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

2 LE DOCUMENT D'ORIENTATIONS



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



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

Table des matières

Rappel de la méthodologie 4

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

Les grands chiffres du territoire 6

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

Les orientations 9

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

Le scénario démographique retenu et évaluation des besoins en habitat 15

Principes de spatialisation : typologie et communes 17

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

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

Rappel de la méthodologie

Les principes généraux

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

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

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

Contexte règlementaire

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

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

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

Démarche suivie pour l'élaboration des orientations

1

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

2

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

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

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

Constats

- Repris dans le diagnostic PLH
- Partagés en réunion

Enjeux

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

Orientations

- Avec des indicateurs qualitatifs et quantitatifs
- Territorialisées

3

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

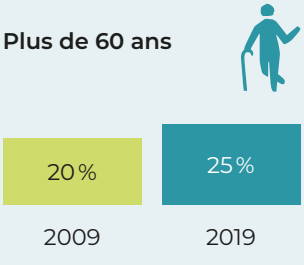
Envoyé en préfecture le 07/07/2025
Reçu en préfecture le 07/07/2025
Publié le
ID : 059-200030633-20250702-2025__071-DE

Les grands chiffres du territoire

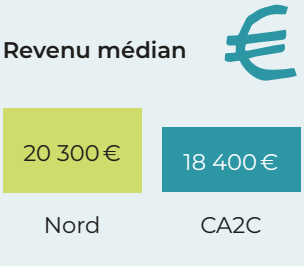
1. Qui sont les habitants du territoire ?

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

Plus de 60 ans



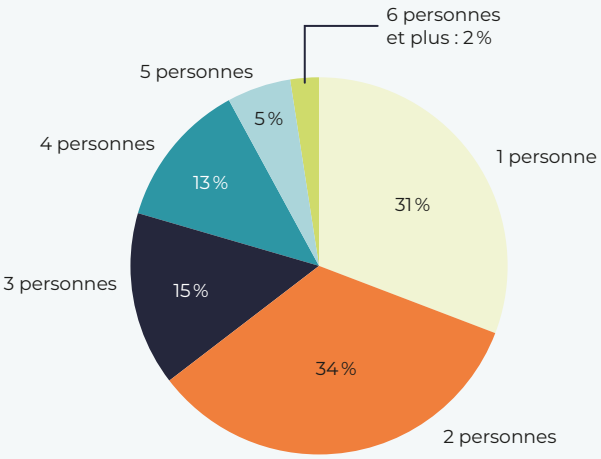
Revenu médian



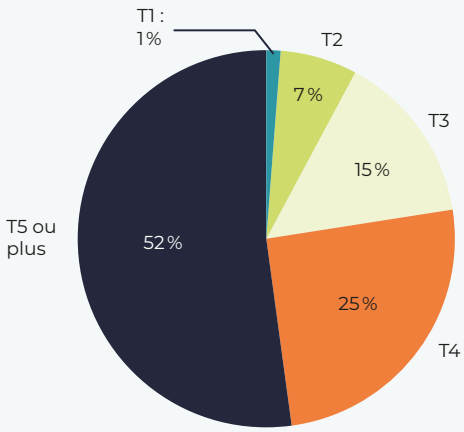
2. Quelle est la structure des ménages et du parc de logements dans la CA2C ?

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

Taille des ménages



Typologie des logements



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

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

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

Très concentré dans les pôles urbains :

75 % à Caudry ou au Cateau-Cambrésis

Logement social :

8 %

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

Des tailles de logements diversifiées :

60 %
ont **3** pièces ou moins

67 %

Ménages :

des ménages ont des revenus inférieurs aux plafonds HLM

75 %

La demande :

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

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

62 %

Le parc privé :

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

35 %

Le logement social :

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

Taille du parc :

10 %
du parc fait moins de 55 m²

Âge des propriétaires :

