

Opportunités de développement et éligibilité des ménages en région

LE LOGEMENT LOCATIF SOCIAL

Si le logement social loge principalement les ménages modestes, aujourd'hui deux tiers de la population y sont éligibles.

Un marché qui reste inaccessible pour certains ménages :

- Une "clientèle cible" déjà présente sur ces communes.
- Une opportunité d'assurer la poursuite du parcours résidentiel.

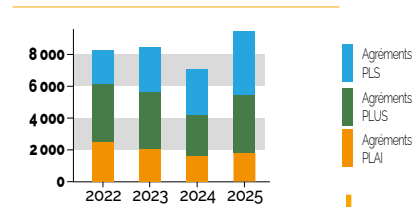
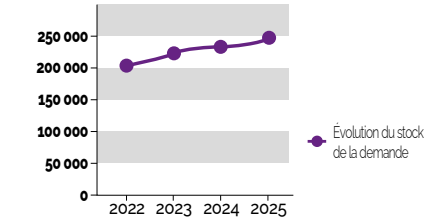
Et pourtant...

- Un développement toujours plus contraint, notamment dans les communes où la demande en logement social est la plus importante.

Des solutions :

- Sensibiliser les collectivités au sujet du zonage.
- Adapter les stratégies de développement
- Agir vers une actualisation de l'encadrement de loyers sociaux

Évolution annuelle des agréments et augmentation du stock de la demande

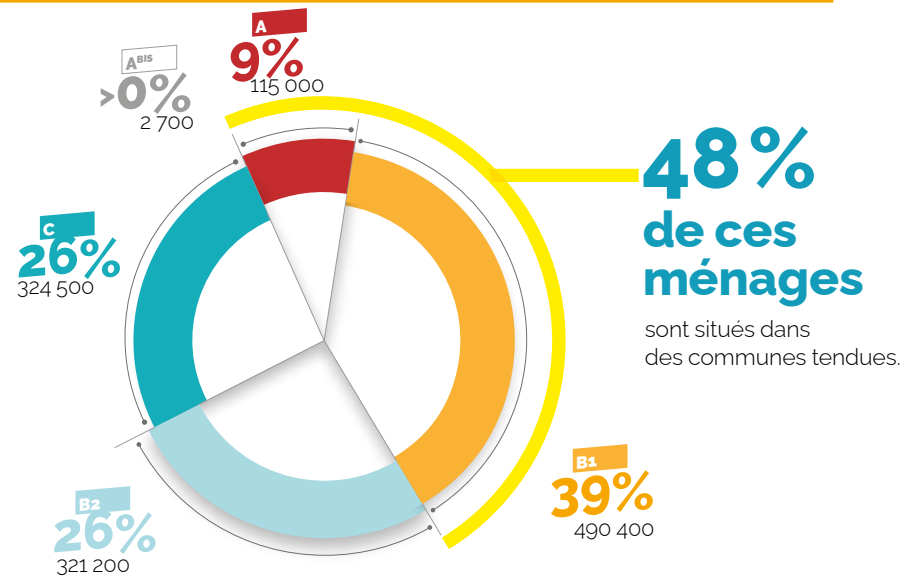


L'ACCESSION ABORDABLE À LA PROPRIÉTÉ

Plus de 48 % des ménages de la région (1 250 000) peuvent bénéficier de l'accèsion abordable (BRS) et du Prêt à Taux Zéro (PTZ).

Un marché qui reste inaccessible pour certains ménages :

- Ces ménages, bien que solvables, sont souvent exclus du marché classique.
- Le PSLA et le BRS offrent des solutions adaptées.



LE LOGEMENT LOCATIF INTERMÉDIAIRE (LLI)

