

Programme **L**ocal de l'**H**abitat **I**ntercommunal
2017 – 2023
Document d'orientations

Février 2016



Table des matières

En préambule	3
ORIENTATION 1 - FAVORISER UN DEVELOPPEMENT MAITRISE ET EQUILIBRE DU TERRITOIRE	4
Les pistes d'actions pour « Favoriser un développement maîtrisé et équilibré du territoire »	4
ACTION 1 - Production de 655 logements par an sur l'ensemble du territoire	4
ACTION 2 - Production de 100 logements locatifs sociaux ordinaires par an sur l'ensemble du territoire	5
ACTION 3 - Définition d'une stratégie foncière intercommunale pour accompagner les communes	5
ACTION 4a - Diversification de l'offre de logements dans les Quartiers en Politique de la Ville	5
ACTION 4b - Poursuite du renouvellement urbain dans les quartiers centraux des villes	6
ACTION 4c - Reconstitution de l'offre dans le cadre du NPNRU Bâtes-Tabellionne	6
ACTION 5 - Veille sur les équilibres de peuplement et mise en place des outils adéquats	6
ORIENTATION 2 - DEVELOPPER UNE OFFRE DE LOGEMENTS REpondant LOCALEMENT A LA DIVERSITE DES BESOINS ET FAVORISANT LES PARCOURS RESIDENTIELS	7
Les pistes d'actions pour « Développer une offre de logements répondant localement à la diversité des besoins et favorisant les parcours résidentiels »	8
ACTION 2 - Production de 100 logements locatifs sociaux ordinaires par an sur l'ensemble du territoire	8
ACTION 6 - Sensibiliser au développement de produits individuels abordables et de qualité par le biais d'opérations groupées	8
ACTION 7 - Promotion de produits en direction des différentes catégories de séniors	8
ACTION 8a - Développement de produits logements adaptés aux jeunes	9
ACTION 8b - Maintien et réhabilitation de l'offre d'hébergement	9
ACTION 9 - Mise aux normes / remise en état des aires d'accueil existantes des Gens du voyage	9
ORIENTATION 3 - INTERVENIR SUR LE PARC ANCIEN POUR EN AMELIORER LA QUALITE ET L'ATTRACTIVITE	10
Les pistes d'actions pour « Intervenir sur le parc ancien pour en améliorer la qualité et l'attractivité »	11
ACTION 10a - Requalification du parc privé existant sur Dreux à travers une OPAH –Renouvellement Urbain	11
ACTION 10b - Requalification du parc privé existant sur l'Agglomération à travers une OPAH	11
ACTION 11 - Poursuite de la rénovation thermique du parc locatif social	11
ACTION 12 - Elaboration d'une stratégie d'actions sur les copropriétés	11
ORIENTATION 4 - METTRE EN PLACE UNE GOUVERNANCE DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT	12
Les pistes d'actions pour « Mettre en place une gouvernance de la politique de l'Habitat »	12
ACTION 13 - Assurer le suivi et l'évaluation de la politique locale de l'habitat	12
ACTION 14 - Faire de la Conférence Intercommunale du Logement un espace d'échanges et de retour d'expérience sur le logement	12
SCENARIOS DE DEVELOPPEMENT ET PROGRAMMATION DES CONSTRUCTIONS NEUVES	13
L'utilisation de la construction neuve entre 1999 et 2011 : un point de référence pour la construction des scénarios	13
Le cadre territorial de travail pour la programmation	14
Les trois scénarios proposés	14
Scénario 1 : au fil de l'eau	16
Scénario 2 : renforcement de l'attractivité du territoire	17
Scénario 3 : renforcement de l'attractivité du territoire et intervention sur le parc ancien	18
Choix du scénario retenu	19
La programmation des logements locatifs sociaux	22

En préambule

L'élaboration du diagnostic du premier PLH de la Communauté d'Agglomération du Pays de Dreux a permis de faire émerger les enjeux en matière d'habitat du territoire. Les orientations présentées dans ce document tiennent compte de ces travaux et des objectifs législatifs et réglementaires.

Les orientations proposées constituent des axes généraux d'intervention définis à l'échelle de la Communauté d'Agglomération. Elles ont été présentées lors du Comité de Pilotage du 4 décembre 2015 et validées lors de la commission Aménagement du Territoire du 10 décembre 2015 :

- ORIENTATION 1 - FAVORISER UN DEVELOPPEMENT MAITRISE ET EQUILIBRE DU TERRITOIRE,
- ORIENTATION 2 - DEVELOPPER UNE OFFRE DE LOGEMENTS REpondant LOCALEMENT À LA DIVERSITE DES BESOINS ET FAVORISANT LES PARCOURS RESIDENTIELS,
- ORIENTATION 3- INTERVENIR SUR LE PARC ANCIEN POUR EN AMELIORER LA QUALITE ET L'ATTRACTIVITE,
- ORIENTATION 4 - METTRE EN PLACE UNE GOUVERNANCE DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT.

De ces quatre orientations, il découle :

- **des objectifs quantitatifs de développement démographique et urbain** ; le PLH constituant un document de programmation structurant pour l'Agglomération du Pays de Dreux,
- **les conditions et les moyens de ce développement**, afin que celui-ci soit respectueux d'un développement équilibré et maîtrisé du territoire, qu'il permette de répondre de manière satisfaisante aux besoins s'y exprimant et qu'il améliore les conditions de logement et l'attractivité du territoire.

Ces grandes orientations sont ensuite déclinées en objectifs, qui constituent l'ossature du programme d'actions.

ORIENTATION 1 - FAVORISER UN DEVELOPPEMENT MAITRISE ET EQUILIBRE DU TERRITOIRE

Eléments de diagnostic

- Un développement démographique modéré dans la période 1999-2011, de l'ordre de +0,4% par an, s'appuyant sur un rythme de construction d'environ 450 logements par an.
- Un développement porté principalement par la construction de logements individuels « purs » dans les secteurs périurbains et ruraux.
- Mais des dynamiques de développement très variables selon les secteurs de l'agglomération : une forte urbanisation dans le Sud-Est du territoire et dans les communes limitrophes de l'Île-de-France mais certaines polarités urbaines, dont la plus importante, celle de Dreux-Vernouillet, peinent à maintenir leur population.

