



# **CONTRIBUTION A LA RÉVISION DU SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE DU NORD TOULOUSAIN**

## **ET EN MATIÈRE DE STRATÉGIE ÉCONOMIQUE**

### **EN MATIÈRE DE COMMERCE ET D'ARTISANAT, INCLUANT LA RÉALISATION DU DOCUMENT D'AMÉNAGEMENT ARTISANAL, COMMERCIAL ET LOGISTIQUE (DAACL)**

#### **DIAGNOSTIC / ENJEUX**

#### **AVRIL 2024**



*Une approche prospective  
de l'urbanisme  
pour un développement  
économique durable*

<b>1. ECONOMIE ET EMPLOIS SUR LE NORD TOULOUSAIN UNE AFFAIRE DE DYNAMIQUES</b>	<b>2</b>
1.1. UNE FORTE DYNAMIQUE, A NUANCER EN FONCTION DES INDICATEURS	3
1.2. DES DYNAMIQUES GEOGRAPHIQUEMENT HETEROGENES, MAIS SYSTEMATIQUEMENT UNE CROISSANCE	4
1.3. UNE DYNAMIQUE NON LINEAIRE DE L'EMPLOI, DONT LES DYNAMIQUES NE SONT PAS FORCEMENT PROPORTIONNEES AUX SURFACES NOUVELLES CREEES... ... MAIS UNE CROISSANCE AU TOTAL BIEN PLUS FORTE QUE L'AGGLOMERATION TOULOUSAINE	7
1.4. QUATRE GRANDS POINTS D'APPUI POUR LA CROISSANCE DE L'EMPLOI DANS LA DECENNIE PASSEE	8
1.5. SYNTHESE DE L'EXISTANT ET DES DYNAMIQUES DANS LA RELATION ENTRE DEMOGRAPHIE ET EMPLOIS	9
<b>2. UN EQUILIBRE HABITANTS / ACTIVITES ECONOMIQUES DELICAT DANS UNE ORGANISATION MULTIPOLARISEE</b>	<b>18</b>
2.1. UNE VIE QUOTIDIENNE MARQUE PAR LES FLUX DOMICILE – TRAVAIL HORS TERRITOIRE	19
2.2. L'EQUILIBRE EMPLOIS / ACTIFS INFLUENCE PAR LE NIVEAU DE QUALIFICATION DES HABITANTS	20
2.3. DES PRIX DE L'IMMOBILIER LIES AU TEMPS D'ACCES AU CENTRE DE TOULOUSE QUI ORIENTE LE PROFIL DES HABITANTS ET RENFORCENT LE PRINCIPE DE FLUX SORTANTS	22
<b>3. CAPACITES D'ACCUEIL : UNE OFFRE FONCIERE ET IMMOBILIERE ENCORE PEU MAITRISER</b>	<b>25</b>
3.1. 25 ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES EXISTANTES A LA DENSITE INTERESSANTE...	26
3.2. ... CE QUI LIMITE LES CAPACITES D'OPTIMISATION DU FONCIER, D'AUTANT PLUS QUE CELUI-CI EST PEU MAITRISE	27
3.3. DES CAPACITES THEORIQUES D'EXTENSION ET DE CREATION CONSEQUENTES	28
3.4. UN CHAMP DE POSSIBLES A LA FOIS STIMULE ET CONTRAINT PAR L'ENVIRONNEMENT DES AGGLOMERATIONS DE TOULOUSE ET DE MONTAUBAN	29
3.5. UN ENJEU DE CAPACITES QUANTITATIVES EN FONCTION DU NIVEAU D'ACCUEIL DE NOUVEAUX ACTIFS SUR LE TERRITOIRE	31
<b>4. SERVICES AUX USAGERS DU TERRITOIRE : UNE OFFRE QUI S'ADAPTE AU FUR ET A MESURE MAIS VA SE HEURTER A LA LOI CLIMAT RESILIENCE</b>	<b>34</b>
4.1. UNE OFFRE COMMERCIALE ET DE SERVICES A LA POPULATION ORGANISEE AUTOUR DES PRINCIPAUX AXES DE CIRCULATION	35
4.2. UNE OFFRE COMMERCIALE D'ABORD ORIENTEE VERS LA REPOSE AUX BESOINS COURANTS	36
4.3. UN SECTEUR EN FORT DEVELOPPEMENT...	38
4.4. ... AVEC UN DEVELOPPEMENT SIGNIFICATIF DE SURFACES	39
4.5. UNE OFFRE QUI PEINE NATURELLEMENT A COUVRIR TOUTES LES FAMILLES DE PRODUITS	41
4.6. UN MAILLAGE DU TERRITOIRE PROPORTIONNE A LA LOCALISATION DE LA POPULATION	47
4.7. DES PRATIQUES DES HABITANTS AVEC UN BON MAINTIEN SUR LE TERRITOIRE EN BESOINS COURANTS, EN PARTICULIER ALIMENTAIRE...	51
4.8. ... MAIS UNE FORTE ORIENTATION VERS LES GRANDS POLES TRES PROCHES HORS BESOINS COURANTS	52
4.9. UNE TRES FORTE PRATIQUE DES ACHATS A DISTANCE QUI DESSINE UNE NOUVELLE GEOGRAPHIE DU COMMERCE AUTOUR DES POINTS RELAIS	53
4.10. UNE LOGISTIQUE TRES PRESENTE SUR LE TERRITOIRE, MAIS DONT LE LEADERSHIP EST REMIS EN CAUSE PAR D'AUTRES DEVELOPPEMENTS	57
4.11. UN CADRE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE DEVENU TRES CONTRAIGNANT POUR LE DEVELOPPEMENT DE SURFACES DE PLUS DE 1.000 M <sup>2</sup>	63
4.12. DES CAPACITES DE CROISSANCE IMPORTANTES DE L'ACTIVITE COMMERCIALE, DANS LE PROLONGEMENT DE LA DYNAMIQUE DE LA DERNIERE DECENNIE, MAIS...	64
4.13. UN NIVEAU DE SATISFACTION INEGAL DES HABITANTS EN MATIERE D'OFFRE COMMERCIALE...	68
4.14. ... ET DES INTENTIONS DE CHANGEMENTS DE PRATIQUES NON NEGLIGEABLES	69
4.15. DES PERSPECTIVES INCERTAINES D'EVOLUTION DE MARCHE, HORS INFLATION, MAIS UNE CAPACITE POTENTIELLE A GAGNER EN EMPRISE EN NON ALIMENTAIRE	70
<b>5. UN TERRITOIRE AU FONCTIONNEMENT COMPLEXE, DANS UN CONTEXTE MULTIPOLAIRE DONT LES ZONES D'INFLUENCE SE CHEVAUCHENT</b>	<b>72</b>
5.1. UN TERRITOIRE MULTIPOLARISE, AVEC UN ROLE AFFIRME D'ATTRACTIVITE DES COMMUNES-POLES	73
5.2. DES DYNAMIQUES DIFFERENCIEES QUI S'EXPLIQUENT PRINCIPALEMENT PAR LE TEMPS DES MOBILITES	87
5.3. UN PROFIL D'EMPLOIS FRUIT DE L'HISTOIRE, DES RESSOURCES LOCALES ET DES MOBILITES.	88
5.4. LE RATIO EMPLOIS / ACTIFS OCCUPES, UN INDICATEUR CLEF DONT LA SPATIALISATION SOULIGNE DES ENJEUX DIFFERENCIES	89
5.5. DES ENJEUX ECONOMIQUES FORCEMENT A DIFFERENCIER GEOGRAPHIQUEMENT	90

# **1. ECONOMIE ET EMPLOIS SUR LE NORD TOULOUSAIN UNE AFFAIRE DE DYNAMIQUES**

# 1.1. UNE FORTE DYNAMIQUE, A NUANCER EN FONCTION DES INDICATEURS

Une dynamique presque constante sur la durée pour les habitants, avec néanmoins un léger ralentissement.

Un net ralentissement de l'accueil des ménages CSP+ et surtout des familles (couples avec enfant(s)) dans la seconde période.

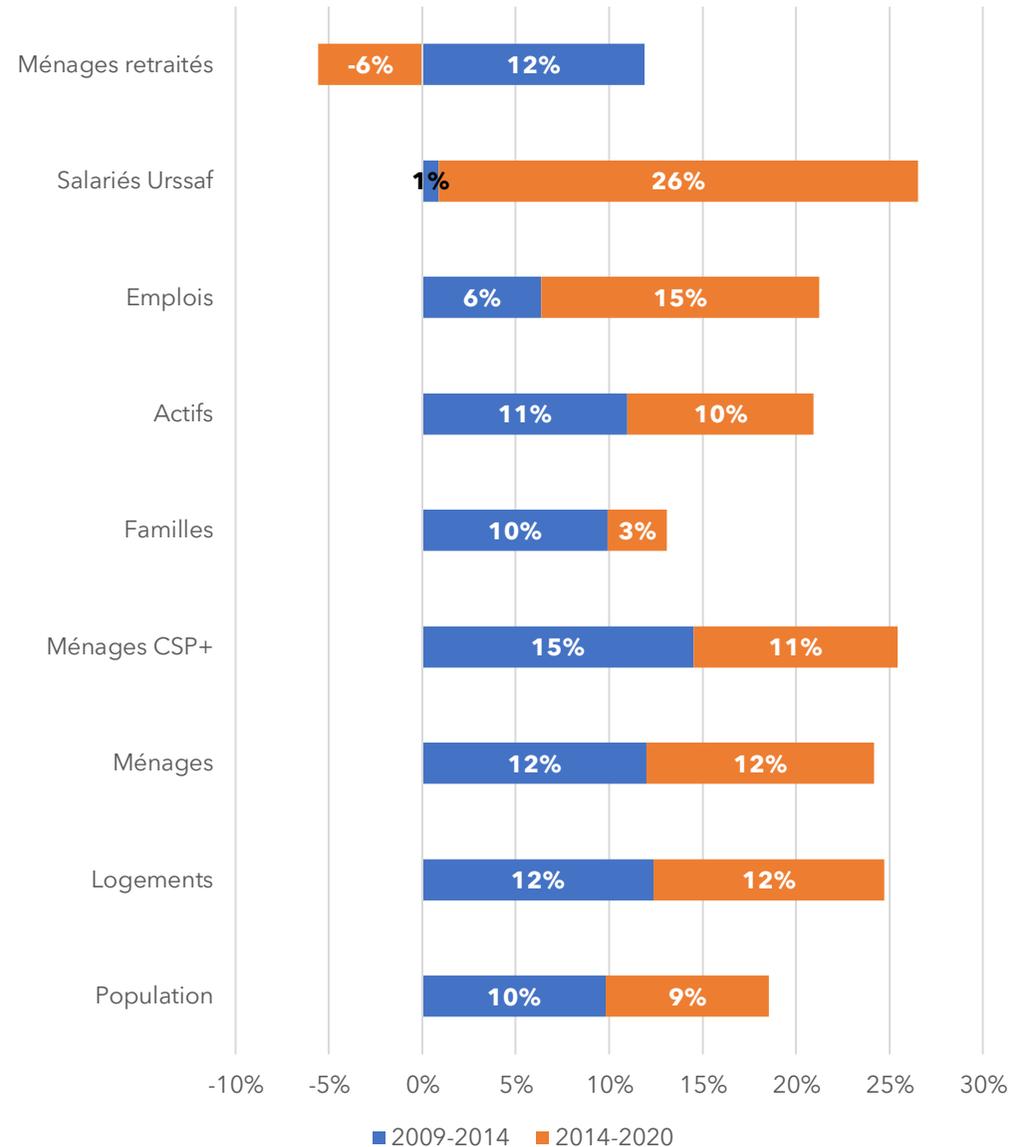
Un reflux des ménages retraités.

Un accueil très important d'actifs qui néanmoins semble s'essouffler: près de 940 actifs supplémentaires par an entre 2009 et 2014, 790 par an entre 2014 et 2020.

Une accélération de la création d'emplois dans la période la plus récente et en particulier des emplois salariés « privés » (Urssaf).

*La tendance se poursuit pour les emplois salariés privés avec un gain supplémentaire de près de 850 sur 2021-2022.*

Evolutions 2009 - 2020



# 1.2. DES DYNAMIQUES GEOGRAPHIQUEMENT HETEROGENES, MAIS SYSTEMATIQUEMENT UNE CROISSANCE

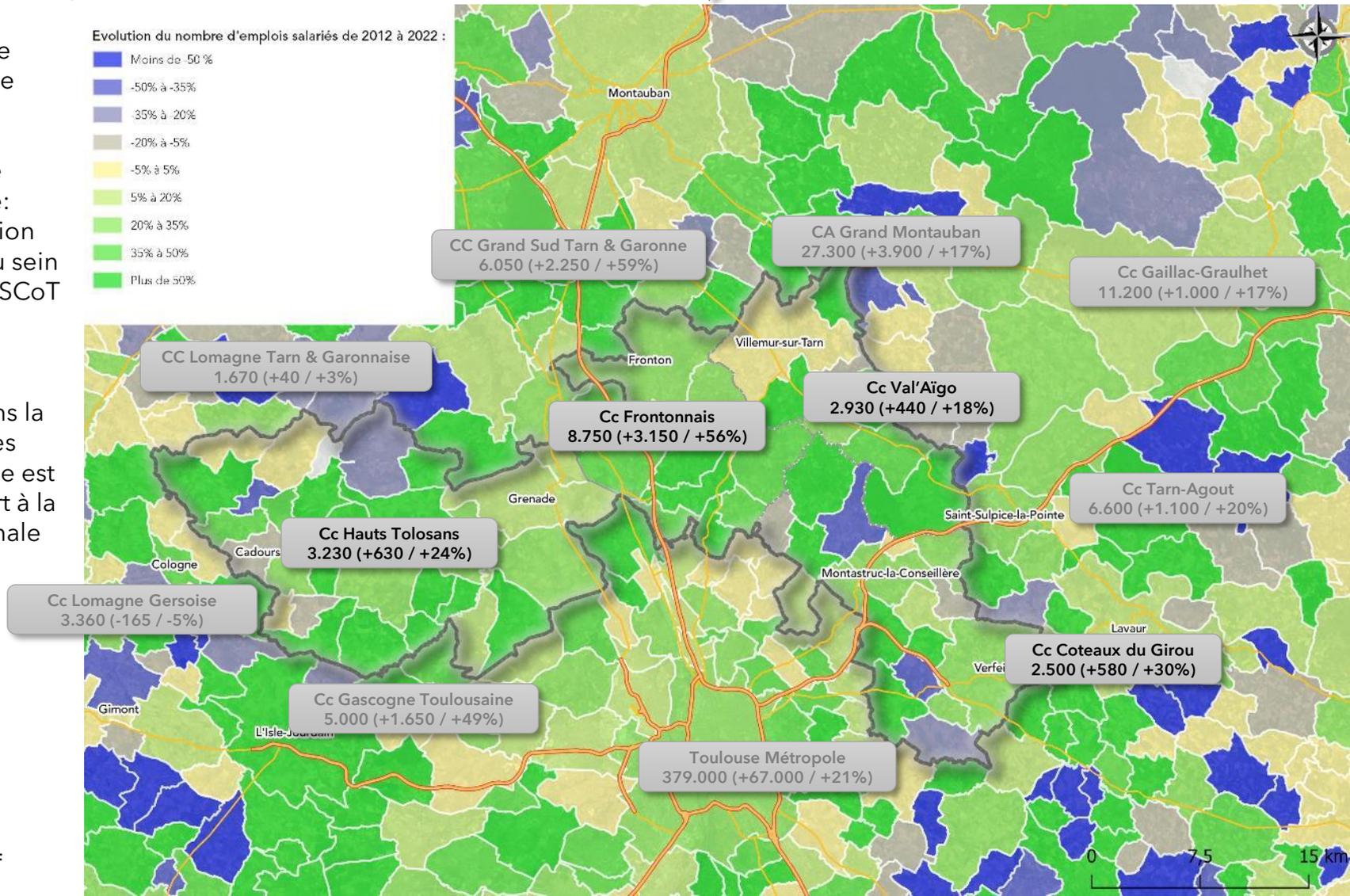
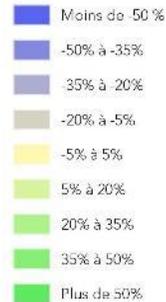
2012: 1.880 ets employeurs « privés »  
12.600 emplois salariés

+ 520 ets employeurs  
+ 4.800 emplois salariés

2022: 2.400 ets employeurs « privés »  
17.400 emplois salariés

On note de forte différences sur le rythme de croissance de l'emploi salarié « privé » (source: Urssaf) en fonction des EPCI tant au sein du territoire du SCoT que sur les territoires environnants. Néanmoins, dans la quasi-totalité des cas, la croissance est forte par rapport à la moyenne nationale (+11,4 % sur la période 2012-2020).

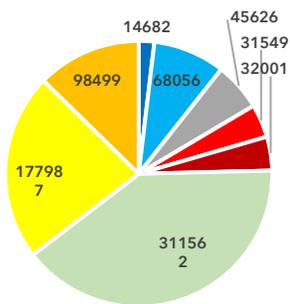
Evolution du nombre d'emplois salariés de 2012 à 2022 :



Source: URSSAF

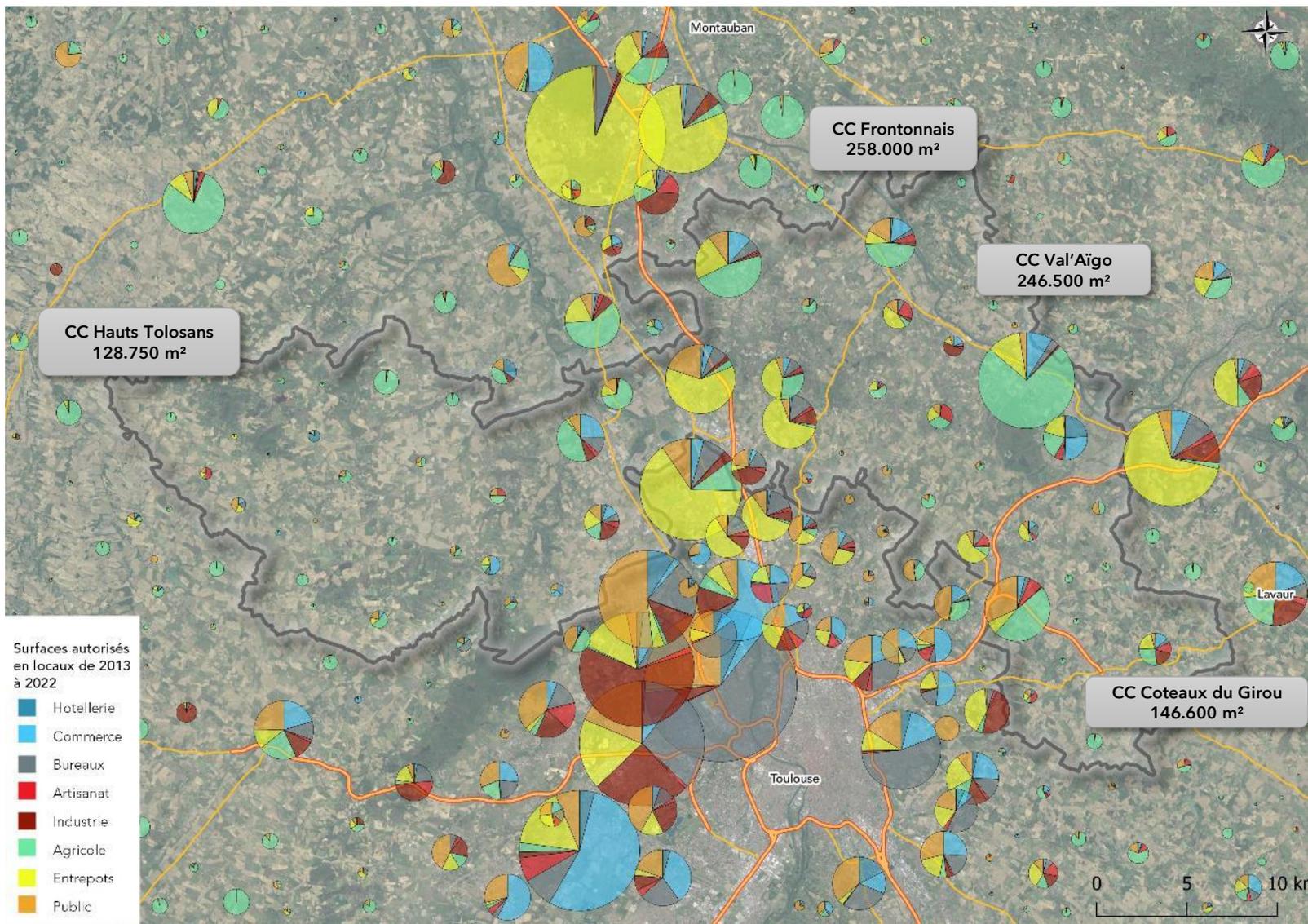
Parallèlement à la dynamique de création d'emplois, on note aussi de fortes demandes d'autorisation de création / extension de bâtiments à vocation économique. Ces 2 dynamiques ne sont néanmoins pas directement proportionnées.

Locaux autorisés 2013-2022



- Hébergement hôtelier
- Commerce
- Bureaux
- Artisanat
- Industrie
- Agricole
- Entrepôts
- Public

## 780.000 m<sup>2</sup> de locaux non résidentiels autorisés en 10 ans à l'échelle du SCoT

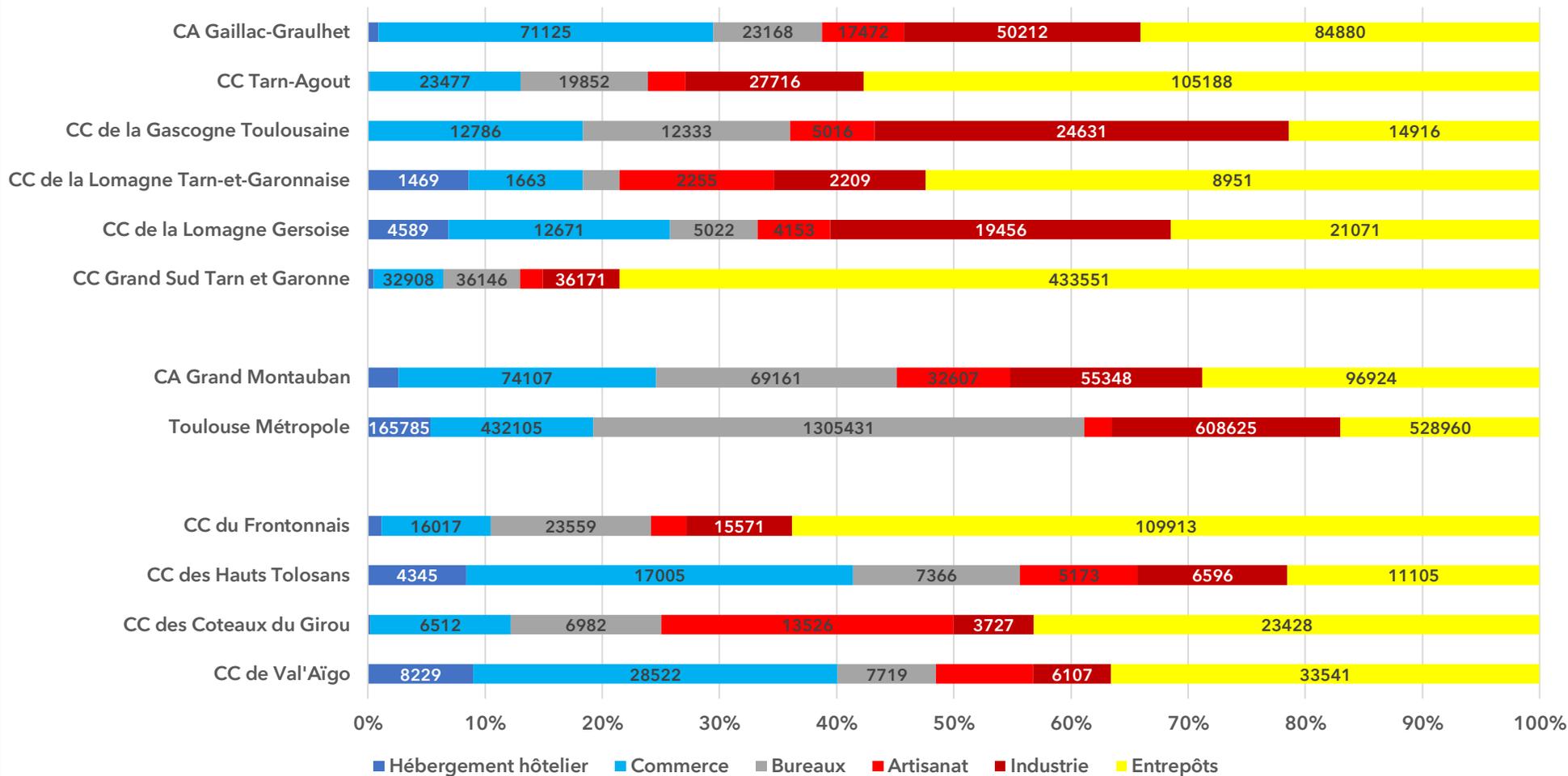


Surfaces autorisées en locaux de 2013 à 2022

- Hotellerie
- Commerce
- Bureaux
- Artisanat
- Industrie
- Agricole
- Entrepôts
- Public

**dont 370.000 m<sup>2</sup> hors bâtiments publics et locaux agricole  
avec une très faible part de l'industrie (32.000 m<sup>2</sup>)  
et une part très variable selon les EPCI en locaux artisanaux**

Répartition des surfaces de locaux autorisées de 2013 à 2022



# 1.3. UNE DYNAMIQUE NON LINEAIRE DE L'EMPLOI, DONT LES DYNAMIQUES NE SONT PAS FORCEMENT PROPORTIONNEES AUX SURFACES NOUVELLES CREEES...

La création de nouveaux bâtiments ne garantit pas une croissance (proportionnée) de l'emploi

Après une période de repli, l'industrie rebondit sur la période récente, mais avec un nombre d'emplois en faible croissance sur l'ensemble de la période, pour 32.000 m<sup>2</sup> autorisés.

La logistique et le commerce tirent la croissance de l'emploi: près de 100% de l'emploi créé sur la période 2009-2020 pour les 2/3 des surfaces de plancher autorisés.

La construction, après un repli, progresse mais peu dans l'emploi total, mais s'accélère plus récemment (cf page suivante).

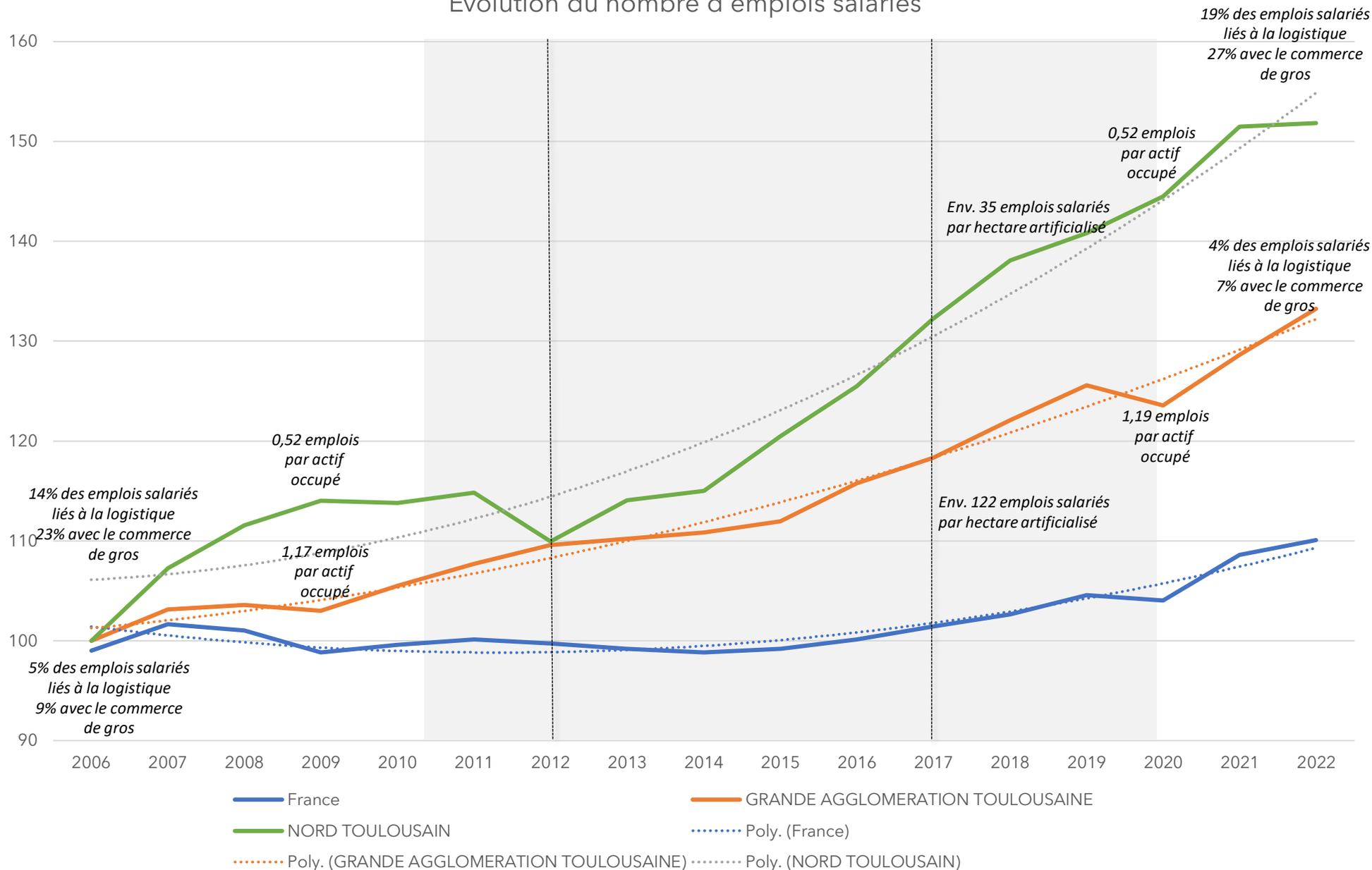
L'agriculture présente un repli sur la période récente, après une progression.

Evolution de l'emploi total (INSEE)



# ... MAIS UNE CROISSANCE AU TOTAL BIEN PLUS FORTE QUE L'AGGLOMERATION TOULOUSAINNE

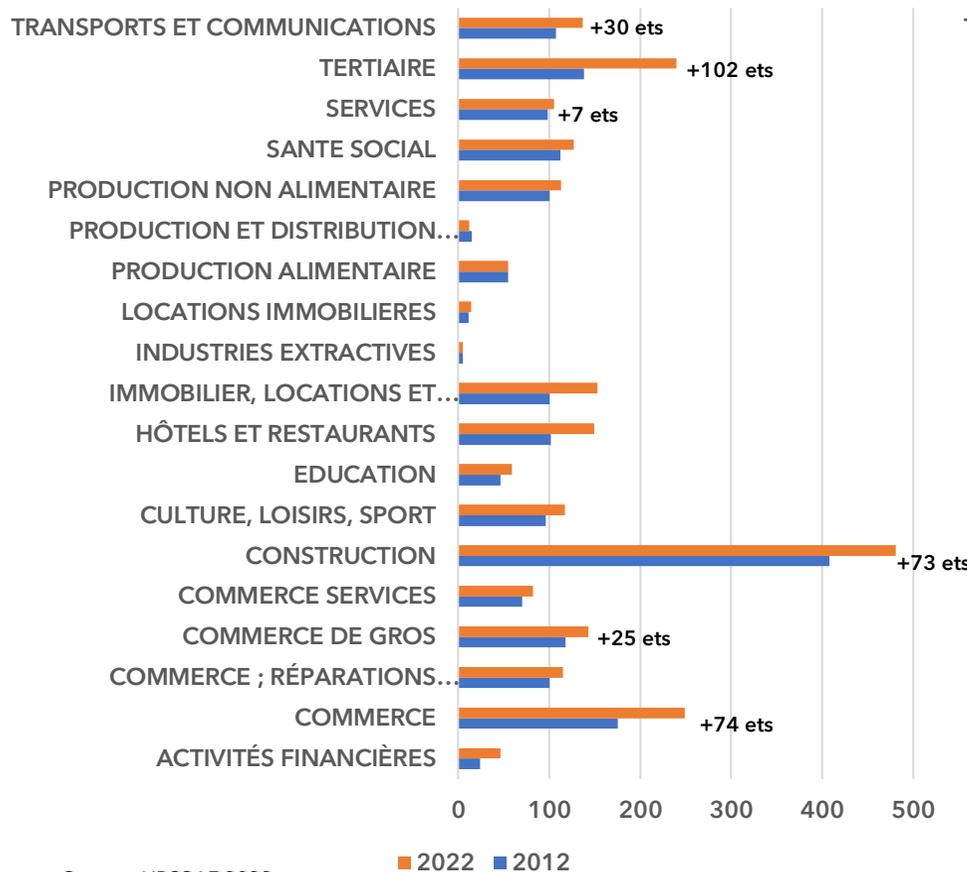
## Evolution du nombre d'emplois salariés



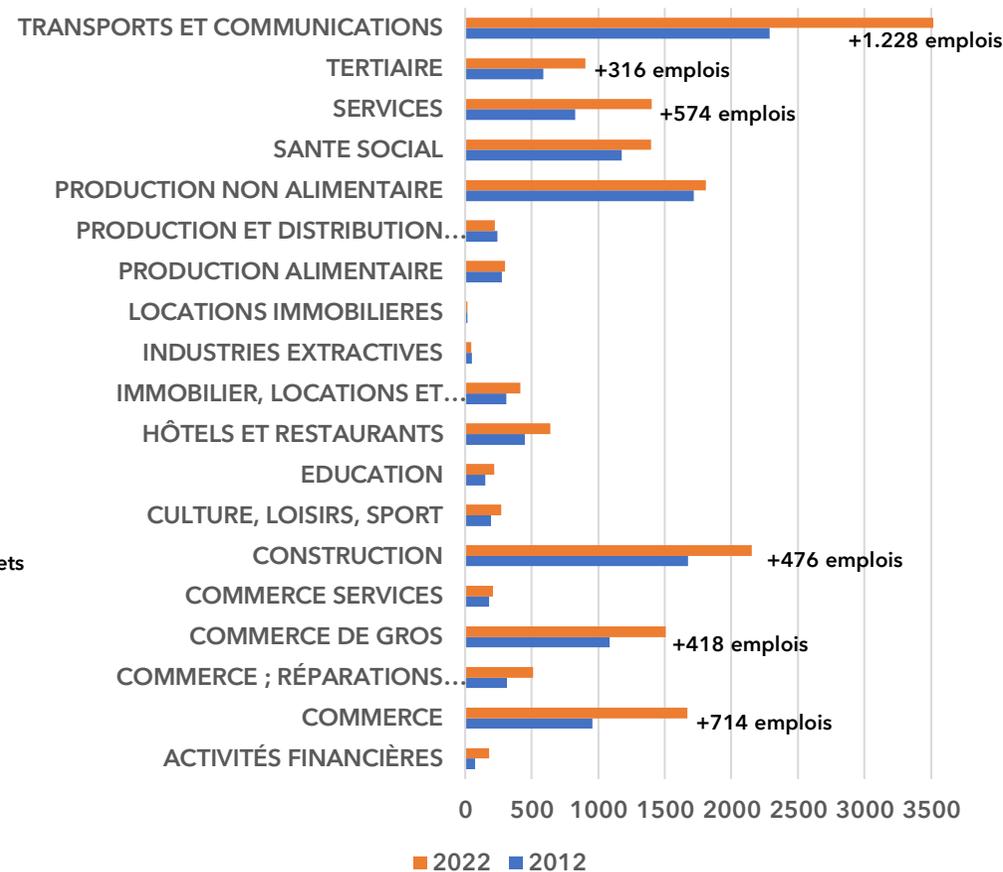
# 1.4. QUATRE GRANDS POINTS D'APPUI POUR LA CROISSANCE DE L'EMPLOI DANS LA DECENNIE PASSEE

1. la logistique / transport / commerce de gros: +1.650 emplois en 10 ans (34%)
2. Les services / tertiaire: +890 emplois (19%)
3. Le commerce de détail: + 714 emplois (15%)
4. La construction: + 476 emplois (10%)

Nb d'ets employeurs



Nb d'emplois salariés

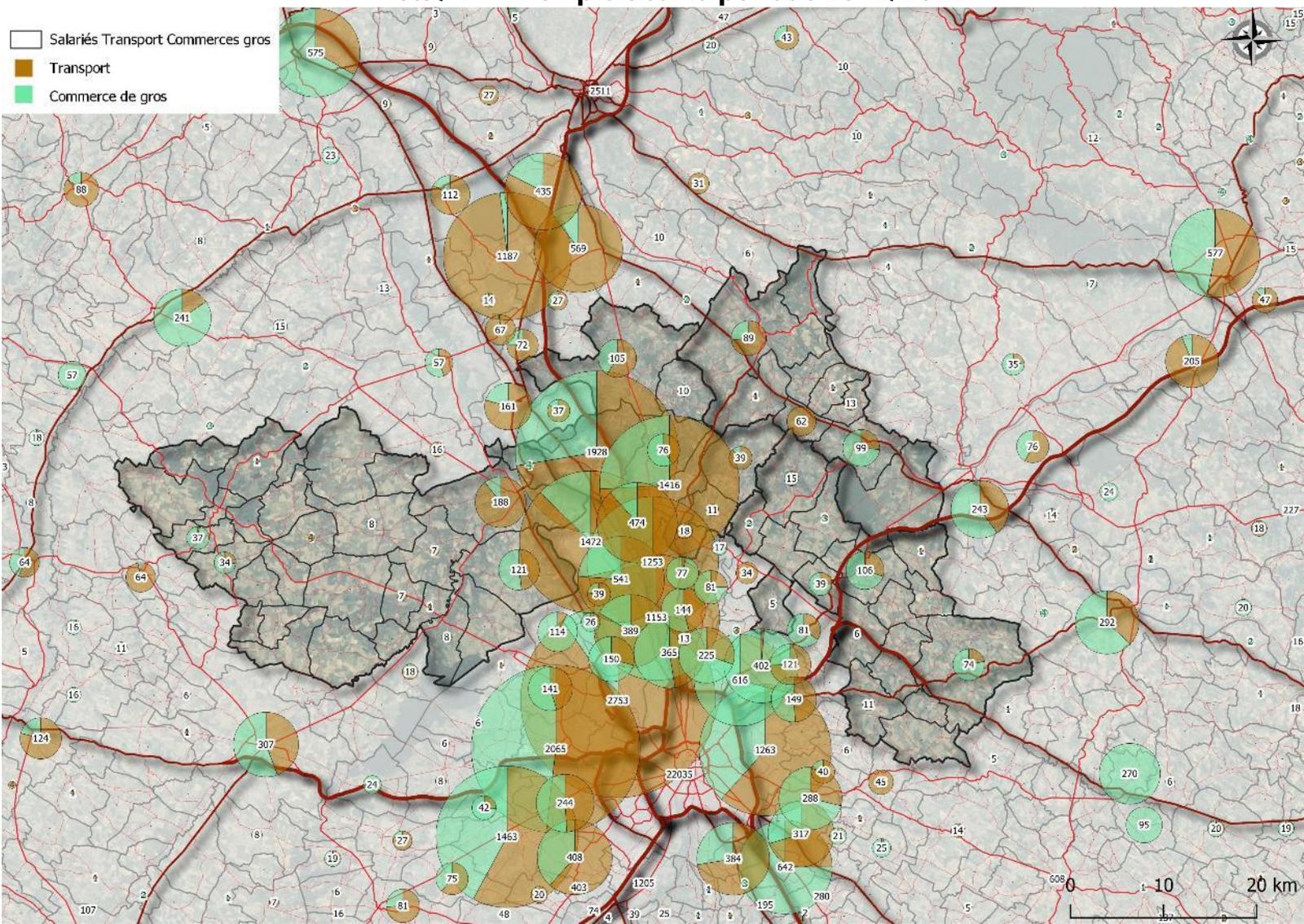


La fonction logistique, au sens large, est concentrée sur Eurocentre, tirant partie de la sortie d'autoroute et de la grande proximité de Toulouse, avec environ 3.350 emplois (86% des emplois logistiques et commerces de gros du territoire).

