

Encouragé par des dispositions fiscales très favorables, l'investissement locatif dans le neuf connaît depuis quelques années un engouement exceptionnel. Les principales agglomérations du Tarn n'y font pas exception. Toutefois, les données statistiques manquent pour évaluer l'importance de la production et ses conséquences sur le fonctionnement des marchés locatifs. Pour tenter de les apprécier, nous nous sommes tournés vers les agents immobiliers : intervenant à la fois sur le marché de la location et des transactions, ils sont en effet les mieux placés pour observer le jeu de l'offre et de la demande, la formation des loyers et le comportement des propriétaires bailleurs.

## **ECHANTILLON CHOISI**

Cette enquête, qui s'insère dans le cadre d'une étude nationale sur l'activité du marché locatif privé et l'impact de l'investissement locatif sur ce marché, a été réalisée auprès de 14 agents immobiliers du département. Ces derniers ont été sélectionnés en fonction du nombre de lots qu'ils avaient en gestion, de leur emplacement, de leurs liens avec la promotion immobilière.

Au fil des entretiens, sont apparues trois catégories d'administrateurs de biens :

- ceux dont l'activité prépondérante consiste en la location de bien, avec des portefeuilles de biens gérés allant jusqu'à 1 200 lots,
- ceux qui allient gestion de biens et mise en location, à savoir uniquement la recherche du locataire, mais sans aller jusqu'à la signature du contrat qui, par convention, peuvent donc être directement impliqués dans la problématique de l'investissement locatif,
- ceux dont l'activité essentielle reste la transaction, ou la gestion de copropriété, qui gèrent cependant des lots en location et dont l'appréciation de l'impact de l'investissement locatif sur le marché en général se fait de façon plus globale.

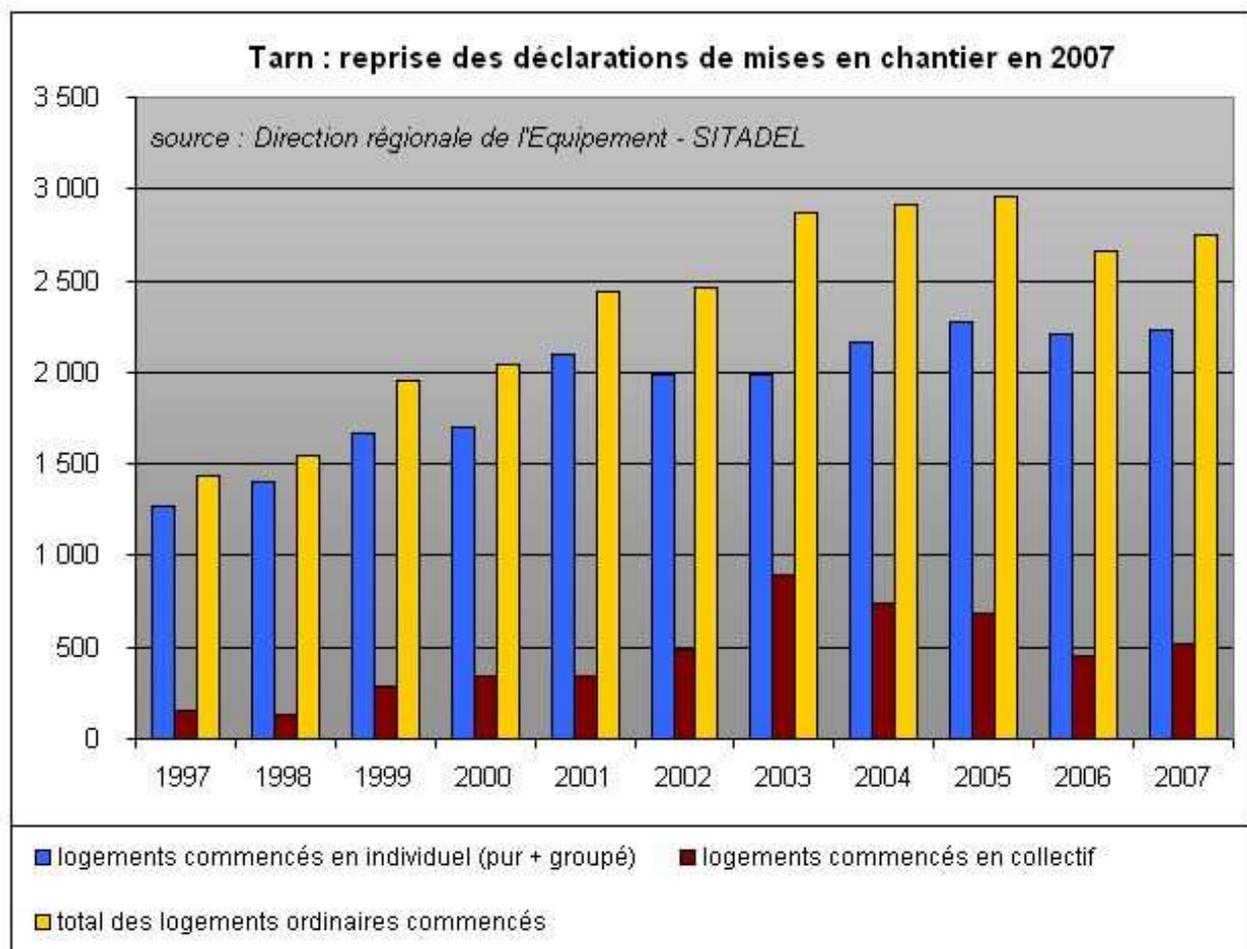
La localisation des agences immobilières rencontrées permet un aperçu global de cette problématique dans le département puisque 8 agences sont situées à Albi, 3 à Gaillac, 3 à Castres, avec en sus des antennes dans des villes comme Graulhet (2 résidences locatives récentes) ou Lavaur.