ENJEU : l'atteinte d'un rythme de production de logements permettant une croissance équilibrée du territoire

Eléments de diagnostic

- Des difficultés à maintenir les familles avec enfants sur les pôles urbains et notamment sur celui de Dreux-Vernouillet.
- Un développement assuré largement par les secteurs périurbains et ruraux.

ENJEU : la maîtrise foncière par l'Agglomération et les communes prioritairement sur les espaces à requalifier (friches, ...), permettant la sortie de biens de qualité, bien localisés et à des prix abordables

Eléments de diagnostic

- De fortes concentrations de précarité sociale dans les grands ensembles du pôle de Dreux-Vernouillet.
- Le quartier des Bâtes-Tabellionne, un des quartiers concentrant de fortes difficultés sociales, retenu au titre du Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine (NPNRU).

ENJEU : la mise en œuvre du Nouveau Programme de Rénovation Urbaine

Les pistes d'actions pour « Favoriser un développement maîtrisé et équilibré du territoire »

ACTION 1 - Production de 655 logements par an sur l'ensemble du territoire

Cet objectif de production correspond à celui du scénario de développement n°3 (cf. partie programmation développée ci-après), il devrait permettre une augmentation mesurée de la croissance démographique de l'Agglomération.

N.B. : le terme de production comprend la construction neuve mais aussi l'acquisition-amélioration de logements anciens vétustes par des bailleurs sociaux, des communes ou des promoteurs privés.

Cette programmation vise :

- Une croissance démographique mieux équilibrée du territoire, davantage portée par les polarités urbaines. Elle vise notamment une redynamisation du pôle principal de Dreux-Vernouillet, de Nonancourt / Saint-Lubin-des-Joncherets / Saint-Rémy-sur-Avre, de Châteauneuf-en-Thymerais / Tremblay-les-Villages / Thimert-Gâtelles ainsi que celui de Brezolles.
- Une croissance plus modérée des communes rurales pour lesquelles le rythme de production de logements choisi permet cependant le maintien d'une croissance démographique positive.
- A mieux répondre à la diversité des besoins globalement et dans les différentes parties du territoire.

ACTION 2 - Production de 100 logements locatifs sociaux ordinaires par an sur l'ensemble du territoire (hors renouvellement urbain et hors structure d'hébergement)

Au sein de l'objectif global de production de 655 logements par an, le besoin de production en locatif social est ciblé à une centaine de logements par an. Il s'agit de répondre à la diversité de la demande de ménages ayant des ressources modestes, qu'il s'agisse d'actifs salariés des entreprises locales, de personnes âgées à la recherche d'un logement mieux adapté à leur âge, de jeunes à la recherche d'un premier foyer...

ACTION 3 - Définition d'une stratégie foncière intercommunale pour accompagner les communes

Il s'agit d'organiser la stratégie foncière pour les années à venir afin de pouvoir localiser les constructions et acquisitions-améliorations là où il est jugé nécessaire qu'elles le soient, c'est-à-dire dans le but de revitaliser les centres-villes et centres-bourgs, de réutiliser les friches industrielles et urbaines.

Ceci pourra se traduire par l'élaboration d'un Plan d'Action Foncière sur le pôle urbain et les polarités et nécessitera à terme la mobilisation de partenaires fonciers du type Etablissement Public Foncier (EPF).

ACTION 4a - Diversification de l'offre de logements dans les Quartiers en Politique de la Ville

Il s'agit de contribuer au rééquilibrage de l'offre de logements sur l'ensemble de l'Agglomération, au sein des villes et des quartiers. Ceux classés en Politique de la Ville sont constitués d'une offre quasi-exclusivement en collectifs HLM, ce qui génère une concentration de ménages à faibles ressources.

Le rééquilibrage de l'offre peut s'opérer dans ces quartiers et à leur périphérie à travers notamment la production de logements en accession sociale (PSLA, TVA à taux réduit de 5,5%).

ACTION 4b - Poursuite du renouvellement urbain dans les quartiers centraux des villes

L'objectif est de contribuer au rééquilibrage de l'offre de logements dans les quartiers centraux des villes et des bourgs en y développant des logements neufs et/ou acquis-améliorés de qualité répondant notamment à la demande de seniors ou d'actifs.

Cette action suppose une intervention active des collectivités territoriales sur le marché foncier pour y promouvoir une offre en direction des bailleurs sociaux et des promoteurs privés.

ACTION 4c - Reconstitution de l'offre dans le cadre du NPNRU Bâtes-Tabellionne

Il s'agit de permettre la diversification de l'offre de logements dans les Quartiers en Politique de la Ville par le développement d'une offre privée notamment et la reconstitution de l'offre nouvelle de logements locatifs sociaux en dehors des QPV. Pour rappel, le règlement de l'ANRU prévoit la totalité de la reconstitution de l'offre démolie hors site et 60% de cette reconstitution devra être faite en PLAI.

ACTION 5 - Veille sur les équilibres de peuplement et mise en place des outils adéquats

La poursuite du renouvellement urbain nécessite un accompagnement en termes d'attributions de logements locatifs sociaux, de définition des conditions de relogement et de coopération des différents réservataires.

ORIENTATION 2 - DEVELOPPER UNE OFFRE DE LOGEMENTS REpondant LOCALEMENT À LA DIVERSITE DES BESOINS ET FAVORISANT LES PARCOURS RESIDENTIELS

Eléments diagnostic

- ➔ Une offre locative sociale conséquente avec près de 8 300 logements mais inégalement répartie : 80% de l'offre localisée sur les communes de Dreux et Vernouillet.
- ➔ 2 700 demandes exprimées sur l'Agglomération et une pression de la demande assez soutenue avec 3,5 demandes pour une attribution. Une pression particulièrement forte sur le bassin d'Ezy-Ivry-Anet (6,6 demandes pour une attribution).
- ➔ Des besoins identifiés sur l'ensemble du territoire, y compris ponctuellement en secteur rural, où une partie du parc locatif privé assure une fonction sociale de fait.
- ➔ Des taux d'effort assez élevés dans le parc locatif privé des communes limitrophes de l'Île-de-France.

ENJEU : le développement équilibré de l'offre locative sociale sur le territoire visant à répondre à la demande locale : personnes âgées, jeunes décohabitants, actifs de ressources modestes, personnes en situation de divorce-séparation

Eléments de diagnostic

- ➔ Un marché de l'accession à la propriété assez largement centré sur la maison individuelle en secteurs périurbains et ruraux.
- ➔ Une demande de primo-accédants qui s'oriente davantage aujourd'hui vers des parcelles plus compactes, limitant ainsi le coût global de l'acquisition.
- ➔ Des lotissements d'une qualité inégale voire insuffisante.