Cette position est challengée plus au Nord par le développement du pôle de Montbartier, qui atteint en 2022 près de 2.200 emplois, malgré sa position géographique plus éloignée de l'agglomération de Toulouse.

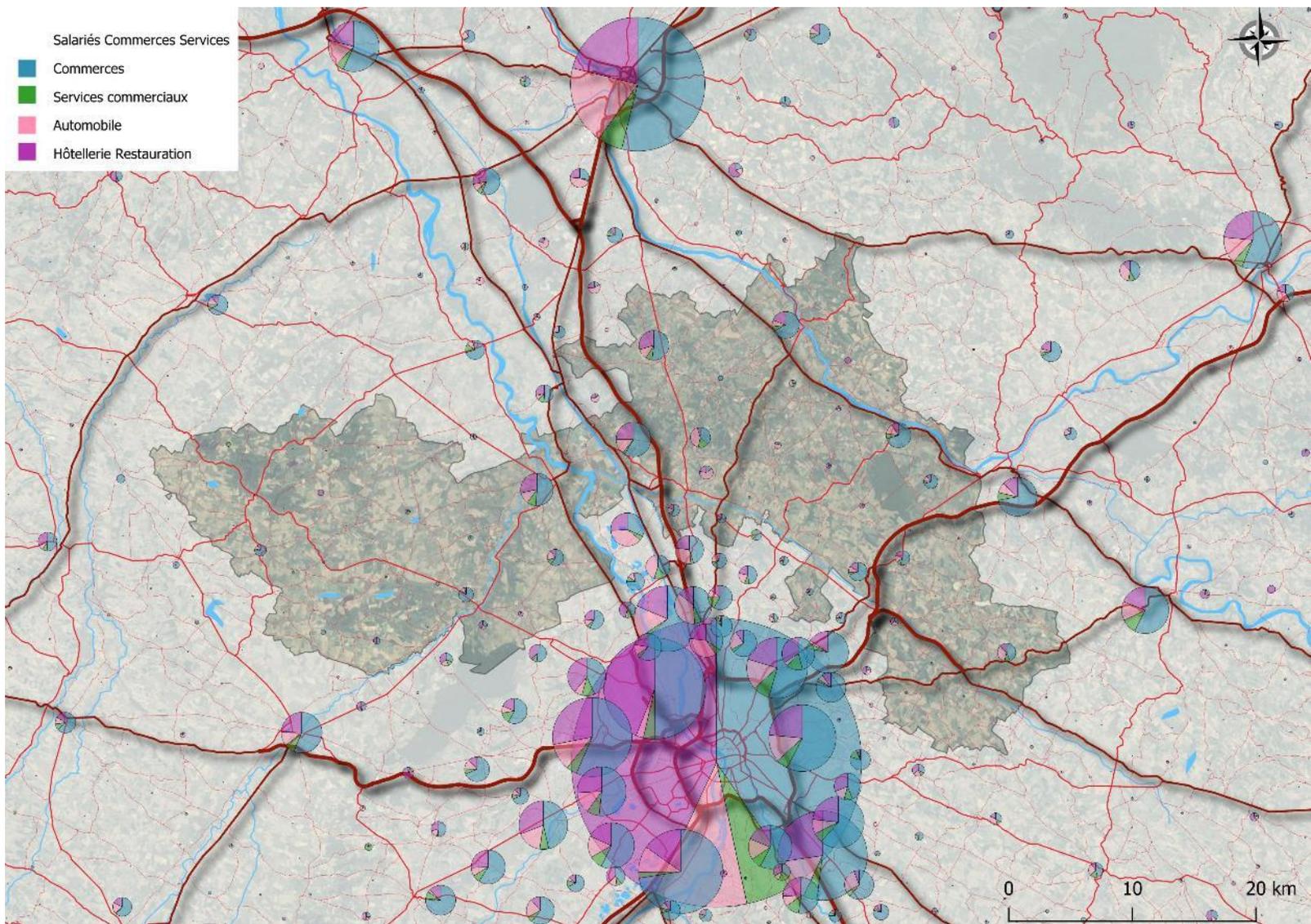
**85 ets pour 2.348 emplois en transport  
+14 ets / +1017 emplois sur la période 2012/2022**

**163 ets pour 1.562 emplois en commerce de gros  
+19 ets / + 412 emplois sur la période 2012/2022**



Les commerces et services commerciaux représentent plus de 3.000 emplois salariés, soit près de 18%.

La répartition spatiale des établissements et emplois suit pour l'essentiel la logique de densité de population, dessinant un maillage cohérent du territoire.



## Des établissements répartis au sein du territoire, avec néanmoins 2 points de concentrations.

**481 ets pour 2.153 emplois en construction  
+73 ets / +476 emplois sur la période 2012/2022**

Les établissements de la construction sont assez répartis sur le territoire.

On note néanmoins 2 points de concentration :

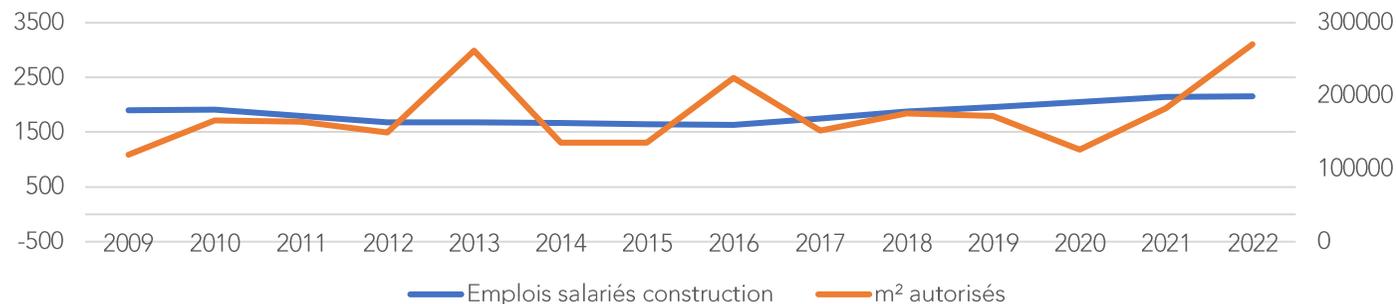
- autour de la D4 au Nord,
  - autour de l'échangeur autoroutier de l'A68 à l'Est,
- soulignant l'importance de la projection vers l'agglomération toulousaine dans les choix d'implantations.



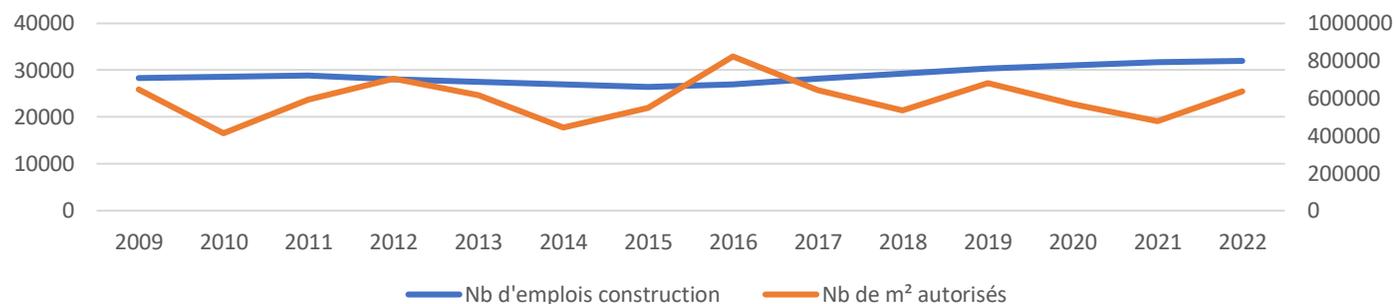
L'évolution de l'emploi salarié en construction est relativement lissé sur le territoire, comme sur la Grande Agglomération Toulousaine, et contrairement à l'échelle nationale, classiquement avec 2 ans de décalage par rapport aux surfaces autorisées.

On note sur le territoire néanmoins une longue période plutôt à la baisse (de 2009 à 2016), avec 2 années de nette baisse (2011-2012), menant à un point bas de 1.636 emplois salariés, puis un rebond à partir de 2017, pour atteindre 2.153 emplois en 2022, avec un essoufflement en 2022.

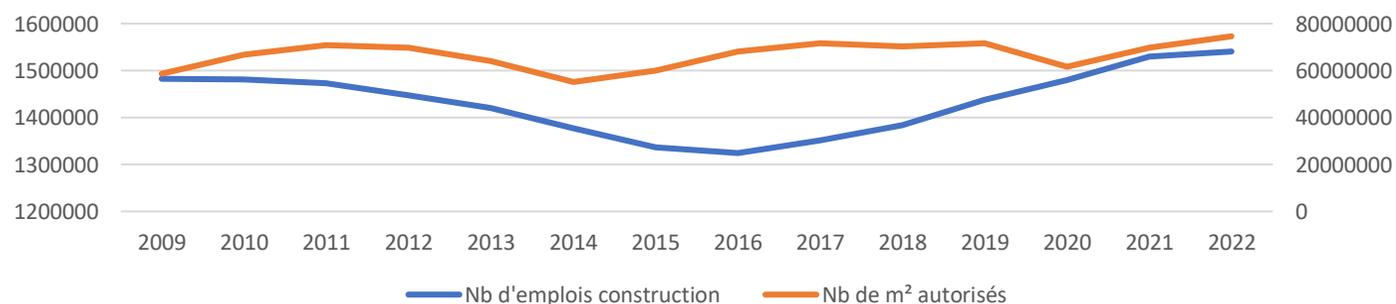
### Evolution de l'emploi construction sur le Nord Toulousain comparée aux m<sup>2</sup> autorisés



### Evolution de l'emploi construction sur la Grande Agglomération Toulousaine comparée aux m<sup>2</sup> autorisés



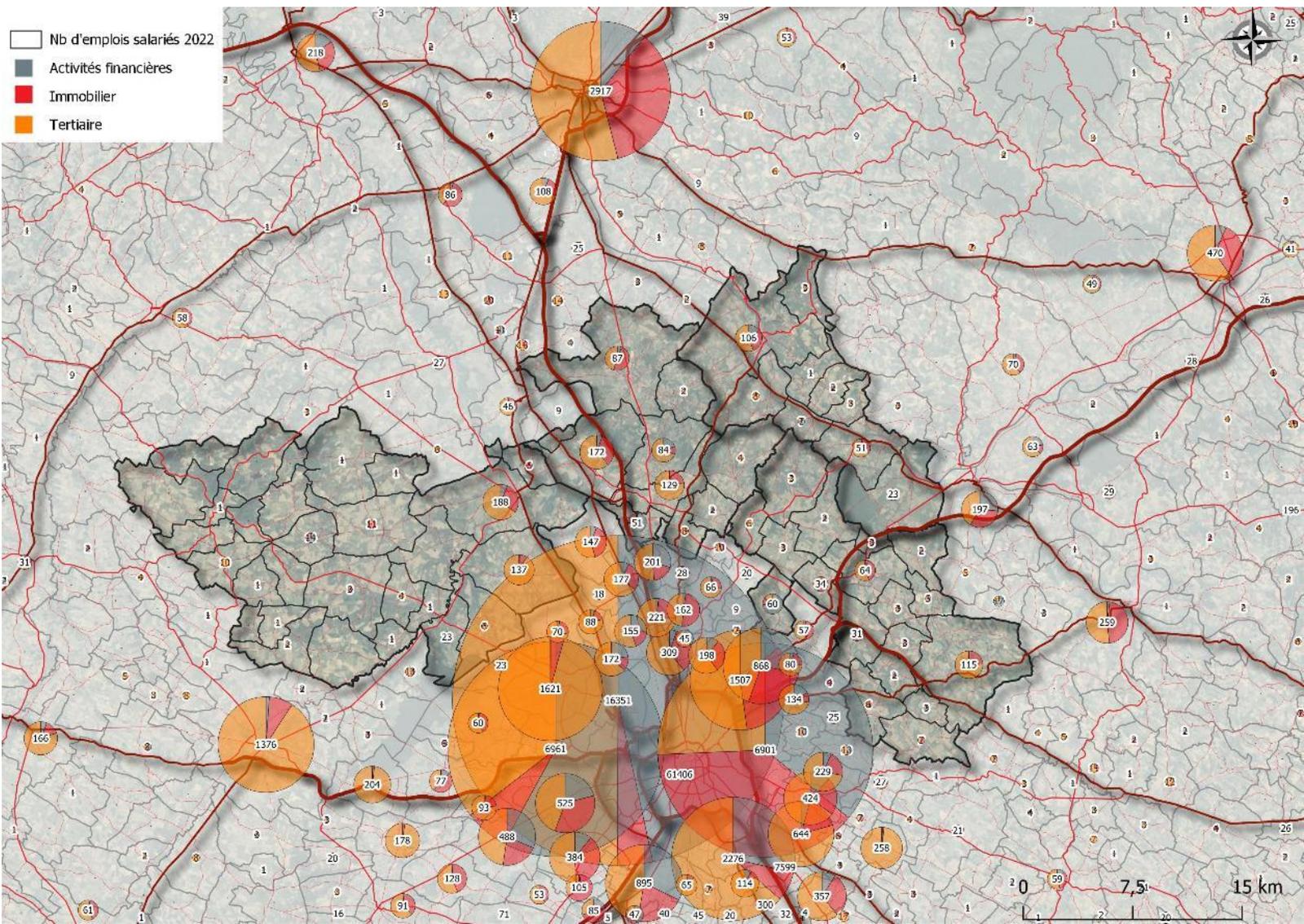
### Evolution de l'emploi construction à l'échelle nationale comparée aux m<sup>2</sup> autorisés



L'emploi est proportionnellement en fort développement dans la logique des services (activités financières / Immobilier / Tertiaire): 977 ets pour 1.506 emplois en tertiaire+, +177 ets / +529 emplois sur la période 2012/2022.

Néanmoins, les volumes restent modestes par rapport au poids de l'agglomération toulousaine.

Les localisations sont théoriquement fortement influencées par la localisation des gares, en termes de qualité d'adresse, mais apparaissent plus diffuses sur le territoire.



L'économie productive est assez limitée sur le territoire. Cette situation n'est pas spécifique au Nord Toulousain, mais se retrouve largement dans l'environnement de l'agglomération toulousaine, dans un système assez concentré.

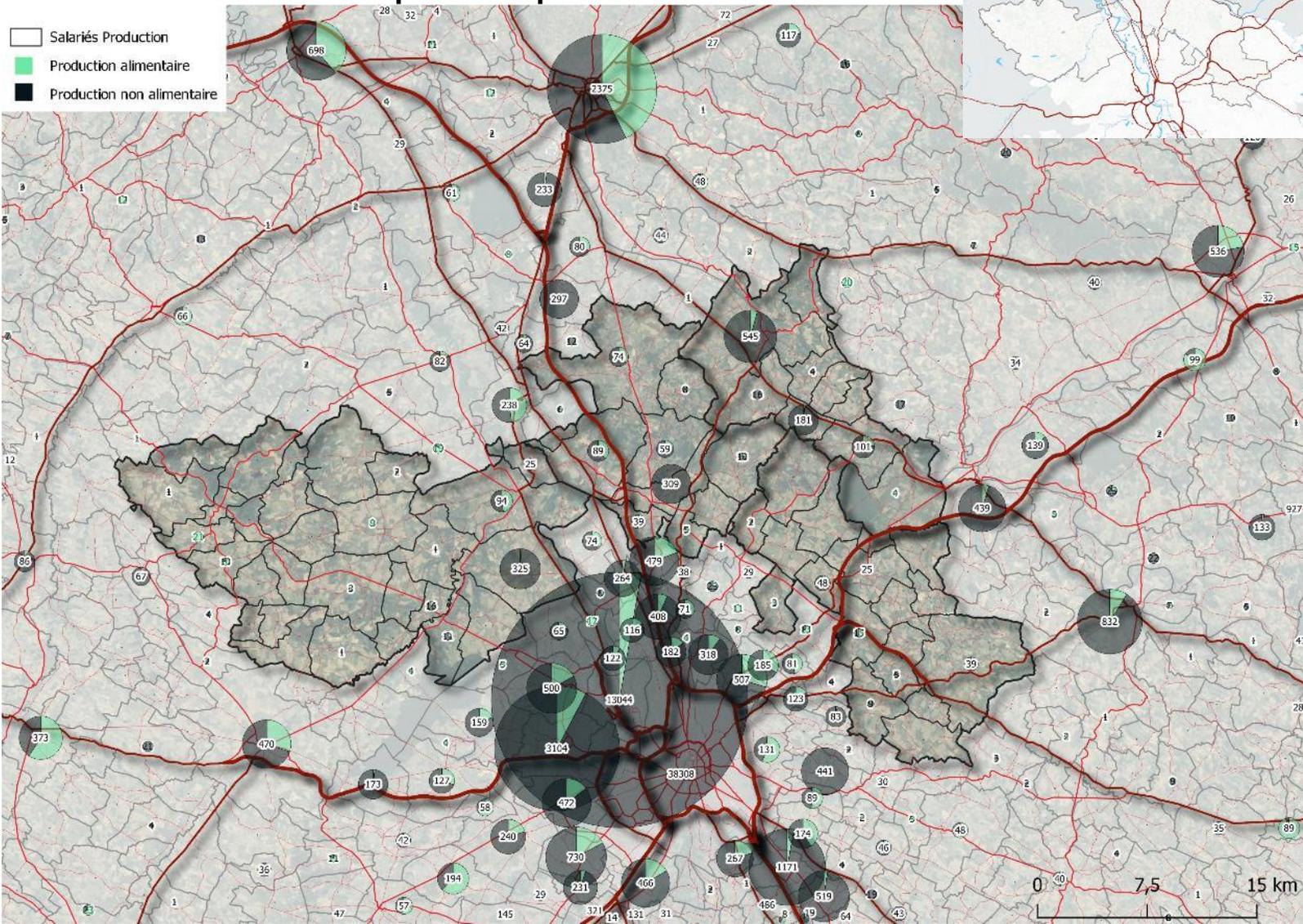
L'évolution récente a néanmoins montré, après une forte chute entre 2009 et 2014, un rebond depuis, qui se poursuit, en particulier en termes d'emplois salariés.

On note principalement trois points d'appui :  
 . la vallée du Tarn, en particulier sur Villemur,  
 . L'axe de la D2, principalement sur Merville,  
 . Eurocentre.

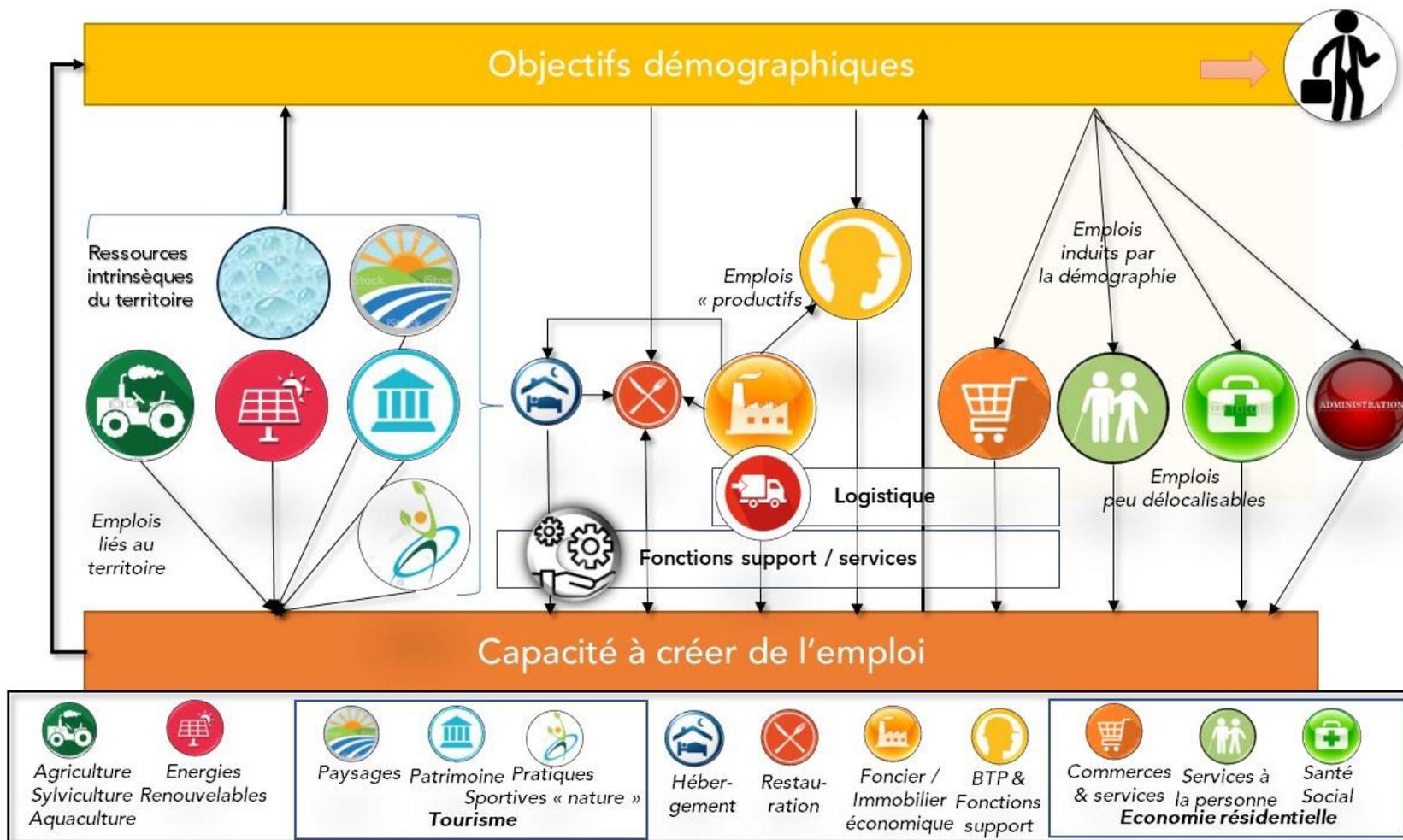
**55 ets pour 300 emplois en production alimentaire  
 +0 ets / +22 emplois sur la période 2012/2022**

**113 ets pour 1.809 emplois en prod° non alimentaire  
 +13 ets / +93 emplois sur la période 2012/2022**

Un territoire « cerné » de Territoires d'Industrie, mais non labellisé



# 1.5. SYNTHÈSE DE L'EXISTANT ET DES DYNAMIQUES DANS LA RELATION ENTRE DÉMOGRAPHIE ET EMPLOIS



Un flux sortant très important lié à la proximité de l'agglomération Toulousaine, mais qui nourrit aussi la croissance de la population et de l'économie résidentielle.

Agriculture Sylviculture Aquaculture	Energies Renouvelables	Paysages	Patrimoine Tourisme	Pratiques Sportives « nature »	Hébergement	Restauration	Foncier / Immobilier économique	BTP & Fonctions support	Commerces & services	Services à la personne Economie résidentielle	Santé Social

Environ 1.900 emplois liés aux ressources du territoire (agri, productions alimentaires, extraction), soit 7%.  
**+1.100 saisonniers**

Environ 650 emplois liés à l'hôtellerie / restauration, soit 2%

Environ 2.500 emplois liés à l'industrie, soit 9%

Environ 7.250 emplois liés à la filière logistique, soit 27%

Environ 2.250 emplois liés à la construction, soit 8%

Environ 2.300 emplois liés aux fonctions support, soit 9%

Environ 2.400 emplois liés au commerce, soit 9%

Environ 7.600 emplois liés à l'économie résidentielle hors commerce, soit 28%

## ENJEUX:

- UNE DIVERSITE D'ACTIVITES ECONOMIQUES A MAINTENIR,  
VOIRE A CONFORTER
- UN POIDS DE LA LOGISTIQUE A MAITRISER, POUR NE PAS N'ETRE QUE LE  
FOURNISSEUR DE SERVICES DE L'ECONOMIE DE L'AGGLOMERATION  
TOULOUSAIN
- UNE ACTIVITE INDUSTRIELLE A SOUTENIR DANS SA NOUVELLE DYNAMIQUE
  - UNE OFFRE HOTELIERE ET DE RESTAURATION A AMELIORER

## **2. UN EQUILIBRE HABITANTS / ACTIVITES ECONOMIQUES DELICAT DANS UNE ORGANISATION MULTIPOLARISEE**

## 2.1. UNE VIE QUOTIDIENNE MARQUE PAR LES FLUX DOMICILE - TRAVAIL HORS TERRITOIRE

**2009:**  
 86.200 habitants  
 77% d'actifs chez les 15/64 ans  
 39.600 actifs occupés  
 20.450 emplois  
**Ratio emplois / actifs occupés: 51,7%**

**+9.000 actifs occupés  
 + 4.500 emplois**

**2020:**  
 102.950 habitants  
 81% d'actifs chez les 15/64 ans  
 48.500 actifs occupés  
 25.000 emplois  
**Ratio emplois / actifs occupés: 51,5%**

Malgré la forte création d'emplois, la dynamique d'accueil de nouveaux actifs sur le territoire a été aussi forte, impliquant une quasi stabilité du ratio emplois / actifs occupés (un peu moins de 52%).

Cette stabilité apparente en moyenne cache néanmoins des dynamiques géographiquement différenciées, avec un flux particulièrement fort sur les Coteaux du Girou et les Hauts Tolosans, en retrait par rapport aux territoires environnants.

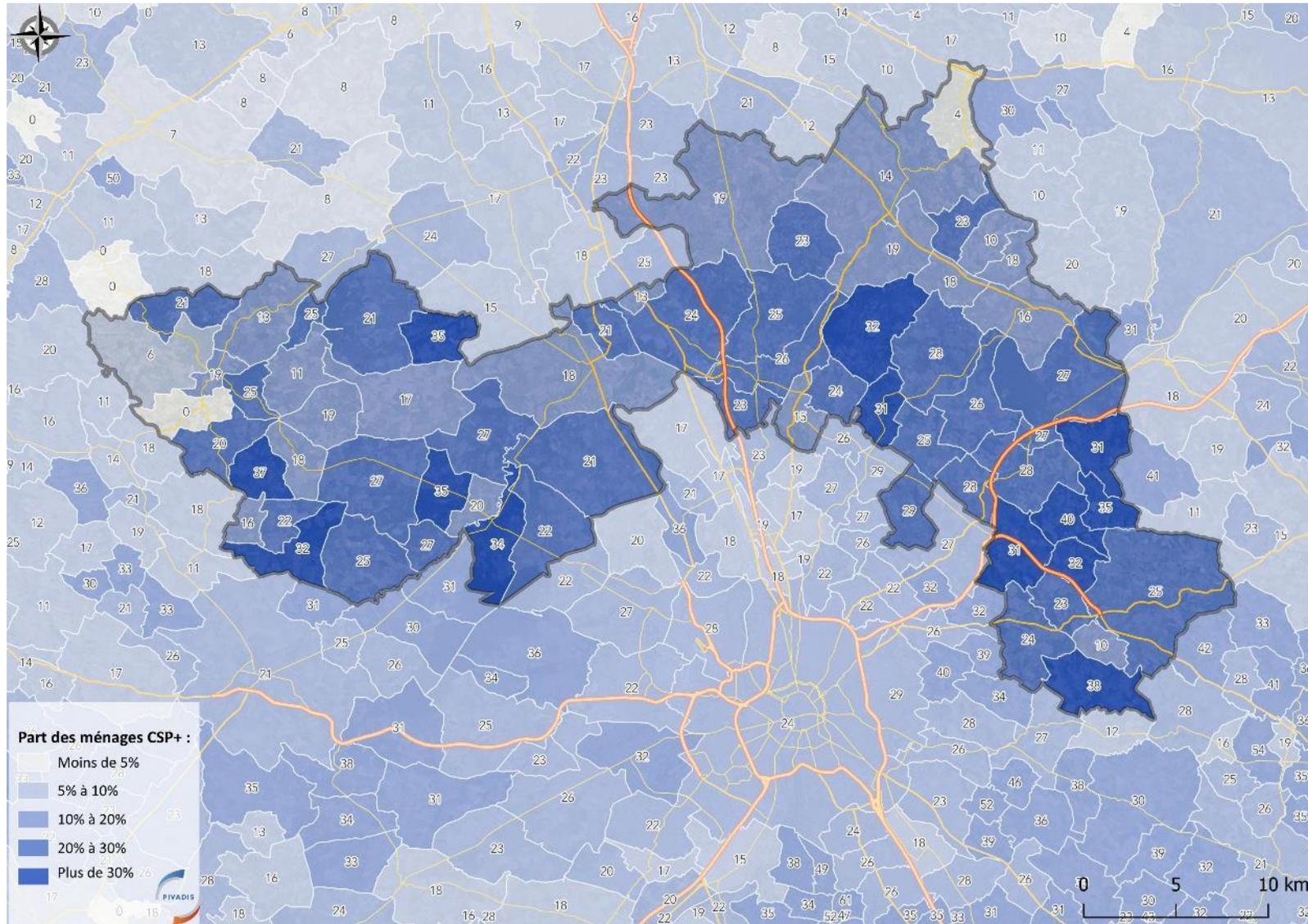


## 2.2. L'EQUILIBRE EMPLOIS / ACTIFS INFLUENCE PAR LE NIVEAU DE QUALIFICATION DES HABITANTS

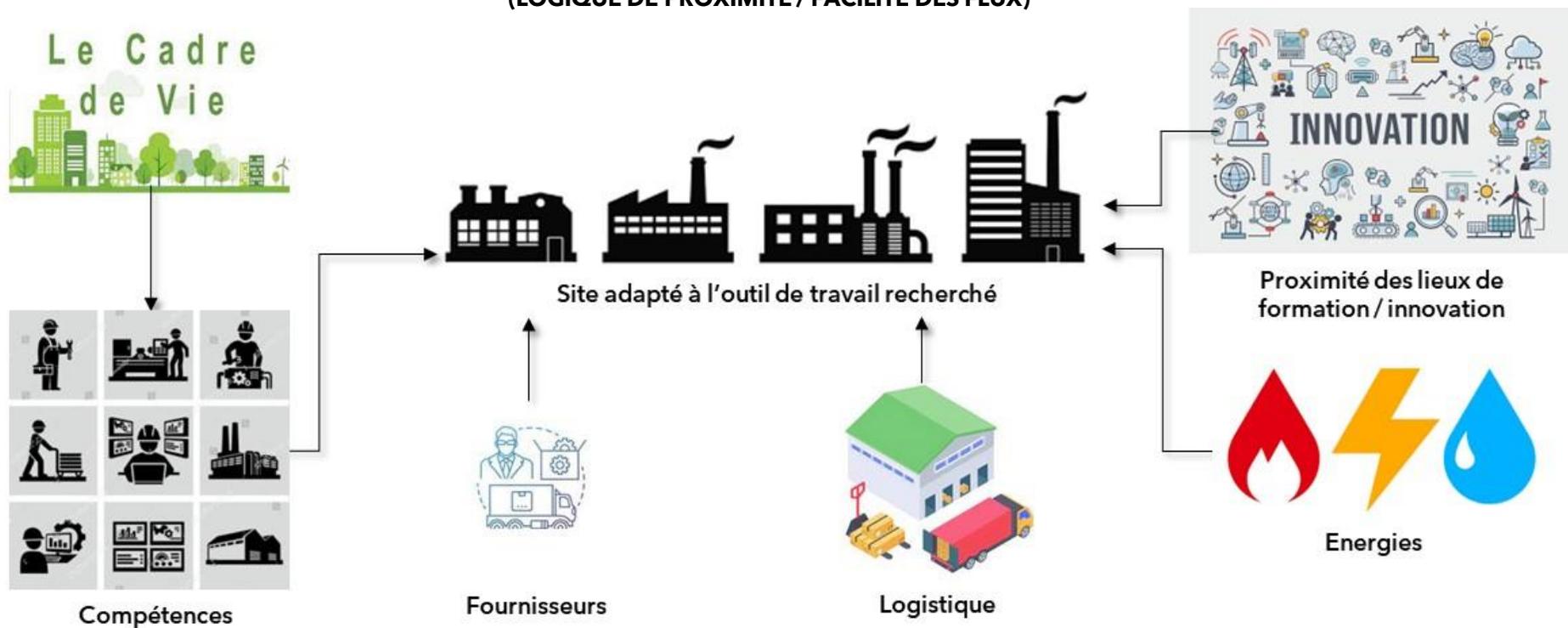
La plupart des communes du territoire du SCoT présente une part de ménages CSP+, à fort pouvoir d'achat, largement supérieure à la moyenne nationale (16%).

Cette caractéristique s'accompagne, assez naturellement, d'un très fort taux de diplômés d'études supérieures: 38% en moyenne, frôlant les 50% sur certains secteurs.

Or, outre l'attachement personnel de l'entrepreneur au territoire, la capacité à trouver des compétences adaptées à l'activité est essentiel à l'implantation des activités, en particulier pour le développement de l'industrie et des services.



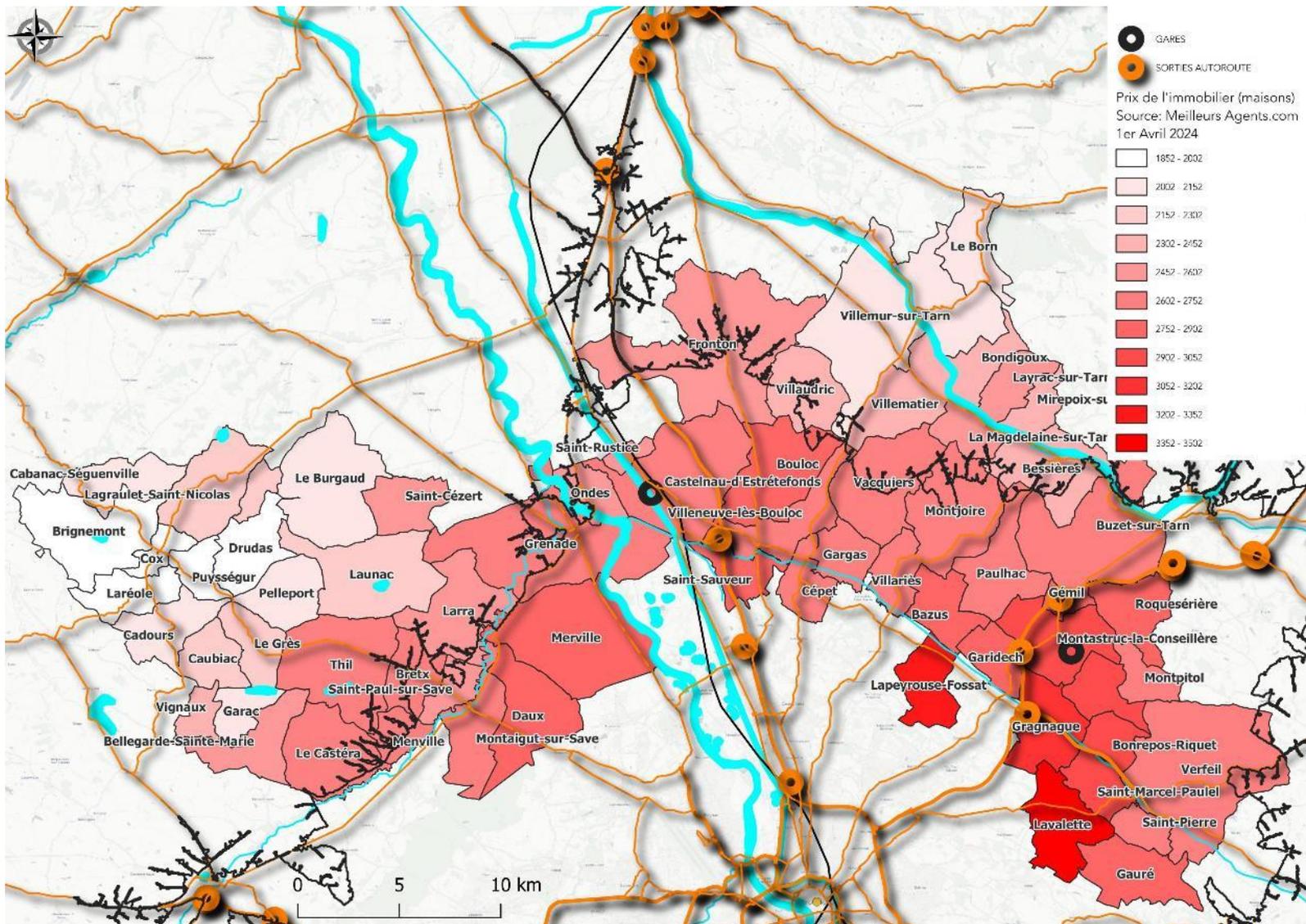
## CRITERES DOMINANTS DE LOCALISATION POUR LES ACTIVITES INDUSTRIELLES (LOGIQUE DE PROXIMITE / FACILITE DES FLUX)



## 2.3. DES PRIX DE L'IMMOBILIER LIES AU TEMPS D'ACCES AU CENTRE DE TOULOUSE QUI ORIENTE LE PROFIL DES HABITANTS ET RENFORCENT LE PRINCIPE DE FLUX SORTANTS

La mise en parallèle du niveau de compétences et le niveau social des habitants et des niveaux de prix de l'immobilier souligne les effets à la fois bénéfique mais aussi potentiellement pervers de la dynamique d'accueil de populations avec un pouvoir d'achat supérieur à la moyenne.

Ainsi, les emplois disponibles sur le territoire sont proportionnellement nettement moins nombreux que les profils CSP+ habitant le territoire.



Au-delà de l'accès routier, les projets de renforcement de la desserte ferroviaire desservant une partie du territoire, à l'Est et au Nord peuvent éventuellement contribuer à la dynamique économique, mais vont nettement jouer sur la dynamique démographique, et la valorisation de l'immobilier résidentiel.



