Envoyé en préfecture le 07/07/2025
Reçu en préfecture le 07/07/2025
Publié le
ID : 059-200030633-20250702-2025__071-DE

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

Envoyé en préfecture le 07/07/2025
Reçu en préfecture le 07/07/2025
Publié le
ID : 059-200030633-20250702-2025__071-DE

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

Envoyé en préfecture le 07/07/2025
Reçu en préfecture le 07/07/2025
Publié le
ID : 059-200030633-20250702-2025__071-DE

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

Envoyé en préfecture le 07/07/2025
Reçu en préfecture le 07/07/2025
Publié le
ID : 059-200030633-20250702-2025__071-DE

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

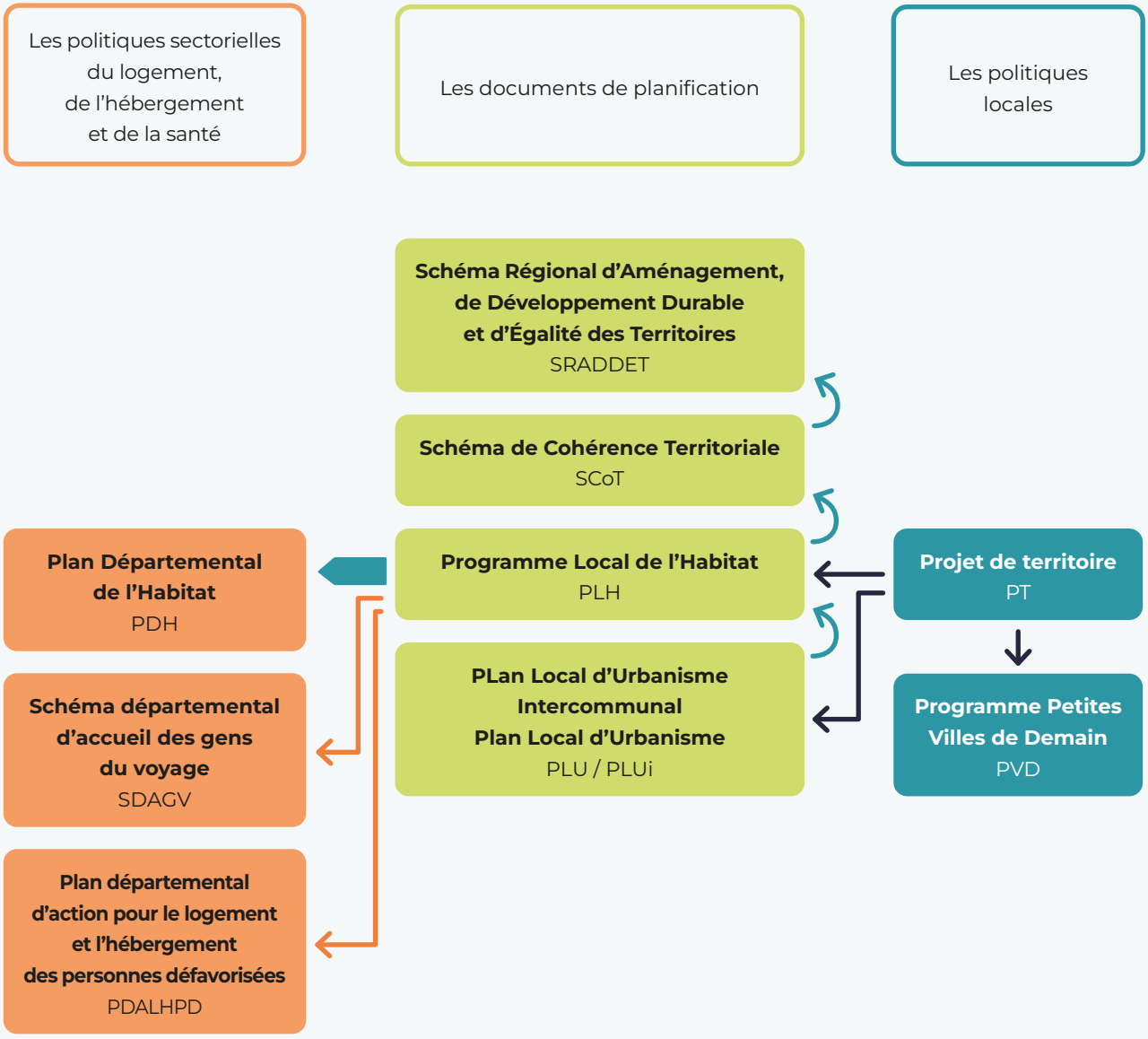
La procédure de validation
Approbation du projet

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.

Envoyé en préfecture le 07/07/2025
Reçu en préfecture le 07/07/2025
Publié le
ID : 059-200030633-20250702-2025__071-DE

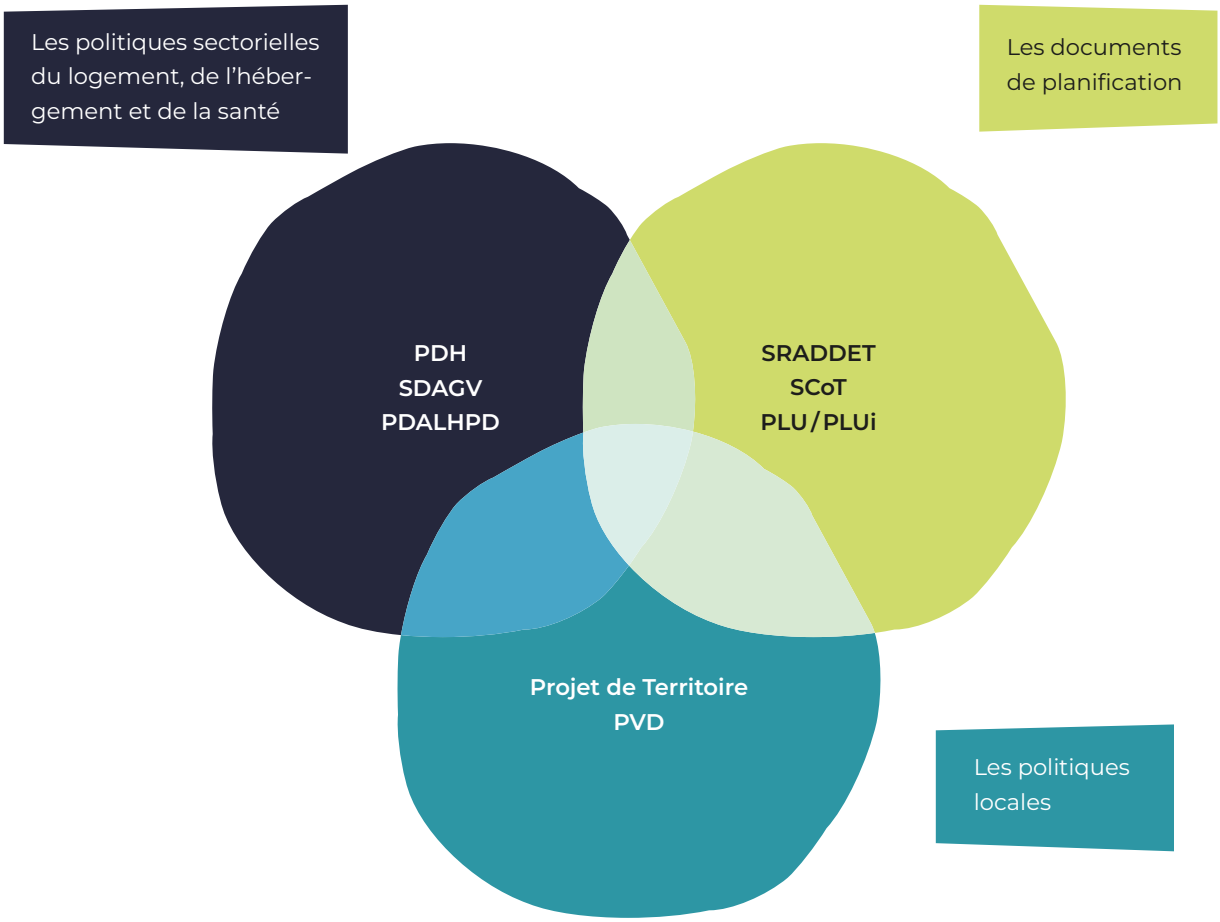
L'articulation du PLH avec les autres documents de planification et les politiques locales



Indicateurs d'évaluation

- Mise en conformité
- Rapport de compatibilité
- Prise en compte
- Se décline

Envoyé en préfecture le 07/07/2025
Reçu en préfecture le 07/07/2025
Publié le
ID : 059-200030633-20250702-2025__071-DE



Envoyé en préfecture le 07/07/2025
Reçu en préfecture le 07/07/2025
Publié le
ID : 059-200030633-20250702-2025__071-DE

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



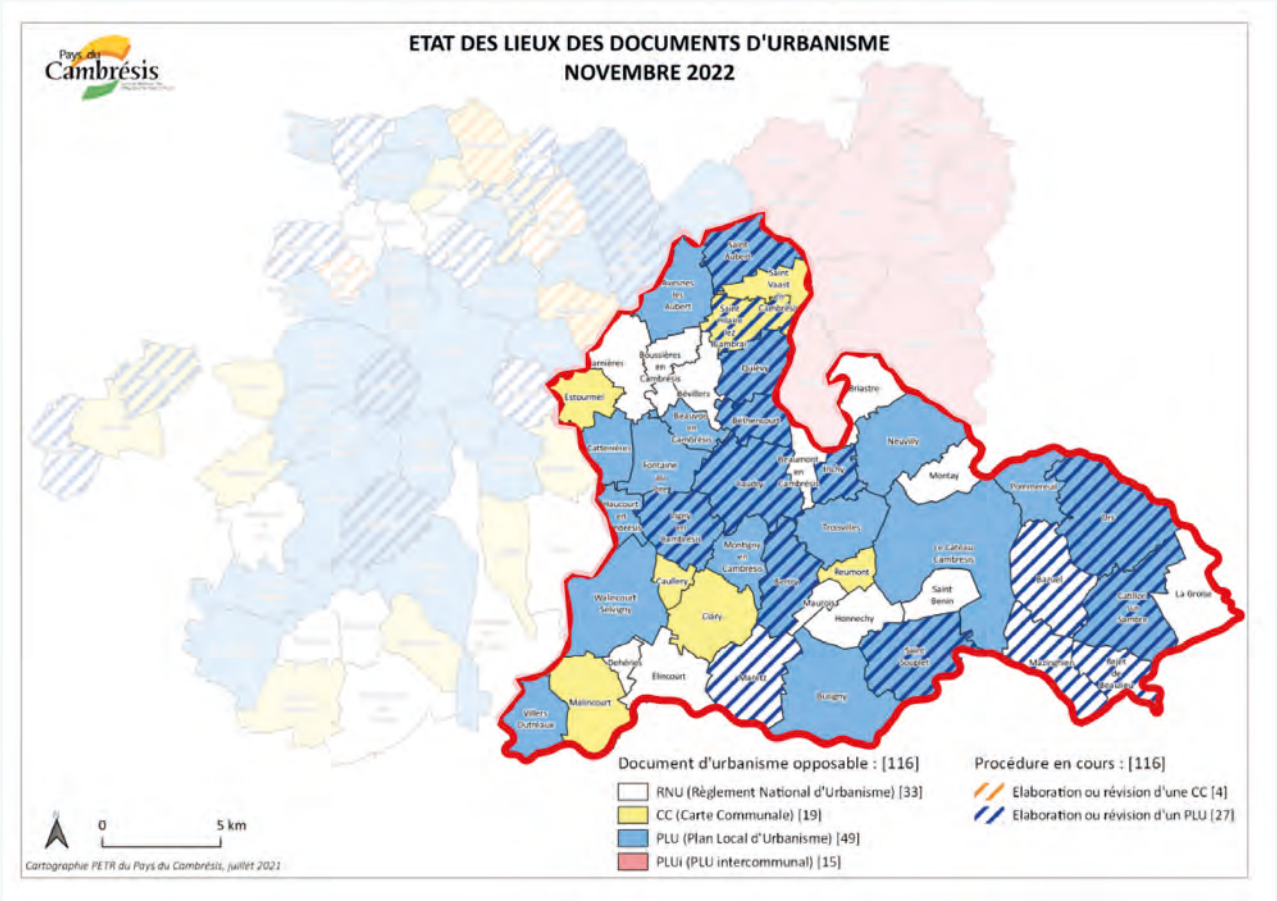
● Principaux pôles urbains

Envoyé en préfecture le 07/07/2025
Reçu en préfecture le 07/07/2025
Publié le
ID : 059-200030633-20250702-2025__071-DE

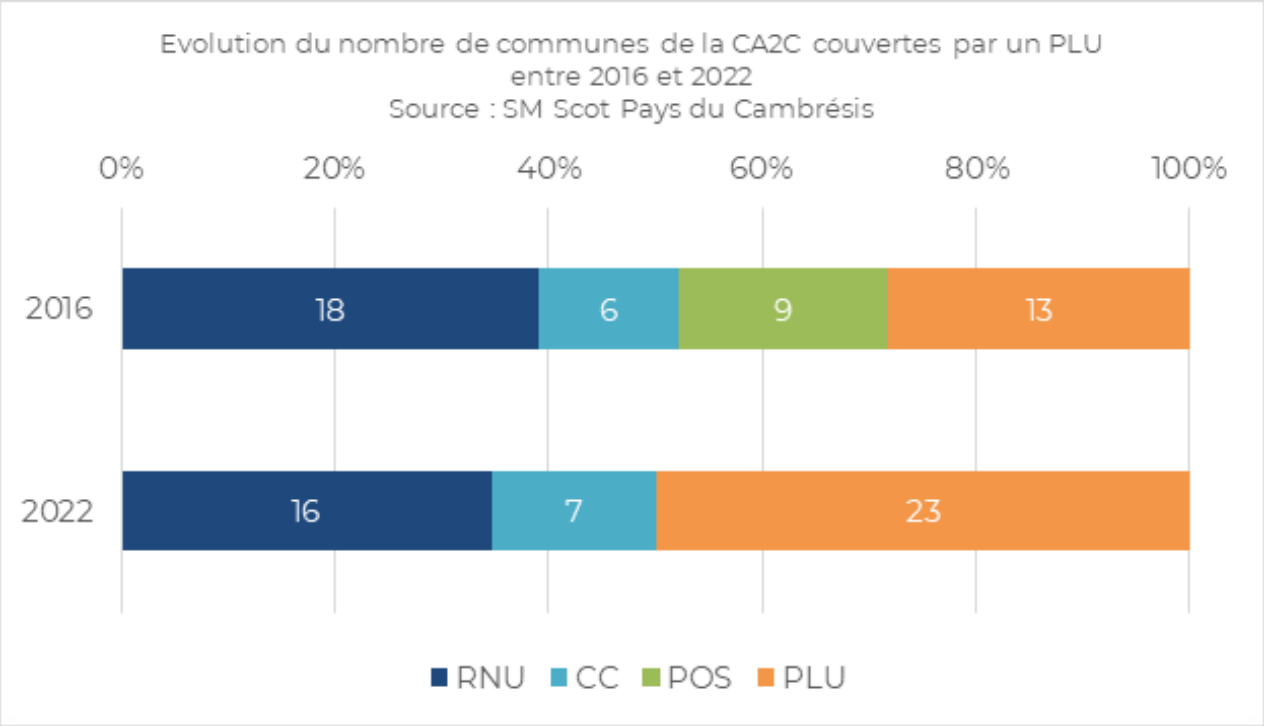
Une évolution des documents d'urbanisme

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.



Envoyé en préfecture le 07/07/2025
Reçu en préfecture le 07/07/2025
Publié le
ID : 059-200030633-20250702-2025__071-DE



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.

Envoyé en préfecture le 07/07/2025
Reçu en préfecture le 07/07/2025
Publié le
ID : 059-200030633-20250702-2025__071-DE

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.

Envoyé en préfecture le 07/07/2025
Reçu en préfecture le 07/07/2025
Publié le
ID : 059-200030633-20250702-2025__071-DE

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

Envoyé en préfecture le 07/07/2025
Reçu en préfecture le 07/07/2025
Publié le
ID : 059-200030633-20250702-2025__071-DE

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.

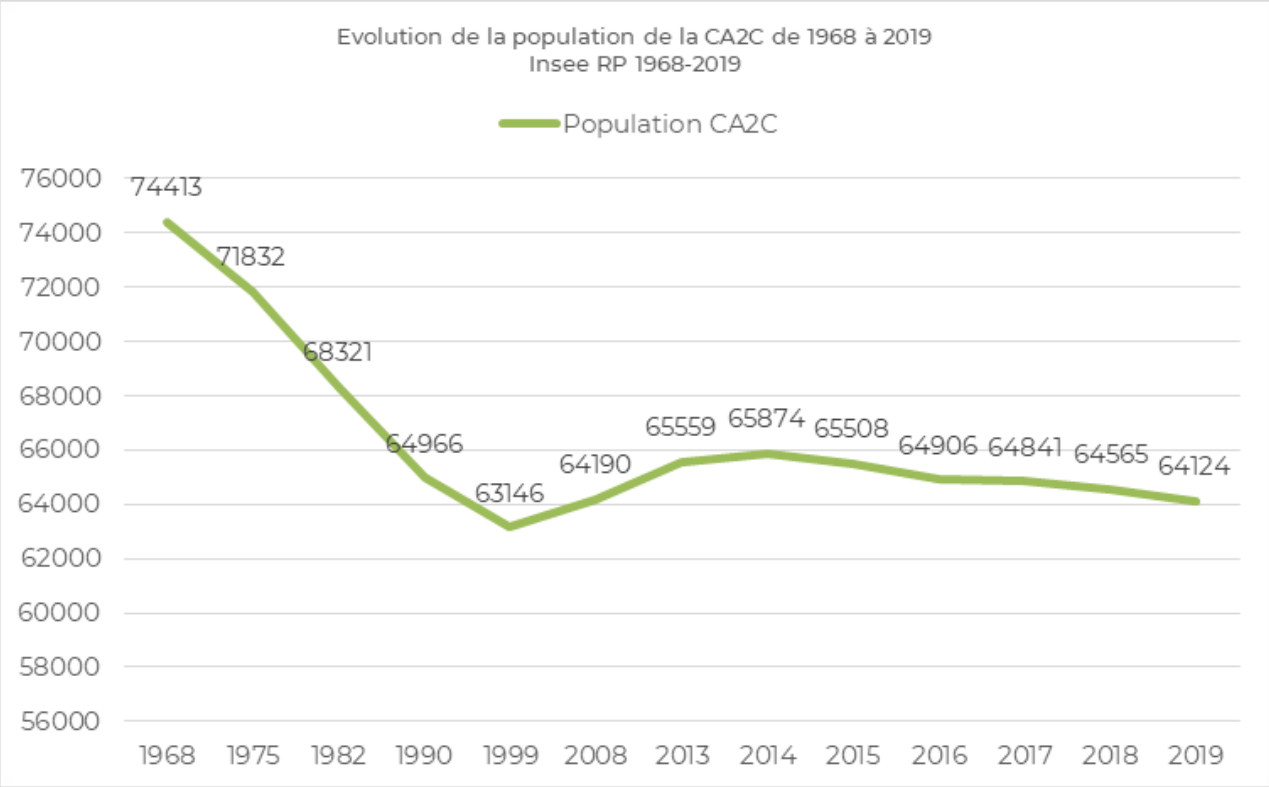
La baisse démographique s'explique principalement par le solde migratoire (différence entre les personnes qui s'installent sur la CA2C et celles qui en partent). L'évolution annuelle moyenne de la population due au solde migratoire s'établit à -0.28% entre 2009 et 2020 sur la CA2C. 38 communes sur 46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

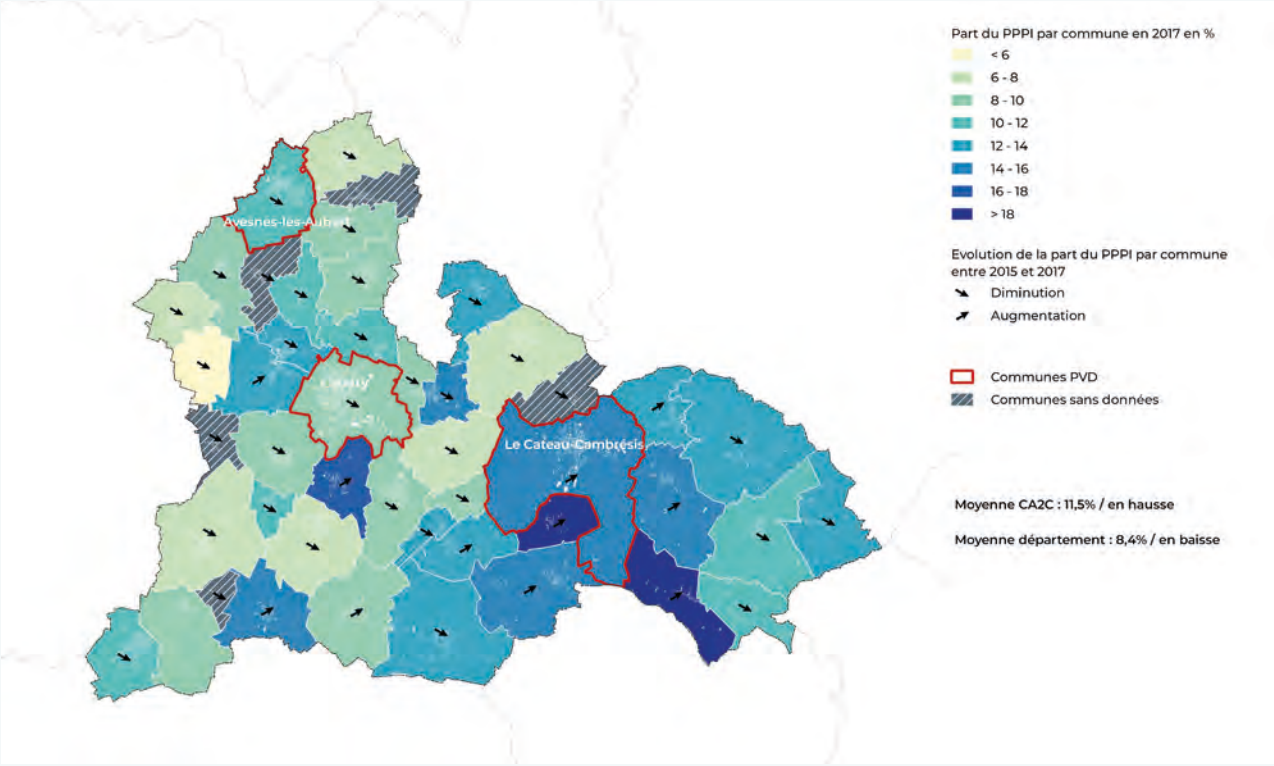
D'après le fichier sur les migrations résidentielles de l'INSEE il y a ainsi eu 500 départs de plus que d'arrivées entre 2013 et 2014. Les catégories qui quittaient le plus le territoire sur cette période étaient les jeunes et les trentenaires plutôt ouvriers et en emploi. A l'inverse le nombre de retraités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

Envoyé en préfecture le 07/07/2025
Reçu en préfecture le 07/07/2025
Publié le
ID : 059-200030633-20250702-2025__071-DE





Envoyé en préfecture le 07/07/2025
Reçu en préfecture le 07/07/2025
Publié le
ID : 059-200030633-20250702-2025__071-DE

2 Une tendance au vieillissement de la population

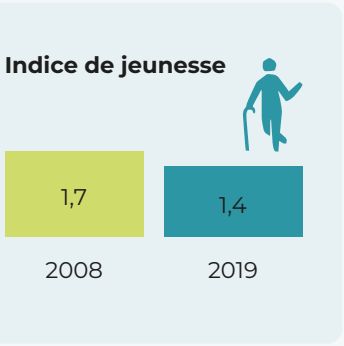
Synthèse : La CA2C connaît des évolutions sociétales similaires aux tendances natio-nales, marquées par le vieillissement de la population, la diminution des mé-nages jeunes et l'augmentation des ménages seuls et des familles monopa-rentales. Entre 2009 et 2020, la proportion de personnes âgées de 60 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.

