



## Diagnostic habitat, cadre de vie, foncier

### Place

19-23 rue Grateloup – 33800 Bordeaux  
tél : 05 56 31 29 28 - fax : 05 56 31 85 31  
E-mail : [place@place-reflex.org](mailto:place@place-reflex.org)

SCOP SARL à capital variable  
siret : 381 708 560 00020 • ape 741 E

[www.groupereflex.org](http://www.groupereflex.org)

### groupe **reflex\_**

Acadie, Paris

Aceif.st, Strasbourg

Adeus, Marseille

Aures, Nantes

Cerur, Rennes

**Place**, Bordeaux et Toulouse

Trajectoires, Lyon



## **Diagnostic habitat, cadre de vie, foncier**

### **Les éléments clés du diagnostic**

- une mutation du territoire
- les limites et les risques du modèle de développement

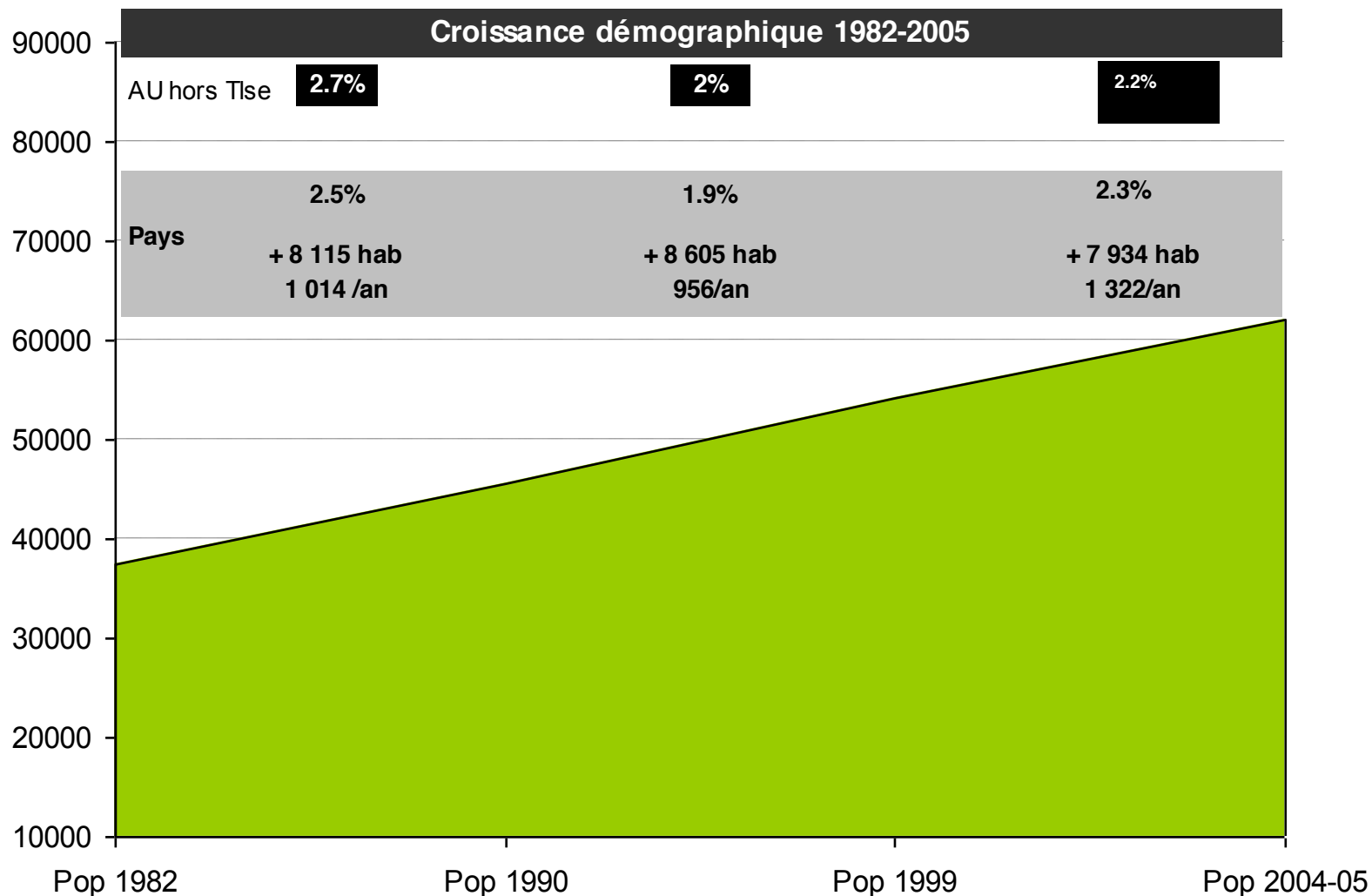
### **Les grands enjeux « habitat » du Pays**

### **Les orientations stratégiques proposées au Pays**

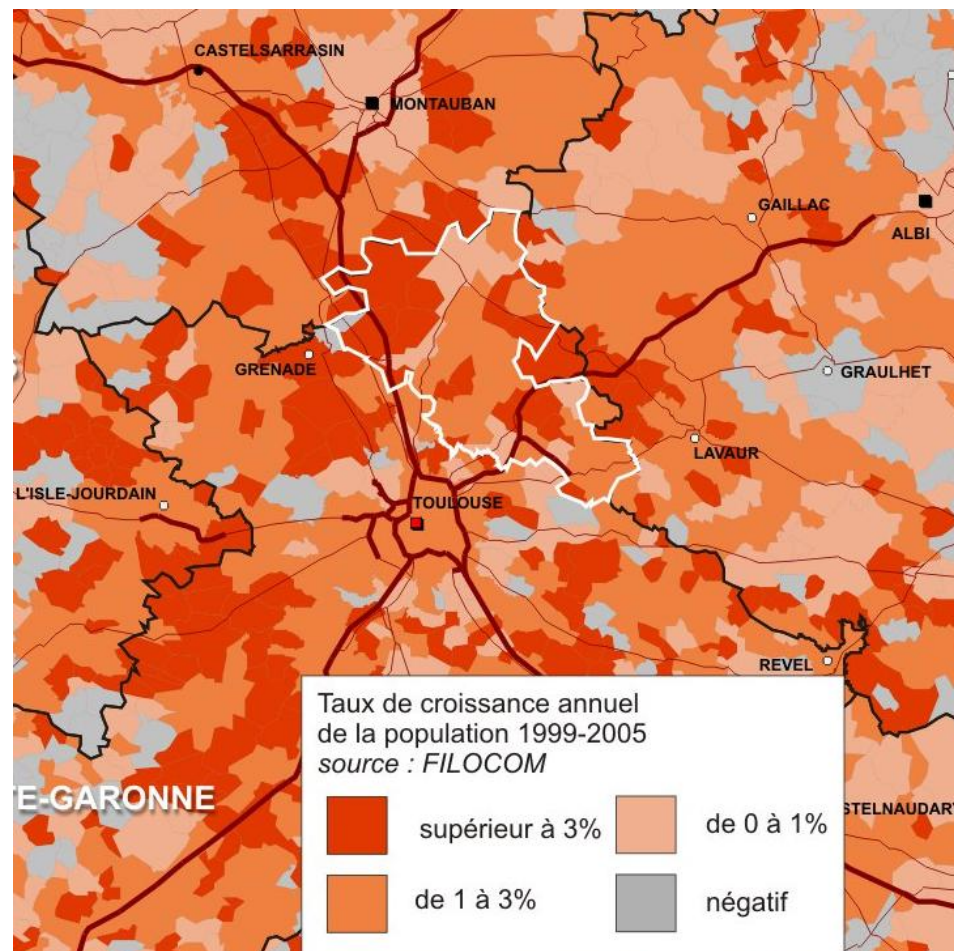
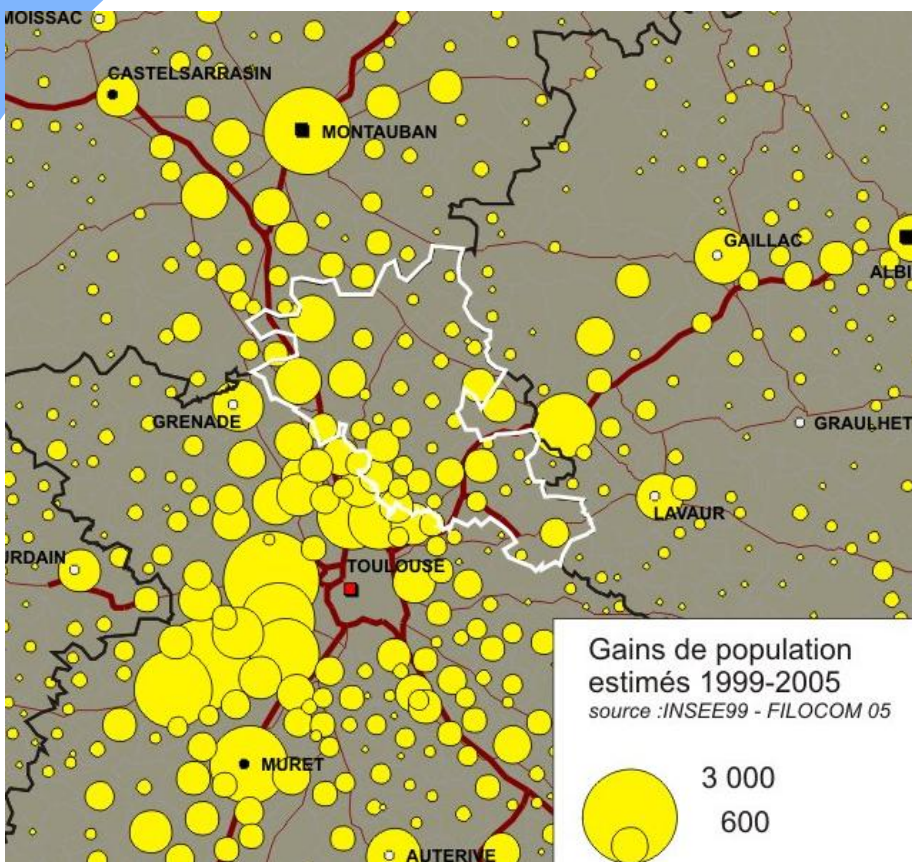
## 1. Une mutation du territoire ...

