



Envoyé en préfecture le 04/04/2023
Reçu en préfecture le 04/04/2023
Publié le 04/04/2023
ID : 031-243100732-20230330-202303028-DE



Elaboration du Schéma de Développement Economique intercommunal sur le périmètre de la Communauté de Communes des Coteaux du Girou

LIVRABLE FINAL





PLANNING ET ENJEUX DE L'ETUDE

p.3

PHASE 1 – ACTUALISATION DU DIAGNOSTIC ECONOMOMIQUE

p.7

- A. Situation du territoire, son environnement, son cadre de vie
- B. Evolution socio-économique
- C. Dynamiques sectorielles et compétences
- D. Expression des besoins et attentes des acteurs économiques
- E. Diagnostic de l'offre foncière et immobilière
- F. Analyse de l'offre des territoires avoisinants et benchmark

p.8

p.20

p.45

p.64

p.86

p.114

PHASE 2 – STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

p.138

- A. Passer d'une situation d'atonie relative à une stratégie de construction d'une offre foncière économique programmée intégrée à la trajectoire résidentielle
- B. Analyse du potentiel économique du territoire
- C. Stratégie d'intervention pour chaque espace

p.139

p.147

p.177

PHASE 3 – PLAN D' ACTIONS

p.181

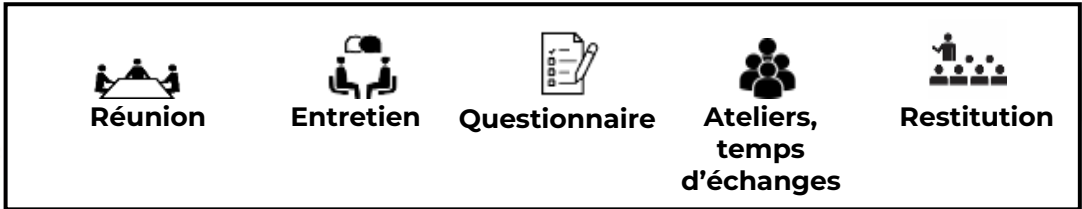
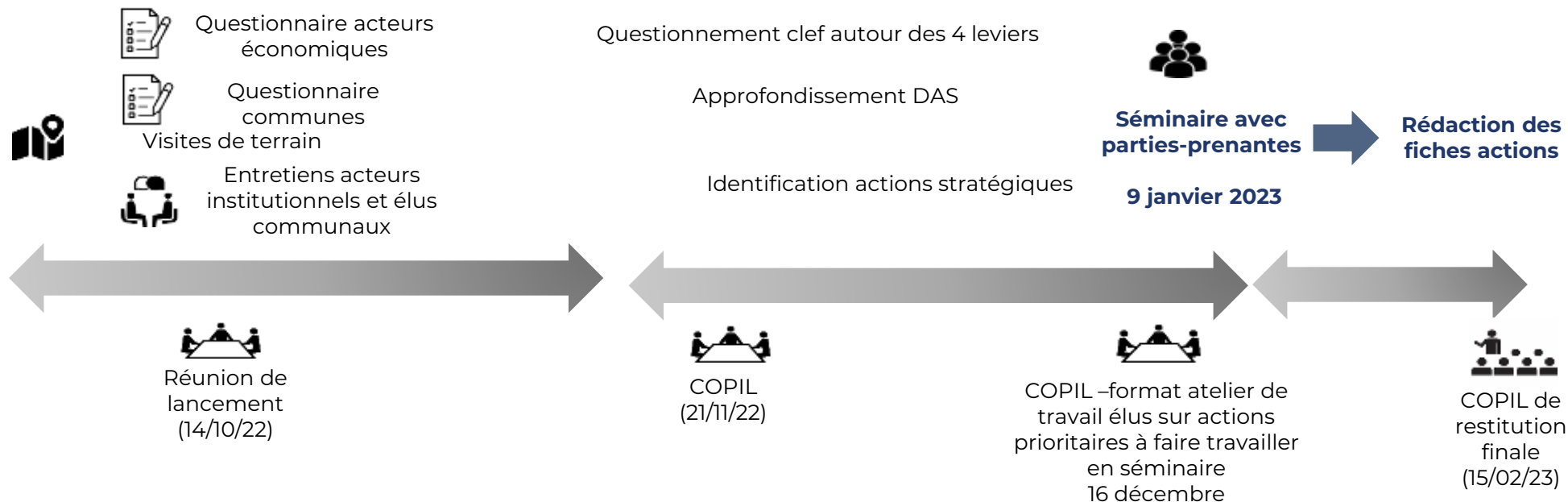
- A. Plan d'actions
- B. Fiches opérationnelles

p.182

p.184

ANNEXES

p.208





LES ENJEUX

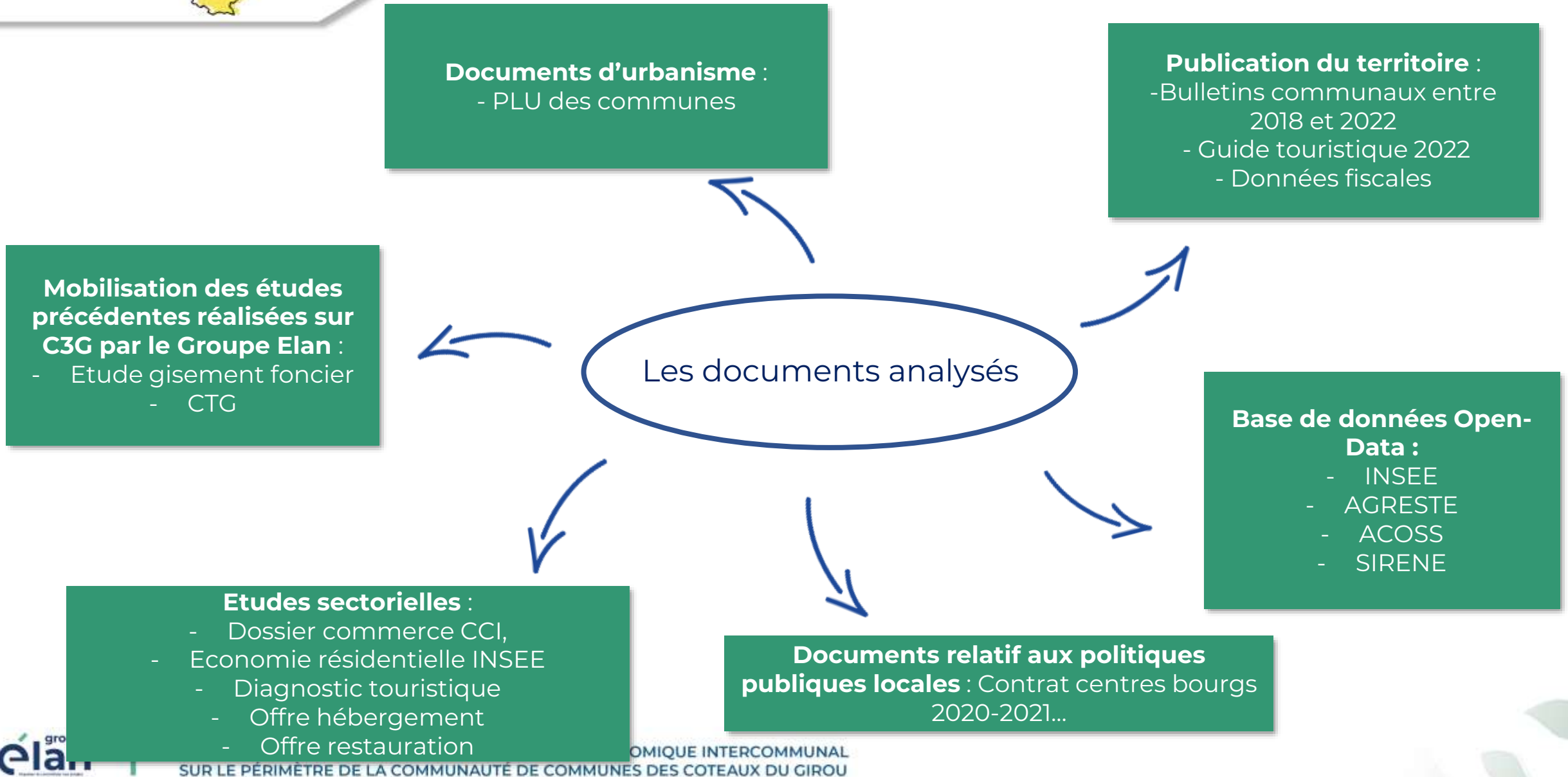
- Vision prospective et concertée du développement économique du territoire
- Positionnement de l'offre dans une logique d'attractivité territoriale en tenant compte des territoires voisins
- Inscription de l'économie circulaire et du développement durable dans le développement économique du territoire
- Prise en compte de la nécessité d'optimiser l'utilisation de la ressource foncière



PLANNING ET OBJECTIFS

Méthodologie : les données mobilisées

Envoyé en préfecture le 04/04/2023
Reçu en préfecture le 04/04/2023
Publié le 04/04/2023
ID : 031-243100732-20230330-202303028-DE





Année	Entité	Nom document
2020	C3G	Le contrat centre-bourg 2020-2021
2019	CCI	Offre commerciale et pratiques de consommation commerciales des ménages
2019	CCI	Dossiers territorial : Garidech, Gragnague, Lapeyrouse, Montastruc-la-Conseillère, Verfeil, Rapport final
2022	Mairie de Gragnague	Présentations CM Septembre - Urbanisme
2022	C3G	Données fiscales
2022	C3G	Guide touristique
2022	C3G	Offre hébergement
2022	C3G	Offre restauration
2018	C3G	Diagnostic touristique
2022	C3G	Diagnostic culturel

PLU Montastruc, Verfeil, Montjoire, Bazus, Bonrepos Risquet, Garidech, Gemil, Gragnague, Lapeyrouse, Lherm, Montpitol, Paulhac, Roqueseriere, St Marcel Paulel, Gaure, Lavalette



Envoyé en préfecture le 04/04/2023
Reçu en préfecture le 04/04/2023
Publié le 04/04/2023
ID : 031-243100732-20230330-202303028-DE



Elaboration du Schéma de Développement Economique intercommunal sur le périmètre de la Communauté de Communes des Coteaux du Girou

PHASE 1





PLANNING ET ENJEUX DE L'ETUDE

p.3

PHASE 1 – ACTUALISATION DU DIAGNOSTIC ECONOMOMIQUE

p.7

- A. Situation du territoire, son environnement, son cadre de vie
- B. Evolution socio-économique
- C. Dynamiques sectorielles et compétences
- D. Expression des besoins et attentes des acteurs économiques
- E. Diagnostic de l'offre foncière et immobilière
- F. Analyse de l'offre des territoires avoisinants et benchmark

p.8

p.20

p.45

p.64

p.86

p.114

PHASE 2 – STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

p.138

- A. Passer d'une situation d'atonie relative à une stratégie de construction d'une offre foncière économique programmée intégrée à la trajectoire résidentielle
- B. Analyse du potentiel économique du territoire
- C. Stratégie d'intervention pour chaque espace

p.139

p.147

p.177

PHASE 3 – PLAN D' ACTIONS

p.181

- A. Plan d'actions
- B. Fiches opérationnelles

p.182

p.184

ANNEXES

p.208



SITUATION DU TERRITOIRE, SON ENVIRONNEMENT, SON CADRE DE VIE

Envoyé en préfecture le 04/04/2023
Reçu en préfecture le 04/04/2023
Publié le 04/04/2023
ID : 031-243100732-20230330-202303028-DE

Un positionnement stratégique aux portes de la Métropole toulousaine et du Tarn, qui s'inscrit dans le SCoT Nord Toulousain

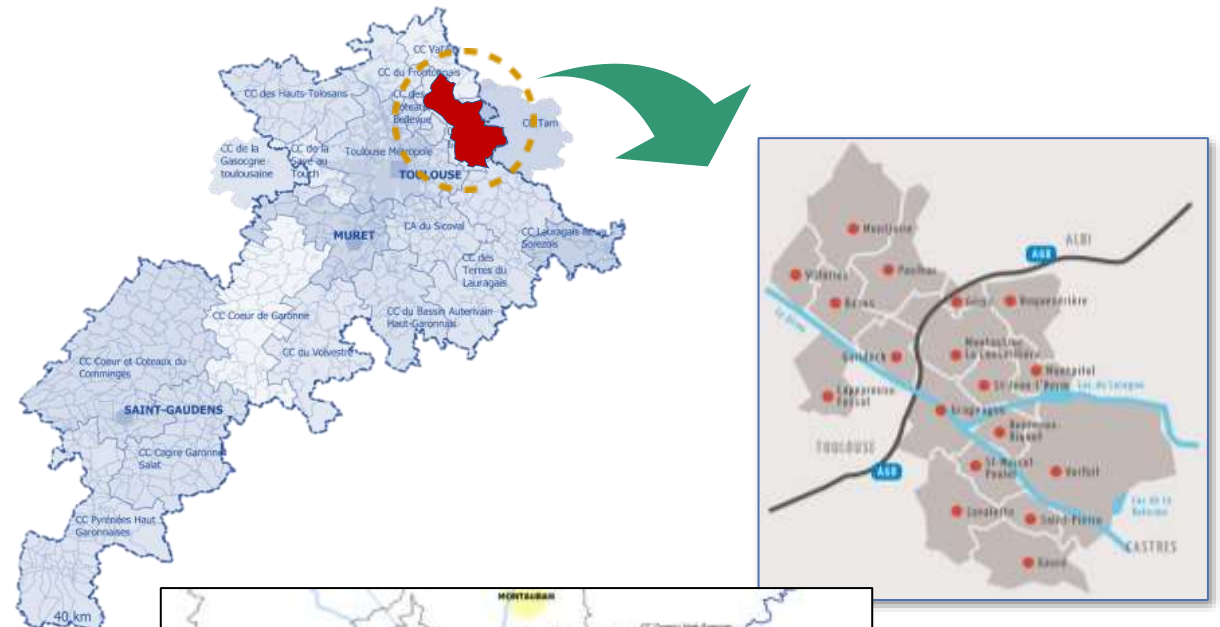
La Communauté de communes des Coteaux du Girou :

- **Positionnement stratégique** de la Communauté de communes des Coteaux du Girou (C3G) au **Nord-Est du département de la Haute-Garonne (Occitanie), aux portes de la Métropole Toulousaine et du Tarn.**
- La C3G se situe **au carrefour de l'A68 en direction d'Albi et de l'autoroute Toulouse-Castres.**
- La C3G se compose de **18 communes et comporte 21 474 habitants.**
- **5 bourgs centres** : Montastruc-La-Conseillère, Garidech, Lapeyrouse-Fossat, Verfeil et Gragnague. La commune la plus peuplée de l'EPCI est **Verfeil avec 3 631 habitants.**

EPCI	Nb de communes	Population (INSEE 2019)	Superficie	Densité (INSEE 2019)
C3G	18	21 926	209,2 km ²	104,8 hab/km ²

La C3G est intégrée au SCoT Nord Toulousain :

- **Approuvé en 2012 et en cours de révision** (date de prescription au 21/06/2018)
- **Le périmètre comprend 4 EPCI** (cf. carte issue du SCoT ci-contre)
- **Sa superficie totale s'élève à 891 km²**



Cartographie du territoire du SCoT Nord Toulousain
Source : SCoT Nord Toulousain 2012



Un territoire connecté aux infrastructures majeures de transport mais enclavé dans sa desserte interne

La C3G dispose d'atouts certains en matière d'accessibilité grâce à la desserte directe de l'autoroute A68 entre Toulouse et Albi, la présence d'une ligne de chemin de Fer (desservant notamment Montastruc-La-Conseillère) reliant Toulouse à Albi, et de la proximité relative de l'aéroport international Toulouse-Blagnac.

Néanmoins, l'étendue sur un axe Nord-Ouest - Sud-Est du territoire entraîne des différences importantes entre les communes en matière d'accessibilité à ces infrastructures.

Le positionnement de la C3G est stratégique : elle se situe à l'interface entre un territoire dense et urbanisé, la métropole de Toulouse, et un territoire rural attractif.

Accessibilité routière :

Depuis la gare de Montastruc-La-Conseillère

- Toulouse : 30min
- Albi : 40 min
- Castres : 1h
- Montauban : 50min



Accessibilité ferroviaire :

Depuis la gare de Montastruc-La-Conseillère

- Toulouse Matabiau : 20min
- Albi : 50min
- Castres : 50min



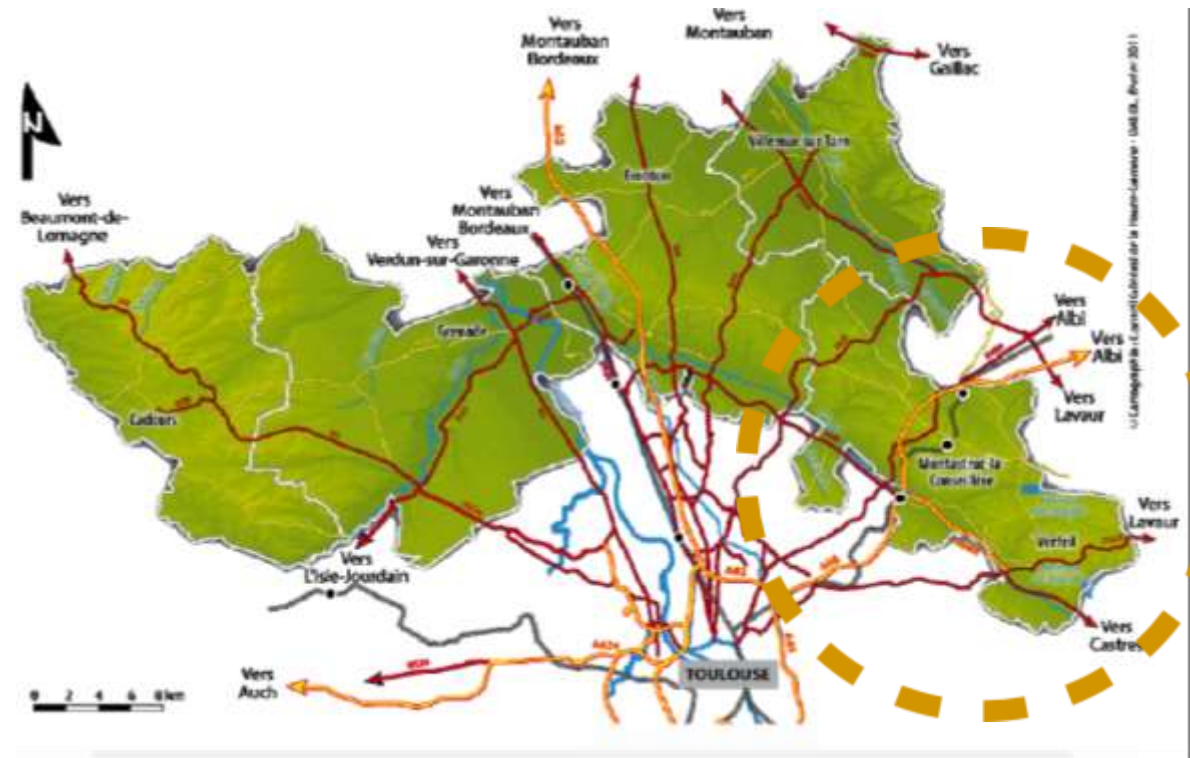
Accessibilité aéroportuaire :

Depuis la gare de Montastruc-La-Conseillère

- Aéroport Toulouse Blagnac : 25 minutes



Cartographie des infrastructures de transport du territoire du SCoT Nord Toulousain Source : SCoT Nord Toulousain



Infrastructures de transports

- Autoroute
- Nationale
- Route départementale structurante
- Principale liaison transversale
- - - Voie ferrée
- - - - Gare ou halte ferroviaire



Un territoire qui se tourne vers les mobilités actives et douces, et vers les services intermodaux

Des projets pour une mobilité douce



Schéma cyclable

L'intercommunalité C3G a réalisé un schéma cyclable en 2021, afin de créer un réseau structural pour la pratique cyclable intercommunale, et développer l'offre de service vélo, et promouvoir et encourager les actions auprès du public.

Ce schéma inclut la création de liaisons locales (quartiers vers centres-bourgs), interurbaines (centres-bourgs vers ville centre, gare, zones d'activités), de loisirs (vers forêts, lacs, vallée du Girou, sites touristiques)

Un plan de financement sur 15 ans a été voté en 2021. Ce projet s'inscrit également dans le PCAET de C3G.



Pôle d'échange multimodal

Un PEM est en projet au niveau de la gare de Montastruc. Cette gare – inutilisée – permettrait de relier Toulouse en 16 minutes. Ce projet est mené en concertation avec la Compagnie d'Aménagement des Coteaux du Girou.

Le projet d'un autre PEM est en discussion au niveau de la gare de Gragnague.

En cours en 2022 : mise en œuvre du **schéma directeur d'itinérance douce** (volet promenades et randonnées).

En 2022, **l'intercommunalité a mis en place d'un service de transport à la demande (TAD) sur le territoire.**

Un service particulièrement adapté aux seniors du territoire, mais ouvert à toute la population avec, à terme, la mise en place d'une tarification sociale.





Un territoire comportant 2 pôles locaux : Montastruc-la-Conseillère/Garidech et Verfeil

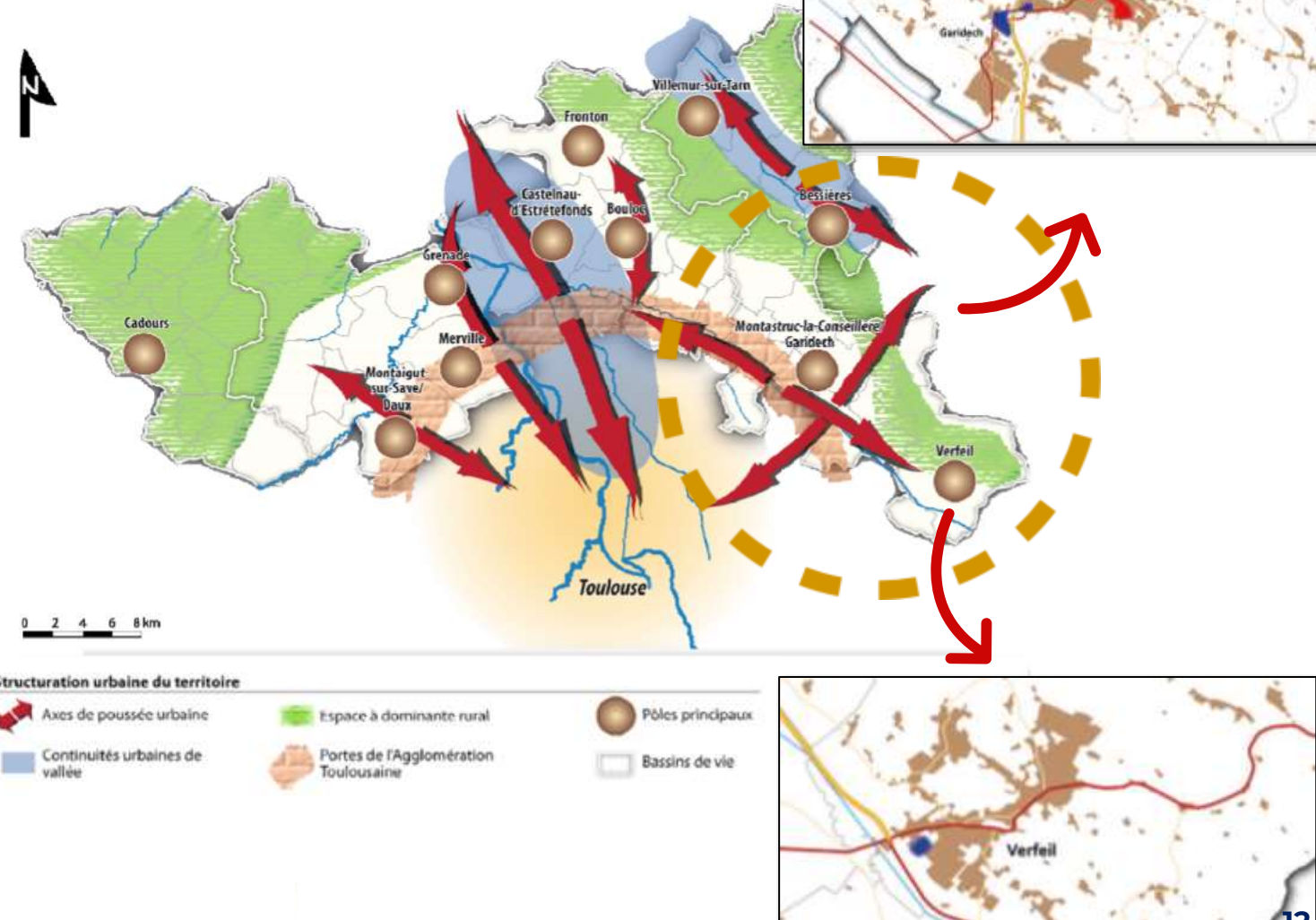
L'armature urbaine du SCoT Nord Toulousain à l'échelle de la C3G :

- **2 Pôles locaux : Montastruc-la-Conseillère/Garidech et Verfeil : Ces pôles animent les bassins de vie périurbains avec des équipements et services qui répondent aux besoins quotidiens ou hebdomadaires des habitants.** Les pôles locaux identifiés dans le SCoT du Nord Toulousain constituent également des pôles d'accueil démographique importants, économiques avec des bassins d'emplois, ainsi que des espaces de forte production de logements.
- **Le pôle de Montastruc-la-Conseillère/Garidech est considéré comme un complément aux pôles d'équilibres du SCoT**, dont la partie Est du territoire est dépourvue.
- **Le pôle de Verfeil est quant à lui considéré comme un pôle plus modeste et dépendant de la métropole de Toulouse, mais avec un rayonnement sur des territoires ruraux.**

Le DAAC (*Document d'Aménagement Artisanal et Commercial*) définit 3 secteurs sur la C3G, qui sont répartis de la manière suivante :

- 1 secteur d'implantation de centralité urbaine, situé sur la commune de Montastruc-La-Conseillère ;
- 2 secteurs d'implantation périphérique, localisés sur les communes de Garidech et Verfeil.

Modèle d'organisation et armature urbaine du territoire *Source : SCoT Nord Toulousain*





Une croissance démographique de près de 14% entre 2008 et 2019, portée par les soldes naturels et migratoires

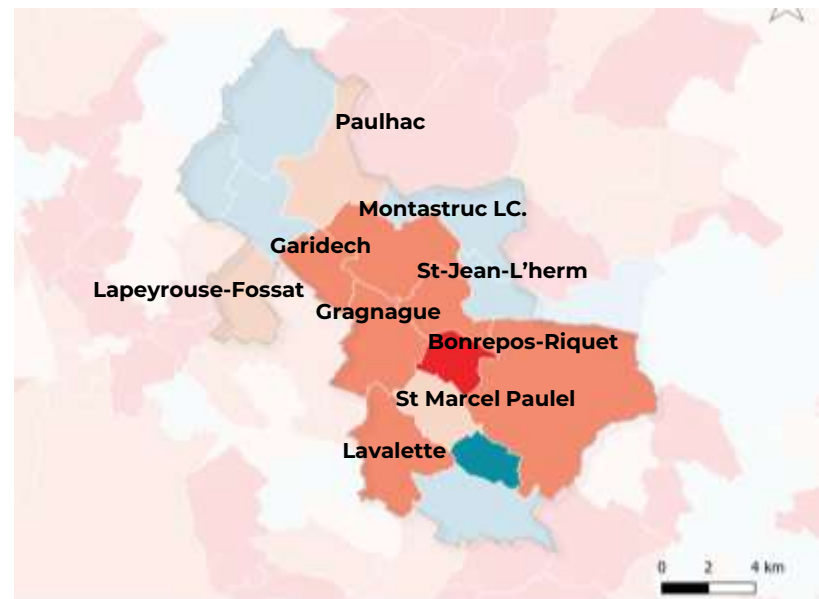
En 2019, la C3G comprenait 21 926 habitants. En comparaison avec les territoires voisins, l'évolution de la population est moindre. La croissance démographique du territoire reste malgré tout supérieure à la moyenne nationale.

- Entre 2008 et 2019, la population de la Communauté de communes des Coteaux du Girou profite de l'attractivité générale du département de la Haute-Garonne.
- De 2008 à 2019, la population du territoire est passée de 19 183 à 21 926 habitants, soit une évolution de +14% sur la période.
- 10 communes connaissent une évolution démographique positive sur la période de 2008 à 2019 avec des taux de variations variés, et 8 communes rurales connaissent une évolution négative.

Cette croissance démographique concerne tout particulièrement les communes de : Bonrepos-Riquet, Verfeil, Montastruc-la-Conseillère, Garidech, Saint-Jean-L'herm, Lavalette, Gragnague,

Une variation annuelle de la population entre 2013 et 2019 de 1% par an. Entre 2013 et 2019, le solde naturel moyen pour la CC était chaque année de 0,46% et de 0,58% pour le solde migratoire. Cependant, ce solde migratoire s'essouffle depuis 1999.

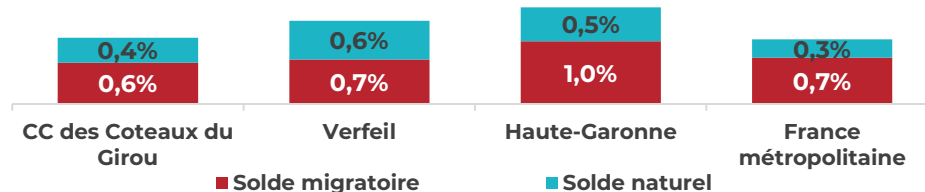
Évolution de la population entre 2013 et 2018
 Source : INSEE 2013-2018



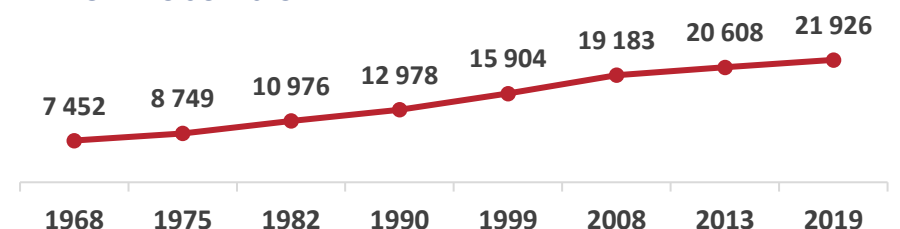
Évolution de la population entre 2013 et 2018

Plus de -10%	0% à 5%	Données non disponibles
-5% à -10%	5% à 10%	
-5% à 0%	Plus de 10%	

Variation annuelle moyenne de la population entre 2013-2019
 Source : INSEE 2013-2019



Évolution de la population de 1968 à 2019, Source : INSEE 1968-2019





Une population jeune malgré une faible représentation des populations en âge d'étudier et jeunes actifs, avec une population de seniors en augmentation

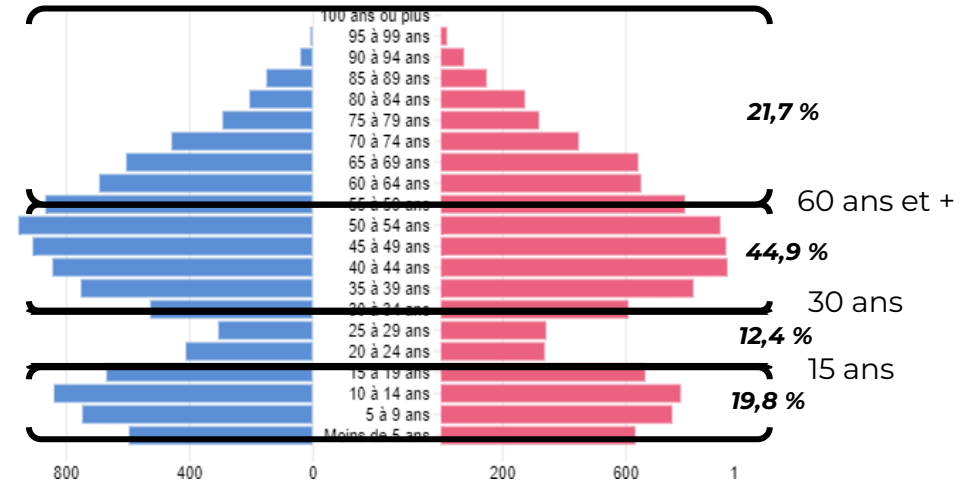
La C3G possède une population plutôt équilibrée en genre et par tranche d'âge, avec **une prévalence des 30-59 ans qui représentent un peu moins de la moitié de la population**. Les moins de 20 ans sont plus nombreux sur le territoire que les plus de 60 ans.

Néanmoins on constate que :

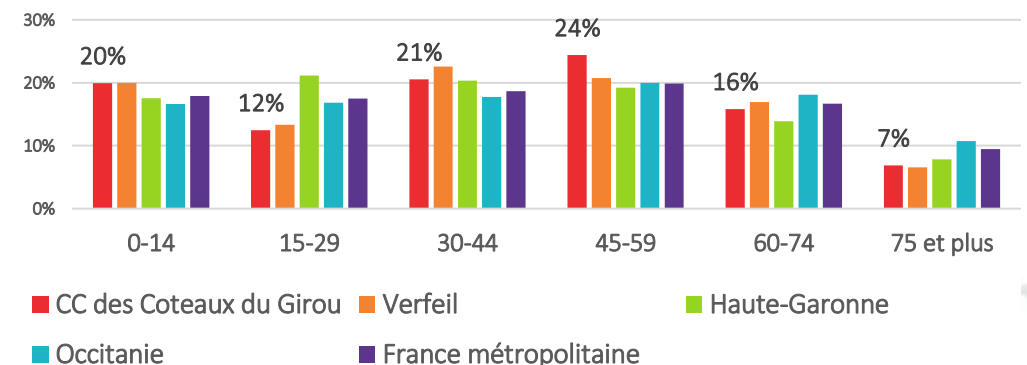
- **toutes les classes d'âge à partir de 50 ans sont en augmentation** entre 2008 et 2018. **Une population des 75 ans et + sur le territoire en croissance depuis 1990 : une croissance plus rapide qu'à l'échelle départementale : + 43% entre 2008-2018**. Au regard de la pyramide des âges, **ce vieillissement devrait s'accroître dans les années à venir**.
- **Les concentrations de jeunes entre 0 et 18 ans sont observées plutôt sur les communes situées au nord-ouest du territoire**. Par opposition, les communes qui connaissent une concentration moins importante de jeunes possèdent une proportion élevée de personnes âgées de plus de 75 ans.
- **Une représentativité moindre des jeunes de 15 à 29 ans dans la population**. En effet, la pyramide des âges peut se creuser entre 18 et 30 ans, notamment si les jeunes partent pour se former ou pour un 1^{er} emploi.

La pyramide des âges pourrait continuer à se creuser entre 20 et 30 ans, notamment si les jeunes quittent le territoire pour se former ou pour un 1^{er} emploi → Un enjeu de création d'emplois sur territoire.

La répartition de la population par tranche d'âge en 2019, Source INSEE 2019



Détail de la population par classes d'âge en 2018, Source INSEE 2018





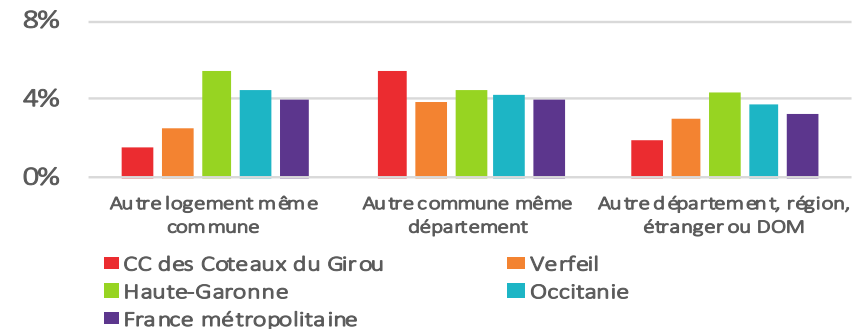
Des nouveaux arrivants aux profils différents de la population déjà résidente et qui participent au rajeunissement de la population

Le profil des nouveaux arrivants diffère du reste de la population, faisant majoritairement partie de la CSP professions intermédiaires, employés et autres (soit les élèves, les étudiants et les hommes/femmes au foyer). La majorité des arrivants ont entre 25 et 54 ans (56%) et 36% ont moins de 24 ans en 2018.

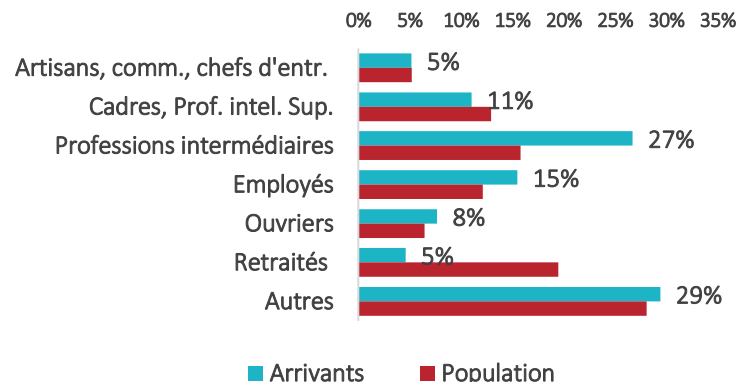
Cela peut s'expliquer par plusieurs facteurs : offre de formation et d'emploi, livraison de nouveaux logements, bonne « réputation » de la commune... Les nouveaux arrivants sur les communes de la C3G arrivent majoritairement d'une autre commune du département.

Ceci impliquera à moyen terme une adaptation de l'offre d'emploi et de services du territoire pour répondre à cette nouvelle demande.

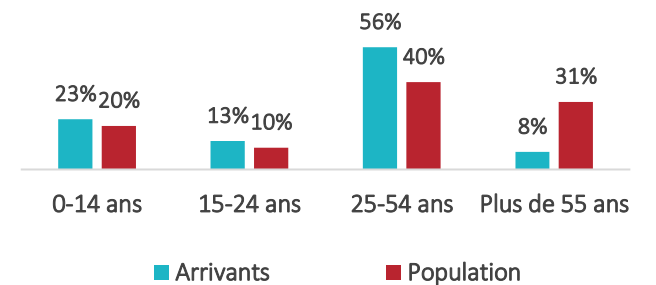
Lieu de résidence de la population un an auparavant pour l'année 2018 Source : INSEE 2018



Catégorie socioprofessionnelle* des arrivants par rapport au reste de la population, Source INSEE 2018



Âge des arrivants par rapport au reste de la population, Source INSEE 2018





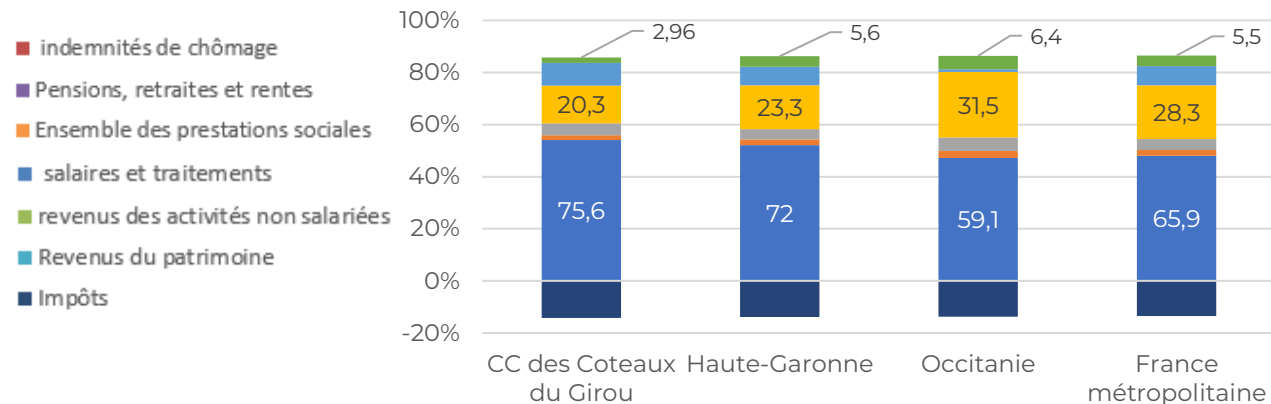
Une population aux revenus moyens et médians plus importants qu'à l'échelle départementale et nationale

Le territoire compte 7 353 foyers fiscaux imposés en 2019. La part des foyers imposés est plus importante sur le territoire qu'aux échelles départementale et nationale, 65% pour la C3G contre respectivement 56% et 52%.

Même constat avec le revenu médian : en 2018, le revenu médian était de 26 590€ pour la C3G contre 23 140€ pour la Haute-Garonne et 20 740€ pour la Région.

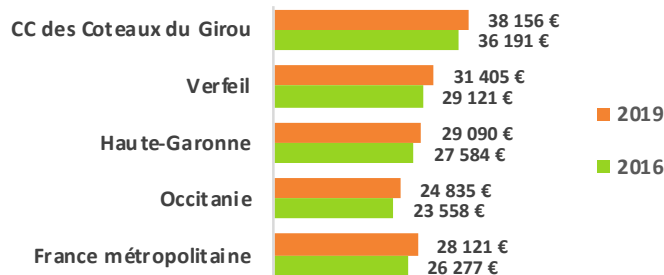
Par ailleurs, **612 personnes sur les 3 897 retraités présents sur le territoire sont exonérées de la CSG** (Source : Observatoire des fragilités, 2018). A noter qu'une personne est **exonérée de la CSG** lorsque son revenu est inférieur à 11 306 € par an (ou 17 343 € par an pour un couple). Également, seule une minorité de ces retraités est bénéficiaire du minimum vieillesse.

Décomposition des revenus disponibles sur l'année 2018 Source : INSEE 2018

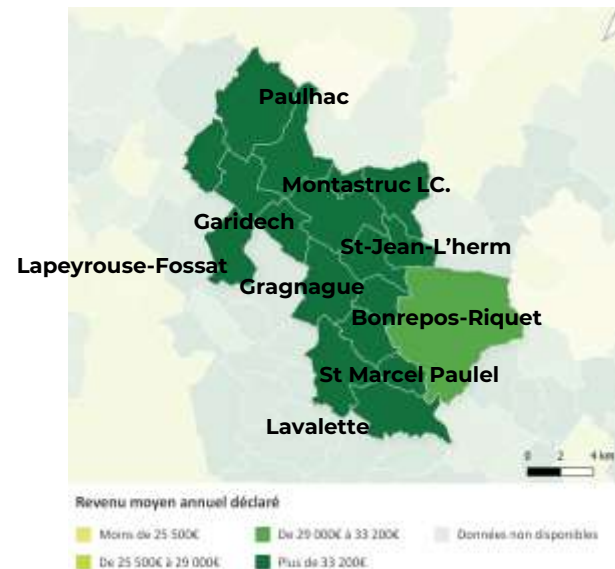


Revenus annuels moyens en 2018, Source : DGFIP, revenus déclarés en 2018

Revenus annuels moyens en 2016 et 2019 Source : DGFIP, revenus déclarés en 2019



En 2019, le revenu moyen déclaré était de 38 156€ par foyer fiscal pour la CC des Coteaux du Girou, contre 28 121€ pour la France métropolitaine.





Des foyers allocataires CAF, notamment au RSA moins nombreux qu'à l'échelle départementale mais en augmentation de 13 % depuis 2016

Le territoire compte un taux de pauvreté le plus faible du département, 6% contre 13% à l'échelle départementale en 2018. Également, le territoire abrite un nombre de foyers allocataires CAF pour 100 ménages inférieur à ceux de la Haute-Garonne et de la France métropolitaine : **40 foyers allocataires contre respectivement 54 à l'échelle départementale et 48 à l'échelle nationale.**

Même si le territoire compte moins de foyers allocataires au RSA (2,4 pour 100 ménages contre 6,1 à l'échelle départementale) ceux-ci sont en augmentation depuis 2018 passant de 151 à 203 foyers (2020).

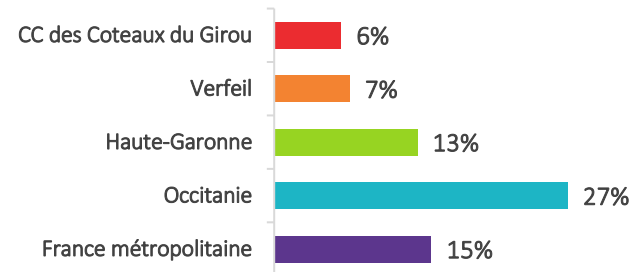
Pour rappel, seule une minorité de ces retraités est bénéficiaire du minimum vieillesse.

LE REVENU DE SOLIDARITÉ (RSA)

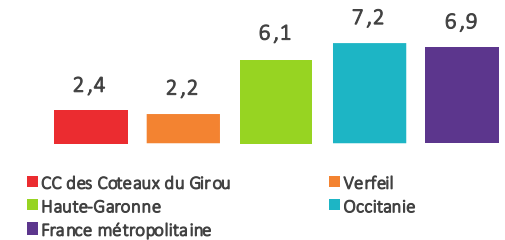
Le nombre de personnes dites au RSA a mécaniquement baissé depuis 2016 :

- Avant 2016 : **RSA = RSA socle** (plus de 25 ans avec de très faibles revenus et moins de 25 ans avec des enfants) + **RSA activité** (travailleurs pauvres) ;
- Depuis 2016 : **RSA = RSA socle uniquement**, le RSA activité ayant été remplacé par la Prime d'activité.

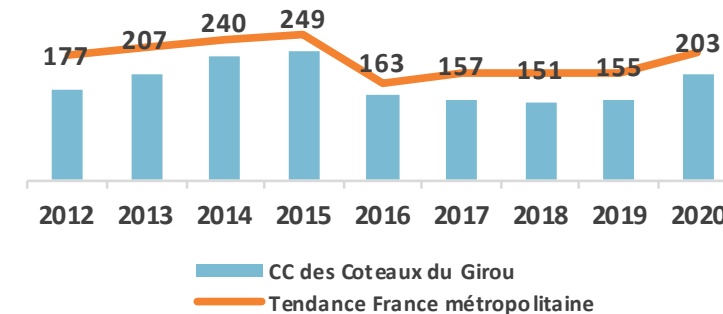
Taux de pauvreté Source : FiLoSoFi 2018 (revenu disponible)



Foyers allocataires CAF au RSA* pour 100 ménages Source : caf.data 2012-2020



Évolution des foyers allocataires CAF* au RSA Source : caf.data 2012-2020





Un territoire à potentiel touristique notamment autour du tourisme vert

Sites d'intérêt :

- **La forêt de Buzet**, son jardin permacole et **sa Maison de la biodiversité**
- **Le château de Pierre-Paul Riquet** (Bonrepos-riquet)
- **Le lac de la Barlerme,**
- **Le lac de Laragou**
- **La cité médiévale de Verfeil**
- **Musée d'archéologie de Villariès**
- Moulin et briqueterie de Saint-Marcel-Paulel,
- Diverses églises
- **18 balades et randonnées**
- **Evènements festifs** à rayonnement départemental : Gragnarock à Gragnague, Fête du figuier, Les Théâtrales, les Estivales à Verfeil
- *Visite de site de production : ferme de spiruline Tolosane (Bazus)*

Ouverture d'un EIT (espace d'information touristique) au château de Bonrepos-riquet durant la période estivale. Également en projet le château de Degrés sur Gragnague.

Des projets d'aménagement en lien avec le tourisme :

- **Le schéma cyclable prévoit la mise en place de liaisons de loisirs, vers les sites touristiques,**
- **Le schéma d'itinérance douce prévoit une meilleure gestion et planification des chemins de randonnée et de promenades,**

Ce développement du tourisme « nature » & « vert » s'inscrit dans la stratégie départementale de tourisme vert et durable.



Cartographie des lieux touristiques *Source : Guide Découverte Coteaux du Girou 2022*



Découvrez nos pépites !

Contemplez au cœur d'une nature préservée

Imprégnez vous de l'histoire locale





Un territoire à potentiel touristique à conforter autour d'une stratégie à affirmer avec des équipements à consolider

Une offre d'hébergement avec un profil « rural » qui se concentre essentiellement sur des maisons d'hôtes et des gîtes.

Quelques restaurants de gastronomie, mais une majorité d'établissements à destination des travailleurs : peu d'ouverture le soir et le dimanche

Des projets structurants comme le château de Degrés sur Gragnague, avec une capacité de 40 lits, destiné à une clientèle d'affaire pour des séminaires d'entreprises

Des événements culturels qui attirent les visiteurs, avec un enjeu de rétention des flux touristiques

Une réflexion autour des lacs de Balerme et de le lac de Laragou ; aménagement pour base de loisirs etc.





PLANNING ET ENJEUX DE L'ETUDE

p.3

PHASE 1 – ACTUALISATION DU DIAGNOSTIC ECONOMOMIQUE

p.7

- A. Situation du territoire, son environnement, son cadre de vie
- B. Evolution socio-économique
- C. Dynamiques sectorielles et compétences
- D. Expression des besoins et attentes des acteurs économiques
- E. Diagnostic de l'offre foncière et immobilière
- F. Analyse de l'offre des territoires avoisinants et benchmark

p.8

p.20

p.45

p.64

p.86

p.114

PHASE 2 – STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

p.138

- A. Passer d'une situation d'atonie relative à une stratégie de construction d'une offre foncière économique programmée intégrée à la trajectoire résidentielle
- B. Analyse du potentiel économique du territoire
- C. Stratégie d'intervention pour chaque espace

p.139

p.147

p.177

PHASE 3 – PLAN D' ACTIONS

p.181

- A. Plan d'actions
- B. Fiches opérationnelles

p.182

p.184

ANNEXES

p.208



SITUATION DU TERRITOIRE ET SON CADRE DE VIE

- **Positionnement stratégique de la Communauté de communes des Coteaux du Girou (C3G) au Nord-Est du département de la Haute-Garonne (Occitanie), aux portes de la Métropole Toulousaine et du Tarn**
- **La C3G dispose d'atouts certains en matière d'accessibilité grâce à la desserte directe de l'Autoroute A68 entre Toulouse et Albi, la présence d'une ligne de chemin de Fer** (desservant notamment Montastruc-La-Conseillère)
- **Un territoire comportant 2 pôles locaux : Montastruc-la-Conseillère / Garidech et Verfeil**
- **Une population qui a augmenté de près de 14% depuis 2008 pour atteindre 21 926 habitants en 2019.** Cette dynamique est portée par les soldes naturels et migratoires
- 1,1 personnes de moins de 20 ans pour 1 personne de plus de 60ans : 32% de moins de 30 ans dans la population soit 7085 personnes contre 4872 de plus de 60 ans (23%)
- Une évolution importante des + de 65 ans entre 2008 et 2018 : 1 169 personnes de plus en 10 ans, contre 31% pour la Haute-Garonne
- **36% des nouveaux arrivants sur le territoire ont moins de 24 ans.** Ils participent au rajeunissement de la population
- **Un des taux de pauvreté les plus faibles du département en 2018: 6% contre 13% à l'échelle départementale**
- **Un score moyen de fragilité sociale des retraités du RG inférieur au département : 2,97 contre 3,42 en Haute-Garonne**



EVOLUTIONS SOCIO-ÉCONOMIQUES

- **Un taux d'activité important : 80% contre 75% à l'échelle départementale** (2018 – INSEE),
- **7,3% de la population des 15-64 ans est au chômage** (soit 792 chômeurs) contre 12% en Haute-Garonne
- **75,2 % des actifs occupés ont un emploi stable** (CDI, Fonction publique)
- **Les CSP les plus représentées : 24% de retraités, 19% prof. Intermédiaires, 16% de cadres et prof. Intellectuelles, 15% d'employés, 12% autres sans activité (élèves, étudiants, chômeurs)**
- **Les CSP artisans (+17%), cadres et professions intellectuelles (+28%) et professions intermédiaires (+20%) en forte augmentation depuis 2008.**
- 2,7 actifs occupés pour 1 emploi sur le territoire des Coteaux du Girou ; soit **4 emplois pour 10 actifs** sur le territoire ce qui implique de nombreux déplacements domicile-travail
- **Les déplacements domicile-travail sont importants : 85% d'actifs travaillant à l'extérieur de leur commune de résidence ; 48% d'actifs résident à 30min ou plus de leur lieu de travail ; une distance de 27,9km entre le domicile et le travail.** Les déplacements sont essentiellement dirigés vers la métropole toulousaine.
- **Un taux de création d'entreprises stable les trois dernières années** (environ 30 créations d'entreprises par mois). 27% des entreprises du territoire ont été créées ces trois dernières années
- **Seuls 17% des établissements de la C3G emploient des salariés.** Le tissu économique de la C3G se compose de 87% de TPE (de 1 à 9 salariés), dont 63% emploient 1 à 2 salariés
- **Les services représentent 39% des effectifs salariés, la construction 30% et le commerce 19%**



DYNAMIQUES SECTORIELLES ET COMPÉTENCES

- **Le tissu économique de la C3G est tourné vers l'économie résidentielle.** Cela se traduit vers une forte tertiairisation des secteurs d'activité, ainsi qu'une présence importante du commerce et de la construction
- **Une dynamique de création d'entreprises qui s'accélère depuis 2017, dans les secteurs de l'économie résidentielle.** De ce fait, 46% des entreprises du territoire ont été créés entre 2016 et 2021
- **Les services (marchands et non-marchands), le commerce et la construction représentent 85% des établissements** présents sur le territoire
- **Les services marchands représentent 56% des établissements du territoire** (35% des établissements employeurs et 28% des effectifs salariés). Plus de la moitié des établissements (57%) ont été créés avant 2016. **Dans les services non-marchands, 71% de l'effectif salarié travaille dans des établissements liés à l'action sociale sans hébergement.** L'enseignement et la santé humaine représentent 18% et 10% des salariés du secteur
- **Le commerce représente 10% des établissements du territoire**, et 19% des établissements employeurs et 18% des effectifs salariés. **C'est un secteur qui emploie, en particulier dans le commerce de détail et de gros.** Notons les principaux pôles d'emplois dans les communes Montastruc-la-Conseillère, Verfeil et Garidech
- La **construction** représente 10% des établissements du territoire (23% des établissements employeurs et 29% des effectifs salariés). Ce secteur emploie, en particulier dans le travaux de construction spécialisés (68% de la masse salariale).
- **L'agriculture est également un secteur d'activités qui marque le territoire**, mais l'industrie agroalimentaire est peu présente. **Les activités de ces établissements se concentrent autour de la culture de céréales, de légumineuses et de graines oléagineuses.** L'agriculture représente 8% des établissements du territoire, bien que la masse salariale (5%) et le nombre d'établissements employeurs (2%) associés soient relativement faibles
- L'industrie représente 5% des établissements du territoire (8% des effectifs salariés et 6% des salariés). La création d'entreprises dans le secteur de l'industrie prend de l'importance depuis 2018.
- **Le secteur de l'Hébergement - restauration est peu présent, ce qui pose question compte tenu de la politique de développement touristique** du territoire. A nuancer du fait de l'offre d'hébergement en gîte et maisons d'hôtes.



OFFRE EN IMMOBILIER ET EN SERVICES

- Il existe deux tiers-lieux associatifs proposant des espaces de type coworking pour les travailleurs, avec des animations et évènements professionnels. Il n'existe pas d'offre publique d'immobilier et d'accompagnement pour ces types de services : pépinière, hôtel d'entreprises, coworking, incubateur
- L'offre foncière et immobilière est notoirement insuffisante – quasi inexistante et compte tenu des enjeux de soutien de la croissance résidentielle et également de financement des services associés (recettes fiscales de C3G), il y a urgence à agir et à proposer un portefeuille d'offre foncière et immobilière adaptée



OFFRE DES TERRITOIRES AVOISINANTS

Accessibilité et la desserte

- 11 des 15 ZA étudiées sont situées à proximité d'un échangeur autoroutier, les 15 ZA sont à minima situées à proximité d'une RD ou d'une RN. Toutes les zones cartographiées possèdent également une connexion haut-débit.
- 12 des 15 offres se situent au sein d'une Zone d'Activité
- Les deux offres non situées en ZA s'inscrivent dans une logique mixte avec un Tiers-Lieux/Fab Lab ou alors de très faible capacité d'offre d'accueil

Le taux de la CFE et le prix moyen des terrains

- Le taux moyen de la CFE dans l'environnement de la C3G s'élève à 32,56%. Dans 3 des 15 ZA, le taux de la CFE est supérieur à 34%.
- Les prix au m² de foncier cessibles vont de 25 à 130€ HT. Le prix moyen se situe autour de 41€/m², tandis que le prix de cession des terrains moyen s'élève à 45€/m² ces trois dernières années dans la C3G.

Services connexes et mutualisation

- 8 des 15 zones cartographiées possèdent des pépinières ou hôtels d'entreprises ainsi que trois autres ayant des projets similaires en développement.
- 6 immobiliers sont des pépinières d'entreprises destinées à apporter une solution aux entreprises en création/développement, avec une partie dédiée à la mutualisation des surfaces/locaux et à l'intégration de services connexes.

Effet « Vitrine »

- La zone de La Pomme s'est développée autour de l'entreprise Nutrition et Santé La ZA du Causse autour des laboratoires Fabre. La ZA Le Mouliot est spécialisée dans la filière agro-alimentaire.
- La ZA Pont Peyrins est un pôle orienté aéronautique et filière vélo. La ZA Activestre s'est quant à elle développée autour de la bioéconomie
- La présence de grandes entreprises de la santé et de Labège-Incopole (1er parc d'activités de Midi-Pyrénées) offre aussi une vitrine importante aux ZA Masquère, Enova Labège Toulouse et Deyme les Monges situées dans le Sicoval.

Environnement & cadre de vie

- 2 des 15 ZA étudiées ont par exemple la certification ISO 14001.



Un territoire plutôt résidentiel avec un taux d'activité important : 2,7 actifs occupés pour 1 emploi sur le territoire avec plus de 75% des actifs occupés ayant un emploi stable

Le territoire compte 10 981 actifs c'est-à-dire des personnes occupées par un emploi ou à la recherche d'un emploi soit **80% de la population des 15-64 ans**.

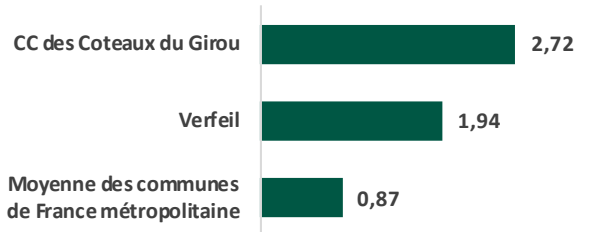
20% des 15-64 ans sont inactifs c'est-à-dire soit des jeunes de moins de 15 ans ou étudiants ou Retraités, personnes au foyer, personnes en incapacité de travailler...

La C3G est un territoire largement résidentiel du fait du nombre d'actifs occupés supérieur (10 800) au nombre d'emplois (3 800) sur le territoire : il compte **2,7 actifs occupés pour un emploi, soit 4 emplois pour 10 actifs**.

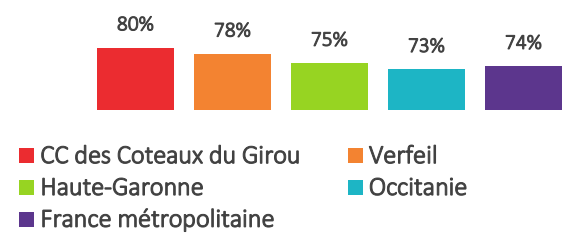
La **part des emplois stables et salariés est plus importante** à l'échelle du territoire que dans la Région ou la France métropolitaine (75% de CDI ou FP à l'échelle du territoire contre 69% à l'échelle régionale et 73% à l'échelle nationale).

On observe également une **forte proportion de travailleurs indépendants (environ 38%)** parmi les modes d'emploi présents sur le territoire.

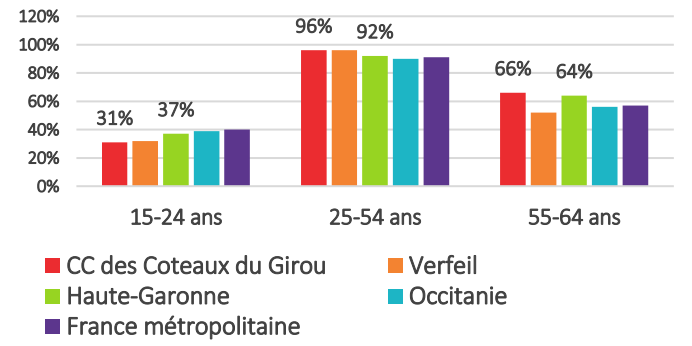
Nombre d'actifs occupés pour un emploi dans la commune de résidence
 Source : INSEE 2018



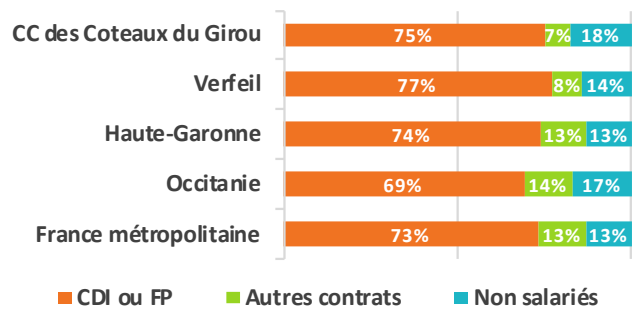
Taux d'activité des 15-64 ans Source : INSEE 2018



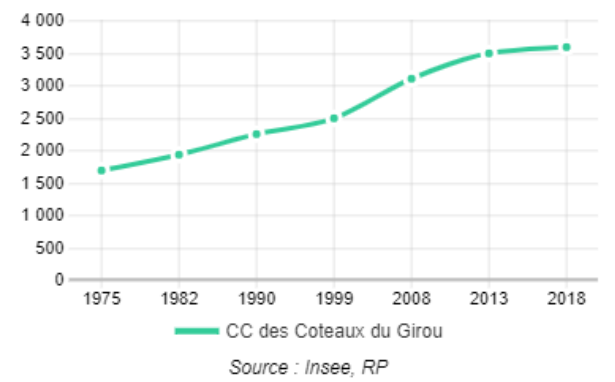
Taux d'activité par tranche d'âge Source : INSEE 2018



Actifs occupés par mode d'emploi
 Source : INSEE 2018



Evolution du nombre d'emploi
 Source : INSEE 2018





Un taux de chômage bas sur le territoire mais une augmentation du nombre de demandeurs d'emplois depuis 2009

Le taux de chômage (sens INSEE) est un des plus bas au niveau départemental, à savoir 7% des 15-64 ans soit 792 chômeurs.

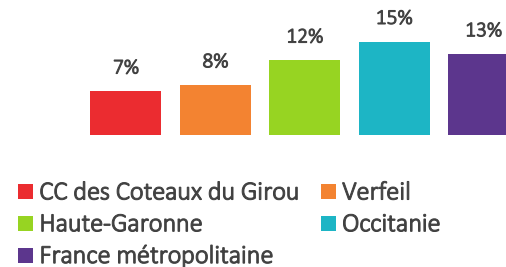
Avec un taux de chômage de 7%, la C3G est moins touchée que le département de la Haute-Garonne (12%) et reste largement inférieure aux moyennes régionales (15 %) et nationale (13 %).

Le taux de chômage chez les jeunes de 15 à 24 ans a augmenté entre 2008 et 2018 (de 18% à 23%) et est largement supérieur au chômage des 25-54 ans (6% en 2018) et des 55-64 ans (7% en 2018).

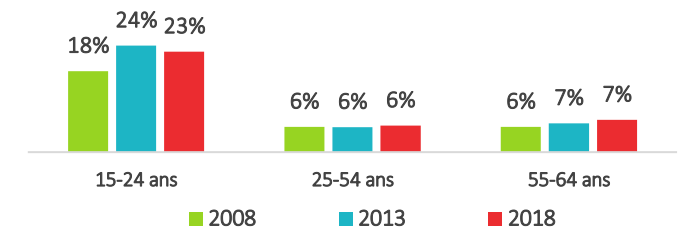
En 2020, on comptabilisait 1 505 demandeurs d'emploi (c-à-d. personne inscrite à Pôle emploi) contre 820 en 2009.

Les indicateurs (revenu médian, taux de chômage des 15-64 ans) permettent d'affirmer que le territoire est globalement plus riche que son département et sa région d'appartenance.

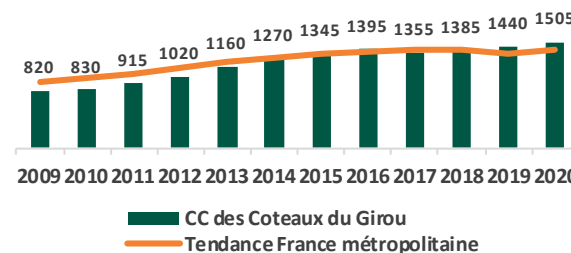
Taux de chômage* (sens INSEE) des 15-64 ans Source : INSEE 2018



Taux de chômage* (sens INSEE) par tranche d'âge Source : INSEE 2018

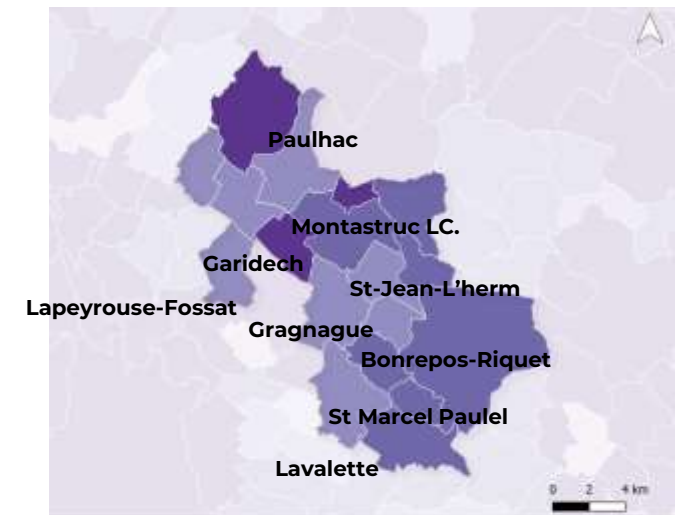


Evolution des DEFM* de cat. ABC depuis 2009 – Série longue Source : Pôle emploi 2009-2020



*Demandeur d'Emploi en Fin de Mois

Taux de chômage* (sens INSEE) des 15-64 ans Source : INSEE 2018



Taux de chômage au sens de l'INSEE

- Moins de 5,2%
- De 5,2% à 6,7%
- De 6,7% à 8,3%
- Plus de 8,3%
- Données non disponibles



Envoyé en préfecture le 04/04/2023
 Reçu en préfecture le 04/04/2023
 Publié le 04/04/2023
 ID : 031-243100732-20230330-202303028-DE

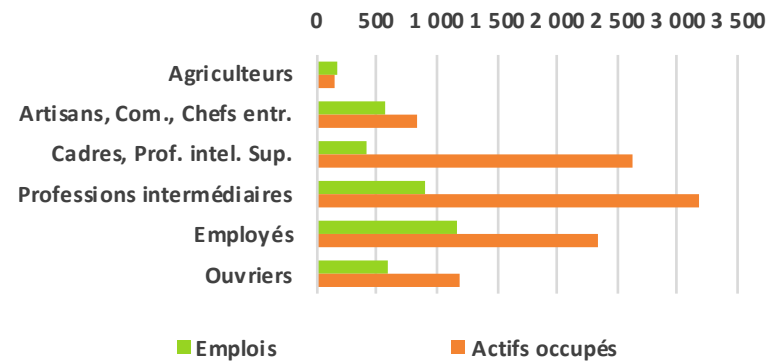
L'analyse des CSP des habitants de la C3G fait ressortir des spécificités en comparaison avec les échelles régionale et nationale :

- Une part plus importante des CSP « artisans, commerçants et chefs d'entreprises », « cadres et professions intellectuelles » et « professions intermédiaires », toutes trois en forte croissance depuis 2008.
- Par comparaison, une part moins importante d'ouvriers et d'employés, même si la part de ces derniers est elle aussi en croissance depuis 2008.

En 10 ans, entre 2008 et 2019, la part des agriculteurs a connu une évolution de +23% sur le territoire de la C3G.

A noter également la croissance de la part des retraités (+26% en 10 ans).