ENJEU : favoriser le développement de produits en accession abordable notamment en milieux urbains

Eléments de diagnostic

- ➔ Un vieillissement très marqué de la population, notamment dans les polarités.
- ➔ Une demande des personnes âgées vers le collectif avec ascenseur ou vers une offre intermédiaire entre le logement classique et l'EHPAD.
- ➔ Un bon taux d'équipement en structures médicalisées.

ENJEU : faire de la demande des personnes âgées et vieillissantes un facteur de redynamisation des quartiers centraux des villes et des bourgs

Eléments de diagnostic

- ➔ Des situations de précarité marquées chez les jeunes : instabilité des statuts de l'emploi, ressources limitées.

- *Des besoins de mobilité de nombreux jeunes actifs nécessitant des solutions de logement temporaire.*
- *Des situations de cohabitation intergénérationnelle assez fréquentes.*
- *Une offre de petits logements locatifs concentrée dans un parc locatif privé d'un médiocre rapport qualité-prix ; un parc locatif social qui offre relativement peu de petits logements ce qui y induit une pression forte sur ces typologies.*

ENJEU : favoriser l'accès des jeunes à un logement autonome

Éléments de diagnostic

- *De nombreux dysfonctionnements dans l'aire d'accueil des Gens du Voyage en partie liés à un manque de places sur l'Agglomération et au saccage de l'aire existante.*

ENJEU : répondre aux objectifs du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage

Les pistes d'actions pour « Développer une offre de logements répondant localement à la diversité des besoins et favorisant les parcours résidentiels »

ACTION 2 - Production de 100 logements locatifs sociaux ordinaires par an sur l'ensemble du territoire (hors renouvellement urbain et hors structure d'hébergement)

Au sein de l'objectif global de production de 655 logements par an, le besoin de production en locatif social est ciblé à une centaine de logements par an. Il s'agit de répondre à la diversité de la demande de ménages ayant des ressources modestes, qu'il s'agisse d'actifs salariés des entreprises locales, de personnes âgées à la recherche d'un logement mieux adapté à leur âge, de jeunes à la recherche d'un premier foyer...

ACTION 6 - Sensibiliser au développement de produits individuels abordables et de qualité par le biais d'opérations groupées

L'objectif est de favoriser les parcours résidentiels des familles avec enfants qui souhaitent accéder à la propriété (ou louer) en maison individuelle, tout en limitant les consommations foncières et en réalisant des opérations de qualité, bien intégrées aux tissus urbains des villes et villages.

La nécessité de recentrer davantage la construction sur les polarités implique d'y produire une gamme de maisons à des prix abordables.

ACTION 7 - Promotion de produits en direction des différentes catégories de séniors

L'objectif est d'abord de répondre aux besoins des différentes catégories de séniors, notamment celles qui ne souhaitent plus vivre dans une maison individuelle classique sans pour autant désirer aller dans un EHPAD. Il s'agit donc de développer différents produits adaptés à cette clientèle : petits

immeubles collectifs avec ascenseurs dans les centres-villes et centres-bourgs, maisons de plain-pied, résidences type Euréliales, résidences seniors services, résidences intergénérationnelles.

Parallèlement, il conviendra de poursuivre les efforts d'adaptation des logements existants aux personnes âgées et handicapées notamment à travers les OPAH-PIG.

L'autre objectif est de redynamiser les quartiers centraux des villes et bourgs en y accueillant une clientèle âgée, aux revenus permettant l'utilisation de commerces et services variés.

ACTION 8a - Développement de produits logements adaptés aux jeunes

L'objectif est de permettre aux personnes ayant des ressources très modestes, notamment les jeunes en voie d'insertion professionnelle, d'accéder plus aisément à un logement classique. Ceci passe notamment par :

- Une plus grande part consacrée aux petites typologies dans l'offre locative, notamment sociale,
- Le développement d'une offre de logements dédiée aux jeunes travailleurs et aux actifs en mobilité,
- Une augmentation de la part de PLAI dans la production d'offre sociale.

ACTION 8b - Maintien et réhabilitation de l'offre d'hébergement

Cette action visera à permettre aux jeunes et jeunes ménages d'accéder à une offre en structure d'hébergement dédiée, veiller au maintien de l'offre destinée aux personnes en difficulté et améliorer les conditions de vie des résidents de la résidence sociale Bellevue à Dreux.

ACTION 9 - Mise aux normes / remise en état des aires d'accueil existantes des Gens du voyage

Il s'agit de définir une réflexion et une stratégie permettant d'atteindre les objectifs du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGV). Cela devra à terme permettre de choisir un plan d'actions et d'établir un calendrier pour le choix d'un gestionnaire des aires d'accueil et la réalisation des travaux.

ORIENTATION 3 - INTERVENIR SUR LE PARC ANCIEN POUR EN AMELIORER LA QUALITE ET L'ATTRACTIVITE

Eléments diagnostic

- Une partie du parc privé ancien, notamment locatif est de médiocre qualité.
- Plus d'un quart des logements locatifs privés occupés par des ménages sont sous le seuil de pauvreté.
- Une perte progressive d'attractivité des centres anciens.
- Le développement d'une vacance structurelle dans le parc privé ancien.

ENJEU : l'amélioration du parc privé ancien dégradé et la revitalisation des centres-villes et centres-bourgs dans une approche globale

Eléments de diagnostic

- Une vulnérabilité énergétique du parc de logements liée à son ancienneté (60% construits avant 1975 et toute réglementation thermique) et aux ressources modestes de ses occupants (40% des propriétaires occupants sont éligibles aux aides de l'ANAH et 45% dans l'individuel).
- 21% des logements locatifs sociaux sont considérés comme peu performants au plan énergétique (DPE avec étiquette de E à G) soit 1 400 logements.
- Des lotissements d'une qualité inégale voire insuffisante.

ENJEU : la lutte contre la vulnérabilité énergétique et pour la baisse des charges de chauffage

Eléments de diagnostic

- De nombreuses copropriétés considérées comme fragiles, principalement à Dreux.
- Un profil assez homogène de ces copropriétés : petits immeubles, bâti ancien, forte proportion de locataires et vacance élevée.

ENJEU : la veille sur les copropriétés et l'accompagnement des plus fragiles.

