

<b>Le marché du logement.....</b>	<b>32</b>
<b>1. <i>Le marché immobilier.....</i></b>	<b>32</b>
<b>A. Les caractéristiques de la demande.....</b>	<b>32</b>
<b>B. Caractéristiques des biens à la vente .....</b>	<b>33</b>
<b>2. <i>Le marché locatif .....</i></b>	<b>34</b>
<b>3. <i>Le marché foncier .....</i></b>	<b>35</b>
<b>4. <i>La réhabilitation du parc privé .....</i></b>	<b>36</b>
<b>A. La réhabilitation des logements locatifs.....</b>	<b>36</b>
<b>B. La réhabilitation des logements occupés par leur propriétaire .....</b>	<b>37</b>

## IV. Le marché du logement

*Les éléments du chapitre ci-après sont issus de l'observatoire de l'habitat de la DDE 81 complétés par les différents entretiens effectués auprès des professionnels de l'immobilier ainsi que des élus du territoire.*

### 1. Le marché immobilier

#### A. Les caractéristiques de la demande

Les ménages exprimant une demande de bien immobilier sur la communauté de communes peuvent être classés au sein de 2 catégories différentes.

- Les ménages à fort pouvoir d'achat

Cette catégorie regroupe :

- les ménages actifs toulousains ayant vendu leur bien et recherchant un bien de qualité dans un cadre agréable (point de vue, espace, bien de caractère éventuellement, ...)
- les ménages actifs des grandes métropoles françaises (Paris, Ile de France, Lyon, ...) mutés sur l'agglomération toulousaine
- les ménages retraités qui migrent vers le sud-ouest, ils cherchent avant tout un cadre de vie, une qualité de vie, un ensoleillement, des

paysages (Ils fuient le sud-est de la France, sur-fréquenté)

- les ménages anglais (actifs ou retraités) recherchant des biens de caractère (maison traditionnel en pierre, ...)

L'ensemble de ces ménages concourt à exclure de l'accession une part importante de la population et notamment les ménages regroupés dans la catégorie suivante.

- Les ménages captifs

Cette catégorie regroupe :

- les ménages locaux qui ont de plus en plus de difficultés à acheter là où ils le désirent et se replient fréquemment sur les communes éloignées de l'autoroute, sur le Graulhetois
- les jeunes ménages toulousains aux revenus moyens qui ne peuvent accéder à la propriété sur l'agglomération toulousaine et s'éloignent de plus en plus.

Cette typologie de ménages reflète la dichotomie qui est en train de s'opérer sur le territoire. Les ménages à fort pouvoir d'achat participant à l'augmentation des prix immobiliers et excluant de plus en plus les ménages qualifiés de captifs. Selon les professionnels de l'immobilier, d'ores et déjà de nombreux ménages locaux ne peuvent accéder à la propriété ou font le choix de s'endetter sur des périodes de plus en plus longues (30 ans voire 35 ans).

## B. Caractéristiques des biens à la vente

Le marché immobilier de la communauté de communes peut-être divisé en 2 bassins aux caractéristiques quelque peu différentes :

- le bassin d'habitat de Gaillac
- le bassin d'habitat de Graulhet

- **Le bassin de Graulhet**

L'augmentation des prix sur le bassin de Graulhet se poursuit sans toutefois atteindre les niveaux observés sur le bassin de Gaillac.

Cette augmentation apparaît toutefois moindre que celle des années précédentes. Sans pour autant parler d'une stagnation des prix, l'augmentation se ralentit.

Les prix pour une maison de ville se situent aux alentours de 100.000€ (les biens inférieurs à 100.000€ étant de plus en plus rares et nécessitant très souvent de lourds travaux de réhabilitation)

Les pavillons (type 4) avec un jardin se vendent en moyenne 150.000€. Les prix pratiqués sont globalement inférieurs à 20% à ceux du bassin gaillacois malgré la hausse continue des prix.

