

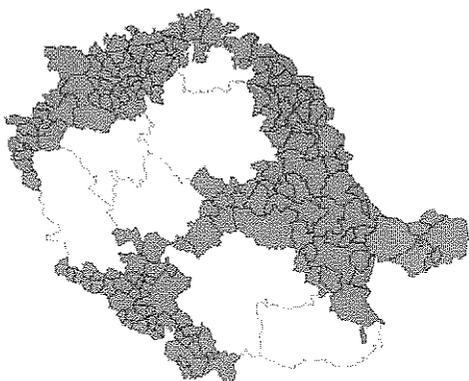
LES MARCHÉS RURAUX DU FONCIER ET DE L'IMMOBILIER DANS LE TARN



L'analyse des marchés immobiliers se focalise souvent de manière naturelle sur les territoires des agglomérations ou des couloirs urbains et péri-urbains le long des grands axes de développement. Ces territoires concentrent les facteurs apparents de tension, disposent d'outils de mesure fiables dans leur durée et leur représentativité statistique, mobilisent les acteurs.

Dans le Tarn, à côté de l'axe de l'A68, des agglomérations d'Albi et de Castres-Mazamet, vivent des territoires ruraux qui pour partie fabriquent de la Ville dans leur frange péri-urbaine et pour partie subissent celle-ci en absorbant une frange non négligeable de populations urbaines en quête d'espace et de propriété. En volume, les tensions et les mécanismes à l'œuvre paraissent ténues par rapport aux territoires urbains. Mais en chiffres relatifs, et en ressenti des populations rurales, ces marchés peuvent être rapidement déstabilisés.

Pour cette étude l'attention s'est portée sur la zone rurale hors bassin d'habitat du département (cf définitions et cartes), c'est à dire au delà des couronnes proprement péri-urbaines des agglomérations.



Les communes rurales hors bassin d'habitat

Les bassins d'habitat sont des aires géographiques composées de communes à l'intérieur desquelles les ménages localisent la plupart des pratiques en matière de logement, de déplacement domicile-travail et de consommation. Ce sont avant tout des zonages d'étude. La loi de lutte contre les exclusions de 1998 érige cependant le bassin d'habitat en périmètre pertinent pour la mise en place des conférences intercommunales du logement.

Pour le Tarn, 7 bassins d'habitat (Albi, Castres, Mazamet, Graulhet, Carmaux, Gaillac et Ouest tarnais) regroupent 156 communes. Les 168 communes restantes forment une zone rurale hors bassin.



Une attractivité accrue pour un parc ancien et de grande taille

Les chiffres cumulés du recensement de 1999 sur cette zone rurale hors bassin montraient certes un recul démographique entre 90 et 99 mais un recul en nette atténuation (-0,02% de variation annuelle). Cette quasi-stagnation cache en fait un accroissement notable du solde migratoire (+0,39%/an entre 90 et 99 contre +0,07% entre 82 et 90) face à une stabilisation du mouvement naturel. Cette zone rurale certes vieillit mais attire aussi une nouvelle population. Depuis 1999, les données fragmentaires issues des enquêtes menées dans le cadre du nouveau recensement semblent montrer que cette tendance s'est poursuivie voire accélérée¹. Vaour par exemple regagne en moins de 5 ans ce qu'elle avait perdue entre 1990 et 1999. De même Blan dans le sud-ouest du département a gagné 82 habitants entre 1999 et 2003 contre 12 entre 1990 et 1999.

Le parc de logement de cette zone rurale est marqué par un fort taux de résidences secondaires (24% en 1999 contre 8,4% pour l'ensemble du département) et un recul de la vacance inter censitaire deux fois plus important (-20,8%) que pour celui du département en entier (-10,8%). On retrouve les caractéristiques communes au monde rural : 20% seulement des résidences principales sont occupées par des locataires (30% pour le Tarn, 40,7% pour la France métropolitaine). Celles-ci ont une origine ancienne : 45,5 % ont été achevées avant 1915 (26,2% pour le Tarn, 20,7 % pour la France) et disposent souvent de nombreuses pièces (26,9% ont 6 pièces et plus contre 19,3% pour le Tarn et

¹ Cf Nouvelles de l'Observatoire n°43, « Recensement complémentaire de la population 2003 : les communes concernées du Tarn », p.7-10.