Eléments de diagnostic

- En dehors des quartiers en Politique de la Ville, d'autres programmes de logements locatifs sociaux nécessitent des réhabilitations ou restructurations.

ENJEU : l'amélioration du parc locatif social existant

Les pistes d'actions pour « Intervenir sur le parc ancien pour en améliorer la qualité et l'attractivité »

ACTION 10a - Requalification du parc privé existant sur Dreux à travers une OPAH – Renouvellement Urbain

La situation sur Dreux, notamment dans le centre ancien et les faubourgs est plus complexe, avec un segment locatif privé important et d'une qualité médiocre, des situations d'indignité et une image pour l'attractivité de la ville insuffisamment valorisante. Parallèlement aux incitations financières à l'amélioration des logements anciens, il est nécessaire d'utiliser également des outils plus coercitifs et d'intervenir sur le foncier.

Il est en effet indispensable d'introduire dans ces quartiers anciens des opérations neuves, de qualité, répondant à la demande de catégories sociales peu présentes notamment les séniors.

Une OPAH-RU, spécifique aux quartiers anciens les plus dégradés de Dreux, y apparaît comme un outil complémentaire.

ACTION 10b - Requalifier le parc privé existant sur l'ensemble de l'Agglomération au travers d'une OPAH ou d'un PIG

Le parc de logements privés anciens souffre de plusieurs insuffisances en termes de qualité : vulnérabilité énergétique, inadaptation au vieillissement de la population, voire situations d'inconfort ou d'indignité ainsi que des phénomènes de vacance assez prononcés sur certaines communes ou quartiers. Il est donc nécessaire de mettre en place un dispositif de traitement de ces difficultés étalé sur plusieurs années. Une étude pré-opérationnelle devra délimiter les secteurs prioritaires d'intervention.

Une réflexion sur la mise en place d'une plateforme locale de rénovation énergétique peut être aussi menée.

ACTION 11 - Poursuite de la rénovation thermique du parc locatif social

Il s'agit d'améliorer la performance énergétique du parc HLM afin d'y réduire les charges des locataires, notamment dans les programmes qui n'ont pas encore été traités de ce point de vue.

Ces travaux doivent être pris en compte dans le cadre de projets globaux d'amélioration de ces programmes, prenant en compte la dimension énergétique, mais ne s'y limitant pas nécessairement.

Ces enjeux devront être intégrés aux Conventions d'Utilité Sociale (CUS) lors leur renouvellement.

ACTION 12 - Elaboration d'une stratégie d'actions sur les copropriétés

L'objectif est d'avoir une meilleure connaissance de ce parc de logements afin d'anticiper les besoins d'intervention. Ceci suppose la mise en place d'outils d'observation à intégrer à l'Observatoire de l'Habitat (cf. ci-après). Cette action passe par la mise en place d'un partenariat avec les professionnels de la gestion de ce type de parc.

ORIENTATION 4 - METTRE EN PLACE UNE GOUVERNANCE DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT (EN S'APPUYANT SUR L'OBSERVATOIRE)

ENJEU : assurer l'animation, le suivi et l'évaluation en continu de la politique locale de l'habitat

ENJEU : construire un lieu d'échanges avec les partenaires de l'habitat

Les pistes d'actions pour « Mettre en place une gouvernance de la politique de l'Habitat (en s'appuyant sur l'observatoire) »

ACTION 13 - Assurer le suivi et l'évaluation de la politique locale de l'habitat

Les objectifs sont deux ordres :

- Observer les dynamiques à l'œuvre à l'aide, entre autres, d'un outil de suivi statistique au sein des services de la Communauté d'Agglo du Pays de Dreux.
- Evaluer annuellement les actions menées afin d'estimer si une réorientation de certaines thématiques est nécessaire.

ACTION 14 - Faire de la Conférence Intercommunale du Logement un espace d'échanges et de retour d'expérience sur le logement

La Conférence Intercommunale du Logement (CIL) est le cadre de gouvernance locale de la politique de l'habitat. Elle doit permettre la poursuite des dynamiques de partenariat engagées durant l'élaboration du PLH et l'animation de ce partenariat.

La CIL est définie comme le lieu de concertation, d'élaboration puis de mise en œuvre et de suivi des documents stratégiques prévus par les lois sur les politiques d'attributions de logement social, de gestion de la demande et d'information du demandeur. Cette mise en œuvre se fait au travers de différents documents tels que :

- La définition des champs de compétences de la CIL,
- la Convention Intercommunale d'Equilibre Territorial (CIET),
- le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur (PPGDID).

SCÉNARIOS DE DÉVELOPPEMENT ET PROGRAMMATION DES CONSTRUCTIONS NEUVES

L'utilisation de la construction neuve entre 1999 et 2011 : un point de référence pour la construction des scénarios

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.

Le cadre territorial de travail pour la programmation

La territorialisation de la programmation s'appuie sur la définition des polarités réalisée dans le cadre du SCoT qui distingue :

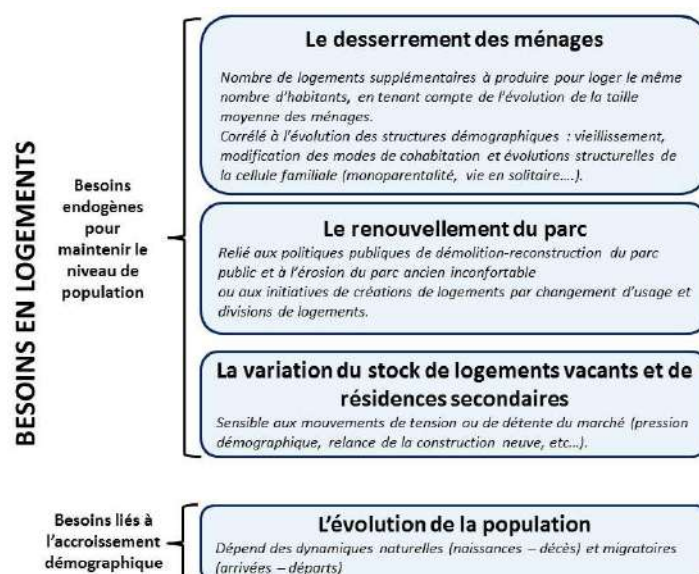
- Le pôle urbain de Dreux-Vernouillet-Luray-Cherisy.
- Les cinq pôles d'équilibre de :
 - ✓ Ezy-sur-Eure, Ivry-la-Bataille, Anet, La Chaussée d'Ivry, Saussay, Sorel-Moussel
 - ✓ Abondant, Broué, Bû
 - ✓ Nonancourt, Saint-Lubin-des-Joncherets, Saint-Rémy-sur-Avre
 - ✓ Châteaune
 - ✓ uf-en-Thymerais, Thimert-Gâtelles, Tremblay-les-Villages
 - ✓ Brezolles
- Les quatre communes relais :
 - ✓ Tréon
 - ✓ Laons
 - ✓ Villemeux
 - ✓ Maillebois
- Les autres communes constituent l'ensemble intitulé « communes rurales ».