**Un boom démographique qui porte la population à hauteur de 62 000 habitants et bouleverse la structure sociale du territoire**

**Un rythme de croissance très élevé, plus fort que la couronne péri-urbaine et que d'autres territoires « phares » de l'agglomération**



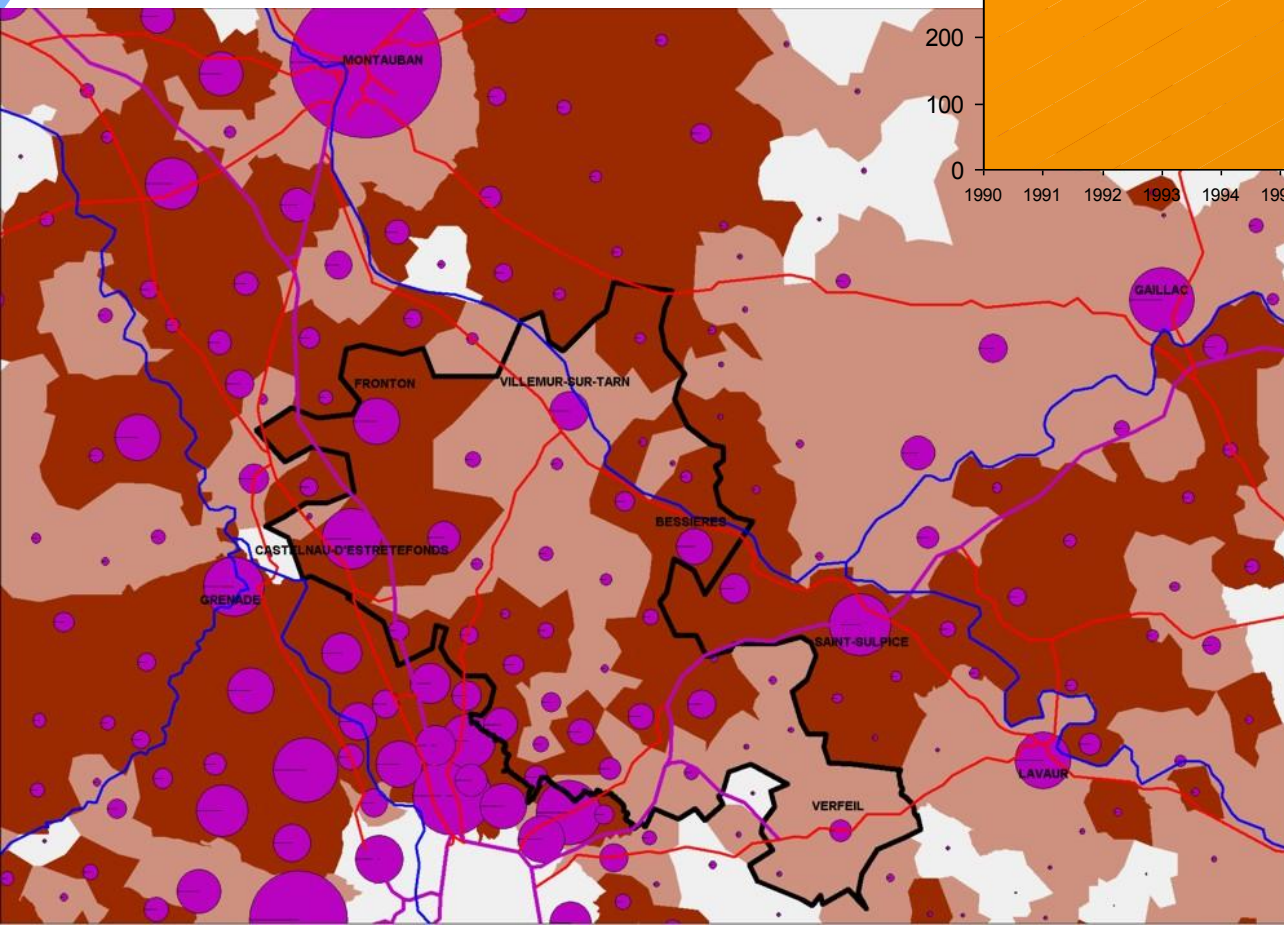
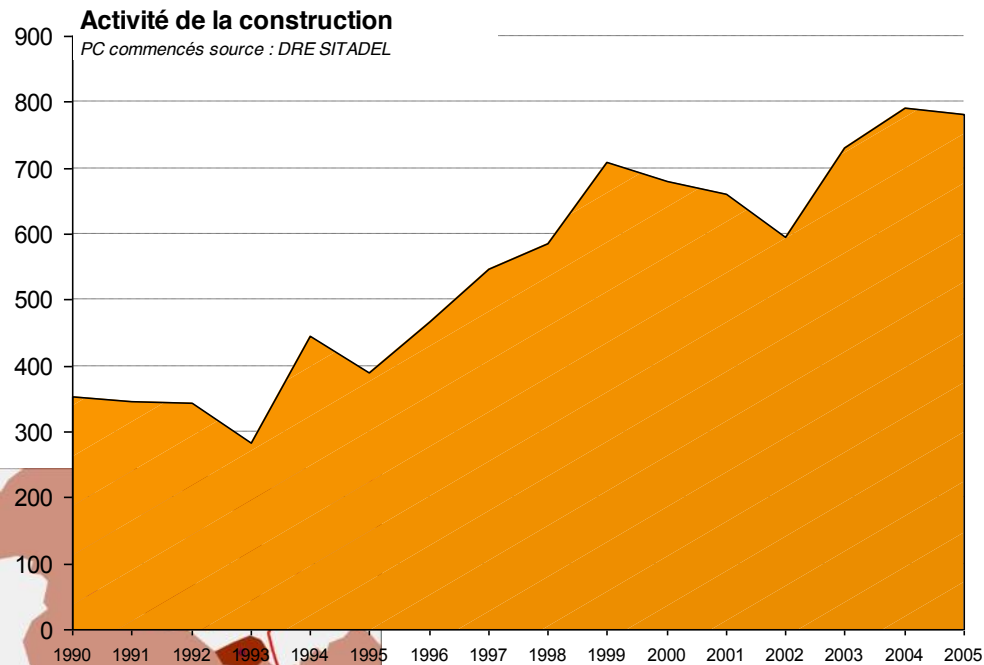
## Aujourd'hui, la croissance démographique gagne l'ensemble du territoire



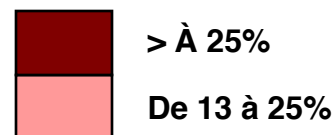


## Cette croissance est associée à une activité de la construction de logement intense

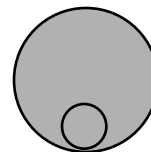
Un doublement du rythme de construction. Aujourd'hui, 800 logements sont produits chaque année.



**Impact des PC commencés  
(1999-2006) / résidences  
principales 1999**



**Nb de permis commencés  
entre 1999-2006**

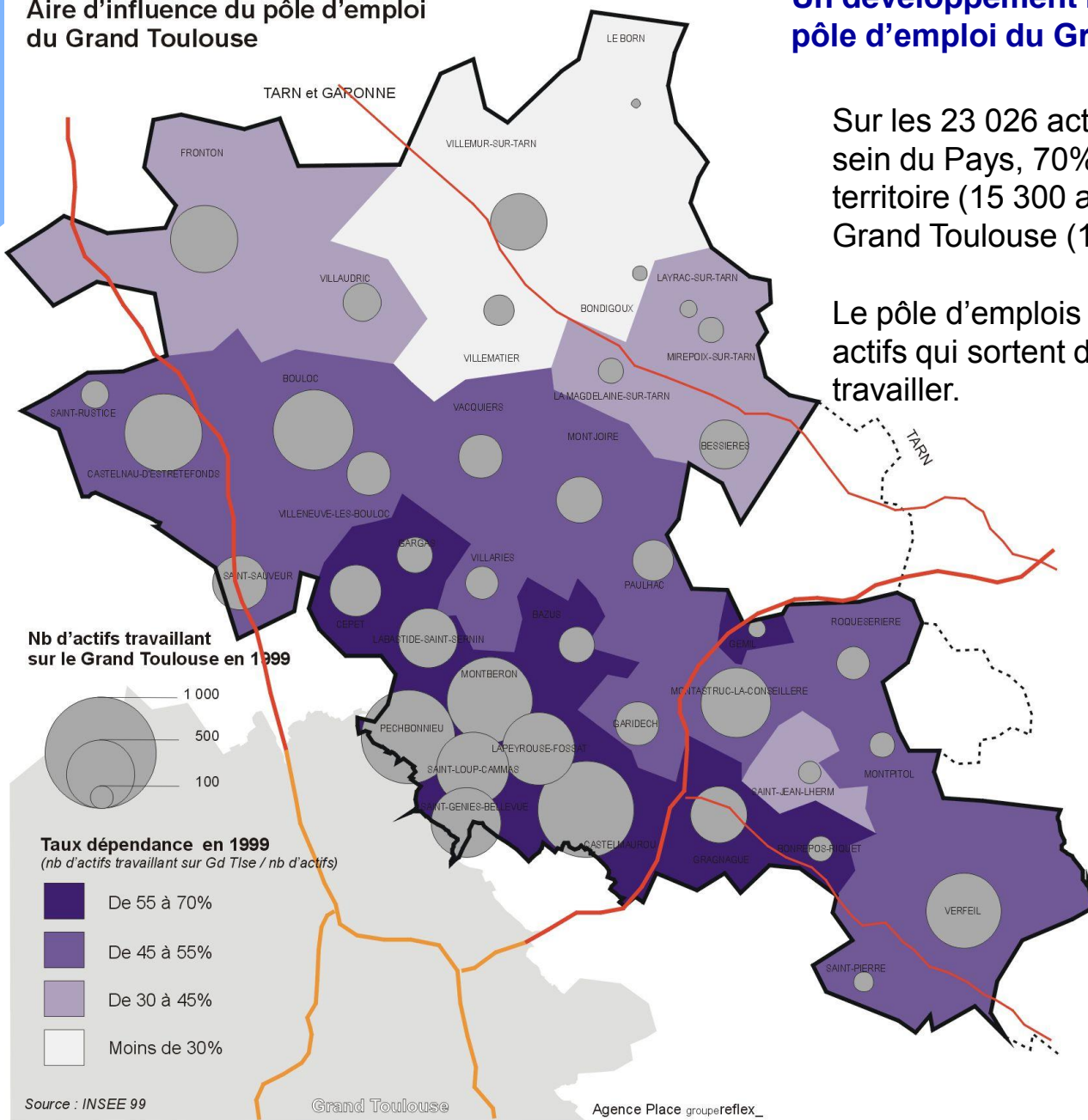


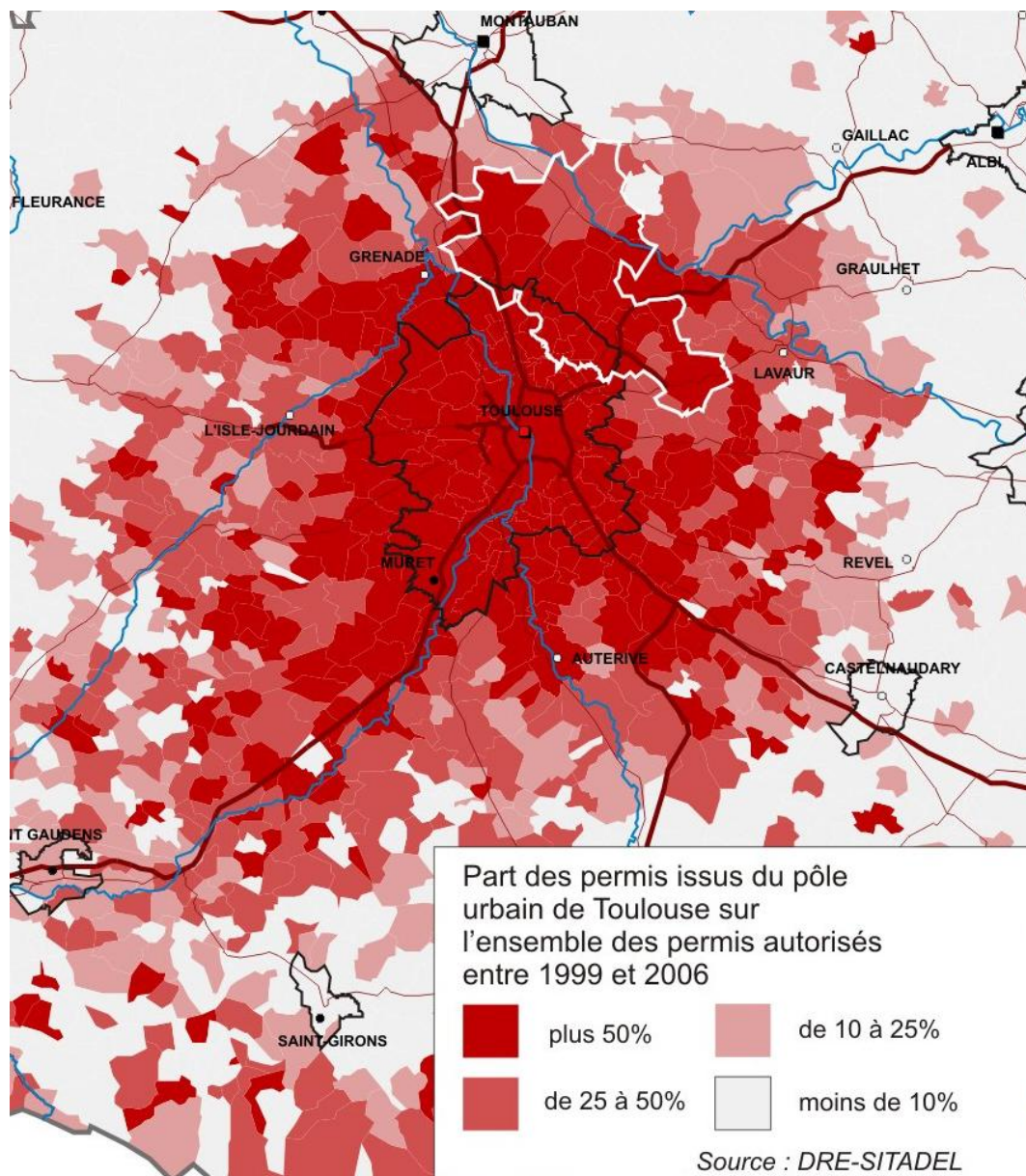
## Aire d'influence du pôle d'emploi du Grand Toulouse

## Un développement résidentiel indexé sur le pôle d'emploi du Grand Toulouse

Sur les 23 026 actifs occupés habitants au sein du Pays, 70% travaillent hors du territoire (15 300 actifs) dont 75% sur le Grand Toulouse (11 500 actifs).

