Programme Local de l'Habitat Intercommunal

2017 – 2023

Diagnostic

Diagnostic réalisé en Mai 2015

Table des matières

Introduction 4

Le PLH, contenu et méthode 4

Présentation du territoire : évolution récente de l'intercommunalité et découpage en bassins 8

I. Un territoire dynamique mais connaissant des difficultés sociales, accentuées par la crise économique 10

1.1. Une population jeune, familiale et en croissance 10

Une progression de la population ralentie depuis les années 1990 10

Une croissance démographique portée uniquement par la dynamique naturelle 11

Une population de moins en moins familiale 12

Et connaissant un vieillissement accentué 13

1.2. Des dynamiques internes qui génèrent d'importants besoins en logements 15

1.3. Des difficultés sociales concentrées sur la polarité Dreux/Vernouillet et renforcées par un recul de l'emploi au cours de la dernière décennie 16

Une tendance longue à un fort recul de l'emploi suivie d'une reprise récente 16

Un niveau de revenu fiscal des ménages très modeste 18

II. Un territoire inégalement polarisé par l'influence de l'Ile-de-France 20

2.1. Un territoire attractif, notamment pour les ménages franciliens mais dans une moindre mesure qu'auparavant 20

Une attractivité des territoires directement liée à la proximité de l'Ile-de-France 20

Des arrivées de familles, et des départs de jeunes ménages 21

Un récent recul des arrivées sur le territoire, notamment dans les secteurs proches de l'Ile de France 22

2.2. Des conséquences en matière de déplacements domicile / travail 23

Une Agglomération intégrée aux aires urbaines de Paris et de Dreux 23

Une certaine dépendance vis-à-vis des territoires voisins en matière d'emplois qui induit d'importants flux domicile-travail 24

Des situations de vulnérabilité énergétique 26

2.3. … Mais aussi sur le marché de l'immobilier 29

Une forte influence de l'Ile-de-France sur les prix de l'immobilier 29

Des prix des appartements relativement bas sur Dreux 30

Une activité de la construction neuve d'un dynamisme très moyen et avec de fortes disparités spatiales 30

Un marché de la construction neuve dominé par la maison individuelle 32

III. Des difficultés de parcours résidentiels et des situations de mal logement à l'origine de besoins en logements 34

3.1. Un parc social présentant des atouts dans la réponse aux besoins des ménages très modestes 37

Une forte concentration du parc social dans les principales polarités 37

Un développement récent du parc qui s'est fait majoritairement sur le pôle urbain dans le cadre des reconstructions du Programme de Rénovation Urbaine (PRU) 39

Un parc orienté vers les grands logements et majoritairement à bas loyers en lien avec son époque de construction 40
Une occupation du parc social plus précarisée qu'à l'échelle départementale 43
Une mobilité élevée, des capacités d'attributions importantes, mais des signes de tension 47
Mais davantage de difficultés à répondre aux besoins des familles malgré le profil du parc 48
La politique de rénovation / réhabilitation pour le parc locatif social 51
3.2. Des situations de mal logement présentes dans le parc privé 54
Un parc privé partiellement obsolète et des enjeux de lutte contre l'habitat indigne 54
L'accueil de ménages précarisés dans le parc privé 56
Des phénomènes de division de logements repérés par les communes 58
La présence de copropriétés fragiles 58
Les interventions menées en matière d'habitat privé 62
3.3. Des parcours résidentiels bloqués pour certains publics 64
Des difficultés d'accès au logement autonomes pour les jeunes ménages 64
Un enjeu de développement d'une offre adaptée aux personnes âgées 71
Des ménages précaires qui restent très fragiles malgré une augmentation des plus bas revenus 80
Les Gens du voyage 87
V. Bilan du précédent PLH (2007-2013) 92
VI. Annexes 108
Cartographies 108
Glossaire 109

Introduction

Le PLH, contenu et méthode

Suite à l'élargissement de la Communauté d'Agglomération au 1er Janvier 2014, les 78 communes la composant lancent l'élaboration de leur PLH intercommunal, en conformité avec les textes en vigueur et en vertu de la compétence « Equilibre social de l'habitat ». Elaboré pour la période 2017-2023, ce document devra participer à la construction d'une nouvelle dynamique communautaire, avec un objectif de cohérence des projets et d'amélioration des équilibres sociaux.

Article L302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH)

Le Programme Local de l'Habitat est établi par un établissement public de coopération intercommunale pour l'ensemble de ses communes membres.
Le Programme Local de l'Habitat définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.
Ces objectifs et ces principes tiennent compte de l'évolution démographique et économique, de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs, 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, ainsi que du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées et, le cas échéant, de l'accord collectif intercommunal défini à l'article L. 441-1-1.
Le Programme Local de l'Habitat comporte un diagnostic sur le fonctionnement des marchés du logement et sur la situation de l'hébergement, analysant les différents segments de l'offre de logements, privés et sociaux, individuels et collectifs, de l'offre d'hébergement, ainsi que l'offre foncière. Ce diagnostic inclut un repérage des situations d'habitat indigne, au sens du troisième alinéa de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, et des copropriétés dégradées.
Le Programme Local de l'Habitat définit les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat sur son territoire.

Le Programme Local de l'Habitat indique les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, dans le respect de la mixité sociale et en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, en précisant :

- les objectifs d'offre nouvelle ;
- les actions à mener en vue de l'amélioration et de la réhabilitation du parc existant, qu'il soit public ou privé. A cette fin, il précise les opérations programmées d'amélioration de l'habitat et les actions de lutte contre l'habitat indigne ;
- les actions et opérations 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 actions et opérations de renouvellement urbain, et notamment les actions de rénovation urbaine au sens de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, impliquant la démolition et la reconstruction de logements sociaux, la démolition de logements situés dans des copropriétés dégradées, assorties d'un plan de revalorisation du patrimoine conservé et des mesures envisagées pour améliorer la qualité urbaine des quartiers intéressés et des services offerts aux habitants ;
- la typologie des logements à construire au regard d'une évaluation de la situation économique et sociale des habitants et futurs habitants et de son évolution prévisible. Cette typologie doit notamment préciser l'offre de logements locatifs sociaux (prêts locatifs sociaux et prêts locatifs à usage social) et très sociaux (prêts locatifs aidés d'intégration) ainsi que l'offre privée conventionnée ANAH sociale et très sociale ;
- les réponses apportées aux besoins particuliers des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;
- les réponses apportées aux besoins particuliers des étudiants.

Le Programme Local de l'Habitat comprend **un programme d'actions détaillé par commune et, le cas échéant, par secteur géographique**. Le programme d'actions détaillé indique pour chaque commune ou secteur :

- le nombre et les types de logements à réaliser ;
- les moyens, notamment fonciers, à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs et principes fixés ;
- l'échéancier prévisionnel de réalisation de logements et du lancement d'opérations d'aménagement de compétence communautaire ;
- les orientations relatives à l'application du b de l'article L. 123-2, des 15° et 16° de l'article L. 123-1 et de l'article L. 127-1 du code de l'urbanisme.

La loi du 25 mars 2009 de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre les Exclusions renforce le caractère opérationnel du PLH (art. 28), avec :

- une évaluation des résultats et des effets des politiques de l'habitat mises en œuvre dans la période précédente ;
- un diagnostic global qui intègre tous les segments du parc et toutes les dimensions de l'offre et de la demande, notamment la prise en compte de la dimension « hébergement » ;
- un programme d'actions détaillant, maintenant par commune, la programmation des constructions et des réhabilitations ;
- la mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat ;
- la mise en compatibilité des documents d'urbanisme communaux.

La Loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement dite « Grenelle 2 » rappelle la nécessaire prise en compte des questions environnementales (consommation foncière, qualité du bâti, économies d'énergie).

Les principales mesures de la **Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 Mars 2014**, ayant une incidence pour les EPCI en matière d'habitat et de logement s'insèrent dans quatre objectifs :

- **Favoriser l'accès de tous à un logement digne et abordable** : ce chapitre a pour objectif d'améliorer les rapports entre propriétaires et locataires dans le parc locatif privé (encadrement des loyers, et création de la Garantie universelle des Loyers, notamment).

- **Lutter contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées**
  La possibilité est donnée à l'EPCI de devenir l'acteur unique de la lutte contre l'habitat indigne :

  - Les prérogatives du Maire en matière de polices spéciales de l'habitat (relatives à la sécurité des équipements communs, des immeubles collectifs, à la sécurité des immeubles recevant du public et aux immeubles menaçant ruine) sont automatiquement transférées au président de l'EPCI compétent en matière d'habitat. En cas d'opposition d'un maire, ce transfert peut intervenir pour les seules communes volontaires.

  - Le préfet peut déléguer à l'EPCI ses prérogatives en matière de police de santé publique dans le domaine de l'habitat. La délégation porte sur les pouvoirs de police suivants : locaux impropres à l'habitation, locaux sur-occupés du fait du logeur, dangereux en raison de l'utilisation, insalubres, et danger imminent sur locaux insalubres. Cette délégation ne peut intervenir que si l'ensemble des maires ont transféré leur pouvoirs de police spéciale et si l'EPCI est délégataire des aides à la pierre.

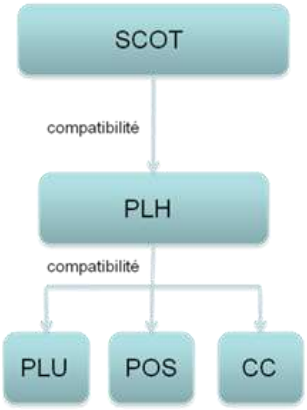
  La loi ALUR instaure également un **régime d'autorisation préalable ou de déclaration de mise en location**, qui peuvent être mis en place par les communes ou EPCI compétents en matière d'habitat, sur les territoires présentant une proportion importante d'habitat dégradé. L'objectif est de permettre de mieux connaître le parc locatif sur leur territoire, d'effectuer des contrôles ciblés de décence des logements mis en location et lutter contre les « marchands de sommeil ».
  La Loi instaure enfin un dispositif d'autorisation préalable aux travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant, dans des zones d'habitat dégradé ou susceptible de se développer.

- **Améliorer la lisibilité et l'efficacité des politiques publiques du logement** : la loi comporte différentes mesures visant à simplifier la procédure de demande de logement social, à renforcer l'information des demandeurs et à améliorer l'efficacité de la gestion des demandes.

  - L'EPCI doté d'un PLH doit élaborer un **Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs (PPGDLSID)**. Il définit les orientations destinées à assurer la gestion partagée des demandes de logement social et à satisfaire au droit à l'information des demandeurs via la création d'un **Service d'Information et d'Accueil des Demandeurs de Logement** (SIADL)

- La loi prévoit le **rattachement de l'OPH communal à l'EPCI compétent** en matière d'habitat à partir du 1er Janvier 2017

- **Moderniser les documents de planification et d'urbanisme** : parmi les principales mesures, peut être cité le **transfert automatique de la compétence Plan Local d'Urbanisme** (PLU) aux intercommunalités (CA et CC) dans un délai de trois ans à compter de la publication de la loi. Ce transfert de compétence peut être bloqué lorsqu'au moins 25% des communes représentant au moins 20% de la population s'y oppose.



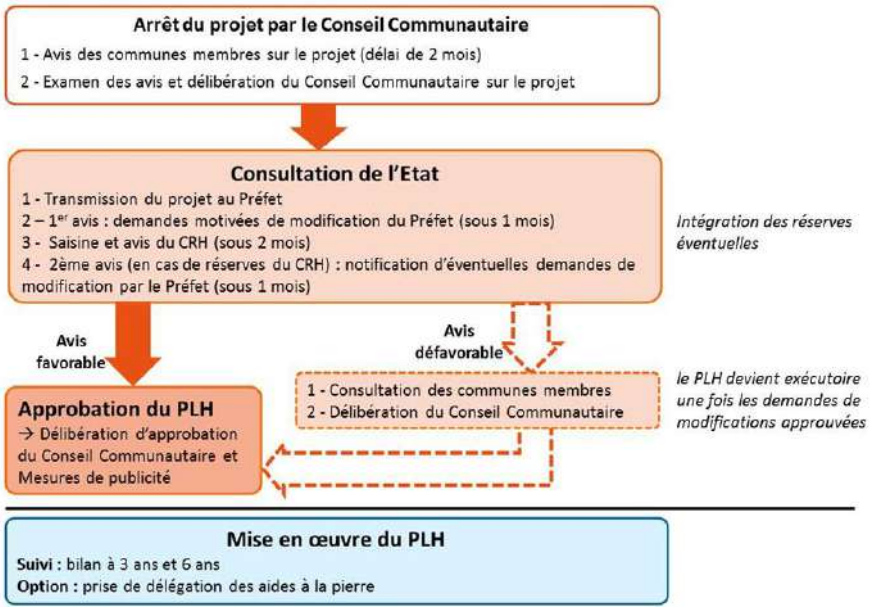
Le PLH est un document de programmation qui définit à court terme (6 ans) la politique de l'habitat de l'Agglomération en fonction des besoins en logements, mais également de l'état du parc existant et des besoins spécifiques d'une partie de ses occupants. C'est donc un document qui a une portée beaucoup plus opérationnelle que le SCOT et qui, de ce fait, définit des moyens d'actions précis à mobiliser, notamment sur le plan financier et de la maîtrise d'ouvrage.

L'articulation avec les Plans Locaux d'Urbanisme est primordiale, le PLU étant la traduction communale des objectifs définis conjointement par le SCoT et le PLH. La loi impose la compatibilité des documents stratégiques et les hiérarchise.

L'élaboration du PLH se déroule de la manière suivante :

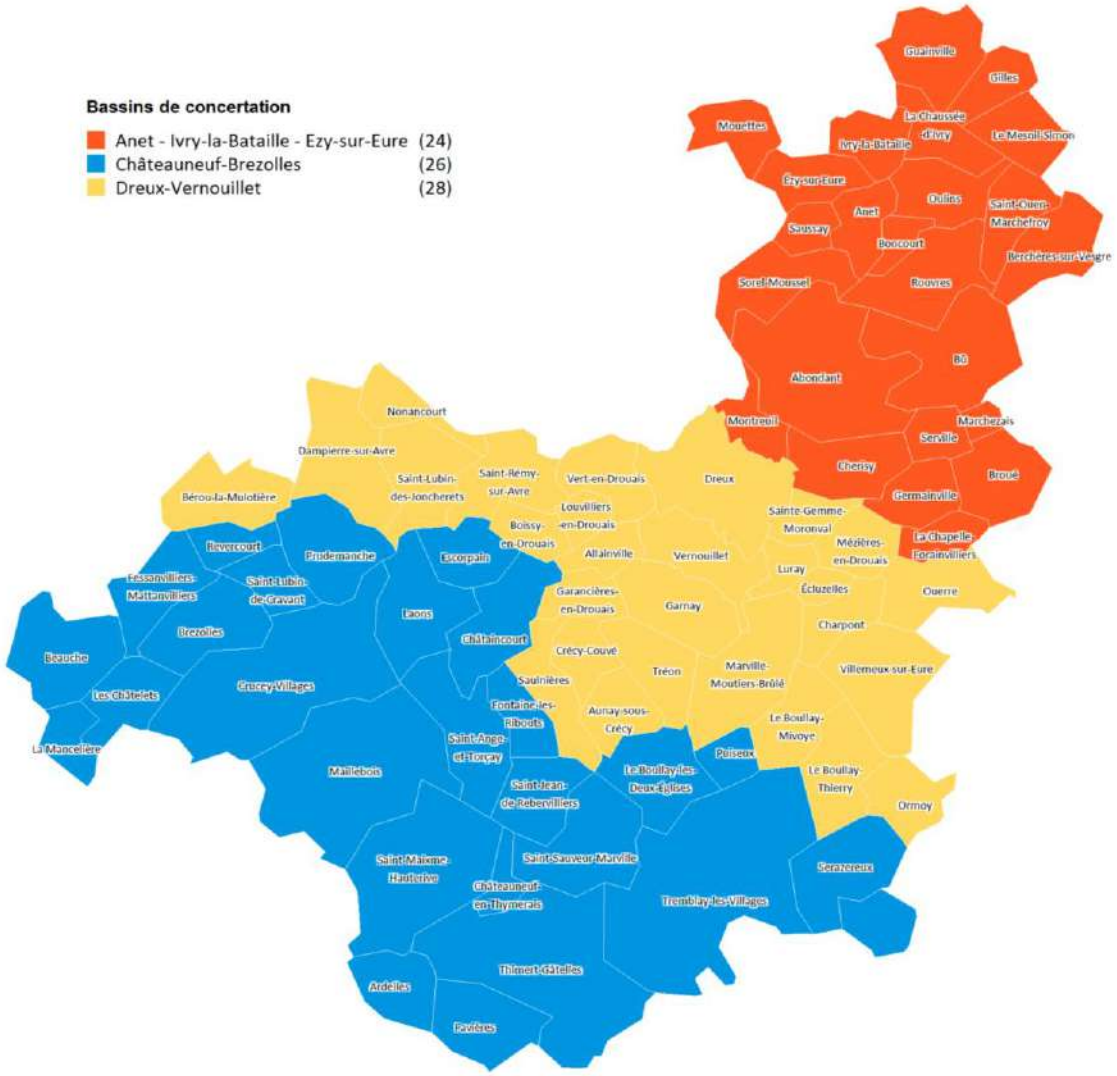
- La réalisation d'un **diagnostic stratégique**, décliné dans le présent document de cadrage, prenant en compte l'évaluation des politiques de l'habitat menées, ainsi que des approfondissements thématiques.
- La clarification des choix stratégiques et la définition d'un projet global, à travers **des orientations générales de la future politique de l'habitat**, et les scénarios quantitatifs fondés sur des choix politiques.
- La préparation du passage à l'opérationnel au travers d'**un projet de programme d'actions** avec :
  - la programmation estimative détaillée des logements à réaliser à l'horizon d'au moins 6 ans pour répondre aux besoins de développement de l'intercommunalité,
  - les anticipations foncières nécessaires,
  - les fiches actions, leur territorialisation et leur estimation budgétaire.
- La définition des conditions de mise en place du dispositif d'observation de l'habitat.

Après l'arrêt du projet en Conseil Communautaire, le schéma d'approbation du PLH est le suivant :


Arrêt du projet par le Conseil Communautaire
1 - Avis des communes membres sur le projet (délai de 2 mois)
2 - Examen des avis et délibération du Conseil Communautaire sur le projet
Consultation de l'Etat
1 - Transmission du projet au Préfet
2 – 1er avis : demandes motivées de modification du Préfet (sous 1 mois)
3 - Saisine et avis du CRH (sous 2 mois)
4 - 2ème avis (en cas de réserves du CRH) : notification d'éventuelles demandes de modification par le Préfet (sous 1 mois)
Intégration des réserves éventuelles
Avis favorable
Avis défavorable
1 - Consultation des communes membres
2 - Délibération du Conseil Communautaire
le PLH devient exécutoire une fois les demandes de modifications approuvées
Approbation du PLH
→ Délibération d'approbation du Conseil Communautaire et Mesures de publicité
Mise en œuvre du PLH
Suivi : bilan à 3 ans et 6 ans
Option : prise de délégation des aides à la pierre

Présentation du territoire : évolution récente de l'intercommunalité et découpage en bassins

L'Agglomération du Pays de Dreux est le résultat de la fusion entre Dreux Agglomération, les Communautés de communes de Val d'Eure-et-Vesgre, des Villages du Drouais, du Val d'Avre, du Thymerais et la commune d'Ormoy. Avec 78 communes et près de 112 000 habitants, c'est la première Communauté d'Agglomération en France en nombre de communes, la plus vaste intercommunalité de la Région Centre et la quatrième de la Région par sa population.



Bassin d'Anet – Ivry-la-Bataille – Ezy-sur-Eure

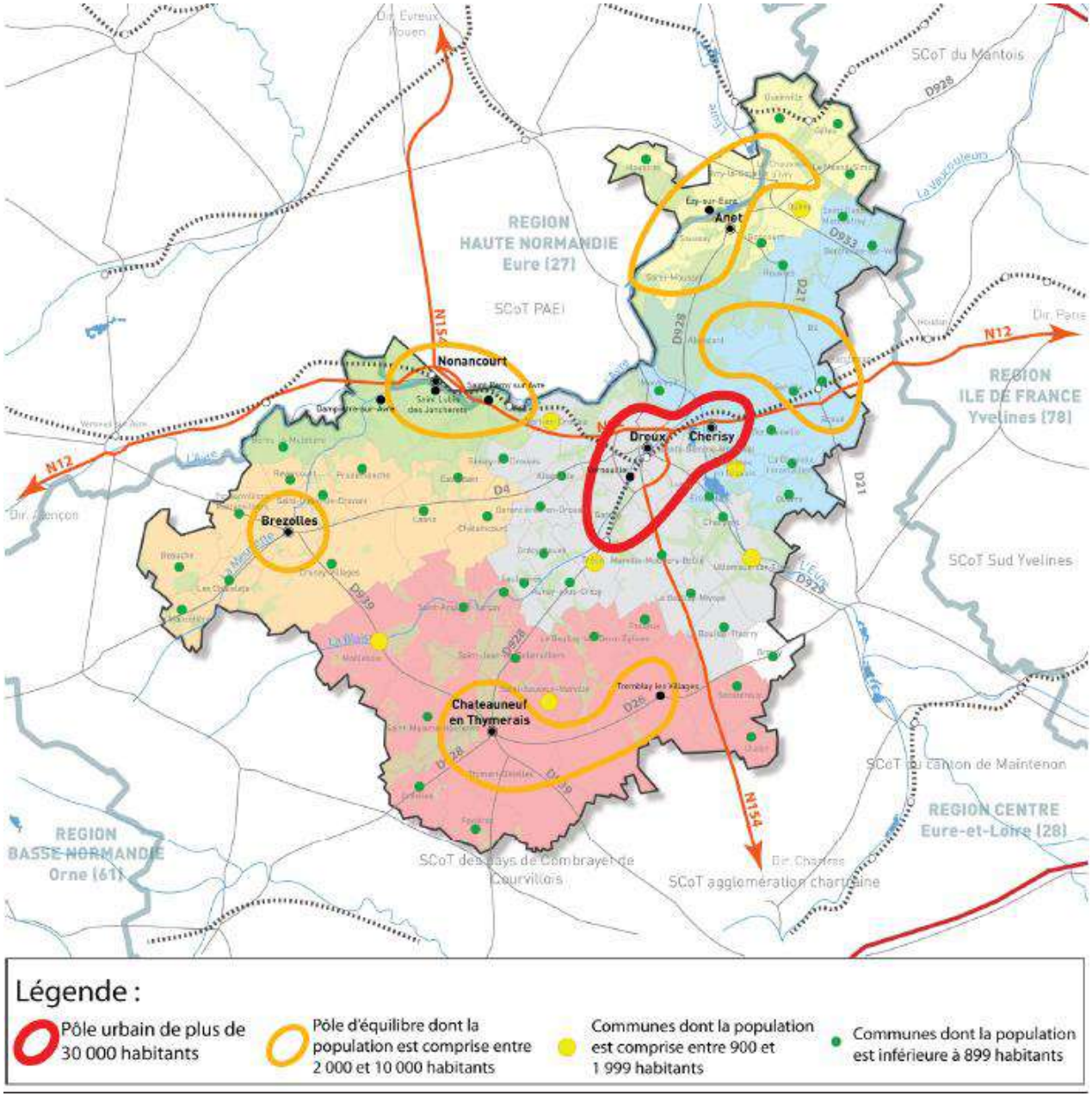
- **24 communes**
- **26 800 habitants en 2011**
- **Soit environ 1/4 de la population de l'agglomération**
- **107 habitants / km² (73 en Eure-et-Loir)**

Bassin de Dreux / Vernouillet

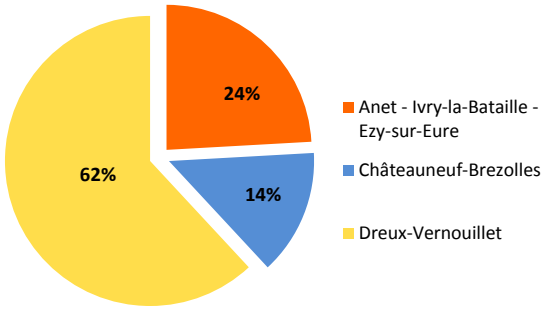
- **28 communes**
- **68 300 habitants en 2011**
- **Soit 62% de la population de l'agglomération**
- **229 habitants / km² (73 en Eure-et-Loir)**

Bassin de Châteuneuf-en-Thymerais - Brezolles

- **26 communes**
- **15 400 habitants en 2011**
- **Soit environ 14% de la population de l'agglomération**
- **33 habitants / km² (73 en Eure-et-Loir)**



Répartition de la population par bassin
Source INSEE : population légale 2015



Au 1er janvier 2015, la Communauté d'Agglomération du Pays de Dreux compte 111 529 habitants*, répartis sur 78 communes.

39% de la population se concentrent sur les deux communes plus importantes : Dreux (31 195 habitants) et Vernouillet (11 899 habitants).

Le reste de la population est dans des communes de moins de 4 500 habitants dont certaines constituent des pôles d'équilibre : Saint-Lubin-des-Joncherets, Saint-Rémy-sur-Avre, Nonancourt, Brezolles, Châteauneuf-en-Thymerais, Tremblay-les-Villages, Anet, Ivry-la-Bataille, Ezy-sur-Eure, Abondant, Bû, Cherisy.

** Population municipale*

I. Un territoire dynamique mais connaissant des difficultés sociales, accentuées par la crise économique

1.1. Une population jeune, familiale et en croissance

Une progression de la population ralentie depuis les années 1990

Selon l'INSEE, en 2011 la Communauté d'Agglomération du Pays de Dreux compte **110 539 habitants**, soit 26% de la population du département d'Eure-et-Loir et près de 4,5% de la région Centre.

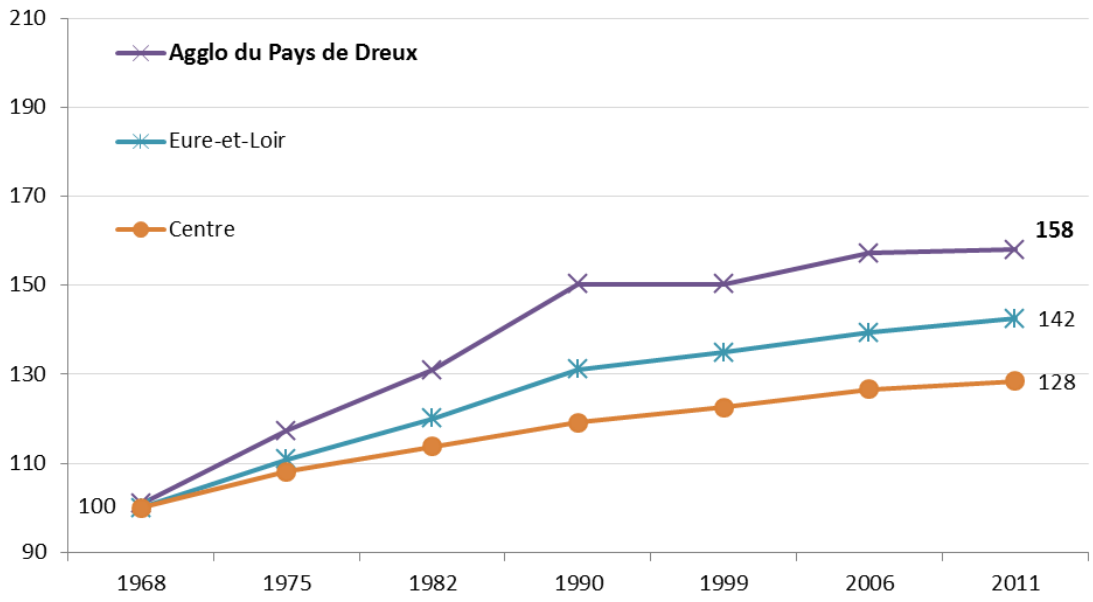
Population en …	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2011
Bassin Anet - Ivry - Ezy	13 472	15 336	17 865	22 371	24 132	26 021	26 786
Bassin Brezolles - Châteauneuf	9 898	10 049	10 818	12 317	13 490	14 624	15 427
Bassin Dreux - Vernouillet	46 583	56 698	62 925	70 439	67 520	69 285	68 326
Agglo du Pays de Dreux	**69 953**	**82 083**	**91 608**	**105 127**	**105 142**	**109 930**	**110 539**
Eure-et-Loir	*302 064*	*335 151*	*362 813*	*396 073*	*407 665*	*421 113*	*430 416*
Centre	*1 990 238*	*2 152 500*	*2 264 164*	*2 371 036*	*2 440 329*	*2 519 567*	*2 556 835*
France métropolitaine	*49 711 853*	*52 591 584*	*54 334 871*	*56 615 155*	*58 518 395*	*61 399 719*	*63 070 344*

Source : INSEE, RP 1968-2011

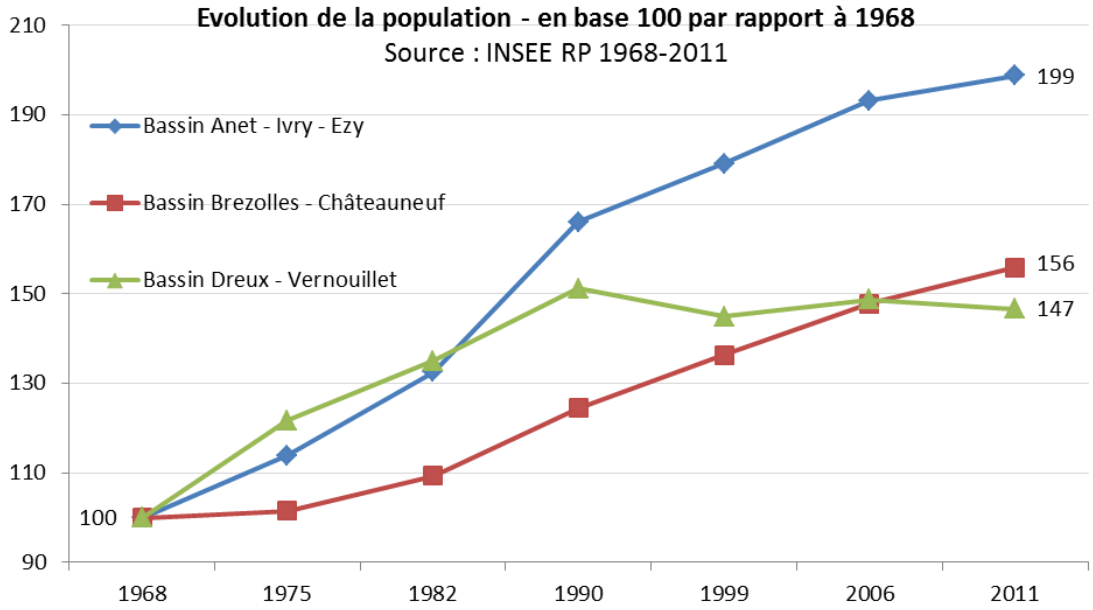
La population de l'Agglomération n'a cessé de croître depuis 1968 avec une forte croissance entre 1968 et 1990 puis a connu une relative stagnation durant les années 1990. Cette stagnation ne se retrouve pas à l'échelle départementale et régionale.

La croissance démographique a été plus importante pour le Pays de Dreux (+58% entre 1968 et 2011) que pour les territoires référents tels que le département et la région (respectivement +42% et 28% sur la même période).

Evolution de la population - en base 100 par rapport à 1968
Source : INSEE RP 1968-2011



Le bassin d'Anet-Ezy-Ivry enregistre une forte et constante croissance de sa population (qui a quasiment doublé) depuis la fin des années 1960, bénéficiant en partie du report de marché de l'Ile-de-France.
La population du bassin de Châteauneuf-Brezolles a connu une croissance constante depuis 1975 mais dans une moindre proportion que le bassin d'Anet-Ezy-Ivry. Ce bassin bénéficie en partie du report de marché du bassin de Dreux-Vernouillet.
Le bassin de Dreux-Vernouillet n'a pas connu la même dynamique de croissance : un net ralentissement et une baisse de sa population sont constatés durant les années 1990, conséquence du phénomène de désindustrialisation. Sur la période récente (entre 2006 et 2011), la population baisse légèrement, phénomène imputable au déficit migratoire qui se creuse et qui n'est plus compensé par l'important solde naturel (cf. ci-après).

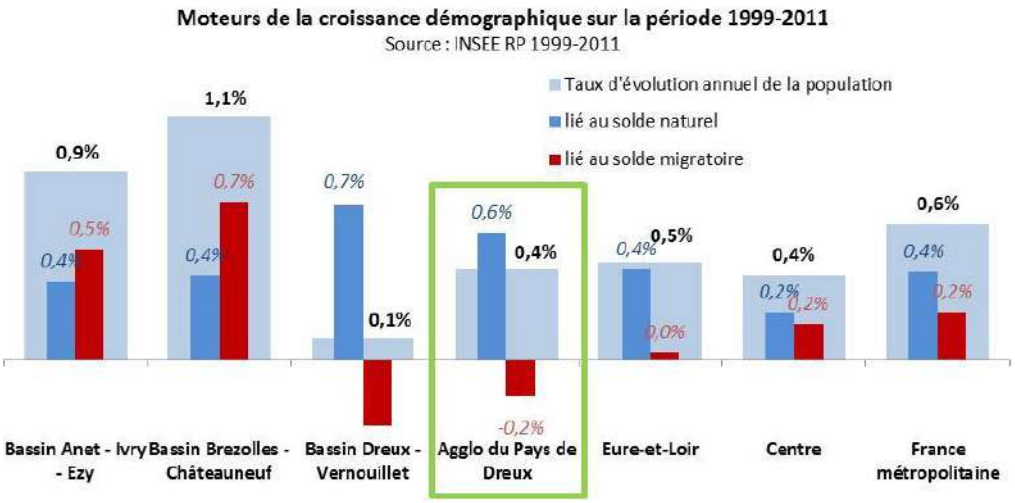


Une croissance démographique portée uniquement par la dynamique naturelle

Sur la dernière décennie, la Communauté d'Agglomération a connu **une croissance démographique annuelle de +0,4% par an**, quasi similaire à celle de la région Centre et légèrement inférieure à celle de l'Eure-et-Loir.

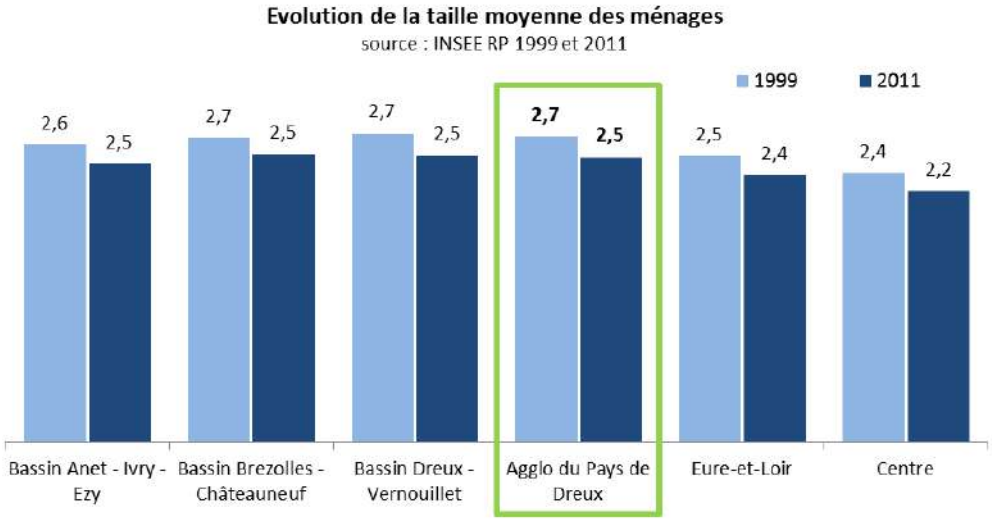
Le moteur de cette croissance démographique est le **fort solde naturel (+0,6% par an)**, le plus important des trois référents. Tandis que le solde migratoire est déficitaire, le poids du pôle urbain pesant fortement.

Cependant, la situation est hétérogène selon les bassins. Le bassin d'Anet-Ezy-Ivry et celui de Châteauneuf-Brezolles bénéficient d'une forte attractivité. Le premier attirant une grande partie des ménages franciliens venant s'installer sur la Communauté d'Agglomération, le second jouissant en partie du report de marché du pôle urbain.
La dynamique naturelle de ces deux bassins est moins importante que le bassin de Dreux-Vernouillet. Cette forte dynamique naturelle lui permet de compenser l'important déficit migratoire (-0,6% par an).



Une population de moins en moins familiale

En 2011, l'Agglomération du Pays de Dreux a un profil un peu plus familial que la population départementale et régionale. La situation des trois bassins de l'intercommunalité est homogène, on compte **2,5 personnes par ménage**.



Sur le territoire, on constate, à l'instar de la tendance des référents, une diminution de la taille moyenne des ménages, à un rythme similaire à celui de l'Eure-et-Loir et du Centre (-0,58% par an).

Ce desserrement s'opère sur une population à l'origine très familiale, ce qui signifie qu'il pourra être amené à se poursuivre à un rythme soutenu au cours des prochaines années en lien avec les dynamiques d'évolution des structures familiales (séparation, décohabitation, etc.) et du vieillissement.

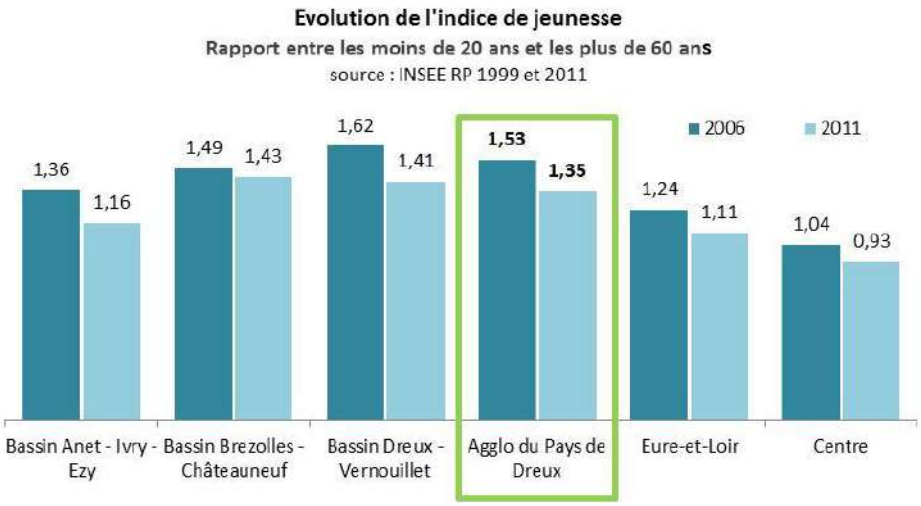
	1999	2006	2011	Desserrement des ménages 1999-2011
Bassin Anet - Ivry - Ezy	2,6	2,5	2,5	-0,55%
Bassin Brezolles - Châteauneuf	2,7	2,6	2,5	-0,46%
Bassin Dreux - Vernouillet	2,7	2,6	2,5	-0,62%
Agglo du Pays de Dreux	**2,7**	**2,6**	**2,5**	**-0,58%**
Eure-et-Loir	*2,5*	*2,4*	*2,4*	*-0,58%*
Centre	*2,4*	*2,3*	*2,2*	*-0,58%*

Source : INSEE, RP 1999 et 2011.

Et connaissant un vieillissement accentué

La Communauté d'Agglomération est un territoire jeune, il accueille 1,35 jeune de moins de 20 ans pour 1 personne de 60 ans et plus, l'indice de jeunesse est donc nettement supérieur à celui de l'Eure-et-Loir (1,11) et du Centre (0,93).
Cependant, on observe un renforcement du poids des personnes âgées (60 ans et plus) sur la période récente, l'indice de jeunesse étant passé de 1,53 en 2006 à 1,35 en 2011.

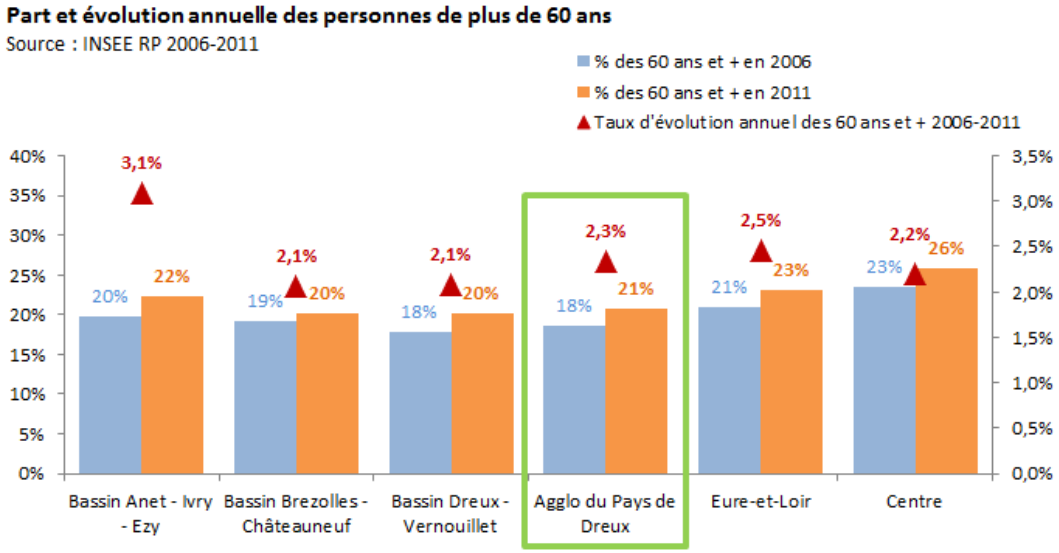
Le territoire connaît un vieillissement marqué. Il est particulièrement rapide dans le bassin d'Anet-Ezy-Ivry, mais aussi dans le bassin de Dreux-Vernouillet en raison de départs de familles avec enfants. Le bassin de Châteauneuf-Brezolles conserve son profil familial avec l'arrivée de familles sur le territoire.



Le vieillissement de la population est lié à un double mouvement :

- d'une part, la croissance rapide du nombre de personnes de plus de 60 ans sur l'Agglomération (près de 500 personnes de plus de 60 ans supplémentaires chaque année entre 2006 et 2011),
- d'autre part, des départs importants de jeunes âgés de 15 à 29 ans (en moyenne, 585 ont quitté le territoire chaque année entre 2006 et 2011) et de familles avec enfants.

Le bassin d'Anet-Ezy-Ivry observe le vieillissement le plus marqué, non seulement la part des 60 ans et plus y est plus élevée mais le rythme d'évolution annuel de cette tranche d'âge est plus soutenu que sur tous les autres territoires.



En conclusion

La population continue de croître grâce à un solde naturel important. Cette croissance ne se fait pas de manière homogène sur le territoire : le bassin d'Anet-Ezy-Ivry bénéficie de l'apport migratoire de ménages franciliens et le bassin de Châteauneuf-Brezolles capte une partie des ménages qui quittent le pôle urbain ; tandis que le bassin de Dreux-Vernouillet connaît une croissance quasi nulle.

La population du Pays de Dreux conserve un profil familial, jeune mais connaissant un vieillissement plus marqué, accentué sur le bassin d'Anet-Ezy-Ivry.

1.2. Des dynamiques internes qui génèrent d'importants besoins en logements

- Au cours de la période 1999-2011, la construction de logements (435 logements /an) a été largement mobilisée pour satisfaire les besoins endogènes du territoire, notamment :
  - Le desserrement des ménages qui a « absorbé » 232 logements par an : celui-ci résulte à la fois du vieillissement de la population (davantage de ménages d'une ou deux personnes) et du comportement des individus (divorces, séparations, « retard » à la mise en couple des jeunes). Compte-tenu de la taille des ménages élevée en 2011 (2,52 sur la CA - Eure et Loir : 2,36- France : 2,25), le besoin lié au desserrement devrait rester élevé sur l'horizon du PLH.
  - Le renouvellement du parc de logements, qui se traduit par une disparition nette de logements (démolitions) et qui a « consommé » près d'une centaine de logements par an, notamment dans le cadre du PRU. Le nouveau PRU sur les Bâtes-Tabellionne impliquera de nouvelles démolitions de logements locatifs sociaux mais en quantité sensiblement inférieure à l'ancien PRU

Composante du point mort de la construction 1999-2011	Agglomération du Pays de Dreux		*Eure-et-Loir*
	Nb de logements par an	**Nb de lgt par an, pour 1000 hts**	*Nb de lgt par an, pour 1000 hts*
Besoins liés au desserrement des ménages (A)	232	**2,1**	*2,3*
Renouvellement du parc (B)	97	**0,9**	*0,6*
Variation des logements vacants (C)	-22	**-0,2**	*0,7*
Variation des résidences secondaires (C)	-48	**-0,4**	*-0,8*
Point mort 1999-2011 (A + B + C)	**259**	**2,4**	*2,8*
Part de la construction neuve dédiée au point mort	**60%**		***60%***
Effet démographique (D)	176	**1,6**	*1,8*
Construction neuve 1999-2010 inclus (A + B +C +D)	435	**4,0**	*4,6*

  - Deux phénomènes au sein du parc de logements sont par ailleurs à signaler :
    - la transformation continue de résidences secondaires en résidences principales, de nombreux ménages ne souhaitant plus gérer une maison de famille traditionnelle ;
    - par ailleurs, la baisse de la vacance a permis la remise sur le marché de plusieurs dizaines de logements. Toutefois, si le recul de la vacance est net depuis 1999, celle-ci semble avoir légèrement progressé avec la crise depuis 2006.
  - Cette remise sur le marché de résidences principales a permis de suppléer un modeste niveau de construction neuve et ainsi permis une certaine croissance démographique du territoire.

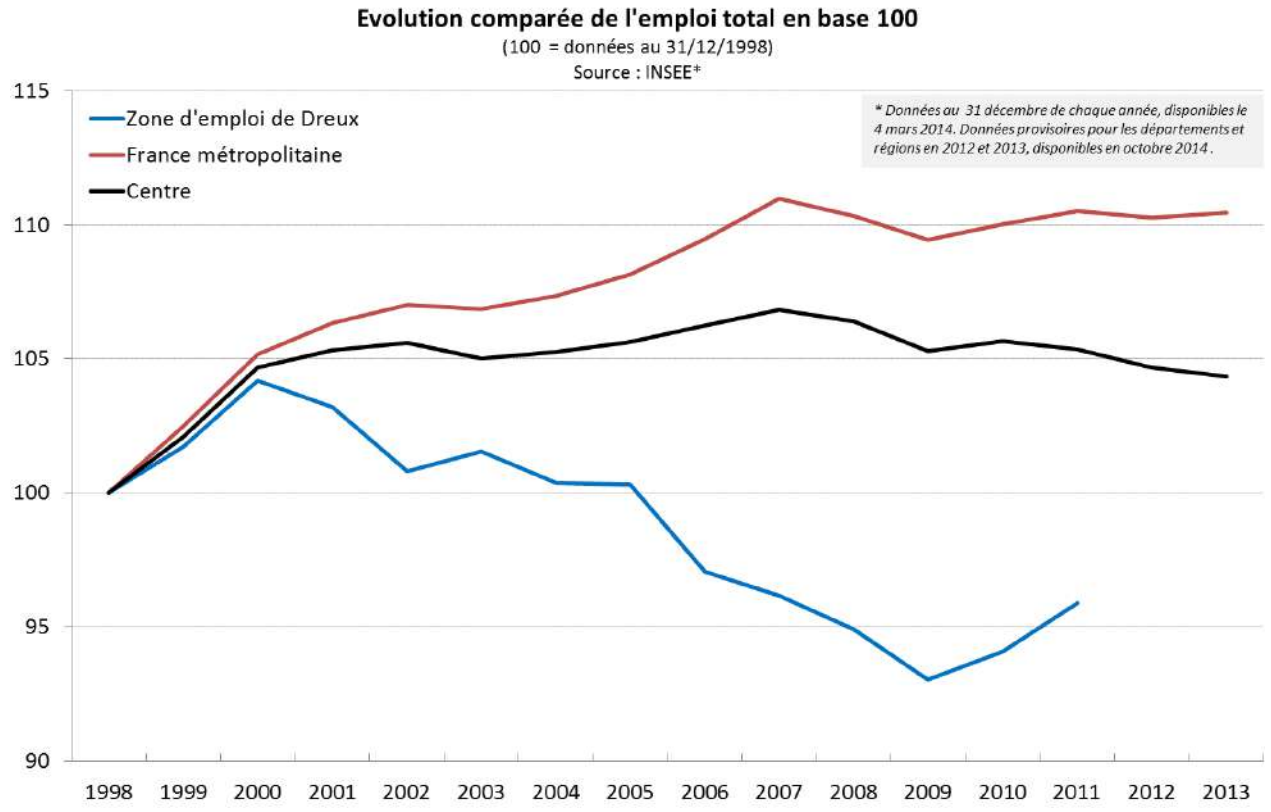
En conclusion :

Des besoins liés au desserrement des ménages et au renouvellement du parc qui vont rester assez importants et un niveau de vacance qui ne permet plus de récupérer à l'avenir autant de logements que dans la dernière décennie.