**COÛT GLOBAL DU SERM**

**INVESTISSEMENT**  
 Infrastructures : 3,632 milliards €, dont 348 millions d'€ pour la désaturation de Matabiau  
 Matériels roulants : 492 millions €

**FONCTIONNEMENT**  
 Circulation des trains : 113 millions €/an

**LÉGENDE**

Liaisons ferroviaires SERM à venir :

- Branche Ouest
- Branche Nord
- Branche Est
- Branche Sud-Est
- Branche Sud

- Terminus partiels
- Terminus du SERM
- Gares/haltes existantes
- Nouvelles gares/haltes ferroviaires
- Lignes de métro A, B et C
- Interconnexions SERM/métro
- Voies réservées pour les cars et les covoiturages sur autoroutes et voies rapides

Le SERM prévoit de multiplier le nombre de trains ; le projet total est estimé à plus de 3,6 milliards d'euros. (Document : Région Occitanie)

## ENJEUX:

- DEVELOPPER L'ECONOMIE ET L'EMPLOI SUR LE TERRITOIRE, EN PARTICULIER EN MATIERE D'INDUSTRIE ET DE SERVICES  
NECESSITE AUSSI D'ORGANISER LA CAPACITE A ACCUEILLIR DES ACTIFS EMPLOYES ET PROFESSIONS INTERMEDIAIRES
- RENFORCER LES CAPACITES D'ACCUEIL DANS LES SECTEURS BIEN DESSERVIS PAR LES INFRASTRUCTURES POUR MAINTENIR ET OPTIMISER LE RATIO EMPLOIS / SERVICES
- CONFORTER LES INFRASTRUCTURES SUR L'OUEST DU TERRITOIRE POUR PERMETTRE DE RENFORCER LES CAPACITES D'ACCUEIL

### **3. CAPACITES D'ACCUEIL: UNE OFFRE FONCIERE ET IMMOBILIERE ENCORE PEU MAITRISEE**

### 3.1. 25 ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES EXISTANTES A LA DENSITE INTERESSANTE...

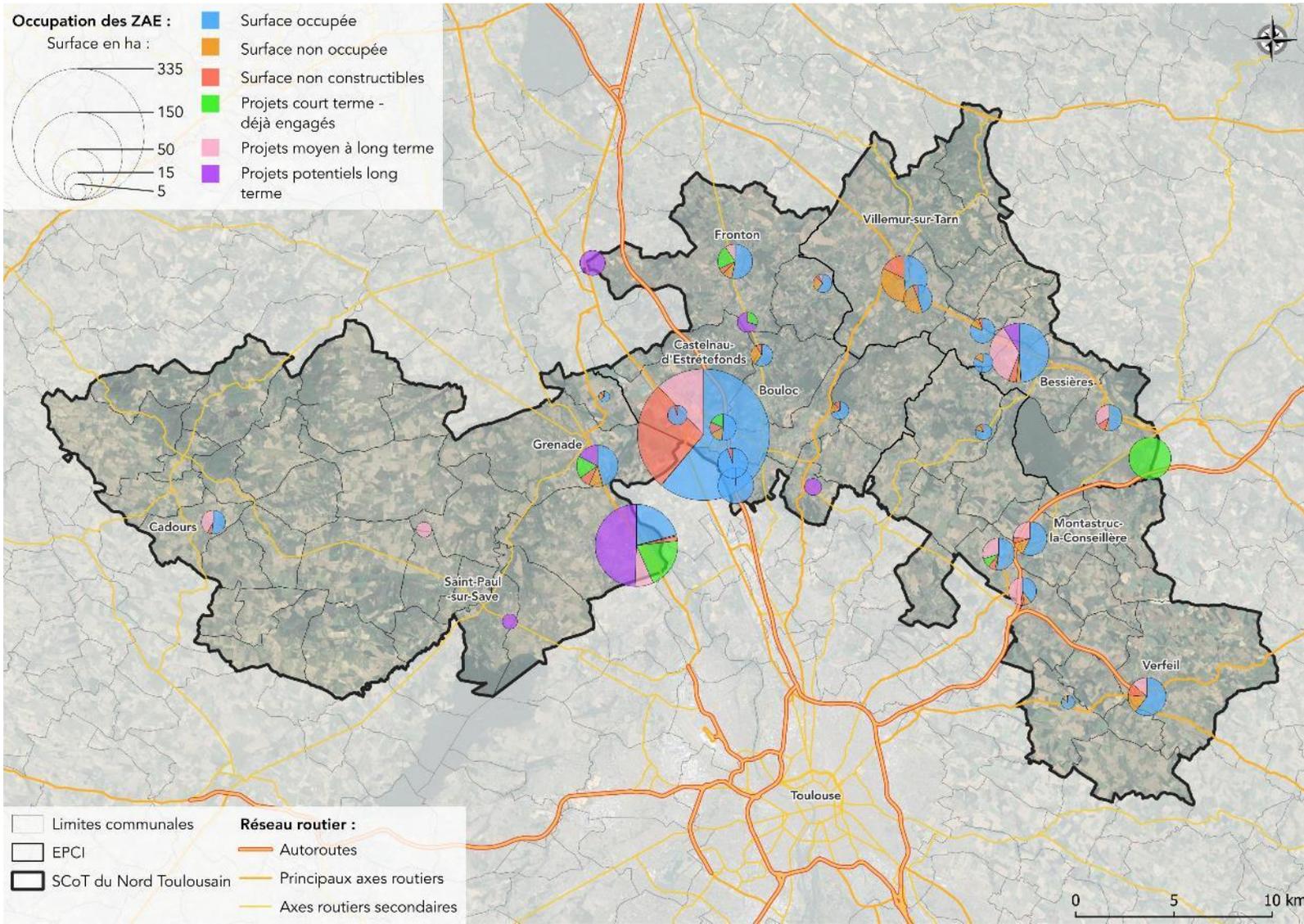
Le territoire du SCoT du Nord Toulousain compte 25 Zones d'Activités

Economiques aux dimensions et fonctions très variées qui totalisent près de 650 hectares dont 523 ha de parcelles constructibles (du fait principalement de l'aménagement d'Eurocentre qui totalise environ 90 ha non constructibles).

480 de ces 523 ha sont occupés à début 2024, laissant moins de 43 ha de terrains nus (mais pas forcément disponibles à la commercialisation).

S'y ajoutent 5,7 ha de parcelles présentant des locaux inactifs et 3,6 ha en friche.

**Existant: 645 hectares dont 523 ha constructibles dont 480 ha occupés (92%)**  
**52 ha potentiellement occupables ou recyclables.**  
**Moins de 11 ha potentiels par densification des parcelles.**



### 3.2. ... CE QUI LIMITE LES CAPACITES D'OPTIMISATION DU FONCIER, D'AUTANT PLUS QUE CELUI-CI EST PEU MAITRISE

EPCI	Commune	Nom	Accès voirie principale	Temps d'accès à l'autoroute	Typologie SCoT existant	Typologie SCoT avec extension en l'état	Superficie totale (ha)	Surface parcelles constructibles (ha)	Surface bâtie (m²)	Surface des bâtis d'activités (m²)	Surface des bâtis mixtes (m²)	Surface des bâtis résidentiels (m²)	Densité bâtie sur surface totale	Densité bâtie sur surface constructible totale	Surface des espaces de stockage extérieurs (m²)	Densité bâtie contigüe avec les espaces de stockage extérieurs sur surface constructible totale	Surface des terrains nus (ha)	Surface des terrains avec locaux inactifs (ha)	Surface des terrains en friche (ha)	Fonciers potentiellement densifiables (ha)	Fonciers potentiellement densifiables par extension de l'existant (ha)	Surface de projet extension (ha)	Projets court terme - déjà engagés (ha)	Projets moyen à long terme (ha)	Projets potentiels long terme (ha)	
CC des Coteaux du Girou	Garidech	Lagarigue	Oui	Moins de 5 min	Intermédiaire	Intermédiaire	12,1	10,7	26 017	23 336		2 681	21%	24%	1 130	25%	0,4	0,0	0,0	0,0	0,0	7,8	1,8	5,9	0,0	
CC des Coteaux du Girou	Gragnague	Girou	Oui	Moins de 5 min	Proximité	Structurante	7,7	7,1	13 425	13 029		396	17%	19%	4 465	25%	1,2	0,0	0,0	0,2	0,0	7,2	0,0	7,2	0,0	
CC des Coteaux du Girou	Lavalette	Le Pastel	Oui	Entre 5 et 10 min	Proximité	Proximité	3,4	3,4	3 256	2 012		1 244	9%	10%		10%	0,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
CC des Coteaux du Girou	Montastruc-la-Conseillère / Garidech	L'Ornière	Oui	Moins de 5 min	Intermédiaire	Intermédiaire	16,8	15,6	21 109	19 894		1 215	13%	14%	8 138	18%	2,9	0,0	0,0	0,2	0,0	5,4	0,0	5,4	0,0	
CC des Coteaux du Girou	Montjoire	Colombier	Non	Entre 10 et 15 min	Proximité	Proximité	5,2	4,7	7 212	6 416		796	14%	15%	443	16%	0,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
CC des Coteaux du Girou	Verfeil	Verfeil	Oui	Entre 5 et 10 min	Intermédiaire	Intermédiaire	24,3	21,4	34 638	34 419		219	14%	16%	10 728	21%	2,2	0,0	2,3	0,0	0,0	3,8	0,0	3,8	0,0	
<b>CC des Coteaux du Girou</b>							<b>Total :</b>	<b>69,5</b>	<b>63,0</b>	<b>105 657</b>	<b>99 106</b>	<b>0</b>	<b>6 551</b>	<b>15%</b>	<b>17%</b>	<b>24 904,0</b>	<b>21%</b>	<b>7,7</b>	<b>0,0</b>	<b>2,3</b>	<b>0,4</b>	<b>0,0</b>	<b>24,1</b>	<b>1,8</b>	<b>22,3</b>	<b>0,0</b>
CC du Frontonnais	Boulou	Lafitte	Oui	Entre 5 et 10 min	Intermédiaire	Intermédiaire	9,4	8,6	14 163	12 522		1 641	15%	17%	10 775	29%	0,9	2,1	0,0	0,0	0,0	5,1	5,1	0,0	0,0	
CC du Frontonnais	Boulou / Villeneuve-lès-Boulou	Pythagore	Oui	Moins de 5 min	Extension Eurocentre		11,0	9,1	16 986	16 986			15%	19%	5 011	24%	1,8	0,3	0,0	0,0	0,0	2,5	2,5	0,0	0,0	
CC du Frontonnais	Castelnau-d'Estrétefonds / Villeneuve-lès-Boulou	Eurocentre	Oui	Moins de 5 min	Structurante	Structurante	294,8	204,8	601 675	601 486		189	20%	29%	271 595	43%	0,6	0,0	0,0	2,1	2,4	40,0	0,0	40,0	0,0	
CC du Frontonnais	Castelnau-d'Estrétefonds	RD820	Oui	Moins de 5 min	Intermédiaire	Intermédiaire	7,4	7,0	5 525	5 425		100	7%	8%	21 726	39%	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
CC du Frontonnais	Fronton	La Dourdenne	Oui	Entre 10 et 15 min	Intermédiaire	Intermédiaire	15,9	14,5	25 289	24 761	420	108	16%	17%	12 576	26%	2,1	0,0	0,0	0,1	0,0	7,4	5,2	2,2	0,0	
CC du Frontonnais	Saint-Sauveur	Bordeveille	Non	Entre 5 et 10 min	Intermédiaire	Intermédiaire	17,5	16,5	16 162	14 947		1 215	9%	10%	45 594	37%	0,0	0,0	0,0	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
CC du Frontonnais	Saint-sauveur	L'Hobbist	Non	Entre 5 et 10 min	Intermédiaire	Intermédiaire	24,7	24,7	28 773	28 471		302	12%	12%	35 803	26%	0,0	0,0	0,0	0,2	1,9	0,0	0,0	0,0	0,0	
CC du Frontonnais	Vacquiers	Château d'Eau	Non	Entre 5 et 10 min	Proximité	Proximité	6,0	5,3	8 514	6 365	472	1 677	14%	16%	2 859	21%	0,4	0,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
CC du Frontonnais	Villaudric	Carolles	Non	Entre 10 et 15 min	Proximité	Proximité	6,0	5,7	11 047	10 822		225	18%	19%	4 800	28%	0,5	1,1	0,1	0,4	0,0	0,5	0,0	0,5	0,0	
CC du Frontonnais	Cépet	Cépet (projet)	Oui	Entre 5 et 10 min	Proximité	Proximité																5,5	0,0	0,0	5,5	
CC du Frontonnais	Canals	Canals (projet)	Oui	Entre 5 et 10 min	Proximité	Proximité																12,2	0,0	0,0	12,2	
CC du Frontonnais	Fronton	Fronton Sud (projet)	Oui	Entre 5 et 10 min	Proximité	Proximité																7,7	2,3	0,0	5,4	
<b>CC du Frontonnais</b>							<b>Total :</b>	<b>392,7</b>	<b>296,2</b>	<b>728 134</b>	<b>721 785</b>	<b>892</b>	<b>5 457</b>	<b>19%</b>	<b>25%</b>	<b>410 739</b>	<b>38%</b>	<b>6,3</b>	<b>4,2</b>	<b>0,1</b>	<b>3,1</b>	<b>4,4</b>	<b>80,9</b>	<b>15,1</b>	<b>42,7</b>	<b>23,1</b>
CC des Hauts-Tolosans	Cadours	ZI du Chemin de Lassoulan	Oui	Plus de 15 min	Proximité	Proximité	6,3	5,7	11 759	9 947		1 812	19%	21%	11 517	41%	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0	4,6	0,0	4,6	0,0	
CC des Hauts-Tolosans	Grenade	Ecosud	Oui	Entre 10 et 15 min	Intermédiaire	Structurante	21,6	18,7	35 259	34 614		645	16%	19%	4 796	21%	2,7	0,8	0,0	0,4	0,0	11,5	5,7	0,0	5,7	
CC des Hauts-Tolosans	Merville	Patte d'Oie	Oui	Entre 10 et 15 min	Structurante	Structurante	30,4	27,9	57 907	53 603	261	4 043	19%	21%	54 712	40%	0,5	0,1	0,0	0,5	0,0	100	26,1	9,5	64,4	
CC des Hauts-Tolosans	Ondes	Dix Arpents	Non	Entre 10 et 15 min	Proximité	Proximité	2,3	2,0	4 888	4 597		291	21%	24%	479	26%	0,0	0,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
CC des Hauts-Tolosans	Larra	Chemin de Gouassem (projet)	Non	Plus de 15 min		Proximité																4,5	0,0	4,5	0,0	
CC des Hauts-Tolosans	Montaigut-sur-Save	Montaigut-sur-Save (projet)	Oui	Plus de 15 min		Proximité																4,4	0,0	0,0	4,4	
<b>CC des Hauts-Tolosans</b>							<b>Total :</b>	<b>60,6</b>	<b>54,3</b>	<b>109 813</b>	<b>102 761</b>	<b>261</b>	<b>6 791</b>	<b>18%</b>	<b>20%</b>	<b>71 504</b>	<b>33%</b>	<b>3,3</b>	<b>1,5</b>	<b>0,0</b>	<b>1,0</b>	<b>0,0</b>	<b>124,9</b>	<b>31,9</b>	<b>18,5</b>	<b>74,5</b>
CC Val'Aigo	Bessières	Triangle	Oui	Entre 10 et 15 min	Structurante	Structurante	38,0	35,0	47 506	47 172		334	13%	14%	7 714	16%	1,7	0,0	0,0	0,0	0,0	29,9	0,0	24,0	6,0	
CC Val'Aigo	Buzet-sur-Tarn	Al Cros	Oui	Entre 5 et 10 min	Proximité	Intermédiaire	8,8	7,4	13 827	13 313		514	16%	19%	970	20%	0,6	0,0	0,0	0,0	0,0	4,5	0,0	4,5	0,0	
CC Val'Aigo	La Magdelaine-sur-Tarn	La Magdelaine Nord	Oui	Entre 10 et 15 min	Intermédiaire	Intermédiaire	12,2	11,6	34 291	34 291			28%	30%	5 439	34%	1,6	0,0	0,0	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
CC Val'Aigo	La Magdelaine-sur-Tarn	La Magdelaine Sud	Non	Entre 10 et 15 min	Proximité	Proximité	7,2	7,2	11 526	11 526			16%	16%	924	17%	0,0	0,0	1,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
CC Val'Aigo	Villematier	Ayrolles	Non	Plus de 15 min	Intermédiaire	Intermédiaire	15,6	14,6	5 288	4 681		607	3%	4%	3 277	6%	7,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
CC Val'Aigo	Villemur-sur-Tarn	Pechnaouquié	Oui	Plus de 15 min	Structurante	Structurante	41,3	33,9	43 107	41 276		1 831	10%	13%	6 535	15%	13,9	0,0	0,0	1,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
CC Val'Aigo	Buzet-sur-Tarn	Portes du Tarn (projet 52 ha dont 34 ha commercialisables)	Oui	Moins de 5 min		Structurante																34,0	34,0	0,0	0,0	
<b>CC Val'Aigo</b>							<b>Total :</b>	<b>123,0</b>	<b>109,7</b>	<b>155 545</b>	<b>152 259</b>	<b>0,0</b>	<b>3 286,0</b>	<b>13%</b>	<b>14%</b>	<b>24 859</b>	<b>16%</b>	<b>25,4</b>	<b>0,0</b>	<b>1,2</b>	<b>1,8</b>	<b>0,0</b>	<b>68,5</b>	<b>34,0</b>	<b>28,5</b>	<b>6,0</b>
<b>SCoT du Nord Toulousain</b>							<b>Total :</b>	<b>645,8</b>	<b>523,2</b>	<b>*****</b>	<b>*****</b>	<b>1 153</b>	<b>22 085</b>	<b>17%</b>	<b>21%</b>	<b>532 006</b>	<b>31%</b>	<b>42,7</b>	<b>5,7</b>	<b>3,6</b>	<b>6,2</b>	<b>4,4</b>	<b>298,4</b>	<b>82,8</b>	<b>112,0</b>	<b>103,6</b>

SCoT du Nord T

Les bâtiments construits au sein des parcelles occupées représentent 1,1 millions de m<sup>2</sup> d'emprise au sol, dont 1,076 millions de m<sup>2</sup> de bâtiments d'activités et 22.000 m<sup>2</sup> de bâtiments d'habitation. La densité de construction par rapport aux surfaces constructibles est en conséquence en moyenne de 21%, chiffre très proche de l'optimum estimé autour de 25%.

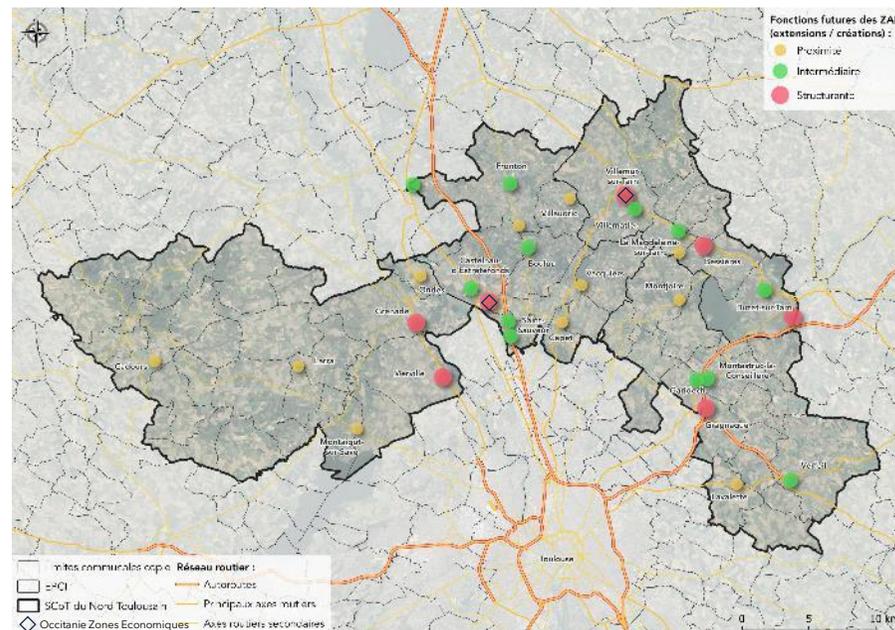
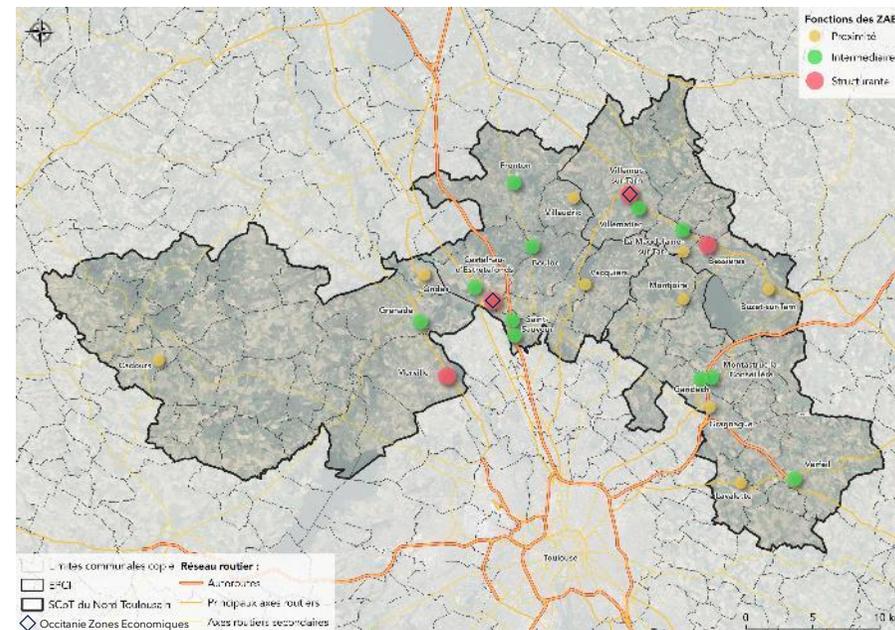
Cependant, les ZAE du territoire présentent la caractéristique d'une forte occupation par des espaces de stockage extérieur, qui occupent environ 53 ha au total. Cela corrige la densité à 31%. Dans ce contexte, la capacité à densifier les parcelles occupées et actives paraît très limitée: moins de 11 ha, dont 4,4 ha uniquement par les entreprises implantées.

### 3.3. DES CAPACITES THEORIQUES D'EXTENSION ET DE CREATION CONSEQUENTES

Les projets remontés des EPCI et de l'analyse des documents d'urbanisme permettent d'évaluer les projets de développement de nouveaux fonciers à environ 300 hectares dont:

- environ 83 hectares de projets court terme / déjà engagés: c'est notamment le cas de la ZAC du Mail Tolosan à Merville (26 ha), des Portes du Tarn à Buzet sur Tarn (52 ha dont 34 ha commercialisables),
- environ 112 hectares correspondent à des projet à moyen / long terme, dont l'extensio d'Eurocentre pour 40 ha, le secteur de la Patte d'Oie dans l'environnement du Mail Tolosan à Merville pour près de 10 ha, le site de Granague à côté du Lycée pour 7,2 ha...
- environ 104 hectares sont des fonciers potentiels (éventuellement non exhaustifs) à long terme, posant des questions en particulier sur la consommation de terres agricoles (terrains actuellement non fléchés dans les documents d'urbanisme locaux).

Ce chiffre n'est pas tout à fait comparable aux 645 hectares existants compte tenu de l'importance des surfaces non constructibles sur Eurocentre, mais plutôt à environ 575 hectares, soit l'équivalent d'une augmentation de plus de 50% des fonciers économiques.



### 3.4. UN CHAMP DE POSSIBLES A LA FOIS STIMULE ET CONTRAINT PAR L'ENVIRONNEMENT DES AGGLOMERATIONS DE TOULOUSE ET DE MONTAUBAN

	Atouts du territoire	Faiblesses du territoire	Potentiels
Transformation des produits agricoles	1.000 exploitations pour 54.000 hectares AOC Fronton (vin) Appellation Ail Violet de Cadours Volailles du Gers IGP Porc du Sud-Ouest, Jambon de Bayonne, Canard à foie gras du Sud-Ouest, Vin du Comté Tolosan Importance des ateliers équins et aviculture au sein du département Proportion importance d'exploitations pratiquant les circuits courts et/ou la vente directe. Potentiels de serres chauffées.	En apparence peu d'ets de transformation / fabrication de produits alimentaires.	Globalement, le ratio entre valeur économique estimée (source Chambre d'Agriculture) par l'agriculture sur les filières « aval » (136 M€) et le nombre d'emplois en production alimentaire sur le territoire (environ 300), soit 453 k€ par emploi contre 436 k€ en moyenne nationale, ne montre pas de potentiels significatifs de développement sur la base des productions endogènes, ce qui n'exclue pas des potentiels sur des niches ou pour la transformation de productions de territoires environnants.
Energie & matières premières	Eau (sur certains secteurs) Filière bois présente...	Eau (sur certains secteurs) ... filière bois en repli en termes d'emplois par le passé.	Projet Hydrogène sur Val Aïgo. Méthaniseurs. Relance filière bois.
Artisanat de production	Un foisonnement de spécificités (dont des métiers d'Art) et de création d'établissements artisanaux (sauf sur Val Aïgo).	12% seulement des ets artisanaux sont dans l'univers de la production, pour 21% des emplois.	Un positionnement d'accueil volontariste possible.
Construction	Potentiel de bassin de « chalandise » très dense pour une partie du territoire (arc Nord-Est), qui permet de « lisser » l'évolution de l'emploi par rapport aux dynamiques constructives internes.	Contexte économique court terme défavorable (taux d'intérêt, défaillances promoteurs entraînant des défaillances d'entreprises...) qui risque aussi de toucher le territoire. Ceci implique d'être prudent sur la croissance d'emplois, qui est en fait récente sur le territoire.	Des localisations et dimensions potentiellement adaptées au marché de la rénovation, qui devrait être en forte croissance. Un potentiel théorique de l'ordre de 200 à 250 emplois supplémentaires liés à la montée en puissance de la rénovation uniquement en interne.

	Atouts du territoire	Faiblesses du territoire	Potentiels
Industrie	<p>Proximité du cœur de la filière aéronautique et spatiale. Quelques entreprises de référence déjà présentes.</p> <p>Accessibilité à partir du réseau routier et proximité de l'aéroport.</p>	<p>Pas de dimensions suffisantes pour envisager des clusters locaux. Très dépendant de la dynamique de la métropole toulousaine. Le territoire n'est pas labellisé « Territoire d'Industrie », contrairement aux territoires voisins (hors agglomération Toulousaine).</p>	<p>Un positionnement d'accueil volontariste possible, à mettre en relation avec les facilités d'accès à partir des axes principaux.</p>
High Tech, Recherche et Développement	<p>Proximité de l'agglomération toulousaine, très dynamique en la matière (dont informatique). Quelques entreprises de référence déjà présentes. Lycée Simone de Beauvoir à Gragnague.</p> <p>Accessibilité à partir du réseau routier et proximité de l'aéroport.</p>	<p>Identité économique encore insuffisamment marquée en dehors d'Eurocentre, à l'identité logistique.</p> <p>Faible présence d'établissements de formation, en particulier en supérieur.</p>	<p>Une synergie à trouver autour du Lycée de Gragnague.</p> <p>Des implantations au gré des parcours personnels des entrepreneurs.</p>
Services aux entreprises	<p>Dynamique de création d'entreprise (+520 et employeurs dans la dernière décennie).</p>	<p>Tendance à l'implantation prioritairement sur les secteurs de forte densité économique.</p>	<p>Un potentiel proportionné au développement économique dans les autres univers économiques.</p>
Tertiaire / Finance	<p>3 gares avec projet de renforcement de la desserte (Castelnau d'Estrétefonds, Montastruc-la-Conseillère, Gragnague)</p>	<p>Gros volumes d'entreprises et d'emploi sur l'agglomération toulousaine. Critères d'implantation privilégiant la densité pour les structures de taille moyenne à grosse.</p>	<p>Des potentiels (limités) autour des gares en voie de renforcement.</p>
Enseignement / Formation	<p>Lycée professionnel rural l'Oustal à Montastruc-la-Conseillère. Lycée polyvalent Simone de Beauvoir à Gragnague. Lycée général, technologique et professionnel agricole d'Ondes.</p>	<p>Importance de la concentration d'offres sur Toulouse.</p>	<p>Des potentiels (très limités) autour des gares en voie de renforcement.</p>

### 3.5. UN ENJEU DE CAPACITES QUANTITATIVES EN FONCTION DU NIVEAU D'ACCUEIL DE NOUVEAUX ACTIFS SUR LE TERRITOIRE

De 2009 à 2014, le territoire a accueilli en moyenne 938 actifs supplémentaire par an, puis 787 par an entre 2014 et 2020, selon les chiffres de l'INSEE. Au total, cela représente sur la période 2009-2020, 9.000 actifs supplémentaires sur le territoire.

Sur la même période, 4.500 emplois ont été créés.

Sur la période 2011-2020, seulement 87 ha de foncier économique ont été consommés selon le portail de l'artificialisation, soit 1.081,9 ha au total. On pourrait donc penser que le développement de l'emploi s'est fait par densification et en mixité, avec un ratio de 35 emplois salariés créés à l'hectare, très au dessus des cibles actuellement recherchées sur le territoire (exemple de la cible de 18 emplois à l'hectare pour les Portes du Tarn).

Néanmoins, les chiffres de consommation et « rendement » d'emplois à l'hectare consommé sont faussés par les dates retenues. En effet, en 2009/2010, le territoire du SCoT a consommé 360 ha dont 143,8 ha en foncier économique, avec en particulier le développement d'Eurocentre (104,6 ha sur la cc du Frontonnais). Les effets de créations d'emplois étant toujours décalés, de l'ordre de 2 ans, **le rendement a en conséquence été beaucoup plus faible qu'il n'y paraît.**

Pour autant, la dynamique, en particulier de l'emploi salarié, se poursuit sur 2021-2022 selon les chiffres de l'Urssaf, sans nouveaux développements fonciers significatifs réalisés.

Si l'on projette à 20 ans une dynamique démographique similaire, en réduisant progressivement le nombre d'actifs en proportion de la population, considérant un vieillissement de la population et un maintien sur place à la retraite, on obtient une augmentation potentielle de l'ordre de :

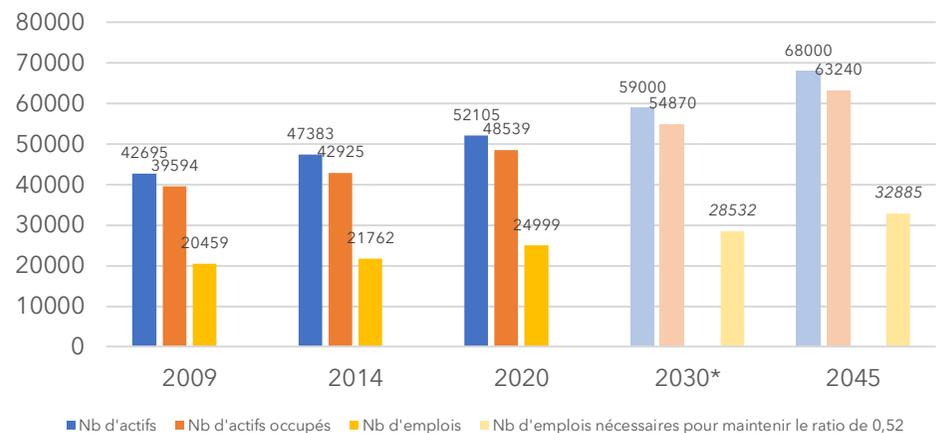
- + 7.000 actifs de 2020 à 2030
- + 6.000 actifs de 2030 à 2045

Avec un taux d'actifs occupés constant à 93%, le maintien du ratio emplois / actifs à 0,52 nécessiterait la création nette d'environ:

- 3.550 emplois sur la période 2020-2030
- + 4.350 emplois sur la période 2030-2045

à rapprocher de la création nette de 4.500 emplois (INSEE) sur la période 2009-2020, dont 3.500 emplois salariés sur la même période (Urssaf).

Evolution et projection du nombre d'actifs et d'emplois à croissance démographique constante



L'objectif d'amélioration du ratio emplois / actifs, dans une logique de limiter les mobilités et de renforcer les lieux de vie au sein du territoire, est légitime.

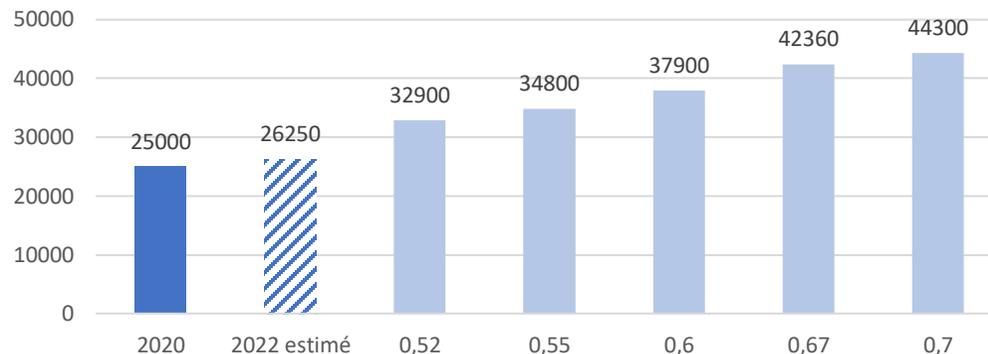
Dans le contexte particulier du Nord Toulousain, il présente néanmoins un écueil important. En effet, l'emploi créé ne dépend que très partiellement de la dynamique démographique endogène. Plus on avance dans le temps, et moins la création d'emplois résidentiels est / sera importante, en proportion. De la même manière, si l'exploitation des ressources du territoire pourrait être optimisée, elle ne pourrait être génératrice que de peu d'emplois, en proportion.

Le commerce, fortement contributeur dans la précédente période, atteint pratiquement ses limites d'emplois en besoins courants, en particulier de grandes et moyennes surfaces, ce qui implique que le rythme de création de nouveaux emplois risque de se ralentir, même avec la poursuite d'une dynamique démographique similaire.

La logistique, fer de lance de la création d'emplois dans les dernières années, est aujourd'hui confronté à un manque de foncier sur le territoire, qui est aujourd'hui « concurrencé » par le pôle de Montbartier. De plus, la volonté des EPCI sur le territoire est de modérer l'impact de la logistique et de prioriser plus de diversités d'activités, notamment productives.

La construction, en fort développement sur le territoire (48 emplois salariés de plus par an dans la dernière décennie), va avoir à faire face à court terme à un

Projection du nombre d'emplois nécessaires selon l'objectif d'évolution du ratio emplois / actifs à l'horizon 2045



potentiel ralentissement et surtout une mutation vers beaucoup de rénovations, dont le potentiel, si l'on s'appuie sur les objectifs nationaux, pourrait représenter entre 200 et 250 emplois supplémentaires sur le territoire.

**La capacité à attirer une économie productive est en conséquence un enjeu crucial, avec des objectifs qui nécessiteront forcément de modérer l'objectif d'amélioration du ratio emplois / actifs, à différencier géographiquement. A titre très indicatif, si l'on considère les 49 hectares de surfaces existantes théoriquement disponibles et 11 hectares de potentiels de densification, soit un total de 60 hectares, le « besoin » serait de l'ordre de 140 ha\* pour maintenir le ratio emplois / actifs. L'améliorer simplement en passant à 0,55 représentent 1.800 emplois supplémentaires et nécessiterait près de 100 ha\* en plus du « disponible » / 500 ha\* pour passer à 0,65.**

\* Sur la base d'un ratio de 18 emplois à l'hectare.

## ENJEUX:

- AU DELA DE LA QUESTION DE LA DISPONIBILITE DE FONCIERS ECONOMIQUES, LE DEVELOPPEMENT DE L'ECONOMIE ET DE L'EMPLOI, NON LIE A LA DYNAMIQUE RESIDENTIELLE, NECESSITE UNE DEMARCHE GLOBALE TRES VOLONTARISTE (COMME L'A ÉTÉ LE DEVELOPPEMENT D'EUROCENTRE) QUI EXISTE MAIS EST AUJOURD'HUI PLUTÔT DISPERSÉE ENTRE LES EPCI
- IL EXISTE UN RISQUE, APRES UNE FORTE CROISSANCE SUR LES 5 DERNIERES ANNEES, D'UN ESSOUFLEMENT DE LA DYNAMIQUE DE CREATION D'EMPLOIS, EN DECALAGE AVEC LA POURSUITE DE LA DYNAMIQUE D'ACCUEIL DE POPULATION
- FREINER ? LA CAPACITE D'ACCUEIL DE NOUVEAUX ACTIFS SUR CERTAINS SECTEURS GEOGRAPHIQUES POUR EVITER L'EFFET « TERRITOIRE DORTOIR »

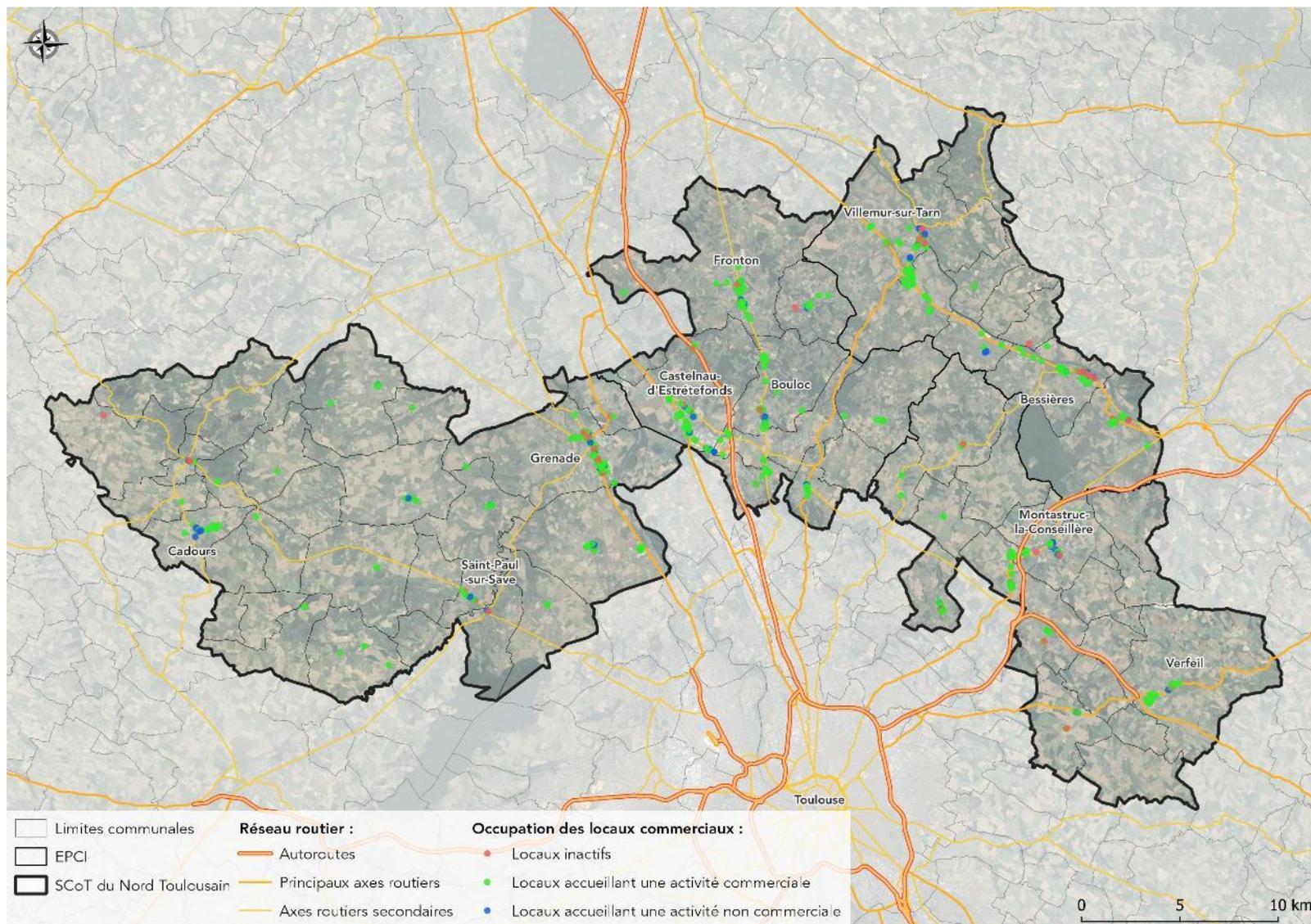
## **4. SERVICES AUX USAGERS DU TERRITOIRE: UNE OFFRE QUI S'ADAPTE AU FUR ET A MESURE MAIS VA SE HEURTER A LA LOI CLIMAT RESILIENCE**

## 4.1. UNE OFFRE COMMERCIALE ET DE SERVICES A LA POPULATION ORGANISEE AUTOUR DES PRINCIPAUX AXES DE CIRCULATION

On dénombre 1.226 locaux commerciaux à l'échelle du SCoT (source: observations sur site, PIVADIS), représentant environ 125.000 m<sup>2</sup> de surfaces de vente.