Le pôle d'emplois toulousain draine 65% des actifs qui sortent de leur commune pour aller travailler.





**Le desserrement résidentiel  
du pôle urbain de Toulouse  
englobe aujourd'hui  
l'ensemble du territoire**

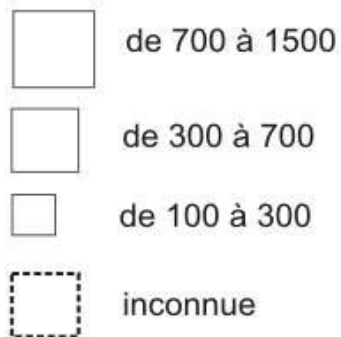
**74% des logements autorisés  
pour occupation personnel  
sont issus du pôle urbain de  
Toulouse**



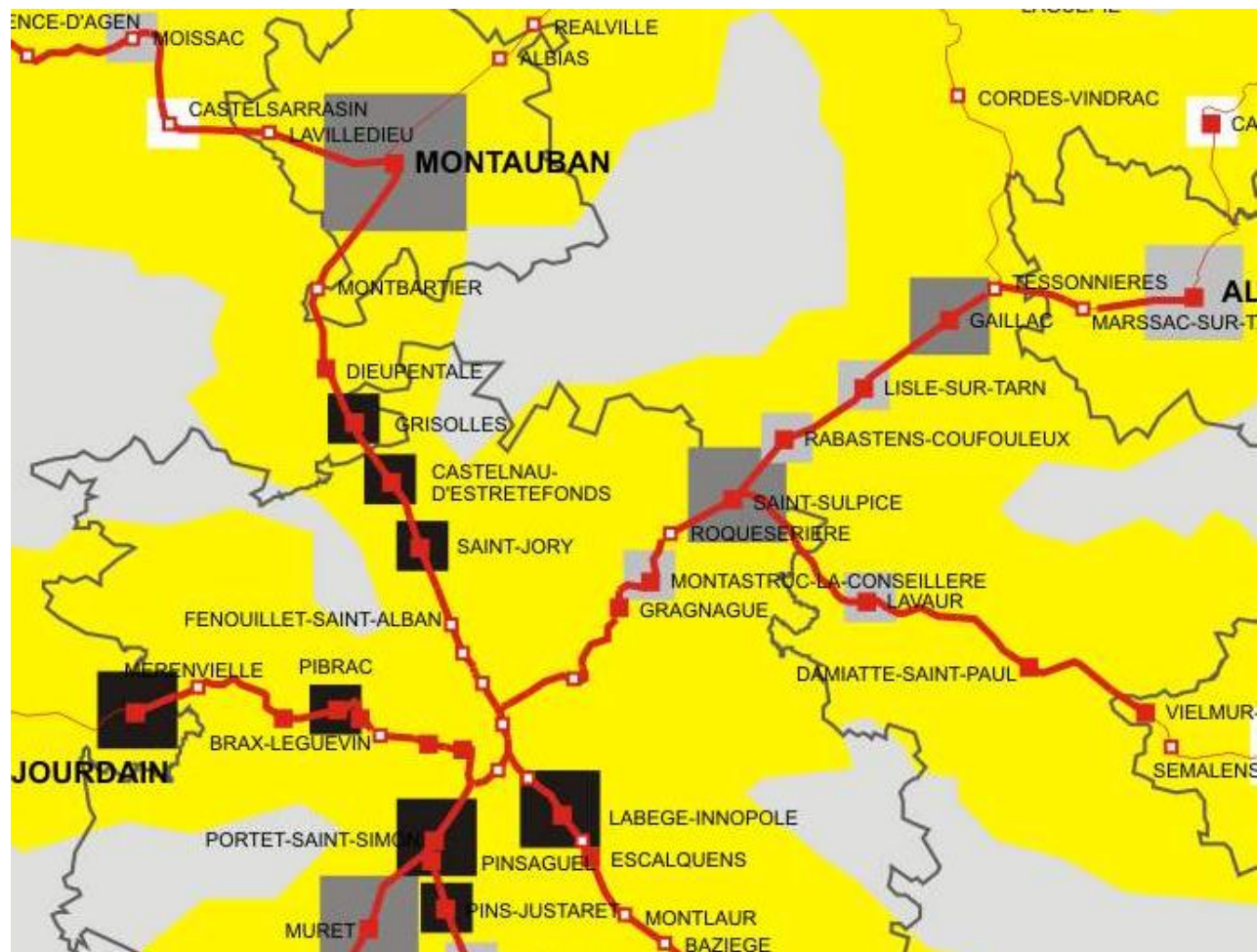
# Une attractivité portée par une bonne accessibilité du territoire (gare et réseau autoroutier)

## Fréquentation des gares (2005)

(nombre de passagers / jour  
fréquentations inférieures à 100 no



## Evolution 2000-2005



## Une attractivité portée par une qualité du cadre de vie et des paysages

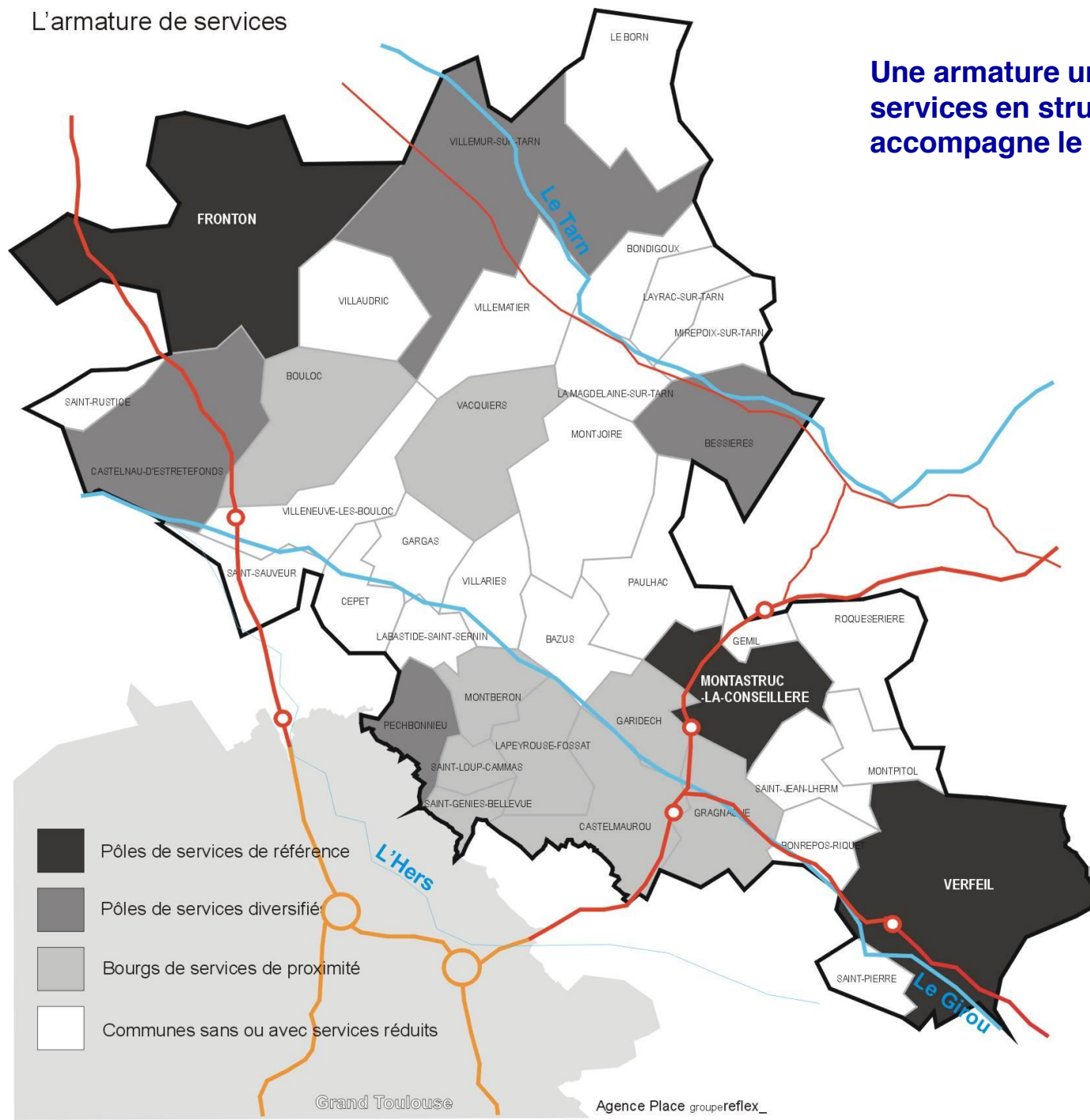
Une activité agricole (31 723 ha sont consacrés à l'agriculture soit 59% du territoire) qui façonnent les paysages et marquent l'identité du Pays autour de deux modèles agricoles de référence :

- La vigne du frontonnais sur les terrasses de garonne
- Les cultures céréalières autour des vallées du Tarn et du Girou





Une armature urbaine et de services en structuration qui accompagne le développement



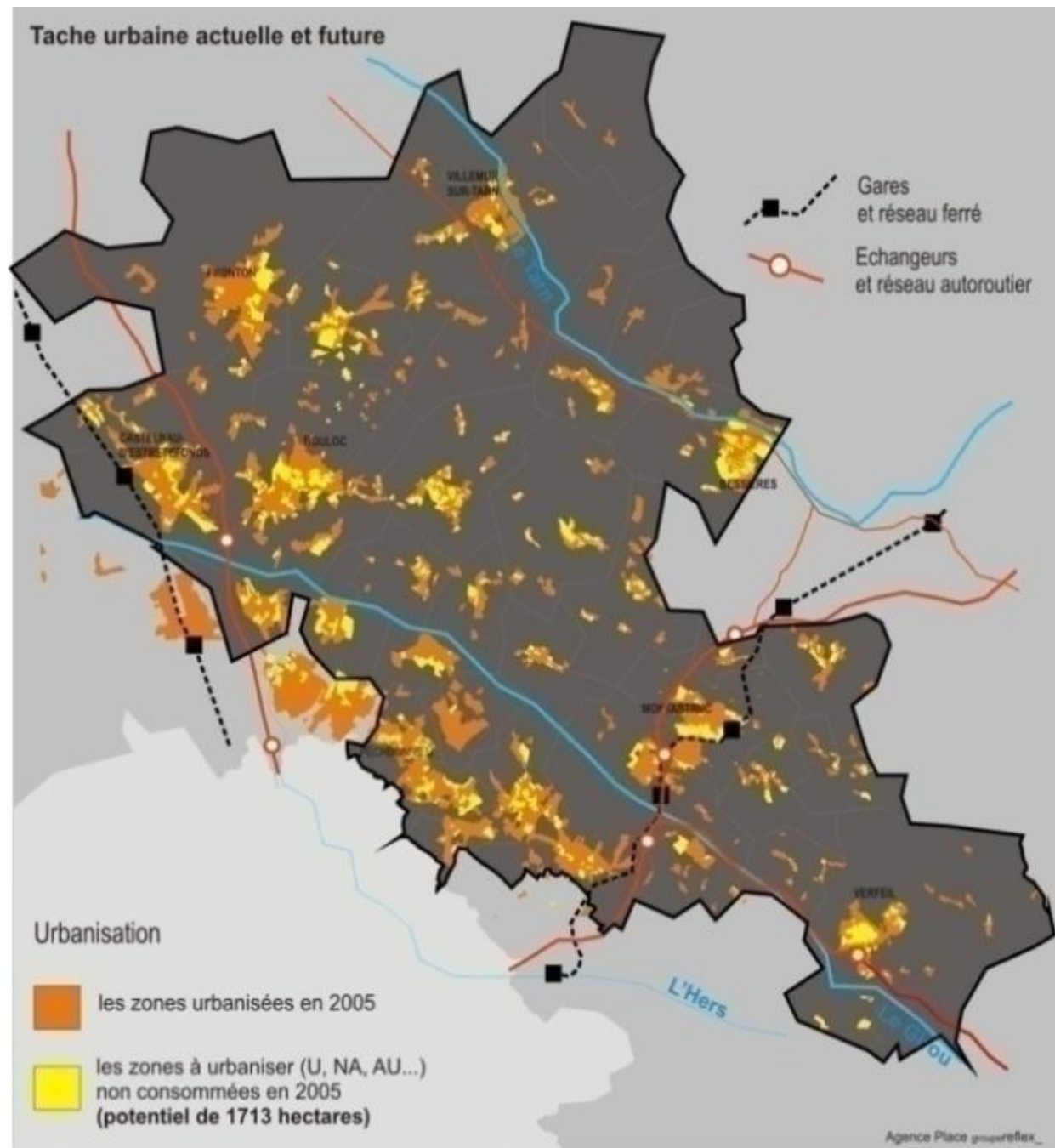
**Un développement  
porté par un  
marché foncier  
extrêmement  
attractif**