13% pour la France métropolitaine). Ces territoires hors bassin sont le royaume de la maison individuelle (92% des résidences principales en 1999 contre 80% pour le Tarn et 55,9% pour la France métropolitaine).



La concurrence des usages non agricoles du foncier rural

Sur le temps long, l'analyse de la tendance nationale montre un surenchérissement à euros constants du foncier à usage agricole quel que soit sa destination. Et il n'y a pas de raison que cette tendance échappe à notre zone rurale d'étude. Bien au contraire le sud-ouest de la France semble avoir connu une progression des prix plus forte que d'autres régions rurales. Traditionnellement la valeur de ces terres agricoles dépend de la valeur de la production attendue sur celles-ci, voire et c'est une conséquence des aides publiques nationales et européennes de la valeur des subventions produites par ces terres (prime à la friche...). Mais ces espaces ruraux naturels sont de plus en plus convoités pour des usages non agricoles qui apportent plus de valorisation au foncier :

- d'une part la demande en espaces de loisirs (terrains de week-end, golf, chasse...) s'accroît
- d'autre part ces espaces sont potentiellement des gisements fonciers voués à être urbanisés par des agglomérations en expansion horizontale (zone péri-urbaine) ou des citadins en mal de terrain accessible et d'un environnement moins urbain.

Ainsi à l'échelle nationale, 69% des surfaces rurales qui ont fait l'objet d'une transaction en 2003 totalisaient 28% de la valeur totale du marché rural alors que les espaces résidentiels et de loisirs qui ne représentaient que 9% de la surface vendue ont pesé pour 51% dans le volume financier².

L'offre des terrains à bâtir en lotissement³

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	Total
Nbre de lotissements	2	6	5	4	3	12	32
Part total ⁴	11,1%	16,6%	12,5%	9,3%	8,1%	29,3%	14,9%
Nbre de lots	9	70	62	24	31	179	375
Part total	4,7%	16,5%	13,1%	3,6%	5,9%	38,6%	13,7%
Prix moyen/m ²	9,2 €	12,2 €	11,8 €	14,3 €	12,3 €	24,9 €	14,1 €
Moyenne 81	15,8 €	16,1 €	17,8 €	21,2 €	24 €	27,6 €	21,9 €
Prix moyen d'un lot	13720 €	12574 €	12581€	11019 €	22583 €	21636 €	15731 €
Moyenne 81	16627 €	16582 €	18223 €	21397 €	25525 €	28473 €	20470 €

1997-2002 (nbre de lots)	Privé	Commune	Professionnel	SEM/HLM
Zone rurale	22,4%	51,2%	26,4%	0%
Tarn	40%	24%	33,7%	2,3%

L'étude menée sur 6 ans de lotissements tarnais de 1997 à 2002 montre au delà des fluctuations annuelles une tendance à l'attractivité accrue en matière d'offre de terrains à bâtir en lotissement ainsi qu'une hausse générale des prix moyens. Ce développement est dû pour plus de la moitié des lots à l'action des communes alors que la part des lotisseurs privés et professionnels y est plus faible que pour le département dans son ensemble. Les Sem et organismes HLM déjà peu présentes sur ce créneau à l'échelle du Tarn sont absentes de ces zones rurales. A l'intérieur de celles-ci, les prix les plus élevés ont été constatés sur Lautrec, Sorèze, Cuq-Toulza et Réalmont et se rapprochent de ceux de l'agglomération albigeoise.

La taille moyenne des lots est d'environ 1260 m² (1280 m² pour le département). Paradoxalement, alors que cette zone rurale dispose potentiellement d'un gisement foncier plus important, le lotissement sans doute parce qu'il est avant tout à initiative communale est un instrument efficace de maîtrise du mitage et de la taille des parcelles (d'autres bassins où la part des privés et des professionnels est majoritaire connaissent des tailles moyennes plus importante comme l'Ouest tarnais par exemple avec 1414 m²).

