

## Défiscalisation : Montauban, l'exemple à ne pas suivre

Montauban symbolise les dérives de l'immobilier défiscalisé, dans les années 2000. Nombreux sont les logements à être restés vides, au grand dam des épargnants.

Par **Danièle Guinot**

Publié le 17 avril 2012 à 17:50, mis à jour le 18 avril 2012 à 19:31



Les logements trop grands ne correspondaient pas à la demande locative. Crédits photo : Flickr/(jc)

Au début des années 2000, les promoteurs immobiliers ont jeté leur dévolu sur Montauban (mais aussi sur Albi et Castres), dont le foncier était très peu cher, surtout comparé aux prix pratiqués à Toulouse. Entre 2000 et 2007, ils ont construit de très nombreux immeubles à la périphérie de Montauban. Chaque appartement était ensuite vendu à des investisseurs, dans le cadre de la loi Robien. Mais ces logements trop grands ne correspondaient pas à la demande locative.

« Les appartements de plus de 55 m<sup>2</sup> représentaient 80 % du parc locatif, alors que la majorité (64 %) des ménages montalbanais sont constitués d'une ou deux personnes » souligne une étude d'Immogroup Consulting. De plus, le nombre de ménages modestes ainsi que le taux de chômage sont, à Montauban, supérieurs à la moyenne régionale. Résultat, de nombreux appartements sont rapidement restés vides. Les loyers ont baissé et de nombreux particuliers ont cherché à vendre (sans succès ou à perte) leur bien sans locataire. La spirale infernale...

La ville a depuis réagi et ne délivre plus de permis de construire pour les programmes de défiscalisation depuis 2007. Mais il faut du temps pour résorber complètement le problème, aujourd'hui 200 à 250 logements sont toujours vides. Montauban est en quelque sorte le cas d'école de ce qu'il ne faut pas faire en matière d'immobilier locatif. Un exemple qui rappelle aux particuliers la nécessité de s'assurer de la présence d'un marché locatif dynamique avant d'investir.

Pour autant, les professionnels considèrent qu'il est indispensable d'avoir des programmes de d'investissement locatif. « Les dispositifs fiscaux successifs mis en place par l'Etat pour encourager l'investissement locatif privé (du Méhaignerie au Scellier) ont porté leurs fruits. Au cours des vingt-cinq dernières années, les particuliers ont acheté 900.000 logements, ce qui a permis de compenser le départ des investisseurs institutionnels (NDLR : banques, compagnies d'assurances...) » souligne Gilbert Emont, conseiller à l'Institut de l'épargne immobilière et foncière (IEIF).