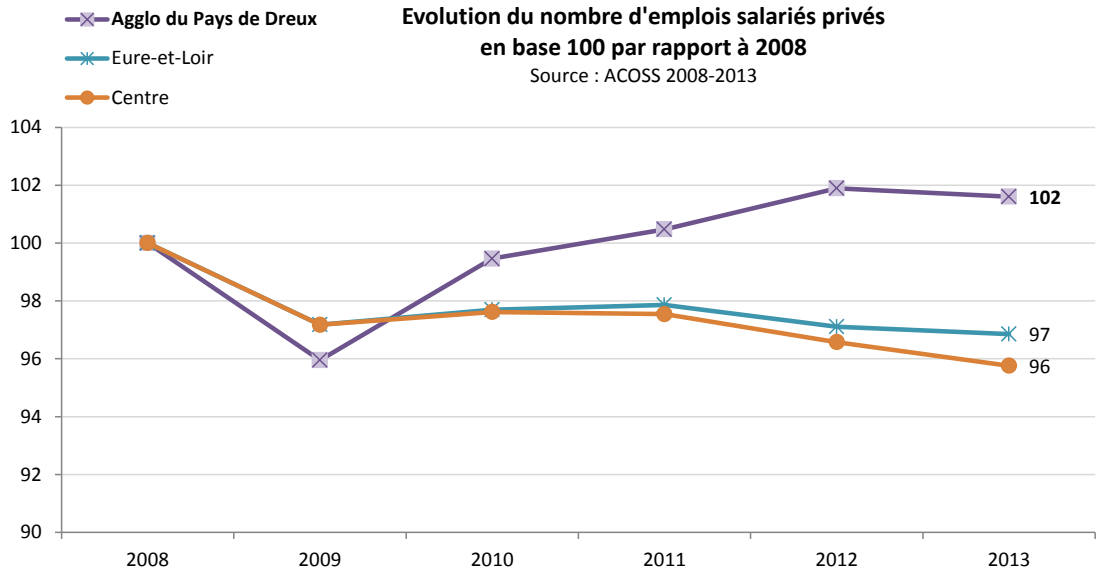
1.3. Des difficultés sociales concentrées sur la polarité Dreux/Vernouillet et renforcées par un recul de l'emploi au cours de la dernière décennie

Une tendance longue à un fort recul de l'emploi suivie d'une reprise récente

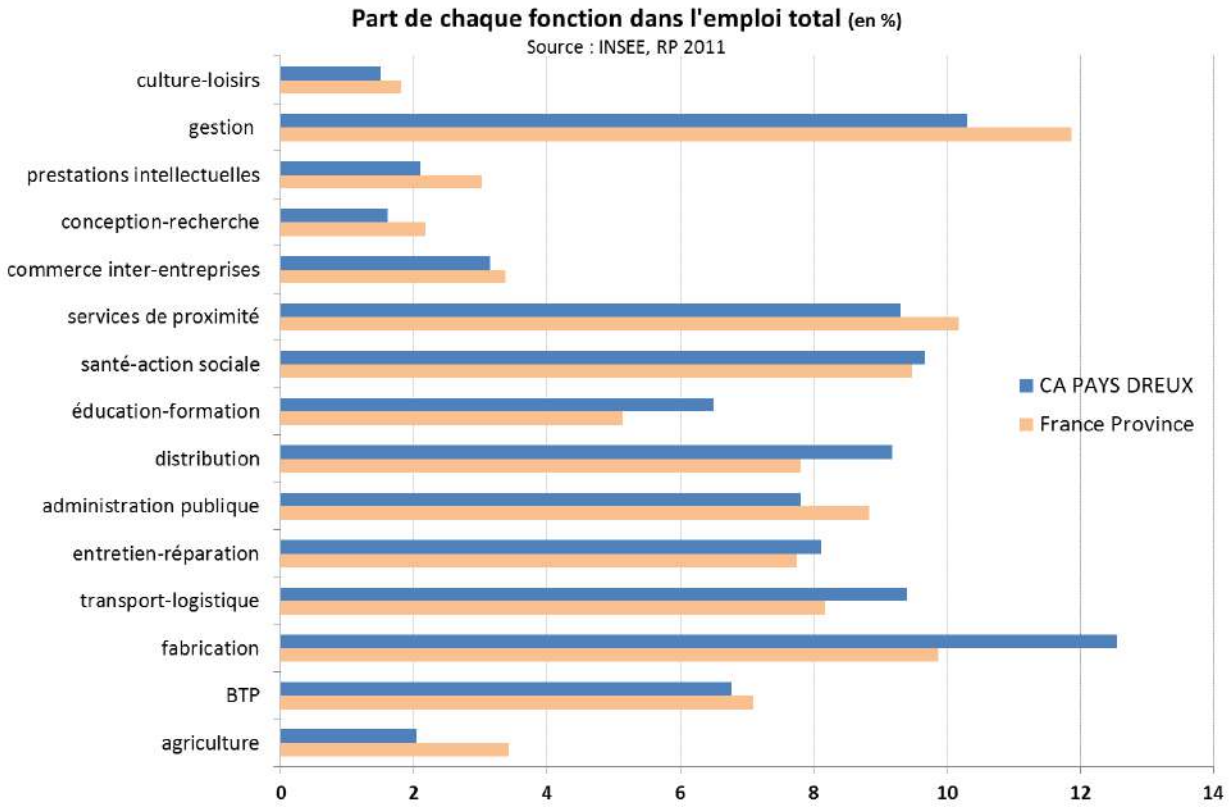
Le recul de l'emploi, très marqué dans l'industrie, a commencé dans les années 1990 et s'est amplifié dans les années 2000, et jusqu'en 2007 à contrecourant des tendances régionales et nationales. La perte d'emploi sur la CA du Pays de Dreux a été de plus de 3 000 unités entre 1990 et 2011 (source : INSEE RP).
Il convient cependant de noter une reprise de l'emploi à partir de 2009, la première inflexion positive depuis 1999, et ce à contrecourant du régional et du national.



Les données sur l'emploi salarié privé (mises à jour jusqu'en 2013) confirme cette reprise de l'emploi local depuis 2009.



Malgré le recul dans l'industrie au cours des deux dernières décennies, l'emploi dans la CA du Pays de Dreux reste très fortement ancré dans les activités de production : fabrication surtout, BTP, transport-logistique, entretien-réparation et reste nettement sous-représenté dans les fonctions à plus forte valeur ajoutée : culture-loisirs, gestion, prestations intellectuelles, services de proximité.



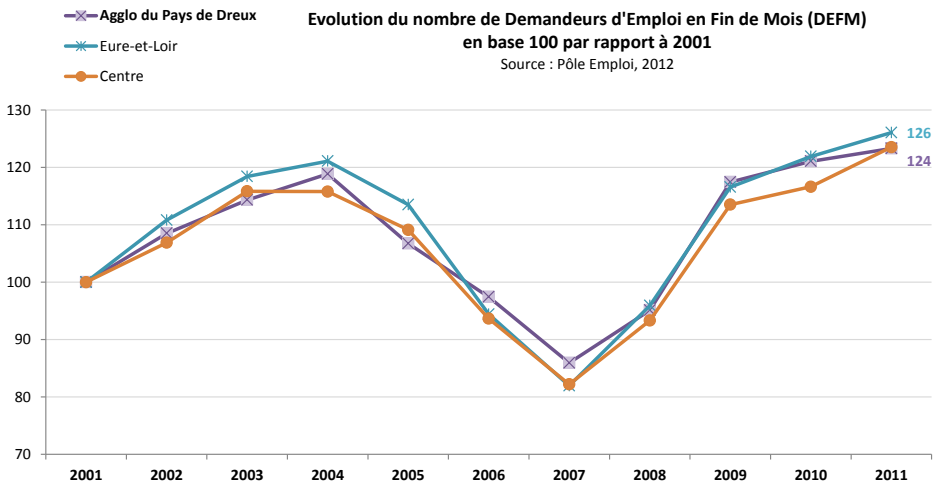
Ces caractéristiques de l'emploi local pèsent assez fortement sur le rapport à l'emploi (fort chômage) et les niveaux de revenus des ménages, relativement modestes.

Le taux de chômage reste en 2011 à un niveau particulièrement élevé, plus de 2 points au-dessus du référent national. Il touche près d'un actif sur quatre sur la ville-centre.

On remarque cependant que la situation du chômage a peu évolué depuis 2006 sur le territoire du Pays de Dreux alors que les référents se sont sensiblement dégradés avec la crise.

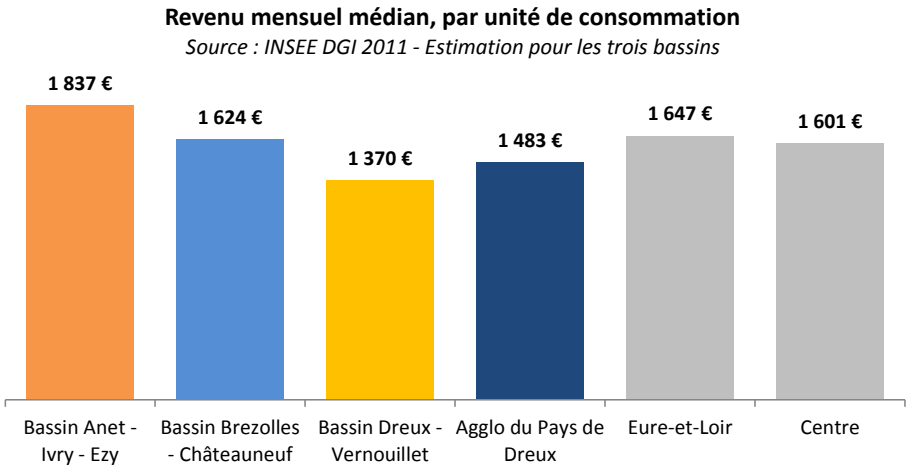
	Dreux	CA du Pays de Dreux	Zone d'emploi : Dreux	Eure-et-Loir	Centre	France métropolitaine
Taux de chômage en 2006 (INSEE RP)	23,1%	14,1%	13,7%	10,3%	10,0%	11,1%
Taux de chômage en 2011 (INSEE RP)	23,3%	14,5%	14,1%	11,2%	11,5%	12,3%

L'évolution du nombre des demandes d'Emploi en Fin de Mois (DEFM) confirme cette tendance.

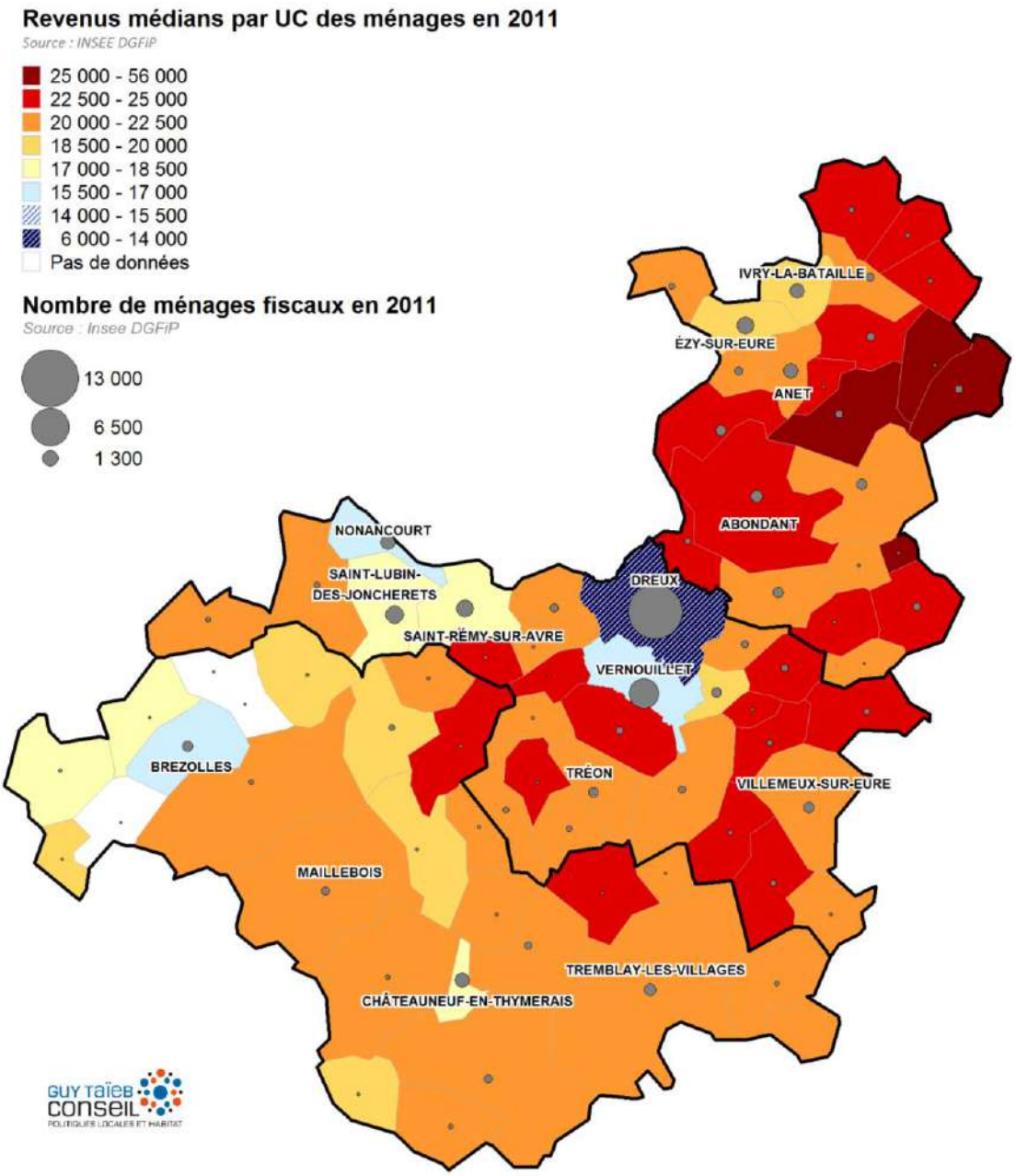


Un niveau de revenu fiscal des ménages très modeste

Il apparaît nettement inférieur aux référents du département et de la région. Il est surtout particulièrement faible sur le bassin de Dreux-Vernouillet.



La carte ci-dessous fait apparaître un contraste marqué au niveau des revenus entre les pôles urbains de Dreux-Vernouillet et de la vallée de l'Avre, d'une part, et le quart NE du territoire, beaucoup plus attractif par rapport aux ménages d'Ile-de-France aux revenus supérieurs à ceux des locaux.



En conclusion

Les revenus des ménages locaux, tirés vers le bas, par un niveau de chômage qui reste très élevé, nécessitent des produits logements particulièrement adaptés, tant en location qu'en accession. Mais la redynamisation économique et résidentielle du territoire passe aussi par sa capacité à attirer des populations (actifs et retraités) aux revenus plus confortables.

II. Un territoire inégalement polarisé par l'influence de l'Ile-de-France

Situé aux portes de l'Ile-de-France, l'Agglomération est fortement influencée par le rayonnement du pôle parisien. Il est clairement tourné vers la région Capitale, et en particulier vers le département limitrophe des Yvelines. Signe révélateur de cette attractivité, environ un tiers de ses actifs résidants travaillent quotidiennement en région parisienne, une grande partie utilisant la ligne SNCF Paris Montparnasse-Granville. Ces arrivées de ménages ne sont cependant pas sans conséquence sur la dynamique du territoire et son marché immobilier.

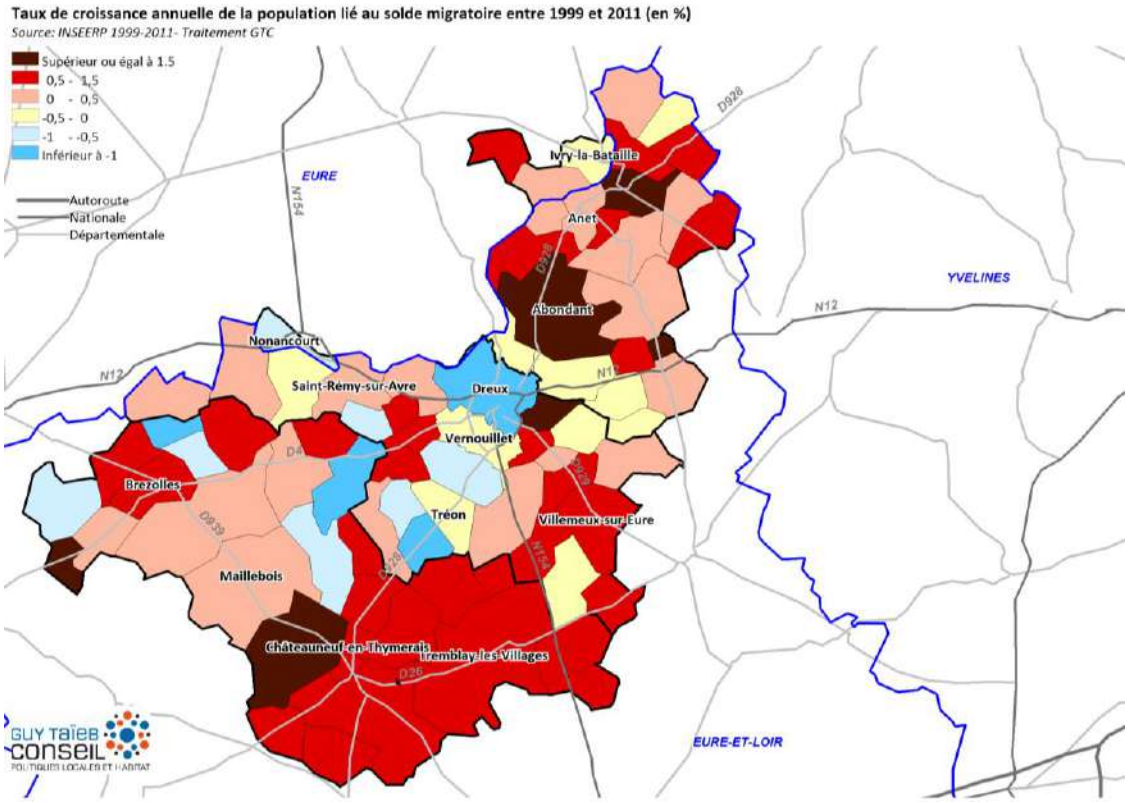
2.1. Un territoire attractif, notamment pour les ménages franciliens mais dans une moindre mesure qu'auparavant

L'Agglomération drouaise bénéficie d'un positionnement géographique qui concoure à son attractivité. Néanmoins, le ralentissement économique récent impacte les arrivées sur le territoire.

Une attractivité des territoires directement liée à la proximité de l'Ile-de-France

La proximité de l'Ile-de-France n'est pas sans incidence sur la croissance démographique du territoire ; l'arrivée de ménages franciliens contribuant à cette croissance. Si en moyenne dans l'Agglomération, le solde migratoire est négatif - avec davantage de départs que d'arrivées sur le territoire - de fortes disparités s'observent selon les secteurs et les communes.

Les deux villes les plus importantes (Dreux et Vernouillet), tout comme la majorité des pôles de centralité de l'Agglomération, ont un solde migratoire tout juste à l'équilibre ou déficitaire (Ivry-la-Bataille, Nonancourt, Saint-Lubin-des-Joncherets). Cette perte de population se reporte en partie sur les communes plus attractives.



Le Sud de l'Agglomération, de Châteauneuf-en-Thymerais à Villemeux-sur-Eure, est un secteur très attractif compte-tenu, entre autres, de sa situation à mi-chemin entre deux polarités (Dreux et Chartres).

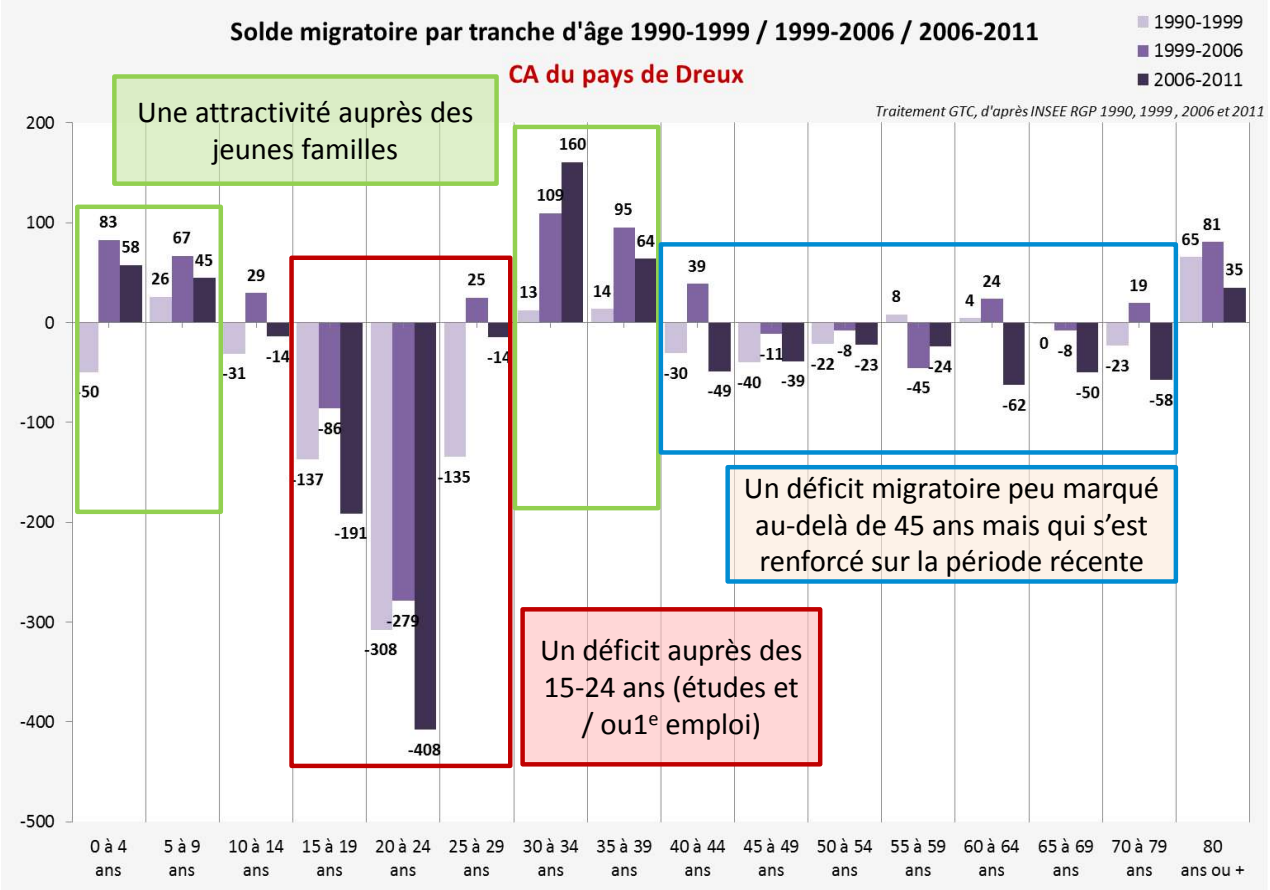
Des communes limitrophes de l'Ile-de-France et de l'Eure du Bassin d'Anet-Ezy-Ivry bénéficient aussi d'une forte attractivité (*Abondant, Oulins, Mouettes, Sorel-Moussel, La Chaussée-d'Ivry, Le Mesnil-Simon, Berchères-sur-Vesgre, Boncourt*) et accueillent notamment le report de ménages franciliens grâce à la desserte par deux axes reliant l'agglomération parisienne : la Nationale 12 (direction Plaisir) et la Départementale 928 (direction le Mantois, la vallée de la Seine).

Des arrivées de familles, et des départs de jeunes ménages

Le Pays de Dreux se caractérise par un fort déficit migratoire auprès des jeunes de 18 à 30 ans, qui traduit les départs pour effectuer des études supérieures ou pour rechercher un premier emploi. Ce phénomène est tout à fait classique dans les territoires ne disposant pas ou peu d'offre post-bac.

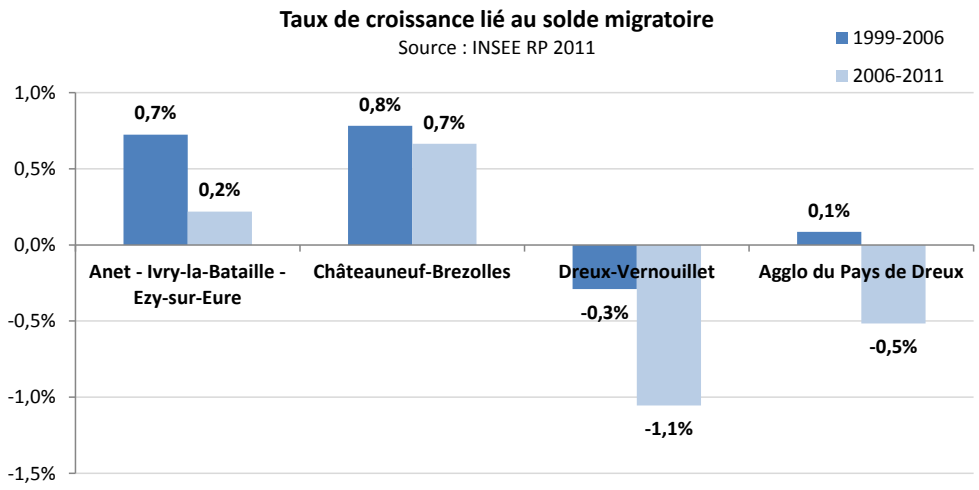
Les arrivées sur le territoire concernent, en grande partie, de jeunes familles (de 30 à 40 ans), avec des enfants en bas âge (moins de 10 ans) en début de parcours résidentiels (primo-accédant). Les entretiens réalisés auprès des professionnels du territoire font également état d'arrivées de jeunes ménages, notamment en provenance d'Ile-de-France, mais qui ont très souvent un lien (professionnel ou familial) avec le territoire.

On constate par contre, un déficit migratoire concernant les familles constituées (ménages de plus de 40 ans avec enfants de 10 à 18 ans). Ce déficit est peu marqué, mais a tendance à se renforcer depuis 2006, et peut être lié à une baisse de l'attractivité de l'Agglomération vis-à-vis des territoires voisins, et notamment de l'Ile-de-France.



Un récent recul des arrivées sur le territoire, notamment dans les secteurs proches de l'Ile de France

Ainsi, cette attractivité vis-à-vis de l'Ile-de-France semble moins marquée sur la période récente. Tout d'abord, on constate une forte diminution du taux de croissance lié au solde migratoire depuis 2006, celui-ci devenant négatif. Cela est lié aux difficultés croissantes du bassin de Dreux-Vernouillet à maintenir sa population (le déficit migratoire se creusant fortement) mais aussi une attractivité nettement diminuée du bassin d'Anet-Ezy-Ivry, territoire directement impacté par les arrivées de Franciliens.



Les professionnels rencontrés font également le constat d'un tassement de l'arrivée de ménages franciliens, par rapport aux années 2007 et 2008. Aujourd'hui, sur les programmes de lots à bâtir, environ les deux tiers des ménages sont originaires de communes du Drouais et le tiers restant de l'Ile-de-France. La Maison de l'Habitat (SPL) explique ce ralentissement par la combinaison de plusieurs phénomènes : le durcissement des conditions d'obtention d'un prêt bancaire (double CDI, apport personnel), la plus grande prise en compte des frais de transports, la hausse des prix (entre 15 et 20%) liée à la mise en place de la RT2012 et la disparition du PTZ (ancienne formule).

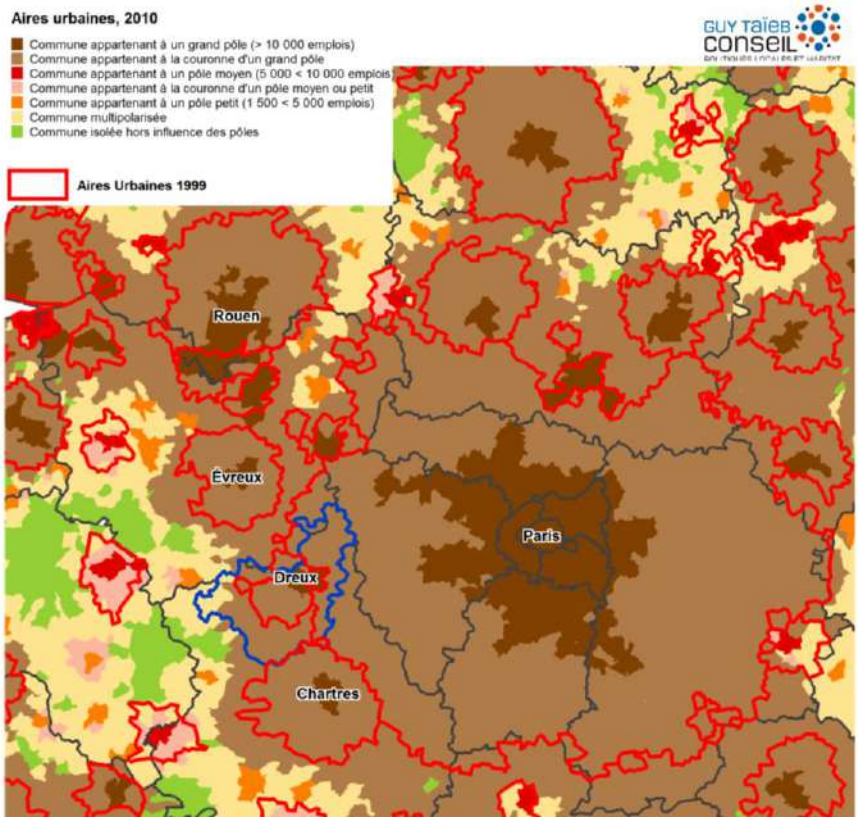
En conclusion

Une large majorité des communes de l'Agglomération bénéficient d'un solde migratoire positif. Cela est lié à l'arrivée de ménages extérieurs au territoire, notamment franciliens, mais aussi à la perte d'attractivité du principal pôle urbain (Dreux-Vernouillet) au profit de communes périphériques où le foncier est moins onéreux. Au cours des dernières années, l'arrivée de ménages franciliens a été nettement ralentie ; en cause : une plus grande prise en compte des frais liés aux transports et une stabilisation des prix en Ile-de-France, ainsi qu'un durcissement des conditions d'obtention des prêts bancaires.

2.2. Des conséquences en matière de déplacements domicile / travail

L'éloignement des ménages des pôles d'emplois vers des secteurs périurbains et ruraux, permettant d'accéder à la propriété à des prix abordables, sont à l'origine d'une augmentation des trajets domicile-travail. Le coût de ces déplacements ne sont, pour autant, pas toujours pris en compte dans le coût global du logement, bien qu'il puisse venir grever le budget des ménages.

Une Agglomération intégrée aux aires urbaines de Paris et de Dreux



Le Zonage en Aires Urbaines 2010 de l'INSEE

« Une **aire urbaine** est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un **pôle urbain de plus de 10 000 emplois**, et par des communes rurales ou unités urbaines **(couronne périurbaine)** dont au moins 40% de la population résidente ayant un emploi, travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci.
Le zonage en aires urbaines 2010 distingue également **les « moyennes aires »** (pôle de 5 000 à 10 000 emplois) et **les « petites aires »** (pôle de 1 500 à 5 000 emplois).

La notion d'unité urbaine repose sur la continuité du bâti et le nombre d'habitants. Est considérée comme telle un ensemble d'une ou plusieurs communes présentant une continuité du tissu bâti (pas de coupure de plus de 200 mètres entre deux constructions) et comptant au moins 2 000 habitants. Chaque commune de l'unité urbaine possède plus de la moitié de sa population dans la zone bâtie.

Les communes isolées hors influence des pôles sont celles qui sont situées hors des aires urbaines, et qui ne sont pas multipolarisées.

L'Agglomération du Pays de Dreux fait partie de l'aire urbaine de Dreux, qui couvre le cœur et l'Ouest de l'Agglomération, et de celle de Paris. Ainsi, toute la partie Est du territoire (majoritairement le bassin d'Anet-Ezy-Ivry, ainsi que la frange située plus au Sud : Villemeux-sur-Eure, Ouerre, Ormoy) est en réalité fortement polarisée par Paris, puisque plus de 40% des actifs résidants travaillent dans le pôle urbain de Paris (ou dans les communes polarisées par celui-ci).

Par ailleurs, au cours de la dernière décennie, on constate un net recul de l'espace rural et de communes multipolarisées au profit des communes appartenant à la couronne d'un grand pôle. Ce phénomène est surtout visible dans le sud de l'intercommunalité (secteur de Châteauneuf-en-Thymerais) mais aussi à l'Ouest (secteur de Brezolles). Cela traduit l'étalement des aires urbaines de Dreux et de Chartres avec l'arrivée de ménages s'installant dans ces communes mais continuant de travailler dans le pôle urbain de Dreux ou de Chartres.

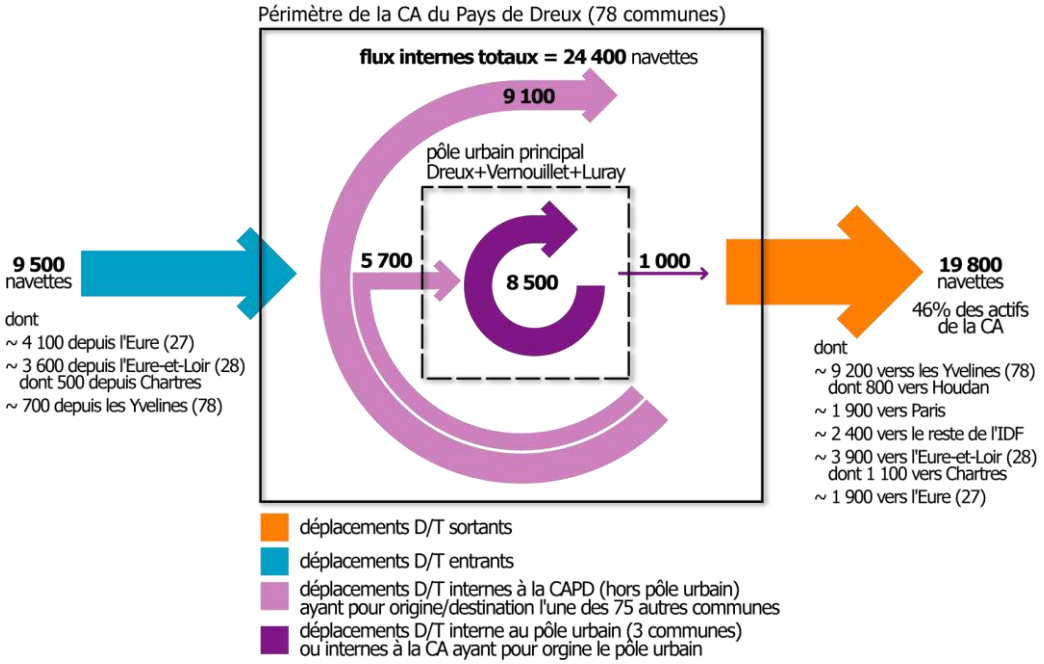
Le fort dynamisme démographique, et notamment migratoire, de ces communes (cf. supra) confirme ce phénomène. Une attention particulière devra être portée au développement urbain de ce secteur, en matière de formes urbaines et de consommation foncière.

Une certaine dépendance vis-à-vis des territoires voisins en matière d'emplois qui induit d'importants flux domicile-travail

Le territoire compte environ 44 200 actifs résidants ; 55% (soit 24 400 personnes) y travaillent également. Parmi eux, une grande partie (14 200) travaille au sein du pôle urbain Dreux-Vernouillet-Luray, qui accueille la majorité des emplois de l'Agglomération (8 500 y vivent et travaillent et 5 700 y travaillent uniquement). Les actifs restants (environ 10 000) vivent et travaillent dans les autres communes de la CA.

Ainsi, avec 45% des actifs travaillant en dehors du périmètre de la CA, le territoire a une relative dépendance économique vis-à-vis des territoires voisins et notamment de l'Ile-de-France : parmi les 19 800 ménages travaillant hors du territoire, 9 200 travaillent dans les Yvelines, 1 900 à Paris et 2 400 dans le reste de l'Ile-de-France. Par ailleurs, 20% des flux sortants se dirigent vers le reste du territoire eurélien et 10% vers l'Eure.

D'autre part, 9 500 personnes viennent travailler quotidiennement sur le territoire. La balance des migrations entrantes et sortantes reste tout de même négative.

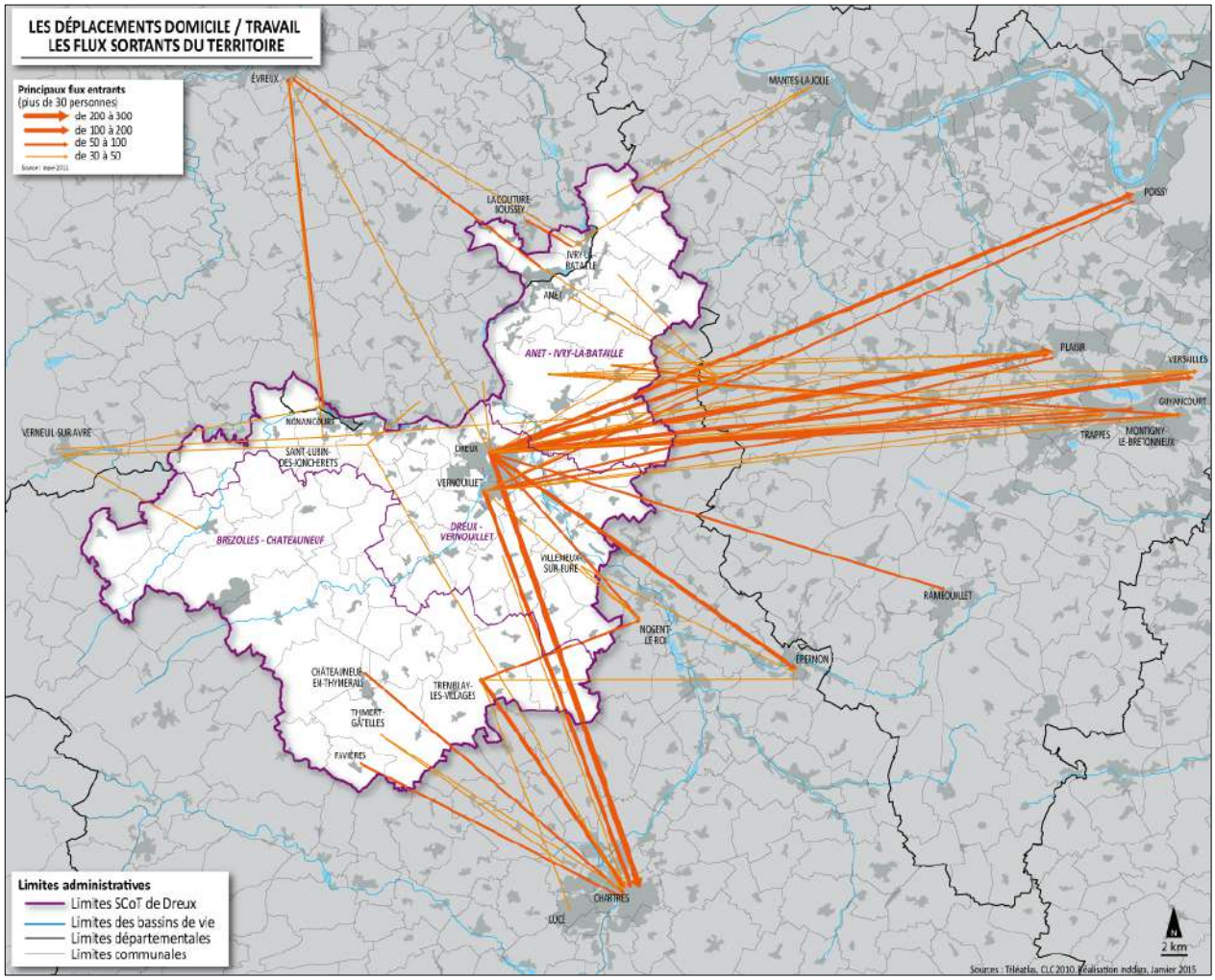


Source : INSEE 2011 – Fichier détail des migrations professionnelles. Exploitation Inddigo – SCOT Agglo du Pays de Dreux

La cartographie des trajets domicile-travail sortants du territoire permet une analyse plus fine :

- Les liaisons avec l'Ile-de-France sont très largement réalisées par des personnes habitant le pôle de Dreux-Vernouillet et plus modérément le bassin d'Anet-Ezy-Ivry. Les pôles d'emplois de destination sont principalement Plaisir, Versailles, Saint-Quentin-en-Yvelines, Rambouillet, Poissy et Mantes-la-Jolie.
- Les trajets en direction de l'Eure-et-Loir (Chartres principalement) sont réalisés par des ménages habitant Dreux-Vernouillet mais aussi le sud de l'Agglomération : Châteauneuf-en-Thymerais, Tremblay-les-Villages, Thimert-Gâtelles
- Les liaisons avec l'Eure (Evreux principalement) sont surtout réalisées par des personnes habitant la partie Nord du territoire : le bassin d'Anet-Ezy-Ivry, Dreux et Nonancourt.

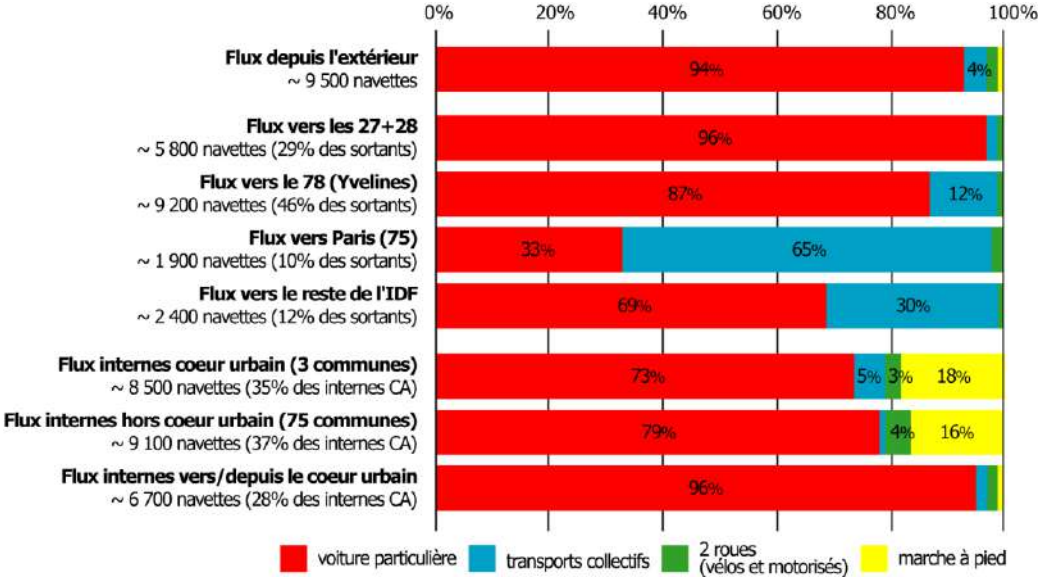
Aux franges du territoire, des interfaces fonctionnelles existent avec Houdan, Nogent-le-Roi et Verneuil-sur-Avre compte tenu de leur proximité géographique.



Source : INSEE 2011 – Fichier détail des migrations professionnelles. Exploitation Inddigo – SCOT Agglo du Pays de Dreux

Les trajets domicile-travail des actifs résidant sur le territoire sont principalement réalisés en voiture. C'est le cas pour les flux en direction de l'Eure et l'Eure-et-Loir (96%), les Yvelines (87%), mais aussi pour les flux internes au territoire.

L'usage des transports collectifs reste concentré sur certains trajets : Paris (65%), les Yvelines (12%) et le reste de l'Ile-de-France (30%) qui sont les secteurs avec lesquels les liaisons sont les plus performantes. Les trajets réalisés à pied sont principalement ceux internes au cœur urbain (Dreux-Vernouillet-Luray) et ceux effectués par des personnes travaillant et résidant hors du cœur urbain (probablement au sein de des polarités secondaires).



Source : INSEE 2011 – Fichier détail des migrations professionnelles. Exploitation Inddigo – SCOT Agglo du Pays de Dreux

Des situations de vulnérabilité énergétique

La vulnérabilité énergétique est la difficulté à laquelle peuvent être soumis les ménages, à disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de besoins élémentaires (se chauffer, se déplacer, etc.) en raison de l'inadaptation de leurs ressources financières ou de leurs conditions d'habitat.
Dans un contexte d'augmentation du prix des énergies et d'évolution des modes de vie avec l'installation des ménages de plus en plus loin des pôles d'emplois et de services, ce phénomène pourrait être amené à s'accroitre.
En 2013, l'INSEE Centre, associé à la DREAL et au CETE Normandie-Centre, a réalisé une étude portant sur la vulnérabilité énergétique du territoire régional, afin de permettre aux acteurs locaux de se positionner, en particulier lors de l'élaboration de documents de planification, de Plan Climat ou d'Agenda 21.

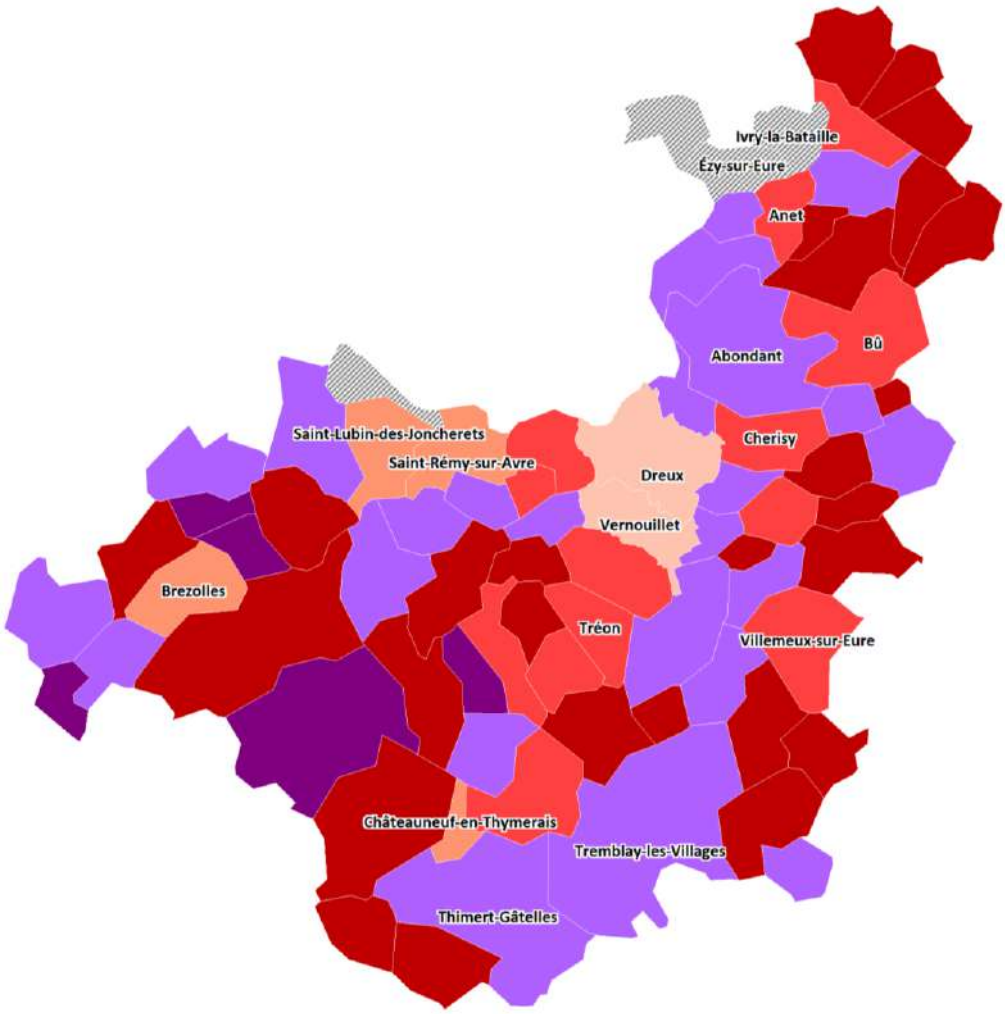
Le calcul de la vulnérabilité énergétique
La typologie communale est le résultat du croisement de deux indicateurs synthétiques qui recoupent les deux dimensions de la précarité énergétique : le revenu des ménages et leurs dépenses énergétiques.

Concernant les **revenus**, l'indicateur retenu est la valeur du premier quartile par unité de consommation, afin de cibler les populations modestes. Plus cette valeur sera basse, plus il y aura une part importante de ménages à bas revenus dans la commune.

Concernant les **dépenses énergétiques** *(cf. cartographie annexe)*, elles ont trois origines : le chauffage des logements, les déplacements domicile-travail et l'accès aux commerces et services. Pour la partie logement, l'indicateur retenu est la part des ménages ayant une consommation énergétique (méthode de calcul basée sur la méthodologie Anah) supérieure à la valeur du troisième quartile régional. Pour les déplacements domicile-travail, l'indicateur est la part de la population ayant un trajet supérieur à 26 minutes (troisième quartile régional). Pour l'accès aux commerces et services, l'indicateur retenu est le temps d'accès à la commune, pôle de services la plus proche, issu de la base permanente des équipements (BPE 2011).

Six catégories de commune ont été identifiées au sein de l'Agglomération, en fonction de la vulnérabilité énergétique de leurs habitants. Deux types de communes couvrent largement le territoire :

- **Les familles pouvant subvenir à de fortes dépenses énergétiques** : ce profil concerne des communes situées aux franges franciliennes ou en périphérie éloignée des pôles d'emplois. Les ménages ont, de fait, largement recours à la voiture pour se déplacer (travail, mais aussi accès aux commerces et services). Le profil du parc est orienté vers de grands logements, anciens, et particulièrement énergivores. Néanmoins, la population résidente est composée de familles relativement aisées, à la recherche d'une qualité de vie et d'espace, et ayant, pour la plupart, les moyens de faire face à de fortes dépenses d'énergie.
- **Les classes moyennes aux dépenses énergétiques importantes** : il s'agit de communes périurbaines, faiblement dotées en commerces, services et emplois, mais attractives du fait d'un coût du foncier plus accessible. Les ménages sont néanmoins obligés de se déplacer, principalement en voiture, car ces secteurs sont rarement desservis par les transports en commun. Le parc est majoritairement composé de logements individuels (généralement plus énergivores). Les ménages sont moins fragiles qu'en moyenne dans la Région mais des situations de vulnérabilités énergétiques peuvent toutefois concerner ceux qui occupent des logements anciens non rénovés et se déplaçant loin pour leur travail.



Vulnérabilité énergétique des ménages

Sources : Etude INSEE 2013, RP 2009, BPE 2011, méthodologie Anah ; DRFiP, revenus fiscaux ; CAF

- Ménages cumulant tous les facteurs de vulnérabilité énergétique
- Classes moyennes ; dépenses énergétiques assez fortes
- Retraités et classes moyennes aux dépenses énergétiques moyennes
- Ménages modestes aux dépenses énergétiques faibles
- Peu de ménages modestes ; dépenses énergétiques faibles
- Familles pouvant subvenir à de fortes dépenses énergétiques
- NR

Ménages vulnérables (Classes moyennes ; dépenses énergétiques assez fortes)

Ménages moyennement vulnérables (Retraités et classes moyennes aux dépenses énergétiques moyennes)

Ménages peu vulnérables (Ménages modestes aux dépenses énergétiques faibles ; Peu de ménages modestes ; dépenses énergétiques faibles)

Les communes accueillant **peu de ménages modestes, et aux dépenses énergétiques faibles** sont aussi nombreuses sur le territoire. Il s'agit de communes situées en périphérie proche des pôles d'emplois ou constituant elles-mêmes de petites polarités (par exemple : Anet, Cherisy, Bû, Tréon, Villemeux-sur-Eure, etc.). De fait, les trajets domicile-travail sont assez courts. Le parc, bien que largement composé de logements individuels, est également moins énergivore grâce à la proportion élevée de logements construits après 1990 (et ayant bénéficié des premières réglementations relatives à l'efficacité énergétique du bâti). Les ménages sont globalement aisés, avec une sur-représentation des cadres et professions intermédiaires. Il s'agit ainsi de la catégorie de communes présentant la situation la plus favorable en matière de vulnérabilité énergétique.

Les catégories suivantes concernent les communes au profil plus urbain :

- **Les retraités et classes moyennes aux dépenses énergétiques modérées** : ce groupe concerne des polarités rurales (Châteauneuf-en-Thymerais, Brezolles, Saint-Lubin-des-Joncherets, Saint-Rémy-sur-Avre) disposant des commerces et équipements de proximité. Compte tenu d'une part importante de retraités et de la présence d'emplois locaux, peu de personnes effectuent de longs déplacements pour aller travailler. Le parc de logements, relativement ancien, est cependant énergivore et peut être à l'origine de situations de précarité énergétique.
- **Les ménages modestes aux dépenses énergétiques faibles** : ce groupe concerne les grands pôles urbains régionaux et plus spécifiquement Dreux et Vernouillet dans l'Agglomération. Ces communes disposent des différents commerces, équipements et services ainsi que de nombreux emplois, ce qui vient fortement limiter les déplacements de longue distance. Le parc de logements est largement composé de bâti collectif (moins énergivore, notamment pour ceux bénéficiant du chauffage au gaz). Ces territoires concentrent néanmoins des populations précaires nombreuses qui peinent à s'acquitter de leur facture énergétique, bien qu'elle soit relativement peu élevée. Ainsi les enjeux de lutte contre la précarité sont forts compte tenu du nombre de ménages potentiellement concernés et les efforts doivent se concentrer sur la réhabilitation du parc ancien.

Enfin le dernier groupe concerne les communes accueillant des **ménages cumulant tous les facteurs de vulnérabilité énergétique**. Peu de communes sont concernées sur le territoire (Maillebois, La Mancelière, Revercourt, Saint-Lubin-de-Cravant et Fontaine-les-Ribouts) et celles-ci accueillent une population peu nombreuse (communes très rurales). L'accès aux commerces, services et emplois engendrent des déplacements importants et le parc est particulièrement énergivore compte tenu de son ancienneté. Ces territoires sont donc vulnérables dans la mesure où les dépenses énergétiques sont élevées et où la population n'a pas toujours les moyens financiers d'y faire face (proportion élevée de retraités, agriculteurs, employés/ouvriers).

En conclusion

La forte proportion d'actifs résidant dans l'Agglomération et travaillant en Ile-de-France confirme la forte polarisation du territoire par la région francilienne**.** Les déplacements vers les autres départements voisins (Eure et Eure-et-Loir, ainsi que les trajets pendulaires internes liés au desserrement de Dreux et Vernouillet vers les communes périurbaines et rurales, peuvent également être importants et coûteux.