² Cf D. BOUTEILLIER, R. LEVESQUE, « Le marché de l'espace rural en 2003 », *Espace Rural*, n°78, juin 2004, p.6-8.

³ D'après l'étude ADIL 81/DDE-Observatoire Habitat, *Observatoire des lotissements : évolution 1997-2002*.

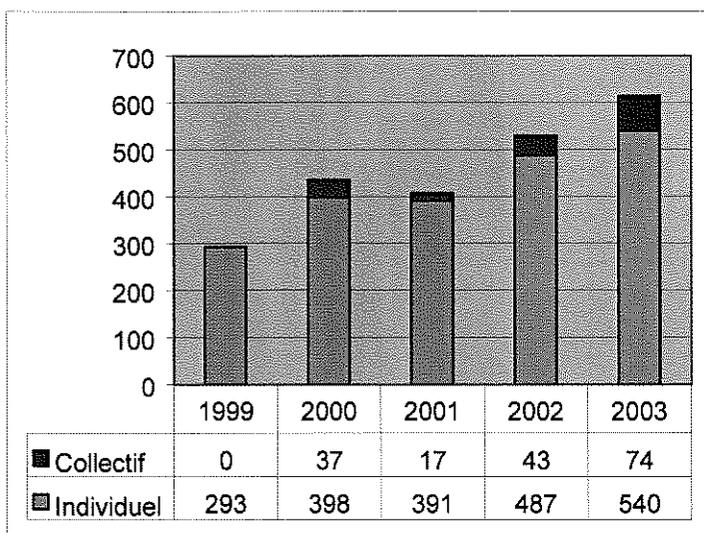
⁴ Part du nombre de lotissements et du nombre de lots créés en zone rurale par rapport au total départemental pour l'année considérée.

Le marché du diffus

Plus difficile à appréhender, ce marché est cependant en expansion. Il est surtout le fait d'héritiers ou d'exploitants agricoles à la retraite qui vendent de grandes parcelles pour la construction ou des terrains de loisirs (plus rares sur le Tarn). L'étude d'une soixantaine de transactions de terrains à bâtir en diffus sur le secteur rural montre une taille moyenne de 2705 m² (plus du double par rapport aux terrains en lotissement) pour un prix de 18,5€/m² en moyenne qui cache une disparité importante (de 5,8€ constaté sur Brassac à 30€ sur Blan et 39€ sur Puylaurens). La zone rurale intermédiaire entre les bassins d'habitat de l'Ouest tarnais et du Castrais est aujourd'hui la plus chère.

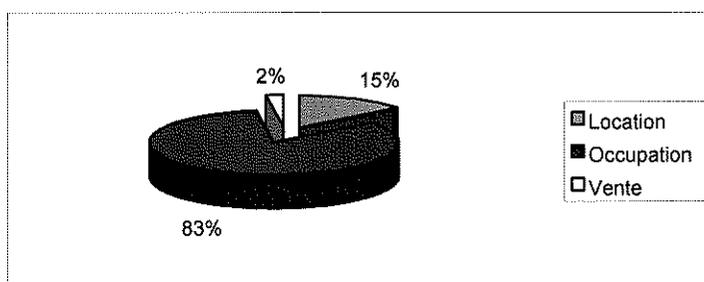


Les tendances de la construction neuve



Ces territoires hors bassin sont le royaume de la construction individuelle mais depuis 2000 on constate une apparition du collectif sur les plus gros bourgs : 14% des logements autorisés en 2003 contre 36% pour le Tarn. La tendance est à une progression constante des logements autorisés sur la zone rurale (+11% entre 2002 et 2003 alors que le département avait vu un recul de 5%). En 1999, les résidences principales de la zone représentaient 17,5 % du total départemental. De 1999 à 2003, la construction neuve a représenté en moyenne 16,5% du cumul tarnais. La zone rurale a maintenu sa part d'attractivité suivant une courbe parallèle à son échelle au dynamisme des agglomérations et de l'Ouest tarnais.

