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

3 LE PLAN D'ACTIONS



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

Sommaire du plan d'actions

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

Action 1.1 Organiser l'action publique pour l'amélioration de l'habitat et la lutte contre la précarité énergétique 6
1.1.1 Créer un nouveau dispositif dans le cadre du nouveau pacte territorial, incluant également les propriétaires bailleurs
1.1.2 Poursuivre et déployer les autorisations préalables de mise en location (dites « Permis de Louer »)
1.1.3 Exercer une veille sur les îlots les plus dégradés et l'offre locative indigne, avec un suivi particulier des DIA dans ces secteurs
1.1.4 Renforcer les actions pour agir contre l'habitat dégradé
Action 1.2 Adapter l'offre aux publics avec des besoins spécifiques 10
1.2.1 Adapter la typologie de la nouvelle offre locative sociale
1.2.2 Accompagner l'installation d'une nouvelle maison relais
1.2.3 Prendre en compte les besoins des jeunes et les trajectoires résidentielles des jeunes actifs en particulier
Action 1.3 Renforcer l'accès aux droits liés à l'habitat et contribuer à réduire le non-recours aux droits 13
1.3.1 Identifier et cartographier les dispositifs d'accompagnement et d'accès aux droits et renforcer la coopération
1.3.2 Soutenir et favoriser des actions de proximité de sensibilisation et d'information
1.3.3 Renforcer la collaboration avec les bailleurs sociaux pour réduire le nombre de demandes de logement social avec des délais anormalement longs
Action 1.4. Mobiliser l'urbanisme au service d'un cadre de vie de qualité et apaisé 15
1.4.1 Partage de pratiques favorables à la qualité architecturale et l'amélioration du bien-être pour développer l'habitat dans les zones déjà bâties
1.4.2 Développement d'opérations favorisant l'inclusion par l'habitat
1.4.3 Soutenir l'attractivité des centre-bourgs

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

Action 2.1 Développer une offre sociale en dehors des pôles urbains 18
2.1.1 Planifier des opérations de taille et de typologies adaptées dans les bourgs et dans les villages
2.1.2 Piloter d'une stratégie foncière intercommunale cohérente
2.1.3 Privilégier le développement d'une offre de logements privés dans les villes-centre
Action 2.2 Fluidifier les parcours résidentiels 20
2.2.1 Accompagner des ménages primo-accédants, en particulier les sortants du parc social dans les villes et les bourgs
2.2.2 Augmenter la part des ménages les moins aisés en dehors des Quartiers en Politique de la Ville
2.2.3 Remettre en service les logements communaux

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

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

Action 3.1 Favoriser le recyclage du bâti et du foncier vacant 25
3.1.1 Organiser la gestion foncière des logements vacants afin de développer les acquisitions-améliorations et faciliter l'intervention des opérateurs immobiliers
3.1.2 Renforcer les partenariats avec l'EPF pour traiter les friches
3.1.3 Déployer la taxe sur la vacance
3.1.4 Participer au Club Zéro Logement Vacant
Action 3.2. Soutenir le développement d'opérations dans le bâti existant 28
3.2.1 Soutien financier, technique et juridique des opérations de recyclage des logements vacants
3.2.2 Développer des projets « en dentelle » pour répondre aux spécificités du parc et des besoins de différents publics
3.2.3 Expérimenter et innover pour un habitat à faible impact carbone et haute valeur environnementale et sociale
Action 3.3 Revitaliser le tissu bâti existant 31
3.3.1 Améliorer les conditions de bien habiter dans le tissu bâti existant
3.3.2 Produire des petits fonciers constructibles en diffus par la division parcellaire
3.3.3 Favoriser la mixité d'usage et la mutualisation des espaces

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

Action 4.1 Développer l'observatoire intercommunal de l'habitat et du foncier et les outils mutualisés 35
4.1.1 Structuration de l'observatoire comme outil de pilotage opérationnel
4.1.2 Administration intercommunale des autorisations préalables de mise en location ou de division (dites « permis de louer »)
4.1.3 Engagement d'une réflexion pour la mutualisation des services de politique de l'habitat et notamment en matière de lutte contre l'habitat indigne
4.1.4 Actualisation du Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs
Action 4.2 Partager le pilotage du PLHH avec les communes et l'ensemble des partenaires dans une démarche de planification stratégique 38
4.2.1 Mobiliser l'ensemble des acteurs et partenaires du PLHH dans un dispositif régulier d'évaluation
4.2.2 Développer une approche stratégique et agile par l'ajustement des actions planifiées en fonction des opportunités et de l'évaluation
4.2.3 Communication auprès des citoyens
Action 4.3 Développer le bien-être et l'habité mieux, permettre l'accessibilité aux services « socle » 41
4.3.1 Développer les synergies entre le PLHH et le projet de territoire
4.3.2 Porter à connaissance les atouts du territoire pour l'habité bien

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

Introduction - le plan d'actions

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

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

Les 4 orientations stratégiques du PLHH

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

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

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

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

Mieux coopérer au service du territoire et de ses habitants

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

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

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

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

Orientation 1

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

Les aides existantes

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

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

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

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

Ce pacte territorial favorise :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.1.4 Renforcer les actions pour agir contre l'habitat dégradé

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

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

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

En effet, quand le dispositif incitatif n'est pas suffisant pour enclencher l'amélioration du logement, il s'agit de mettre en place les moyens nécessaires, afin d'enrayer le processus de dégradation. À partir des résultats de l'étude sur la vacance menée par le pays du Cambrésis, de l'analyse des instructions des autorisations préalables de mise en location et des éventuelles alertes des services municipaux, une **étude préalable** pourra être menée afin d'identifier l'opportunité d'une intervention telle qu'une **OPAH-RU** ou d'**ORI** dans les zones où persisteraient des immeubles dégradés. L'ANAH pourra être sollicitée pour financer des **études pré-opérationelles** sur les secteurs à enjeux. Le lancement de cette étude devra être lancé dès 2025 en cohérence avec les échéances du programme Petites Villes de Demain. Cette étude devra notamment permettre d'identifier précisément les situations d'habitat indigne sur les périmètres étudiés.

Moyens mis en oeuvre	Porteur de l'action	Partenaires	Calendrier	Budget
1.1.1 Créer un nouveau dispositif dans le cadre du nouveau pacte territorial, incluant également les propriétaires bailleurs	Pays du Cambrésis / CA2C	ANAH, Département, DDTM, CAF	2025/2026	Gestion Pays du Cambrésis 1 ETP Fonds NEHS (CD 59)
1.1.2 Poursuivre et déployer les autorisation préalables de mise en location	CA2C	Communes	Toute la durée du PLH	Interne CA2C 0.5 ETP voire 0.75 ETP
1.1.3 Exercer une veille sur les îlots les plus dégradés et l'offre locative indigne, avec un suivi particulier des DIA dans ces secteurs	Communes, + alertes habitants, services municipaux, associations locales...	CA2C pour l'enregistrement dans l'observatoire de l'Habitat + pays du Cambrésis (Veille Vacance)	Toute la durée du PLH	Synergie CA2C communes
1.1.2 Renforcer les actions pour agir contre l'habitat dégradé	CA2C	ANAH, Communes concernées	Dès 2025 pour l'étude pré-op, phase opérationnelle à partir de 2026-2027	Chargés de mission PVD + CA2C (0.25 ETP)

Indicateurs d'évaluation

- Nombre des communes qui appliquent le « Permis de Louer »
- Nombre de travaux effectués suite APML
- Nombre de dossiers APML
- Évolution du taux de logements indignes
- Mise en place d'OPAH-RU ou ORI
- Nombre de signalement (logements indignes)

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

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

La population de la CA2C est diverse et cela se traduit par la variété des besoins des différents publics. Certains ne trouvent pas de réponses suffisantes ou spécifiques comme l'ont souligné le diagnostic et les acteurs de l'habitat en ateliers.

Pour permettre à l'ensemble de la population d'accéder à un logement digne et confortable, adapté à sa situation, il s'agit de développer une offre nouvelle afin de répondre aux besoins non satisfaits aujourd'hui.

La diversification de logements concerne trois axes principaux : le statut d'occupation, le prix (achat, loyer ou charges) et le confort (typologie, adaptation, offre). Les catégories de publics pour lesquels développer des réponses spécifiques sont les jeunes en général (et les jeunes actifs en particulier) et les ménages fragiles en raison de leur situation sociale, économique (familles monoparentales, très modestes, gens du voyage...) ou de leur condition physique ou mentale (seniors, personnes avec handicap).

1.2.1 Adapter la typologie de la nouvelle offre locative sociale

Il s'agit de donner des objectifs typologiques adaptés aux besoins spécifiques pour permettre aux logements sociaux de mieux répondre à ces besoins.

1 **Augmenter la part des petits logements (T1 et T2)**

La **demande** pour les **T1 et T2** est largement **supérieure à l'offre existante, c'est pourquoi** il est important de développer **plus de logements T1 et T2** afin de mieux répondre à la structure des ménages en demande comme les jeunes, les seniors ou les personnes isolées.

2 **Apporter une réponse aux besoins spécifiques de confort**

Le handicap ou l'âge peuvent entraîner des besoins d'adaptation pour le logement tels qu'une localisation proche des transports en commun, une sécurisation adaptée à la vulnérabilité, une accessibilité facile ou encore des suggestions particulières (volet roulant électrique, équipement spécialisé, sanitaires adaptés...). Chaque nouvelle opération devra examiner comment contribuer à cette accessibilité.

