Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

PLHi de l'Agglo du Pays de Dreux 2025-2031

Diagnostic territorial



www.dreux-agglomeration.fr

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

SOMMAIRE

1. PREAMBULE 3

2. UN EQUILIBRE DEMOGRAPHIQUE, UNE POPULATION JUNE ET FAMILIALE . 27

3. DES ENJEUX DE DEVELOPPEMENT T DE DIVERSIFICATION DE L'OFFRE AU SEIN DU PARC DE LOGEMENTS 46

4. UN ENJEU DE REPONSE AUX BESOINS SPECIFIQUES SUR L'ENSEMBLE DE LA CHAINE DES PARCOURS RESIDENTIELS 86

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025



1. PREAMBULE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

Le programme local de l'habitat intercommunal (PLHi) est doté d'un cadre juridique défini au sein des articles L. 302-1 à L. 302-4-1 du Code de la construction et de l'habitation (CCH).

1. La relation du programme local de l'habitat avec les documents cadres et dispositifs locaux

Une compatibilité nécessaire avec les documents cadres

Le programme local de l'habitat intercommunal prend en compte les dispositions du Plan Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement (PDHH), et celles du Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGV).

Le programme local de l'habitat intercommunal doit être compatible avec les dispositions du Schéma de cohérence territoriale (SCoT). À défaut de compatibilité entre ces deux documents, leurs dispositions peuvent être harmonisées dans le cadre de la procédure de l'article L122-16 du code de l'urbanisme où la révision du SCoT et l'approbation du PLH font l'objet d'une enquête publique commune.

L'incidence du Programme local de l'habitat intercommunal sur les documents et dispositifs locaux

Les contrats de ville intègrent les actions prévues par le Programme local de l'habitat intercommunal qui en retour prend en considération les objectifs spécifiques de la politique de la ville visant les quartiers prioritaires sur les villes de Dreux et Vernouillet.

La mise en œuvre des Opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) / Programmes d'intérêt général (PIG) doit également tenir compte des objectifs du Programme local de l'habitat intercommunal.

Le Programme local de l'habitat intercommunal comprend un diagnostic de territoire (démographie, analyse du parc de logements, dispositifs déployés…), un document d'orientations incluant les scénarii prospectifs et des orientations stratégiques qualitatives et un programme d'actions qui correspond à la stratégie opérationnelle de la collectivité. Ce programme d'actions se décline en fiches-actions.

2. Un cadre législatif renforcé

Le cadre législatif du Programme local de l'habitat intercommunal a beaucoup évolué depuis sa création par la Loi d'Orientation pour la Ville de 1991 :

Loi n°83-8 du 7 janvier 1983, dite « loi Defferre » relative à la répartition des compétences entre les collectivités territoriales

- Création des Programmes Locaux de l'Habitat, à l'échelle communale ;
- Unique obligation de contenu : définition des opérations en faveur des personnes défavorisées ;
- Les Plans d'occupation des sols (POS) doivent seulement prendre le PLH en considération.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

Loi n°91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville (LOV)

- Instrument de la mise en œuvre des principes de mixité de l'habitat (obligation d'un quota de 20 % de logements sociaux imposé à certaines communes) ;
- Le document doit être assorti d'un programme d'actions ;
- La loi encourage son élaboration à l'échelle intercommunale par des incitations financières.

La loi n°99-586 du 12 juillet 1999 relative au renforcement et à la simplification de la coopération communale (dite « loi Chevènement »)

- Le Programme local de l'habitat intercommunal devient une compétence obligatoire des Communautés urbaines et des Communautés d'agglomération, et une compétence optionnelle pour les Communautés de communes.

Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 portant solidarité et renouvellement urbain (dite « loi SRU)

- Le Programme local de l'habitat intercommunal doit être compatible avec le Schéma de cohérence territoriale ;
- Les Plans locaux d'urbanisme (PLU) et les cartes communales doivent être compatibles avec le Programme local de l'habitat intercommunal.

Loi n°2004-809 du 13 août 2004 portant libertés et responsabilités locales

- La durée du Programme local de l'habitat intercommunal est portée à 6 ans ;
- Il relève désormais de l'unique compétence des Etablissements publics de coopération intercommunale ;
- Un dispositif d'observation de l'habitat est obligatoirement mis en place ;
- Le document devient le support de la délégation de gestion des aides à la pierre.

Loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (dite « loi ENL »)

- Élargissement des Etablissements publics de coopération intercommunale soumis à l'élaboration d'un Programme local de l'habitat intercommunal aux Communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants ;
- Renforcement du diagnostic de territoire par un repérage des situations d'habitat indigne et des copropriétés dégradées.

Loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (dite « loi MoLLE »)

- Les objectifs de production de logements doivent être comptabilisés par produit et territorialisés par commune ;
- Le Programme local de l'habitat intercommunal doit répondre aux besoins des populations spécifiques, et notamment des jeunes ;
- Il doit comporter un échéancier prévisionnel de réalisation des logements ;
- Extension d'obligation de mise en place d'un Programme local de l'habitat intercommunal aux communautés de communes de plus de 30 000 habitants ayant une commune de plus de 10 000 habitants ;
- Intensification du droit de regard de l'État sur les Programmes locaux de l'habitat ;
- Les demandes de modification du préfet, dans le cas de réserves ou avis défavorables du Comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH),

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

doivent obligatoirement être prises en compte, pour que le Programme local de l'habitat intercommunal (PLH) devienne exécutoire ;
- Un bilan triennal d'application doit être communiqué pour avis au préfet.

Loi n°2013-61 du 18 janvier 2013 dite « loi Duflot » relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social.

- Modification de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 qui impose l'obligation pour certaines communes d'avoir un seuil minimum de logements sociaux, passant de 20 à 25 % des résidences principales (Seule la commune d'Ezy-sur-Eure est concernée dans la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux) ;
- Création d'une obligation qualitative avec l'instauration de seuils minima et maxima pour les logements financés en Prêt locatif aide à l'intégration (PLAI) et en Prêt locatif social (PLS) dans les communes comptant moins de 25 % de logements locatifs sociaux. La part des logements financés en PLS ne peut être supérieure à 30 % des logements locatifs sociaux à produire et celle des logements financés en PLAI est au moins égale à 30 % ;
- Création d'une accélération des modalités de rattrapage en fixant une part du déficit du nombre de logements locatifs sociaux à créer. Cet objectif de réalisation est porté à 33 % pour la sixième période triennale (2017-2019), à 50 % pour la septième période triennale (2020- 2022) et à 100 % pour la huitième période triennale (2023-2025) ;
- Majoration possible du prélèvement SRU en cas de carence d'une commune (multiplication pouvant aller jusqu'à cinq fois le montant des prélèvements) ;
- La cession du foncier public peut aller jusqu'à la gratuité pour des opérations consacrées exclusivement à la production de logements sociaux.

Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR)

- Densification : suppression de la taille minimale des terrains, suppression du Coefficient d'occupation des sols (COS) et assouplissement des règles de majorités requises pour la subdivision des lots en lotissement ;
- Préservation des espaces naturels et agricoles ;
- Transfert de la compétence plan local d'urbanisme à l'intercommunalité ;
- Obligation dans le cadre du Programme local de l'habitat intercommunal de faire un plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs, et donne la possibilité de mettre en place une Conférence intercommunale du logement ;
- Possibilité pour une commune ou un EPCI compétent en matière d'habitat de créer un régime d'autorisation préalable ou de déclaration de mise en location. L'objectif est de permettre d'une part une meilleure connaissance du parc locatif du territoire, et d'autre part la possibilité d'effectuer des contrôles ciblés de décence des logements mis en location et lutter contre les « marchands de sommeil » ;
- Instauration d'un dispositif d'autorisation préalable aux travaux qui conduiraient à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant en ciblant des zones d'habitat dégradé ou susceptible de voir le phénomène se développer (dit « Permis de diviser »).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

Loi n°2015-1776 du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement (volet 2)

- Le Programme local de l'habitat intercommunal doit prendre en compte les problématiques territoriales de l'habitat des personnes âgées dans les outils de programmation.

Loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'Égalité et à la Citoyenneté

- Place les EPCI comme chef de file des politiques en matière d'attributions des logements locatifs sociaux (pour les EPCI compétents en matière d'habitat et ayant au moins un Quartier politique de la ville (QPV) sur leur territoire ;
- Élaboration d'une Convention Intercommunale d'Attributions (CIA) qui permet d'appliquer les orientations définies en matière d'attributions. La CIA définit :
  - Un objectif quantifié d'attribution à des demandeurs autres que ceux sous le seuil de bas revenus dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville,
  - Un taux minimal des attributions annuelles, suivies de baux signés, de logements situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville,
  - Un objectif quantifié d'attribution aux publics prioritaires à l'ensemble des réservataires.
- Modification des critères pour définir les communes où s'applique le taux de 20 % et les communes exemptées dans le cadre de la loi SRU ;
- Renforcement du volet foncier des Programme locaux de l'habitat (PLH) avec une analyse de l'offre foncière et de son utilisation, la mise en place d'un observatoire du foncier à l'échelle du PLH, des actions à mener en matière de politique foncière.

Loi ELAN du 24 novembre 2018 portant Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique

- Simplifie les procédures d'aménagement ;
- Crée les Opérations de Revitalisation des Territoires (ORT) ;
- Impose une part (20 %) de logements évolutifs dans le neuf ;
- Amplifie la dynamique de vente HLM ;
- Encadre la location touristique meublée ;
- Réaffirme l'expérimentation de l'encadrement des loyers ;
- Facilite la mobilité dans le parc HLM ;
- Oblige le regroupement des organismes HLM de moins de 12 000 logements.

Loi « Climat et Résilience » du 22 aout 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets

- Vise à accélérer la transition écologique de la société et de l'économie française ;
- Vise à éradiquer les passoires thermiques en interdisant progressivement à la location les logements mal isolés et en instaurant les aides financières pour les travaux d'isolation ;
- Vise à diviser par deux le rythme de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers durant les 10 prochaines années (2022-2031) ;
- Vise un objectif de « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN) d'ici 2050. Cet objectif devra être traduit dans les documents de planification régionale puis dans les documents d'urbanisme locaux ;

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

- Oblige à la mise en place d'un observatoire de l'habitat et du foncier dans les Programme locaux de l'habitat (PLH), dans le but d'analyser la conjoncture des marchés fonciers et immobilier ainsi que l'offre foncière disponible qui alimenteront les bilans annuels des PLH.

Loi 3DS du 21 février 2022 (différenciation, décentralisation, déconcentration et simplification)

- Pérennise le dispositif SRU au-delà de 2025 et permet une meilleure adaptation locale ;
- Inscrit les contrats de mixité sociale, qui permet d'adapter les objectifs triennaux de production de logements sociaux en fonction des contraintes rentrées localement ;
- Définit les moyens qui permettent de parvenir à atteindre les objectifs en termes de logements sociaux ;
- Elargit le dispositif d'encadrement des loyers à de nouveaux territoires.

3. La prise en compte des document cadres

Le porter à connaissance de l'Etat

Rappel du précédent programme local de l'habitat intercommunal 2017-2023

Un programme d'intervention articulé autour de 4 grandes orientations, à savoir, le développement maitrisé et équilibré du territoire, le développement d'une offre de logement en adéquation avec la demande grâce à un parcours résidentiel efficace, l'amélioration des parcs anciens et la mise en place d'une gouvernance de la politique de l'habitat. Ces grandes orientations seront déclinées en 18 fiches d'actions.

Les résultats obtenus. Bien qu'en cours d'élaboration par le bureau d'études MERC/AT, **le bilan du PLHi** est mitigé compte tenu du nombre de logements construits (1717 logements, soit 43.68% de réalisation).

Attentes de l'Etat en termes de méthode

Prise en compte des documents et des projets stratégiques. Le nouveau Programme local de l'habitat intercommunal devra s'articuler avec les autres documents d'urbanisme en vigueur et d'autres documents cadres à portées départementales ou locales soit :

- Schéma départemental d'accueil des gens du voyage (SDAGDV) ;
-Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD)
-Plan climat-air-énergie territorial (PCAET)
-Contrat de relance et de transition écologique (CRTE),
-Schéma départemental de l'autonomie.

Attentes en matière de diagnostic territorial. Les bases de données devront être analysées et complétées d'apports qualitatifs (enquêtes de terrains et entretiens menés avec les partenaires locaux). Concernant le portrait socio-démographique du territoire, il devra comporter les principaux indicateurs suivants :

- Evaluation des dynamiques démographiques et des caractérisations de la demande
- Analyse de l'offre et de la structuration du parc de logements
- L'utilisation du point mort (sur les territoires tendus uniquement)

Un focus sur le lien entre mobilité et habitat

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

Les enjeux prioritaires

Assurer une production de logements et une consommation foncière maitrisée. Le futur Programme local de l'habitat intercommunal devra prioriser la production de logement dans l'enveloppe urbaine et s'inscrire dans le cadre des politiques de transitions écologiques et du principe de la loi ZAN. Le SCoT a défini un objectif de 4 448 nouveaux logements et cet objectif non-atteint par le précédent PLH devra être nécessairement pris en compte dans le nouveau.

Adapter la production en logements sociaux. Le parc social est très fortement polarisé sur les 2 principales communes de Dreux et Vernouillet. Le taux de pression pour la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux est de 5,3. Précisément, les demandes de logements sociaux sont réalisées à 80 % sur les deux communes de Dreux et Vernouillet, dont près de 65 % sur la seule commune de Dreux. Si on considère les revenus et le taux de pauvreté des ménages au sein de l'intercommunalité, il existe un "*déficit flagrant*" de logements sociaux sur le territoire. Pour caractériser cette pression, le Programme local de l'habitat intercommunal veillera à décrire l'évolution du rapport entre les demandes et les attributions.

Conforter les actions sur le parc public et privé existant pour améliorer son attractivité, par :

1. **L'accentuation de la lutte contre la vacance** : dans la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux, le taux de vacance est de 8,9 % avec 45 % de logements vacants depuis 2 ans avec une représentativité plus forte sur la commune de Dreux.
2. **La contribution à la résorption de l'habitat indigne** : 35 signalements de mal-logement ont été enregistrés sur la plateforme départementale LHI en un an, dont 11 dans le parc public grâce à un service bien identifié (Maison de l'Habitat) dont une majorité est situé sur Dreux.
3. **L'engagement fort et durable à l'amélioration des logements privés** : L'accélération de la rénovation énergétique des logements, ainsi que leur adaptation au vieillissement et à la perte d'autonomie, font partie des politiques publiques prioritaires.
    - → **La performance du parc peut être évaluer en fonction de son âge** (résidences construites avant 1975). On peut évaluer que 10 093 ménages du parc privé sont exposés au risque de précarité énergétique.
    - → **Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) multisites** sur 6 communes (Anet, Brezolles, Châteauneuf-en-Thymerais, Ezy-sur-Eure, Ivry-la-Bataille et Nonancourt) de la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux a été mise en place avec 3 axes principaux, à savoir, le traitement des habitats dégradés, l'amélioration énergétique et l'adaptation au vieillissement et enfin la réhabilitation de logements anciens vacants.
    - → **Convention finalisée de l'Opération programmée d'amélioration de l'habitat – Renouvellement urbain (OPAH-RU) sur un périmètre proche opération de revitalisation du territoire** (ORT) à Dreux (démarrage prévu en début 2024). L'objectif est d'intervenir sur 161 logements minimum sur 5 ans (bâti ancien souvent dégradé et logement vacants).
    - → **Dispositif Loc'avantage** : Dispositif soutenu par l'Agence nationale de l'habitat (Anah) et Action Logement visant à réhabiliter des

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

immeubles dégradés vacants (En 5 ans, 38 logements ont été conventionnés, dont 34 à Dreux). Réserve massive de logements pour répondre à une forte demande des salariés de logements qualitatifs, proches des commerces et abordables, l'État considère la revitalisation des communes rurales comme un enjeu majeur, impliquant la remise sur le marché de logements vacants. Cependant, l'offre créée doit avoir un caractère social, ce qui nécessite une localisation soigneuse basée sur un argumentaire inclus dans le Programme local de l'habitat intercommunal.

4. **La problématique des copropriétés.** Il est important de mieux connaître le parc de copropriétés pour cibler les besoins de rénovation énergétique et identifier les immeubles fragiles. Possibilité d'opter pour le Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés (POPAC) comme une mesure préventive pour éviter l'aggravation des difficultés des copropriétés. À Dreux, un accompagnement spécifique sera proposé dans le cadre de l'Opération programmée d'amélioration de l'habitat – Renouvellement urbain (OPAH-RU) (environ 0,66 % des logements sont en copropriété, dont une proportion significative construite avant 1975). Un nombre considérable de ces logements est vacant ou utilisé comme résidences secondaires. L'État insiste sur l'identification des copropriétés en difficulté et priorise le redressement des immeubles dégradés, proposant des actions spécifiques pour la rénovation énergétique et la gestion des copropriétés fragiles.
5. **L'accompagner et soutenir les opérations de renouvellement urbain (Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain).** L'intercommunalité est mobilisée sur le projet de renouvellement urbain du quartier prioritaire de la ville (QPV) « Bates-Tabellionne », à cheval entre les villes de Dreux et Vernouillet, à savoir, désenclaver le quartier, introduire une mixité d'habitat et améliorer l'offre de services publics. A cet effet, le futur Programme local de l'habitat intercommunal devra dresser un état des lieux et d'avancement du programme.

Répondre aux besoins des publics spécifiques et prioritaires, par :

- **a prise en compte des besoins des publics prioritaires :** Il s'agit de faciliter la décohabitation et de diversifier l'offre à destination des jeunes (taux de moins de 20 ans supérieur à 27 % dans l'agglomération drouaise). D'autre part, l'offre de logements sociaux pour le public jeune et le public âgé dont les revenus sont faibles doit être abordée et accentuée. Aussi, certains ménages dont l'accès à un logement autonome n'est pas la solution devraient bénéficier d'une offre plus adaptée à leurs besoins. Enfin, la mise en place d'un observatoire de l'habitat à l'échelle de l'EPCI pour mieux connaitre le territoire et mieux appréhender les évolutions et les problématiques.

L'accueil et la réponse aux besoins des gens du voyage : Mise en place du nouveau schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage d'Eure et Loire 2023-2029 (SDAHGDV), dispositif d'accueil et d'habitat sur un territoire ou la fréquentation et l'ancrage des ménages vivant en caravanes sont importants (**aire permanente d'accueil, aire de grands passages, projet de terrain familiaux locatifs, …)**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

Le schéma de cohérence territoriale de la communauté d'agglomération du pays de dreux

Le Schéma de cohérence territoriale (SCoT), opposable depuis le 2 octobre 2019, couvre 78 communes, dont 4 situées dans l'Eure (Nonancourt, Ezy-sur-Eure, Ivry-la-Bataille, et Mouettes). Cette couverture résulte de la fusion de 6 intercommunalités et d'une commune isolée :

- Dreux agglomération, laquelle est couverte par un SCoT,
- Communauté de communes Les Villages du Drouais,
- Communauté de communes Val d'Eure et Vesgre,
- Communauté de communes du Val d'Avre,
- Communauté de communes du Plateau de Brezolles,
- Communauté de communes du Thymerais,
- Commune d'Ormoy.

Synthèse du diagnostic

Les besoins en logements :

- L'apport de réponses aux besoins en logement des familles constituées, des séniors, des jeunes ménages décohabitant et souhaitant rester ou revenir sur le territoire après la réalisation des études.
- Le développement d'une gamme assez large de produits-logements tant pour les ménages locaux, de revenus souvent modestes, que pour les ménages venant d'Ile-de-France, plus aisés.
- Le développement progressif de produits abordables dans les communes présentant une offre peu diversifiée, pouvant répondre à une demande endogène (jeunes, personnes âgées, familles).
- L'amélioration de l'attractivité des polarités par le développement de produits diversifiés en termes de formes urbaines.
- L'amélioration de la qualité du parc privé, notamment locatif.
- L'identification de nouvelles potentialités foncières et immobilières permettant de répondre aux besoins sur l'ensemble du territoire.

L'aménagement du territoire :

- La revitalisation de certains centres-bourgs dans une approche globale (développement et amélioration de l'offre de logements, reconquête de la vacance, offre commerciale, etc.) pour éviter le phénomène d'étalement urbain.
- L'apport d'un soutien aux communes en matière de repérage et maîtrise foncière.

Objectifs de développement démographique :
124 492 habitants en 2030
119 303 habitants en 2023
(période Programme local de l'habitat intercommunal)

Le projet démographique de l'Agglo, établi au travers du Programme local de l'habitat intercommunal, vise le **renforcement de l'attractivité** du territoire par une intervention globale permettant le recentrage de la construction dans les polarités et une amélioration de l'attractivité des centres anciens, grâce à une intervention sur le parc obsolète.

Les grandes tendances du scénario :

- Une reprise de la croissance démographique sur le pôle urbain de Dreux-Vernouillet
- Un renforcement de l'attractivité des autres polarités (équilibre migratoire ou maintien du solde migratoire positif)
- Un ralentissement de la croissance liée au solde migratoire dans les communes rurales
- Un ralentissement du rythme de desserrement des

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

ménages plus marqué lié au maintien de familles, notamment dans les polarités
- **Objectif** : construction de 655 logements par an d'ici 2023 et de 556/an entre 2023 et 2030.

Synthèse du plan d'aménagement et du développement durable du schéma de cohérence territoriale

MAINTENIR LES POPULATIONS EN PLACE ET ACCOMPAGNER L'ACCUEIL DE NOUVEAUX HABITANTS

Développement démographique : **124 492 habitants en 2030 (Population municipale)**
Le projet démographique de l'Agglomération vise le renforcement de l'attractivité du territoire par une intervention globale permettant le recentrage de la construction dans les polarités et une amélioration de l'attractivité des centres anciens, grâce à une intervention sur le parc obsolète.

- **Objectifs de construction de logements :**
  - 655 logements par an d'ici 2023 (PLH),
  - 556 logements par an de 2023 à 2030.

OBJECTIF 1 : Développer une offre de logements qui puisse répondre aux parcours résidentiels exogènes

- Développer des réponses plus durables aux besoins des familles avec enfants, nombreuses sur le territoire, qu'elles proviennent de l'Agglomération ou de l'extérieur, via une offre en habitat individuel ou intermédiaire qui soit plus économe en foncier et mieux connectée aux transports en commun ainsi qu'aux pôles d'emplois et services.
- Prioriser le développement d'une offre plus diversifiée au sein des "communes à affirmer" des pôles d'équilibre, qui présentent aujourd'hui l'offre de services et d'équipements la plus structurée.
- Favoriser le réinvestissement des villes du pôle urbain par les familles et jeunes ménages extérieurs au territoire pour contribuer à sa redynamisation.

OBJECTIF 2 : Renforcer la qualité du cadre de vie

- Améliorer l'offre d'équipements vecteurs de cohésion et d'attractivité résidentielle au sein des pôles d'équilibre pour favoriser la cohésion sociale et générationnelle de ces polarités.
- Développer la communication autour de la qualité du cadre de vie au sein de l'Agglo : valoriser la diversité et complémentarité des communes du territoire ainsi que la diversité des services, équipements et paysages.
- Assurer un aménagement numérique prioritaire des communes des pôles d'équilibre pour accompagner leur attractivité économique et résidentielle
- Favoriser l'implantation de professions de santé et notamment à l'Ouest du territoire et au sein du pôle urbain. La création de locaux adaptés en centre-ville et centre-bourg, permettant le regroupement des professionnels de santé, pourra être un levier d'action dans ce domaine.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

Synthèse du document d'orientations et d'objectifs du schéma de cohérence territoriale

Prescription P23 : Objectifs démographiques à l'horizon 2023

Cette prescription décline les objectifs de production pour 2017-2023 et par polarité. Sur la période 2023-2030, les objectifs doivent être entendus comme une recommandation. Un nouveau PLH élaboré pour la période 2023-2030 permettra de les préciser. Si le futur PLH (2023-2030) se décalait dans le temps, les chiffres du tableau correspondant aux objectifs et hypothèses 2023-2030 s'imposeront dans l'attente dudit document. La production de logements nécessaires est évaluée à **556 logements pour la période 2023-2030.**

LA DECLINAISON DES OBJECTIFS DE PRODUCTION A L'HORIZON 2030

	TOTAL AGGLO. DU PAYS DE DREUX	POLE URBAIN		POLES D'EQUILIBRE					COMMUNES RURALES ET DE PROXIMITE	
				Pôle 1	Pôle 2	Pôle 3	Pôle 4	Pôle 5	32 communes dont : St Germ M., Serville, Marchezais	56 communes
		Dreux Vernouillet Luray Charay	Dreux Vernouillet Luray Charay St Germ M.	Nonancourt St Lubin St Rémy	Anet, Ezy sur E. Ivry la B., Oulins Saussay La Chaussée d'I.	Chaîne Thimert C. Tremblay les V.	Abondant, BG Broué	Abondant, BG, Broué, Serville, Marchezais	Brezolles	
DONNEES SUR LA PERIODE 2007-2012										
Population municipale 2012	111 529	46 524		10 248	11 917	6 108	4 994	1 901	29 837	
Taux annuel évolution population 2007-2012	0,28%	-0,34%		0,87%	0,59%	1,29%	1,06%	3,13%	0,43%	
Nb logements construits par an de 2007 à 2012	586	274		49	51	45	37	16	115	
Indice de construction de 2007 à 2012 par an pour 1000 hab.(pop.municipale)	5,3	5,8		4,9	4,3	7,6	7,5	8,3	3,9	
OBJECTIFS ET HYPOTHESES 2012-2023										
Population municipale 2023	119 303	48 879		10 949	13 295	6 704	5 511	2 098	31 866	
Taux annuel évolution population 2012-2023	0,61%	0,48%		0,60%	1,00%	0,95%	0,90%	0,90%	0,66%	
Nb logements à réaliser par an de 2012 à 2023	578	270		59	89	31	28	10	91	
Nb logements déjà réalisés par an depuis 2012	449	224		15	56	19	38	1	96	
Nb de logements restant à réaliser par an de 2017 à 2023 (période du PLH)	655	296		84	108	38	23	16	89	
Indice de construction de 2017 à 2023 (période du PLH) par an pour 1000 hab. (pop.municipale)	5,9	6,4		8,2	9,0	6,1	4,5	8,2	3,0	
OBJECTIFS ET HYPOTHESES 2023-2030										
Population municipale 2030	124 492		51 478	11 457	14 254	7 113		6 547 2 234		31 408
Taux annuel évolution population 2023-2030	0,61%		0,48%	0,65%	1,00%	0,85%		0,90% 0,90%		0,66%
Nb logements à réaliser par an de 2023 à 2030	556		257	56	74	31		33 11		94
Indice de construction de 2023 à 2030 par an pour 1000 hab (pop.municipale)	4,6		5,1	4,9	5,4	4,6		5,2 5,0		3,0

NB : L'armature urbaine évolue à partir de 2023 :

- la commune de Sainte-Gemme Moronval est rattachée au pôle urbain,

- les communes de Marchezais et Serville sont rattachées au pôle de Abondant-Broué-BG.

Prescription P24 : Lancer l'élaboration d'un nouveau PLH pour la période 2023-2030

Ce nouveau PLH se basera sur le bilan des actions entreprises entre 2017 et 2023 pour définir des objectifs spécifiques de production de logements pour chaque commune de la région.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

Prescription P25 : Augmenter la part du logement locatif et surtout en améliorer la répartition spatiale de l'offre nouvelle

Pour la période 2023-2030, la programmation devra être actualisée en se basant sur le bilan du PLH en cours (2017-2023) et en tenant compte de l'évolution du contexte économique et immobilier local et national.

La programmation de logements locatifs sociaux sur la période du PLH 2017-2023

Polarités	TOTAL production neuve PLH 2017-2023 /an	% du LLS dans la production neuve	Objectif production locatif social 2017-2023 /an	Objectif production locatif social sur 6 ans	Reconstruction-démolition LLS en ANRU 2017-2023 *estimation provisoire*
Pôle urbain Dreux-Vernouillet-Luray-Cherisy	297	17%	50	300	204
Dreux	198	17%	34	202	204
Vernouillet	76	17%	13	77	
Luray	10	17%	2	10	
Cherisy	12	17%	2	12	
Pôle 1 : Nonancourt-St Lubin-St Rémy	84	16%	14	83	
Saint-Lubin-des-Joncherets	31	16%	5	31	
Saint-Rémy-sur-Avre	28	16%	5	28	
Nonancourt	17	16%	3	17	
Pôle 2 : Anet-Ezy-Ivry	108	15%	16	96	
Ezy-sur-Eure	30	15%	4	27	
Anet	24	15%	4	21	
Ivry-la-Bataille	23	15%	3	21	
Oulins	11	15%	2	10	
Saussay	9	15%	1	9	
la Chaussée d'Ivry	9	15%	1	8	
Pôle 3 : Chateauneuf-Thimert-Tremblay	38	13%	5	28	
Châteauneuf-en-Thymerais	16	13%	2	12	
Tremblay-les-Villages	14	13%	2	11	
Thimert-Gâtelles	7	13%	1	6	
Pôle 4 : Abondant-Broué-Bû	23	25%	6	34	
Abondant	9	25%	2	13	
Broué	4	25%	1	6	
Bû	9	25%	2	13	
Pôle 5 : Brezolles	16	13%	2	12	
Brezolles	16	13%	2	11	
Communes rurales et de proximité	89	9%	8	48	
TOTAL AGGLO PAYS DREUX	655	15%	100	600	204

Prescription P26 : Les objectifs de production de logements locatifs sociaux par polarité et par commune

Les objectifs de production de logements sociaux pour la période 2017-2023 sont détaillés dans le tableau précédent. Ils incluent à la fois les logements neufs, ainsi que les logements acquis et améliorés par un bailleur social.

Prescription P27 : La programmation du locatif social par financement

La programmation du locatif social se base sur deux principes : répondre à la demande sociale en fixant un objectif de 30% de logements PLAI, ajusté selon les besoins locaux, et diversifier l'offre en encourageant les logements PLS, particulièrement dans le centre-ville de Dreux et le pôle d'Anet-Ezy-Ivry, visant une clientèle de jeunes actifs et de seniors, près des commodités.

La programmation des logements locatifs sociaux par typologie

	TOTAL	T1	T2	T3	T4	T5+
Structure du parc locatif social existant	100%	16%		33%	36%	16%
Rapport demandes / attributions (SNE 2015)	3,7	22,3	9,4	4,2	2,6	1,1
Programmation du PLH 2017-2023	100%	40%		32%	25%	3%

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

Prescription P28 : La programmation de la production locative par taille de logements

Le parc locatif social de l'Agglomération du Pays de Dreux est principalement composé de logements familiaux, majoritairement des T4 et T5. La demande reste forte pour ces logements, surtout jusqu'au T4, principalement pour les mutations. Pour répondre aux évolutions démographiques, il est nécessaire d'adapter progressivement l'offre en augmentant la proportion de logements de types T1-T2 et T3 pour mieux répondre aux besoins des ménages composés de 1, 2 ou 3 personnes.

Synthèse du plan départemental de l'habitat de l'Eure 2021/2026

Le Plan départemental de l'habitat de l'Eure a pour fonction de **mettre en cohérence et en synergie** les différents politiques de l'habitat dans le département autour d'un **cadre stratégique partagé**. Ainsi, il intègre et s'appuie sur les Programmes locaux de l'habitat, les Schémas de cohérence territoriale ou encore le Plan départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées.

Au sein du département, le plan départemental de l'habitat (PDH) joue un rôle de **coordination stratégique, d'observation et d'analyse des besoins**, mais aussi de **garant de l'équité territoriale**.

Le plan départemental de l'habitat (PDH) est le produit d'une **élaboration partenariale** associant notamment l'Etat, les différents services du département, les EPCI, les acteurs locaux de l'habitat (bailleurs sociaux, associations, etc..).

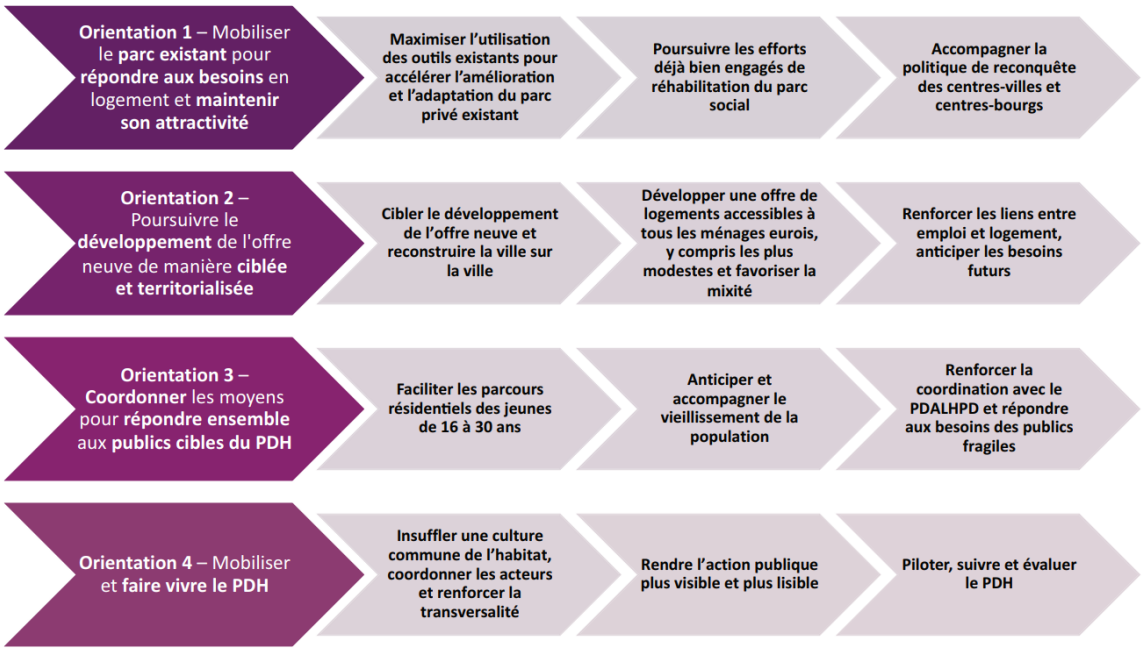
A l'issu d'une phase de diagnostic, plusieurs enjeux se sont dégagés, permettant de structurer des premiers pistes d'orientations stratégiques :

Enjeux	Constats
Besoin de coordination et de cohérence entre acteurs et dispositifs	• Nécessité de renforcer la coordination des acteurs et des dispositifs pour gagner en efficacité et être mieux adaptés pour répondre aux besoins identifiés • Initiative « AGILLE » pour mieux lutter contre l'exclusion et simplifier la gouvernance ainsi que la mise en œuvre des politiques d'inclusions • Nécessité de faciliter la coordination entre les professionnels, pour une prise en charge plus fluide et globale des personnes dans leur parcours. • Manque de lisibilité des destinataires par une meilleurs coordinations des acteurs et des dispositifs qui s'adressent à différents publics dit spécifiques (jeunes, seniors, personne en situation de handicap, plus démunies, etc.).
Répondre aux besoins en logement et en hébergement des publics fragiles	• Une offre importante sur le territoire mais inégalement répartie qui se justifie par la proximité de l'offre de services et de transports • Enjeux de diversification de l'offre, l'augmentation de l'offre adaptée et la transversalité entre les structures d'accompagnement et de médicalisées.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

Une diversité de profils de « jeunes » à appréhender	• Problématique des logements pour les jeunes (mineurs non-accompagnés, étudiants, jeunes en alternance, jeunes actifs, jeunes non inséré) • 63 771 personne sont de 15 à 24 ans dans le département de l'Eure. Parmi les moins de 30 ans, 19.7%se situent dans sous le taux de pauvreté au seuil de 60% du revenu médian (revenu annuel moyen avant impôts qui s'élève à 17 539€) • D'après le PDALHPD, plusieurs freins aux offres et aux dispositifs sont rencontrés par les jeunes sur le département • Des outils non suffisamment exploités (baux glissants, médiation locative, intermédiation locative, sous location) • Ensemble du département n'est pas couvert par les services tels que le comité local pour le logement autonome des jeunes ou Service Habitat Jeunes • Les points d'informations qui ne sont pas toujours coordonnées avec les plannings des jeunes qui ne peux donc pas s'y rendre
Le maintien à domicile et l'offre dédiée aux personnes âgées et handicapées	• Des besoins importants qui vont continuer d'augmenter dans les années à venir • Une offre d'hébergement publique dédiée (EHPAD) importante et un taux d'équipement supérieur à la moyenne nationale • Une offre de résidence service privées quasiment inexistante sur le département mais de nombreux projets à l'étude • Des expérimentations en cours pour développer des produits plus innovants (habitats inclusifs, intergénérationnel…) et des acteurs investis (bailleurs sociaux, collectivités, associations) • Enjeu sur le maintien à domicile qui reste la solution dominante
D'autres publics nécessitent un accompagnement transversal : les personnes ayant des troubles de santé, les personnes victimes de violences, les plus démunis, les gens du voyage.	