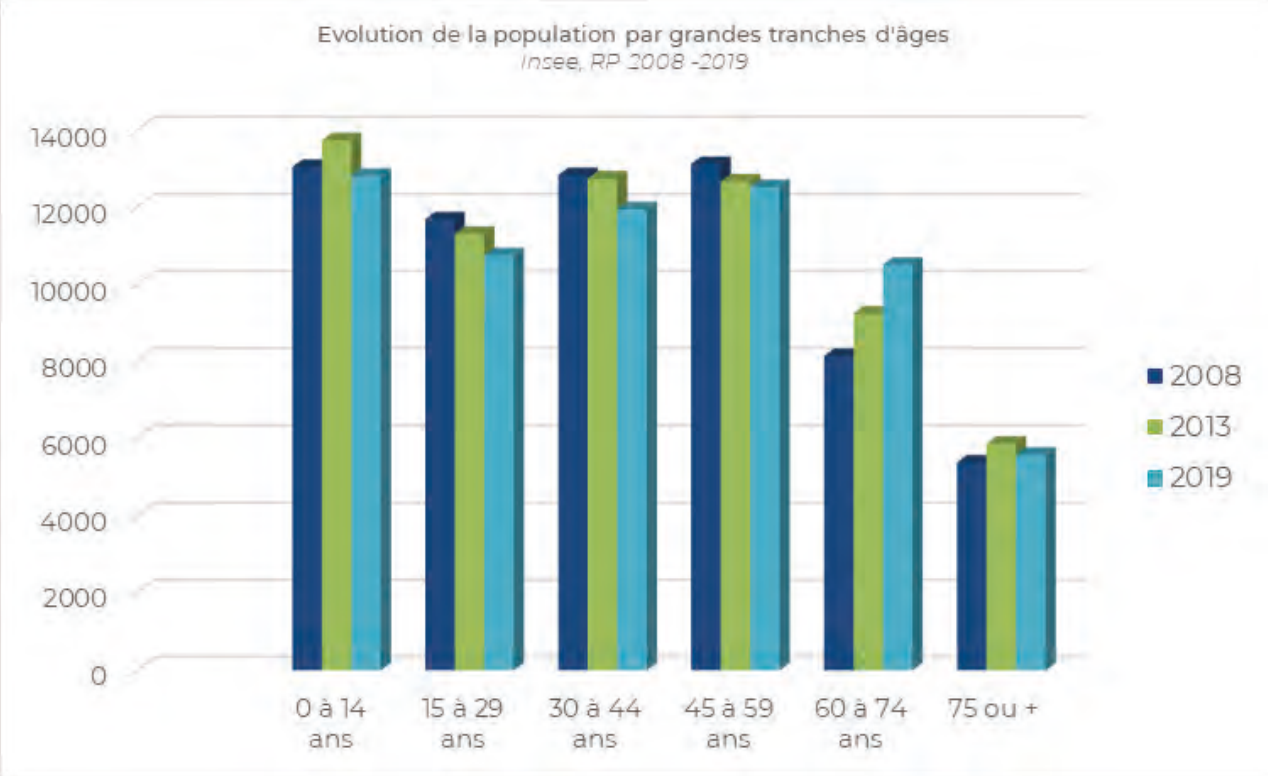
L'indice de jeunesse est passé de 1,7 à 1,4 en une dizaine d'années témoignant de cette dynamique de vieillissement.



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.

Envoyé en préfecture le 07/07/2025
Reçu en préfecture le 07/07/2025
Publié le
ID : 059-200030633-20250702-2025__071-DE

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.



Envoyé en préfecture le 07/07/2025
Reçu en préfecture le 07/07/2025
Publié le
ID : 059-200030633-20250702-2025__071-DE

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.

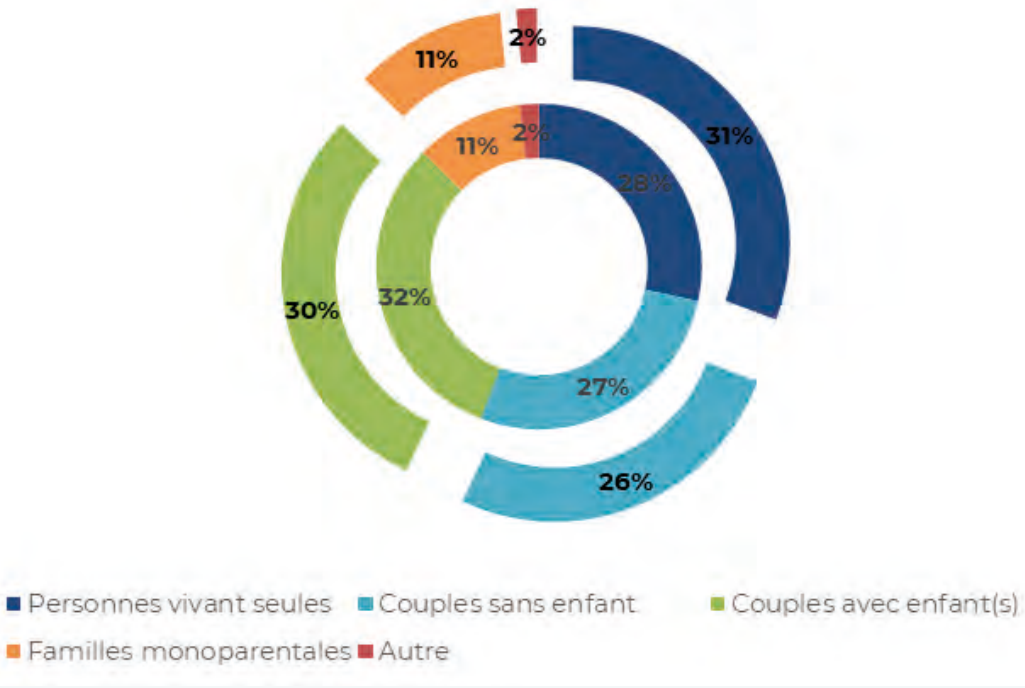
La taille des ménages n'a fait que diminuer sous les effets du vieillissement de la population mais également des changements de modes de cohabita-tion. Ce phénomène de desserrement des ménages a des consé-quences sur les besoins en termes de logement.

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.

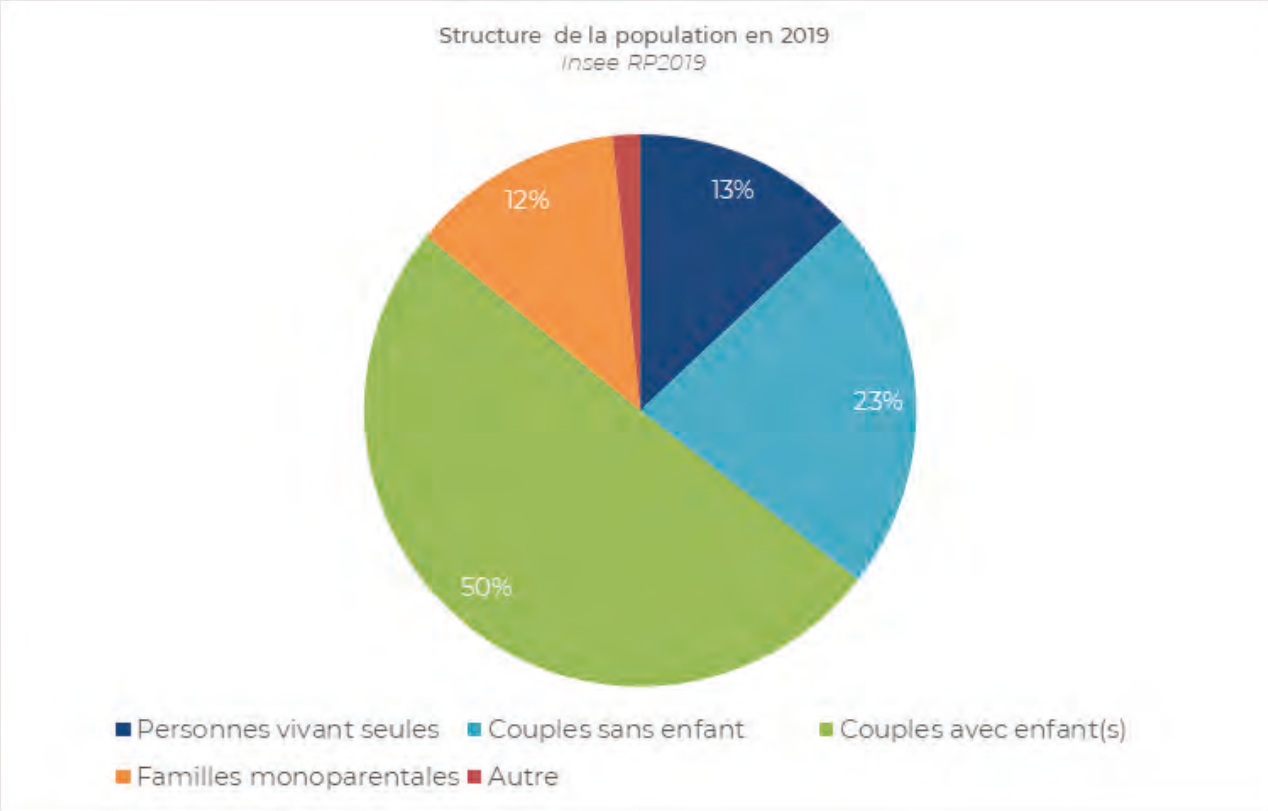
Evolution de la structure des ménages entre 2013 et 2019
Insee RP2013-2019



Envoyé en préfecture le 07/07/2025
Reçu en préfecture le 07/07/2025
Publié le
ID : 059-200030633-20250702-2025__071-DE

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.



Envoyé en préfecture le 07/07/2025
Reçu en préfecture le 07/07/2025
Publié le
ID : 059-200030633-20250702-2025__071-DE

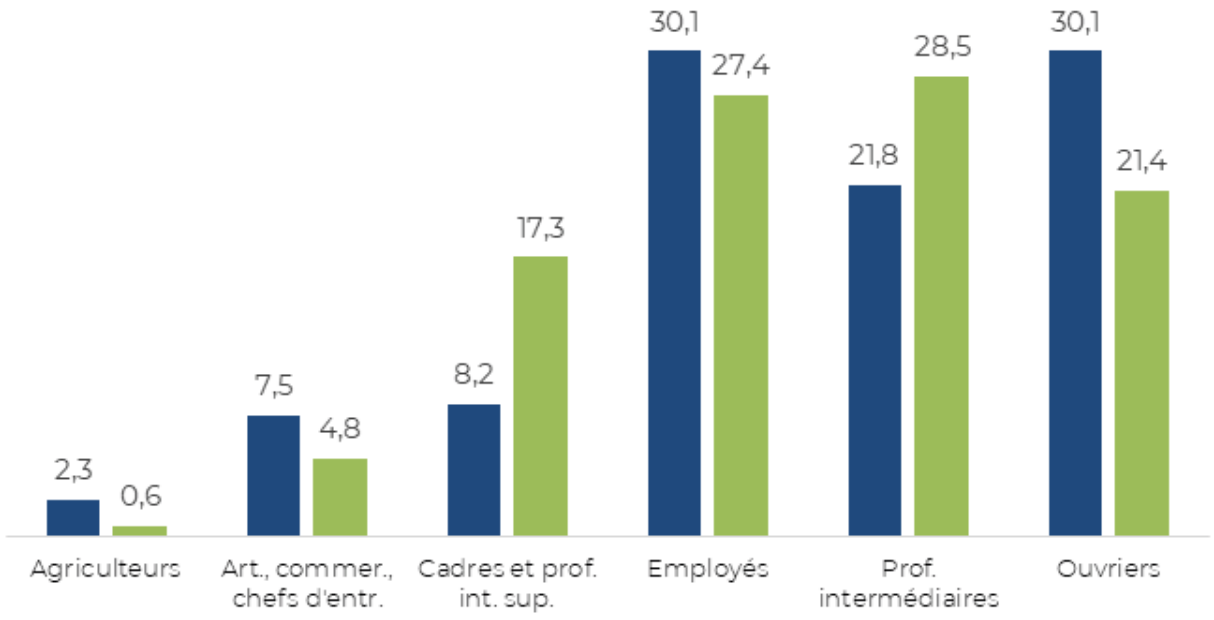
Une situation socio-économique fragile

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



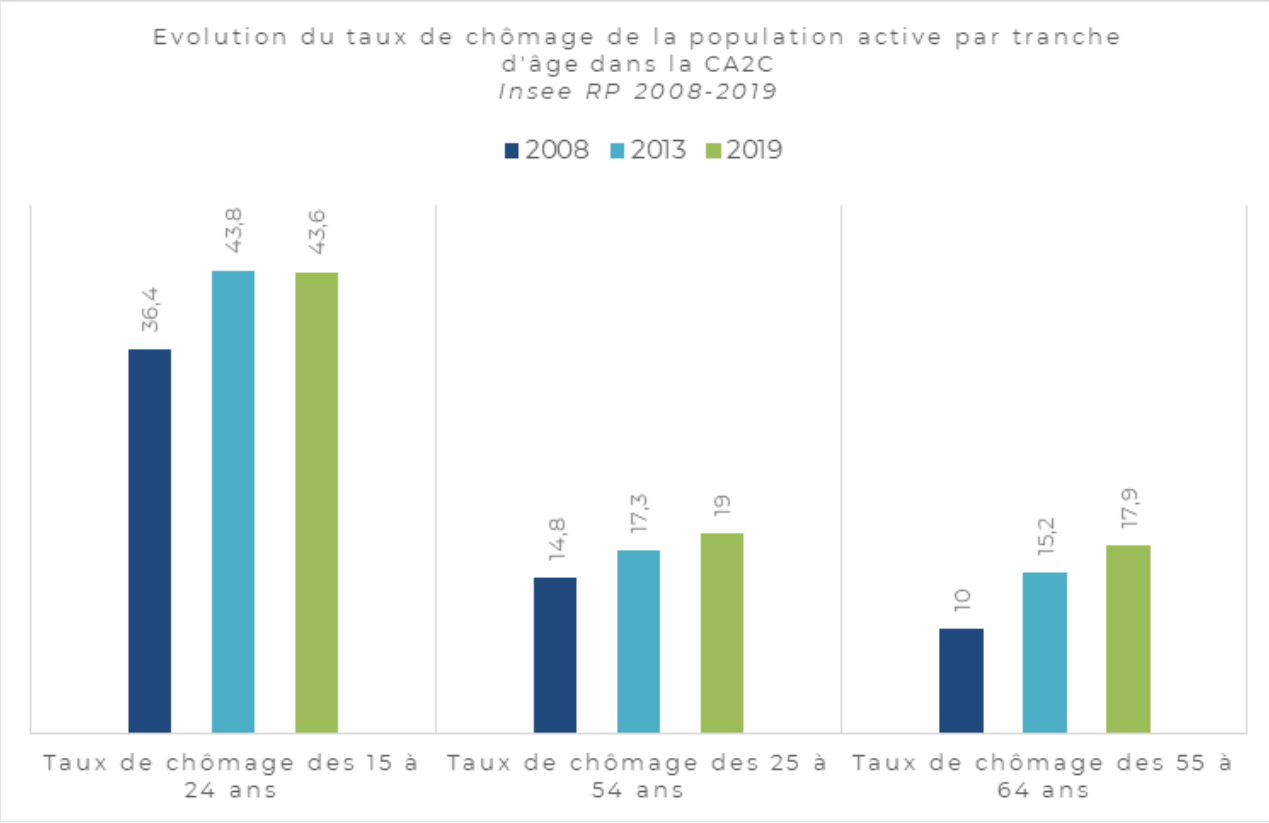
Envoyé en préfecture le 07/07/2025
Reçu en préfecture le 07/07/2025
Publié le
ID : 059-200030633-20250702-2025__071-DE

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.

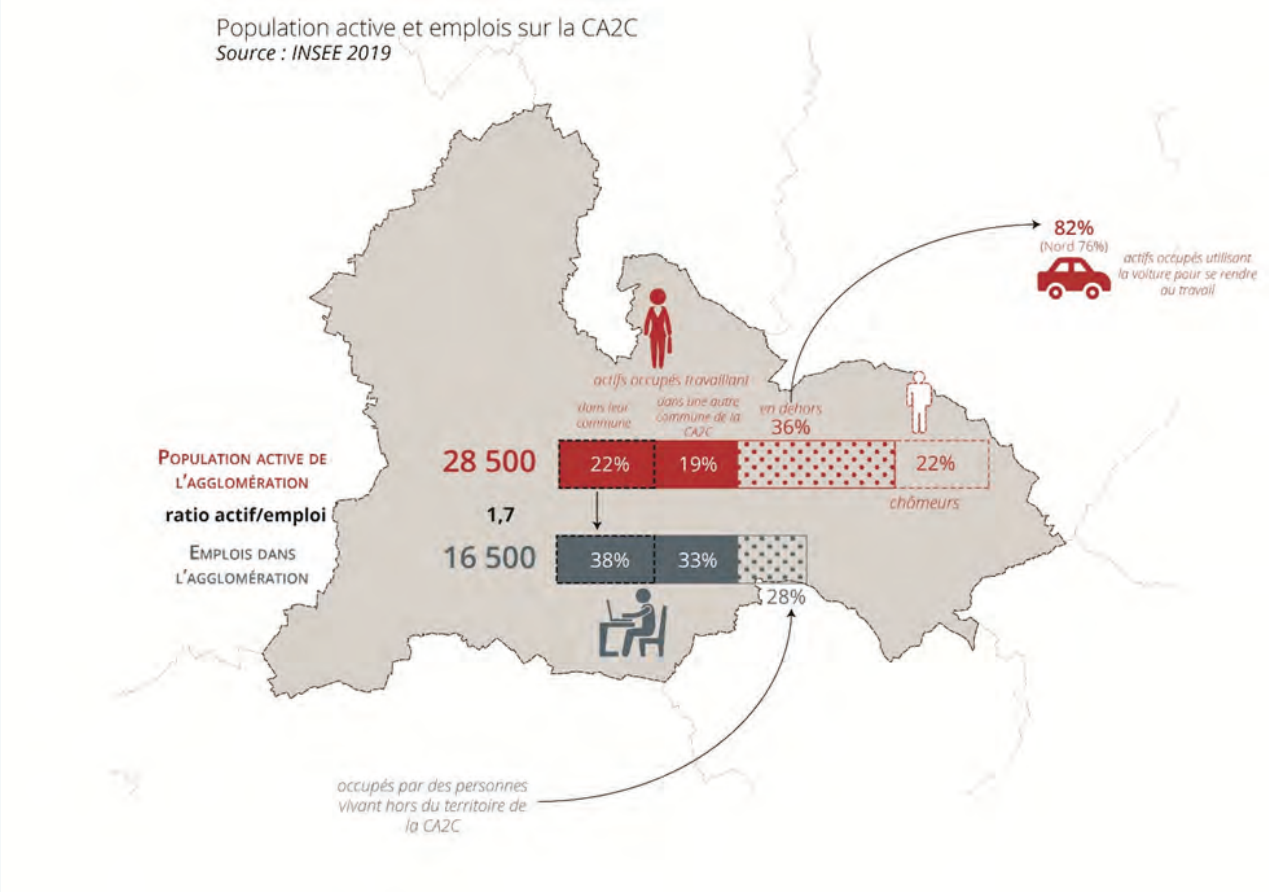


À l'image de la hausse du chômage, le nombre d'emplois sur le territoire est en baisse constante entre 1975 et 2019 (24 780 emplois en 1975 contre 16 468 en 2019).

Envoyé en préfecture le 07/07/2025
Reçu en préfecture le 07/07/2025
Publié le
ID : 059-200030633-20250702-2025__071-DE

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.



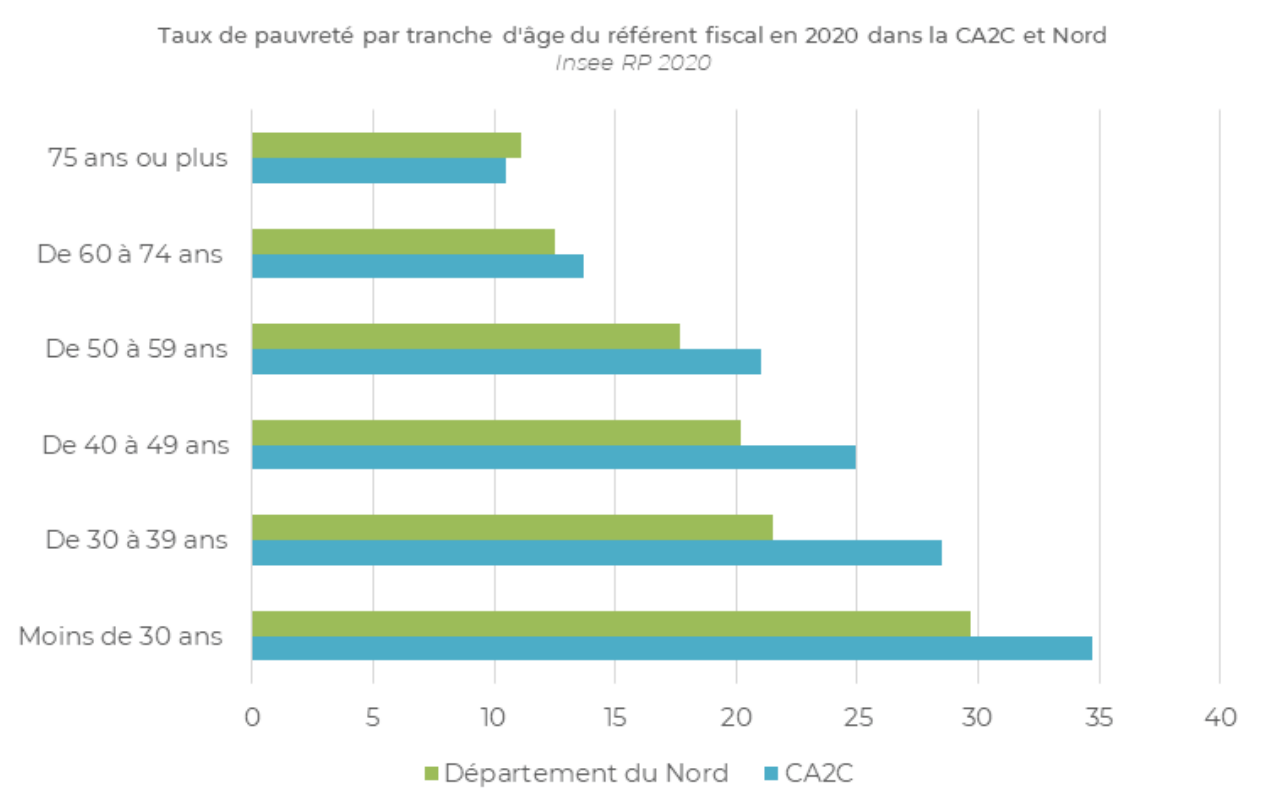
Envoyé en préfecture le 07/07/2025
Reçu en préfecture le 07/07/2025
Publié le
ID : 059-200030633-20250702-2025__071-DE

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.

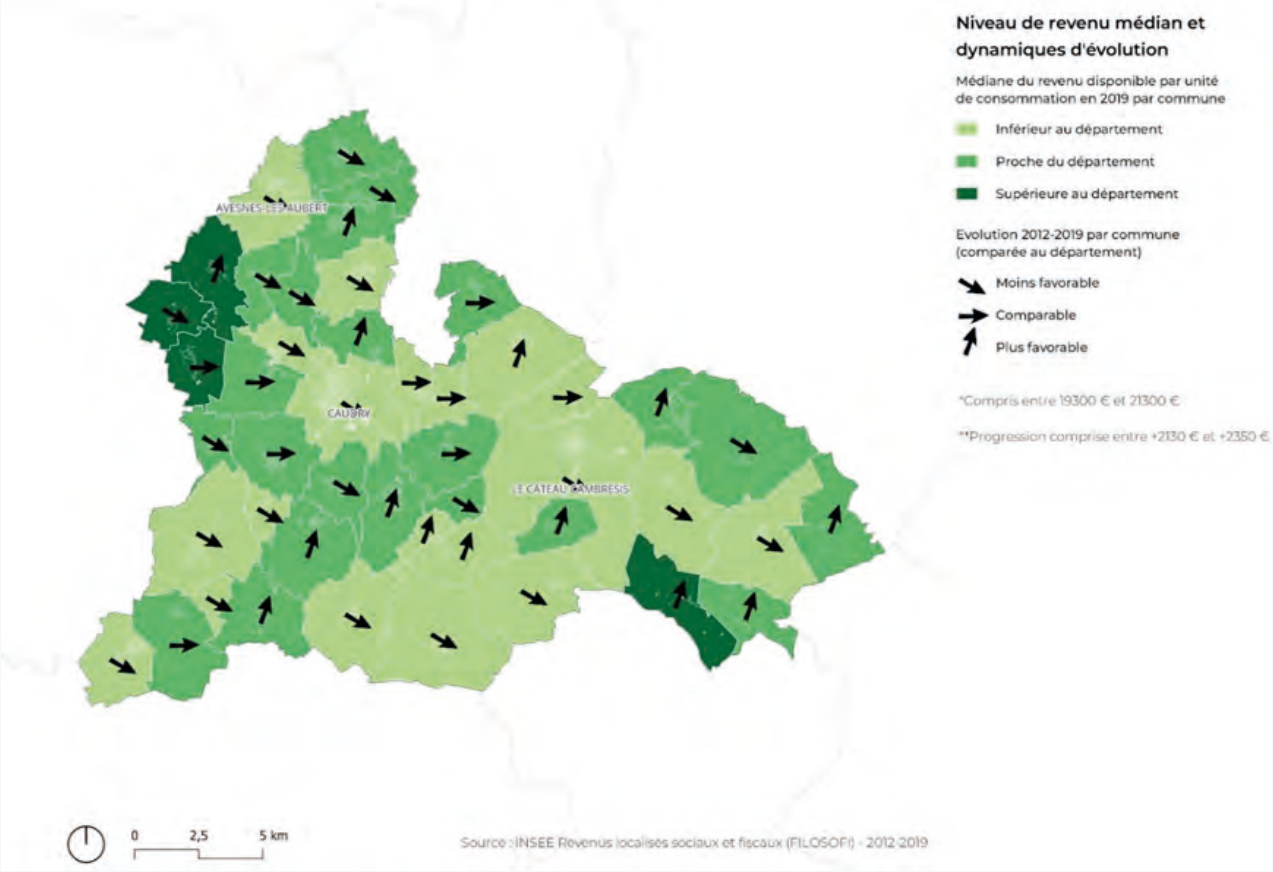


Envoyé en préfecture le 07/07/2025
Reçu en préfecture le 07/07/2025
Publié le
ID : 059-200030633-20250702-2025__071-DE

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.