**Malgré les envolées  
récentes, les prix restent  
accessibles face à ceux  
pratiqués au sein de la  
banlieue de la couronne  
péri-urbaine**

**Un territoire ouvert à  
l'urbanisation**

Des documents d'urbanismes  
conçus dans les années 80 et  
90 dans un contexte de faible  
pression.

Un gisement foncier de plus  
1700 ha dispersé sur  
l'ensemble du territoire (2005)





## **2 - les limites et les risques du modèle de développement**

**Une armature urbaine et de services qui s'affirme... mais peine à suivre le rythme imposé par l'essor démographique.**

**Tensions sur les écoles :**

- un effort d'adaptation réel : les trois-quarts des communes ont ouvert une nouvelle classe au cours des 5 dernières années.
- des signes de saturation : près de la moitié des écoles ne sont pas en mesure d'accueillir de nouvelles classes. (données de l'enquête communale)

**L'absence ou le sous-calibrage du système d'assainissement collectif :**

- une dizaine de communes ne dispose pas de station d'épuration,
  - plus d'une commune sur 2 juge son équipement en assainissement insuffisant ,
- La création ou l'extension de stations d'épuration pèse sur les dépenses communales : pour en assurer le financement, de nouveaux territoires sont ouverts à l'urbanisation mais au risque de générer une « fuite en avant ».

**Un modèle de développement basée sur une économie résidentielle qui ne permet pas de dégager des marges de manœuvre importantes face aux investissements nécessaires**

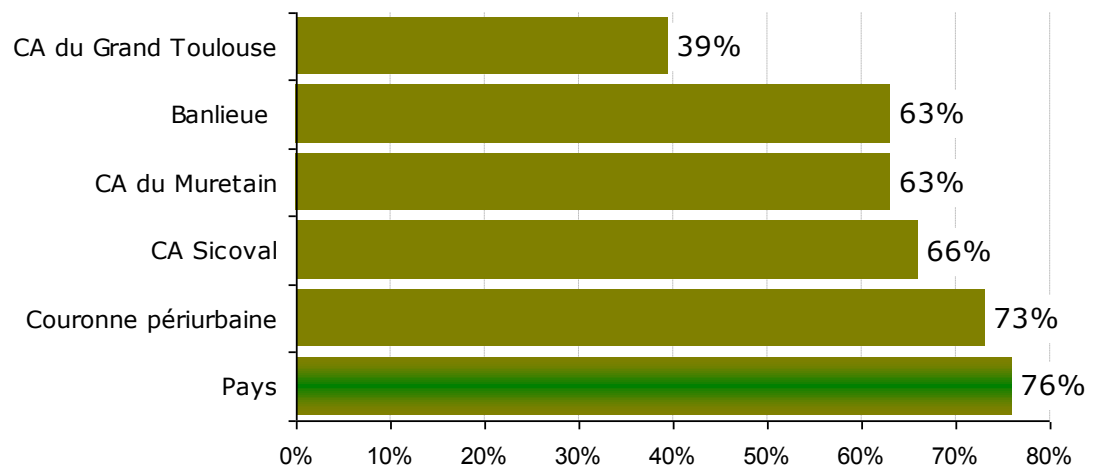
**Une progression des bases fiscales de la taxe professionnelle mais un potentiel fiscal qui reste faible (800€ par habitant de TP pour 1200€ sur l'ensemble de l'aire métropolitaine)**

## Un développement porté par un modèle unique : la maison individuelle (90% des logements du territoire en 1999)...

Depuis 1999, une urbanisation, toujours portée par la maison individuelle isolée (86% des permis de construire)

### ... en accession à la propriété (76%)

Depuis 1999, et cela malgré l'émergence de produits locatifs défiscalisés, la **tendance s'est accentuée : 78% des PC commencés entre 1999 et 2005 sont destinés à l'accession**



**Un modèle de développement qui génère des besoins en équipement stratifiés, peu propice à une gestion pérenne**

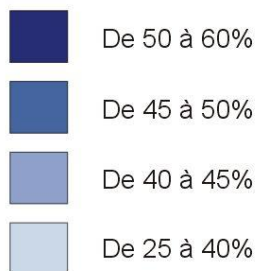
**Un risque de spécialisation sociale accrue**

## Ménages aux revenus inférieurs aux plafonds HLM

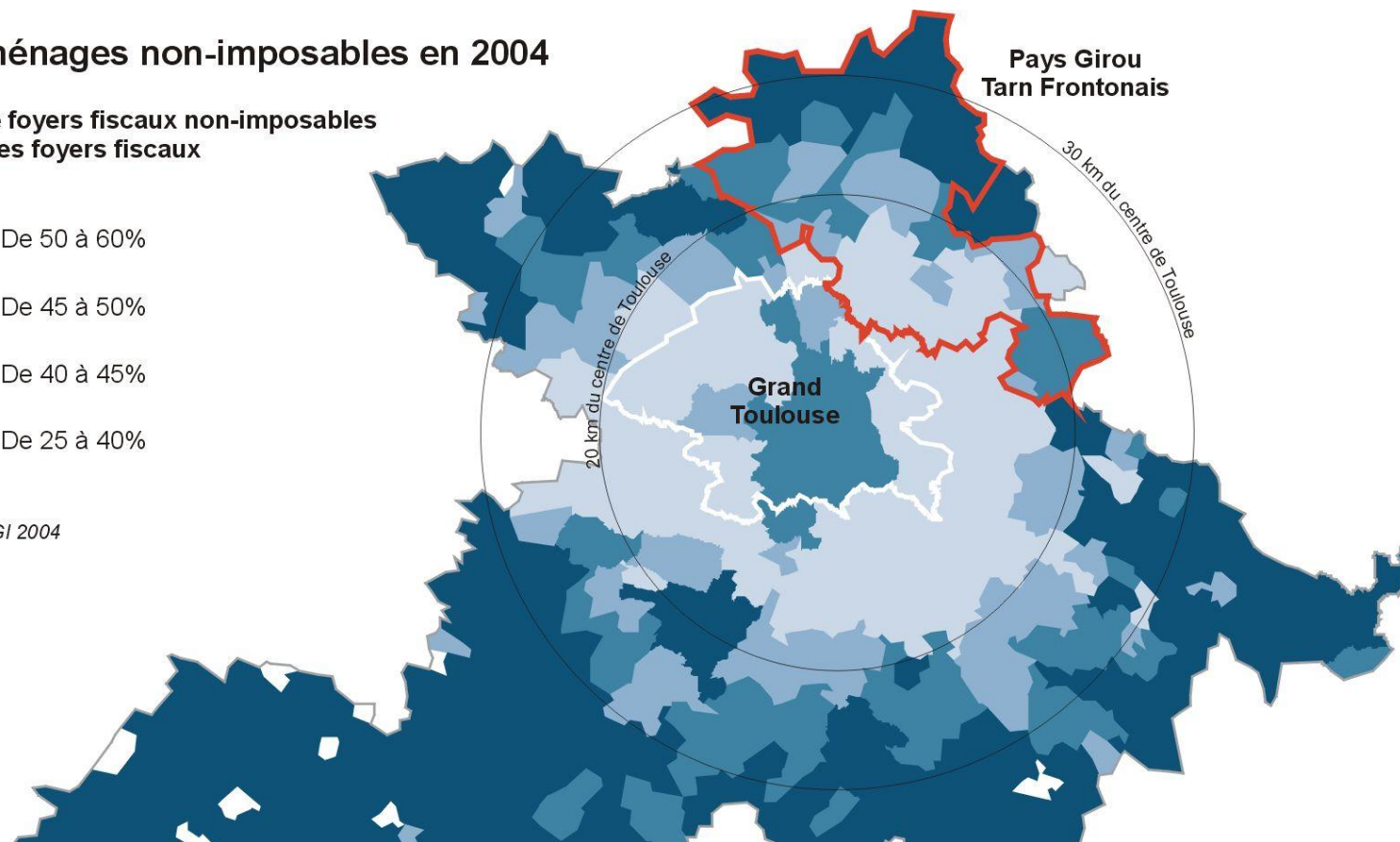
CC Villemur/Tarn	74%
Coteaux du Girou	60%
Zone de contact	52%
Frontonnais	65%

## Les ménages non-imposables en 2004

Taux de foyers fiscaux non-imposables / total des foyers fiscaux



Source : DGI 2004



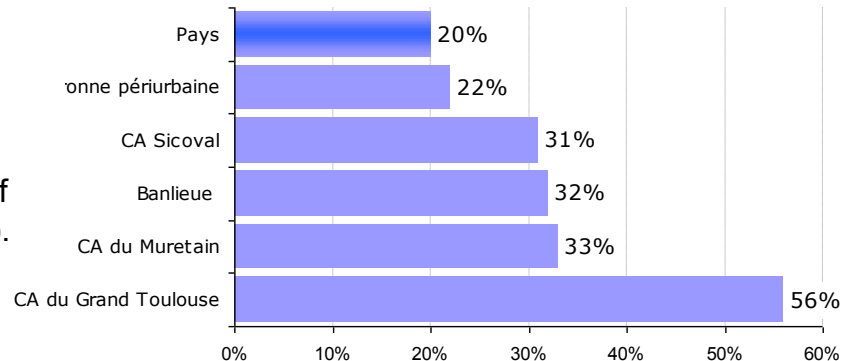


## Un développement monolithique

rareté du parc locatif, absence de diversité des produits logements

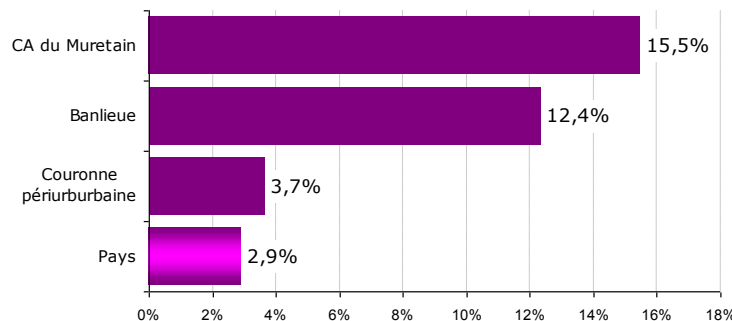
### Un parc locatif peu développé et concentré :

- une offre locative limitée à 20% des résidences principales.
- 5 communes accueillent plus de la moitié du parc locatif (Bessières, Fronton, Montastruc, Verfeil et Villemur/Tarn).