3 **Répondre à la sédentarisation des gens du voyage**

Plusieurs ménages occupent de façon permanente les places en aire d'accueil, ce qui ne permet pas aux aires existantes de répondre à la fonction d'accueil. Il s'agit pour ces quelques familles d'établir un diagnostic social de la situation afin d'identifier les besoins d'adaptation. La CA2C souhaite engager une collaboration avec ces ménages afin de trouver une solution durable qui leur conviendra et permettra au territoire de satisfaire à ces obligations en matière d'accueil. Pour satisfaire au Schéma départemental d'Accueil des gens du voyage, **douze places en terrain familial locatif ou habitat adapté.** Le médiateur mandaté par le Département dans le cadre du SDAGV ou la sauvegarde du Nord pourront être sollicités pour mener l'étude d'évaluation des besoins des habitants actuels..

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

1.2.2 Accompagner l'installation d'une nouvelle maison relais

Lors des études de diagnostic, le besoin de réponses favorisant l'autonomie par le logement pour des personnes isolées en situation de grande fragilité s'est exprimé. La première maison relais ne permet pas d'absorber toutes les demandes, c'est pourquoi, la CA2C envisage d'accueillir **une nouvelle structure dans** le territoire, en privilégiant une implantation dans le Nord, en complémentarité avec la résidence gérée par l'association HAVRE au Cateau-Cambrésis.

Il est prévu de lancer une **étude de faisabilité** pour préciser la localisation, la taille et la composition du dispositif et d'initier la collaboration avec des **associations locales**, en lien avec les **services sociaux** et l'État.

Elle doit également repérer des sites potentiels, évaluer l'**accessibilité**, établir un **plan de financement** solide et des coûts, incluant les subventions et les partenariats financiers. Ainsi, la pension de famille contribue de manière importante à une prise en charge sûre des personnes en situation de précarité et à l'augmentation du **filet de sécurité sociale** au sein de la CA2C.

> Une «pension de famille» ou « maison relais » est une de résidence sociale, destinée à des personnes en situation de précarité, d'isolement ou d'exclusion sociale. Elle accueille des personnes ou des petits ménages "éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence" (CCH : L. 301-1, II). C'est une réponse pour les personnes dont la situation rend difficile l'accès à un logement ordinaire. Il s'agit d'une opération de logements groupés, le pus souvent collectifs et occupés à titre de résidence principale avec des locaux privatifs meublés ou non et des locaux communs affectés à la vie collective (CCH : L. 633-1). Ces résidences offrent un logement stable et adapté, avec un accompagnement à la vie collective favorisant l'inclusion sociale.

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

L'offre en petits logements est insuffisante et concentrées dans les villes-centre. C'est pourquoi, certains jeunes ne trouvent pas de réponses adaptées dans les bourgs ou les villages, ce qui les amènent parfois à délaisser le territoire. Dans certains villages, les indicateurs de jeunesse traduisent le vieillissement déjà engagé de la population. C'est pourquoi la CA2C souhaite porter une attention particulière pour le logement des jeunes, et en particulier quand ils démarrent leur vie active.

Il s'agit de ne pas réserver la production de l'offre nouvelle de petites typologies uniquement pour les séniors et de favoriser une offre en mixité intergénérationnelle, et notamment dans les bourgs et les villages.

Dans les villes-centres, accueillant des dispositifs de formation, des échanges pourront permettre de mieux identifier les réponses actuelles. À partir d'un état des lieux spécifique, des orientations pourront être formalisées et remises aux promoteurs, sociaux et privés, du territoire.

Il est à noter qu'un partenariat existe entre le Département du Nord et Partenord Habitat sur le relogement des jeunes en situation de vulnérabilité. Même si ce besoin n'est pas ressorti comme massif lors du diagnostic, ce dispositif pourra être utilement employé si un besoin ponctuel pour quelques personnes remonte au cours du PLHH, des CCAS ou d'associations locales.

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



Moyens mis en oeuvre	Pilote	Partenaires	Calendrier	Budget
1.2.1 Diversifier l'offre selon des objectifs typologiques différenciés selon les publics	CA2C/DDTM (CIL)	Bailleurs, Investisseurs, Services d'urbanisme Communes, Département	Toute la durée du PLH	Mobilisation instances existantes (médiateur SDAGV)
1.2.2 Accompagner l'installation d'une nouvelle maison relais	CA2C	DDTM, DDCS, Secteur associatif	2025 : étude de faisabilité 2026 : décision & AMI	Étude externalisée : 25K environ
1.2.3 Prendre en compte les besoins des jeunes et les trajectoires résidentielles des jeunes actifs en particulier	CA2C	Département, bailleurs sociaux (Partenord), associations, promoteurs immobiliers, l'ANAH	2027	Ingénierie interne

Indicateurs d'évaluation

- Nombre de logements dédiés aux publics ciblés
- Nombre de logements T1 et T2 et évolution de l'offre
- Nombre de demandes anormalement longues et évolution
- Mise en place d'une coopération avec les Gens du voyage
- Développement d'une offre de sédentarisation pour les Gens du voyage
- Etude de faisabilité pour une pension de famille
- Suivi de l'évolution de l'indice de jeunesse dans les villages

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

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

Pour que l'ensemble de la population de la CA2C ait accès à un logement digne et confortable, en complément de l'amélioration du logement existant et du développement d'une offre nouvelle adaptée, la CA2C souhaite favoriser l'effectivité des droits en contribuant à la réduction du non-recours aux droits.

Il s'agit d'améliorer la connaissance des aides existantes, de réduire la complexité administrative et de prévoir des dispositifs d'accompagnement, le cas échéant. La CA2C souhaite également favoriser la communication avec les habitants. Cette action concerne les habitants, les élus et les professionnels de l'habitat ainsi que les associations d'accompagnement.

L'ADIL pourra être sollicitée en tant que partenaire privilégié pour la mise en oeuvre des actions 1.3.1 et 1.3.2

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

L'objectif est de renforcer la coopération et d'assurer une meilleure coordination entre les différents acteurs.

Cela implique un recensement de tous les dispositifs disponibles d'accompagnement et d'accès aux droits présents sur le territoire de la CA2C puis leur cartographie en reprenant notamment les services administratifs et sociaux, les associations ou les institutions (CAF...). Il s'agit de développer ensuite le partage d'informations et l'orientation des habitants pour la prise en compte de leur demande, même s'ils ne s'adressent pas au service adapté.

L'objectif de la CA2C sera de constituer et rendre accessible **un livret d'information avec une carte** de tous les acteurs, regroupant des informations détaillées (missions, horaires, coordonnées et services). Le livret sera **facile à comprendre et complet** avec **des conseils pratiques** pour les démarches administratives. Une campagne de promotion visera à apporter une **visibilité maximale** aux dispositifs et aux acteurs des droits liés au logement, en mobilisant tous les partenaires et moyens de communication nécessaires.

Des échanges réguliers permettront la mise à jour des informations essentielles. En renforçant la coopération entre les différents acteurs et en facilitant l'accès à l'information, la CA2C peut améliorer significativement l'accompagnement des habitants et leur accès aux droits.

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

La CA2C prévoit de soutenir le déploiement d'**actions de sensibilisation et d'information dans son territoire** en partenariat avec des acteurs locaux comme des associations, des collectifs d'habitants ou des services de proximité.

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

Pour ce faire, la CA2C organisera des rencontres forums pour permettre l'interconnaissances et favoriser la mise en place de collaborations. L'organisation d'**appels à manifestation d'intérêt** et la création d'un **fonds d'intervention** apportera le soutien de la CA2C aux associations.

Ces appels à projets peuvent encourager les **initiatives locales** de réaliser des actions qui sensibilisent et forment sur toutes les questions liées à l'habitat.

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

Réduire les délais d'accès au logement social, c'est aussi une condition pour faciliter l'accès à un logement digne et confortable. Le diagnostic sur les attributions est à approfondir et doit être suivi de la tenue de la **CIL** (**Conférence Intercommunale du Logement)** qui aura lieu à minima une fois par an.

Au sein de la CIL, une vigilance particulière sera apportée pour une prise en charge individualisée des demandes aux délais anormalement longs (mutations bloquées ou premières demandes) avec une mobilisation le cas échant des dispositifs du Plan Départemental d'Accès au Logement et à l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD).

Quand la difficulté de répondre à la demande provient du manque de logements adaptés, une étude d'adaptation sera lancée, jusqu'à proposer la programmation d'un logement adapté dans l'offre nouvelle. Un suivi des réponses apportées sera mis au programme de chaque CIL.

Moyens mis en oeuvre	Porteur de l'action	Partenaires	Calendrier	Budget
1.3.1 Identifier et cartographier les dispositifs d'accompagnement et d'accès aux droits et animer un réseau de coopération	CA2C	ADIL, associations, services sociaux, la CAF, d'autres institutions	2025 : construction 2026 : diffusion 2027 et ensuite : actualisation	Ingénierie CA2C
1.3.2 Soutenir et favoriser des actions de proximité de sensibilisation et d'information	CA2C	ADIL, associations, fondations, services de proximité	Forum en 2025 Atelier de réflexion 2026 : lancement du premier AMII	Ingénierie CA2C
1.3.3 Renforcer la collaboration avec les bailleurs sociaux pour réduire le nombre de demandes de logement social avec des délais anormalement longs	CIL/CA2C	Bailleurs sociaux, Département	Dès 2025 et toute la durée du PLH	Fonctionnement classique CIL

Indicateurs d'évaluation

- Mise à disposition du livret d'information
- Organisation de réunions et d'ateliers réguliers du réseau de coopération
- Nombre de soutiens aux actions de proximité
- Évolution du nombre de demandes avec des délais anormalement longs
- Durée moyenne d'attente avant attribution

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

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

La question de la qualité de vie dans un logement digne et confortable est plus généralement connectée à la question du bien-être et des conditions de vie, en lien étroit avec les autres politiques publiques locales. C'est pourquoi, ce Programme Local de l'Habitat et de l'Habité aborde d'autres politiques qui participent à l'habitabilité dans le territoire.