Avec moins de 12 locaux pour 1.000 habitants, le territoire présente une densité relativement faible, liée à sa position géographique en bordure de la grande agglomération toulousaine.

Le décalage est moins fort en surfaces de vente, avec 1.215 m<sup>2</sup> pour 1.000 habitants, mais reste néanmoins en dessous des seuil d'équilibre potentiels.



## 4.2. UNE OFFRE COMMERCIALE D'ABORD ORIENTEE VERS LA REPONSE AUX BESOINS COURANTS

Sur les 1.226 locaux commerciaux, environ 1.100 sont actifs à début 2024, pour 964 commerces et services actifs, puisqu'un peu plus de 130 locaux sont occupés par des fonctions hors commerce.

Près de 58% des commerces et services actifs (53% des surfaces) concernent une réponse à des besoins courants de la population, proportion surreprésentée par rapport à la répartition des dépenses des habitants, mais pas exclusive.

Ainsi, on note une présence significative de l'offre répondant à des dépenses d'investissement: 22% des établissements pour 20% des surfaces de vente.

Achats ludiques et achats désirs sont moins représentés en diversité d'établissements, mais la surface de vente développée en achats ludiques apparaît très significative. Ce chiffre est « faussé » par l'importance des surfaces en jardineries.

En nb de locaux	CC DES COTEAUX DU GIROU	CC DES HAUTS-TOLOSANS	CC DU FRONTONNAIS	CC VAL'AIGO	TOTAL
Besoins courants	89	173	168	114	544
Investissements	37	59	60	52	208
Achats ludiques	16	31	25	26	98
Achats désirs	19	33	38	24	114
<b>Sous-total commerces</b>	<b>161</b>	<b>296</b>	<b>291</b>	<b>216</b>	<b>964</b>
Occupations hors commerces	23	46	31	32	132
<b>Total locaux actifs</b>	<b>184</b>	<b>342</b>	<b>322</b>	<b>248</b>	<b>1096</b>
Locaux d'apparence inactifs	24	37	16	53	130
<b>Total locaux commerciaux</b>	<b>208</b>	<b>379</b>	<b>338</b>	<b>301</b>	<b>1226</b>
En surfaces de vente	CC DES COTEAUX DU GIROU	CC DES HAUTS-TOLOSANS	CC DU FRONTONNAIS	CC VAL'AIGO	TOTAL
Besoins courants	7957	16641	16211	15300	56109
Investissements	1260	6900	6378	6734	21272
Achats ludiques	3600	6820	3235	8044	21699
Achats désirs	620	2770	2859	1425	7674
<b>Sous-total commerces</b>	<b>13437</b>	<b>33131</b>	<b>28683</b>	<b>31503</b>	<b>106754</b>
Occupations hors commerces	1560	2650	1770	1550	7530
<b>Total locaux actifs</b>	<b>14997</b>	<b>35781</b>	<b>30453</b>	<b>33053</b>	<b>114284</b>
Locaux d'apparence inactifs	1090	3522	1000	4552	10164
<b>Total locaux commerciaux</b>	<b>16087</b>	<b>39303</b>	<b>31453</b>	<b>37605</b>	<b>124448</b>

Surfaces de vente données à titre indicatif  
 Source: Observations terrain Pivadis  
 + LSA Expert pour les plus de 300 m<sup>2</sup>

# LE COMMERCE N'EST PAS UN TOUT

**BESOINS COURANTS**  
 49% (C)  
 56% (N)  
 53% (S)

Achats hebdomadaires, services de proximité  
**UN FUTUR POTENTIELLEMENT BEAUCOUP PLUS MULTI-CANAUX**

**INVESTISSEMENTS**  
 26% (C)  
 22% (N)  
 20% (S)

Achats de très faible fréquence, mais usage dans la durée  
**UN FUTUR TIRANT VERS LES SERVICES PLUS QUE LA VENTE**

**ACHATS LUDIQUES**  
 12% (C)  
 10% (N)  
 20% (S)

Achats irréguliers de produits et services  
**UN FUTUR LIE AUX ENJEUX D'ATTRACTIVITE GLOBALE (COMMERCES, CULTURE, LOISIRS, TOURISME)**

**ACHATS DESIRS**  
 13% (C)  
 12% (N)  
 7% (S)

Achats de fréquence moyenne à faible  
**UN FUTUR MARQUE PAR LE RE-EMPLOI, LA VENTE A DISTANCE**

(C): Consommation en valeur - (N): Nombre d'établissements - (S): Surfaces de vente

### 4.3. UN SECTEUR EN FORT DEVELOPPEMENT...

La période 2012-2022 montre une forte croissance du nombre d'établissements et de l'emploi salarié sur le territoire: +155 établissements pour +1.700 emplois salariés.

**249 ets pour 1.672 emplois en commerces  
+74 ets / +714 emplois sur la période 2012/2022**

**82 ets pour 208 emplois en commerces services  
+12 ets / +25 emplois sur la période 2012/2022**

**115 ets pour 512 emplois en automobile  
+15 ets / + 195 emplois sur la période 2012/2022**

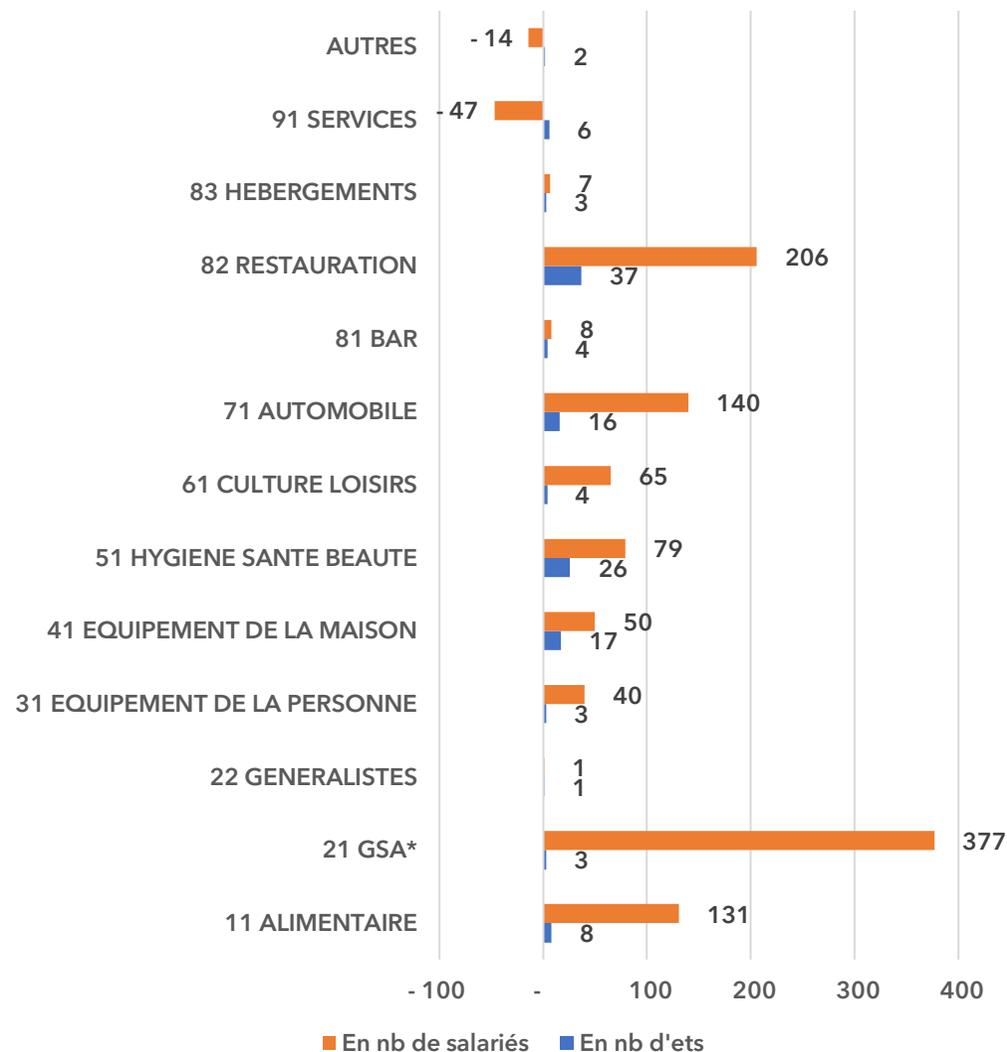
**105 ets pour 1.401 emplois en services  
+7 ets / + 574 emplois sur la période 2012/2022**

**149 ets pour 642 emplois en hôtellerie restauration  
+47 ets / + 192 emplois sur la période 2012/2022**

Cette croissance est très forte, s'appuyant en particulier sur les grandes surfaces à dominante alimentaire (supermarchés) et sur la restauration, même si dans ce dernier cas, l'offre ne répond pas forcément, sur l'ensemble du territoire, aux besoins / attendus.

Ainsi, sur un pas de temps similaire, l'emploi dans le commerce, au sens large, a cru de 40% alors que le nombre de ménages progressait de 26%.

### Evolution du nb d'ets employeurs et du nb de salariés entre 2012 et 2022



\* GSA = Grandes Surfaces à dominante Alimentaire

## 4.4. ... AVEC UN DEVELOPPEMENT SIGNIFICATIF DE SURFACES

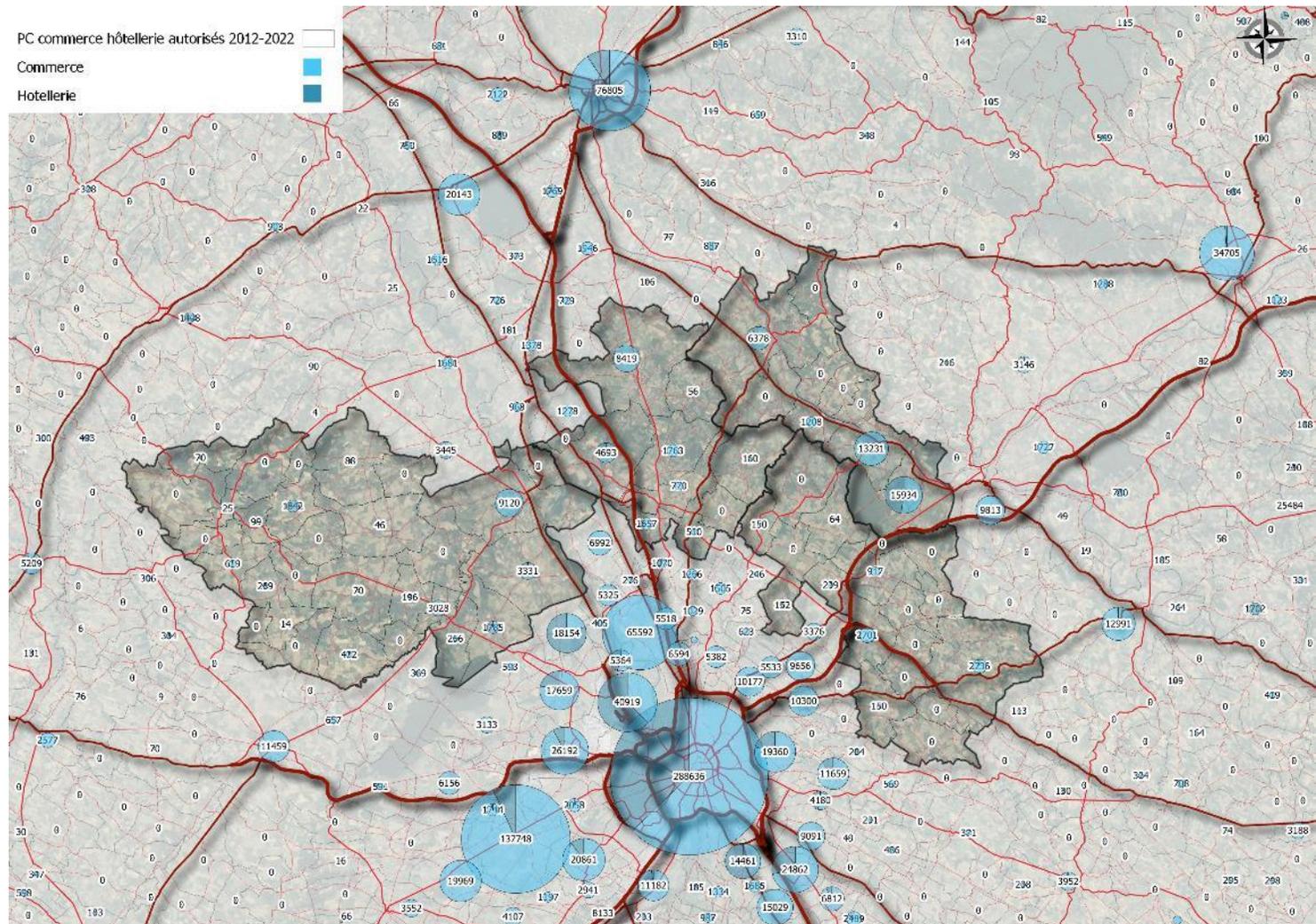
Sur la période 2012-2022, 68.000 m<sup>2</sup> de surfaces de plancher ont été autorisés en commerce sur le territoire, et près de 15.000 m<sup>2</sup> en hôtellerie.

La communauté de communes de Val'Aïgo est celle qui a le plus connu de demandes, avec 28.500 m<sup>2</sup> de commerces + 8.200 m<sup>2</sup> d'hôtellerie, en particulier sur Buzet-sur-Tarn et sur Bessières.

La communauté de communes des Hauts Tolosans a également connu des demandes significatives: 17.000 m<sup>2</sup> en commerce + 4.400 m<sup>2</sup> en hôtellerie.

La communauté de communes du Frontonnais a quant à elle accepté 16.000 m<sup>2</sup> de surfaces de plancher en commerce + 2.000 m<sup>2</sup> en hôtellerie.

La C3G est le territoire qui a le moins connu de demandes: 6.500 m<sup>2</sup> en commerce et de manière marginale un agrandissement de 100 m<sup>2</sup> en hôtellerie.



Hors agglomération toulousaine, le développement de surface aux franges du territoire est resté relativement limité.

18 dossiers ont été déposés en Commission Départementale d'Aménagement Commercial sur le territoire entre 2014 et 2023, pour un total de 25.700 m<sup>2</sup> de vente sollicités.

Sur ce total, 16 dossiers ont été acceptés, et 2 refusés en CNAC après accord en CDAC:

- Bricomarché Fronton en 2014, repassé en 2015 avec accord de la CNAC,
- Intermarché Verfeil en 2016.

Ces 16 dossiers acceptés représentent près de 16.600 m<sup>2</sup> de surfaces de vente, dont:

- près de 4.500 m<sup>2</sup> sur Bessières,
- 3.950 m<sup>2</sup> à Fronton
- 2.570 m<sup>2</sup> à Grenade sur Garonne
- environ 2.350 m<sup>2</sup> Castelnau d'Estrétefonds,
- près de 1.900 m<sup>2</sup> à Buzet-sur-Tarn,
- 760 m<sup>2</sup> à Garidech,
- 650 m<sup>2</sup> à Merville.

DATE		COMMUNE	ENSEIGNE	MOTIF	DIVERS	SURFACE INITIALE	SURFACE DEMANDEE	SURFACE TOTALE	DECISION CDAC	DECISION CNAC
2014	31202	FRONTON	SA IMMOBILIERE EUROPEENNE DES MOUSQUETAIRES	EXTENSION	BRICOMARCHE		2397	7844	ACCORD	REFUS
					5 MOYENNES SURFACES		2947			
2014	31094	BUZET SUR TARN	SAS SEYNET (EXPLOITANT) SC FONCIERS CHABRIERES (PROPRIETAIRE)	EXTENSION	INTERMARCHE	850	1150	2716	ACCORD	ACCORD
					3 MOYENNES SURFACES		716			
2014	31212	GARIDECH	SC FONCIERES CHABRIERES	EXTENSION	INTERMARCHE		703	2700	ACCORD	
				CREATION	DRIVE		57			
2014	31066	BESSIERES	SCIT LES MAZADES	EXTENSION	JARDINERIE	5925	926	6851	ACCORD	
2015	31202	FRONTON	IMMOBILIERE EUROPEENNE DES MOUSQUETAIRES	CREATION	BRICOMARCHE		2787		REFUS	ACCORD
2015	31118	CASTELNAU D'ESTREFONDS	SCI CASTELIMMO	CREATION	ENSEMBLE COMMERCIAL (12 ENSEMBLES COMMERCIALS)		1689		ACCORD	
2016	31573	VERFEIL	IMMOBILIERE EUROPEENNE DES MOUSQUETAIRES	CREATION	ENSEMBLE COMMERCIAL INTERMARCHÉ - DRIVE		3790		ACCORD	REFUS
2016	31202	FRONTON	SCI IMPALA	CREATION	DRIVE		63		ACCORD	
2016	31232	GRENADE SUR GARONNE	SCI DE CABIE	EXTENSION	ENSEMBLE COMMERCIAL SURPER U		405		ACCORD	
2019	31202	FRONTON		EXTENSION	ENSEMBLE COMMERCIAL INTERMARCHÉ		500		ACCORD	
2019	31066	BESSIERES		CREATION	INTERSPORT		1314		ACCORD	
2019	31341	MERVILLE		EXTENSION	ENSEMBLE COMMERCIAL INTERMARCHÉ		644		ACCORD	
2020	31066	BESSIERES		EXTENSION	ENSEMBLE COMMERCIAL + DRIVE SUPER U		834		ACCORD	
2020	31202	FRONTON		EXTENSION	CENTRAKOR		601		ACCORD	
2022	31066	BESSIERES		CREATION	LIDL		1418		ACCORD	
2022	31232	GRENADE SUR GARONNE		CREATION	CENTRAKOR		2000		ACCORD	
2022	31232	GRENADE SUR GARONNE		CREATION	MONDOVELO		165		ACCORD	
2023	31118	CASTELNAU D'ESTREFONDS		EXTENSION	LIDL		666		ACCORD	

## 4.5. UNE OFFRE QUI PEINE NATURELLEMENT A COUVRIR TOUTES LES FAMILLES DE PRODUITS

Si en valeur absolue, le manque en nombre de commerces, pour couvrir l'ensemble des besoins de la population, est significatif, il est surtout très différencié en fonction des familles d'activités.

L'équipement de la personne, mais aussi la restauration, malgré la croissance enregistrée dans les 10 dernières années, sont les secteurs les plus en carence. Cela est logique pour l'équipement de la personne, qui nécessite de solides zones de chalandise, en particulier en zone primaire, pour assurer un chiffre d'affaires suffisant, surtout dans un contexte de développement du e-commerce. Par contre, en restauration, la carence se fait bien sentir dans la réalité quotidienne. Cette carence est en partie liée aux modes de vie très ancrés sur des flux pendulaires hors territoire.

Trois familles d'activités ressortent avec une offre supérieure aux besoins théoriques: l'hygiène santé beauté, l'automobile et l'offre généraliste (en particulier supermarchés et bazars), même s'il convient de nuancer le constat en fonction des EPCI. Ainsi, la communauté de communes des Hauts-Tolosans est, proportionnellement à sa population, la mieux dotée en activités de commerces et de services.

En nb de locaux	CC DES COTEAUX DU GIROU	CC DES HAUTS-TOLOSANS	CC DU FRONTONNAIS	CC VAL'AIGO	TOTAL
Alimentaire	27	42	40	22	131
Généralistes	5	9	10	9	33
Equipement de la personne	4	10	13	11	38
Equipement de la maison	6	20	12	15	53
Hygiène santé beauté	35	65	64	41	205
Culture loisirs	13	27	27	24	91
Cycles Auto	26	37	52	38	153
Cafés Hôtels Restaurants	22	46	45	31	144
Services en agence	23	40	28	25	116
<b>Sous-total commerces</b>	<b>161</b>	<b>296</b>	<b>291</b>	<b>216</b>	<b>964</b>
Occupations hors commerces	23	46	31	32	132
<b>Total locaux actifs</b>	<b>184</b>	<b>342</b>	<b>322</b>	<b>248</b>	<b>1096</b>
Locaux d'apparence inactifs	24	37	16	53	130
<b>Total locaux commerciaux</b>	<b>208</b>	<b>379</b>	<b>338</b>	<b>301</b>	<b>1226</b>

Equilibre théorique de l'offre par rapport au nombre d'habitants	CC DES COTEAUX DU GIROU	CC DES HAUTS-TOLOSANS	CC DU FRONTONNAIS	CC VAL'AIGO	TOTAL
Alimentaire	28	35	54	43	160
Généralistes	5	6	9	7	27
Equipement de la personne	28	35	54	43	160
Equipement de la maison	24	29	45	36	133
Hygiène santé beauté	28	35	54	43	160
Culture loisirs	26	32	49	39	147
Cycles Auto	24	29	45	36	133
Cafés Hôtels Restaurants	47	58	90	72	266
Services en agence	26	32	49	39	147
<b>TOTAL</b>	<b>236</b>	<b>288</b>	<b>449</b>	<b>359</b>	<b>1332</b>

Ecart existant - équilibre	CC DES COTEAUX DU GIROU	CC DES HAUTS-TOLOSANS	CC DU FRONTONNAIS	CC VAL'AIGO	TOTAL
Alimentaire	-1	7	-14	-21	-29
Généralistes	0	3	1	2	6
Equipement de la personne	-24	-25	-41	-32	-122
Equipement de la maison	-18	-9	-33	-21	-80
Hygiène santé beauté	7	30	10	-2	45
Culture loisirs	-13	-5	-22	-15	-56
Cycles Auto	2	8	7	2	20
Cafés Hôtels Restaurants	-25	-12	-45	-41	-122
Services en agence	-3	8	-21	-14	-31
<b>TOTAL</b>	<b>-75</b>	<b>8</b>	<b>-158</b>	<b>-143</b>	<b>-368</b>

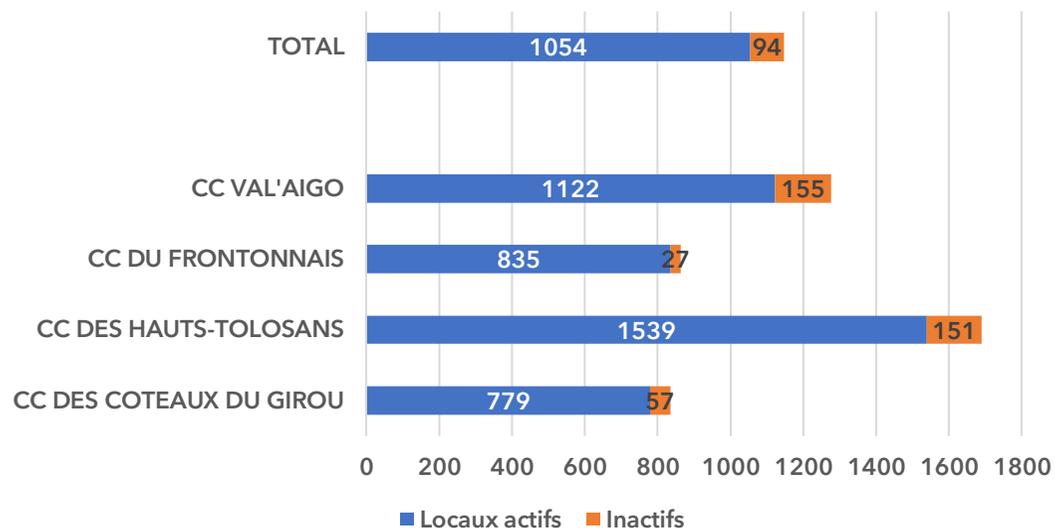
L'analyse en surfaces de vente (estimées) souligne de nettes différences entre les secteurs géographiques en termes de densité d'offres commerciale, au-delà des équilibres différenciés analysés précédemment.

L'ensemble des commerces et services actifs occupe environ 107.000 m<sup>2</sup> de surfaces de vente (hors surfaces des hôtels et des garages, qui ne peuvent être comptabilisées en surfaces de vente).

Les surfaces apparemment inactives représentent tout de même près de 10.000 m<sup>2</sup> estimés, ce qui peut interroger leur activation.

En surfaces de vente	CC DES COTEAUX DU GIROU	CC DES HAUTS-TOLOSANS	CC DU FRONTONNAIS	CC VAL'AIGO	TOTAL
Alimentaire	1155	2110	2065	870	6200
Généralistes	4497	10951	10236	9862	35546
Équipement de la personne	120	550	520	380	1570
Équipement de la maison	640	4980	4308	5984	15912
Hygiène santé beauté	1360	2460	2410	2120	8350
Culture loisirs	2780	7200	3419	7620	21019
Cycles Auto	80	300	510	1148	2038
Cafés Hôtels Restaurants	1430	2150	3655	2224	9459
Services en agence	1375	2430	1560	1295	6660
<b>Sous-total commerces</b>	<b>13437</b>	<b>33131</b>	<b>28683</b>	<b>31503</b>	<b>106754</b>
<b>Occupations hors commerces</b>	<b>1560</b>	<b>2650</b>	<b>1770</b>	<b>1550</b>	<b>7530</b>
<b>Total locaux actifs</b>	<b>14997</b>	<b>35781</b>	<b>30453</b>	<b>33053</b>	<b>114284</b>
<b>Locaux d'apparence inactifs</b>	<b>1090</b>	<b>3522</b>	<b>1000</b>	<b>4552</b>	<b>10164</b>
<b>Total locaux commerciaux</b>	<b>16087</b>	<b>39303</b>	<b>31453</b>	<b>37605</b>	<b>124448</b>

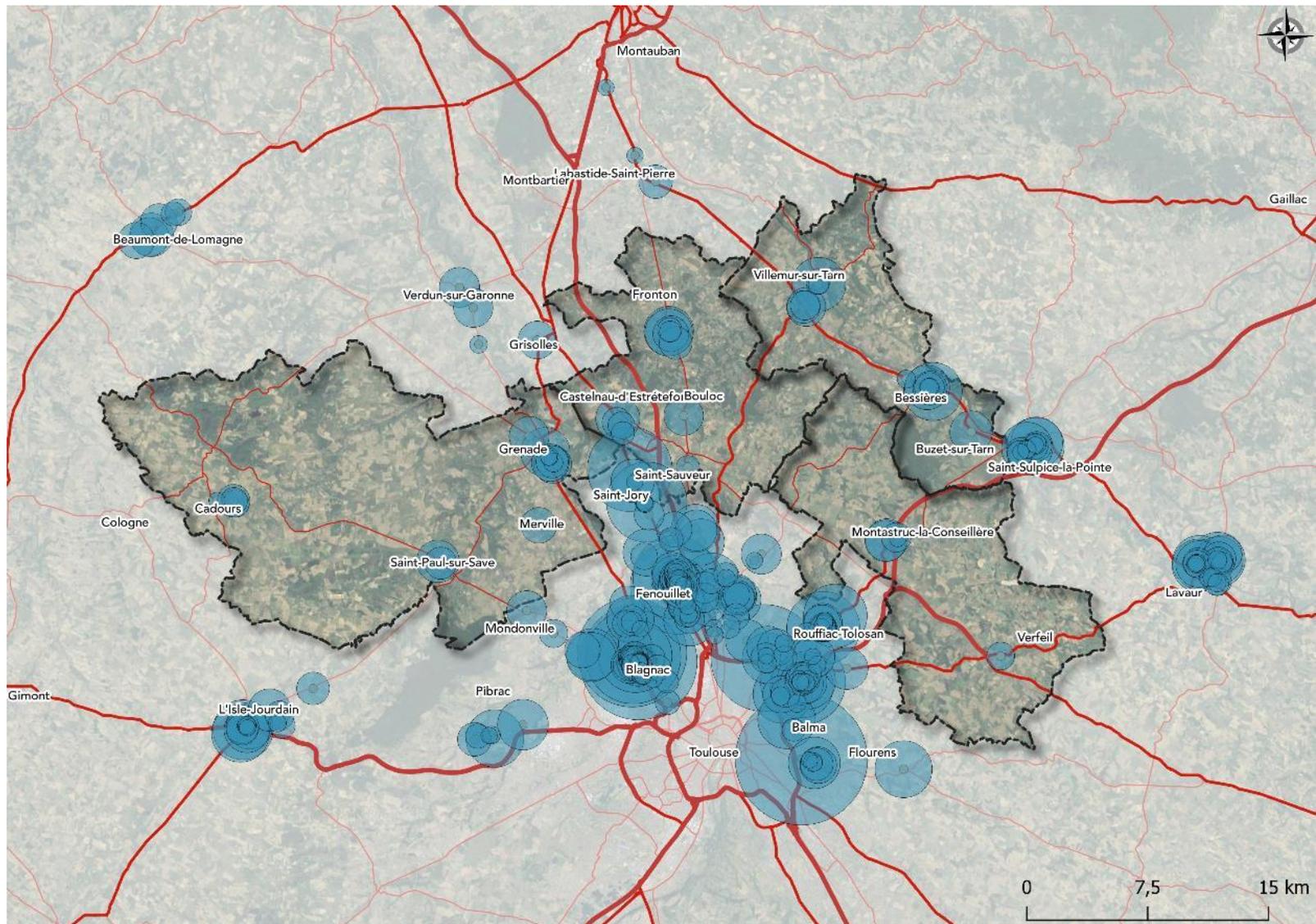
Densité de surfaces commerciales en m<sup>2</sup> pour 1.000 habitants (toutes tailles)



Les « grands commerces » (surface de vente de plus de 300 m<sup>2</sup>) sont au nombre de 46 sur le territoire (dont 30 de plus de 1.000 m<sup>2</sup>), si l'on considère les établissements enregistrés comme tels dans les bases de données. Ils totalisent 59.200 m<sup>2</sup> et 892 emplois.

Au sens plus large, au regard des observations de terrain, le nombre de locaux supérieurs à 300 m<sup>2</sup> estimés est de 91 pour plus de 76.000 m<sup>2</sup> développés (dont environ 4.000 m<sup>2</sup> inactifs).

Leur localisation suit les densités de population / effets de centralités.



Au sein des grands commerces, on dénombre :

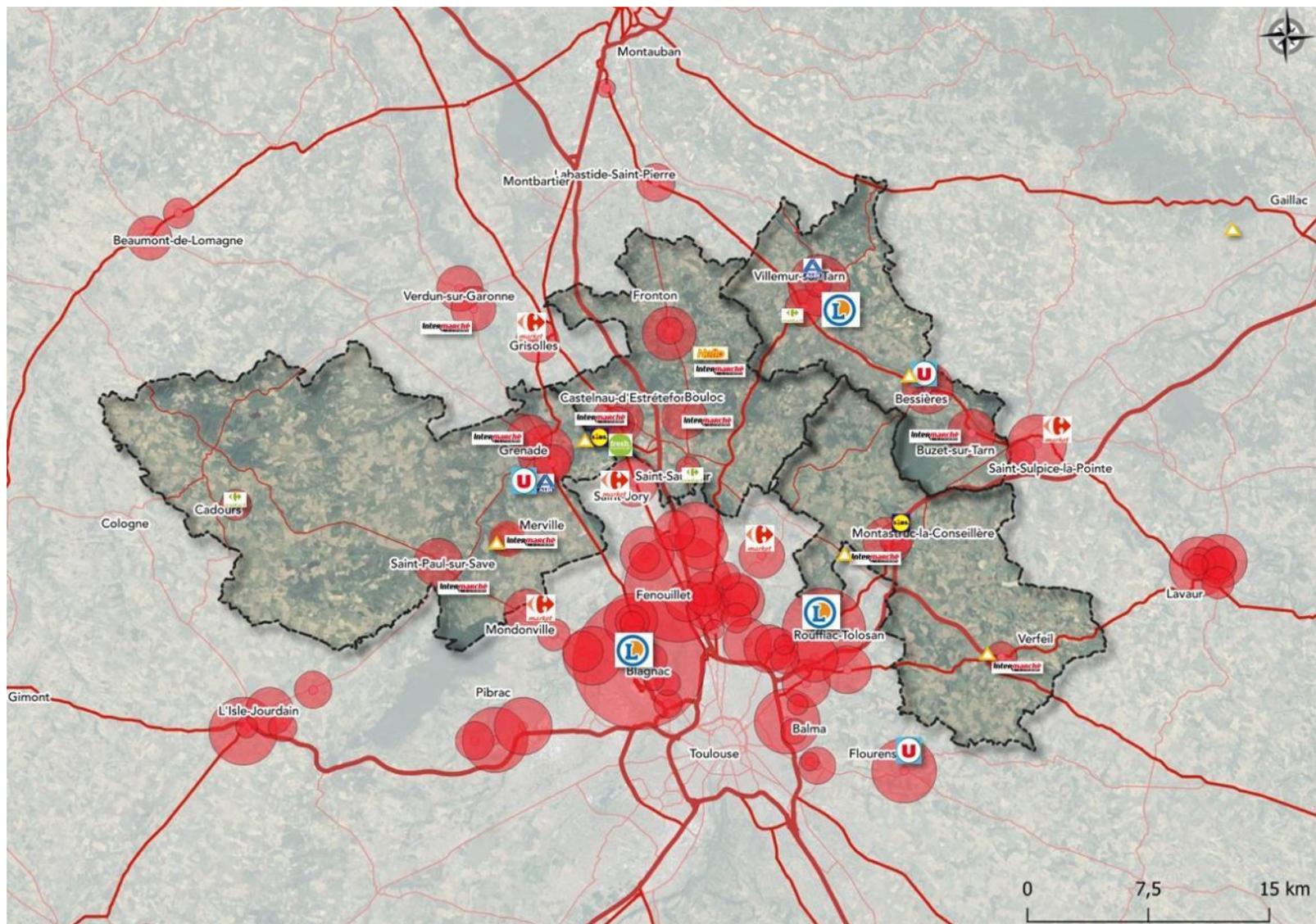
- 16 supermarchés pour un total de 21.500 m<sup>2</sup> de vente,
- 3 « hypermarchés » (plutôt « très grands supermarchés »), pour un total de 8.500 m<sup>2</sup>.

totalisant 586 emplois.

Les performances en chiffre d'affaires de ces établissements, très centrés autour du groupement Intermarché, sont extrêmement variables, de 3.000 à 13.000 € le m<sup>2</sup>.

S'y ajoutent :

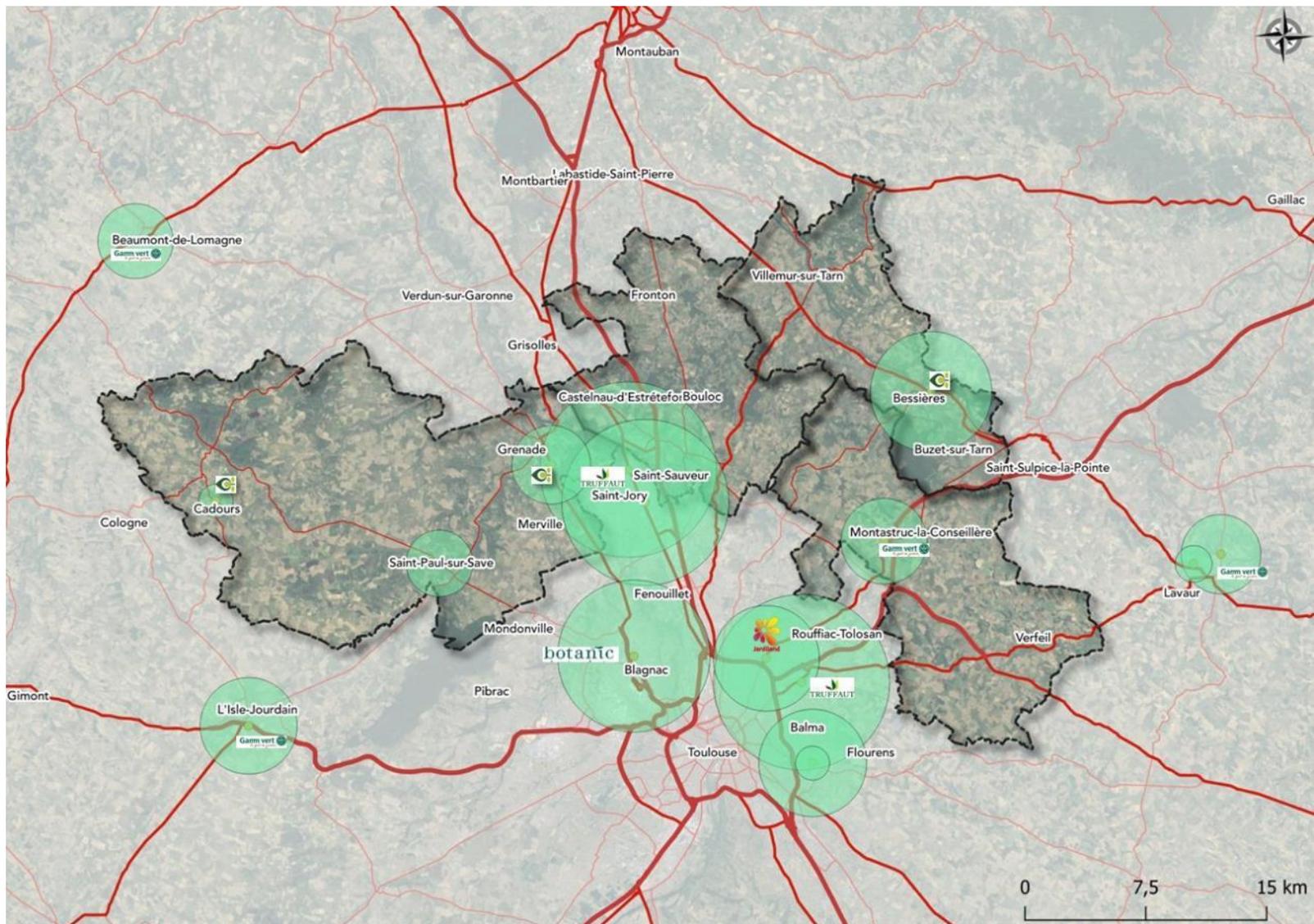
- 5 supérettes,
- 3.400 m<sup>2</sup> autorisés et non encore réalisés.



Les jardinerie occupent une place particulière au sein du territoire et dans son environnement direct (avec de très grandes surfaces aux portes du territoire).

En effet, on dénombre 6 établissements qui totalisent 12.500 m<sup>2</sup> de vente pour 85 emplois. Le cas de la jardinerie Solignac à Bessières est atypique, avec une surface de vente de 6.800 m<sup>2</sup> et 59 emplois.