Les orientations stratégiques retenues :



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

Orientation 1 – Mobiliser le parc existant pour répondre aux besoins et maintenir son attractivité : Le département de l'Eure se caractérise par un parc de logement vieillissant en proie à des problématiques de précarité énergétique (29% des logements construits avant 1949 et 16.2% des ménages sont en situation de vulnérabilité énergétiques) et de vacance (8% des logements). Concernant le parc social, malgré un phénomène de vacance moins marqué (3% de vacances de plus de 3 mois en 2019), il n'échappe pas aux problématiques de vieillissement, d'inadaptation et de précarité énergétique.

Orientation 2 – Poursuivre le développement de l'offre neuve de manière ciblée et territorialisée : La dynamique de production dans l'Eure est modérée et en baisse en 2019 : 1836 logements ont été construits en 2019 contre 2686 logements en moyenne par an au cours des 10 dernière années. La construction neuve est largement portée par le produit individuel qui se développe dans les tissus périurbains et représente ¾ des logements construits dans le département. Un modèle fortement consommateur de foncier, qui répond à une aspiration forte des ménages, mais n'est pas toujours compatible avec l'enjeu de réduction de la périurbanisation et reconquête des centres anciens.

Orientation 3 – Coordonner les moyens pour répondre ensemble aux publics cibles du PDH : Le département de l'Eure doit faire face aux tendances de vieillissement de la population, à l'augmentation des familles monoparentales, de paupérisation des villes centre et des campagnes. Le Plan départemental de l'habitat, en articulation étroite avec le Plan départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) doit permettre d'apporter des réponses pérennes à tous les habitants du département de l'Eure et être facilitateur, dans les différentes étapes de leur parcours résidentiels.

Orientation 4 – Mobiliser et faire vivre le PDH : le PDH représente l'opportunité d'affirmer une politique départementale en matière d'habitat, de renforcer les partenariats, de disposer d'outils pérennes et dynamiques, de faciliter la coordination des stratégiques et des actions et de mettre en cohérence la politique de l'habitat avec les autres politiques du département.

Synthèse du contrat de ville

Priorités d'action des collectivités en matière d'habitat		
Axes stratégiques	**Objectifs opérationnels**	**Proposition d'actions**
Réhabiliter les quartiers et accompagner la rénovation des logements	▪ Requalifier et identifier les perspectives de développement des quartiers avec une vision dynamique de leur devenir à 10/15 ans. ▪ Renforcer leur attractivité résidentielle et économique.	‣ Mettre en œuvre le Nouveau Programme de Rénovation Urbaine sur le quartier Bâtes/Tabellionne ‣ Développer une réflexion sur la fonction des quartiers prioritaires dans les villes de Dreux et Vernouillet et leur participation aux stratégies de développement urbain durable de l'agglomération (SCOT/PLH/A21/PCET/DAC…)

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

	▪ Mettre en œuvre et accompagner le Nouveau programme national de renouvellement urbain	‣ Faciliter le relogement, construire avant de démolir ‣ Maintenir la qualité des espaces nouveaux et rénovés par des actions de proximité pour lutter contre le mauvais entretien locatif ou la mauvaise appropriation du domaine privé ‣ Faciliter l'appropriation du fonctionnement d'un logement performant (Maison ou Appartement Info Energie)
	▪ Favoriser la mixité sociale	‣ Réaliser une convention entre les bailleurs au niveau intercommunal pour le relogement ‣ Mettre en place des conventions intercommunales, en lien avec les bailleurs, afin d'harmoniser les critères des attributions de logements sociaux, les modalités de relogement et de favoriser la mixité sociale. ‣ Réaliser la convention permettant l'abattement TFPB* de 30 % dans les quartiers prioritaires en contrepartie d'une amélioration de la qualité de service rendu aux locataires.
	▪ Aménager des logements pour faciliter le maintien des personnes âgées à domicile dans leur quartier	‣ Réaliser une analyse technique, sociale, humaine, sanitaire du besoin par un ergothérapeute ‣ Faire décider la commission d'adaptation du logement sur la suite à donner
	▪ Développer une offre de logements neufs ou anciens	‣ Posséder une offre standard de logements neufs facilement adaptables ‣ Réhabilitations de logements anciens localisés en centre-ville pour leur donner des vocations type « Eurélliales »
Diversifier l'offre en logements	▪ Faire de l'accession sociale à la propriété un des leviers de la mixité sociale	‣ Développer la création de programmes de logements en PLSA** ‣ Accompagner les parcours résidentiels en prenant en compte les publics spécifiques (du jeune à la personne âgée) ‣ Optimiser les mesures fiscales incitatives telles que la TVA à 5.5%, les dispositifs financiers tels que le PTZ et la modification de zonage en B2 de l'unité urbaine
Lutter contre la précarité énergétique des habitants	▪ Habiter mieux et moins cher	‣ Mettre en place un plan isolation sur le parc de logements sociaux dans un but de maîtrise des coûts de fonctionnement. ‣ Agir également sur le parc des logements privés, et notamment les

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

		plus modestes, qui peuvent bénéficier des aides de l'ANAH par le programme Habiter Mieux. ‣ Diminuer la consommation de gaz des chaufferies par la mise en place d'un contrat de performance énergétique ‣ Améliorer l'étiquette positive des logements par la réalisation de travaux de gros entretien ou le remplacement de composants engagés avec une amélioration thermique du composant lorsque les conditions techniques et thermiques du bâtiment le permettent ouvrant droit à CEE
	▪ Sensibilisation des habitants aux écogestes.	‣ Sensibiliser les habitants à une meilleure utilisation de leurs équipements après rénovation notamment en ventilation, en chauffage et en eau chaude. L'idée est d'avoir recours au recrutement, par exemple au titre du service civique, pour permettre d'accompagner les familles directement au sein des quartiers. Les bailleurs seront associés à la démarche.

Synthèse du Plan urbanisme construction architecture (PUCA)

Contexte et intentions

La frange Est du bassin de vie de Dreux, tournée vers la région Île-de France, a connu une **forte urbanisation**, et une **croissance démographique** corrélée à une tradition industrielle importante. Cependant, à la suite de la crise industrielle dans les années 90, la région drouaise fait face à une forte perte d'emplois menant **progressivement à l'apparition de friches**.

La frange Ouest, en bordure du Perche, possède quant à elle des caractéristiques rurales, **à la fois marquée par une agriculture très productive**, notamment céréalière, et par une **croissance de bourgs et villages ruraux** sur le modèle du lotissement. Cette urbanisation a engendré des **conflits d'usages** (habitants/ agriculteurs) et une dépendance forte à l'automobile.

La candidature de la Communauté d'agglomération Pays de Dreux, territoire polycentrique par excellence, témoigne d'une **volonté collective de maîtrise de l'étalement urbain et de préservation/développement de l'activité agricole**.

Consciente de l'importance de la **préservation foncière et des enjeux de la transition écologique**, l'Agglomération souhaite travailler sur de ***nouveaux modes de faire*** afin d'accompagner la mutation de ses friches économiques.

- **3 sites démonstrateurs** ont été choisis pour leur potentiel et afin de préparer le passage à l'opérationnel, dans le but d'incarner **un projet de territoire tenant compte des préceptes de sobriété foncière**. Complémentaire, ces trois sites s'illustrent chacun par leur singularité et, ensemble, ils offrent trois cas d'école :
  - Une entrée de ville à réinventer,

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

- Un arrière de gare et un quartier d'habitat des années 1920 à 1950 à mettre en valeur et à intégrer à la ville,
- Un espace monofonctionnel d'activités économiques à développer dans une logique d'écologie industrielle territoriale.

Résultats de l'expérimentation menée par l'Agglo du Pays de Dreux :		
Sites	**Objectifs**	**Actions**
Dreux Quartier Gare / Les Rochelles :	Lier devenir du pôle gare et prospective des mobilités	▪ Voie verte cyclable inscrite dans le schéma directeur des modes doux de l'Agglo ; ▪ Remise en service d'une liaison ferroviaire voyageurs et/ou petit fret. ▪ **Tests sur les possibilités de remise sur le marché des maisons de la cité jardin : des ressources bâties, paysagères et végétales à valoriser, un cadre de vie calme à deux minutes de la gare et à l'écart des axes de circulation, une identité patrimoniale, des formes d'habitat individuel à réhabiliter sur le plan patrimonial et énergétique…**
Vernouillet Quartier spectaculaire :	Penser dans la durée la mutation du quartier pour créer un nouveau « cœur de ville ».	▪ Activités productives et économiques alternatives aux zones commerciales existantes, ▪ **Logements à la forme et à la typologie complémentaires à l'existant, pour renforcer les possibilités de parcours résidentiels sur la commune,** ▪ Services et équipements publics, ▪ Parc ou « village naturel » reconnectant le quartier à la vallée de la Blaise et assurant un rôle d'îlot de fraîcheur.
Châteauneuf-en-Thymerais Entre zone industrielle et centre-bourg	Objectif de mixité fonctionnelle et d'une logique d'écologie industrielle territoriale	▪ Une programmation à dominante économique orientée sur la petite activité artisanale, tirée par une offre d'hôtel d'activités qui pourrait être portée par la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux ; ▪ **Une programmation mixte activités / habitat, avec un enjeu de mobilisation des opérateurs de logements sociaux, constructions neuves et réhabilitation de logements anciens en cœur de bourg dont l'opération programmée d'amélioration de l'habitat en cours est moteur. .**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

*Synthèse du p*lan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées 2023-2028 *d'Eure-et-Loir*

Orientations stratégiques	Constats	Actions
Orientation 1 : Mettre en place les outils de gouvernance et d'animation du PDALHPD	L'élaboration du PDALHPD constitue un enjeu fort de structuration de l'action publique du territoire départemental sur les volets logement et hébergement des personnes défavorisées. Dans ce contexte, ce document a vocation à créer les conditions d'une dynamique locale et à créer les instances de coordination nécessaires pour une meilleure synergie dans la prise en charge des publics prioritaires, à l'échelle départementale comme aux échelles locales.	▪ Impliquer les acteurs et mailler les actions à l'échelle territoriale ▪ Renforcer la territorialisation du PDALHPD en lien avec les politiques locales de l'habitat
Orientation 2 : Développer, en liaison avec les politiques locales de l'habitat, une offre de logements adaptés permettant de répondre à la diversité des besoins entre logement et hébergement	L'enjeu de développement d'une offre adaptée aux besoins de ménages qui ne trouvent pas de solution dans le droit commun est partagé par les acteurs du territoire : le Plan devra permettre de décliner les solutions d'hébergement et de logement permettant de répondre à la diversité des besoins des ménages. Le département d'Eure-et-Loir connait des difficultés sur le logement des jeunes. Les Portes Euréliennes d'Ile-de-France et la Communauté d'Agglomération du Pays de Dreux connaissent ainsi une proportion de jeunes âgés entre 25 et 29 ans ne disposant pas de leur propre logement sensiblement supérieur à la moyenne départementale (respectivement 17,5% et 19,7% contre 15,6% à l'échelle départementale).	▪ Améliorer l'offre existante des Foyers de Jeunes Travailleurs (FJT) et de Résidences de Jeunes Actifs (RJA) ▪ Sécuriser les parcours de logements à destination des jeunes de 16 à 30 ans ▪ Développer une offre variée de logements accessibles aux publics les plus fragiles
Orientation 3 : Renforcer la mobilisation de l'offre existante	Neuf bailleurs sociaux sont présents sur le territoire avec une offre diversifiée pour répondre aux besoins des	▪ Renforcer les outils de mobilisation du parc privé et contribuer à la définition d'objectifs

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

	ménages. La mobilisation de cette offre en faveur du relogement des ménages prioritaires est un axe important du Plan. Le département d'Eure-et-Loir est, avec le Loiret, un des départements de la Région Centre-Val de Loire le plus impacté par le recours au Droit au logement opposable (DALO) : en 2019, un tiers des dossiers DALO de la région proviennent d'Eure-et-Loir.	partagés en matière d'intermédiation locative, de projets innovants et de logements adaptés aux publics du Plan ▪ Recentrer l'action publique autour d'habitats, d'hébergements spécifiques : pensions de famille, aires d'accueil, terrains familiaux, logements adaptés… ▪ Fluidifier les parcours d'hébergement vers le logement
Orientation 4 : Améliorer la coordination et renforcer les dispositifs d'accompagnement des personnes tout au long de leur parcours dans les territoires	Les acteurs d'Eure-et-Loir identifient la nécessité de renforcer les dispositifs d'accompagnement pour trois catégories de publics spécifiques : ▪ Les personnes souffrant de troubles psychiques, ▪ Les personnes menacées d'expulsion, ▪ Les personnes victimes de violences intrafamiliales.	▪ Optimiser l'accompagnement social et sanitaire, plus particulièrement en faveur des personnes présentant des troubles psychiques ▪ Prévenir les expulsions locatives ▪ Sécuriser les victimes, développer la prise en charge des auteur.e.s de violence intra familiales
Orientation 5 : Accompagner les publics précaires dans l'amélioration de leurs conditions de logement	Le taux de logements privés potentiellement indignes est particulièrement élevé au sein du SCoT du Perche d'Eure-et-Loir (4 communes avec plus de 15% de logements potentiellement indignes) et de manière plus mesurée au sein du SCoT du Pays Dunois. De plus, quatre communes du département se démarquent avec un volume de logements potentiellement indignes plus important : Dreux, Chartres, Châteaudun et Nogent-Le-Rotrou.	▪ Lutter contre l'habitat indigne ▪ Lutter contre la précarité énergétique

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

Synthèse du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées 2023-2028

Axes stratégiques	Leviers d'action	Objectifs
Soutenir et fluidifier les parcours vers le logement dans une logique " logement d'abord "	Mieux répondre aux besoins de logements des publics du plan	1. Positionner le SIAO comme l'observatoire du PDALHPD et lui en donner les moyens 2. Organiser les circuits avec les délégataires de l'aide à la pierre pour adapter la production de logements neufs 3. Étudier des possibilités de mobiliser autrement le parc social existant et fluidifier les parcours 4. Aider au développement d'un parc privé à vocation sociale, via l'intermédiation locative 5. Renforcer la coordination entre le PDH et le PDALHPD
	Mettre en place le service public de la rue au logement	1. Transformer l'offre d'hébergement dans le sens de la démarche logement d'abord 2. Poursuivre et approfondir les dispositifs partenariaux favorisant la fluidité « hébergement-logement » 3. Éviter les ruptures de prises en charge
	Développer une offre adaptée pour des publics aux besoins spécifiques	1. Soutenir l'ingénierie et l'accompagnement social pour aider à la sédentarisation des gens du voyage 2. Evaluer les besoins pour adapter l'accueil des publics vulnérables, avec des problématiques d'isolement, d'autonomie et de santé
Poursuivre et renforcer l'action de prévention des expulsions locatives	Prévenir la résiliation des baux	1. Capter les ménages et renforcer leur adhésion 2. Lever les freins à la mutation 3. Renforcer l'information auprès des bailleurs privés
	Prévenir les expulsions sans solution	1. Améliorer le suivi des ménages après le jugement pour diminuer les réquisitions et interventions de la force publique 2. Continuer à adapter les outils d'aide au maintien dans le logement
	Améliorer les accompagnements existants, leur circuit, leur mobilisation	1. Mettre en place l'ensemble des outils existants et faciliter les circuits de mobilisation pour plus de réactivité

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

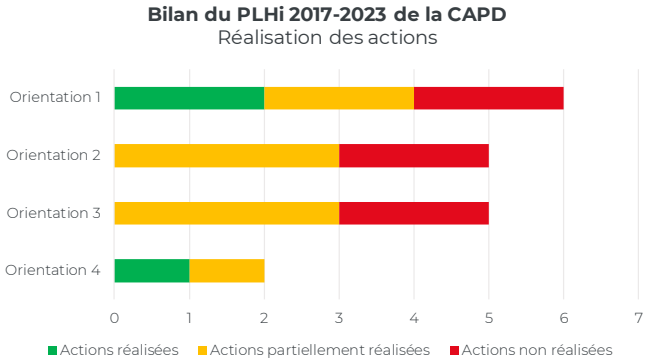
Poursuivre et rendre visible l'action de lutte contre l'habitat dégradé	Améliorer l'information, la connaissance et la mise en réseau partenariale pour renforcer le repérage	1. Rendre plus lisible le fonctionnement et l'organisation du PDLHI et des CLHD 2. Elaborer une stratégie de communication sur la durée du plan 3. Développer la boîte à outil pour lutter contre la non-décence des logements et la précarité énergétique
	Améliorer le traitement des situations d'habitat dégradé	1. Mettre en place des réponses aux situations d'incurie dans le logement, en renforçant le lien avec le champ de la santé et le PTSM 2. Mieux anticiper et accompagner le relogement temporaire ou définitif 3. Développer des outils d'incitation et de coercition aux travaux
Conforter et développer des outils, adaptés aux publics du plan	Réaffirmer le positionnement du FSH en tant qu'outil du PDALHPD	1. Conforter et optimiser l'action du FSH 2. Rapprocher le FSH des partenaires et dispositifs, pour plus d'efficacité
	Renforcer la coordination des partenaires pour fluidifier les accompagnements	1. Créer des outils partagés de coordination 2. Renforcer les partenariats afin de développer des accompagnements pluridisciplinaires
Axe transversal : Organiser une stratégie de communication et de formation continue	Construire une stratégie pluriannuelle prenant en compte toutes les thématiques et toutes les cibles	1. Améliorer la lisibilité des actions mise en œuvre dans le cadre du PDALHPD, des outils et dispositifs 2. Améliorer la mobilisation des outils et dispositifs du plan.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

Synthèse du bilan du programme local de l'habitat intercommunal de 2017-2023 de l'Agglo du Pays de Dreux

4 ORIENTATIONS, POUR UN TOTAL D'UNE QUINZAINE D'ACTIONS

ORIENTATIONS
1. Favoriser un développement maîtrisé et équilibré du territoire (5 actions)
2. Développer une offre de logements répondant localement à la diversité des besoins et favorisant les parcours résidentiels (5 actions)
3. Intervenir sur le parc ancien pour en améliorer la qualité et l'attractivité (4 actions)
4. Mettre en place une gouvernance de la politique de l'habitat (en s'appuyant sur l'observatoire) (2 actions)



1. FAVORISER UN DÉVELOPPEMENT MAÎTRISÉ ET ÉQUILIBRÉ DU TERRITOIRE

Action réalisée
Action partiellement réalisée
Action non réalisée

Intitulé de l'action	Réalisation	Ce qui a été fait
1. Production de 655 logements par an, sur l'ensemble du territoire	🔴	44% des logements à produire préconisés ont été construits/en cours de construction. Les objectifs de répartition territoriale de la production et de diversification n'ont pas été atteints.
2. Production de 100 logements sociaux ordinaires, par an, sur l'ensemble du territoire	🔴	65% des logements sociaux à produire préconisés ont été construits/en cours de construction. L'effort de production est porté principalement par Dreux.
3. Définition d'une stratégie foncière intercommunale pour accompagner les communes	🟢	La CA est investie dans des démarches expérimentales de sobriété foncière (un travail axé sur les friches existantes). La baisse de la consommation d'espaces NAF à destination de l'habitat est bien visible sur les dernières années.
4. A. Diversification de l'offre de logements dans les Quartiers en Politique de la Ville	🟡	La diversification de l'offre neuve en QPV n'est pas suffisante. Mais, le PLHi a permis de mener un travail de déconcentration de l'offre locative sociale du pôle urbain.
4. B. Poursuite du renouvellement urbain dans les quartiers centraux des villes	🟡	L'OPAH généraliste a été lancée en 2023 sur six communes. Le bilan du dispositif est mitigé après un an d'activité : 15 dossiers réalisés sur un objectif global de 220 sur 5 ans. Des difficultés à atteindre les propriétaires bailleurs.
4. C. Reconstitution de l'offre dans le cadre du NPRNU Bâtes-Tabellionne	🟢	69% des démolitions programmées sur le quartier sont engagées. Les opérations de reconstitution font l'objet de travaux, ou d'études préalables.
5. Veille sur les équilibres de peuplement et mise en place des outils adéquats	🟡	L'objectif quantitatif d'attributions a été atteint. Cependant, les attributions proposées se font difficilement en dehors du périmètre QPV.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

Action réalisée
Action partiellement réalisée
Action non réalisée

2. DÉVELOPPER UNE OFFRE DE LOGEMENTS RÉPONDANT LOCALEMENT À LA DIVERSITÉ DES BESOINS ET FAVORISANT LES PARCOURS RÉSIDENTIELS

Intitulé de l'action	Réalisation	Ce qui a été fait
6. Sensibiliser au développement de produits individuels abordables et de qualité par le biais d'opérations groupées	🔴	La communauté d'Agglomération ne s'est pas positionnée en tant qu'interlocuteur lors des discussions opérationnelles avec les promoteurs. Pas de cahier des charges établis sur les densités minimales et normes d'aménagement extérieurs de qualité.
7. Promotion des produits en direction des différentes catégories de seniors	🟡	Aucune livraison de structures d'hébergement à destination des seniors n'a été recensée. Une véritable prise de conscience des élus permet le lancement de projets pour ce public, avec programmation en réflexion.
8. A. Développement de produits logements adaptés aux jeunes	🟡	La pression de la demande locative sociale pour le public jeune augmente sur le territoire (bien qu'elle reste inférieure à la demande globale sur la CAPD). La demande pour les petites typologies reste élevée. La CAPD s'est mobilisée à travers 3 projets pour proposer une offre aux jeunes.
8. B. Maintien et réhabilitation de l'offre d'hébergement	🟡	Des réhabilitations par l'extérieur ont été effectuées sur une résidence sociale à Dreux. Les réhabilitations intérieures de bâtiments dégradés restent à réaliser par le gestionnaire ADOMA.
9. Mise aux normes / remise en état des aires d'accueil existantes des Gens du Voyage	🔴	Les places prescrites au SDAHGDV 2013-2019 n'ont pas été créées. Le gestionnaire des aires d'accueil n'est pas identifié. Les travaux nécessaires sur les aires d'accueil de Dreux et Vernouillet ne sont pas réalisés.

Action réalisée
Action partiellement réalisée
Action non réalisée

3. INTERVENIR SUR LE PARC ANCIEN POUR EN AMÉLIORER LA QUALITÉ ET L'ATTRACTIVITÉ

Intitulé de l'action	Réalisation	Ce qui a été fait
10. A. Requalification du parc privé existant sur Dreux à travers une OPAH-RU	🟡	Les démarches d'adoption d'un dispositif OPAH-RU à Dreux ont été lancées en seconde partie du PLHi. L'intervention sur l'ancien a été priorisée à travers Action Cœur de Ville et l'Opération de Revitalisation de Territoire.
10.B. Requalifier le parc privé existant sur l'ensemble de l'Agglomération au travers d'une OPAH ou d'un PIG	🟡	Lancée en 2022 sur le territoire, l'OPAH-RU généraliste permettra de contrer le phénomène de vacance (qui reste stable sur le territoire) et de requalifier le parc privé existant. Elle concerne 6 communes.
11. Poursuite de la rénovation thermique du parc social	🟡	Une dynamique de réhabilitation du parc social qui se poursuit. Des opérations de rénovation de passoires thermiques sont toujours attendue, notamment dans le cadre du NPRNU.
12. Elaboration d'une stratégie d'actions sur les copropriétés	🔴	Le POPAC n'a pas été mis en œuvre sur 2017-2023 et les autres programmes (ACV et PVD) n'ont pas eu d'effet réel sur l'état des copropriétés existantes.

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

Intitulé de l'action	Réalisation	Ce qui a été fait
13. Assurer le suivi et l'évaluation de la politique locale de l'habitat	🟡	L'Observatoire de l'Habitat et du Foncier a été déployé durant la période exécutoire du PLH 2017-2023. L'outil a surtout été partagé et piloté en interne par les services techniques de la Communauté d'Agglomération.
14. Faire de la Conférence Intercommunale du logement un espace d'échanges et de retour d'expérience sur le logement	🟢	La 1ère CIL devrait être réalisée au cours du 1er trimestre 2024. Elle arrive après des séminaires de travail (PPGDID et CIA fin 2023).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025



2. UN EQUILIBRE DEMOGRAPHIQUE, UNE POPULATION JUNE ET FAMILIALE

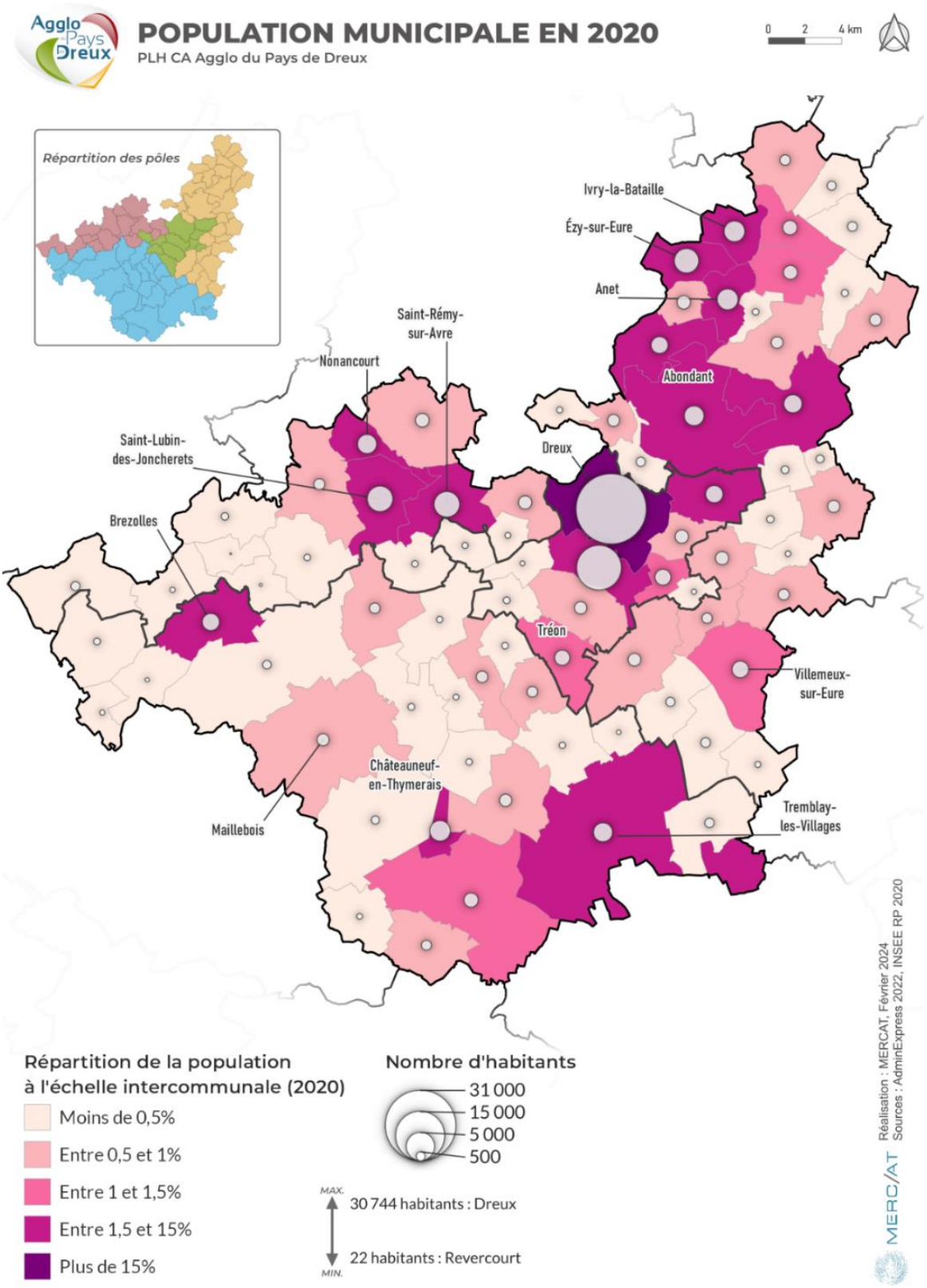
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

1. Une stabilité démographique portée par l'attractivité du territoire

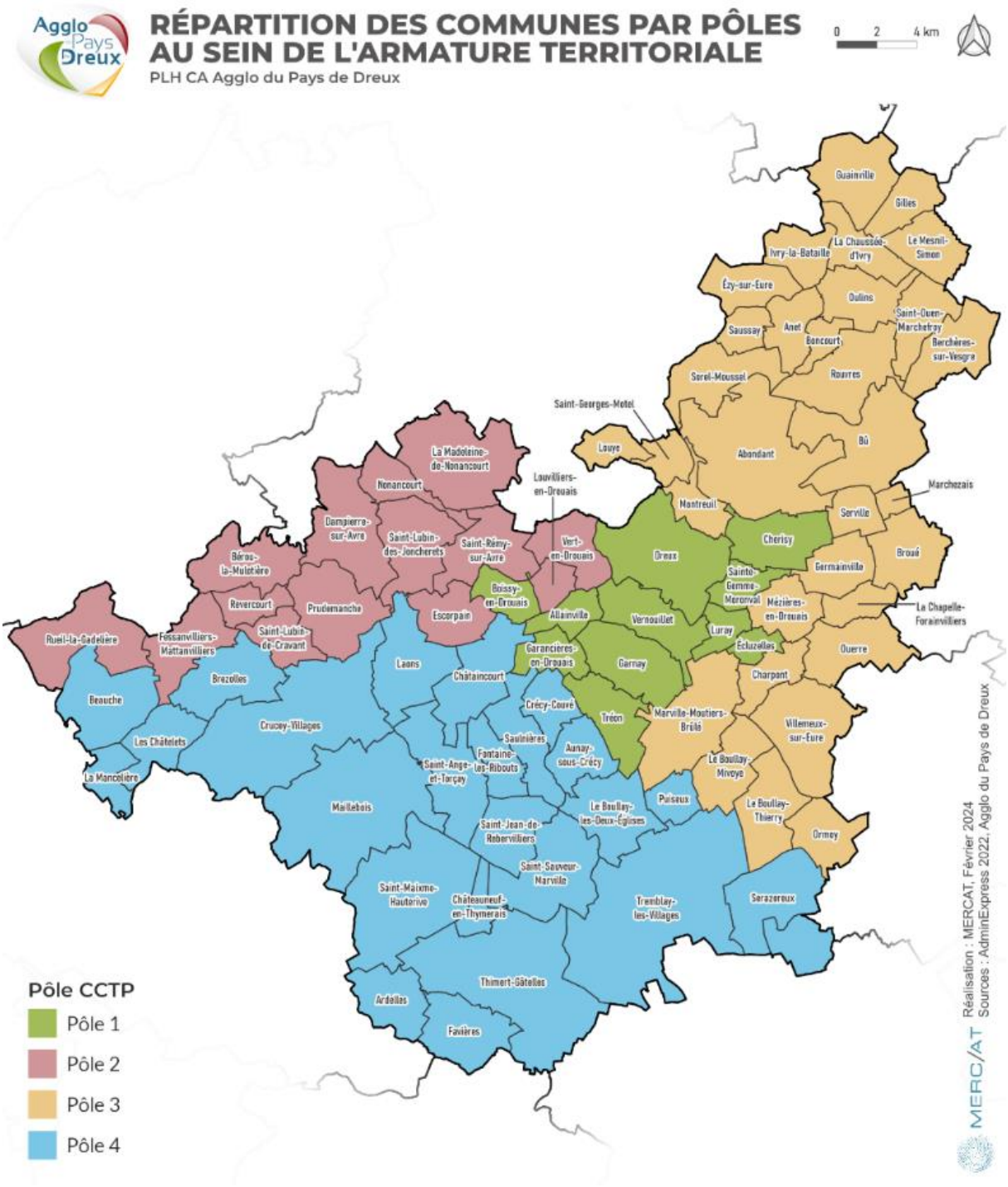
Située au carrefour de l'Ile-de-France, de la Normandie et de la région Centre-Val de Loire, l'Agglo du Pays de Dreux constitue un bassin de vie dynamique à la population jeune et familiale. Selon l'Insee, la Communauté d'Agglomération du Pays de Dreux regroupe **115 145 habitants** (source : population municipale – populations légales 2020), répartis sur 81 communes aux cadres de vie distinct.



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025



Dans le cadre de l'élaboration du diagnostic territorial, un découpage du territoire par secteur a été réalisé afin de proposer une analyse en adéquation avec les dynamiques des bassins de vie locaux, et pour faciliter l'organisation des rencontres des élus et partenaires dans une logique de proximité. La structuration suivante a ainsi été retenue par les élus du territoire :

- **Le pôle 1** composé de 11 communes dont Dreux et Vernouillet, qui accueillent respectivement 30 744 habitants et 12 411 habitants en 2020 (42 % de la population de la Communauté d'agglomération). Ces deux communes regroupent à elles seule 39% de la population de l'intercommunalité, et se situent également au croisement de deux axes routiers structurants pour le territoire : la RN12 et la RN 154 ;

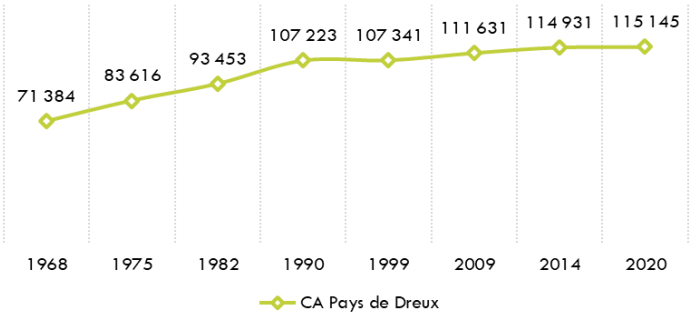
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

- **Le pôle 2** comprenant 14 communes dont les bourgs ruraux structurants Saint-Lubin-des-Joncherets, Saint-Remy-sur-Avre et Nonancourt. Les communes de ce pôle comptent 14 868 habitants en 2020 ;
- **Le pôle 3**, sous influence de la région Ile-de-France, comprend 32 communes, dont les bourgs ruraux structurants d'Anet, Ezy-sur-Eure, Ivry-la-bataille et Abondant. Ce pôle accueille 32 482 habitants en 2020 ;

- **Enfin, le pôle 4**, correspond au bassin de vie comprenant des communes à vocation rurale plus marquée. Le secteur localise 19 992 habitants en 2020, répartis au sein de 24 communes, dont les bourgs-ruraux structurants de Tremblay-les-Villages, Châteauneuf-en-Thymerais, et Brezolles.

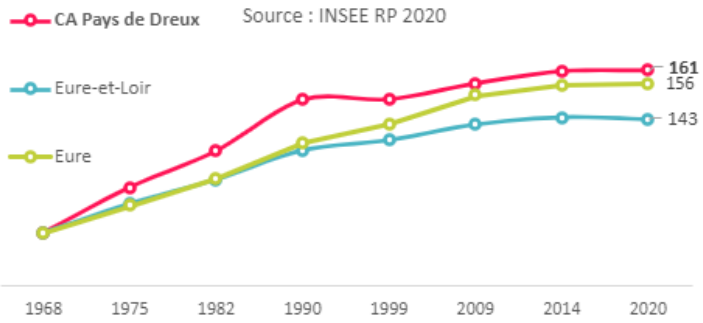
La Communauté d'Agglomération du Pays de Dreux est caractérisée par une croissance démographique régulière depuis la fin des années 1960, avec un taux de croissance particulièrement élevé entre 1968 et 1975 (+2,3% par an) et entre 1982 et 1990 (+1,7% par an). En soixante ans, la population du territoire a augmenté de 61 %.

Evolution de la population du territoire entre 1968 et 2020
Source : INSEE RP 2020



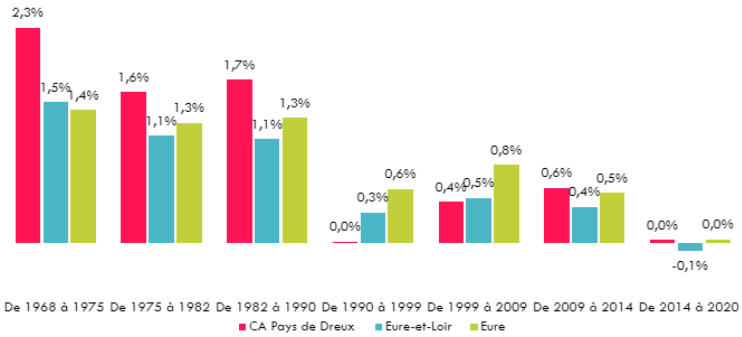
Entre 1999 et 2009, la croissance démographique est en ralentissement, avec une hausse annuelle de la population moindre, à hauteur de +0,4% par an, soit un rythme de croissance démographique relativement similaire à celui observé sur les départements de l'Eure-et-Loir (+0,5%) et de l'Eure (+0,8%).