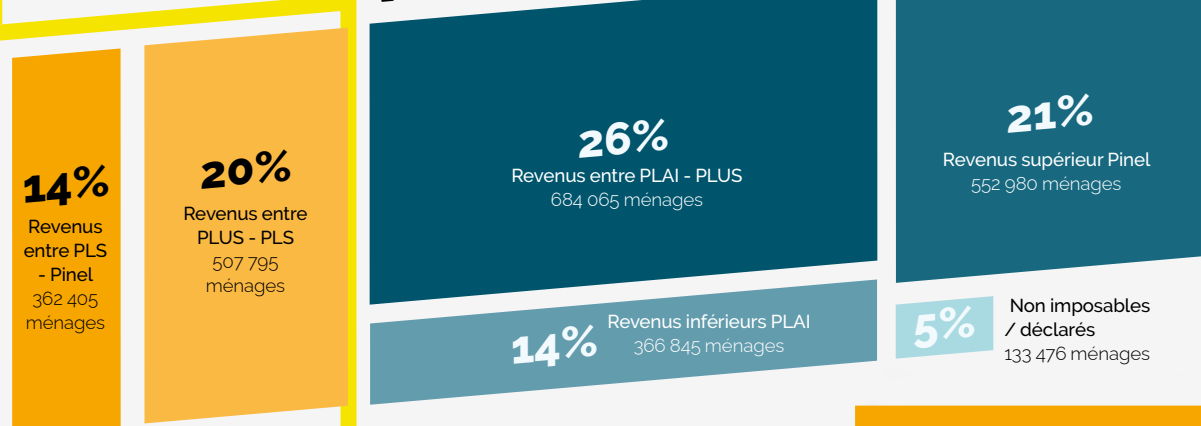
Un dispositif clé en Hauts-de-France :

- 14 % des ménages (362 000) sont pleinement éligibles.
- 34 % des ménages éligibles si on y inclut les logements PLS, soit 1/3 de la population régionale.

Une solution adaptée aux zones tendues

- ✓ Cible une demande non satisfaite par le marché privé.
- ✓ Offre des loyers plus accessibles.
- ✓ Nécessite une analyse fine des loyers pour garantir la solvabilité des ménages.

Estimation de la population éligible au LLI



À RETENIR



LE ZONAGE 123 :

- Détermine les niveaux de loyers pour les logements dits sociaux et très sociaux (PLAI, PLUS) et le montant des APL.

- N'a pas suivi les évolutions récentes du marché immobilier, il peut donc souvent être décorrélé de la réalité, notamment dans les zones à forte pression locative, ou qui ont connu une urbanisation récente.

- À l'heure du plan de relance du logement social, le zonage 123 figé représente un véritable frein à l'atteinte des objectifs de production PLAI et PLUS.

LE ZONAGE ABC :

- Sert de référence pour les plafonds de ressources en accession sociale à la propriété pour les produits locatifs intermédiaires et pour divers dispositifs d'aides fiscales.

- Est mis à jour régulièrement depuis 2003 pour suivre les évolutions du marché de l'immobilier.

- Conditionne l'éligibilité des ménages à divers produits sociaux, en accession et en location (BRS/LLI).

- Depuis 2024, avec les changements de zonages successifs, plus de 300 000 habitants en région Hauts-de-France sont devenus éligibles réglementairement au BRS et au LLI.

LE LOGEMENT LOCATIF SOCIAL :

- Deux tiers des ménages en région y sont éligibles.

- Une difficile adéquation entre la demande très sociale et la production diversifiée.

- Plusieurs solutions doivent être engagées avec force : sensibilisation des collectivités, orientation des financements, actualisation de l'encadrement des loyers sociaux.

LE LOGEMENT LOCATIF INTERMÉDIAIRE :

- Permet de répondre à une demande non satisfaite par le marché privé et le marché locatif social et aux bailleurs sociaux de soutenir l'offre.

- 14 % des ménages en Hauts-de-France sont éligibles.

L'ACCESSION ABORDABLE À LA PROPRIÉTÉ :

- Avec plus de la moitié des ménages pleinement éligibles en Hauts-de-France, comme dans le locatif social, la demande potentielle dépasse fortement l'offre.

- 48 % des ménages se concentrent dans des zones tendues avec un marché de l'immobilier classique aux prix prohibitifs, particulièrement propices au développement du BRS.

- La clientèle éligible tend à augmenter avec les changements de zonage ABC.



Les données du document sont issues de l'étude du zonage régionale réalisée par le cabinet d'études Adéquation



URH HAUTS-DE-FRANCE - MARS 2026 | Directrice de publication : Emma DESETTE
Textes : URH Hauts-de-France, 521 avenue du Président Hoover, Le Polychrome - 1^{er} étage • 59000 LILLE | Conception graphique : Lezard Communication



Enjeux et opportunités des évolutions des zonages réglementaires pour le développement des logements sociaux en Hauts-de-France

Les zonages ABC et 123 sont de véritables outils de régulation publics. Ils jouent chacun un rôle essentiel : encadrement des loyers sociaux et privés, montant des aides personnalisées au logement (APL), niveaux des plafonds des ressources et adaptation de l'offre de logements aux spécificités des territoires.