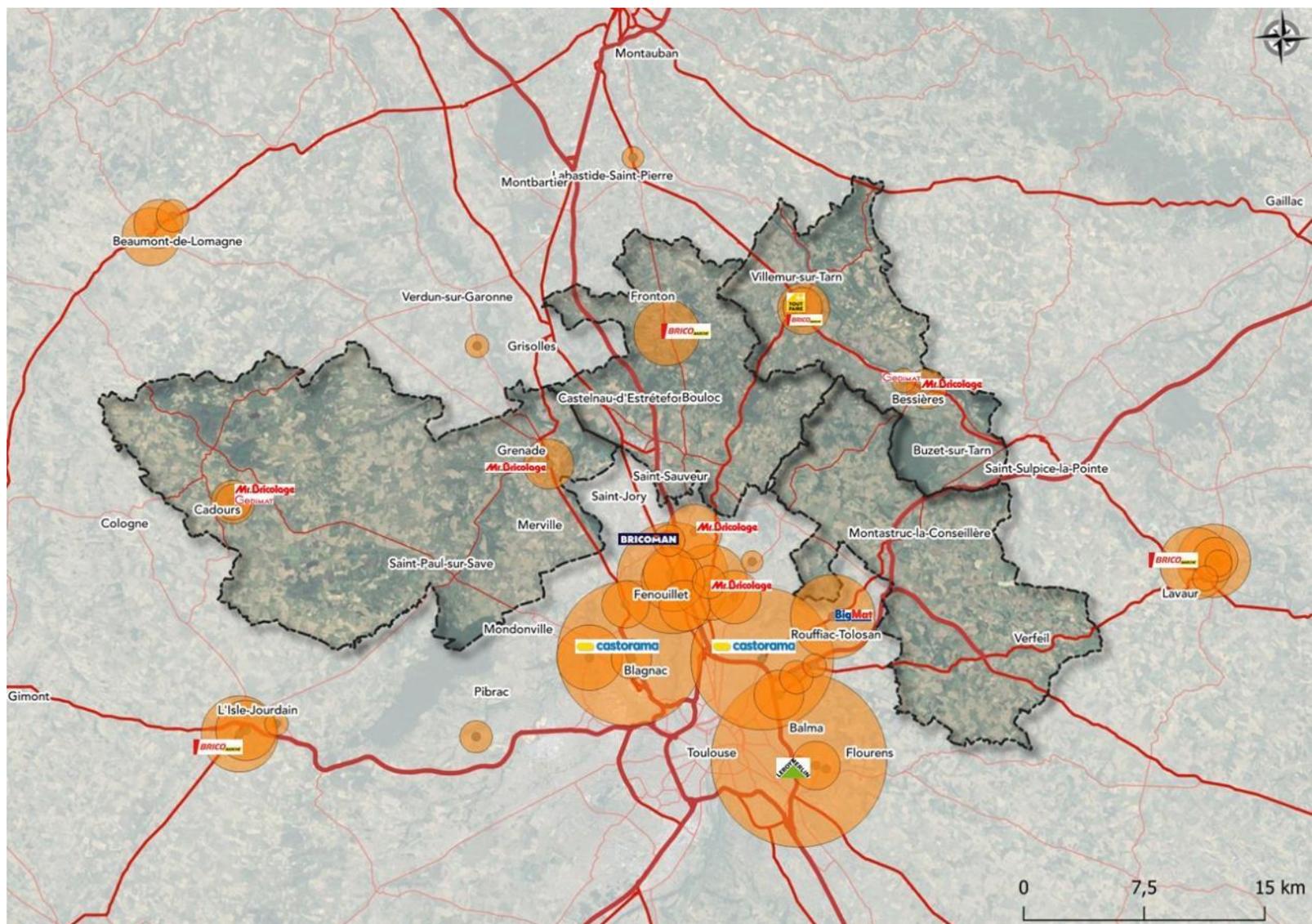
S’y ajoutent les pépiniéristes, notamment sur La Réole (les Serres du Circuit), Bessières (Au Jardin Idéal).



L'offre en bricolage / matériaux et électrodomestique ne maille que partiellement le territoire, dans un contexte concurrentiel très dense.

- On ne dénombre que
- 5 magasins de bricolage, totalisant 8.200 m<sup>2</sup> de vente pour 58 emplois,
  - 3 magasins de matériaux pour 2.140 m<sup>2</sup> et 26 emplois, auxquels on peut ajouter 5 ets de vente de matériaux hors champ des grandes surfaces.

Les performances de chiffres d'affaires au m<sup>2</sup> sont très variable sur le bricolage, variant de 650 à 2.100 € le m<sup>2</sup>.



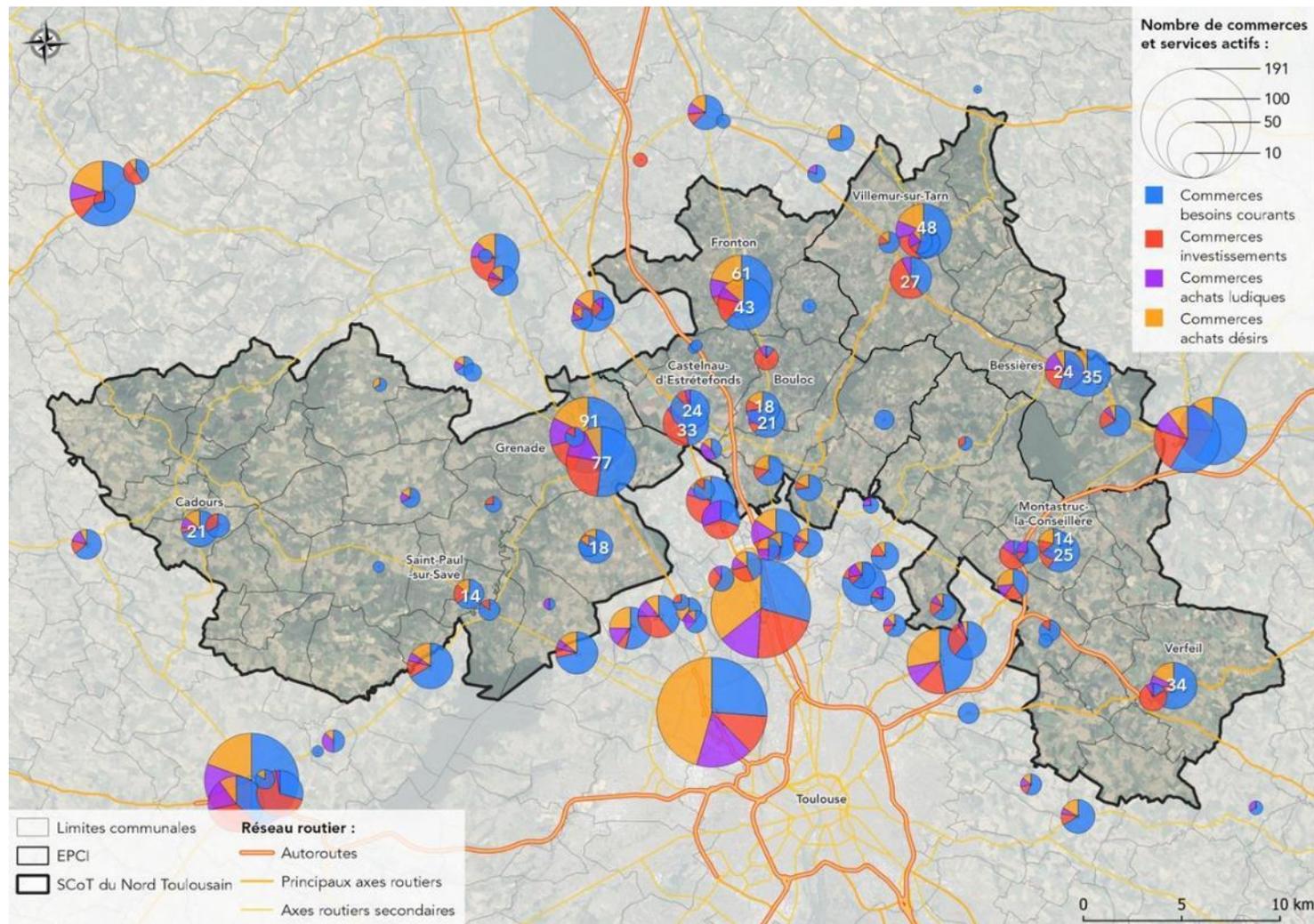
## 4.6. UN MAILLAGE DU TERRITOIRE PROPORTIONNE A LA LOCALISATION DE LA POPULATION

La structuration du commerce sur le territoire du SCoT du Nord Toulousain se fait autour de 47 sites commerciaux.

On dénombre également 61 sites commerciaux dans l'environnement proche, aux franges du territoire.

Au sein du territoire,

- Grenade-sur-Garonne est le premier pôle commercial, s'appuyant sur 3 sites pour 178 commerces et services actifs dont 91 en centre-ville.
- Fronton est le second pôle commercial, avec 2 sites pour 111 ets actifs.
- Villemur sur Tarn est très proche avec 109 ets actifs mais répartis sur 5 sites.
- Bessières accueille 71 ets actifs principalement sur 2 sites dont la zone commerciale qui développe une surface importante.
- Bouloc, avec 54 ets actifs, s'appuie elle-aussi sur 2 sites, dont 1 en développement au Nord.

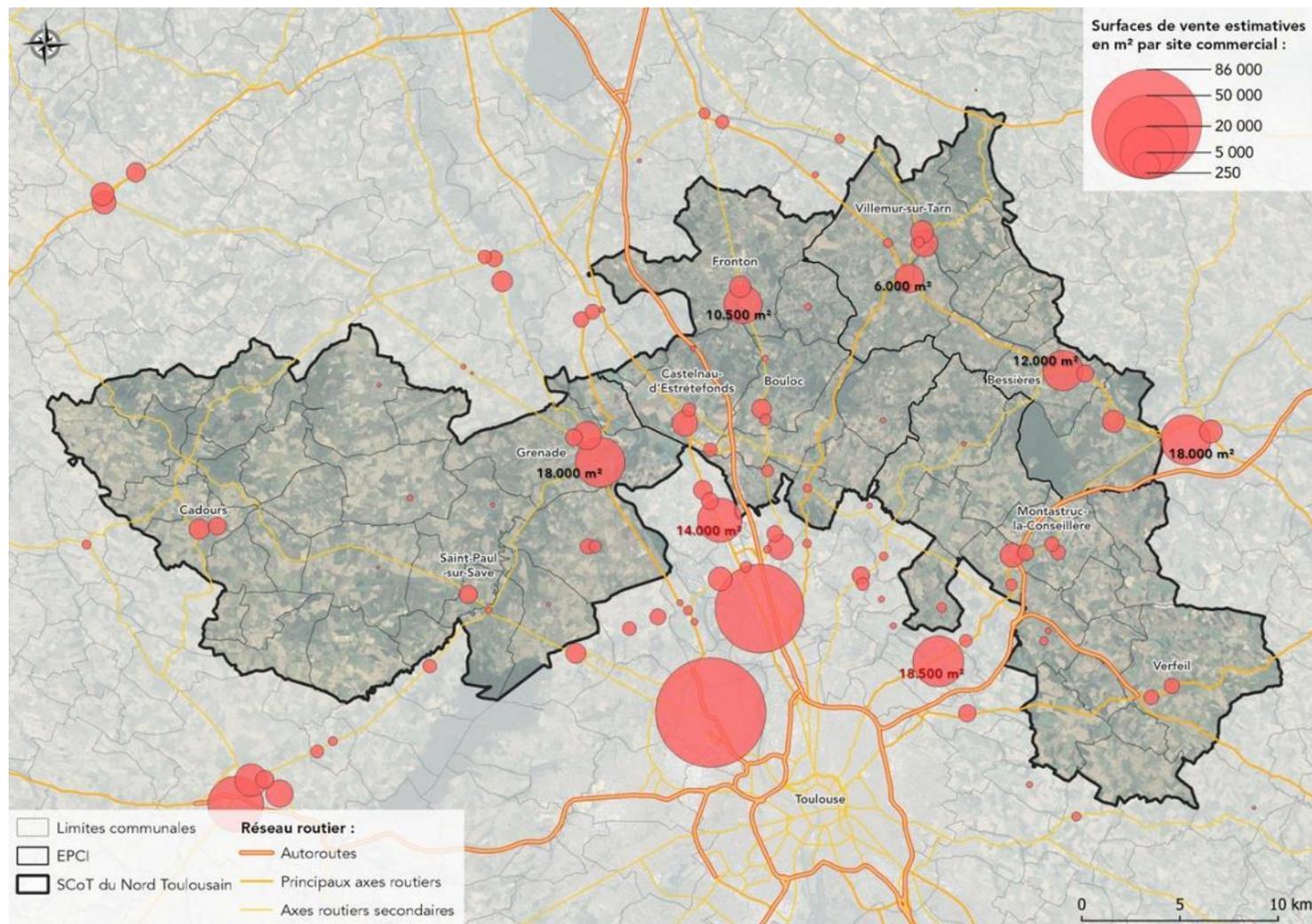


Verfeil (47 ets actifs), Montastruc-la-Conseillère (46) et Cadours (33) complètent le maillage en centralités, présentant chacune un centre-ville de 21 à 34 commerces et services.

En surfaces de vente, 3 sites commerciaux se distinguent au sein du territoire :

- l'entrée Sud de Grenade, qui totalise environ 18.000 m<sup>2</sup> de surface de vente,
- la zone commerciale de Bessières, en entrée Nord de la commune, avec 12.000 m<sup>2</sup> de surface de vente environ,
- La zone commerciale Sud de Fronton, avec environ 10.500 m<sup>2</sup>.

La zone d'activités de Pechnaquié à Villemur-sur-Tarn est en partie occupée par des activités commerciales qui totalisent près de 6.000 m<sup>2</sup> de vente au total.



Au regard de leur taille et de leur composition, les sites commerciaux peuvent être classés en 5 grandes catégories, elles-mêmes subdivisées selon les territoires.

**Les sites de proximité et de micro-proximité:**

Une vocation à servir les habitants d'un quartier / d'une commune avec une offre répondant uniquement aux besoins courants. En milieu urbain, la fréquentation à pied est privilégiée pour définir le maillage nécessaire.

**Les sites « intermédiaires »: relais et relais d'attraction locale**

Ces sites ont vocation à couvrir les besoins courants de manière diversifiée des habitants d'un bassin de vie, ainsi que certains besoins récurrents. Leur zone d'influence peut aller de 10 à 20 minutes en fonction du contexte urbain / rural.

**Les sites structurants et de rayonnement:**

Ces sites concentrent l'attractivité commerciale du territoire, en accueillant des surfaces importantes et enseignes de renom. Ils ont vocation à attirer une clientèle extérieure au territoire sur des achats récurrents ou ponctuels, tout en apportant une forte diversité d'offre aux habitants du territoire, y compris pour les besoins courants.

**Des sites spécifiques:**

Le territoire accueille

- quelques sites spécifique dans une logique de proximité par rapport aux flux: il s'agit des stations d'autoroute,.
- ainsi que des sites « thématiques ».

**Des implantations commerciales au sein de Zones d'Activités Economiques:**

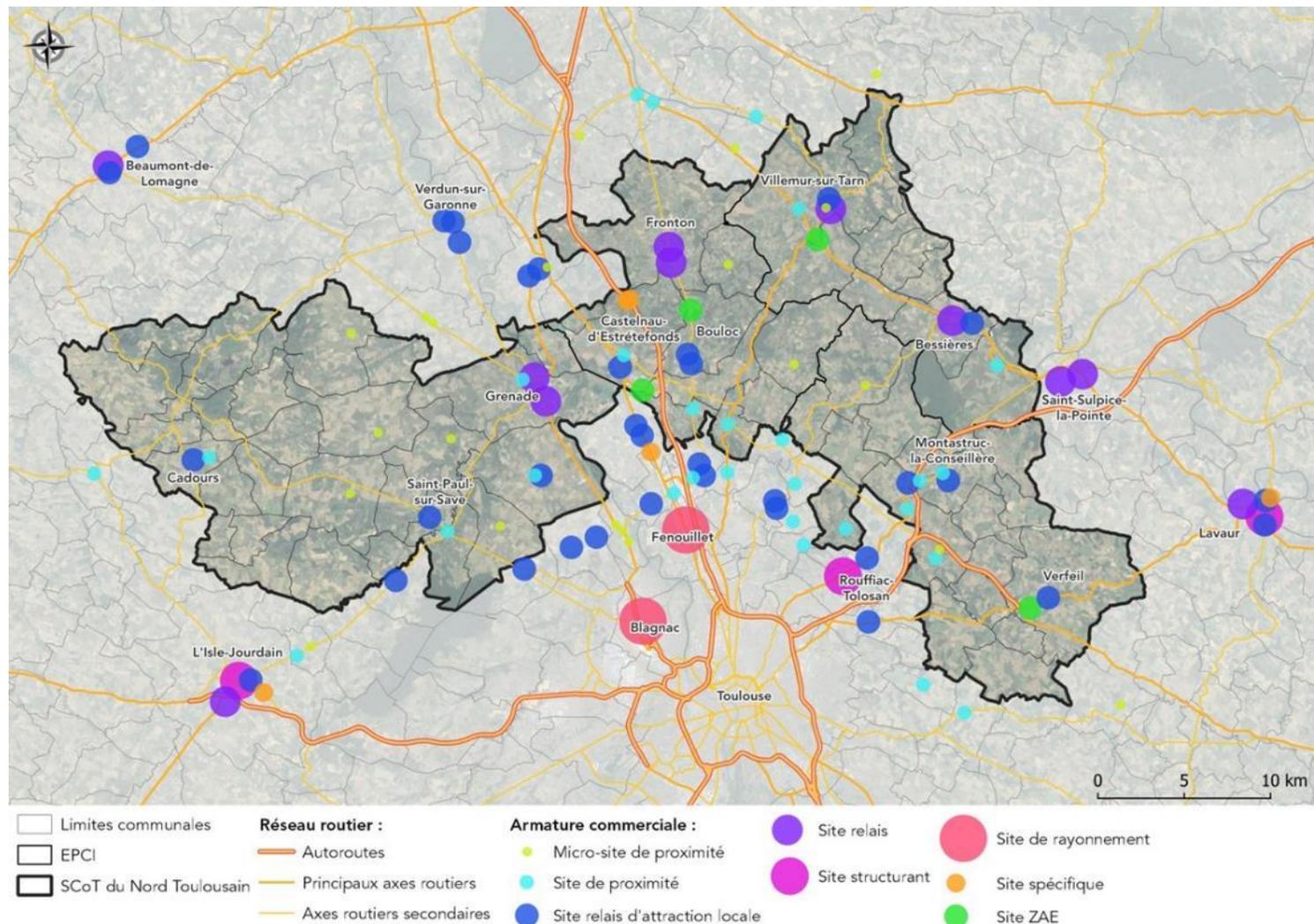
La localisation des commerces divers, notamment de grandes surfaces, de manière plus ou moins dispersé au sein des ZAE interroge la lisibilité de l'offre et un fonctionnement surtout individualisé de ces établissements, qui ne sont néanmoins pas isolés.

Sur le territoire du SCoT Nord Toulousain, on ne dénombre aucun site de rayonnement ni site structurant, ce qui est cohérent avec la densité et la répartition de la population.

Le territoire est par contre assez efficacement maillé par des sites relais, de 2 niveaux, qui peuvent nécessiter des adaptations selon la poursuite des dynamiques démographiques.

La proximité se fait surtout autour de micro-sites, mais qui sont présents dans une bonne partie des communes.

Seul le secteur Ouest autour de Cadours présente une « zone blanche » liée au faible nombre de ménages habitant chaque commune. Ces populations sont néanmoins desservies par le pôle de Cadours.



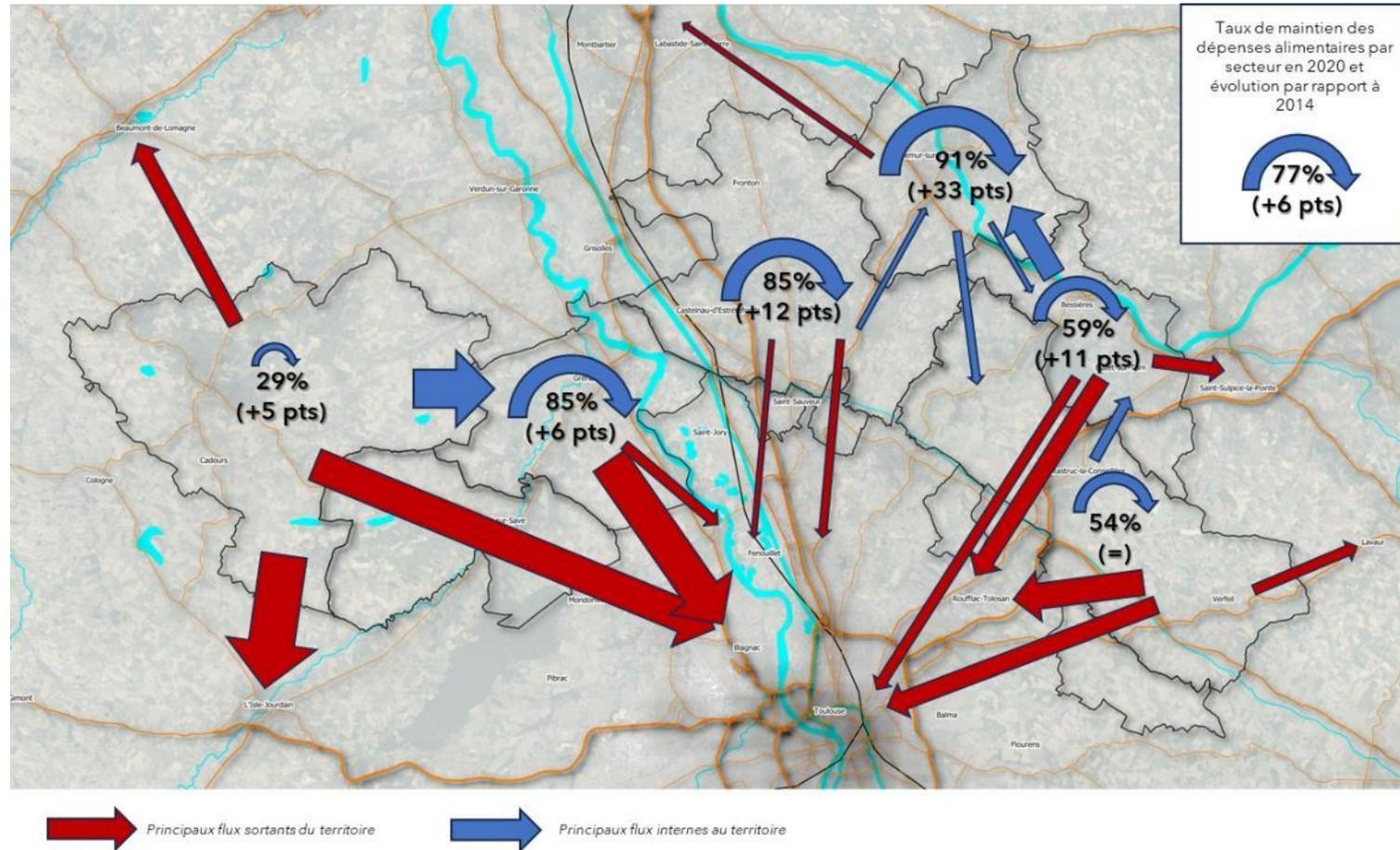
## 4.7. DES PRATIQUES DES HABITANTS AVEC UN BON MAINTIEN SUR LE TERRITOIRE EN BESOINS COURANTS, EN PARTICULIER ALIMENTAIRE...

En moyenne, sur 100 euros dépensés en alimentaire par les habitants du Nord Toulousain, 77 euros le sont auprès de commerces du territoire.

Ce chiffre est en progression de 6 points par rapport aux constats de 2014.

Malgré les forts flux pendulaires sortants, les commerces du territoire arrivent à bien capter la dépense des habitants, ce qui n'est pas systématique dans les territoires environnants les métropoles régionales.

Ce résultat global montre néanmoins de nettes différenciations en fonction des secteurs d'enquête de la CCI qui ne couvrent pas tout à fait l'ensemble du territoire.



Ces résultats mettent néanmoins en exergue:

- une certaine faiblesse du secteur de Cadours à l'Ouest, qui se reporte en partie vers Grenade, mais aussi vers l'Isle-Jourdain et les grands pôles de l'Agglomération Toulousaine.
- une forte influence de la Grande Agglomération Toulousaine sur les comportements d'achats alimentaires des habitants des Coteaux du Girou, dans un contexte de flux pendulaires exacerbés.

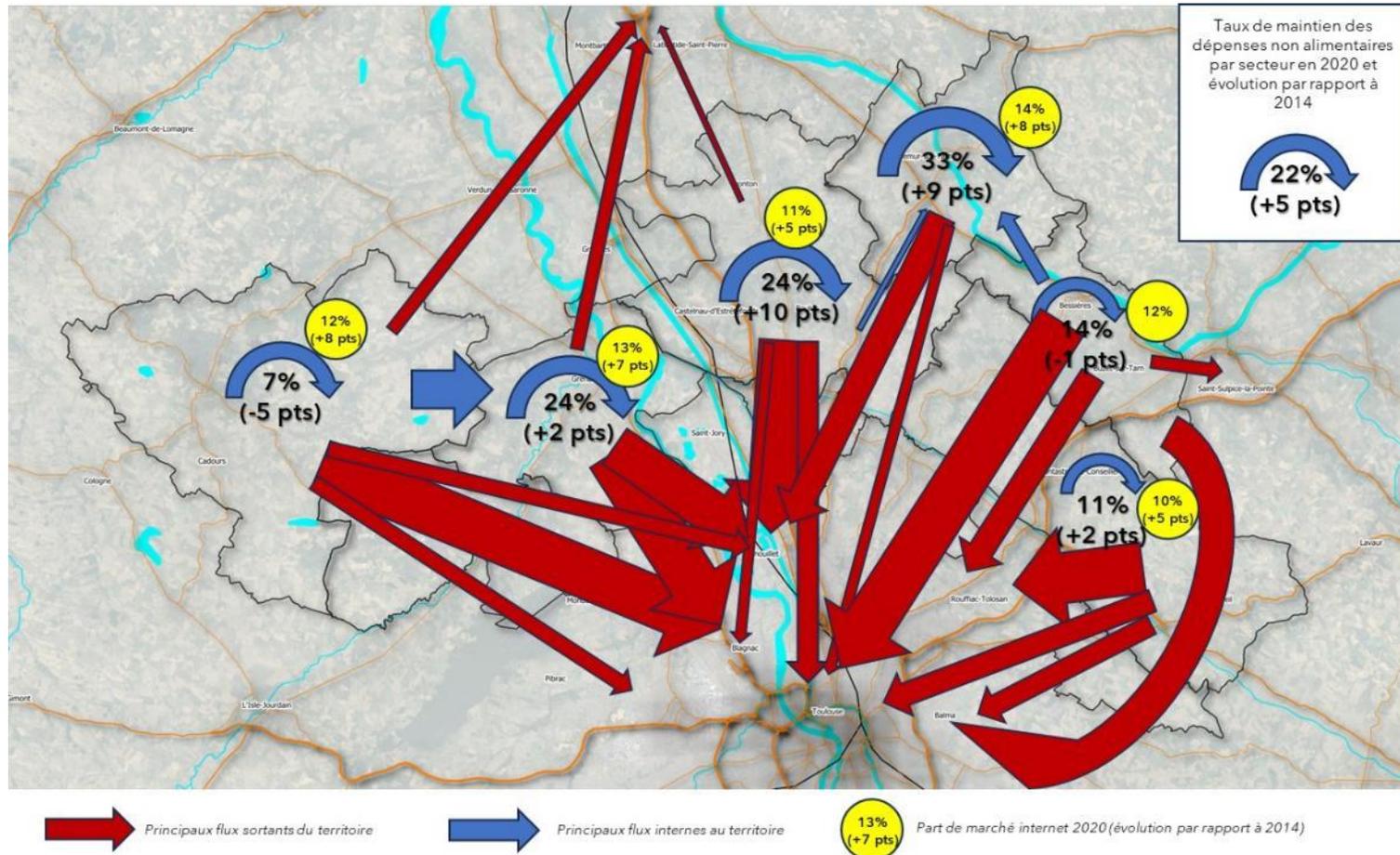
## 4.8. ... MAIS UNE FORTE ORIENTATION VERS LES GRANDS POLES TRES PROCHES HORS BESOINS COURANTS

En moyenne, sur 100 euros dépensés en non alimentaire par les habitants du Nord Toulousain, seulement 22 euros le sont auprès de commerces du territoire.

Ce chiffre est néanmoins en progression de 5 points par rapport aux constats de 2014.

Le meilleur taux de maintien est assez naturellement obtenu, comme pour l'alimentaire, sur le secteur le moins directement lié à la grande agglomération toulousaine, c'est-à-dire le secteur de Villemur-sur-Tarn (en progression).

Les secteurs de Grenade, 1<sup>er</sup> pôle commercial du territoire et du Frontonnais captent en moyenne 24% des dépenses et présentent une amélioration.



Parallèlement à la très forte emprise des grands pôles de rayonnement et structurant de la grande agglomération toulousaine, il convient de noter la forte progression de la part de marché d'internet, qui progresse de 5 à 8 points en fonction des secteurs géographiques entre 2014 et 2020. Cette progression n'est pas terminée, et pourrait à terme contribuer à une moindre dépendance envers l'agglomération toulousaine, par le développement de nouveaux formats intermédiaires d'offres sur le territoire.

## 4.9. UNE TRES FORTE PRATIQUE DES ACHATS A DISTANCE QUI DESSINE UNE NOUVELLE GEOGRAPHIE DU COMMERCE AUTOUR DES POINTS RELAIS

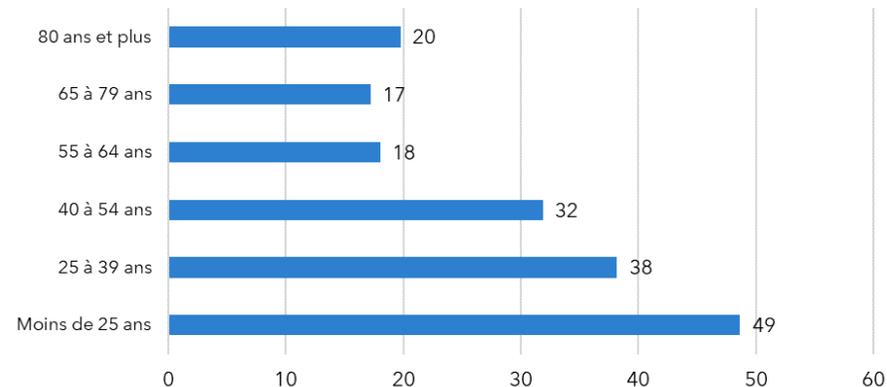
96% des répondants à l'enquête auprès de la population réalisent des achats en e-commerce.

Ce taux est naturellement surévalué par le mode de diffusion utilisé. L'utilisation des données de l'INSEE sur les pratiques numériques permet d'estimer la proportion d'acheteurs dans l'ensemble de la population du SCoT, à partir des données par tranche d'âge, à environ 80%.

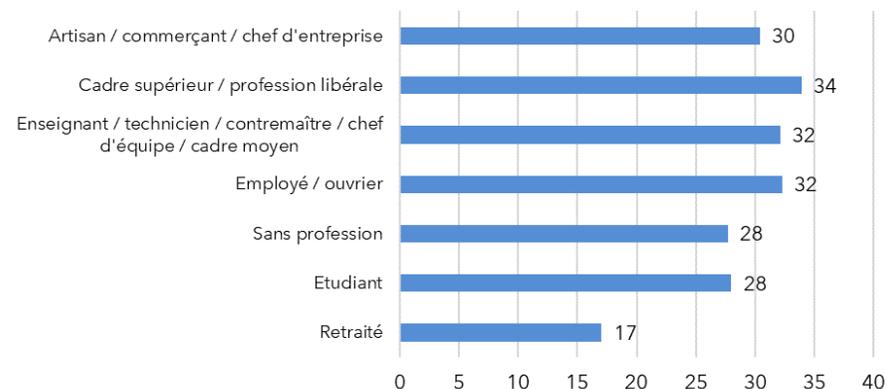
Les pratiques d'achats en e-commerce se sont généralisées, avec un nombre moyen estimé d'achats dans l'année variant de 20 (pour les plus de 80 ans réalisant des achats) à pratiquement 50 (pour les moins de 25 ans).

La catégorie socio-professionnelle ne joue que peu sur le rythme d'achats constaté.

**Nombre d'achats sur internet moyen par ménage par an en fonction de l'âge :**



**Nombre d'achats sur internet moyen par ménage par an en fonction des catégories socioprofessionnelles :**

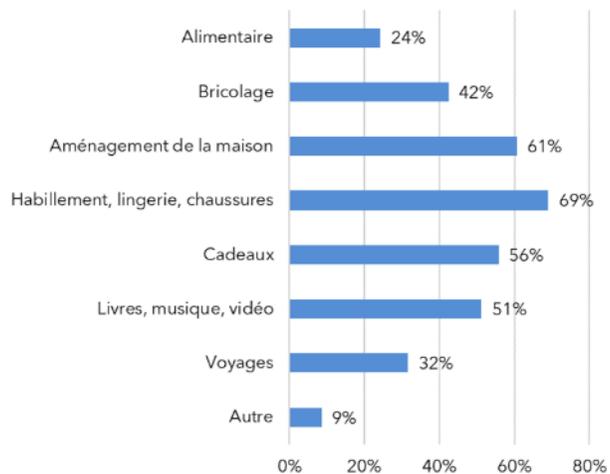


Les achats réalisés concernent désormais une large palette de produits y compris l'alimentaire (avec l'usage du drive).

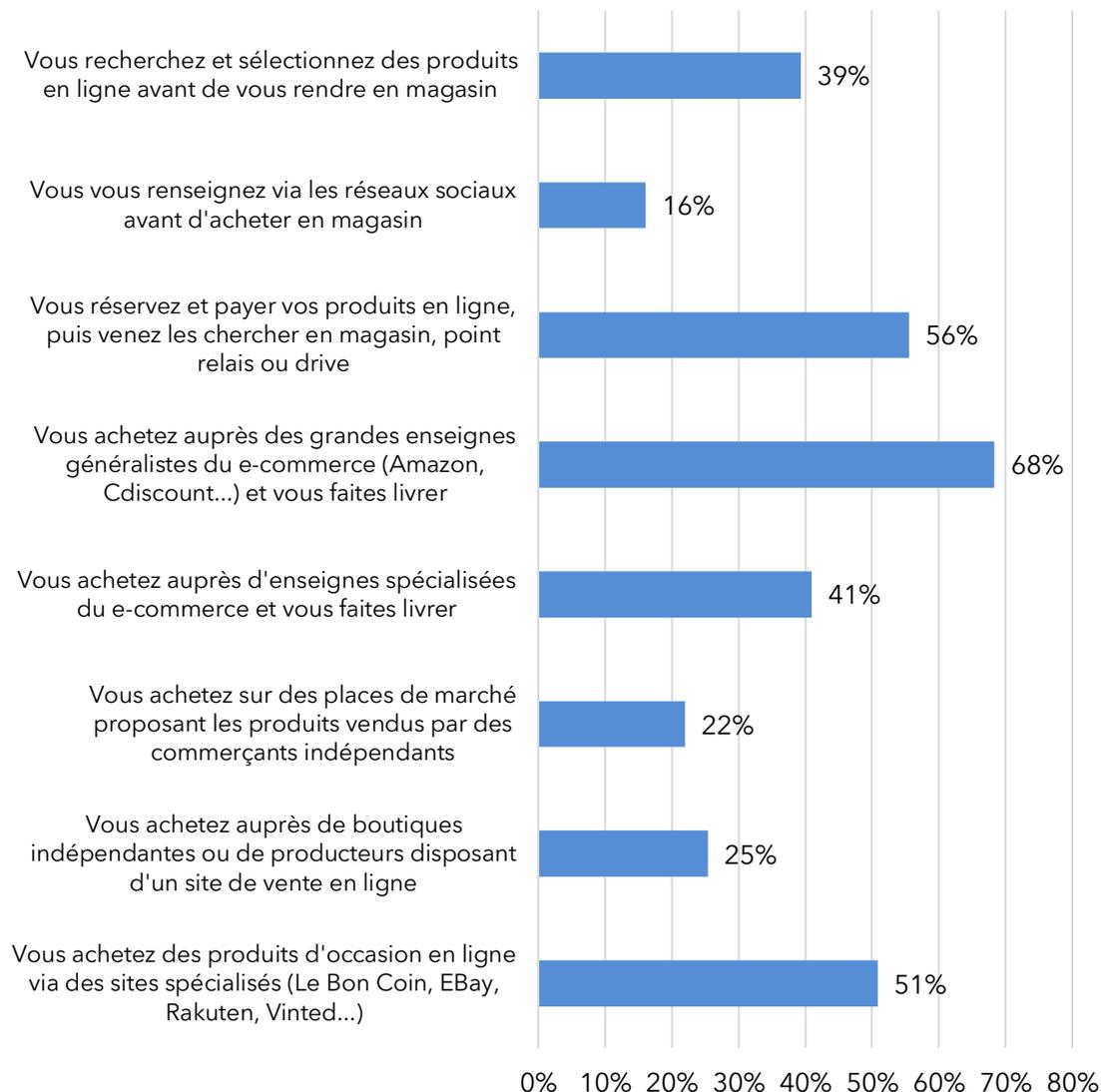
L'habillement, lingerie, chaussures est la famille d'activités où l'usage du e-commerce est le plus développé pour des achats, correspondant à des tendances nationales courantes.

Les achats réalisés se font par des supports multiples, mais, comme le plus souvent, s'appuie d'abord sur les grandes enseignes généralistes du net, devant les enseignes spécialisées. L'usage des plateformes ou sites de commerces indépendants reste relativement limité.

