

Délibération n°DEL-17-0095

Schéma de développement économique, d'innovation et de rayonnement métropolitain (SDEIRM) : adoption du schéma d'organisation des territoires de l'économie de Toulouse Métropole

L'an deux mille dix-sept le jeudi vingt-trois février à neuf heures, sous la présidence de Jean-Luc MOUDENC, Président, le Conseil s'est réuni à Espaces Vanel - Arche Marengo - Toulouse.

Participants

Afférents au Conseil :	134
Présents :	115
Procurations :	16
Date de convocation :	17 février 2017

Présents

Aigrefeuille	Mme Brigitte CALVET
Aucamville	M. Gérard ANDRE, Mme Roseline ARMENGAUD
Aussonne	Mme Lysiane MAUREL, M. Francis SANCHEZ
Balma	Mme Sophie LAMANT, M. Laurent MERIC, M. Vincent TERRAIL-NOVES
Beauzelle	M. Patrice RODRIGUES
Blagnac	M. Joseph CARLES, Mme Monique COMBES, M. Bernard KELLER, M. Bernard LOUMAGNE, Mme Danielle PEREZ
Bruguières	M. Philippe PLANTADE
Castelginest	M. Grégoire CARNEIRO, Mme Béatrice URSULE
Colomiers	M. Michel ALVINERIE, M. Patrick JIMENA, M. Damien LABORDE, M. Guy LAURENT, Mme Josiane MOURGUE, M. Arnaud SIMION, Mme Karine TRAVAIL-MICHELET
Cornebarrieu	Mme Dominique BOISSON, M. Daniel DEL COL
Cugnaux	M. Michel AUJOULAT, M. Philippe GUERIN
Drémil-Lafage	Mme Ida RUSSO
Fenouillet	M. Gilles BROQUERE
Flourens	Mme Corinne VIGNON ESTEBAN
Fonbeauzard	M. Robert GRIMAUD
Gagnac	M. Michel SIMON
Gratentour	M. Patrick DELPECH
Launaguet	Mme Aline FOLTRAN, M. Michel ROUGE
Lespinasse	M. Bernard SANCE
L'Union	Mme Nadine MAURIN, Mme Nathalie SIMON-LABRIC
Mondonville	M. Edmond DESCLAUX
Mondouzil	M. Robert MEDINA
Mons	Mme Véronique DOITTAU
Pibrac	Mme Anne BORRIELLO, M. Bruno COSTES
Pin-Balma	M. Jacques DIFFIS
Quint-Fonsegrives	M. Bernard SOLERA
Saint-Alban	M. Raymond-Roger STRAMARE
Saint-Jean	M. Michel FRANCES, Mme Marie-Dominique VEZIAN
Saint-Jory	M. Thierry FOURCASSIER
Saint-Orens	M. Marc DEL BORRELLO, Mme Dominique FAURE
Seilh	M. Guy LOZANO

Toulouse	M. Christophe ALVES, M. Olivier ARSAC, M. Jean-Marc BARES-CRESCENCE, M. Franck BIASOTTO, Mme Catherine BLANC, Mme Michèle BLEUSE, Mme Charlotte BOUDARD PIERRON, M. Maxime BOYER, M. François BRIANCON, M. Sacha BRIAND, M. Joël CARREIRAS, Mme Marie-Pierre CHAUMETTE, M. François CHOLLET, M. Pierre COHEN, Mme Martine CROQUETTE, M. Romain CUJIVES, M. Jean-Claude DARDELET, M. Jean-Baptiste DE SCORRAILLE, Mme Ghislaine DELMOND, Mme Marie DEQUE, Mme Monique DURRIEU, Mme Christine ESCOULAN, Mme Julie ESCUDIER, M. Emilion ESNAULT, M. Pierre ESPLUGAS-LABATUT, M. Régis GODEC, M. Francis GRASS, M. Samir HAJJE, M. Pierre LACAZE, Mme Florie LACROIX, M. Jean-Luc LAGLEIZE, M. Djillali LAHIANI, Mme Annette LAIGNEAU, M. Jean-Michel LATTES, M. Laurent LESGOURGUES, Mme Marthe MARTI, M. Antoine MAURICE, Mme Marie-Hélène MAYEUX-BOUCHARD, Mme Nicole MIQUEL-BELAUD, M. Jean-Luc MOUDENC, Mme Dorothée NAON, Mme Evelyne NGBANDA OTTO, M. Romuald PAGNUCCO, Mme Cécile RAMOS, M. Jean-Louis REULAND, Mme Françoise RONCATO, M. Daniel ROUGE, Mme Sylvie ROUILLON VALDIGUIE, M. Bertrand SERP, Mme Martine SUSSET, Mme Elisabeth TOUTUT-PICARD, M. Pierre TRAUTMANN, Mme Jacqueline WINNENPENNINCKX-KIESER, M. Aviv ZONABEND
Tournefeuille	Mme Mireille ABBAL, M. Patrick BEISSEL, Mme Danielle BUYS, M. Daniel FOURMY, M. Claude RAYNAL, M. Jacques TOMASI
Villeneuve-Tolosane	Mme Martine BERGES, M. Dominique COQUART

Conseillers ayant donné pouvoir

	Pouvoir à
M. François LEPINEUX	Bernard SANCE
Mme Elisabeth MAALEM	Josiane MOURGUE
Mme Pascale LABORDE	Damien LABORDE
M. Marc PERE	Nathalie SIMON-LABRIC
M. Jacques SEBI	Patrick DELPECH
Mme Laurence ARRIBAGE	François CHOLLET
Mme Sophia BELKACEM GONZALEZ DE CANALES	Emilion ESNAULT
M. Jean-Jacques BOLZAN	Sylvie ROUILLON VALDIGUIE
M. Frédéric BRASILES	Francis GRASS
Mme Hélène COSTES-DANDURAND	Philippe PLANTADE
Mme Vincentella DE COMARMOND	Pierre COHEN
M. Henri DE LAGOUTINE	Michel AUJOULAT
Mme Marie-Jeanne FOUQUE	Jean-Claude DARDELET
Mme Laurence KATZENMAYER	Christophe ALVES
Mme Brigitte MICOULEAU	Aviv ZONABEND
Mme Claude TOUCHEFEU	Joël CARREIRAS

Conseillers excusés

Beaupuy	M. Maurice GRENIER
Toulouse	Mme Isabelle HARDY, Mme Gisèle VERNIOL

Délibération n° DEL-17-0095**Schéma de développement économique, d'innovation et de rayonnement métropolitain (SDEIRM) : adoption du schéma d'organisation des territoires de l'économie de Toulouse Métropole****Exposé**

Le Conseil de la Métropole du 18 février 2016 a adopté son schéma de développement économique, d'innovation et de rayonnement métropolitain.

Toulouse Métropole a en effet engagé début 2015 un travail collaboratif, avec la participation active des entreprises et des acteurs économiques et académiques, de production d'un document qui permet à la Métropole de planifier, d'organiser, de hiérarchiser et de structurer le développement économique de son territoire sur le long terme. La méthode retenue a permis de proposer une stratégie économique métropolitaine déclinée en 4 programmes : les pactes stratégiques, l'accueil, l'attractivité et la proximité.

Une vingtaine de projets sont suivis chacun par un élu référent, et ont vu leur pilotage confié, pour moitié à des agents de la Métropole et pour l'autre moitié, à des partenaires extérieurs : Chambres consulaires, entreprises, Université, experts, etc.

Le projet n°5 porte sur le schéma d'organisation des territoires de l'économie. Il vise à structurer une stratégie d'implantation des activités économiques, avec une offre territoriale plus lisible et mieux adaptée aux différentes demandes.

Contexte général

Malgré 119 zones d'activités économiques représentant plus de 5 000 hectares de foncier dédié et des grandes opérations comme l'Oncopole, Toulouse Aerospace, Toulouse Euro Sud Ouest, l'offre territoriale de Toulouse Métropole à destination des entreprises ne répond pas correctement à la diversité et à la temporalité de leurs besoins. Or, avec un gain annuel important de population, la métropole se doit de proposer des infrastructures économiques adaptées aux demandes de toutes les typologies d'entreprises et de tous les secteurs d'activités.

Objectif du schéma d'organisation des territoires de l'économie

Il s'agit de proposer, une vision prospective à 15 ans, de l'offre foncière et immobilière sur le territoire de la métropole, incluant les secteurs à forte concentration d'emplois et les communes à dominante résidentielle, essentielles au développement de l'économie locale. Il s'agit de renforcer l'attractivité et la lisibilité de Toulouse Métropole dans le marché des métropoles européennes.

Le diagnostic de la demande et l'analyse du marché

Un exercice de modélisation permettant d'estimer les besoins en surface par typologie d'immobilier d'entreprises a été mené. Cet exercice, basé à la fois sur la demande liée à la croissance de l'emploi et sur le potentiel de renouvellement, analysé à partir de l'obsolescence du parc d'immobilier d'entreprises, et ajusté aux spécificités du tissu économique toulousain, a mis en perspective notamment un besoin de surfaces productives estimé entre 270 ha et 430 ha. En effet, le marché artisanal et industriel étant important et en croissance, il convient de compléter notre offre par des produits adaptés, lisibles et qualitatifs en développant notamment de nouveaux espaces dédiés à l'accueil de l'activité économique et en travaillant sur la notion de gamme d'offre.

Les orientations proposées

Le schéma s'articule autour de 12 axes stratégiques dans un horizon à 15 ans :

- 7 axes relevant de l'organisation de l'offre
 - améliorer la lisibilité de l'offre
 - développer l'offre tertiaire premium en centre-ville
 - engager la montée en gamme de l'offre tertiaire
 - redéployer une offre productive
 - ancrer l'artisanat et les services dans les tissus mixtes
 - proposer des solutions de logistique innovantes adaptées à la distribution et à la logistique urbaine
 - structurer une offre intercommunale permettant de créer des conditions optimales de développement aux entreprises locales
- 5 axes relevant des pratiques et des modes de faire (à considérer comme des prérequis nécessaires à notre ambition)
 - mener une politique foncière offensive pour préserver des espaces dédiés à l'activité
 - engager des démarches en faveur de la requalification, du renouvellement et de la recomposition des espaces économiques
 - promouvoir une meilleure articulation des politiques publiques sur les territoires majeurs pour offrir des espaces intégrés
 - mener une politique partenariale avec les opérateurs immobiliers, les utilisateurs et les territoires de continuum
 - mobiliser l'ensemble de la chaîne d'acteurs pour le développement d'une offre économique autour de 19 territoires d'actions dont 5 territoires majeurs
 - => Plate-forme aéronautique et aéroportuaire
 - => Toulouse Euro Sud Ouest
 - => Campus d'innovation Toulouse Aerospace
 - => Campus d'innovation Oncopole
 - => Francazal

Les éléments de mise en œuvre du schéma

Une feuille de route opérationnelle a été déclinée sur 4 focus territoriaux :

- Toulouse Nord
- Aucamville et Fenouillet : Gratian / Lacourtenourt / Soferti
- Toulouse Ouest : Basso Cambo / Eisenhower et Thibaud / Chapitre
- franges de Toulouse Aerospace élargies au grand Sud-Est (Quint / St-Orens / Sicoval)

La gouvernance du schéma

Sa réalisation a été menée en étroite collaboration avec les partenaires économiques et les professionnels ainsi qu'avec les élus, notamment communaux, et les directions métiers de la Métropole.

Il est proposé d'adopter le schéma d'organisation des territoires de l'économie de Toulouse Métropole.

Décision

Le Conseil de la Métropole,

Vu l'avis favorable de la Commission Développement Économique Emploi du 19 janvier 2017,

Entendu l'exposé de Monsieur le Président, après en avoir délibéré,

Décide :

Article unique

D'adopter le schéma d'organisation des territoires de l'économie de Toulouse Métropole, tel qu'annexé à la présente délibération.

Résultat du vote :

Pour	121
Contre	0
Abstentions	10 (Mmes BLEUSE, CROQUETTE, DURRIEU, MM. SANCHEZ, JIMENA, LACAZE, MAURICE, GODEC, BARES-CRESCENCE, FOURMY.)
Non participation au vote	0

Publiée par affichage le 06/03/2017

Reçue à la Préfecture le 06/03/2017

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que dessus,
Au registre sont les signatures,
Pour extrait conforme,
Le Président,

Jean-Luc MOUDENC



**BÂTIR ENSEMBLE
LE DÉVELOPPEMENT
ÉCONOMIQUE**
DE LA MÉTROPOLE
TOULOUSAINE

Schéma d'Organisation des Territoires de l'Économie

Document de synthèse
Novembre 2016

toulouse
métropole

Toulouse en grand !

PRÉAMBULE

Ce Schéma d'Organisation des Territoires de l'Économie s'inscrit dans le cadre du Schéma de Développement Économique, d'Innovation et de Rayonnement Métropolitain

Il a été élaboré par les services de Toulouse Métropole avec le support de l'AUAT et de CMN Partners. Ce travail s'appuie sur une concertation élargie lors des 6 derniers mois via de nombreux entretiens et ateliers de travail avec les professionnels de l'immobilier, les partenaires économiques et les Communes.

Il s'agit de proposer à 15 ans une vision prospective de l'offre foncière et immobilière sur le territoire de la métropole, incluant aussi bien les secteurs à fortes concentrations d'emplois que les communes à dominante résidentielle, elles aussi essentielles au développement de l'économie locale.

Au-delà d'un schéma permettant d'assurer la mise sur le marché d'une offre adaptée pour poursuivre l'accueil des activités (industrie, logistique, tertiaire) il s'agit de renforcer l'attractivité et la lisibilité de Toulouse dans le marché des Métropoles européennes.

Pour ce faire, ces sont 900 hectares de foncier dédiés aux activités productives et 2 000 000 m² de sdp dédiés aux activités tertiaires, dont 400 ha de foncier et 870 000 m² de sdp tertiaire nouveaux qu'il faudra mobiliser à horizon 2030 !