Evolution en base 100 de la population municipale entre 1968 et 2020
Source : INSEE RP 2020



Au dernier recensement de l'INSEE, entre 2014 et 2020, la croissance démographique est à l'équilibre sur la Communauté d'Agglomération du Pays de Dreux. Le solde naturel constitue le seul moteur de cette évolution positive de la population. Cette tendance similaire pour le département de l'Eure (+ 0,2 % uniquement lié au solde naturel) tandis qu'elle est légèrement à la baisse pour le département de l'Eure-et-Loir (-0,1%) liée à au solde migratoire négatif (-0,3%).

Evolution du taux de croissance démographique depuis 1968
Source : INSEE RP 2020

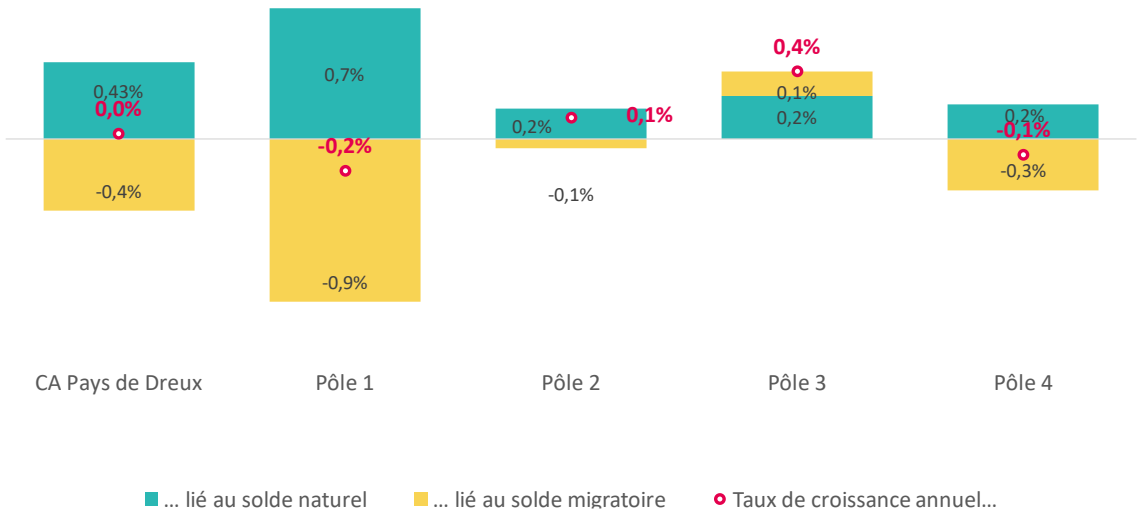


Ces évolutions démographiques ont des conséquences sur les évolutions des effectifs scolaires des communes.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

Rappel méthodologique : les moteurs de l'évolution démographique
L'évolution de la population est le résultat de deux composantes :
- **Le solde naturel**, différence entre le nombre de naissance et le nombre de décès. Il est généralement positif, le nombre de naissance étant le plus souvent supérieur à celui des décès ;
- **Le solde migratoire**, différence entre le nombre de personnes entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont parties au cours d'une période donnée.

Moteurs de la croissance démographique entre 2014 et 2020
Source : INSEE RP 2020



A l'échelle des bassins de vie du territoire, la croissance démographique est positive au sein du Pôle 3 et du Pôle 2, en lien avec des soldes naturels excédentaires. A l'inverse, le pôle urbain perd de la population, malgré le dynamisme de la natalité sur les communes de Dreux et Vernouillet qui accueillent une population au profil très familial. Ce constat s'explique par un solde naturel déficitaire. Sur le pôle 4, au sud du territoire, le solde naturel positif (+0,2 %) n'est pas compensé par le déficit d'attractivité résidentiel et les départs de ménages vers l'extérieur de l'Agglo du Pays de Dreux.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

Témoignage des élus

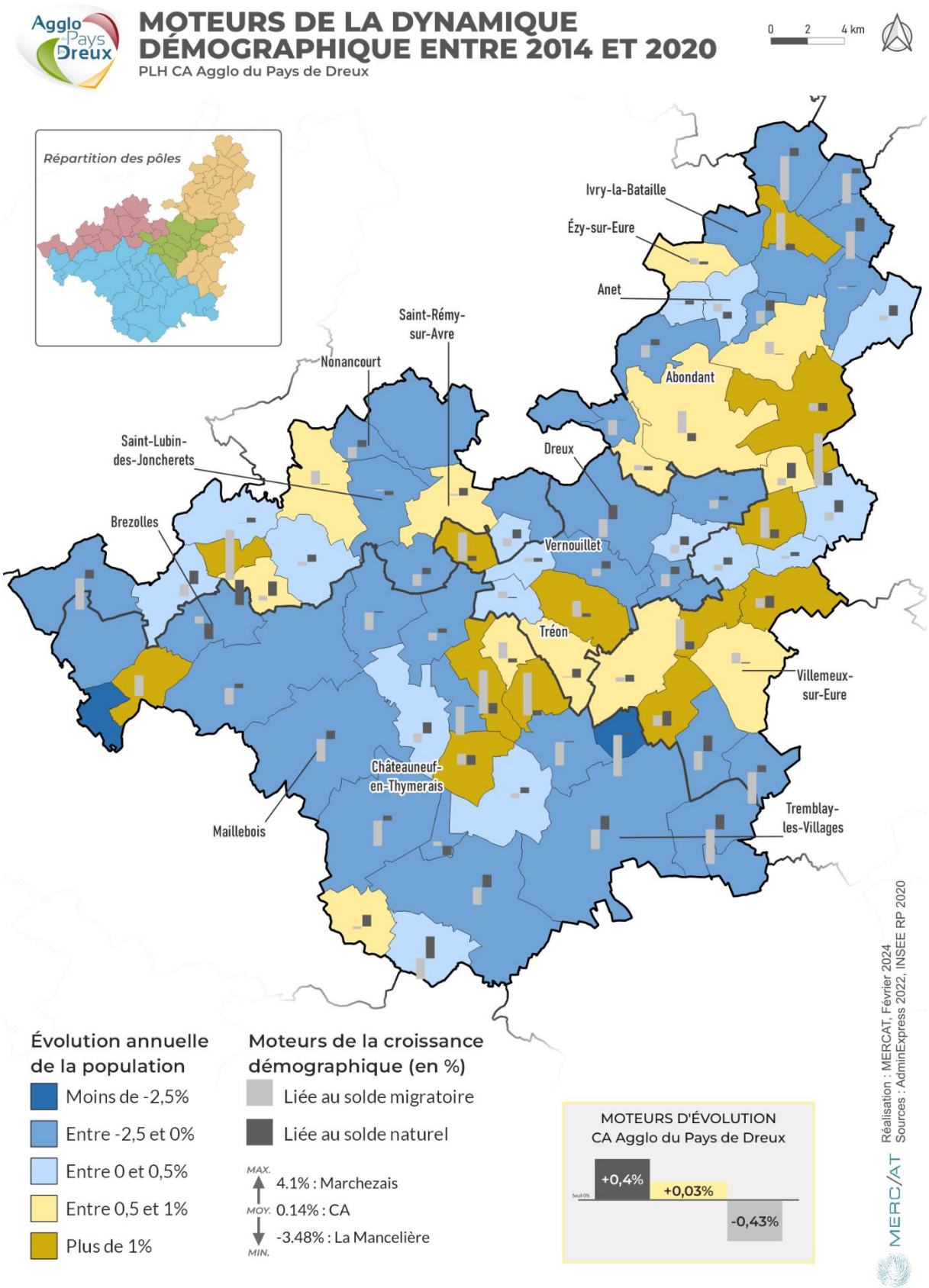
Vernouillet : « En 2023, le rythme des naissances est en chute libre, dans la continuité de la tendance nationale ».

Saint-Lubin-des-Joncherets : « Le tissu rural est moins familial et jeune sur le Pôle 2. La fermeture de classes liée aux évolutions socio-démographiques de la population constitue une problématique majeure. L'enjeu est de faire fonctionner les logiques de solidarité intercommunales, notamment par le biais le dispositif de Regroupement Pédagogique Intercommunal. Une corrélation directe entre habitat et services est à faire. »

Charpont : « La recrudescence de l'attractivité résidentielle de la commune durant la crise sanitaire a permis l'ouverture d'une classe supplémentaire. Depuis le rythme des arrivées de nouveaux ménages s'est ralenti. L'attractivité du village auprès de ménages familiaux est liée à son école primaire. »

Tremblay-les-Villages : « Près d'une classe ferme sur la commune tous les trois ans. La réalisation du Plan local d'urbanisme (PLU) et les objectifs imposés par l'Etat ont engendré une rupture de dynamique socio-démographique locale. Cette dynamique peut également correspondre à une tendance démographique structurelle sous-jacente. L'offre de logement n'est pas adaptée à la structure familiale des foyers actuels (divorces, familles recomposées). »

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

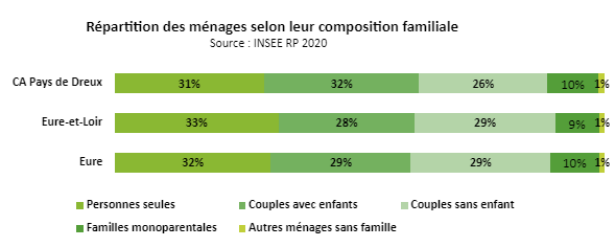


Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

2. Quel est le profil des résidents de l'Agglo du Pays de Dreux ?

Des compositions familiales relativement similaires à celles des départements de comparaison

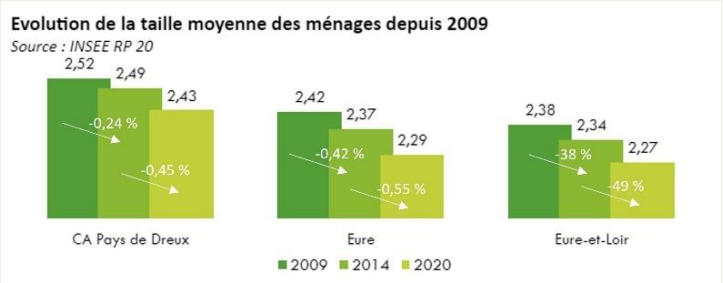
La Communauté d'Agglomération du Pays de Dreux accueille une part égale de ménages familiaux (31,6% de couples avec enfants en 2020) et de ménages unipersonnels (31%). Une tendance similaire est attestée à l'échelle du département de l'Eure-et-Loir et de l'Eure.



Les couples sans enfant représentent 26% de la population en 2020. La part des famille monoparentales (10%) est quant à elle est similaire à la moyenne départementale de l'Eure (10%) et de l'Eure-et-Loir (9%).

Un phénomène de desserrement rapide des ménages

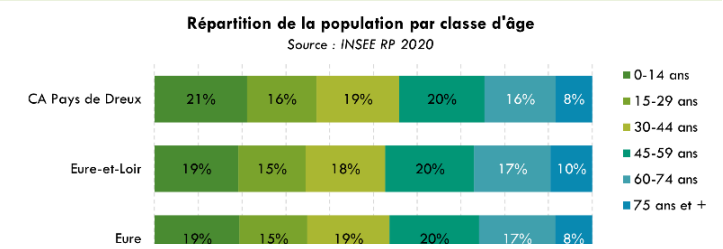
La baisse généralisée de la taille moyenne des ménages observée sur la Communauté d'Agglomération du Pays de Dreux, se traduit par le passage d'une taille moyenne de 2,52 en 2009 à 2,43 en 2020. Ce phénomène engendre une augmentation du nombre de ménages et un accroissement des besoins en logements. Le rythme de desserrement est particulièrement soutenu entre 2014 et 2020 (0,45%).

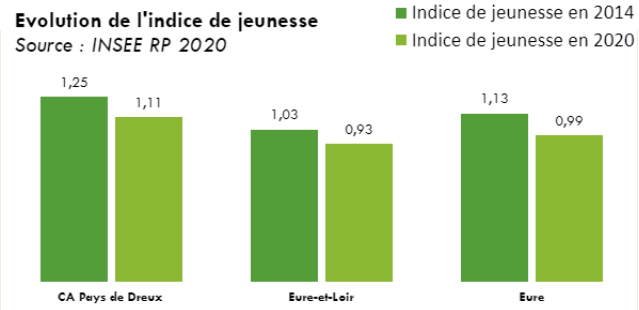


La taille des ménages reste néanmoins supérieure à celle des moyennes départementales de l'Eure et de l'Eure-et-Loir. Ce constat est notamment lié au profil très familial des ménages du pôle urbain, notamment au sein des Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville de Dreux et Vernouillet.

Un profil jeune et familial

La Communauté d'Agglomération du Pays de Dreux a indice de jeunesse de 1,11 en 2020, supérieur à celui du département de l'Eure ou de l'Eure-et-Loir, ce qui révèle un équilibre générationnel en faveur des jeunes. Ainsi, le territoire accueille 111 jeunes de moins de vingt ans pour 100 séniors de 60 ans et plus.





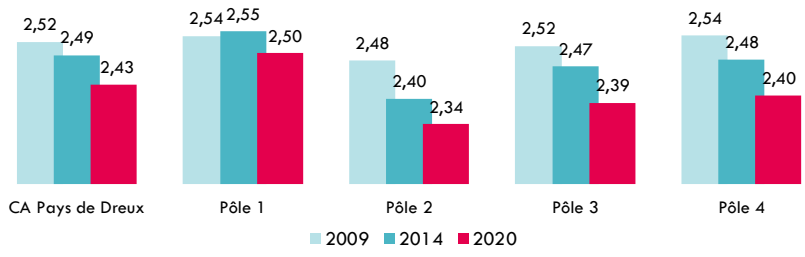
Néanmoins, le territoire est caractérisé par une tendance au vieillissement de sa population, à l'image de la tendance nationale. En effet, les personnes de 60 ans et plus représentent en 2020 24,4% de la population globale, soit 2,6 points de plus par rapport à 2014.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

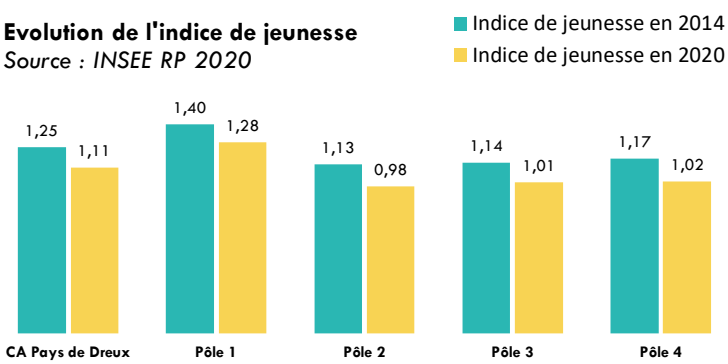
La diminution de la taille moyenne des ménages concerne l'ensemble des bassins de vie du territoire. Ce phénomène, corrélé à la baisse de l'indice de jeunesse, est cependant différencié selon les pôles :

- **La taille moyenne des ménages du Pôle 1 est très élevée et supérieure à la moyenne intercommunale** : 2,5 contre 2,43. Le Pôle urbain accueille une population jeune et familiale, notamment en Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville de Dreux et Vernouillet, où des situations de suroccupation de logements peuvent demeurer au sein du parc locatif social. Ce constat est attesté par l'indice de jeunesse le plus élevé du territoire : 1,28 et par un resserrement de la taille moyenne des ménages, de + 0,09 % par an entre 2009 et 2014. Entre 2014 et 2020, le phénomène s'est inversé (-0,45 % par an sur la période).
- A l'inverse, **le Pôle 2 accueille la population la moins familiale de l'Agglo du Pays de Dreux.** La frange eurélienne compte 98 jeunes de moins de vingt ans pour 100 séniors de soixante ans et plus (soit un indice de jeunesse de 0,98). Le seuil de 2,34 personnes par ménage est cependant plus élevé que celui du département de l'Eure (2,29), avec un potentiel de desserrement qui demeure sur le secteur. Entre 2009 et 2014, la taille moyenne des ménages du pôle a diminué de 0,71 % par an, puis s'est ralentie entre 2014 et 2020 (-0,41 % par an).
- **Le profil familial de la frange francilienne (Pôle 3) est relativement similaire à celui du Pôle 2** avec 2,39 personnes par ménages et un équilibre générationnel des classes d'âges : 101 jeunes de moins de vingt ans y résident, pour 100 séniors de soixante ans et plus. Cependant, le rythme du desserrement y a été plus soutenu lors du dernier recensement de l'INSEE : -0,57 % par an entre 2014 et 2020, soit le rythme de diminution le plus rapide sur l'ensemble de l'armature territoriale.
- **Enfin la population du Pôle 4 est également familiale**, avec 2,4 personnes par ménage, avec un rythme de desserrement également soutenu entre 2014 et 2020. Le secteur est également caractérisé par une situation d'équilibre des générations, avec 102 jeunes de moins de vingt ans y résident, pour 100 séniors de soixante ans et plus.

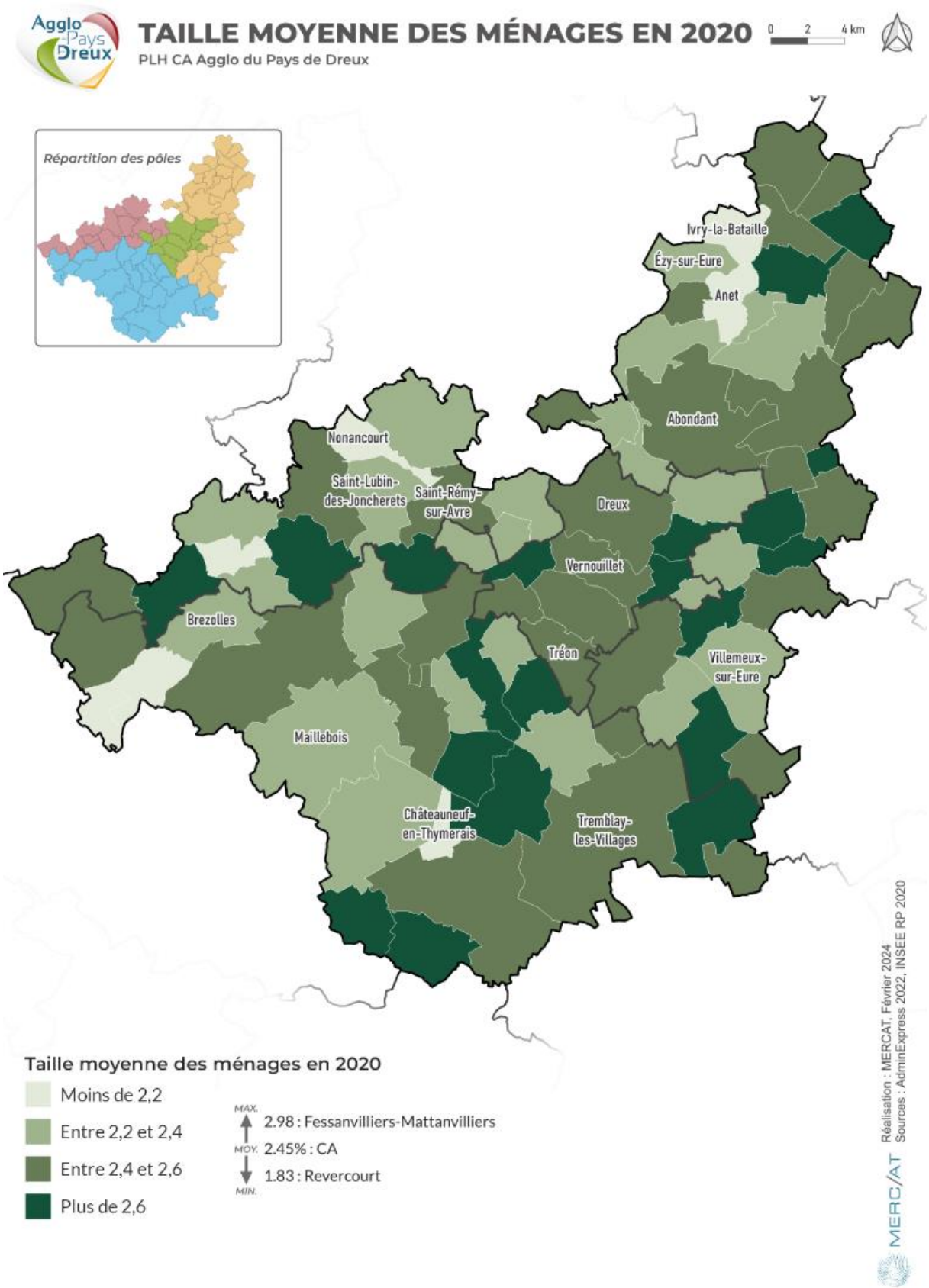
Evolution de la taille moyenne des ménages depuis 2009
Source : INSEE RP 20



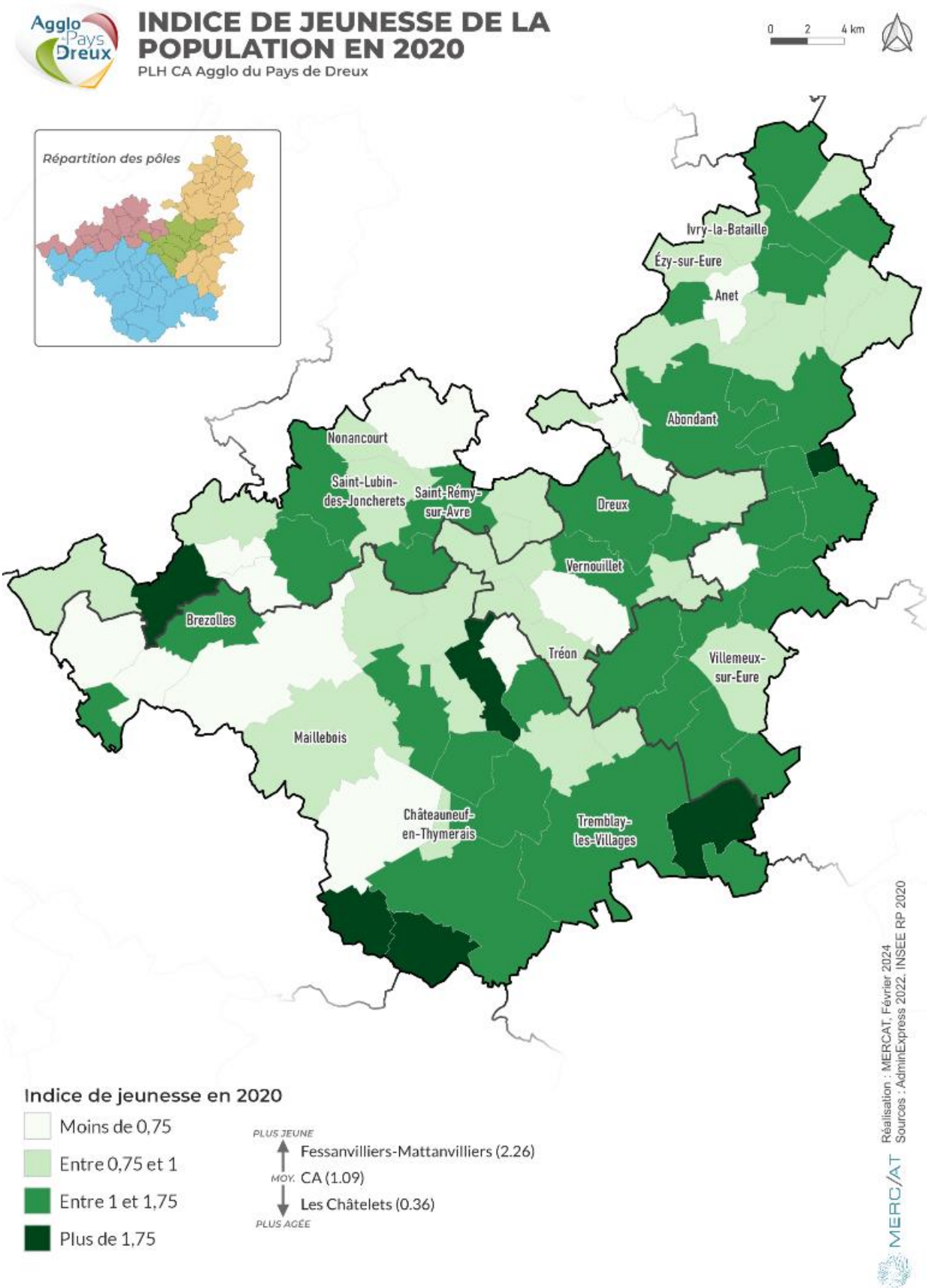
Evolution de l'indice de jeunesse
Source : INSEE RP 2020



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025



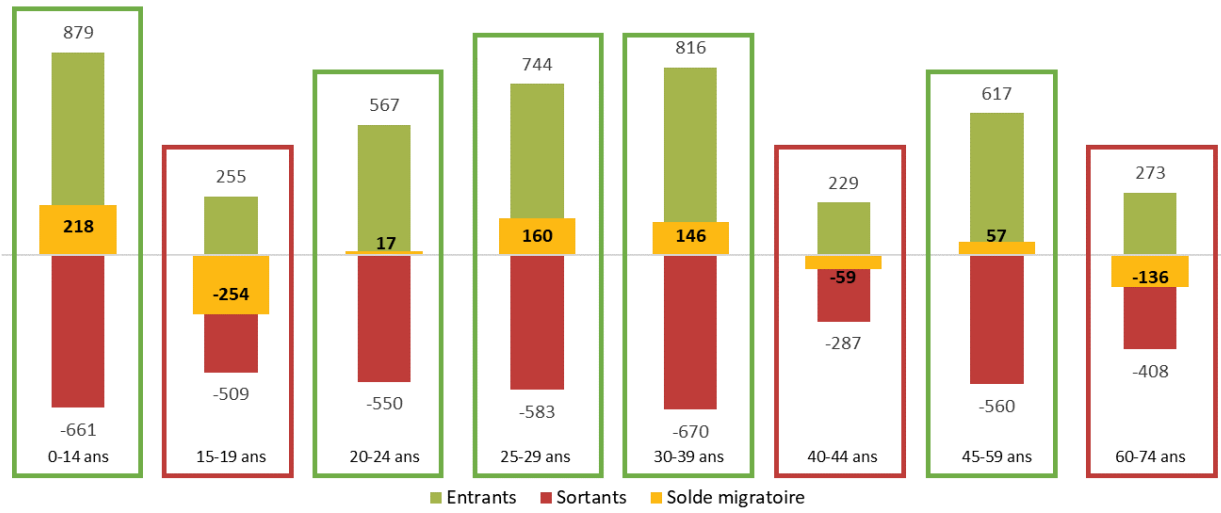
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

3. Un territoire attractif pour les ménages familiaux

L'analyse des flux migratoires selon la tranche d'âge des personnes en mobilité permet de mettre en évidence plusieurs phénomènes :

Flux des migrations résidentielles de l'Agglo du Pays de Dreux selon la tranche d'âge

Source : INSEE, données MIGCOM 2019



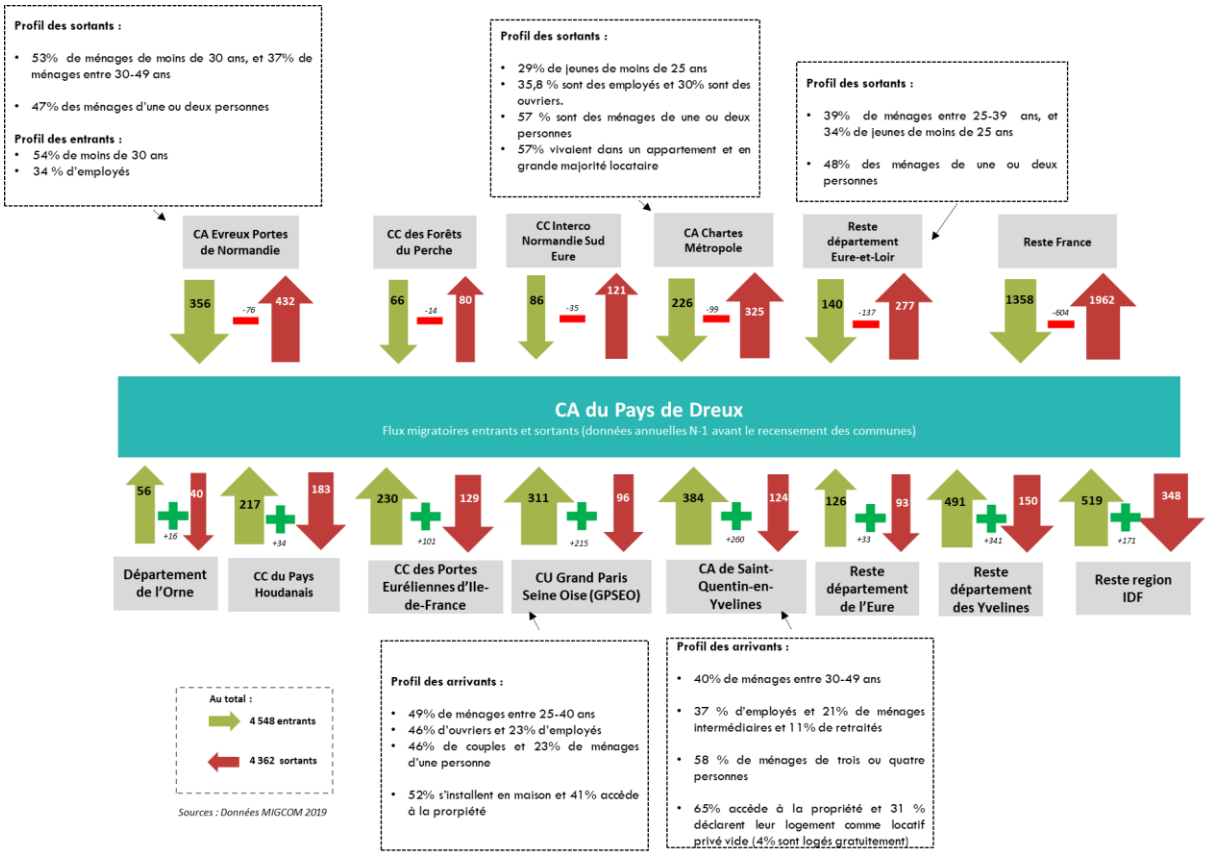
Un départ des jeunes de 15-19 ans en âge de réaliser leurs études supérieures et d'obtenir leur premier emploi est à constater, notamment en Ile-de-France ou au sein du bassin d'emploi de Chartres Métropole. La mobilité résidentielle de cette tranche d'âge, et notamment des jeunes titulaires d'un baccalauréat, est importante à l'échelle nationale.
Une attractivité du territoire pour les jeunes actifs en début de parcours résidentiel et les familles, avec un **solde migratoire positif entre 25 et 39 ans.** Ces ménages s'installent sur le territoire avec des enfants en bas âges, scolarisé jusqu'en primaire.

A l'inverse, **des familles avec enfants quittent le territoire entre 40-44 ans.** Majoritairement, ce sont des ménages de deux ou trois personnes, employés et locataires cherchant à se rapprocher de leur emploi.

Un regain d'attractivité est identifié pour la tranche d'âge des 45-59 ans, qui possèdent déjà d'un patrimoine immobilier et cherchent à améliorer leur cadre de vie et à accéder à un logement plus spacieux en bénéficiant des prix de l'immobilier peu valorisés du territoire notamment en comparaison avec l'Ile-de-France.

Enfin, on observe **un départ des actifs en fin de carrière et des retraités en fin de parcours résidentiel** qui quittent le territoire pour se rapprocher de leur famille ou des services afin de bénéficier d'une offre adaptée à leurs besoins à l'extérieur de la Communauté d'Agglomération du Pays de Dreux.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025



L'analyse « origine-destination » des flux résidentiels permet d'apporter des éléments de compréhension aux stratégies résidentielles des ménages locaux une année avant leur recensement. Sur une année, l'Agglo du Pays de Dreux **localise 4 548 installations sur son territoire, contre 4 362 départs**, soit une situation de légère attractivité résidentielle avec un solde migratoire positif à +206.

La majorité des flux déficitaires concernent des départs vers les EPCI voisins notamment la Communauté d'agglomération Évreux Portes de Normandie ou la Communauté d'agglomération Chartes Métropole, qui drainent des jeunes de moins de 30 ans quittant le territoire pour trouver leur premier emploi.

A l'inverse, **l'attractivité du territoire est importante auprès des jeunes ménages actifs de 25-40 ans, et les classes moyennes**, notamment en provenance de la CC des Portes Eulériennes. Le territoire attire également des ménages familiaux de trois ou quatre personnes et des employés et ouvriers auparavant domiciliés au sein de la Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines. Ces ménages recherchent un cadre de vie agréable et des prix immobiliers plus attractifs que ceux de la région Ile-de-France. Selon les élus du territoire rencontrés lors de l'élaboration du diagnostic, une partie de ces ménages continuent de travailler sur le bassin d'emploi de Saint-Quentin-en-Yvelines et effectuent leurs migrations pendulaires quotidiennes « domicile-travail » depuis l'Agglo du Pays de Dreux.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

Toutes les analyses ici présentées concernent les données MIGCOM 2019 à l'échelle de l'Agglo du Pays de Dreux.

Le territoire est attractif

- Pour des ménages de trois personnes et plus, notamment des familles nombreuses de 6 personnes ou plus. Un léger excédent des ménages de deux personnes est constaté.

- Auprès de profils socio-économiques aux revenus moyens ou intermédiaires : des ouvriers (+287 et des professions intermédiaires (+216). Cette attractivité est liée au profil des emplois proposés sur le territoire et aux prix de l'immobilier abordables du marché local.

- Pour des propriétaires occupants qui constituent le premier statut d'occupation parmi les arrivants.

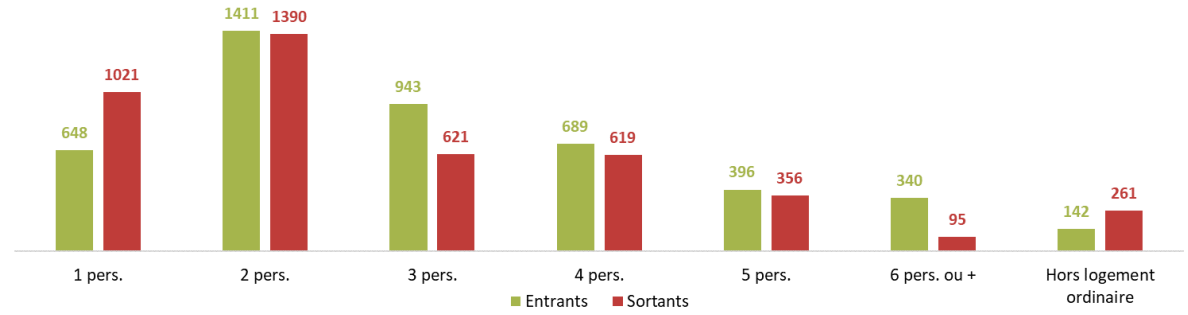
A l'inverse, les départs sont excédentaires pour :

- Des ménages unipersonnels, à l'instar des jeunes isolés qui se rapprochent de pôle de formation ou d'emploi. La faible proportion de petites typologies sur le territoire contraint l'accès à un logement sur le territoire.

- Les employés (-54)

- Des ménages sans activité ou qui résident en structure d'hébergement, en lien avec la tension de l'offre à destination des ménages en situation de précarité ou des retraités, se rapprochant de leur famille ou cherchant des solutions de logements d'hébergements adaptées à leurs besoins.

- Des locataires du parc privé et social, statut d'occupation plus mobile au sein de leur parcours résidentiel que les propriétaires occupants. Cette tendance révèle également la tension sur le parc privé locatif au sein du marché immobilier.

