

## Contribution de l'UNPI 81 Castres Tarn Sud (UNPI : Union Nationale de la Propriété Immobilière)

### DE LA NECESSITE D'UN REEQUILIBRAGE

### DES PATRIMOINES IMMOBILIERS DE

### L'AIRE METROPOLITAINE TOULOUSAINE

L'analyse des données statistiques qui traduit les tendances socio-économiques, de l'habitat, des emplois et des déplacements induits, permet d'apprécier en l'état le processus de fonctionnement de l'aire métropolitaine de Toulouse et de prévoir, pour l'avenir, **de grands écarts de développement entre les territoires, qui iront en s'accroissant si aucune action publique n'est mise en place** pour organiser un développement harmonieux au regard des politiques de l'État et des principes du développement durable.

Sur les dix dernières années, les statistiques concernant l'évolution des populations et celles de leurs corollaires les permis de construire, le long de l'axe autoroutier Albi/Toulouse et le long de l'axe routier Castres/Mazamet/Toulouse, sont de façon tout à fait déterminantes **au bénéfice des territoires desservis par l'autoroute Albi/Toulouse.**

La consultation des sites internet du notariat fournit des renseignements précieux sur **les disparités** des prix de l'immobilier entre la Haute Garonne et le Tarn et surtout entre le secteur d'Albi desservi par l'autoroute et le secteur de Castres non desservi.

Le prix moyen du m<sup>2</sup> des appartements anciens se situait à Toulouse pour 2009 à 2292 € le m<sup>2</sup>, alors qu'il était pour le Tarn de 1319 € le m<sup>2</sup>.

Encore plus significatives sont les comparaisons entre le secteur d'Albi et le secteur de Castres ; en 2009 le prix du m<sup>2</sup> des appartements anciens dans le secteur albigeois était de 1555 € le m<sup>2</sup>, alors qu'il n'était dans le secteur de Castres que de 1152 € le m<sup>2</sup>.

Sur 10 ans, la progression des prix des maisons anciennes dans le secteur albigeois a été de 188,8 % alors qu'elle n'a été dans le secteur de Castres que de 103 %

La conclusion s'impose d'elle même, **la liaison autoroutière Toulouse/Albi favoriserait considérablement l'investissement immobilier.**

Il y a une relation étroite entre l'évolution démographique, le niveau d'emploi et l'accessibilité routière.

Alors que le regroupement des Conseils généraux est d'actualité, le bassin de Castres-Mazamet ne peut rester le seul de l'aire métropolitaine toulousaine à ne pas bénéficier d'une liaison correcte avec la capitale régionale ainsi que c'est le cas pour Albi, Foix, Montauban et même Carcassonne.

Les politiques préconisées par l'État et les impératifs du Grenelle de l'environnement exigent une vision pluri disciplinaire de l'évolution de nos territoires, prenant en considération, outre le développement économique, la consommation foncière, l'étalement urbain et les éléments du domaine agricole dans le respect de leur équilibre.

***La Chambre Syndicale des Propriétaires et Copropriétaires Immobiliers UNPI 81 CASTRES TARN SUD constate :***

D'une part que l'agglomération toulousaine ***produit une offre de logements en totale inadéquation avec la demande dominante ;***

D'autre part, que la communauté d'agglomération de Castres - Mazamet, et le Sud Est tarnais ***suscitent une offre de logements standard***, localisés dans un environnement urbain ou péri urbain, ***caractérisée depuis quelques années par une vacance moyenne assez importante*** qui s'explique par la réhabilitation justifiée des centres des villes moyennes qui a généré depuis 2003 une remise sur le marché de nombreux biens immobiliers auxquels sont venus s'ajouter, en périphérie, là où des terrains à bâtir étaient accessibles à des prix plus attractifs, ceux suscités par des dispositifs tel le De Robien, obéissant aux seuls impératifs de défiscalisation, souvent dans l'ignorance des marchés et des besoins locatifs ; créant ainsi une offre ne correspondant à aucune demande qui a déstabilisé à longue échéance l'équilibre des marchés immobiliers et des rapports locatifs.

Conséquences :

- la stagnation des transactions,
- souvent un manque de rentabilité des biens immobiliers et notamment de ceux issus du De Robien,
- s'ajoutant à la vacance déjà évoquée, des délais de trois à six mois auxquels sont confrontés les bailleurs privés pour louer leur bien, alors que chez les bailleurs publics il n'y a plus les listes d'attente connues par le passé.