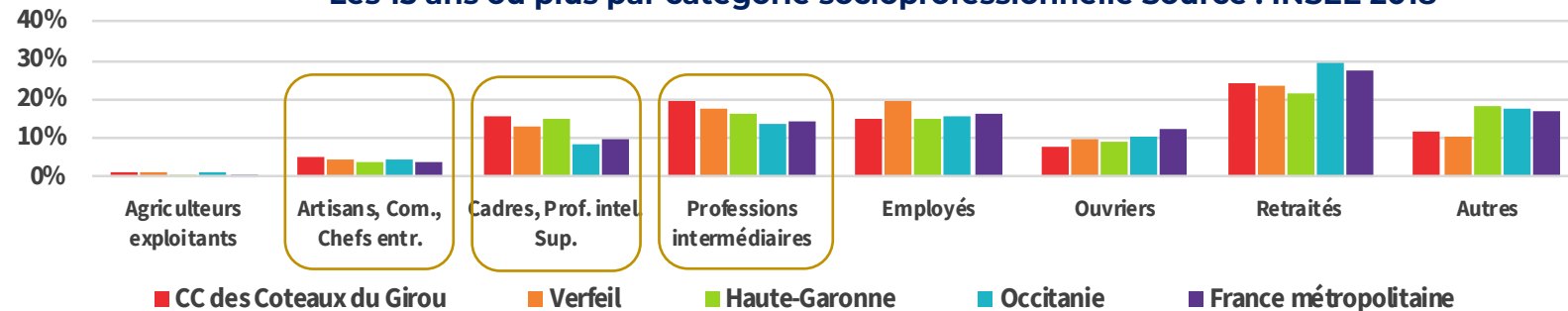
Nombre d'actifs pour un emploi selon la CSP
 Source : INSEE 2018



Les 15 ans ou plus par catégorie socioprofessionnelle entre 2008 et 2019 Source : INSEE 2019

Catégorie	2008	2013	2019	Evol 2008-2019
Agriculteurs exploitants	124	186	153	23%
Artisans, commerçants, chefs entreprise	788	939	894	13%
Cadres et professions intellectuelles supérieures	2 142	2 458	2 758	29%
Professions intermédiaires	2 804	3 043	3 411	23%
Employés	2 243	2 475	2 613	16%
Ouvriers	1 439	1 391	1 373	-5%
Ensemble	9 567	10 534	11 243	18%

Les 15 ans ou plus par catégorie socioprofessionnelle Source : INSEE 2018





Une différence entre actifs et emplois élevée implique des déplacements importants domicile-travail sur le territoire

Envoyé en préfecture le 04/04/2023
 Reçu en préfecture le 04/04/2023
 Publié le 04/04/2023
 ID : 031-243100732-20230330-202303028-DE

Le territoire compte un emploi pour 2,7 actifs, soit 4 emplois pour 10 actifs en 2018. **Cette différence entre emplois et actifs occupés implique d'importants déplacements domicile-travail.**

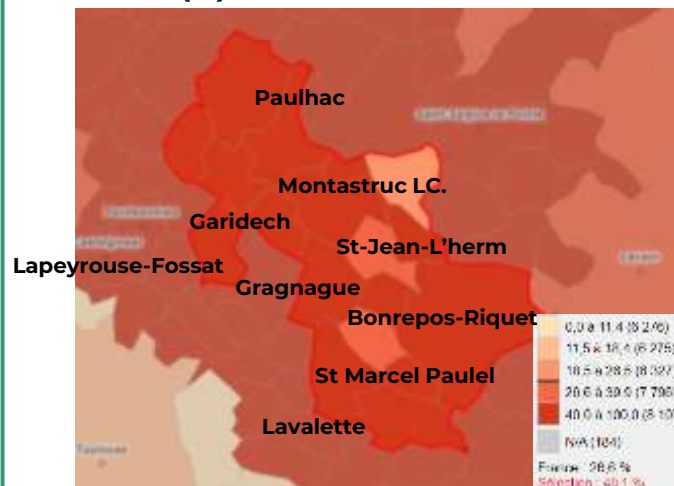
La C3G a une part d'actifs occupés travaillant dans une autre commune que leur commune de résidence particulièrement élevée (85%) en comparaison avec la métropole et les EPCI voisins au nord-est, ainsi qu'avec la France. **Dans la mesure où la C3G se situe dans l'aire d'attraction de la métropole toulousaine, les flux se dirigent presque tous en direction de celle-ci.**

La distance moyenne entre le domicile et le travail à l'échelle de la C3G est elle aussi élevée (27,9km), comme c'est le cas pour l'ensemble des territoires ruraux éloignés de la métropole toulousaine situé à l'est de la communauté de communes.

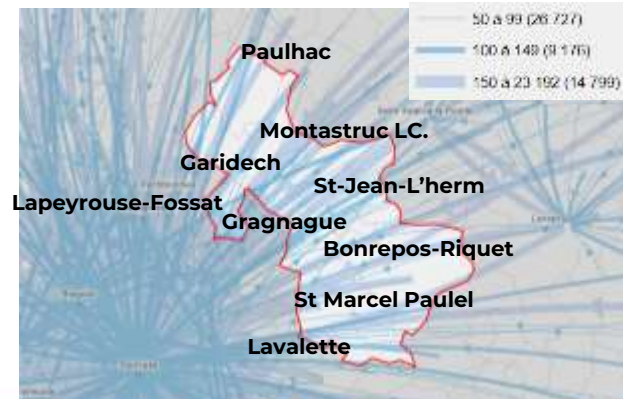
A l'exception de trois communes, **la proportion d'actifs occupés résidant à 30 minutes ou plus de leur lieu de travail dépasse 40% dans la C3G.** En moyenne, elle s'élève à 48,1%, ce qui correspond à près au double de la proportion à l'échelle de la France.

63% des ménages du territoire possèdent 2 voitures contre 36% au niveau départemental et 37% au niveau national. Les actifs occupés prennent moins que les autres habitants du département les transports en commun.

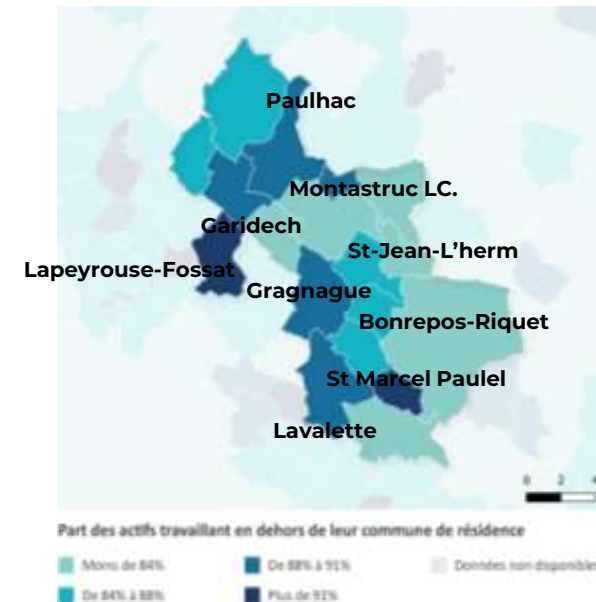
Proportion d'actifs occupés résidant à 30 minutes ou plus de leur lieu de travail (%) Source : INSEE 2018



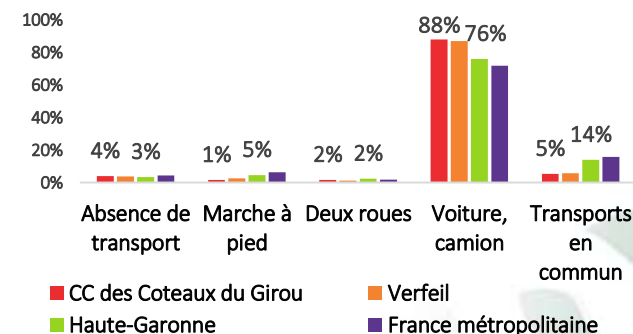
Nombre de navettes domicile-travail (flux) Source : INSEE 2018



Part des actifs travaillant en dehors de leur commune de résidence
 Source : INSEE 2018



Moyen de transport des actifs occupés Source : INSEE 2018





Un tissu économique composé de TPE, avec d'emplois dans les secteurs des services, de la construction et du commerce

Le tissu économique de la C3G se compose d'une majorité de très petites entreprises : 87% des établissements employeurs sont des TPE (de 1 à 9 salariés), dont 63% emploient 1 à 2 salariés. **Sur le territoire de la C3G, 84% des établissements sont non-employeurs.**

Le nombre d'établissements présents sur le territoire est inférieur à la moyenne régionale (15,2 établissements pour 100 habitants contre 17,1 établissements pour 100 habitants à l'échelle régionale). Toutefois, il reste supérieur aux moyennes départementale (14,4) et nationale (13,5).

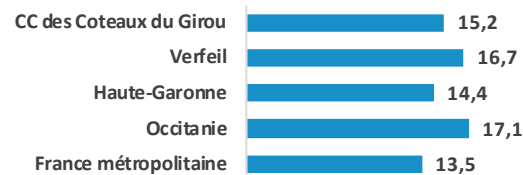
Parmi l'ensemble des établissements :

- Les services sont largement surreprésentés (66%) mais représentent 39% des emplois salariés.
- Le secteur de la construction représente 10% des établissements mais 29% des emplois salariés
- Le commerce pèse 10% des établissements mais 18% des emplois salariés.

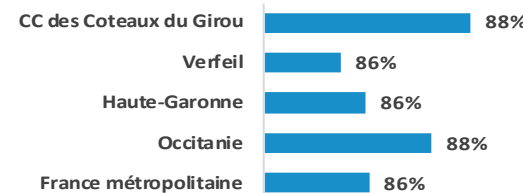
Ces trois secteurs d'activités pèsent 86% des emplois pour 86% des établissements

L'agriculture pèse également près de 8% des établissements avec peu d'emplois salariés. A noter la faible part relative de l'industrie et de l'hébergement et restauration par rapport à la moyenne départementale.

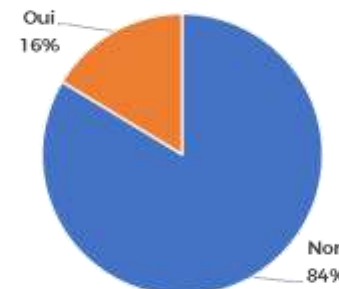
Nombre d'établissements pour 100 habitants Source : INSEE 2018



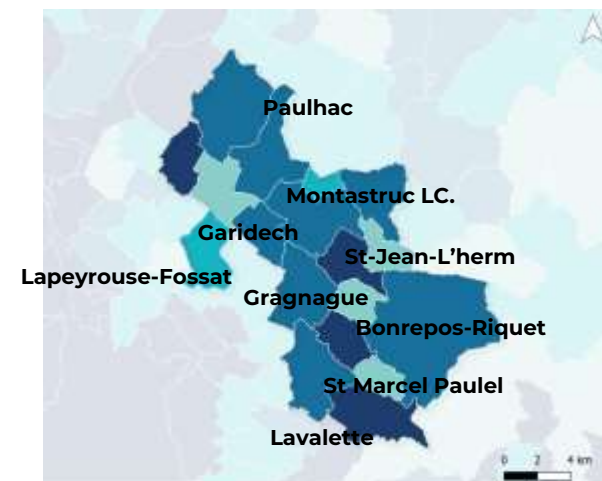
Part des entreprises de 0 salarié (dont autoentreprises) Source : INSEE 2018



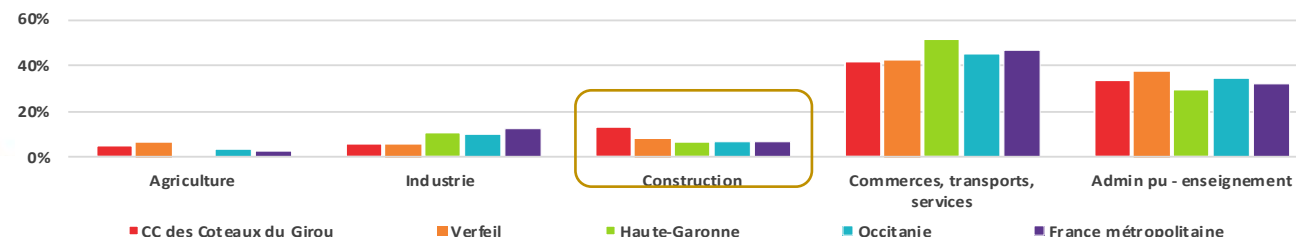
Part des établissements et non-employeurs Source : Répertoire SIRENE, 1er juillet 2021



Part des emplois du secteur « commerce, transport et services divers » Source : INSEE 2018



Part des établissements par secteurs d'activités Source : Répertoire SIRENE, 1er juillet 2021





Une dynamique de création d'entreprises particulièrement située sur l'ouest du territoire

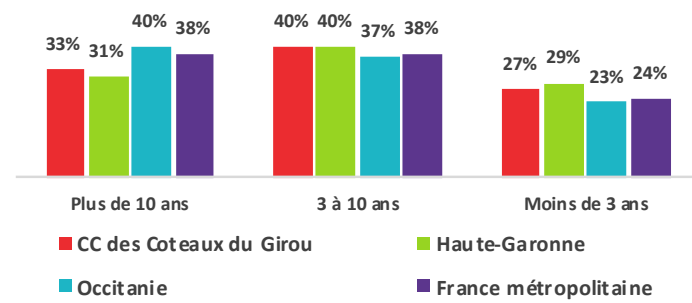
Envoyé en préfecture le 04/04/2023
 Reçu en préfecture le 04/04/2023
 Publié le 04/04/2023
 ID : 031-243100732-20230330-202303028-DE

Sur le territoire de la C3G, les créations d'entreprises sont plutôt stables même si elles ont connu une légère baisse en avril et en décembre 2020 due à la crise sanitaire. **En janvier 2019, on comptabilise presque une soixantaine de créations d'entreprises, contre 38 créations en janvier 2021.**

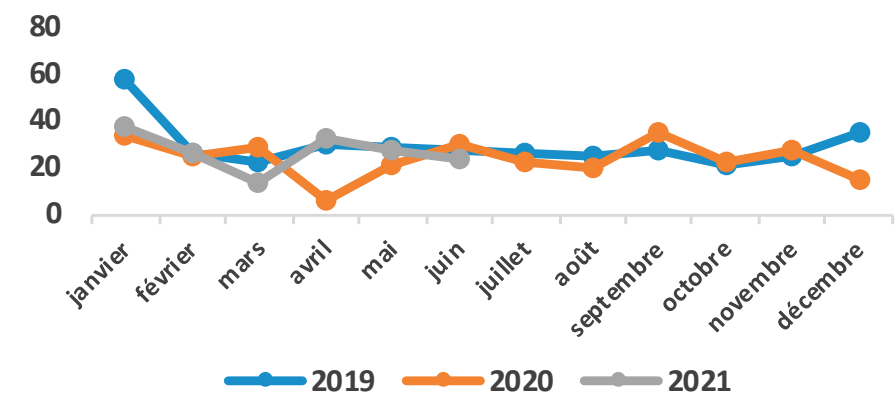
En 2021, les entreprises **de moins de 3 ans** représentaient **27%** des entreprises du territoire de la C3G contre **23%** à l'échelle régionale.

En 2019, **les communes de l'ouest du territoire de la C3G concentraient les taux les plus importants d'entreprises créées la même année (plus de 27%)**

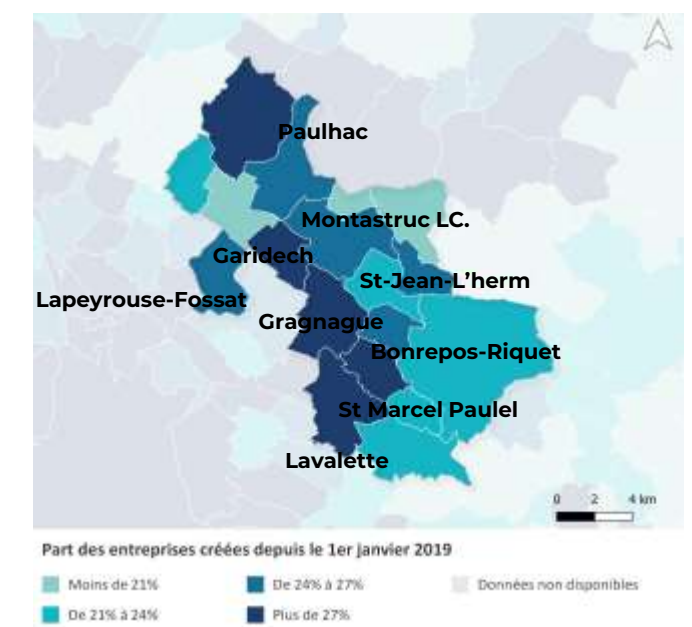
Les entreprises par date de création Source : Répertoire SIRENE, 1er juillet 2021



Créations d'entreprises par mois entre 2019 et 2021 Source : Répertoire SIRENE, 1er juillet 2021



Part des entreprises créées depuis le 1er janvier 2019 Source : Répertoire SIRENE, 1er juillet 2021





90% des recettes fiscales de la CC Coteaux du Girou reposent sur la fiscalité des ménages (Taxe d'habitation taxe foncière).

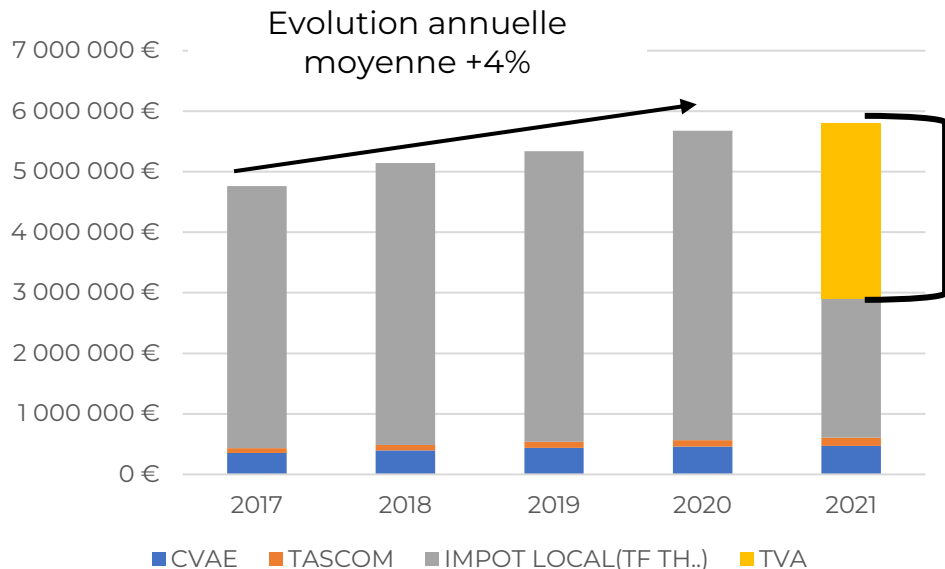
A noter qu'en 2021, la composition des recettes fiscales des intercommunalités change. En effet, cette année 80% des français ne paient plus la taxe d'habitation. En compensation, une fraction de TVA est versée à chaque EPCI.

A noter que chaque année l'interco reverse un montant fixe dans le cadre de la FNGIR (Fonds nationale de Garantie Individuelle).

FNGIR permet d'assurer à chaque collectivité territoriale, par l'intermédiaire d'un prélèvement ou d'un reversement, que les ressources perçues après la suppression de la taxe professionnelle sont identiques à celles perçues avant cette suppression. Les montants prélevés ou reversés au titre du FNGIR sont fixes et reconduits chaque année. Cette fixité offre une stabilité aux collectivités territoriales et n'est pas structurellement pénalisante pour les contributeurs, notamment ceux qui ont connu depuis 2010 un dynamisme de leur fiscalité économique.

Evolution de la CVAE, de la TASCAM et de l'impôt local (TF, TH) et TVA

Source : C3G, 2017-2021



Compensation de la baisse de la taxe d'habitation

Répartition de la CVAE, de la TASCAM et de l'impôt local (TF, TH) et TVA

Source : C3G, 2020-2021





Les objectifs du SCoT en matière d'emploi et de

En fonction des atouts et des faiblesses cités précédemment, le SCoT Nord Toulousain a identifié les enjeux et les objectifs suivants à l'échelle du territoire du SCoT :

- **Se donner les moyens d'atteindre 1 emploi pour 3,5 habitants** ou encore 3 emplois pour 10 habitants en 2030, **soit 6 emplois pour 10 actifs**, ce qui implique la création de 15 000 emplois supplémentaires sur l'ensemble du territoire. **Du même coup, le SCoT Nord Toulousain souhaite accueillir 35 500 habitants supplémentaires.**
- Construire et affirmer une stratégie économique ;
- Déterminer des sites économiques stratégiques et qualitatifs ;
- Définir des positionnements et spécialisations économiques ;
- Construire une stratégie commerciale qui participe de la construction de territoires autonomes et de polarités fortes.

L'objectif du SCoT est décliné à l'échelle des différents bassins de vie :

- En ce qui concerne la C3G, **le SCoT prévoit la création de 2 000 emplois supplémentaires**, soit 1 emploi pour 4,7 habitants.
- Ramené aux surfaces à mobiliser pour accueillir les entreprises associées, cet objectif représente selon le SCOT un besoin en foncier dédié en création/extension de ZAE estimé entre 565 et 610 hectares à l'échelle de l'ensemble du territoire, **dont 60 à 70ha sur le territoire de la C3G.**

Dans la C3G, 22 409 habitants, dont 10 324 actifs occupés, pour 3 800 emplois, soit **1,5 emplois pour 10 habitants et 4 emplois pour 10 actifs.** *Ratio identique à celui des autres EPCI du SCOT comme les Hauts Tolosans par exemple.*

OBJECTIFS INDICATIFS DE CREATION D'EMPLOIS ET DE RATIO EMPLOI/HABITANT

BASSIN DE VIE	NOMBRE D'EMPLOIS SUPPLÉMENTAIRES ENVISAGÉ À 2030	RATIO EMPLOI/HABITANT ESTIMÉ À 2030
CADOURS	300	1 pour 5,6 habitants
SAVE ET GARONNE	5 300	1 pour 3,6 habitants
FRONTONNAIS	5 600	1 pour 3,1 habitants
VILLEMUR / VALLEE DU TARN	1 800	1 pour 2,8 habitants
COTEAUX DU GIROU	2 000	1 pour 4,7 habitants
ENSEMBLE DU SCOT NORD TOULOUSAIN	15 000	1 pour 3,5 habitants

RÉPARTITION DES BESOINS FONCIERS POUR L'ACCUEIL ÉCONOMIQUE ET COMMERCIAL

BASSIN DE VIE	LES BESOINS FONCIERS SPÉCIFIQUES POUR LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET COMMERCIALES À 2030
CADOURS	15 à 20 hectares environ
SAVE ET GARONNE	190 à 200 hectares environ
FRONTONNAIS	210 à 220 hectares environ
VILLEMUR / VALLEE DU TARN	90 à 100 hectares environ
COTEAUX DU GIROU	60 à 70 hectares environ
ENSEMBLE DU SCOT NORD TOULOUSAIN	565 à 610 hectares environ



Un SCoT avec une dynamique de création d'emplois des activités commerciales et de pôles majeurs aux portes du territoire

Le SCoT Nord Toulousain est fortement dépendant des activités commerciales et des pôles majeurs situés à ses portes

	ATOUTS TERRITOIRE SCOT	FAIBLESSES
Dynamiques de l'emploi	<ul style="list-style-type: none"> • Forte dynamique récente de création d'emplois • Amélioration du ratio emploi/habitant entre 1999 et 2007 • Un développement de l'emploi dans les principaux pôles 	<ul style="list-style-type: none"> • Un développement non homogène et porté par la ZAC Eurocentre • Une forte dépendance à l'emploi situé sur l'agglomération toulousaine
Territoires de l'économie	<ul style="list-style-type: none"> • Des territoires majeurs de développement qui coïncident avec les pôles urbains • Un STIE établi • Développement de la ZAC Eurocentre • Une offre foncière assez homogène sur le SCoT 	<ul style="list-style-type: none"> • De nombreuses petites Zones d'Activités • Un potentiel de développement foncier abondant • Un environnement très concurrentiel
Spécialisations économiques	<ul style="list-style-type: none"> • Une dominante d'emplois productifs • Des spécialités économiques fortes et des filières en croissance • Un réseau dense en TPE et une vitalité de création d'établissements 	<ul style="list-style-type: none"> • Peu d'établissements de taille moyenne ou grande, de locomotive ou donneur d'ordre • Un tissu industriel fragilisé dans la vallée du Tarn
Offre commerciale	<ul style="list-style-type: none"> • Une offre diversifiée et croissante dans les principaux pôles urbains • Une ossature en grande surface qui se densifie 	<ul style="list-style-type: none"> • Une diversification insuffisante, notamment vers des services d'usage peu courant • Une forte dépendance à l'agglomération toulousaine pour les achats • Une concurrence vive des pôles commerciaux majeurs (agglomérations de Toulouse et Montauban)



	DIFFERENCE DE TRAJECTOIRE / SCOT	FAIBLESSES
Dynamiques de l'emploi	<ul style="list-style-type: none"> • Forte dynamique récente de création d'emplois • Amélioration du ratio emploi/habitant entre 1999 et 2007 • Un développement de l'emploi dans les principaux pôles 	<ul style="list-style-type: none"> • Un développement non homogène et porté par la ZAC Eurocentre • Une forte dépendance à l'emploi situé sur l'agglomération toulousaine
Territoires de l'économie	<ul style="list-style-type: none"> • Des territoires majeurs de développement qui coïncident avec les pôles urbains • Un STIE établi • Développement de la ZAC Eurocentre • Une offre foncière assez homogène sur le SCOT 	<ul style="list-style-type: none"> • De nombreuses petites Zones d'Activités • Un potentiel de développement foncier abondant • Un environnement très concurrentiel
Spécialisations économiques	<ul style="list-style-type: none"> • Une dominante d'emplois productifs • Des spécialités économiques fortes et des filières en croissance • Un réseau dense en TPE et une vitalité de création d'établissements 	<ul style="list-style-type: none"> • Peu d'établissements de taille moyenne ou grande, de locomotive ou donneur d'ordre • Un tissu industriel fragilisé dans la vallée du Tarn
Offre commerciale	<ul style="list-style-type: none"> • Une offre diversifiée et croissante dans les principaux pôles urbains • Une ossature en grandes surfaces qui se densifie 	<ul style="list-style-type: none"> • Une diversification insuffisante, notamment vers des services d'usage peu courant • Une forte dépendance à l'agglomération toulousaine pour les achats • Une concurrence vive des pôles commerciaux majeurs (agglomérations de Toulouse et Montauban)



DÉFINIR UNE STRATÉGIE DE POSITIONNEMENT ÉCONOMIQUE :

- Initier des spécialisations industrielles locales
- Proposer une offre foncière adaptée au développement d'emplois productifs et industriels
- Favoriser l'installation d'activités tertiaires (ingénierie, formation, études...)
- Proposer des spécialisations partielles de zones d'activités, grâce aux filières locales
- Identifier et valoriser les filières économiques porteuses

CONFORTER LE RÔLE ET LA PLACE DE L'AGRICULTURE :

- Réduire de moitié la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers
- Définir des règles communes pour la maîtrise de l'urbanisation
- Garantir la disponibilité et le maintien du foncier en pérennisant le plus possible l'usage agricole des sols,
- Développer d'une agriculture diversifiée et plus respectueuse de l'environnement, dans une démarche de développement économique local
- Développer la filière en aval (industries agroalimentaires, transformation...)

DÉTERMINER LES TERRITOIRES D'ACCUEIL ÉCONOMIQUE :

- Proposer une offre foncière thématique en complémentarité avec l'environnement économique et une offre économique en cohérence avec le modèle urbain
- Ouvrir de nouvelles zones d'activités économiques basées sur les potentiels et besoins des territoires
- Permettre l'accueil et le développement d'activités artisanales et commerciales locales
- Renforcer la qualité de l'aménagement des zones d'activité (densifier, préserver l'environnement) et développer les services dédiés aux entreprises

RENFORCER ET DIVERSIFIER L'ARMATURE COMMERCIALE PERMETTANT UNE MEILLEURE AUTONOMIE DES TERRITOIRES :

- Produire un Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC), et développer une stratégie commerciale à l'échelle de l'aire urbaine
- Privilégier la diversification de l'offre commerciale à travers des projets commerciaux sélectifs et ambitieux
- Préserver, soutenir et dynamiser le commerce de proximité (diversification, modernisation...)
- Renforcer l'animation commerciale dans les centres-villes et centres-bourgs
- Développer une image de marque

DÉFINIR UNE STRATÉGIE DE POSITIONNEMENT ÉCONOMIQUE :

- **Initier des spécialisations industrielles locales**
- **Proposer une offre foncière adaptée au développement d'emplois productifs et industriels**
- Favoriser l'installation d'activités tertiaires (ingénierie, formation, études...)
- Proposer des spécialisations partielles de zones d'activités, grâce aux filières locales
- Identifier et valoriser les filières économiques porteuses

CONFORTER LE RÔLE ET LA PLACE DE L'AGRICULTURE :

- Réduire de moitié la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers
- Définir des règles communes pour la maîtrise de l'urbanisation
- Garantir la disponibilité et le maintien du foncier en pérennisant le plus possible l'usage agricole des sols,
- Développer d'une agriculture diversifiée et plus respectueuse de l'environnement, dans une démarche de développement économique local
- **Développer la filière en aval (industries agroalimentaires, transformation...)**

DÉTERMINER LES TERRITOIRES D'ACCUEIL ÉCONOMIQUE :

- Proposer une offre foncière thématique en complémentarité avec l'environnement économique et une offre économique en cohérence avec le modèle urbain
- Ouvrir de nouvelles zones d'activités économiques basées sur les potentiels et besoins des territoires
- Permettre l'accueil et le développement d'activités artisanales et commerciales locales
- Renforcer la qualité de l'aménagement des zones d'activité (densifier, préserver l'environnement) et développer les services dédiés aux entreprises

RENFORCER ET DIVERSIFIER L'ARMATURE COMMERCIALE PERMETTANT UNE MEILLEURE AUTONOMIE DES TERRITOIRES :

- **Produire un Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC), et développer une stratégie commerciale à l'échelle de l'aire urbaine**
- **Privilégier la diversification de l'offre commerciale à travers des projets commerciaux sélectifs et ambitieux**
- Préserver, soutenir et dynamiser le commerce de proximité (diversification, modernisation...)
- Renforcer l'animation commerciale dans les centres-villes et centres-bourgs
- Développer une image de marque



EVOLUTIONS SOCIO-ECONOMIQUES

Une économie mixte sur le territoire de la C3G d'équilibre et un pôle complémentaire

Envoyé en préfecture le 04/04/2023
 Reçu en préfecture le 04/04/2023
 Publié le 04/04/2023
 ID : 031-243100732-20230330-202303028-DE

Une économie mixte sur le territoire de la C3G

Le SCoT Nord Toulousain de 2012 met en évidence les différents secteurs d'activités sur le territoire.

Si les pôles majeurs sont avant tout tournés vers les secteurs industriels et logistique, les polarités secondaires dont celles présentes sur le territoire de la Communauté de communes des Coteaux du Girou ont une vocation mixte.

Ainsi, l'EPCI ne s'inscrit pas dans une identité économique spécifique.

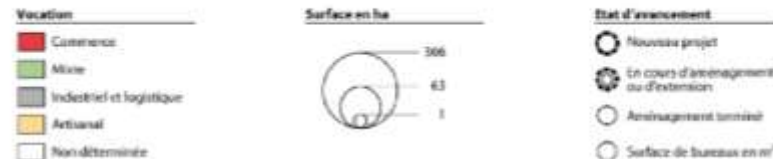
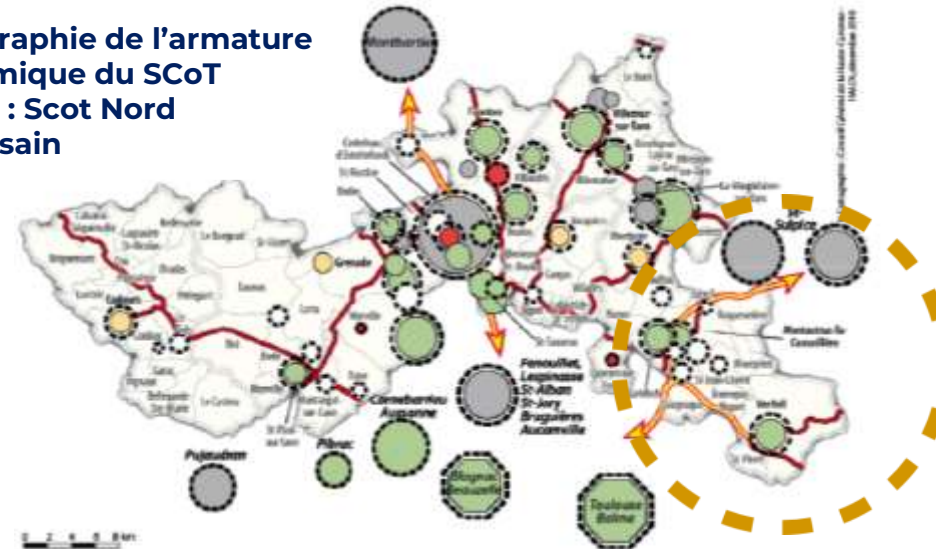
Pour mettre en place son projet de développement économique, le SCoT structure sa stratégie économique entre et pour chaque bassin de vie autour des pôles structurants, par la complémentarité des zones d'activités en respectant les polarités du territoire déclinées notamment sur le territoire de la C3G :

- **Quatre pôles d'équilibre, dont 1 à Montastruc-La-Conseillère/Garidech :** Sites animant les bassins de vie périurbains avec la présence d'équipements et de services, nécessaires à la vie quotidienne.
- **Cinq pôles complémentaires, dont 1 à Verfeil :** Sites constituant de relais locaux de l'armature urbaine et participant à la création d'un « territoire des proximités ». Ils permettent de compléter le maillage urbain et renforcent les fonctions des pôles supérieurs (services, accueil, transports...).

Cartographie des pôles du Scot Source : Scot Nord Toulousain

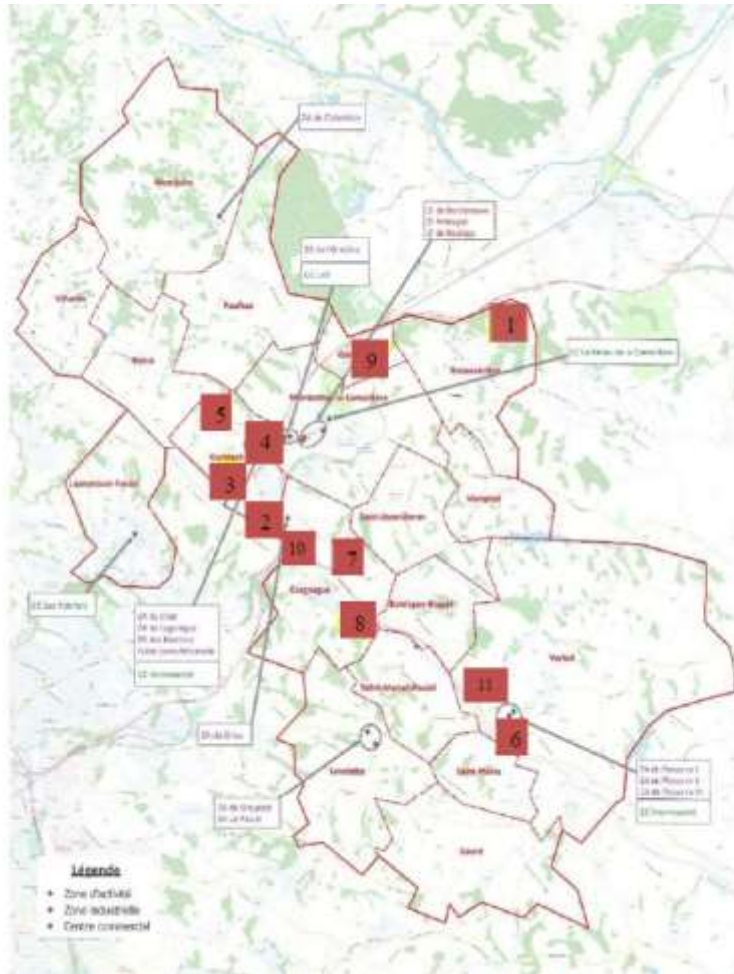


Cartographie de l'armature économique du SCoT Source : Scot Nord Toulousain





Carte de synthèse des ZAE Source : Etude CC3G, juin 2019



Liste des ZAE

- ZA de l'Ormière
- ZA du Colombier
- ZA du Chat
- ZA de Lagarrigue
- ZA des Mortiers
- Future zone artisanales
- ZA du Girou
- ZA de Grousset
- ZA Le Pastel
- ZA de Piossane
- ZA de Piossane II
- ZA de Piossane III
- ZA en projet à Verfeuil
- Extension potentielle de la ZA de Piossane



EVOLUTIONS SOCIO-ECONOMIQUES

ZOOM sur les ZAE actuellement identifiées communautaire et ayant déjà fait l'objet d'une analyse = Fev. 2022

Envoyé en préfecture le 04/04/2023
 Reçu en préfecture le 04/04/2023
 Publié le 04/04/2023
 ID : 031-243100732-20230330-202303028-DE

La C3G compte actuellement quatre Zones d'Activités Économiques d'intérêt communautaire :

- La zone de l'Ormière de 7,4ha (Garidech-Montastruc),
- La zone du Girou de 5,5ha (Gagnague),
- La zone de Piossane de 5,6ha (Verfeil),
- Et la zone du Colombier de 4,3ha (Montjoire).

Aujourd'hui, les quatre zones sont entièrement commercialisées.

Dans la C3G, le **prix moyen de cession des terrains nus entre 2018 et 2020 s'élève à 45€/m²**.

En dehors de ces 4 ZAE, certaines activités artisanales sont implantées dans le diffus, hors zones d'activités économiques, mais elles sont difficilement identifiables. *Aucun recensement n'a été fait à ce jour (février 2022) des activités en zones et hors zones, mais il est vraisemblable- cf approche ci-dessus - que nous soyons sur des pourcentages de l'ordre d'un tiers maximum.*

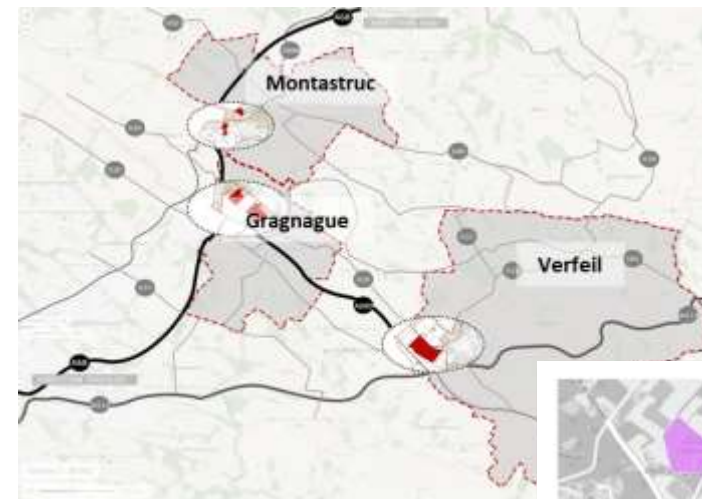
Communes	PLU/RNU....	ZAE existantes	Surfaces ciblées (cessibles)	Zonages actuelles
Gagnague	PLU	Zone du Girou (5,5ha)	25,7 ha	ZA
Montastruc-la-Conseillère	PLU	Zone de l'Ormière (7,4ha)	4 ha	ZA et ZAU
Montjoire	PLU	Zone du Colombier (4,3 ha)	Non concernée par l'extension	/
Verfeil	PLU	Zone de Piossane (5,6ha)	10 ha	ZA
TOTAL		22,8 ha	39,7 ha	

Source : Etude Elan février 2022

	Capacité d'extension	Nombre d'entreprises	Prix au m ²
Zone du Girou (Gagnague)	Non	22	69€/m ²
Zone de l'Ormière (Montastruc)	Oui	72	45€/m ²
Zone du Colombier (Montjoire)	Oui	18 (15 sur le panneau, étude Elan 2022)	26€/m ²
Zone de Piossane)	Oui	55	40€/m ²

Source : Demande de valeur foncière (DVF (etalab.gouv.fr)).

Situation des espaces cibles en projet Source : SCOT / DOO Nord Toulousain





Le travail spécifique d'analyse des gisements fonciers en ZAE et centres bourgs a permis d'identifier que le levier d'actions pour créer du foncier dédié à l'activité économique pour création d'emplois, ne pourra que très partiellement et dans des échéances calendaires à moyen et long terme se réaliser par le réinvestissement de la vacance ou de la valorisation de gisements ou/et friches.

Cf travail spécifique réalisé par Elan – février 2022-

L'étude de gisements fonciers à vocation économique sur la C3G a permis d'identifier les opportunités foncières et immobilières sur le territoire intercommunal en termes de gisements fonciers traduites dans le cadre des fiches foncières.

- **6 gisements recensés avec un potentiel de mobilisation qui pourrait couvrir les besoins estimés à moyen terme mais sans maîtrise foncière publique.**

- *Engager des actions de maîtrise foncière et des outils coercitifs pour encourager les propriétaires privés à mettre en œuvre leurs projets de développement économique.*

- *Un arbitrage politique primordial et urgent dans le cadre d'un schéma d'accueil des entreprises pour identifier les besoins réels des entreprises endogènes et exogènes pour pouvoir développer une nouvelle offre foncière adaptée.*

Incubation

Développement

Croissance

OFFRE LOCATIVE AVEC ESPACES DE MUTUALISATION ET SERVICES D'ACCOMPAGNEMENT

- Accompagnement spécifique sur une durée limitée
- Co-working – locaux mutualisés
- Incubateur

« **Sous les tilleuls** » (Paulhac) : Un café culturel et solidaire et un espace de travail partagé et collaboratif pour « apporter un soutien à l'envie et l'acte d'entreprendre ». Différents espaces mis à disposition avec une connexion WIFI et du matériel adapté, ainsi que des rencontres et animations professionnelles (Mardis Comm' en ligne, p'tits déj entrepreneurs etc.)

- « **Le Bois jaune** » (Montastruc-la-Conseillère) : librairie et espace coworking, avec un étage aménagé pour les travailleurs nomades, les entrepreneurs, les étudiants (5 postes de travail, salle de réunion, d'appels téléphoniques).

IMMOBILIER DÉDIÉ MULTI FORMAT

- Pépinière d'entreprises
- Village d'entreprises
- Atelier relais
- Fab Lab



IMMOBILIER DÉDIÉ AVEC ÉVENTUELLE MIXITÉ FONCTIONNELLE DE BÂTI

- Foncier nu
- Programme immobilier spécifique
- Implantation de locaux d'activité



- **Il existe deux tiers-lieux associatifs proposant des espaces de type coworking pour les travailleurs, avec des animations et évènements professionnels. Il n'existe pas d'offre publique d'immobilier et d'accompagnement pour ces types de services : pépinière, hôtel d'entreprises, coworking, incubateur,**
- Une dynamique de projets de Tiers-lieux sur le territoire : autour du PEM de la gare de Montastruc (tiers-lieu / espace partagé), autour de l'association Les Jardins du Girou à Gragnague (AMAP et chantier d'insertion – Projet Relai Cocagne), et autour de Coperbee à Lapeyrouse-Fossat (experts en transformation digitale)
- **L'offre foncière et immobilière est notoirement insuffisante – quasi inexistante et compte tenu des enjeux de soutien de la croissance résidentielle et également de financement des services associés (recettes fiscales de C3G), il y a urgence à agir et à proposer un portefeuille d'offre foncière et immobilière adaptée.**



Lycée générale et technologique Simone de Beauvoir – Gragnague

Enseignement secondaire

- **Filières générales**
- **Filières technologiques** : STI2D spécialité innovation technologique et éco-conception, énergie et environnement
- **Filières professionnelles** : Famille des métiers des transitions numérique et énergétique, spécialités sûreté et sécurité des infrastructures de l'habitat et du tertiaire, et réseaux informatiques et systèmes communicants

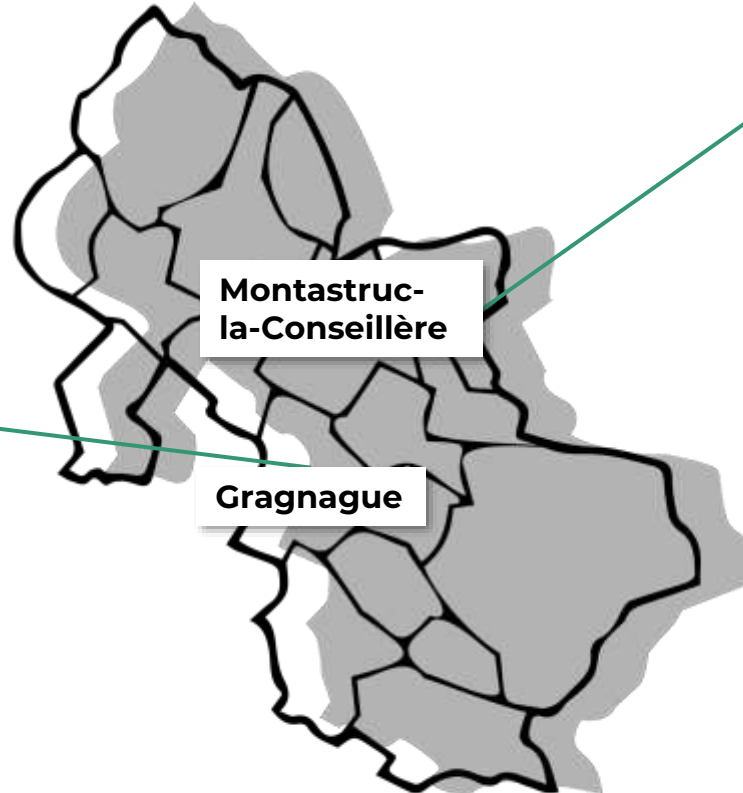
Enseignement supérieur :

- Sections de techniciens supérieurs Systèmes Numériques option Informatique et réseaux

Ouverture en septembre 2022 pour les classes de secondes et de premières.

- **Objectif : accueil de 1800 élève, avec près de 130 places en internat.**

Source : site internet de l'établissement



Lycée d'Enseignement Professionnel Rural Privé L'Oustal

Enseignement secondaire

- **Bac Pro SAPAT** Services aux Personnes et aux Territoires - Accompagnement Soins Services à la Personne

CAP

- CAP Accompagnant éducatif petite enfance

Source : site internet de l'établissement

A proximité d'un pôle de formation d'enseignement supérieur attractif nationalement (3^{ème} pôle universitaire de France) : la métropole toulousaine.

- **Plus de 120 000 étudiants,**
- **10 écoles d'ingénieurs, 7 écoles spécialisées (commerce, sciences-politiques, agriculture, aviation, météorologie etc.), 4 universités proposant toutes les disciplines académiques**
- **La recherche de pointe s'exerce dans des institutions de renommée mondiale : CNES, ONERA, CEA, LAAS, CNRS, INSERM, INRA,... et dans des infrastructures uniques comme le campus de l'innovation de l'Oncopole de 220 hectares dédié à l'oncologie et aux sciences de la vie.**

Source : <https://meett.fr/destination-toulouse/>



Le territoire a fait de la question de l'accès au Très Haut-débit une question prioritaire, en particulier dans les activités professionnelles.

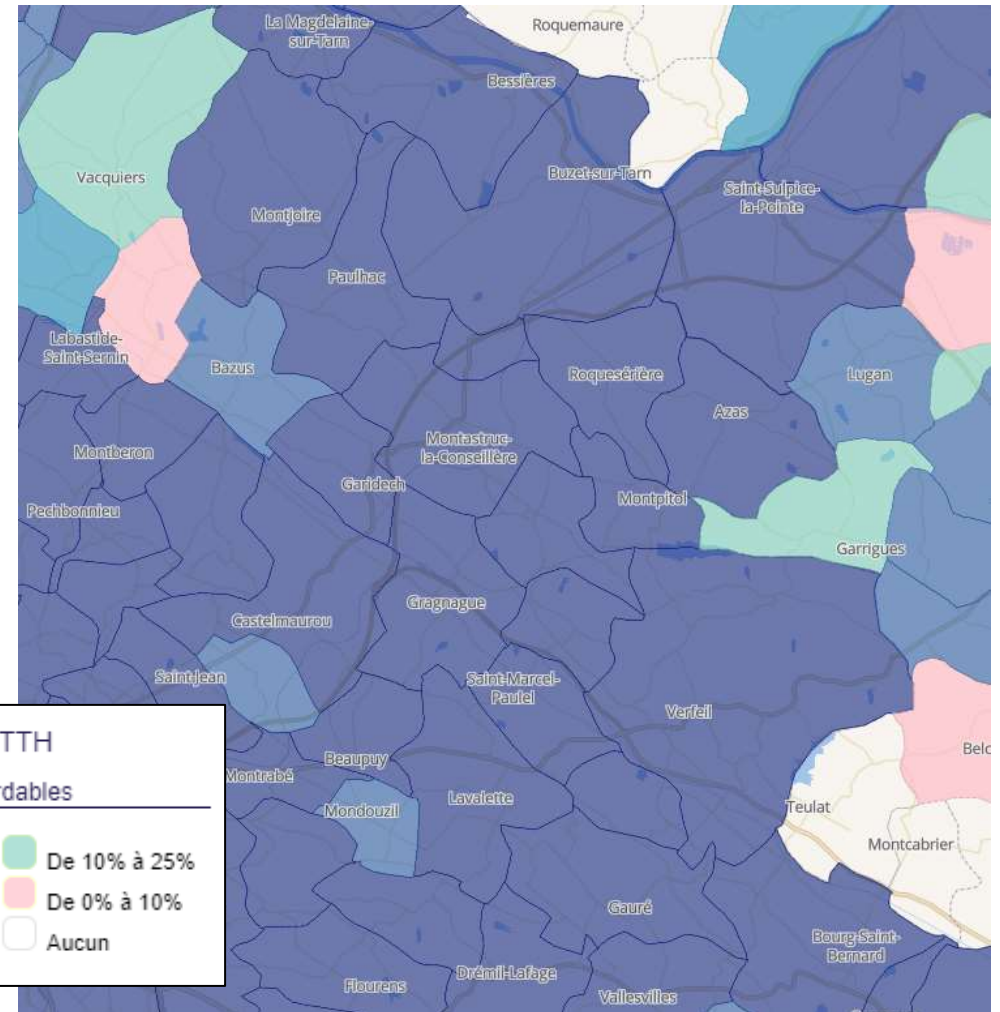
Un syndicat du mixte du Haute-Garonne numérique a été créé, en partenariat avec les autres intercommunalités et le département de la Haute-Garonne.

L'objectif est de couvrir 100% du territoire, avec des travaux qui ont eu cours entre 2019 et 2022.

Source : Bulletin communal C3G Janvier 2019

Couverture fibre par taux de locaux raccordable par commune

Source : Arcep 2022





PLANNING ET ENJEUX DE L'ETUDE

PHASE 1 – ACTUALISATION DU DIAGNOSTIC ECONOMOMIQUE

- A. Situation du territoire, son environnement, son cadre de vie
- B. Evolution socio-économique
- C. Dynamiques sectorielles et compétences
- D. Expression des besoins et attentes des acteurs économiques
- E. Diagnostic de l'offre foncière et immobilière
- F. Analyse de l'offre des territoires avoisinants et benchmark

PHASE 2 – STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

- A. Passer d'une situation d'atonie relative à une stratégie de construction d'une offre foncière économique programmée intégrée à la trajectoire résidentielle
- B. Analyse du potentiel économique du territoire
- C. Stratégie d'intervention pour chaque espace

PHASE 3 – PLAN D' ACTIONS

- A. Plan d'actions
- B. Fiches opérationnelles

ANNEXES

p.3

p.7

p.8

p.20

p.45

p.64

p.86

p.114

p.138

p.139

p.147

p.177

p.181

p.182

p.184

p.208



DYNAMIQUES SECTORIELLES

Un territoire tourné vers l'économie résidentielle, le commerce et la construction

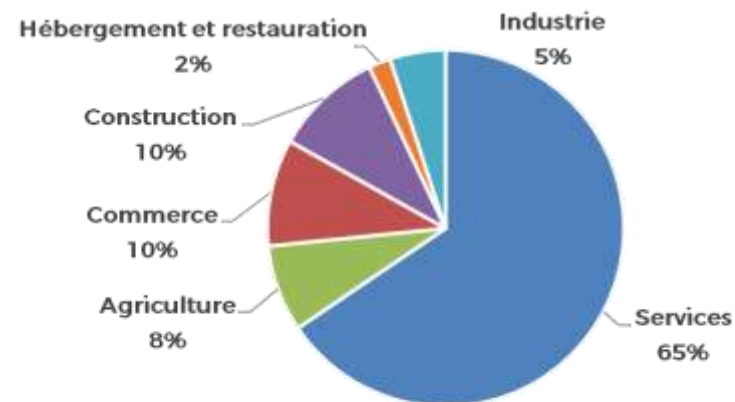
Envoyé en préfecture le 04/04/2023
 Reçu en préfecture le 04/04/2023
 Publié le 04/04/2023
 ID : 031-243100732-20230330-202303028-DE

Sur le territoire de C3G, la majorité des établissements sont dans le secteur des services, dans la construction et dans le commerce : ils représentent 85% des établissements présents sur le périmètre. L'agriculture est également un secteur d'activités qui marque le territoire.

Les effectifs salariés se partagent entre ces 3 secteurs : 38% des salariés travaillent dans les services, 29% dans la construction et 18% dans le commerce. Ces salariés représentent 85% de l'effectif salariés sur C3G.

Également, 84% des établissements employeurs font partie de ces 3 secteurs.

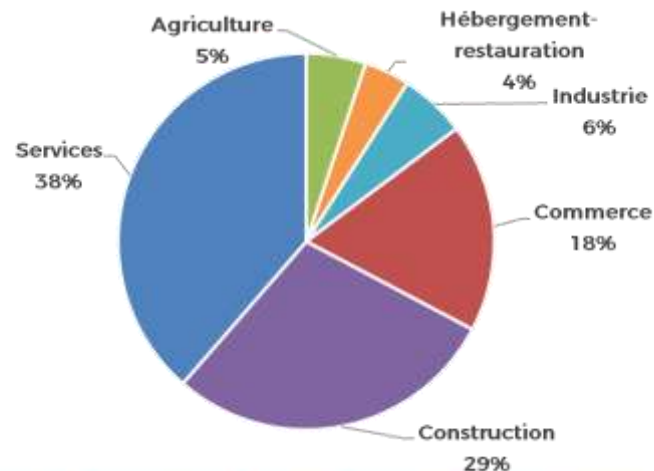
Répartition des établissements par secteur d'activité Source : Répertoire SIRENE, 2021



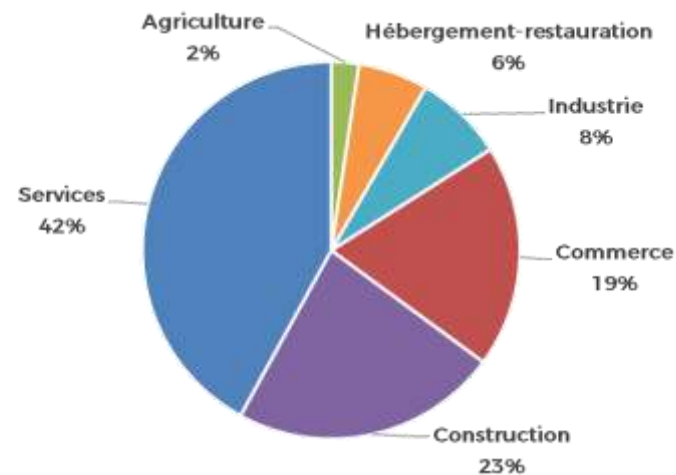
La sphère de l'économie résidentielle contient principalement les services aux particuliers, la construction, la santé, l'action sociale, le commerce de détail, les activités financières et le transport de voyageurs. Pour ces activités de proximité, la localisation de l'emploi dépend des besoins de la population résidente ou de passage. La sphère résidentielle repose sur les dépenses des populations résidentes ; elle capte également les revenus des personnes de passage (touristes, migrations alternantes).

Source : article INSEE 2008 « Économie résidentielle ou productive : le choix des territoires »

Répartition des emplois salariés par secteur d'activité Source : Répertoire Urssaf 2021, INSEE 2018 (agriculture)



Répartition des établissements employeurs par secteur d'activité et par territoire Source : Répertoire Urssaf, 2021, Répertoire SIRENE, 2021





DYNAMIQUES SECTORIELLES ET COMPÉTENCES

Une dynamique de création d'entreprises qui s'accélère, dans les secteurs de l'économie résidentielle

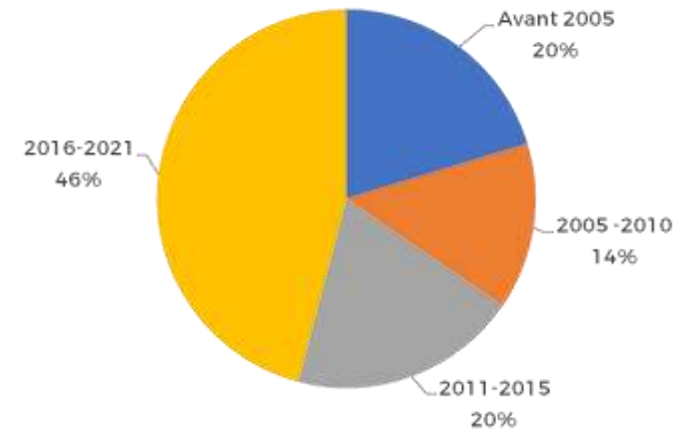
Envoyé en préfecture le 04/04/2023
 Reçu en préfecture le 04/04/2023
 Publié le 04/04/2023
 ID : 031-243100732-20230330-202303028-DE

Depuis 2017, la dynamique de création d'entreprises s'est accélérée sur le territoire C3G. De ce fait, 46% des entreprises du territoire ont été créées entre 2016 et 2021. Sur le territoire, 2 entreprises sur 10 ont plus de 15 ans.

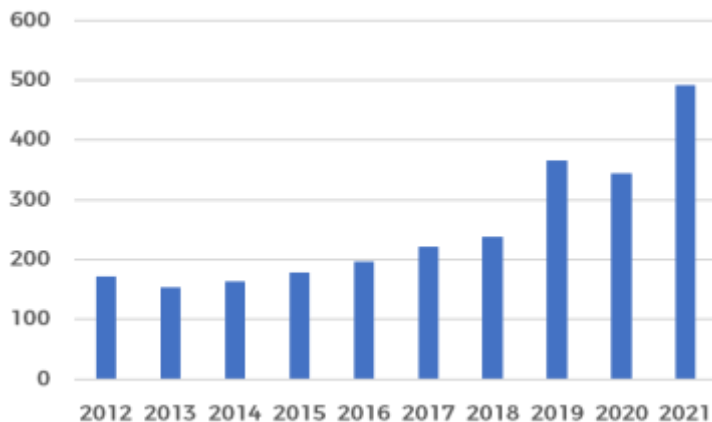
Ces créations d'entreprises concernent le secteur des services en majorité, et depuis 2017 dans les secteurs du commerce et de la construction.

La création d'entreprises dans le secteur de l'industrie prend de l'importance depuis 2018.

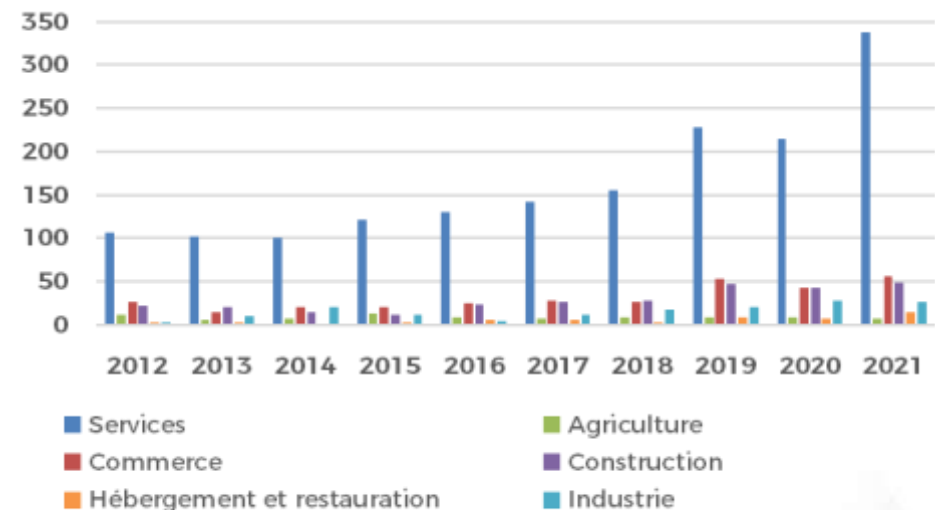
Etablissements par date de création Source : SIRENE 2021

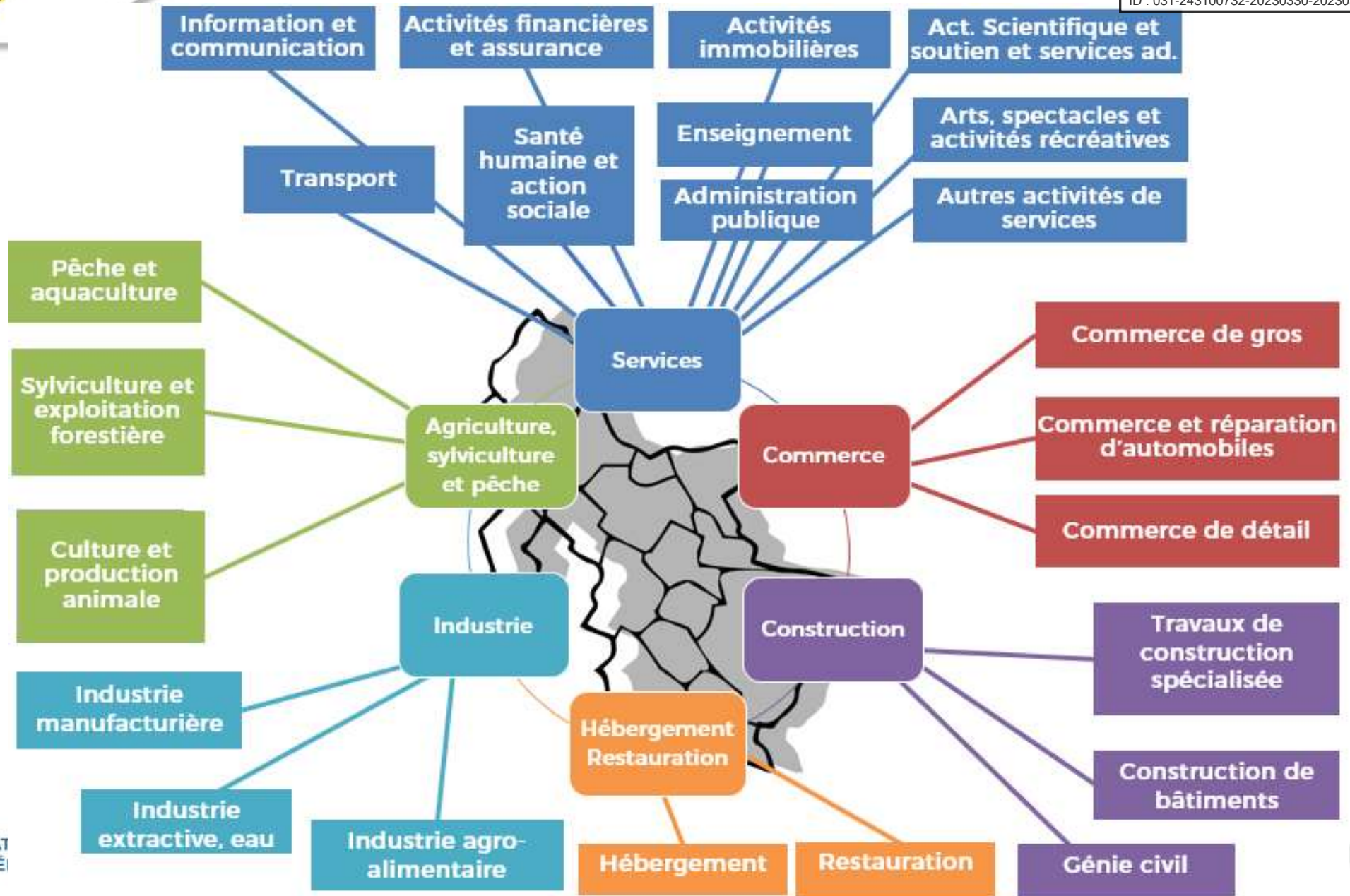


Evolution du nombre d'établissements créés entre 2012 et 2021 Source : SIRENE 2021



Evolution du nombre d'établissements créés entre 2012 et 2021 par secteurs d'activité Source : SIRENE 2021





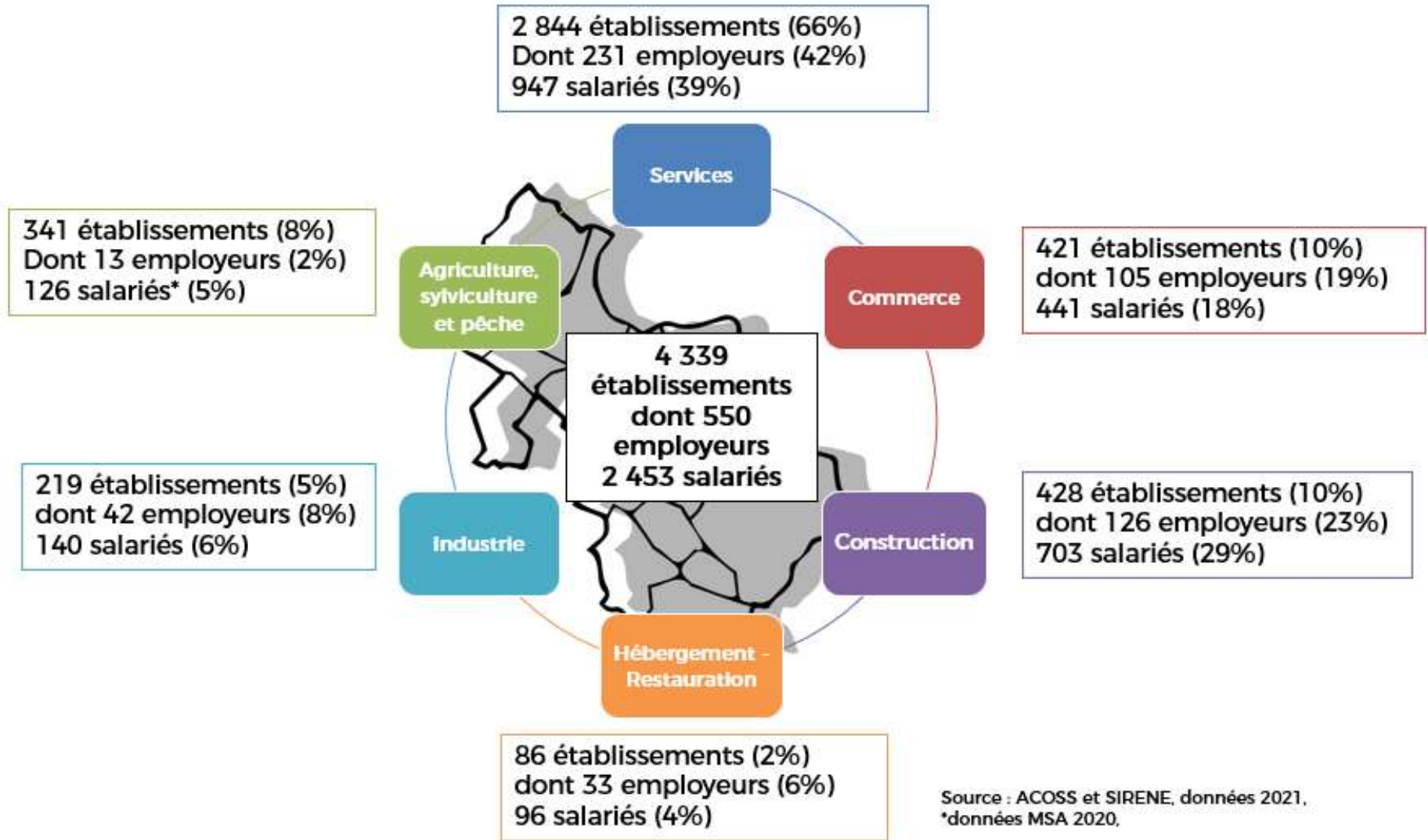


Un territoire marqué par l'économie résidentielle, ainsi que par le secteur de l'agriculture.

Une économie fortement tournée vers le tertiaire, vers le commerce. La construction est également présente, ce qui est caractéristique d'un territoire tourné vers l'économie résidentielle.

L'agriculture est une activité marquante du territoire, mais l'industrie agroalimentaire est peu présente.

Le secteur de l'hébergement - restauration est peu présent, ce qui pose la question de l'attractivité touristique. Toutefois, une offre existe en matière de gîtes et de maison d'hôtes.



Source : ACOSS et SIRENE, données 2021, *données MSA 2020.

