



# BATIR UNE STRATEGIE FONCIERE



Présentation du territoire



Diagnostic foncier



La maîtrise du foncier sur une opération d'aménagement d'envergure



Habitat

18/06/2019



## Grand Sud Tarn-et-Garonne

Une communauté de communes issue de la fusion de 5 structures au 1<sup>er</sup> janvier 2017 :

- Communauté de communes Terroir Grisolles-Villebrumier
- Communauté de communes Garonne Canal
- Communauté de communes Garonne Gascogne
- SIEEOM
- Syndicat mixte Grand Sud Logistique.

Un territoire de 27 communes en 2017,  
25 aujourd'hui.

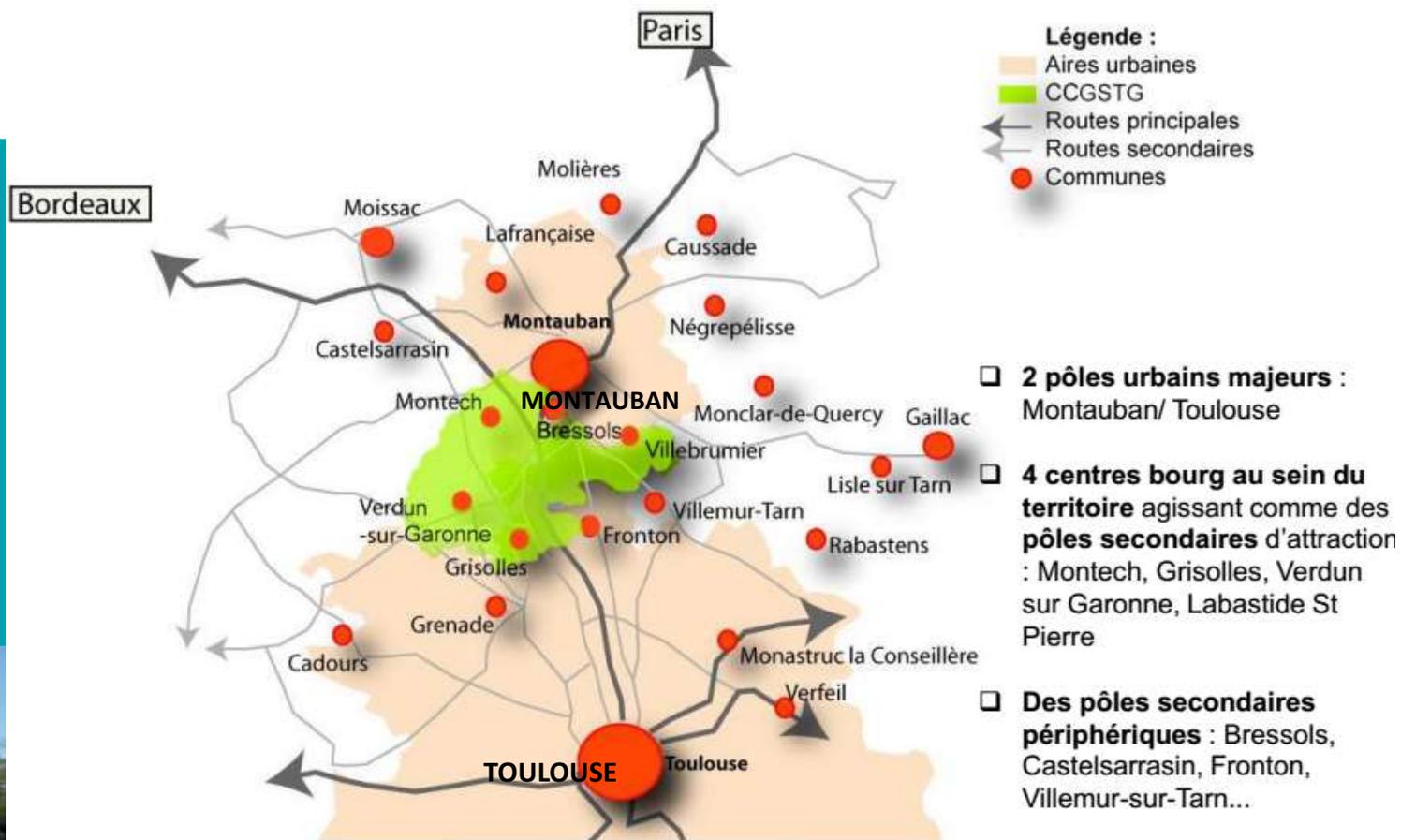
Un territoire hors SCOT.



