Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU CAUDRESIS-CATESIS
Registre des délibérations
du Conseil communautaire

Séance du 09 avril 2025

Date de convocation : 27 mars 2025
Nombre de conseillers en exercice : 74
Président de séance : M. Serge SIMEON

L'an deux mille vingt-cinq, le neuf avril à dix-huit heures, les membres du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Caudrésis-Catésis se sont réunis à la salle du château de Walincourt-Selvigny, sur la convocation qui leur a été adressée par Monsieur Serge SIMEON, Président de la Communauté d'Agglomération du Caudrésis-Catésis

Objet : Délibération 2025/043 portant deuxième arrêt du projet de Programme Local de l'Habitat et de l'Habité (PLHH) 2025-2031 à la suite des avis des communes et du PETR du Pays du Cambrésis

Membres présents (54) : PORTIER Carole, MAILLARD Laurent, MACAREZ Jean-Félix, BACCOUT Fabrice, HERBET Yannick, MÉRESSE DELSARTE Virginie, DUDANT Pierre-Henri, DHAUSSY Mariana, MARECHALLE Didier, GOURMEZ Nicole, HOTTON Sandrine, LEDUC Brigitte, FORRIERES Daniel, BALÉDENT Matthieu, BONIFACE Didier, BRICOUT Frédéric, DOYER Claude, HISBERGUE Antoine, MATON Audrey, MÉRY-DUEZ Anne-Sophie, POULAIN Bernard, RIQUET Alain, THUILLEZ Martine, GOETGHELUCK Alain, DÉPREZ Marie-Josée, PELLETIER Gilles, LAUDE Pierre, PLET Bernard, GERARD Jean-Claude, LEFEBVRE Bertrand, DEMADE Aymeric, CLERC Sylvie, MANESSE Joëlle, MODARELLI Joseph, PORCHERET Didier, SIMEON Serge, PAQUET Pascal, LEONARD Julien, MERIAUX Christelle, HERBET Marie-Françoise , LESNE-SETIAUX Monique, DUBUIS Bernadette, HENNEQUART Michel, RIBES-GRUERE Laurence, NOIRMAIN Augustine, GODELIEZ NICAISE Véronique, DEFAUX Maurice, QUONIOU Henri, JUMEAUX Stéphane, RICHARD Jérémy, DOERLER-DESENNE Axelle, QUEVREUX Patrice, MAILLY Chantal, MÉLI Jérôme

Membres excusés (2) : SOUPLY Paul, BASQUIN Etienne

Membres absents (8) : LOIGNON Laurent, RICHOMME Liliane, TRIOUX COURBET Sandrine, PLATEAUX Stéphanie, GOURAUD Francis, HAVART Ludovic, RICHEZ Jean-Pierre, GERARD Pascal

Membres ayant donné procuration (10) : BASQUIN Alexandre à PORTIER Carole, GAVE Nathalie à BACCOUT Fabrice, OLIVIER Jacques à DUDANT Pierre-Henri, BERANGER Agnès à MATON Audrey, COLLIN Denis à THUILLEZ Martine, DAUCHET Martine à MÉRY-DUEZ Anne-Sophie, BONIFACE Patrice à PELLETIER Gilles, DAVOINE Matthieu à SIMEON Serge, VILLAIN Bruno à NOIRMAIN Augustine, HALLE Sylvain à DEFAUX Maurice

Secrétaire de séance : RICHARD Jérémy

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

Délibération 2029/043 portant deuxième arrêt du projet de Programme Local de l'Habitat et de l'Habité (PLHH) 2025-2031 à la suite des avis des communes et du PETR du Pays du Cambrésis

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) est le document cadre et la feuille de route de la politique locale de l'habitat pour la période à venir 2025-2031. Il est basé sur l'adhésion et l'action volontaire de l'ensemble des communes, organisées en territoire. Il fixe les orientations et les objectifs de la politique locale, dans un cadre de travail partagé.

➢ I. Rappel du contexte

Depuis la prise de compétence habitat, la politique de l'habitat a connu une forte montée en puissance pour mieux accompagner les parcours résidentiels des ménages de l'agglomération. Cette politique structurante est orchestrée à travers le PLH.

Adopté le 19 décembre 2016 par la délibération n°2016-179, le premier PLH témoigne de l'ambition de l'agglomération en matière d'habitat : il porte sur l'ensemble de la chaîne résidentielle et les besoins des ménages aux différentes étapes de leur vie. Il prend en compte les enjeux d'aménagement du territoire et de solidarités.

Le PLH est arrivé à échéance le 19 décembre 2022. Il a été prorogé, pour une durée de deux ans avec avis favorable du Préfet du Nord, par la délibération n°2022-126 du 20 octobre 2022 (soit jusqu'au 19 décembre 2024).

L'élaboration du deuxième PLH de la CA2C a été engagée par la délibération n°2022-18 du 14 mars 2022 qui a défini ses principaux objectifs et les modalités d'association des partenaires.

A. Les documents constitutifs du PLHH

Le projet de PLHH comporte trois étapes successives qui ont permis d'atteindre le résultat d'aujourd'hui :

- Le diagnostic de territoire ;
- Les orientations stratégiques ;
- Le programme d'actions.

B. Les quatre orientations stratégiques du PLHH

- Orientation 1 : Un logement digne et confortable pour l'ensemble de la population
- Orientation 2 : Rééquilibrer l'offre de logements entre pôles urbains et communes rurales
- Orientation 3 : Développer l'offre de logements grâce au support de l'existant
- Orientation 4 : Mieux coopérer au service du territoire et de ses habitants

C. La procédure réglementaire de consultation

La procédure réglementaire de consultation des communes et du syndicat mixte du Schéma de cohérence territoriale (SCoT) s'est engagée avec la délibération 2024/100 du 17/12/2024 portant 1er arrêt du projet de PLHH 2025-2031.

A la suite de l'arrêt de projet du PLHH lors du conseil communautaire du 17/12/2024, l'avis des personnes publiques associées (PPA) a été sollicité dans un délai de 2 mois.

L'ensemble des PPA ont émis un avis favorable sur le projet de PLHH, parmi elles la DDTM, le PETR du Pays du Cambrésis, le Département du Nord et les communes du territoire ayant délibéré en conseil municipal.

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

	Dates des délibérations
Commune d'AVESNES LES AUBERT	07/03/2025
Commune de BAZUEL	31/01/2025
Commune de BEAUVOIS-EN-CAMBRÉSIS	28/01/2025
Commune de LA GROISE	27/01/2025
Commune de LE POMMEREUIL	13/02/2025
Commune de MAUROIS	16/01/2025
Commune de MAZINGHIEN	21/12/2024
Commune de MONTAY	13/01/2025
Commune de SAINT-AUBERT	09/01/2025
Commune de TROISVILLES	31/01/2025
Commune de VILLERS-OUTRÉAUX	19/02/2025
PETR Pays du Cambrésis	14/02/2025

Le PLHH a donc été validé dans ses principes et objectifs. Certaines remarques mineures ont néanmoins été émises, concernant des demandes de précision ou d'ajouts dans la version définitive. C'est cette version qui est soumise à un nouveau vote pour un nouvel arrêt de projet en conseil communautaire du 09/04/25.

Les quelques modifications apportées sont les suivantes :

- Sur le document 1-Diagnostic :
    - Actualisation du diagnostic relatif à la vacance de logements en y ajoutant une synthèse des résultats de l'étude menée en 2024 par le Pays du Cambrésis (p. 49-50)
- Sur le document 2-Document d'orientations :
    - Précision et commentaire du tableau de répartition des objectifs de développement de l'offre nouvelle (contenant notamment des fourchettes d'objectifs par type de financement LLS, et pour les logements recyclés ou accompagnés) (p. 21)
- Sur le document 3- Programme d'actions :
    - Précisions sur les modalités de délégation de certaines actions au Pays du Cambrésis : Pacte territorial (p. 7), observatoire de l'habitat et du foncier (p. 35)
    - Renforcement du partenariat avec le département du Nord et mention de démarches existantes qu'il finance sur les questions de l'habitat indigne (p. 7), de la résorption de la vacance (p. 28) ou dans le cadre du SDAGV (p. 11)
    - Rappel d'éléments de calendrier et d'organisation notamment sur le début de la période du PLHH (Conférence Intercommunale du Logement à organiser en 2025, proposition d'étude pré-opérationnelle OPAH-RU)
- Sur le document 4-Fiches communales :
    - Modification de la légende concernant les projets d'habitat recensés pour inclure à la fois les projets en phase opérationnelle et ceux prévus à plus long terme (p. 2)
- Création d'un document 5-Référentiel d'évaluation pour aider la direction habitat de la CA2C à évaluer les actions du PLHH pendant sa mise en œuvre »

Le projet de PLHH sera ensuite transmis à l'État qui consultera le Comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH).

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

Vu le code général des collectivités territoriales, dont l'article L5216-5 I-3°,
Vu le code de la construction et de l'habitation, dont les articles L300-1 à L303-3,
Vu les Statuts de la Communauté d'Agglomération du Caudrésis et du Catésis,
Vu la délibération 2024/100 du 17/12/2024 de la CA2C portant premier arrêt de projet du PLHH 2025-2031,
Considérant les avis favorables des communes membres, recueillis dans le cadre de la consultation sur le premier arrêt du projet de PLHH (délibérations de AVESNES LES AUBERT, BAZUEL, BEAUVOIS-EN-CAMBRÉSIS, LA GROISE, LE POMMEREUIL, MAUROIS, MAZINGHIEN, MONTAY, SAINT-AUBERT, TROISVILLES et VILLERS-OUTRÉAUX),
Considérant l'avis favorable du PETR du Pays du Cis (en annexe) recueilli dans le cadre de la consultation sur le premier arrêt du projet de PLHH,
Considérant la notification du projet arrêté du PLHH le 20/12/2024 aux 46 communes et au syndicat mixte du PETR du Pays du Cambrésis,
Considérant les modifications apportées au projet de PLHH à la suite des avis formulés par les communes, le PETR du Pays du Cambrésis, la DDTM et le Département du Nord, en annexe,

Après en avoir délibéré à l'unanimité, l'Assemblée décide d'arrêter le second projet de Programme local de l'habitat et de l'habité modifié à la suite des avis émis dans le cadre de la consultation des communes et du PETR du Pays du Cambrésis, de la DDTM et du Département.

Annexe(s) - *Avis des PPA et documents du PLHH (Diagnostic, Orientations, Programme d'actions, Fiches communales et tableau de bord de suivi)*

Le secrétaire de séance, Jérémy RICHARD IMPORTANT – DELAIS ET VOIES DE RECOURS Conformément à l'article R421 – 1 du code de justice administrative, le tribunal administratif de Lille peut être saisi par voie de recours formé contre la présente délibération pendant un délai de deux mois commençant à courir à compter de sa date de notification et/ou de sa publication.	Fait et délibéré en séance les jours, mois et an susdits Acte certifié exécutoire Transmission en Sous-Préfecture le 10/04/2025 Publication le 11/04/2025 Pour expédition conforme Le Président de séance, Maire du CATEAU-CAMBRÉSIS Conseiller Régional Serge SIMEON

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

PRÉFET
DU NORD
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale des territoires et de la mer

Douai, le 21/01/2025

Service Territorial Centre

Affaire suivie par : Annelyse BAILLEUL

Tél. : 03 74 00 67 61 / 07 87 31 38 18
Courriel : annelyse.bailleul@nord.gouv.fr

Le chef du Service Territorial Centre

à

Monsieur le Président de la Communauté
d'Agglomération du Caudrésis Catésis

Objet : Programme Local de l'Habitat – avis technique DDTM

Par courrier en date du 20 décembre 2024, vous sollicitez l'avis de la DDTM sur le projet de programme local de l'habitat arrêté par délibération du Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Caudrésis et du Catésis du 17 décembre 2024. Je tiens à préciser que le présent avis est un avis technique et que la saisine du Préfet pour avis devra être faite à l'issue du délai de consultation des communes de 2 mois, après une nouvelle délibération de la CA2C (conformément à l'article L302-2 du code de la construction et de l'habitation). Suite à cette saisine, le préfet soumettra l'arrêt de projet du Programme Local de l'Habitat (PLH) dans un délai de 2 mois au Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH).

Je souhaite vous remercier pour la démarche d'association menée dans le cadre de la révision du programme local de l'habitat de la Communauté d'Agglomération du Caudrésis Catésis.

Je vous prie de trouver ci-dessous les observations techniques sur le projet arrêté.

Diagnostic

La synthèse de votre diagnostic est claire et permet de saisir rapidement les principaux enjeux de votre territoire. Je vous encourage cependant, dès le début de la mise en œuvre de votre PLH, à poursuivre l'approfondissement de certains points, notamment l'analyse de la mutabilité du foncier repéré et de sa capacité à accueillir des logements, l'analyse des conditions de la remobilisation des logements vacants, le repérage des situations d'habitat indigne, afin de pouvoir vous éclairer dans la prise de décision et la mise en œuvre de votre plan d'actions. Je vous invite également, dès le commencement du PLH, à bien faire le lien emploi-logement ainsi qu'avec les possibilités de mobilité. Le diagnostic sur les attributions reste également à approfondir à l'occasion de la prochaine conférence intercommunale du logement qu'il est nécessaire de réunir courant 2025.

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

Orientations

À la lecture du diagnostic, je partage les enjeux et orientations retenus.

Le choix du scénario démographique « stabilisation de la population », dans un contexte actuel de déclin démographique, semble tout à fait pertinent. Le parti pris de concentrer vos efforts en priorité sur l'amélioration de la qualité des logements existants et de mettre l'accent sur l'importance des conditions d'attractivité résidentielle « autres » du territoire (développement économique, emplois, loisirs, mobilités, aménités...) est tout à fait cohérent.

Les orientations que vous envisagez de retenir :

Orientation 1 : Un logement digne et confortable pour chaque habitant de la CA2C
Orientation 2 : Équilibre de l'offre entre les pôles urbains et les communes rurales
Orientation 3 : Développement de logements grâce au support de l'existant et notamment de la vacance
Orientation 4: Renforcer les partenariats au service des communes et l'appropriation de la politique de l'habitat

sont adaptées aux enjeux de votre territoire.

Je vous invite à décrire, en annexe, de manière précise les hypothèses retenues aboutissant à l'objectif de 600 logements (évolution démogaphique et du nombre de ménages, renouvellement du parc de logement, variation du nombre de logements vacants ...) pour permettre un suivi de ces indicateurs retenus et comprendre les éventuels écarts qui pourraient être constatés par la suite.

Dans la répartition de l'offre nouvelle (page 21 du document d'orientations), je vous remercie de préciser la définition des termes « recyclés » et « accompagnés » afin de bien comprendre ce qu'ils recouvrent.

Je vous invite à compléter les objectifs de logements locatifs sociaux et très sociaux en les déclinant selon les conventionnements à viser (prêts locatifs aidés d'intégration, prêts locatifs à usage social et prêts locatifs sociaux, convention avec l'Agence nationale de l'habitat pour l'offre locative privée), comme le prévoit l'article L302-1 du CCH. Pour mémoire, le PLH 2016-2022 fixait la part en très social à 40%, car le niveau de prix de cette offre en PLAi correspondait à une part important de la demande.

L'objectif du nombre de logements vacants remis sur le marché est à préciser au global et sur les secteurs à enjeux.

Programme d'actions

Je vous fais part de quelques demandes de précisions afin de compléter le dispositif opérationnel de vos actions.

L'action 1.1.1 concerne la poursuite de l'action via le pacte territorial étendu aux propriétaires bailleurs.
Je vous invite à préciser que la CA2C délègue au Pays du Cambrésis pour la période 2025 à 2029 la maitrise d'ouvrage relatif au nouveau pacte territorial « France Rénov' ». Les modalités pour inclure les propriétaires bailleurs gagneraient à être précisées et le besoin éventuel d'un budget dédié est à vérifier avec le Pays du Cambrésis.

L'action 1.1.3 porte sur la veille sur les ilots les plus dégradés. Les zones déjà identifiées par les services municipaux sont à citer et à identifier dans le PLH. Le qui fait quoi est à préciser s'agissant du suivi des DIA et de la réalisation du bilan annuel.

Concernant l'action 1.1.4, vous pouvez indiquer que l'ANAH peut être sollicitée pour financer une étude pré-opérationnelle (et non pas une étude préalable) sur les secteurs à enjeux (Caudry, Le Cateau-Cambrésis et éventuellement Avesnes-Les-Aubert). Le volet communication est à engager dès 2025 (en cohérence avec les échéances du programme Petites Villes de Demain).

Pour l'action 1.2.1, il doit être précisé que ce sont 12 places « en terrain familial locatif ou habitat adapté » qui sont manquantes. Je vous invite à vérifier le besoin éventuel d'un budget dédié.

Sur l'action 1.3, l'implication de l'ADIL pourrait être judicieusement recherchée.

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

Dans le cadre de l'action 1.3.3, le diagnostic sur les attributions reste à approfondir et doit être suivi de la tenue de la CIL a minima une fois par an. Cet objectif est à inscrire dans votre PLH.

L'action 4.1.1 relatif à la structuration de l'observatoire ne permet pas de clarifier la répartition des rôles entre la CA2C et le Pays du Cambrésis.
Actuellement, le Pays ne présente pas l'observatoire qu'il porte par délégation comme un outil de pilotage opérationnel du PLH de la CA2C. Le programme de travail de l'observatoire de l'Habitat porté par le Pays prévoit la réalisation de 4 fiches thématiques annuelles rassemblant les principales données quantitatives sur : la démographie, le parc existant, le parc locatif, les constructions neuves et le marché immobilier (cf. commission Habitat du 15/11/2024). Aucun élément ne permet de confirmer que le Pays du Cambrésis prévoit de développer une observation du foncier comme le prévoit l'article L302-1 du code de la construction et de l'habitation. La mise en oeuvre de cette observation est de la responsabilité de la CA2C. Dans le cas d'une délégation ou mutualisation, le PLH doit préciser les conditions de sa mise en place.

L'action 4.1.4 sur l'actualisation du plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs doit intégrer la mise en place de la cotation dès 2025, en effet, celle-ci est obligatoire depuis le 31/12/2023.

Je vous invite à prendre en considération ces remarques dans la suite de la procédure de révision et mes services restent bien entendu à votre disposition pour toutes précisions et échanges sur ces sujets importants.

Lionel DIEVAL

Copie : Sous-Préfet de Cambrai

Adresse : 299 rue Saint Sulpice CS20839 59508 Douai Cedex
Tél. : 03 27 93 56 56 Horaires d'ouverture et modalités d'accueil sur : www.nord.gouv.fr
Suivez-nous sur : facebook.com/prefetnord - twitter.com/prefet59 - linkedin.com/company/prefethdf/

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

Programme Local de l'Habitat et de l'Habité 2025-2031 de la Communauté d'Agglomération Caudrésis-Catésis Avis technique du Département du Nord

En lien avec l'Etat, le Département a adopté, le 17 mai 2021 son Plan Départemental de l'Habitat du Nord 2021-2027 (PDH). La stratégie départementale s'articule autour de 4 grands axes d'intervention :

- Axe 1 : Produire l'habitat solidaire de demain ;
- Axe 2 : Mieux répondre aux besoins pour les publics cibles ;
- Axe 3 : Renforcer les interventions sur le parc existant ;
- Axe 4 : Développer une vision stratégique.

Le PDH intervient en complémentarité des programmes locaux de l'habitat (PLH) et doit être conforme aux orientations des PLH adoptés sur son périmètre. Par ailleurs, les PLH prennent aussi en compte le SDAGV (Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage) et le PDALHPD (Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées).

Par la présente, le Département du Nord fait part de ses observations concernant ce deuxième Programme Local de l'Habitat et de l'Habité (PLHH) de la Communauté d'Agglomération du Caudrésis – Catésis (CA2C).

1. Le Programme Local de l'Habitat 2025-2031 de la CA2C

Le diagnostic du PLHH de la CA2C réalisé en 2023 présente les constats ci-après :

- Une légère décroissance démographique entre 2013 et 2019 (une diminution annuelle moyenne de -0,4%), notamment sur la partie est de l'agglomération : une baisse qui s'explique principalement par un solde migratoire négatif dû au départ des jeunes et des trentenaires.
- Des évolutions sociétales similaires aux tendances nationales : le vieillissement de la population, la diminution des ménages jeunes, l'augmentation des ménages seuls et des familles monoparentales. Ces évolutions engendrent de nouveaux besoins en logements adaptés nécessitant d'orienter la production de logements au plus près des besoins des habitants du territoire.
- Un desserrement des ménages et cela malgré la baisse de la population (65% des ménages sont composés d'une ou deux personnes). Cette dynamique s'explique en partie par l'augmentation des personnes vivant seules ; et par les phénomènes de vieillissement, de décohabitation et de séparation conjugale.
- Un taux de chômage important (21,8% en 2019) et une baisse du nombre d'emplois. Pour autant, il est précisé que 78% des actifs de la CA2C sont des actifs occupés, dont la moitié travaille en dehors de l'agglomération.
- Un taux de pauvreté plus élevé (22%) que la moyenne départementale (18,4%) et un revenu médian inférieur à celui du département (18 890 euros sur la CA2C – 20 750 sur le Département).
- Un parc locatif social peu développé tandis que 67% des ménages sont théoriquement éligibles au parc HLM au vu de leurs revenus : seul 7,5% du parc de résidences principales est du parc locatif social. Celui-ci se concentre surtout sur Caudry et Le Cateau-Cambrésis.
- Une tension sur le parc locatif social qui se concentre principalement sur les petits logements et ceux financés par des prêts locatifs aidés d'intégration (PLAI).
- En 2022, seulement 12 % des attributions de logements sociaux dans la CA2C concernent les ménages aux revenus les plus faibles. En conséquence, l'objectif de la loi Egalité et Citoyenneté d'attribuer au moins 25% des logements sociaux dans les quartiers en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville n'est pas atteint. Cette situation s'explique par la

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

concentration des logements sociaux dans le QPV de Caudry, rendant difficile l'accès des ménages à faibles revenus à des logements situés en dehors de ce secteur.
- Une forte proportion de logements vacants (11%).
- Un manque de diversité de l'offre de logements avec une forte proportion de logements individuels (89%) et de grandes typologies (3/4 des logements sont des T4 ou T5).
- Les résidences principales sont majoritairement occupées par des propriétaires (68%).
- 47% des résidences principales ont été construites avant 1946. Cela pose un défi en termes de rénovation énergétique mais aussi d'adaptation aux besoins des personnes âgées car parmi les propriétaires occupants, 22% ont plus de 74 ans.
- Des dynamiques du marché immobilier marquées par une hausse du prix de vente. Les communes les plus dynamiques sont des villages du secteur nord-ouest de la CA2C, suivies des bourgs. Les villes centres et les villages du secteur sud-est ne sont pas très attractifs pour le marché immobilier, mais cela rend les prix des maisons relativement bas et donc abordables pour la plupart de la population.
- Un Parc Privé Potentiellement Indigne important (11,5% du parc privé)
- Un parc de logements locatifs sociaux énergivores (près de 29 % des logements locatifs sociaux ont une performance énergétique E, F et G et ne pourront plus être sur le marché d'ici le 1er janvier 2034).

Plusieurs enjeux sont également mis en exergue dans le diagnostic :
- L'enjeu de revitalisation des centres urbains : Les communes de Caudry, Le Cateau-Cambrésis et Avesnes-les-Aubert, qui concentrent près de 40% de la population de la CA2C, participent au programme « Petites Villes de Demain ».
- L'enjeu d'amplification des dispositifs d'amélioration de l'habitat privé : Le nouveau PIG (Programme d'Amélioration de l'Habitat) de l'arrondissement de Cambrai à compter de 2026 et la mise en œuvre du permis de louer de la CA2C.
- L'enjeu de la réduction de l'artificialisation des sols d'ici 2039 en cohérence avec la loi climat et résilience. Le diagnostic fait état de 148 ha consommés sur la période de référence 2011-2021.
- L'enjeu d'identification des friches comme potentiel foncier pour de futurs projets immobiliers dans un contexte où l'étalement urbain devient de plus en plus difficile.
- L'enjeu de la prise en compte des besoins spécifiques en logement ou d'hébergement pour les personnes en perte d'autonomie, les jeunes en situation de précarité, les personnes en situation de précarité, (publics inscrits dans le PDALHPD) et les gens du voyage (publics ciblés du SDGV).

Le document d'orientations du PLHH comporte 4 grandes orientations stratégiques réparties en 12 actions :
- Orientation 1 : Un logement digne et confortable pour l'ensemble de la population ;
- Orientation 2 : Rééquilibrer l'offre de logements entre les pôles urbains et les communes rurales ;
- Orientation 3 : Développer l'offre de logements grâce au support de l'existant et notamment de la vacance ;
- Orientation 4 : Mieux coopérer au service du territoire et des habitants.

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

2. Les orientations et actions relatives à la production de logements et la stratégie foncière

Trois scenarios démographiques ont été élaborés afin d'évaluer les besoins en habitat au sein de la CA2C. Le scenario retenu par les élus de la CA2C est celui de « la stabilisation de la population » qui vise à sortir de la décroissance pour conforter l'existant et améliorer la qualité de l'habitat.

Le précédent PLH affichait un objectif de 1 036 nouveaux logements. L'objectif de production de logements inscrit dans le PLHH s'élève à 600 nouveaux logements (soit - 42% par rapport au PLH1) sur 6 ans dont 240 logements locatifs sociaux et 360 logements du parc privé.
Cet objectif de production est sectorisé et décliné selon le type de communes afin de rééquilibrer l'offre : les villes centres, les bourgs, les villages en développement, les villages à renforcer. Le rééquilibrage de l'offre de logement ne pourra s'effectuer qu'en cohérence avec des ressources foncières compatibles. Le PLHH prévoit ainsi de développer l'observatoire de l'habitat et du foncier (action 4.1.1) et d'élaborer une stratégie foncière cohérente avec ses orientations (action 2.1.2).

Remarques
En lien avec les objectifs de sobriété foncière, le Département encourage la production de ces futurs logements en renouvellement urbain davantage qu'en extension urbaine.
En vue de guider les stratégies foncières, le Département rappelle que deux démarches non citées dans le PLHH peuvent constituer une aide à la décision :

- La démarche d'Observation Partenariale des Friches à laquelle la CA2C est signataire d'une convention partenariale.
- L'Observatoire des Territoires développé par le Département du Nord et mis à disposition des collectivités pour disposer des données foncières/habitat, démographiques, etc.

Dans un contexte de préservation des surfaces naturelles et de revitalisation du tissu urbain, le PLHH vise aussi à exploiter les surfaces en friches ou le bâti vacant comme ressource pour le développement de l'offre nouvelle de logements (actions 3.1.1, 3.1.2, 3.1.3, 3.1.4, 3.2.1).

Le Département du Nord n'est pas identifié parmi les partenaires mobilisables sur les actions visant à recycler les logements vacants. A titre d'information, le Département du Nord déploie deux dispositifs :

- Le dispositif Habitat Rural visant notamment à remettre sur le marché des logements vacants ou friches appartenant à des propriétaires privés.
- Le dispositifs Logements Communaux visant à remettre sur le marché des biens vacants rénovés et conventionnés, au profit de locataires sous conditions de ressources.

3. Les orientations et actions relatives aux interventions sur le parc privé

Le PLHH prévoit de déployer les autorisations préalables de mise en location (actions 1.1.2 ; 4.1.2), d'intensifier la lutte contre l'habitat indigne avec la CA2C comme pilote de cette politique (actions 1.1.3 ; 1.1.4 ; 4.1.3), et de favoriser le recyclage du bâti existant à travers la mobilisation des logements vacants (actions 3.1.1, 3.1.3, 3.1.4, 3.2.1).

A travers le PIG qui est susceptible d'être renouvelé à compter de janvier 2026 sur l'arrondissement de Cambrai (via le volet 3 accompagnement du Pacte Territorial 2025-2029 du Cambrésis), le PLHH prévoit aussi d'accentuer l'adaptation des logements et la lutte contre la précarité énergétique en améliorant la qualité thermique des logements (actions 1.1.1 ; 3.2.3).

Remarques
Les interventions prévues sur le parc privé coïncident avec l'axe 3 du PDH visant à encourager le développement d'actions en faveur de la rénovation énergétique, de l'adaptation des logements aux évolutions sociétales et de la lutte contre l'habitat indigne.

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

Une attention particulière doit être apportée concernant l'articulation entre les nouveaux dispositifs de l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah) applicables depuis le 1er janvier 2024 et les abondements locaux du territoire, régionaux et départementaux.

En revanche, le Département du Nord n'est pas identifié parmi les partenaires mobilisables sur les actions visant à améliorer l'habitat et lutter contre la précarité énergétique et l'habitat indigne.

A titre d'information, le dispositif départemental Nord Equipement Habitat Solidarité (NEHS) est mobilisable pour les ménages aux revenus très modestes (barème ANAH). Le Département peut également apporter une aide aux particuliers ou aux communes rurales et périurbaines de la CA2C dans la lutte contre la vacance et l'amélioration de l'habitat, à travers les dispositifs Habitat Rural et Logements Communaux (déjà cités). A ce titre, le Département a déjà été sollicité pour le financement de projets situés sur des communes de la CA2C.

4. Les orientations et actions relatives au parc social

Sur la CA2C, l'offre sociale est principalement concentrée sur les villes centres et en Quartier Prioritaire de la politique de la Ville (QPV) : Caudry et Le Cateau-Cambrésis.
Le PLHH prévoit le développement du parc social dans les communes avec peu ou pas de parc locatif social existant (bourgs et villages) et où la moyenne des revenus disponibles est souvent plus élevée. Sur les communes déjà bien dotées, les objectifs de production de logements sociaux doivent être diversifiés pour couvrir les besoins spécifiques mal couverts aujourd'hui (action 2.1.3).

En matière d'attribution et de dispositifs en faveur de la mixité sociale, le PLHH rappelle les objectifs de la Convention Intercommunale d'Attribution. Dans une intention de mixité sociale sur le territoire, la loi Egalité et Citoyenneté fixe à 25% l'objectif des attributions pour les demandes du premier quartile hors Quartier Prioritaire de la politique de la Ville. Or, selon les observations des attributions, cet objectif est difficilement atteignable sur la CA2C puisque son parc social est principalement concentré en QPV (action 2.2.2)

Dans le territoire de la CA2C, plusieurs villages gèrent, avec leur CCAS, des logements à usage social. D'autres communes disposent de logements communaux vacants et parfois caractérisés par un manque d'entretien. Le PLHH prévoit de recycler et de réinvestir ce patrimoine communal en lui redonnant une occupation sociale et ainsi contribuer au rééquilibrage de l'offre sociale et à la mixité sociale dans les communes (action 2.2.3).

Remarques
L'un des enjeux territoriaux majeurs pour le Département du Nord est que soit constituée une offre diversifiée, de qualité et suffisante en logements très sociaux à destination des ménages les plus fragiles, assortie de loyers adaptés au niveau des ressources (Axe 2 du PDH).

Le PLHH s'inscrit dans cette orientation en fixant des objectifs de production de logements sociaux et de mixité différenciés selon les secteurs en fonction des besoins identifiés. En revanche, les objectifs de production de PLAI ne sont pas énoncés.

5. Les orientations et actions concernant les publics vulnérables et aux besoins spécifiques

Dans le PLHH, les préoccupations concernant l'offre à destination des seniors et personnes en situation de handicap sont prises en compte à travers l'action 1.2.2. Celle-ci prévoit le développement d'une maison relais supplémentaire afin de répondre à la demande croissante de logements adaptés à cette cible. Une attention particulière sera apportée sur l'inclusion et la mixité intergénérationnelle notamment dans les bourgs et villages, davantage marqués par le vieillissement de la population.

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

Le PLHH prévoit aussi de prendre en compte les trajectoires résidentielles des jeunes et en particulier des jeunes actifs (action 1.2.3).

En lien avec le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGV) prorogé jusqu'au 31/12/2026, la CA2C souhaite engager une collaboration avec des ménages occupant de façon permanente les places en aire d'accueil (action 1.2.1), ce qui ne permet pas aux aires existantes de répondre à la fonction d'accueil. Il s'agit d'identifier les besoins d'adaptation et de trouver une solution durable pour permettre au territoire de répondre à ses obligations en matière d'accueil.

A travers l'action 1.3.3, le PLHH prévoit de renforcer la collaboration avec les bailleurs sociaux notamment dans le suivi des demandes de logement anormalement longs au sein de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) avec une mobilisation le cas échant des dispositifs du Plan Départemental d'Accès Au Logement et à l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD).

L'inclusion par l'habitat tient une place importante dans le PLHH de la CA2C (action 1.4.2 ; Actions 1.2). Il s'agit de proposer davantage de T1 et T2 dans le parc social, offre sollicitée par les jeunes, les séniors ou les personnes isolées ou en situation de fragilité économique.
La localisation, l'offre de service et les activités font également partie inhérente de l'inclusion par l'habitat de ces publics.

Il est enfin prévu de cartographier les dispositifs d'accompagnement et d'accès aux droits (action 1.3.1) et de sensibiliser et d'informer les habitants concernant l'accès aux droits (action 1.3.2).

Remarques
Le Département est particulièrement attentif au logement des publics les plus fragiles que sont les personnes en perte d'autonomie, en situation de handicap, les allocataires du Revenu de Solidarité Active (RSA) et tous les jeunes Nordistes notamment les plus vulnérables dont les jeunes de l'Aide Sociale à l'Enfance (ASE). En lien avec l'axe 2 du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) du Nord 2019-2024, le Département du Nord note l'ambition de la CA2C de favoriser l'accès au logement des ménages les plus fragiles.

Néanmoins, le PLHH ne précise pas si des actions spécifiques dédiées aux jeunes les plus vulnérables (jeunes isolés sans ressource, jeunes sorties de l'ASE, …) seront mises en place. Le Département a un partenariat avec Partenord Habitat sur le relogement des jeunes en situation de vulnérabilité : il pourrait être intéressant qu'un objectif dédié à cette cible soit intégré aux projets signés avec les bailleurs.

Concernant le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGV), le département finance un poste de conciliateur des gens du voyage et la Sauvegarde du Nord dans le cadre des missions d'accompagnement de polyvalence.

6. Avis

Le Département du Nord a été associé dès le lancement de la démarche d'élaboration du PLHH de la CA2C par la participation des services aux ateliers et comités techniques.

Le Département partage les orientations et les objectifs du nouveau PLHH. Il salue notamment l'ambition de la CA2C de relier le PLH à la notion de « l'habité », démontrant la volonté de mettre le citoyen au centre des enjeux du territoire. Il est relevé le souhait de la CA2C d'encourager la participation citoyenne (action 4.2.3) et les consultations publiques avec les publics spécifiques afin de développer une offre en lien avec les besoins et attentes concrètes des personnes.

Si le PLHH de la CA2C intègre les principales orientations du PDH et du PDAHLPD du Nord, le Département du Nord pourrait être mieux identifié en tant que partenaire de la CA2C, notamment dans les différentes fiches-actions. Le Département du Nord pourra en effet soutenir la mise en

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

œuvre du PLHH via la BRIC59, l'Observatoire de l'Habitat, ainsi que via ses dispositifs NEHS, J'Aménage59, Logements communaux, Habitat Rural, son partenariat avec Partenord Habitat, la mise en œuvre du PDALHPD et plus généralement en poursuivant son partenariat avec la CA2C.

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

Pays du Cambrésis

REÇU
Le 19 FEV. 2025
3AR1A080936 7433

Réf : 170225-AVISPLHHCA2C/JL/ML
Affaire suivie par : M. Jonathan Labaere
Tél : 03.27.72.92.69
Email : j.labaere@paysducambresis.fr

Monsieur Le Président
Communauté d'Agglomération du Caudrésis et du Catésis
Rue Victor Watremez - RD 643- ZA le bout des dix neuf
59157 BEAUVOIS EN CAMBRESIS

A Cambrai, le 17 février 2025

Objet : Avis du Syndicat Mixte du PETR du Pays du Cambrésis sur le projet arrêté de PLHH de la CA2C

Monsieur le Président,

L'avis du Syndicat Mixte du PETR du Pays du Cambrésis sur le projet arrêté de votre PLHH a été débattu lors du Bureau du 14 février 2025. J'ai l'honneur de vous transmettre la délibération ainsi que la notice technique relative à cet avis.

L'équipe du Pays du Cambrésis reste à votre disposition pour toute information et pour vous appuyer dans vos démarches.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, en l'assurance de ma considération distinguée.

Le Président,

Pays du Cambrésis
Syndicat Mixte du Pôle d'Équilibre Territorial et Rural

Sylvain Tranoy

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

Envoyé en préfecture le 17/02/2025
Reçu en préfecture le 17/02/2025
Publié le
ID : 059-255902330-20250217-D2025_3-DE

Pays du Cambrésis

TRANSMIS
Le 17 FEV. 2025
à la Sous-Préfecture

BUREAU DU SYNDICAT MIXTE DU PÔLE D'EQUILIBRE TERRITORIAL ET RURAL DU PAYS DU CAMBRESIS

Première convocation, en date du sept février deux mille vingt-cinq, adressée en application de l'article L2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriale.

Le quatorze février deux mille vingt-cinq les membres du Bureau du Syndicat Mixte du PETR du Pays du Cambrésis se sont réunis, à 14h30, en salle Matisse, Espace Cambrésis, sous la Présidence de Monsieur Sylvain TRANOY

17 membres sont présents, le quorum est donc atteint.

Membres présents (17)

1. Monsieur DENOYELLE Jacques, Thun Lévêque
2. Madame DEPREZ Marie-José, Clary
3. Monsieur ESCARTIN Didier, Vice- Président au Pays, Escarmain
4. Monsieur DHANEUS Michel, Saint-Martin-sur-Ecaillon
5. Monsieur DUEZ Pascal, Villers en Cauchies
6. Monsieur FLAMENGT Georges, Saint Python représente Monsieur BISIAUX Christophe
7. Monsieur HENNEQUART Michel, Conseiller délégué au Pays, Mazinghien
8. Monsieur JOURNET Billy, Flesquières
9. Monsieur MODARELLI Joseph, Le Cateau Cambrésis
10. Monsieur NOBLECOURT Francis, Masnières
11. Monsieur PRETTRE Michel, Aubencheul au Bac
12. Monsieur QUONIOU Henri, Saint Souplet
13. Madame RIBES Laurence, Vice- Présidente au Pays, Montay
14. Monsieur RICHARD Jérémy, Troisvilles
15. Madame RICHOMME Liliane, Caudry
16. Madame RINGEVAL Maryvone, Raillencourt-Sainte-Olle
17. Monsieur TRANOY Sylvain, Président du Pays

Membres excusés

Membres du Bureau

-Monsieur BISIAUX Christophe, Capelle sur Ecaillon représenté par Monsieur FLAMENGT Georges
-Monsieur BRICOUT Frédéric, Caudry
-Monsieur DHERBECOURT Eddy, Awoingt
-Monsieur COQUELLE Guy, Proville
- Madame DUBUIS Bernadette, Maurois
-Monsieur IVANEC Bruno, Fontaine Notre Dame
-Monsieur LANGLAIS Marc, les Rues des Vignes
-Monsieur MOMPACH Pascal, Vice-Président au Pays, Doignies
-Monsieur OLIVIER Jacques, Vice- Président au Pays, Bertry
-Madame SAYDON Laurence, Cambrai

Présidents des EPCI

-Monsieur SAGNIEZ Paul, Solesmes, CCPS
-Monsieur SIEGLER Nicolas, Cambrai, CAC
-Monsieur SIMEON Serge, Le Cateau Cambrésis, CA2C

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

Envoyé en préfecture le 17/02/2025
Reçu en préfecture le 17/02/2025
Publié le
ID : 059-255902330-20250217-D2025_3-DE

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

Envoyé en préfecture le 17/02/2025
Reçu en préfecture le 17/02/2025
Publié le
ID : 059-255902330-20250217-D2025_3-DE

Pays du Cambrésis

Objet : Avis sur le Programme Local de l'Habitat et de l'Habité (PLHH) de la Communauté d'Agglomération Caudrésis-Catésis

Vu la délibération du 23 novembre 2012 approuvant le Schéma de Cohérence Territoriale du Cambrésis,

Vu la délibération du 04 Novembre 2020 déléguant du Comité Syndical au Bureau, les avis sur les PLH arrêtés,

Conformément aux articles L302-2 et R302-9 du code de la construction et de l'habitation, relatif à l'avis des communes membres et, s'il y a lieu, des organes compétents chargés de l'élaboration du schéma de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme,

Vu le projet du PLHH de la Communauté d'Agglomération Caudrésis-Catésis arrêté en date du 17 décembre 2024 et reçu par le PETR du Pays du Cambrésis le 20 décembre 2024,

Vu l'avis proposé par la commission urbanisme à la suite de l'examen du projet de PLHH de la Communauté d'Agglomération Caudrésis-Catésis en date du 06 février 2025,

Etant donné que le PLHH répond aux orientations du SCoT :

- Sur le renforcement de l'armature urbaine et le rythme de construction :
  - En choisissant un scénario de stabilité démographique, l'intercommunalité ne remet pas en cause l'objectif démographique inscrit dans le SCoT,
  - le choix ambitieux de réduire le rythme de création de nouveaux logements et de se concentrer sur la reconquête de la vacance ne remet pas en cause les orientations du SCoT.

- Sur la diversification de la production de logements :
  - la répartition de l'offre en logements telle que définie dans le PLHH ne vient pas contredire les orientations du SCoT,
  - le PLHH répond aux orientations du SCoT en matière d'accueil des gens du voyage.

- Sur le renouvellement urbain : le projet de PLHH est particulièrement ambitieux et apparait donc compatible avec les orientations du SCoT visant à favoriser le renouvellement urbain

- Sur la prise en compte du Plan Climat :
  - La volonté d'expérimenter et d'innover dans des projets visant à créer un habitat à faible impact carbone et à haute valeur environnementale et sociale est compatible avec le SCoT.

Le projet de PLHH de la Communauté d'Agglomération du Caudrésis-Catésis présente une bonne compatibilité avec le SCoT du Cambrésis et démontre une bonne appréhension par l'intercommunalité des enjeux du SCoT.

Syndicat Mixte du Pôle d'Équilibre Territorial et Rural
Espace Cambrésis - 14 rue Neuve, BP 50049 • 59401 CAMBRAI Cedex
Tél. : 03 27 72 92 60 • Fax : 03 27 70 96 99
www.paysducambresis.fr

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

Envoyé en préfecture le 17/02/2025
Reçu en préfecture le 17/02/2025
Publié le
ID : 059-255902330-20250217-D2025_3-DE

Pays du Cambrésis

Le Bureau du Syndicat Mixte du Pôle d'Equilibre Territorial et Rural du Pays du Cambrésis, après en avoir délibéré, émet à l'unanimité un avis favorable sur le Programme Local de l'Habitat et de l'Habité (PLHH) arrêté de la Communauté d'Agglomération Caudrésis-Catésis

ADOPTE A L'UNANIMITE

Le Président,

Sylvain TRANOY

Publié le 17 FEV. 2025

Certifié exécutoire le 17 FEV. 2025

Pays du Cambrésis
Syndicat Mixte du Pôle d'Équilibre Territorial et Rural

Syndicat Mixte du Pôle d'Équilibre Territorial et Rural
Espace Cambrésis - 14 rue Neuve, BP 50049 • 59401 CAMBRAI Cedex
Tél. : 03 27 72 92 60 • Fax : 03 27 70 96 99
www.paysducambresis.fr

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

Envoyé en préfecture le 17/02/2025
Reçu en préfecture le 17/02/2025
Publié le
ID : 059-255902330-20250217-D2025_3-DE

Pays du Cambrésis
Syndicat Mixte du Pôle d'Equilibre Territorial et Rural

TRANSMIS
Le 17 FEV. 2025
à la Sous-Préfecture

Avis du Pays du Cambrésis
Arrêt de projet du PLH de la CA2C

I. Etat de la procédure

Objet de la procédure : *Révision du Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération du Caudrésis-Catésis.*

Avancement de la procédure : *Projet de PLH arrêté par délibération du Conseil Communautaire du 17 décembre 2024. La consultation des communes est en cours. Le dossier a été notifié au Syndicat Mixte du Pôle d'Equilibre Territorial et Rural du Pays du Cambrésis le 20 décembre 2024. Le Pays du Cambrésis dispose de deux mois à compter de cette date pour exprimer son avis.*

Contexte : *La Communauté d'Agglomération du Caudrésis-Catésis dispose d'un PLH arrivé à échéance le 19 décembre 2022. Il a été prorogé pour une durée de deux ans avec avis favorable du Préfet, par délibération du 20 octobre 2022.*
Ce deuxième PLH s'inscrit dans un contexte très différent de celui du premier PLH :

- *si les besoins en production de logements sont toujours réels, le contexte immobilier et les dynamiques démographiques sont bien plus incertains.*
- *une forte tension s'exprime dans les marchés immobiliers neufs qui sont touchés par plusieurs phénomènes : baisse de la production locative sociale, envolée des coûts de construction et de l'énergie, objectif de zéro artificialisation nette…*
- *le changement climatique, la progressive interdiction de mise en location des passoires thermiques (à partir de 2025) et la hausse des coûts de l'énergie sont autant de facteurs qui montrent la nécessité de massifier la rénovation de l'habitat existant.*
- *une augmentation de la vacance sur le territoire est constatée dans le diagnostic et le bilan du premier PLH.*

Ce contexte particulier réinterroge les priorités d'intervention de la CA2C et l'invite à adapter sa philosophie, notamment à :

- *l'amélioration de la qualité de l'habitat existant sur le territoire doit primer sur la quantité de la production neuve ;*
- *privilégier la qualité plutôt que la quantité. C'est un choix pragmatique et réaliste considérant les dynamiques démographiques et l'augmentation de la vacance sur le territoire constatées dans le diagnostic et le bilan du premier PLH ;*
- *maintenir la population sur le territoire en travaillant sur son attractivité résidentielle, ce qui ne passe pas uniquement par la politique de l'habitat mais aussi par les services, l'emploi, la mobilité, etc. ;*
- *partir des besoins de la population car l'Humain doit être au centre la politique de l'habitat.*

*En somme, il s'agit de transformer ce deuxième PLH en un PLHH – **Programme local de l'Habitat et de l'Habité.***

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

Envoyé en préfecture le 17/02/2025
Reçu en préfecture le 17/02/2025
Publié le
ID : 059-255902330-20250217-D2025_3-DE

II. Analyse de la compatibilité entre le PLHH et les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Cambrésis

1- Renforcement de l'armature urbaine cambrésienne et rythme de constructions :
Le SCoT fixe comme objectif démographique global pour l'ensemble du Cambrésis, une hausse de 2,5% de la population d'ici 2020. Pour permettre ce développement, le SCoT prévoit un objectif global de production de logements de l'ordre de 450 à 500 logements par an pour le Cambrésis. Il précise également que les pôles de centralité doivent concentrer l'essentiel du développement de l'offre en logements locatifs aidés et en accession sociale.

Le document d'orientations du projet de PLHH met en évidence 4 enjeux :
- un logement digne et confortable pour l'ensemble de la population,
- un équilibre de l'offre entre les pôles urbains et les communes rurales,
- le développement du logement grâce au support de l'existant et notamment de la vacance,
- des partenariats au service des communes et des habitants.

Il intègre trois scénarios possibles en matière d'évolution démographique à l'horizon 2031 : une croissance démographique, une stabilité de la population et le scénario au fil de l'eau prenant appui sur la tendance passée (baisse démographique). Les élus de l'intercommunalité ont choisi le scénario de la stabilisation de la population impliquant une structuration en deux temps ; en confortant et améliorant la qualité de l'habitat, puis en mettant en place les conditions d'une attractivité résidentielle avec de nouvelles dynamiques de développement.

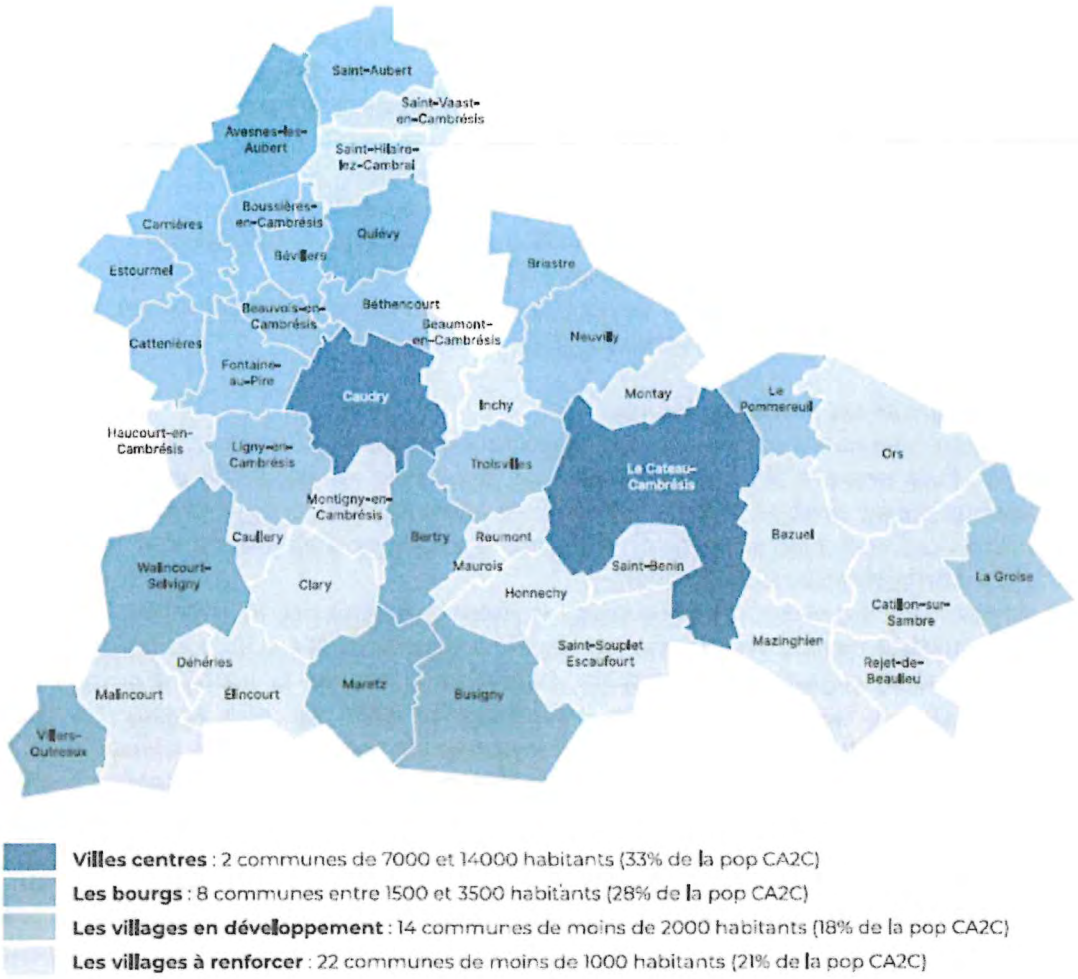
Le développement démographique affiché par le SCoT prenait appui sur les données de 2006. Sur la période 2006 à 2014 la population de la CA2C a augmenté de près de 4 %, passant ainsi de 63 484 à 65 874 habitants. Depuis 2014, l'intercommunalité enregistre une baisse modérée de sa population. **En tenant compte des tendances démographiques passées et en choisissant la stabilité de la population sur la période 2025-2031, l'intercommunalité ne remet pas en cause l'objectif démographique inscrit dans le SCoT.**

Le projet de PLHH ne précise pas la méthodologie ayant permis de définir l'estimation des besoins en logements nécessaires afin de répondre à l'ambition démographique envisagée. Toutefois, le document d'orientations du projet de PLHH intègre une répartition de l'offre nouvelle en logements par types de communes et par produits. L'objectif visé par le PLHH est d'atteindre environ 600 nouveaux logements privés et sociaux pour la période 2025-2031. Cet objectif de production en logements neufs (environ 100 logements/an) est nettement inférieur à celui du PLH précédent (173 logements/an pour la période 2017-2022). Ce scénario s'appuie sur la transformation des friches (développement de l'offre nouvelle sur les friches et le tissu urbain existant) et la résorption de la vacance.
Si le PLHH pourrait être complété par l'intégration de l'estimation des besoins, le choix ambitieux de réduire le rythme de création de nouveaux logements et de se concentrer sur la reconquête de la vacance ne remet pas en cause les orientations du SCoT.

Afin de spatialiser les objectifs de production de logements, le projet de PLHH définit 4 typologies de communes : les villes centres, les bourgs, les villages en développement et les villages à renforcer.

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

Envoyé en préfecture le 17/02/2025
Reçu en préfecture le 17/02/2025
Publié le
ID : 059-255902330-20250217-D2025_3-DE



Villes centres : 2 communes de 7000 et 14000 habitants (33% de la pop CA2C)
Les bourgs : 8 communes entre 1500 et 3500 habitants (28% de la pop CA2C)
Les villages en développement : 14 communes de moins de 2000 habitants (18% de la pop CA2C)
Les villages à renforcer : 22 communes de moins de 1000 habitants (21% de la pop CA2C)

Extrait du document d'orientations du projet de PLHH de la CA2C

Cette typologie de communes est une déclinaison de l'armature urbaine identifiée par le SCoT. Les pôles de centralité du SCoT correspondent aux « villes centres » et « bourgs » hormis pour les communes de Quiévy et Walincourt-Selvigny.

Le projet de PLHH défini la répartition de l'offre nouvelle par types de communes et par produits :

Objectifs du PLH2 : Offre nouvelle 2025 - 2031	Offre nouvelle privée et sociale	Parc social (dont recyclage et accompagnés) (nb. logements)	Parc privé (dont recyclage et accompagnés) (nb. logements)	Moyenne annuelle de constructions (nb. logements)	Part du parc social	Part du parc privé
Les villes centres (2)	194	58	136	32	30%	70%
Les bourgs (8)	220	100	120	37	50%	50%
Les villages en développement (14)	120	60	60	20	50%	50%
Les villages à renforcer (22)	66	22	44	11	40%	60%
Total	**600**	240 (100 recyclés, 75 accompagnés)	360 (120 recyclés, 30 accompagnés	100	**40%**	**60%**

Extrait du document d'orientations du projet de PLHH de la CA2C

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

Envoyé en préfecture le 17/02/2025
Reçu en préfecture le 17/02/2025
Publié le
ID : 059-255902330-20250217-D2025_3-DE

Le projet de PLHH vise un renforcement des pôles de centralité puisque 70% des logements neufs seront produits dans les villes centres (194 logements) et les bourgs (220 logements). **Cette répartition permet de renforcer l'armature urbaine définie au SCoT du Cambrésis.**

Le PLHH intègre 46 fiches communales identifiant notamment :

- les friches recensées lors des ateliers du foncier du Pays du Cambrésis,
- les logements vacants confirmés par l'étude vacance du Pays du Cambrésis,
- les friches économiques et vacants urbains (OCS2D),
- les secteurs de développement inscrits dans les documents d'urbanisme en vigueur (Plans Locaux d'Urbanisme et cartes communales).

Le guide de lecture de ces fiches précise que :

- plusieurs communes ont engagé des procédures d'élaboration ou de révision de leur CC ou PLU. Pour celles-ci les secteurs repris sont donc issus du document précédent et pourront devenir caducs pendant la durée du PLH, en particulier les secteurs 1AU/2AU en extension urbaine qui vont diminuer pour se conformer aux exigences de sobriété foncière de l'objectif Zéro Artificialisation Nette en 2050,
- sont recensés des projets d'habitat entrés en phase opérationnelle. Ils sont issus essentiellement des entretiens réalisés avec les élus de chaque commune de la CA2C. Les projets retenus sont suffisamment engagés pour permettre d'identifier a minima le maitre d'ouvrage (bailleur/ promoteur....), une programmation prévisionnelle, et/ou ont déjà engagé les démarches d'autorisation d'urbanisme nécessaires. Le nombre de logements neufs envisagés est indiqué sur la carte si disponible. Ce chiffre devra être pris en compte dans l'enveloppe globale de logements neufs allouée aux territoires concernés par le PLH 2025-2030.

Se pose la question de la cohérence entre les « projets habitat en cours » identifiés grâce aux fiches communales et les ambitions générales du document d'orientation. En effet, pour les villes centres, le document d'orientations affiche 194 nouveaux logements tandis que les deux fiches communales de Caudry et Le Cateau-Cambrésis comptabilisent des projets en cours représentant 471 logements. De même pour les « bourgs », les projets en cours n'ont été identifiés que sur 4 communes et représentent plus de la moitié de l'offre nouvelle en logements prévue pour l'ensemble des 8 communes de cette typologie. **Ainsi, les objectifs globaux du PLHH et sa déclinaison quantitative par secteurs mériteraient d'être mis en concordance avec les projets d'habitat en cours identifiés par les fiches communales.**

Par ailleurs, Les fiches communales du projet de PLHH comptabilisent les friches identifiées lors des ateliers du foncier du Pays du Cambrésis. Certaines de ces friches ont été rénovées entre 2014 et 2020 et ne constituent plus aujourd'hui, un potentiel pour la création de nouveaux logements. **Le projet de PLHH mériterait d'être ajusté afin de tenir compte des friches ayant déjà été rénovées.**

2- Diversification de la production de logement :

Le SCoT prévoit que 20% de la production de logements soit réservée aux logements locatifs aidés et 20% à l'accession sociale à la propriété. Les communes pôles doivent réaliser des logements locatifs à hauteur de 30% de la production globale de logements. Les PLH doivent déterminer des objectifs ciblés pour atteindre ces orientations générales. Le SCoT demande également d'apporter les solutions nécessaires pour répondre aux dispositions du schéma départemental d'accueil des gens du voyage.
Le projet de PLHH intègre une répartition équilibrée de l'offre en logements neufs et prévoit une part du parc social de l'ordre de 40%. Les deux tiers des nouveaux logements sociaux concernent les polarités du SCoT. Plus précisément, le document d'orientations prévoit que la part du parc social de l'offre nouvelle représente :

- 30% pour les villes centres (soit 58 logements),
- 50% pour les bourgs (soit 100 logements),
- 50% pour les villages en développement (soit 60 logements),
- 40% pour les villages à renforcer (soit 22 logements).

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

Envoyé en préfecture le 17/02/2025
Reçu en préfecture le 17/02/2025
Publié le
ID : 059-255902330-20250217-D2025_3-DE

Le projet de PLHH aurait pu préciser la répartition des logements locatifs sociaux ou en accession à la propriété. **Toutefois, la répartition de l'offre en logements telles définie dans le PLHH ne vient pas contredire les orientations du SCoT.**

Le projet de PLHH rappelle les préconisations du schéma départemental d'accueil des gens du voyage :

- aucune prescription en aire de grand passage n'a été faite pour l'intercommunalité.
- le schéma prescrit, pour la communauté d'agglomération, 64 places en aires permanentes d'accueil. Ces dernières ont été réalisées au sein des deux principales communes, Caudry et Le Cateau Cambrésis, qui compte chacune 32 places.
- pour ce qui est des places en Terrains Familiaux Locatifs (TFL) et/ou en unités d'habitat adapté, 12 places sont prescrites mais aucune n'a été réalisée à ce jour. Pour satisfaire au schéma départemental, les TFL prescrits pour la CA2C pourront faire l'objet d'un ou de site (s) d'implantation au regard du diagnostic social réalisé préalablement à tout projet d'habitat adapté.

L'aire d'accueil de Caudry est actuellement en cours de réhabilitation. Plusieurs ménages occupent de façon permanente les places en aire d'accueil, ce qui ne permet pas aux aires existantes de répondre à la fonction d'accueil. Il s'agit pour ces quelques familles d'établir un diagnostic social de la situation afin d'identifier les besoins d'adaptation. La CA2C souhaite engager une collaboration avec ces ménages afin de trouver une solution durable qui leur conviendra et permettra au territoire de satisfaire à ces obligations en matière d'accueil.

Ainsi, le PLHH répond aux orientations du SCoT en matière d'accueil des gens du voyage.

3- Renouvellement urbain :

Le SCoT impose aux documents d'urbanisme le recensement du potentiel foncier disponible au sein du tissu urbain existant. Le SCoT demande une urbanisation prioritaire des opérations de renouvellement urbain. Il précise pour les communes de Caudry et le Cateau-Cambrésis, qu'au moins un tiers des futurs logements doit être réalisé au sein du tissu urbain existant (sauf en cas d'impossibilité avérée). Pour les autres communes, l'objectif est de prévoir qu'au moins un quart des logements soit réalisé dans le tissu urbain existant.

Le projet de PLHH est particulièrement ambitieux en matière de renouvellement urbain et de limitation de l'extension urbaine :

- l'action 1.4 « Mobiliser l'urbanisme au service d'un cadre de vie de qualité et apaisé » indique que la préservation des surfaces naturelles impose de réinvestir dans le tissu urbain pour développer l'offre nouvelle.
- l'orientation 3 du plan d'actions vise à développer l'habitat et revitaliser ou recycler les différentes surfaces déjà artificialisées, bâties ou non, et inutilisées en favorisant les projets de réhabilitation de bâtiments existants, la construction de nouveaux logements sur des terrains disponibles et déjà urbanisés, plutôt qu'en extension urbaine. Il s'agit donc de développer une stratégie foncière et des savoir-faire pour la valorisation des friches et faciliter la mutation de ces fonciers. Cela permet de réduire le nombre de logements vacants, de proposer une alternative à l'artificialisation des sols et de soutenir la revitalisation des espaces urbains existants, les rendant ainsi plus attrayants.
- les 46 fiches communales intègrent un recensement des friches et de la vacance. Ces fiches sont particulièrement intéressantes et peuvent servir de document de référence pour agir sur le renouvellement urbain. Le projet de PLHH identifie pour chaque commune, les secteurs de développement en renouvellement urbain et en extension urbaine. De plus, le guide de lecture de ces fiches précise que « les secteurs en renouvellement urbain sont identifiés comme prioritaires afin de limiter la consommation de foncier naturel et agricole dans le cadre du PLH 2025-2030 ».

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

Envoyé en préfecture le 17/02/2025
Reçu en préfecture le 17/02/2025
Publié le
ID : 059-255902330-20250217-D2025_3-DE

- le PLHH prévoit l'élaboration d'une stratégie foncière basée sur un système de veille foncière pour rassembler les connaissances existantes réparties entre les différents acteurs : le Pays du Cambrésis, l'EPF ou les mairies. Le but est de permettre une vue d'ensemble continue, plus d'efficacité pour la réalisation des opportunités et une mutualisation des actions menées telles que l'étude sur la vacance portée par le Pays du Cambrésis en 2024. Dans un second temps, la CA2C, en lien avec ses partenaires, établira pour chaque foncier un état de la vacance et de ses motifs, l'occupation actuelle, les possibilités de changements d'usage et les orientations de projet. Enfin, la CA2C mettra à disposition la base foncière pour les opérateurs privés ou sociaux afin de faciliter la connaissance des parcelles disponibles avec leurs caractéristiques.

Le projet de PLHH apparaît ainsi compatible avec les orientations du SCoT visant à favoriser le renouvellement urbain.

Le SCoT demande une baisse de la vacance à 6% sur l'ensemble de l'arrondissement à l'horizon 2020.
Le plan d'actions du PLHH prévoit de « Favoriser le recyclage du bâti et du foncier vacant ». Pour la CA2C, réduire la vacance structurelle des logements et la transformation des friches constituent un enjeu majeur. Pour répondre à cet enjeu, le plan d'actions prévoit de développer les acquisitions améliorations, de renforcer les partenariats avec l'EPF, de déployer la taxe d'habitation sur les logements vacants et de participer au Club Zéro Logement Vacant.
Les fiches communales intègrent les résultats de l'étude vacance réalisée par le Pays du Cambrésis en collaboration avec la CA2C et les communes. Le diagnostic n'y fait toutefois pas référence et se limite aux données INSEE/LOVAC.
L'objectif fixé par le PLHH n'apparaît pas remettre en cause l'orientation globale du SCoT. Toutefois, les pièces du PLHH pourraient être mises en cohérence afin d'intégrer les résultats de cette étude et préciser l'objectif de diminution de la vacance envisagé.

Le SCoT précise que les PLH doivent agir sur l'habitat ancien dégradé en utilisant les outils d'aménagement adaptés et/ou en favorisant l'usage de convention de lutte contre l'indécence.
La première orientation du plan d'action du PLHH est de permettre : « Un logement digne et confortable pour l'ensemble de la population ». Cela se traduit par la volonté :

- de convenir d'un nouveau pacte territorial « France Rénov' » avec l'ANAH, destiné à succéder au PIG « Habiter Mieux ».
- de poursuivre et déployer les autorisations préalables de mise en location (dites « Permis de Louer »)
- d'engager une réflexion pour la mutualisation des services en soutien aux villes, notamment pour les petites communes,
- d'utiliser l'observatoire de l'habitat pour le repérage de l'habitat indigne, les signalement, les arrêtés en cours,
- d'exercer une veille sur les îlots les plus dégradés et l'offre locative indigne, avec un suivi particulier des DIA dans ces secteurs.

Ces actions répondent à l'orientation inscrite au SCoT.

<u>4- Prise en compte du Plan Climat</u> :
Le SCoT impose aux PLH une anticipation et une adaptation aux dérèglements climatiques à venir.
Le projet de PLHH indique que le contexte du changement climatique et l'augmentation des prix de l'énergie n'épargnent pas le territoire de la CA2C. Par conséquent, il prévoit d'expérimenter et d'innover dans des projets visant à créer un habitat à faible impact carbone et à haute valeur environnementale et sociale. **Cette disposition assure la compatibilité du projet avec le SCoT.**

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

Envoyé en préfecture le 17/02/2025
Reçu en préfecture le 17/02/2025
Publié le
ID : 059-255902330-20250217-D2025_3-DE

III. Conclusion

Le projet de PLHH de la Communauté d'Agglomération du Caudrésis-Catésis présente donc une bonne compatibilité avec le SCoT du Cambrésis démontrant une bonne appréhension par l'intercommunalité des enjeux du SCoT.

Le Bureau du Syndicat Mixte du Pôle d'Equilibre Territorial et Rural du Pays du Cambrésis, après en avoir délibéré, émet à l'unanimité un avis favorable à l'arrêt de projet du Programme Local de l'Habitat et de l'Habité de la Communauté d'Agglomération du Caudrésis-Catésis.

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

Envoyé en préfecture le 17/02/2025
Reçu en préfecture le 17/02/2025
Publié le
ID : 059-255902330-20250217-D2025_3-DE

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

PLHH

Programme Local de l'Habitat et de l'Habité

Communauté d'agglomération du Caudrésis - Catésis (CA2C)
2025–2031

1 LE DIAGNOSTIC

explicités

Optéos
Coopérative d'Entrepreneur-es

CA2C
Communauté d'Agglomération
Caudrésis-Catésis

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

Table des matières

Quel est le rôle du Programme Local de l'Habitat et de l'Habité ? 5

L'environnement géographique et administratif 7

Une évolution des documents d'urbanisme 8

Bilan du précédent PLH et évolutions à prendre en compte 10

Bilan du PLH1 10
Des évolutions fondamentales à l'oeuvre qui nécessitent d'adapter la politique de l'habitat 10
1. Le cadre législatif et réglementaire déjà en vigueur 10
2. Nouveau cadre législatif et réglementaire à prendre en compte 11
3. Des opportunités à saisir 11

Les habitants du territoire de la CA2C 12

Une démographie en légère décroissance 12
1. Une population en baisse, le rôle des mobilités résidentielles 12
2. Une tendance au vieillissement de la population 14
3. Une baisse de la taille moyenne des ménages 16
4. Composition des ménages 17
Une situation socio-économique fragile 18
1. Un territoire où les CSP modestes sont surreprésentées 18
2. Un taux de chômage important 19
3. Des ménages modestes 21
4. Une majorité de ménages éligibles au logement locatif social 23

Structure de l'habitat, dynamiques et marchés 24

1. La structure du parc de logements caractérisée par une forte proportion de logements vacants et de maisons 24
2. De grandes typologies présentes au sein du parc de logements... 26
3. ...à mettre en lien avec une évolution croissante des petits ménages 27
4. Un parc en partie inconfortable 28
5. Des évolutions dans la structure du parc de logements majoritairement privé 29
6. Un parc privé très ancien 31

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

7. Un déficit de logements locatifs sociaux 36
8. Une demande locative sociale en hausse 38
9. Bilan sur les attributions des 25% des ménages aux revenus les plus modestes 39
10. Les dynamiques de marché / les valeurs foncières 40

Amélioration de l'habitat et revitalisation des centres urbains 44

La situation du parc : potentiel de renouvellement et de réhabilitation du parc 44
1. Un Parc Privé Potentiellement Indigne important 44
2. Un parc de logements énergivore 46
3. Un enjeu de vacance résidentielle important 47
4. Un enjeu de revitalisation des centres urbains 51
De nombreux dispositifs d'amélioration du parc existant 52
1. Le Programme d'Intérêt Général « habiter mieux » 52
2. Le « permis de louer » 52

Foncier et outils pour l'habitat 54

1. Occupation du sol et armature urbaine 54
2. Des dynamiques du marché marquées par une hausse du prix de vente 54
3. Évolution du foncier ces dernières années 56
4. Une réduction de l'artificialisation des sols à anticiper 57
5. Un foncier public en renouvellement urbain 60
6. Les friches 61

Les publics spécifiques, de nouveaux besoins à prendre en considération 64

1. Les besoins spécifiques des personnes en déficit d'autonomie lié à l'âge et/ou au handicap 64
2. Les jeunes, un difficile accès au logement 68
3. Les personnes en situation de précarité 69
4. L'habitat des gens du voyage, tendance à la sédentarisation 70

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

Quel est le rôle du Programme Local de l'Habitat et de l'Habité ?

- Le Programme Local de l'Habitat (PLH) est un document stratégique d'orientation et de programmation qui définit la politique communautaire en matière d'habitat à l'échelle intercommunale pour les 6 prochaines années.
- Il est élaboré par la Communauté d'Agglomération du Caudrésis-Catésis (CA2C), Etablissement Public de Coopération Intercommunale compétente en matière d'habitat, en associant les 46 communes du territoire, de nombreux partenaires (département, bailleurs sociaux, CAF, ARS...) et s'appuyant sur le travail d'une équipe d'urbanistes et de spécialistes de l'habitat.
- Il a vocation à améliorer les conditions de vie des habitants du territoire et à accueillir de nouveaux ménages, en agissant notamment sur la réhabilitation des logements existants, la production de nouveaux logements, l'hébergement des publics spécifiques (personnes âgées, défavorisées, jeunes en insertion, etc...), la lutte contre la vacance, le renforcement de la mixité sociale.
- Le premier PLH couvrait la période 2017-2022, engageant donc son actuelle révision pour les 6 prochaines années : le PLH2. Ce second PLH repose sur une démarche coconstruite entre les différents acteurs qui
- s'inscrit dans un nouveau contexte marqué par des évolutions législatives récentes portant sur le changement climatique et la hausse du coût de l'énergie, avec des conséquences à prendre en compte sur les logements et les habitants du territoire.

Une démarche en plusieurs temps

Le diagnostic
Comprendre le territoire

Les orientations
S'accorder sur les objectifs à atteindre

Le programme d'actions
Définir les moyens pour y arriver

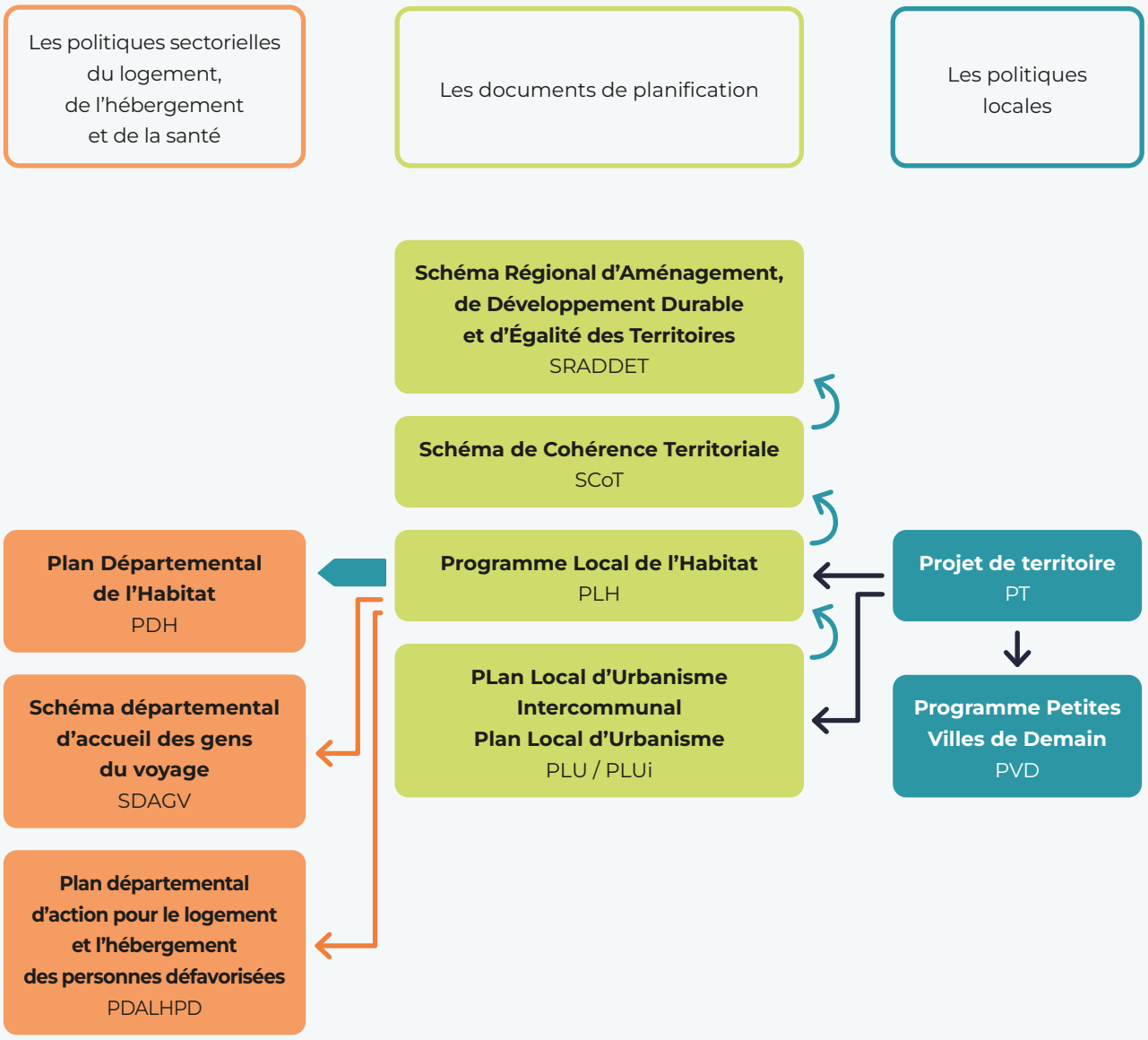
La procédure de validation
Approbation du projet

Si le Programme Local de l'Habitat n'est pas opposable aux tiers, il doit toutefois :

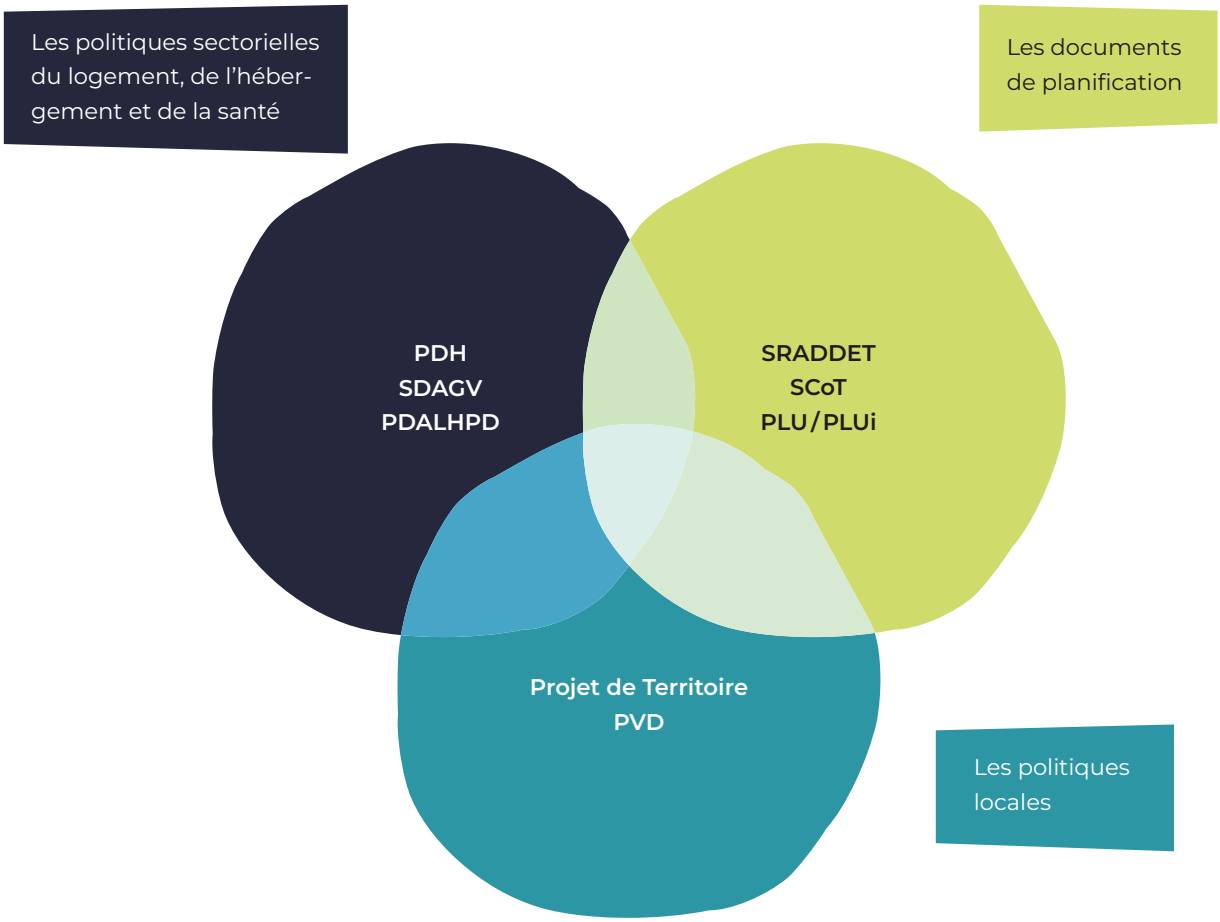
- Intégrer les éléments du SRADDET, Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires des Hauts-de-France
- Être compatible avec le SCoT, Schéma de Cohérence Territoriale du Cambrésis, en cours de révision. Le PLHH doit à ce titre prendre en compte les conséquences en matière d'habitat des perspectives de développement et d'aménagement qui découlent du SCoT.
- S'imposer aux PLU, Plans Locaux d'Urbanisme. Une fois le PLHH approuvé, les PLU doivent être mis en compatibilité dans un délai de trois ans
- Être conforme avec le PDH, Plan Départemental de l'Habitat 2021-2027.
- Prendre en compte le SDAGV, Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage et le PDALHPD, Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées.

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

L'articulation du PLH avec les autres documents de planification et les politiques locales



Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23



Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

L’environnement géographique et administratif

Le 1er janvier 2019, la Communauté de Communes du Caudrésis–Catésis est devenue une Communauté d’Agglomération lui valant de nouvelles compétences.

La Communauté d’Agglomération du Caudrésis-Catésis (CA2C) est une intercommunalité à dominante rurale de la région Hauts-de-France et du département du Nord. Située dans l’aire d’influence de Cambrai, Maubeuge et Valenciennes, son armature urbaine s’appuie sur des bourgs et villages ainsi que deux pôles urbains principaux que sont Caudry (15 000 habitants) et Le Cateau-Cambrésis (7 000 habitants). Ainsi, la CA2C comprend 46 communes membres, couvre une superficie de 373 km² et compte 64000 habitants.

Le maillage de transports repose quant à lui sur plusieurs gares avec des liaisons directes vers des pôles locaux et la métropole lilloise à proximité.

Évolution de l’organisation du territoire

1850

1950

2020

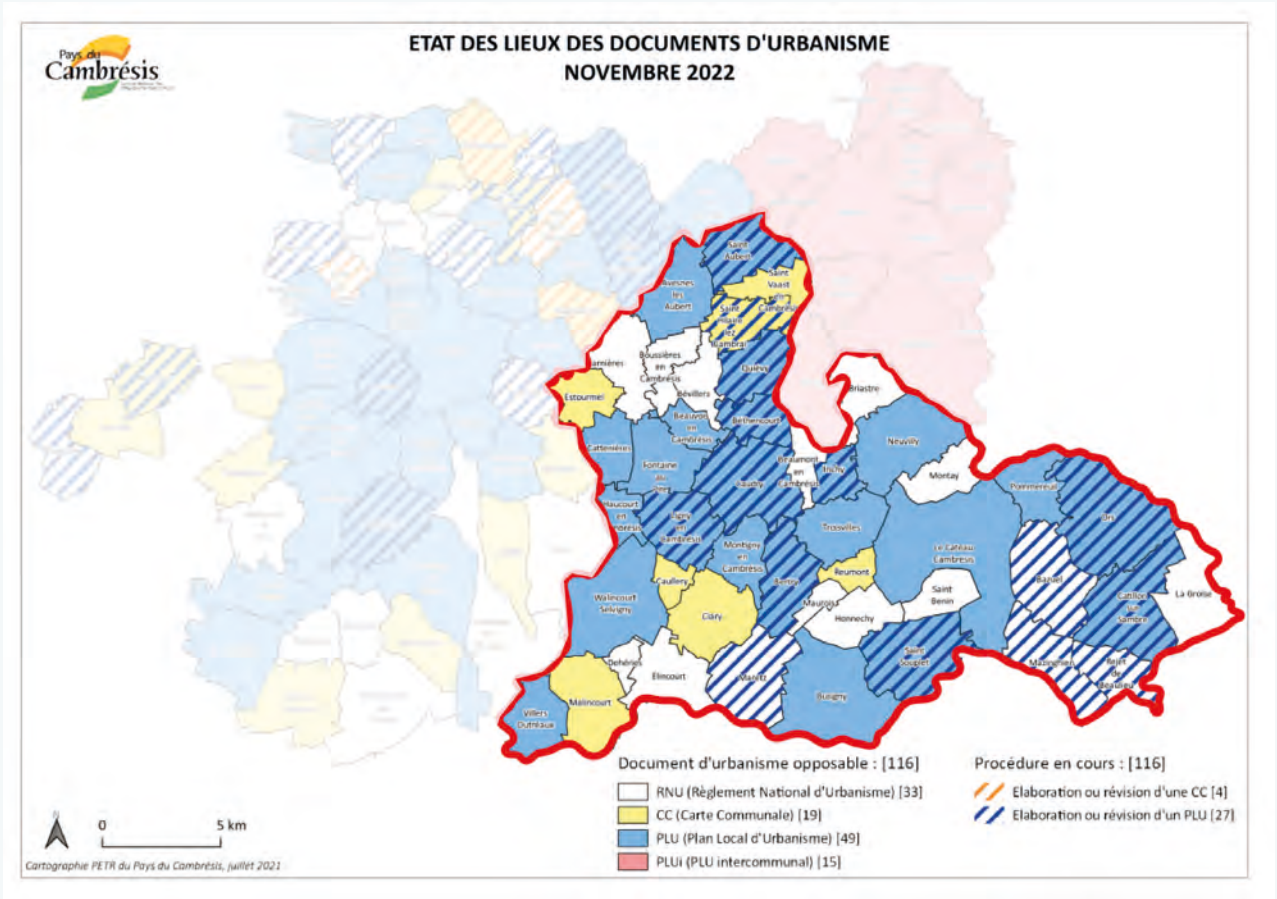
Principaux pôles urbains

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

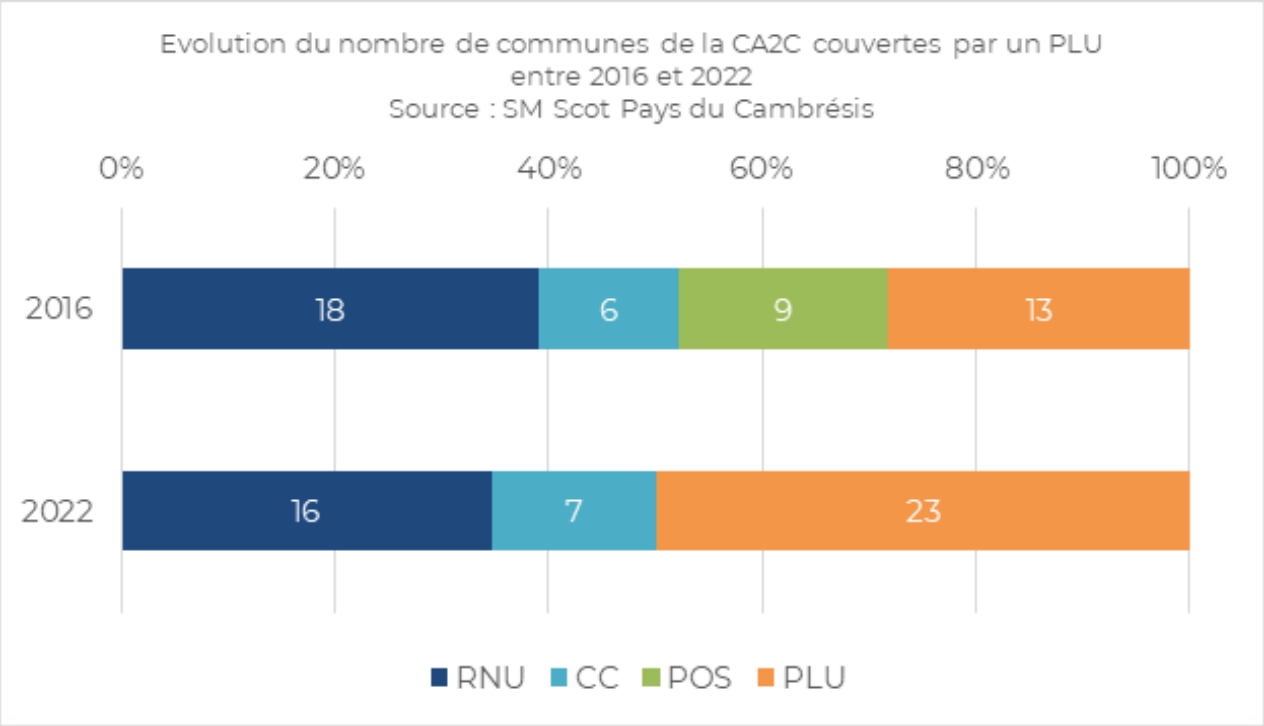
Une évolution des documents d'urbanisme

L'état des lieux des documents d'urbanisme de novembre 2022 montre que près de 23 communes sur les 46 présentes dans la CA2C disposent d'un PLU.

Les cartes communales restent minoritaires et ne concernent que 7 communes du territoire. En revanche, 16 communes restent concernées par le Règlement National d'Urbanisme (RNU). Le territoire est dépourvu de PLUi.egil te ta, omnit.



Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23



Il est à noter une évolution des documents d'urbanisme entre 2016 et 2022 avec désormais 23 communes qui disposent d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) en 2022 contre 13 en 2016. Cela est à mettre en lien avec la disparition du Plan d'Occupation des Sols (POS) qui a été remplacé par le PLU. En effet, parmi les 9 communes qui disposaient d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) en 2016, 8 d'entre elles disposent désormais d'un PLU. Le nombre de communes concernées par une Carte Communale ou le RNU a légèrement reculé. Néanmoins, des procédures d'élaboration ou de révision d'un PLU sont actuellement en cours dans près de 15 communes.

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

Bilan du précédent PLH et évolutions à prendre en compte

Bilan du PLH 1

(voir document en annexe / approuvé par le conseil communautaire du 04/10/2023)

Des évolutions fondamentales à l'œuvre qui nécessitent d'adapter la politique de l'habitat

1 Le cadre législatif et réglementaire déja en vigueur

Le premier PLH de la CA2C en vigueur de 2017 à 2022 s'inscrivait dans un cadre législatif et réglementaire spécifique :

- Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) de 2000 vise à promouvoir la mixité sociale en fixant des objectifs quantitatifs en termes de production de logements sociaux à certaines communes.
- Les lois Grenelle de l'Environnement I et II d'août 2009 et juillet 2010 renforce les obligations de lutte contre le réchauffement climatique en réduisant la consommation énergétique de l'habitat et en luttant contre l'étalement urbain.
- La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové de mars 2014 (ALUR) affirme le rôle des intercommunalités dans le domaine de la politique de l'habitat : gestion des attributions de logements sociaux, dans la lutte contre l'habitat indigne et dans le traitement des copropriétés. En outre, la loi a institué un document unique de planification en matière d'hébergement et de logement, le PDALHPD.
- Loi relative à l'égalité et à la citoyenneté (LEC) de janvier 2017 intègre des nouvelles dispositions relatives au logement social et renforce le volet d'intervention foncière au sein des PLH avec notamment la mise en place d'un observatoire foncier. Il s'agit également de favoriser la mixité sociale et de lutter contre les phénomènes de ségrégation territoriale.

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

2 Nouveau cadre législatif et réglementaire à prendre en compte...

Ce second PLH doit prendre en compte les différentes évolutions législa-tives et réglementaires de ces dernières années, et notamment :

- La loi relative à l'Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) de novembre 2018 vise une simplification des procédures d'urbanisme et une réforme du secteur HLM, répondre aux besoins de chacun et favoriser la mobilité dans le parc social comme dans le parc privé, pour favoriser la mixité sociale. Cela s'accompagne d'une politique d'aménagement du territoire visant à favoriser les projets de revitalisation des centres villes (plan « Action Cœur de Ville »), la rénovation énergétique des logements ou encore la lutte contre l'habitat indigne. Enfin, l'objectif de Zéro Artificialisation Nette est déjà mentionné dans le plan de biodiversité. En outre, le volet foncier est évoqué au travers du PLH qui doit désormais intégrer « une analyse des marchés fonciers, de la mutabilité des terrains et de leur capacité à accueillir des logements » afin d'élaborer une stratégie foncière en faveur de l'habitat.
- La loi relative à l'énergie et au climat de novembre 2019 inscrit l'urgence écologique et climatique au travers l'objectif d'une neutralité carbone en 2050, en divisant les émissions de gaz à effet de serre par six au moins d'ici cette échéance.
- Plus récemment, la loi climat et résilience d'août 2021 avec l'objectif Zéro Artificialisation Nette afin de lutter contre l'artificialisation des sols et l'étalement urbain source de nuisances pour la biodiversité et entraînant l'imperméabilisation des sols. Il y a plusieurs séquençages avec, d'ici 2030, l'objectif de diviser par deux le rythme d'artificialisation par rapport à la consommation mesurée entre 2011 et 2021. L'année 2050 doit être celle de l'atteinte de la ZAN. Parallèlement, en matière d'habitat, la rénovation thermique des bâtiments est accélérée afin d'éradiquer les passoires thermiques.

2 Des opportunités à saisir

En étant un territoire étendu et rural, la CA2C présente un cadre de vie ver-doyant et serein. L'objectif zéro artificialisation nette (ZAN) issu de la loi cli-mat et résilience de 2021 prévoit que lorsqu'un espace agricole ou naturel est artificialisé, la superficie égale doit être « renaturée. » La perspective de mise en œuvre du ZAN à court terme aura des effets sur le territoire. C'est pourquoi il nous faut nous saisir de toutes les opportunités foncières comme :

- Espaces proches du cœur de bourg
- Micro-friches
- Espaces résiduels
- Corps de fermes
- Petits espaces en renouvellement urbain
- Rénovation de bâtiment existant
- Équipements publics désaffectés

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

Les habitants du territoire de la CA2C

Une démographie en légère décroissance

1 Une population en baisse, le rôle des mobilités résidentielles

Synthèse : La CA2C a vu sa population fluctuer avec une baisse importante jusqu'aux années 2000, un léger regain jusqu'en 2013, puis une nouvelle diminution entre 2013 et 2019. En 2019, la population atteignait environ 64 000 habitants, avec une baisse démographique en particulier dans l'est de la CA2C. Cette baisse s'explique principalement par un solde migratoire négatif dû au dé-part des jeunes et des trentenaires. La partie Ouest de l'agglomération con-naît une stabilisation de sa population.