Ces nouveaux logements sont avant tout destinés à une occupation personnelle (83% pour la période 1999-2003) mais la part de l'investissement dans la construction neuve (logements destinés à la vente ou à la location) s'est accrue depuis l'année dernière (21% en 2003 contre 17% pour 1999-2003) avec un poids écrasant de la destination locative. Comme les bassins sous tensions, la zone rurale ne semble plus échapper à leur échelle aux logements d'investisseurs (petits collectifs dans les gros bourgs et surtout villas individuelles en diffus).



En 2003, la surface habitable moyenne des logements autorisés et la surface moyenne du terrain par unité de logement des territoires hors bassin y est la plus importante du département.

	ALBI	CASTRES	MAZAMET	GRAULHET	CARMAUX	GAILLAC	OUEST	RURAL	TARN
Surface habitable moyenne (m ²)	105	112	125	122	110	100	114	133	114
Surface moyenne du terrain (m ²)	858	1528	1799	1843	3464	1826	1679	4818	2105

Une analyse effectuée sur les permis de construire accordés en 2003 pour des logements destinés à une occupation personnelle montre que :

- 73% d'entre eux sont construits par des pétitionnaires résidant le département
- 25% ont leur maître d'ouvrage hors département (dont les 3/4 de Haute-Garonne pour des logements situés dans le sud-ouest tarnais Puylaurentais et Sorézois)
- 2% ont une origine étrangère quasi exclusivement anglaise et belge.



Un marché locatif réduit mais très actif

La part des biens en location est traditionnellement plus faible dans un milieu rural de propriétaires occupants. Mais ce marché locatif connaît depuis 2-3 ans des évolutions notables : l'offre s'étoffe notamment en appartements par la réhabilitation de maisons en centre-ville dans les bourgs les plus importants (Réalmont et Puylaurens par exemple) ou la construction de maison individuelle en périphérie de bourg mais à proximité d'un axe de communication vers les grosses agglomérations (RN 88, RN 112...).

Les prix moyens sont globalement à la hausse : si celle-ci n'atteint pas le rythme des agglomérations tarnaises elle suit tout de même une courbe parallèle. Les loyers de la zone rurale sont en moyenne 10% moins chers que sur l'agglomération albigeoise mais sont désormais quasiment au niveau de ceux de l'agglomération castraise.

Pour un appartement type 3 en relocation ou primo-location en zone rurale, la fourchette va de 350 à 550 €⁵ avec charges avec une médiane à 433€.

Pour une maison individuelle de type 4 avec jardin, la fourchette va du simple au double (430 € pour un produit ancien à près de 840 € pour un produit récent avec un terrain de plus de 1500 m². La médiane est à 573 €.

Certains bourgs connaissent un marché locatif plus actif et plus cher avec du neuf notamment.

Sorèze par exemple au pied de la Montagne Noire accueille une résidence neuve de type sécurisée dont les loyers sont ceux d'une agglomération albigeoise avec le T3 proposé à 404 € hors charges et la villa T4 à 630 € hors charges ! On ne peut que s'interroger sur la pertinence d'une « résidence grand standing clôturée et sécurisée » sur un territoire dont l'insécurité mesurable ou le sentiment d'insécurité n'apparaissent pas comme une caractéristique forte de celui-ci.

Puylaurens connaît aussi une dynamique particulière de son micro-marché à la croisée de deux facteurs inflationnistes :

- la forte tension qui s'exerce sur le bassin d'habitat de l'Ouest tarnais (axe A68 et le Vaurais) et qui repoussent les locaux sur les territoires périphériques.
- la montée en puissance de l'axe Toulouse-Castres dont les infrastructures s'améliorent progressivement avec notamment la future déviation de Puylaurens et mise à 2x2 voies Castres-Soual.

Ce marché locatif est d'autant plus important pour la zone rurale que le parc de logements sociaux y est faible.