Au total, les agents immobiliers rencontrés gèrent approximativement 5 350 lots.

## I – LE CONTEXTE LOCAL DANS LEQUEL S’EST DEVELOPPE L’INVESTISSEMENT IMMOBILIER

Le marché de la construction neuve en collectif a connu de 2000 à 2007 une formidable envolée. La construction en collectif était, de tradition, orientée soit vers le logement social, soit vers des programmes immobiliers de standing construits par des opérateurs locaux. On peut voir dans ce développement de l’immobilier collectif un engouement certain pour l’investissement fiscal, réalisé non plus par des opérateurs locaux mais par des promoteurs immobiliers extérieurs au département. Les années phares de la construction en collectif sont les années 2003 et 2004 qui ont battu des records historiques.

### LOGEMENTS MIS EN CHANTIER DANS LE TARN

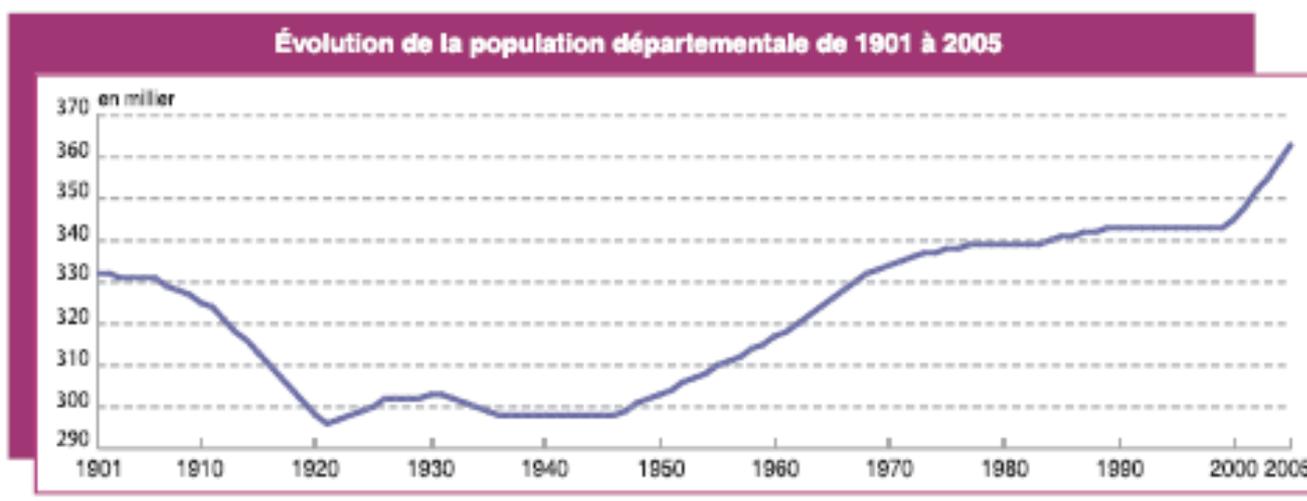


Année	Logements commencés en individuel (pur + groupé)	Logements commencés en collectif	Total des logements ordinaires commencés	Logements commencés en résidence	Total des logements commencés
1997	1 273	159	1 432	0	1 432
1998	1 404	137	1 541	0	1 541
1999	1 665	284	1 949	7	1 956
2000	1 703	341	2 044	1	2 045
2001	2 099	343	2 442	17	2 459
2002	1 982	483	2 465	66	2 531
2003	1 982	889	2 871	261	3 132
2004	2 168	744	2 912	3	2 915
2005	2 272	690	2 962	8	2 970
2006	2 211	448	2 659	53	2 712
2007	2 227	521	2 748	121	2 869

Le début du siècle a été marqué par une certaine tension locative, puisque la demande étant supérieure à l'offre, les délais de relocation étaient quasi nuls, et les loyers de relocation ont connu de façon corrélative une forte progression. Ce phénomène a semble t-il été accentué par l'arrivée sur le marché de produits neufs, répondant aux critères des investisseurs, mais proposés et loués, tout au moins au début, avec des loyers supérieurs à ceux du marché local. Si, selon l'avis de la plupart des agents immobiliers interrogés, le marché locatif n'était pas tendu en 2000, les critères des tensions étaient cependant bien présents, puisque tous affirment que les relocations étaient immédiates et que les bailleurs avaient le choix entre de nombreux candidats à la location.

## **EVOLUTION DE LA POPULATION DANS LE TARN**

Selon l'avis de certaines agences immobilières, le facteur démographique est un élément à prendre en compte pour apprécier la situation actuelle du marché, ainsi que la situation future. L'augmentation de la population a en effet créé un besoin important de logements, qui, s'il n'avait pas été satisfait, aurait accru d'autant les tensions.