Un territoire traversé par l'A62 et la RD 820 :  
2 axes Nord Sud entre Toulouse et  
Montauban

3 gares sur le territoire  
Un parc de loisirs à Saint-Sardos

Le Canal Latéral à la Garonne et sa pente  
d'eau à Montech  
La Garonne et le Tarn



Source : Schéma Territorial de Déplacement CCTGV 2011



## PRESSION FONCIERE

Situé entre la métropole toulousaine et l'agglomération du Grand Montauban le territoire subit une pression foncière importante.

Or, le territoire attire peu d'investisseurs hors zone de défiscalisation et des financements des logements sociaux inférieurs à ceux de la Haute-Garonne.

Des difficultés à faire produire les typologies de petits logements pour satisfaire les besoins de la population.



Le PCAET en cours d'élaboration

Le schéma de mobilité

Le projet de la pente d'eau à Montech

Le PLUi12 – territoire ex-CCTGV en cours d'enquête publique : une réduction de 156ha / habitat et 44 ha/ activités économiques, un travail sur des OAP dites réglementaires et transversales.

## Des grands enjeux :

Sur la base de ces constats, les enjeux suivants ont été identifiés :



Un schéma de mobilité en cours d'élaboration



# Grand Sud Tarn-et-Garonne – quelques grands projets

- ET le PLUi-H des 25 communes du territoire en cours d'élaboration, dont les objectifs principaux sont :
- Articuler les différentes politiques publiques déployées sur le territoire et conforter nos politiques communautaires telles que le PCAET
  - Assurer la protection des zones à enjeux agricoles et naturels notamment par une gestion économe des sols **s'appuyant** sur une étude de densification des zones urbanisées ;
  - Travailler sur la thématique de **l'eau** afin de prendre en compte dans le PLUi les problématiques qui lui sont liées telles que la préservation de la ressource, les réseaux publics, la gestion des eaux pluviales, les zones humides, les zones inondables, ... ;

Mais aussi :

- Faire évoluer les réflexions d'urbanisme communales à travers une réponse commune qui atténue la mise en concurrence des territoires communaux pour, par exemple :
  - **Répondre aux nouvelles demandes de parcours résidentiels en matière d'habitat**, et améliorer le pourcentage et la répartition territoriale des logements sociaux selon les besoins de la population,
  - **Mettre en cohérence les services et les investissements publics à l'échelle du territoire** pour répondre aux besoins de la population actuelle et à venir,
  - Contribuer à la revitalisation des centres-bourgs, à la requalification des centres anciens et renforcer l'attractivité de leurs commerces,
  - Structurer le développement des projets économiques ou touristiques majeurs pour l'attractivité du territoire.





## Diagnostic foncier

18/06/2019



La communauté de communes est désormais accompagné par l'Etablissement public Foncier d'Occitanie avec une convention cadre dont les objectifs sont, par exemple :

- Mobiliser le foncier pour contribuer à la production de logements
- S'inscrire dans la lutte contre l'étalement urbain et la consommation d'espaces agricoles et naturels
- Participer à la revitalisation des centres bourgs et la requalification des centres anciens
- Accompagner les démarches d'observation foncière et de l'habitat.

**L'EPFO établit actuellement un diagnostic foncier du territoire** qui permettra une meilleure connaissance du foncier et des leviers d'action tant sur l'habitat existant que sur le foncier à mobiliser.

Les prochains ateliers portent notamment sur **l'identification du gisement foncier** sur les centres bourgs, les « dents creuses », mais aussi les possibilités de densification.

Un travail avec **les acteurs du territoire** est également en cours et un premier atelier a permis de les mobiliser sur les enjeux du territoire.

**Ces éléments viendront compléter le travail en cours sur l'élaboration du PLUi-H.**

## Grand Sud Tarn-et-Garonne – quelques chiffres clés

Une population de 43 500 habitants dont 72 % de propriétaires (59% sur la Région)

- une croissance de 1,9% en moyenne entre 2009 et 2015 variant de 1 à 3% selon les communes

Une population dont 20% de moins de 18 ans, et 21% de plus de 60 ans

### UNE DIMINUTION DE LA VACANCE MAIS UN POTENTIEL NON NÉGLIGEABLE

- Un taux de vacance en forte diminution depuis les années 80 (*de 11 à 7%*), due en grande partie à la croissance du parc de logements mais également à un phénomène de réhabilitation
- Un nombre de logements vacants en augmentation de 35% depuis 1982, approchant actuellement les 1300 logements
- Plus de 200 résidences principales considérées comme des logements très vétustes voire insalubres, représentant seulement 1,3% des résidences principales (*2,2% pour le département*)