En 2001⁶, le parc social public représentait 1,9% des résidences principales (du RP 99) et on dénombrait 7,5 logements sociaux pour 1000 habitants. Dans le même temps, pour l'ensemble du département, le parc public s'élevait à 8,4% des résidences principales et à 34,2 logements pour 1000 habitants. 70% des logements de la zone rurale étaient en collectif, en fait souvent des grosses demeures de bourg réhabilités en petites unités collectives. Au parc public s'ajoute le parc social privé avec les logements conventionnés suite à une aide à la réhabilitation de l'ANAH pour les propriétaires bailleurs. Mais c'est un parc provisoire, le conventionnement des logements n'étant obligatoire que pendant 10 ans.

Le parc locatif privé joue donc naturellement un rôle de parc social de fait pour les ménages modestes en zone rurale.

A la recherche du bien de caractère

Le marché de l'acquisition dans l'ancien en zone rurale est rythmé par trois grands types d'acquéreur :

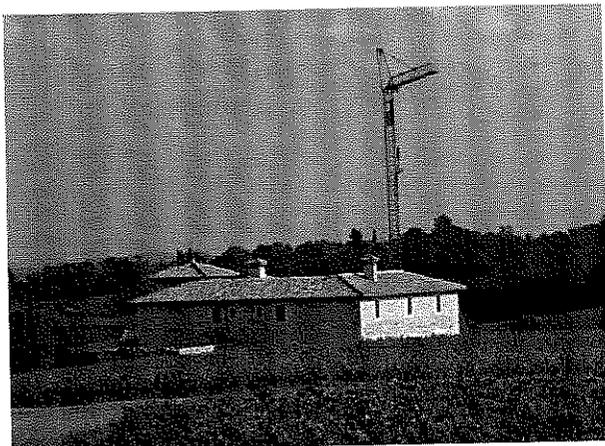
- des ménages locaux, avec des revenus souvent plus faibles que ceux d'autres bassins, qui cherchent une primo-accession avec des budgets moyens de 80 000-100 000 €. Ils ne se tournent pas vers le neuf soit par intérêt pour l'ancien avec des capacités à rénover l'habitat, soit parce qu'ils ne disposent pas au départ d'un foncier accessible et bien placé.
- Des ménages extérieurs au bassin qui, par le jeu des tensions de marchés à l'œuvre sur les agglomérations et leur proche périphérie, s'éloignent de plus en plus pour trouver un bien accessible. A cela peut s'ajouter la recherche d'un cadre de vie rural. Cette clientèle veut s'installer avant tout dans un

⁵ Les indications donnés ici sont issus de la base des prix IMMO 81 développée à l'Observatoire de l'Habitat de la DDE 81. Forte de 4000 références à ce jour (vente et location), elle s'appuie sur les prix affichés et non négociés. Son objectif n'est pas de fixer artificiellement un niveau de marché mais de permettre des comparaisons entre territoires, d'étudier les évolutions et de rendre compte de la réalité sociologique des prix pour un acquéreur ou un locataire recherchant un bien avant toute négociation éventuelle.

⁶ Enquête DRE/EPLS 2001.

rural accessible où l'allongement des déplacements domicile-travail en terme de kilomètre et surtout de temps ne doit pas effacer les avantages trouvés par ces populations en terme d'environnement de vie.

- Une clientèle étrangère (anglaise, hollandaise et belge en majorité) qui elle recherche des biens de caractère rénovés ou à rénover. Leur budget logement est supérieur aux ménages locaux soit du fait de leurs revenus moyens plus élevés, soit parce qu'ils ont une revente immobilière sur des marchés européens globalement plus chers que les marchés nationaux. Ils recherchent une résidence secondaire (qui pourra se transformer en résidence principale à la retraite). Ils fuient les marchés traditionnels saturés de Dordogne, du Lot pour gagner l'Aveyron, le Nord tarnais et dans une moindre mesure le pied de la Montagne noire. En l'absence de liaison aérienne en *low cost* sur les aéroports locaux, le Tarn ne connaît pas pour l'instant l'installation d'étrangers travaillant la semaine sur une capitale européenne et revenant le week-end en résidence principale dans leur demeure rurale.