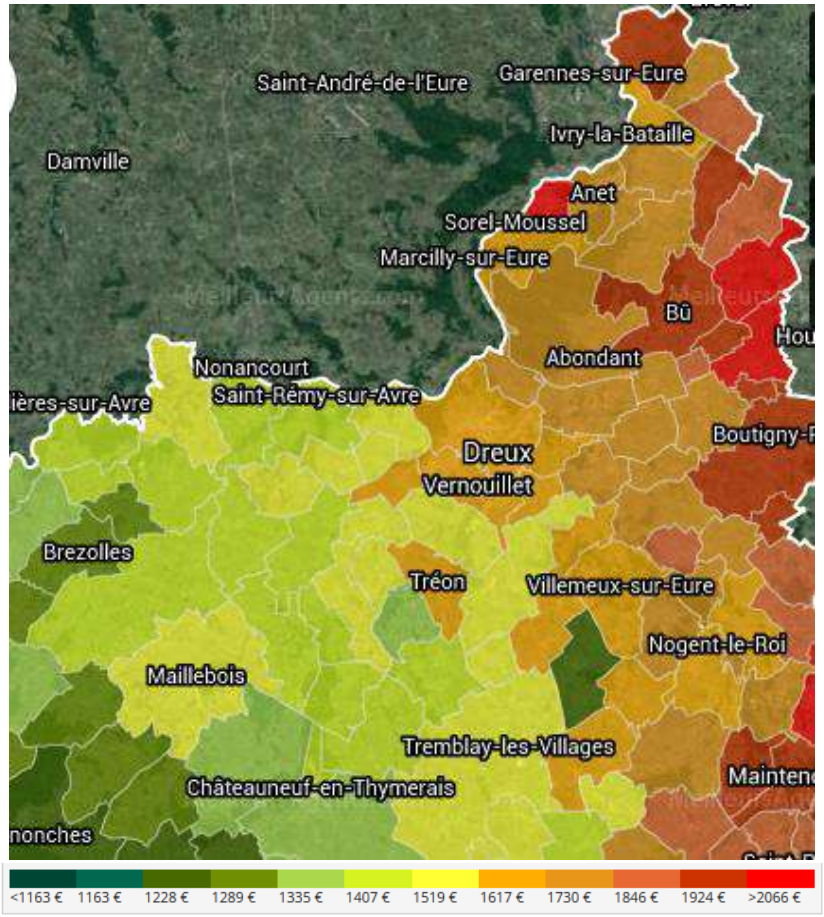
En effet, le coût de ces déplacements n'est que rarement pris en compte par les ménages, tandis que dans les faits, ils viennent accentuer certains phénomènes de précarité, dans un contexte de forte hausse du coût de l'énergie. Les ménages les plus impactés financièrement sont ceux disposant des ressources les plus faibles, vivant dans un logement ancien, et potentiellement énergivore, dans des communes éloignées des pôles économiques et commerciaux.

2.3. … Mais aussi sur le marché de l'immobilier

Une forte influence de l'Ile-de-France sur les prix de l'immobilier

Différents niveaux de prix dans l'Agglomération peuvent être observés en fonction de la proximité avec l'Ile-de-France :

- A l'Ouest, dans les secteurs les plus ruraux, les prix des maisons sont compris entre 1 300 et 1 500 € / m² ;
- A l'Est, à proximité de l'Ile de France, les niveaux de prix sont nettement plus élevés et dépassent même 2 000 € / m² dans certaines communes, qui accueillent une majorité d'acquéreurs franciliens ;
- Entre ces deux secteurs, les niveaux de prix observés sont intermédiaires (1 600 à 1 800 € /m²).



Source : Meilleurs Agents Décembre 2014

L'intensité de la demande de ménages franciliens, dont les revenus sont généralement plus élevés que ceux des ménages locaux contribue fortement à la formation de prix plus élevés.

Des prix des appartements relativement bas sur Dreux

Prix : appartements anciens en Eure-et-Loir

Prix correspondant aux transactions réelles enregistrées du **01/12/2013** au **30/11/2014** :

Département	Studios	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	Ensemble
Eure-et-Loir	2 370 €/m²	2 160 €/m²	1 970 €/m²	1 730 €/m²	1 920 €/m²	2 020 €/m²
Arrondissement(s) :						
Secteur de Chartres	2 450 €/m²	2 290 €/m²	2 030 €/m²	1 950 €/m²	*	2 130 €/m²
Secteur de Dreux	*	1 970 €/m²	1 760 €/m²	1 460 €/m²	*	1 720 €/m²

* Pas assez de transactions pour déterminer un prix ou une fourchette fiable.

Note : les médianes et fourchettes présentées sur ce site sont calculées à partir des transactions les plus représentatives du marché. Elles n'ont qu'une valeur **indicative** et ne correspondent pas à une expertise. Pour plus de précisions, demandez conseil à votre notaire.

Le marché de l'appartement ancien, relativement concentré sur Dreux-Vernouillet, présente des niveaux de prix relativement bas, liés à une demande limitée pour des produits qui sont assez souvent de qualité médiocre.

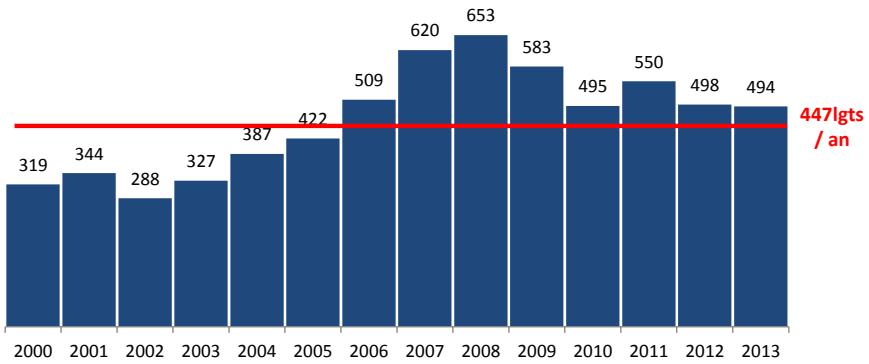
Ce bas niveau de prix rend d'autant plus difficile le montage d'opérations neuves en centre-ville, comme le confirme les opérateurs et professionnels de l'immobilier privé. Si de belles opérations de standing visant une clientèle de retraités assez aisés ont pu être menées dans les années 2000 sur Dreux, la réalisation de telles opérations est aujourd'hui plus difficile dans une situation de repli dans l'immobilier, les promoteurs délaissant les marchés les moins porteurs comme celui de Dreux. La libération de foncier de bonne qualité peut cependant être un moyen de les remobiliser.

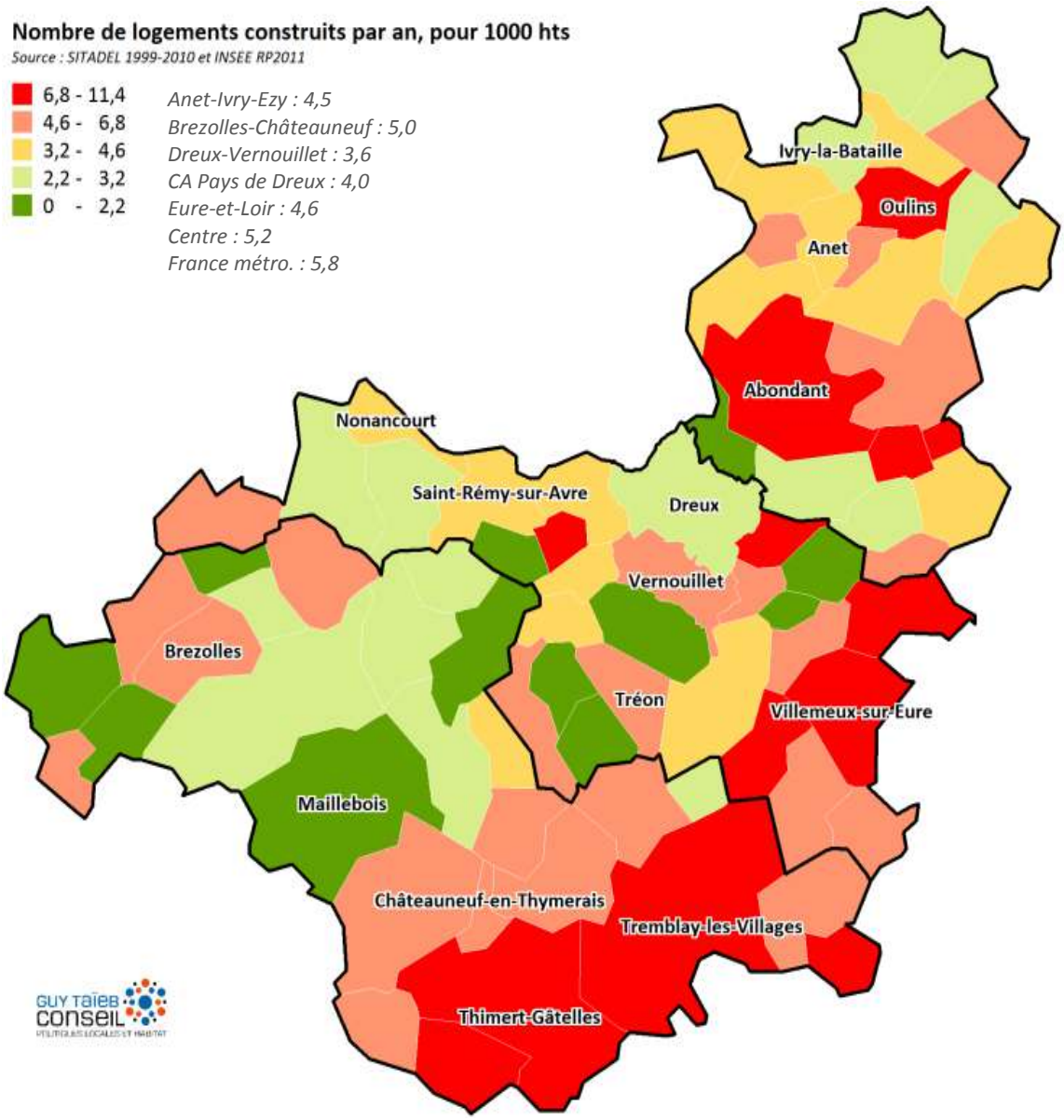
Une activité de la construction neuve d'un dynamisme très moyen et avec de fortes disparités spatiales

Avec environ 450 logements construits chaque année soit de l'ordre de 4 logements /an/ 1 000 habitants, l'effort relatif de construction sur l'Agglomération du Pays de Dreux a été relativement moindre qu'à l'échelle régionale et nationale où les indices de construction ont été respectivement de 5,2 et 5,8.

La construction de logements a atteint un maximum dans les années 2007-2009 avec la conjonction de la vague des produits défiscalisés et des reconstructions dans le cadre de l'ANRU.

Nombre de logements construits par an - Agglo du Pays de Dreux
Source Sitadel 1999-2013 (courbe lissée sur 3 années)





Les disparités d'intensité de la construction sont très marquées dans l'Agglomération :

- Une pression plus forte dans les franges Est et Sud-Est du territoire en direction de l'Ile-de-France et de Chartres.
- Un niveau faible de construction dans le bassin de Dreux où se concentre pourtant la grande majorité de la population et de l'emploi.

Un marché de la construction neuve dominé par la maison individuelle

Les deux tiers des logements produits dans la dernière décennie ont été des logements individuels, sachant que dans le collectif une bonne partie relève du locatif social et des reconstructions dans le cadre du PRU.

	Logements individuels construits 1999 - 2010 inclus (SITADEL)- en moy ann.	Logements collectifs construits 1999 - 2010 inclus (SITADEL)- en moy.ann	% logements individuels construits 1999 - 2010 inclus (SITADEL)	% logements collectifs construits 1999 - 2010 inclus (SITADEL)
Dreux	31	54	36%	64%
CA du pays de Dreux	291	144	**67%**	**33%**
Eure-et-Loir	1358	573	70%	30%
Centre	9243	3780	71%	29%
France métropolitaine	206470	147419	58%	42%

Ces logements individuels sont produits le plus souvent dans le cadre de procédure de lotissements dont on peut constater sur le terrain que nombre d'entre eux sont de qualité médiocre, situés dans des communes sous-équipées et à des niveaux de prix qui sont assez élevés par rapport aux revenus locaux.

Le terrain à bâtir étant un des vecteurs privilégiés de la construction de logements dans le Pays de Dreux, il y a donc un véritable enjeu, pour les pouvoirs publics**, à mieux en maîtriser la production, tant en termes de prix de sortie des terrains que de leur qualité et localisation.**

Prix : terrains à bâtir en Eure-et-Loir

Prix correspondant aux transactions réelles enregistrées du **01/12/2013** au **30/11/2014** :

Département	< 600 m²	600 à 900 m²	900 à 1500 m²	1500 à 2500 m²	2500 à 5000 m²	Ensemble
Eure-et-Loir	55 800 €	58 000 €	48 500 €	40 000 €	*	55 000 €
Arrondissement(s) :						
Secteur de Chartres	61 700 €	60 000 €	67 000 €	*	*	61 900 €
Secteur de Châteaudun	*	*	*	*	*	25 000 €
Secteur de Dreux	54 000 €	56 200 €	*	*	*	55 000 €

* Pas assez de transactions pour déterminer un prix ou une fourchette fiable.

Note : les médianes et fourchettes présentées sur ce site sont calculées à partir des transactions les plus représentatives du marché. Elles n'ont qu'une valeur **indicative** et ne correspondent pas à une expertise. Pour plus de précisions, demandez conseil à votre notaire.

Le marché de la maison neuve « clefs en main », réalisée par un promoteur, public ou privé se heurte à des prix dans l'ancien qui, s'ils sont élevés par rapport aux revenus des ménages locaux, restent suffisamment modestes pour rendre ces produits neufs difficilement concurrentiels comme le montre le graphique ci-dessous.
Les prix moyens d'une maison de 4-5 pièces de 90 m² sur Dreux et ses abords sont de l'ordre de 170 000 € (sources Immoprix ou Meilleursagents.com). Une maison neuve de même taille pour un ménage de 3 personnes doit donc également se situer dans cet ordre de prix, c'est-à-dire en dessous de 200 000 €. Pour ce prix, compte-tenu d'une charge foncière plus forte en ville, le terrain doit être assez restreint (300/400 m²), mais bien situé par rapport aux transports en commun, ce qui peut permettre une économie sur le poste automobile.

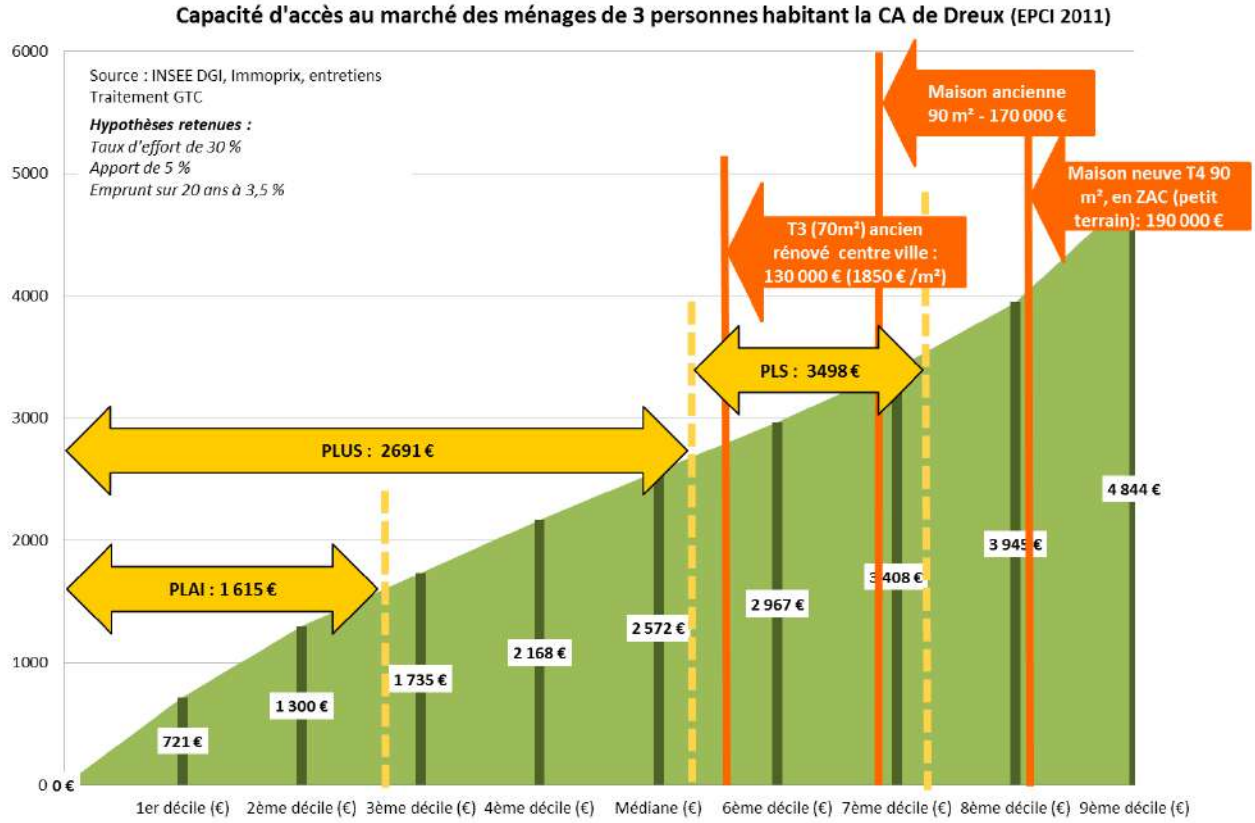
Prix : maisons anciennes sur le secteur de Dreux

Prix correspondant aux transactions réelles enregistrées du 01/03/2014 au 28/02/2015 :

Secteur	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces	Ensemble
Secteur de Dreux	110 000 €	130 000 €	160 000 €	180 000 €	151 500 €
Ville(s) :					
Abondant	*	*	*	*	de 158 000 € à 230 000 €
Anet	*	*	*	*	de 152 500 € à 200 000 €
Châteauneuf-en-Thymerais	*	*	*	*	**
Dreux	*	de 97 000 € à 140 000 €	de 135 000 € à 171 000 €	*	de 97 000 € à 171 000 €
Saint-Rémy-sur-Avre	*	*	*	*	de 127 500 € à 160 000 €
Senonches	*	*	*	*	**
Vernouillet	*	*	*	*	**

* Pas assez de transactions pour déterminer un prix ou une fourchette fiable.

** Transactions trop hétérogènes pour déterminer une fourchette fiable.



En conclusion

La question d'une certaine maîtrise du foncier par les collectivités territoriales apparaît comme un enjeu majeur pour une meilleure régulation et une plus grande qualité des constructions neuves : maîtrise du foncier en centre-ville et centre-bourg pour le développement d'une offre de logements collectifs de qualité qui fait relativement défaut, maîtrise du foncier pour des constructions de maisons dans des lotissements ou dans des groupements d'habitation de qualité au plus près des services et équipements.

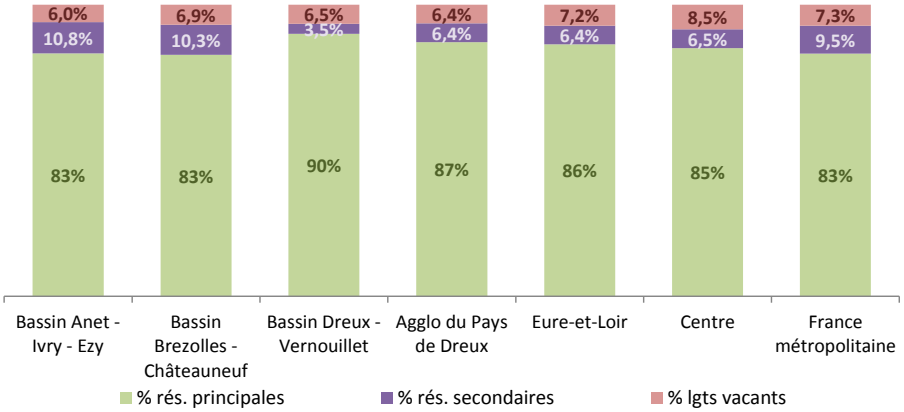
III. Des difficultés de parcours résidentiels et des situations de mal logement à l'origine de besoins en logements

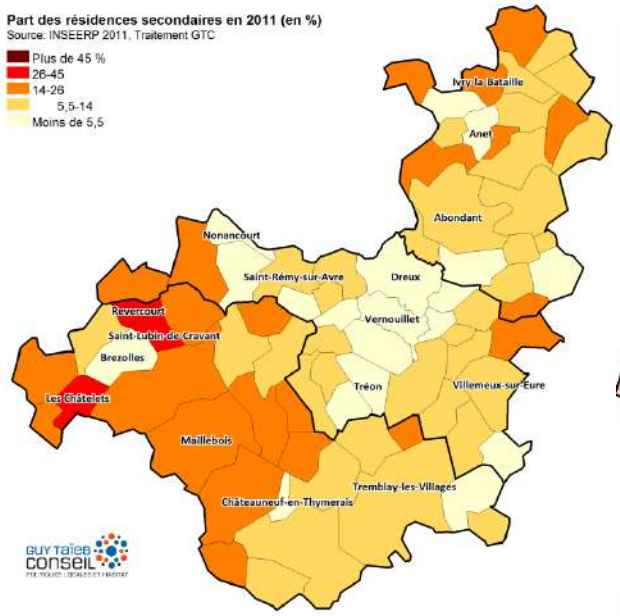
Le territoire compte près de **50 000 logements au 1er Janvier 2011 ;** 87% d'entre eux sont occupés au titre de résidence principale.

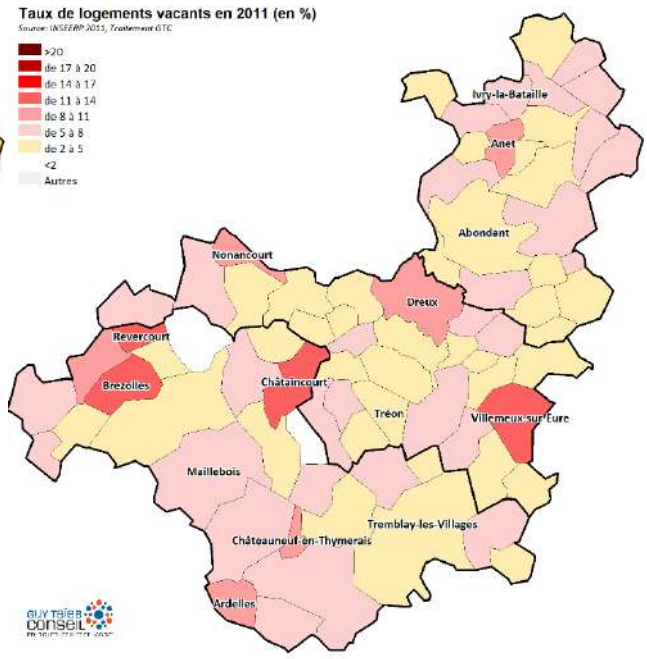
La **part des résidences secondaires est de 6,4%,** soit une proportion équivalente aux moyennes départementales et régionales, mais inférieure à la situation nationale (9,5%). Les situations sont également différentes selon les bassins : celui d'Anet-Ezy-Ivry et celui de Châteauneuf-Brezolles comptent chacun plus de 10% de résidences secondaires tandis que le bassin de Dreux-Vernouillet n'en compte que 3,5%. Ainsi, le potentiel de reconquête de ce parc reste important, notamment sur toute la partie Ouest.

Le **taux de vacance s'élève, selon l'INSEE, à 6,4% des logements également**, soit une proportion légèrement inférieure aux moyennes des territoires référents (département, région, France métropolitaine). Les proportions sont relativement proches selon les bassins, mais les proportions les plus élevées s'observent au sein de certaines polarités disposant de logements peu qualitatifs dans de leur centre-ancien (Dreux, Brezolles, Châteauneuf-en-Thymerais, Anet, Villemeux-sur-Eure, Nonancourt).

Répartition des logements par catégorie
Source : INSEE RP 2011



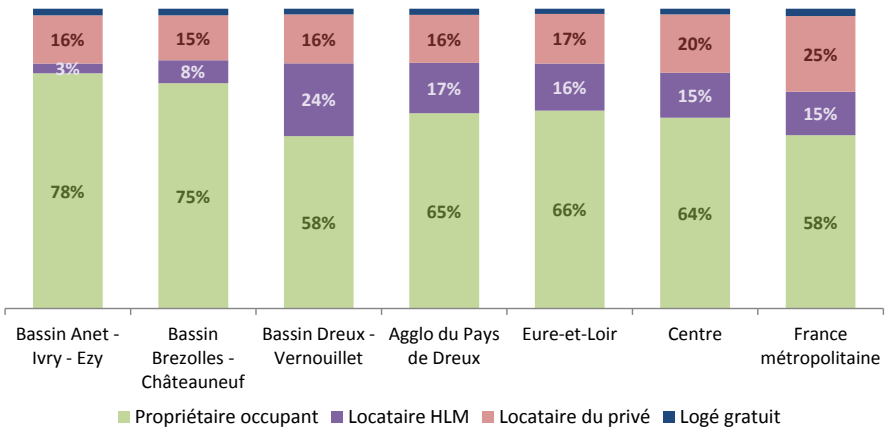




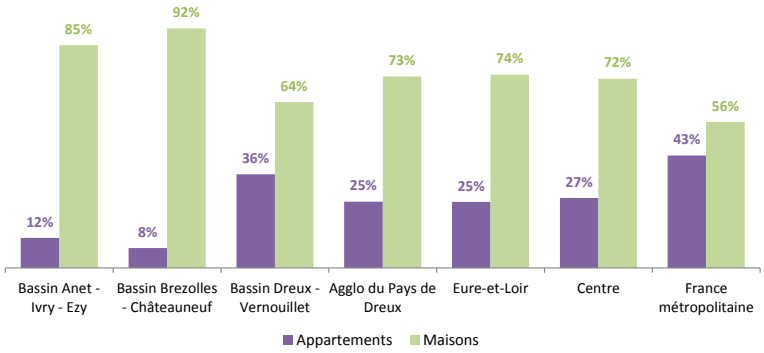
Les **deux-tiers des résidences principales sont occupés par leur propriétaire** ; cette proportion est équivalente aux moyennes observées dans le département (66%) et en région (64%). Le bassin de Dreux-Vernouillet se distingue davantage du reste du territoire en raison de la présence des deux communes urbaines où la part du locatif, notamment social, est nettement plus importante.

Les bassins d'Anet-Ezy-Ivry et de Châteauneuf-Brezolles ont un profil nettement plus rural, avec une large part de logements en propriété occupante (plus de 75%), la présence de logements locatifs privés en proportion modérée (environ 15%) mais une très faible représentation du logement locatif social (8% dans le bassin de Châteauneuf-Brezolles et 3% dans celui d'Anet-Ezy-Ivry).

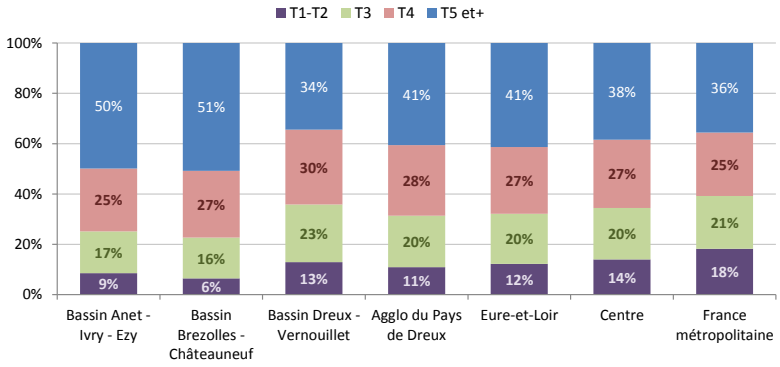
Répartition des résidences principales par statut d'occupation en 2011
Source : INSEE RP 2011



Répartition des résidences principales par type de construction en 2011
Source : INSEE RP 2011



Répartition des résidences principales par typologie en 2011
Source : INSEE RP 2011



Le **parc est très largement composé de logements individuels (73%).** Cette proportion est encore plus élevée dans les bassins d'Anet-Ezy-Ivry (85%) et Châteauneuf-Brezolles (92%).

Le parc collectif est davantage présent, bien qu'il reste minoritaire, dans le bassin de Dreux-Vernouillet, et notamment dans les villes de Dreux et Vernouillet, mais aussi Saint-Lubin-des-Joncherets et Nonancourt.

L'orientation du parc vers les formes individuelles a un impact sur les typologies de logements. Ainsi, **le parc reste dominé par les grandes typologies : les T4 et T5 représentent près de 70% des résidences principales**, soit une proportion plus élevée que la moyenne régionale et nationale.

La typologie T3 ne représente que 20% de l'offre alors qu'elle peut correspondre à de nombreux profils (jeunes couples, familles monoparentales, personnes âgées).

Les petits logements (T1/T2) représentent environ 10% de l'offre, avec, là aussi, des parts plus faibles que les moyennes régionales et nationales.

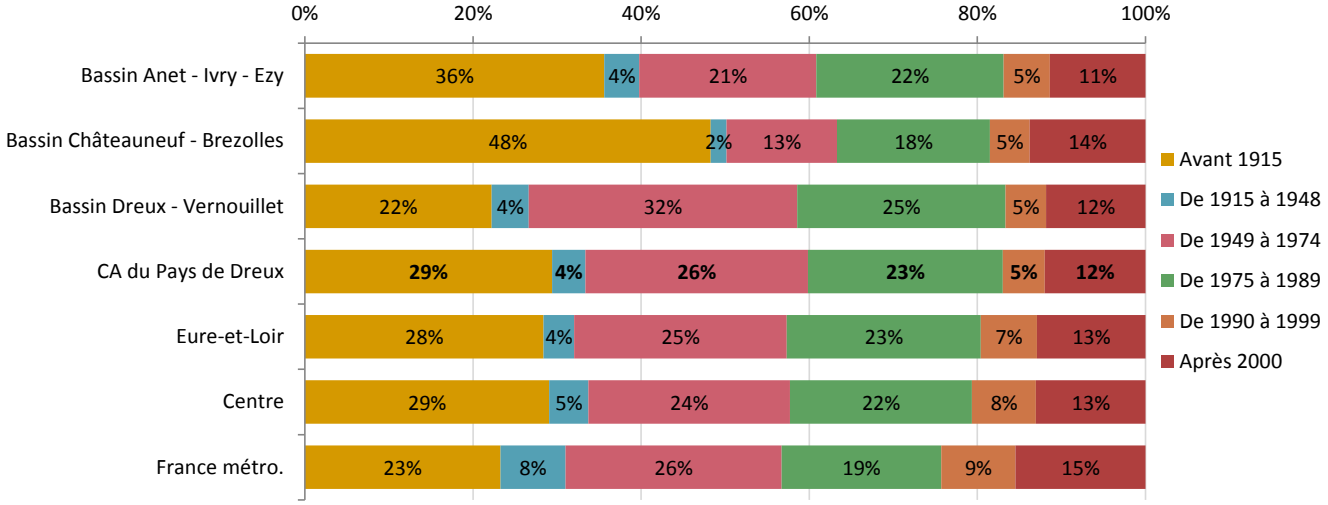
En matière de période de construction, le parc a une structure proche des territoires de référence.

Le bassin de Dreux-Vernouillet se caractérise par une légère surreprésentation des logements construits entre 1949 et 1974 qui correspondent à la période de construction des grands ensembles d'habitat social, notamment. Sur ce secteur, on constate par contre une sous-représentation des logements très anciens (construits avant 1949) et de ceux construits après 1990, qui traduit une activité de la construction relativement ralentie au cours de la période récente (17%, contre 24% à l'échelle nationale).

Le parc ancien, antérieur à 1949, est lui par contre surreprésenté dans les bassins de Châteauneuf-Brezolles (50%) et Anet-Ivry-Ezy (40%). La dynamique de construction a été faible au cours de la période 1949-1974 mais beaucoup plus dynamique ensuite. Le bassin d'Anet-Ezy-Ivry connaît entre 1975 et 1990 une vague de construction pavillonnaire, en accession à la propriété. Le bassin de Châteauneuf-Brezolles s'est lui davantage développé depuis 1990 avec près de 20% du parc construit au cours de cette période.

Répartition des logements selon la date de construction

Source : Filocom 2013, MEDDE d'après DGFiP



3.1. Un parc social présentant des atouts dans la réponse aux besoins des ménages très modestes

Une forte concentration du parc social dans les principales polarités[1]

Avec 8 363 **logements locatifs sociaux** (LLS) conventionnés, soit **19,4% de l'ensemble des résidences principales**, l'offre sociale est très présente sur le territoire de l'agglomération.

	Logements sociaux conventionnés	Logements sociaux non conventionnés	Ensemble des logements sociaux	Résidences principales (INSEE 2011)	Taux de logements sociaux
Bassin Anet-Ezy-Ivry	376	82	458	10 730	4,3%
Bassin Châteauneuf-Brezolles	404	91	495	5 982	8,3%
Bassin Dreux-Vernouillet	6 918	492	7 410	26 334	28,1%
Agglo du Pays de Dreux	**7 698**	**665**	**8 363**	**43 046**	**19,4%**

Source : RPLS 2014, MEDDE - CGDD - SOeS

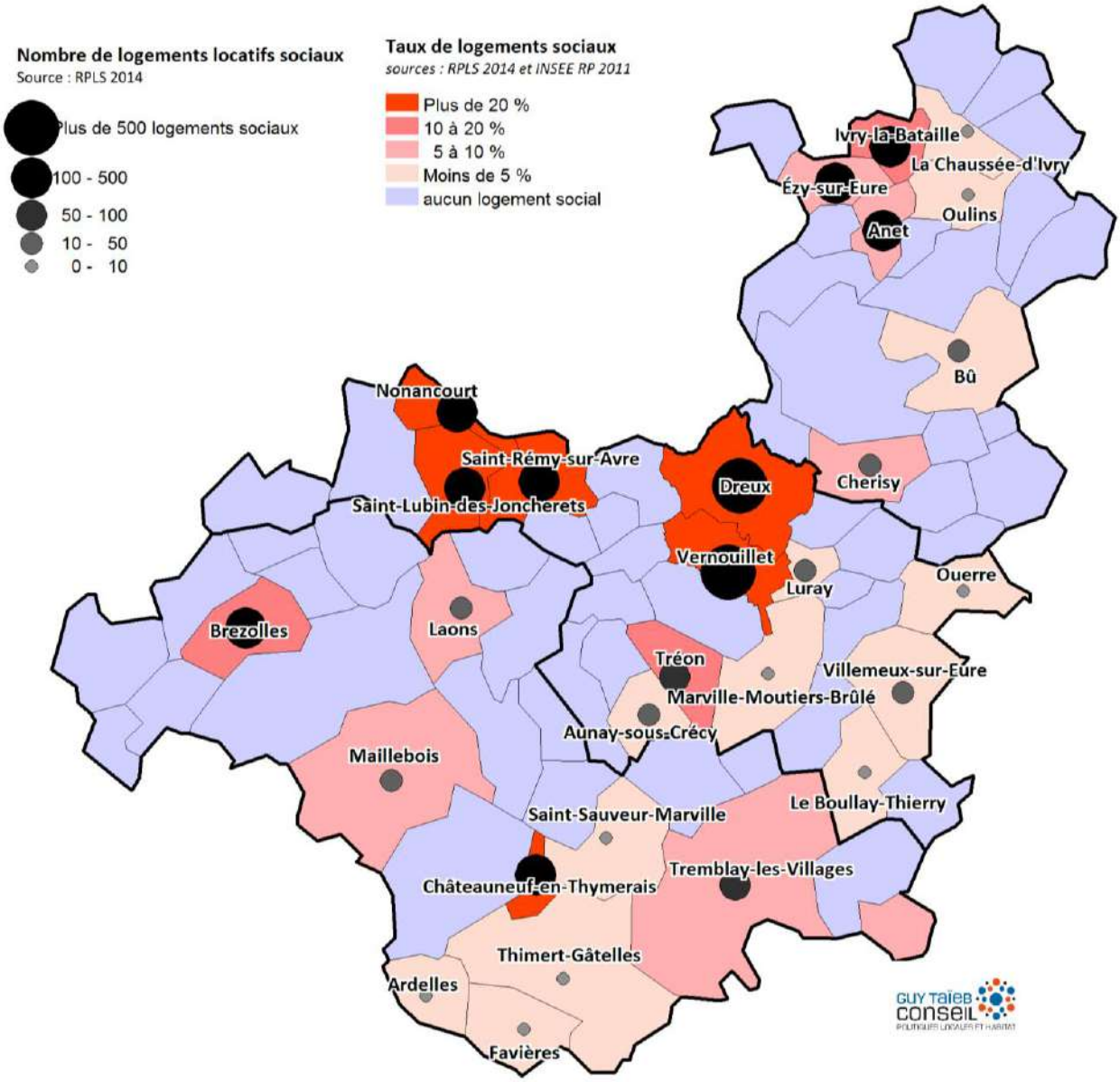
Cependant sa répartition n'est pas homogène, 90% de l'offre locative sociale de la Communauté d'Agglomération est concentrée dans le bassin de Dreux-Vernouillet (près de 7 410 logements, soit 28% des résidences principales), et notamment dans les polarités (Dreux, Vernouillet, Saint-Rémy-sur-Avre, Saint-Lubin-des-Joncherets, Nonancourt). Elle est à l'inverse très peu présente dans les autres bassins (4 et 8% de l'offre de logements). Ainsi, dans l'Agglomération, de nombreuses communes n'ont aucun logement social (cf. carte ci-après).

Les dispositions de l'article 55 de la loi SRU ont été modifiées par la loi n°2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social. Le seuil minimal du taux de logements locatifs sociaux passe de 20 à 25% des résidences principales pour les communes soumises à cet article.

Néanmoins, pour les territoires ne justifiant pas d'un effort de production supplémentaire, le taux est maintenu à 20% ; c'est le cas pour Communauté d'Agglomération du Pays de Dreux pour la période 2014-2016 (décret n°2014-870 du 1e août 2014).

Comme le souligne le Porter à Connaissance des services de l'Etat, une attention particulière est à porter à la commune d'Ezy-sur-Eure. En effet, en 2012 elle compte 3 344 habitants et connaît un taux de croissance annuel soutenu, elle devrait donc atteindre rapidement les 3 500 habitants. Ce seuil la soumettrait aux dispositions de l'article 55 de la SRU, or la commune ne dispose que de 147 logements locatifs sociaux (01/01/2014), soit 9,2% des résidences principales.

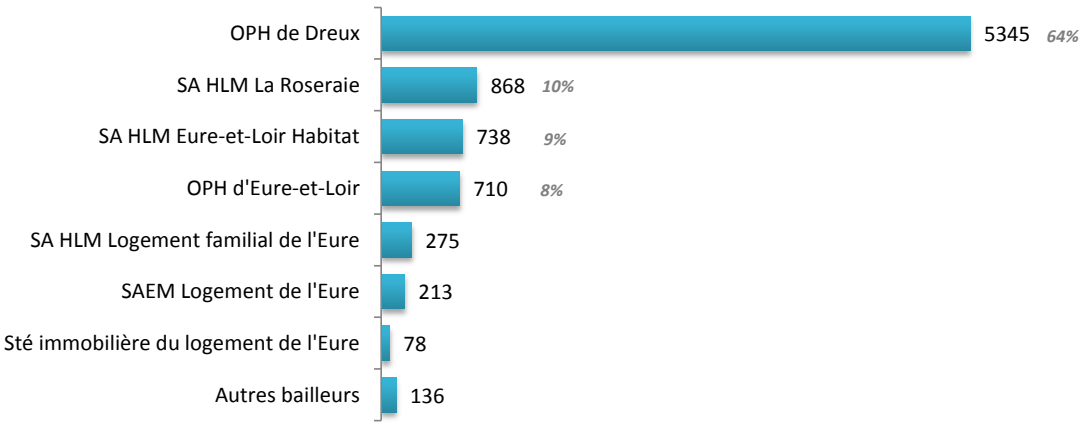
[1] La source de donnée utilisée est RPLS 2014, le territoire n'ayant pas fait l'objet d'un décompte SRU.



Ces 8 360 logements locatifs sociaux sont répartis entre une dizaine de bailleurs sociaux mais 92% de ce parc sont détenus par 4 bailleurs : Habitat Drouais (64% du parc), SA HLM La Roseraie (10%), OPH d'Eure-et-Loir (8%) et SA HLM Eure-et-Loir Habitat (9%).

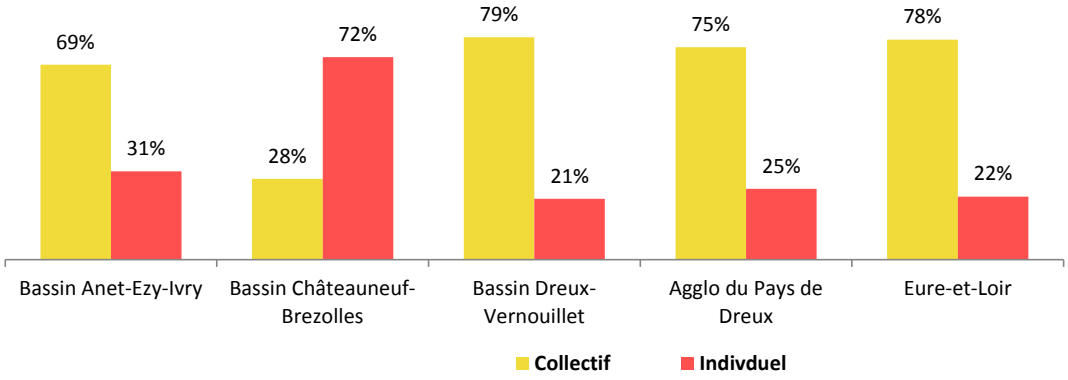
Répartition du parc locatif social par bailleur

Source : RPLS 2014, MEDDE - CGDD - SOeS



Un quart du parc locatif social est composé de logements individuels (2 089 unités), une proportion légèrement plus élevée que pour le département (22%) et bien supérieure à la moyenne nationale (16%). Le parc locatif social reste majoritairement en collectif (75%) à l'échelle du Pays de Dreux. Cette proportion est moindre sur le bassin d'Anet-Ezy-Ivry (69%) et plus importante sur le bassin de Dreux-Vernouillet (79%) compte-tenu de son profil de polarité urbaine.
Ce rapport est inversé dans le bassin de Châteauneuf-Brezolles, secteur le plus rural, où 72 % du parc sont de type individuel.

Répartition du parc locatif social par type de construction
Source : RPLS 2014, MEDDE - CGDD - SOeS



Un développement récent du parc qui s'est fait majoritairement sur le pôle urbain dans le cadre des reconstructions du Programme de Rénovation Urbaine (PRU)

Selon les données relatives aux financements, **495 logements locatifs sociaux ont été financés entre 2008 et 2013**, 77% l'ont été sur le bassin de Dreux-Vernouillet, dont une très grande partie au titre de la reconstruction du PRU Plateau Sud. 17% de ces financements (83 logements) concernent le bassin d'Anet-Ezy-Ivry et 6% (32 logements) le bassin de Châteauneuf-Brezolles.

	Nombre de logements financés entre 2008 et 2013						
Territoires	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Total
Anet - Ivry-la-Bataille - Ezy-sur-Eure		40	15	16	8	4	83
Brezolles - Châteauneuf	18		14				32
Dreux - Vernouillet		125	62	6	67	120	380
CA du Pays de Dreux	**18**	**165**	**91**	**22**	**75**	**124**	**495**

Source : DDT28, 2014

Etant donné le cadre dans lequel s'inscrit majoritairement le développement du parc locatif social intercommunal, le mode de production le plus utilisé est celui de la construction neuve (96% des financements). Il est à souligner que sur le bassin d'Anet-Ezy-Ivry, l'acquisition-amélioration est plus utilisée que sur les autres territoires (13% contre moins de 4% pour les deux autres bassins).

Territoires	Acquisition-amélioration	Construction neuve	Total
Anet - Ivry-la-Bataille - Ezy-sur-Eure	11	72	83
Brezolles - Châteauneuf	1	31	32
Dreux - Vernouillet	8	372	380
CA du Pays de Dreux	**20**	**475**	**495**

Source : DDT28, 2014

On constate une diversification en termes de financements vers :

- le PLAI qui représente 25% des financements contre 9% du stock de logements locatifs sociaux,

- et le PLS qui représente 11% des financements contre 3% du stock de logements locatifs sociaux.

Il est à noter l'absence de financement en PLS sur le bassin de Châteauneuf-Brezolles (dont les niveaux de loyer pratiqués ne sont probablement pas en adéquation avec les revenus des ménages et pourraient entrer en concurrence avec l'offre locative privée ou la mensualité d'emprunt d'un bien en accession) alors que sur ce même territoire 31% des financements sont consacrés au PLAI, permettant des niveaux de loyers plus faibles.

Nombre de logements locatifs sociaux par type de financement entre 2008 et 2013

Territoires	PLAI	PLUS ou PAL*	PLS
Anet - Ivry-la-Bataille - Ezy-sur-Eure	17%	72%	11%
Brezolles - Châteauneuf	31%	69%	0%
Dreux - Vernouillet	26%	62%	12%
CA du Pays de Dreux	**25%**	**64%**	**11%**

Source : DDT28, 2014
** PAL : Prêt Action Logement*

Les différents types de logements sociaux

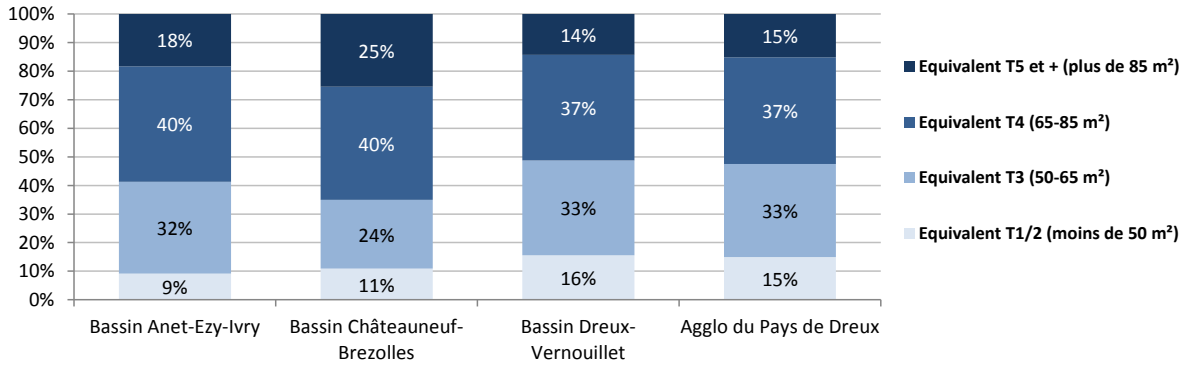
Ils sont nommés d'après le prêt utilisé pour financer le logement :
- PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) : Logements destinés aux ménages les plus démunis. En dessous de 921€ par mois pour une personne seule*
- PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) : LLS classique. En dessous de 1 675€ pour une personne seule.
- PLS (Prêt Locatif Social) : Pour les ménages aux revenus intermédiaires. En dessous de 2 178€ pour une personne seule.

** Les plafonds de ressources indiqués ci-dessus sont ceux pour un HLM hors Paris et Ile-de-France.*

Un parc orienté vers les grands logements et majoritairement à bas loyers en lien avec son époque de construction

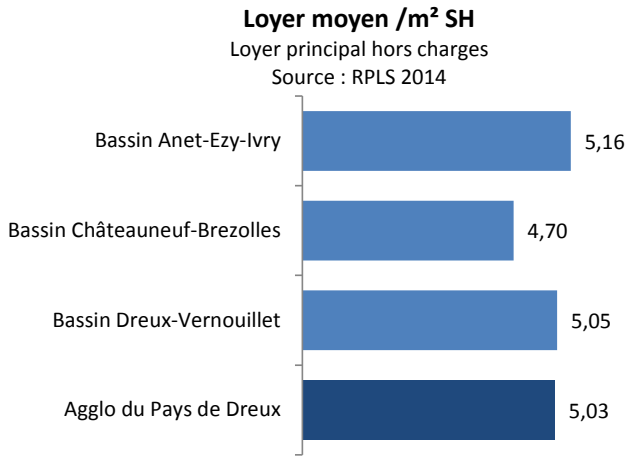
Le parc locatif social intercommunal est caractérisé par **une part élevée de grands logements** puisque **la moitié sont des T4 et plus**[2].
Cette offre importante de grands logements se retrouve sur l'ensemble des bassins de la Communauté d'Agglomération. Si elle est plus importante en volume sur le pôle urbain, elle est plus élevée en valeur relative sur le bassin d'Anet-Ezy-Ivry et le bassin de Châteauneuf-Brezolles (58 et 65%) en lien avec les formes urbaines développées dans ces territoires, puisque la part de logements sociaux en maison individuelle y est élevée notamment pour Châteauneuf-Brezolles.

Répartition du parc social par typologie
Source : RPLS 2014, MEDDE - CGDD - SOeS

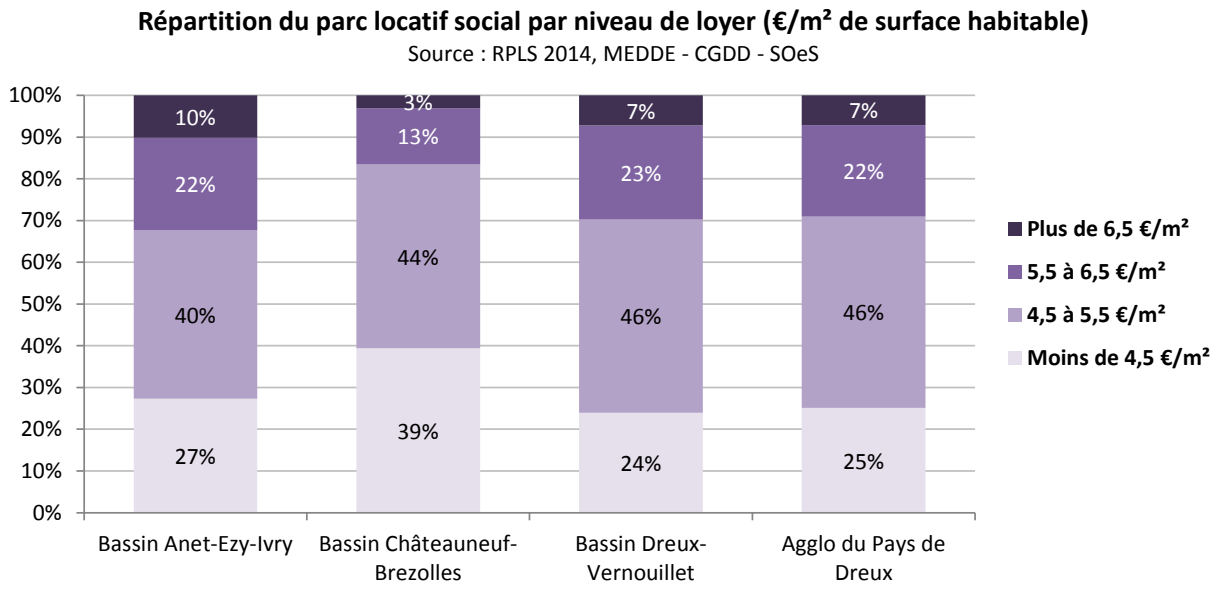


[2] Les données relatives aux typologies de logement sont erronées dans la base RPLS. Les typologies présentées dans ce paragraphe ont été élaborées à partir de la surface habitable des logements

Le parc locatif social du Pays de Dreux est également caractérisé par des loyers attractifs car peu élevés, **le loyer moyen par m² de Surface Habitable (SH) est de 5,03€ à l'échelle communautaire**, soit un niveau légèrement plus élevé que celui du département (4,8€ /m² de SH). Cette faiblesse du loyer moyen s'explique par l'ancienneté du parc, dont 31% a été construit entre 1950 et 1969 et 40% entre 1970 et 1989.