Les trois scénarios proposés

L'évaluation du nombre de logements à construire est nécessaire pour connaître le rythme de production le plus apte à répondre aux besoins, compte tenu des caractéristiques du parc, des ménages, des perspectives de développement et de la politique de l'habitat mise en œuvre.

Les scénarios, qui définissent le besoin en logements à l'horizon 2023, sont bâtis à partir d'hypothèses de développement, qui reposent sur quatre paramètres fondamentaux.

C'est à partir d'hypothèses formulées en référence aux dynamiques constatées dans la période passée (1999-2011) pour chacun de ces postes que l'on peut évaluer les besoins en logements neufs.



Les scénarios de développement envisageables pour l'Agglomération ont été construits :

- En cohérence avec ceux établis dans le cadre du SCoT mais sur un horizon plus lointain.

- En prenant en compte la capacité de la Communauté d'Agglo du Pays de Dreux à influencer - à travers les outils qu'elle peut mobiliser- sur la réalité de l'attractivité du territoire. Ces outils relevant de financements des opérations, de l'ingénierie mobilisée, ...

Scénario 1 : au fil de l'eau

Le scénario 1 suppose que, dans un contexte local où l'emploi a nettement régressé dans les dernières décennies, la création d'emplois et les zones d'activités afférentes sont la priorité majeure de l'Agglomération. Celle-ci n'intervient que marginalement dans le domaine du logement. Les tendances observées dans les années 2000 se poursuivent donc :

- Faible dynamisme de la construction et de la démographie dans le pôle urbain de Dreux-Vernouillet et dans le pôle de Nonancourt-St Lubin-St Rémy.
- Poursuite de l'étalement urbain avec un niveau de construction soutenu dans les communes rurales.
- Progression de la vacance dans un parc privé qui n'est pas revalorisé

	CA Agglo du Pays de Dreux	Pôle urbain Dreux-Vernouillet-Luray-Cherisy	Pôle Anet-Ezy-Ivry-Oulins-Saussay-la Chaussée d'I.	Pôle Nonancourt-St Lubin-St Rémy	Pôle Chateaufort-Thimert-Tremblay	Pôle Brezolles	Pôle Abondant-Broué-Bû	Communes rurales	
Période 1999-2007-2012	Population municipale 2007	109 946	47 340	11 533	9 774	5 727	1 644	4 740	29 188
	Population municipale 2012	111 529	46 524	11 917	10 248	6 108	1 901	4 994	29 837
	Taux annuel évolution population 1999-2007	0,56%	0,25%	0,50%	-0,57%	1,29%	-0,48%	1,54%	1,29%
	Taux annuel évolution population 2007-2012	0,28%	-0,34%	0,59%	0,87%	1,29%	3,13%	1,06%	0,43%
	Variation démographique annuelle (hts) 2007-2012	317	-163	77	95	76	51	51	130
	taux desserrement annuel 1999-2012	-0,56%	-0,58%	-0,57%	-0,78%	-0,45%	-0,60%	-0,51%	-0,47%
	taille moyenne des ménages 2012	2,51	2,55	2,32	2,39	2,46	2,55	2,62	2,58
	Variation annuelle lgts vacants 2007-2012	95	40	12	4	8	7	2	23
	taux logements vacants 2012	6,5%	7,3%	7,2%	5,1%	7,6%	11,2%	5,8%	5,3%
	Nb logements construits / an 1999-2012	441	163	51	34	34	9	30	120
Indice de construction 1999-2012 /an /1.000 hab.	4,2	3,6	4,5	3,4	6,2	5,5	6,7	4,3	
Scénario 1 Au fil de l'eau	Population 2023	114 996	45 465	12 459	9 951	6 776	1 992	5 479	32 378
	Taux annuel évolution population 2012-2023	0,45%	0,00%	0,55%	-0,01%	1,10%	0,90%	1,05%	0,82%
	Variation démographique annuelle (hts)	554	0	73	-1	77	19	59	278
	Variation annuelle logements vacants	68	25	12	4	7	2	6	16
	Nb logements construits / an 2012-2023	535	213	66	32	43	12	32	138
	Indice de construction 2012/2023	4,7	4,6	5,4	3,1	6,7	5,8	6,1	4,4
	déjà réalisés 2012-13-14-15 /an	449	224	56	15	19	1	38	96
reste à réaliser PLI 2017-2023	585	206	72	41	57	18	29	162	
indice de construction PLH pour 1000 hab	5,3	4,5	6,1	4,1	9,6	9,8	5,9	5,5	

Scénario 2 : renforcement de l'attractivité du territoire

Le scénario 2 s'inscrit dans une perspective d'une plus grande attractivité du territoire liée notamment aux initiatives prises dans les domaines économique et touristique ainsi qu'à celles prises en matière de diversification de l'habitat dans le cadre du NPNRU :

- La construction et la démographie connaissent une amélioration sur le pôle urbain de Dreux-Vernouillet ainsi que sur les polarités de Nonancourt- St Lubin-St Rémy et d'Anet-Ezy-Ivry.
- Une offre ciblée sur les familles avec enfants dans les polarités justifie de mieux maîtriser la construction périurbaine et rurale.
- La vacance reste assez sensible car le parc privé ancien ne connaît aucune revalorisation.