La stratégie que nous vous proposons repose sur :

- La prise en compte de 4 enjeux majeurs
- Le choix de 12 axes stratégiques
- Une déclinaison sur 19 territoires d'actions
- Des chantiers à mettre en œuvre dès demain

SOMMAIRE



- I. Le SOTE: Schéma d'Organisation des Territoires de l'Economie
- II. Approche méthodologique
- III. Éléments de diagnostic offre / demande
- IV. Propositions de stratégie d'organisation territoriale de l'économie
- V. Feuille de route

I. Schéma d'Organisation des Territoires de l'Economie



Contexte et enjeux du projet

- 119 ZAE représentant plus de 5 000 ha et des grands projets
- Une offre économique ne répondant pas aux demandes des entreprises
- Nécessité d'organiser la répartition des activités économiques sur le territoire
- Nécessité de proposer une offre territoriale lisible, adaptée et cohérente

Objectifs du projet

- Formaliser une stratégie en matière d'accueil d'activités économiques
- Donner des identités aux espaces économiques
- Calibrer et réguler la programmation économique dans les projets urbains
- Répondre favorablement aux demandes d'implantation et de développement de tous types d'entreprises et de tous secteurs d'activités
- Marketer le territoire pour le rendre attractif pour les investisseurs
- Définir une programmation cohérente et une priorisation des investissements à réaliser dans nos zones économiques

I. Schéma d'Organisation des Territoires de l'Economie



- **Une équipe projet: une logique partenariale et transversale**

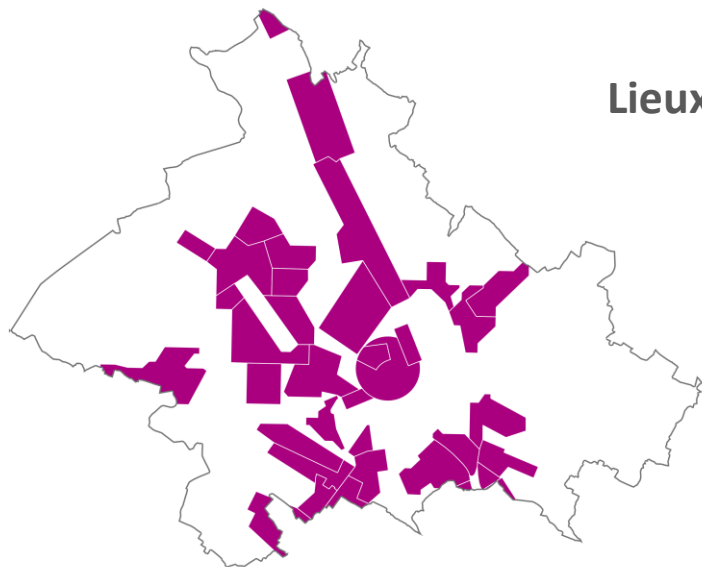
- Toulouse Métropole : Direction de l'Action Economique & Direction de l'Aménagement
- AUAT
- Agence Invest In Toulouse
- OPPIDEA

- **Un prestataire externe pour une mission d'accompagnement à l'élaboration du schéma**

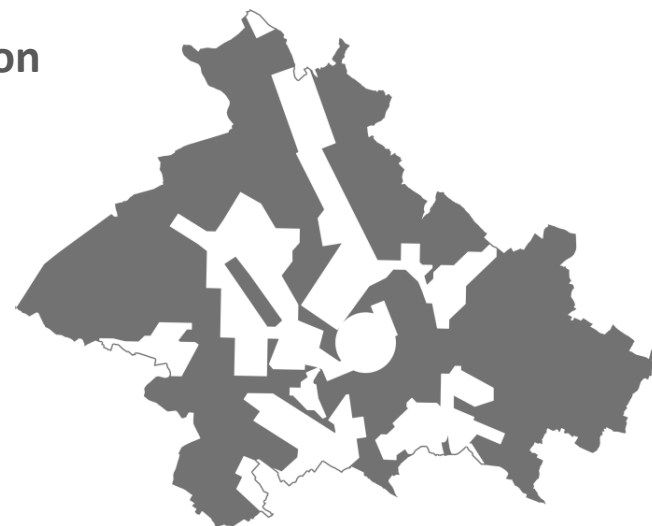
- **Calendrier et étapes du projet**

- janvier 2016 lancement de la mission d'étude et phase 1 « analyse de l'existant »
- avril 2016 phase 2 « analyse systémique du marché et prospective des territoires »
- octobre 2016 phase 3 « définition de la stratégie »
- décembre 2016 phase 4 « préconisations pour une mise en œuvre opérationnelle »

II. Approche méthodologique



Lieux de concentration
des emplois



14 Pôles économiques majeurs
(rayonnement métropolitain & concentration des emplois)

240 000 emplois privés – *81% des emplois*

49 000 établissements - *52% des établissements*

3,7 M m² de bureaux - *95% des bureaux*

3,2 M m² de locaux - *91% des locaux*

Espaces économiques complémentaires (diffus)

56 000 emplois privés - *19% des emplois*

44 000 établissements - *48% des établissements*

0,2 M m² de bureaux - *5% des bureaux*

0,3 M m² de locaux - *9% des locaux*

III. Éléments de diagnostic offre/ demande marché



L'analyse de l'offre: foncier dédié à l'activité économique (UE ou AU)

Une analyse conduite parallèlement à l'élaboration du PLUi-H

Données d'entrée sur les zonages dédiés à l'économie

- UE = 6 227 ha (dont 5 000 ha couverts par les ZAE)
 - Dont **726** ha non bâtis (mais peu d'espaces permettant la programmation de projets productifs conséquents car seulement 4 grandes emprises)
 - Dont 37 ha restant à commercialiser en ZAC concédées
- AU fermés = **394** ha

→ Soit un potentiel de **1 120 ha** de potentiel mobilisable pour l'accueil d'activités

Consommation foncière à vocation économique

Sur la période 2007 - 2013 = 60 ha / an (commercialisation des grandes opérations incluses; rythme, hors grandes opérations, d'environ 40 ha / an)

→ au niveau quantitatif, les réserves pourraient paraître suffisantes mais elles sont morcelées, mal desservies (en voirie & réseaux) et situées sur des poches de petite taille

III. Éléments de diagnostic offre/ demande marché



L'analyse de la demande

- Un exercice de modélisation permettant d'estimer les besoins en m² par typologie d'immobilier d'entreprises (entrepôts, locaux d'activités, locaux tertiaires) sur 15 ans à partir de 2 types de demande :

Une demande liée à la croissance de l'emploi

⇒ de + 52 000 à 70 000 emplois d'ici 2030

Une demande liée au renouvellement analysé à partir de l'obsolescence du parc d'immobilier d'entreprises

⇒ environ 50% de renouvellement pour les entrepôts

⇒ environ 35% de renouvellement pour les locaux d'activités

⇒ environ 50% de renouvellement pour les locaux tertiaires

III. Éléments de diagnostic offre/ demande marché



L'analyse de la demande

- Une estimation ajustée à partir de 2 éléments

Les spécificités du tissu économique toulousain

➔ une industrie aéronautique et spatiale fortement consommatrice de surfaces tertiaires (entre 30% et 40%)

Les densités observées sur les dernières opérations (des locaux de + en + dense)

➔ immeubles anciens = 20 m² / emploi

➔ opérations neuves = entre 12 et 15 m² / emploi

➔ start-up = 6 m² / emploi

➔ Airbus = 8 m² / emploi

➔ ratio d'occupation des sols de 0,3 à 0,4 pour les entrepôts et locaux d'activités

III. Éléments de diagnostic offre/ demande marché



Les besoins en tertiaire

Un besoin de **820 000 m²** sur 15 ans (1 m² de m² prévus d'où un risque de sur-offre)

Une programmation offensive mais possible avec un travail sur la gamme, un phasage des opérations et un marketing adapté

Un phasage des grands projets tertiaires à réinterroger

Un marché tertiaire qui ne rassure pas les investisseurs – nécessité d'une offre lisible, cohérente et adaptée aux besoins des entreprises

Un risque de concurrence entre projets tertiaires

Une offre vieillissante

Un « trou » dans la gamme d'offre – besoin d'une offre tertiaire urbaine « premium »

III. Éléments de diagnostic offre/ demande marché



Les besoins en productif

Un besoin estimé à **270 ha** (estimation basse) et **430 ha** (estimation haute)

Systematiser les approches permettant de requalifier, renouveler et de densifier les sites existants

Besoin de développer 1 ou 2 nouveaux sites d'activités pour répondre à la demande

L'offre artisanale et industrielle : un marché important et en croissance mais une offre atomisée, peu lisible et peu qualitative, qu'il mérite de compléter avec des produits de type villages d'entreprises

L'offre logistique : un marché répondant aux activités industrielles, de la construction et de la distribution métropolitaine – un développement qui restera modeste mais des demandes ponctuelles à satisfaire

IV. Propositions de stratégie d'organisation

4 enjeux majeurs

Comprendre l'existant pour mieux construire l'avenir



1. Optimiser le développement de l'offre tertiaire

Une offre tertiaire globalement bien dimensionnée par rapport au marché...

Avec environ 1 million de m² prévus à horizon 2030 contre 850 000 m² de besoins estimés, la programmation induit un risque de sur-offre. Pour autant, cette programmation offensive semble réalisable avec un travail sur la montée en gamme de l'offre, son phasage et un marketing adapté

... mais un phasage des grands projets tertiaires à réinterroger

Malgré une offre bien dimensionnée, le marché tertiaire de la Métropole peine encore à rassurer les investisseurs (versus Lyon ou Lille). Ainsi, Toulouse doit conforter son attractivité en proposant un développement de son offre tertiaire lisible et adaptée aux besoins des entreprises.

...et une offre à faire monter en gamme

Pour s'affirmer comme une Métropole de 1er rang à l'échelle nationale et européenne, le territoire devra proposer une gamme d'offre complète et qualitative

2. Définir la place de l'offre artisanale, industrielle et logistique sur le territoire métropolitain

Des risques identifiés pour répondre à un marché dynamique sur le territoire métropolitain

L'offre foncière à venir à horizon 15 ans semble insuffisante au regard des besoins estimés (entre 270 ha et 430 ha de manques), et ce, dans un contexte où les sites existants semblent peu adaptés au développement de ces activités (espaces mixtes qui induisent des conflits d'usage, qualité urbaine et aménagement peu qualitatifs)

Il s'agit aujourd'hui **d'engager une stratégie foncière offensive** afin de remettre une offre sur le marché pour les 15 années à venir tout en améliorant la qualité et l'organisation de ces espaces.



IV. Propositions de stratégie d'organisation

4 enjeux majeurs

Comprendre l'existant pour mieux construire l'avenir



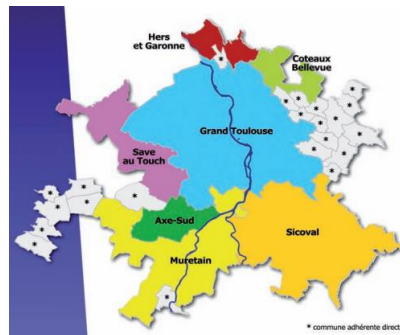
3. Trouver une complémentarité avec les territoires environnants

Dans un marché où les véritables concurrents de Toulouse Métropole sont les Métropoles Françaises et Européennes, il est indispensable d'éviter une « fausse concurrence » avec les territoires voisins d'influence métropolitaine (SICOVAL, CAM..). « Chasser en meute », ou en d'autres termes « la complémentarité de l'offre avec les territoires voisins » est devenue un objectif majeur qui doit permettre de réserver le foncier métropolitain à certaines fonctions stratégiques et proposer une gamme d'offre complète immédiatement disponible.

4. Adapter l'organisation pour accueillir et accompagner les entreprises

Le manque de structuration et de lisibilité du réseau local (services de la Métropole, consulaires, professionnels, aménageurs, SEM d'aménagements) nuit au bon accueil des entreprises sur le territoire.

Une organisation interne est en cours de structuration autour de la plateforme d'accueil et d'accompagnement pour répondre efficacement aux besoins des entreprises.



IV. Propositions de stratégie d'organisation

12 axes stratégiques

Pour construire l'offre économique de demain



➔ DÉVELOPPER L'OFFRE D'ACCUEIL A DESTINATION DES ENTREPRISES

1. Améliorer la lisibilité de l'offre : passer de 119 sites d'activités à 19 espaces économiques dont 5 territoires majeurs
2. Développer l'offre tertiaire de Centre-Ville
3. Engager la montée en gamme de l'offre tertiaire Métropolitaine
4. Redéployer une offre industrielle
5. Maintenir et développer les services et l'artisanat dans le tissu mixte et les sites économiques
6. Améliorer l'organisation de l'offre logistique
7. Structurer une offre diffuse située hors des principaux espaces économiques

➔ INNOVER DANS NOS PRATQUES

8. Mener une politique foncière offensive
9. Promouvoir une meilleure articulation des politiques publiques sur les territoires majeurs (aménagement, économie, mobilité...)
10. Développer une stratégie en faveur du renouvellement et de la recomposition des espaces économiques (renouvellement, requalification et recomposition des espaces économiques)
11. Mener une politique partenariale avec les utilisateurs, les opérateurs immobiliers et les territoires de continuum
12. Réorganiser la gouvernance interne et le suivi de l'action

AUTOUR DE 12 AXES STRATÉGIQUES



1. AMÉLIORER LA LISIBILITÉ DE L'OFFRE

Le morcellement de l'offre (119 zones d'activités), sa faible structuration et l'organisation interne de sa promotion et de sa commercialisation brouillent la lisibilité de l'offre métropolitaine. C'est un frein majeur quant à l'attractivité des entreprises et des investisseurs ainsi qu'à leur développement sur le territoire.

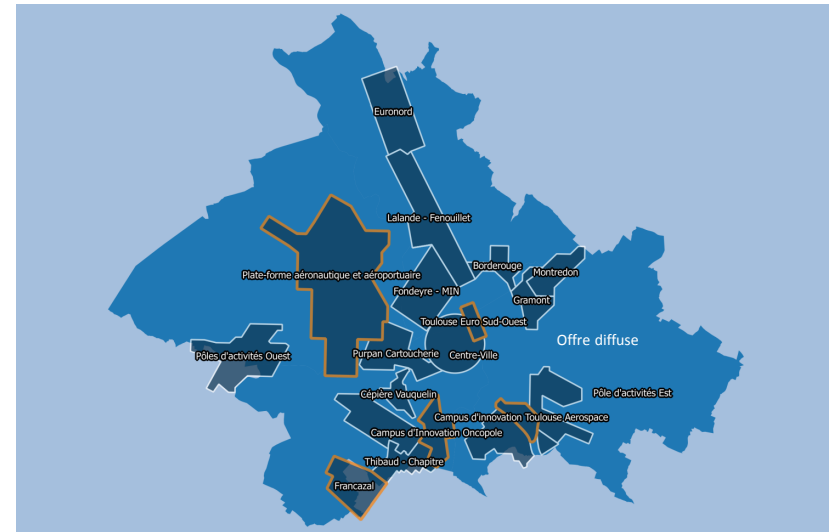
L'enjeu est de passer d'une logique peu lisible, basée sur l'existence de 119 zones d'activités, à une logique de développement organisée autour de 19 territoires économiques, dont 5 territoires majeurs qui concentreront une grande partie des investissements futurs de Toulouse Métropole.