Les ateliers partenariaux menés dans le cadre de l'élaboration du ce PLHH ont abordé globalement les conditions d'attractivité du territoire, garantie du maintien des services nécessaires à une vie digne : services de proximité, mobilité, présence d'emplois, offre commerciale ou de loisirs, dynamisme associatif...

C'est pourquoi, il s'agit de mobiliser l'urbanisme au service d'un cadre de vie favorisant le bien-être et pour créer un environnement attractif qui maintient la population de la CA2C. La CA2C visera la coordination des politiques de logement avec celles du développement économique ou de l'aménagement du territoire.

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

La **promotion de la notion de bien-être** doit être au coeur de chaque initiative. Cela implique de créer des **espaces de vie accueillants**, sécurisés et adaptés aux besoins de la population. Proposer des **espaces publics agréables et sécurisés** développe renforce la **sérénité** et l'habitabilité des bourgs et favorise la détente et les rencontres entre habitants. Cette approche vise à **créer des espaces de vie attractifs** et agréables tout en optimisant l'utilisation des zones urbaines existantes.

La préservation des surfaces naturelles impose de réinvestir dans le tissu urbain pour développer l'offre nouvelle. Pour une bonne acceptabilité par les riverains, pour favoriser l'attractivité et le bien-être, il convient de s'appuyer sur la qualité architecturale existante et de la développer par la rénovation et la construction de nouveaux bâtiments.

C'est pourquoi, il est prévu d'encourager le **partage de bonnes pratiques** pour nourrir la qualité architecturale et durable de la nouvelle offre et améliorer les usages dans le territoire. Des journées d'études, des visites ou des rencontres réuniront les services techniques des communes, les élus et les professionnels du logement pour **échanger sur les meilleures pratiques** et les **innovations**. L'expérience des 3 villes déjà engagées dans le démarche « petites villes de demain » sera mobilisée.

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

L'inclusion par l'habitat est une démarche qui favorise la **participation** des personnes en situation de fragilité **à la société grâce au logement**. La localisation, les activités, les liens avec les voisins apportent du soutien aux personnes. Les démarches d'inclusion sont favorables au bien-être de tous et permettent aux plus fragiles de vivre dans des conditions dignes. Les actions menées doivent renforcer le sentiment d'appartenance et favoriser le **développement d'un tissu social solide**, où chacun peut trouver sa place et contribuer à la vie communautaire.

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

Le développement de ces opérations s'appuiera sur la présence d'une **offre de service d'accompagnement** par les **associations**, les **Centres Communaux d'Action Sociale** (CCAS) ou d'autres opérateurs est indispensable et pourra mobiliser les habitants et les acteurs du territoires pour assurer un accueil favorable. Cette démarche peut être le support d'une meilleure coordination des **actions** entre les différents acteurs. De telles opérations, peuvent également apporter quelques **opportunités d'emploi** pour des habitants du territoire.

Les projets d'habitat partagé, où plusieurs ménages peuvent cohabiter tout en bénéficiant de leurs propres espaces privés, sont encouragés pour favoriser l'entraide, la solidarité, la convivialité et la réduction des coûts. Pour favoriser le développement de ces opérations, l'apport de **subventions publiques** locales, régionales, nationales ou même européennes- est une clef nécessaire ainsi que la présence de bâti disponible et compatible.

1.4.3 Soutenir l'attractivité des centre-bourgs

En développant une politique de l'habitat adaptée aux capacités et aux besoins des communes, la CA2C pourra contribuer à la revitalisation des bourgs. Toutefois, comme l'ont rappeler de nombreux acteurs du territoire, cette politique de l'habitat doit être accompagner de politiques favorisant l'habité et agissant sur **trois dimensions** clés : **l'accessibilité et la mobilité**, **les services et les commerces** et **la qualité du cadre de vie et des espaces publics** (cf 1.4.1). Le bien-être dans le territoire est favorable à la qualité de vie, la participation à la vie citoyenne et l'attractivité du bourg.

Il s'agit d'agir dans le territoire pour maintenir des réseaux de transports en commun (Train, cars, bus) mais aussi favoriser des réponses nouvelles comme le transport à la demande, le covoiturage, les pistes cyclables selon les **besoins locaux**.

La CA2C avec ses services de développement économique pourront également agir pour favoriser la **présence de services diversifiés** et adaptés. Pour maintenir leurs fonctionnalités et leurs rangs de bourgs, leurs centres doivent offrir une gamme de services essentiels tels que des **commerces**, des **services de santé**, des **établissements éducatifs** et des **espaces culturels et sportifs**. Il est important de souligner que cela ne peut pas se faire sans un soutien fort de l'Etat.

Moyens mis en oeuvre	Pilote	Partenaires	Calendrier	Budget
1.4.1 Partage de pratiques favorables à la qualité architecturale et l'amélioration du bien-être	CA2C	CAUE, maîtres d'oeuvre locaux et urbanistes territoriaux, Pays du Cambrésis	Dès 2026	Ingénierie interne
1.4.2 Développement d'opérations favorisant l'inclusion par l'habitat	CA2C, communes	Associations gestionnaires, CCAS, CAF	Toute la durée du PLH	
1.4.3 Soutenir l'attractivité des centre-bourgs	Communes	CA2C, habitants, les associations	Toute la durée du PLH	

Indicateurs d'évaluation

- Nombre de réunions et d'ateliers réguliers pour partager de bonnes pratiques
- Participation aux rencontres
- Nombre d'opérations d'inclusion par l'habitat et bénéficiaires
- Nombre des services de proximité, des magasins au centre-bourg
- Dynamique de la démographie des bourgs
- Évolution du solde migratoire

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

Orientation 2

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

Le bilan du PLH1 a permis de constater la fragilité des équilibres entre les différentes composantes du parc de logements. La production de logements neufs n'a pas réussi à mieux répartir l'offre dans le territoire et dans certaines communes, la vacance reste importante. Au cours de la prochaine période, le PLHH poursuivra le développement de l'offre pour apporter une réponse aux besoins en souffrance des ménages en veillant à ne pas dégrader les écarts entre les territoires. C'est pourquoi, l'orientation de ce PLH vise à construire moins mais mieux. L'objectif est de d'ajuster la localisation de l'offre nouvelle pour à la fois apporter de nouvelles réponses et réduire les difficultés des ménages mal logés sans déstabiliser l'offre existante dans le territoire et augmenter la vacance. Rééquilibrer l'offre entre les territoires, c'est aussi agir sur l'offre spontanée pour la mettre en cohérence avec cette orientation. La CA2C entend mobiliser des moyens pour l'appropriation des objectifs intercommunaux et la conduite de démarches en direction des opérateurs. Des opérations mesurées et adaptées à la taille du village ou du bourg peuvent déclencher une dynamique vertueuse sans déséquilibrer la vie locale. Le développement d'une offre sociale en dehors des pôles urbains est une initiative clé pour assurer la cohésion et rééquilibrer l'offre de logements entre les villes-centre, les villages et les bourgs. La construction de béguinages ou de logements pour les jeunes, par exemple, peut faciliter le maintien dans les bourgs et les villages de ménages qui ne souhaitent pas déménager dans les villes-centres mais y sont parfois contraints pour des raisons économiques, de mobilité ou de confort. Cela permet aux bourgs et aux villages de développer de nouvelles réponses en matière de logement pour maintenir leur population, ce qui participe à leur attractivité. Cette nouvelle offre pourrait entraîner la remise sur le marché de maisons familiales, attractives pour de nouveaux ménages qui pourraient contribuer à la vie sociale du lieu.



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

Action 2.1 Développer une offre sociale en dehors des pôles urbains

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

Le PLHH encourage la production de logements dans les bourgs et les villages. L'objectif est de planifier des opérations qui permettront de répondre aux besoins spécifiques en proximité et selon les opportunités foncières disponibles, telles qu'un béguinage pour des seniors, des logements familiaux ou des petits logements.

Afin des respecter les équilibres existants et le système économique local, la taille (nombre de logement et typologie) des opérations sera modérée avec l'objectif de consolider l'activité des acteurs locaux et de les impliquer. L'évaluation des besoins locaux prend en compte les caractéristiques démographiques, les dynamiques locales (dont l'accessibilité) et les impacts projetés d'une telle opération. Les bourgs qui proposent des services et des équipements sont adaptés aux ménages qui recherchent de la proximité alors que dans certains villages, la mobilité est parfois moindre.

Dans les fiches communales sont esquissées la composition des prochaines opérations de logement, cette déclinaison locale pourra être précisée et ajustée selon l'effectivité des opportunités foncières et des investisseurs. La réussite de cette initiative repose sur la collaboration entre les acteurs locaux, les communes et la CA2C avec les bailleurs sociaux ou promoteurs immobiliers, les associations et les habitants.

La consolidation des **partenariats** avec les opérateurs existants pourra permettre de faire levier à partir de leur présence et collaborer pour traiter les points faibles de leur offre existante (action 1.1.1). Un **système de suivi et d'évaluation** sera mis en place pour mesurer l'impact de ces opérations et ajuster les stratégies si nécessaire.

