyon



Moyenne Itinéraire Toulouse Mazamet

Années	TMJA	Croissance annuelle
1998	8 380	
1999	8 371	0
2000	8 583	3
2001	8 733	2
2002	8 895	2
2003	8 860	0
2004	9 063	2
2005	10 198	13
2006	11 060	8

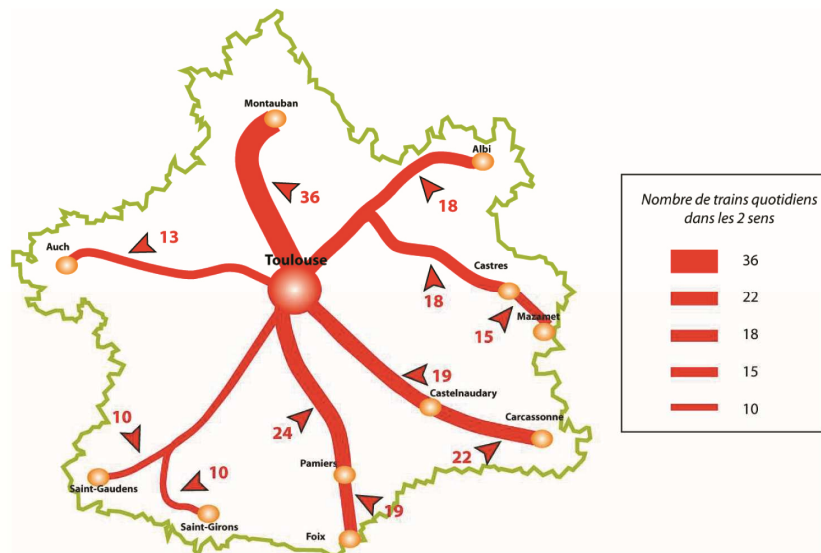
Non prolongée par une voie autoroutière (à ce jour), l’A68 présente un taux moyen de fréquentation bien inférieur à l’A62, mais connaît une progression importante de +47% entre 1998 et 2007.

Mais les plus fortes progressions sont enregistrées juste à la limite du Pays Tolosan, soit +86% sur la section Gemil – L’Union de 1998 à 2007.

Parallèlement, sur cette section +34% de poids lourds ont emprunté cette voie mais le niveau reste toutefois relativement faible, aux environs de 2.000 poids lourds/jour.

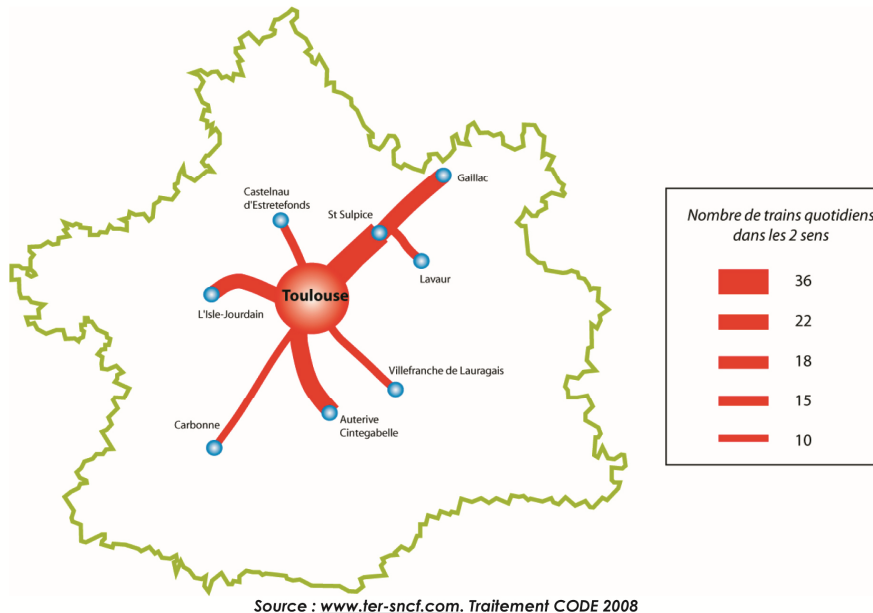
- Le fer, comme le réseau routier, s’organise en étoile autour de Toulouse ; en l’absence de liaisons transversales entre eux, l’ensemble des pôles économiques de l’espace toulousain entretient des relations bilatérales avec l’agglomération toulousaine.

La desserte ferroviaire entre Toulouse et les pôles urbains



Source : www.ter-sncf.com. Traitement CODE 2008

La desserte ferroviaire entre Toulouse et les territoires intermédiaires



De 1998 à 2006, le trafic de voyageurs a augmenté de 35% sur l'ensemble des lignes TER.

L'offre est de même niveau, qu'il s'agisse de l'offre vers les pôles secondaires ou vers les territoires intermédiaires,

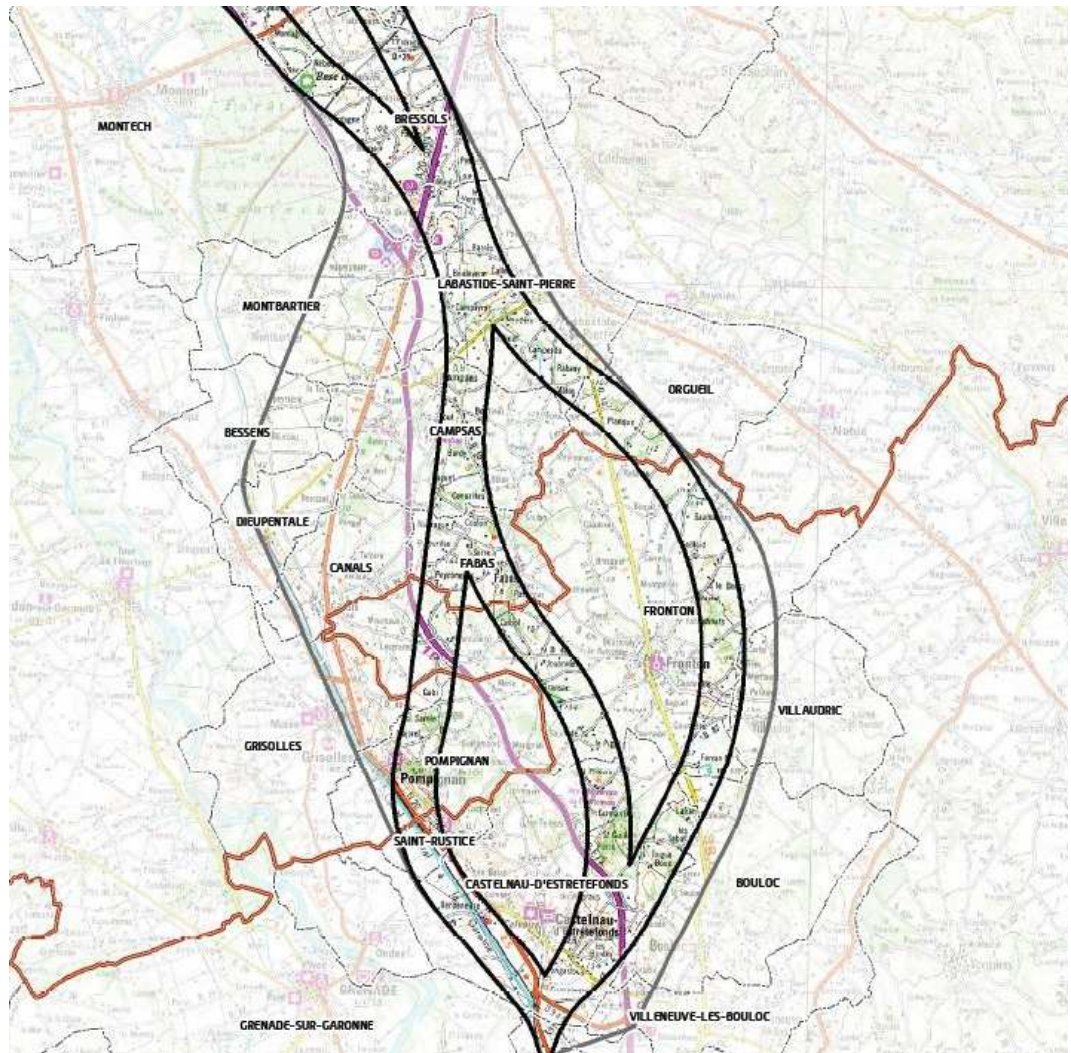
Au moins 19 trains quotidiens en moyenne circulent dans les deux sens entre l'agglomération toulousaine et les territoires intermédiaires, comme par exemple pour les gares situées à proximité du Pays Tolosan :

- St Sulpice (35 trains quotidiens), avec 209.504 passagers en 2005/2008.
- Castelnau (15 trains quotidiens)

Les flux entre les territoires intermédiaires et Toulouse s'intensifient avec en moyenne +8% d'augmentation entre 1998 et 2006.