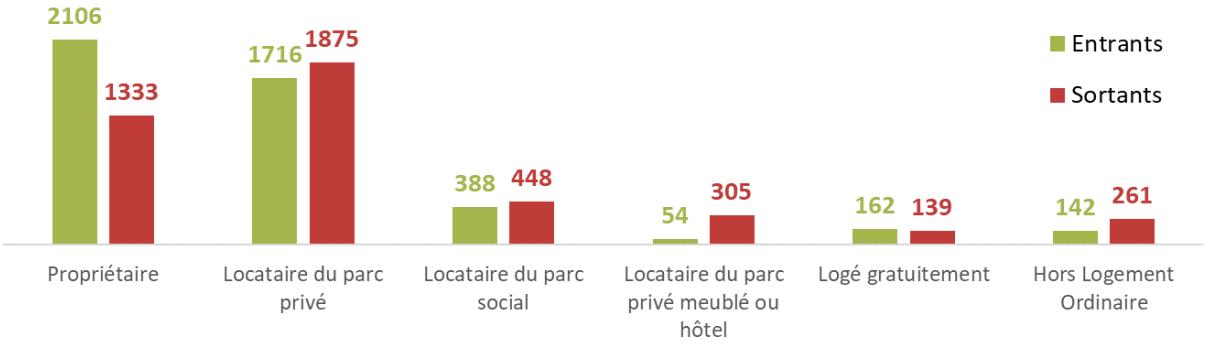


Solde migratoire selon la taille du ménage



Solde migratoire selon la catégorie socio-professionnelle de la personne de référence du ménage

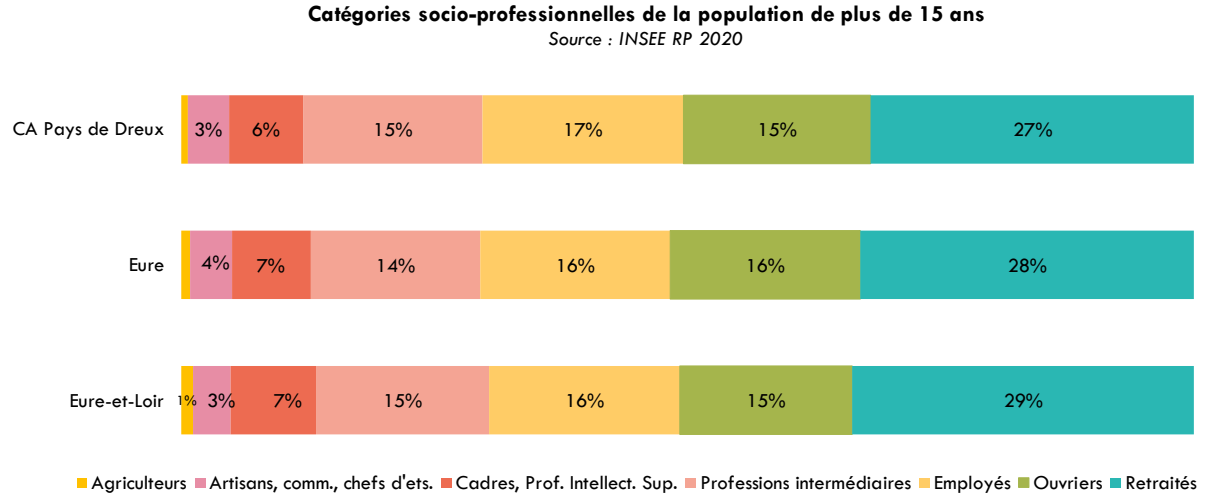
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025



Solde migratoire selon le statut d'occupation du ménage

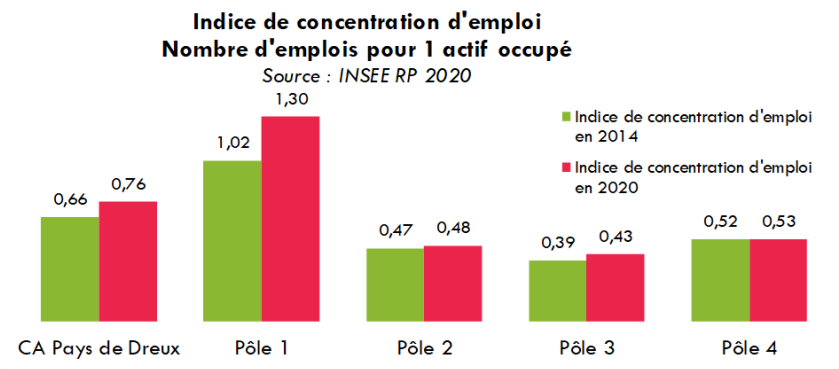
4.Des besoins en logement liés au développement économique du territoire

A l'image du département de l'Eure et de l'Eure-et-Loir, **les catégories socio-**

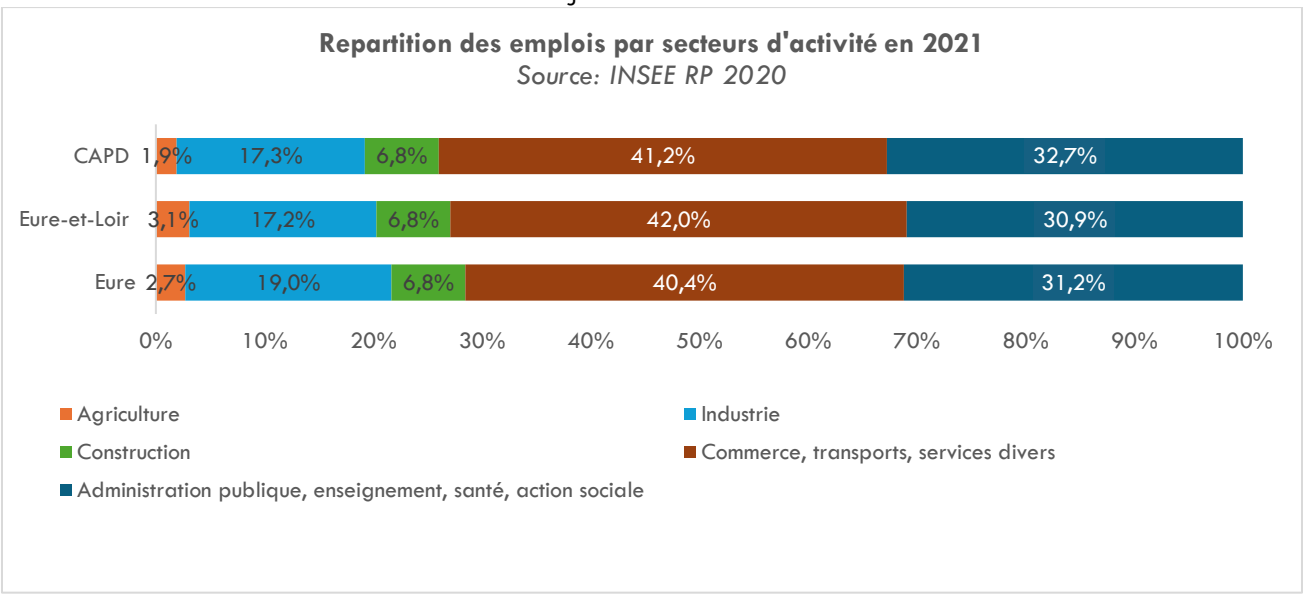


professionnelles associées aux classes moyennes, les professions intermédiaires, employés et ouvriers, représentent une majorité des profils sur le territoire (47%). La représentation des retraités au sein de la population de plus de 15 ans est également similaire à celle du département. A l'inverse, la part des artisans, chefs d'entreprise et cadres est moins marquée sur le territoire et celle des départements, représentant 9% de la population âgées de plus de 15 ans**. En 2020, le taux de chômage du territoire est supérieur aux moyennes départementales** : 14,5% sur la Communauté d'Agglomération du Pays de Dreux contre 13,1% pour l'Eure et 12,2% pour l'Eure et Loir. Ce taux est légèrement en baisse entre 2014 et 2020 (-0,5%). Selon les services techniques de l'Agglo du Pays de Dreux et les données France Travail, en février 2024, 4 450 demandeurs d'emplois étaient inscrits au sein d'un guichet France Travail afin de trouver un emploi.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025



L'indice de concentration d'emploi sur la Communauté d'Agglomération est relativement élevé (76 emplois occupés pour 100 actifs dans la Communauté d'Agglomération et ayant un emploi).
Néanmoins, la vocation de pôle d'emploi de la Communauté d'Agglomération du Pays de Dreux reste légèrement moindre que celle du département de l'Eure (82 emplois occupés pour 100 actifs) et le département de l'Eure-et-Loir (84 emplois occupés pour 100 actifs). La fonction économique du territoire est concentrée sur le pôle urbain (Pôle 1), avec un indice de concentration de l'emploi à 1,30 en 2020. La vocation des autres secteurs est majoritairement résidentielle.



La majorité des emplois relèvent des secteurs des commerces transports et services, d'une part et de l'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale d'autre part. Comme observable à l'échelle départementale, une part plus importante des emplois se situe dans le secteur industriel (19% dans l'Eure et 17,2% dans l'Eure-et-Loir), contre seulement 13% au niveau national. On observe également un niveau d'emploi agricole légèrement plus faible, avec 1,9% d'emploi seulement (3,1 % dans l'Eure-et-Loir et 2,5% au niveau national).

Au second semestre 2023, plusieurs projets économiques d'envergure sont lancés sur l'Agglo du Pays de Dreux ou sur des territoires adjacents. L'entreprise DAMMANN Frères souhaite ouvrir une nouvelle unité de production à Dreux. Une plateforme logistique pourrait être aménagée à Germainville. Ces projets engendrent des besoins en logement supplémentaires, pour accueillir de nouveaux actifs résidant sur le territoire. La création de nouveaux axes de circulation pourrait également favoriser l'attractivité du territoire pour des salariés qui effectueraient leurs migrations pendulaires entre Dreux et le bassin d'emploi

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

francilien, à l'instar du projet autoroutier A154 ou l'extension des lignes du Grand Paris Express.

Ces flux quotidiens sont déjà privilégiés par une partie des résidents avec les territoires voisins. Ce constat nécessite une articulation des politiques publiques du logement et de la mobilité**. Parmi la population active ayant un emploi, un travailleur sur deux travaille en dehors du territoire de la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux.** Ils se rendent principalement en Ile-de-France (Yvelines, Paris, Essonne) et dans le reste du département (Communauté d'agglomération Chartres Métropole et Communauté de communes des Portes Euréliennes d'Ile-de-France). Après Chartres Métropole, la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux est le second pôle d'emplois du département, et reste un vivier d'emplois pour le département de l'Eure et pour l'Ile-de-France. La part de personnes utilisant un véhicule motorisé à quatre roues est importante (85%), quand seulement 7% utilisent les transports en commun (cette part est toutefois plus importante pour les sortants : 13,3%, notamment avec la ligne N reliant le réseau d'Ile-de-France) (Source : Porté à Connaissance du PLH CA Pays de Dreux 2025-2023, Traitements réalisés par le préfet d'Eure-et-Loir / Direction départementale des territoires (DDT28). Dans un contexte de coût des énergies et du carburant, la dépendance à l'automobile constitue un enjeu majeur sur le territoire. Ainsi, selon les données de l'Observatoire National de la Précarité Energétique en 2023, **14,3 % des ménages sont en situation de précarité face à la mobilité quotidienne en voiture** (6 550 foyers) (14,4 % à l'échelle de l'Eure-et-Loir).

Commune Souhaitée	Nb Demandes
Dreux	595
Vernouillet	430
Cherisy	111
Saint-Rémy-sur-Avre	102
Luray	81
Chartres	72
Saint-Lubin-des-Joncherets	52
Tréon	50
Anet	43
Abondant	32

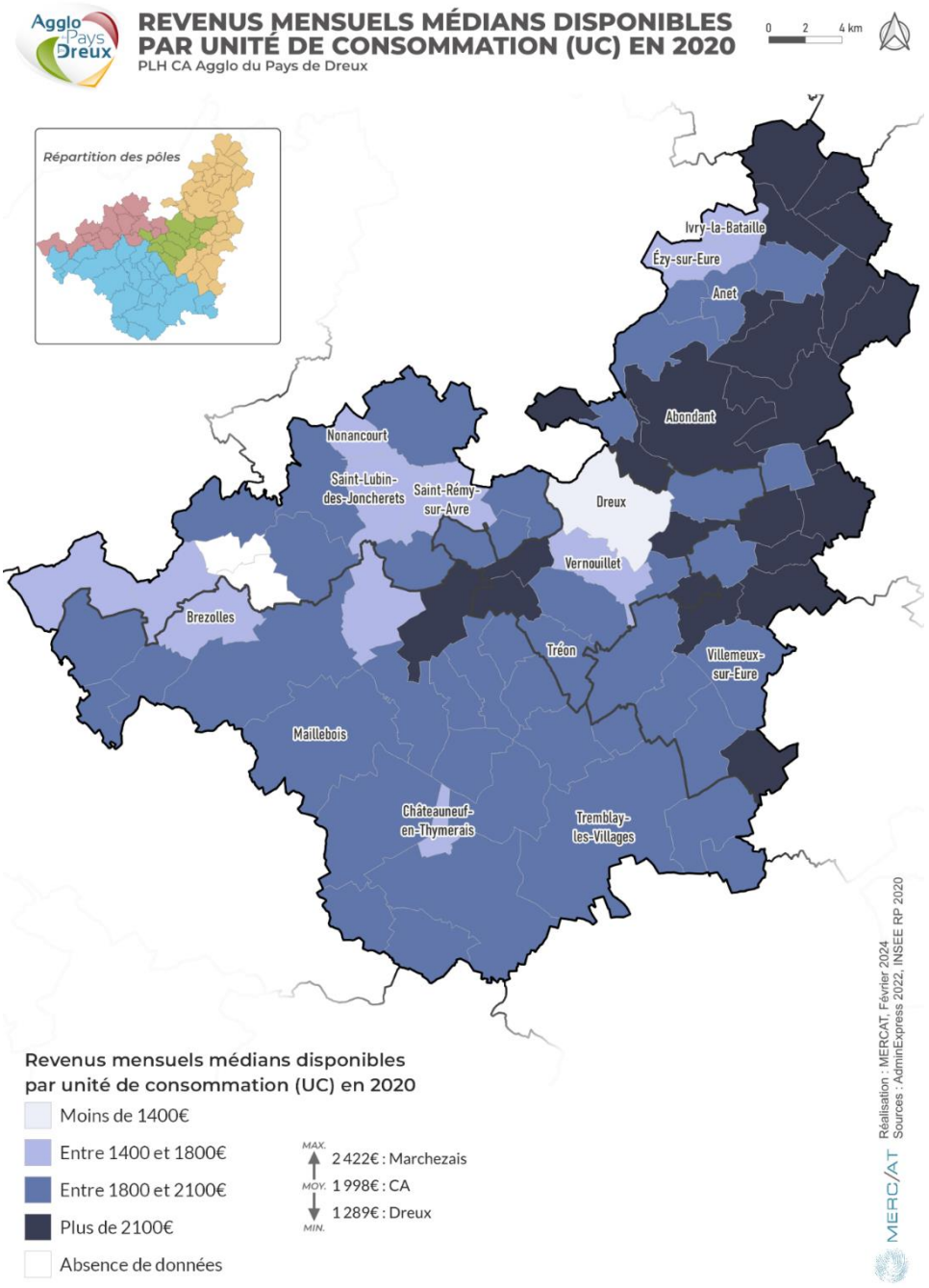
Demandes d'accès au logement des actifs classées par commune souhaitée en priorité, en cours en février 2024 sur la plateforme AL'in d'Action Logement. Source : Action logement.

Dans le cadre de l'élaboration du diagnostic, un entretien a été mené avec Action Logement. Le partenaire recense les demandes d'actifs pour accéder à un logement locatif social ou intermédiaire, par le biais de sa plateforme numérique « Al'In ». **Les communes de Dreux et Vernouillet sont les plus demandées à l'échelle du territoire, avec 62 % des demandes formulées (925 sur 1496)**. Le logement T4 est la première typologie souhaitée par les ménages, avec 34 % des demandes, pour 32 % de T3. Les petits logements sont moins demandés avec moins de 6 % de T1 et 21 % de T2. Les grands logements T5 et plus sont également moins plébiscités avec 7 % de la demande. Les demandes sont majoritairement formulées

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

par des jeunes et des ménages en milieu de parcours résidentiel, avec 31 % de 18-30 ans et 36 % de 31-40 ans. Les 41-50 ans représentent 23 % des demandeurs pour 10 % de 51-65 ans.

Selon Action Logement, des besoins importants de **développement d'une offre locative clef-en-main demeure sur le pôle urbain, notamment pour répondre aux besoins de jeunes actifs ou jeunes en formation.** L'offre locative est principalement concentrée à Dreux et Vernouillet. Les jeunes qui résident en périphérie rencontrent des contraintes de mobilité importantes pour réaliser leurs trajets domicile-emploi-lieu de formation. En 2022, Action logement a délivré 46 aides « Mobilijeune » à des alternants pour les aider dans la réalisation de leurs migrations pendulaires (27 dossiers sur Dreux et 19 sur le reste de la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux), une mobilisation du dispositif sous-utilisée comparativement au territoire de Chartres Métropole.



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025



3. DES ENJEUX DE DEVELOPPEMENT T DE DIVERSIFICATION DE L'OFFRE AU SEIN DU PARC DE LOGEMENTS

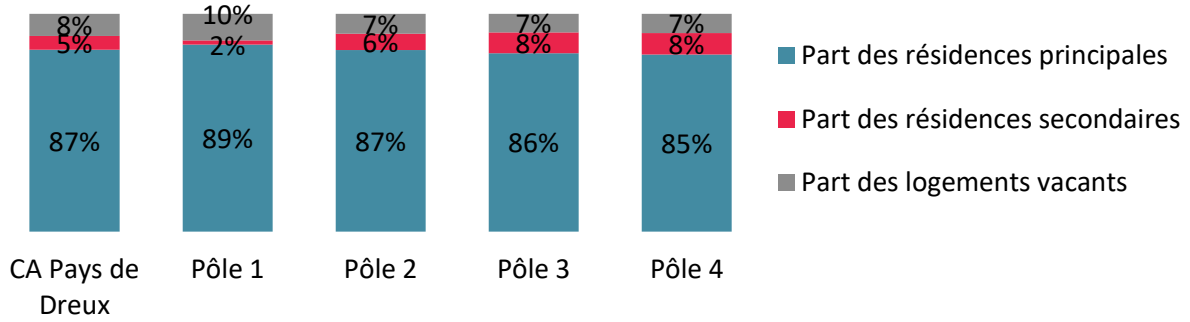
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

I. Un parc de logements principalement constitué de grandes maisons individuelles et de propriétaires occupants en dehors du pôle urbain

1. La grande maison en propriété occupante : la forme urbaine dominante en dehors de Dreux et Vernouillet

Répartition par catégorie de logements en 2020

Source : INSEE RP 2020

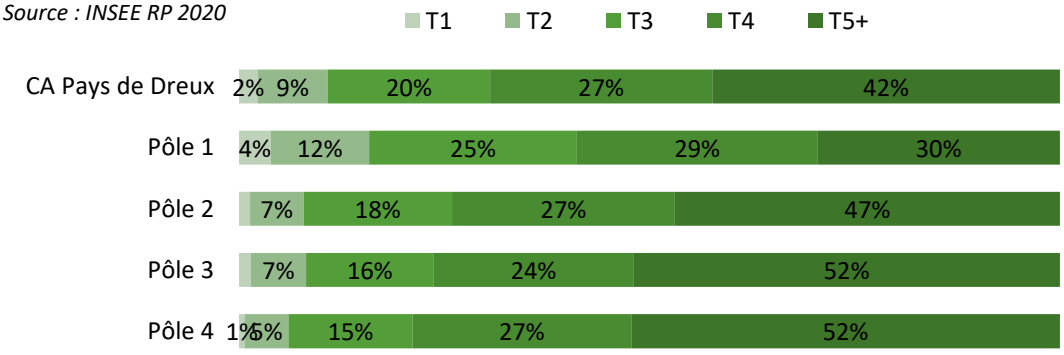


Le parc de logements intercommunal est caractérisé par sa vocation résidentielle. Les résidences principales constituent plus de 85 % des logements du territoire, sur l'ensemble des secteurs. La part des résidences secondaires demeure réduite, bien que certains secteurs, à l'instar des communes de l'Eure, furent des destinations de villégiature pour des ménages franciliens jusqu'aux années 1990 (source : entretiens communaux Ezy-sur-Eure, Ivry-la-Bataille). La part de logements vacants est plus élevée au sein du pôle 1, notamment en raison de la représentation importante des logements inoccupés à Dreux, la ville-centre.

La maison individuelle constitue le produit prédominant sur le territoire, avec 74 % de l'offre de logements, et une représentation supérieure à 80 % du parc sur les pôles 2, 3 et 4. **La part des appartements est plus importante sur le Pôle Urbain (pôle 1)** où ils constituent 48 % des logements. Ce constat s'explique par une fonction locative privée et sociale plus importante sur ce pôle, avec respectivement 17 % et 16 % des ménages sous ces statuts d'occupation. A l'inverse, les grandes typologies en propriété occupantes sont majoritaires sur les autres pôles.

Répartition des résidences principales par typologie

Source : INSEE RP 2020



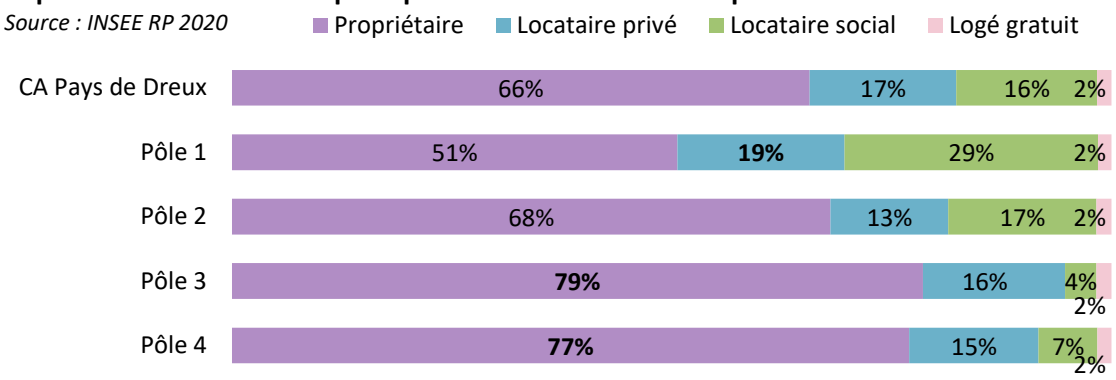
Les grands logements T4 et plus représentent 69 % du parc à l'échelle intercommunale, pour plus des trois quarts du parc sur les pôles 2, 3 et 4. A l'inverse, les petits logements T1 et T2 constituent moins de 10 % de l'offre sur ces secteurs. Si deux tiers des résidents de l'Agglo du Pays de Dreux sont propriétaires occupants,

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

cette représentation atteint près de huit personnes sur dix en dehors du pôle urbain.

Répartition des résidences principales selon le statut d'occupation

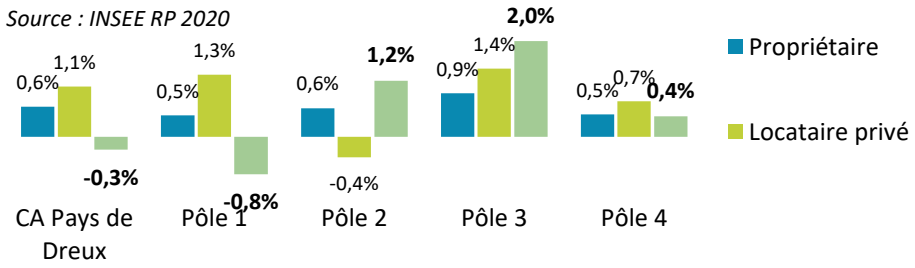
Source : INSEE RP 2020



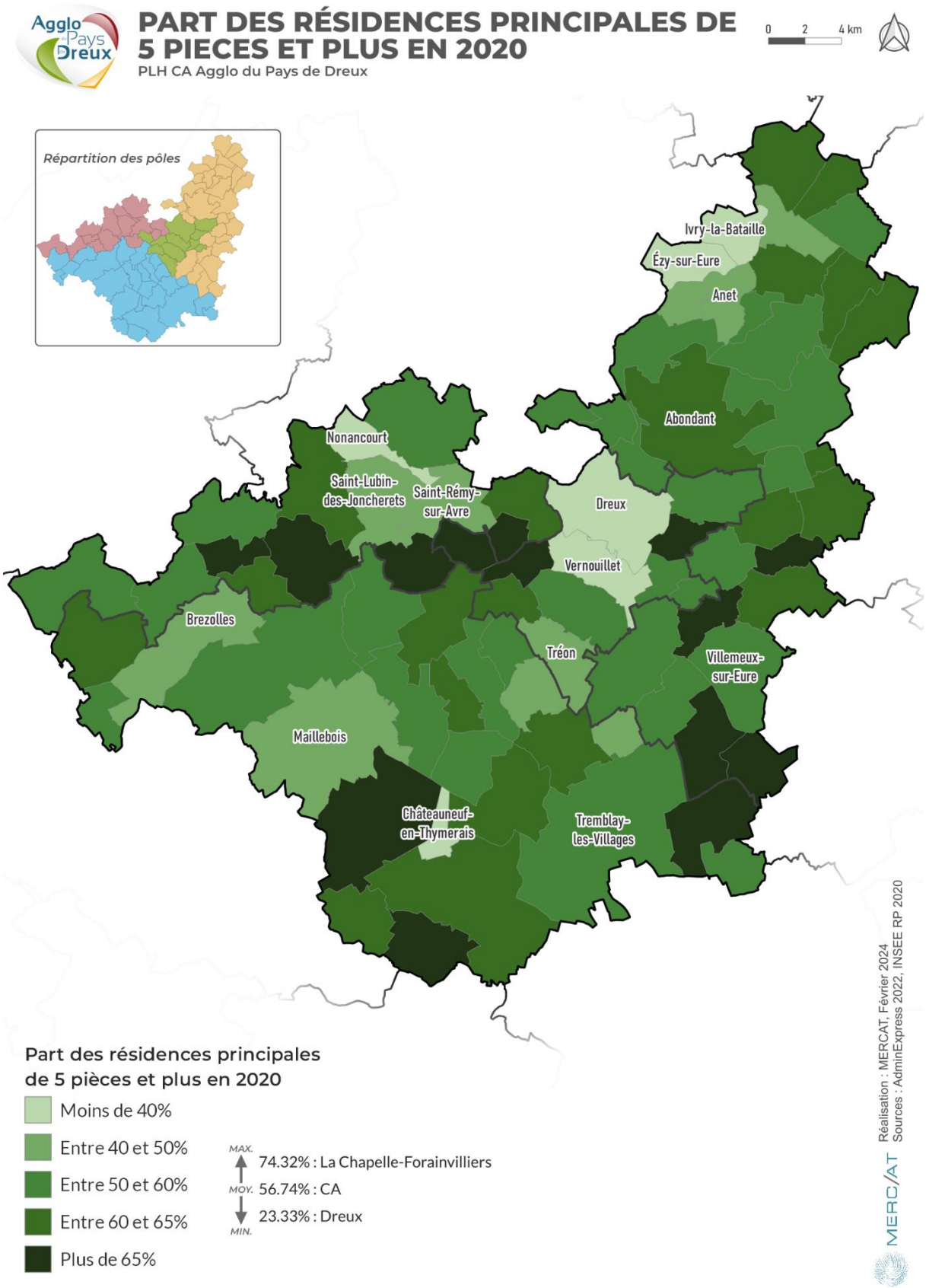
Enfin, durant le dernier recensement, le territoire intercommunal est marqué par une augmentation du nombre de locataires du parc privé (+1,1%/an de locataires privés entre 2014 et 2020). La part de locataires sociaux est en hausse dans les pôles 2, 3, 4, à l'exception du pôle 1 où cette hausse est moindre.

Taux d'évolution annuel des résidences principales par statut d'occupation entre 2014 et 2020

Source : INSEE RP 2020



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

2. Une vacance concentrée sur le Pôle urbain

Les chiffres clés de la vacance au 1er janvier 2021



Le nombre de logements constituant le parc privé en 2022



Le nombre de logements vacants du parc privé dans le Pays de Dreux au 1er janvier 2021
Dont 1 899 qui le sont depuis plus de 2 ans



Le taux de logements vacants dans le Pays de Dreux au 1er janvier 2021
Dont 45% qui le sont depuis plus de 2 ans

Repères : Quelques chiffres clefs sur la vacance : Taux de logements vacants du parc privé au 1er janvier. 2021
Eure-et-Loir (28) : 8,2 %
Eure (27) : 8,6 %
Centre-Val-de-Loire : 11 %
Normandie : 8,2 %
France : 10,4 %

Selon les données LOVAC 2022, 4 195 logements sont vacants au sein du parc privé sur le territoire, soit près de 9 % du parc. Ce taux est légèrement supérieur à celui des territoires de comparaison. A l'échelle intercommunale, l'évolution de la vacance est stable entre 2020 et 2021 (+0,2%). Le taux de vacance reste légèrement supérieur à celui des départements de comparaison.

A l'échelle des bassins de vie du territoire, le phénomène de vacance est majoritairement représenté au sein du pôle 1, avec un taux de 12 % qui atteste d'un enjeu de résorption du phénomène. La ville-centre de Dreux concentre 38 % des logements inoccupés à l'échelle intercommunale (1588 unités). Le taux de vacance au sein des autres pôles est plus restreint, inférieur à 8 %.

	Volume de logements vacants	Dont depuis plus de deux ans	Part vacance >2ans	Taux de vacance
Pôle 1	1874	862	46%	12%
Pôle 2	459	205	44,7%	7,3%
Pôle 3	1138	526	46,2%	7,1%
Pôle 4	724	306	42,3%	7,6%

Synthèse de la vacance par Pôle. Source : LOVAC détaillé 2022

Selon l'INSEE, l'évolution de la vacance est cependant en ralentissement en comparaison avec les périodes précédentes : + 4,8 % entre 2009 et 2014 (153 unités supplémentaires par an) contre +2,7 % entre 2014 et 2020 (+108 unités par an).

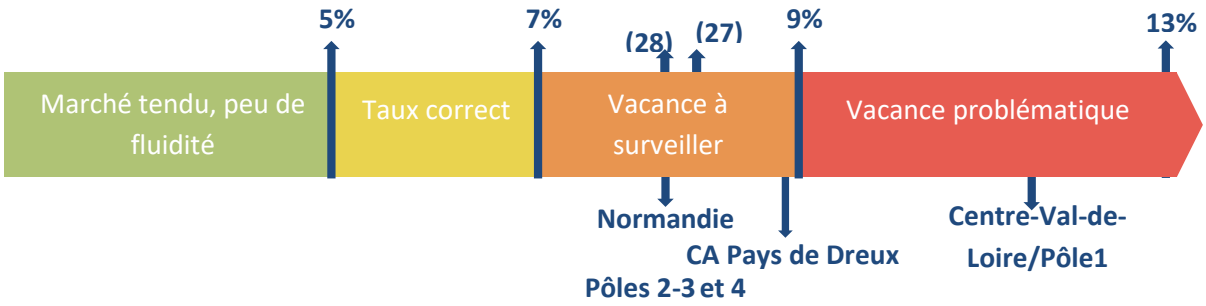
Selon les données LOVAC détaillées, les caractéristiques des logements inoccupés au sein du parc privé sont les suivantes :

- 54 % de maisons
- 40 % de T1 et T2, 24 % de T3, 37 % de T4 et+
- 18 % de biens de moins de 35 m² et 37 % de plus de 75 m²

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

- 68 % de logements vacants ont été construits avant 1974 et la première loi de réglementation thermique sur le bâti.

Afin de lutter contre la vacance et d'améliorer la qualité du parc de logements sur les volets thermique, adaptation à la perte de mobilité et lutte contre l'indignité, une Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) généraliste a été adoptée par 6 communes le 1er avril 2022 : Anet, Brezolles, Châteauneuf-en-Thymerais, Ezy-sur-Eure, Ivry-la-Bataille et Nonancourt.



Baromètre indicatif des situations de vacance. Source : MERC/AT et LOVAC 2022.

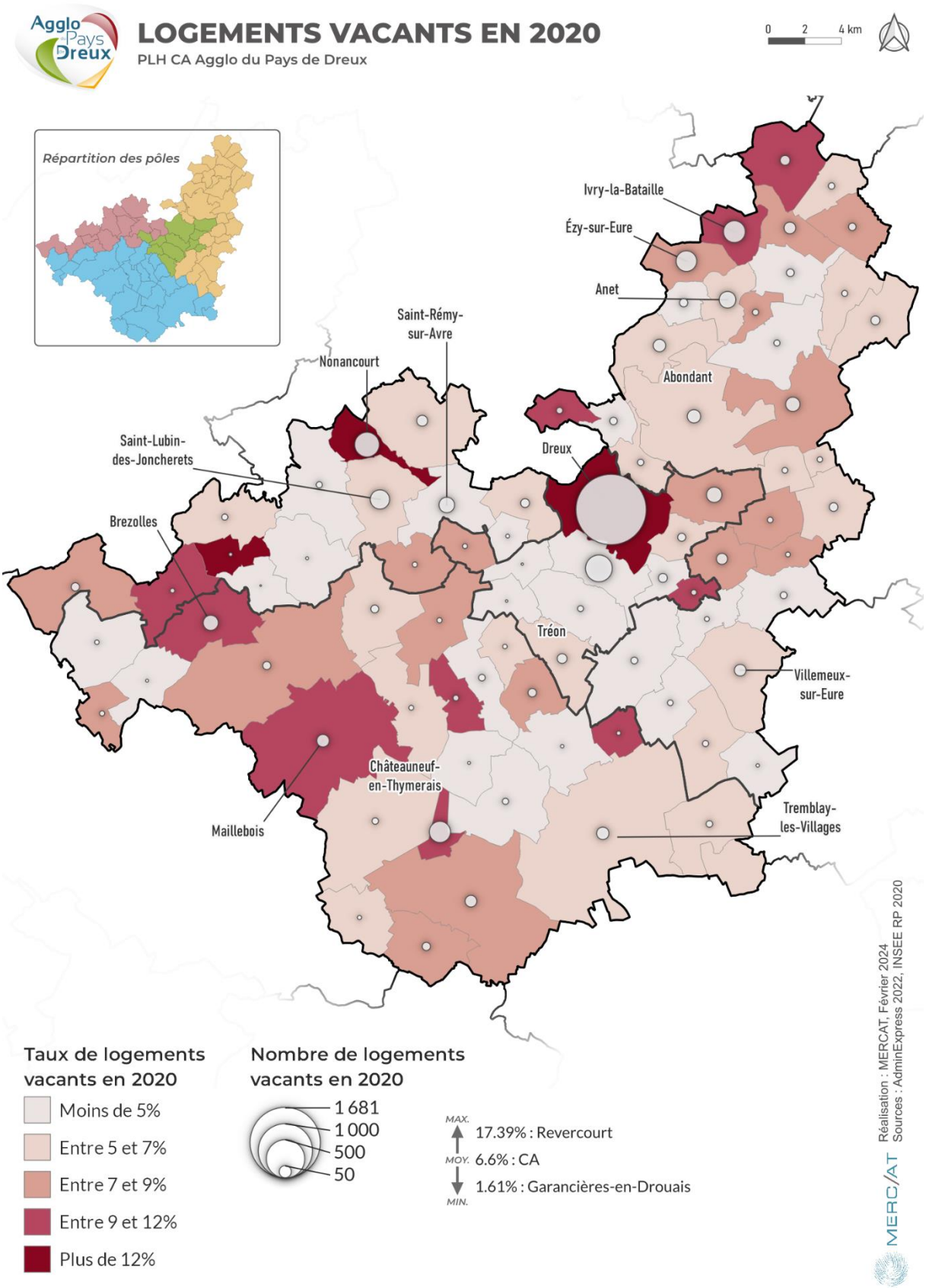
Témoignage des élus :
Saint-Lubin-des-Joncherets : « Sur la commune de Saint-Lubin-des-Joncherets, tous les biens dégradés ont été achetés depuis la crise sanitaire, le stock de logements vacants a ainsi baissé. »

Luray : « Quelques situations de vacance ont été identifiées sur la commune, liées à des successions complexes ou des divorces. La commune n'utilise pas son droit de préemption pour racheter ces biens, notamment en raison du coût de ce levier. »

Ezy-sur-Eure : « De nombreux biens sont inoccupés car ils nécessiteraient la réalisation de travaux importants sur une longue durée, avec l'intervention d'entreprises spécialisées et un investissement important des propriétaires. »

Fontaine-les-Ribouts : « Les situations de vacance concernent majoritairement des grandes maisons nécessitant d'important budgets de travaux. La mise en œuvre d'aides financières pour inciter à la réalisation de travaux est nécessaire. »

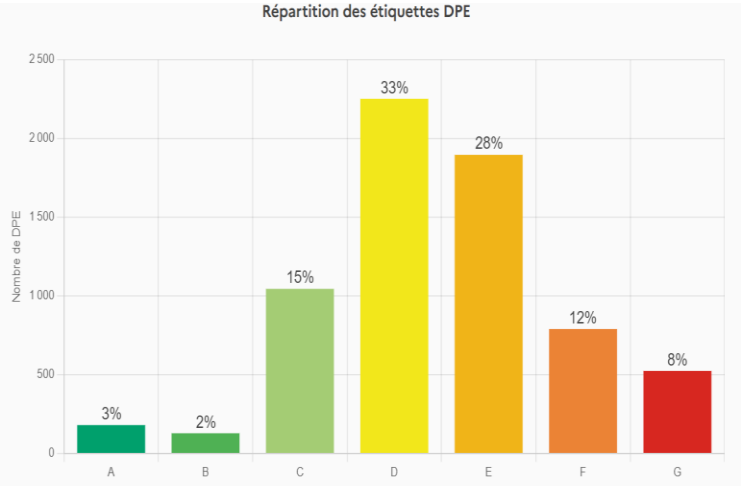
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

3. Des situations de précarité énergétique, des enjeux de réhabilitation du parc de logements, et des dispositifs de renouvellement urbain d'ores et déjà lancés

Répartition des étiquettes DPE dans le parc de logements



Source : Observatoire de l'ADEME - 2023

En 2023, près de la moitié du parc de logements ayant fait l'objet d'une mutation sur le marché immobilier est énergivore selon l'observatoire de l'ADEME**.** En effet, **48% des logements du parc sont classés en étiquette énergétique E, F ou G.** Selon l'Observatoire Nationale de la Précarité Energétique, en 2023, 16,6% des ménages qui seraient en situation de précarité face au logement, soit 7 600 foyers. Ce taux est similaire à la moyenne en Eure-et-Loir. Ce constat s'explique notamment par l'ancienneté du parc de logements. A l'échelle de l'Agglo du Pays de Dreux, 47 % du parc de logements a été construit avant 1971 et la première loi de réglementation thermique de 1974.