5 TERRITOIRES MAJEURS

- | | |
|--|---|
| 1. Plate-forme aéronautique et aéroportuaire | 4. Campus d'innovation Oncopole |
| 2. Toulouse Euro Sud-Ouest | 5. Campus d'innovation Toulouse Aerospace |
| 3. Francazal | |

14 TERRITOIRES ADDITIONNELS

- | | | |
|-------------------------|-----------------------------|---|
| 1. Euronord | 6. Gramont | 11. Thibaud - Chapitre |
| 2. Lalande - Fenouillet | 7. Pôle d'activités Sud-Est | 12. Parc Technologique de Basso Cambo Eisenhower |
| 3. Fondeyre - MIN | 8. Cépière - Vauquelin | 13. Centre Ville (Hors TESO) |
| 4. Borderouge | 9. Purpan Cartoucherie | 14. L'offre diffuse située hors des territoires de l'économie |
| 5. Montredon | 10. Pôle d'activités Ouest | |



AUTOUR DE 12 AXES STRATÉGIQUES

2. DÉVELOPPER L'OFFRE TERTIAIRE DE CENTRE VILLE

Le développement de l'offre tertiaire de Centre-Ville est l'un des principaux chantiers du Schéma d'Organisation des Territoires de l'Économie. Il incarne l'ambition du territoire : être une métropole de 1^{er} rang à l'échelle nationale et européenne. Dans un environnement toujours plus compétitif, la mise sur le marché d'une offre tertiaire de centre-ville adaptée aux besoins des entreprises, lisible et visible est primordiale. Pour la Métropole de Toulouse, cela passe indéniablement par la réussite du projet Toulouse Euro Sud-Ouest.

4 OBJECTIFS MAJEURS

- 1 Réussir le développement de TESO, le site totem de l'offre tertiaire de Centre Ville et de l'ambition nationale et européenne de la Métropole
- 2 Accompagner le développement et la montée en performance des grandes infrastructures de transport de la métropole (LGV Bordeaux-Toulouse, 3^{ème} ligne de Métro, réorganisation du réseau de bus...)
- 3 Répondre à deux problématiques actuelles : une sous-offre tertiaire en Centre-ville et un besoin d'offre « premium »
- 4 Participer à la réponse aux besoins nouveaux des activités tertiaires : environ 450 000 m² à horizon 2030

Pour répondre à ces 4 objectifs, il s'agira de positionner les sites et les projets tertiaires de centre-ville en fonction de leur niveau de services (accessibilité, gamme de prix...), de phaser leur développement au regard du marché et de sécuriser l'offre à venir en limitant les projets d'ordre secondaire.



D'autres territoires l'ont fait :

- Bordeaux Métropole avec Euratlantique (années 2010)
- Nantes Métropole avec Euronantes (années 2010)
- Lille Métropole avec Euralille (Milieu des années 90)
- La Métropole de Lyon avec le Quartier d'affaires Part-Dieu (Fin des années 70)

AUTOUR DE 12 AXES STRATÉGIQUES

3. ENGAGER LA MONTÉE EN GAMME DE L'OFFRE TERTIAIRE MÉTROPOLITAINE

Avec environ 1 000 000 de mètres carrés, l'offre tertiaire projetée à horizon 2030 répond en volume aux besoins du marché.

Cependant, il s'agit de dépasser cet aspect quantitatif pour engager la montée en gamme de l'offre en adaptant le développement de l'offre au marché. En d'autres termes, il s'agit de répondre aux besoins des entreprises et au rythme de développement du tissu économique tertiaire.

Afin d'optimiser le développement de l'offre tertiaire et d'engager cette montée en gamme de l'offre, il semble indispensable de travailler sur 3 aspects fondamentaux.

- 1 Une segmentation de l'offre adaptée aux besoins des entreprises tertiaires (3 offres déclinées en sites thématiques et des positionnements économiques définis)
- 2 Un phasage adapté à l'évolution des besoins tertiaires, polarisé autour de quelques sites dans une optique de lisibilité de l'offre
- 3 Une stratégie en faveur du renouvellement et de la recomposition des espaces économiques caractérisée par le renouvellement de l'offre vieillissante et l'amélioration de l'offre de services dans une optique de lieux de vie

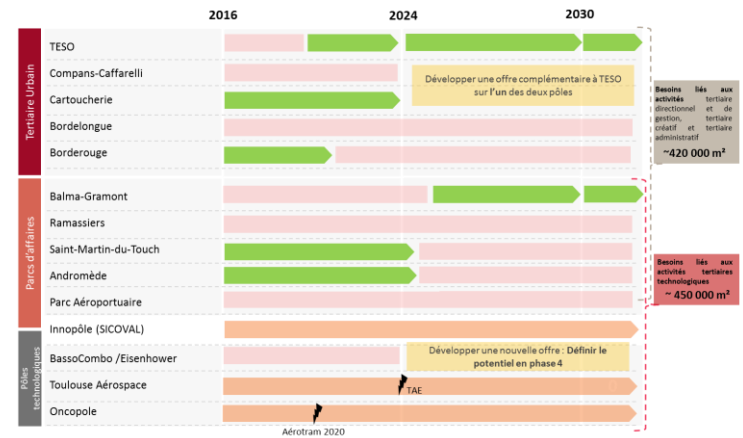


Illustration d'un plan de phasage de l'offre tertiaire à horizon 2030



4. REDÉPLOYER UNE OFFRE INDUSTRIELLE

Contrairement à de nombreux territoires métropolitains Français et Européens, le tissu artisanal et industriel Toulousain est en forte croissance : + 10% d'effectifs utilisateurs de locaux d'activités entre 2009 et 2014 (0% pour la Métropole de Lyon, +3% pour la Métropole Aix-Marseille). L'aéronautique participe grandement à cette dynamique positive. Pour autant, d'autres secteurs sont en plein développement : Robotique/drone, véhicule du futur, industries vertes.... Les projections réalisées dans le cadre de ce schéma démontrent de nouveaux besoins fonciers pour l'industrie : environ 270 ha à horizon 2030.

Aujourd'hui, l'offre industrielle s'avère peu lisible, noyée au sein de 119 activités avec un positionnement flou et des espaces peu qualitatifs qui résultent d'un développement non maîtrisé. En sus de ces deux constats, le principal défi du territoire sera de proposer une nouvelle offre foncière et immobilière pour accueillir l'ensemble de ces activités dans des conditions optimales (qualité des aménagements, services sur site...)

Pour relever ce défi, le Schéma d'Organisation des Territoires de l'Économie propose de redéployer une offre industrielle afin de répondre à ces nouveaux besoins (environ 400 ha hors renouvellement). 3 principales actions sont à mener à court terme, moyen terme et long terme :

- 1** Reconquérir la ressource foncière en mobilisant le foncier non occupé situé au sein des zones d'activités et en développant de nouveaux espaces industriels. Il s'agit aujourd'hui de remettre progressivement une offre sur le marché pour proposer des solutions d'implantation aux nombreuses demandes exprimées
- 2** Engager la montée en gamme de l'offre en requalifiant les sites prioritaires (qualité des aménagements, accessibilité, services aux salariés) dans une optique de création de lieux de vie. Quelques sites prioritaires ont d'ores et déjà été identifiés comme la plateforme aéronautique ou le Parc d'activités Nord
- 3** Mener une politique partenariale avec les territoires voisins et les professionnels de l'immobilier d'entreprise

AUTOUR DE 12 AXES STRATÉGIQUES

5. MAINTENIR ET DÉVELOPPER LES SERVICES ET L'ARTISANAT DANS LE TISSU MIXTE



La ville évolue et se construit. Elle a longtemps suivi une tendance à la spécialisation, recherchant délibérément à séparer les fonctions afin de limiter les cohabitations difficiles. A cette tendance s'ajoutent des dynamiques qui entraînent un appauvrissement du niveau de mixité fonctionnelle atteint à un moment donné. La relocalisation des activités économiques est un facteur puissant et utile pour :

- **La ville des courtes distances.** Dans une optique de développement durable, en créant des quartiers fonctionnellement mixtes le but est de limiter les déplacements
- **La régénération économique et le renforcement des centralités urbaines fragiles.** Dans une optique de réduction des inégalités territoriales, cet objectif vise plus particulièrement les quartiers en renouvellement urbain, notamment dans le cadre de la politique de la ville.

1 Intégrer la question du développement d'activités artisanales et de services lors de chaque projet d'aménagement urbain

2 Proposer le développement de nouveaux produits type Villages d'entreprises permettant un accueil adapté aux activités et une bonne intégration urbaine



D'autres territoires l'ont fait comme la Métropole de Lyon avec pour exemple l'opération Greenopolis située au cœur du quartier de Vaise

AUTOUR DE 12 AXES STRATÉGIQUES

6. AMÉLIORER L'ORGANISATION DE L'OFFRE LOGISTIQUE



Le marché logistique répond en grande partie aux activités industrielles, aux activités de la construction et de la distribution métropolitaine. La Métropole de Toulouse n'a pas vocation à devenir un territoire logistique à l'image d'autres Métropoles comme Lyon, Marseille ou encore Lille .

Il s'agit d'améliorer l'organisation de l'offre logistique afin d'apporter une réponse d'adaptée aux besoins de chaque maillon qui compose la chaîne logistique métropolitaine. Aujourd'hui, deux grands espaces logistiques structurent l'aire urbaine Toulousaine (Le parc d'activités Nord qui s'étend de la zone Eurocentre jusqu'au secteur MIN-Fondreyre situé à l'entrée Nord de Toulouse où l'on retrouve de la périphérie jusqu'au cœur de la métropole l'ensemble des maillons de la chaîne logistique et le PA Sud, caractérisé par les zones de Thibaud/Chapitre).

La nouvelle organisation l'offre logistique devra respecter les principes suivants :

- 1** Conforter la vocation logistique de l'espace Nord en proposant une nouvelle offre. Le foncier non occupé existe, il s'agit aujourd'hui d'engager un processus de remise sur le marché, notamment pour les activités « d'entreposage » situées sur le territoire Euronord
- 2** Définir un cap quant à la spatialisation des activités de la grande logistique. Le manque de foncier industriel questionne la place de ces activités et invite le territoire à réfléchir au développement de l'offre « plateforme logistique » hors de la Métropole, notamment au Sud et au Nord du territoire, en continuité des espaces existants
- 3** Se positionner sur la logistique urbaine de demain, et ce, en favorisant le développement de nouveaux types de plateformes logistiques situées au cœur de la ville (bases logistiques souterraines en milieu urbain dense, hôtels logistiques, nouveaux véhicules de livraison, "Low Emission Zone" ...)

AUTOUR DE 12 AXES STRATÉGIQUES

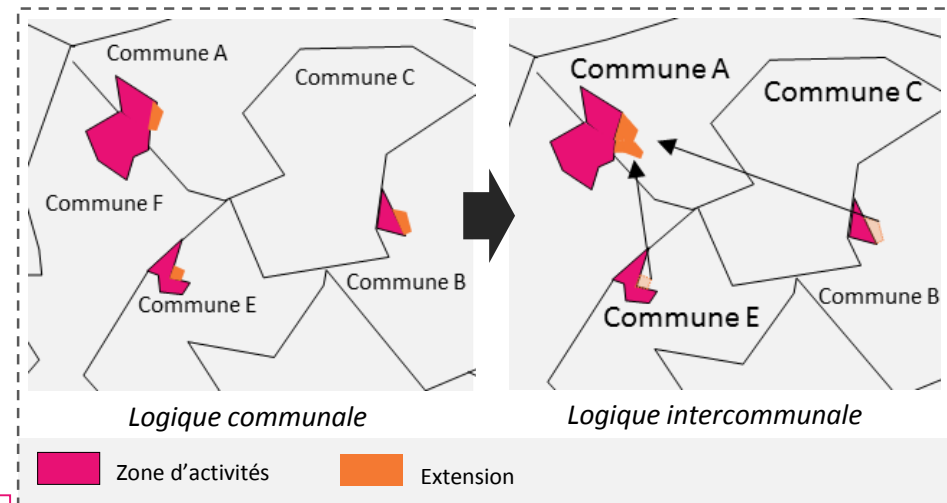
7. STRUCTURER UNE OFFRE DIFFUSE SITUÉE HORS DES PRINCIPAUX ESPACES ÉCONOMIQUES



Le développement économique ne se concentre pas uniquement sur les territoires de l'économie. De nombreuses zones d'activités ou des espaces économiques sont situés hors des 18 territoires d'action. Il s'agit d'apporter une réponse adaptée quant à leurs développements. Ces sites participent au maillage de l'offre et apportent une réponse concrète aux besoins des activités industrielles et artisanales à l'échelle locale. Leur développement doit participer au redéploiement de l'offre industrielle, axe de développement stratégique du présent Schéma.