Un grand projet

Le projet de réalisation d'une ligne LGV Bordeaux – Toulouse permettra de relier Toulouse à Bordeaux en 1 heure (au lieu de 2 heures aujourd'hui) et Toulouse à Paris en 3 heures (au lieu de 5 heures aujourd'hui).



Actuellement, plusieurs fuseaux d'études sont étudiés pour l'arrivée de la ligne LGV sur le nord toulousain. Les différents fuseaux s'échelonnent entre Besseins et l'ouest de Fronton.

Le nord de l'Espace Métropolitain Toulousain, et donc le Pays Tolosan (dans sa partie nord de Cadours à Villemur sur Tarn) va bénéficier d'une gare LGV qui sera positionnée dans le sud montalbanais. Un moment positionnée vers Montbartier, elle pourrait finalement se situer vers Grisolles.

Le délai d'accessibilité à la nouvelle gare LGV sera alors très court depuis Cadours, depuis Grenade ou Fronton, et depuis Villemur sur Tarn.

V.2. La complémentarité des espaces du Pays Tolosan

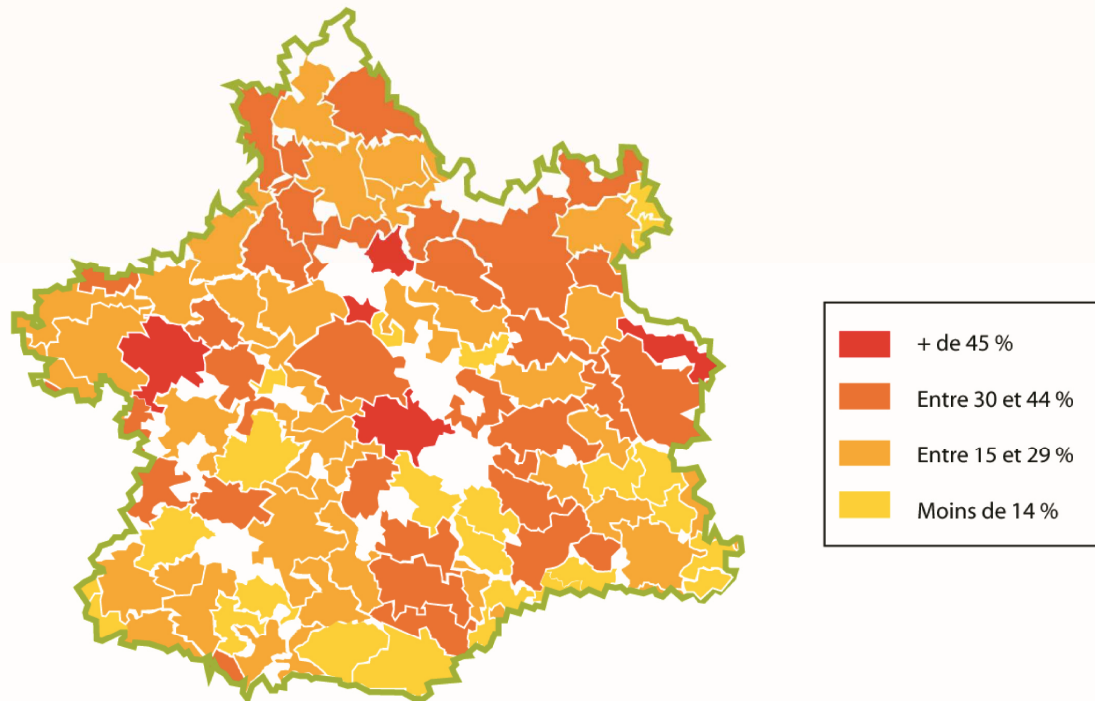
L'espace métropolitain toulousain présente un profil économique plutôt équilibré : bien que l'économie résidentielle regroupe 66% des établissements – le plus souvent de taille inférieure à la moyenne –, la sphère productive occupant 34% des salariés.

L'analyse des différents territoires qui composent l'espace métropolitain toulousain montre une disparité importante, voire une quasi spécialisation.

Par exemple, les espaces les plus productifs, sont majoritairement des territoires périurbains ou ruraux en capitalisant :

- Une localisation immédiate à proximité d'un pôle économique,
- Le long d'un axe de communication,
- L'histoire économique et une certaine tradition industrielle.

L'appareil productif: les Effectifs salariés par EPCI



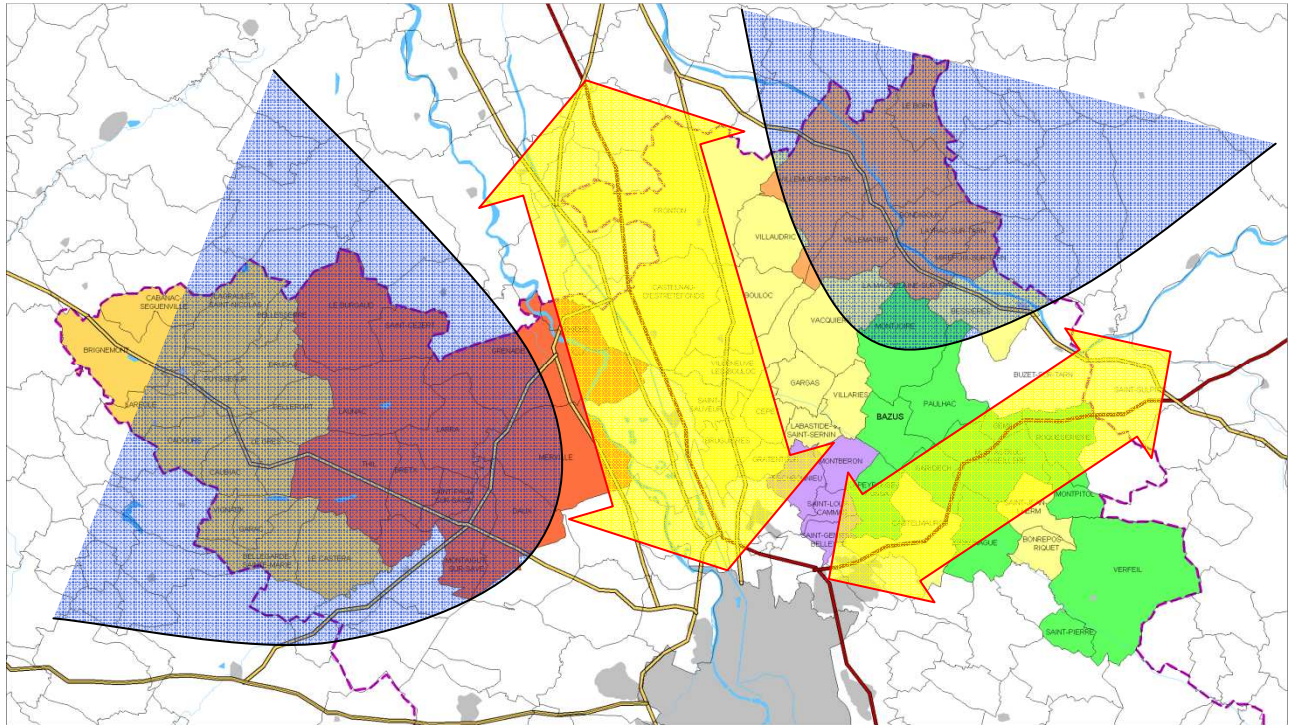
Source : Insee, CLAP, Traitement CODE 2008

On peut donc à juste titre considérer que les territoires sont soumis à des critères de différenciation qui permettent de combiner deux alternatives :

- Valoriser des potentiels locaux au développement
- Développer une compétence à l'échelle de la métropole

tout en valorisant leur vocation spécifique, et tout en assurant les services et besoins de leur population.