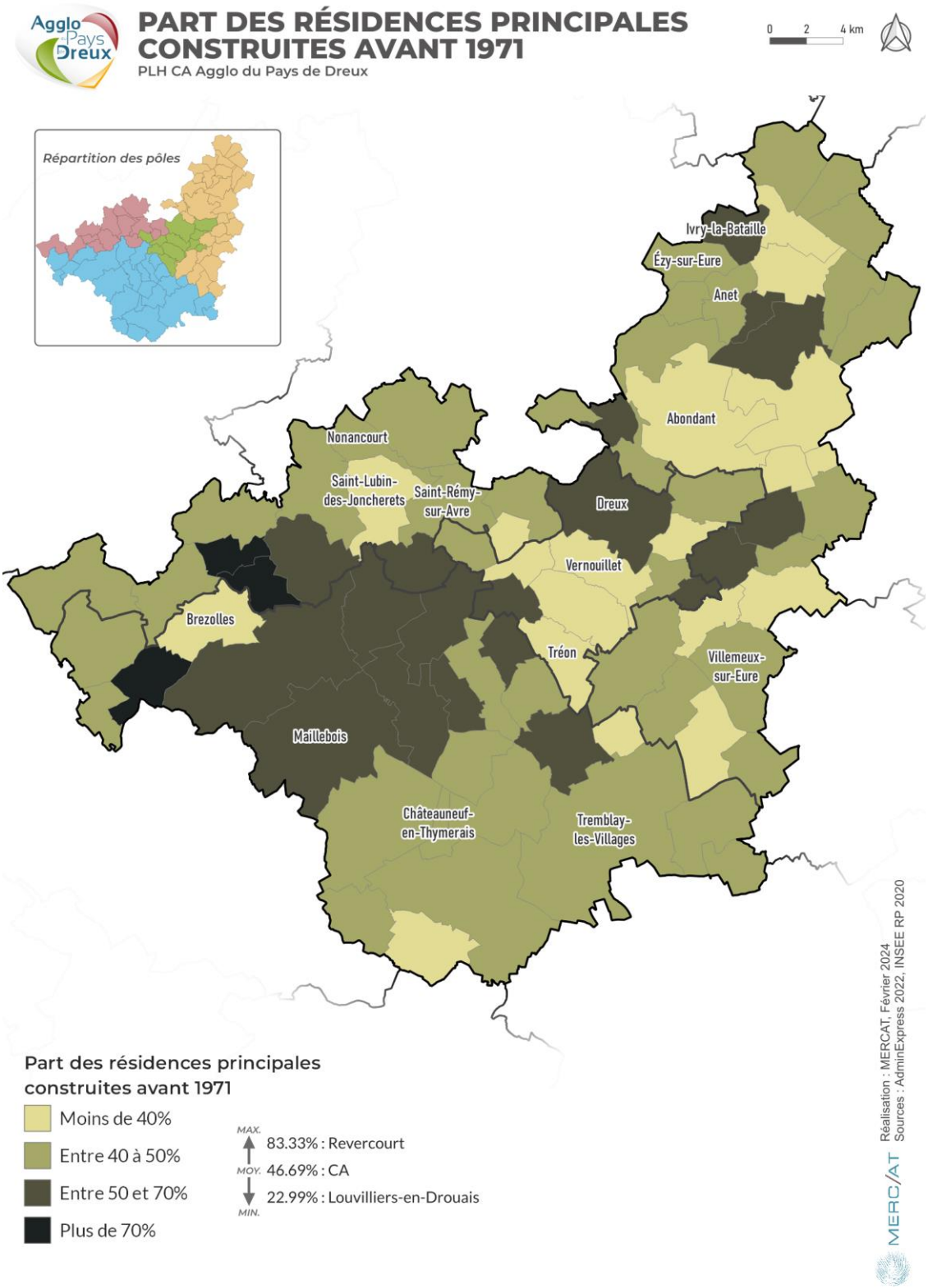
Témoignage des acteurs :

SOLIHA : « Le sujet du classement énergétique des biens est un sujet complexe et en constante évolution : il est difficile de gagner des étiquettes dans un patrimoine protégé, dans des copropriétés, ou en centre ancien. »

UFC QUE CHOISIR : **«** Les contentieux sont fréquents suite à des travaux de rénovation énergétique. L'accompagnement par un opérateur à l'instar de Soliha ou de l'ADIL permet de limiter ce risque. »

UFC QUE CHOISIR : « La conjoncture actuelle de baisse du pouvoir d'achat, de hausse des coûts de l'énergie, de pression sur le foncier renforce les difficultés des propriétaires à réaliser des travaux. »

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

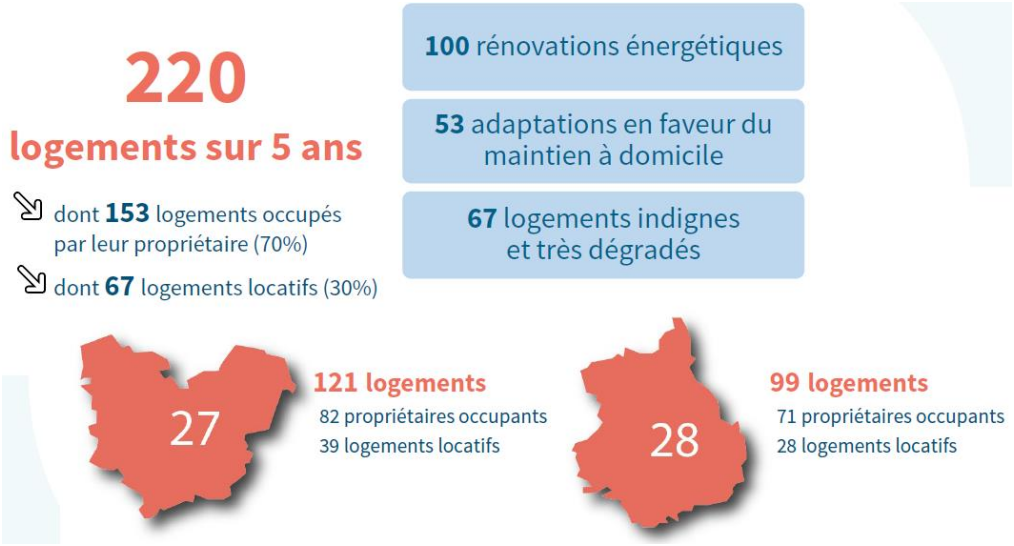


Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

Sur la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux, des dispositifs sont d'ores et déjà déployés pour intervenir sur le parc ancien existant et améliorer ses performances thermiques et énergétiques.

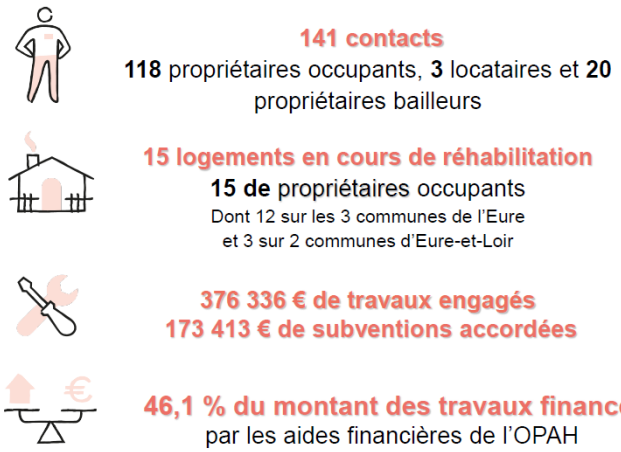
Une opération programmée pour l'amélioration de l'habitat multisites sur 6 communes a été mise en place : trois communes en Eure-et-Loir (Anet, Brezolles, Châteauneuf) et 3 communes de l'Eure (Nonancourt, Ezy-sur-Eure, Ivry-la-Bataille)

La convention a été signée le 14 septembre2021, pour un démarrage le 01 avril 2022, avec un objectif de réhabiliter 220 logements sur 5 ans. Elle a un caractère incitatif et participe à la revitalisation des communes par le biais de quatre axes d'intervention : le traitement des situations d'habitat dégradé, l'amélioration de la qualité énergétique des logements, l'adaptation au vieillissement de la population et à la perte d'autonomie ainsi que la réhabilitation des logements anciens vacants structurants pour l'attractivité des centres-bourgs.



Synthèse des résultats de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat du 1er avril au 31 mars 2023 Source : SOLIHA- comité de pilotage du 12/04/2024

Après un an d'activité, le bilan du dispositif est mitigé, bien que plutôt positif auprès des propriétaires occupants sur les volets rénovation énergétique et adaptation à la perte de mobilité. A l'inverse, des difficultés importantes ont été identifiées par SOLIHA pour cibler les propriétaires bailleurs et pour financer de la sortie d'indignité. L'atteinte de l'objectif global de 220 rénovations de logement sur 5 ans demeure ambitieux (7 % d'atteinte de l'objectif).



Synthèse des résultats de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat du 1er avril au 31 mars 2023 Source : SOLIHA- comité de pilotage du 12/04/2024

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

	Objectifs 5 ans	Résultats
Nombre	**220**	**12**
Crédits	**1 956 510 €**	**129 968 €**
Dont Anet	**32**	2 21 629 € (dont 1 prime sortie de passoire)
Dont Brezolles	**28**	1 12 000 € (dont 1 prime sortie de passoire)
Dont Châteauneuf en Thymerais	**36**	-
Dont Ezy sur Eure	**40**	2 6 040 €
Dont Ivry la Bataille	**39**	5 82 901 € (dont 1 prime sortie de passoire)
Dont Nonancourt	**42**	2 7 398 €

Synthèse des résultats de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat du 1er avril au 31 mars 2023 Source : SOLIHA- comité de pilotage du 12/04/2024

A Dreux, une **opération programmée d'amélioration de l'habitat – renouvellement urbain** (**OPAH-RU) est en cours d'élaboration.** La convention a été finalisée et le démarrage est prévu pour le début 2024. Les objectifs globaux sont d'intervenir sur 161 logements minimum sur 5 ans, tous accompagnés par l'Anah et la commune, selon la répartition suivante : 49 logements occupés par leur propriétaire ; 72 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés ; 40 logements inclus dans 6 copropriétés environ. Ces interventions visent à donner lieu à un volume d'environ 108 projets et à la résorption d'environ 45 logements vacants. Le volet « actions foncières » s'intéressera à 3 îlots repérés et 10 immeubles pour des études plus approfondies de recomposition ou d'opérations de démolition/reconstruction. Pour les copropriétés, l'étude n'a pas permis de cibler des adresses précises, ce travail reste à faire en début d'OPAH RU.

En 2021, dans le cadre de la signature d'un **CRTE**[1] – contrat de relance et de transition écologique, l'agglomération du Pays de Dreux établit une convention **ORT** – opération de revitalisation. Des dispositifs contractuels et programmes de l'Etat sont en cours sur le territoire en matière d'habitat :

- **ACV** – Action Cœur de Ville engagé sur la commune de Dreux (et son ORT)
- **CV** – Contrat de Ville, engagé sur les communes de Dreux et de Vernouillet
- **« Action Bourg-Centre »** engagé par conseil départemental du 28, sur les communes suivantes : sur les communes de Anet, Bû, Brezolles, Châteauneuf-en-Thymerais, Saint-Lubin-des-Joncherets, Saint-Rémy-sur-Avre, Tremblay-les-villages et Villemeux-sur-Eure.

Les conventions pluriannuelles du nouveau programme national de renouvellement urbain
(NPNRU). En Eure et Loir, sur le périmètre de l'Agglo du pays de Dreux, Dreux et Vernouillet forment une même entité (quartiers les Bâtes et Tabellionne).

[1] Le CRTE regroupe l'ensemble des contrats signés entre l'État et les collectivités, comme les Contrats de Ville (CV), mais aussi les programmes des différents ministères, et leurs partenaires, comme Action Cœur de Ville (ACV), Petites villes de demain (PVD) ou les Contrats de Transition Ecologique (CTE).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

D'autres programmes sont plus transverses mais touchent tout de même des questions liées à l'habitat :

- le Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET), engagé par l'Agglo du Pays de Dreux ;
- le contrat Territoire d'Industrie 2020-2024, engagé par l'Agglo du Pays de Dreux et les Portes

Euréliennes d'Ile-de-France ;

- le programme « Territoire pilote de sobriété foncière », engagé par l'Agglo du Pays de Dreux ;
- le programme expérimental EUROPAN, engagé par l'Agglo du Pays de Dreux ;
- le Contrat Régional de Solidarité Territoriale (CRST), engagé par l'Agglo du Pays de Dreux avec la région Centre Val-de-Loire ;le Contrat de Territoire avec Le Conseil régional Normandie, engagé par l'Agglo du Pays de Dreux ;
- Le dispositif Petites Villes de Demain (PVD) est également présent sur le périmètre de l'Agglo du Pays de Dreux qui concernent les communes de Brezolles, Châteauneuf-en-Thymerais, Saint-Lubin-des-Joncherets, Tremblay-les-villages, Villemeux-sur-Eure, Ezy-sur-Eure, Ivry-La-Bataille, Nonancourt.

4. Des situations d'indignité et de mal-logement diffuses en secteurs urbains

Selon le Porté à Connaissance de l'Etat (28), 35 signalements de mal-logement ont été enregistrés sur la plateforme départementale de lutte contre l'habitat indigne sur le territoire en un an, dont 11 dans le parc public. La majorité de ces signalements sont localisés sur la ville de Dreux.

L'activité de certaines Sociétés Civiles Immobilière (SCI) est sous étroite surveillance, bien qu'aucun propriétaire n'ait été mis en examen sur ce territoire pour une activité de « marchand de sommeil ». Les communes d'Ivry-la-Bataille, Châteauneuf-en-Thymerais et Tremblay-les-Villages seraient intéressées par le Permis de Louer en raison de situations de propriétaires bailleurs indélicats ou de marchands de sommeil identifiés sur leur territoire.

Le Pôle départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne est cependant en lien régulier avec le parquet de Chartres par l'intermédiaire d'un magistrat référent sur la question. Le sujet du mal-logement est inégalement traité sur ce territoire dans la mesure où seules deux communes (Dreux et Châteauneuf-en-Thymerais) bénéficient de l'appui technique et administratif de la Maison de l'Habitat de Dreux qui maîtrise les procédures et participe chaque mois aux réunions techniques de lutte contre l'habitat indigne. Quelques échanges réguliers sont entretenus avec le Plan départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI) et quelques communes : Vernouillet, Brezolles, Cherisy, Saint-Lubin-des-Joncherets.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

Témoignage des élus :
La Madeleine-de-Nonancourt : « Une problématique de marchands de sommeil a été identifiée sur la commune »

Monsieur Leroux, Vice-Président en charge de la cohésion sociale, de l'habitat et du Nouveau programme national de renouvellement urbain, Agglo du Pays de Dreux

« Il y a également un sujet sur les copropriétés fragiles voire dégradées pour certaines comme rue de la Sablonnière, la résidence du Murger, avec près de 800 logements, construite dans les années 1970 [...] Il y a également une présence de marchands de sommeil sur de petites copropriétés ou monopropriétés en centre-ville, d'où la volonté de mettre en place le permis de louer et de mener des réflexions en parallèle avec la Maison de l'Habitat et la SPL qui travaillent déjà sur ces sujets. »

Châteauneuf-en-Thymerais
Le centre-bourg localise majoritairement des propriétaires bailleurs et des locataires du parc privé. Les biens de mauvaise qualité loués ou divisés concernent notamment des anciennes maisons bourgeoises ou des logements en R+1 de locaux commerciaux. La commune envisage la mise en œuvre d'un permis de louer sur le centre-ville historique pour lutter contre les propriétaires bailleurs indélicats : certaines maisons du centre localisent 5 à 6 boîtes aux lettres en façade.

Vernouillet
Les situations de mal-logement demeurent diffuses sur la commune, deux procédures d'arrêté de péril ont été engagées en trois ans. Certains propriétaires bailleurs louent des logements peu qualitatifs, notamment rue de Torçay. Une suspicion de marchand de sommeil est portée par les élus sur la Rue Nicolas Robert.

Ivry-La-Bataille
La commune a identifié la présence de marchands de sommeil en centre-bourg. L'opérateur SOLIHA avait présenté l'outil "permis de louer" à la commune, puis avait stipulé que sa mise en œuvre serait difficile sur la commune. Madame le Maire serait intéressée par le fait de bénéficier d'un accompagnement pour la mise en œuvre du dispositif durant le prochain PLH.

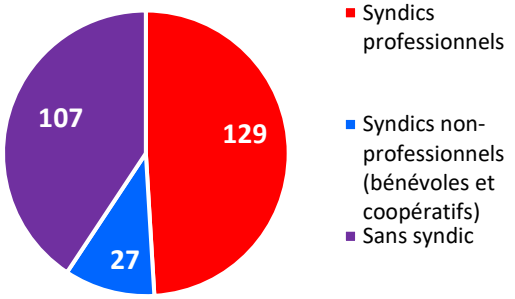
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

5. L'état des copropriétés est à surveiller au regard de leur situation juridique, administrative et financière

En 2023, le territoire localise 263 copropriétés, majoritairement localisées au sein du Pôle 1 : 58 % sont concentrées sur la ville de Dreux. **La moitié des copropriétés sont représentées par un syndicat professionnel**, 10 % sont représentés par un syndicat non professionnel et 40 % n'ont pas de syndicat. **Le parc en copropriétés est plutôt récent : seulement 28 % des bâtiments ont été construits avant 1949. Les petites et moyennes copropriétés sont majoritaires** : 78 % sont constituées de moins de 50 lots. Selon les acteurs et élus interrogés durant le diagnostic territorial, la réalisation de travaux au sein d'immeubles vieillissants sont complexes à réaliser sur le plan technique et difficile à voter en conseil syndical. Sur le territoire, seulement 18% des copropriétés ont bénéficié de travaux, soit une moyenne inférieure à celle des territoires de comparaison. De plus, 20% des copropriétés ont des sommes restantes dues supérieure à 15%, ce qui fragilise l'état des copropriétés et révèle des difficultés de gestion, une capacité restreinte à réaliser à la fois des travaux d'entretien courant et de réhabilitation. **Deux procédures administratives sont en cours sur des copropriétés de Dreux** : un arrêté[2] et une administration provisoire. Un accompagnement de ces ensembles collectifs sera défini dans le cadre de l'Opération programmée d'amélioration de l'habitat – Renouvellement urbain (OPAH RU) de Dreux .

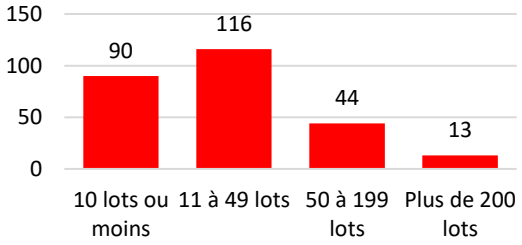
L'organisation juridique des différentes copropriétés

Source : Registre des Copropriétés, 2T 2023



Le nombre de copropriétés selon le nombre de lots à l'échelle intercommunale

Source : Registre des Copropriétés, 2T 2023





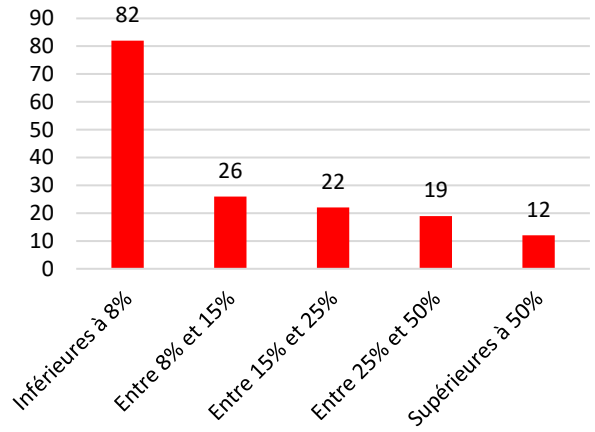
Copropriété du Murger à Dreux. Source : MERC/AT

[2] L'arrêté vise la remise en état ou le remplacement des équipements communes des immeubles collectifs. Un administrateur provisoire est mandataire de justice mandaté par un juge sur une durée limitée dans le temps, désigné lorsque le syndic n'est plus en mesure d'assurer la conservation de l'immeuble ou la sécurité des occupants.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

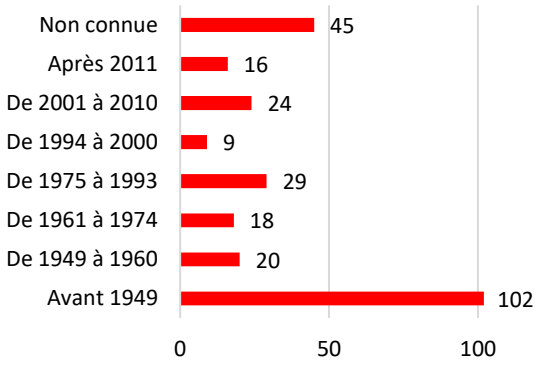
Répartition des copropriétés en fonction des sommes dues

Source : Registre des Copropriétés, 2T 2023



Répartition des copropriétés selon la période de construction

Source : Registre des Copropriétés, 2T 2023



Quelques Repères clefs :

Part des copropriétés qui ont réalisé des travaux :

Eure-et-Loir (28) : 24 %

Eure (27) : 26 %France : 30 %

Part des copropriétés qui ont un restant dues sup. à 15% :

Eure-et-Loir (28) : 18 %

Eure (27) : 18 %

France : 19 %

Témoignage des acteurs et élus :

VILLE DE DREUX : L'élaboration du diagnostic de l'OPAH-RU a permis d'identifier l'accentuation des difficultés de gestion rencontrées par les copropriétés du pôle urbain. L'avenant Cœur de Ville de fin décembre 2023, a acté l'intégration du quartier de gare et du quartier spectaculaire à Vernouillet pour travailler sur la question du foncier et de la gestion de ces copropriétés.

DREUX : « A Dreux, la copropriété localisée rue de la Sablonnière, la résidence du Murger, avec près de 800 logements a été construite dans les années 1970. Elle connait une importante situation de fragilité économique (le niveau des dettes est très élevé, syndic Foncia). Il y a également une présence de marchands de sommeil sur de petites copropriétés ou monopropriétés en centre-ville »

SOLIHA : Les copropriétés sont un axe d'intervention fort et à enjeux avec des complexités différentes selon les secteurs urbains. Les outils OPAH-RU peuvent être pertinents sur des copropriétés dégradées.

DDT : Le PLHi pourrait constituer une opportunité afin que la collectivité se dote d'un Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

II. Un ralentissement du marché immobilier depuis 2022

1. Le marché de l'ancien est stimulé par une augmentation du volume de ventes et une hausse des prix

Le marché immobilier de l'Agglo du Pays de Dreux est caractérisé par la prédominance de la vente de maisons individuelles dans l'ancien, notamment en dehors du pôle urbain. Depuis 2016, ce sont plus de 1 000 ventes qui se réalisent chaque année, contre 200 ventes annuelles en moyenne pour le collectif.

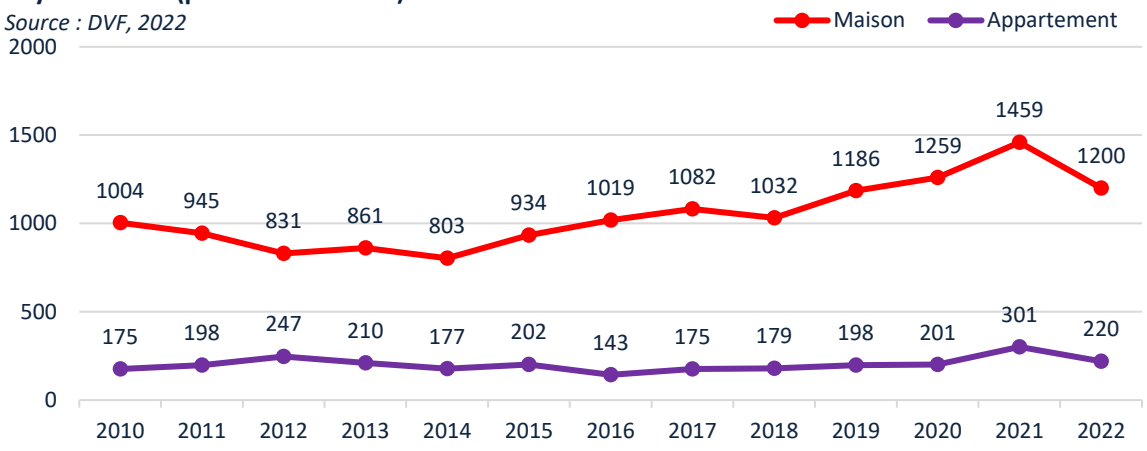
Les prix identifiés à l'échelle intercommunale sont en légère baisse depuis 2012 : de -2% à -3% chaque année sur le segment de la maison individuelle. Cette tendance se retrouve aussi sur le collectif, mais de manière moins marquée (jusqu'à 2015 avec -11% à -13%/an). **Depuis 2020, on observe une légère augmentation des prix des maisons comme des appartements** (+3% à 10%/an selon les années et le type de bien). En 2022, les biens sur le marché de la revente sont valorisés entre 1 500 €/m² en collectif et autour de 2 000 €/m² pour l'individuel. En 2022, selon la base DVF, le prix médian pour une maison s'élève à 183 400 € à l'échelle intercommunale.



Le produit cœur de marché dans l'ancien sur le territoire. Une grande maison individuelle dans l'ancien vendue 180 000 € avec 3 chambres, 107 m² de superficie et un terrain de 500 m² à Brezolles. Source : Seloger.com

Evolution du nombre de transactions sur le marché de l'ancien dans l'Agglo du Pays de Dreux (par forme urbaine)

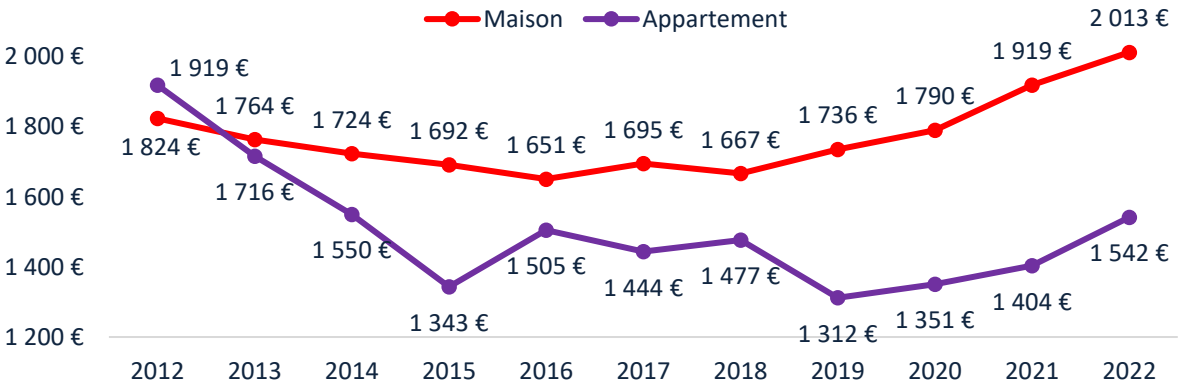
Source : DVF, 2022



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

Evolution des prix sur le marché de la revente dans l'Agglo du Pays de Dreux

Source : DVF, 2022



Evolution des prix au m² sur le marché de la revente dans l'Eure-et-Loir et dans l'Agglo du Pays de Dreux :

	Entre 2017 et 2018	Entre 2018 et 2019	Entre 2019 et 2020	Entre 2020 et 2021	Entre 2021 et 2022	
Agglo du Pays de Dreux						
Individuel	-2%	4%	3%	7%	5%	**+4%/an**
Collectif	2%	-11%	3%	4%	10%	**+2%/an**
Eure-et-Loir (28)						
Individuel	-2%	4%	3%	6%	6%	**+3%/an**
Collectif	-4%	-3%	3%	2%	6%	**+1%/an**

Entre 2017 et 2022, les prix ont augmenté de +3%/an pour les biens individuels en Eure-et-Loir, contre +1%/an pour les biens collectifs. En comparaison, l'intercommunalité est caractérisée par une tendance de la revente en individuel similaire, avec une hausse de +4%/an en moyenne, et identique pour les appartements (+1%/an en moyenne).

Les prix pratiqués[3] sur le marché de la revente dans l'Agglo du Pays de Dreux en 2022 :

2 010 €/m²
Prix m² médian
145 – 242 K € *

1 540 €/m²
Prix m² médian
60 – 121 K € *

[3] Cette fourchette de prix correspond aux prix de vente au 1er et 3ème quartile sur l'ensemble des ventes du territoire de l'Agglo du Pays de Dreux, selon DVF.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

Témoignage des agents immobiliers interrogés au second semestre 2023 :

• Qui sont les acheteurs ?

- Des ventes réalisées par des primo-accédants : ils proviennent de la région parisienne et cherchent à avoir une bonne accessibilité pour leurs trajets domicile-travail (gares, axes routiers).
- Les maisons 3 et 4 pièces sont les plus plébiscitées. Les petites maisons reviennent vite à la vente, et les trop grandes surfaces se vendent mal.
- Environ 1 bien sur 10 est acquis par un investisseur.

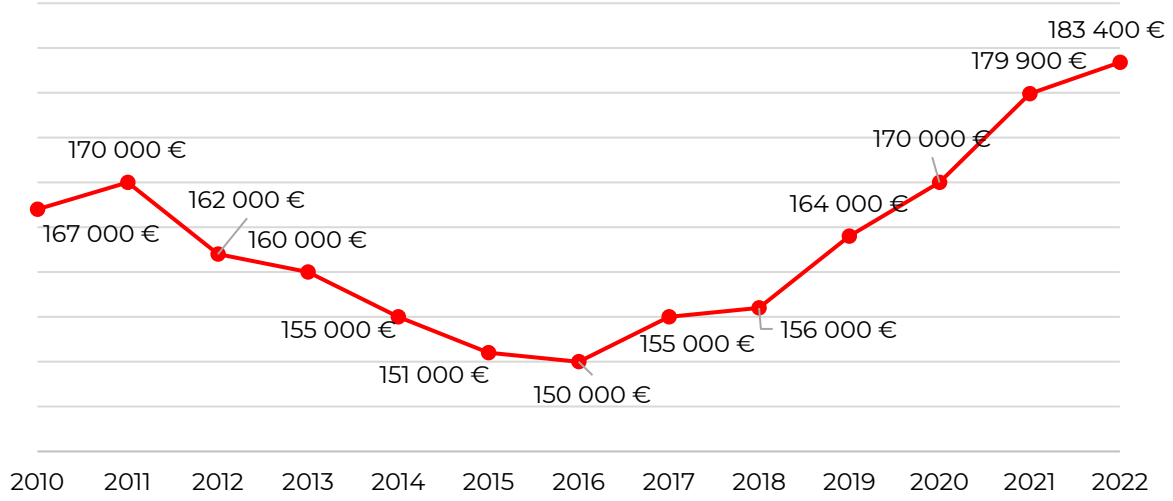
• Quels sont les besoins ?

- Les appartements en centre-ville sont très prisés et demandés (notamment pour le retour des seniors qui veulent se rapprocher des commodités).
- Une autre demande des seniors repose sur celle de la maison de plein pied.
- Les jeunes actifs travaillant en région parisienne sont très demandeurs de maisons.
- Un besoin en location sur le territoire, notamment proche des grands

Zoom sur les prix unitaires d'une maison dans la CA du Pays de Dreux :

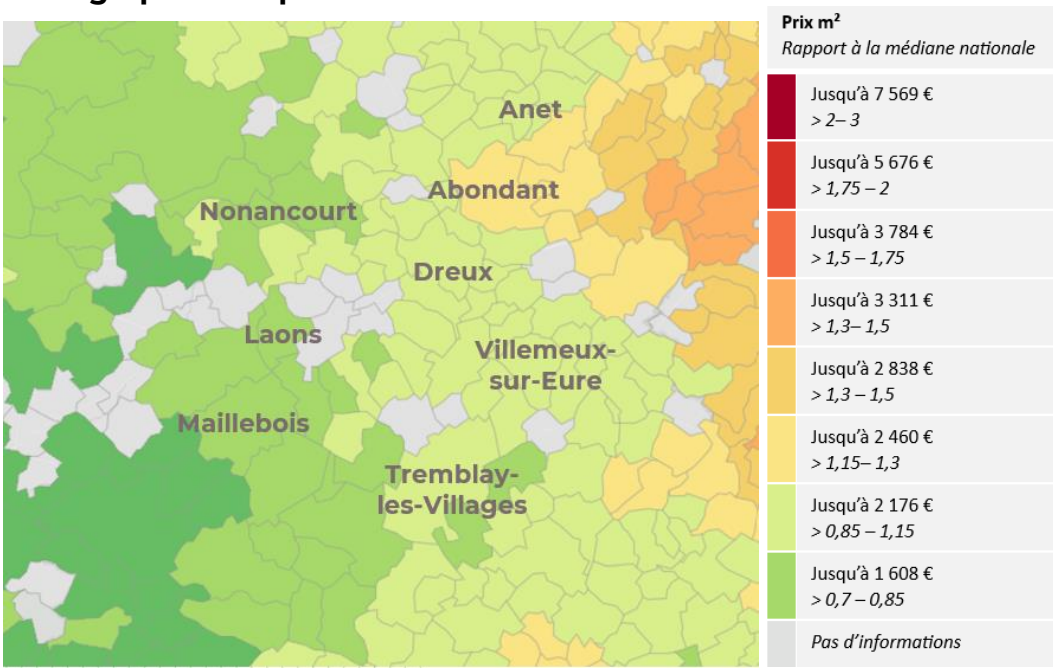
Evolution du prix unitaire médian d'une maison dans l'EPCI

Source : DVF, 2022



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

Cartographie des prix de vente des maisons anciennes - DVF 2019-2021 :

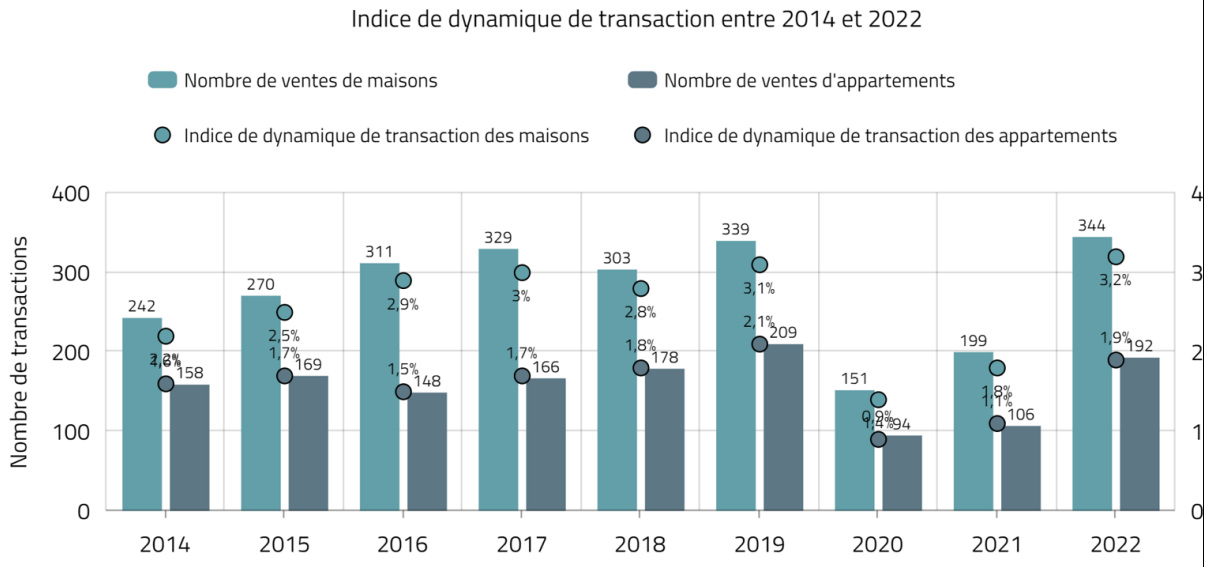


Source : Meilleursagents.com

A l'échelle infraterritoriale, les niveaux de prix sur le marché immobilier sont plus élevés sur la frange orientale du territoire, en lien avec la proximité avec le bassin d'emploi francilien qui attire des actifs résidents qui réalisent leurs migrations pendulaires quotidiennes entre leur domicile et leur travail.
A l'échelle des pôles territoriaux, les prix de marchés médians pour la maison individuelle sont les plus élevés sur le pôle 1 (220 000 €), inférieurs sur le pôle 3 (191 000 €), et d'autant plus bas sur le pôle 4 (estimation à 150 000 €) et le pôle 2 (114 000 €). (Source : DVF 2022- cf tableaux ci-dessous).

