



PRÉFET DE LA RÉGION  
NORD - PAS-DE-CALAIS

**Comité Régional de l'Habitat Nord-Pas-de-Calais**  
Séance plénière du 4 juillet 2013  
**Groupe de Travail « Zonages » du Comité Régional de l'Habitat du Nord – Pas-de-Calais**  
**Contribution à la réflexion nationale sur les zonages Habitat-Logement**

Le travail de réflexion autour de la question des zonages a été initié suite à la demande formulée par les collectivités locales membres du CRH lors de la séance plénière d'octobre 2012.

Un groupe de travail dédié s'est réuni le 15 avril 2013 sur la base des contributions écrites transmises par les collectivités locales. Cette note s'appuie également sur les argumentaires transmis dans le cadre des demandes de dérogation au titre du dispositif Duflot.

**Des zonages nationaux insuffisamment fins**

L'évolution en 2009 du zonage Scellier dans sa configuration actuelle a engendré une situation paradoxale en région. Des communes rurales ont été classées en B2 alors que certains pôles urbains comme Cambrai ont intégré la zone C. Cette différence de classement ne reflète pas les disparités existantes sur les marchés locaux de l'habitat.

C'est ici le principe d'un traitement uniforme des communes appartenant à une même catégorie au sens d'un maillage choisi a priori qui est remis en question par les acteurs locaux, quelque soit ce maillage : bassin de vie ou d'habitat, périmètre administratif, unité ou aire urbaine, zone d'emploi...

Les importantes disparités entre les communes composant ces périmètres plaident pour un traitement différencié au sein des zonages nationaux.

Le constat d'un traitement identique au sein d'un EPCI semble en outre incohérent avec le souhait du législateur de voir ces périmètres administratifs s'élargir et de tendre vers des bassins de vie, englobant des communes de type « urbain » et de type « rural ».

Le maintien de ce principe d'unité prive les zonages nationaux de la possibilité de prendre en compte l'hétérogénéité existante au sein des EPCI.

Le parti-pris d'un classement identique pour les communes appartenant à un même EPCI est d'autant plus contesté qu'il n'a pas toujours prévalu. Le zonage dit « Scellier » avant sa révision par l'arrêté du 29 avril 2009 effectuait ainsi une telle distinction.

Les collectivités ont à cet égard soulevé la pertinence d'une marge d'adaptation locale aux méthodes définies nationalement et de manière à prendre en compte le plus finement possible le contexte local des marchés locaux de l'habitat.

L'existence de voies dérogatoires systématiques pour que des communes exclues a priori d'un zonage puissent ré-intégrer un classement conforme aux spécificités locales du marché local de l'habitat est une demande forte des collectivités. Ce système dérogatoire s'entend aussi pour bien pour le zonage A / B / C que pour le zonage I / II / III.

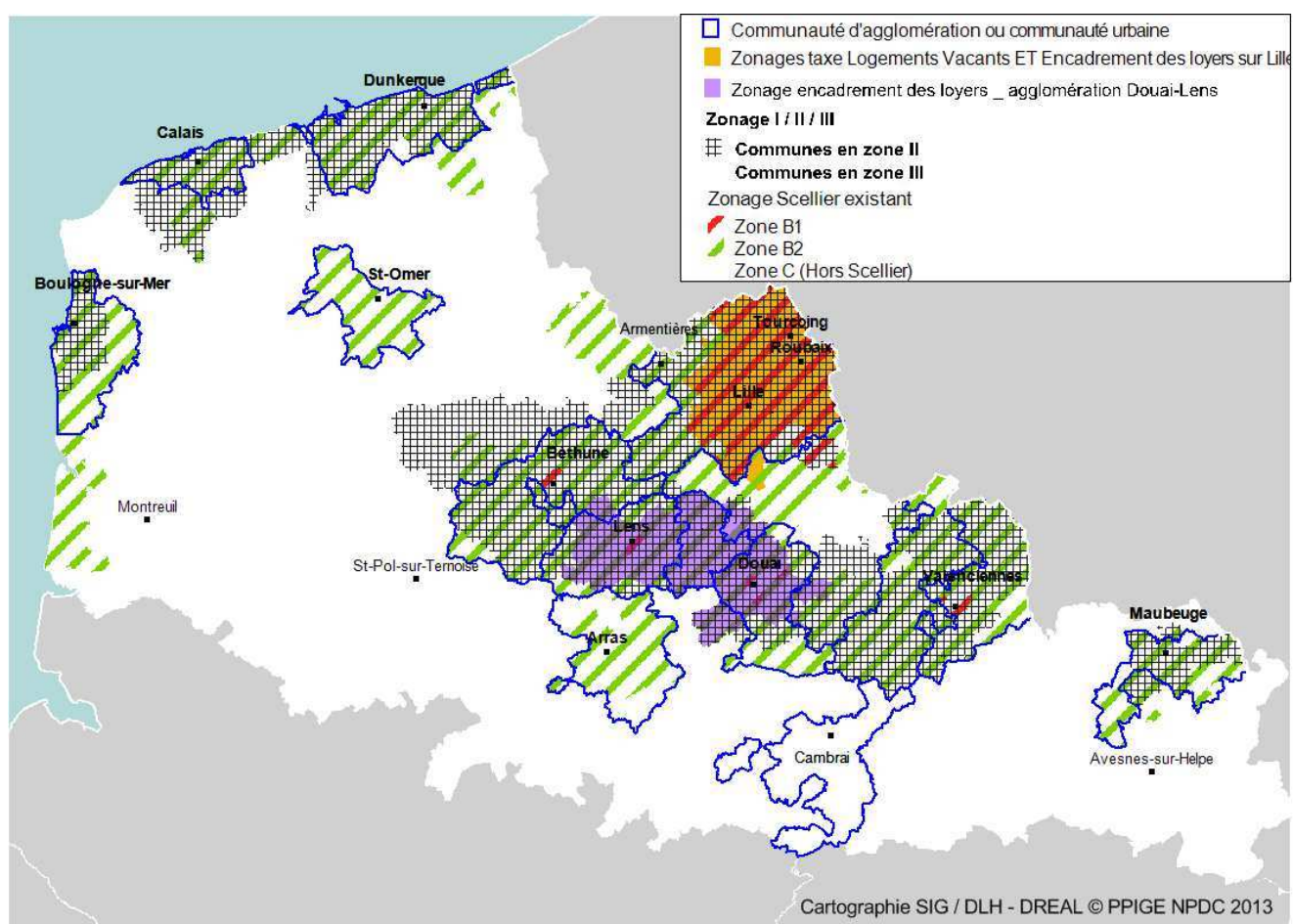
Le principe d'un traitement différencié des communes, au sein d'une même entité administrative comme l'EPCI, est toutefois contesté par la communauté urbaine de Lille qui revendique une