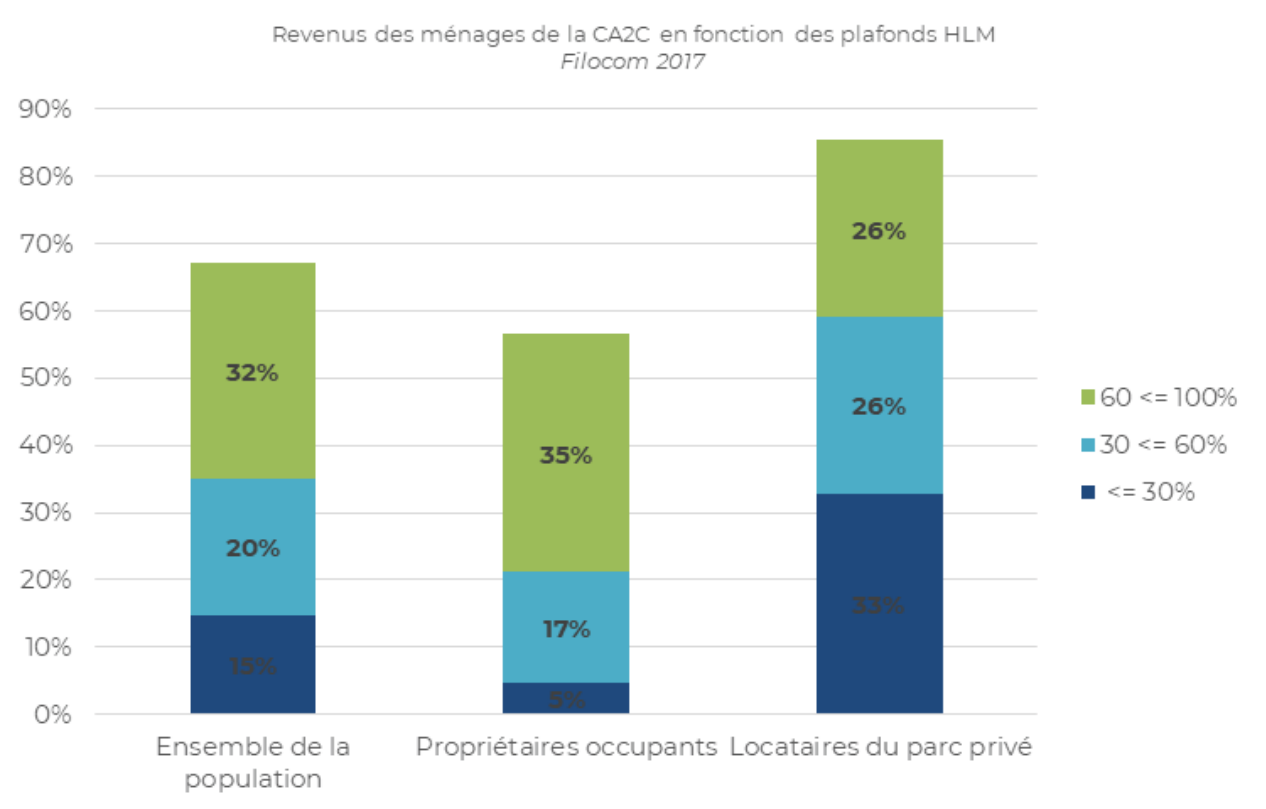
En plus de cette dichotomie est/ouest, on constate une dichotomie selon la taille de la commune : les villes (Caudry et Le Cateau-Cambrésis) et les bourgs (Avesnes-les-Aubert, Maretz, Busigny, Villers-Outréaux…) présentent les dynamiques les plus fragiles alors que les villages qui les entourent atti-rent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

Envoyé en préfecture le 07/07/2025
Reçu en préfecture le 07/07/2025
Publié le
ID : 059-200030633-20250702-2025__071-DE

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.



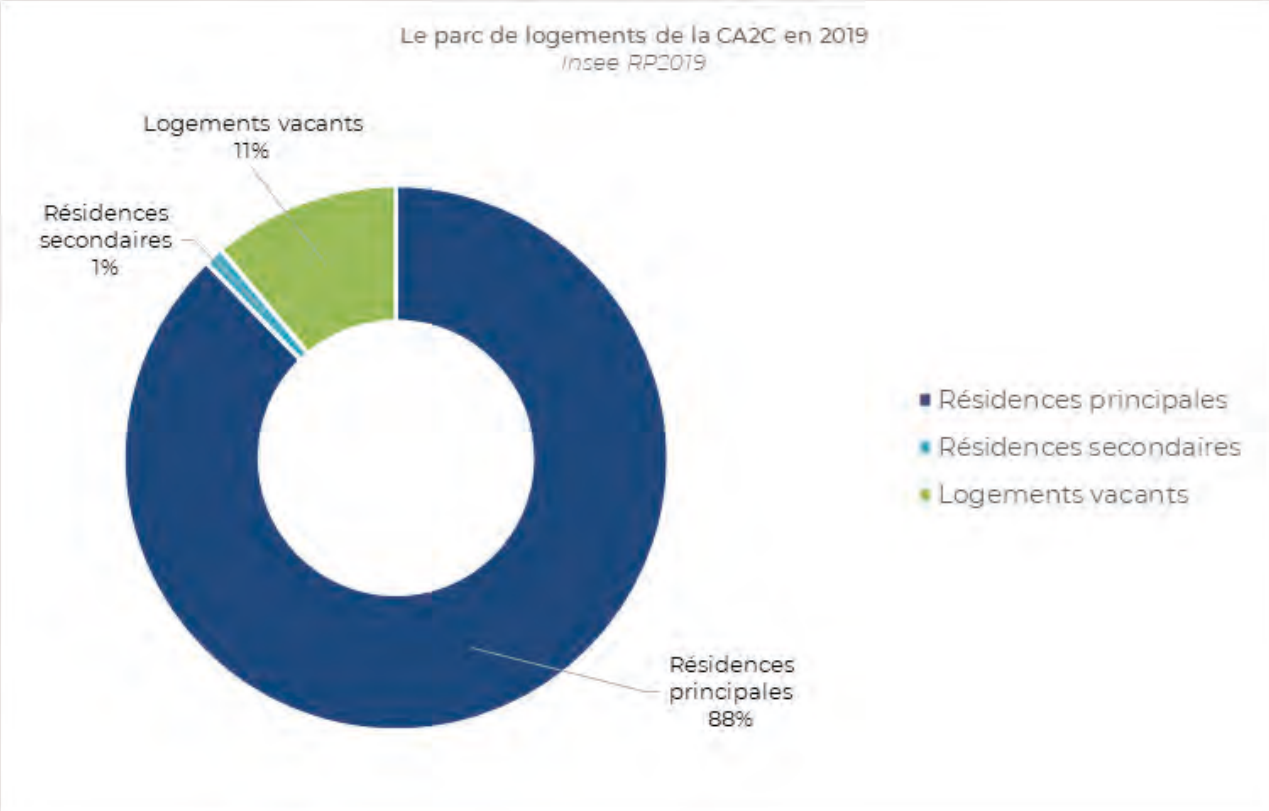
Envoyé en préfecture le 07/07/2025
Reçu en préfecture le 07/07/2025
Publié le
ID : 059-200030633-20250702-2025__071-DE

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

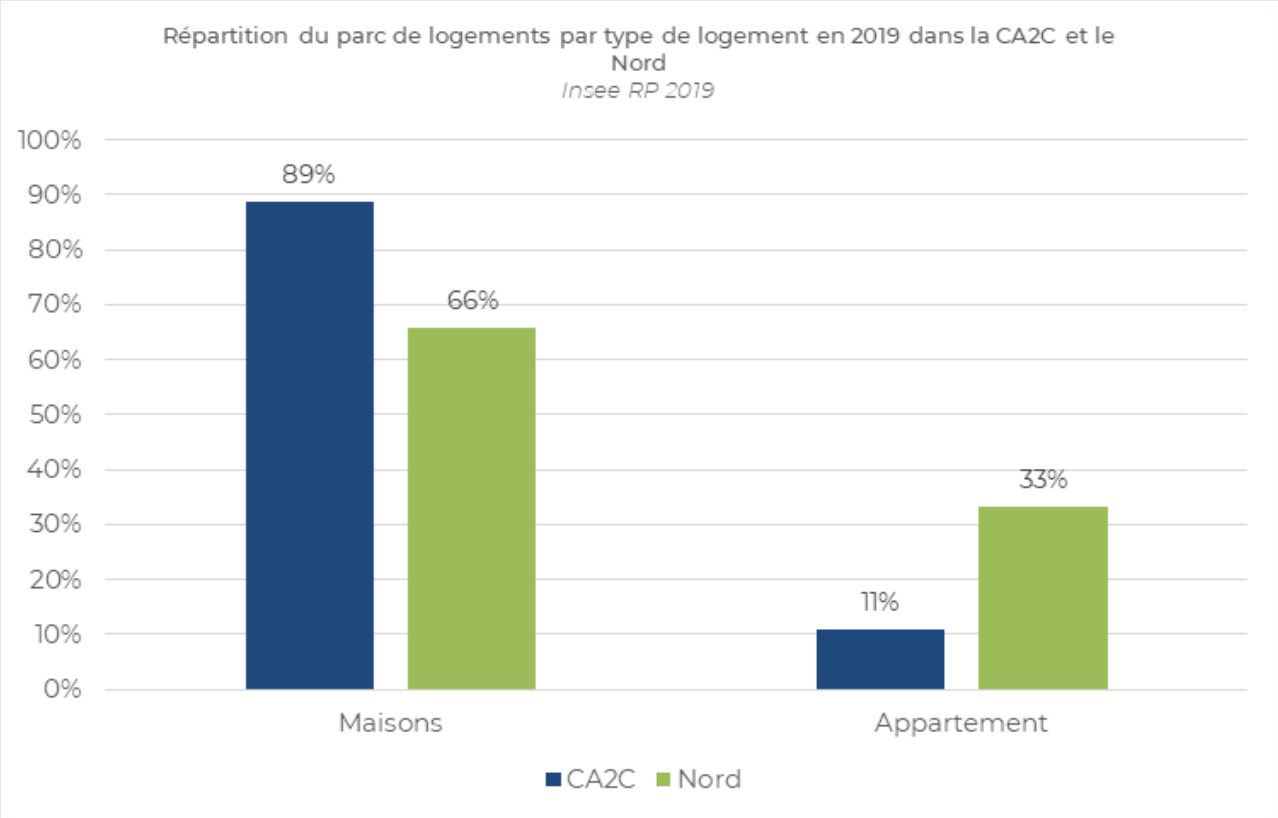
Synthèse : Le parc de logements de la CA2C en 2019 compte 30 294 logements, dont 88% sont des résidences principales, avec une part élevée de logements va-cants à 11%, et il est majoritairement composé de logements individuels (89%) par rapport au département (66%).

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).



Envoyé en préfecture le 07/07/2025
Reçu en préfecture le 07/07/2025
Publié le
ID : 059-200030633-20250702-2025__071-DE

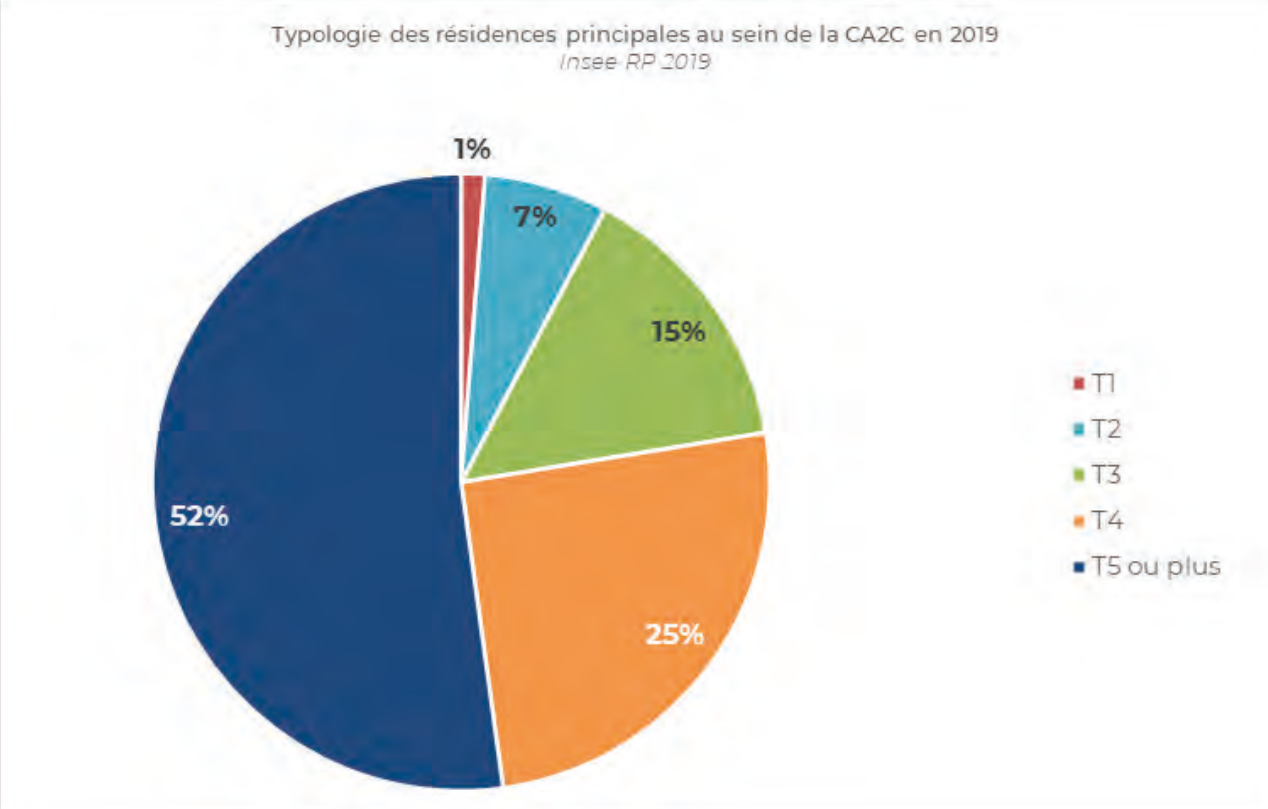
En comparaison au département, l'offre de logement sur le territoire inter-communal est fortement caractérisée par de l'individuel. Celui-ci représente 89% du parc contre 66% à l'échelle du département.



Envoyé en préfecture le 07/07/2025
Reçu en préfecture le 07/07/2025
Publié le
ID : 059-200030633-20250702-2025__071-DE

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.

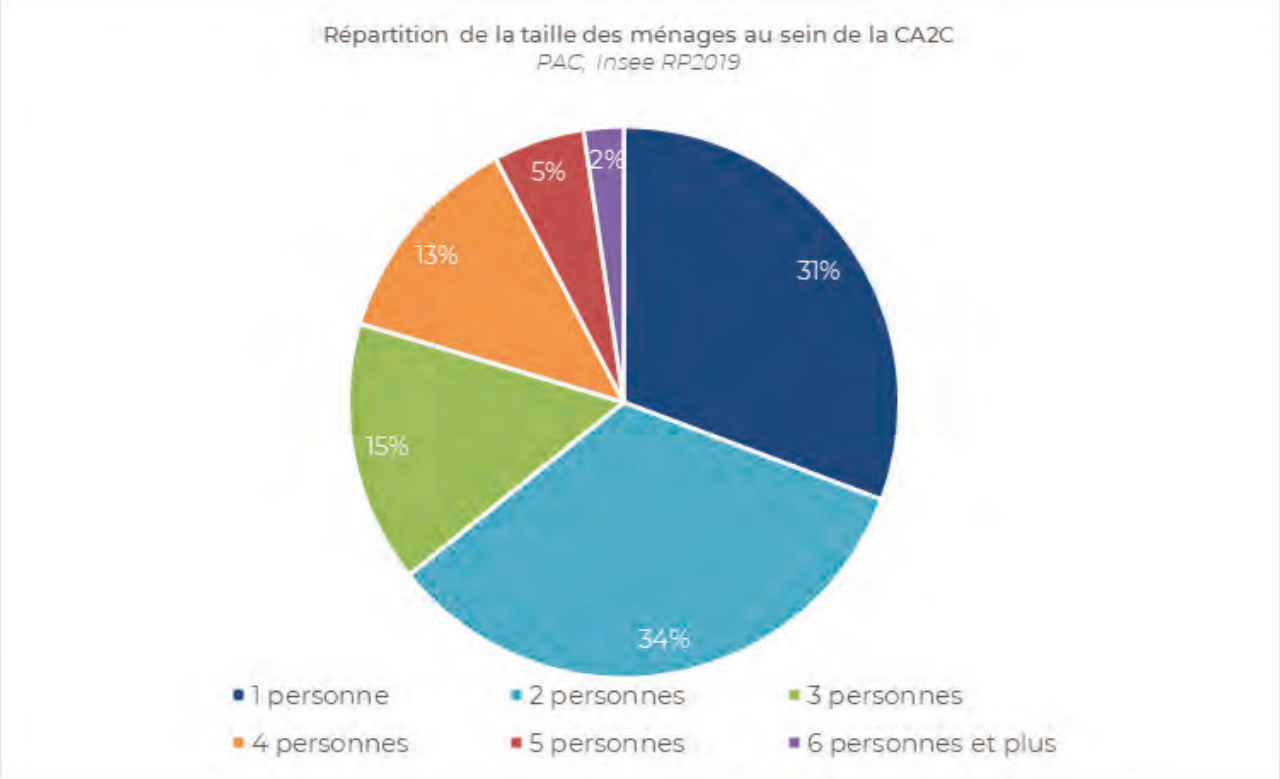


Envoyé en préfecture le 07/07/2025
Reçu en préfecture le 07/07/2025
Publié le
ID : 059-200030633-20250702-2025__071-DE

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.

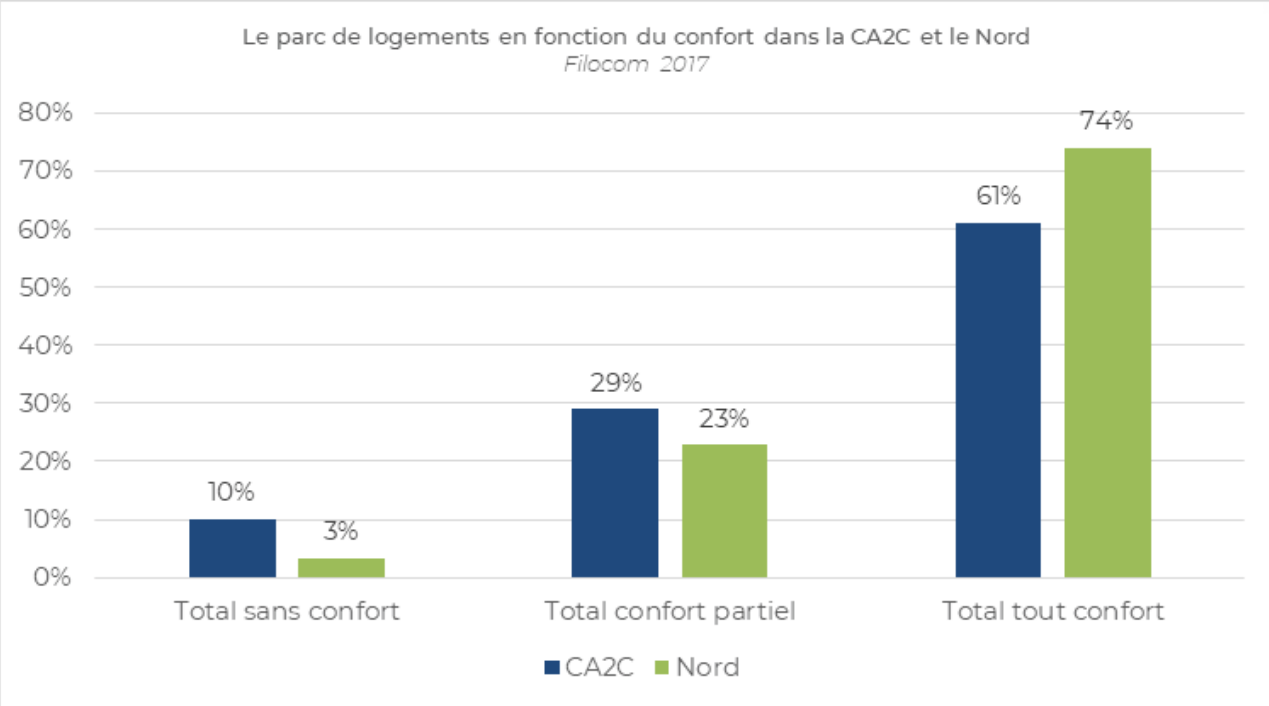
Actuellement, cela a pour conséquence une inadéquation entre l'offre de logements de grande taille et les besoins de la population. De plus, la popu-lation est surreprésentée par les personnes seules et les familles monopa-rentales.



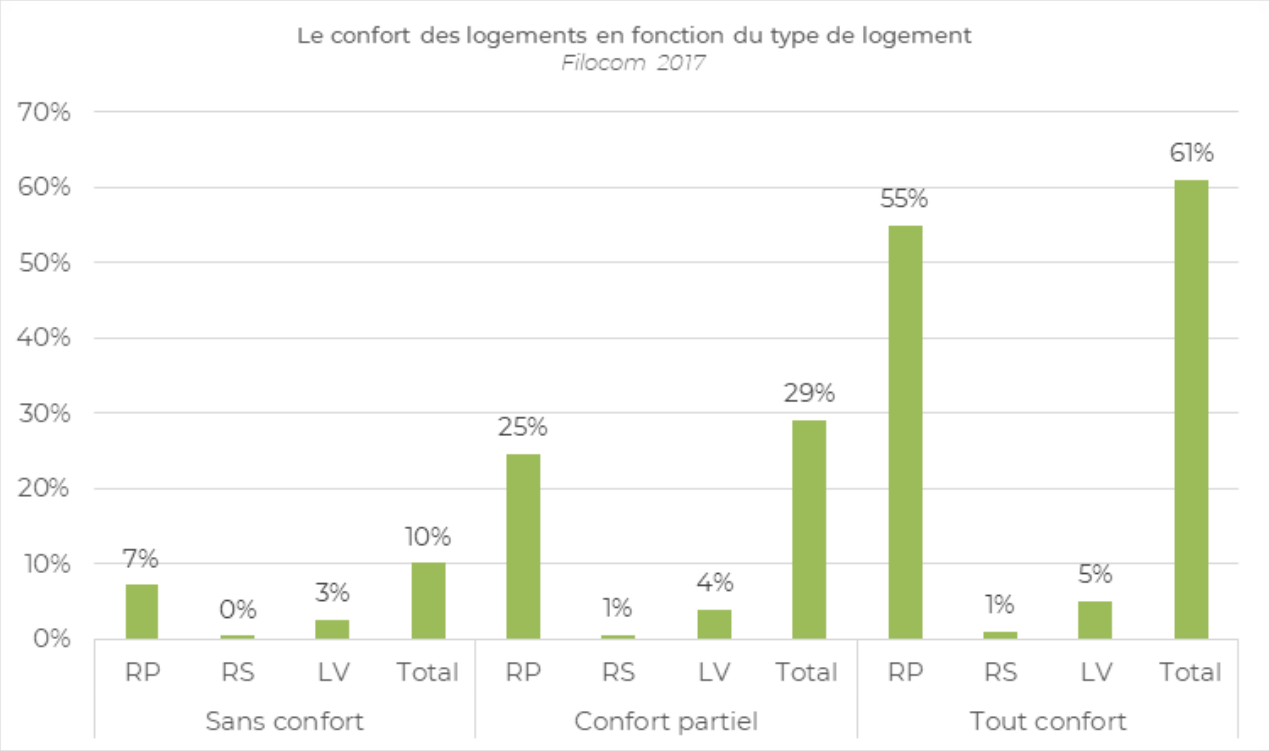
Envoyé en préfecture le 07/07/2025
Reçu en préfecture le 07/07/2025
Publié le
ID : 059-200030633-20250702-2025__071-DE

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.

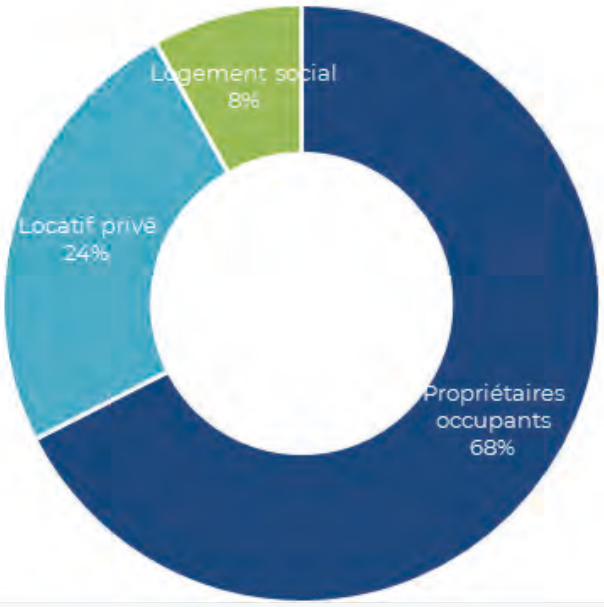


Envoyé en préfecture le 07/07/2025
Reçu en préfecture le 07/07/2025
Publié le
ID : 059-200030633-20250702-2025__071-DE

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.