Zoom sur les prix immobiliers par secteurs territoriaux :

Pour le Pôle 1

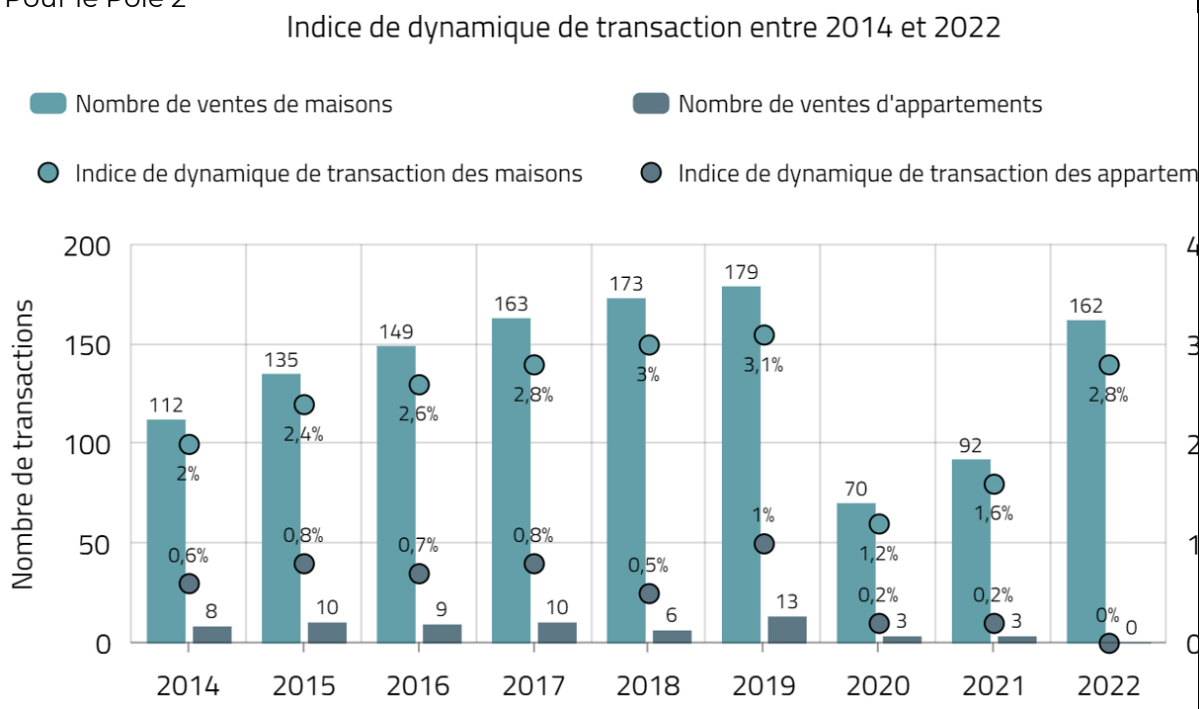


Pôle 1 -DV3F - CEREMA 2022, © Citadia

Prix médian d'une maison en 2022 sur le pôle 1 : 220 000 €

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

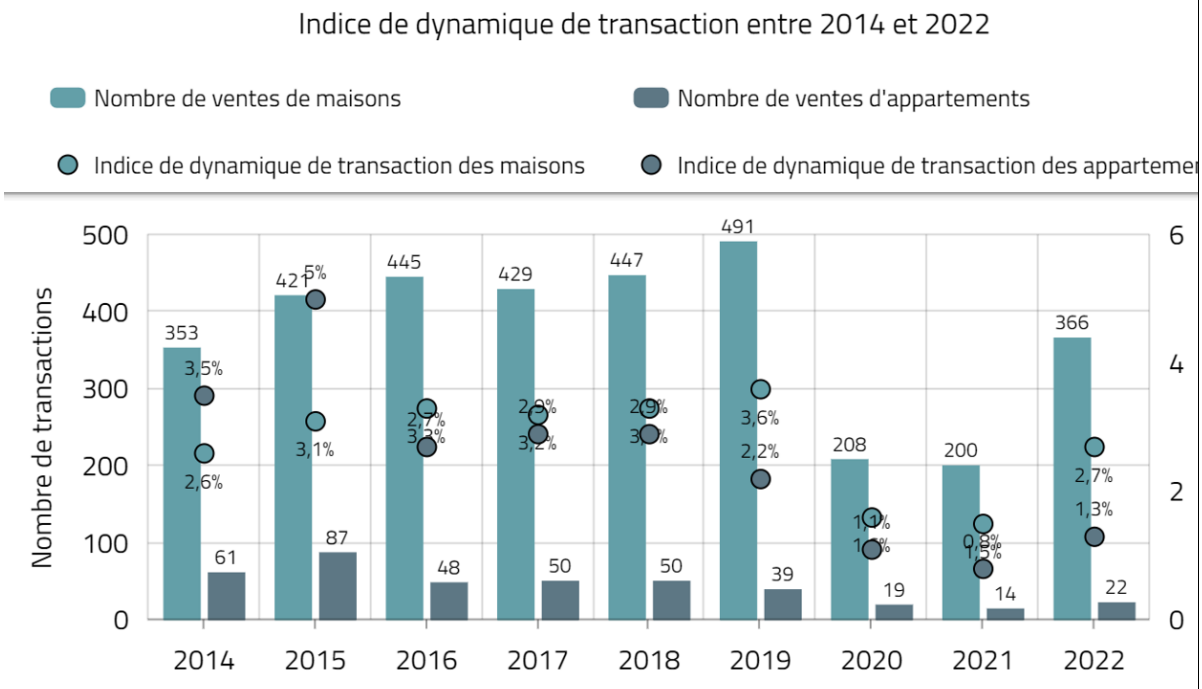
Pour le Pôle 2



Pôle 2 - DV3F - CEREMA 2022, © Citadia

Prix médian d'une maison en 2022 sur le pôle 2 : 114 000 €

Pour le Pôle 3

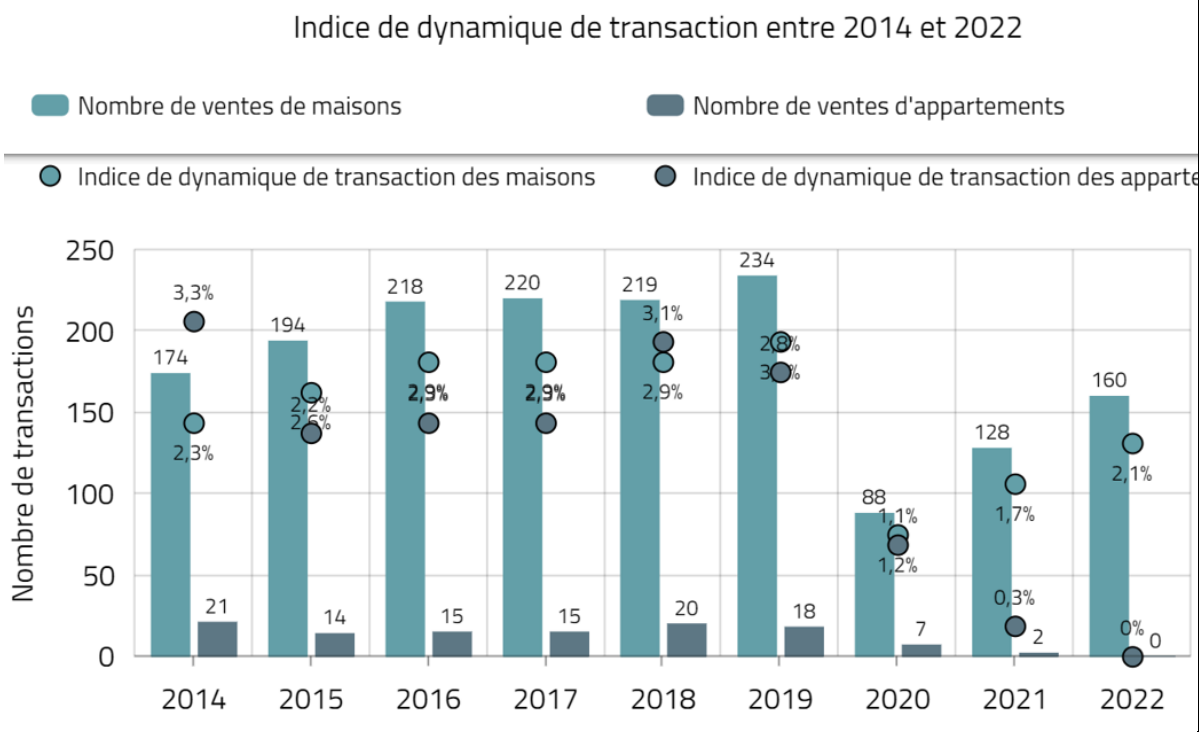


Pôle 3 - DV3F - CEREMA 2022, © Citadia

Prix médian d'une maison en 2022 sur le pôle 3 : 191 000 €

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

Pour le Pôle 4



Pôle 4 - DV3F - CEREMA 2022, © Citadia

Prix médian d'une maison en 2022 sur le pôle 4 : 150 000 € (estimation réalisée à partir d'un travail de pige immobilière sur Seloger.com face au volume faible de mutations)

2. Une activité de la promotion immobilière collective concentrée sur le pôle urbain

PRIX SUR LE MARCHÉ DU NEUF EN COLLECTIF À DREUX ET À VERNOUILLET

Données issues d'observations sur les sites de commercialisation de programmes neufs

3 000 €/m²

Prix m² moyen du collectif neuf 2021

Typologie	Prix de l'offre sur les programmes neufs en cours de commercialisation	Prix unitaire des biens	Surfaces
T1	+/- 4 200 €/m²	100 – 110 K €	20 – 30 m²
T2	2 900 – 3 200 €/m²	115 – 127 K €	40 – 45 m²
T3	2500 – 2900 €/m²	155 – 193 K €	60 – 70 m²
T4	+/- 3 200 €/m²	250 – 260 K €	80 m²

Quelques programmes neufs en collectif sont en cours de commercialisation sur Dreux et sur Vernouillet, où les prix en cœur d'offre (T2-T3) varient entre 115 à 127 K € pour un T2 (soit entre 2900 et 3200 €/m²) et entre 155 et 193 K € pour un T3 (soit entre 2500 et 2900 €/m²).

On retrouve sur le marché du neuf, la proposition de maisons individuelles ou d'intermédiaires (en lotissement, via un promoteur : terrain + maison).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

3. Mise en perspective des prix de l'immobilier avec les budgets pour une primo-accession dans l'Agglo du Pays de Dreux

Les tableaux ci-dessous présentent les revenus déclarés de l'ensemble des ménages de l'Agglo du Pays de Dreux, et des locataires, qui pourraient réaliser leur premier achat et accéder à la propriété.

Les revenus déclarés des ménages du territoire restent inférieurs à ceux du département, de la région et la France métropolitaine.

Les capacités d'accession à la propriété des ménages locataires sont estimées à partir du prisme des prix unitaires des maisons sur le territoire, avec les postulats suivants :

- Prêt principal sur 25 ans, à un taux de 4,15%.
- Taux d'effort en accession : 33%.
- Apport nécessaire : 10%.
- Reste à vivre minimum pour une personne seule : 1000€, pour un couple : 1500€, pour un couple avec 1 enfant : 1800€. (Source des données : FILOSOFI 2021.)

Revenus déclarés - Ensemble des ménages	1er décile	2e décile	3e décile	4e décile	Médiane	6e décile	7e décile	8e décile	9e décile
CA Agglo du Pays de Dreux	7 700 €	12 730 €	16 280 €	19 170 €	21 860 €	24 560 €	27 690 €	31 830 €	39 100 €
Eure-et-Loir	9 570 €	14 570 €	17 890 €	20 630 €	23 190 €	25 880 €	29 010 €	33 360 €	41 280 €
Centre-Val de Loire	8 790 €	13 890 €	17 270 €	19 990 €	22 560 €	25 280 €	28 480 €	32 910 €	40 890 €
France Métropolitaine	13 200 €	16 900 €	19 960 €	26 080 €	22 900 €	29 910 €	35 380 €	45 950 €	45 950 €

Revenus déclarés des ménages locataires par UC	1er décile	2e décile	3e décile	4e décile	Médiane	6e décile	7e décile	8e décile	9e décile
CA Agglo du Pays de Dreux	2 550 €	6 280 €	8 940 €	11 650 €	14 240 €	16 840 €	19 600 €	22 880 €	28 050 €
Eure-et-Loir	3 630 €	7 650 €	10 740 €	13 470 €	16 080 €	18 560 €	21 250 €	24 710 €	30 230 €
Centre-Val de Loire	2 570 €	6 910 €	10 000 €	12 750 €	15 410 €	17 970 €	20 730 €	24 180 €	29 770 €
France Métropolitaine	2 830 €	7 170 €	10 320 €	13 240 €	16 040 €	18 870 €	22 050 €	26 190 €	33 460 €

Cible	Budgets associés	Biens accessibles
Locataires	Couple : 125 – 238 000 € Famille : 150 – 199 000 €	➔ Appartement ancien familial ➔ Appartement neuf en petite typo. ➔ Petite maison
Locataires du parc privé	Couple : 162 000 € min. Famille : 209 000 € min.	➔ Appartement neuf, y compris les produits familiaux ➔ Maison
Locataires du parc social	Couple : 100 - 189 000 € Famille : 187 - 226 000 €	➔ Appartement ancien familial ➔ Appartement neuf, y compris les produits familiaux ➔ Petite maison
Jeunes de moins de 30 ans	160 – 250 000 €	➔ Appartement ancien et neuf, y compris les produits familiaux ➔ Maison

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

Simulation d'accession à la propriété – ensemble des locataires de la CAPD

	Classes modestes			Classes moyennes				Classes supérieures	
	1er Décile	2ème Décile	3ème Décile	4ème Décile	Médiane	6ème Décile	7ème Décile	8ème Décile	9ème Décile
Revenu mensuel déclaré par UC	2 550 €	6 280 €	8 940 €	11 650 €	14 240 €	16 840 €	19 600 €	22 880 €	28 050 €
Budget personne seule (10% d'apport)	0 €	0 €	0 €	0 €	39 000 €	82 000 €	111 000 €	129 000 €	158 000 €
Budget couple (10% d'apport)	0 €	0 €	0 €	0 €	57 000 €	125 000 €	166 000 €	193 000 €	238 000 €
Budget couple 1 enfant (10% d'apport)	0 €	0 €	0 €	0 €	70 000 €	150 000 €	199 000 €	232 000 €	285 000 €

Simulation d'accession à la propriété – locataires du parc privé de la CAPD

	Classes modestes			Classes moyennes				Classes supérieures	
	1er Décile	2ème Décile	3ème Décile	4ème Décile	Médiane	6ème Décile	7ème Décile	8ème Décile	9ème Décile
Revenu mensuel déclaré par UC	416 €	807 €	1 080 €	1 320 €	1 522 €	1 724 €	1 963 €	2 250 €	2 735 €
Budget personne seule (10% d'apport)	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	33 000 €	92 000 €	185 000 €
Budget couple (10% d'apport)	0 €	0 €	0 €	37 000 €	98 000 €	162 000 €	199 000 €	228 000 €	277 000 €
Budget couple 1 enfant (10% d'apport)	0 €	0 €	29 000 €	119 000 €	185 000 €	209 000 €	240 000 €	275 000 €	332 000 €

Simulation d'accession à la propriété – locataires du parc social de la CAPD

	Classes modestes			Classes moyennes				Classes supérieures	
	1er Décile	2ème Décile	3ème Décile	4ème Décile	Médiane	6ème Décile	7ème Décile	8ème Décile	9ème Décile
Revenu mensuel déclaré par UC	103 €	386 €	576 €	733 €	911 €	1 098 €	1 291 €	1 529 €	1 858 €
Budget personne seule (10% d'apport)	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	12 000 €
Budget couple (10% d'apport)	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	29 000 €	101 000 €	189 000 €
Budget couple 1 enfant (10% d'apport)	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	37 000 €	107 000 €	187 000 €	226 000 €

L'exercice de simulation doit permettre de répondre à la question suivante : **existe-t-il une réelle déconnexion entre les revenus des ménages (notamment locataires) et les prix pratiqués localement sur le territoire de l'Agglo du Pays de Dreux** ? Les tableaux présentés ci-dessus permettent d'estimer les capacités financières des ménages de l'Agglo du Pays de Dreux en fonction de leur composition. Un focus sur les ménages locataires est nécessaire, pour souligner les efforts financiers à produire pour les ménages qui souhaitent acquérir un premier bien, et avancer dans leur parcours résidentiel.

Au regard des ressources des ménages et des prix du marché immobilier, les constats suivants peuvent être établis :

- **Les locataires de l'Agglo du Pays de Dreux**, disposent globalement d'un **budget pour l'acquisition d'un bien compris entre 125 000€ et 238 000€ (pour un couple)**. Les classes moyennes devront opter pour un bien à moins de 166 000€ pour rentrer dans leur budget, lorsque les classes supérieures pourront se diriger vers des biens à plus de 200 000€. Les familles locataires (avec au moins un enfant) disposent d'un budget un peu plus conséquent (150 000€ à 199 000€ pour les classes moyennes solvables, et 232 000€ à 285 000€ pour les classes supérieures).
- On note une nette différence dans les budgets d'acquisition entre **les ménages locataires du privé**, et les ménages locataires du parc social. Effectivement, 40% des locataires du privé auront un budget de plus de 162 000€ pour acheter un bien (pour un couple, vs. 209 000€ pour une famille). Les classes supérieures uniquement auront la capacité d'acheter pour plus de 228 000€.
- **Pour les locataires du parc social**, seules les classes supérieures auront la capacité d'emprunter, pour des biens qui seront vendus entre 101 000€ et 189 000€ pour couple, et 187 000€ à 226 000€ pour une famille

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

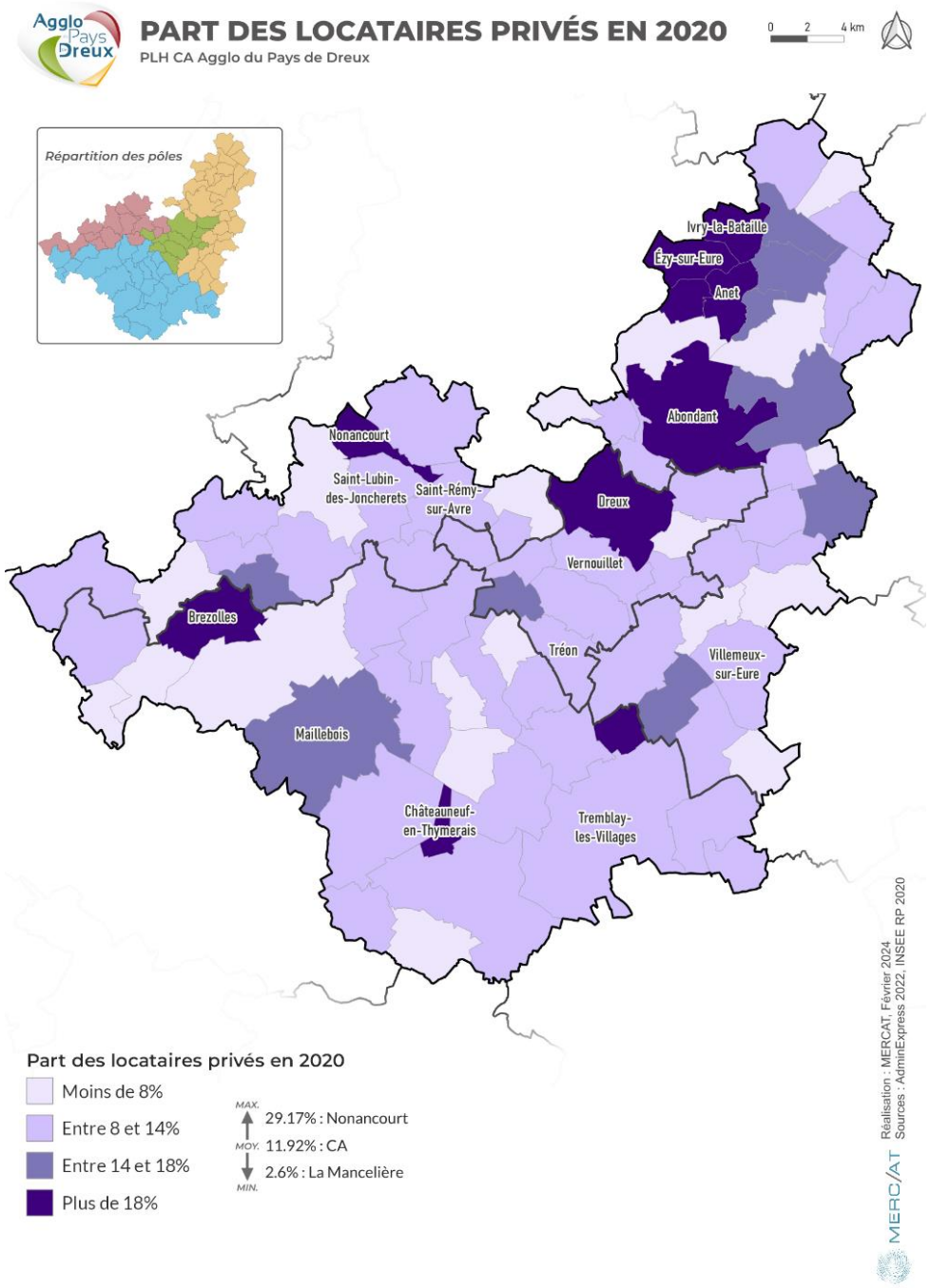
	Petit appartement T2-T3 dans l'ancien / 1 à 2 personnes		Maison T3 - Couple / Couple avec un enfant		Maison T4 et T4+ / Couple avec enfant	
Dreux		- 85000 € Accessible à : - 50% des personnes seules - 60% des couples sans enfants		-200000€ Accessible à : - 40% des couples sans enfants - 40% des couples avec un enfant		-230000€ Accessible à : -40% des couples avec un enfant - 40% des couples avec deux enfants
Vernouillet		-90000€ Accessible à : - 50% des personnes seules - 60% des couples		-190000€ Accessible à : - 50% des couples avec un enfant - 50% des couples avec deuxenfants		-250000 € Accessible à : - 40% des couples avec un enfant - 50% des couples avec deux enfants
Anet		- 80 000 € Accessible à : - 90% des personnes seules - 90% des couples sans enfants		- 180000€ Accessible à : - 80% des couples sans enfants - 80% des couples avec un enfant		- 280000 € Accessible à : - 50 % des couples avec un enfant -60 % des couples avec deux enfants
Ivry-la-Bataille		-70000€ Accessible à : -80% des personnes seules - 80% des couples sans enfants		- 150000€ Accessible à : - 80% des couples sans enfants - 80% des couples avec un enfant		-250 000 € Accessible à : - 50% des couples avec un enfant - 60% des couples avec deux enfants
Ezy-sur-Eure		-90000 € Accessible à : - 80% des personnes seules - 90% des couples sans enfants		- 150000€ Accessible à : - 80% des couples sans enfants - 80% des couples avec un enfant		-250000€ Accessible à : -50% des couples avec un enfant -70% des couples avec deux enfants
Tremblay						- 210000€ Accessible à : - 80% des couples avec un enfant - 90% des couples de deux enfants
Brezolles				-125000€ - inférieur au revenu médian		-150000€ - inférieur au revenu médian
Nonancourt				-120000€ Accessible à : - 60% des couples sans enfants - 60% des couples avec un enfant		- 180000€ Accessible à : - 50% des couples avec un enfant - 60% des couples avec deux enfants
Saint-Lubin-des-Joncherets				-160000€ Accessible à : - 60% des couples sans enfants - 70% des couples avec un enfant		-210000€ Accessible à : - 60% des couples avec un enfant - 60 % des couples avec deux enfants
Saint-Rémy-sur-Avre				-130000€ Accessible à : - 60% des couples sans enfants - 70% des couples avec un enfant		-190000€ Accessible à : - 60% des couples avec un enfant - 60 % des couples avec deux enfants

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

4.Une offre locative privée concentrée sur le pôle urbain

Les prix sur le marché locatif privé sont relativement abordables, mais cette offre est concentrée sur le Pôle 1 , le pôle urbain. Le travail de pige immobilière réalisé sur internet (site Seloger.com) au second semestre 2023 n'a pas permis de recenser d'offre locative privée disponible à la location en dehors de Dreux.

Les élus et partenaires rencontrés dans le cadre de l'élaboration du diagnostic territorial attestent de la pénurie de solutions meublées « clef-en-main » à proposer aux jeunes actifs sur le pôle urbain (Source : Entretien Action Logement). **Au sein des communes rurales, la demande est importante et l'offre demeure insuffisante**, et des logements sont mis en location grâce à des prises de contact informelles entre particuliers sans médiation d'une agence immobilière.



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

Typologie	Surface	Caractéristiques	Niveau de loyer	% des ménages pouvant prétendre à louer ce bien
T1	25-35 m²	Dreux – centre-ville	350-400€	50% des ménages locataires d'1 personne
T2	40-50 m²	Dreux – Ancien proximité gare	500-600€	50% des ménages locataires d'2 personnes
T3	55-75 m²	Dreux – Appartement de 1949 DPE C	600-700€	50% des ménages locataires d'3 personnes
T4	80 m²	Dreux – Duplex ancien	800-900€	30% des ménages locataires d'3 personnes 40% des ménages locataires d'4 personnes
Maison T4	100 m²	Dreux – Maison de ville non rénovée non meublée	700€	40% des ménages locataires d'3 personnes 50% des ménages locataires d'4 personnes
Maison T4	100 m²	Dreux – Maison récente meublée avec jardin	1 300€	20% des ménages locataires d'3 personnes 30% des ménages locataires d'4 personnes

Estimation des prix de location au sein du parc privé au second semestre 2023.
Source : Pige immobilière Seloger.com

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

5. Une dynamique de construction majoritairement portée par le pôle urbain

Entre 2017 et 2022, 287 logements ont été construits sur le territoire en moyenne chaque année. Ce rythme de construction est inférieur aux objectifs prescrits par le PLH 2016-2022 (soit 44 % d'atteinte de l'objectif de 655 logements par an). Près de 60% de la production réalisée à l'échelle intercommunale a été réalisée sur le pôle 1, où **l'année 2022 est marquée par un volume exceptionnel de 470 logements commencés, lié à construction de programmes en ZAC à Dreux** (ZAC du Square, ZAC des Fenots). La production est décroissante au fil des années principalement au sein des pôles 2 et 3.

La maison individuelle a constitué la forme urbaine dominante au sein des logements livrés, avec 70 % de la production totale de logements. La diversification vers le collectif est quasi-exclusivement liée à la production du Pôle 1, et dans une moindre mesure par les Pôle 3 et 4.

Selon les acteurs et élus interrogés durant l'élaboration du diagnostic, **la conjoncture de la construction neuve est en baisse en 2023 puis en 2024**, en lien avec le contexte national de hausse des prix des matériaux, de restriction des conditions d'emprunt bancaire et de hausse des taux d'intérêts.



Maison en construction à Ivry-la-Bataille en 2023. Crédit photographique : MERC/AT

Typologie	Prix de l'offre sur les programmes neufs en cours de commercialisation (second semestre 2023)	Prix unitaire des biens	Surfaces
T1	+/- 4 200 €/m²	100 – 110 K €	20 – 30 m²
T2	2 900 – 3 200 €/m²	115 – 127 K €	40 – 45 m²
T3	2500 – 2900 €/m²	155 – 193 K €	60 – 70 m²
T4	+/- 3 200 €/m²	250 – 260 K €	80 m²

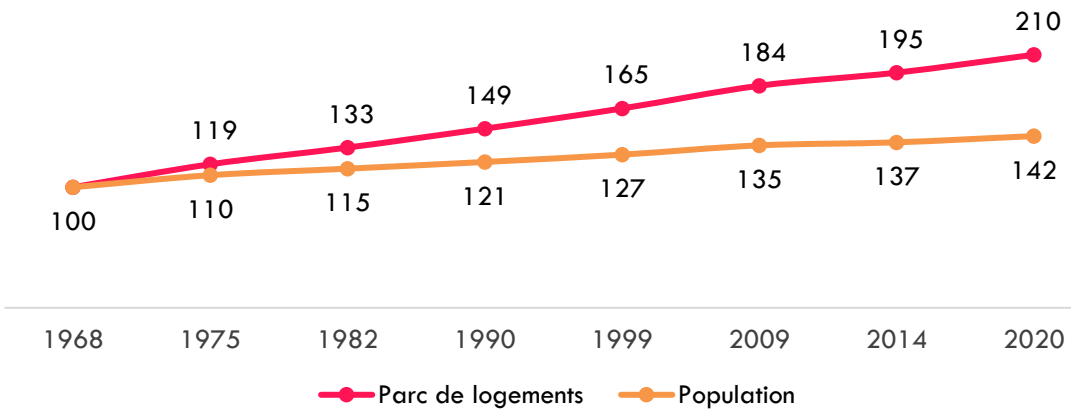
Quelques programmes neufs en collectif sont en cours de commercialisation à Dreux et à Vernouillet, où les prix en cœur d'offre (T2-T3) varient entre 115 à 127 000 € pour un T2 (soit entre 2 900 et 3 200 €/m²) et entre 155 et 193 000 € pour un T3 (soit entre 2 500 et 2 900 €/m²).

	Prix m² HT
Saint-Lubin des Joncherets	40 €/m²
Saint-Rémy-sur-Avre	50 €/m²
Dreux (Zac des Fenots)	150 €/m²
Vernouillet (ZAC Bois du Chapitre)	160 €/m²

Estimation des prix des terrains à bâtir (source : rencontres communales et pige immobilière- hors frais de notaire)

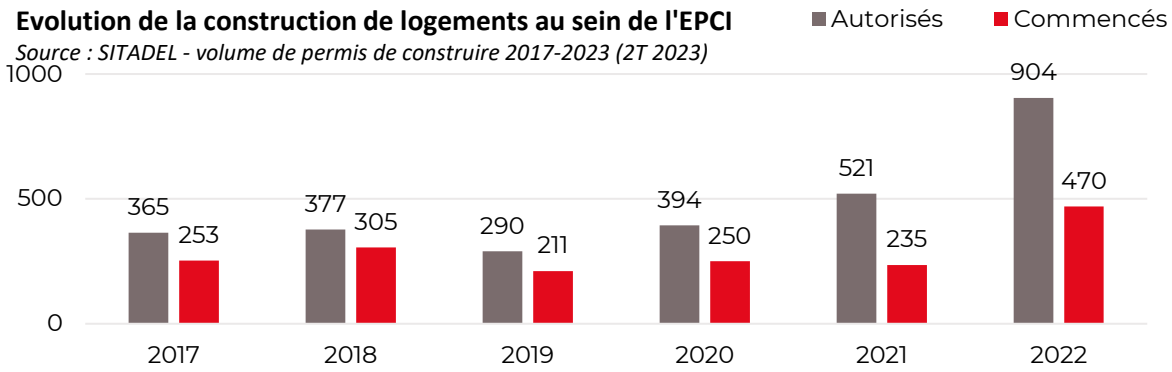
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

Evolution de la population et du parc de logements en base 100 1968
Source : INSEE 2020

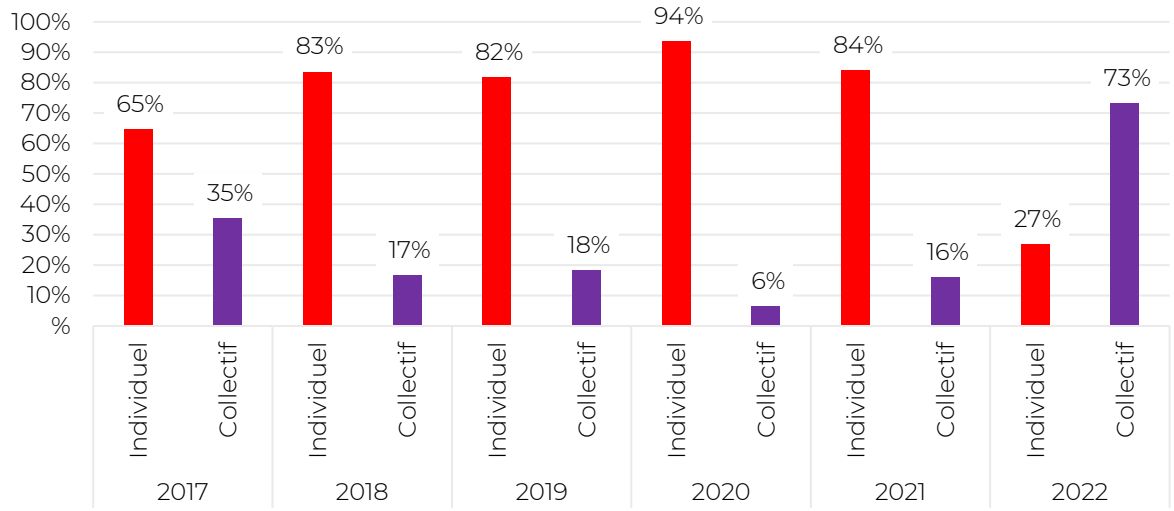


L'évolution comparée de la population et du parc de logements, en bas 100, montre ainsi que le parc de logement a connu une croissance deux fois plus rapide que la croissance démographique. Quand la population a augmenté de 42% depuis la fin des années 1960, la construction de logement a plus que doublé avec une augmentation de 110%. La croissance démographique du territoire ne peut donc suffire à expliquer la construction de logement et celle-ci ne constitue qu'un impact restreint sur la construction récente.