	CA Agglo du Pays de Dreux	Pôle urbain Dreux-Vernouillet-Luray-Cherisy	Pôle Anet-Ezy-Ivry-Oulins-Saussay-la Chaussée d'I.	Pôle Nonancourt-St Lubin-St Rémy	Pôle Chateaufort-Thimert-Tremblay	Pôle Brezolles	Pôle Abondant-Broué-Bû	Communes rurales	
Période 1999-2007-2012	Population municipale 2007	109 946	47 340	11 533	9 774	5 727	1 644	4 740	29 188
	Population municipale 2012	111 529	46 524	11 917	10 248	6 108	1 901	4 994	29 837
	Taux annuel évolution population 1999-2007	0,56%	0,25%	0,50%	-0,57%	1,29%	-0,48%	1,54%	1,29%
	Taux annuel évolution population 2007-2012	0,28%	-0,34%	0,59%	0,87%	1,29%	3,13%	1,06%	0,43%
	Variation démographique annuelle (hts) 2007-2012	317	-163	77	95	76	51	51	130
	taux desserrement annuel 1999-2012	-0,56%	-0,58%	-0,57%	-0,78%	-0,45%	-0,60%	-0,51%	-0,47%
	taille moyenne des ménages 2012	2,51	2,55	2,32	2,39	2,46	2,55	2,62	2,58
	Variation annuelle lgts vacants 2007-2012	95	40	12	4	8	7	2	23
	taux logements vacants 2012	6,5%	7,3%	7,2%	5,1%	7,6%	11,2%	5,8%	5,3%
	Nb logements construits / an 1999-2012	441	163	51	34	34	9	30	120
	Indice de construction 1999-2012 /an /1.000 hab.	4,2	3,6	4,5	3,4	6,2	5,5	6,7	4,3
	Scénario 2 Renforcement de l'attractivité du territoire	Population 2023	116 198	46 731	12 529	10 212	6 700	1 992	5 449
Taux annuel évolution population 2012-2023		0,55%	0,25%	0,60%	0,22%	1,00%	0,90%	1,00%	0,79%
Variation démographique annuelle (hts)		674	127	80	25	69	19	56	268
Variation annuelle logements vacants		68	23	12	4	7	2	6	16
Nb logements construits / an 2012-2023		560	243	68	37	38	11	33	133
Indice de construction 2012/2023		4,9	5,2	5,5	3,6	5,9	5,6	6,2	4,3
déjà réalisés 2012-13-14-15 /an		449	224	56	15	19	1	38	96
reste à réaliser PLH 2017-2023/an		629	255	75	50	49	17	30	154
indice de construction PLH pour 1000 hab		5,7	5,6	6,4	5,0	8,1	9,4	6,1	5,2

Scénario 3 : renforcement de l'attractivité du territoire et intervention sur le parc ancien

Le scénario 3 inclus par rapport au précédent une action forte de requalification du parc privé ancien et de revalorisation des centres villes et centres-bourgs : traitement des logements anciens dégradés, aménagements des espaces publics afférents, opérations de curetage permettant d'insérer de l'habitat moderne de qualité dans les tissus anciens. Ceci nécessite de mobiliser de l'ingénierie, des outils fonciers, des aides aux travaux et à l'animation.

		CA Agglo du Pays de Dreux	Pôle urbain Dreux-Vernouillet-Luray-Cherisy	Pôle Anet-Ezy-Ivry-Oulins-Saussay-la Chaussée d'I.	Pôle Nonancourt-St Lubin-St Rémy	Pôle Chateaufort-Thimert-Tremblay	Pôle Brezolles	Pôle Abondant-Broué-Bû	Communes rurales
Période 1999-2007-2012	Population municipale 2007	109 946	47 340	11 533	9 774	5 727	1 644	4 740	29 188
	Population municipale 2012	111 529	46 524	11 917	10 248	6 108	1 901	4 994	29 837
	Taux annuel évolution population 1999-2007	0,56%	0,25%	0,50%	-0,57%	1,29%	-0,48%	1,54%	1,29%
	Taux annuel évolution population 2007-2012	0,28%	-0,34%	0,59%	0,87%	1,29%	3,13%	1,06%	0,43%
	Variation démographique annuelle (hts) 2007-2012	317	-163	77	95	76	51	51	130
	taux desserrement annuel 1999-2012	-0,56%	-0,58%	-0,57%	-0,78%	-0,45%	-0,60%	-0,51%	-0,47%
	taille moyenne des ménages 2012	2,51	2,55	2,32	2,39	2,46	2,55	2,62	2,58
	Variation annuelle lgts vacants 2007-2012	95	40	12	4	8	7	2	23
	taux logements vacants 2012	6,5%	7,3%	7,2%	5,1%	7,6%	11,2%	5,8%	5,3%
	Nb logements construits / an 1999-2012	441	163	51	34	34	9	30	120
	Indice de construction 1999-2012 /an /1.000 hab.	4,2	3,6	4,5	3,4	6,2	5,5	6,7	4,3
Scénario 3 Renforcement de l'attractivité et intervention sur le parc ancien	Population ménages 2023	117 087	47 766	13 089	10 646	6 594	1 992	5 390	31 609
	Population municipale 2023	119 303	48 879	13 295	10 949	6 704	2 098	5 511	31 866
	Taux annuel évolution population 2012-2023	0,61%	0,45%	1,00%	0,60%	0,85%	0,90%	0,90%	0,66%
	Variation démographique annuelle (hts)	763	230	136	68	59	19	51	201
	taille moyenne des ménages 2023	2,40	2,44	2,24	2,25	2,38	2,43	2,48	2,46
	taux de desserrement 2012-2023	-0,41%	-0,41%	-0,30%	-0,55%	-0,32%	-0,44%	-0,51%	-0,41%
	Variation annuelle logements vacants	-8	-7	0	0	0	-1	0	0
	taux logements vacants 2023	5,8%	6,3%	6,4%	4,6%	6,9%	9,0%	5,2%	5,0%
	Nb logements construits / an 2012-2023	579	270	89	59	31	10	28	91
	déjà réalisés 2012-13-14-15 /an	449	224	56	15	19	1	38	96
reste à réaliser PLH 2017-2023 /an	655	297	108	84	38	16	23	89	
indice de construction PLH /an/1000 hab (pop.mun.)	5,9	6,4	9,0	8,2	6,1	8,2	4,5	3,0	

Choix du scénario retenu

Le scénario retenu est le scénario n°3, prévoyant la réalisation de 655 logements par an dans un contexte de plus grande attractivité du territoire et d'une action forte de requalification du parc privé ancien et de revalorisation des centres villes et centres-bourgs.

Ce scénario vise une amélioration du dynamisme démographique du territoire mais suivant une meilleure canalisation des gains démographiques vers le pôle urbain majeur de Dreux-Vernouillet et vers les autres polarités du territoire.