### Un parc locatif social particulièrement étroit :

- 566 logements locatifs sociaux, soit seulement 2,9% des résidences principales.
- une proportion plus faible que dans la couronne périurbaine.



**Difficulté en prendre en compte les trajectoires résidentielles de plus en plus diverses**

- 84% des communes considèrent que le marché locatif est tendu et cela par une absence d'offre.
- 71% des communes considèrent que la demande locative est forte ou très forte
- 90% d'entre elles souhaitent favoriser son développement

## Un développement qui organise l'étalement urbain

Un développement porté par un modèle unique : la maison individuelle (90% des logements du territoire en 1999)...

Depuis 1999, une urbanisation, toujours portée par la maison individuelle isolée (86% des permis de construire)

**Un urbanisme faiblement maîtrisé.** Alors que l'ensemble du territoire est couvert par des documents d'urbanisme, les zones NB restent fortement sollicitées et regroupent 17% de l'activité de la construction

**Un faible recours aux procédures opérationnelles d'aménagement.** Depuis 1999, 40% des permis commencés sont organisés en dehors de toutes procédures (lotissement, ZAC...).

Un système autonome de traitement des eaux usées qui impose des surfaces minimum proches de 2000 à 3000 m<sup>2</sup>.

Avec une moyenne de 6,5 logements construits pour 1 ha de terrain vendu (1500m<sup>2</sup> en moyenne), **le rythme de consommation du foncier est nettement plus élevé dans le Pays qu'à Toulouse et sa banlieue mais aussi que dans la couronne périurbaine.**

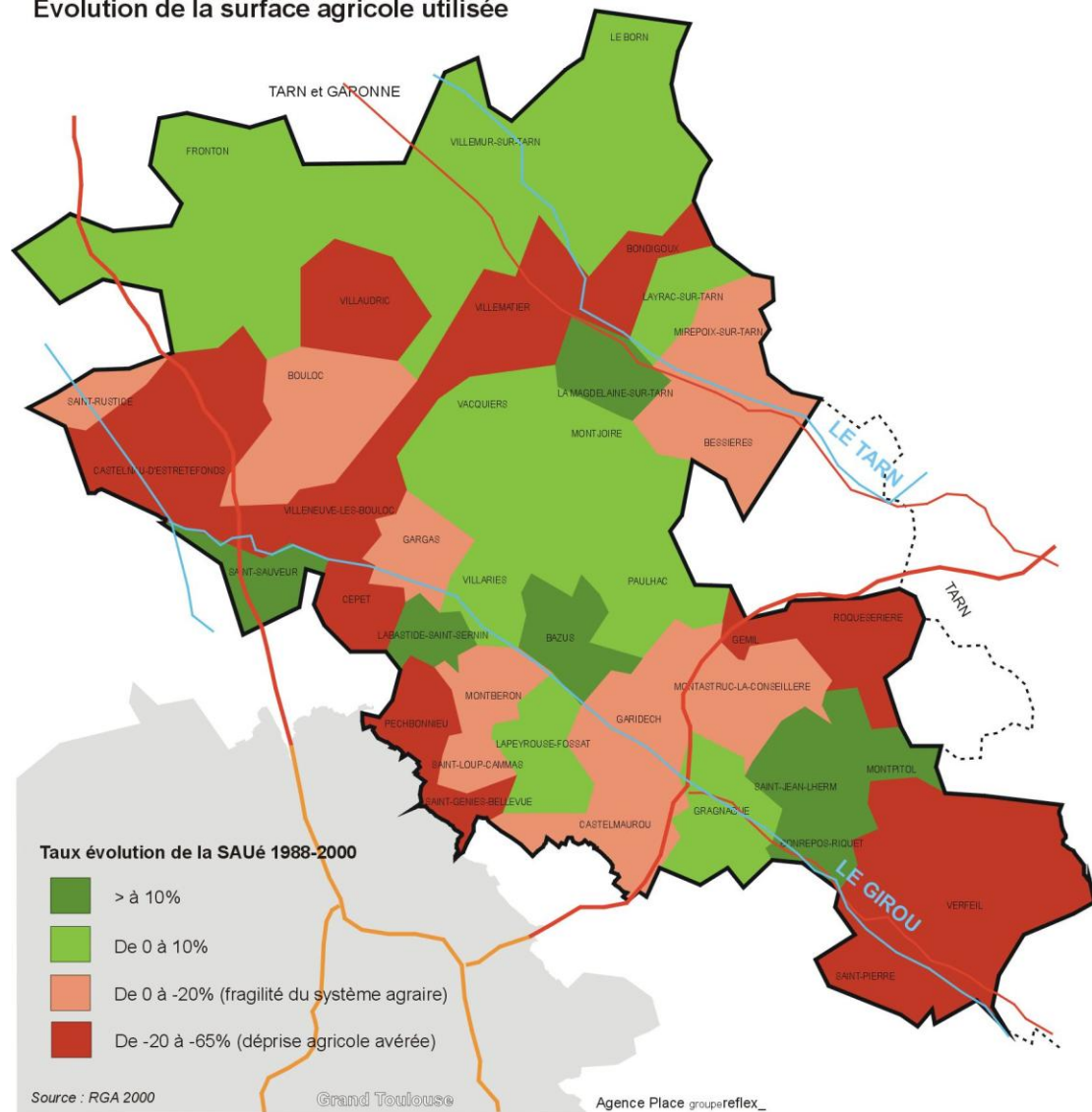
**Un risque de  
consommation  
rapide du foncier**

## Une agriculture fragilisée et concurrencée par le développement urbain

**Concurrence entre la rentabilité des  
exploitations agricoles et la valeur  
potentielle du capital foncier qui génèrent :**

- Un blocage du marché foncier agricole
- Une précarisation des agriculteurs dans leur métier
- Un développement des conflits d'usage

### Evolution de la surface agricole utilisée



**Dans certains territoires un risque avéré de porter  
atteinte à une agriculture viable dans le temps**

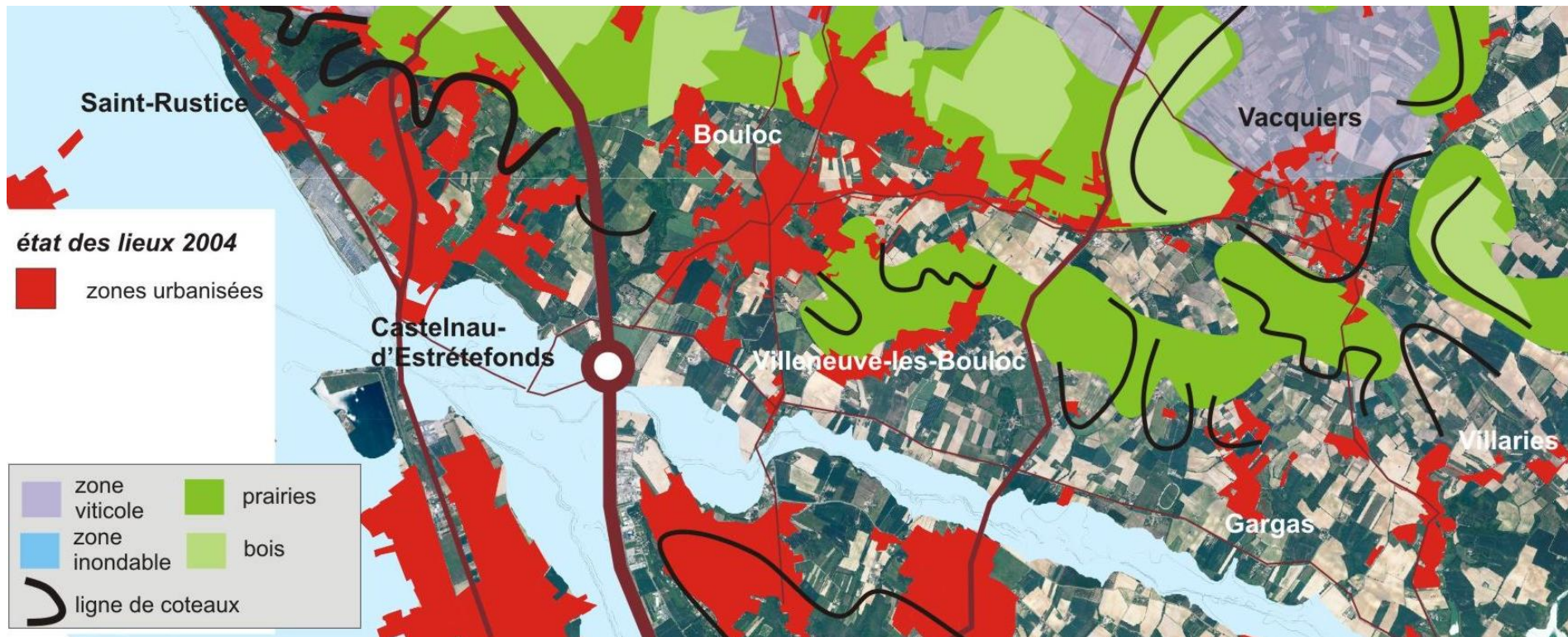


## Un risque de banalisation des paysages et de fragilisation du cadre de vie

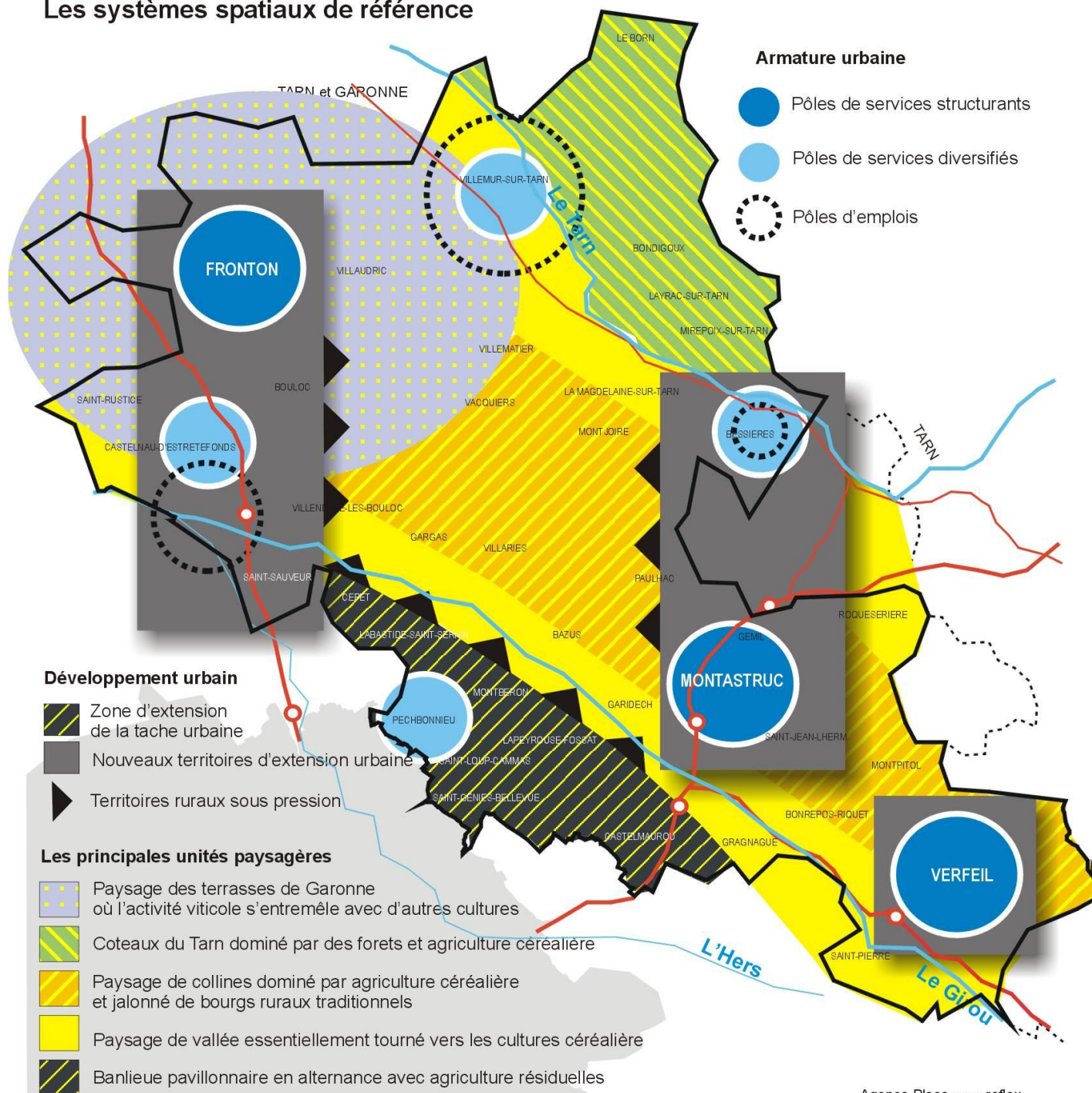




## Un risque de banalisation des paysages et de fragilisation du cadre de vie



# Les systèmes spatiaux de référence





## Les grands enjeux « habitat-foncier du territoire »

### RISQUES et FRAGILITES

- une dynamique d'accueil toujours très importantes
- des besoins en logements qui se multiplient
- des projets communaux variés