Source : Insee-Estimations de population, État Civil

Ces besoins en logement sont liés à l'attractivité du département : selon l'Insee, le solde naturel de la période 1999-2005 est légèrement négatif (-290 / an), alors que sur la même période le solde migratoire est de 3507 habitants supplémentaires.

Les besoins en logement tiennent également au desserrement des ménages. La taille moyenne du ménage tarnais est passée de 2.45 personnes en 1999 à 2.37 personnes en 2003 (source Filocom), soit une diminution de 3.3 %. Cette diminution de la taille des ménages fait qu'à population identique, le nombre de logements nécessaires augmente.

Les professionnels estiment que le stock actuel de logements locatifs disponibles sera rapidement absorbé par l'évolution démographique qui ne semble pas se ralentir.

	<b>2005</b>		<b>1999</b>	
	<i>Ensemble de résidences principales</i>	<i>Part des locataires</i>	<i>Ensemble de résidences principales</i>	<i>Part des locataires</i>
<i>Albi</i>	23969	42%	21823	40%
<i>Castres</i>	19307	44%	18472	43%

Sources : Insee, Enquêtes annuelles de recensement 2004 à 2006 - RP99 - Exploitations principales

Le poids du parc locatif dans les principales villes permet de comprendre l'importance du phénomène « Robien ». Selon l'enquête annuelle du recensement de l'INSEE, la part des locataires s'est accrue de 5 % à Albi et de 2,5 %, à Castres en six ans.

## II – PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DE L'INVESTISSEMENT LOCATIF DANS LE TARN

### DES VILLES DE TAILLE MOYENNE POUR DES INVESTISSEMENTS MASSIFS

L'investissement locatif a débuté à Albi très tôt puisque des opérations « Périssol » et « Besson »<sup>1</sup> avaient déjà eu lieu dès 1996. En revanche, il est difficile d'en estimer le nombre. La diffusion de l'investissement « Périssol » semble toutefois avoir été relativement confidentielle. Par ailleurs, l'ouest tarnais (Gaillac, Lavaur), proche de Toulouse où la demande locative est importante, a également attiré la promotion immobilière. Le zonage de l'investissement Robien ayant inclus certaines villes en zone B2, avec des loyers très supérieurs au prix du marché, n'est pas indifférent à l'arrivée massive de l'investissement à Albi d'abord, puis dans les autres centres urbains du département. Le plafond de loyer n'a jamais constitué une contrainte dans notre département : c'est vrai pour les communes situées en zone B2, ce l'est encore plus pour celles classées en zone C.