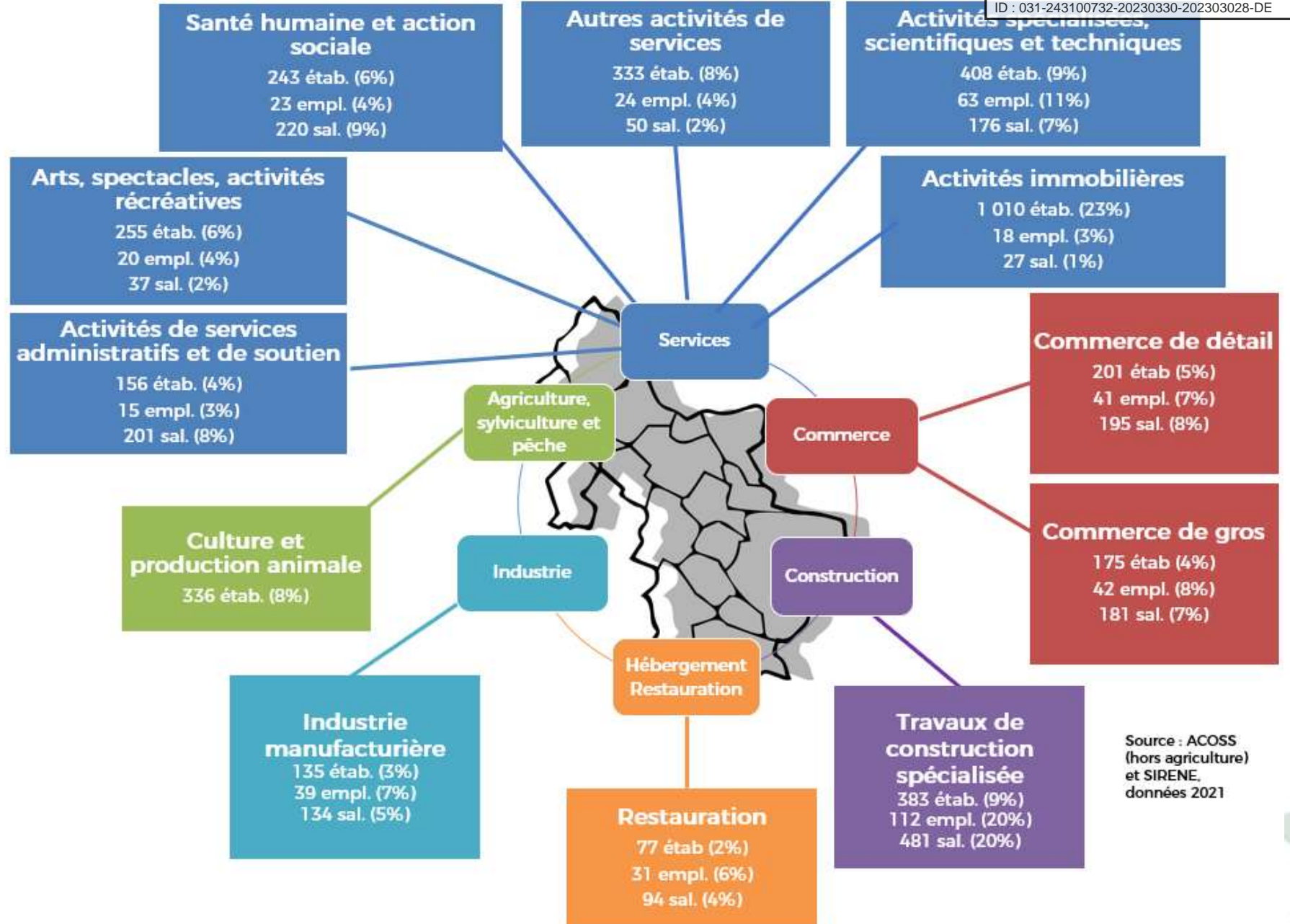


Une économie fortement tertiaire, également portée par le commerce (détail, gros), et par les travaux de construction spécialisée.

Le secteur services marchands est important sur le territoire, en particulier les activités de services administratifs et activités juridiques, de conseil et d'ingénierie.

Le secteur des services non marchands emploie un nombre de salariés important, en particulier en lien avec l'action sociale et la santé.

Un secteur agricole est historiquement présent.



Source : ACOSS (hors agriculture) et SIRENE, données 2021



DYNAMIQUES SECTORIELLES ET COMPÉTENCES

Un territoire orienté vers des secteurs spécifiques

Envoyé en préfecture le 04/04/2023
 Reçu en préfecture le 04/04/2023
 Publié le 04/04/2023
 ID : 031-243100732-20230330-202303028-DE

Les principaux secteurs d'activités par nombre d'établissements employeurs

Source : Répertoire Urssaf 2021

Dénomination secteur	Nb d'étab. empl.
Travaux de construction spécialisés	112
Commerce de gros, à l'exception des automobiles et des motocycles	42
Commerce de détail, à l'exception des automobiles et des motocycles	41
Restauration	31
Activités des sièges sociaux ; conseil de gestion	23
Commerce et réparation d'automobiles et de motocycles	22
Activités immobilières	18
Activités pour la santé humaine	16
Activités d'architecture et d'ingénierie ; activités de contrôle et analyses techniques	16
Activités des services financiers, hors assurance et caisses de retraite	15
Activités auxiliaires de services financiers et d'assurance	15
Autres services personnels	15
Activités sportives, récréatives et de loisirs	14
Enseignement	13
Construction de bâtiments	12
Activités juridiques et comptables	11
Industries alimentaires	10
Total d'établissements employeurs	

Les principaux secteurs d'activités par nombre de salariés

Source : Répertoire Urssaf 2021

Dénomination secteur	Nb de salariés
Travaux de construction spécialisés	481
Commerce de détail, à l'exception des automobiles et des motocycles	195
Action sociale sans hébergement	191
Services relatifs aux bâtiments et aménagement paysager	190
Commerce de gros, à l'exception des automobiles et des motocycles	181
Génie civil	133
Restauration	94
Construction de bâtiments	89
Commerce et réparation d'automobiles et de motocycles	65
Programmation, conseil et autres activités informatiques	53
Activités d'architecture et d'ingénierie ; activités de contrôle et analyses techniques	53
Industries alimentaires	50
Activités des services financiers, hors assurance et caisses de retraite	47
Enseignement	47
Activités juridiques et comptables	41
Activités des sièges sociaux ; conseil de gestion	41
Transports terrestres et transport par conduites	34
Activités sportives, récréatives et de loisirs	32
Activités de poste et de courrier	31
Réparation et installation de machines et d'équipements	29
Activités immobilières	27
Activités pour la santé humaine	27
Total des salariés	

L'analyse statistique des données (Urssaf) permet de mettre en évidence une orientation marquée du territoire vers les secteurs suivants :

- **Construction** (travaux spécialisés, bâtiments – maçonnerie et gros œuvre, génie civil)
- **Commerce** (détail – y compris vente à domicile, gros)
- **Services de soutien aux entreprises** (conseil, gestion, informatique, architecture, études techniques en augmentation) et gestion locative (logement)
- **Santé et action sociale** (professionnels de rééducation en augmentation)

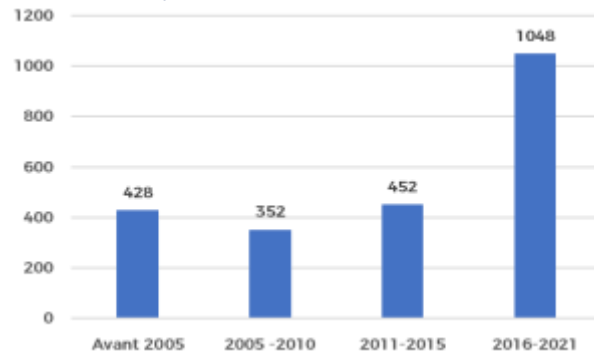


COMMUNAUTE DE COMMUNES COTEAUX DU GIROU

- 2 444 établissements (56%)
- Dont 195 employeurs (35%)
- 680 salariés (28%)

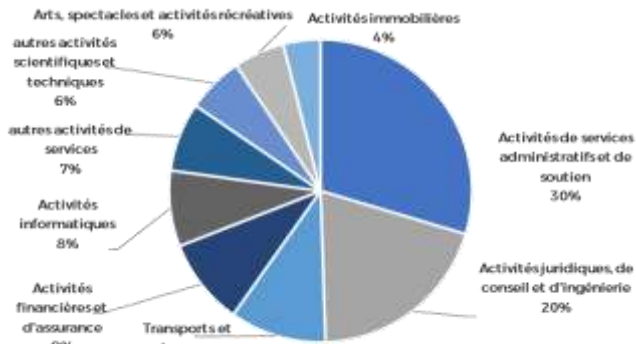
Date de création des établissements

Source : Répertoire SIREN 2021



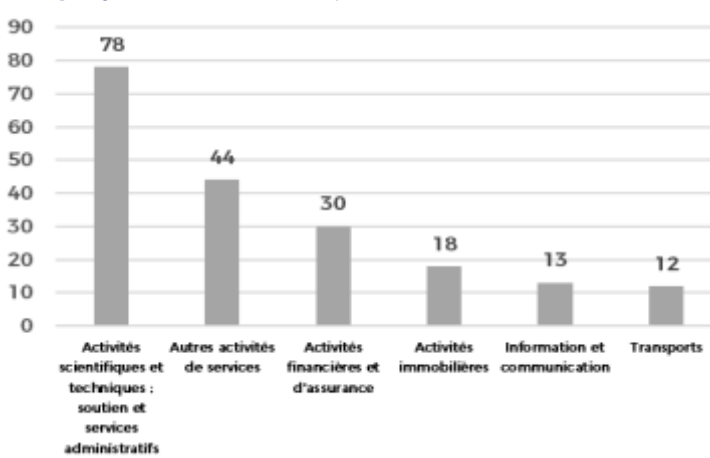
Répartition de l'effectif salarié

Source : Répertoire Urssaf 2021



Les principales activités des établissements employeurs

Source : Répertoire SIREN 2021



6 SALAIRES DU SECTEUR SUR 10 DU SECTEUR TRAVAILLENT SUR UNE DE CES TROIS COMMUNES SUIVANTES :

- **VERFEIL** : 44 établissements employeurs avec 133 salariés
- **MONTASTRUC-LA-CONSEILLÈRE** : 43 établissements employeurs avec 243 salariés
- **LAPEYROUSE-FOSSAT** : 23 établissements employeurs avec 69 salariés

ANALYSE

Les services marchands représentent 56% des établissements du territoire, et 35% des établissements employeurs et 28% des effectifs salariés. Plus de la moitié des établissements (57%) ont été créés avant 2016.

Les activités principales des établissements employeurs sont liées aux activités scientifiques et techniques, soutien et services administratifs. Ce sont des activités en lien avec le soutien aux entreprises. La moitié de la masse salariale se répartit entre activités de services administratifs (30%) et activités juridiques, de conseil et d'ingénierie (20%).

Les communes de Verfeil et Montastruc-la-Conseillère sont les deux pôles d'emplois de l'effectif salarié du secteur des services marchands.

PRINCIPAUX ÉTABLISSEMENTS

- **MAN** - Nettoyage courant des bâtiments - 50 à 99 salariés - MONTASTRUC-LA-CONSEILLERE
- **LA POSTE** - Activités de poste dans le cadre d'une obligation de service universel - 20 à 49 salariés - MONTASTRUC-LA-CONSEILLERE
- **ARNAUD SPORTS** - Services d'aménagement paysager - 6 à 9 salariés - GARIDECH
- **NET 2000** - Nettoyage courant des bâtiments - 6 à 9 salariés - ROQUESERIERE
- **ADFL GRAND OUEST ET LANGUEDOC** - Activités des sièges sociaux - 6 à 9 salariés - VERFEIL
- **VIP SOCIAL** - Activités comptables - 6 à 9 salariés - VERFEIL
- **CHÂTEAU** - Gestion des sites et monuments historiques et des attractions touristiques similaires - 3 à 5 salariés - BONREPOS-RIQUET
- **BANQUE POPULAIRE** - Autres intermédiations monétaires - 3 à 5 salariés - MONTASTRUC-LA-CONSEILLERE
- **SYNERGIE IMMOBILIER** - Agences immobilières - 3 à 5 salariés - MONTASTRUC-LA-CONSEILLERE
- **ORIGAMI** - Coiffure - 3 à 5 salariés - VERFEIL

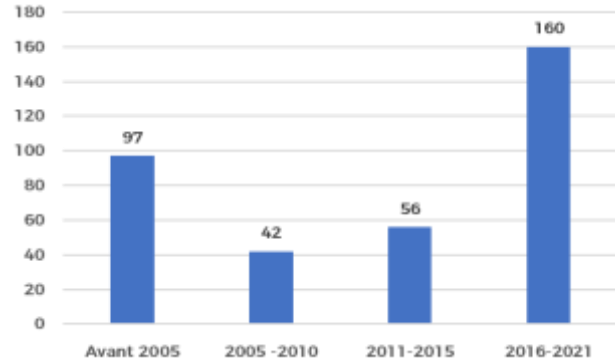


COMMUNAUTE DE COMMUNES COTEAUX DU GIROU

- 400 établissements (9%)
- Dont 36 employeurs (7%)
- 267 salariés (11%)

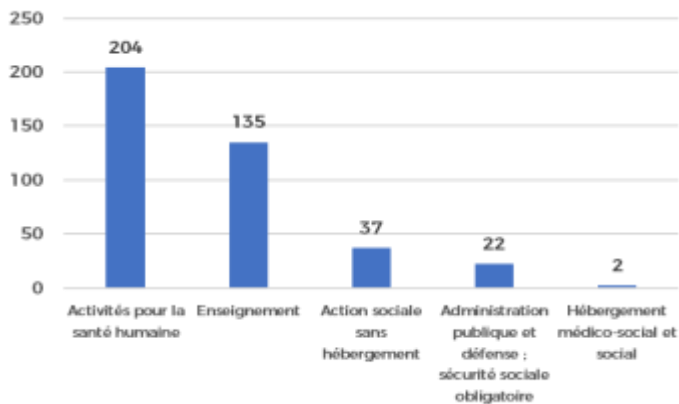
Date de création des établissements

Source : Répertoire SIREN 2021



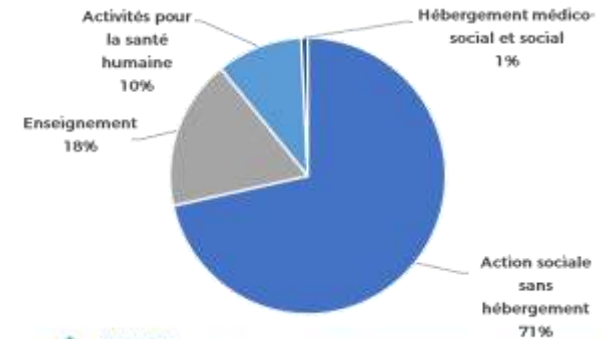
Les principales activités des établissements

Source : Répertoire SIREN 2021



Répartition de l'effectif salarié

Source : Répertoire Urssaf 2021



9 SALARIES DU SECTEUR SUR 10 DU SECTEUR TRAVAILLENT SUR UNE DE CES TROIS COMMUNES SUIVANTES :

- **MONTASTRUC-LA-CONSEILLÈRE** : 11 établissements employeurs avec 152 salariés
- **VERFEIL** : 11 établissements employeurs avec 43 salariés
- **GARIDECH** : 3 établissements employeurs avec 43 salariés

ANALYSE

Les services non-marchands représentent 9% des établissements du territoire, et 7% des établissements employeurs et 11% des effectifs salariés.

Un quart des établissements ont plus de 15 ans, et 160 établissements moins de 7 ans. Les activités des établissements se concentrent autour de la santé humaine (204) et de l'enseignement (135).

Cependant, 71% de l'effectif salarié travaille dans des établissements liés à l'action sociale sans hébergement. L'enseignement et la santé humaine ne représentent que 18% et 10% des salariés du secteur des services non-marchands. Les communes de Montastruc-la-Conseillère, Verfeil et Garidech forment un triptyque concentrant 9 salariés du secteur sur 10.

PRINCIPAUX ÉTABLISSEMENTS

COLLEGE GEORGES BRASSENS - Enseignement secondaire général - 50 à 99 salariés - MONTASTRUC-LA-CONSEILLERE

MAIRIE - Administration publique générale - 50 à 99 salariés - MONTASTRUC-LA-CONSEILLERE

MAIRIE - Administration publique générale - 50 à 99 salariés - VERFEIL

HOPITAL DE JOUR LE RAMEL - Activités hospitalières - 20 à 49 salariés - VERFEIL

MAIRIE - Administration publique générale - 20 à 49 salariés - GRAGNAGUE

MAIRIE - Administration publique générale - 20 à 49 salariés - LAPEYROUSE-FOSSAT

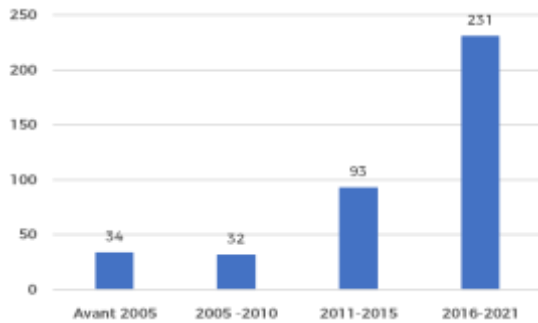


COMMUNAUTE DE COMMUNES COTEAUX DU GIROU

- 421 établissements (10%)
- Dont 105 employeurs (19%)
- 441 salariés (18%)

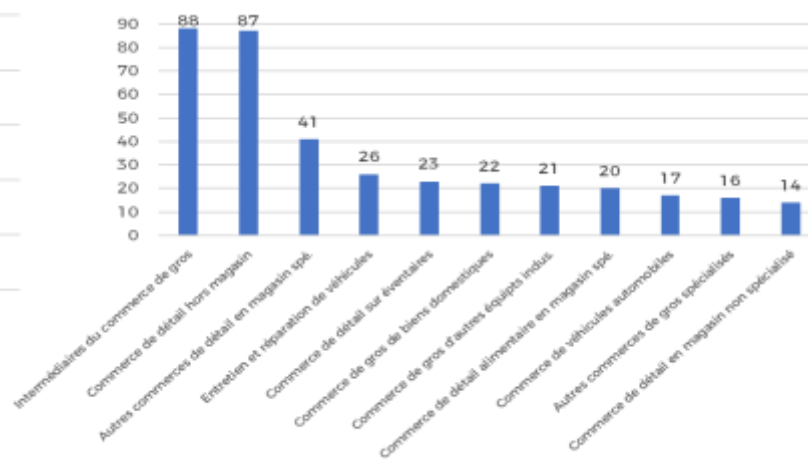
Date de création des établissements

Source : Répertoire SIREN 2021



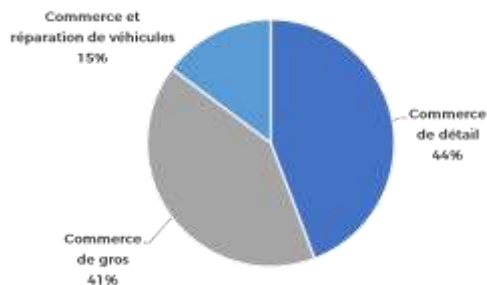
Les principales activités des établissements

Source : Répertoire SIREN 2021



Répartition de l'effectif salarié

Source : Répertoire Urssaf 2021



8 SALARIÉS SUR 10 DU SECTEUR TRAVAILLENT SUR UNE DE CES TROIS COMMUNES SUIVANTES :

- MONTASTRUC-LA-CONSEILLERE : 27 établissements employeurs, avec un effectif de 115 salariés
- VERFEIL : 25 établissements employeurs avec un effectif de 144 salariés
- GARIDECH : 23 établissements employeurs avec un effectif de 118 salariés

ANALYSE

Le commerce représente 10% des établissements du territoire, et 19% des établissements employeurs et 18% des effectifs salariés.

C'est un secteur qui emploie, en particulier dans le commerce de détail (44% de la masse salariale du secteur) et de gros (41% de la masse salariale du secteur). Notons que les communes de Montastruc-la-Conseillère, Verfeil et Garidech forme un triptyque concentrant plus de 80% des effectifs salariés.

Les établissements ont une existence inférieure à 7 ans en majorité. Seulement 34 établissements ont plus de 15 ans. Les activités principales des établissements sont l'intermédiaire dans le commerce de gros (88) et le commerce de détail hors magasin (87).

PRINCIPAUX ÉTABLISSEMENTS

INTERMARCHE – Supermarchés - 20 à 49 salariés - VERFEIL

MON-CAMPING-CAR.COM - Vente par automates et autres commerces de détail hors magasin - 10 à 19 salariés – VERFEIL (ZAC DE POISSANE II)

LA PHARMACIE DE MONTASTRUC - Commerce de détail de produits pharmaceutiques - 10 à 19 salariés - MONTASTRUC-LA-CONSEILLERE

LIDL – Supermarchés - 10 à 19 salariés – GARIDECH

GHT9 - Commerce de gros (interentreprises) de matériel électrique - 10 à 19 salariés – GARIDECH (ZAC DE L'ORMIERE)

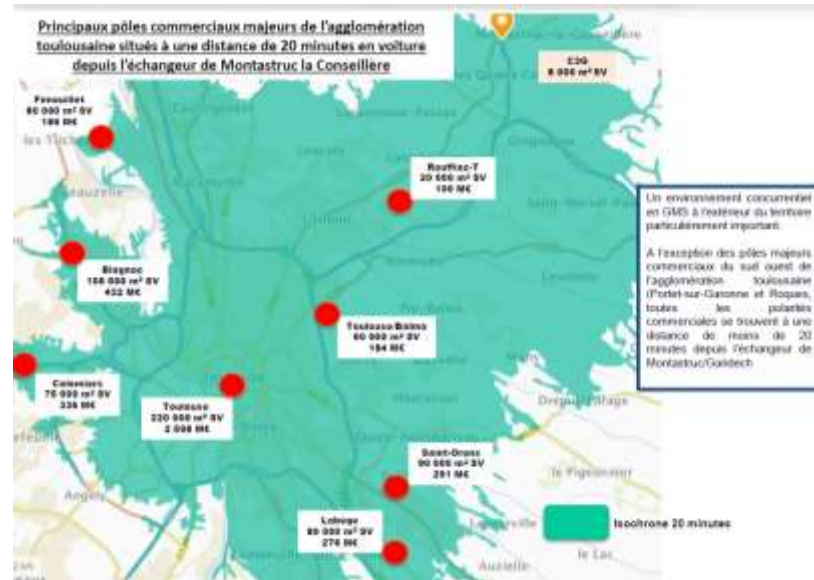
- **Verfeil est la commune avec le plus grand nombre de commerces de détail et de services ayant un point de vente.**
- **L'offre en Grandes et Moyennes Surfaces se renforce depuis 2010** avec l'installation d'un LIDL et l'extension d'Intermarché à Garidech
- **5 marchés de plein vent (2018)** : les marchés de plein vent constituent des éléments attractifs de nombreuses villes
- Les atouts des commerces du territoire selon l'enquête menée dans l'étude Offre commerciale de la CCI (2019) :

- «**Des commerçants compétents, dynamiques et innovants** »
- « **Des produits de qualité** »
- « **Un profil de population aisé** (budget annuel moyen par ménage de 15 226 € en 2018, soit 2 000€ de plus que la moyenne départementale), favorable à la consommation et **en demande de commerce de proximité.** »

Notons deux projets en lien avec le commerce sur la commune de Gagnague :

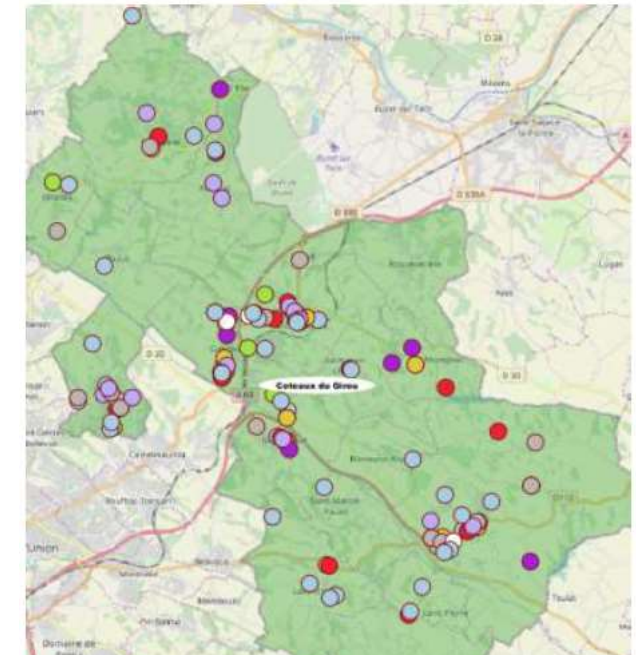
- *Création d'un petit centre commercial dans le bourg de Gagnague en face de l'école,*
- *Réhabilitation d'une ancienne auberge en petits commerces de proximité.*

Principaux pôles commerciaux situés à 20 minutes en voiture depuis l'échangeur de Montastruc-la-Conseillère Source : Etude Offre commerciale et pratique de consommation commerciale des ménages, CCI, 2019



- **1 polarité commerciale importante** autour de l'échangeur de Montastruc/Garidech
- **1 polarité commerciale intermédiaire** à Verfeil
- **2 polarités commerciales de proximité** : Gagnague et Lapeyrouse-Fossat

Commerces et services ayant un point de vente en 2018 par type Source : Etude Offre commerciale et pratique de consommation commerciale des ménages, CCI, 2019



- Alimentaire
- Supermarché
- Equipement de la personne
- Equipement de la maison
- Culture loisirs
- Santé beauté
- Automobile moto
- Commerce non sédentaire
- Service ayant un point de vente
- Autres (restauration, commerce de gros...)



Le territoire cherche à se développer autour de deux axes : le soutien aux commerces de proximité et la proposition de foncier supplémentaire en cas de saturation des ZAE.

Un état des lieux de la situation commerciale à été réalisé en 2019, avec les résultats suivants :

- **Existence d'un dynamisme économique** : Le secteur du commerce est en hausse quasiment constante depuis 2010.
- Le plus grand nombre d'entreprises commerciales sont dans le domaine de l'alimentation et de la santé/beauté. Le domaine alimentaire est particulièrement dynamique selon l'étude.
- Il y a peu de locaux commerciaux vacants et les transmissions d'entreprises se font régulièrement et naturellement
- La proximité avec les pôles commerciaux toulousains facilite l'évasion commerciale, ce qui va être accentué avec l'accroissement de l'accessibilité en transport en commun de Toulouse.

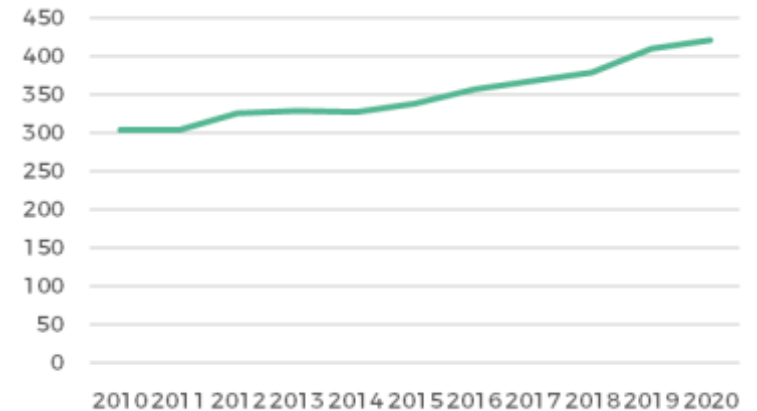
Source : bulletin communal Juillet 2019

Dans la C3G, il existe un nombre de commerces et de services de proximité relativement important. En 2020, le nombre de boulangeries pour 1 000 habitants était de 7,9 contre 6,1 pour la Haute-Garonne.

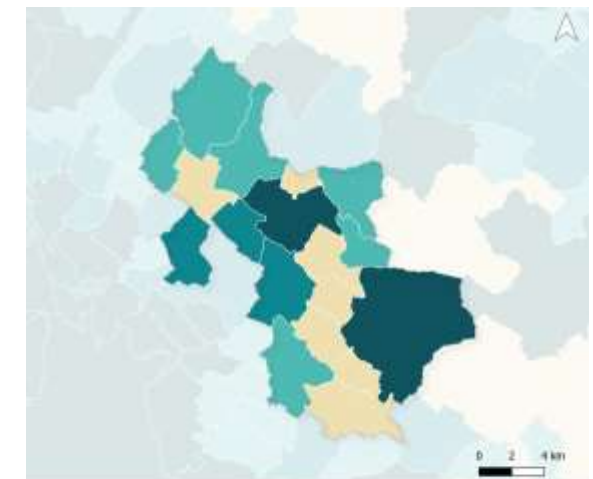
Toutefois, on ne recense aucun commerce de proximité* dans les communes de Gauré, Saint-Pierre, Saint-Marcel-Paulel, Bonrepos-Riquet, Saint-Jean-LHerm, Gémil et Bazus.

*Se compose de commerces de quotidienneté, dans lesquels le consommateur se rend fréquemment, voire quotidiennement ; mais il inclut également, à la différence du rural et par définition, des commerces implantés dans certaines rues ou quartiers commerçants des villes, quartiers que l'on qualifie ici de pôles de vie.

Evolution de l'effectif salarié dans le commerce de 2010 à 2020 Source : Répertoire Urssaf 2021



Nombre de commerce de proximité par commune
Source : INSEE 2018



Nombre de commerces de proximité par commune

- Aucun commerce
- 1 à 5 commerces
- 5 à 15 commerces
- Plus de 15 commerces

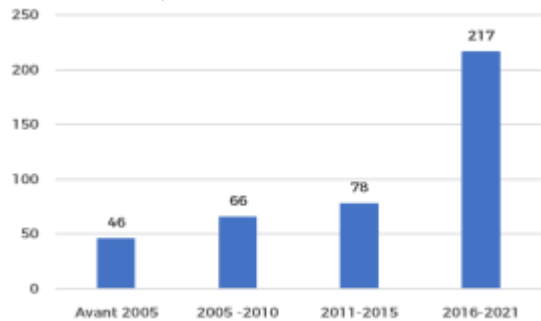


COMMUNAUTE DE COMMUNES COTEAUX DU GIROU

- 428 établissements (10%)
- Dont 126 employeurs (23%)
- 703 salariés (29%)

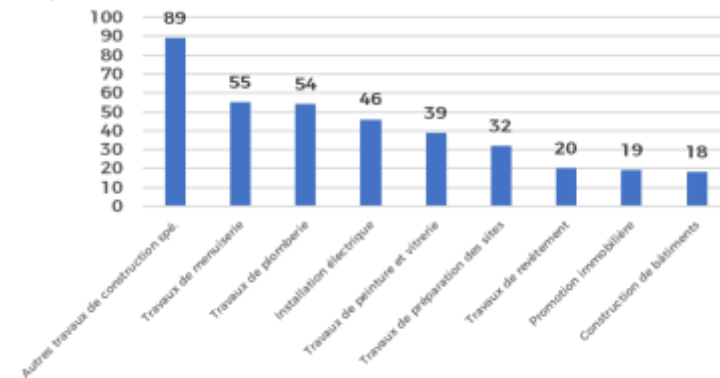
Date de création des établissements

Source : Répertoire SIREN 2021



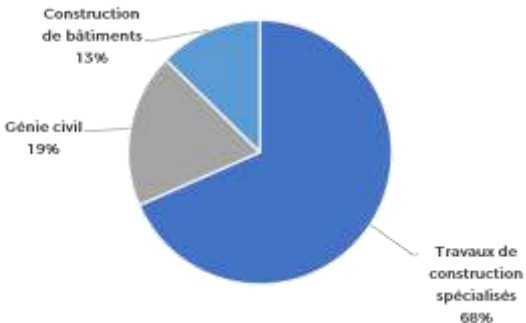
Les principales activités des établissements

Source : Répertoire SIREN 2021



Répartition de l'effectif salarié

Source : Répertoire Urssaf 2021



6 SALAIRES DU SECTEUR SUR 10 DU SECTEUR TRAVAILLENT SUR UNE DE CES TROIS COMMUNES SUIVANTES :

- **GARIDECH** : 21 établissements employeurs avec 195 salariés
- **GRAGNAGUE** : 16 établissements employeurs avec 127 salariés
- **MONTASTRUC-LA-CONSEILLÈRE** : 16 établissements employeurs avec 138 salariés

ANALYSE

La construction représente 10% des établissements du territoire, et 23% des établissements employeurs et 29% des effectifs salariés. Après avoir été en baisse de 2010 à 2016, l'effectif salarié dans le secteur de la construction est en hausse constante depuis 2016

Ce secteur emploie, en particulier dans le travaux de construction spécialisés (68% de la masse salariale). Les communes de Garidech, Gragnague, et Montastruc-la-Conseillère concentrent 60% des effectifs salariés du secteur.

Plus de la moitié des établissements ont été créés entre 2016 et 2021, et seulement 46 établissements ont plus de 15 ans. Les activités principales des établissements sont les travaux de construction spécialisés (89), les travaux de menuiserie (55), les travaux de plomberie (54).

PRINCIPAUX ÉTABLISSEMENTS

- E2GM** - Travaux de maçonnerie générale et gros œuvre de bâtiment - 6 à 9 salariés - GARIDECH
- DE ALMEIDA ARTUR** - Travaux de maçonnerie générale et gros œuvre de bâtiment - 6 à 9 salariés - VILLARIES
- DABLANC** - Travaux de peinture et vitrerie - 3 à 5 salariés - VERFEIL
- OUIDIR PROTECTION INCENDIE SAR** - Travaux d'installation d'équipements thermiques et de climatisation - 3 à 5 salariés - MONTJOIRE
- ETS MOTHES CONSTRUCTION** - Travaux de maçonnerie générale et gros œuvre de bâtiment - 1 ou 2 salariés - MONTASTRUC-LA-CONSEILLERE
- MARCO MARIANO** - Travaux de revêtement des sols et des murs - 1 ou 2 salariés - LAPEYROUSE-FOSSAT

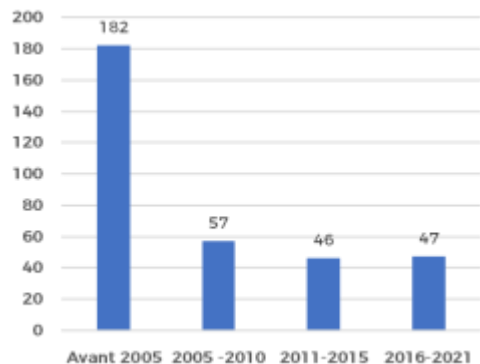


COMMUNAUTE DE COMMUNES COTEAUX DU GIROU

- 341 établissements (8%)
- Dont 13 employeurs (2%)
- 126 salariés* (5%)

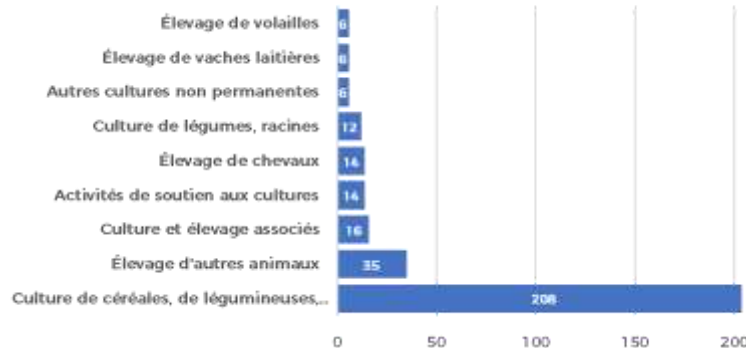
Date de création des établissements

Source : Répertoire SIREN 2021



Les principales activités des établissements

Source : Répertoire SIREN 2021



- **VERFEIL** : 21% des établissements (71), dont 44 établissements dans la culture de céréales, légumineuses, oléagineuses
- **MONTJOIRE** : 10% des établissements (35), dont 16 établissements dans la culture de céréales, légumineuses, oléagineuses
- **PAULHAC** : 10% des établissements (33), dont 20 établissements dans la culture de céréales, légumineuses, oléagineuses

ANALYSE

L'agriculture représente 8% des établissements du territoire, bien que la masse salariale (5%) et le nombre d'établissements employeurs (2%) associés soient relativement faibles.

Près de la moitié des établissements - 53% (182) - ont été créés il y a plus de 15 ans.

Les activités de ces établissements se concentrent autour de la culture de céréales, de légumineuses et de graines oléagineuses. Également, on constate une activité autour de l'élevage.

Les établissements sont majoritairement situés sur les communes de Verfeil, de Montjoire, et de Paulhac. Toutefois, on retrouve une activité agricole sur toutes les communes de la C3G.

PRINCIPAUX ÉTABLISSEMENTS

VERFEIL

LA TOSCANNE – Culture de céréales - VERFEIL

CHEZ LA FILLE POMIE – Culture de légumes, de racines - VERFEIL

LES JARDINS DE VERFEIL – Culture de légumes, de racines - VERFEIL

FERME EQUESTRE DE SAPIENTIS - Élevage de chevaux - VERFEIL

FERME DE LA MIGNONNE - Élevage d'ovins et de caprins – VERFEIL

EARL DE LA RIVIERE – Culture de céréales - MONTJOIRE

LA TUILERIE – Culture de céréales - GAURE

LES JARDINS DE MA PETITE – Culture de légumes, de racines - LAVALETTE

LES VERGERS D'ESCAFIT – Culture de fruit à pépins et à noyaux - LAPEYROUSE-FOSSAT

L'ESCARGOT D'OC - Élevage d'autres animaux - GRAGNAGUE

LES ECURIES DE GARIDECH - Élevage de chevaux - GARIDECH



DYNAMIQUES SECTORIELLES ET COMPÉTENCES

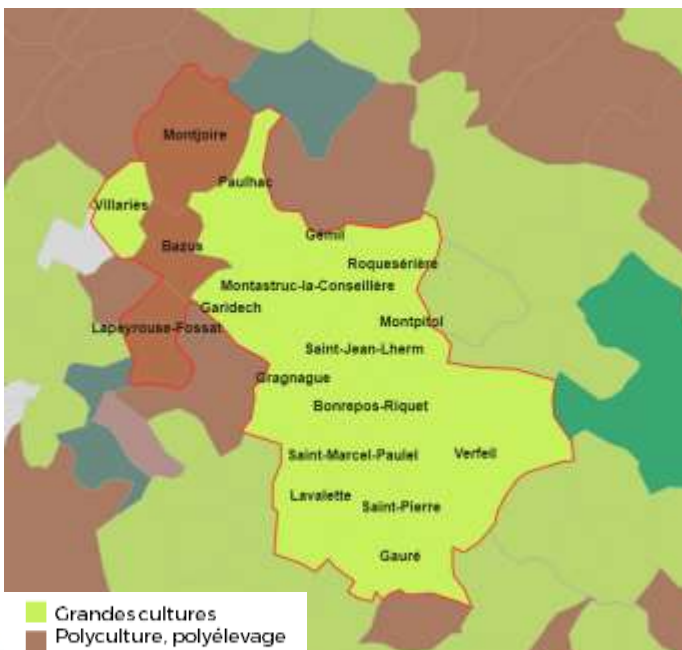
L'agriculture sur le territoire

Envoyé en préfecture le 04/04/2023
 Reçu en préfecture le 04/04/2023
 Publié le 04/04/2023
 ID : 031-243100732-20230330-202303028-DE

- La part d'actifs agricoles permanents est plus élevée que la moyenne française mais en déclin* (Agreste, 2020). Les nombreux départs d'agriculteurs à la retraite pointent la nécessité d'assurer la transmission des exploitations.
- Le territoire est majoritairement orienté vers la production « grandes cultures ». **La surface agricole utile est de 1 419ha en 2020 et la surface moyenne des exploitations est de 54ha en 2010** (34ha en 1988) (64 ha pour la moyenne nationale). Notons que la part de surface agricole biologique est de 817ha (2019, Agence Bio), ce qui représente 6% de la SAU productive. Ce taux est inférieur à la moyenne départementale (13%) et régionale (20%), nationale (9%).
- Sur le territoire, 41% de la population est théoriquement dépendante de la voiture pour ses achats alimentaires.
- **Le territoire est également contraint à une spéculation foncière due à sa proximité avec Toulouse : Le foncier agricole est l'un des plus chers d'Occitanie** (10k€/ha – échelle PETR Haut Tolosans). La moyenne régionale étant de 7 040€/ha.
- La filière agricole possède un double soutien par la Chambre d'Agriculture et le Conseil Général du 31. Structuration d'un programme alimentaire territorial à l'échelle du PETR Tolosans en cours.

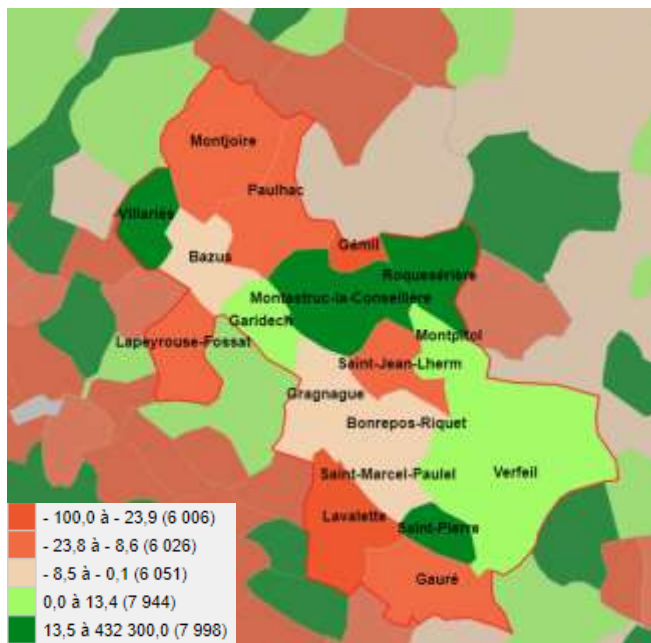
Spécialisation de la production agricole en 2020

Source : Agreste, recensement agricole 2022



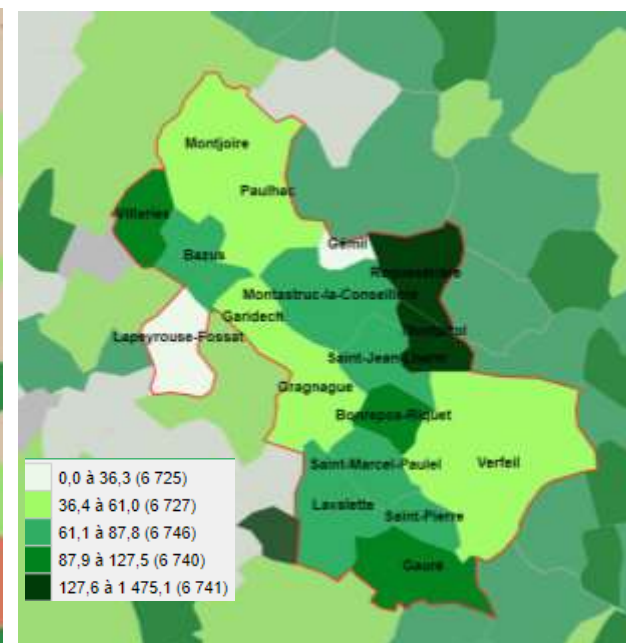
Evolution SAU entre 2010 et 2020

Source : Agreste, recensement agricole 2022



SAU moyenne en 2020

Source : Agreste, recensement agricole 2022

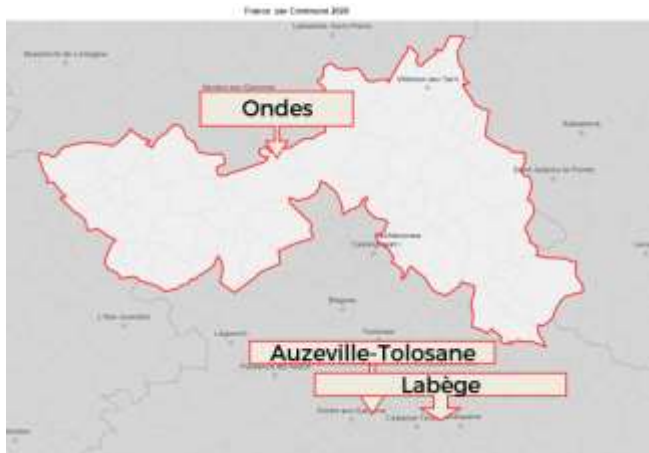


Les jardins du Girou :

Association de Maintien d'une agriculture paysanne (AMAP). Propose des paniers de légumes bios de manière hebdomadaire. 20 personnes employées en réinsertion professionnelle.

*La superficie agricole utilisée (SAU) comprend les céréales, les oléagineux, protéagineux et plantes à fibres, les autres plantes industrielles destinées à la transformation, les cultures fourragères et les surfaces toujours en herbe, les légumes secs et frais, les fraises et les melons, les pommes de terre, les fleurs et plantes ornementales, les vignes, les autres cultures permanentes (vergers, petits fruits, pépinières ligneuses), les jachères, les jardins et vergers familiaux. (AGRESTE)

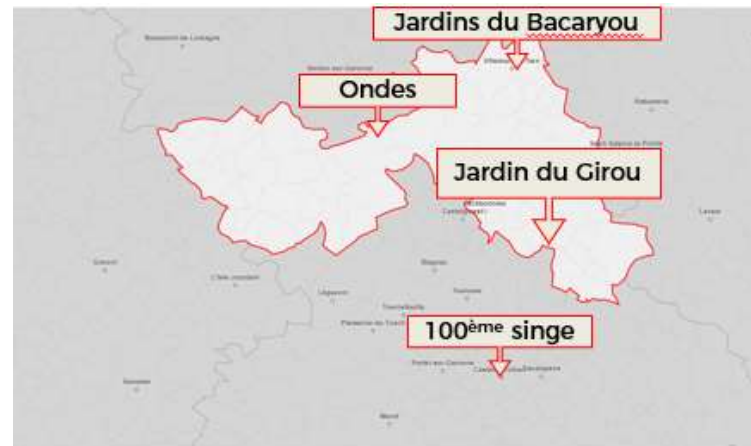
Localisation des établissements d'enseignement agricole



Des **établissements d'enseignements** secondaires agricoles sont présents dans les alentours du territoire. Cette présence de pôles d'apprentissages permet **d'ancrer les connaissances agricoles** dans le territoire tout en **formant à de nouvelles pratiques agricoles**.

Il y a un accueil de **salons de plein champs** (salons agricoles ayant pour but de créer du lien entre producteurs, concessionnaires, entrepreneurs...) notamment celui d'**InnovAgri** dans l'EPL d'Ondes.

Localisation des tiers-lieux ou entreprises ESS en lien avec le secteur agricole



Dans les alentours de la C3G, on note une dynamique autour de tiers-lieux agricoles et d'entreprises d'ESS déjà orientés vers l'agriculture de demain (100ème singe, Jardins du Bacaryou)

EPL d'Ondes

- 3ème de l'enseignement agricole
- Bac professionnel : Aménagement paysager
- Bac professionnel : Maintenance des matériels
- Bac technologique : Sciences et Technologie de l'Agronomie et du Vivant (STAV)
- BTS : Génie des équipements agricoles

Lycée d'Auzeville-Tolosane

- Bac technologique : STVA
- BTS : Analyse, conduite et stratégie de l'entreprise agricole
- BTS : Analyses agricoles biologiques et biotechnologiques
- BTS : Agronomie et production végétale
- Classes préparatoires : BCPST et ATS BIO

Lycée de Labège

- CAP : jardinier paysagiste
- CAP : métier de l'agriculture
- Bac professionnel : conduite de production horticole
- Bac professionnel : aménagement paysager
- Bac technologique : STAV
- BTS : production horticole

100ème singe

- Tiers-lieu agroécologique, mi-ferme mi-bureau
 3 pôles :
- L'espace-test agricole
 - Les espaces de travail partagés
 - La coopérative Le Labo

Jardin du Girou

- Association de Maintien d'une agriculture Paysanne (AMAP)
 Propose des paniers de légumes bios de manière hebdomadaire
 20 personnes employées en réinsertion professionnelle

Projet de tiers-lieu autour de l'alimentation (2021 – 2023)

Jardins du Bacaryou

- Visé à faire émerger une 3ème voie alliant production de légumes en volume (demi-gros), agroécologie, consolidation et création d'emplois agricoles, solidarité, viabilité économique et résilience.

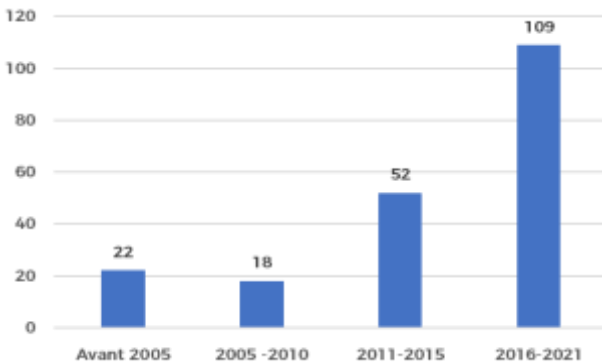


COMMUNAUTE DE COMMUNES COTEAUX DU GIROU

- 219 établissements (5%)
- Dont 42 employeurs (8%)
- 140 salariés (6%)

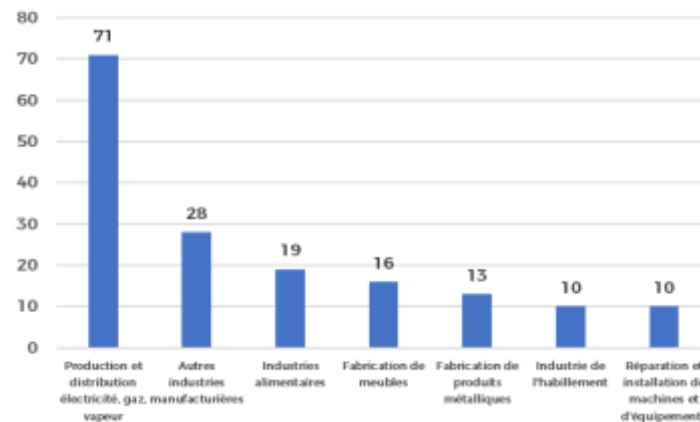
Date de création des établissements

Source : Répertoire SIREN 2021



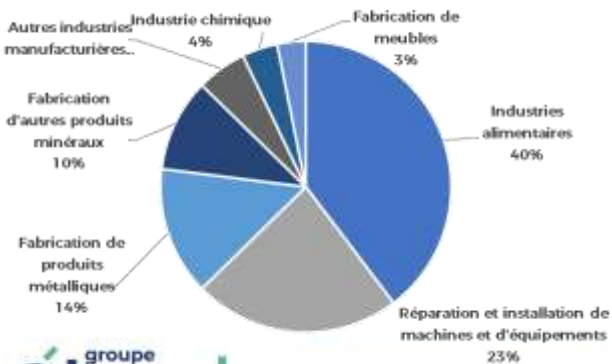
Les principales activités des établissements

Source : Répertoire SIREN 2021



Répartition de l'effectif salarié

Source : Répertoire Ursoff 2021



7 SALARIES DU SECTEUR SUR 10 DU SECTEUR TRAVAILLENT SUR UNE DE CES TROIS COMMUNES SUIVANTES :

- **GARIDECH** : 12 établissements employeurs avec 51 salariés
- **MONTASTRUC-LA-CONSEILLÈRE** : 6 établissements employeurs avec 29 salariés
- **VERFEIL** : 12 établissements employeurs avec 27 salariés

ANALYSE

L'industrie représente 5% des établissements du territoire, et 8% des effectifs salariés et 6% des salariés. La moitié des établissements du secteur ont été créés entre 2016 et 2021. Seuls 22 établissements ont plus de 15 ans.

Les activités des établissements sont principalement liées à la production d'électricité, gaz, vapeur. Notons des établissements dans la fabrication de meubles, de produits mécaniques, la réparation de machines et dans l'industrie de l'habillement.

De ce fait, les effectifs salariés de l'activité « réparation et installation de machines et d'équipements » représentent 23% des effectifs. L'industrie alimentaire* concentre 40% des salariés du secteur. Les communes de Garidech, Montastruc-la-Conseillère et Verfeil regroupe 70% des salariés du secteur de l'industrie du territoire.

PRINCIPAUX ÉTABLISSEMENTS

A.C.S. SERVICE PELAT - Réparation de machines et équipements mécaniques - 10 à 19 salariés - GARIDECH

CASTELMECA - Mécanique industrielle - 10 à 19 salariés - GARIDECH
ARTI'ZAHND - Boulangerie et boulangerie-pâtisserie - 6 à 9 salariés - MONTASTRUC-LA-CONSEILLERE

DMC - Fabrication d'autres articles métalliques - 3 à 5 salariés - CRAGNAGUE

LOVAP - Fabrication d'autres produits chimiques - 3 à 5 salariés - MONTJOIRE

LE RELAIS BOULANGER - Boulangerie et boulangerie-pâtisserie - 3 à 5 salariés - VERFEIL

*Comprend la transformation des produits de la culture, de la sylviculture et de la pêche. Certaines activités sont considérées comme manufacturières (par exemple les boulangers, pâtisseries, charcutiers, etc. qui vendent leur propre production), même s'il y a vente au détail dans le propre magasin du producteur. (INSEE)

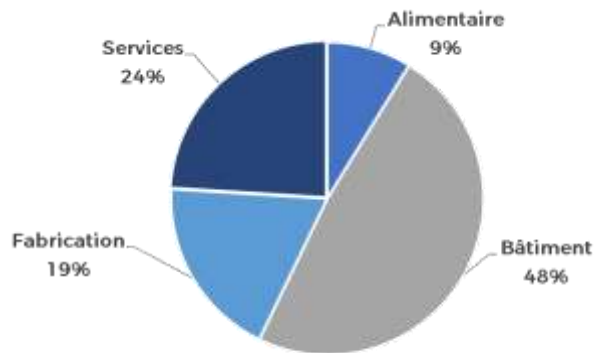


COMMUNAUTE DE COMMUNES COTEAUX DU GIROU

- **887 établissements artisanaux en 2022** (Source CMA)

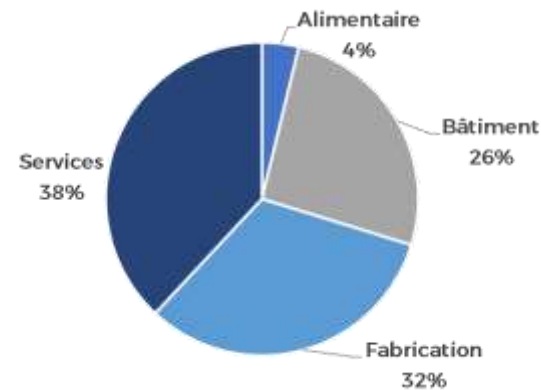
Répartition des établissements artisanaux par catégorie

Source : Entretien CMA 2022



Répartition des autoentrepreneurs par catégorie d'établissements artisanaux

Source : Entretien CMA 2022



Les principales activités des établissements artisanaux de la catégorie « services »

- Activités de réparation, dont automobile
- Services à la personne
- Activités de nettoyage

Les établissements artisanaux sont des structures qui emploient peu. **Sur C3G, seuls 17 établissements artisanaux ont plus de 7 salariés.**

Plus de la moitié des dirigeants des établissements artisanaux du territoire sont des autoentrepreneurs, ce que traduit une fragilité du tissu artisanal du territoire.

Les dirigeants de 12 de ces établissements ont plus de 50 ans. L'enjeu de transmission des établissements artisanaux se pose pour le territoire.

PRINCIPAUX ÉTABLISSEMENTS

GABARROCA MENUISERIE – BTP et Construction – 6 à 9 salariés - Monjoire : Etablissement artisanal de la filière bois. Jean Louis Gabarroca a obtenu le titre de Meilleur Ouvrier de France en 2011,



SYNTHESE

- **Une part de l'emploi public existante**, mais relativement peu importante en comparaison de ce qui existe sur l'aire métropolitaine. **Cependant, cette part des emplois publics est amenée à se développer dans les années à venir** compte tenu de l'ouverture récente du Lycée de Gragnague et des besoins de services publics en augmentation du fait de la trajectoire résidentielle
- **Une économie profondément résidentielle**, autour de la construction, du commerce de détail et des services à la personne. Une réalité de dynamique artisanale à creuser, le secteur de la construction étant encore marqué par l'auto-entreprenariat
- **Une économie productive centrée sur l'agriculture. Une émergence de l'économie productive de soutien aux entreprises** en lien avec l'industrie de l'aire métropolitaine
- Un manque d'offre de restauration et d'hébergement, ce qui pose question pour un déploiement du tourisme. A nuancer du fait de l'offre d'hébergement en gîte et maisons d'hôtes.



Les domaines d'activités stratégiques à caractériser dans la stratégie (phase 2) :

- **Agriculture et transformation agricole**
- **Ecoconstruction** (dont artisanat)
- **Tourisme et loisirs** (dont sport)
- **Santé et silver économie**

Dynamiques transversales :

- **Commerce et services de proximité**
- **Economie Sociale et Solidaire**
- **Economie circulaire**
- **Nouvelles formes d'organisation du travail**



PLANNING ET ENJEUX DE L'ETUDE

p.3

PHASE 1 – ACTUALISATION DU DIAGNOSTIC ECONOMOMIQUE

p.7

- A. Situation du territoire, son environnement, son cadre de vie
- B. Evolution socio-économique
- C. Dynamiques sectorielles et compétences
- D. Expression des besoins et attentes des acteurs économiques
- E. Diagnostic de l'offre foncière et immobilière
- F. Analyse de l'offre des territoires avoisinants et benchmark

p.8

p.20

p.45

p.64

p.86

p.114

PHASE 2 – STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

p.138

- A. Passer d'une situation d'atonie relative à une stratégie de construction d'une offre foncière économique programmée intégrée à la trajectoire résidentielle
- B. Analyse du potentiel économique du territoire
- C. Stratégie d'intervention pour chaque espace

p.139

p.147

p.177

PHASE 3 – PLAN D' ACTIONS

p.181

- A. Plan d'actions
- B. Fiches opérationnelles

p.182

p.184

ANNEXES

p.208



EXPRESSIONS DES BESOINS ET DES ATTENTES DES ACTEURS ÉCONOMIQUES LOCAUX

Méthode et mise en œuvre de l'enquête

Envoyé en préfecture le 04/04/2023
 Reçu en préfecture le 04/04/2023
 Publié le 04/04/2023
 ID : 031-243100732-20230330-202303028-DE

Trois questionnaires en ligne ont été adressés :

- Aux acteurs économiques du 19/10 au 14/11
- Aux acteurs économiques agricoles du 09/11 au 14/11
- Aux élus communaux du 26/10 au 16/11

Elles ont été transmises par les collectivités via leurs propres réseaux, avec une affiche et un QRcode, pour les lieux de flux d'entreprises mises à disposition des partenaires. Des relances ont été effectuées par la collectivité et le groupe Elan en octobre et en novembre.

Les entrées principales du questionnaire entreprises :

- Satisfaction générale et image du territoire
- Services
- Besoins spécifiques et attentes
- Projets de développement des entreprises

Lien vers l'enquête entreprises

Les entrées principales du questionnaire acteurs agricoles :

- Satisfaction générale et image du territoire
- Services
- Besoins spécifiques et attentes
- Projets de développement des exploitants

Lien vers l'enquête acteurs agricoles

Les entrées principales du questionnaire communes :

- Dynamique de la commune
- Tissu économique
- Economie sociale et solidaire et tiers-lieux
- Tourisme

Lien vers l'enquête élus communaux





Au total, 9 entretiens ont été menés entre le 10 et le 8 novembre.

Les entretiens se sont focalisés autour des sujets suivants :

- Les dynamiques économiques du territoire : projets à soutenir, compétences à accompagner, besoin en formation, l'animation et la mise en réseau etc.,
- Les besoins et attentes des acteurs économiques,
- La stratégie d'offre foncière et immobilière, les priorités,
- L'accompagnement des acteurs économiques (entreprises, agriculteurs, artisans, associations) : les leviers et moyens, le parcours résidentiel, le profil des acteurs accompagnés, les projets de pépinières, le soutien à l'innovation etc.

ETABLISSEMENTS / ENTREPRISES	NOM PRENOM	FONCTION
CCI	Frédéric SIGAL	Service Etude et Aménagement du Territoire
CMA	GUY DAIME	Service développement économique
SCoT	Olivier LEFEVRE	Directeur SCOT NORD TOULOUSAIN
AD'OCC	David GUEZ	Chargé de mission Développement Territorial
Office du tourisme intercommunal	Geoffroy BES	Responsable Service Tourisme
Comité de Bassin d'Emploi du Nord Est Toulousain	Sophie LOPEZ	Directrice
Eurocutting	Henri Montastruc	Dirigeant
Les jardins du Girou	Laurent DURRIEU	Co-directeur
Elixis	Phillipe SEILLE	Dirigeant



LES PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DU TERRITOIRE

- ❑ **Un territoire avec des atouts** (positionnement par rapport à Toulouse / proximité échangeur autoroutier) et **qui va continuer à accueillir des habitants.**
- ❑ **Territoire d'économie résidentielle, sans marqueur économique.** Les principales activités de services : « Réparation, dont automobile » « service à la personne », « nettoyage ». Peu d'offre de restauration.
- ❑ **Un territoire tourné vers le médico-social :** forte présence de cliniques, des projets seniors, crèches (mais bloqués à cause du foncier)
- ❑ **L'accompagnement de la CBE-Comité Bassin d'emploi est complet** et couvre le territoire.
- ❑ **Une dynamique qui se redéploie à Montastruc et Verfeil**

EXPRESSIONS DES BESOINS ET DES ATTENTES

Le point de vue des acteurs institutionnels

Envoyé en préfecture le 04/04/2023
Reçu en préfecture le 04/04/2023
Publié le 04/04/2023
ID : 031-243100732-20230330-202303028-DE

LES POINTS À DÉVELOPPER

- ❑ **Besoin d'animation économique pour renforcer le sentiment d'appartenance des entreprises à la C3G et permettre de connaître qualitativement les entreprises** de son territoire afin de mieux les accompagner. Cette animation économique pourrait passer par un projet « pilote » (ex. création d'un village d'artisans). Besoin de communication.
- ❑ **Besoin de définir une stratégie commune**, créer un espace de discussion politique. Il faut également prendre en compte les territoires voisins et leurs projets (ex. Portes du Tarn), et les positionnement de l'Etat et de la Région (rééquilibrage territorial)
- ❑ **Une étude sur l'auto-entreprenariat en GIROU et un accompagnement sur la transmission des entreprises** à lancer
- ❑ **Plusieurs projets de tiers lieux qui sont à prioriser.** Des réflexions à mener autour de l'évolution du télétravail et l'accueil des salariés dans des tiers lieux attractifs (prix, services, animation). Question des compétences.
- ❑ **Penser les activités économiques avec une approche de densification, de mixité et d'évolution des formes urbaines.**
- ❑ **Besoin de développement des zones artisanales, avec des services. Une offre, même de baux à court terme pour commerçants et petites entreprises serait appréciable**
- ❑ **Besoin d'un développement de la zone autour du Lycée de Gragnague** (manque d'offre de restauration)

DYNAMIQUES ET PROJETS

- ❑ **Une problématique d'offre foncière : le territoire perd des entrepreneurs locaux prêts à rester et investir, et ne peut accueillir des entreprises exogènes qui s'installent aux abords de la métropole (Gragnague) car le foncier est saturé et manque de maîtrise foncière.**
- ❑ **Le tissu artisanal local est marqué par l'entreprenariat, ce qui peut constituer une fragilité.** Dans les rares entreprises artisanales employeuses, les dirigeants ont en majorité plus de 50 ans, ce qui pose la question de la transmission des entreprises.
- ❑ Profil des porteurs de projets : artisan, commerçant, profession libérale (paramédical, bien-être), parfois de gros investisseurs. Cadres diplômés du supérieur comme non diplômés. **Les recherches d'immobiliers sont principalement des locaux « prêts à l'emploi ».**
- ❑ **Le territoire doit rester « modeste » sur ses ambitions, et essayer de partir de l'existant :** économie résidentielle et population aisée (ex. artisanat haut de gamme, écoconstruction).
- ❑ **Alerte sur l'accueil d'acteurs relevant de l'économie productive car cela suppose une stratégie économique très structurée.**
- ❑ **L'agence AD'OCC encourage les dynamiques autour de l'écoconstruction,** à travers des villages d'entreprises à bâtiments à énergie positive.



EXPRESSIONS DES BESOINS ET DES ATTENTES DES ACTEURS

Le point de vue des acteurs institutionnels - Focus

Envoyé en préfecture le 04/04/2023
Reçu en préfecture le 04/04/2023
Publié le 04/04/2023
ID : 031-243100732-20230330-202303028-DE

LES PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DU TERRITOIRE

- ❑ **Un territoire attractif** : zones naturelles, proche de commodité (axes autoroutiers) et de la métropole toulousaine.
- ❑ **La capacité d'hébergement du territoire est liée à des maisons d'hôtes et des gîtes.** Ce mode d'hébergement est lié au tourisme rural et attire un flux de visiteurs spécifiques. Quasiment aucun hôtel. Il y a aussi un tourisme et une offre d'hébergement liée aux mariages.
- ❑ **Actuellement, pas de taxe de séjour sur le territoire.**
- ❑ Côté restauration : **il existe quatre ou cinq établissements « gastronomiques »** qui entraînent un flux de visiteurs externes au territoire. Cependant, la majorité de l'offre de restauration est sur un modèle « quotidien ».

LES POINTS À DÉVELOPPER

- ❑ **Valorisation du tourisme patrimonial et culturel** : des atouts liés à la proximité avec Albi, des sites Unesco (chemin de St Jacques de Compostelle, Canal)
- ❑ **Les événements culturels attirent des flux**, mais cela reste ponctuel. Comment retenir les visiteurs sur le territoire ?
- ❑ **Un territoire « poumon vert »** qui pourrait être encore plus valorisé. Les visiteurs « Loisirs nature » consomment peu sur le territoire. Comment retenir les visiteurs sur le territoire et attirer la consommation ?
- ❑ **Besoin de redynamisation des commerces et services de proximité** . Il s'agit d'un levier pour l'attractivité touristique : les touristes s'attendent à retrouver certains services et offres (transports etc.). Ex : Verfeil et nouvelle dynamique de proximité.
- ❑ **Une valorisation des activités de transformations locales agricoles pourrait être enclenchée** : ex. Jardin du Girou et sa légumerie.
- ❑ Cependant, la **majorité de l'offre de restauration est sur un modèle « quotidien »**, destiné aux travailleurs. Cela pose un problème pour les visiteurs du territoire qui sont obligés de sortir du territoire pour se restaurer.
- ❑ **Le territoire ne possède pas de réserve foncière** (ou non exploitable) pour des projets touristiques

DYNAMIQUES ET PROJETS

- ❑ **Tourisme en développement**, avec une offre d'activité qui se développe, encore très basée sur les communes. La C3G a fait des efforts sur ces outils touristiques (guide interactif, chemin de randonnées,).
- ❑ **Un projet structurant autour du tourisme d'affaires : le château de Degrés**, avec une capacité d'hébergement de 40 lits. Une révision du PLU est nécessaire : la commune de Gragnague s'est emparée du sujet. Le château de Bonrepos-Riquet est positionné sur le tourisme d'affaires.
- ❑ **Le château de Bon Repos-Riquet accueille 10 000 visiteurs par an.** Toutes actions autour de château permettant de le faire gagner en notoriété et d'accueillir de nouvelles activités sont encouragées.
- ❑ **Il y a des prospects sur le secteur tourisme**, surtout pour des projets de loisirs ou d'hébergement de plein air.
- ❑ **Carte tourisme loisirs nature** : La forêt de Buzet attire des visiteurs pour ses activités sportives et la maison de la biodiversité : un opérateur public qui propose de plus en plus d'activités. Le positionnement de Rouffiac (labyrinthe, escape game, paintball) attire des flux, qui passent par C3G.
- ❑ **Une offre culturelle en essor** : une quinzaine d'événements culturels sur le territoire (Gragnarock, les Estivales etc.), des événements fédérateurs autour de la culture (ex. concours pour mettre en valeur les artistes locaux) sont en cours sur l'intercommunalité



LES PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DU TERRITOIRE

- ❑ **Atout du territoire : proximité ville et campagne.**
- ❑ **Pas de problème de recrutement sur Gragnague**, 80% des salariés viennent de Toulouse (véhicule personnel / covoiturage, projet PEM).
- ❑ **Des identités communales fortes**
- ❑ **Existence d'un écosystème d'acteurs locaux agricoles qui facilite les projets d'ESS en lien avec l'agriculture** : agriculteurs locaux, maraichers, Lycée d'Ondes (accueil stagiaire, recrutement)

DYNAMIQUES ET PROJETS

- ❑ **Le projet Relai Cocagne (Gragnague – Les jardins du Girou)** : une mini plateforme logistique, avec un espace ouvert pour accueillir d'autres structures, des visites, des formations. Proche du pôle historique des Jardins du Girou à Gragnague, proche du nouveau lycée Simone de Beauvoir.
- ❑ **Le projet Pôle Légumier** : un chantier d'insertion pour des personnes voulant monter en compétences agricoles. Réalisé en bordure de la C3G car la structure n'a pas trouvé de foncier équivalent sur le territoire : 15ha de foncier agricole avec du bâti.