Le loyer moyen du bassin d'Anet-Ezy-Ivry est le plus élevé de la Communauté d'Agglomération (5,2€/m² SH). Ce montant s'explique par la forte part de logements locatifs sociaux financés en PLS/PLI (14%) et un parc récemment développé (31% construit depuis 2000). A l'inverse, le bassin de Châteauneuf-Brezolles affiche un loyer moyen inférieur à la moyenne communautaire : 4,7€, avec près de 85% de son parc locatif social financé en PLUS et aucun logement PLS/PLI.



La majorité du parc social (43%) a été construite entre les années 1970 et 1990, et notamment sur le secteur d'Anet-Ezy-Ivry (51%). Un tiers du parc a été construit avant 1970, soit avant toute réglementation thermique.
Le bassin de Dreux-Vernouillet accueille le parc le plus ancien, tandis que sur le bassin d'Anet-Ezy-Ivry, 31% du parc a été développé depuis le début des années 2000 (contre 17% en moyenne sur l'Agglomération).

Période de construction des logements sociaux

	Avant 1950	1950 à 1969	1970 à 1990	1990 à 1999	2000 à 2009	Après 2010
Bassin Anet-Ezy-Ivry	1%	14%	51%	2%	15%	16%
Bassin Châteauneuf-Brezolles	1%	15%	46%	18%	13%	6%
Bassin Dreux-Vernouillet	1%	35%	42%	6%	7%	9%
Agglo du Pays de Dreux	**1%**	**33%**	**43%**	**7%**	**8%**	**9%**
Eure-et-Loir	**2%**	**31%**	**40%**	**14%**	**10%**	**5%**

Source : RPLS 2014, MEDDE - CGDD - SOeS

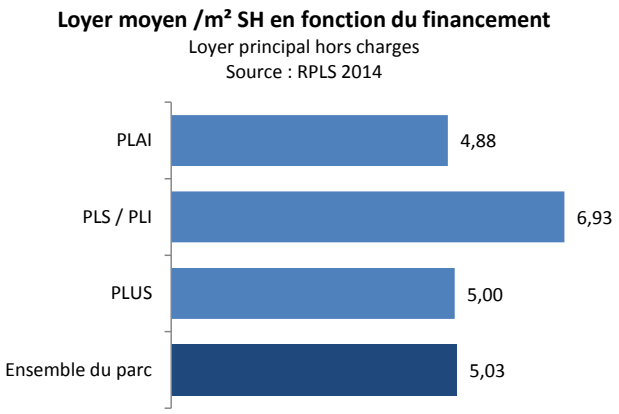
La quasi-totalité du parc locatif social communautaire est financé en PLUS[3], dont une grande partie en financement HLM/O (financement de première génération), ce qui explique les montants peu élevés des loyers ; d'autant que le PLS est très peu présent sur le territoire.

La part de PLAI est faible (9%) notamment lorsqu'on la compare aux besoins qui s'expriment sur le Pays de Dreux :

- en effet, 26% des ménages de la Communauté d'Agglomération peuvent prétendre à un logement PLAI (cf. graphique sur la situation des ménages par rapport au plafond HLM PLUS dans la partie 3.2),
- 73% des demandeurs de LLS entrent dans les conditions de ressources pour obtenir un logement PLAI,
- Et 67% des ménages du parc locatif social ont des ressources inférieures au plafond PLAI.

	PLAI / PLA-TS	PLUS / PLA / HLM-O / HBM	PLS / PLI	Autres financements à partir de 1977	Autres financements avant 1977
Bassin Anet-Ezy-Ivry	5%	72%	14%	0%	8%
Bassin Châteauneuf-Brezolles	7%	85%	0%	0%	7%
Bassin Dreux-Vernouillet	9%	82%	2%	2%	5%
Agglo du Pays de Dreux	**9%**	**82%**	**3%**	**2%**	**5%**

Source : RPLS 2014, MEDDE - CGDD - SOeS



Cette situation est à relativiser puisque l'écart entre le loyer moyen par m² observé entre le PLAI et le PLUS est faible (4,88€ pour le PLAI contre 5€ pour le PLUS). Cependant, ces écarts sont valables sur le parc ancien mais pas pour le parc récemment développé.

[3] Les regroupements de financements ont été effectués à partir du tableau de correspondance de la circulaire du 12 avril 2010 relative aux conventions d'utilité sociale.

Une occupation du parc social plus précarisée qu'à l'échelle départementale

L'enquête Occupation du Parc Social (OPS)
Cette enquête a été créée par la loi du 4 mars 1996 relative au supplément de loyer de solidarité et modifiée par la loi de modernisation sociale du 17 janvier 2002 (article L.442-5 du Code de la Construction et de l'Habitation).
Elle soumet les organismes bailleurs à transmettre, avant le 30 avril de l'année de l'enquête, à chaque préfet de département, des renseignements statistiques sur le patrimoine des bailleurs et sur le profil démographique et socio-économique des occupants. Cette enquête est réalisée auprès des ménages locataires en distinguant les ménages ayant récemment emménagés ce qui permet d'observer les dynamiques récentes au sein du parc social.
Pour la Communauté d'Agglomération du Pays de Dreux, les communes concernées* par cette enquête sont : Anet, Brezolles, Châteuneuf-en-Thymerais, Dreux, Luray, Maillebois, Saint-Lubin-des-Joncherets, Saint-Rémy-sur-Avre, Tremblay-les-Villages, Tréon, Vernouillet, Villemeux-sur-Eure.

** Cf. Annexes pour le parc de logements locatifs sociaux concernés par commune et les taux de réponse à l'enquête.*

Des ménages plus familiaux que la moyenne départementale

La composition des ménages du parc social du Pays de Dreux est plus familiale que celle du département : les familles nombreuses y sont davantage présentes (13% contre 8% pour le département) tandis que les ménages isolés y sont sous-représentés (29% contre 39% pour le département).

Les communes n'ont pas un profil homogène :

- Les familles nombreuses sont surreprésentées pour les communes de Tremblay-les-Villages, Vernouillet et Villemeux-sur-Eure, ce qui s'explique en grande partie par la typologie du parc puisque ces communes possèdent entre 44 et 68% de T4 et plus.
- Les ménages isolés sont très présents à Maillebois (59%), alors que la commune dispose de très peu de petits logements et à Anet (45%) où les petites typologies représentent une part importante du parc social (41%).

Les ménages monoparentaux représentent 1/5 des ménages locataires du parc locatif social communautaire, part similaire à celle de l'Eure-et-Loir (proche de la moyenne nationale). Leur part est plus élevée pour les communes de Luray, Saint-Lubin-des-Joncherets, Tremblay-les-Villages et Saint-Rémy-sur-Avre.

	Composition du ménage		
Territoire	**Isolé**	**Monoparentaux**	**Familles nombreuses (avec 3 enfants ou +)**
Anet	45%	12%	8%
Brezolles	35%	19%	5%
Châteuneuf-en-Thymerais	34%	24%	9%
Dreux	29%	21%	13%
Luray	30%	35%	9%
Maillebois	59%	14%	0%
Saint-Lubin-des-Joncherets	25%	30%	9%
Saint-Rémy-sur-Avre	34%	26%	7%
Tremblay-les-Villages	20%	27%	18%
Tréon	14%	18%	14%
Vernouillet	27%	18%	18%
Villemeux-sur-Eure	39%	25%	18%
CA Pays de Dreux	**29%**	**21%**	**13%**
Eure-et-Loir	*39%*	*21%*	*8%*

Source : Enquête OPS 2014, USH Centre.

Des situations de sur-occupation sur le pôle urbain

Selon les données OPS 2014, **26% des logements du parc social sont en sous-occupation**, soit une part inférieure à la moyenne départementale (33%).

Cette sous-occupation peut être liée :

- au vieillissement des locataires,
- ou à l'inadéquation entre l'offre en typologie de logements et la taille des ménages locataires.

Ce phénomène de sous-occupation est très fortement présent à Saint-Lubin-des-Joncherets (40%), Brezolles (52%) et Maillebois (59%). Ces trois communes possèdent peu de petits logements (entre 8% et 11% de T1-T2).

A l'inverse, **les situations de sur-occupation sont deux fois plus importantes dans le parc locatif de l'Agglomération (6%)** que dans celui du département (3%).

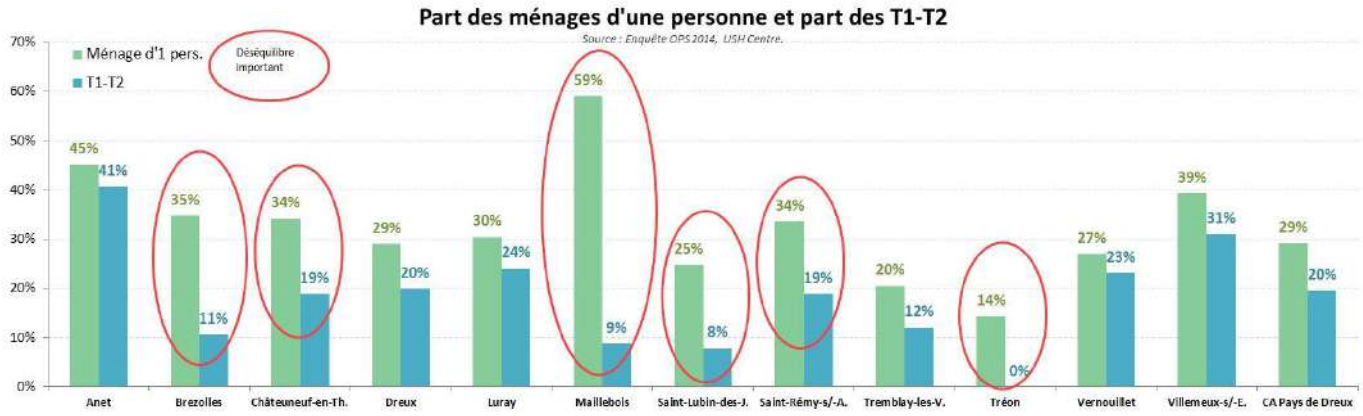
Ce phénomène est particulièrement marqué à Dreux, Tréon (6%) et Vernouillet (8%) alors même que ces communes disposent d'un parc de grands logements relativement important.

	Densité d'occupation	
Territoire	**Sous-occupation**	**Sur-occupation**
Anet	33%	2%
Brezolles	52%	1%
Châteuneuf-en-Thymerais	32%	0%
Dreux	24%	6%
Luray	26%	4%
Maillebois	59%	0%
Saint-Lubin-des-Joncherets	40%	3%
Saint-Rémy-sur-Avre	32%	2%
Tremblay-les-Villages	30%	2%
Tréon	27%	6%
Vernouillet	19%	8%
Villemeux-sur-Eure	14%	0%
CA Pays de Dreux	**26%**	**6%**
Eure-et-Loir	*33%*	*3%*

Source : Enquête OPS 2014, USH Centre.

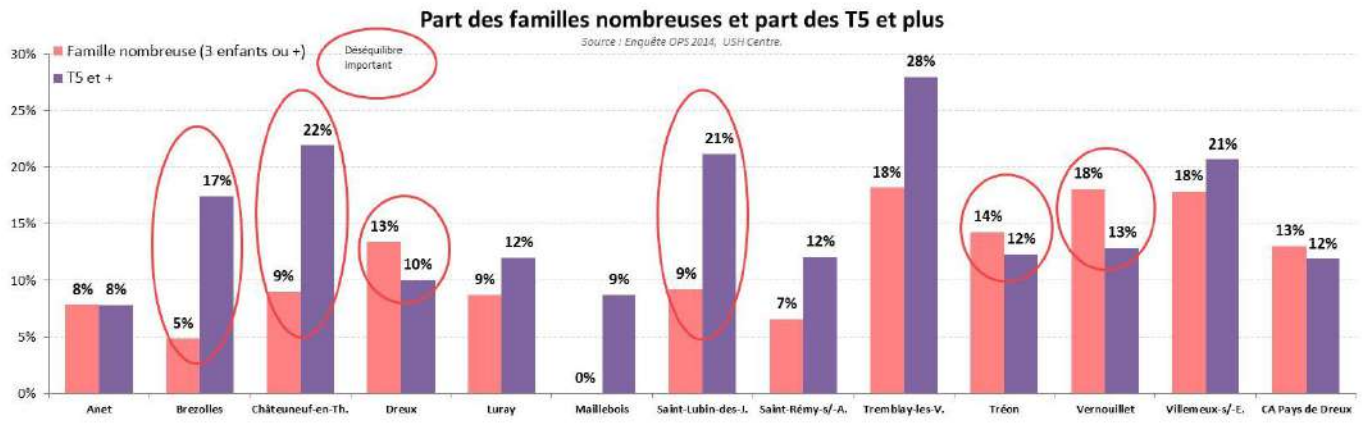
Quelle adéquation entre la typologie du parc social et les ménages et la taille des ménages locataires ?

Sur le graphique ci-dessous, on constate un déséquilibre important entre l'offre en petites typologies du parc social et les ménages d'une personne vivant dans ce parc sur les communes de Brezolles, Châteauneuf-en-Thymerais, Maillebois, Saint-Lubin-des-Joncherets et Tréon. Ce déséquilibre induit que des ménages d'une personne habitent des logements de type 3 et plus, générant des situations de sous-occupation notamment lorsque les locataires sont âgés.



Le graphique ci-après, comparant la part des familles nombreuses et la part des grands logements, fait ressortir deux sortes de déséquilibres :

- le corollaire du graphique ci-dessus, c'est-à-dire de grands logements occupés par de petits ménages, c'est le cas de Brezolles, Châteuneuf-en-Thymerais, Saint-Lubin-des-Joncherets ;
- des situations supposées de sur-occupation, il y a plus de grands ménages que de grands logements, pour les communes de Dreux, Tréon et Vernouillet.



51% des ménages locataires du parc social sont âgés de plus de 50 ans

Plus de la moitié des titulaires d'un bail sont âgés de plus de 50 ans et **près d'¼ ont plus de 65 ans**, ce qui induit une nécessaire prise en compte de la question du vieillissement et de l'adaptation des logements. La CA du Pays de Dreux compte une part plus faible de jeunes (7%) au sein de son parc social que l'Eure-et-Loir (9%).

Deux profils de communes se dessinent :

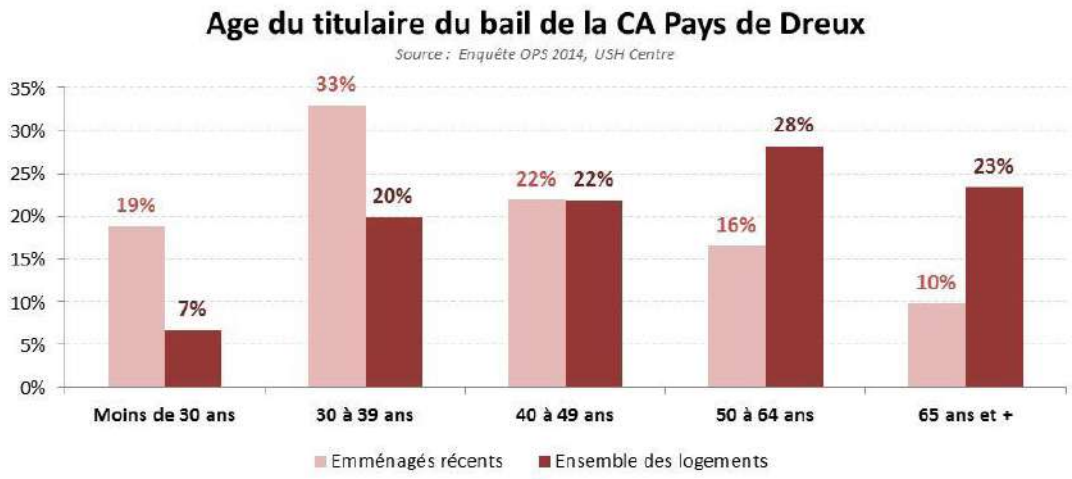
- Celles ayant un profil de locataires plus jeunes : Villemeux-sur-Eure, Tremblay-les-Villages, Tréon,
- Celles ayant un profil de locataires plus âgés : Anet, Maillebois, Châteauneuf-en-Thymerais, Brezolles.

Les autres communes ont un profil similaire à celui de la moyenne de la Communauté d'Agglomération.

	Age du titulaire du bail				
Territoire	**Moins de 30 ans**	**30 à 39 ans**	**40 à 49 ans**	**50 à 64 ans**	**65 ans et +**
Anet	11%	15%	21%	21%	32%
Brezolles	2%	18%	23%	33%	24%
Châteuneuf-en-Thymerais	7%	14%	23%	30%	26%
Dreux	7%	20%	21%	28%	25%
Luray	9%	17%	30%	35%	9%
Maillebois	14%	5%	27%	14%	41%
Saint-Lubin-des-Joncherets	7%	15%	27%	30%	21%
Saint-Rémy-sur-Avre	10%	18%	20%	26%	26%
Tremblay-les-Villages	2%	34%	41%	18%	5%
Tréon	14%	27%	31%	18%	10%
Vernouillet	6%	21%	22%	31%	20%
Villemeux-sur-Eure	4%	36%	36%	11%	14%
CA Pays de Dreux	**7%**	**20%**	**22%**	**28%**	**23%**
Eure-et-Loir	*9%*	*18%*	*21%*	*29%*	*23%*

Source : Enquête OPS 2014, USH Centre.

En tout logique, parmi les emménagés récents, la part des titulaires d'un bail âgés de moins de 30 ans (19%) y est nettement supérieure à celle des titulaires d'un bail de la même tranche d'âge habitant déjà le parc social depuis plus de 2 ans (7%). Le même phénomène est constaté pour les 30-39 ans et la part des 50 ans et plus parmi les emménagés récents est moindre que la même tranche d'âge déjà locataires.



Un parc social qui joue son rôle d'accueil des populations les plus fragiles

Le Pays de Dreux compte une part élevée de ménages très modestes, **les deux tiers des occupants ont des ressources correspondant aux plafonds PLAI**. Cette part est de 10 points supérieure à celle du département (57%).

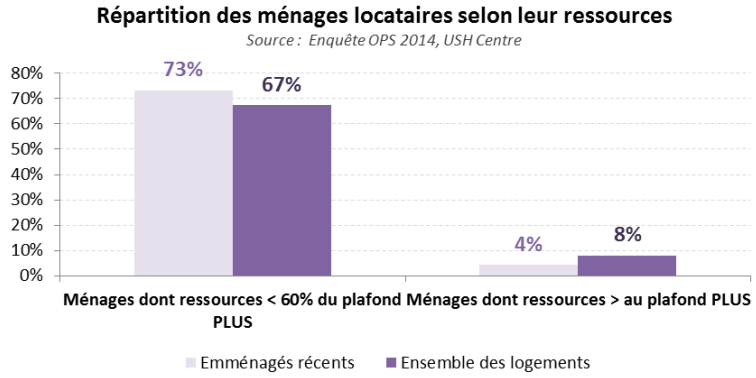
Les communes connaissant les plus forts taux sont celles qui concentrent le plus de logements locatifs sociaux : Dreux et Vernouillet ; et Villemeux-sur-Eure où le parc locatif social est moins développé. *A contrario*, les communes de Saint-Rémy-sur-Avre, Brezolles, Maillebois, Saint-Lubin-des-Joncherets et Tremblay-les-Villages ont des locataires moins fragilisés.

Le revenu moyen imposable mensuel communautaire est nettement inférieur à la moyenne départementale (près de 150€ d'écart), Dreux (1 157€) et Vernouillet (1 223€) pesant fortement.

	Ressources du ménages		
Territoire	**Plafond de ressources des ménages < 60 % du PLUS**	**Ménages au dessus des plafonds**	**Revenu imposable moyen mensuel**
Anet	49%	11%	1 700 €
Brezolles	37%	14%	1 715 €
Châteuneuf-en-Thymerais	54%	11%	1 549 €
Dreux	73%	6%	1 157 €
Luray	43%	4%	1 583 €
Maillebois	55%	14%	1 407 €
Saint-Lubin-des-Joncherets	48%	16%	1 737 €
Saint-Rémy-sur-Avre	54%	13%	1 445 €
Tremblay-les-Villages	50%	18%	1 874 €
Tréon	43%	10%	1 921 €
Vernouillet	70%	7%	1 223 €
Villemeux-sur-Eure	68%	0%	1 325 €
CA Pays de Dreux	**67%**	**8%**	**1 271 €**
Eure-et-Loir	*57%*	*11%*	*1 419 €*

Source : Enquête OPS 2014, USH Centre.

Ce phénomène de précarisation des ménages se retrouve également chez les emménagés récents, 73% ont des ressources inférieures à 60% du plafond PLUS, contre 67% des ménages déjà locataires du parc social. Concernant ceux dont les ressources dépassent le plafond PLUS, ils sont moins nombreux parmi les emménagés récents (4% contre 8% pour les ménages locataires depuis plus de trois ans).
De plus, le revenu imposable moyen est de 1 271€ par mois pour les ménages locataires depuis plus de trois ans contre 1 169€ par mois pour les emménagés récents, soit 100€ mensuels d'écart.



En matière d'activité professionnelle, **près des deux tiers des ménages locataires (63%) sont sans emploi** (chômeurs et inactifs incluant les retraités), soit 8 points de plus qu'à l'échelle départementale (55%).
Les communes présentant les plus fort taux de chômeurs et inactifs sont Dreux (67%), Vernouillet (65%), communes fortement impactées par la désindustrialisation et Saint-Rémy-sur-Avre (63%).
Les ménages locataires avec un emploi stable représentent près de 30% des ménages. Les communes de Tremblay-les-Villages, Anet et Tréon comptent plus de la moitié de leurs ménages locataires ayant un emploi stable, ce qui explique des revenus imposables moyens supérieurs à la moyenne communautaire et confirme que le parc locatif social de ces communes est moins fragilisé.

Une mobilité élevée, des capacités d'attributions importantes, mais des signes de tension

Selon RPLS au 01/01/2014, le **taux de mobilité au sein du parc locatif social communautaire est de 10%.** Il a permis l'attribution de 777 logements.
Au regard de la structure typologique du parc, composé majoritairement de grands logements, ce taux est relativement élevé.

	Emménagements en 2013 - hors mises en service 2013	Logements proposés à la location - hors mises en service 2013	Taux de mobilité 2013
Bassin Anet-Ezy-Ivry	56	423	13,2%
Bassin Châteauneuf-Brezolles	40	481	8,3%
Bassin Dreux-Vernouillet	681	6887	9,9%
Agglo du Pays de Dreux	777	7791	10,0%

Cette mobilité importante s'explique en partie par les relogements liés au Programme de Renouvellement Urbain (PRU) « Plateau Est » et « Les Vauvettes » et concerne le bassin de Dreux-Vernouillet.

Le taux de vacance au sein du parc locatif social est modéré (3%), notamment au regard de la moyenne départementale (3,9%).
La vacance est quasi-inexistante sur les bassins de Châteauneuf-Brezolles et Anet-Ezy-Ivry (11 logements vacants dans les deux bassins. Elle se concentre dans le bassin Dreux-Vernouillet avec un taux de vacance nettement plus élevé (3,3%).

	Logements vacants	Logements proposés à la location	Taux de vacance au 1er Janvier 2014
Bassin Anet-Ezy-Ivry	7	450	1,6%
Bassin Châteauneuf-Brezolles	4	494	0,8%
Bassin Dreux-Vernouillet	233	7072	3,3%
Agglo du Pays de Dreux	244	8016	3,0%
Eure-et-Loir			3,7%

En janvier 2015, **environ 2 700 demandes de logement social étaient exprimées** sur le territoire du Pays de Dreux. Près de 80% de la demande, s'exprime sur la polarité de Dreux-Vernouillet où se concentre le parc social.

Avec 766 attributions réalisées au cours de l'année 2014, la pression de la demande reste modérée : on compte ainsi 3,5 demandes pour une attribution. Cependant, cette pression est supérieure à la situation observée en Eure-et-Loir et en région Centre, mais reste inférieure à la pression de la demande à l'échelle nationale (près de 4 demandes pour une attribution).

Une tension plus élevée que la moyenne communautaire est observée sur six communes, que l'on peut classer en deux groupes :

- les communes ayant peu de parc locatif social (moins de 10% des résidences principales) : Bû, Cherisy, Villemeux-sur-Eure et Ezy-sur-Eure (Ivry-la-Bataille connaît une forte tension et dispose de 11% de LLS). L'offre étant limitée, elles ne peuvent satisfaire qu'une faible part de la demande ;
- les communes ayant 20% ou plus de logements locatifs sociaux : Brezolles, Châteauneuf-en-Thymerais. Le taux de mobilité dans ces communes ne permet pas d'avoir une capacité d'attributions suffisante pour satisfaire la demande.

Communes enregistrant plus de 10 demandes

	Demandes au 01/01/2015	Attributions en 2014	Pression de la demande (demandes / attribution)
Dreux	1481	408	**3,6**
Vernouillet	512	136	**3,8**
Saint-Lubin-des-Joncherets	130	53	**2,5**
Nonancourt	89	51	**1,7**
Châteauneuf-en-Thymerais	74	16	**4,6**
Ézy-sur-Eure	73	9	**8,1**
Saint-Rémy-sur-Avre	61	39	**1,6**
Anet	55	18	**3,1**
Bû	41	2	**20,5**
Ivry-la-Bataille	40	8	**5,0**
Cherisy	36	1	**36,0**
Tréon	28	7	**4,0**
Brezolles	27	4	**6,8**
Tremblay-les-Villages	15	4	**3,8**
Villemeux-sur-Eure	10	2	**5,0**
Agglo du Pays de Dreux	**2709**	**766**	**3,5**
Bassin Anet - Ivry- Ezy	*257*	*39*	**6,6**
Bassin Dreux-Vernouillet	*2 326*	*699*	**3,3**
Bassin Châteauneuf-Brezolles	*126*	*28*	**4,5**
Eure-et-Loir	*8 178*	*3 048*	*2,7*
Centre	*48 486*	*23 390*	*2,1*
France	*1 777 393*	*453 526*	*3,9*

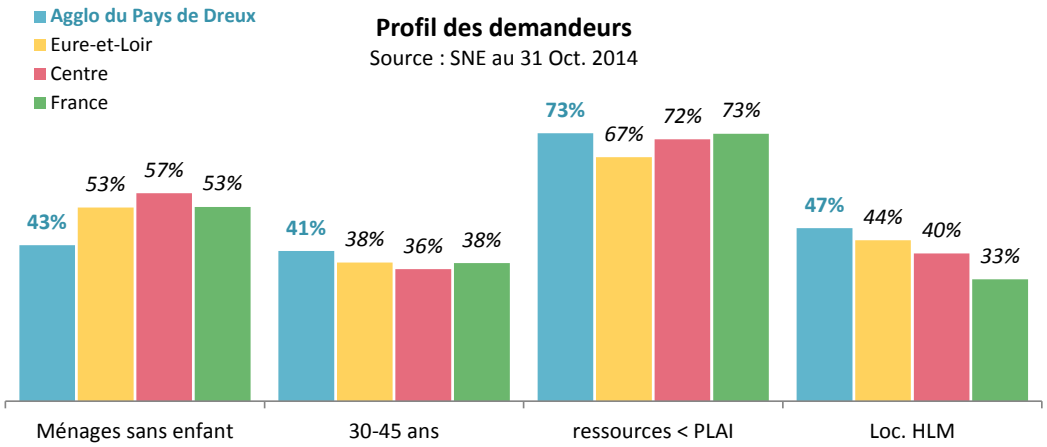
Source : SNE 2015 pour le Pays de Dreux et SNE 2014 pour les référents

Mais davantage de difficultés à répondre aux besoins des familles malgré le profil du parc

Le profil de la demande

Sur l'agglomération du Pays de Dreux, le profil des demandeurs se distingue des territoires de référence par :

- Un profil nettement plus familial : la part des ménages demandeurs sans enfant est nettement plus faible (moins de la moitié de la demande) que dans le département et en région. De fait, la tranche d'âge 30-45 ans est surreprésentée (41%).
- Des ressources plus faibles que dans le département et en région, mais équivalentes à la moyenne nationale, 73% des ménages demandeurs ont des ressources inférieures au plafond PLAI.
- Une proportion très élevée de demande interne (47%), c'est-à-dire de ménages résidant déjà dans le parc social et ayant effectué une demande de mutation.

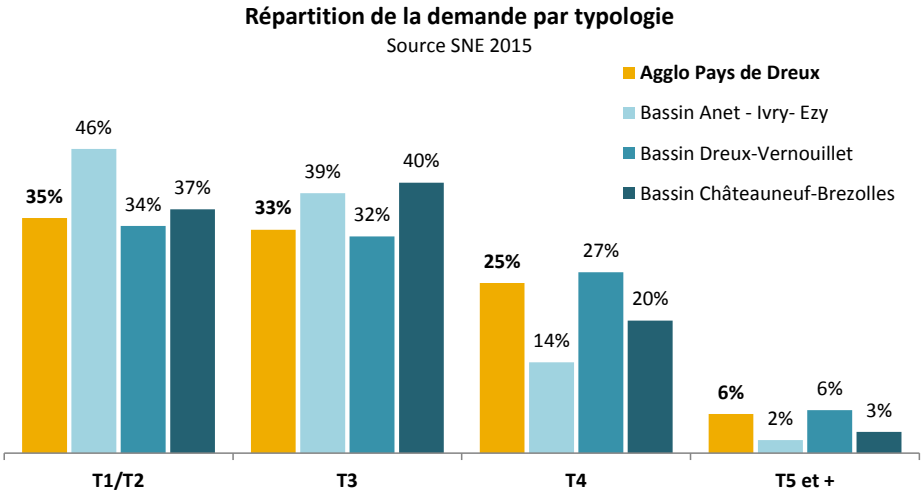


Des besoins différenciés en typologie selon les bassins

D'une manière générale, **la demande en petits logements (T1-T2) est importante sur tous les bassins** (plus d'un tiers de la demande exprimée) et plus particulièrement sur le bassin d'Anet-Ezy-Ivry (46% de la demande), ainsi que la pression sur cette typologie entre 6,6 et 8,5 demandes pour une attribution selon les bassins.

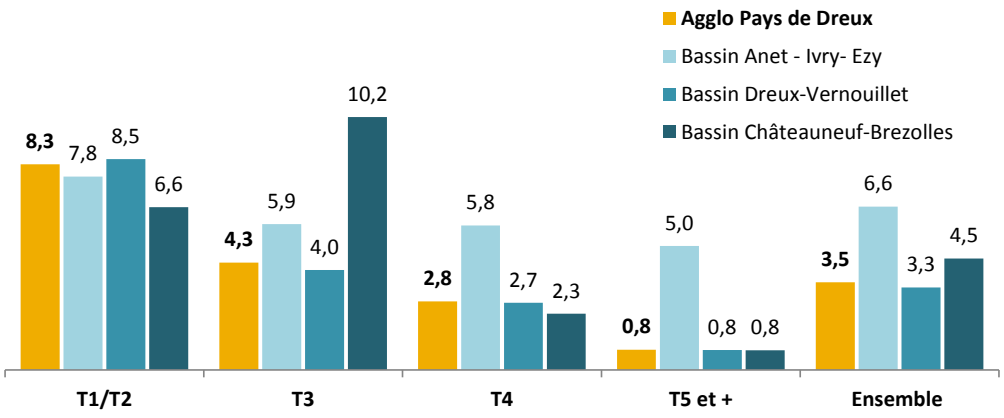
Le bassin d'Anet-Ezy-Ivry connaît une pression globale sur toutes les typologies. Néanmoins, elle est plus forte sur les T1-T2 (7,8). Pour rappel, ¼ du parc locatif social du bassin est du logement en T1-T2. La pression et la demande sont également élevées sur les T3. Il est à souligner que les grands logements font l'objet de peu de demandes mais que l'offre étant faible la pression sur ces typologies reste la plus élevée de l'Agglomération.

Le bassin de Dreux-Vernouillet connaît une demande importante sur les T1-T2 et les T3, la pression étant plus marquée sur les petits logements puisqu'ils représentent seulement 16% de l'ensemble du parc locatif social.
Le bassin de Châteauneuf-Brezolles connaît également une demande importante en petits logement et en T3. Sur ces derniers la pression est très élevée : 10,2 demandes pour une attribution alors que le parc social du bassin compte près d' ¼ de logements T3.



Pression de la demande par typologie

Nombre de demandes au 01/01/2015 pour une attribution en 2014. Source SNE



Si l'on observe le taux de mobilité par typologie de logements, on retrouve un schéma classique avec une forte mobilité sur les T1, un peu moindre sur les T2/T3 et une mobilité plus faible sur les grands logements de Type 4 et plus.

Il est à noter l'absence de mobilité sur les T5 et plus du bassin d'Anet-Ezy-Ivry au cours de l'année 2012.

Territoires*	Taux de mobilité en 2012 par typologie de logement				
	T1	*T2*	*T3*	*T4*	*T5 et plus*
Anet - Ivry-la-Bataille - Ezy-sur-Eure		14%	6%	19%	0%
Châteauneuf-Brezolles	25%	9%	7%	10%	9%
Dreux-Vernouillet	14%	11%	11%	9%	10%
CA du Pays de Dreux	**15%**	**11%**	**11%**	**9%**	**9%**

Source : RPLS2013, MEDDE - CGDD - SOeS

** Hors communes de l'Eure*

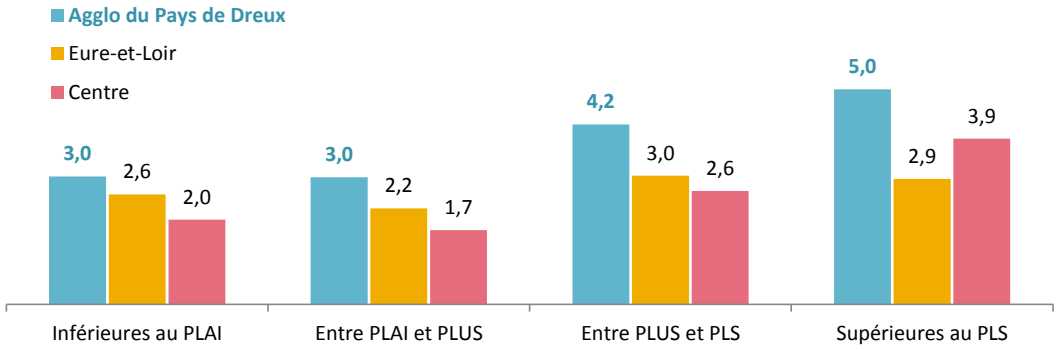
Une tension plus forte sur les ménages dont les ressources sont entre le plafond PLUS et PLS

Une pression plus importante de demandes est enregistrée pour les ménages dont les ressources sont entre le PLUS et le PLS (4,2) et supérieures au PLS (5,0) pour des capacités d'attribution relativement faibles. En effet, la part des logements correspondant à ces critères (logements PLS) est très faible sur le territoire.

La capacité d'accès au parc pour les ménages ayant des ressources inférieures au PLAI semble moins difficile (3 demandes pour une attribution). Cela s'explique par le fait que ces ménages peuvent intégrer un logement de type PLAI ou PLUS à faible loyer.

Tension de la demande en fonction des ressources des demandeurs

Source : SNE Demandes au 31 Déc. 2013 et attributions réalisées entre le 1er Janv. 2013 et le 31 Déc. 2013



La politique de rénovation / réhabilitation pour le parc locatif social

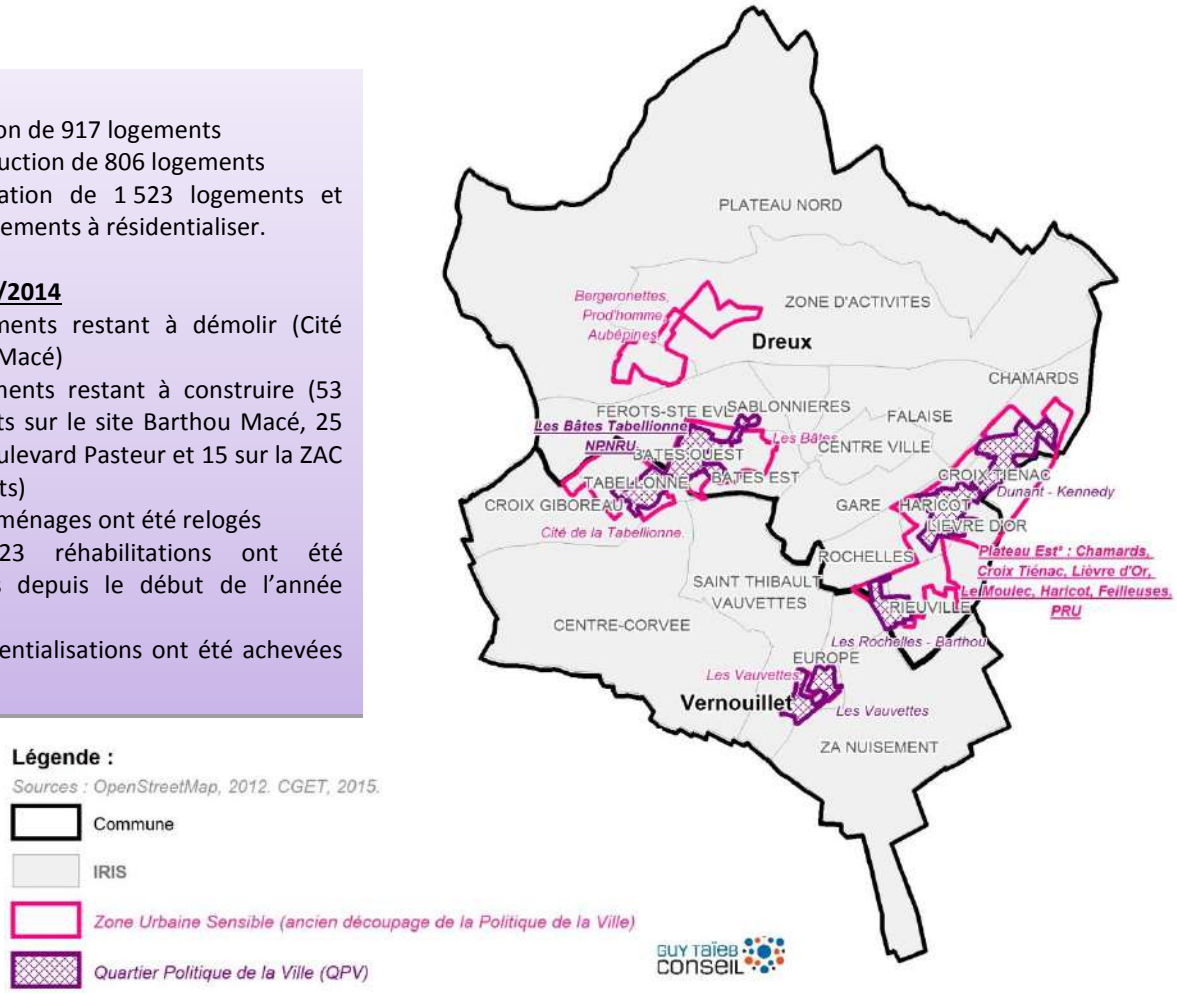
Le Programme de Rénovation Urbaine (ANRU 1) « Plateau Est » et « Les Vauvettes »[4]

Le projet

- Démolition de 917 logements
- Reconstruction de 806 logements
- Réhabilitation de 1 523 logements et 1 155 logements à résidentialiser.

Le bilan au 31/12/2014

- 74 logements restant à démolir (Cité Barthou Macé)
- 93 logements restant à construire (53 logements sur le site Barthou Macé, 25 sur le Boulevard Pasteur et 15 sur la ZAC des Fenôts)
- Tous les ménages ont été relogés
- Les 1 523 réhabilitations ont été achevées depuis le début de l'année 2014
- Les résidentialisations ont été achevées en 2012.



Quelques illustrations des réalisations dans le cadre du PRU

Lièvre d'Or : résidence des Inventeurs (Habitat Drouais)

[4] Un bilan plus détaillé du PRU est présenté dans la partie Bilan du PLH1

Les Oriels (bailleur Habitat Drouais)

Comteville (bailleur SA HLM La Roseraie)

Les Vauvettes

Le Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine (NPNRU) « Les Bâtes » et « La Tabellionne »

Les Bâtes

En matière d'habitat, il y a une volonté politique de diversifier l'offre de logements sur le quartier en ayant des opérations d'accession / location privée (objectif de doubler la part de logements privés sur le quartier). Les logements qui ne sont pas démolis seront réhabilités / résidentialisés.

Les objectifs du PRU sur les Bâtes en matière d'habitat :

- *Réhabilitation de 364 logements et résidentialisation de 549 logements,*
- *Renouvellement de 231 logements (109 reconstruits près des Bâtes),*
- *Diversification : 122 LLS de l'OPH et 184 logements en accession libre ou locatif privé.*

La Tabellionne

Le quartier a déjà connu des actions de réhabilitation et de résidentialisation et fait l'objet d'une attention particulière de la part de la Ville et des bailleurs. En effet, sur certaines cages d'escalier qui concentrent les difficultés (sociales, trafics, etc.) une vacance organisée est mise en place afin de réaliser des travaux et réfléchir sur l'équilibre de peuplement.

Les objectifs du PRU sur la Tabellionne en matière d'habitat :

- *Réhabilitation de 600 logements,*
- *Construction de 300 logements d'ici 2022 (dont diversification, des opérations en accession sociale).*

Les besoins en réhabilitations

21% des logements du parc social sont classés comme peu performants en matière de consommation énergétique (DPE avec une étiquette allant de E à G)[5], soit près de 1 400 logements au total. Il est important de noter que 53% des logements locatifs sociaux ont une étiquette D de DPE et pourront, sur du plus long terme, nécessiter des travaux.

Ensemble du parc social Classe DPE *en kWh/ep/an/m²*	A < 50	B 51-90	C 91-150	D 151-230	E 231-330	F 331-450	G > 450	**Total ***
Total *	**0%**	**5%**	**21%**	**53%**	**14%**	**5%**	**2%**	**100%**

Source : Habitat Drouais, 2014.
RPLS2013, MEDDE - CGDD - SOeS
** Hors communes de l'Eure*

La moitié des logements identifiés comme peu performants énergétiquement appartiennent au bailleur Habitat Drouais. Une partie de ce parc devrait faire l'objet de rénovation / réhabilitation dans le cadre du NPNRU.

Parc de l'Habitat Drouais Classe DPE *en kWh/ep/an/m²*	A < 50	B 51-90	C 91-150	D 151-230	E 231-330	F 331-450	G > 450	**Total**
Logements collectifs	0%	6%	19%	63%	11%	1%	0%	**100%**
Logements individuels	0%	5%	35%	30%	4%	14%	13%	**100%**
Total	**0%**	**5%**	**21%**	**59%**	**10%**	**3%**	**2%**	**100%**

Source : Habitat Drouais, 2014.

Lors des entretiens avec les différents acteurs de l'habitat, le quartier des Prod'hommes à Dreux a été cité comme nécessitant une intervention de rénovation / réhabilitation. Quartier d'habitat social de maisons individuelles en bande dont une partie a été vendue aux occupants, il souffre d'une forte dévalorisation et connaît des situations de mal-logement et d'insalubrité.

En conclusion

Le parc locatif social est concentré dans les polarités et très majoritairement sur les villes de Dreux et Vernouillet, dans des quartiers Politique de la Ville. Il y a donc un enjeu de rééquilibrage de l'offre locative sociale à deux échelles : infra-communale et communautaire.

Le parc social du territoire est caractérisé par une forte part de grands logements et le profil familial des ménages locataires. Cependant, une demande importante s'exprime sur le territoire pour des logements de petites et moyennes tailles (du T1 au T3).

L'occupation de ce parc social, fragilisée, nécessite une connaissance, une veille et une réflexion approfondie sur les équilibres de peuplement à une échelle fine.

Par ailleurs, le NPNRU ne doit pas masquer les besoins en réhabilitation / rénovation sur d'autres programmes non concernés par ce dispositif.

[5] 93% des logements du parc social ont une étiquette DPE renseignée.

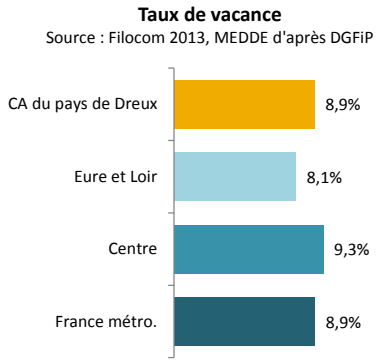
3.2. Des situations de mal logement présentes dans le parc privé

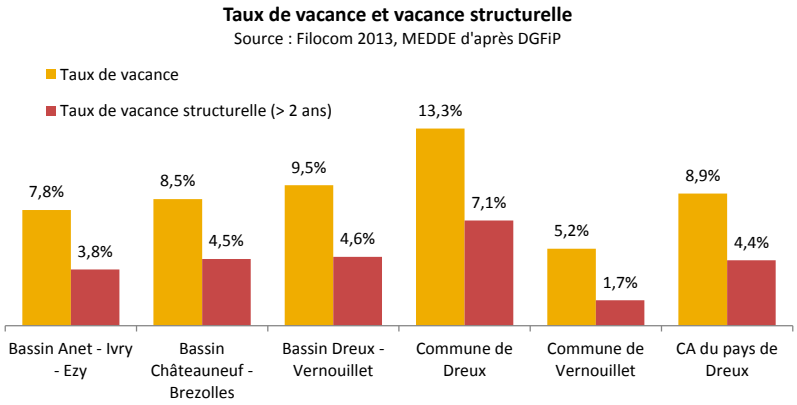
Le parc privé représente plus de 80% du parc de logements de l'Agglomération. S'il apporte des réponses aux besoins en logement des classes moyennes et supérieures, il peut aussi jouer un rôle de parc social de fait.
Son occupation par des ménages disposant de ressources réduites et n'ayant pas les capacités d'investir financièrement dans l'amélioration de leur logement, ou le manque d'investissement sur le long terme de certains propriétaires bailleurs aboutit à une dégradation progressive de ce parc, sur lequel il convient d'intervenir.

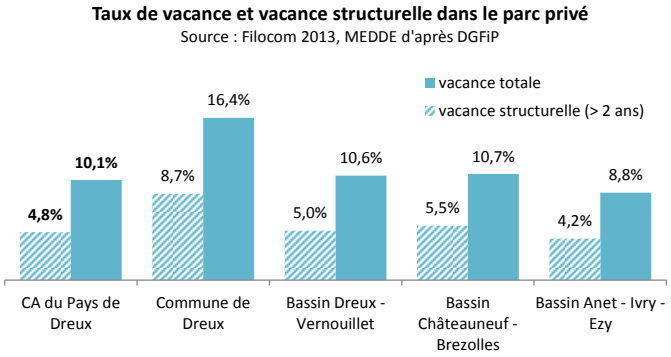
Un parc privé partiellement obsolète et des enjeux de lutte contre l'habitat indigne

Selon les sources fiscales, le taux de vacance dans l'ensemble du parc est de près de 9%. Cette proportion est équivalente aux moyennes régionale et nationale, mais reste un peu plus élevée que le référent départemental (8%). Elle est également plus élevée dans le bassin de Dreux-Vernouillet, et notamment dans la commune de Dreux où le taux de vacance dépasse les 13% du parc en raison de l'importance du parc locatif (vacance de rotation) et de la présence d'un parc ancien obsolète rencontrant des difficultés à la relocation.
Cette proportion est légèrement plus faible dans le bassin d'Anet-Ezy-Ivry (7,8%) compte tenu du profil du parc (large part de propriétaires occupants à l'origine d'un taux de rotation faible dans les logements) mais aussi potentiellement en raison de la tension plus forte qui s'exerce sur le territoire en lien avec la proximité de l'Ile-de-France et qui peut expliquer que davantage de logements, y compris de qualité moindre, trouvent preneurs.
A Vernouillet, le taux de vacance est très faible (5%) en raison de la large présence de logements en propriété occupante et ayant été construits sur une période relativement récente.

Le taux de **vacance structurelle** (part des logements vacants depuis plus de 2 ans) ne tient pas compte de la vacance de rotation et permet d'estimer le parc réellement sorti du marché, sur lequel de lourds travaux de réhabilitation ou de démolition/reconstruction sont nécessaires : dans le territoire, elle représente environ la moitié du parc vacant, soit **4,4% du parc de logements.** Cette proportion est très élevée à Dreux avec 7,1% de logements vacants depuis plus de 2 ans.





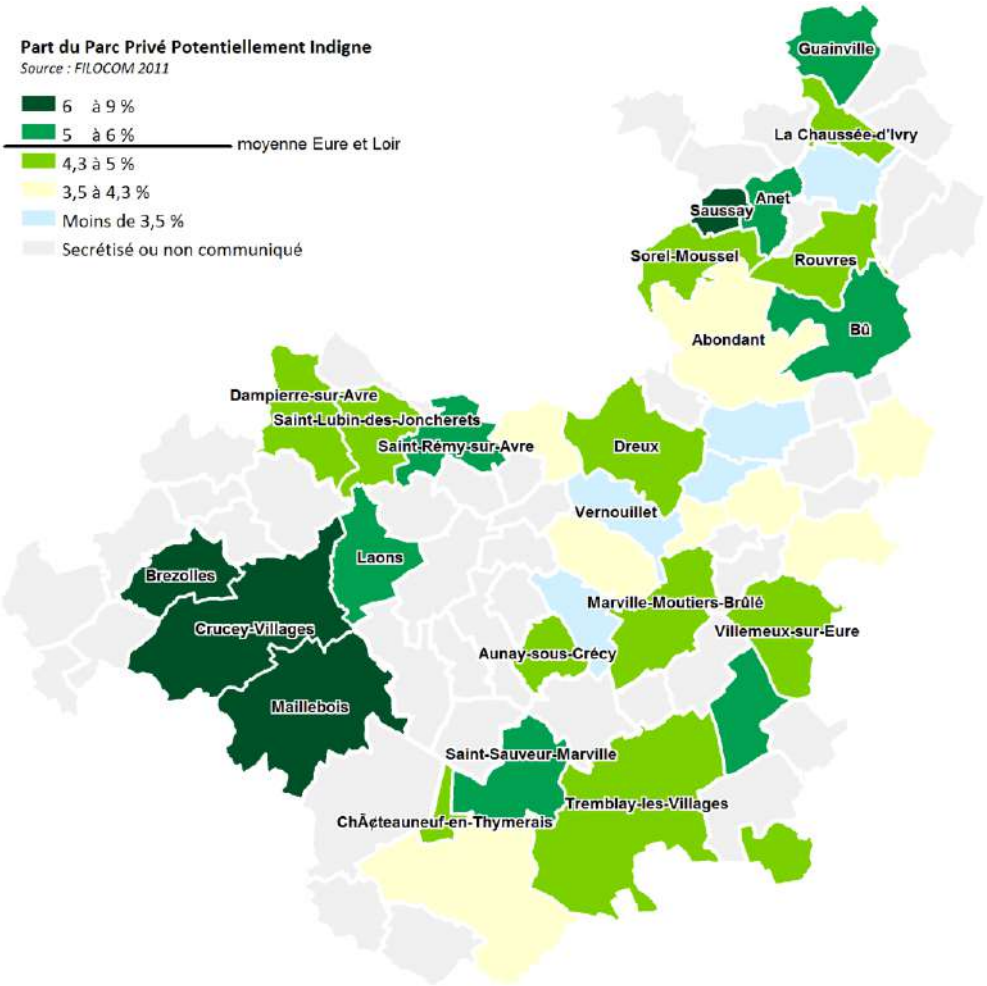


Dans le parc privé, la vacance est davantage élevée et concerne 10% des logements (4,8% pour la vacance structurelle).
A Dreux, elle atteint plus de 16% (dont 8,7% est considéré comme structurelle). L'étude pré-opérationnelle d'OPAH, menée en 2012, identifie près de 1 000 logements ou bâtiments qui pourraient être mis sur le marché.