### UNE MAJORITE D'OPERATIONS SPECIFIQUES

En l'absence de données statistiques précises, il est difficile d'évaluer le nombre de logements locatifs neufs qui ont bénéficié des mesures d'incitation fiscales. Trois agents immobiliers s'autorisent cependant à donner des estimations :

Castres	:	750 nouveaux lots construits depuis 2004
Albi	:	3 500 lots sur la période du dispositif Robien
Graulhet	:	110 lots
Gaillac	:	aucun ne s'avance à donner même une estimation

Le type de biens offerts comme produits de défiscalisation est bien connu : il s'agit pour l'essentiel de logements collectifs de taille limitée (T2 ou T3 en majorité) situés dans des résidences d'une cinquantaine de lots, à 3 ou 4 étages, commercialisés par des réseaux, ce qui signifie qu'ils ne sont pas destinés en priorité à des investisseurs locaux.

---

*1 – Ces dispositifs fiscaux se sont appliqués du 1<sup>er</sup> janvier 1996 au 2 avril 2003*

A ces produits « Robien » standardisés correspondent également d'autres constantes :

- les loyers sont plus élevés que pour les biens locatifs classiques, même si aujourd'hui le prix des biens anciens s'est aligné sur le prix des loyers du neuf ;
- l'assurance impayé de loyer, très sélective, est presque toujours souscrite ;
- les propriétaires bailleurs ne résident pas en Midi Pyrénées ; l'investisseur recherche avant tout l'avantage fiscal et fait un placement financier, sans connaître son produit ni le marché local, il commence seulement aujourd'hui à s'interroger sur la fiabilité de son placement. A titre d'exemple, une résidence à Castres s'est vendue en investissement Robien, et pas un seul des 70 acquéreurs ne s'est déplacé chez le notaire pour l'acte de vente. Selon un mandataire, 90% des acquéreurs investisseurs ne se sont pas déplacés pour visiter le bien qu'ils ont acquis ;
- les charges sont plus élevées que celles des logements locatifs anciens.

Quant à la qualité de ces programmes, l'opinion des agents se résume dans la formule « vite fait mal fait ». Il faut sans doute nuancer ce jugement, motivé par les problèmes rencontrés par une minorité de locataires, que nous détaillerons plus loin. Certains promoteurs sont stigmatisés, aussi bien pour la piètre qualité de leur production que pour leurs méthodes de vente et pour les carences de la gestion locative, qu'ils assurent indirectement.

Aucun des agents immobiliers interrogé ne commercialise ce type de bien, et le constat est qu'il existe aujourd'hui dans le département un marché locatif classique, et un marché parallèle caractérisé par une gestion lointaine, marché qui échappe totalement aux acteurs locaux. Certains (4 professionnels), sans être chargés de la gestion, assurent la mise en location. Tous sont cependant fréquemment sollicités par des investisseurs hors région, pour une gestion plus proche du lieu du local loué. Il n'est pas aisé, pour les particuliers investisseurs, de changer de gestionnaire en cours de mandat, mais c'est une solution qui tend à se répandre.

Savoir si le dispositif fiscal a eu une influence sur l'activité immobilière et sur le marché locatif du Tarn est difficile. Plusieurs points peuvent être relevés. Certains, malgré la saturation du marché locatif, ne ressentent pas de modification sensible par rapport à l'époque précédant l'essor du dispositif Robien. Si les mises en location sont difficiles, le marché s'est stabilisé par un retour des locataires vers les logements anciens, gérés sur place. Un autre élément concerne l'offre locative : celle-ci s'est développée, entraînant une détente

du marché locatif, elle permet aux candidats locataires un large choix du bien. Si le loyer est adapté au marché, les biens ne sont pas vacants.

Certes, les difficultés du marché locatif entraînent une concurrence accrue entre bailleurs du Tarn et investisseurs « Robien », impliquant parfois un retrait du marché des investisseurs locaux, mais les locataires se tournent à nouveau vers un parc géré par des agents immobiliers locaux, pour avoir un suivi de leur location et une gestion de proximité.