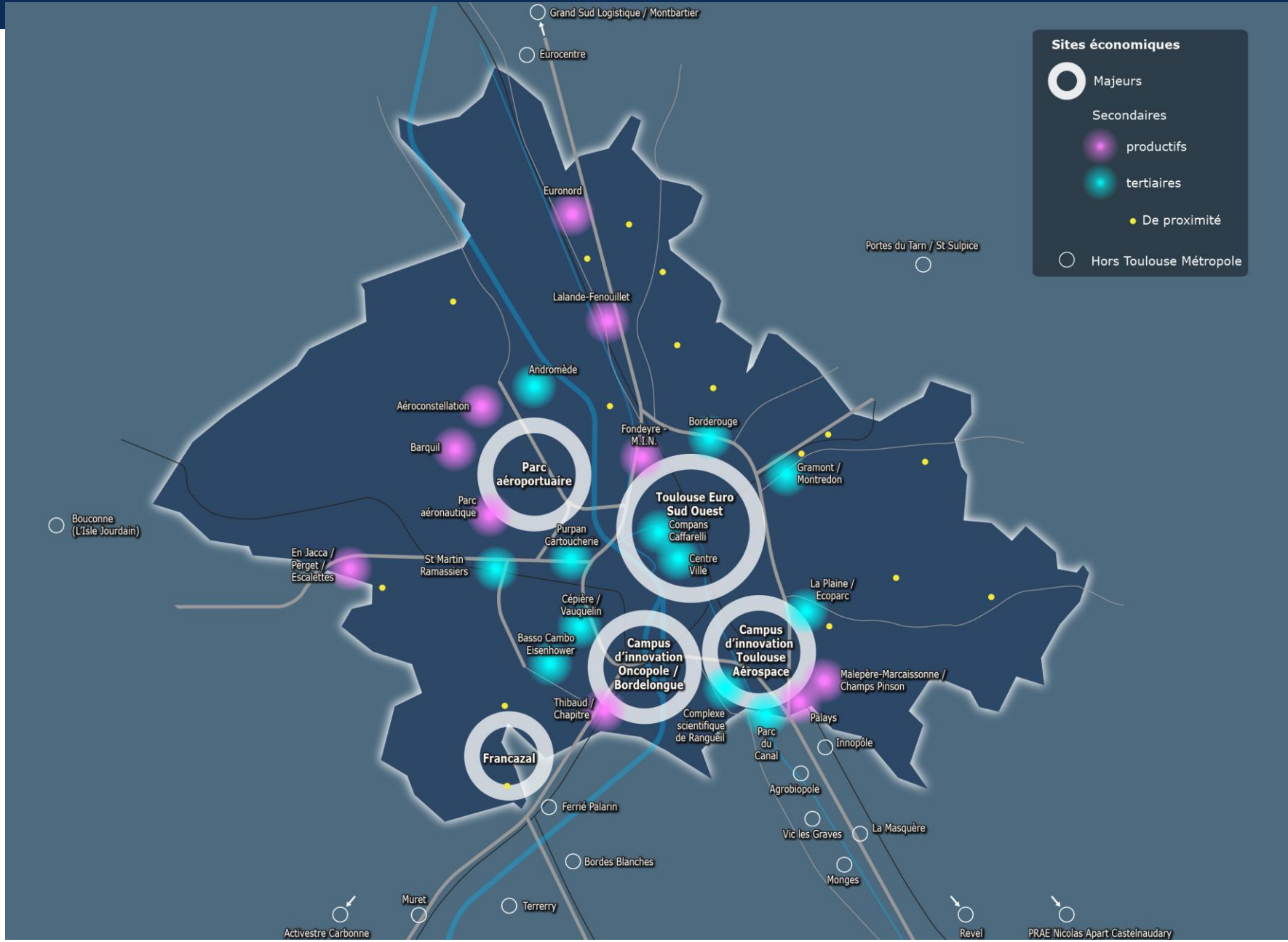
La logique d'action qui doit se renouveler. Afin d'éviter un développement atomisé et afin d'engager la montée en gamme de ces espaces essentiels au bon fonctionnement du tissu économique local, la logique de déploiement doit être intercommunale. Ainsi, il s'agit de poursuivre le développement de ces espaces au regard du marché et de la demande en concentrant leur développement. Le passage d'une logique communale où chaque commune dispose de sa zone d'activités à une logique intercommunale s'avère être le principal facteur clé de succès.

- 1 Développer une logique intercommunale pour les sites économiques situés hors des principaux sites économiques de la métropole.
- 2 Engager la montée en gamme des sites (services, aménagement qualitatifs, accessibilité...) par l'élaboration de chartes de développement
- 3 Marketer l'offre de site à l'échelle locale



Exemple: Gratentour 17 ha sur la zone de la Saudrine

L'OFFRE D'ACCUEIL D'ENTREPRISES EN SYNTHÈSE



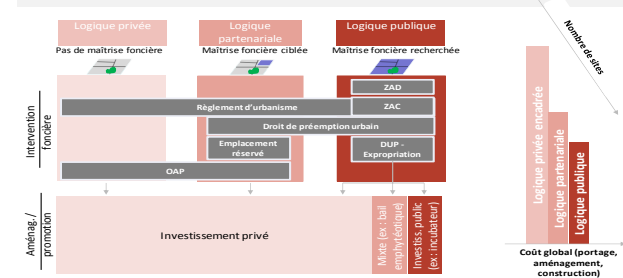
AUTOUR DE 12 AXES STRATÉGIQUES

8. MENER UNE POLITIQUE FONCIÈRE OFFENSIVE

La mise en œuvre d'une politique foncière offensive s'avère indispensable pour espérer répondre aux besoins fonciers nouveaux induits par le développement des activités artisanales, industrielles et logistiques à horizon 2030.

Au regard des besoins quantitatifs, cette démarche de mobilisation de foncier se définit comme un véritable défi pour le territoire. Un défi qui nécessite des actions adaptées, obligeant ainsi la collectivité à redéfinir ses « modes de faire » en terme de processus de mobilisation de foncier, de gouvernance et de partenariats. La démarche ne signifiant pas obligatoirement une maîtrise foncière opérée par le public, il s'agira également de définir les bons partenariat avec les professionnels de l'immobilier. Cependant, certains leviers et principes ont déjà été identifiés à travers cette stratégie :

- 1 Protéger le foncier économique existant en inscrivant des objectifs ambitieux dans le PLU-iH
- 2 Instaurer un système de veille de l'offre et un dialogue étroit avec les propriétaires, les communes, les industriels et les professionnels de l'immobilier d'entreprise
- 3 Mettre en place de nouveaux outils d'interventions sur le foncier et l'aménagement prenant en compte l'ensemble de la chaîne de production de l'immobilier économique.



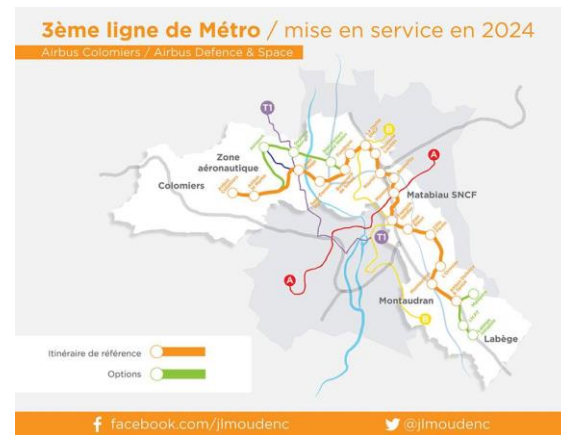
AUTOUR DE 12 AXES STRATÉGIQUES

9. PROMOUVOIR UNE MEILLEURE ARTICULATION DES POLITIQUES PUBLIQUES SUR LES TERRITOIRES MAJEURS



L'attractivité des métropoles, comme la réussite des projets urbains réside dans la capacité à proposer une offre lisible et cohérente (accessibilité, urbanisme, qualité architecturale, commerce et services,...). Le SOTE doit permettre d'atteindre cela sur les territoires stratégiques en proposant un « mode projet » avec les acteurs des différents champs concernés (urbanisme, transport, voirie, ...) à l'échelle du territoire et le SOTE doit influencer sur les outils et politiques de type PADD, PDU, PPI,...

- 1 **Mettre en place une cellule multidisciplinaire adhoc sur les territoires majeurs – à l'instar de ce que l'on peut retrouver sur la métropole de Lyon au sein des missions "projets": Gerland, Confluence, Part Dieu, ...**
- 2 **Piloter la démarche à l'échelle de la métropole : formalisation d'une feuille de route, définition et suivi d'indicateurs, mobilisation des parties prenantes,**



AUTOUR DE 12 AXES STRATÉGIQUES

10. DÉVELOPPER UNE STRATÉGIE EN FAVEUR DU RENOUELEMENT ET DE LA RECOMPOSITION DES ESPACES ÉCONOMIQUES



Le niveau d'intervention de la collectivité, en lien avec les opérateurs privés, relève de trois enjeux au sein des espaces économiques constitués. Ces enjeux ne sont pas exclusifs, c'est-à-dire qu'ils peuvent se combiner et s'articuler sur un même site.

UN ENJEU DE RENOUELEMENT

Le renouvellement porte sur des « morceaux » de territoire qui du fait de plusieurs facteurs, dont l'obsolescence mais aussi leur inscription dans les politiques et orientations publiques en faveur de ce renouvellement (abords des infrastructures de TC par exemple), retrouvent de la valeur. Le renouvellement urbain implique un processus de démolition-reconstruction. Le recyclage urbain, l'intensification urbaine et le changement de fonction du bâti y sont associés. Toutes ces interventions ont pour objectif d'accroître les capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis.

Ce type d'intervention porte sur des sites stratégiques, en nombre maîtrisé, où se nouent différents enjeux urbains (accessibilité, desserte, mixité des fonctions, projets intégrés...). L'intervention publique y est essentielle, très souvent un préalable (cohérence d'ensemble, dépollution, maîtrise foncière...) et potentiellement lourde. La dynamique du marché doit s'opérer à travers un projet d'ensemble partagé pris en main par la collectivité.

- 1 Réinvestir des territoires « cibles », où l'offre immobilière est très souvent vieillissante, plus vraiment en adéquation avec les besoins du marché et qui représentent des opportunités stratégiques de développement pour la Métropole

AUTOUR DE 12 AXES STRATÉGIQUES

10. DÉVELOPPER UNE STRATÉGIE EN FAVEUR DU RENOUVELLEMENT ET DE LA RECOMPOSITION DES ESPACES ÉCONOMIQUES



UN ENJEU DE REQUALIFICATION

Le développement des zones d'activités tout azimut depuis les années 70/80 a généré des espaces banalisés, souvent déqualifiés et insuffisamment tournés dans leur conception vers les utilisateurs et les usagers de ces zones.

Il s'agit là d'une approche que l'on pourrait qualifier de « toilette », « de mise en beauté » et qui s'ouvre classiquement vers des Chartes qualité en matière d'aménagement des espaces économiques. Les interventions visent ici prioritairement les facteurs d'aménagement physique de la zone : signalétique, éclairage, publicité, espaces verts, liaisons douces, voirie, stationnement, gestion des déchets... D'autres facteurs sont également à considérer pour répondre aux besoins de proximité des usagers, à savoir des équipements et services pour les salariés (restauration, crèche, loisirs, auto-portage...), des services mutualisés pour les entreprises (secrétariat, poste, déchet...), des structures d'accompagnement (pépinière, incubateur, hôtel d'entreprises...), des développeurs et une animation territoriale.

Toutes les zones d'activités peuvent potentiellement prétendre à cette exigence de requalification. Les entrées de ville sont également concernées, de même que les grands centres commerciaux périphériques.

2 Identifier en déterminant par opportunité* les sites préférentiels d'intervention. En tout état de cause, le règlement du PLUiH doit intégrer autant que possible ces enjeux de qualification des espaces économiques

* :

AUTOUR DE 12 AXES STRATÉGIQUES

10. DÉVELOPPER UNE STRATÉGIE EN FAVEUR DU RENOUELEMENT ET DE LA RECOMPOSITION DES ESPACES ÉCONOMIQUES



UN ENJEU DE RECOMPOSITION

En lien direct avec le plan de développement des espaces économiques (à venir dans le Schéma d'Organisation des Territoires de l'Economie de Toulouse Métropole pour le mois de juin) se dessine une vision territorialisée des segments / marchés économiques de la Métropole. L'ambition est de proposer un modèle économique cohérent qui articule un nombre maîtrisé de projets structurants ; des projets en extension et/ou en renouvellement dimensionnés à la bonne échelle qui disposeront d'une identité économique claire et partagée.

Il s'agit de mettre en scène la stratégie de la Métropole en matière d'accueil des entreprises, de la rendre opérationnelle et comprise par tous (en particulier par les opérateurs privés et les développeurs locaux). Ce dessein passe par le développement d'une gamme immobilière spécifique (bureaux, locaux, entrepôts) à chaque pôle économique susceptible de répondre aux besoins des entreprises et à l'écosystème ciblée.

En tout état de cause, cet enjeu de recomposition du « puzzle » économique relève de la volonté de la collectivité. Des logiques de regroupement sont à inciter et à encourager, soit par l'accueil de nouvelles entreprises, soit par le déplacement de certaines d'entre elles déjà installées. Cet enjeu passe inévitablement par une plus grande maîtrise foncière. Là encore, les efforts sont à prioriser. Ils ne relèvent pas nécessairement que des filières d'excellence de la Métropole. Il peut aussi s'agir de réorganiser des espaces économiques qui répondent aux fonctions « vitales » de l'agglomération, comme le recyclage, la logistique urbaine, l'artisanat...

3

Inciter et encourager les regroupements, soit par l'accueil de nouvelles entreprises, soit par le déplacement de certaines d'entre elles déjà installées

AUTOUR DE 12 AXES STRATÉGIQUES

11. MENER UNE POLITIQUE PARTENARIALE AVEC LES UTILISATEURS, LES OPÉRATEURS IMMOBILIERS ET LES TERRITOIRES DE CONTINUUM



UNE POLITIQUE PARTENARIALE AVEC LES UTILISATEURS ET LES OPÉRATEURS IMMOBILIERS

Les opérateurs immobiliers tiennent une place importante dans la chaîne de valeur du développement économique. La mise en œuvre du Schéma d'Organisation des Territoires de l'Économie ne peut se faire sans eux et leur maîtrise du marché local. Un partenariat clair et resserré entre les opérateurs immobiliers, notamment l'OTIE, et la collectivité est l'une des conditions de la réussite du SOTE. Ce partenariat doit être construit dans une optique de système « gagnant-gagnant ». Il devra répondre à minima à 2 objectifs majeurs :

1

Affiner la connaissance du marché, en partageant ponctuellement des informations sur les opérations publiques et privées ainsi que sur l'évolution de l'offre et des besoins exprimés par les entreprises

2

Impliquer les partenaires dans le schéma de développement Métropolitain, en :

- Guidant le contenu des projets de développement publics et privés et leur intégration dans la stratégie du Schéma d'Organisation des Territoires de l'Économie
- Mettant l'échange avec les professionnels de l'immobilier au cœur du processus d'amélioration continue de la stratégie SOTE



Exemple: le projet pharaonique d'urbanisme commercial au nord-ouest de la métropole illustre la nécessité de communiquer entre territoires

AUTOUR DE 12 AXES STRATÉGIQUES

11. MENER UNE POLITIQUE PARTENARIALE AVEC LES OPÉRATEURS IMMOBILIERS ET LES TERRITOIRES DE CONTINUUM



UNE POLITIQUE PARTENARIALE AVEC LES TERRITOIRES DE CONTINUUM

« Dans un marché où les véritables concurrents de Toulouse Métropole sont les Métropoles Françaises et Européennes, il devient indispensable d'éviter une « fausse concurrence » avec les territoires voisins d'influence métropolitaine (SICOVAL, CAM..). La complémentarité de l'offre avec les territoires voisins est devenue un objectif majeur qui doit permettre de réserver le foncier métropolitain à certaines fonctions stratégiques et proposer une gamme d'offre complète immédiatement disponible ».

