



ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Classement de Toulouse dans le cadre du zonage des politiques du logement

Question écrite n° 13097

Texte de la question

M. Jean-Luc Lagleize attire l'attention de M. le ministre de la cohésion des territoires sur le classement qui semble inapproprié pour la ville de Toulouse dans le cadre du zonage des politiques du logement. Le zonage A/B/C a été créé en 2003 dans le cadre du dispositif d'investissement locatif dit « Robien ». Il a été révisé depuis, en 2006, 2009 et 2014. Le critère de classement dans une des zones résulte de la tension du marché immobilier local. En matière de logement, la tension d'un marché immobilier local est définie par le niveau d'adéquation sur un territoire entre la demande de logements et l'offre de logements disponibles. Une zone est dite « tendue » si l'offre de logements disponibles n'est pas suffisante pour couvrir la demande (en termes de volume et de prix). *A contrario*, une zone est détendue si l'offre de logements est suffisante pour couvrir les besoins en demande de logements. Le zonage A/B/C caractérise cette tension en découpant le territoire en cinq zones, de la plus tendue (A bis) à la plus détendue (zone C). Le zonage A/B/C s'appuie sur des critères statistiques liés aux dynamiques territoriales (évolution démographique, etc.), à la tension des marchés locaux et aux niveaux de loyers et de prix. Dans le cadre de ce zonage, la ville de Toulouse est située en zone B1. Or Toulouse est une des villes de France qui connaît la plus forte croissance démographique. Son aire urbaine a concentré plus du tiers de la croissance démographique de la Région Occitanie Pyrénées-Méditerranée entre 2010 et 2015. En outre, chaque année, sa population gagne plus de 19 700 habitants, dont 13 700 dans l'ensemble de l'agglomération et 6 000 dans la seule commune de Toulouse. Le besoin en logement y est donc extrêmement important. Son classement en zone B1 pose ainsi question, alors même que Montpellier et d'autres métropoles françaises sont classées en zone A. Il attire donc son attention sur le classement qui semble inapproprié pour la ville de Toulouse dans le cadre du zonage des politiques du logement.

Texte de la réponse

Le dynamisme démographique de Toulouse justifie son classement actuel en zone tendue, traduisant « un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés d'accès au logement sur le parc locatif existant », aux termes de l'article 199 novovicies du code général des impôts (CGI). Son classement en zone B1 rend notamment la commune éligible au dispositif dit « Pinel », dont la prolongation a été décidée jusque fin 2024, dispositif qui apparaît déterminant pour répondre aux besoins en logement pouvant exister au sein de la commune. Le devenir du dispositif Pinel a fait l'objet d'une concertation, à l'automne dernier, organisée par le ministère du logement. Il est apparu que le temps de crise n'est pas propice à une réforme en profondeur du zonage A/B/C, nécessairement technique et complexe, mais appelle au contraire de la stabilité. Par ailleurs, le reclassement de la commune aurait notamment pour effet de relever les plafonds de loyers applicables aux logements loués en Pinel. Or, au vu des niveaux de loyers du parc privé mesurés par l'observatoire local des loyers de Toulouse en 2018, le plafond applicable à la zone B1 correspond à une légère décote par rapport au loyer de marché. Le plafond de la zone A serait en revanche nettement supérieur au loyer de marché, ce qui ne serait pas satisfaisant au regard du positionnement du logement intermédiaire, entre parc social et parc locatif privé.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Luc Lagleize](#)

Circonscription : Haute-Garonne (2^e circonscription) - Mouvement Démocrate et apparentés

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 13097

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : [Cohésion des territoires](#)

Ministère attributaire : [Logement](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [9 octobre 2018](#), page 8949

Réponse publiée au JO le : [25 mai 2021](#), page 4388