## **LE CHOIX DU TYPE DE BIEN**

Dans les régimes Besson, Robien et Borloo, l'amortissement, qui s'ajoute aux autres charges (intérêts d'emprunts, taxe foncière, dépenses de gestion et d'entretien), permet de créer un déficit foncier au cours des premières années de location. Ce déficit s'impute sur le revenu de l'investisseur – c'est-à-dire qu'il fait diminuer son revenu imposable – dans la limite de 10 700 € par an. Pour optimiser l'avantage fiscal, il faut donc que le déficit foncier ne dépasse pas ce montant, et par conséquent, puisque l'amortissement est proportionnel au prix du bien, que le montant de l'investissement ne soit pas trop élevé. En pratique, le plafonnement commence à jouer dès que le prix du logement dépasse 140 000 €. C'est ce qui explique que les investissements se soient portés pour l'essentiel sur des T2/T3, très majoritairement en collectif, d'autant que, selon de nombreux agents immobiliers, les prix de vente sont supérieurs à ceux du marché local de l'accession. Pour offrir la perspective d'une rentabilité élevée, les vendeurs sont donc conduits à afficher des loyers surévalués. L'attrait du parking, de la place de stationnement ressort de l'enquête, ce qui conduit à une concurrence avec les logements des centres villes anciens sans places de stationnement.

L'investissement locatif n'a eu aucune influence palpable sur le marché locatif des maisons : celles-ci, rares, sont toujours plus chères, et peu ont été construites selon l'investissement locatif. Cela est confirmé par les entretiens menés par l'ADIL auprès des investisseurs locaux: ceux, peu nombreux, qui ont investi dans des maisons, n'ont aucune difficulté à les louer.

Les T2/T3 restent les produits les plus loués, ils ont saturé le marché. Tous les professionnels sont quasiment unanimes à cet égard. Quelques T4 ont également été construits, mais restent vacants car les ménages qui recherchent un grand logement préfèrent les maisons individuelles. A Albi, un seul programme composé de maisons individuelles, du T2 au T4, a été proposé aux investisseurs : ces maisons sont toujours

louées depuis leur mise sur le marché. La demande d'appartement reste faible, notamment dans les petites villes. (G, G, L).

En matière locative, plusieurs angles d'approche permettent d'analyser le fonctionnement du marché. Il s'agit d'analyser les délais de location, les exigences et souhaits des locataires quant au type de bien recherché, et de façon tout à fait empirique de cibler la vacance des logements et les raisons de cette dernière.

D'autres éléments entrent en ligne de compte, notamment sur les baux en cours et la perception de l'évolution des loyers.

Les professionnels de l'immobilier enfin, ont-ils des liens étroits avec les logements relevant de l'investissement fiscal et quelle est leur perception de ces produits ?

### **III – CONSEQUENCES DE L’INVESTISSEMENT LOCATIF SUR LE MARCHE LOCATIF**

Plusieurs éléments peuvent être mis en exergue, qui indiquent les difficultés rencontrées sur ce marché.

#### **ALLONGEMENT DES DELAIS DE LOCATION**

Les maisons individuelles se louent facilement, pratiquement sans délai. En revanche, la situation est tout à fait différente pour les appartements.

Que ce soit à Albi ou à Castres, les délais de relocation se sont allongés, de l’avis de la quasi unanimité des agents immobiliers rencontrés. Les délais varient de 2 mois à 5/6 mois, sachant que ceux qui pratiquent des mises en location pour le compte d’agences extérieures au département et proposent de ce fait des biens « défiscalisés » ont pu ponctuellement constater des délais de relocation atteignant un an, voire plus. L’ouest tarnais, où les mises en location dépassent rarement un ou deux mois, échappe toutefois à cette situation.

Pour les biens neufs, alors qu’en 2000, 80% étaient loués avant la livraison de l’immeuble, les délais de location peuvent aujourd’hui, pour certains lots mal situés, atteindre 3 ans.