LES POINTS À DÉVELOPPER

- ❑ **L'aide financière « Immobilier d'entreprises » de l'intercommunalité est un bon début.** Cependant, elle reste faible (plafond à 40 000€).
- ❑ **Manque de ligne directrice économique au niveau de l'intercommunalité.** Besoin de projet et démarche de l'intercommunalité comme un collectif, à travers un axe mobilisateur.
- ❑ **Les jardins du Girou peuvent être un outil technique pour accompagner les porteurs de projets de l'ESS sur le territoire.**
- ❑ **Projet à venir : la replantation d'arbres va devenir un sujet important dans les années à venir, avec des financements pour les communes.**



EXPRESSIONS DES BESOINS ET DES ATTENTES DES ACTEURS ÉCONOMIQUES LOCAUX

Enquête entreprises - Profil des répondants

Envoyé en préfecture le 04/04/2023
 Reçu en préfecture le 04/04/2023
 Publié le 04/04/2023
 ID : 031-243100732-20230330-202303028-DE

La majorité des répondants sont localisés sur les communes de Verfeil et de Garidech.

Ce sont principalement des sociétés exerçant dans les secteurs des services, du commerce et de la construction.

Surreprésentation des entreprises répondantes dans l'hôtellerie restauration, de la construction, du commerce et de l'industrie (par rapport au poids sur la C3G). Les entreprises du secteur des services et de l'agriculture* sont sous-représentées.

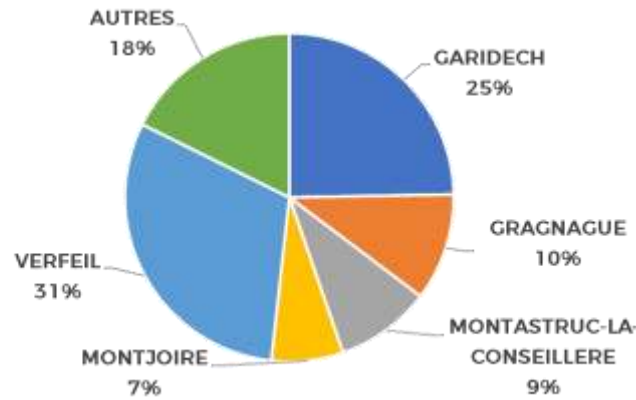
La moitié des répondants sont installés sur une zone d'activités et un quart des entreprises exercent leur activité depuis leur logement.

Une entreprise sur deux est propriétaire de ses locaux.

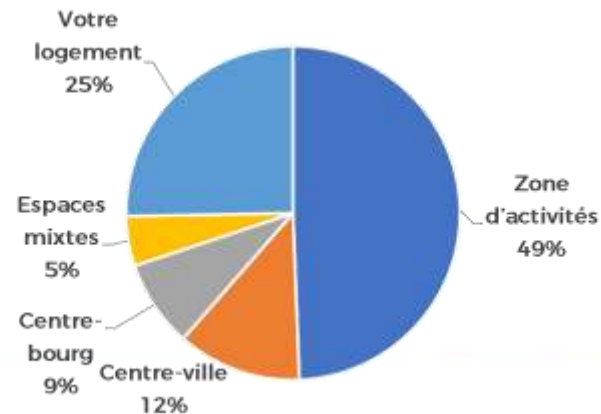
*Une enquête destinée aux acteurs agricoles est en cours.

PAULHAC
 SAINT MARCEL
 PAULEL
 SAINT PIERRE
 GAURÉ
 LAPEYROUSE-FOSSAT (4 répondants)
 LAVALETTE (4 répondants)
 VILARIES (3 répondants)

Localisation des répondants par EPCI
 Nombre de répondants : 85



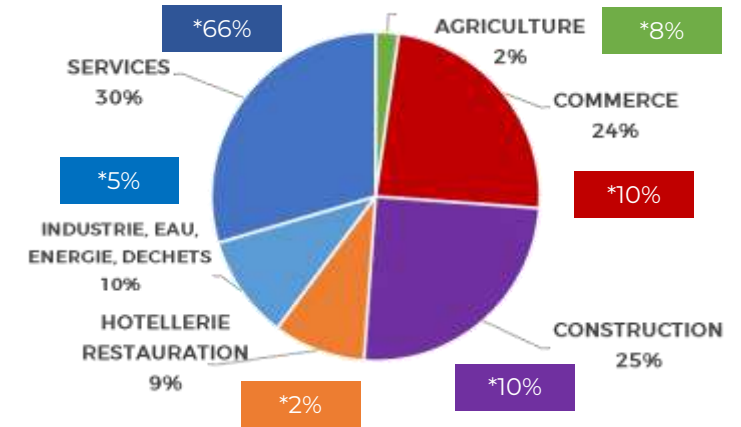
Lieu d'implantation de l'activité
 Nombre de répondants : 83



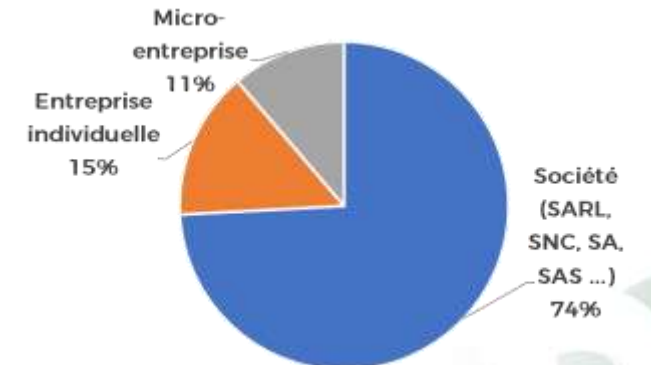
ZA de PIOSSANE (10 répondants)
 ZA de la MOUYSSAGUESE
 ZA du COLOMBIER
 ZA du GIROU
 ZA LAGARRIGUE (3 répondants)
 ZAC du BUC (2 répondants)
 ZA L'ORMIERE
 ZA des MORTIERS (2 répondants)
 ZA du CHAT
 ZA Le PASTEL

Secteur d'activité de l'entreprise
 Nombre de répondants : 88

* Comparaison avec % dans C3G (SIRENE)



Statut de l'entreprise
 Nombre de répondants : 89



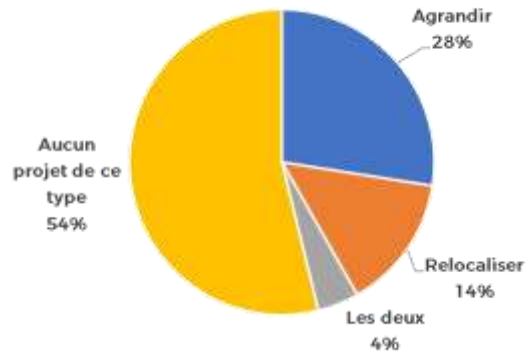


EXPRESSIONS DES BESOINS ET DES ATTENTES ÉCONOMIQUES

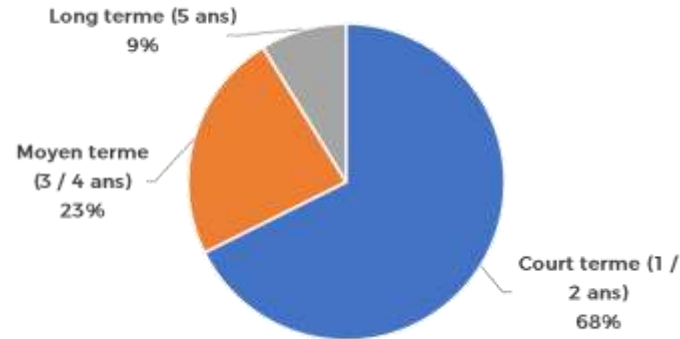
Envoyé en préfecture le 04/04/2023
 Reçu en préfecture le 04/04/2023
 Publié le 04/04/2023
 ID : 031-243100732-20230330-202303028-DE

Enquête entreprises - Projets des répondants

Projets des entreprises
 Nombre de répondants : 91



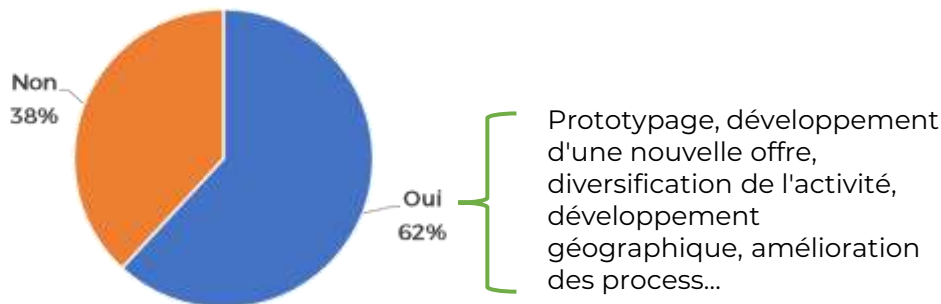
Échéance des entreprises ayant un projet
 Nombre de répondants : 34



Accompagnement et difficultés liés au projet

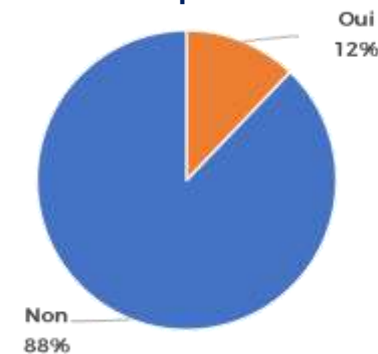
Etes-vous accompagné ? (34 répondants)		Rencontrez-vous des difficultés à trouver des partenaires (fournisseurs, sous-traitant...) ? (28 répondants)	
Oui	21%	Oui	21%
A quel niveau ? Financier, banque, comptabilité		A quel niveau ? Difficulté à trouver un emplacement ou un terrain, secteur d'activité peu connu, peur du risque suite à la crise sanitaire	
Non	79%	Non	79%

Projets d'innovation pour l'entreprise
 Nombre de répondants : 42



10 entreprises parmi les 26 répondants ayant un projet d'innovation sont accompagnées ; conseil, comptabilité, développement. Les difficultés sont liées à la disponibilité foncière et au financement bancaire.

Projet de transmission de l'entreprise
 Nombre de répondants : 74



6 entreprises parmi les 9 répondants ayant un projet de transmission ont trouvé un repreneur.

45% des entreprises interrogées évoquent des projets d'agrandissement ou de relocalisation de leur activité. Pour la majorité de ses répondants (68%) **ces projets sont de court-terme : entre 1 et 2 ans.**

6 entreprises répondantes sur 10 ont également des projets d'innovation pour leurs activités. A contrario, les projets de transmission des entreprises concernent une minorité des répondants.

Les entreprises sont accompagnées sur les volets financiers et comptables principalement. Les difficultés évoquées font état de la pénurie foncière sur le territoire.



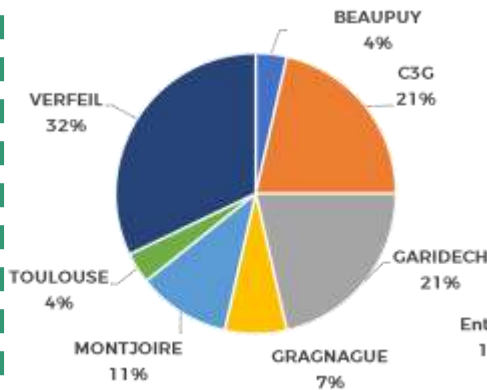
EXPRESSIONS DES BESOINS ET DES ATTENTES ÉCONOMIQUES LOCALES

Enquête entreprises - Besoins en foncier, immobilier

Envoyé en préfecture le 04/04/2023
 Reçu en préfecture le 04/04/2023
 Publié le 04/04/2023
 ID : 031-243100732-20230330-202303028-DE

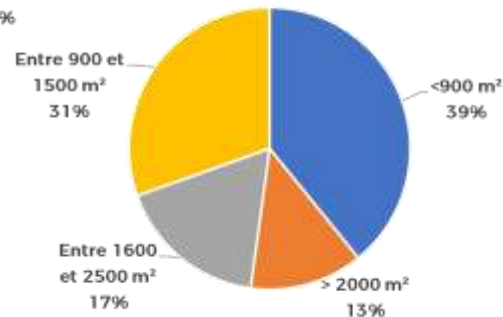
Zone géographique de recherche en foncier

Nombre de répondants : 28



Besoin en surface foncière

Nombre de répondants : 23



Besoins impactant l'espace public

Nombre de répondants : 32

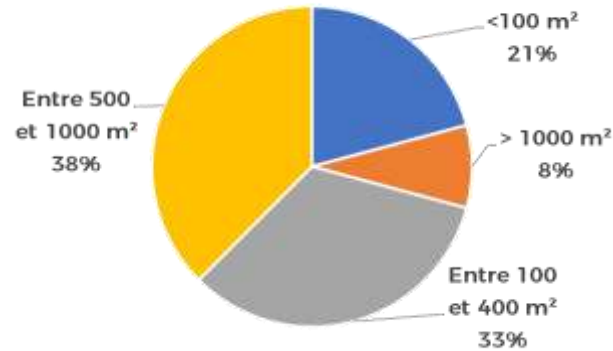
Accès automobile	13
Parcours marchand (confort piéton, sécurité, propreté...)	12
Stationnement (localisation, gestion, dépose minute, livraison)	10
Environnement urbain (mobiliers urbains, éclairage, espaces verts...)	6
Autres	6
Terrasse	2

FONCIER

IMMOBILIER

Besoin en surface immobilière

Nombre de répondants : 24



Besoin en immobilier

Nombre de répondants : 37

Bureaux	18
Ateliers / hangars	16
Espace de vente	7
Local technique	7
Réserves	4
Espace de co-working - Location de salles & bureaux partagés	4
Fab Lab – Atelier relais	3
Pépinière	1
Autre	9

Les entreprises en recherche de foncier ciblent les communes de Verfeil et de Garidech pour la moitié d'entre elles. Également, une partie de ces entreprises recherchent un espace foncier sur le territoire de la C3G sans cibler précisément.

Les besoins en surface foncière sont des espaces de moins de 900 m² pour 4 entreprises sur 10 ou entre 900 et 1500 m² pour 30% d'entre elles.

Les besoins en surface immobilière sont, pour la moitié, compris entre 20 et 400 m². Les types d'immobilier recherchés sont des bureaux, des ateliers et des hangars. Les espaces de vente et locaux techniques sont aussi ciblés.



Enquête entreprises - Besoins en services

Besoins en services Nombre de répondants : 34

Mise en réseaux – recherche de partenariats/investisseurs/clients – Animation locale	19
Accompagnement dans la recherche de financements	14
Aide au développement d'outils de communication	11
Accompagnement dans la transition/sobriété énergétique	10
Accompagnement personnalisé dans le développement et la transmission de l'entreprise	7
Accompagnement RH dans le recrutement et la gestion des compétences	7
Soutien au développement de projet collaboratif et à l'innovation	4
Services mutualisés (RH, compta, secrétariat, ...)	4
Autres	2

Besoins en services de proximité Nombre de répondants : 34

Technologique (fibre, haut débit, numérique ...)	23
Services postaux (dont « relais colis »)	12
Restauration	12
Services bancaires	11
Commerces	9
Services sportifs et de loisirs	5
Services d'hôtellerie	2
Garde d'enfants	2

- Accompagnement dans le développement RSE,
- Aide au financement et investissement,
- Visibilité des entreprises et des offres d'emplois,
- Événements de mise en relation des entrepreneurs du territoire

Les entreprises font état d'un besoin d'animation locale sur le territoire, notamment pour faciliter la recherche de partenariats/investisseurs/ client.

Les besoins concernent aussi l'accompagnement dans les financements et dans le développement d'outils de communication.

Les besoins en technologie (fibre et haut débit), **les services postaux et l'offre de restauration ressortent de l'enquête.**

Les services de proximité (INSEE)

La gamme de proximité regroupe les services qui sont présents dans le plus grand nombre de communes. Elle comporte, par exemple, des commerces tels que les boulangeries ou les supérettes, les services postaux, les écoles élémentaires ou les artisans du bâtiment.



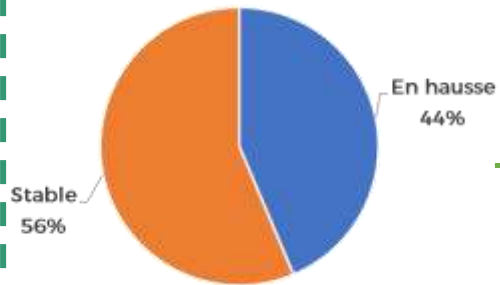
EXPRESSIONS DES BESOINS ET DES ATTENTES ÉCONOMIQUES LOCALES

Enquête entreprises - Recrutement, formation, réseaux

Envoyé en préfecture le 04/04/2023
 Reçu en préfecture le 04/04/2023
 Publié le 04/04/2023
 ID : 031-243100732-20230330-202303028-DE

Perspective d'évolution de votre effectif salarié ?

Nombre de répondants : 55

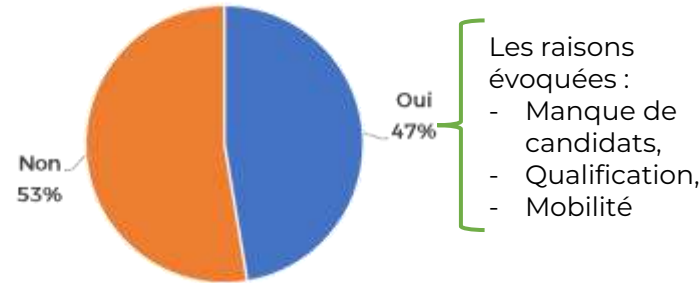


- **Construction** : Electriciens confirmé, ouvrier paysagiste, conduite d'engin, maçonnerie, plomberie, mécanicien,
- **Services** : employé polyvalent, dessinateur, graphiste, préparateur, Ingénieurs en développements, chefs de projets, Techniciens support, Directeur des opérations,
- **Hôtellerie-restauration** : cuisinier, livreur, personnel de salle,
- **Industrie** : technicien MSI, assainissement,
- **Commerce** : commercial, vendeur,

RECRUTEMENT

Difficultés de recrutement

Nombre de répondants : 38

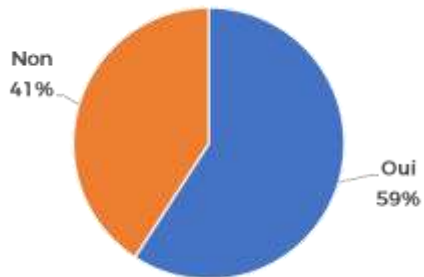


- Les raisons évoquées :
- Manque de candidats,
 - Qualification,
 - Mobilité

4 entreprises répondantes sur 10 prévoit une hausse de leurs effectifs salariés : les compétences et métiers recherché concernent tous les secteurs, notamment la construction et les services. Cependant, les entreprises font face à des difficultés de recrutement liées au manque de candidats, l'inadéquation avec les qualification, et les difficultés de mobilité.

Seriez-vous intéressés par l'adhésion à une association de commerçants, un club d'entreprises ou un cluster ?

Nombre de répondants : 49

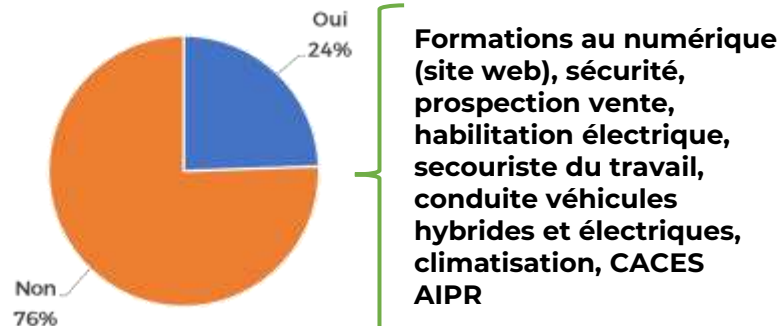


- Vitrin Garidech
- Une réseau local,
- association de commerçant,
- réseau d'entrepreneurs,
- clubs d'entreprises

RESEAUX

Besoins en formation

Nombre de répondants : 45



- Formations au numérique (site web), sécurité, prospection vente, habilitation électrique, secouriste du travail, conduite véhicules hybrides et électriques, climatisation, CACES AIPR

La majorité des entreprises répondantes (59%) seraient favorable à l'adhésion à un réseau, notamment un réseau / club d'entreprises locales, une association de commerçants...

3/4 des entreprises interrogées n'expriment pas un besoin en formation. Les besoins des formations des autres entreprises sont diverses : de la formation au numérique, au secourisme, à l'habilitation électrique.



EXPRESSIONS DES BESOINS ET DES ATTENTES ÉCONOMIQUES

Enquête entreprises - Economie circulaire et transition écologique

Envoyé en préfecture le 04/04/2023

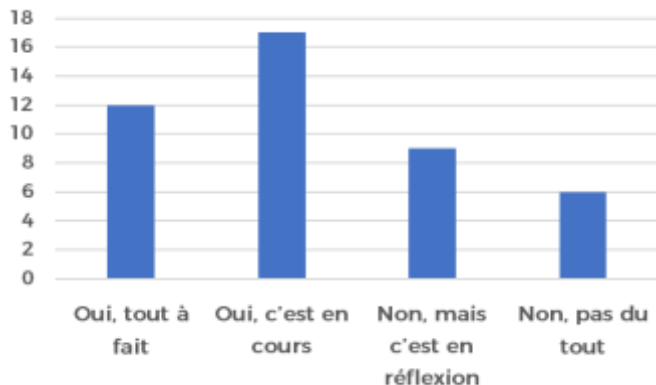
Reçu en préfecture le 04/04/2023

Publié le 04/04/2023

ID : 031-243100732-20230330-202303028-DE

Inscription dans une démarche de transition écologique

Nombre de répondants : 44



Pensez-vous être suffisamment informés sur les dispositifs d'accompagnement dans le cadre de la transition écologique et du respect de l'environnement ?

Nombre de répondants : 47



Initiatives mises en place

Nombre de répondants : 25

- CERTIFICATION PRODUCTION BIO
- TRI- RECYCLAGE
- BORNE IRVE
- ECONOMIE D'ENERGIE
- VEHICULE ELECTRIQUE
- ECOGITE
- CONSIGNE
- CHOIX PRODUITS DE CONSTRUCTION (bois) ET DES MATERIAUX
- TRAITEMENT BIODECHETS
- ENERGIE VERTE
- SENSIBILISATION
- PROJET DE LABELISATION
- GESTION DE L'EAU
- GESTION DES DECHETS (huile et autres fluides , pneus, aérosols filtres)
- Refuge LPO entreprise depuis 2016, mare, potager et ruches
- LOCAL
- UPCYCLING

62% des entreprises interrogées estiment s'inscrire dans une démarche de transition écologique.

La moitié des répondant ne s'estiment **pas être suffisamment informés** des dispositifs d'accompagnement dans la transition écologique. Ce besoin en accompagnement dans la transition écologique a été relevé dans la question relative aux besoins en services aux entreprises.

Parmi les initiatives mises en place par les entreprises du territoire, nous retrouvons les **démarches de labélisation, de choix des matériaux et des produits, d'amélioration du processus de fabrication.**

La gestion des ressources (déchets, énergies, eau) est aussi intégrée, ainsi qu'un développement de l'économie circulaire (consigne, réemploi).



LES PLUS

Proximité avec les réseaux de transport :

- Accès autoroutier
- Proximité gare Toulouse Matabiau
- Facilité d'accès pour clients et transporteurs
- Proximité du département du Tarn

Le cadre de vie rural en restant proche de la métropole :

- Centre de village attractif
- Environnement
- Calme et ruralité
- Commerces

Le potentiel client de Garidech

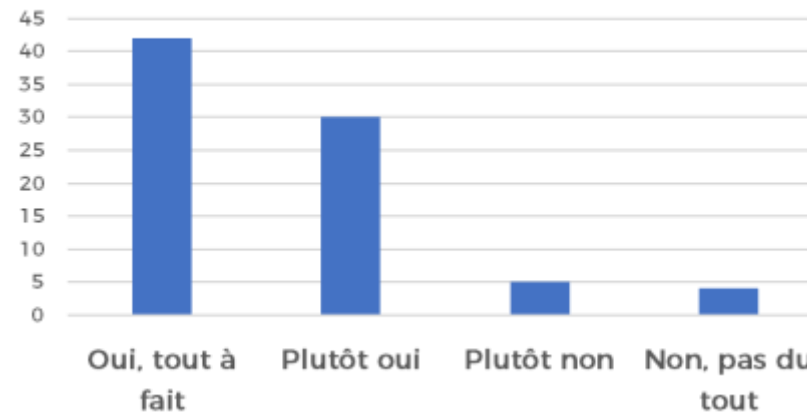
« Bonne visibilité et accessibilité »

« **Calme et ruralité** » **« Organiser des rencontres entre artisans de la communauté des communes »**

« La ville de Garidech a du potentiel client ainsi que les environs. »

« **Petits villages sympathiques** »

Degré de satisfaction de l'implantation de l'entreprise
 Nombre de répondants : 83



« Avoir un lieu à proximité pour échanger avec d'autres auto-entrepreneurs comme des bureaux partagés à l'heure. »

« **Trouver un terrain pour construire un nouveau bâtiment** »

« recherche de foncier pour réaliser bureaux et espace de vente »

LES AXES D'AMÉLIORATION

Manque d'immobiliers d'entreprises partagés :

- Tiers lieux
- Espaces de coworking
- Bureaux partagés

Pénurie foncière :

- Extension des zones
- Prix des terrains et taxes

Manque de services aux entreprises :

- Restauration
- Services et commerces

Signalétique et accès à revoir pour une meilleure visibilité et attractivité des zones :

- Signalétique aux abords des zones d'activités
- La visibilité des centres commerciaux
- Améliorer desserte en transports en commun

Besoin d'animation économique et de lien avec l'intercommunalité :

- Aider à la communication et visibilité des entreprises
- Animation pour faire connaître les villages
- Promouvoir les entreprises à travers un forum des artisans.
- Communication avec l'intercommunalité

Ramassage déchets organiques



EXPRESSIONS DES BESOINS ET DES ATTENTES

Enquête entre

Envoyé en préfecture le 04/04/2023
Reçu en préfecture le 04/04/2023
Publié le 04/04/2023
ID : 031-243100732-20230330-202303028-DE

LES BESOINS EXPRIMÉS

- ❑ Les entreprises recherchant du foncier pour leur projet de développement ciblent les communes de **Verfeil et Garidech** principalement. Une partie des entreprises cherchent du foncier sur l'intercommunalité sans cibler de commune spécifique.
- ❑ Les besoins en surface foncière sont plutôt des espaces restreints : **4 entreprises sur 10 sont intéressées par des espaces de moins de 900m².**
- ❑ Les besoins en surface immobilière sont compris entre 20 et 400m². **Des bureaux, des ateliers/hangars, des espaces de ventes et des locaux techniques sont recherchés.**
- ❑ Les **besoins en technologie** (fibre et haut débit), les services **postaux** et l'offre de **restauration** ressortent de l'enquête. Également, les besoins concernent l'accompagnement dans les financements et dans le développement d'outils de communication.
- ❑ Des **difficultés de recrutement** liées au manque de candidat.

LES POINTS À DÉVELOPPER

- ❑ **L'animation économique du territoire et les relations entre intercommunalité et entreprises sont à mettre en place.** Des événements (forum par ex.) ou des réseaux d'entrepreneurs locaux permettant la rencontre des acteurs économiques et améliorant la recherche de partenariat/financement/client sont demandés par les acteurs locaux.
- ❑ Un **parcours résidentiel d'entreprises**, avec de l'immobilier permettant la rencontre et la mutualisation d'espaces de travail (coworking, tiers lieux, bureaux partagés) **est à construire.**
- ❑ Le **manque de foncier** impacte négativement le développement et le maintien sur le territoire des entreprises.
- ❑ La **signalétique** et la **visibilité** des entreprises dans les zones d'activités est à améliorer, y compris pour des raisons de sécurité routière. La desserte en transport en commun des zones est un sujet.
- ❑ **L'information sur les dispositifs d'accompagnement à la transition écologique** pour les entreprises peut être optimisée.

L'ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE

- ❑ Une **situation géographique avantageuse** : un accès à Toulouse et à ses réseaux de transport (gare), une proximité des axes autoroutiers et routiers (départemental), une proximité des départements voisins (Tarn).
- ❑ Un cadre de vie qui allie **ruralité et proximité avec la métropole toulousaine**, avec des villages qui se redynamise (animation, commerces, services).
- ❑ **Un tissu d'entreprises dynamiques**, qui ont des projets d'agrandissement, de relocalisation, de recrutement. Les entreprises répondantes prévoient une hausse de leur activité pour 55% d'entre elles.
- ❑ **Des entreprises en majorité satisfaites de leur implantation sur le territoire.**
- ❑ Une proximité de Toulouse qui attire les entreprises ne pouvant plus s'installer sur la métropole saturée du point de vue foncier.
- ❑ Des entreprises qui s'inscrivent dans une **démarche de transition écologique**, avec des initiatives variées : labellisation, gestion des ressources, choix des produits, amélioration des process etc.

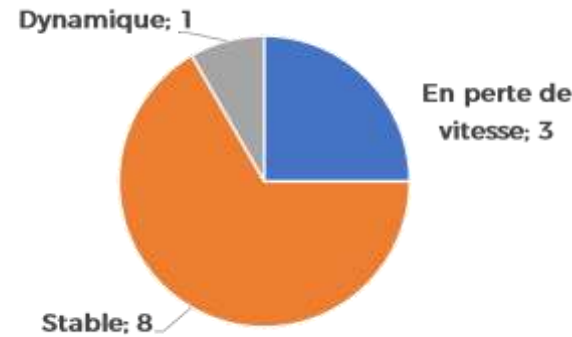


EXPRESSIONS DES BESOINS ET DES ATTENTES ÉCONOMIQUES LOCALES

Enquête eIus - synthèse

Envoyé en préfecture le 04/04/2023
 Reçu en préfecture le 04/04/2023
 Publié le 04/04/2023
 ID : 031-243100732-20230330-202303028-DE

Perception du dynamisme des communes Nombre de répondants : 12



12 communes se sont exprimées (10 par questionnaires – 2 entretiens téléphoniques)

Des dynamiques sur les communes en lien avec l'arrivée de commerce, de création d'entreprises.

Deux projets immobiliers sont en cours (Lapeyrouse-Fossat et Garidech). Un potentiel foncier sur Saint-Jean-Lherm.

Le profil des prospects : TPE ou PME, dans l'artisanat ou le service, et déjà présentes sur le territoire.

Paulhac :

- Commerces rares, quelques nouvelles initiatives comme La Ruche qui dit Oui
- Événementiels importants, Réaménagement de la place,
- Création d'un EVS, projet de création d'un tiers lieu, d'espace de coworking

Gauré :

- Ouverture urbanisation pour maintien et consolidation de l'école
- Vie associative dynamique
- Prise en charge des nouvelles règles énergétiques et préconisation d'économies d'énergies

Lapeyrouse-Fossat :

- Dynamisme des créations d'entreprises en auto entrepreneur (exemple : agent immobilier, naturopathe, tatoueuse, piercing ...)
- Demande d'une création d'une zone artisanale récurrente auprès de la mairie / projet d'extension du centre commercial au centre du village

Quels sont lieux/espaces qui devraient faire l'objet d'une intervention prioritaire pour soutenir le développement économique ?

- Le bourg (Villariès et Gragnague)
- Maisons de santé (Bazus)
- Des commerces de proximité avec des produits locaux (Paulhac)
- Les 2 pôles Montastruc et Verfeil
- Développer les zones d'activités

Lapeyrouse-Fossat :

- Zone artisanale à créer à côté de la centrale photovoltaïque,
- Extension du centre commercial actuel
- Développement d'un pôle médical (proche cabinet médical)
- Saint-Jean-Lherm : Potentiellement un terrain à aménager

=> **2 projets immobilier en cours (Lapeyrouse-Fossat et Garidech)**

Profil des entreprises en recherche d'immobilier et de foncier sur les communes

- Entreprises artisanales présentes sur la commune mais qui ont leur siège social et le dépôt dans leur résidence principale.
- Principalement des TPE et PME (1 à 10 salariés)
- Demande de locaux faite par des nouveaux entrepreneurs en artisanat et en service

Dynamique ESS

**Des structure sur 3 communes :
 Gragnague et Paulhac**

Thème : transition écologique, Santé, social et inclusion + Culture, Loisirs et Sports + Citoyenneté et éducation, Espace de vie sociale café associatif + Rigologie



ACCESSIBILITÉ	OFFRE COMMERCIALE	OFFRE EN SERVICES DE PROXIMITÉ	OFFRE TOURISTIQUE
8 participants sur 12 jugent leur commune « difficilement accessible ou peu accessible »	7 participants sur 9 jugent l'offre commerciale de leur commune « insuffisante » ou « insatisfaisante ».	6 participants sur 10 jugent l'offre en service de proximité « satisfaisante »	Dynamique « Stable » pour 3 participants sur 6. Pas de projet en cours sur les communes.

- Une bonne accessibilité routière (autoroute, départemental) mais une desserte en **transport en commun / TAD / fréquence de rotation de train à améliorer.**
- Des **infrastructures cyclables sécurisée à développer**

- Des axes d'amélioration :
- Zone pour **accueillir les artisans et les services**
 - Lieu **Multiservices**
 - Création de **commerces de proximité**
- => Pas de locaux commerciaux vacants

- Manques évoqués :
- Commerce **multiservices**, magasin de **bricolage**, **restaurants, médecins**,
 - Concentration des services publics dans les centres importants

- Evènements culturels / animation loisir :**
- **Bon dynamisme** sur les évènements culturels,
 - Animation musicale importante,
 - Équipement de loisir : terrain de foot, de tennis, salle multisport. salle des fêtes (Lapeyrouse-Fossat)
 - Un **festival de la fraise, concert rock** et de **nombreuses manifestations culturelles et festives organisées** par les différentes associations ou la mairie (Lapeyrouse-Fossat)

- Tourisme nature :**
- Présence de la **Forêt de Buzet** et Maison de la **Biodiversité**
 - **Aménagement des lacs** de la Balerme et Laragou auront des répercussions sur les communes avoisinantes
 - Chemins de **randonnées / tourisme nature** qui attirent de plus en plus de visiteurs

- Patrimoine culturel :**
- Atouts patrimoniaux (Eglise)
 - La dynamique autour de Bonrepos-Riquet,
 - Patrimoine : 2 châteaux privés et une belle église.
 - Un musée des outils agricoles

- Hébergement – Restauration :**
- Un restaurant (propriété de la commune), locations Airbnb (4 particuliers), deux gîtes (Lapeyrouse-Fossat)

- **Un enjeu sur la mobilité en transport collectif et la mobilité active (vélo).**
- **L'offre commerciale est jugée insuffisante**, notamment en commerce de proximité et multiservices.
- Si **les services de proximité sont satisfaisants, une carence de l'offre médicale et une concentration des services publics sur les communes importantes** sont à noter.
- L'offre touristique est stable, autour d'événements, du patrimoine culturel et naturel. **La carte du tourisme nature est à jouer.**



LES PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES

Dynamisme autour du commerce :

- 10% des établissements
- 19% de l'effectif salarié

Un commerce avec une image positive auprès des habitants.

Une offre qui se concentre autour du triptyque Montastruc-la-Conseillère, Verfeil et Garidech. A contrario, 7 communes ne disposent d'aucun commerce de proximité. L'offre en restauration est faible.

Or, les commerces et services de proximité sont recherchés par les habitants et constituent un levier d'attractivité touristique.

Un nombre de commerces et de services de proximité relativement important. *En 2020, le nombre de boulangeries pour 1 000 habitants était de 7,9 contre 6,1 pour la Haute-Garonne. Verfeil est la commune avec le plus grand nombre de commerces de détail et de services ayant un point de vente.*

Existence d'un dynamisme économique : **le secteur du commerce est en hausse quasiment constante depuis 2010.** Le commerce représente 10% des établissements du territoire, et 19% des établissements employeurs et **19% des effectifs salariés.** C'est un secteur qui emploie, en particulier dans le commerce de détail (44% de la masse salariale du secteur) et de gros (41% de la masse salariale du secteur). **Notons que les communes de Montastruc-la-Conseillère, Verfeil et Garidech forme un triptyque concentrant plus de 80% des effectifs salariés.**

Le plus grand nombre d'entreprises commerciales sont dans le domaine de **l'alimentation** et de **la santé/beauté.** Le domaine alimentaire est particulièrement dynamique.

Il y a peu de locaux commerciaux vacants et les transmissions d'entreprises se font régulièrement et naturellement

DES BESOINS IDENTIFIÉS

Le territoire cherche à se développer autour de deux axes : le soutien aux commerces de proximité et la proposition de foncier supplémentaire en cas de saturation des ZAE.

La proximité avec les pôles commerciaux toulousains facilite l'évasion commerciale, ce qui va être accentué avec l'accroissement de l'accessibilité en transport en commun de Toulouse.

Toutefois, on ne recense **aucun commerce de proximité** dans les communes de Gauré, Saint-Pierre, Saint-Marcel-Paulel, Bonrepos-Riquet, Saint-Jean-LHerm, Gémil et Bazus.

Le profil de la population est plutôt **aisé** (budget annuel moyen par ménage de 15 226 € en 2018, soit 2 000€ de plus que la moyenne départementale), favorable à la consommation et **en demande de commerce de proximité.**

Des axes d'amélioration :

- **Zone pour accueillir les artisans et les services**
- **Lieu Multiservices**
- **Création de commerces de proximité**

DES PREMIERS ÉLÉMENTS DE PROSPECTIVE

Notons deux projets en lien avec le commerce sur la commune de Gagnague :

- *Création d'un petit centre commercial dans le bourg de Gagnague en face de l'école,*
- *Réhabilitation d'une ancienne auberge en petits commerces de proximité.*
- **L'offre en Grandes et Moyennes Surfaces se renforce depuis 2010** avec l'installation d'un LIDL et l'extension d'Intermarché à Garidech
- **5 marchés de plein vent (2018)** : les marchés de plein vent constituent des éléments attractifs de nombreuses villes
- Les atouts des commerces du territoire : « *Des **commerçants compétents, dynamiques et innovants*** » « *Des **produits de qualité*** »



Le territoire s'inscrit dans une dynamique autour du **médico-social : des projets sont en cours, bien que l'accès au foncier bloque certaines initiatives.**

Cette dynamique est à mettre en perspective avec le **vieillesse de la population** et les enjeux autour des **besoins grandissant en services de santé dans les années à venir.**

Une hausse de la part des emplois publics est attendue dans les prochaines années compte tenu de la dynamique démographique et de l'ouverture du Lycée Simone de Beauvoir.

LES PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES

- Un **manque de praticiens** : infirmiers libéraux, médecins généralistes, médecins spécialistes, sage femmes...
- Des **services publics concentrés** sur les plus gros centres du territoire.
- **20% des répondants à l'enquête réalisée auprès des entreprises** ont des difficultés à effectuer leurs démarches administratives sur le territoire des Coteaux du Girou
- Les services non-marchands représentent 9% des établissements du territoire, et 7% des établissements employeurs et 11% des effectifs salariés.
- Cependant, 71% de l'effectif salarié travaille dans des établissements liés à l'action sociale sans hébergement. **L'enseignement et la santé humaine ne représentent que 18% et 10% des salariés du secteur des services non-marchands.** Les communes de Montastruc-la-Conseillère, Verfeil et Garidech forment un triptyque concentrant 9 salariés du secteur sur 10.

DES BESOINS IDENTIFIÉS

- **Un lieu ressource pour favoriser l'accès aux droits et l'accompagnement global des habitants**
- Une **décentralisation** de l'offre de services publics
- **Clarifier et simplifier les rôles de chacun et les dispositifs d'accompagnement sur le territoire**
- Besoin d'un **meilleur maillage en professionnels de santé**
- Une **desserte en transport** en commun / TAD / fréquence de rotation de train à **améliorer.**

DES PREMIERS ÉLÉMENTS DE PROSPECTIVE

- **Des projets liés à l'accès aux soins :**
 - Lapeyrouse-Fossat : Développement d'un pôle médical (proche cabinet médical)
 - Bazus : Maisons de santé
- **Un territoire tourné vers le médico-social** : forte présence de cliniques, des projets seniors, crèches (mais bloqués à cause du foncier)
- **Une part de l'emploi public existante**, mais relativement peu importante en comparaison de ce qui existe sur l'aire métropolitaine. **Cependant, la part des emplois publics est amenée à se développer dans les années à venir** compte tenu de l'ouverture récente du Lycée de Gragnague et des besoins de services publics en augmentation du fait de la trajectoire résidentielle



Le territoire compte des **atouts touristiques diversifiés, en lien avec le patrimoine historique et naturel, des événements festifs**. Un potentiel à **valoriser dans le tourisme nature** (chemin de randonnée, lacs, forêt de Buzet).

Le territoire peut **investir sur les services et commerces de proximité (mobilité), levier de l'attractivité touristique**.

Des projets sont en cours sur le territoire, **avec une diversification vers le tourisme d'affaires**.

Les prospects de projets touristiques ont des **difficultés à trouver du foncier sur le territoire et s'implantent vers d'autres territoires**.

LES PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES

Plusieurs sites d'intérêt lié :

- **Au tourisme nature** (18 balades et randonnées, la forêt de Buzet, son jardin permacole et sa Maison de la biodiversité, les lacs de la Barlerme, de Laragou),
- **Au patrimoine historique** (Le château de Pierre-Paul Riquet, La cité médiévale de Verfeil, Moulin et briqueterie de Saint-Marcel-Paulel, églises, Musée d'archéologie de Villariès),
- **Aux Evènements festifs** à rayonnement départemental : (Gragnarock à Gragnague, Fête du figuier, Les Théâtrales, les Estivales à Verfeil)

86 établissement d'hébergement-restauration, dont 33 structures employant **96 salariés** (4% de l'effectif salarié du territoire), un chiffre relativement bas. **Cependant, il existe une offre d'hébergement des gîtes et des maisons d'hôtes correspondant à un modèle rural et attirant un flux de visiteurs spécifiques.**

DES BESOINS IDENTIFIÉS

- **Meilleure valorisation du tourisme patrimonial et culturel** : proximité avec Albi, des sites Unesco
- Mener une **réflexion autour de la captation des flux touristiques** pour les événements culturels et du tourisme nature qui consomment peu sur le territoire
- **Besoin de redynamisation des commerces et services de proximité**
- La **majorité de l'offre de restauration est sur un modèle « quotidien »**, destiné aux travailleurs. Cela pose un problème pour les visiteurs du territoire qui sont obligés de sortir du territoire pour se restaurer
- **Le territoire ne possède pas de réserve foncière** (ou non exploitable) pour des projets touristiques
- Un territoire « poumon vert », à valoriser

DES PREMIERS ÉLÉMENTS DE PROSPECTIVE

- Projet d'ouverture d'un EIT (espace d'information touristique) au château de Bonrepos-Riquet durant la période estivale
- Diversification vers le **tourisme d'affaires** : projet le château de Degrés sur Gragnague
- **Une valorisation des activités de transformations locales agricoles pourrait être enclenchée** : ex. Jardin du Girou et sa légumerie., dans une optique d'**agri-tourisme**
- La dynamique autour de Bonrepos-Riquet est un atout pour le territoire et peut permettre l'arrivée de commerce et services de proximité sur la commune
- Le **tourisme durable / slow tourisme** attire de plus en plus de visiteurs, y compris dans les petites communes



L'agriculture est un domaine d'activité historique du territoire.

Aujourd'hui orienté vers les grandes cultures, **la question de la transmission des exploitations se pose.**

Une structure ESS en lien avec la production agricole est présente sur le territoire (Jardins du Girou) et participe aux réflexions de la collectivité sur l'approvisionnement local et bio de lieux de restauration collective.

La part de SAU en agriculture biologique est inférieure à la moyenne départementale.

LES PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES

- L'agriculture représente **8% des établissements du territoire**, bien que la masse salariale (5%) et le nombre d'établissements employeurs (2%) associés soient relativement faibles.
- Près de la moitié des **établissements** - 53% (182) - ont été créés **il y a plus de 15 ans**.
- Le territoire est majoritairement orienté vers la production « **grandes cultures** » (céréales, de légumineuses et de graines oléagineuses). Également, on constate une activité autour de **l'élevage**.
- Les établissements sont majoritairement situés sur les communes de **Verfeil, de Montjoire, et de Paulhac**. Toutefois, on retrouve une activité agricole sur toutes les communes de la C3G.
- La surface agricole utile est de 1 419ha en 2020 et la surface moyenne des exploitations est de 54ha en 2010 (64ha pour la moyenne nationale).
- Sur Gragnague se trouve le site historique des **Jardins du Girou**, seule structure ESS du territoire proposant des chantiers d'insertion pour monter en compétences généralistes et agricoles
- En 10 ans, entre 2008 et 2019, **la part des agriculteurs a connu une évolution de + 23% sur le territoire de la C3G**.

DES BESOINS IDENTIFIÉS

- La part d'actifs agricoles permanents est plus élevée que la moyenne française mais en déclin* (Agreste, 2020). **Les nombreux départs d'agriculteurs à la retraite pointent la nécessité d'assurer la transmission des exploitations.**
- **Le territoire est également contraint à une spéculation foncière due à sa proximité avec Toulouse : le foncier agricole est l'un des plus chers d'Occitanie** (10k€/ha – échelle PETR Haut Tolosans). La moyenne régionale étant de 7 040€/ha.
- Sur le territoire, **41% de la population est théoriquement dépendante de la voiture pour ses achats alimentaires**. Un besoin de valoriser les **circuits courts**.
- La part de surface agricole biologique représente 6% de la SAU productive. Ce taux est inférieur à la moyenne départementale (13%) et régionale (20%), nationale (9%).

DES PREMIERS ÉLÉMENTS DE PROSPECTIVE

- On note une dynamique autour de tiers-lieux agricoles et d'entreprises d'ESS déjà orientés vers l'agriculture de demain (100ème singe, Jardins du Bacaryou) autour de la C3G. **L'existence d'un écosystème d'acteurs locaux agricoles facilite les projets d'ESS en lien avec l'agriculture** : agriculteurs locaux, maraichers, EPL d'Ondes
- Des **établissements d'enseignements** secondaires agricoles sont présents dans les alentours du territoire. Cette présence de pôles d'apprentissage permet **d'ancrer les connaissances agricoles** dans le territoire tout en **formant aux nouvelles pratiques agricoles**. Il y a un accueil de **salons de plein champs** dans l'EPL d'Ondes.
- La filière agricole possède un double soutien par la Chambre d'Agriculture et le Conseil Général du 31. Structuration d'un programme alimentaire territorial à l'échelle du PETR Tolosans en cours.
- **Les jardins du Girou peuvent être un outil technique pour accompagner les porteurs de projets de l'ESS sur le territoire. Le projet Relai Cocagne est en cours sur Gragnague** (une mini plateforme logistique, avec un espace ouvert pour accueillir d'autres structures, des visites, des formations)



SYNTHESE DYNAMIQUES ECONOMIQUES État des lieux – Les nouvelles

Envoyé en préfecture le 04/04/2023
Reçu en préfecture le 04/04/2023
Publié le 04/04/2023
ID : 031-243100732-20230330-202303028-DE

LES PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES

- Il existe **deux tiers-lieux associatifs** (« Sous les tilleuls » à Paulhac et « Le Bois jaune » à Montastruc-la-Conseillère) proposant des espaces de type **coworking** pour les travailleurs, avec des **animations** et **événements professionnels**.
- Il **n'existe pas d'offre publique d'immobilier et d'accompagnement pour ces types de services : pépinière, hôtel d'entreprises, coworking, incubateur.**

DES BESOINS IDENTIFIÉS

- **Besoin de création et de structuration d'un immobilier d'entreprise proposant des services** liés aux nouvelles formes de travail, avec une véritable animation
- Besoin de **priorisation des différents projets** de tiers lieux
- **Réflexion sur les compétences communales et intercommunales sur la mise en place et gestion des tiers-lieu**

DES PREMIERS ÉLÉMENTS DE PROSPECTIVE

- Une **dynamique de projets de Tiers-lieux sur le territoire** : autour du PEM de la gare de Montastruc (tiers-lieu / espace partagé), et autour de Coperbee à Lapeyrouse-Fossat (experts en transformation digitale)
- Porté par les Jardins du Girou, le projet Relai Cocagne est en cours sur Gragnague : cette **mini plateforme logistique dispose d'un espace ouvert pour accueillir d'autres structures, des visites, des formations**. La structure a reçu une aide de l'intercommunalité liée à la création d'immobilier d'entreprises.
- Possibilité de construire un **espace totem de l'animation économique du territoire** autour d'un village d'artisans avec des espaces et services mutualisés

L'EXPÉRIENCE D'ETHICS VILLAGE, UN TIERS-LIEU CONSTRUIT ET ANIMÉ SUR MESURE (Blagnac)

- **Pas de modèle prédéfini** de tiers-lieu : à Un espace, porté par Ethics group à Blagnac, de 2 500m² entièrement partagé, ouvert au grand public, d'abord construit pour leurs besoins en matière d'organisation du travail.
- **Vocation** : accompagnement de jeunes entreprises, accueil d'entreprises du territoire à la recherche de synergie, accueil des salariés des grands groupes...
- **Un modèle économique équilibré** : un partage de coûts fixes avec un « noyau dur » de partenaires.
- **Fonctionnement** : des forfaits pour les entreprises engagées pour 3 ans, un usage ponctuel avec des tickets à l'unité, notamment pour les sous-traitants du secteur aéronomique, des forfaits mensuels pour les autoentreprises et indépendants

UNE SITUATION GÉOGRAPHIQUE PRIVILÉGIÉE

La proximité du territoire avec la métropole toulousaine et son cadre de vie attractif en fait une zone d'attractivité résidentielle. Dans un contexte de crise sanitaire qui a conduit à la démocratisation du télétravail, il semble qu'il pourrait devenir une modalité durable d'organisation.

Une **démocratisation du télétravail** qui invite à une réflexion sur **les besoins d'espaces de travail partagés sur le territoire....**

Des **tiers lieux associatifs** existent sur le territoire, mais il y a **une carence de l'offre publique d'immobilier et d'accompagnement.**

Des **dynamiques** sont en cours autour de **projets.**



Le territoire de la C3G est relativement moins touché par le chômage que le département.

Deux établissements d'enseignement secondaire sont présents sur le territoire, avec des formations liées aux numérique, énergie, environnement, soins à la personne et petite enfance. La proximité avec un pôle de formation d'enseignement supérieur est un atout.

Les compétences et métiers recherchés concernent tous les secteurs, notamment la construction et les services.

LES PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES

- **Le territoire compte une part plus importante des CSP « artisans, commerçants et chefs d'entreprises », « cadres et professions intellectuelles » et « professions intermédiaires », toutes trois en forte croissance depuis 2008.**
- **Avec un taux de chômage de 7%, la C3G est moins touchée que le département de la Haute-Garonne (12%)** et reste largement inférieure aux moyennes régionales (15 %) et nationale (13 %).

Formation sur le territoire :

- **Lycée général et technologique Simone de Beauvoir** – Gragnague (Filières générales / Filières technologiques : spécialité innovation technologique et éco-conception, énergie et environnement / Filières professionnelles : transitions numérique et énergétique, sûreté et sécurité des infrastructures de l'habitat et du tertiaire, réseaux informatiques / Enseignement supérieur : BTS Systèmes Numériques)
- **Lycée d'Enseignement Professionnel Rural Privé L'Oustal (Bac Pro SAPAT Services aux Personnes et aux Territoires - Accompagnement Soins Services à la Personne / CAP Accompagnant éducatif petite enfance)**

A proximité d'un pôle de formation d'enseignement supérieur attractif nationalement (3^{ème} pôle universitaire de France) : la métropole toulousaine.

- **L'accompagnement de la CBE-Comité Bassin d'emploi du NET auprès des porteurs de projets et des entreprises est complet** et couvre le territoire.
- La C3G compte une structure ESS de chantier d'insertion (Les jardins du Girou)

DES BESOINS IDENTIFIÉS

- **Besoin d'un développement de la zone autour du Lycée de Gragnague** (manque d'offre de restauration)
- **Les compétences recherchées par les entreprises** répondantes à l'enquête :
 - Construction : Electriciens confirmé, ouvrier paysagiste, conduite d'engin, maçonnerie, plomberie, mécanicien,
 - Services : employé polyvalent, dessinateur, graphiste, préparateur, Ingénieurs en développements, chefs de projets, Techniciens support, Directeur des opérations,
 - Hôtellerie-restauration : cuisinier, livreur, personnel de salle,
 - Industrie : technicien MSI, assainissement,
 - Commerce : commercial, vendeur,
- **Les formations qui pourraient bénéficier aux entreprises** : Formations au numérique (site web), sécurité, prospection vente, habilitation électrique, secouriste du travail, conduite véhicules hybrides et électriques, climatisation, CACES AIPR

DES PREMIERS ÉLÉMENTS DE PROSPECTIVE

- **Plusieurs projets de tiers lieux qui sont à prioriser.** Des réflexions à mener autour de l'évolution du télétravail et l'accueil des salariés dans des tiers lieux attractifs (prix, services, animation). Question des compétences communales et intercommunales.
- **4 entreprises répondantes sur 10 prévoit une hausse de leurs effectifs salariés**
- Lycée Simone de Beauvoir : Ouverture en septembre 2022 avec un objectif d'accueil de 1800 élève, avec près de 130 places en internat.



PLANNING ET ENJEUX DE L'ETUDE

p.3

PHASE 1 – ACTUALISATION DU DIAGNOSTIC ECONOMOMIQUE

p.7

- A. Situation du territoire, son environnement, son cadre de vie
- B. Evolution socio-économique
- C. Dynamiques sectorielles et compétences
- D. Expression des besoins et attentes des acteurs économiques
- E. Diagnostic de l'offre foncière et immobilière
- F. Analyse de l'offre des territoires avoisinants et benchmark

p.8

p.20

p.45

p.64

p.86

p.114

PHASE 2 – STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

p.138

- A. Passer d'une situation d'atonie relative à une stratégie de construction d'une offre foncière économique programmée intégrée à la trajectoire résidentielle
- B. Analyse du potentiel économique du territoire
- C. Stratégie d'intervention pour chaque espace

p.139

p.147

p.177

PHASE 3 – PLAN D' ACTIONS

p.181

- A. Plan d'actions
- B. Fiches opérationnelles

p.182

p.184

ANNEXES

p.208



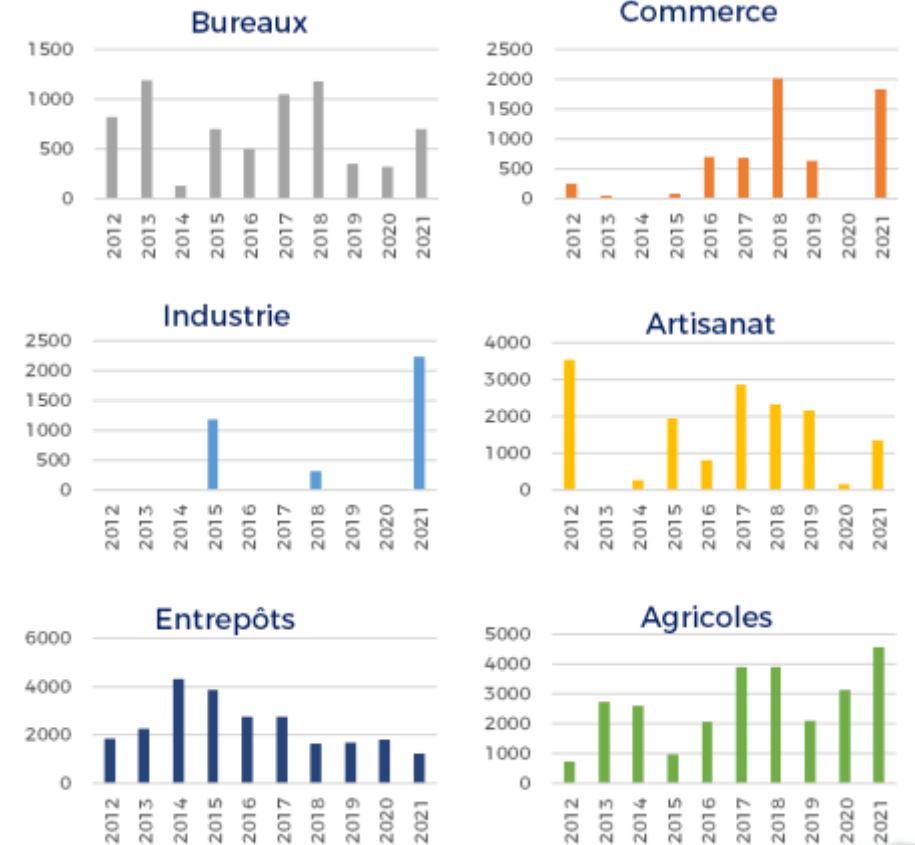
La consommation foncière du territoire est contrainte par une carence de l'offre. La consommation des années passées ne correspond pas à la réalité des demandes et besoins des acteurs économiques du territoire : l'offre en foncier limite la demande.

Sur les 10 dernières années, hors services publics, 32% de la consommation foncière est consacrée à l'activité agricole et 29% aux entrepôts. On note une quasi-absence de foncier à destination de l'hébergement. Depuis 2014 (pic de consommation), la consommation foncière à destination des entrepôts diminue. De ce fait, la consommation foncière connaît une chute entre 2018 et 2020, avant de repartir à la hausse en 2021.

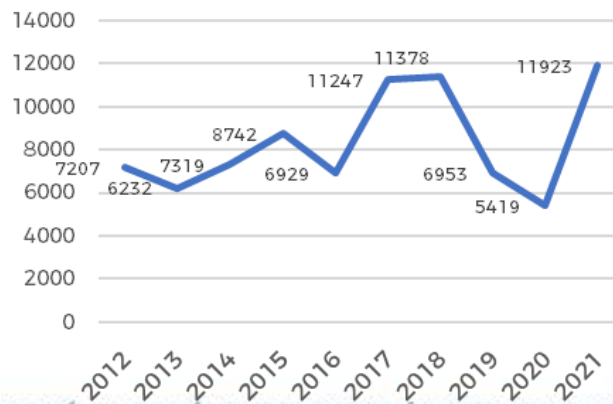
Hors agriculture, les entrepôts représentent 43% de la consommation foncière entre 2012 et 2021, suivi par l'artisanat qui représente 27% de la consommation foncière. L'hébergement compte pour moins d'1% des surfaces autorisées sur la période.

Les bureaux et les commerces ont une part faible, et l'industrie encore plus- ce constat étant directement lié à une réalité d'absence de foncier économique à proposer.

Evolution de la surface aménagée en m² par type de locaux entre 2012 et 2021 Source : Sitadel, données 2021



Evolution de la surface aménagée en m² entre 2012 et 2021 Source : Sitadel, données 2021



Une consommation foncière moyenne de 8 335 ha par an sur les 10 dernières années



CONSOMMATION ET OFFRE FONCIÈRE

Une part de surface aménagée relativement faible face à la croissance démographique et des besoins de création d'emplois

Envoyé en préfecture le 04/04/2023
 Reçu en préfecture le 04/04/2023
 Publié le 04/04/2023
 ID : 031-243100732-20230330-202303028-DE

Répartition de la surface aménagée en m² par commune entre 2012 et 2021 Source : Sitadel, données 2021

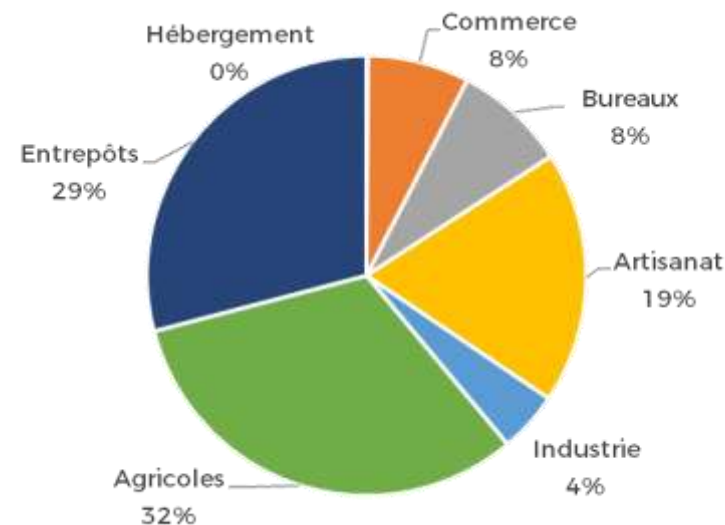
Communes	M ² autorisées entre	Répartition par communes - %
Garidech	17609	11%
Verfeil	16761	11%
Gragnague	16409	10%
Gauré	13964	9%
Montjoire	13670	9%
Montastruc-la-Conseillère	13552	9%
Lavalette	11189	7%
Gémil	10995	7%
Villariès	10034	6%
Lapeyrouse-Fossat	9314	6%
Montpitol	9121	6%
Paulhac	7229	5%
Roquesérière	2579	2%
Saint-Jean-Lherm	1453	1%
Saint-Marcel-Paulel	1049	1%
Bazus	1025	1%
Bonrepos-Riquet	601	0%
Saint-Pierre	524	0%

Plus de la moitié des surfaces aménagées, quelque soit le secteur d'activité, sont localisées sur les cinq communes suivantes : Garidech, Verfeil, Gragnague, Gauré et Montjoire.

Ces 10 dernières années, **une moyenne de 8 335 m² (soit 0,8 ha) a été autorisée annuellement.** En moyenne, 32 % de cette surface aménagée est destinée à l'agriculture et 29% aux entrepôts.

Cette moyenne est relativement faible et découplée de la croissance démographique et des besoins de création d'emplois. **Cette atonie de la construction liée essentiellement à une carence d'offre foncière, Cela pose la question de la divergence de trajectoire entre le résidentiel et l'économique avec de grosses tensions à attendre, sans aucune action n'est menée.**

Répartition de la surface aménagée en m² par type de locaux entre 2012 et 2021 Source : Sitadel, données 2021





Évolution des surfaces plancher autorisées en m² selon la typologie de locaux

	HEBERGEMENT	COMMERCES	BUREAUX	ARTISANAT	INDUSTRIE	AGRICOLE	ENTREPOTS	TOTAL en m ²	TOTAL en m ² hors agriculture
Total surfaces autorisées Entre 2012 et 2021	97	6 232	6 912	15 463	3 727	26 688	24 230	83 349	56 661
Moyenne annuelle sur les 10 dernières années	10	623	691	1 546	373	2 669	2 423	8 335	5 666

Ces 10 dernières années, **une moyenne de 8 523 m² (soit 0,8 ha) a été autorisée annuellement.** En moyenne, 32% de cette surface aménagée est destinée à l'agriculture et 29% aux entrepôts.

Estimation de la consommation surfaciques en m² cessible selon la typologie de locaux

	HEBERGEMENT	COMMERCES	BUREAUX	ARTISANAT	INDUSTRIE	AGRICOLE	ENTREPOTS	TOTAL en m ²	TOTAL en m ² hors agriculture
Estimation des besoins surfaciques en m ² cessible selon la typologie de locaux	162	10 387	8 640	25 772	6 212	88 960	40 383	180 515	91 555

Estimation de la consommation en surface brute en m² selon la typologie de locaux

	HEBERGEMENT	COMMERCES	BUREAUX	ARTISANAT	INDUSTRIE	AGRICOLE	ENTREPOTS	TOTAL en m ²	TOTAL en m ² hors agriculture
Besoin surface brute m ² *	231	14 838	12 343	36 817	8 874	127 086	57 690	257 879	130 793

A ces surfaces planchers relatives uniquement au bâti construit, il faut ajouter le pourcentage par typologie de locaux correspondant à l'emprise au sol pour trouver **les surfaces cessibles, soit 9ha (hors agriculture)** et enfin y rajouter la part de 30% correspondant à la consommation des espaces partagés (voirie, bassin de rétention...) pour arriver **une estimation des consommations foncières en surface brute de 13ha, hors agriculture**



APPEL SUR LA LOI N° 2015-991 DU 7 AOÛT 2015 PORTANT NOUVELLE ORGANISATION TERRITORIALE DE LA RÉPUBLIQUE, DITE LOI NOTRe :

- › Suppression de l'intérêt communautaire en matière de zones d'activité économique (ZAE) pour les CC et les CA, **la commune ne peut plus intervenir en matière de zones d'activité économique et relèvent désormais uniquement de la communauté ou de la métropole**
- › **Les CC et CA sont entièrement compétentes pour la création, l'aménagement, l'entretien et la gestion de toutes les zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire du bloc local**

Intégration des prescriptions et ambitions de la Loi Climat et résilience 2021 → Approche transversale des enjeux de transitions écologiques et de développement durable

DÉFINITION D'UNE ZAE

Il n'existe aucune définition législative ou jurisprudentielle de la zone d'activité économique.

Pour identifier une ZAE, on s'appuie sur la technique du « *faisceau d'indices* » :

- ❑ Une ZAE est un **regroupement d'un certain nombre d'activités économiques dans un périmètre** correspondant à une **opération d'aménagement initiée et réalisée par un maître d'ouvrage public.**

Avec une concentration identifiable et homogène d'activités économiques (a contrario d'un agrégat d'entreprises isolées), peu importe la nature des activités

- ❑ **Une ZAE se crée avec l'impulsion de la puissance publique visant à terme à vendre ou louer ces terrains** à des opérateurs économiques relevant du champ concurrentiel (voire aussi à des structures du secteur non marchand). *Cette définition permet d'exclure les implantations s'étant constituées par la seule volonté d'acteurs privés.*
- ❑ **La référence à la zone** dans le règlement du document local d'urbanisme ou dans les documents graphiques est également à prendre en considération. *Cette référence n'est pas à elle seule suffisante.*



Une analyse multicritère des espaces économiques Cibles intégrés à la dynamique globale du territoire

À partir de critères d'analyse définis, il s'agit de dresser pour les deux zones d'activités identifiées une analyse critique de :

- Leur potentiel de développement (extension voire création),
- Leurs atouts et contraintes,
- Leur propension à s'orienter vers une programmation économique en particulier.

Cette approche permettra d'identifier les besoins/ opportunités de remembrement économique et d'aménagements spécifiques.

Il s'agira d'identifier les contraintes et les potentialités d'aménagement de chaque site pour être en capacité de mesurer la faisabilité et la pertinence de leur aménagement futur afin de pouvoir notamment définir des priorités d'aménagement, notamment en termes de développement durable, et de déterminer les axes de stratégie opérationnelle d'un point de vue économique (programmation), juridique (modalités de maîtrise foncière) et de principes de desserte et de composition.

L'offre des parcs et de leur extension

POIDS DES CRITERES	V	O	R
ACCESSIBILITÉ	Présent	A développer	Absent
POSITIONNEMENT URBAIN			
CAPACITE D'ACCUEIL EN FONCIER ECONOMIQUE			
CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES			
CONTRAINTES REGLEMENTAIRES ET RÉSEAUX			



Approche multicritères – explication des « états »

	Sous Critères	Indicateurs
ACCESSIBILITE	Potentialité d'intermodalité	Connexion de la ZA à un autre mode de transport que la route (fer, accès piste,...)
	Proximité aux axes majeurs	Distance de la ZA à un axe majeur existant ou en projet (lequel)
	Connectivité aux axes majeurs	État, largeur et sinuosité de la liaison routière entre la ZA et le grand axe
	Fonctionnalités viaires de la ZA	Facilité de retournement, largeur des voiries,....
	Desserte en transport en commun	Proximité d'un arrêt de bus
POSITIONNEMENT URBAIN	Proximité axes de développement économique	Positionnement sur axes de dynamiques et de flux économiques
	Proximité pôle urbain (< 1 kms)	Distance de la ZA à un bourg centre ou à une ville
	Degré d'ouverture urbaine	Perméabilité de la ZA à son environnement immédiat
	Proximité de l'habitat	Proximité immédiate d'espace résidentiel
	Proximité équipement majeur	Proximité à un équipement générateur de flux pouvant bénéficier à la ZA
CARACTERISTIQUES PHYSIQUES	Topographie	Dénivelé, besoins de terrassement
	Intégration paysagère	Degré de traitement paysager
	Niveau qualitatif d'aménagement	Qualité des aménagements existants sur le PA actuel
	Signalétique	Qualité de la signalétique pour accéder à la ZA et à l'intérieur
	Environnement	Qualité de l'environnement aux alentours du site, et dans le site
	Architecture	Qualité architecturale du bâti
	Etat de la Voirie	Etat de la voirie interne à la zone

	Sous Critères	Indicateurs
CONTRAINTES RESEAU REGLEMENTAIRES ET	Maitrise foncière	Domanialité du foncier, (considération du droit de préemption)
	Documents d'urbanisme	Zonage dans le document d'urbanisme en vigueur
	Périmètre de protection	Natura 2000, ZNIEFF, amendement Dupont...
	Couverture réseau numérique	Niveau de couverture
	Capacité réseaux humides/secs	Traitement des eaux usées, Adduction d'Eau Potable, Electricité
CAPACITE D'ACCUEIL EN FONCIER ECONOMIQUE	Positionnement économique	Vocation et/ou activités privilégiées
	Profil de foncier économique disponible	Surfaces disponibles
	Règlement d'urbanisme et vision de la commune	Zonage au règlement d'urbanisme

Approche transversale des enjeux de transitions écologiques et de développement durable



Critères pris en compte pour accompagner la transition écologique et environnementale des espaces

1. La rationalisation de la consommation de l'espace

- o Optimisation des espaces viaires,
- o Redéploiement des différents modes de transports, notamment par l'intégration des liaisons douces au sein de la trame viaire, l'optimisation des transports en commun,
- o Rationalisation des espaces de stationnement en fonction des usages,
- o Différenciation et répartition des usages au sein de la trame viaire.