Il s'agit de réfléchir et construire la bonne répartition et la bonne organisation des activités (grande logistique, activités industrielles...) à l'échelle de l'aire urbaine, et ce, pour limiter les concurrences entre les sites, proposer une offre adaptée, et mutualiser les ressources visant à la promotion et à la valorisation du territoire...

1 Mettre en place un espace de partage technique et politique avec les territoires de continuum



AUTOUR DE 12 AXES STRATÉGIQUES

12. RÉORGANISER LA GOUVERNANCE INTERNE ET LE SUIVI DE L'ACTION



1 Proposer une nouvelle organisation et les outils associés

	Le fonctionnement de la chaîne d'acteurs	Nos préconisations
Stratégie économique	<ul style="list-style-type: none"> Toulouse Métropole – Direction Action Économique Région Occitanie 	Formalisation et partage de la stratégie économique : quelles priorités ?
Programmation (foncier et immobilier)	<ul style="list-style-type: none"> Toulouse Métropole – Direction Action Économique en lien avec la Direction aménagement 	Connaissance du tissu endogène = des RV réguliers avec les entreprises (tableau de bord de suivi), l'AUAT et l'OTIE
Aménagement	<ul style="list-style-type: none"> Toulouse Métropole – Direction de l'Aménagement Oppidea Pôles territoriaux 	Quelques opérations avec mise en concurrence entre opérateurs
Immobilier	<ul style="list-style-type: none"> Opérateurs privés Toulouse Métropole 	
Communication / marketing	<ul style="list-style-type: none"> Toulouse Métropole – Direction Action Économique 	En cours
Commercialisation	<ul style="list-style-type: none"> Toulouse Métropole – Direction Action Économique (endogène) Agence d'attractivité (exogène) Oppidea 	<ul style="list-style-type: none"> Endogène : une capacité de la Direction Action économique de connaître les besoins et de trouver les solutions (échanges avec Oppidéa / OTIE / AUAT)
Gestion / animation	<ul style="list-style-type: none"> Toulouse Métropole – Direction Action économique Association /réseaux d'entreprises 	Mise en place d'associations et de réseaux d'entreprises pour les Parcs Technologiques

Donne les orientations

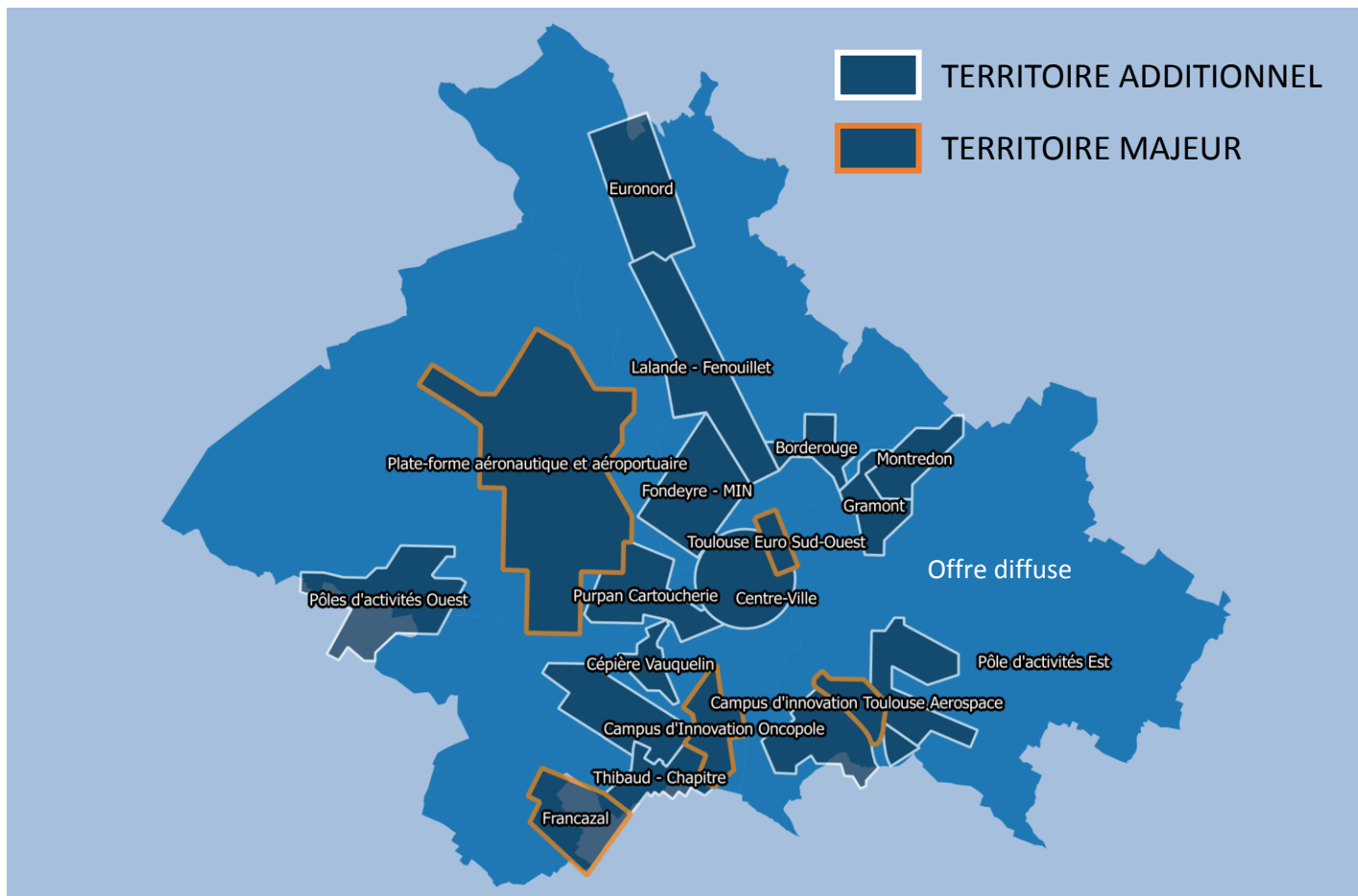
Donne les orientations

Afin de pouvoir mettre en œuvre les préconisations proposées dans le schéma il s'agira d'aligner l'organisation et les moyens à disposition au sein de la direction de l'économie de la métropole afin d'assurer les fonctions clés :

- **Lien avec le terrain** – dans la logique de ce qui a été mis en place à Lyon avec le réseau des développeurs locaux qui « quadrillent » le territoire et assurent le lien au entreprises et aux communes
- **Lien avec les filières** – pour apporter le meilleur niveau de services aux entreprises des secteurs stratégiques et en faire venir de nouvelles.
- **Lien avec les autres directions de la métropole** (mobilité, urbanisme, communication, finance, ...) pour faire avancer les projets dans leur globalité.
- **Suivi du processus d'implantation** – fonction clé de pilotage des projets qu'il s'agisse de relocalisation ou d'implantation exogène.

19 TERRITOIRES D' ACTIONS

LA STRATÉGIE TERRITOIRE PAR TERRITOIRE

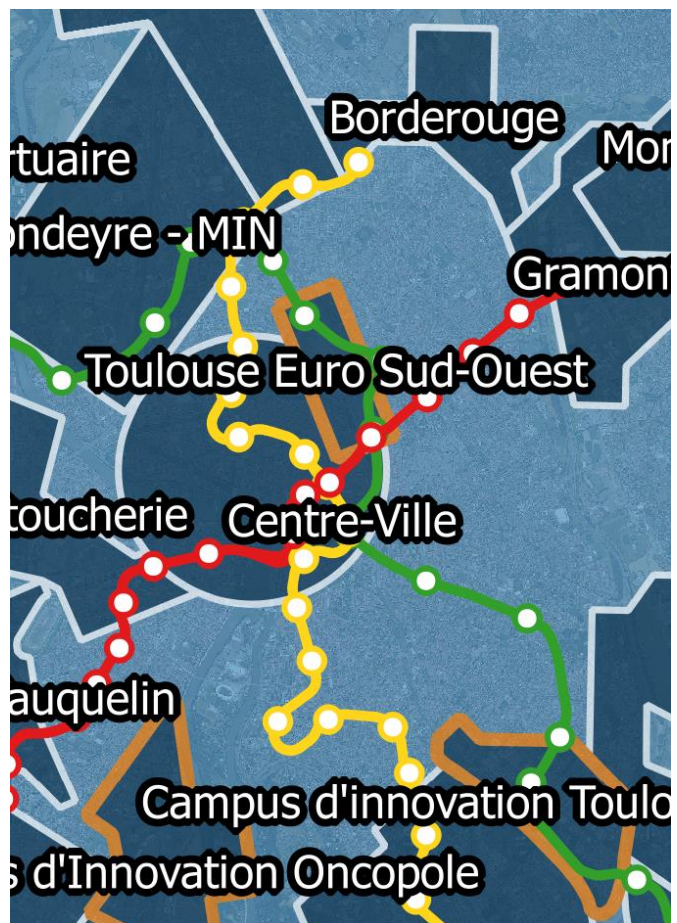


IV. Propositions de stratégie d'organisation

19 Territoires d'Actions

TOULOUSE EURO SUD OUEST

Tertiaire / Centre d'Affaires



La situation actuelle

Avec plus de 300 000 m² programmés à horizon 15 ans, TESO est le projet tertiaire majeur qui incarne l'ambition économique du territoire

Les enjeux

Pour réussir, le projet devra capitaliser sur un haut niveau de services (accessibilité, offre produit...), un effet d'adresse évident et sur une offre produit hautement qualitative pour devenir l'une des vitrines du développement économique métropolitain

L'un des enjeux majeurs sera de proposer une offre tertiaire dite « premium » devenue indispensable au territoire pour se positionner comme l'une des principales destinations tertiaires à l'échelle nationale et européenne. Cependant, cette offre sera l'un des maillons de l'offre tertiaire du territoire et devra s'intégrer pleinement dans la gamme d'offre tertiaire du territoire.

Typologies d'activités souhaitées

Un pôle tertiaire de Centre-ville dit « premium » (produits hautement qualitatifs : immeubles firmes, tours.. , valeurs entre 200 et 230 €/m²/HT) . Un site tertiaire majeur à valoriser à l'échelle nationale et internationale

Les actions à Court Terme

Développement de l'offre

- Assurer le développement de la première phase : 50 000 m² avant 2024

Marketing

- Affirmer et partager le discours : métropolitain, performant, régénéré

IV. Propositions de stratégie d'organisation

19 Territoires d'Actions

FRANCAZAL Ingénierie maintenance expérimentation et développement aéronautique, robotique, mobilité et transports intelligents



La situation actuelle

Ancienne Base Aérienne 101 Toulouse-Francazal, ce site de 250 ha se divise aujourd'hui en 3 périmètres: la partie nord avec le ministère de la Défense (60 ha), la partie centrale concédée à SETFA (150 ha) et la partie sud actuellement à céder par l'Etat (38 ha).

La mise en concession du site en 2011 a entraîné un développement rapide d'activités aéronautiques et robotiques. Aujourd'hui, la commercialisation de l'offre située sur la zone concédée progresse avec l'arrivée d'ATR en 2016.

Les enjeux

Son accès piste et ses disponibilités foncières (hors concession) sont des atouts majeurs qui lui confèrent un véritable potentiel de développement économique. Pour autant 4 points clés restent à traiter :

- La mobilité Basso Cambo / Francazal / Portet sur Garonne
- Les services – manque offre restauration et services aux salariés (pôle de vie)
- Le foncier: maîtrise ou pas du rachat du foncier de l'Etat
- L'absence d'une zone de dédouanement, verrou pour l'aviation d'affaires

Typologies d'activités souhaitées

Une destination complémentaire à la Plateforme aéronautique pour des activités de construction et de maintenance aéronautique et un site majeur d'expérimentation de la Robotique/drones et des transports du futur (véhicule autonome notamment)

Les actions à Court Terme

Développement de l'offre

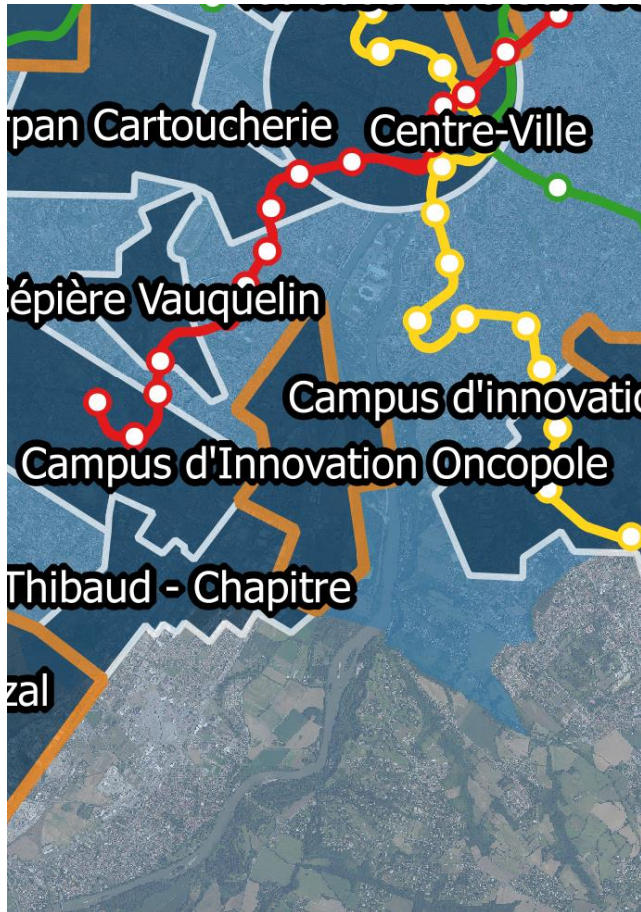
- Assurer le développement d'une nouvelle offre aéronautique et Robotique/drones/transport du futur avant 2020
- Renforcer l'offre de transport et valoriser la gare de Portet sur Garonne
- Développer une zone de services "pôle de vie"

Marketing

- Développer une stratégie marketing dédiée à la promotion d'un des 5 sites majeurs de la métropole

IV. Propositions de stratégie d'organisation

19 Territoires d'Actions



ONCOPOLE

Santé, Sciences de la Vie, Biotechnologies, Gériatologie

La situation actuelle

Site majeur de l'offre économique Toulousaine, le pôle se compose de deux espaces aux fonctions distinctes :

- L'Oncopole, Campus d'innovation dédié aux activités de Santé, plus particulièrement sur la recherche sur le Cancer. Un territoire aujourd'hui à la recherche d'une nouvelle dynamique
- Bordelongue, un tertiaire caractérisé par un défaut d'attractivité dû principalement à des produits immobiliers inadaptés

Les enjeux

Il s'agit aujourd'hui de renforcer l'attractivité de pôle en impulsant une nouvelle dynamique sur l'Oncopole. Cette dernière devra miser sur un développement endogène et autour d'un spectre élargi à l'ensemble des activités technologiques de la Santé. Bordelongue devra profiter de cette nouvelle dynamique en se positionnant comme une offre complémentaire au Campus d'innovation Oncopole.