Il est très difficile d'apprécier la part de ces types de clientèles sur le territoire rural tarnais. La clientèle étrangère pourrait représenter 10 à 15% des transactions sur certains micro-marchés. Cependant cela suffit souvent à déstabiliser un marché local et à faire gonfler artificiellement les prix. Il suffit qu'un étranger achète un bien à rénover sur un territoire pour que les prétentions des vendeurs s'envolent. De plus en plus d'entreprises se montent en Grande-Bretagne et en Irlande pour proposer un bien rénové clé en main sur catalogue et le Tarn rural devient un marché privilégié parce qu'il dispose encore d'un réservoir de biens potentiels à rénover.

L'étude SAFER pour 2003⁷ donne un prix moyen national des maisons à la campagne de 144 000 € en augmentation de 10% par rapport à 2002 et 140 %

depuis 1996. 14% des acquisitions sont le fait d'étrangers (dont plus de 80% de Britanniques et d'Irlandais). Le Tarn est classé dans les départements où les acquéreurs étrangers représenteraient plus de 14% des acquisitions ce qui confirme la fourchette donnée plus haut.

L'étude effectuée sur la base IMMO 81⁸ pour l'année 2004 donne un prix moyen de 143 300 € qui cache des disparités selon les types de bien mais aussi selon les micro-marchés ruraux. Elle confirme cependant l'augmentation régulière des prix en transactions dans l'ancien de manière globale sur la zone rurale avec des foyers qui connaissent un début de tension. Comme pour le locatif, le Puylaurentais connaît un marché très actif à son échelle lié à sa localisation.

<i>Extraction base IMMO 81</i>		ZONE RURALE	REALMONT	PUYLAURENS
Maison de village (sans terrain)	Ecart	64 000 – 150 000 €	74 000 – 86 000 €	64 200 – 81 500 €
	Prix moyen	90 565 €	78 300 €	73 100 €
	Surface moyenne	98 m ²	95 m ²	85 m ²
Pavillon/villa avec terrain	Ecart	45 000 – 269 000 €	120 000 – 241 000 €	93 000 – 269 000 €
	Prix moyen	153 980 €	152 000 €	180 100 €
	Surface moyenne	134 m ²	113 m ²	148 m ²
	Moyenne terrain	2525 m ²	1280 m ²	2038 m ²



Les territoires ruraux tarnais (hors bassin d'habitat), au delà de leur diversité, subissent de manière croissante la tension des marchés urbains qui s'exportent sur des espaces de plus en plus éloignés. Au même titre que la Ville, déséquilibres sociaux, tensions locatives, difficultés de la primo-accession touchent un rural de moins en moins isolé. Les faiblesses structurelles accentuent ces facteurs de déséquilibre.

La recherche d'un environnement moins urbain et de prix plus attractifs, si elles contribuent à un renouveau des campagnes, imposent cependant de nouveaux enjeux à ces territoires qui appellent des réponses adaptées. L'attractivité du territoire rural tarnais qui repose sur ces deux facteurs de prix et d'environnement est en train de s'amenuiser face aux prétentions des acteurs fonciers et immobiliers qui se nourrissent des tensions à l'œuvre sur les marchés urbains.

⁷ Cf note 2.

⁸ Ont été volontairement exclus de l'étude les domaines, châteaux, grosses propriétés de campagne qui constituent un segment particulier du marché.