- uniformité du développement urbain
- consommations foncières importantes
- une fragilisation de l'agriculture
- une banalisation du paysage et du cadre de vie

- difficulté des parcours résidentiels et une sélectivité croissante des nouveaux ménages
- une demande en équipement très « stratifiée » qui pose le problème de leur pérennité

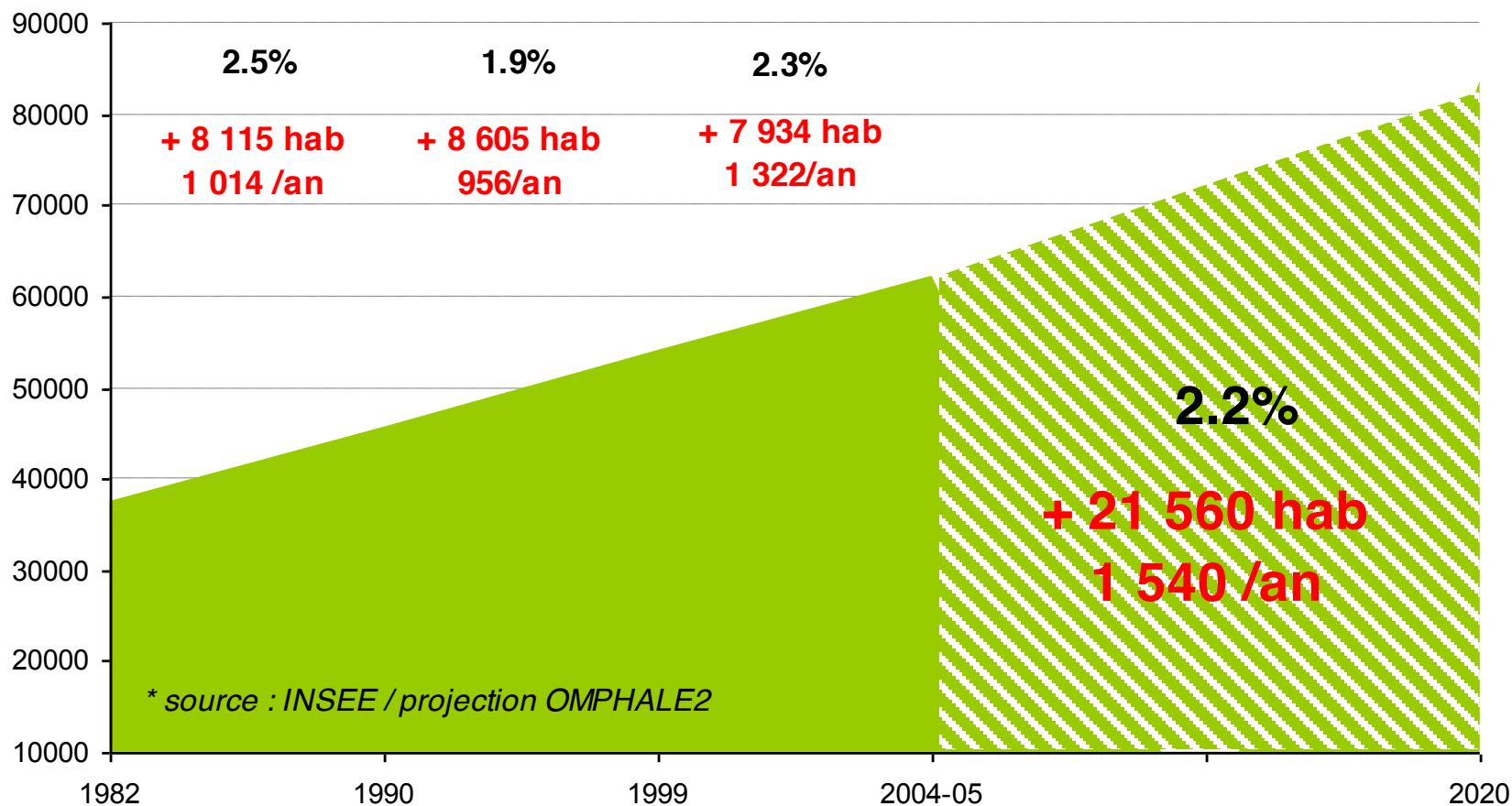
### ENJEUX

Une répartition équilibrée des gains entre les grandes entités du territoire et les communes qui les composent

La consolidation de l'armature urbaine :  
-en optimisant les potentiels fonciers  
-en affirmant les territoires de développement urbain et de préservation des espaces naturels

La diversification des produits habitat en organisant un programme de développement du parc locatif

## Croissance démographique 1982-2005 et projection 2020\*



10% des gains de population estimés de l'aire urbaine (6% de la population en 1999)



**Accueillir 21 560 habitants supplémentaires d'ici 2020, des équilibres à établir entre les différents territoires du Pays.**

**3 scénarios possibles d'évolution**

**Scénario 1 « Poursuite tendance »** : une progression démographique calée sur les rythmes précédents

**Scénario 2 « Répartition actuelle »** : un maintien des équilibres actuels de répartition des habitants entre les différents territoires

**Scénario 3 « logique interSCOT »** : un renforcement du pôle urbain, l'affirmation de pôles d'équilibre et la maîtrise des territoires péri-urbains



répartition possible des gains de population	<b>"poursuite tendance"</b>		<b>"répartition actuelle"</b>		<b>"logique interSCOT"</b>	
	<i>scénario 1</i>		<i>scénario 2</i>		<i>scénario 3</i>	
<b>"Zone de contact"</b>	<b>25%</b>	<b>5 329</b>	<b>30%</b>	<b>6 468</b>	<b>30%</b>	<b>6 468</b>
<b>CC Villemur sur tarn</b>	<b>8%</b>	<b>1 761</b>	<b>14%</b>	<b>3 019</b>	<b>8%</b>	<b>1 725</b>
<b>Coteaux du Girou</b>	<b>27%</b>	<b>5 884</b>	<b>26%</b>	<b>5 606</b>	<b>25%</b>	<b>5 390</b>
<b>Frontonnais</b>	<b>40%</b>	<b>8 587</b>	<b>30%</b>	<b>6 468</b>	<b>37%</b>	<b>7 978</b>

## Habitat, cadre de vie, foncier du Pays : quatre orientations stratégiques qui proposent un cadre d'actions

- pour les EPCI et communes du Pays
- pour leurs partenaires et notamment pour les instances de planification de l'aire urbaine toulousaine (SCOT et InterScot)
- pour le Pays

1. **Maîtriser la croissance** urbaine tout en continuant de **contribuer au développement** démographique de l'Aire Métropolitaine Toulousaine
2. **Accueillir en préservant la qualité du cadre de vie porté par les espaces naturels et agricole.**
3. Répondre à la pluralité des besoins en logement des nouveaux habitants comme des populations locales en **diversifiant les produits logement**
4. **Animer et coordonner** la politique habitat du Pays pour faire naître et accompagner des projets de développement

## Orientation 1

**Maîtriser la croissance** urbaine tout en continuant de **contribuer au développement** démographique de l'Aire Métropolitaine Toulousaine

L'affirmation d'un schéma d'armature urbaine pour accueillir plus de 20 000 habitants supplémentaires d'ici 2020

Un schéma qui prend en compte :

- les principes de la charte interSCOT
- un principe de mise en cohérence entre la politique d'accueil, celle des équipements et celle des transports.
- une typologie des communes construites à partir de leurs fonctions et leurs capacités d'accueil.

Ce schéma permet aussi :

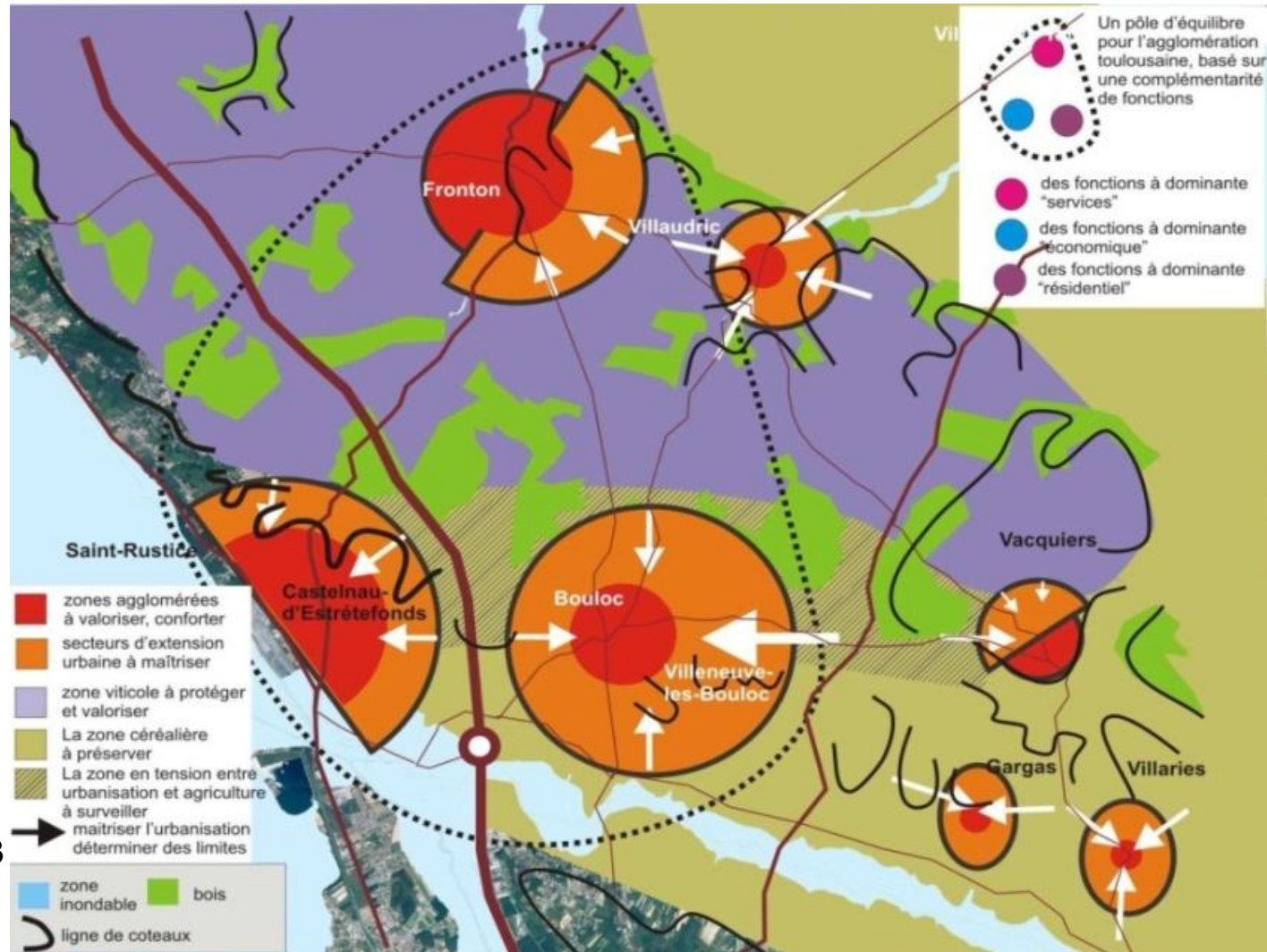
- d'identifier les besoins quantitatifs en logement ainsi que l'ouverture foncière nécessaire
- de proposer une hiérarchie des territoires à partir de laquelle il s'agit de décliner les questions de mixité sociale et de promotion de la diversité de l'habitat