Avec 247 000 demandes de logement social en attente, des territoires en pleine réindustrialisation et un marché de l'immobilier devenu par endroit inaccessible pour une part de plus en plus importante des ménages de la région, les questions de zonage cachent de vrais sujets de société liés à l'accès au logement pour tous et à la diversification des produits proposés par les organismes de logement social.

Le travail réalisé par l'URH, via une analyse factuelle et chiffrée des dynamiques et des marchés régionaux, a pour objectif d'apporter des clés de lecture du zonage régional et des enjeux autour de son évolution. Ce travail vise aussi à outiller les bailleurs et les élus dans la compréhension des marchés locaux et dans la prise de décision en faveur du développement de l'offre de logements sociaux et très sociaux, afin de répondre au mieux aux besoins des ménages et des territoires.

Bonne lecture,

Marie CORNILLON

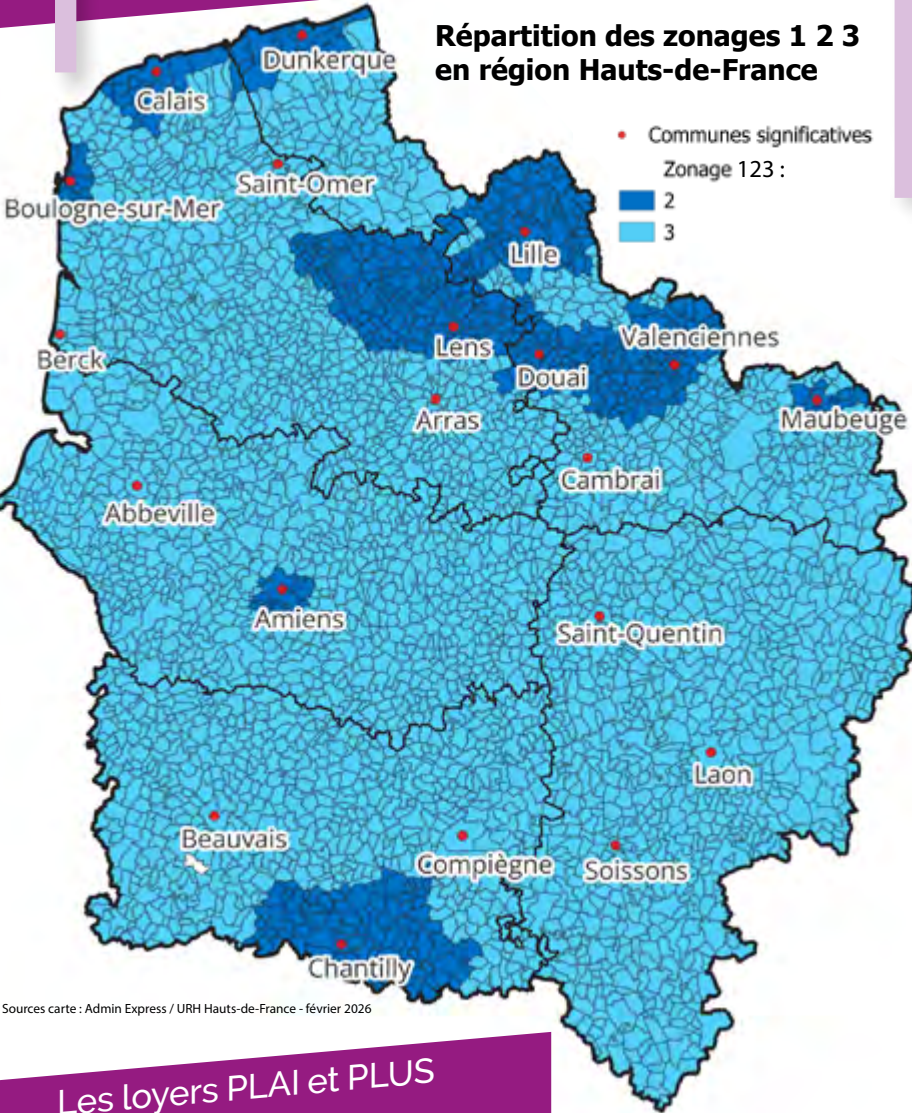
Titulaire de la mission déléguée
« Relance de la production »
au sein de l'URH Hauts-de-France
Directrice générale de SIGH