Constituée de près de 46 communes, la Communauté d'Agglomération a connu une baisse démographique importante jusque dans les années 2000. Cette baisse tend à se ralentir depuis. Cela se traduit par un regain de sa population avec un taux de croissance annuel de 0,2% puis 0,4% entre 1999 à 2013. Le territoire connaît depuis une diminution annuelle moyenne de sa population de -0,4% pour la période allant de 2013 à 2019. En 2019, la population de la CA2C s'élève à 64124 habitants.

L'ensemble du territoire de la CA2C a été diversement touché par cette baisse démographique y compris les deux pôles : Caudry et Le Cateau-Cambrésis. La population de Caudry a très légèrement augmenté entre 2008 et 2019. Le Cateau-Cambrésis a connu quant à elle un léger recul de sa population pour la même période. Dans l'ensemble, les communes du nord et de l'ouest connaissent une dynamique démographique plus favorable que celle situées au sud et à l'est de l'agglomération.

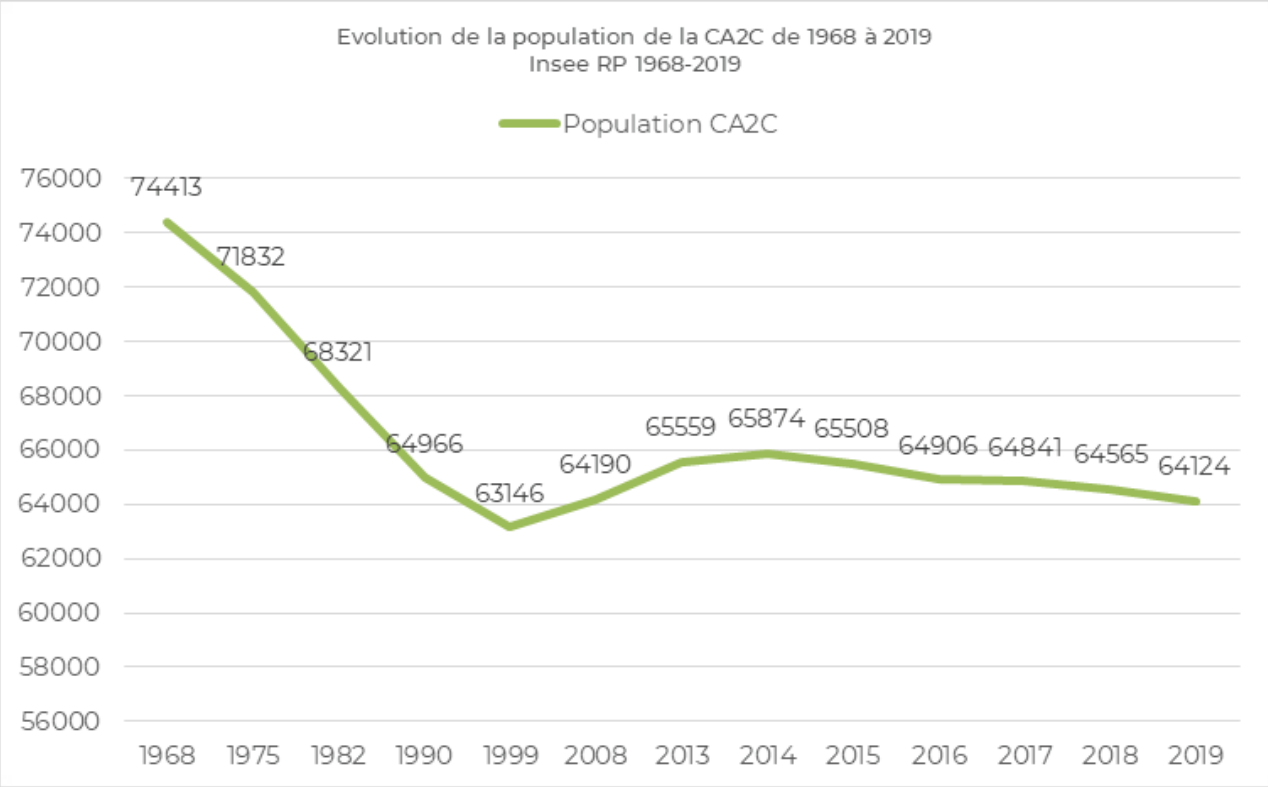
La baisse démographique s'explique principalement par le solde migratoire (différence entre les personnes qui s'installent sur la CA2C et celles qui en partent). L'évolution annuelle moyenne de la population due au solde migratoire s'établit à -0.28% entre 2009 et 2020 sur la CA2C. 38 communes sur 46 ont un solde migratoire négatif.

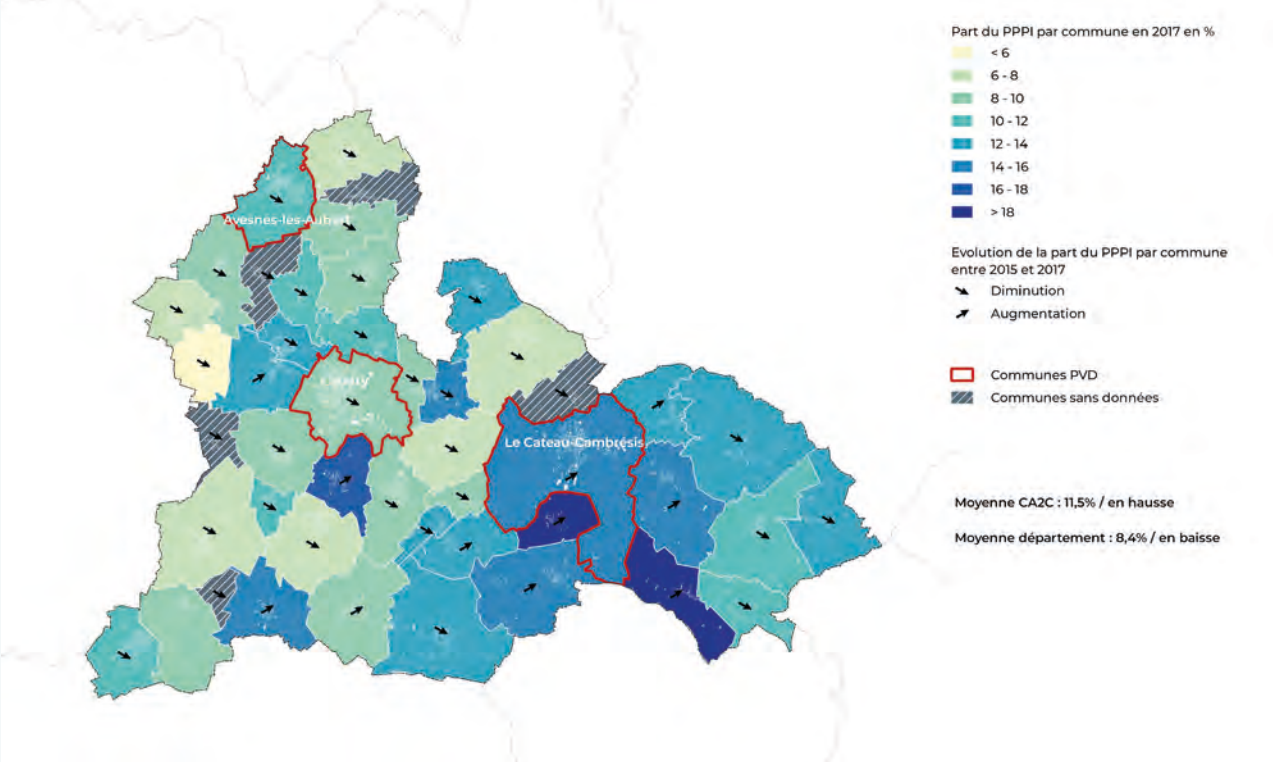
D'après le fichier sur les migrations résidentielles de l'INSEE il y a ainsi eu 500 départs de plus que d'arrivées entre 2013 et 2014. Les catégories qui quittaient le plus le territoire sur cette période étaient les jeunes et les trentenaires plutôt ouvriers et en emploi. A l'inverse le nombre de retraités et de demandeurs d'emploi restait stables.

Les données plus récentes de 2019 montrent un retournement partiel de la dynamique migratoire avec le retour essentiellement de jeunes ménages modestes et de leurs enfants qui s'installent majoritairement dans les villages hors des pôles de la CA2C.

Cette dynamique est également observée au travers de la dégradation du solde naturel (différence entre les naissances et les décès). Il s'établit à +0,05% par an en moyenne entre 2014 et 2020 contre +0,3% dans la période précédente. À titre de comparaison la moyenne départementale est de +0,4% sur la même période.

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23





Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

2 Une tendance au vieillissement de la population

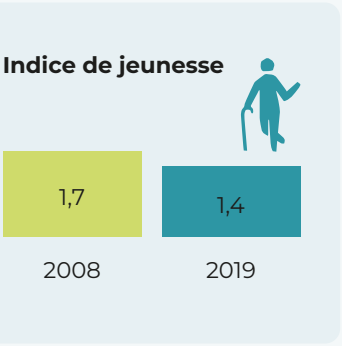
Synthèse : La CA2C connaît des évolutions sociétales similaires aux tendances natio-nales, marquées par le vieillissement de la population, la diminution des mé-nages jeunes et l'augmentation des ménages seuls et des familles monopa-rentales. Entre 2009 et 2020, la proportion de personnes âgées de 60 à 74 ans a augmenté, nécessitant une adaptation de l'offre de logements pour ré-pondre aux besoins spécifiques de cette population croissante.

À l'image des dynamiques nationales et départementales, la CA2C est marquée par des évolutions sociétales profondes : vieillissement de la population, desserrement des ménages, augmentation des ménages seuls et des familles monoparentales.

Ces évolutions engendrent de nouveaux besoins en logements spécifiques nécessitant d'orienter la production de logements au plus près des besoins des habitants du territoire.

Depuis l'approbation du précédent PLH, le processus de vieillissement de la population s'est poursuivi tant à l'échelle départementale qu'à celle de la CA2C. Entre 2009 et 2020, la part des personnes âgées entre 60 et 74 ans a progressé passant de 12,7% à 14,1% correspondant à près de 2 372 personnes en plus. À contrario, la part des personnes âgées de 15 ans à 44 ans a diminué de 2 points.

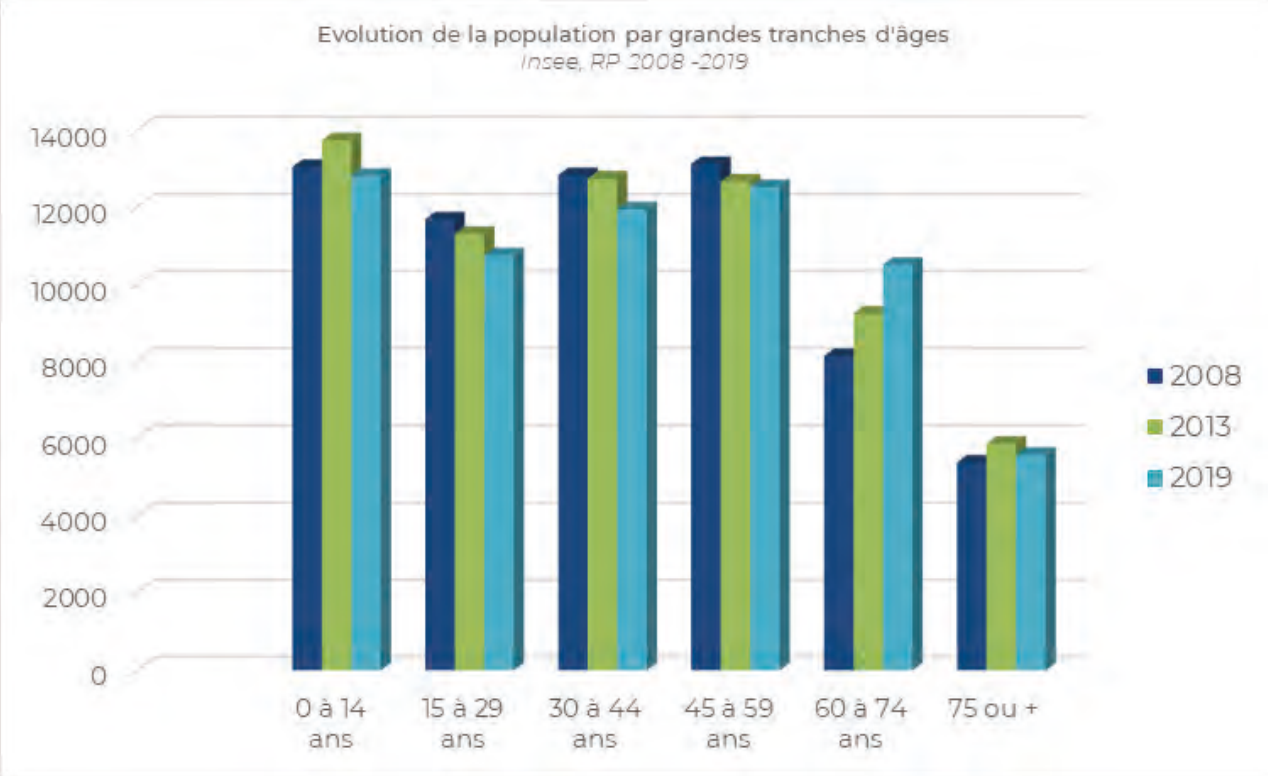
L'indice de jeunesse est passé de 1,7 à 1,4 en une dizaine d'années témoignant de cette dynamique de vieillissement.



L'indice de jeunesse est le rapport entre la population âgée de moins de 20 ans et le nombre de personnes qui ont 60 ans ou plus. Lorsque cet indice est supérieur à 1, il indique une population plutôt jeune. Plus le chiffre est bas, plus la population est âgée. Lorsque l'indice est égal à 1, les deux parties de la population sont représen-tées de manière égale en nombre.

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

En 2019, les personnes âgées de plus de 60 représentent 25,1% de la popula-tion soit une proportion plus élevée que la moyenne départementale à 22,7%. Ce nombre important de personnes âgées doublé d'une accélération du vieillissement nécessitera le développement d'une offre adaptée.



Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

3 Une baisse de la taille moyenne des ménages

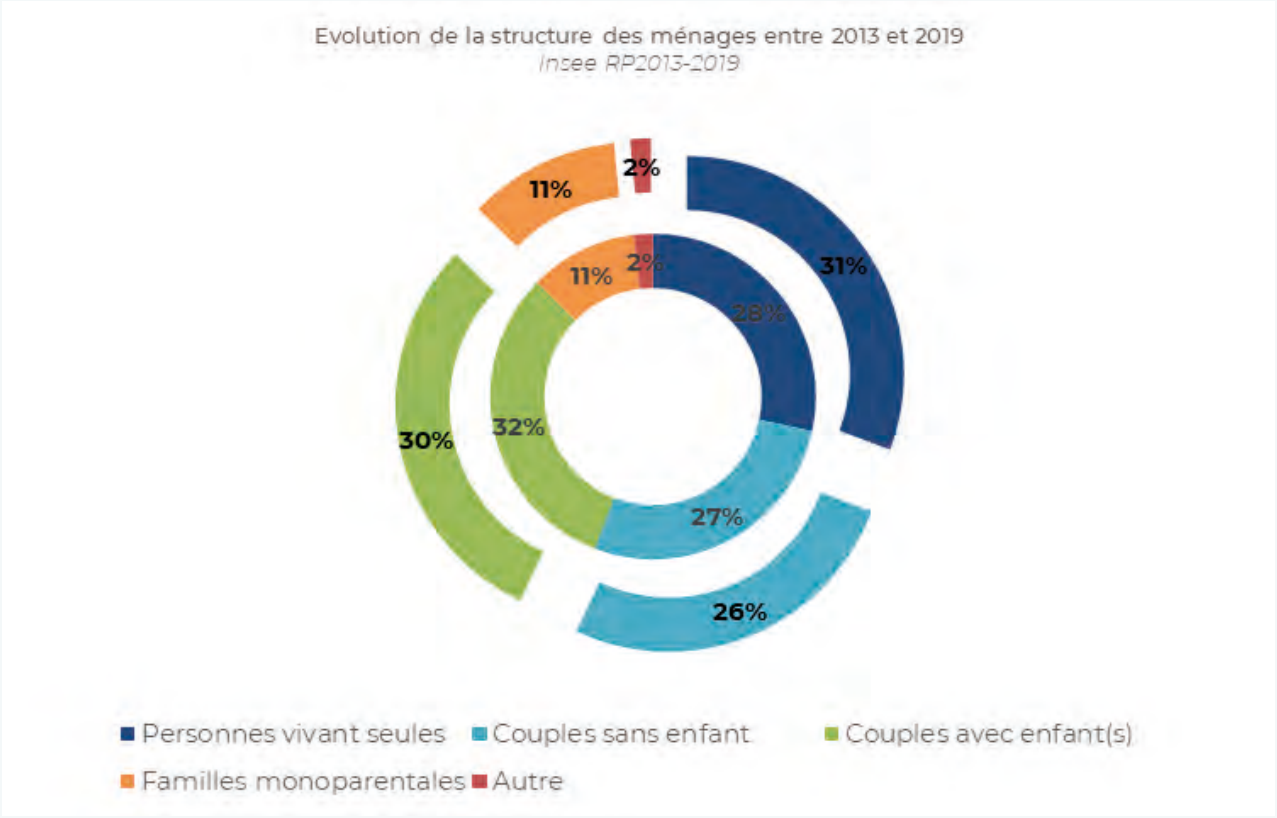
Synthèse : La taille moyenne des ménages est de 2,35 en 2020. Le nombre de ménages s'élève à environ 26600, et progresse légèrement malgré la baisse de la po-pulation. Ce phénomène s'explique par une décohabitation plus importante à la suite des séparations.

La taille des ménages n'a fait que diminuer sous les effets du vieillissement de la population mais également des changements de modes de cohabita-tion. Ce phénomène de desserrement des ménages a des consé-quences sur les besoins en termes de logement.

Entre 1968 et 2020, la taille moyenne des ménages est passée de 3,01 à 2,35.

Il est à noter que le nombre de ménages augmente tandis que la popula-tion diminue. Les ménages sont au nombre de 26 568 en 2019 (soit 599 mé-nages en plus par rapport à 2013). Cette dynamique est liée à la décohabita-tion des ménages liés aux séparations notamment.

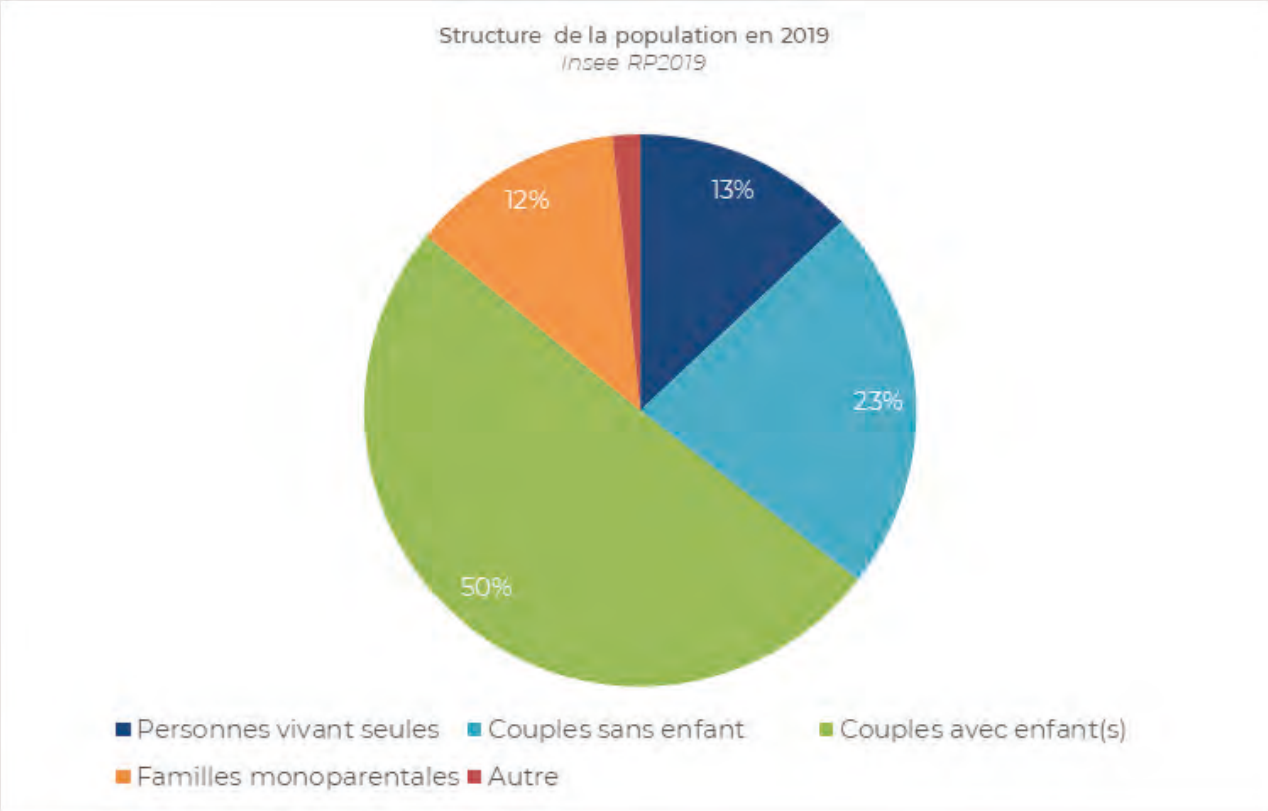
Ce phénomène de décohabitation est également observé par de légères recompositions dans la structure des ménages entre 2013 et 2019. Il est à noter une légère augmentation des personnes vivants seules (31% en 2019 contre 28% en 2014). A contrario, les couples avec enfant(s) ont diminué pas-sant de 32% en 2014 à 30% en 2019.



Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

4 Composition des ménages

Au 1er janvier 2019, la structure de la population de la communauté d'agglomération est constituée pour la moitié de couples avec enfant(s). Néanmoins, la part des couples sans enfant (23%), des familles monoparen-tales (12%) et des personnes vivant seules (13%) représentent une part im-portante également. Ces publics spécifiques nécessitent des besoins en lo-gements à prix abordable.



Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

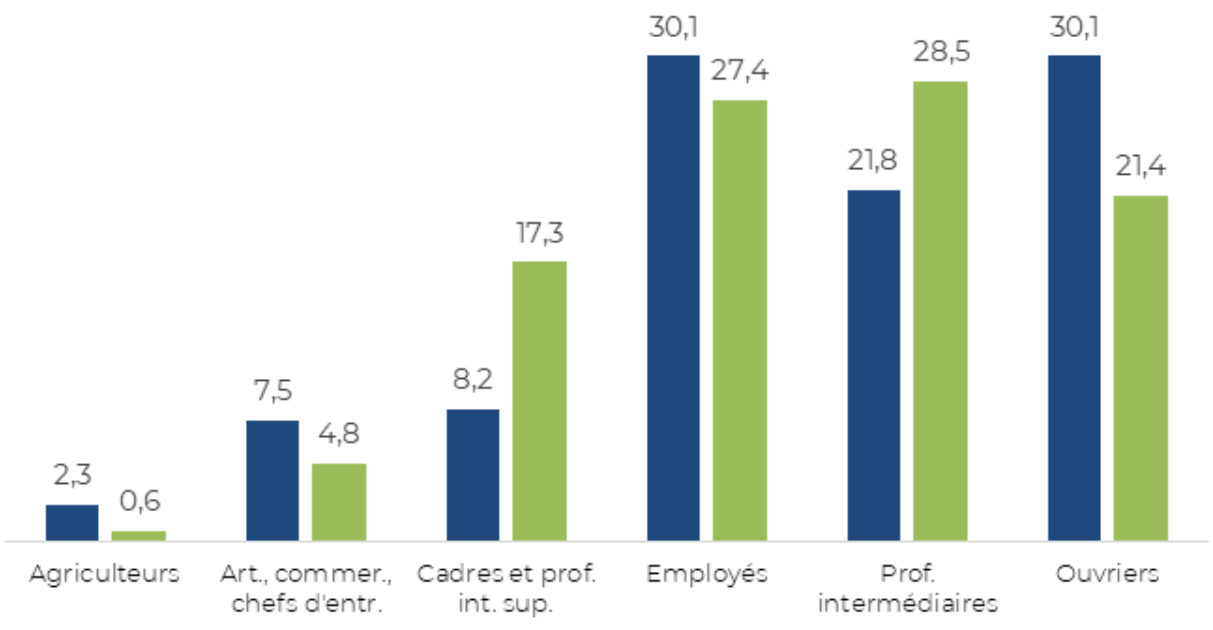
Une situation socio-économique fragile

1 Une population en baisse, le rôle des mobilités résidentielles

Synthèse : La CA2C, à l'économie historiquement centrée, notamment, sur l'industrie textile, compte en 2019 une majorité d'employés et d'ouvriers (60,2%), avec une répartition genrée : les femmes sont principalement employées (24,4%) et les hommes ouvriers (32,4%), tandis que les cadres ne représentent que 8,7% des actifs, bien en dessous de la moyenne départementale.

La CA2C est historiquement un territoire construit autour de l'activité indus-trielle et textile. En 2019, les employés et les ouvriers représentent 60,2% des actifs contre 48,8% dans le département du Nord. Il est à noter que les femmes sont davantage présentes parmi les employés (correspondant à 24,4% des femmes contre 7,3% des hommes) et les hommes parmi les ou-vriers (32,4% contre 8,3% pour les femmes). L'importance de la filière artisa-nale et du BTP dans l'économie locale se traduit par une représentation plus importante des artisans et commerçants avec 7,5% contre moins de 5% dans le Nord. Les cadres et professions intellectuelles supérieures ne repré-sentent que 8,7% de la population active soit 2 fois moins que la moyenne départementale.

Actifs par catégorie socioprofessionnelle en 2019 sur la CA2C et le département du Nord
Insee RP2019



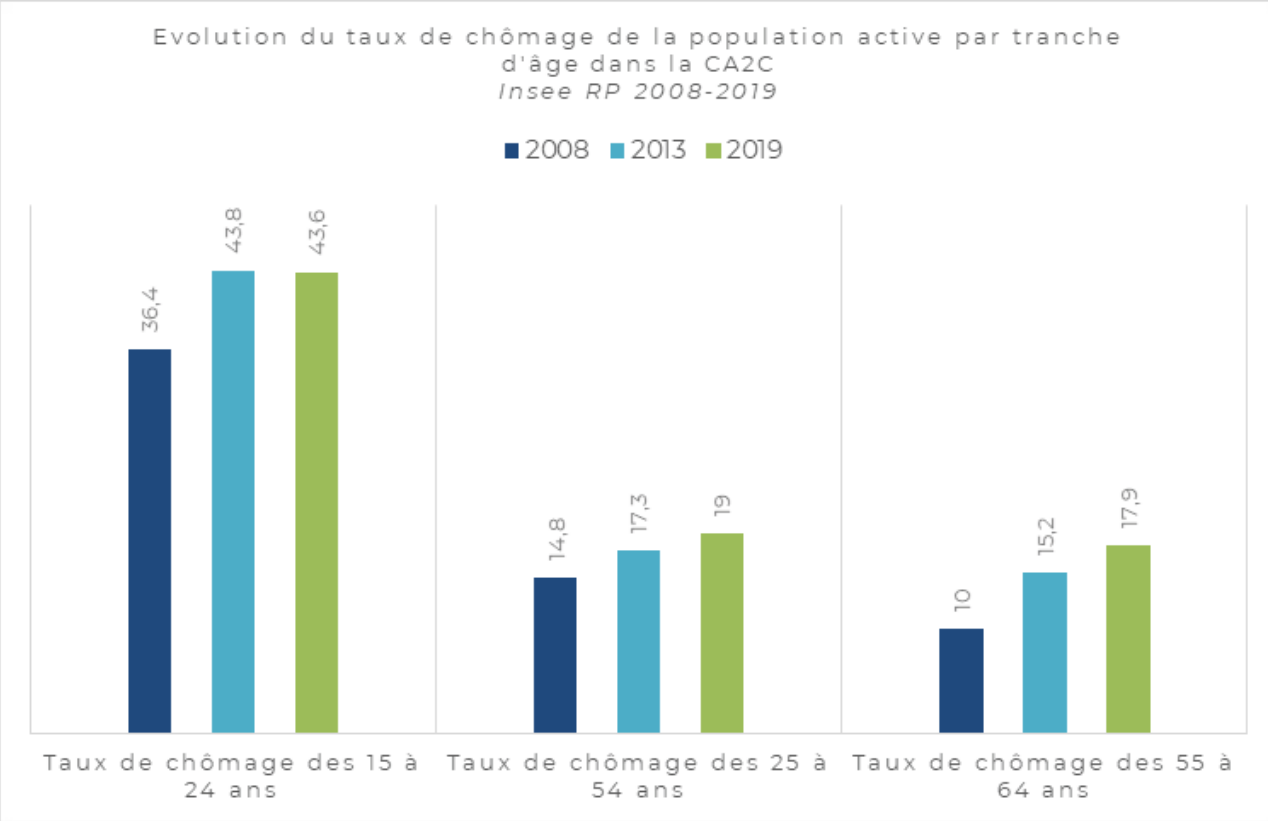
Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

2 Un taux de chômage important

Synthèse : En 2019, le taux de chômage de la CA2C est de 21,8%, au-dessus de la moyenne départementale de 17,2%, avec un impact particulièrement sévère sur les jeunes (43,6%). Le territoire a vu une baisse constante du nombre d'emplois, passant de 24 780 en 1975 à 16 468 en 2019, ce qui contribue à un ratio de 1,7 actifs pour chaque emploi disponible. Malgré cette situation, 78% des actifs de la CA2C sont des actifs occupés, dont la moitié travaille en de-hors de l'agglomération.

En 2019, le taux de chômage de la population active (15 ans à 64 ans) de la communauté d'agglomération s'élève à 21,8 % soit un taux plus élevé que celui du département situé à 17,2%.

Au sein même de la CA2C, le taux de chômage a progressé entre 2008 et 2019 passant de 17,2 % à 21,8 %. Le chômage touche davantage les jeunes. Près de 43,6 % des jeunes sont concernés par le chômage en 2019. Parmi les jeunes, les femmes (44,5 % des femmes) sont légèrement plus touchées par le chômage que les hommes (42,5 % des hommes) en 2018.

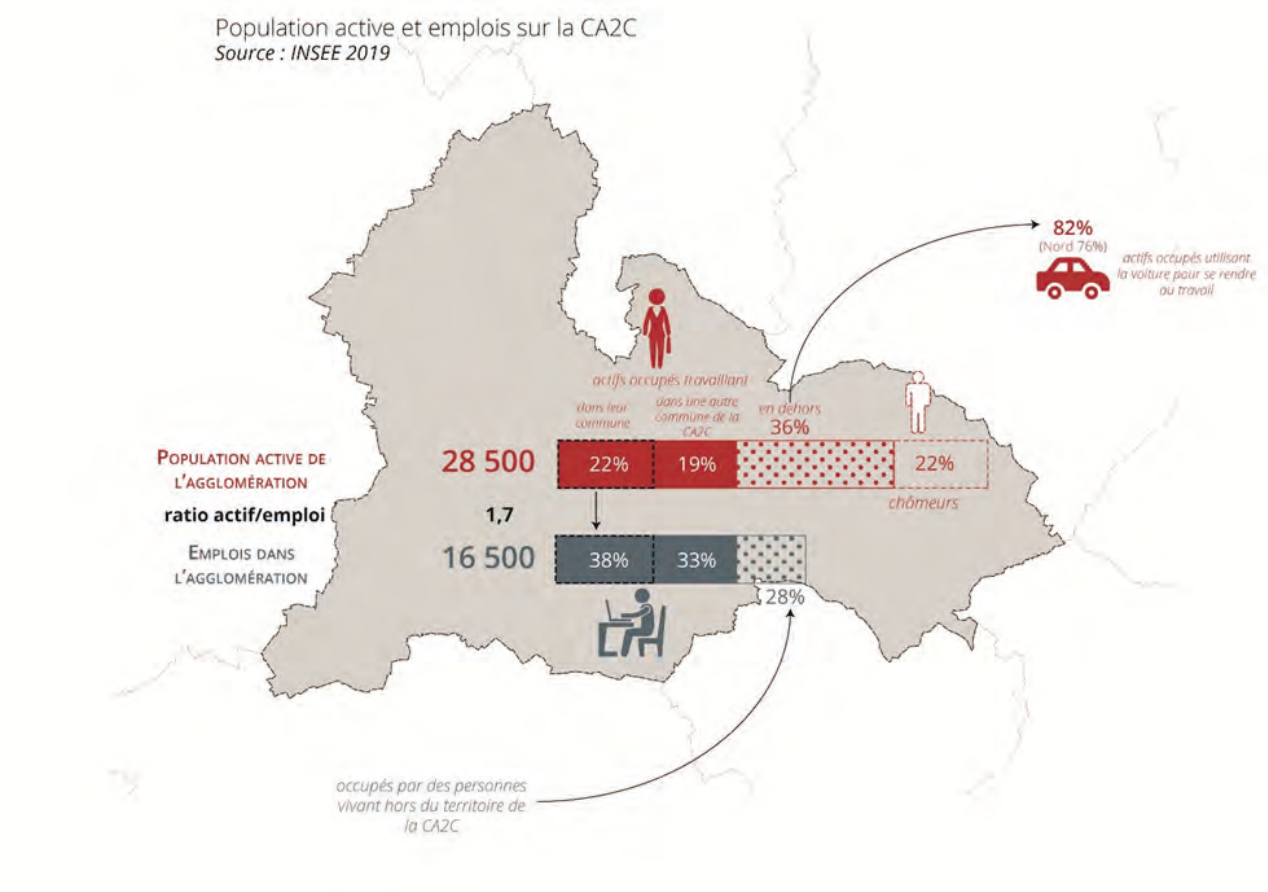


À l'image de la hausse du chômage, le nombre d'emplois sur le territoire est en baisse constante entre 1975 et 2019 (24 780 emplois en 1975 contre 16 468 en 2019).

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

Sur la période entre 1999 et 2019, la variation de l'emploi est négative avec une perte moyenne de -0,5% par an. Le ratio entre population active (âgée entre 15 et 64 ans) et le nombre d'emplois total proposé sur le territoire s'élève à 1,7. Ainsi, le nombre d'actifs résidant sur le territoire (28 397) est plus important que le nombre d'emplois présent (16 468). La présence d'emplois sur le territoire local est un facteur en faveur du maintien de la population résidant au sein de la CA2C ainsi qu'une diminution du taux de chômage.

En 2019, parmi les 28 397 actifs (actifs occupés et chômeurs) de l'agglomération, 78% sont des actifs occupés dont 22% travaillent dans leur commune, 19% dans une autre commune de la CA2C et 36% en dehors de la CA2C.



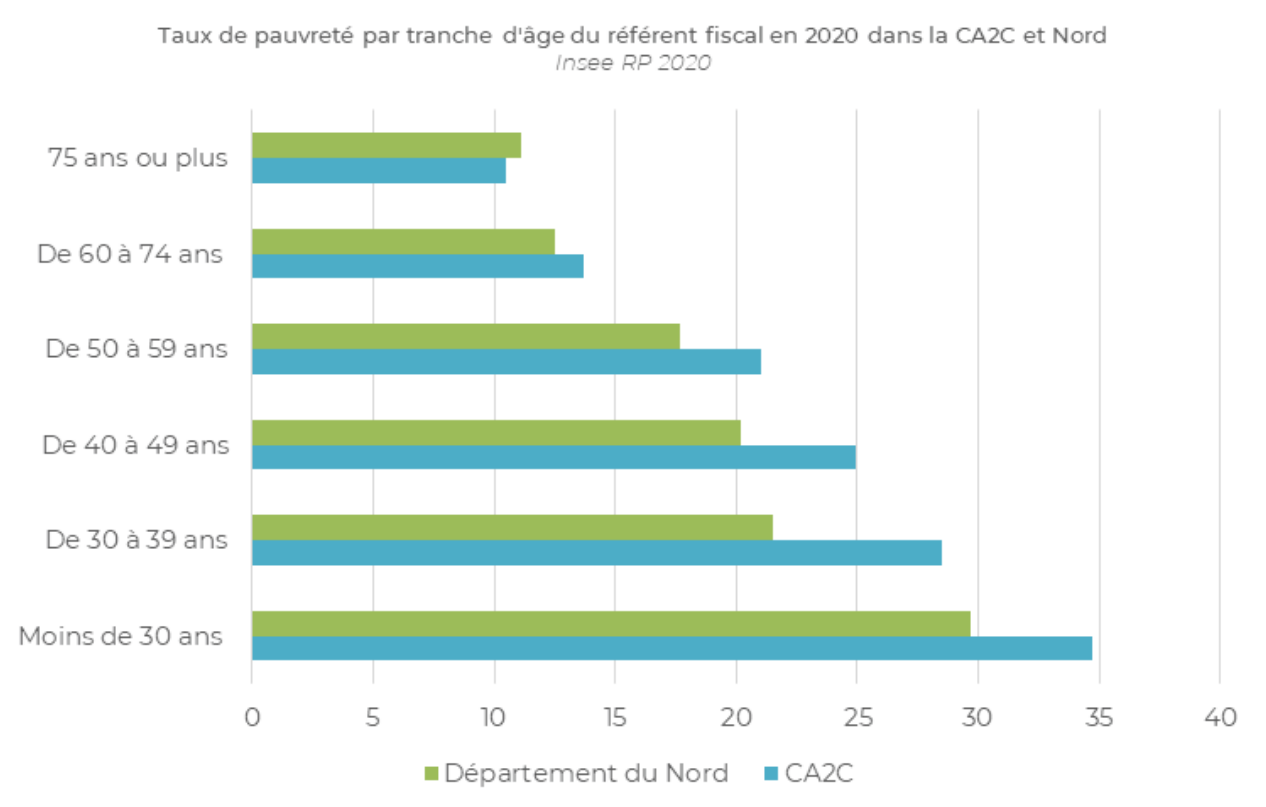
Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

3 Des ménages modestes

Synthèse : Le taux de pauvreté dans la CA2C est de 22%, un taux supérieur à la moyenne départementale (18,4%), affectant particulièrement les jeunes de moins de trente ans (34,7%). Le revenu médian de la CA2C en 2020 est de 18 890 euros, inférieur à celui du département du Nord (20 750 euros), avec des disparités importantes selon les communes. Les communes à proximité de Cambrai et de Caudry affichent des revenus médians proches ou supérieurs à la moyenne départementale, tandis que la partie Est de l'agglomération montre des niveaux inférieurs et une évolution moins favorable.

Le taux de pauvreté est plus important à l'échelle de la CA2C qu'à l'échelle départementale, 22 % contre 18,4 %. Il y a néanmoins des disparités notables par tranche d'âge du référent fiscal en 2020.

Cette paupérisation concerne davantage les jeunes âgés de moins de trente ans, constat d'autant plus marqué à l'échelle de la communauté d'agglomération (34,7 %) que du département (29,7 %). Ces jeunes ménages actifs sont plus vulnérables que les personnes âgées. De manière générale, cet indicateur souligne le besoin en logements à prix abordable.

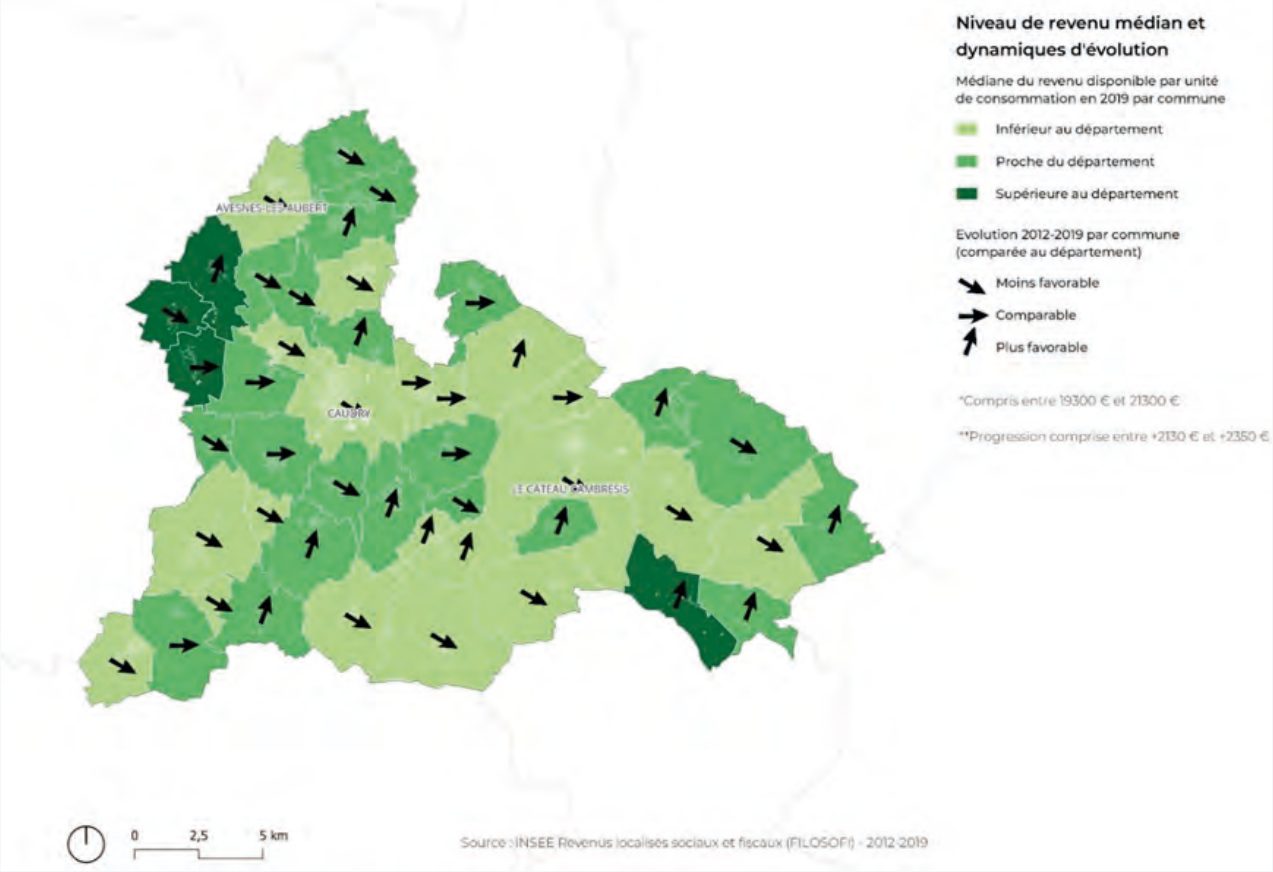


Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

Le niveau de revenu médian 2012 était à 16 610 €, en 2020, il augmente à 18 890 € soit une augmentation de 1 800€ entre 2012 et 2020. Le revenu mé-dian de la CA2C reste néanmoins plus faible que celui du département du Nord qui s'élève à 20 750€. De grandes disparités existent néanmoins au sein de l'agglomération.

Caudry et Le Cateau-Cambrésis ont des niveaux de revenus médians qui se trouvent inférieurs à celui du département en 2019 et qui augmentent moins rapidement que la moyenne.

À proximité de l'aire d'influence de Cambrai et dans la périphérie de Cau-dry, les communes sont globalement concernées par des niveaux de reve-nus médians proches voire supérieurs à celui du département avec une dy-namique globalement favorable. A contrario, la partie Est de l'agglomération est caractérisée par un niveau de revenu médian inférieur au département et une évolution moins favorable à l'exception de quelques communes du parc naturel régional.



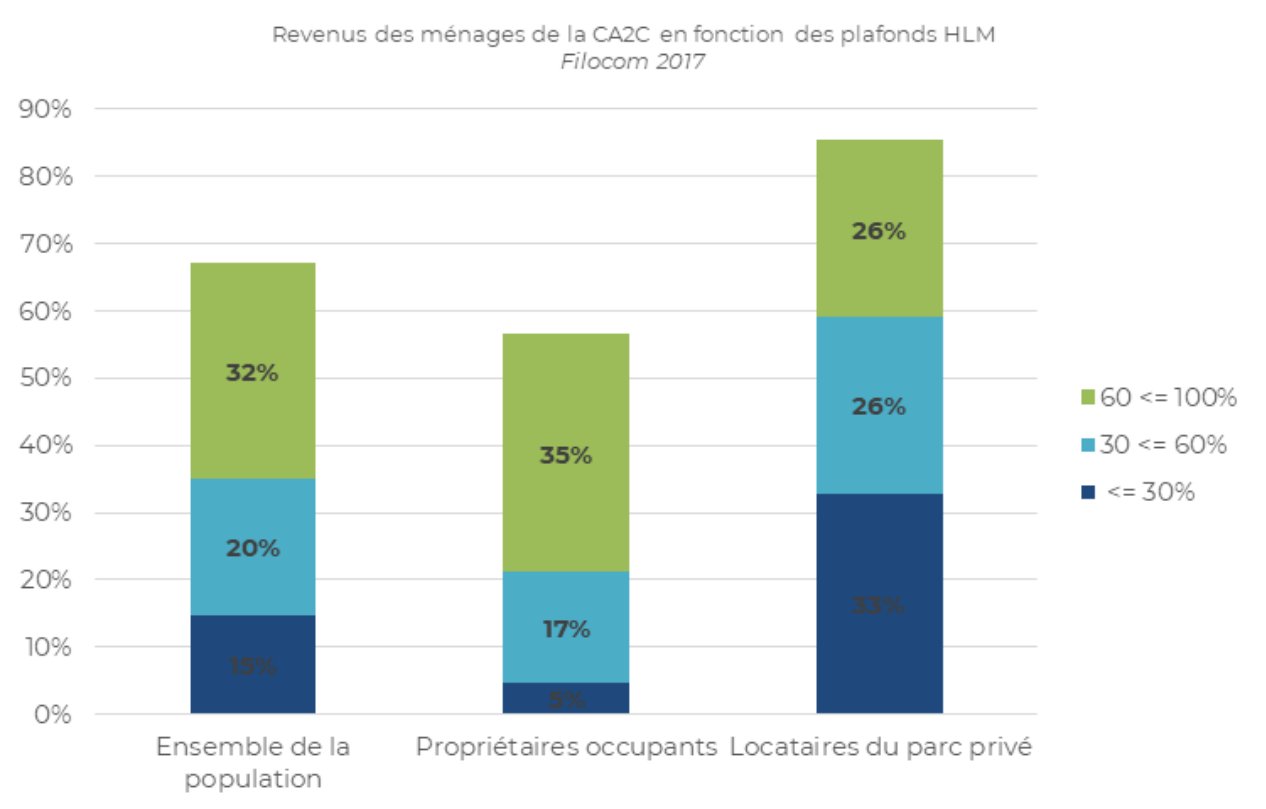
En plus de cette dichotomie est/ouest, on constate une dichotomie selon la taille de la commune : les villes (Caudry et Le Cateau-Cambrésis) et les bourgs (Avesnes-les-Aubert, Maretz, Busigny, Villers-Outréaux…) présentent les dynamiques les plus fragiles alors que les villages qui les entourent atti-rent les populations aux revenus plus élevés.

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

4 Une majorité de ménages éligibles au logement locatif social

Le logement locatif social est peu développé avec 7,5% du parc alors que 67% des ménages sont théoriquement éligibles au parc HLM au vu de leurs revenus.

Les ménages aux revenus modestes concernent davantage les locataires du parc privé que les propriétaires occupants. En effet, 86% des ménages présents dans le locatif privé ont des revenus inférieurs aux plafonds HLM contre 57% pour les propriétaires occupants.



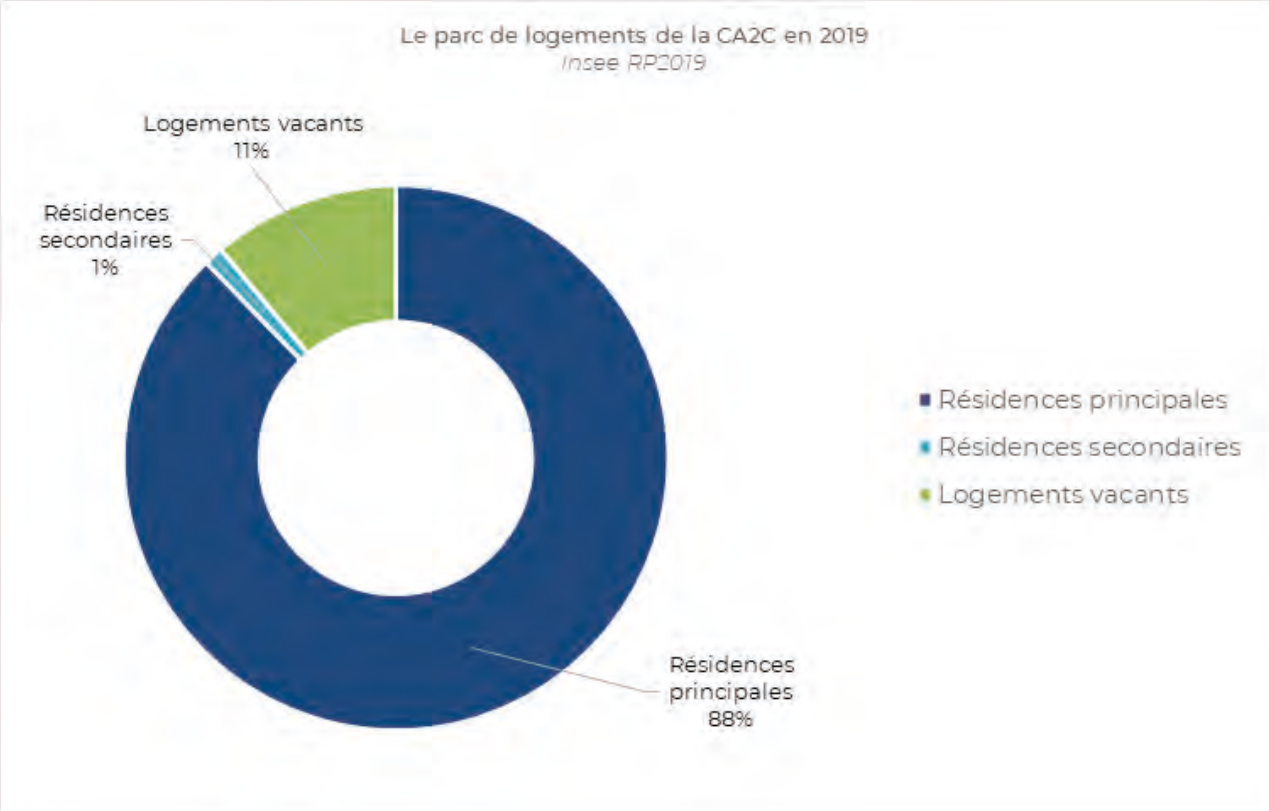
Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

Structure de l'habitat, dynamiques et marchés

1 La structure du parc de logements caractérisée par une forte proportion de logements vacants et de maisons

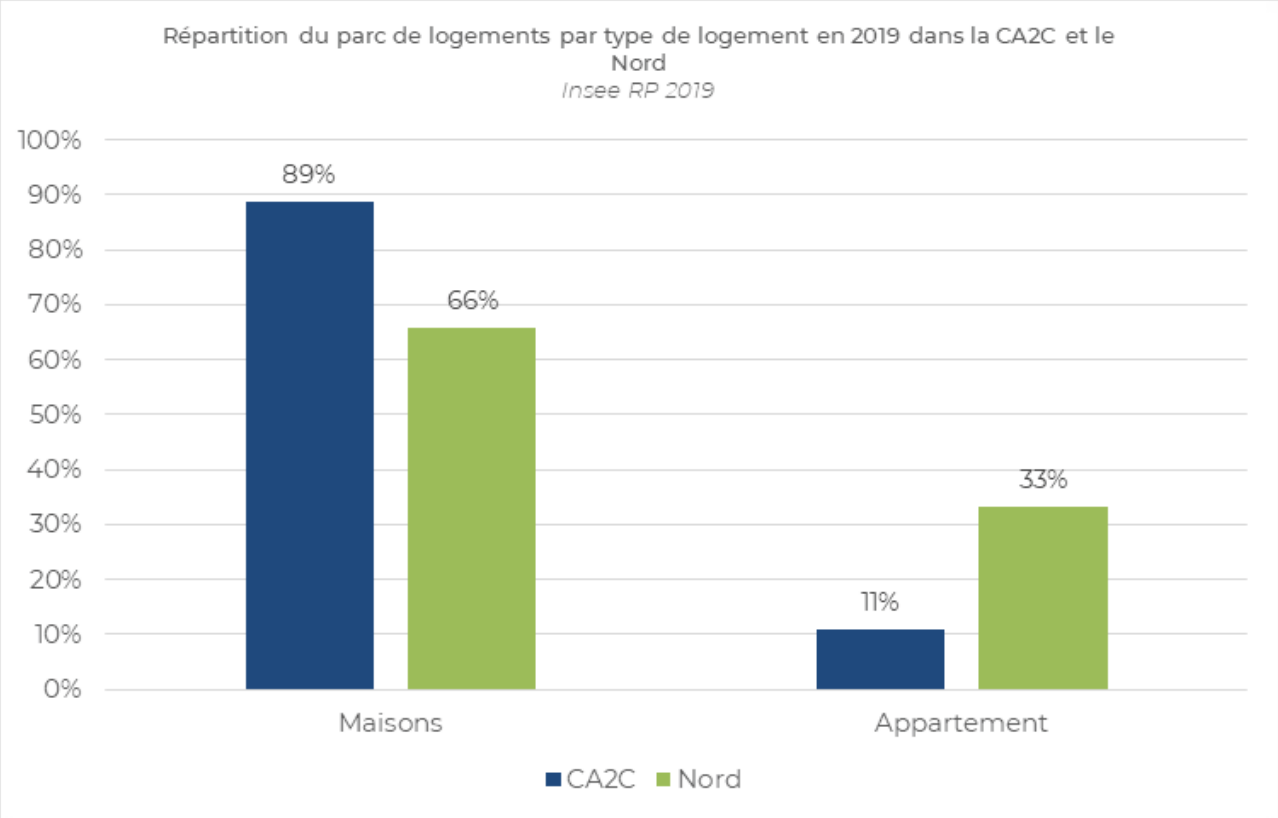
Synthèse : Le parc de logements de la CA2C en 2019 compte 30 294 logements, dont 88% sont des résidences principales, avec une part élevée de logements va-cants à 11%, et il est majoritairement composé de logements individuels (89%) par rapport au département (66%).

Le parc de logements compte 30 294 logements en 2019. Ce dernier est composé majoritairement de résidences principales qui s'élèvent à 26 577 soit 88% du parc total. La part de logements vacants est quant à elle conséquente puisqu'elle est composée de 3 368 logements soit 11% du parc selon les chiffres de l'INSEE (3 points de plus que le département).



Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

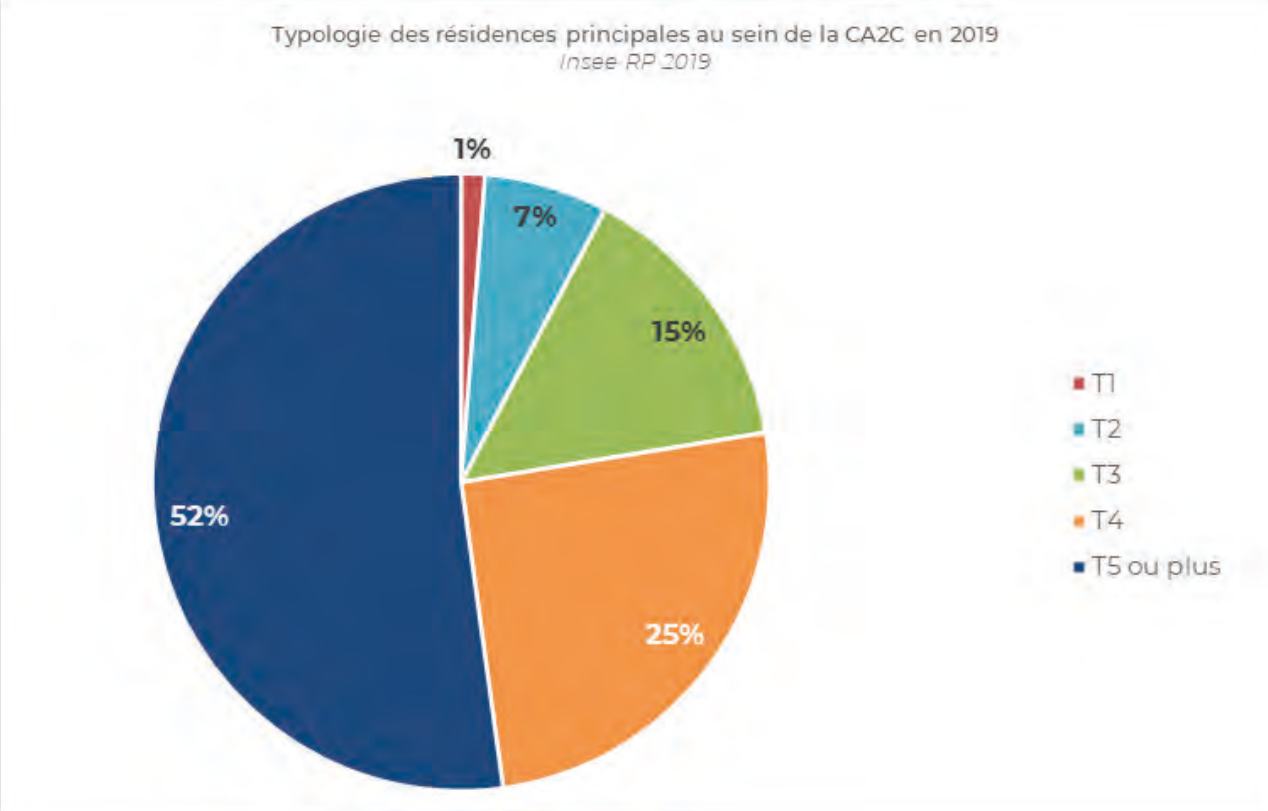
En comparaison au département, l'offre de logement sur le territoire inter-communal est fortement caractérisée par de l'individuel. Celui-ci représente 89% du parc contre 66% à l'échelle du département.



Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

2 De grandes typologies présentes au sein du parc de logements...

Parmi les résidences principales, seulement 1/4 du parc de logements est composé de petites et moyennes typologies (T1, T2 et T3). Les ¾ du parc res-tant concerne de grandes typologies de type T4 et T5. Cela est à mettre en lien avec le type de logements qui sont pour 88,7% des maisons contre 11% d'appartements.

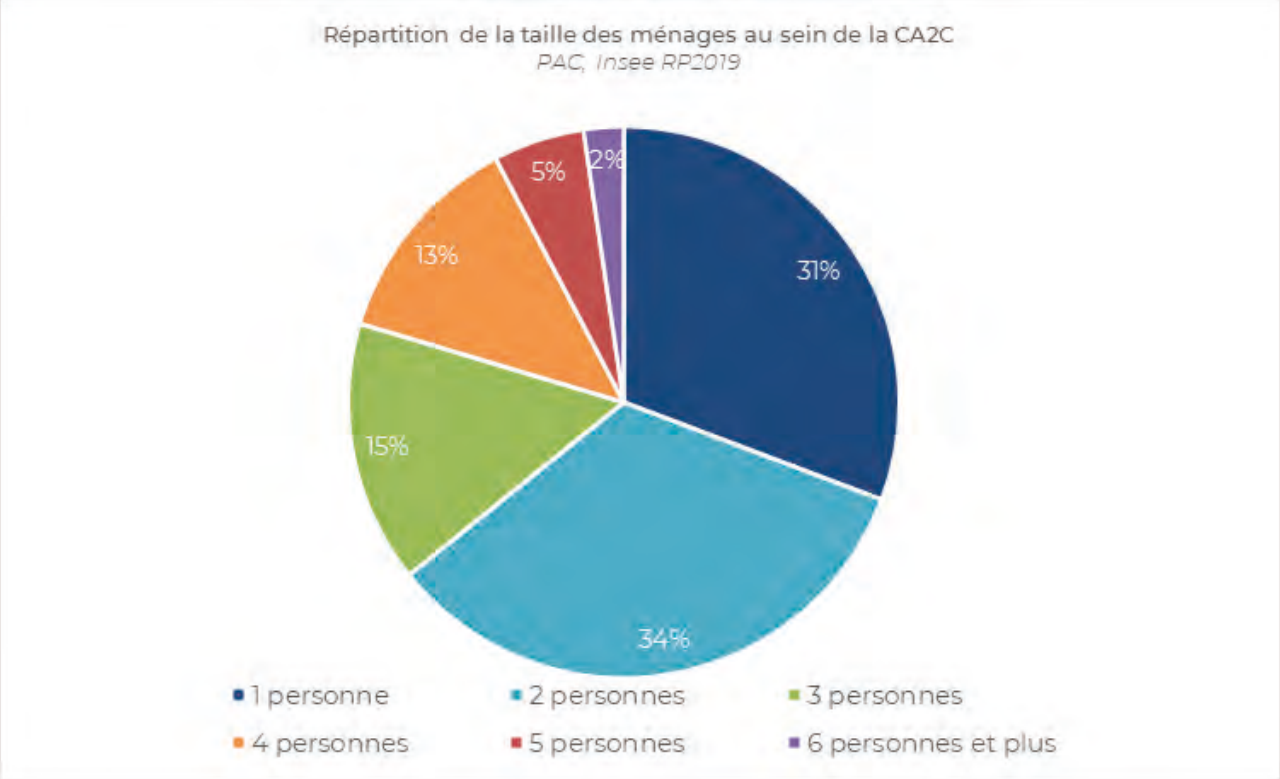


Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

3 ...à mettre en lien avec une évolution croissante des petits ménages

Le phénomène de desserrement des ménages a des conséquences sur les besoins en termes de logement. La Communauté d'Agglomération du Caudrésis-Catésis est majoritairement composé de petits ménages avec près de 65% des ménages composés d'une à deux personnes en 2019.

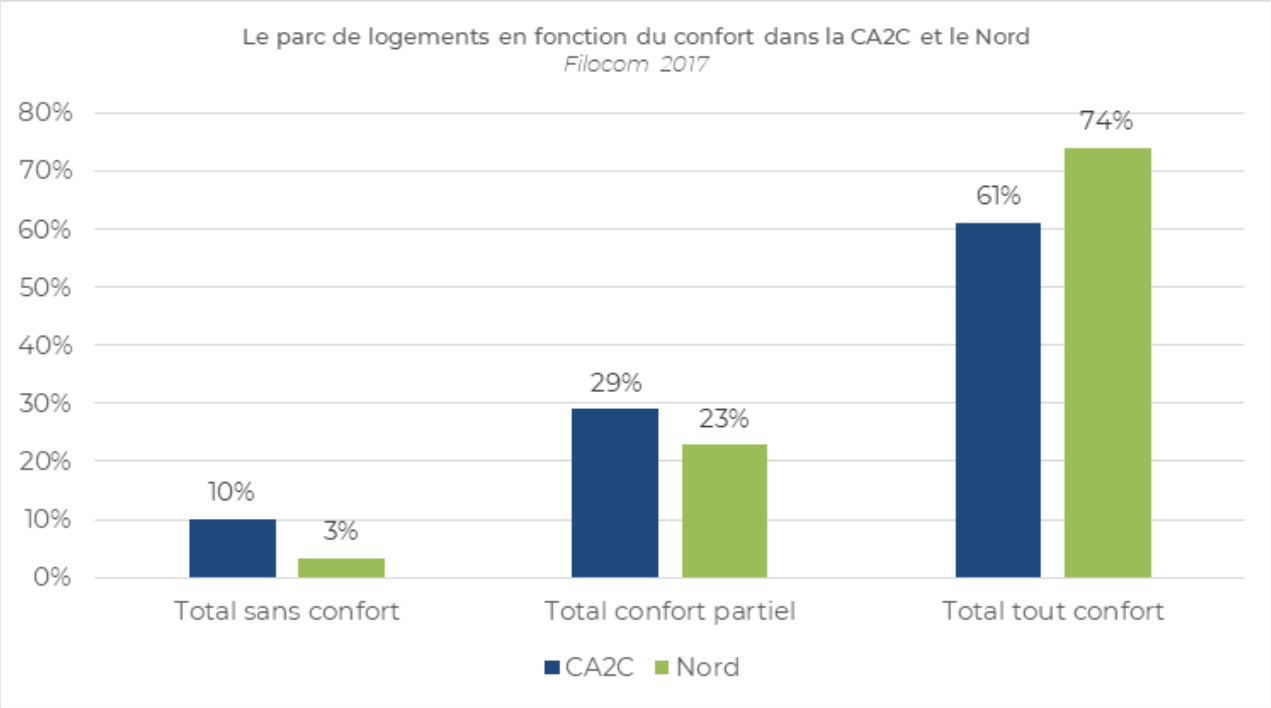
Actuellement, cela a pour conséquence une inadéquation entre l'offre de logements de grande taille et les besoins de la population. De plus, la popu-lation est surreprésentée par les personnes seules et les familles monopa-rentales.



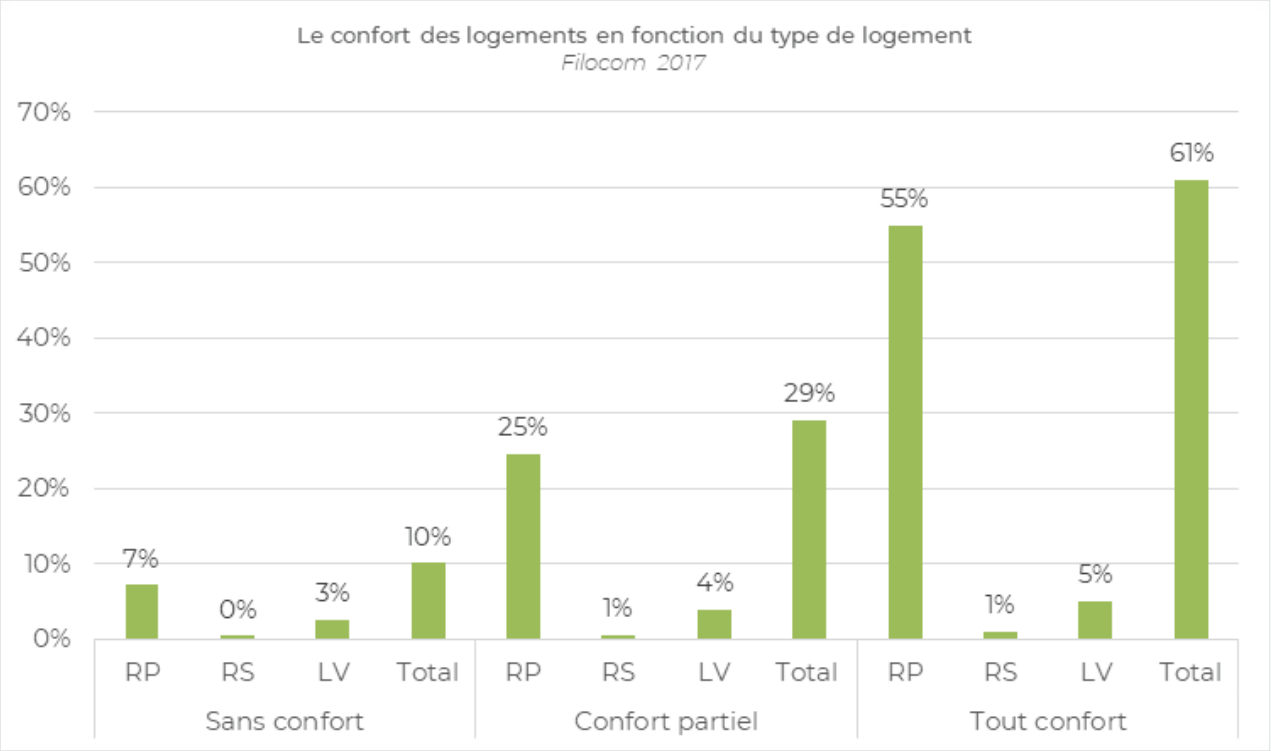
Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

4 Un parc en partie inconfortable

En comparaison du département, le parc de logements de la CA2C a une part plus importante de logements inconfortables. Près de 10% de son parc ne présentent aucun confort (+ 7 pts par rapport au Nord) et 29% un confort partiel (+ 6 pts par rapport au Nord).



Parmi les 88% de résidences principales qui composent le parc de loge-ments, 7% ne présentent aucun confort et 25% qu'un confort partiel. 1/3 des logements sans confort sont vacants.

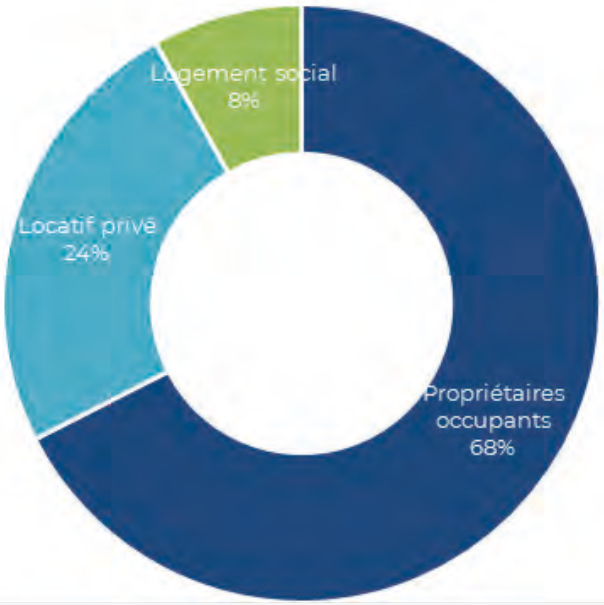


Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

5 Des évolutions dans la structure du parc de logements majoritairement privé

Synthèse : Les résidences principales sont majoritairement occupées par des proprié-taires (68%) contre 56% pour le département, avec un parc locatif représen-tant 32% du total, dont seulement 7,5% dédié au locatif social. Depuis 2008, la part du locatif privé a augmenté, tandis que celle des propriétaires occu-pants a diminué, et la hausse du logement locatif a été deux fois plus impor-tante dans le parc privé que dans le parc social.

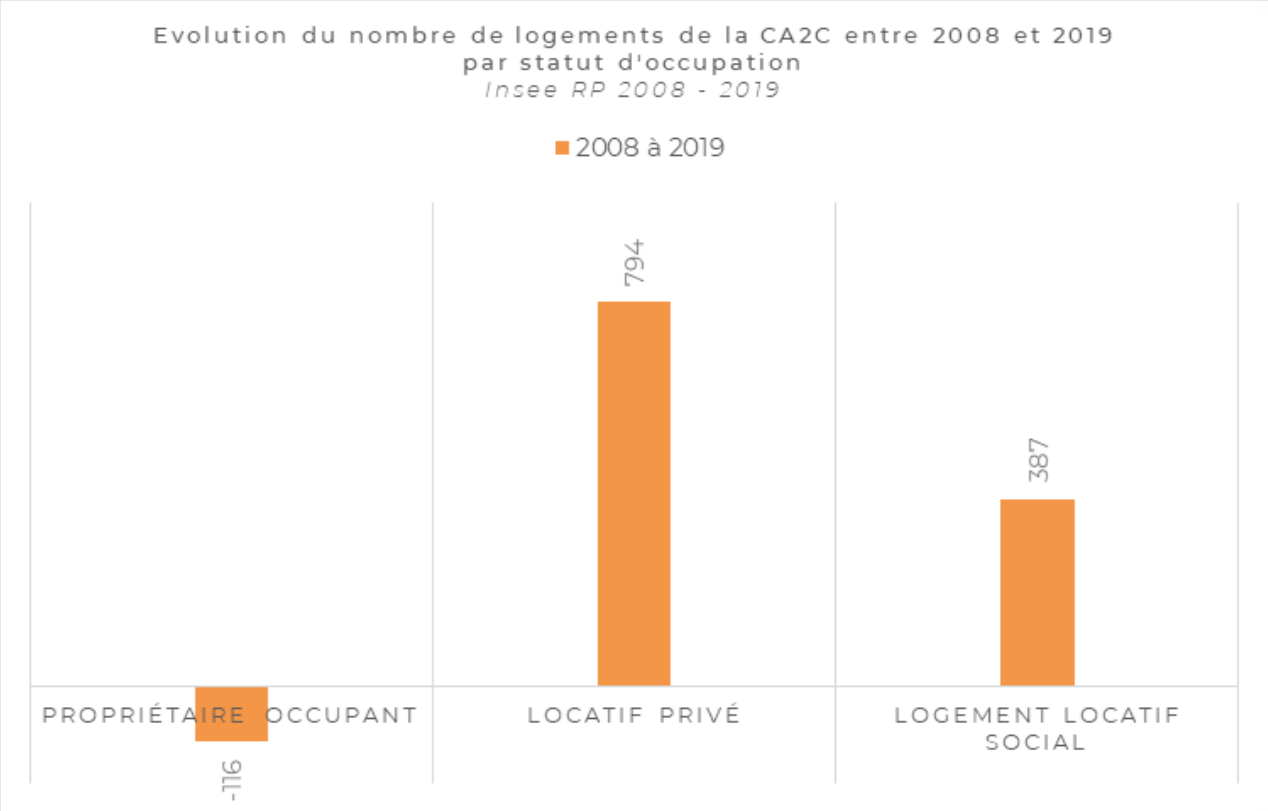
Part des résidences principales selon le statut d'occupation dans la CA2C en 2019
Observatoire des territoires - Insee RP2019

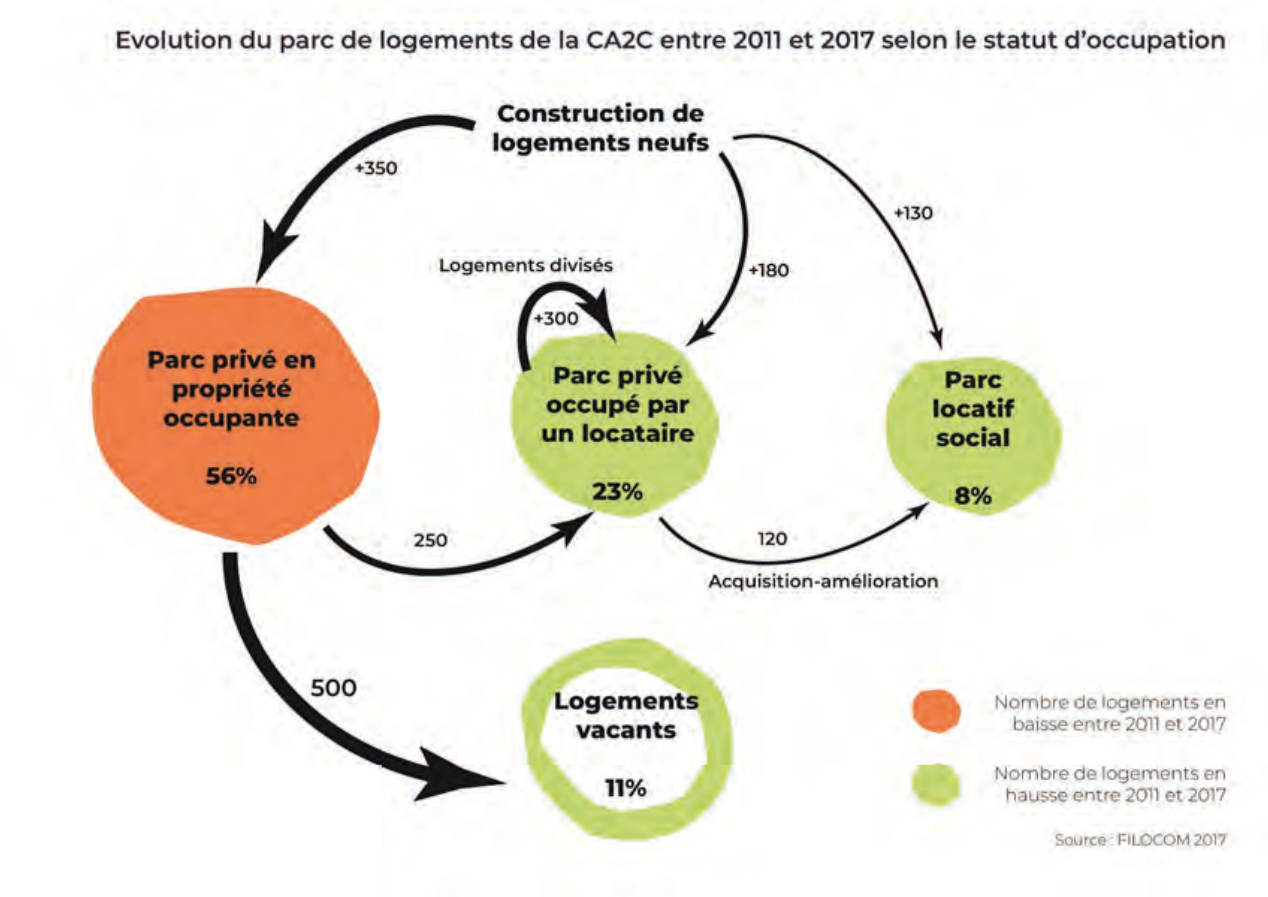


En comparaison du département, les résidences principales sur le territoire intercommunal sont majoritairement occupées par des propriétaires pour 68% des résidences principales contre 56% pour le Nord. Le logement locatif représente 32% du parc dont 8% dédié au locatif social. Ainsi le parc privé est prépondérant en représentant près de 92% de l'offre des résidences principales. A contrario, la part du parc locatif est plus importante à l'échelle du département en représentant 44% du parc dont 21% dédié au locatif so-cial (+13 pts par rapport à la CA2C).

En revanche, des évolutions sont à noter depuis 2008. Au sein du parc privé, la part du locatif privé augmente (+794 résidences principales) tandis que la part des propriétaires occupants (- 116 résidences principales) diminue. Le logement locatif a connu une hausse globale liée pour 2/3 à l'augmentation du parc privé et 1/3 à l'augmentation du parc social.

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23





Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

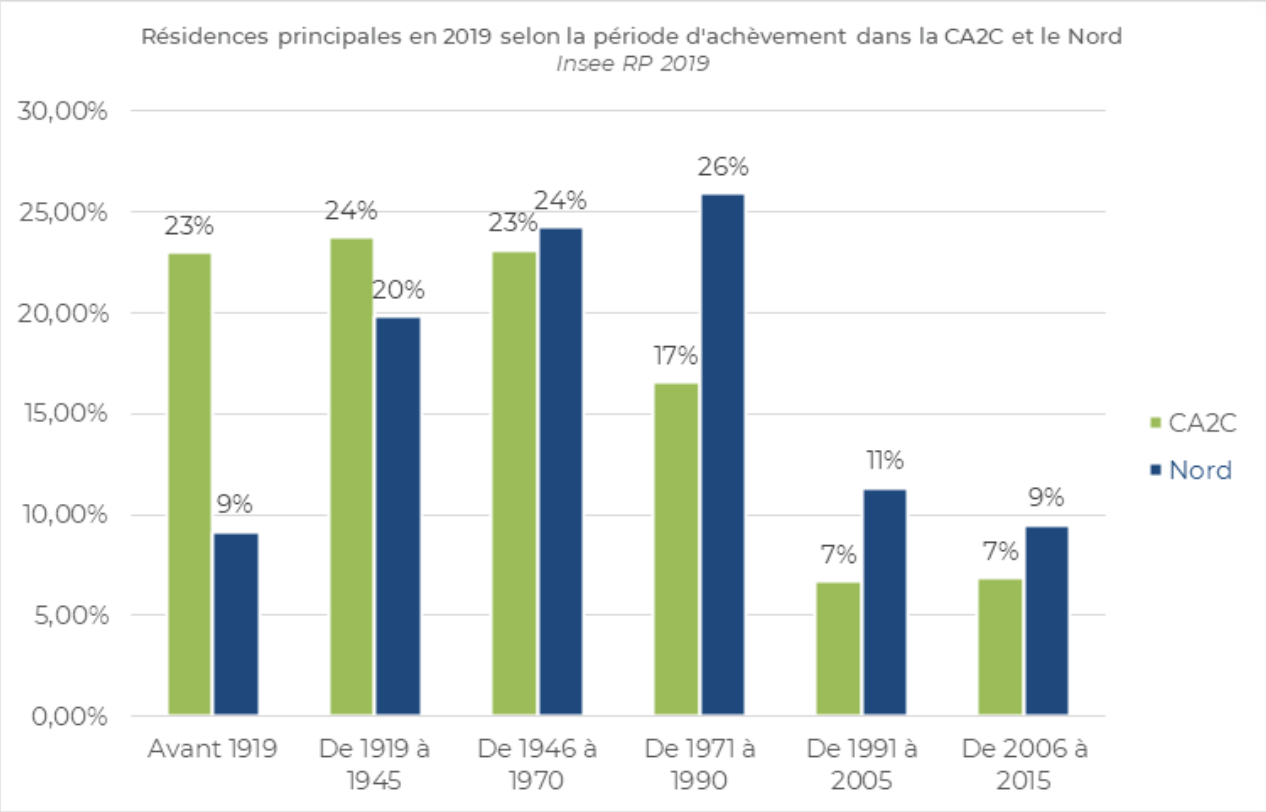
6 Un parc privé très ancien

Synthèse : En 2019, 47% des résidences principales qui sont majoritairement des mai-sons individuelles ont été construites avant 1946. Cela pose un défi en termes de rénovation énergétique et d'adaptation aux besoins des personnes âgées car parmi les propriétaires occupants, 22% ont plus de 74 ans. De manière générale, les revenus des 60% des propriétaires occupants sont en-dessous des plafonds HLM. Le même phénomène est présent dans le parc locatif pri-vé où 86% des ménages ont des revenus égaux ou inférieurs aux plafonds HLM. Ils habitent majoritairement (80% des logements) dans des logements de plus de 55 m2 et 28% des ménages locataires sont des familles monoparentales.

En France, les bâtiments sont à l'origine en moyenne de 40% de la consommation d'énergie finale et de près de 30% des émissions totales de gaz à effet de serre. Ainsi, un parc ancien et moins performant énergétiquement constitue un véritable enjeu.

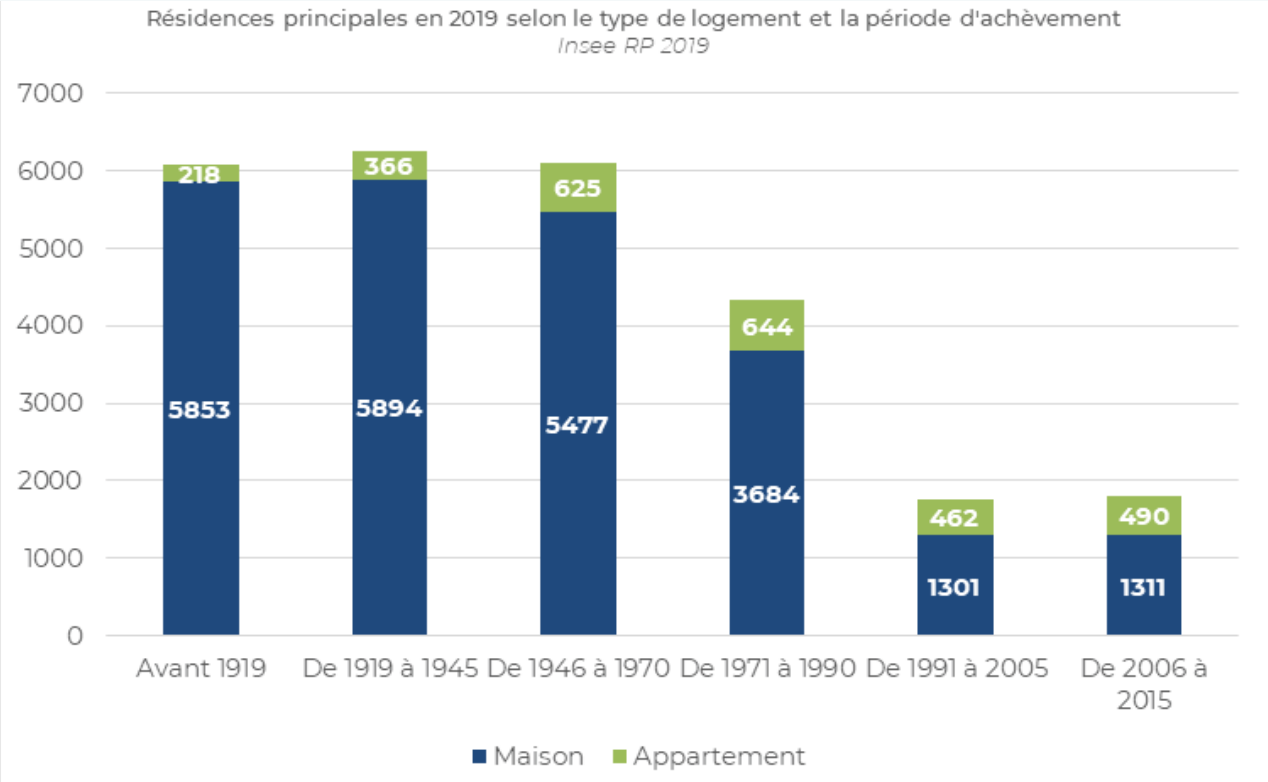
Le parc privé est ancien et en partie inconfortable, à hauteur de 36%. En effet, parmi les résidences principales de la communauté d'agglomération en 2019, 47% des logements ont été construits avant 1946 et 70% avant 1970. A l'échelle du département, les résidences principales construites avant 1946 s'élèvent à 29% et à 53,2% avant 1970.

Le parc est dès lors confronté à un fort enjeu de mise aux normes qui concerne à la fois la rénovation énergétique et l'adaptabilité aux nouveaux besoins d'une population vieillissante.



Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

Les résidences principales sont composées à 89% de maisons et 11% d'appartements. La part des appartements sur les périodes récentes s'intensifie mais reste inférieure à celle des maisons.



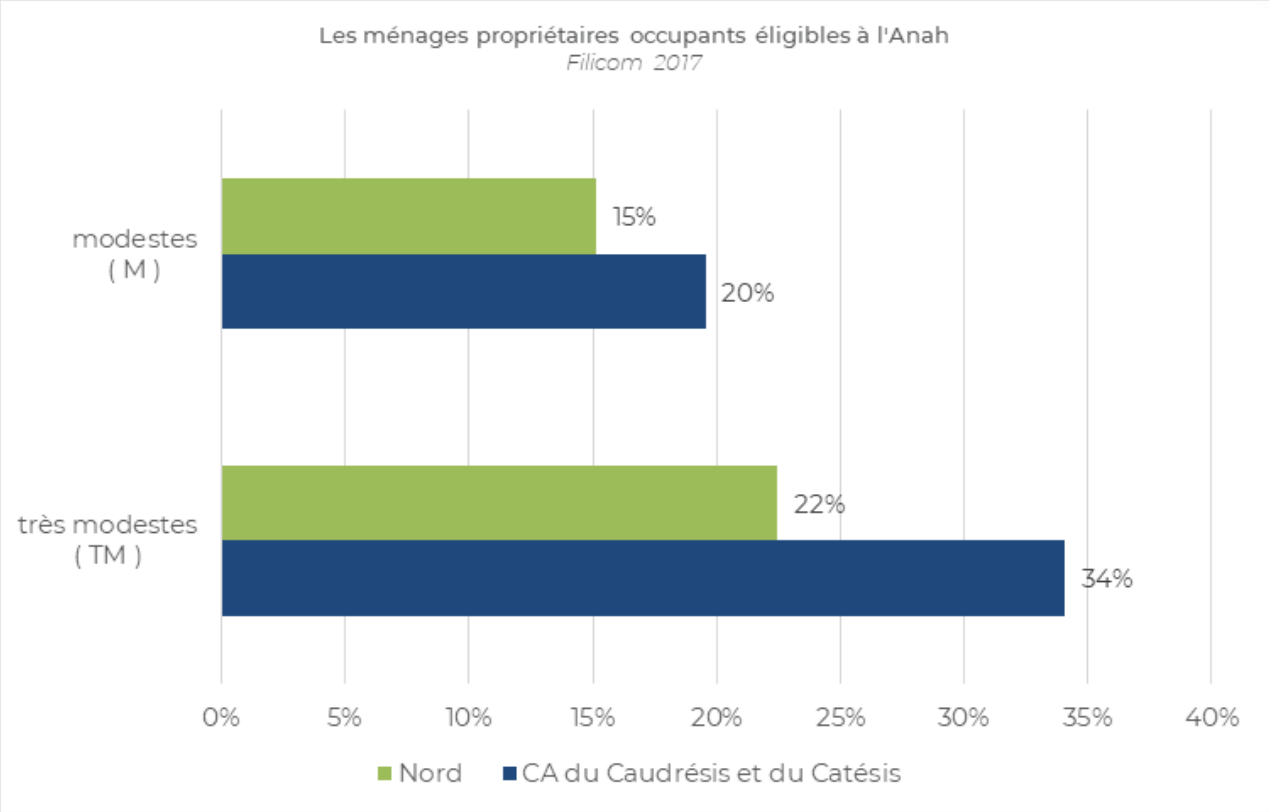
Les propriétaires occupants

Parmi les résidences principales privées, 22% sont occupées par des pro-priétaires occupants très âgés (âgés de plus de 74 ans) soit un taux plus important que celui du département qui s'élève à 18%.

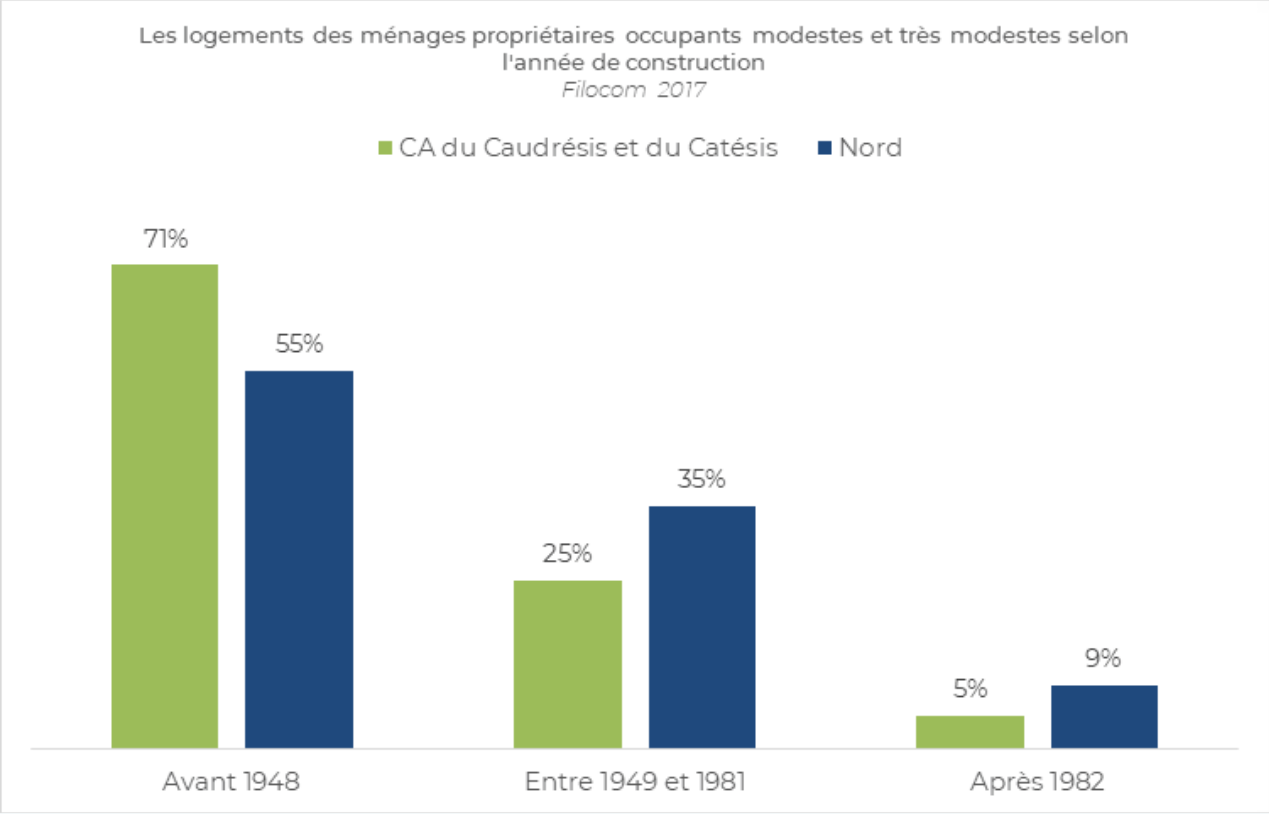
Les logements des propriétaires occupants sont de grands logements avec près de 80% qui résident dans un logement de plus de 75 m².