En premier lieu, la géographie des infrastructures dessine un territoire économique en « plein » et en « creux » :



Ainsi, la partie centrale du Pays – de Grenade–Merville à Fronton–Bouloc bénéficie d’une logique d’axe, logique qui devrait prévaloir également mais de façon un peu moins forte sur l’A68.

Au contraire, dans les espaces « délaissés » par les grandes infrastructures, l’activité s’y développera moins « spontanément ».

Une deuxième logique complète cette première différence et la corrige quelque peu.

- Le pôle industriel de Villemur-sur-Tarn, s’il a perdu l’une de ses deux grosses entreprises – Molex -, conserve Labinal qui va poursuivre son développement sur un nouveau site et devenir plus encore qu’hier la locomotive industrielle de ce pôle rural.
- Le pôle de Fronton, déjà reconnu pour ses activités viticoles et sa qualité résidentielle, va se trouver à grande proximité de la nouvelle gare LGV ce qui va renforcer son attractivité.
- L’arrivée des deux Communautés de Communes du canton de Cadours et Save et Garonne dont les vocations complémentaires de production et de transformation agricoles vont apporter au Pays la complémentarité d’une filière agro-ressources.

On voit bien quela complémentarité des espaces va donc jouer afin de remplir « les creux » et diffuser à partir des « pleins ». Cette double opportunité se retrouve dans la stratégie de développement du Pays Tolosan.

IV.3. Les opportunités à saisir

Le partenariat avec les Communautés de Communes, dans le cadre de l'élaboration du Schéma Territorial des Infrastructures Économiques, a permis d'identifier des opportunités et des ambitions spécifiques à chacun des espaces du Pays Tolosan.

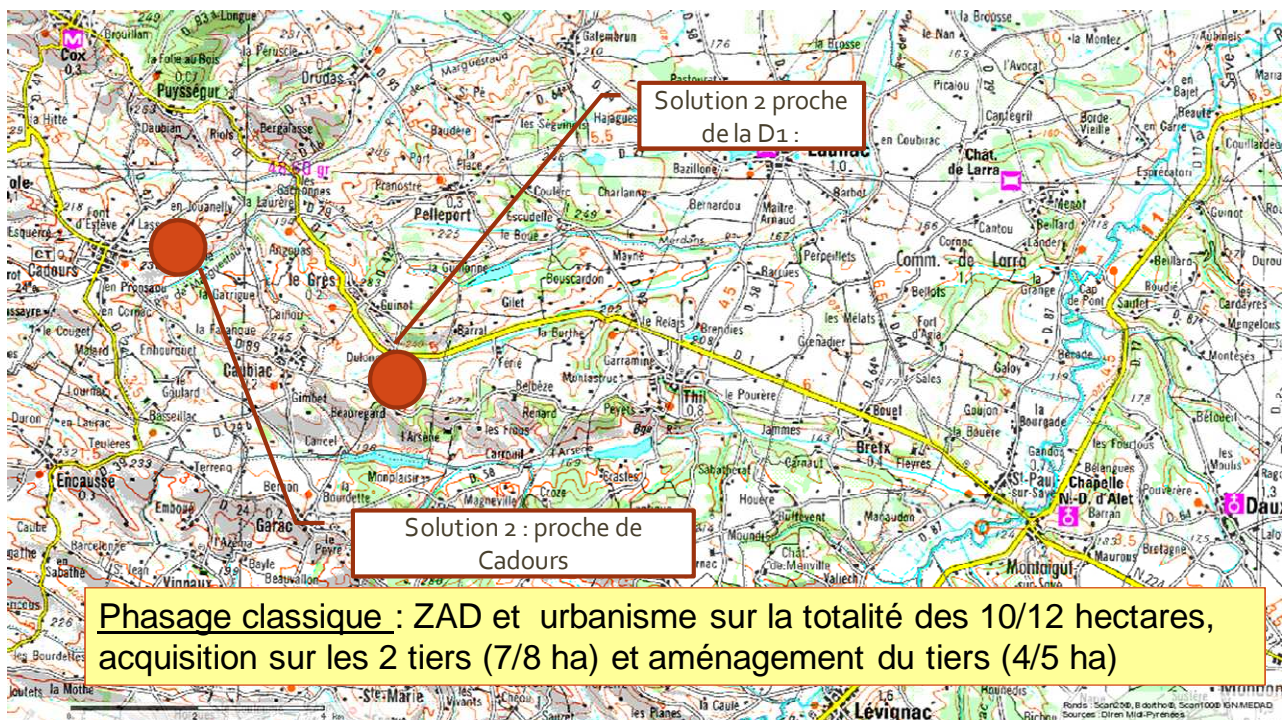
□ La Communauté de Communes du Canton de Cadours

La zone actuelle est quasiment totalement occupée

Deux ambitions à la mesure de la Communauté :

- proposer aux acteurs locaux les moyens de leur développement
- permettre à des projets émergents (création de nouvelles activités) de voir le jour sur le territoire de la communauté

Est alors identifié le projet global d'une nouvelle ZAE de 10 ha (accessible depuis la RD1 + raccordé à l'ADSL⁸) et d'un petit immobilier d'Ets situé au centre de Cadours (par exemple en mobilisant un bâtiment existant pour quelques bureaux et espaces ateliers)



⁸ Cf. Politique du Conseil Général sur le déploiement de l'ADSL

□ La Communauté de Communes Save et Garonne

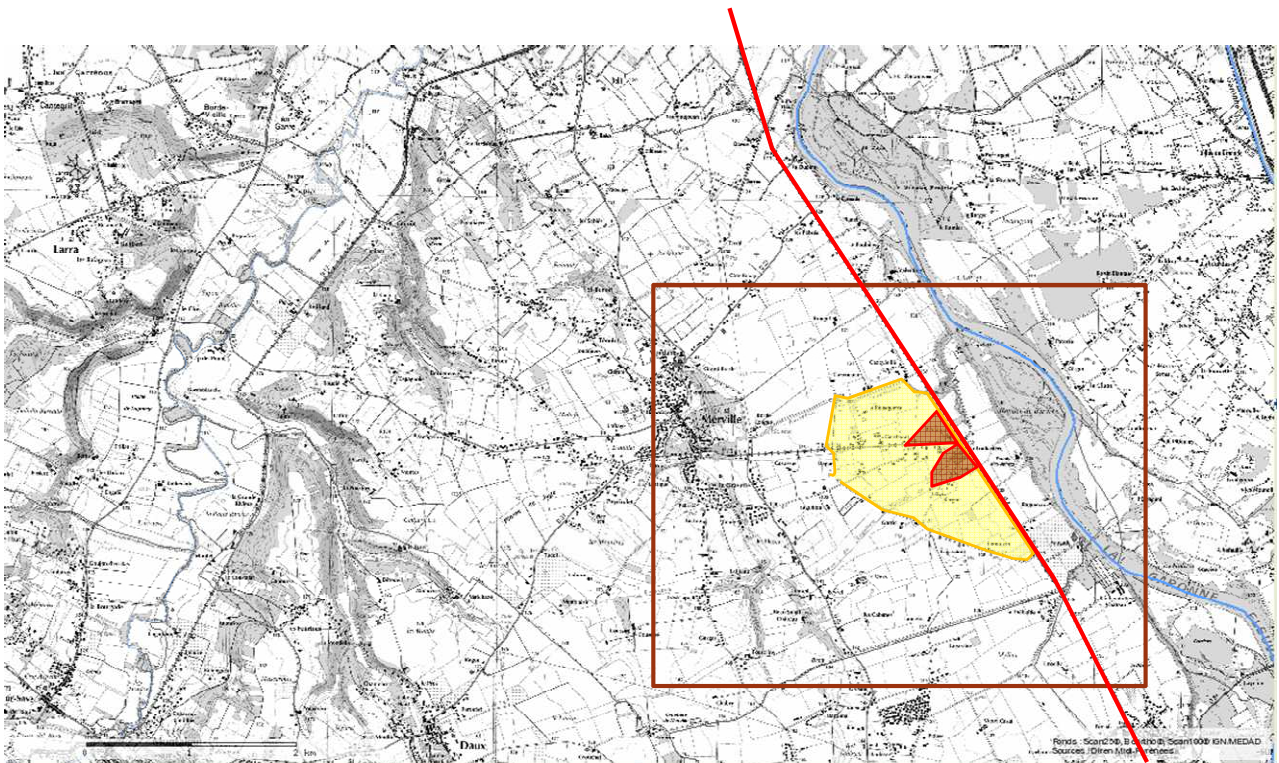
1. Le projet VALTERRA

La Communauté de Communes Save et Garonne a l'ambition de développer un projet fort autour de la valorisation des agro-ressources. Le projet VALTERRA comporte 5 axes de développement dont la valorisation industrielle des agro-ressources, le développement du maraîchage, le développement d'un pôle du Cheval, ...