## UN PARC DE LOGEMENTS PEU DIVERSIFIÉ ET INADAPTÉ À LA DEMANDE

- Un profil-type : une maison individuelle (87%), grande (T4 ou plus à 80%) et occupée par leur propriétaire (72%)
- Le parc locatif représente 26% du parc total, dont 3,6% de logements HLM
- 55% des ménages sont composés de deux personnes ou moins
- Une offre en petits logements particulièrement limitée (*moins de 7% du parc total*) et même en baisse pour les T1 (*-35 logements depuis 2007*)

## Grand Sud Tarn-et-Garonne – quelques chiffres clés

### UN PARC SOCIAL LIMITÉ, CONCENTRÉ, RÉCENT ET DOMINÉ PAR LE LOGEMENT INDIVIDUEL

- Une offre de logement social plutôt récente et qui **s'est** développée ces dix dernières années, mais qui reste néanmoins limitée (*852 logts représentant moins de 4% des résidences principales*)
  - Une demande pourtant significative (*550 demandes actives pour 115 attributions en 2017*) émanant principalement de familles monoparentales et de personnes seules
  - Une faible diversité de **l'offre** en termes de typologie de logement et en décalage avec la demande (*manque de petits logements*)
- 
- Une offre sociale concentrée dans les 4 principaux pôles urbains (62%)
  - **71% de l'offre totale porte sur des logements individuels**
  - Sur la dernière décennie, seule la commune de Labastide-Saint-Pierre a développé une offre significative en logements collectifs



## Grand Sud Tarn-et-Garonne – quelques chiffres clés

### LA CONSOMMATION FONCIERE DES DIX DERNIERS ANNEES

- Une consommation foncière moyenne de 1150 m<sup>2</sup> / nouveau logement
- 440 ha consommés entre 2007 et 2017 soit environ 6 terrains de football
- 80% des constructions réalisés en dehors de toute opération d'aménagement d'ensemble
- Seulement 2% de logements collectifs (hors opérations mixtes)

### UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS QUI RALENTIT

- Depuis 2007 en moyenne 305 nouveaux logements
- Une tendance de production à la baisse depuis 2012
- Un taux de production de logements individuels purs supérieur à 80%
- Une production de logements collectifs essentiellement sur 2 communes Labastide Saint Pierre et Montbartier
- 2/3 de l'offre de terrains en bâtir en diffus
- Un prix d'acquisition entre 60 et 80 €/m<sup>2</sup>, jusqu'à 100 €/m<sup>2</sup> sur les pôles principaux



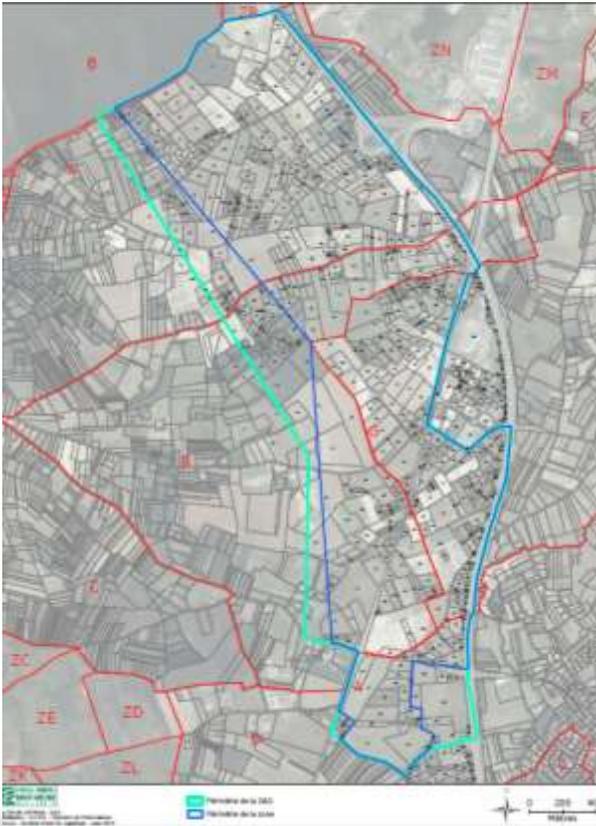


La maîtrise du foncier sur une opération d'aménagement d'envergure :

la ZAC Grand Sud Logistique



## Grand Sud Tarn-et-Garonne – la ZAC Grand Sud Logistique



La ZAC est un outil d'aménagement, mais également de financement des équipements publics, permettant d'aménager des zones d'activités (ou d'habitat) sans maîtriser le foncier initial.