D'après FILOCOM, parmi les 17 190 ménages propriétaires occupants, 9 219 sont modestes ou très modeste (éligibles à l'Anah selon Filocom) soit 54% des ménages (+17 pts que le Nord). À noter que 60% des propriétaires occu-pants ont des revenus inférieurs au plafond HLM PLUS (+16 points / Nord).

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23



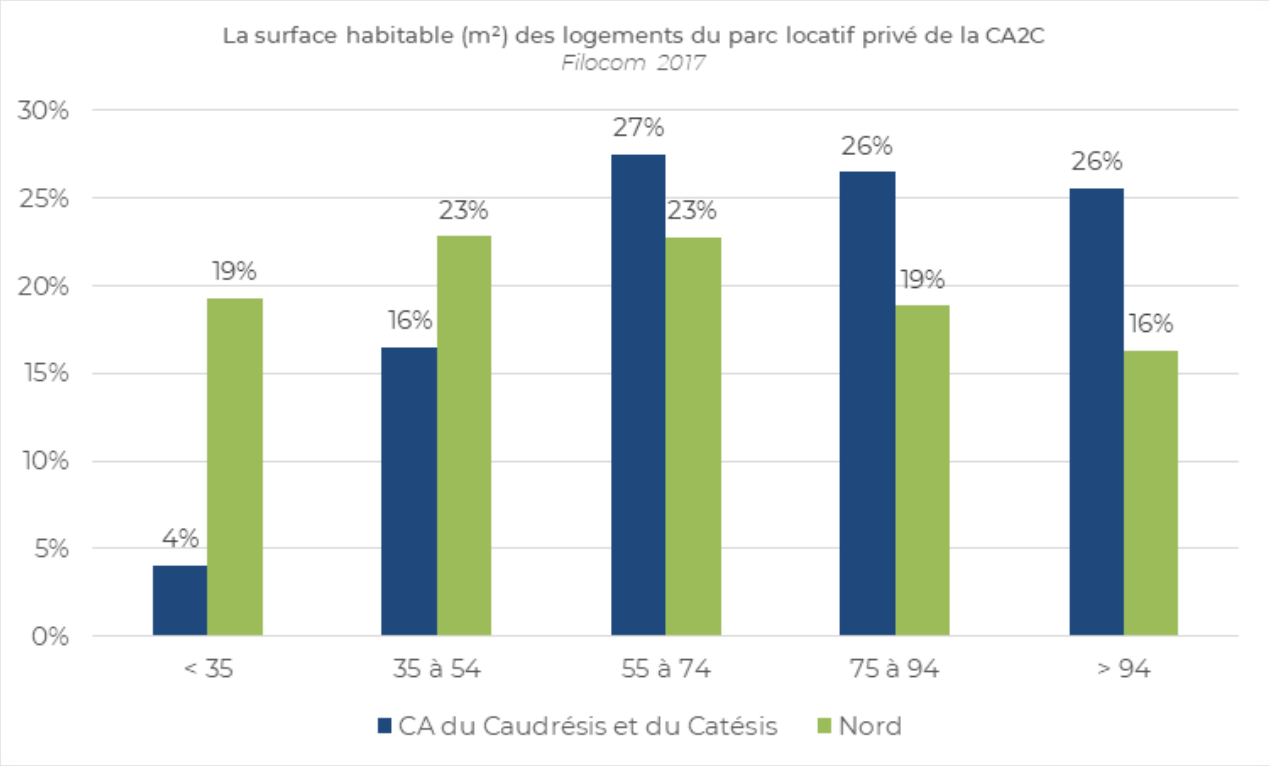
En outre, plus de la moitié d'entre eux occupent un logement construit avant 1915 les exposant potentiellement à la précarité énergétique.



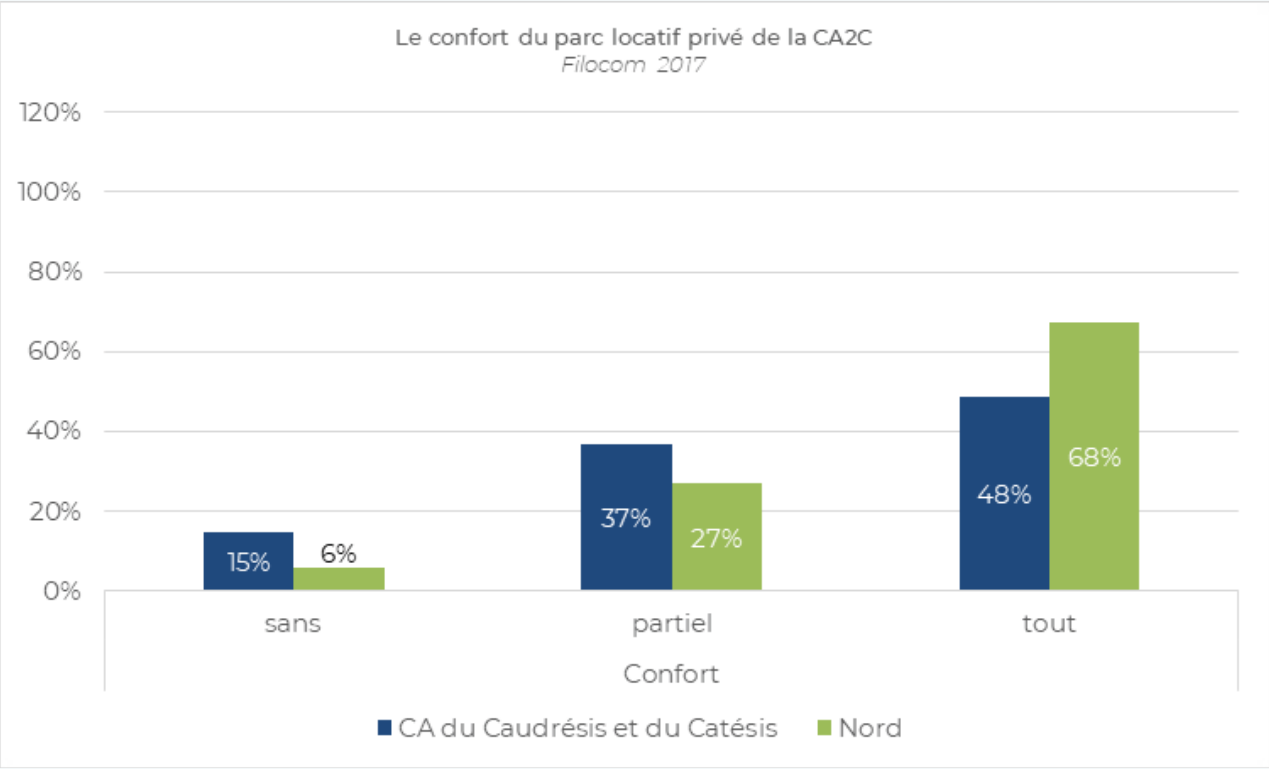
Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

Les locataires dans le parc privé ancien

Les locataires du parc privé occupent dans la CA2C de plus grands loge-ments qu'en moyenne dans le Nord : 80 % occupent des logements de 55 m² ou plus (+22 pts / Nord). Ces derniers datent par ailleurs plus souvent que le reste des logements d'avant 1948.

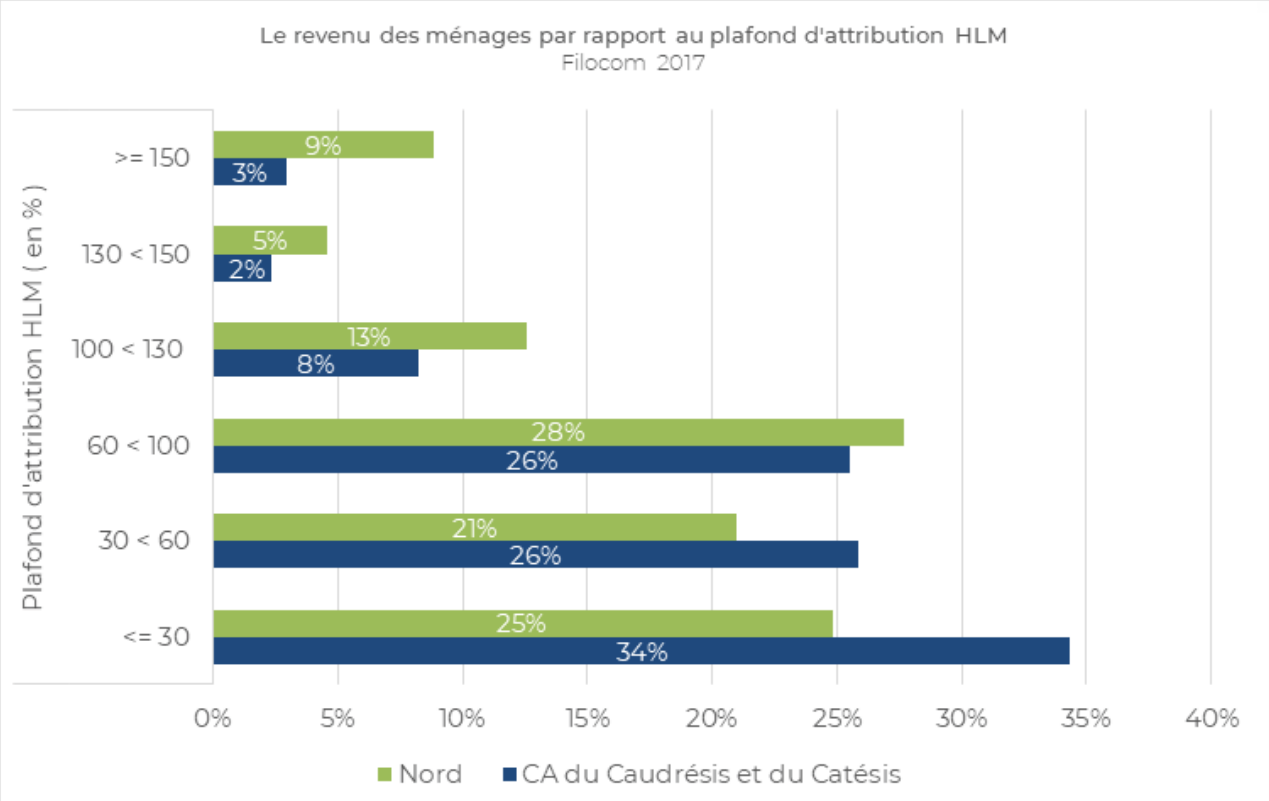


Par ailleurs, le parc est très peu qualitatif avec plus de la moitié qui présente un confort partiel voire aucun confort (33% dans le Nord).

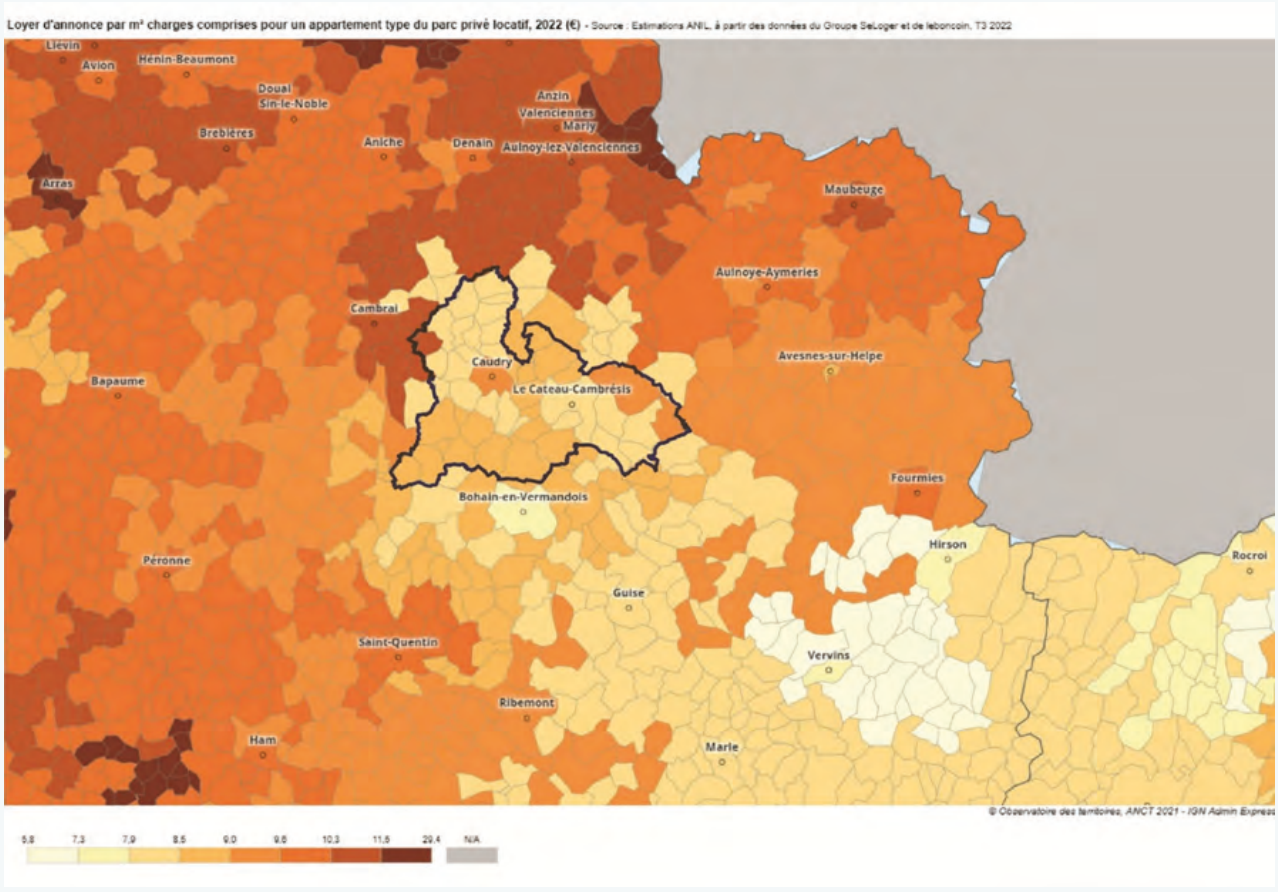


Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

Une grande proportion (86%) de ménages présents dans le locatif privé ont des revenus inférieurs aux plafonds HLM et 34% ont des revenus inférieurs au plafond HLM PLAI contre 25% à l'échelle départementale. A noter que 28% des ménages sont des familles monoparentales soit 17 points de plus que dans le Nord.



En comparaison des territoires voisins, les niveaux de loyers sont très bas ce qui permet aux personnes modestes d'accéder au logement.



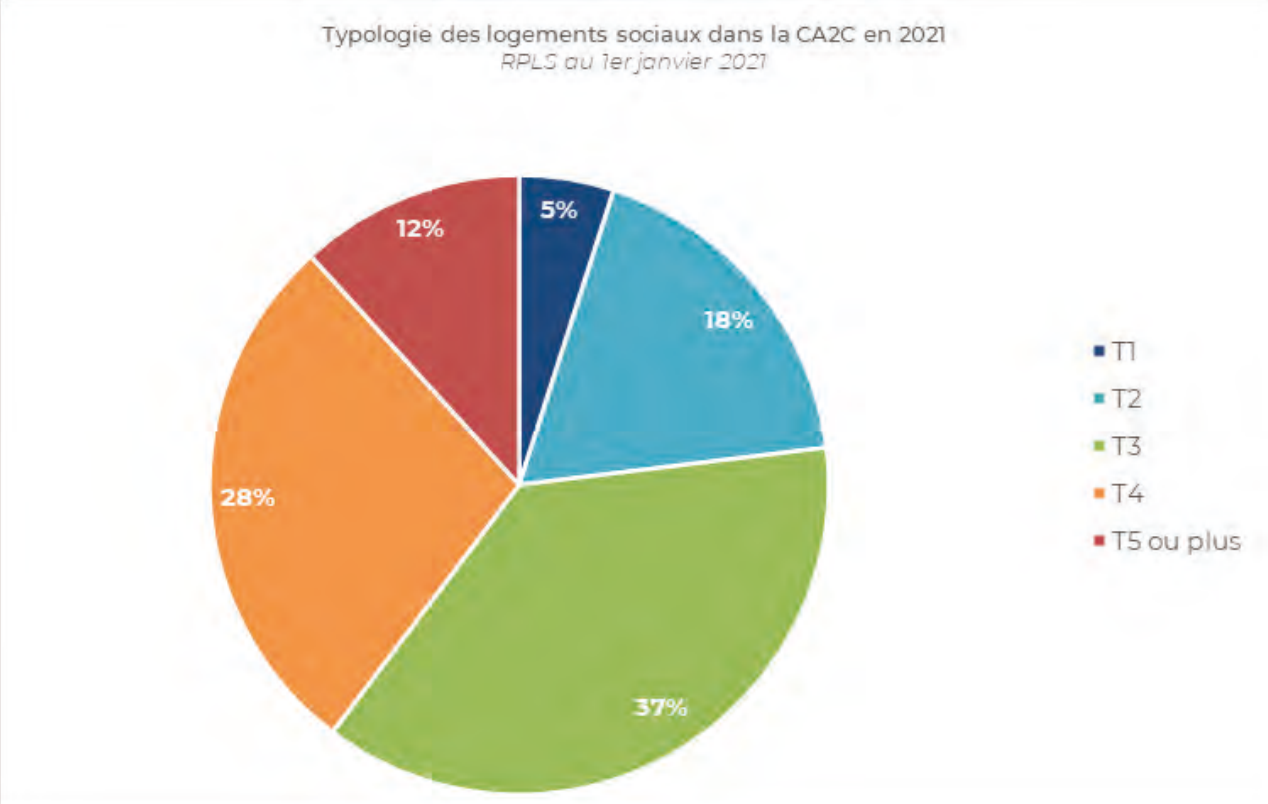
Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

7 Un déficit de logements locatifs sociaux

Synthèse : En 2020, le parc de logement social de la CA2C représente 7,5 % des résidences principales, et est principalement concentré à Caudry et Le Cateau-Cambrésis. 60 % des logements sociaux ont une à trois pièces, et sont majoritairement financés par des prêts locatifs à usage social (PLUS). La petite taille des logements diversifie l'offre de logements dans la CA2C de manière importante.

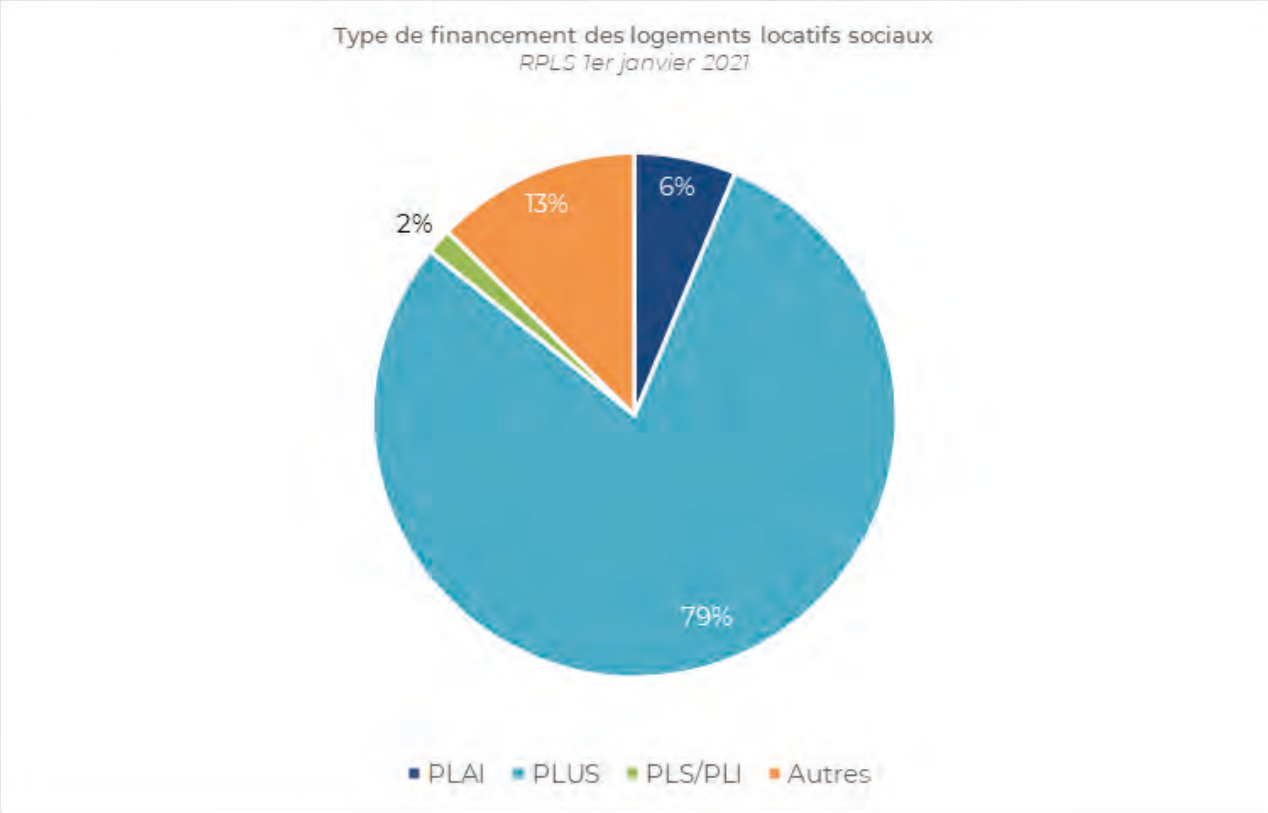
En 2021, le parc de logements est composé de 2 262 logements locatifs sociaux, soit 7,5 % des résidences principales en 2021 et 7,2 % de la population vivant en HLM. Ces logements locatifs sociaux sont très concentrés dans les pôles urbains avec près de 75 % à Caudry ou au Cateau-Cambrésis.

Bien que le parc locatif social représente une faible part du parc de logements au côté du locatif privé et des propriétaires occupants, il joue un rôle important dans l'offre de typologie de logements. En effet, près de 60 % des logements sociaux sont composés d'une à trois pièces ce qui permet de compenser l'absence de petits logements dans le parc privé.



En matière de financement, le parc est composé à près de 79 % de logements sociaux de type PLUS. Les financements de type PLAI et PLS/PLI représentent une faible part du parc, respectivement 6 % et 2 %.

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23



Quatre grandes catégories de financement du logement locatif social :

PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) à destination des personnes aux revenus très modestes.

PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) autrement nommé le logement locatif social tradi-tionnel.

PLS (Prêt Locatif Social) et PLI (Prêt Locatif Intermédiaire), autrement appelé « loge-ment intermédiaire » correspondent au logement social « haut de gamme » s'adressant aux familles à revenus dits intermédiaires. Ces dernières ont des revenus trop élevés pour accéder au LLS PLUS et PLAI mais trop bas pour se loger dans le parc privé.

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

8 Une demande locative sociale en hausse

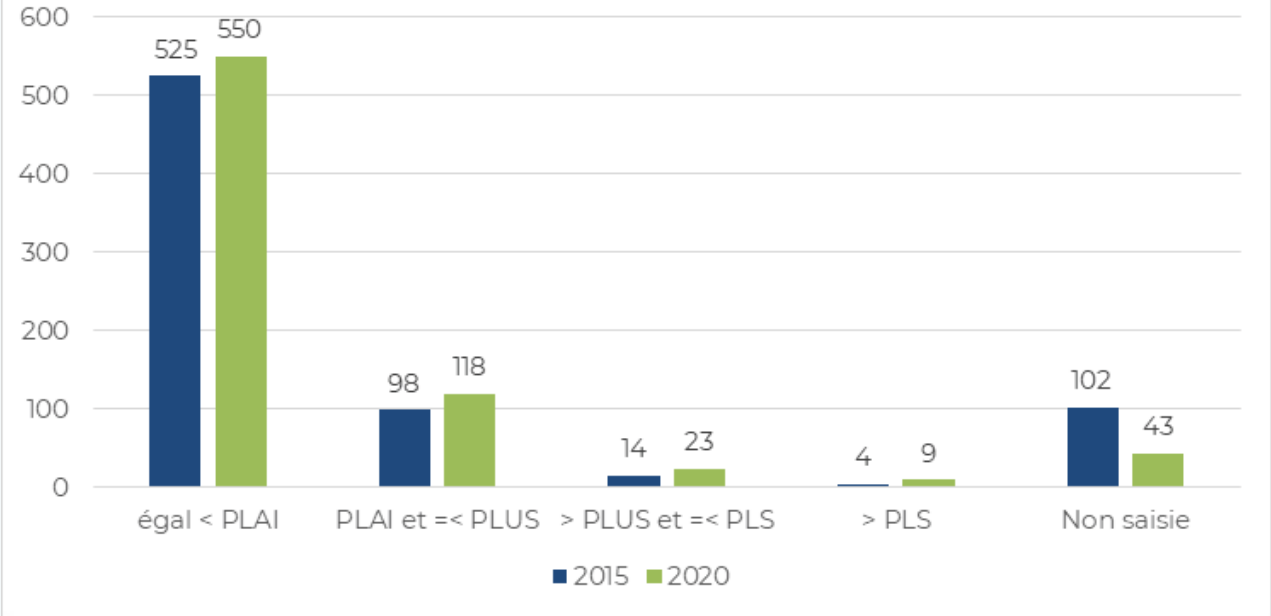
Synthèse : En 2021, bien que la tension sur le marché locatif social de la CA2C (3,4) soit moins importante que celle du département (3,9), la demande sociale crois-sante se concentre principalement sur les petits logements et ceux financés par des prêts locatifs aidés d'intégration (PLAI).

En 2021, en comparaison de la demande sociale à l'échelle départementale (3,9), la tension est moins importante au sein de l'agglomération (3,4). Cela signifie qu'il y a un peu moins de demandeurs par logement et que les délais d'attribution sont un peu plus faibles, même s'ils restent conséquents.

En revanche, à l'image du département, le marché locatif social de la CA2C est caractérisé par une demande sociale en tension croissante entre 2019 et 2021 (3,1 contre 3,4). En effet, en 2021, sur 654 demandes en fin d'année (hors mutation), 192 ont été suivies d'une attribution. Il faut néanmoins nuancer cette tension sociale dès lors qu'elle ne représente qu'une petite partie du parc de logements total (7,5 %).

La demande sociale est plus importante pour les logements de petite typologie.

Evolution du nombre de ménages demandeurs entre 2015 et 2020 selon les plafonds de revenus
Source : SNE



Au-delà de la tension observée sur de petits logements, un besoin de loge-ments à prix abordable est présent sur le territoire. La demande sociale concerne davantage les logements dont le financement est de type PLAI que ceux de type PLUS ou PLS.

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

9 Bilan sur les attributions des 25% des ménages aux revenus les plus modestes

Synthèse : En 2022, seulement 12 % des attributions de logements sociaux dans la CA2C concernent les ménages aux revenus les plus faibles, bien en dessous de la moyenne régionale des Hauts-de-France (17,37 %). En conséquence, l'objectif de la loi Egalité et Citoyenneté d'attribuer au moins 25% des logements sociaux dans les quartiers en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville n'est pas atteint. Cette situation s'explique par la concentration des logements sociaux dans le QPV de Caudry, rendant difficile l'accès des mé-nages à faibles revenus à des logements situés en dehors de ce secteur.

En 2022, on constate que les ménages aux revenus les plus faibles, c'est-à-dire les demandeurs du 1er quartile de revenus, représentent moins de 12 % des attributions, quel que soit le secteur. Cela est bien inférieur à la moyenne régionale des Hauts-de-France, qui est de 17,37 %. Ainsi, la CA2C ne peut pas satisfaire les objectifs de mixité sociale établis par la loi relative à l'égalité et à la citoyenneté (LEC) de 2017. Cette loi vise à réduire la concen-tration des ménages aux revenus les plus faibles dans les quartiers priori-taires de la politique de la ville (QPV), avec l'objectif d'attribuer au moins 25 % des logements sociaux dans les quartiers les plus attractifs aux ménages aux revenus les plus faibles.

Cet enjeu présent dans la CA2C s'explique notamment par la concentration de LLS au seul QPV du territoire à Caudry. Cela signifie que la probabilité qu'un ménage occupant un logement social se trouve dans le QPV est très élevée, car l'offre de logements sociaux en dehors de ce QPV est faible. En outre, comparé à d' autres EPCI, le seuil de ressources du 1er quartile de revenus, qui s'élève à 6 431 €, est relativement bas. L'accès au logement so-cial pour ces demandeurs dans des résidences et quartiers de préférence moins fragilisés reste difficile.

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

10 Les dynamiques de marché/ les valeurs foncières

	Valorisation synthétique	Valorisation synthétique d'une mai-son de taille moyenne construite avant 1945	Prix des maisons, quelle que soit leur taille et leur année de construc-tion	Médiane du revenu par équivalent adulte dans l'aire ur-baine	Nombre d'an-nées de revenu nécessaires à l'acquisition de ce bien dans la commune pour un habitant de l'AAV touchant le revenu par équi-valent adulte médian	Prix médian d'une mai-son de pe-tite taille construite avant 1945 :
Total CA2C	**101**	**105**	**101791**	**17839**	**5.7**	**61128**
Bourgs	98	100	93165	18440	5.1	60035
Villages secteur nord-ouest	116	123	119168	18793	6.4	72184
Villages secteur sud-est	94	94	96506	16964	5.7	48316
Villes-centres	93	93	70000	16970	4.1	51000

La bonne compréhension des dynamiques du marché immobilier est essentielle pour évaluer la situation de l'habitat pour les habitants de la CA2C. C'est pourquoi il est important de bien comprendre tous les indicateurs de ce domaine.

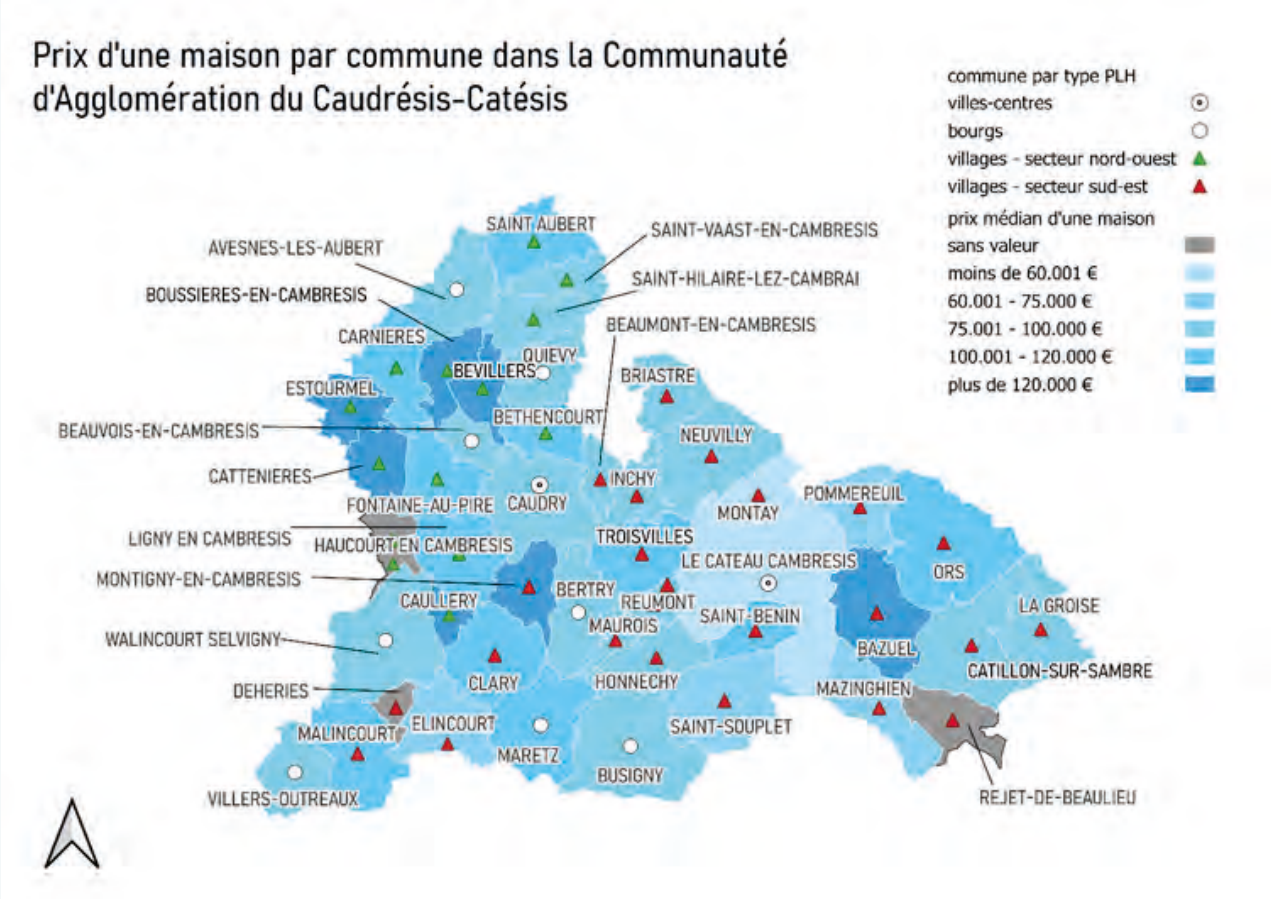
Pour avoir un bref aperçu de la situation du marché immobilier, il existe l'indicateur de valorisation synthétique qui est de 100 pour l'ensemble de la CA2C. Cela signifie qu'une valeur en dessous de 100 indique que le marché immobilier est moins dynamique que la moyenne de la CA2C, tandis qu'une valeur au-dessus de 100 indique un marché plus dynamique que la moyenne. Ainsi, les bourgs de la CA2C se situent près de la moyenne avec une valeur de 98,4. Cependant, les villages du secteur sud-est, avec 93,6, et les villes centres, avec 92,9, ont une dynamique moins forte que l'ensemble du territoire. Le phénomène contraire peut être constaté dans les villages du secteur nord-ouest avec une valeur de 115,9. Ainsi, on peut conclure qu'il y a un fossé entre les villes centres et les villages du secteur sud-est et le reste du territoire, en particulier avec les villages du secteur nord-ouest et, dans une moindre mesure, les bourgs.

Pour avoir une image plus concrète de cette situation, on peut prendre à titre d'exemple la valorisation synthétique d'une maison de taille moyenne construite avant 1945. Les chiffres sont presque les mêmes, mais ce sont les villes centres où la valeur s'élève seulement à 82,8.

De plus, entre 2021 et 2023, 2538 maisons individuelles ont été vendues. Le montant total de ces biens vendus s'élève à environ 251 millions d'euros, et le prix médian est de 85.000 euros. En outre, le prix médian par mètre carré dans la CA2C est d'environ 983 €, et la surface médiane des surfaces bâties vendues est de 89 mètres carrés. La prépondérance de maisons dans la CA2C se manifeste également à travers une comparaison avec le nombre

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

de transactions d'appartements entre 2021 et 2023. Seuls 111 appartements ont été vendus pendant cette période. Le prix médian d'un appartement est également moins élevé, à 53.000 €, et la surface médiane est de 47 mètres carrés. Cependant, le prix par mètre carré est plus élevé que celui des maisons, à 1154€ par m². Cela s'explique aussi par le fait que la majorité du parc de logements (89%) de la CA2C se compose de maisons individuelles et ainsi la majorité de la population de la CA2C y vivent. Il y a donc simplement beaucoup plus de maisons qui s'échangent sur le marché.



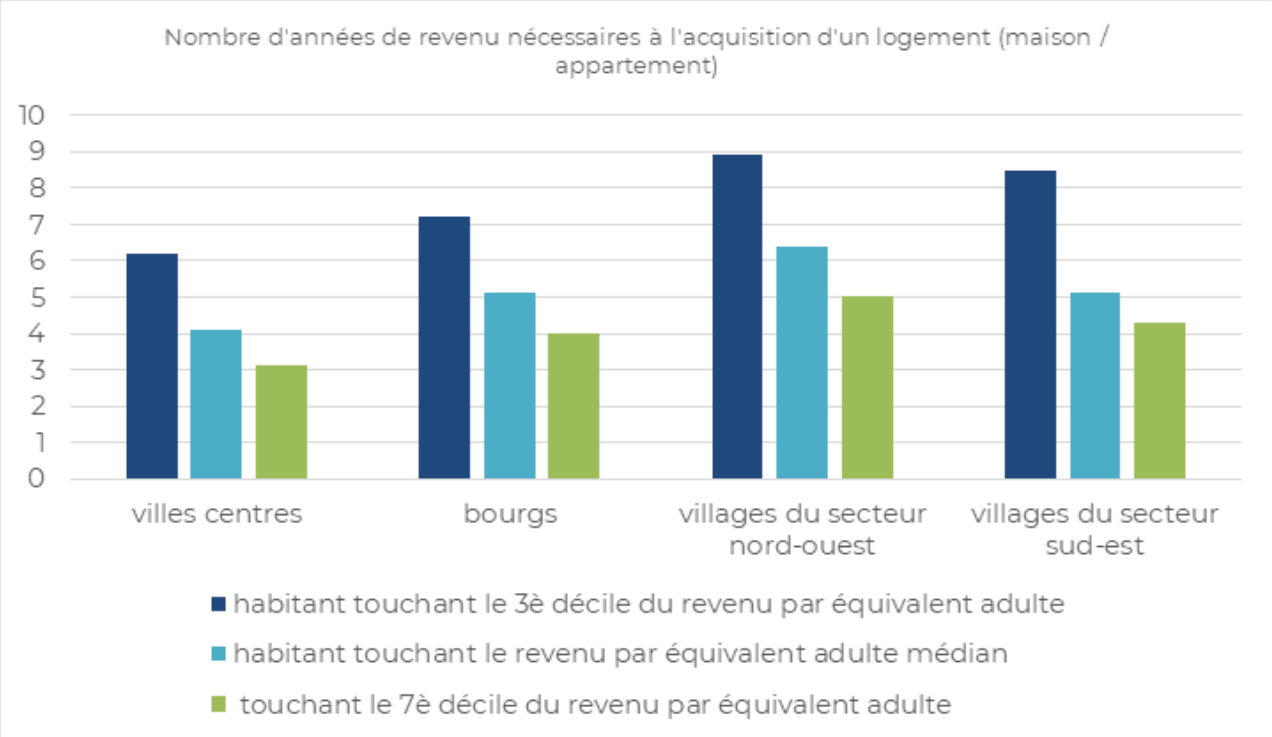
De plus, il est important de comparer les prix des maisons, quelle que soit leur taille et leur année de construction, pour bien comprendre les dynamiques du marché immobilier sur le territoire de la CA2C. Sur la carte, on peut constater que les prix sont les moins élevés au Cateau-Cambrésis et dans la commune de Montay. Les villages et bourgs limitrophes des villes-centres profitent de cette proximité, ce qui conduit à des prix plus élevés. Ce sont aussi les villages appartenant au parc naturel régional où les prix médians pour une maison sont pour la plupart au-dessus de 75 000 €. La même chose vaut pour les villages du secteur nord-ouest, car aucune commune n'enregistre des prix inférieurs à 75 000 €. En revanche, ce sont plutôt les communes du sud où les prix médians pour une maison sont les moins élevés. Pour encore mieux analyser la situation du marché immobilier dans la CA2C et le rendre opérationnel pour le PLH, il faut comparer les différents types de communes de manière plus détaillée. Il est également nécessaire de contextualiser les prix immobiliers avec les revenus des habitants de la CA2C pour comprendre si un habitant avec un revenu moyen a les moyens de s'acheter un logement.

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

D'abord, la médiane des revenus est la plus élevée pour les bourgs, avec 18.440 €, et pour les villages du secteur nord-ouest, avec environ 18.793 €. Les villages du secteur sud-est, avec 16.965 €, et les villes centres, avec 16.670 €, ont un revenu médian bien inférieur. Dans les deux villes centres, le prix médian d'une maison s'élève à environ 70.000 €, dans les bourgs à 93.000 €, dans les villages du secteur sud-est à 96.500 €, et dans les villages du secteur nord-ouest il est le plus élevé, à environ 119.000 €.

Il est important de souligner que la médiane du revenu est calculée par équivalent adulte dans les aires d'attraction des villes. La même chose vaut ainsi pour le nombre d'années de revenu nécessaires à l'acquisition d'un bien. L'Insee définit une aire d'attraction d'une ville ainsi : il s'agit d'« un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, qui définit l'étendue de l'influence d'un pôle de population et d'emploi sur les communes environnantes, cette influence étant mesurée par l'intensité des déplacements domicile-travail. ». Ainsi, 12 communes membres qui se situent à l'ouest de la CA2C appartiennent à l'aire d'attraction de Cambrai. 16 communes appartiennent à celle de Caudry, 12 à l'aire d'attraction du Cateau-Cambrésis et il existe 7 communes qui ne sont pas considérées comme appartenant à une aire d'attraction d'une ville. Ce calcul par aire d'attraction et non pas par appartenance à un EPCI rend la comparaison plus compliquée mais cela montre quand-même bien les tendances qui existent dans la CA2C.

Quand on compare dans une deuxième étape ces deux indicateurs – le revenu médian par adulte et le prix médian pour une maison – cela donne le nombre d'années de revenu nécessaires à l'acquisition d'un bien dans la CA2C pour un habitant touchant le revenu médian par équivalent adulte. Ainsi, il faut en moyenne 5,7 ans pour acquérir une maison. Dans les villes centres, où les prix immobiliers sont les plus bas, il ne faut que 4,1 ans pour acquérir un tel bien. Le temps nécessaire dans les bourgs est de 5,1 ans, et ce chiffre s'élève à 5,7 ans dans les villages du secteur sud-est. Le nombre d'années de revenu nécessaires à l'acquisition d'un bien immobilier est de 6,4 ans pour les communes de la catégorie des villages du secteur nord-ouest.



En conclusion, il est clair que le type de communes le plus favorisé en termes de dynamique immobilière est celui des villages du secteur nord-ouest, suivi des bourgs. Les villes centres et les villages du secteur sud-est ne sont pas très attractifs pour le marché immobilier, mais cela rend les prix des maisons relativement bas et donc abordables pour la plupart de la po-pulation.

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

Amélioration de l'habitat et revitalisation des centres urbains

La situation du parc : potentiel de renouvellement et de réhabilitation du parc

1 Un Parc Privé Potentiellement Indigne important

L'indicateur « Parc Privé Potentiellement Indigne » (PPPI) permet d'estimer le nombre de logements privés potentiellement dégradés sur un territoire. Cette estimation re-pose sur le croissement de données concernant l'état des logements du parc privé (ca-tégories cadastrales 6, 7 et 8) et les revenus de ses occupants par rapport au seuil de pauvreté.

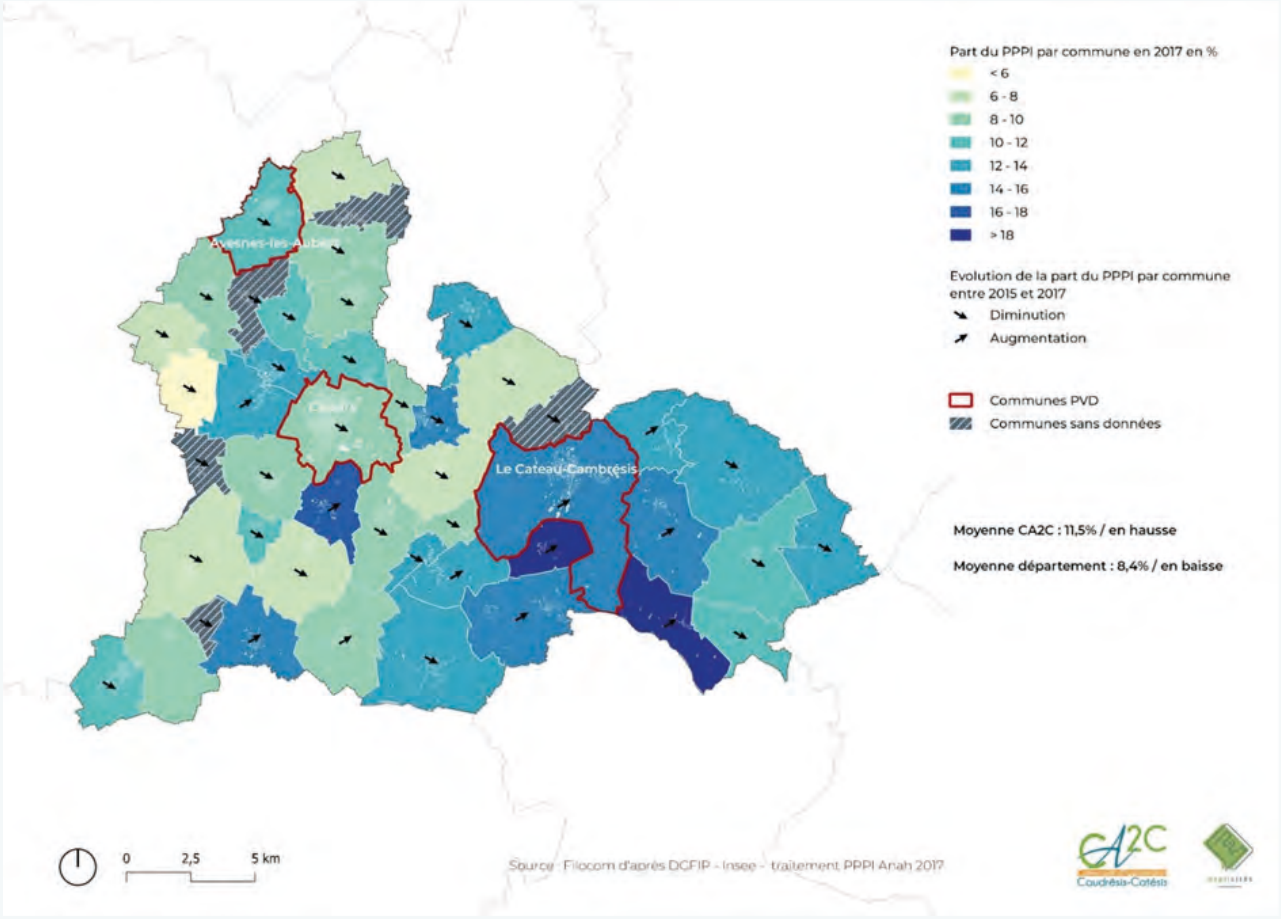
En 2017, parmi les résidences principales privées, on décompte 71 400 lo-gements potentiellement indignes soit 8,4% dans le département du Nord. Cet enjeu est davantage marqué au sein de la CA du Caudrésis-Catésis puisque ce taux s'élève à 11,5% de son parc privé soit 2 822 logements poten-tiellement indignes.

Ce taux élevé de logements potentiellement indignes dans la communauté d'agglomération peut s'expliquer par un parc privé ancien.

Il est à noter que 12,5% de la population vit dans un logement du Parc Privé Potentiellement Indigne pouvant générer des risques pour la santé et la sécurité des occupants. Cette vulnérabilité est plus accrue pour les mé-nages âgés de plus de 60 ans (28,5%) qui sont surreprésentés parmi les PPPI par rapport aux jeunes ménages de moins de 25 ans (4,2%). De plus, cette question de l'habitat indigne est très prégnante au sein du parc locatif privé avec un taux de PPPI dans le parc privé locatif qui s'élève à 26,2% pour la CA2C contre 17,1% pour le Nord.

Il subsiste des disparités territoriales avec des communes plus concernées par le PPPI comme c'est le cas pour les communes du Catésis.

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23



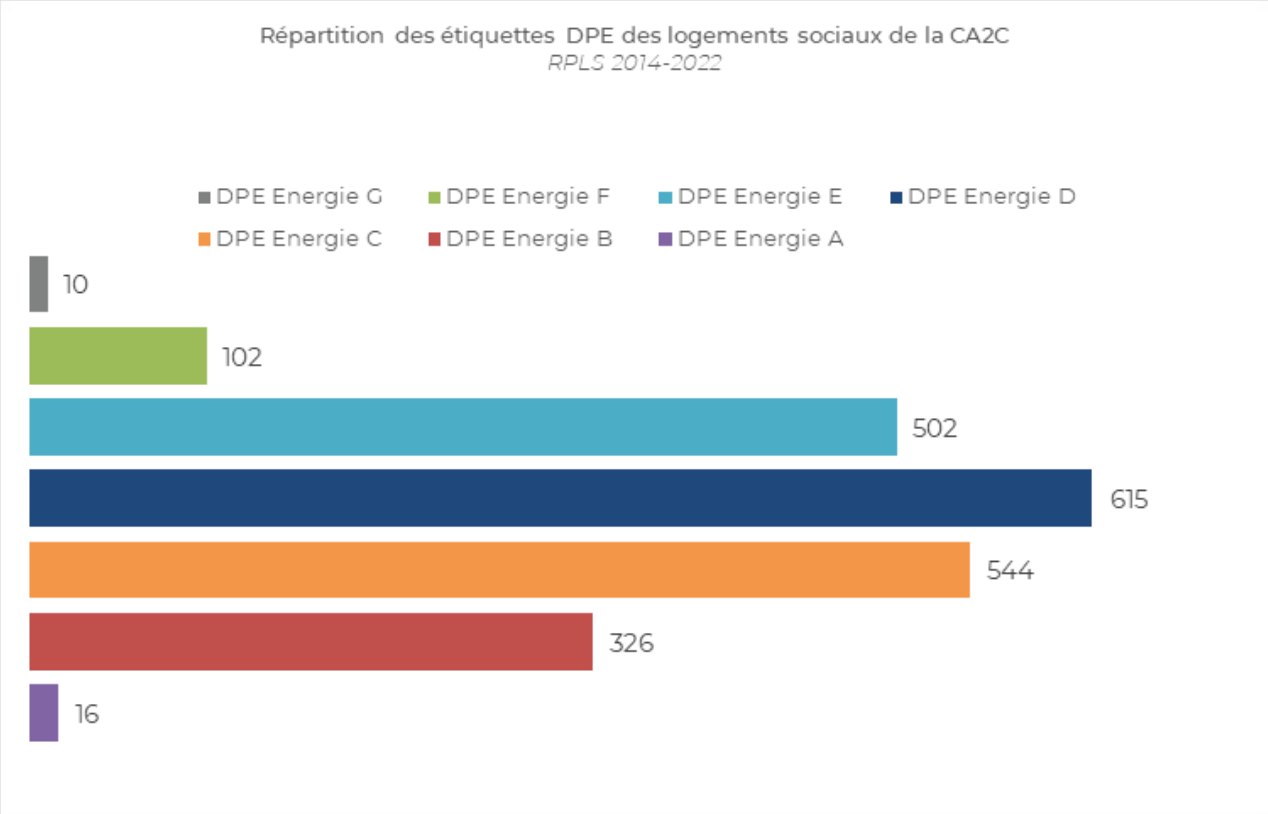
Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

2 Un Parc de logements énergivore

Un logement est dit énergivore si son étiquette DPE (diagnostic de performance éner-gétique) est supérieure ou égale à E.

Source : INSEE

Une étude réalisée par l'INSEE en 2019 sur les dépenses énergétiques du logement met en avant une double vulnérabilité présente au sein de la CA2C. La première est plutôt reliée aux revenus et la seconde à l'habitat lui-même. Cela est à mettre en lien avec l'augmentation du coût de l'énergie. De manière générale, une forte proportion de logements énergivores est présente dans les Hauts-de-France.



La performance énergétique est un enjeu affirmé par la loi relative à l'énergie et au climat de 2019 et inscrit l'urgence climatique au travers de l'objectif 2050 de la neutralité carbone pour le logement. Les passoires thermiques constituent un enjeu fort de l'habitat dès lors que les logements sont responsables de 20 % des émissions de gaz à effet de serre en France. À ce jour, parmi les 2 255 logements sociaux, 2 114 diagnostics de perfor-mance énergétique (DPE) ont été réalisés. Près de 29 % des logements loca-tifs sociaux ont une performance énergétique E, F et G et ne pourront plus être sur le marché d'ici le 1er janvier 2034.

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

3 Un enjeu de vacance résidentielle important

Synthèse : Le taux élevé de vacance dans la CA2C, atteignant 11% du parc de logements en 2019 contre 7,8% dans le Nord, se traduit par 3 368 logements vacants, principalement construits avant 1948. Cette vacance, dont la moitié est de longue durée, révèle une possible discordance entre l'offre et la de-mande de logements au sein de la communauté d'agglomération, notam-ment accentuée dans des communes comme Caudry et Le Cateau-Cambrésis où les logements vacants depuis plus de deux ans sont préoccu-pants.

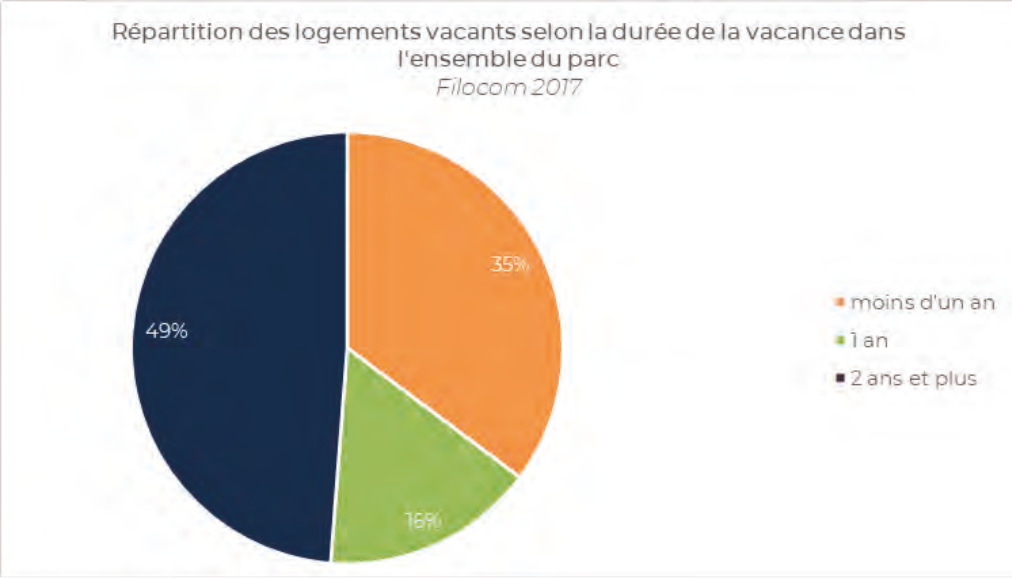
En comparaison de l'échelle départementale, le taux de vacance au sein de la communauté d'agglomération est élevé en représentant 11% du parc de logements contre 7,8% dans le département du Nord.

A l'échelle de la CA2C, cela représente 3 368 logements vacants en 2019 dont les ¾ correspondent à des logements construits avant 1948. En outre, le nombre de logements vacants est en hausse entre 2008 et 2019 passant de 2 343 à 3 368.

Cette vacance tient pour la moitié d'une vacance structurelle, autrement dit, de longue durée. Cette forte proportion de logements vacants depuis 2 ans et plus peut être révélatrice d'une inadéquation entre l'offre en logements et la demande de la population.

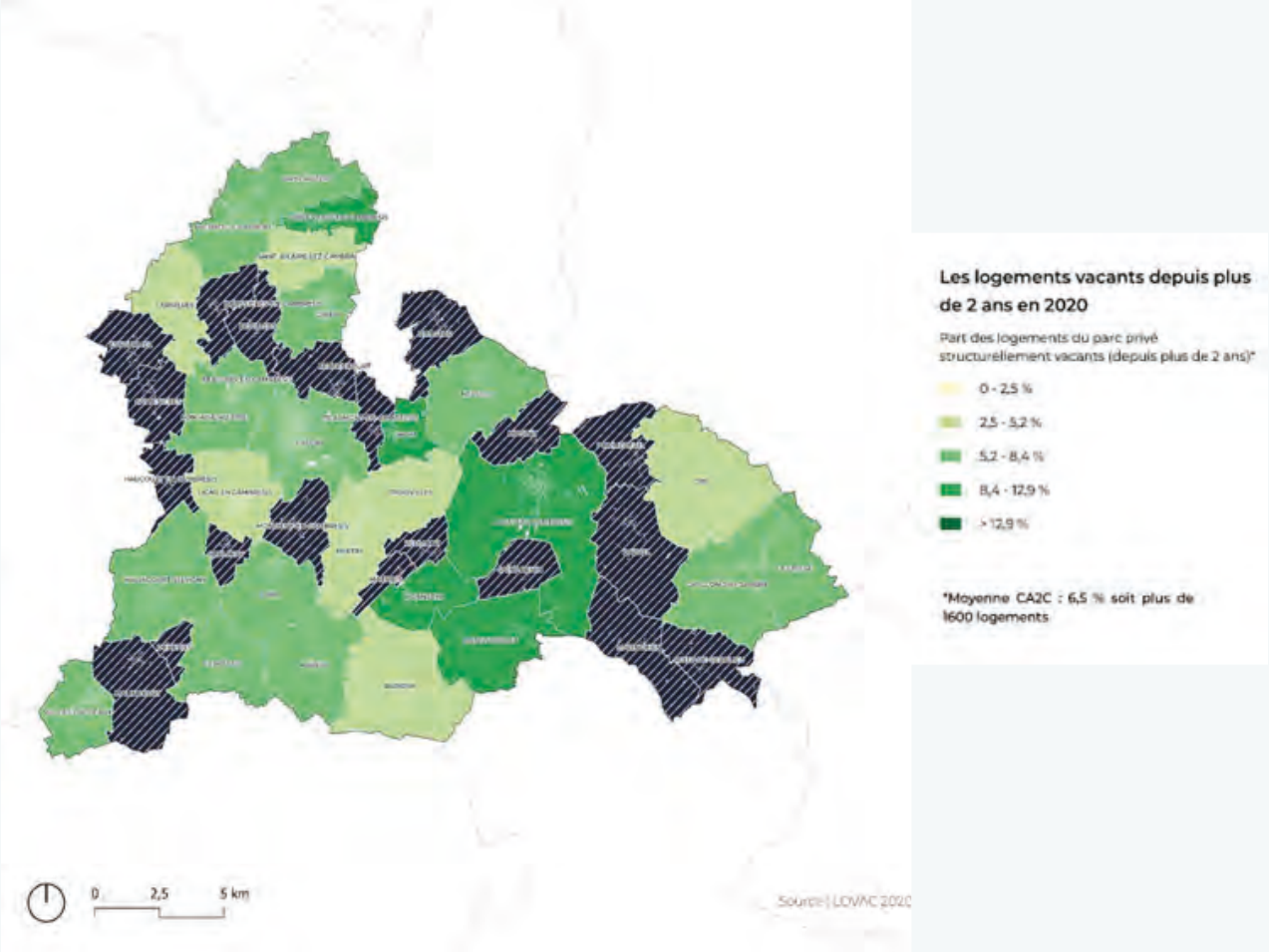
La vacance dite « frictionnelle » ou de « courte durée » est nécessaire à la rotation des ménages dans le parc privé afin de garantir la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc du logement. Ce taux est considéré de correct et bénéfique s'il se situe entre 6% et 7% de sorte qu'il ne soit ni insuffisant ni excédentaire.

Au-delà de deux ans, la vacance est dite « structurelle » ou « de longue durée ».



Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

D'après le fichier FILOCOM de 2017, cette vacance est omniprésente dans le parc privé qui compte à lui seul 94% de la vacance soit l'équivalent de 3 294 logements. De plus, parmi ces 3 294 logements vacants, près de la moitié le sont depuis 2 ans au moins.

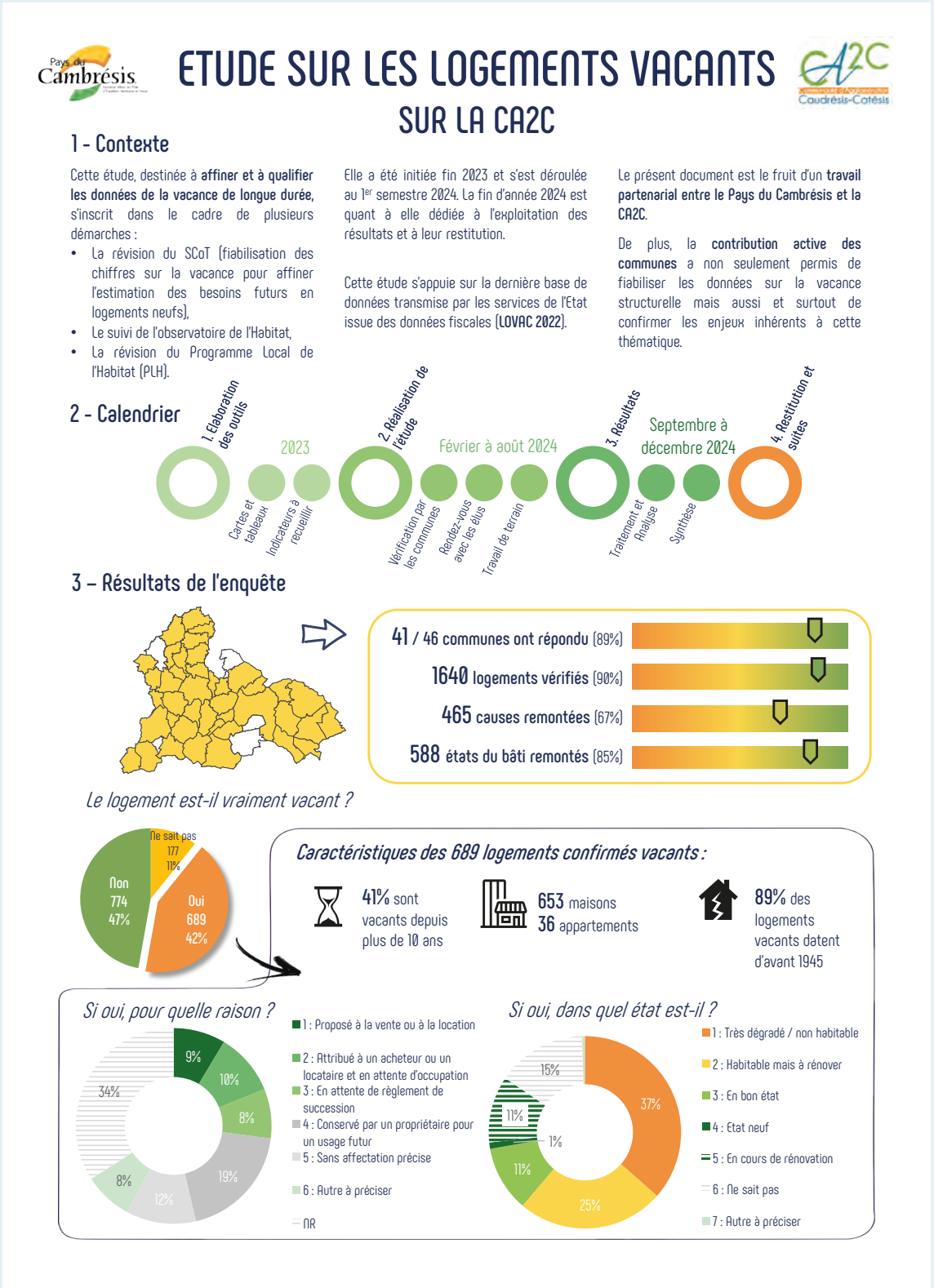


Bien que cette vacance structurelle soit importante dans le parc privé, son taux varie d'une commune à une autre. D'après la base de données LOVAC, Caudry et Le Cateau-Cambrésis sont tout particulièrement concernées par cette question de la vacance dans leur parc privé avec respectivement 321 et 344 logements vacants depuis plus de deux ans.

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

Zoom : synthèse de l'étude sur la vacance des logements réalisée en 2024 par le Pays du Cambrésis

Fort des constats précédents, le Pays du Cambrésis a mené en lien avec les communes et EPCI membres de l'arrondissement de Cambrai, une étude pour identifier la vacance réelle des logements Les résultats de cette étude apportent donc des chiffres différents des bases de données précédentes, mais plus précis car confirmés par le terrain. Une synthèse de ses résultats pour la CA2C est reprise ci-après.



Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

PREMIERES CONCLUSIONS

PAROLES D'ÉLUS :

« C'est en rénovation depuis 15 ans »

« On a 2 propriétaires qui détiennent la plupart des logements vacants de la commune, mais ils ne veulent rien en faire... »

« Il a hérité de sa maman et ne veut pas les vendre »

« Ce logement a été vendu, rénové et maintenant occupé »

« Le propriétaire vient entretenir et s'en sert comme garage· Il ne veut pas vendre »

ENJEUX SOULEVES ET PREMIERES PISTES D'APPROFONDISSEMENT :

- Intervenir sur l'habitat dégradé ou à rénover → *Aides à la rénovation*
- Agir sur les cas de vacance « dormante » → *Sensibilisation, accompagnement*
- Sortir les logements vacants de situations complexes et bloquées → *Partenariats*
- Fiabiliser la donnée durablement → *Observation dynamique*

SUITE DE LA DEMARCHE

1 : Analyser — FAIT

Vérification et complément des données support (LOVAC 2022) :
- ❑ nombre de logements,
- ❑ cause de la vacance,
- ❑ état du bâti

2 : Etat des lieux des actions de lutte contre la vacance auprès des communes :
- ❑ Outils mobilisés,
- ❑ Retours d'expériences
- ❑ Freins
- ❑ Levier...etc.

3 : Expérimenter

Expérimentation d'un ou plusieurs outils de résorption de la vacance auprès d'un panel de communes volontaires ?

4 : Evaluer, Adapter et Déployer :
- ❑ Dresser les enseignements
- ❑ Elaborer une feuille de route de résorption de la vacance adaptée au territoire

Comment participer ?

→ Un questionnaire d'une page est à nous retourner :
- ❑ Sur les outils déjà mobilisés
- ❑ Retours d'expérience
- ❑ Points positifs
- ❑ Points de difficultés

→ Des ateliers groupés entre plusieurs communes du même « profil » seront ensuite organisés

Liens utiles :
- ❑ Plateforme Zéro logement Vacant : *https://zerologementvacant.beta.gouv.fr/*
- ❑ Guide réalisé par la DDTM : *Kkkkk*

Contacts utiles :

Pays du Cambrésis :
- ❑ Cammie AUDIN (urbanisme),
- ❑ Aude BOMBART (Habitat Privé)

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

4 Un enjeu de revitalisation des centres urbains

Synthèse : Les communes de Caudry, Le Cateau-Cambrésis et Avesnes-les-Aubert, qui concentrent près de 40% de la population de la CA2C, participent au programme des Petites Villes de Demain pour revitaliser leurs centres ur-bains. Elles font face à des taux significatifs de logements vacants, avec des préoccupations spécifiques liées à la vacance prolongée et au logement in-digne, particulièrement marquées au Cateau-Cambrésis.

Caudry, Le Cateau-Cambrésis ainsi qu'Avesnes-les-Aubert sont couvertes par le programme « Petites Villes de Demain », outil de levier en faveur de la revitalisation des centres urbains qui acte néanmoins la dégradation des fonctions de centralité.

Comme évoqué plus tôt, elles sont particulièrement concernées par la question de la vacance au sein de leur parc de logements. Ces trois com-munes rassemblent près de 40% de la population de la CA2C

La problématique du logement indigne est particulièrement prégnante dans la commune du Cateau-Cambrésis (17%) en comparaison à Caudry (11,7%) et Avesnes-les-Aubert (12%).

Ainsi la réhabilitation du parc privé dégradé et indigne, la remise sur le marché des logements vacants ainsi que l'adaptation des logements à la perte d'autonomie et au handicap sont des enjeux incontournables pour mieux habiter les centres anciens.

- 12% de logements vacants à Caudry dont 6% de logements du parc privé vacant depuis plus de deux ans
- 13,5% de logements vacants au Cateau-Cambrésis dont 11% de lo-gements du parc privé vacant depuis plus de deux ans
- 10% de logements vacants à Avesnes-les-Aubert dont 6% de loge-ments du parc privé vacant depuis plus de deux ans

Source : Insee / LOVAC 2022

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

De nombreux dispositifs d'amélioration du parc existant
Une action sur le parc privé à conforter et à amplifier

1 Le Programme d'Intérêt Général « habiter mieux »

Synthèse : Depuis 2019, la Communauté d'Agglomération du Caudrésis-Catésis bénéfi-cie du PIG « Habiter mieux », qui vise à soutenir techniquement et financiè-rement les résidents dans l'amélioration de leur habitat privé. À ce titre, 230 logements ont été rénovés, incluant des adaptations pour la perte d'autonomie et des travaux de rénovation thermique, avec des subventions moyennes de 5 800€ pour les adaptations et de 15 400€ pour la rénovation énergétique, répartissant respectivement 3 800€ et 7 600€ en moyenne en reste à charge pour les propriétaires.

Depuis 2019, la Communauté d'Agglomération du Caudrésis-Catésis est bénéficiaire du PIG « Habiter mieux », porté par le Pays du Cambrésis, dis-positif technique et financier dont l'objectif principal est d'accompagner les foyers dans leur démarche de d'amélioration de l'habitat privé. Dans ce cadre, 230 logements ont été améliorés.

L'un des objectifs est l'adaptation des logements à la perte d'autonomie ainsi qu'au handicap qui s'inscrit dans la prise en compte d'une population vieillissante croissante. Ainsi, 50 logements ont été améliorés soit une moyenne de subvention totale accordée qui s'élève à 5 800 euros et 3 800 euros du reste à charge pour le propriétaire.

Les aides apportées dans le cadre du PIG « Habiter mieux » ont également pour vocation la rénovation thermique afin de lutter contre les passoires thermiques. Cette rénovation énergétique est dédiée aux propriétaires oc-cupants. Près de 180 logements ont été améliorés pour une moyenne de subvention totale accordée s'élevant à 15 400 euros et 7 600 euros de reste à charge pour le propriétaire.

2 Le « permis de louer »

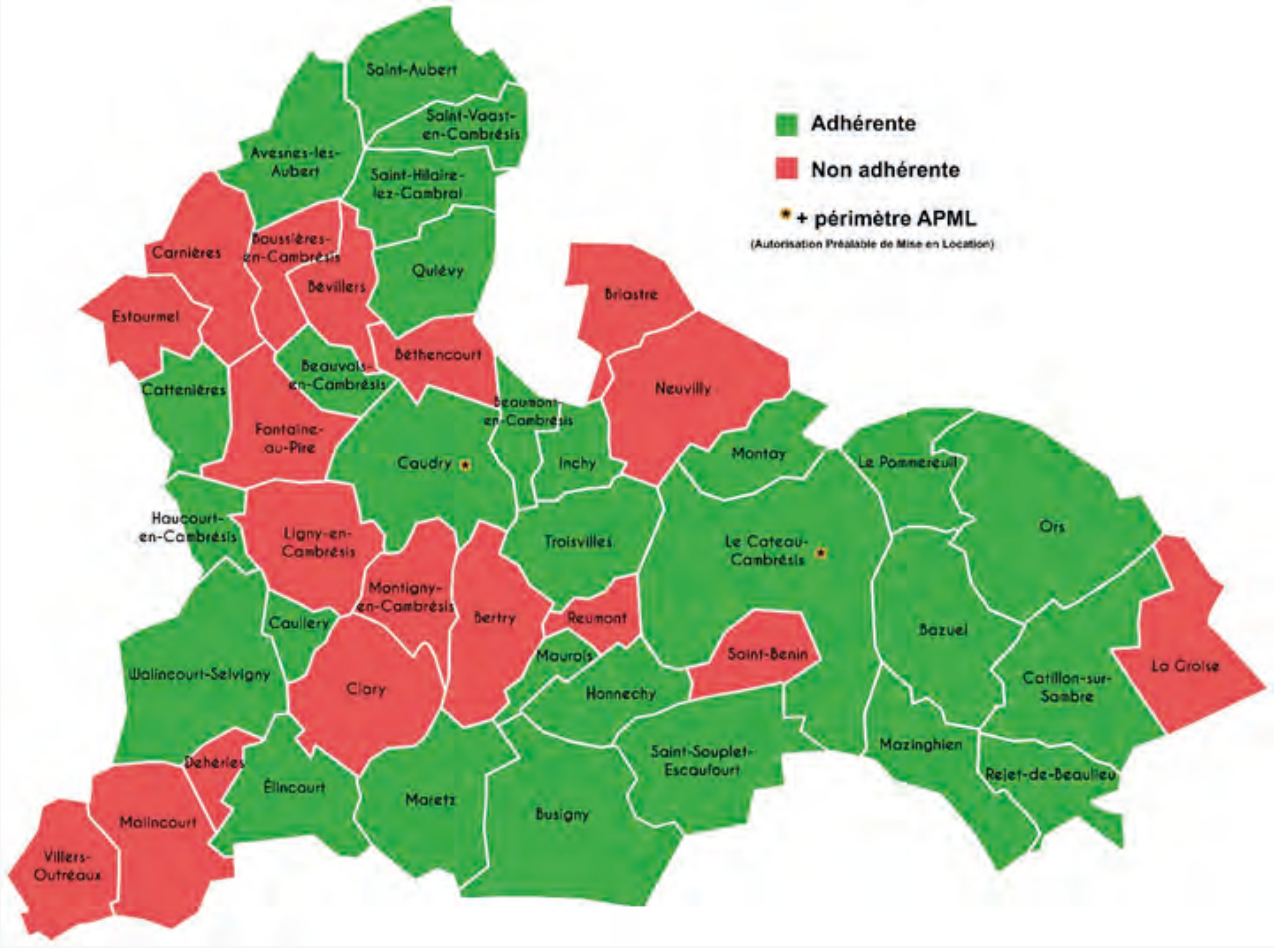
Synthèse : Depuis le 1er janvier 2022, le dispositif du « permis de louer » mis en place par la Communauté d'Agglomération du Caudrésis-Catésis a permis de recenser 650 demandes, principalement des villes de Caudry et Le Cateau-Cambrésis, aboutissant à la rénovation de 130 logements.

Le « permis de louer » s'inscrit dans la lutte contre l'habitat indigne. Il s'adresse aux pro-priétaires afin de les informer sur les travaux à réaliser dans le but d'améliorer leur bien locatif. Deux types de procédés sont à distinguer : la déclaration de mise en location (DML) et l'autorisation préalable de mise en location (APML).

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

La Communauté d'Agglomération du Caudrésis-Catésis a mis en place le dispositif du « permis de louer » dont la phase opérationnelle a démarré le 1er janvier 2022 pour 29 communes (sur 46 communes).

Depuis sa mise en place, 650 demandes ont été recensées dont 415 pro-viennent des villes de Caudry (42 %) et Le Cateau-Cambrésis (22 %) soit 64 % des demandes. La commune d'Avesnes les Aubert (3 800 habitants) arrive en troisième position avec 47 demandes enregistrées, soit 7 % des de-mandes. Le reste des communes représentent 36% des dossiers. Au total c'est 130 logements qui ont pu être rénovés.

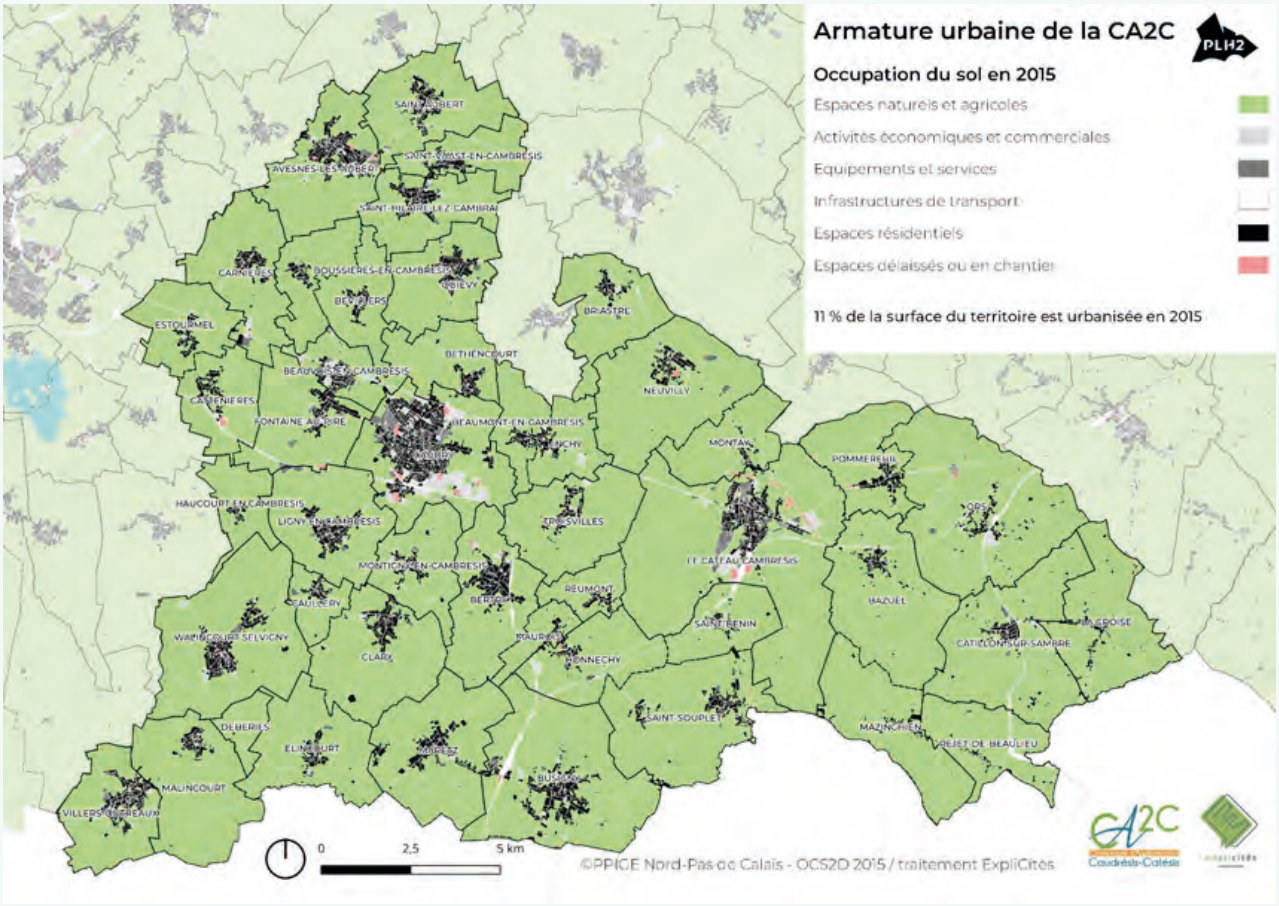


Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

Foncier et outils pour l'habitat

1 Occupation du sol et armature urbaine

Entre 2005 et 2015, 190 hectares d'espaces NAF (espaces naturels, agricoles et forestiers) ont été consommés dont 100 ha pour de l'habitat. On compte 62 ha d'espaces délaissés en 2015 soit 29 hectares de plus par rapport à 2005.

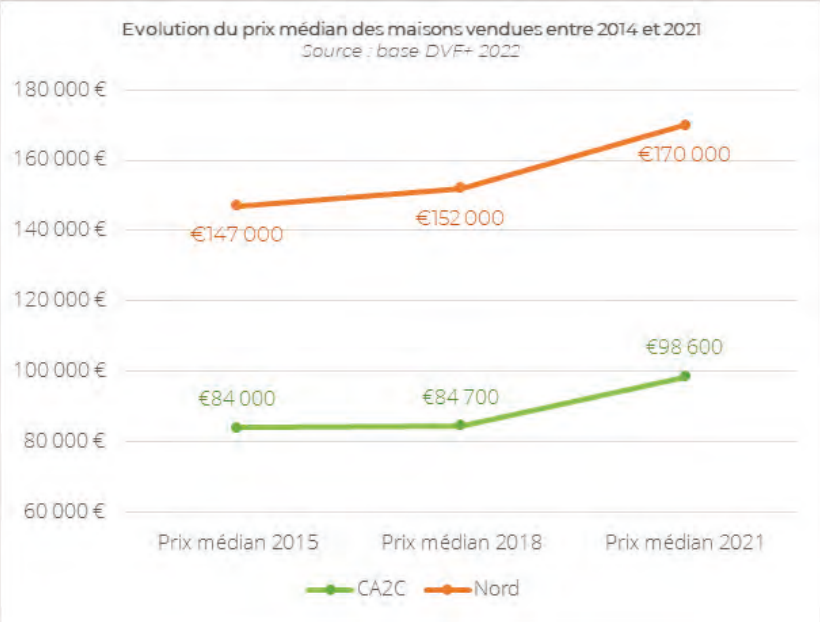


2 Des dynamiques du marché marquées par une hausse du prix de vente

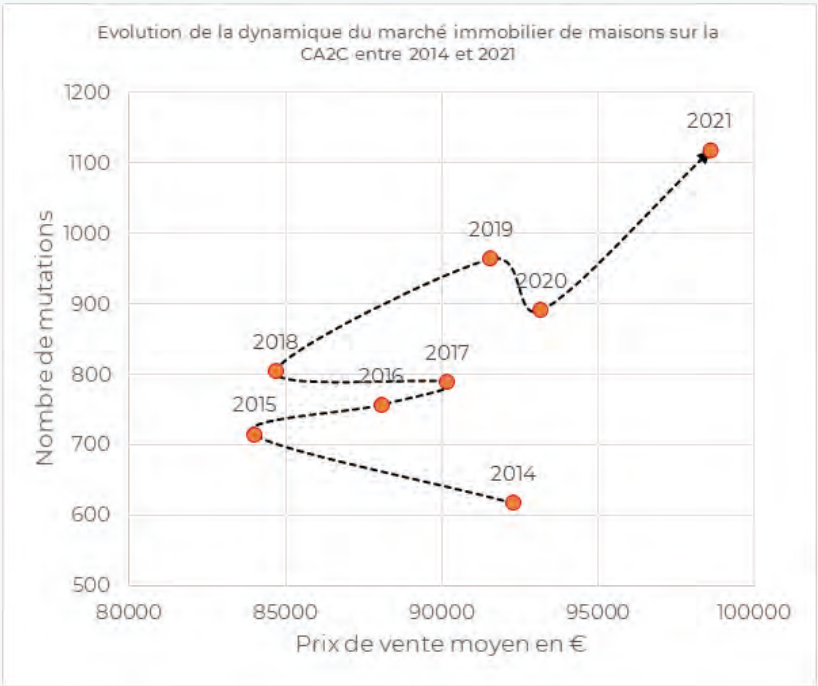
Synthèse : En 2021, le prix moyen des maisons dans la CA2C a atteint 98 600€, marquant une augmentation de 13 900 euros par rapport à 2018, bien que ce soit en-core inférieur au prix moyen départemental, tandis que les niveaux de loyer restent très bas et le marché immobilier dynamique avec des transactions en hausse.

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

A l'image du département, le prix moyen des maisons a augmenté au sein de la CA2C. En 2021, le prix moyen d'une maison est autour de 98 600€ soit une hausse de 13 900€ par rapport à 2018. Malgré cette hausse importante ces dernières années, elle doit être relativisée en comparaison de celle dé-partementale dont le prix moyen d'une maison passe de 152 000 à 170 000 €. De plus, les niveaux de loyer présents au sein de la CA2C sont très bas en comparaison des territoires voisins.



Le marché immobilier de l'agglomération est dynamique avec un nombre de transactions en hausse mais spécialisé sur des prix de vente bas. En re-vanche, depuis 2018, bien que cette hausse de transactions augmente tou-jours, le prix de vente moyen augmente également.



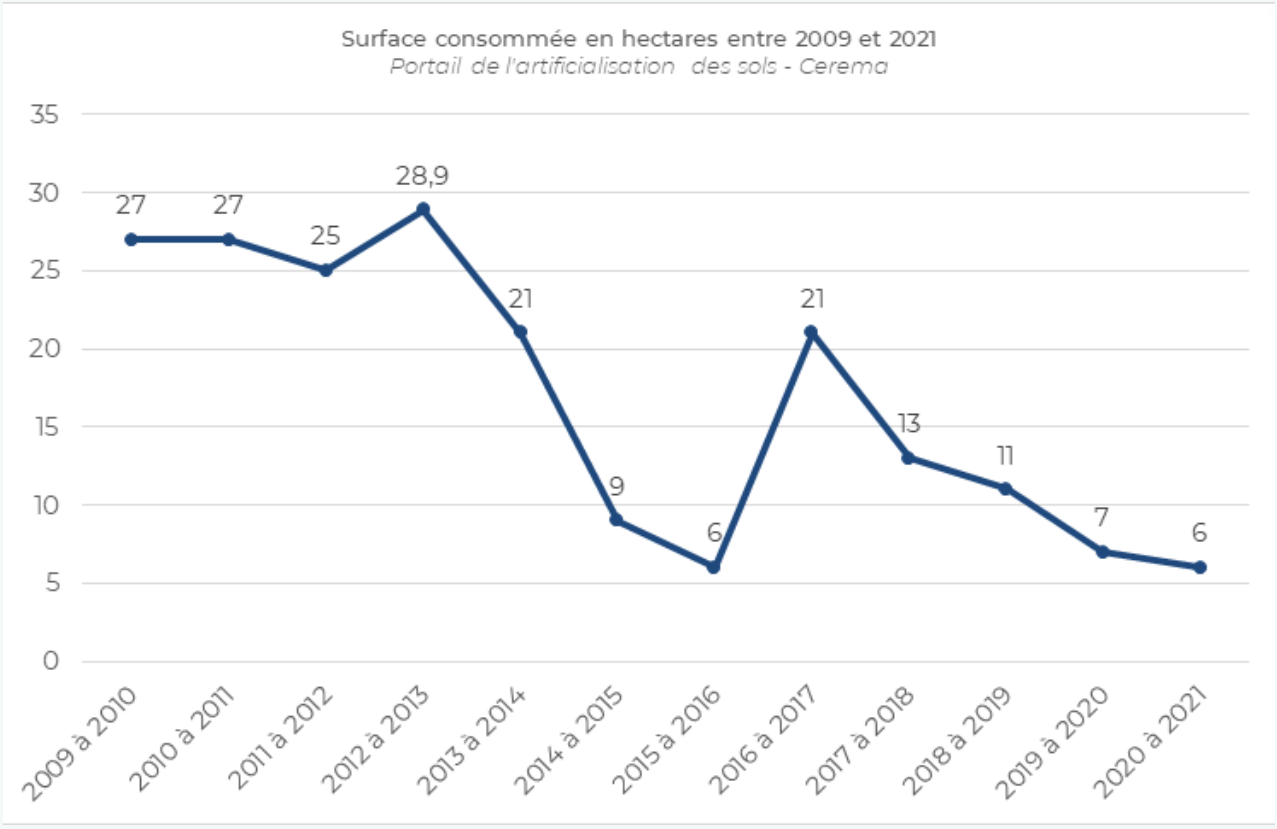
Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

3 Évolution du foncier ces dernières années

Les données sur l'évolution du foncier sont tirées du « portail de l'artificialisation des sols ». Ce portail met disposition des données quant à la consommation des espaces NAF (naturels, agricoles ou forestiers) afin d'aider au mieux les territoires à atteindre l'objectif de Zéro Artificialisation Nette issu de la loi Climat et Résilience de 2021.

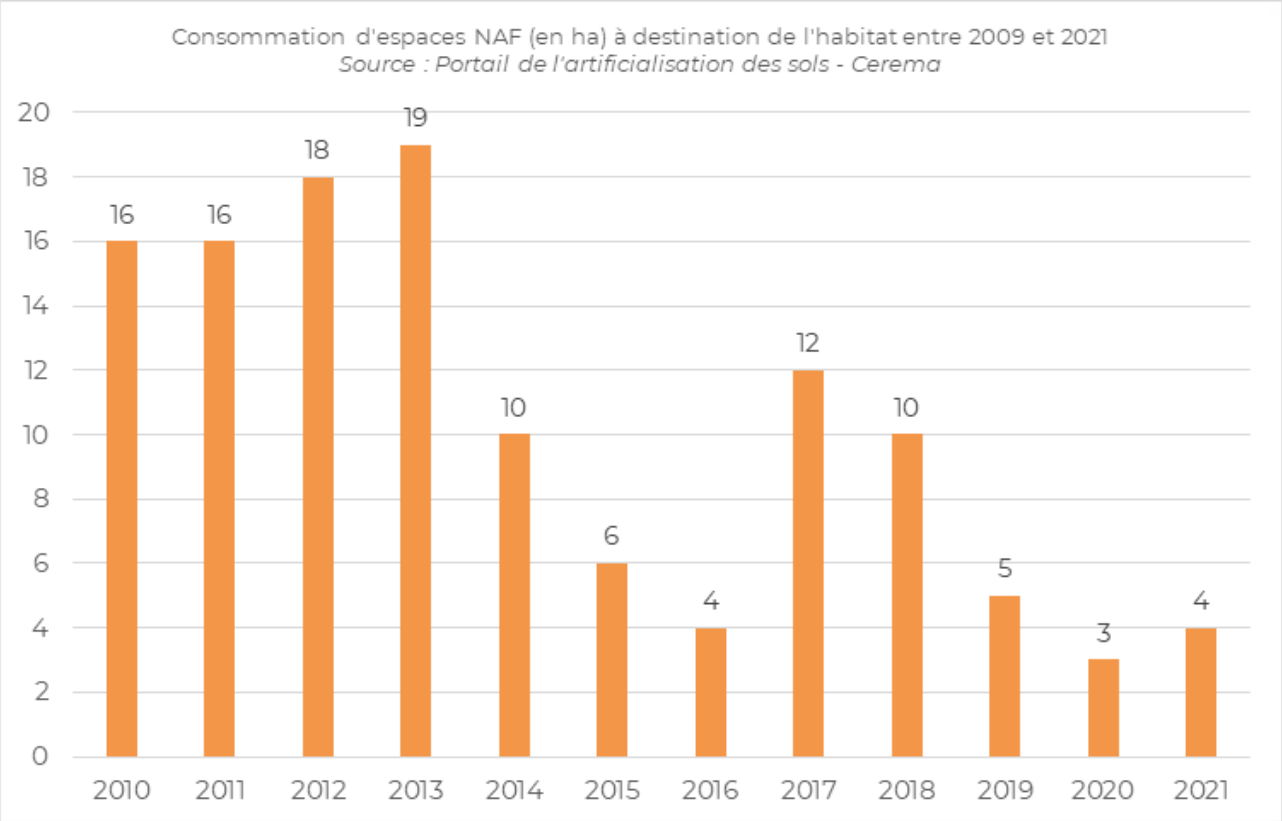
Synthèse : Entre 2009 et 2021, la consommation foncière totale a diminué, avec une baisse notable de l'espace dédié à l'habitat, malgré une légère augmentation du nombre de ménages et une diminution de la population.

Bien qu'il y ait des variations entre 2009 et 2021, la consommation foncière totale (en hectares) est en baisse dont une baisse constante depuis 2017. La part dédiée à l'habitat s'élève à 60,4 % soit 122 hectares (contre 59,88% pour le département du nord). Cette consommation foncière s'inscrit pourtant dans un contexte de baisse du nombre d'habitants (- 994 habitants) mais d'une hausse du nombre de ménages (+ 103 ménages) entre 2013 et 2018.