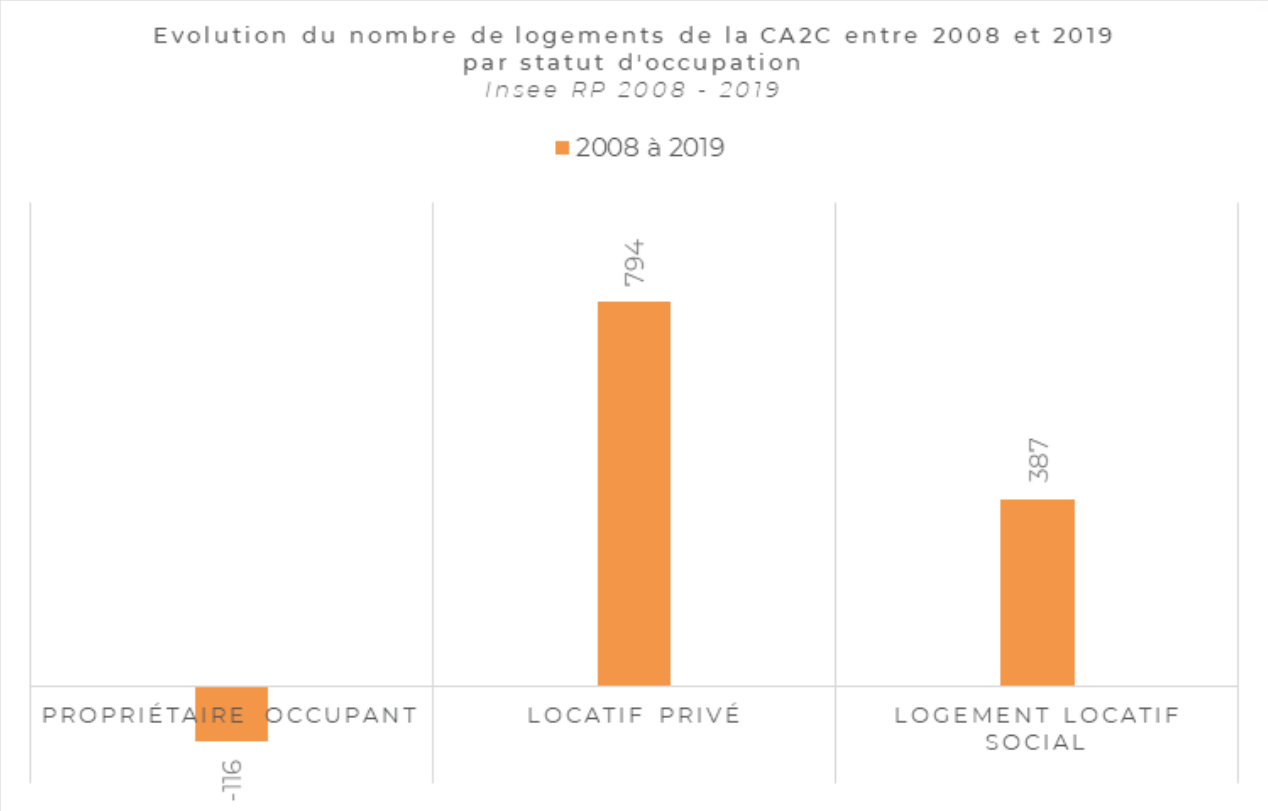
Part des résidences principales selon le statut d'occupation dans la CA2C en 2019
Observatoire des territoires - Insee RP2019

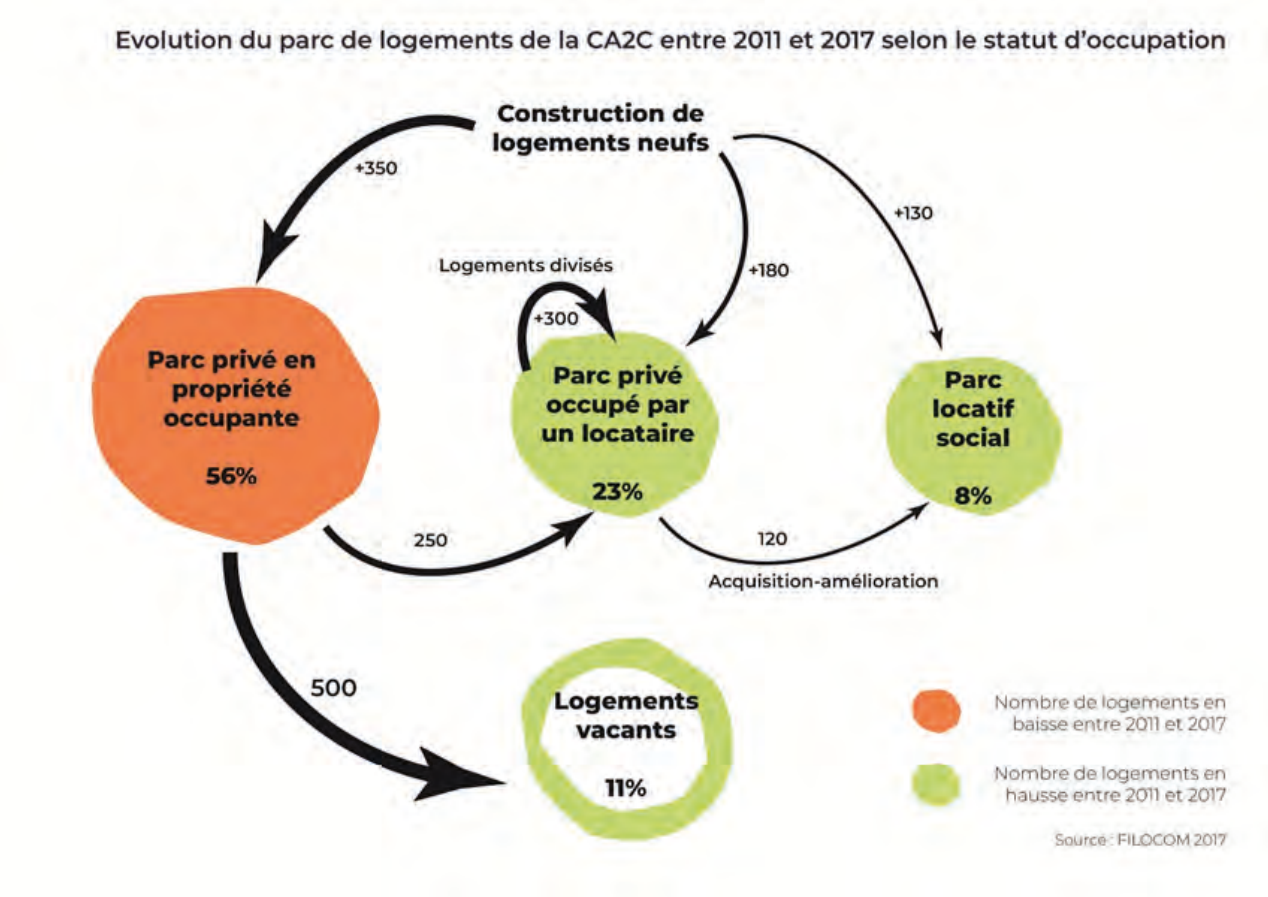


En comparaison du département, les résidences principales sur le territoire intercommunal sont majoritairement occupées par des propriétaires pour 68% des résidences principales contre 56% pour le Nord. Le logement locatif représente 32% du parc dont 8% dédié au locatif social. Ainsi le parc privé est 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.

Envoyé en préfecture le 07/07/2025
Reçu en préfecture le 07/07/2025
Publié le
ID : 059-200030633-20250702-2025__071-DE





Envoyé en préfecture le 07/07/2025
Reçu en préfecture le 07/07/2025
Publié le
ID : 059-200030633-20250702-2025__071-DE

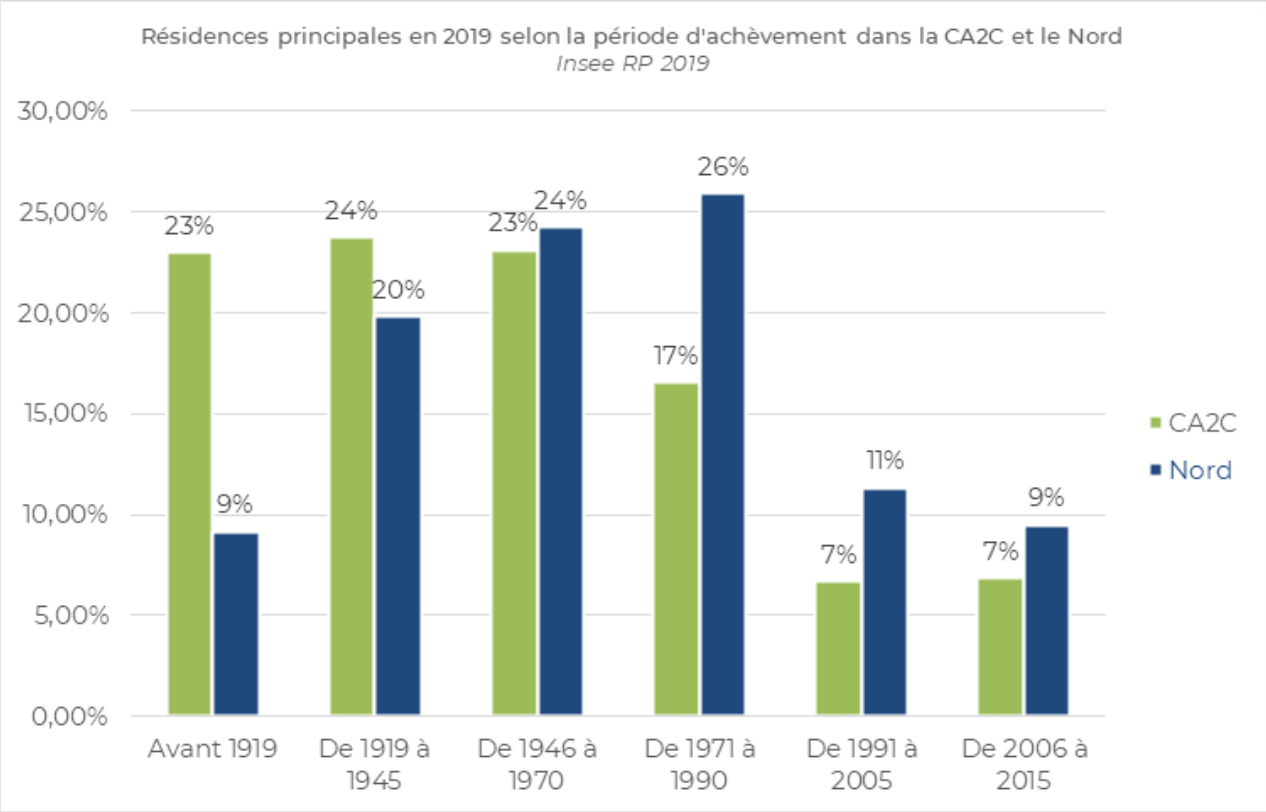
6 Un parc privé très ancien

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.

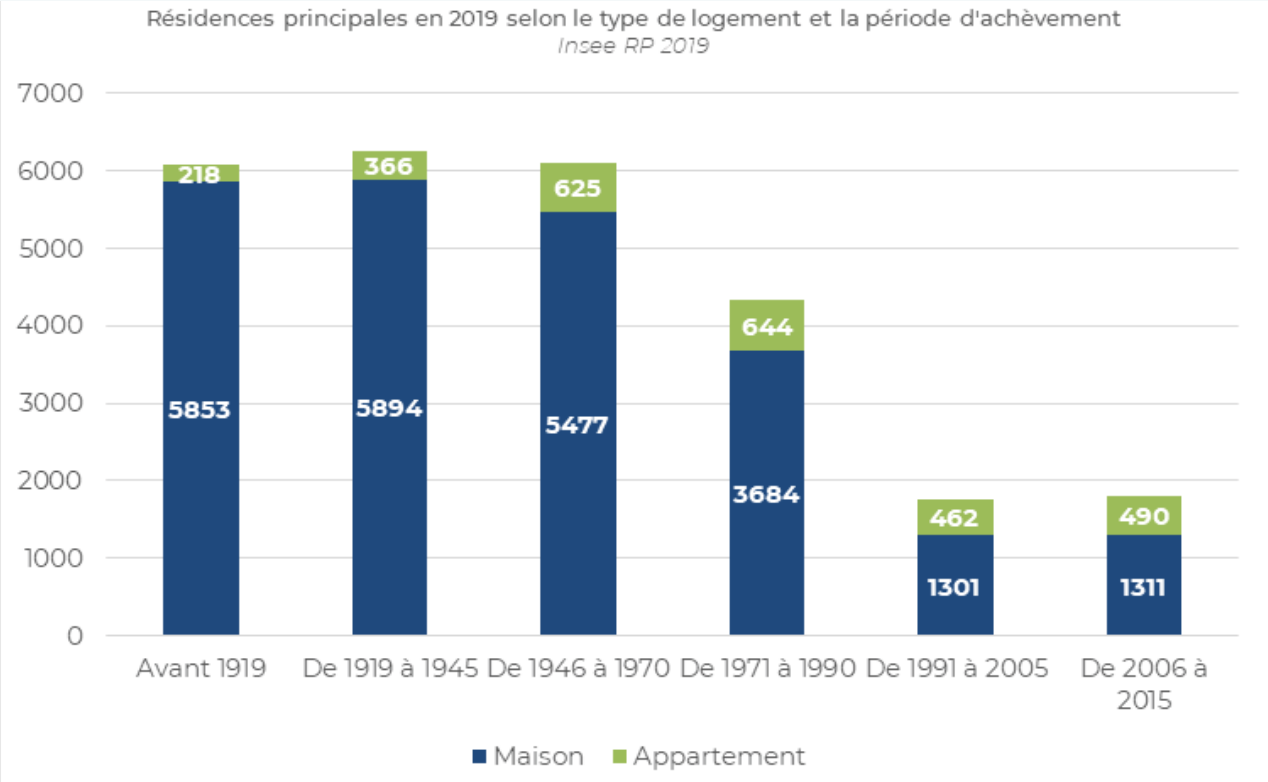
Le parc privé est ancien et en partie inconfortable, à hauteur de 36%. En effet, parmi les résidences principales de la communauté d'agglomération en 2019, 47% des logements ont été construits avant 1946 et 70% avant 1970. A l'échelle du département, les résidences principales construites avant 1946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



Envoyé en préfecture le 07/07/2025
Reçu en préfecture le 07/07/2025
Publié le
ID : 059-200030633-20250702-2025__071-DE

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.



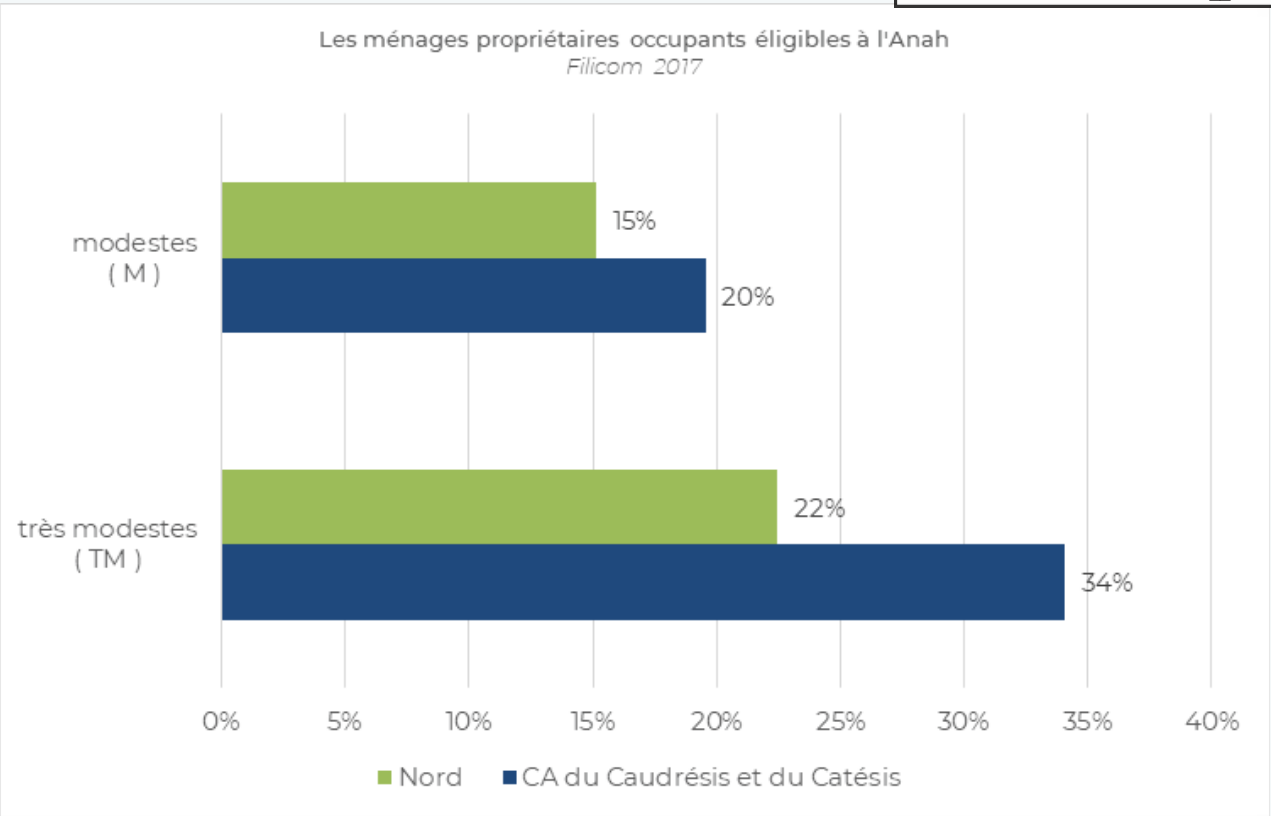
Les propriétaires occupants

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%.

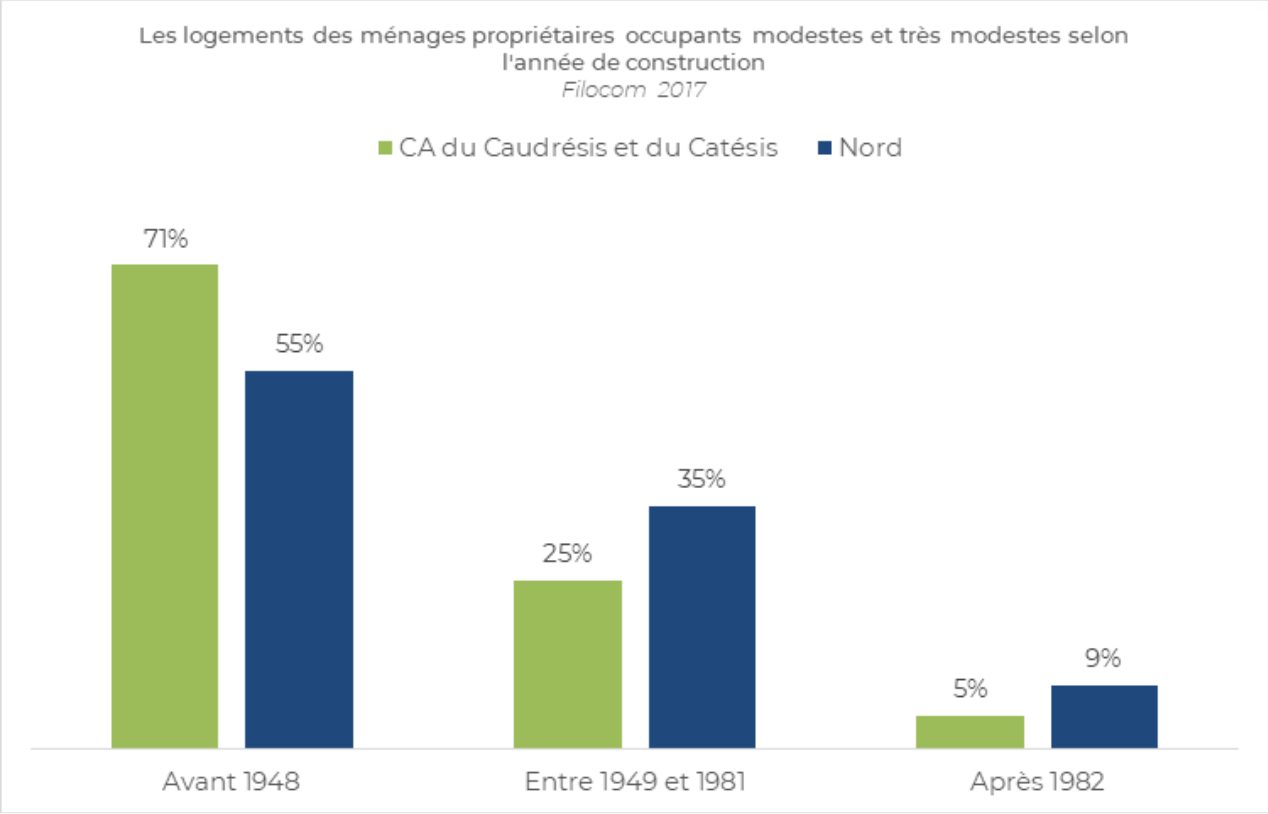
Les logements des propriétaires occupants sont de grands logements avec près de 80% qui résident dans un logement de plus de 75 m².

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).

Envoyé en préfecture le 07/07/2025
Reçu en préfecture le 07/07/2025
Publié le
ID : 059-200030633-20250702-2025__071-DE



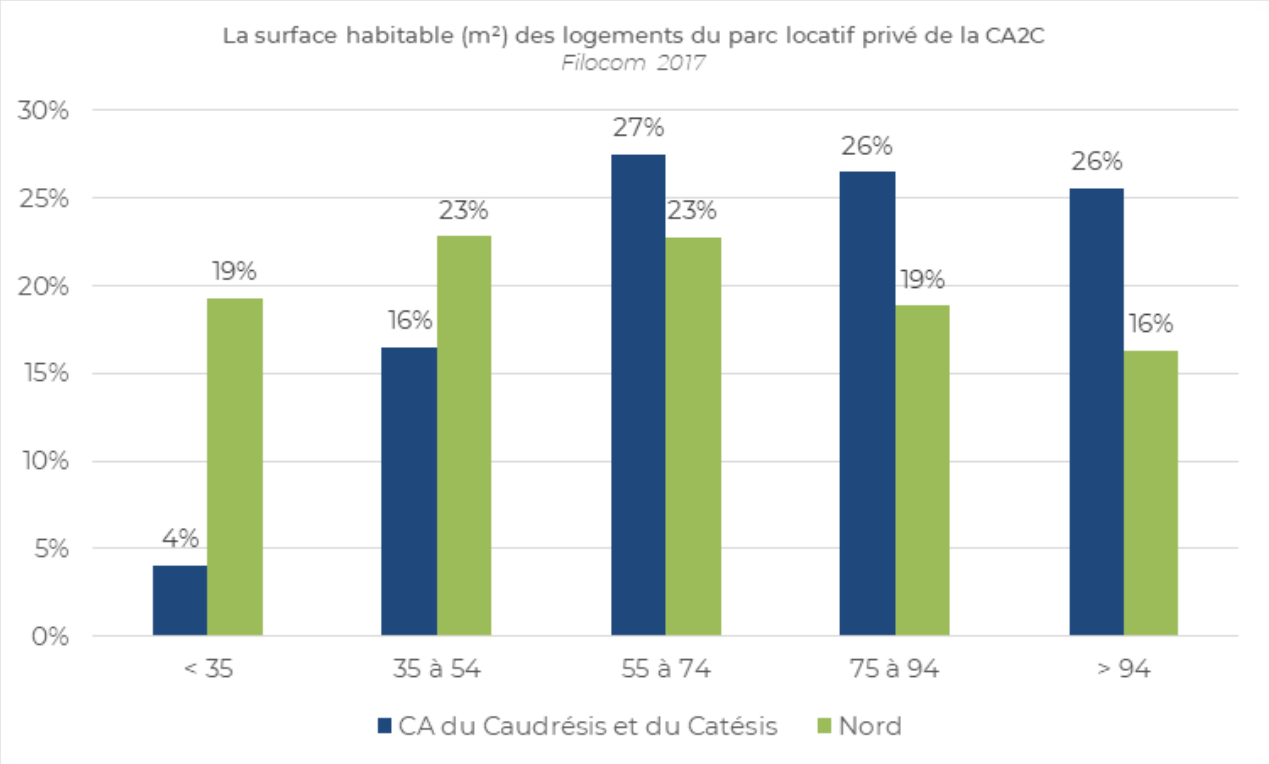
En outre, plus de la moitié d'entre eux occupent un logement construit avant 1915 les exposant potentiellement à la précarité énergétique.



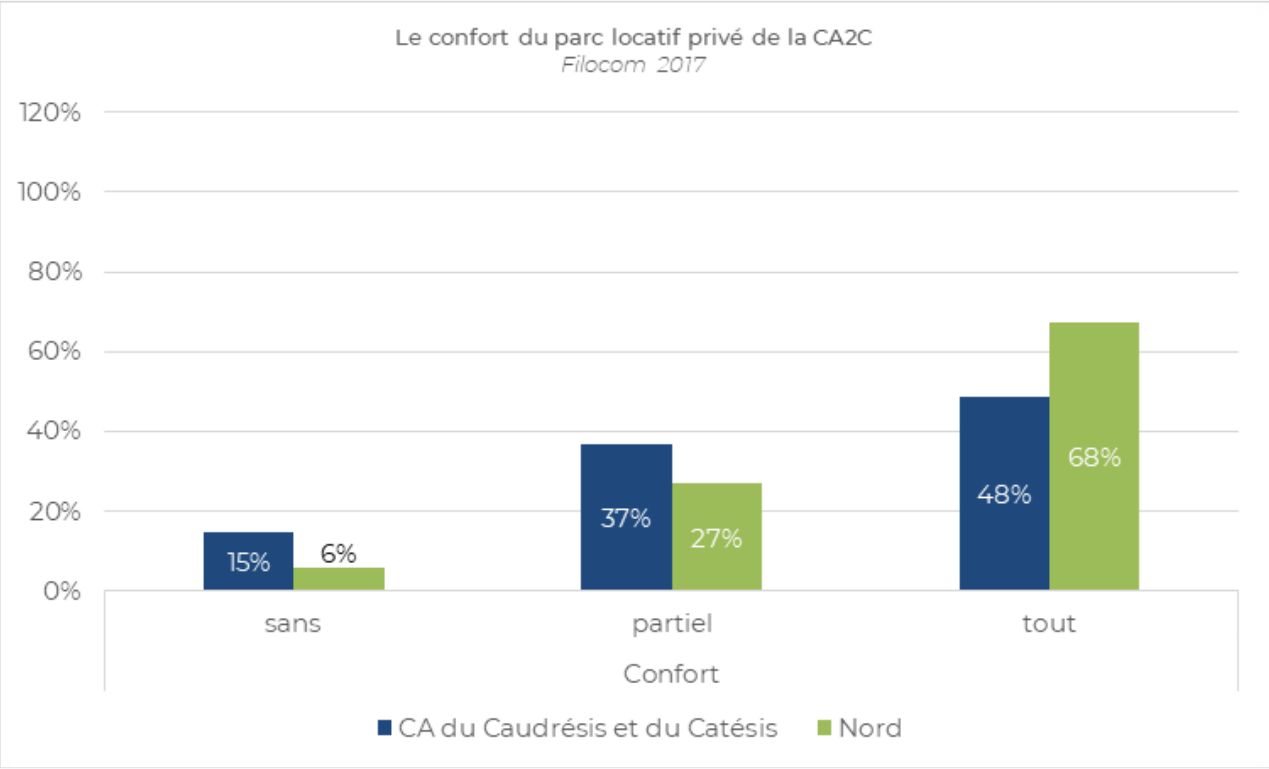
Envoyé en préfecture le 07/07/2025
Reçu en préfecture le 07/07/2025
Publié le
ID : 059-200030633-20250702-2025__071-DE

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.