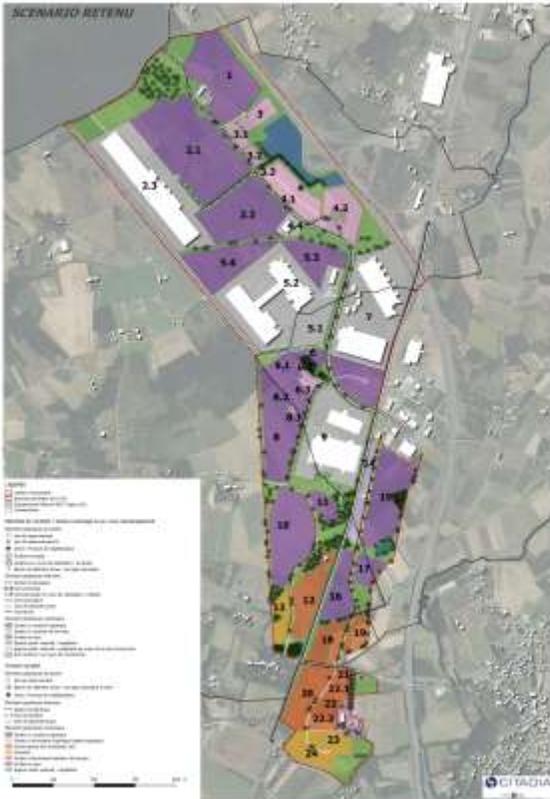
Les autres outils mis en place :

La création d'une ZAD – zone d'aménagement différé

Une DUP - déclaration d'utilité publique



## Grand Sud Tarn-et-Garonne – la ZAC Grand Sud Logistique



Une opération **d'aménagement** de 450 ha, initiée en 2009 par les 3 communes de Montbartier, Labastide Saint Pierre et Campsas et le Département de Tarn-et-Garonne.

La destination principale est la logistique, mais également des espaces dédiés aux services poids lourds et tertiaires et un secteur **d'accueil** de petites entreprises et artisanat.

**Aujourd'hui** la ZAC est en cours de modification pour intégrer les évolutions du projet, le fuseau de la LGV et les évolutions législatives. Elle ne fera plus à terme « que » 404 ha.



## Grand Sud Tarn-et-Garonne – la ZAC Grand Sud Logistique



A ce **jour, plus d'un** 1/3 environ est aménagé et commercialisé, représentant :  
140 ha de surface de terrain  
et 510 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher

Quelques chiffres :

Intermarché 126 000 m<sup>2</sup>  
Action 52 000 m<sup>2</sup>  
Casino 110 000 m<sup>2</sup>

Une charte architecturale, paysagère et environnementale ambitieuse qui permettra **d'avoir** à terme une intégration paysagère des bâtis et des aménagements, notamment la trame paysagère le long de la RD 820.



Une opération  
d'aménagement d'envergure

18/06/19



## Grand Sud Tarn-et-Garonne – la ZAC Grand Sud Logistique

Un partenariat avec la Safer dès la création de la ZAC afin de mobiliser le foncier.  
En 2009, une part importante du foncier est exploitée en activité agricole.

Des discussions avec les différents propriétaires afin de les accompagner dans leur fin d'activités ou dans la mutation de leur exploitation.

La mise en exploitation par de jeunes agriculteurs des terres acquises non encore aménagées.

### **L'AGRICULTURE** - impacts sur le foncier

La modification en cours permet également de travailler sur les impacts économiques sur l'activité agricole.

Un travail de recensement des friches agricoles effectués par la DDT et la Safer permettra à la communauté de communes de travailler sur la reconquête de ces terres en lien avec les « compensations agricoles » dues au titre



Une opération  
d'aménagement d'envergure

18/06/19



## L'ENVIRONNEMENT – impacts sur le foncier

Les mesures de réduction et de compensation des impacts sur l'environnement génèrent plus d'acquisitions à prévoir à proximité immédiate de la ZAC : 29 ha restent à acquérir pour compenser des milieux de type prairies ou des zones humides, sur 84 ha totaux.

Les mesures d'évitement au sein du périmètre du projet sont d'autant moins de fonciers cessibles dans le bilan financier.



La zone humide de Sépat à Campsas



Merci pour votre attention

18/06/19