L'analyse de la consommation d'espaces NAF (en hectares) à destination d'habitats entre 2009 et 2021 souligne que le développement de l'habitat est la principale source de cette consommation. Néanmoins, une baisse notable est à noter avec 16 hectares consommés en 2010 contre seulement 4 hectares en 2021 consacrés à l'habitat.

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23



Dans un contexte global marqué par la raréfaction du foncier, celui-ci va devoir être pensé de façon commune et être partagé pour des usages résidentiels et d'autres usages, notamment économiques.

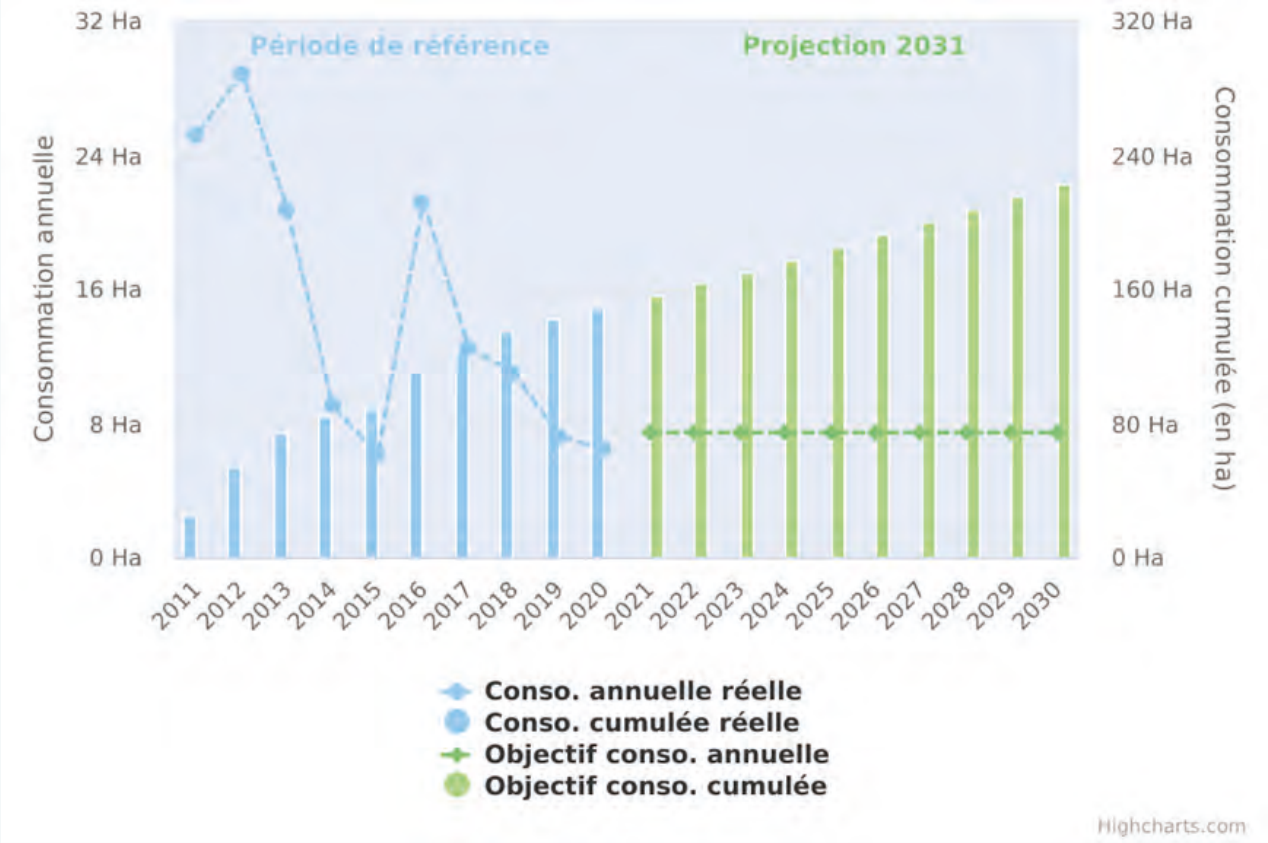
4 Une réduction de l'artificialisation des sols à anticiper

Synthèse : La réduction de l'artificialisation des sols, avec un objectif de 74 hectares cu-mulés d'ici 2030, souligne l'importance de mobiliser d'autres fonciers, soute-nue par l'observatoire de l'habitat et du foncier.

La sobriété foncière est un enjeu de ce second PLH de la CA2C : il s'inscrit dans la loi climat et résilience du 24 août 2021 qui prévoit la réduction de l'artificialisation des sols. Celle-ci doit globalement être divisée par deux entre la période de référence (2011 à 2021) et celle projetée (2021 à 2031) afin d'arriver à une zéro artificialisation nette d'ici 2050. En effet, la loi prévoit que le territoire ne consomme que 50% de ce qui a été consommé pendant la période de référence.

La consommation cumulée de référence qui s'étend de 2011 à 2021 est de 148,4 hectares soit une consommation annuelle de 14,8 hectares. L'objectif de consommation cumulée d'ici 2030 est de 74 ha soit une consommation annuelle moyenne de 7 ha. Cette réduction de l'artificialisation des sols sou-ligne l'importance de l'enjeu en amont d'identification et de mobilisation d'autres fonciers. Cela est favorisé par l'observatoire de l'habitat et du fon-cier.

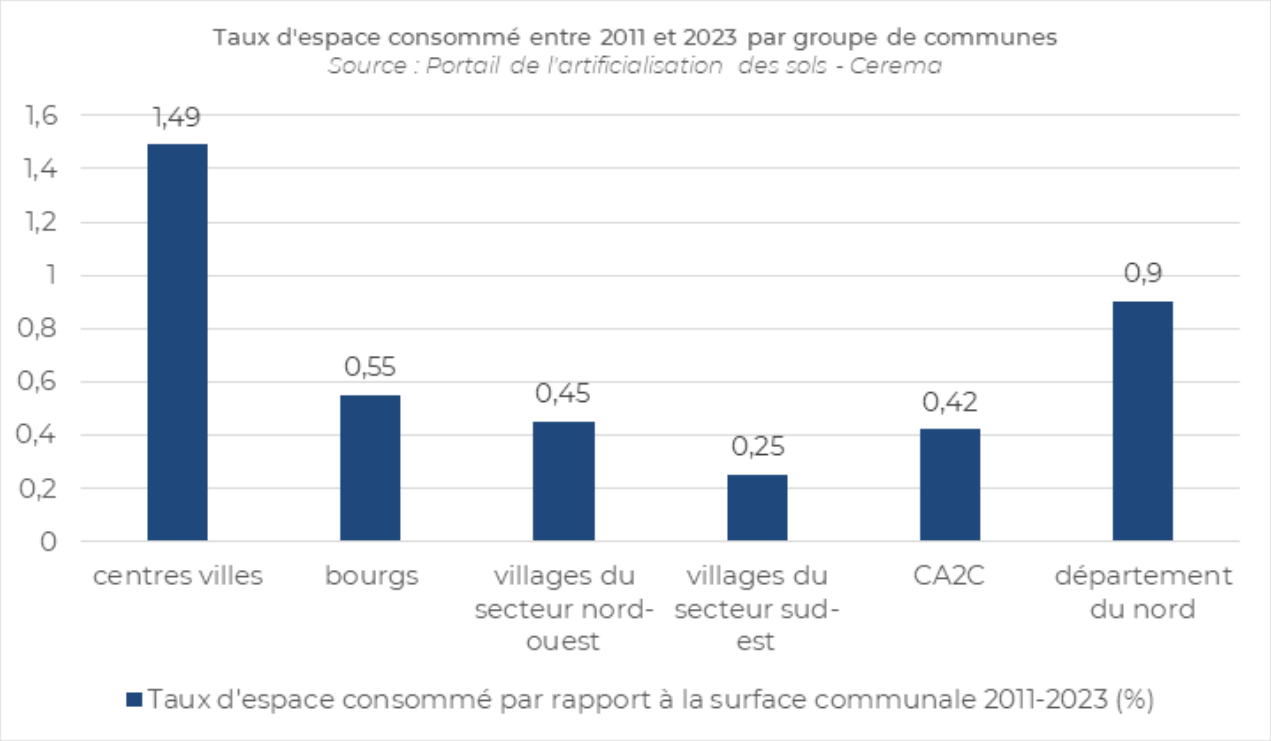
Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23



Pour mieux comprendre ces chiffres, il est judicieux de comparer les nouvelles surfaces consommées avec la surface communale. Cela donne le taux d'espace consommé par rapport à la surface communale pour la période 2011-2023. Pour le département du Nord, on constate un taux d'artificialisation de 0,9%, ce qui reste largement supérieur au taux d'artificialisation de 0,42% sur le territoire de la CA2C, correspondant à environ 159 hectares. 61% de cette consommation sont liés à la construction de logements. Parmi les communes, Caudry présente le taux d'artificialisation le plus élevé entre 2011 et 2023, avec 2,58%. Le Cateau-Cambrésis, en tant que deuxième ville-centre de la CA2C, n'enregistre qu'un taux de consommation d'espace de 0,4%.

Les bourgs enregistrent un taux d'artificialisation moyen de 0,55%, ce qui est au-dessus de la moyenne de la CA2C. Les 22 villages du secteur sud-est ont, en revanche, un taux d'artificialisation relativement faible avec 0,25%. Parmi ces communes, il y a pourtant de fortes disparités : la commune de Maurois a consommé 0,59% de sa surface communale entre 2011 et 2023, tandis que les communes de Troisvilles, Rejet-de-Beaulieu, Ors, Neuvilly et Reumont présentent des taux compris entre 0,1 et 0,2%. La dernière catégorie est celle des villages du secteur nord-ouest, qui franchissent légèrement la moyenne de la CA2C avec une consommation de 0,45% de leur superficie communale, soit 36,7 hectares.

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

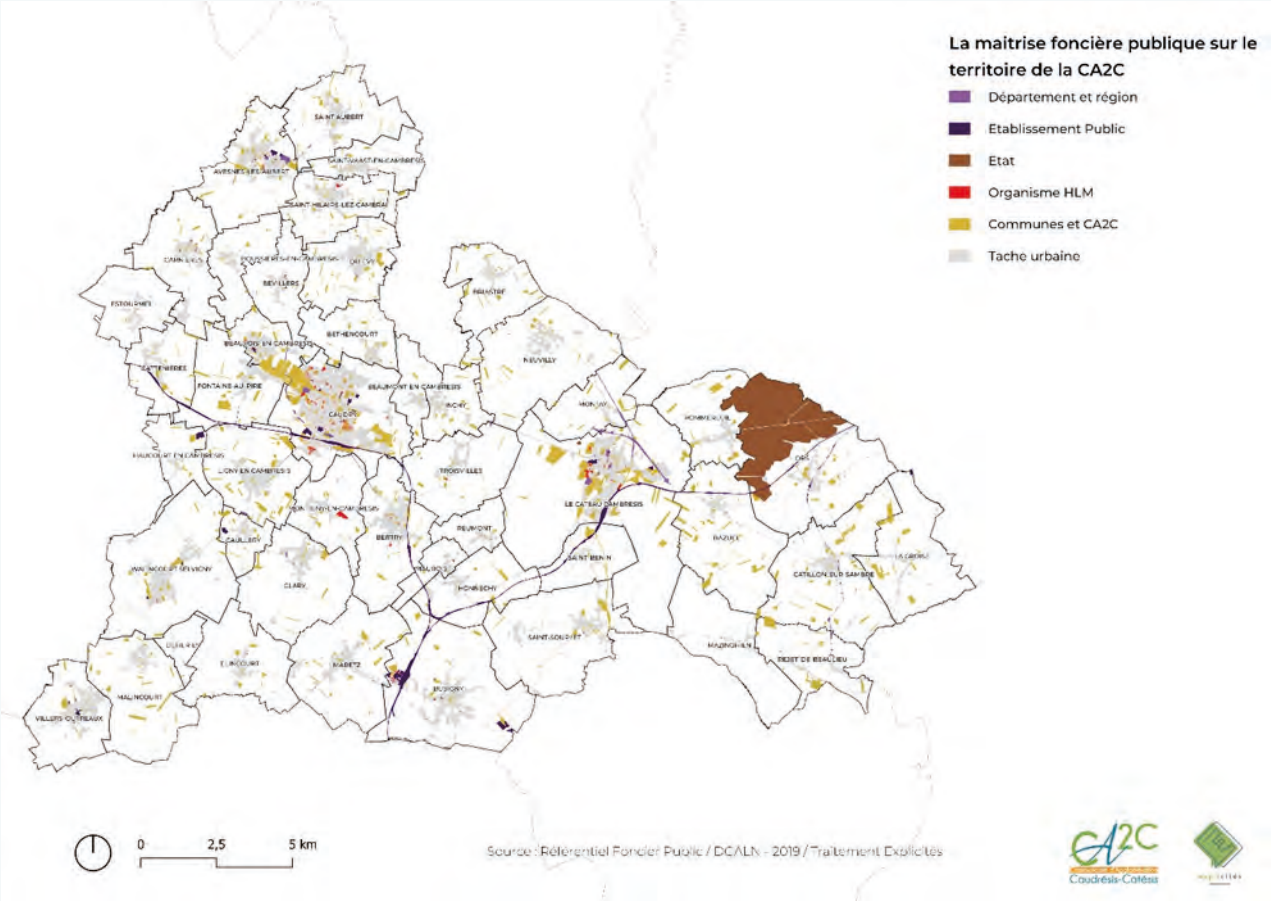


En conclusion, il est à constater que le taux d'artificialisation pour la période de 2011 à 2023 sur le territoire de la CA2C est plus faible que la moyenne départementale. Néanmoins, certaines communes ont beaucoup plus artificialisé que d'autres sur le territoire.

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

5 Un foncier public en renouvellement urbain

Dans un contexte marqué par la raréfaction du foncier, la maîtrise foncière constitue dès lors un enjeu important. En 2019, la maîtrise foncière publique s'élève à 870 hectares.



Quelques estimations sur le foncier public dans la tache urbaine en 2019 :

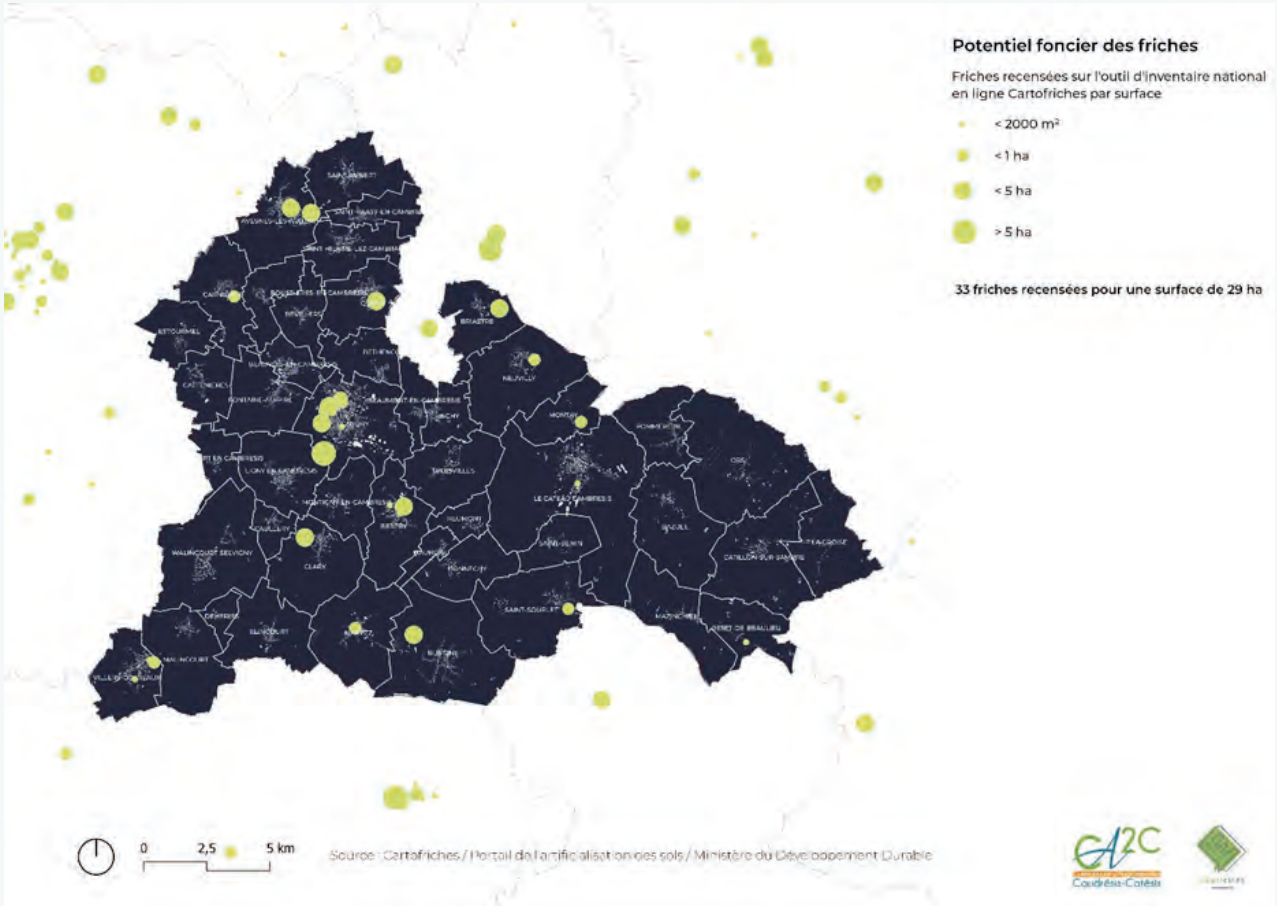
- 570 ha pour les communes
- 120 ha pour la CA2C
- 180 ha pour les Etablissements pu-blics (SNCF/EPF/EDF...)
- Dont 18 ha pour l'EPF HDF

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

6 Les friches

Synthèse : Dans le cadre des préoccupations climatiques, la mobilisation de gisements fonciers situés dans le tissu urbain existant est important pour l'aménagement durable, avec près de 33 friches recensées représentant 29 hectares mobilisables pour de nouveaux projets résidentiels dans la CA2C. L'observatoire de l'habitat et du foncier porté par le Pays du Cambrésis aide à repérer ces gisements, soutenu par une base de données des friches et des initiatives comme les Ateliers du Foncier en 2020 ou une identification précise des logements vacants.

Dans le contexte actuel marqué par les préoccupations climatiques et envi-ronnementales, la mobilisation de gisements fonciers situés au sein du tissu urbain déjà existant représente un enjeu en matière d'aménagement de la ville durable.



Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

Il s'agit d'une ressource potentielle et qu'il y a un enjeu de connaissance avec plusieurs démarches pour mieux les recenser, thématique centrale de l'observatoire du foncier et de l'habitat.

Sur le territoire de la CA2C, près de 30 friches ont été recensées à l'aide de l'outil Cartofriches, soit l'équivalent d'une surface d'environ 28 hectares. Ces gisements fonciers mobilisables peuvent potentiellement accueillir de nou-veaux projets, notamment de constructions résidentielles. Selon Carto-friches, le plus grand nombre de friches se trouve à Caudry avec une sur-face totale de presque 13 hectares. Les communes d'Avesnes-les-Aubert, Bertry et Villers-Outréaux représentent presque un tiers des friches avec trois friches par commune. Ces neuf friches ont une surface totale de 4,8 hectares. Il est à remarquer que les villages du secteur nord-ouest ne pré-sentent pas de friches. Celles-ci se retrouvent davantage dans les bourgs et les villages du secteur sud-est.

Ce recensement a pu être affiné par le Pays du Cambrésis en 2020 au travers de la réalisation d'une base de données sur les friches présentes au sein de la CA2C. Le potentiel foncier des friches s'élève à 23 hectares selon ce recensement.

Pourtant, l'identification des friches n'est pas toujours facile, et c'est la raison pour laquelle les bases de données présentent des résultats différents selon la manière dont les données y sont intégrées. Une autre source fiable est la base intitulée "Occupation des sols" réalisée par Géo2France. Selon cette base de données, le nombre de friches en 2021 sur le territoire de la CA2C s'élève à 334 friches avec une superficie totale de 72,7 hectares.

On peut constater, comme pour Cartofriche, que les villes-centres disposent du plus grand nombre de friches. Ainsi, dans les deux villes – Caudry et Le Cateau-Cambrésis – il y a 121 friches avec une superficie de 32,5 hectares, réparties de manière égale entre ces deux villes. Ensuite, ce sont les villages du secteur sud-est qui présentent une présence importante de friches. À titre d'exemple, il s'agit d'une superficie totale de presque 17 hectares ré-partie sur 76 terrains en friche. En revanche, les bourgs ont un nombre plus élevé de friches (84), mais elles ne représentent que 13 hectares au total. C'est-à-dire que les friches y sont souvent plus petites que dans les villages du secteur sud-est. La dernière catégorie est celle des villages du secteur nord-ouest. Pour ce secteur, l'étude recense 53 friches avec une superficie totale d'environ 10 hectares.

Pour mieux comprendre l'état actuel, il faut aussi comparer ces chiffres avec la dernière étude d'occupation des sols publiée en 2015. On peut constater que le nombre de friches dans les villages du secteur sud-est a augmenté de 47%. Cela est beaucoup plus important que dans les villages du secteur nord-ouest, où l'on observe une augmentation de 28% entre 2015 et 2021. Le même phénomène, bien que de moindre ampleur, peut être observé dans les villes-centres, avec une augmentation de 15% du nombre de friches. La seule catégorie enregistrant une baisse est celle des bourgs, avec une diminution de 1%.

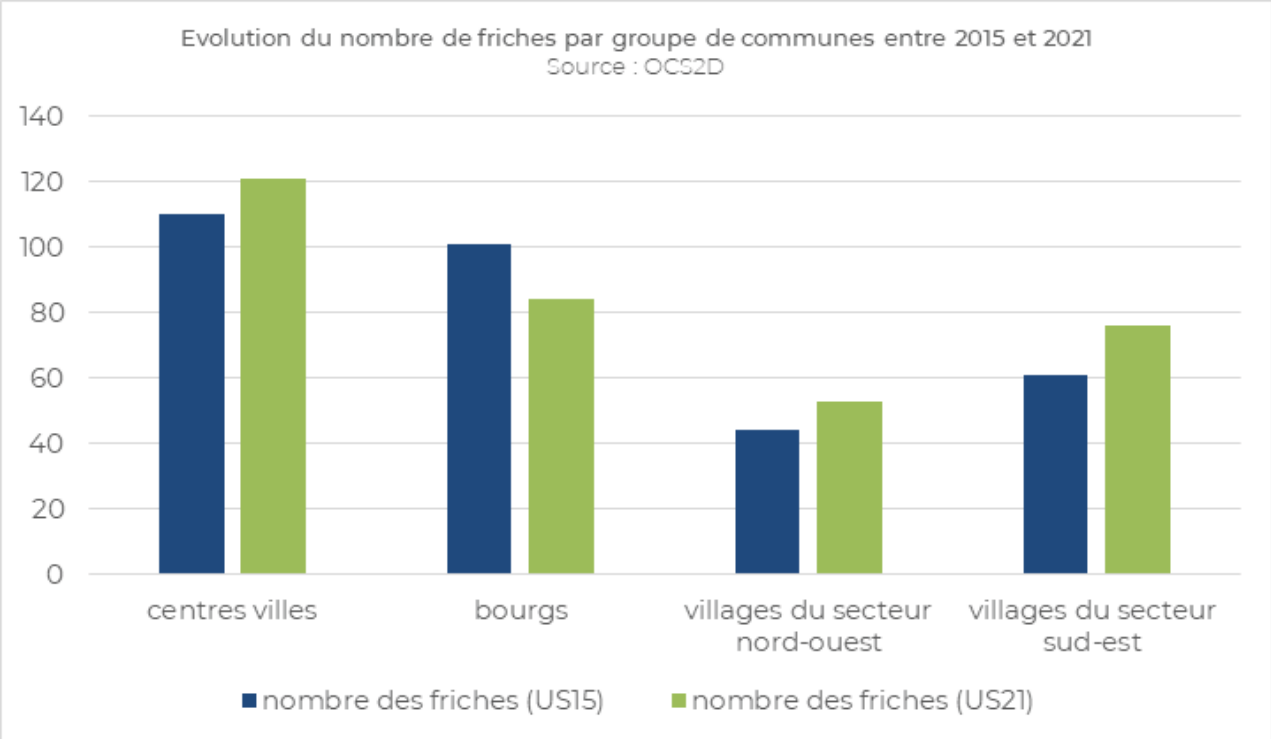
Enfin, il est important de noter qu'il existe des communes où aucune friche n'a été recensée selon les bases de données. C'est par exemple le cas pour Maretz, Briastre, Dehéries, Élincourt, Maurois, Mazinghien et d'autres communes, notamment dans le secteur sud-est. Néanmoins, il faut garder à l'esprit que les données peuvent contenir des erreurs ou ne pas recenser toutes les friches.

En outre, la mise en place de l'observatoire de l'habitat et du foncier doit permettre de repérer ces gisements et opportunités foncières en amont de la réalisation de projets afin de s'inscrire dans un contexte de sobriété foncière.

En conclusion, force est de constater que le nombre de friches a augmenté entre 2015 et 2021 sur presque tout le territoire de la CA2C. Il y a de grands écarts en termes de nombre de friches entre les différentes catégories

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

de communes, mais il s'agit d'un enjeu qui concerne tout le territoire. Il faut considérer ces friches comme un potentiel foncier pour de futurs projets immobiliers dans un contexte où l'étalement urbain devient de plus en plus difficile.



Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

Les publics spécifiques, de nouveaux besoins à prendre en considération

Synthèse : La communauté d'agglomération du Caudrésis-Catésis fait face à un vieillissement croissant de la population et à une précarisation des mé-nages, nécessitant une offre de logement adaptée, tandis qu'au niveau dé-partemental, le nouveau Plan Départemental de l'Habitat vise à répondre aux besoins des publics fragiles, lutter contre la précarité énergétique, et dé-velopper une vision stratégique sur l'habitat.

La communauté d'agglomération du Caudrésis-Catésis connaît des évolu-tions sociétales : vieillissement de la population en hausse doublé d'une précarisation des ménages notamment des jeunes. Ces publics spécifiques nécessitent une offre de logement adaptée à leurs ressources et besoins dans le but de faciliter l'accès au logement et leur maintien dans celui-ci.

A l'échelle du département, un nouveau Plan Départemental de l'Habitat (PDH) a été adopté le 11 mai 2021 dans lequel différents enjeux ont été mis en exergue :

- Démultiplier la réponse aux besoins pour les publics fragiles en ren-forçant notamment la production de logements PLAI, proposer un label départemental « jeune » pour favoriser leur accès au logement ainsi que soutenir une offre de logements en faveur de l'autonomie.
- Renforcer les moyens et actions sur le parc existant afin de lutter contre la précarité énergétique et inciter la restructuration de l'offre de logements locatifs sociaux.
- Développer une vision stratégique sur l'Habitat notamment dans le cadre de l'Observatoire de l'Habitat.

1 Les besoins spécifiques des personnes en déficit d'autonomie lié à l'âge et/ou au handicap

La prise en considération des problématiques spécifiques de ces popula-tions s'inscrit plus largement dans le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) 2019-2024 du Nord. Ce dernier s'inscrit également dans la stratégie nationale de renforcement de la démarche « Logement d'abord ». Les nouvelles priorités prescrites sont :

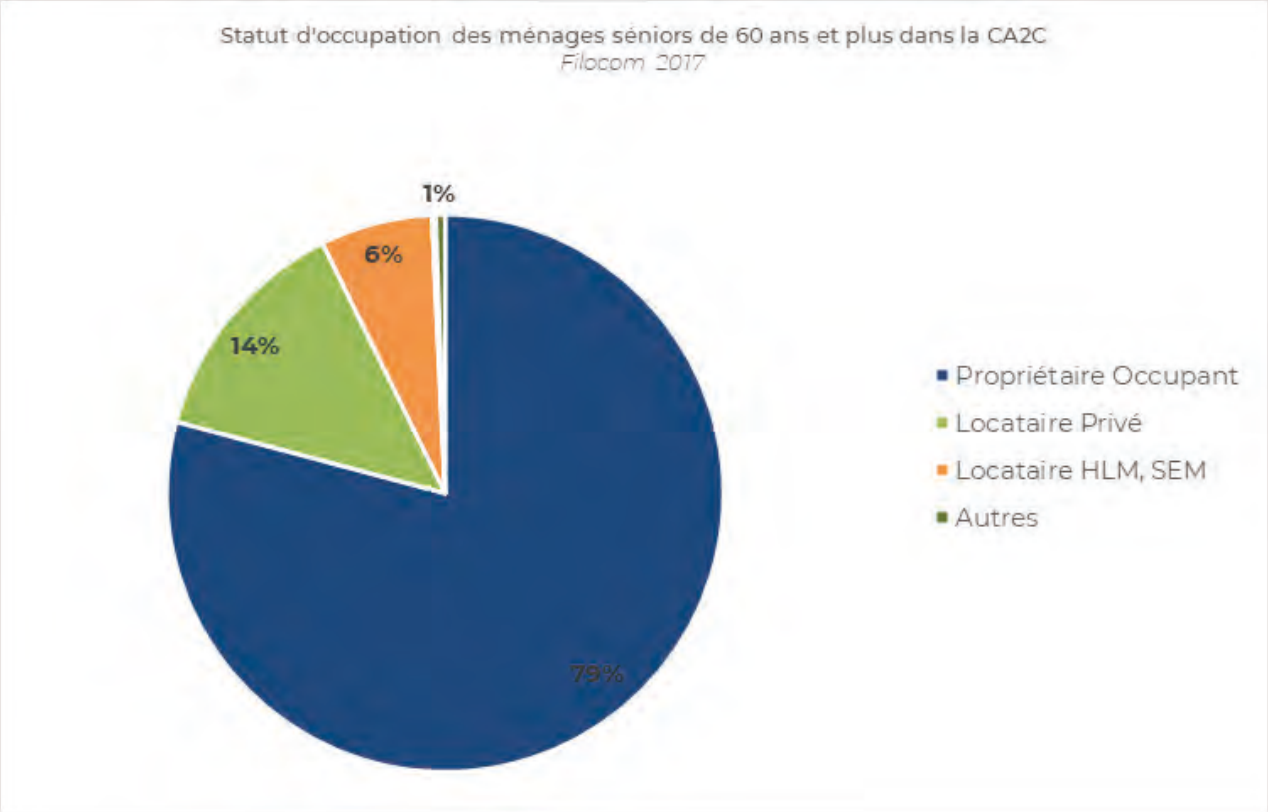
- L'interface entre les instances techniques du Plan et les SIAO (service intégré d'accueil et d'orientation) pour une meilleure articulation hé-bergement/logement, pour la gestion de la demande comme de l'offre.
- La prévention des expulsions, à renforcer et territorialiser.
- Une meilleure prise en charge des personnes en souffrance psy-chique.
- L'expérimentation autour des jeunes sortant de l'ASE.

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

Les seniors

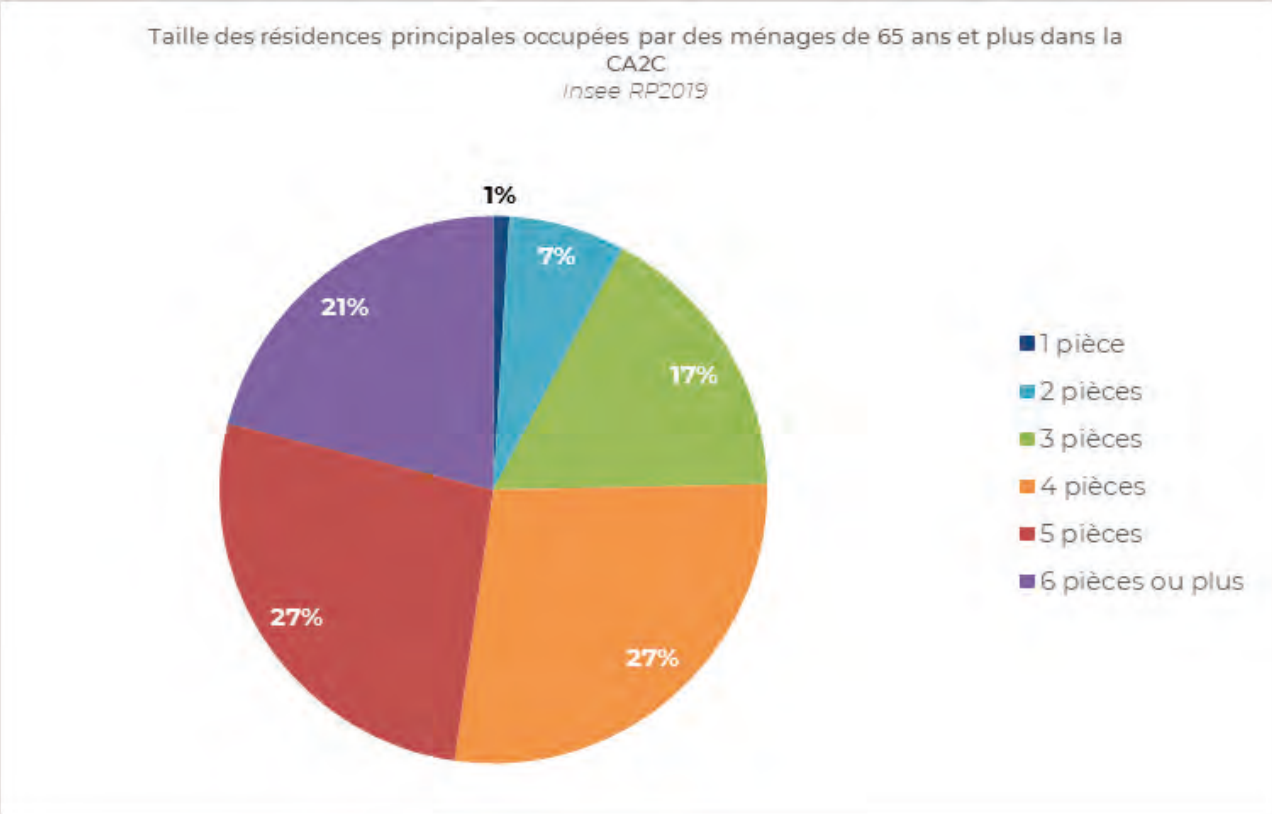
Comme cela a été développé dans la partie dédiée aux caractéristiques so-cio-démographiques, la communauté de l'agglomération connaît un pro-cessus de vieillissement.

Les ménages de 60 ans et plus sont majoritairement logés dans le parc pri-vé avec 80% d'entre eux propriétaires de leur logement contre seulement 14% de locataires. Cela est à mettre en lien avec les propriétaires occupants éligibles à l'Anah dont 55% concernent les ménages âgés de 60 ans et plus. Seul 6% occupent le parc locatif social alors même que la demande sociale s'élève à 23% pour les demandeurs âgés de 60 ans et plus.



Près de 80% des seniors sont des propriétaires occupants dont 75% de pro-priétés occupantes de 4 pièces ou plus. Ainsi, les personnes de 60 ans et plus occupent des logements de grande taille. Cela est à mettre en lien avec le type des propriétés occupantes qui sont pour 99% des maisons indi-viduelles.

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23



Ce processus de vieillissement engendre de nouveaux besoins pour les per-sonnes âgées en termes d'habitat. Il est nécessaire de réfléchir à de nou-veaux modes d'habitat, plus inclusifs, tout en répondant à la perte d'autonomie des personnes âgées et le souhait d'un maintien à domicile des personnes vieillissantes.

En termes de structures à destination des personnes âgées, selon les don-nées FINESS 2022, le territoire est doté de 5 établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) pour une capacité d'accueil qui s'élève à 496 lits. Sur les 46 communes, seules les trois communes prin-cipales du territoire concentrent l'offre et permettent d'accueillir les per-sonnes âgées dépendantes : Caudry (2), Le-Cateau-Cambrésis (2) et Avesnes-les-Aubert (1).

En outre le maintien à domicile des personnes âgées est favorisé par deux services de maintien à domicile et accueil dans deux centres de jour réci-proquement présents sur Le Cateau Cambrésis et sur Caudry. Ces services permettent de répondre aux besoins des personnes âgées souhaitant res-ter à leur domicile le plus longtemps possible.

Ainsi, l'enjeu est de diversifier les formes d'hébergement à destination des personnes âgées en développant des formes intermédiaires notamment le béguinage.

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

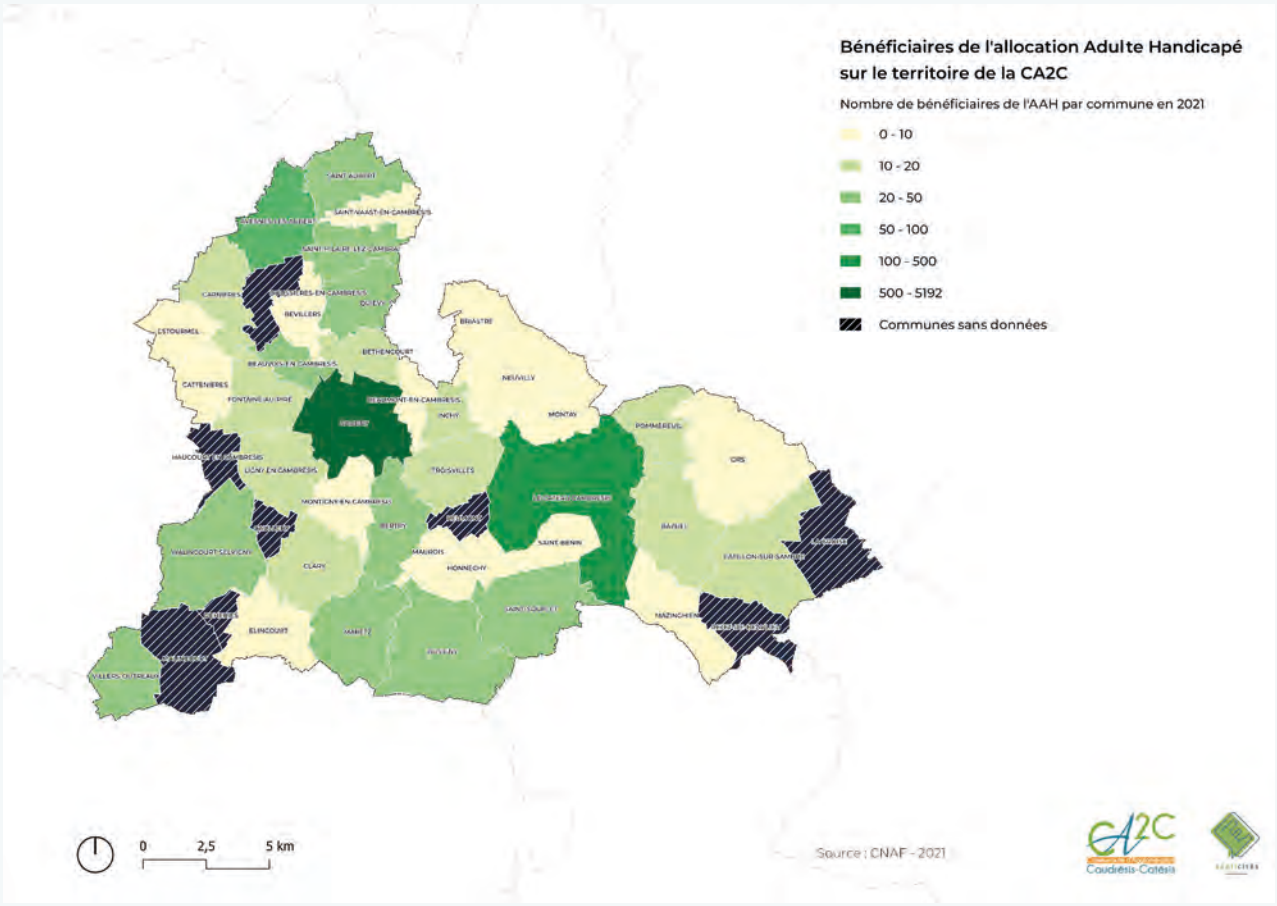
Les personnes en situation de handicap

Synthèse : La communauté d'agglomération du Caudrésis-Catésis, où environ 1 516 per-sonnes perçoivent l'Allocation aux Adultes Handicapés (AAH), dispose de trois établissements d'hébergement pour adultes handicapés et d'un service d'accompagnement à la vie sociale pour favoriser leur maintien à domicile.

Environ 1 516 personnes perçoivent l'Allocation aux Adultes Handicapés (AAH) au sein de la communauté d'agglomération (d'après la CNAF).

L'offre d'hébergement pour les personnes en situation de handicap est composée de trois établissements sociaux et médico-sociaux d'hébergement pour adultes handicapés pour une capacité d'accueil totale de 144 places (FINESS 2022).

La commune de Caudry accueille le Foyer d'Accueil Médicalisé (F.A.M) Alter-Egaux et le Foyer de Vie Paul Levayer pour adultes handicapés. La com-mune du Cateau-Cambrésis accueille quant à elle le Foyer d'hébergement Rosette de Mey pour adultes handicapés en plus d'un Service d'Accompagnement à la Vie Sociale (S.A.V.S) Le Fanal afin de favoriser le maintien à domicile des personnes handicapées.

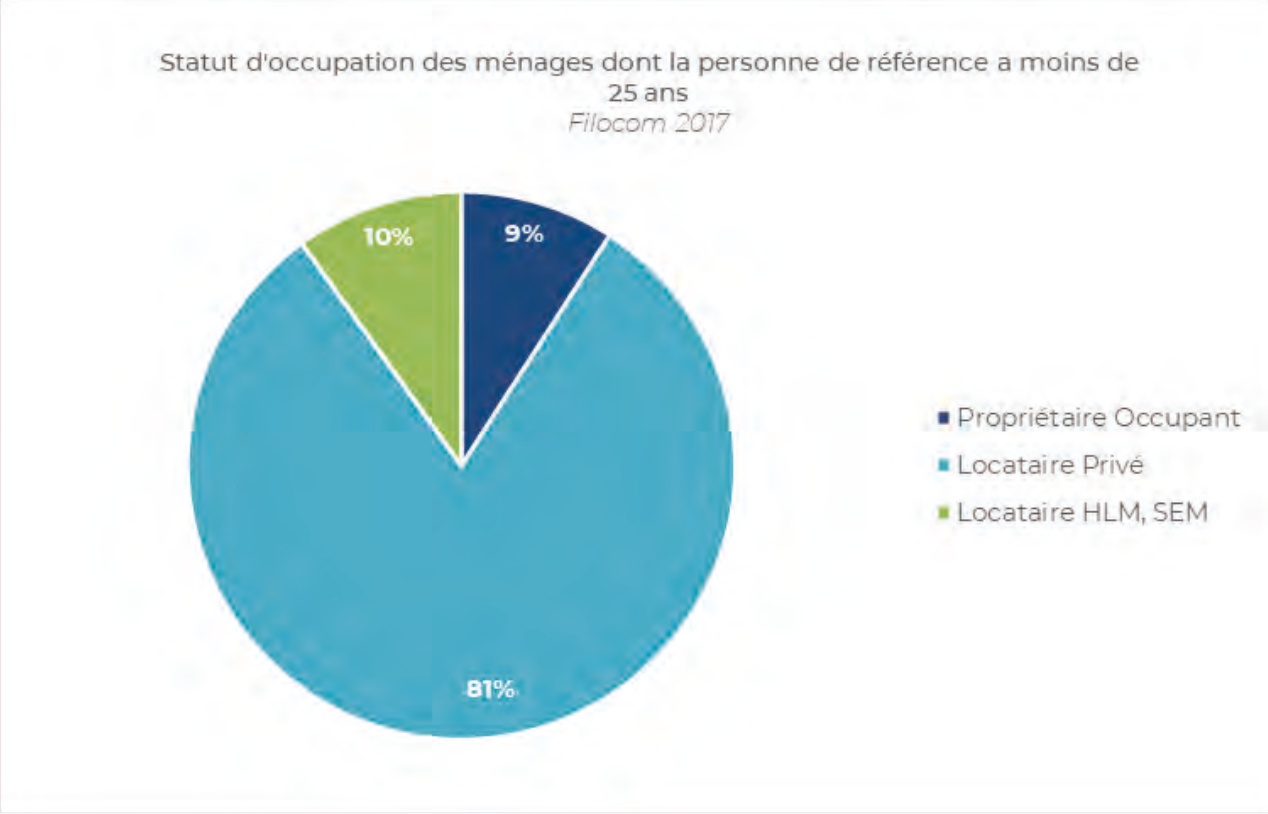


Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

2 Les besoins spécifiques des personnes en déficit d'autonomie lié à l'âge et/ou au handicap

Synthèse : Les jeunes actifs, particulièrement ceux âgés de 15 à 24 ans, sont confrontés à une forte précarité avec près d'un jeune sur deux au chômage et un taux de pauvreté notablement élevé comparé à la moyenne nationale. Cette situation complexe, caractérisée par des revenus modestes et une diversité de statuts professionnels, rend leur accès au logement difficile, soulignant ainsi le be-soin urgent d'une offre de logements abordables adaptée à leurs besoins spécifiques.

Les jeunes actifs entre 15 et 24 ans sont plus exposés à une précarité avec quasiment 1 jeune sur 2 au chômage. En outre, le taux de pauvreté est plus important pour les jeunes de moins de 30 ans en comparaison à l'ensemble de la population (+13 points). De faibles revenus et une diversité de statuts (étudiant, stagiaire auto-entrepreneur) rend difficile l'accès au logement et souligne la nécessité d'avoir une offre de logements abordable.



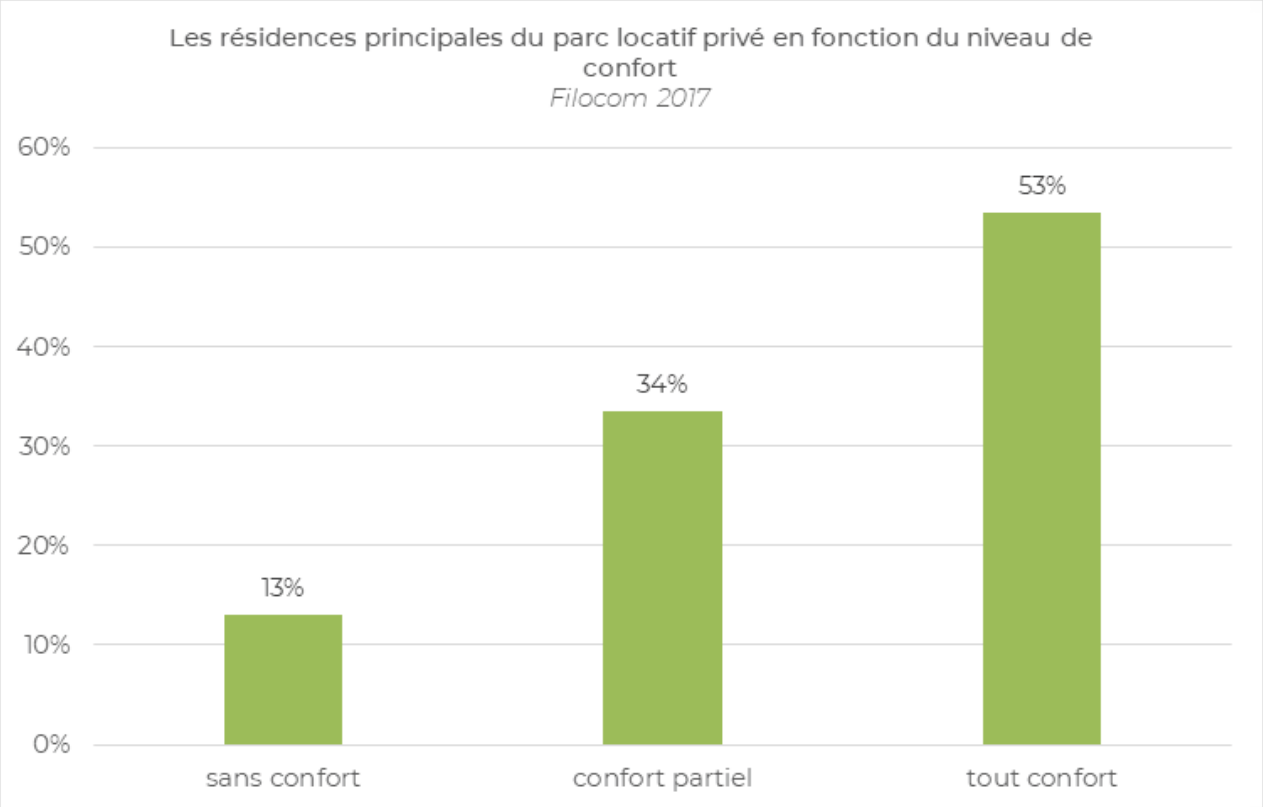
La part des jeunes a diminué de 1,4 point soit l'équivalent de 933 personnes entre 2008 et 2019. Néanmoins, comme cela a été évoqué dans la partie dédiée aux caractéristiques démographiques, depuis peu les jeunes ménages modestes et leurs enfants sont de retour sur le territoire.

Dès lors, le logement est un enjeu à privilégier afin de favoriser le maintien de ces jeunes ménages sur le territoire.

La majorité des jeunes sont locataires du parc privé (81%) et seulement 10% locataires du parc social. La part des jeunes de moins de 25 ans dans la de-mande sociale de 2022 s'élève à 7%. Néanmoins, cela est à mettre en lien avec la situation financière des jeunes pour qui le taux de pauvreté con-cerne 34,7% des moins de 30 ans (+12,7 pts par rapport à l'ensemble de la population) et 43,4% des locataires (+32,3 pts par rapport aux propriétaires).

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

De plus, le parc locatif privé est un parc ancien et inconfort. En effet, 47% du parc locatif privé ne présente qu'un confort partiel voire aucun confort et 57% ont été construits avant 1915.



3 Les personnes en situation de précarité

Les structures d'hébergement et de réinsertion sociale destinées aux per-sonnes (isolées ou en famille) connaissant de graves difficultés d'ordre éco-nomique et social offrent un hébergement ainsi qu'un projet de prise en charge socio-éducatif individualisé et global (logement, travail, formation, santé…). La durée de séjour est déterminée (6 mois) et renouvelable. L'objectif est d'aider les personnes à recouvrer leur autonomie personnelle et sociale (logement, emploi…).

Les structures d'hébergement d'urgence destinées à apporter des solu-tions immédiates et de courtes durées à des demandes urgentes en offrant des prestations de première nécessité (abri de nuit, couvert, hygiène…) à des personnes sans-abri ou brutalement confrontées à une absence de lo-gement.

Les résidences sociales sont destinées à des personnes qui, en raison de leurs faibles ressources, rencontrent des difficultés pour accéder à un lo-gement indépendant mais qui n'ont pas pour autant besoin d'un accom-pagnement très important.

Les maisons relais destinées à l'accueil des personnes à faible niveau de ressources, dans une situation d'isolement ou d'exclusion lourde et dont l'accès à un logement autonome apparaît difficile à court terme, sans rele-ver toutefois de structures d'insertion de type Centre d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS). Les logements conventionnés ALT (Aide au Lo-gement Temporaire) et/ou AML (Aide à la Médiation Locative) destinées à l'accueil, à titre temporaire, des personnes défavorisées sans logement et qui ne peuvent pas être hébergées en CHRS.

Sur le territoire, la pension de famille Havre du Cateau Cambrésis est un exemple notable et reconnu de prise en charge des personnes en situation de précarité.

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

3 L’habitat des gens du voyage, tendance à la sédentarisation

Synthèse : La sédentarisation croissante des gens du voyage, en lien avec la crise éco-nomique des secteurs traditionnels, pose un défi d’intégration territoriale, souligné par le Schéma Départemental des Gens du Voyage (SDGV) 2019-2025. Pour répondre à cette évolution, la communauté d’agglomération doit mettre en place 64 places en aires permanentes d’accueil, réparties principa-lement entre Caudry et Le Cateau-Cambrésis, avec des projets socio-éducatifs prévus pour 2023.

La sédentarisation croissante des gens du voyage est à mettre en lien avec la crise des secteurs économiques traditionnels dont découle des situations de précarité et leur ancrage territorial. Ainsi, le Schéma Départemental des Gens du Voyage (SDGV) 2019-2025 souligne l’enjeu de prendre en compte ces nouveaux modes d’habiter.

C’est pourquoi, le schéma prescrit, pour la communauté d’agglomération, 64 places en aires permanentes d’accueil. Ces dernières ont été réalisées au sein des deux principales communes, Caudry et Le Cateau-Cambrésis, qui compte chacune 32 places. L’aire d’accueil de Caudry est actuellement en cours de réhabilitation.

Pour ce qui est des places en terrains familiaux locatifs et/ou en unités d’habitat adapté, 12 places sont prescrites mais aucune n’a été réalisée à ce jour. En revanche, aucune prescription en aire de grand passage n’a été faite pour le territoire.

Cette sédentarisation s’accompagne de situation de précarité et d’un difficile accès aux droits, à l’éducation ainsi qu’aux prestations sociales. C’est dans ce contexte que le schéma 2019-2025 a développé la mise en place sur les aires permanentes d’accueil des projets socio-éducatifs (PSE). Dans le cadre de la CA2C ces projets socio-éducatifs au sein des aires d’accueil devaient être effectifs au cours de l’année 2023.

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

ELABORATION DU 2e PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA CA2C

Bilan du PLH1 – 2017-2022

Présentation au Bureau Exécutif

13 septembre 2023

Auguste Herbin – Vue générale du Cateau (1921)

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

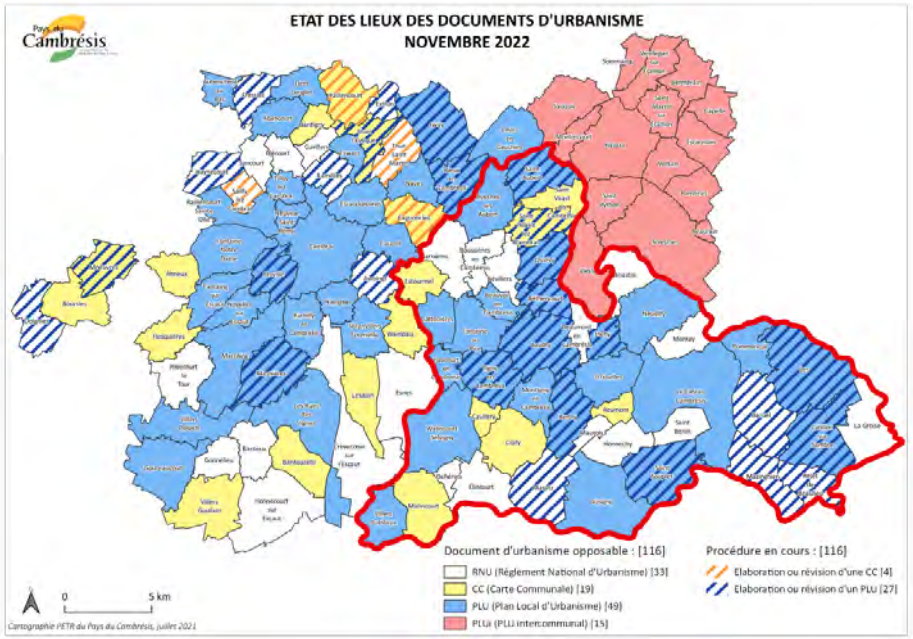
Bilan du PLH 2017-2022

Des mises en œuvre variées et des réussites diverses

Le PLH#1 avait été adopté le 19 décembre 2016, pour une mise en œuvre sur la période 2017-2022.
Lors de ce bilan, sont présentés les effets des actions qui avaient été programmées mais aussi l'évolution de certains indicateurs.

Ce premier exercice de politique communautaire de l'habitat a permis des avancées significatives en matière de sensibilisation et d'appropriation des sujets. On peut citer la qualité du travail en commun des acteurs présents ou la mise en place de « permis de louer ».

Toutefois, l'opérationnalité des actions est très variable d'un sujet à l'autre et certaines restent à développer.



Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

Bilan du PLH 2017-2022

4 grands axes & 13 actions avec des objectifs chiffrés

1 - Favoriser la mise à niveau du parc existant et initier une modernisation des centres anciens

1.1 Accompagner la démarche initiée par le Pays avec son PIG "Habiter Mieux" centré sur les propriétaires occupants - Oui
1.2 Soutien à l'amélioration des conditions de logement des locataires du privé - Oui et non
1.3 Engager des actions spécifiques de lutte contre la vacance et la dévalorisation des centres anciens - Non
1.4 Se doter d'outils d'aide à la restructuration du tissu existant et action immobilière - Non
1.5 Accompagner l'amélioration du parc social et très social des communes et du PACT - Oui

2 - Diversifier l'offre de logement en direction des catégories les plus modestes et des publics spécifiques

2.1 Favoriser le développement de l'offre aidée - Oui
2.2 Poursuivre le développement et le rééquilibrage territorial de l'offre dédiée aux ménages fragiles tout en assurant le bon fonctionnement de ce marché - Oui et non
2.3 Adaptation du parc existant et prise en compte ponctuelle dans le neuf de la problématique du vieillissement - Oui

3 - Développer une politique foncière durable pour l'habitat

3.1 Permettre une meilleure utilisation des documents d'urbanisme - Oui
3.2 Se doter d'outils d'aide à la restructuration du tissu existant et action immobilière - Non
3.3 Aider les communes à gérer la complexité des montages opérationnels par un renforcement de l'AMO - Oui

4 - Suivi, pilotage et animation de la politique de l'habitat

4.1 Créer un observatoire de l'habitat - Oui
4.2 Mettre en place un dispositif de suivi et de pilotage du PLH - Oui

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

Bilan du PLH 2017-2022

Les impacts du contexte

Durant cette période, plusieurs éléments externes ont produit des effets sur la situation de l'habitat dans le territoire. Ces effets ont freiné ou accéléré les transformations.

- Plusieurs lois et nouveaux dispositifs réglementaires (mise en place de 3 dispositifs Petites Villes de Demain par exemple)
- La pandémie COVID qui a eu des effets sur l'économie mais aussi fait émerger de nouvelles aspirations
- Le mouvement des gilets jaunes qui a révélé la fragilité socio-économique et les difficultés de certains ménages

Dans ce contexte, on a observé une évolution de l'attractivité des maisons du territoire, qui peut nuancer l'augmentation de la vacance enregistrée précédemment dans le territoire.

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

Bilan du PLH 2017-2022

Les dynamiques positives

- Vigilance sur les évolutions du contexte règlementaire qui ont amené à la mise en place du permis de louer, aux candidatures petites villes de demain.

- Permis de Louer : mise en place dans 29 communes en 2022.

→ repérage et amélioration de logements privés locatifs. Plus de 650 dossiers instruits la première année.

- Amélioration de 230 logements occupés par leur propriétaire.

- Amélioration de l'habitat : 106 dossiers liés à la prime Air Bois. 440 logements rénovés grâce au PIG (341 pour la rénovation énergétique, 95 pour l'autonomie, 4 pour l'indignité).

- Concertation avec les bailleurs sociaux dans le cadre de la CIL et mise en place d'une subvention pour encourager la production de logements locatifs aidés.

- Ouverture de la Maison Relais du Cateau-Cambrésis et lancement de projet d'habitat inclusif.

Vue sur l'opération Partenord à ORS

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

Bilan du PLH 2017-2022

Les améliorations à poursuivre

- Logements locatifs aidés : 738 logements autorisés / 924 visés soit 80%. Ajustement de l'objectif de développement aux capacités du territoire et à ses besoins en veillant à ne pas alimenter la vacance dans le parc existant. Une programmation totale de 998 LLS est en cours d'instruction à la DDTM.

- La connaissance des enjeux du foncier avec les ateliers menés par le Pays ou le guide de la vacance ont permis d'améliorer la connaissance, même si l'observatoire du foncier n'est pas encore constitué. Reste à construire un plan d'actions foncières et immobilière.

- La moitié des objectifs de développement de l'offre de logements adaptés a été atteint avec 32 logements PLAI mis en service. Les projets de béguinage sont en cours d'instruction.

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

Bilan du PLH 2017-2022

Les points à renforcer

- Manque de rééquilibrage de l'offre sociale qui reste peu présente dans les petites communes et peu diversifiée en nature.

- Pas de réduction significative de la vacance.

- OPAH RU fléchée à l'origine sur le Cateau-Cambrésis, mais PVD

- Quelques propositions qui n'ont pas été mises en place :
  - fonds d'aide à la sortie de vacance
  - fonds d'aide à l'accession dans l'ancien (aides aux travaux)
  - Transfert de compétence en matière de LHI (pouvoirs de police spéciale)
  - Convention intercommunale avec l'EPF
  - Prescription de l'Etat sur le schéma d'accueil des gens du voyage

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

PLHH

Programme Local de l'Habitat et de l'Habité

Communauté d'agglomération du Caudrésis - Catésis (CA2C)
2025–2031

2 LE DOCUMENT D'ORIENTATIONS

explicités

Optéos
Coopérative d'Entrepreneur-es

CA2C
Communauté d'Agglomération
Caudrésis-Catésis

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

Table des matières

Rappel de la méthodologie 4

Les principes généraux
Contexte règlementaire
Démarche suivie pour l'élaboration des orientations

Les grands chiffres du territoire 6

1. Qui sont les habitants du territoire ?
2. Quelle est la structure des ménages et du parc de logement dans la CA2C ?
3. Quelles sont les dynamiques des différents marchés de l'habitat ?
4. Quel foncier au service de l'habitat ?

Les orientations 9

Le coeur stratégique du PLHH
Orientation 1 : Un logement digne et confortable pour l'ensemble de la population
Orientation 2 : Rééquilibrer l'offre de logements entre pôles urbains et communes rurales
Orientation 3 : Développer l'offre de logement grâce au support de l'existant et notamment de la vacance
Orientation 4 : Mieux coopérer au service du territoire et de ses habitants

Le scénario démographique retenu et évaluation des besoins en habitat 15

Principes de spatialisation : typologie et communes 17

1. Méthode de construction de la typologie
2. Description des 4 typologies
3. Répartition de l'offre nouvelle par type de communes et par produit

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

Rappel de la méthodologie

Les principes généraux

Le « Programme Local de l'Habitat et de l'Habité » définit, pour une durée de six ans (2025-2031), les objectifs et les principes visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement. Ces objectifs et ces principes tiennent compte de l'évolution démographique et économique, de la desserte en transports, des équipements publics, de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain et des options d'aménagement déterminées par le schéma de cohérence territoriale ou le schéma de secteur lorsqu'ils existent (Article L302-1 du CCH). Le PLHH va également prendre en compte la diversité du territoire et adapter les actions en fonction des besoins des différentes communes.

Il entend également s'appuyer sur les besoins et les attentes légitimes des habitants du territoire, pour aujourd'hui et pour demain, en les plaçant au coeur du programme.

Le Programme Local de l'Habitat et de l'Habité (PLHH) de la CA2C repose sur des convictions et des valeurs fondamentales : l'habitat n'est pas seulement un ensemble de logements, mais une composante essentielle du bien-être des habitants et de l'attractivité du territoire. Dans ce sens, le PLHH vise à offrir un cadre de vie agréable et accessible à tous, en tenant compte des besoins variés des habitants, qu'il s'agisse de familles, de jeunes actifs, de personnes âgées ou de ménages plus modestes.

Contexte règlementaire

Le contenu du document d'orientations de ce « Programme Local de l'Habitat et de l'Habité » est défini par le Code de la Construction et de l'Habitat. Il énonce, à partir du diagnostic, les principes et objectifs du Programme Local de l'Habitat (article R.302-1) et indique notamment :

- Les principes retenus pour permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire couvert par le PLHH ;
- Les principes retenus pour répondre aux besoins et, notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;
- Les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux ;
- Les communes, et, le cas échéant, secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires ;
- La politique envisagée en matière de requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain, en particulier les actions de rénovation urbaine au sens du chapitre II de la Loi n°2003-710 du 1er aout 2003, et les actions de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l'article 25 de la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;
- Les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées ;
- Les réponses apportées aux besoins particuliers de logement des jeunes, et notamment des étudiants.

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

Démarche suivie pour l'élaboration des orientations

1

La phase de diagnostic s'est déroulée en 2023. Elle est fondamentale car elle vise à bien analyser la situation de l'habitat et de l'habité sur le territoire de la CA2C. Cela permet de définir les axes d'amélioration et les pistes qui sont à poursuivre tout au long de la durée du PLHH. Ainsi, les données sont une source indispensable pour comprendre l'état actuel de l'habitat dans la CA2C. Toutes les données peuvent être résumées sous l'analyse quantitative. Cependant, le PLHH prend également en compte une approche qualitative. Cela s'est réalisé à travers de nombreux entretiens avec les communes et l'ensemble des acteurs de l'habitat. Ces deux approches sont très précieuses et se complètent mutuellement afin que le diagnostic s'approprie au mieux le vaste sujet de l'habitat. En outre, il était important de faire un bilan du premier PLH 2016-2022 afin qu'on puisse voir quelles actions ont bien fonctionné ou mesurer les points qui doivent être améliorés.

2

Ce travail de diagnostic a ouvert une nouvelle phase de réflexion à partir de quatre enjeux définis de manière concertée. Les quatre enjeux suivants ont été élaborés en coordination étroite avec les élus des communes et les partenaires :

1. Un logement digne et confortable pour l'ensemble de la population
2. Un équilibre de l'offre entre les pôles urbains et les communes rurales
3. Le développement du logement grâce au support de l'existant et notamment de la vacance
4. Des partenariats au service des communes et des habitants

Le diagnostic et ces quatre enjeux étaient donc une base forte pour créer les orientations qui se concrétisent dans les actions. Les outils les plus importants de ces actions ont été présentés aux élus et à l'ensemble des acteurs de l'habitat lors de deux séminaires le 21 mai 2024. L'objectif poursuivi est de renforcer la cohérence des actions proposées avec les réalités du territoire et d'amorcer leur appropriation pour faciliter leur mise en oeuvre. Dans un contexte de transition, il s'agit de s'inscrire dans la stratégie globale décidée pour le territoire et de contribuer à l'optimisation de l'utilisation du foncier pour les différentes politiques pilotées par la CA2C

Constats

- Repris dans le diagnostic PLH
- Partagés en réunion

Enjeux

- Un logement digne et confortable pour l'ensemble de la population
- Équilibre de l'offre entre les pôles urbains et les communes rurales
- Développement du logement grâce au support de l'existant et notamment de la vacance
- Partenariats au service des communes et des habitants

Orientations

- Avec des indicateurs qualitatifs et quantitatifs
- Territorialisées

3

La troisième phase est donc celle des orientations qui est la phase la plus stratégique du PLHH. Elle identifie les priorités que se donne la CA2C pour mieux adapter le parc de logements aux besoins du territoire et de ses habitants. Tout au long de l'élaboration du PLHH les comités de pilotage et comités techniques se sont déroulés pour suivre les avancées de la démarche, avec une implication des élus et de l'ensemble des acteurs de l'habitat tels que le Pays du Cambrésis, les bailleurs sociaux, les promoteurs immobiliers, les associations locales...

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

Les grands chiffres du territoire

1. Qui sont les habitants du territoire ?

- La population de la CA2C est en légère baisse depuis 2014, notamment les communes au sud de l'intercommunalité.
- Cette baisse démographique s'explique par le solde migratoire négatif – donc des gens qui quittent le territoire pour vivre ailleurs.
- En 2015, les catégories qui quittaient le plus le territoire étaient les jeunes et des trentenaires plutôt ouvriers et en emploi. À l'inverse les retraités et demandeurs d'emploi restaient stables.
- Les données plus récentes de 2019 montrent le retour de jeunes ménages modestes et de leurs enfants qui s'installent dans les villages hors des pôles de la CA2C.
- Il y a une forte tendance au vieillissement de la population mais le nombre de jeunes personnes reste toujours important.
- Le revenu médian montre que la CA2C est une intercommunalité où les habitants sont en moyenne plus défavorisés que ceux du département. La précarité concerne davantage les jeunes (moins de 30 ans) et les femmes.

Plus de 60 ans

2009 2019

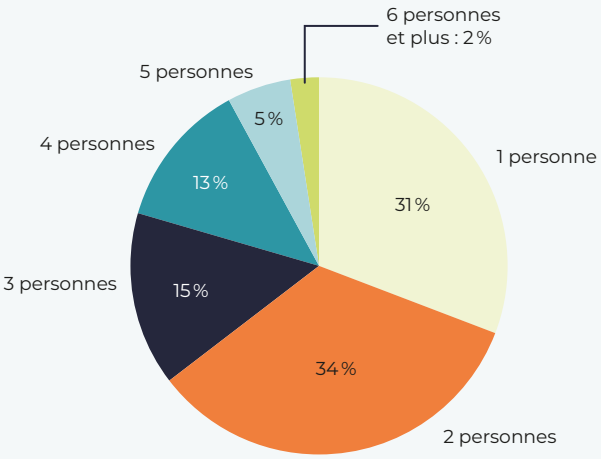
Revenu médian

Nord CA2C

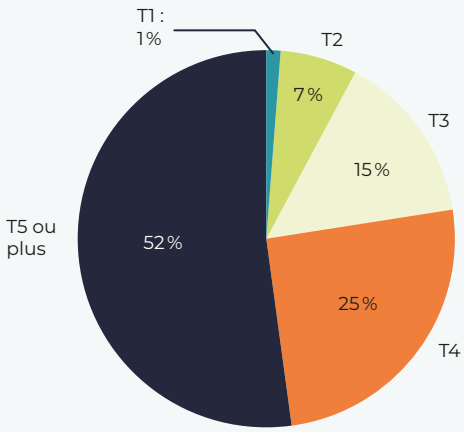
2. Quelle est la structure des ménages et du parc de logements dans la CA2C ?

La taille moyenne des ménages a fortement baissé au cours des dernières décennies. Ainsi, les ménages sont devenus plus petits.

Taille des ménages



Typologie des logements



Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

Il y a un grand écart entre la taille des ménages qui sont pour la plupart très petits et composés d'une ou deux personnes. La typologie du parc de logements est composé à 52% des logements T5 plus 25% des logements du type T4.

Le logement social dans la CA2C se caractérise par de grandes disparités dans l'offre de celui-ci entre les villes centres et les villages. De plus le parc de logement social se compose notamment de petits logements et compense ainsi leur absence dans le parc privé.

Très concentré dans les pôles urbains :

75 % à Caudry ou au Cateau-Cambrésis

Logement social :

8 %

des logements sociaux sont des résidences principales, ils accueillent **7,2 %** de la population

Des tailles de logements diversifiées :

60 % ont **3** pièces ou moins

67 %

Ménages :

des ménages ont des revenus inférieurs aux plafonds HLM

75 %

La demande :

des demandes de logement sociaux concernent les logements très sociaux (PLAI) alors qu'il y en a très peu sur le territoire

Le parc privé dans la CA2C est très ancien et il y a de nombreux propriétaires occupants très âgés qui sont concernés par une situation financière modeste ou très modeste.

62 %

Le parc privé :

du parc privé a été construit avant 1975 (contre 37 % sur le Nord) et en partie inconfortable **(37 %** contre 25 % sur le Nord)

35 %

Le logement social :

Il représente **35 %** des ménages et **60 %** des locataires du privé ont des revenus inférieurs au plafond HLM PLAI

Taille du parc :

10 % du parc fait moins de 55 m²

Âge des propriétaires :

22 %

des propriétaires occupants ont plus de 75 ans

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

De plus, le parc privé potentiellement indigne sur le territoire de la CA2C s'élève à **11,5%** et tend à augmenter contrairement à la moyenne départementale où cet indicateur est de 8,4% et plutôt en baisse.

Une augmentation de la vacance des logements au sein de la CA2C est également. En 10 ans, sa part a été augmentée de 2,5% pour atteindre **11%** du parc en 2019 (Nord : 7,7%). La moitié soit **1800 logements** sont structurellement vacants (depuis plus de 2 ans).

3. Quelles sont les dynamiques des différents marchés de l'habitat ?

En général, le prix médian de **85 000 €** pour une maison reste peu élevé par rapport à la moyenne départementale mais cela ne nuit pas au marché immobilier qui reste dynamique en nombre de transactions. À titre d'exemple, entre 2021 et 2023, **2 538 maisons** individuelles ont été vendues dans la CA2C. De plus, le prix médian au mètre carré dans la CA2C s'élève à environ **983 €** avec une surface médiane des biens vendus de **89 mètres carrés.**

4. Quel foncier au service de l'habitat ?

L'histoire industrielle de la CA2C explique le nombre important des friches au sein de la CA2C.

La base d'«Occupation des sols» OCS2D décompte **334 friches** avec une superficie totale de **72,7 hectares** dans l'intercommunalité. Les deux villes centres – Caudry et Le Cateau-Cambrésis – sont les communes avec le plus grand nombre de friches et presque la moitié de la superficie totale. Cependant, il y a aussi des villages qui ne disposent pas, selon cette source, de friches sur leur périmètre communal. Les travaux menés par le Pays du Cambrésis sur l'identification de fonciers vacants en 2020/2021 (Les Ateliers du Foncier du SCOT) et sur la vacance de logements (étude en cours) sont des données précieuses qui permettront d'affiner à l'échelle de chaque commune la disponibilité foncière réelle en renouvellement urbain.

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

Les orientations

Le coeur stratégique du PLHH

La Communauté d'Agglomération du Caudrésis-Catésis s'est fixée comme objectif d'améliorer fortement la situation de l'habitat en travaillant en étroite collaboration avec ses communes. Ainsi, les orientations traduisent le projet politique de la CA2C en lien avec sa compétence en matière d'habitat. Elles présentent :

- Les choix stratégiques de l'agglomération et les priorités d'intervention retenues par la CA2C pour la prochaine période de 6 ans ;
- Une approche quantitative des objectifs de réalisation (renouvellement, amélioration, soutiens...) et des indicateurs de réussite ;
- Les moyens et les modalités de mise en oeuvre par les services de la CA2C.

Les orientations permettent de définir le projet global pour la prochaine période et forment la feuille de route. Le modèle suivant illustre le système que forment ces quatre orientations. L'efficacité de chacune est liée au déploiement des autres.

Il est également important de rappeler que le PLHH est un document politique de l'intercommunalité. Pour autant, ce sont avant tout les communes et leurs habitants qui sont directement concernés. C'est la raison pour laquelle la CA2C est considérée comme une plateforme de coordination au service des communes qui vise à mutualiser les forces communales. Il est donc clair que rien ne se fait sans les communes et les actions visent toujours à améliorer l'habitat au sein de celles-ci.

En outre, la CA2C et les communes en appellent à tous les acteurs, tels que le Pays du Cambrésis, les bailleurs sociaux, les promoteurs immobiliers, l'EPF, l'ANAH, la CAF, les associations, les particuliers, etc. pour qu'ils s'engagent à mobiliser tous leurs efforts en vue de mettre en oeuvre le PLHH et ses objectifs au cours des six années à venir. Le graphique suivant résume les orientations et souligne l'importance du travail en commun.

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

Un logement digne et confortable pour l'ensemble de la population

- Organiser l'action pour l'amélioration de l'habitat et la lutte contre la précarité énergétique
- Adapter l'offre aux publics avec des besoins spécifiques
- Renforcer l'accès aux droits liés à l'habitat et contribuer à réduire le non-recours aux droits

Rééquilibrer l'offre de logements entre pôles urbains et communes rurales

- Développer une offre sociale en dehors des pôles urbains
- Fluidifier les parcours résidentiels

Mieux coopérer au service du territoire et de ses habitants

- Développer l'observatoire intercommunal de l'habitat et du foncier et les outils mutualisées
- Partager le pilotage du PLHH avec les communes et l'ensemble des partenaires dans une démarche de planification stratégique
- Développer le bien-être et l'habiter mieux, permettre l'accessibilité aux services «socle»

Développer l'offre de logements grâce au support de l'existant

- Favoriser le recyclage du bâti et du foncier vacant
- Soutenir le développement d'opérations dans le bâti existant
- Revitaliser le tissu bâti existant

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

Orientation 1 :
Un logement digne et confortable pour l'ensemble de la population

Le logement est un droit fondamental. Le PLHH souhaite permettre à chaque habitant de la CA2C d'habiter dans des conditions dignes. La CA2C souhaite développer un projet politique qui inclut les plus fragiles, avec des effets positifs sur leur situation.

L'orientation de viser pour l'ensemble de la population, un logement digne et confortable est ambitieux, car cela implique de répondre aux besoins des ménages les plus fragiles (les PLAI, le logement accompagné, le soutien aux travaux...) et de mobiliser des moyens pour assurer la répartition équilibrée de la production de logements sociaux (abordables et adaptés).

Le travail en proximité contribue à identifier les demandes spécifiques des ménages exposés à des situations de mal logement. Leur écoute, la prise en compte de leur demande et, le cas échéant, apporter une réponse à leur vulnérabilité accrue peut alimenter le volet humain du PLHH. C'est aussi l'opportunité de développer des partenariats avec les acteurs associatifs locaux et le développement de nouveaux services.

1 **Organiser l'action publique pour l'amélioration de l'habitat et la lutte contre la précarité énergétique**

- Créer un nouveau dispositif dans le cadre du nouveau pacte territorial, incluant également les propriétaires bailleurs
- Poursuivre et déployer les autorisations préalables de mise en location (dites « Permis de Louer »)
- Exercer une veille sur les îlots les plus dégradés et l'offre locative indigne, avec un suivi particulier des DIA dans ces secteurs
- Renforcer les actions pour agir contre l'habitat dégradé

2 **Adapter l'offre aux publics avec des besoins spécifiques**

- Adapter la typologie de la nouvelle offre locative sociale
- Accompagner l'installation d'une nouvelle maison relais
- Prendre en compte les besoins des jeunes et les trajectoires résidentielles des jeunes actifs en particulier

3 **Renforcer l'accès aux droits liés à l'habitat et contribuer à réduire le non-recours aux droits**

- Identifier et cartographier les dispositifs d'accompagnement et d'accès aux droits et renforcer la coopération
- Soutenir et favoriser des actions de de proximité, de sensibilisation et d'information
- Renforcer la collaboration avec les bailleurs sociaux pour réduire le nombre de demandes de logement social avec des délais anormalement longs

4 **Mobiliser l'urbanisme au service d'un cadre de vie de qualité et apaisé**

- Partage de pratiques favorables à la qualité architecturale et l'amélioration du bien-être pour développer l'habitat dans les zones déjà bâties
- Développement d'opérations favorisant l'inclusion par l'habitat
- Soutenir l'attractivité des centre-bourgs

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

Orientation 2 :
Rééquilibrer l'offre de logements entre pôles urbains et communes rurales

Le bilan du PLH1 a permis de constater la fragilité des équilibres entre les différentes composantes du parc de logement. Il y a eu une production de logements neufs qui n'a malheureusement pas permis de mieux répartir l'offre dans le territoire et dans certaines communes, la vacance reste importante. Il convient de développer l'offre, en veillant à ne pas dégrader les écarts entre les territoires et en apportant une réponse aux besoins en souffrance. L'objectif de ce PLHH est de développer une offre qui permet de réduire les difficultés des ménages mal logés dans le territoire et qui n'entre pas en concurrence avec l'offre existante. C'est pourquoi, l'orientation de ce PLHH vise à construire moins mais surtout mieux.

Permettre à chaque habitant d'accéder à un logement digne et confortable, c'est agir sur l'offre spontanée et la faire évoluer pour éviter que ne se creusent les écarts. Alors que les opérateurs sont malheureusement peu nombreux et que le territoire recherche le développement d'initiatives, cette orientation exige une volonté forte pour mettre en cohérence les projets développés avec le PLHH. Cette orientation exige également des moyens afin que les objectifs intercommunaux puissent être appropriés et que des démarches proactives vis-à-vis des opérateurs puissent être conduites.

1 **Développer une offre sociale en dehors des pôles urbains**

- Planifier des opérations de taille et de typologies adaptées dans les bourgs et dans les villages
- Piloter une stratégie foncière intercommunale cohérente
- Privilégier le développement d'une offre de logements privés dans les villes-centre

2 **Fluidifier les parcours résidentiels**

- Accompagner des ménages primo-accédants, en particulier les sortants du parc social dans les villes et les bourgs
- Augmenter la part des ménages les moins aisés en dehors des Quartiers en Politique de la Ville
- Remettre en service les logements communaux

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

Orientation 3 :
Développer l'offre de logement grâce au support de l'existant et notamment de la vacance

La CA2C s'engage dans ce PLHH avec une volonté de reconversion du bâti existant, et contribuer à la lutte contre la vacance. Reconquérir le parc existant, c'est développer de nouvelles opportunités foncières et agir contre l'habitat indigne, la précarité énergétique mais aussi la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Cette orientation favorisera la réhabilitation et la remise sur le marché des logements vacants. Reconquérir le parc existant c'est aussi prévenir la constitution de fractures entre l'offre nouvelle et l'existant pour éviter que la prochaine période de développement ne s'accompagne du délaissement de pans entiers du territoire et d'une aggravation de la dégradation du parc existant et notamment des friches.

Des offres incitatives et coercitives seront organisées afin d'apporter un soutien aux propriétaires de bonne foi, d'améliorer le confort des occupants du parc existant mais aussi d'agir contre les investisseurs indélicats. C'est pourquoi le territoire souhaite mettre à l'étude la programmation d'une OPAH-RU en complémentarité avec les programmes d'actions « Petites villes de demain » et construire un dispositif facilitant les opérations d'acquisition-amélioration de logements.

Le territoire dispose d'un parc de logements au coût plus abordable que dans les agglomérations voisine, ainsi que des logements vacants. C'est une ressource à transformer en opportunité. Pour que leur occupation soit confortable et abordable, le PLHH prévoit des mesures pour rénover énergétiquement l'ensemble du parc de logement d'ici 2050, conformément aux perspectives du Plan Climat. Il faudra également prévoir dans les bourgs et les villes-centres une adaptation du confort des logements existants pour adapter tant que faire se peut au maintien à domicile ou à l'accueil des ménages seniors, car une partie de ce parc ne répond plus aux besoins et attentes des ménages. Toutefois il est à noter que tout cela ne peut se faire sans un soutien fort de l'Etat.

1 **Favoriser le recyclage du bâti et du foncier vacant**

- Organiser la gestion foncière des logements vacants afin de développer les acquisitions-améliorations et faciliter l'intervention des opérateurs immobiliers
- Renforcer les partenariats avec l'EPF pour traiter les friches
- Déployer la taxe sur la vacance
- Participer au Club Zéro Logement Vacant

2 **Soutenir le développement d'opérations dans le bâti existant**

- Soutien financier, technique et juridique des opérations de recyclage des logements vacants
- Développer des projets «en dentelle» pour répondre aux spécificités du parc et des besoins de différents publics
- Expérimenter et innover pour un habitat à faible impact carbone et haute valeur environnementale et sociale

3 **Revitaliser le tissu bâti existant**

- Améliorer les conditions de bien habiter dans le tissu bâti existant
- Produire des petits fonciers constructibles en diffus par la division parcellaire
- Favoriser la mixité d'usage et la mutualisation des espaces

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

Orientation 4 :
Mieux coopérer au service du territoire et de ses habitants

Le PLHH est un pacte partenarial. La co-construction de ce PLHH avec les élus de chaque commune et les acteurs de l'habitat est une volonté qui anime la CA2C. Si l'agglomération dispose de la compétence, elle souhaite que le plus grand nombre puisse être partenaire de ce programme. Il s'agit de questionner comment la CA2C peut développer de nouveaux services pour les habitants et les collectivités avec des dispositifs d'information, de conseil et d'accompagnement en réfléchissant aux conditions de mutualisation équilibrée de l'ingénierie. Afin de permettre à toutes les communes du territoire d'accompagner l'engagement de la CA2C, il s'agit d'enclencher une nouvelle dynamique pour développer leurs capacités d'intervention et de pilotage pour optimiser le dialogue avec les habitants, les aménageurs privés, les bailleurs sociaux. Il s'agit de développer l'ingénierie foncière afin d'amplifier l'action à court terme et d'améliorer les conditions de transformation à moyen et long terme. Il s'agit de viser une cohérence entre les différentes communes et les différentes politiques publiques pour répondre aux enjeux repérés dans le diagnostic.

1 **Développer l'observatoire intercommunal de l'habitat et du foncier et les outils mutualisées**

- Structuration de l'observatoire comme outil de pilotage opérationnel
- Administration intercommunale des autorisations préalables de mise en location ou de division (dites « permis de louer »)
- Engagement d'une réflexion pour la mutualisation des services de politique de l'habitat et notamment en matière de lutte contre l'habitat indigne
- Actualisation du Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs

2 **Partager le pilotage du PLHH avec les communes et l'ensemble des partenaires dans une démarche de planification stratégique**

- Mobiliser l'ensemble des acteurs et partenaires du PLHH dans un dispositif régulier d'évaluation
- Développer une approche prospective
- Communication auprès des citoyens

3 **Développer le bien-être et l'habité mieux, permettre l'accessibilité aux services « socle »**

- Développer les synergies entre le PLHH et le projet de territoire
- Porter à connaissance les atouts du territoire pour l'habité bien

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

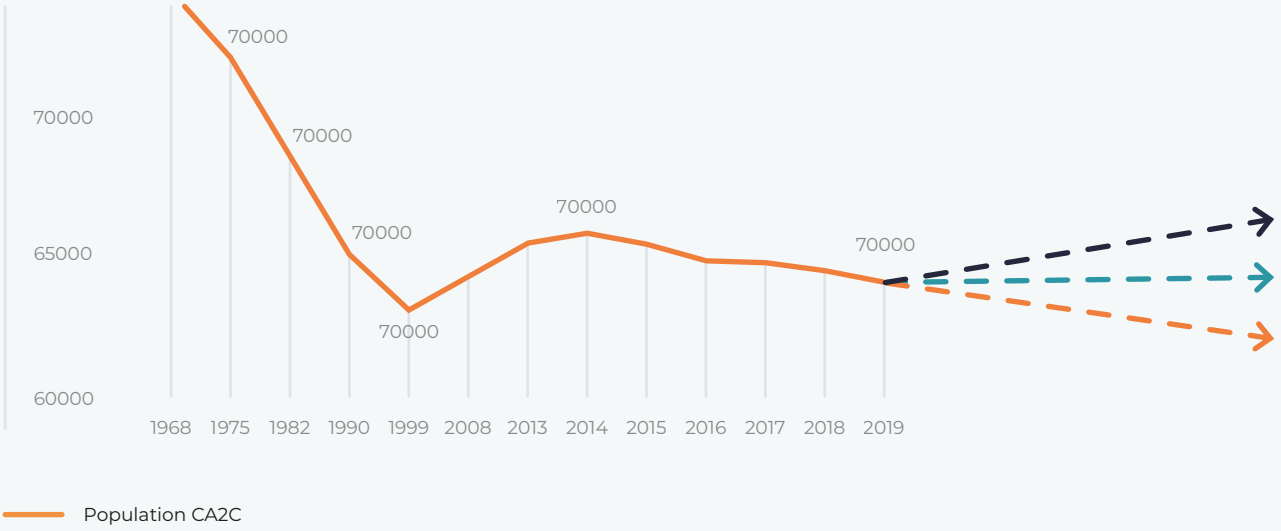
Le scénario démographique retenu et évaluation des besoins en habitat

L'évaluation des besoins en habitat au sein de la CA2C est un élément central du PLHH. Cependant, ces besoins doivent être précisément déterminés afin que l'offre de logements ne soit ni excessive ni insuffisante. C'est pourquoi trois scénarios démographiques ont été élaborés, présentés aux élus, et discutés lors du comité de pilotage du 26 janvier 2024.

1 **Croissance**
Augmentation du nombre d'habitants qui implique l'arrivée de nouveaux ménages et la baisse des départs

2 **Stabilité**
Le nombre d'habitants se maintient à 64000 environ en misant sur l'amélioration de la qualité du cadre de vie

3 **Fil de l'eau**
Continuité de la baisse légère de la population, dans la prolongation de la période précédente



Chaque scénario a un impact sur la production de logements. Le scénario retenu par les élus est celui de la «stabilisation de la population». Ce scénario vise à sortir de la décroissance pour conforter l'existant. Ainsi, l'approche consiste à mener des actions pour changer l'image du territoire et renouveler son attractivité. Cette stratégie qui est adaptée à l'ambition pour le territoire implique une structuration en deux temps. Le premier pour conforter l'existant et améliorer la qualité de l'habitat. Cette phase permet la mise en place des conditions d'un retour d'attractivité résidentielle, avec de nouvelles dynamiques de développement, dans un second temps.

Cette stratégie est ambitieuse car elle implique des opérations de précision, de «dentelle», avec une attention particulière à porter à la gouvernance des dispositifs. C'est une démarche qui vise la réduction des écarts entre les territoires avec des effets positifs pour les ménages présents ou les accédants dans l'ancien. Ce scénario

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

s'appuie sur la transformation des friches. En outre, dans ce scénario, la priorité pour les nouveaux logements à livrer, c'est de répondre aux besoins de qualité et d'adaptation en veillant à une meilleure répartition de l'offre dans le territoire. La clé de la réussite, c'est la qualité plus que la quantité, les actions doivent permettre de résorber la vacance résidentielle. Le choix du scénario est notamment le résultat du constat que la construction neuve ne suffit pas à rendre un territoire attractif.

Dans ce scénario de stabilité, on prévoit néanmoins des nouveaux logements pour répondre aux besoins existants non couverts ou suivre les transformations des ménages. L'objectif est ajusté à 600 logements privés et sociaux pour les six ans. Ce qui correspond à un volume moindre comparé aux 1000 logements environ en huit ans du PLH1. À titre d'exemple, l'offre nouvelle peut être développée sur les friches ou dans le tissu urbain existants pour tenir compte d'objectifs de sobriété foncière et répartir l'utilisation du foncier en extension avec le développement économique. En même temps, il est judicieux de diminuer la vacance structurelle afin d'augmenter l'offre des logements sans avoir à construire et à artificialiser davantage.

Il est également important de mentionner que la deuxième orientation du PLHH consiste à rééquilibrer l'offre entre les pôles urbains et les communes rurales. Force est de constater que la construction de nouveaux logements (presque 60%) pendant la période de 2017 à 2022 s'est faite principalement dans les villes centres. Or, Caudry et Le Cateau-Cambrésis ne représentent qu'un tiers de la population de la CA2C.

Les bourgs abritent 27,7 % de la population de la CA2C mais entre 2017 et 2022 ces huit communes ne représentent que 18% de la construction neuve. De plus, si on analyse le bilan sur les attributions pour les logements sociaux, on peut constater que les 25 % des ménages aux revenus les plus faibles, représentent moins de 12 % des attributions. Cependant, la mixité sociale est un objectif qui a été établi par la loi relative à l'égalité et à la citoyenneté (LEC) en 2017. Cette loi détermine qu'au moins 25 % des logements sociaux dans les quartiers les plus attractifs doivent être attribués aux ménages aux revenus les plus faibles. La CA2C est consciente que cela est dû au fait que la plupart des logements sociaux se trouvent au QPV à Caudry ou au Cateau-Cambrésis. C'est pourquoi l'intercommunalité s'engage à produire plus de logements sociaux dans les bourgs et les villages toujours dans l'optique de « construire moins mais mieux ». Ce tableau montre de manière détaillée combien de logements (privés et sociaux) sont planifiés dans quelle catégorie de communes. Toutes ces mesures visent à réduire les inégalités, à renforcer le territoire en mettant en avant le rôle des bourgs-centres, et enfin à améliorer la vie des habitants de la CA2C.

En conclusion, le scénario « stabilisation de la population » qui a été choisi par les élus est considéré cohérent avec les ambitions du territoire et la faisabilité des mesures en prévoyant la qualité des logements, la réflexion sur les parcours résidentiels et le rôle de l'accès financier. Par ailleurs, la question de la répartition des logements sociaux reste un enjeu pour lequel le cadre législatif et l'équilibre territorial imposent une vigilance accrue.