Evolution démographique	2012	2012-2023 Evolution/an	2023
Population totale	111 529	0,61%	119 303
<i>dont solde naturel</i>		0,60%	
<i>dont solde migratoire</i>		0,01%	
Population des ménages	109 454	0,61%	117 087
Taille moyenne des ménages	2,51	-0,41%	2,40
Evolution du parc			
Logements	49 955	467	54 627
Résidences principales	43 530	521	48 739
Logements vacants (Nb/tx)	3 270 6,5%	-9	3 184 5,8%
RS et occasionnels (Nb/tx)	3 155 6,3%	-45	2 704 4,9%
Besoins en logement	TOTAL	par an	
Point mort	3 177	289	
<i>dont desserrement</i>	2 014	183	
<i>dont renouvellement du parc</i>	1 700	155	
<i>dont variation des RS</i>	-451	-41	
<i>dont variation des LV</i>	-86	-8	
Effet démographique	3 196	291	
Production neuve	6 372	579	
taux renouvellement parc logts /an		0,31%	
Estimation du rythme de construction 2012-13-14-15 (4 ans)	1 796	449	
Production neuve résiduelle 2017- 2023 (6 ans)	4 576	655	

Ainsi l'Agglomération retrouve un niveau de croissance démographique proche de celui de la période 1999-2007(soit **+0,61 %** contre 0,59%), ce qui constitue une nouvelle phase de redynamisation après le tassement de la période 2007-2012 (+0,28 %).

➡ Sur le plan des équilibres démographiques :

- Une reprise de la croissance démographique sur le pôle urbain de Dreux-Vernouillet (**+0,45%** par an) après le recul marqué de la période 2007-2012 (-0,34%).

- Un renforcement de l'attractivité des autres polarités (équilibre migratoire ou maintien du solde migratoire positif), dont le taux de croissance démographique varie de +0,50 % (Nonancourt-St Lubin-St Rémy) à +1,0% (Anet-Ezy-Ivry).
- Un ralentissement marqué de la croissance démographique dans les communes rurales,
- Un ralentissement du rythme de desserrement des ménages plus marqué, lié au maintien de familles, notamment dans les polarités. La taille moyenne des ménages diminuerait ainsi de **0,41%** par an contre -0,56% dans la période 1999-2012.

➡ **Sur le plan de l'habitat :**

- Une reconquête des logements vacants à l'échelle intercommunale, avec un taux de vacance qui baisserait de 6,5% en 2012 à **5,8% en 2023**, ce qui se traduit par une action forte dans les polarités où la vacance est élevée (Dreux ou Brezolles par exemple) et une stabilité du nombre de logements vacants dans les autres territoires. Sur Dreux-Vernouillet, il s'agirait de ramener le taux de vacance de 7,3% à 6,3% et sur Brezolles, de 11,2% à 9,0%.

N.B. : la variation de la vacance est en valeur absolue de -86 logements (8 /an) résulte d'un double mouvement :

- L'un lié à la baisse du taux de vacance qui se traduit par une baisse du nombre de vacants de 358 logements (-33 /an)
- L'autre lié à l'augmentation du parc de logements qui implique une hausse du nombre de vacants de 272 unités (25 /an).

DECOMPOSITION DE LA VARIATION DE LA VACANCE DES LOGEMENTS 2012-2023								
	CA Agglo du Pays de Dreux	Pôle urbain Dreux-Vernouillet-Luray-Cherisy	Pôle Anet-Ezy-Ivry-Oulins-Saussay-la Chaussée d'I.	Pôle Nonancourt-St Lubin-St Rémy	Pôle Chateaneuf-Thimert-Tremblay	Pôle Brezolles	Pôle Abondant-Broué-Bû	Communes rurales
<i>données annuelles moyennes (en logements)</i>								
variation totale de la vacance	-8	-7	0	0	0	-1	0	0
dont								
variation de la vacance liée à l'augmentation du parc de logements	25	10	5	2	2	1	1	4
variation de la vacance liée à la baisse des taux de vacance	-33	-17	-5	-2	-2	-2	-1	-4

- Une action plus forte en matière de renouvellement urbain, avec une intervention dans les quartiers d'habitat social mais également la démolition de logements privés obsolètes, notamment dans les centres-anciens.

En synthèse : une intervention globale permettant le recentrage de la production dans les polarités et une amélioration de l'attractivité des centres anciens, grâce à une intervention sur le parc obsolète.

La décomposition du besoin en logement dans chacune des polarités est déclinée dans le tableau de la page suivante.