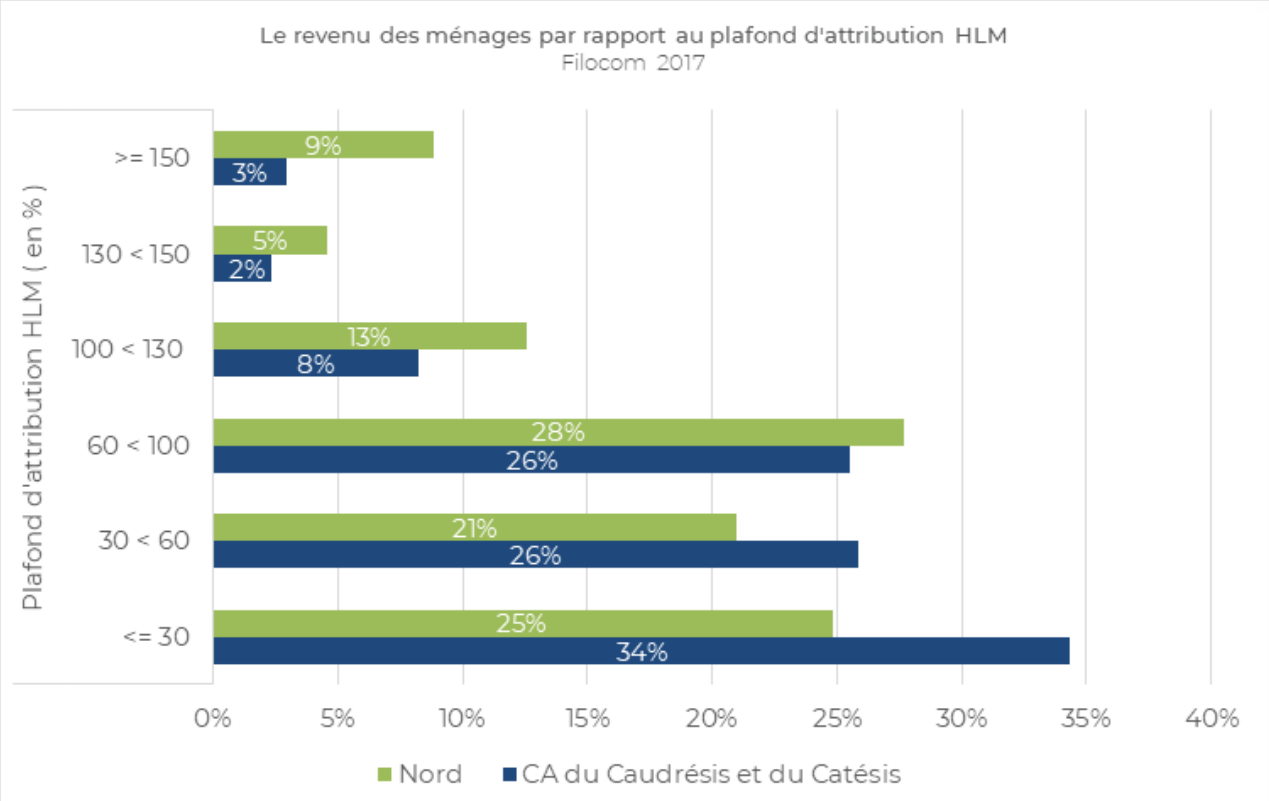


Par ailleurs, le parc est très peu qualitatif avec plus de la moitié qui présente un confort partiel voire aucun confort (33% dans le Nord).

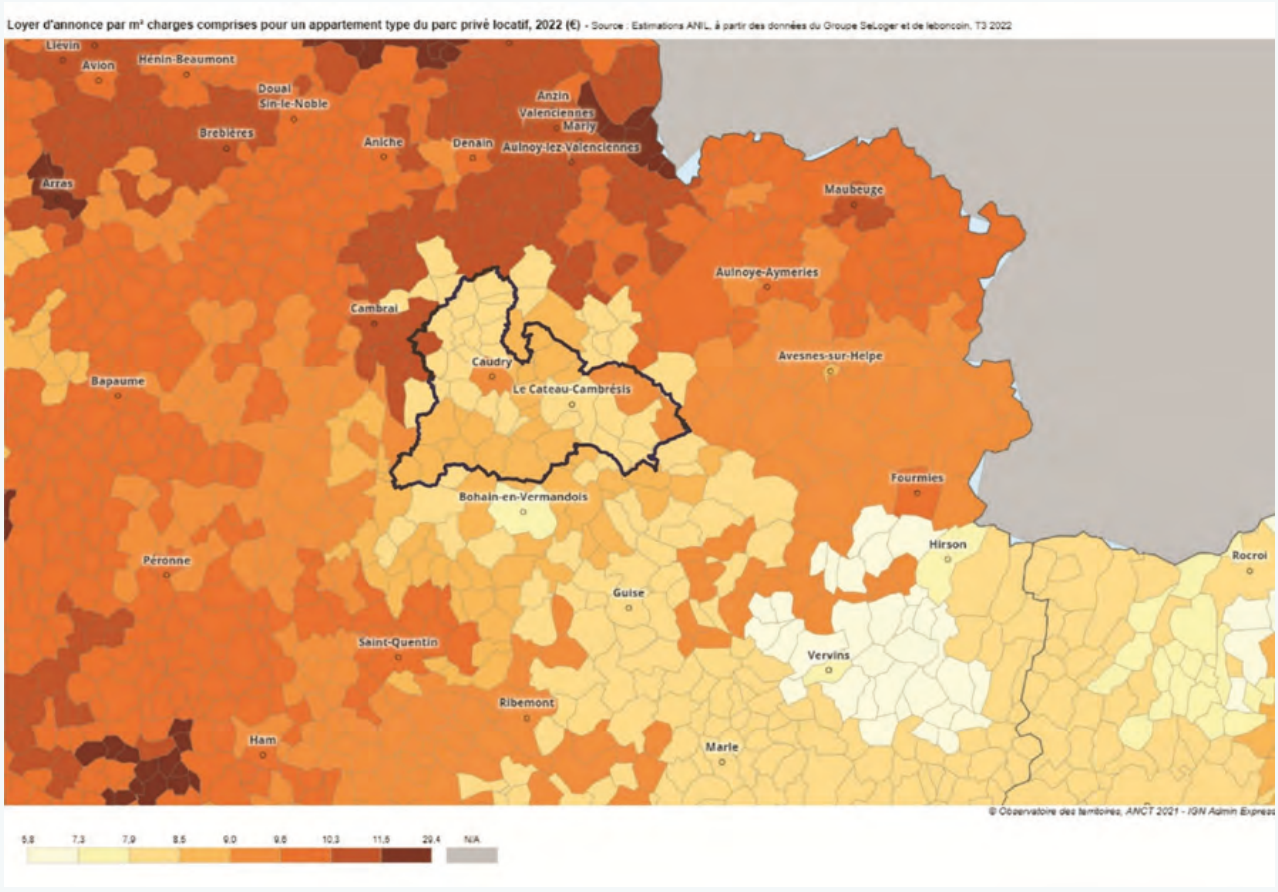


Envoyé en préfecture le 07/07/2025
Reçu en préfecture le 07/07/2025
Publié le
ID : 059-200030633-20250702-2025_fc_071-DE

Une grande proportion (86%) de ménages présents dans le locatif privé ont de [illegible] 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.



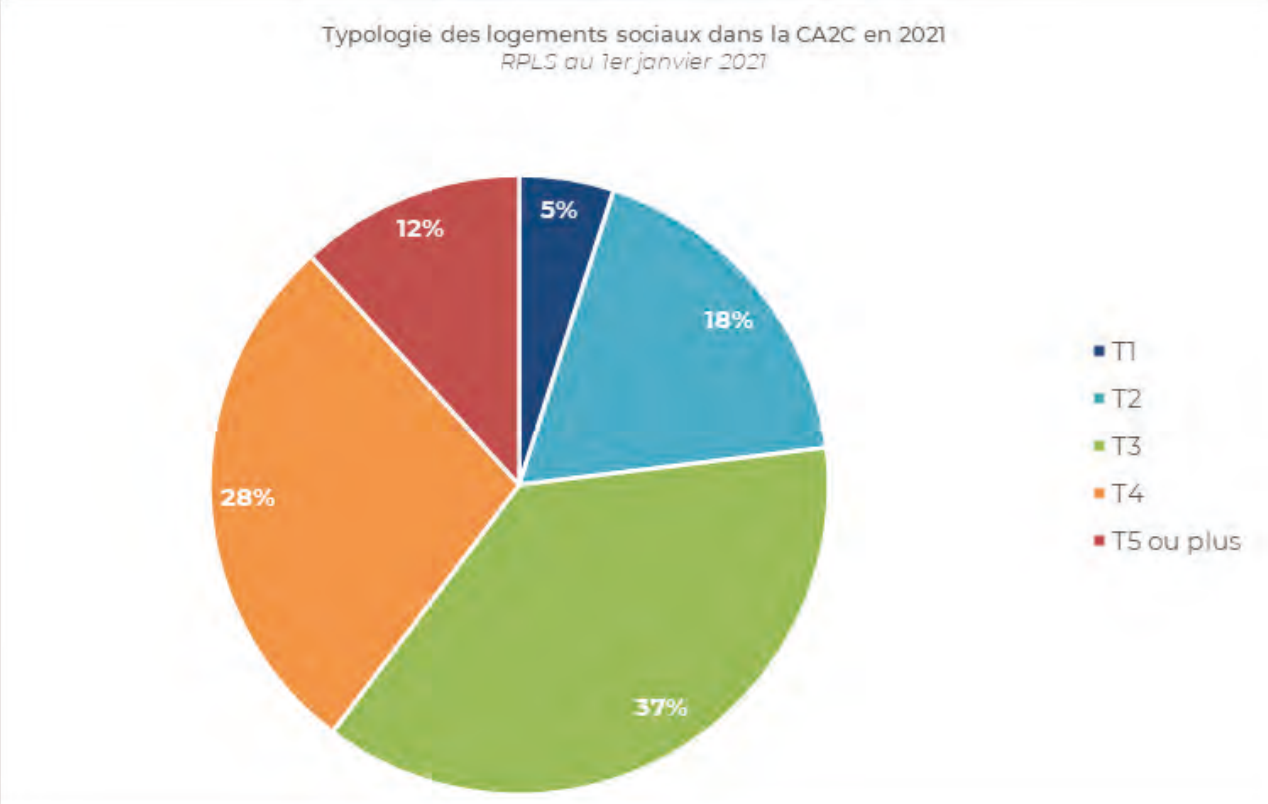
Envoyé en préfecture le 07/07/2025
Reçu en préfecture le 07/07/2025
Publié le
ID : 059-200030633-20250702-2025__071-DE

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.

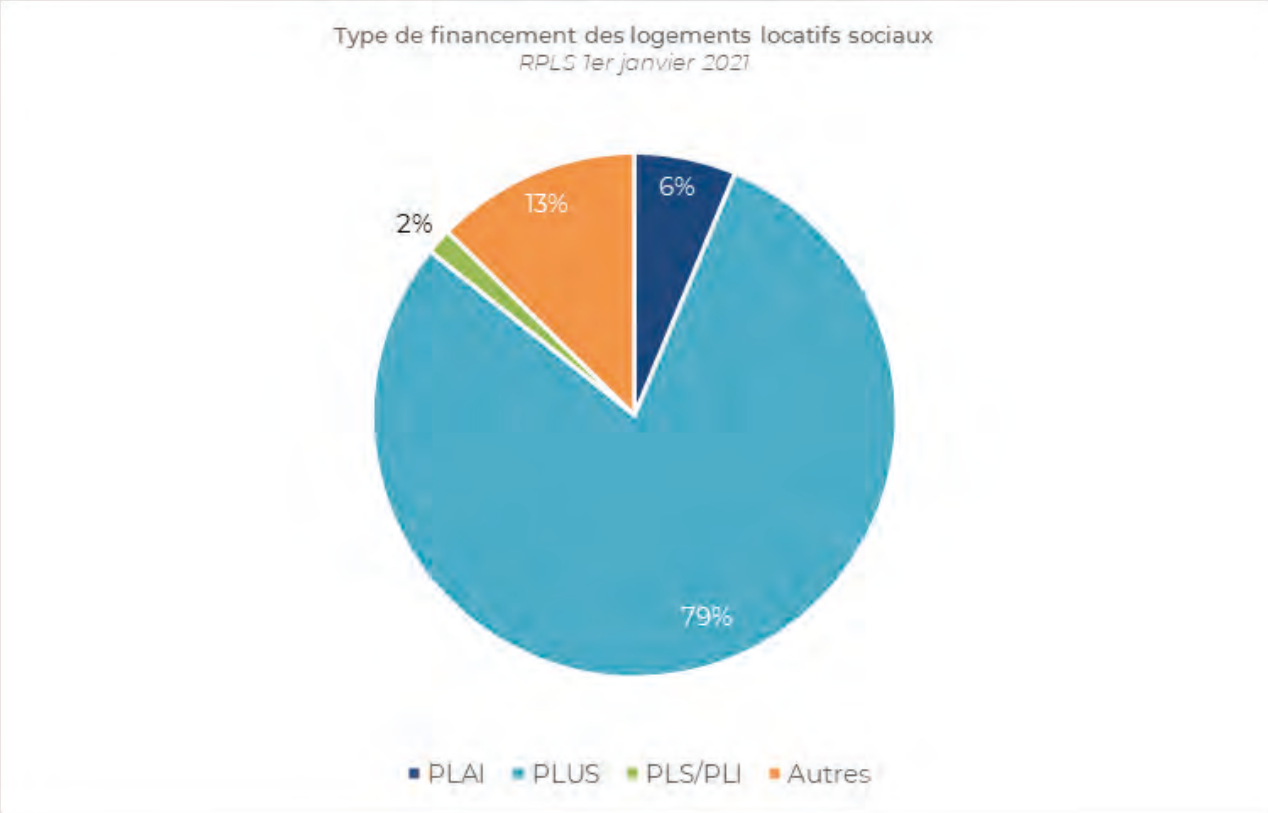
En 2021, le parc de logements est composé de 2 262 logements locatifs sociaux, soit 7,5 % des résidences principales en 2021 et 7,2 % de la population vivant en HLM. Ces logements locatifs sociaux sont très concentrés dans les pôles urbains avec près de 75 % à Caudry ou au Cateau-Cambrésis.

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 %.

Envoyé en préfecture le 07/07/2025
Reçu en préfecture le 07/07/2025
Publié le
ID : 059-200030633-20250702-2025__071-DE



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.

Envoyé en préfecture le 07/07/2025
Reçu en préfecture le 07/07/2025
Publié le
ID : 059-200030633-20250702-2025__071-DE

8 Une demande locative sociale en hausse

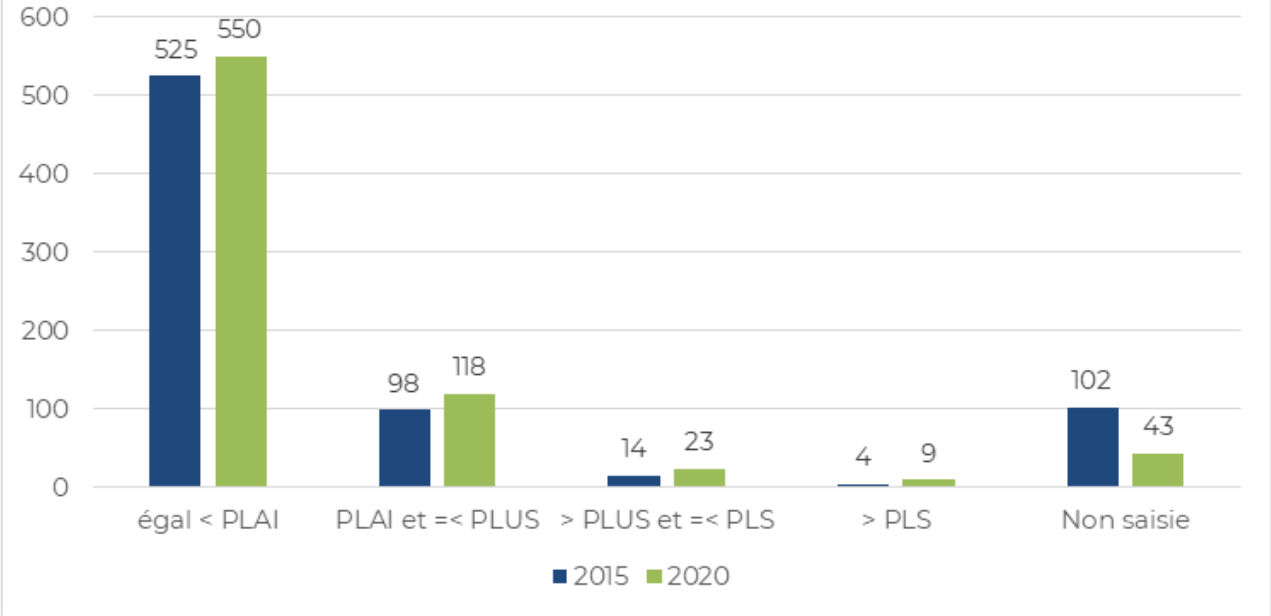
Synthèse : En 2021, bien que la tension sur le marché locatif social de la CA2C (3,4) soit moins importante que celle du département (3,9), la demande sociale crois-sante se concentre principalement sur les petits logements et ceux financés par des prêts locatifs aidés d'intégration (PLAI).

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.

Envoyé en préfecture le 07/07/2025
Reçu en préfecture le 07/07/2025
Publié le
ID : 059-200030633-20250702-2025__071-DE

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.

Envoyé en préfecture le 07/07/2025
Reçu en préfecture le 07/07/2025
Publié le
ID : 059-200030633-20250702-2025__071-DE

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.

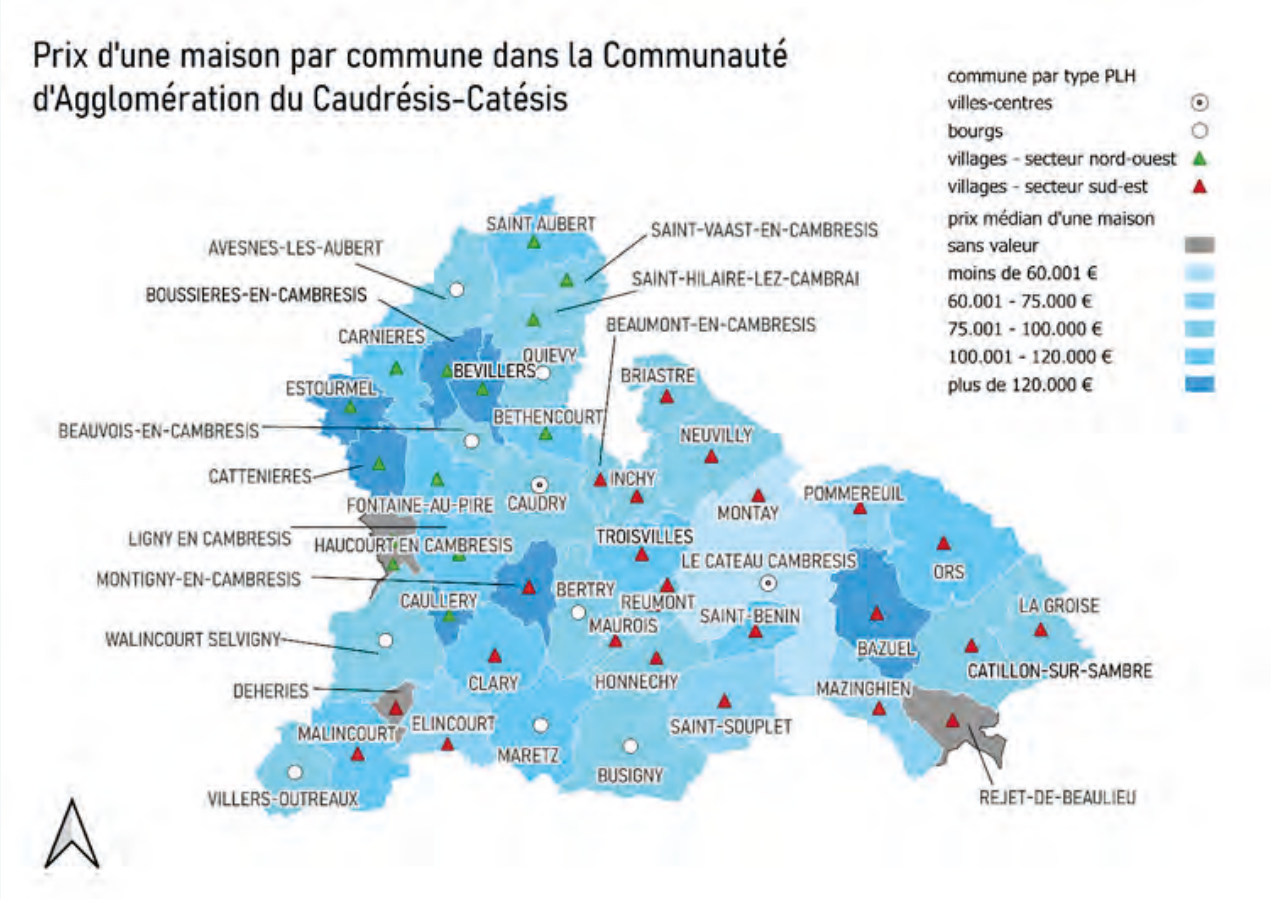
Pour avoir un bref aperçu de la situation du marché immobilier, il existe l'indicateur de valorisation synthétique qui est de 100 pour l'ensemble de la CA2C. Cela signifie qu'une valeur en dessous de 100 indique que le marché immobilier est moins dynamique que la moyenne de la CA2C, tandis qu'une valeur 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

Envoyé en préfecture le 07/07/2025
Reçu en préfecture le 07/07/2025
Publié le
ID : 059-200030633-20250702-2025__071-DE

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.



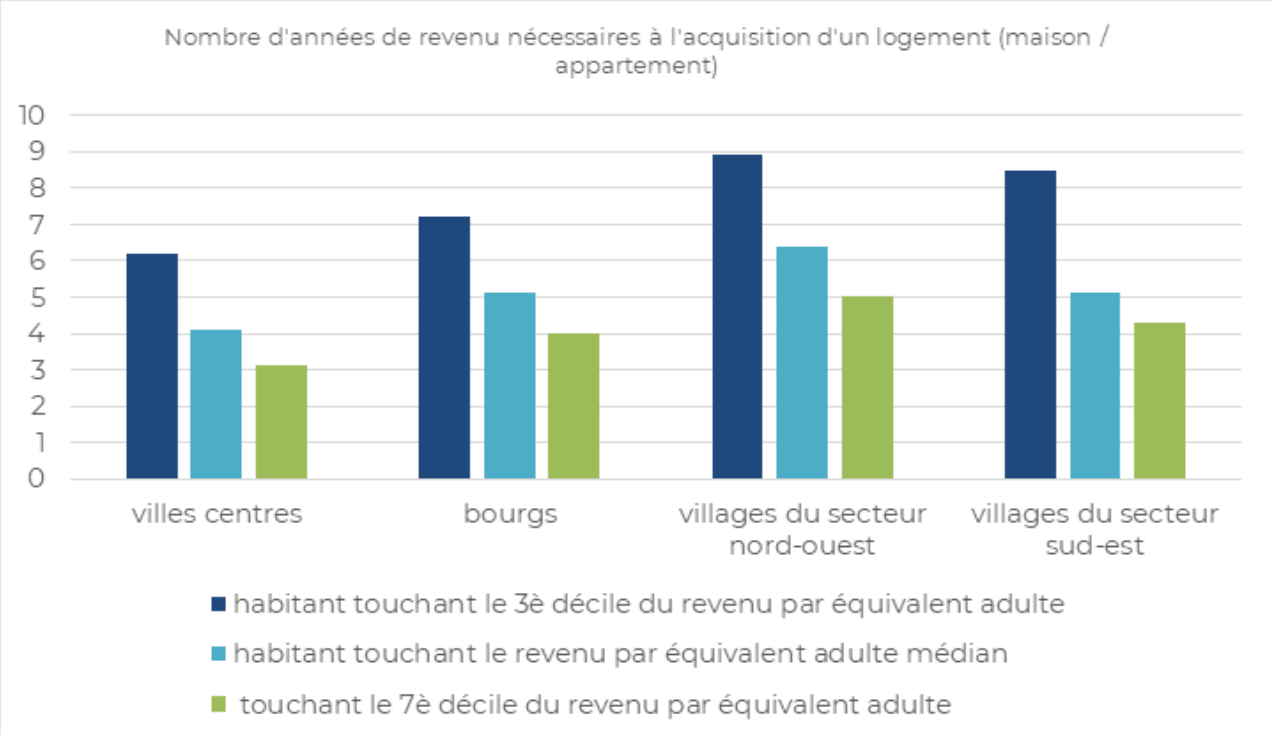
De plus, il est important de comparer les prix des maisons, quelle que soit leur taille et leur année de construction, pour bien comprendre les dynamiques du marché immobilier sur le territoire de la CA2C. Sur la carte, on peut constater que les prix sont les moins élevés au Cateau-Cambrésis et dans 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.