Le 1^{er} axe concerne la valorisation industrielle des agro-ressources (moléiculture), et la Recherche & Développement associée, en ambitionnant de mobiliser acteurs européens et régionaux.

L'importance du Projet- 160 hectares sont prévus autour de l'actuelle ZAC de la Patte d'Oie à Merville, dont 120 nouveaux - lui confère un niveau de Pays, et d'Agglomération

Le type d'équipement et d'aménagement reste à confirmer (a priori Technopole plutôt que zone d'activité) et une étude d'opportunité-faisabilité a été lancée en début d'année 2010.



L'accessibilité va être assurée depuis Eurocentre (et l'A62) par un nouveau franchissement de la Garonne étudié actuellement par les services du Département et par la requalification de la RD2.

D'une ambition largement supra-communautaire, la gouvernance devra être adaptée au niveau d'ambition du projet.

Commune de GRENADE

Avec la double ambition du développement local pour conforter le pôle de Grenade et de la protection de l'ambition grand site « Valterra », la Commune de Grenade souhaite procéder à l'extension de sa zone sud.



10 hectares (3,5 existants + 6 ha d'extension déjà prévus) + 20 ha (dont le déplacement d'une grande surface commerciale et des surfaces de commerces associés pour 12 hectares).

Le STIE retient 18 ha pour le confortement du pôle de développement résidentiel local de Grenade pour des activités artisanales et de petites activités de négoce, services, ...

Commune de DAUX → Projet d'une petite ZAE de 6 ha sur le territoire communal

Commune de MONTAIGUT s/ SAVE : Projet d'aménagement mixte habitat + services-commerces + petites activités dont le STIE ne considérant que le foncier d'activités, peut retenir 6 ha

Observation : le STIE ne prendra pas en compte des zones mixtes habitat, commerces, activités où les activités s'établiraient en linéaire des voies (D1, ...). Le SCOT devra être ferme sur le sujet.

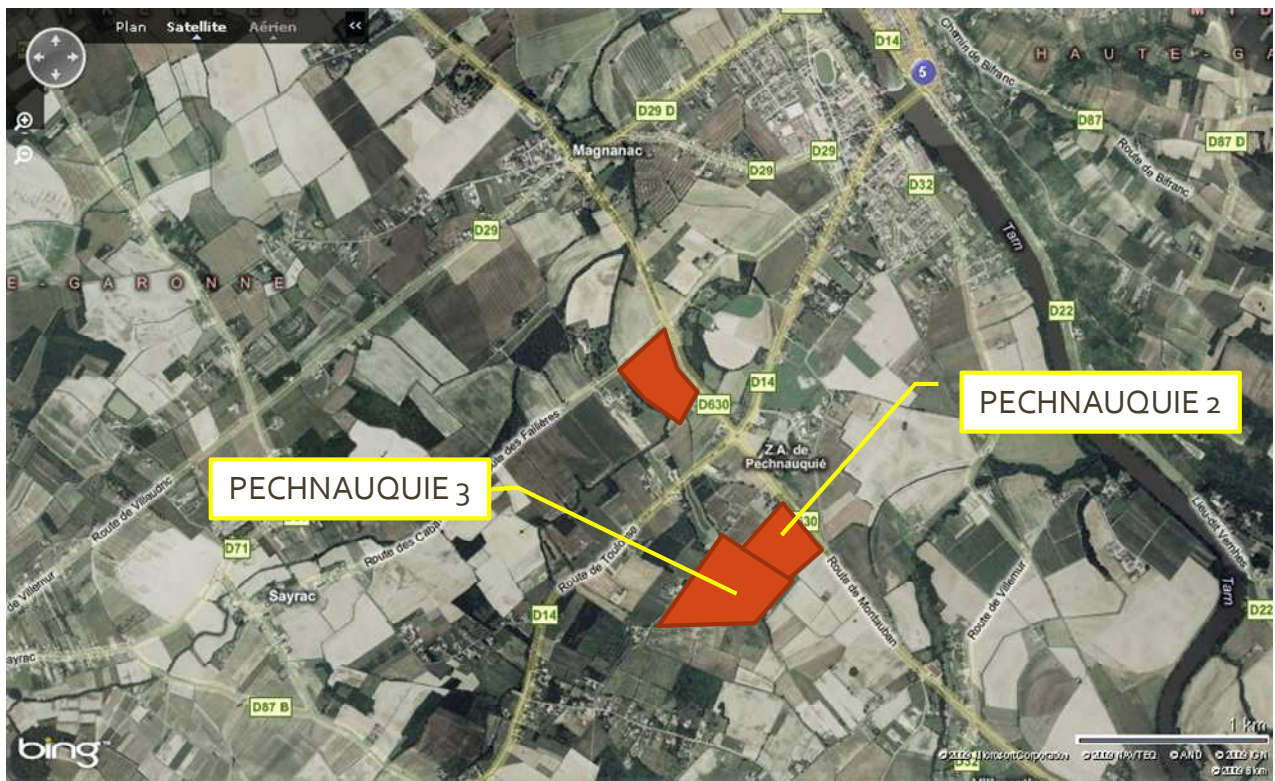
❑ **La Communauté de Communes du Canton de Villemur**

La zone industrielle de Pechnauquié est quasiment totalement occupée puisqu'il ne reste à commercialiser qu'environ 1 hectare.

Simultanément le projet de relocalisation de l'entreprise LABINAL sur Pechnauquié 2 va nécessiter l'aménagement de 8 hectares.

Souhaitant valoriser le savoir-faire industriel traditionnel de sa population active, la Communauté de Communes du Canton de Villemur souhaite profiter de l'événement pour projeter une 3^{ème} extension d'une vingtaine d'hectares avec 3 Cibles

1. Activités locales
2. Activités industrielles en essaimage de Labinal, sous-traitance, tutorat (assistance création / cadres...)
3. Niches d'activités particulières



❑ **La Communauté de Communes des Coteaux du Girou**

- Un 1^{er} projet de développement local

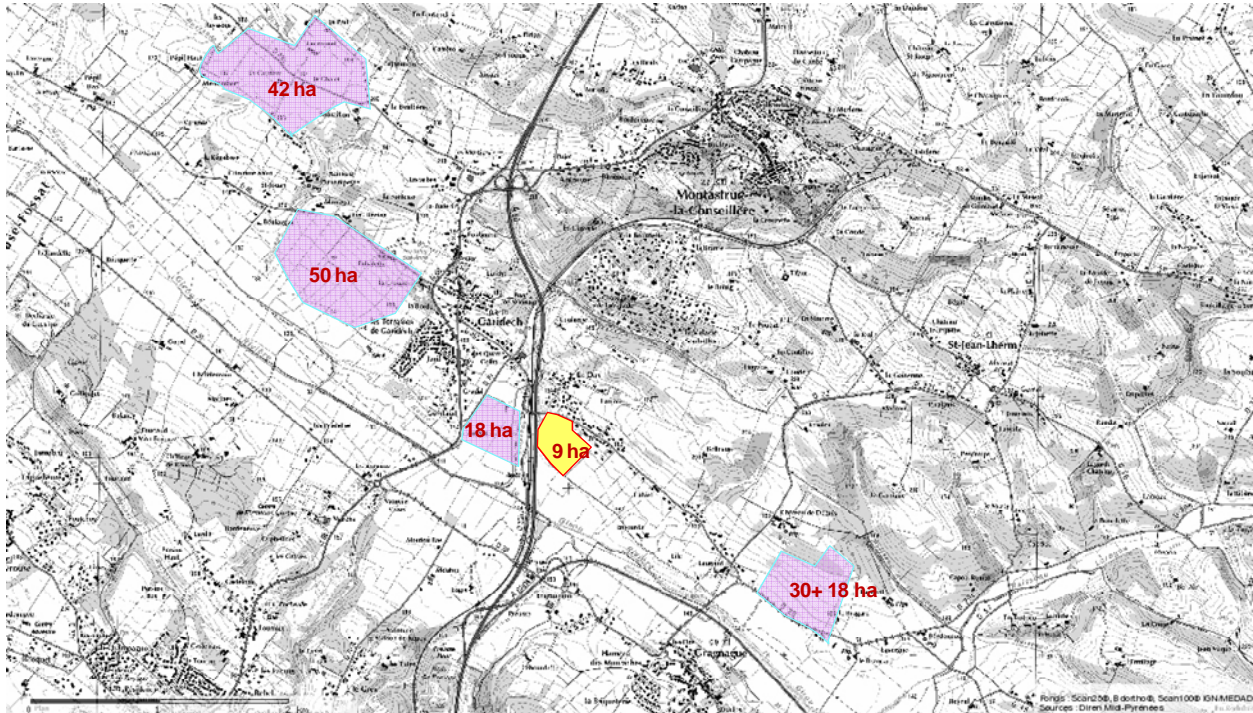
➔ 9 ha à Gagnague, maîtrisés par la Commune