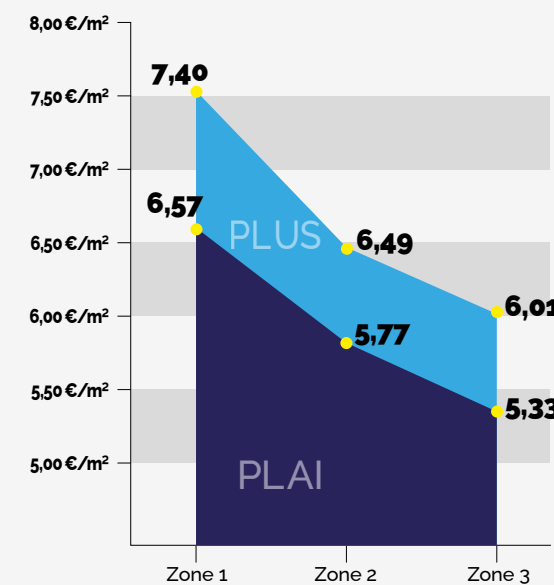
INFLUENCE DES ZONAGES

SUR LES DYNAMIQUES DE DÉVELOPPEMENT

Répartition des zonages 1 2 3 en région Hauts-de-France



Les loyers PLA1 et PLUS sont **8 %** supérieurs en zone 2 comparés à la zone 3



Un loyer adapté au marché local, c'est un levier pour le logement social

- ✓ Permet de mieux répondre à la demande locale
- ✓ Facilite l'équilibre financier des projets
- ✓ Améliore l'amortissement sur le long terme
- ✓ Soutient le développement de nouveaux programmes

Pour exemple, aujourd'hui, des communes en zone 3 présentent des caractéristiques similaires à des communes en 2 en raison :

- D'une métropole voisine en expansion
- De la rareté du foncier
- De la spéculation

Dans un contexte de décalage entre le zonage 123 et le marché immobilier, les logements sociaux peuvent être soumis à des plafonds inadaptés, freinant leur développement.

*PLA1 : Prêt Locatif Aidé d'Intégration
*PLUS : Prêt Locatif à Usage Social

Le zonage 123, dit « zonage social ou HLM » : essentiel pour le logement locatif social

CE ZONAGE ENCADRE :



Les **plafonds** de loyers (PLAI, PLUS)



Le **calcul** de l'Aide Personnalisée au Logement (APL)



La réduction de loyer de solidarité (PLAI*, PLUS*)

RÉPARTITION DU ZONAGE :

Zone 1 & 1^{bis}
PARIS ET SA RÉGION

Zone 2
LES GRANDES AGGLOMÉRATIONS

Zone 3
LE RESTE DU TERRITOIRE

UN ZONAGE GLOBALEMENT FIGÉ DEPUIS 1978

- Un décalage avec la réalité du marché.
- Des tensions accrues dans les zones à forte demande.
- Une actualisation difficile pour des raisons budgétaires : une révision de ce zonage impacterait directement le budget alloué à l'APL.

Le zonage ABC, dit « Robien ou Pinel » : un fort impact sur l'accession sociale et le locatif intermédiaire

CE ZONAGE ENCADRE :



Les **plafonds** de ressources (LLI* et BRS*)



Les **plafonds** de loyers (PLS*, LLI)



Les **aides** fiscales (Pinel...)

0%

Les **aides** à l'accession (Prêt à Taux Zéro)