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

Principes de spatialisation : typologie de communes

1. Méthode de construction de la typologie

L'analyse du diagnostic a permis d'établir une certaine typologie des 46 communes de la CA2C. Cette approche, à la fois quantitative et qualitative, a permis de mieux comprendre les différentes dynamiques qui existent au sein de ces communes. Ainsi, il est possible d'observer plusieurs dynamiques : celle du marché immobilier, qui comprend le niveau des prix immobiliers et le nombre de permis de construire ; la dynamique démographique, qui prend en compte les soldes naturel et migratoire des dernières années ainsi que la taille des communes ; et l'aspect socio-économique, comprenant le nombre de logements sociaux, le nombre d'emplois disponibles, la présence d'équipements communaux et de services de proximité. Tous ces indicateurs ont été utilisés pour identifier des points communs entre les communes, afin de développer des actions adaptées à chaque type de village, de bourgs ou de ville.

Villes centres : 2 communes de 7000 et 14000 habitants (33% de la pop CA2C)
Les bourgs : 8 communes entre 1500 et 3500 habitants (28% de la pop CA2C)
Les villages en développement : 14 communes de moins de 2000 habitants (18% de la pop CA2C)
Les villages à renforcer : 22 communes de moins de 1000 habitants (21% de la pop CA2C)

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

2. Description des 4 typologies

Cette démarche a eu pour résultat la création de quatre typologies de communes :

1. Villes centres
2. Bourgs
3. Villages à renforcer
4. Villages en développement

1. Les villes centres
2 communes - 21 044 habitants (INSEE 2020) - 33 % de la population de la CA2C

Caudry et Le Cateau-Cambrésis

Les deux villes centres Caudry et le Cateau-Cambrésis se caractérisent par une population importante qui représente un tiers de la population de la CA2C. Cependant, le revenu médian dans les deux communes est inférieur à la médiane intercommunale et le taux de chômage y est également plus élevé. Le parc immobilier est partiellement marqué par des immeubles collectifs et le prix moyen d'une maison est plus bas que dans le reste de la CA2C.

Près de 60% des logements neuf autorisés entre 2017 et 2022 dans l'ensemble de la CA2C ont été réalisés dans ces deux villes, notamment à Caudry. Ces deux villes centres se situent au coeur géographique de la CA2C et disposent de tous les importants services de proximité. Cette situation leur permet de développer, grâce à leur taille, une dynamique interne qui les rend relativement indépendantes des autres villes. Toutefois, les enjeux résident dans le développement raisonné de l'habitat par des outils de densification, l'amélioration de la situation socio-économique, et la lutte contre la vacance et les logements indignes.

2. Les bourgs
8 communes - 17 705 habitants (INSEE 2020) - 27,8 % de la population de la CA2C

Avesnes-les-Aubert ; Beauvois-en-Cambrésis ; Bertry ; Busigny ; Maretz ; Quiévy ; Villers-Outréaux ; Walincourt-Selvigny

Le deuxième type de communes identifié est celui des bourgs. Il y a huit communes qui sont considérées comme bourgs et l'objectif principal du PLHH consiste à renforcer leur position au sein de la CA2C. Leur parc immobilier est presque exclusivement composé de maisons individuelles, mais le parc privé potentiellement indigne y reste plus important que dans l'ensemble de la CA2C. Leur population dépasse 1 000 habitants, parfois même 2 000, avec une forte présence de familles. En général, les prix moyens d'une maison sont supérieurs à ceux de la CA2C mais le revenu annuel médian reste assez proche de la médiane de la CA2C. Il est donc important de soutenir les bourgs pour qu'ils jouent un rôle intermédiaire entre les villes centres et les villages en rééquilibrant les disparités du territoire.

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

3. Les villages à renforcer

22 communes - 12 558 habitants (INSEE 2020) - 20,6 % de la population de la CA2C

Bazuel ; Beaumont-en-Cambrésis ; Catillon-sur-Sambre ; Caullery ; Clary ; Dehéries ; Élincourt ; Haucourt-en-Cambrésis ; Honnechy ; Inchy ; Malincourt ; Maurois ; Mazinghien ; Montay ; Montigny-en-Cambrésis ; Ors ; Rejet-de-Beaulieu ; Reumont ; Saint-Benin ; Saint-Hilaire-lez-Cambrai ; Saint-Souplet ; Saint-Vaast-en-Cambrésis

Ce groupe est composé de près de la moitié des communes de la CA2C et un cinquième de ses habitants. La population dans ces villages a diminué entre 2009 et 2020, au rythme moyen global de -0,51%, c'est plus rapide que dans la CA2C où la pente n'est que de -0,10%. La taille des ménages est stable et comparable à celle de la CA2C. Par contre, l'indice de jeunesse n'est que de 1,32, en deçà de celui de la CA2C à 1,42, ce qui traduit un vieillissement plus rapide de la population dans ce groupe. Dans quelques villages, cet indice est même inférieur à 1, ce qui indique que les personnes au-delà de 60 ans sont plus nombreuses que les moins de 30 ans.

Dans ces villages, presque toutes les résidences principales sont des maisons individuelles (98,1%), en moyenne, plus anciennes que le parc moyen de la CA2C. Les petits logements sont moins nombreux que dans la CA2C, alors que le vieillissement de la population y semble plus rapide. Le nombre de logements vacants depuis plus de 2 ans est comparable à celui de la CA2C avec cependant des variations d'un village à l'autre. La plupart des villages sont plus exposés au risque d'indignité. La valeur des logements est en général plus élevée que dans la moyenne de la CA2C, comme en ont témoigné la plupart des maires rencontrés. Sauf prix hors marché, la plupart des biens se vendent rapidement. Les phénomènes de vacance sont donc plutôt reliés à des biens abandonnés ou des propriétaires qui ne souhaitent pas vendre qu'à un défaut d'acheteurs.

La construction des logements neufs autorisés reste souvent très faible et les logements collectifs sont quasiment inexistants. C'est la raison pour laquelle le PLHH vise à stabiliser la situation dans ces villages afin que la population ne continue pas à baisser. Il est prévu que ces villages profitent encore plus de la proximité des bourgs, de sorte que les habitants puissent bénéficier de tous les services de proximité. Cela renforce leur attractivité, car ces villages offrent à la fois les avantages de la campagne et ceux des villes.

4. Les villages en développement

14 communes - 10 337 habitants (INSEE 2020) - 16,8 % de la population de la CA2C

Béthencourt ; Bévillers ; Briastre ; Boussières-en-Cambrésis ; Carnières ; Cattenières ; Estourmel ; Fontaine-au-Pire ; La Groise ; Ligny-en-Cambrésis ; Neuvilly ; Le Pommereuil ; Saint-Aubert ; Troisvilles

Dans les 14 villages qui composent ce groupe la population a augmenté entre 2009 et 2020, de 0,36% en moyenne chaque année alors que la population globale de la CA2C diminuait de 0,10%. Dans le groupe, l'indice de jeunesse est plus élevé que celui de la CA2C, ce qui révèle que les moins de 30 ans sont plus nombreux que les plus de 60 ans. Les ménages y sont également plus grands avec 2,52 personnes en moyenne contre 2, 35 en moyenne dans la CA2C.

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

On peut également observer que les médianes des revenus disponibles y sont plus élevées que dans l'intercommunalité. Briastre, Estourmel et Fontaine-au-pire se distinguent des autres villages avec un indice de jeunesse moins élevé que dans la CA2C. Dans les villages en développement, les résidences principales sont plus souvent des maisons individuelles (97,4%) et occupées par leur propriétaires (79,7%) que dans l'ensemble du territoire de la CA2C (89% et 66%). En revanche, le parc social y est très rare, avec moins de 1% des ménages locataires du parc social, près de 10 fois moins que dans la CA2C.

De plus, ces villages sont en croissance et la part des logements vacants depuis plus de 2 ans y est moins élevée que dans le reste de la CA2C (5,2% contre 6,4%) sauf à la Groise. Le prix moyen des maisons vendues est à chaque fois plus élevé que dans la moyenne des autres communes de la CA2C.

Ils bénéficient souvent de leur proximité avec les deux villes-centres ou avec Cambrai. Le PLHH vise à encourager cette dynamique positive et souhaite s'engager sur les enjeux communs à toute la CA2C, tels que la lutte contre les logements indignes, la réhabilitation des friches et des logements vacants, ainsi que le développement de logements adaptés aux publics ayant des besoins spécifiques.

Bilan du PLH1 **Selon la typologie**	Logements neufs autorisés (2017-2022)	Part de la CA2C	Moyenne annuelle de construction entre 2017 et 2022 (nb. logements)
Les villes centres (2)	606	55,60 %	101
Les bourgs (8)	189	18,10 %	31,5
Les villages en développement (14)	135	13 %	22,5
Les villages à renforcer (22)	106	10,40 %	17,7
Territoire CA2C	**1036**	**100 %**	**172,5**

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

3. Répartition de l'offre nouvelle par type de communes et par produit

Objectifs du PLH2 : Offre nouvelle 2025-2031	Offre nouvelle privée et sociale	Parc social (dont recyclage et accompagnés)			Parc privé (dont recyclage et accompagnés)	Moyenne annuelle de construction	Part du parc social	Part du parc privé
		PLAI	PLUS	PLS				
Les villes centres (2)	194	**58**			**136** dont 45% recyclés	**32**	30%	70%
		25-40%	40-55%	20%				
Les bourgs (8)	220	**100**			**120** dont 50% recyclés et/ou accompagnés	**37**	50%	50%
		30-50% (dont acquisition-amélioration)	35-55%	15% (séniors)				
Les villages en développement (14)	120	**60**			**60**	**20**	50%	50%
		10-25%	75-90%					
Les villages à renforcer (22)	66	**22** (principalement du PLUS)			**44**	**11**	40%	60%
Total	600	**240**			**360** dont 40% recyclés et/ou accompagnés	**100**	40%	60%
		25-40% recyclés et 15-30% en accession						
		25-40%	40-55%	10-15%				

Définitions

Logements accompagnés : logements autonomes, abordable et adapté avec des moyens humains qui permettent aux personnes logées d'être accompagnées selon leurs besoins grâce à une convention avec une association ou une structure d'accompagnement.

Par exemple :

- Logement privé avec une intermédiation locative par une association,
- Logement social sous forme de béguinage avec une convention avec le CCAS.
- Dont primo-accédants, sortants du parc social, en recyclage foncier.

Évolution du taux d'attribution pour les ménages les moins aisés en dehors des quartiers en Politique de la Ville.

Logements recyclés : logements issus de la transformation et/ou du changement d'usage de locaux qui n'étaient pas des logements.

Par exemple :

- Acquisition et amélioration d'un logement privé vacant qui passe dans le parc social
- Transformation d'une école en béguinage,
- Création de logements, type loft, dans une ancienne fabrique.

Plus d'info : https://www.unafo.org/le-logement-accompagne/

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

Estimation technique des besoins en logement par l'outil Otelo

Otelo est un outil d'estimation des besoins en logements dans les territoires, proposé par la Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature du ministère de la transition écologique (DGALN), en partenariat avec le Cerema. Mis gratuitement à disposition d'une grande variété d'acteurs locaux de l'aménagement et la planification territoriale, il a été conçu pour accompagner les volets habitat des principaux documents d'urbanisme (PLH, SCoT, PLUi etc.). Grace à une interface en ligne simple et intuitive, les utilisateurs d'Otelo peuvent mobiliser une base de données riche et établir des scénarios portant sur la démographie, le mal-logement et l'occupation du parc (vacance, renouvellement etc.) dans leur territoire.

L'ambition politique de réduction de l'enveloppe de construction neuve pour stabiliser la population de la CA2C s'appuie sur des estimations démographiques multicritère. Il s'inspire ainsi du scénario central, basé sur les projections démographiques Omphale 2021, soit les plus récentes.

Il s'agit d'aborder les objectifs de production de la nouvelle offre avec une approche systémique. En effet, le développement de l'offre doit permettre de répondre aux nouveaux besoins (évolution des ménages et transformations du parc) et aux besoins déjà existants (liés au mal-logement notamment).
Pour évaluer ces besoins, la démarche OTELO a été appliquée, en lien avec les services de la DDTM. Les hypothèses retenues reprennent le scénario central avec la un objectif de stabilité de la population, un niveau faible de restructuration (0,21%) et de disparition (0,20%). Les situations de mal-logement ont été prises en compte.
Le diagnostic du PLH 1 a permis d'identifier la problématique de la vacance et le risque pour la nouvelle offre de concurrencer une partie de l'existant. Une attention particulière est donc portée sur de point avec l'objectif de diminuer le taux de vacance sous les 11% au moins. Réduire la vacance implique qu'une partie des besoins du territoire soient répondus par la reconquête des logements vacants, ce qui réduit d'autant le volume de la nouvelle offre à produire. 1% de vacance en moins, c'est réduire le besoin de logement à hauteur de 66 unités par an. Cette ambition nécessite des efforts pour privilégier des opérations d'amélioration et de recyclage mais est apparu comme une condition nécessaire pour restaurer l'attractivité du territoire et engager une démarche vertueuse de réduction du nombre de logements qui sortent du marché résidentiel.

Une réduction d'au moins 0,8 % de la vacance sur la durée du PLHH est envisagée, elle permet ainsi la remise sur le marché de 220 logements (recyclage), dont 100 en acquisition-amélioration LLS et 120 en recyclage par des acteurs privés..

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

Justification de la répartition détaillée (voir tableau p. 21)

Villes centres :

- Limiter la part de LLS pour développer une offre plus équilibrée entre les pôles urbains et les communes rurales pour répondre aux demandes dans tout le territoire, en concentrant moins les plus modestes
- Privilégier le développement de l'offre sociale aux besoins spécifiques.
- Développer et accompagner l'accession de jeunes ménages, notamment en profitant des prix plus bas.
- Agir pour ne pas alimenter la vacance et le parc indigne
- Réduction forte du rythme de construction neuve pour favoriser la réutilisation des logements existants.

Bourgs :

- Prévoir des petites typologies (T1 ou T2) pour les ménages isolés.
- Renforcer le rôle intermédiaire entre les villes centre et les commues rurales
- Privilégier l'accueil des ménages les plus fragiles en dehors des QPV
- Augmenter la part de LLS pour faciliter l'accès au logement social en milieu rural (40%)
- Accueil d'une structure type « Pension de Famille ».
- Accueil de 2 opérations d'habitat partagé de 10 à 12 logements à destination de publics âgés (financement partiel en PLS)

Villages en développement :

- Maintien de la moyenne de construction annuelle (22 à 20 logements/an)
- 25% du parc social en développement pour accompagner les dynamiques locales, aujourd'hui environ 1% du parc
- Contribution à l'amélioration de l'habitat
- 20 à 30 logements inclusifs dans le privé et en partenariat avec une association

Villages à renforcer :

- Moyenne de 1 logement par commune en 6 ans pour accompagner les éventuelles opportunités.
- Baisse du développement de la nouvelle offre (17 lgt/an à 11 lgt/an) pour limiter un effet de concurrence entre l'offre nouvelle et l'offre existante et ainsi ne pas contribuer à l'augmentation de la vacance.
- Besoin d'encourager le recyclage des biens vacants indignes.

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

PLHH

Programme Local de l'Habitat et de l'Habité

Communauté d'agglomération du Caudrésis - Catésis (CA2C)
2025–2031

3 LE PLAN D'ACTIONS

explicités

Optéos
Coopérative d'Entrepreneur-es

CA2C
Communauté d'Agglomération
Caudrésis-Catésis

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

Sommaire du plan d'actions

Orientation 1 — Un logement digne et confortable pour l'ensemble de la population

Action 1.1 Organiser l'action publique pour l'amélioration de l'habitat et la lutte contre la précarité énergétique 6

1.1.1 Créer un nouveau dispositif dans le cadre du nouveau pacte territorial, incluant également les propriétaires bailleurs

1.1.2 Poursuivre et déployer les autorisations préalables de mise en location (dites « Permis de Louer »)

1.1.3 Exercer une veille sur les îlots les plus dégradés et l'offre locative indigne, avec un suivi particulier des DIA dans ces secteurs

1.1.4 Renforcer les actions pour agir contre l'habitat dégradé

Action 1.2 Adapter l'offre aux publics avec des besoins spécifiques 10

1.2.1 Adapter la typologie de la nouvelle offre locative sociale

1.2.2 Accompagner l'installation d'une nouvelle maison relais

1.2.3 Prendre en compte les besoins des jeunes et les trajectoires résidentielles des jeunes actifs en particulier

Action 1.3 Renforcer l'accès aux droits liés à l'habitat et contribuer à réduire le non-recours aux droits 13

1.3.1 Identifier et cartographier les dispositifs d'accompagnement et d'accès aux droits et renforcer la coopération

1.3.2 Soutenir et favoriser des actions de proximité de sensibilisation et d'information

1.3.3 Renforcer la collaboration avec les bailleurs sociaux pour réduire le nombre de demandes de logement social avec des délais anormalement longs

Action 1.4. Mobiliser l'urbanisme au service d'un cadre de vie de qualité et apaisé 15

1.4.1 Partage de pratiques favorables à la qualité architecturale et l'amélioration du bien-être pour développer l'habitat dans les zones déjà bâties

1.4.2 Développement d'opérations favorisant l'inclusion par l'habitat

1.4.3 Soutenir l'attractivité des centre-bourgs

Orientation 2 — Rééquilibrer l'offre de logements entre pôles urbains et communes rurales

Action 2.1 Développer une offre sociale en dehors des pôles urbains 18

2.1.1 Planifier des opérations de taille et de typologies adaptées dans les bourgs et dans les villages

2.1.2 Piloter d'une stratégie foncière intercommunale cohérente

2.1.3 Privilégier le développement d'une offre de logements privés dans les villes-centre

Action 2.2 Fluidifier les parcours résidentiels 20

2.2.1 Accompagner des ménages primo-accédants, en particulier les sortants du parc social dans les villes et les bourgs

2.2.2 Augmenter la part des ménages les moins aisés en dehors des Quartiers en Politique de la Ville

2.2.3 Remettre en service les logements communaux

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

Orientation 3 Développer l'offre de logements grâce au support de l'existant

Action 3.1 Favoriser le recyclage du bâti et du foncier vacant 25

3.1.1 Organiser la gestion foncière des logements vacants afin de développer les acquisitions-améliorations et faciliter l'intervention des opérateurs immobiliers

3.1.2 Renforcer les partenariats avec l'EPF pour traiter les friches

3.1.3 Déployer la taxe sur la vacance

3.1.4 Participer au Club Zéro Logement Vacant

Action 3.2. Soutenir le développement d'opérations dans le bâti existant 28

3.2.1 Soutien financier, technique et juridique des opérations de recyclage des logements vacants

3.2.2 Développer des projets « en dentelle » pour répondre aux spécificités du parc et des besoins de différents publics

3.2.3 Expérimenter et innover pour un habitat à faible impact carbone et haute valeur environnementale et sociale

Action 3.3 Revitaliser le tissu bâti existant 31

3.3.1 Améliorer les conditions de bien habiter dans le tissu bâti existant

3.3.2 Produire des petits fonciers constructibles en diffus par la division parcellaire

3.3.3 Favoriser la mixité d'usage et la mutualisation des espaces

Orientation 4 Mieux coopérer au service du territoire et de ses habitants

Action 4.1 Développer l'observatoire intercommunal de l'habitat et du foncier et les outils mutualisés 35

4.1.1 Structuration de l'observatoire comme outil de pilotage opérationnel

4.1.2 Administration intercommunale des autorisations préalables de mise en location ou de division (dites « permis de louer »)

4.1.3 Engagement d'une réflexion pour la mutualisation des services de politique de l'habitat et notamment en matière de lutte contre l'habitat indigne

4.1.4 Actualisation du Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs

Action 4.2 Partager le pilotage du PLHH avec les communes et l'ensemble des partenaires dans une démarche de planification stratégique 38

4.2.1 Mobiliser l'ensemble des acteurs et partenaires du PLHH dans un dispositif régulier d'évaluation

4.2.2 Développer une approche stratégique et agile par l'ajustement des actions planifiées en fonction des opportunités et de l'évaluation

4.2.3 Communication auprès des citoyens

Action 4.3 Développer le bien-être et l'habité mieux, permettre l'accessibilité aux services « socle » 41

4.3.1 Développer les synergies entre le PLHH et le projet de territoire

4.3.2 Porter à connaissance les atouts du territoire pour l'habité bien

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

Introduction - le plan d'actions

L'objectif essentiel du **Programme Local de l'Habitat et de l'Habité** est de placer au coeur les habitants du territoire. C'est pourquoi au-delà de l'habitat, ce document aborde également la question de l'habité, car la politique de l'habitat ne peut se faire qu'en prenant en considération les attentes, les besoins, et les aspirations des habitants. Au-delà de la construction d'un Programme local de l'Habitat, la CA2C souhaite mettre en place un Programme Local de l'Habitat et de l'Habité, le PLHH.

Le programme d'actions permet de rendre ce programme opérationnel et constitue la feuille de route pour les six années 2025-2030. Le programme d'actions détaille les interventions planifiées pour habiter le territoire de la CA2C et améliorer son habitat. Il est donc essentiel d'organiser son appropriation collective afin que tous les acteurs puissent contribuer à l'atteinte des objectifs du Programme Local de l'Habitat et de l'Habité.

Les 4 orientations stratégiques du PLHH

Un logement digne et confortable pour l'ensemble de la population

- Organiser l'action pour l'amélioration de l'habitat et la lutte contre la précarité énergétique
- Adapter l'offre aux publics avec des besoins spécifiques
- Renforcer l'accès aux droits liés à l'habitat et contribuer à réduire le non-recours aux droits
- Mobiliser l'urbanisme au service d'un cadre de vie de qualité et apaisé

Rééquilibrer l'offre de logements entre pôles urbains et communes rurales

- Développer une offre sociale en dehors des pôles urbains
- Fluidifier les parcours résidentiels

Mieux coopérer au service du territoire et de ses habitants

- Développer l'observatoire intercommunal de l'habitat et du foncier et les outils mutualisées
- Partager le pilotage du PLHH avec les communes et l'ensemble des partenaires dans une démarche de planification stratégique
- Développer le bien-être et l'habiter mieux, permettre l'accessibilité aux services «socle»

Développer l'offre de logements grâce au support de l'existant

- Favoriser le recyclage du bâti et du foncier vacant
- Soutenir le développement d'opérations dans le bâti existant
- Revitaliser le tissu bâti existant

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

Orientation 1

Un logement digne et confortable pour l'ensemble de la population

Le logement est un droit fondamental. Le PLHH souhaite permettre à chaque habitant de la CA2C d'habiter dans des conditions dignes sur le territoire.

L'ambition est de viser pour l'ensemble de la population, un logement digne et confortable. Cela implique de répondre aux besoins des ménages les plus fragiles avec des logements accompagnés, des logements d'insertion et des actions de soutien aux travaux et à l'accès aux droits notamment, ou encore de mobiliser des moyens pour assurer la répartition équilibrée de la production de logements sociaux, abordables et adaptés.

La pratique existante de la proximité peut contribuer à identifier les demandes spécifiques des ménages exposés à des situations de mal logement. Leur écoute, la prise en compte de leur demande et, le cas échéant, les réponses apportées à leur vulnérabilité peuvent alimenter le volet humain du PLHH. C'est aussi l'opportunité de développer des partenariats avec les acteurs associatifs locaux et le développement de nouveaux services.

Au sein du territoire intercommunal, l'habitat dégradé ou la précarité énergétique ont des conséquences parfois très douloureuses sur la vie des personnes concernées, mais aussi sur leur environnement et l'attractivité du territoire. Il est souvent très difficile de sortir de ces situations sans accompagnement. Cela constitue l'action prioritaire du PLH2, qui vise un réel impact sur la vie des gens sur le territoire de la CA2C. De plus, la rénovation et l'adaptation des logements aux situations personnelles, telles que le vieillissement, participent à soutenir l'attractivité de l'habitat et du cadre de vie.

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

Action 1.1 Organiser l'action publique pour l'amélioration de l'habitat et la lutte contre la précarité énergétique

La première action a pour objectif d'organiser l'action publique pour l'amélioration de l'habitat et notamment la lutte contre la précarité énergétique, afin d'améliorer les processus de sortie de l'habitat indigne dans le territoire.

1.1.1 Créer un nouveau dispositif dans le cadre du nouveau pacte territorial, incluant également les propriétaires bailleurs

À la suite du Programme d'Intérêt Général (PIG) «Habiter Mieux» prévu jusque fin 2025, il s'agit de poursuivre l'engagement territorial pour l'amélioration de l'habitat permettant de donner suite au dispositif actuel et de l'étendre aux propriétaires bailleurs et permettre d'agir aussi sur les difficultés dans le parc locatif et d'augmenter le nombre de logements rénovés.

Le PIG « Habiter Mieux » du Pays du Cambrésis apporte de l'information, de l'accompagnement pour les ménages propriétaires occupants et un soutien financier pour leurs travaux visant l'amélioration de la performance énergétique. Il avait pour objectif de lutter contre la précarité énergétique en finançant des travaux d'isolation et de rénovation thermique. Il a fait l'objet d'une convention entre le Pays du Cambrésis, l'État et l'ANAH du 1er janvier 2019 au 31 décembre 2023, prolongé jusqu'au 31 décembre 2025.

Les aides existantes

Un dispositif d'aides nationales, régionales, départementales est mis en place pour atteindre les objectifs fixés :

Ma Prime Adapt', Ma Prime Rénov' Chauffage ou ECS Décarboné ou Parcours accompagné, Ma Prime Logement Décent et Ma Prime Rénov' Copropriétés, Nord Equipement Habitat Solidarité

Il est possible de se renseigner et vérifier son éligibilité, auprès de l'Espace Conseil France Rénov', du au service Habitat du Pays du Cambrésis ou sur son site dédié : http://www.paysducambresis.fr/le-pays-en-actions/habitat/les-aides-financieres-pour-la-renovation-de-lhabitat/

Le **Pays du Cambrésis** envisage de convenir d'un nouveau **pacte territorial** « France Rénov' » avec l'ANAH, destiné à succéder au PIG « Habiter Mieux ». Ce dispositif constitue un outil significatif pour atteindre les objectifs de réduction de la précarité énergétique et d'amélioration de l'habitat en général. Il prévoit la mobilisation des ménages et des professionnels, un dispositif d'accueil, de conseil et d'orientation pour tous les propriétaires et potentiellement un dispositif d'accompagnement.

Ce pacte territorial favorise :

- l'**amélioration énergétique**,
- la **lutte contre les logements indignes** (dont l'insalubrité),
- l'adaptation au vieillissement,
- la promotion de l'inclusion.

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

Des actions en régie seront menées afin d'**accompagner les propriétaires bailleurs** :

- Un travail avec les agents immobiliers et notaires sera entrepris afin de faciliter la prise de contact avec les propriétaires bailleurs et investisseurs.
- Des ateliers d'information auprès des propriétaires bailleurs seront mis en place (soit dans le cadre du dispositif Bail rénov', soit par le Pays du Cambrésis lui-même en mobilisant le juriste et le conseiller France Rénov' de l'ADIL)
- Des supports de communication sur les étapes de rénovation pour une mise en location seront diffusés
- Une candidature pour accueillir les maisons France Rénov en 2025 a été déposée (Caudry a été retenue en 2024). Même si la CA2C n'est pas retenue, des journées d'animation dédiées au grand public seront organisées. Elles reproduiront le principe du hors les murs sur les 3 EPCI du SCOT du Cambrésis (avec des stands France Rénov' sur les marchés par exemple).

En complément de ces actions, le **Département du Nord** a mis en place un dispositif d'aide aux particuliers pour l'amélioration de leurs logements et de leurs conditions d'habitat : **Nord Équipement Habitat Solidarité (NEHS)**. NEHS vise principalement à :

- lutter contre la précarité énergétique (engagement Nord Durable)
- résorber l'habitat indigne
- sécuriser le bâti (mise aux normes de l'électricité notamment)
- protéger la santé des occupants (ex : qualité de l'air intérieur)

Le dispositif est ouvert exclusivement aux propriétaires occupants du parc privé, aux revenus très modestes selon la définition de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH)

1.1.2 Poursuivre et déployer les autorisations préalables de mise en location (dites « Permis de Louer »)

Ce dispositif mis en oeuvre par une grande partie des communes a amélioré la connaissance du parc locatif et a permis de prévenir le logement indigne, grâce à l'information des propriétaires et les travaux qu'ils ont engagés.

Pour poursuivre son engagement pour un logement digne et confortable pour l'ensemble de la population, la CA2C souhaite consolider le dispositif des autorisations préalables de mise en location et des déclarations de mise en location et l'étendre dans son champ d'application et à de nouvelles communes.

Cela nécessite un effort de communication pour partager les effets positifs du dispositif mais aussi accompagner les communes pour l'instruction et le suivi des décisions, avec le développement de l'ingénierie correspondante et des collaborations avec des services formés.

Le « Permis de Louer » a été introduit en janvier 2022 par la CA2C avec l'objectif de réduire de 25% le nombre de logements indignes dans le parc locatif. Dans les territoires où il s'applique, ce dispositif impose aux propriétaires bailleurs de se déclarer auprès de la CA2C avant d'établir un nouveau bail. La CA2C instruit la demande et la conformité du logement digne pour donner l'autorisation de louer, ou demander des mises en conformités en cas de non conformités. Dans certaines zones de Caudry et du Cateau-Cambrésis, une visite de la police municipale est nécessaire. La première année de mise en oeuvre a donné lieu à plus de 650 dossiers instruits et l'amélioration de 129 logements pour leur mise en location.

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

1.1.3 Exercer une veille sur les îlots les plus dégradés et l'offre locative indigne, avec un suivi particulier des DIA dans ces secteurs

La **veille ciblée** à mettre en place dans les îlots les plus dégradés a pour objectif d'améliorer la connaissance des situations de logement afin d'ajuster les modalités d'interventions et d'exercer une vigilance particulière visant à améliorer l'habitat. Les **périmètres de veille** se concentront principalement sur les communes les plus touchées par le parc privé potentiellement indigne (PPPI) et leurs îlots centraux afin d'identifier des potentiels d'acquisition-amélioration (autrement dit à maitriser le bati résidentiel susceptible de faire l'objet d'opérations de création de LLS en acquis-amélioré par les bailleurs). Ces actions seront menées en priorité sur les communes volontaires.

Elle s'applique aux zones déjà identifiées par les services municipaux et dans de nouvelles à identifier à partir de la **collecte et l'analyse de données** :

- instructions de « permis de louer »,
- signalements des **habitants** ou les informations fournies par les **associations locales**
- les inspections des **services municipaux** ou les **instructeurs d'urbanisme**.
- les résultats de l'étude pré-opérationelle OPAH-RU

Dans ces zones identifiées, il s'agit d'exercer une vigilance particulière dans le suivi des **Déclarations d'Intention d'Aliéner** (DIA). Ces veilles seront menées par les communes et seront centralisées par la direction habitat de la CA2C

L'analyse de ces informations fera l'objet d'un partage d'informations lors des **réunions annuelles** de suivi du PLHH, par la direction habitat de la CA2C, en direction des partenaires, avec des rapports détaillés sur les îlots identifiés, les actions entreprises, et les résultats obtenus, dans l'objectif de sensibiliser et de mobiliser l'ensemble des acteurs autour de cette problématique.

1.1.4 Renforcer les actions pour agir contre l'habitat dégradé

Pour faciliter le repérage et lutter contre le non recours aux droits, il s'agit de mettre en place des relais d'informations dans le territoire et de prévoir régulièrement des communications au sujet de l'habitat indigne ou de la précarité énergétique. Pour ce faire, la CA2C peut s'appuyer sur les espaces existants et tenir à jour un annuaire des adresses utiles ou encore apporter son soutien à des actions locales, portées par les villes ou les associations.

En complément du dispositif incitatif avec le Pacte territorial et le dispositif des aides à l'amélioration du parc, la CA2C prévoit de renforcer les moyens coercitifs pour poursuivre la lutte contre l'habitat indigne en général et la précarité énergétique en particulier.

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

En effet, quand le dispositif incitatif n'est pas suffisant pour enclencher l'amélioration du logement, il s'agit de mettre en place les moyens nécessaires, afin d'enrayer le processus de dégradation. À partir des résultats de l'étude sur la vacance menée par le pays du Cambrésis, de l'analyse des instructions des autorisations préalables de mise en location et des éventuelles alertes des services municipaux, une **étude préalable** pourra être menée afin d'identifier l'opportunité d'une intervention telle qu'une **OPAH-RU** ou d'**ORI** dans les zones où persisteraient des immeubles dégradés. L'ANAH pourra être sollicitée pour financer des **études pré-opérationelles** sur les secteurs à enjeux. Le lancement de cette étude devra être lancé dès 2025 en cohérence avec les échéances du programme Petites Villes de Demain. Cette étude devra notamment permettre d'identifier précisément les situations d'habitat indigne sur les périmètres étudiés.

Moyens mis en oeuvre	Porteur de l'action	Partenaires	Calendrier	Budget
1.1.1 Créer un nouveau dispositif dans le cadre du nouveau pacte territorial, incluant également les propriétaires bailleurs	Pays du Cambrésis / CA2C	ANAH, Département, DDTM, CAF	2025/2026	Gestion Pays du Cambrésis 1 ETP Fonds NEHS (CD 59)
1.1.2 Poursuivre et déployer les autorisation préalables de mise en location	CA2C	Communes	Toute la durée du PLH	Interne CA2C 0.5 ETP voire 0.75 ETP
1.1.3 Exercer une veille sur les îlots les plus dégradés et l'offre locative indigne, avec un suivi particulier des DIA dans ces secteurs	Communes, + alertes habitants, services municipaux, associations locales...	CA2C pour l'enregistrement dans l'observatoire de l'Habitat + pays du Cambrésis (Veille Vacance)	Toute la durée du PLH	Synergie CA2C communes
1.1.2 Renforcer les actions pour agir contre l'habitat dégradé	CA2C	ANAH, Communes concernées	Dès 2025 pour l'étude pré-op, phase opérationnelle à partir de 2026-2027	Chargés de mission PVD + CA2C (0.25 ETP)

Indicateurs d'évaluation

- Nombre des communes qui appliquent le « Permis de Louer »
- Nombre de travaux effectués suite APML
- Nombre de dossiers APML
- Évolution du taux de logements indignes
- Mise en place d'OPAH-RU ou ORI
- Nombre de signalement (logements indignes)

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

Action 1.2 Adapter l'offre aux publics avec des besoins spécifiques

La population de la CA2C est diverse et cela se traduit par la variété des besoins des différents publics. Certains ne trouvent pas de réponses suffisantes ou spécifiques comme l'ont souligné le diagnostic et les acteurs de l'habitat en ateliers.

Pour permettre à l'ensemble de la population d'accéder à un logement digne et confortable, adapté à sa situation, il s'agit de développer une offre nouvelle afin de répondre aux besoins non satisfaits aujourd'hui.

La diversification de logements concerne trois axes principaux : le statut d'occupation, le prix (achat, loyer ou charges) et le confort (typologie, adaptation, offre). Les catégories de publics pour lesquels développer des réponses spécifiques sont les jeunes en général (et les jeunes actifs en particulier) et les ménages fragiles en raison de leur situation sociale, économique (familles monoparentales, très modestes, gens du voyage...) ou de leur condition physique ou mentale (seniors, personnes avec handicap).

1.2.1 Adapter la typologie de la nouvelle offre locative sociale

Il s'agit de donner des objectifs typologiques adaptés aux besoins spécifiques pour permettre aux logements sociaux de mieux répondre à ces besoins.

1 **Augmenter la part des petits logements (T1 et T2)**

La **demande** pour les **T1 et T2** est largement **supérieure à l'offre existante, c'est pourquoi** il est important de développer **plus de logements T1 et T2** afin de mieux répondre à la structure des ménages en demande comme les jeunes, les seniors ou les personnes isolées.

2 **Apporter une réponse aux besoins spécifiques de confort**

Le handicap ou l'âge peuvent entraîner des besoins d'adaptation pour le logement tels qu'une localisation proche des transports en commun, une sécurisation adaptée à la vulnérabilité, une accessibilité facile ou encore des suggestions particulières (volet roulant électrique, équipement spécialisé, sanitaires adaptés...). Chaque nouvelle opération devra examiner comment contribuer à cette accessibilité.

3 **Répondre à la sédentarisation des gens du voyage**

Plusieurs ménages occupent de façon permanente les places en aire d'accueil, ce qui ne permet pas aux aires existantes de répondre à la fonction d'accueil. Il s'agit pour ces quelques familles d'établir un diagnostic social de la situation afin d'identifier les besoins d'adaptation. La CA2C souhaite engager une collaboration avec ces ménages afin de trouver une solution durable qui leur conviendra et permettra au territoire de satisfaire à ces obligations en matière d'accueil. Pour satisfaire au Schéma départemental d'Accueil des gens du voyage, **douze places en terrain familial locatif ou habitat adapté.** Le médiateur mandaté par le Département dans le cadre du SDAGV ou la sauvegarde du Nord pourront être sollicités pour mener l'étude d'évaluation des besoins des habitants actuels..

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

1.2.2 Accompagner l'installation d'une nouvelle maison relais

Lors des études de diagnostic, le besoin de réponses favorisant l'autonomie par le logement pour des personnes isolées en situation de grande fragilité s'est exprimé. La première maison relais ne permet pas d'absorber toutes les demandes, c'est pourquoi, la CA2C envisage d'accueillir **une nouvelle structure dans** le territoire, en privilégiant une implantation dans le Nord, en complémentarité avec la résidence gérée par l'association HAVRE au Cateau-Cambrésis.

Il est prévu de lancer une **étude de faisabilité** pour préciser la localisation, la taille et la composition du dispositif et d'initier la collaboration avec des **associations locales**, en lien avec les **services sociaux** et l'État.

Elle doit également repérer des sites potentiels, évaluer l'**accessibilité**, établir un **plan de financement** solide et des coûts, incluant les subventions et les partenariats financiers. Ainsi, la pension de famille contribue de manière importante à une prise en charge sûre des personnes en situation de précarité et à l'augmentation du **filet de sécurité sociale** au sein de la CA2C.

Une «pension de famille» ou « maison relais » est une de résidence sociale, destinée à des personnes en situation de précarité, d'isolement ou d'exclusion sociale. Elle accueille des personnes ou des petits ménages "éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence" (CCH : L. 301-1, II). C'est une réponse pour les personnes dont la situation rend difficile l'accès à un logement ordinaire. Il s'agit d'une opération de logements groupés, le pus souvent collectifs et occupés à titre de résidence principale avec des locaux privatifs meublés ou non et des locaux communs affectés à la vie collective (CCH : L. 633-1). Ces résidences offrent un logement stable et adapté, avec un accompagnement à la vie collective favorisant l'inclusion sociale.

1.2.3 Prendre en compte les besoins des jeunes et les trajectoires résidentielles des jeunes actifs en particulier

L'offre en petits logements est insuffisante et concentrées dans les villes-centre. C'est pourquoi, certains jeunes ne trouvent pas de réponses adaptées dans les bourgs ou les villages, ce qui les amènent parfois à délaisser le territoire. Dans certains villages, les indicateurs de jeunesse traduisent le vieillissement déjà engagé de la population. C'est pourquoi la CA2C souhaite porter une attention particulière pour le logement des jeunes, et en particulier quand ils démarrent leur vie active.

Il s'agit de ne pas réserver la production de l'offre nouvelle de petites typologies uniquement pour les séniors et de favoriser une offre en mixité intergénérationnelle, et notamment dans les bourgs et les villages.

Dans les villes-centres, accueillant des dispositifs de formation, des échanges pourront permettre de mieux identifier les réponses actuelles. À partir d'un état des lieux spécifique, des orientations pourront être formalisées et remises aux promoteurs, sociaux et privés, du territoire.

Il est à noter qu'un partenariat existe entre le Département du Nord et Partenord Habitat sur le relogement des jeunes en situation de vulnérabilité. Même si ce besoin n'est pas ressorti comme massif lors du diagnostic, ce dispositif pourra être utilement employé si un besoin ponctuel pour quelques personnes remonte au cours du PLHH, des CCAS ou d'associations locales.

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

Moyens mis en oeuvre	Pilote	Partenaires	Calendrier	Budget
1.2.1 Diversifier l'offre selon des objectifs typologiques différenciés selon les publics	CA2C/DDTM (CIL)	Bailleurs, Investisseurs, Services d'urbanisme Communes, Département	Toute la durée du PLH	Mobilisation instances existantes (médiateur SDAGV)
1.2.2 Accompagner l'installation d'une nouvelle maison relais	CA2C	DDTM, DDCS, Secteur associatif	2025 : étude de faisabilité 2026 : décision & AMI	Étude externalisée : 25K environ
1.2.3 Prendre en compte les besoins des jeunes et les trajectoires résidentielles des jeunes actifs en particulier	CA2C	Département, bailleurs sociaux (Partenord), associations, promoteurs immobiliers, l'ANAH	2027	Ingénierie interne

Indicateurs d'évaluation

- Nombre de logements dédiés aux publics ciblés
- Nombre de logements T1 et T2 et évolution de l'offre
- Nombre de demandes anormalement longues et évolution
- Mise en place d'une coopération avec les Gens du voyage
- Développement d'une offre de sédentarisation pour les Gens du voyage
- Etude de faisabilité pour une pension de famille
- Suivi de l'évolution de l'indice de jeunesse dans les villages

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

Action 1.3 Renforcer l'accès aux droits liés à l'habitat et contribuer à réduire le non-recours aux droits

Pour que l'ensemble de la population de la CA2C ait accès à un logement digne et confortable, en complément de l'amélioration du logement existant et du développement d'une offre nouvelle adaptée, la CA2C souhaite favoriser l'effectivité des droits en contribuant à la réduction du non-recours aux droits.

Il s'agit d'améliorer la connaissance des aides existantes, de réduire la complexité administrative et de prévoir des dispositifs d'accompagnement, le cas échéant. La CA2C souhaite également favoriser la communication avec les habitants. Cette action concerne les habitants, les élus et les professionnels de l'habitat ainsi que les associations d'accompagnement.

L'ADIL pourra être sollicitée en tant que partenaire privilégié pour la mise en oeuvre des actions 1.3.1 et 1.3.2

1.3.1 Identifier et cartographier les dispositifs d'accompagnement et d'accès aux droits et renforcer la coopération

L'objectif est de renforcer la coopération et d'assurer une meilleure coordination entre les différents acteurs.

Cela implique un recensement de tous les dispositifs disponibles d'accompagnement et d'accès aux droits présents sur le territoire de la CA2C puis leur cartographie en reprenant notamment les services administratifs et sociaux, les associations ou les institutions (CAF...). Il s'agit de développer ensuite le partage d'informations et l'orientation des habitants pour la prise en compte de leur demande, même s'ils ne s'adressent pas au service adapté.

L'objectif de la CA2C sera de constituer et rendre accessible **un livret d'information avec une carte** de tous les acteurs, regroupant des informations détaillées (missions, horaires, coordonnées et services). Le livret sera **facile à comprendre et complet** avec **des conseils pratiques** pour les démarches administratives. Une campagne de promotion visera à apporter une **visibilité maximale** aux dispositifs et aux acteurs des droits liés au logement, en mobilisant tous les partenaires et moyens de communication nécessaires.

Des échanges réguliers permettront la mise à jour des informations essentielles. En renforçant la coopération entre les différents acteurs et en facilitant l'accès à l'information, la CA2C peut améliorer significativement l'accompagnement des habitants et leur accès aux droits.

1.3.2 Soutenir et favoriser des actions de proximité de sensibilisation et d'information

La CA2C prévoit de soutenir le déploiement d'**actions de sensibilisation et d'information dans son territoire** en partenariat avec des acteurs locaux comme des associations, des collectifs d'habitants ou des services de proximité.

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

Pour ce faire, la CA2C organisera des rencontres forums pour permettre l'interconnaissances et favoriser la mise en place de collaborations. L'organisation d'**appels à manifestation d'intérêt** et la création d'un **fonds d'intervention** apportera le soutien de la CA2C aux associations.

Ces appels à projets peuvent encourager les **initiatives locales** de réaliser des actions qui sensibilisent et forment sur toutes les questions liées à l'habitat.

1.3.3 Renforcer la collaboration avec les bailleurs sociaux pour réduire le nombre de demandes de logement social avec des délais anormalement longs

Réduire les délais d'accès au logement social, c'est aussi une condition pour faciliter l'accès à un logement digne et confortable. Le diagnostic sur les attributions est à approfondir et doit être suivi de la tenue de la **CIL** (**Conférence Intercommunale du Logement)** qui aura lieu à minima une fois par an.

Au sein de la CIL, une vigilance particulière sera apportée pour une prise en charge individualisée des demandes aux délais anormalement longs (mutations bloquées ou premières demandes) avec une mobilisation le cas échant des dispositifs du Plan Départemental d'Accès au Logement et à l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD).

Quand la difficulté de répondre à la demande provient du manque de logements adaptés, une étude d'adaptation sera lancée, jusqu'à proposer la programmation d'un logement adapté dans l'offre nouvelle. Un suivi des réponses apportées sera mis au programme de chaque CIL.

Moyens mis en oeuvre	Porteur de l'action	Partenaires	Calendrier	Budget
1.3.1 Identifier et cartographier les dispositifs d'accompagnement et d'accès aux droits et animer un réseau de coopération	CA2C	ADIL, associations, services sociaux, la CAF, d'autres institutions	2025 : construction 2026 : diffusion 2027 et ensuite : actualisation	Ingénierie CA2C
1.3.2 Soutenir et favoriser des actions de proximité de sensibilisation et d'information	CA2C	ADIL, associations, fondations, services de proximité	Forum en 2025 Atelier de réflexion 2026 : lancement du premier AMII	Ingénierie CA2C
1.3.3 Renforcer la collaboration avec les bailleurs sociaux pour réduire le nombre de demandes de logement social avec des délais anormalement longs	CIL/CA2C	Bailleurs sociaux, Département	Dès 2025 et toute la durée du PLH	Fonctionnement classique CIL

Indicateurs d'évaluation

- Mise à disposition du livret d'information
- Organisation de réunions et d'ateliers réguliers du réseau de coopération
- Nombre de soutiens aux actions de proximité
- Évolution du nombre de demandes avec des délais anormalement longs
- Durée moyenne d'attente avant attribution

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

Action 1.4 Mobiliser l'urbanisme au service d'un cadre de vie de qualité et apaisé

La question de la qualité de vie dans un logement digne et confortable est plus généralement connectée à la question du bien-être et des conditions de vie, en lien étroit avec les autres politiques publiques locales. C'est pourquoi, ce Programme Local de l'Habitat et de l'Habité aborde d'autres politiques qui participent à l'habitabilité dans le territoire.

Les ateliers partenariaux menés dans le cadre de l'élaboration du ce PLHH ont abordé globalement les conditions d'attractivité du territoire, garantie du maintien des services nécessaires à une vie digne : services de proximité, mobilité, présence d'emplois, offre commerciale ou de loisirs, dynamisme associatif...

C'est pourquoi, il s'agit de mobiliser l'urbanisme au service d'un cadre de vie favorisant le bien-être et pour créer un environnement attractif qui maintient la population de la CA2C. La CA2C visera la coordination des politiques de logement avec celles du développement économique ou de l'aménagement du territoire.

1.4.1 Partage de pratiques favorables à la qualité architecturale et l'amélioration du bien-être pour développer l'habitat dans les zones déjà bâties

La **promotion de la notion de bien-être** doit être au coeur de chaque initiative. Cela implique de créer des **espaces de vie accueillants**, sécurisés et adaptés aux besoins de la population. Proposer des **espaces publics agréables et sécurisés** développe renforce la **sérénité** et l'habitabilité des bourgs et favorise la détente et les rencontres entre habitants. Cette approche vise à **créer des espaces de vie attractifs** et agréables tout en optimisant l'utilisation des zones urbaines existantes.

La préservation des surfaces naturelles impose de réinvestir dans le tissu urbain pour développer l'offre nouvelle. Pour une bonne acceptabilité par les riverains, pour favoriser l'attractivité et le bien-être, il convient de s'appuyer sur la qualité architecturale existante et de la développer par la rénovation et la construction de nouveaux bâtiments.

C'est pourquoi, il est prévu d'encourager le **partage de bonnes pratiques** pour nourrir la qualité architecturale et durable de la nouvelle offre et améliorer les usages dans le territoire. Des journées d'études, des visites ou des rencontres réuniront les services techniques des communes, les élus et les professionnels du logement pour **échanger sur les meilleures pratiques** et les **innovations**. L'expérience des 3 villes déjà engagées dans le démarche « petites villes de demain » sera mobilisée.

1.4.2 Développement d'opérations favorisant l'inclusion par l'habitat

L'inclusion par l'habitat est une démarche qui favorise la **participation** des personnes en situation de fragilité **à la société grâce au logement**. La localisation, les activités, les liens avec les voisins apportent du soutien aux personnes. Les démarches d'inclusion sont favorables au bien-être de tous et permettent aux plus fragiles de vivre dans des conditions dignes. Les actions menées doivent renforcer le sentiment d'appartenance et favoriser le **développement d'un tissu social solide**, où chacun peut trouver sa place et contribuer à la vie communautaire.

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

Le développement de ces opérations s'appuiera sur la présence d'une **offre de service d'accompagnement** par les **associations**, les **Centres Communaux d'Action Sociale** (CCAS) ou d'autres opérateurs est indispensable et pourra mobiliser les habitants et les acteurs du territoires pour assurer un accueil favorable. Cette démarche peut être le support d'une meilleure coordination des **actions** entre les différents acteurs. De telles opérations, peuvent également apporter quelques **opportunités d'emploi** pour des habitants du territoire.

Les projets d'habitat partagé, où plusieurs ménages peuvent cohabiter tout en bénéficiant de leurs propres espaces privés, sont encouragés pour favoriser l'entraide, la solidarité, la convivialité et la réduction des coûts. Pour favoriser le développement de ces opérations, l'apport de **subventions publiques** locales, régionales, nationales ou même européennes- est une clef nécessaire ainsi que la présence de bâti disponible et compatible.

1.4.3 Soutenir l'attractivité des centre-bourgs

En développant une politique de l'habitat adaptée aux capacités et aux besoins des communes, la CA2C pourra contribuer à la revitalisation des bourgs. Toutefois, comme l'ont rappeler de nombreux acteurs du territoire, cette politique de l'habitat doit être accompagner de politiques favorisant l'habité et agissant sur **trois dimensions** clés : **l'accessibilité et la mobilité**, **les services et les commerces** et **la qualité du cadre de vie et des espaces publics** (cf 1.4.1). Le bien-être dans le territoire est favorable à la qualité de vie, la participation à la vie citoyenne et l'attractivité du bourg.

Il s'agit d'agir dans le territoire pour maintenir des réseaux de transports en commun (Train, cars, bus) mais aussi favoriser des réponses nouvelles comme le transport à la demande, le covoiturage, les pistes cyclables selon les **besoins locaux**.

La CA2C avec ses services de développement économique pourront également agir pour favoriser la **présence de services diversifiés** et adaptés. Pour maintenir leurs fonctionnalités et leurs rangs de bourgs, leurs centres doivent offrir une gamme de services essentiels tels que des **commerces**, des **services de santé**, des **établissements éducatifs** et des **espaces culturels et sportifs**. Il est important de souligner que cela ne peut pas se faire sans un soutien fort de l'Etat.

Moyens mis en oeuvre	Pilote	Partenaires	Calendrier	Budget
1.4.1 Partage de pratiques favorables à la qualité architecturale et l'amélioration du bien-être	CA2C	CAUE, maîtres d'oeuvre locaux et urbanistes territoriaux, Pays du Cambrésis	Dès 2026	Ingénierie interne
1.4.2 Développement d'opérations favorisant l'inclusion par l'habitat	CA2C, communes	Associations gestionnaires, CCAS, CAF	Toute la durée du PLH	
1.4.3 Soutenir l'attractivité des centre-bourgs	Communes	CA2C, habitants, les associations	Toute la durée du PLH	

Indicateurs d'évaluation

- Nombre de réunions et d'ateliers réguliers pour partager de bonnes pratiques
- Participation aux rencontres
- Nombre d'opérations d'inclusion par l'habitat et bénéficiaires
- Nombre des services de proximité, des magasins au centre-bourg
- Dynamique de la démographie des bourgs
- Évolution du solde migratoire

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

Orientation 2

Rééquilibrer l'offre de logements entre pôles urbains et communes rurales

Le bilan du PLH1 a permis de constater la fragilité des équilibres entre les différentes composantes du parc de logements. La production de logements neufs n'a pas réussi à mieux répartir l'offre dans le territoire et dans certaines communes, la vacance reste importante. Au cours de la prochaine période, le PLHH poursuivra le développement de l'offre pour apporter une réponse aux besoins en souffrance des ménages en veillant à ne pas dégrader les écarts entre les territoires. C'est pourquoi, l'orientation de ce PLH vise à construire moins mais mieux. L'objectif est de d'ajuster la localisation de l'offre nouvelle pour à la fois apporter de nouvelles réponses et réduire les difficultés des ménages mal logés sans déstabiliser l'offre existante dans le territoire et augmenter la vacance. Rééquilibrer l'offre entre les territoires, c'est aussi agir sur l'offre spontanée pour la mettre en cohérence avec cette orientation. La CA2C entend mobiliser des moyens pour l'appropriation des objectifs intercommunaux et la conduite de démarches en direction des opérateurs. Des opérations mesurées et adaptées à la taille du village ou du bourg peuvent déclencher une dynamique vertueuse sans déséquilibrer la vie locale. Le développement d'une offre sociale en dehors des pôles urbains est une initiative clé pour assurer la cohésion et rééquilibrer l'offre de logements entre les villes-centre, les villages et les bourgs. La construction de béguinages ou de logements pour les jeunes, par exemple, peut faciliter le maintien dans les bourgs et les villages de ménages qui ne souhaitent pas déménager dans les villes-centres mais y sont parfois contraints pour des raisons économiques, de mobilité ou de confort. Cela permet aux bourgs et aux villages de développer de nouvelles réponses en matière de logement pour maintenir leur population, ce qui participe à leur attractivité. Cette nouvelle offre pourrait entraîner la remise sur le marché de maisons familiales, attractives pour de nouveaux ménages qui pourraient contribuer à la vie sociale du lieu.

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

Action 2.1 Développer une offre sociale en dehors des pôles urbains

2.1.1 Planifier des opérations de tailles et de typologies adaptées dans les bourgs et dans les villages

Le PLHH encourage la production de logements dans les bourgs et les villages. L'objectif est de planifier des opérations qui permettront de répondre aux besoins spécifiques en proximité et selon les opportunités foncières disponibles, telles qu'un béguinage pour des seniors, des logements familiaux ou des petits logements.

Afin des respecter les équilibres existants et le système économique local, la taille (nombre de logement et typologie) des opérations sera modérée avec l'objectif de consolider l'activité des acteurs locaux et de les impliquer. L'évaluation des besoins locaux prend en compte les caractéristiques démographiques, les dynamiques locales (dont l'accessibilité) et les impacts projetés d'une telle opération. Les bourgs qui proposent des services et des équipements sont adaptés aux ménages qui recherchent de la proximité alors que dans certains villages, la mobilité est parfois moindre.

Dans les fiches communales sont esquissées la composition des prochaines opérations de logement, cette déclinaison locale pourra être précisée et ajustée selon l'effectivité des opportunités foncières et des investisseurs. La réussite de cette initiative repose sur la collaboration entre les acteurs locaux, les communes et la CA2C avec les bailleurs sociaux ou promoteurs immobiliers, les associations et les habitants.

La consolidation des **partenariats** avec les opérateurs existants pourra permettre de faire levier à partir de leur présence et collaborer pour traiter les points faibles de leur offre existante (action 1.1.1). Un **système de suivi et d'évaluation** sera mis en place pour mesurer l'impact de ces opérations et ajuster les stratégies si nécessaire.

2.1.2 Piloter une stratégie foncière intercommunale cohérente

Le rééquilibrage de l'offre de logement ne pourra s'effectuer qu'en cohérence avec des ressources foncières compatibles, en termes de capacité, de localisation et de calendrier. Pour mettre en place ces conditions, il convient de conduire une politique intercommunale adaptée pour élaborer une stratégie foncière cohérente avec les orientations du PLHH.

Dans un premier temps, la CA2C organisera un système de veille foncière pour rassembler les connaissances existantes réparties entre les différents acteurs : le Pays du Cambrésis, la CA2C, l'EPF ou les mairies. Le but est de permettre une vue d'ensemble continue, plus d'efficacité pour la réalisation des opportunités et une mutualisation des actions menées telles que l'étude sur la vacance portée par le Pays du Cambrésis en 2024. Dans un second temps, la CA2C, en lien avec ses partenaires, établira pour chaque foncier un état de la vacance et de ses motifs, l'occupation actuelle, les possibilités de changements d'usage et les orientations de projet. Enfin, la CA2C mettra à disposition la base foncière pour les opérateurs privés ou sociaux afin de faciliter la connaissance des parcelles disponibles avec leurs caractéristiques.

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

2.1.3 Privilégier le développement d'une offre de logements privés dans les villes-centres

Pour contribuer au rééquilibrage de l'offre de logements dans le territoire de la CA2C, en complément du développement du parc social dans les bourgs et les villages, il conviendra d'augmenter la part du parc privé dans les villes-centre et contenir la part du parc social. Dans un contexte de stabilité démographique, le développement du parc social a contribué au maintien voire à l'augmentation de la vacance dans le parc privé locatif. Dans le même temps, le désinvestissement dans ce parc, maintient le risque d'indignité à un niveau élevé.

Alors que la moyenne des revenus disponibles y est souvent moins élevée que dans les plus petites communes, le développement de l'offre des villes centre visera particulièrement à accueillir des ménages avec des ressources moyennes ou élevées en s'appuyant sur les atouts patrimoniaux et l'accessibilité de ces communes.

Pour ce PLHH, il s'agit donc de réserver le développement de l'offre sociale dans les villes centre à des besoins spécifiques et mal couverts aujourd'hui et de soutenir la production d'opérations correspondant au programme « Petites Villes de Demain » qui favorisent et renforcent l'attractivité de ces villes et participent à la réduction de la vacance. Cela implique de réduire les dents creuses ou les friches.

Moyens mis en oeuvre	Pilote	Partenaires	Calendrier	Budget
2.1.1 Planifier des opérations de tailles et de typologies adaptée dans les bourgs et dans les villages	CA2C	Les bailleurs sociaux, Les promoteurs privés, les communes	Dès 2025	Ingénierie interne
2.1.2. Piloter une stratégie foncière intercommunale cohérente	CA2C	Communes (les instructeurs d'urbanisme), EPF, Pays du Cambrésis.	2025 (construction de l'observatoire du foncier)	Etude externe : stratégie foncière intercommunale
2.1.3 Privilégier le développement d'une offre de logements privés dans les villes-centre	Villes de Caudry et du Cateau Cambrésis	Promoteurs privés, Bailleurs sociaux, CA2C	2025-2027 puis évaluation	Ingénierie interne (accompagnement des promoteurs)

Indicateurs d'évaluation

- Pourcentage du parc social dans les bourgs et les villages
- Évolution de la part de l'offre sociale dans les villes-centres
- Nombre d'opérations et de nouveaux logements dans les bourgs et les villages (dont part de logements sociaux)
- Délibération d'une politique foncière intercommunale
- Diffusion et mise-à-jour des parcelles disponibles et de leurs caractéristiques

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

Action 2.2 Fluidifier les parcours résidentiels

Développer les choix possibles pour les ménages de la CA2C en matière de logement permettra de fluidifier les parcours résidentiels grâce à des réponses adaptées et plus de choix tout au long de leur vie et ce, en fonction des ressources disponibles, de la taille de la famille, des conditions d'emploi ou de santé ou encore des préférences personnelles.

Pour les ménages du parc social en demande de mutation, le PLHH participera à renforcer l'attachement au territoire et développer le bien-être en considérant les attentes, et en apportant des solutions notamment en cas de difficultés, tels que le sous ou le surpeuplement, un coût de logement trop élevé ou un besoin d'adaptation.

2.2.1 Accompagner des ménages primo-accédants, en particulier les sortants du parc social dans les villes et les bourgs

Le marché du logement ancien de la CA2C est favorable à l'accession à la propriété des ménages disposant de ressources moyennes ou modestes ou des primo-accédants. En effet, les valeurs moyennes des transactions sont parmi les plus faibles du département. Toutefois, le parc accessible est généralement ancien avec des besoins d'amélioration énergétique ou de confort. Cette réalité peut inquiéter les candidats (peur des travaux ou méfiance quant à la qualité potentielle) ou les exposer à un risque d'inconfort voire de difficultés financières en cas de travaux non anticipés à réaliser après l'achat.

Pour sécuriser ces opérations et encourager l'acquisition de biens et leur recyclage, la CA2C mettra en place des mesures d'accompagnement pour les ménages et notamment les primo-accédants ou les sortants du parc social dans les villes et les bourgs :

- Promotion d'opérations exemplaires d'acquisition-amélioration et information sur les opérations possibles à partir des logements vacants identifiés grâce à la veille foncière, sur le site de la CA2C ou les journaux d'informations.
- Sécurisation des opérations d'accession à la propriété avec la mise en place de primes financières bonifiées selon les objectifs (localisation, revenu).
- Dispositif de conseil et d'accompagnement pour les démarches réglementaires, techniques et financières en partenariat avec les services de proximité dans le territoire.

Les impacts recherchés d'une telle mesure sont le maintien dans le territoire de jeunes ménages, la diminution de la vacance et l'amélioration de la rotation dans le parc social.

2.2.2. Augmenter la part des ménages les moins aisés en dehors des Quartiers en Politique de la Ville

Dans une intention de mixité sociale sur le territoire, la loi Egalité et Citoyenneté fixe à 25% l'objectif des attributions en dehors des zones en politique de la Ville bénéficiant aux ménages du 1er quartile de revenus. Or, selon les observations des attributions, le seuil n'est pas atteint dans le territoire avec seulement 14%.

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

C'est un enjeu pour la CIL de faire émerger un consensus sur les grandes orientations en matière d'attribution de logements sociaux sur le territoire, en se basant sur un diagnostic territorial. Des objectifs seront partagés avec chaque bailleur social et traduits en engagements dans la convention intercommunale d'attribution (CIA).

2.2.3 Remettre en service les logements communaux

Dans le territoire de la CA2C, plusieurs villages gèrent, avec leur CCAS, des logements à usage social. Les effets positifs sont le soutien à la population scolaire, la lutte contre la vacance, une action sociale adaptée ou encore une offre confortable abordable. Plusieurs communes ont exprimé le souhait de recycler des immeubles communaux sous réserve de la soutenabilité des montages financiers.

Plusieurs communes ont également regretté le manque d'entretien, voir la vacance, de logements du parc social, alors que cette offre conventionnée est très faible en dehors des villes-centre. Réinvestir ce patrimoine existant pourra permettre de leur redonner une occupation sociale et contribuer au rééquilibrage de l'offre sociale et à la diversification des statuts d'occupations dans ces communes.

Réinvestir ce parc qui est déjà la propriété des communes ou de maîtres d'ouvrages sociaux ou d'insertion pourrait permettre remettre des logements sur le marché avec des délais plus courts, en faisant l'économie du délai nécessaire à la maîtrise foncière.

Outre l'accompagnement de la CA2C, le dispositif Logements Communaux du Département pourra être mobilisé. En effet, les communes rurales disposant de patrimoine peuvent mobiliser un accompagnement du Département pour transformer leur patrimoine en logement (ancien presbytère, locaux de la poste...) ou réhabiliter leur patrimoine de logement (les CCAS des communes rurales peuvent également en profiter).

Moyens mis en oeuvre	Pilote	Partenaires	Calendrier	Budget
2.2.1 Accompagner des ménages primo-accédants en particulier les sortants du parc social dans les villes et les bourgs	CA2C	Communes, agences bancaires, les bailleurs sociaux, SACICAP Procivis	Dès mi 2027 puis selon évaluation à mi-parcours.	Ingénierie interne
2.2.2 Augmenter la part des ménages les moins aisés en dehors des Quartiers en Politique de la Ville	Bailleurs sociaux	CIL/CA2C Communes	Durée du PLHH	Ingénierie interne
2.2.3 Remettre en service les logements communaux	CA2C	Département, Bailleurs sociaux, communes concernées et CCAS	2025 : faisabilité 2026 : lancement	Aide CA2C si convention Département, dispositif Logements Communaux: 14000€ par logement

Indicateurs d'évaluation

- Nombre de logements communaux remis en service
- Évolution des données sur la vacance et des revenus moyens dans les villes-centre
- Nombre d'accompagnement de candidats à l'accession
- Dont primo-accédants, sortants du parc social, en recyclage foncier.
- Évolution du taux d'attribution pour les ménages les moins aisés en dehors des quartiers en Politique de la Ville

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

Orientation 3

Développer l'offre de logements grâce au support de l'existant et notamment de la vacance

D'une part, le bilan du PLH1 révèle, dans les villes, l'importante présence de logements vacants, la faible disponibilité de réserves foncières et l'enjeu d'engager des projets de revitalisation. D'autre part, le diagnostic pour le PLH2 souligne, dans les villages et certains bourgs, les défauts d'attractivité. Pour la CA2C, réduire la vacance structurelle des logements et la transformation des friches constituent un enjeu majeur. Dans un contexte de préservation des surfaces naturelles et de revitalisation du tissu urbain, le PLHH vise à exploiter les surfaces en friches ou le bâti vacant comme ressource pour le développement de l'offre nouvelle de logements.

Cette orientation ambitieuse vise la combinaison d'actions pour développer l'habitat et revitaliser ou recycler les différentes surfaces déjà artificialisées, bâties ou non, et inutilisées en favorisant les projets de réhabilitation de bâtiments existants, la construction de nouveaux logements sur des terrains disponibles et déjà urbanisés, plutôt qu'en extension urbaine. Il s'agit donc de développer une stratégie foncière et des savoir-faire pour la valorisation des friches et faciliter la mutation de ces fonciers. Cela permet de réduire le nombre de logements vacants, de proposer une alternative à l'artificialisation des sols et de soutenir la revitalisation des espaces urbains existants, les rendant ainsi plus attrayants.

Cela implique d'adopter des pratiques alternatives de production pour la nouvelle offre avec le recyclage de l'existant. De nombreuses approches peuvent contribuer à réduire la vacance. Pour construire l'adhésion à cette orientation, la concertation et la communication sont à développer. Des réunions publiques, des ateliers participatifs et des campagnes d'information seront à organiser régulièrement par la CA2C et ses partenaires (les communes, le Pays du Cambrésis ou l'EPF) pour informer sur la démarche, les projets et concerter avec les habitants.

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

Action 3.1 Favoriser le recyclage du bâti et du foncier vacant

3.1.1 Organiser la gestion foncière des logements vacants afin de développer les acquisitions-améliorations et faciliter l'intervention des opérateurs immobiliers

Pour atteindre l'objectif de diminuer le nombre de logements vacants, la CA2C doit agir pour réduire la période d'inoccupation ou encore accélérer le développement de projets de réutilisations tels que l'acquisition, et l'amélioration le cas échéant, par des investisseurs privés ou des bailleurs sociaux. Il s'agit d'organiser un **dispositif de gestion foncière** pour améliorer l'efficacité du recyclage et renforcer la collaboration des acteurs impliqués :

- **Repérer tous les terrains et bâtiments vacants** susceptibles d'être pris en considération. Formaliser une cartographie à l'aide d'un Système d'Information Géographique (SIG).
- **Analyser les conditions de recyclage** de chaque propriété avec l'identification des propriétaires, les raisons de la vacance, les caractéristiques techniques de recyclage (curage, dépollution, réseaux, ...), la capacité ou la destination possible, les coûts....
- Analyser la mutabilité en logements. Selon l'étude de faisabilité avec l'évaluation des travaux nécessaires, il s'agit de d'orienter les sites compatibles avec la production de logement et d'établir les priorités d'intervention, pour l'offre nouvelle et le recyclage foncier. L'objectif est de créer un environnement favorable pour le lancement des projets de logements, en minimisant les risques et en accélérant les délais de réalisation.
- Selon la priorité et la stratégie de recyclage, la CA2C ou l'EPF pourront planifier voire engager la **maîtrise foncière des biens** et des interventions pré-opérationnelles pour préparer leur **acquisition-amélioration**, facilitant ainsi l'intervention des opérateurs immobiliers, en prenant en charge des travaux de curetage. Ces interventions peuvent inclure la négociation avec les propriétaires pour l'acquisition des terrains, l'accompagnement juridique, la prise en charge des études de faisabilité technique et financière.

3.1.2 Renforcer les partenariats avec l'EPF pour traiter les friches

Dans le cadre de la revitalisation des territoires de la CA2C, il est essentiel d'agir pour **traiter les friches** de grande et moyenne taille. Certaines de ces surfaces qui ont accueilli une activité industrielle, commerciale ou résidentielle, manquent d'entretien et par définition de vitalité. Elles représentent un défi pour le développement urbain durable mais aussi une opportunité foncière.

L'Établissement Public Foncier (EPF) est un partenaire privilégié pour mener à bien les opérations complexes et permettre la transformation des friches en espaces utiles et attractifs. L'expertise et les moyens de l'EPF permettent aux collectivités de bénéficier d'un **accompagnement technique, juridique et financier** tout au long du processus de réhabilitation. À partir de l'identification des friches présentes sur le territoire, la CA2C définit les priorités d'intervention selon des critères à partager tels que la localisation, l'état des terrains et l'adéquation aux besoins locaux.

Ensuite, l'EPF intervient dans la **maîtrise foncière** (nécessaire) pour permettre l'émergence de **projets de recyclage** tels que la transformation des friches en logements, en espaces verts, en équipements publics ou en zones d'activité économique. L'implication de l'EPF favorise une approche intégrée et durable, en phase avec les objectifs de développement local. Selon les objectifs de recyclage, l'EPF prend en charge la préparation du site pour son futur aménageur ou promoteur (la dépollution des sols, la démolition des structures existantes et des travaux d'aménagement).

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

L'EPF peut mobiliser des fonds spécifiques et proposer des montages financiers adaptés pour réduire la charge financière pesant sur les collectivités locales. L'action de l'EPF a pour objectif de rendre les projets viables alors que les coûts liés au recyclage sont élevés

3.1.3 Déployer la taxe sur la vacance

L'étude sur les logements vacants, réalisée par le Pays du Cambrésis, a actualisé leur **recensement** sur le territoire et permis d'observer les conditions de retour sur le marché mais aussi les situations bloquées qui peuvent constituer des **priorités d'intervention**. Selon les acteurs locaux, les biens au juste prix se vendent en 6 mois. Quand ils restent vacants, c'est souvent que le prix de vente est trop élevé ou que le propriétaire réserve le bien pour un autre usage tel que le stockage ou secondaire. Quelques biens sont en situation de péril et les procédures sont souvent considérées par les mairies comme lourdes et longues.

Face à la problématique croissante de la vacance des logements, au-delà des démarches incitatives telles qu'une **campagne d'information et de sensibilisation** auprès des propriétaires concernés, une action coercitive pourra être envisagé avec le déploiement de la **Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants (THLV)**. C'est un moyen de peser sur la rétention des logements inoccupés et d'encourager leur remise sur le marché.

Cette action contribue à **réduire le nombre de logements vacants** et par conséquence à apporter de nouvelles réponses aux besoins de logements et **revitaliser le tissu urbain**. Elle s'accompagne de pédagogie pour prévenir de l'application de la taxe avant qu'elle ne soit appliquée. Si les propriétaires concernés souhaitent recycler eux-mêmes leur bien, ils pourront bénéficier des dispositifs d'accompagnement et de soutien pour l'amélioration des logements. Une évaluation régulière de l'impact de la taxe permettra d'ajuster ses modalités pour plus d'efficacité.

La taxe sur la vacance est une mesure coercitive qui vise à pénaliser la rétention de biens immobiliers inutilisés pour les inciter leurs propriétaires à les remettre sur le marché, à la location ou à la vente. Elle s'applique aux logements inoccupés depuis plus de deux ans consécutifs au 1er janvier de l'année d'imposition, dans les communes qui le décident et perçue par les communes et intercommunalités.

La THLV est calculée en fonction du taux de la taxe d'habitation de la commune, majoré, le cas échéant, du taux des Établissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) sans fiscalité propre dont elle est membre, ou du taux de l'EPCI à fiscalité propre ayant délibéré pour assujettir à la THLV. Les modalités précises de calcul et de recouvrement sont à définir en concertation avec les services fiscaux compétents.

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

3.1.4 Participer au Club Zéro Logement Vacant

Le Club Zéro Logement Vacant a été mis en place par le Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires pour soutenir les communes qui s'engagent dans la lutte contre les logements vacants. Il apporte des solutions au communes pour faciliter la lutte contre les logements vacants et affronter les nombreuses difficultés.

Le club réunit des communes engagées dans cette action et notamment celles du réseau «Petites Villes de Demain». Cela permet d'accéder à des outils comme un support numérique gratuit pour aider à contacter les propriétaires de logements vacants, des échanges de bonnes pratiques et d'expériences entre les collectivités utilisatrices (accompagnement par étapes, guide, base de courriers...).

Moyens mis en oeuvre	Pilote	Partenaires	Calendrier	Budget
3.1.1 Organiser la gestion foncière des logements vacants afin de développer les acquisitions améliorations et faciliter l'intervention des opérateurs immobiliers	CA2C	les communes, l'Établissement Public Foncier (EPF), les bailleurs sociaux, les habitants	Toute la durée du PLH	Expérimentation d'un outil de portage
3.1.2 Renforcer les partenariats avec l'EPF pour traiter les friches	CA2C	Les communes	2025-2026	Ingénierie interne renforcement
3.1.3 Déployer la taxe sur la vacance	Communes	CA2C	2025 : sensibilisation 2026 : délibération 2027 : instauration	Ingénierie interne (sensibilisation / délibération type)
3.1.4 Participer au Club Zéro Logement Vacant	Avesnes-les-Aubert, Le Cateau-Cambrésis, Caudry	CA2C	Dès que possible	Chargés de mission PVD

Indicateurs d'évaluation

- Evolution du nombre de logements vacants et du taux de vacance
- Evolution de l'offre locative
- Volume du foncier disponible
- Nombre d'opérations sous la gestion de l'EPF
- Introduction de la THLV
- Nombre de communes participant au Club Zéro Logement Vacant

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

Action 3.2 Soutenir le développement d'opérations dans le bâti existant

La politique de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) vise à réduire l'artificialisation des sols et impacte ainsi la construction neuve de logements sur des sols non-bâtis en France. L'intervention sous forme d'acquisition-amélioration est une démarche qui permet de produire une offre nouvelle à partir du bâti existant, particulièrement adaptée au contexte de la Communauté Agglomération avec un nombre de bâtiments vacants plus élevé que la moyenne régionale.

Une fois le foncier identifié et l'analyse de sa mutabilité réalisée (action 3.1.1), il s'agit de favoriser la réalisation d'opérations dans le bâti existant par leurs maîtres d'ouvrage : propriétaires particuliers, investisseurs, promoteurs sociaux ou maître d'ouvrage d'insertion.

L'acquisition-amélioration signifie la remise sur le marché d'un logement (ou plusieurs) après son rachat et sa rénovation selon le cadre réglementaire actuel. Il s'agit de l'un des modes de production de logements social, en complémentarité avec la construction neuve. L'acquisition amélioration peut concerner des logements privés qui deviennent sociaux ou des locaux vacants ou d'activités qui changent d'usage pour devenir du logement.

C'est une modalité de transformation qui permet d'augmenter l'attractivité des centres-villes et centres-bourgs, en réduisant la vacance et en améliorant le confort du bâti existant. Les travaux nécessaires peuvent alimenter l'activité des entreprises locales ou artisanales de bâtiment, avec des conséquences positives pour le bassin de vie.

L'acquisition-amélioration réutilise le bâti existant et consomme moins de matières premières qu'une opération neuve. Ce type d'opération participe à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

3.2.1 Soutien financier, technique et juridique des opérations de recyclage des logements vacants

Le ciblage des bâtiments vacants sera orientés sur la production de logements sous forme d'acquisition-amélioration, selon les communes et les opérateurs existants. Les opérations pourront être portées par la commune, un opérateur immobilier ou une combinaison des 2 avec un bail emphytéotique ou un bail à réhabilitation.

La CA2C pourra apporter son aide pour le porteur de projet, en complément des aides existantes par l'ANAH ou le Département du Nord, ce qui permet d'améliorer la faisabilité du projet selon leur adéquation avec les objectifs du PLHH. Le département, dans le cadre du dispositif Habitat Rural fournit en effet des aides aux propriétaires privés pour la création de logements par la transformation de tout ou partie d'anciens bâtiments à usage professionnel ou d'habitation inoccupés et présentant un intérêt patrimonial certain.

Pour accompagner les investisseurs, la CA2C pourra simuler les différents types de montages possibles, leur budget et leur amortissement et apporter son soutien face à la complexité des opérations d'acquisition-amélioration.

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

3.2.2 Développer des projets «en dentelle» pour répondre aux spécificités du parc et des besoins de différents publics

La rénovation de grands bâtiments vacants, tels que d'anciennes fermes, surfaces commerciales ou des ateliers, nécessite une approche spécifique et sur mesure. Pour tirer le meilleur parti de ces bâtis, il est souvent indispensable de mobiliser des solutions innovantes et adaptées à leur ampleur et leurs particularités. C'est pourquoi il convient de développer des projets «en dentelle», comme des solutions uniques selon les caractéristiques de chaque bâtiment et les besoins spécifiques des futurs occupants.

Ces opérations sont souvent compatibles avec des projets d'intérêt collectif avec des espaces communs comme des logements adaptés aux personnes âgées, aux personnes en situation de handicap. La mixité des usages peut favoriser l'inclusion par l'habitat en intégrant des espaces de co-working, des centres culturels ou encore des services de proximité au sein des bâtiments rénovés. Ces opérations ont l'intérêt de créer des espaces de rencontre et de convivialité et peuvent favoriser la valorisation du patrimoine local.

La spécificité de ces opérations nécessite une étude de faisabilité et de l'opportunité notamment pour les communes en déficit d'attractivité ou de services, comme c'est parfois le cas dans les villages ou dans l'espace naturel. A noter que l'utilisation de matériaux écologiques et l'adoption de pratiques durables permet de minimiser l'empreinte environnementale des rénovations et l'éligibilité à plus de subventions.

Pour rendre ces projets réalisables, un soutien financier adapté est crucial. Les grands bâtiments vacants représentent souvent des défis financiers significatifs, nécessitant des investissements importants. Encourager des partenariats entre les collectivités locales, les entreprises privées et les associations permet de partager les coûts et les risques liés aux projets. En outre, explorer des options de financements innovants en lien avec les banques locales peut ouvrir de nouvelles perspectives.

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

3.2.3 Expérimenter et innover pour un habitat à faible impact carbone et haute valeur environnementale et sociale

Le contexte du changement climatique et l'augmentation des prix de l'énergie n'épargnent pas le territoire de la CA2C. Par conséquent, il est nécessaire d'expérimenter et d'innover dans des projets visant à créer un habitat à faible impact carbone et à haute valeur environnementale et sociale.

Il est essentiel de mobiliser des solutions d'isolation écologiques et efficaces pour réduire la consommation énergétique des bâtiments rénovés. Ces initiatives peuvent notamment s'inscrire dans le cadre de projets de logements locatifs sociaux (LLS), répondant ainsi aux besoins des populations les plus vulnérables tout en promouvant des pratiques de rénovation durable. En outre, l'utilisation de matériaux écologiques et locaux, comme le chanvre, contribue à soutenir l'artisanat local et régional, stimulant ainsi l'économie locale et favorisant les circuits courts.

L'innovation ne se limite pas aux matériaux de construction. Les projets doivent également intégrer des technologies avancées pour optimiser l'efficacité énergétique des bâtiments. Cela peut les rendre éligibles à des subventions et créer en plus des projets phares de l'habitat à faible impact dans la région. En outre, ces projets permettent de lutter contre le phénomène de la précarité énergétique dans le territoire et réduire ainsi les inégalités sociales.

Moyens mis en oeuvre	Pilote	Partenaires	Calendrier	Budget
3.2.1 Soutien financier, technique et juridique des opérations de recyclage des logements vacants	CA2C	France Rénov', ANAH, ANIL, DDTM, CAUE	2025	Fond d'amorçage CA2C : 40 000€ max par opération. Dispositif Habitat rural du CD 59 : jusqu'à 30 000€ Etude de dimensionnement des besoins opérationnels
3.2.2 Développer des projets "en dentelle" pour répondre aux spécificités du parc et des besoins de différents publics	Promoteurs privés et sociaux	Communes, CA2C	2026	
3.2.3 Expérimenter et innover pour un habitat à faible impact carbone et haute valeur environnementale et sociale	Promoteurs privés et sociaux	CA2C, Communes	2027 lancement	

Indicateurs d'évaluation

- Evolution du nombre d'opérations acquisition-amélioration
- Evolution de la vacance
- Montant des aides financières attribuées
- Nombre et nature des opérations en dentelle

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

Action 3.3 Revitaliser le tissu bâti existant

Le contexte de la loi ZAN, le manque de terrains à bâtir, l'étalement urbain et la crise du logement semblent souvent comme des contradictions insolubles Pourtant, des solutions existent pour produire plus de logements sans consommer plus de foncier naturel telles que présentées dans l'action précédente avec les opérations de recyclage des friches ou de production de logements en acquisition-amélioration.

3.3.1 Améliorer les conditions de bien habiter dans le tissu bâti existant

Il est nécessaire de développer la qualité de l'environnement du logement pour rendre désirable les conditions de vie avec les voisins et éviter les critiques liées à la promiscuité, la crainte des nuisances sonores, visuelles, ou encore le risque d'ombre portée sur les riverains ou leurs jardins. Il s'agit de procurer un ressenti positif, selon des facteurs objectifs et subjectifs.

Si l'arrivée de nouveaux habitants dans son village ou son bourg est associée avec des difficultés de circulation, de stationnement ou d'insécurité, cela constitue un frein au développement de l'offre de logements. C'est pourquoi, il est indispensable pour parvenir à régénérer le tissu bâti existant de garantir la qualité des opérations et le confort des habitants. Selon une étude du CEREMA, la satisfaction du cadre de vie dépend du triptyque «nature / services / transports». L'acceptabilité de la densité sera donc facilitée par le développement du cadre de vie comme la qualité des cheminements, la liaison aux espaces verts, l'offre de stationnement...

C'est pourquoi, pour la réussite du PLHH, la CA2C veillera à la qualité de l'adaptation au tissu urbain et aux choix de formes urbaines adaptées avec un équilibre entre les espaces construits et les espaces de respiration. Des bâtis parfois plus hauts sur certains secteurs peuvent permettre de libérer le sol mais aussi de conforter des polarités favorables à l'intensification des usages et des fonctions.

3.3.2 Produire des petits fonciers constructibles en diffus par la division parcellaire

Le parc de logements de la CA2C se caractérise par de nombreuses maisons individuelles. Ces pavillons individuels, pour certains occupés par des ménages séniors sont parfois sous-peuplés voire inadaptés aux besoins des personnes âgées ou à leur capacité d'entretien. Certains ménages recherchent des logements plus petits, plus faciles d'entretien avec moins de terrain alors qu'en même temps des familles recherchent des maisons individuelles pour leurs enfants.

La CA2C propose d'expérimenter une solution qui consiste à diviser la parcelle de la maison ancienne pour ajouter un autre logement. Une famille peut construire un logement complémentaire pour un aïeul, un jeune décohabitant ou encore une location. Une personne âgée qui souhaite se maintenir dans son environnement peut construire un petit logement neuf, accessible et revendre son pavillon ou le mettre en location.

L'intérêt de ces démarches est de créer une dynamique des parcours résidentiels favorable au développement de logement plus adaptés à ses ressources, ses capacités ou ses souhaits. Il convient de prévoir la constructibilité de ces petits fonciers et d'encadrer les modalités de découpage et construction pour préserver la qualité architecturale et le paysage de la ville, du bourg ou du village.

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

3.3.3 Favoriser la mixité d'usage et la mutualisation des espaces

La mixité des usages et la mutualisation des espaces permettent d'optimiser l'utilisation des ressources urbaines et contribuent à rendre le tissu urbain plus résilient, favorisant l'inclusion et la durabilité. Il s'agit de repenser l'utilisation des espaces urbains peu exploités pour accueillir à la fois des logements, des bureaux, des services, et des espaces culturels ou de loisirs.

Cette commande peut encourager à plus de créativité pour les concepteurs comme pour les habitants et favoriser des démarches participatives avec des espaces communs de meilleure qualité. Cela favorise la convivialité et l'amortissement. Certaines communes de la CA2C ont déjà lancé ces démarches en accueillant les services de la Poste au sein de la mairie ou en réalisant un parc ou un restaurant à proximité de l'école et du béguinage.

Ces réaménagements permettent une meilleure optimisation du foncier disponible et favorisent le maintien ou l'installation de nouveaux services dans les territoires, ce qui indirectement favorisera la réussite du PLHH. Pour rendre possible ces pratiques, les règlements d'urbanisme seront adaptés, en initiant la démarche dans certaines zones prioritaires pour la densification douce. Les soutiens à l'investissement pourront également s'ouvrir aux réponses en mutualisation ou en réutilisation de l'existant.

Moyens mis en oeuvre	Pilote	Partenaires	Calendrier	Budget
3.3.1 Améliorer les conditions de bien habiter dans le tissu bâti existant	Communes	CA2C	2025	Ingénierie interne + zoom dans le cadre de l'étude foncière intercommunale + CAUE
3.3.2 Produire des petits fonciers constructibles en diffus par la division parcellaire	Communes	CA2C	2027	
3.3.3 Favoriser la mixité d'usage et la mutualisation des espaces	Promoteurs privés et sociaux	CA2C, Communes, CAUE	2027 lancement	

Indicateurs d'évaluation

- Diminution de la vacance
- Nouvelles opérations en mixité d'usage
- Diversité des produits

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

Orientation 4

Mieux coopérer au service du territoire et de ses habitants

Avec cette orientation, l'intercommunalité affirme son intention de soutenir les communes pour la réussite de son programme en matière d'habitat, l'amélioration du parc de logements et de la qualité de vie des habitants.

Il s'agit à la fois de mutualiser des moyens et de développer l'ingénierie publique pour répondre aux enjeux de ce programme local.

La coopération et le développement de partenariats au sein d'un territoire est un outil au service d'un développement plus partagé voir de la prospérité. Répartir, c'est assurer une distribution juste des ressources dans le territoire pour éviter les disparités et encourager une participation plus large.

Une gouvernance transparente, responsable et réactive renforce la résilience territoriale. Il s'agit à la fois d'impliquer la communauté dans le processus décisionnel et de prendre des décisions rapides et efficaces en situation de crise.

Le partage des connaissances et la mutualisation des expertises renforcent la capacité collective à produire des solutions nouvelles. Clarifier et répartir les rôles et responsabilités de chaque acteur au sein du territoire permet d'accéder à une coopération harmonieuse pour contribuer aux objectifs communs.

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

Action 4.1 Développer l'observatoire intercommunal de l'habitat et du foncier et les outils mutualisés

Un observatoire intercommunal de l'habitat, a été mis en place au cours du précédent PLH, c'est un outil clé pour le pilotage de la politique de l'habitat. Plusieurs axes pour renforcer l'observatoire ont été repérés et particulièrement en matière de foncier, de partage de l'information et d'actualisation.

L'objectif est d'organiser une ingénierie dynamique afin d'actualiser plus régulièrement les bases de données, permettre à la CA2C et aux villes d'accéder à l'information et éclairer leurs prises de décisions (cartographie des usages des sols, identification des espaces disponibles pour le développement urbain, ajustement des besoins en logement).

4.1.1 Structuration de l'observatoire comme outil de pilotage opérationnel

La CA2C délègue au PETR du Pays du Cambrésis le pilotage de la production de connaissance de l'observatoire de l'habitat et du foncier, installé lors du 1er PLH. La partie «habitat» de cet observatoire comprendra notamment la réalisation de 4 fiches thématiques sur la démographie, le parc existant, le parc locatif, les constructions neuves et le marché immobilier.
Certaines de ces fiches comprendront donc des indicateurs sur les dynamiques foncières, pour nourrir le volet «foncier» de cet observatoire. Cet observatoire foncier s'appuiera également sur la production d'études telles que l'étude sur la vacance de logements réalisée en 2024, et les différentes démarches telle que les Ateliers du foncier, et l'élaboration du SCOT, dans le cadre desquelles des bases de données foncières et des indicateurs ont pu être produits. Ces éléments constituent à ce jour une base de travail riche pour nourrir la construction d'une stratégie foncière à l'échelle de l'agglomération en ce début de PLHH, même si les conditions de l'actualisation des données et de l'animation des outils pourront être rediscutées entre la CA2C et le Pays du Cambrésis pendant sa mise en oeuvre en fonction des nouveaux besoins qui émergeraient (lors des commissions habitat, des CIL, ou du bilan à mi-parcours).

Cette production de connaissance réalisée par le Pays du Cambrésis devra néanmoins être utilisée par la direction de l'habitat de la CA2C comme un outil de pilotage opérationnel du PLHH. En d'autres termes, il s'agira de bien articuler les différentes données produites par le Pays du Cambrésis et le pilotage de la politique de l'habitat, responsabilité de la CA2C. La direction habitat pourra s'appuyer, en sus des données de l'observatoire porté par le Pays du Cambrésis, sur les données produites par le service dév éco de la CA2C sur la vacance dans les ZAE, et sur d'autres partenaires fournisseurs de données comme le Département et ses outils déployés comme l'Observation Partenariale des Friches, ou l'Observatoire des Territoires du Nord.

Les données produites seront utilisées comme matière au service du pilotage, de l'évaluation en continu et du réajustement de la politique de l'habitat de la CA2C, en valorisant cette matière au cours des différents temps de travail partenariaux qui ponctueront la démarche (commissions habitat, CIL, rencontres partenariales diverses...)

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

4.1.2 Administration intercommunale des autorisations préalables de mise en location ou de division (dites « permis de louer ») Poursuite de l'instruction, mutualisation du dispositif de visite sur place et contrôle après travaux

Une majorité de communes de la CA2C a déjà instauré l'application dans leur territoire de ces autorisations préalables. Le PLHH vise à élargir ce dispositif à l'ensemble du territoire de la CA2C, (1.1.3.) et à faciliter pour les communes sa mise en œuvre.

Ce dispositif permet d'informer sur les règles à respecter et de sensibiliser les candidats bailleurs sur leurs responsabilités. Le processus d'instruction, rigoureux et structuré, contribue à améliorer le respect des normes et des réglementations en vigueur pour le parc locatif et éviter ainsi améliorer sa conformité.

La CA2C pilote aujourd'hui ce dispositif et a vocation a poursuivre son soutien aux communes en la matière. La mutualisation permet d'optimiser les ressources humaines affectées à cette action en permettant des économies et une gestion efficace des compétences pour l'efficacité des contrôles.

4.1.3 Engagement d'une réflexion pour la mutualisation des services de politique de l'habitat et notamment en matière de lutte contre l'habitat indigne. Partage et développement des savoir-faire en soutien aux communes et notamment les petites

Le territoire de la CA2C affiche un risque élevé de logements potentiellement indignes. Cela couvre des problématiques d'occupation, d'infractions au RSD (règlement sanitaire départemental), le non-respect des règles de décence ou de salubrité. Pour réduire ce risque et améliorer le nombre de logement conformes, de nombreuses actions sont possibles.

Toutefois, elles nécessitent des moyens, des capacités et des compétences spécifiques, qui ne sont pas disponibles dans l'ensemble des communes. C'est pourquoi l'engagement d'une réflexion pour la mutualisation des services en soutien aux villes, notamment pour les petites communes, est nécessaire.

Dans un premier temps, il s'agit de développer les savoir-faire en matière de Réglementation Sanitaire Départementale (RSD) au sein de la CA2C. L'objectif est de s'assurer que les acteurs locaux engagés disposent des connaissances de base pour gérer efficacement les situations courantes comme les cas.