Envoyé en préfecture le 07/07/2025
Reçu en préfecture le 07/07/2025
Publié le
ID : 059-200030633-20250702-2025__071-DE

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.

Envoyé en préfecture le 07/07/2025
Reçu en préfecture le 07/07/2025
Publié le
ID : 059-200030633-20250702-2025__071-DE

Envoyé en préfecture le 07/07/2025
Reçu en préfecture le 07/07/2025
Publié le
ID : 059-200030633-20250702-2025__071-DE

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.

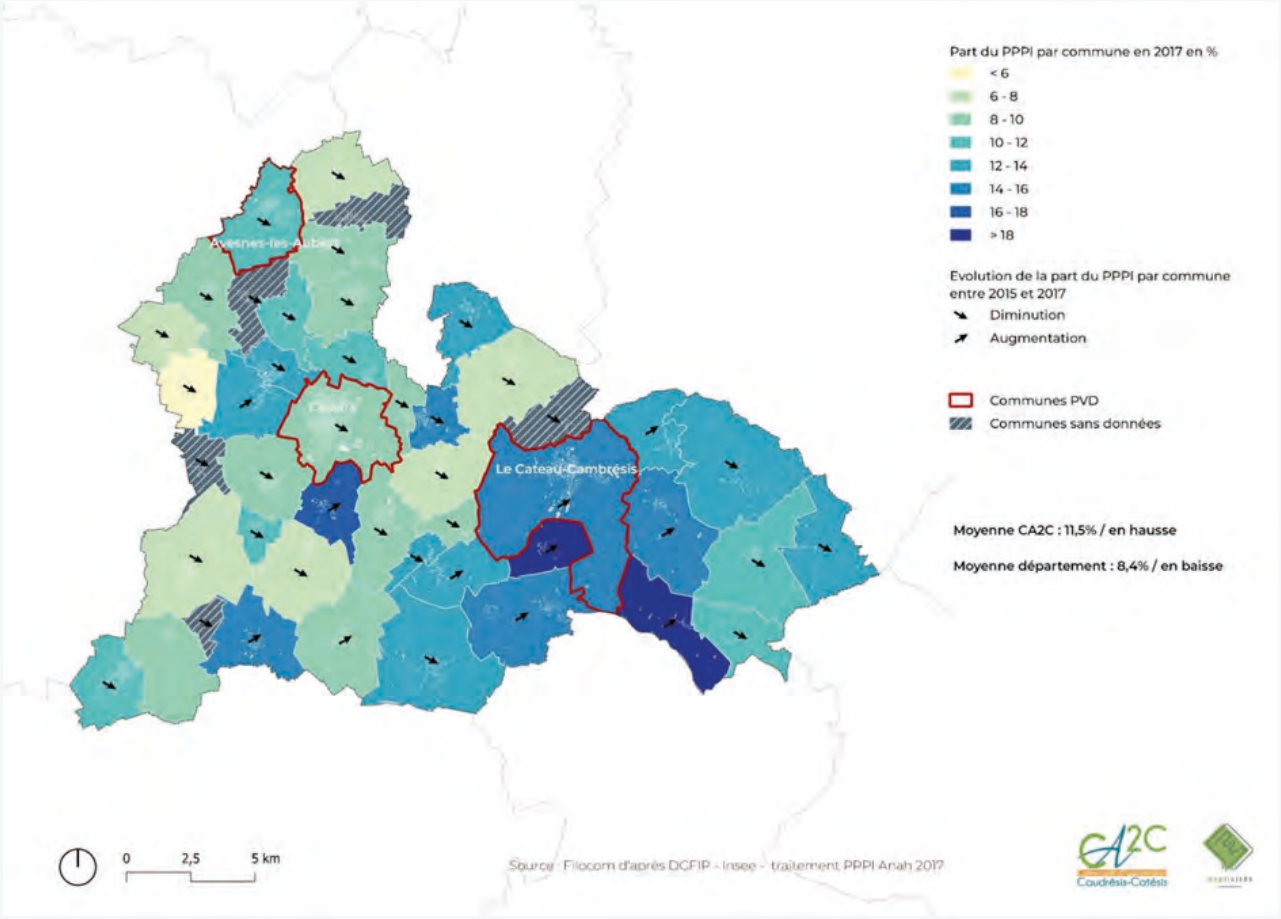
En 2017, parmi les résidences principales privées, on décompte 71 400 lo-gements potentiellement indignes soit 8,4% dans le département du Nord. Cet enjeu est davantage marqué au sein de la CA du Caudrésis-Catésis puisque ce taux s'élève à 11,5% de son parc privé soit 2 822 logements poten-tiellement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

Envoyé en préfecture le 07/07/2025
Reçu en préfecture le 07/07/2025
Publié le
ID : 059-200030633-20250702-2025__071-DE



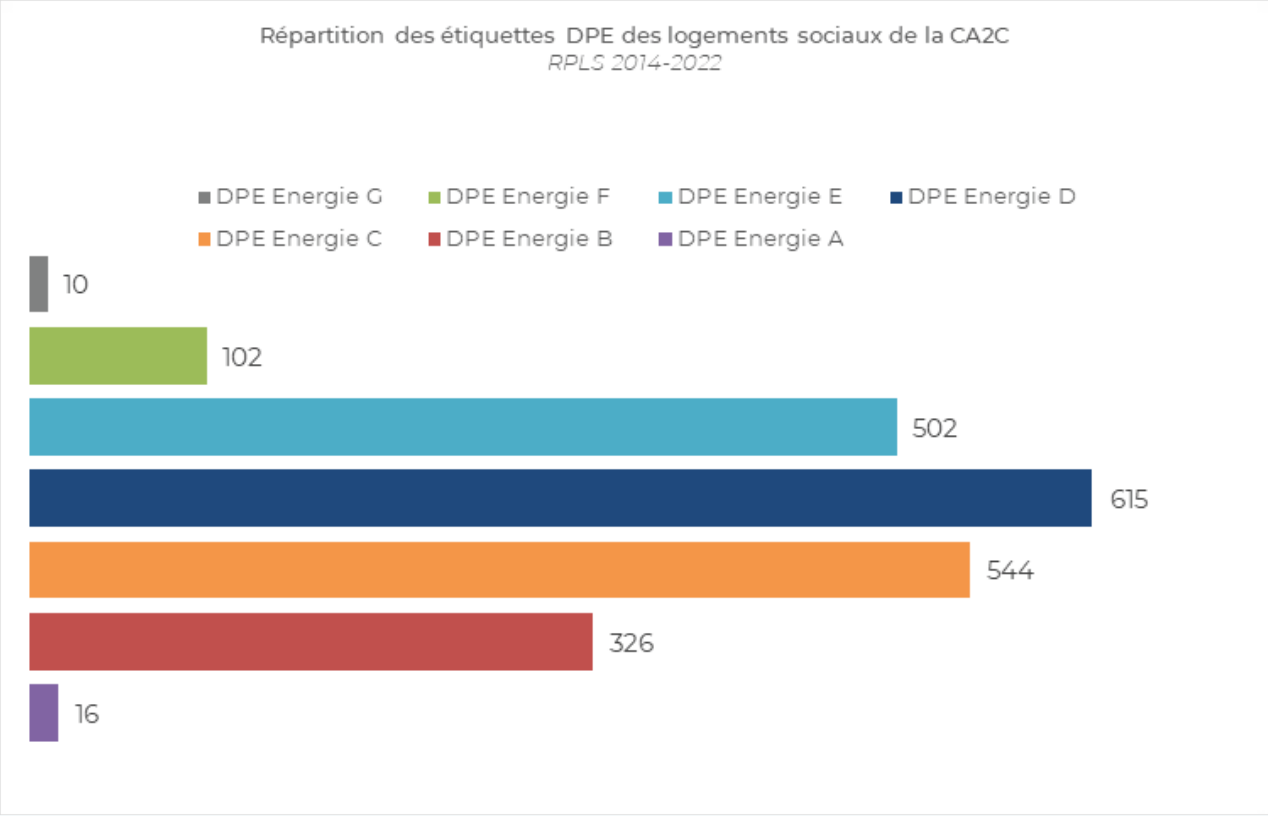
Envoyé en préfecture le 07/07/2025
Reçu en préfecture le 07/07/2025
Publié le
ID : 059-200030633-20250702-2025__071-DE

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 performance 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.

Envoyé en préfecture le 07/07/2025
Reçu en préfecture le 07/07/2025
Publié le
ID : 059-200030633-20250702-2025__071-DE

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.

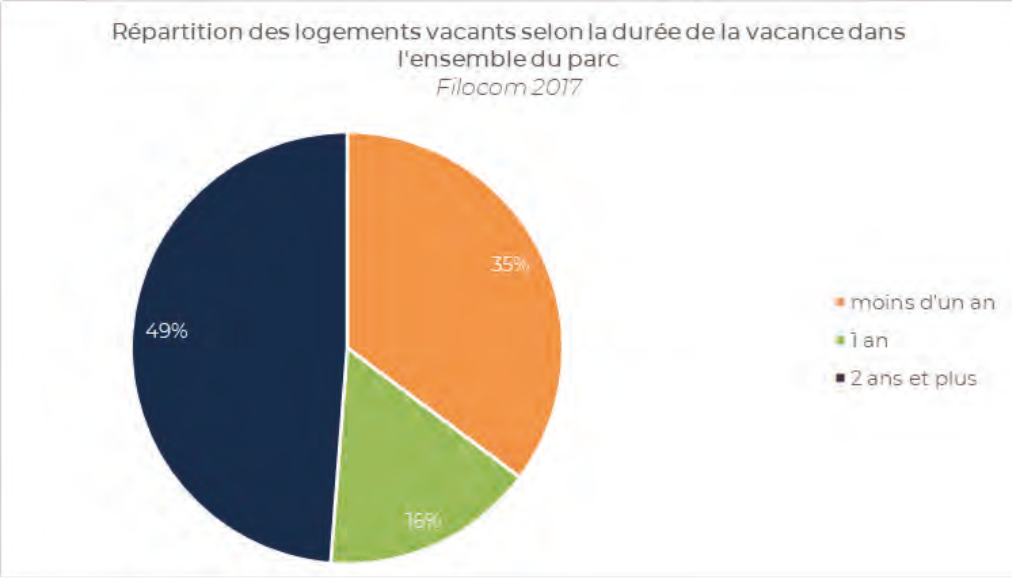
En comparaison de l'échelle départementale, le taux de vacance au sein de la communauté d'agglomération est élevé en représentant 11% du parc de logements contre 7,8% dans le département du Nord.

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.

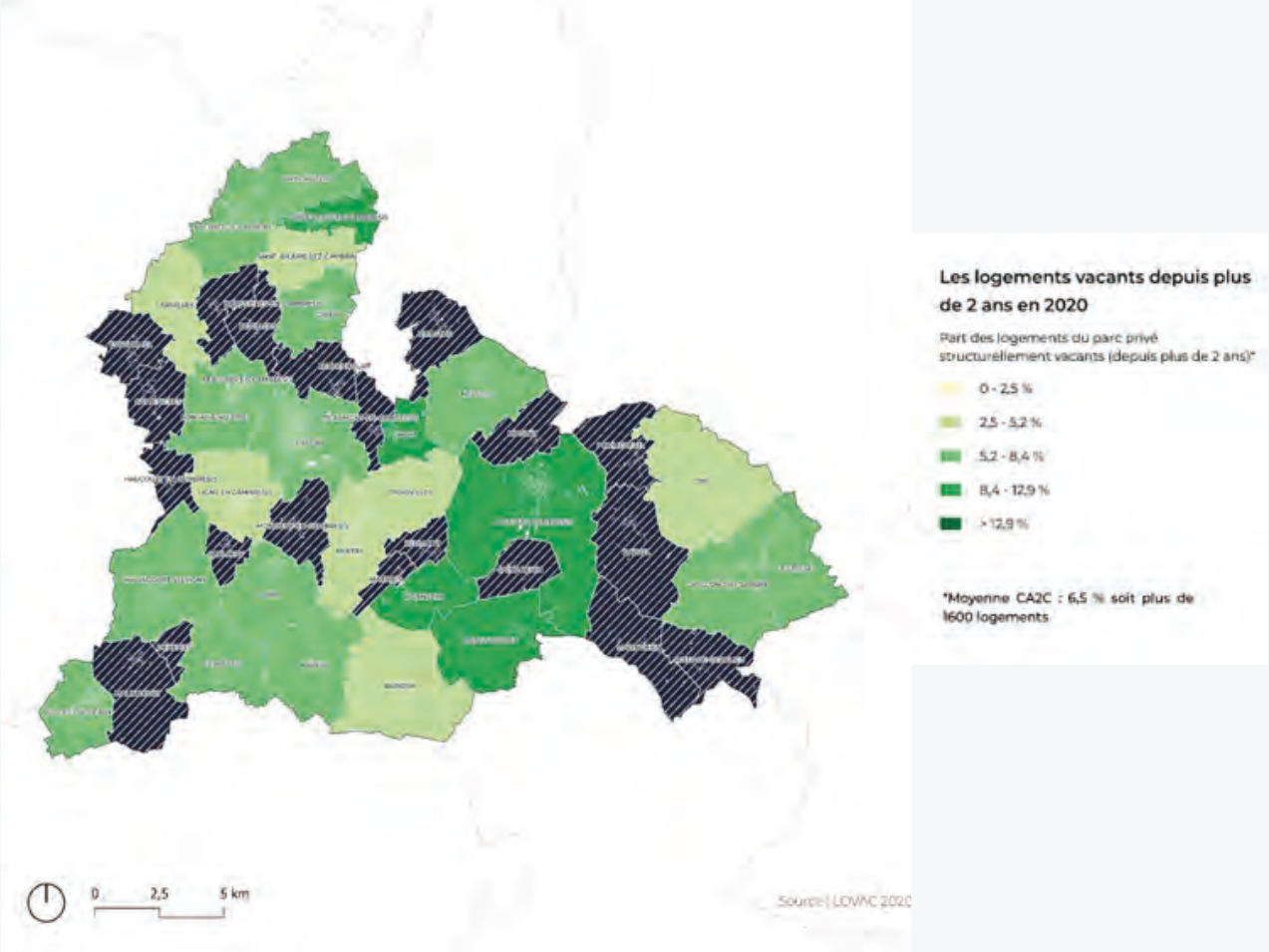
La vacance dite « frictionnelle » ou de « courte durée » est nécessaire à la rotation des ménages dans le parc privé afin de garantir la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc du logement. Ce taux est considéré de correct et bénéfique s'il se situe entre 6% et 7% de sorte qu'il ne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

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



Envoyé en préfecture le 07/07/2025
Reçu en préfecture le 07/07/2025
Publié le
ID : 059-200030633-20250702-2025__071-DE

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.

Envoyé en préfecture le 07/07/2025
Reçu en préfecture le 07/07/2025
Publié le
ID : 059-200030633-20250702-2025__071-DE

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.

ETUDE SUR LES LOGEMENTS VACANTS
SUR LA CA2C

1 - Contexte

Cette étude, destinée à **affiner et à qualifier les données de la vacance de longue durée,** s'inscrit dans le cadre de plusieurs démarches :

- La révision du SCoT (fiabilisation des chiffres sur la vacance pour affiner l'estimation des besoins futurs en logements neufs),
- Le suivi de l'observatoire de l'Habitat,
- La révision du Programme Local de l'Habitat (PLH).

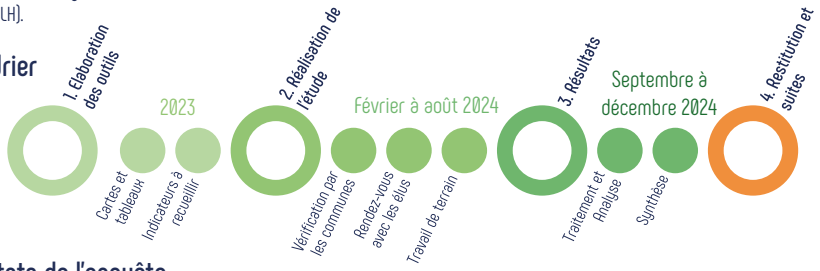
Elle a été initiée fin 2023 et s'est déroulée au 1er semestre 2024. La fin d'année 2024 est quant à elle dédiée à l'exploitation des résultats et à leur restitution.

Cette étude s'appuie sur la dernière base de données transmise par les services de l'État issue des données fiscales (**LOVAC 2022**).

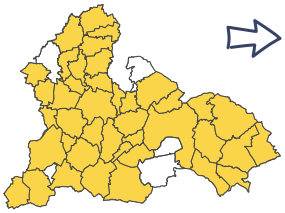
Le présent document est le fruit d'un **travail partenarial entre le Pays du Cambrésis et la CA2C.**

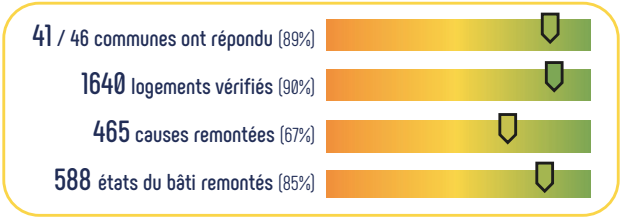
De plus, la **contribution active des communes** a non seulement permis de fiabiliser les données sur la vacance structurelle mais aussi et surtout de confirmer les enjeux inhérents à cette thématique.

2 - Calendrier

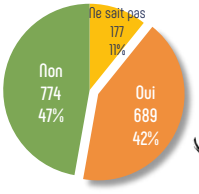


3 – Résultats de l'enquête





Le logement est-il vraiment vacant ?



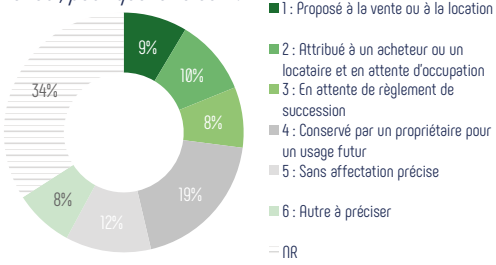
Caractéristiques des 689 logements confirmés vacants :

41% sont vacants depuis plus de 10 ans

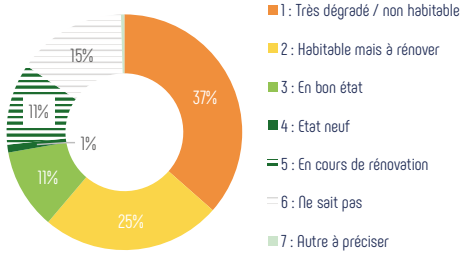
653 maisons
36 appartements

89% des logements vacants datent d'avant 1945

Si oui, pour quelle raison ?



Si oui, dans quel état est-il ?



Envoyé en préfecture le 07/07/2025
Reçu en préfecture le 07/07/2025
Publié le
ID : 059-200030633-20250702-2025__071-DE

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 : *Xxxxxx*

Contacts utiles :

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

Envoyé en préfecture le 07/07/2025
Reçu en préfecture le 07/07/2025
Publié le
ID : 059-200030633-20250702-2025__071-DE

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

Envoyé en préfecture le 07/07/2025
Reçu en préfecture le 07/07/2025
Publié le
ID : 059-200030633-20250702-2025__071-DE

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 »

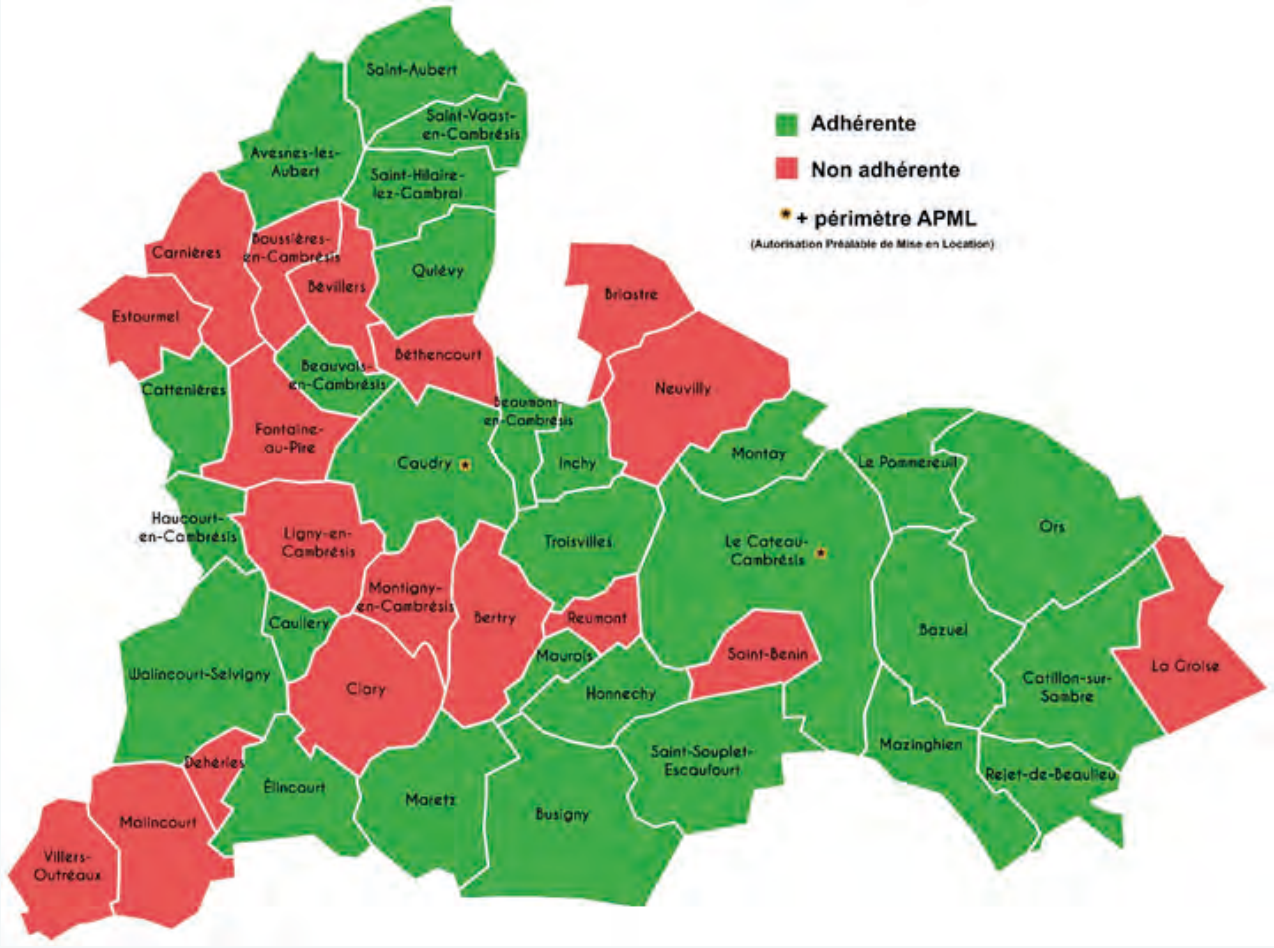
Synthèse : Depuis le 1er janvier 2022, le dispositif du « permis de louer » mis en place par la Communauté d'Agglomération du Caudrésis-Catésis a permis de recenser 650 demandes, principalement des villes de Caudry et Le Cateau-Cambrésis, aboutissant à la rénovation de 130 logements.

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).

Envoyé en préfecture le 07/07/2025
Reçu en préfecture le 07/07/2025
Publié le
ID : 059-200030633-20250702-2025__071-DE

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.