**Types d'achats réalisés par les ménages sur internet :**

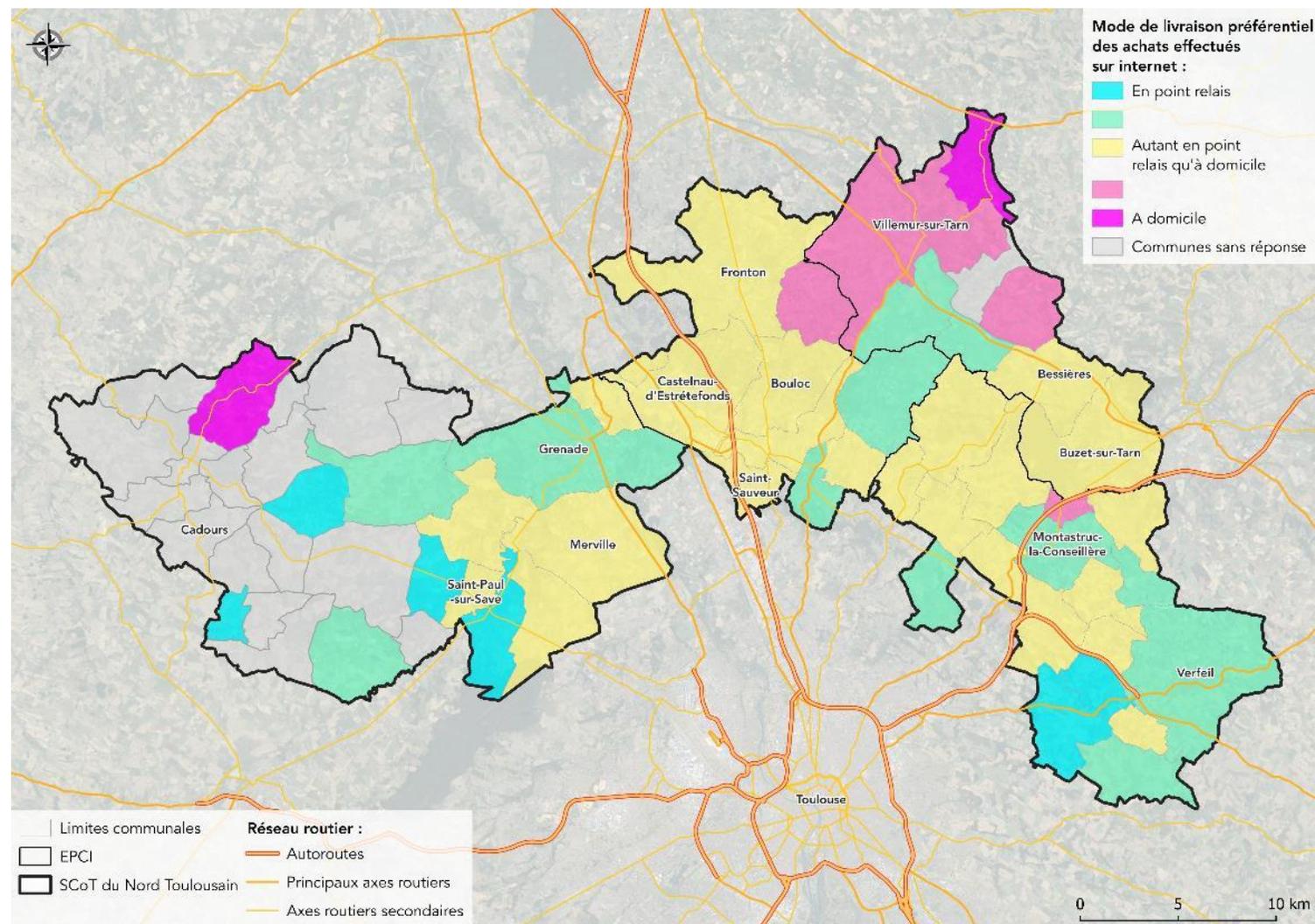


### Pratiques numériques des ménages en termes d'achats :



Les achats réalisés sont livrés à peu près autant en point relais qu'à domicile, avec un très léger avantage au point relais. Les comportements sont souvent multiples pour un même consommateur.

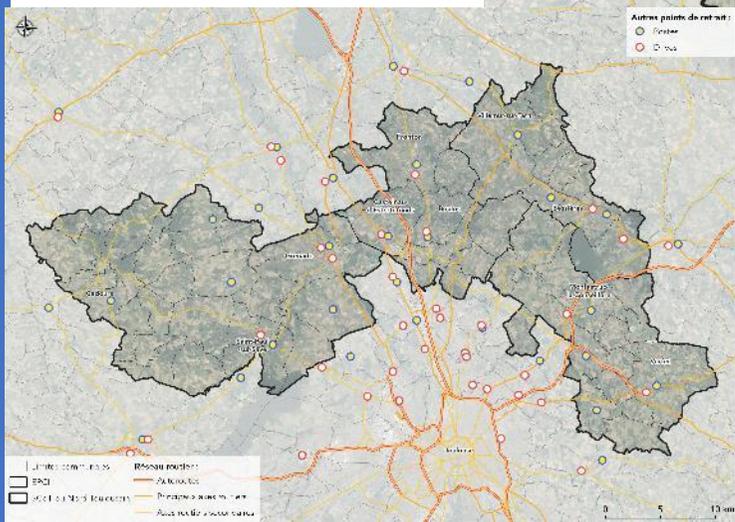
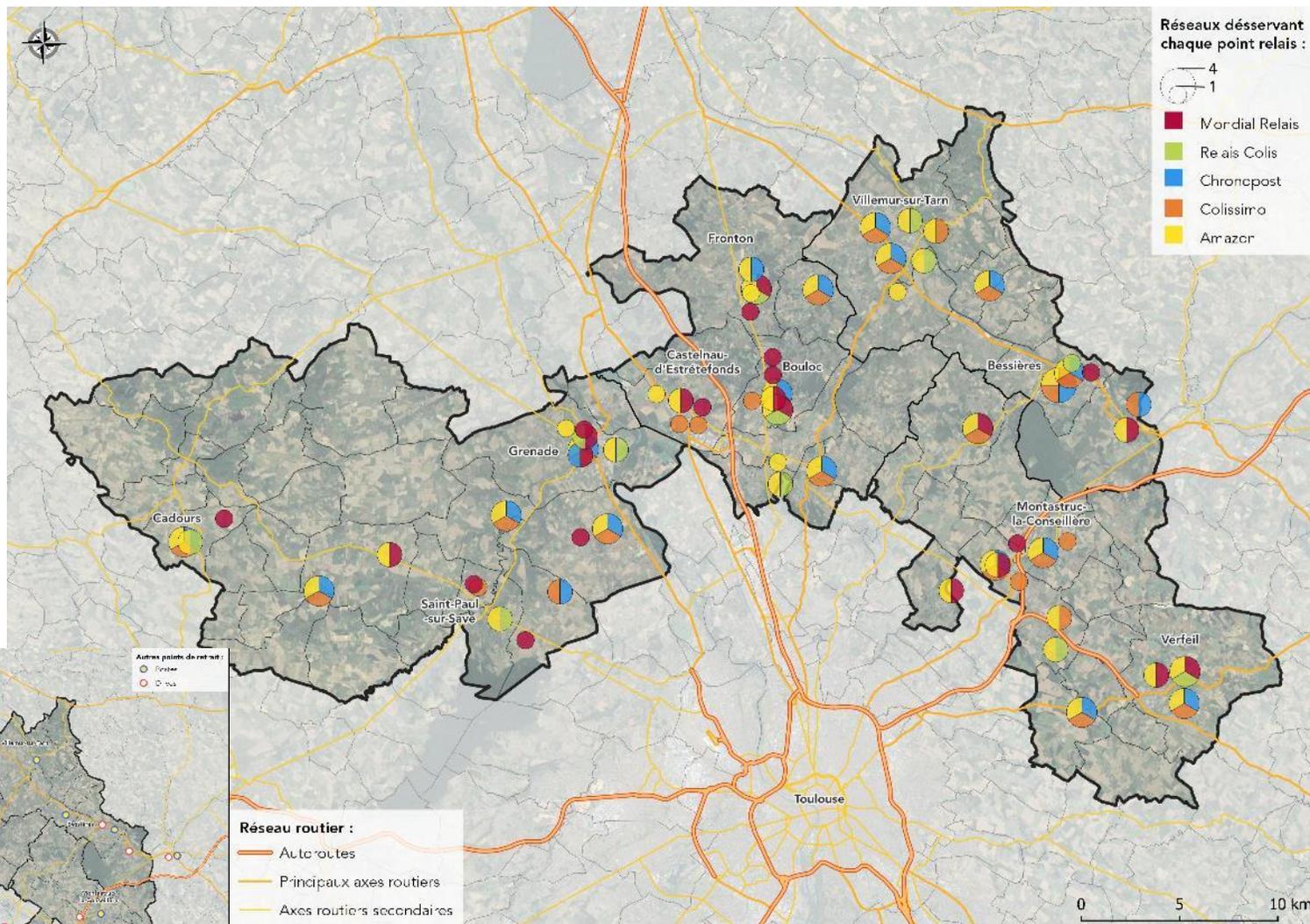
Géographiquement, on note quelques tendances différenciées.



Ces tendances sont à comparer avec la densité / diversité des points relais existants sur le territoire, au nombre de 68. Les principaux réseaux sont présents sur l'ensemble des secteurs géographiques du territoire, complétés du réseau des postes et drives.

Ces points de retrait prennent principalement deux formes:

- en boutique,
- en casiers.



## 4.10. UNE LOGISTIQUE TRES PRESENTE SUR LE TERRITOIRE, MAIS DONT LE LEADERSHIP EST REMIS EN CAUSE PAR D'AUTRES DEVELOPPEMENTS

Pour alimenter de manière générale l'économie locale et desservir les points relais, la logistique s'organise essentiellement autour de 2 niveaux très différents:

- **Les entrepôts et plateformes logistiques**, image classiquement la plus visible et retenue:

Il s'agit de grands formats de bâtiments (plus de 5.000 m<sup>2</sup> jusqu'à des 10aine de milliers de m<sup>2</sup>) nécessitant de grandes parcelles (au moins 1 hectare pour les implantations les plus petites), pour la circulation des poids lourds / organisation des quais de livraison. La proximité des accès aux axes majeurs de circulation routière est dans leur cas essentielle et un branchement ferré constitue un potentiel supplémentaire, dans une vision prospective volontariste de redévelopper le fret ferroviaire.

Le territoire du SCoT du Nord Toulousain accueille 17 établissements spécifiquement en entrepôts (hors transport) pour 462 emplois salariés (source Urssaf). Ce chiffre a plus que doublé de 2012 à 2022 (+9 ets et + 254 emplois).

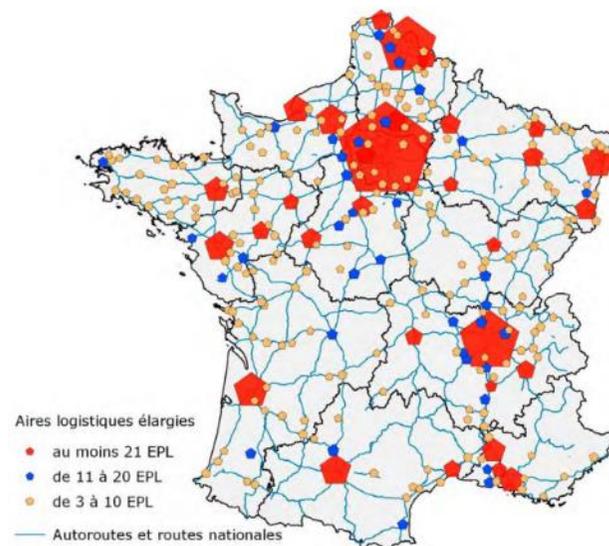
Le fonctionnement, très lié aux axes autoroutiers, génère des effets de regroupements sur des aires logistiques, identifiées par l'INSEE. Le secteur de Toulouse est identifié comme aire logistique d'envergure régionale.

Les données 2015 de l'INSEE comptabilisent 292.000 m<sup>2</sup> de plateformes logistiques sur le secteur d'Eurocentre, soit la plus forte densité du secteur de la métropole Toulousaine (cf carte ci-dessous). Entre 2012 et 2022, 178.000 m<sup>2</sup> d'entrepôts ont été autorisés sur le Nord Toulousain (source: Sitadel), dont environ 90.000 m<sup>2</sup> sur le secteur d'Eurocentre (Castelnau + Villeneuve les Bouloc + Bouloc)

Dans le même temps, l'aire logistique de Montauban, essentiellement sur Montbartier, qui totalisait 134.000 m<sup>2</sup> en 2015 selon l'INSEE, a autorisé près de 420.000 m<sup>2</sup> d'entrepôts, ce qui place aujourd'hui ce site bien au dessus, en volume, d'Eurocentre, comme premier site logistique de l'Occitanie.



Carte 1 : localisation des aires logistiques élargies



Note : cette carte représente l'implantation et l'importance des aires logistiques dites « élargies » sur le territoire. Chaque pastille représente une aire logistique. La taille de la pastille est proportionnelle au nombre d'EPL de plus de 5 000 m<sup>2</sup> présents dans cette aire. Ainsi, la pastille la plus importante, centrée autour de Paris, ne représente pas l'étendue géographique de cette aire logistique, mais indique un grand nombre d'EPL de plus de 5 000 m<sup>2</sup> présents dans celle-ci. De par l'important nombre d'EPL de cette aire, sa représentation chevauche les aires logistiques les plus proches.

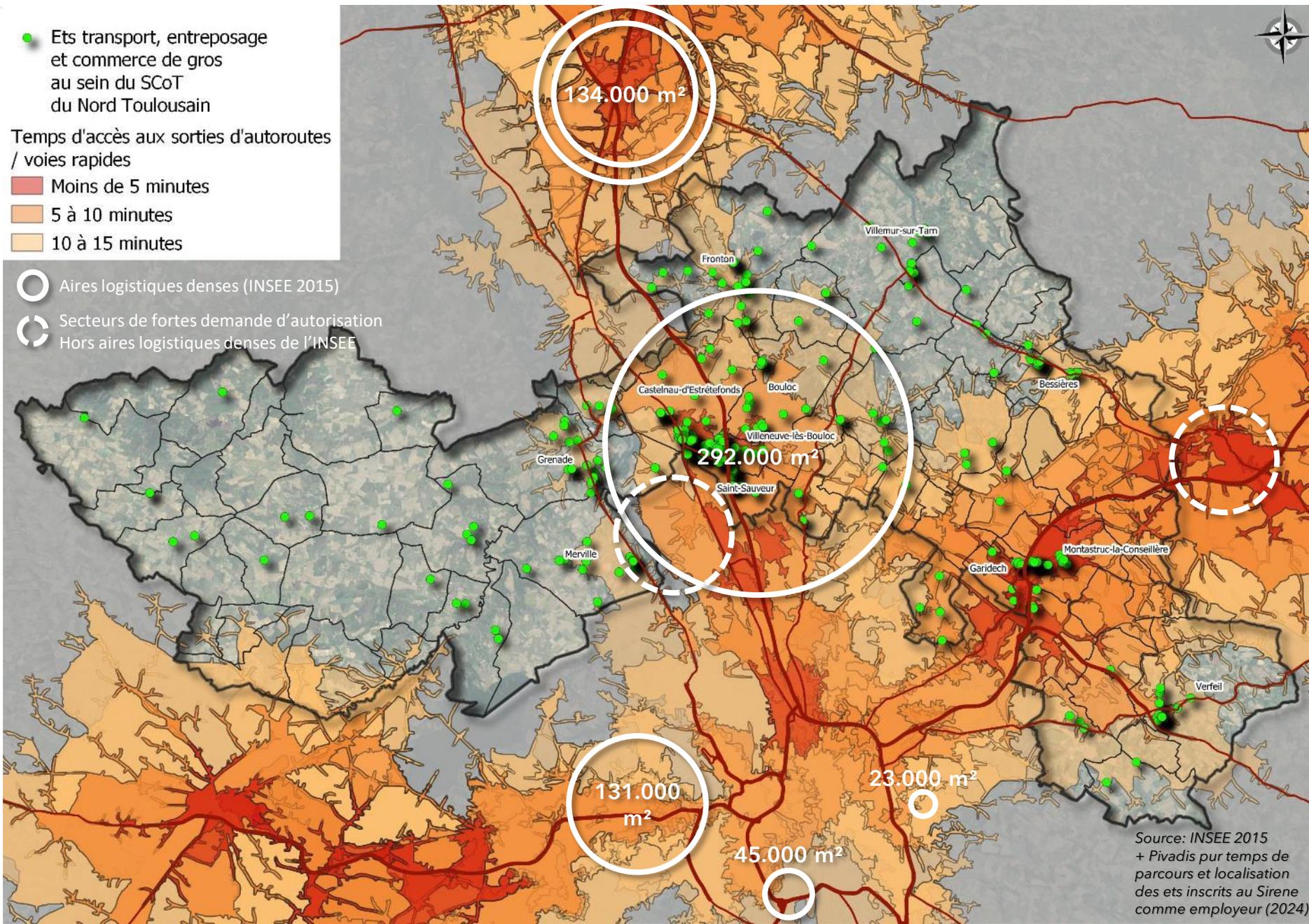
Sources : SCoT, Cerema - IGN, SOBIL.

- Ets transport, entreposage et commerce de gros au sein du SCoT du Nord Toulousain

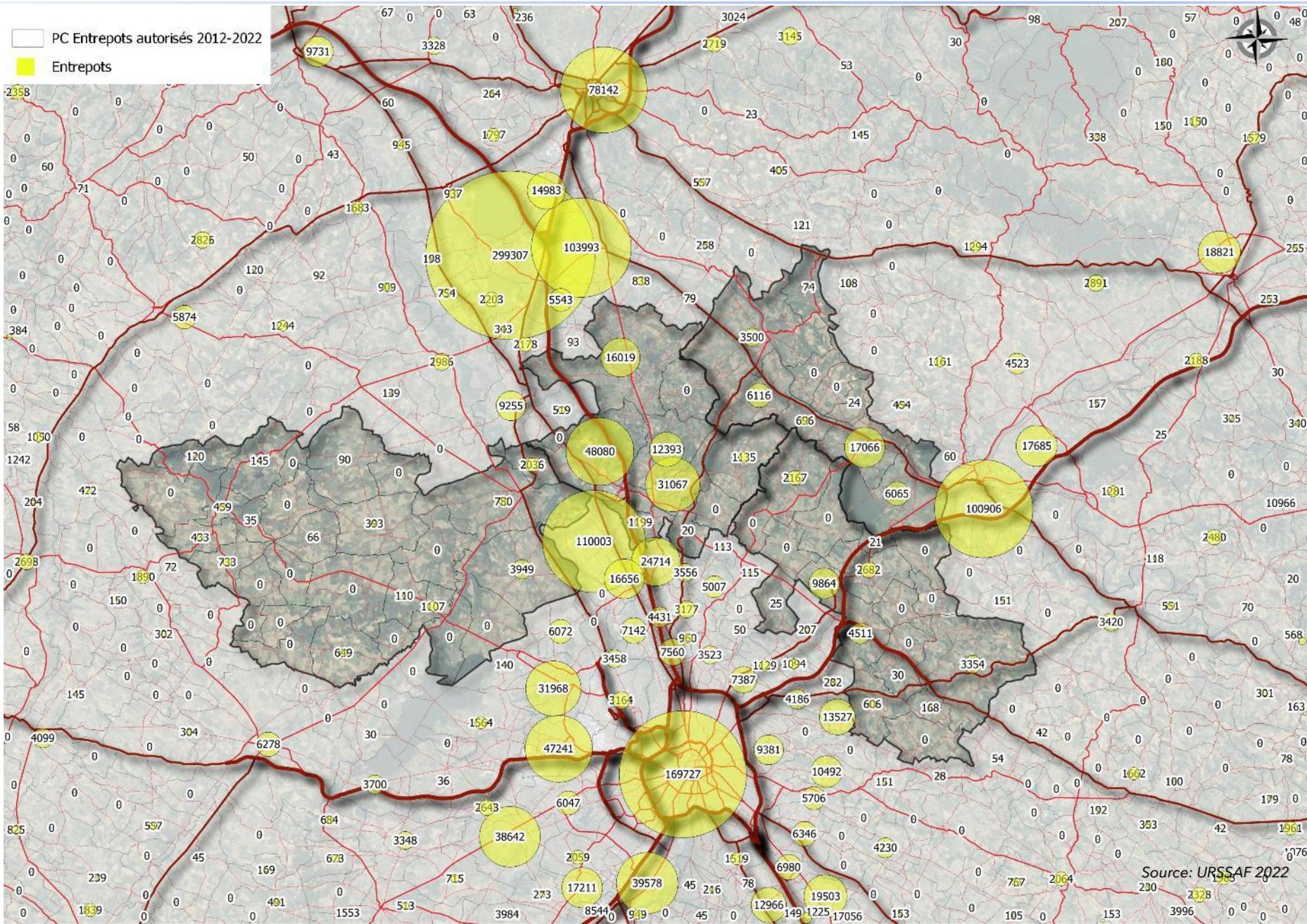
Temps d'accès aux sorties d'autoroutes / voies rapides

- Moins de 5 minutes
- 5 à 10 minutes
- 10 à 15 minutes

- Aires logistiques denses (INSEE 2015)
- Secteurs de fortes demande d'autorisation Hors aires logistiques denses de l'INSEE



Source: INSEE 2015 + Pivadis pur temps de parcours et localisation des ets inscrits au Sirene comme employeur (2024)



### - Les « agences de livraison »:

- Des formats de bâtiments très variables, de 500 m<sup>2</sup> à 10.000 m<sup>2</sup> environ sur des fonciers usuellement de moins de 1 ha.
- Une proximité essentielle aux clients finaux.
- Des implantations potentiellement dispersées.
- Un accès direct éventuel du client final.

### - Le commerce de gros:

- Des formats de bâtiments très variables, de 500 m<sup>2</sup> à 15.000 m<sup>2</sup> environ sur des fonciers usuellement de moins de 5.000 m<sup>2</sup>.
- Une proximité essentielle à la clientèle professionnelle.
- Des implantations plutôt regroupées en fonction des métiers.
- Une clientèle essentiellement professionnelle, mais qui peut être aussi élargie partiellement aux particuliers.

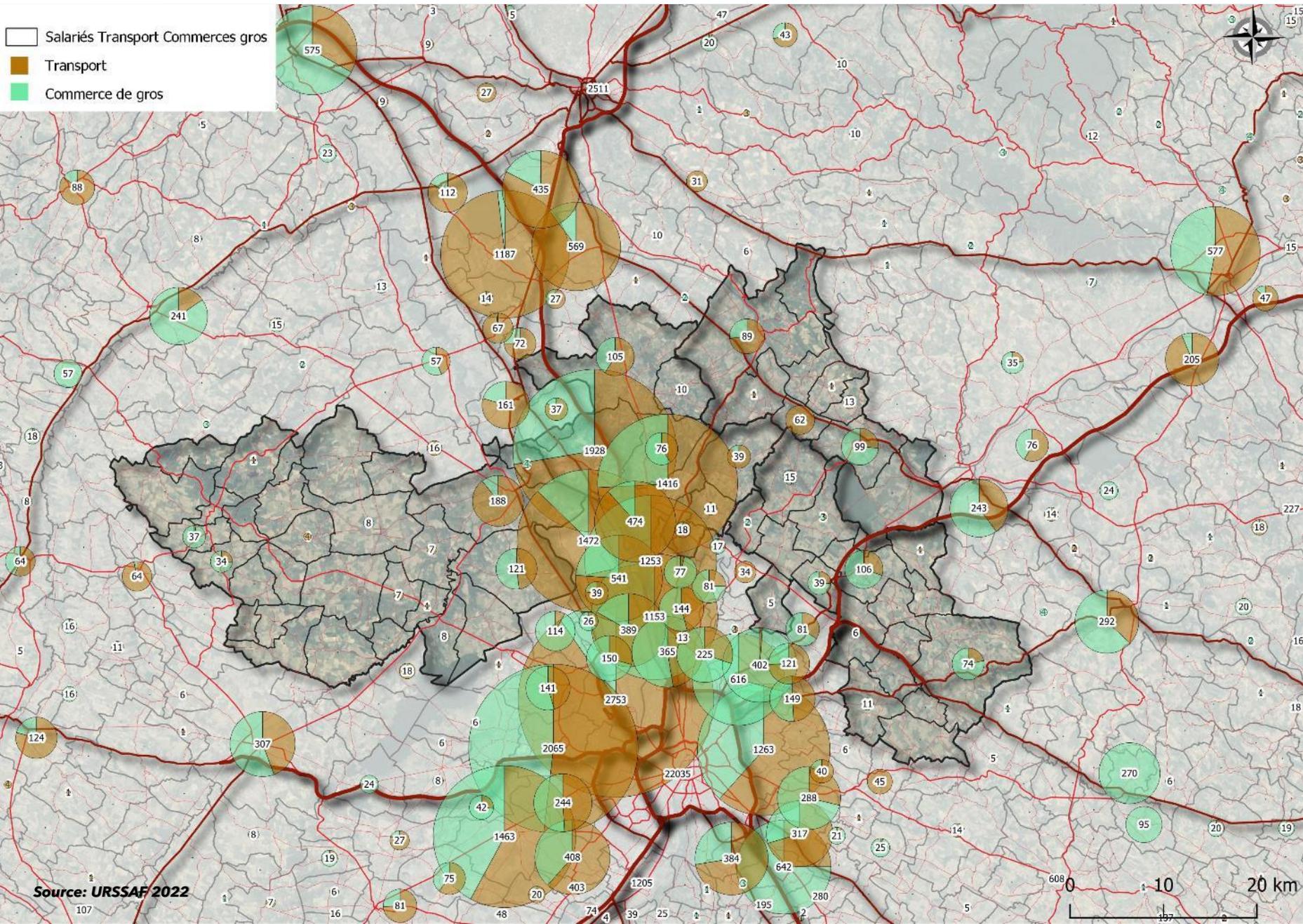
Au-delà des établissements classés en entrepôt, on dénombre, sur la base des données Urssaf:

**85 ets pour 2.348 emplois en transport  
+14 ets / +1017 emplois sur la période 2012/2022**

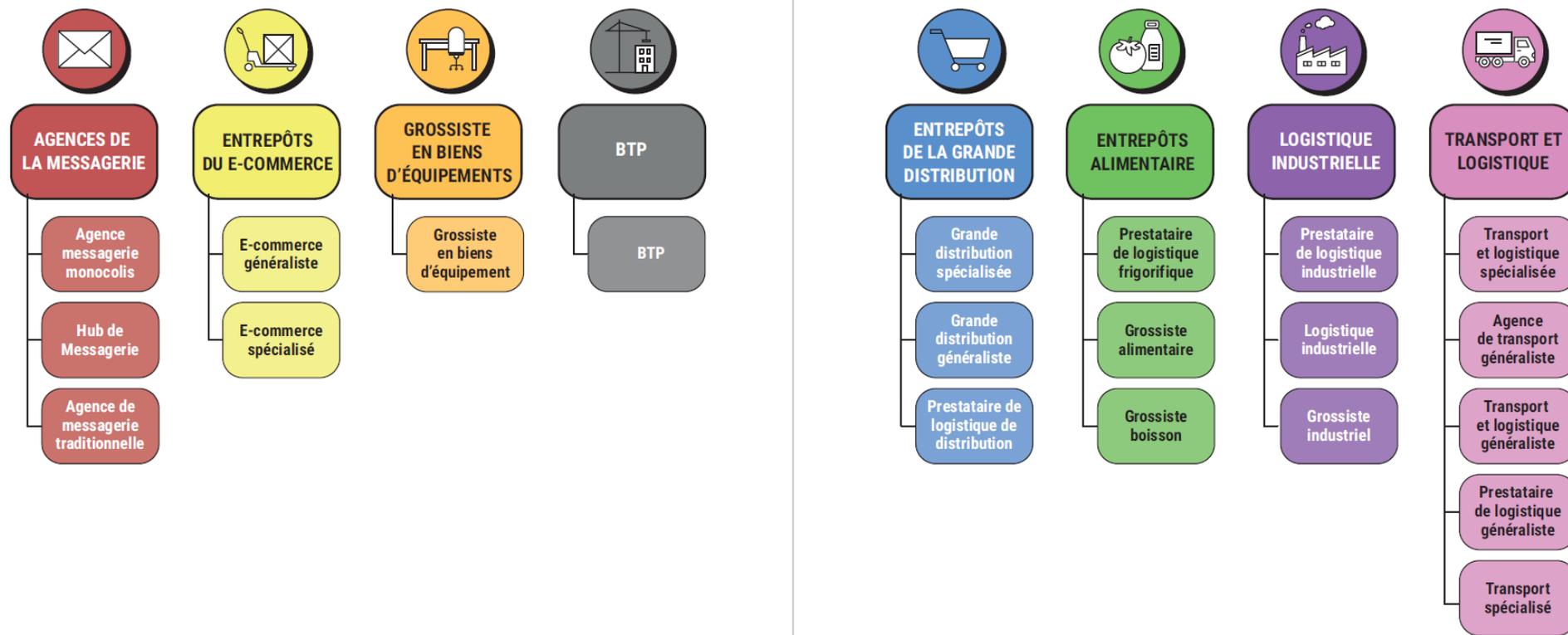
**163 ets pour 1.562 emplois en commerce de gros  
+19 ets / + 412 emplois sur la période 2012/2022**

Globalement, en incorporant le transport, le conditionnement, la messagerie et le commerce de gros, le territoire compte 340 établissements identifiés au Sirene à début 2024.





Au-delà de ces grandes catégories et de l'image des grands entrepôts, il convient de ne pas sous-estimer à la fois le rôle stratégique de la logistique dans le fonctionnement économique et commercial, mais aussi la grande diversité des filières, décrite dans le schéma synthétique suivant. En particulier, dans le cadre d'une démarche de développement volontariste de l'activité industrielle sur le territoire, il convient de ne pas oublier l'organisation des flux de marchandises liée à cette activité industrielle, qui délègue de plus en plus le stockage de ces approvisionnements, comme de ses produits finis, voire du conditionnement et au-delà, à des prestataires logistiques.



## 4.11. UN CADRE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE DEVENU TRES CONTRAIGNANT POUR LE DEVELOPPEMENT DE SURFACES DE PLUS DE 1.000 M<sup>2</sup>

La traduction rapide de la loi Climat Résilience dans le code du commerce a introduit l'interdiction de principe d'artificialisation des sols pour les créations ou extensions de commerces nécessitant AEC\* depuis Octobre 2021. A noter néanmoins, les hôtels, restaurants et garages automobiles ne sont pas concernés par les AEC.

Cette nouvelle règle, qui incite au renouvellement / à la densification sur des sites déjà existants, peut poser des difficultés dans le cadre du développement des territoires péri-urbains, au-delà même de la trajectoire ZAN, pour l'adaptation de l'offre à l'évolution de la population. C'est le cas du territoire du SCoT Nord Toulousain, avec des possibilités de dérogation à analyser au cas par cas.

Cela introduit également un risque de « concurrence » exacerbée sur les besoins de fonciers entre activités économiques, logistiques, services et commerces. Ces risques peuvent concrètement se traduire par la transformation de locaux d'activités, artisanaux ou de petites logistiques, dans des ZAE existantes, en commerces, générant également une inflation de la valeur de l'immobilier dans ces zones.

**Moins de 1.000 m<sup>2</sup> de surface de vente**

**Concernés dans le cadre de la trajectoire ZAN générale.**

**1.000 à 3.000 m<sup>2</sup> de surface de vente (local ou ensemble commercial)**

**Soumis à avis du représentant de l'Etat**

**3.000 à 10.000 m<sup>2</sup> de surface de vente (local ou ensemble commercial)**

**Soumis à avis conforme du représentant de l'Etat**

**Plus de 10.000 m<sup>2</sup> de surface de vente (local ou ensemble commercial)**

**Interdit (possibilité d'extension dans la limite de 1.000 m<sup>2</sup> de surface de vente)**

**Sous réserve de remplir les conditions dérogatoires:**

+ insertion en continuité de l'urbanisation

+ dans un secteur au type d'urbanisation adéquate

+ répondant aux besoins du territoire

+ insertion dans un périmètre ORT/QPV, ou dans une opération d'aménagement au sein d'un espace déjà urbanisé ou compensé ou dans une SIP ou Centralité du SCoT antérieur.

## 4.12. DES CAPACITES DE CROISSANCE IMPORTANTES DE L'ACTIVITE COMMERCIALE, DANS LE PROLONGEMENT DE LA DYNAMIQUE DE LA DERNIERE DECENNIE, MAIS...

Le marché théorique, c'est-à-dire les capacités annuelles de dépenses des habitants vers du commerce, quel que soit le lieu et la forme de commerce, est conséquent si l'on prend l'ensemble du territoire du SCoT. Estimé à 2024, en valeur à Janvier 2023, il dépasse le milliard d'euros, à 1,1 milliards, toutes dépenses confondues. Ces dépenses n'incluent ni le logement, ni les fluides ou assurances.

Classiquement, les besoins courants représentent près de 50% des dépenses potentielles des habitants (47%).

Au regard du profil des habitants, le niveau moyen de dépenses est estimé 10% supérieur à la moyenne nationale mais:

- 7% pour les besoins courants,
- 18% pour les dépenses d'investissement, et en particulier l'achat ou la location automobile (26% supérieur à la moyenne),
- 3% pour les achats ludiques,
- 7% pour les achats désirs.

La dynamique démographique passée implique une croissance rapide du marché: en valeur 2023, on peut estimer la croissance à 20% sur les 10 dernières années en moyenne:

- + 19% pour les communautés de communes du Val Aïgo et des Coteaux du Girou,
- +20% pour la communauté de communes des Hauts Tolosans
- + 23% pour le Frontonnais.

Capacités annuelles de dépenses des habitants 2024 en M€ valeur 2023	CC de Val'Aïgo	CC des Coteaux du Girou	CC des Hauts Tolosans	CC du Frontonnais	Total SCoT NT
Nombre de ménages estimé 2024	8142	9520	15216	11913	44791
<b>BESOINS COURANTS</b>	<b>83</b>	<b>124</b>	<b>174</b>	<b>137</b>	<b>519</b>
111 - Pain pâtisserie	4	5	8	6	23
112 - Viandes, charcuterie	10	13	19	15	57
113 - Poissonerie, coquillages	1	2	3	2	8
114 - Fruits et légumes	4	6	8	6	25
115 - Crèmerie, produits laitiers	6	9	13	10	38
116 - Epicerie, boissons	19	27	39	30	115
117 - Produits d'entretien & d'hygiène	2	3	4	3	13
151 - Pharmacie	11	18	24	19	72
153 - Coiffure	2	3	4	3	13
154 - Optique	1	2	3	2	8
155 - Pressing	0	0	1	0	2
161 - Tabac	5	5	9	7	27
162 - Presse	2	4	5	4	16
163 - Alimentation animale +	1	2	2	2	7
173 - Carburants	9	14	21	17	61
181 - Bar	1	2	3	2	8
182 - Restauration rapide	4	7	9	7	28
<b>INVESTISSEMENTS</b>	<b>45</b>	<b>75</b>	<b>102</b>	<b>81</b>	<b>303</b>
241 - Electroménager	2	3	5	4	15
242 - TV, hifi, vidéo, photo	3	6	7	5	21
246 - Meubles	4	7	9	7	28
247 - Bricolage	3	6	7	6	22
248 - Divers équipement de la maison	0	0	1	0	2
264 - Informatique	2	3	4	3	12
271 - Acquisition véhicules	18	32	44	35	129
272 - Motocycles	1	1	1	1	4
274 - Entretien & contrôle	12	16	23	19	69
<b>ACHATS LUDIQUES</b>	<b>20</b>	<b>36</b>	<b>46</b>	<b>36</b>	<b>138</b>
365 - Livres & papeterie	1	3	3	3	10
366 - Disques	1	1	2	1	5
367 - Téléphonie	8	11	16	12	47
368 - Jeux & jouets	1	3	3	3	10
369 - Articles de sport	3	5	7	6	21
370 - Fleurs & jardinage	2	3	4	3	12
371 - Animaux	0	0	0	0	1
383 - Restauration	4	10	11	8	32
384 - Traiteur, réception	0	0	0	0	0
<b>ACHATS DESIRS</b>	<b>21</b>	<b>36</b>	<b>47</b>	<b>37</b>	<b>140</b>
431 - Habillement homme	2	4	5	4	15
432 - Habillement femme	3	5	7	5	20
433 - Habillement enfant et puériculture	3	4	6	5	17
434 - Chaussures	1	2	3	2	9
435 - Bijouterie, horlogerie	1	2	3	2	9
436 - Autres accessoires	2	4	5	4	16
445 - Décoration	3	5	7	6	21
452 - Produits de beauté	5	8	10	8	31
453 - Esthétique	0	1	1	1	3
<b>TOTAL</b>	<b>169</b>	<b>271</b>	<b>369</b>	<b>291</b>	<b>1100</b>
<b>Estimation évolution 2014-2024 en valeur 2023</b>	<b>19%</b>	<b>19%</b>	<b>20%</b>	<b>23%</b>	<b>20%</b>

## GRANDS ENJEUX: 5 AXES POUR L'EVOLUTION FUTURE

Ces volumes importants induits par une forte dynamique démographique ne doivent néanmoins pas faire oublier les profondes mutations en cours dans les pratiques d'achats, liés à des aspirations et modes de vie. L'une des conséquences est le très fort usage du e-commerce, mais plus largement c'est la structure de la consommation qui bouge et continuera à bouger, en particulier autour de 5 axes essentiels.



La période récente n'a pas changé les mutations profondes en cours. Au contraire, elle les a confirmé.

L'usage du e-commerce continue à progresser: en 2022, le taux d'acheteurs en ligne dans la population française de plus de 15 ans était de 69,5%, poursuivant sa progression. L'usage est néanmoins dépendant de l'âge: 75% des moins de 45 ans ont réalisé un achat en ligne dans les 3 derniers mois (15% des plus de 75 ans). Dans ce contexte, une projection linéaire à 20 ans, tenant compte de l'âge, donne au moins 85% d'acheteurs en e-commerce, devenu un « commerce comme les autres ».

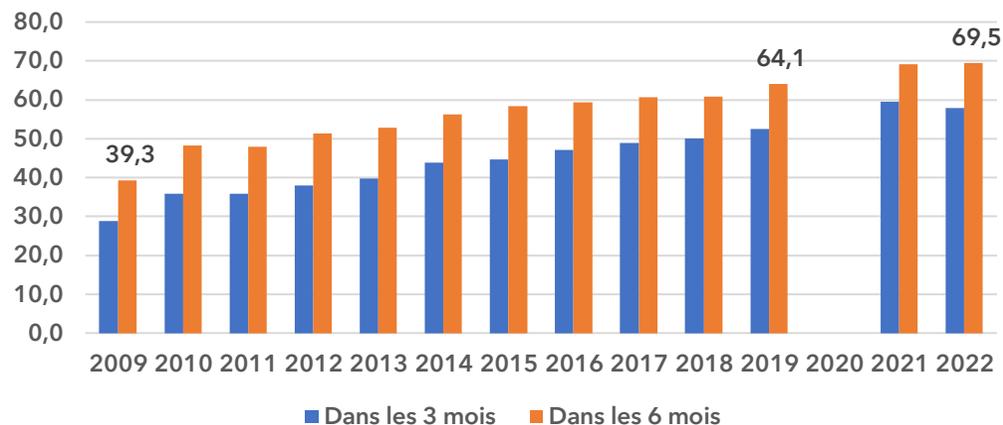
L'inflation des 2 dernières années, en particulier sur les produits de grande consommation et notamment l'alimentaire, est impressionnante. Même si elle a été partiellement compensée par une augmentation du SMIC, ses effets risquent d'être durables dans la structuration de la consommation.

En effet, alors qu'à l'apparence, l'inflation aurait démarré à l'occasion du déclenchement de la guerre en Ukraine, elle remonte bien plus loin. L'Institut Circana a montré, début 2023, que les prix des produits de grande consommation avaient augmenté depuis début 2012 de manière différenciée entre:

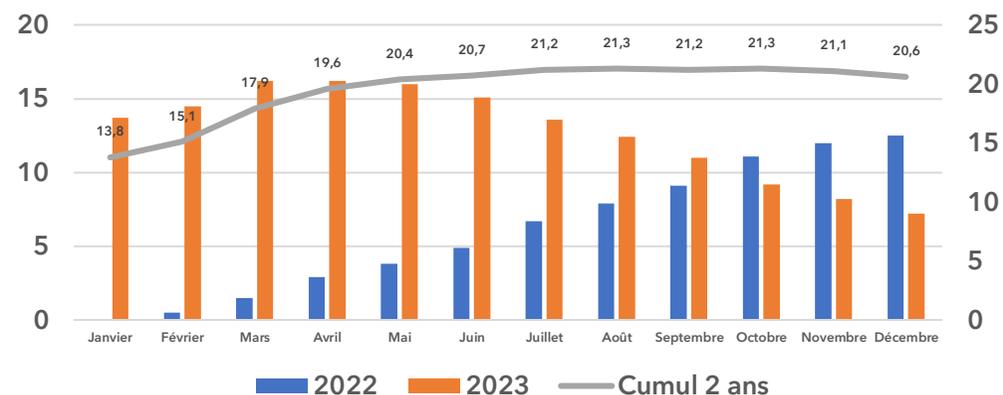
- les premiers prix: +44%
  - les marques distributeurs: +24%
  - les marques nationales: + 7%
- pour une moyenne de +13%.