Ces taux élevés posent la question de la reconquête de ce parc et des réponses qu'il peut apporter aux besoins en logement et en matière d'amélioration de l'image des centres-villes et centres-bourgs.
Les ateliers de territoire ont permis de mieux caractériser ce phénomène de vacance. A Châteauneuf-en-Thymerais, les locaux vacants sont bien identifiés et concernent notamment de petits logements situés au-dessus des commerces, sans parking. A Brezolles, la vacance se concentre surtout sur les grands axes routiers, bruyants et polluants. Dans certaines communes, la vacance est notamment liée aux successions et accentuée par les difficultés de revente dans un contexte où les prix ont baissé (Germainville, Villemeux-sur-Eure, etc.).

Le territoire est par ailleurs confronté à des phénomènes de dégradation de son parc privé. Le taux de logements privés potentiellement indignes s'élève à **4,4% du parc de logements privés** (soit 1 630 logements). La commune de Brezolles a le taux de PPPI le plus élevé du territoire (8,7%) ; elle connait par ailleurs un taux de vacance très élevé et est éligible, ainsi que Châteauneuf-en-Thymerais et Villemeux-sur-Eure, au dispositif **PTZ dans l'ancien**, dont l'objectif est la reconquête et l'amélioration de logements anciens en zone rurale.

Les ménages concernés par le PPPI sont pour 55% des propriétaires occupants et 45% des locataires, soit une **nette surreprésentation des ménages locataires au sein des logements indignes** (les locataires représentent 33% des résidences principales).



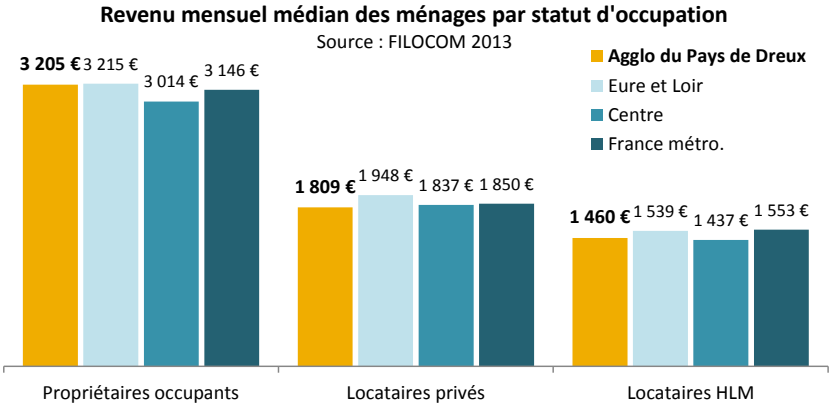
Le Parc Privé Potentiellement Indigne

La notion de logement indigne recouvre des situations très diverses (locaux impropres à l'habitation, insalubrité, péril, saturnisme…). Il n'existe aucune source permettant de recenser exhaustivement le nombre de logements indignes mais on peut en estimer le volume grâce aux données du Parc Privé Potentiellement Indigne. Cette donnée, construite à partir des fichiers FILOCOM, recense les résidences principales de mauvaise qualité (catégories cadastrales 6, 7 et 8) occupées par des ménages aux revenus modestes. Il s'agit d'un outil de repérage du parc de logements dans lequel la probabilité de trouver des logements indignes est forte. Il permet de hiérarchiser les territoires en fonction de l'importance des PPPI et d'identifier les secteurs prioritaires en matière de traitement de l'habitat indigne.

Le centre-ville de Dreux ciblé par une première OPAH au début des années 2000, a fait l'objet d'une étude pré-opérationnelle en 2012 qui fait état de **phénomènes prégnants d'insalubrité** devant être traités prioritairement, ainsi que d'autres phénomènes (vétusté des immeubles, friches urbaines) qui posent d'importants problèmes d'habitabilité. Malgré les contraintes importantes (habitat ancien, de petite taille, étroit, accès parfois difficile), les atouts de ce parc sont indéniables (architecture de qualité, disponibilité foncière et immobilière constatée, localisation centrale des équipements et transports existants) et il nécessite la mise en place de dispositifs d'intervention.

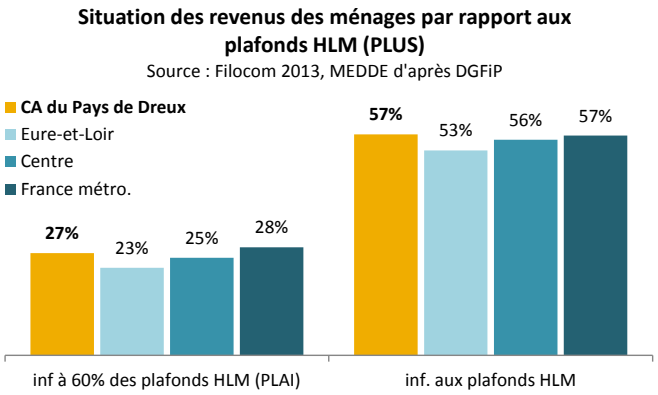
L'accueil de ménages précarisés dans le parc privé

Dans le parc privé, les niveaux de revenus sont très variables en fonction du statut d'occupation. Les propriétaires occupants disposent d'environ 3 200 € de revenus mensuels par ménage, soit un niveau équivalent aux territoires de références. Les revenus des locataires privés sont nettement inférieurs (1 800 € par ménage), ce qui est en partie lié à la structure des ménages, davantage composée de personnes seules (disposant de fait que d'un seul revenu au maximum). Cependant, leur niveau de revenus reste inférieur à la moyenne départementale (une différence d'environ 150 € mensuels).

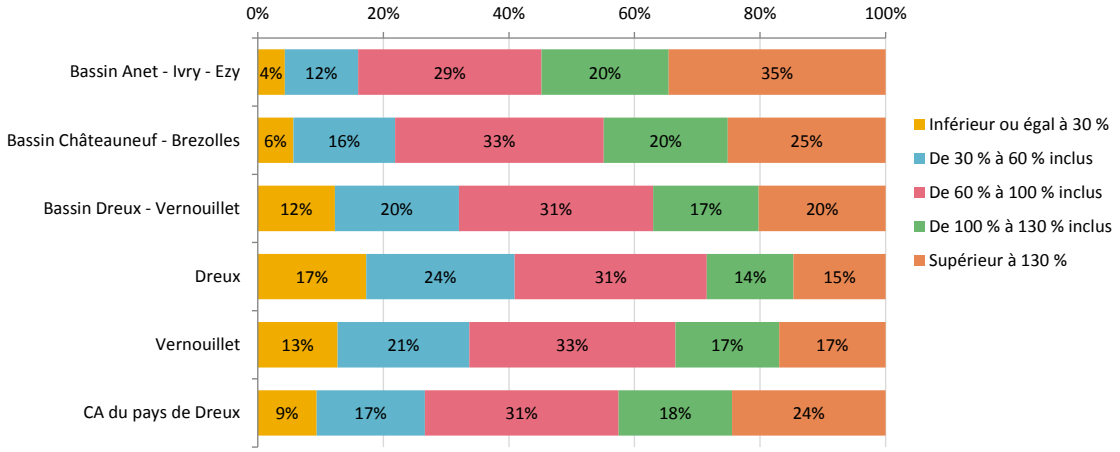


Sur le territoire, **57% des ménages sont éligibles à un logement social** (PLUS). Cette proportion est supérieure à la moyenne de l'Eure-et-Loir mais équivalente aux référents régionaux et nationaux.
Le taux de logement social étant de 18% sur le territoire, cela signifie qu'environ 40% du parc privé accueille des ménages relevant des plafonds PLUS et joue un rôle de parc social de fait.

La part de ménages éligibles au parc social est plus importante sur le bassin de Dreux-Vernouillet où le parc social est davantage présent (26%).
Dans le bassin de Châteauneuf-Brezolles, 55% des ménages sont éligibles au PLUS. Les locataires sociaux représentant 6% des ménages, on considère qu'environ 50% du parc privé joue un rôle social de fait.
Compte tenu du taux de logements sociaux dans le bassin d'Anet-Ivry-Ezy (3%), la part des ménages éligibles au PLUS dans le parc privé est d'un peu plus de 40%.



Situation des revenus des ménages par rapport au plafond HLM (PLUS)
Source : Filocom 2013, MEDDE d'après DGFiP

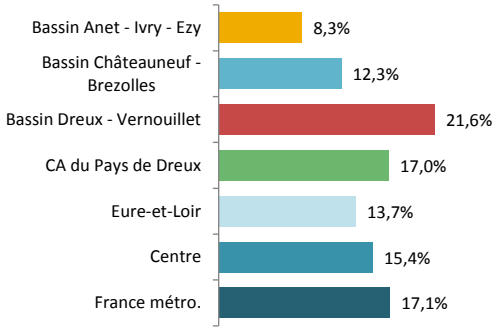


Dans le territoire, **17% de la population a des revenus inférieurs au seuil de pauvreté** (seuil fixé à 50% du revenu net médian hors aides sociales, soit 8 500 € / an pour une personne seule).
Cette proportion est nettement plus élevée dans le bassin de Dreux-Vernouillet, qui concentre actuellement l'accueil des ménages aux ressources les plus faibles (locataires du parc social, jeunes ménages, étudiants etc.)
Dans les deux autres bassins, où le parc social est nettement moins présent, la part des ménages sous le seuil de bas revenus est nettement inférieure aux moyennes des territoires de référence.

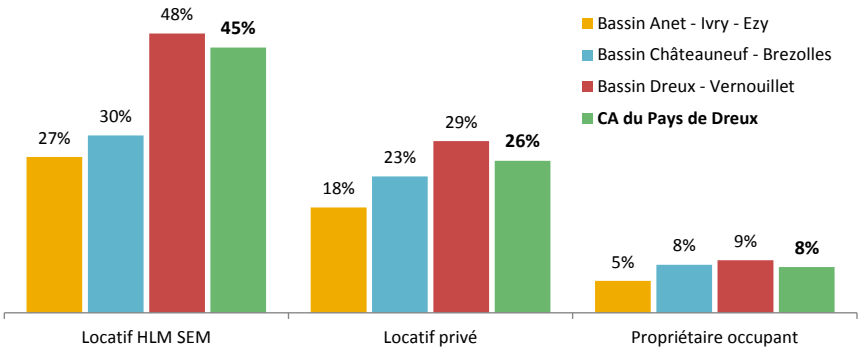
Si le parc social joue effectivement son rôle d'accueil des populations les plus modestes (45% des ménages vivent sous le seuil de pauvreté), des **situations de grande précarité sont également présentes dans le parc privé, et notamment locatif.**

En effet, plus d'un quart des logements locatifs privés sont occupés par des ménages vivant sous le seuil de pauvreté. Ce phénomène est particulièrement marqué sur le bassin Dreux-Vernouillet avec 29% de locataires privés sous le seuil de pauvreté.

Part des ménages aux ressources inférieures au seuil de pauvrevreté
Source : Filocom 2013, MEDDE d'après DGFiP



Part des ménages sous le seuil de pauvreté par statut d'occupation
Source : Filocom 2013, MEDDE d'après DGFiP



Dans l'agglomération, **278 ménages sont en situation de sur-occupation lourde dans leur logement**[6]. Parmi eux, 125 sont propriétaires occupants, 82 sont locataires du parc privé et 71 sont locataires du parc social.

	Ménages en suroccupation lourde	
	volume	part
Bassin Anet - Ivry - Ezy	45	0,42%
Bassin Châteauneuf - Brezolles	21	0,35%
Bassin Dreux - Vernouillet	212	0,80%
CA du pays de Dreux	278	0,64%

Source : Filocom 2013, MEDDE d'après DGFiP

La proportion reste relativement faible (0,64%) compte tenu du profil du parc de logements, orienté vers de grandes typologies et donc de grandes surfaces. Elle est cependant deux fois plus élevée dans le bassin de Dreux-Vernouillet que dans les autres bassins.

[6] Filocom définit la sur-occupation lourde comme la situation dans laquelle un ménage dispose de moins de 9 m² de surface habitable par personne.

Des phénomènes de division de logements repérés par les communes

Les ateliers de territoires ont permis de porter à la connaissance des phénomènes de division de logements dans de nombreuses communes ainsi que la présence de marchands de sommeil, y compris dans les bourgs.
Les divisions sont difficilement identifiables par les municipalités, car ne nécessitent généralement pas de dépôts de permis ou d'autorisation, mais sont repérables après coup (difficulté de stationnement, augmentation des effectifs scolaires, etc.).

A Dreux, il est constaté des cas de divisions pavillonnaires sur de grandes maisons (du type maisons de maître), sans entraîner de situations de mal-logement compte tenu de la surface de ces biens.

Les services de la Ville de Vernouillet constatent également, avec la crise, une augmentation des phénomènes de division de logements individuels pour en faire des petits appartements, ou d'acquisition de foncier par des personnes privées dans le but de réaliser plusieurs logements individuels en forte densité.

Dans d'autres polarités, le phénomène de division de maisons individuelles en appartements, est déjà ancien (10 ans) et a entraîné des dynamiques de paupérisation des centres-villes et centres-bourgs (Ezy-sur-Eure, Ivry-la-Bataille, Saint-Lubin-des-Joncherets ou Châteauneuf-en-Thymerais).

La présence de copropriétés fragiles

L'observatoire des copropriétés de l'Anah

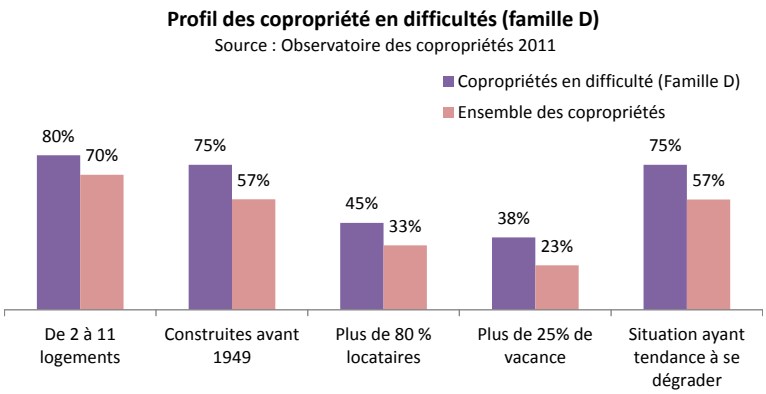
L'outil permet une notation de l'ensemble des copropriétés observées au regard d'un certain nombre d'indicateurs (critères de difficulté) issus de la base de données FILOCOM. Chaque copropriété obtient une note moyenne globale qui permet leur classement en quatre familles (A, B, C et D, où D correspond aux copropriétés les plus en difficulté).

Les critères de classement retenus sont les suivants : revenus des occupants, sur-occupation, familles monoparentales et familles nombreuses, classement cadastral du bâti, vacance de longue durée, part des locataires.
Le champ d'étude correspond à l'ensemble des copropriétés des aires urbaines et pôles d'emploi de l'espace rural ; une partie du territoire n'est donc pas couverte par cet outil.

	Famille B		Famille C		Famille D		Total
	volume	%	volume	%	volume	%	
Abondant	1	50%		0%	1	50%	2
Anet	2	33%	1	17%	3	50%	6
Dreux	49	44%	27	24%	35	32%	111
Vernouillet	6	86%		0%	1	14%	7
Pays de Dreux	58	46%	28	22%	40	32%	126

source : Observatoire des Copropriétés. FILOCOM 2011

Sur le territoire couvert par l'Observatoire des copropriétés de l'Anah, 126 copropriétés sont identifiées. 88% d'entre-elles sont situées à Dreux. Il s'agit globalement de petits immeubles (70% comptent moins de 11 logements), et d'un bâti ancien (57% construites avant 1949).



40 copropriétés ont été classées au plus fort niveau de fragilité (classe D), dont 35 dans la ville de Dreux. Les Villes d'Abondant et d'Anet ne comptent que peu de copropriétés mais la moitié d'entre elles sont classées D.

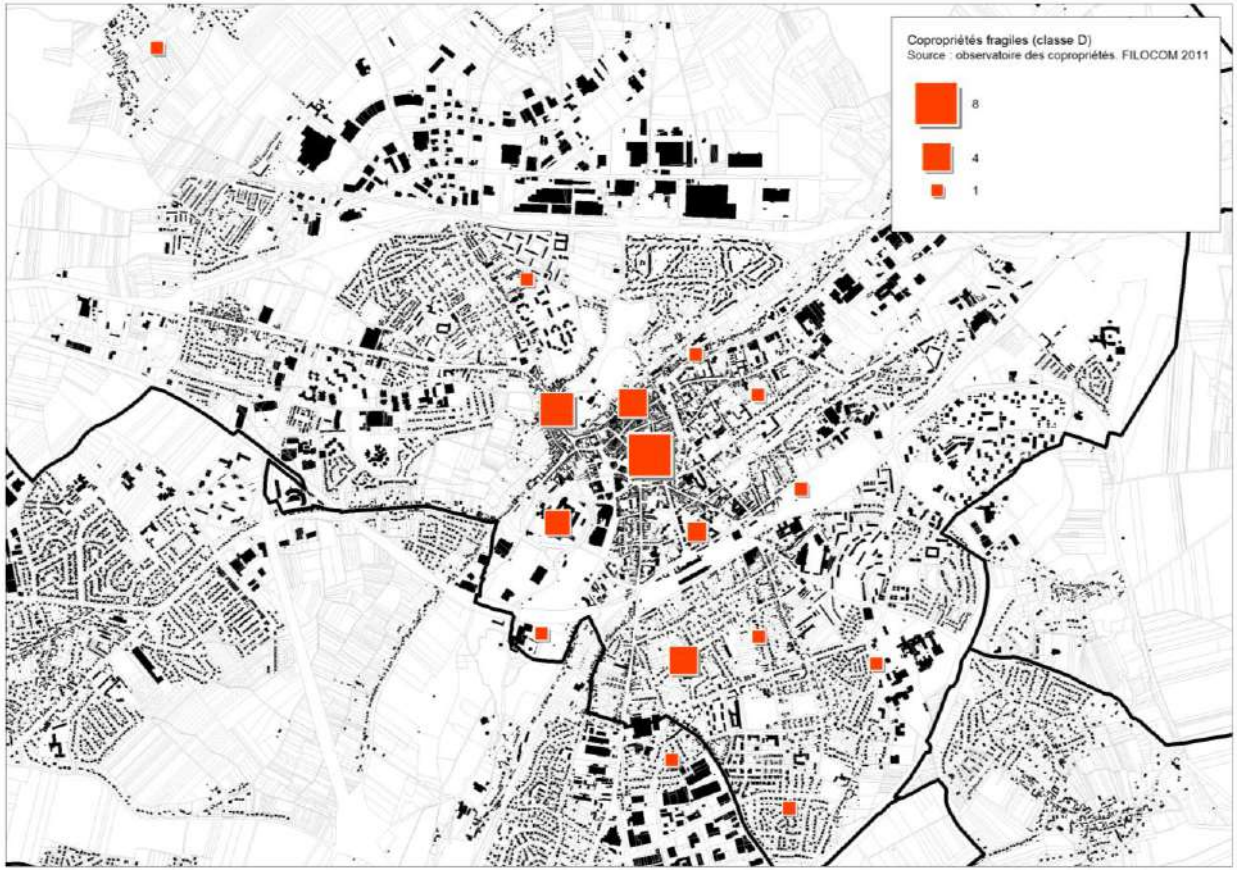
Les copropriétés identifiées comme fragiles sont de plus petite taille et plus anciennes qu'en moyenne. Elles accueillent une part plus importante de locataires et leur taux de vacance est également plus élevé.

Tendance d'évolution des copropriétés

	Famille B		Famille C		Famille D		Ensemble	
	volume	%	volume	%	volume	%	volume	%
Amélioration	5	12%	1	4%	3	9%	9	9%
Dégradation	19	44%	14	56%	24	75%	57	57%
Stabilité	19	44%	10	40%	5	16%	34	34%

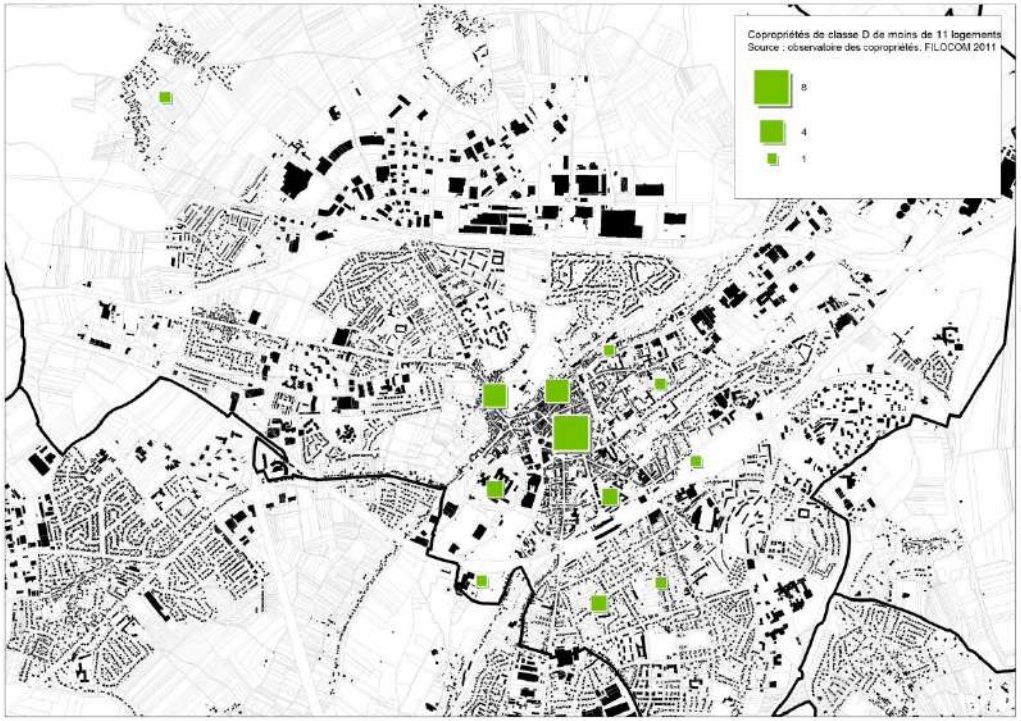
source : Observatoire des Copropriétés. FILOCOM 2011

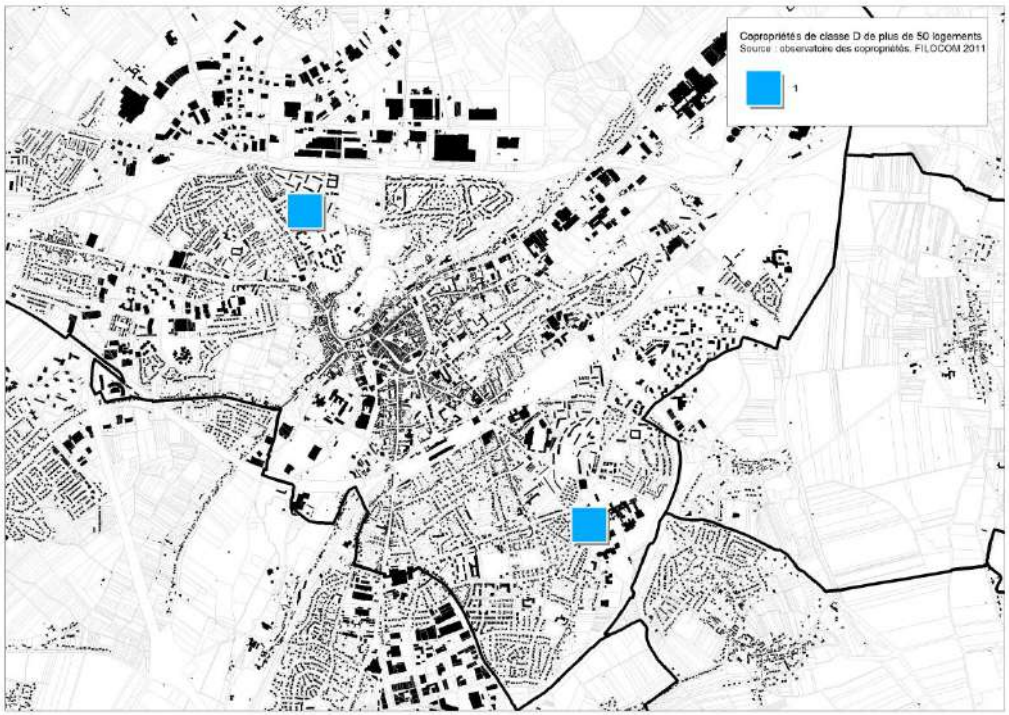
Depuis 2001, les copropriétés en difficulté sont en majorité dans une dynamique de dégradation des différents indicateurs de suivi (diminution des revenus des occupants, augmentation de la vacance, augmentation de la part des locataires, etc.).
Ainsi, 75% d'entre-elles suivent une tendance de dégradation, contre 57% pour l'ensemble des copropriétés.



La cartographie des copropriétés à l'échelle de la section cadastrale permet une localisation plus fine de ce phénomène.

Les copropriétés en difficulté sont principalement situées dans le centre-ancien de Dreux.
Plusieurs sont également présentes à l'arrière de la gare, au Nord du boulevard Jules Ferry.





Répartition des copropriétés selon le nombre de logements

	Famille B		Famille C		Famille D		Ensemble	
	volume	%	volume	%	volume	%	volume	%
De 2 à 11 logements	40	69%	16	57%	32	80%	88	70%
De 12 à 25 logements	3	5%	0	0%	3	8%	6	5%
De 26 à 50 logements	9	16%	4	14%	2	5%	15	12%
De 51 à 100 logements	6	10%	7	25%	3	8%	16	13%
De 101 à 199 logements	0	0%	1	4%	0	0%	1	1%
Ensemble	58	100%	28	100%	40	100%	126	100%

source : Observatoire des Copropriétés. FILOCOM 2011

Les copropriétés fragiles sont, pour 80% d'entre-elles, de petits ensembles immobiliers (moins de 11 logements).
Les petites copropriétés sont principalement situées dans le centre-ancien de Dreux.

Trois comptent cependant plus de 50 logements. Deux sont situées à Dreux, hors du centre-ancien (secteur boulevard Henri IV et secteur CH Victor Jousselin) ; la troisième est située à Abondant.

Répartition des copropriétés selon la part de locataires

	Famille B		Famille C		Famille D		Ensemble	
	volume	%	volume	%	volume	%	volume	%
>=0 à <=20 %	9	16%	3	11%	5	13%	17	13%
>20 à <=40 %	8	14%	4	14%	3	8%	15	12%
>40 à <=60 %	9	16%	8	29%	6	15%	23	18%
>60 à <=80 %	15	26%	6	21%	8	20%	29	23%
>80 %	17	29%	7	25%	18	45%	42	33%

source : Observatoire des Copropriétés. FILOCOM 2011

Répartition des copropriétés selon le taux de vacance

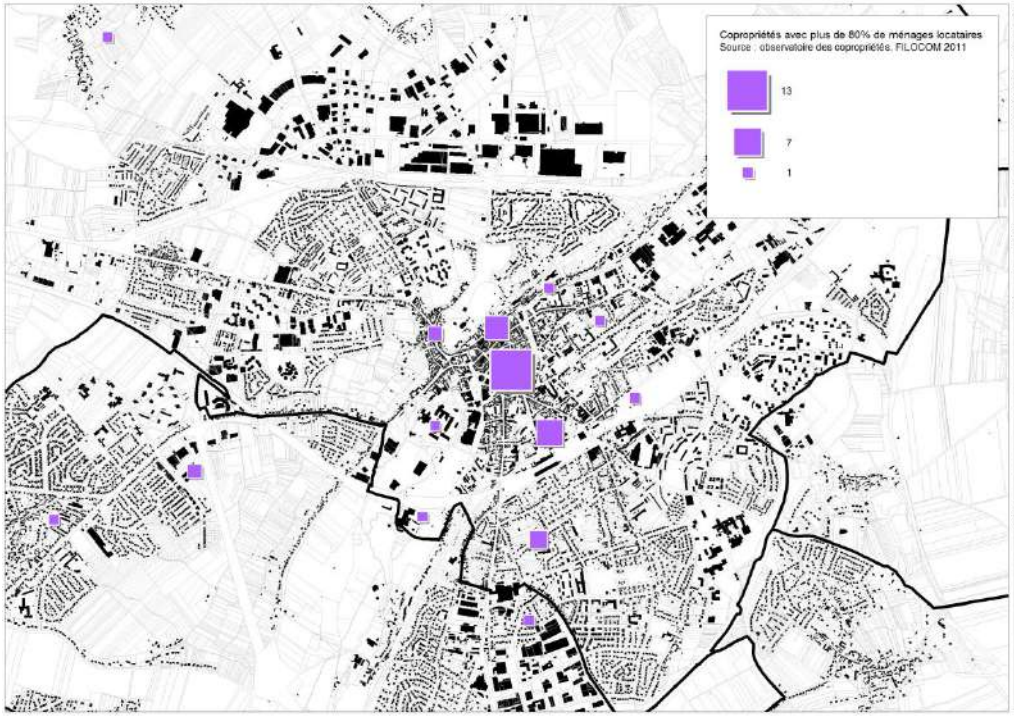
	Famille B		Famille C		Famille D		Ensemble	
	volume	%	volume	%	volume	%	volume	%
Absence	24	41%	9	32%	12	30%	45	36%
Moins de 25 %	21	36%	18	64%	13	33%	52	41%
De 25 à 50 %	12	21%		0%	14	35%	26	21%
Plus de 50 %	1	2%	1	4%	1	3%	3	3%

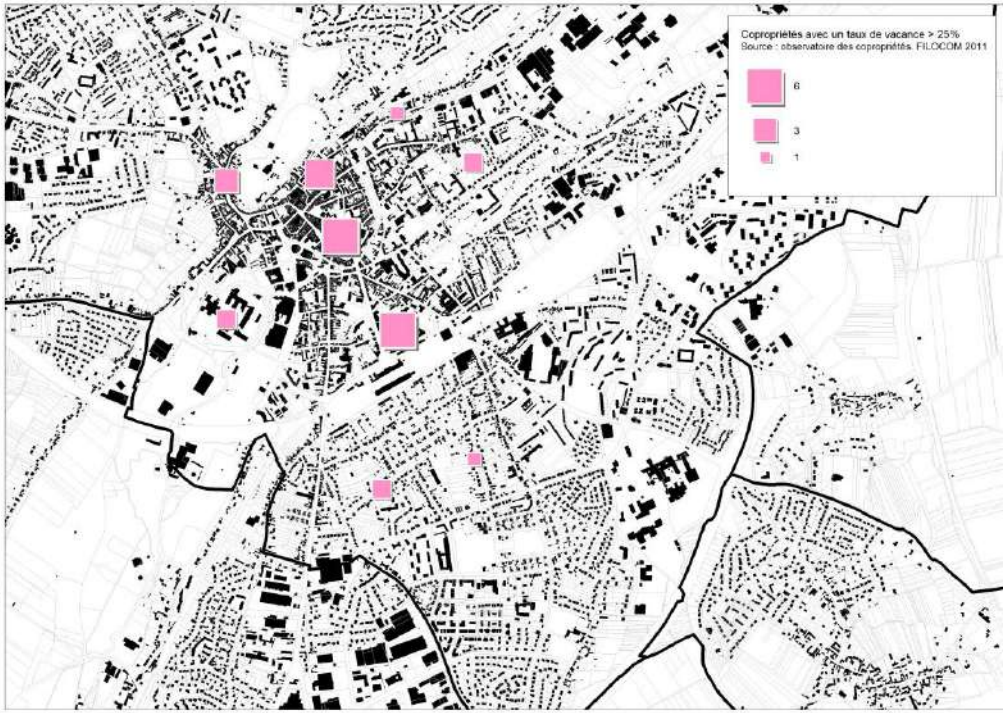
source : Observatoire des Copropriétés. FILOCOM 2011

Un tiers des copropriétés accueillent plus de 80% de locataires parmi les occupants ; cette proportion s'élève à 45% parmi les copropriétés fragiles, contre 29 % pour celles classées B et 25% pour celles classées C.

Le taux de vacance dans les copropriétés étudiées est relativement élevé car un quart d'entre elles compte plus de 25% de logements vacants. Ce phénomène est davantage présent dans les copropriétés fragiles : 38% d'entre elles comptent plus de 25% de vacance (contre 23% pour la classe B et 4% pour la classe C).

Les copropriétés accueillant plus de 80% de locataires et/ou ayant un taux de vacance supérieur à 25% sont principalement situées dans le centre-ancien de Dreux.





Les interventions menées en matière d'habitat privé

Entre Août 2010 et Février 2012 (18 mois), un **Programme d'Intérêt Général** a été mis en place par la Ville de Dreux, dans un périmètre comprenant le centre-ville élargi vers la gare, les principaux axes sortants, et la cité ouvrière du quartier Sainte-Eve. Il concernait le traitement de l'habitat indigne, la rénovation thermique et l'adaptation à la perte d'autonomie et au handicap. Il a permis la réhabilitation de 40 logements (27 appartenant à des propriétaires bailleurs et 13 à des propriétaires occupants) par la mobilisation de plus de 600 000 € de subventions (Anah et Ville de Dreux).

Hors dispositif opérationnel, quelques propriétaires bailleurs font un travail de rénovation de qualité grâce aux financements ANAH sur plusieurs petites opérations pouvant aller jusqu'à 15 logements.

Entre 2006 et 2014, **624 logements privés ont perçus une subvention de l'Anah**. Parmi eux :

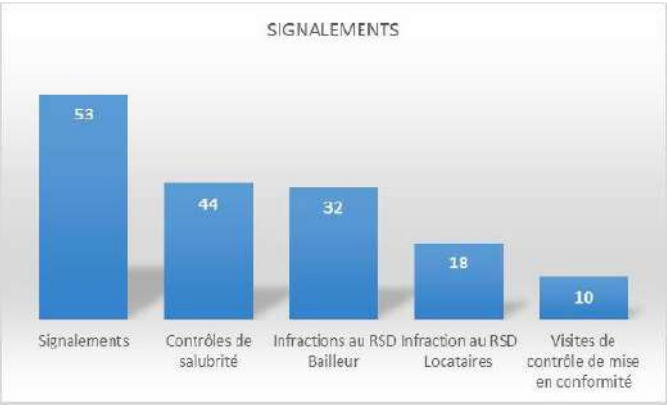
- 205 logements adaptés à la perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap,
- 66 logements ayant bénéficié de travaux de performance énergétique,
- 142 logements conventionnés.

Une étude pré-opérationnelle d'OPAH concernant la Ville de Dreux a été réalisée en 2012. Elle conclue à la nécessité de mettre en place un double dispositif opérationnel :

- une **Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat**, qui permettent aux particuliers de bénéficier d'informations, de conseils, d'appuis techniques et financiers dans leur projet de réhabilitation ;
- une **Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain**, qui s'applique limitativement à un périmètre plus restreint (le centre-ancien et les entrées de ville), et qui combine les aides incitatives de l'OPAH à des dispositifs plus coercitifs, avec la mobilisation d'outils d'aménagement (curetage, opérations de renouvellement urbain, maîtrise foncière…) et/ou de polices administratives en matière de santé ou de sécurité publique.

Cette OPAH apparaît par ailleurs indispensable à l'attractivité commerciale, culturelle et touristique du territoire, et complémentaire aux actions de renforcement des équipements publics, de création d'un parcours chaland, d'aménagements paysagers et de valorisation du patrimoine.

Une **Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine** (AVAP) est également en projet sur le centre-ancien de Dreux afin d'offrir un panel de solutions pour accompagner les investisseurs dans le marché de l'ancien. En effet, dans le périmètre d'une AVAP, les propriétaires bailleurs peuvent imputer sur leur revenu global les déficits fonciers générés par des opérations de restauration immobilière dont les travaux ont été déclarés d'utilité publique. Il est également envisagé d'intégrer les trois cités jardins de la commune dans le périmètre d'AVAP afin d'inscrire des prescriptions architecturales sur ces quartiers, qui connaissent une grande variété de traitement du bâti (crépi, extensions, etc.).



Source : bilan d'action 2013 – Maison de l'habitat

De plus, la Ville n'ayant pas de Service Hygiène et Santé, la Maison de l'Habitat (SPL) s'est vue confier la mission de lutte contre l'insalubrité, et est donc en charge du signalement des logements et de la gestion des dossiers.

En 2013, sur les 53 signalements enregistrés, 44 visites ont été effectuées. Elles ont conduit à l'identification de 32 situations relevant d'une infraction au Règlement Sanitaire Départemental (RSD) et/ou au règlement de décence, et 3 situations ont fait l'objet d'arrêtés préfectoraux avec d'interdiction de louer.

En conclusion

La perte d'attractivité progressive des centres-villes et centres-bourgs au profit des secteurs périphériques a pour conséquence la dévalorisation progressive du bâti ancien et des phénomènes de vacance structurelle, et cela malgré la relative tension du marché immobilier liée à la proximité de l'Ile-de-France.

Une partie du segment locatif privé connaît par ailleurs une occupation précaire et constitue un parc social de fait. Les occupants de ces logements n'ont généralement pas les garanties nécessaires pour louer un bien de bonne qualité et sont souvent en attente d'un logement social.

Au-delà de la réponse aux besoins des clientèles « urbaines » (jeunes, personnes âgées, etc.), la mise en place d'un dispositif opérationnel incitatif (de type OPAH ou PIG), voire coercitif sur certains îlots, semble dans ce contexte nécessaire et s'inscrirait dans un objectif plus global de renforcement de l'attractivité des centres-urbains.

3.3. Des parcours résidentiels bloqués pour certains publics

Des difficultés d'accès au logement autonomes pour les jeunes ménages

Près de 20 000 jeunes de 15 à 29 ans sur le territoire, majoritairement actifs mais en situation plus précaire qu'en moyenne dans le département

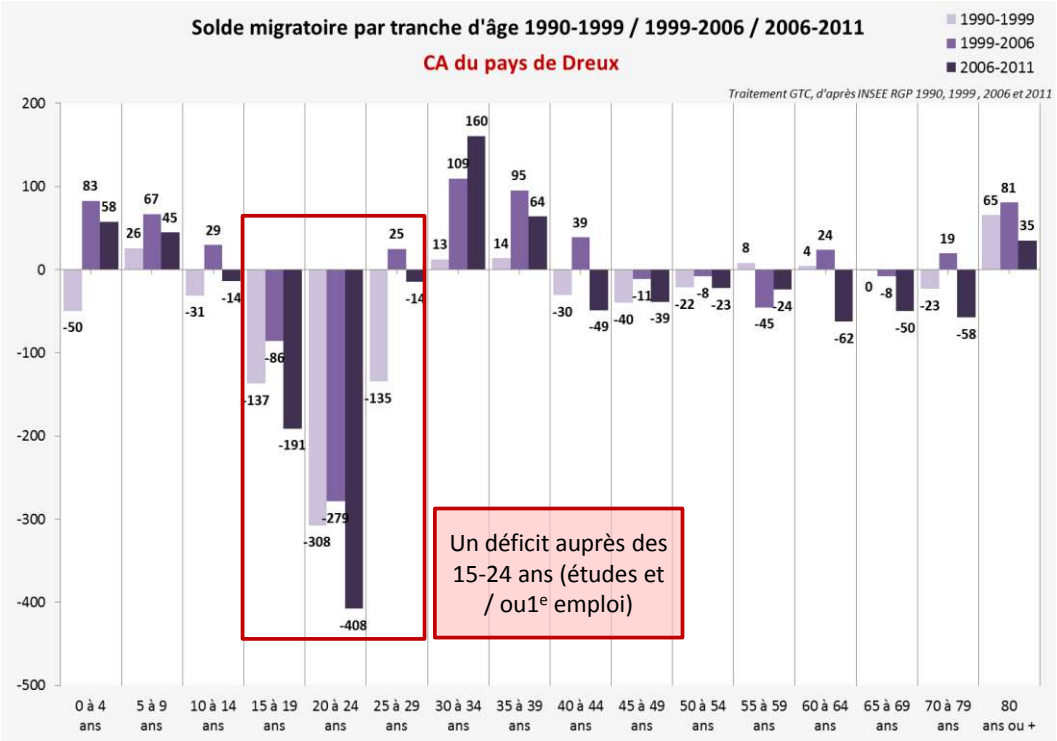
L'agglomération du Pays de Dreux accueille environ **19 200 jeunes de 15 à 29 ans**, ce qui représente 17,4% de la population. Cette proportion est plus élevée dans le bassin de Dreux-Vernouillet (18,7%), où la population a un profil légèrement plus familial et où le parc locatif et collectif est davantage présent.

	15-29 ans en 2011 (%)	15-29 ans en 2011 (volume)
Bassin Anet - Ivry - Ezy	14,9%	3 982
Bassin Brezolles - Châteauneuf	15,7%	2 423
Bassin Dreux - Vernouillet	18,7%	12 791
Agglo du Pays de Dreux	**17,4%**	**19 195**
Eure-et-Loir	16,6%	71 623
Centre	16,8%	429 335
France métropolitaine	18,3%	11 542 081

Source : INSEE RP 2011

Le territoire accueillait **485 étudiants au cours de l'année scolaire 2012-2013**. Il s'agit de filières courtes, toutes localisées à Dreux : 210 étudiants inscrits en école d'infirmière et 275 en section de BTS. Ce chiffre est en constante diminution depuis la dernière décennie ; le territoire accueillait plus de 550 étudiants en 2002.

Entre 2006 et 2011, en moyenne chaque année 585 personnes âgées de 15 à 29 ans quittent le territoire. Les départs réalisés entre 15 et 25 ans sont directement liés à la réalisation des études supérieures compte tenu de la rareté de l'offre universitaire sur le territoire. Entre 25 et 29 ans, le solde migratoire reste encore légèrement négatif, et peut être lié à la recherche d'un premier emploi.



Au sein de cette tranche d'âge, on peut distinguer trois groupes, pour lesquels la problématique du logement est différente :

- **les 15-19 ans** : une majorité d'élèves et d'étudiants (74% sur le territoire), dont seule une faible part est en étude post-bac, et vivant chez leurs parents ;
- **les 20-24 ans**, dans lequel 2 sous-groupes se distinguent :

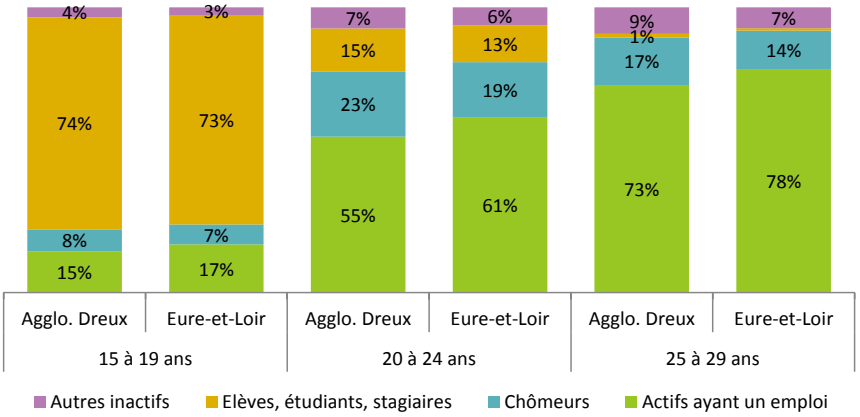
- les étudiants, qui vivent chez leurs parents si ceux-ci habitent à proximité des lieux d'étude ou qui habitent un logement autonome : ils représentent 13% des personnes de cette classe d'âge sur le territoire ;
- les jeunes entrant dans la vie active, qui n'ont pas toujours une situation d'emploi stable (stage, apprentissage, Contrat à Durée Déterminée…) mais qui souhaitent accéder à un logement autonome : ils représentent 78% des personnes de cette classe d'âge dans l'Agglomération (55% ayant un emploi et 23% en recherche d'emploi)

  Néanmoins, la part des jeunes actifs en recherche d'emploi est plus élevée dans l'Agglomération (23%) qu'à l'échelle départementale (19%)

- **les 25-29 ans**, très majoritairement jeunes actifs (90%), compte tenu de la présence de filières courtes post-bac. La part des jeunes disposant d'un emploi est là aussi inférieure au référent départemental (73%, contre 78% en Eure-et-Loir).

Situation face à l'emploi des jeunes de moins de 30 ans

Source : INSEE RP 2011 - fichiers détaillés



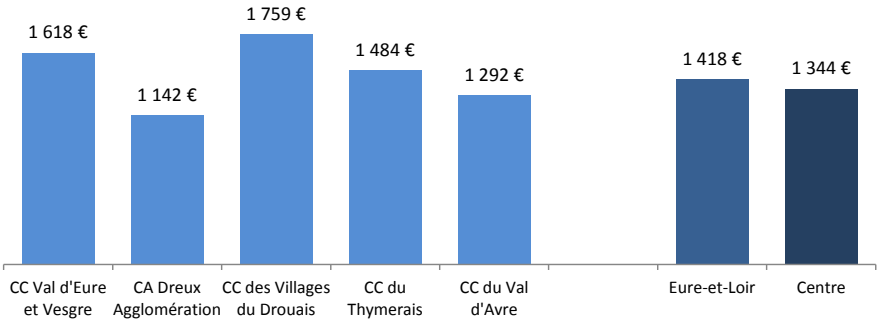
Les niveaux de revenus des jeunes ménages sont variables au sein de l'Agglomération. Les jeunes habitant le Nord et l'Est du territoire (anciennes CC du Val d'Eure et Vesgre et CC des Villages du Drouais, correspondant aujourd'hui à peu de choses près au bassin d'Anet-Ezy-Ivry) ont des niveaux de revenus relativement élevés.

A l'inverse, l'ancienne CA Dreux Agglomération accueille des jeunes ménages disposant de revenus faibles ; elle est par ailleurs celle qui accueille le volume le plus important de jeunes ménages. La faiblesse des revenus s'explique en partie par la présence d'étudiants, n'ayant aucun revenu, sur le territoire.

Les niveaux de revenus des jeunes ménages sont également faibles dans l'ancienne CC du Val d'Avre (secteur de Saint-Lubin-des-Joncherets-Nonancourt).

Revenu mensuel médian par UC des ménages de moins de 30 ans en 2011, dans les anciens EPCI

Source : INSEE-DGI 2011



Des difficultés de décohabitation, notamment dans le bassin Dreux-Vernouillet

Hormis pour la classe 20-24 ans, les jeunes disposent majoritairement de leur propre logement (dans 81% des cas pour les 25-29 ans et dans 93% des cas pour les 30-34 ans).

Cependant, la part des jeunes hébergés au domicile familial est plus élevée sur le territoire que dans les territoires de référence, et cela, pour toutes les tranches d'âge. Cela peut être lié à la présence de logements familiaux sur le territoire, dans lesquels les jeunes peuvent être hébergés plus longtemps dans de bonnes conditions, sans situation de sur-occupation. Cela peut être également lié au profil plus précaire de la population jeune, qui rencontre des difficultés à accéder à un logement autonome.

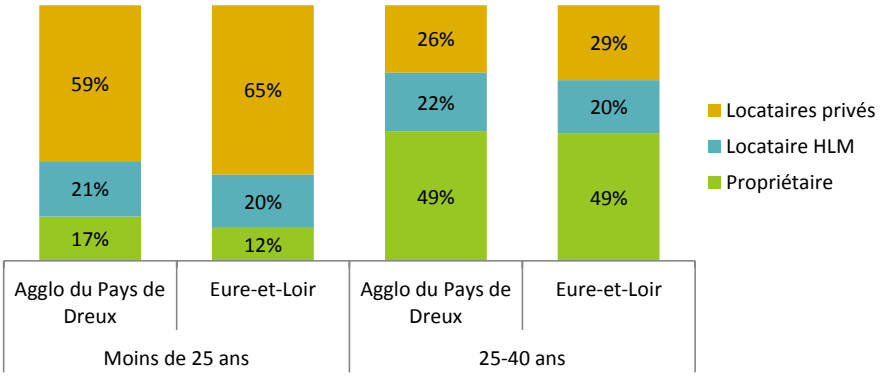
Par ailleurs, les difficultés de décohabitation sont plus prononcées dans le bassin de Dreux-Vernouillet, notamment sur la tranche d'âge 24-29 ans où 22% des jeunes vivent encore au domicile familial, contre 14% dans le bassin d'Anet-Ezy-Ivry et 10% dans celui de Châteauneuf-Brezolles.
Cette situation est paradoxale dans le sens où le bassin de Dreux-Vernouillet est celui qui permet davantage la décohabitation (présence d'un parc locatif, de petites typologies), contrairement aux deux autres bassins composés en large majorité de logements individuels en accession. Elle est donc bien liée à la précarité des jeunes ménages sur le secteur, pour lesquels les niveaux de revenus et les situations face à l'emploi contraignent fortement l'accès à un logement autonome.

	% 20-24 ans disposant de leur propre logement en 2011	% 25-29 ans disposant de leur propre logement en 2011	% 30-34 ans disposant de leur propre logement en 2011
Bassin Anet - Ivry - Ezy	45%	86%	95%
Bassin Brezolles - Châteauneuf	46%	90%	96%
Bassin Dreux - Vernouillet	45%	78%	92%
Agglo du Pays de Dreux	**45%**	**81%**	**93%**
Eure-et-Loir	50%	*85%*	*94%*
Centre	59%	*87%*	*95%*

Source : INSEE RP 2011

Les ménages de moins de 25 ans, habitant un logement autonome, sont majoritairement locataires du parc privé (à 59%, contre 65% dans le département). A l'inverse, la part de propriétaires occupants est plus élevée qu'en moyenne dans l'Eure et Loir.
Environ un ménage de 25-29 ans sur deux est propriétaire de son logement, soit une proportion équivalente au département, mais la proportion de locataires du parc social est par contre plus élevée dans l'Agglomération du Pays de Dreux.

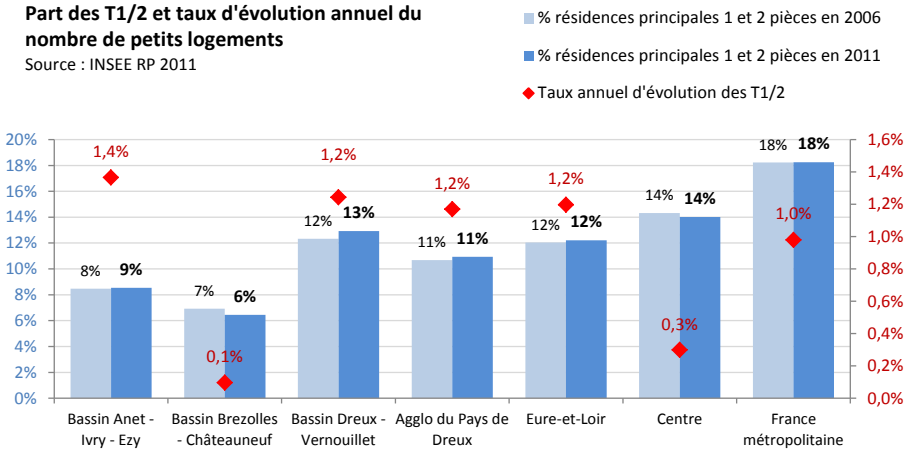
Statut d'occupation des ménages de moins de 25 ans et 25-39 ans
Source INSEE RP 2011 - tableaux détaillés

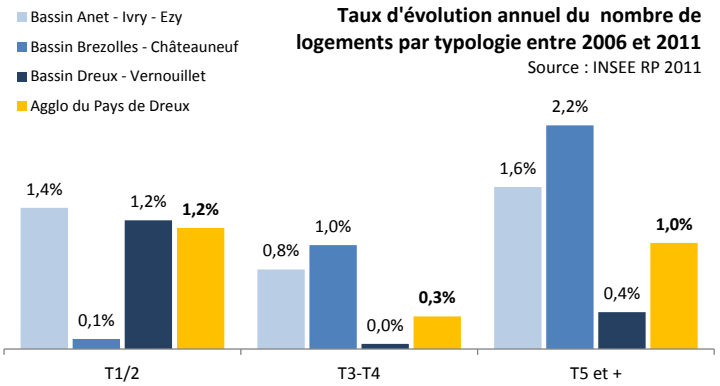


Quelles possibilités d'accès au logement autonome ?