Dans un second temps, les connaissances seront partagées au sein d'un réseau territorial formé par les agents municipaux, les élus locaux, les policiers municipaux, et les travailleurs sociaux animé par la CA2C, selon des conditions de coopération à définir, et notamment quand la commune ne dispose pas de ressources humaines spécialisée. La mutualisation pourra permettre la mise en commun de moyens matériels pour faciliter le repérage et l'dentification tels que des caméras thermiques ou des appareils de mesure de l'humidité, du bruit, du plomb...

Enfin, les moyens humains seront mobilisés en fixant des objectifs pluriannuels en termes de réduction de l'habitat indigne, de formation, de sensibilisation, de réduction des délais ou encore d'accessibilité des procédures. Un suivi régulier du fonctionnement sera mis en place pour observer les réussites, mais aussi traiter les freins ou les blocages. Une convention partenariale de lutte contre l'habitat indigne entre la CA2C, les communes et l'Etat,

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

avec les services de l'ARS, la DDTM, le Parquet et les forces de l'ordre pourra être formalisée.

4.1.4 Actualisation du Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs (PPGID)

L'objectif est de mettre en place des réponses opérationnelles facilitant les coopérations entre acteurs, l'atteinte des objectifs et leur évaluation. Il s'agit pour la CA2C de mobiliser le partenariat local pour améliorer le fonctionnement au service de la politique de l'habitat. Une volonté de rendre les instances utiles et sans superposition pour rendre le système efficace et limiter le risque d'une complexité administrative.

Le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur (PPGDID) a été validé en octobre 2019 pour une validité de 6 ans. C'est l'outil local de gestion de la demande, suivi et évalué par la Conférence Intercommunale de Logement (CIL). Le PPGID devra intégrer la mise en place d'une cotation dès 2025.

Cet outil et les autres documents cadre tels que la Convention du Système d'Information aux Demandeurs (SIAD), la Convention de la Gestion Partagée, la Convention intercommunale d'attribution ou le Document cadre de la CIL seront actualisés selon les orientations du nouveau PLHH.

Moyens mis en oeuvre	Porteur de l'action	Partenaires	Calendrier	Budget
4.1.1 Structuration de l'observatoire comme outil de pilotage opérationnel.	CA2C (pilotage opérationnel) Pays du Cambrésis (production de connaissances)	Département	2025	Selon convention avec SM du Pays du Cambrésis
4.1.2 Administration intercommunale des autorisations préalables de mise en location ou de division	CA2C	Communes	Toute la durée du PLHH	Ingénierie interne
4.1.3 Engagement d'une réflexion pour la mutualisation des services de politique de l'habitat	CA2C	Communes, ARS, DDTM	2027	Ingénierie interne (conseil / accompagnement)
4.1.4 Actualisation du Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs	CA2C/CIL	Bailleurs sociaux	2025	CIL réécrire le doc

Indicateurs d'évaluation

- Mise-à-disposition de l'Observatoire du foncier et de l'habitat
- Organisation des données selon le SIG
- Nombre de versions actualisées de l'observatoire
- Nombre total d'APML, d'instructions, de travaux après avis
- Signature d'une convention partenariale de lutte contre l'habitat indigne
- Dynamique du réseau de partenaires
- Mutualisation de moyens et de ressources humaines
- Actualisation du PPGDID

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

Action 4.2 Partager le pilotage du PLHH avec les communes et l'ensemble des partenaires dans une démarche de planification stratégique

Le PLHH est un document stratégique dont la mise en œuvre nécessite la collaboration de nombreux acteurs pour atteindre ses objectifs. La démarche de planification stratégique est un processus structuré qui permet à la fois de partager une vision claire et d'optimiser les ressources, de pouvoir réagir face aux incertitudes ou aux changements. Ce n'est pas un plan figé mais un processus d'apprentissage en continu qui privilégie les orientations à atteindre et le résultat recherché plutôt que les moyens, les actions qui doivent s'adapter.

A partir du partage de l'information entre acteurs et d'un suivi régulier, cette démarche permet de réévaluer les priorités, l'affectation des ressources selon l'avancement du projet. Cette approche prospective et globale considère l'organisation dans son ensemble et cherche à aligner toutes les parties prenantes : élus, services techniques, habitants, communes et les autres partenaires.

Cette pratique permet de mieux s'adapter au contexte et aux changements qui s'opèrent. La communication entre les parties prenantes permet de réduire l'effet silo et améliore les conditions de la coopération. C'est aussi une démarche qui permet d'entretenir la motivation grâce au suivi des dynamiques en cours, à l'évaluation des effets des actions menées et à la valorisation des rôles de chacun.

4.2.1 Mobiliser l'ensemble des acteurs et partenaires du PLHH dans un dispositif régulier d'évaluation

Le rôle de la **Conférence Intercommunale du Logement (CIL)** et de la **Commission « Habitat » de la CA2C** est déterminant pour cette évaluation continue, car elles sont les deux instances de la politique intercommunale de l'habitat. Elles peuvent être complétées par une instance plus ouverte, une plateforme d'échanges qui rassemblerait tous les acteurs, les habitants et les associations, au-delà des seuls membres de la CIL et de la commission « Habitat » : L'intercommunalité, les communes, les autres partenaires institutionnels (Etat, Département, Région, Pays du Cambrésis...), les bailleurs sociaux et les promoteurs immobiliers mais aussi, pour le volet « habité » les acteurs économiques de l'habitat : entreprises de la filière du bâtiment et de la rénovation énergétique, agents immobiliers, banques, les associations, des habitants représentants les communes.

Des **réunions régulières**, avec la participation la plus large possible, sont donc indispensables. Ces instances régulières favoriseront le partage d'informations et la discussion sur les résultats obtenus, les éventuels points de blocage. A partir d'atelier ateliers collectifs pour approfondir les problématiques identifiées lors des réunions, elles proposeront des ajustements aux actions en cours.

Dans l'objectif de produire une vision actualisée du PLHH, les travaux de ces instances seront édités et comprendront des bilans intermédiaires des actions déjà réalisées, l'actualisation des données utiles et des indicateurs d'évaluation : sur l'offre nouvelle, le suivi des financements, la vacance, la rénovation ou l'évolution du marché immobilier...

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

L'évaluation in itinere (au fur et à mesure) participe à la démarche de planification stratégique du PLHH et favorise une prise de décision informée, une adaptation proactive aux changements du contexte local et une meilleure coordination entre les différentes actions entreprises. Pour chaque action engagée, les **indicateurs d'évaluation** seront renseignés.

Il est rappelé que la CIL devra se réunir chaque année pendant la mise en oeuvre du PLHH et **ceci dès 2025, avec deux sujets prioritaires identifiés que seront l'approfondissement du diagnostic des attributions de logements sociaux, en lien avec les objectifs de mixité sociale de la loi Egalité Citoyenneté, mais aussi l'actualisation du PPGDID en y intégrant la cotation dès demandeurs.**

4.2.2 Développer une approche stratégique et agile par l'ajustement des actions planifiées en fonction des opportunités et de l'évaluation

Comme entre l'émergence d'un projet, sa livraison, puis la réalisation de ses effets se déroulent sur plusieurs années, adopter une approche prospective permet d'anticiper les évolutions du cadre réglementaire et des besoins territoriaux.

L'observatoire de l'habitat sera consolidé et structuré afin de mettre à disposition des données fiabilisées et soutenir le développement d'une stratégie opérationnelle des politiques foncière et de l'habitat au sein de la CA2C. L'identification objective des dynamiques territoriales facilitera la prise des décisions à impact pour le développement de la CA2C.

Les actions planifiées seront ajustées pour maintenir les orientations et leurs objectifs du PLHH en fonction des opportunités et de l'évaluation des effets des actions déjà menées. Il s'agit d'un processus d'évaluation et d'adaptation qui sera réalisé tout au long du programme. La commission « Habitat » pourra, selon les résultats des évaluations et des opportunités et des travaux des instances, modifier, intensifier ou accélérer ou atténuer les actions pour mieux atteindre les objectifs du PLH.

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

Progressivement, les actions engagées s'adapteront aux évolutions du contexte, durant les 6 ans de la durée du PLHH et prendront en compte les nouvelles opportunités telles que des financements supplémentaires, de nouveaux partenariats ou des changements réglementaires. En restant attentif à ces opportunités, le PLHH maximise son impact et répond plus efficacement aux besoins du territoire.

4.2.3 Communication auprès des citoyens

La philosophie de la CA2C consiste à créer un Programme Local de l'Habitat et de l'Habité. Il s'agit donc d'un programme destiné à l'ensemble de la population de la CA2C, visant à améliorer les conditions d'habitat sur tout le territoire. C'est pourquoi il ne peut fonctionner et atteindre ses objectifs sans échanges avec la population. Ainsi, la communication auprès des citoyens et des relais d'information restent à mettre en œuvre.

L'Observatoire de l'Habitat et du Foncier fonctionnera comme une plateforme de communication qui diffuse régulièrement des éléments tels que des rapports, des statistiques ou de bonnes idées, ce qui participe à la sensibilisation mais aussi à la motivation. Les diffusions seront rendues accessibles au plus grand nombre. Destinées à tous, aux élus et aux techniciens, comme au grand public et à la presse, elles contribuent à partager la vision du PLHH auprès de la population et les sensibiliser.

L'objectif de la communication est de garantir une transparence des actions du PLHH, d'encourager la participation citoyenne et de s'assurer que les besoins et attentes des habitants soient pris en compte.

Moyens mis en oeuvre	Porteur de l'action	Partenaires	Calendrier	Budget
4.2.1 Mobiliser l'ensemble des acteurs et partenaires du PLHH dans un dispositif régulier d'évaluation	CA2C	Tous	Dès la présentation du PLHH, puis annuel	Ingénierie interne
4.2.2 Développer une approche stratégique et agile par l'ajustement des actions planifiées en fonction des opportunités et de l'évaluation	CA2C	Tous	Durée du PLHH	
4.2.3 Communication auprès des citoyens	CA2C	Pays du Cambrésis, communes	Durée du PLHH	

Indicateurs d'évaluation

- Nature, nombre et calendrier des rencontres
- Evolution de la participation aux consultations
- Editions de « lettres du PLHH » ou de communication

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

Action 4.3 Développer le bien-être et l'habité mieux, permettre l'accessibilité aux services « socle »

4.3.1 Développer les synergies entre le PLHH et le projet de territoire

La portée du PLHH se limite à la politique de l'habitat, qui est néanmoins étroitement liée à d'autres domaines de compétence de la CA2C. La qualité de l'habité dans le territoire dépend aussi des services présents, de l'accessibilité et de la proximité. C'est pourquoi, il convient d'articuler le PLHH avec le projet de territoire et les autres stratégies d'attractivité dans de multiples domaines tels que l'économie, la santé, les transports en commun, l'éducation, l'environnement, l'égalité homme-femme etc.

Le lien entre le logement et l'emploi, mais également avec l'accessibilité et les conditions de mobilité des ménages fera donc l'objet d'une attention particulière dès le début du PLHH.

Il s'agit pour la CA2C de proposer une vision globale basée sur l'habitabilité du territoire (confort, cadre de vie, bien-être) plutôt que sur des logiques de concurrence avec les autres territoires voisins. Il s'agit pour la CA2C de mobiliser les ressources présentes, valoriser et améliorer les conditions de vie pour les habitants. Il s'agit de partager avec les autres domaines de compétence une stratégie globale et faire de la CA2C un territoire « d'habité mieux » et de « bien-être ».

4.3.2. Porter à connaissance les atouts du territoire pour «l'habité bien»

Le diagnostic préalable a repéré les qualités et les avantages de l'habitat dans le territoire, ainsi que les faiblesses ou les risques. Le PLHH a pour objectif de renforcer et de développer les atouts mais aussi d'apporter des corrections aux fragilités. La démarche d'évaluation permettra de suivre les transformations et le dispositif de communication permettra de le faire savoir et de faire évoluer les perceptions.

Pour participer à la transformation et alimenter l'engagement des élus et des habitants, il est essentiel de structurer une communication inclusive qui valorisera les qualités locales, le cadre de vie, et accompagnera les actions du PLHH et leurs effets. Cette démarche contribuera à consolider le lien avec les habitants, mais aussi à améliorer la qualité des réalisations à partir de la connaissance des préoccupations des habitants.

Au-delà des aspects quantitatifs, l'intention est de montrer comment les projets améliorent concrètement le bien-être en illustrant les bénéfices pour le confort au quotidien, le pouvoir d'achat, le cadre de vie ou les relations sociales. Des récits de vie ou de projets participeront à soutenir la bonne appréciation du territoire et des actions menées par la CA2C.

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

Moyens mis en oeuvre	Porteur de l'action	Partenaires	Calendrier	Budget
4.3.1. Développer les synergies entre le PLHH et le projet de territoire	CA2C	Communes, Pays du Cambrésis	En continu	Ingénierie interne
4.3.2. Porter à connaissance les atouts du territoire pour l'habité bien	CA2C	Communes, CAUE	Dès 2026 et suivant	

Indicateurs d'évaluation

- Evolution du nombre de transactions
- Taux de vacance et évolution
- Développement économique
- Implantation de services...

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

PLHH

Programme Local de l'Habitat et de l'Habité

Communauté d'agglomération du Caudrésis - Catésis (CA2C)
2025–2031

4 FICHES COMMUNALES

explicités

Optéos
Coopérative d'Entrepreneur-es

CA2C
Communauté d'Agglomération
Caudrésis-Catésis

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

Préambule : Guide de lecture

CE CAHIER CONTIENT 46 FICHES COMMUNALES, UNE POUR CHAQUE COMMUNE QUI COMPOSE LA CA2C. IL A POUR BUT DE DÉCRIRE LES DYNAMIQUES RÉSIDENTIELLES PROPRES À CHACUNE ET DE FAIRE ATTERRIR LE PLH AU PLUS PROCHE DU TERRAIN. POUR CELA CHAQUE COMMUNE EST PRÉSENTÉE SUR UNE DOUBLE PAGE : LA PAGE DE GAUCHE DRESSE SON PORTRAIT STATISTIQUE À TRAVERS UNE SÉRIE D'INDICATEURS COMPARÉS À CEUX DE L'AGGLOMÉRATION, LA PAGE DE DROITE CARTOGRAPHIE LES DIFFÉRENTS SECTEURS SUSCEPTIBLES D'ACCUEILLIR DE NOUVEAUX LOGEMENTS, AINSI QUE LE POTENTIEL FONCIER CACHÉ DANS L'EXISTANT (FRICHES ET LOGEMENTS VACANTS À RECONQUÉRIR).

CETTE DOUBLE PAGE DONNE AU LECTEUR LES CLÉS DE LECTURE DES DIFFÉRENTES DONNÉES MOBILISÉES SUR CHACUNE DES FICHES EN PAGES SUIVANTES.

1. Le PLH a regroupé les 46 communes de la CA2C en 4 groupes. Chacun des groupes comprend des communes de taille, de dynamique résidentielle ou de parc de logement comparable et/ou géographiquement proches.

2. La dynamique démographique est le premier critère opposiant les communes en croissance et celles en décroissance, un jeu de vases communicants à somme nulle au sein d'une agglomération à la population en léger recul

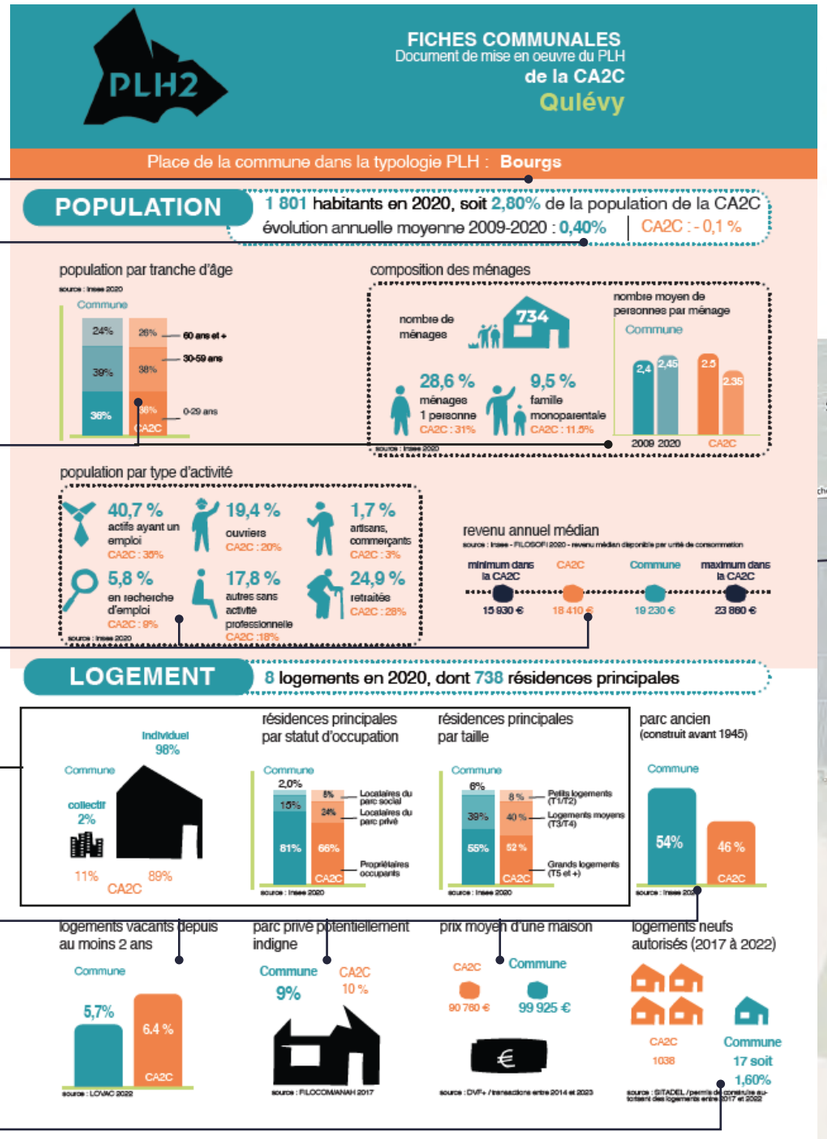
3. Pour expliquer la bonne ou mauvaise dynamique démographique d'une commune, on peut d'abord regarder si sa population a tendance à vieillir et comment évolue la taille de ses ménages

4. D'autres facteurs humains peuvent aussi influer sur l'attractivité résidentielle et donc sur la démographie d'une commune : la concentration de pauvreté, le nombre d'actifs et d'inactifs, la mixité sociale...

5. La structure du parc de logements joue également son rôle : plus l'offre est diversifiée en taille, en statut d'occupation ou en forme urbaine, plus la commune sera en capacité d'accueillir des ménages de toute sorte

6. Les logements constituent l'ingrédient principal du paysage d'un bourg, ils dessinent son cadre de vie : un parc trop ancien, avec de nombreux logements vides, dégradés voire indignes, peut influer négativement sur l'attractivité résidentielle, se traduisant in fine par des prix immobiliers anormalement bas

7. Mesurer la dynamique de renouvellement du parc de logements communaux : les communes dont la part de logements neufs créés dans le total de la CA2C dépasse le poids de leur population dans l'agglo, sont les plus "batisseuses"



A.

Entre 2020 et 2021, le Pays du Cambrésis a organisé des «Ateliers du foncier» avec l'ensemble des communes de la CA2C afin de recenser les friches bâties ou non bâties de chaque commune.
Si une petite part de ces friches a pu muter depuis 3 ans, la plus grande part constitue encore un potentiel foncier non négligeable pour le développement d'habitat au coeur des bourgs.
Ce sont ainsi près de 35 ha qui ont pu être identifiés sur la CA2C, disséminés en de très nombreuses micro-friches sur tout le territoire.

B.

En 2024 le Pays du Cambrésis a mené une étude visant à identifier précisément les logements vacants sur la CA2C. La liste des logements vacants depuis au moins 2 ans de la base de données LOVAC 2022 a été soumise à chaque commune pour une vérification sur le terrain.

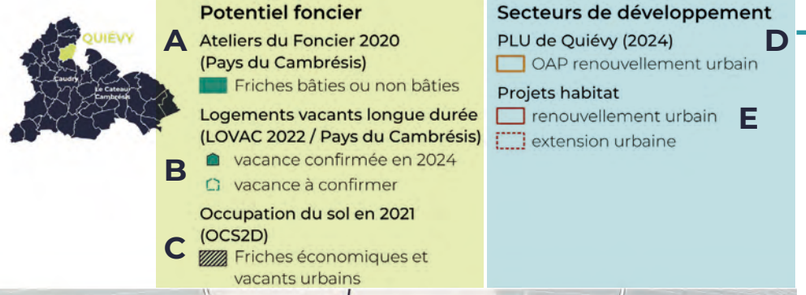
Le travail réalisé par les communes a permis de confirmer l'existence de plus de **700 logements structurellement vacants, soit 40% des 1800 recensés dans la base LOVAC.** Si l'on ajoute les logements dont la vacance reste incertaine, on atteint plus de 1000 logements soit 60% de la base.

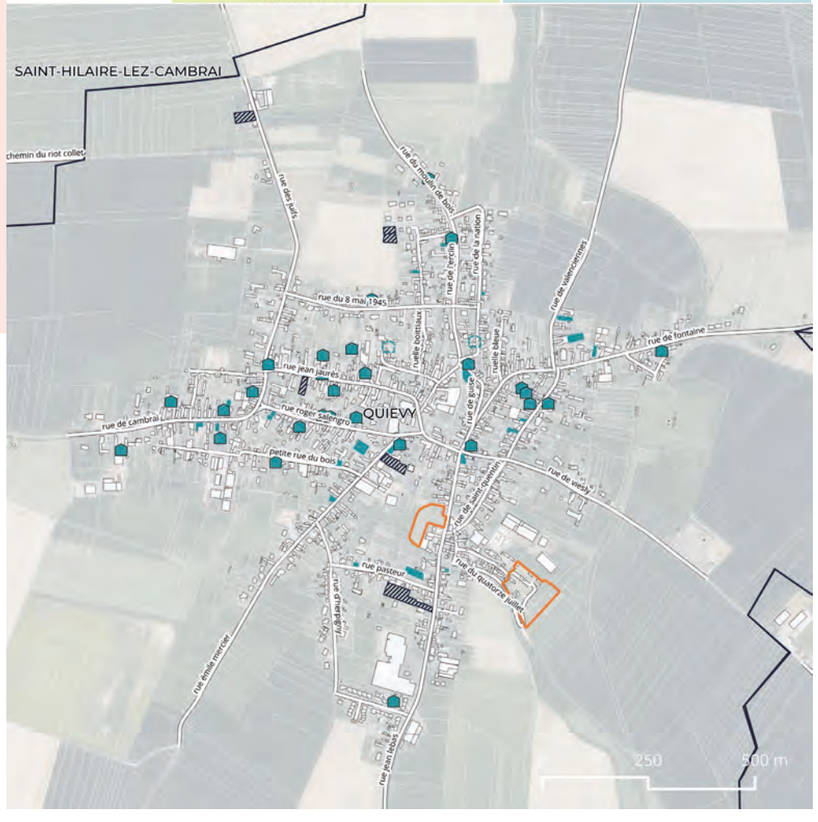
C.

La base d'occupation du sol OCS2D classe, sur la base de photos aériennes, les différents usages apparents des sols (habitat/agriculture/routes...) à l'échelle des Hauts-de-France. Pour chaque commune ont été cartographiés les friches économiques et vacants urbains, regroupant deux catégories de l'OCS2D de 2021, le plus récent.

La catégorie «friches économiques» est définie dans cette base comme l'ensemble des «Zones anciennement occupées par des activités économiques (industrielles, artisanales, commerciales) non encore requalifiées et dont l'arrêt de l'activité est visible : détérioration du site, développement d'une végétation spontanée...» Les vacants urbains sont eux définis comme des «Secteurs urbains abandonnés autres que friches industrielles ou commerciales : terrains vagues, anciens terrains bâtis rasés, délaissés, dents creuses...»

Ensemble ils représentent plus de 70 ha de potentiel foncier en renouvellement urbain sur la CA2C. Un potentiel à affiner néanmoins par une approche terrain afin d'identifier le foncier réellement disponible et ses conditions de mutabilité pour accueillir des logements.





D.

Secteurs fléchés pour accueillir des logements dans le document d'urbanisme en vigueur. Il peut s'agir de simples zonages ou de secteurs couverts par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Attention : plusieurs communes ont engagé des procédures d'élaboration ou de révision de leur CC ou PLU. Pour celles-ci les secteurs repris sont donc issus du document précédent et pourront devenir caducs pendant la durée du PLH, en particulier les secteurs 1AU/2AU en extension urbaine qui vont diminuer pour se conformer aux exigences de sobriété foncière de l'objectif Zéro Artificialisation Nette en 2050

Les secteurs en «renouvellement urbain» sont donc identifiés comme prioritaires afin de limiter la consommation de foncier naturel et agricole dans le cadre du PLH 2025-2030.

E.

Sont recensés ici des projets d'habitat identifiés par les communes. Ils sont issus essentiellement des entretiens réalisés avec les élus de chaque commune de la CA2C.
Les projets retenus sont ceux permettant d'identifier a minima le maitre d'ouvrage (bailleur/promoteur....), une programmation prévisionnelle. Certains ont déjà engagé les démarches d'autorisation d'urbanisme nécessaires mais la plupart sont encore en phase pré-opérationnelle.

Le nombre de logements neufs envisagés est indiqué sur la carte si disponible.
La réalisation effective de ces projets devra être suivie dans le cadre du bilan à mi-parcours pour mesurer leur cohérence avec les objectifs du PLHH. Néanmoins il est probable que beaucoup de ces projets sortent de terre après 2030.

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

PLH2

FICHES COMMUNALES
Document de mise en oeuvre du PLH
de la CA2C

Avesnes-les-Aubert

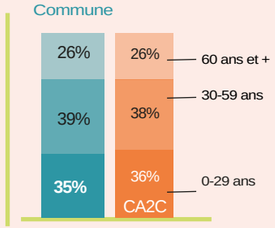
Place de la commune dans la typologie PLH : **Bourgs**

POPULATION

3 628 habitants en 2020, soit **5,70%** de la population de la CA2C
évolution annuelle moyenne 2009-2020 : **-0,20%** | CA2C : - 0,1 %

population par tranche d'âge

source : Insee 2020



composition des ménages

nombre de ménages : **1 511**

29 % ménages 1 personne — CA2C : 31%

12,9 % famille monoparentale — CA2C : 11.5%

nombre moyen de personnes par ménage

source : Insee 2020

population par type d'activité

- **34,8 %** actifs ayant un emploi — CA2C : 35%
- **21,8 %** ouvriers — CA2C : 20%
- **2,3 %** artisans, commerçants — CA2C : 3%
- **9,9 %** en recherche d'emploi — CA2C : 9%
- **16,8 %** autres sans activité professionnelle — CA2C :18%
- **28,3 %** retraités — CA2C : 28%

source : Insee 2020

revenu annuel médian

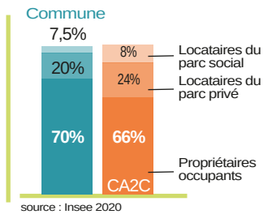
source : Insee - FILOSOFI 2020 - revenu médian disponible par unité de consommation

minimum dans la CA2C	Commune	CA2C	maximum dans la CA2C
15 930 €	18 350 €	18 410 €	23 860 €

LOGEMENT

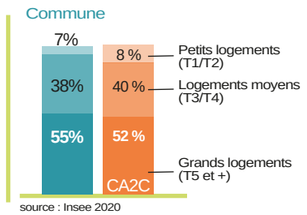
1 698 logements en 2020, dont **1 510** résidences principales

résidences principales par statut d'occupation



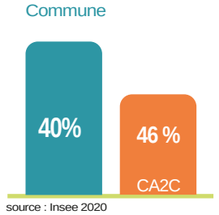
source : Insee 2020

résidences principales par taille



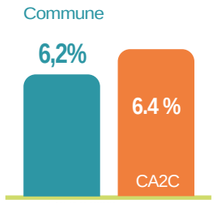
source : Insee 2020

parc ancien (construit avant 1945)



source : Insee 2020

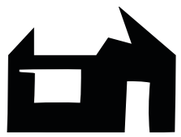
logements vacants depuis au moins 2 ans



source : LOVAC 2022

parc privé potentiellement indigne

Commune 11% — CA2C 10 %



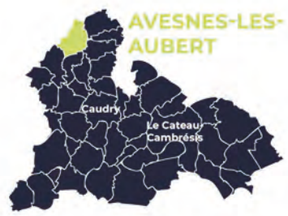
source : FILOCOM/ANAH 2017

prix moyen d'une maison

source : DVF+ / transactions entre 2014 et 2023

logements neufs autorisés (2017 à 2022)

source : SITADEL / permis de construire autorisant des logements entre 2017 et 2022



Potentiel foncier

Ateliers du Foncier 2020 (Pays du Cambrésis)
- Friches bâties ou non bâties

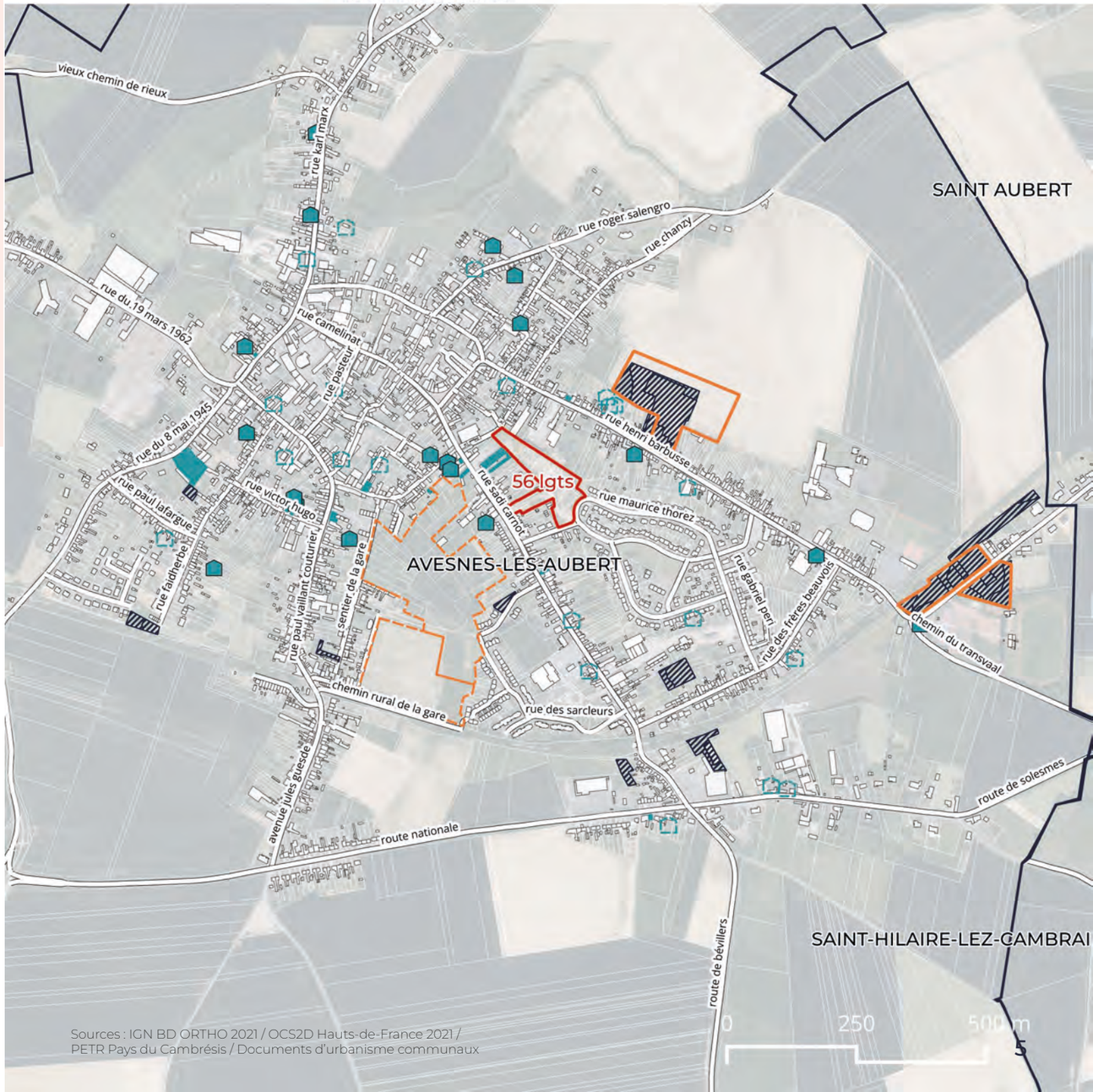
Logements vacants longue durée (LOVAC 2022 / Pays du Cambrésis)
- vacance confirmée en 2024
- vacance à confirmer

Occupation du sol en 2021 (OCS2D)
- Friches économiques et vacants urbains

Secteurs de développement

Projets habitat
- Renouvellement urbain

PLU Avesnes-les-Aubert
- OAP renouvellement urbain
- OAP extension urbaine



Sources : IGN BD ORTHO 2021 / OCS2D Hauts-de-France 2021 / PETR Pays du Cambrésis / Documents d'urbanisme communaux

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

PLH2

FICHES COMMUNALES

Document de mise en oeuvre du PLH
de la CA2C

Bazuel

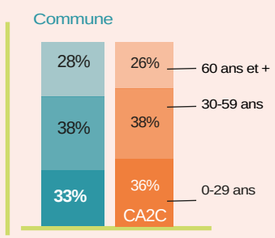
Place de la commune dans la typologie PLH : **Villages - secteur sud-est**

POPULATION

526 habitants en 2020, soit **0,80%** de la population de la CA2C
évolution annuelle moyenne 2009-2020 : **-0,80%** | CA2C : - 0,1 %

population par tranche d'âge

source : Insee 2020



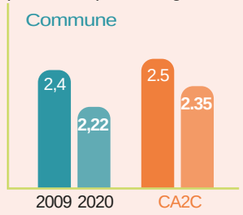
composition des ménages

nombre de ménages : **237**

35,1 % ménages 1 personne
CA2C : 31%

10,4 % famille monoparentale
CA2C : 11.5%

nombre moyen de personnes par ménage



source : Insee 2020

population par type d'activité

- **41,3 %** actifs ayant un emploi — CA2C : 35%
- **22 %** ouvriers — CA2C : 20%
- **2,2 %** artisans, commerçants — CA2C : 3%
- **7,8 %** en recherche d'emploi — CA2C : 9%
- **12,2 %** autres sans activité professionnelle — CA2C :18%
- **32,7 %** retraités — CA2C : 28%

source : Insee 2020

revenu annuel médian

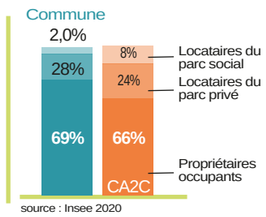
source : Insee - FILOSOFI 2020 - revenu médian disponible par unité de consommation

minimum dans la CA2C	CA2C	Commune	maximum dans la CA2C
15 930 €	18 410 €	18 470 €	23 860 €

LOGEMENT

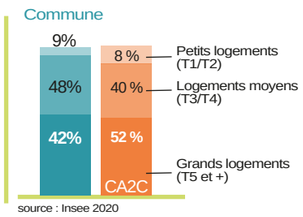
268 logements en 2020, dont **235** résidences principales

résidences principales par statut d'occupation



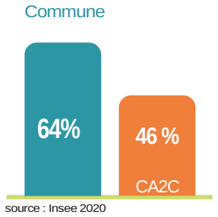
source : Insee 2020

résidences principales par taille



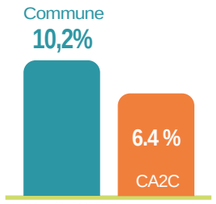
source : Insee 2020

parc ancien (construit avant 1945)



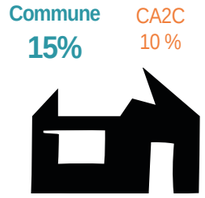
source : Insee 2020

logements vacants depuis au moins 2 ans



source : LOVAC 2022

parc privé potentiellement indigne



source : FILOCOM/ANAH 2017

prix moyen d'une maison

source : DVF+ / transactions entre 2014 et 2023

logements neufs autorisés (2017 à 2022)

source : SITADEL / permis de construire autorisant des logements entre 2017 et 2022

Potentiel foncier

Ateliers du Foncier 2020 (Pays du Cambrésis)
- Friches bâties ou non bâties

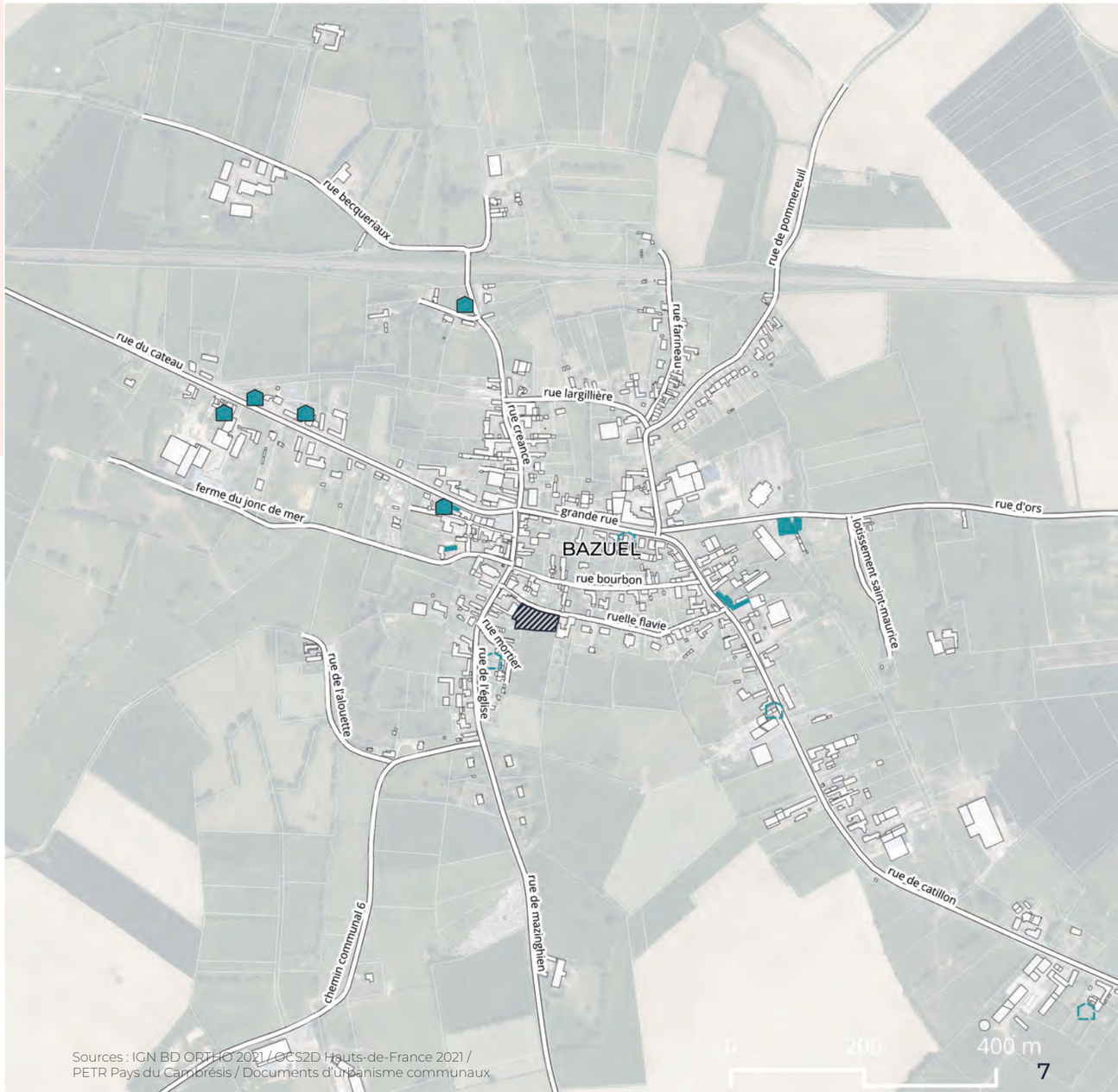
Logements vacants longue durée (LOVAC 2022 / Pays du Cambrésis)
- vacance confirmée en 2024
- vacance à confirmer

Occupation du sol en 2021 (OCS2D)
- Friches économiques et vacants urbains

Secteurs de développement

Commune non couverte par un document d'urbanisme

Projets habitat
- renouvellement urbain
- extension urbaine



Sources : IGN BD ORTHO 2021 / OCS2D Hauts-de-France 2021 / PETR Pays du Cambrésis / Documents d'urbanisme communaux

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

PLH2

FICHES COMMUNALES

Document de mise en oeuvre du PLH
de la CA2C

Beaumont-en-Cambrésis

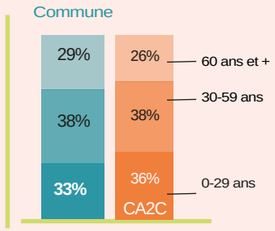
Place de la commune dans la typologie PLH : **Villages - secteur sud-est**

POPULATION

447 habitants en 2020, soit **0,70%** de la population de la CA2C
évolution annuelle moyenne 2009-2020 : **-0,40%** | CA2C : - 0,1 %

population par tranche d'âge

source : Insee 2020



composition des ménages

nombre de ménages : **189**

27,4 % ménages 1 personne
CA2C : 31%

13,2 % famille monoparentale
CA2C : 11.5%

nombre moyen de personnes par ménage

source : Insee 2020

population par type d'activité

37,4 % actifs ayant un emploi
CA2C : 35%

27,8 % ouvriers
CA2C : 20%

4,3 % artisans, commerçants
CA2C : 3%

6,7 % en recherche d'emploi
CA2C : 9%

14,6 % autres sans activité professionnelle
CA2C :18%

26,1 % retraités
CA2C : 28%

source : Insee 2020

revenu annuel médian

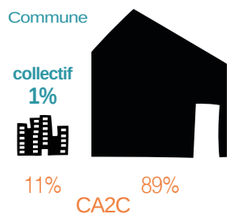
source : Insee - FILOSOFI 2020 - revenu médian disponible par unité de consommation

minimum dans la CA2C	CA2C	Commune	maximum dans la CA2C
15 930 €	18 410 €	18 740 €	23 860 €

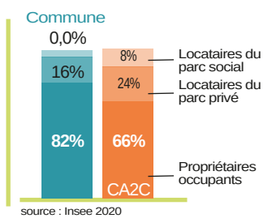
LOGEMENT

209 logements en 2020, dont **191** résidences principales

individuel / collectif

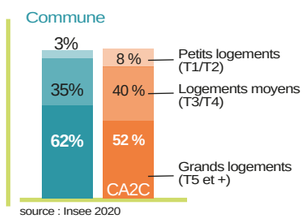


résidences principales par statut d'occupation



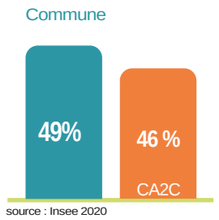
source : Insee 2020

résidences principales par taille



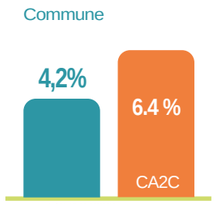
source : Insee 2020

parc ancien (construit avant 1945)



source : Insee 2020

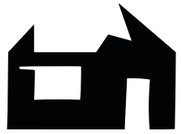
logements vacants depuis au moins 2 ans



source : LOVAC 2022

parc privé potentiellement indigne

Commune 9%
CA2C 10 %



source : FILOCOM/ANAH 2017

prix moyen d'une maison

Commune 80 624 €
CA2C 90 760 €

source : DVF+ / transactions entre 2014 et 2023

logements neufs autorisés (2017 à 2022)

source : SITADEL / permis de construire autorisant des logements entre 2017 et 2022

Potentiel foncier

Ateliers du Foncier 2020 (Pays du Cambrésis)
- Friches bâties ou non bâties

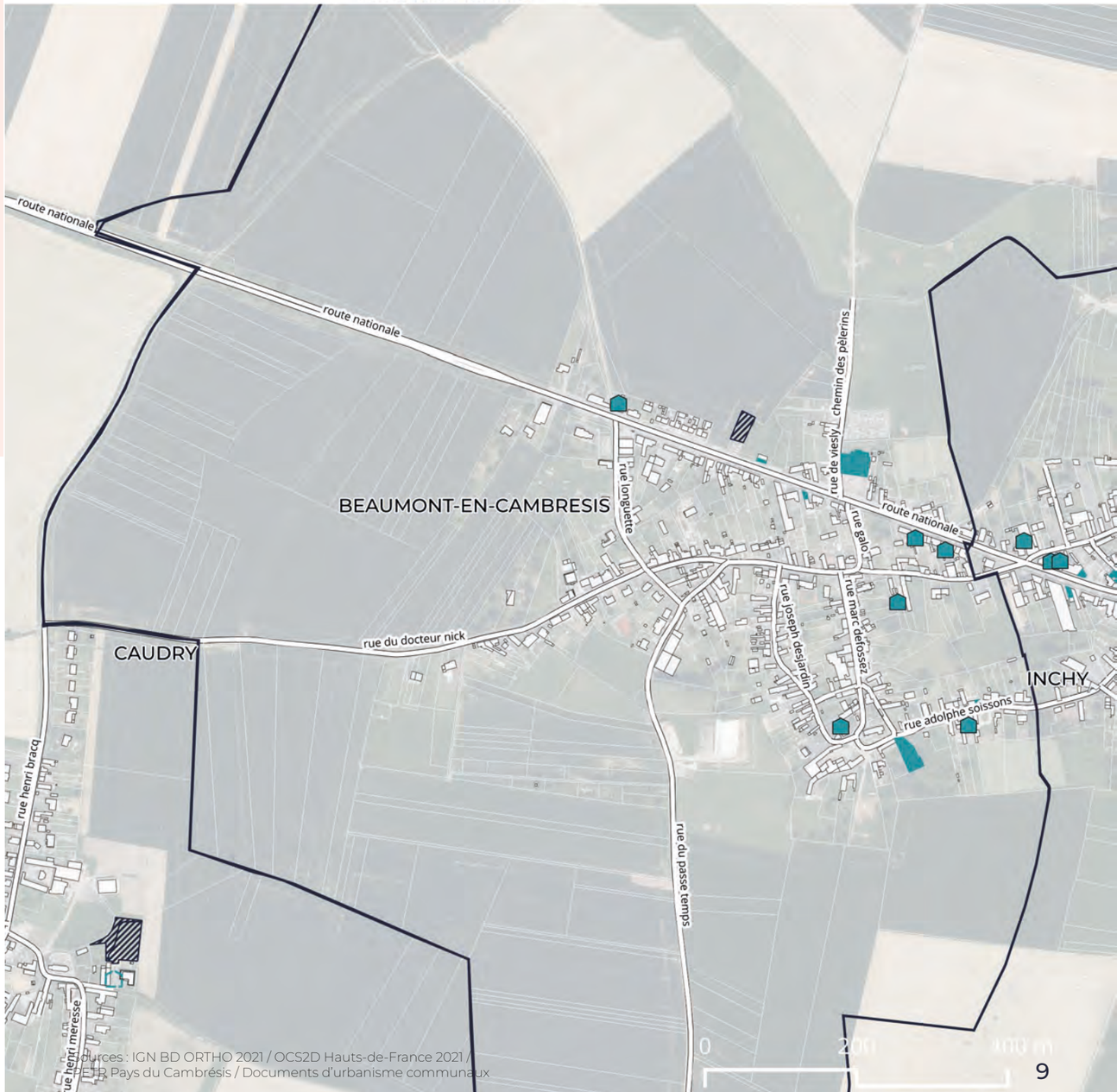
Logements vacants longue durée (LOVAC 2022 / Pays du Cambrésis)
- vacance confirmée en 2024
- vacance à confirmer

Occupation du sol en 2021 (OCS2D)
- Friches économiques et vacants urbains

Secteurs de développement

Commune non couverte par un document d'urbanisme

Projets habitat
- renouvellement urbain
- extension urbaine



Sources : IGN BD ORTHO 2021 / OCS2D Hauts-de-France 2021 / DTR Pays du Cambrésis / Documents d'urbanisme communaux

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

PLH2

FICHES COMMUNALES

Document de mise en oeuvre du PLH
de la CA2C

Beauvois-en-Cambrésis

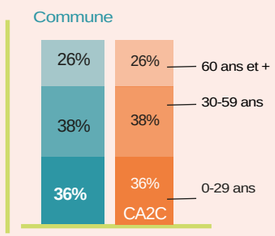
Place de la commune dans la typologie PLH : **Bourgs**

POPULATION

1 970 habitants en 2020, soit **3,10%** de la population de la CA2C
évolution annuelle moyenne 2009-2020 : **-0,70%** | CA2C : - 0,1 %

population par tranche d'âge

source : Insee 2020



composition des ménages

nombre de ménages : **850**

31,2 % ménages 1 personne — CA2C : 31%

14,7 % famille monoparentale — CA2C : 11.5%

nombre moyen de personnes par ménage

source : Insee 2020

population par type d'activité

- **34,4 %** actifs ayant un emploi — CA2C : 35%
- **21,4 %** ouvriers — CA2C : 20%
- **2,2 %** artisans, commerçants — CA2C : 3%
- **10,1 %** en recherche d'emploi — CA2C : 9%
- **14,4 %** autres sans activité professionnelle — CA2C :18%
- **29,1 %** retraités — CA2C : 28%

source : Insee 2020

revenu annuel médian

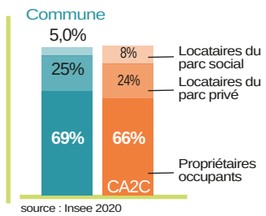
source : Insee - FILOSOFI 2020 - revenu médian disponible par unité de consommation

minimum dans la CA2C	CA2C	Commune	maximum dans la CA2C
15 930 €	18 410 €	18 560 €	23 860 €

LOGEMENT

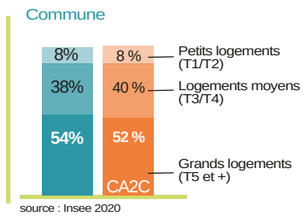
970 logements en 2020, dont **848** résidences principales

résidences principales par statut d'occupation



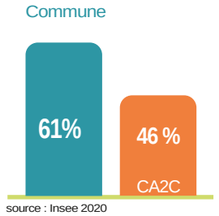
source : Insee 2020

résidences principales par taille



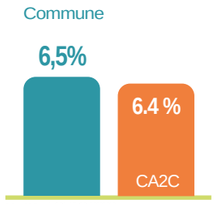
source : Insee 2020

parc ancien (construit avant 1945)



source : Insee 2020

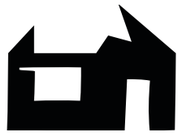
logements vacants depuis au moins 2 ans



source : LOVAC 2022

parc privé potentiellement indigne

Commune 12% — CA2C 10 %



source : FILOCOM/ANAH 2017

prix moyen d'une maison

Commune	CA2C
87 304 €	90 760 €

source : DVF+ / transactions entre 2014 et 2023

logements neufs autorisés (2017 à 2022)

CA2C : 1038

Commune : **2 soit 0,20%**

source : SITADEL / permis de construire autorisant des logements entre 2017 et 2022

Potentiel foncier

Ateliers du Foncier 2020 (Pays du Cambrésis)
- Friches bâties ou non bâties

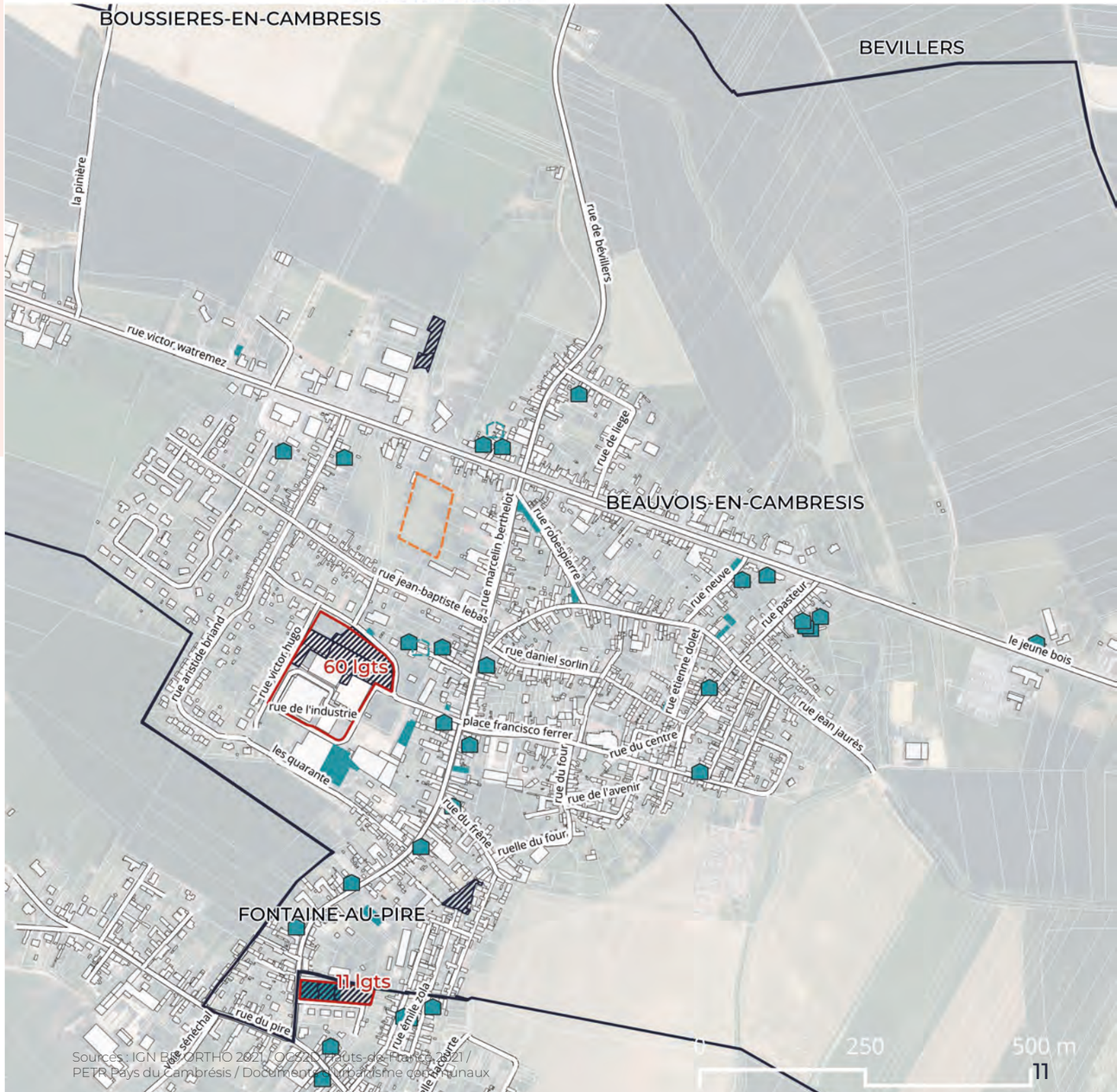
Logements vacants longue durée (LOVAC 2022 / Pays du Cambrésis)
- vacance confirmée en 2024
- vacance à confirmer

Occupation du sol en 2021 (OCS2D)
- Friches économiques et vacants urbains

Secteurs de développement

Projets habitat
- Renouvellement urbain

PLU de Beauvois en Cis (2018)
- OAP extension urbaine



Sources : IGN BD ORTHO 2021, OCS2D Hauts-de-France 2021 / PETR Pays du Cambrésis / Documents d'urbanisme communaux

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

PLH2

FICHES COMMUNALES

Document de mise en oeuvre du PLH
de la CA2C

Bertry

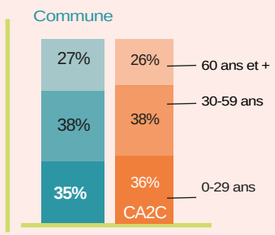
Place de la commune dans la typologie PLH : **Bourgs**

POPULATION

2 158 habitants en 2020, soit **3,40%** de la population de la CA2C
évolution annuelle moyenne 2009-2020 : **-0,20%** | CA2C : - 0,1 %

population par tranche d'âge

source : Insee 2020



composition des ménages

nombre de ménages : 912

27,3 % ménages 1 personne
CA2C : 31%

12,1 % famille monoparentale
CA2C : 11.5%

nombre moyen de personnes par ménage

source : Insee 2020

population par type d'activité

- **38,7 %** actifs ayant un emploi — CA2C : 35%
- **19,1 %** ouvriers — CA2C : 20%
- **3,5 %** artisans, commerçants — CA2C : 3%
- **6,5 %** en recherche d'emploi — CA2C : 9%
- **13,4 %** autres sans activité professionnelle — CA2C :18%
- **32,7 %** retraités — CA2C : 28%

source : Insee 2020

revenu annuel médian

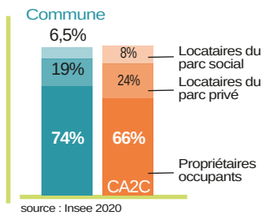
source : Insee - FILOSOFI 2020 - revenu médian disponible par unité de consommation

minimum dans la CA2C	CA2C	Commune	maximum dans la CA2C
15 930 €	18 410 €	19 660 €	23 860 €

LOGEMENT

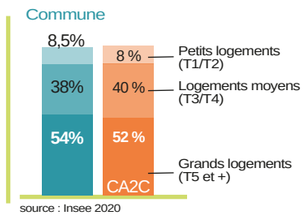
1 015 logements en 2020, dont **913** résidences principales

résidences principales par statut d'occupation



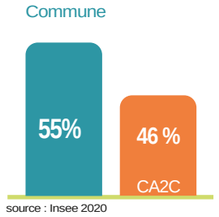
source : Insee 2020

résidences principales par taille



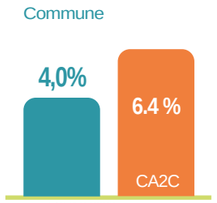
source : Insee 2020

parc ancien (construit avant 1945)



source : Insee 2020

logements vacants depuis au moins 2 ans



source : LOVAC 2022

parc privé potentiellement indigne

Commune 8%
CA2C 10 %

source : FILOCOM/ANAH 2017

prix moyen d'une maison

CA2C	Commune
90 760 €	98 417 €

source : DVF+ / transactions entre 2014 et 2023

logements neufs autorisés (2017 à 2022)

CA2C 1038

Commune 22 soit 2,10%

source : SITADEL / permis de construire autorisant des logements entre 2017 et 2022

Potentiel foncier

Ateliers du Foncier 2020 (Pays du Cambrésis)
- Friches bâties ou non bâties

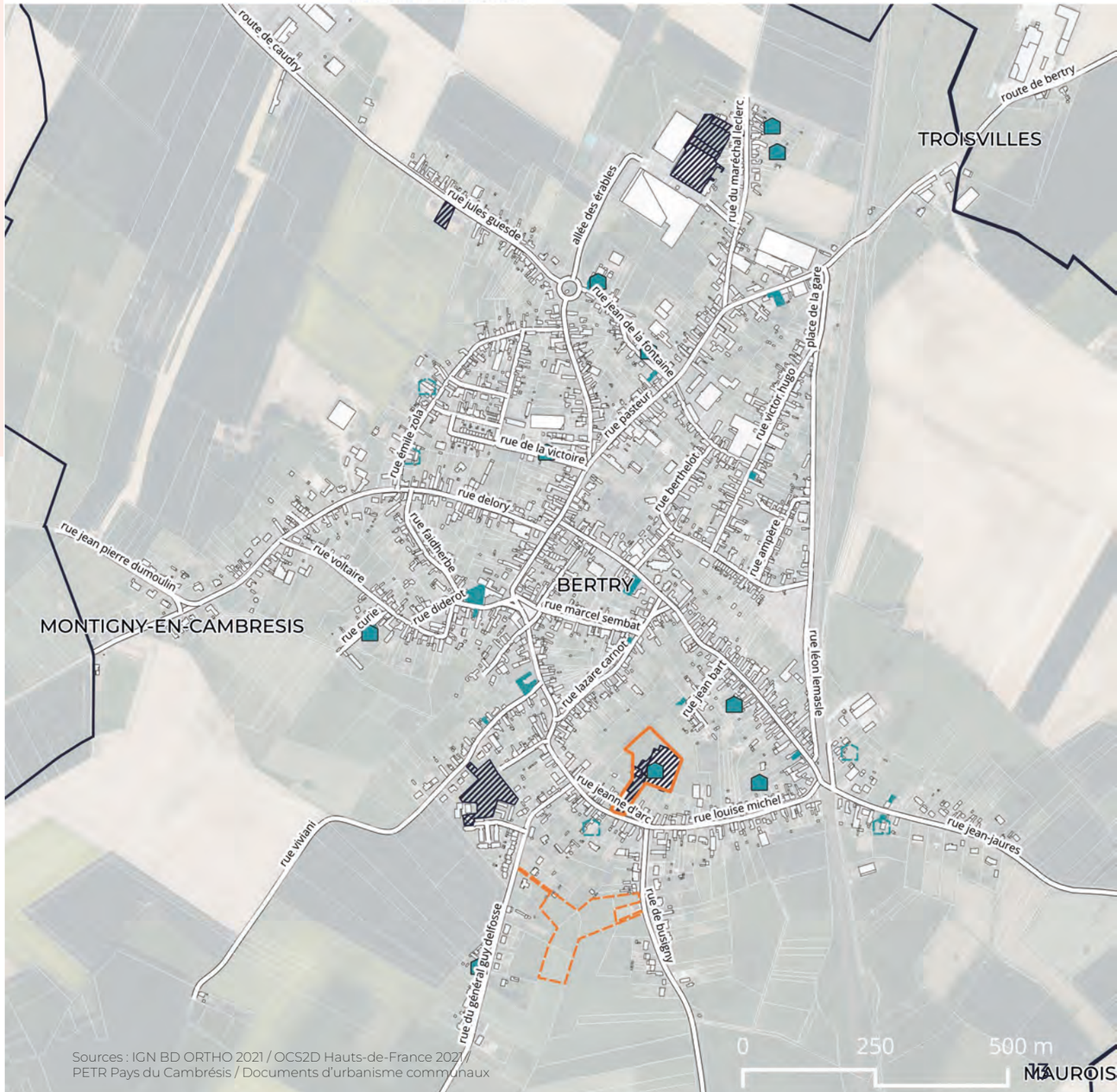
Logements vacants longue durée (LOVAC 2022 / Pays du Cambrésis)
- vacance confirmée en 2024
- vacance à confirmer

Occupation du sol en 2021 (OCS2D)
- Friches économiques et vacants urbains

Secteurs de développement

PLU Bertry (2022)
- OAP renouvellement urbain
- OAP extension urbaine

Projets habitat
- renouvellement urbain
- extension urbaine



Sources : IGN BD ORTHO 2021 / OCS2D Hauts-de-France 2021 / PETR Pays du Cambrésis / Documents d'urbanisme communaux

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

FICHES COMMUNALES
Document de mise en oeuvre du PLH
de la CA2C
Béthencourt

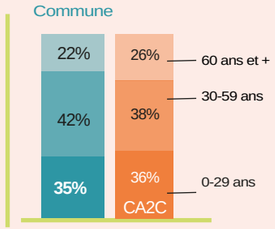
Place de la commune dans la typologie PLH : **Villages - secteur nord-ouest**

POPULATION

736 habitants en 2020, soit **1,20%** de la population de la CA2C
évolution annuelle moyenne 2009-2020 : **0,00%** | CA2C : - 0,1 %

population par tranche d'âge

source : Insee 2020



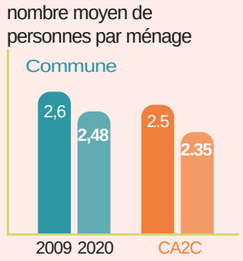
composition des ménages

nombre de ménages : **287**

22,4 % ménages 1 personne — CA2C : 31%

8,4 % famille monoparentale — CA2C : 11.5%

nombre moyen de personnes par ménage



source : Insee 2020

population par type d'activité

- **42,8 %** actifs ayant un emploi — CA2C : 35%
- **20,8 %** ouvriers — CA2C : 20%
- **1,8 %** artisans, commerçants — CA2C : 3%
- **6,5 %** en recherche d'emploi — CA2C : 9%
- **20,2 %** autres sans activité professionnelle — CA2C :18%
- **26,9 %** retraités — CA2C : 28%

source : Insee 2020

revenu annuel médian

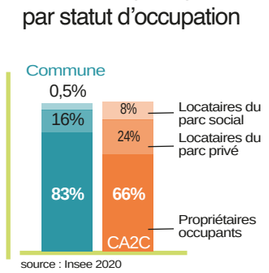
source : Insee - FILOSOFI 2020 - revenu médian disponible par unité de consommation

minimum dans la CA2C	CA2C	Commune	maximum dans la CA2C
15 930 €	18 410 €	21 280 €	23 860 €

LOGEMENT

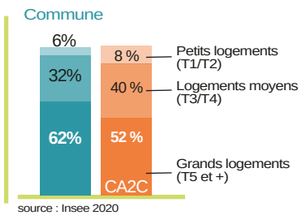
315 logements en 2020, dont **290** résidences principales

résidences principales par statut d'occupation



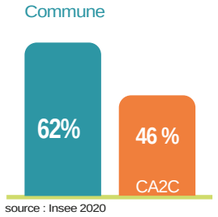
source : Insee 2020

résidences principales par taille



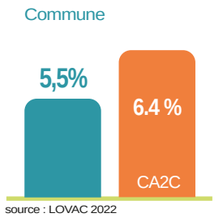
source : Insee 2020

parc ancien (construit avant 1945)



source : Insee 2020

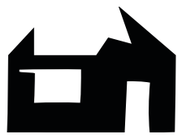
logements vacants depuis au moins 2 ans



source : LOVAC 2022

parc privé potentiellement indigne

Commune 12% — CA2C 10 %



source : FILOCOM/ANAH 2017

prix moyen d'une maison

CA2C : 90 760 € — **Commune : 106 543 €**

source : DVF+ / transactions entre 2014 et 2023

logements neufs autorisés (2017 à 2022)

source : SITADEL / permis de construire autorisant des logements entre 2017 et 2022

Potentiel foncier

Ateliers du Foncier 2020 (Pays du Cambrésis)
- Friches bâties ou non bâties

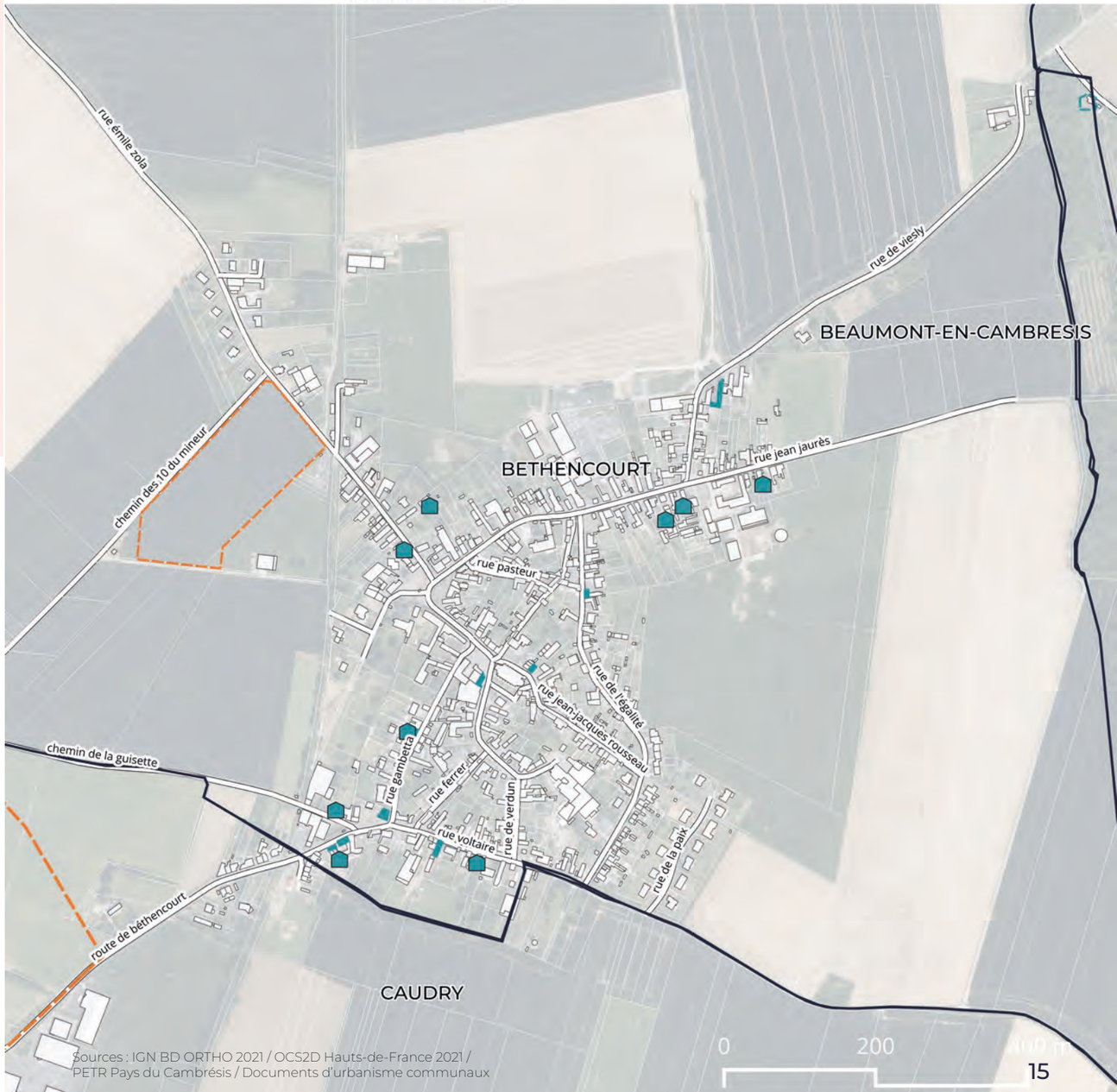
Logements vacants longue durée (LOVAC 2022 / Pays du Cambrésis)
- vacance confirmée en 2024
- vacance à confirmer

Occupation du sol en 2021 (OCS2D)
- Friches économiques et vacants urbains

Secteurs de développement

PLU Béthencourt (2011 / en révision)
- OAP renouvellement urbain
- OAP extension urbaine

Projets habitat
- renouvellement urbain
- extension urbaine



Sources : IGN BD ORTHO 2021 / OCS2D Hauts-de-France 2021 / PETR Pays du Cambrésis / Documents d'urbanisme communaux

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

PLH2

FICHES COMMUNALES
Document de mise en oeuvre du PLH
de la CA2C
Bévillers

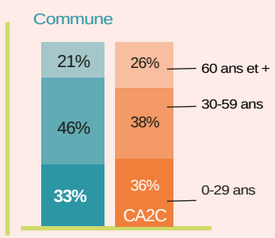
Place de la commune dans la typologie PLH : **Villages - secteur nord-ouest**

POPULATION

560 habitants en 2020, soit **0,90%** de la population de la CA2C
évolution annuelle moyenne 2009-2020 : **-0,10%** | CA2C : - 0,1 %

population par tranche d'âge

source : Insee 2020



composition des ménages

nombre de ménages **227**

25,5 % ménages 1 personne CA2C : 31%

10,7 % famille monoparentale CA2C : 11.5%

nombre moyen de personnes par ménage

source : Insee 2020

population par type d'activité

43 % actifs ayant un emploi CA2C : 35%

21,3 % ouvriers CA2C : 20%

5,1 % artisans, commerçants CA2C : 3%

8,4 % en recherche d'emploi CA2C : 9%

7 % autres sans activité professionnelle CA2C :18%

25,6 % retraités CA2C : 28%

source : Insee 2020

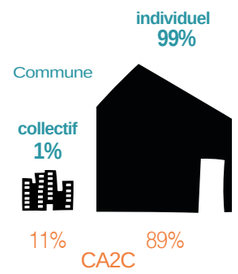
revenu annuel médian

source : Insee - FILOSOFI 2020 - revenu médian disponible par unité de consommation

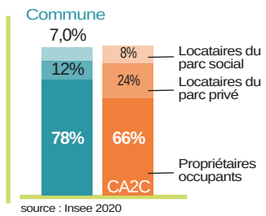
minimum dans la CA2C	CA2C	Commune	maximum dans la CA2C
15 930 €	18 410 €	20 540 €	23 860 €

LOGEMENT

256 logements en 2020, dont **227** résidences principales

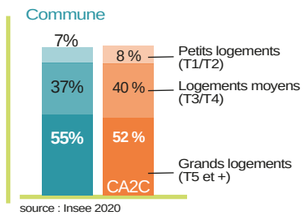


résidences principales par statut d'occupation



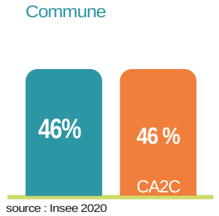
source : Insee 2020

résidences principales par taille



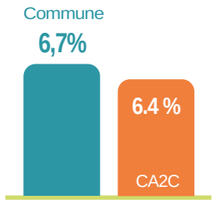
source : Insee 2020

parc ancien (construit avant 1945)



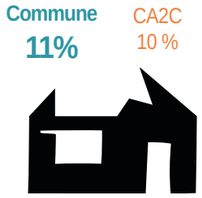
source : Insee 2020

logements vacants depuis au moins 2 ans



source : LOVAC 2022

parc privé potentiellement indigne



source : FILOCOM/ANAH 2017

prix moyen d'une maison

source : DVF+ / transactions entre 2014 et 2023

logements neufs autorisés (2017 à 2022)

source : SITADEL / permis de construire autorisant des logements entre 2017 et 2022

Potentiel foncier

Ateliers du Foncier 2020 (Pays du Cambrésis)
- Friches bâties ou non bâties

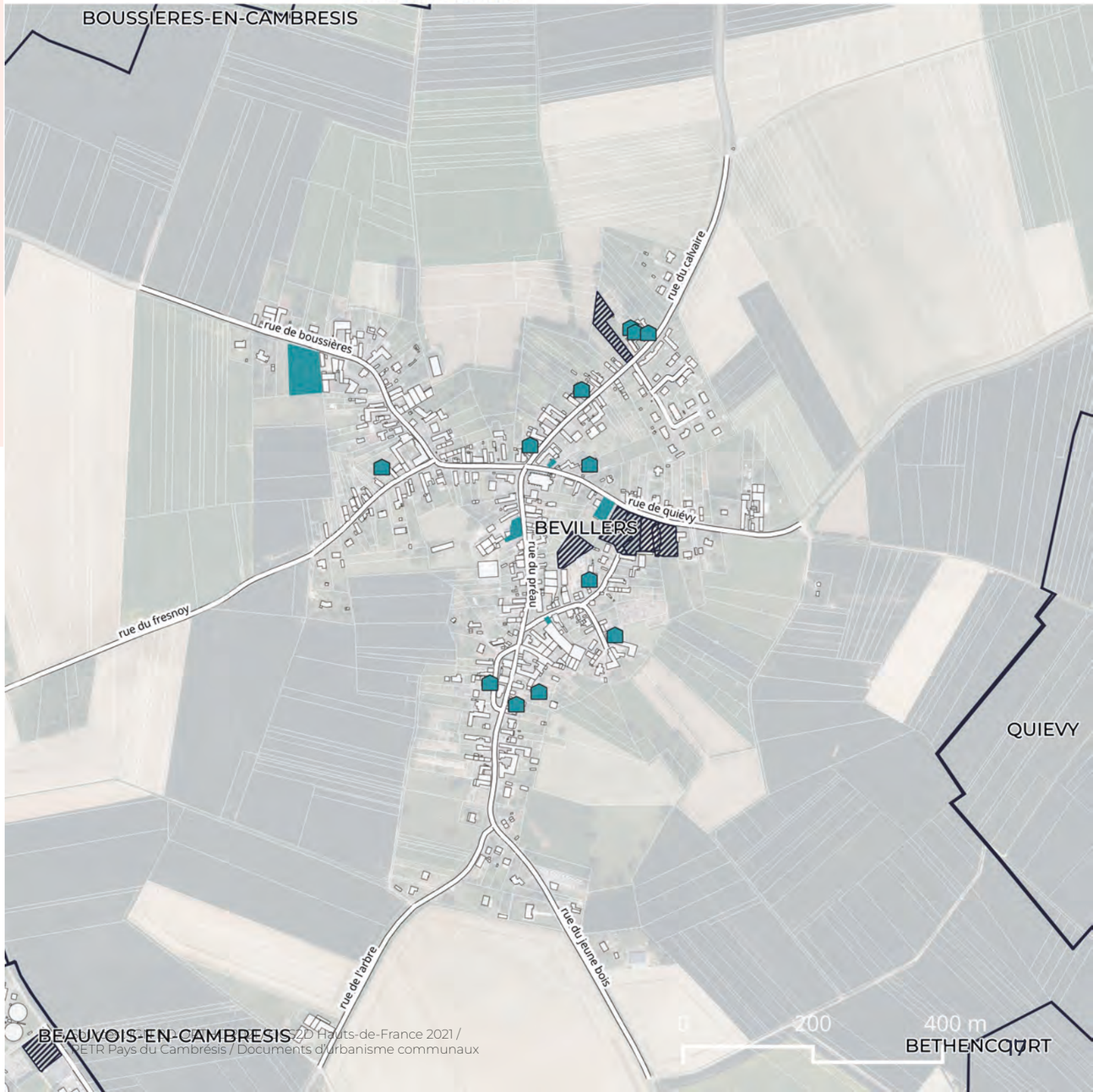
Logements vacants longue durée (LOVAC 2022 / Pays du Cambrésis)
- vacance confirmée en 2024
- vacance à confirmer

Occupation du sol en 2021 (OCS2D)
- Friches économiques et vacants urbains

Secteurs de développement

Commune non couverte par un document d'urbanisme

Projets habitat
- renouvellement urbain
- extension urbaine



SCOT/PLH2 / OCS2D Hauts-de-France 2021 / PETR Pays du Cambrésis / Documents d'urbanisme communaux

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

FICHES COMMUNALES

Document de mise en oeuvre du PLH
de la CA2C

Boussières-en-Cambrésis

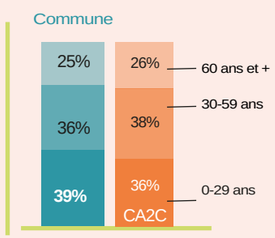
Place de la commune dans la typologie PLH : **Villages - secteur nord-ouest**

POPULATION

440 habitants en 2020, soit **0,70%** de la population de la CA2C
évolution annuelle moyenne 2009-2020 : **0,30%** | CA2C : - 0,1 %

population par tranche d'âge

source : Insee 2020



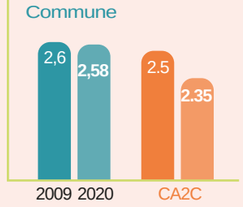
composition des ménages

nombre de ménages : 169

20,1 % ménages 1 personne — CA2C : 31%

6 % famille monoparentale — CA2C : 11.5%

nombre moyen de personnes par ménage



source : Insee 2020

population par type d'activité

- **38,7 %** actifs ayant un emploi — CA2C : 35%
- **13,4 %** ouvriers — CA2C : 20%
- **1,5 %** artisans, commerçants — CA2C : 3%
- **6,3 %** en recherche d'emploi — CA2C : 9%
- **9 %** autres sans activité professionnelle — CA2C :18%
- **38,2 %** retraités — CA2C : 28%

source : Insee 2020

revenu annuel médian

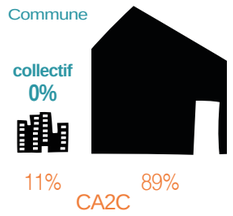
source : Insee - FILOSOFI 2020 - revenu médian disponible par unité de consommation

minimum dans la CA2C	CA2C	Commune	maximum dans la CA2C
15 930 €	18 410 €	20 120 €	23 860 €

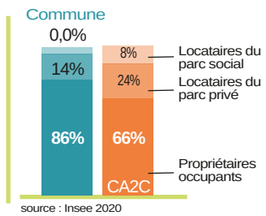
LOGEMENT

186 logements en 2020, dont **170** résidences principales

individuel

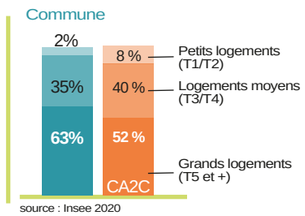


résidences principales par statut d'occupation



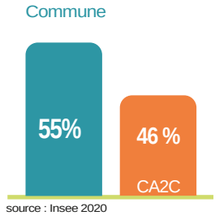
source : Insee 2020

résidences principales par taille



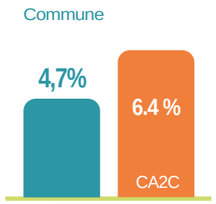
source : Insee 2020

parc ancien (construit avant 1945)



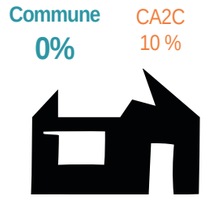
source : Insee 2020

logements vacants depuis au moins 2 ans



source : LOVAC 2022

parc privé potentiellement indigne



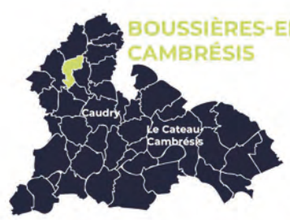
source : FILOCOM/ANAH 2017

prix moyen d'une maison

source : DVF+ / transactions entre 2014 et 2023

logements neufs autorisés (2017 à 2022)

source : SITADEL / permis de construire autorisant des logements entre 2017 et 2022



Potentiel foncier

Ateliers du Foncier 2020 (Pays du Cambrésis)
- Friches bâties ou non bâties

Logements vacants longue durée (LOVAC 2022 / Pays du Cambrésis)
- vacance confirmée en 2024
- vacance à confirmer

Occupation du sol en 2021 (OCS2D)
- Friches économiques et vacants urbains

Secteurs de développement

Commune non couverte par un document d'urbanisme

Projets habitat
- renouvellement urbain
- extension urbaine

Sources : IGN BD ORTHO 2021 / OCS2D Hauts-de-France 2021 / PETR Pays du Cambrésis / Documents d'urbanisme communaux

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

PLH2

FICHES COMMUNALES

Document de mise en oeuvre du PLH
de la CA2C

Briastre

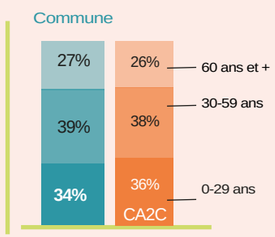
Place de la commune dans la typologie PLH : **Villages - secteur sud-est**

POPULATION

732 habitants en 2020, soit **1,10%** de la population de la CA2C
évolution annuelle moyenne 2009-2020 : **0,60%** | CA2C : - 0,1 %

population par tranche d'âge

source : Insee 2020



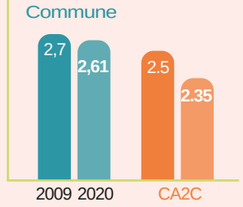
composition des ménages

nombre de ménages : 258

22,6 % ménages 1 personne
CA2C : 31%

10,2 % famille monoparentale
CA2C : 11.5%

nombre moyen de personnes par ménage



source : Insee 2020

population par type d'activité

- **41 %** actifs ayant un emploi — CA2C : 35%
- **15,8 %** ouvriers — CA2C : 20%
- **2,8 %** artisans, commerçants — CA2C : 3%
- **5,6 %** en recherche d'emploi — CA2C : 9%
- **10 %** autres sans activité professionnelle — CA2C :18%
- **34,7 %** retraités — CA2C : 28%

source : Insee 2020

revenu annuel médian

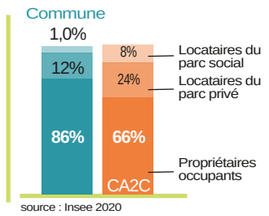
source : Insee - FILOSOFI 2020 - revenu médian disponible par unité de consommation

minimum dans la CA2C	CA2C	Commune	maximum dans la CA2C
15 930 €	18 410 €	19 640 €	23 860 €

LOGEMENT

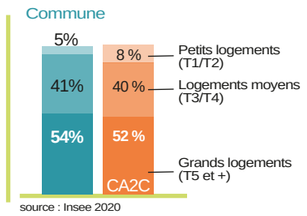
287 logements en 2020, dont **257** résidences principales

résidences principales par statut d'occupation



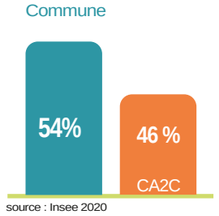
source : Insee 2020

résidences principales par taille



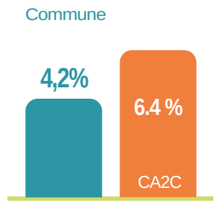
source : Insee 2020

parc ancien (construit avant 1945)



source : Insee 2020

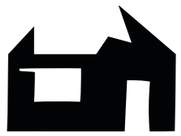
logements vacants depuis au moins 2 ans



source : LOVAC 2022

parc privé potentiellement indigne

Commune 12%
CA2C 10 %



source : FILOCOM/ANAH 2017

prix moyen d'une maison

CA2C	Commune
90 760 €	**103 052 €**

source : DVF+ / transactions entre 2014 et 2023

logements neufs autorisés (2017 à 2022)

CA2C	Commune
1038	**0 soit 0,00%**

source : SITADEL / permis de construire autorisant des logements entre 2017 et 2022

Potentiel foncier

Ateliers du Foncier 2020 (Pays du Cambrésis)
- Friches bâties ou non bâties

Logements vacants longue durée (LOVAC 2022 / Pays du Cambrésis)
- vacance confirmée en 2024
- vacance à confirmer

Occupation du sol en 2021 (OCS2D)
- Friches économiques et vacants urbains

Secteurs de développement

Commune non couverte par un document d'urbanisme

Projets habitat
- renouvellement urbain
- extension urbaine

Sources : IGN BD ORTHO 2021 / OCS2D Hauts-de-France 2021 / PETR Pays du Cambrésis / Documents d'urbanisme communaux

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

FICHES COMMUNALES

Document de mise en oeuvre du PLH

de la CA2C

Busigny

Place de la commune dans la typologie PLH : **Bourgs**

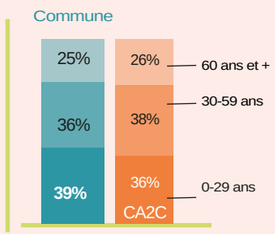
POPULATION

2 440 habitants en 2020, soit **3,80%** de la population de la CA2C

évolution annuelle moyenne 2009-2020 : **-0,40%** | CA2C : - 0,1 %

population par tranche d'âge

source : Insee 2020



composition des ménages

nombre de ménages : 970

29,4 % ménages 1 personne — CA2C : 31%

8,8 % famille monoparentale — CA2C : 11.5%

nombre moyen de personnes par ménage

source : Insee 2020

population par type d'activité

31,7 % actifs ayant un emploi — CA2C : 35%

23 % ouvriers — CA2C : 20%

3,4 % artisans, commerçants — CA2C : 3%

9,9 % en recherche d'emploi — CA2C : 9%

18,3 % autres sans activité professionnelle — CA2C :18%

26,4 % retraités — CA2C : 28%

source : Insee 2020

revenu annuel médian

source : Insee - FILOSOFI 2020 - revenu médian disponible par unité de consommation

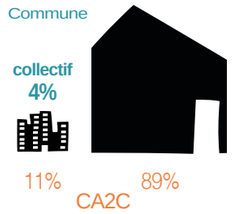
minimum dans la CA2C	Commune	CA2C	maximum dans la CA2C
15 930 €	17 540 €	18 410 €	23 860 €

LOGEMENT

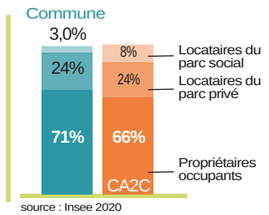
1 117 logements en 2020, dont **972** résidences principales

individuel

96%

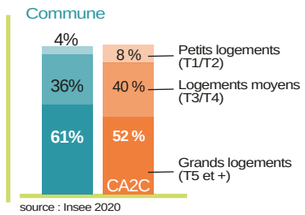


résidences principales par statut d'occupation



source : Insee 2020

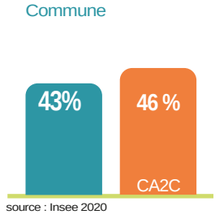
résidences principales par taille



source : Insee 2020

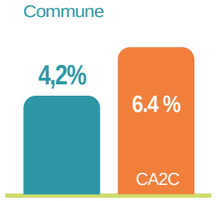
parc ancien

(construit avant 1945)



source : Insee 2020

logements vacants depuis au moins 2 ans



source : LOVAC 2022

parc privé potentiellement indigne

Commune 13%

CA2C 10 %

source : FILOCOM/ANAH 2017

prix moyen d'une maison

Commune	CA2C
88 217 €	90 760 €

source : DVF+ / transactions entre 2014 et 2023

logements neufs autorisés (2017 à 2022)

CA2C 1038

Commune 12 soit 1,20%

source : SITADEL / permis de construire autorisant des logements entre 2017 et 2022

Potentiel foncier

Ateliers du Foncier 2020 (Pays du Cambrésis)

- Friches bâties ou non bâties

Logements vacants longue durée (LOVAC 2022 / Pays du Cambrésis

- vacance confirmée en 2024
- vacance à confirmer

Occupation du sol en 2021 (OCS2D)

- Friches économiques et vacants urbains

Secteurs de développement

PLU de Busigny (2022)

- OAP renouvellement urbain

Projets habitat

- renouvellement urbain
- extension urbaine

Sources : IGN BD ORTHO 2021 / OCS2D Hauts-de-France 2021 / PETR Pays du Cambrésis / Documents d'urbanisme communaux

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

PLH2

FICHES COMMUNALES

Document de mise en oeuvre du PLH
de la CA2C

Carnières

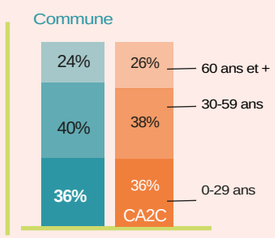
Place de la commune dans la typologie PLH : **Villages - secteur nord-ouest**

POPULATION

1 009 habitants en 2020, soit **1,60%** de la population de la CA2C
évolution annuelle moyenne 2009-2020 : **-0,20%** | CA2C : - 0,1 %

population par tranche d'âge

source : Insee 2020



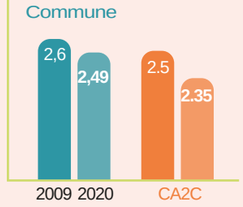
composition des ménages

nombre de ménages : 410

27,4 % ménages 1 personne — CA2C : 31%

7,3 % famille monoparentale — CA2C : 11.5%

nombre moyen de personnes par ménage



source : Insee 2020

population par type d'activité

- **41,4 %** actifs ayant un emploi — CA2C : 35%
- **19,9 %** ouvriers — CA2C : 20%
- **1,2 %** artisans, commerçants — CA2C : 3%
- **6,5 %** en recherche d'emploi — CA2C : 9%
- **11,5 %** autres sans activité professionnelle — CA2C :18%
- **28,1 %** retraités — CA2C : 28%

source : Insee 2020

revenu annuel médian

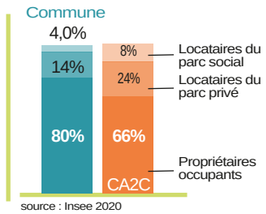
source : Insee - FILOSOFI 2020 - revenu médian disponible par unité de consommation

minimum dans la CA2C	CA2C	Commune	maximum dans la CA2C
15 930 €	18 410 €	21 340 €	23 860 €