2.1.2 Piloter une stratégie foncière intercommunale cohérente

Le rééquilibrage de l'offre de logement ne pourra s'effectuer qu'en cohérence avec des ressources foncières compatibles, en termes de capacité, de localisation et de calendrier. Pour mettre en place ces conditions, il convient de conduire une politique intercommunale adaptée pour élaborer une stratégie foncière cohérente avec les orientations du PLHH.

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



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

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

Pour contribuer au rééquilibrage de l'offre de logements dans le territoire de la CA2C, en complément du développement du parc social dans les bourgs et les villages, il conviendra d'augmenter la part du parc privé dans les villes-centre et contenir la part du parc social. Dans un contexte de stabilité démographique, le développement du parc social a contribué au maintien voire à l'augmentation de la vacance dans le parc privé locatif. Dans le même temps, le désinvestissement dans ce parc, maintient le risque d'indignité à un niveau élevé.

Alors que la moyenne des revenus disponibles y est souvent moins élevée que dans les plus petites communes, le développement de l'offre des villes centre visera particulièrement à accueillir des ménages avec des ressources moyennes ou élevées en s'appuyant sur les atouts patrimoniaux et l'accessibilité de ces communes.

Pour ce PLHH, il s'agit donc de réserver le développement de l'offre sociale dans les villes centre à des besoins spécifiques et mal couverts aujourd'hui et de soutenir la production d'opérations correspondant au programme « Petites Villes de Demain » qui favorisent et renforcent l'attractivité de ces villes et participent à la réduction de la vacance. Cela implique de réduire les dents creuses ou les friches.

Moyens mis en oeuvre	Pilote	Partenaires	Calendrier	Budget
2.1.1 Planifier des opérations de tailles et de typologies adaptée dans les bourgs et dans les villages	CA2C	Les bailleurs sociaux, Les promoteurs privés, les communes	Dès 2025	Ingénierie interne
2.1.2. Piloter une stratégie foncière intercommunale cohérente	CA2C	Communes (les instructeurs d'urbanisme), EPF, Pays du Cambrésis.	2025 (construction de l'observatoire du foncier)	Etude externe : stratégie foncière intercommunale
2.1.3 Privilégier le développement d'une offre de logements privés dans les villes-centre	Villes de Caudry et du Cateau Cambrésis	Promoteurs privés, Bailleurs sociaux, CA2C	2025-2027 puis évaluation	Ingénierie interne (accompagnement des promoteurs)

Indicateurs d'évaluation

- Pourcentage du parc social dans les bourgs et les villages
- Évolution de la part de l'offre sociale dans les villes-centres
- Nombre d'opérations et de nouveaux logements dans les bourgs et les villages (dont part de logements sociaux)
- Délibération d'une politique foncière intercommunale
- Diffusion et mise-à-jour des parcelles disponibles et de leurs caractéristiques

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

Action 2.2 Fluidifier les parcours résidentiels

Développer les choix possibles pour les ménages de la CA2C en matière de logement permettra de fluidifier les parcours résidentiels grâce à des réponses adaptées et plus de choix tout au long de leur vie et ce, en fonction des ressources disponibles, de la taille de la famille, des conditions d'emploi ou de santé ou encore des préférences personnelles.

Pour les ménages du parc social en demande de mutation, le PLHH participera à renforcer l'attachement au territoire et développer le bien-être en considérant les attentes, et en apportant des solutions notamment en cas de difficultés, tels que le sous ou le surpeuplement, un coût de logement trop élevé ou un besoin d'adaptation.

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

Le marché du logement ancien de la CA2C est favorable à l'accession à la propriété des ménages disposant de ressources moyennes ou modestes ou des primo-accédants. En effet, les valeurs moyennes des transactions sont parmi les plus faibles du département. Toutefois, le parc accessible est généralement ancien avec des besoins d'amélioration énergétique ou de confort. Cette réalité peut inquiéter les candidats (peur des travaux ou méfiance quant à la qualité potentielle) ou les exposer à un risque d'inconfort voire de difficultés financières en cas de travaux non anticipés à réaliser après l'achat.

Pour sécuriser ces opérations et encourager l'acquisition de biens et leur recyclage, la CA2C mettra en place des mesures d'accompagnement pour les ménages et notamment les primo-accédants ou les sortants du parc social dans les villes et les bourgs :

- Promotion d'opérations exemplaires d'acquisition-amélioration et information sur les opérations possibles à partir des logements vacants identifiés grâce à la veille foncière, sur le site de la CA2C ou les journaux d'informations.
- Sécurisation des opérations d'accession à la propriété avec la mise en place de primes financières bonifiées selon les objectifs (localisation, revenu).
- Dispositif de conseil et d'accompagnement pour les démarches réglementaires, techniques et financières en partenariat avec les services de proximité dans le territoire.

Les impacts recherchés d'une telle mesure sont le maintien dans le territoire de jeunes ménages, la diminution de la vacance et l'amélioration de la rotation dans le parc social.

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

Dans une intention de mixité sociale sur le territoire, la loi Egalité et Citoyenneté fixe à 25% l'objectif des attributions en dehors des zones en politique de la Ville bénéficiant aux ménages du 1er quartile de revenus. Or, selon les observations des attributions, le seuil n'est pas atteint dans le territoire avec seulement 14%.

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

C'est un enjeu pour la CIL de faire émerger un consensus sur les grandes orientations en matière d'attribution de logements sociaux sur le territoire, en se basant sur un diagnostic territorial. Des objectifs seront partagés avec chaque bailleur social et traduits en engagements dans la convention intercommunale d'attribution (CIA).

2.2.3 Remettre en service les logements communaux

Dans le territoire de la CA2C, plusieurs villages gèrent, avec leur CCAS, des logements à usage social. Les effets positifs sont le soutien à la population scolaire, la lutte contre la vacance, une action sociale adaptée ou encore une offre confortable abordable. Plusieurs communes ont exprimé le souhait de recycler des immeubles communaux sous réserve de la soutenabilité des montages financiers.

Plusieurs communes ont également regretté le manque d'entretien, voir la vacance, de logements du parc social, alors que cette offre conventionnée est très faible en dehors des villes-centre. Réinvestir ce patrimoine existant pourra permettre de leur redonner une occupation sociale et contribuer au rééquilibrage de l'offre sociale et à la diversification des statuts d'occupations dans ces communes.

Réinvestir ce parc qui est déjà la propriété des communes ou de maîtres d'ouvrages sociaux ou d'insertion pourrait permettre remettre des logements sur le marché avec des délais plus courts, en faisant l'économie du délai nécessaire à la maîtrise foncière.

Outre l'accompagnement de la CA2C, le dispositif Logements Communaux du Département pourra être mobilisé. En effet, les communes rurales disposant de patrimoine peuvent mobiliser un accompagnement du Département pour transformer leur patrimoine en logement (ancien presbytère, locaux de la poste...) ou réhabiliter leur patrimoine de logement (les CCAS des communes rurales peuvent également en profiter).

Moyens mis en oeuvre	Pilote	Partenaires	Calendrier	Budget
2.2.1 Accompagner des ménages primo-accédants en particulier les sortants du parc social dans les villes et les bourgs	CA2C	Communes, agences bancaires, les bailleurs sociaux, SACICAP Procivis	Dès mi 2027 puis selon évaluation à mi-parcours.	Ingénierie interne
2.2.2 Augmenter la part des ménages les moins aisés en dehors des Quartiers en Politique de la Ville	Bailleurs sociaux	CIL/CA2C Communes	Durée du PLHH	Ingénierie interne
2.2.3 Remettre en service les logements communaux	CA2C	Département, Bailleurs sociaux, communes concernées et CCAS	2025 : faisabilité 2026 : lancement	Aide CA2C si convention Département, dispositif Logements Communaux: 14000€ par logement

Indicateurs d'évaluation

- Nombre de logements communaux remis en service
- Évolution des données sur la vacance et des revenus moyens dans les villes-centre
- Nombre d'accompagnement de candidats à l'accession
- Dont primo-accédants, sortants du parc social, en recyclage foncier.
- Évolution du taux d'attribution pour les ménages les moins aisés en dehors des quartiers en Politique de la Ville

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

Orientation 3

Développer l'offre de logements grâce au support de l'existant et notamment de la vacance

D'une part, le bilan du PLH1 révèle, dans les villes, l'importante présence de logements vacants, la faible disponibilité de réserves foncières et l'enjeu d'engager des projets de revitalisation. D'autre part, le diagnostic pour le PLH2 souligne, dans les villages et certains bourgs, les défauts d'attractivité. Pour la CA2C, réduire la vacance structurelle des logements et la transformation des friches constituent un enjeu majeur. Dans un contexte de préservation des surfaces naturelles et de revitalisation du tissu urbain, le PLHH vise à exploiter les surfaces en friches ou le bâti vacant comme ressource pour le développement de l'offre nouvelle de logements.

Cette orientation ambitieuse vise la combinaison d'actions pour développer l'habitat et revitaliser ou recycler les différentes surfaces déjà artificialisées, bâties ou non, et inutilisées en favorisant les projets de réhabilitation de bâtiments existants, la construction de nouveaux logements sur des terrains disponibles et déjà urbanisés, plutôt qu'en extension urbaine. Il s'agit donc de développer une stratégie foncière et des savoir-faire pour la valorisation des friches et faciliter la mutation de ces fonciers. Cela permet de réduire le nombre de logements vacants, de proposer une alternative à l'artificialisation des sols et de soutenir la revitalisation des espaces urbains existants, les rendant ainsi plus attrayants.