Typologies d'activités souhaitées

Un pôle économique dédiés aux activités technologiques de la Santé, avec une spécificité sur la recherche sur le Cancer. Bordelongue doit se positionner comme une offre complémentaire à l'Oncopole.

Les actions à Court Terme

Développement de l'offre

- Elargir la vocation du site aux activités de la Santé, avec une expertise autour de l'Oncologie.
- Miser sur l'endogène en développant une offre dans une optique de parcours résidentiel
- Renforcer les liens entre l'Oncopole et Bordelongue (Marketing, TC, signalisation...)

PLATEFORME AERONAUTIQUE ET AEROPORTUAIRE

Aéronautique Aéroportuaire & Services associés



La situation actuelle

C'est le territoire économique français de l'aéronautique. Il accueille aussi bien des activités productives de l'aéronautique que des activités tertiaires avec notamment des développements récents de sites comme Andromède et Saint-Martin-du-Touch/Ramassiers. Pour autant, son développement ne se résume pas la filière aéronautique. Territoire de grands projets, il accueillera prochainement un grand équipement Métropolitain : Le Parc des Expositions.

Les enjeux

Le territoire doit conforter sa position de site principal en affirmant un positionnement de site « premium » dédié aux activités tertiaires et productives de l'aéronautique (le site complémentaire de l'aéronautique étant Francazal). Pour autant, il ne s'agit pas de mettre de côté la réalisation du Parc des Expositions. Celui-ci n'a pas vocation à devenir un pôle tertiaire. De plus, le développement de la zone Grand Noble sera primordial et permettra de répondre à la demande locale des activités n'ayant pas de liens avec la filière aéronautique.

Typologies d'activités souhaitées

- Plateforme d'innovation aéronautique « premium » dédié à l'ensemble des activités aéronautiques

Les actions à Court Terme

Développement de l'offre

- Engager un processus de mise sur le marché du foncier pour répondre aux besoins spécifiques à la filière productive aéronautique
- Mesurer le besoin de sanctuariser du foncier pour le développement d'Airbus
- Proposer un phasage du PEX limitant le développement des activités tertiaires

Marketing

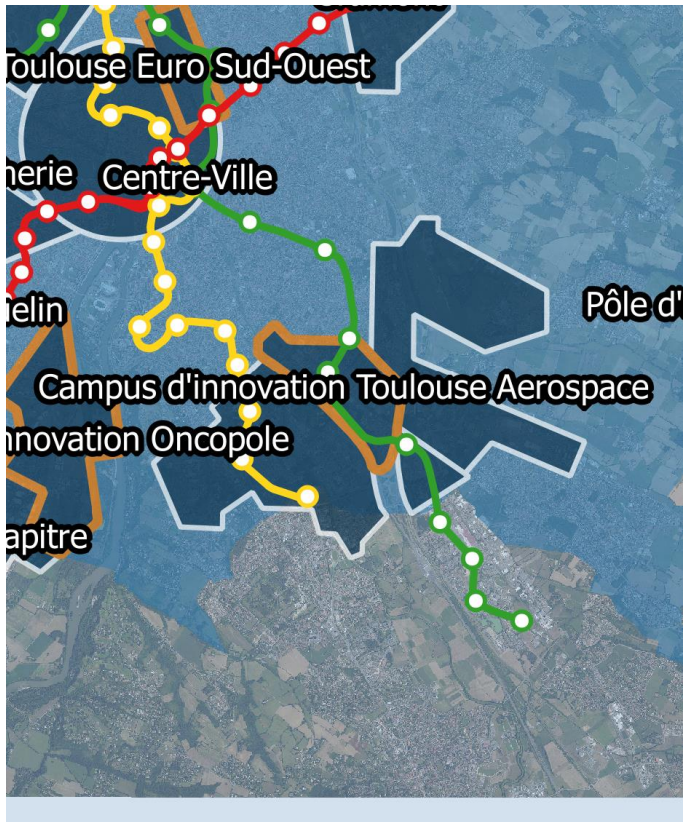
- Partager et préciser un discours de site aéronautique « premium »

IV. Propositions de stratégie d'organisation

19 Territoires d'Actions

TOULOUSE AEROSPACE

Activités innovantes et recherche liées à
l'aéronautique, spatial, systèmes
embarqués, fabrication additive,
numérique



La situation actuelle

Territoire économique majeur de la métropole, son développement renforce l'ambition de la Métropole d'être le territoire numéro 1 sur les filières aéronautique, spatial et systèmes embarqués en proposant un atterrissage concret et une offre complémentaire à d'autres sites économiques accueillant des activités de ces filières.

Les enjeux

La réussite du projet TA est capitale. Elle passe en premier lieu par sa commercialisation. En effet, il s'agit de proposer un développement réaliste vis-à-vis du marché afin d'éviter une sur-offre et de synchroniser son développement avec les grandes infrastructures de transport, notamment la 3^{ème} ligne de métro. Il s'agit également de créer du lien avec le CS de Ranguel, valeur conséquente ajoutée pour le site.

Typologies d'activités souhaitées

- Site tertiaire technologique dédié aux activités aéronautique, spatial, fabrication additive, systèmes embarqués et numérique

Les actions à Court Terme

Développement de l'offre

- Conforter le développement de l'offre en précisant le positionnement du site et un phasage prudent vis-à-vis du marché
- Anticiper le développement du site en étudiant ses possibilités d'aménagement : lien avec le CS de Ranguel, renouvellement de la frange est...

Marketing

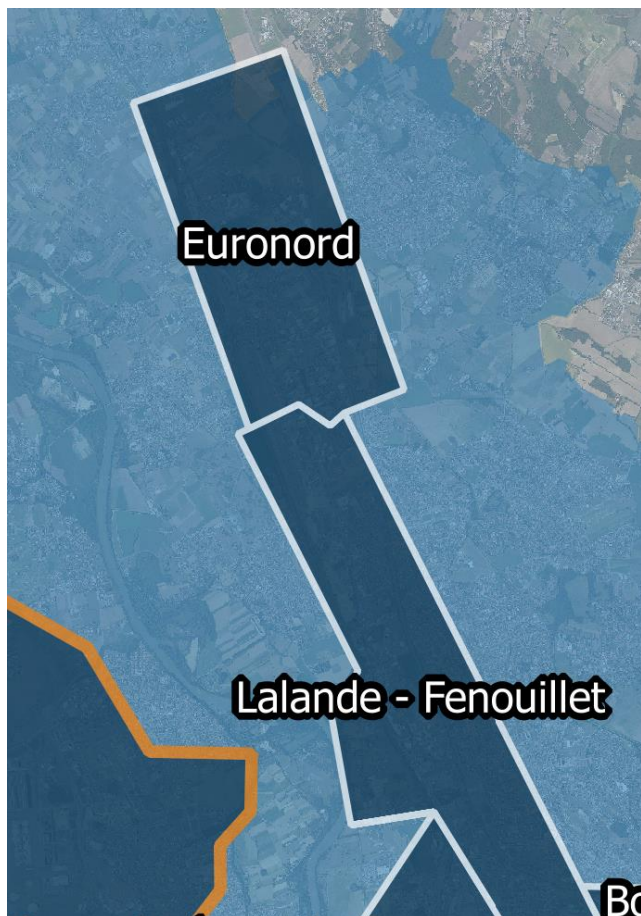
- Partager et préciser un discours au regard d'un positionnement défini

IV. Propositions de stratégie d'organisation

19 Territoires d'Actions

EURONORD

Logistique



La situation actuelle

Site logistique situé sur les communes de Lespinasse, Bruguières et de Saint-Alban, il bénéficie d'une localisation préférentielle et d'atouts majeurs comme la proximité avec la sortie d'autoroute n°7 de l'A62. Il est aujourd'hui l'un des maillons indispensables à l'offre logistique métropolitaine

Les enjeux

Il s'agit aujourd'hui de conforter la place du site en tant que maillon de l'offre logistique métropolitaine, notamment pour les activités d'entreposage. Pour ce faire, il semble indispensable de remettre une offre sur le marché pour répondre aux besoins des entreprises du secteur tout en améliorant la lisibilité de cette nouvelle offre. Ainsi, l'une des conditions de réussite de la commercialisation du site sera de vendre une destination Euronord à la place de 7 sites d'activités distincts.

Une attention particulière devra être apportée sur la question des transports - enjeu clé pour ce territoire avec des réponses adaptées (infrastructures routières, TC, ...).

Typologies d'activités souhaitées

Site logistique destiné aux activités d'entreposage (sur la partie située sur le territoire de TM)

Les actions à Court Terme

Développement de l'offre

- Engager un processus de mise sur le marché du foncier pour répondre aux besoins estimés à 63 ha à horizon 2030 pour les activités logistiques d'entreposage

Marketing

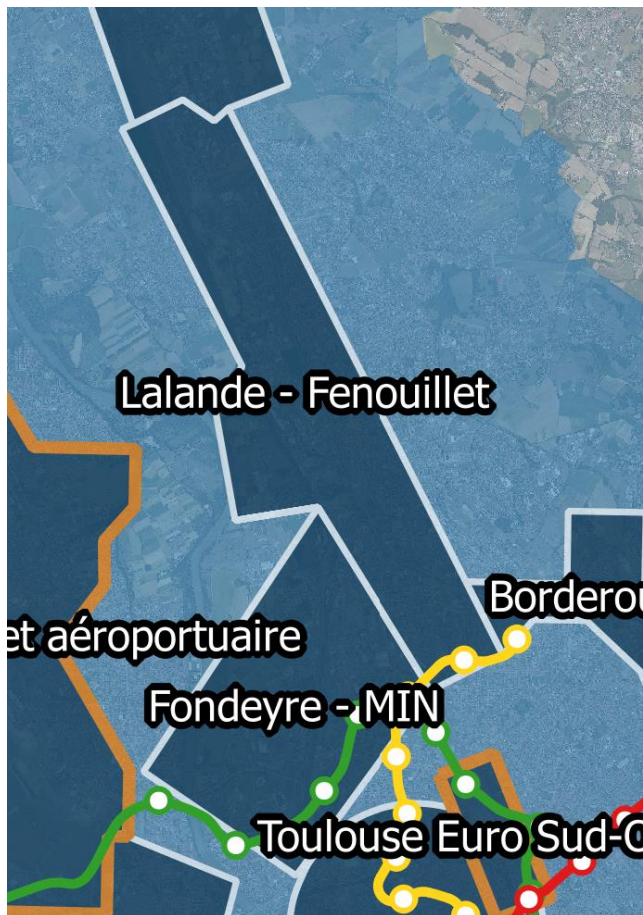
- Vendre une destination Euronord en passant de 7 sites d'activités à un unique espace économique

IV. Propositions de stratégie d'organisation

19 Territoires d'Actions

LALANDE FENOUILLET

Pluri-activités



La situation actuelle

Lalande - Fenouillet est un territoire de liaison entre Euronord et Fondeyre MIN. Il est composé de 7 zones d'activités et accueille l'ensemble des activités productives (industrie, artisanat et logistique) ainsi que des activités présentes (commerce et habitat). Pendant de nombreuses années, les aménagements successifs de la zone ont entraîné la mixité des fonctions, rendant ainsi peu lisible l'offre économique.

Les enjeux

Le principal enjeu est la recomposition des espaces et la réorganisation des activités afin de séparer les fonctions productives des fonctions présentes et ainsi d'apporter de nouveau de la lisibilité.

Territoire disposant de nombreuses emprises foncières non occupées, il jouera un rôle essentiel dans la remise sur le marché de foncier productif.

Une attention particulière devra être apportée sur la question des transports - enjeu clé pour ce territoire avec des réponses adaptées (infrastructures routières, TC, lien avec le BUN ...).

Typologies d'activités souhaitées

Un pôle économique dédié à l'ensemble des activités productives disposant d'un bon niveau de services grâce à la présence d'activités commerciales.

Les actions à Court Terme

Développement de l'offre

- Proposer une nouvelle offre foncière en mobilisant le foncier non occupé
- Réorganiser l'aménagement des espaces en séparant les fonctions

IV. Propositions de stratégie d'organisation

19 Territoires d'Actions

FONDEYRE MIN

Logistique urbaine, artisanat de production



La situation actuelle

Situé au Nord de la ville de Toulouse, le pôle d'activités Fondeyre MIN est un espace aux vocations multiples : industrie, artisanat, logistique du dernier km, habitat. Implantées sur cet espace, les activités de logistique de proximité et l'artisanat bénéficient d'une situation privilégiée, proche du centre ville de Toulouse. Pour autant, on observe des aménagements peu adaptés (mixités des fonctions productives et présentes, friches, dégradation des équipements) et ce, dans un contexte où le secteur est amené à évoluer avec l'arrivée de la 3^{ème} ligne de métro.

Les enjeux

Il s'agit aujourd'hui de redéfinir la vocation de cet espace en lien avec le développement de la 3^{ème} ligne de métro. Un espace particulièrement adapté aux activités de la logistique urbaine de proximité, à l'artisanat et aux activités présentes (commerces de proximité et habitat), doit être un démonstrateur de la logistique urbaine de demain et de la volonté de maintenir les services et l'artisanat dans le tissu mixte.

Les études en cours sur l'avenir du MIN et le choix de la DSP devront être intégrés à la réflexion. Une attention particulière devra être apportée sur la question des transports - enjeu clé pour ce territoire avec des réponses adaptées (infrastructures TC, ...)

Typologies d'activités souhaitées

Un démonstrateur du savoir faire métropolitain pour la logistique urbaine et l'artisanat autour de produits immobiliers innovants particulièrement adaptés aux milieux urbains denses.