## Les communes du Frontonnais

### *Organiser et maîtriser un territoire en devenir, pôle d'équilibre possible de l'aire métropolitaine toulousaine*

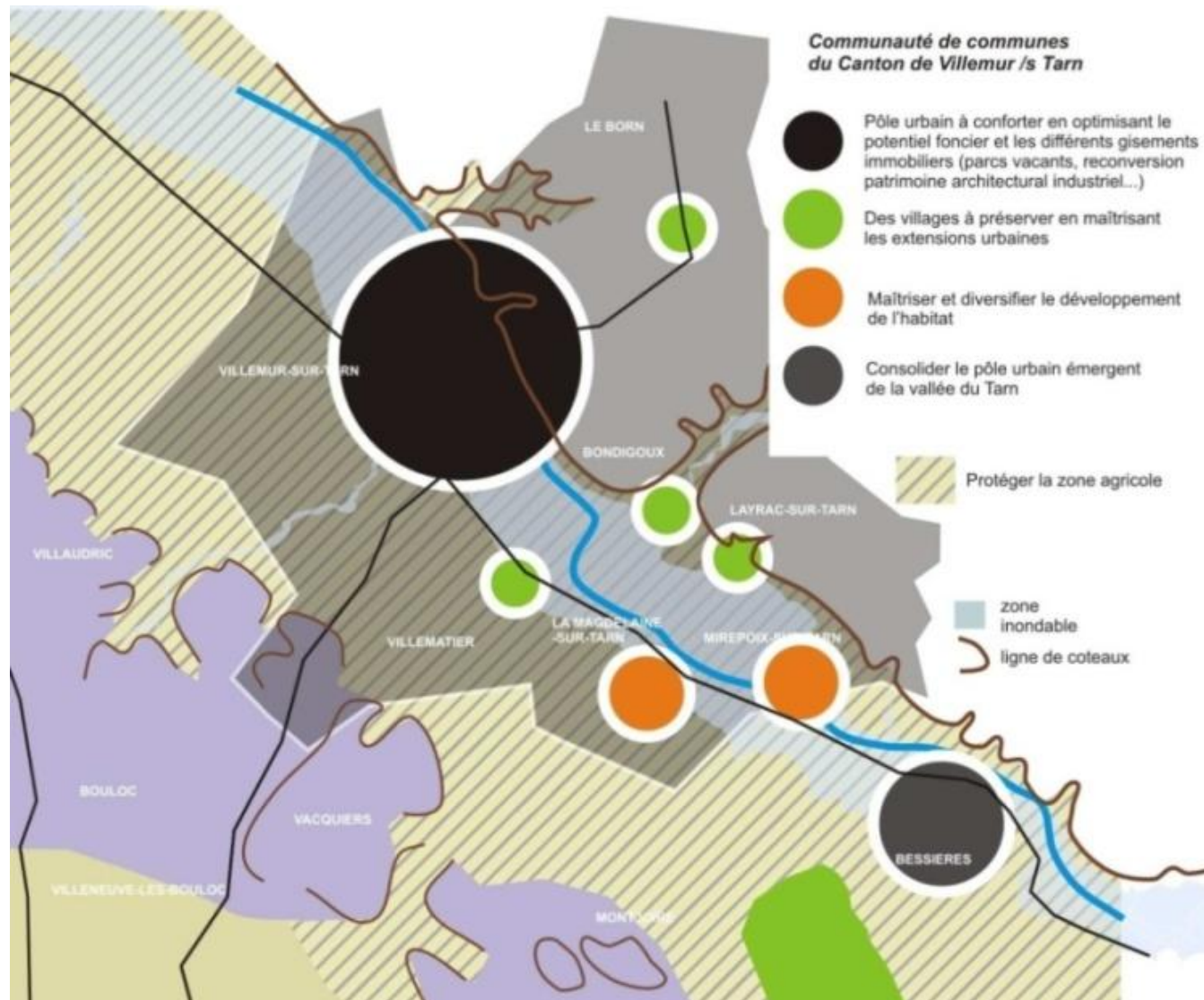


- accueillir 8000 habitants supplémentaires
- organiser une politique publique de planification et d'aménagement volontariste. Elle sera nécessaire pour assurer la construction de près de 3700 logements
- selon les modes de consommation foncière ce sont entre 265 et 567 hectares qu'il s'agira de libérer.
- un gisement foncier de 340 hectares, dont seulement 60% (204 ha) portés par les 3 communes prioritaires du schéma d'armature urbaine

## Communauté de Communes de Villemur/s Tarn

***Des équilibres en question, anticiper et structurer l'émergence d'un nouveau développement de « l'arrière pays toulousain »***

- l'éloignement des infrastructure invite à poser des objectifs d'accueil modérés (1750 habitants supplémentaires)
- anticiper les développements futurs possibles par des politiques de planification et d'aménagement
- Consolider Villemur –sur-Tarn comme le pôle d'emplois et de services du territoire



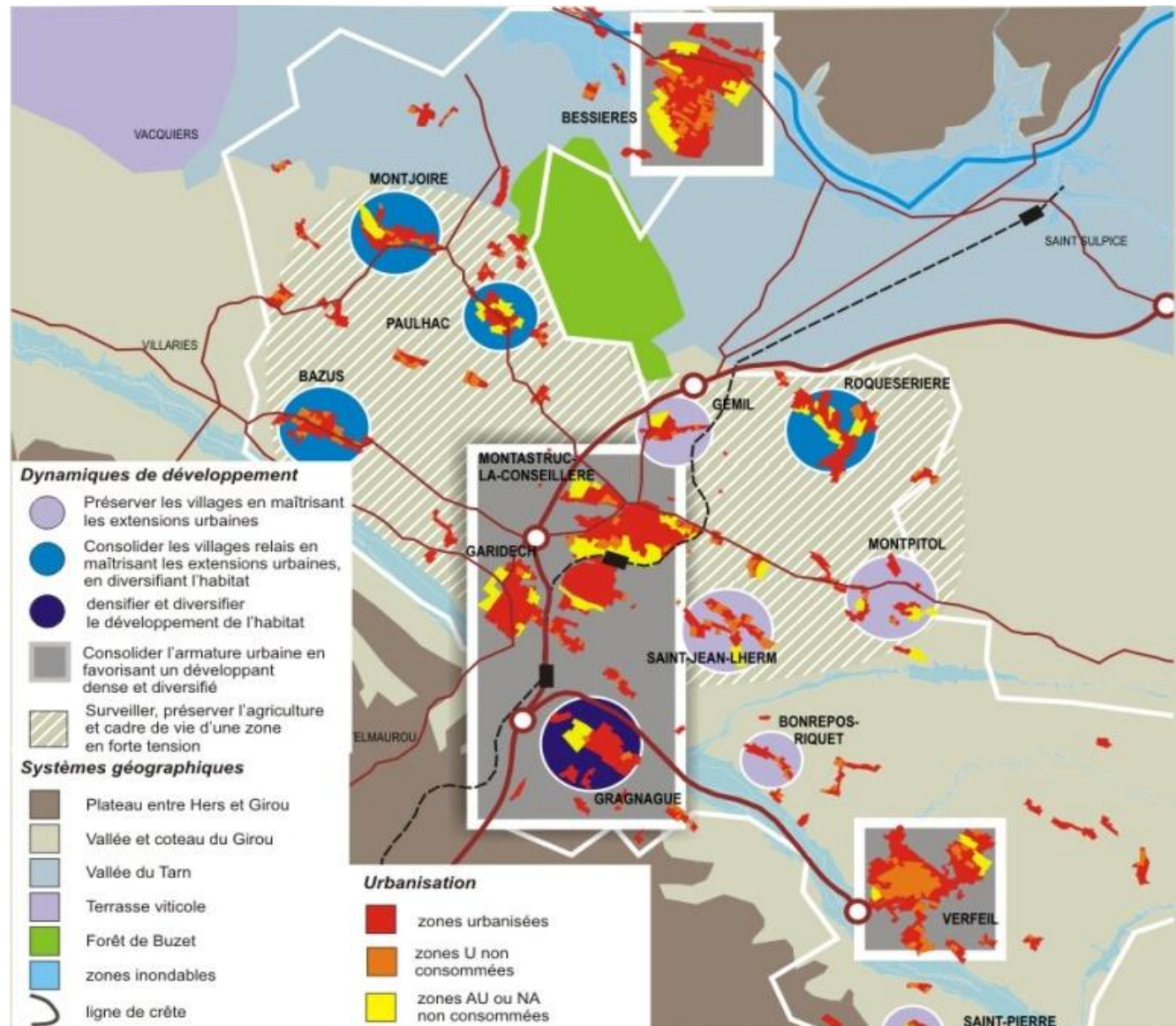


## « Les coteaux du Girou »

### *Maîtriser le développement autour d'un axe structurant et de trois pôles de service*

- accueillir 5400 habitants supplémentaires
- construire 2800 logements
- optimiser les 305 hectares disponibles en privilégiant le pôle de service situé sur l'axe structurant du territoire.

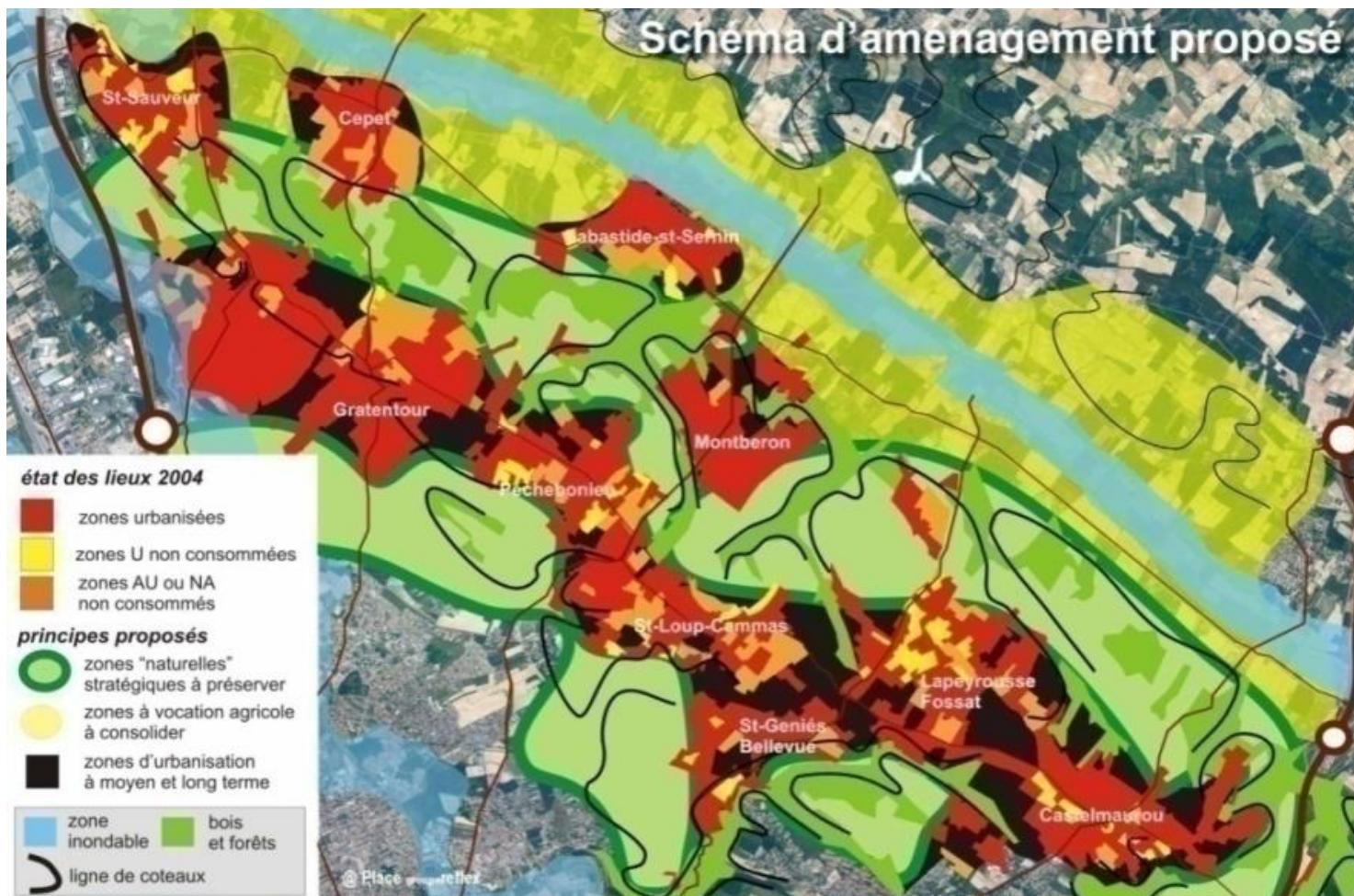
(Selon les formes urbaines développées c'est entre 250 et 413 hectares qui sont nécessaires.)