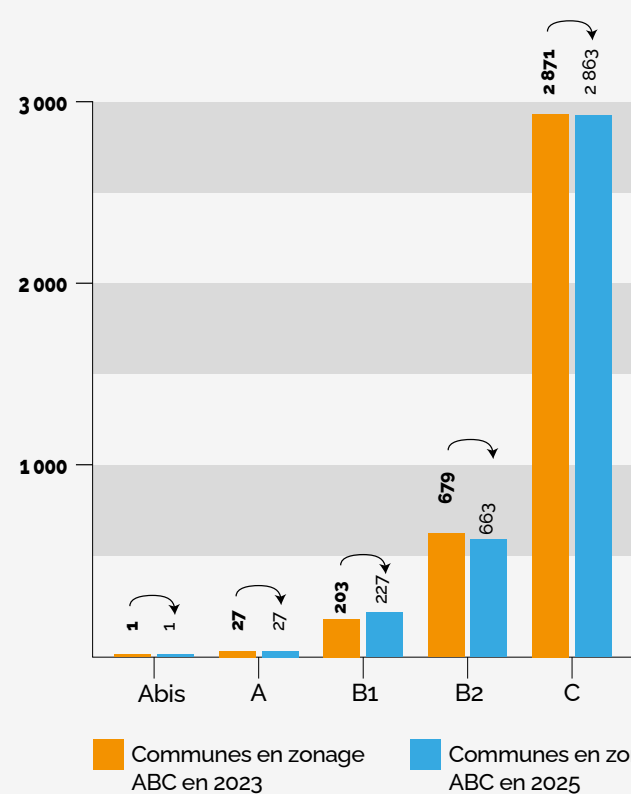
RÉPARTITION DU ZONAGE :

ZONES
Abis, A, B1

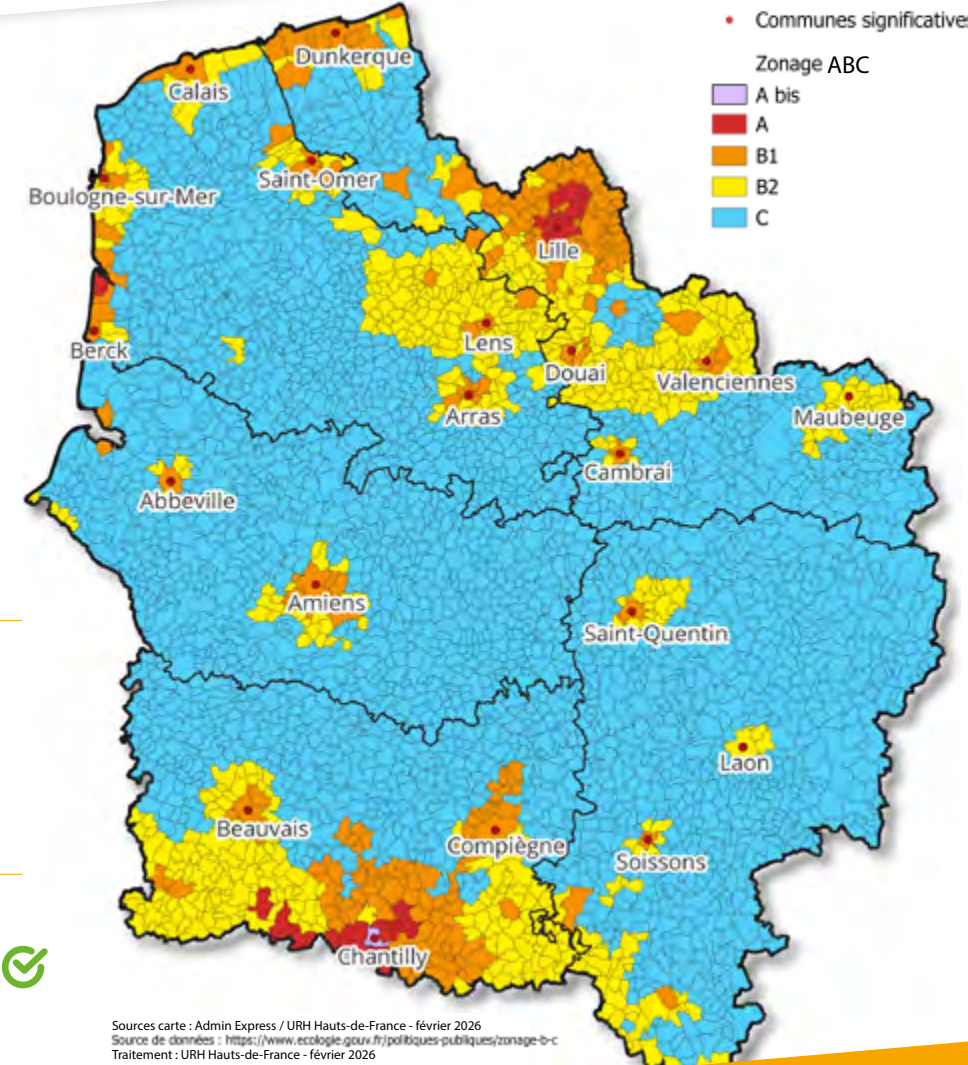
dites tendues, où la demande de logement social est très supérieure à l'offre