2. La gestion raisonnée des ressources

- o Calibrage des voiries et réseaux divers au plus juste pour répondre aux différents besoins,
- o Limiter l'imperméabilisation des sols,
- o Prise en compte de la gestion des déchets par l'émergence de solutions collectives de valorisation des déchets,
- o Rechercher des solutions techniques innovantes pour la gestion et la valorisation des eaux pluviales au sein de la zone.

3. L'économie d'énergies :

- o Porter réflexion sur l'implantation et l'architecture des bâtiments et l'utilisation des potentiels ENR.
- o Proposer des solutions alternatives dans la gestion et l'usage de l'eau.

4. Le renforcement de la biodiversité

- o Traitement des eaux pluviales avec des noues paysagères pour l'écoulement et minimisation des emprises foncières des bassins de rétention afin de préserver voire valoriser des corridors écologiques,
- o Aménagement paysager avec des essences locales adaptées au milieu.

5. Le respect et valorisation des paysages et de la qualité de vie

- o L'intégration paysagère par des aménagements spécifiques,
- o La prise en compte des problématiques de nuisances sonores dans l'organisation de la composition urbaine.

Approche multicritères – ZAE Lagarrigue & Garidech



Accessibilité

Sous Critères	Etat	Commentaires
Potentialité d'intermodalité	Orange	Aucun
Proximité aux axes majeurs	Vert	Située à 800m de l'échangeur n°3 de l'A68
Connectivité aux axes majeurs	Vert	Connection à la RD888 via giratoire depuis la ZAE du Chat
Fonctionnalités viaires de la ZA	Vert	Organisation et fonctionnement en bouclage à double sens
Desserte en transport en commun	Orange	Aucune desserte TC À développer

Positionnement urbain

Proximité axes de développement économique	Vert	Axe Toulouse/ Saint-Sulpice
Proximité pôle urbain (< 10 kms)	Vert	1km du centre-ville de Garidech
Degré d'ouverture urbaine	Vert	Bon degré d'ouverture urbaine
Proximité de l'habitat	Orange	Présence d'habitat au sein de la zone lié à l'activité artisanale
Proximité équipement majeur	Vert	Supermarché Intermarché

Caractéristiques physiques du site

Sous Critères	Etat	Commentaires
Topographie	Orange	Terrain en pente sur axe Sud-Nord
Intégration paysagère	Vert	Bonne intégration paysagère
Niveau qualitatif d'aménagement	Orange	Bon niveau d'aménagement avec cheminements doux, éclairage public, stationnements publics Réseaux secs aériens
Signalétique	Vert	Plan de zone en entrée de zone
Environnement	Vert	Bonne qualité environnementale de la zone
Architecture	Vert	Bon niveau de qualité architecturale des bâtiments présents avec façades et volumétries homogènes
Etat de la voirie	Vert	Voirie en bon état général avec revêtement enrobés repris

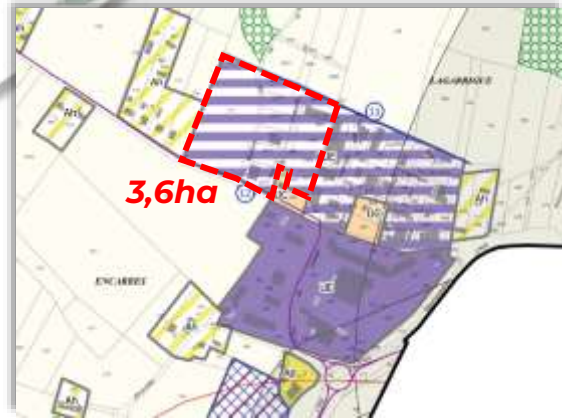
Contraintes réglementaires et réseaux

Maitrise foncière	Orange	Maîtrise foncière privée
Document d'urbanisme	Vert	Zone AUE au PLU
Périmètre de protection	Vert	Aucun périmètre de protection
Couverture réseau numérique	Orange	Non communiqué
Capacité réseaux humides/ secs	Vert	Présence des différents réseaux

Positionnement économique- thématisation

Sous Critères	Précisions
Locomotives de la zone (filiales)	Artisanat/ Bureaux et Services/ Petit économie productive

Approche multicritères – ZAE Les Mortiers & Garidech



Accessibilité

Sous Critères	Etat	Commentaires
Potentialité d'intermodalité	Orange	Aucun
Proximité aux axes majeurs	Vert	Située à 800m de l'échangeur n°3 de l'A68
Connectivité aux axes majeurs	Vert	Connection à la RD888 via giratoire depuis la ZAE du Chat
Fonctionnalités viaires de la ZA	Vert	Organisation et fonctionnement en bouclage à sens unique entre la ZAE du Chat et la ZAE Laguarigue
Desserte en transport en commun	Orange	Aucune desserte TC À développer

Positionnement urbain

Proximité axes de développement économique	Vert	Axe Toulouse/ Saint-Sulpice
Proximité pôle urbain (< 10 kms)	Vert	1km du centre-ville de Garidech
Degré d'ouverture urbaine	Vert	Bon degré d'ouverture urbaine
Proximité de l'habitat	Orange	Présence d'habitat au sein de la zone lié à l'activité artisanale
Proximité équipement majeur	Vert	Supermarché Intermarché



Caractéristiques physiques du site

Sous Critères	Etat	Commentaires
Topographie	Orange	Terrain en pente sur axe Sud-Nord
Intégration paysagère	Vert	Bonne intégration paysagère
Niveau qualitatif d'aménagement	Orange	Bon niveau d'aménagement avec cheminements doux, éclairage public, stationnements publics Réseaux secs aériens
Signalétique	Vert	Plan de zone en entrée de zone
Environnement	Vert	Bonne qualité environnementale de la zone
Architecture	Vert	Bon niveau de qualité architecturale des bâtiments présents avec façades et volumétries homogènes
Etat de la voirie	Vert	Voirie en bon état général avec revêtement enrobés repris

Contraintes réglementaires et réseaux

Maitrise foncière	Orange	Maîtrise foncière privée
Document d'urbanisme	Vert	Zone AUE au PLU
Périmètre de protection	Vert	Aucun périmètre de protection
Couverture réseau numérique	Orange	Non communiqué
Capacité réseaux humides/ secs	Vert	Présence des différents réseaux

Positionnement économique- thématisation

Sous Critères	Précisions
Locomotives de la zone (filières)	Artisanat/ Bureaux et Services/ Petit économie productive



Accessibilité

Sous Critères	Etat	Commentaires
Potentialité d'intermodalité	Orange	Aucun
Proximité aux axes majeurs	Vert	Située à 500m de l'échangeur n°3 de l'A68
Connectivité aux axes majeurs	Vert	Connection à la RD888 via giratoire
Fonctionnalités viaires de la ZA	Vert	Organisation et fonctionnement en bouclage à double sens
Desserte en transport en commun	Orange	Aucune desserte TC À développer

Positionnement urbain

Proximité axes de développement économique	Vert	Axe Toulouse/ Saint-Sulpice
Proximité pôle urbain (< 10 kms)	Vert	1km du centre-ville de Garidech
Degré d'ouverture urbaine	Vert	Bon degré d'ouverture urbaine
Proximité de l'habitat	Orange	Présence d'habitat au sein de la zone lié à l'activité artisanale
Proximité équipement majeur	Vert	Supermarché Intermarché

SCHEMA DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE INTERCOMMUNAL
DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DES COTEAUX DU GIROU

Analyse multicritères des contraintes techniques des espaces cibles

Envoyé en préfecture le 04/04/2023
Reçu en préfecture le 04/04/2023
Publié le 04/04/2023
ID : 031-243100732-20230330-202303028-DE

Approche multicritères - ZAE de Chat et Garidech

Caractéristiques physiques du site

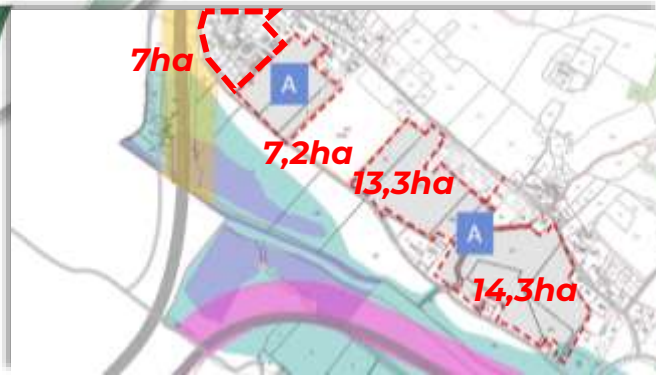
Sous Critères	Etat	Commentaires
Topographie	Orange	Terrain en pente sur axe Nord-Sud
Intégration paysagère	Vert	Bonne intégration paysagère
Niveau qualitatif d'aménagement	Orange	Bon niveau d'aménagement avec cheminements doux, éclairage public, stationnements publics Réseaux secs aériens
Signalétique	Vert	Plan de zone en entrée de zone
Environnement	Vert	Bonne qualité environnementale de la zone
Architecture	Vert	Bon niveau de qualité architecturale des bâtiments présents avec façades et volumétries homogènes
Etat de la voirie	Vert	Voirie en bon état général

Contraintes réglementaires et réseaux

Maitrise foncière	Orange	Maîtrise foncière privée
Document d'urbanisme	Vert	Zone UE au PLU
Périmètre de protection	Vert	Aucun périmètre de protection
Couverture réseau numérique	Orange	Non communiqué
Capacité réseaux humides/ secs	Vert	Présence des différents réseaux

Positionnement économique- thématisation

Sous Critères	Précisions
Locomotives de la zone (filières)	Commerce/ Artisanat/ Bureaux et Services/ Petit économie productive



Accessibilité

Sous Critères	Etat	Commentaires
Potentialité d'intermodalité	Vert	Projet de voie verte en limite Sud Située à 1,2km de la gare de Gragnague
Proximité aux axes majeurs	Vert	Située à 2,4km de l'échangeur de l'A680
Connectivité aux axes majeurs	Orange	Accès sur RD45 (voie à redimensionner) sans aménagement spécifique Capacité à mettre en accessibilité les 3 sous-espaces depuis la RD
Fonctionnalités viaires de la ZA	Vert	Organisation en bouclage possible depuis les différents points de raccordement aux voies existantes Voies de desserte internes à développer sur l'extension
Desserte en transport en commun	Rouge	Aucune desserte TC

Positionnement urbain

Proximité axes de développement économique	Vert	Axe Toulouse/ Saint-Sulpice
Proximité pôle urbain (< 10 kms)	Orange	4km du centre-ville de Gragnague
Degré d'ouverture urbaine	Vert	Très grand degré d'ouverture Capacité importante d'extension
Proximité de l'habitat	Orange	Poche d'habitat diffus en franges
Proximité équipement majeur	Vert	Lycée

Approche multicritères – ZAE du Girou à Gragnague

Caractéristiques physiques du site

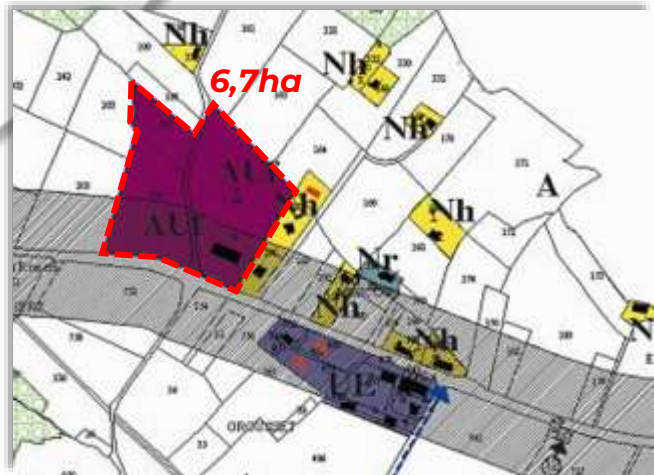
Sous Critères	Etat	Commentaires
Topographie	Vert	Terrain plane Topographie sans contrainte particulière
Intégration paysagère	Vert	Bonne intégration paysagère
Niveau qualitatif d'aménagement	Orange	À développer
Signalétique	Vert	Plan de zone en entrée de zone
Environnement	Orange	Bonne qualité environnementale Risque archéologique Franchissement cours d'eau entre la zone de 13,3ha et la zone de 14,3ha
Architecture	Vert	Bon niveau de qualité architecturale des bâtiments présents avec façades et volumétries homogènes
Etat de la voirie	Vert	Voirie en bon état général

Contraintes réglementaires et réseaux

Maitrise foncière	Orange	Maîtrise foncière privée
Document d'urbanisme	Rouge	Zone Agricole – Besoin d'un diagnostic agricole
Périmètre de protection	Vert	Aucun périmètre de protection
Couverture réseau numérique	Orange	Zone à raccorder
Capacité réseaux humides/ secs	Orange	Présence des différents réseaux à développer pour extensions

Positionnement économique- thématisation

Sous Critères	Précisions
Locomotives de la zone (filiales)	Artisanat/ Bureaux et Services/ Petit économie productive



Approche multicritères – ZAE Le Pastel & Lavalette



Accessibilité

Sous Critères	Etat	Commentaires
Potentialité d'intermodalité	Red	Aucun
Proximité aux axes majeurs	Green	Située à 150m de la route M112
Connectivité aux axes majeurs	Green	Connection à la M112 via un tourne à gauche
Fonctionnalités viaires de la ZA	Green	Organisation et fonctionnement en bouclage à double sens
Desserte en transport en commun	Green	Arrêt de TC « LIO » sur la ligne Lavour/ Toulouse à 150m

Positionnement urbain

Proximité axes de développement économique	Orange	Développement local
Proximité pôle urbain (< 10 kms)	Green	1,5km du centre-bourg de Lavalette
Degré d'ouverture urbaine	Green	Bon degré d'ouverture urbaine
Proximité de l'habitat	Orange	Présence d'habitat au sein de la zone lié à l'activité artisanale
Proximité équipement majeur	Red	Aucun

Caractéristiques physiques du site

Sous Critères	Etat	Commentaires
Topographie	Orange	Terrain plat sans contrainte particulière Mais présence ligne électrique HTA sur zone d'extension Ouest
Intégration paysagère	Green	Bonne intégration paysagère Présence d'espaces verts
Niveau qualitatif d'aménagement	Green	Bon niveau d'aménagement avec cheminements doux, éclairage public, stationnements publics, réseaux secs enterrés
Signalétique	Orange	Aucune signalétique de zone Signalisation routière
Environnement	Green	Bonne qualité environnementale de la zone
Architecture	Green	Bon niveau de qualité architecturale des bâtiments présents avec façades et volumétries homogènes
Etat de la voirie	Green	Voirie neuve

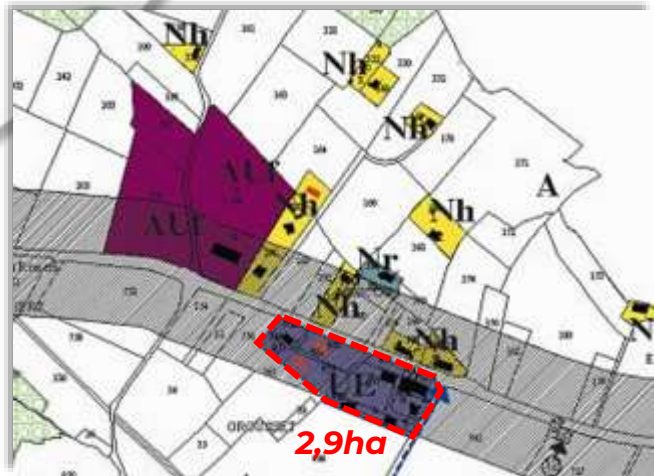
Contraintes réglementaires et réseaux

Maîtrise foncière	Orange	Maîtrise foncière privée sur espaces à capacité d'accueil
Document d'urbanisme	Green	Zone AUF au PLU
Périmètre de protection	Green	Aucun périmètre de protection
Couverture réseau numérique	White	Non communiqué
Capacité réseaux humides/ secs	Green	Présence des différents réseaux

Positionnement économique- thématisation

Sous Critères	Précisions
Locomotives de la zone (filiales)	Artisanat/ Bureaux et Services/ Petit économie productive

Approche multicritères – ZAE de Grosset et Lavalette



Accessibilité

Sous Critères	Etat	Commentaires
Potentialité d'intermodalité	🔴	Aucun
Proximité aux axes majeurs	🟢	Située le long de la route M112
Connectivité aux axes majeurs	🟢	Connection à la M112 via un tourne à gauche
Fonctionnalités viaires de la ZA	🟢	Organisation et fonctionnement en bouclage à double sens
Desserte en transport en commun	🟢	Arrêt de TC « LIO » sur la ligne Lavaur/ Toulouse à 450m

Positionnement urbain

Proximité axes de développement économique	🟠	Développement local
Proximité pôle urbain (< 10 kms)	🟢	1,5km du centre-bourg de Lavalette
Degré d'ouverture urbaine	🟠	Faible degré d'ouverture urbaine
Proximité de l'habitat	🟠	Présence d'habitat au sein de la zone lié à l'activité artisanale
Proximité équipement majeur	🔴	Aucun

Caractéristiques physiques du site

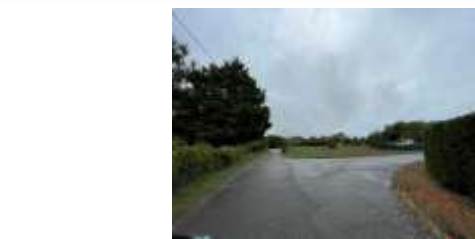
Sous Critères	Etat	Commentaires
Topographie	🟢	Terrain plat sans contrainte particulière
Intégration paysagère	🟢	Bonne intégration paysagère Présence d'espaces verts
Niveau qualitatif d'aménagement	🟠	Niveau d'aménagement moyen sans cheminements doux, ni éclairage public, Réseaux secs aériens stationnements publics
Signalétique	🟠	Aucune signalétique de zone Signalisation routière
Environnement	🟢	Bonne qualité environnementale de la zone
Architecture	🟠	Architecture hétérogène de type maisons d'habitation
Etat de la voirie	🟠	Voirie en mauvais état général

Contraintes réglementaires et réseaux

Maitrise foncière	🟠	Maîtrise foncière privée sur espaces à capacité d'accueil
Document d'urbanisme	🟢	Zone UE au PLU
Périmètre de protection	🟢	Aucun périmètre de protection
Couverture réseau numérique	🟢	Non communiqué
Capacité réseaux humides/ secs	🟢	Présence des différents réseaux

Positionnement économique- thématisation

Sous Critères	Précisions
Locomotives de la zone (filières)	Artisanat/ Bureaux et Services/ Petit économie productive



Approche multicritères – ZAE du Colombier à Montjoire



Accessibilité

Sous Critères	Etat	Commentaires
Potentialité d'intermodalité	Red	Aucun
Proximité aux axes majeurs	Orange	Située le long de la RD15
Connectivité aux axes majeurs	Green	Connection à la RD15 via un tourne à gauche
Fonctionnalités viaires de la ZA	Green	Organisation et fonctionnement en bouclage à double sens
Desserte en transport en commun	Green	Arrêt de TC situé à proximité du stade de football à 250m

Positionnement urbain

Proximité axes de développement économique	Orange	Développement local
Proximité pôle urbain (< 10 kms)	Green	1,5km du centre-bourg de Montjoire
Degré d'ouverture urbaine	Green	Bon degré d'ouverture urbaine
Proximité de l'habitat	Green	Aucune habitation en frange
Proximité équipement majeur	Orange	Stade municipal

Caractéristiques physiques du site

Sous Critères	Etat	Commentaires
Topographie	Green	Terrain plat sans contrainte particulière
Intégration paysagère	Green	Bonne intégration paysagère
Niveau qualitatif d'aménagement	Orange	Niveau d'aménagement moyen avec éclairage public et chaussée bien dimensionnée. Possibilité de stationnements. Aucun cheminements doux
Signalétique	Green	Plan de zone Signalisation routière
Environnement	Green	Bonne qualité environnementale de la zone
Architecture	Green	Bon niveau de qualité architecturale des bâtiments présents avec façades et volumétries homogènes
Etat de la voirie	Green	Voirie en bon état général

Contraintes réglementaires et réseaux

Maitrise foncière	Green	Maîtrise foncière publique
Document d'urbanisme	Green	Zone UX au PLU
Périmètre de protection	Green	Aucun périmètre de protection
Couverture réseau numérique	White	Non communiqué
Capacité réseaux humides/ secs	Green	Présence des différents réseaux

Positionnement économique- thématisation

Sous Critères	Précisions
Locomotives de la zone (filiales)	Artisanat/ Bureaux et Services/ Petit économie productive



Approche multicritères – ZAE de l'Ormière 1 à Montastruc-la-Censeillère



7,4ha

Accessibilité

Sous Critères	Etat	Commentaires
Potentialité d'intermodalité	Red	Aucun
Proximité aux axes majeurs	Green	Située à 500m de l'échangeur de l'A68
Connectivité aux axes majeurs	Green	Raccordement existant par tourne à gauche.
Fonctionnalités viaires de la ZA	Green	Organisation en bouclage sur la RD888
Desserte en transport en commun	Orange	Aucune desserte TC

Positionnement urbain

Proximité axes de développement économique	Green	Axe Toulouse/ Saint-Sulpice
Proximité pôle urbain (< 10 kms)	Green	2km du centre-ville de Montastruc
Degré d'ouverture urbaine	Orange	Degré d'ouverture limité
Proximité de l'habitat	Orange	Poche d'habitat diffus en frange Est
Proximité équipement majeur	Green	ZAE Le Chat de Garidech Déchèterie et supermarché Lidl au sein de la zone

Caractéristiques physiques du site

Sous Critères	Etat	Commentaires
Topographie	Orange	Terrain avec une pente de 7% sur un axe Sud-Nord
Intégration paysagère	Green	Bonne intégration paysagère
Niveau qualitatif d'aménagement	Orange	Niveau d'aménagement moyen avec éclairage public et chaussée de circulation bien dimensionnée. Aucun cheminements doux
Signalétique	Green	Plan de zone en entrée de zone Signalisation routière
Environnement	Green	Bonne qualité environnementale
Architecture	Green	Bon niveau de qualité architecturale des bâtiments présents avec façades et volumétries homogènes
Etat de la voirie	Green	Voirie en bon état général

Contraintes réglementaires et réseaux

Maitrise foncière	Green	Maîtrise foncière publique
Document d'urbanisme	Green	Zone UD2 au PLU
Périmètre de protection	Green	Aucun périmètre de protection
Couverture réseau numérique	White	Non communiqué
Capacité réseaux humides/ secs	Green	Présence des différents réseaux

Positionnement économique- thématisation

Sous Critères	Précisions
Locomotives de la zone (filières)	Artisanat/ Commerce & Services/ Tertiaire





Approche multicritères – ZAE de l’Ormière 2 à Montastruc-la-Censeillère



Accessibilité

Sous Critères	Etat	Commentaires
Potentialité d’intermodalité	Orange	Aucun desserte spécifique
Proximité aux axes majeurs	Vert	Située à 500m de l’échangeur de l’A68
Connectivité aux axes majeurs	Orange	Raccordement existant par tourne à gauche. Nouveaux raccords à créer
Fonctionnalités viaires de la ZA	Vert	Organisation en bouclage possible depuis la zone existante et la RD888
Desserte en transport en commun	Rouge	Aucune desserte TC

Positionnement urbain

Proximité axes de développement économique	Vert	Axe Toulouse/ Saint-Sulpice
Proximité pôle urbain (< 10 kms)	Vert	2km du centre-ville de Montastruc
Degré d’ouverture urbaine	Orange	Degré d’ouverture limité
Proximité de l’habitat	Orange	Poche d’habitat diffus en franges
Proximité équipement majeur	Vert	ZAE existante de l’Ormière ZAE Le Chat de Garidech

Caractéristiques physiques du site

Sous Critères	Etat	Commentaires
Topographie	Orange	Terrain avec une pente de 7% sur un axe Sud-Nord
Intégration paysagère	Vert	Bonne intégration paysagère
Niveau qualitatif d’aménagement	Orange	À développer
Signalétique	Orange	À développer
Environnement	Vert	Bonne qualité environnementale
Architecture	Orange	À développer
Etat de la voirie	Orange	À développer

Contraintes réglementaires et réseaux

Maitrise foncière	Orange	Maîtrise foncière privée
Document d’urbanisme	Orange	Zone Agricole – Révision PLU en cours avec modification du zonage et intégration d’une OAP
Périmètre de protection	Vert	Aucun périmètre de protection
Couverture réseau numérique	Orange	Zone à raccorder
Capacité réseaux humides/ secs	Orange	Présence des différents réseaux à développer pour extensions

Positionnement économique- thématisation

Sous Critères	Précisions
Locomotives de la zone (filières)	Artisanat/ Commerce & Services/ Tertiaire



Approche multicritères – ZAE de l’Ormière 3 à Montastruc-la-Censeillère



Accessibilité

Sous Critères	Etat	Commentaires
Potentialité d’intermodalité	Orange	Aucun desserte spécifique
Proximité aux axes majeurs	Vert	Située au niveau de l’échangeur de l’A68
Connectivité aux axes majeurs	Orange	Raccordement existant par tourne à gauche. Nouveaux raccordements à créer
Fonctionnalités viaires de la ZA	Vert	Organisation en bouclage possible depuis la zone existante et la RD888
Desserte en transport en commun	Rouge	Aucune desserte TC

Positionnement urbain

Proximité axes de développement économique	Vert	Axe Toulouse/ Saint-Sulpice
Proximité pôle urbain (< 10 kms)	Vert	2km du centre-ville de Montastruc
Degré d’ouverture urbaine	Orange	Degré d’ouverture limité
Proximité de l’habitat	Orange	Poche d’habitat diffus en franges
Proximité équipement majeur	Vert	ZAE existante de l’Ormière ZAE Le Chat de Garidech

Caractéristiques physiques du site

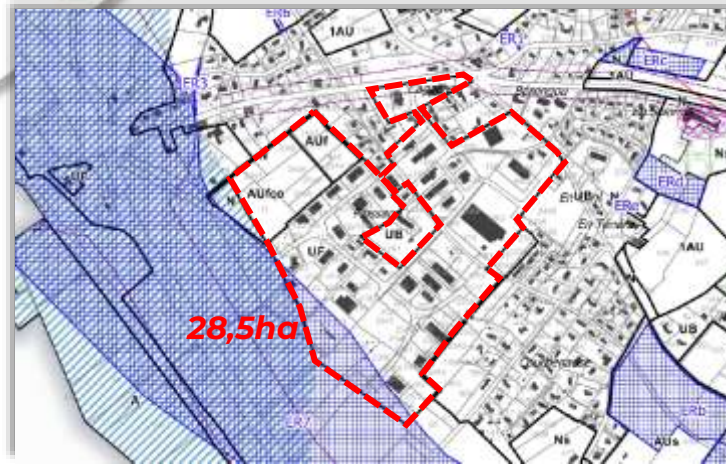
Sous Critères	Etat	Commentaires
Topographie	Orange	Terrain avec une pente de 7% sur un axe Nord-Sud
Intégration paysagère	Vert	Bonne intégration paysagère
Niveau qualitatif d’aménagement	Orange	À développer
Signalétique	Orange	À développer
Environnement	Vert	Bonne qualité environnementale
Architecture	Orange	À développer
Etat de la voirie	Orange	À développer

Contraintes réglementaires et réseaux

Maîtrise foncière	Orange	Maîtrise foncière privée
Document d’urbanisme	Vert	Zone AU0_2 à urbaniser à vocation économique – OAP projetée pour révision PLU
Périmètre de protection	Vert	Aucun périmètre de protection
Couverture réseau numérique	Vert	Zone raccordée
Capacité réseaux humides/ secs	Orange	Présence des différents réseaux à développer pour extensions

Positionnement économique- thématisation

Sous Critères	Précisions
Locomotives de la zone (filiales)	Artisanat/ Services/ Tertiaire/ Commerce



Accessibilité

Sous Critères	Etat	Commentaires
Potentialité d'intermodalité	Red	Aucun
Proximité aux axes majeurs	Orange	Située à proximité du futur échangeur de l'A680 en projet
Connectivité aux axes majeurs	Green	Raccordement à l'A680 via giratoire Raccordement au futur échangeur de l'A680
Fonctionnalités viaires de la ZA	Green	Fonctionnement en bouclage avec circulation à double sens et deux entrées/sorties
Desserte en transport en commun	Green	Arrêt de bus de la gendarmerie

Positionnement urbain

Proximité axes de développement économique	Green	Axe Toulouse/ Castres
Proximité pôle urbain (< 10 kms)	Green	1km du centre-ville de Verfeil
Degré d'ouverture urbaine	Green	Degré d'ouverture limité
Proximité de l'habitat	Orange	Proximité d'une ferme agricole et d'un lotissement d'habitations
Proximité équipement majeur	Green	Supermarché Intermarché

Caractéristiques physiques du site

Sous Critères	Etat	Commentaires
Topographie	Green	Terrain en pente sur axe Nord-Sud Topographie sans contrainte particulière
Intégration paysagère	Green	Bonne intégration paysagère
Niveau qualitatif d'aménagement	Green	Bon niveau d'aménagement avec cheminements doux, éclairage public, stationnements publics, réseaux secs enterrés
Signalétique	Green	Signalisation routière 1 plan de zone à chaque entrée/ sortie
Environnement	Green	Bonne qualité environnementale
Architecture	Green	Architecture globalement homogène
Etat de la voirie	Green	Voirie en bon état général

Contraintes réglementaires et réseaux

Maitrise foncière	Orange	Maîtrise foncière privée sur espaces à capacité d'accueil
Document d'urbanisme	Green	Zones Uf, AUf, AUfco
Périmètre de protection	Green	Aucune contrainte
Couverture réseau numérique	White	Non communiqué
Capacité réseaux humides/ secs	Green	Présence des différents réseaux

Positionnement économique- thématisation

Sous Critères	Précisions
Locomotives de la zone (filiales)	Artisanat/ Bureaux et Services/ Petit économie productive/ Commerce





Approche multicritères – Projet de création de ZAE à Verfeil



Accessibilité

Sous Critères	Etat	Commentaires
Potentialité d'intermodalité	Orange	Aucune desserte spécifique
Proximité aux axes majeurs	Orange	Située à proximité du futur échangeur de l'A680 en projet
Connectivité aux axes majeurs	Orange	À développer
Fonctionnalités viaires de la ZA	Orange	À développer
Desserte en transport en commun	Red	Aucune desserte TC

Positionnement urbain

Proximité axes de développement économique	Green	Axe Toulouse/ Castres
Proximité pôle urbain (< 10 kms)	Green	2km du centre-ville de Verfeil
Degré d'ouverture urbaine	Red	Très grand degré d'ouverture Capacité importante d'extension mais en discontinuité d'urbanisation
Proximité de l'habitat	Orange	Poche d'habitat diffus à proximité
Proximité équipement majeur	Green	ZAE existante de la Piossane

Caractéristiques physiques du site

Sous Critères	Etat	Commentaires
Topographie	Orange	Terrain plane Présence de lignes à Haute Tension
Intégration paysagère	Green	Bonne intégration paysagère
Niveau qualitatif d'aménagement	Orange	À développer
Signalétique	Orange	À développer
Environnement	Green	Bonne qualité environnementale
Architecture	Orange	À développer
Etat de la voirie	Orange	À développer

Contraintes réglementaires et réseaux

Maitrise foncière	Orange	Maîtrise foncière privée
Document d'urbanisme	Red	Zone Agricole – Besoin d'un diagnostic agraire Aucune continuité d'urbanisation
Périmètre de protection	Red	Présence d'un corridor écologique sur la partie Sud du périmètre de projet Zones humides sur espaces inondables
Couverture réseau numérique	Orange	Zone à raccorder
Capacité réseaux humides/ secs	Orange	À développer

Positionnement économique- thématisation

Sous Critères	Précisions
Locomotives de la zone (filières)	Artisanat/ Petite économie productive/ Commerce & Services/ Tertiaire/ Industrie/ Petite Logistique



CONSOMMATION ET OFFRE FONCIÈRE ET IMMOBILIÈRE

Synthèse du potentiel de disponibilité foncière des ZAE

Envoyé en préfecture le 04/04/2023
 Reçu en préfecture le 04/04/2023
 Publié le 04/04/2023
 ID : 031-243100732-20230330-202303028-DE

Rappel de l'analyse multicritères des contraintes techniques de faisabilité

Sites étudiés	Accessibilité	Caractéristiques physiques du site	Contraintes réglementaires et réseaux	Positionnement urbain	Positionnement économique-thématisation	Conclusion
Extension de la ZAE du Girou	Située à 2,4km de l'échangeur de l'A680	Terrain plane sans contraintes particulières	Maitrise foncière privée Zone Agricole – Besoin d'un diagnostic agraire	4km du centre-ville de Gragnague Proximité Lycée	Artisanat/ Bureaux et Services/ Petit économie productive	pré faisabilité à étudier
ZAE de l'Ormière 2	Située à 500m de l'échangeur de l'A68 Raccordement à la ZAE existante à créer	Terrain avec une pente de 7% sur un axe Sud-Nord	Maitrise foncière privée Révision PLU en cours avec modification du zonage et intégration d'une OAP	2km du centre-ville de Montastruc/ Entrée de ville Proximité ZAE existante de l'Ormière & ZAE Le Chat de Garidech	Artisanat/ Commerce & Services/ Tertiaire	pré faisabilité à étudier
ZAE de l'Ormière 3	Située au niveau de l'échangeur de l'A68 Raccordement à créer sur giratoire RD888	Terrain avec une pente de 7% sur un axe Sud-Nord	Zone AU0_2 à urbaniser à vocation économique Maitrise foncière privée	2km du centre-ville de Montastruc/ Entrée de ville Proximité ZAE existante de l'Ormière & ZAE Le Chat de Garidech	Artisanat/ Services/ Tertiaire/ Commerce	pré faisabilité à étudier
Projet de ZAE à Verfeil	Située à proximité du futur échangeur de l'A680 en projet Connectivité aux axes majeurs à développer	Terrain plane Présence de lignes à Haute Tension	Zone Agricole – Besoin d'un diagnostic agraire Présence d'un corridor écologique sur la partie Sud du périmètre de projet Zones humides sur espaces inondables	Aucune continuité d'urbanisation 2km du centre-ville de Verfeil	Artisanat/ Petite économie productive/ Commerce & Services/ Tertiaire/ Industrie/ Petite Logistique	Contraintes trop importantes

Au regard des contraintes réglementaires trop importantes identifiées sur le périmètre d'étude pour le projet de ZAE à Verfeil (zone agricole, présence d'une zone humide, périmètre en discontinuité d'urbanisation, passage d'un corridor écologique sur l'axe Nord-Sud qui coupe la possibilité de retrouver une continuité d'urbanisation), il est proposé un périmètre d'étude en extension Sud de la ZAE de Piossane non impacté par la zone humide et les corridors écologiques situés sur la commune.

Site alternatif sur Verfeil	Accessibilité	Caractéristiques physiques du site	Contraintes réglementaires et réseaux	Positionnement urbain	Positionnement économique-thématisation	Conclusion
Extension Sud de la ZAE de Piossane	Située à proximité du futur échangeur de l'A680 en projet Accessibilité à développer en bouclage depuis la ZAE existante de la Piossane	Terrain plane Topographie sans contrainte particulière Zone à développer	Maitrise foncière privée Zone Agricole – Besoin d'un diagnostic agraire	2km du centre-ville de Verfeil En extension Sud de la ZAE de la Piossane	Artisanat/ Bureaux et Services/ Petit économie productive/ Commerce	pré faisabilité à étudier



Accessibilité

Sous Critères	Etat	Commentaires
Potentialité d'intermodalité	Orange	Aucune desserte spécifique
Proximité aux axes majeurs	Orange	Située à proximité du futur échangeur de l'A680 en projet
Connectivité aux axes majeurs	Orange	Raccordement au futur échangeur de l'A680 via la ZAE de Piossane existante
Fonctionnalités viaires de la ZA	Orange	À développer en bouclage avec la ZAE de la Piossane et l'Impasse de la Chaussée
Desserte en transport en commun	Rouge	Aucune desserte TC

Positionnement urbain

Proximité axes de développement économique	Vert	Axe Toulouse/ Castres
Proximité pôle urbain (< 10 kms)	Vert	2km du centre-ville de Verfeil
Degré d'ouverture urbaine	Vert	Degré d'ouverture limité
Proximité de l'habitat	Orange	Proximité d'une ferme agricole et d'un lotissement d'habitations
Proximité équipement majeur	Vert	ZAE existante de la Piossane

Caractéristiques physiques du site

Sous Critères	Etat	Commentaires
Topographie	Vert	Terrain plane Topographie sans contrainte particulière
Intégration paysagère	Vert	Bonne intégration paysagère
Niveau qualitatif d'aménagement	Orange	À développer
Signalétique	Orange	À développer
Environnement	Vert	Bonne qualité environnementale
Architecture	Orange	À développer
Etat de la voirie	Orange	À développer

Contraintes réglementaires et réseaux

Maitrise foncière	Orange	Maîtrise foncière privée
Document d'urbanisme	Rouge	Zone Agricole – Besoin d'un diagnostic agricole
Périmètre de protection	Vert	Aucune contrainte
Couverture réseau numérique	Orange	Zone à raccorder
Capacité réseaux humides/ secs	Orange	À développer

Positionnement économique- thématisation

Sous Critères	Précisions
Locomotives de la zone (filiales)	Artisanat/ Bureaux et Services/ Petit économie productive/ Commerce



DIAGNOSTIC DE L'OFFRE FONCIÈRE ET IMMOBILIÈRE

Synthèse du potentiel de disponibilité foncière des ZAE

14 ZAE existantes ou en projet pour l'implantation d'activités économiques sur le territoire des Coteaux du Girou réparties sur 6 communes :

Envoyé en préfecture le 04/04/2023
 Reçu en préfecture le 04/04/2023
 Publié le 04/04/2023
 ID : 031-243100732-20230330-202303028-DE

Commune	ZAE reconnue d'intérêt communautaire	Vocation	Superficie brute en ha	Surfaces disponibles potentielles en ha	Surface disponibilités effectives foncier nu viabilisé (en ha)	Surface disponibilités effectives foncier nu non viabilisé en Zone AU (en ha)	Surfaces disponibles Friches et locaux inoccupés (en ha)	Surfaces potentielles (en ha) hors ciblées en zones N ou A aux documents d'urbanisme
Garidech	ZAE Lagarrigue	Artisanat	3,8	0,1	0,1	/	/	/
	ZAE Les Mortiers	Artisanat	3,6	0,3	0,3	/	/	/
	ZAE du Chat	Artisanat/ Commerce	6	/	/	/	/	/
Gragnague	ZAE du Girou	Mixte	7	/	/	/	/	/
	Extension ZAE du Girou	Mixte	34,8	34,8	/	/	/	34,8
Lavalette	ZAE Le Pastel	Artisanat	6,7	3,5	0,4	3,1	/	/
	ZAE de Grousset	Artisanat/ Commerce	2,9	0,4	0,4	/	/	/
Montjoire	ZAE du Colombier	Mixte	5,2	/	/	/	/	/
Montastruc la Conseillère	ZAE de l'Ormière 1	Mixte	7,4	1	1	/	/	/
	ZAE de l'Ormière 2	À définir	2,8	2,8	/	2,8	/	/
	ZAE de l'Ormière 3	À définir	3,5	3,5	/	3,5	/	/
Verfeil	ZAE de Piossane	Mixte	28,5	4,5	0,4	4,1	/	/
	Projet Extension sud ZAE de Piossane	À définir	5,5	5,5	/	/	/	/
	Projet de création de ZAE	À définir	26	26	/	/	/	26
TOTAL			143,7	82,4	2,6	13,5	0	60,8

Le potentiel foncier global identifié sur le territoire est de 82,4ha*. Seulement 2,6ha portent une effectivité immédiate d'accueil de nouvelles entreprises mais sans aucune maîtrise foncière publique.

De plus, 60,8ha de ce potentiel foncier, soit les ¾, relèvent d'espaces ciblés par la collectivité mais non classés comme à vocation économique dans les documents d'urbanisme communaux.

**A la suite du séminaire, l'analyse multicritère a été actualisée : Un potentiel foncier global identifié sur le territoire de 80,9ha au sein des ZAE avec seulement 2,6ha portent une effectivité immédiate d'accueil de nouvelles entreprises mais sans aucune maîtrise foncière publique, et 15,1ha non aménagés et à maîtriser en zone AU à mettre en perspective des besoins identifiés à 15/20 ans. 63,2ha du potentiel foncier, soit les 80% relèvent d'espaces ciblés par la collectivité mais non classés comme à vocation économique dans les documents d'urbanisme communaux (cf. p.178)*



Une surface brute globale de foncier analysé de 143,7 ha qui représente **un potentiel foncier porte la construction d'une nouvelle offre d'accueil économique de 82,4ha***,
mais...

13,5ha* non aménagés et à maîtriser en zone **AU** à mettre en perspective des besoins identifiés à 15/20 ans.

60,8ha* du potentiel foncier relèvent d'espaces ciblés par la collectivité classés en **Zone Naturelle (N)** ou **Zone Agricole (A)** dans les documents d'urbanisme locaux.

... seulement 2,6 ha* de foncier économique qui porte une effectivité immédiate d'accueil de nouvelles entreprises mais sans aucune maîtrise foncière publique.

... dont 26ha* sont marqués de contraintes réglementaires trop importantes identifiées pour le projet de ZAE à Verfeil (zone agricole, présence d'une zone humide, périmètre en discontinuité d'urbanisation, passage d'un corridor écologique sur l'axe Nord-Sud qui coupe la possibilité de retrouver une continuité d'urbanisation).

**A la suite du séminaire, l'analyse multicritère a été actualisée : Un potentiel foncier global identifié sur le territoire de 80,9ha au sein des ZAE avec seulement 2,6ha portent une effectivité immédiate d'accueil de nouvelles entreprises mais sans aucune maîtrise foncière publique, et 15,1ha non aménagés et à maîtriser en zone AU à mettre en perspective des besoins identifiés à 15/20 ans. 63,2ha du potentiel foncier, soit les 80% relèvent d'espaces ciblés par la collectivité mais non classés comme à vocation économique dans les documents d'urbanisme communaux (cf. p.178)*



Un territoire avec un émiettement de petites zones saturées et une quasi absence d'offre foncière structurée avec des opportunités non valorisées et accompagnées notamment au centre du territoire





- **Besoin de mettre en place une véritable stratégie foncière avec approche ZAD (Zone d'Aménagement Différée) sur les périmètres de création/ extension en réflexion pour éviter la spéculation foncière sur des fonciers pas encore urbanisables**
- **Lancer les études de faisabilité sur les fonciers cibles de création et/ou extension en prenant en compte les contraintes environnementales par l'approche ERC (Eviter, Réduire, Compenser) → Nécessité de finaliser l'étude de faisabilité sur la ZAE du Girou**
- **Urgence à agir en recherchant de nouveaux tenements fonciers possibles pour le développement économique en continuité d'urbanisation (Garidech, Montjoire, autres ?)**



Projeter une typologie de référence pour les espaces d'accueil économique de la CC des Coteaux du Girou, en capacité de porter une approche de hiérarchisation de la programmation économique et d'aménagement de ces espaces. Il s'agit ainsi de projeter une typologie d'espaces d'accueil d'activités consolidant le croisement d'approche qualitative d'aménagement et de services, et permettant de prioriser selon les capacités effectives portées par ces espaces, les moyens à engager avec un échéancier permettant de garantir sur 15 à 20 ans le parcours foncier adapté.

TYPOLOGIE NIVEAU

TYPOLOGIE NIVEAU INTÉRÊT MAJEUR

Parcs d'activités d'intérêt majeur pour le territoire, « vitrine » qui présenteront un niveau d'attractivité et des enjeux important de par leur thématisation, leur localisation, et les disponibilités ou possibilités d'extension.

Le profil qualitatif du parc d'activités et le niveau de services en son sein ou à proximité est également pris en compte.

Parcs d'activités ayant un profil d'accueil d'activités stratégiques pour le territoire et/ou une attractivité qui permet d'être attractif et d'accueillir des projets exogènes et des projets endogènes d'envergure.

TYPOLOGIE NIVEAU PÔLE STRUCTURANT

Parcs d'activités qui, en complémentarité des PA d'intérêt majeur, structurent le territoire de l'intercommunalité.

Parcs d'activités ayant un profil d'accueil de tout types d'activités venant en relais des activités développées dans les PA d'intérêt majeur.

TYPOLOGIE NIVEAU LOCAL

Parcs d'activités qui répondent à la demande d'entreprises ou de consommateurs au niveau local dans l'objectif d'affirmer des pôles secondaires d'activités ou de vie.

Parc avec des exigences en termes d'aménagement moins fortes autres que les contraintes de mise en sécurité (moins de priorité d'animation et de services).

**Des services à mailer aux
bénéfices de tous les espaces**



TPOLOGIE **NIVEAU** **INTÉRÊT MAJEUR**

Parcs d'activités d'intérêt majeur pour le territoire, « vitrine » qui présenteront un niveau d'attractivité et des enjeux important de par leur thématisation, leur localisation, et les disponibilités ou possibilités d'extension.

Le profil qualitatif du parc d'activités et le niveau de services en son sein ou à proximité est également pris en compte.

Parcs d'activités ayant un profil d'accueil d'activités stratégiques pour le territoire et/ou une attractivité qui permet d'être attractif et d'accueillir des projets exogènes et des projets endogènes d'envergure.

- **ZAE du Girou**
- **Extension ZAE du Girou**
- **Projet de création à Verfeil**
- **ZAE de l'Ormière 1**

TPOLOGIE **NIVEAU PÔLE** **STRUCTURANT**

Parcs d'activités qui, en complémentarité des PA d'intérêt majeur, structurent le territoire de l'intercommunalité.

Parcs d'activités ayant un profil d'accueil de tout types d'activités venant en relais des activités développées dans les PA d'intérêt majeur.

- **ZAE du Colombier**
- **ZAE de Piossane**
- **Projet d'extension sud de la ZAE de Piossane**
- **ZAE de l'Ormière 2**
- **ZAE de l'Ormière 3**

TPOLOGIE **NIVEAU LOCAL**

Parcs d'activités qui répondent à la demande d'entreprises ou de consommateurs au niveau local dans l'objectif d'affirmer des pôles secondaires d'activités ou de vie.

Parc avec des exigences en termes d'aménagement moins fortes autres que les contraintes de mise en sécurité (moins de priorité d'animation et de services).

- **ZAE Lagarrigue**
- **ZAE Les Mortiers**
- **ZAE Le Chat**
- **ZAE Le Pastel**
- **ZAE de Grousset**



PLANNING ET ENJEUX DE L'ETUDE

PHASE 1 – ACTUALISATION DU DIAGNOSTIC ECONOMOMIQUE

- A. Situation du territoire, son environnement, son cadre de vie
- B. Evolution socio-économique
- C. Dynamiques sectorielles et compétences
- D. Expression des besoins et attentes des acteurs économiques
- E. Diagnostic de l'offre foncière et immobilière
- F. Analyse de l'offre des territoires avoisinants et benchmark

PHASE 2 – STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

- A. Passer d'une situation d'atonie relative à une stratégie de construction d'une offre foncière économique programmée intégrée à la trajectoire résidentielle
- B. Analyse du potentiel économique du territoire
- C. Stratégie d'intervention pour chaque espace

PHASE 3 – PLAN D' ACTIONS

- A. Plan d'actions
- B. Fiches opérationnelles

ANNEXES

p.3

p.7

p.8

p.20

p.45

p.64

p.86

p.114

p.138

p.139

p.147

p.177

p.181

p.182

p.184

p.208



Panorama des orientations des intercommunales voisines

Activités Stratégiques potentielles

Agroéquipement, Agroalimentaire, écoconstruction, énergies renouvelables, agrotourisme

Zone d'Activités : 10

CFE : 28,86%



Activités Stratégiques : Industrie du bois, ameublement, électronique, Commerce de proximité, Agriculture biologique (céréales)

Zones d'Activités : 8

CFE : 31,05%



A titre indicatif, le taux de la CFE de la C3G s'élève à 30,58%- plutôt fourchette basse, exception CC des Hauts-Tolosans

Activités Stratégiques : Aéronautique, Agroalimentaire, Filière du Vélo, écotourisme

Zones d'Activités : 6

CFE : 30,33%

Située dans le Gers



Activités Stratégiques : Agrobiosciences, sylviculture, Haute Technologies, cosmétique, santé, aéronautique et spatial

Zones d'Activités : 18

CFE : 34,93%



Activités Stratégiques : électronique, industrie chimique, cimenterie, l'agriculture (céréales et élevage), l'artisanat (bâtiment)

Zones d'Activités : 14

CFE : 37,15%



Activités Stratégiques : Silver Economie (Santé), Agriculture (céréales, élevage), Artisanat (maçonnerie, électricité, menuiserie), Biotechnologie

Zones d'Activités : 9

CFE : 31,20%



Activités Stratégiques : Industrie, logistique, gestion des déchets, immobilier d'entreprise.

Zones d'Activités : 2

CFE : 33,33%



Activités Stratégiques : Transport et stockage, agriculture (céréales), œnotourisme

Zones d'Activités : 12

CFE : 31,63%



Activités Stratégiques : Agroalimentaire, agriculture bio, Silver Economie (Santé, Action Sociale)

Zones d'Activités : 11

Taux CFE : 36,71%

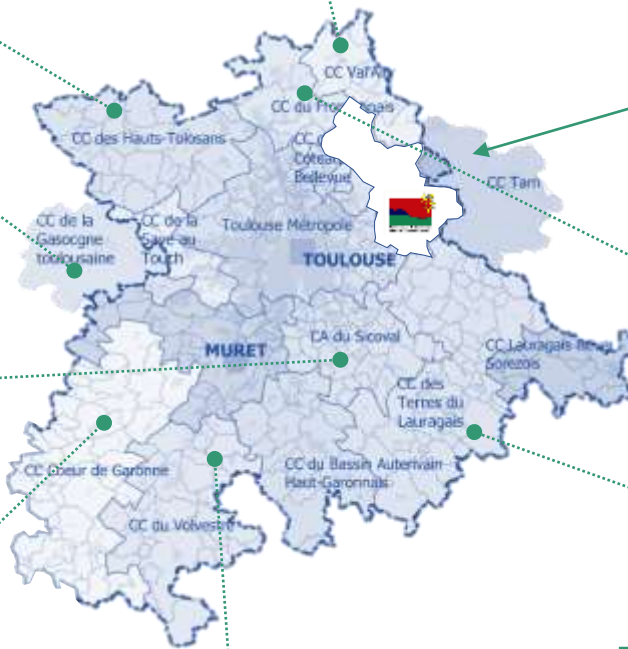


Activités Stratégiques : Agroalimentaire, l'artisanat d'art, ESS, santé, transport, logistique et construction

Zones d'Activités : 9

CFE : 31,20%

Située dans l'Aude





ANALYSE DE L'OFFRE DES TERRITOIRES SAVOISINANTS ET BENCHMARK

Panorama des orientations des intercommunales voisines

La CC Val d'Aigo

Envoyé en préfecture le 04/04/2023
 Reçu en préfecture le 04/04/2023
 Publié le 04/04/2023
 ID : 031-243100732-20230330-202303028-DE



9 communes



17 001 habitants



Domaines d'activités stratégiques

Source : étude prospective de développement durable et d'aménagement du territoire intercommunal

Identitaires :

L'industrie manufacturière, un bassin industriel avec la présence de différentes spécialisations du secteur industriel comme l'industrie du bois et de l'ameublement (Lagrange Production, L'Arpavron etc.), la fabrication d'équipements électroniques ou encore de mécanique industrielle (TopMicron, F3L Industries etc.).

L'Agriculture avec 170 exploitations agricoles, le secteur agricole est encore un des piliers de l'économie du territoire. Une économie notamment structurée autour de la culture des céréales.

Structurels :

Le commerce est un secteur majeur de l'économie du territoire grâce au commerce de détail et aux supermarchés présents sur le territoire mais également grâce aux commerces et réparation d'automobiles ou encore les commerces de ventes de produits pharmaceutiques (Société Cazes, SNC Bru Gassan).

Construction/BTP : un secteur majeur

Emergents :

Agriculture biologique, vente directe et circuits courts en base arrière d'un bassin de consommation important (Toulouse). Volonté de se positionner sur une logique d'écologie industrielle et territoriale. Avec une prise en compte importante du développement durable, et une optimisation des flux de matières et d'énergies des entreprises avec notamment les Zones d'Activités du Triangle et des portes du Tarn et la présence d'entreprises comme Safran, Econotre ou Vinovalie.

- ✓ Val'Aigo propose différentes démarches d'accompagnement pour les entreprises (pack territorial entre la Communauté et la Chambre des Métiers et de l'Artisanat de la Haute-Garonne)
- ✓ Mise en place d'un réseau de Tiers-lieux (Espaces de coworking)



CET	2019
CFE	31,05%
Base CFE	5 323 277€
Montant CFE	1 652 016€
Produit CVAE	1 134 751€

Observatoire - Accueil - Fiscalité-Locale.com (fiscalite-locale.com)



Offre Foncière

- ✓ 8 Zones d'Activités dont 3 zones labellisées d'Intérêt Régional.
- ✓ **ZAC Les Portes du Tarn**, plateforme industrielle avec une surface de 10 500 m² pour les 2 tranches dont 5 500 m² pour la 1ère tranche espérée en 2022 représentant 22 modules. Un positionnement de Parc d'activité de haute qualité environnementale autour de l'économie circulaire
- ✓ **ZA du Triangle** : pôle fondé autour d'une AMI pour l'implantation d'entreprises innovantes réutilisant la chaleur fatale d'une unité d'incinération



Offre Immobilière

Deux Tiers-lieux *Relais d'entreprises* à Bessières et à Villemur-sur-Tarn (location meublée des bureaux, un espace de co-working et une salle de réunion)

- 4 Bureaux individuels 10 m² : Tarif au jour de 84 à 350€
- Espace de co-working : 21€/Journée
- Bureau métier paramédical 15 m² : Location au mois
- 2 Bureaux partagés 14 m² : Location au mois



ZA Parc d'Activités du Triangle



ZA Pechnauquié

Prix : de 20 euros à 50 euros HT/m² suivant l'emplacement des lots :

- Entrée de zone : 50 euros HT/m² (3500 m² disponibles)
- Au cœur de la zone : 25 euros HT/m² (plusieurs lots de superficie différente, de 1000 m² à 3500 m²)
- Arrière de zone : 20 euros HT/m² (plusieurs lots d'environ 2000 m²)

ZAC les portes du Tarn

Prix : 45€ HT /m² (industrie et locaux d'activités) / 60€ HT /m² (tertiaire)

Source : Haute Garonne Développement



ANALYSE DE L'OFFRE DES TERRITOIRES

Envoyé en préfecture le 04/04/2023
Reçu en préfecture le 04/04/2023
Publié le 04/04/2023
ID : 031-243100732-20230330-202303028-DE

Panorama des orientations des intercommunales voisines **La CC Gascogne Toulousaine**



Domaines stratégiques

Le tissu économique est relativement diversifié avec plusieurs employeurs d'envergure départementale :

- ✓ Une dominante « aéronautique » avec la filière d'excellence métropolitaine aéronautique. La proximité du pôle toulousain et d'Airbus dynamise la présence de sous traitants de de secteurs satellites (maintenance, entretien, réparation, services connexes).
- ✓ Le développement d'activités comme l'écotourisme, l'agro-qualité, les produits bios et l'agroalimentaire (Amatsi Group et Ecocert).
- ✓ Développement de filières innovantes de sport loisirs avec le Cluster Vélo Vallée (premier cluster français pour la filière vélo). Il regroupe les opérateurs de la filière du cycle de la région Occitanie et dont la CCGT est membre depuis 2019.



14 communes



22 069 habitants



Politique Fiscale

CET	2019
CFE	30,33%
Base CFE	2 038 825€
Montant CFE	615 708€
Produit CVAE	278 441€

Observatoire - Accueil - Fiscalité-Locale.com
(fiscalite-locale.com)

Dynamique forte avec le Club d'entreprises des Entrepreneurs de la Gascogne Toulousaine (EGT) Positionnement vers un Développement économique durable :

- ✓ La démarche Eco'circulaire, gérée par la CCI, qui vise à identifier des synergies et mutualisations entre entreprises en matière d'énergie, ressources humaines, transport, matières premières, déchets, équipements
- ✓ L'opération Eco-défis, pilotée par la Chambre des Métiers de l'Artisanat, qui vise à dynamiser le commerce et l'artisanat de proximité sous l'angle du développement durable et de la croissance verte
- ✓ Le Projet Alimentaire Territorial piloté par le PETR Pays Portes de Gascogne dans le cadre du contrat de réciprocité entre Toulouse Métropole et le PETR

Positionnement Technopolitain :

- ✓ ZAE La Martine, avec l'ambition d'être une vitrine attractive pour des activités d'innovation liées aux activités médicales, high-tech et bien être.

Réalisation d'un Schéma de Développement Economique :

- ✓ Dynamique de territoire pour prendre en considération les attentes des acteurs de terrain et de co-construire le projet collectivement.

Panorama des orientations des intercommunales voisines

La CC Gascogne Toulousaine



Offre Foncière

Il existe actuellement 6 Zones d'Activités Économiques (ZAE) représentant une offre foncière de 117Ha, dont 15Ha de terrains disponibles sur la ZA de Pont Peyrins. Elles sont localisées en grande majorité le long de la RN 124 et à la sortie d'un échangeur. Pour pallier au manque de foncier disponibles, trois ZAE ont été positionnées représentant un potentiel de 80Ha dont le projet Vitrine de la ZAE Les Martines (profils parcellaires de 1000 à 2500m² et de plus de 5000m², le prix cible est de 50€/m²).

Source : <https://oze.agence-adocc.com/gers-zone-activites-pont-peyrin/>.

ZAE	Commune	Surface Totale	Nb d'entreprises	Terrains disponibles
Pont Peyrin	L'Isle-Jourdain	32 ha	Environ 50	15 Ha
Buconis-Pourmadères	L'Isle-Jourdain	25 ha	Environ 50	Non
Le Roulage	Pujaudran	16 ha	Environ 10	Non
Rudelle	L'Isle-Jourdain Lias	16 ha	Environ 10	Non
L'Espèche	Fontenilles	20 ha	Environ 30	8339m ²
Largente	Clermont Savès Monferran-Savès	8 ha	Environ 5	Non

Source : www.ccgascognetoulousaine.com



Offre Foncière et immobilière



Pujaudran:

- Bureaux divisibles
- ZA 80m² et 40m²
- 11,30€HT/m²



Fontenilles :

- Terrain au sein d'une ZAC (8339m² 53€HT/m²
- Locaux d'activités hors ZA, 7700m²,
- 383€ HT/m²



L'Isle Jourdain :

- Bureaux
- ZI du Poulage
- 30€ HT/m²

Source : Schéma de développement économique de la Gascogne Toulousaine

Un peu plus de 107 000 m² de locaux d'activités ont été construits sur les 10 dernières années sur le territoire. L'Isle-Jourdain concerne 50% des surfaces autorisées entre 2008 et 2017.



Une Réflexion est en cours sur la création d'une nouvelle offre d'immobilier d'entreprise sur la ZA Pont Peyrins.



ANALYSE DE L'OFFRE DES TERRITOIRES SAVOISINANTS ET BENCHMARK

Envoyé en préfecture le 04/04/2023
 Reçu en préfecture le 04/04/2023
 Publié le 04/04/2023
 ID : 031-243100732-20230330-202303028-DE

Panorama des orientations des intercommunalités voisines

La CA du Sicoval



36 communes



79 462 habitants



Domaines d'activités stratégiques

Source : Accueil - Portail Éco (sicoval.fr)

✓ Filière Agrochaînes et Agrobiosciences :

364 entreprises agricoles (agriculture, sylviculture, pêche), 277 exploitations sur le territoire principalement céréalières. Une stratégie facteur de développement économique autour des agrochaînes (transformation alimentaire, collecte, production...) développée et structurée par le pôle de compétitivité Agri Sud-Ouest Innovation.

✓ Filière Technologies de l'Information et de la Communication

Un écosystème avec plus de 300 PME et start-up, principalement installées à Labège-Innopole, de nombreuses écoles et centres de formation, l'IOT Valley, le cluster régional DigitalPlace.

✓ Filière Biotech, Santé et Dispositifs Médicaux

La filière couvre un ensemble élargi : médicament, cosmétique, alimentation-santé, services, dispositifs médicaux et diagnostic ou encore l'e-santé (pôle de compétitivité Cancer Bio Santé, l'association BioMédical Alliance)

✓ Filière aéronautique et spatiale

Proximité avec Toulouse Aerospace Valley, de nombreuses entreprises sont installées dans le Sicoval, des PME innovantes et des start-up. (2 000 personnes qui travaillent dans ces domaines sur le territoire du Sicoval, au sein de 127 établissements (1,7% des acteurs économiques du territoire)

Source : Schéma de développement économique de la Gascogne Toulousaine

Positionnement :

- ✓ Le Sicoval est engagé aux côtés de Toulouse Métropole pour positionner l'agglomération toulousaine comme un des pôles labellisés dans le cadre de la French Tech (La filière toulousaine du numérique forte de 2 000 entreprises et 38 000 emplois.)
- ✓ Partenariat avec les Clusters et pôles de compétitivité (Agri Sud-Ouest Innovation, Aerospace Valley, Cancer-Bio-Santé, Eau).
- ✓ Stratégie de valorisation de l'économie de proximité
- ✓ Politique de soutien à l'innovation (Economie numérique, biotechnologies, santé et dispositifs médicaux, agrochaînes et aéronautique, satellites et applications, systèmes embarqués)



Politique Fiscale

CET	2019
CFE	34.93 %
Base CFE	36 956 778 €
Montant CFE	13 077 678 €
CVAE	7 298 040 €

Observatoire - Accueil - Fiscalité-Locale.com (fiscalite-locale.com)



Offre Foncière

Source : <https://economie.sicoval.fr/fr/creer-et-se-developper/s-implanter.html>


Plus de 850 ha de parcs d'activités dont 60 ha de foncier disponible répartis sur 18 zones dont 5 parcs d'activités. Projet de commercialisation à La Balme (en cours de commercialisation) de 3ha pour l'artisanat, le commerce et les services et un projet d'extension du Parc Canal (Ramonville) de 27Ha.

Prix des locations de locaux :

- ✓ Locaux tertiaires : entre 90 et 160 €/m²/an (hors taxe et hors charges)
- ✓ Locaux d'activités : entre 50 et 80 €/m²/an (hors taxe et hors charges)
- ✓ Entrepôts : entre 40 et 60 €/m²/an (hors taxe et hors charges)

Offre immobilière

- ✓ **Pépinière d'entreprises Prologue** : 2 100 m² de bureaux évolutifs et modulables, de 15 à 300 m²
- ✓ **Pépinière d'entreprises BioTech** : 1 000 m² de laboratoires évolutifs par modules de 50 m² et 250 m² de bureaux
- ✓ **Périscope** : espaces locatifs dédiés à l'ESS (salle de conférence de 105 m², salles de réunion 25m² et 18m², bureaux de 12m², co-working). Tarifs de 5,50€ à 300€ la journée.

ZAE	Surface Totale	Surface Disponible	Prix au m ²	Vocation
Vic Les Graves	39,78 ha	5024 m ²	45	artisanat, PME, PMI, Industrie
ZA La Masquère	42,26 ha	12,1 ha	50 (locaux d'activités) - 100 (commerces, services)	santé, dispositifs médicaux
ZA La Balme	13,93 ha	4206 m ²	45	commerces, services industries, administration
Labège-Innopole	301,66 ha	NV	NC	tertiaire, hightech (numérique, aéronautique, spatial, biotech...), services, commerces, loisirs...
ZA Deyme Les Monges	38,70 ha	11,4 ha	45 	artisanat, production, TPE, PME

Source : Haute Garonne Développement – Cartes des EPCI de Haute-Garonne

Source : <https://economie.sicoval.fr/fr/creer-et-se-developper/s-implanter.html>



ANALYSE DE L'OFFRE DES TERRITOIRES SAVOISINANTS ET BENCHMARK

Envoyé en préfecture le 04/04/2023
 Reçu en préfecture le 04/04/2023
 Publié le 04/04/2023
 ID : 031-243100732-20230330-202303028-DE

Panorama des orientations des intercommunalités voisines

La CC Volestre



Domaines d'activités stratégiques

L'activité économique est majoritairement représentée par :

- ✓ L'artisanat, notamment dans le secteur du bâtiment (maçonnerie, électricité, plomberie, couverture/étanchéité...). La maçonnerie, l'électricité, la menuiserie (fenêtre, portes) et la peinture sont les métiers d'artisanat du bâtiment les plus représentés.
- ✓ La Silver Economie et la filière de la santé, pourvoyeuses d'emplois sur le Volvestre, notamment dans l'offre de soins (cf. L'ASS Gestion Etablissements Scléroses en Plaques).
- ✓ Emergence de nouvelles filières porteuses avec les filières aluminium (en lien avec Aerospace Valley et l'aéronautique du pôle toulousain) et agro-alimentaires (connexions avec le pôle de compétitivité Agri Sud-Ouest Innovation. L'Innovation dans les domaines de l'agroalimentaire et des biotechnologies de pointe est marquée par la présence des entreprises Agronutrition et Innopsys basées à Carbonne.
- ✓ L'agriculture reste une activité économique structurante pour le territoire (productions de céréales, d'ovins, de bovins, de volailles...).
- ✓ Les constructions de locaux d'activités entre 2007 et 2017 : La majorité concerne le secteur de l'agriculture, important sur le territoire
- ✓ Les autorisations pour des locaux de bureaux sont sous-représentés (9% des locaux autorisés)
- ✓ La part de locaux pour de l'activité artisanale est plus importante que dans le département (11% des locaux autorisés) témoignant de l'importance du secteur sur le territoire

Politique Fiscale

CET	2019
CFE	31,20%
Base CFE	767 697€
Montant CFE	245 086€
CVAE	402 783€

Source : Observatoire - Accueil - Fiscalité-Local.com (fiscalite-locale.com)



ANALYSE DE L'OFFRE DES TERRITOIRES SAVOISINANTS ET BENCHMARK

Envoyé en préfecture le 04/04/2023
 Reçu en préfecture le 04/04/2023
 Publié le 04/04/2023
 ID : 031-243100732-20230330-202303028-DE

Panorama des orientations des intercommunales voisines **La CC Piège-Lauragais-Malepère**



38 communes 15 786 habitants



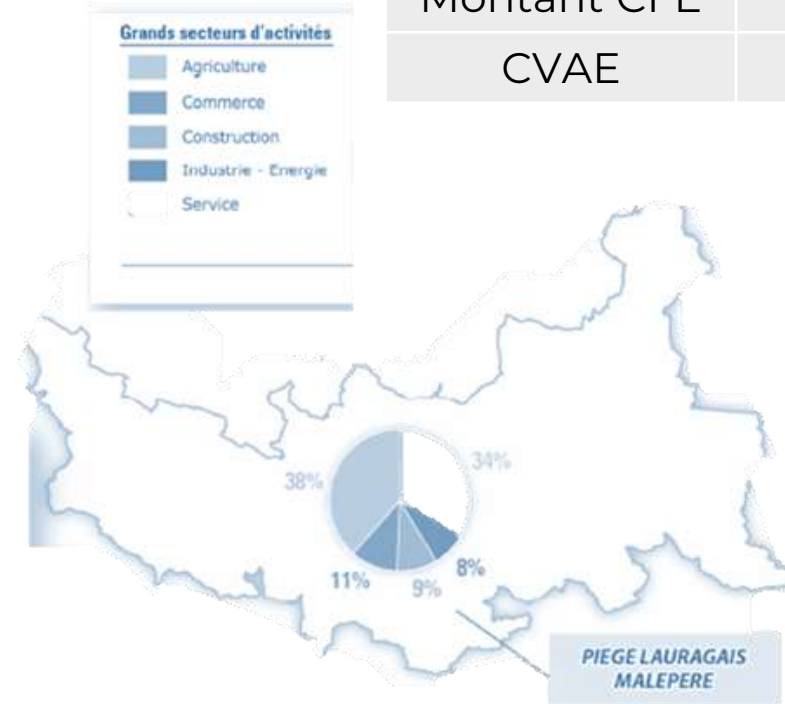
Domaines d'activités stratégiques

- ✓ **Des filières historiques qui donnent une spécificité économique :** agriculture, agroalimentaire, artisanat d'art et économie sociale et solidaire. Un territoire qui connaît un développement des activités agri/agro avec une construction régulière de locaux dédiés.
- ✓ **Des activités structurantes :** services, santé, commerce, transport, logistique ou construction. Du fait de zones d'activités directement reliées aux infrastructures autoroutières (A61), le territoire bénéficie d'un potentiel de développement pour l'accueil d'activités logistiques, transports et entreposages. La Silver Economy du fait d'une population vieillissante est aussi un secteur stratégique.
- ✓ **Des activités émergentes,** vectrices d'opportunités de développement, qui peuvent s'appuyer sur les spécificités économiques du territoire, comme le développement de l'économie circulaire et des agroéquipements. Une orientation forte autour de la transition écologique et énergétique (Plan Climat échelle PETR) le développement des EnR, notamment l'énergie solaire & méthanisation.