LOGEMENT

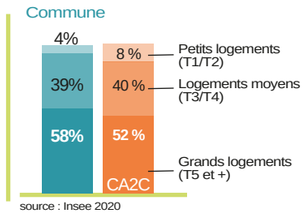
457 logements en 2020, dont **410** résidences principales

résidences principales par statut d'occupation



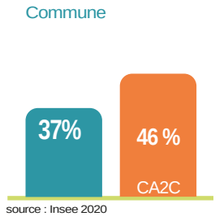
source : Insee 2020

résidences principales par taille



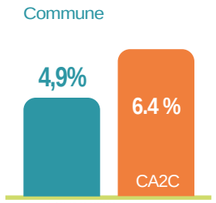
source : Insee 2020

parc ancien (construit avant 1945)



source : Insee 2020

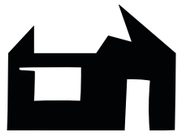
logements vacants depuis au moins 2 ans



source : LOVAC 2022

parc privé potentiellement indigne

Commune 9% — CA2C 10 %



source : FILOCOM/ANAH 2017

prix moyen d'une maison

CA2C	Commune
90 760 €	**126 077 €**

source : DVF+ / transactions entre 2014 et 2023

logements neufs autorisés (2017 à 2022)

CA2C	Commune
1038	**9 soit 0,90%**

source : SITADEL / permis de construire autorisant des logements entre 2017 et 2022

Potentiel foncier

Ateliers du Foncier 2020 (Pays du Cambrésis)
- Friches bâties ou non bâties

Logements vacants longue durée (LOVAC 2022 / Pays du Cambrésis)
- vacance confirmée en 2024
- vacance à confirmer

Occupation du sol en 2021 (OCS2D)
- Friches économiques et vacants urbains

Secteurs de développement

Commune non couverte par un document d'urbanisme

Projets habitat
- renouvellement urbain
- extension urbaine

Sources : IGN BD ORTHO 2021 / OCS2D Hauts-de-France 2021 / PETR Pays du Cambrésis / Documents d'urbanisme communaux

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

FICHES COMMUNALES

Document de mise en oeuvre du PLH
de la CA2C

Le Cateau-Cambrésis

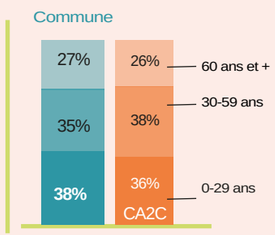
Place de la commune dans la typologie PLH : **Villes centres**

POPULATION

7 016 habitants en 2020, soit **11,00%** de la population de la CA2C
évolution annuelle moyenne 2009-2020 : **0,00%** | CA2C : - 0,1 %

population par tranche d'âge

source : Insee 2020



composition des ménages

nombre de ménages : **2 958**

36,4 % ménages 1 personne — CA2C : 31%

14 % famille monoparentale — CA2C : 11.5%

nombre moyen de personnes par ménage

source : Insee 2020

population par type d'activité

- **27,8 %** actifs ayant un emploi — CA2C : 35%
- **19,7 %** ouvriers — CA2C : 20%
- **1,8 %** artisans, commerçants — CA2C : 3%
- **12,3 %** en recherche d'emploi — CA2C : 9%
- **23,2 %** autres sans activité professionnelle — CA2C :18%
- **28,7 %** retraités — CA2C : 28%

source : Insee 2020

revenu annuel médian

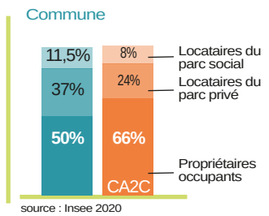
source : Insee - FILOSOFI 2020 - revenu médian disponible par unité de consommation

minimum dans la CA2C	Commune	CA2C	maximum dans la CA2C
15 930 €	15 930 €	18 410 €	23 860 €

LOGEMENT

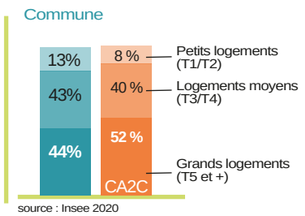
3 470 logements en 2020, dont **2 956** résidences principales

résidences principales par statut d'occupation



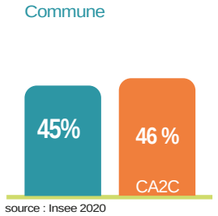
source : Insee 2020

résidences principales par taille



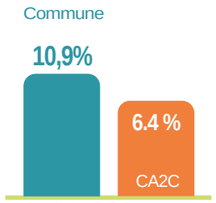
source : Insee 2020

parc ancien (construit avant 1945)



source : Insee 2020

logements vacants depuis au moins 2 ans



source : LOVAC 2022

parc privé potentiellement indigne

Commune 14%
CA2C 10 %

source : FILOCOM/ANAH 2017

prix moyen d'une maison

Commune	CA2C
69 504 €	90 760 €

source : DVF+ / transactions entre 2014 et 2023

logements neufs autorisés (2017 à 2022)

CA2C 1038

Commune 81 soit 7,80%

source : SITADEL / permis de construire autorisant des logements entre 2017 et 2022

Potentiel foncier

Ateliers du Foncier 2020 (Pays du Cambrésis)
- Friches bâties ou non bâties

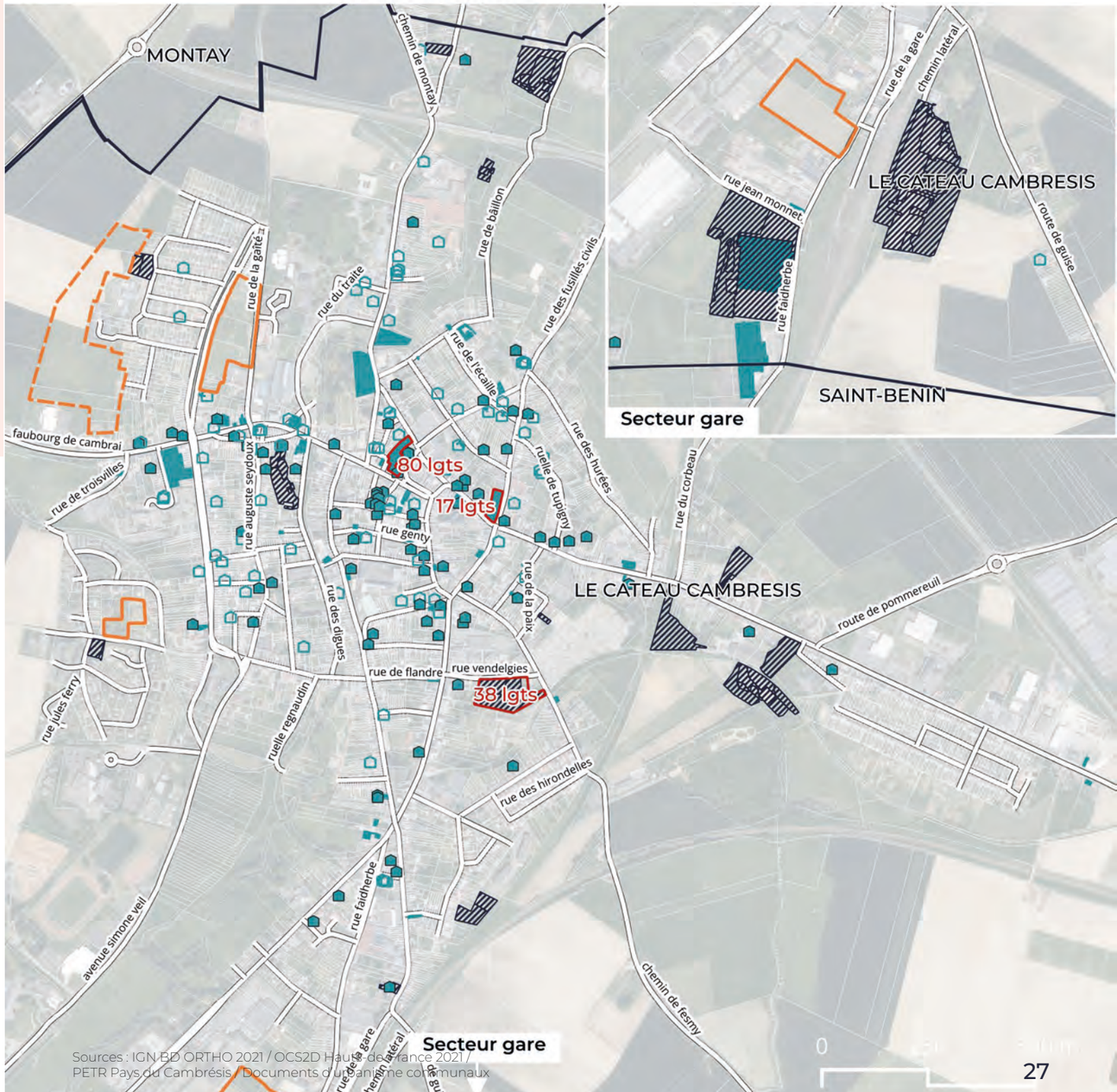
Logements vacants longue durée (LOVAC 2022 / Pays du Cambrésis)
- vacance confirmée en 2024
- vacance à confirmer

Occupation du sol en 2021 (OCS2D)
- Friches économiques et vacants urbains

Secteurs de développement

PLU du Cateau Cambrésis (2021)
- OAP sur dent creuse
- OAP extension urbaine

Projets habitat
- renouvellement urbain



Sources : IGN BD ORTHO 2021 / OCS2D Haut de France 2021 / PETR Pays du Cambrésis / Documents d'urbanisme communaux

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

PLH2

FICHES COMMUNALES

Document de mise en oeuvre du PLH
de la CA2C

Catillon-sur-Sambre

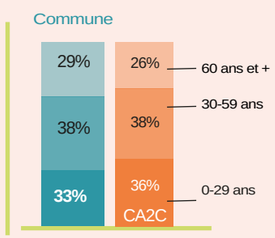
Place de la commune dans la typologie PLH : **Villages - secteur sud-est**

POPULATION

788 habitants en 2020, soit **1,20%** de la population de la CA2C
évolution annuelle moyenne 2009-2020 : **-0,60%** | CA2C : - 0,1 %

population par tranche d'âge

source : Insee 2020



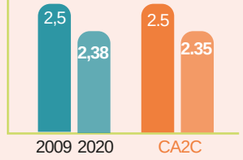
composition des ménages

nombre de ménages : **330**

28,8 % ménages 1 personne
CA2C : 31%

15,2 % famille monoparentale
CA2C : 11.5%

nombre moyen de personnes par ménage



source : Insee 2020

population par type d'activité

- **36,1 %** actifs ayant un emploi — CA2C : 35%
- **18,6 %** ouvriers — CA2C : 20%
- **1,6 %** artisans, commerçants — CA2C : 3%
- **6,7 %** en recherche d'emploi — CA2C : 9%
- **17,1 %** autres sans activité professionnelle — CA2C :18%
- **27,9 %** retraités — CA2C : 28%

source : Insee 2020

revenu annuel médian

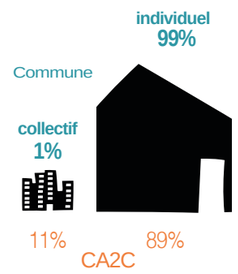
source : Insee - FILOSOFI 2020 - revenu médian disponible par unité de consommation

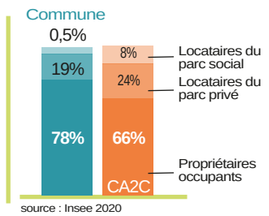
minimum dans la CA2C	Commune	CA2C	maximum dans la CA2C
15 930 €	18 370 €	18 410 €	23 860 €

LOGEMENT

382 logements en 2020, dont **329** résidences principales

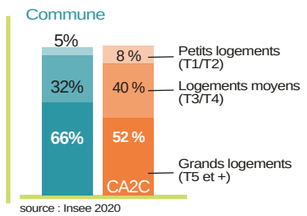
résidences principales par statut d'occupation





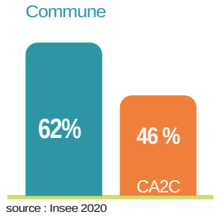
source : Insee 2020

résidences principales par taille



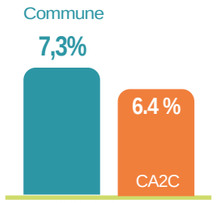
source : Insee 2020

parc ancien (construit avant 1945)



source : Insee 2020

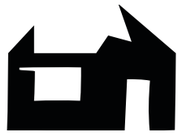
logements vacants depuis au moins 2 ans



source : LOVAC 2022

parc privé potentiellement indigne

Commune 11% | CA2C 10 %



source : FILOCOM/ANAH 2017

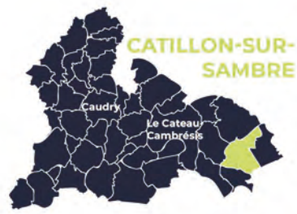
prix moyen d'une maison

CA2C	Commune
90 760 €	**94 181 €**

source : DVF+ / transactions entre 2014 et 2023

logements neufs autorisés (2017 à 2022)

source : SITADEL / permis de construire autorisant des logements entre 2017 et 2022



Potentiel foncier

Ateliers du Foncier 2020 (Pays du Cambrésis)
- Friches bâties ou non bâties

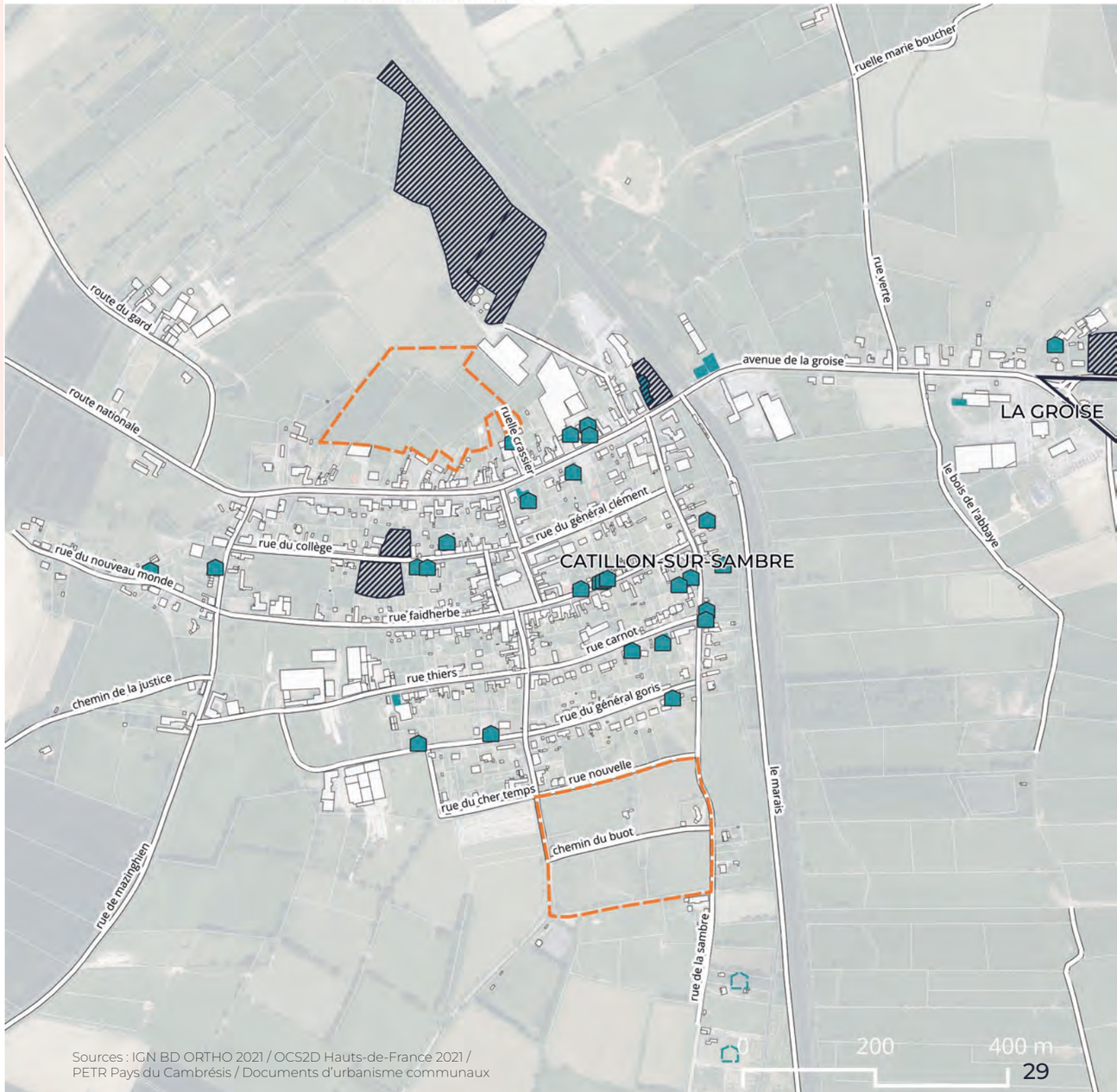
Logements vacants longue durée (LOVAC 2022 / Pays du Cambrésis)
- vacance confirmée en 2024
- vacance à confirmer

Occupation du sol en 2021 (OCS2D)
- Friches économiques et vacants urbains

Secteurs de développement

PLU Catillon sur Sambre (2008 / en révision)
- Zonage extension urbaine

Projets habitat
- renouvellement urbain
- extension urbaine



Sources : IGN BD ORTHO 2021 / OCS2D Hauts-de-France 2021 / PETR Pays du Cambrésis / Documents d'urbanisme communaux

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

PLH2

FICHES COMMUNALES
Document de mise en oeuvre du PLH
de la CA2C
Cattenières

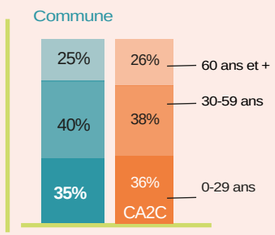
Place de la commune dans la typologie PLH : **Villages - secteur nord-ouest**

POPULATION

682 habitants en 2020, soit **1,10%** de la population de la CA2C
évolution annuelle moyenne 2009-2020 : **0,10%** | CA2C : - 0,1 %

population par tranche d'âge

source : Insee 2020



composition des ménages

nombre de ménages : 281

27,5 % ménages 1 personne — CA2C : 31%

0 % famille monoparentale — CA2C : 11.5%

nombre moyen de personnes par ménage

source : Insee 2020

population par type d'activité

- **42,8 %** actifs ayant un emploi — CA2C : 35%
- **18,9 %** ouvriers — CA2C : 20%
- **3,5 %** artisans, commerçants — CA2C : 3%
- **6,3 %** en recherche d'emploi — CA2C : 9%
- **11,7 %** autres sans activité professionnelle — CA2C :18%
- **34,5 %** retraités — CA2C : 28%

source : Insee 2020

revenu annuel médian

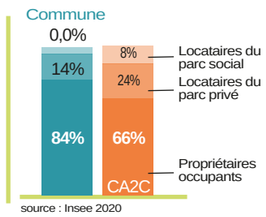
source : Insee - FILOSOFI 2020 - revenu médian disponible par unité de consommation

minimum dans la CA2C	CA2C	Commune	maximum dans la CA2C
15 930 €	18 410 €	21 380 €	23 860 €

LOGEMENT

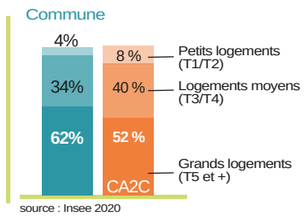
312 logements en 2020, dont **278** résidences principales

résidences principales par statut d'occupation



source : Insee 2020

résidences principales par taille

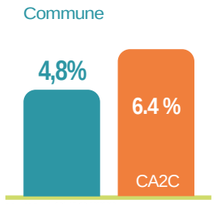


source : Insee 2020

parc ancien (construit avant 1945)

source : Insee 2020

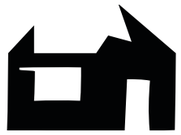
logements vacants depuis au moins 2 ans



source : LOVAC 2022

parc privé potentiellement indigne

Commune 4%
CA2C 10 %



source : FILOCOM/ANAH 2017

prix moyen d'une maison

CA2C 90 760 €
Commune 120 970 €

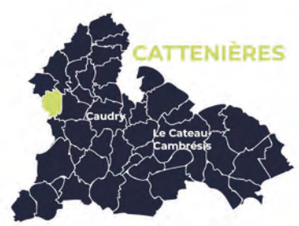
source : DVF+ / transactions entre 2014 et 2023

logements neufs autorisés (2017 à 2022)

CA2C 1038

Commune 2 soit 0,20%

source : SITADEL / permis de construire autorisant des logements entre 2017 et 2022



Potentiel foncier

Ateliers du Foncier 2020 (Pays du Cambrésis)
- Friches bâties ou non bâties

Logements vacants longue durée (LOVAC 2022 / Pays du Cambrésis)
- vacance confirmée en 2024
- vacance à confirmer

Occupation du sol en 2021 (OCS2D)
- Friches économiques et vacants urbains

Secteurs de développement

PLU de Cattenières (2017) : Aucun secteur identifié

Projets habitat
- renouvellement urbain
- extension urbaine

Sources : IGN BD ORTHO 2021 / OCS2D Hauts-de-France 2021 / PETR Pays du Cambrésis / Documents d'urbanisme communaux

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

PLH2

FICHES COMMUNALES

Document de mise en oeuvre du PLH
de la CA2C

Caudry

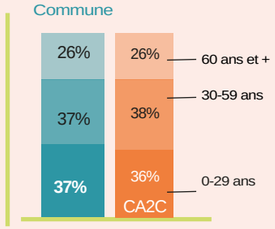
Place de la commune dans la typologie PLH : **Villes centres**

POPULATION

14 028 habitants en 2020, soit **22,00%** de la population de la CA2C
évolution annuelle moyenne 2009-2020 : **-0,10%** | CA2C : - 0,1 %

population par tranche d'âge

source : Insee 2020



composition des ménages

nombre de ménages : **6 195**

38,8 % ménages 1 personne
CA2C : 31%

15,2 % famille monoparentale
CA2C : 11.5%

nombre moyen de personnes par ménage

source : Insee 2020

population par type d'activité

- **30,5 %** actifs ayant un emploi — CA2C : 35%
- **18,7 %** ouvriers — CA2C : 20%
- **2,5 %** artisans, commerçants — CA2C : 3%
- **12,1 %** en recherche d'emploi — CA2C : 9%
- **21,6 %** autres sans activité professionnelle — CA2C :18%
- **28,2 %** retraités — CA2C : 28%

source : Insee 2020

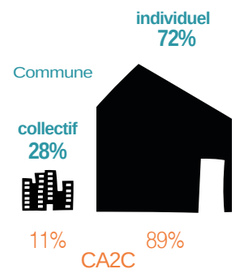
revenu annuel médian

source : Insee - FILOSOFI 2020 - revenu médian disponible par unité de consommation

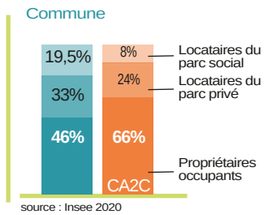
minimum dans la CA2C	Commune	CA2C	maximum dans la CA2C
15 930 €	16 980 €	18 410 €	23 860 €

LOGEMENT

7 053 logements en 2020, dont **6 196** résidences principales

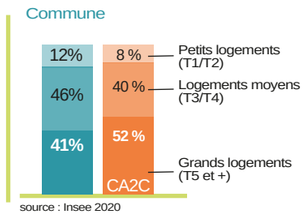


résidences principales par statut d'occupation



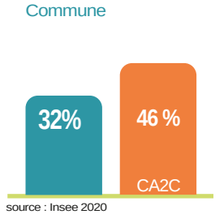
source : Insee 2020

résidences principales par taille



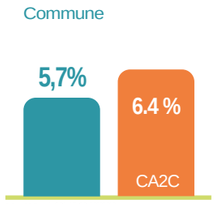
source : Insee 2020

parc ancien (construit avant 1945)



source : Insee 2020

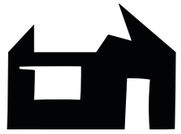
logements vacants depuis au moins 2 ans



source : LOVAC 2022

parc privé potentiellement indigne

Commune 9%
CA2C 10 %



source : FILOCOM/ANAH 2017

prix moyen d'une maison

Commune	CA2C
84 946 €	90 760 €

source : DVF+ / transactions entre 2014 et 2023

logements neufs autorisés (2017 à 2022)

CA2C 1038

Commune 527 soit 50,80%

source : SITADEL / permis de construire autorisant des logements entre 2017 et 2022

Potentiel foncier

Ateliers du Foncier 2020 (Pays du Cambrésis)
- Friches bâties ou non bâties

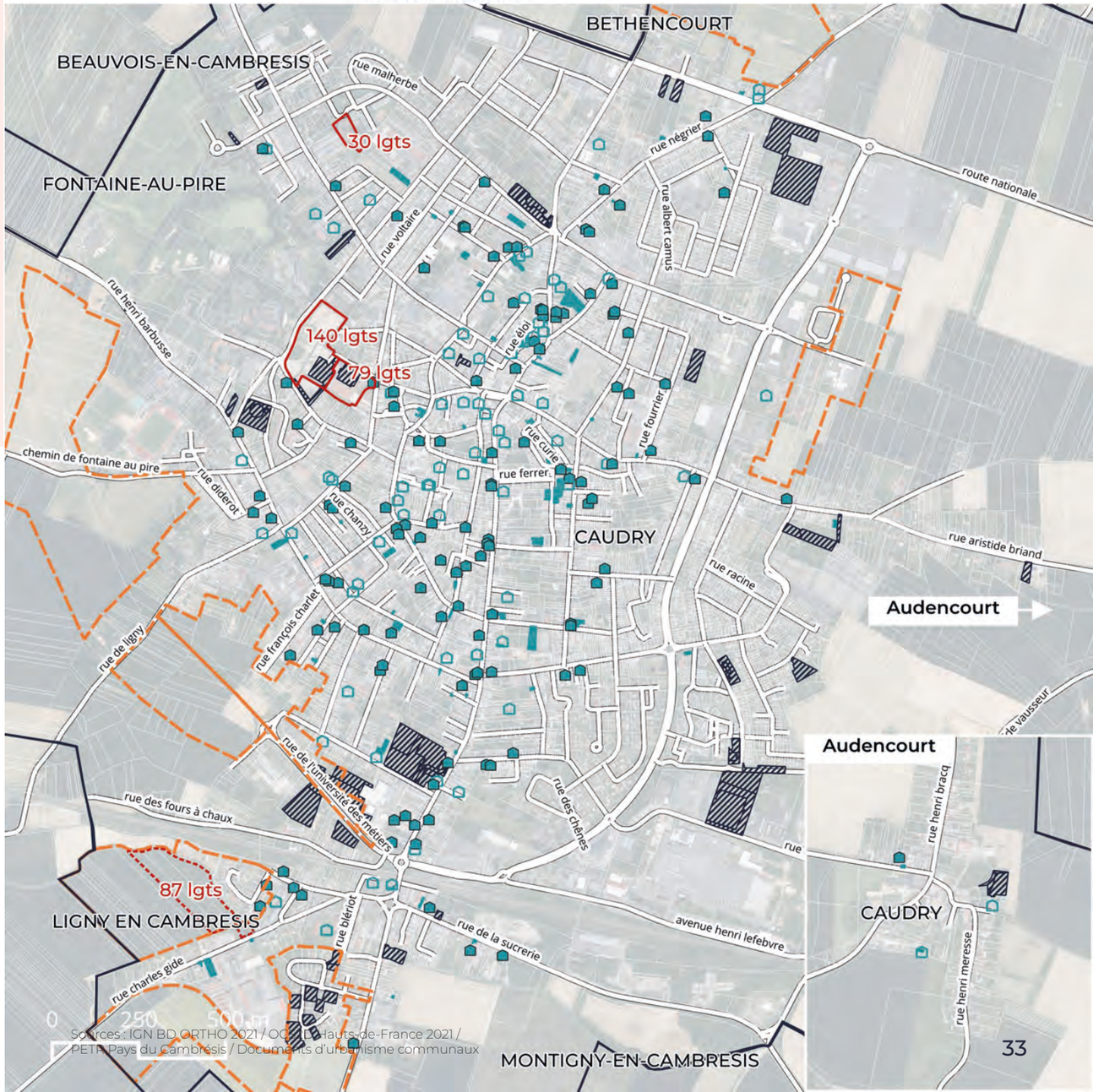
Logements vacants longue durée (LOVAC 2022 / Pays du Cambrésis
- vacance confirmée en 2024
- vacance à confirmer

Occupation du sol en 2021 (OCS2D)
- Friches économiques et vacants urbains

Secteurs de développement

PLU de Caudry (2017)
- Zonage habitat en extension urbaine (1AU / 2AU)

Projets habitat
- renouvellement urbain
- extension urbaine



Sources : IGN BD ORTHO 2021 / OCS 2D Hauts-de-France 2021 / PETR Pays du Cambrésis / Documents d'urbanisme communaux

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

PLH2

FICHES COMMUNALES

Document de mise en oeuvre du PLH
de la CA2C

Caullery

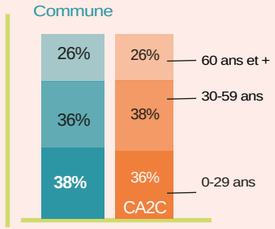
Place de la commune dans la typologie PLH : **Villages - secteur nord-ouest**

POPULATION

457 habitants en 2020, soit **0,70%** de la population de la CA2C
évolution annuelle moyenne 2009-2020 : **-0,50%** | CA2C : - 0,1 %

population par tranche d'âge

source : Insee 2020



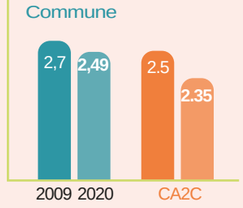
composition des ménages

nombre de ménages : 179

23,5 % ménages 1 personne
CA2C : 31%

14,2 % famille monoparentale
CA2C : 11.5%

nombre moyen de personnes par ménage



source : Insee 2020

population par type d'activité

- **36,8 %** actifs ayant un emploi — CA2C : 35%
- **23,1 %** ouvriers — CA2C : 20%
- **5,7 %** artisans, commerçants — CA2C : 3%
- **8,1 %** en recherche d'emploi — CA2C : 9%
- **14,3 %** autres sans activité professionnelle — CA2C :18%
- **22,3 %** retraités — CA2C : 28%

source : Insee 2020

revenu annuel médian

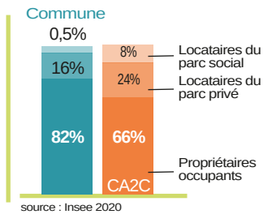
source : Insee - FILOSOFI 2020 - revenu médian disponible par unité de consommation

minimum dans la CA2C	CA2C	Commune	maximum dans la CA2C
15 930 €	18 410 €	18 960 €	23 860 €

LOGEMENT

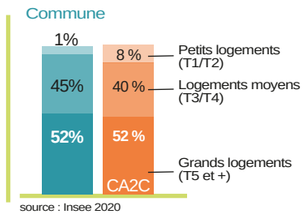
205 logements en 2020, dont **184** résidences principales

résidences principales par statut d'occupation



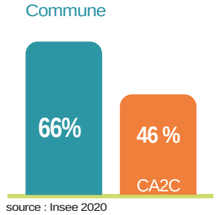
source : Insee 2020

résidences principales par taille



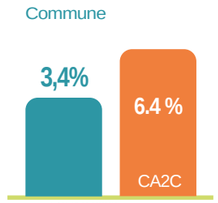
source : Insee 2020

parc ancien (construit avant 1945)



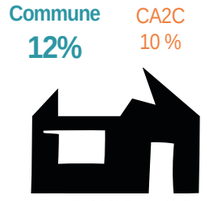
source : Insee 2020

logements vacants depuis au moins 2 ans



source : LOVAC 2022

parc privé potentiellement indigne



source : FILOCOM/ANAH 2017

prix moyen d'une maison

source : DVF+ / transactions entre 2014 et 2023

logements neufs autorisés (2017 à 2022)

source : SITADEL / permis de construire autorisant des logements entre 2017 et 2022

Potentiel foncier

Ateliers du Foncier 2020 (Pays du Cambrésis)
- Friches bâties ou non bâties

Logements vacants longue durée (LOVAC 2022 / Pays du Cambrésis)
- vacance confirmée en 2024
- vacance à confirmer

Occupation du sol en 2021 (OCS2D)
- Friches économiques et vacants urbains

Secteurs de développement

Carte communale de Caullery (2012)
- Zone constructible

Projets habitat
- renouvellement urbain
- extension urbaine

Sources : GN BD ORTHO 2021 / OCS2D Hauts-de-France 2021 / PETR Pays du Cambrésis / Documents d'urbanisme communaux

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

PLH2

FICHES COMMUNALES

Document de mise en oeuvre du PLH
de la CA2C

Clary

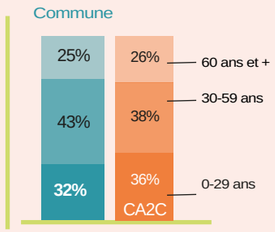
Place de la commune dans la typologie PLH : **Villages - secteur sud-est**

POPULATION

1 086 habitants en 2020, soit **1,70%** de la population de la CA2C
évolution annuelle moyenne 2009-2020 : **-0,50%** | CA2C : - 0,1 %

population par tranche d'âge

source : Insee 2020



composition des ménages

nombre de ménages : **463**

28,9 % ménages 1 personne — CA2C : 31%

4,4 % famille monoparentale — CA2C : 11.5%

nombre moyen de personnes par ménage

source : Insee 2020

population par type d'activité

- **43 %** actifs ayant un emploi — CA2C : 35%
- **21,8 %** ouvriers — CA2C : 20%
- **5,2 %** artisans, commerçants — CA2C : 3%
- **5,8 %** en recherche d'emploi — CA2C : 9%
- **12,5 %** autres sans activité professionnelle — CA2C :18%
- **23,9 %** retraités — CA2C : 28%

source : Insee 2020

revenu annuel médian

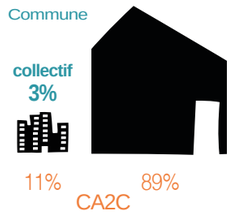
source : Insee - FILOSOFI 2020 - revenu médian disponible par unité de consommation

minimum dans la CA2C	CA2C	Commune	maximum dans la CA2C
15 930 €	18 410 €	20 700 €	23 860 €

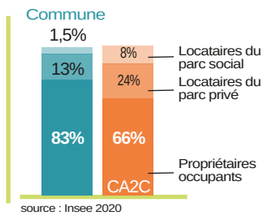
LOGEMENT

527 logements en 2020, dont **463** résidences principales

individuel 97%

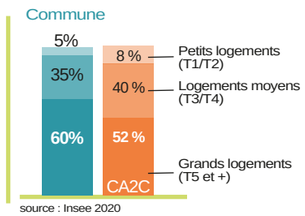


résidences principales par statut d'occupation



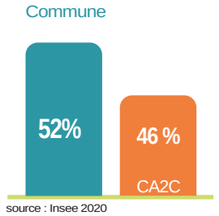
source : Insee 2020

résidences principales par taille



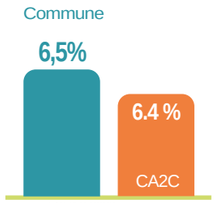
source : Insee 2020

parc ancien (construit avant 1945)



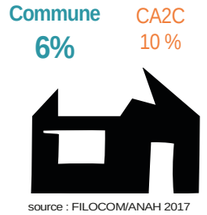
source : Insee 2020

logements vacants depuis au moins 2 ans



source : LOVAC 2022

parc privé potentiellement indigne

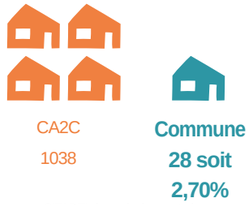


source : FILOCOM/ANAH 2017

prix moyen d'une maison

source : DVF+ / transactions entre 2014 et 2023

logements neufs autorisés (2017 à 2022)



source : SITADEL / permis de construire autorisant des logements entre 2017 et 2022

Potentiel foncier

Ateliers du Foncier 2020 (Pays du Cambrésis)
- Friches bâties ou non bâties

Logements vacants longue durée (LOVAC 2022 / Pays du Cambrésis)
- vacance confirmée en 2024
- vacance à confirmer

Occupation du sol en 2021 (OCS2D)
- Friches économiques et vacants urbains

Secteurs de développement

Carte communale de Clary (2019)
- Zone constructible

Projets habitat
- renouvellement urbain
- extension urbaine

Sources : IGN BD ORTHO 2021 / OCS2D Hauts-de-France 2021 / PETR Pays du Cambrésis / Documents d'urbanisme communaux

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

FICHES COMMUNALES

Document de mise en oeuvre du PLH
de la CA2C

Dehéries

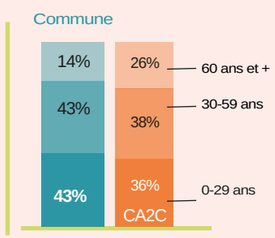
Place de la commune dans la typologie PLH : **Villages - secteur sud-est**

POPULATION

38 habitants en 2020, soit **0,10%** de la population de la CA2C
évolution annuelle moyenne 2009-2020 : **-1,10%** | CA2C : - 0,1 %

population par tranche d'âge

source : Insee 2020



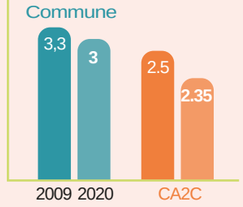
composition des ménages

nombre de ménages : 9

0 % ménages 1 personne
CA2C : 31%

0 % famille monoparentale
CA2C : 11.5%

nombre moyen de personnes par ménage



source : Insee 2020

population par type d'activité

44,7 % actifs ayant un emploi
CA2C : 35%

0 % ouvriers
CA2C : 20%

0 % artisans, commerçants
CA2C : 3%

0 % en recherche d'emploi
CA2C : 9%

33,3 % autres sans activité professionnelle
CA2C :18%

33,3 % retraités
CA2C : 28%

source : Insee 2020

revenu annuel médian

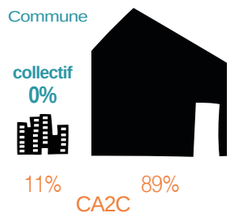
source : Insee - FILOSOFI 2020 - revenu médian disponible par unité de consommation

minimum dans la CA2C	CA2C	Commune	maximum dans la CA2C
15 930 €	18 410 €	Néant €	23 860 €

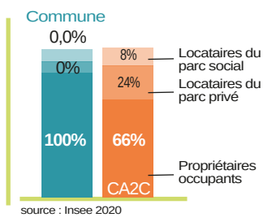
LOGEMENT

12 logements en 2020, dont **12** résidences principales

individuel 100%

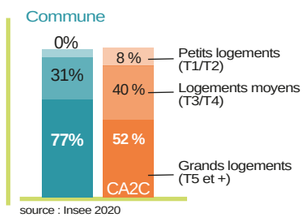


résidences principales par statut d'occupation



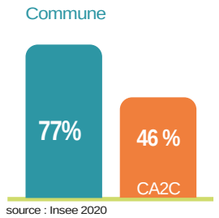
source : Insee 2020

résidences principales par taille



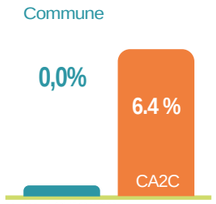
source : Insee 2020

parc ancien (construit avant 1945)



source : Insee 2020

logements vacants depuis au moins 2 ans



source : LOVAC 2022

parc privé potentiellement indigne

Commune	CA2C
0%	10 %

source : FILOCOM/ANAH 2017

prix moyen d'une maison

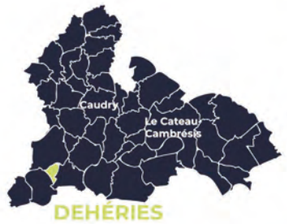
CA2C	Commune
90 760 €	98 393 €

source : DVF+ / transactions entre 2014 et 2023

logements neufs autorisés (2017 à 2022)

CA2C	Commune
1038	0 soit 0,00%

source : SITADEL / permis de construire autorisant des logements entre 2017 et 2022



Potentiel foncier

Ateliers du Foncier 2020 (Pays du Cambrésis)
- Friches bâties ou non bâties

Logements vacants longue durée (LOVAC 2022 / Pays du Cambrésis)
- vacance confirmée en 2024
- vacance à confirmer

Occupation du sol en 2021 (OCS2D)
- Friches économiques et vacants urbains

Secteurs de développement

Commune non couverte par un document d'urbanisme

Projets habitat
- renouvellement urbain
- extension urbaine

Sources : IGN BD ORTHO 2021 / OCS2D Hauts-de-France 2021 / PETR Pays du Cambrésis / Documents d'urbanisme communaux

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

FICHES COMMUNALES
Document de mise en oeuvre du PLH
de la CA2C
Élincourt

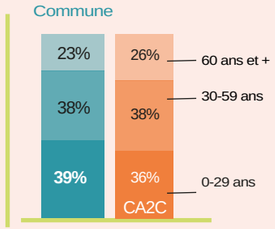
Place de la commune dans la typologie PLH : **Villages - secteur sud-est**

POPULATION

630 habitants en 2020, soit **1,00%** de la population de la CA2C
évolution annuelle moyenne 2009-2020 : **-0,20%** | CA2C : - 0,1 %

population par tranche d'âge

source : Insee 2020



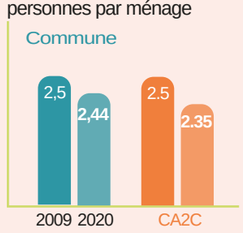
composition des ménages

nombre de ménages : 257

31,2 % ménages 1 personne — CA2C : 31%

7,9 % famille monoparentale — CA2C : 11.5%

nombre moyen de personnes par ménage



source : Insee 2020

population par type d'activité

- **37,8 %** actifs ayant un emploi — CA2C : 35%
- **24,7 %** ouvriers — CA2C : 20%
- **6,1 %** artisans, commerçants — CA2C : 3%
- **7 %** en recherche d'emploi — CA2C : 9%
- **14,5 %** autres sans activité professionnelle — CA2C :18%
- **24,7 %** retraités — CA2C : 28%

source : Insee 2020

revenu annuel médian

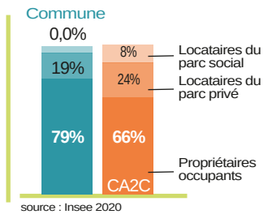
source : Insee - FILOSOFI 2020 - revenu médian disponible par unité de consommation

minimum dans la CA2C	CA2C	Commune	maximum dans la CA2C
15 930 €	18 410 €	20 510 €	23 860 €

LOGEMENT

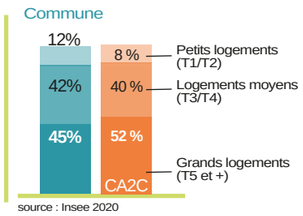
299 logements en 2020, dont **258** résidences principales

résidences principales par statut d'occupation



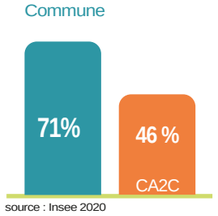
source : Insee 2020

résidences principales par taille



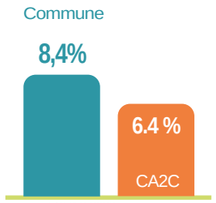
source : Insee 2020

parc ancien (construit avant 1945)



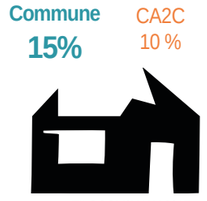
source : Insee 2020

logements vacants depuis au moins 2 ans



source : LOVAC 2022

parc privé potentiellement indigne



source : FILOCOM/ANAH 2017

prix moyen d'une maison

source : DVF+ / transactions entre 2014 et 2023

logements neufs autorisés (2017 à 2022)

source : SITADEL / permis de construire autorisant des logements entre 2017 et 2022

Potentiel foncier

Ateliers du Foncier 2020 (Pays du Cambrésis)
- Friches bâties ou non bâties

Logements vacants longue durée (LOVAC 2022 / Pays du Cambrésis)
- vacance confirmée en 2024
- vacance à confirmer

Occupation du sol en 2021 (OCS2D)
- Friches économiques et vacants urbains

Secteurs de développement

Commune non couverte par un document d'urbanisme

Projets habitat
- renouvellement urbain
- extension urbaine

Sources : IGN BD ORTHO 2021 / OCS2D Hauts-de-France 2021 / PETR Pays du Cambrésis / Documents d'urbanisme communaux

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

PLH2

FICHES COMMUNALES

Document de mise en oeuvre du PLH
de la CA2C

Estourmel

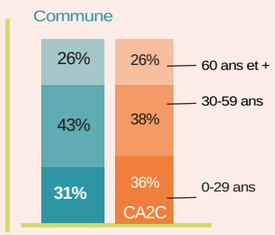
Place de la commune dans la typologie PLH : **Villages - secteur nord-ouest**

POPULATION

457 habitants en 2020, soit **0,70%** de la population de la CA2C
évolution annuelle moyenne 2009-2020 : **0,10%** | CA2C : - 0,1 %

population par tranche d'âge

source : Insee 2020



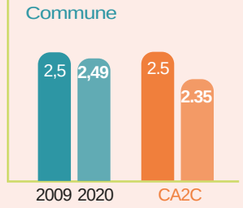
composition des ménages

nombre de ménages : 185

18,9 % ménages 1 personne
CA2C : 31%

13,5 % famille monoparentale
CA2C : 11.5%

nombre moyen de personnes par ménage



source : Insee 2020

population par type d'activité

- **45,5 %** actifs ayant un emploi — CA2C : 35%
- **14,3 %** ouvriers — CA2C : 20%
- **2,6 %** artisans, commerçants — CA2C : 3%
- **3,1 %** en recherche d'emploi — CA2C : 9%
- **10,4 %** autres sans activité professionnelle — CA2C :18%
- **28,6 %** retraités — CA2C : 28%

source : Insee 2020

revenu annuel médian

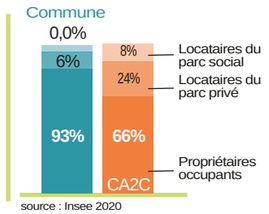
source : Insee - FILOSOFI 2020 - revenu médian disponible par unité de consommation

minimum dans la CA2C	CA2C	Commune	maximum dans la CA2C
15 930 €	18 410 €	23 860 €	23 860 €

LOGEMENT

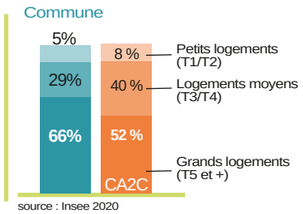
195 logements en 2020, dont **184** résidences principales

résidences principales par statut d'occupation



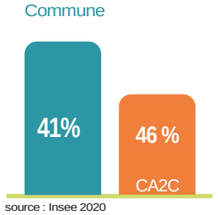
source : Insee 2020

résidences principales par taille



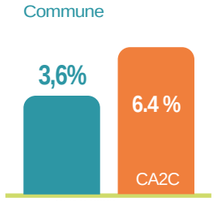
source : Insee 2020

parc ancien
(construit avant 1945)



source : Insee 2020

logements vacants depuis au moins 2 ans



source : LOVAC 2022

parc privé potentiellement indigne

Commune 6%
CA2C 10 %

source : FILOCOM/ANAH 2017

prix moyen d'une maison

CA2C 90 760 €
Commune **141 947 €**

source : DVF+ / transactions entre 2014 et 2023

logements neufs autorisés (2017 à 2022)

CA2C 1038
Commune **22 soit 2,10%**

source : SITADEL / permis de construire autorisant des logements entre 2017 et 2022

Potentiel foncier

Ateliers du Foncier 2020 (Pays du Cambrésis)
- Friches bâties ou non bâties

Logements vacants longue durée (LOVAC 2022 / Pays du Cambrésis)
- vacance confirmée en 2024
- vacance à confirmer

Occupation du sol en 2021 (OCS2D)
- Friches économiques et vacants urbains

Secteurs de développement

Carte communale de Estourmel (2012)
- Zone constructible

Projets habitat
- renouvellement urbain
- extension urbaine

Sources : IGN BD ORTHO 2021 / OCS2D Hauts-de-France 2021 / PETR Pays du Cambrésis / Documents d'urbanisme communaux

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

PLH2

FICHES COMMUNALES

Document de mise en oeuvre du PLH
de la CA2C

Fontaine-au-Pire

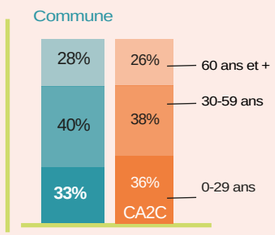
Place de la commune dans la typologie PLH : **Villages - secteur nord-ouest**

POPULATION

1 217 habitants en 2020, soit **1,90%** de la population de la CA2C
évolution annuelle moyenne 2009-2020 : **0,20%** | CA2C : - 0,1 %

population par tranche d'âge

source : Insee 2020



composition des ménages

nombre de ménages : 471

25,9 % ménages 1 personne
CA2C : 31%

8,4 % famille monoparentale
CA2C : 11.5%

nombre moyen de personnes par ménage

source : Insee 2020

population par type d'activité

42,4 % actifs ayant un emploi
CA2C : 35%

18,7 % ouvriers
CA2C : 20%

6,1 % artisans, commerçants
CA2C : 3%

6,4 % en recherche d'emploi
CA2C : 9%

16,4 % autres sans activité professionnelle
CA2C :18%

26,3 % retraités
CA2C : 28%

source : Insee 2020

revenu annuel médian

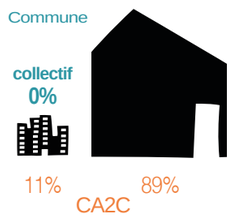
source : Insee - FILOSOFI 2020 - revenu médian disponible par unité de consommation

minimum dans la CA2C	CA2C	Commune	maximum dans la CA2C
15 930 €	18 410 €	20 320 €	23 860 €

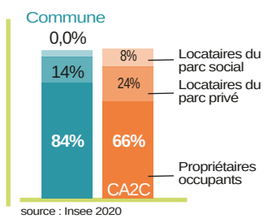
LOGEMENT

533 logements en 2020, dont **473** résidences principales

individuel / collectif

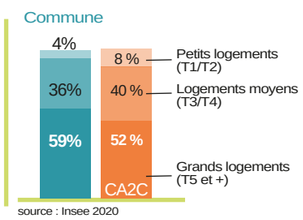


résidences principales par statut d'occupation



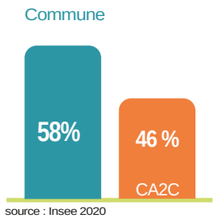
source : Insee 2020

résidences principales par taille



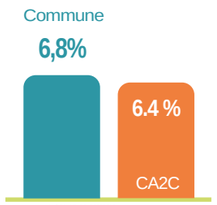
source : Insee 2020

parc ancien (construit avant 1945)



source : Insee 2020

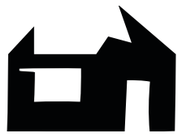
logements vacants depuis au moins 2 ans



source : LOVAC 2022

parc privé potentiellement indigne

Commune 13%
CA2C 10 %



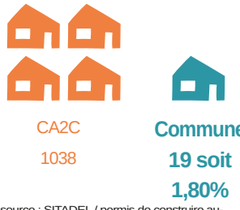
source : FILOCOM/ANAH 2017

prix moyen d'une maison

CA2C 90 760 €
Commune **108 661 €**

source : DVF+ / transactions entre 2014 et 2023

logements neufs autorisés (2017 à 2022)



source : SITADEL / permis de construire autorisant des logements entre 2017 et 2022

Potentiel foncier

Ateliers du Foncier 2020 (Pays du Cambrésis)
- Friches bâties ou non bâties

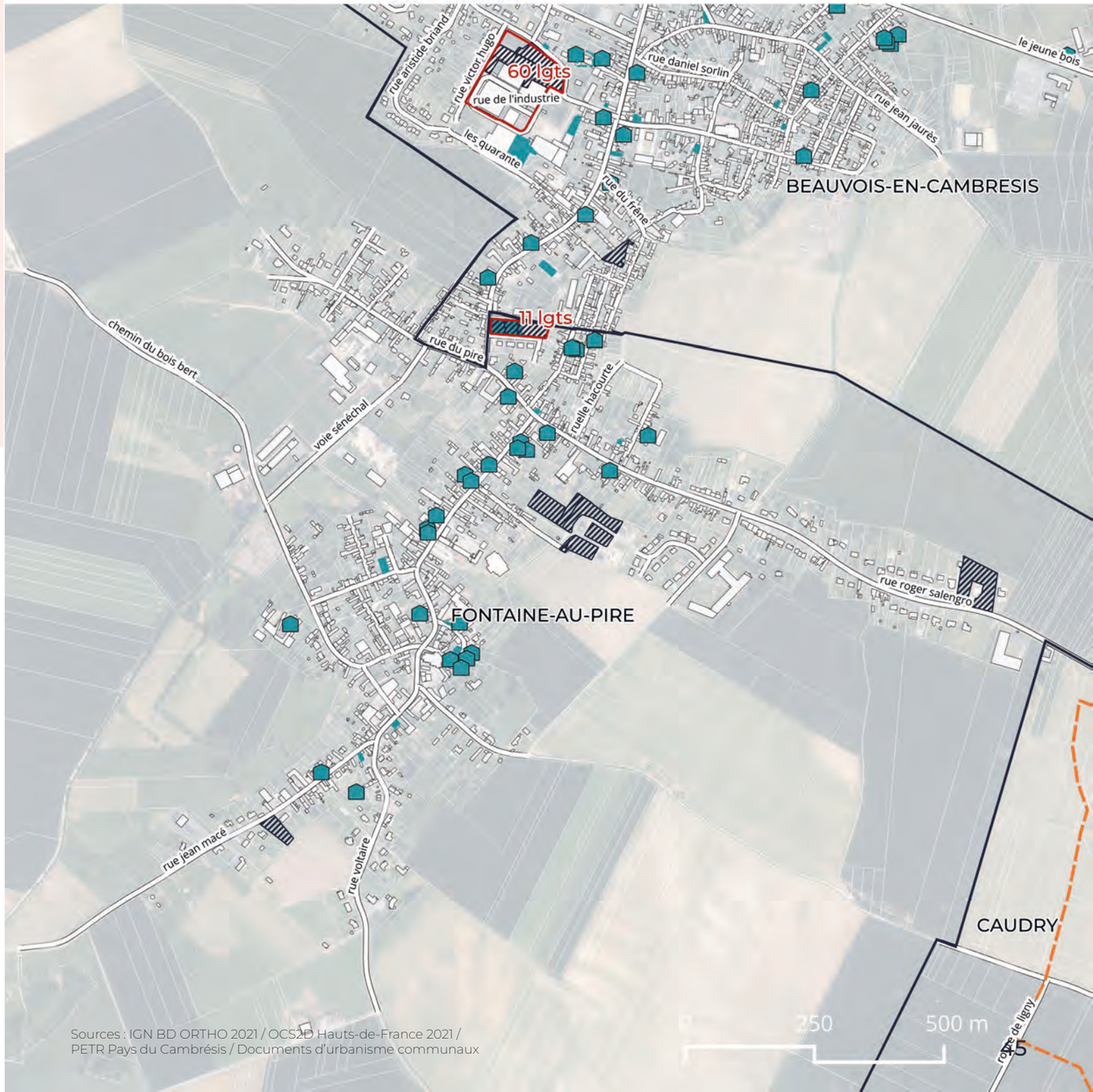
Logements vacants longue durée (LOVAC 2022 / Pays du Cambrésis)
- vacance confirmée en 2024
- vacance à confirmer

Occupation du sol en 2021 (OCS2D)
- Friches économiques et vacants urbains

Secteurs de développement

PLU de Fontaine au Pire (2019)
- OAP renouvellement urbain
- OAP extension urbaine

Projets habitat
- renouvellement urbain



Sources : IGN BD ORTHO 2021 / OCS2D Hauts-de-France 2021 / PETR Pays du Cambrésis / Documents d'urbanisme communaux

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

PLH2

FICHES COMMUNALES

Document de mise en oeuvre du PLH
de la CA2C

La Groise

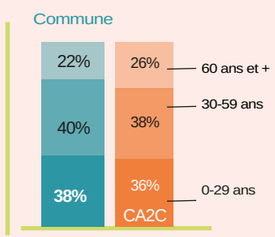
Place de la commune dans la typologie PLH : **Villages - secteur sud-est**

POPULATION

481 habitants en 2020, soit **0,80%** de la population de la CA2C
évolution annuelle moyenne 2009-2020 : **0,40%** | CA2C : - 0,1 %

population par tranche d'âge

source : Insee 2020



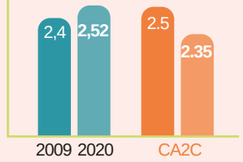
composition des ménages

nombre de ménages : **192**

26,9 % ménages 1 personne — CA2C : 31%

5,2 % famille monoparentale — CA2C : 11.5%

nombre moyen de personnes par ménage



source : Insee 2020

population par type d'activité

- **39,5 %** actifs ayant un emploi — CA2C : 35%
- **15,9 %** ouvriers — CA2C : 20%
- **1,3 %** artisans, commerçants — CA2C : 3%
- **6,9 %** en recherche d'emploi — CA2C : 9%
- **17 %** autres sans activité professionnelle — CA2C :18%
- **27,1 %** retraités — CA2C : 28%

source : Insee 2020

revenu annuel médian

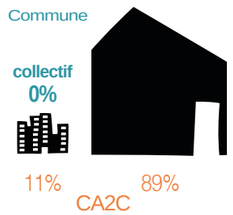
source : Insee - FILOSOFI 2020 - revenu médian disponible par unité de consommation

minimum dans la CA2C	CA2C	Commune	maximum dans la CA2C
15 930 €	18 410 €	19 350 €	23 860 €

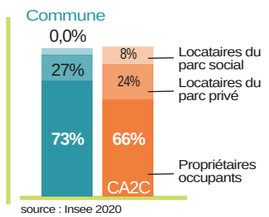
LOGEMENT

213 logements en 2020, dont **194** résidences principales

individuel

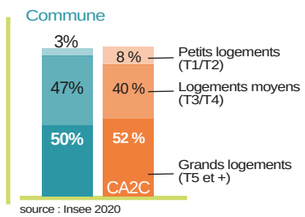


résidences principales par statut d'occupation



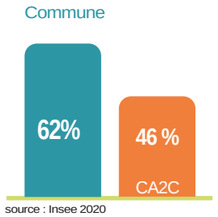
source : Insee 2020

résidences principales par taille



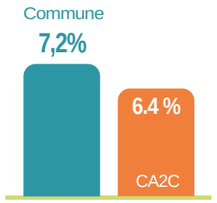
source : Insee 2020

parc ancien
(construit avant 1945)



source : Insee 2020

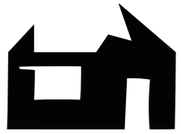
logements vacants depuis au moins 2 ans



source : LOVAC 2022

parc privé potentiellement indigne

Commune 13%
CA2C 10 %



source : FILOCOM/ANAH 2017

prix moyen d'une maison

CA2C	Commune
90 760 €	**107 692 €**

source : DVF+ / transactions entre 2014 et 2023

logements neufs autorisés (2017 à 2022)

CA2C	Commune
1038	**6 soit 0,60%**

source : SITADEL / permis de construire autorisant des logements entre 2017 et 2022

Potentiel foncier

Ateliers du Foncier 2020 (Pays du Cambrésis)
- Friches bâties ou non bâties

Logements vacants longue durée (LOVAC 2022 / Pays du Cambrésis)
- vacance confirmée en 2024
- vacance à confirmer

Occupation du sol en 2021 (OCS2D)
- Friches économiques et vacants urbains

Secteurs de développement

Commune non couverte par un document d'urbanisme

Projets habitat
- renouvellement urbain
- extension urbaine

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

PLH2

FICHES COMMUNALES

Document de mise en oeuvre du PLH
de la CA2C

Haucourt-en-Cambrésis

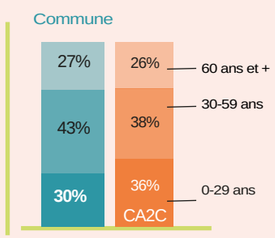
Place de la commune dans la typologie PLH : **Villages - secteur nord-ouest**

POPULATION

190 habitants en 2020, soit **0,30%** de la population de la CA2C
évolution annuelle moyenne 2009-2020 : **-0,70%** | CA2C : - 0,1 %

population par tranche d'âge

source : Insee 2020



composition des ménages

nombre de ménages : 82

17,6 % ménages 1 personne
CA2C : 31%

5,9 % famille monoparentale
CA2C : 11.5%

nombre moyen de personnes par ménage

source : Insee 2020

population par type d'activité

- **44,7 %** actifs ayant un emploi — CA2C : 35%
- **7,5 %** ouvriers — CA2C : 20%
- **2,7 %** artisans, commerçants — CA2C : 3%
- **6,3 %** en recherche d'emploi — CA2C : 9%
- **25,7 %** autres sans activité professionnelle — CA2C :18%
- **28,3 %** retraités — CA2C : 28%

source : Insee 2020

revenu annuel médian

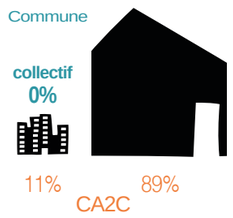
source : Insee - FILOSOFI 2020 - revenu médian disponible par unité de consommation

minimum dans la CA2C	CA2C	Commune	maximum dans la CA2C
15 930 €	18 410 €	20 180 €	23 860 €

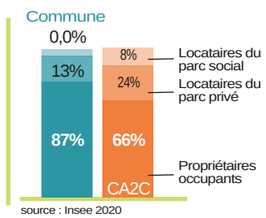
LOGEMENT

89 logements en 2020, dont **82** résidences principales

individuel

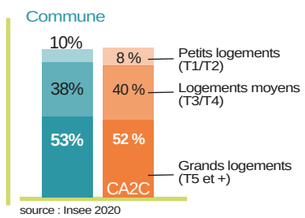


résidences principales par statut d'occupation



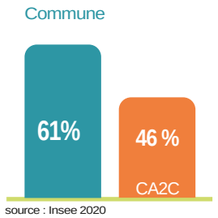
source : Insee 2020

résidences principales par taille



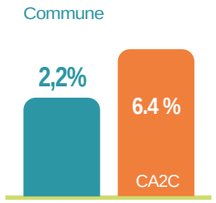
source : Insee 2020

parc ancien (construit avant 1945)



source : Insee 2020

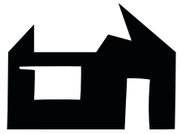
logements vacants depuis au moins 2 ans



source : LOVAC 2022

parc privé potentiellement indigne

Commune 0%
CA2C 10 %



source : FILOCOM/ANAH 2017

prix moyen d'une maison

CA2C	Commune
90 760 €	**136 112 €**

source : DVF+ / transactions entre 2014 et 2023

logements neufs autorisés (2017 à 2022)

CA2C	Commune
1038	**2 soit 0,20%**

source : SITADEL / permis de construire autorisant des logements entre 2017 et 2022

Potentiel foncier

Ateliers du Foncier 2020 (Pays du Cambrésis)
- Friches bâties ou non bâties

Logements vacants longue durée (LOVAC 2022 / Pays du Cambrésis)
- vacance confirmée en 2024
- vacance à confirmer

Occupation du sol en 2021 (OCS2D)
- Friches économiques et vacants urbains

Secteurs de développement

PLU de Haucourt en Cambrésis (2018)
- Zonage extension urbaine

Projets habitat
- renouvellement urbain
- extension urbaine

Sources : IGN BD ORTHO 2021 / OCS2D Hauts-de-France 2021 / PETR Pays du Cambrésis / Documents d'urbanisme communaux

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

PLH2

FICHES COMMUNALES

Document de mise en oeuvre du PLH
de la CA2C

Honnechy

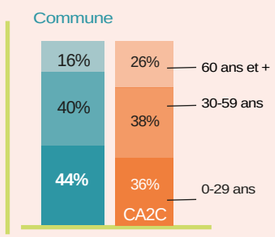
Place de la commune dans la typologie PLH : **Villages - secteur sud-est**

POPULATION

567 habitants en 2020, soit **0,90%** de la population de la CA2C
évolution annuelle moyenne 2009-2020 : **0,70%** | CA2C : - 0,1 %

population par tranche d'âge

source : Insee 2020



composition des ménages

nombre de ménages : **194**

24,2 % ménages 1 personne
CA2C : 31%

10,6 % famille monoparentale
CA2C : 11.5%

nombre moyen de personnes par ménage

source : Insee 2020

population par type d'activité

- **34,4 %** actifs ayant un emploi — CA2C : 35%
- **23,8 %** ouvriers — CA2C : 20%
- **0 %** artisans, commerçants — CA2C : 3%
- **9,7 %** en recherche d'emploi — CA2C : 9%
- **18 %** autres sans activité professionnelle — CA2C :18%
- **22,5 %** retraités — CA2C : 28%

source : Insee 2020

revenu annuel médian

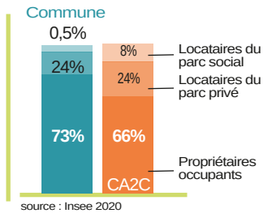
source : Insee - FILOSOFI 2020 - revenu médian disponible par unité de consommation

minimum dans la CA2C	Commune	CA2C	maximum dans la CA2C
15 930 €	17 920 €	18 410 €	23 860 €

LOGEMENT

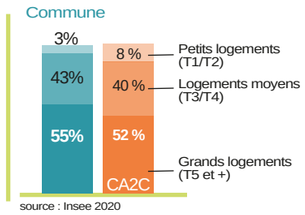
238 logements en 2020, dont **194** résidences principales

résidences principales par statut d'occupation



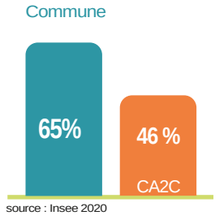
source : Insee 2020

résidences principales par taille



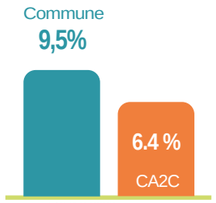
source : Insee 2020

parc ancien (construit avant 1945)



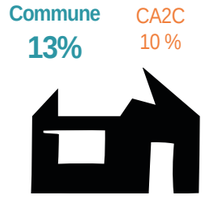
source : Insee 2020

logements vacants depuis au moins 2 ans



source : LOVAC 2022

parc privé potentiellement indigne



source : FILOCOM/ANAH 2017

prix moyen d'une maison

source : DVF+ / transactions entre 2014 et 2023

logements neufs autorisés (2017 à 2022)

source : SITADEL / permis de construire autorisant des logements entre 2017 et 2022

Potentiel foncier

Ateliers du Foncier 2020 (Pays du Cambrésis)
- Friches bâties ou non bâties

Logements vacants longue durée (LOVAC 2022 / Pays du Cambrésis)
- vacance confirmée en 2024
- vacance à confirmer

Occupation du sol en 2021 (OCS2D)
- Friches économiques et vacants urbains

Secteurs de développement

Commune non couverte par un document d'urbanisme

Projets habitat
- renouvellement urbain
- extension urbaine

Sources : IGN BD ORTHO 2021 / OCS2D Hauts-de-France 2021 / PETR Pays du Cambrésis / Documents d'urbanisme communaux

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

PLH2

FICHES COMMUNALES

Document de mise en oeuvre du PLH
de la CA2C

Inchy

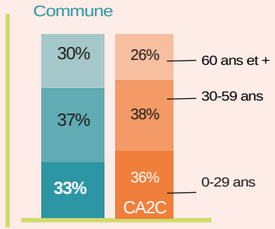
Place de la commune dans la typologie PLH : **Villages - secteur sud-est**

POPULATION

643 habitants en 2020, soit **1,00%** de la population de la CA2C
évolution annuelle moyenne 2009-2020 : **-1,00%** | CA2C : - 0,1 %

population par tranche d'âge

source : Insee 2020



composition des ménages

nombre de ménages : 295

37,3 % ménages 1 personne — CA2C : 31%

10,2 % famille monoparentale — CA2C : 11.5%

nombre moyen de personnes par ménage

source : Insee 2020

population par type d'activité

- **34,1 %** actifs ayant un emploi — CA2C : 35%
- **19,6 %** ouvriers — CA2C : 20%
- **3,7 %** artisans, commerçants — CA2C : 3%
- **7,6 %** en recherche d'emploi — CA2C : 9%
- **21,5 %** autres sans activité professionnelle — CA2C :18%
- **29 %** retraités — CA2C : 28%

source : Insee 2020

revenu annuel médian

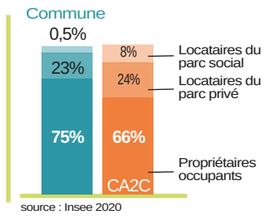
source : Insee - FILOSOFI 2020 - revenu médian disponible par unité de consommation

minimum dans la CA2C	CA2C	Commune	maximum dans la CA2C
15 930 €	18 410 €	19 080 €	23 860 €

LOGEMENT

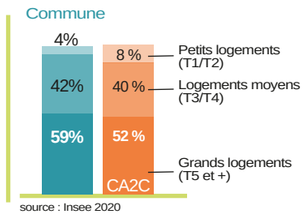
352 logements en 2020, dont **297** résidences principales

résidences principales par statut d'occupation



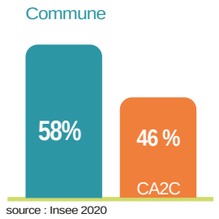
source : Insee 2020

résidences principales par taille



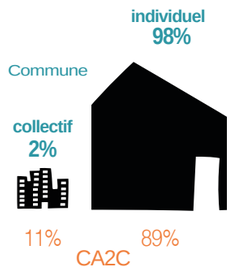
source : Insee 2020

parc ancien (construit avant 1945)

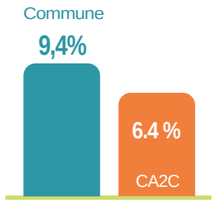


source : Insee 2020

individuel / collectif

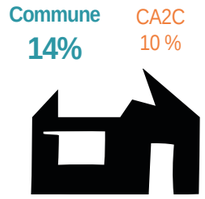


logements vacants depuis au moins 2 ans



source : LOVAC 2022

parc privé potentiellement indigne



source : FILOCOM/ANAH 2017

prix moyen d'une maison

source : DVF+ / transactions entre 2014 et 2023

logements neufs autorisés (2017 à 2022)

source : SITADEL / permis de construire autorisant des logements entre 2017 et 2022

Potentiel foncier

Ateliers du Foncier 2020 (Pays du Cambrésis)
- Friches bâties ou non bâties

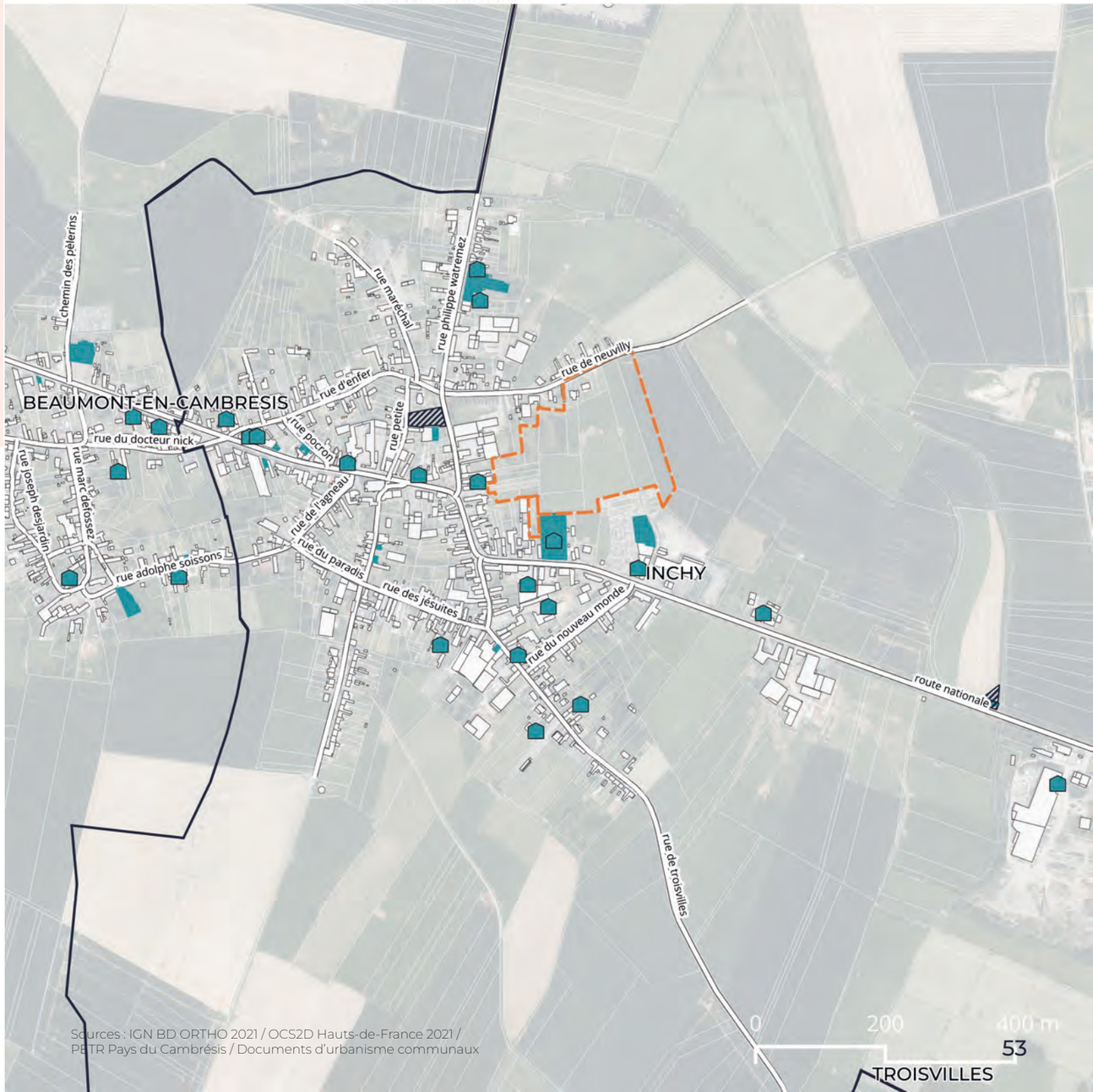
Logements vacants longue durée (LOVAC 2022 / Pays du Cambrésis)
- vacance confirmée en 2024
- vacance à confirmer

Occupation du sol en 2021 (OCS2D)
- Friches économiques et vacants urbains

Secteurs de développement

PLU de Inchy (2008 / en révision)
- Zonage extension urbaine

Projets habitat
- renouvellement urbain
- extension urbaine



Sources : IGN BD ORTHO 2021 / OCS2D Hauts-de-France 2021 / PETR Pays du Cambrésis / Documents d'urbanisme communaux

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

FICHES COMMUNALES

Document de mise en oeuvre du PLH
de la CA2C

Ligny-en-Cambrésis

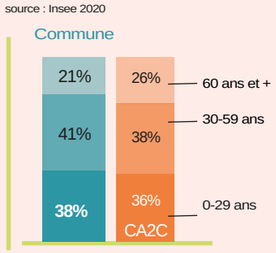
Place de la commune dans la typologie PLH : **Villages - secteur nord-ouest**

POPULATION

1 928 habitants en 2020, soit **3,00%** de la population de la CA2C
évolution annuelle moyenne 2009-2020 : **0,90%** | CA2C : - 0,1 %

population par tranche d'âge

source : Insee 2020



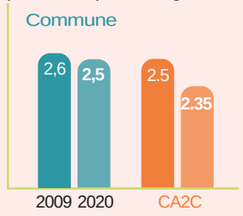
composition des ménages

nombre de ménages : **776**

27 % ménages 1 personne
CA2C : 31%

6,6 % famille monoparentale
CA2C : 11.5%

nombre moyen de personnes par ménage



source : Insee 2020

population par type d'activité

- **40,2 %** actifs ayant un emploi — CA2C : 35%
- **24,8 %** ouvriers — CA2C : 20%
- **3,5 %** artisans, commerçants — CA2C : 3%
- **8,2 %** en recherche d'emploi — CA2C : 9%
- **14,4 %** autres sans activité professionnelle — CA2C :18%
- **22,8 %** retraités — CA2C : 28%

source : Insee 2020

revenu annuel médian

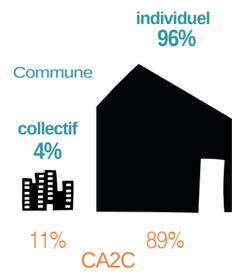
source : Insee - FILOSOFI 2020 - revenu médian disponible par unité de consommation

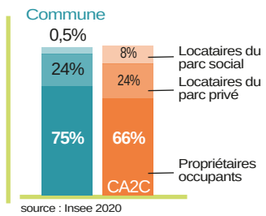
minimum dans la CA2C	CA2C	Commune	maximum dans la CA2C
15 930 €	18 410 €	19 610 €	23 860 €

LOGEMENT

843 logements en 2020, dont **770** résidences principales

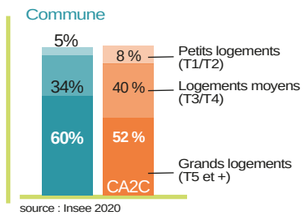
résidences principales par statut d'occupation





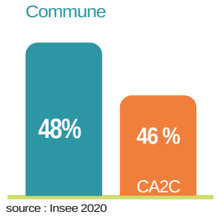
source : Insee 2020

résidences principales par taille



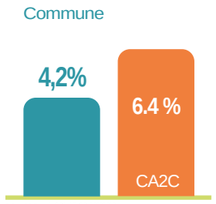
source : Insee 2020

parc ancien (construit avant 1945)



source : Insee 2020

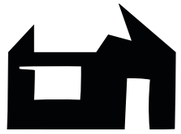
logements vacants depuis au moins 2 ans



source : LOVAC 2022

parc privé potentiellement indigne

Commune 8%
CA2C 10 %



source : FILOCOM/ANAH 2017

prix moyen d'une maison

CA2C	Commune
90 760 €	**113 748 €**

source : DVF+ / transactions entre 2014 et 2023

logements neufs autorisés (2017 à 2022)

CA2C	Commune
1038	**28 soit 2,70%**

source : SITADEL / permis de construire autorisant des logements entre 2017 et 2022

LIGNY-EN-CAMBRÉSIS

Potentiel foncier

Ateliers du Foncier 2020 (Pays du Cambrésis)
- Friches bâties ou non bâties

Logements vacants longue durée (LOVAC 2022 / Pays du Cambrésis)
- vacance confirmée en 2024
- vacance à confirmer

Occupation du sol en 2021 (OCS2D)
- Friches économiques et vacants urbains

Secteurs de développement

PLU de Ligny en Cambrésis (2009 / en révision)
- OAP renouvellement urbain
- OAP extension urbaine

Projets habitat
- renouvellement urbain
- extension urbaine

Sources : IGN BD ORTHO 2021 / OCS2D Hauts-de-France 2021 / PETR Pays du Cambrésis / Documents d'urbanisme communaux

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

FICHES COMMUNALES
Document de mise en oeuvre du PLH
de la CA2C
Malincourt

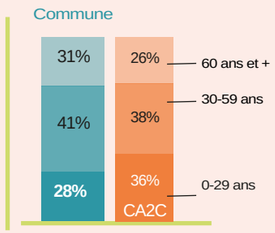
Place de la commune dans la typologie PLH : **Villages - secteur sud-est**

POPULATION

481 habitants en 2020, soit **0,80%** de la population de la CA2C
évolution annuelle moyenne 2009-2020 : **-0,50%** | CA2C : - 0,1 %

population par tranche d'âge

source : Insee 2020



composition des ménages

nombre de ménages : **221**

36,1 % ménages 1 personne — CA2C : 31%

13,2 % famille monoparentale — CA2C : 11.5%

nombre moyen de personnes par ménage

source : Insee 2020

population par type d'activité

- **40,1 %** actifs ayant un emploi — CA2C : 35%
- **21,8 %** ouvriers — CA2C : 20%
- **9,2 %** artisans, commerçants — CA2C : 3%
- **5,6 %** en recherche d'emploi — CA2C : 9%
- **15,2 %** autres sans activité professionnelle — CA2C :18%
- **36,2 %** retraités — CA2C : 28%

source : Insee 2020

revenu annuel médian

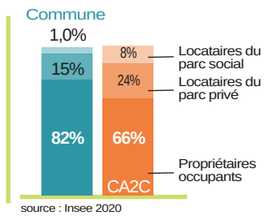
source : Insee - FILOSOFI 2020 - revenu médian disponible par unité de consommation

minimum dans la CA2C	CA2C	Commune	maximum dans la CA2C
15 930 €	18 410 €	20 830 €	23 860 €

LOGEMENT

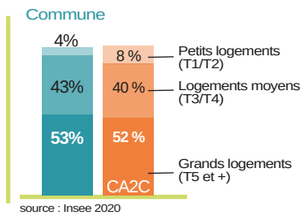
241 logements en 2020, dont **222** résidences principales

résidences principales par statut d'occupation



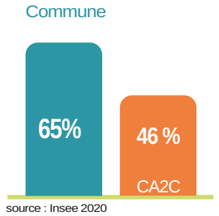
source : Insee 2020

résidences principales par taille



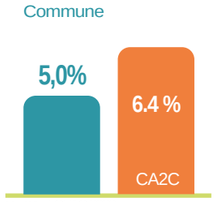
source : Insee 2020

parc ancien (construit avant 1945)



source : Insee 2020

logements vacants depuis au moins 2 ans



source : LOVAC 2022

parc privé potentiellement indigne

Commune 10%
CA2C 10 %

source : FILOCOM/ANAH 2017

prix moyen d'une maison

CA2C : 90 760 €
Commune : **96 806 €**

source : DVF+ / transactions entre 2014 et 2023

logements neufs autorisés (2017 à 2022)

CA2C : 1038
Commune : **2 soit 0,20%**

source : SITADEL / permis de construire autorisant des logements entre 2017 et 2022

Potentiel foncier

Ateliers du Foncier 2020 (Pays du Cambrésis)
- Friches bâties ou non bâties

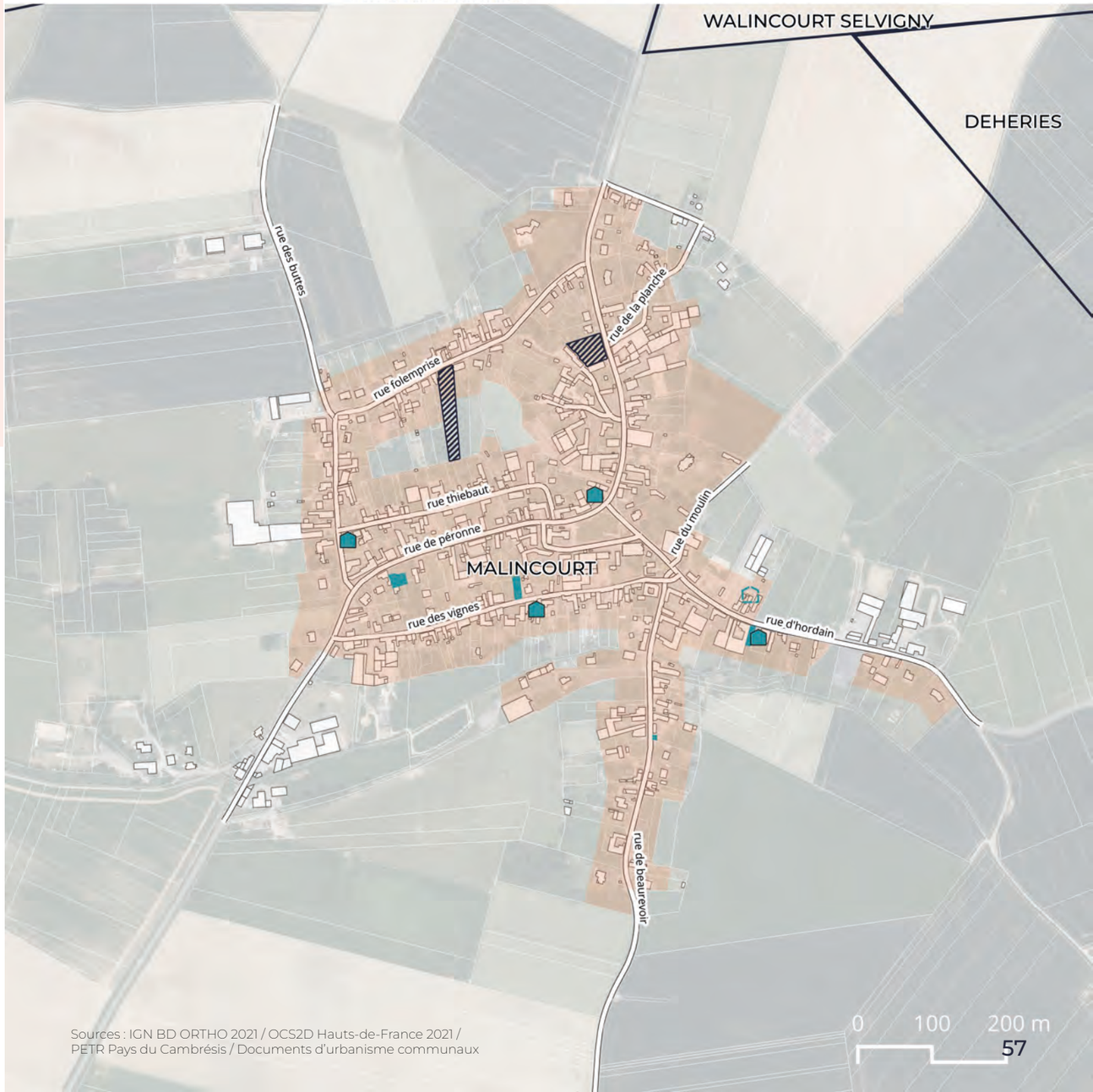
Logements vacants longue durée (LOVAC 2022 / Pays du Cambrésis)
- vacance confirmée en 2024
- vacance à confirmer

Occupation du sol en 2021 (OCS2D)
- Friches économiques et vacants urbains

Secteurs de développement

Carte communale de Malincourt (2015)
- Zone constructible

Projets habitat
- renouvellement urbain
- extension urbaine



Sources : IGN BD ORTHO 2021 / OCS2D Hauts-de-France 2021 / PETR Pays du Cambrésis / Documents d'urbanisme communaux

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

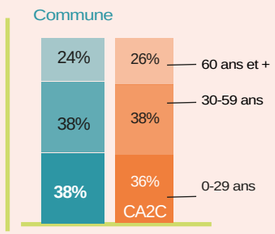
FICHES COMMUNALES
Document de mise en oeuvre du PLH
de la CA2C
Maretz

Place de la commune dans la typologie PLH : **Bourgs**

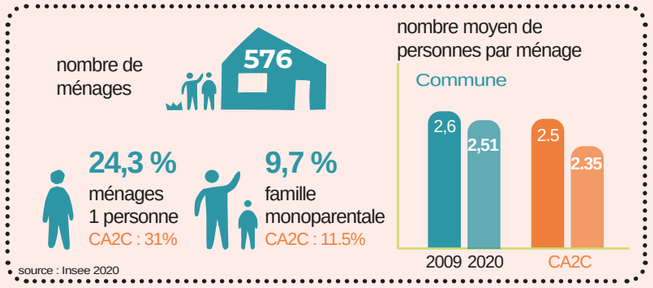
POPULATION

1 430 habitants en 2020, soit **2,20%** de la population de la CA2C
évolution annuelle moyenne 2009-2020 : **-0,40%** | CA2C : - 0,1 %

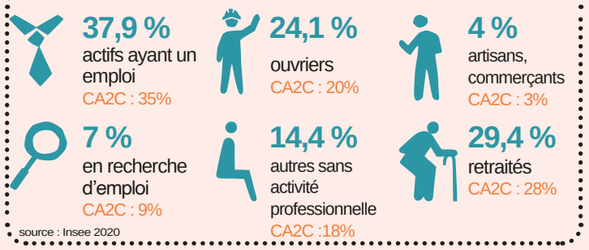
population par tranche d'âge
source : Insee 2020



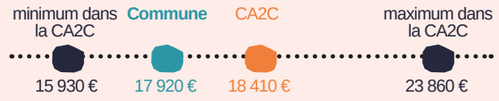
composition des ménages



population par type d'activité



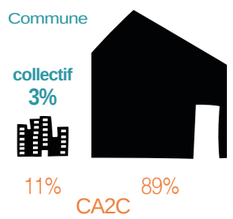
revenu annuel médian
source : Insee - FILOSOFI 2020 - revenu médian disponible par unité de consommation



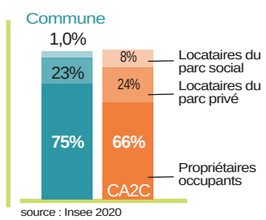
LOGEMENT

667 logements en 2020, dont **574** résidences principales

individuel / collectif

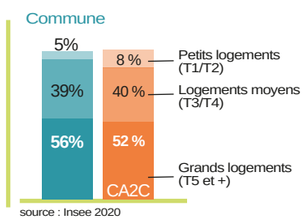


résidences principales par statut d'occupation



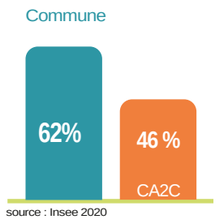
source : Insee 2020

résidences principales par taille



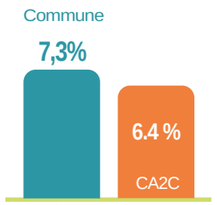
source : Insee 2020

parc ancien (construit avant 1945)



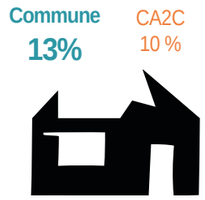
source : Insee 2020

logements vacants depuis au moins 2 ans



source : LOVAC 2022

parc privé potentiellement indigne



source : FILOCOM/ANAH 2017

prix moyen d'une maison

source : DVF+ / transactions entre 2014 et 2023

logements neufs autorisés (2017 à 2022)

source : SITADEL / permis de construire autorisant des logements entre 2017 et 2022

Potentiel foncier

Ateliers du Foncier 2020 (Pays du Cambrésis)
- Friches bâties ou non bâties

Logements vacants longue durée (LOVAC 2022 / Pays du Cambrésis)
- vacance confirmée en 2024
- vacance à confirmer

Occupation du sol en 2021 (OCS2D)
- Friches économiques et vacants urbains

Secteurs de développement

Commune non couverte par un document d'urbanisme

Fonciers mutables identifiés dans le cadre de l'élaboration d'un PLU en 2018 (démarche non aboutie)
- Secteurs de renouvellement urbain

Projets habitat
- renouvellement urbain

Sources : IGN BD ORTHO 2021 / OCS2D Hauts-de-France 2021 / PETR Pays du Cambrésis / Documents d'urbanisme communaux

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

FICHES COMMUNALES
Document de mise en oeuvre du PLH
de la CA2C
Maurois

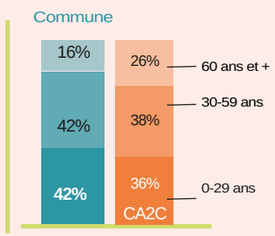
Place de la commune dans la typologie PLH : **Villages - secteur sud-est**

POPULATION

404 habitants en 2020, soit **0,60%** de la population de la CA2C
évolution annuelle moyenne 2009-2020 : **-0,40%** | CA2C : - 0,1 %

population par tranche d'âge

source : Insee 2020



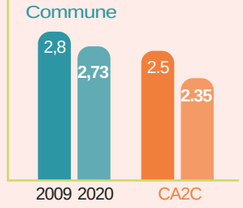
composition des ménages

nombre de ménages : 145

20,5 % ménages 1 personne — CA2C : 31%

6,9 % famille monoparentale — CA2C : 11.5%

nombre moyen de personnes par ménage



source : Insee 2020

population par type d'activité

- **38,9 %** actifs ayant un emploi — CA2C : 35%
- **25 %** ouvriers — CA2C : 20%
- **1,7 %** artisans, commerçants — CA2C : 3%
- **12,6 %** en recherche d'emploi — CA2C : 9%
- **16,7 %** autres sans activité professionnelle — CA2C :18%
- **15 %** retraités — CA2C : 28%

source : Insee 2020

revenu annuel médian

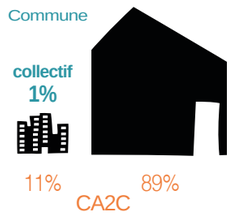
source : Insee - FILOSOFI 2020 - revenu médian disponible par unité de consommation

minimum dans la CA2C	CA2C	Commune	maximum dans la CA2C
15 930 €	18 410 €	19 250 €	23 860 €