Parallèlement des biens de caractère (maisons bourgeoises de ville, fermes en pierre, ...) sont proposés à des prix nettement supérieurs. Ils peuvent dépasser 300.000€.

Les professionnels font ressortir un problème inhérent aux mégisseries. Des investisseurs semblent intéresser par des bâtiments (au potentiel important) pour les transformer en logement notamment. Cependant, au regard des contraintes liées à la dépollution des sols (et à son coût induit) ces projets avortent systématiquement.

- **Le bassin de Gaillac**

La hausse des prix se poursuit, mais selon les professionnels de l'immobilier, la courbe auparavant exponentielle semble amorcer un léger tassement depuis la fin du second semestre 2005. Toutefois, les prix demeurent à un niveau élevé et les délais de commercialisation tendent à s'allonger depuis la fin 2005.

Les maisons de ville de Gaillac se négocie à environ 180.000€ et peu de pavillons (type 4) avec jardin se vend à moins de 200.000€.

Comme sur le marché graulhetois, les biens de caractère ou les biens en diffus situés sur des points de vue peuvent atteindre plus de 300.000€.

## 2. Le marché locatif

- Le bassin de Graulhet

Le marché locatif du bassin graulhetois reste attractif en raison notamment des prix pratiqués (comparativement aux marchés voisins).

Toutefois, les hausses continues observées depuis plusieurs années ont quelque peu freiné la demande en 2005.

Cette dernière s'oriente principalement vers des maisons individuelles avec jardin.

Le marché locatif demeure en grande partie un marché de report venant ainsi pallier l'augmentation importante des prix du bassin gaillacois.

*Exemple de loyers :*

- *Maison T4 avec jardin : 650€ (soit environ 6,5€ le m<sup>2</sup>)*
- *Appartement T3 : 450€ (soit environ 7€ le m<sup>2</sup>)*

- Le bassin de Gaillac

Le marché locatif sur le gaillacois demeure tendu. Les prix sont élevés et poursuivent leur hausse.

Toutefois, suite à la mise sur le marché d'un grand nombre de logements De Robien, les professionnels font état d'une difficulté à louer. En effet, les prix pratiqués sont trop élevés pour une clientèle aux revenus moyens (ces prix s'approchent très souvent de ceux de l'agglomération toulousaine).

Ainsi la vacance apparaît dans certains programmes malgré les "offres promotionnelles" (un mois de loyer gratuit, des bons d'achat dans certains magasins, des lecteurs DVD offerts, ...) signe d'un certain malaise.

La demande des ménages se porte essentiellement sur des maisons individuelles (type 4) avec un petit jardin. Cependant, les prix quelquefois prohibitifs (jusqu'à 1.500€) poussent certains ménages à se reporter sur du collectif ou à s'éloigner du bassin de Gaillac. Ainsi les choix dans la localisation géographique deviennent moins importants que le niveau des loyers pratiqués.

*Exemple de loyers :*

- *Maison T4 avec jardin : 700€ en moyenne (soit 7€ le m<sup>2</sup>)*
- *Appartement T3 : 500€ (soit environ 7,5€ le m<sup>2</sup>)*

*NB : Dans l'agglomération toulousaine, le prix moyen au m<sup>2</sup> d'une maison est de 6,45€, il est de 8,45€ pour un appartement*

## Prix des terrains à bâtir

### 3. Le marché foncier

L'axe de l'A68 se dessine nettement au travers de l'observation des prix du foncier.

Les prix ne cessent de croître sur l'ensemble du territoire. Certains élus ou professionnels de l'immobilier font état d'une augmentation d'au moins 50% depuis 5 ans.