Politique Fiscale

CET	2019
CFE	39.26 %
Base CFE	3 015 257€
Montant CFE	1 189 790€
CVAE	369 197€





Panorama des orientations des intercommunalités voisines

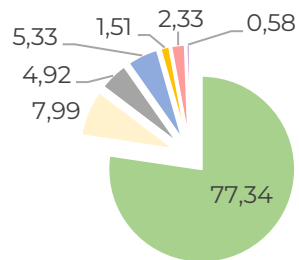
La CC Piège-Lauragais-Malepère



Offre Foncière

- ✓ Des prix de commercialisation au m² de foncier nu qui varient de 30 à 35€/m² pour les ZAE situées à proximité d'un échangeur de l'A61.
- ✓ 57,4 ha de potentiel foncier disponible répartis sur 10 zones de 8 communes de la CCPLM dont seulement 0,7 ha avec effectivité d'accueil d'activités économiques

Répartition par typologie de surfaces créées sur la CCPLM (2009-2018)



- Locaux agricoles
- Services Publics
- Artisanat et Industrie
- Entrepôts
- Bureaux
- Commerce

Communes	Zone	Surface disponibilités effectives foncier nu (en ha)	Surface disponibilités non aménagées ouvertes à l'urbanisation (en ha)	Foncier disponible (en ha)
BELPECH	Zone de Caillavel	/	4,8	4,8
BRAM	ZAE Lauragais	/	28,9	32,7
	Zone de la Bourdette	0,3	/	
	ZAE de l'Autan	/	3,5	
CARLIPA	Zone de la Roumibo	/	2,6	2,6
FANJEAUX	Zone de la Confrérie	/	4	4
MONTREAL	ZAC du Rebenty	/	3,5	3,5
PEXIORA	Zone de la Fillole	/	3,5	3,5
VILLASAVARY	Zone des Agals	/	5,9	5,9
VILLEPINTE	ZA Entrée Est	0,4	/	0,4

Projet de Tiers Lieux à Villasavary

Un projet de Tiers Lieu situé en centre-bourg, à proximité immédiate de la Maison des services au public. Projet d'environ 400 m² (parcelle de 2000 m²), comprenant des espaces de coworking. Développement pensé en lien avec la ZA de Castelnaudary qui se développe vers Villasavary.



Panorama des orientations des intercommunales voisines **La CC Terres du Lauragais**



Domaines d'activités stratégiques



58 communes



40 145 habitants

- ✓ Un territoire majoritairement tourné vers la filière agricole avec un fort maintien du secteur et une intensification de la monoculture. Le secteur de l'agroalimentaire caractérise fortement l'économie du Lauragais avec la présence de nombreuses entreprises de l'industrie agricole et agroalimentaire, avec notamment les Fromageries Occitanes et la proximité de Agri Mip Innovation, le Pôle de Compétitivité agricole et agroalimentaire. La plateforme collaborative centrée sur le développement économique durable «Bio Vallée Lauragais» a déjà été intégrée dans cet écosystème.
- ✓ Un tissu économique important tourné vers la Silver Economy avec des entreprises professionnelles de l'action sociale, de la santé et du médical comme l'ESAT de Nailloux. La sphère présentielle, avec 3 secteurs tertiaires (commerces, transports et services) qui entraînent l'économie avec 40 % des emplois du territoire et un large tissu de TPE (98 % des établissements emploient moins de 10 salariés).
- ✓ Courant 2020, la communauté de communes Terres du Lauragais a souhaité initier une démarche de réalisation d'un schéma stratégique de développement des zones d'activités dont l'objectif essentiel est la création d'emploi sur l'ensemble du bassin de vie en ciblant la R&D, l'informatique, l'intelligence artificielle et en profitant de la proximité métropolitaine.

Insee Dossier CC Terres du Lauragais

	Nombre	%
Ensemble	3 327	100,0
Industrie manufacturière, industries extractives et autres	261	7,8
Construction	515	15,5
Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration	773	23,2
Information et communication	113	3,4
Activités financières et d'assurance	100	3,0
Activités immobilières	139	4,2
Activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien	599	18,0
Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale	538	16,2
Autres activités de services	289	8,7



Politique Fiscale

CET	2019
CFE	36,71%
Base CFE	7 019 490€
Montant CFE	2 568 721€
CVAE	1 164 309€

Observatoire - Accueil - Fiscalité-Locale.com (fiscalite-locale.com)



Panorama des orientations des intercommunalités voisines

La CC Terres du Lauragais

Offre Foncière

- ✓ 303 ha de fonciers économiques sont identifiés dans les documents d'urbanisme locaux dont 257 ha qui se répartissent sur 22 espaces à vocation d'activités existants et 46 ha de réserve foncière zonée dans les PLU, soit 11 sites.
- ✓ **15,6 % du foncier économique est en réserve foncière (47,6 ha).**
- ✓ **Foncier disponible : 15,4 Ha**
 - ZA Val de saune : Surface disponible : 2,4 ha, Prix : NC
 - ZA Villeneuve : Surface disponible : 3 ha, Prix : NC
 - ZA Le Tambouret : Surface disponible : 3,8 ha, Prix : NC
 - ZA Le Cabanial : Surface disponible : 2,2 ha, Prix : NC
 - ZA Borde Blanche : Surface disponible : 4Ha, Prix : NC
- ✓ **Disponibilité foncière potentielle :** Extension de la **ZA Camave** avec l'acquisition d'une parcelle de 39 915 m² qui doit permettre à la collectivité de procéder à l'extension de l'actuelle zone d'activités. Prix envisagé : **35 à 40 euros le m²**

Offre Immobilière

Des Tiers-Lieux sur le territoire :

- ✓ « Co'Lanta » (Lanta) Nombre de places : 6 en open-space, Salle de réunion
- ✓ « Le Loft » à Nailloux, Nombre de places : 10
- ✓ Projet de Tiers-Lieux à **Villefranche de Lauragais** (open-space, bureaux privatifs – 1 salle de réunion, showroom)

Source : Schéma de Développement stratégique des ZA



Source : Schéma de Développement stratégique des ZA



ANALYSE DE L'OFFRE DES TERRITOIRES SAVOISINANTS ET BENCHMARK

Panorama des orientations des intercommunales voisines

La CC du Frontonnais

Envoyé en préfecture le 04/04/2023
 Reçu en préfecture le 04/04/2023
 Publié le 04/04/2023
 ID : 031-243100732-20230330-202303028-DE



Domaines d'activités stratégiques

Source : Schéma de Développement économique et Touristique du Frontonnais

- ✓ Une majorité de petites entreprises principalement dans le secteur du commerce, du transport et des services. Par ailleurs, la part de l'emploi public est elle aussi importante avec plus de 2000 postes.
- ✓ Un poids structurant de l'agriculture (Polyculture et polyélevage, Céréales et oléoprotéagineux)
- ✓ Le Transport et l'entreposage et, dans une moindre mesure, le commerce de gros et la construction spécialisée sont aussi fortement présents sur le territoire.
- ✓ Un potentiel touristique émergent d'envergure tourné vers l'oenotourisme et l'itinérance douce avec la possibilité de développer une offre autour des loisirs sportifs, de la culture et de l'art de vivre. La commune de Fronton possède une identité forte autour de sa production agricole, essentiellement viticole.

Politique Fiscale

CET	2019
CFE	31,63%
Base CFE	14 398 627€
Montant CFE	4 516 811€
CVAE	2 097 115€

Observatoire - Accueil - Fiscalité-Locale.com (fiscalite-locale.com)

	Total	%	0 salarié	1 à 9 salarié(s)	10 à 19 salariés	20 à 49 salariés	50 salariés ou plus
Ensemble	2 558	100,0	1 871	530	79	47	31
Agriculture, sylviculture et pêche	152	5,9	110	40	2	0	0
Industrie	149	5,8	99	33	10	6	1
Construction	436	17,0	311	112	13	1	1
Commerce, transports, services divers	1 521	59,5	1 124	308	40	26	23
dont commerce et réparation automobile	373	14,6	248	93	13	13	6
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	300	11,7	227	37	16	14	6

Zéro disponibilité foncière sous maîtrise publique.



Panorama des orientations des intercommunales voisines

La CC du Frontonnais



Offre Foncière

- ✓ 442,4 ha dédiés à l'accueil des activités économiques sur le territoire de la Communauté de Communes du Frontonnais (fléchés dans les documents d'urbanisme locaux), répartis en 12 ZAE. Le Pôle Logistique Eurocentre se démarque par sa taille avec une superficie totale d'environ 292 ha, soit les deux tiers des espaces à vocation économique du territoire.
- ✓ Environ 10 ha aménagés et en capacité d'accueillir de nouvelles activités à court terme mais sans maîtrise foncière publique donc laissés aux bons vouloirs des propriétaires (8ha)
- ✓ Environ 30 ha de potentiel d'accueil pour les activités économiques à venir mais sans maîtrise foncière publique (32ha dont 7,1 ha de friches et 1,5 ha d'habitations isolées)
- ✓ 35 ha de projet de zones dans les documents d'urbanisme.

Nom de la ZAE	Superficie en ha
Pole Logistique Eurocentre	292 ha
ZAE Camp Del Rey	12,8 ha
ZAE de la Gare	14,3 ha
ZAE Zone RD820	15 ha
ZAE Pythagore	13 ha
ZAE Laffite	14,8 ha
ZAE Les Péliissières	2 ha
ZAE LA Dourdenne	22,8 ha
ZAE de Bordevieille	16,3 ha
ZAE du l'hobbit	26,9 ha
ZAE du Château d'Eau	6,1 ha
ZAE Les Carolles	6,4 ha

Source : Site de la communauté de communes du Frontonnais (cc-dufrontonnais.fr)

- ✓ **Local industriel (Vente)** : 2050m² de stockage et bureaux - 895€HT/m²
- ✓ **Local d'activité (Vente)** : 2030m² de bureaux et dépôt - 887€HT/m²
- ✓ **Local commercial** : 165m² bureaux avec stockage - 5€HT-HC/m²/mois
- ✓ **Local commercial** : 200m² bureaux - 9€HT-HC/m²/mois



ANALYSE DE L'OFFRE DES TERRITOIRES ENVOISANTS ET BENVISANTS

Envoyé en préfecture le 04/04/2023
Reçu en préfecture le 04/04/2023
Publié le 04/04/2023
ID : 031-243100732-20230330-202303028-DE

Panorama de l'offre foncière dans les ZAE ENVIRONNANTES

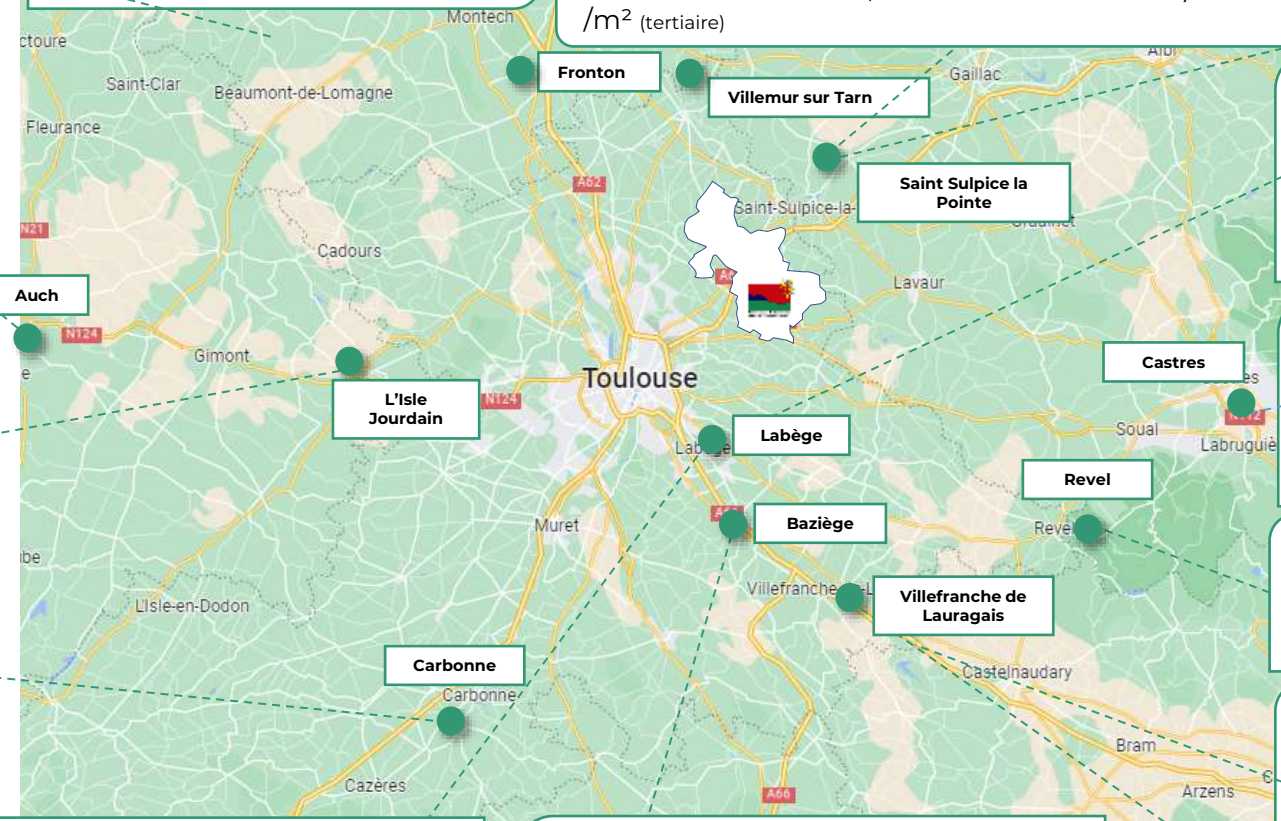
ZAE LA DOURDENNE
Foncier disponible : 640m²
Activités dédiés : Artisanat
Local : Local commercial
Terrain : 7€HT-HC/m²/mois

ZAE PECHNAUQUIÉ
Foncier disponible : 4Ha
Activités Dédiées : Industrie, technologie, Cosmétique
Terrain : 20 à 50€ HT / m²

ZA PORTES DU TARN
Foncier disponible : 124Ha
Activités Industrie, logistique, immobilier d'entreprise
écologie industrielle
Terrain : 45€ HT /m² (industrie et locaux d'activités) 60€ HT /m² (tertiaire)

ZAE LES CADAUX :
Foncier disponible : 15Ha
Activités : Technologie, Agroalimentaire
Terrain : 25 à 30€ HT / m²

ZA LE MOULIOT
Foncier disponible : 43Ha
Activités Dédiées : Agroalimentaire
Terrain : 24 à 45€ HT / m²



ZA LA MASQUERE
Foncier disponible : 12,1 Ha
Activités Dédiées : Santé
Terrain : 50 à 100 € HT/m²
Local : Locaux d'activités à la location de 290 m² à 2 500 m²

ZA PONT PEYRINS
Foncier disponible : 0 Ha
Activités Dédiées : aéronautique, vélo, habitat
Terrain : 24 à 45€ HT / m²
Nombre d'entreprises : 40
emplacement stratégique (AFR)

ZA DU CAUSSE :
Foncier disponible: 50Ha (projet de 98Ha)
Activités : Industrie, haute technologie
Terrain : 12,20€ H /m² (ind.), de 25 à 75€ HT / m² (tertiaire)

ZA ACTIVESTRE :
Foncier disponible : 7Ha
Activités Dédiées : Artisanat
Terrain : 20€/m²

ZA DE LA POMME
Foncier disponible : 5Ha
Activités Dédiées : industrie, tertiaire
Terrain : 26€ HT / m²

ZA DEYME LES MONGES :
Foncier disponible : 11,4 ha, et 7 Ha non viabilisé
Activités Dédiées : artisanat, production
Terrain : 45€/m² viabilisé

ZAC ENOVA LABEGE TOULOUSE :
Foncier disponible : projet de 48,5ha
Activités dédiées : tertiaire
Terrain : 90 à 130 € HT / m²

ZAC DU RIVEL :
Foncier disponible : 75 ha à viabiliser avec des terrains allant de 1,5 à 6 ha
Activités Dédiées : technologies vertes innovantes, énergies renouvelables
Terrain : 45€/m² viabilisé

ZA CAMAVE 4 :
Foncier disponible : 4Ha
Activités Dédiées : Artisanat
Terrain : 35 à 40€/m²

ZA BORDE BLANCHE :
Foncier disponible : 4Ha (projet de 20Ha)
Activités Dédiées : Mixte (Artisanat, industrie, commerce)
Terrain : 30 à 35€/m² viabilisé



ANALYSE DE L'OFFRE DES TERRITOIRES SAUVOIR-FAITS ET BENCHMARK

Envoyé en préfecture le 04/04/2023
 Reçu en préfecture le 04/04/2023
 Publié le 04/04/2023
 ID : 031-243100732-20230330-202303028-DE

Panorama de l'offre locative/immobilière des territoires environnants

HÔTEL D'ENTREPRISES (Village):
Type de local : atelier/bureau, fab-lab
Surface : 2 200 m²
Prix : location 3€ HT/m² (atelier) / 5€ HT/m² (bureaux)

BUREAUX (Hors ZA)
Local : Ateliers et Bureaux
 Espaces communes
Prix : 3€HT/m² (Ateliers) et 10€HT/m²

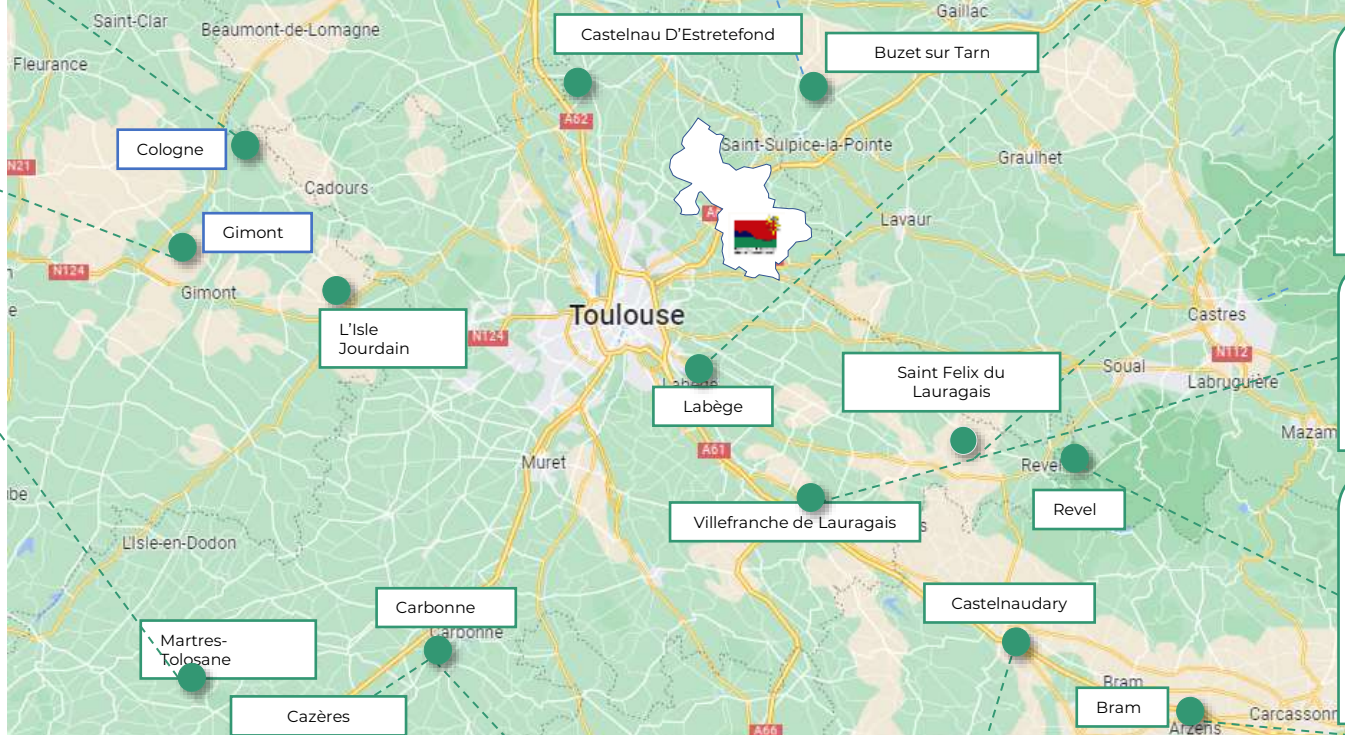
ZA CARNAVAL
Surface : 7 bureaux (500 m²) et 7 ateliers (1 000 m²).
Activités Dédiés : Pépinière / Hôtel d'entreprises
Prix : 5,4€ HT/m²/mois (bureaux) et de 3€ HT/m²/mois (ateliers)
Disponible en Location

ZA CAZERES
Type de local : Entrepôt
Surface : 10 072 m²
Prix : 106€ HT/m²

ZA EUROCENTRE:
Activité : Mixte
Type de local : Bureaux
Surface : 533m² et 210 m²
Prix : 105€ HT/m²

ZONE D'ACTIVITÉ PORTES DU TARN (OZE)
Surface: 69 583 m², 6 cellules d'entrepôt (de 6 à 12 000 m²) et 2453 m² de bureaux
Local : Entrepôt / local industriel
Tarifs : Location/Vente, NC

INCOPOLE :
Structure : Pépinière
Type de local : bureaux /ateliers
Prix : de 8,935€ HT/m²/mois
Surface : 2750 m², 7 bureaux pour une surface globale de 2 100 m²



ZONE D'ACTIVITÉ
Surface: 650 m²
Activités : Site industriel
Local : Entrepôts et Bureaux, local d'activités
Disponible à la vente :
 530 000€ HT

ZA CAMAVE 4 :
Local : Bureaux
Surface : 874m² et 700m²
Prix : 96€ HT/ m² et 60€ HT/m² divisible dès 85 m²

ZA DE LA POMME
Surface: 2500m²
Activités : Forum d'entreprise
Local : bureaux/ateliers
Prix : 6€ HT/m²/mois (bureaux) et 4,7€ HT/m² (ateliers)

ZA MASQUERES
Activités : parc d'activités de 80000m²
Local : local d'activité (atelier, bureaux et magasin)
Surface : 10 072 m² Prix : NC

ZA ACTIVESTRE
Activité : Hôtel d'entreprises
Type de local : Ateliers
Surface : 1526m²
Prix : 4€ HT/ m²/ mois

ZA CASTELNAUDARY
Surface: 1097 m²
Activités : Pépinière/ Hôtel d'entreprises
Local : bureaux /ateliers en location
Prix : 50€ HT /mois pour la partie bureaux – et de 388,5€ HT/mois pour la partie ateliers

ZA INTERCOMMUNALE
Surface : 3 120 m², 500 m² d'atelier, 120 m² de laboratoire 2 000 m² d'entrepôt, et de 500 m² de bureaux
Activités : Agroalimentaire
Local : local d'activité
Disponible à la vente

Panorama de l'offre foncière concurrentielle au nord du territoire

ZAE Les Portes du Tarn

Critères	Commentaires
Localisation	Buzet-sur-Tarn, Saint-Sulpice-la-Pointe
Environnement et desserte	La zone se situe en bordure de l'A68 à mi-chemin entre Toulouse et Albi, en périphérie de Saint-Sulpice-la-Pointe.
Capacité totale	198ha.
Surface disponible	La surface disponible est de 124ha mais un projet d'extension à vocation logistique appelé Terra 2 va conduire à la commercialisation de 50 000m ² supplémentaires.
Nombre d'emplois	2 200 emplois d'ici 2042.
Vocation	Industrie, logistique, immobilier d'entreprise.
Typologies d'activités	Aéronautique, agro-alimentaire, électronique, systèmes embarqués, cosmétique.
Présence de services / structures d'accompagnement	Le marketing territorial est assuré par H25G. Deux espaces de restauration, une station Total, une aire de covoiturage.
Etat de la commercialisation	La commercialisation est en cours.
Taille parcelle	Macro-lots de 2 à 30ha modulables. Un projet d'immobilier d'entreprise de 1ha est dédié aux petits projets.
Prix	<ul style="list-style-type: none"> - 45€/m² (activités) - 60€/m² (tertiaire)



Située en bordure de l'A68, à mi-chemin entre Toulouse et Albi, la zone possède un périmètre et des capacités d'accueil importants notamment en matière d'industrie et de logistique. Elle rayonne sur le territoire environnant par sa taille et son actuelle dynamique de croissance. La concurrence paraît élevée du fait de la proximité géographique avec la C3G et de sa forte attractivité.

Panorama de l'offre foncière concurrentielle au nord du territoire **ZA de Pechnauqué**

Critères	Commentaires
Localisation	Villemur-sur-Tarn
Environnement et desserte	La zone se situe en bordure de la RD630 au cœur du triangle Toulouse/Montauban/Albi, en périphérie de Villemur-sur-Tarn.
Capacité totale	19ha.
Surface disponible	4ha.
Nombre d'emplois	700 emplois.
Vocation	Industrie
Typologies d'activités	Industrie, technologie, cosmétique.
Présence de services / structures d'accompagnement	Zone labellisée d'intérêt régional.
Etat de la commercialisation	Zone quasiment pleine. Les quelques lots restants vont être commercialisés rapidement.
Taille parcelle	Surfaces modulables.
Prix	Fourchette de prix allant de 20€ à 50€/m².



Située en bordure de la RD630 à une trentaine de minutes de Toulouse, la zone de Pechnauqué à vocation industrielle est aujourd'hui saturée. La concurrence paraît réduite du fait de son éloignement relatif de la C3G, de son positionnement et de sa capacité d'accueil extrêmement limitée.

Panorama de l'offre foncière concurrentielle au sud-est du territoire **ZA de la Pomme**

Critères	Commentaires
Localisation	Revel
Environnement et desserte	La zone se situe à l'entrée de Revel, le long de la D622, à environ 1h de Toulouse en voiture.
Capacité totale	62ha
Surface disponible	La surface disponible est de 5,5ha, mais il existe un projet d'extension de la zone.
Nombre d'emplois	1 200 emplois.
Vocation	Industrie, tertiaire, artisanale.
Typologies d'activités	Agroalimentaire, bois
Présence de services / structures d'accompagnement	Zone labellisée d'intérêt régional. Présence de la pépinière d'entreprise du forum de Revel.
Etat de la commercialisation	Zone quasiment pleine. Néanmoins, des lots supplémentaires pourraient être amenés à être commercialisés dans les années à venir dans le cadre de l'extension de la zone.
Taille parcelle	1,5 à 5ha.
Prix	26€/m ² .



Située le long de la D622 à environ 1h30 de Toulouse, la zone d'activités de la Pomme est composée d'une majorité de petits lots à vocation artisanale, à l'exception d'un trio d'entreprises de l'agroalimentaire. La concurrence paraît peu plausible en raison de sa situation géographique et de sa desserte, qui l'éloignent à la fois de Toulouse et de la C3G.



ANALYSE DE L'OFFRE DES TERRITOIRES SAUVISANTS ET BENCHMARK

Panorama de l'offre foncière concurrentielle au sud-est du territoire

Envoyé en préfecture le 04/04/2023
 Reçu en préfecture le 04/04/2023
 Publié le 04/04/2023
 ID : 031-243100732-20230330-202303028-DE

Zone d'activités Enova Labège-Toulouse

Critères	Commentaires
Localisation	Labège
Environnement et desserte	Les cinq zones se situent le long de l'A61 sur l'axe Toulouse-Montpellier à environ 30 minutes de Toulouse en voiture.
Capacité totale	La capacité totale est de 282ha (48,5ha supplémentaires d'ici 2035 dont 61% de bureaux et d'activités tertiaires, 20% de logements, 11% de commerces et de services, 8% de loisirs).
Surface disponible	La zone arrive à saturation, mais il existe un projet d'extension de 300 000m ² de bureaux, de 10 000m ² de pépinières, de 40 000m ² de commerces.
Nombre d'emplois	Objectif de création, à terme, de 10 000 nouveaux emplois et l'accueil de 6 000 étudiants et chercheurs supplémentaires.
Vocation	Mixte, à vocation principalement tertiaire
Typologies d'activités	Numérique, commerce, enseignement supérieur.
Présence de services / structures d'accompagnement	Enova Aménagement est la société publique (SPL) en charge du développement de la zone. Il existe un projet d'extension de la ligne B du métro de Toulouse.
Etat de la commercialisation	Zone saturée. Néanmoins, de nombreux lots supplémentaire seront commercialisés dans les années à venir dans le cadre de l'extension de la zone.
Taille parcelle	/
Prix	Entre 90 et 110€/m ² pour les immeubles anciens et 120 et 130€/m ² pour les immeubles récents.



La zone d'activités Enova Labège-Toulouse située en bordure de l'A61 à environ 30 minutes de Toulouse a une vocation principalement tertiaire. Elle possède un périmètre et à terme, des capacités d'accueil importants notamment en matière de numérique, de commerce et d'enseignement supérieur. La concurrence paraît réduite en raison de la situation géographique de la zone et de son positionnement.

Panorama de l'offre foncière concurrentielle au sud-est du territoire

Zone d'activités Borde Blanche

Critères	Commentaires
Localisation	Villefranche-de-Lauragais
Environnement et desserte	La zone se situe en bordure de l'A61 sur l'axe Toulouse-Montpellier, à environ 30 minutes de Toulouse en voiture.
Capacité totale	68ha
Surface disponible	La surface disponible est de 4ha, mais il existe un projet d'extension de la zone de 20ha.
Nombre d'emplois	700 emplois.
Vocation	La zone a avant tout une vocation artisanale, et dans une moindre mesure, une vocation industrielle et commerciale.
Typologies d'activités	/
Présence de services / structures d'accompagnement	/
Etat de la commercialisation	Zone quasiment pleine. Néanmoins, des lots supplémentaires pourraient être amenés à être commercialisés dans les années à venir dans le cadre de l'extension de la zone.
Taille parcelle	De 1,5 à 5ha.
Prix	Entre 30 et 35€/m².



Actuellement saturée, la zone d'activités Borde Blanche à vocation artisanale devrait s'étendre de 20ha dans les années à venir. Elle se situe en bordure de l'A61 à environ 30 minutes de Toulouse sur un axe particulièrement passant. La concurrence avec la C3G est limitée dans la mesure où la zone se situe sur un axe routier différent. Toutefois, sa relative proximité avec Toulouse et son accessibilité lui permettent de bénéficier de l'actuel desserrement des entreprises et d'attirer les mêmes typologies d'activités que la C3G.

Panorama de l'offre foncière concurrentielle à l'est du territoire

La zone d'activités Causse Espace Entreprise

Critères	Commentaires
Localisation	Castres
Environnement et desserte	Zone située en bordure de la RN112, à environ 1h de Toulouse en voiture. L'aéroport Castres-Mazamet est à proximité immédiate. Il existe un projet d'autoroute Castres-Toulouse.
Capacité totale	193ha
Surface disponible	La surface disponible est de 50ha, mais il existe un projet d'extension de la zone de 98ha.
Nombre d'emplois	1 215 emplois.
Vocation	Industrielle
Typologies d'activités	Santé (Pierre Fabre), numérique, chimie fine.
Présence de services / structures d'accompagnement	Zone labellisée « Occitanie Zones Economiques (OZE) ». Castres-Mazamet Technopole CEEI est une structure d'accompagnement et de soutien à l'innovation. Grandes superficies pour ICPE (recherche, plateformes de stockage). Ensemble immobilier de 4 000m ² avec hôtel d'entreprise (2 000m ²), plateforme technologique et une pépinière (1 000m ²), espace de co-working.
Etat de la commercialisation	En cours
Taille parcelle	/
Prix	12,20€/m ² (industrie), de 25€ à 75€/m ² (tertiaire).



La zone d'activités Causse Espace Entreprise se situe en bordure de la RN112 à environ 1h de Toulouse et de Verfeil. A vocation industrielle et plus particulièrement spécialisée dans la santé, la zone possèdera à terme un périmètre et des capacités d'accueils importants. Néanmoins, la concurrence paraît limitée en raison de la situation géographique et du positionnement de la zone.

- 1. Une offre aux alentours qui se structure et qui s'étoffe rapidement, eu égard aux zones en projet ou présentes sur C3G.**
- 2. Des zones à proximité hors C3G, qui captent une partie des actifs du territoire intercommunal et renforcent les flux domicile-travail vers l'extérieur du territoire, avec une dépendance à la voiture.**
- 3. Des territoires de proximité qui semblent spécifier leur offre en foncier et immobilier vers l'agroalimentaire, l'aéronautique, la santé et la bioéconomie.**

L'accessibilité et la desserte

- 11 des 15 ZA sont situées à proximité d'un échangeur autoroutier, les 15 ZA sont à minima situées à proximité d'une RD ou d'une RN. Toutes les zones cartographiées possèdent également une connexion haut-débit.
- 12 des 15 offres se situent au sein d'une Zone d'Activité
- Les deux offres non situées en ZA s'inscrivent dans une logique mixte avec un Tiers-Lieux/Fab Lab ou alors de très faible capacité d'offre d'accueil

Le taux de la CFE et le prix moyen des terrains

- Le taux moyen de la CFE dans l'environnement de la C3G s'élève à 32,56%. Dans 3 des 15 ZA, le taux de la CFE est supérieur à 34%.
- Les prix au m² de foncier cessibles vont de 25 à 130€ HT. Le prix moyen se situe autour de 41€/m², tandis que le prix de cession des terrains moyen s'élève à 45€/m² ces trois dernières années dans la C3G.

Services connexes et mutualisation

- 8 des 15 zones cartographiées possèdent des pépinières ou hôtels d'entreprises ainsi que trois autres ayant des projets similaires en développement.
- 6 immobiliers sont des pépinières d'entreprises destinées à apporter une solution aux entreprises en création/développement, avec une partie dédiée à la mutualisation des surfaces/locaux et à l'intégration de services connexes.

Environnement & cadre de vie

- 2 des 15 ZA étudiées ont par exemple la certification ISO 14001.

Effet « Vitrine »

- La zone de La Pomme s'est développée autour de l'entreprise Nutrition et Santé La ZA du Causse autour des laboratoires Fabre. La ZA Le Mouliot est spécialisée dans la filière agro-alimentaire.
- La ZA Pont Peyrins est un pôle orienté aéronautique et filière vélo. La ZA Activestre s'est quant à elle développée autour de la bioéconomie
- La présence de grandes entreprises de la santé et de Labège-Incopole (1^{er} parc d'activités de Midi-Pyrénées) offre aussi une vitrine importante aux ZA Masquère, Enova Labège Toulouse et Deyme les Monges situées dans le Sicoval.



Envoyé en préfecture le 04/04/2023
Reçu en préfecture le 04/04/2023
Publié le 04/04/2023
ID : 031-243100732-20230330-202303028-DE



Elaboration du Schéma de Développement Economique intercommunal sur le périmètre de la Communauté de Communes des Coteaux du Girou

PHASE 2





PLANNING ET ENJEUX DE L'ETUDE

p.3

PHASE 1 – ACTUALISATION DU DIAGNOSTIC ECONOMOMIQUE

p.7

- A. Situation du territoire, son environnement, son cadre de vie
- B. Evolution socio-économique
- C. Dynamiques sectorielles et compétences
- D. Expression des besoins et attentes des acteurs économiques
- E. Diagnostic de l'offre foncière et immobilière
- F. Analyse de l'offre des territoires avoisinants et benchmark

p.8

p.20

p.45

p.64

p.86

p.114

PHASE 2 – STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

p.138

- A. Passer d'une situation d'atonie relative à une stratégie de construction d'une offre foncière économique programmée intégrée à la trajectoire résidentielle
- B. Analyse du potentiel économique du territoire
- C. Stratégie d'intervention pour chaque espace

p.139

p.147

p.177

PHASE 3 – PLAN D' ACTIONS

p.181

- A. Plan d'actions
- B. Fiches opérationnelles

p.182

p.184

ANNEXES

p.208



Quelle programmation économique pour quels espaces cibles ?

Quelle étude de faisabilité sur les fonciers cibles lancer ?

Quelles actions concrètes pour accompagner la transition écologique ?

Quelle stratégie foncière avec approche ZAD sur les périmètres de création/extension en réflexion ?

Quel parcours immobilier et de services proposé et structuré ?

Quels nouveaux ténements fonciers possibles pour le développement économique en continuité d'urbanisation ?

Quels domaines d'activités stratégiques investir/soutenir ?

Quelle dynamique d'innovation impulser ?

Quelles méthodes de travail partenariales et collaboratives innovantes avec les forces vives du territoire ?

Quelle stratégie de valorisation des ressources du territoire ?

Quelle politique de revalorisation des commerces de proximité et centres bourgs ?

Quelle stratégie d'animation du tissu économique ?

Quelle dynamique d'emplois et de compétences, dans une optique d'économie de la connaissance ?

Quel positionnement à assumer pour le territoire ?

Quel marketing territorial décliner ?

Quelle stratégie de communication à envisager ? Pour quelles cibles ?

Quel partenariat projeter ?





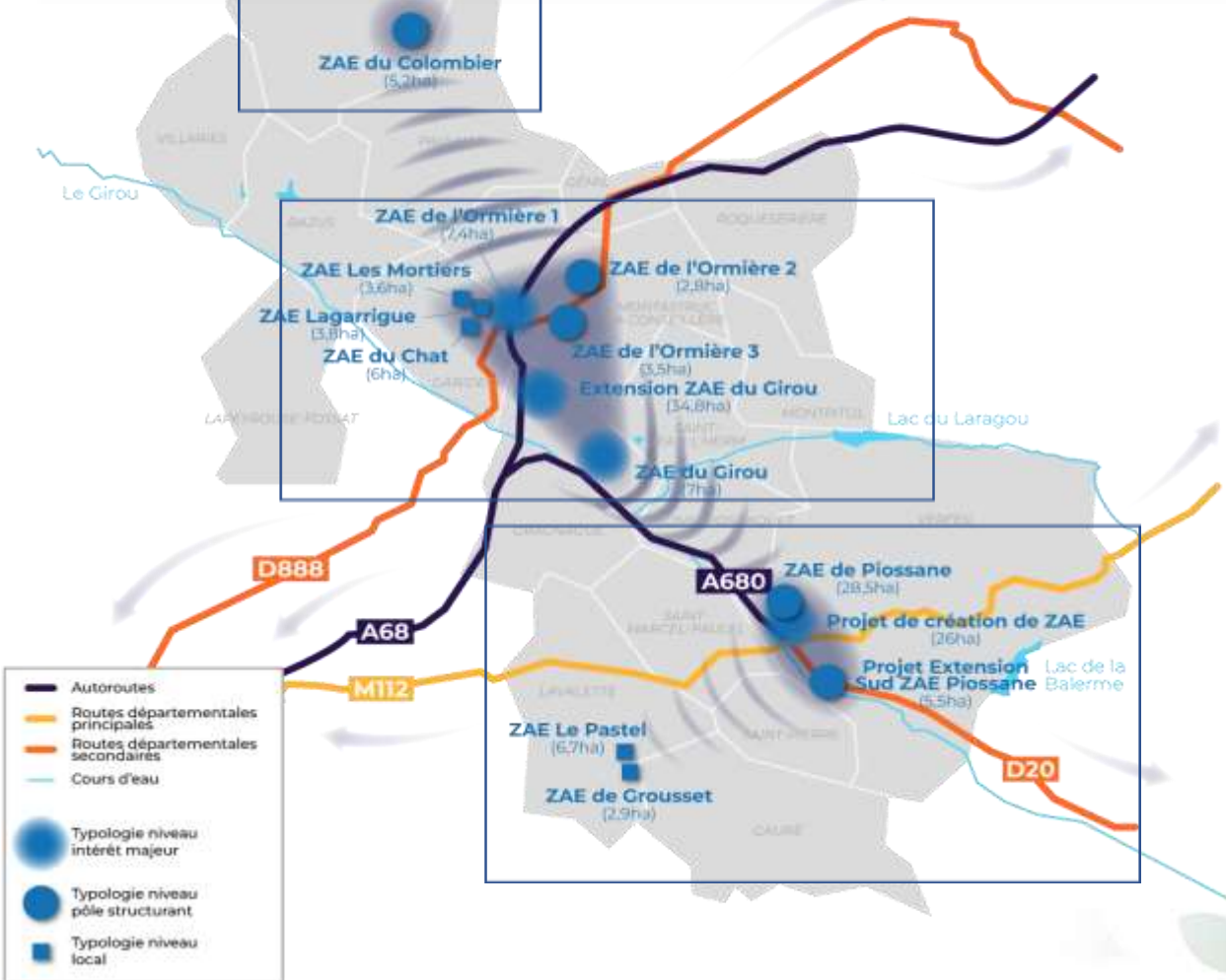
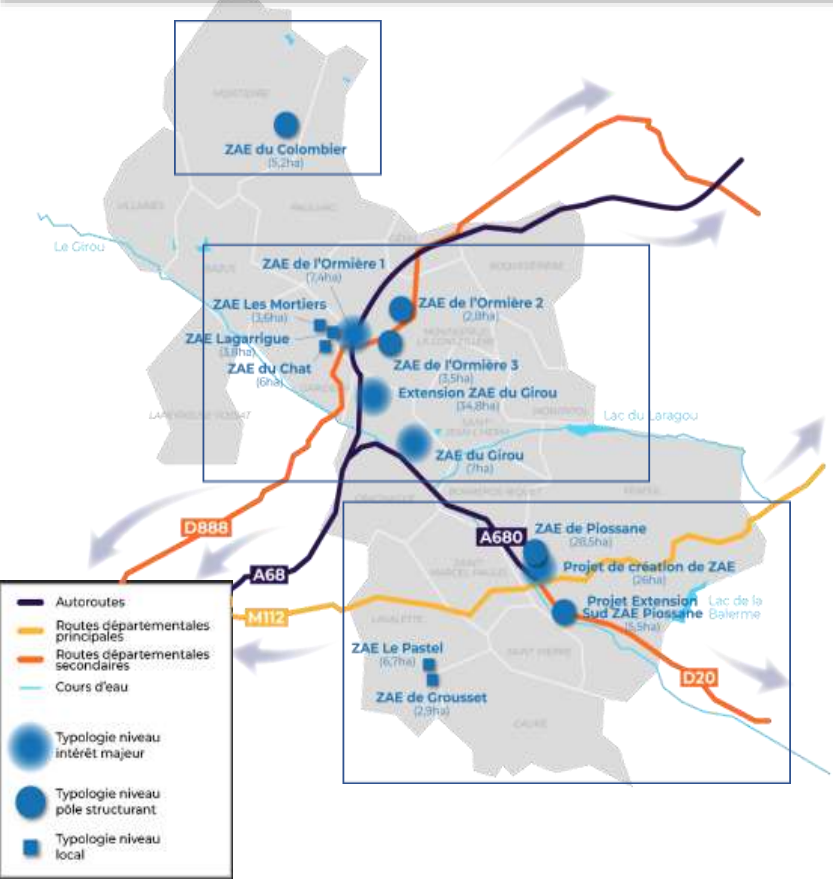
PASSER D'UNE SITUATION D'OFFRE FONCIÈRE RELATIVE À UNE STRATEGIE DE CONSTRUCTION D'UNE ÉCONOMIQUE PROGRAMMÉE INTÉGRÉE À LA TRAJECTOIRE RESIDENTIELLE

Envoyé en préfecture le 04/04/2023
 Reçu en préfecture le 04/04/2023
 Publié le 04/04/2023
 ID : 031-243100732-20230330-202303028-DE

Un territoire avec un émiettement de petites zones saturées et une quasi absence d'offre foncière structurée avec des opportunités non valorisées et accompagnées notamment au centre du territoire



Une dynamique de stratégie d'offre à soutenir, avec un barycentre d'équilibre au centre du territoire, pouvant constituer une courroie de transmission pour les espaces nord/sud à mieux articuler





OFFRE IMMOBILIÈRE

Peu voire pas de friches au sein des zones d'activités économiques

Un parcours immobilier quasi -inexistant à construire



OFFRE FONCIÈRE

Une offre à requalifier

Peu voire pas de maîtrise foncière publique des espaces à potentiel d'accueil

Une programmation à qualifier pour répondre aux besoins des 15 à 20 prochaines années

- **14 Parcs d'Activités représentant plus de 140ha** pour lesquels la transition écologique et environnementale des espaces avec approche transversale doit être travaillée
- Des ZAE à superficies variables (entre 3 et 28 ha)
- **Un potentiel foncier global identifié sur le territoire de 80,9ha au sein des ZAE**
- **Seulement 2,6ha portent une effectivité immédiate** d'accueil de nouvelles entreprises **mais sans aucune maîtrise foncière publique**, et **15,1ha non aménagés et à maîtriser en zone AU à mettre en perspective des besoins identifiés à 15/20 ans**
- **63,2ha du potentiel foncier, soit les 80% relèvent d'espaces ciblés par la collectivité mais non classés** comme à vocation économique dans les documents d'urbanisme communaux
- **Peu voire pas de services présents** (déplacements, restauration...)
- **Un parcours immobilier à construire**
- **Un manque de lisibilité et d'image porteuse sur l'ensemble des ZAE** puisque **seulement 4 ZAE sont sous maîtrise d'ouvrage de la Communauté de Communes des Coteaux du Girou**
- **Besoin d'une vraie stratégie foncière pour déterminer les espaces fonciers à retenir pour le développement de nouveaux espaces d'accueil pour les activités économiques**



ANIMATION, FORMATION ET RESSOURCES

Une économie fortement **turnée vers la sphère résidentielle**, avec le **commerce, les services et la construction comme piliers de l'économie**. Une nécessité de s'appuyer sur **les compétences et les dynamiques présentes sur le territoire** afin d'amener le territoire vers **une trajectoire de diversification** avec de nouveaux domaines d'activités stratégiques : **l'écoconstruction, le tourisme vert et l'agri-tourisme, le médico-social et la silver économie, et en soutien des dynamiques transversales** (*ESS, économie circulaire, commerce et services de proximité*).

→ **Avec une urgence à redéployer l'économie productive** sur le territoire afin de se donner les moyens d'atteindre **1 emploi pour 3,5 habitants** (SCoT) dans les prochaines années, **soit 6 emplois pour 10 actifs**.

Des centres-bourgs à redynamiser et une vie locale, économique et sociale à animer pour améliorer l'**attractivité du territoire**, avec un réel besoin identifié par les acteurs locaux.



PROJETS ACCOMPAGNEMENT

Un besoin d'accompagner et de soutenir les entreprises et les porteurs de projets dans leur **projet d'innovation et de développements technologiques** en proposant **un parcours d'immobilier d'entreprises et de services d'accompagnement**, inexistant à l'heure actuelle sur le territoire



PROMOTION. COMMUNICATION, MARKETING

Des atouts **patrimoniaux et culturels** à valoriser autour **d'une marque touristique**, avec des opportunités de développement vers **le tourisme vert et l'agro-tourisme**, pour devenir une **destination touristique reconnue**



D'UNE LOGIQUE D'ECONOMIE RESIDENTIELLE UNE TRAJECTOIRE D'EMPLOIS PUBLICS & TERTIAIRES A UNE DYNAMIQUE DE REGAIN D'ECONOMIE PRODUCTIVE AUTOUR DE 4 DAS & DE 2 DYNAMIQUES TRANSVERSALES

Envoyé en préfecture le 04/04/2023
Reçu en préfecture le 04/04/2023
Publié le 04/04/2023
ID : 031-243100732-20230330-202303028-DE

Une part de l'emploi public existante, mais relativement peu importante en comparaison de ce qui existe sur l'aire métropolitaine. **Cependant, cette part des emplois publics est amenée à se développer dans les années à venir** compte tenu de l'ouverture récente du Lycée de Gragnague et des besoins de services publics en augmentation du fait de la trajectoire résidentielle.

Une économie profondément résidentielle, autour de la construction, du commerce de détail et des services à la personne. Une réalité de dynamique artisanale à creuser, le secteur de la construction étant encore marqué par l'auto-entreprenariat.

Un manque d'offre de restauration et d'hébergement, ce qui pose question pour un déploiement du tourisme. A nuancer du fait de l'offre d'hébergement en gîtes et maisons d'hôtes. **Une offre d'activités de loisirs à conforter autour d'équipements structurants à soutenir.**

Une économie productive centrée sur l'agriculture et la première transformation. Une émergence de l'économie productive de soutien aux entreprises en lien avec l'industrie de l'aire métropolitaine.

Un territoire porté par des dynamiques transversale métropolitaines

Services publics dont et **santé** et **formation**

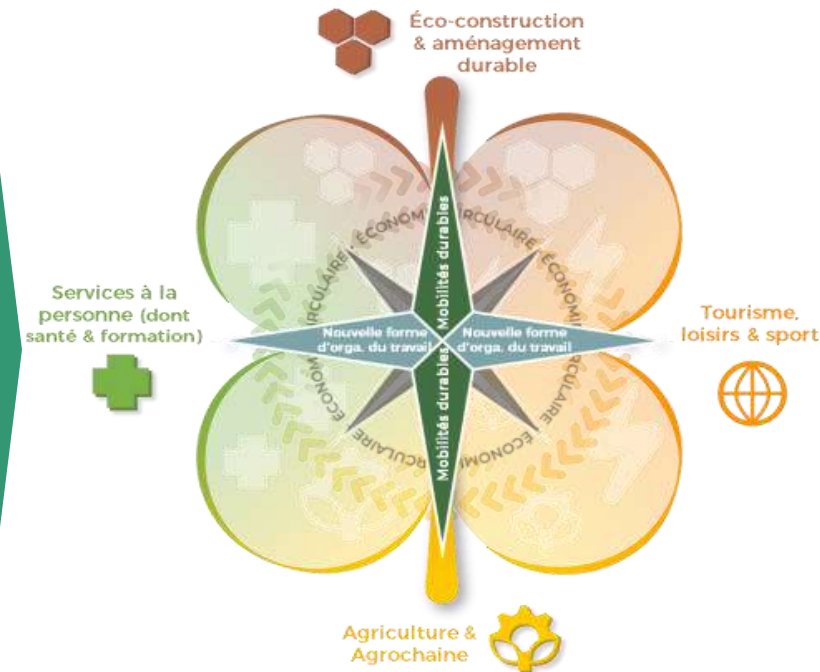
Eco-construction & aménagement durable
Services à la personne

Tourisme, loisirs & sport

Agriculture & Agrochaines

Mobilités durables, économie circulaire et nouvelles formes d'organisation du travail

Les domaines d'activités stratégiques et les dynamiques transversales du territoire



DAS SERVICES À LA PERSONNE (DONT SANTÉ ET FORMATION)

La croissance démographique et la tendance au vieillissement de la population du territoire soutiennent la demande de services à la personne, dans le domaine de la santé notamment. L'ouverture du Lycée Simone de Beauvoir à Gragnague et les politiques de soutien à la formation continue amènent à soutenir une dynamique d'offre en formation.

Stratégies d'accélération pour l'innovation France 2030 :

- Enseignement et numérique
- Santé numérique

DAS AGRICULTURE ET AGRO CHAÎNE

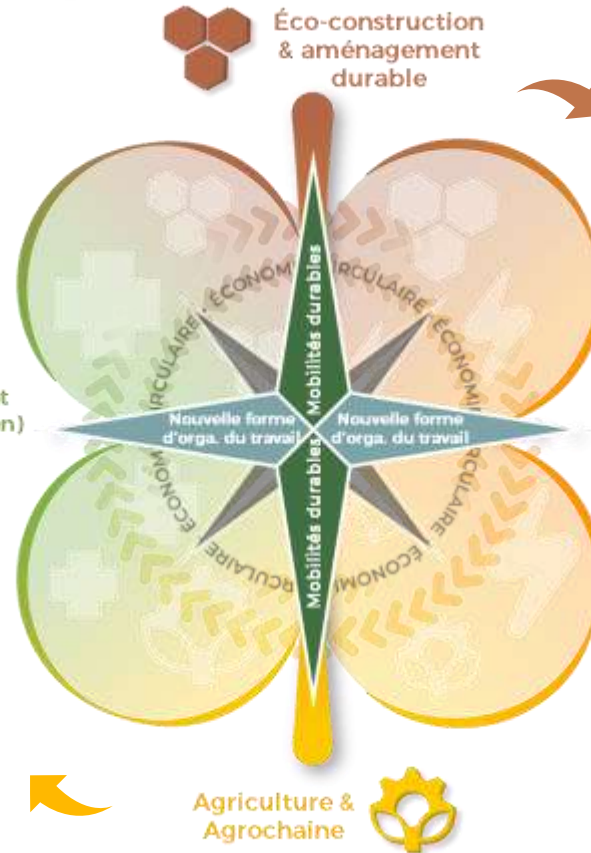
L'agriculture est une activité productive historique du territoire, qui stimule un réseau d'activités liées à l'agriculture. A l'échelle du PETR, un projet de PAT est en cours.

Stratégies d'accélération pour l'innovation France 2030 :

- Alimentation durable et favorable à la santé,
- Systèmes agricoles durables et équipements agricoles contribuant à la transition écologique

DES DYNAMIQUES TRANSVERSALE À ANCRER

- **Des nouvelles formes d'organisation du travail à accompagner** (télétravail, numérique, entrepreneuriat etc.), levier d'attractivité résidentiel pour des résidents proche de la métropole toulousaine. Des tiers-lieux privés sont présents sur le territoire, mais un parcours d'immobilier structuré fait défaut.
- **Un développement des mobilités durables à soutenir** (vélo, marche active, transport en commun, TAD), levier d'attractivité résidentielle, mais également de l'attractivité touristique du territoire. Des projets sont en cours sur le territoire (schéma cyclable, itinérance douce, TAD, PEM ...) et sont à encourager.
- **L'économie circulaire et la gestion des déchets** est un enjeu qui va se poser à tous les territoires et pour tous les secteurs (construction, tourisme, agriculture etc.). Les territoires qui se positionnent et anticipent cette transition accroîtront leurs attractivités économiques et résidentiels dans les décennies à venir.



DAS ÉCO-CONSTRUCTION ET AMÉNAGEMENT DURABLE

Le tissu économique de la C3G est profondément résidentiel et orienté vers les activités de construction et d'aménagement, un secteur avec des perspectives favorables compte tenu de l'attractivité résidentiel du territoire et de l'aura de la métropole toulousaine.

Stratégies d'accélération pour l'innovation France 2030 :

- Ville durable et bâtiment innovant
- Recyclage et réincorporation des matériaux recyclés

DAS TOURISME, LOISIRS ET SPORT

Un déploiement du tourisme à conjuguer avec une offre d'activités de loisirs à conforter autour d'équipements structurants. L'offre touristique se diversifie autour de projets liés au tourisme d'affaires, aux événements culturels, au patrimoine, avec un réel potentiel autour du tourisme loisirs-nature.

Stratégies d'accélération pour l'innovation France 2030 :

- Hydrogène décarboné
- Produits biosourcés – carburant durable
- Digitalisation et décarbonation des mobilités
- Recyclage et réincorporation des matériaux recyclés



NOTRE HISTOIRE, NOTRE VÉCU, NOTRE TRAJECTOIRE

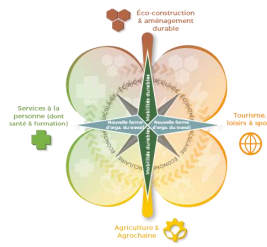
Une intercommunalité qui rassemble des communes rurales avec deux pôles locaux (Montastruc-la-Conseillère/Garidech et Verfeil) dont la trajectoire résidentielle a été dictée par celle de l'aire métropolitaine, comme les autres territoires du SCoT, et amène sur le territoire une population relativement plus aisée que le département et que sa région d'appartenance :

- 7% de chômage contre 12% en Haute-Garonne (2018, sens INSEE)
- Une part plus importante des CSP « artisans, commerçants et chefs d'entreprises », « cadres et professions intellectuelles » et « professions intermédiaires », toutes trois en forte croissance depuis 2008

Une intercommunalité qui a privilégié son cadre de vie, ses espaces agricoles (1 419ha de surface agricole utile), et ses services aux populations (dont la santé et la formation).

Cependant, un territoire qui n'a pas engagé une démarche de développement économique proactive et en capacité de soutenir la trajectoire résidentielle : 4 emplois pour 10 actifs résidants sur le territoire.

L'HORIZON À ATTEINDRE



Les Côteaux du Girou, le territoire d'une Nouvelle Economie résidentielle responsable et solidaire, intégrant l'économie productive comme volet de regain.

Passer d'un territoire profondément résidentiel, tourné vers la construction, les services, le tourisme et ancré dans une économie productive historique autour de l'agriculture, à un territoire de regain d'économie autour de 4 DAS :

- Une économie résidentielle : Eco-construction et aménagement durable, Services à la personne, Tourisme, loisirs et sport,
- Un pilier de l'économie productive : Agriculture et agrochaines

Un territoire porté par des dynamiques transversales métropolitaines : les mobilités durables, l'économie circulaire et les nouvelles formes d'organisation du travail – pour promouvoir une économie responsable et solidaire.

LA MÉTHODE MOBILISÉE

Ce qu'il ne faut plus faire :

- Subir l'implantation gérée selon les opportunités foncières offertes et préemptées par le marché privé, - pas de stratégie foncière, pas de vision de devenir économique -.

Ce qu'il convient de mobiliser :

- Analyser le potentiel économique des DAS, avec un regard prospectif sur leur besoin foncier, immobilier et services.
- Mettre en adéquation l'offre foncière et la demande foncière projetée sur les 15 prochaines années.
- Etablir une stratégie d'intervention foncière.
- Réaliser des préconisations pour les secteurs identifiés (positionnement, actions, cibles, projections).
- Construire une feuille de route autour des 4 leviers d'intervention (foncier et immobilier, projet et accompagnement, animation, formation et compétence, et promotion, communication et marketing), tout en portant une attention à la gouvernance et la prise en compte de la transition écologique.



PLANNING ET ENJEUX DE L'ETUDE

p.3

PHASE 1 – ACTUALISATION DU DIAGNOSTIC ECONOMOMIQUE

p.7

- A. Situation du territoire, son environnement, son cadre de vie
- B. Evolution socio-économique
- C. Dynamiques sectorielles et compétences
- D. Expression des besoins et attentes des acteurs économiques
- E. Diagnostic de l'offre foncière et immobilière
- F. Analyse de l'offre des territoires avoisinants et benchmark

p.8

p.20

p.45

p.64

p.86

p.114

PHASE 2 – STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

p.138

- A. Passer d'une situation d'atonie relative à une stratégie de construction d'une offre foncière économique programmée intégrée à la trajectoire résidentielle
- B. Analyse du potentiel économique du territoire
- C. Stratégie d'intervention pour chaque espace

p.139

p.147

p.177

PHASE 3 – PLAN D' ACTIONS

p.181

- A. Plan d'actions
- B. Fiches opérationnelles

p.182

p.184

ANNEXES

p.208



ENJEUX

Le secteur agricole est historiquement présent sur tout le territoire de la C3G. En 2021, ils représentent 8% des établissements du territoire et 5% de la masse salariale. Ces établissements, sont pour plus de la moitié, ancrés sur le territoire depuis plus de 15 ans. L'activité est majoritairement orientée vers la production « **grandes cultures** » (céréales, légumineuses, graines oléagineuses), avec une part des surfaces agricoles biologiques inférieure à la moyenne départementale. Également, on constate une activité autour de l'**élevage**. La question de la transmission des exploitations devient un sujet, sur un territoire où le foncier agricole est l'un des plus chers d'Occitanie 10k€/ha – échelle PETR Haut Tolosans, contre une moyenne régionale de 7k€/ha).

Des dynamiques présentes sur le territoire d'insertion de la C3G :

- Un **Programme alimentaire territorial** est en cours de structuration à l'échelle du PETR Tolosans
- Des **établissements d'enseignement secondaire spécialisé en agriculture**
- Des **tiers lieux agricoles et des projets d'ESS** avec un acteur actif et ancré sur le territoire (Les Jardins du Girou) qui développe des projets innovants et durables (relais Cocagne – pôle logistique, Gragnague)

Lien avec d'autres domaines d'activités stratégiques :

- Economie circulaire et gestion des déchets
- Ecoconstruction (dont filière bois)
- Commerces et services de proximité (dont service de jardinage et d'aménagement des espaces vert, métier « cœur » du secteur)

QUELS BESOINS ?

- **Accompagner les nombreux départs d'agriculteurs à la retraite et la transmission des exploitations**
- **Améliorer l'accès aux achats alimentaires de proximité**
- **Soutenir les dynamiques de formation autour de l'agriculture et des liens avec l'ESS**
- **Encourager les projets d'approvisionnement des restaurations collectives avec des produits locaux et issus d'une agriculture durable**

		Consommation foncière passée estimée du DAS	
Conso. foncière cessible par an		124 m ² /an	
		Dynamique projetée de la demande	
		Proactive	Retenue
Hypothèse de projection			
Projection du foncier cessible par an		2-3 projets par an	1-2 projet par an
Projection du foncier cessible sur 15 ans		8 000m ²	5 000m ²
Surfaces brutes sur 15 ans		120 000m ²	75 000m ²
		171 429m² (17 ha)	107 143m² (11 ha)



ZOOM sur le secteur de l'agriculture en Occitanie (CARIF OREF Occitanie, édition 2021)

L'Occitanie est la première région française :

- En nombre d'exploitations : 65 910 exploitations agricoles en 2020, d'après le BAEA
- En production viticole, ovine et apicole (2^{ème} en production fruitière et de semences)
- En développement de l'agriculture biologique (4^{ème} région d'Europe),
- Leader sur la qualité et à la mise en place de circuits courts

COUP D'ŒIL SUR LE SECTEUR



- 93 050 emplois parmi lesquels :
 - 55 220 chefs d'exploitation et coexploitants dont 29 % de femmes
 - 31 610 salariés parmi lesquels :
 - 13 890 salariés permanents dont 24 % de femmes
 - 17 720 salariés saisonniers/ETA/CUMA*
- 65 910 exploitations agricoles dont 55 % de moyennes et grandes exploitations

Sources : Bilan annuel de l'emploi agricole (BAEA), estimations pour 2020
*ETA : Entreprise de travaux agricoles ; CUMA : Coopérative d'utilisation de matériel agricole

Grandes transformations contemporaines :

- Evolution des modes de consommation, avec des exigences fortes en qualité alimentaire, traçabilité des produits et recours aux circuits courts
- Innovations technologiques, avec une transformation et une automatisation du matériel de travail, et un déploiement des outils numériques
- Intégration et gestion des réglementations environnementales

Dynamiques d'emplois :

- Le salariat agricole reste stable, avec des besoins en emplois essentiellement saisonniers
- Le nombre d'exploitants est en diminution, avec une problématique de renouvellement des actifs qui perdure dans un contexte de vieillissement de la population active

Les métiers porteurs :

- Des métiers saisonniers (mais les plus importants projets de recrutement)
- Des métiers « cœur », en lien avec le développement de filière/activités (ex : filière bois, jardinage et entretien des espaces verts)
- Des métiers « émergents » en lien avec les nouvelles attentes des consommateurs (ex : contrôle et diagnostic culture)



ZOOM sur les opportunités et dynamiques pour le secteur de l'Agroéquipement

- Un secteur d'activité identifié comme porteur
- Un potentiel d'ancrage fort au sein du territoire
- Des synergies à développer avec les acteurs locaux

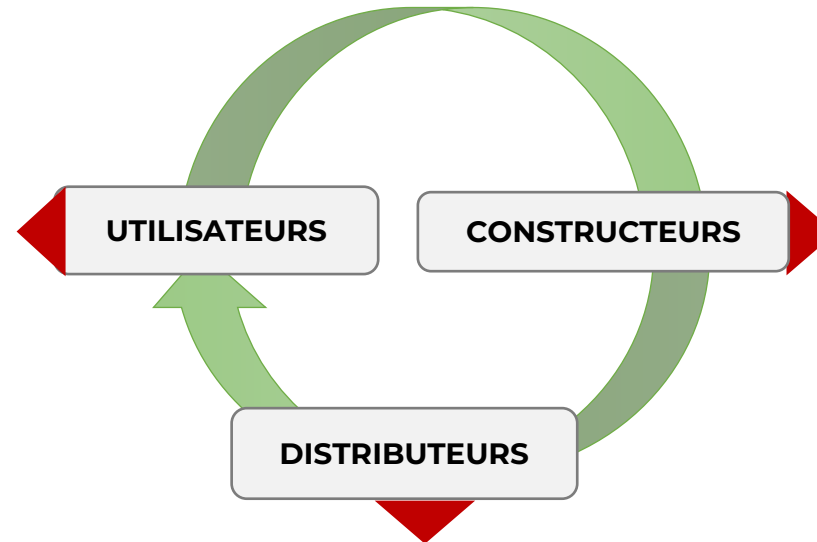
L'Europe est la première zone de production d'Agroéquipements dans le monde. En 2020, la filière Agroéquipement en France a réalisé un chiffre d'affaires de 31,4 milliards d'euros

Métiers : Exploitation des machines et des équipements

3 compétences souches : Electricité, électronique, mécanique

Les établissements sur le territoire :

- Les exploitations agricoles
- Coopératives
- Entreprises de travaux agricoles
- Collectivités
- Mécaniciens



Métiers : R&D, technique de conception et de fabrication, marketing.

3 compétences souches : Robotique, technologie, marketing

La robotique sera un élément clé de la croissance des ventes dans l'agroéquipement : **Tracteurs autonomes, Travail du sol, Gestion laitière, Protection des cultures, Drones et gestion du matériel, Gestion des animaux, Travail de fertilisation, protection des cultures et de la forêt**

**LA FILIÈRE
AGROÉQUIPEMENT :
CHAÎNE DE VALEUR ET
COMPÉTENCES DU
TERRITOIRE**

Métiers : Distribution et techniques commerciale/de vente, entretien des équipements

4 compétences souches : Commercialisation, communication, informatique, management



Le 100^{ème} singe : soutien à l'installation agricole et à l'agroécologie



Concept :

Tiers lieu agroécologique pour des métiers au service des transition sociétales

Structure porteuse :

3 structures composent Le 100e Singe :

- La Société Coopérative d'Intérêt Collective, Coopérative d'Activité et d'Emploi Le 100e Singe, reconnue d'utilité sociale et solidaire, regroupe une quarantaine de coopérateurs, issue de la transformation de l'association initiale en coopérative depuis février 2022.
- L'association espace-test agricole loi 1901 Le Centième Singe, reconnue chef d'exploitation par la MSA.
- La coopérative Loi 47 Le labo du 100e Singe.

Positionnement :

Le 100^{ème} Singe est un Tiers-Lieu, mi-ferme mi-bureau, allié à un incubateur agricole qui accueille et expérimente de nouvelles formes de travail : coopératives, collaboratives, avec du sens et de l'impact sur les grands enjeux de société.