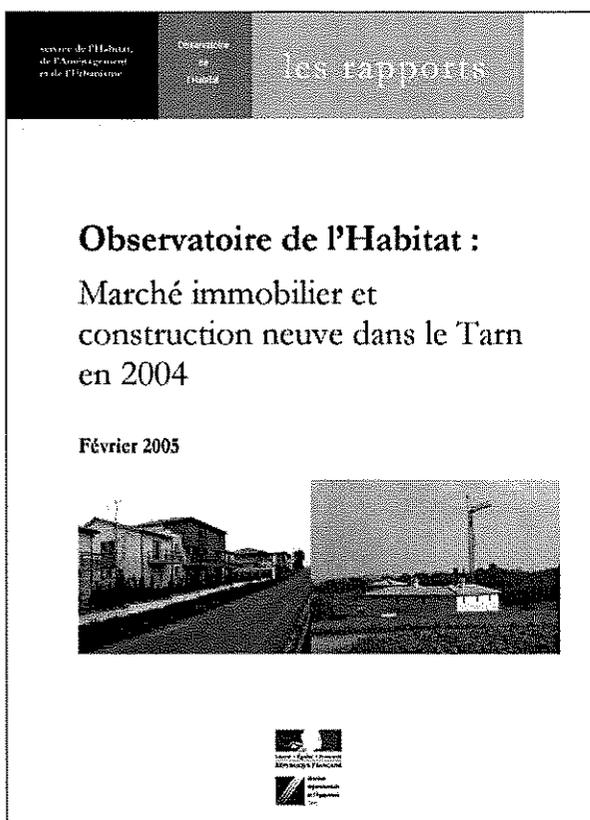


OBSERVATOIRE HABITAT

Depuis plusieurs années, la Direction Départementale de l'Équipement (service de l'Habitat, de l'Aménagement et de l'Urbanisme, bureau Ville et Habitat) a mis en place un observatoire de l'habitat dans le Tarn qui analyse le fonctionnement du territoire en matière de logement.

LES PUBLICATIONS

- Rapport annuel *Marché immobilier et construction neuve dans le Tarn.*



Chaque année, l'Observatoire publie un rapport sur la situation du marché immobilier et de la construction neuve dans le département au cours de l'année écoulée. Il est établi à partir des travaux internes menés tout au long de l'année et d'une enquête auprès de 25 agences immobilières partenaires de l'Observatoire.

Est paru en février 2005 le rapport « Marché immobilier et construction neuve dans le Tarn en 2004 »

Au sommaire :

- A l'échelle du département,
 - ✓ le point sur la conjoncture du bâtiment pour l'année écoulée (logements et locaux autorisés),
 - ✓ le dynamisme de la construction neuve,
 - ✓ la réhabilitation du parc locatif privé à travers les mécanismes de financement de l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat (ANAH).
- Pour chaque bassin d'habitat (carte jointe dans ce dossier)
 - ✓ Le marché locatif (offre et demande, niveaux de loyer)
 - ✓ Le marché de la transaction dans l'ancien (offre et demande, prix...)
 - ✓ La construction neuve (évolution des autorisations, poids des investisseurs...)
 - ✓ Les perspectives probables pour l'année en cours

➤ Les Nouvelles de l'Observatoire (3 numéros/an)

Ce fascicule (entre 12 et 16 pages) rassemble 3 fois par an : un éditorial du Directeur Départemental de l'Équipement, la construction neuve (logements et locaux autorisés) depuis le début de l'année, l'évolution des principaux indices immobiliers, l'ouvrage et le site internet du trimestre, quelques aspects de la conjoncture nationale en matière d'habitat, un point sur des aspects réglementaires et de jurisprudence en matière d'urbanisme et de logement et depuis le n°43 un dossier thématique.



Les dossiers de l'année 2004 :

n°43 *Recensement complémentaire de la population 2003, les communes concernées dans le Tarn*

n°44 *Entre tension immobilière et équilibrage urbain : le nouveau quartier d'Atlantis à Albi.*

n°45 *Les marchés immobiliers ruraux dans le Tarn (extrait joint dans le dossier)*

DIFFUSION

Ces documents sont diffusés depuis 2004 essentiellement sous forme numérique (Cd-Rom et fichier PDF par messagerie électronique) auprès :

- des communautés de communes et d'agglomération
- de l'Association des Maires du Tarn

NOUS CONTACTER

Direction Départementale de l'Équipement du Tarn, service de l'Habitat, de l'Aménagement et de l'Urbanisme, bureau de la Ville et de l'Habitat, observatoire de l'Habitat

19 rue de Ciron 81013 ALBI Cedex 9

tél. : 05 63 47 30 35 fax : 05 63 54 48 69 mail : frederic.martorell@equipement.gouv.fr