En 2023, les marques nationales ont eu tendance à augmenter leur prix, dans un contexte d'inflation touchant également leur approvisionnement et leurs coûts salariaux (revalorisation du SMIC de 5,65% en 2022 puis de 5,25% en 2023, soit +11,2% en 2 ans).

## Evolution du taux d'acheteurs en ligne

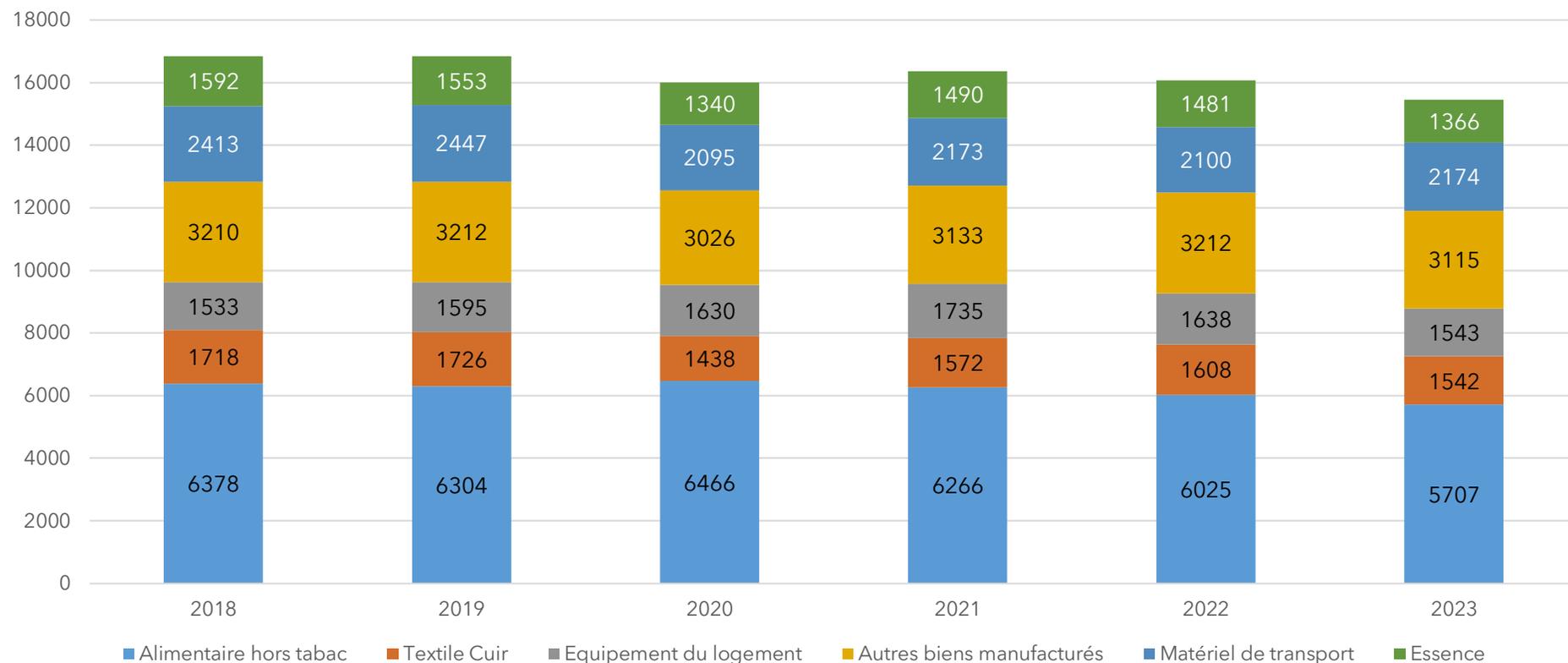


## Inflation produits de grande consommation (source: Circana - LSA)

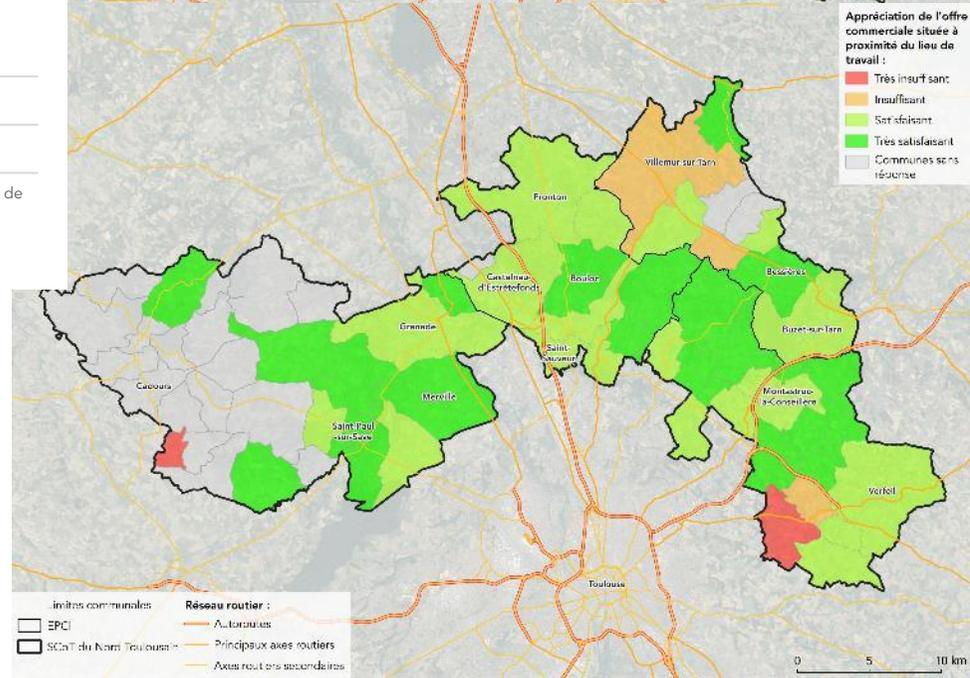
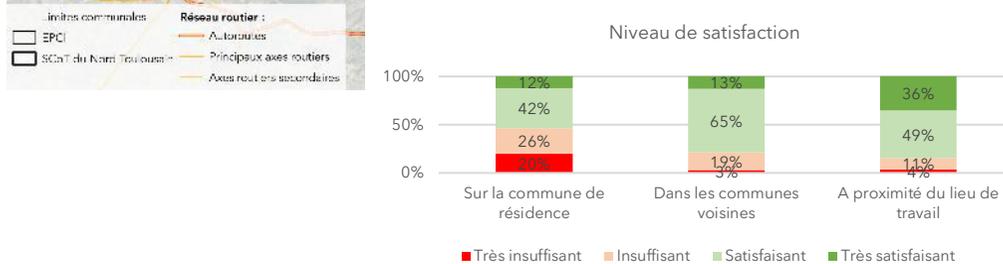
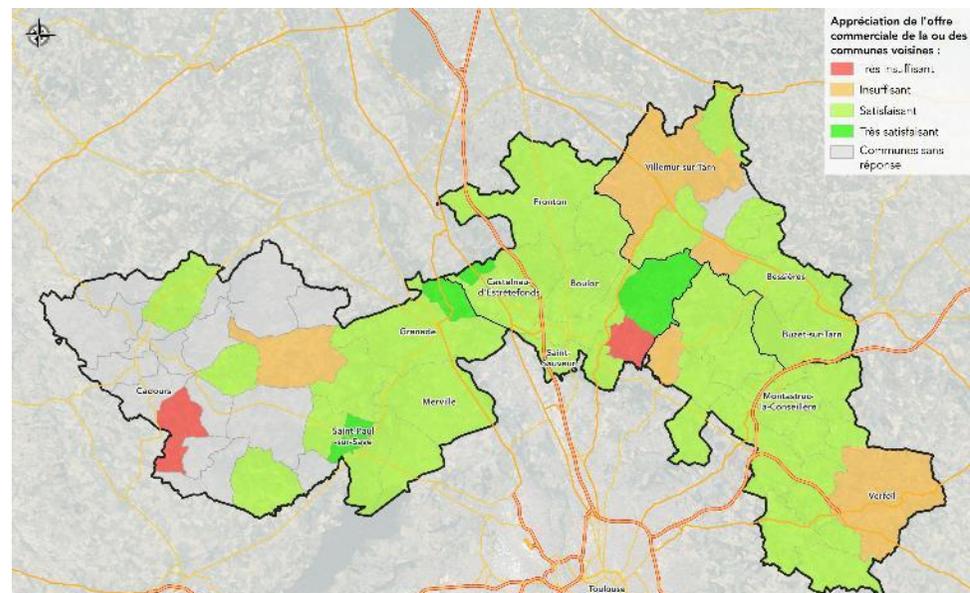
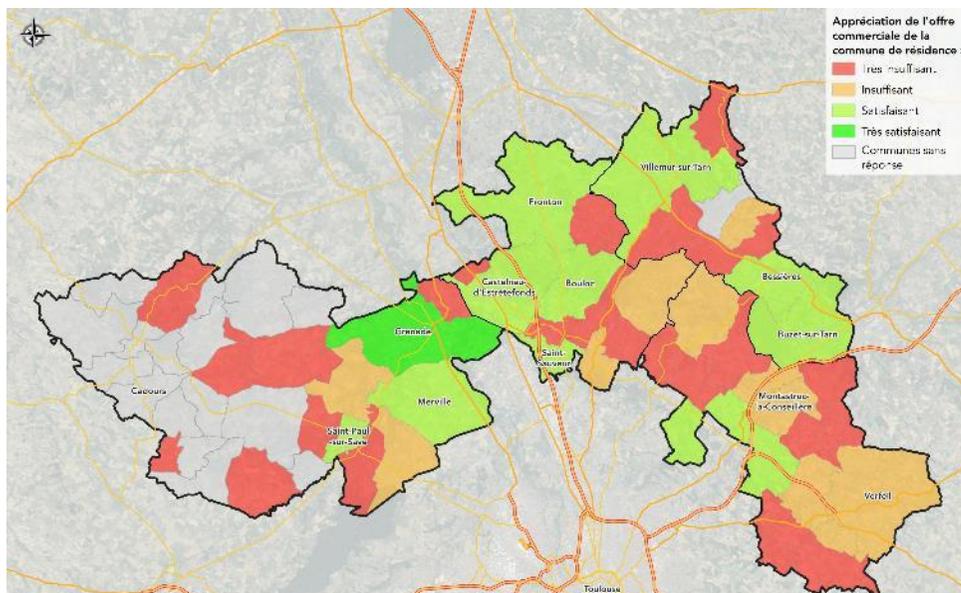


L'observation des tendances de consommation, sur la base des comptes nationaux, montre un repli progressif du niveau de consommation ramené au nombre de ménages, amplifié en 2023. En effet, les chiffres présentés ci-dessous illustrent une évolution plus en volumes qu'en valeur absolue, permettant de gommer l'effet inflationniste majeur de 2023 (valeur en euros au prix de l'année précédente).

Evolution des dépenses ramenées au nombre estimé de ménages (2018-2023)  
en euros aux prix de l'année précédente chaînée



## 4.13. UN NIVEAU DE SATISFACTION INEGAL DES HABITANTS EN MATIERE D'OFFRE COMMERCIALE...



Le niveau de satisfaction de la population, à l'échelle de la commune de résidence, est clairement faible en moyenne pondérée, mais avec de grands écarts en fonction des communes. On peut noter notamment que des pôles comme Verfeil ou Montastruc font l'objet d'un niveau de satisfaction insuffisant, alors qu'il est plus logique de retrouver un faible niveau de satisfaction sur les communes hors pôles.

Ce niveau de satisfaction s'améliore cependant nettement en prenant compte l'offre des communes environnantes. Mais c'est surtout à proximité de leurs lieux de travail que les actifs du territoire trouvent le plus de satisfaction par rapport à l'offre commerciale.

## 4.14. ... ET DES INTENTIONS DE CHANGEMENTS DE PRATIQUES NON NEGLIGEABLES

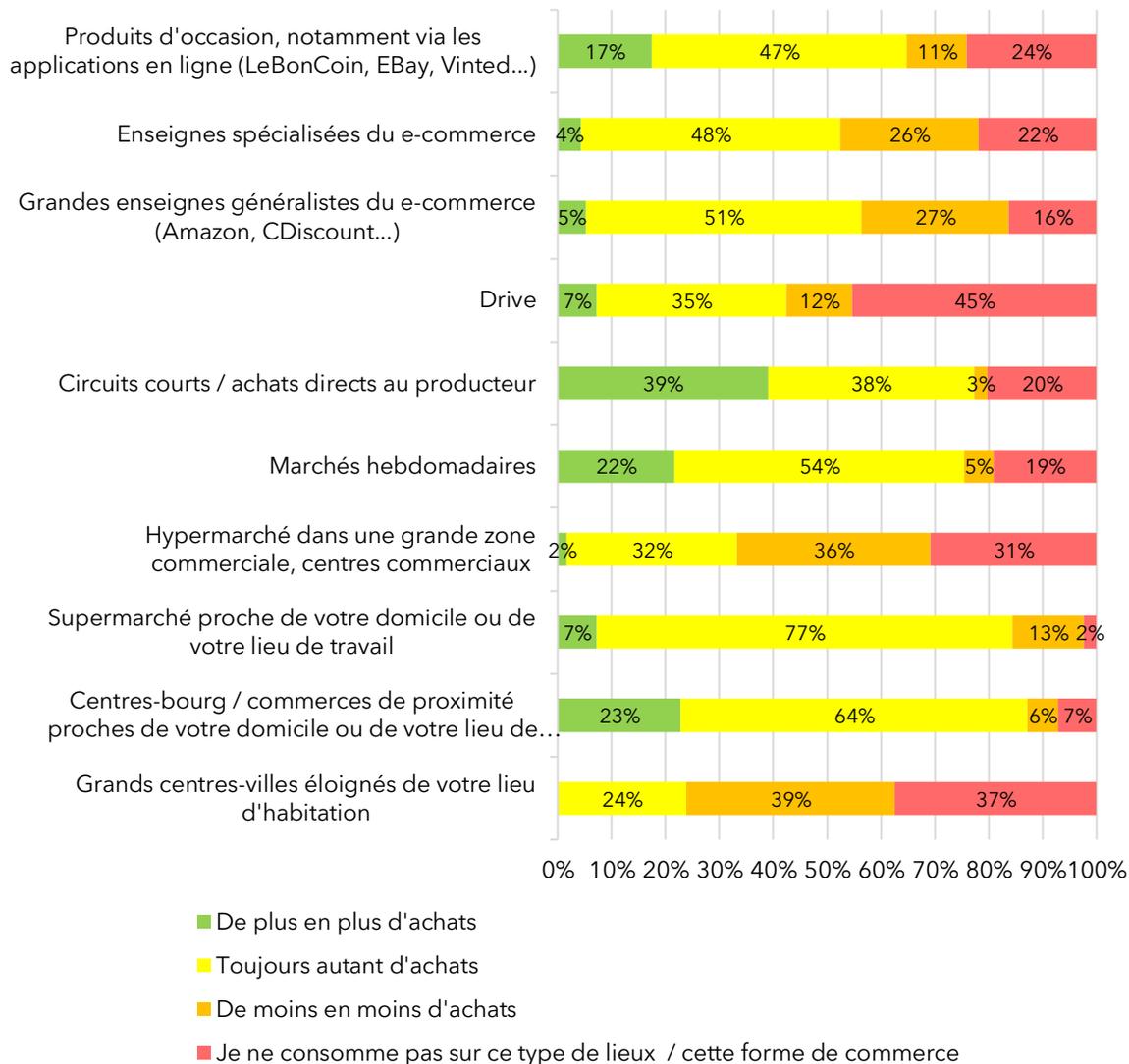
Les réponses sur les intentions de changements de pratiques montrent globalement des intentions de moindre consommation parmi les habitants du territoire, avec une nette différenciation entre les lieux de consommation.

On peut noter en particulier des intentions de repli sur les grands centres villes, centres commerciaux et grandes zones commerciales, dans la tendance actuelle, mais aussi pour la consommation en e-commerce, que ce soit auprès des grandes enseignes généralistes ou auprès des enseignes spécialisées.

Les circuits courts / achats directs sont plébiscités en termes de pratiques en hausse, même si elles restent en fait assez mineures aujourd'hui dans le volume d'achat. De même, on peut souligner un intérêt croissant envers les marchés ainsi que pour les centres-bourgs / centres-villes dans une logique de proximité.

Ces réponses correspondent bien aux tendances constatées, en particulier depuis la crise de la Covid, pour les populations habitant en dehors des grandes métropoles.

### Dans les prochains mois, pensez-vous modifier votre rythme d'achats dans les lieux suivants ?



## 4.15. DES PERSPECTIVES INCERTAINES D'ÉVOLUTION DE MARCHÉ, HORS INFLATION, MAIS UNE CAPACITÉ POTENTIELLE À GAGNER EN EMPRISE EN NON ALIMENTAIRE

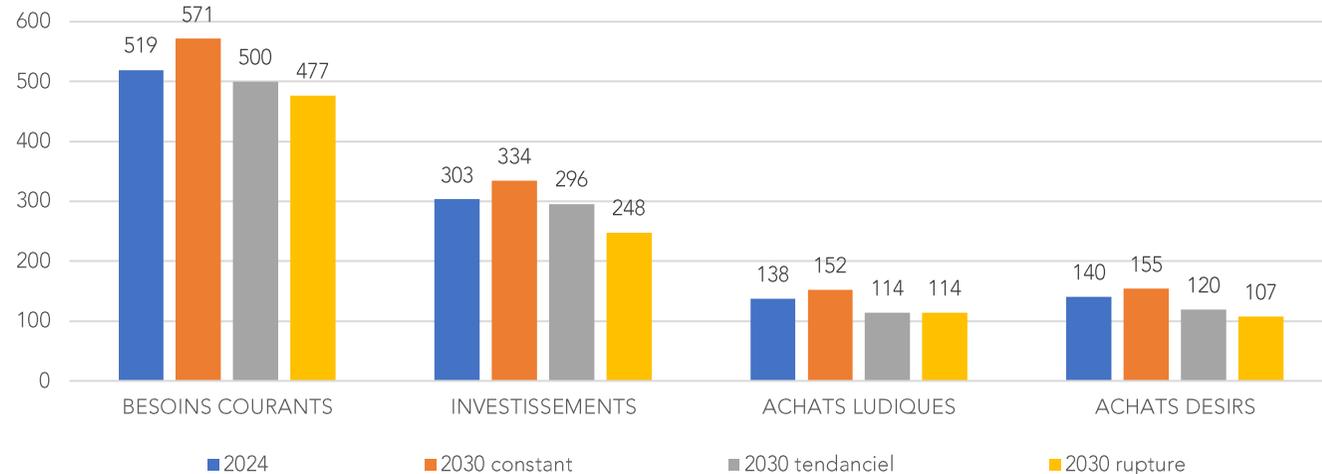
Les tendances générales, confortées par les réponses à l'enquête locale, soulignent une grande incertitude sur les niveaux de consommation.

Une hypothèse de maintien du niveau de dépenses au niveau de début 2023 (« constant ») semble peu probable, même avec un arrêt de l'inflation.

Les hypothèses les plus probables sont soit une poursuite des tendances, soit une rupture plus marquée. Dans ces cas, même avec la poursuite de la dynamique démographique existante, qui a vu le marché, en valeur constante, progresser de 20% de 2009 à 2020, et de l'ordre de 10% de 2020 à 2024, il est fortement probable que le marché théorique soit en repli, dans tous les registres de consommation, du moins à l'horizon 2030. En effet, la croissance de la population ne suffirait pas à maintenir les capacités globales de dépenses (hors inflation).

Il pourrait ensuite retrouver une certaine croissance, après un point bas, sur la base de la croissance démographique attendue.

Hypothèses d'évolution du marché théorique, en M€ 2023, à l'horizon 2030, à évolution démographique continue



Au-delà de l'évolution des capacités de dépenses, se pose la question de la part « restante » pour le commerce physique.

En effet, la part du e-commerce a progressé de 2014 à 2020 de 5 à 8 points en fonction des secteurs géographiques, et le taux d'usage est fort sur le territoire. Une progression nouvelle, du moins en proportion des achats effectifs, est tout à fait probable, même si l'enquête montre des intentions de moindre consommation individuelle.

Enfin, l'emprise des commerces du territoire sur la dépense des habitants s'est améliorée de 2014 à 2020. Pour l'alimentaire, il sera certainement difficile d'aller beaucoup plus au-delà sauf sur des secteurs à très faible taux (Cadours en particulier, Verfeil dans une moindre mesure). Par contre, en non alimentaire, l'emprise pourrait s'améliorer sur les principaux pôles, avec le développement d'une diversité d'offres portée dans une logique de concepts adaptés et fortement axés vers les services.

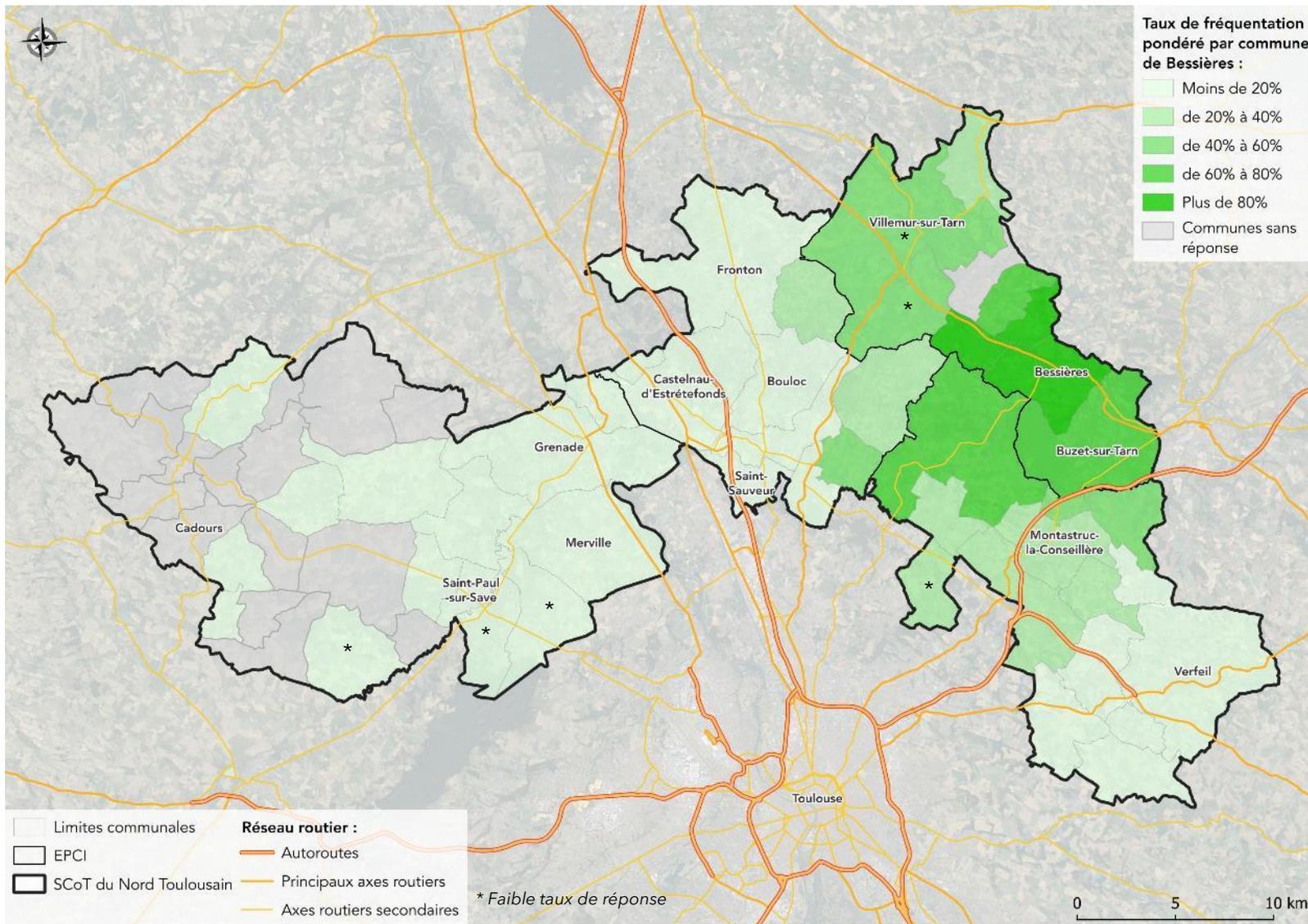
## ENJEUX:

- **POURSUIVRE L'AMELIORATION ET L'ADAPTATION DE L'OFFRE COMMERCIALE SUR LES BESOINS COURANTS A L'EVOLUTION DE LA POPULATION, DANS UN CADRE REGLEMENTAIRE DURCI (interdiction de principe de l'artificialisation de sols pour l'implantation de commerces nécessitant AEC).**
- **POURSUIVRE LA DIVERSIFICATION DE L'OFFRE POUR ELARGIR LES SERVICES RENDUS A LA POPULATION, EN S'APPUYANT SUR LE DEVELOPPEMENT DE NOUVEAUX CONCEPTS ALTERNATIFS AUX GRANDS FORMATS USUELS DES SITES COMMERCIAUX DE RAYONNEMENT.**
- **INTEGRER LES COMMERCE ET SERVICES, DANS LA DIVERSITE DE LEURS FORMES ACTUELLES ET FUTURES, DANS LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT, EN MIXITE FONCTIONNELLE.**
- **DEFINIR LA POSITION DU TERRITOIRE PAR RAPPORT AUX BESOINS EN LOGISTIQUE INDUITS PAR LA CROISSANCE ECONOMIQUE AUTOUR DE LA METROPOLE TOULOUSAIN ET PAR RAPPORT AU DEVELOPPEMENT DU POLE LOGISTIQUE DE MONTBARTIER**

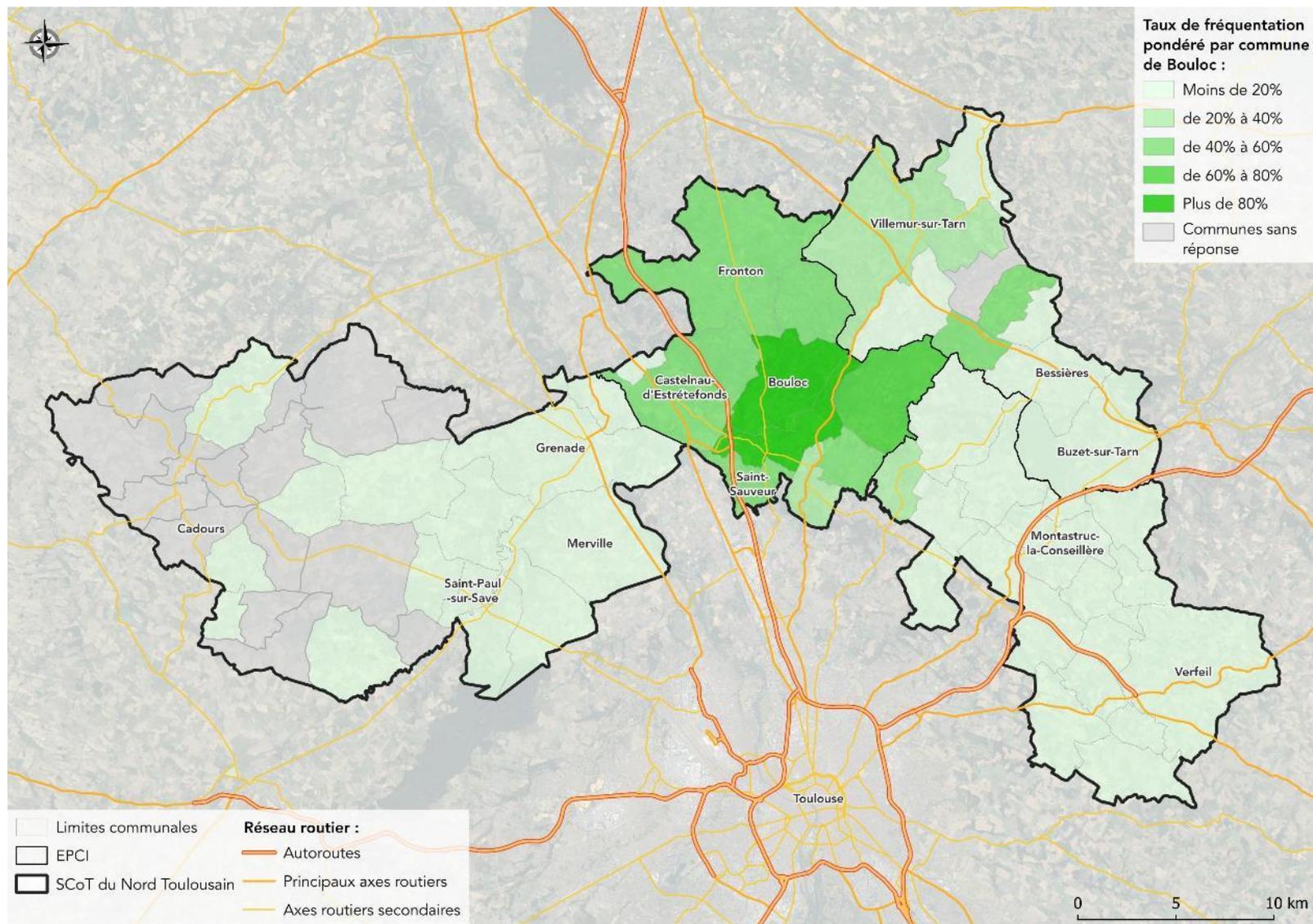
## **5. UN TERRITOIRE AU FONCTIONNEMENT COMPLEXE, DANS UN CONTEXTE MULTIPOLAIRE DONT LES ZONES D'INFLUENCE SE CHEVAUCHENT**

## 5.1. UN TERRITOIRE MULTIPOLARISE, AVEC UN ROLE AFFIRME D'ATTRACTIVITE DES COMMUNES-POLES

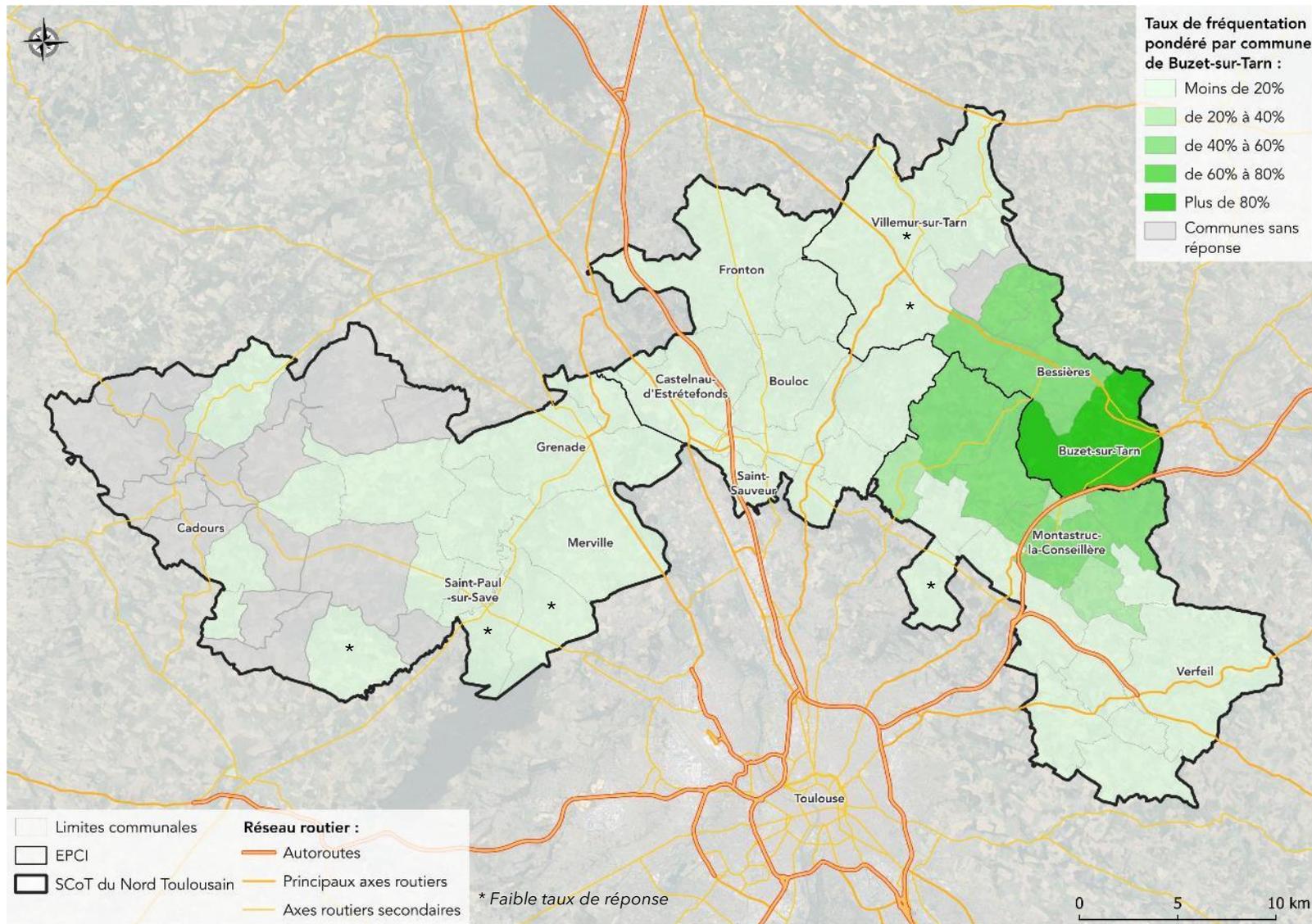
Quelle que soit la motivation de fréquentation, Bessières attire fortement sur le centre-Est du territoire du SCoT, à la fois le long de la vallée du Tarn, mais aussi le long de l'axe de la D15E vers le Sud-Ouest, desservant notamment Montjoire ou Villariès.



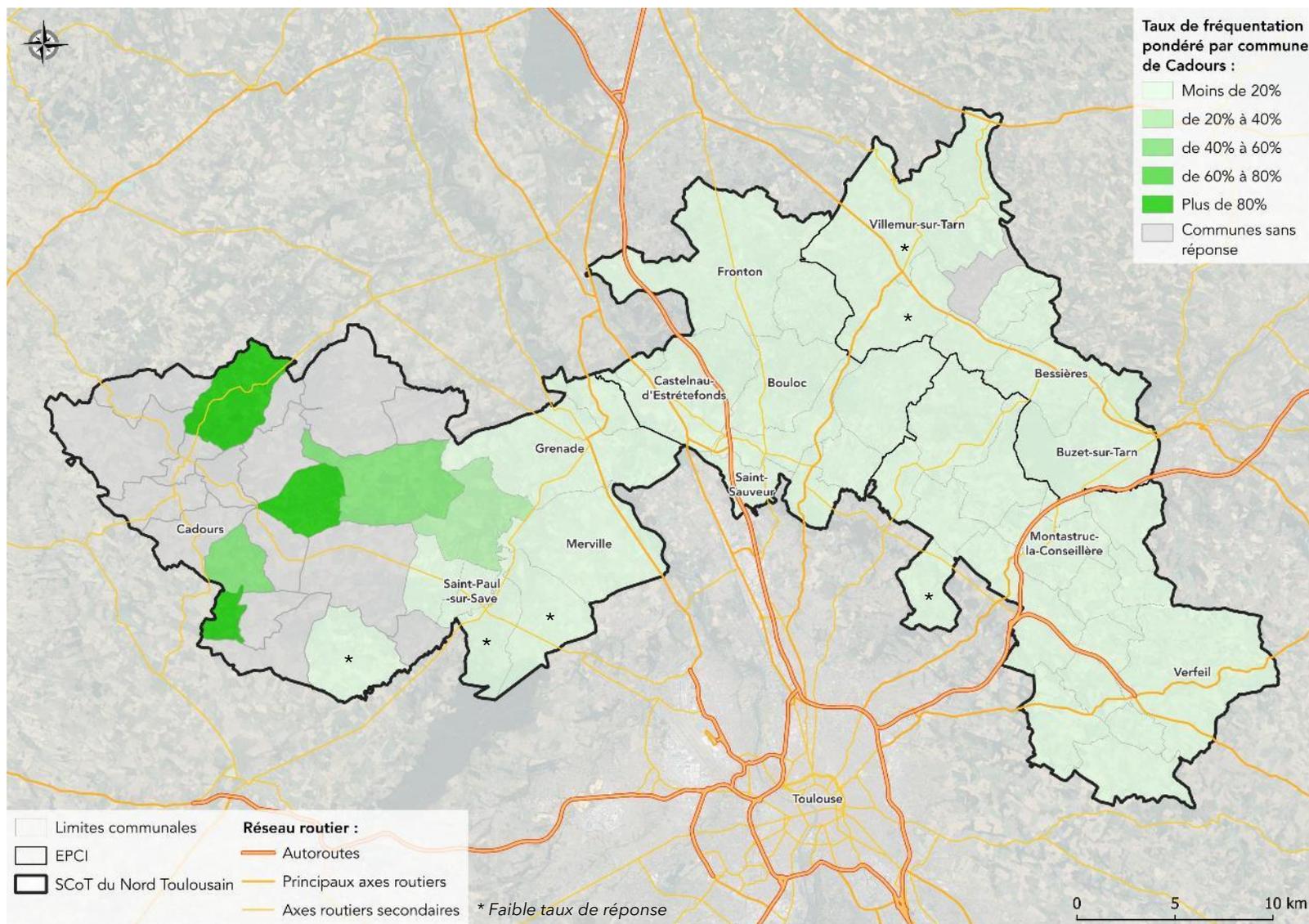
Bouloc dépasse les limites de la directe proximité avec une influence s'étendant quasiment sur l'ensemble de la communauté de communes Frontonnais.