- Le développement d'une grande Zone

➔ L'étude menée par la SOFRED a conclu à :

- un intérêt pour une valorisation de l'A68, en complémentarité de la zone de St Sulpice (25 à 30 hectares à positionner entre Roquesèrièrre et Garidech)

- un soutien aux porteurs de projets privés (sur d'éventuelles extensions portées par des privés : Piossane, Garidech,..)

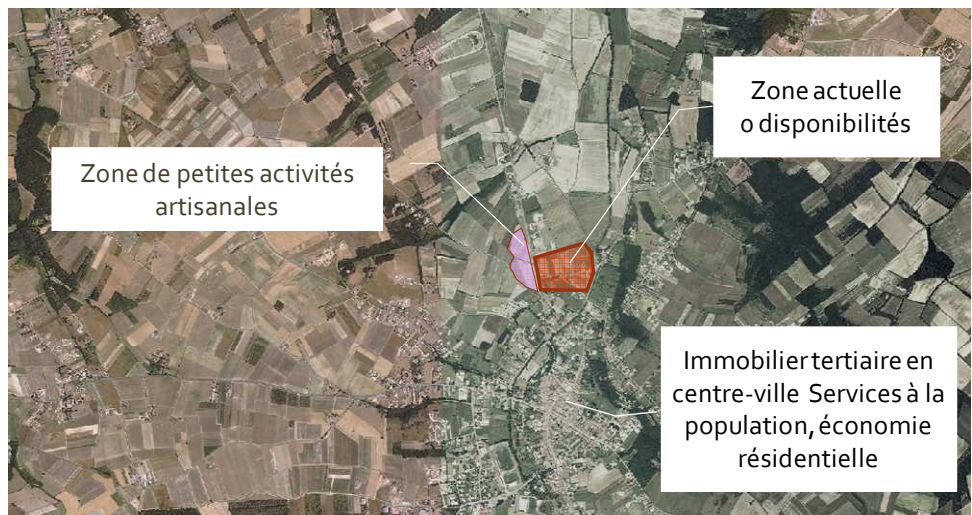


Les Communes Isolées

Commune de Fronton

La Commune de Fronton affirme sa volonté de développer l'économie résidentielle tout en préservant le foncier viticole.

Elle souhaite axer son développement économique sur l'économie résidentielle – son point fort – en articulant son projet de développement en 2 volets :



- Extension de la zone d'activités actuelle sur 8 hectares environ (artisanat principalement),
- Réhabilitation d'un bâtiment existant pour en faire un « hôtel » tertiaire en centre-ville Services à la population, économie résidentielle (bâtiment de 800 m² déjà repéré à coté de la Mairie en plein centre-ville de Fronton) pour répondre à cette attente.

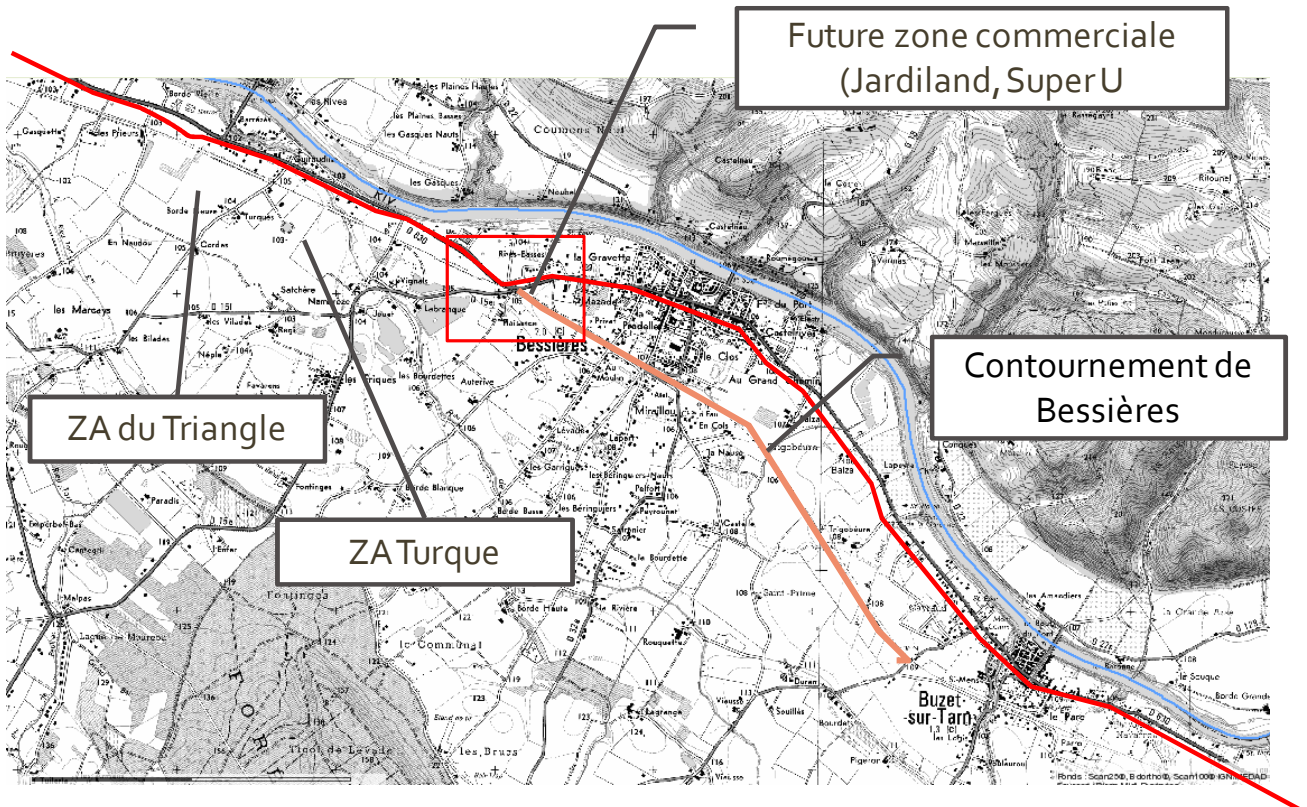
Commune de Bessières

Sur l'actuelle ZA du Triangle, il reste à consommer 15 hectares (y compris une extension maîtrisée et non aménagée).

La Commune forme le projet d'une extension globale de la Zone du Triangle sur 30 hectares (15 + 15)

Simultanément (et hors STIE qui ne prend pas en compte les surfaces dédiées à l'activité commerciale), elle mène le projet de création d'une zone commerciale au raccordement ouest du contournement de Bessières, et ce justifié par les besoins liés à :

- ✓ La nouvelle implantation de Solignac (Jardinierie)
- ✓ La nouvelle implantation de Super U



Extension d'EUROCENTRE

Eurocentre constitue la seule zone d'activités de niveau métropolitain.

Actuellement, la quasi totalité des surfaces est commercialisée puisqu'il ne reste à commercialiser que 2 hectares seulement.