Cela implique d'adopter des pratiques alternatives de production pour la nouvelle offre avec le recyclage de l'existant. De nombreuses approches peuvent contribuer à réduire la vacance. Pour construire l'adhésion à cette orientation, la concertation et la communication sont à développer. Des réunions publiques, des ateliers participatifs et des campagnes d'information seront à organiser régulièrement par la CA2C et ses partenaires (les communes, le Pays du Cambrésis ou l'EPF) pour informer sur la démarche, les projets et concerter avec les habitants.



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

Action 3.1 Favoriser le recyclage du bâti et du foncier vacant

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

Pour atteindre l'objectif de diminuer le nombre de logements vacants, la CA2C doit agir pour réduire la période d'inoccupation ou encore accélérer le développement de projets de réutilisations tels que l'acquisition, et l'amélioration le cas échéant, par des investisseurs privés ou des bailleurs sociaux. Il s'agit d'organiser un **dispositif de gestion foncière** pour améliorer l'efficacité du recyclage et renforcer la collaboration des acteurs impliqués :

- **Repérer tous les terrains et bâtiments vacants** susceptibles d'être pris en considération. Formaliser une cartographie à l'aide d'un Système d'Information Géographique (SIG).
- **Analyser les conditions de recyclage** de chaque propriété avec l'identification des propriétaires, les raisons de la vacance, les caractéristiques techniques de recyclage (curage, dépollution, réseaux, ...), la capacité ou la destination possible, les coûts....
- Analyser la mutabilité en logements. Selon l'étude de faisabilité avec l'évaluation des travaux nécessaires, il s'agit de d'orienter les sites compatibles avec la production de logement et d'établir les priorités d'intervention, pour l'offre nouvelle et le recyclage foncier. L'objectif est de créer un environnement favorable pour le lancement des projets de logements, en minimisant les risques et en accélérant les délais de réalisation.
- Selon la priorité et la stratégie de recyclage, la CA2C ou l'EPF pourront planifier voire engager la **maîtrise foncière des biens** et des interventions pré-opérationnelles pour préparer leur **acquisition-amélioration**, facilitant ainsi l'intervention des opérateurs immobiliers, en prenant en charge des travaux de curetage. Ces interventions peuvent inclure la négociation avec les propriétaires pour l'acquisition des terrains, l'accompagnement juridique, la prise en charge des études de faisabilité technique et financière.

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

Dans le cadre de la revitalisation des territoires de la CA2C, il est essentiel d'agir pour **traiter les friches** de grande et moyenne taille. Certaines de ces surfaces qui ont accueilli une activité industrielle, commerciale ou résidentielle, manquent d'entretien et par définition de vitalité. Elles représentent un défi pour le développement urbain durable mais aussi une opportunité foncière.

L'Établissement Public Foncier (EPF) est un partenaire privilégié pour mener à bien les opérations complexes et permettre la transformation des friches en espaces utiles et attractifs. L'expertise et les moyens de l'EPF permettent aux collectivités de bénéficier d'un **accompagnement technique, juridique et financier** tout au long du processus de réhabilitation. À partir de l'identification des friches présentes sur le territoire, la CA2C définit les priorités d'intervention selon des critères à partager tels que la localisation, l'état des terrains et l'adéquation aux besoins locaux.

Ensuite, l'EPF intervient dans la **maîtrise foncière** (nécessaire) pour permettre l'émergence de **projets de recyclage** tels que la transformation des friches en logements, en espaces verts, en équipements publics ou en zones d'activité économique. L'implication de l'EPF favorise une approche intégrée et durable, en phase avec les objectifs de développement local. Selon les objectifs de recyclage, l'EPF prend en charge la préparation du site pour son futur aménageur ou promoteur (la dépollution des sols, la démolition des structures existantes et des travaux d'aménagement).

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

L'EPF peut mobiliser des fonds spécifiques et proposer des montages financiers adaptés pour réduire la charge financière pesant sur les collectivités locales. L'action de l'EPF a pour objectif de rendre les projets viables alors que les coûts liés au recyclage sont élevés

3.1.3 Déployer la taxe sur la vacance

L'étude sur les logements vacants, réalisée par le Pays du Cambrésis, a actualisé leur **recensement** sur le territoire et permis d'observer les conditions de retour sur le marché mais aussi les situations bloquées qui peuvent constituer des **priorités d'intervention**. Selon les acteurs locaux, les biens au juste prix se vendent en 6 mois. Quand ils restent vacants, c'est souvent que le prix de vente est trop élevé ou que le propriétaire réserve le bien pour un autre usage tel que le stockage ou secondaire. Quelques biens sont en situation de péril et les procédures sont souvent considérées par les mairies comme lourdes et longues.

Face à la problématique croissante de la vacance des logements, au-delà des démarches incitatives telles qu'une **campagne d'information et de sensibilisation** auprès des propriétaires concernés, une action coercitive pourra être envisagé avec le déploiement de la **Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants (THLV)**. C'est un moyen de peser sur la rétention des logements inoccupés et d'encourager leur remise sur le marché.

Cette action contribue à **réduire le nombre de logements vacants** et par conséquence à apporter de nouvelles réponses aux besoins de logements et **revitaliser le tissu urbain**. Elle s'accompagne de pédagogie pour prévenir de l'application de la taxe avant qu'elle ne soit appliquée. Si les propriétaires concernés souhaitent recycler eux-mêmes leur bien, ils pourront bénéficier des dispositifs d'accompagnement et de soutien pour l'amélioration des logements. Une évaluation régulière de l'impact de la taxe permettra d'ajuster ses modalités pour plus d'efficacité.

La taxe sur la vacance est une mesure coercitive qui vise à pénaliser la rétention de biens immobiliers inutilisés pour les inciter leurs propriétaires à les remettre sur le marché, à la location ou à la vente. Elle s'applique aux logements inoccupés depuis plus de deux ans consécutifs au 1er janvier de l'année d'imposition, dans les communes qui le décident et perçue par les communes et intercommunalités.

La THLV est calculée en fonction du taux de la taxe d'habitation de la commune, majoré, le cas échéant, du taux des Établissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) sans fiscalité propre dont elle est membre, ou du taux de l'EPCI à fiscalité propre ayant délibéré pour assujettir à la THLV. Les modalités précises de calcul et de recouvrement sont à définir en concertation avec les services fiscaux compétents.

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

3.1.4 Participer au Club Zéro Logement Vacant

Le Club Zéro Logement Vacant a été mis en place par le Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires pour soutenir les communes qui s'engagent dans la lutte contre les logements vacants. Il apporte des solutions au communes pour faciliter la lutte contre les logements vacants et affronter les nombreuses difficultés.

Le club réunit des communes engagées dans cette action et notamment celles du réseau «Petites Villes de Demain». Cela permet d'accéder à des outils comme un support numérique gratuit pour aider à contacter les propriétaires de logements vacants, des échanges de bonnes pratiques et d'expériences entre les collectivités utilisatrices (accompagnement par étapes, guide, base de courriers...).

Moyens mis en oeuvre	Pilote	Partenaires	Calendrier	Budget
3.1.1 Organiser la gestion foncière des logements vacants afin de développer les acquisitions améliorations et faciliter l'intervention des opérateurs immobiliers	CA2C	les communes, l'Établissement Public Foncier (EPF), les bailleurs sociaux, les habitants	Toute la durée du PLH	Expérimentation d'un outil de portage
3.1.2 Renforcer les partenariats avec l'EPF pour traiter les friches	CA2C	Les communes	2025-2026	Ingénierie interne renforcement
3.1.3 Déployer la taxe sur la vacance	Communes	CA2C	2025 : sensibilisation 2026 : délibération 2027 : instauration	Ingénierie interne (sensibilisation / délibération type)
3.1.4 Participer au Club Zéro Logement Vacant	Avesnes-les-Aubert, Le Cateau-Cambrésis, Caudry	CA2C	Dès que possible	Chargés de mission PVD

Indicateurs d'évaluation

- Evolution du nombre de logements vacants et du taux de vacance
- Evolution de l'offre locative
- Volume du foncier disponible
- Nombre d'opérations sous la gestion de l'EPF
- Introduction de la THLV
- Nombre de communes participant au Club Zéro Logement Vacant

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

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

La politique de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) vise à réduire l'artificialisation des sols et impacte ainsi la construction neuve de logements sur des sols non-bâtis en France. L'intervention sous forme d'acquisition-amélioration est une démarche qui permet de produire une offre nouvelle à partir du bâti existant, particulièrement adaptée au contexte de la Communauté Agglomération avec un nombre de bâtiments vacants plus élevé que la moyenne régionale.

Une fois le foncier identifié et l'analyse de sa mutabilité réalisée (action 3.1.1), il s'agit de favoriser la réalisation d'opérations dans le bâti existant par leurs maîtres d'ouvrage : propriétaires particuliers, investisseurs, promoteurs sociaux ou maître d'ouvrage d'insertion.

L'acquisition-amélioration signifie la remise sur le marché d'un logement (ou plusieurs) après son rachat et sa rénovation selon le cadre réglementaire actuel. Il s'agit de l'un des modes de production de logements social, en complémentarité avec la construction neuve. L'acquisition amélioration peut concerner des logements privés qui deviennent sociaux ou des locaux vacants ou d'activités qui changent d'usage pour devenir du logement.

C'est une modalité de transformation qui permet d'augmenter l'attractivité des centres-villes et centres-bourgs, en réduisant la vacance et en améliorant le confort du bâti existant. Les travaux nécessaires peuvent alimenter l'activité des entreprises locales ou artisanales de bâtiment, avec des conséquences positives pour le bassin de vie.