Evolution de la construction de logements au sein de l'EPCI
Source : SITADEL - volume de permis de construire 2017-2023 (2T 2023)



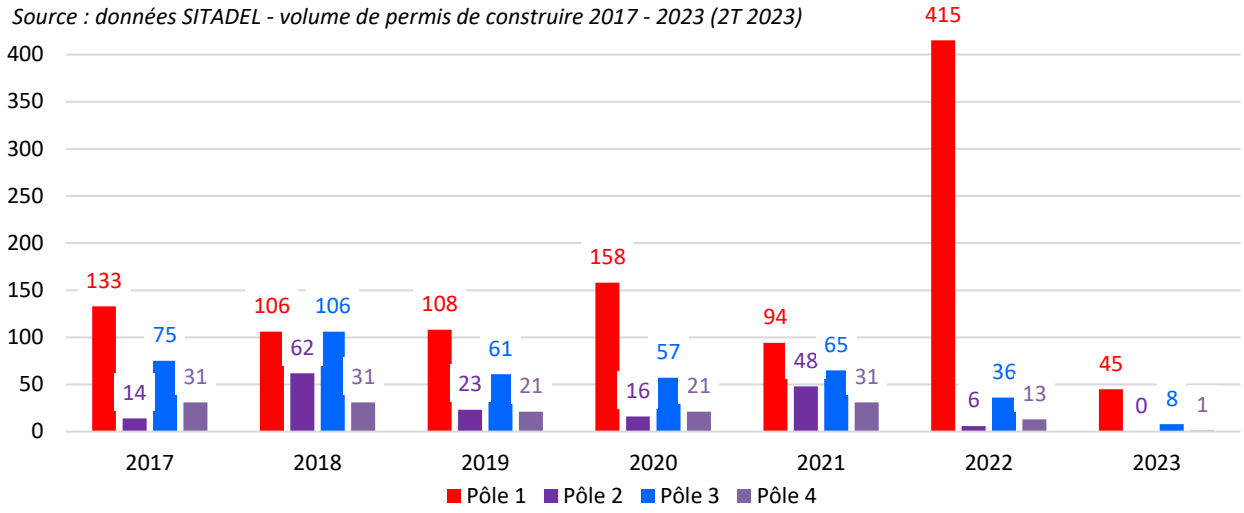
Répartition par forme urbaine des logements commencés
Source : SITADEL - volume de permis de construire 2017-2023 (2T 2023)



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

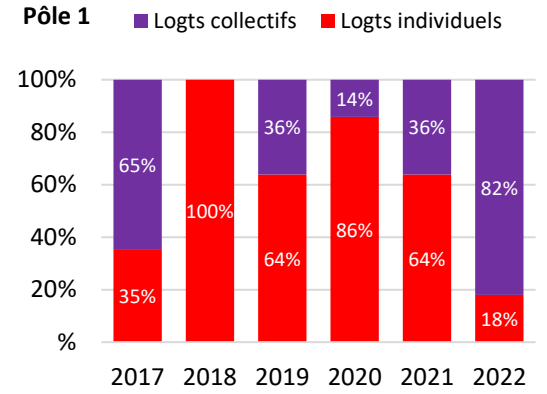
Evolution de la construction de logements au sein de l'EPCI

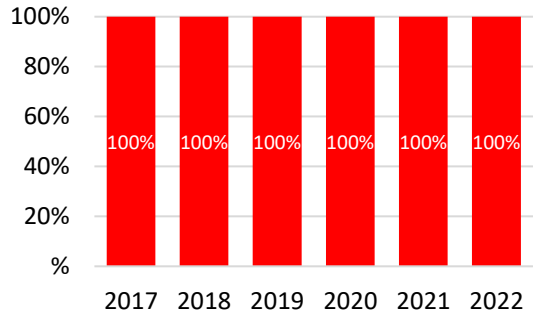
Source : données SITADEL - volume de permis de construire 2017 - 2023 (2T 2023)

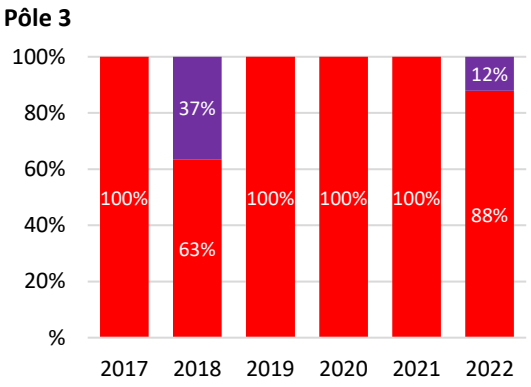


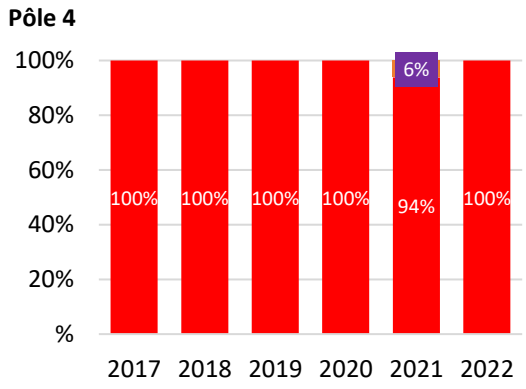
Répartition par forme urbaine des logements commencés, par pôles :

Source : données SITADEL - volume de permis de construire 2017 - 2023 (2T 2023)

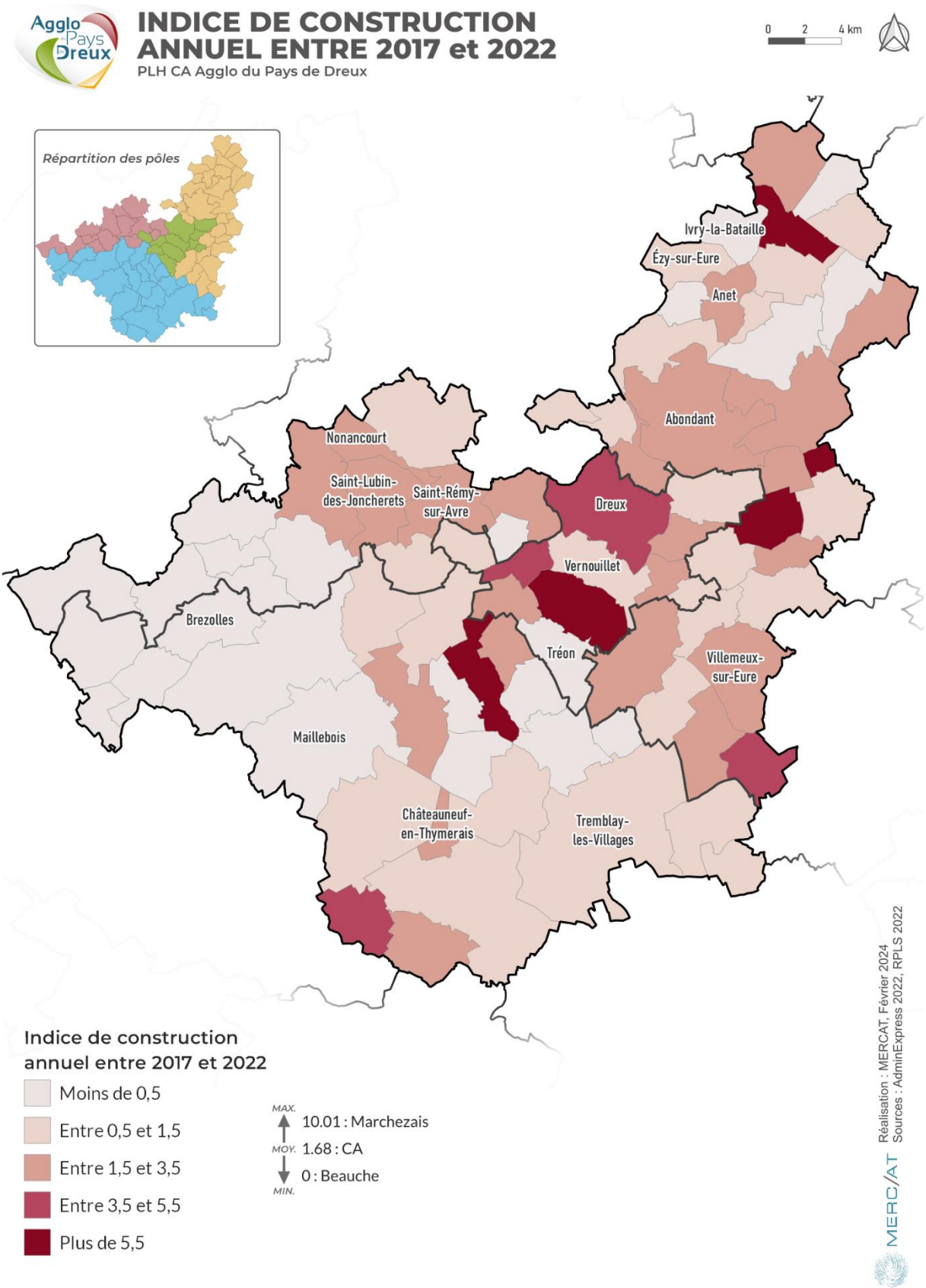








Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

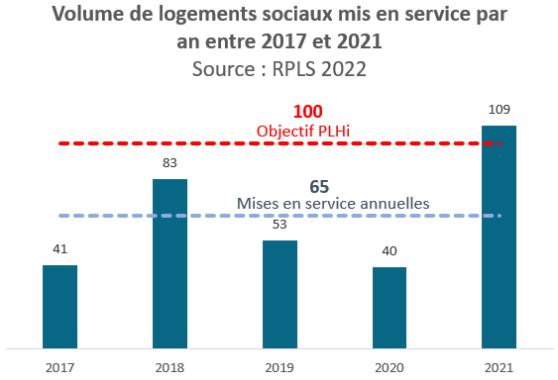
6. Une vocation locative sociale majoritairement portée par le Pôle 1

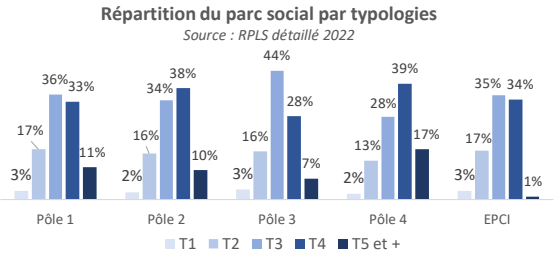
Le territoire de l'Agglo du Pays de Dreux localise 8 726 logements sociaux au total, selon les données RPLS (2022). Le pôle 1 accueille presque trois quarts des logements sociaux de l'agglomération (6 437 logements sociaux au total, dont plus de 4 740 logements sur la ville de Dreux). Parmi ces logements, 52% sont localisés au sein des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) des Bâtes-Tabellionne, Durant-Kennedy, les Rochelles et les Vauvettes. Sur le pôle 1, 70% des logements sociaux se situent en secteur QPV (73% pour Dreux, et 65% pour Vernouillet). **L'Habitat Drouais constitue le principal bailleur social pour la gestion de ce parc.**

Près de 70 % du parc intercommunal est composé de T3 et T4. Les petites typologies **(T1, T2)** ne représentent **qu'un logement sur cinq.** Ces petites typologies sont plus. Les appartements représentent 76 % du parc social. Ce constat est lié à la forte part du logement en collectif sur le Pôle 1. Sur les autres pôles, la maison individuelle représente plus de 51 % des logements locatifs sociaux.

Sur le pôle 1, le parc social est plutôt diversifié, avec 60% de 3 et 4 pièces. Le petites typologies (T1, T2) représentent 20% des logements sociaux de ce secteur. Plus des trois-quarts de l'offre en petits logements sociaux de l'Agglo du Pays de Dreux est localisée sur le Pôle 1. La part des

A l'échelle intercommunale, le taux de vacance au sein du parc social est modéré, à 3,5 %. Le taux de mobilité au sein du parc social s'élève à 11 % et atteste de la nécessité de poursuivre le développement de l'offre pour favoriser la rotation des ménages au sein du parc.





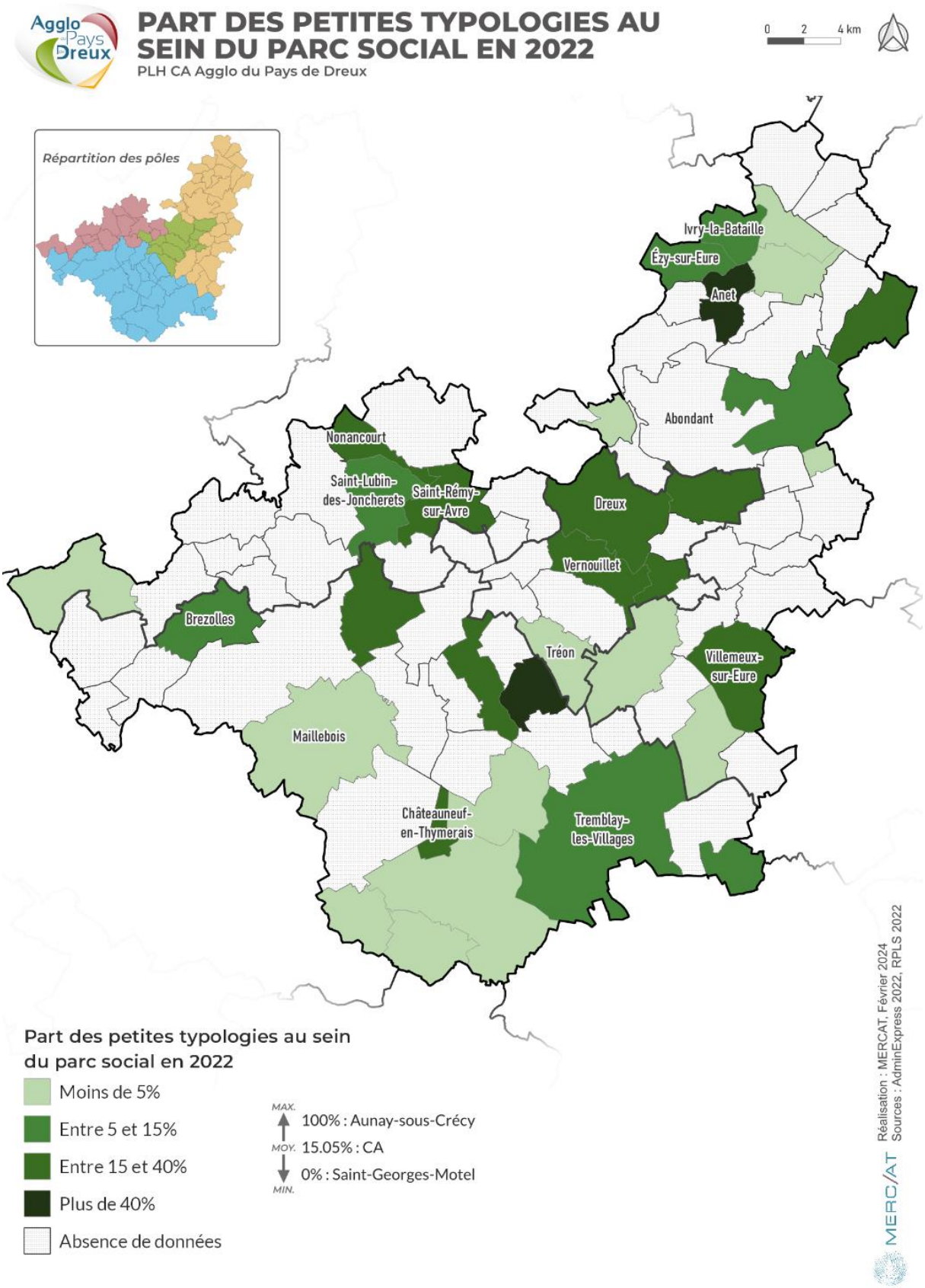
	Nombre de logements sociaux	Part du parc social EPCI
OPH de Dreux (Habitat Drouais)	5388	61%
SA HLM La Roseraie	1045	12%
OPH d'Eure-et-Loir	816	9%
SA HLM Eure-et-Loir Habitat	766	9%
SA HLM Le Logement familial de l'Eure	267	3%
Mon logement 27	241	3%
Société immobilière du logement de l'Eure	86	1%
Autre organisme	117	1%

Répartition du parc social par propriétaire-RPLS 2022

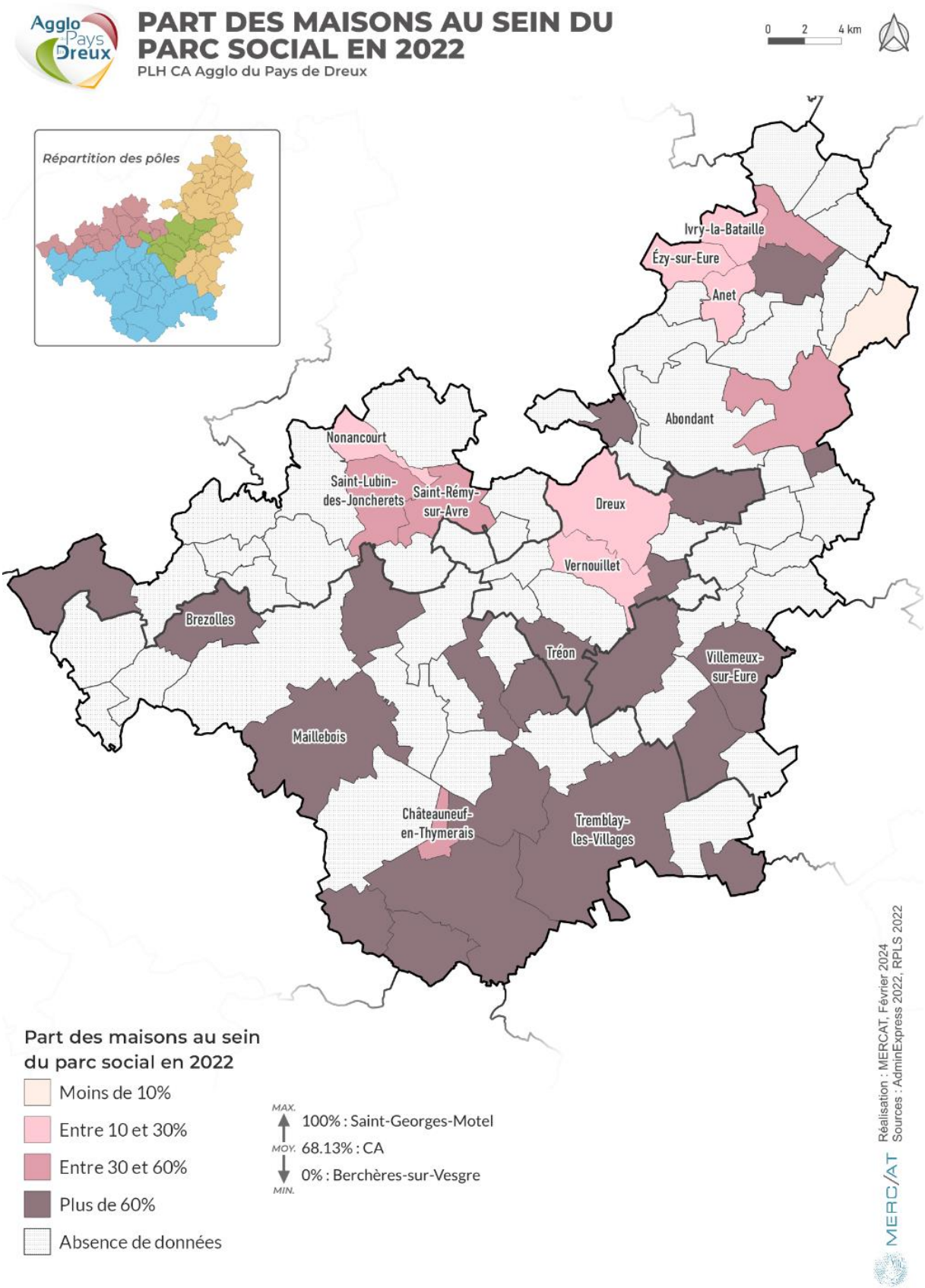
Parc social d'Eure et Loire Habitat (Résidence Touraine) à Saint-Lubin-des-Joncherets (Source : MERCAT)



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025



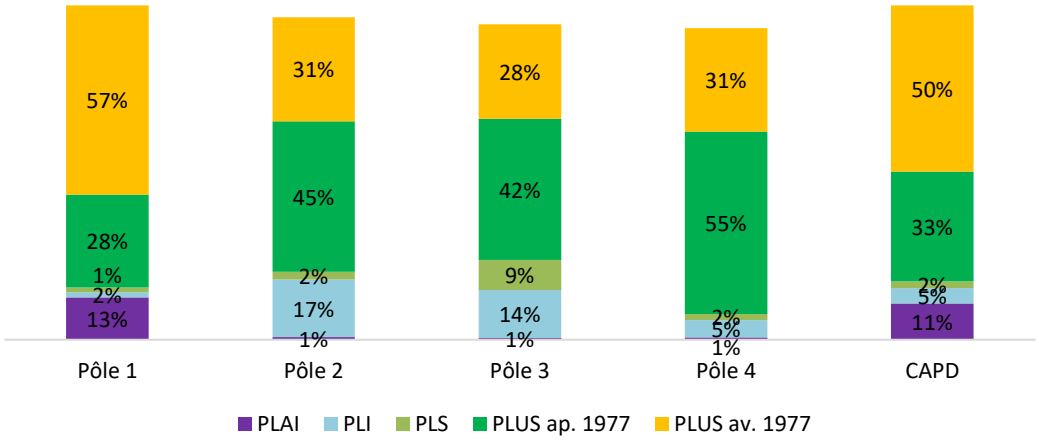
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

Répartition des financements du logement social sur le territoire

Source : RPLS au détail, 2022



A l'échelle intercommunale, **62 % du parc propose des loyers pour des ménages très modestes** inférieurs à 6 €/m² (PLAi et PLUS avant 1977). Le loyer moyen par m² à l'échelle intercommunale s'élève à 5,1 € du m². La représentation du parc en PLAi est supérieure sur le Pôle 1. Des niveaux de loyers destinés aux ménages les plus modestes sont prédominants sur les quartiers prioritaires de la politique de la ville de Dreux et Vernouillet.

Ainsi, à l'échelle intercommunale, 83% du parc social est financé en PLUS (dont 50% en PLUS d'avant 1977 avec des niveaux de loyers inférieurs à 5,5 € par m²). La part de PLI et de PLAI est variable selon les pôles. Une préférence pour le PLAI est observée sur le pôle urbain n°1, contre le PLI sur les autres pôles (2, 3, 4).

	Loyer moyen/m²
Pôle 1	5,04
Pôle 2	5,13
Pôle 3	5,49
Pôle 4	5,10
EPCI	5,08

Loyer moyen par m² par secteur au sein du parc social. Source : RPLS 2022

	Niveaux de loyer/m² selon les typologies		
	CAPD	Eure-et-Loir	Centre Val de Loire
T1	7,7 €	6,9 €	6,9 €
T2	5,8 €	5,7 €	5,9 €
T3	5,4 €	5,2 €	5,4 €
T4	5,2 €	5,1 €	5,2 €
T5 et +	5,1 €	5,0 €	5,1 €

PLAI	PLUS	PLS	PLI
5,1 €/m²	5,5 €/m²	6,9 €/m²	6,0 €/m²

Loyer moyen par typologie et financement (Source : RPLS 2022)

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

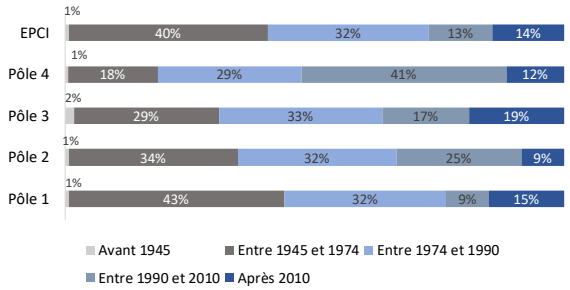
Selon le bailleur social Eure-et-Loir Habitat, rencontré durant l'élaboration du diagnostic territorial, **la rénovation thermique du parc social devrait constituer une priorité, pour l'ensemble des bailleurs sociaux du territoire.**

A l'échelle intercommunale, 41 % des logements sociaux du territoire ont été construits avant les premières lois de réglementation thermique de 1974. Le parc le plus ancien du territoire est localisé sur le Pôle 1. **Entre 2017 et 2021, plus de 85 % des logements mis en service sur le territoire était très performants sur le plan énergétique, avec des étiquettes A et B**. Les logements restants peuvent concerner des mises en service à la suite d'une réhabilitation de bâtiment

Au total, 19% des logements sociaux de l'Agglo du Pays de Dreux ayant effectué leur audit énergétique **sont de potentielles passoires thermiques**. Ces logements sociaux les plus énergivores classés en étiquettes E, F, G sont plus fortement représentés au sein de pôle 4 (qui compte 43% de logements énergivores)/ Le pôle 2 en compte également 27% parmi son parc de logements.

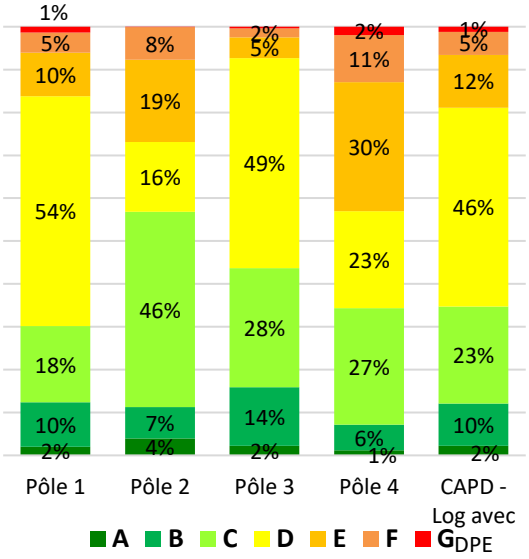
Répartition du parc social par année de construction

Source : RPLS 2022 détaillé



Performances énergétiques du parc social

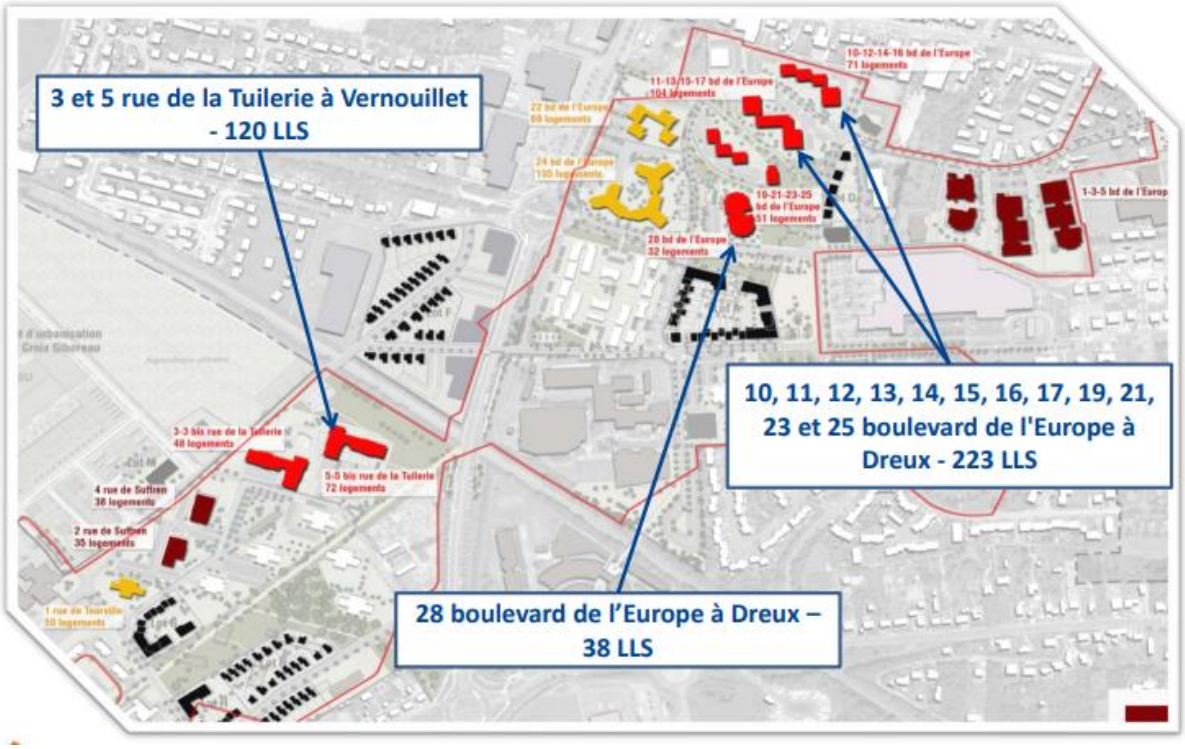
Source : RPLS 2022



La part des logements énergivores est moindre sur le Pôle 1, notamment car le premier Programme de Renouvellement Urbain (PRU) a permis de réaliser des rénovations au sein du parc social : au total 915 réhabilitations ont été effectuées Une partie de ces travaux de réhabilitation ont été terminés durant le programme local de l'habitat intercommunal 2017-2023.

Dans le cadre du Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU), dont l'avenant à a été signé en 2023, trois opérations de réhabilitation de logements sociaux ont été fléchées pour un volume total de 381 logements réhabilités (cf. carte ci-dessous), elles n'ont pas été réalisées durant le programme local de l'habitat intercommunal 2017-2023 et sont en cours (pour plus de précision sur l'avance du projet du NPNRU, se référer au bilan du PLHi 2017-2023.).

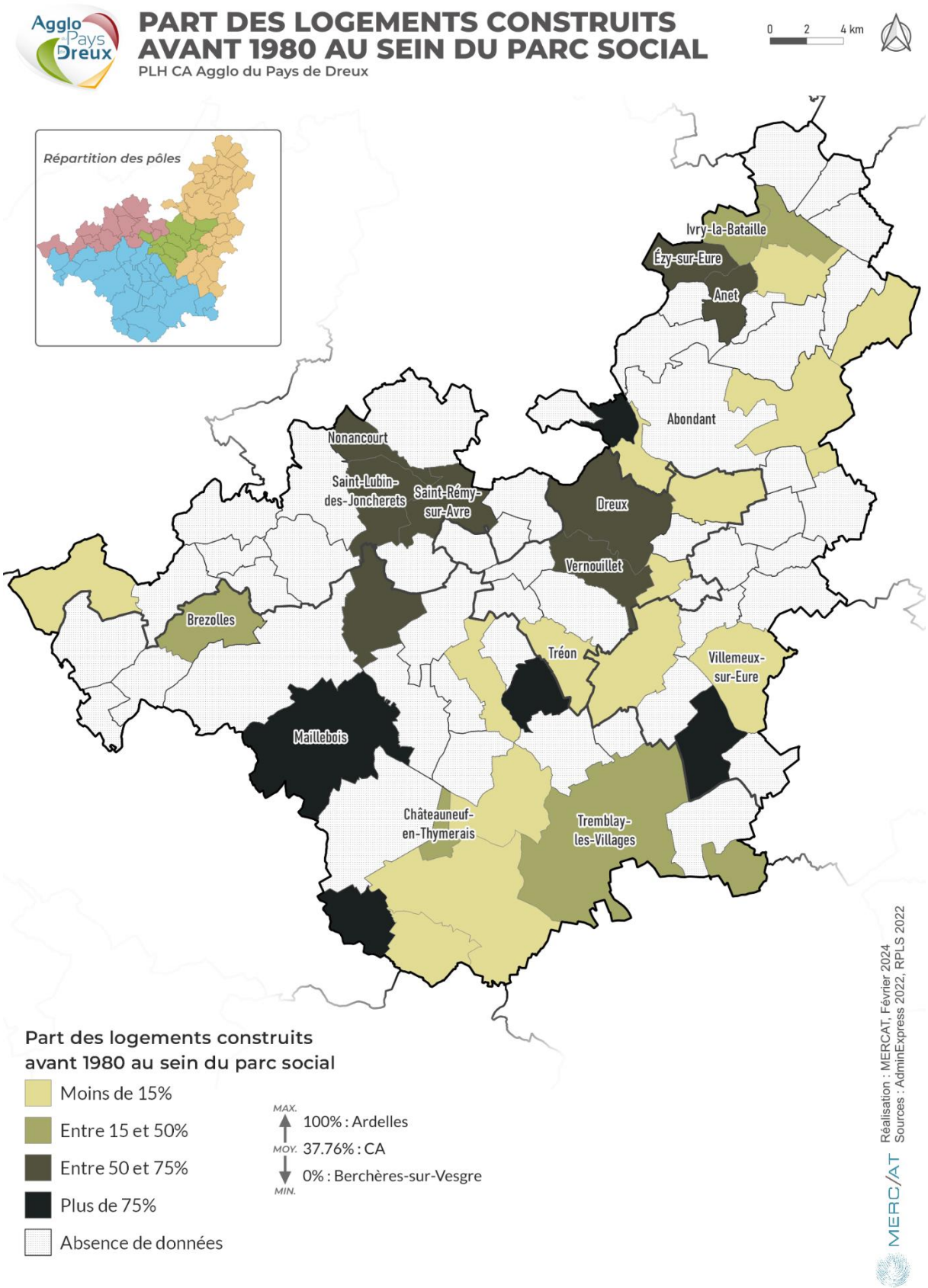
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025



AXE PROGRAMME	PRINCIPAUX TRAVAUX
Travaux énergétiques	• Isolation par l'extérieur, isolation des planchers bas • Réfection toitures terrasses • Création ventilation basse pression, équilibrage et désembuage du réseau • Changements des menuiseries
Amélioration des communs	• Changement des ensembles d'entrée, interphonie et embellissement des halls • Réfection électrique communs • Création locaux vélos et des sous-stations pour le réseau de chaleur urbain
Amélioration des logements	• Remplacement des équipements plomberie sanitaires et embellissement des pièces humides • Mise en conformité électrique • Remplacement des garde-corps et loggias • Remplacement des portes palières
Aménagement extérieur	• Réfection des accès halls • Amélioration de l'accessibilité des halls

Liste et orientations des réhabilitations en cours sur le territoire. Source : Revue de projet 2023.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

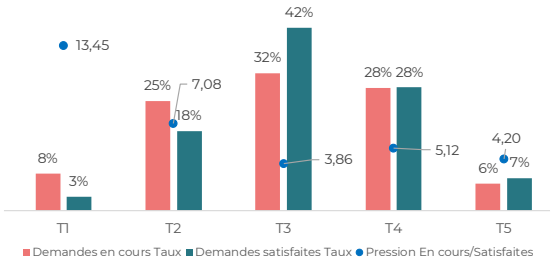
7. Une précarisation de la demande locative sociale, et des emménagés récents au sein du parc social

Malgré le développement du parc, **la demande locative sociale ne se tarit pas sur le territoire**. Au 1er janvier 2022, le territoire enregistre **3514 demandes** pour 683 attributions, soit **5,14 demandes pour 1 attribution**. **La tension de la demande sociale s'est renforcée au cours des dernières années** (4,5 demandes pour une attribution en 2017) et reste bien supérieure à celle observée à l'échelle départementale (3,62 en Eure-et-Loir pour 3,68 dans l'Eure).

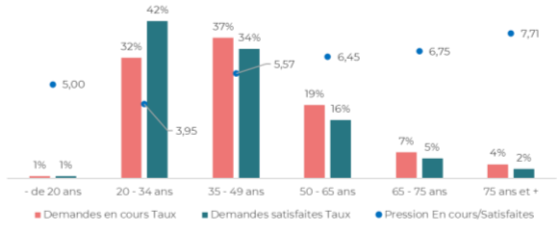
L'analyse du profil des demandeurs confirme le constat d'une **inadéquation entre la taille des logements disponibles et les besoins des ménages** demandeurs, notamment pour les petites typologies. L'indice de pression pour le T1 s'élève à 13,45 demandes pour une attribution, contre 7,08 pour le T2.

En accord avec ces besoins en petites typologies, les moins de 35 ans représente un tiers des demandeurs.

Près de la moitié des demandeurs sont des **personnes seules**, avec une tension de près de 5,6 demandes pour 1 attribution pour ce public. Néanmoins, la **tension la plus élevée concerne les familles**, avec 7,88 demandes pour une attribution concernant les demandes avec au moins 2 personnes à charge. Ces ménages représentent 9 % des demandeurs pour 6 % des attributions. Ce constat s'explique notamment par les difficultés récentes de rotation au sein du parc social, notamment sur les grandes typologies.



Pression de la demande selon la typologie du logement (SNE 2022)



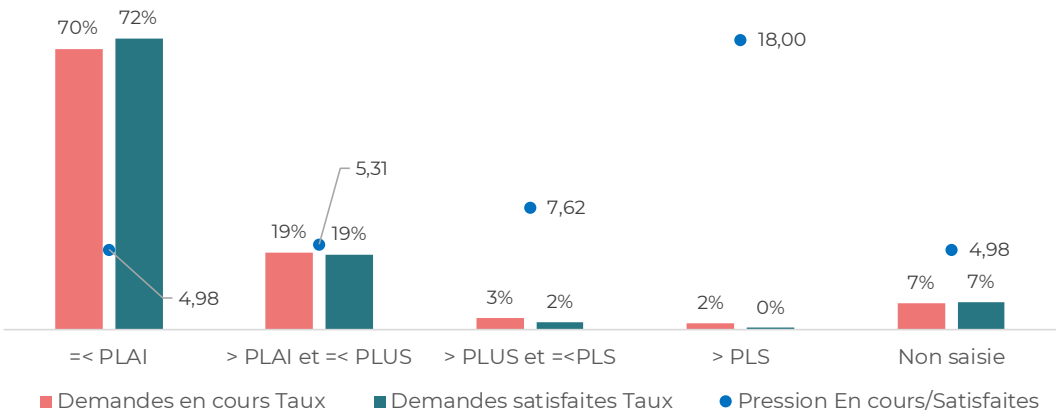
Pression de la demande selon l'âge du demandeur (SNE 2022)

Témoignage des élus et acteurs :
HABITAT DROUAIS : « Les attributions pour des grandes typologies (logements T5 et plus) à destination de grandes familles sont également difficiles à réaliser. »

SAINT-LUBIN-DES-JONCHERETS : « Sur la commune, la demande est importante pour accéder à des maisons individuelles en logement locatif social. La rotation est très faible au sein de ces logements. »

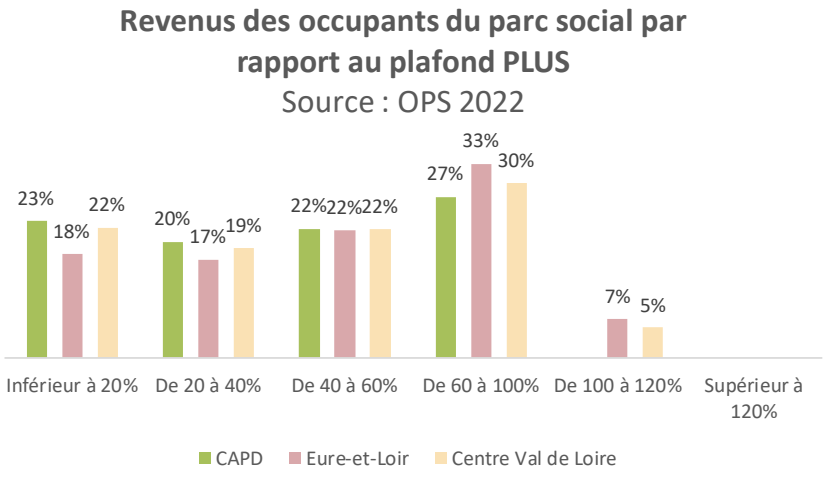
HABITAT DROUAIS : « La rotation est moindre au sein du parc social, notamment pour le public sénior, souvent réticent à quitter son logement en raison de leur attachement pour leur logement, leur commune et leur famille à proximité. »

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025



Plafond de ressource des demandeurs. Source : SNE 2022

Le profil des ménages demandeurs de logement social est très modeste : 70 % sont éligibles à un logement locatif au loyer PLAi, destiné aux ménages les plus modestes. **La pression de la demande pour ces ménages est légèrement inférieure à la demande globale, avec 4,98 demandes pour une attribution**. De même, plus du tiers des demandeurs ont des ressources comprises entre 500 et 999 € par unité de consommation et 11 % ont des revenus inférieurs à 500 €. Ce constat atteste d'une précarisation du profil des locataires du parc social du territoire qui se poursuit.