## Les communes de la « zones de contact »

### ***Consolider, préserver et diversifier un territoire du pôle urbain***

- promouvoir un continuum urbain sur le plateau entre l'Hers et le Girou
- accueillir 6500 habitants supplémentaires
- construire 3200 logements
- optimiser un gisement foncier qui se raréfie (206 hectares disponibles). Selon les formes urbaines développées (500 à 1000 m<sup>2</sup> par logement) c'est entre 140 et 300 hectares qui sont nécessaires.

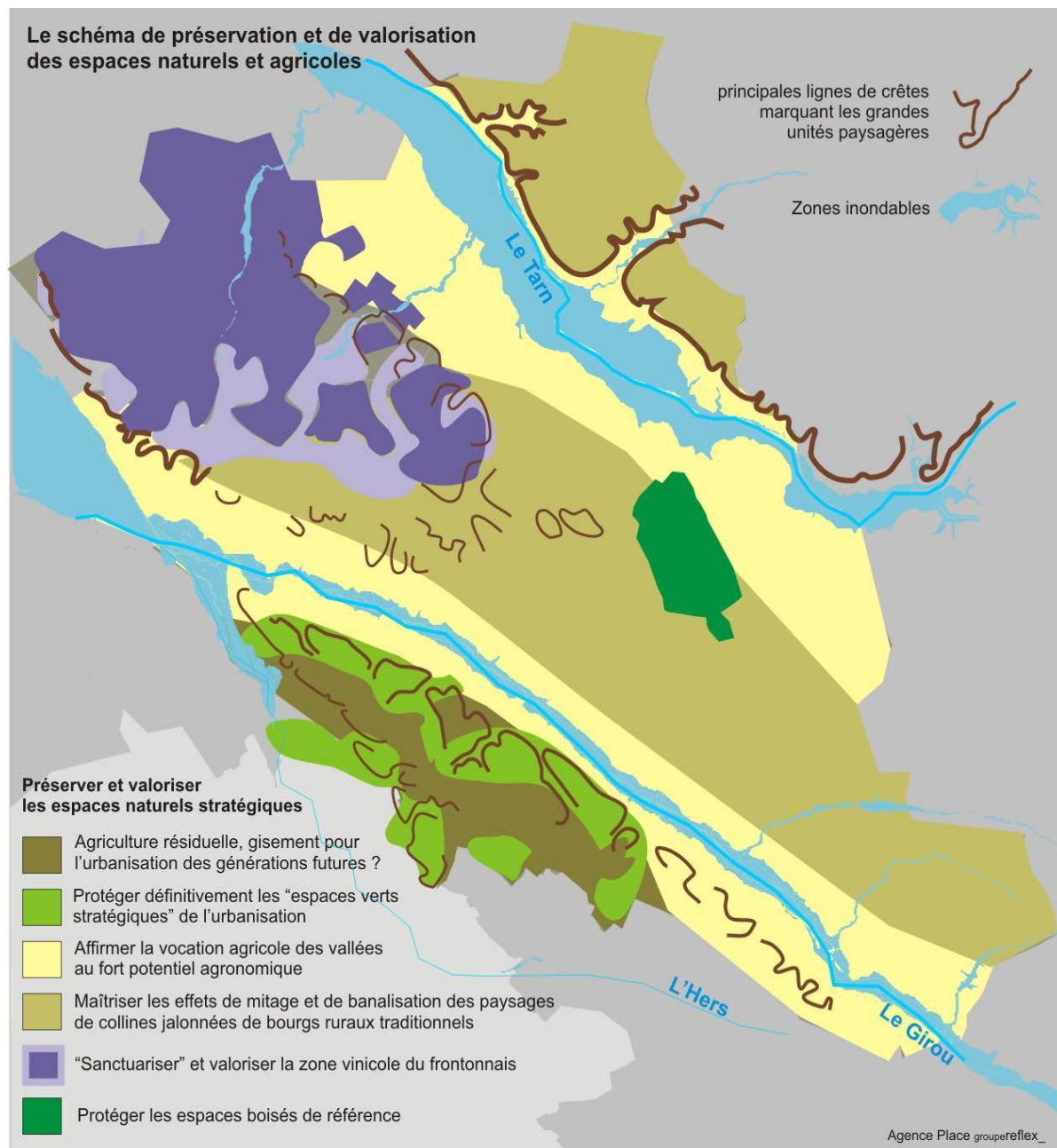




## Orientation 2

**Accueillir en préservant la  
qualité du cadre de vie  
porté par les espaces  
naturels et agricoles**

**L'affirmation d'un  
schéma de  
préservation et de  
valorisation des  
espaces naturels et  
agricoles**



## Orientation 3

Répondre à la pluralité des besoins en logement des nouveaux habitants comme des populations locales en diversifiant les produits logement

La promotion d'un schéma de développement du parc locatif et notamment du parc locatif à loyers accessibles

### Etat des lieux 2005

Résidences principales	Locataires		parc locatif social	
	nb	taux	nb	taux
La "zone de contact"	4478	733 16%	89	2,0%
Le frontonnais	7619	1502 20%	110	1,4%
Les coteaux du Girou	6517	1234 19%	169	2,6%
CdC de Villemur /s Tarn	3198	977 31%	198	6,2%

### Objectifs possibles de développement du parc locatif à l'horizon 2020, selon le schéma d'armature urbaine

Résidences principales projetées	taux de locatif projetés horizon 2020					
	20%		25%		30%	
	objectif de production	part de l'activité construction	objectif de production	part de l'activité construction	objectif de production	part de l'activité construction
La "zone de contact"	7678	803 25%	1187	37%	1570	49%
Le frontonnais	11319	762 21%	1328	36%	1894	51%
Les coteaux du Girou	9317	629 22%	1095	39%	1561	56%
CdC de Villemur /s Tarn	4398	123 10%	342	29%		
<b>Pays Girou Tarn Frontonnais</b>	<b>32712</b>	<b>2096 19%</b>	<b>3732</b>	<b>34%</b>	<b>5368</b>	<b>49%</b>

source : FILOCOM 05

source : DDE EPLS 05



## Orientation 4

- **Animer et coordonner** la politique habitat du Pays pour faire naître et accompagner des projets de développement

- L'action foncière au service de l'habitat
- Le développement du parc locatif
- La promotion de la qualité de l'habitat
- La valorisation d'une agriculture pérenne
- L'animation d'un dispositif d'observation des dynamiques Habitat à l'échelle du Pays



## 1- Une action foncière au service de l'habitat

### OBJECTIFS

- Contrôler et hiérarchiser l'avancée de l'urbanisation, pour assurer dans la durée la capacité du territoire à répondre aux besoins en logement
- Maîtriser les coûts du foncier d'opérations permettant d'asseoir la qualité et la diversité de l'habitat

### INTERVENTIONS POSSIBLES DU PAYS

#### ▪ Appui à la réalisation d'un «atlas des sites fonciers stratégiques»

- Recensement des sites potentiels de développement de l'habitat
- Identification des sites d'intérêt stratégique en matière de diversité et d'équilibre de l'habitat
- Recherche des modes opératoires permettant d'en assurer la maîtrise foncière :
  - mobilisation d'opérateurs (futur Etablissement Public Foncier régional...)
  - Identification de l'outil réglementaire adapté...

#### ▪ Information et assistance aux communes dans la mobilisation des techniques et outils de maîtrise du foncier

- Aide à la négociation avec les propriétaires fonciers
- Conseil sur les outils et procédures (Zone d'Aménagement Différé, Droit de Préemption Urbaine, Programme d'Aménagement d'Ensemble, inscription d'emplacements réservés...)



## 2- La promotion de la qualité et de la diversité de l'habitat

### OBJECTIFS

- Diversifier l'offre de logements pour garantir le déroulement sur place des parcours résidentiels et assurer l'accueil d'une population diversifiée
- Promouvoir des produits-habitat de qualité et des formes urbaines respectueuses des paysages

### INTERVENTIONS POSSIBLES DU PAYS

#### ▪ Appui en amont à la définition des objectifs de mixité (quantification et territorialisation)

- EPCI : mise en place d'un Programme Local de l'Habitat (PLH) contractualisant les objectifs à atteindre et les moyens à mettre en œuvre
- COMMUNES : reprise et déclinaison des objectifs dans les documents d'urbanisme

#### ▪ Information et relais auprès des communes pour faciliter la mise en œuvre d'une production diversifiée

#### ▪ Elaboration d'une « Charte Qualité de l'Habitat »

- Formalisation des modes d'intervention attendus des opérateurs, en matière de :
  - diversité des produits et des types de logements,
  - modulation des densités, pour maîtriser la consommation de l'espace et préserver la qualité des sites,
  - insertion urbaine, pour assurer le raccordement au tissu urbain existant,
  - traitement des espaces publics, pour structurer l'urbanisation et favoriser les échanges,
  - qualité des produits (économie d'énergie, utilisation des énergies renouvelables...)

### 3- La valorisation d'une agriculture pérenne

#### OBJECTIFS

- Protéger et mettre en valeur les espaces naturels et agricoles du territoire
- Assurer un équilibre entre les divers usages du sol

#### INTERVENTIONS POSSIBLES DU PAYS

- Soutien à l'ingénierie amont permettant de fixer les périmètres des secteurs à préserver
- Appui en aval à la prise en compte de ces périmètres dans les documents d'urbanisme (PLU, carte communale...) et de planification (SCOT, InterSCOT)

#### ▪ Valorisation-promotion des productions agricoles du Pays

- « Agriculture de terroirs » appuyée sur une identité forte et un ancrage « toulousain » (cf. vins de Fronton)
- « Agriculture périurbaine de proximité » (marchés locaux en circuit court, ventes directes et relations plus étroites entre producteurs et consommateurs)



## 4 - L'animation d'un dispositif d'observation des dynamiques Habitat

### OBJECTIFS

Pouvoir situer les évolutions en cours sur la base de données fiables et objectives, pour adapter en conséquence les interventions  
Eclairer les décisions et évaluer l'impact des interventions

### INTERVENTIONS POSSIBLES DU PAYS

#### Mise au point et alimentation d'un observatoire de l'Habitat

- Les dynamiques de construction,
- Le gisement foncier et les rythmes de consommation
- Les évolutions des marchés locaux de l'habitat
- L'articulation offre/demande (notamment sur le registre de la demande locative des ménages à revenus moyens et modestes)
- La prise en compte des situations de précarité et des publics spécifiques.

#### Diffusion des résultats

Valorisation d'opérations innovantes et réussies

Elaboration de fiches-pratiques