L'acquisition-amélioration réutilise le bâti existant et consomme moins de matières premières qu'une opération neuve. Ce type d'opération participe à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

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

Le ciblage des bâtiments vacants sera orientés sur la production de logements sous forme d'acquisition-amélioration, selon les communes et les opérateurs existants. Les opérations pourront être portées par la commune, un opérateur immobilier ou une combinaison des 2 avec un bail emphytéotique ou un bail à réhabilitation.

La CA2C pourra apporter son aide pour le porteur de projet, en complément des aides existantes par l'ANAH ou le Département du Nord, ce qui permet d'améliorer la faisabilité du projet selon leur adéquation avec les objectifs du PLHH. Le département, dans le cadre du dispositif Habitat Rural fournit en effet des aides aux propriétaires privés pour la création de logements par la transformation de tout ou partie d'anciens bâtiments à usage professionnel ou d'habitation inoccupés et présentant un intérêt patrimonial certain.

Pour accompagner les investisseurs, la CA2C pourra simuler les différents types de montages possibles, leur budget et leur amortissement et apporter son soutien face à la complexité des opérations d'acquisition-amélioration.

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

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

La rénovation de grands bâtiments vacants, tels que d'anciennes fermes, surfaces commerciales ou des ateliers, nécessite une approche spécifique et sur mesure. Pour tirer le meilleur parti de ces bâtis, il est souvent indispensable de mobiliser des solutions innovantes et adaptées à leur ampleur et leurs particularités. C'est pourquoi il convient de développer des projets «en dentelle», comme des solutions uniques selon les caractéristiques de chaque bâtiment et les besoins spécifiques des futurs occupants.

Ces opérations sont souvent compatibles avec des projets d'intérêt collectif avec des espaces communs comme des logements adaptés aux personnes âgées, aux personnes en situation de handicap. La mixité des usages peut favoriser l'inclusion par l'habitat en intégrant des espaces de co-working, des centres culturels ou encore des services de proximité au sein des bâtiments rénovés. Ces opérations ont l'intérêt de créer des espaces de rencontre et de convivialité et peuvent favoriser la valorisation du patrimoine local.

La spécificité de ces opérations nécessite une étude de faisabilité et de l'opportunité notamment pour les communes en déficit d'attractivité ou de services, comme c'est parfois le cas dans les villages ou dans l'espace naturel. A noter que l'utilisation de matériaux écologiques et l'adoption de pratiques durables permet de minimiser l'empreinte environnementale des rénovations et l'éligibilité à plus de subventions.

Pour rendre ces projets réalisables, un soutien financier adapté est crucial. Les grands bâtiments vacants représentent souvent des défis financiers significatifs, nécessitant des investissements importants. Encourager des partenariats entre les collectivités locales, les entreprises privées et les associations permet de partager les coûts et les risques liés aux projets. En outre, explorer des options de financements innovants en lien avec les banques locales peut ouvrir de nouvelles perspectives.



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

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

Le contexte du changement climatique et l'augmentation des prix de l'énergie n'épargnent pas le territoire de la CA2C. Par conséquent, il est nécessaire d'expérimenter et d'innover dans des projets visant à créer un habitat à faible impact carbone et à haute valeur environnementale et sociale.

Il est essentiel de mobiliser des solutions d'isolation écologiques et efficaces pour réduire la consommation énergétique des bâtiments rénovés. Ces initiatives peuvent notamment s'inscrire dans le cadre de projets de logements locatifs sociaux (LLS), répondant ainsi aux besoins des populations les plus vulnérables tout en promouvant des pratiques de rénovation durable. En outre, l'utilisation de matériaux écologiques et locaux, comme le chanvre, contribue à soutenir l'artisanat local et régional, stimulant ainsi l'économie locale et favorisant les circuits courts.

L'innovation ne se limite pas aux matériaux de construction. Les projets doivent également intégrer des technologies avancées pour optimiser l'efficacité énergétique des bâtiments. Cela peut les rendre éligibles à des subventions et créer en plus des projets phares de l'habitat à faible impact dans la région. En outre, ces projets permettent de lutter contre le phénomène de la précarité énergétique dans le territoire et réduire ainsi les inégalités sociales.

Moyens mis en oeuvre	Pilote	Partenaires	Calendrier	Budget
3.2.1 Soutien financier, technique et juridique des opérations de recyclage des logements vacants	CA2C	France Rénov', ANAH, ANIL, DDTM, CAUE	2025	Fond d'amorçage CA2C : 40 000€ max par opération. Dispositif Habitat rural du CD 59 : jusqu'à 30 000€ Etude de dimensionnement des besoins opérationnels
3.2.2 Développer des projets "en dentelle" pour répondre aux spécificités du parc et des besoins de différents publics	Promoteurs privés et sociaux	Communes, CA2C	2026	
3.2.3 Expérimenter et innover pour un habitat à faible impact carbone et haute valeur environnementale et sociale	Promoteurs privés et sociaux	CA2C, Communes	2027 lancement	

Indicateurs d'évaluation

- Evolution du nombre d'opérations acquisition-amélioration
- Evolution de la vacance
- Montant des aides financières attribuées
- Nombre et nature des opérations en dentelle

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

Action 3.3 Revitaliser le tissu bâti existant

Le contexte de la loi ZAN, le manque de terrains à bâtir, l'étalement urbain et la crise du logement semblent souvent comme des contradictions insolubles Pourtant, des solutions existent pour produire plus de logements sans consommer plus de foncier naturel telles que présentées dans l'action précédente avec les opérations de recyclage des friches ou de production de logements en acquisition-amélioration.

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

Il est nécessaire de développer la qualité de l'environnement du logement pour rendre désirable les conditions de vie avec les voisins et éviter les critiques liées à la promiscuité, la crainte des nuisances sonores, visuelles, ou encore le risque d'ombre portée sur les riverains ou leurs jardins. Il s'agit de procurer un ressenti positif, selon des facteurs objectifs et subjectifs.

Si l'arrivée de nouveaux habitants dans son village ou son bourg est associée avec des difficultés de circulation, de stationnement ou d'insécurité, cela constitue un frein au développement de l'offre de logements. C'est pourquoi, il est indispensable pour parvenir à régénérer le tissu bâti existant de garantir la qualité des opérations et le confort des habitants. Selon une étude du CEREMA, la satisfaction du cadre de vie dépend du triptyque «nature / services / transports». L'acceptabilité de la densité sera donc facilitée par le développement du cadre de vie comme la qualité des cheminements, la liaison aux espaces verts, l'offre de stationnement...

C'est pourquoi, pour la réussite du PLHH, la CA2C veillera à la qualité de l'adaptation au tissu urbain et aux choix de formes urbaines adaptées avec un équilibre entre les espaces construits et les espaces de respiration. Des bâtis parfois plus hauts sur certains secteurs peuvent permettre de libérer le sol mais aussi de conforter des polarités favorables à l'intensification des usages et des fonctions.

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

Le parc de logements de la CA2C se caractérise par de nombreuses maisons individuelles. Ces pavillons individuels, pour certains occupés par des ménages séniors sont parfois sous-peuplés voire inadaptés aux besoins des personnes âgées ou à leur capacité d'entretien. Certains ménages recherchent des logements plus petits, plus faciles d'entretien avec moins de terrain alors qu'en même temps des familles recherchent des maisons individuelles pour leurs enfants.

La CA2C propose d'expérimenter une solution qui consiste à diviser la parcelle de la maison ancienne pour ajouter un autre logement. Une famille peut construire un logement complémentaire pour un aïeul, un jeune décohabitant ou encore une location. Une personne âgée qui souhaite se maintenir dans son environnement peut construire un petit logement neuf, accessible et revendre son pavillon ou le mettre en location.

L'intérêt de ces démarches est de créer une dynamique des parcours résidentiels favorable au développement de logement plus adaptés à ses ressources, ses capacités ou ses souhaits. Il convient de prévoir la constructibilité de ces petits fonciers et d'encadrer les modalités de découpage et construction pour préserver la qualité architecturale et le paysage de la ville, du bourg ou du village.

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

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

La mixité des usages et la mutualisation des espaces permettent d'optimiser l'utilisation des ressources urbaines et contribuent à rendre le tissu urbain plus résilient, favorisant l'inclusion et la durabilité. Il s'agit de repenser l'utilisation des espaces urbains peu exploités pour accueillir à la fois des logements, des bureaux, des services, et des espaces culturels ou de loisirs.

Cette commande peut encourager à plus de créativité pour les concepteurs comme pour les habitants et favoriser des démarches participatives avec des espaces communs de meilleure qualité. Cela favorise la convivialité et l'amortissement. Certaines communes de la CA2C ont déjà lancé ces démarches en accueillant les services de la Poste au sein de la mairie ou en réalisant un parc ou un restaurant à proximité de l'école et du béguinage.

Ces réaménagements permettent une meilleure optimisation du foncier disponible et favorisent le maintien ou l'installation de nouveaux services dans les territoires, ce qui indirectement favorisera la réussite du PLHH. Pour rendre possible ces pratiques, les règlements d'urbanisme seront adaptés, en initiant la démarche dans certaines zones prioritaires pour la densification douce. Les soutiens à l'investissement pourront également s'ouvrir aux réponses en mutualisation ou en réutilisation de l'existant.

