



PRÉFET DE LA RÉGION  
NORD - PAS-DE-CALAIS

**Comité Régional de l'Habitat Nord-Pas-de-Calais**  
Séance plénière du 21 février 2014  
**Révision nationale du zonage A/B/C : proposition régionale**

L'arrêté du 29 avril 2009 relatif au classement des communes par zone applicable à certaines aides au logement constitue la dernière révision du zonage dit A/B/C créé en 2003 dans le cadre du dispositif d'investissement locatif « Robien ».

A ce jour, la territorialisation d'une dizaine de dispositifs nationaux ayant trait au logement s'appuie sur ce zonage : les principaux sont le dispositif de soutien à l'investissement locatif dit « Dufлот », la définition des plafonds de loyer des logements sociaux 'intermédiaires' PLS et le dispositif 'Prêt à Taux Zéro' d'aide à l'accession sociale.

### **1. Calendrier du processus de révision**

Le processus national de révision du zonage A/B/C a été entamé en janvier 2013. A l'échelle régionale, le Préfet a lancé une consultation écrite le 13 septembre 2013 à destination des EPCI disposant d'un PLH, des syndicats mixtes de SCOT et des acteurs professionnels membres du CRH sur la base d'un projet de zonage révisé transmis par le ministère de l'Egalité des Territoires et du Logement.

Ce projet de zonage soumis à consultation a également été présenté en bureau du CRH le 16 septembre 2013 et lors de la séance plénière du CRH le 18 novembre 2013.

**A l'issue de cette première phase de consultation locale**, le Préfet a adressé une contribution régionale le 31 janvier 2014 à l'administration centrale du ministère en charge du logement faisant la synthèse des observations locales.

**Une phase de consultation des partenaires nationaux se déroulera durant le premier semestre 2014** une fois la synthèse des contributions régionales effectuée.

C'est à l'issue de cette seconde phase de consultation que devrait aboutir le processus de révision par la publication des textes réglementaires pour une entrée en vigueur du zonage révisé au 01 janvier 2015.

### **2. Proposition régionale adressée au ministère en charge du logement à l'issue de la première phase de consultation régionale**

La contribution adressée par le préfet repose sur les objectifs suivants :

- Le zonage doit avant tout aboutir à une territorialisation efficace du dispositif de soutien à l'investissement locatif puisque ce sera son objet premier après révision. Il doit être souligné en **particulier que la programmation des aides à la pierre ne s'appuiera pas sur ce zonage (c'est d'ailleurs le cas dès l'année 2014) et que celui-ci ne doit donc pas être construit dans cette perspective.**
- l'offre de logements locatifs privés que vise à développer le dispositif de soutien à l'investissement locatif zonage doit exclusivement s'implanter, comme l'a voulu le législateur, dans les secteurs où une demande forte existe pour ce type de produit, et peine à être satisfaite compte tenu de loyers de marché élevés. Il s'agit donc de cibler exclusivement les zones de forte centralité.
- Le zonage doit permettre une attractivité suffisante pour les investisseurs dans les secteurs visés ci-dessus. Cela implique que les plafonds de loyers à respecter ne soient pas en trop grand décalage sous les loyers du marché local.

Les demandes argumentées d'évolution du projet de zonage mis en concertation en septembre ont toutes été examinées. Deux cas ont été distingués :

- Le maintien de communes dans leur classement actuel. A chaque fois que ce maintien s'inscrit dans les objectifs d'affirmation des centralités urbaines évoqués ci-dessus, en cohérence avec les documents de planification que sont les Scot, la demande a été prise en compte.
- Le classement dans une catégorie supérieure. Ces demandes ont été considérées avec une plus grande sélectivité, et n'ont été prises en compte, outre le critère de centralité, que lorsque les dernières informations disponibles sur les loyers de marché du parc privé ont fait apparaître une tension particulière.

La proposition régionale est donc fondée sur le principe de continuer à affirmer les centralités de certaines agglomérations, comme le faisait le zonage actuel, principalement dans l'ancien bassin minier, en cohérence avec les Schémas de Cohérence Territoriale. Elle demande par ailleurs le reclassement en catégorie supérieure de certaines communes ou certains secteurs, après analyse des différentes sources d'information sur les loyers du parc privé, dont les statistiques relatives aux loyers des allocataires CAF du parc privé.