LA DECLINAISON DU BESOIN EN LOGEMENTS PAR POLARITES -2012-2023

	CA Agglo du Pays de Dreux	Pôle urbain Dreux-Vernouillet-Luray-Cherisy	Pôle Anet-Ezy-Ivry-Oulins-Saussay-la Chaussée d'I.	Pôle Nonancourt-St Lubin-St Rémy	Pôle Chateaufort-Thimert-Tremblay	Pôle Brezolles	Pôle Abondant-Broué-Bû	Communes rurales
DONNEES SUR LA PERIODE 2007-2012								
Population municipale 2012	111 529	46 524	11 917	10 248	6 108	1 901	4 994	29 837
Taux annuel évolution population 2007-2012	0,28%	-0,34%	0,59%	0,87%	1,29%	3,13%	1,06%	0,43%
Variation démographique annuelle (hts) 2007-2012	317	-163	77	95	76	51	51	130
population des ménages 2012	109 454	45 465	11 732	9 965	6 007	1 805	4 884	29 596
taille moyenne des ménages 2012	2,51	2,55	2,32	2,39	2,46	2,55	2,62	2,58
taux desserrement annuel 2007-2012	-0,47%	-0,53%	-0,23%	-0,19%	-0,27%	0,30%	-0,69%	-0,61%
taux de renouvellement du parc de logements 2007-2012 /an	0,40%	1,04%	0,01%	-0,10%	0,17%	-1,57%	0,08%	0,02%
taux résidences secondaires 2012	6,3%	1,3%	9,8%	5,0%	4,6%	3,8%	8,9%	12,3%
taux logements vacants 2012	6,5%	7,3%	7,2%	5,1%	7,6%	11,2%	5,8%	5,3%
LE POINT-MORT PAR POSTES 2007-2012 - données annuelles moyennes								
A desserrement	201	95	11	7	6	-2	12	68
B renouvellement du parc	193	199	1	-4	4	-11	2	2
D variation des résidences secondaires	-22	2	-2	7	-3	0	2	-27
C Variation logements vacants	95	40	12	4	8	7	2	23
E= A+B+C+D POINT-MORT	467	336	22	14	15	-5	17	66
F effet démographique	119	-61	29	35	30	20	19	49
G= E+F								
Nb logements construits / an 2007-2012	586	274	51	49	45	15	37	115
Indice de construction 2007-2012 /an /1.000 hab.	5,3	5,8	4,3	4,9	7,6	8,3	7,5	3,9
OBJECTIFS ET HYPOTHESES 2012-2023								
Population municipale 2023	119 303	48 879	13 295	10 949	6 704	2 098	5 511	31 866
Taux annuel évolution population 2012-2023	0,61%	0,45%	1,00%	0,60%	0,85%	0,90%	0,90%	0,66%
Variation démographique annuelle (hts)	763	230	136	68	59	19	51	201
Population ménages 2023	117 087	47 766	13 089	10 646	6 594	1 992	5 390	31 609
taille moyenne des ménages 2023	2,40	2,44	2,24	2,25	2,38	2,43	2,48	2,46
taux de desserrement annuel 2012-2023	-0,41%	-0,41%	-0,30%	-0,55%	-0,32%	-0,44%	-0,51%	-0,41%
taux de renouvellement du parc de logements 2012-2023/ an	0,31%	0,60%	0,30%	0,19%	0,16%	0,18%	0,15%	0,01%
taux de résidences secondaires 2023	4,9%	1,2%	8,7%	4,3%	2,9%	2,8%	6,3%	9,1%
taux logements vacants 2023	5,8%	6,3%	6,4%	4,6%	6,9%	9,0%	5,2%	5,0%
LE POINT-MORT PAR POSTES- données annuelles moyennes								
A desserrement	183	75	16	23	8	3	10	48
B renouvellement du parc	155	117	18	9	4	1	3	1
C variation des résidences secondaires	-41	0	0	-1	-4	-1	-4	-33
D Variation logements vacants	-8	-7	0	0	0	-1	0	0
E= A+B+C+D POINT-MORT	289	185	34	32	8	3	10	17
F effet démographique	291	86	55	28	22	7	19	74
G= E+F								
Nb logements construits / an 2012-2023	579	270	89	59	31	10	28	91
déjà réalisés 2012-13-14-15 /an	449	224	56	15	19	1	38	96
reste à réaliser PLH 2017-2023 /an	655	297	108	84	38	16	23	89
indice de construction PLH /an/1000 hab (pop.mun.)	5,9	6,4	9,0	8,2	6,1	8,2	4,5	3,0

La programmation des logements locatifs sociaux

Elle s'appuie sur les principes suivants :

- Répondre à des besoins et à une demande relativement soutenues, tout en maîtrisant la part globale du locatif social, notamment sur le pôle urbain de Dreux-Vernouillet.
- Tendre vers une meilleure répartition spatiale du parc locatif social, actuellement très concentré sur le pôle urbain principal.

Ceci se traduit par un objectif d'augmenter légèrement le taux de logement locatif social (entendu au sens de l'Enquête RPLS) au cours du PLH, de 18,7% en 2012 à 19% en 2022, ceci s'entendant hors ANRU et hors structure d'hébergement.

LA PROGRAMMATION DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX 2017-2023

Polarités	TAUX LOCATIF SOCIAL 2012	TAUX LOCATIF SOCIAL 2023	production locatifs sociaux 2017-23 par an (=hors anru)	production neuve globale PLH 2017-2023	% du LLS dans la production neuve	reconstruction-démolition LLS en anru (estimation provisoire)	% total LLS dans la production neuve
Pôle urbain Dreux-Vernouillet-Luray-Cherisy	33,9%	33,7%	50	297	17%	34	28%
Pôle Anet-Ezy-Ivry-Oulins-Saussay	7,6%	9,7%	16	108	15%		15%
Pôle Abondant-Broué-Bû	0,8%	3,5%	6	23	25%		25%
Pôle Nonancourt-St Lubin-St Rémy	26,8%	26,8%	14	84	16%		16%
Pôle Chateaufort-Thimert-Tremblay	12,3%	12,7%	5	38	13%		13%
Pôle Brezolles	19,1%	19,1%	2	16	13%		13%
Communes rurales	1,3%	1,8%	8	89	9%		9%
TOTAL AGGLO PAYS DREUX	18,7%	19,0%	100	655	15%	34	21%

Les principes de territorialisation de l'offre nouvelle de logements locatifs sociaux sont les suivants :

- Légère baisse du taux de locatif social sur le pôle urbain de Dreux-Vernouillet-Luray-Cherisy.
- Augmentation sensible de ce taux sur les polarités d'Ezy-Ivry-Anet, Abondant-Bû-Broué, plus limitée sur Châteaufort-Thimert-Tremblay et sur le rural ;
- Stabilisation de ce taux sur Nonancourt-St Lubin-St-Rémy et Brezolles.
- Pour les communes dites rurales, une possibilité de réaliser des logements locatifs sociaux est ouverte pour environ 45/50 logements sur la durée du PLH sur la base de projets bien identifiés. Dans ces communes, l'offre à vocation sociale pourra être complétée par du logement communal ou privé conventionné.

L'approche en termes de taux de logement locatif social à atteindre a permis de caler le volume des logements locatifs sociaux à produire et de le territorialiser. Dans un souci de simplicité et de lisibilité, il est retenu d'afficher ces objectifs en termes de pourcentages de logements locatifs sociaux à produire dans la production neuve (cf. tableau ci-dessous).

LA PROGRAMMATION DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX 2017-2023

Polarités	production locatifs sociaux 2017-23 par an (=hors anru)	production neuve globale PLH 2017-2023	% du LLS dans la production neuve	reconstruction-démolition LLS en anru (estimation provisoire)	% total LLS dans la production neuve
Pôle urbain Dreux-Vernouillet-Luray-Cherisy	50	297	17%	34	28%
Pôle Anet-Ezy-Ivry-Oulins-Saussay	16	108	15%		15%
Pôle Abondant-Broué-Bû	6	23	25%		25%
Pôle Nonancourt-St Lubin-St Rémy	14	84	16%		16%
Pôle Chateaufort-Thimert-Tremblay	5	38	13%		13%
Pôle Brezolles	2	16	13%		13%
Communes rurales	8	89	9%		9%
TOTAL AGGLO PAYS DREUX	100	655	15%	34	21%