Superficie :

800 m² de bâtiment + 3ha de champs + 6 sites d'incubation maraîchers

Lieu :

Escalquens (31)

Services proposés /

- Espaces de travail partagés (Favoriser l'interconnaissance sur son territoire, accompagner les mutations du rapport au travail et faciliter le développement des activités économiques à impact)
- Formations et ateliers (Des formations et des ateliers pour apprendre, comprendre seul et ensemble. De l'agroécologie, en passant par le maraîchage sur petite surface et l'entrepreneuriat social)
- Espace-Test Agricole (Dispositif d'incubation destiné à sécuriser les premières années d'installation des futurs agriculteurs pour démultiplier les installations agroécologiques viables)
- Labo du 100^{ème} singe (Accompagne les collectivités territoriales ainsi que les porteurs de projet dans la mise en œuvre de leurs projets d'agriculture agroécologique et de tiers-lieux pour le monde de demain)
- Intervention et plaidoyer (Sensibiliser, informer, acculturer, partager ... nos expérimentations de terrain et les données émergentes en matière de transition sociétale et agroécologique)



Le Treuil : Agriculture paysanne – alimentation responsable

Concept :	Ancienne ferme qui est devenue un centre névralgique accessible à tous autour de l'agriculture paysanne
Structure porteuse :	Association les Amis du Treuil
Positionnement :	Souveraineté alimentaire, faire ensemble, rapprochement entre consommateurs et producteurs, lieu de rencontre entre tous les acteurs, transition agricole, alimentaire et environnementale, chantier participatif, informer et sensibiliser,
Superficie :	
Lieu :	Chamboeuf (Loire 42)
Services proposés / Equipements :	Mise à disposition d'espaces, formations, accueil de 5 organismes paysans et 2 associations citoyennes Espaces de travail, coin camping,





Exemple de couveuse et coopératives d'activités agricoles et rurales (Essonne, Seine-et-Marne, Yvelines, Val d'Oise)

Concept :	Société coopérative d'intérêt collectif qui met en place des dispositifs de test d'activités agricoles sur différents Sites d'accueil
Structure porteuse :	Créée par le réseau AMAP en Ile-de-France
Positionnement :	Couveuse d'activités agricoles
Superficie :	18 domaines agricoles
Date de création :	2009
Lieu :	4 départements d'Ile-de-France : Essonne, Seine-et-Marne, Yvelines et Val d'Oise
Services proposés / Equipements :	<ul style="list-style-type: none"> Développement d'activités agricoles responsables et autonome en grandeur réelle : <ul style="list-style-type: none"> Activité de formation et d'accueil des entrepreneurs agricoles ; Diversités des activités testées (élevage, maraichage, polyculture) ; Partenariat avec le Pole ABIOSOL (Pôle d'Accompagnement des projets d'installation Agricoles, BIOlogiques et SOLidaires). Une Coopérative d'activités et d'entrepreneurs (CAE) pour les métiers de l'agriculture, de l'alimentation et du développement local.
Résultats :	29 entrepreneurs. Activités en tests : 18 domaines agricoles, 3 activités de transformation alimentaire et 2 entrepreneurs relevant du secteur tertiaire
Cible client :	Entrepreneurs agricoles

CARTOGRAPHIE DES SITES ET ENTREPRENEURS EN 2019





ENJEUX

La construction représente 23% des établissements employeurs et 29% des effectifs salariés. Une masse salariale qui augmente depuis 2016.

Les travaux de **menuiseries** font partie des activités principales des établissements du territoire. Cependant, le territoire doit travailler à **maintenir la pérennité des établissements** : seuls 16 établissements ont plus de 15 ans.

Un quart des artisans du territoire travaille dans le bâtiment. Or, l'artisanat regroupe un grand nombre d'autoentrepreneurs, ce qui peut traduire une fragilité du tissu économique et un **besoin d'accompagnement spécifique**.

La question de la transmission des établissements artisanaux se pose pour le territoire.

Une **transition écologique** des zones d'activités, avec une amélioration de la visibilité et de la signalétique, et de la desserte en transport en commun est en enjeu pour le territoire.

Les dynamiques sur le territoire :

- Les acteurs économiques sont **en demande d'accompagnement dans la transition écologique de leurs activités**
- Présence d'un **établissement artisanal dans la filière bois** avec un dirigeant Meilleur ouvrier de France

Lien avec d'autres domaines d'activités stratégiques :

- Economie circulaire et gestion des déchets
- Mobilités durables

QUELS BESOINS ?

- **Accompagner la transmission des établissements artisanaux et de la construction**
- **Mettre en lumière les besoins des autoentrepreneurs du territoire qui souhaitent pérenniser leurs activités**
- **Parcours d'immobilier d'entreprises, autour d'un village artisanal et de foncier artisanal avec une offre de services**

Conso. foncière cessible par an	ARTISANAT - ECOCONSTRUCTION	Consommation foncière passée estimée du DAS		INDUSTRIE - ECOCONSTRUCTION	Consommation foncière passée estimée du DAS	
		1 289 m ² /an			186 m ² /an	
		Dynamique projetée de la demande			Dynamique projetée de la demande	
		Proactive	Retenue		Proactive	Retenue
Hypothèse de projection		x2	x1,5		2-3 projets par an	1-2 projet par an
Projection du foncier cessible par an		2 577m ²	1 933m ²		8 000m ²	5 000m ²
Projection du foncier cessible sur 15 ans		38 658m ²	28 993m ²		120 000m ²	75 000m ²
Surfaces brutes sur 15 ans		55 225m ² (6 ha)	41 419m ² (4ha)		171 429m ² (17 ha)	107 143m ² (11 ha)



ZOOM sur le secteur de la construction en Occitanie (CARIF OREF Occitanie, édition 2021)

La construction est un secteur structurant de l'économie régionale.
Un **pôle de compétitivité régional « DERBI »** qui a pour mission de développer l'innovation, la formation, le transfert de technologie, le développement et la création d'entreprises dans le domaine des EnR appliquées au bâtiments et à l'industrie.

COUP D'ŒIL SUR LE SECTEUR



- 155 600 emplois soit 7 % de l'emploi régional
- 11 % d'emplois féminins contre 48 % tous secteurs confondus en Occitanie
- 60 % d'emplois en CDI contre 70 % tous secteurs confondus en Occitanie
- 78 100 établissements

Sources : Insee, Recensement de la population 2018 ; Insee, Répertoire des entreprises et des établissements 2019 - Traitements Carif-Oref Occitanie

Dynamiques d'emplois :

- Importants besoins en recrutement et grand volume d'actifs

Grandes transformations contemporaines :

- Demande croissante de bâtiments durables, intelligents, moins énergivores. Cette mutation fait évoluer les besoins en compétences
- La complexification des processus de production et la nécessaire coordination des différents corps de métiers demandent des besoins en encadrement importants
- Les politiques d'incitation aux transitions énergétique et numérique maintiennent l'attractivité de la région, dans un secteur sensible à la conjoncture économique et aux commandes publiques

Les métiers porteurs :

- Des métiers avec un fort volume d'actifs (ex : ouvriers non qualifiés des travaux publics, ouverts non qualifiés du gros œuvre, maçon etc.)
- Des métiers avec des fortes tensions structurelles sur le marché du travail (ex : charpentiers, couvreurs, plombiers, géomètre, dessinateurs etc.)
- Des métiers portés par des innovations technologiques et les nouvelles exigences réglementaires (ex : techniciens et chargés d'études, ingénieurs etc.)



ZOOM sur les opportunités de la filière de l'éco-construction

Concept :

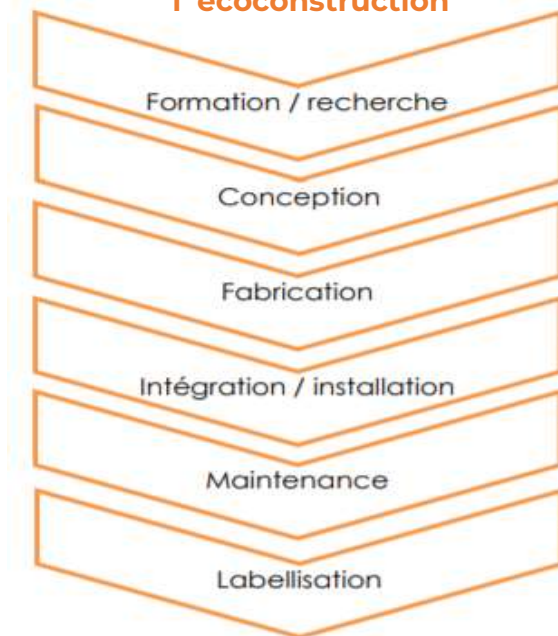
L'écoconstruction est la création, la restauration, la rénovation ou la réhabilitation d'un bâtiment pour le doter des technologies lui permettant de respecter, en premier lieu, l'environnement. Cela amène l'utilisation de matériaux biosourcés pour réduire l'empreinte environnementale du bâtiment, limiter le recours aux ressources du réseau (récupération d'eau de pluie, production d'énergie renouvelable), réduire l'impact du chantier sur l'environnement.

Une filière récente se structure progressivement, avec déjà certains secteurs clés :

- Le bâtiment
- Les éco-matériaux
- L'isolation
- Les énergies renouvelables
- Le confort d'intérieur
- La gestion de l'eau

L'écoconstruction est **une filière d'avenir** pour les organismes de formation aux métiers du BTP. Le BTP s'oriente vers l'écoconstruction. Les objectifs en termes d'emplois sont très importants : **278 000 emplois dans la rénovation énergétique des bâtiments en 2022 et 406 000 en 2030, contre seulement 167 000 emplois en 2020.**

Chaîne de valeur de l'écoconstruction



Développée à partir de 2015, avec la loi de la Transition Énergétique qui a l'ambition de réduire de 50% la consommation énergétique du secteur du bâtiment pour 2050.



ANALYSE DU POTEN DAS Éco-construction & aménagement Exemple d'immobilier dédié à l'éco-construction (Carrières-sous-Poissy, Yvelines)

Envoyé en préfecture le 04/04/2023
Reçu en préfecture le 04/04/2023
Publié le 04/04/2023
ID : 031-243100732-20230330-202303028-DE

Concept :	Projet de parc immobilier impulsé par une Communauté d'agglomération au sein d'un Ecopôle, une zone d'activité dédiée aux activités industrielles de l'écoconstruction en connexion directe avec la voie fluviale. Ce parc immobilier cible cette filière identifiée nouvelle filière de développement dans le cadre de l'OIN Seine Aval et du territoire stratégique Grand Paris « Confluence Seine Oise »
Structure porteuse :	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Communauté d'agglomération des Deux Rives de la Seine (CA2RS) ▪ Conseil régional d'Ile-de-France ▪ Conseil départemental des Yvelines ▪ L'Établissement public d'aménagement du Mantois Seine Aval (EPAMSA)
Positionnement :	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pôle économique ▪ Parc immobilier mixte,
Superficie :	Terrain de 2,2 ha dans l'écopôle Seine Aval
Date de création :	2011
Lieu :	Carrières-sous-Poissy (Yvelines)
Type d'offre immobilière :	5000m ² : 10 ateliers de 280 à 320 m ² , des bureaux d'architecte de maison à performance énergétique très haute sur 800 m ² , un centre de formation sur 600 m ² où professionnels et particuliers peuvent apprendre les nouveaux métiers du secteur et un espace commercial de 600 m ² , 16 bureaux de 17 à 58 m ²
Services proposés / Equipements :	Hall de démonstration, bureaux de l'Agence Eco construction Seine Aval, salle de formation, d'un espace de restauration rapide ainsi que de salles de réunion équipées. Pépinière d'entreprises et services mutualisés (accueil, standard, service courriers, reprographie...)
Cible :	développement de filières spécifiques (éco-industries, écoconstruction et efficacité énergétique, mécatroniques), spécialistes de la construction en bois, de l'isolation thermique renforcé, des locaux d'artisans
Budget / Coût :	2 906 145 € (projet est co-financé par le FEDER 1 405 100 €)





ENJEUX

Le territoire compte **des atouts touristiques diversifiés**, en lien avec le patrimoine historique et naturel, des événements festifs, notamment avec **un potentiel à valoriser dans le tourisme nature** (chemins de randonnée, lacs, forêt de Buzet). Sur le C3G, il y a 86 établissements d'hébergement-restauration, dont 33 structures employant 96 salariés (4% de l'effectif salarié du territoire), un chiffre relativement bas. Cependant, il existe **une offre d'hébergement des gîtes et des maisons d'hôtes correspondant à un modèle rural et attirant un flux de visiteurs spécifiques**.

Les dynamiques sur le territoire :

- Projet d'ouverture d'un **EIT (espace d'information touristique) au château de Bonrepos-Riquet durant la période estivale**
- La dynamique autour de Bonrepos-Riquet est un atout pour le territoire et peut permettre l'arrivée de commerce et services de proximité sur la commune
- Diversification vers le **tourisme d'affaires** : projet sur le **château de Degrés sur Gragnague**
- Le **tourisme durable / slow tourisme** attire de plus en plus de visiteurs, y compris dans les petites communes
- Les prospects de projets touristiques ont des difficultés à trouver du foncier sur le territoire et s'implantent sur d'autres territoires

Lien avec d'autres domaines d'activités stratégiques :

- Ecoconstruction et aménagement durable
- Mobilités durables
- Services à la personne : les services et commerces de proximité sont des leviers de l'attractivité touristique
- Economie circulaire et gestion des déchets (notamment dans l'hôtellerie-restauration)

QUELS BESOINS ?

- **Valoriser le tourisme patrimonial et culturel : les sites Unesco - proximité avec Albi**
- **Mener une réflexion autour de la captation des flux touristiques pour les événements culturels et du tourisme nature qui consomment peu sur le territoire**
- **La majorité de l'offre de restauration est sur un modèle « quotidien », destiné aux travailleurs. Cela pose un problème pour les visiteurs qui sont obligés de sortir du territoire pour se restaurer**
- **Mener une réflexion sur les réserves foncières pouvant être fléchées vers des projets de loisirs**
- **Mettre en avant un territoire « poumon vert »**
- **Valoriser des activités de transformations locales agricoles**

Conso. foncière cessible par an	BUREAU – ICC, SPORT, LOISIRS	Consommation foncière passée estimée du DAS		HERBERGEMENT - TOURISME	Consommation foncière passée estimée du DAS		
		130 m ² /an			16 m ² /an		
		Dynamique projetée de la demande			Dynamique projetée de la demande		
		Proactive	Retenue			Proactive	Retenue
Hypothèse de projection		1-2 projets par an	1 projet par an			1-2 projets par an	1 projet par an
Projection du foncier cessible par an		800m ²	500m ²			1 500m ²	750m ²
Projection du foncier cessible sur 15 ans		12 000m ²	7 500m ²			22 500m ²	11 250m ²
Surfaces brutes sur 15 ans		17 143m ² (2 ha)	10 714m ² (1 ha)			32 143m ² (3 ha)	16 071m ² (2 ha)



ZOOM sur les dynamiques sur le territoire

Eta des lieux de l'offre culture sur le territoire
Source : Commission Culture de la C3G,
décembre 2022



LE TOURISME ET LA CULTURE SUR LE TERRITOIRE

- De nombreux acteurs impliqués, avec une offre culturelle de qualité et des équipements structurants en devenir mais une filière faiblement structurée
- Le Bureau d'Information Touristique. Bonrepos-Riquet : 42 journées estivales d'accueil - 507 visiteurs, 3 journées d'accueil hors les murs - 200 visiteurs, 10 animations - 650 participants (2022)
- Création d'un nouveau portail « Tourisme et Loisirs en Coteaux du Girou » → mise en ligne mars-avril 2023
- Renforcement de la communication sur l'offre culturelle et touristique → Mise en tourisme des lacs, de la forêt de Buzet, de la maison de la biodiversité, des chemins de randonnées,....
- Projet de création d'un espace d'accueil et de promotion territorial
- Etude de définition et de faisabilité pour la valorisation patrimoniale et touristique des bassins d'essais au Domaine de Bonrepos-Riquet

PLAN D'ACTIVITES 2023 : axes opérationnels

- Restructuration du service
- Redéfinition de la stratégie
- Renforcement de la qualification des données
- Optimisation des processus promotionnels
- Structuration des moyens d'accueil
- Création/qualification d'équipements structurants



ZOOM sur le secteur du tourisme et de l'hôtellerie-restauration en Occitanie (CARIF OREF Occitanie, édition 2021)

L'Occitanie est une région attractive avec une offre touristique diversifiée :

- 4^{ème} région touristique française
- 1^{ère} région thermale
- 1^{ère} région en nombre et sites de campings

COUP D'ŒIL SUR LE SECTEUR

- 93 800 emplois soit 4,2 % de l'emploi régional
- 47 % d'emplois féminins contre 48 % tous secteurs confondus en Occitanie
- 64 % d'emplois en CDI contre 70 % tous secteurs confondus en Occitanie
- 39 600 établissements

Sources : Insee, Recensement de la population 2018 ; Insee, Répertoire des entreprises et des établissements 2019 - Traitements Carif-Oref Occitanie

Grandes transformations contemporaines :

- L'exigence des clients/consommateurs et leur diversification font évoluer l'offre de services (multiplication des formats de restauration, et d'hébergement)
- Le développement de l'usage des outils numériques génère de nouvelles pratiques, de nouveaux besoins, et de nouveaux modes de consommation des loisirs, du tourisme, de la restauration
- Prise en compte des enjeux environnementaux et sanitaires (recyclage, gaspillage alimentaire, tourisme durable, norme d'hygiène et de sécurité renforcées) qui demande l'acquisition de nouvelles connaissances

Les métiers porteurs :

- Des métiers qui présentent à la fois des volumes d'actifs et de projets de recrutement importants (ex : serveurs, cuisiniers...)
- Des métiers qui présentent des tensions marquées sur le marché du travail, notamment sur des activités de management, aussi bien dans l'hôtellerie que dans la restauration

Dynamiques d'emplois :

- Dynamique favorable, malgré l'impact de la crise sanitaire, portée par l'évolution des modes de vie et de la place grandissante des loisirs et du tourisme
- Une concentration et un renouvellement des établissements entraînant une progression de l'emploi
- Une grande partie des emplois concernent des activités saisonnières et des besoins importants sur des postes d'encadrement
- L'animation socio-culturelle, en lien avec l'appétence pour les loisirs et l'augmentation de la population d'âge scolaire est porteuse d'emplois, même si ce sont principalement des emplois saisonniers
- La valorisation de « sport-santé » et « bien-être » entraînent des évolutions des modalités d'encadrement des pratiquants



Concept :

Un parc d'attractions entièrement dédié au "made in Italy" agro-alimentaire. Il permet d'explorer le parcours des principales spécialités italiennes du champ jusqu'à l'assiette. Ce lieu est consacré à l'éducation au goût par la découverte progressive des principales filières productives du secteur agroalimentaire de la péninsule, de la charcuterie jusqu'au vin.
15 000 visiteurs par jour

Objectifs:

Eduquer à la valeur de la nourriture, lutter contre le gaspillage alimentaire

Structure porteuse :

Oscar Farinetti, le fondateur de la chaîne de distribution mondiale Eataly

Positionnement :

Parc d'attraction, Agriculture, Agroalimentaire, Gastronomie, Tourisme

Superficie :

10 hectares

Date de création :

2017

Lieu :

Bologne, Italie
A côté de la faculté d'agronomie, dans les halles de l'ancien marché de gros de fruits et de légumes de la ville équipées du plus grand parc photovoltaïque d'Europe: 44 000 panneaux.

Type d'offre immobilière :

Parc à thème

Services proposés / Equipements :

- **200 animaux et 2000 espèces végétales constituant la matière première des produits**
- **40 laboratoires de fabrication des principales spécialités de l'Italie**
- **6 « manèges éducatifs »**
- **Des salles de classes**
- **Une librairie,**
- **Une Bourse aux céréales une fois par semaine**
- **Une centre de congrès pouvant accueillir 1000 personnes**
- **500 vélos mis à disposition et pistes cyclables permettant le transport des produits achetés**
- **Bureau de poste permettant d'envoyer directement ses produits à son domicile**
- **40 restaurants, cafés ou comptoirs**
- **80 cours et évènements payants chaque jour offrant des expériences aux visiteurs: préparation de pâtes, chasse aux truffes, dégustation...**
- **Terrain de beach volley**





ANALYSE DU POTEN DAS Services à la personne (dont

Envoyé en préfecture le 04/04/2023
Reçu en préfecture le 04/04/2023
Publié le 04/04/2023
ID : 031-243100732-20230330-202303028-DE

ENJEUX

Le territoire de la C3G est porteur d'un tissu économique de services à la personne, et doit le renforcer pour **faire face aux besoins futurs de ses habitants** (vieillesse de la population, trajectoire résidentielle dynamique). Si des pôles de services à la personne (services publics, santé, formation etc.) existent, **concentrés sur les communes de Montastruc-la-Conseillère, Verfeil et Garidech**. Par ailleurs, un tiers des autoentrepreneurs de l'artisanat exercent une activité liée aux services, ce qui pose la question de leur accompagnement pour une pérennisation de leur établissement. Pour constituer de réels leviers de l'attractivité résidentielle et touristique, **les services à la personne ont besoin d'être soutenus par un maillage en commerce de proximité**. S'il y a peu de locaux commerciaux vacants et que les transmissions d'entreprises se font régulièrement et naturellement, **certaines communes ne possèdent pas de commerces de proximité** (Gauré, Saint-Pierre, Saint-Marcel-Paulel, Bonrepos-Riquet, Saint-Jean-Lherm, Gémil et Bazus).

Les dynamiques sur le territoire :

- Services publics : **Une hausse de la part des emplois publics est attendue dans les prochaines années compte tenu de la dynamique démographique et de l'ouverture du Lycée Simone de Beauvoir** (objectif d'accueil de 1800 élève, avec près de 130 places en internat)
- Formations : **Deux établissements d'enseignement secondaire sont présents sur le territoire**, avec des formations numériques, énergie environnement, soins à la personne et petite enfance. La proximité avec un pôle de formation d'enseignement supérieur est un atout
- Des projets liés à l'accès aux soins : **Développement d'un pôle médical** (proche cabinet médical) à Lapeyrouse-Fossat, **Maisons de santé** à Bazus.
- Des projets liés aux commerces : **Création d'un petit centre commercial et réhabilitation d'une ancienne auberge en petits commerces de proximité** à Gragnague.

Lien avec d'autres domaines d'activités stratégiques :

- Mobilités durables
- Tourisme, loisirs et sport
- Agriculture et agrochaines

QUELS BESOINS ?

- **Améliorer le maillage en professionnels de santé et soutenir les porteurs de projets avec la structuration d'un parcours résidentiel d'entreprises**
- **Le territoire s'inscrit dans une dynamique autour du médico-social : des projets sont en cours, bien que l'accès au foncier bloque certaines initiatives**
- **Améliorer la desserte en transport en commun et TAD vers les pôles de services et commerces**
- **Réfléchir à une décentralisation de l'offre de services publics et des commerces de proximité**
- **Accompagner les autoentrepreneurs artisans œuvrant dans les services**

Conso. foncière cessible par an	BUREAU - SANTE ET MEDICAL	Consommation foncière passée estimée du DAS		BUREAU - ESS	Consommation foncière passée estimée du DAS		BUREAU - TERTIAIRE CLASSIQUE	Consommation foncière passée estimée du DAS	
		86 m ² /an			60 m ² /an			588 m ² /an	
		Dynamique projetée de la demande			Dynamique projetée de la demande			Dynamique projetée de la demande	
		Proactive	Retenue		Proactive	Retenue		Proactive	Retenue
Hypothèse de projection		1-2 projets par an	1 projet par an		1-2 projets par an	1 projet par an		x2	x1
Projection du foncier cessible par an		800m ²	500m ²		800m ²	500m ²		1 175m ²	588m ²
Projection du foncier cessible sur 15 ans		12 000m ²	7 500m ²		12 000m ²	7 500m ²		17 626m ²	8 813m ²
Surfaces brutes sur 15 ans		17 143m ² (2 ha)	10 714m ² (1 ha)		17 143m ² (2 ha)	10 714m ² (1 ha)		25 179m ² (3 ha)	12 590m ² (1 ha)



ZOOM sur le secteur de la santé et le social en Occitanie (CARIF OREF Occitanie, édition 2021)

La Région Occitanie compte **un pôle de compétitivité EUROBIOMED** spécialisé dans la cancérologie, l'immunologique, les neurosciences et l'ophtalmologie

COUP D'ŒIL SUR LE SECTEUR



- 366 700 emplois soit 16,4 % de l'emploi régional
- 78 % d'emplois féminins contre 48 % tous secteurs confondus en Occitanie
- 72 % d'emplois en CDI contre 70 % tous secteurs confondus en Occitanie
- 65 300 établissements

Sources : Insee, Recensement de la population 2018 ; Insee, Répertoire des entreprises et des établissements 2019 - Traitements Carif-Oref Occitanie

Dynamiques d'emplois :

- Le secteur de la santé et de l'action sociale, culturelle et sportive, bénéficie de perspectives favorables
- L'augmentation de la demande de soins et de prises en charge dans le contexte d'une population vieillissante, la dynamique d'emplois dans les professions de la santé devrait être soutenue
- Les effectifs des métiers de l'action sociale devraient être orientés à la hausse, conséquence de la diversité des publics et des problématiques de prises en charge

Grandes transformations contemporaines :

- Le développement des soins à domicile et une plus grande attention portée à la santé et au bien-être entraînent la croissance des professions paramédicales, au cœur de la silver économie
- La transition numérique conduit à un usage des outils informatiques (gestion dématérialisée des dossiers, téléassistance, téléconsultation...)
- Le vieillissement des actifs, qui pose la question du renouvellement de la main d'œuvre sur des métiers déjà en tension (aides-soignants, infirmiers...) avec des problématiques d'attractivité et de conditions de travail
- La prise en charge élargie des publics implique de nouvelles tâches proche du secteur social : gestion des publics en précarité, prévention des risques de maltraitance, ...

Les métiers porteurs :

- Des volumes d'actifs et des projets de recrutement importants, qui sont marqués par de fortes difficultés de recrutement
- Les aides-soignants sont de plus en plus recherchés
- Les aides à domicile et les aides ménagères témoignent de fortes difficultés de recrutement



ZOOM sur le secteur de l'administration, l'enseignement et la formation en Occitanie (CARIF OREF Occitanie, édition 2021)

La Région Occitanie propose une variété d'emploi administratif, dans l'enseignement et la formation

COUP D'ŒIL SUR LE SECTEUR



Administration publique

- 230 900 emplois soit 10,3 % de l'emploi régional
- 52 % d'emplois féminins contre 48 % tous secteurs confondus en Occitanie
- 82 % d'emplois en CDI contre 70 % tous secteurs confondus en Occitanie
- 8 100 établissements

Enseignement

- 176 400 emplois soit 7,9 % de l'emploi régional
- 67 % d'emplois féminins contre 48 % tous secteurs confondus en Occitanie
- 73 % d'emplois en CDI contre 70 % tous secteurs confondus en Occitanie
- 28 400 établissements

Sources : Insee, Recensement de la population 2018 ; Insee, Répertoire des entreprises et des établissements 2019 - Traitements Carif-Oref Occitanie

Dynamiques d'emplois :

- Conditions de recrutement particulières, car le concours est la règle pour les emplois publics. En 2019, les modalités de recrutement des agents contractuels ont été élargies
- Vieillesse des actifs, notamment d'agents administratifs et de cadres, et d'enseignement, bien que tous les départs à la retraite ne sont pas remplacés

Grandes transformations contemporaines :

- La formation professionnelle continue est particulièrement dynamique, et ne cesse de se développer et de structurer, appuyée par les politiques publiques. Elle s'est démocratisée et individualisée (cf. CPF), entraînant une progression du recours à la formation et des modalités pédagogiques

Les métiers porteurs :

- Des perspectives de recrutement sur certains métiers : attachés territoriaux, chargés de missions, ...
- Besoin en recrutement persistant dans le domaine de l'enseignement



Le Champ Commun

Commerce coopératif de proximité

Concept :

Un lieu pour maintenir le commerces proximité et l'activité culturelle en milieu rural, fédérer les producteurs locaux et diffuser leur modèle

Structure porteuse :

SCIC (188 associés et 13 salariés).
Partenaires : réseau associatif local et réseau de 60 producteurs affiliés

Positionnement :

ESS

Superficie :

Date de création :

2009

Lieu :

Augan (Bretagne)



Services proposés / Equipements :

- LE GARDE MANGER - EPICERIE : vente de produits locaux (60 producteurs), point de change pour la monnaie locale
- L'ESTAMINET - CAFE CONCERT avec programmation variée (débat, concert, théâtre concours de belote bistrot mémoire, soirée jeu etc.)
- LA CANTINE : restaurant dont les produits proviennent du réseau de producteur affilié (menu complet 15€)
- L'AUBERGE : 25 couchages, 6 chambres. 18€ la nuitée individuelle, 49€ la chambre privatisée pour 2 personnes
- L'AUGANAISE - MICRO-BRASSERIE : 17 000 litres produits par an
- L'AISSAIMAGE : réunion mensuelle d'information sur la structure, son histoire, son modèle. Offre accompagnement de projets de développement de commerce coopératif de proximité. Offre de formation via un réseau de partenaires.



ENJEUX

Le territoire de la C3G se tourne vers les **mobilités actives et douces, et vers les services intermodaux**. La **desserte en transport en commun du territoire, et en particulier des zones d'activités est un sujet** : cela peut constituer un frein au recrutement, notamment pour les stagiaires et les apprentis.

Les aménagements de mobilité actives (vélo) et douces (promenade, randonnées) sont **des attraits résidentiels et touristiques**. Ces aménagements permettent de valoriser l'image de « **poumon vert** » du territoire.

Les dynamiques sur le territoire :

- Mise en œuvre du **schéma directeur d'itinérance douce** (volet promenades et randonnées)
- **Projet de PEM est en projet au niveau de la gare de Montastruc**. Cette gare – inutilisée – permettrait de relier Toulouse en 16 minutes. Ce projet est mené en concertation avec la Compagnie d'Aménagement des Coteaux du Girou. **Le projet d'un autre PEM est en discussion au niveau de la gare de Gragnague**
- En 2022, l'intercommunalité a **mis en place d'un service de transport à la demande (TAD)** sur le territoire. Un service particulièrement adapté aux seniors du territoire, mais ouvert à toute la population avec, à terme, la mise en place d'une tarification sociale

Lien avec d'autres domaines d'activités stratégiques :

- Aménagement durable
- Tourisme, sport, loisirs
- Nouvelles formes d'organisation du travail

QUELS BESOINS ?

- Un enjeu sur la mobilité en transport collectif et la mobilité active (vélo)

Conso. foncière cessible par an	ENTREPOTS – Transport et logistique	Consommation foncière passée estimée du DAS	
		4 038 m ² /an	
		Dynamique projetée de la demande	
		Proactive	Retenue
Hypothèse de projection		x1,5	x1,0
Projection du foncier cessible par an		6 058m ²	4 038m ²
Projection du foncier cessible sur 15 ans		90 863m ²	60 575m ²
Surfaces brutes sur 15 ans		129 804m ² (12,9ha)	86 536m ² (8,6ha)



ZOOM sur le secteur du transport et de la logistique en Occitanie (CARIF OREF Occitanie, édition 2021)

Le transport-logistique est un secteur dynamique, au cœur du modèle économique actuel qui favorise la mobilité des marchandises et des personnes

COUP D'ŒIL SUR LE SECTEUR



- 91 000 emplois soit 4,1 % de l'emploi régional
- 27 % d'emplois féminins contre 48 % tous secteurs confondus en Occitanie
- 86 % d'emplois en CDI contre 70 % tous secteurs confondus en Occitanie
- 15 900 établissements

Sources : Insee, Recensement de la population 2018 ; Insee, Répertoire des entreprises et des établissements 2019 - Traitements Carif-Oref Occitanie

Dynamiques d'emplois :

- De nombreux métiers en tension structurelles (ex : conducteurs)
- Des départs à la retraite attendus dans les prochaines années, qu'il est nécessaire d'anticiper

Grandes transformations contemporaines :

- Essor du commerce en ligne et par conséquence du déploiement des plateformes logistiques afin de répondre à la demande qui progresse chaque année
- Le développement des nouvelles pratiques de mobilités implique un accroissement du transport routier de voyageurs dans une optique de transition écologique et énergétique
- Le développement des outils numériques au service de l'exigence énergétique du secteur, avec des opportunités de nouveaux emplois dans les années à venir

Les métiers porteurs :

- Des métiers avec de fortes tensions structurelles sur le marché du travail (ex : conducteurs, notamment de transport en commun)
- Des métiers avec un fort volume d'actifs et de projets de recrutement importants (ex : ouvriers non qualifiés de l'emballage et de la manutention, conducteurs routiers etc.)
- Des métiers en lien avec le renforcement de certaines fonctions au sein de l'activité (ex : responsables logistiques etc.)



ENJEUX

D'après l'enquête auprès des entreprises de la C3G, **62% des entreprises estiment s'inscrire dans une démarche de transition écologique**. Parmi les initiatives mises en place par les entreprises du territoire, on retrouve la **gestion des ressources** (déchets, énergies, eau) et le **développement de l'économie circulaire** (consigne, réemploi). Cependant, **la moitié des répondants ne s'estiment pas être suffisamment informés des dispositifs d'accompagnement dans la transition écologique**. Ce besoin en accompagnement dans la transition écologique, dont l'économie circulaire et la gestion des déchets est un enjeu pour le territoire.

Lien avec les autres activités stratégiques :

- La requalification des zones d'activités doit s'accompagner d'une transition écologique des espaces, dont la prise en compte de l'économie circulaire et de la gestion des déchets.
- L'économie circulaire dans la construction est essentielle pour réduire l'impact environnemental des matériaux de construction
- La restauration, en s'impliquant dans la lutte contre le gaspillage alimentaire, contribue à la limitation des déchets
- L'agriculture et les agrochaines sont des maillons qui peuvent contribuer à l'économie circulaire, au travers de la gestion de leurs déchets, mais également avec la valorisation des biodéchets de la restauration et des résidents

QUELS BESOINS ?

- **Informier et accompagner les entreprises du territoire vers l'économie circulaire et la gestion des déchets, ainsi que vers les autres démarches de transition écologique**
- **Soutenir les démarches d'acteurs associatifs ou de l'Economie sociale et solidaire qui mettent en place des projets liés à l'économie circulaire et la gestion des déchets**



ENJEUX

Les mutations économiques, sociétales, technologiques s'accompagnent d'une transformation des modes d'organisation du travail et des formes atypiques de l'emploi. Une démocratisation du télétravail qui invite à une **réflexion sur les besoins d'espaces de travail partagés** sur le territoire. Il existe **deux tiers-lieux associatifs** (« Sous les tilleuls » à Paulhac et « Le Bois jaune » à Montastruc-la-Conseillère) proposant des espaces de type coworking pour les travailleurs, avec des animations et événements professionnels. Cependant, il n'existe pas d'offre publique d'immobilier et d'accompagnement pour ces types de services : pépinière, hôtel d'entreprises, coworking, incubateur.

Le territoire compte une part importante des CSP « artisans, commerçants et chefs d'entreprises », de « cadres et professions intellectuelles » et de « professions intermédiaires » - toutes trois en forte croissance depuis 2008. Ce sont des catégories de résidents susceptibles d'avoir **recours au télétravail dans le cadre de leurs activités.**

Les dynamiques sur le territoire :

- Une **dynamique de projets de Tiers-lieux sur le territoire autour du PEM de la gare de Montastruc** (tiers-lieu / espace partagé), et **autour de Coperbee** à Lapeyrouse-Fossat (experts en transformation digitale)
- Le projet **Relais Cocagne**, porté par Les Jardins du Girou, est en cours sur Gragnague et dispose d'un espace ouvert pour accueillir d'autres structures, des visites, des formations - Projet subventionné par une aide de l'intercommunalité liée à la création d'immobilier d'entreprises

Lien avec d'autres domaines d'activités stratégiques :

- Les services à la personne, dont la formation

QUELS BESOINS ?

- **Créer et de structurer un parcours d'immobilier d'entreprises proposant des services liés aux nouvelles formes de travail, avec une véritable animation et une politique prix adaptée**
- **Prioriser des différents projets de tiers lieux du territoire**
- **Réfléchir sur les compétences communales et intercommunales sur la mise en place et la gestion des tiers-lieux**
- **Accompagner les acteurs économiques cherchant à développer des projets liés à ces nouvelles formes d'organisation du travail et de formation**



Synthèse des potentialités pour une destination construire de manière intégrée a la trajectoire résidentielle

Potentiel de développement

Leviers d'attractivité

Agricole

Agriculture



La C3G est un territoire historiquement agricole, qui bénéficie d'une production locale dans la culture de céréales, d'oléagineux et de légumineuse. L'activité agricole s'appuie sur des maillons amont et aval de la production agricole, soutenue par une dynamique de formation dans sur la C3G et sur le territoire du SCoT.

Productif

Agrochaine



Eco-construction et aménagement durable



La C3G est un territoire avec un ancrage productif autour de l'agrochaine, et de l'écoconstruction et l'aménagement durable. La C3G peut capitaliser sur son image de « poumon vert » de la métropole toulousaine pour se distinguer sur des thématiques porteuses de bien-être et d'attractivité résidentielle telle que l'économie circulaire et la gestion des déchets.

Economie circulaire et gestion des déchets



Résidentiel

Services à la personne, dont santé et formation



La C3G est un territoire profondément résidentiel, tourné vers les services à la personne et le tourisme. Des réels atouts touristiques naturels, culturels et patrimoniaux jonchent le territoire, et peuvent être valorisés autour d'une destination touristique durable. Les services à la personne sont nécessaire pour accompagner la trajectoire résidentiel du territoire et les besoins de la population vieillissante. L'ouverture du Lycée Simone de Beauvoir donne un nouveau souffle à la formation et ouvre des perspectives de développement vers de la formation continue.

Tourisme, loisirs et sport



Soutien aux
activités
productives

Mobilités durables




La C3G s'investit dans les mobilités durables, notamment à travers les schémas d'itinérance douce, cyclable, et le développement de pôle d'échange multimodaux et de service TAD. Le territoire soutient timidement les nouvelles formes d'organisation du travail, et la création d'un parcours immobilier structuré permettra de développer ce potentiel.

Nouvelles formes
d'organisation du travail



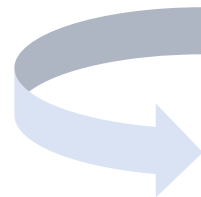
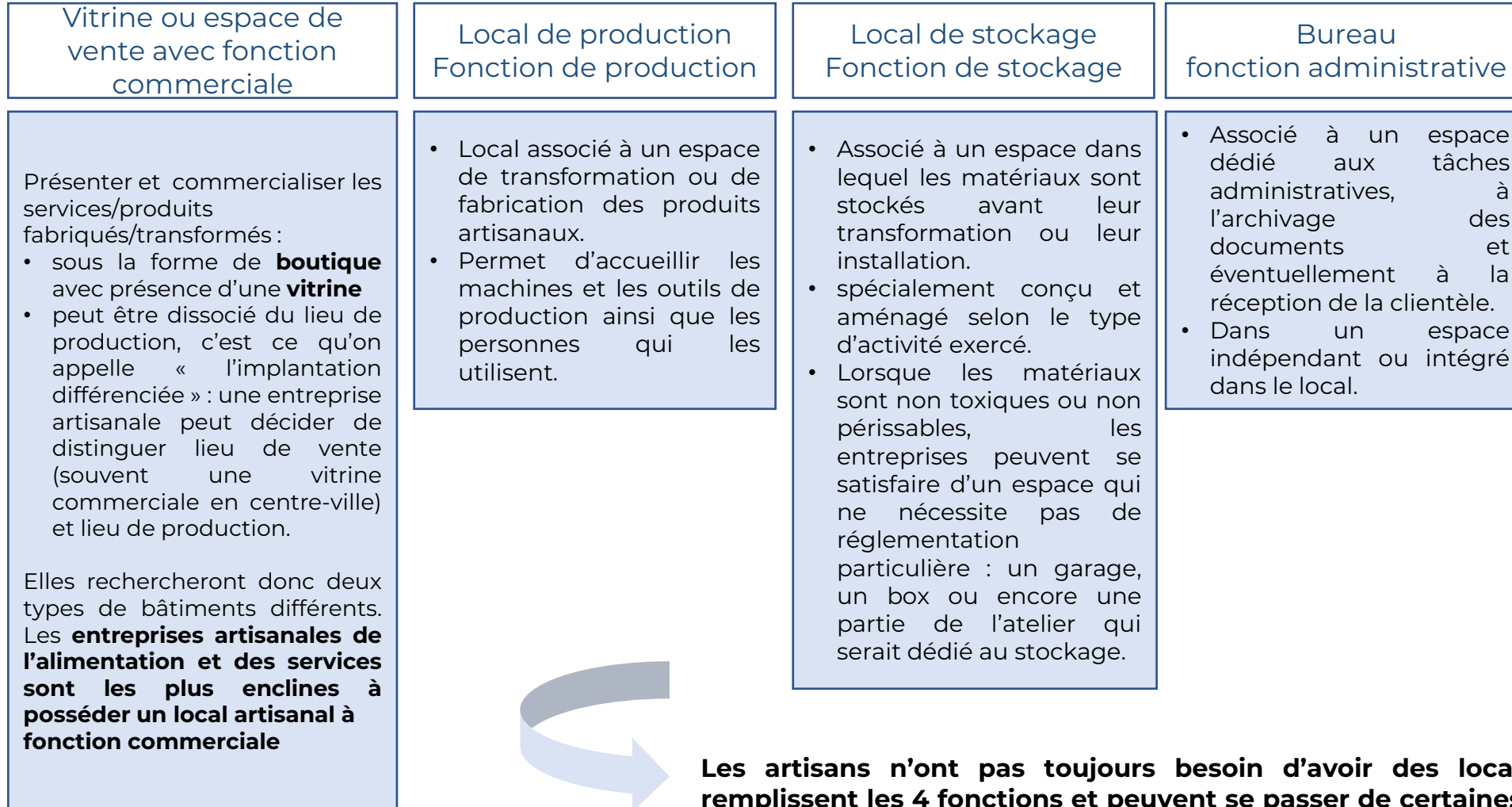


PROJECTION* DE LA DEMANDE SUR LES 15 PROCHAINES ANNEES

	INDUSTRIE		ARTISANAT / BTP		ACTIVITES TERTIAIRES/ BUREAUX / SERVICES		HEBERGEMENT		ENTREPÔTS ET LOGISTIQUE		TOTAL							
	Proactive	Retenue	Proactive	Retenue	Proactive	Retenue	Proactive	Retenue	Proactive	Retenue	Proactive	Retenue						
Cessible	35,9 ha	22,5 ha	7,7 ha	4,8 ha	5,4 ha	3,1 ha	2,3 ha	1,2 ha	9,1 ha	6,1 ha	60ha	38ha						
Brut	51,5 ha	32,1ha	11 ha	7 ha	7,6 ha	4,5 ha	3,1 ha	1,6 ha	13 ha	8,6 ha	86ha	54ha						
Typologie d'immobilier	Unités de production pour la nouvelle économie (agroalimentaire, agroéquipement, énergie, aéronautique, matériaux du futur) faisant appel à des compétences industrielles ayant des potentiels de développement importants		Activités artisanales locales du BTP et des services Artisanat de production et de fabrication		Activités de services (aux particuliers, aux professionnels), Professions libérales, notamment liées à la santé Activités de bureaux d'études classiques Location de salles, d'espaces de coworking/télétravail		Hôtellerie classique, Ecogite et tourisme durable, hôtellerie en plein air Parc résidentiel de loisirs et village vacances		Unité de stockage pour entreprises logistiques, grossistes et prestataires		 <table border="1"> <tr> <th colspan="2">Capacité de créer des emplois*</th> </tr> <tr> <th>Proactive</th> <th>Retenue</th> </tr> <tr> <td>5 600 - 6 800</td> <td>3 400 - 4 100</td> </tr> </table>		Capacité de créer des emplois*		Proactive	Retenue	5 600 - 6 800	3 400 - 4 100
Capacité de créer des emplois*																		
Proactive	Retenue																	
5 600 - 6 800	3 400 - 4 100																	
Typologie de foncier	FONCIER NU – Parcelles de grandes tailles modulables : entre 5 000m ² et 20 000m ²		FONCIER NU – Parcelles de petites tailles : • Parcelles entre 500m ² et 800m ² • A coupler avec de l'immobilier d'activités de type locaux modulables mixtes de 150m ² à 350m ² (achat ou location) • Petits locaux d'activité de 25m ² à 50m ² / 100m ² et 150m ²		FONCIER NU – Parcelles de petites tailles : • Parcelles de 500 m ² à 800 m ² pour accueillir programme unitaire et/ou mutualisé • Et/ou immobilier dédié avec modules variables : surfaces de 15m ² à 50m ² pour des porteurs de projets en phase de création (tiers lieux, espaces coworking) et besoins de 25m ² à 150 m ² pour des activités de bureaux plus matures		FONCIER NU- Parcelles de petites tailles : Entre 100m ² et 200m ² Surface supérieure à 200m ² dans le cadre de parc résidentiel de loisirs		FONCIER NU – Parcelles de grandes tailles modulables : entre 5 000m ² et 20 000m ²									

*Répartition des projections réalisée à partir des données INSEE et SIRENE

*Estimation réalisée en fonction des capacités de chaque DAS de créer de l'emploi, par m² de SDP créé avec une hypothèse de densification du ratio emplois/m²



Les artisans n'ont pas toujours besoin d'avoir des locaux artisanaux qui remplissent les 4 fonctions et peuvent se passer de certaines fonctions selon le type d'activité.



Des activités aux typologies de foncier et immobilier Zoom sur les 3 catégories d'artisans et le foncier

immobilier

1

L'artisanat alimentaire et les services de proximité

- La petite fabrication : métiers d'art, créateurs de mode, imprimerie pour particuliers, bijoutiers, etc.
- Commerce alimentaire : petits traiteurs, bouchers
- Services de proximité : plombiers, salons de coiffure/d'esthétique, réparateurs, toiletteurs, cordonniers...

Foncier adapté

- Surface du terrain : 3 000m² (dont 800 m² de parking) ou 1 500m² environ de surface avec des parkings
- Rez-de-chaussée d'un immeuble
- Localisation : centre-ville

Immobilier adapté

- Surface des locaux : de 20m² à 250m²
- Sécurité : volets roulants pour les vitrines

2

L'artisanat du bâtiment et l'artisanat d'itinérance

- Prestations sur chantier : maçons, peintres, électriciens, charpentiers, chauffagistes, carreleurs, couvreurs, etc.
- Services sur sites : déménageurs, nettoyage des locaux, dératissage, ramonage, etc

Foncier adapté

- Surface du terrain : 1 000 m²
- Localisation : proche du centre-ville, dans un quartier à densité moyenne

Immobilier adapté

- Surface des locaux : de 25m² à 50m²

3

La fabrication et les autres services

- Production industrielle et semi-industrielle : métallerie, ferronnerie, imprimerie, paysagiste, blanchisserie,
- Usinage et installation : menuiserie, miroiterie, serrurerie, etc.
- Industries alimentaires, automobiles

Foncier adapté

- Surface du terrain : de 3 000 m² à 5 500m²
- Localisation : zone d'activité, densité de population très faible voire nulle


Immobilier adapté

- Surface des locaux : de 100m² à 250m²
- Services mutualisés possibles : entretien/nettoyage des locaux, service de traitement des déchets



PROJECTION* DE LA DEMANDE SUR LES 15 PROCHAINES ANNEES

Hors agriculture

	INDUSTRIE		ARTISANAT / BTP		ACTIVITES TERTIAIRES/ BUREAUX / SERVICES		HEBERGEMENT		ENTREPÔTS ET LOGISTIQUE		TOTAL					
	Proactive	Retenue	Proactive	Retenue	Proactive	Retenue	Proactive	Retenue	Proactive	Retenue	Proactive	Retenue				
Cessible	35,9 ha	22,5 ha	7,7 ha	4,8 ha	5,4 ha	3,1 ha	2,3 ha	1,2 ha	9,1 ha	6,1 ha	60ha	38ha				
Brut	51,5 ha	32,1ha	11 ha	7 ha	7,6 ha	4,5 ha	3,1 ha	1,6 ha	13 ha	8,6 ha	86ha	54ha				
DAS	Agriculture et agrochaine		Éco-construction et aménagement durable		Tourisme, loisirs et sport		Tourisme, loisirs et sport		Mobilité durable		<div style="text-align: center;">  <p>Capacité de créer des emplois*</p> <table border="1"> <tr> <th>Proactive</th> <th>Retenue</th> </tr> <tr> <td>5 600 - 6 800</td> <td>3 400 - 4 100</td> </tr> </table> </div>		Proactive	Retenue	5 600 - 6 800	3 400 - 4 100
	Proactive	Retenue														
5 600 - 6 800	3 400 - 4 100															
Éco-construction et aménagement durable		Services à la personne (dont santé et formation)														

*Répartition des projections réalisée à partir des données INSEE et SIRENE

*Estimation réalisée en fonction des capacités de chaque DAS de créer de l'emploi, par m² de SDP créé avec une hypothèse de densification du ratio emplois/m²

Sur les 15 prochaines années, le besoin en foncier cessible estimé est de :

- **60ha, soit 86ha en brut dans l'hypothèse « proactive »**
- **Une quarantaine d'hectares (38ha), soit une cinquantaine d'hectares en brut (54ha) dans l'hypothèse « retenue »**

Les capacités foncières ciblées dans les **14 espaces sont d'environ 81ha**, celles-ci restent encore à confirmer en terme d'effectivité. En effet : **seulement 2,6ha portent une effectivité immédiate** d'accueil de nouvelles entreprises **mais sans aucune maîtrise foncière publique**, et **15,1ha non aménagés et à maîtriser en zone AU**. En outre, **63,2ha du potentiel foncier, soit les 80%, relèvent d'espaces ciblés par la collectivité mais non classés comme à vocation économique dans les documents d'urbanisme communaux**.

Il semble peu réaliste que ces capacités se réalisent à 100%, au regard de la part importante des espaces qui nécessitent une stratégie de conduite d'opération. Il faudrait garantir 65% de cette cible pour tenir la trajectoire des 54ha estimés en besoin de l'hypothèse « retenue ». Il sera donc nécessaire pour le territoire de mener et structurer une stratégie foncière prospective pour l'ensemble des espaces et une stratégie de conduite d'opération pour le foncier ciblé par la collectivité mais non classé comme à vocation économique, ou à défaut de rechercher d'autres fonciers.



RAPPEL

4 emplois pour 10 actifs – soit 11 000 actifs

Actifs occupés résidant à 30 minutes ou plus de leur lieu de travail > 40%



Objectif SCoT : 6 emplois pour 10 actifs

Dans une hypothèse de croissance de la population, et pour atteindre cet objectif du SCoT

Soit 8 300 emplois cibles pour 4 400 emplois actuellement, soit +3 900 emplois

Cible entre 3 200 et 3 400 pour espaces économiques dédiés et 500 à 700 dans les centres bourgs / autres

- 54 ha → capacité de créer 3 400 et 4 100 emplois avec hypothèses de densification du ratio emplois /m²
- 54/137 ha qui serait accepté par l'ETAT → environ 40%
- 54/240 ha demandé par le territoire → environ 22%

ATTENTION quoiqu'il arrive c'est a minima 54ha qu'il faut dédier à l'économie pour assurer cohérence trajectoire résidentielle et même légitimité à aller chercher plus en urbanisation que ce qui est pour l'instant attribué...



Mise en perspective du foncier cible et de la projection des besoins

Projection de la dynamique de la demande sur les 15 prochaines années par sous-espaces

Envoyé en préfecture le 04/04/2023

Reçu en préfecture le 04/04/2023

Publié le 04/04/2023

ID : 031-243100732-20230330-202303028-DE

PROJECTION* DE LA DEMANDE SUR LES 15 PROCHAINES ANNEES PAR SOUS ESPACES

Hors agriculture

			INDUSTRIE	ARTISANAT	ACTIVITES TERTIAIRES/ BUREAUX / SERVICES	HEBERGEMENT	ENTREPÔTS ET LOGISTIQUE	TOTAL
SECTEUR NORD	Hypothèse Proactive	Cessible	6,1 ha	1,5 ha	0,9 ha	0,3 ha	1,3 ha	10,2 ha
		Brut	8,8 ha	2,2 ha	1,3 ha	0,4 ha	1,9 ha	14,6 ha
	Hypothèse Retenue	Cessible	3,8 ha	1 ha	0,5 ha	0,2 ha	0,9 ha	6,4 ha
		Brut	5,5 ha	1,4 ha	0,8 ha	0,2 ha	1,2 ha	9,1 ha
SECTEUR CENTRE	Hypothèse Proactive	Cessible	18 ha	3,9 ha	2,9 ha	1,2 ha	4,8 ha	30,7 ha
		Brut	25,8 ha	5,5 ha	4,1 ha	1,6 ha	6,8 ha	43,9 ha
	Hypothèse Retenue	Cessible	2,4 ha	11,3 ha	1,7 ha	0,6 ha	3,2 ha	19,1 ha
		Brut	16,1 ha	3,5 ha	2,4 ha	0,8 ha	4,5 ha	27,3 ha
SECTEUR SUD	Hypothèse Proactive	Cessible	11,8 ha	2,3 ha	1,6 ha	0,8 ha	3 ha	19,5 ha
		Brut	16,9 ha	3,3 ha	2,2 ha	1,1 ha	4,3 ha	27,8 ha
	Hypothèse Retenue	Cessible	7,4 ha	1,4 ha	0,9 ha	0,4 ha	2 ha	12,2 ha
		Brut	10,5 ha	2,1 ha	1,3 ha	0,6 ha	2,9 ha	17,4 ha
TOTAL	Hypothèse Proactive	Cessible	35,9 ha	7,7 ha	5,4 ha	2,3 ha	9,1 ha	60,4ha
		Brut	51,5 ha	11 ha	7,6 ha	3,1 ha	13 ha	85,6ha
	Hypothèse Retenue	Cessible	22,5 ha	4,8 ha	3,1 ha	1,2 ha	6,1 ha	37,7ha
		Brut	32,1ha	7 ha	4,5 ha	1,6 ha	8,6 ha	53,8ha

*Répartition des projections réalisée à partir des données INSEE et SIRENE



PLANNING ET ENJEUX DE L'ETUDE

p.3

PHASE 1 – ACTUALISATION DU DIAGNOSTIC ECONOMOMIQUE

p.7

- A. Situation du territoire, son environnement, son cadre de vie
- B. Evolution socio-économique
- C. Dynamiques sectorielles et compétences
- D. Expression des besoins et attentes des acteurs économiques
- E. Diagnostic de l'offre foncière et immobilière
- F. Analyse de l'offre des territoires avoisinants et benchmark

p.8

p.20

p.45

p.64

p.86

p.114

PHASE 2 – STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

p.138

- A. Passer d'une situation d'atonie relative à une stratégie de construction d'une offre foncière économique programmée intégrée à la trajectoire résidentielle
- B. Analyse du potentiel économique du territoire
- C. Stratégie d'intervention pour chaque espace

p.139

p.147

p.177

PHASE 3 – PLAN D' ACTIONS

p.181

- A. Plan d'actions
- B. Fiches opérationnelles

p.182

p.184

ANNEXES

p.208



	SECTEUR NORD	SECTEUR CENTRE	SECTEUR SUD	TOTAL
Surface disponibilités effectives foncier nu viabilisé (en ha)	/	1,4 ha	1,2 ha	2,6 ha
Surface disponibilités effectives foncier nu non viabilisé en Zone AU (en ha)	1,6ha	6,3 ha	7,2 ha	15,1 ha
Surfaces potentielles (en ha) hors ciblées en zones N ou A aux documents d'urbanisme	/	45,7 ha	17,5 ha	63,2 ha
TOTAL	1,6ha	53,4 ha	25,9 ha	80,9 ha

- Du foncier aménagé disponible mais sujet à maîtrise foncière donc pas de maîtrise publique du devenir
- Du foncier zone AU non aménagé à maîtriser donc sujet de stratégie foncière à traiter avant de transformer en zone U
 - **Une stratégie de maîtrise foncière à organiser**

- Du foncier non zoné à ce stade
 - **Une stratégie de conduite d'opération à définir**



Commune	ZAE reconnue d'intérêt communautaire	Vocation	Superficie brute en ha	Surfaces disponibles potentielles en ha	Surface disponibilités effectives foncier nu viabilisé (en ha)	Surface disponibilités effectives foncier nu non viabilisé en Zone AU (en ha)	Surfaces disponibles Friches et locaux inoccupées (en ha)	Surfaces potentielles (en ha) hors ciblées en zones N ou A aux documents d'urbanisme
SECTEUR NORD								
Villaries	Zone AUfo 1	A définir	1,6	1,6ha	/	1,6ha	/	/
Montjoire	ZAE du Colombier	Mixte	5,2	/	/	/	/	/
TOTAL			6,8	1,6	/	1,6	/	/
SECTEUR SUD								
Lavalette	ZAE Le Pastel	Artisanat	6,7	3,5	0,4	3,1	/	/
	ZAE de Grousset	Artisanat/Commerce	2,9	0,4	0,4	/	/	/
Verfeil	ZAE de Piossane	Mixte	28,5	4,5	0,4	4,1	/	/
	Projet Extension sud ZAE de Piossane	À définir	5,5	5,5	/	/	/	5,5
	Projet de création de ZAE	À définir	20,0	12,0	/	/	/	12,0
TOTAL			63,6	25,9	1,2	7,2	/	17,5

Caractéristiques de l'offre foncière dans le **secteur Nord** :

- Potentiel foncier identifié très restreint

Caractéristiques de l'offre foncière dans le **secteur Sud** :

- **Seuls 1,2ha portent une effectivité immédiate d'accueil**, sans maîtrise foncière publique
- **7,2ha non aménagés et à maîtriser** en zone AU
- **17,5ha du potentiel foncier, soit plus de 65%, relèvent d'espaces ciblés par la collectivités mais actuellement classés en zones naturelles ou agricoles** dans les documents d'urbanisme communaux



Commune	ZAE reconnue d'intérêt communautaire	Vocation	Superficie brute en ha	Surfaces disponibles potentielles en ha	Surface disponibilités effectives foncier nu viabilisé (en ha)	Surface disponibilités effectives foncier nu non viabilisé en Zone AU (en ha)	Surfaces disponibles Fiches et locaux inoccupées (en ha)	Surfaces potentielles (en ha) hors ciblées en zones N ou A aux documents d'urbanisme
SECTEUR CENTRE								
Garidech	ZAE Lagarrigue	Artisanat	3,8	0,1	0,1	/	/	/
	ZAE Les Mortiers	Artisanat	3,6	0,3	0,3	/	/	/
	ZAE du Chat	Artisanat/ Commerce	6,0	/	/	/	/	/
Gragnague	ZAE du Girou	Mixte	7,0	/	/	/	/	/
	Extension	Mixte	34,8	34,8	/	/	/	34,8
	ZAE du Girou							
Montastruc la Conseillère	ZAE de l'Ormière 1	Mixte	7,4	1,0	1,0	/	/	/
	ZAE de l'Ormière 2	À définir	2,8	2,8	/	2,8	/	/
	ZAE de l'Ormière 3	À définir	3,5	3,5	/	3,5	/	/
LAPEYROUSE FOSSAT	Zone de projet entre serres et parc photovoltaïque	A définir	10,9	10,9	/	/	/	10,9
Total			79,8	53,4	1,4	6,3	/	45,7

Caractéristiques de l'offre foncière dans le **secteur Centre** :

- **Seuls 1,4ha portent une effectivité immédiate d'accueil, sans maîtrise foncière publique**
- **6,3ha non aménagés et à maîtriser en zone AU**
- **45,7ha du potentiel foncier, soit 85%, relèvent d'espaces ciblés par la collectivités mais actuellement classés en zones naturelles ou agricoles dans les documents d'urbanisme communaux**



Envoyé en préfecture le 04/04/2023
Reçu en préfecture le 04/04/2023
Publié le 04/04/2023
ID : 031-243100732-20230330-202303028-DE



Elaboration du Schéma de Développement Economique intercommunal sur le périmètre de la Communauté de Communes des Coteaux du Girou

PHASE 3





PLANNING ET ENJEUX DE L'ETUDE

p.3

PHASE 1 – ACTUALISATION DU DIAGNOSTIC ECONOMOMIQUE

p.7

- A. Situation du territoire, son environnement, son cadre de vie
- B. Evolution socio-économique
- C. Dynamiques sectorielles et compétences
- D. Expression des besoins et attentes des acteurs économiques
- E. Diagnostic de l'offre foncière et immobilière
- F. Analyse de l'offre des territoires avoisinants et benchmark

p.8

p.20

p.45

p.64

p.86

p.114

PHASE 2 – STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

p.138

- A. Passer d'une situation d'atonie relative à une stratégie de construction d'une offre foncière économique programmée intégrée à la trajectoire résidentielle
- B. Analyse du potentiel économique du territoire
- C. Stratégie d'intervention pour chaque espace

p.139

p.147

p.177

PHASE 3 – PLAN D' ACTIONS

p.181

- A. Plan d'actions
- B. Fiches opérationnelles

p.182

p.184

ANNEXES

p.208



GOVERNANCE & TRANSITION ÉCOLOGIQUE

LEVIER 1 FONCIER/ IMMOBILIER



LEVIER 2 PROJETS ACCOMPAGNEMENT



LEVIER 3 ANIMATION, FORMATION, & COMPÉTENCES



LEVIER 4 PROMOTION, COMMUNICATION MARKETING



- 1 Définir et déployer une gouvernance économique partenariale à l'échelle de la C3G, avec une dynamique Pacte Entreprises et Territoire
- 2 Accompagner la transition écologique et environnementale des espaces et des acteurs économiques
- 3 **Elaborer une stratégie de maîtrise foncière des futurs espaces d'accueil**
- 4 **Définir et mettre en œuvre une stratégie de conduite d'opération d'aménagement des espaces économiques ciblés pour construire une offre foncière intégrée à la trajectoire résidentielle**
 1. Secteur Nord (cf. carte)
 2. Secteur Centre (cf. carte)
 3. Secteur Sud (cf. carte)
- 5 **Créer un parcours immobilier adapté aux différentes étapes de développement des entreprises, avec une réponse spécifique pour l'artisanat**
- 6 **Engager une dynamique de services & d'accompagnement des entreprises et porteurs de projet**
- 7 **Consolider la création de tiers lieux et leur mise en réseau**
- 8 Accompagner la dynamique de revitalisation des centres-bourgs et de l'offre de l'économie de proximité
- 9 Mobiliser autour des équipements et services publics (notamment de formation, de santé ...) une dynamique économique et d'emplois
- 10 **Promouvoir une destination éco résidentielle intégrant la double dimension Travail & Loisirs**



PLANNING ET ENJEUX DE L'ETUDE

p.3

PHASE 1 – ACTUALISATION DU DIAGNOSTIC ECONOMOMIQUE

p.7

- A. Situation du territoire, son environnement, son cadre de vie
- B. Evolution socio-économique
- C. Dynamiques sectorielles et compétences
- D. Expression des besoins et attentes des acteurs économiques
- E. Diagnostic de l'offre foncière et immobilière
- F. Analyse de l'offre des territoires avoisinants et benchmark

p.8

p.20

p.45

p.64

p.86

p.114

PHASE 2 – STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

p.138

- A. Passer d'une situation d'atonie relative à une stratégie de construction d'une offre foncière économique programmée intégrée à la trajectoire résidentielle
- B. Analyse du potentiel économique du territoire
- C. Stratégie d'intervention pour chaque espace

p.139

p.147

p.177

PHASE 3 – PLAN D' ACTIONS

p.181

- A. Plan d'actions
- B. Fiches opérationnelles

p.182

p.184

ANNEXES

p.208



OBJECTIFS

- Optimiser les moyens organisationnels, humains et financiers à déployer pour l'exercice des compétences en développement économique et touristique
- Engager les entreprises et la collectivité dans une démarche commune de responsabilité sociale et d'ancrage territorial durable
- Favoriser la mise en réseau et la coordination des différents acteurs du territoire

CONTENU

Le présent Schéma d'Accueil des Entreprises vise à définir une ambition à l'échelle de la C3G, traduite à travers une feuille de route composée d'actions à mettre en œuvre. Cette vision ne pourra se traduire de manière opérationnelle qu'au travers de l'attribution de moyens organisationnels, humains et financiers. Le déploiement de la feuille de route implique la mise en place d'une gouvernance qui doit permettre de définir un mode d'organisation clair et optimal afin d'être en capacité de répondre aux enjeux de développement économique du territoire. Une charte, avec deux volets, pourrait être mise en place :

- un volet organisationnel : structurer les processus de décisions sur la base d'une concertation équilibrée entre les communes et la Communauté de communes
- un volet logistique : composition des instances et des organes délibérants, de leur fréquence de réunion, des modalités de décisions, de l'expression des maires.

Ce schéma doit permettre également d'instaurer une relation de concertation et de travail avec le monde économique et les partenaires institutionnels. Il s'agit de soutenir les forces vives du territoire et de bénéficier de leurs connaissances et de leur expertise, à travers notamment la mise en place d'un pacte d'Engagement Entreprises et Territoire qui pose une ambition de coopération entre les entreprises, les collectivités et leurs partenaires. C'est une démarche qui doit être construite en coopération avec l'ensemble des acteurs économiques du territoire.

MISE EN ŒUVRE

- Créer un groupe de travail pour identifier les axes de coopération possibles entre la collectivité et les entreprises permettant d'élaborer un Pacte Entreprises et Territoire
- Mettre en place des démarches de suivi du tissu économique local (recensement des entreprises, qualification de leur typologie et de leur secteur d'activité, identification des créations et des défaillances, étude de leurs besoins...)

DYNAMIQUES EN COURS

- La C3G en lançant ce schéma de développement économique, envoie aux acteurs du territoire et aux élus le signe d'un passage d'une situation d'atonie relative à une stratégie de construction d'une offre foncière économique programmée intégrée à la trajectoire résidentielle.

Maître d'ouvrage :



Partenaires clés :



Acteurs économiques, réseaux d'accompagnateur, Consulaires, Département, Région

Public concerné :



Entreprises
Porteurs de projet

Priorité (à cocher) :



Phasage :



Indicateurs de suivi :

Nombre de réunions organisées
Nombre d'acteurs économiques dans le fichier qualifié



OBJECTIFS

- **Installer une démarche d'Ecologie Industrielle et Territoriale (EIT) visant à optimiser l'organisation et les équipements dédiés à l'activité économique par la mise en place des réflexions sur la mutualisation de moyens, services et fonctions. L'objectif étant si possible de tendre vers la construction de véritables synergies entre les entreprises qui doivent souvent se construire à des échelles plus larges, entre parcs d'activités.**

CONTENU

- Travailler à l'élaboration d'une charte - label d'aménagement dans une démarche de co-développement et de co-construction avec les entreprises. Un cadre qui permette d'innover sur les modes constructifs, en proposant d'opter pour des approches d'aménagement responsable et performant dits « Low Cost – Easy Tech ».
- Lancer pour les prochains projets d'immobiliers d'entreprises un appel à initiative à l'intention des investisseurs-grands groupes autour des concepts d'éco-conception et de bio-climatisme.
- Doter le territoire d'une stratégie d'écologie industrielle, en lien avec la stratégie territoriale et la faire vivre.
- Favoriser les synergies entre les entreprises d'un même parc d'activités et la mutualisation de services.
- Accompagner les entreprises à s'inscrire dans une démarche de transition écologique et énergétique
- Engager une réflexion en faveur de la densification des parcs d'activités : les emprises non bâties présentes dans la plupart des ZAE existantes, pourraient être mises sur le marché et constituer une alternative à l'étalement urbain induit par la constitution de nouveaux parcs d'activités. En s'inspirant des démarches BIMBY15 (Build In My BackYard) engagées sur le résidentiel pavillonnaire, on peut initier des divisions foncières permettant de mettre sur le marché des parcelles privées dans des PAE existants ou réfléchir différemment à la conception du bâti dans les espaces d'activités. Cela permet de dégager une offre foncière et immobilière, en PAE, en secteur aménagé, pour des coûts d'investissements réduits et sans artificialisation de sol complémentaire.

DYNAMIQUES EN COURS

- Selon l'enquête auprès des acteurs économiques, 62% des entreprises estiment s'inscrire dans une démarche de transition écologique. La moitié des répondants ne s'estiment pas être suffisamment informés des dispositifs d'accompagnement dans la transition écologique.
- Cette démarche permet de valoriser le territoire comme « poumon vert » de la métropole toulousaine, s'inscrivant dans une démarche de transition écologique et énergétique.

Maître d'ouvrage :



Partenaires clés :



Communes, EPF d'Occitanie, Région...

Public concerné :



Entreprises exogènes ou endogènes

Priorité (à cocher) :



Phasage :



Indicateurs de suivi :

Elaboration d'une charte – label d'aménagement
 Nombre d'adhérents à la charte,
 Nombre d'appels à initiative autour des concept d'écoconception



OBJECTIFS

- **Alimenter la réflexion sur l'établissement d'une politique d'action foncière à l'échelle du territoire pour répondre aux enjeux de développement économique**
- **Permettre le développement des entreprises en leur proposant une offre foncière cohérente et adaptée**

CONTENU

Pour un développement équilibré et économe en foncier, dans un contexte de réduction de l'artificialisation des espaces agricoles naturels et forestiers, le territoire doit se doter d'une réelle stratégie de maîtrise foncière permettant d'anticiper les besoins futurs en cohérence avec la trajectoire économique qu'il vise. En effet, le diagnostic réalisé dans le cadre de ce Schéma d'accueil des entreprises fait le constat de la quasi-absence de maîtrise foncière des espaces à potentiel d'accueil pour les activités économiques. Cette stratégie doit être construite comme une action collective, à l'échelle de la Communauté de communes et en co-construction avec les communes qui la constituent.