ZONES
B2, C

Communes dites détendues



Répartition des zonages A B C dans la région des Hauts-de-France (au 5 septembre 2025)



Depuis 2024 : **+300 000** habitants sont passés en zones tendues en région

Chaque mise à jour peut faire basculer une commune :

Passage de zone détendue (B2, C) ➔ zone tendue (A, Abis, B1)

Avec des conséquences directes :

- Nouvelles règles pour la production de logements sociaux (PLS, LLI, BRS).
- Évolution des conditions d'éligibilité aux aides à l'accession, aux produits sociaux et aux dispositifs d'aides fiscales.

UN OUTIL POLITIQUE RÉGLEMENTAIRE

- En lien avec le marché de l'immobilier.
- Mis à jour régulièrement mais pas automatisé.

UNE LECTURE PARTIELLE DE LA TENSION IMMOBILIÈRE

- ⊗ Ne reflète pas fidèlement l'offre et la demande.
- ✓ Croisé avec le zonage 123 aide à analyser les dynamiques de développement.

*PLS : Prêt Social Location Accession
*BRS : Bail Réel Solidaire
*PLS : Prêt Locatif Social

Ces deux zonages gérés indépendamment génèrent des anomalies

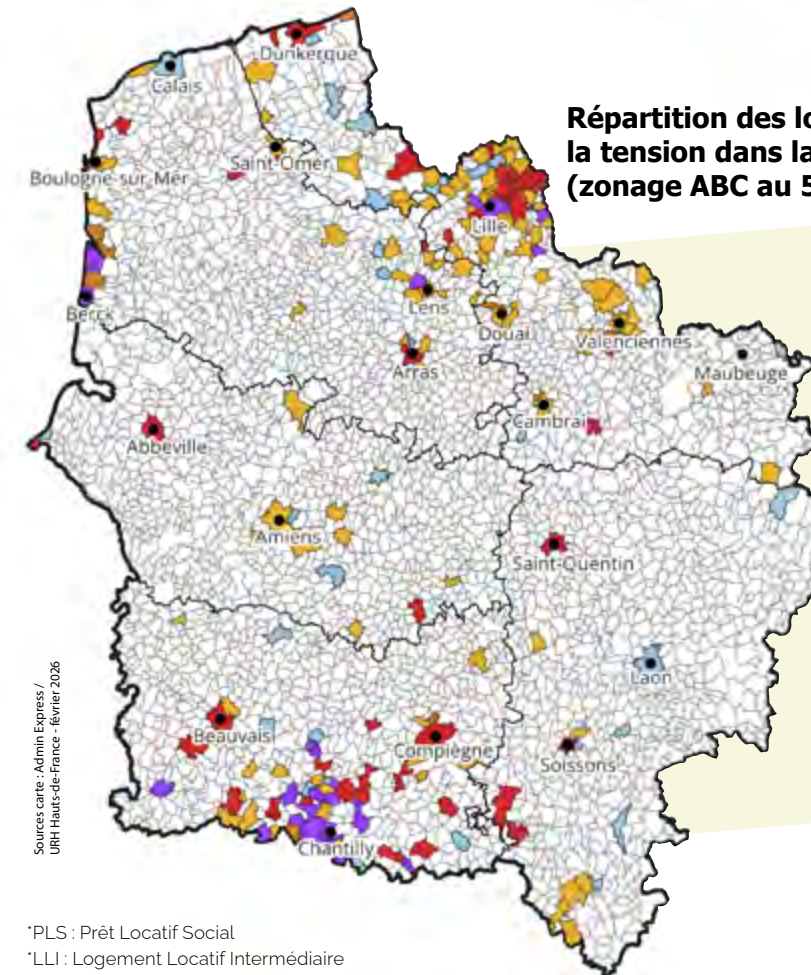
UN IMPACT CONTRASTÉ

- ✓ Favorise la promotion privée et l'accession abordable.
- ⊗ Freine la production de logements sociaux, particulièrement en zone 3 où les loyers ne suivent pas l'augmentation du prix du foncier en milieu urbain.