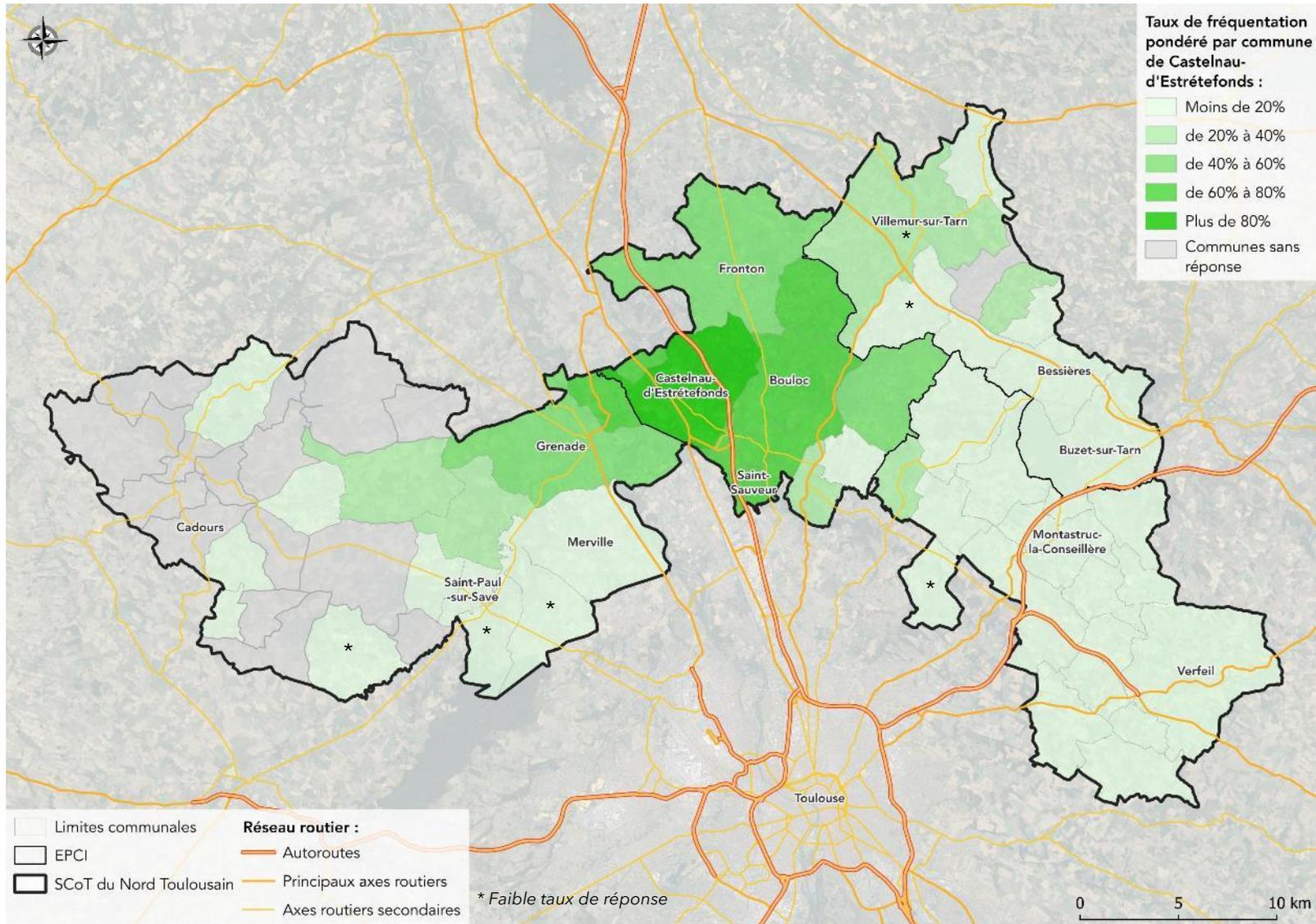
Buzet sur Tarn présente une influence sur les communes principalement limitrophe.



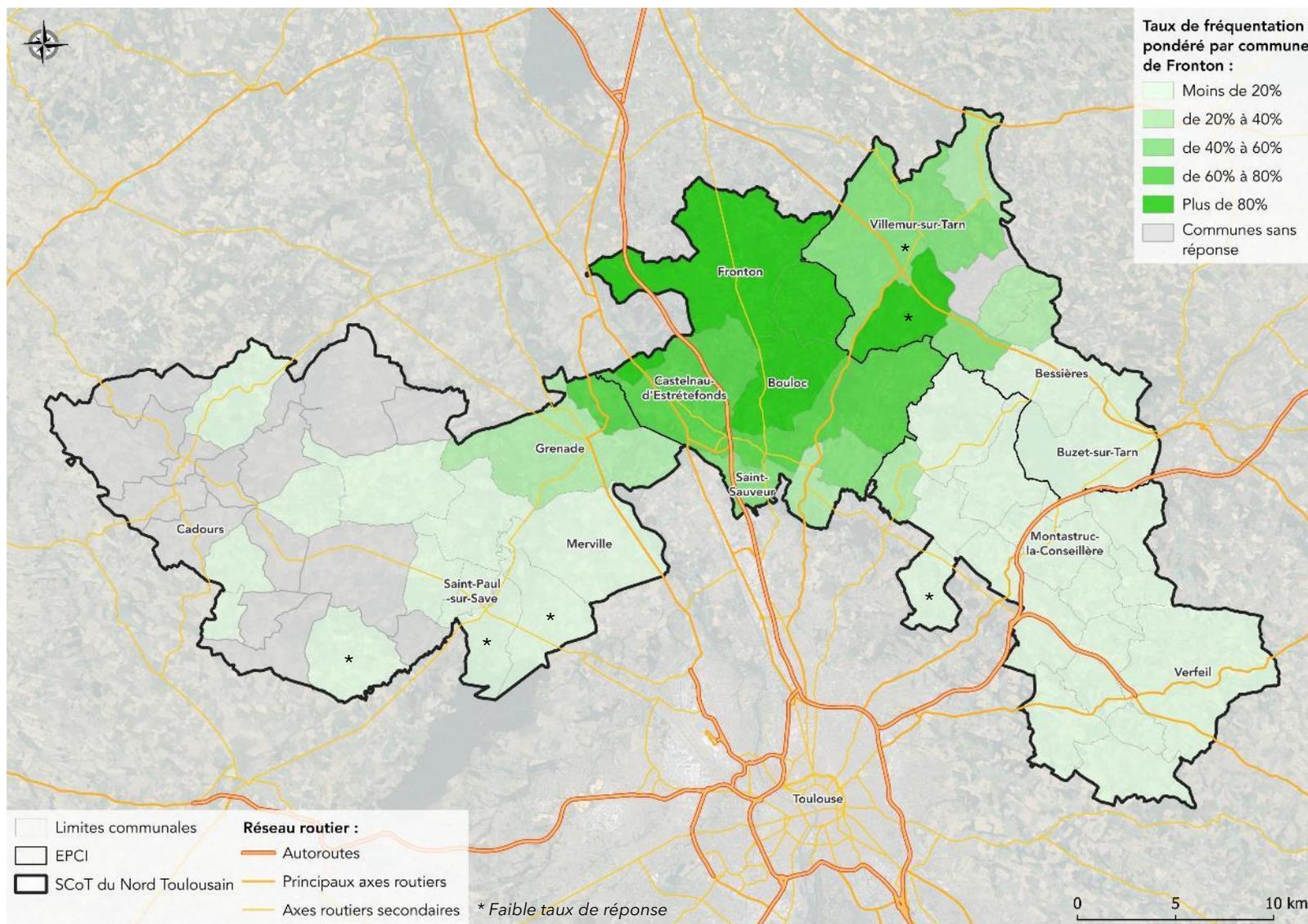
A défaut de réponses, la zone d'influence de Cadours ne peut être qu'esquissée, positionnée à l'Ouest du territoire des Hauts Tolosans.



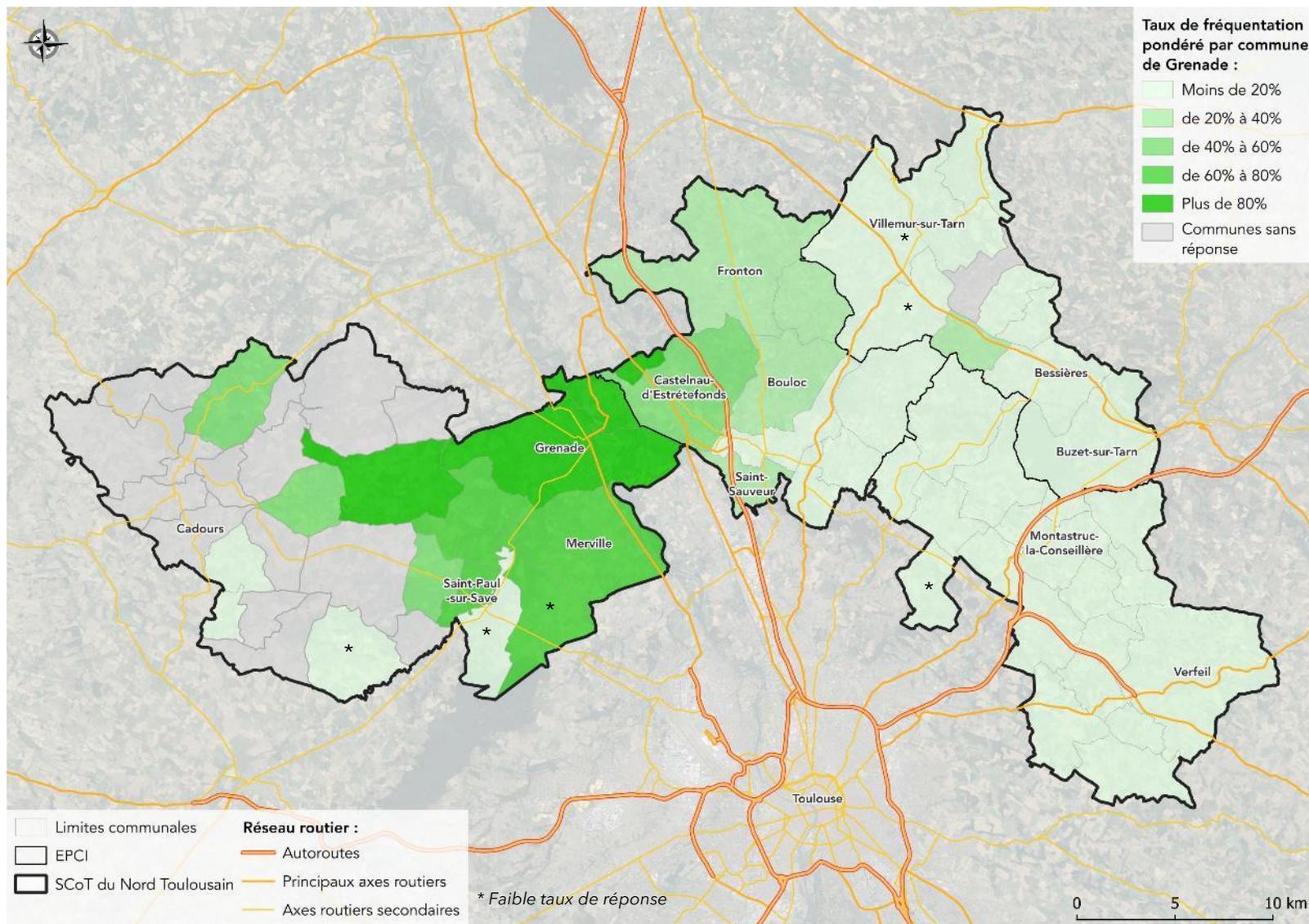
Premier pôle d'emplois sur le territoire avec Eurocentre, Castelnaud-d'Estrétefonds draine principalement sur le centre du territoire. Pour autant, la motivation « lieu de travail », certes la plus forte de tous les pôles, reste modeste dans les motivations à la fréquentation (voir plus loin), certainement du fait que l'on parle d'Eurocentre et non du pôle économique de Castelnaud/Villeneuve les Bouloc.



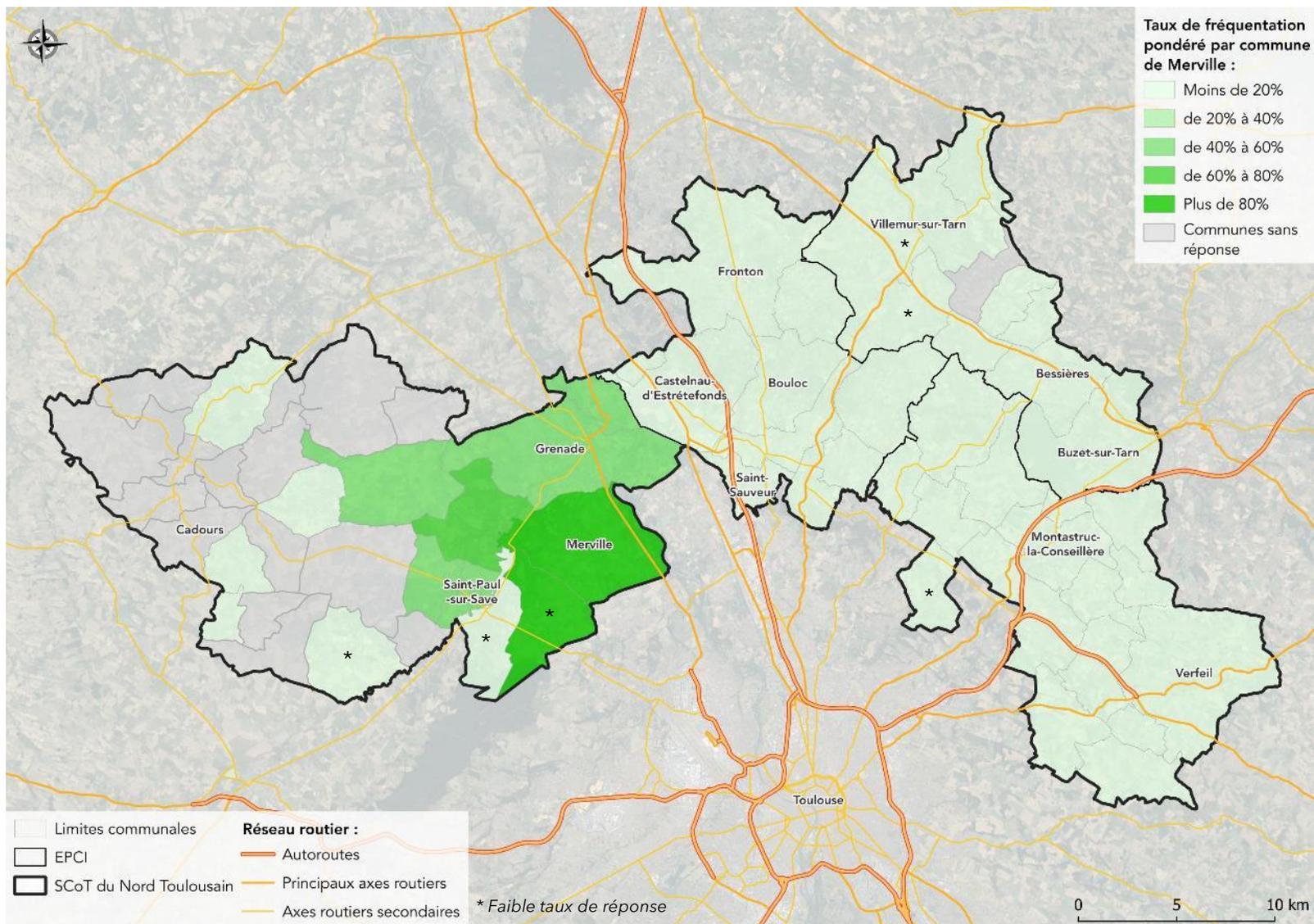
Fronton, second pôle commercial du territoire, attire largement sur le Frontonnais et un peu à l'Est.



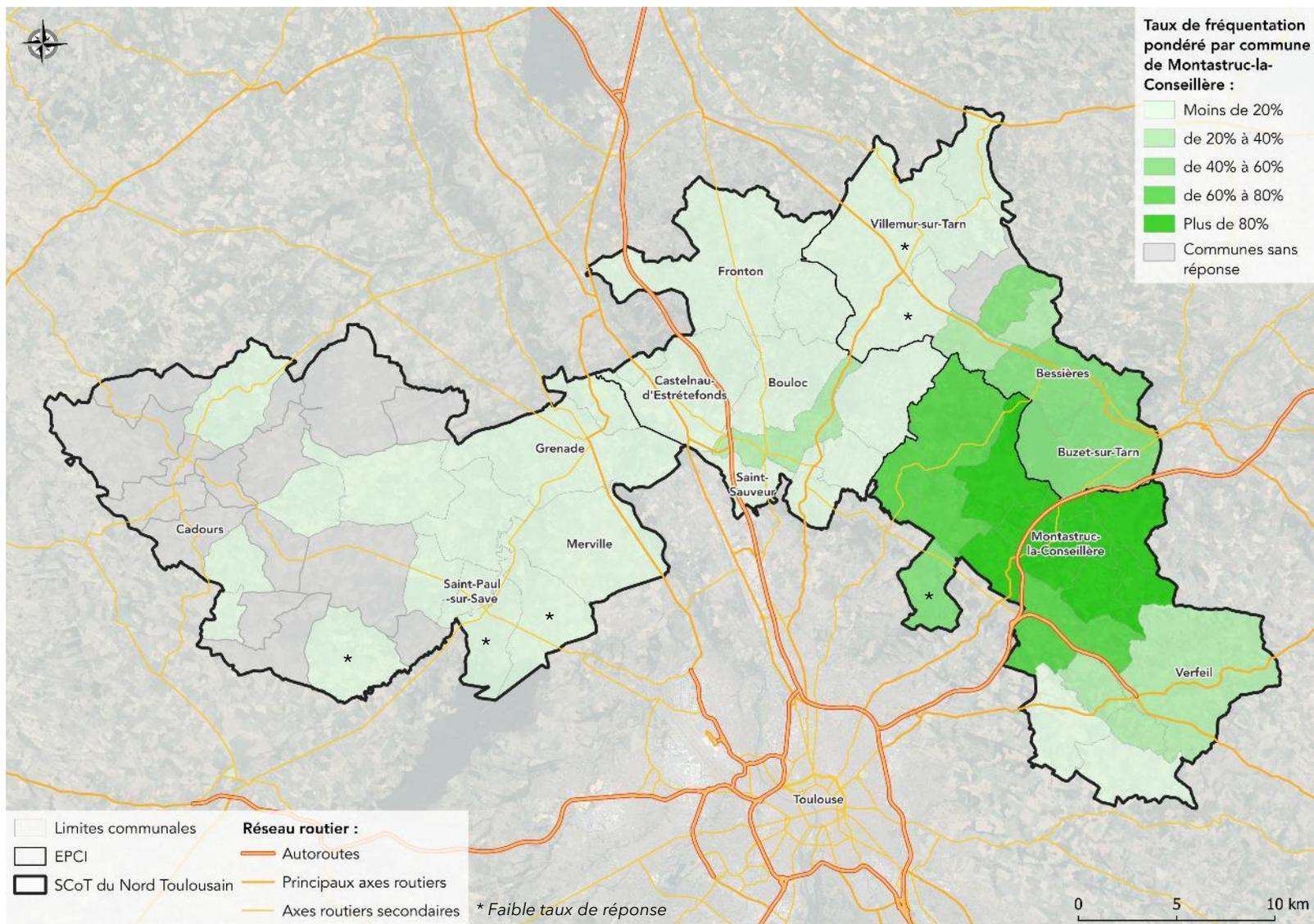
Grenade, premier pôle commercial du territoire, attire à forte intensité sur l'Est des Hauts Tolosans, avec la limite de la traversée de la Garonne.



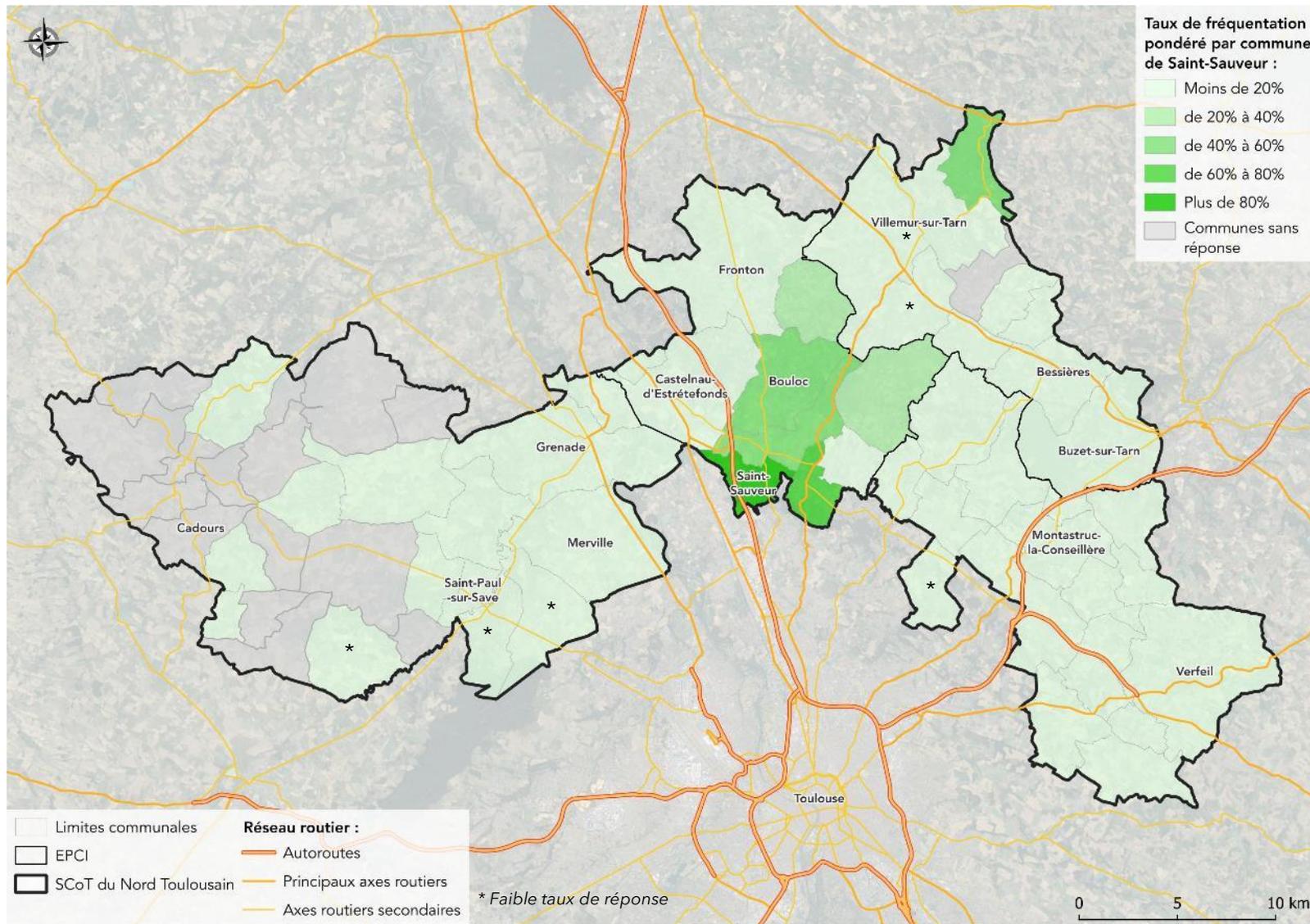
Merville chevauche la zone d'influence forte de Grenade, avec une offre de services beaucoup plus limitée.



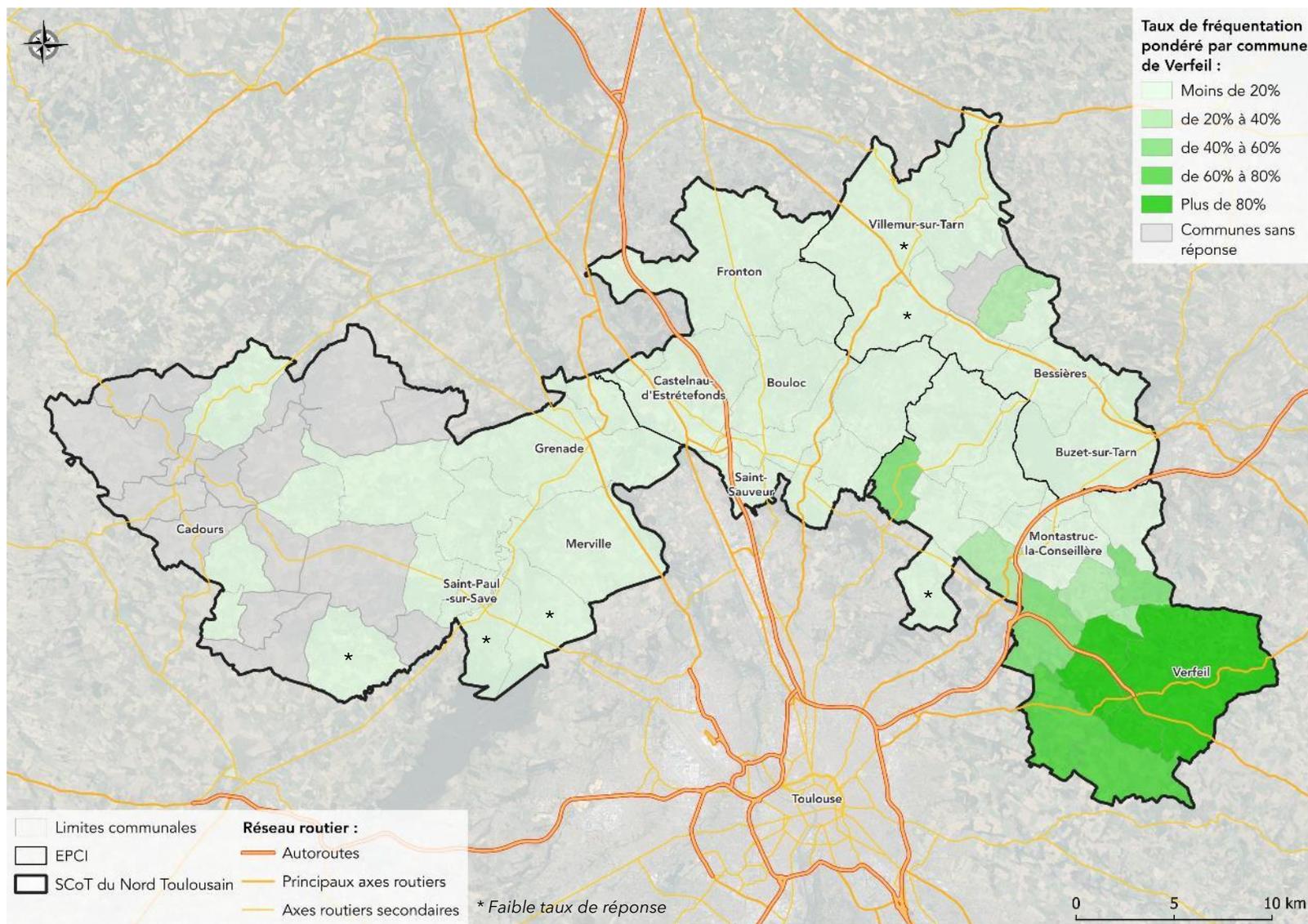
Montastruc-la-Conseillère, et par extension Garidech (pour sa zone commerciale) son attraction le long de la D70 et de la D45, principalement.



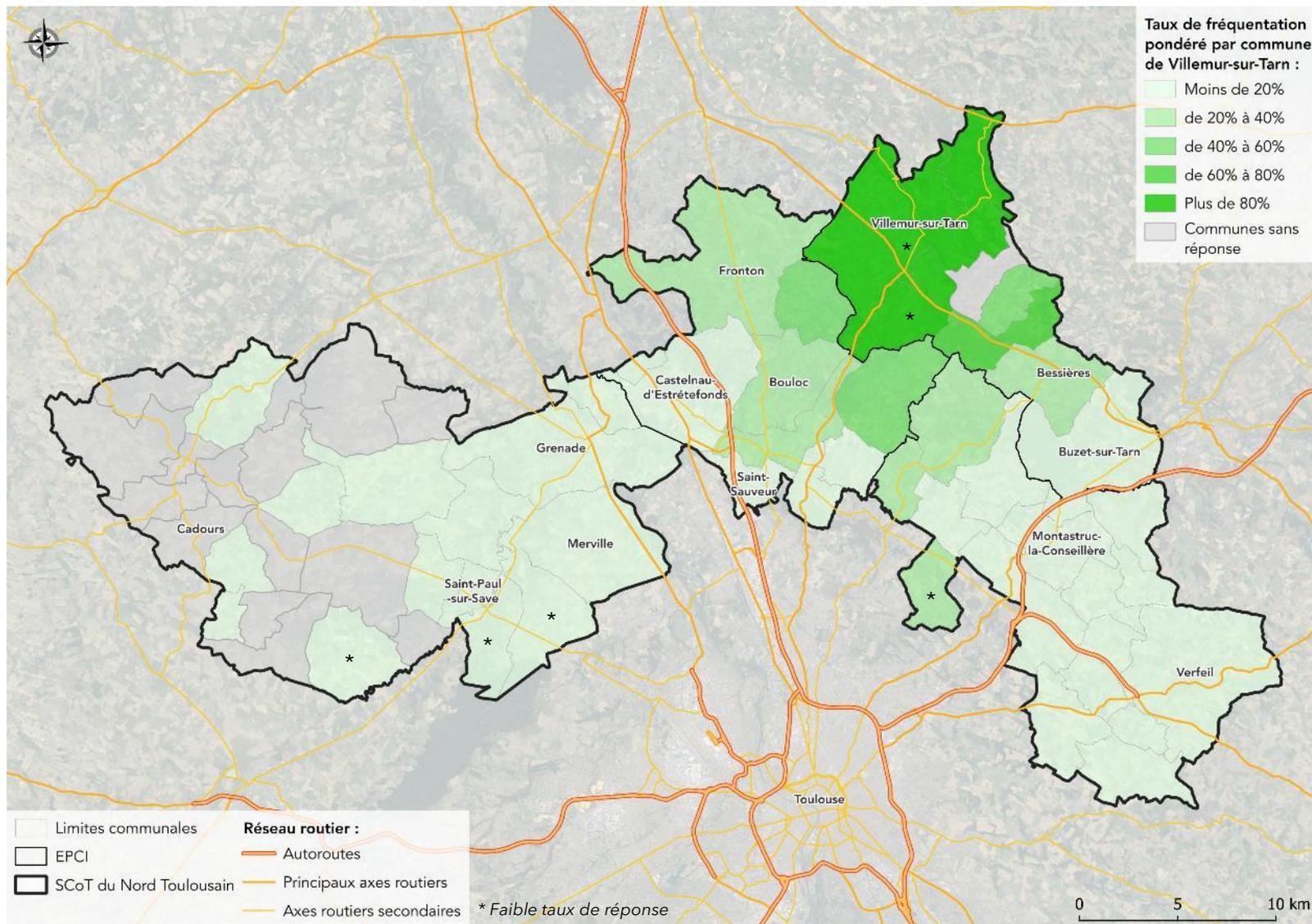
Saint-Sauveur, dont le développement d'un pôle commercial de proximité est récent (implantation de Carrefour Contact en 2019), capte la clientèle de proximité et des communes limitrophes.



Verfeil constitue un ancrage essentiel au Sud-Est du territoire de la CC3G, attirant les communes limitrophes.



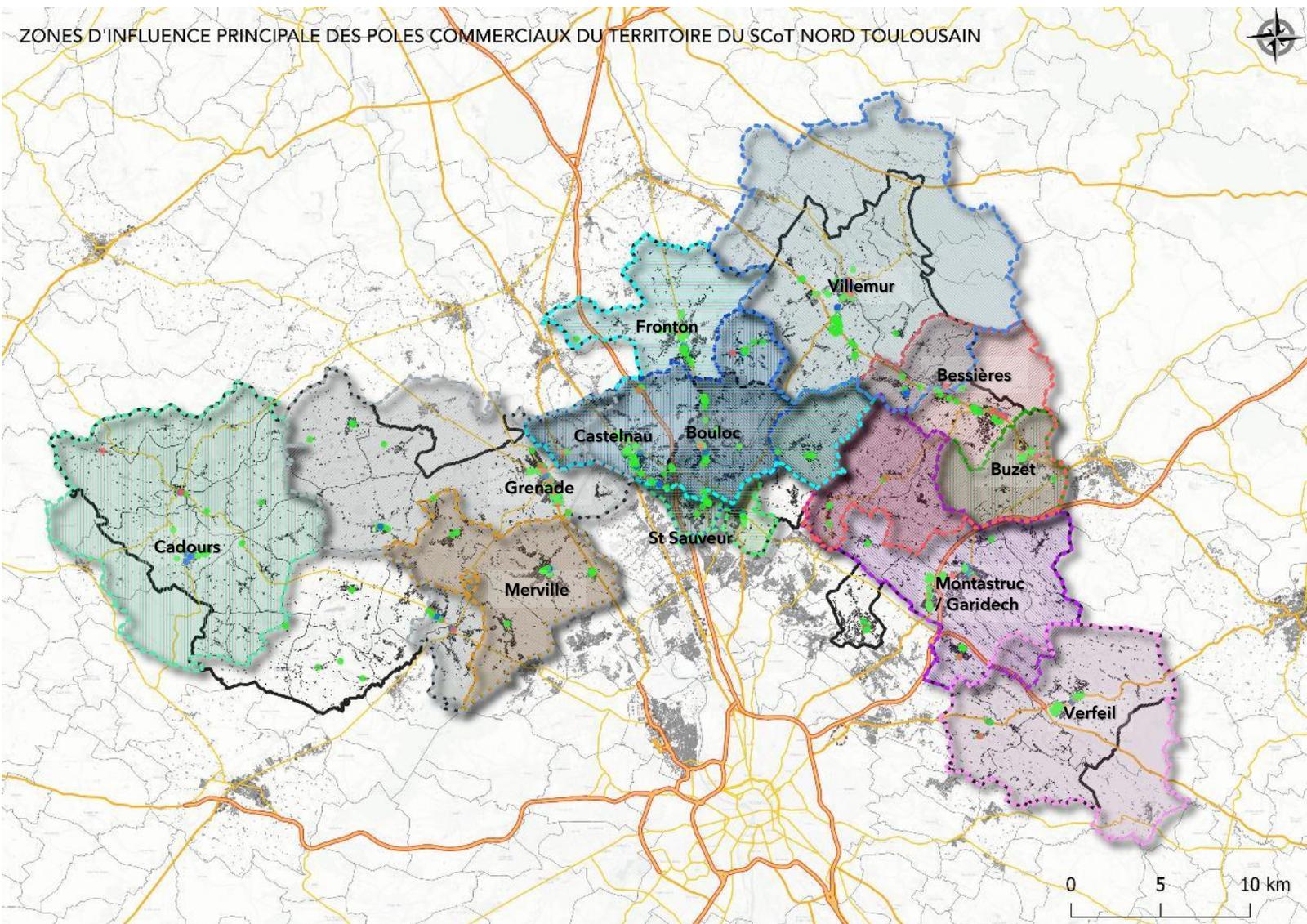
Villemur-sur-Tarn joue un rôle structurant au Nord-Est du territoire, sur une zone néanmoins limitée en forte intensité.



A l'Est du territoire, on note peu de chevauchement entre les zones d'influence principale des pôles, avec néanmoins:

- un chevauchement complet de la zone de Bessières par rapport au pôle de Buzet (en cours de renforcement, mais restant dans une logique de proximité),
- Un chevauchement des influences de Bessières et de Montastruc/Garidech au Nord de la CC3G.

A l'Ouest, Grenade présente une large zone, complémentaire à Cadours, qui laisse néanmoins un secteur où Saint Paul sur Save prend sa part (non testé). La zone de Merville, pôle de proximité, est entièrement chevauchée par celle de Grenade.

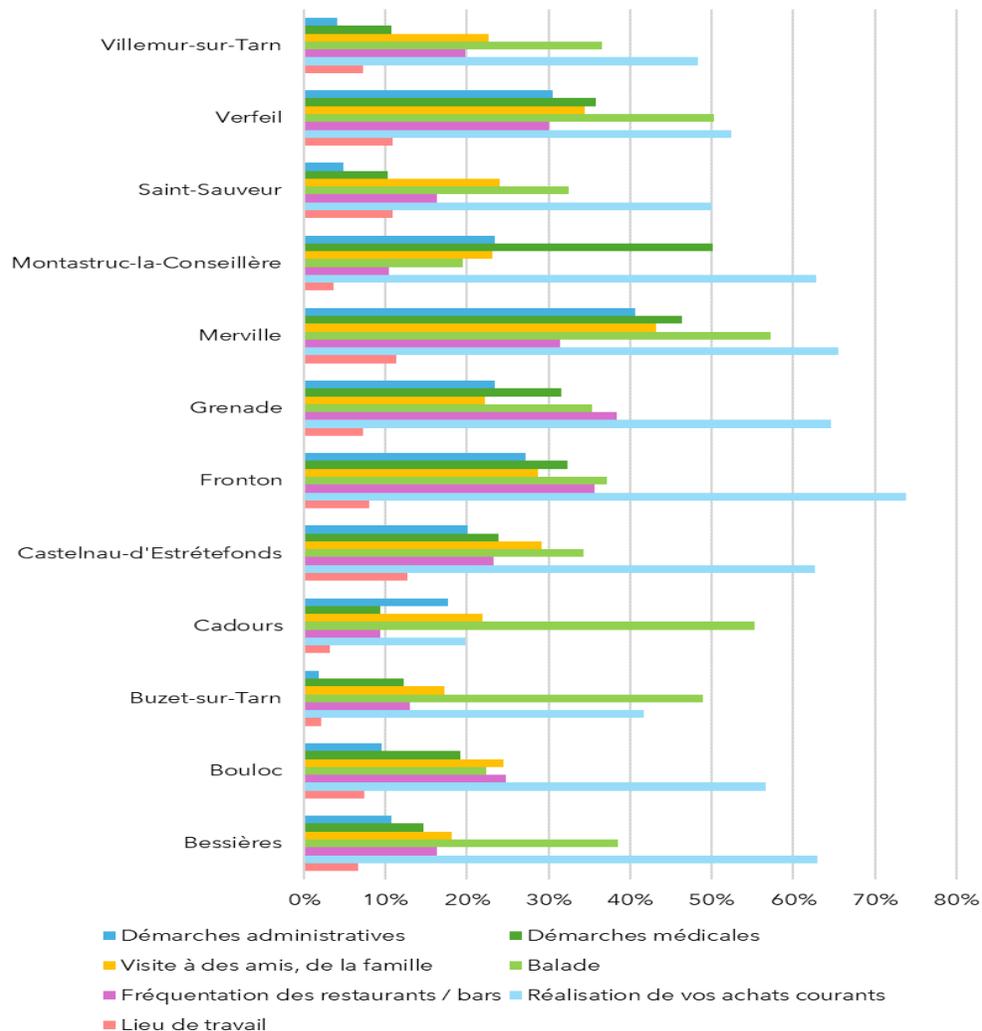


Au centre, sur le Frontonnais, Fronton présente une large zone d'attraction, s'arrêtant avant Saint Sauveur au Sud et bloquée au Nord et à l'Ouest par l'environnement concurrentiel. L'intensité concurrentielle est donc ici la plus forte, en particulier sur le secteur Bouloc / Villeneuve les Bouloc, desservis par 3 pôles, avec l'influence à la fois de Fronton, de Bouloc et de Castelnaud d'Estrétefonds.

Cette carte basée sur les niveaux de fréquentation (au moins 40% de fréquentation pondérée retenu pour définir la zone d'influence principale) doit néanmoins être nuancée selon les motivations à la fréquentation.

Dans tous les cas, sauf pour Buzet sur Tarn, la réalisation des achats courants domine les motivations de fréquentation. Mais celles-ci sont multiples et varient fortement en fonction des pôles. Par exemple, Montastruc-la-Conseillère ressort fortement pour les démarches médicales, exprimées par les répondants fréquentant le pôle.

### Quelles sont vos motivations à fréquenter les communes suivantes ?









## 5.5. 12 ENJEUX ECONOMIQUES PRINCIPAUX FORCEMENT A DIFFERENCIER GEOGRAPHIQUEMENT

1. Promouvoir le développement industriel, autour d'un projet territorial d'ensemble
2. Accompagner le maillage en logistique intermédiaire
3. Faire évoluer le positionnement du pôle logistique
4. Renforcer les capacités d'accueil des artisans de production, en particulier en valorisation des ressources du territoire
5. Adapter l'accueil des activités de la construction
6. Faciliter l'implantation d'activités de recherche et développement/ de formation
7. Prévoir une capacité d'accueil pour du petit tertiaire/ services aux entreprises
8. Renforcer l'offre commerciale répondant aux besoins courants
9. Adapter l'offre commerciale au développement démographique
10. Diversifier l'offre de commerces, de restauration et de services
11. Développer les offres de services de proximité (automates, points relais), dans les communes à faible potentiel commercial
12. Renforcer/ qualifier les capacités d'accueil hôtelière et para-hôtelières