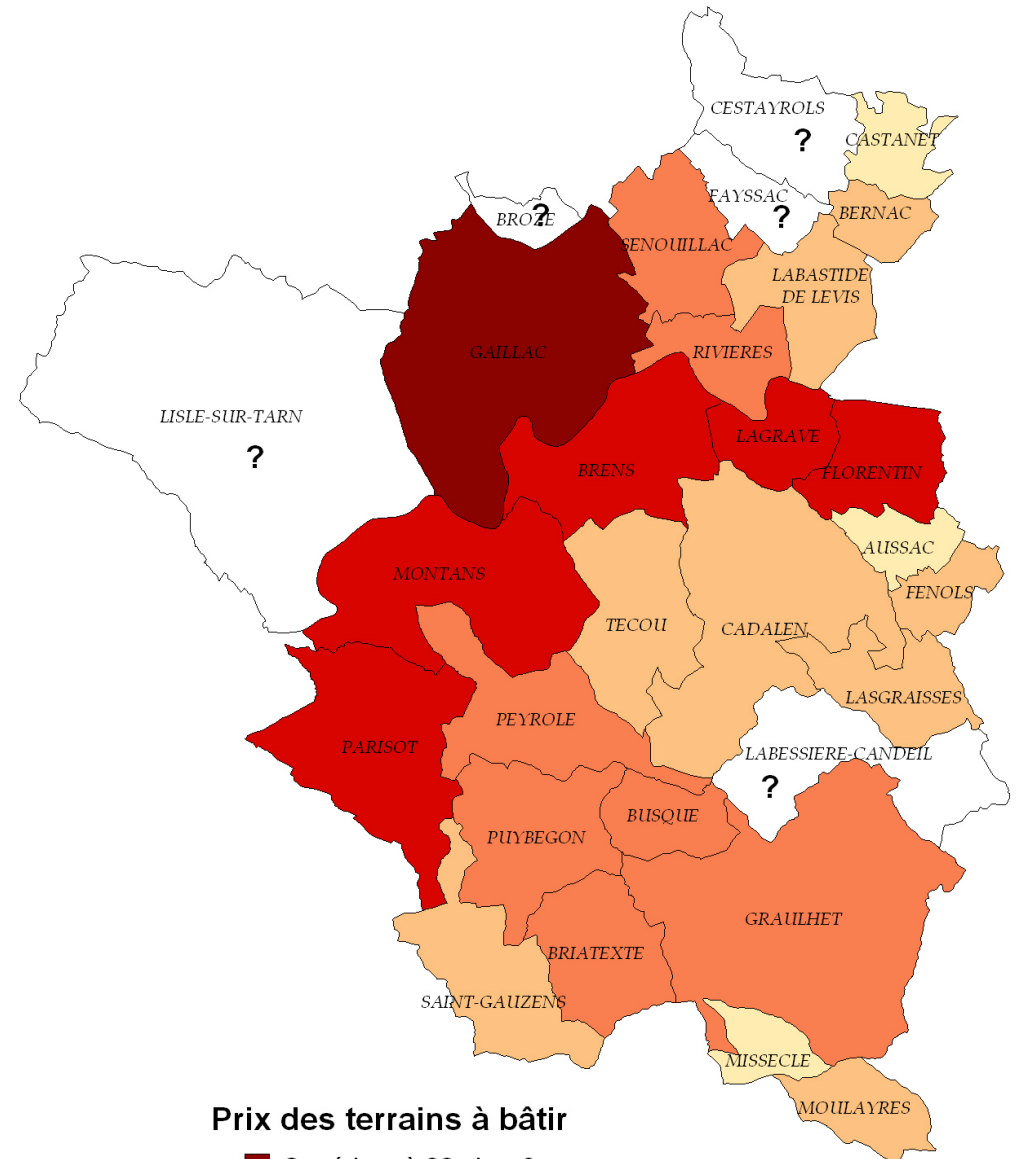
De nombreux lotissements voient le jour à proximité de l'autoroute, répondant ainsi la forte demande de terrains à bâtir. Cependant, les prix pratiqués dans ces lotissements excluent de fait les ménages aux revenus moyens, lesquels se reportent vers les communes plus éloignées de l'axe.

