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

PRÉFET
DU NORD
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale des territoires et de la mer

Douai, le 21/01/2025

Service Territorial Centre

Affaire suivie par : Annelyse BAILLEUL

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

Le chef du Service Territorial Centre

à

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

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

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

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

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

Diagnostic

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

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

Orientations

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

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

Les orientations que vous envisagez de retenir :

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

sont adaptées aux enjeux de votre territoire.

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

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

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

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

Programme d'actions

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Lionel DIEVAL

Copie : Sous-Préfet de Cambrai

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

Remarques
En lien avec les objectifs de sobriété foncière, le Département encourage la production de ces futurs logements en renouvellement urbain davantage qu'en extension urbaine.
En vue de guider les stratégies foncières, le Département rappelle que deux démarches non citées dans le PLHH peuvent constituer une aide à la décision :
- La démarche d'Observation Partenariale des Friches à laquelle la CA2C est signataire d'une convention partenariale.
- L'Observatoire des Territoires développé par le Département du Nord et mis à disposition des collectivités pour disposer des données foncières/habitat, démographiques, etc.

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

Le Département du Nord n'est pas identifié parmi les partenaires mobilisables sur les actions visant à recycler les logements vacants. A titre d'information, le Département du Nord déploie deux dispositifs :
- Le dispositif Habitat Rural visant notamment à remettre sur le marché des logements vacants ou friches appartenant à des propriétaires privés.
- Le dispositifs Logements Communaux visant à remettre sur le marché des biens vacants rénovés et conventionnés, au profit de locataires sous conditions de ressources.

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Les orientations et actions relatives au parc social

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Avis

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

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

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

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

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

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

Pays du Cambrésis

REÇU
Le 19 FEV. 2025
3AR 1A 080 936 7433

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

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

A Cambrai, le 17 février 2025

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

Monsieur le Président,

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

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

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

Le Président,

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

Sylvain Tranoy

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 : 059-200030633-20250702-2025071-DE

TRANSMIS
Le 17 FEV. 2025
à la Sous-Préfecture

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

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

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

.

17 membres sont présents, le quorum est donc atteint.

Membres présents (17)

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

Membres excusés

Membres du Bureau

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

Présidents des EPCI

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

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

Pays du Cambrésis

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

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

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

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

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

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

Etant donné que le PLHH répond aux orientations du SCoT :

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

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

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

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

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

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

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

Pays du Cambrésis

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

ADOPTE A L'UNANIMITE

Le Président,

Sylvain TRANOY

Publié le 17 FEV. 2025

Certifié exécutoire le 17 FEV. 2025

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

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

Envoyé en préfecture le 07/07/2025
Reçu en préfecture le 07/07/2025
Publié le
ID : 059-200030633-20250702-2025_071-DE

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

TRANSMIS
Le 17 FEV. 2025
à la Sous-Préfecture

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

I. Etat de la procédure

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Envoyé en préfecture le 07/07/2025
Reçu en préfecture le 07/07/2025
Publié le
ID : 059-200030633-20250702-2025_071-DE



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

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

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

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

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

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

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

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

Le PLHH intègre 46 fiches communales identifiant notamment :

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

Le guide de lecture de ces fiches précise que :

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

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

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

2- Diversification de la production de logement :

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

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

Envoyé en préfecture le 07/07/2025
Reçu en préfecture le 07/07/2025
Publié le
ID : 059-200030633-20250702-2025_071-DE

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

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

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

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

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

3- Renouvellement urbain :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ces actions répondent à l'orientation inscrite au SCoT.

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

Envoyé en préfecture le 07/07/2025
Reçu en préfecture le 07/07/2025
Publié le
ID : 059-200030633-20250702-20252507 1-DE

III. Conclusion

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

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