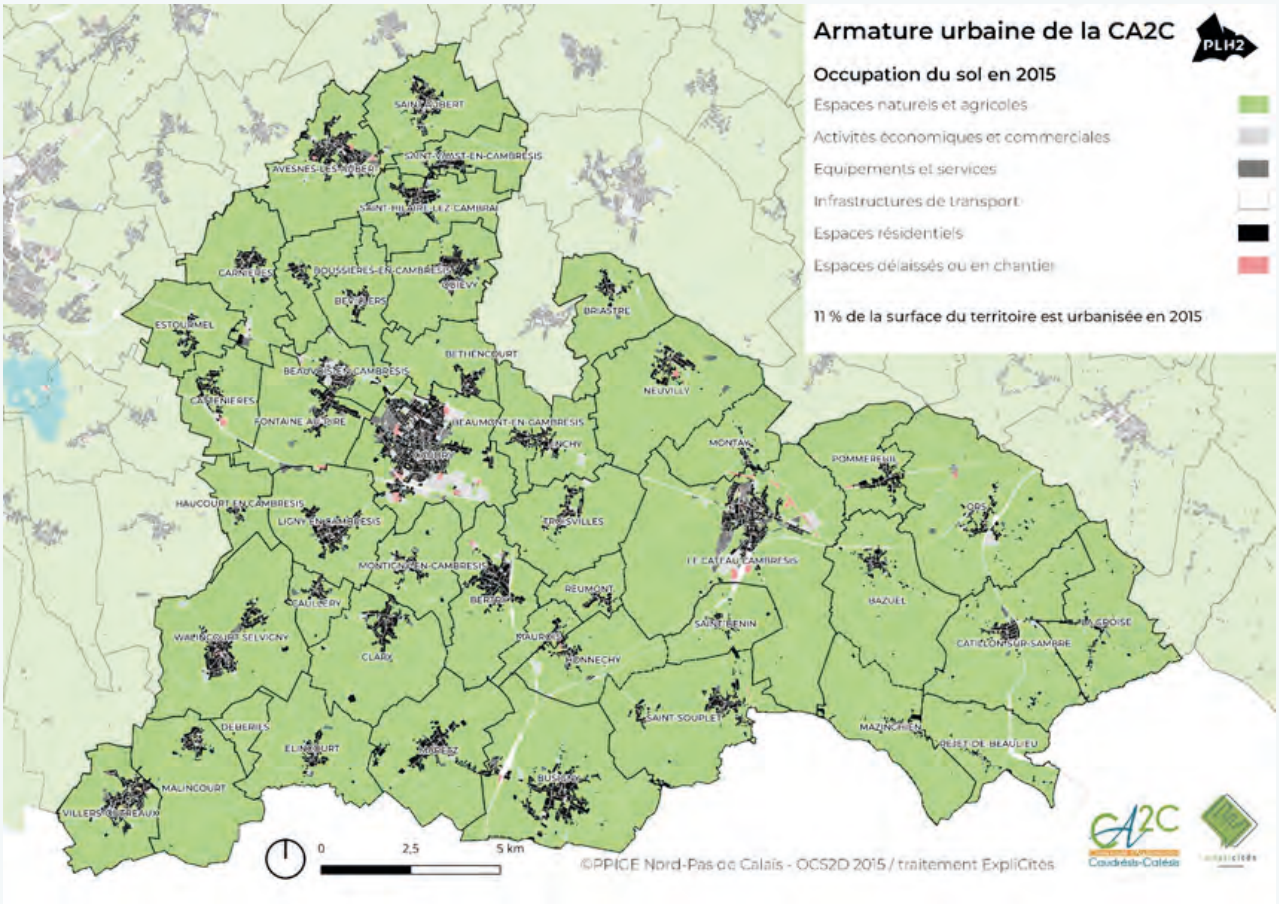


Envoyé en préfecture le 07/07/2025
Reçu en préfecture le 07/07/2025
Publié le
ID : 059-200030633-20250702-2025__071-DE

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.

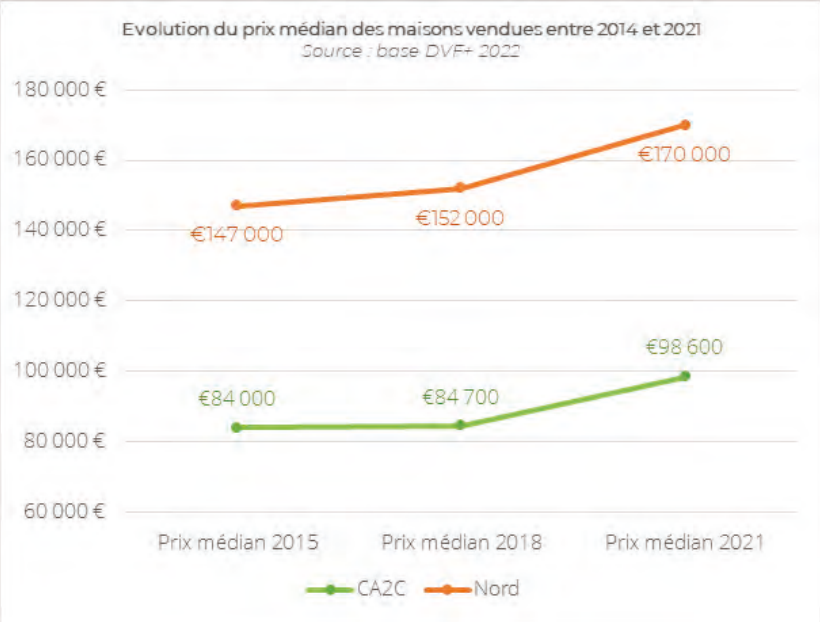


2 Des dynamiques du marché marquées par une hausse du prix de vente

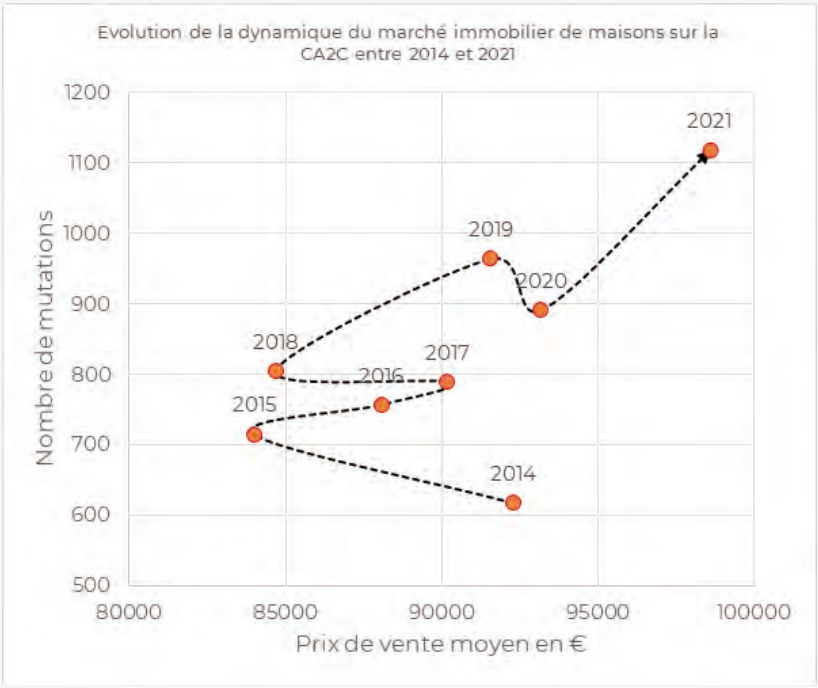
Synthèse : En 2021, le prix moyen des maisons dans la CA2C a atteint 98 600€, marquant une augmentation de 13 900 euros par rapport à 2018, bien que ce soit en-core inférieur au prix moyen départemental, tandis que les niveaux de loyer restent très bas et le marché immobilier dynamique avec des transactions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

Envoyé en préfecture le 07/07/2025
Reçu en préfecture le 07/07/2025
Publié le
ID : 059-200030633-20250702-2025__071-DE

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.



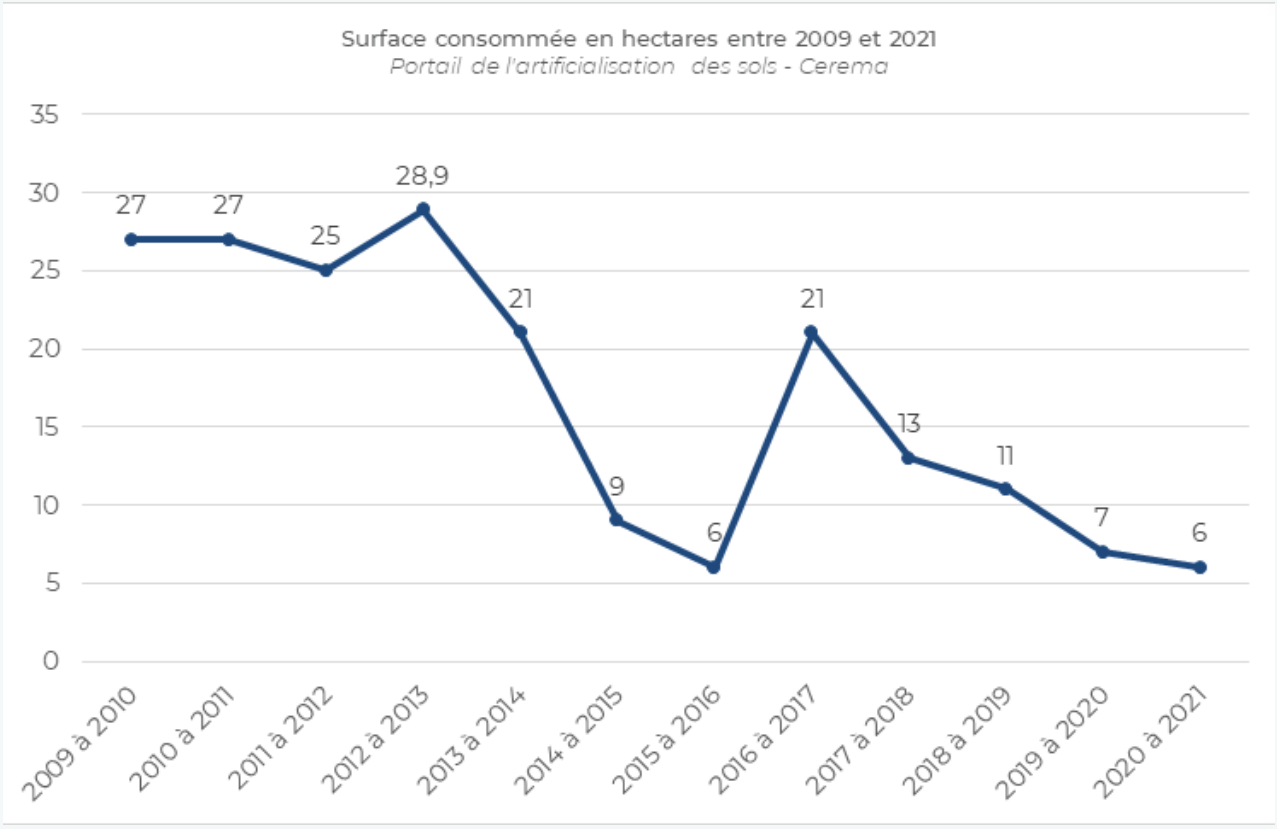
Envoyé en préfecture le 07/07/2025
Reçu en préfecture le 07/07/2025
Publié le
ID : 059-200030633-20250702-2025__071-DE

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.

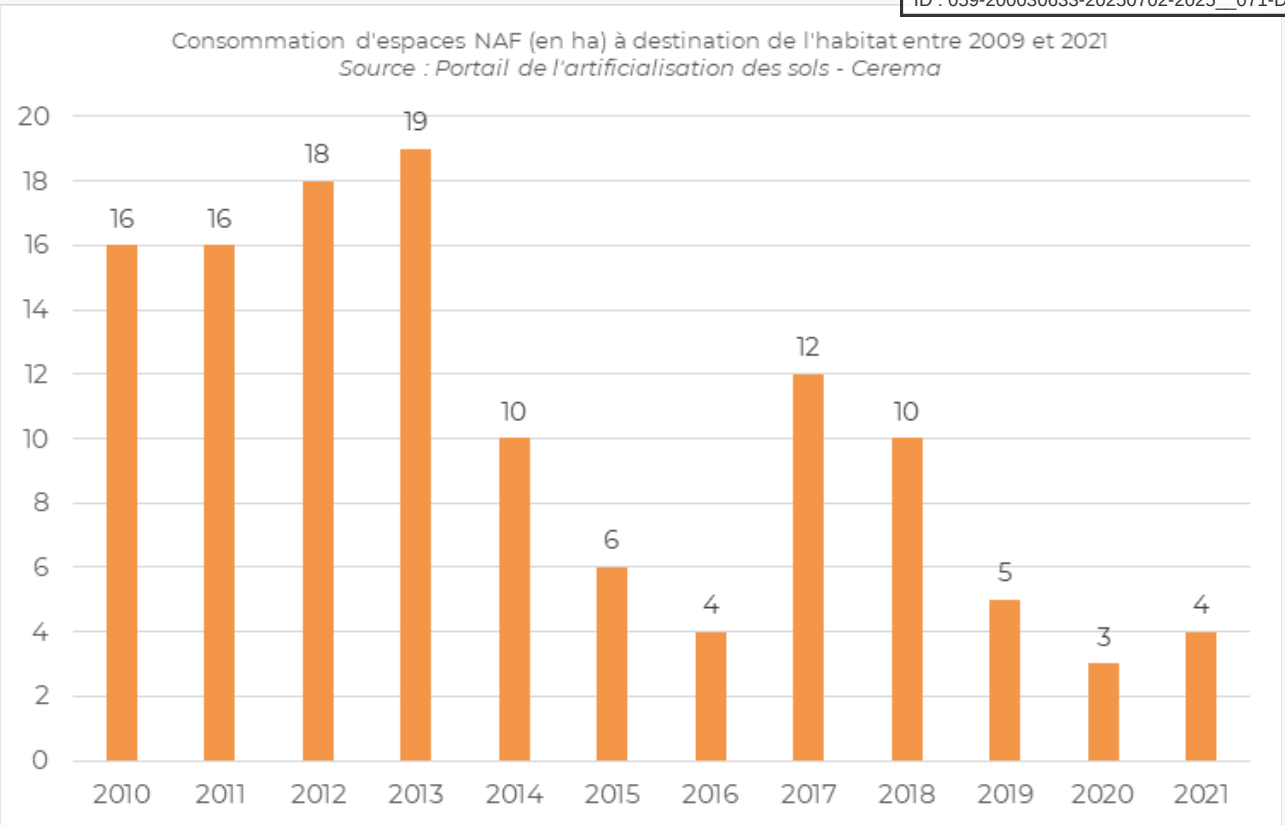
Synthèse : Entre 2009 et 2021, la consommation foncière totale a diminué, avec une baisse notable de l'espace dédié à l'habitat, malgré une légère augmentation du nombre de ménages et une diminution de la population.

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.

Envoyé en préfecture le 07/07/2025
Reçu en préfecture le 07/07/2025
Publié le
ID : 059-200030633-20250702-2025__071-DE



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.

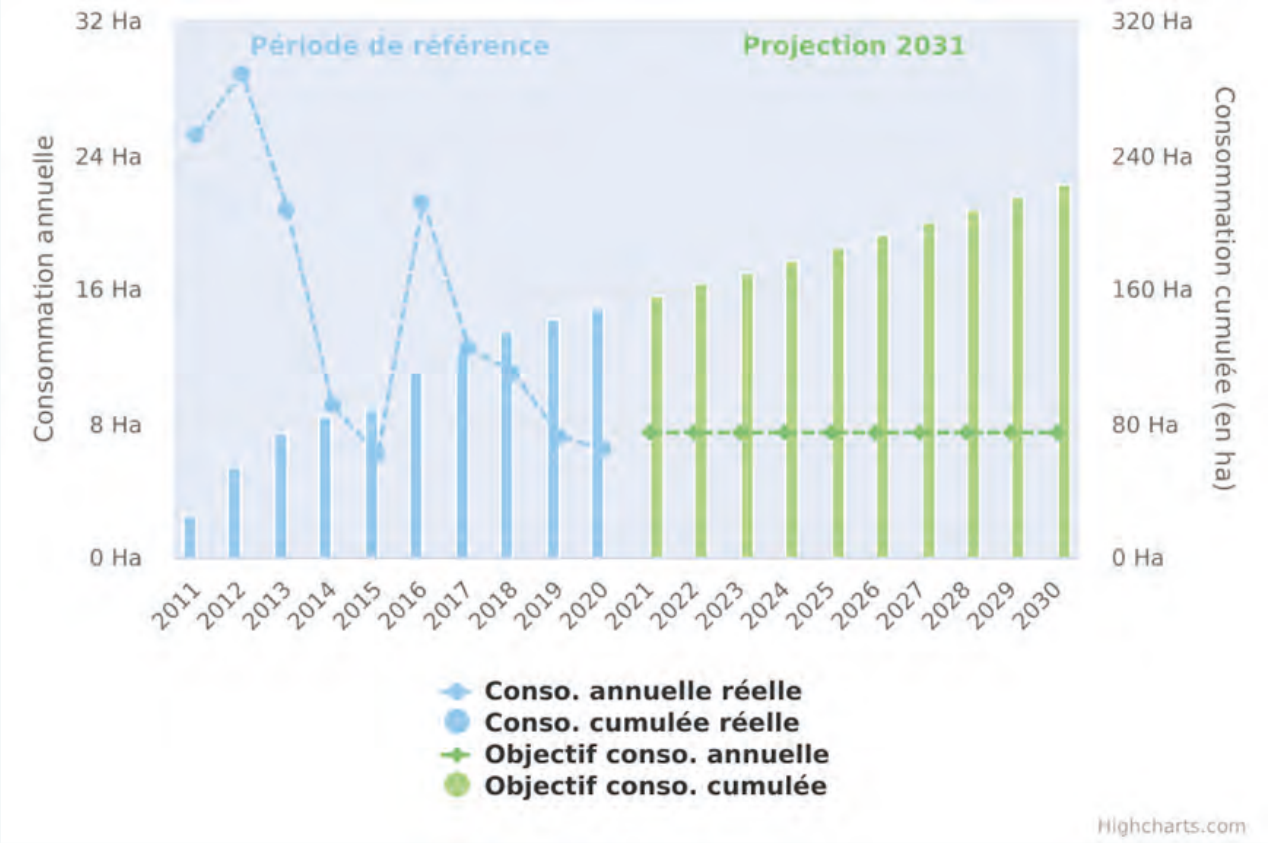
4 Une réduction de l'artificialisation des sols à anticiper

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.

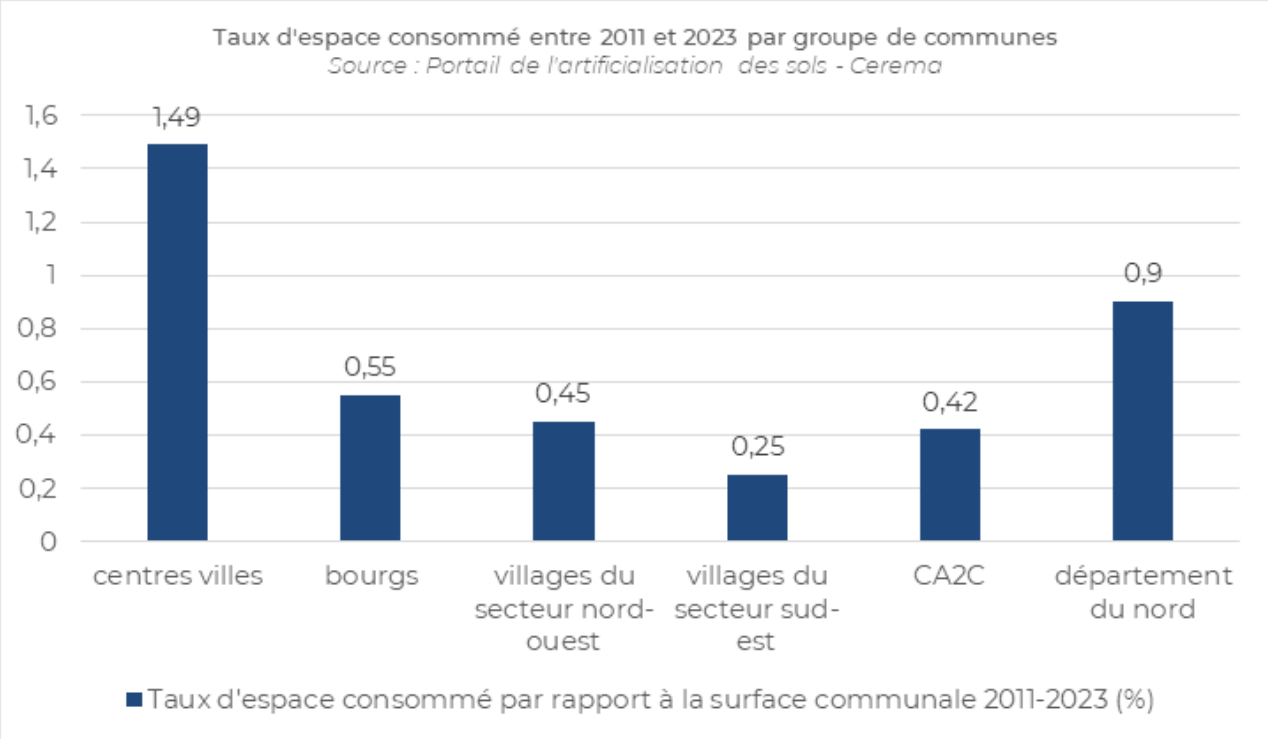
Envoyé en préfecture le 07/07/2025
Reçu en préfecture le 07/07/2025
Publié le
ID : 059-200030633-20250702-2025__071-DE



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.

Envoyé en préfecture le 07/07/2025
Reçu en préfecture le 07/07/2025
Publié le
ID : 059-200030633-20250702-2025__071-DE

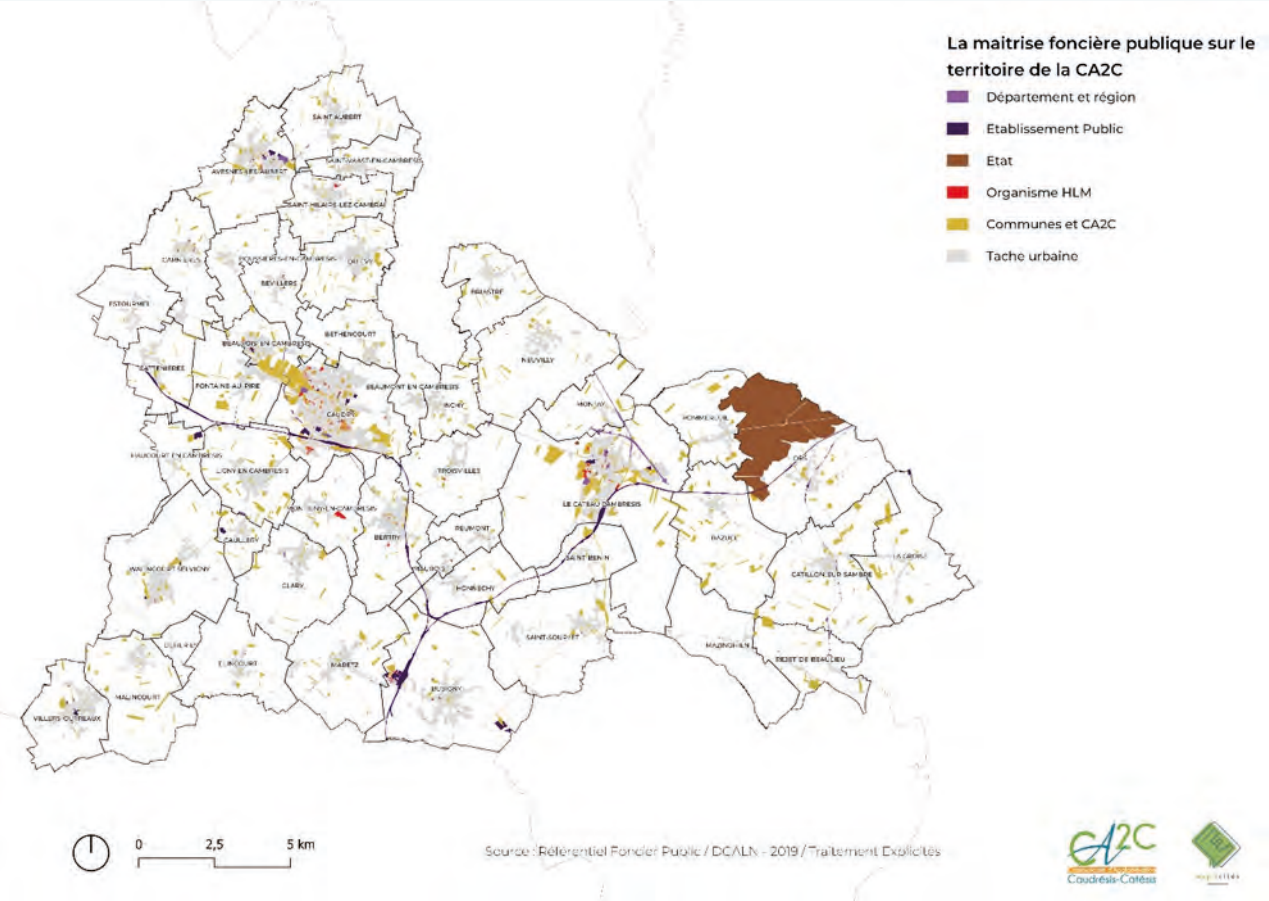


En conclusion, il est à constater que le taux d'artificialisation pour la période de 2011 à 2023 sur le territoire de la CA2C est plus faible que la moyenne départementale. Néanmoins, certaines communes ont beaucoup plus artificialisé que d'autres sur le territoire.