#### **LES « DÉÇUS DU NEUF »**

Les délais de location varient selon des critères déterminés, la cherté du loyer étant un des principaux freins. Tous les agents consultés constatent d’ailleurs que l’offre est supérieure à la demande. Si l’engouement pour le neuf – davantage de confort, places de parking, meilleure isolation thermique... - est certain, les logements neufs, essentiellement des types 2 et 3 sont considérés comme petits pour un jeune couple. Les biens situés dans des immeubles anciens, s’ils sont en bon état, se relouent facilement, notamment parce qu’ils sont moins chers et que les charges sont davantage maîtrisées. Ce phénomène est accentué par le fait que certains locataires sont « déçus du neuf » et se tournent à nouveau vers le récent ou l’ancien. Les déceptions concernent la qualité moyenne de certaines constructions, le poids excessif des charges locatives qui ont été minorées lors de l’entrée dans les lieux et qui

entraînent des régularisations de charges annuelles très significatives, l'absence de suivi des prestations mais également le niveau des loyers trop élevé. Dans ce cadre, les critères de sélection évoluent, entraînant un retour des locataires vers des produits anciens, de bonne qualité, avec une gestion de proximité, des charges locatives cohérentes et des loyers moins onéreux. Seuls les produits vétustes ou mal entretenus ne se louent plus. Les exigences des locataires impliquent de nombreuses visites de logements, jusqu'à une vingtaine, situation qui était inconnue jusqu'alors. Les biens situées en périphérie restent les plus difficiles à relouer et le public « privilégié » des logements « produits fiscaux » sont les jeunes, seuls ou en couple, ou même colocataires.

Il convient toutefois de se garder de toute généralisation hâtive : les problèmes liés à la qualité des logements neufs, largement répercutés par les médias, ne concernent qu'une minorité d'entre eux. Mais ils suscitent vraisemblablement parmi les candidats à la location une certaine méfiance à l'égard du neuf.

La gestion des biens, notamment par un grand groupe immobilier national, est parfois au quotidien un casse-tête pour les locataires. En effet, ces derniers se voient parfois prélevés deux fois le loyer le même mois, ou encore les chèques remis en paiement du loyer ne sont encaissés qu'au bout de 3 mois, générant des lettres de relance facturées jusqu'à 40 € aux locataires. Les soucis de menues réparations sur les parties communes ne sont réglés qu'à renfort de courriers recommandés, alors que les sommes affectées à l'entretien courant des résidences sont colossales.

Plusieurs idées forces se dégagent des entretiens. Tout d'abord le marché locatif est saturé de biens offerts, la clientèle est plutôt jeune, souhaitant un logement d'un loyer inférieur à 500 €. Les logements neufs ne répondent que peu à ces critères, et de plus les exigences des bailleurs, ou tout au moins des organismes qui les représentent, excluent de fait toute location sociale. Ces exigences sont en parties liées à la souscription automatique des assurances impayées de loyer qui font partie des « paquets » vendus par les promoteurs immobiliers.

En filigrane au cours des entretiens, il semble se dessiner une tendance des jeunes ménages à accéder à la propriété (tendance confirmée par les données sur la primo accession à la propriété par le biais du prêt à taux à zéro (5% des moins de 25 ans accédaient à la propriété en 2000 contre 12 % en 2007). Dès que les locataires jeunes ont une situation professionnelle stable, ils se tournent rapidement vers la construction ou l'acquisition. Or c'est cette même

population qui est courtisée, du fait des exigences lors de l'entrée dans les lieux, par les bailleurs, et d'autant plus les investisseurs en « Robien ».

Il est à l'heure actuelle impossible de déterminer le taux de vacance des logements locatifs, mais toutes les agences interrogées ont un stock de logements vides qu'elles n'avaient jamais atteint. Cela est surtout vrai à Albi et Castres et se vérifie moins dans l'ouest Tarnais. La plupart estiment que 10% de leurs biens sont vides, avec l'anecdote de quelques résidences (3 ou 4) vides à 60%. La raison première est bien entendu une offre supérieure à la demande, pas adaptée en termes de loyer aux ressources des ménages.