Les lotissements proposent majoritairement des terrains d'une superficie d'environ 1.000 à 1.500 m<sup>2</sup> alors que les terrains en diffus ont des tailles très souvent supérieures à 2.000 m<sup>2</sup>.

L'offre en petits terrains (600 m<sup>2</sup>) n'existe quasiment pas sur le territoire alors qu'une demande potentielle existe (ces terrains ont été les premiers à être vendus dans les opérations qui en proposaient au détriment des grands terrains qui ont plus de difficultés pour trouver acquéreurs)

Une offre importante de terrains à bâtir se développe sur les communes de Gaillac et Graulhet.

Sur la ZAC des Pouilles à Gaillac, près de 100 lots sont en projets, à Graulhet, ce sont près de 110 lots qui vont être proposés à la commercialisation d'ici 2007.



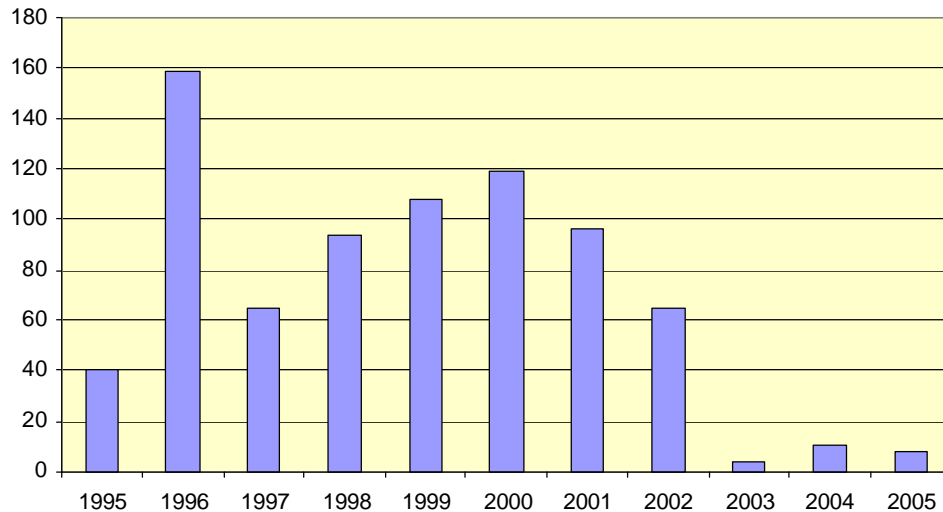
## 4. La réhabilitation du parc privé

### A. La réhabilitation des logements locatifs

Aucune OPAH n'est actuellement en cours sur le territoire de la communauté de communes, ce qui explique le rythme très faible des logements locatifs subventionnés depuis 2003.

Entre 1996 et 2003, alors que des OPAH étaient en cours sur TED, le rythme de réhabilitation des logements locatifs variait en moyenne entre 90 et 100 par an.

Les logements locatifs subventionnés



En 11 ans (1995-2005) ce sont 768 logements qui ont été subventionnés dont :

- 411 logements vacants remis sur le marché (ce qui équivaut à 53% des logements subventionnés)
- 263 logements conventionnés (soit 34% des logements conventionnés)

Outre l'amélioration du confort des logements locatifs, les OPAH successives ont permis de remettre sur le marché un nombre important de logements et ont surtout permis de développer une offre de logement à loyer modéré venant ainsi étoffer l'offre sociale du territoire.

Cependant, l'absence de ce type de dispositif depuis 2001 n'a pas permis de poursuivre la dynamique engagée à la fin des années 1990.

## B. La réhabilitation des logements occupés par leur propriétaire

Le rythme des réhabilitations de logements occupés par leur propriétaire est relativement stable malgré la présence de dispositif type OPAH.

En moyenne ce sont entre 45 et 60 logements qui sont réhabilités chaque année.

Ces subventions ont notamment permis la réhabilitation de logements occupés par des propriétaires à faibles niveaux de ressources (43%)