Zone d'étude	Loyers de marchés observés sur les petites typologies Données CAF 59 et CAF 62 au 31/12/2012. Entre parenthèses, le nombre de références). En € / m <sup>2</sup>	Loyers de marchés observés tous types Données CAF 59 et CAF 62 au 31/12/2012. Entre parenthèses, le nombre de références. En € / m <sup>2</sup>	Loyer de marchés observés tous types CLAMEUR_2013. En € / m <sup>2</sup>
Lille	16,4 (4 200)	14,2 (7 827)	13,5
Lille métropole CU	16,1 (5 527)	12,65 (14 296)	13,0
Valenciennes	14,4 (416)	10,9 (1 117)	10,8
Communes de la première couronne de Valenciennes	14,2 (67)	9,0 (472)	n.d.
Douai	13,6 (234)	9,5 (907)	9,9
Lens	12,4 (57)	7,2 (616)	8,6
Béthune	12,1 (84)	8,9 (490)	10,1
Arras	12,0 (297)	10,1 (763)	10,9
Boulogne	11,5 (156)	9,0 (986)	8,8
Calais	11,3 (100)	8,1 (1 171)	8,0
Dunkerque	13,3 (185)	9,2 (982)	8,9

*Loyers de marchés observés en 2012 (données CAF) et 2013 (CLAMEUR).*

*Source : Données des CAF du Nord et du Pas-de-Calais au 31/12/2012 et CLAMEUR 2013.*

**L'analyse des données de loyers de marché**, issue principalement d'un travail partenarial récent mené avec les caisses d'allocation familiales, fait ressortir deux observations principales.

**Sur le cœur de la métropole lilloise**, les loyers de marché observés sur les logements de petit type sont très nettement supérieurs au plafond national appliqué pour le dispositif Duflot de la zone B1.

L'objectif de la loi est un plafond situé 20 % en deçà des loyers de marché observés sur le segment locatif privé neuf ; les données disponibles laissent à penser que le plafond national en zone B1 (11,86 € / m<sup>2</sup>) se situe à 30 % sous les valeurs des loyers à la relocation du parc de logements des allocataires du parc privé (16,4 € / m<sup>2</sup>).

Afin de ne pas favoriser une production en investissement locatif localisée dans les secteurs de la communauté urbaine en dehors du cœur urbain de l'agglomération, où se concentrent les besoins, **il est proposé un classement en zone A sur les communes les plus denses de la métropole lilloise.**

**Sur les communes centrales de l'agglomération de Valenciennes**, les données disponibles indiquent des loyers de marché sensiblement supérieurs aux plafonds Duflot de la zone B2 pour les logements de petites typologies, et des loyers, toutes typologies confondues, supérieurs aux autres agglomérations du Nord Pas-de-Calais (hors métropole lilloise). C'est pourquoi, **outre la ville centre de Valenciennes, il est également proposé un classement en zone B1 de 4 communes de sa première couronne.**