### **DES REACTIONS PONCTUELLES FACE A LA VACANCE**

La négociation sur les loyers, du professionnel envers le bailleur, est à l'heure actuelle pratique courante, notamment lorsque les biens sont libres de toute occupation au-delà de 3 ou 4 mois. Les suggestions des gestionnaires entraînent en principe un accord du bailleur pour une baisse des loyers pouvant aller jusqu'à 10%. A la question de savoir si certains bailleurs locaux améliorent leurs logements, les agents immobiliers ont des avis divergents. Certes, des bailleurs, confrontés à la vacance envisagent de réaliser ou exécutent des travaux d'amélioration, mais cette solution est celle de propriétaires qui entretiennent régulièrement leur bien. Toutefois, ce n'est en général pas la solution choisie initialement, c'est le plus souvent sur incitation du mandataire que la plupart se laissent convaincre. Si les agents immobiliers ne mettent pas fin au mandat de gestion lorsque le bien est vétuste ou mal entretenu, ils peuvent refuser la prise du mandat pour des logements en mauvais état, ou, lorsqu'ils ont accepté un mandat pour ce type de bien, finissent par ne plus proposer le bien à la location s'ils estiment n'avoir aucune chance de trouver un locataire.

Peu de bailleurs envisagent de vendre le bien, même si ponctuellement c'est une réponse que l'on rencontre face à la vacance.

Quant aux garanties et critères de solvabilité des locataires, peu sont enclins à réduire leurs exigences de peur des impayés de loyer (324 résiliations de bail pour impayés de loyer en 2006). Par ailleurs, les mandataires de la « mise en location » sont contraints de respecter les exigences des contrats d'assurance impayés. D'autres garanties sont utilisées par les acteurs locaux, notamment le dispositif de la garantie Locapass. En revanche, seuls deux agents immobiliers travaillent spontanément avec la garantie des risques locatifs.

## **IV – LES BAUX EN COURS SOUFFRENT-ILS DU « ROBIEN » ?**

La multiplication d'une offre locative importante influe-t-elle sur les baux en cours quant au niveau de loyer pratiqué ?

La moitié des gestionnaires de biens indique que l'application de la clause de révision des loyers ne s'applique plus aussi automatiquement, un seul relevant que cela est fréquent. Cela reste en revanche exceptionnel lorsque les biens sont gérés par des grands groupes de promoteurs.

Cette non révision des loyers en cours de bail semble être assez récente, elle intervient en principe suite à la demande des locataires, cependant il arrive que des bailleurs, pour conserver leurs locataires, proposent de ne pas réviser le loyer ou de minorer la révision. Une agence, depuis le début de 2007, suggère à tous ses mandants de ne pas appliquer la révision des loyers.

La réaction des bailleurs lors d'une demande des locataires ou de l'agence, est de suivre le conseil de l'agence et d'accepter de maintenir le loyer à son niveau précédent. Cela ne se vérifie que dans le cadre d'une gestion de proximité et n'est plus vrai si le bien est géré par un professionnel hors département.

En revanche, la baisse du loyer en cours de bail reste l'exception, et seuls les bailleurs souhaitant conserver leur locataire acceptent cette transaction sur le prix du loyer.

11 agences immobilières sur 14 estiment que les loyers sont à la baisse, lors des relocations, du fait d'une offre locative importante. Seules les maisons individuelles échappent à cette règle. Certains estiment que c'est un juste retour à un prix du marché « raisonnable ». L'inadéquation entre le prix du loyer et les revenus des ménages est mise en exergue par plusieurs professionnels.

## LE MARCHE LOCATIF PRIVE DANS LE TARN EN 2007

(source Immo 81)

APPARTEMENTS	T1	T2	T3	T4	T5	Total
Loyer moyen CC	320 €	403 €	506 €	562 €	641 €	448 €
Loyer moyen €/m <sup>2</sup> HC	10,2	7,8	6,7	5,7	5,1	6,8
Evolution 06/07	- 1 %	-2,5 %	=	- 5,6 %	=	- 4,2 %

MAISONS	T3	T4	T5	Total
Loyer moyen CC	533 €	651 €	707 €	636 €
Loyer moyen €/m <sup>2</sup> HC	6,8	6,5	6,1	6,3
Evolution 06/07	- 2,9 %	-1,5 %	=	- 3 %

## V – LE MARCHÉ DES TRANSACTIONS EST-IL EPARGNE ?

Si les évolutions récentes du marché locatif sont indéniablement liées à l'investissement fiscal, peut-on d'ores et déjà observer le même impact sur le marché de l'accession ?