Les actions à Court Terme

Développement de l'offre

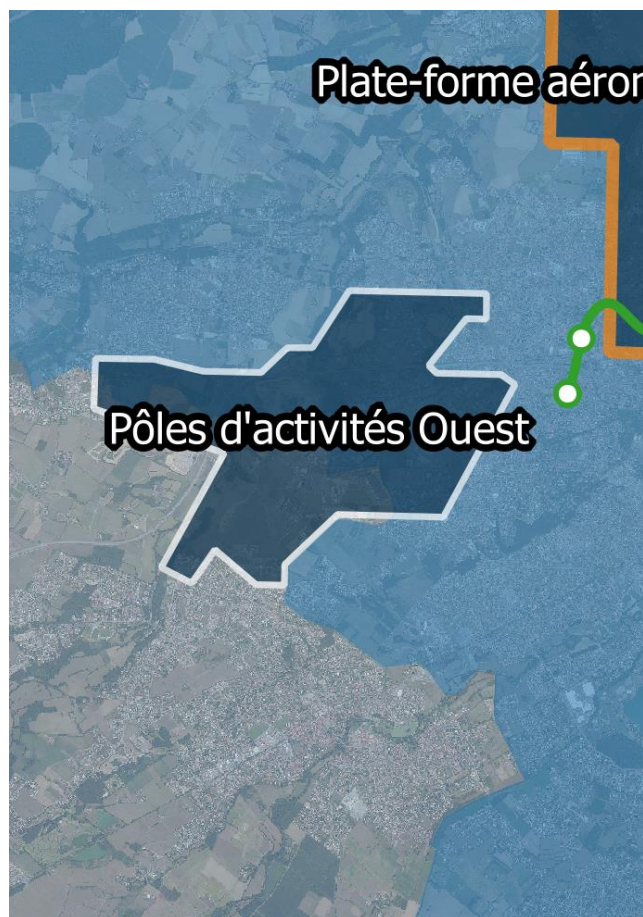
- Réorganiser les espaces pour de plus de cohérence et de complémentarités entre activités
- Améliorer l'aménagement des espaces et étudier l'opportunité de développement autour de nouveaux produits dédiés aux activités artisanales, dans une optique de mixité fonctionnelle

IV. Propositions de stratégie d'organisation

19 Territoires d'Actions

POLE OUEST

Activités mixtes à dominate productive



La situation actuelle

Espace économique situé à l'Ouest du territoire métropolitain sur les communes de Colomiers, Pibrac et Tournefeuille, il se caractérise par la présence de 3 grands sites économiques aux situations et vocations diverses :

- La zone du Perget, à vocation commerciale
- Les zones de « En Jacca, De Pahin Concerto et Les Marots » à vocation productive : artisanale et industrielle
- La zone de l'Escalette, en cours de commercialisation et dont le positionnement reste à préciser
- Auxquels se rajoute la montée en puissance de la zone de la Ménue située hors métropole

Les enjeux

Sa situation géographique à l'extrême Ouest de la Métropole fait de cet espace un site important pour le maillage de l'offre productive (artisanale, industrielle et logistique) sur le territoire. Il s'agit aujourd'hui de préciser le développement du Parc de l'Escalette et de conforter l'offre productive des zones « En Jacca, De Pahin Concerto et Les Marots » pour répondre aux besoins des entreprises productives locales.

Typologies d'activités souhaitées

Secteur « En Jacca » et le « Parc de l'Escalette » : la destination Productive de l'Ouest de la Métropole

Les actions à Court Terme

Développement de l'offre

- Proposer une nouvelle offre foncière en mobilisant le foncier non occupé de la zone en Jacca
- Etudier l'opportunité de développer des activités logistiques complémentaires aux activités industrielles sur le Parc de l'Escalette

Marketing

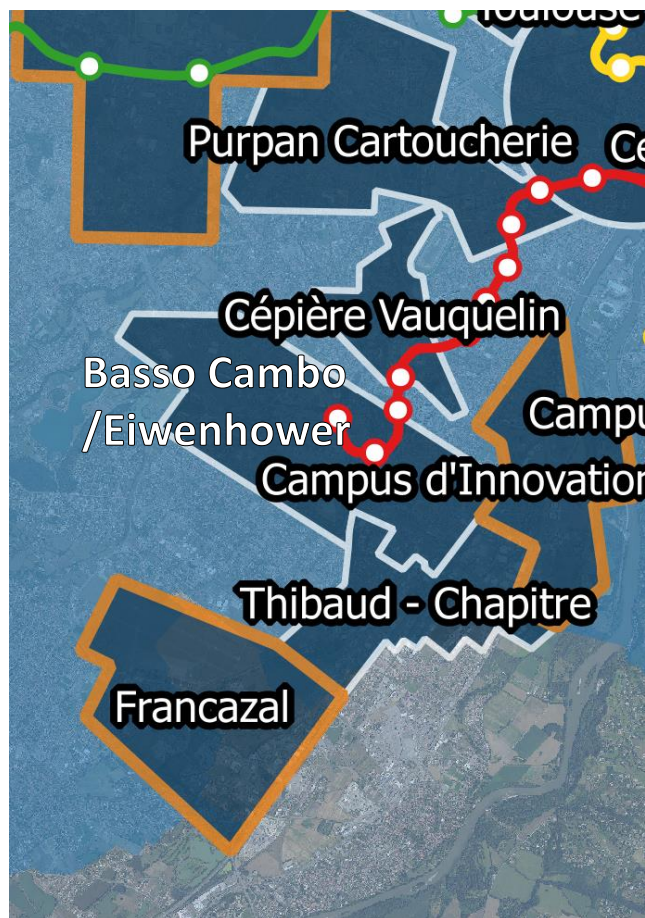
- Vendre une destination Pôle productif Ouest englobant le secteur En Jacca et le Parc de l'Escalette

IV. Propositions de stratégie d'organisation

19 Territoires d'Actions

BASSO CAMBO EISENHOWER

Tertiaire technologique



La situation actuelle

Il s'agit du site tertiaire technologique généraliste de la Métropole, il accueille de nombreux grands comptes comme Continental, Thales ou encore Météo France. La situation du site est paradoxale, le site est vieillissant et l'offre semble manquer alors que ce secteur reste l'une des destinations privilégiées des entreprises technologiques.

Les enjeux

Il s'agit de conforter l'attractivité du site en :

- Renouvelant l'offre de service et l'aménagement des espaces
- Proposant une nouvelle offre foncière. En effet, seul site technologique « généraliste », il devient par conséquent un élément indispensable de la gamme d'offre tertiaire de la métropole

Typologies d'activités souhaitées

Le site tertiaire technologique généraliste de la métropole

Les actions à Court Terme

Développement de l'offre

- Etudier le potentiel de réaménagement du site dans l'optique de
 - proposer une nouvelle foncière à horizon 2024
 - Améliorer la qualité de l'aménagement et son offre de service dans une optique de lieu de vie

Marketing

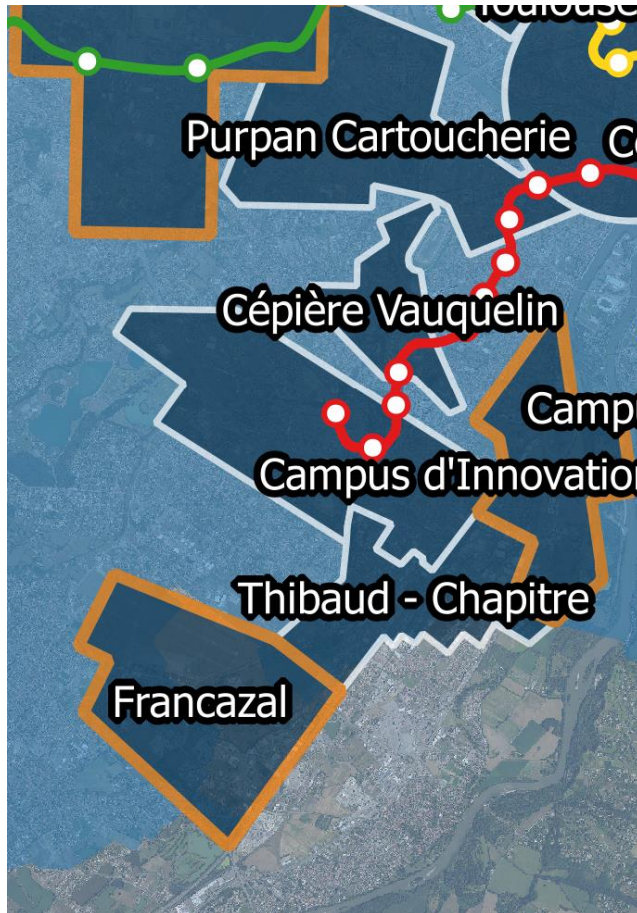
- Vendre une destination généraliste, dédiée à l'ensemble des activités technologiques et englobant l'ensemble des zones présentes sur le pôle

IV. Propositions de stratégie d'organisation

19 Territoires d'Actions

THIBAUD CHAPITRE

Activités productives avec perspectives de mutation



La situation actuelle

Espace économique situé au sud de le Métropole, il accueille aujourd'hui des activités industrielles et de logistiques. C'est un territoire attractif, créant la liaison entre les deux pôles technologiques de Basso Cambo Eisenhower et le Campus d'innovation Oncopole. Il se définit à la fois comme un espace attractif, en situation de sous-offre et stratégique pour le développement des fonctions à haute valeur ajoutée sur le territoire métropolitain.

Les enjeux

Bénéficiant d'une localisation stratégique, cet espace économique est amené à muter dans une vision post 2030. Le développement du site Francazal, le réaménagement du parc technologique de Basso Cambo et l'arrivée de nouvelles infrastructures de transport comme l'aérotram vont renforcer la vocation stratégique de cet espace. Il s'agit d'ores et déjà de réfléchir à un renouvellement progressif de cet espace pour des activités technologiques.

Typologies d'activités souhaitées

Zone d'activités industrielle et logistique (logistique d'entreposage) à faire muter progressivement

Les actions à Court Terme

Développement de l'offre

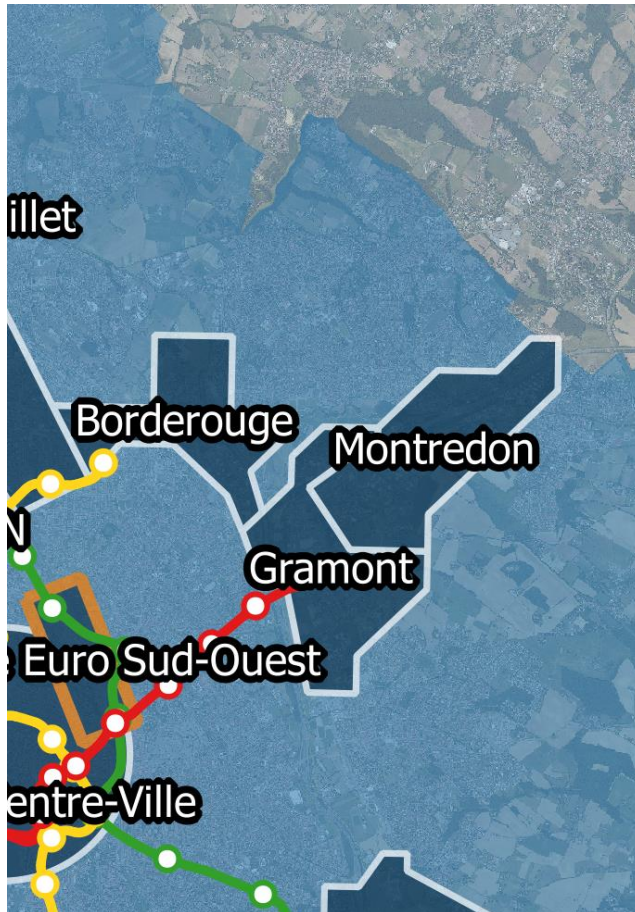
- Améliorer l'offre de services du site
- Etudier le potentiel de renouvellement du site dans une optique de mutation progressive

IV. Propositions de stratégie d'organisation

19 Territoires d'Actions

MONTREDON

Activités productives généralistes



La situation actuelle

Principal espace productif situé au Nord-Est du territoire métropolitain, il se définit comme un pôle stratégique pour le développement des activités industrielles et artisanales. Le développement successif de plusieurs zones d'activités aux offres foncières différentes a fortement participé au développement des entreprises, favorisant leurs parcours résidentiel. Il s'agit d'un pôle attractif pour les activités industrielles et artisanales, aujourd'hui en situation de sous-offre.

Les enjeux

Participant fortement au maillage de l'offre industrielle et artisanale sur le territoire, il semble nécessaire de conforter cet espace. Pour ce faire, une nouvelle offre foncière doit progressivement être mise sur le marché.

Typologies d'activités souhaitées

Montredon : la destination productive du Nord Est de la métropole

Les actions à Court Terme

Développement de l'offre

- Proposer une nouvelle offre foncière en mobilisant le foncier non occupé
- Améliorer l'offre de services sur les différents sites dans une optique de lieu de vie

Marketing

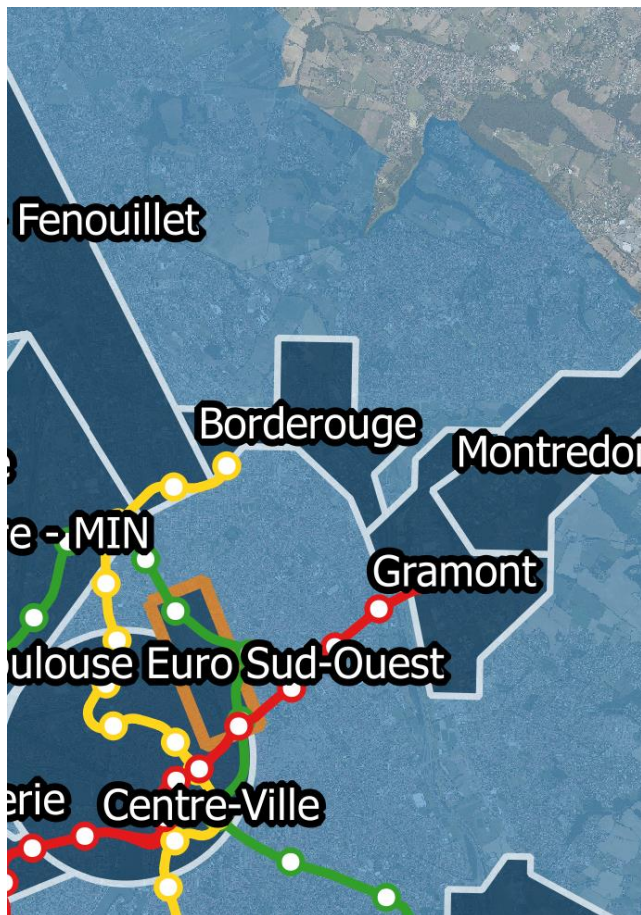
- Promouvoir une destination Pôle productif Nord-Est englobant l'ensemble des zones d'activités de l'espace économique Montredon

IV. Propositions de stratégie d'organisation

19 Territoires d'Actions

BORDEROUGE

Tertiaire



La situation actuelle

Ce territoire aux fonctions multiples concentre sur un même espace des activités tertiaires, industrielles, artisanales et présentes (dont de l'habitat). Le pôle tertiaire Borderouge a bénéficié d'un développement rapide qui s'explique par la présence du métro, il joue aujourd'hui un rôle important quant au développement des activités tertiaires. Pour autant, le pôle économique Borderouge accueille des activités industrielles et artisanales souvent situées en bordure de zones occupées par des habitations.