Prenant donc en considération, d'une part l'importante demande non satisfaite de la grande métropole toulousaine et, d'autre part, la vacance constatée dans la communauté d'agglomération de Castres - Mazamet, et plus généralement dans le Sud Est du département du Tarn, on ne peut que conclure à ***l'urgente nécessité d'un rééquilibrage qui passe par l'amélioration des communications vers l'agglomération toulousaine.***

C'est un enjeu régional qui exige un véritable plan régional de l'habitat ***mettant en harmonie les deux principaux pôles économiques de Midi-Pyrénées,*** l'agglomération toulousaine et la Communauté d'agglomération de Castres – Mazamet avec le Sud Est tarnais.

Des villes moyennes comme Castres et Mazamet, et le territoire du Sud Est tarnais ont déjà une dynamique suffisante et sont en mesure d'aménager des structures d'accueil de populations nouvelles, différenciées et ont un rôle essentiel à jouer dans le péri urbain toulousain qui se construit en fonction des accès rapides et sécurisés entre Toulouse et des villes à une heure, comme Castres ou Mazamet, la modernisation des routes demeurant un enjeu vital dont la ***priorité absolue est la liaison autoroutière vers Toulouse.***

Dans le droit fil des directives du Grenelle de l'environnement, cela permettrait de ***réduire l'extension anarchique de la "tâche urbaine toulousaine"***, et de favoriser l'émergence de pôles d'appui du développement péri urbain toulousain et de bassins de vie en adéquation avec les potentiels de services, d'équipements et d'emplois.

La communauté d'agglomération de Castres - Mazamet et le Sud Est tarnais, par leur potentialité pourraient ainsi profiter d'un apport de population qui leur permettrait de jouer la carte de ***l'économie résidentielle*** et de ***rééquilibrer les marchés d'accession et locatifs, tant de Toulouse que du Sud Est tarnais.***

Le renforcement de l'aire urbaine de Castres - Mazamet et du Sud Est tarnais, par le jeu de l'économie résidentielle suppose la maîtrise du développement de l'espace péri urbain entre Toulouse et la communauté d'agglomération de Castres - Mazamet ***dont l'autoroute serait le vecteur principal et indispensable.***

La liaison autoroutière que notre chambre syndicale appelle de ses souhaits, serait tout autant bénéfique pour la métropole toulousaine que pour le Sud Est tarnais ***favorisant sans aucun doute un rééquilibrage des territoires,*** la vacance locative dans le Sud tarnais devant disparaître et la demande toulousaine être mieux satisfaite.

Le Sud Est tarnais constituerait ainsi un bassin de vie au sein duquel l'essentiel des pratiques des habitants, en termes d'emplois, d'études supérieures, de commerces et de santé se ferait en **relation facilitée** avec le pôle toulousain et permettrait de **revitaliser les centres des villes moyennes** et de **lutter contre l'étalement urbain anarchique**.

Par ailleurs, il ne faut pas oublier l'un des acteurs économique primordiaux du Tarn, **le secteur agricole**, qui est un élément essentiel à la structuration de nos territoires et à leur développement.

La réalisation de l'autoroute facilitera et renforcera la capacité des propriétaires ruraux à s'impliquer dans des dynamiques régionales en partenariat avec d'autres acteurs socio-économiques ou politiques ; elle favorisera le **maintien de la pression foncière et l'avenir des espaces Sud tarnais soumis à des enjeux contradictoires** (résidentiels, touristiques, agricoles, forestiers, industriels et environnementaux), alors même que le tiers des terres agricoles est en part de se libérer.

Cette liaison améliorera le cadre de vie de l'ensemble des populations y compris rurales et permettra de **pérenniser les services publics et privés**.

Elle favorisera une stratégie régionale de nature à maintenir et étendre le tissu d'entreprises, à conserver la dimension industrielle des espaces ruraux tarnais, et à structurer une **meilleure économie résidentielle** ; elle accompagnera la construction de nouveaux territoires et permettra de mieux répondre, tant aux exigences d'une agriculture durable que d'une industrie dynamique.

**Elle dynamisera la vie locale** en renforçant l'attractivité économique du Sud Est tarnais et en favorisant l'élaboration d'un espace de vie attractif et de qualité pour l'ensemble des populations.

Elle permettra, enfin, une meilleure intégration du rural, de l'industrie, de l'artisanat, des services à la population, résidente ou touristique, favorisera la création et la transmission des entreprises, créant un espace de solidarité permettant une plus grande égalité des conditions de vie pour les habitants du Sud Est tarnais.

Le Président de l'UNPI 81 CASTRES TARN SUD  
Paul HIVONNAIT