Moyens mis en oeuvre	Pilote	Partenaires	Calendrier	Budget
3.3.1 Améliorer les conditions de bien habiter dans le tissu bâti existant	Communes	CA2C	2025	Ingénierie interne + zoom dans le cadre de l'étude foncière intercommunale + CAUE
3.3.2 Produire des petits fonciers constructibles en diffus par la division parcellaire	Communes	CA2C	2027	
3.3.3 Favoriser la mixité d'usage et la mutualisation des espaces	Promoteurs privés et sociaux	CA2C, Communes, CAUE	2027 lancement	

Indicateurs d'évaluation

- Diminution de la vacance
- Nouvelles opérations en mixité d'usage
- Diversité des produits

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

Orientation 4

Mieux coopérer au service du territoire et de ses habitants

Avec cette orientation, l'intercommunalité affirme son intention de soutenir les communes pour la réussite de son programme en matière d'habitat, l'amélioration du parc de logements et de la qualité de vie des habitants.

Il s'agit à la fois de mutualiser des moyens et de développer l'ingénierie publique pour répondre aux enjeux de ce programme local.

La coopération et le développement de partenariats au sein d'un territoire est un outil au service d'un développement plus partagé voir de la prospérité. Répartir, c'est assurer une distribution juste des ressources dans le territoire pour éviter les disparités et encourager une participation plus large.

Une gouvernance transparente, responsable et réactive renforce la résilience territoriale. Il s'agit à la fois d'impliquer la communauté dans le processus décisionnel et de prendre des décisions rapides et efficaces en situation de crise.

Le partage des connaissances et la mutualisation des expertises renforcent la capacité collective à produire des solutions nouvelles. Clarifier et répartir les rôles et responsabilités de chaque acteur au sein du territoire permet d'accéder à une coopération harmonieuse pour contribuer aux objectifs communs.



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

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

Un observatoire intercommunal de l'habitat, a été mis en place au cours du précédent PLH, c'est un outil clé pour le pilotage de la politique de l'habitat. Plusieurs axes pour renforcer l'observatoire ont été repérés et particulièrement en matière de foncier, de partage de l'information et d'actualisation.

L'objectif est d'organiser une ingénierie dynamique afin d'actualiser plus régulièrement les bases de données, permettre à la CA2C et aux villes d'accéder à l'information et éclairer leurs prises de décisions (cartographie des usages des sols, identification des espaces disponibles pour le développement urbain, ajustement des besoins en logement).

4.1.1 Structuration de l'observatoire comme outil de pilotage opérationnel

La CA2C délègue au PETR du Pays du Cambrésis le pilotage de la production de connaissance de l'observatoire de l'habitat et du foncier, installé lors du 1er PLH. La partie «habitat» de cet observatoire comprendra notamment la réalisation de 4 fiches thématiques sur la démographie, le parc existant, le parc locatif, les constructions neuves et le marché immobilier.
Certaines de ces fiches comprendront donc des indicateurs sur les dynamiques foncières, pour nourrir le volet «foncier» de cet observatoire. Cet observatoire foncier s'appuiera également sur la production d'études telles que l'étude sur la vacance de logements réalisée en 2024, et les différentes démarches telle que les Ateliers du foncier, et l'élaboration du SCOT, dans le cadre desquelles des bases de données foncières et des indicateurs ont pu être produits. Ces éléments constituent à ce jour une base de travail riche pour nourrir la construction d'une stratégie foncière à l'échelle de l'agglomération en ce début de PLHH, même si les conditions de l'actualisation des données et de l'animation des outils pourront être rediscutées entre la CA2C et le Pays du Cambrésis pendant sa mise en oeuvre en fonction des nouveaux besoins qui émergeraient (lors des commissions habitat, des CIL, ou du bilan à mi-parcours).

Cette production de connaissance réalisée par le Pays du Cambrésis devra néanmoins être utilisée par la direction de l'habitat de la CA2C comme un outil de pilotage opérationnel du PLHH. En d'autres termes, il s'agira de bien articuler les différentes données produites par le Pays du Cambrésis et le pilotage de la politique de l'habitat, responsabilité de la CA2C. La direction habitat pourra s'appuyer, en sus des données de l'observatoire porté par le Pays du Cambrésis, sur les données produites par le service dév éco de la CA2C sur la vacance dans les ZAE, et sur d'autres partenaires fournisseurs de données comme le Département et ses outils déployés comme l'Observation Partenariale des Friches, ou l'Observatoire des Territoires du Nord.

Les données produites seront utilisées comme matière au service du pilotage, de l'évaluation en continu et du réajustement de la politique de l'habitat de la CA2C, en valorisant cette matière au cours des différents temps de travail partenariaux qui ponctueront la démarche (commissions habitat, CIL, rencontres partenariales diverses...)

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

4.1.2 Administration intercommunale des autorisations préalables de mise en location ou de division (dites « permis de louer ») Poursuite de l'instruction, mutualisation du dispositif de visite sur place et contrôle après travaux

Une majorité de communes de la CA2C a déjà instauré l'application dans leur territoire de ces autorisations préalables. Le PLHH vise à élargir ce dispositif à l'ensemble du territoire de la CA2C, (1.1.3.) et à faciliter pour les communes sa mise en œuvre.

Ce dispositif permet d'informer sur les règles à respecter et de sensibiliser les candidats bailleurs sur leurs responsabilités. Le processus d'instruction, rigoureux et structuré, contribue à améliorer le respect des normes et des réglementations en vigueur pour le parc locatif et éviter ainsi améliorer sa conformité.

La CA2C pilote aujourd'hui ce dispositif et a vocation a poursuivre son soutien aux communes en la matière. La mutualisation permet d'optimiser les ressources humaines affectées à cette action en permettant des économies et une gestion efficace des compétences pour l'efficacité des contrôles.

4.1.3 Engagement d'une réflexion pour la mutualisation des services de politique de l'habitat et notamment en matière de lutte contre l'habitat indigne. Partage et développement des savoir-faire en soutien aux communes et notamment les petites

Le territoire de la CA2C affiche un risque élevé de logements potentiellement indignes. Cela couvre des problématiques d'occupation, d'infractions au RSD (règlement sanitaire départemental), le non-respect des règles de décence ou de salubrité. Pour réduire ce risque et améliorer le nombre de logement conformes, de nombreuses actions sont possibles.

Toutefois, elles nécessitent des moyens, des capacités et des compétences spécifiques, qui ne sont pas disponibles dans l'ensemble des communes. C'est pourquoi l'engagement d'une réflexion pour la mutualisation des services en soutien aux villes, notamment pour les petites communes, est nécessaire.

Dans un premier temps, il s'agit de développer les savoir-faire en matière de Réglementation Sanitaire Départementale (RSD) au sein de la CA2C. L'objectif est de s'assurer que les acteurs locaux engagés disposent des connaissances de base pour gérer efficacement les situations courantes comme les cas.

Dans un second temps, les connaissances seront partagées au sein d'un réseau territorial formé par les agents municipaux, les élus locaux, les policiers municipaux, et les travailleurs sociaux animé par la CA2C, selon des conditions de coopération à définir, et notamment quand la commune ne dispose pas de ressources humaines spécialisée. La mutualisation pourra permettre la mise en commun de moyens matériels pour faciliter le repérage et l'dentification tels que des caméras thermiques ou des appareils de mesure de l'humidité, du bruit, du plomb...

Enfin, les moyens humains seront mobilisés en fixant des objectifs pluriannuels en termes de réduction de l'habitat indigne, de formation, de sensibilisation, de réduction des délais ou encore d'accessibilité des procédures. Un suivi régulier du fonctionnement sera mis en place pour observer les réussites, mais aussi traiter les freins ou les blocages. Une convention partenariale de lutte contre l'habitat indigne entre la CA2C, les communes et l'Etat,

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

avec les services de l'ARS, la DDTM, le Parquet et les forces de l'ordre pourra être formalisée.

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

L'objectif est de mettre en place des réponses opérationnelles facilitant les coopérations entre acteurs, l'atteinte des objectifs et leur évaluation. Il s'agit pour la CA2C de mobiliser le partenariat local pour améliorer le fonctionnement au service de la politique de l'habitat. Une volonté de rendre les instances utiles et sans superposition pour rendre le système efficace et limiter le risque d'une complexité administrative.

Le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur (PPGDID) a été validé en octobre 2019 pour une validité de 6 ans. C'est l'outil local de gestion de la demande, suivi et évalué par la Conférence Intercommunale de Logement (CIL). Le PPGID devra intégrer la mise en place d'une cotation dès 2025.

Cet outil et les autres documents cadre tels que la Convention du Système d'Information aux Demandeurs (SIAD), la Convention de la Gestion Partagée, la Convention intercommunale d'attribution ou le Document cadre de la CIL seront actualisés selon les orientations du nouveau PLHH.

Moyens mis en oeuvre	Porteur de l'action	Partenaires	Calendrier	Budget
4.1.1 Structuration de l'observatoire comme outil de pilotage opérationnel.	CA2C (pilotage opérationnel) Pays du Cambrésis (production de connaissances)	Département	2025	Selon convention avec SM du Pays du Cambrésis
4.1.2 Administration intercommunale des autorisations préalables de mise en location ou de division	CA2C	Communes	Toute la durée du PLHH	Ingénierie interne
4.1.3 Engagement d'une réflexion pour la mutualisation des services de politique de l'habitat	CA2C	Communes, ARS, DDTM	2027	Ingénierie interne (conseil / accompagnement)
4.1.4 Actualisation du Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs	CA2C/CIL	Bailleurs sociaux	2025	CIL réécrire le doc

Indicateurs d'évaluation

- Mise-à-disposition de l'Observatoire du foncier et de l'habitat
- Organisation des données selon le SIG
- Nombre de versions actualisées de l'observatoire
- Nombre total d'APML, d'instructions, de travaux après avis
- Signature d'une convention partenariale de lutte contre l'habitat indigne
- Dynamique du réseau de partenaires
- Mutualisation de moyens et de ressources humaines
- Actualisation du PPGDID

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

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

Le PLHH est un document stratégique dont la mise en œuvre nécessite la collaboration de nombreux acteurs pour atteindre ses objectifs. La démarche de planification stratégique est un processus structuré qui permet à la fois de partager une vision claire et d'optimiser les ressources, de pouvoir réagir face aux incertitudes ou aux changements. Ce n'est pas un plan figé mais un processus d'apprentissage en continu qui privilégie les orientations à atteindre et le résultat recherché plutôt que les moyens, les actions qui doivent s'adapter.