Les délais de vente ont augmenté de façon non négligeable, ce délai est passé de 6 à 8 semaines à 3 à 6 mois, et ce depuis septembre 2007. Seul l'Ouest Tarnais échappe à cette augmentation des délais. Les arguments expliquant cette évolution tiennent à l'attentisme, notamment du fait d'une offre importante de biens à la vente. D'autres acquéreurs, suite à la hausse des prix de l'immobilier depuis 10 ans, n'ont plus les revenus suffisants pour accéder à la propriété aux prix proposés. Cet attentisme se traduit par une stabilisation, voire une baisse des prix de l'immobilier, ce qui impliquerait un retour à la normale suite à une période d'euphorie. Même si le marché est atone, nombre de professionnels ne sont pas mécontents de ce recalage, sans qu'aucun n'envisage un effondrement du marché.

Le logement semble être considéré par les acquéreurs comme un bien devant répondre à un besoin, beaucoup plus qu'un bien « affectif », ainsi les acquisitions sont moins spontanées, d'où cette progression des délais de vente.

Il y aurait là un effet pédagogique vis-à-vis des vendeurs qui prennent conscience de la période difficile et sont de ce fait moins exigeants.

Aucun critère ne démontre un lien entre l'investissement locatif et le marché de l'ancien, même si certains craignent des mises en vente massives de logements au terme de la période de 9 ans d'investissement. Les résidences « Besson » (construites en 99 et 00, mais dans une mesure moindre) sont aujourd'hui en vente.

Les liens entre le marché de l'accession et celui du locatif sont ténus : même si peu d'investisseurs locaux souhaitent vendre leur bien, cela est plus fréquent qu'au début des années 2000, en dehors toujours de l'Ouest Tarnais. Mais les raisons de ces ventes sont tout autant liées à une lassitude des bailleurs qui ont perdu confiance dans leur placement, qu'à la complexité juridique des rapports locatifs et à la difficulté de trouver des locataires.

Le dernier constat est que les logements construits en amortissement « Robien » qui sont en vente se négocient jusqu'à 20 % au-dessous des prix constatés par ailleurs.

## CONCLUSION

L'impact des investissements fiscaux observé dans notre département est important, sur le marché locatif bien sûr, mais sur le marché de l'accession également car la perte de confiance vis-à-vis du marché locatif peut à terme entraîner une diminution durable des prix de l'immobilier.

Il faut se garder de toute condamnation hâtive de l'engouement du « Robien » dans notre département. Si les dysfonctionnements du marché locatif -vacance, mise en location difficile, baisse des loyers,...- sont évidentes, l'amélioration de l'ensemble des biens proposés à la location, l'offre locative diversifiée ont entraîné au profit des locataires une détente du marché qui n'aurait certainement pas eu lieu sans le dispositif « Robien ». Ainsi, et malgré tous ces travers, l'impact du Robien est une aubaine pour les locataires, au détriment des bailleurs. Cette possible déception des bailleurs locaux peut avoir un effet non négligeable sur le marché de l'accession, certains détenteurs de logements difficiles à louer pouvant être tentés de les mettre en vente.

Cependant, l'évolution de la population de ces dernières années laisse à penser que le curseur démographique peut rééquilibrer le marché du logement dans notre département.

***Sont vivement remerciés les professionnels de la gestion et de transaction immobilière pour leur participation à cette enquête :***

***A Albi :***

Madame ATTIA (FONCIA TIMBAL),  
Monsieur BINEL (AGENCE NOUALS ET BINEL),  
Monsieur BONZI (BONZI IMMOBILIER),  
Monsieur DELECOULS (FAC IMMOBILIER),  
Madame MOLINA (CENTURY 21),  
Monsieur ROBERT (LAFORET IMMOBILIER),  
Madame SALINGARDES (Résidences 81),  
Monsieur VIDAL (AGENCE CATHARE).

***A Castres :***

Monsieur ALBOUY (IMMOBILIER JULIA ROCA),  
Monsieur BOIX (AGENCE CARNOT IMMOBILIER),  
Madame CANAC (CLAIRE CANAC IMMOBILIER).

***A Gaillac :***

BARTHE IMMOBILIER,  
Monsieur FRANCONNET (IMMOGROUP),  
Madame GORAL (CENTURY 21).