Le territoire se caractérise par la **faible présence du parc de petites typologies**. Les T1 et T2 ne représentent que **11% du parc (4 700 logements),** soit une proportion inférieure à la moyenne de l'ensemble des territoires référents. Dans le bassin de Dreux-Vernouillet, cette offre est davantage représentée, bien que limitée compte tenu du caractère urbain de ce secteur. Elle est par contre très rare dans les autres bassins.

Part des T1/2 et taux d'évolution annuel du nombre de petits logements
Source : INSEE RP 2011



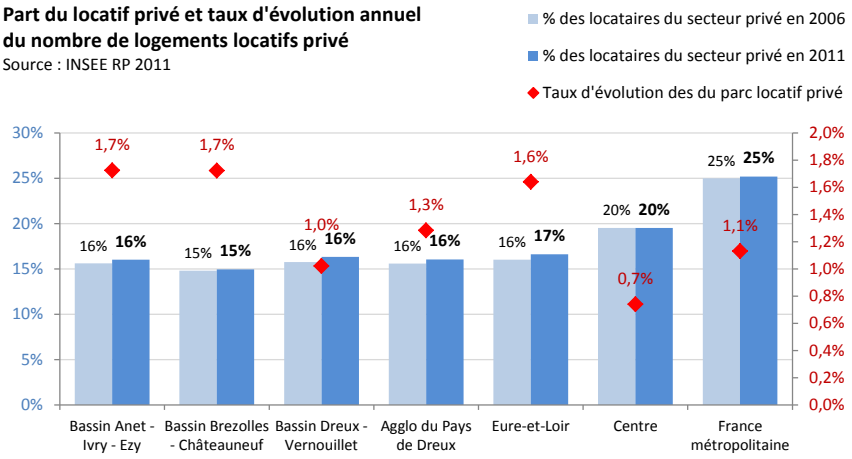


Taux d'évolution annuel du nombre de logements par typologie entre 2006 et 2011
Source : INSEE RP 2011

Sur la période récente cette offre s'est développée plutôt rapidement : 1,2% par an, soit 260 T1/T2 supplémentaires entre 2006 et 2011. Ce développement a été inégal selon les bassins :

- Dans le bassin d'Anet-Ezy-Ivry, le développement a été rapide, mais ce territoire a également connu une forte dynamique de construction de grands logements (+1,6% / an de T5 et +) ;
- Sur le bassin de Châteauneuf-Brezolles, on constate une quasi-stabilité de l'offre de petits logements, déjà peu présente, au profit d'une forte dynamique de construction de T5 et + (+2,2% / an) ;
- Dans le bassin de Dreux-Vernouillet, l'offre de T1/T2 a connu une forte croissance (1,2% / an), alors que l'offre de T3, T4 et T5 est quasiment restée stable. On peut en déduire que la production de logements de moyenne et grande taille a été faible, mais au-delà, que des divisions de logements ont potentiellement permis la création de petits logements et, de fait, la suppression de plus grands.

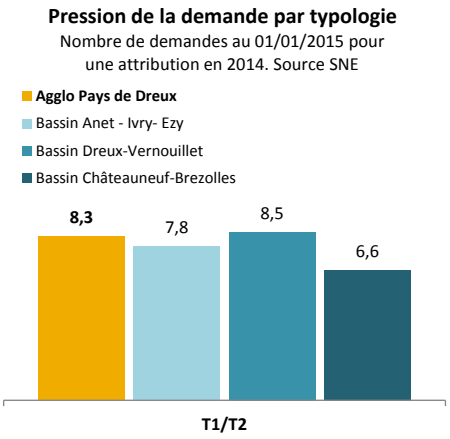
Part du locatif privé et taux d'évolution annuel du nombre de logements locatifs privé
Source : INSEE RP 2011



Le parc locatif privé est lui aussi peu présent dans l'Agglomération (16% du parc soit 6 900 logements), et en proportion moindre aux moyennes observées au sein des territoires référents.

Le bassin de Dreux-Vernouillet, au profil plus urbain ne se distingue pas des autres territoires. Par ailleurs, la dynamique de développement du parc locatif a été plus importante dans les bassins d'Anet-Ezy-Ivry et Châteauneuf-Brezolles que dans celui de Dreux-Vernouillet.

Les acteurs du logement font état de difficultés pour les jeunes d'accéder au logement autonome du fait, au-delà d'une offre limitée quantitativement, de l'état global du parc locatif privé de la ville-centre.
Le parc social peut également constituer une réponse pour les besoins des jeunes ménages.



L'offre sociale de l'Agglomération se caractérise néanmoins par la forte proportion de grands logements (51% de T4 et +) et une faible part de petits logements (**16% de T1/T2, soit 1150 logements sociaux**, dont 90% sont situés dans le bassin de Dreux-Vernouillet).

En parallèle, **950 demandes de petits logements** sont recensées dans la CA, dont environ 800 dans le bassin de Dreux-Vernouillet.

Malgré une mobilité plus élevée sur ce type de biens, une forte pression de la demande s'exerce. Ainsi, on recense **plus de 8 demandes pour une attribution en T1/T2,** avec une pression forte dans le bassin d'Anet-Ezy-Ivry et plus encore dans le bassin de Dreux-Vernouillet.

Au-delà de la faible présence du parc locatif, notamment de surface limitée, une partie des jeunes ménages fait face à des difficultés d'accès au logement pour des raisons financières.

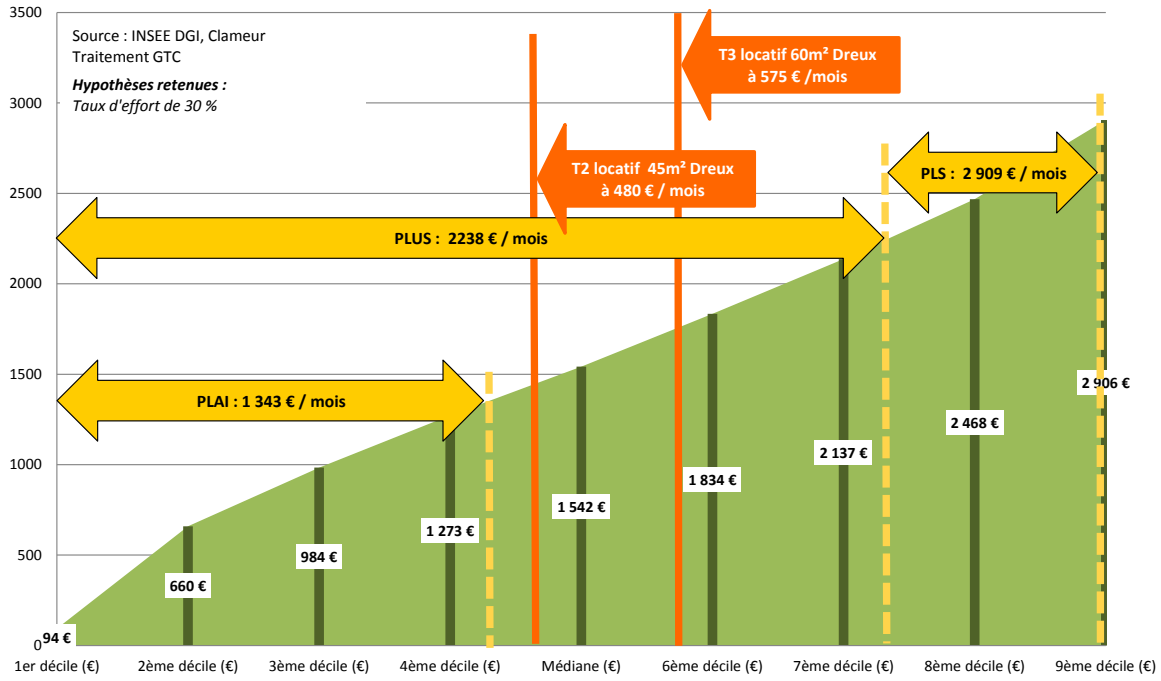
Le graphique ci-dessous représente la courbe des revenus des jeunes ménages de moins de 30 ans (2 personnes, habitant l'ancien EPCI de Dreux) par décile (tranche de 10%) et leur capacité d'accès au parc locatif en fonction de leur situation par rapport aux plafonds HLM et de leurs capacités financières d'assumer un loyer du marché privé

Il montre tout d'abord que **90% des jeunes de moins de 30 ans sont éligibles à un logement social** sur le territoire : plus de 40% peuvent prétendre à un logement PLAI tandis que seuls moins de 20% d'entre eux entrent dans les plafonds de ressources PLS (100 à 130% du PLUS).

D'autre part, le **marché immobilier exclut une partie des jeunes ménages** :

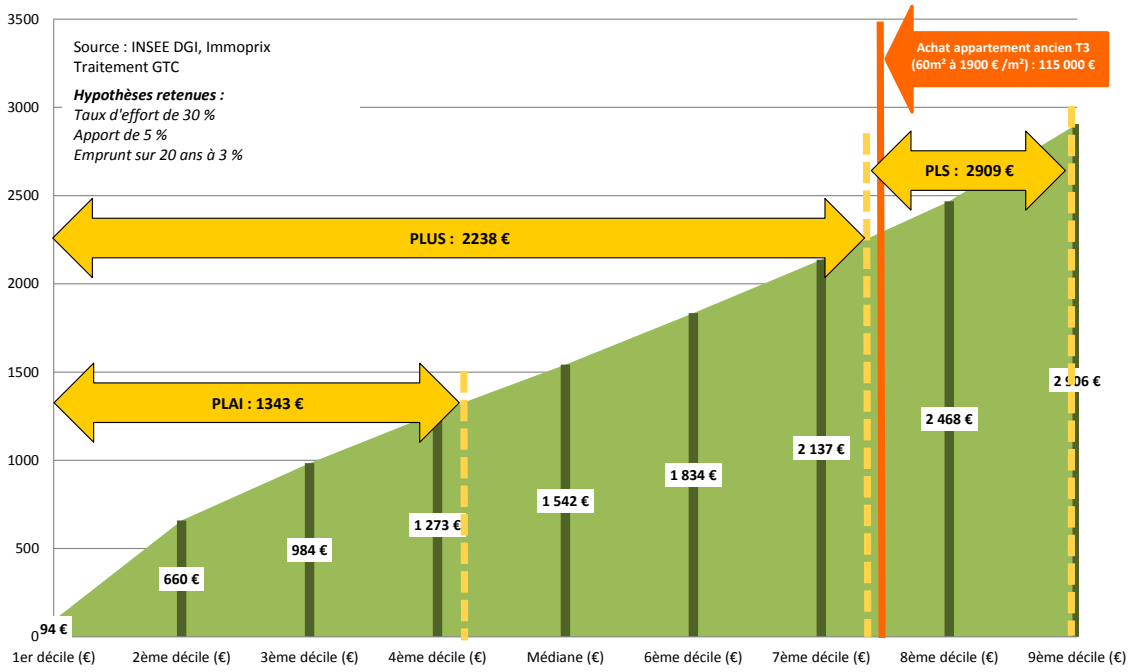
- seuls 55% des moins de 30 ans peuvent assumer le paiement d'un loyer T2 (45 m² à 480 € / mois) dans de bonnes conditions (taux d'effort de 30%).
- seuls 40 à 45% des moins de 30 ans peuvent assumer le paiement d'un loyer T3 (60 m² à 575 € / mois).

Capacité d'accès au marché locatif des ménages de moins de 30 ans, de 2 personnes habitant la CA de Dreux (ancien découpage EPCI)



Le marché de l'accession est encore plus inaccessible pour les jeunes ménages. Seuls 25% d'entre eux sont en capacité d'acquérir un logement T3 de 60 m² à 115 000 € (prix observés dans le centre-ville de Dreux.), dans de bonnes conditions (taux d'effort de 30%, emprunt sur 20 ans). **L'enveloppe globale d'achat maximale pour les jeunes ménages disposant des capacités financières les plus importantes est de 150 000 € environ.**

Capacité d'accès au marché en accession des ménages de moins de 30 ans, de 2 personnes habitant la CA de Dreux (ancien découpage EPCI)



	Nombre d'allocataires de moins de 30 ans	% des allocataires de moins de 30 ans
Bassin Anet - Ivry - Ezy	542	14,9%
Bassin Châteauneuf-Brezolles	397	17,5%
Bassin Dreux-Vernouillet	2 371	17,9%
CA Pays de Dreux	**3 310**	**17,3%**

Parmi les moins de 30 ans disposant de leur propre logement, 3 310 bénéficient d'une aide au logement de la CAF. Ils représentent environ 17% de l'ensemble des bénéficiaires d'une aide au logement.

Sources : Cellule études de la Caf de l'Eure ,2013.
Cellule études de la Caf de l'Eure-et-Loir, 2013. INSEE RP, 2011.

Pour faciliter l'accès au logement des jeunes et répondre aux difficultés de décohabitation, l'Agglomération du Pays de Dreux a signé en Juin 2013, un partenariat avec l'APGL (Association Pour l'Accès aux Garanties Locatives) et Procilia pour la mise en place de la **Garantie des Risques Locatifs** (GRL). La SPL a pour mission la promotion et le suivi des dossiers de GRL.

Elle permet au propriétaire bailleur d'être remboursé sur une durée de trois ans en cas d'incident. Le propriétaire a ainsi un contrat d'assurance couvrant les loyers impayés, les dégradations locatives et les frais de contentieux. Pour les bénéficiaires (jeunes de moins de 30 ans ou salariés en mobilité professionnelle et résidentielle), le dispositif sert de caution solidaire.

Les objectifs ont été largement dépassés, 65 dossiers ont été traités en 18 mois (contre 25 prévus sur un an). Les moins de 30 ans représentent 60% des locataires en ayant bénéficié. Il est constaté également qu'il bénéficie pour moitié à des ménages extérieurs à la Communauté d'Agglomération du Pays de Dreux. Ce dispositif a permis de remettre des logements vacants sur le marché et de couvrir les risques liés à la location.

En 2015 ce dispositif a été étendu aux 78 communes de l'Agglomération du Pays de Dreux. La Communauté d'Agglomération prend en charge la totalité du montant de l'assurance, soit 280 € par contrat.

Une offre spécifique à destination des jeunes

Concernant le logement spécifique, le GIP Relais-Logement gère un Foyer pour Jeunes Travailleurs (FJT) de 60 places et propose un hébergement de nuit éclaté de 15 places à destination des jeunes.
Le public cible de cette structure sont les jeunes âgés de 18 à 25 ans en situation d'insertion sociale et professionnelle. La structure peut également accueillir des jeunes couples ou des familles monoparentales de moins de 30 ans.

Une réflexion est en cours sur un terrain situé à proximité de l'école d'infirmières (rue de Rieuville) pour la création d'une offre dédiée aux étudiants de l'IFSI, notamment des infirmiers et infirmières stagiaires.

Un projet est également engagé en face de la gare. Il prévoit la réalisation de 46 logements privés et 9 logements sociaux. Parmi eux, quelques logements meublés destinés à des étudiants pourraient être gérés par Procilia.

L'OPH Habitat Drouais a également un projet de création de 7 logements sociaux destinés aux stagiaires à proximité du restaurant inter-entreprises.

En conclusion

Les jeunes ménages de l'Agglomération se caractérisent par des situations de précarité assez marquées : niveaux de revenus réduits, instabilité des situations face à l'emploi, etc. Cela a des conséquences sur leurs capacités à accéder à un logement autonome. Ainsi, les situations de cohabitation générationnelle sont plus fréquentes dans le Pays de Dreux qu'en moyenne dans les territoires référents.

Par ailleurs, l'offre de petits logements locatifs reste relativement réduite et la qualité médiocre d'une partie de l'offre locative privée induit une forte pression sur le parc social de petites typologies, lui-même faiblement développé.

Un enjeu de développement d'une offre adaptée aux personnes âgées

Un phénomène de vieillissement accentué sur le pôle urbain et les polarités d'équilibre

Les personnes de 60 ans et plus, vivant sur le territoire du Pays de Dreux, représentent **près de 21% de la population totale** (soit 22 829 personnes). Près des deux tiers de ces personnes ont entre 60 et 74 ans, les personnes âgées de 75 ans et plus ne représentant que 7% de la population totale. Le territoire communautaire est moins touché par le vieillissement de la population que les territoires référents.
En proportion, le bassin d'Anet-Ezy-Ivry compte la part la plus importante de personnes de 60 ans et plus (22%).

	Les 60 ans et plus au sein de la population totale				
	60-74 ans en 2011	% 60-74 ans en 2011	75 ans ou plus en 2011	% 75 ans ou plus en 2011	Population totale
Bassin Anet - Ivry - Ezy	3 856	14%	2 131	8%	26 786
Bassin Brezolles - Châteauneuf	1 929	13%	1 180	8%	15 427
Bassin Dreux - Vernouillet	8 991	13%	4 741	7%	68 326
Agglo du Pays de Dreux	**14 777**	**13%**	**8 052**	**7%**	**110 539**
Eure-et-Loir	*61 192*	*14%*	*38 410*	*9%*	*430 416*
Centre	*394 366*	*15%*	*263 687*	*10%*	*2 556 835*
France métropolitaine	*9 052 094*	*14%*	*5 722 179*	*9%*	*63 070 344*

Source : INSEE RP 2011

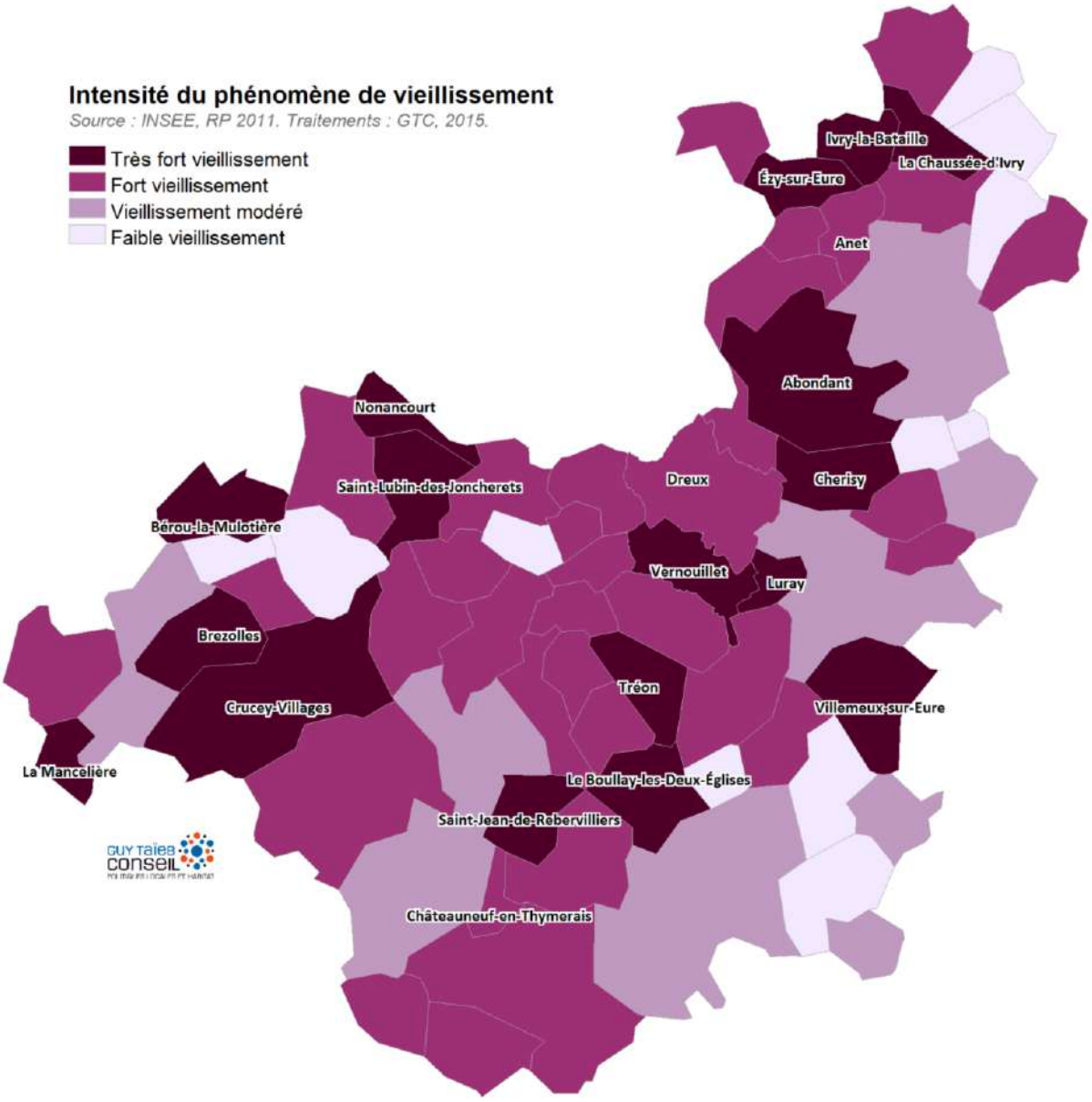
La carte ci-après représente le phénomène de vieillissement sur le territoire. On constate que la partie Est de l'Agglomération est relativement épargnée par ce phénomène, ces communes bénéficient d'une attractivité auprès des familles franciliennes.

Le très fort vieillissement de la population concerne essentiellement :

- une partie du pôle urbain : Vernouillet, Luray et Cherisy ;
- une partie des communes formant les pôles d'équilibre : Ezy-sur-Eure, Ivry-la-Bataille, La Chaussée-d'Ivry, Abondant, Nonancourt, Saint-Lubin-des-Joncherets et Brezolles.

Cette problématique du très fort vieillissement se retrouve également dans des communes de moins de 2 000 habitants : Tréon, Villemeux-sur-Eure, Bérou-la-Mulotière, La Mancelière, Crucey-Villages, Saint-Jean-de-Rebervilliers et Le Boullay-les-Deux-Eglises.

Le bassin de Dreux-Vernouillet concentre un grand nombre de communes connaissant un fort vieillissement, ce qui suppose des besoins en adaptation du parc de logements à moyen terme.



<u>Indice construit à partir</u> :

- *du volume de personnes de plus de 75 ans,*
- *de la part de la population de plus 75 ans*
- *du taux d'évolution annuel de la population de plus de 75 ans.*

Des ménages âgés plus précarisés que la moyenne départementale

Les revenus des ménages âgés de 60 ans et plus sont très hétérogènes au sein du Pays de Dreux. Les ménages habitant le bassin d'Anet-Ezy-Ivry (découpage proche des anciennes CC du Val d'Eure et Vesgre et CC des Villages du Drouais) ont des revenus plus élevés que le reste du territoire et que le département, aussi bien pour les 60-74 ans que les 75 ans et plus. Avec des niveaux de revenus un peu moins élevés, on retrouve la même situation sur l'ancienne CC du Thymerais pour les ménages âgés de 60 à 74 ans, qui sont proches des niveaux de revenus départementaux.

En revanche, les anciennes CA Dreux Agglomération et CC du Val d'Avre accueillent des ménages aux revenus plus modestes. Ces territoires ont un volume important de parc locatif, notamment social, qui peut accueillir des ménages âgés à faibles revenus.

Il est à souligner la faiblesse des niveaux de revenus des ménages âgés de 75 ans et plus sur l'ancienne CC du Thymerais, ce territoire étant composé de communes plus rurales, la part des personnes âgées ayant travaillé dans le milieu agricole avec de faibles salaires y est peut-être plus élevée.

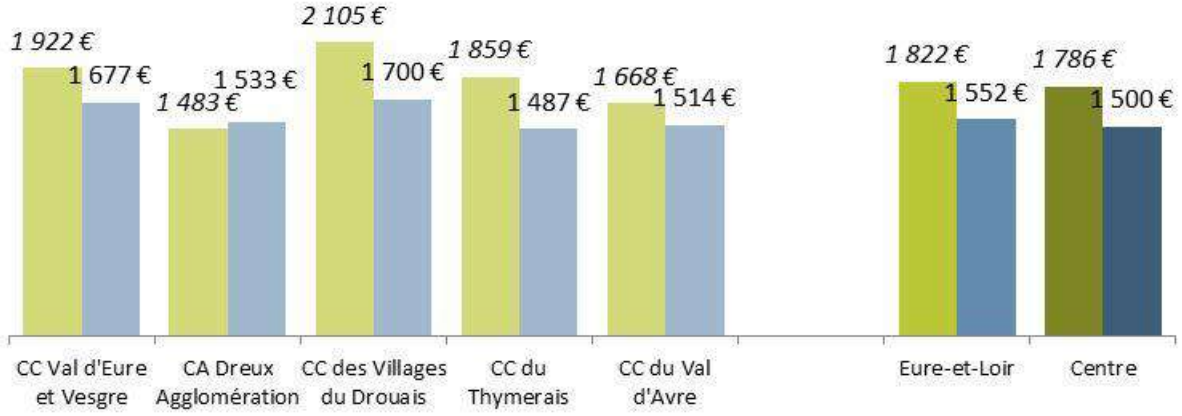
On constate une baisse du niveau de vie après 75 ans, phénomène national, ce qui s'explique par trois facteurs :

- parmi les 60-74 ans, il y a des personnes actives dont les revenus sont supérieurs aux montants des pensions de retraites ;
- après 75 ans, les ménages sont davantage composés de personnes seules, qui ne profitent plus des économies d'échelle liées à la vie en couple ;
- la population de plus de 75 ans est composée d'une majorité de femmes, dont les montants de retraite sont généralement moins élevés que ceux des hommes.

Comme pour l'ensemble des ménages, des variations de revenus importantes entre les territoires s'observent mais tendent à s'atténuer après 75 ans : les mécanismes redistributifs des retraites limitent à la fois les très bas et les très hauts revenus, et donc restreignent les écarts importants.

Revenu mensuel médian par UC des ménages des 60-74 ans et des 75 ans et plus en 2011, dans les anciens EPCI

Source : INSEE-DGI 2011



Les ménages de 60 ans et plus sont sous-représentés au sein des allocataires CAF, ils représentent 10,2% des ménages allocataires contre près de 21% de la population.

Cependant, les propriétaires occupants sont très largement majoritaires chez les 60 ans et plus (cf. ci-après), ce qui explique qu'ils soient moins représentés au sein des allocataires CAF.

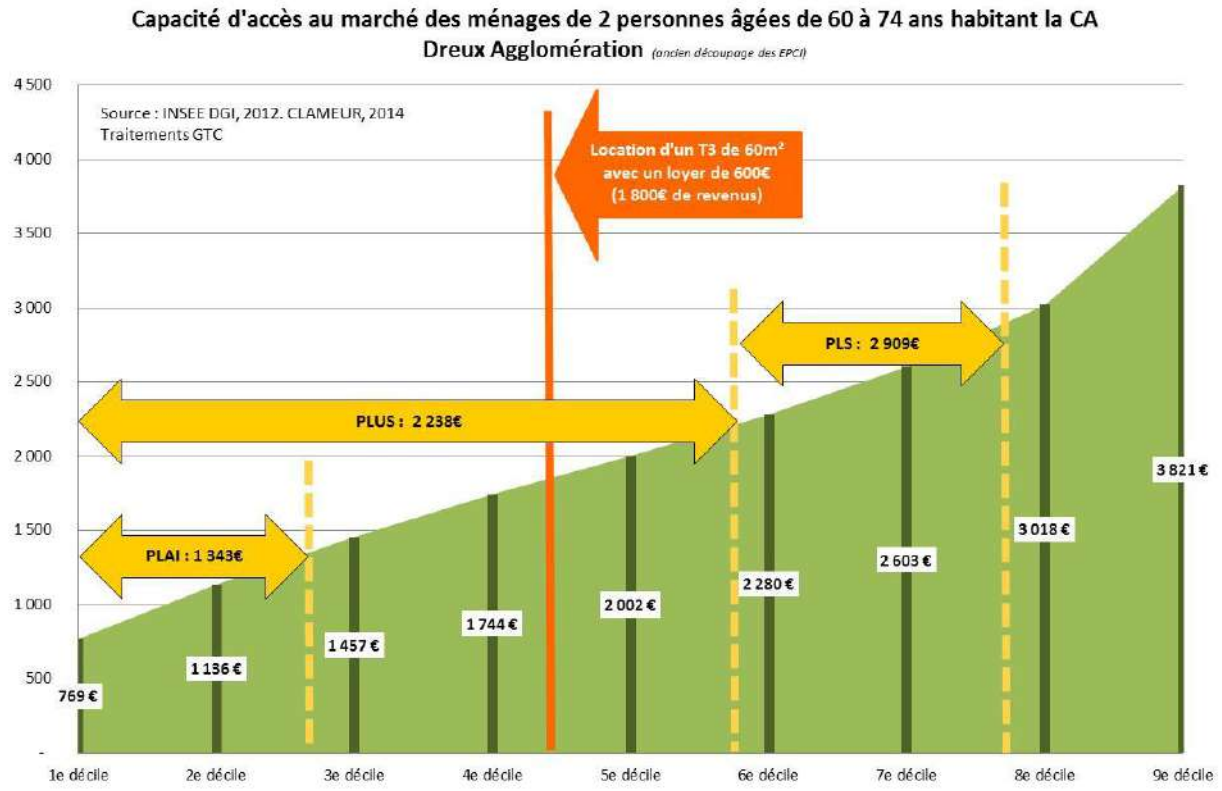
Territoires	Nombre d'allocataires âgés de plus de 60 ans	% d'allocataires âgés de plus de 60 ans
Bassin Anet - Ivry - Ezy	201	5,5%
Bassin Châteauneuf-Brezolles	165	7,3%
Bassin Dreux-Vernouillet	1 584	12,0%
CA Pays de Dreux	**1 950**	**10,2%**

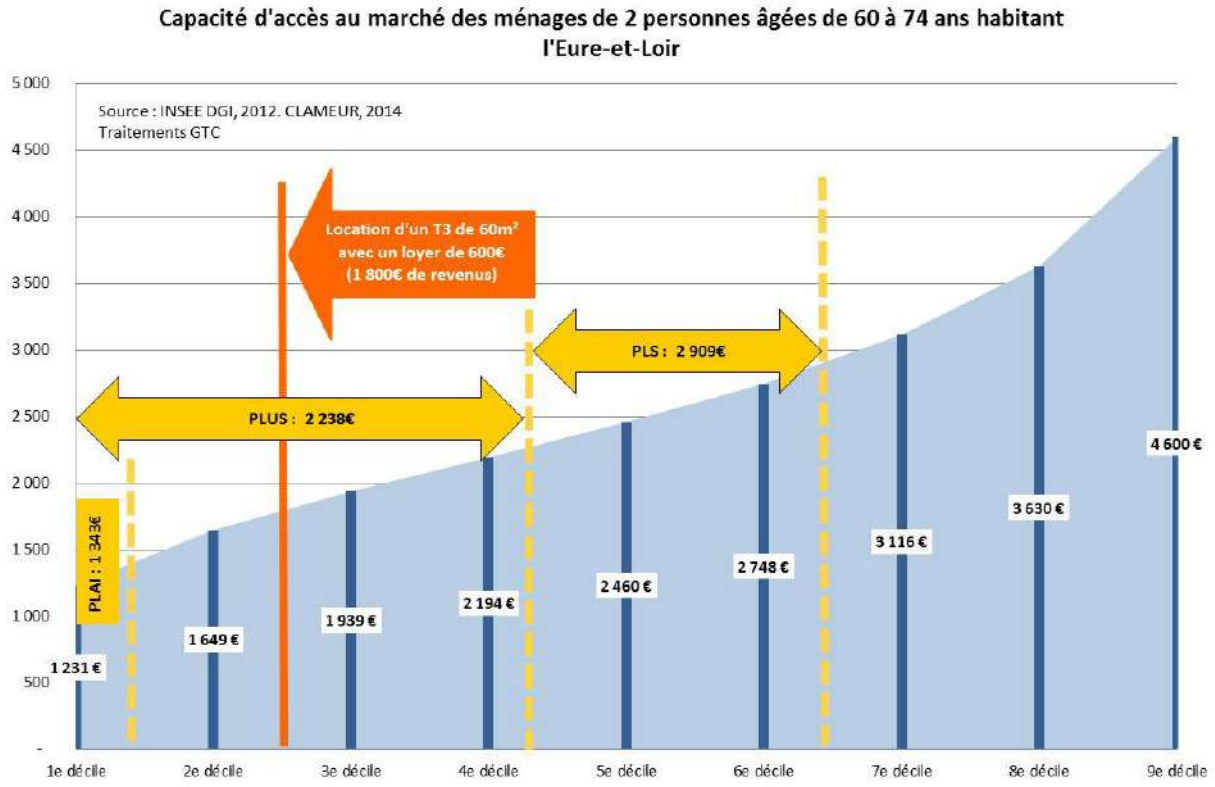
Sources :
Cellule études de la Caf de l'Eure ,2013.
Cellule études de la Caf de l'Eure-et-Loir, 2013.

Les deux simulations ci-dessous montrent les capacités d'accès au parc social et au parc locatif privé d'un ménage de 2 personnes âgées de 60 à 74 ans pour la CA Dreux Agglomération (ancien découpage) et pour le département de l'Eure-et-Loir.

Concernant l'accès au parc locatif social, 78% des ménages étudiés sont éligibles à un logement social dont plus d'¼ pour un logement PLAI. Ces parts sont nettement inférieures à l'échelle du département : 64% des ménages concernés sont éligibles au parc social dont 13% à un logement PLAI.

Concernant l'accès au parc locatif privé pour un T3 de 60m² avec un loyer à 9,9€ /m² soit un montant total de 600€, le ménage doit *a minima* avoir des revenus de 1 800€ mensuels (trois fois le montant du loyer). Pour la CA Dreux Agglomération, seuls 56% des ménages concernés peuvent prétendre à ce type de bien contre 75% pour les ménages euréliens.



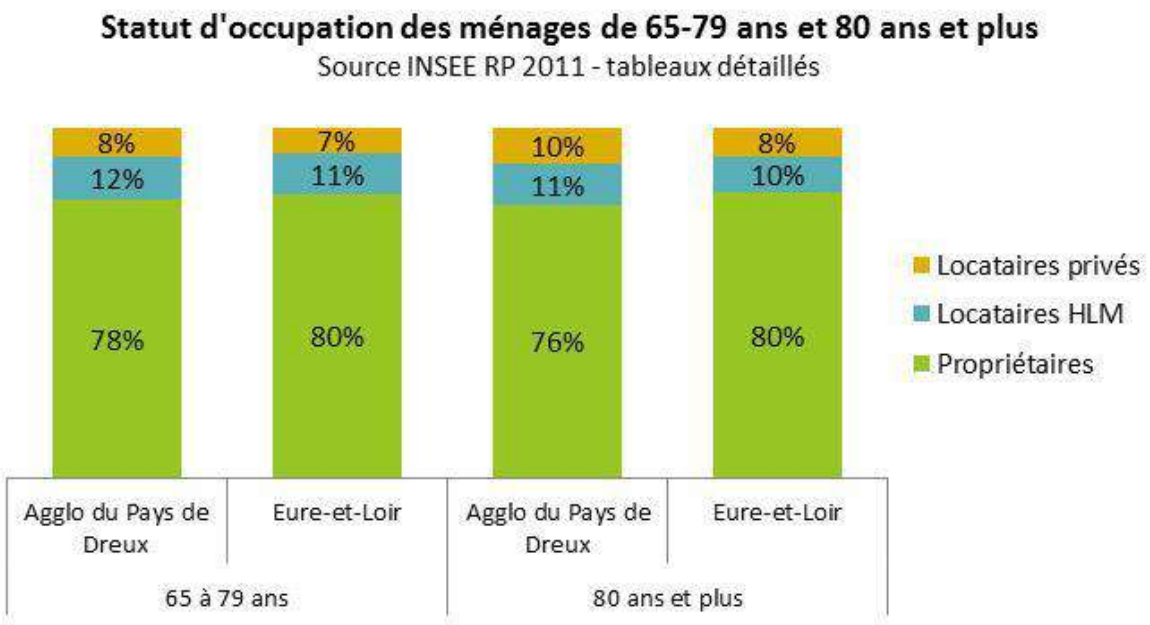


Quel logement pour les personnes de 65 ans et plus sur le Pays de Dreux ?

Plus des ¾ des 65 ans et plus sont des propriétaires occupants, 78% pour les 65-79 ans et 76% pour les 80 ans et plus, soit un peu moins que le département (80% pour les deux tranches d'âge).

La part de locataires est faible tant dans le segment privé (8% et 10%) que dans le parc social (12% et 11%). A noter que la part des 65-79 ans est légèrement plus élevée dans le parc locatif privé que le département (8% contre 7% pour l'Eure-et-Loir). Cet écart est plus marqué pour les 80 ans et plus (10% contre 8% pour le département), ce qui pose la question de l'adaptation des logements à la perte d'autonomie pour les propriétaires bailleurs.

La principale difficulté rencontrée sur ce sujet relève du manque de recensement des logements adaptés tant dans le parc public que dans le parc privé et du suivi de leur attribution pour le parc public. En effet, chaque bailleur peut disposer d'information sur son propre parc mais il n'y a pas une source unique pour tout le territoire communautaire.



Dans le cadre des financements de l'Anah pour l'amélioration des logements, 205 logements ont été réhabilités au titre du maintien à domicile entre 2006 et 2014 soit une moyenne annuelle de 23 logements.

C'est le bassin de Dreux-Vernouillet qui concentre la plus grande part des réhabilitations réalisées (71%) puisqu'il concentre l'offre de logements la plus importante. Le bassin de Châteauneuf-Brezolles compte 33 réalisations contre 26 pour le bassin d'Anet-Ezy-Ivry.

L'année 2009 concentre à elle seule 20% des réhabilitations alors qu'un PIG a été mis en place entre août 2010 et février 2012 sur la Ville de Dreux.

Territoires	Nombre de logements financés par l'Anah au titre de l'autonomie										
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Total	En %
Anet - Ivry-la-Bataille - Ezy-sur-Eure		2	3	7	1		4	5	4	26	*13%*
Châteauneuf-Brezolles	2	4	3	6	5	4	6	1	2	33	*16%*
Dreux-Vernouillet	11	20	16	28	18	15	19	9	10	146	*71%*
CA Pays de Dreux	**13**	**26**	**22**	**41**	**24**	**19**	**29**	**15**	**16**	**205**	***100%***
En %	*6%*	*13%*	*11%*	*20%*	*12%*	*9%*	*14%*	*7%*	*8%*		

Source : Bilan Anah, DDT, 2014

La Ville de Vernouillet signale que des besoins d'adaptation des logements commencent à émerger, le nombre d'allocataires de l'Allocation Personnalisée d'Autonomie[7] à domicile est devenu supérieur à ceux bénéficiant de l'APA en hébergement.
Ces besoins sont identifiés dans le parc social, où des locataires vieillissants souhaitent avoir un logement de plain-pied (pavillon) mais également dans le parc en propriété occupante (phénomène générationnel avec le vieillissement des ménages arrivés dans la commune dans les années 1970/1980).

En 2013, sur le Pays de Dreux, 768 personnes sont bénéficiaires de l'APA à domicile, soit 3% de la population des 60 ans et plus ; dont 187 le sont au titre du GIR 1/2.

Grille AGGIR

Degré GIR	Description de l'état de la personne âgée	Degré GIR	Description de l'état de la personne âgée
1	Confinement au lit ou au fauteuil. Fonctions mentales gravement altérées et nécessitant une présence indispensable et continue d'intervenants.	4	Personnes n'assumant pas seules leurs transferts mais pouvant, une fois levées, se déplacer à l'intérieur de leur logement. Besoin d'une aide ponctuelle pour la toilette ou l'habillage.
2	Confinement au lit ou au fauteuil. Fonctions intellectuelles pas totalement altérées. Etat exigeant une prise en charge pour la plupart des activités de la vie courante. Concerne également les personnes âgées dont les fonctions mentales sont altérées, mais qui ont conservé leurs capacités de		Concerne également les personnes sans problème locomoteur mais ayant besoin d'une aide pour les activités corporelles et leurs repas.
		5	Besoin d'une aide ponctuelle pour la toilette, la préparation des repas et le ménage.
3	Autonomie mentale conservée. Autonomie locomotrice partiellement conservée. Besoin quotidiennement et plusieurs fois par jour d'une aide pour l'autonomie corporelle.	6	Personnes âgées sans perte d'autonomie pour les actes

En dehors du logement classique, diverses solutions d'hébergement pures ou à mi-chemin entre le logement classique et l'hébergement existent et sont présentes sur le territoire du Pays de Dreux :

- Les Établissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) sont des résidences médicalisées.
  Lors des entretiens menés auprès des acteurs de l'habitat, le sentiment est que l'offre en EHPAD semble satisfaisante (10 EHPAD recensés pour 1 019 places, soit ¼ de l'offre départementale au 01/01/2013). Le taux d'équipement de l'Agglomération est de 127 places pour 1 000 personnes âgées de 75 ans et plus, soit légèrement supérieur à celui du département et nettement supérieur à celui de la région et de la France métropolitaine.
  De plus, les politiques publiques encouragent de moins en moins le développement de cette offre. Comme le montre le tableau de la page suivante, les coûts d'un hébergement en EHPAD sont extrêmement élevés notamment au regard des revenus de la population locale.
  Même si certains sont habilités à l'APL et que les occupants peuvent également bénéficier de l'APA, le reste à charge est souvent considérable pour l'occupant ou sa famille.
  D'autre part, les communes ont fait part de besoins en structures dédiées à prix abordable.

[7] L'Allocation Personnalisée d'Autonomie (APA) est destinée aux personnes âgées de plus de 60 ans présentant une dépendance lourde ou moyenne. Cette prestation est attribuée sous condition de résidence (stable ou régulière), d'âge et de perte d'autonomie à partir de la grille nationale AGGIR. L'APA à domicile permet de contribuer au financement des aides nécessaires à la prise en charge de la perte d'autonomie.

Personnes âgées	Nombre de structures	Nombre de places	Taux d'équipement
Agglo Pays de Dreux	**12**	**1019**	**127**
EHPAD	11	956	
Foyer Logement	1	63	
Taux d'équipement Eure et Loir			126
Taux d'équipement Centre			123
Taux d'équipement France			122

- Les Établissement d'Hébergement pour Personnes Agées (EHPA), foyers-logements ou maisons de retraite non médicalisées, sont souvent constitués de logements non meublés et les locataires se voient proposer des services communs hôteliers ou d'animation.
  Elles sont destinées à des personnes autonomes ou demandant une faible surveillance médicale.
  Certains en termes de loyer-redevance sont directement en concurrence avec le parc locatif privé (552€ pour un 30m² en foyer-logement à Dreux contre 600€ pour un T3 de 60 m² à Dreux).
- Les résidences services seniors sont des logements privés, surtout locatifs, destinés exclusivement aux personnes âgées et adaptés à la perte de mobilité. Divers services sont proposés, et varient selon le standing de la résidence. Elles permettent de compléter le panel de l'offre destinée aux personnes âgées en s'adressant généralement qu'à un public peu dépendant, souhaitant vivre en milieu urbain et plutôt aisé.
  Une résidence services seniors privée, de 126 logements (Domitys), a été livrée en 2014 à Vernouillet. Elle est commercialisée à 100%, mais n'est encore occupée qu'à 50%.
  La Ville de Dreux souhaiterait également développer une résidence services seniors en centre-ville. Mais les promoteurs souhaitent réaliser des résidences d'au moins 100 logements pour que les services associés soient rentables, ce qui est ambitieux au regard de la concurrence avec celle de Vernouillet. En outre, en centre-ville le foncier pouvant accueillir ce volume de logements est peu fréquent et cher.
- Les résidences *Euréliales*, un nouveau type d'habitat avec un financement du Conseil Départemental, offrent une réponse intermédiaire entre le maintien à domicile familial et la maison de retraite. Cette offre s'adapte aux évolutions des conditions de vie des personnes âgées dans l'habitat social. Ces opérations sont situées en centres-villes et centres-bourgs de communes qui disposent d'un certain niveau de services et de commerces. Elles s'adressent à des personnes âgées autonomes. Abordables en termes de loyers et de charges, elles doivent permettre la mise en place de solutions évolutives d'accompagnement du vieillissement et le maintien d'une vie sociale pour les locataires. Plusieurs projets sont en cours de réalisation ou de réflexion sur l'Agglomération : Dreux (rue des Caves), Vernouillet (quartier des Vauvettes), Anet et Tremblay-les-Villages.

Communes	Etablissement	Public / Privé	Type de chambre	Tarif journalier / Loyer	Tarif GIR journalier			Ex. de tarif pour un mois pour une personne en GIR 1/2*	Ex. de tarif pour un mois pour une personne en GIR 5/6*
					1/2	3/4	5/6		
Dreux	EHPAD Les Eaux Vives	Public	Simple : 14 à 20 m² Double : 24 à 26 m²	52,93 €	18,81 €	11,94 €	5,06 €	*2 152,20 €*	*1 739,70 €*
Dreux	EHPAD Le Prieuré	Public	22 m²	58,11 €	19,67 €	12,49 €	5,29 €	*2 333,40 €*	*1 902,00 €*
Dreux	EHPAD Korian	Privé	17 m²	79,00 €	15,88 €	10,08 €	4,28 €	*2 846,40 €*	*2 498,40 €*
Dreux	Foyer logement	Public	30 m²	552,00 €					
Abondant	EHPAD Résidence du Parc du Château d'Abondant	Privé	Simple : 21 m² Double : 34 m² Appartement : 40 m²	62,35 €	17,05 €	10,82 €	4,59 €	*2 382,00 €*	*2 008,20 €*
Anet	EHPAD Texier Gallas	Privé	20 m²	61,47 €	20,26 €	12,86 €	5,46 €	*2 451,90 €*	*2 007,90 €*
Brezolles	EHPAD de Brezolles	Public	Simple : 18 m² Double : 21 m²	49,02 €	18,85 €	11,97 €	5,08 €	*2 036,10 €*	*1 623,00 €*
Châteauneuf-en-Thymerais	EHPAD de Châteauneuf-en-Thymerais	Public	Simple : 21 m² Double : 27 m²	53,06 €	16,82 €	10,65 €	4,54 €	*2 096,40 €*	*1 728,00 €*
Saint-Lubin-des-Joncherets	EHPAD Château du Haut Venay	Privé	Simple : 24 m² Double : 28 m²	82,6 € 70,95 €	16,41 €	10,43 €	4,42 €	*2 970,30 €*	*2 610,60 €*
Vernouillet	EHPAD Bois de l'Épinay	Privé	Simple : 25 m² Double : 30 m²	64,99 €	16,99 €	10,08 €	4,57 €	*2 459,40 €*	*2 086,80 €*
Vernouillet	EHPAD Résidence Les Jardins d'Automne	Privé	Simple : 16 à 26 m² Double : 26 m²	82 € 77 €	18,75 €	11,90 €	5,05 €	*3 022,50 €*	*2 611,50 €*
Vernouillet	Foyer Logement Bois Epinay	Privé	25 m²	2 014,69 €					

Source : site Internet http://www.ehpadhospiconseil.fr/, 2015. En chambre simple*

Les personnes handicapées

Le taux d'équipement en places de foyers médicalisés, foyers de vie et Etablissements et Services d'Aide par le Travail (ESAT) pour la Communauté d'Agglomération est satisfaisant au regard des référents.

Personnes handicapées	Agglomération Pays de Dreux	Eure et Loir	Centre	France
Places en Foyers médicalisés	**78**	274	1223	
taux d'équipement	***1,4***	*1,2*	*1*	*0,7*
Places en Foyers de vie	**193**	475	275	
taux d'équipement	***3,4***	*2,2*	*1,7*	*1,5*
Places en ESAT	**203**	785	4894	
taux d'équipement	***3,6***	*3,6*	*3,8*	*3,5*

Cependant, les bénéficiaires de la Prestation de Compensation du Handicap (PCH) ou de l'Allocation Compensatrice de Tierce Personne (ACTP) connaissent une forte augmentation : +13,7% par an entre 2008 et 2013 (hors communes de l'Eure).

De plus, il a été constaté des difficultés de logement/relogement au sein du parc locatif social de familles avec une personne handicapée dues en grande partie à l'absence de recensement de l'offre.

Nombre de bénéficiaires de l'ACTP et la PCH	2008	2013	Taux d'évolution annuel 2008-2013
Anet - Ivry-la-Bataille - Ezy-sur-Eure	29	67	18,2%
Châteauneuf-Brezolles	24	51	16,3%
Dreux-Vernouillet	150	268	12,3%
CA du Pays de Dreux *(hors communes de l'Eure)*	**203**	**386**	**13,7%**

Source : CG28, 2014

Attention : Concernant la PCH une même personne peut cumuler plusieurs PCH (exemple :aides humaines à domicile et charges exceptionnelles ponctuelles).

Bassins	Nombre de bénéficiares de l'ACTP et la PCH	2014
Anet - Ivry-la-Bataille - Ezy-sur-Eure	Ivry la Bataille	26
Anet - Ivry-la-Bataille - Ezy-sur-Eure	Ezy sur Eure	32
Anet - Ivry-la-Bataille - Ezy-sur-Eure	Mouettes	2
Dreux-Vernouillet	Nonancourt	47

Source : CG27, données du 01/01/2014 au 15/12/2014

Attention : Concernant la PCH une même personne peut cumuler plusieurs PCH (exemple :aides humaines à domicile et charges exceptionnelles ponctuelles).

En conclusion

La Communauté d'Agglomération du Pays de Dreux se caractérise par un vieillissement très marqué sur les polarités et la présence des personnes âgées modestes que la moyenne départementale.

Les besoins pour les personnes âgées du territoire s'orientent, pour les personnes non dépendantes, vers l'adaptation des logements dans le parc privé (en propriété occupante mais également en locatif) et dans le parc locatif social. Ils s'orientent également vers le développement d'une offre intermédiaire entre le logement classique et la maison de retraite, du type opération *« Euréliales »*.

Concernant les besoins pour les personnes âgées dépendantes, le territoire est bien doté en places d'EHPAD, cependant le vieillissement croissant doit amener à une veille sur ce taux d'équipement à moyen terme. De plus, un besoin en établissement financièrement abordable est recensé.

Des ménages précaires qui restent très fragiles malgré une augmentation des plus bas revenus

Plus de la moitié des habitants de l'Agglomération est couverte par une allocation de la CAF

Dans la Communauté d'Agglomération, 44% des ménages (soit environ 19 000 ménages) bénéficient d'une aide au logement et couvrent 53% de la population intercommunale. Ces proportions sont plus élevées dans le bassin de Dreux-Vernouillet.