22 %

des propriétaires occupants ont plus de 75 ans

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

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

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

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

En général, le prix médian de **85 000 €** pour une maison reste peu élevé par rapport à la moyenne départementale mais cela ne nuit pas au marché immobilier qui reste dynamique en nombre de transactions. À titre d'exemple, entre 2021 et 2023, **2538 maisons** individuelles ont été vendues dans la CA2C. De plus, le prix médian au mètre carré dans la CA2C s'élève à environ **983 €** avec une surface médiane des biens vendus de **89 mètres carrés.**

4. Quel foncier au service de l'habitat ?

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

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

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

Les orientations

Le coeur stratégique du PLHH

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

Mieux coopérer au service du territoire et de ses habitants

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

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

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

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. La CA2C souhaite développer un projet politique qui inclut les plus fragiles, avec des effets positifs sur leur situation.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2 **Fluidifier les parcours résidentiels**

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

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 logement grâce au support de l'existant et notamment de la vacance

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

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

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

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

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

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

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

3 **Revitaliser le tissu bâti existant**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

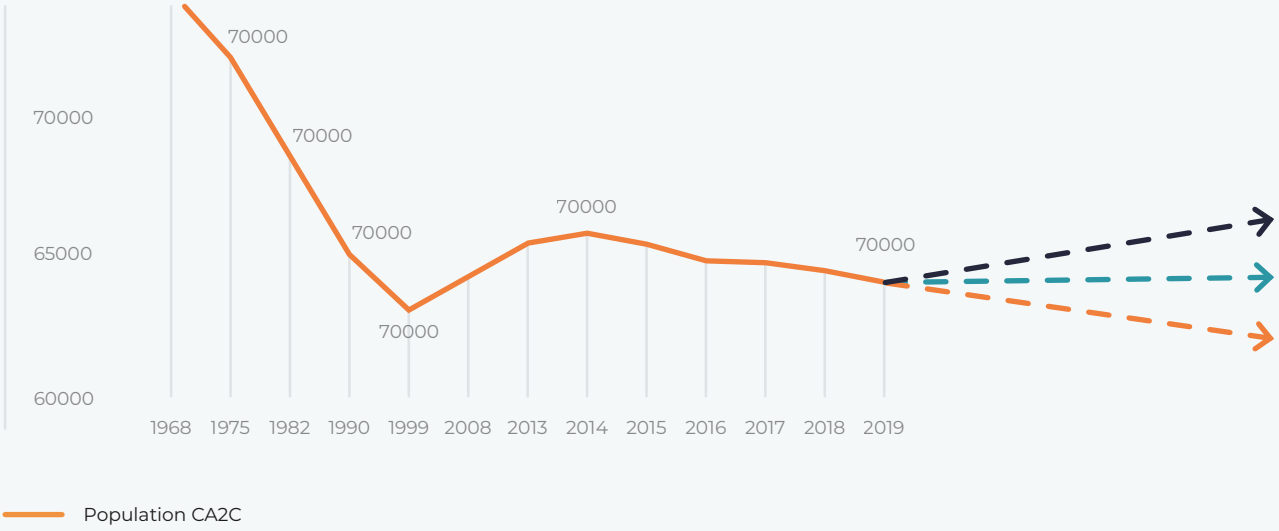
Le scénario démographique retenu et évaluation des besoins en habitat

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Principes de spatialisation : typologie de communes

1. Méthode de construction de la typologie

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



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

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

2. Description des 4 typologies

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

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

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

Caudry et Le Cateau-Cambrésis

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

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

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

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

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

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

3. Les villages à renforcer

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

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

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

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

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

4. Les villages en développement

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Définitions

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

Par exemple :

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

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

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

Par exemple :

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

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

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

Estimation technique des besoins en logement par l'outil Otelo

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

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

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

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

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

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

Villes centres :

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

Bourgs :

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

Villages en développement :

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

Villages à renforcer :

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

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

PLHH