Les enjeux

Il semble aujourd'hui important de repréciser sa vocation. Borderouge ne sera pas un territoire d'accueil majeur pour les activités productives. Il s'agit donc de limiter le développement d'activités industrielles, pour éviter les conflits d'usage entre les zones résidentielles. Cela doit également permettre de recentrer la vocation économique tertiaire du Pôle.

Typologies d'activités souhaitées

Un pôle de vie et un pôle économique dédiés aux activités tertiaires

Les actions à Court Terme

Développement de l'offre

- Réorganiser l'aménagement des espaces et repenser le développement des fonctions pour séparer davantage les activités industrielles et les espaces à usage d'habitation.

Marketing

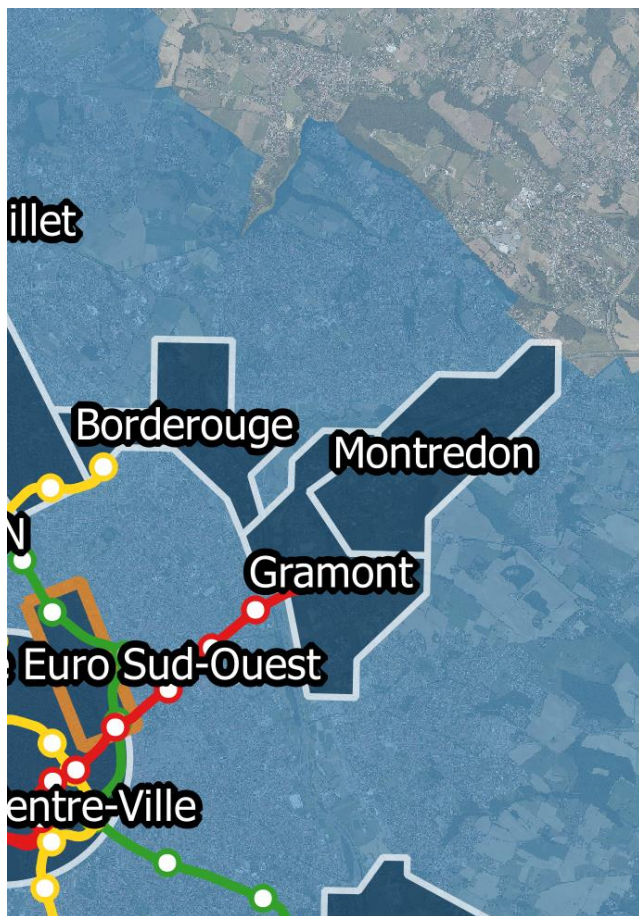
- Vendre une destination tertiaire représentée par l'offre de la ZAC Borderouge

IV. Propositions de stratégie d'organisation

19 Territoires d'Actions

GRAMONT

Tertiaire



La situation actuelle

Le pôle économique Gramont concentre des activités tertiaires notamment dans le secteur Bancassurance. C'est un pôle attractif, notamment sur la zone Nord Est. Il a longtemps compensé le manque d'offre tertiaire en centre ville. Il jouit d'une accessibilité mitigée, à la fois performante via le réseau de transport en commun mais saturée par le réseau routier.

Les enjeux

Le développement du site TESO induit le risque d'une concurrence avec le site Gramont. Le potentiel de développement du site est de plus situé sur un espace éloigné des principales infrastructures de transport. Il s'agit aujourd'hui de limiter le développement du site à court terme et d'engager des aménagements permettant d'améliorer l'accessibilité sur les parties d'extension du site.

Typologies d'activités souhaitées

Un pôle économique dédié aux activités tertiaires, complémentaire au site TESO. Proposant notamment une offre compte propre.

Les actions à Court Terme

Développement de l'offre

- Limiter le développement de la ZAC Gramont et améliorer l'accessibilité routière du site
- Etudier le potentiel de renouvellement des espaces situés proches du métro.

Marketing

- Vendre une destination tertiaire complémentaire à TESO

CENTRE VILLE (hors Teso)

Tertiaire, numérique, industries créatives & culturelles



La situation actuelle

Le cœur de la ville de Toulouse se distingue par l'importance de son tissu économique : c'est le territoire économique qui concentre le plus d'emplois. Pour autant, l'offre tertiaire semble limitée et vieillissante.

Les enjeux

Il s'agit aujourd'hui de redonner une identité économique à cet espace en capitalisant sur son haut niveau de services (commerces, enseignement supérieur, infrastructures performantes) et l'existence de la polarité tertiaire qu'est Campans Caffarelli. Le territoire doit jouer un rôle complémentaire au projet TESO quant au développement des activités tertiaires.

Typologies d'activités souhaitées

Une offre tertiaire caractérisée par deux sites :

- Compans Embouchure, site tertiaire de centre-ville complémentaire à TESO. Un niveau de services important mais un plus faible effet d'adresse et niveau de prix
- « Creative District », site tertiaire destiné à l'accueil d'activités numériques et industries créatives

Les actions à Court Terme

Développement de l'offre

- Préciser l'offre et la programmation liées au développement du « Creative district »
- Etudier le potentiel de requalification et de développement de l'offre tertiaire sur le site de Compans Caffarelli dans un optique de commercialisation en continuité de la ZAC Cartoucherie

IV. Propositions de stratégie d'organisation

19 Territoires d'Actions

PURPAN CARTOUCHERIE

Tertiaire



La situation actuelle

Situé à l'ouest de centre-ville de Toulouse, le secteur Purpan Cartoucherie Arènes est avant tout un pôle présentiel concentrant des grands équipements de loisir ainsi que de nombreux organismes de l'enseignement supérieur. Il s'est récemment développé autour d'activités tertiaires. Un développement symbolisé par la commercialisation de la ZAC Cartoucherie. Le secteur Cartoucherie dispose d'un bon niveau de services (accessibilité, commerces...) lui permettant de proposer une solution de substitution vis-à-vis d'un manque d'offre dans le centre ville de Toulouse.

Les enjeux

Il s'agit aujourd'hui de conforter le développement de ce secteur afin de le positionner comme un pôle tertiaire important de la métropole offrant une solution d'implantation complémentaire à l'offre premium (TESO). Il s'agira également de construire une identité en resserrant les liens avec l'eco-système ESR (enseignement supérieur et recherche) et les grands équipements pour en faire un véritable Quartier-Campus.

Typologies d'activités souhaitées

Pôle tertiaire urbain à haut niveau de services et complémentaire à l'offre tertiaire « premium » (TESO) : une offre compte propre et locative au niveau de loyer inférieur de 20% à 30% à TESO

Les actions à Court Terme

Développement de l'offre

- Conforter le développement de l'offre sur la ZAC Cartoucherie en limitant le développement d'offre similaire, potentiellement concurrente

Marketing

- Partager et préciser un discours : Quartier-Campus, animé, connecté

IV. Propositions de stratégie d'organisation

19 Territoires d'Actions

CEPIERE VAUQUELIN

Tertiaire

Activités résidentielles



La situation actuelle

Situé entre Pupan Cartoucherie et le Campus d'innovation Basso-Cambo Eisenhower, le secteur Célière Vauquelin se positionne comme un pôle présentiel. Pour autant, il dispose d'une polarité tertiaire dont l'offre semble vieillissante : Célière.

Les enjeux

Il s'agit aujourd'hui d'étudier le potentiel de renouvellement du pôle tertiaire Célière. En effet, ce parc d'affaires dispose d'une localisation préférentielle de par sa proximité immédiate à la rocade « arc-en-ciel ».

Typologies d'activités souhaitées

Pôle présentiel intégrant une offre parc d'affaires (Célière)

Les actions à Court Terme

Développement de l'offre

- Etudier le potentiel de renouvellement du secteur tertiaire Célière
- Limiter le développement d'une nouvelle offre tertiaire sur le territoire d'actions

IV. Propositions de stratégie d'organisation

19 Territoires d'Actions

POLE SUD EST (hors TA)

Pluri-activités: tertiaire, artisanat, production



La situation actuelle

Situé au Sud-Est du territoire métropolitain, c'est un espace multiple en plein développement. Il accueille des activités tertiaires et ESR (enseignement supérieur et recherche) des hautes technologies, notamment en lien avec le spatial, l'aéronautique et les systèmes embarqués (TA, CS de Rangueil, Parc du Canal), des activités tertiaires « généralistes » sur la zone de La Plaine ainsi que du commerce.

Les enjeux

Il s'agit aujourd'hui de conforter les développements en cours sur cet espace notamment sur la zone tertiaire de Plaine. Territoire disposant de foncier non occupé, il pourrait renforcer ses fonctions en accueillant des activités productives, avec la création d'une nouvelle zone d'activités. Un des enjeux sera de construire un discours marketing cohérent pour un espace aux multiples vocations.

Typologies d'activités souhaitées

- CS de Rangueil / franges Toulouse Aérospac/ Parc du Canal : Site d'excellence ESR (enseignement supérieur et recherche) autour de l'aéronautique, du spatial et des systèmes embarqués
- Toulouse Lasborde : nouveau site autour d'activités artisanales, de production et services associés autour de la future clinique Capio
- La Plaine : parc d'affaire tertiaire du sud-est de la métropole
- Champs Pinsons / Ribaute: petite activité artisanale / pluri-activité

Les actions à Court Terme

Développement de l'offre

- Conforter le développement de l'offre sur la zone tertiaire de la Plaine (coup parti)
- Créer un nouveau site d'activités destiné aux activités industrielles et artisanales sur le secteur Toulouse Lasborde

Marketing

- Partager et préciser un discours autour de la pluri-activité

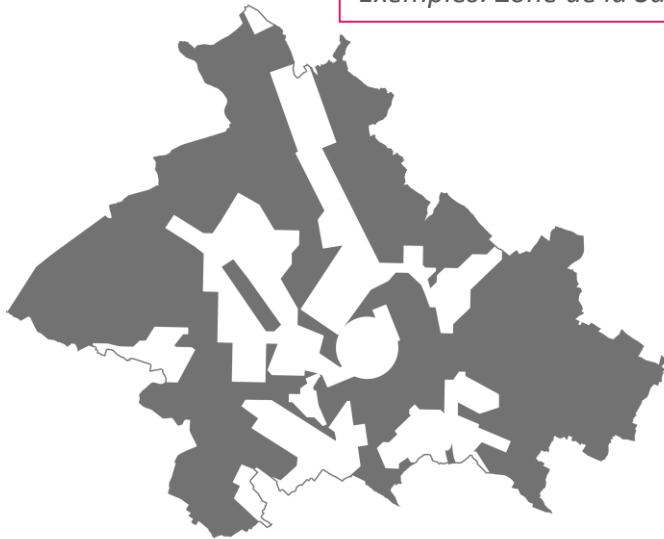
IV. Propositions de stratégie d'organisation

19 Territoires d'Actions

OFFRE DIFFUSE

Activités de proximité s'appuyant sur l'existant

Exemples: Zone de la Saudrune à Launauguet - Zone de Vignalis à Flourens



Par nature, le développement économique ne se concentre pas uniquement sur les territoires de l'économie. De nombreuses zones d'activités ou des espaces économiques sont situées hors des 18 territoires d'action. Il s'agit d'apporter une réponse adaptée quant à leurs développements. En effet, ces sites participent au maillage de l'offre et apportent une réponse concrète aux besoins des activités industrielles et artisanales à l'échelle locale. Leur développement doit participer au redéploiement de l'offre industrielle, axe de développement stratégique du présent Schéma.

Cependant, c'est la logique d'action qui doit se renouveler. Afin d'éviter un développement atomisé et afin d'engager la montée en gamme de ces espaces essentiels au bon fonctionnement du tissu économique local, la logique de déploiement doit être intercommunale. Ainsi, il s'agit de poursuivre le développement de ces espaces au regard du marché et de la demande en concentrant leur développement. Le passage d'une logique communale où chaque commune dispose de sa zone d'activités à une logique intercommunale s'avère être le principal facteur clé de succès.

- 1 Développer une logique intercommunale pour les sites économiques situés hors des principaux sites économiques de la métropole.
- 2 Engager la montée en gamme des sites (services, aménagement qualitatifs, accessibilité...) par l'élaboration de chartes de développement
- 3 Marketer l'offre de site à l'échelle locale

V. FEUILLE DE ROUTE

Exemples concrets de « mode de faire » sur des zooms sectoriels



- **Objectif**

Répondre à la question « comment atteindre la stratégie fixée à horizon 2030 en pointant les interventions à mettre en place par la collectivité »

- **Méthodologie**

Workshop / visite + travail en chambre sur 6 focus territoriaux

- Cadran nord: secteur nord Toulouse + Gratian Lacourtenourt Aucamville Fenouillet
- Cadran sud: Basso Cambo Eisenhower + Thibaud Chapitre Toulouse
- Cadran est: franges Toulouse Aérospatiale + grand sud-est Tlse St Orens Quint et Sicoval

Livrable attendu = fiches-actions = feuille de route opérationnelle sur 2 composantes

- composante spatiale: enjeux, vocations, organisation, programmation
- composante mode opératoire: leviers d’actions, boîte à outils, études complémentaires

- **Post mission d’étude:** faire vivre et décliner le Schéma sur la base d’une méthodologie préalablement définie sur les 4 cadrans de la métropole → créer des missions « projets » sur le modèle de Lyon