	Nombre total d'allocataires	% des ménages allocataires au sein du total des ménages	% des personnes allocataires au sein de la population totale
Bassin Anet - Ivry - Ezy	3 642	33,9%	45,4%
Bassin Châteauneuf-Brezolles	2 271	38,0%	49,6%
Bassin Dreux-Vernouillet	13 210	50,2%	56,8%
CA Pays de Dreux	**19 123**	**44,4%**	**53,0%**

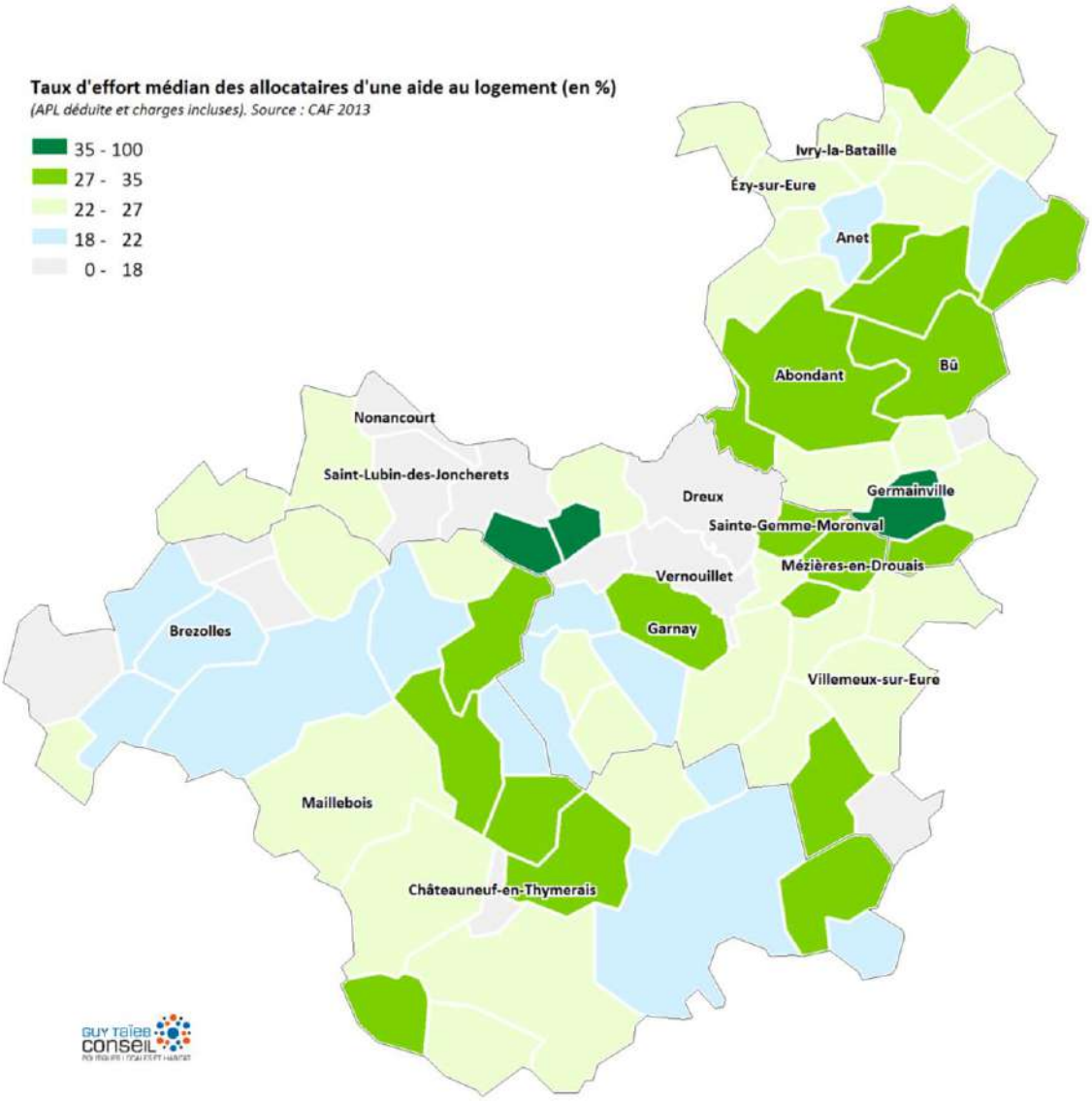
Sources :
Cellule études de la Caf de l'Eure ,2013.
Cellule études de la Caf de l'Eure-et-Loir, 2013. INSEE RP, 2011.

Néanmoins, les taux d'effort médians sont plus élevés dans le bassin d'Anet-Ezy-Ivry, en proximité de l'Ile-de-France que dans le reste du territoire, et notamment dans certaines polarités où la présence du parc social permet de limiter le taux d'effort (Dreux, Vernouillet, Nonancourt, Saint-Lubin-des-Joncherets, Brezolles, Châteauneuf-en-Thymerais, etc.).

	Nombre d'allocataires ayant l'aide au logement dont le taux d'effort est supérieur à 30%	% d'allocataires ayant l'aide au logement dont le taux d'effort est supérieur à 30%
Bassin Anet - Ivry - Ezy	245	6,7%
Bassin Châteauneuf-Brezolles	135	5,9%
Bassin Dreux-Vernouillet	814	6,2%
CA Pays de Dreux	**1194**	**6,2%**

Sources :
Cellule études de la Caf de l'Eure ,2013.
Cellule études de la Caf de l'Eure-et-Loir, 2013. INSEE RP, 2011.

Ainsi, sur le territoire près de **1 200 ménages allocataires CAF (soit 6%) ont un taux d'effort supérieur à 30%, APL déduites**. Ces ménages sont donc face à de réelles difficultés à assumer le paiement de leur loyer ou de leur remboursement d'emprunt immobilier. Leur proportion est plus élevée dans le bassin d'Anet-Ezy-Ivry où les niveaux de prix sont élevés et où la faible présence du parc social peut être à l'origine de taux d'effort importants dans le parc privé.



Plus d'un quart des ménages allocataires comprend deux actifs avec un emploi dans le couple.
Cette proportion est plus élevée sur le bassin de Châteauneuf-Brezolles avec 46,5%.
Le bassin de Dreux-Vernouillet pèse fortement sur la moyenne communautaire avec seulement 22% des ménages allocataires comprenant deux actifs avec emploi.

Territoires	Nombre d'allocataires comprenant 2 actifs avec emploi dans le couple*	% d'allocataires comprenant 2 actifs avec emploi dans le couple*
Bassin Anet - Ivry - Ezy	1 351	37,1%
Bassin Châteauneuf-Brezolles	1 057	46,5%
Bassin Dreux-Vernouillet	2 911	22,0%
CA Pays de Dreux	**5 319**	**27,8%**

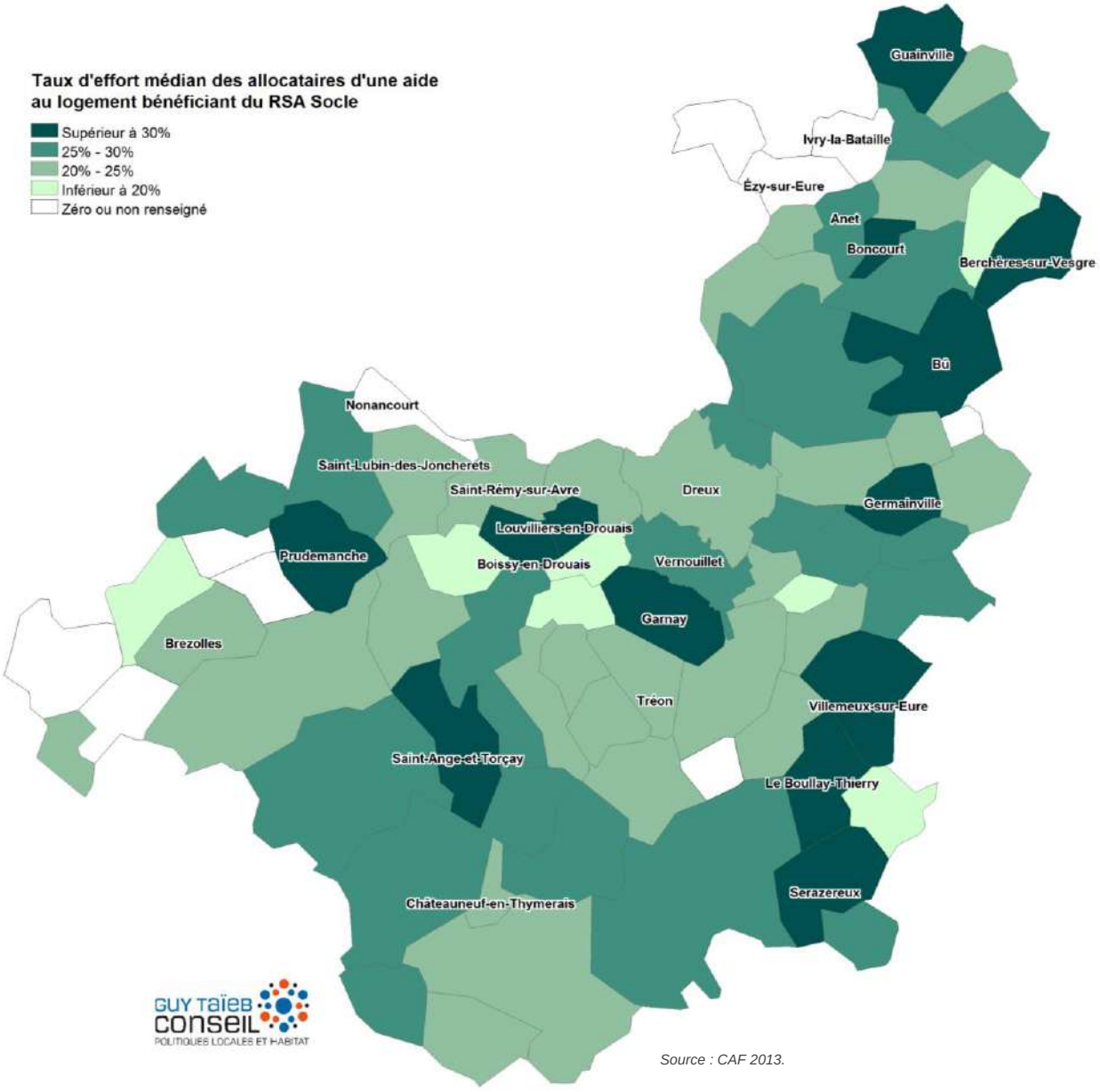
Sources :
Cellule études de la Caf de l'Eure ,2013.
Cellule études de la Caf de l'Eure-et-Loir, 2013. INSEE RP, 2011.
** Variables hors communes de l'Eure*

A contrario, près de 20% des personnes couvertes par une allocation sont sans activité professionnelle (les chômeurs et inactifs y compris les retraités). Sur le bassin d'Anet-Ezy-Ivry et celui de Châteauneuf-Brezolles, la population a une meilleure situation face à l'emploi avec respectivement 8% et 13% d'allocataires sans activité professionnelle.

Territoires	Nombre de personnes couvertes au chômage*	% de personnes couvertes au chômage*	Nombre de personnes couvertes inactives*	% de personnes couvertes inactives*
Bassin Anet - Ivry - Ezy	241	2%	689	6%
Bassin Châteauneuf-Brezolles	269	4%	705	9%
Bassin Dreux-Vernouillet	2 558	7%	6 684	17%
CA Pays de Dreux	**3 068**	**5%**	**8 078**	**14%**

Sources :
Cellule études de la Caf de l'Eure ,2013.
Cellule études de la Caf de l'Eure-et-Loir, 2013. INSEE RP, 2011.
** Variables hors communes de l'Eure*

Si l'on observe les taux d'effort médian des allocataires d'une aide au logement bénéficiant également du Revenu de Solidarité Active Socle (RSA), on retrouve des taux d'effort élevé sur la frange Est du territoire et le bassin d'Anet-Ezy-Ivry, proche de l'Ile-de-France, où les marchés immobiliers sont plus valorisés et le manque d'offre locative privée rend celle disponible chère ; et le manque d'offre locative sociale ne permet pas de répondre aux besoins de ces populations. Un axe allant de Maillebois à Villemeux-sur-Eure connait également un taux d'effort médian relativement forts chez les allocataires d'une aide au logement et du RSA socle pour les mêmes raisons que celles citées ci-dessus.



Source : CAF 2013.

Cette précarité des populations les plus fragiles semble perdurer malgré une augmentation, qui peut être importante selon les territoires, des revenus les plus bas.

Les CC du Val d'Eure et Vesgre, du Thymerais et du Plateau de Brezolles ont connu une augmentation du revenu du 2e décile très forte, notamment au regard des référents : entre 6% et 8% sur la période.

Evolution du 2e décile de revenu entre 2006 et 2011

LIBGEO	2006	*2006 déflaté*	2011	Evolution sur la période
CC Val d'Eure et Vesgre	1 021 €	*1 105 €*	1 179 €	6,7%
CA du Drouais	601 €	*651 €*	658 €	1,0%
CC des Villages du Drouais	1 168 €	*1 264 €*	1 321 €	4,4%
CC du Thymerais	948 €	*1 027 €*	1 109 €	8,1%
CC du Val d'Avre	821 €	*889 €*	924 €	3,9%
CC du Plateau de Brezolles	865 €	*937 €*	993 €	6,0%
Eure-et-Loir	910 €	*985 €*	1 019 €	3,5%
Centre	875 €	*947 €*	981 €	3,5%
France métropolitaine	812 €	*880 €*	915 €	4,0%

Source : INSEE DGI, 2006 et 2011.

Le 2e décile de revenu est particulièrement faible dans l'ancienne CA du Drouais et la CC du Val d'Avre.

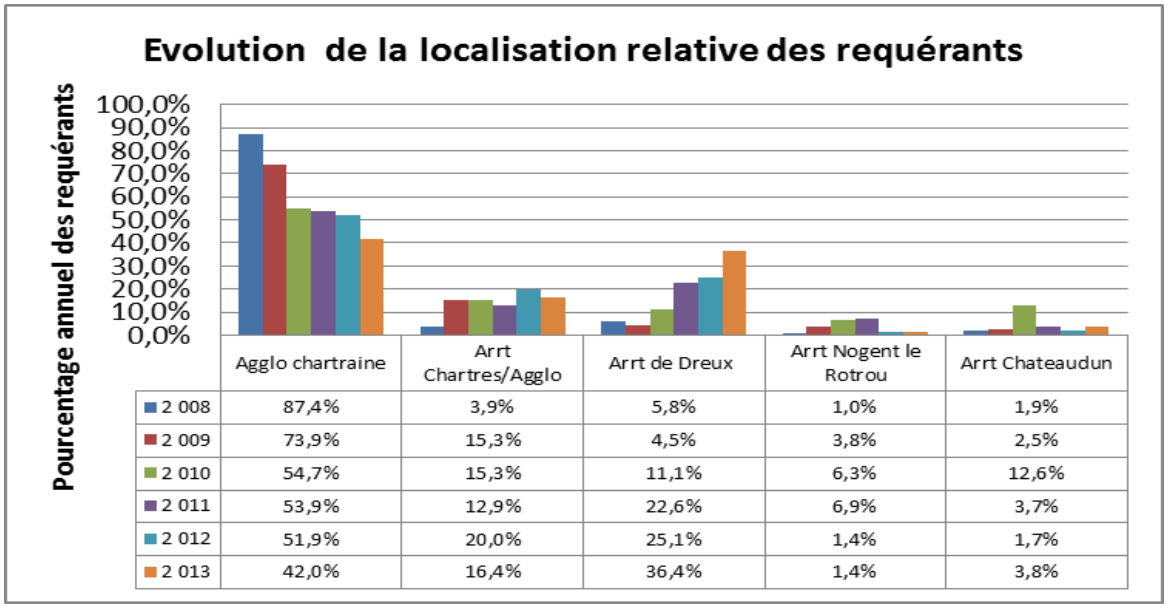
Une évolution importante du nombre de ménages requérants DALO sur le territoire communautaire[8]

Entre 2008 et 2013, la part des requérants sur l'arrondissement de Dreux est passée de 5,8% à 36,4% des demandes départementales. Le territoire arrive en 2e position pour la localisation des requérants après l'agglomération Chartraine (communes contigües de Chartres) : 42% en 2013 contre 87,4%. Le département de l'Eure-et-Loir a donc connu une déconcentration des ménages requérants.

Cette augmentation extrêmement forte concerne également la commune de Dreux, où les recours sont passés de 38 en 2012 à 60 en 2013 soit 20% du département :

- 28 d'entre eux sont des personnes dépourvues de logement : 2 sans domicile fixe et 26 demandes de décohabitation,
- 11 concernent des délais anormalement longs notamment de mutations dans le parc social,
- 8 ménages en sur-occupation dans le parc social,
- et seulement 4 expulsions.

« Cette évolution met en évidence une montée de la tension sur le logement social dans l'agglomération de Dreux très forte et mérite attention. ».[9]



	Agglo chartraine	Arrt Chartres/Agglo	Arrt de Dreux	Arrt Nogent le Rotrou	Arrt Chateaudun
2 008	87,4%	3,9%	5,8%	1,0%	1,9%
2 009	73,9%	15,3%	4,5%	3,8%	2,5%
2 010	54,7%	15,3%	11,1%	6,3%	12,6%
2 011	53,9%	12,9%	22,6%	6,9%	3,7%
2 012	51,9%	20,0%	25,1%	1,4%	1,7%
2 013	42,0%	16,4%	36,4%	1,4%	3,8%

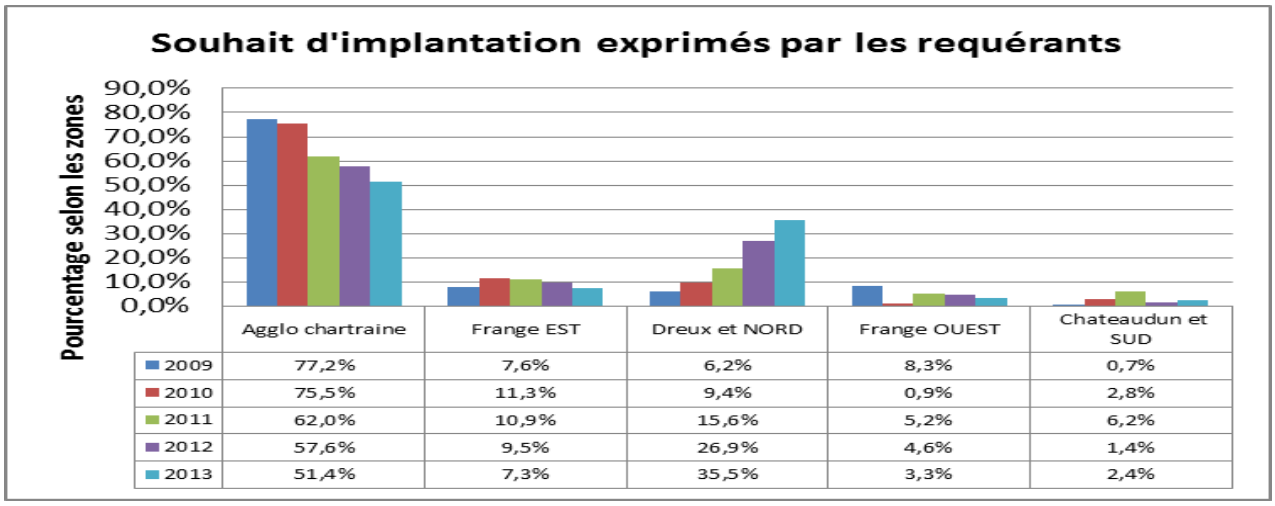
[8] Tous les éléments graphiques et chiffrés de cette partie sont issus du *Bilan DALO 2008-2013* de la DDT28.
[9] Extrait du *Bilan DALO 2008-2013* de la DDT28.

Localisation des requérants *(adresse est très généralement celle de leur logement ou s'ils n'en ont pas, une boîte postale)*

Nord et Drouais ***104***	Dreux 60, Vernouillet 6, Aunay-sous-Crécy 1,	67
	Ardelles 1, Brezolles 2, Laons 1, Maillebois 1, St Rémy/ Avre 1, Rohaire 1, Senonches 4, Saint Lubin des Joncherets 2,	13
	Oulins 1, Boutigny-Prouais 1, Coulombs 1, Croisilles 1, Ecluzelles 1, Faverolles 1, Lormaye 2, Luray 1, Nogent le Roi 7, Saint Lubin/Haye 1, Sainte Gemme Moronval 1, Villemeux sur Eure 1.	19
	Châteauneuf-en-Thymerais 3, Serazereux 1, Thimert-Gâtelles 1.	5

Source : Bilan DALO 2008-2013, DDT 28.

En parallèle, les demandes de souhaits d'implantation exprimés par les requérants continuent à être orientées majoritairement vers l'agglomération chartraine mais on constate un glissement vers le reste du département et plus particulièrement sur le territoire du Drouais.



	Agglo chartraine	Frange EST	Dreux et NORD	Frange OUEST	Chateaudun et SUD
2009	77,2%	7,6%	6,2%	8,3%	0,7%
2010	75,5%	11,3%	9,4%	0,9%	2,8%
2011	62,0%	10,9%	15,6%	5,2%	6,2%
2012	57,6%	9,5%	26,9%	4,6%	1,4%
2013	51,4%	7,3%	35,5%	3,3%	2,4%

Sur le territoire du Drouais, l'OPH se distingue par le nombre important de relogements en cours d'instruction et son évolution entre 2012 et 2013 manifestent son ouverture aux demandes des requérants parmi les plus en difficulté.

Relogements en cours d'instruction des recours :

Année de dépôt	*Nombre décisions*	*Relogement personnel*	*Chartres Habitat*	*Habitat Drouais*	*Habitat Eurélien*	*IVF*	*SA La Roseraie*	*Habitat Dunois*	*SA Eure et Loir*	*Perche Habitat*	*Relogés en L.S.*
2012	14	8	0	0	5	0	1	0	0	0	6
2013	53	22	1	8	15	1	3	0	2	1	31
Total	**67**	**30**	**1**	**8**	**20**	**1**	**4**	**0**	**2**	**1**	**37**

Sur l'année 2013, l'OPH Habitat Drouais a effectué 23 relogements sur les 43 désignés au bailleur, pour le reste des dossiers :

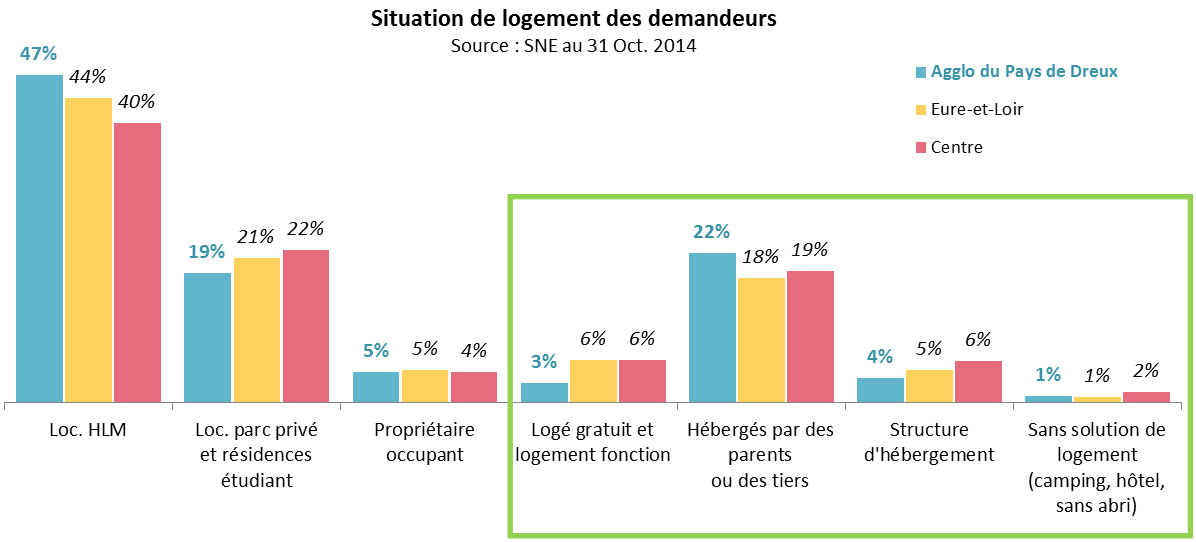
- 9 ont fait l'objet d'un refus de la part du requérant,
- 4 ont fait l'objet d'une annulation du dossier,
- 2 ont été sans offre au-delà de trois mois,
- 5 ont été sans offre dans le délai de trois mois.

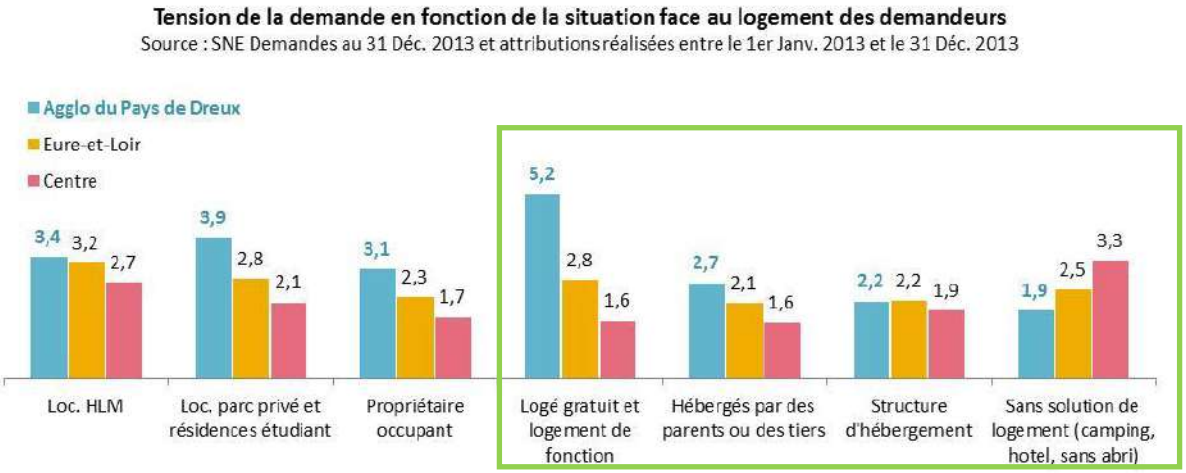
Quel logement/hébergement pour les ménages les plus fragiles ?

La demande en logement locatif social des populations en situation les plus précaires face au logement émane essentiellement des situations suivantes :

- Les personnes logées gratuitement ou en logement de fonction, cette catégorie est sous-représentée au regard du département et de la région ;
- Les personnes souhaitant sortir de structure d'hébergement, elles représentent 4% de la demande sur l'Agglomération contre 5% pour l'Eure-et-Loir et 6% pour le Centre. Cela peut signifier que les sorties de structures d'hébergement vers le logement pérenne sont plus complexes ;
- Les personnes sans solution de logement (vivant en camping, hôtel ou sans-abris) représentent la plus faible part de la demande (1%) : ce chiffre peut être sous-évalué au regard du nombre de situations réelles de ce type de ménages qui ne sont pas facilement « captables » par les structures pouvant les diriger vers le logement classique ;
- Les personnes hébergées par des parents ou des tiers, les situations de décohabitation représentent 22% de la demande en logement locatif social, part plus élevée que pour les référents. C'est un signe que des ménages rencontrent des difficultés à décohabiter sur le Pays de Dreux, en partie dues au manque d'offre locative de petites surfaces (aussi bien privée que sociale).

Ces personnes accèdent plus facilement à un logement locatif social qu'en moyenne (ratio demandes/attribution inférieur à la moyenne communautaire) en raison de l'urgence de leur situation face au logement, excepté pour les personnes logées gratuitement ou en logement de fonction.





Le logement PLAI classique peut répondre aux besoins des plus précaires, bien que peu représenté sur le territoire. Cependant, les niveaux de loyers des logements PLUS anciens (loyers faibles) permettent également de loger des personnes précarisées

D'autre part, l'hébergement peut répondre à une partie de ces ménages. Le territoire communautaire dispose de 213 places d'hébergement « social », réparties dans différents types de structures détaillées dans le tableau ci-dessous ; soit un taux d'équipement de 1,1 place pour 1 000 habitants, supérieur à la moyenne départementale mais inférieur à celle de la région et de la France métropolitaine.

Les villes de Dreux et Vernouillet concentrent l'intégralité de cette offre. Dans le Contrat de Ville, il est envisagé de développer une offre en hébergement à destination des femmes isolées.

Lors des différentes rencontres avec les acteurs de l'habitat du territoire, il n'a pas été évoqué de problématiques particulières en lien avec l'hébergement.

Résidence	Commune	Catégorie	Hébergement		Logement temporaire		
			Hébergement d'urgence	Hébergement de stabilisation	Maison-Relais	Résidence sociale ex FJT	Résidence sociale ex FTM
Relais Logement	Dreux	CHRS	15	25			
Résidence Bellevue	Dreux	Résidence Sociale					155
Centre d'HU de nuit	Dreux	Hébergement d'Urgence	10	10			
Maison Relais ADOMA	Vernouillet	Maison Relais			28		
Résidence sociale COATEL	Vernouillet	Résidence Sociale					58
TOTAL			25	35	28	75	213

Taux équipement Hébergement Agglomération Pays de Dreux	1,1
Taux équipement Eure et Loir	0,8
Taux équipement Centre	1,4
Taux équipement France	1,8

Source Finess 2014 et STATISS 2012 pour les référents

Nombre de places d'hébergement (urgence, insertion, stabilitation) pour 1000 personnes de 20 à 60 ans

** Dans ce taux d'équipement, sont comptées 75 places de l'ex FJT transformés en résidence sociale (accueillant très majoritairement un public jeune) qui n'apparaissent pas dans ce tableau*

En conclusion

Sur la Communauté d'Agglomération, 17% de la population a des revenus inférieurs au seuil de pauvreté. Une grande partie de ces ménages se trouvent dans le parc locatif privé et social, qui remplit son rôle d'accueil des populations les plus fragiles. Cependant, c'est un parc qui connaît une occupation très précarisée et comme vu ci-dessus nécessite une attention particulière en termes d'équilibre de peuplement.

Il est à noter l'augmentation significative des ménages requérant DALO sur le territoire du Pays de Dreux et la part importante des décohabitations parmi ces demandes. En effet, il est constaté des difficultés de décohabitations sur le territoire qui se trouvent accentuées chez les ménages les plus précaires.

Les Gens du voyage

Le précédent Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (2003-2009) prévoyait la réalisation de :

- **20 places d'accueil à Dreux** : ces places ont été réalisées, mais sont fermées depuis 2009. En effet, après de multiples dégradations, la Ville a cessé de remettre l'aire d'accueil en état ;
- **10 places d'accueil à Vernouillet** : ces places ont été réalisées mais ne sont pas conformes en termes de taille ; elle reste néanmoins la seule aire d'accueil utilisable sur le territoire *;*
- **10 places d'accueil à Saint-Rémy-sur-Avre** : ces places n'ont pas été réalisées, mais les obligations du précédent SDAGV ne sont pas reconduites pour la commune de Saint-Rémy-sur-Avre ;
- **60 places de grands passages à Dreux** : ces places ont été réalisées.

Le nouveau SDAGV (2013-2019) prévoit la réhabilitation des places créées sur Dreux et Vernouillet pour une remise aux normes de la taille des emplacements. A échéance du Schéma Départemental, l'Agglomération de Dreux devra compter **34 emplacements**. Actuellement, aucune réhabilitation n'est envisagée par la Communauté d'Agglomération.

Le nouveau SDAGV, avec un volume de places revu à la baisse, ne semble pas répondre à l'ensemble des besoins exprimés. Le manque de places est à l'origine de nombreux dysfonctionnements. Ainsi, dans les questionnaires, 30 communes ont signalé rencontrer des difficultés liées à des stationnements / occupations illicites de terrains publics et/ou privés par les Gens du Voyage.

Des demandes de sédentarisation des gens du voyage émergent également (signalées à Dreux et Vernouillet). Certaines familles achètent de grands terrains pour construire une maison et y vivre au cours de l'hiver. A Vernouillet, un cas d'acquisition de terrain en zone agricole a posé problème et n'a pas pu être repéré à temps par les services (pas de DPU en zone N et A). Une convention a été signée entre la SAFER et l'Agglomération et permettra un suivi des DIA en zone agricole.

IV. Conclusion et grands enjeux

L'atteinte d'un rythme de production pour permettre le maintien de la population sur le territoire

Le territoire connaît une croissance démographique modérée, de l'ordre de 0,4% par an entre 1999 et 2011, soit 450 habitants supplémentaires chaque année. La croissance est portée par le fort solde naturel (environ 1 500 naissances / an) tandis que le solde migratoire est, lui, déficitaire.

Les dynamiques de développement sont variables à l'échelle du territoire. On constate une forte urbanisation dans le Sud-Est du territoire (à proximité de Chartres et de l'Ile-de-France) et les communes limitrophes de l'Ile-de-France et de l'Eure du bassin d'Anet-Ezy-Ivry bénéficient aussi d'une forte attractivité.

La dynamique de construction est nettement plus faible dans le secteur de Brezolles et certaines polarités (Dreux, Saint-Lubin-des-Joncherets, Ivry-la-Bataille, Nonancourt, Tréon, etc.), dont certaines rencontrent des difficultés à maintenir leur population. Ainsi, les deux villes les plus importantes ont un solde migratoire déficitaire ; cette perte de population se reporte en partie sur les communes plus attractives de l'Agglomération.

En moyenne, 450 logements sont construits par an au sein de du Pays de Dreux depuis 2000 avec une forte hausse de la production depuis 2007 liée aux dispositifs nationaux (ANRU, Plan de Relance, etc.). Dans les années à venir, 480 logements sont prévus par an par les communes entre 2016 et 2022.

Le développement équilibré de l'offre sociale sur le territoire, pouvant répondre à une demande endogène (jeunes, personnes âgées, familles).

Le territoire dispose d'une offre locative sociale conséquente avec 7 750 logements sociaux conventionnés, soit 18% des résidences principales. Cette offre est néanmoins inégalement répartie sur le territoire, puisque près de 80% de l'offre est localisée au sein des deux seules communes de Dreux et Vernouillet.

Avec 2 700 demandes sociales exprimées dans l'Agglomération au 1er Janvier 2015, on observe une pression relativement élevée (3,5 demandes pour une attribution, ce qui est le ratio le plus élevé du département). Cette pression est particulièrement forte sur le bassin d'Anet-Ezy-Ivry, avec 6,6 demandes / attribution, en raison de la faible présence du parc social (3% à l'échelle du bassin) mais aussi de la tension du marché immobilier sur le secteur (prix plus élevés en raison de la proximité de l'Ile de France).

Au sein de l'Agglomération, 57% des ménages, tous statuts d'occupation confondus, peuvent prétendre à un logement social (PLUS) et 26% à un logement très social (PLAI). Dans ce contexte, une partie du parc privé assure un rôle de parc social de fait. Des besoins sont identifiés sur l'ensemble du territoire, y compris ponctuellement en secteur rural. Cependant, malgré une prise de conscience progressive de leur besoins endogènes, les communes rurales font état de leur difficulté à réaliser du logement social. En effet, peu de bailleurs sont présents sur le territoire et parmi eux, rares sont ceux qui acceptent d'intervenir sur de petites opérations (moins de 10 logements).

Le développement de produits en accession abordable

Le pôle urbain (Dreux-Vernouillet) rencontre des difficultés à maintenir les familles (35 ans et +) avec enfants. Cette potentielle clientèle de primo-accédants fait face à des difficultés à accéder à la propriété et est contrainte à s'éloigner pour acquérir un bien plus grand, généralement en individuel, compte tenu de l'influence jouée par l'Ile-de-France sur les marchés immobiliers.

En effet, le marché en accession reste relativement fermé pour les ménages du bassin de Dreux-Vernouillet. D'une part, moins de 20% des ménages de 3 personnes peuvent accéder à la propriété d'un bien individuel (neuf à Dreux et Vernouillet ou ancien en périphérie). D'autre part, le marché des appartements anciens de centre-ville correspond aux moyens financiers d'environ 45% de ces ménages (dont une partie d'entre eux peut prétendre à un logement social intermédiaire - PLS).

Les produits recherchés par les primo-accédant sont généralement des maisons avec de petits terrains (500 m² ou moins) afin de limiter le coût global de l'acquisition (160 à 180 K€). Pour répondre à ce besoin, et limiter le départ de familles, les communes de Dreux et Vernouillet ont réalisé des lotissements communaux, permettant la sortie de terrains à bâtir viabilisés à environ 100€ par m². Ce type d'opérations met cependant en exergue **l'enjeu de maîtrise foncière par les communes**, permettant la sortie de biens de qualité à prix abordables.

La diversification des parcours résidentiels

La Communauté d'Agglomération du Pays de Dreux se caractérise par un vieillissement très marqué (près de 500 personnes de plus de 60 ans supplémentaires chaque année entre 2006 et 2011), notamment dans les polarités. Le vieillissement continu de la population implique de nouveaux besoins pour les personnes du 4ème âge qui connaissent ou anticipent une relative baisse de leur mobilité. L'entretien d'une maison individuelle sur une grande parcelle devient alors relativement problématique. La demande de ces ménages se porte alors sur du logement collectif avec ascenseur, bien situé au centre des villes et des bourgs à proximité des commerces et services, notamment médicaux. Ils s'orientent également vers le développement d'une offre intermédiaire entre le logement classique et la maison de retraite, du type opération *« Euréliales »*. De nombreux projets de ce type sont en cours ou ont été récemment livrés sur le territoire.

Or, l'offre correspondante en logements banalisés est bien souvent limitée voire inexistante à cause de l'inadaptation des logements existants. Il y a donc un véritable enjeu à la requalification du parc des centres villes et centres bourgs en direction des personnes âgées. Cette requalification peut passer par la réhabilitation de logements anciens, par l'acquisition-amélioration de logements anciens par des bailleurs sociaux ou par des opérations ponctuelles de rénovation urbaine (démolition-reconstruction). Ces procédures nécessitent cependant une présence des communes sur le marché foncier afin de saisir les opportunités intéressantes.

Concernant les besoins pour les personnes âgées dépendantes, le territoire est bien doté en places d'EHPAD (127 places pour 1 000 personnes âgées de 75 ans ou plus). Cependant le vieillissement croissant doit amener à une veille sur ce taux d'équipement à moyen terme. De plus, un besoin en établissement financièrement abordable a été recensé, compte tenu des revenus modestes de la population âgée.

L'amélioration du parc privé dégradé et la redynamisation des centres-bourgs

Une partie du parc privé de l'Agglomération est de médiocre qualité. 1 630 logements sont considérés comme potentiellement indignes, soit un taux de PPPI de 4,4%. Les ménages concernés par le PPPI sont pour 55% des propriétaires occupants et 45% des locataires, soit une nette surreprésentation des ménages locataires au sein des logements indignes (les locataires représentant 33% des résidences principales).

Ainsi, l'occupation par des ménages n'ayant pas les capacités d'investir financièrement dans l'amélioration de leur logement (plus d'un quart des logements locatifs privés sont occupés par des ménages vivant sous le seuil de pauvreté), ainsi que le manque d'investissement sur le long terme de certains propriétaires-bailleurs ont pour conséquence une forte dégradation du parc.

Par ailleurs, l'étude pré-opérationnelle d'OPAH réalisée sur le centre-ville de Dreux en 2012 met en évidence l'inconfort voire le caractère potentiellement indigne d'une partie du parc et fait état de phénomènes prégnants d'insalubrité.

Ces phénomènes de dégradation ont pour conséquence une perte progressive d'attractivité des centres-bourgs et centres-villes au profit de biens plus récents situés en périphérie, ainsi que le développement d'une vacance structurelle dans les centres anciens. En effet, dans l'Agglomération, 10% des logements privés sont vacants, dont la moitié depuis plus de 2 ans, ce qui constitue un potentiel de reconquête important. Les taux de vacance sont particulièrement hauts dans certains pôles (Dreux, Châteauneuf-en-Thymerais, Brezolles, Villemeux-sur-Eure, etc. ; ces trois derniers bénéficiant du dispositif PTZ dans l'ancien). La revitalisation de certains centres-bourgs dans une approche globale (développement et amélioration de l'offre de logements, reconquête de la vacance, offre commerciale) semble donc nécessaire.

La lutte contre la vulnérabilité énergétique

La rénovation thermique cible prioritairement les logements construits avant 1975 et toute réglementation thermique. Au sein du Pays de Dreux, cela concerne 59% du parc. Par ailleurs, près de 40% des propriétaires occupants sont éligibles aux aides de l'Anah (45% au sein du parc individuel).

Les besoins d'intervention en matière de performance énergétique touchent également le parc social : 21% des logements sont classés comme peu performants (DPE avec une étiquette allant de E à G)[10], soit près de 1 400 logements au total. Il est important de noter que 53% des logements locatifs sociaux ont une étiquette D de DPE et pourront sur du plus long terme nécessiter des travaux.

Au-delà de la consommation d'énergie liée au logement, la vulnérabilité énergétique intègre également les frais liés aux déplacements. Près de 20 000 ménages habitant l'Agglomération travaillent quotidiennement hors du territoire (dont une large partie en Ile-de-France) et utilisent majoritairement la voiture (hormis sur le trajet Paris-Dreux). Le coût de ces déplacements n'est que rarement pris en compte par les ménages, tandis que dans les faits, ils viennent accentuer certains phénomènes de précarité, dans un contexte de forte hausse du coût de l'énergie. Les ménages les plus impactés financièrement sont ceux disposant des ressources les plus faibles, vivant dans un logement ancien, et potentiellement énergivore, dans des communes éloignées des pôles économiques et commerciaux.

La veille et l'accompagnement des copropriétés fragiles

Au sein de la Communauté d'Agglomération, de nombreuses copropriétés sont considérées comme « fragiles » (classement D par l'observatoire des copropriétés mis en place par l'Anah) ; 90% d'entre elles sont situées à Dreux, notamment au centre-ville. Leur profil est relativement homogène : il s'agit de petits immeubles (moins de 11 logements pour la plupart), de bâti ancien, davantage occupées par des locataires et concernées par des phénomènes de vacance.

Ces copropriétés en difficultés peuvent cumuler des dysfonctionnements relatifs à la dégradation du bâti, aux impayés de charges, à la présence de propriétaires impécunieux et à la présence d'un certain nombre de logements non décents. Elles sont sujettes à un enjeu de veille et d'accompagnement en matière de travaux (absence d'entretien, travaux lourds de réhabilitation à prévoir…), de gestion (absence de syndic…), de réinvestissement des propriétaires impécunieux, etc.

La mise en œuvre du nouveau programme de renouvellement urbain et l'amélioration du parc locatif social existant

Le quartier des Bâtes-Tabellionne situé sur les communes de Dreux et Vernouillet a été retenu au titre des opérations d'intérêt national du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU).

Sur le quartier des Bâtes, le projet prévoit la démolition de 231 logements sociaux, la reconstruction de l'offre dont une partie hors site, la diversification de l'offre par la réalisation de 184 logements en accession, la réhabilitation de 364 logements et la résidentialisation de 549 logements.

Dans le quartier de la Tabellionne, le projet prévoit la construction de 300 nouveaux logements en extension, dont une partie en diversification et la réhabilitation de 600 logements.

Hors des Quartiers en Politique de la Ville, d'autres programmes de logements locatifs sociaux nécessitent des réhabilitations, tel que le quartier des Prod'hommes à Dreux.

D'autre part, l'occupation du parc social intercommunal est plus fragilisée qu'à l'échelle départementale. Il accueille une part plus élevée de ménages éligibles aux plafonds PLAI et seuls 37% ont un emploi stable. Dans ce contexte, en plus de la concentration de l'offre sociale dans les communes de Dreux et Vernouillet, l'Agglomération est soumise à un enjeu de mixité sociale et d'équilibre de peuplement sur l'ensemble du parc locatif social du territoire.

[10] 93% des logements du parc social ont une étiquette DPE renseignée.

La réponse aux besoins des jeunes ménages

Les jeunes ménages de l'Agglomération se caractérisent par des situations de précarité assez marquées : niveaux de revenus réduits, instabilité des situations face à l'emploi, etc. Cela a des conséquences sur leurs capacités à accéder à un logement autonome. Ainsi, les situations de cohabitation générationnelle sont plus fréquentes dans le Pays de Dreux qu'en moyenne dans les territoires référents.

Par ailleurs, l'offre de petits logements locatifs reste relativement réduite. Le parc locatif privé représente 16% des résidences principales et les petits logements (T1/T2) seulement 11%, y compris dans le parc social (16%).

La qualité médiocre d'une partie de l'offre locative privée induit une forte pression sur le parc social de petites typologies : le ratio demandes par attribution est de 8,3 pour les T1/T2. L'offre d'hébergement dédiée aux jeunes est également assez peu développée avec un foyer de jeunes travailleurs de 75 places.

L'accueil des Gens du Voyage

Le nouveau SDAGV (2013-2019) prévoit la réhabilitation des places créées sur Dreux et Vernouillet pour une remise aux normes de la taille des emplacements. A échéance du Schéma Départemental, l'Agglomération de Dreux devra compter 34 emplacements.

Le nouveau SDAGV, avec un volume de places revu à la baisse, ne semble pas répondre à l'ensemble des besoins exprimés. Le manque de places est à l'origine de nombreux dysfonctionnements. Ainsi, dans les questionnaires, 30 communes ont signalé rencontrer des difficultés liées à des stationnements / occupations illicites de terrains publics et/ou privés par les Gens du Voyage. Des demandes de sédentarisation des Gens du voyage émergent également (signalées à Dreux et Vernouillet).

V. Bilan du précédent PLH (2007-2013)

Mettre en œuvre la programmation

1. Mettre en place un observatoire du foncier et un Programme d'Action Foncière

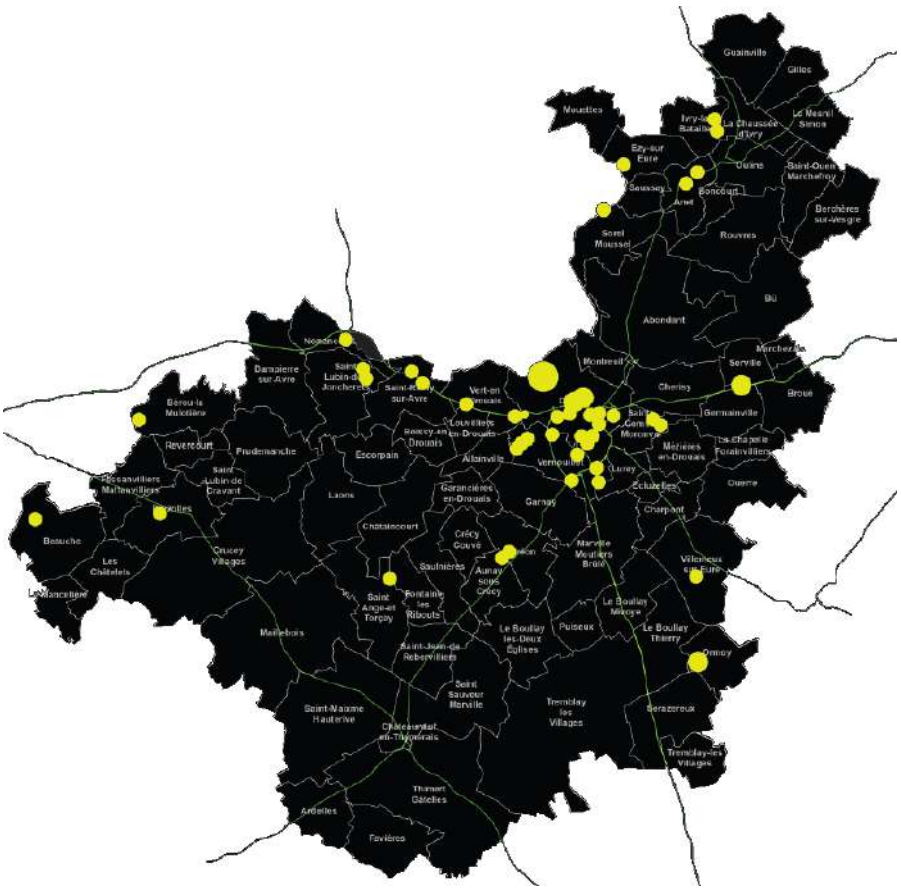
Objectifs

- *Création d'un PAF (repérage de secteurs stratégiques pour acquisition foncière à court / moyen / long terme et définition de mode d'intervention) : financement d'une étude foncière*
- *Suivi de l'action foncière dans le cadre de l'observatoire*

Une personne est en charge du foncier au sein des services de l'Agglomération. Elle a en charge la gestion des friches, notamment à vocation d'activité. Chaque commune assure le suivi des Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA) mais la Communauté d'Agglomération les accompagne parfois dans le cas de DIA particulièrement complexes à traiter ; par exemple situées en zone d'aménagement différé (également soumise au DPU).

Aucune étude sur le potentiel foncier à vocation d'habitat n'a été menée sur le territoire mais des études sur les friches ont été réalisées par :

- La Maison de l'Habitat : cette étude recense les friches habitat situées au centre-ville de Dreux ;
- L'Agglomération du Pays de Dreux : cette étude recense les principales friches à vocation d'activité dans les 78 communes membres. 48 friches ont été recensées, représentant 92 hectares : 14 sites à Dreux (29% des friches) et 9 à Vernouillet (19%)



Il s'agit en majorité de petits sites (50 % font moins de 0,5Ha), en milieu urbain. Elles sont majoritairement bâties et les deux tiers sont concernées par une problématique de pollution (des démolitions et dépollutions nécessaires entrainant des surcoûts).

2. Faire des réserves foncières pour faciliter la mise en œuvre du programme des logements aidés

Objectifs

- *Acquisition de terrains destinés à la création de logements aidés (objectif de 4Ha par an)*

Au cours de période 2007-2013, la Communauté d'Agglomération n'a eu une stratégie d'acquisition de foncier que dans le cadre des Projets de Renouvellement Urbain.

Récemment, la Communauté d'Agglomération a acquis le foncier de la friche COMASEC pour 650 000 € et a procédé aux travaux de démolition. L'entreprise COMASEC a ensuite procédé aux travaux de dépollution ; puis l'aménagement du site a été pris en charge par l'Agglomération. Le site de trois hectares sera bientôt un nouveau quartier d'habitation, à cheval sur les communes de Dreux et Vernouillet et verra la mise sur le marché de plus de 100 logements au cours du futur PLH.

Localement, les communes ont des stratégies d'acquisitions foncières notamment pour faciliter la sortie d'opérations de logements sociaux : c'est le cas de Villemeux-sur-Eure et Tréon. La Ville de Dreux a également une politique d'acquisition foncière depuis de nombreuses années, permettant entre autres, la sortie de lotissements communaux. La Ville de Saulnières a également acquis une ancienne fonderie qui doit être requalifiée en jardin ; le projet prévoit également la mise en vente de terrains à bâtir.

Dans les questionnaires envoyés aux communes dans le cadre de l'élaboration du nouveau PLH :

- **21 communes ont fait part de leur difficulté à maîtriser le foncier** : *Aunay-sous-Crécy, Châtaincourt, Laons, Saint-Ange-et-Torçay, Saint-Maixme-Hauterive, Serazereux, Tremblay-les-Villages, Abondant, Bû, Gilles, Guainville, Le Mesnil-Simon, Oulins, Rouvres, Sorel-Moussel, Le Boullay-Thierry, Mézières, Sainte-Gemme, Tréon, Vernouillet, Vert-en-Drouais.*
- **15 communes ont exprimé une difficulté concernant le recyclage de friches** : *Ardelles, Aunay-sous-Crécy, Beauche, Saint-Ange-et-Torçay, Serazereux, Ivry-la-Bataille, Anet, Berchères, Le Mesnil-Simon, Sorel-Moussel, Nonancourt, Sainte-Gemme-Moronval, Saint-Lubin-des-Joncherets, Vert-en-Drouais, Vernouillet.*
- **14 communes ont précisé qu'elles avaient une stratégie d'acquisition foncière** : *Brezolles, Châteuneuf-en-Thymerais, Maillebois, Tremblay-les-Villages, Ezy-sur-Eure, Ivry-la-Bataille, Nonancourt, Cherisy, Dreux, Garnay, Luray, Sainte-Gemme-Moronval, Saint-Lubin-des-Joncherets, Vernouillet.*

Territoire	Nombre de secteurs	Superficie en ha
Bassin Anet / Ivry / Ezy	9	5
Bassin Chateauneuf / Brezolles	15	7
Bassin Dreux / Vernouillet	29	107
CA Pays de Dreux	53	119

Source : Communes, 2014.

Le questionnaire interrogeait également les communes sur leurs potentialités foncières. Il s'avère que la CA totalise au moins 119 hectares de potentiel foncier à long terme. Ces terrains ne sont pas tous mobilisables facilement, certains sites peuvent demander des moyens importants de dépollution. Par ailleurs, une large partie d'entre eux sont situés dans le bassin de Dreux-Vernouillet.

