



16ème législature

Question N° : 17168	De M. François Piquemal (La France insoumise - Nouvelle Union Populaire écologique et sociale - Haute-Garonne)	Question écrite
Ministère interrogé > Logement		Ministère attributaire > Logement
Rubrique > logement	Tête d'analyse >Encadrement des loyers à Toulouse	Analyse > Encadrement des loyers à Toulouse.
Question publiée au JO le : 16/04/2024 Question retirée le : 11/06/2024 (fin de mandat)		

Texte de la question

M. François Piquemal appelle l'attention de M. le ministre délégué auprès du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, chargé du logement, sur la possibilité, pour la ville de Toulouse, de candidater au dispositif d'encadrement des loyers prévu à l'article 140 de la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan). L'extension de la durée de l'expérimentation du dispositif par la loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale est une opportunité que la municipalité de Toulouse n'entend pas saisir. En guise de justification, elle avance que la commune n'est pas éligible au dispositif en raison d'un contexte locatif favorable. Cette décision est immotivée. Elle isole Toulouse, qui fait figure d'exception parmi les principales métropoles françaises puisque Paris, Lille, Lyon, Montpellier et Bordeaux encadrent les loyers. Pourtant, Toulouse rencontre de sérieuses difficultés. Premièrement, elle figure sur la liste des communes situées en zone tendue, définie par voie réglementaire en 2013 puis renouvelée en 2023. Classifiée en zone A, Toulouse présente « un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande », qui occasionne des « difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant, qui se caractérisent notamment par le niveau élevé des loyers ». Deuxièmement, Toulouse a connu une hausse significative des loyers, documentée par l'observatoire local des loyers dans l'agglomération toulousaine. Alors qu'en 2018 le loyer médian dans l'agglomération était de 10,5 euros/m², il s'élève à 2023 à 11,3 euros/m². Dans le centre de Toulouse, dans le périmètre du secteur 1 tel que défini par l'observatoire local des loyers, le loyer médian a explosé, passant de 12,6 euros/m² en 2017 à 13,4 euros/m² en 2022 pour atteindre 14 euros/m² en 2023. C'est plus que dans le centre-ville lyonnais (13,7 euros/m²) ou montpelliérain (13,9 euros/m²), deux villes qui encadrent les loyers. De plus, un quart des loyers situés dans le secteur 1 toulousain évoqué ci-dessus sont supérieurs à 16,9 euros/m². Troisièmement, Toulouse ne parvient pas à garantir les besoins locatifs de sa population. 42 000 personnes sont en attente d'un logement social. 7 000 personnes sont privées de logis. L'observatoire du marché du logement neuf, ObserveR de l'immobilier toulousain, alerte quant au nombre insuffisant de biens neufs mis en location et quant à la pénurie de logements étudiants. Toulouse accueille près de 120 000 étudiants : les préserver de la hausse des loyers et des effets nocifs générés par la raréfaction de l'offre disponible sur le marché est nécessaire pour leur garantir de bonnes conditions d'études. Au regard de ces éléments, il l'interroge sur la possibilité pour la ville de Toulouse de candidater à l'encadrement des loyers. Il lui demande sa position sur l'opportunité d'introduire un tel dispositif.