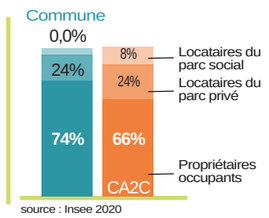
LOGEMENT

183 logements en 2020, dont **152** résidences principales

individuel

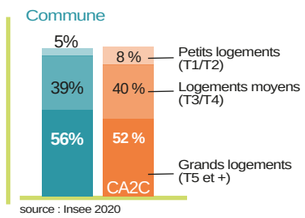


résidences principales par statut d'occupation



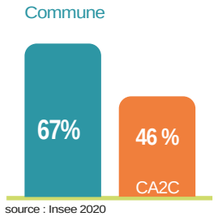
source : Insee 2020

résidences principales par taille



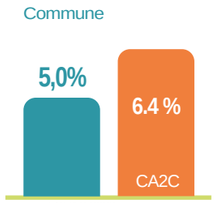
source : Insee 2020

parc ancien (construit avant 1945)



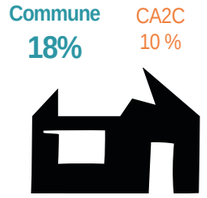
source : Insee 2020

logements vacants depuis au moins 2 ans



source : LOVAC 2022

parc privé potentiellement indigne



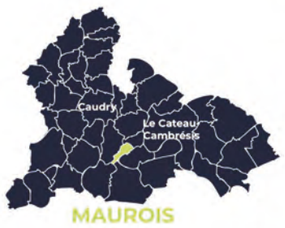
source : FILOCOM/ANAH 2017

prix moyen d'une maison

source : DVF+ / transactions entre 2014 et 2023

logements neufs autorisés (2017 à 2022)

source : SITADEL / permis de construire autorisant des logements entre 2017 et 2022



Potentiel foncier

Ateliers du Foncier 2020 (Pays du Cambrésis)
- Friches bâties ou non bâties

Logements vacants longue durée (LOVAC 2022 / Pays du Cambrésis)
- vacance confirmée en 2024
- vacance à confirmer

Occupation du sol en 2021 (OCS2D)
- Friches économiques et vacants urbains

Secteurs de développement

Commune non couverte par un document d'urbanisme

Projets habitat
- renouvellement urbain
- extension urbaine

Sources : IGN BD ORTHO 2021 / OCS2D Hauts-de-France 2021 / PETR Pays du Cambrésis / Documents d'urbanisme communaux

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

PLH2

FICHES COMMUNALES

Document de mise en oeuvre du PLH
de la CA2C

Mazinghien

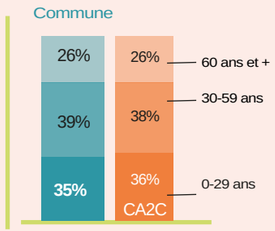
Place de la commune dans la typologie PLH : **Villages - secteur sud-est**

POPULATION

297 habitants en 2020, soit **0,50%** de la population de la CA2C
évolution annuelle moyenne 2009-2020 : **-0,80%** | CA2C : - 0,1 %

population par tranche d'âge

source : Insee 2020



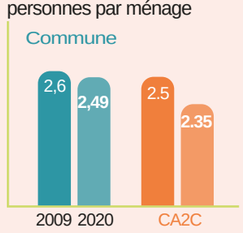
composition des ménages

nombre de ménages : 112

20,9 % ménages 1 personne
CA2C : 31%

0 % famille monoparentale
CA2C : 11.5%

nombre moyen de personnes par ménage



source : Insee 2020

population par type d'activité

- **42,1 %** actifs ayant un emploi — CA2C : 35%
- **28,7 %** ouvriers — CA2C : 20%
- **4,6 %** artisans, commerçants — CA2C : 3%
- **4,7 %** en recherche d'emploi — CA2C : 9%
- **10,8 %** autres sans activité professionnelle — CA2C :18%
- **31,7 %** retraités — CA2C : 28%

source : Insee 2020

revenu annuel médian

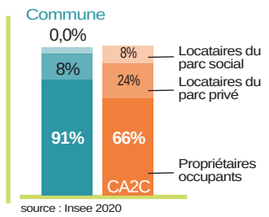
source : Insee - FILOSOFI 2020 - revenu médian disponible par unité de consommation

minimum dans la CA2C	CA2C	Commune	maximum dans la CA2C
15 930 €	18 410 €	21 690 €	23 860 €

LOGEMENT

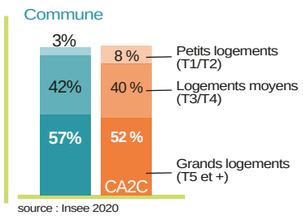
139 logements en 2020, dont **116** résidences principales

résidences principales par statut d'occupation



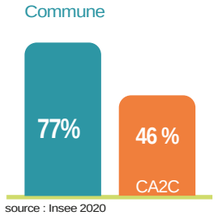
source : Insee 2020

résidences principales par taille



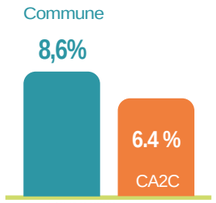
source : Insee 2020

parc ancien (construit avant 1945)



source : Insee 2020

logements vacants depuis au moins 2 ans



source : LOVAC 2022

parc privé potentiellement indigne

Commune 0%
CA2C 10 %

source : FILOCOM/ANAH 2017

prix moyen d'une maison

CA2C 90 760 €
Commune 95 861 €

source : DVF+ / transactions entre 2014 et 2023

logements neufs autorisés (2017 à 2022)

CA2C 1038
Commune 1 soit 0,10%

source : SITADEL / permis de construire autorisant des logements entre 2017 et 2022

Potentiel foncier

Ateliers du Foncier 2020 (Pays du Cambrésis)
- Friches bâties ou non bâties

Logements vacants longue durée (LOVAC 2022 / Pays du Cambrésis)
- vacance confirmée en 2024
- vacance à confirmer

Occupation du sol en 2021 (OCS2D)
- Friches économiques et vacants urbains

Secteurs de développement

Commune non couverte par un document d'urbanisme

Projets habitat
- renouvellement urbain
- extension urbaine

Sources : IGN BD ORTHO 2021 / OCS2D Hauts-de-France 2021 / PETR Pays du Cambrésis / Documents d'urbanisme communaux

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

PLH2

FICHES COMMUNALES

Document de mise en oeuvre du PLH
de la CA2C

Montay

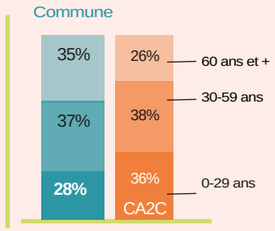
Place de la commune dans la typologie PLH : **Villages - secteur sud-est**

POPULATION

273 habitants en 2020, soit **0,40%** de la population de la CA2C
évolution annuelle moyenne 2009-2020 : **-2,20%** | CA2C : - 0,1 %

population par tranche d'âge

source : Insee 2020



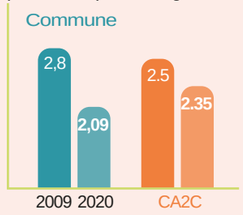
composition des ménages

nombre de ménages : 125

31,1 % ménages 1 personne — CA2C : 31%

8,6 % famille monoparentale — CA2C : 11.5%

nombre moyen de personnes par ménage



source : Insee 2020

population par type d'activité

- **39,6 %** actifs ayant un emploi — CA2C : 35%
- **15,8 %** ouvriers — CA2C : 20%
- **0 %** artisans, commerçants — CA2C : 3%
- **8,8 %** en recherche d'emploi — CA2C : 9%
- **14 %** autres sans activité professionnelle — CA2C :18%
- **45,2 %** retraités — CA2C : 28%

source : Insee 2020

revenu annuel médian

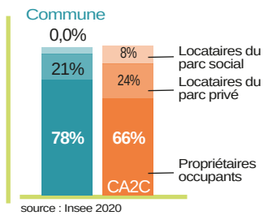
source : Insee - FILOSOFI 2020 - revenu médian disponible par unité de consommation

minimum dans la CA2C	Commune	CA2C	maximum dans la CA2C
15 930 €	18 260 €	18 410 €	23 860 €

LOGEMENT

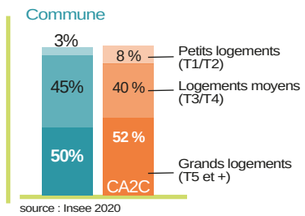
150 logements en 2020, dont **129** résidences principales

résidences principales par statut d'occupation



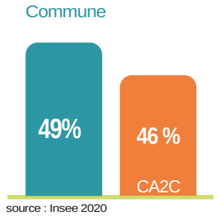
source : Insee 2020

résidences principales par taille



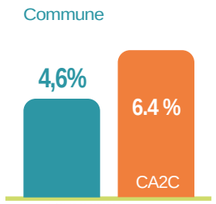
source : Insee 2020

parc ancien (construit avant 1945)



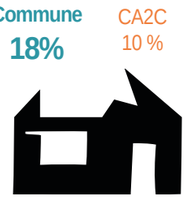
source : Insee 2020

logements vacants depuis au moins 2 ans



source : LOVAC 2022

parc privé potentiellement indigne



source : FILOCOM/ANAH 2017

prix moyen d'une maison

source : DVF+ / transactions entre 2014 et 2023

logements neufs autorisés (2017 à 2022)

source : SITADEL / permis de construire autorisant des logements entre 2017 et 2022

Potentiel foncier

Ateliers du Foncier 2020 (Pays du Cambrésis)
- Friches bâties ou non bâties

Logements vacants longue durée (LOVAC 2022 / Pays du Cambrésis)
- vacance confirmée en 2024
- vacance à confirmer

Occupation du sol en 2021 (OCS2D)
- Friches économiques et vacants urbains

Secteurs de développement

Commune non couverte par un document d'urbanisme

Projets habitat
- renouvellement urbain
- extension urbaine

Sources : IGN BD ORTHO 2021 / OCS2D Hauts-de-France 2021 / PETR Pays du Cambrésis / Documents d'urbanisme communaux

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

PLH2

FICHES COMMUNALES

Document de mise en oeuvre du PLH
de la CA2C

Montigny-en-Cambrésis

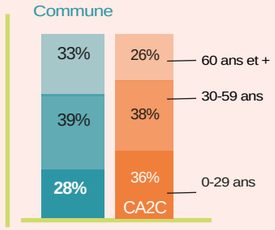
Place de la commune dans la typologie PLH : **Villages - secteur sud-est**

POPULATION

555 habitants en 2020, soit **0,90%** de la population de la CA2C
évolution annuelle moyenne 2009-2020 : **-0,50%** | CA2C : - 0,1 %

population par tranche d'âge

source : Insee 2020



composition des ménages

nombre de ménages : **254**

30,7 % ménages 1 personne — CA2C : 31%

6 % famille monoparentale — CA2C : 11.5%

nombre moyen de personnes par ménage

source : Insee 2020

population par type d'activité

- **40,5 %** actifs ayant un emploi — CA2C : 35%
- **21,1 %** ouvriers — CA2C : 20%
- **3,2 %** artisans, commerçants — CA2C : 3%
- **6,5 %** en recherche d'emploi — CA2C : 9%
- **12,6 %** autres sans activité professionnelle — CA2C :18%
- **32,2 %** retraités — CA2C : 28%

source : Insee 2020

revenu annuel médian

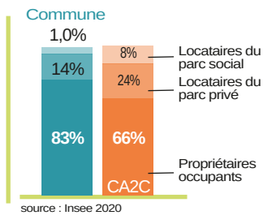
source : Insee - FILOSOFI 2020 - revenu médian disponible par unité de consommation

minimum dans la CA2C	CA2C	Commune	maximum dans la CA2C
15 930 €	18 410 €	20 050 €	23 860 €

LOGEMENT

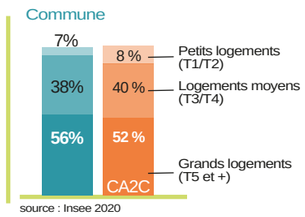
274 logements en 2020, dont **252** résidences principales

résidences principales par statut d'occupation



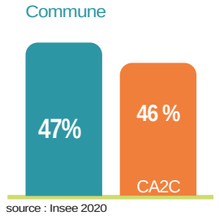
source : Insee 2020

résidences principales par taille



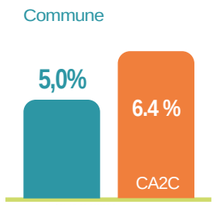
source : Insee 2020

parc ancien (construit avant 1945)



source : Insee 2020

logements vacants depuis au moins 2 ans



source : LOVAC 2022

parc privé potentiellement indigne

Commune 6% — CA2C 10 %

source : FILOCOM/ANAH 2017

prix moyen d'une maison

CA2C : 90 760 € — **Commune** : **99 189 €**

source : DVF+ / transactions entre 2014 et 2023

logements neufs autorisés (2017 à 2022)

CA2C : 1038 — **Commune** : **0 soit 0,00%**

source : SITADEL / permis de construire autorisants des logements entre 2017 et 2022

MONTIGNY-EN-CAMBRÉSIS

Potentiel foncier

Ateliers du Foncier 2020 (Pays du Cambrésis)
- Friches bâties ou non bâties

Logements vacants longue durée (LOVAC 2022 / Pays du Cambrésis)
- vacance confirmée en 2024
- vacance à confirmer

Occupation du sol en 2021 (OCS2D)
- Friches économiques et vacants urbains

Secteurs de développement

PLU Montigny en Cis (2019)
- Zone urbanisée
- Pas de secteur à urbaniser identifié

Projets habitat
- renouvellement urbain
- extension urbaine

Sources : IGN BD ORTHO 2021 / OCS2D Hauts-de-France 2021 / PETR Pays du Cambresis / Documents d'urbanisme communaux

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

PLH2

FICHES COMMUNALES

Document de mise en oeuvre du PLH
de la CA2C

Neuvilly

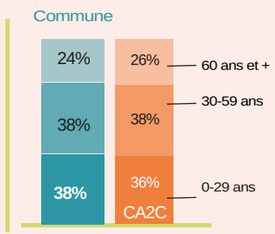
Place de la commune dans la typologie PLH : **Villages - secteur sud-est**

POPULATION

1 084 habitants en 2020, soit **1,70%** de la population de la CA2C
évolution annuelle moyenne 2009-2020 : **0,40%** | CA2C : - 0,1 %

population par tranche d'âge

source : Insee 2020



composition des ménages

nombre de ménages : 420

25,2 % ménages 1 personne
CA2C : 31%

4,8 % famille monoparentale
CA2C : 11.5%

nombre moyen de personnes par ménage

source : Insee 2020

population par type d'activité

37,6 % actifs ayant un emploi
CA2C : 35%

21 % ouvriers
CA2C : 20%

2,4 % artisans, commerçants
CA2C : 3%

6,4 % en recherche d'emploi
CA2C : 9%

15 % autres sans activité professionnelle
CA2C :18%

25,5 % retraités
CA2C : 28%

source : Insee 2020

revenu annuel médian

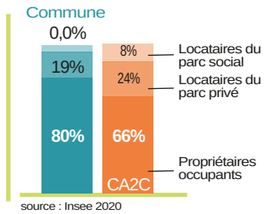
source : Insee - FILOSOFI 2020 - revenu médian disponible par unité de consommation

minimum dans la CA2C	CA2C	Commune	maximum dans la CA2C
15 930 €	18 410 €	19 160 €	23 860 €

LOGEMENT

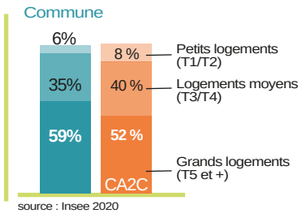
490 logements en 2020, dont **424** résidences principales

résidences principales par statut d'occupation



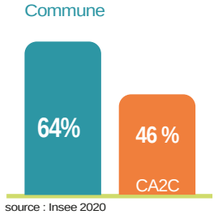
source : Insee 2020

résidences principales par taille



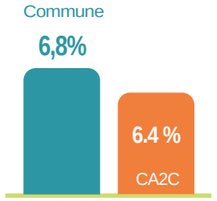
source : Insee 2020

parc ancien
(construit avant 1945)



source : Insee 2020

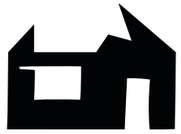
logements vacants depuis au moins 2 ans



source : LOVAC 2022

parc privé potentiellement indigne

Commune 12%
CA2C 10 %



source : FILOCOM/ANAH 2017

prix moyen d'une maison

CA2C 90 760 €
Commune **103 076 €**

source : DVF+ / transactions entre 2014 et 2023

logements neufs autorisés (2017 à 2022)

source : SITADEL / permis de construire autorisant des logements entre 2017 et 2022

Potentiel foncier

Ateliers du Foncier 2020 (Pays du Cambrésis)
- Friches bâties ou non bâties

Logements vacants longue durée (LOVAC 2022 / Pays du Cambrésis)
- vacance confirmée en 2024
- vacance à confirmer

Occupation du sol en 2021 (OCS2D)
- Friches économiques et vacants urbains

Secteurs de développement

PLU de Neuvilly (2024)
- OAP renouvellement urbain

Projets habitat
- renouvellement urbain
- extension urbaine

Sources : IGN BD ORTHO 2021 / OCS2D Hauts-de-France 2021 / PETR Pays du Cambrésis / Documents d'urbanisme communaux

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

PLH2

FICHES COMMUNALES

Document de mise en oeuvre du PLH
de la CA2C

Ors

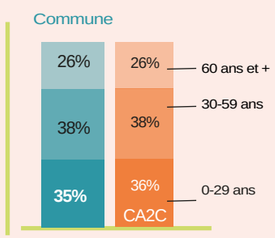
Place de la commune dans la typologie PLH : **Villages - secteur sud-est**

POPULATION

638 habitants en 2020, soit **1,00%** de la population de la CA2C
évolution annuelle moyenne 2009-2020 : **-0,30%** | CA2C : - 0,1 %

population par tranche d'âge

source : Insee 2020



composition des ménages

nombre de ménages : 263

27,3 % ménages 1 personne
CA2C : 31%

5,8 % famille monoparentale
CA2C : 11.5%

nombre moyen de personnes par ménage

source : Insee 2020

population par type d'activité

38,5 % actifs ayant un emploi
CA2C : 35%

10,3 % ouvriers
CA2C : 20%

0 % artisans, commerçants
CA2C : 3%

7,2 % en recherche d'emploi
CA2C : 9%

17,8 % autres sans activité professionnelle
CA2C :18%

33,4 % retraités
CA2C : 28%

source : Insee 2020

revenu annuel médian

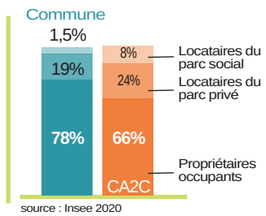
source : Insee - FILOSOFI 2020 - revenu médian disponible par unité de consommation

minimum dans la CA2C	CA2C	Commune	maximum dans la CA2C
15 930 €	18 410 €	20 590 €	23 860 €

LOGEMENT

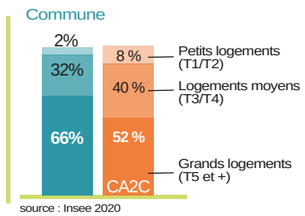
302 logements en 2020, dont **265** résidences principales

résidences principales par statut d'occupation



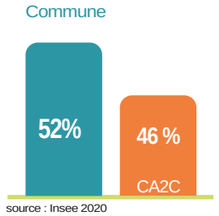
source : Insee 2020

résidences principales par taille



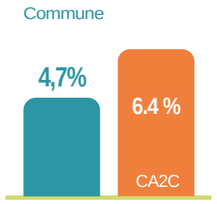
source : Insee 2020

parc ancien (construit avant 1945)



source : Insee 2020

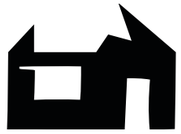
logements vacants depuis au moins 2 ans



source : LOVAC 2022

parc privé potentiellement indigne

Commune 12%
CA2C 10 %



source : FILOCOM/ANAH 2017

prix moyen d'une maison

CA2C	Commune
90 760 €	115 806 €

source : DVF+ / transactions entre 2014 et 2023

logements neufs autorisés (2017 à 2022)

CA2C	Commune
1038	5 soit 0,50%

source : SITADEL / permis de construire autorisant des logements entre 2017 et 2022

Potentiel foncier

Ateliers du Foncier 2020 (Pays du Cambrésis)
- Friches bâties ou non bâties

Logements vacants longue durée (LOVAC 2022 / Pays du Cambrésis)
- vacance confirmée en 2024
- vacance à confirmer

Occupation du sol en 2021 (OCS2D)
- Friches économiques et vacants urbains

Secteurs de développement

PLU de Ors (2006 / en révision)
- OAP extension urbaine

Projets habitat
- renouvellement urbain
- extension urbaine

Sources : IGN BD ORTHO 2021 / OCS2D Hauts-de-France 2021 / PETR Pays du Cambrésis / Documents d'urbanisme communaux

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

PLH2

FICHES COMMUNALES
Document de mise en oeuvre du PLH
de la CA2C
Pommereuil

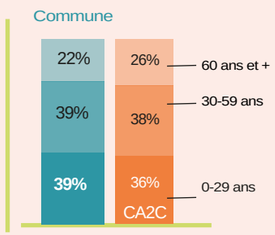
Place de la commune dans la typologie PLH : **Villages - secteur sud-est**

POPULATION

778 habitants en 2020, soit **1,20%** de la population de la CA2C
évolution annuelle moyenne 2009-2020 : **0,20%** | CA2C : - 0,1 %

population par tranche d'âge

source : Insee 2020



composition des ménages

nombre de ménages : 287

18,8 % ménages 1 personne — CA2C : 31%

8,8 % famille monoparentale — CA2C : 11.5%

nombre moyen de personnes par ménage

source : Insee 2020

population par type d'activité

- **40,5 %** actifs ayant un emploi — CA2C : 35%
- **25,1 %** ouvriers — CA2C : 20%
- **2,4 %** artisans, commerçants — CA2C : 3%
- **7,3 %** en recherche d'emploi — CA2C : 9%
- **13,8 %** autres sans activité professionnelle — CA2C :18%
- **20,5 %** retraités — CA2C : 28%

source : Insee 2020

revenu annuel médian

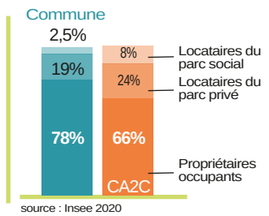
source : Insee - FILOSOFI 2020 - revenu médian disponible par unité de consommation

minimum dans la CA2C	CA2C	Commune	maximum dans la CA2C
15 930 €	18 410 €	19 660 €	23 860 €

LOGEMENT

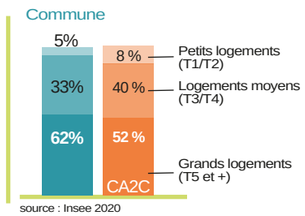
320 logements en 2020, dont **287** résidences principales

résidences principales par statut d'occupation



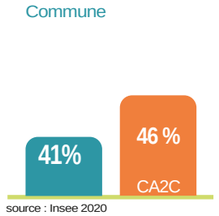
source : Insee 2020

résidences principales par taille



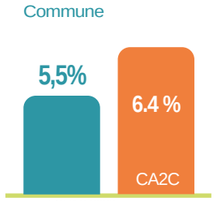
source : Insee 2020

parc ancien (construit avant 1945)



source : Insee 2020

logements vacants depuis au moins 2 ans



source : LOVAC 2022

parc privé potentiellement indigne

Commune 8%
CA2C 10 %

source : FILOCOM/ANAH 2017

prix moyen d'une maison

CA2C 90 760 €
Commune 107 569 €

source : DVF+ / transactions entre 2014 et 2023

logements neufs autorisés (2017 à 2022)

CA2C 1038
Commune 1 soit 0,10%

source : SITADEL / permis de construire autorisant des logements entre 2017 et 2022

Potentiel foncier

Ateliers du Foncier 2020 (Pays du Cambrésis)
- Friches bâties ou non bâties

Logements vacants longue durée (LOVAC 2022 / Pays du Cambrésis)
- vacance confirmée en 2024
- vacance à confirmer

Occupation du sol en 2021 (OCS2D)
- Friches économiques et vacants urbains

Secteurs de développement

PLU de Pommereuil (2003 / non communiqué)

Projets habitat
- renouvellement urbain
- extension urbaine

Sources : IGN BD ORTHO 2021 / OCS2D Hauts-de-France 2021 / PETR Pays du Cambrésis / Documents d'urbanisme communaux

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

PLH2

FICHES COMMUNALES
Document de mise en oeuvre du PLH
de la CA2C
Quiévy

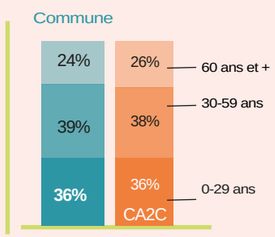
Place de la commune dans la typologie PLH : **Bourgs**

POPULATION

1 801 habitants en 2020, soit **2,80%** de la population de la CA2C
évolution annuelle moyenne 2009-2020 : **0,40%** | CA2C : - 0,1 %

population par tranche d'âge

source : Insee 2020



composition des ménages

nombre de ménages : 734

28,6 % ménages 1 personne — CA2C : 31%

9,5 % famille monoparentale — CA2C : 11.5%

nombre moyen de personnes par ménage

source : Insee 2020

population par type d'activité

40,7 % actifs ayant un emploi — CA2C : 35%

19,4 % ouvriers — CA2C : 20%

1,7 % artisans, commerçants — CA2C : 3%

5,8 % en recherche d'emploi — CA2C : 9%

17,8 % autres sans activité professionnelle — CA2C :18%

24,9 % retraités — CA2C : 28%

source : Insee 2020

revenu annuel médian

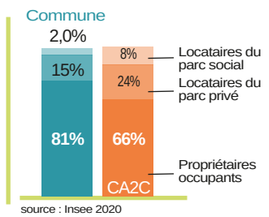
source : Insee - FILOSOFI 2020 - revenu médian disponible par unité de consommation

minimum dans la CA2C	CA2C	Commune	maximum dans la CA2C
15 930 €	18 410 €	19 230 €	23 860 €

LOGEMENT

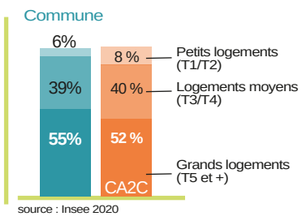
812 logements en 2020, dont **738** résidences principales

résidences principales par statut d'occupation



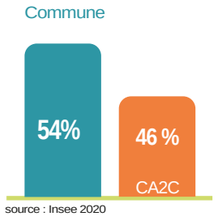
source : Insee 2020

résidences principales par taille



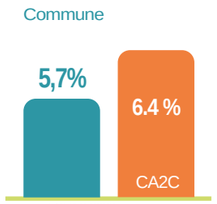
source : Insee 2020

parc ancien (construit avant 1945)



source : Insee 2020

logements vacants depuis au moins 2 ans

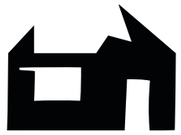


source : LOVAC 2022

parc privé potentiellement indigne

Commune 9%

CA2C 10 %



source : FILOCOM/ANAH 2017

prix moyen d'une maison

CA2C 90 760 €

Commune **99 925 €**

source : DVF+ / transactions entre 2014 et 2023

logements neufs autorisés (2017 à 2022)

CA2C 1038

Commune 17 soit 1,60%

source : SITADEL / permis de construire autorisant des logements entre 2017 et 2022

Potentiel foncier

Ateliers du Foncier 2020 (Pays du Cambrésis)
- Friches bâties ou non bâties

Logements vacants longue durée (LOVAC 2022 / Pays du Cambrésis)
- vacance confirmée en 2024
- vacance à confirmer

Occupation du sol en 2021 (OCS2D)
- Friches économiques et vacants urbains

Secteurs de développement

PLU de Quiévy (2024)
- OAP renouvellement urbain

Projets habitat
- renouvellement urbain
- extension urbaine

Sources : IGN BD ORTHO 2021 / OCS2D Hauts-de-France 2021 / PETR Pays du Cambrésis / Documents d'urbanisme communaux

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

PLH2

FICHES COMMUNALES

Document de mise en oeuvre du PLH
de la CA2C

Rejet-de-Beaulieu

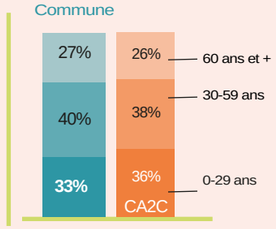
Place de la commune dans la typologie PLH : **Villages - secteur sud-est**

POPULATION

237 habitants en 2020, soit **0,40%** de la population de la CA2C
évolution annuelle moyenne 2009-2020 : **-0,10%** | CA2C : - 0,1 %

population par tranche d'âge

source : Insee 2020



composition des ménages

nombre de ménages : **105**

34,5 % ménages 1 personne
CA2C : 31%

9,6 % famille monoparentale
CA2C : 11.5%

nombre moyen de personnes par ménage

source : Insee 2020

population par type d'activité

- **38,8 %** actifs ayant un emploi — CA2C : 35%
- **15 %** ouvriers — CA2C : 20%
- **5,2 %** artisans, commerçants — CA2C : 3%
- **5,9 %** en recherche d'emploi — CA2C : 9%
- **17,6 %** autres sans activité professionnelle — CA2C :18%
- **39,4 %** retraités — CA2C : 28%

source : Insee 2020

revenu annuel médian

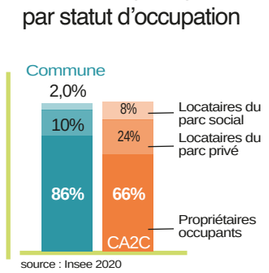
source : Insee - FILOSOFI 2020 - revenu médian disponible par unité de consommation

minimum dans la CA2C	CA2C	Commune	maximum dans la CA2C
15 930 €	18 410 €	20 540 €	23 860 €

LOGEMENT

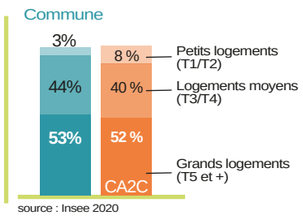
120 logements en 2020, dont **106** résidences principales

résidences principales par statut d'occupation



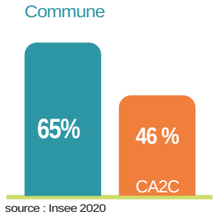
source : Insee 2020

résidences principales par taille



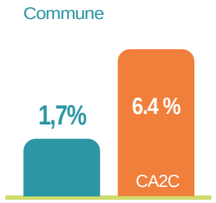
source : Insee 2020

parc ancien (construit avant 1945)



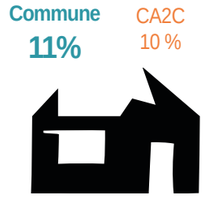
source : Insee 2020

logements vacants depuis au moins 2 ans



source : LOVAC 2022

parc privé potentiellement indigne



source : FILOCOM/ANAH 2017

prix moyen d'une maison

source : DVF+ / transactions entre 2014 et 2023

logements neufs autorisés (2017 à 2022)

source : SITADEL / permis de construire autorisant des logements entre 2017 et 2022

Potentiel foncier

Ateliers du Foncier 2020 (Pays du Cambrésis)
- Friches bâties ou non bâties

Logements vacants longue durée (LOVAC 2022 / Pays du Cambrésis)
- vacance confirmée en 2024
- vacance à confirmer

Occupation du sol en 2021 (OCS2D)
- Friches économiques et vacants urbains

Secteurs de développement

Commune non couverte par un document d'urbanisme

Projets habitat
- renouvellement urbain
- extension urbaine

Sources : IGN BD ORTHO 2021 / OCS2D Hauts-de-France 2021 / PETR Pays du Cambrésis / Documents d'urbanisme communaux

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

PLH2

FICHES COMMUNALES

Document de mise en oeuvre du PLH
de la CA2C

Reumont

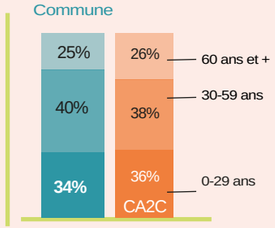
Place de la commune dans la typologie PLH : **Villages - secteur sud-est**

POPULATION

347 habitants en 2020, soit **0,50%** de la population de la CA2C
évolution annuelle moyenne 2009-2020 : **-0,60%** | CA2C : - 0,1 %

population par tranche d'âge

source : Insee 2020



composition des ménages

nombre de ménages : 150

33,3 % ménages 1 personne
CA2C : 31%

13,3 % famille monoparentale
CA2C : 11.5%

nombre moyen de personnes par ménage

source : Insee 2020

population par type d'activité

- **43,5 %** actifs ayant un emploi — CA2C : 35%
- **14,3 %** ouvriers — CA2C : 20%
- **3,6 %** artisans, commerçants — CA2C : 3%
- **6,9 %** en recherche d'emploi — CA2C : 9%
- **8,9 %** autres sans activité professionnelle — CA2C :18%
- **30,4 %** retraités — CA2C : 28%

source : Insee 2020

revenu annuel médian

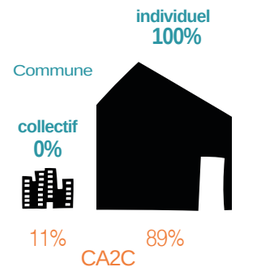
source : Insee - FILOSOFI 2020 - revenu médian disponible par unité de consommation

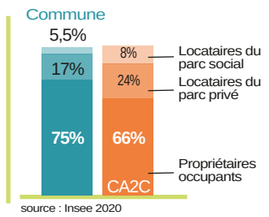
minimum dans la CA2C	CA2C	Commune	maximum dans la CA2C
15 930 €	18 410 €	19 660 €	23 860 €

LOGEMENT

168 logements en 2020, dont **149** résidences principales

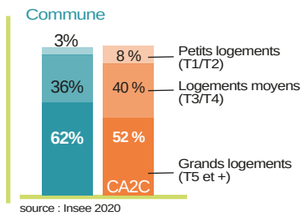
résidences principales par statut d'occupation





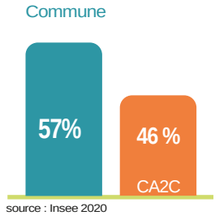
source : Insee 2020

résidences principales par taille



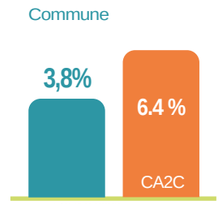
source : Insee 2020

parc ancien (construit avant 1945)



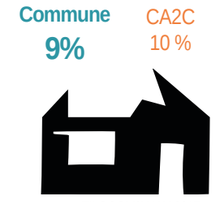
source : Insee 2020

logements vacants depuis au moins 2 ans



source : LOVAC 2022

parc privé potentiellement indigne



source : FILOCOM/ANAH 2017

prix moyen d'une maison

source : DVF+ / transactions entre 2014 et 2023

logements neufs autorisés (2017 à 2022)

source : SITADEL / permis de construire autorisant des logements entre 2017 et 2022

Potentiel foncier

Ateliers du Foncier 2020 (Pays du Cambrésis)
- Friches bâties ou non bâties

Logements vacants longue durée (LOVAC 2022 / Pays du Cambrésis)
- vacance confirmée en 2024
- vacance à confirmer

Occupation du sol en 2021 (OCS2D)
- Friches économiques et vacants urbains

Secteurs de développement

Carte communale de Reumont (2016 / non communiquée)

Projets habitat
- renouvellement urbain
- extension urbaine

Fonds : IGN BD ORTHO 2021 / OCS2D Hauts-de-France 2021 / PETR Pays du Cambrésis / Documents d'urbanisme communaux

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

PLH2

FICHES COMMUNALES
Document de mise en oeuvre du PLH
de la CA2C
Saint-Aubert

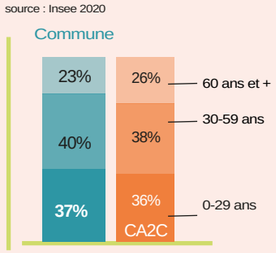
Place de la commune dans la typologie PLH : **Villages - secteur nord-ouest**

POPULATION

1 563 habitants en 2020, soit **2,50%** de la population de la CA2C
évolution annuelle moyenne 2009-2020 : **0,40%** | CA2C : - 0,1 %

population par tranche d'âge

source : Insee 2020



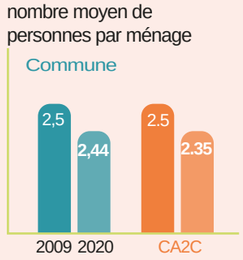
composition des ménages

nombre de ménages : **630**

26,2 % ménages 1 personne — CA2C : 31%

12,7 % famille monoparentale — CA2C : 11.5%

nombre moyen de personnes par ménage



source : Insee 2020

population par type d'activité

- **39,2 %** actifs ayant un emploi — CA2C : 35%
- **20,7 %** ouvriers — CA2C : 20%
- **2,5 %** artisans, commerçants — CA2C : 3%
- **6,9 %** en recherche d'emploi — CA2C : 9%
- **16,5 %** autres sans activité professionnelle — CA2C :18%
- **24,8 %** retraités — CA2C : 28%

source : Insee 2020

revenu annuel médian

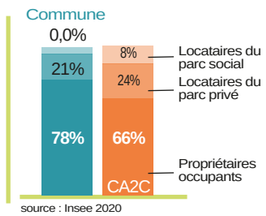
source : Insee - FILOSOFI 2020 - revenu médian disponible par unité de consommation

minimum dans la CA2C	CA2C	Commune	maximum dans la CA2C
15 930 €	18 410 €	19 940 €	23 860 €

LOGEMENT

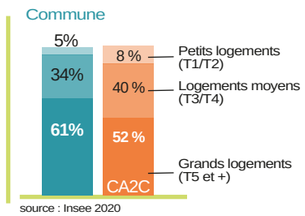
707 logements en 2020, dont **634** résidences principales

résidences principales par statut d'occupation



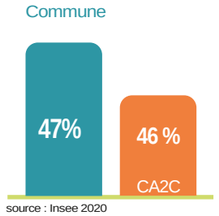
source : Insee 2020

résidences principales par taille



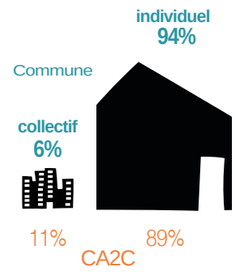
source : Insee 2020

parc ancien (construit avant 1945)

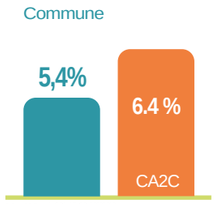


source : Insee 2020

type de logement



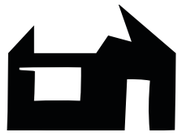
logements vacants depuis au moins 2 ans



source : LOVAC 2022

parc privé potentiellement indigne

Commune **7%** — CA2C 10 %



source : FILOCOM/ANAH 2017

prix moyen d'une maison

CA2C	Commune
90 760 €	**111 082 €**

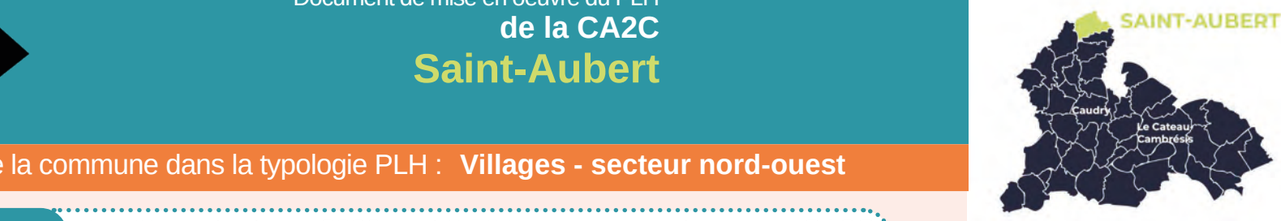
source : DVF+ / transactions entre 2014 et 2023

logements neufs autorisés (2017 à 2022)

CA2C : 1038

Commune : **14 soit 1,30%**

source : SITADEL / permis de construire autorisant des logements entre 2017 et 2022



Potentiel foncier

Ateliers du Foncier 2020 (Pays du Cambrésis)
- Friches bâties ou non bâties

Logements vacants longue durée (LOVAC 2022 / Pays du Cambrésis)
- vacance confirmée en 2024
- vacance à confirmer

Occupation du sol en 2021 (OCS2D)
- Friches économiques et vacants urbains

Secteurs de développement

PLU de St Aubert (2011 / en révision)
- OAP habitat sur dent creuse

Projets habitat
- renouvellement urbain
- extension urbaine

Sources : IGN BD ORTHO 2021 / OCS2D Hauts-de-France 2021 / PETR Pays du Cambrésis / Documents d'urbanisme communaux

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

PLH2

FICHES COMMUNALES

Document de mise en oeuvre du PLH
de la CA2C

Saint-Benin

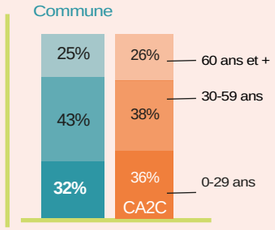
Place de la commune dans la typologie PLH : **Villages - secteur sud-est**

POPULATION

340 habitants en 2020, soit **0,50%** de la population de la CA2C
évolution annuelle moyenne 2009-2020 : **-0,40%** | CA2C : - 0,1 %

population par tranche d'âge

source : Insee 2020



composition des ménages

nombre de ménages : **145**

31,2 % ménages 1 personne
CA2C : 31%

6,9 % famille monoparentale
CA2C : 11.5%

nombre moyen de personnes par ménage

source : Insee 2020

population par type d'activité

- **39,4 %** actifs ayant un emploi — CA2C : 35%
- **15,8 %** ouvriers — CA2C : 20%
- **1,8 %** artisans, commerçants — CA2C : 3%
- **7,3 %** en recherche d'emploi — CA2C : 9%
- **19,4 %** autres sans activité professionnelle — CA2C :18%
- **29,9 %** retraités — CA2C : 28%

source : Insee 2020

revenu annuel médian

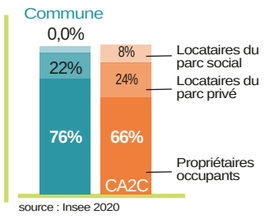
source : Insee - FILOSOFI 2020 - revenu médian disponible par unité de consommation

minimum dans la CA2C	CA2C	Commune	maximum dans la CA2C
15 930 €	18 410 €	19 700 €	23 860 €

LOGEMENT

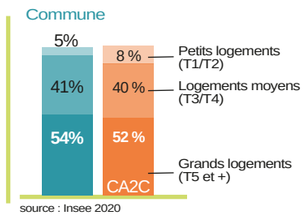
170 logements en 2020, dont **148** résidences principales

résidences principales par statut d'occupation



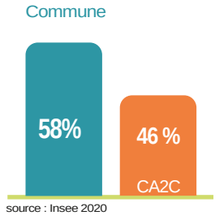
source : Insee 2020

résidences principales par taille



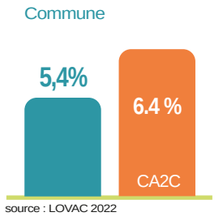
source : Insee 2020

parc ancien (construit avant 1945)



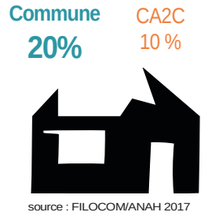
source : Insee 2020

logements vacants depuis au moins 2 ans



source : LOVAC 2022

parc privé potentiellement indigne



source : FILOCOM/ANAH 2017

prix moyen d'une maison

source : DVF+ / transactions entre 2014 et 2023

logements neufs autorisés (2017 à 2022)

source : SITADEL / permis de construire autorisant des logements entre 2017 et 2022

Potentiel foncier

Ateliers du Foncier 2020 (Pays du Cambrésis)
- Friches bâties ou non bâties

Logements vacants longue durée (LOVAC 2022 / Pays du Cambrésis)
- vacance confirmée en 2024
- vacance à confirmer

Occupation du sol en 2021 (OCS2D)
- Friches économiques et vacants urbains

Secteurs de développement

Commune non couverte par un document d'urbanisme

Projets habitat
- renouvellement urbain
- extension urbaine

Sources : IGN BD ORTHO 2021 / OCS2D Hauts-de-France 2021 / PETR Pays du Cambrésis / Documents d'urbanisme communaux

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

PLH2

FICHES COMMUNALES

Document de mise en oeuvre du PLH
de la CA2C

Saint-Hilaire-lez-Cambrai

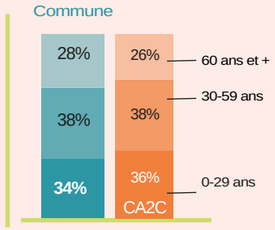
Place de la commune dans la typologie PLH : **Villages - secteur nord-ouest**

POPULATION

1 559 habitants en 2020, soit **2,40%** de la population de la CA2C
évolution annuelle moyenne 2009-2020 : **-0,50%** | CA2C : - 0,1 %

population par tranche d'âge

source : Insee 2020



composition des ménages

nombre de ménages : **669**

31,9 % ménages 1 personne — CA2C : 31%

8,2 % famille monoparentale — CA2C : 11.5%

nombre moyen de personnes par ménage

source : Insee 2020

population par type d'activité

- **38,7 %** actifs ayant un emploi — CA2C : 35%
- **15,9 %** ouvriers — CA2C : 20%
- **3,8 %** artisans, commerçants — CA2C : 3%
- **6,4 %** en recherche d'emploi — CA2C : 9%
- **18,7 %** autres sans activité professionnelle — CA2C :18%
- **29,7 %** retraités — CA2C : 28%

source : Insee 2020

revenu annuel médian

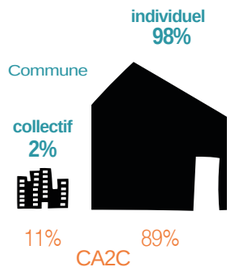
source : Insee - FILOSOFI 2020 - revenu médian disponible par unité de consommation

minimum dans la CA2C	CA2C	Commune	maximum dans la CA2C
15 930 €	18 410 €	19 820 €	23 860 €

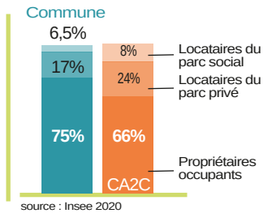
LOGEMENT

737 logements en 2020, dont **661** résidences principales

individuel / collectif

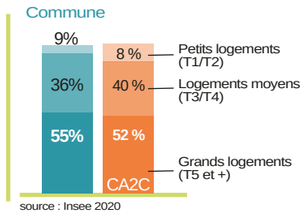


résidences principales par statut d'occupation



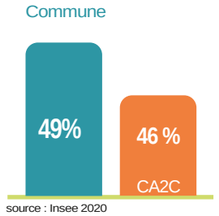
source : Insee 2020

résidences principales par taille



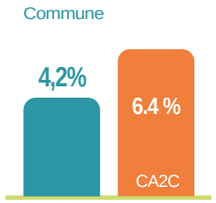
source : Insee 2020

parc ancien (construit avant 1945)



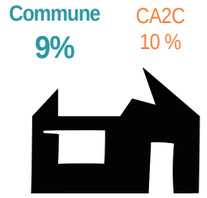
source : Insee 2020

logements vacants depuis au moins 2 ans



source : LOVAC 2022

parc privé potentiellement indigne



source : FILOCOM/ANAH 2017

prix moyen d'une maison

source : DVF+ / transactions entre 2014 et 2023

logements neufs autorisés (2017 à 2022)

source : SITADEL / permis de construire autorisant des logements entre 2017 et 2022

Potentiel foncier

Ateliers du Foncier 2020 (Pays du Cambrésis)
- Friches bâties ou non bâties

Logements vacants longue durée (LOVAC 2022 / Pays du Cambrésis)
- vacance confirmée en 2024
- vacance à confirmer

Occupation du sol en 2021 (OCS2D)
- Friches économiques et vacants urbains

Secteurs de développement

PLU de St Hilaire lez Cambrai (2023)
- OAP extension urbaine

Projets habitat
- renouvellement urbain
- extension urbaine

Sources : IGN BD ORTHO 2021 / OCS2D Hauts-de-France 2021 / PETR Pays du Cambrésis / Documents d'urbanisme communaux

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

PLH2

FICHES COMMUNALES
Document de mise en oeuvre du PLH
de la CA2C
Saint-Souplet

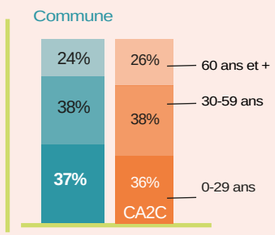
Place de la commune dans la typologie PLH : **Villages - secteur sud-est**

POPULATION

1 203 habitants en 2020, soit **1,90%** de la population de la CA2C
évolution annuelle moyenne 2009-2020 : **-0,60%** | CA2C : - 0,1 %

population par tranche d'âge

source : Insee 2020



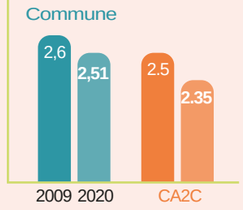
composition des ménages

nombre de ménages : 475

25,3 % ménages 1 personne
CA2C : 31%

12,6 % famille monoparentale
CA2C : 11.5%

nombre moyen de personnes par ménage



source : Insee 2020

population par type d'activité

35,1 % actifs ayant un emploi
CA2C : 35%

20,5 % ouvriers
CA2C : 20%

4,9 % artisans, commerçants
CA2C : 3%

8,7 % en recherche d'emploi
CA2C : 9%

21,6 % autres sans activité professionnelle
CA2C :18%

23,2 % retraités
CA2C : 28%

source : Insee 2020

revenu annuel médian

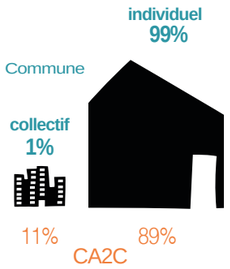
source : Insee - FILOSOFI 2020 - revenu médian disponible par unité de consommation

minimum dans la CA2C	CA2C	Commune	maximum dans la CA2C
15 930 €	18 410 €	17 860 €	23 860 €

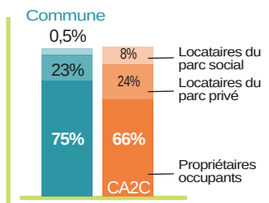
LOGEMENT

567 logements en 2020, dont **475** résidences principales

individuel / collectif

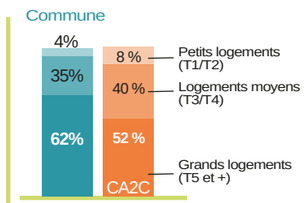


résidences principales par statut d'occupation



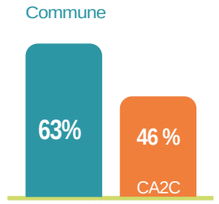
source : Insee 2020

résidences principales par taille



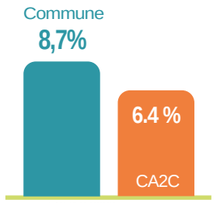
source : Insee 2020

parc ancien (construit avant 1945)



source : Insee 2020

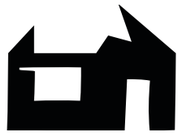
logements vacants depuis au moins 2 ans



source : LOVAC 2022

parc privé potentiellement indigne

Commune 16%
CA2C 10 %



source : FILOCOM/ANAH 2017

prix moyen d'une maison

Commune	CA2C
72 938 €	90 760 €

source : DVF+ / transactions entre 2014 et 2023

logements neufs autorisés (2017 à 2022)

source : SITADEL / permis de construire autorisant des logements entre 2017 et 2022

Potentiel foncier

Ateliers du Foncier 2020 (Pays du Cambrésis)
- Friches bâties ou non bâties

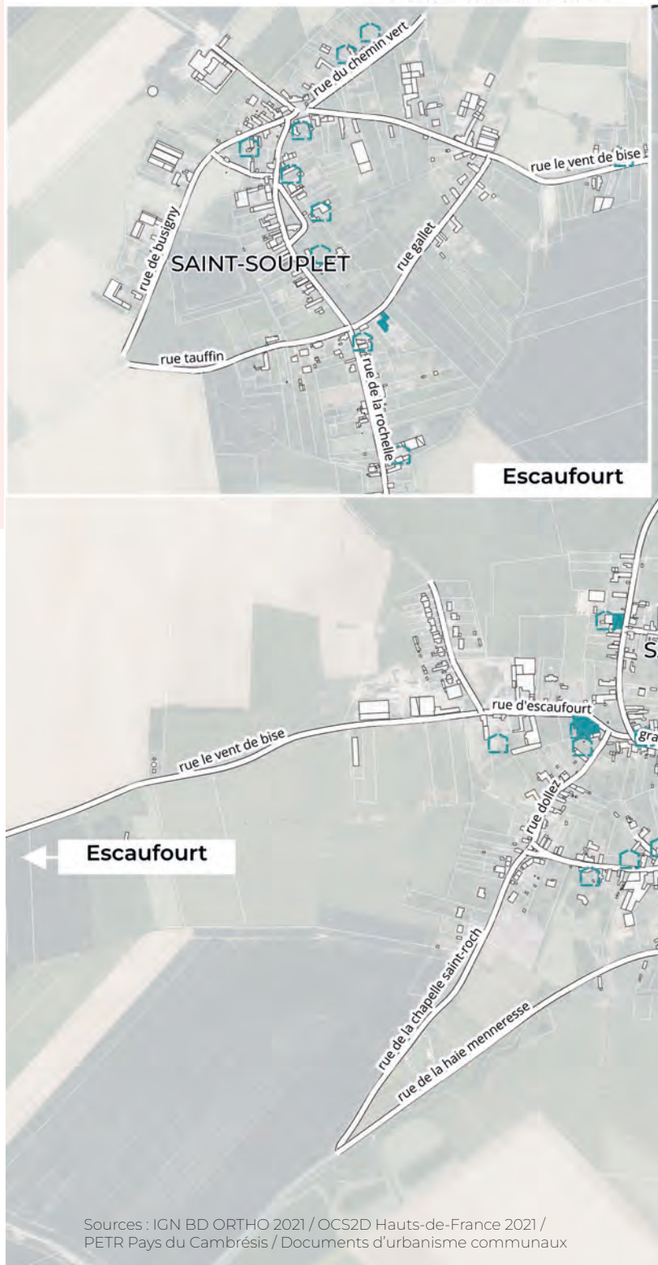
Logements vacants longue durée (LOVAC 2022 / Pays du Cambrésis)
- vacance confirmée en 2024
- vacance à confirmer

Occupation du sol en 2021 (OCS2D)
- Friches économiques et vacants urbains

Secteurs de développement

PLU de Saint Souplet (2009 / en révision)
- Zonage extension urbaine

Projets habitat
- renouvellement urbain
- extension urbaine



Sources : IGN BD ORTHO 2021 / OCS2D Hauts-de-France 2021 / PETR Pays du Cambrésis / Documents d'urbanisme communaux

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

PLH2

FICHES COMMUNALES

Document de mise en oeuvre du PLH
de la CA2C

Saint-Vaast-en-Cambrésis

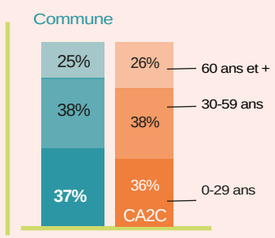
Place de la commune dans la typologie PLH : **Villages - secteur nord-ouest**

POPULATION

852 habitants en 2020, soit **1,30%** de la population de la CA2C
évolution annuelle moyenne 2009-2020 : **-0,30%** | CA2C : - 0,1 %

population par tranche d'âge

source : Insee 2020



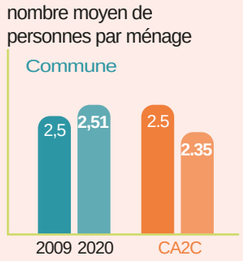
composition des ménages

nombre de ménages : 331

24,4 % ménages 1 personne — CA2C : 31%

7,6 % famille monoparentale — CA2C : 11.5%

nombre moyen de personnes par ménage



source : Insee 2020

population par type d'activité

- **36,5 %** actifs ayant un emploi — CA2C : 35%
- **21,7 %** ouvriers — CA2C : 20%
- **3,1 %** artisans, commerçants — CA2C : 3%
- **7,3 %** en recherche d'emploi — CA2C : 9%
- **10,9 %** autres sans activité professionnelle — CA2C :18%
- **32,2 %** retraités — CA2C : 28%

source : Insee 2020

revenu annuel médian

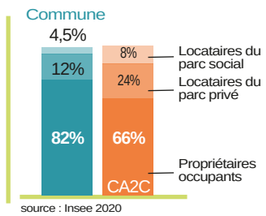
source : Insee - FILOSOFI 2020 - revenu médian disponible par unité de consommation

minimum dans la CA2C	CA2C	Commune	maximum dans la CA2C
15 930 €	18 410 €	19 560 €	23 860 €

LOGEMENT

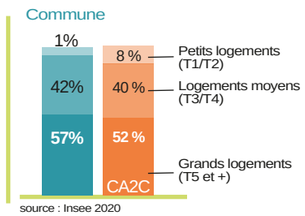
407 logements en 2020, dont **337** résidences principales

résidences principales par statut d'occupation



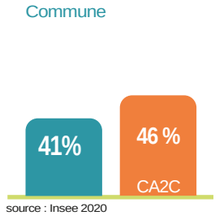
source : Insee 2020

résidences principales par taille



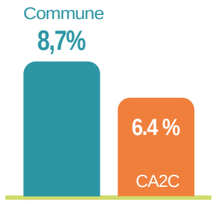
source : Insee 2020

parc ancien (construit avant 1945)



source : Insee 2020

logements vacants depuis au moins 2 ans



source : LOVAC 2022

parc privé potentiellement indigne

Commune 5%
CA2C 10 %

source : FILOCOM/ANAH 2017

prix moyen d'une maison

Commune 90 088 €
CA2C 90 760 €

source : DVF+ / transactions entre 2014 et 2023

logements neufs autorisés (2017 à 2022)

CA2C 1038
Commune 5 soit 0,50%

source : SITADEL / permis de construire autorisant des logements entre 2017 et 2022

Potentiel foncier

Ateliers du Foncier 2020 (Pays du Cambrésis)
- Friches bâties ou non bâties

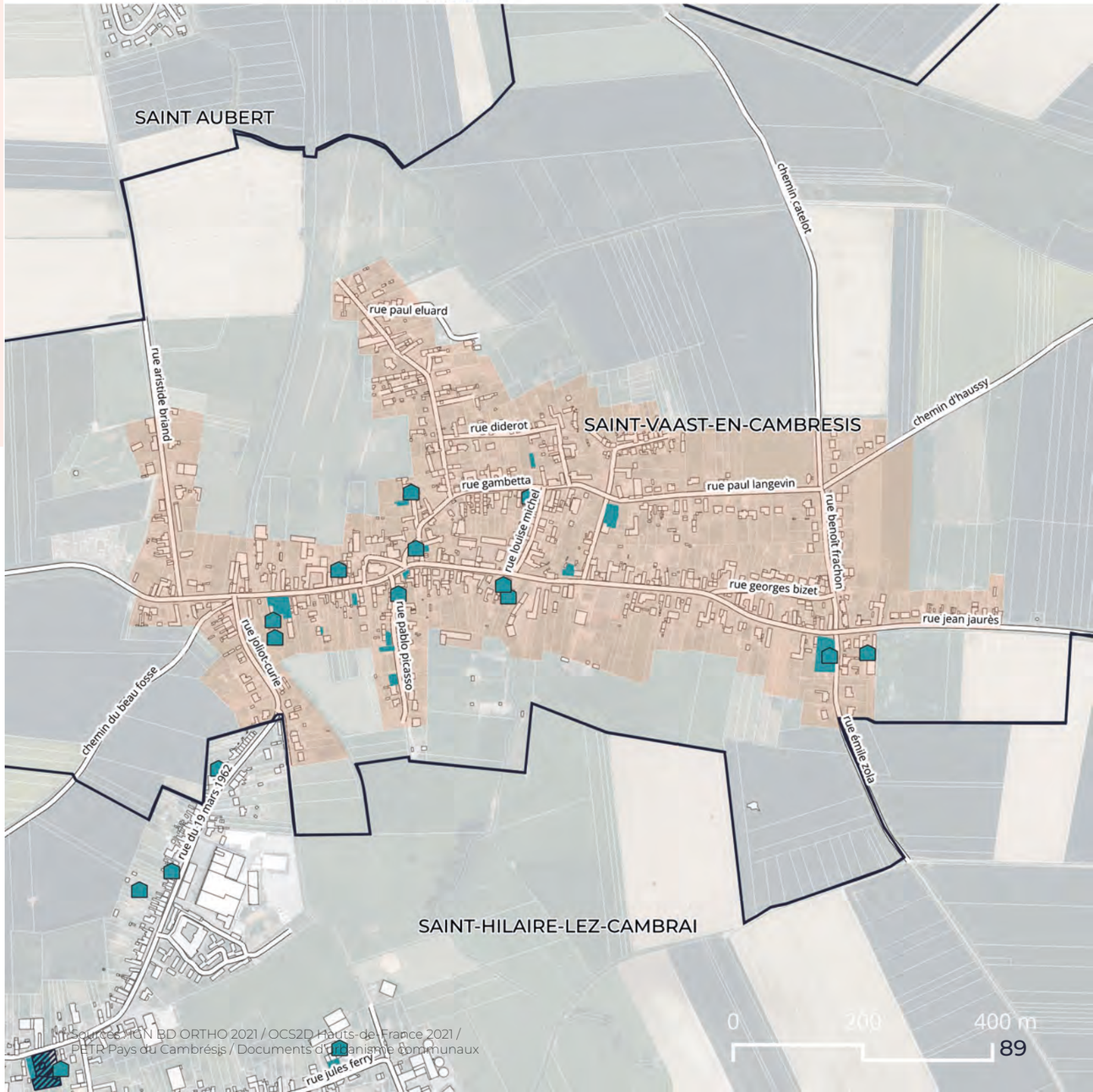
Logements vacants longue durée (LOVAC 2022 / Pays du Cambrésis)
- vacance confirmée en 2024
- vacance à confirmer

Occupation du sol en 2021 (OCS2D)
- Friches économiques et vacants urbains

Secteurs de développement

Carte communale de Saint Vaast en Cambrésis (2012)
- Zone constructible

Projets habitat
- renouvellement urbain
- extension urbaine



Sources : IGN BD ORTHO 2021 / OCS2D Hauts-de-France 2021 / PETR Pays du Cambrésis / Documents d'urbanisme communaux

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

PLH2

FICHES COMMUNALES

Document de mise en oeuvre du PLH
de la CA2C

Troisvilles

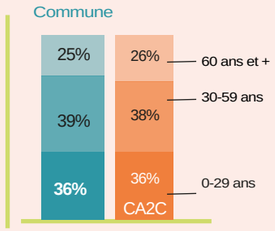
Place de la commune dans la typologie PLH : **Villages - secteur sud-est**

POPULATION

815 habitants en 2020, soit **1,30%** de la population de la CA2C
évolution annuelle moyenne 2009-2020 : **0,20%** | CA2C : - 0,1 %

population par tranche d'âge

source : Insee 2020



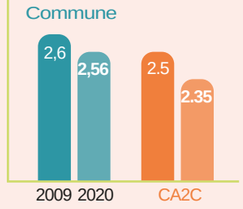
composition des ménages

nombre de ménages : **320**

25 % ménages 1 personne
CA2C : 31%

18,8 % famille monoparentale
CA2C : 11.5%

nombre moyen de personnes par ménage



source : Insee 2020

population par type d'activité

- **38,6 %** actifs ayant un emploi — CA2C : 35%
- **18,1 %** ouvriers — CA2C : 20%
- **1,6 %** artisans, commerçants — CA2C : 3%
- **6,8 %** en recherche d'emploi — CA2C : 9%
- **18,9 %** autres sans activité professionnelle — CA2C :18%
- **28,3 %** retraités — CA2C : 28%

source : Insee 2020

revenu annuel médian

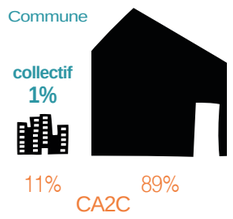
source : Insee - FILOSOFI 2020 - revenu médian disponible par unité de consommation

minimum dans la CA2C	CA2C	Commune	maximum dans la CA2C
15 930 €	18 410 €	19 710 €	23 860 €

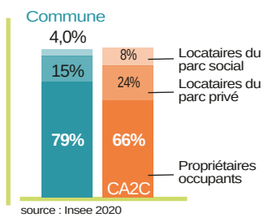
LOGEMENT

339 logements en 2020, dont **315** résidences principales

individuel / collectif

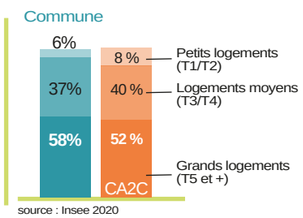


résidences principales par statut d'occupation



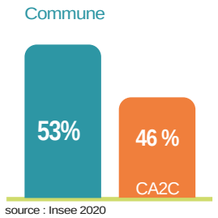
source : Insee 2020

résidences principales par taille



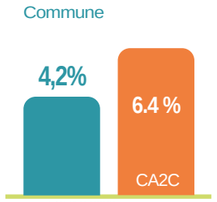
source : Insee 2020

parc ancien (construit avant 1945)



source : Insee 2020

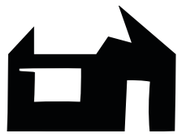
logements vacants depuis au moins 2 ans



source : LOVAC 2022

parc privé potentiellement indigne

Commune 7%
CA2C 10 %



source : FILOCOM/ANAH 2017

prix moyen d'une maison

CA2C 90 760 €
Commune **104 933 €**

source : DVF+ / transactions entre 2014 et 2023

logements neufs autorisés (2017 à 2022)

source : SITADEL / permis de construire autorisant des logements entre 2017 et 2022

Potentiel foncier

Ateliers du Foncier 2020 (Pays du Cambrésis)
- Friches bâties ou non bâties

Logements vacants longue durée (LOVAC 2022 / Pays du Cambrésis)
- vacance confirmée en 2024
- vacance à confirmer

Occupation du sol en 2021 (OCS2D)
- Friches économiques et vacants urbains

Secteurs de développement

PLU de Troisvilles (2020)
- OAP extension urbaine

Projets habitat
- renouvellement urbain
- extension urbaine

Sources : IGN BD ORTHO 2021 / OCS2D Hauts-de-France 2021 / PETR Pays du Cambrésis / Documents d'urbanisme communaux

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

PLH2

FICHES COMMUNALES

Document de mise en oeuvre du PLH
de la CA2C

Villers-Outréaux

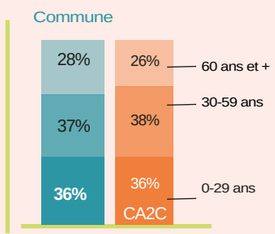
Place de la commune dans la typologie PLH : **Bourgs**

POPULATION

2 146 habitants en 2020, soit **3,40%** de la population de la CA2C
évolution annuelle moyenne 2009-2020 : **-0,10%** | CA2C : - 0,1 %

population par tranche d'âge

source : Insee 2020



composition des ménages

nombre de ménages : **870**

26,5 % ménages 1 personne
CA2C : 31%

12,7 % famille monoparentale
CA2C : 11.5%

nombre moyen de personnes par ménage

source : Insee 2020

population par type d'activité

32 % actifs ayant un emploi
CA2C : 35%

19,1 % ouvriers
CA2C : 20%

3,3 % artisans, commerçants
CA2C : 3%

9,9 % en recherche d'emploi
CA2C : 9%

17,9 % autres sans activité professionnelle
CA2C :18%

31,3 % retraités
CA2C : 28%

source : Insee 2020

revenu annuel médian

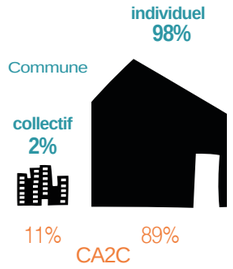
source : Insee - FILOSOFI 2020 - revenu médian disponible par unité de consommation

minimum dans la CA2C	Commune	CA2C	maximum dans la CA2C
15 930 €	18 110 €	18 410 €	23 860 €

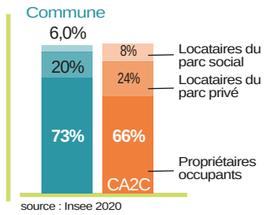
LOGEMENT

979 logements en 2020, dont **870** résidences principales

individuel / collectif

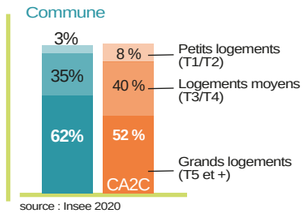


résidences principales par statut d'occupation



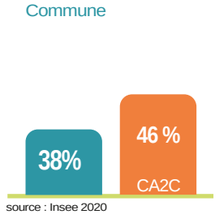
source : Insee 2020

résidences principales par taille



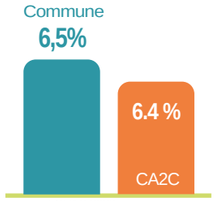
source : Insee 2020

parc ancien (construit avant 1945)



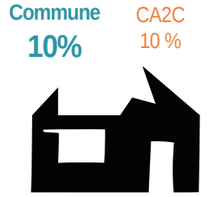
source : Insee 2020

logements vacants depuis au moins 2 ans



source : LOVAC 2022

parc privé potentiellement indigne

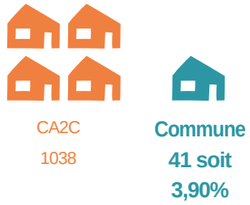


source : FILOCOM/ANAH 2017

prix moyen d'une maison

source : DVF+ / transactions entre 2014 et 2023

logements neufs autorisés (2017 à 2022)



source : SITADEL / permis de construire autorisant des logements entre 2017 et 2022

Potentiel foncier

Ateliers du Foncier 2020 (Pays du Cambrésis)
- Friches bâties ou non bâties

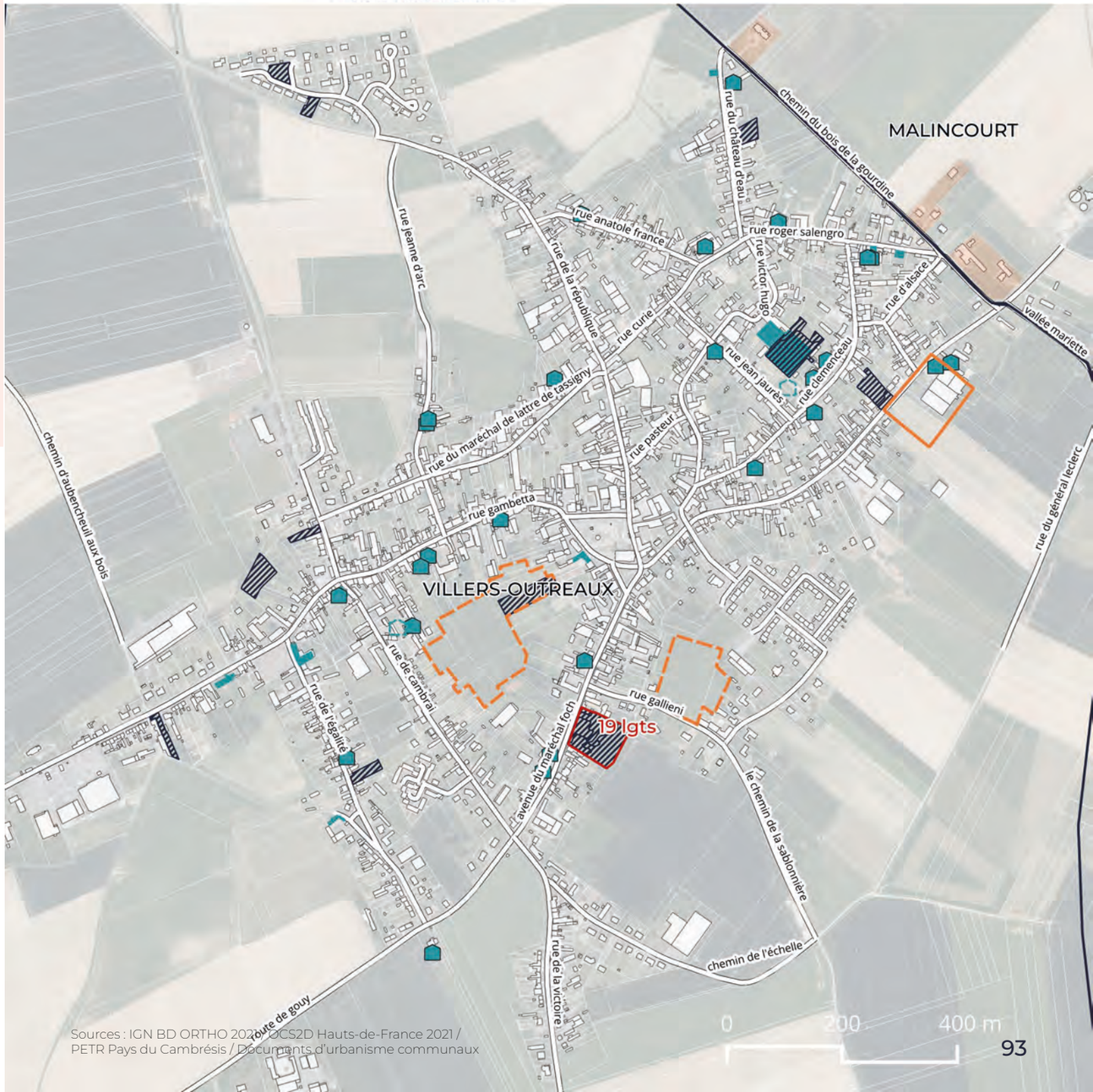
Logements vacants longue durée (LOVAC 2022 / Pays du Cambrésis)
- vacance confirmée en 2024
- vacance à confirmer

Occupation du sol en 2021 (OCS2D)
- Friches économiques et vacants urbains

Secteurs de développement

PLU de Villers Outréaux (2014)
- Zonage renouvellement urbain
- Zonage extension urbaine

Projets habitat
- renouvellement urbain
- extension urbaine



Sources : IGN BD ORTHO 2021, OCS2D Hauts-de-France 2021 / PETR Pays du Cambrésis / Documents d'urbanisme communaux

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

FICHES COMMUNALES
Document de mise en oeuvre du PLH
de la CA2C
Walincourt-Selvigny

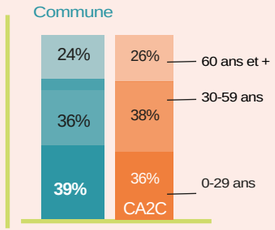
Place de la commune dans la typologie PLH : **Bourgs**

POPULATION

2 132 habitants en 2020, soit **3,30%** de la population de la CA2C
évolution annuelle moyenne 2009-2020 : **0,30%** | CA2C : - 0,1 %

population par tranche d'âge

source : Insee 2020



composition des ménages

nombre de ménages : **890**

32 % ménages 1 personne (CA2C : 31%)

6,7 % famille monoparentale (CA2C : 11.5%)

nombre moyen de personnes par ménage

source : Insee 2020

population par type d'activité

- **38,1 %** actifs ayant un emploi (CA2C : 35%)
- **18,8 %** ouvriers (CA2C : 20%)
- **3,7 %** artisans, commerçants (CA2C : 3%)
- **8,9 %** en recherche d'emploi (CA2C : 9%)
- **15,3 %** autres sans activité professionnelle (CA2C :18%)
- **27,3 %** retraités (CA2C : 28%)

source : Insee 2020

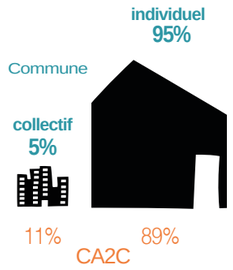
revenu annuel médian

source : Insee - FILOSOFI 2020 - revenu médian disponible par unité de consommation

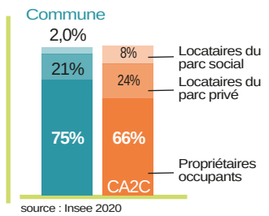
minimum dans la CA2C	CA2C	Commune	maximum dans la CA2C
15 930 €	18 410 €	18 740 €	23 860 €

LOGEMENT

1 014 logements en 2020, dont **888** résidences principales

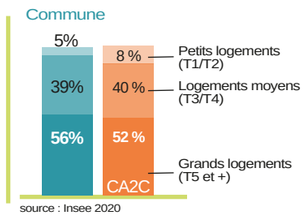


résidences principales par statut d'occupation



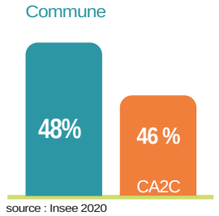
source : Insee 2020

résidences principales par taille



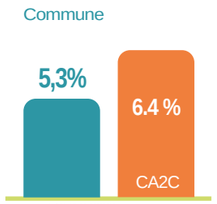
source : Insee 2020

parc ancien (construit avant 1945)



source : Insee 2020

logements vacants depuis au moins 2 ans



source : LOVAC 2022

parc privé potentiellement indigne

Commune 7% | CA2C 10 %

source : FILOCOM/ANAH 2017

prix moyen d'une maison

Commune	CA2C
87 945 €	90 760 €

source : DVF+ / transactions entre 2014 et 2023

logements neufs autorisés (2017 à 2022)

CA2C : 1038

Commune : 22 soit 2,10%

source : SITADEL / permis de construire autorisant des logements entre 2017 et 2022

Potentiel foncier

Ateliers du Foncier 2020 (Pays du Cambrésis)
- Friches bâties ou non bâties

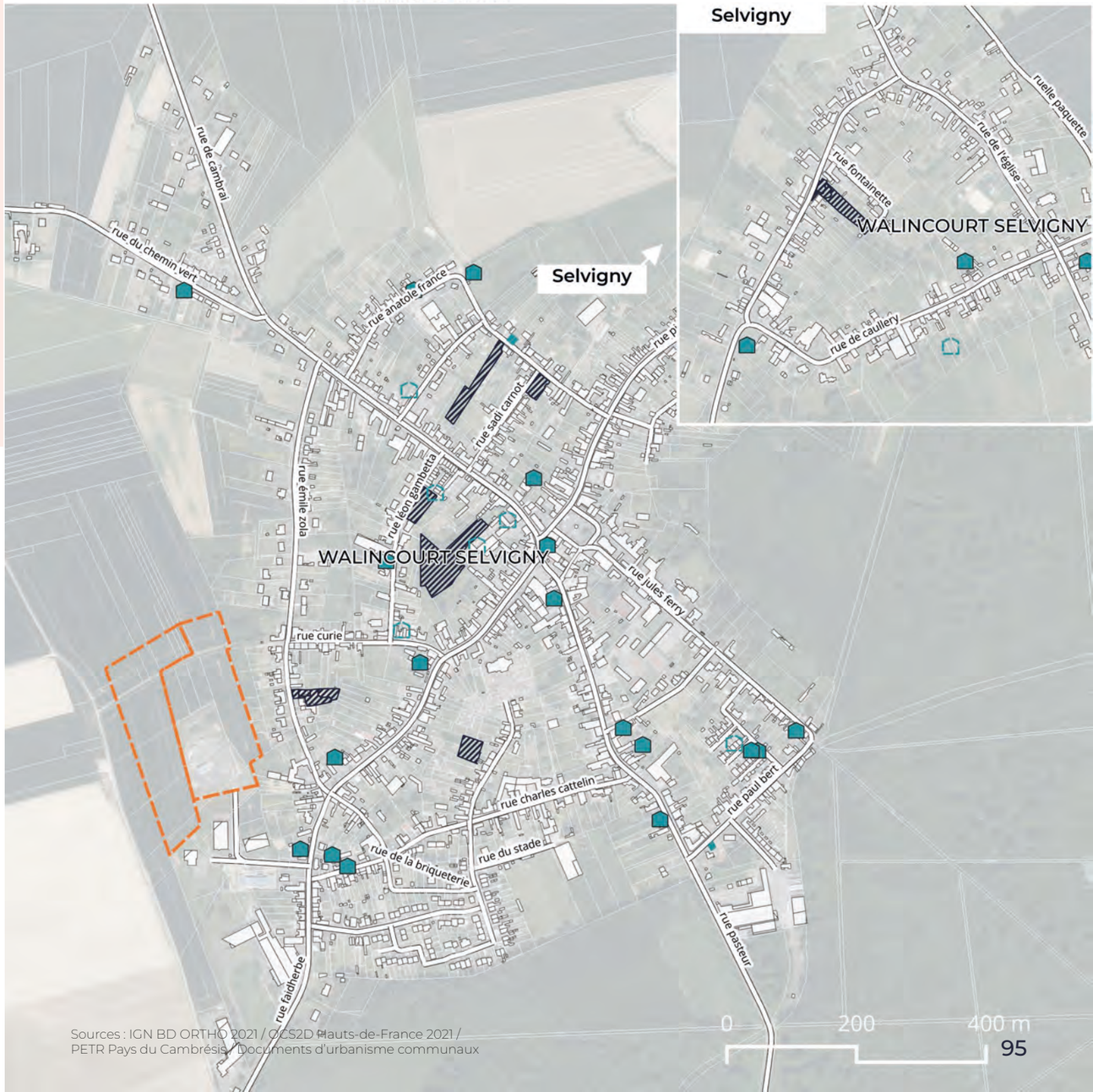
Logements vacants longue durée (LOVAC 2022 / Pays du Cambrésis)
- vacance confirmée en 2024
- vacance à confirmer

Occupation du sol en 2021 (OCS2D)
- Friches économiques et vacants urbains

Secteurs de développement

PLU de Walincourt Selvigny (2017)
- Zonage renouvellement urbain
- Zonage extension urbaine

Projets habitat
- renouvellement urbain
- extension urbaine



Sources : IGN BD ORTHO 2021 / OCS2D Hauts-de-France 2021 / PETR Pays du Cambrésis / Documents d'urbanisme communaux

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

PLHH

Programme Local de l'Habitat et de l'Habité

Communauté d'agglomération du Caudrésis - Catésis (CA2C)
2025–2031

TABLEAU DE BORD DE SUIVI

explicités
Optéos Coopérative d'Entrepreneur-es
CA2C Communauté d'Agglomération Caudrésis-Catésis

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

Le suivi du PLHH

Il est attendu que les actions du PLHH répondent aux problématiques identifiées sur le territoire. La loi oblige à l'établissement de bilans annuels de celui-ci : « l'EPCI délibère au moins une fois par an sur l'état de réalisation du PLH et son adaptation à l'évolution de la situation sociale ou démographique » (art. L. 302-3 du Code de la construction et de l'habitation).

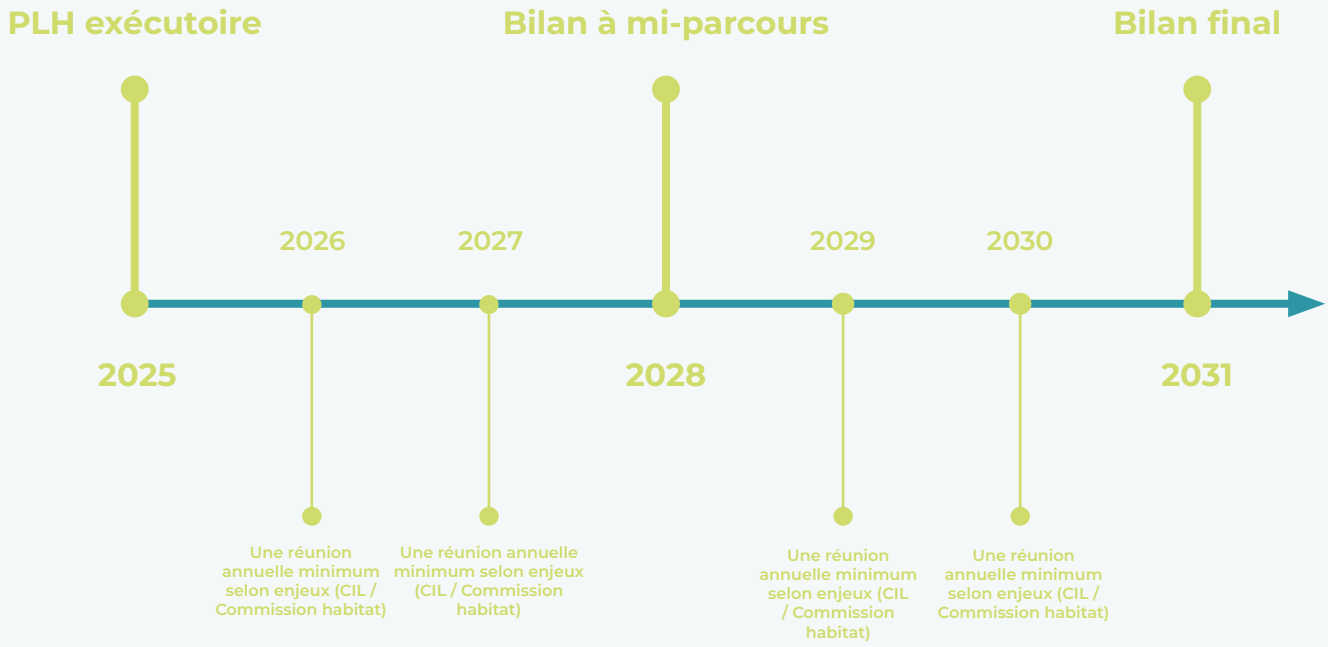
Ce suivi permettra de vérifier l'efficacité des actions engagées. Cette démarche contribuera en particulier à la préparation des bilans du PLHH à mi-parcours et à son achèvement.

Pour suivre et mesurer la réussite du programme d'actions, il est essentiel de préparer son évaluation, pour qualifier et quantifier les effets directs et indirects sur le parc de logements de la CA2C.

Plusieurs indicateurs ont été identifiés depuis la production du diagnostic et lors des différentes étapes de définition des quatre orientations. Ils sont déclinés dans le plan d'actions et peuvent être considérés comme des finalités cibles du PLHH. À terme, ils faciliteront les échanges sur les résultats attendus et leur efficacité.

Le tableau ci-joint servira de support aux techniciens chargés de la politique de l'habitat au sein de la CA2C afin d'évaluer et d'adapter les actions engagées. L'Observatoire de l'Habitat piloté par le PETR du Pays du Cambrésis pourra fournir les données nécessaires à la réalisation de ce suivi.

La chronologie du suivi



Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

	Objectifs	Actions concernées	Indicateurs
Evolutions démographiques	Dynamisation démographique des bourgs et villes-centre	1.4	Evolution des soldes naturels et migratoires Evolution du nombre de logements vacants Evolution de l'offre sociale Evolution des services de proximité et des commerces Dynamique du marché immobilier privé (neuf et rénovation)
	Évolution du solde migratoire et de l'indice de jeunesse dans les villages	1.2, 1.4	Evolution de l'indice de jeunesse des villages Evolution des jeunes ménages primo-accédants
Evolution du parc de logements	Baisse de la vacance	2.2, 3.1, 3.2, 4.3	Evolution du nombre de logements vacants Evolution du nombre de logements réhabilités dans le cadre de projets d'acquisition-amélioration
	Développement des logements dédiés aux publics spécifiques	1.2, 1.4	Evolution du nombre de logements adaptés aux personnes vulnérables (vieillissement, handicap...) Evolution du nombre de logements dédiés aux petits ménages
	Amélioration du parc de logements dégradés	1.1, 4.1	Nombre de dossier déposés dans le cadre du "Permis de louer" Nombre de logements indignes signalés et améliorés Nombre de logements réhabilités dans le cadre de projets d'acquisition-amélioration Mise en place d'OPAH-RU ou ORI Mise en place d'une convention partenariale LHI intercommunale
	Amélioration du parc de logements sociaux	2.1, 2.2, 3.2, 3.3	Evolution de la production de logements sociaux Répartition des logements sur le territoire Diversification des typologies de logements Evolution du nombre de demandes de logement social anormalement longues
	Réalisation d'opérations	2.1, 2.2, 3.2, 3.3	Evolution de la production de logements Répartition des opérations sur le territoire Mixité d'usages des opérations Evolution du parc de logements communaux

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

Services aux habitants	Amélioration de l'accompagnement des ménages	2.2, 1.2, 1.3	Nombre de ménages accompagnés : accession et accès aux droits Evolution du taux d'attribution de LLS en dehors du QPV Evolution du nombre de demandes anormalement longues
	Mise en place d'outils de communications avec les habitants	4.2	Nombre de lettres du PLHH éditées Nombre d'actions de proximité soutenues ou accompagnées
	Mise en place d'une coopération avec les Gens du Voyage	1.2	Nombre de logements adaptés créés pour les nomades sédentarisés Nombre de relogements
Pilotage de la politique de l'habitat	Mise en place d'une stratégie foncière intercommunale cohérente	2.1, 4.1	Mise en place d'outils de connaissance du foncier disponible sur le territoire Evolution du nombre de logements vacants Evolution de la surface des friches d'activité et délaissés urbains Nombre de cessions - acquisitions effectuées par la CA2C (typologie, coûts, zonages du PLU et surfaces) Part des logements neufs réalisés en renouvellement urbain et en extension
	Lutte contre l'habitat indigne	1.1, 4.1	Nombre de dossier déposés dans le cadre du "Permis de louer" Nombre de logements indignes signalés et améliorés Nombre de conventions partenariales signées
	Gouvernance	1.4, 4.1, 4.2	Nombre de réunions de travail dédiées à la mise en œuvre du PLHH (commission habitat)
Engagement du territoire	Mobilisation des autres politiques sectorielles et amélioration du bien-être territorial	1.3, 1.4, 4.1, 4.2, 4.3	Dynamique du marché du logement, de l'activité économique, des services Réunions et ateliers du réseau de coopération, fréquences Nombre de soutiens aux actions de proximité

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

Ce document a été mis en ligne le 11/04/2025 12:23

S²LO
Tiers de télétransmission multiprotocoles

HELIOS : comptabilité publique
ACTES : contrôle de légalité

Bordereau d'acquittement de transaction

Collectivité : CC Caudresis-Catesis
Utilisateur : PASTELL Plateforme

Paramètres de la transaction :

Numéro de l'acte :	**2025_043**
Objet :	**Délibération 2025/043 portant deuxième arrêt du projet de Programme Local de l?Habitat et de l?Habité (PLHH) 2025-2031 à la suite des avis des communes et du PETR du Pays du Cambrésis**
Type de transaction :	Transmission d'actes
Date de la décision :	2025-04-09 00:00:00+02
Nature de l'acte :	Délibérations
Documents papiers complémentaires :	NON
Classification matières/sous-matières :	8.5 - Politique de la ville-habitat-logement
Identifiant unique :	059-200030633-20250409-2025_043-DE
URL d'archivage :	Non définie
Notification :	Non notifiée

Fichiers contenus dans l'archive :

Fichier	Type	Taille
Enveloppe métier Nom métier : 059-200030633-20250409-2025_043-DE-1-1_0.xml	text/xml	1.1 Ko
Document principal (Délibération) Nom original : 2025.43.pdf Nom métier : 99_DE-059-200030633-20250409-2025_043-DE-1-1_1.pdf	application/pdf	309.7 Ko
Document principal (Délibération) Nom original : A43.pdf Nom métier : 99_DE-059-200030633-20250409-2025_043-DE-1-1_2.pdf	application/pdf	27.2 Mo

Cycle de vie de la transaction :

Etat	Date	Message
Posté	10 avril 2025 à 17h37min12s	Dépôt initial
En attente de transmission	10 avril 2025 à 17h37min34s	Accepté par le TdT : validation OK
Transmis	10 avril 2025 à 17h37min39s	Transmis au MI