Actions de maîtrise foncière à mettre en œuvre :

- Établir des périmètres de ZAD sur les fonciers ciblés pour geler les valeurs d'acquisition des terrains
- Rentrer en négociation avec les propriétaires privés afin d'acquérir les terrains
- Mettre en place une convention de veille, d'acquisition foncière et de portage foncier avec l'EPF Occitanie

DYNAMIQUES EN COURS

- L'offre foncière de la C3G est peu structurée, avec peu voire pas de maîtrise foncière, et elle nécessite d'être qualifiée pour répondre aux besoins des 15 à 20 prochaines années

Maître d'ouvrage :



Partenaires clés :



Communes,
EPF d'Occitanie,
Région

Public concerné :



Entreprises exogènes ou
endogènes

Priorité (à cocher) :



Phasage :



Indicateurs de suivi :

Signature d'une convention EPF
Maîtriser les fonciers



OBJECTIFS

- **Disposer d'une vision d'ensemble du potentiel foncier urbanisable du territoire**
- **Construire une offre foncière intégrée à la trajectoire résidentielle**
- **Permettre la construction à 10-15 ans d'un parcours foncier à calibrer, maillant le territoire et permettant de porter réponses aux besoins existants et potentiels adaptés aux différentes typologies d'activités.**

CONTENU

Pour un développement équilibré et économe en foncier, dans un contexte de réduction de l'artificialisation des espaces agricoles naturels et forestiers, le territoire doit se doter d'une réelle stratégie foncière permettant d'anticiper les besoins futurs en cohérence avec la trajectoire économique qu'il vise. Cette stratégie doit être construite comme une action collective, à l'échelle de la Communauté de communes et en co-construction avec les communes qui la constituent, pour un développement économique équilibré. Dans une logique d'aménagement des espaces, rendre les espaces fonciers disponibles est essentiel. Il s'agit alors de rendre effectives les disponibilités potentielles présentes sur l'ensemble du territoire, permettant d'anticiper les besoins des acteurs économiques locaux. Pour ce faire, il est nécessaire d'apporter un approfondissement technique sur certains espaces afin de définir les actions à engager pour lever les contraintes éventuelles existantes, techniques ou juridiques, et optimiser l'offre.

Le diagnostic a permis d'identifier un portefeuille d'espaces d'accueils économiques composé de 14 espaces d'environ 80ha, cependant, seulement 2,6ha portent une effectivité immédiate d'accueil de nouvelles entreprises mais sans aucune maîtrise foncière publique, et 15,1ha non aménagés et à maîtriser en zone AU. En outre, 68,2ha du potentiel foncier, soit les 80% relèvent d'espaces ciblés par la collectivité mais non classés comme à vocation économique dans les documents d'urbanisme communaux. l'offre foncière de la C3G est peu structurée, avec peu voire pas de maîtrise foncière, et elle nécessite d'être qualifiée pour répondre aux besoins des 15 à 20 prochaines années. Le niveau d'effectivité potentiel de ces disponibilités théoriques, pouvant présenter des contraintes techniques, foncières et réglementaires et peu voire pas d'aménagements, nécessitera d'envisager des études de faisabilité pour circonscrire le potentiel effectif réel de ces espaces.

Cette démarche aboutira à une feuille de route avec des préconisations d'actions cohérentes avec le contexte singulier de chaque potentiel foncier identifié, par rapport à une pré-programmation économique dont le contenu sera spécifié pour chaque secteurs d'intervention (Nord, Centre, Sud) avec 14 espaces économiques identifiés qui portent une capacité d'accueil de près de 80ha, à mettre en perspective d'un besoin estimé à 54ha cessible (hyp. retenue) et 86 ha (hyp. Proactive).

DYNAMIQUES EN COURS

- **Une étude de préféabilité a été réalisée en février 2022, avec un approche d'aménagement et de programmation de 4 espaces** (Extension de la ZAE du Girou à Gragnague, ZAE de l'Ormière 2 et 3 à Montastruc, Extension Sud de la ZAE de Piossane à Verfeil),
- La politique régionale s'oriente vers un rééquilibrage territorial de la répartition foncière, en plus des directives de la ZAN,
- Certaines communes ont anticipé la ZAN dans leur PLU. Cependant, la cohérence entre les PLU et la stratégie économie devra être améliorée, ce qui permettrait de sécuriser les choix stratégiques et éviter les problèmes de retranscription.

Maitre d'ouvrage :



Partenaires clés :



Communes, EPF d'Occitanie Région...

Public concerné :



Entreprises exogènes ou endogènes

Priorité (à cocher) :



Phasage :



COURT TERME
MOYEN TERME
LONG TERME

Indicateurs de suivi :

Entreprises exogènes ou endogènes



ENJEUX

Un secteur Nord qui n'a pas de disponibilité foncière, avec une dynamique endogène centrée sur les activités de l'artisanat et des services à la personne, qui doivent être soutenues pour faire face à la hausse des besoins futurs de la population, et en cohérence avec la trajectoire résidentielle du territoire.

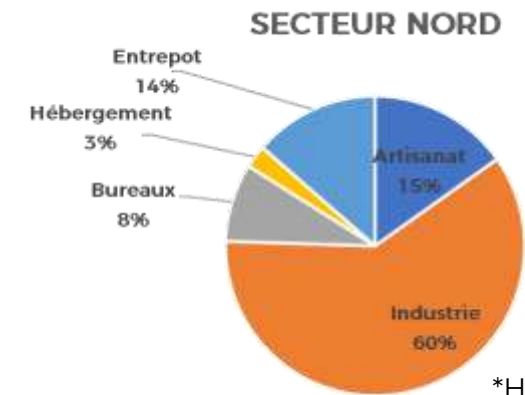
Un secteur qui a besoin de se reconnecter avec le reste du territoire.

L'enjeu est alors de pouvoir proposer, pour soutenir cette dynamique, des espaces adaptés aux petites activités artisanales et de services.

FONCIER DISPONIBLE

	SECTEUR NORD
Surface disponibilités effectives foncier nu viabilisé (en ha)	/
Surface disponibilités effectives foncier nu non viabilisé en Zone AU (en ha)	1,6ha
Surfaces potentielles (en ha) hors ciblées en zones N ou A aux documents d'urbanisme	/
TOTAL	1,6ha

DYNAMIQUES PROJÉTÉES*



*Hors agriculture

POSITIONNEMENT DONT DOMAINES D'ACTIVITÉS STRATÉGIQUES À CIBLER

Cet espace pourrait se positionner autour du développement des domaines d'activités stratégiques suivants :

- **L'artisanat et l'éco-construction**, en s'appuyant sur les compétences souches présentes sur le territoire
- **Les services à la personne**, dont les besoins sont à anticiper dans les prochaines années
- Le **tourisme**, autour des dynamiques portées par le musée d'archéologie, la maison de la biodiversité et la forêt de Buzet et en valorisant la production locale

Une opportunité de foncier disponible à étudier à hauteur de 1,6ha sur la commune de Villariès à étudier.

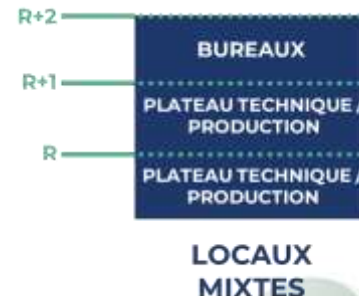
PROGRAMMATION ESPACES & IMMOBILIER

FONCIER

Face à l'absence de foncier, mobiliser les communes concernées sur la recherche de dents creuses/ friches et d'opportunités présentant des micro poches foncières en capacité d'accueillir des petites unités productives et/ou ensemble immobilier mixte mutualisé


IMMOBILIER

- Espaces type **tiers lieux** avec des espaces de coworking pour soutenir les auto-entrepreneurs et les porteurs de projets et favoriser la mise en réseaux des acteurs
- **Village artisanal** avec offre accueil bureau en R+2 dans une optique de densification des espaces





FONCIER DISPONIBLE

Commune	ZAE & zones de développement ciblées	Surfaces brutes potentielles pour développement d'une nouvelle offre foncière à vocation économique	Contraintes identifiées	Effectivité du potentiel	Actions à engager
VILLARIES	Zone AUfo 1	1,6 ha	Maitrise foncière non garantie - Aménagement urbain cohérent à définir sur extensions d'urbanisation)		<ul style="list-style-type: none"> ○ Lancer une étude de faisabilité avec volets foncier, urbanisme, hydraulique et réseaux divers, montage opérationnel pour établir une orientation d'aménagement et de programmation avec règlement spécifique d'urbanisme pour procédure de modification du PLU. ○ Maîtrise foncière : intégration d'un volet foncier au sein de l'étude de faisabilité pour fiabiliser un prix d'acquisition acceptable (mise en place d'une ZAD) ○ Maîtriser le foncier pour faciliter la mise en œuvre du projet par la procédure de Permis d'Aménagement





SECTEUR CENTRE LES PRÉCONISATIONS D' ACTIONS PAR SOUS ESPACE

Envoyé en préfecture le 04/04/2023

Reçu en préfecture le 04/04/2023

Publié le 04/04/2023

ID : 031-243100732-20230330-202303028-DE



ENJEUX

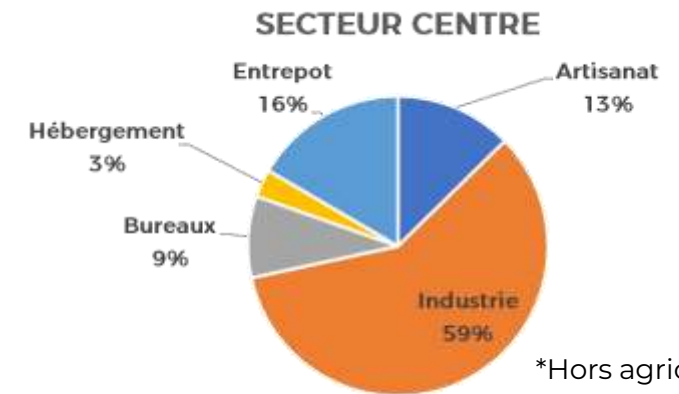
Un secteur centre, courroie de transmission entre les espaces Nord/Sud qu'il est nécessaire de mieux articuler, afin de devenir une locomotive pour le territoire. Un secteur qui porte la moitié des capacités foncières du territoire, mais dont l'effectivité est encore à confirmer.

Une mise en adéquation l'offre foncière avec la demande projetée sur les 15 prochaines années est nécessaire avec pour objectif d'établir une stratégie d'intervention en cohérence avec la trajectoire résidentielle du territoire afin de structurer une trajectoire économique.

FONCIER DISPONIBLE

	SECTEUR CENTRE
Surface disponibilités effectives foncier nu viabilisé (en ha)	1,4 ha
Surface disponibilités effectives foncier nu non viabilisé en Zone AU (en ha)	6,3 ha
Surfaces potentielles (en ha) hors ciblées en zones N ou A aux documents d'urbanisme	45,7 ha
TOTAL	53,4 ha

DYNAMIQUES PROJÉTÉES*



*Hors agriculture

POSITIONNEMENT DONT DOMAINES D'ACTIVITÉS STRATÉGIQUES À CIBLER

Réaffirmer une trajectoire d'économie productive autour de **l'agriculture**, grâce notamment à la valorisation de la production agricole et des agri-ressources.

Soutenir les dynamiques autour des **équipements structurants** (*lycée, maison de santé, ...*) au regard des besoins à anticiper dans les prochaines années en terme de **services à la personne**.

Redynamiser les capacités productives du territoire avec de l'immobilier dédié, pour stimuler **les activités artisanales dont éco construction**

S'appuyer sur les dynamiques associées à **l'Economie sociale et solidaire** présentes sur le secteur Centre pour venir soutenir les activités productives du territoire.

Une opportunité de foncier disponible à étudier à hauteur de 10ha urbanisables et à faire muter vers du foncier économique sur la commune de Lapeyrouse, dont 3ha appartenant à la commune

PROGRAMMATION ESPACES & IMMOBILIER

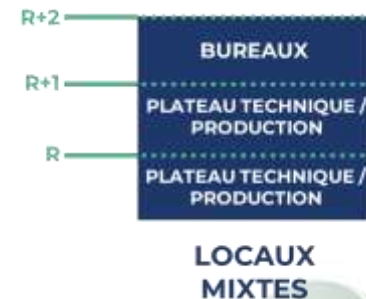
FONCIER

Mobiliser les communes du secteur pour proposer une **offre foncière dédiée en soutien à l'activité productive**, au regard de la raréfaction du foncier et de l'effectivité du foncier disponible sur le territoire

→ recherche de dents creuses/ friches et d'opportunités présentant des micro poches foncières

IMMOBILIER

- **Village artisanal** avec offre accueil bureau en R+2
- Espaces type **tiers lieux** avec des espaces de coworking pour soutenir les auto-entrepreneurs et les porteurs de projets et favoriser la mise en réseaux des acteurs





SECTEUR CENTRE LES PRÉCONISATIONS D' ACTIONS PAR SOUS ESPACE

Envoyé en préfecture le 04/04/2023
 Reçu en préfecture le 04/04/2023
 Publié le 04/04/2023
 ID : 031-243100732-20230330-202303028-DE



FONCIER DISPONIBLE

Commune	ZAE & zones de développement ciblées	Surfaces brutes potentielles pour développement d'une nouvelle offre foncière à vocation économique	Contraintes identifiées	Effectivité du potentiel	Actions à engager
MONTASTRUC LA CONSEILLERE	ZAE de l'Ormière 1	1 ha	Maitrise foncière privée		<ul style="list-style-type: none"> Maîtriser le foncier pour le proposer aux entreprises
	ZAE de l'Ormière 2	2,8 ha	Maitrise foncière privée – Aménagement urbain cohérent à définir		<ul style="list-style-type: none"> Mettre en place un périmètre de ZAD Lancer les études préalables à la consultation de maitrise d'œuvre sur les volets foncier, hydraulique (DLE déclaratif) & réseaux divers, environnement, urbanisme à partir de l'approche de préfaisabilité établie à ce stade d'étude Maîtriser le foncier pour faciliter la mise en œuvre par la procédure Permis d'Aménager
	ZAE de l'Ormière 3	3,5 ha	Maitrise foncière privée – Aménagement urbain cohérent à définir		<ul style="list-style-type: none"> Mettre en place un périmètre de ZAD Lancer les études préalables à la consultation de maitrise d'œuvre sur les volets foncier, hydraulique (DLE déclaratif) & réseaux divers, environnement, urbanisme à partir de l'approche de préfaisabilité établie à ce stade d'étude Maîtriser le foncier pour faciliter la mise en œuvre par la procédure Permis d'Aménager Lancer un Appel à Projet pour l'immobilier dédié avec approche nouvelle de valorisation foncière par amodiations (bail à construire, etc.
GARIDECH	ZAE Lagarrigue	0,1 ha	Maitrise foncière privée		<ul style="list-style-type: none"> Maîtriser le foncier pour le proposer aux entreprises
	ZAE Les Mortiers	0,3 ha	Maitrise foncière privée		<ul style="list-style-type: none"> Maîtriser le foncier pour le proposer aux entreprises

A noter que :



Sur la ZAE de l'Ormière 2 :

- La zone a été requalifiée en zone à urbaniser dans le cadre de la révision du PLU de Montastruc
- La zone en AUe0 dans le PLU de Montastruc la Conseillère a été maintenue comme telle lors de la révision du PLU

Sur la ZAE de l'Ormière 3 : dans le cadre de la révision du PLU de Montastruc, le projet a été accepté par la DDT. Des négociations sont en cours pour l'achat des terrains.



FONCIER DISPONIBLE

Commune	ZAE & zones de développement ciblées	Surfaces brutes potentielles pour développement d'une nouvelle offre foncière à vocation économique	Contraintes identifiées	Effectivité du potentiel	Actions à engager
GRAGNAGUE	Extension ZAE du Girou	34,8 ha	Maitrise foncière privée – Zone agricole - Aménagement urbain cohérent à définir		<ul style="list-style-type: none"> ○ Mettre en place un périmètre de ZAD ○ Lancer les études préalables à la consultation de maîtrise d'œuvre sur les volets foncier, hydraulique (DLE déclaratif) & réseaux divers, environnement, urbanisme à partir de l'approche de préféabilité établie à ce stade d'étude ○ Etablissement d'un diagnostic agricole pour déterminer le niveau d'impact et de compensation pour identifier des zones de compensation & Diagnostic de mutabilité de zones urbaines ou à urbaniser à redonner à l'agricole ○ Etablissement du Dossier d'Autorisation Unique Environnementale (Etude d'Impact et DLE Autorisation) ○ Mettre en place une procédure de Déclaration de Projet pour la MECDU, ○ Maitriser le foncier pour faciliter la mise en œuvre par la procédure Permis d'Aménager
LAPEYROUSE FOSSAT	Zone de projet entre serres et parc photovoltaïque	10,9 ha	Maitrise foncière publique partielle (3ha) – Zone agricole - Aménagement urbain cohérent à définir		<ul style="list-style-type: none"> ○ Lancer une étude de faisabilité avec volets foncier, hydraulique (DLE déclaratif) & réseaux divers, environnement, urbanisme, ○ Etablissement d'un diagnostic agricole pour déterminer le niveau d'impact et de compensation pour identifier des zones de compensation & Diagnostic de mutabilité de zones urbaines ou à urbaniser à redonner à l'agricole ○ Etablissement du Dossier d'Autorisation Unique Environnementale (Etude d'Impact et DLE) ○ Mettre en place une procédure de Déclaration de Projet pour la MECDU, ○ Maitriser l'ensemble du foncier pour faciliter la mise en œuvre par la procédure Permis d'Aménager



SECTEUR SUD LES PRÉCONISATIONS D' ACTIONS PAR SOUS ESPACE

Envoyé en préfecture le 04/04/2023
Reçu en préfecture le 04/04/2023
Publié le 04/04/2023
ID : 031-243100732-20230330-202303028-DE



ENJEUX

Un secteur Sud qui porte une part importante des capacités foncières du territoire mais dont l'effectivité est à confirmer, avec une dynamique autour des activités liées à l'artisanat, aux services à la personne mais également au tourisme.

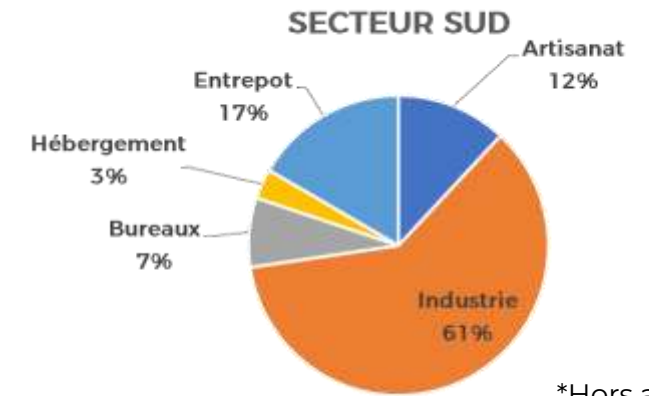
L'enjeu est alors de

- proposer aux activités productives dont l'artisanat en lien avec l'éco-construction, des espaces adaptés avec une offre immobilière ciblée, permettant ainsi de mettre en lumière les compétences souches du territoire
- créer une dynamique touristique en s'appuyant sur l'offre existante pour redynamiser les centres-bourgs

FONCIER DISPONIBLE

	SECTEUR SUD
Surface disponibilités effectives foncier nu viabilisé (en ha)	1,2 ha
Surface disponibilités effectives foncier nu non viabilisé en Zone AU (en ha)	7,2 ha
Surfaces potentielles (en ha) hors ciblées en zones N ou A aux documents d'urbanisme	17,5 ha
TOTAL	25,9 ha

DYNAMIQUES PROJÉTÉES*



*Hors agriculture

POSITIONNEMENT DONT DOMAINES D'ACTIVITÉS STRATÉGIQUES À CIBLER

Cet espace pourrait se positionner autour du développement des domaines d'activités stratégiques suivants :

- Les activités **artisanales** dont l'**éco-construction**, en appui des compétences souches du territoire
- Le **tourisme**, en s'appuyant sur les dynamiques créées avec le château Pierre-Paul Riquet, la cité médiévale de Verfeil et l'offre « nature » & sites d'intérêt
- Les **services à la personne**, pour anticiper les besoins futurs en cohérence avec la trajectoire résidentielle

Une étude de faisabilité en cours ou à lancer sur le projet de ZAE de 17ha à Verfeil, pour voir comment s'affranchir des contraintes existantes

PROGRAMMATION ESPACES & IMMOBILIER

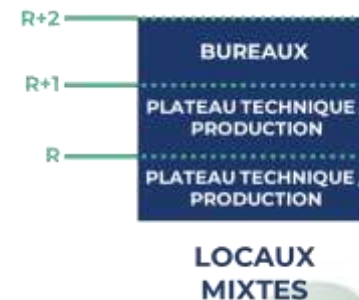
FONCIER

Mobiliser les communes du secteur pour proposer une **offre foncière dédiée en soutien à l'activité productive**, au regard de la raréfaction du foncier et de l'effectivité du foncier disponible sur le territoire

→ recherche de dents creuses/friches et d'opportunités présentant des micro poches foncières



IMMOBILIER

- **Village artisanal** avec offre accueil bureau en R+2
- Espaces type **tiers lieux** avec des espaces de coworking pour soutenir les auto-entrepreneurs et les porteurs de projets et favoriser la mise en réseaux des acteurs








FONCIER DISPONIBLE

Commune	ZAE & zones de développement ciblées	Surfaces brutes potentielles pour développement d'une nouvelle offre foncière à vocation économique	Contraintes identifiées	Effectivité du potentiel	Actions à engager
LAVALETTE	ZAE Le Pastel	3,5 ha	Maitrise foncière privée - Aménagement urbain cohérent à définir sur extensions d'urbanisation)		<ul style="list-style-type: none"> ○ Lancer une étude de faisabilité avec volets foncier, urbanisme, hydraulique et réseaux divers, montage opérationnel pour établir une orientation d'aménagement et de programmation avec règlement spécifique d'urbanisme pour procédure de modification du PLU. ○ Maîtrise foncière : intégration d'un volet foncier au sein de l'étude de faisabilité pour fiabiliser un prix d'acquisition acceptable (mise en place d'une ZAD) ○ Maitriser le foncier pour faciliter la mise en œuvre du projet par la procédure de Permis d'Aménager
	ZAE de Grousset	0,4 ha	Maitrise foncière privée		<ul style="list-style-type: none"> ○ Maîtriser le foncier pour le proposer aux entreprises





FONCIER DISPONIBLE

Commune	ZAE & zones de développement ciblées	Surfaces brutes potentielles pour développement d'une nouvelle offre foncière à vocation économique	Contraintes identifiées	Effectivité du potentiel	Actions à engager
VERFEIL	ZAE de Piossane	4,5 ha	Maitrise foncière privée		<ul style="list-style-type: none"> Accompagner le projet de développement porté par le groupe LES MOUSQUETAIRES, propriétaire du foncier
	Extension Sud ZAE de Piossane	5,5 ha	Maitrise foncière privée – Zone agricole – Accessibilité à étudier et aménagement urbain cohérent à définir		<ul style="list-style-type: none"> Mettre en place un périmètre de ZAD Lancer une étude de faisabilité avec volets foncier, hydraulique & réseaux divers, environnement, urbanisme, Etablissement d'un diagnostic agricole pour déterminer le niveau d'impact et de compensation pour identifier des zones de compensation & Diagnostic de mutabilité de zones urbaines ou à urbaniser à redonner à l'agricole Etablissement d'une demande au cas par cas Mettre en place une procédure de Déclaration de Projet pour la MECDU, Maitriser le foncier pour faciliter la mise en œuvre par la procédure Permis d'Aménager
	Projet de création de ZAE	17 ha	Maitrise foncière privée – Zone agricole – Présence corridor écologique & Zones humides – Discontinuité d'urbanisation - Accessibilité à étudier et aménagement urbain cohérent à définir		<ul style="list-style-type: none"> Mettre en place un périmètre de ZAD Lancer une étude de faisabilité avec volets foncier, hydraulique & réseaux divers, environnement, urbanisme, Etablissement d'un diagnostic agricole pour déterminer le niveau d'impact et de compensation pour identifier des zones de compensation & Diagnostic de mutabilité de zones urbaines ou à urbaniser à redonner à l'agricole Etablissement du Dossier d'Autorisation Unique Environnementale (Etude d'Impact et DLE Autorisation) Mettre en place une procédure de Déclaration de Projet pour la MECDU, Maitriser le foncier pour faciliter la mise en œuvre par la procédure Permis d'Aménager



OBJECTIFS

- **Créer une offre d'immobilière pour la création et le développement des entreprises, en particulier de l'artisanat, pour répondre à la demande d'entreprises endogènes et exogènes**
- **Développer et favoriser l'intégration des tiers-lieux dans le parcours d'offre**
- **Conforter l'offre immobilière pour les filières présentes et porteuses d'avenir**

CONTENU

L'offre en immobilier d'entreprises nécessite d'être développée et renforcée sur l'ensemble du territoire afin de créer un maillage d'accompagnement des entreprises structuré et en cohérence avec :

- les besoins des entreprises et les domaines d'activités ciblés
- une logique de transition écologique et de sobriété foncière
- les nouvelles formes d'organisation du travail

La création d'une offre d'accueil en immobilier et d'équipements économiques doit permettre d'apporter une réponse locale aux entreprises, notamment aux plus jeunes mais aussi aux artisans. Elle permet au territoire d'accueillir les porteurs de projets pour qu'ils puissent se développer et croître sur le territoire tout en soutenant les entreprises endogènes dans leurs perspectives de développement.

Ce parcours immobilier doit s'intégrer avec le développement d'un réseau de tiers-lieux sur le territoire (cf fiche n°10).

MISE EN ŒUVRE

- Créer un programme de pépinières d'entreprises
- Compléter l'offre en services d'accompagnement et animer les réseaux économiques
- Accompagner la création de réseaux et de clubs d'entreprises structurés

DYNAMIQUES EN COURS

- Deux tiers-lieux associatifs proposent des espaces de type coworking, avec des animations et évènements professionnels
- Une dynamique de projets de tiers-lieux sur le territoire : autour du PEM de la gare de Montastruc (tiers-lieu / espace partagé), autour de l'association Les Jardins du Girou à Gragnague (Projet Relais Cocagne), et autour de Coperbee à Lapeyrouse-Fossat
- Pas d'offre publique d'immobilier et d'accompagnement : pépinière, hôtel d'entreprises, coworking, incubateur, ... : compte tenu des enjeux de soutien de la croissance résidentielle et également de financement des services associés (recettes fiscales de C3G), il y a urgence à agir et à proposer un portefeuille d'offre foncière, immobilière et de services adaptée.

Maître d'ouvrage :



Partenaires clés :



Communes
 Consulaires
 Clubs et réseaux d'entreprises

Public concerné :



Entreprises
 Porteurs de projets,
 Start-ups

Priorité (à cocher) :



Phasage :



COURT TERME
 MOYEN TERME
 LONG TERME

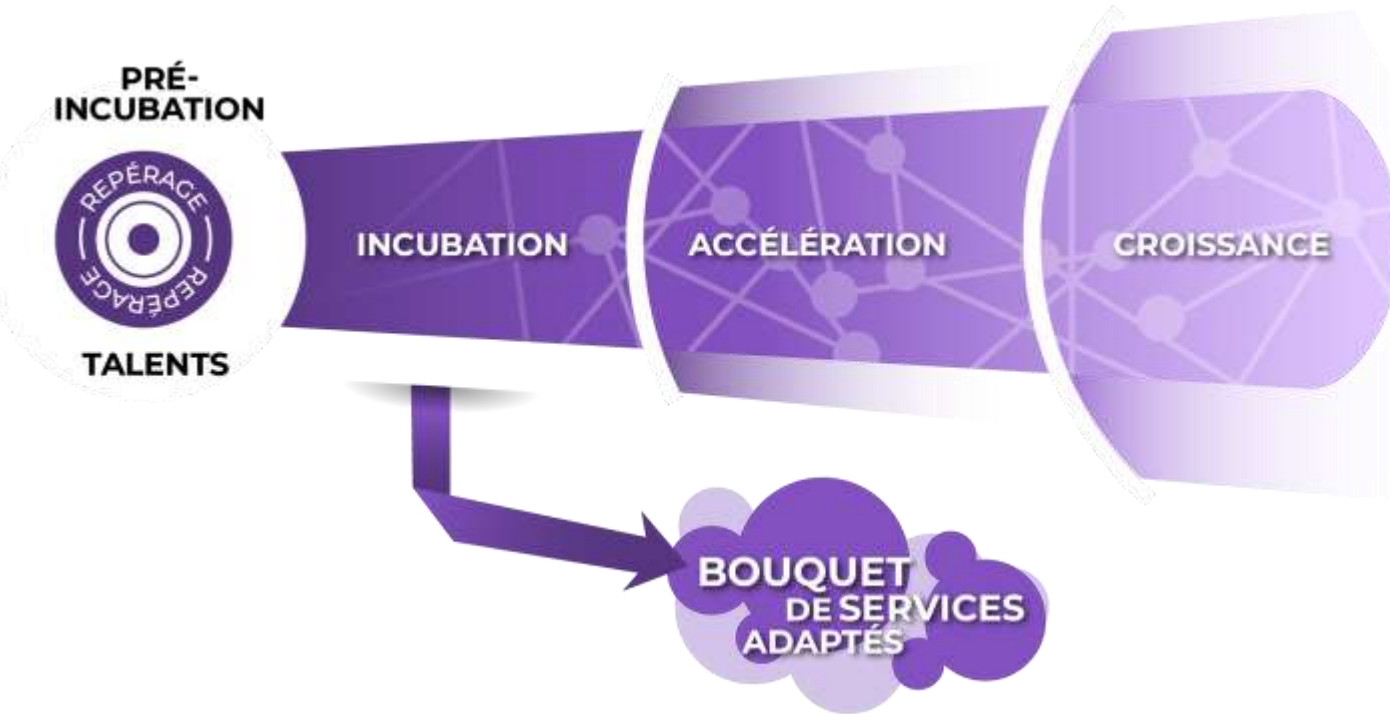
Indicateurs de suivi :

Projets d'immobilier d'entreprises financés et subventionnés
 Création d'un réseau d'entreprises – animation et mise en réseaux des acteurs



A chaque stade de développement d'une entreprise correspond une offre d'immobiliers et de services adaptée à ses besoins

Parcours de développement des entreprises @ELANGROUPE



**Hôtel
d'entreprises**

Village artisanal

Incubateur

**Village
d'entreprises**

Quartier d'affaires

Technopole

Pépinière

Coworking

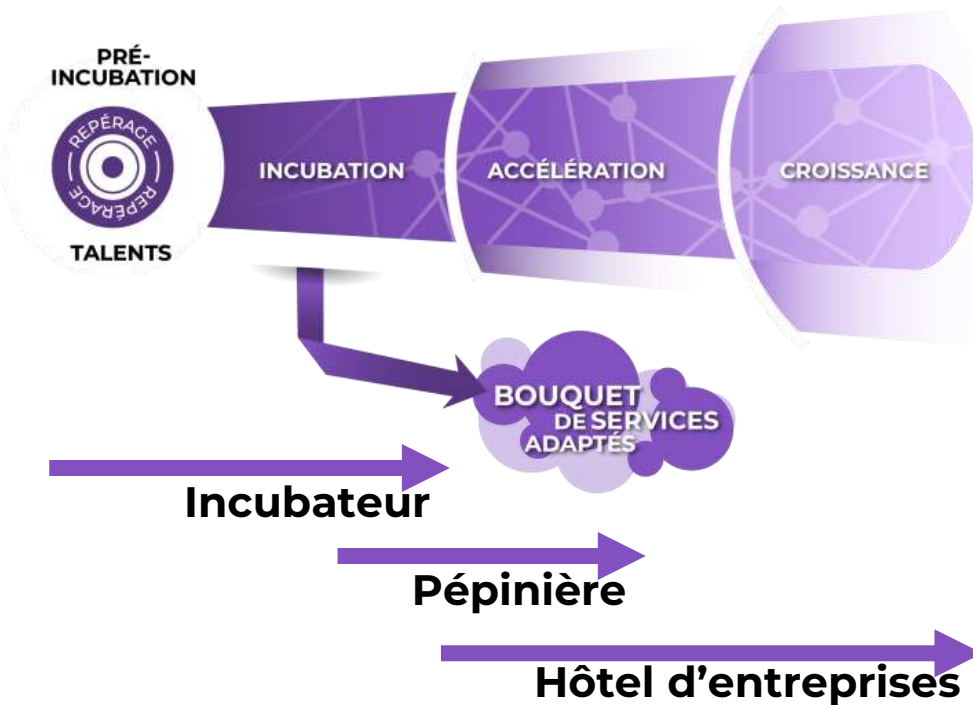
Tiers-lieux



INCUBATEUR

Un **incubateur** est **une structure d'accompagnement préalable à la création d'entreprises**. Il peut apporter un appui en termes d'hébergement, de conseil et de financement, lors des premières étapes de la gestation d'un projet. **Les incubateurs s'adressent à des porteurs de projets voire à sociétés en cours de création ou créés depuis quelques mois. Les incubateurs sont souvent associés à des dispositifs de R&D et d'innovation. Il y a des incubateurs publics et privés.**

Parcours de développement des entreprises @ELANGROUPE



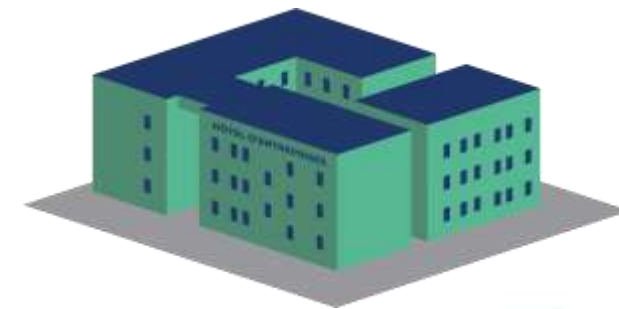
PÉPINIÈRE

Les **pépinières** d'entreprises sont des **structures d'accueil, d'hébergement, d'accompagnement** de la jeune entreprise dès sa sortie d'incubation ou à sa création. Des bureaux, ateliers, locaux mixtes et espaces de stockage sont proposés à un prix généralement inférieur à celui du marché. Le contrat qui lie la pépinière d'entreprises et le créateur d'entreprise prend le plus souvent la forme d'un contrat de bail de courte durée (3 ans maximum). La pépinière est associée à **une offre de services d'accompagnement**

HÔTEL D'ENTREPRISES

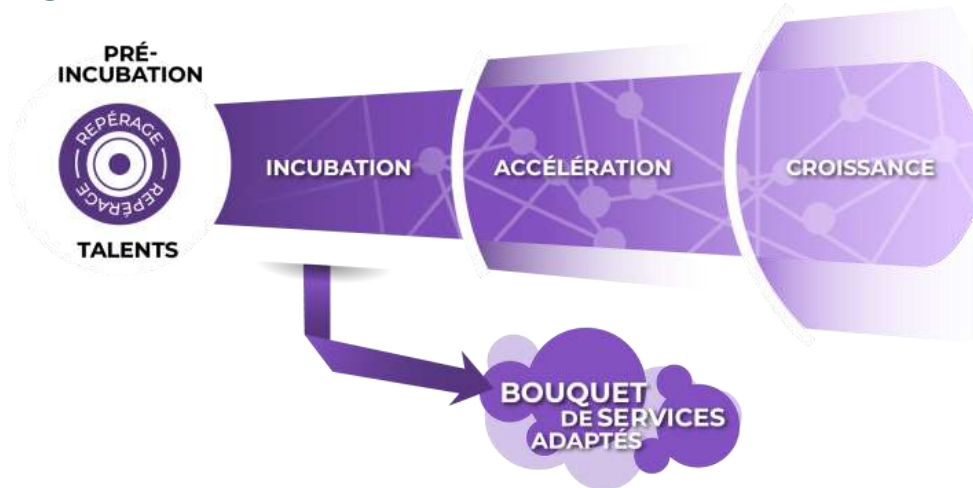
Un **hôtel d'entreprises** est **une structure d'hébergement qui propose de l'immobilier locatif** de petite taille et est généralement destiné aux entreprises de production ou de services. L'hôtel d'entreprises est un dispositif complémentaire à celui de **la pépinière et destinés aux entreprises déjà viables** (souvent de plus de 2 ans) et non éligibles au dispositif « pépinière ». Le bail est conclu pour une période de 3, 6 ou 9 ans.

Hôtel d'entreprises @ELANGROUPE



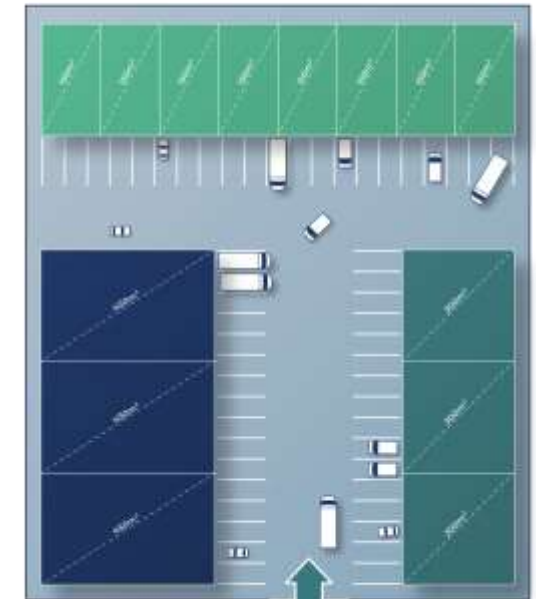


Parcours de développement des entreprises @ELANGROUPE



VILLAGE ARTISANAL / D'ENTREPRISES

Le **village artisanal / d'entreprises** permet de répondre plus facilement aux besoins des TPE/PME/PMI en proposant des cellules de 150m² au sol au sein d'un ensemble supérieur ou égal à 2 500 m² en moyenne. Ces locaux, offrent des **services mutualisés** (gardienage, parkings, bennes à déchets... La notion de « village » permet ainsi de **mutualiser les coûts**, de sécuriser plus efficacement les locaux et peut créer des **synergies** entre les usagers. C'est une forme de réponse aux logiques de densification du foncier.



@ELANGROUPE

Village artisanal / d'entreprises

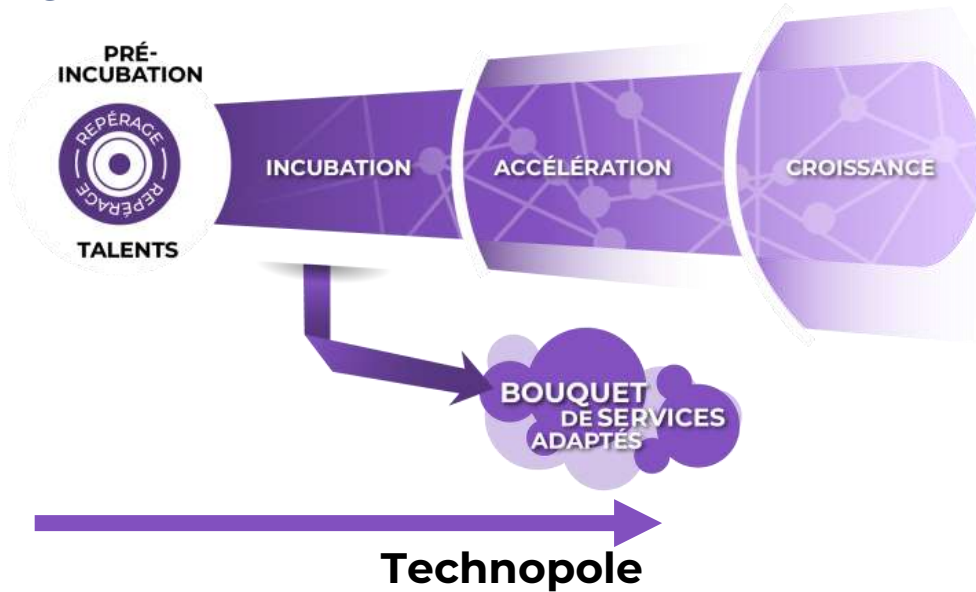
Quartier d'affaires

QUARTIER D'AFFAIRES

Un **quartier d'affaires** est un lieu/destination composé de différents types d'immobilier public et privé, avec des **services associés**, s'adressant tant aux entreprises qu'aux entrepreneurs ainsi qu'aux autres types d'organisations publiques ou privées.



Parcours de développement des entreprises @ELANGROUPE

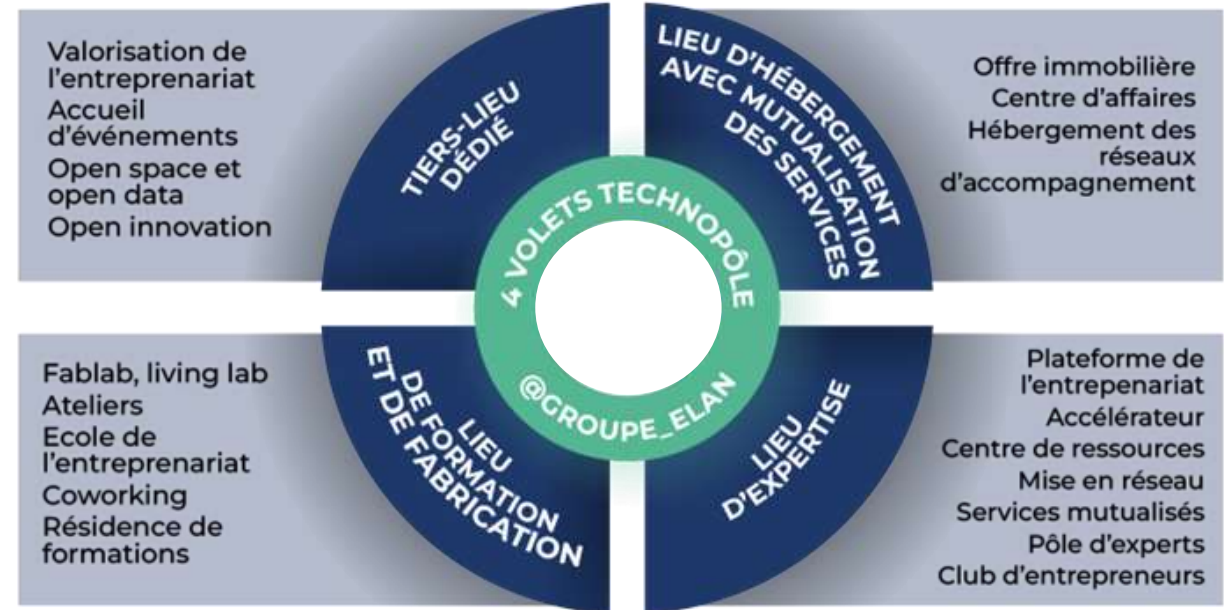


TECHNOPOLE

Une **technopole** est à la fois un **pôle d'incubation, d'innovation et de développement entrepreneurial, relevant d'une dimension territoriale généralement régionale, voire nationale.** On les associe à **des centres universitaires ou /et de recherche, des clusters et pôles de compétitivité,** ainsi que des dynamiques immobilières et de services relevant d'incubateur, pépinière etc....

L'objectif est de faciliter les **transferts de technologie,** la « fertilisation croisée » entre tous ces acteurs grâce à de **l'animation et mise en réseau des compétences, création d'entreprises innovantes, promotion du territoire** etc.

Composition type d'une technopole @ELANGROUPE

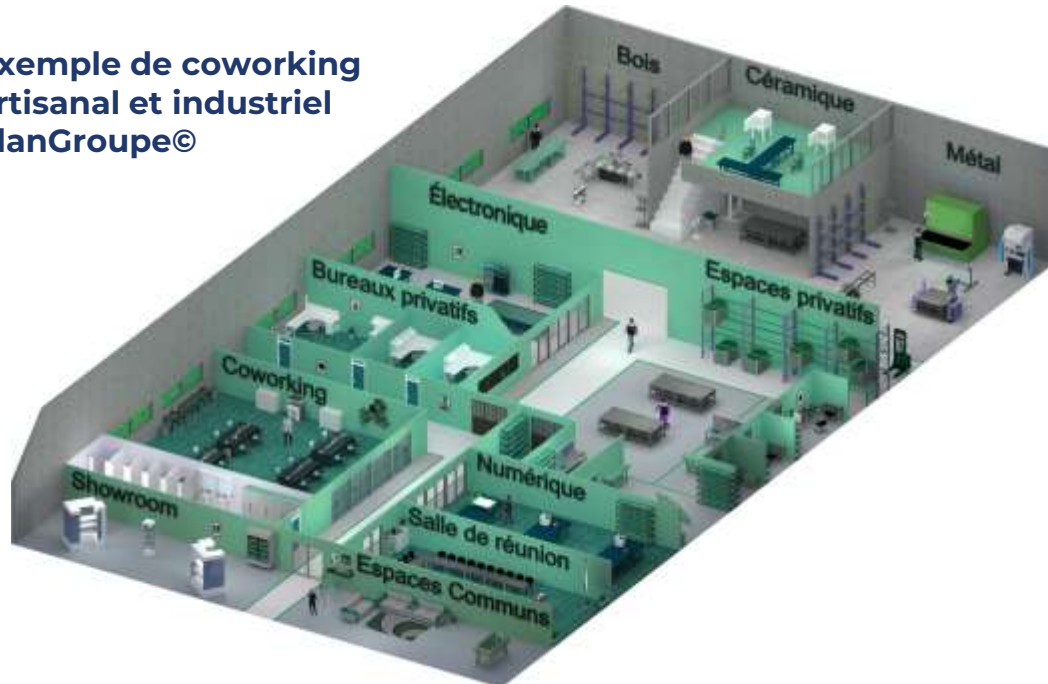




COWORKING

Le **coworking**, ou **cotravail**, est une méthode d'organisation du travail qui regroupe un **espace de travail partagé**, ou des **bureaux partagés**, et un réseau de travailleurs pratiquant l'échange et l'ouverture ; juridiquement cela se traduit par une **location d'espaces de travail**.

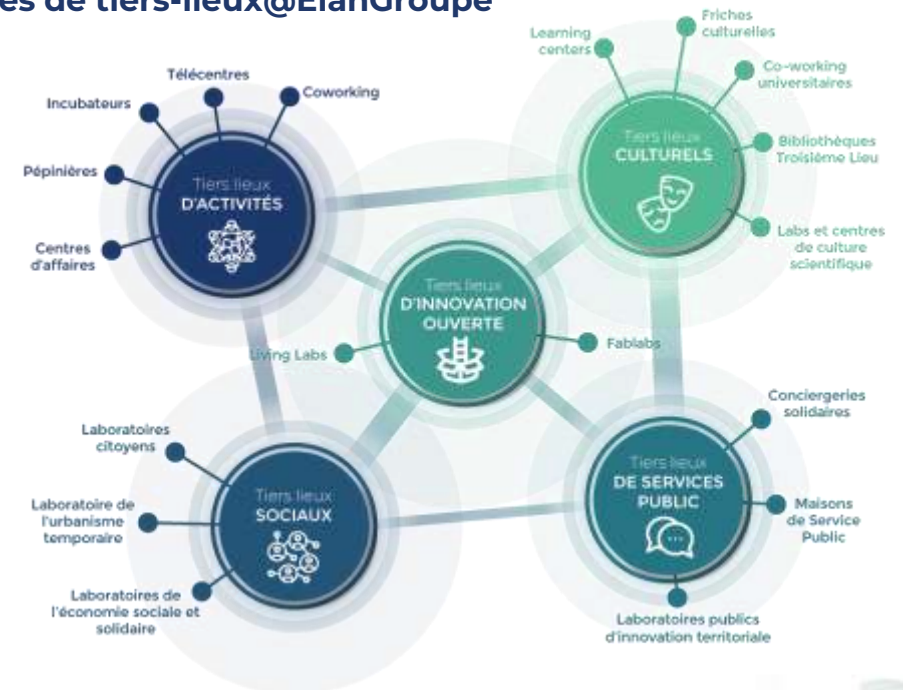
Exemple de coworking artisanal et industriel ElanGroupe©



TIERS-LIEUX

Le concept actuel de **tiers-lieux** est un **espace hybride, facilitant la rencontre entre des acteurs hétérogènes**, qui ne seraient pas emmenés à se rencontrer. Ce sont de **nouveaux lieux de travail, d'innovation, d'échanges** avec **une capacité productive**, adaptés à l'ère de **l'économie de la connaissance** et du **numérique**.

Typologies de tiers-lieux@ElanGroupe





OBJECTIFS

- **Mieux accompagner/identifier les partenaires d'accompagnement notamment pour la création**
- **Renforcer les démarches d'innovation et la réalisation de projets innovants**
- **Stimuler la mise en réseaux des acteurs économiques du territoire**

CONTENU

La pérennité des entreprises n'est possible que si elles arrivent à évoluer et s'adapter aux mutations du monde économique dans lequel elles s'insèrent. Les porteurs de projets, les entrepreneurs et les autoentrepreneurs doivent être accompagnés dans leurs démarches d'évolution, de mutation ou de transition.

MISE EN ŒUVRE

- Mettre en place un guichet unique pour accompagner les commerces et les porteurs de projets, permettant un meilleur fléchage du parcours d'accompagnement à la création
- Créer du lien entre les acteurs économiques et fédérer les clubs d'entreprises, avec un service économique qui mobilise et qui impulse une dynamique d'animation.
- Améliorer la communication interne au sein de la C3G et avec les différents partenaires sur le suivi et l'accompagnement des porteurs de projet et des actions
- Organiser « des rencontres économiques » sur le territoire regroupant l'ensemble des partenaires (*consulaires, experts comptables, EPCI, banques, pôle emploi, Département, Région...*) dans un lieu ouvert à tous les porteurs de projets

DYNAMIQUES EN COURS

- Pas d'offre publique d'immobilier et d'accompagnement : pépinière, hôtel d'entreprises, coworking, incubateur, ... : compte tenu des enjeux de soutien de la croissance résidentielle et également de financement des services associés (recettes fiscales de C3G), il y a urgence à agir et à proposer un portefeuille d'offre foncière, immobilière et de services adaptée.

Maitre d'ouvrage :



Partenaires clés :



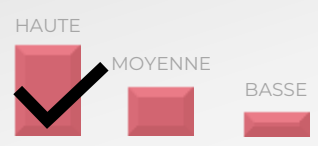
Communes
 Consulaires
 Clubs et réseaux
 d'entreprises

Public concerné :



Entreprises
 Porteurs de projets,
 Start-ups

Priorité (à cocher) :



Phasage :



Indicateurs de suivi :

Mise en place du guichet
 Nombre d'utilisateurs
 accompagnés / renseignés



OBJECTIFS

- **Développer et favoriser l'intégration des tiers-lieux dans le parcours d'offre**
- **Construire un parcours immobilier complet s'adressant aux différents stades de développement des entreprises**
- **Ancrer durablement les entreprises sur le territoire**
- **Conforter l'offre immobilière pour les filières présentes et porteuses d'avenir**

CONTENU

Afin de compléter et renforcer l'offre en parcours immobilier et de services, le territoire peut engager la création et la structuration d'un réseau de tiers-lieux. Le concept de tiers-lieux est un espace hybride, facilitant la rencontre entre des acteurs hétérogènes. Ce sont de nouveaux lieux de travail, d'innovation, d'échanges avec une capacité productive, adaptés à l'ère de l'économie de la connaissance et du numérique. Cette offre doit s'intégrer au parcours immobilier d'entreprises (cf. fiche n°5).

MISE EN ŒUVRE

Étape 1 : Le diagnostic

- Veille sur les Tiers-Lieux
- Échange sur site & visites
- Entretiens qualitatifs
- Analyse du contexte territorial
- Analyse des atouts, forces, faiblesses, opportunités du futur Tiers-Lieu
- Partage des informations & éléments d'enseignements
- Identification du cercle d'acteur

Étape 2 : Concertation

- (recueil des besoins, émergence de la communauté d'utilisateurs)*
- Enquête en ligne
 - Ateliers de co-construction participatifs
 - Synthétisation et croisement des données
 - Segmentation en composantes programmatiques

Étape 3 : Scénarii de positionnement & choix

- Benchmark des Tiers-Lieux existant en fonction de leur utilité et vocation (filière, secteur...)
- Entretien avec plusieurs structures identifiées précédemment
- Recherche de financements complémentaires

Étape 4 : Prototypage

- Proposition de Gouvernance en fonction du Benchmark et entretiens
- Propositions de financements complémentaires
- Élaboration du statut de chaque Tiers-Lieu
- Budgétisation (humain, matériel) pour la mise en place du Tiers-Lieux
- Établissement du modèle économique

Étape 5 : Mise en réseau

- Mise en réseau et valorisation
- Élaboration d'une stratégie de communication adaptée à la cible et aux objectifs de la démarche

Typologies de tiers-lieux



DYNAMIQUES EN COURS

- Il existe deux tiers-lieux associatifs proposant des espaces de type coworking, avec des animations et évènements professionnels. Il n'existe pas d'offre publique d'immobilier et d'accompagnement pour ces types de services : pépinière, hôtel d'entreprises, coworking, incubateur,
- Une dynamique de projets de Tiers-lieux sur le territoire : autour du PEM de la gare de Montastruc (tiers-lieu / espace partagé), autour de l'association Les Jardins du Girou à Gagnague (Projet Relai Cocagne), et autour de Coperbee à Lapeyrouse-Fossat

Maître d'ouvrage :



Partenaires clés :



Entreprises, Clubs d'Entreprises, Département, Région, Pôle emploi, structures d'insertion, Chambres consulaires

Public concerné :



Entreprises / Actifs du territoire
Porteurs de projets

Priorité (à cocher) :



Phasage :



COURT TERME
MOYEN TERME
LONG TERME

Indicateurs de suivi :

Nombre de tiers-lieux créés
Fréquentation des tiers lieux



OBJECTIFS

- **Accompagner et soutenir les dynamiques de revitalisation des centres-bourgs pour renforcer l'attractivité économique et touristique des communes**
- **Faire un état des lieux de l'offre commerciale présente sur le territoire**

CONTENU

L'attractivité d'un centre-bourg n'est pas uniquement liée à sa taille mais à l'intensité des fonctions qui y sont implantées. Bien souvent, il ne constitue plus une destination du quotidien. Les politiques d'aménagement et d'animation urbaine doivent donc chercher à affirmer les centres-bourgs pour redonner envie de le fréquenter pour habiter, travailler et consommer. L'attractivité commerciale des centres-bourgs peut alors devenir un atout d'attractivité touristique pour les communes. En outre, on observe un changement dans les habitudes de consommation (consommer local-en vrac-bio, soutenir les commerçants et les producteurs,...) et un retour des habitants à consommer dans les centres-bourgs qu'il est nécessaire d'accompagner. L'objectif est alors double pour rendre l'offre de commerce et de service attractive pour les habitants mais également pour les touristes :

- Rééquilibrer l'offre commerciale entre les centres-bourgs et les zones d'activités commerciales pour contribuer au maintien des commerces, services et équipements de proximités et à une bonne qualité de vie.
- Accompagner et soutenir les initiatives d'animation commerciale portées notamment par les associations de commerçants.

Dans cette optique, il est nécessaire de :

- Faire le lien avec les référents pour la revitalisation des centres-bourgs des communes / managers de ville, et le SCoT, afin de coordonner ces dispositifs et programmes, et créer un réseau d'acteurs pour coordonner les différents dispositifs
- Connaître l'offre commerciale dans les centres-bourgs (nombre de commerces existants, types de commerces manquants, vacance commerciale) et son évolution en mettant en place un observatoire du commerce suivi.

DYNAMIQUES EN COURS

- L'image des commerçants est positive pour les habitants du territoire, en particulier les marchés de plein vent. La population de la C3G, du fait de ses caractéristiques économiques, peut être une cible pour ces commerces de centres-bourgs
- Plusieurs projets en lien avec le commerce, notamment sur Gragnague (Création d'un petit centre commercial dans le bourg, réhabilitation d'une ancienne auberge en petits commerces de proximité).

Maître d'ouvrage :



Partenaires clés :

Entreprises, associations de commerçants, Réseaux d'accompagnateurs des porteurs de projets Communes



Public concerné :



Artisans et commerçants
Habitants, visiteurs du territoire

Priorité (à cocher) :



Phasage :



Indicateurs de suivi :

Création et suivi de l'observatoire de l'offre commerciale dans les centres-bourgs
Création d'un réseau d'acteurs



Envoyé en préfecture le 04/04/2023
Reçu en préfecture le 04/04/2023
Publié le 04/04/2023
ID : 031-243100732-20230330-202303028-DE

OBJECTIFS

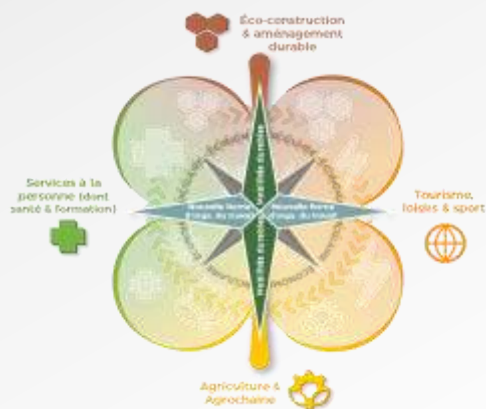
- **Créer une dynamique d'emplois autour des équipements et des services publics**
- **Développer l'offre de formation, en lien avec les besoins des acteurs du territoire**

CONTENU

Le territoire est doté de nombreux équipements et services publics sur lesquels il doit s'appuyer pour enclencher une dynamique économique et d'emplois, en lien avec les domaines d'activités stratégiques du territoire. Le besoin en compétences de ces structures pour les années à venir doit être anticipé et accompagné permettant ainsi de mieux appréhender les mutations et les changements de demain, en matière d'emplois, de formations, et de compétences recherchées par les acteurs économiques.

MISE EN ŒUVRE

- Favoriser la coopération avec les entreprises présentes sur le territoire, pour d'identifier leurs besoins futurs en matière de compétences, et afin d'y apporter une réponse au niveau local, permettant ainsi de proposer une offre de formation en adéquation avec leurs besoins
- Mener des actions de communication auprès des jeunes, des entreprises, et des acteurs du territoire sur l'offre de formation existante
- Rééquilibrer l'offre d'équipements et de services sur le territoire, en prévision des besoins futurs de la population qui devrait progresser dans les prochaines années



DYNAMIQUES EN COURS

- L'ouverture du Lycée de Gragnague et la croissance démographique du territoire à venir vont entraîner un besoin de services publics, dont la santé et la formation.
- Aujourd'hui, l'offre en services publics est concentrée sur les pôles du territoire (Montastruc-la-Conseillère/Garidech et Verfeil)
- Des projets d'ouverture de pôles médicaux en cours sur le territoire (Lapeyrouse-Fossat, Bazus)

Maître d'ouvrage :



Partenaires clés :



Communes, Commission Intercommunale d'Accessibilité, Prestataires, Autres territoires, Associations...

Public concerné :



Habitants, acteurs économiques ayant recours à la formation continue,

Priorité (à cocher) :



Phasage :

COURT TERME
MOYEN TERME
LONG TERME

Indicateurs de suivi :

Suivi des dynamiques d'emplois
Evolution de l'offre de formations
Nombre d'équipements créés
Réalisation des projets d'immobilier médical



PROMOUVOIR RÉSIDENTIELLE DIMENSION TRAVAIL

Envoyé en préfecture le 04/04/2023
Reçu en préfecture le 04/04/2023
Publié le 04/04/2023
ID : 031-243100732-20230330-202303028-DE

OBJECTIFS

- Structurer la trajectoire économique autour d'un récit partagé par l'ensemble des acteurs du territoire
- Promouvoir une destination économique résidentielle, portée par la trajectoire démographique du territoire, en valorisant les activités de loisirs qu'offrent le territoire

CONTENU

Définir un récit commun permet de fédérer les acteurs du territoire et de se positionner dans un environnement économique de plus en plus concurrentiel. Le territoire doit développer des actions de marketing territorial autour des atouts du tissu économique (filières stratégique, compétences, offre foncière et immobilière, réseau, animation) et du territoire (cadre de vie, offre de services, etc.). Le récit doit respecter l'identité du territoire, les valeurs et trouver une crédibilité en impliquant différentes parties prenantes. Pour cela, il faut porter une attention aux cibles auxquelles le récit s'adresse (entreprises, habitants). La finalité ce récit commun serait notamment d'attirer des entreprises, des futurs résidents et des visiteurs sur le territoire.

MISE EN ŒUVRE

- Mettre en place des outils de communication de promotion du territoire, de ses atouts économiques et du cadre de vie, permettant d'intégrer la double dimension travail & loisirs
- Sensibiliser sur l'importance du marketing territorial dans la construction d'une image fédératrice de territoire auprès des instances du territoire
- La mise en place de ce récit marketing implique une gouvernance forte et un soutien des pouvoirs publics locaux : mise en place d'un comité de pilotage et travail d'élaboration d'une stratégie sur le long terme.

DYNAMIQUES EN COURS

- Une trajectoire démographique dynamique, soutenue par l'attractivité de l'aire toulousaine
- Un territoire économique, qui s'oriente vers le tourisme d'affaires (ex : projet Château de Degrés)
- Un territoire avec une offre de loisirs-nature (balades et randonnées, forêt de Buzet, Lacs de la Balermie et de Laragou) et une image de « poumon vert » à valoriser auprès des habitants et des visiteurs
- Un plan d'activités 2023 pour le tourisme autour de 6 axes opérationnels : Restructuration du service, Redéfinition de la stratégie, Renforcement de la qualification des données, Optimisation des processus promotionnels, Structuration des moyens d'accueil, Création/qualification d'équipements structurants

Maître d'ouvrage :



Partenaires clés :



Communes,
Département
Région
Consulaires
OT

Public concerné :



Entreprises, porteurs de projets
Actifs du territoire
Visiteurs du territoire

Priorité (à cocher) :



Phasage :



COURT TERME
MOYEN TERME
LONG TERME

Indicateurs de suivi :

Outils de communication mis en place a destination des touristes
Utilisation des outils mis en œuvre
Fréquentation des activités de loisirs



PLANNING ET ENJEUX DE L'ETUDE

PHASE 1 – ACTUALISATION DU DIAGNOSTIC ECONOMOMIQUE

- A. Situation du territoire, son environnement, son cadre de vie
- B. Evolution socio-économique
- C. Dynamiques sectorielles et compétences
- D. Expression des besoins et attentes des acteurs économiques
- E. Diagnostic de l'offre foncière et immobilière
- F. Analyse de l'offre des territoires avoisinants et benchmark

PHASE 2 – STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

- A. Passer d'une situation d'atonie relative à une stratégie de construction d'une offre foncière économique programmée intégrée à la trajectoire résidentielle
- B. Analyse du potentiel économique du territoire
- C. Stratégie d'intervention pour chaque espace

PHASE 3 – PLAN D' ACTIONS

- A. Plan d'actions
- B. Fiches opérationnelles

ANNEXES

p.3

p.7

p.8

p.20

p.45

p.64

p.86

p.114

p.138

p.139

p.147

p.177

p.181

p.182

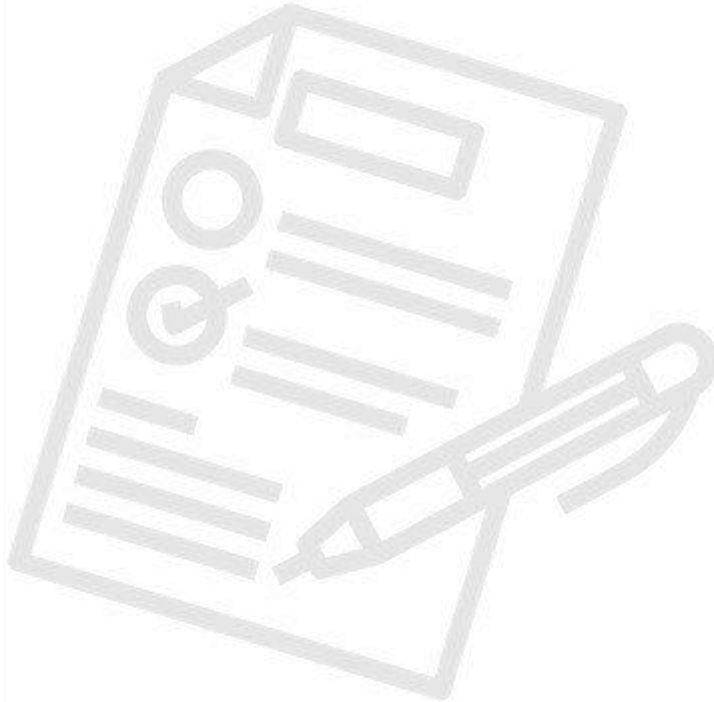
p.184

p.208



ANNEXES

- Synthèse de l'étude ZAE réalisée par Elan (février 2022)





Synthèse de l'étude ZAE foncier mené par Elan

ANNEXES
 Envoyé en préfecture le 04/04/2023
 Reçu en préfecture le 04/04/2023
 Publié le 04/04/2023
 ID : 031-243100732-20230330-202303028-DE
 2022

Le travail spécifique d'analyse des gisements fonciers en ZAE et centre bourg a permis d'identifier que le levier d'actions pour créer du foncier dédié à l'activité économique pour création d'emplois, ne pourra que très partiellement et dans des échéances calendaires à moyen et long terme se réaliser par le réinvestissement de la vacance ou de la valorisation de gisements ou/et friches. Cf travail spécifique réalisé par Elan - février 2022-

L'étude de gisements fonciers à vocation économique sur la C3G a permis d'identifier les opportunités foncières et immobilières sur le territoire intercommunal en termes de gisements fonciers traduites dans le cadre des fiches foncières.

- **6 gisements recensés avec un potentiel de mobilisation qui pourrait couvrir les besoins estimés à moyen terme mais sans maîtrise foncière publique.**

*Engager des actions de maîtrise foncière et des outils coercitifs pour encourager les propriétaires privés à mettre en œuvre leurs projets de développement économique.
 Un arbitrage politique primordial et urgent dans le cadre d'un schéma d'accueil des entreprises pour identifier les besoins réels des entreprises endogènes et exogènes pour pouvoir développer une nouvelle offre foncière adaptée.*

Commune	Numéro de gisement	Nom du gisement	Vocation retenue	Superficie en m ²	Foncier nu
Montastruc-la-Conseillère	28	Extension Sud de la ZAE Le Chat de Garidech	Economique	52 800m ²	Oui
Montastruc-la-Conseillère	29	ZAE de l'Ormière 2	Economique	30 000m ²	Oui
Montastruc-la-Conseillère	35	ZAE de l'Ormière 3	Economique	7 600m ²	Oui
Verfeil	48	Extension de la ZAE de Piossane	Economique	41 000m ²	Oui
Verfeil	50	Terrain nu et grange en friche	Economique (UB ou Aufco)	12 000m ²	Non
Verfeil	51	Restaurant vacant	Economique	2 100m ²	Non
TOTAL				142 000m² (=14,2ha)	4 gisements nus

Numéro du gisement	Surface totale (m ²)	Cibles d'activités possibles	Actions à engager
28	52 800m ²	Commerce-Artisanat	<ul style="list-style-type: none"> Engager actions de maîtrise foncière. Lancer une étude de faisabilité avec volets foncier, hydraulique & réseaux divers, environnement, urbanisme pour définir le projet potentiel,
29	30 000m ²	Bureaux-Services-Artisanat-Commerce	<ul style="list-style-type: none"> Lancer une étude de faisabilité avec volets foncier, hydraulique & réseaux divers, environnement, urbanisme pour fiabiliser l'approche proposée établie à ce stade dans l'OAP, Maitriser le foncier pour faciliter la mise en œuvre par la procédure Permis d'Aménager Lancer un Appel à Projet pour l'immobilier dédié
35	7 600m ²	Artisanat-Bureaux & Services-Commerce	<ul style="list-style-type: none"> Lancer une étude de faisabilité avec volets foncier, hydraulique & réseaux divers, environnement, urbanisme pour fiabiliser l'approche proposée établie à ce stade dans l'OAP, Etablissement d'un diagnostic agricole pour déterminer le niveau d'impact et de compensation pour identifier des zones de compensation Diagnostic de mutabilité de zones urbaines ou à urbaniser à redonner à l'agricole Maitriser le foncier pour faciliter la mise en œuvre par la procédure Permis d'Aménager Lancer un Appel à Projet pour l'immobilier dédié
48	41 000m ²	Commerce-Services-Artisanat Petite économie productive	<ul style="list-style-type: none"> Suivre l'évolution et l'avancement du projet privé et mettre en place d'outils coercitifs pour encourager propriétaire privé à développer son projet de développement Ou engager actions de maîtrise foncière, Lancer une étude de faisabilité avec volets foncier, hydraulique & réseaux divers, environnement, urbanisme pour définir le projet potentiel,
50	12 000m ²	Artisanat-Hôtel	<ul style="list-style-type: none"> Lancer une étude de faisabilité avec volets foncier, hydraulique & réseaux divers, environnement, urbanisme pour définir un projet de densification Maitriser le foncier pour faciliter la mise en œuvre par la procédure Permis d'Aménager Lancer un Appel à Projet pour de l'immobilier dédié et un projet hôtelier
51	2 100m ²	Services (Restauration)	<ul style="list-style-type: none"> Suivre l'évolution et l'avancement du projet privé et mettre en place d'outils coercitifs pour encourager propriétaire privé à développer son projet de développement Ou engager actions de maîtrise foncière