cohérence du territoire communautaire sur le plan des marchés locaux de l'habitat. L'antériorité de la structure intercommunale est mise en avant comme facteur permettant la déclinaison d'une stratégie territoriale claire, croisant les enjeux d'aménagement et d'habitat dans son nouveau PLH sans qu'il y ait besoin d'une différenciation des communes par le zonage national.

### Des zonages multiples rendant la cohérence de l'ensemble des politiques publiques 'habitat – logement' peu lisible

Le zonage A / B / C sert au ciblage territorial des aides en faveur de l'investissement locatif des dispositifs « Scellier », puis « Duflot » depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013. Il permet également la déclinaison territoriale des plafonds de ressource d'éligibilité au PTZ + et la déclinaison territoriale du barème des prêts pour l'accèsion à la propriété.

Le zonage I / II / III est propre au parc locatif social : il permet l'application du barème applicable en matière de plafonds de loyers dans les opérations nouvelles et en matière d'APL.



Sur le zonage I / II / III en particulier, l'incohérence entre les objectifs de production de logements sociaux de certaines intercommunalités et le classement en zone III est pointé par les acteurs locaux.

Le classement en zone III est considéré comme un facteur paralysant, la stratégie patrimoniale des bailleurs sociaux en région résidant dans la concentration de la production neuve en zone II pour des questions de rentabilité d'opérations.

Ce zonage est par ailleurs considéré comme obsolète. Son ancienneté le rend non représentatif des tensions actuelles sur les marchés locaux de l'habitat : l'évolution des marchés immobiliers et fonciers est en particulier ignorée par ce dernier.

## **Les préconisations des acteurs locaux du Nord – Pas-de-Calais :**

◆ Les dispositifs nationaux devraient avoir une capacité à accompagner, conforter ou faciliter les stratégies territoriales qui figurent dans les PLH et les SCOT.

◆ Les zonages 'Logement – Habitat' ne peuvent reposer que sur des critères relatifs à l'offre et à la demande en logements. Ces zonages participent à l'attractivité du territoire et devraient donc concourir aux objectifs des politiques publiques d'aménagement du territoire comme la limitation des déplacements domicile-travail, de l'étalement urbain et le renforcement des pôles urbains structurants.

◆ Le principe de travailler au sein d'un zonage pré-déterminé excluant certains territoires a priori est remis en question.

L'existence a priori de seuils démographiques éliminatoires est ainsi considérée par les acteurs locaux comme un critère déterministe et discriminant : l'appartenance d'une commune à un zonage ne devrait être liée qu'à la satisfaction d'un panel de critères objectifs et transparents.

◆ L'application d'une méthodologie purement statistique présente certaines limites. Par définition, seules les dynamiques passées ou présentes sont prises en compte alors que les politiques publiques pilotées par les territoires et l'Etat peuvent chercher à infléchir ces tendances. C'est en particulier le cas pour la perte d'attractivité des pôles urbains dans la région Nord – Pas-de-Calais.

Les acteurs locaux plaident ainsi pour une définition de zonages Habitat-Logement qui concourent au renforcement des armatures urbaines structurantes définies par les SCOT et les PLH.

D'une manière générale, la prise en compte d'aspects prospectifs via la prise en compte des projets de territoire définis par les documents de planification permettrait de sortir d'une logique sectorielle basée sur la seule observation des tendances passées ou en cours.

◆ Le principe d'un maintien systématique d'une voie dérogatoire et d'une marge d'adaptation locale au zonage défini nationalement apparaît nécessaire car l'utilisation de la seule méthode statistique apparaît insuffisant.

◆ La refonte et la fusion des zonages I / II / III et A / B / C a été soulevée par le groupe de travail dans la perspective d'une meilleure lisibilité de l'ensemble des dispositifs.