Certaines communes subissent un décrochage plus important : **3 communes classées en zone A et en zone 3** : Le Touquet-Paris-Plage - Bornel - Meru. Mais aussi **84 communes classées en zones B1 et en zone 3**

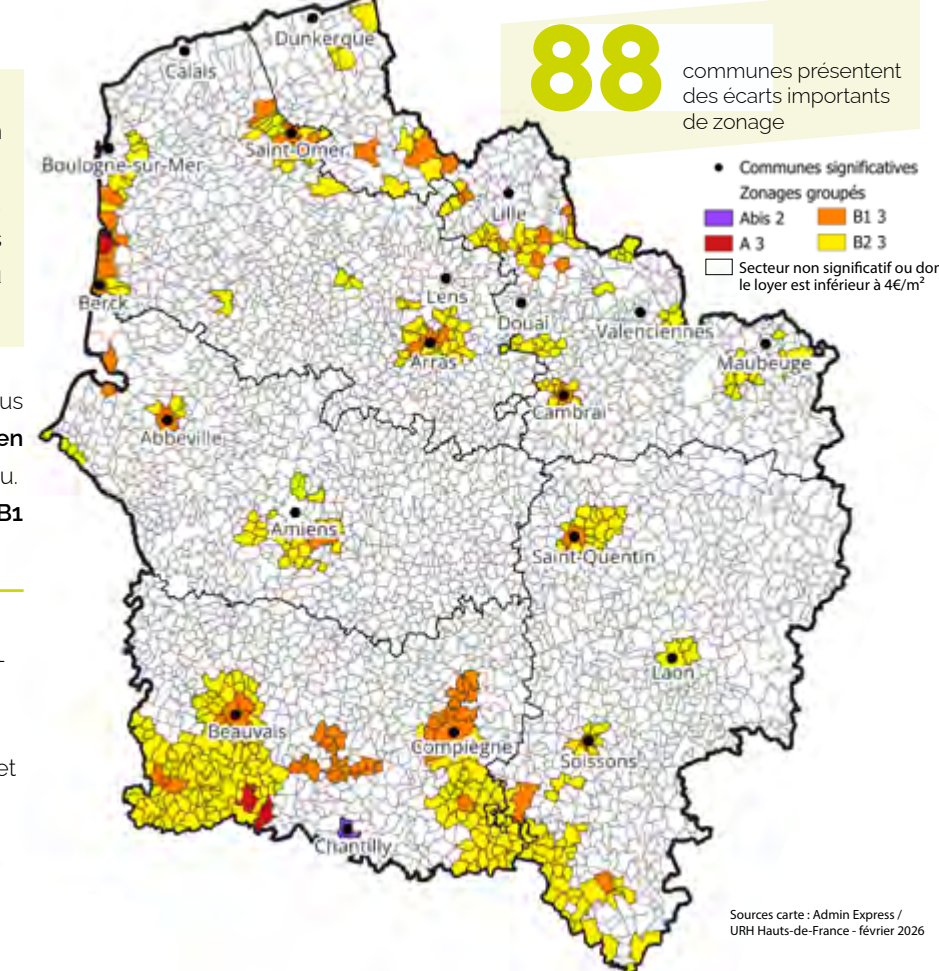
UNE TENDANCE QUI SE RENFORCE

- Chaque mise à jour du zonage ABC accentue l'écart avec le zonage 123.
- **Conséquence** : les plafonds de loyers ne correspondent pas aux réalités du marché et rendent difficiles les équilibres d'opérations en logement social (PLAI et PLUS) !



DES INCOHÉRENCES DE ZONAGE SUR CERTAINS TERRITOIRES CONTRAIGNENT LA CAPACITÉ DE PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX

Répartition des zonages « groupés » dans la région des Hauts-de-France (zonage ABC au 5 septembre 2025)



88 communes présentent des écarts importants de zonage

Répartition des loyers moyens au m² selon la tension dans la région des Hauts-de-France (zonage ABC au 5 septembre 2025)

UN FOSSÉ ENTRE PRIVÉ ET SOCIAL

76 communes avec un écart supérieur à 8 €/m² entre loyer privé et social dont 44 communes en zone 3.

90 communes ont un loyer privé **2x** plus élevé que le loyer social.

UN ENJEU STRATÉGIQUE POUR LE LOGEMENT SOCIAL.

- Ces communes doivent être prioritaires par les bailleurs sociaux.
- La promotion privée et l'accession à la propriété y sont favorisées.