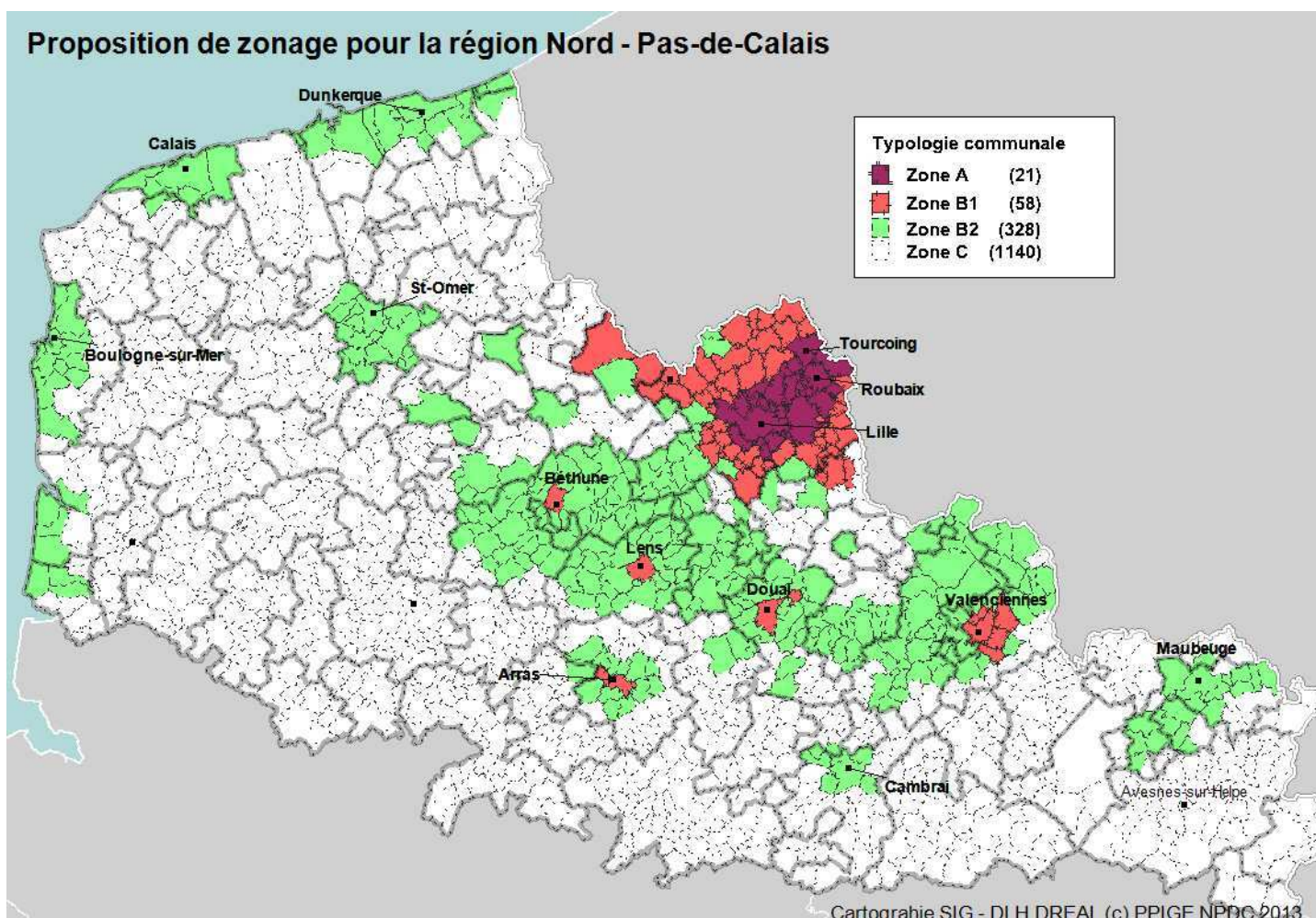
**Sur la ville d'Arras**, un classement en zone B1 est proposé sur la base d'un argument similaire du niveau des loyers de marché observés. Ce reclassement ne concernerait que la ville centre de la communauté urbaine.

Certaines communes périphériques ont, à l'opposé, été déclassées de la zone B2 à C, car elles ne remplissent pas les conditions du ciblage territorial du dispositif de soutien à l'investissement locatif voulu par le législateur.

La cartographie de la proposition de zonage figure ci-après. Dans ce projet, les communes de la région se répartissent de la façon suivante :

- 21 en zone A : il s'agit des communes les plus denses constituant la trame urbaine centrale du cœur de l'agglomération lilloise, situées le long des axes de transport en commun lourds.
- 58 en zone B1. Il s'agit principalement de communes situées en première couronne du cœur urbain de la métropole lilloise, des communes centrales des agglomérations de l'ancien bassin minier et d'Arras.
- 328 en zone B2.
- 1140 en zone C.

Population par zone	A	B1	B2	C	Total
Zonage actuel		1 165 068	2 015 238	857 851	4 038 157
Zonage soumis à concertation		1 096 305	1 989 296	952 556	4 038 157
Proposition régionale	798 730	528 951	1 797 641	912 835	4 038 157



**Cette proposition est soumise à validation nationale et n'a donc pas de caractère définitif.**