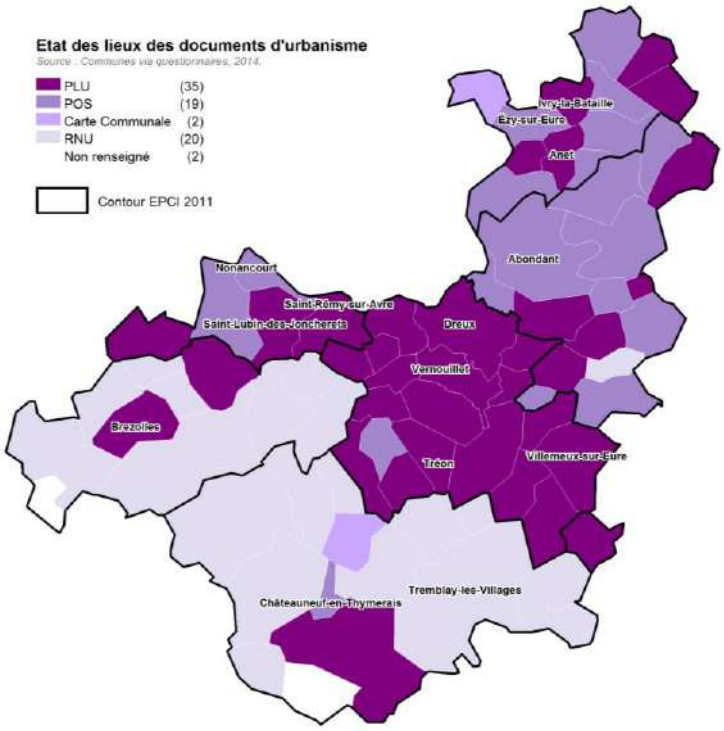
Dance ce contexte, deux enjeux majeurs semblent émerger pour le futur PLH :

- **Le soutien aux communes sur les questions de mobilisation, de portage du foncier,**
- **L'identification de nouvelles potentialités foncières et immobilières permettant de répondre aux besoins sur l'ensemble du territoire.**

3. Mobiliser les outils existants pour une maîtrise publique du foncier

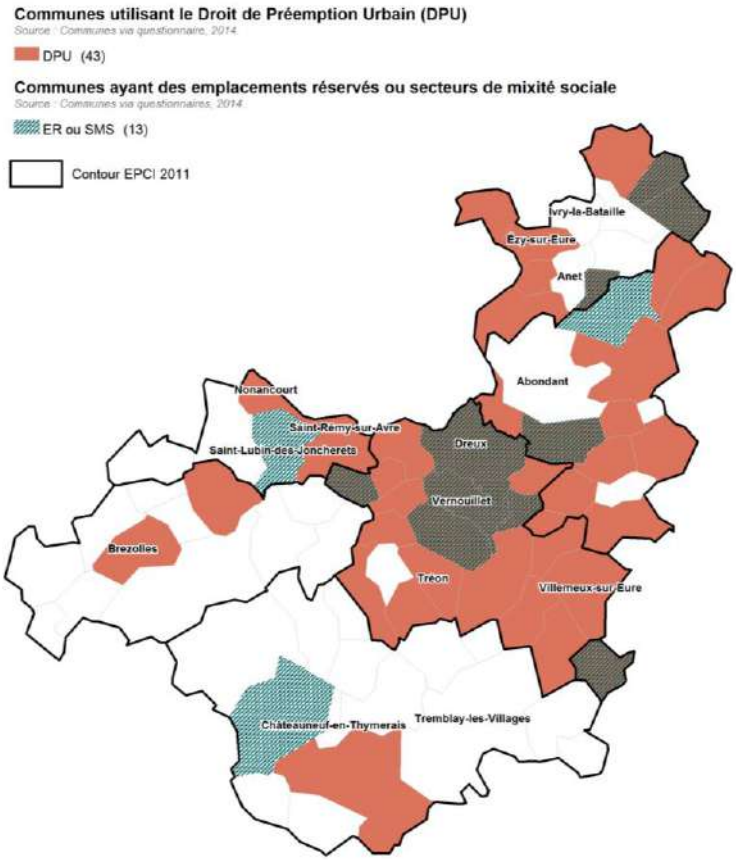
Objectifs

- *Mise en cohérence des PLU avec le PLH*
- *Mobilisation d'outils réglementaires et opérationnels (DPU, ER, SMS, ZAC, etc.)*
- *Mise en place des ateliers de l'habitat (sur le thème du foncier)*



Suite à l'adoption du PLH, un marché commun a été lancé pour couvrir le territoire intercommunal avec des PLU compatibles au PLH. L'ancienne Communauté d'Agglomération à 19 communes se distingue aujourd'hui très nettement du reste du territoire par sa couverture par des PLU.

En 2012 et 2013, l'ensemble des PLU ont intégré un volet « Approche Environnementale de l'Urbanisme » (AEU) visant à faciliter la prise en compte de l'environnement dans les projets d'aménagement ou de planification. Dans ce cadre, des **ateliers** sur cette thématique ont été menés à l'échelle communale.



Par ailleurs, toutes les communes de l'ancienne Agglomération utilisent le **Droit de Préemption Urbain** (DPU), hormis Crécy-Couvé. Quatre d'entre elles ont des **emplacements réservés logement et/ou secteurs de mixité sociale** inscrits dans leur document d'urbanisme.

Au Sud et à l'Ouest de la nouvelle intercommunalité, les communes sont très largement dépourvues de documents d'urbanisme. Elles disposent par ailleurs rarement du droit de préemption urbain. Ces communes connaissant une très forte dynamique de construction, il serait nécessaire de les accompagner dans la réalisation de documents d'urbanisme permettant de maîtriser davantage leur développement.

4. Inciter et participer financièrement à la diversité de l'habitat

Objectifs

- *Respect des objectifs fixés en matière de programmation*
- *Une plus grande mixité des opérations par l'utilisation des outils réglementaires*
- *Soutien financier communautaire à la production de logements aidés*

Objectifs de construction du PLH et nombre de logements livrés (hors ANRU) entre 2008 et 2013

Secteurs	Total			Locatif social intermédiaire (PLS)			Locatif aidé (PLAI et PLUS)			Accession sociale et intermédiaire			Marché privé		
	Objectif	*Réalisé*	*% de réalisation*	*Objectif*	*Réalisé*	*% de réalisation*	*Objectif*	*Réalisé*	*% de réalisation*	*Objectif*	*Réalisé*	*% de réalisation*	*Objectif*	*Réalisé*	*% de réalisation*
Dreux	912	621	*68%*	35	17	*49%*	165	60	*36%*	167	61	*37%*	545	483	*89%*
Vernouillet	395	364	*92%*	19	6	*32%*	75	69	*92%*	109	87	*80%*	192	202	*105%*
Les 3 pôles secondaires En voie de structuration	164	31	*19%*	4	0	*0%*	23	0	*0%*	28	0	*0%*	109	31	*28%*
Les 14 communes rurales Au développement plus modéré	160	73	*46%*	3	0	*0%*	22	0	*0%*	25	0	*0%*	110	73	*66%*
Total CA Dreux Agglomération	**1631**	**1089**	***67%***	**61**	**23**	***38%***	**285**	**129**	***45%***	**329**	**148**	***45%***	**956**	**789**	***83%***

Source : Maison de l'Habitat, ville de Vernouillet, bilan au 31/12/2013.

Sur la période 2008-2013, **1 089 logements ont été livrés sur le territoire**, soit deux-tiers de l'objectif fixé dans le PLH (1 631 logements). Vernouillet atteint presque son objectif avec 364 logements construits (objectif de 395 logements) tandis que Dreux en réalise les deux tiers.
La dynamique de construction a été nettement plus modérée dans les autres communes. Les 14 communes rurales ont construit moins de la moitié des 160 logements inscrits au PLH et les trois pôles secondaires (Tréon, Villemeux-sur-Eure et Luray) n'ont réalisé que 31 logements soit 19% de leur objectif.

Concernant le logement locatif social, 152 logements ont été livrés (contre un objectif de 346 logements). Parmi eux, 129 ont été financés en PLAI ou PLUS (soit 45% de l'objectif) et 23 ont été financés en PLS (38% de l'objectif). La Ville de Dreux est assez loin de son objectif, notamment en PLAI et PLUS, avec 77 logements sociaux livrés, hors reconstruction dans le cadre de l'ANRU. Vernouillet atteint quasiment son objectif pour les logements PLAI et PLUS mais a construit seulement 6 des 19 logements PLS inscrits au PLH.
Aucun logement social n'a été produit dans les trois pôles secondaires et dans les 14 communes rurales.

Concernant l'accession sociale et intermédiaire, 148 logements ont été produits, soit 45% de l'objectif. Avec 87 logements livrés, Vernouillet atteint 80% de son objectif. Dreux a réalisé 61 logements en accession sociale ou intermédiaires (soit 37% de l'objectif fixé). Les trois pôles secondaires et les 14 communes rurales n'ont produit aucun logement en accession sociale ou intermédiaire.
Le **marché libre est celui qui a été le plus dynamique sur la période récente, avec 789 logements produits** soit 83% de l'objectif. Vernouillet dépasse son objectif tandis que Dreux l'atteint quasiment (89%). Les 14 communes rurales ont réalisé les deux tiers de l'objectif inscrit au PLH. Seuls les trois pôles secondaires ont observé une activité de la construction libre peu dynamique (31 logements privés construits, soit 28% de l'objectif).

La Communauté d'Agglomération n'a pas mis en place de fonds dédiés au financement du logement social. La Ville de Dreux intervient financièrement en versant 1 à 1,5 millions d'euros par an à l'OPH communal (Habitat Drouais) et met également du foncier à disposition des opérateurs sociaux, à prix minoré.

Malgré une prise de conscience progressive de leur besoins sociaux endogènes, les communes rurales font état de leur difficulté à réaliser du logement social. En effet, peu de bailleurs sont présents sur le territoire et parmi eux, rares sont ceux qui acceptent d'intervenir pour de petites opérations (moins de 10 logements) en secteur rural. Un travail sur les possibilités de développement du parc dans ces communes et les modalités d'intervention pourra être réalisé dans le cadre de l'élaboration du futur PLH.

Certaines communes gardent également une mauvaise image du logement social, notamment de petits collectifs mal insérés au tissu urbain local (localisation en sortie de village).
Il serait donc intéressant de travailler avec les communes sur la diversité des formes urbaines possibles pour le logement social. La Maison de l'Habitat envisage par exemple d'intervenir en réalisant de petits lotissements dont une part des logements serait réservée au locatif social.

5. Créer un atelier permanent de l'urbanisme et de l'habitat

Objectif

- *Mise en place des ateliers de l'habitat : diffusion de projets intéressants, échanges/formation sur l'actualité législative ou des modalités d'intervention.*

Au cours du précédent PLH, aucune animation autour de l'habitat et l'urbanisme n'a été mise en place en direction des communes.

Les communes ont tout de même parfois recours aux services de la CA, notamment du service foncier lorsqu'elles ont besoin de conseils ou d'un accompagnement particulier (DIA, création d'un lotissement, etc.).

La Communauté d'Agglomération a mis à disposition de ses communes, un conseiller en Energie Partagé (coordonné par l'ADEME) qui peut les accompagner dans leur politique de maîtrise de l'énergie. Les missions du technicien spécialisé sont par exemple l'établissement d'un état des lieux énergétique du patrimoine communal, le suivi annuel des consommations énergétiques et la mise en place d'un plan pour leur réduction, l'accompagnement des projets de rénovations ou de constructions neuves, etc.

Par ailleurs, la Maison de l'habitat assure le volet « conseil aux particuliers et aux professionnels » en accueillant plusieurs permanences : Espace Info Energie, UNPI28, PROCILIA etc. et constitue le guichet unique de l'immobilier pour la ville de Dreux (recueil des signalements d'insalubrité, conseil en matière d'acquisition, etc.).

6. Favoriser la mixité des projets d'habitat

Objectif

- *Implication de la CA dans le montage des projets en amont pour faciliter la mixité*

Les communes ont rarement recours aux services de l'Agglomération dans le montage des projets de logements sociaux. L'interlocuteur identifié est davantage la DDT.

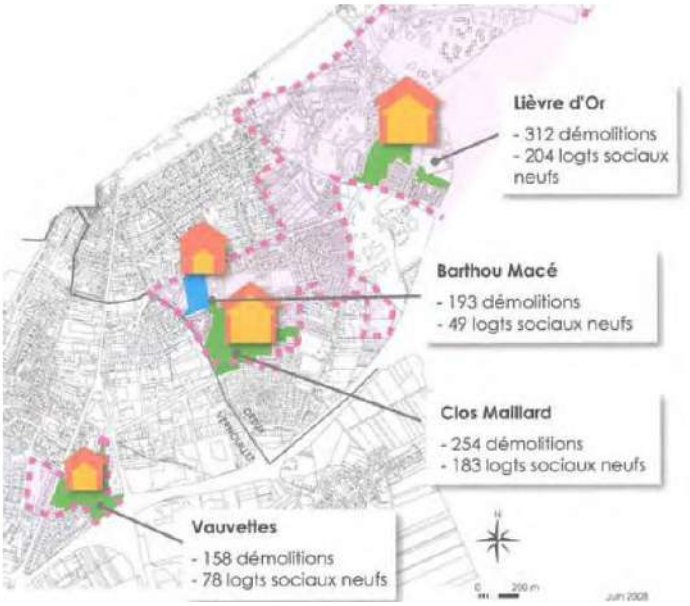
La mixité sociale constitue pour autant un enjeu fort pour la Communauté d'Agglomération, et notamment dans les secteurs faisant l'objet de projet de renouvellement urbain. Le premier PRU prévoyait la démolition de plus de 700 logements et la diversification de l'offre avec la construction de logements en accession sociale et libre dans les quartiers des Oriels et du Clos Maillard. Dans le quartier des Bâtes (NPNRU), l'objectif est de doubler la part du logement privé (de 14 à 28%).

Par ailleurs, une réflexion est engagée sur la vente de logements sociaux dans le quartier de la Croix Tiénac.

7. Application de la convention signée avec l'ANRU pour la démolition et la reconstruction des logements du plateau Sud sur Dreux et Vernouillet

Objectifs

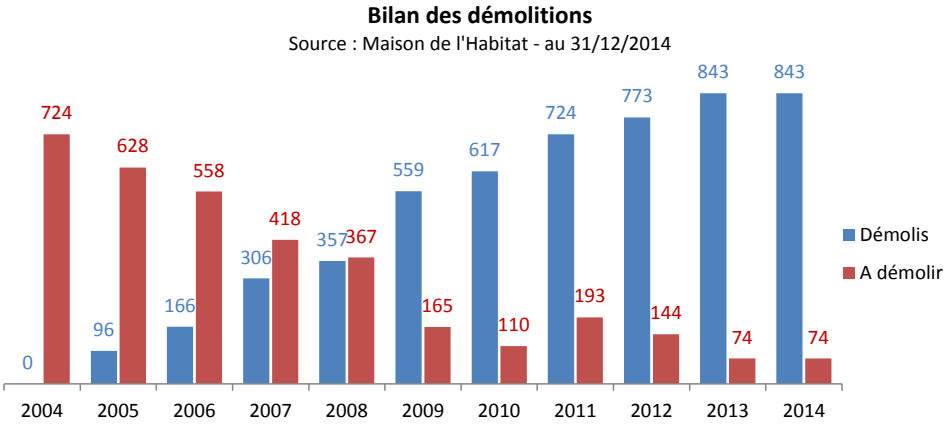
- *Réalisation des démolitions / reconstructions / réhabilitations*
- *Diversification de l'offre sur le secteur (produits et formes urbaines)*
- *Arrivées de nouveaux ménages sur le secteur*



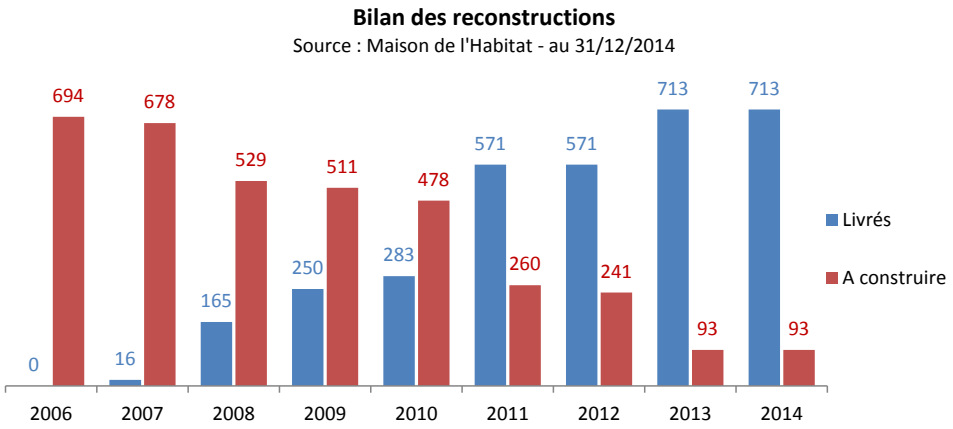
La convention de Rénovation Urbaine a été signée en décembre 2004 avec l'ANRU. Elle inscrit la programmation de rénovation des secteurs du Plateau Sud-Est sur les communes de Dreux et de Vernouillet.
Au terme des différents avenants signés, le programme prévoit la démolition de 917 logements et la reconstruction de 806 logements (dont 514 sur site), ainsi que la réhabilitation de 1 523 logements.

Les actions de démolition ont été importantes dans deux quartiers particulièrement : le Clos Maillard et Lièvre d'Or, qui ont été largement remodelés. Des démolitions ont également été réalisées dans le quartier des Vauvettes et Barthou-Macé. A la Croix Tiénac et aux Oriels, les logements sociaux ont été réhabilités et résidentialisés.

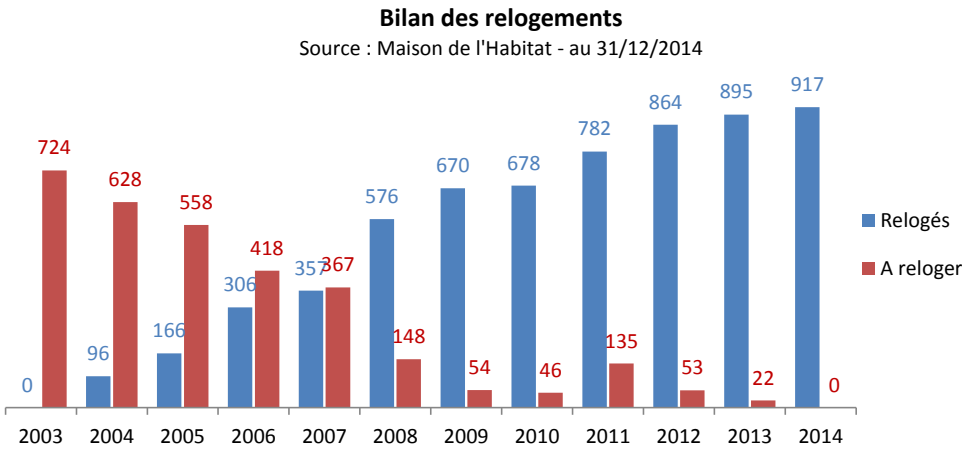
Au 31 décembre 2014, la quasi-totalité des démolitions ont été réalisées, puisque sur les 917 prévues (724 inscrites à la convention initiale, plus les 193 de Barthou Macé intégrées par l'avenant n°10), ne subsiste que 74 logements de la Citée Barthou Macé (3ème phase de démolition).



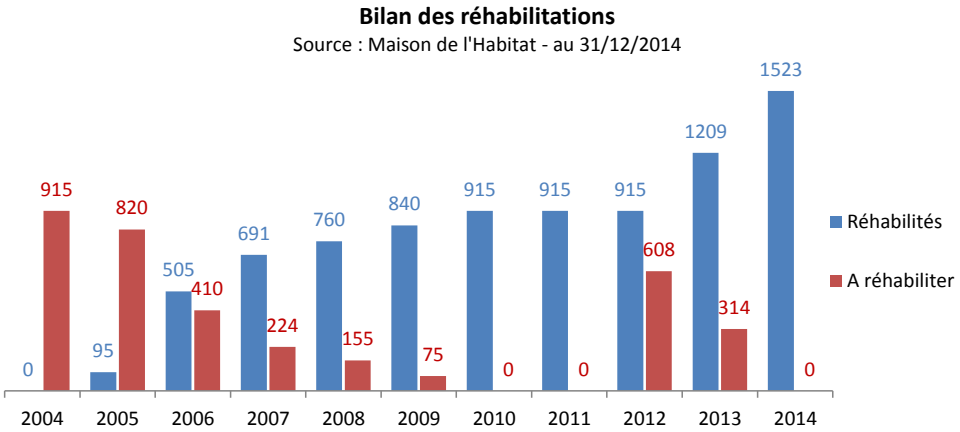
Au départ, le taux de vacance permettait de s'exonérer de la règle de reconstitution de l'offre au 1/1 et le taux de reconstitution de l'offre avait été fixé à 0,73. Il a progressivement été ramené à 1/1 en 2009. Suite aux nombreuses constructions livrées au cours des années 2012 et 2013, il reste, au 31 décembre 2014, la construction de 93 logements faisant partie de la reconstitution du secteur Barthou Macé, et à savoir : 53 logements sur le site Barthou Macé, 25 logements sur le Boulevard Pasteur et 15 logements sur la ZAC des Fenôts.



Le plan de relogement de la convention initiale a été conduit à son terme en 2011, avec 724 relogements. L'intégration de l'opération Barthou Macé à l'avenant n°10, pour 193 logements, porte le relogement global à 917. Au titre de cette dernière opération, l'ensemble des relogements a été finalisé à la fin de l'année 2014.

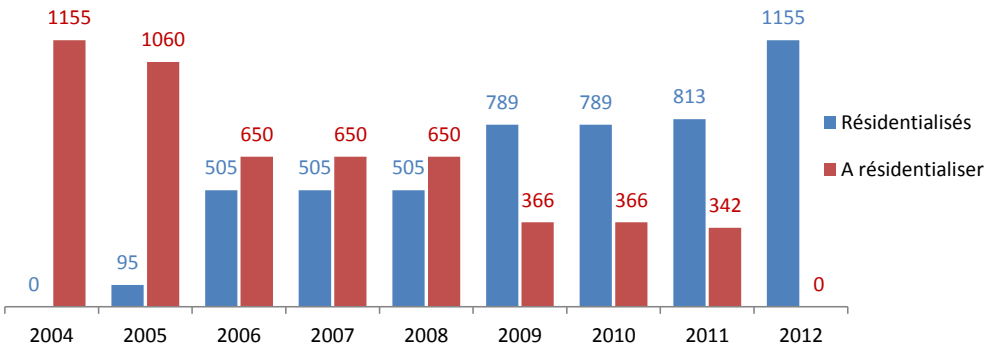


Le programme de réhabilitation prévu à la convention initiale est achevé depuis fin 2010. L'avenant n°11 a permis d'inscrire la réhabilitation de 608 logements supplémentaires aux Oriels ; portant ainsi le programme global de réhabilitation à 1 523 logements. Les travaux sur le secteur des Oriels se sont achevés au début de l'année 2014.



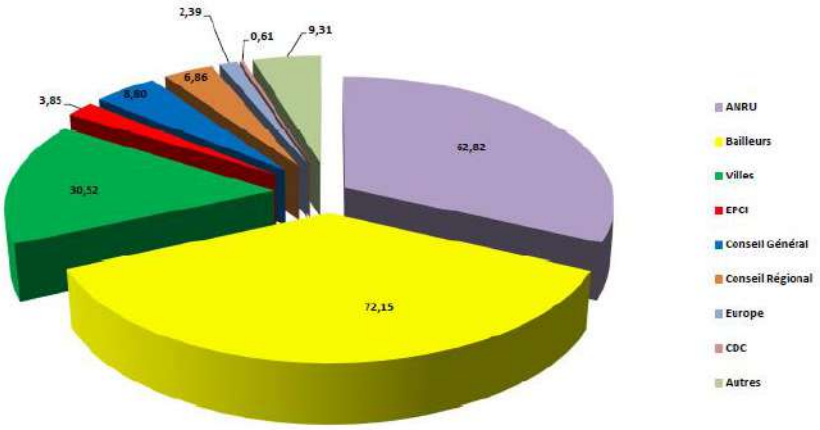
Les travaux de résidentialisation ont été menés en parallèle de ceux des réhabilitations. Ils se sont achevés avec la réalisation des derniers aménagements urbains aux Oriels en 2012.

Bilan des résidentialisations
Source : Maison de l'Habitat - au 31/12/2014



L'opération de rénovation urbaine a nécessité l'investissement de nombreux partenaires financiers pour un montant global de plus de **200 millions d'euros**, dont 62 millions pris en charge par l'ANRU.
Les Maîtres d'Ouvrages opérationnels de la mise en œuvre de cette convention ont été les communes de Dreux et Vernouillet, l'Agglomération de Dreux, les 2 bailleurs sociaux locaux (OPH Habitat Drouais et la SA HLM La Roseraie), la Foncière Logement, et la SAEDEL (en tant qu'aménageur).

	Investissements TTC	ANRU
Démolition	19 209 346 €	14 539 539 €
Construction	102 358 093 €	16 666 383 €
Résidentialisation	5 578 343 €	2 697 497 €
Réhabilitation	19 734 578 €	7 671 559 €
Qualité de service	3 457 829 €	438 695 €
Aménagements	36 293 561 €	14 293 588 €
Equipements publics	13 955 242 €	4 583 466 €
Habitat privé	2 245 535 €	160 000 €
Conduite de projet	4 002 688 €	1 768 048 €
TOTAL	206 835 215 €	62 818 775 €



Source : Maison de l'Habitat. Bilan ANRU au 31 Décembre 2014

Une attractivité renouvelée

L'un des points positifs du programme de renouvellement urbain du Plateau Sud est le changement d'image des quartiers sous l'effet tant de la construction neuve, avec ses produits novateurs, que de la résidentialisation et du traitement des espaces extérieurs. L'objectif, à travers ces actions était de rompre avec le refus des logements proposés dans ces quartiers par les demandeurs de logement social.

Ainsi, des signes de regain d'attractivité sont perceptibles sur le secteur. Par exemple, à la Croix Tiénac et aux Vauvettes, la vacance a été résorbée et le nombre de demandes de logement ciblant ces quartiers a nettement augmenté.

Une diversification portant principalement sur les formes urbaines

Le changement architectural et urbain a été très fort au Clos Maillard, considéré comme le seul endroit où une transformation radicale était possible. Le site a été totalement recomposé et a fait l'objet d'une programmation mixte mêlant locatif social, accession libre et accession sociale et diversifiée en matière de formes urbaines.

Dans le quartier Kennedy (Lièvre d'Or), la diversification s'effectue par la construction des 40 logements de l'Association Foncière Logement (AFL) sur l'emprise libérée par la démolition des immeubles faite dans le cadre de l'ORU.

Par contre dans les quartiers des Vauvettes, des Oriels et de la Croix Tiénac, la diversification des produits logement n'est pas introduite ; le changement repose sur les réhabilitations, la résidentialisation et le traitement des espaces extérieurs. Aux Vauvettes, un terrain en bordure doit accueillir prochainement un programme de logements privés dont 24 maisons groupées sur des terrains à bâtir et une résidence pour personnes âgées.

Ainsi, le programme ANRU, en dehors de quelques opérations en accession sociale et libre, n'introduit pas de changement notable en matière de mixité sociale sur le quartier. La diversification apparaît surtout dans l'implantation d'habitat individuel et de petits collectifs.

Des difficultés sociales toujours présentes

Le secteur Plateau Sud reste aujourd'hui majoritairement composé de logements locatifs sociaux, car seuls 200 logements ont été reconstruits hors site.

Un des points durs reste le quartier des Oriels qui concentre toujours de nombreuses difficultés (sociales, trafic…). Ce quartier construit dans les années 1960 a été réhabilité une première fois dans les années 1990 et devait faire l'objet d'une résidentialisation dans le cadre de l'ANRU. Ce projet a été abandonné en raison de la résistance d'une partie des habitants (démolition systématique pendant la nuit des travaux commencés la journée).

Des actions de Gestion Urbaine et Sociale de Proximité (GUSP) sont mises en place afin de pérenniser les investissements réalisés et d'améliorer la qualité de vie dans les quartiers (diagnostic en marchant, ambassadeur du tri, etc.). Une convention de GUSP a été signée et a pour but de coordonner l'action des services de Dreux Agglomération, de la ville de Dreux, de l'OPH-Habitat Drouais, de la SA La Roseraie et de l'association Multiservices afin d'améliorer la propreté, la qualité et la tranquillité des espaces urbains.

Veiller au confort du parc existant

8. PIG ou OPAH pour traiter globalement les problèmes de vétusté et d'inconfort du centre-ville de Dreux

Objectifs

- *Mise en place d'un PIG ou d'une OPAH*
- *Amélioration du parc et remise en location de logements vacants, notamment sur le centre-ville de Dreux*

Entre Août 2010 et Février 2012 (18 mois), un **Programme d'Intérêt Général** a été mis en place par la Ville de Dreux, dans un périmètre comprenant le centre-ville élargi vers la gare, les principaux axes sortants, et la cité ouvrière du quartier Sainte-Eve. Il concernait le traitement de l'habitat indigne, la rénovation thermique et l'adaptation à la perte d'autonomie et au handicap. Il a permis la réhabilitation de 40 logements (27 appartenant à des propriétaires bailleurs et 13 à des propriétaires occupants) par la mobilisation de plus de 600 000 € de subventions (Anah et Ville de Dreux).

Hors dispositif opérationnel, quelques propriétaires bailleurs font un travail de rénovation de qualité grâce aux financements ANAH sur plusieurs petites opérations pouvant aller jusqu'à 15 logements.
Entre 2008 et 2013, **291 logements privés ont perçu une subvention de l'Anah**. Parmi eux :

- 86 logements adaptés à la perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap,
- 20 logements ayant bénéficié de travaux de performance énergétique,
- 83 logements conventionnés.

Une convention Habiter Mieux a également été signée.

En 2012, une étude pré-opérationnelle d'OPAH concernant la Ville de Dreux a été réalisée. Elle conclue à la nécessité de mettre en place un double dispositif opérationnel :

- une **Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat**, qui permet aux particuliers de bénéficier d'informations, de conseils, d'appuis techniques et financiers dans leur projet de réhabilitation ;
- une **Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain**, qui s'applique limitativement à un périmètre plus restreint (le centre-ancien et les entrées de ville), et qui combine les aides incitatives de l'OPAH à des dispositifs plus coercitifs, avec la mobilisation d'outils d'aménagement (curetage, opérations de renouvellement urbain, maîtrise foncière…) et/ou de polices administratives en matière de santé ou de sécurité publique.

Cette OPAH apparaît par ailleurs indispensable à l'attractivité commerciale, culturelle et touristique du territoire, et complémentaire aux actions de renforcement des équipements publics, de création d'un parcours chaland, d'aménagements paysagers et de valorisation du patrimoine.

9. Prendre en compte l'évolution du parc social en fonction des PSP

Objectifs

- *Adaptation du parc social et de résidences sociales au vieillissement de leurs occupants*
- *Amélioration du confort du bâti pour éviter sa dévalorisation, vis-à-vis des programmes neufs*
- *Mise en place d'un groupe de travail thématique sur l'amélioration du parc social*

Aucun groupe de travail n'a été mis en place avec les bailleurs sur la question de l'amélioration du parc.

Les deux principaux bailleurs du territoire (Habitat Drouais et SA HLM La Roseraie) ont par ailleurs été fortement mobilisés financièrement par les projets de renouvellement et de réhabilitation dans le cadre de l'ANRU. Une réhabilitation, hors ANRU, a tout de même été réalisée sur les logements-terrasses dans le quartier des Bâtes (185 logements réhabilités en 2010 et 2011).

Depuis la fin du PRU, des efforts sont de nouveau possibles et seront nécessaires dans la mesure où une partie du parc est peu performant énergétiquement (21% du parc social a une étiquette énergétique E, F ou G, soit environ 1 400 logements).

Par ailleurs, depuis plusieurs années, l'OPH est fortement investi dans une dynamique d'adaptation du parc social à la perte d'autonomie liée au vieillissement ou au handicap. Au-delà des travaux d'adaptation, il essaye, dans la mesure du possible, de répondre aux demandes des enfants souhaitant se rapprocher de leurs parents pour les accompagner au quotidien (demande de mutation au sein du même immeuble).

L'adaptation du parc au vieillissement reste un enjeu majeur sur le territoire, dans la mesure où 23% des occupants du parc social ont plus de 65 ans (soit plus de 1 200 titulaires de bail).

Cibler l'action sur des clientèles spécifiques

10. Participer à l'animation du CLIC pour favoriser le maintien à domicile

Objectifs :

- *Etendre le périmètre du CLIC à l'ensemble de l'agglomération*
- *Renforcer les moyens du CLIC sur le volet adaptation du logement*

Cette structure est toujours en place mais l'Agglomération ne participe pas à son financement. Le champ d'intervention du CLIC n'a pas été étendu à l'ensemble du territoire.

11. Etablir une programmation de logements destinés à satisfaire les besoins actuels et futurs des personnes âgées

Objectifs :

- *Développement d'une offre spécialisée pour personnes âgées, notamment dans les secteurs ANRU*

Sur la période récente, **plusieurs structures à destination des personnes âgées ont été réalisées** :

- A Dreux, une opération Euréliales (SA HLM La Roseraie avec financement du Conseil Général) de 11 logements est en cours au centre-ville, rue des Caves ;
- A Vernouillet, une résidence privée (126 logements Domitys) a été livrée en 2014. Elle est commercialisée à 100%, mais n'est encore occupée qu'à 50%

A Vernouillet, une nouvelle résidence Euréliales est également programmée sur un terrain en extension des Vauvettes.

Au sein de la nouvelle intercommunalité, malgré un taux d'équipement en structures spécialisées relativement élevé, des besoins de logements adaptés en centre-ville pour des personnes âgées autonomes émergent également et des projets de résidences Euréliales sont envisagés à Anet et Tremblay-les-Villages notamment.

12. Vérifier la prise en charge du logement des personnes handicapées dans les nouveaux programmes de logements (participation financière et suivi des demandes attributions)

Objectifs :

- *Financement du LLS, avec surabondamment pour tenir compte des équipements spécifiques nécessaires*
- *Suivi des demandes / attributions des ménages en situation de handicap*

La Communauté d'Agglomération n'a pas financé le développement de logements sociaux adaptés au handicap.
Ces besoins sont néanmoins de plus en plus pris en compte par les bailleurs. Habitat Drouais a par exemple une attention particulière, lors des commissions d'attributions, sur l'attribution des logements adaptés au handicap.

13. Prévoir la réalisation de logements PLAI

Objectif :

- *Réaliser 5 à 10% de logements PLAI au sein de l'offre sociale (environ 20 logements / an)*
- *Envisager un financement de la CA plus élevé pour ce type de produit*

Entre 2008 et 2013, 323 logements sociaux ont été financés dans la Communauté d'Agglomération (ancien EPCI à 19 communes). Parmi eux, **91 ont été financés en PLAI, soit 28% des logements**.

Ainsi la proportion de PLAI au sein de la construction sociale dépasse largement les objectifs (fixés à 5/10%). Néanmoins, le rythme de production de logements sociaux ayant été très inférieur aux objectifs, le nombre de logements PLAI financé n'atteint pas les 120 demandés dans le PLH (20 par an).

Aucun financement dédié au logement social n'a été mis en place par la CA.

14. Développer une offre en hébergement réservée à des personnes en rupture entre l'hôpital psychiatrique et le logement social classique

Objectif :

- *Réalisation d'une structure d'hébergement pour les ménages en sortie d'hôpital psychiatrique*

Une **offre de logements de transition** est en cours de réalisation au sein du Centre hospitalier Victor Jousselin. Cette offre est également complétée par des places en maison-relais (cf. ci-dessous).

15. Créer une maison-relai

Objectif :

- *Création d'une maison-relai*

Une **Maison-Relais gérée par ADOMA** (28 logements), a été créée à Vernouillet en 2008. Cette structure est destinée à l'accueil de personnes à faible niveau de ressources, dans une situation d'isolement ou d'exclusion lourde, et dont la situation sociale et psychologique, voire psychiatrique, rend impossible à échéance prévisible leur accès à un logement ordinaire. Une partie des occupants sont des personnes en sortie d'hôpital psychiatrique.

16. Participer à la définition d'un projet d'hébergement pour les élèves infirmières de l'hôpital de Dreux et pour les autres étudiants en général

Objectif :

- *Réalisation d'une résidence d'accueil de 40 places pour les étudiants*

Cette structure d'hébergement pour les étudiants n'a pas été réalisée.

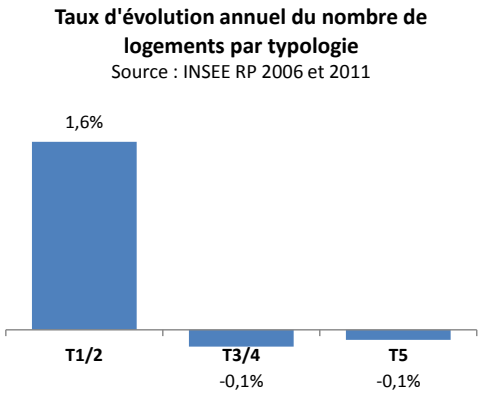
Une réflexion est en cours sur un terrain situé à proximité de l'école d'infirmières (rue de Rieuville) pour la création d'une offre dédiée.

Un projet est également engagé en face de la gare. Il prévoit la réalisation de 46 logements privés et 9 logements sociaux. Parmi eux, quelques logements meublés destinés à des étudiants pourraient être gérés par Procilia.

L'OPH Habitat Drouais a également un projet de création de 7 logements sociaux destinés aux stagiaires à proximité du restaurant inter-entreprises.

17. Favoriser la création d'une offre adaptée aux publics jeunes

Objectif : *Intégrer des petits logements (T2/T3) dans la programmation sociale et privée*



La période 2006-2011 a vu une forte augmentation du nombre de petits logements sur la Communauté d'Agglomération (à 19 communes). On comptabilise ainsi plus de 200 T1/T2 supplémentaires alors que sur la même période le volume de logements T3, T4 et T5 est resté stable, voire est en légère diminution.

On peut en déduire que la production de logements de moyenne et grande taille a été faible, mais au-delà, que des divisions de logements ont permis la création de petits logements et, de fait, la suppression de plus grands.

Bien qu'en augmentation, le taux de petits logements reste assez modéré dans l'Agglomération (14% dans l'ancien EPCI) mais également dans la ville-centre (18% à Dreux). Les acteurs du logement font encore état des grandes difficultés pour les jeunes d'accéder au logement autonome du fait, au-delà d'une offre limitée quantitativement, de l'état global du parc locatif de la ville-centre.

Les communes reconnaissent la nécessité de développer une offre à destination des jeunes ménages mais rencontrent des difficultés à produire de petits logements locatifs notamment en secteur rural. Le conventionnement du patrimoine communal peut être l'occasion de développer ce type d'offre mais les communes ont parfois besoin d'une structure ad hoc qui pourrait gérer ces logements.

Pour faciliter l'accès au logement des jeunes et répondre aux difficultés de décohabitation, l'Agglomération du Pays de Dreux a signé en Juin 2013, un partenariat avec l'APGL (Association Pour l'Accès aux Garanties Locatives) et Procilia pour la mise en place de la **Garantie des Risques Locatifs** (GRL). La SPL a pour mission la promotion et le suivi des dossiers GRL.

Elle permet au propriétaire bailleur d'être remboursé sur une durée de trois ans en cas d'incident. Le propriétaire a ainsi un contrat d'assurance couvrant les loyers impayés, les dégradations locatives et les frais de contentieux. Pour les bénéficiaires (jeunes de moins de 30 ans ou salariés en mobilité professionnelle et résidentielle), le dispositif sert de caution solidaire.

Les objectifs ont été largement dépassé, 65 dossiers ont été traités en 18 mois (contre 25 prévus sur un an). Les moins de 30 ans représentent 60% des locataires en ayant bénéficié. Il est constaté également qu'il bénéficie pour moitié à des ménages extérieurs à la Communauté d'Agglomération du Pays de Dreux. Ce dispositif a permis de remettre des logements vacants sur le marché et de couvrir les risques liés à la location.

En 2015 ce dispositif a été étendu aux 78 communes de l'Agglomération du Pays de Dreux. La CA prend en charge la totalité du montant de l'assurance, soit 280 € par contrat.

18. Veiller aux besoins ou aux souhaits de sédentarisation des ménages Gens du voyage

Objectif :

- *Réponse aux objectifs du SDAGV*
- *Accompagner les ménages en voie de sédentarisation*

Le précédent Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (2003-2009) prévoyait la réalisation de :

- **20 places d'accueil à Dreux** : ces places ont été réalisées, mais sont fermées depuis 2009. En effet, après de multiples dégradations, la Ville a cessé de remettre l'aire d'accueil en état ;
- **10 places d'accueil à Vernouillet** : ces places ont été réalisées mais ne sont pas conformes en termes de taille ; elle reste néanmoins la seule aire d'accueil utilisable sur le territoire *;*
- **10 places d'accueil à St Rémy sur Avre** : ces places n'ont pas été réalisées, mais les obligations du précédent SDAGV ne sont pas reconduites pour la commune de Saint-Rémy-sur-Avre ;
- **60 places de grands passages à Dreux** : ces places ont été réalisées.

Le nouveau SDAGV (2013-2019) prévoit la réhabilitation des places créées sur Dreux et Vernouillet pour une remise aux normes de la taille des emplacements. A échéance du Schéma Départemental, l'Agglomération de Dreux devra compter **34 emplacements**. Actuellement, aucune réhabilitation n'est envisagée par la Communauté d'Agglomération.

Le nouveau SDAGV, avec un volume de places revu à la baisse, ne semble pas répondre à l'ensemble des besoins exprimés. Le manque de places est à l'origine de nombreux dysfonctionnements. Ainsi, dans les questionnaires, 30 communes ont signalé rencontrer des difficultés liées à des stationnements / occupations illicites de terrains publics et/ou privés par les Gens du Voyage.

Des demandes de sédentarisation des gens du voyage émergent également (signalées à Dreux et Vernouillet). Certaines familles achètent de grands terrains pour construire une maison et y vivre au cours de l'hiver. A Vernouillet, un cas d'acquisition de terrain en zone agricole a posé problème et n'a pas pu être repéré à temps par les services (pas de DPU en zone N et A). Une convention a été signée entre la SAFER et l'Agglomération et permettra un suivi des DIA en zone agricole.

Observer, suivre, évaluer

19. Actualiser les données de référence et le suivi de la programmation

20. Mise en place d'une plate-forme de l'habitat

***Objectif** :*

- *la création d'un observatoire de l'habitat*
- *la création d'une « plateforme » de l'habitat*

La Maison de l'Habitat a eu la charge de la mise en place d'un observatoire de l'habitat intercommunal, entre 2008 et 2011. Elle a ensuite réalisé les bilans annuels du PLH sur le volet quantitatif (production de logements)

En 2011, un bilan du PLH à mi-parcours a été réalisé par la Maison de l'Habitat également, et dans ce cadre une restitution a été faite en conseil communautaire.

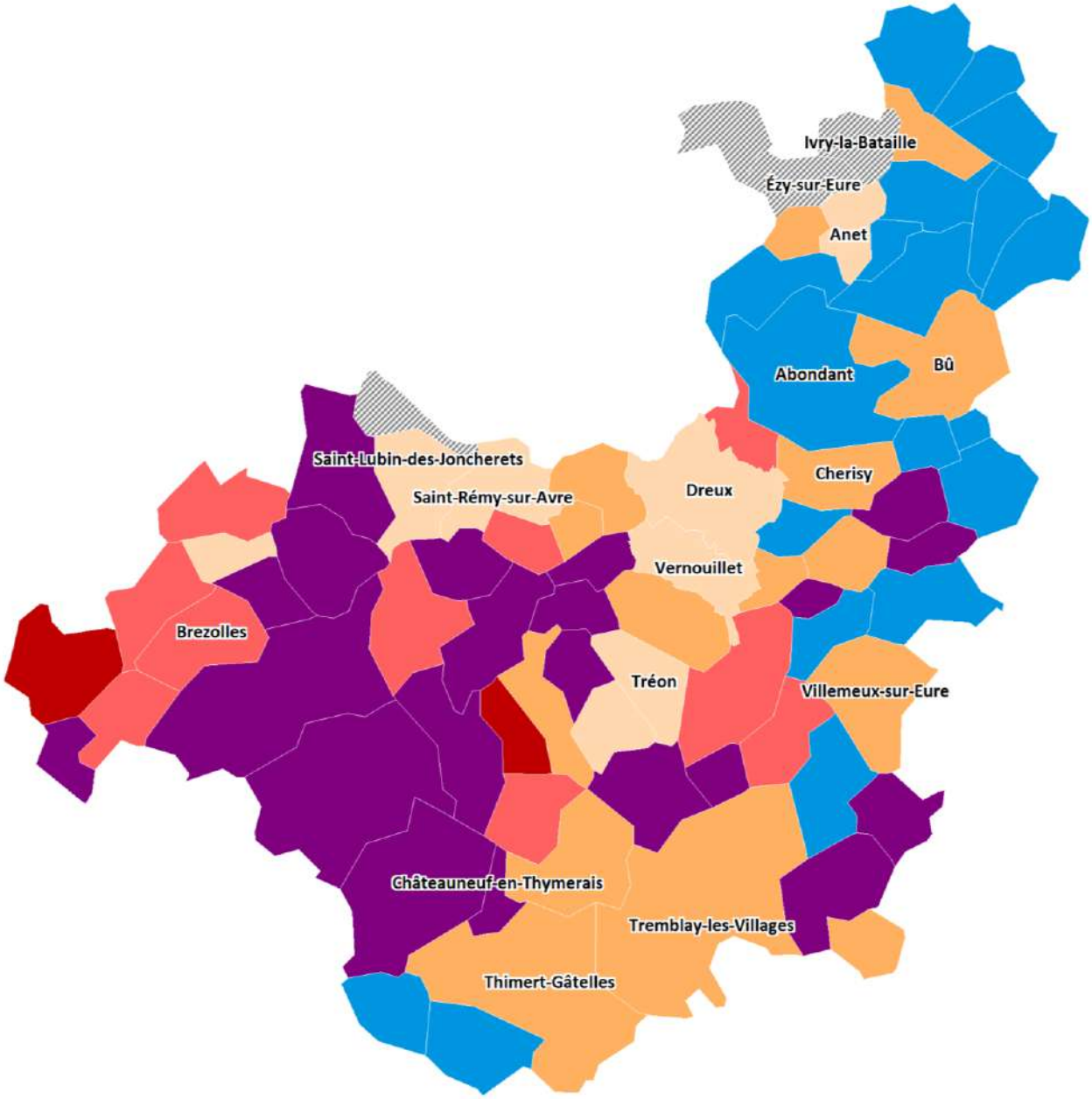
Aucune animation autour de la politique locale de l'habitat n'a été menée auprès des partenaires.

Actions	Etat du bilan
1. Mettre en place un observatoire du foncier et un Programme d'Action Foncière	
2. Faire des réserves foncières pour faciliter la mise en œuvre du programme des logements aidés	
3. Mobiliser les outils existants pour une maîtrise publique du foncier	
4. Inciter et participer financièrement à la diversité de l'habitat	
5. Créer un atelier permanent de l'urbanisme et de l'habitat	
6. Favoriser la mixité des projets d'habitat	
7. Application de la convention signée avec l'ANRU pour la démolition et la reconstruction des logements du plateau Sud sur Dreux et Vernouillet	
8. PIG ou OPAH pour traiter globalement les problèmes de vétusté et d'inconfort du centre-ville de Dreux	
9. Prendre en compte l'évolution du parc social en fonction des PSP	
10. Participer à l'animation du CLIC pour favoriser le maintien à domicile	
11. Etablir une programmation de logements destinés à satisfaire les besoins actuels et futurs des personnes âgées	
12. Vérifier la prise en charge du logement des personnes handicapées dans les nouveaux programmes de logements (participation financière et suivi des demandes attributions)	
13. Prévoir la réalisation de logements PLAI	
14. Développer une offre en hébergement réservée à des personnes en rupture entre l'hôpital psychiatrique et le logement social classique	
15. Créer une maison-relai	
16. Participer à la définition d'un projet d'hébergement pour les élèves infirmières de l'hôpital de Dreux et pour les autres étudiants en général	
17. Favoriser la création d'une offre adaptée aux publics jeunes	
18. Veiller aux besoins ou aux souhaits de sédentarisation des ménages Gens du voyage	
19. Actualiser les données de référence et le suivi de la programmation 20. Mise en place d'une plate-forme de l'habitat	

Action non mise en place / objectif non atteint	
Action mise en place partiellement / sur une partie du territoire uniquement / autres outils mobilisés	
Action réalisée / objectif atteint	

VI. Annexes

Cartographies



Dépenses énergétiques des ménages

Sources : Etude INSEE 2013, RP 2009, BPE 2011, méthodologie Anah ; DRFiP, revenus fiscaux ; CAF

- Très fortes
- Fortes : surreprésentation des dépenses de déplacements domicile-commerces
- Fortes : surreprésentation des dépenses de déplacements domicile-travail
- Moyennes
- Faibles
- Très faibles
- NR

Glossaire

A.C.T.P. : Allocation Compensatrice de Tierce Personne
A.D.E.M.E. : Agence De l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie
A.E.U. : Approche Environnementale de l'Urbanisme
A.F.L. : Association Foncière Logement
A.G.G.I.R. : Autonomie Gérontologie, Groupe Iso Ressource (grille)
A.L.U.R. : Accès au Logement et un Urbanisme Rénové
A.N.A.H. : Agence Nationale de l'Habitat
A.N.R.U. : Agence Nationale de la Rénovation Urbaine
A.P.A. : Allocation Personnalisée d'Autonomie
A.P.L. : Aide Personnalisée au Logement
A.V.A.P. : Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine
B.P.E. : Base Permanente des Equipements
C.A. : Communauté d'Agglomération
C.A.F. : Caisse d'Allocation Familiale
C.C. : Communauté de Communes
C.C.H. : Code de la Construction et de l'Habitat
C.D.I. : Contrat à Durée Indéterminée
C.L.I.C. : Centre Local d'Information et de Coordination gérontologique
C.S.P. : Catégorie Socio-Professionnelle
D.D.T. : Direction Départementale des Territoires
D.E.F.M. : Demandeur d'Emploi en Fin de Mois
D.I.A. : Déclaration d'Intention d'Aliéner
D.P.E. : Diagnostic de Performance Energétique
D.P.U. : Droit de Préemption Urbain
D.R.E.A.L. : Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
E.S.A.T. : Etablissements et Services d'Aide par le Travail
F.I.L.O.C.O.M. : Fichier des Logements par Communes
F.J.T. : Foyer Jeunes Travailleurs
F.T.M. : Foyer de Travailleurs Migrants
G.I.R. : Groupe Iso Ressource
G.R.L. : Garantie des Risques Locatifs
I.N.S.E.E. : Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques
I.R.I.S. : Ilots Regroupés pour l'Information Statistique
L.L.S. : Logement Locatif Social
N.P.N.R.U. : Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine
O.P.A.H. : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
O.P.H. : Office Public de l'Habitat
O.P.S. : Occupation du Parc Social (Enquête)
P.I.G. : Programme d'Intérêt Général
P.L.H. : Programme Local de l'Habitat
P.L.U. : Plan Local d'Urbanisme
P.O.S. : Plan d'Occupation des Sols
P.P.G.D.L.S.I.D. : Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs
P.P.P.I. : Parc privé potentiellement indigne
P.R.U. : Projet de Rénovation Urbaine
P.T.Z. : Prêt à Taux Zéro
Q.P.V. : Quartier en Politique de la Ville
R.S. : Résidence sociale
R.S.A. : Revenu de Solidarité Active
R.S.D. : Règlement Sanitaire Départemental
R.T. 2012 : Réglementation Thermique 2012
S.A. H.L.M. : Société Anonyme d'Habitation à Loyer Modéré
S.D.A.G.V. : Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage
S.H. : Surface Habitable
S.I.A.D.L. : Service d'Information et d'Accueil des Demandeurs de Logement
S.P.L. : Société Publique Locale
T.M.M. : Taille Moyenne des Ménages
U.C. : Unité de Consommation
Z.U.S. : Zone Urbaine Sensible

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20170925-2017-199-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 05/10/2017
Notification : 05/10/2017