A partir du partage de l'information entre acteurs et d'un suivi régulier, cette démarche permet de réévaluer les priorités, l'affectation des ressources selon l'avancement du projet. Cette approche prospective et globale considère l'organisation dans son ensemble et cherche à aligner toutes les parties prenantes : élus, services techniques, habitants, communes et les autres partenaires.

Cette pratique permet de mieux s'adapter au contexte et aux changements qui s'opèrent. La communication entre les parties prenantes permet de réduire l'effet silo et améliore les conditions de la coopération. C'est aussi une démarche qui permet d'entretenir la motivation grâce au suivi des dynamiques en cours, à l'évaluation des effets des actions menées et à la valorisation des rôles de chacun.

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

Le rôle de la **Conférence Intercommunale du Logement (CIL)** et de la **Commission « Habitat » de la CA2C** est déterminant pour cette évaluation continue, car elles sont les deux instances de la politique intercommunale de l'habitat. Elles peuvent être complétées par une instance plus ouverte, une plateforme d'échanges qui rassemblerait tous les acteurs, les habitants et les associations, au-delà des seuls membres de la CIL et de la commission « Habitat » : L'intercommunalité, les communes, les autres partenaires institutionnels (Etat, Département, Région, Pays du Cambrésis...), les bailleurs sociaux et les promoteurs immobiliers mais aussi, pour le volet « habité » les acteurs économiques de l'habitat : entreprises de la filière du bâtiment et de la rénovation énergétique, agents immobiliers, banques, les associations, des habitants représentants les communes.

Des **réunions régulières**, avec la participation la plus large possible, sont donc indispensables. Ces instances régulières favoriseront le partage d'informations et la discussion sur les résultats obtenus, les éventuels points de blocage. A partir d'atelier ateliers collectifs pour approfondir les problématiques identifiées lors des réunions, elles proposeront des ajustements aux actions en cours.

Dans l'objectif de produire une vision actualisée du PLHH, les travaux de ces instances seront édités et comprendront des bilans intermédiaires des actions déjà réalisées, l'actualisation des données utiles et des indicateurs d'évaluation : sur l'offre nouvelle, le suivi des financements, la vacance, la rénovation ou l'évolution du marché immobilier...

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

L'évaluation in itinere (au fur et à mesure) participe à la démarche de planification stratégique du PLHH et favorise une prise de décision informée, une adaptation proactive aux changements du contexte local et une meilleure coordination entre les différentes actions entreprises. Pour chaque action engagée, les **indicateurs d'évaluation** seront renseignés.

Il est rappelé que la CIL devra se réunir chaque année pendant la mise en oeuvre du PLHH et **ceci dès 2025, avec deux sujets prioritaires identifiés que seront l'approfondissement du diagnostic des attributions de logements sociaux, en lien avec les objectifs de mixité sociale de la loi Egalité Citoyenneté, mais aussi l'actualisation du PPGDID en y intégrant la cotation dès demandeurs.**

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

Comme entre l'émergence d'un projet, sa livraison, puis la réalisation de ses effets se déroulent sur plusieurs années, adopter une approche prospective permet d'anticiper les évolutions du cadre réglementaire et des besoins territoriaux.

L'observatoire de l'habitat sera consolidé et structuré afin de mettre à disposition des données fiabilisées et soutenir le développement d'une stratégie opérationnelle des politiques foncière et de l'habitat au sein de la CA2C. L'identification objective des dynamiques territoriales facilitera la prise des décisions à impact pour le développement de la CA2C.

Les actions planifiées seront ajustées pour maintenir les orientations et leurs objectifs du PLHH en fonction des opportunités et de l'évaluation des effets des actions déjà menées. Il s'agit d'un processus d'évaluation et d'adaptation qui sera réalisé tout au long du programme. La commission « Habitat » pourra, selon les résultats des évaluations et des opportunités et des travaux des instances, modifier, intensifier ou accélérer ou atténuer les actions pour mieux atteindre les objectifs du PLH.



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

Progressivement, les actions engagées s'adapteront aux évolutions du contexte, durant les 6 ans de la durée du PLHH et prendront en compte les nouvelles opportunités telles que des financements supplémentaires, de nouveaux partenariats ou des changements réglementaires. En restant attentif à ces opportunités, le PLHH maximise son impact et répond plus efficacement aux besoins du territoire.

4.2.3 Communication auprès des citoyens

La philosophie de la CA2C consiste à créer un Programme Local de l'Habitat et de l'Habité. Il s'agit donc d'un programme destiné à l'ensemble de la population de la CA2C, visant à améliorer les conditions d'habitat sur tout le territoire. C'est pourquoi il ne peut fonctionner et atteindre ses objectifs sans échanges avec la population. Ainsi, la communication auprès des citoyens et des relais d'information restent à mettre en œuvre.

L'Observatoire de l'Habitat et du Foncier fonctionnera comme une plateforme de communication qui diffuse régulièrement des éléments tels que des rapports, des statistiques ou de bonnes idées, ce qui participe à la sensibilisation mais aussi à la motivation. Les diffusions seront rendues accessibles au plus grand nombre. Destinées à tous, aux élus et aux techniciens, comme au grand public et à la presse, elles contribuent à partager la vision du PLHH auprès de la population et les sensibiliser.

L'objectif de la communication est de garantir une transparence des actions du PLHH, d'encourager la participation citoyenne et de s'assurer que les besoins et attentes des habitants soient pris en compte.

Moyens mis en oeuvre	Porteur de l'action	Partenaires	Calendrier	Budget
4.2.1 Mobiliser l'ensemble des acteurs et partenaires du PLHH dans un dispositif régulier d'évaluation	CA2C	Tous	Dès la présentation du PLHH, puis annuel	Ingénierie interne
4.2.2 Développer une approche stratégique et agile par l'ajustement des actions planifiées en fonction des opportunités et de l'évaluation	CA2C	Tous	Durée du PLHH	
4.2.3 Communication auprès des citoyens	CA2C	Pays du Cambrésis, communes	Durée du PLHH	

Indicateurs d'évaluation

- Nature, nombre et calendrier des rencontres
- Evolution de la participation aux consultations
- Editions de « lettres du PLHH » ou de communication

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

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

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

La portée du PLHH se limite à la politique de l'habitat, qui est néanmoins étroitement liée à d'autres domaines de compétence de la CA2C. La qualité de l'habité dans le territoire dépend aussi des services présents, de l'accessibilité et de la proximité. C'est pourquoi, il convient d'articuler le PLHH avec le projet de territoire et les autres stratégies d'attractivité dans de multiples domaines tels que l'économie, la santé, les transports en commun, l'éducation, l'environnement, l'égalité homme-femme etc.

Le lien entre le logement et l'emploi, mais également avec l'accessibilité et les conditions de mobilité des ménages fera donc l'objet d'une attention particulière dès le début du PLHH.

Il s'agit pour la CA2C de proposer une vision globale basée sur l'habitabilité du territoire (confort, cadre de vie, bien-être) plutôt que sur des logiques de concurrence avec les autres territoires voisins. Il s'agit pour la CA2C de mobiliser les ressources présentes, valoriser et améliorer les conditions de vie pour les habitants. Il s'agit de partager avec les autres domaines de compétence une stratégie globale et faire de la CA2C un territoire « d'habité mieux » et de « bien-être ».

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

Le diagnostic préalable a repéré les qualités et les avantages de l'habitat dans le territoire, ainsi que les faiblesses ou les risques. Le PLHH a pour objectif de renforcer et de développer les atouts mais aussi d'apporter des corrections aux fragilités. La démarche d'évaluation permettra de suivre les transformations et le dispositif de communication permettra de le faire savoir et de faire évoluer les perceptions.

Pour participer à la transformation et alimenter l'engagement des élus et des habitants, il est essentiel de structurer une communication inclusive qui valorisera les qualités locales, le cadre de vie, et accompagnera les actions du PLHH et leurs effets. Cette démarche contribuera à consolider le lien avec les habitants, mais aussi à améliorer la qualité des réalisations à partir de la connaissance des préoccupations des habitants.

Au-delà des aspects quantitatifs, l'intention est de montrer comment les projets améliorent concrètement le bien-être en illustrant les bénéfices pour le confort au quotidien, le pouvoir d'achat, le cadre de vie ou les relations sociales. Des récits de vie ou de projets participeront à soutenir la bonne appréciation du territoire et des actions menées par la CA2C.



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

Moyens mis en oeuvre	Porteur de l'action	Partenaires	Calendrier	Budget
4.3.1. Développer les synergies entre le PLHH et le projet de territoire	CA2C	Communes, Pays du Cambrésis	En continu	Ingénierie interne
4.3.2. Porter à connaissance les atouts du territoire pour l'habité bien	CA2C	Communes, CAUE	Dès 2026 et suivant	

Indicateurs d'évaluation

- Evolution du nombre de transactions
- Taux de vacance et évolution
- Développement économique
- Implantation de services...

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

PLHH