Envoyé en préfecture le 07/07/2025
Reçu en préfecture le 07/07/2025
Publié le
ID : 059-200030633-20250702-2025__071-DE

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 :

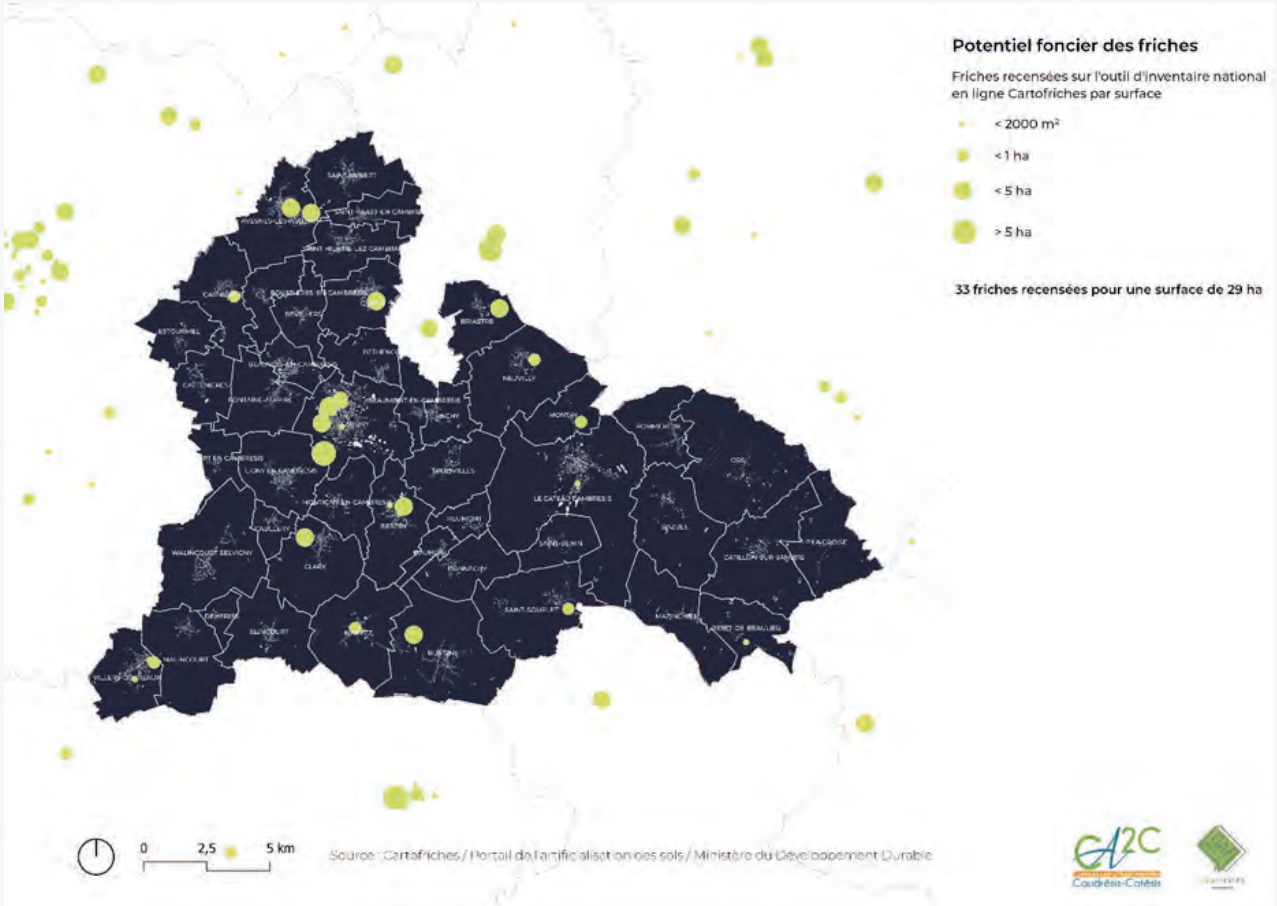
- 570 ha pour les communes
- 120 ha pour la CA2C
- 180 ha pour les Etablissements pu-blics (SNCF/EPF/EDF...)
- Dont 18 ha pour l'EPF HDF

Envoyé en préfecture le 07/07/2025
Reçu en préfecture le 07/07/2025
Publié le
ID : 059-200030633-20250702-2025__071-DE

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.



Envoyé en préfecture le 07/07/2025
Reçu en préfecture le 07/07/2025
Publié le
ID : 059-200030633-20250702-2025__071-DE

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%.

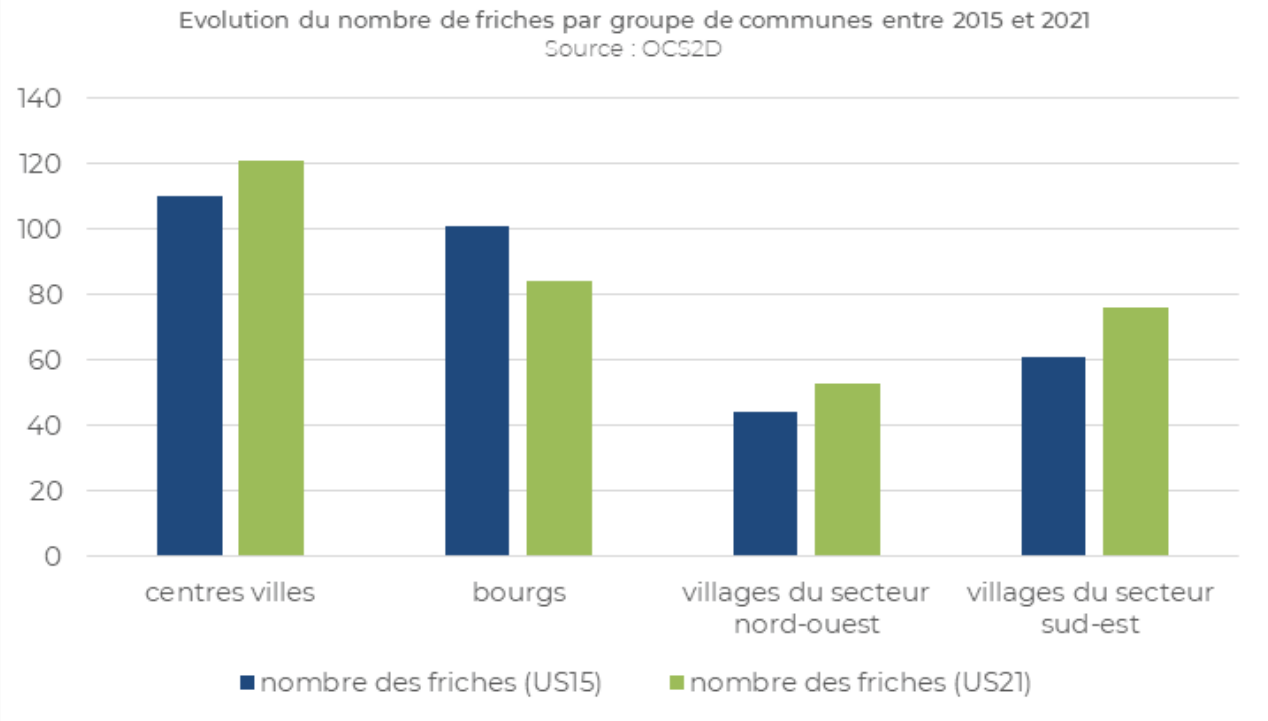
Enfin, il est important de noter qu'il existe des communes où aucune friche n'a été recensée selon les bases de données. C'est par exemple le cas pour Maretz, Briastre, Dehéries, Élincourt, Maurois, Mazinghien et d'autres communes, notamment dans le secteur sud-est. Néanmoins, il faut garder à l'esprit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

Envoyé en préfecture le 07/07/2025
Reçu en préfecture le 07/07/2025
Publié le
ID : 059-200030633-20250702-2025__071-DE

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.



Envoyé en préfecture le 07/07/2025
Reçu en préfecture le 07/07/2025
Publié le
ID : 059-200030633-20250702-2025__071-DE

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 :

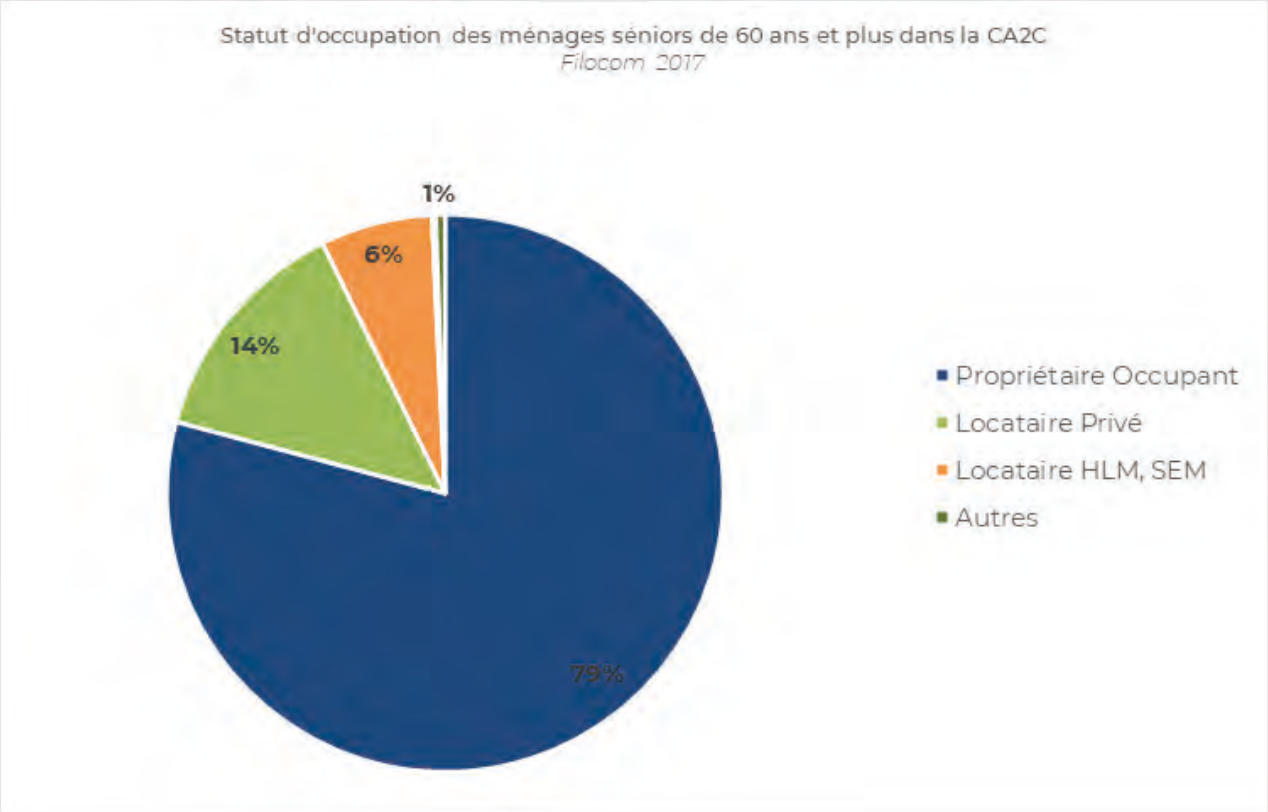
- L'interface entre les instances techniques du Plan et les SIAO (service intégré d'accueil et d'orientation) pour une meilleure articulation hé-bergement/logement, pour la gestion de la demande comme de l'offre.
- La prévention des expulsions, à renforcer et territorialiser.
- Une meilleure prise en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

Envoyé en préfecture le 07/07/2025
Reçu en préfecture le 07/07/2025
Publié le
ID : 059-200030633-20250702-2025__071-DE

Les seniors

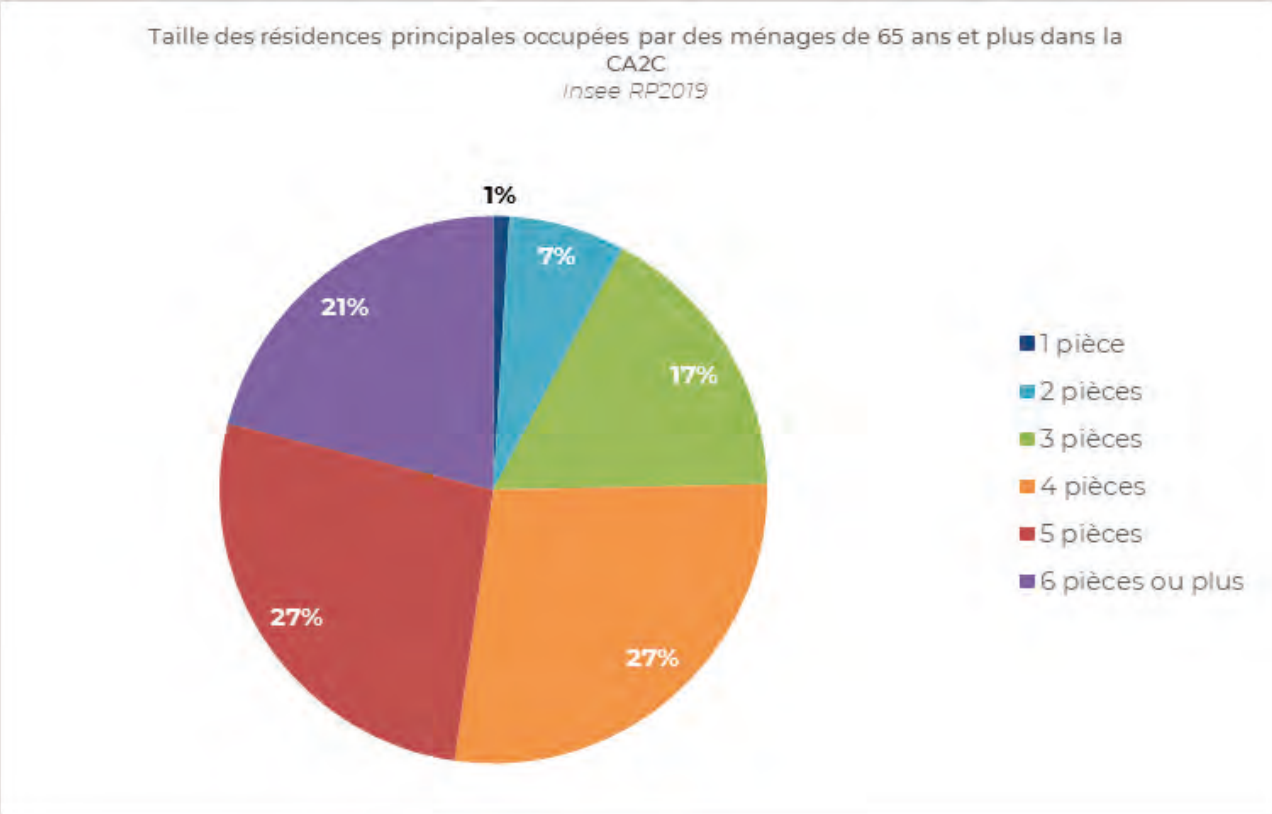
Comme cela a été développé dans la partie dédiée aux caractéristiques so-cio-démographiques, la communauté de l'agglomération connaît un pro-cessus de vieillissement.

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.

Envoyé en préfecture le 07/07/2025
Reçu en préfecture le 07/07/2025
Publié le
ID : 059-200030633-20250702-2025__071-DE



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.

Envoyé en préfecture le 07/07/2025
Reçu en préfecture le 07/07/2025
Publié le
ID : 059-200030633-20250702-2025__071-DE

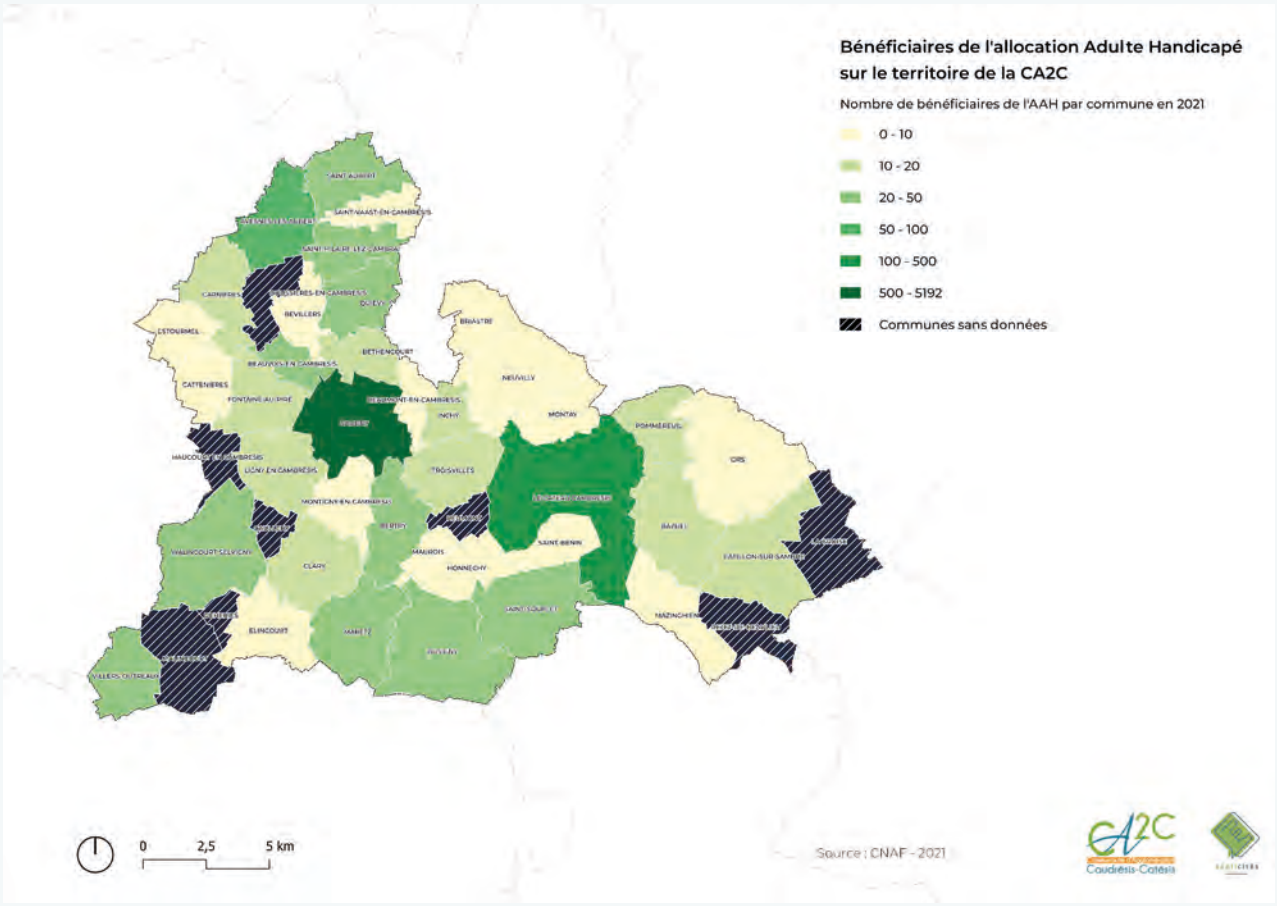
Les personnes en situation de handicap

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.

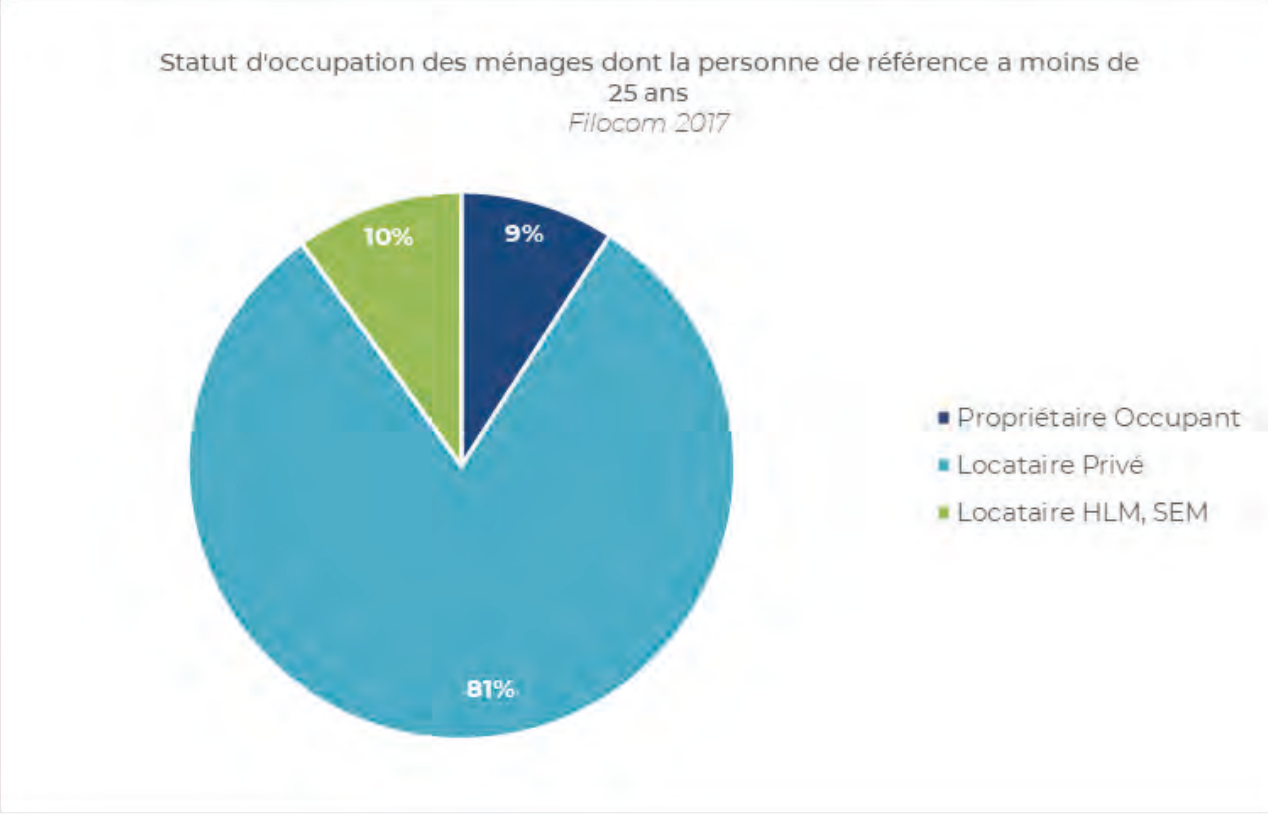


Envoyé en préfecture le 07/07/2025
Reçu en préfecture le 07/07/2025
Publié le
ID : 059-200030633-20250702-2025__071-DE

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.



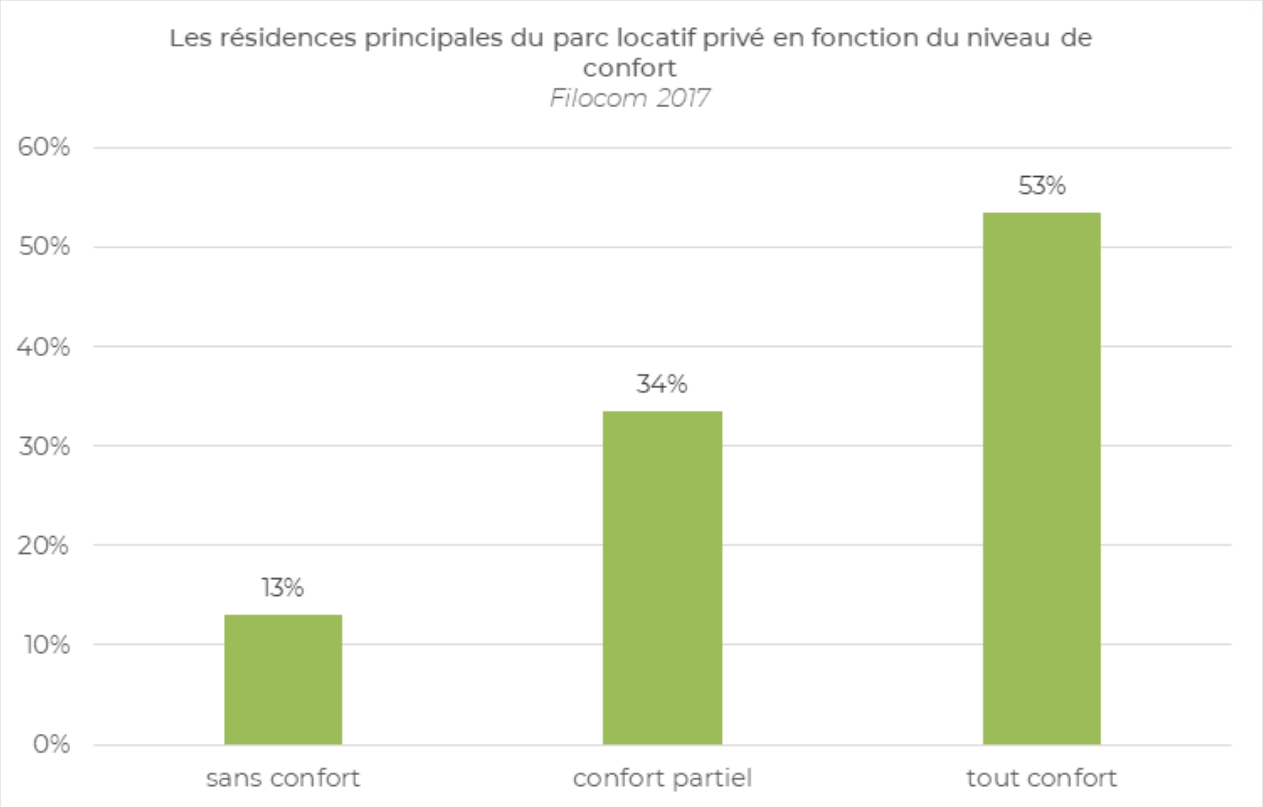
La part des jeunes a diminué de 1,4 point soit l'équivalent de 933 personnes entre 2008 et 2019. Néanmoins, comme cela a été évoqué dans la partie dédiée aux caractéristiques démographiques, depuis peu les jeunes ménages modestes et leurs enfants sont de retour sur le territoire.

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).

Envoyé en préfecture le 07/07/2025
Reçu en préfecture le 07/07/2025
Publié le
ID : 059-200030633-20250702-2025__071-DE

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.

Envoyé en préfecture le 07/07/2025
Reçu en préfecture le 07/07/2025
Publié le
ID : 059-200030633-20250702-2025__071-DE

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.

Envoyé en préfecture le 07/07/2025
Reçu en préfecture le 07/07/2025
Publié le
ID : 059-200030633-20250702-2025__071-DE

PLHH