Les Services du Conseil Général, pour le compte du Syndicat Mixte en charge d'Eurocentre, mène actuellement une réflexion pour le projet d'extension de 120 hectares de la plateforme.

Simultanément, les services du Département mènent les études techniques relatives au projet de franchissement de la Garonne.

Ainsi, les surfaces commercialisables futures sont en cours de « définition » mais la vocation actuelle de « grandes activités » logistiques, industrielles, sera poursuivie.

AMBITIONS LOCALES

Secteur Cadours	10 hectares
Secteur Daux-Montaigut	10 hectares
Secteur Grenade	18 hectares (1ha commerciaux non comptés)
Secteur Fronton	8 hectares
Secteur Villemur-Bessières	
→ Villemur	28 hectares (dont 8 Labinal)
→ Bessières	30 hectares
Secteur Coteaux Girou	9 ha (Gragnague)
	+ 20 hectares à positionner sur A68
TOTAL MIS EN PERSPECTIVES	143 hectares
<i>Horizon STIE et SCoT (2020) + 10 ans (2030)</i>	

V.4. La volonté d'une stratégie collective

L'élaboration du Schéma Territorial des Infrastructures Économiques du Pays Tolosan mais aussi les travaux nécessaires à l'élaboration du SCoT nord toulousain, au travers des rencontres et réunions, dans les ateliers des différentes commissions, notamment la Commission « ECONOMIE », ont démontré la solidarité de vision des acteurs des différentes composantes du Pays Tolosan.

- La volonté de jouer ses atouts propres se combine bien avec l'acceptation de la valorisation des atouts du territoire voisin,
- Les concurrences, si elles existent au plan économique, sont a priori limitées au plan territorial,
- La valorisation des complémentarités et des synergies est un objectif reconnu qui dépasse les intérêts particuliers ou, plus justement dit, qui doit permettre de les amplifier tout en améliorant une productivité.

Parallèlement, de nouvelles gouvernances se mettent en place, notamment avec l'élaboration du SCOT qui sera le premier document de planification territoriale du Pays Tolosan (même s'il est établi sur un périmètre un petit peu différent).

Ayant bien compris cela, les principes du Schéma Territorial se déduisent donc assez aisément de la géographie, de l'économie, des justes ambitions et des moyens de la collectivité « tolosane ».

Il se fonde bien sur un certain nombre d'opportunités, visions, ou besoins avérés.

VI - LE SCHÉMA TERRITORIAL DES INFRASTRUCTURES ÉCONOMIQUES DU PAYS TOLOSAN : vers une stratégie des complémentarités

IV.1. Les 3 niveaux de l'offre pour l'accueil d'activités et le principe du STIE du Pays Tolosan

La règle régionale identifie 2 niveaux de zones d'activités

Les ZIR

Les autres ZAE

Niveau 2

*Zone à vocation régionale
Développement exogène
Haute Qualité Environnementale, de services aux entreprises et d'animation*

Niveau 1

*Zone à vocation locale ou départementale
Développement plutôt endogène
Qualité Conforme / normes*

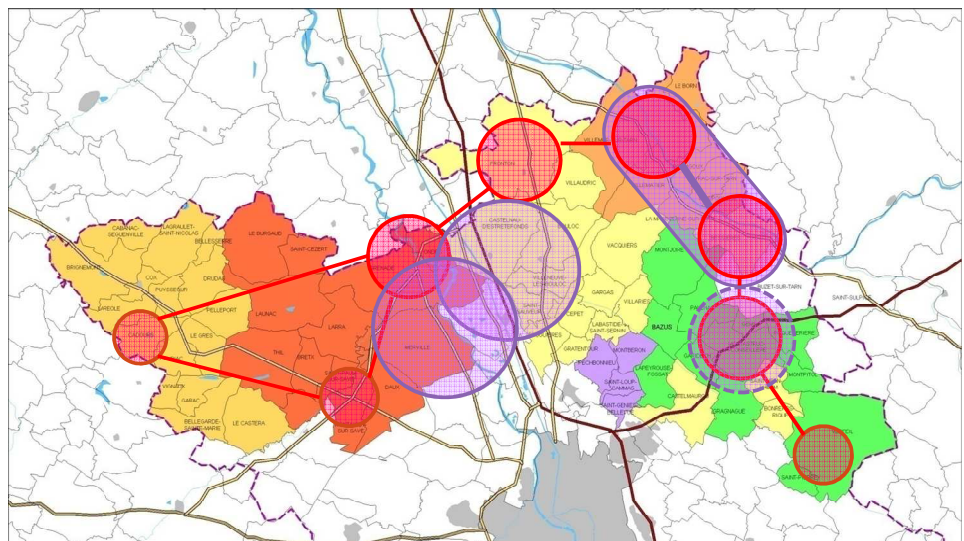
A ces deux niveaux, il convient d'ajouter un 3^{ème} niveau, constitué par l'insertion de certaines très petites activités, artisanales ou de services, au sein du tissu urbanisé, sans qu'il soit besoin de passer par un aménagement dédié de type « Zone d'activités ».

Le STIE suggère que le SCoT le rende possible en définissant les conditions adaptées de telles insertions.

VI.2. Le Schéma des Zones d'Activités du Pays Tolosan

En synthèse et répondant à ce qui précède, le Schéma Territorial des Infrastructures Économiques du Pays Tolosan s'inscrit selon 3 principes directeurs :

- Une organisation territoriale structurée basée sur la valorisation respective des différents espaces et sur la complémentarité de l'offre ;



- Un équilibre entre économie métropolitaine (nationale) et économie locale ;
- Une offre équilibrée Foncier – Immobilier pour un territoire de plus de 100.000 habitants

□ L’Offre pour les activités de niveau métropolitain

Pour ce 1^{er} niveau, l’offre du Pays Tolosan se composera de :

- EUROCENTRE (extension projetée de 120 hectares)
- VALTERRA dont les 120 ha nouveaux seront consacrés à la valorisation industrielle des agro-ressources

□ L’Offre pour les activités de niveau départemental et local

Pour ce 2^{ème} niveau, l’offre du Pays Tolosan se composera des 8 zones renforcées ou créées suivantes :

COMPOSANTES DE L’OFFRE LOCALE

Secteur Cadours	10 hectares
Secteur Daux-Montaigut	10 hectares
Secteur Grenade	18 hectares (ha commerciaux non comptés)
Secteur Fronton	8 hectares
Secteur Villemur-Bessières	
→ Villemur	28 hectares (dont 8 Labinal)
→ Bessières	30 hectares
Secteur Coteaux Girou	9 ha (Gragnague)
	+ 20 hectares à positionner sur A68
TOTAL MIS EN PERSPECTIVES	143 hectares
<i>Horizon STIE et SCoT (2020) + 10 ans (2030)</i>	

Ainsi, dans le cadre d’une évaluation des besoins à 20 ans de 350 hectares, répartis de la façon suivante :

- ✓ 225 hectares pour le niveau métropolitain ou régional
- ✓ 125 hectares pour le niveau local et départemental

Le STIE planifie une réponse à 10 ans (horizon du SCoT) et une réponse à 20 ans (horizon de la perspective totale des besoins) :

- Niveau métropolitain: VALTERRA (60 ha) + EUROCENTRE (40 ha)
- niveau local et départemental: 62 hectares (soit 50% de la perspective globale)

		NIVEAU	SURFACE TOTALE (HA)	SURFACE COURT TERME (HA)	SURFACE MOYEN-LONG TERME (HA)
SECTEUR OUEST	CADOURS	1	10	5	5
	DAUX - MONTAIGUT	1	10	5	5
SECTEUR CENTRAL	EUROCENTRE		120		
	MERVILLE	2 (ZIR) moyen terme	120	60	60
	GRENADE	1	16	18	10
	FRONTON	1	8	4	4
SECTEUR VILLEMUR BESSIERES	VILLEMUR	2 (ZIR)	28	18	10
	BESSIERES	1	30	15	15
SECTEUR COTEAUX GIROU	GRAGNAGUE	1	9	9	0
	A68		20	0	20
TOTAL PAYS TOLOSAN		2 1	240 HA 131 HA	60 + EUROCENTRE 62 HA	60+EUROCENTRE 69 HA

S'agissant de son inscription dans les règles départementales, et vu l'importance du Pays Tolosan (> 100.000 habitants), le STIE propose les éléments suivants :

PROJET PECHNAUQUIE - VILLEMUR

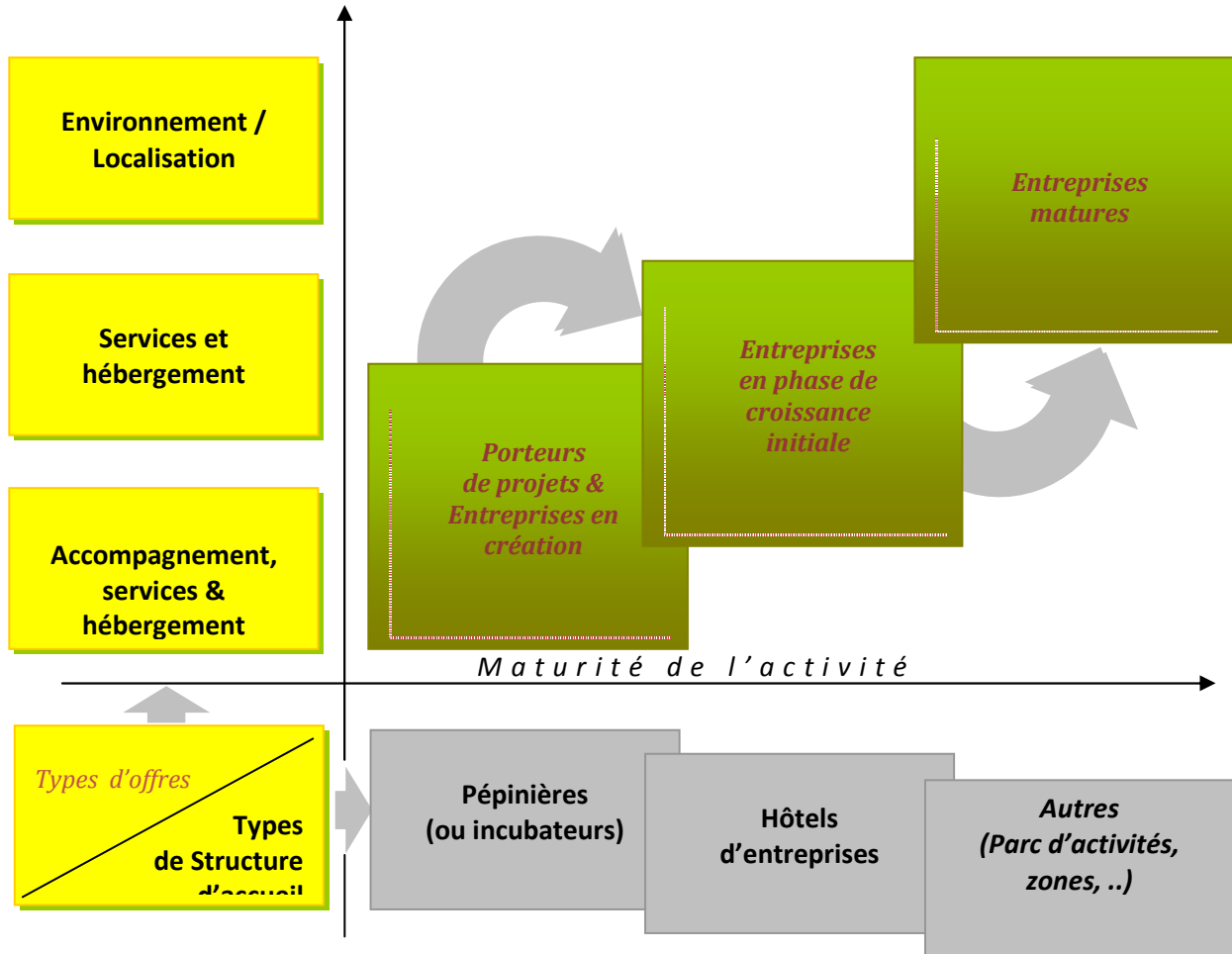
- 38 ha (10 ha existants à requalifier + 8 ha (LABINAL) + 20 ha (Développement))
 - Équilibre Pays et bassin industriel à préserver (opportunité Labinal...)
- Proposition d'une Zone d'Intérêt Régional (ZIR) de niveau 2

Projet VALTERRA-MERVILLE : Potentiel d'Intérêt Régional

- Proposition d'une ZIR « METROPOLITAINE » (niveau 2) à moyen terme (conditionnée à l'accessibilité depuis Eurocentre et à l'étude d'opportunité en cours)

→ 6 (+1) Projets de niveau 1 : BESSIERES, GRAGNAGUE, GRENADE, CADOURS, FRONTON, DAUX-MONTAIGUT et PROJET A68 (à moyen terme).

VI.3. L'immobilier d'entreprises



Le dispositif global devra remplir une triple fonction :

- **Une fonction d'hébergement aux créateurs d'entreprises**

mettant à disposition des créateurs d'entreprises des locaux à usage commercial et/ou industriel à un prix souvent inférieur à celui du marché, du moins pendant une phase initiale.

- **Une fonction d'accompagnement des entreprises**

consistant en une volonté d'accompagner les créateurs d'entreprises tout au long de leur phase de démarrage en leur offrant assistance et toute une palette de services différents : services bureautiques, services de conseil dans la mise au point d'un business plan et dans la gestion moderne d'une PME, formation, etc. Ces services diffèrent de pépinière en pépinière et font l'objet, dans la présente étude d'une recommandation étayée par l'analyse des cas les plus proches.

- **Une fonction de mise en réseau des créateurs d'entreprises**

L'utilisation conjointe et simultanée des mêmes outils, un contact régulier entre les chefs et acteurs d'entreprises, privilégient l'échange et la

formation de réseaux informels qui s'avèrent souvent être un atout majeur pour le développement.

Ce qui se fait : un positionnement « ouvert » de la pépinière, plus ciblé des hôtels

- . Il existe une grande diversité d'offre d'accueil
- . Définition par rapport aux besoins et circonstances de leur environnement économique et social direct.
- La très grande majorité des pépinières peuvent être qualifiées de généralistes
- Les grandes villes régionales, ou les territoires à vocation économique particulière très marquée ont développé des pépinières d'entreprises dites
 - à vocation technologique (qui s'adressent aux entreprises technologiques)
 - à vocation thématique

Alors que les premières dispensent les mêmes services que les pépinières généralistes – ne diffèrent alors que l'identification des activités présentes-, les pépinières à vocation technologique procurent généralement des services de transfert de technologie et mettent à disposition des créateurs des infrastructures en matière de Recherche & Développement. (CF ce qui pourrait être créé à MERVILLE-VALTERRA)

Cette notion de « positionnement » se réfère donc au choix,

- o soit de focaliser les services de la pépinière, des hôtels sur une ou plusieurs filières pour valoriser des savoir-faire existants et bénéficier des effets de synergies pour provoquer des créations d'entreprises dans ces domaines,
- o soit d'offrir des services d'ordre général laissant ainsi l'accès libre à tout « bon » projet de création d'entreprise de nature technologique.

Pour le Pays Tolosan, on choisira ainsi entre :

- ✓ **Un positionnement unique** pour des pépinières qui se sont dédiées à 100% à un seul domaine d'activité.

Ce choix d'un positionnement unique concerne a priori les territoires qui possèdent des compétences très poussées dans un domaine d'activités prometteur, par exemple à partir d'une mono-vocation industrielle (les gants à Millau, les couteaux à Thiers, ...), ou un très fort positionnement d'une filière existante possédant des perspectives de développement que l'on souhaite dynamiser (CF. Merville-Valterra).

- ✓ **Un positionnement ciblé** pour des pépinières qui visent prioritairement un ou plusieurs domaines tout en évitant une exclusivité dans ces domaines. Rares sont les territoires où l'environnement technologique permet un positionnement unique. Il arrive plus souvent qu'un territoire détienne des compétences dans des domaines multiples sans avoir réussi à s'installer comme leader dans un domaine précis. Dans ce cas, un positionnement ciblé semble plus justifié.

- ✓ **Positionnement ouvert** pour des pépinières qui s'intéressent à tout « bon » projet à caractère économique sans se préoccuper du secteur d'activité duquel celui-ci émerge. (on les qualifie également de « généralistes»). Parfois, on travaille à l'envers en interdisant certaines activités en fonction du site (contraintes de l'accueil du grand public, desserte ferrée, ...)

Les avantages du choix d'un positionnement unique, voire ciblé sont réels :

- ✓ Image de qualité (orientation thématique = souvent image moderne + qualité)
- ✓ Identification qui permet d'affronter la concurrence de projets similaires situés dans des régions limitrophes (différenciation → avantage comparatif).
- ✓ Coordination des investissements en R&D dans un ou plusieurs secteurs d'activités à forte potentialité et à haute valeur ajoutée (meilleures prévisions/perspectives)
- ✓ Synergies interentreprises
- ✓ Adaptation du produit immobilier.

Les inconvénients du choix d'un positionnement unique existent également :

- ✓ Restrictions du marché. Le positionnement dans un ou plusieurs secteurs d'activités rend l'incubateur vulnérable aux évolutions cycliques des secteurs visés et met ainsi sa réussite et son efficacité en péril, notamment en période de conjoncture difficile.
- ✓ Manque de flexibilité, si l'on a adapté l'offre trop précisément aux besoins d'un ou secteur d'activités en particulier.
- ✓ Difficultés dans la mobilisation d'investisseurs potentiels, si on se limite à quelques champs d'activités, voire même un seul champ

Pour tous les types d'offre

Lié à la proximité, la notion de masse critique car l'efficacité d'un centre de ressources dépend de l'utilisation des ressources disponibles par des entreprises existantes (savoir-faire + bonne gestion).

→ Atmosphère dynamique + flux plus régulier et stable de demandes de services

→ Intégration des entreprises dans un réseau d'échanges

La notion de masse critique justifie également le dimensionnement des services

La notion d'image, complémentaire de la notion de proximité, doit susciter l'intérêt du prestige de l'adresse et du site d'échanges et de contacts.

Dans le cas du Pays Tolosan et selon le principe général de « **se servir des différentes échelles territoriales pour proposer un positionnement toujours adapté couvrant besoins et proximité** », l'offre à constituer serait composée de :

Échelle métropolitaine :

Projet VALTERRA – Merville → Technopôle de TRANSFORMATION DES AGRO-RESSOURCES

→ **Logique d'outil immobilier spécialisé**

- fonctions de pépinière
- fonction de pôle technologique (transfert de technologie, soutien innovation, veille techno, relations recherche...)

Échelle du Pays (2 niveaux Pays et local)

Valorisation du Projet LABINAL + Besoins du bassin d'emplois de VILLEMURS/TARN

→ **Logique pépinière généraliste**

- tutorat, accompagnement)
- essaimage « Labinal »

Dans le cadre de l'extension de la zone de BESSIERES

→ **Un hôtel d'entreprises**

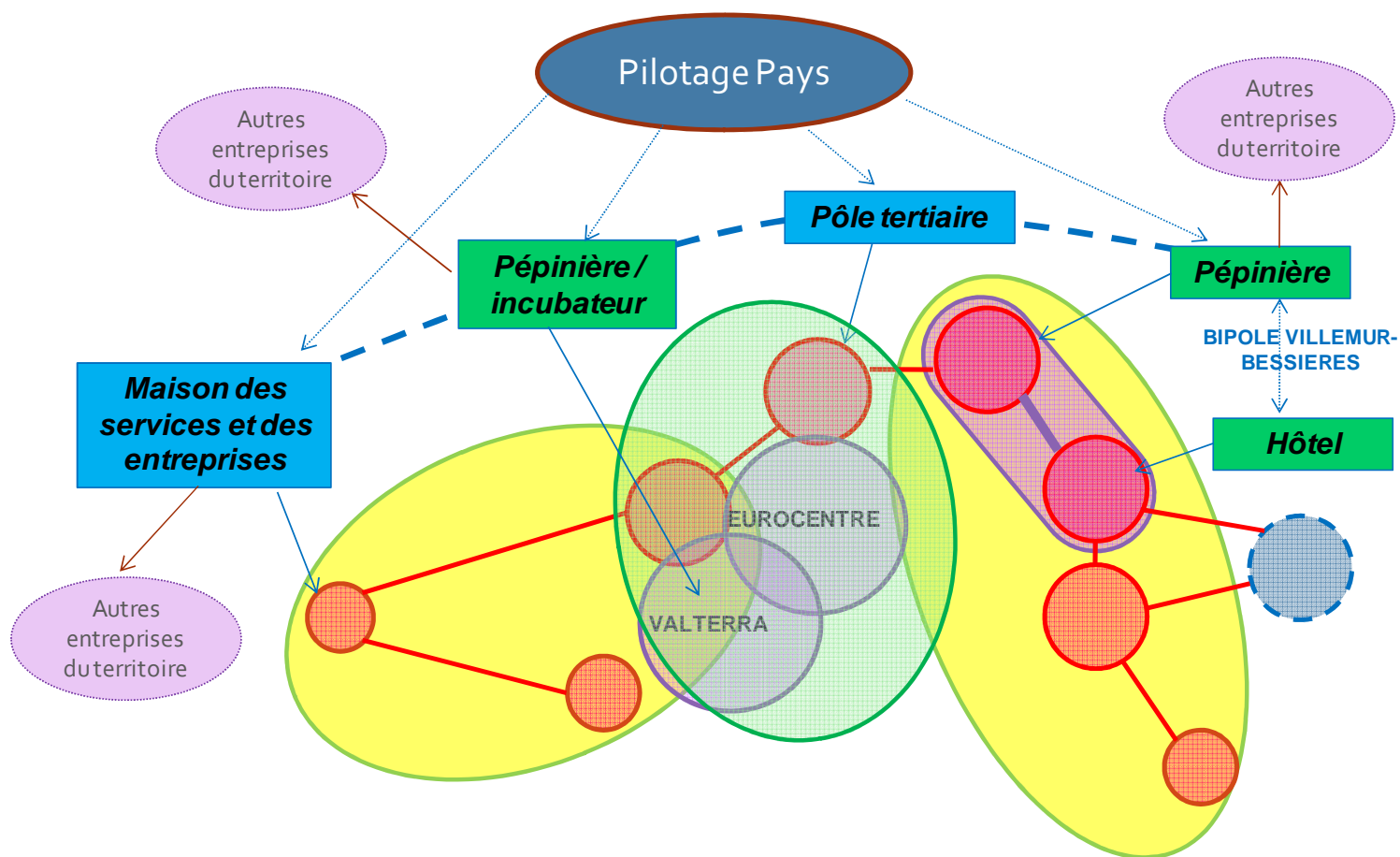
En cohérence avec la pépinière de Villemur)

Pôle d'ECONOMIE résidentielle de FRONTON

→ **Un pôle tertiaire d'entreprises**

Équilibre rural / développement local du secteur CADOURS

→ **Une maison des services et des entreprises**



VI.4. L'animation économique territoriale et la gouvernance

Le projet d'un nouveau dispositif d'accueil et de développement des activités et de l'emploi sur le territoire du Pays Tolosan doit être innovant, intégré et global et vise plusieurs type de besoins :

- ✓ **Des objectifs d'aménagement du territoire** (identification et image, structuration de l'aménagement économique),
- ✓ **Des objectifs de développement économique** (diversification des activités, renforcement du tissu d'entreprises et création d'emploi – lutte contre le chômage,

Ces besoins sont à la fois de natures différentes et interconnectés, interdépendants.

Ils vont donc demander une cohérence maximale, donc une coopération forte entre les différents acteurs.

→ UN BESOIN D'ORGANISATION ET D'ANIMATION DU DEVELOPPEMENT, COHERENTE AVEC LES ENJEUX DU TERRITOIRE

Plusieurs niveaux d'animation, selon que les activités sont naissantes, pérennes ou qu'il s'agit animation de type général. On distinguera donc 5 fonctions complémentaires :

- Détection et sélection des entreprises à aider,
- Commercialisation de l'immobilier et des surfaces,
- Accompagnement des créateurs,
- Services aux TPE et PME
- Fonction de réseaux

5 fonctions essentielles à assurer à des niveaux divers **et en tenant** ainsi compte des offres existantes (Département, PME, ...) et des partenariats préétablis ou à renforcer.