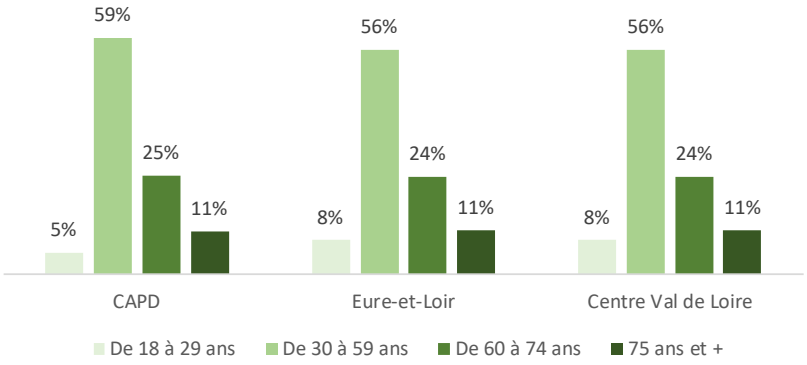
Pour rappel ; deux tiers du parc social est concerné par des niveaux de loyers similaires à ceux du PLAi, à 5,1 €/m² (5,2 €/m² pour le PLUS avant 1977) et m**oins de 10 % des ménages de l'intercommunalité sont** éligibles à un logement au **niveau de loyer supérieur au PLUS 2023.** Selon les données de l'enquête sur l'occupation du parc social (OPS), en 2022, plus de 60 % des occupants du parc social du territoire sont sans emploi ou au chômage. Les bailleurs sociaux rencontrés dans le cadre de l'élaboration du diagnostic territorial attestent des difficultés à attribuer des logements financés en PLS, destinés aux ménages plus aisés sur le territoire, et notamment à Dreux et Vernouillet.

Ce constat constitue une contrainte pour atteindre les objectifs de mixité sociaux en Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville (QPV) imposés par le législateur. Entre 2020 et 2022, entre 57 % et 68 % des attributions réalisées en QPV l'ont été pour des ménages du 2e au 4e quartile des demandeurs, soit 601 attributions sur

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

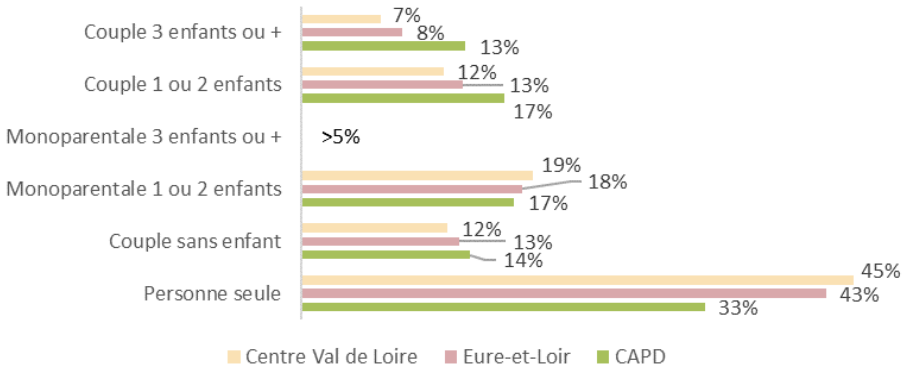
les trois années. Cette dynamique de diversification au sein des flux d'attributions en QPV, la précarisation des occupants du parc social se poursuit. Selon les données de l'Occupation du Parc Social (OPS) en 2022, 63,8 % des emménagés récents du parc social en QPV bénéficiaient de ressources inférieures à 40% du plafond PLUS (contre 55% pour l'ensemble des ménages du parc social en QPV), alors qu'ils sont un peu moins de 50% des emménagés dans l'ensemble du parc social.

Répartition des occupants du parc social par tranche d'âge (titulaire du bail)
Source : OPS 2022



A l'échelle intercommunale, le profil générationnel des occupants du parc social est similaire à celui des territoires de comparaison, avec une prédominance des ménages âgés de 30 à 59 ans. La part des ménages isolés parmi les occupants demeure moindre que celle de l'Eure-et-Loir et de la région.

Répartition des ménages occupants selon la composition familiale
Source : OPS 2022



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

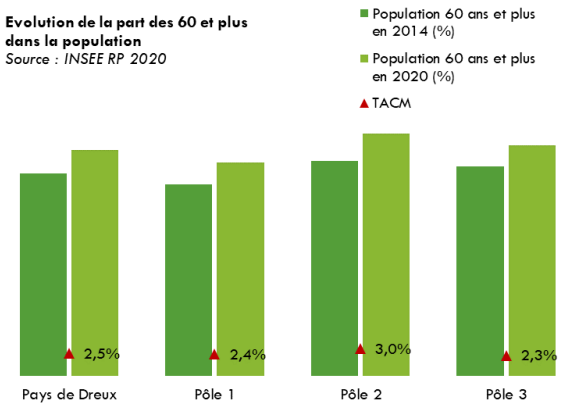


4. UN ENJEU DE REPONSE AUX BESOINS SPECIFIQUES SUR L'ENSEMBLE DE LA CHAINE DES PARCOURS RESIDENTIELS

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

1. Le développement d'une offre de logement sénior adaptée, un enjeu accru face au vieillissement de la population

En 2022, le territoire compte 27 635 personnes âgées de 60 ans et plus, soit près d'un quart de la population (24,6%). La part de cette tranche d'âge est en augmentation annuelle de +2,5 % entre 2014 et 2020 soit 490 séniors supplémentaires par an. Cette trajectoire démographique est légèrement supérieure à celle du département d'Eure-et-Loir (+2,2%), en revanche, la part des séniors reste inférieure à celle de ce département : 24,6% contre 27%.



Le vieillissement de la population nécessite une réflexion sur la diversification des produits favorisant le maintien à domicile ou la poursuite du parcours résidentiel au sein d'un habitat et d'un environnement adapté (proximité des services et équipements). En effet, aujourd'hui une partie de l'offre du parc privé et public, notamment en centre-bourg est inadaptée à la perte d'autonomie des ménages séniors (marches d'escalier, accessibilité contrainte depuis la rue, etc.).

Parallèlement, de nombreux séniors résident dans un logement inadapté à leurs besoins en matière de superficie.

A l'échelle de l'intercommunalité, **58% des résidences principales sont caractérisées par une situation de sous-occupation** et 30% par une sous-occupation accentuée (soit un différentiel de 3 et plus entre le nombre de pièces et d'occupants au sein du logement).

Le phénomène est particulièrement marqué parmi les ménages composés d'une et deux personnes : **38 % des résidences principales sont occupées**

PROFIL DES SENIORS

- **Des ménages de plus de 65 ans très majoritairement propriétaires de leur logement** (76 % pour les 65-79 ans et 78 % pour les 80 ans et plus), soit +10% par rapport à la moyenne intercommunale) **et occupent une maison** (80,5 % pour les 65 et plus).

La présence de propriétaires âgés dans de grands logements individuels peut être à l'origine de difficultés d'entretien et de situation de sous-occupation.

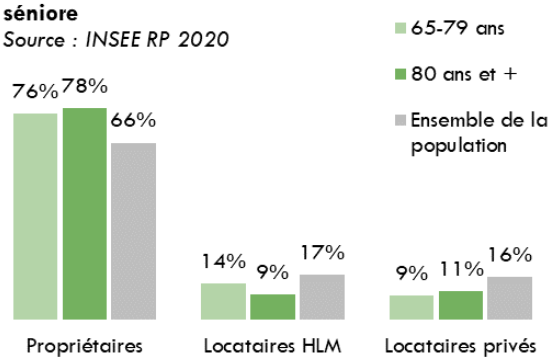
- 14 % des ménages de 65 à 79 ans et 9 % des ménages de 80 ans et plus sont locataires du parc social.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

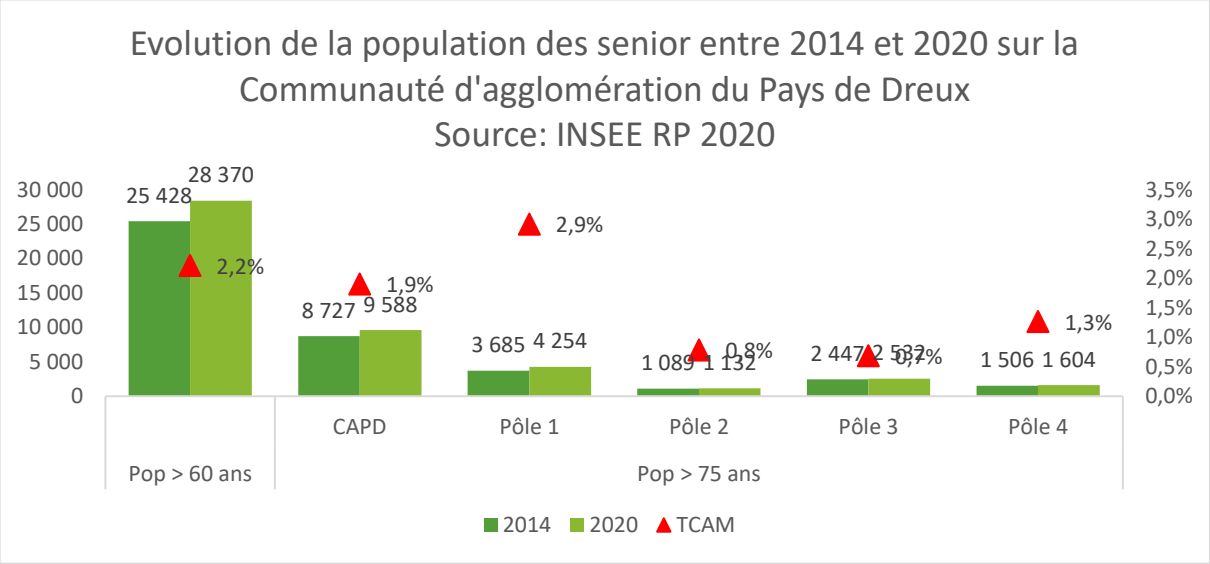
par une ou deux personnes disposant d'un logement de 4 pièces ou plus.

Ce constat par la part conséquente que représentent les grands logements sur le territoire à la fois dans le parc privé et social, notamment en dehors du pôle urbain. La sous-occupation du logement peut engendrer un risque accru d'accidents à domicile, et des difficultés pour garantir l'autonomie des ménages dont la mobilité est réduite ou contrainte. Des aides sont proposées sur six communes pour réaliser des travaux d'adaptation du logement à la perte de mobilité, dans le cadre de l'Opération programmée d'amélioration de l'habitat.

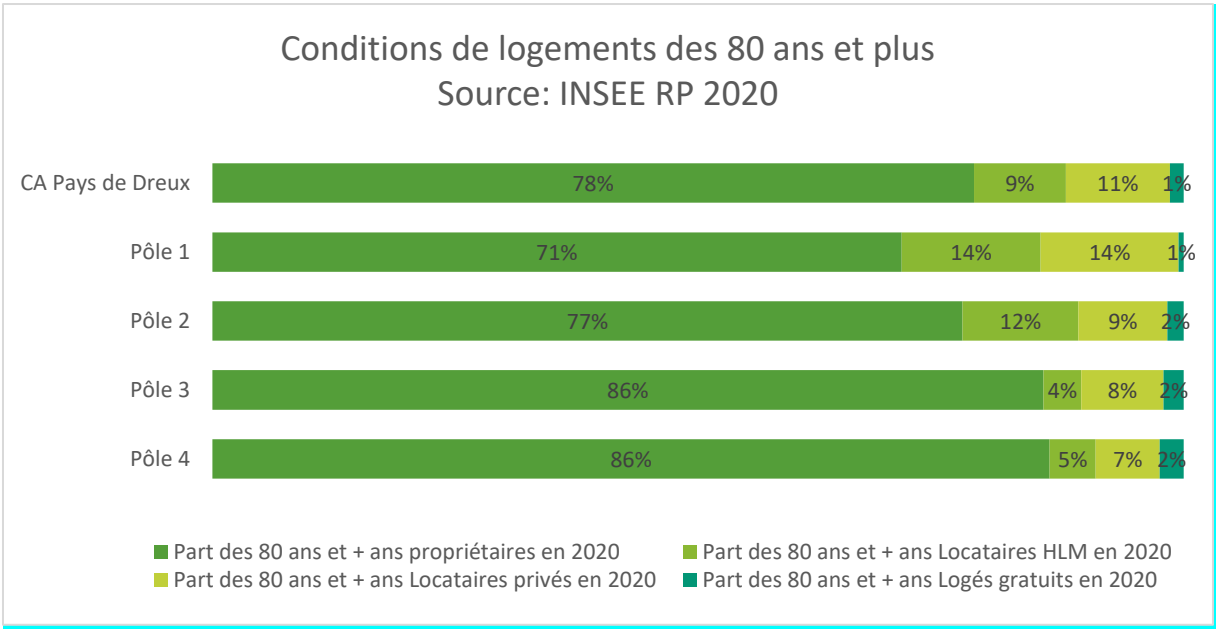
Statuts d'occupation de la population séniore
Source : INSEE RP 2020



De plus, afin de faciliter le maintien à domicile des séniors, les Centres communaux d'action sociale (CCAS) des communes mettent à disposition des assistantes de vie ou facilitent la coordination avec des associations, à l'instar de l'Aide à domicile en milieu rural (ADMR), active sur le territoire.



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025



Point migrations : La population des 75 ans et plus présente un solde positif sur le territoire avec 188 arrivants pour 143 sortants sur l'année 2019, soit 56 personnes supplémentaires (source MIGCOM 2019). Parmi les sortants, on compte une soixantaine de profils partant pour des solutions d'hébergement en EPHAD, pouvant être symptomatique d'une saturation de ces solutions sur le territoire.

En 2022 selon les données SNE, sur les 513 demandes de logement social formulées par des 60 ans et plus (soit 1,8%), 72 ont été attribuées, soit 7,1 demandes pour une attribution, contre 5,3 pour l'ensemble des ménages quel que soit leur profil générationnel. A titre de comparaison, la moyenne départementale de l'Eure-et-Loir est d'un logement attribué pour 4 demandes. Les difficultés des séniors pour bénéficier d'un logement locatif social adapté à leurs besoins sont ainsi plus importantes que pour le reste des ménages du territoire.

Témoignage acteurs et élus :

HABITAT DROUAIS : « Les ménages séniors refusent de quitter le logement et la commune. Il est nécessaire de leur proposer un produit proche des services et adapté à leurs besoins. Le produit T3bis permet d'accueillir la famille et/ou aidants, cependant l'adéquation entre les revenus des séniors et le niveau des loyers est difficile à atteindre. Les produits sont régulièrement trop chers, même sur un financement PLAi. »

EZY-SUR-EURE : « Les aides d'adaptation à la perte de mobilité des séniors au sein de leur logement sont attractives sur la commune, notamment pour les monte-escaliers et l'aménagement de salles de bain. Ces solutions favorisent le maintien à domicile des séniors sur une durée temporaire. »

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

2. Le territoire propose une offre d'hébergement spécifique à destination des séniors en fin de parcours résidentiel

Nombre de places et taux d'équipement à destination des séniors. Source : FINESS, 2022

Etablissements	Communes	Places
Total places		1025
Hébergement complet EHPAD		960
EHPAD DE BREZOLLES	BREZOLLES	122
EHPAD LE PARC DU CHATEAU D ABONDANT	ABONDANT	113
EHPAD RESIDENCE BOIS DE L'EPINAY	VERNOUILLET	105
EHPAD LES JARDINS D'AUTOMNE	VERNOUILLET	80
EHPAD LE PRIEURE DREUX	DREUX	88
EHPAD TEXIER GALLAS D'ANET	ANET	63
EHPAD LES EAUX VIVES	DREUX	92
EHPAD KORIAN LA ROSERAIE	DREUX	88
EHPAD DE CHATEAUNEUF EN THYMERAIS	CHATEAUNEUF EN THYMERAIS	97
EHPAD CHATEAU DU HAUT VENAY	ST LUBIN DES JONCHERETS	112
Hébergement hors EHPAD		65
RESIDENCE AUTONOMIE LA VAUMONNAIE	DREUX	65

Taux d'équipement		
Agglo du Pays de Dreux	Eure-et-Loire	Centre-Val de Loire
107	134	147

Le territoire dispose également d'une offre en structure d'hébergement à destination des séniors en fin de parcours résidentiel. Selon le répertoire FINESS en 2020, les infrastructures intercommunales permettent d'accueillir **65 résidents en résidence autonomie et 960 résidents en Etablissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD), soit un total de 1025.**

L'Agglo du Pays de Dreux est ainsi moins bien dotée que le département **Au total, 12 % des séniors de 75 ans et + résident dans un service ou établissement de moyen ou long séjour, une maison de retraite, un foyer ou une résidence sociale (9,9 % en Eure-et-Loir).** (Source : RP 2020 ANCT). La tension sur l'occupation des Résidences Autonomies et EHPAD attestée par l'ensemble des élus rencontrés dans le cadre des rencontres communales individuelles, reste avec des listes d'attentes importantes et des taux d'occupations élevés.

Pour répondre à la demande, plusieurs projets de logement sont en cours. Le village « sénior » du parc des Bâtes de Dreux accueillera en 2025 108 maisons séniors et la résidence Domitys pour personnes âgées autonomes prévoit 150 places.

En parallèle, des projets d'habitat inclusif ont été expérimentés localement. En 2023, la maison « Marguerite » a ainsi été inaugurée à Vernouillet. Ce projet habitat partagé permet la cohabitation au quotidien de 10 personnes âgées accompagnées de deux assistantes de vie avec une gestion privée.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025



Source : La maison « Marguerite », Vernouillet - mmv28.fr

Témoignage des élus

Châteauneuf en Thymerais *: «L'EHPAD de la commune affiche un taux d'occupation de 98% de séniors originaires du territoire. »*

Saint-Remy-sur-Avre *: « La commune a constaté un phénomène de rotation entre le parc ancien de grands logements et le parc neuf en plus petites typologies adapté au logement des séniors. »*

Vernouillet : *« Le développement de colocation en petites unités à destination des séniors doit être priorisé. La commune de Vernouillet a initié une réflexion avec l'association « Âge et Vie » afin de développer des logements intergénérationnels. »*

Abondant : *« La commune d'Abondant localise un EHPAD très attractif pour les séniors. La structure est localisée dans l'ancien parc du château de la commune, il est prisé pour sa localisation en centre-bourg. »*

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

3. Des difficultés à accéder à une offre locative privée clef-en-main pour les jeunes

Le territoire compte 18 321 jeunes âgés de 15 à 29 ans, soit 15,9% de la population totale : cette part est légèrement supérieure à celle du département de l'Eure et Loir (15,3%). Entre 2014 et 2020, l'Agglo du Pays de Dreux note une baisse de 0,8% de la tranche 15 à 29 ans, soit le départ de 863 personnes.

Le marché de l'immobilier est plutôt favorable aux jeunes ménages en raison des prix de l'immobilier abordables et de la structuration du parc de logement composé à 11% de petites typologies (T1 et T2). Cependant, **la présence de T1 reste à la marge**, soit 1%, dans les pôles 2, 3 et4, **offrant une réponse insuffisante aux jeunes en début de parcours résidentiel** (apprentis, stagiaires, étudiants, etc.)

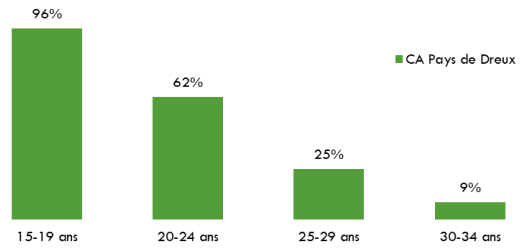
Parmi les 15-29 ans, 76% logent dans le parc locatif, dont 17% dans le parc social. De plus, 19 % des demandeurs sont âgés de moins de trente ans (SNE 2022). L'indice de pression pour accéder à un logement aidé est de 3,93 demandes pour 1 attribution, un chiffre constant sur les dernières années (2018, indice à 3,95), mais supérieur d'1 point à la moyenne départementale (2,7) et régionale (2,8).

Les alternatives de logement au sein du parc privé sont contraintes, face à la pénurie de l'offre en dehors des communes de Dreux et Vernouillet. Cette contrainte est attestée par l'ensemble des élus des pôles rencontrés.

PROFIL DES JEUNES

- ***Des ménages de 20 à 24 ans*** *et qui occupent une maison (54 %),* ***majoritairement locataires du parc privé (59 %),*** *17 % du parc social, 21 % sont propriétaires, 3 % logés gratuits.*

Part de la population jeune vivant au domicile parental
Source : INSEE RP 2020



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

	Classes modestes			Classes moyennes				Classes supérieures	
	1er Décile	2ème Décile	3ème Décile	4ème Décile	Médiane	6ème Décile	7ème Décile	8ème Décile	9ème Décile
Revenu mensuel déclaré par UC	**551 €**	**386 €**	**576 €**	**733 €**	**911 €**	**1 098 €**	**1 291 €**	**1 529 €**	**1 858 €**

Revenus déclarés par UC des jeunes de moins de 30 ans de la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux

De plus, à cette contrainte de disponibilité de l'offre s'ajoute une problématique de niveau de ressource financière des jeunes du territoire**. Plus de la moitié des moins de trente ans n'ont pas la capacité de louer un T1 en centre-ville de Dreux à 350€/mois au sein du parc locatif privé, avec un revenu médian à 911 €/mois pour un taux d'effort locatif à 33 %. (Source : Revenus déclarés FILOSOFI et travail de pige immobilière seloger.com au second semestre 2023).**

Simulation d'accession à la propriété – jeunes de moins de 30 ans de la CAPD

	Classes modestes			Classes moyennes				Classes supérieures	
	1er Décile	2ème Décile	3ème Décile	4ème Décile	Médiane	6ème Décile	7ème Décile	8ème Décile	9ème Décile
Revenu mensuel déclaré par UC	551 €	386 €	576 €	733 €	911 €	1 098 €	1 291 €	1 529 €	1 858 €
Budget personne seule (10% d'apport)	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	4 000 €	51 000 €	98 000 €	176 000 €
Budget couple (10% d'apport)	0 €	0 €	6 000 €	72 000 €	131 000 €	185 000 €	207 000 €	232 000 €	271 000 €
Budget couple 1 enfant (10% d'apport)	0 €	0 €	80 000 €	160 000 €	197 000 €	222 000 €	250 000 €	277 000 €	324 000 €

Source : FILOSOFI 2021

Les jeunes de moins de 30 ans sont également concernés par l'achat d'un premier bien immobilier. Si la composition du ménage s'apparente à une famille (au moins 1 enfant), alors les classes moyennes et supérieures disposeront d'un budget pour cette première acquisition d'entre 160 000€ et 250 000€ pour les classes moyennes contre 277 000€ à 324 000€ pour les classes supérieures. Le budget est plus serré pour les couples de moins de 30 ans, les classes moyennes ne pourront pas toutes acquérir un bien immobilier (les 6e et 7e déciles le pourront, avec des capacités comprises entre 185 000€ et 207 000€), tandis que les classes supérieures auront un budget compris entre 232 000€ et 271 000€.

Afin d'apporter des réponses à cette carence en logement, la commune de Dreux localise un Foyer Jeunes Travailleurs (FJT), géré par le Groupement d'Intérêt Général « le Relai Logement » et en partie subventionnée par Vernouillet. La structure est localisée au 125 rue du Bois Sabot et dispose de 60 places. Selon le gestionnaire, le FJT est en situation de saturation avec une forte demande. La structure accueille des personnes seules, âgées de 16 à 25 ans (parfois 30 ans) et exerçant une activité professionnelle (contrat, stage ou apprentissage).

A Saint-Rémy-sur-Avre, la commune a dédié les locaux de l'ancien foyer de travailleurs migrants, au logement de jeunes alternants, stagiaires et jeunes actifs du bâtiment (18 logements). Le lieu est géré par l'association COATEL.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

Témoignage des élus

« Au sein de l'intercommunalité, beaucoup de jeunes restent vivre chez leurs parents et l'âge de la décohabitation intervient plus tardivement. »

« Le développement du parc social de Vernouillet contribue également une réponse à proposer aux jeunes afin de faciliter leur évolution au sein de leur parcours résidentiel. »

« Concernant le logement à destination des jeunes, à Dreux, les structures existantes, comme les FJT et les logements en diffus du GIP Relais-Logement. Elles semblent répondre à la demande. »

4. Des difficultés pour proposer une offre locative pour un public en situation de handicap moteur et/ou cognitif



Le Centre Habitat Anaïs de Vernouillet (36 places en hébergement permanent). Source : Site Internet de la fondation Anaïs

L'Agglo du Pays de Dreux localise 222 places en hébergement complet à destination du public en situation de handicap cognitif et ou/moteur. Le territoire bénéficie d'un réseau associatif qui accompagne les familles d'aidants et assure la gestion des places en structure d'hébergement.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

Communes	Structure	Places en hébergement complet internat
Mézières-en-Drouais	FAM LA POMMERAIE	27
Mézières-en-Drouais	FAM DE MEZIERES-EN-DROUAIS	1
Mézières-en-Drouais	FOYER DE VIE DU MESNIL	20
Mézières-en-Drouais	FOYER D'HEBERGEMENT LE MESNIL	36
Saint-Georges-Motel	MAS HOME MICKAEL	15
Saint-Georges-Motel	MAS HOME CHARLOTTE	49
Vernouillet	FAM LE HAUT DE LA VALLEE	18
Vernouillet	FV ANAIS DE VERNOUILLET	20
Vernouillet	FH ANAIS DE VERNOUILLET	36
Total		**222**

Recensement de l'offre existante à destination du public en situation de handicap. Source : FINESS 2020.

Selon la Fondation Anaïs, gestionnaire du foyer Habitat de Vernouillet, une part croissante des ménages personnes accompagnées souffrent de troubles psychiatriques, ou de « troubles associés » qui s'ajoutent à la situation de déficience intellectuelle. Les listes d'attentes pour accéder au foyer de vie de Vernouillet sont longues, entre 1 à 2 ans. Ce constat atteste d'une demande qui se maintien sur le territoire pour accéder à une offre adaptée aux besoins des ménages.

Selon la Fondation Anaïs, l'offre de logement demeure trop restreinte au centre d'habitat et au foyer de vie, et peu diversifiée dans les logements de droits commun. Le bailleur Office public de l'habitat - social Habitat Drouais a exprimé à l'association ses difficultés pour loger ces ménages au sein de son parc social, inadapté en matière d'accès (notamment pour des fauteuils roulants) et de gestion de proximité. Des logements ont été proposés aux ménages en Quartier prioritaire de la politique de la ville, mais le quartier et ces logements ne sont pas adaptés à un public en situation de vulnérabilité psychique. A l'échelle nationale, l'association a identifié des expérimentations réussies de studios semi-autonomes, occupés pendant trois ans avant une transition vers un logement social classique.

Le public rencontre également des difficultés à accéder au logement locatif privé, il est en concurrence directe avec d'autres profils, notamment les jeunes sans situation de handicap ou les séniors. Malgré la médiation des tuteurs et curateurs, l'image du handicap demeure dégradée et négative parmi les propriétaires bailleurs.

Au total, la fondation Anaïs évalue une carence de 30 places en structure d'hébergement et en logement adapté pour répondre aux besoins du public en situation de handicap à l'échelle de l'Agglo.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

5. Un parc social développé et un réseau associatif local structuré pour répondre aux situations de précarité et de rupture au sein des parcours résidentiels

A l'échelle de l'Agglo du Pays de Dreux, 21 % des ménages ont des ressources inférieures au seuil de pauvreté en 2023 (Source : ONPE), soit 1 158 € par mois en 2021 (60 % du revenu médian à l'échelle nationale). **Le profil des ménages du territoire de l'Agglo du Pays de Dreux est ainsi plus précarisé que celui des territoires de comparaison**, les 10 % des moins aisés de l'intercommunalité disposent d'un revenu disponible de 7 700 € par an, contre 9 570 € à l'échelle de l'Eure-et-Loir (pour un ménage seul, par unité de consommation selon FILOSOFI en 2022). Les situations de précarité sont notamment concentrées au sein des Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville sur le Pôle 1, qui concentre également l'offre locative sociale, hébergement d'urgence et résidence sociale du territoire.

	PLAI	PLI	PLS	PLUS ap. 1977	PLUS av. 1977
Pôle 1	13%	2%	1%	28%	57%
Pôle 2	1%	17%	2%	45%	31%
Pôle 3	1%	14%	9%	42%	28%
Pôle 4	1%	5%	2%	55%	31%
Agglo du Pays de Dreux	**11%**	**5%**	**2%**	**33%**	**50%**

Au total, 60 % du parc social permet de répondre aux besoins en logement à très bas loyer :

- 11 % logements locatifs sociaux avec un financement PLAI (11 % du parc social) / Loyer moyen PLAI : 5,05 €/m²
- 50 % logements financés PLUS datant d'avant 1977 (50 % de l'offre) au loyer moyen de 5,1 €/m².

Face à ce constat, des besoins importants de développement d'une offre aidée et abordable demeurent, pour permettre aux ménages de réaliser leur parcours résidentiel. **Plus de 69 % des demandeurs de logement locatif social sont éligibles à un logement PLAi destiné aux plus modestes**, pour 72 % des attributions (SNE 2022. **De plus, 13 % des demandeurs ne disposaient pas de solution pérenne de logement lors de la formulation de leur demande** (sans-abris, logement temporaire, squat, résidence hotellière à vocation sociale, résidence sociale, structure d'hébergement, etc.).

Le Pôle urbain localise une offre d'hébergement d'urgence à destination des ménages en situation de rupture au sein de leur parcours résidentiel.

Communes	Structure	Places en hébergement complet internat
RESIDENCE BELLEVUE	Dreux	223
RELAIS LOGEMENT	Dreux	50
RESIDENCE SOCIALE COATEL	Vernouillet	58
RESIDENCE BELLEVUE	Dreux	223
MAISON RELAIS ADOMA	Vernouillet	28
PENSION DE FAMILLE	Dreux	30
MAISON RELAIS PENSION DE FAMILLE	Dreux	22
Total		634

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

Répartition de l'offre d'hébergement d'urgence sur le territoire. Source : FINESS 2020

Trente places d'hébergement d'urgence sont proposées au sein du Groupement d'Intérêt Public (GIP) Relais logement de Dreux, qui constitue la première réponse aux ménages en situation de précarité dans le bassin de vie Drouais. Ces places sont toutes occupées toutes les nuits. En cas de besoin, le GIP dispose du réseau et des moyens humains pour trouver d'autres chambres au public. (Source : entretien avec l'association gestionnaire de l'offre un Toit Pour Toi). En période hivernale, douze places supplémentaires sont déployées pour répondre à la demande du 1er novembre au 31 mars de chaque année.

Lors des entretiens menés dans le cadre de l'élaboration du diagnostic, le partenaire Action Logement a également identifié un d'accompagnement du public non autonome à Dreux qui cumule des difficultés liées à une fracture sociale et une problématique psychique.

Durant le précédent document PLH, le gestionnaire Adoma a effectué des rénovations extérieures sur le bâtiment de la résidence sociale Bellevue, localisée la rue de la Grande Falaise : clos et couvert, isolation thermique par l'extérieur. (Source : Procès-Verbal du conseil municipal de Dreux du 29 juin 2023). La structure est un ancien centre d'hébergement pour travailleurs migrants. Le gestionnaire ADOMA porte un projet de création d'une offre neuve en cours d'étude : un foyer de 103 logements (100 T1 et 3 T1 bis), et une pension de famille de 25 logements rue de Monroval à Dreux.



Résidence sociale Belleveue. Crédit photo : MERCAT, Novembre 2023

La programmation du projet est en cours de définition avec la Direction Départementale des Territoires en 2023, la résidence sociale pourrait accueillir des actifs éligibles au logement PLAi. (Source : Entretien Action Logement). Un terrain a été cédé à la société Link City pour le compte de la société ADOMA. L'objectif est de permettre à ADOMA de délocaliser une partie de l'offre de la Résidence Sociale Bellevue vers le centre-ville de Dreux (Source : PV du conseil municipal de Dreux du 29 juin 2023).

Retour Acteur : Synthèse de l'entretien avec l'association « Un Toit pour toi »

- Plus de 800 personnes accompagnées par l'association en 2023
- 7 personnes sur 10 accompagnées sont issues du bassin de vie Drouais
- Il manquerait encore 5 à 10 places en HU sur le territoire, notamment pour personnes victimes de violences intrafamiliales (16 places en diffus actuellement)

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

6. Une offre d'hébergement d'urgence à destination du public victime de violences intra-familiales à développer

Selon la Présidente du mouvement du Nid, association localisée à Dreux qui lutte contre le système de la prostitution et l'ensemble des violences contre les femmes, les travailleurs sociaux et associations rencontrent des difficultés pour proposer une offre d'hébergement d'urgence aux personnes victimes de violences intrafamiliales. **La demande est importante et les places sont manquantes pour répondre aux besoins du public.**



Maison des femmes ouverte le 8 mars 2023 à Dreux, 4 place du musée à Dreux. Premier lieu d'accueil de ce type créé à l'échelle du département

A Dreux, une place est réservée par le procureur pour la mise à l'abri du public. D'autres places pour situations orientées par les commissariats, la mission locale ou les CCAS. Ces personnes sont hébergées en diffus dans des appartements non identifiables par les conjoints : **16 places au total en diffus, dans 4 appartements distincts.** Cette offre est modulable au regard de la composition familiale des ménages accueillis.

La commune de Dreux s'engage pour l'accompagnement du public, notamment avec la création d'une « Maison des Femmes » en Janvier 2023. La structure constitue un « lieu d'accueil pour répondre à toutes les questions des femmes qu'elles soient en butte à la violence ou qu'elles soient simplement à la recherche d'aide et de conseils. » (Source : l'Echo Républicain)

7. Les élus de l'Agglo du Pays de Dreux sont mobilisés pour répondre aux obligations réglementaires d'accueil des voyageurs

La Communauté d'agglomération du Pays de Dreux est concernée par les obligations suivantes du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage 2023-2029 :

- **1 aire permanentes d'accueil** : 10 emplacements (20 places caravanes) (disposition prescriptive) ;
- **1 aire de grand passage** : 200 places caravanes (disposition prescriptive) ;

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

- **1 terrain locatif familial et une étude d'opportunité :** 16 places-caravanes (disposition prescriptive) ;
- **3 aires de petits passages** : fléchées sur des territoires ruraux (disposition non-prescriptive).

De nombreuses situations d'occupation de terrains illicites et de sédentarisation identifiées par les élus lors des rencontres communales. Le territoire localise une aire d'accueil à Vernouillet. Cette aire nécessiterait d'être réhabilitée, elle ne répond plus à sa vocation d'occupation partielle : les ménages y sont sédentarisés.

Au second trimestre 2023, la commune de Saint-Lubin-des-Joncherets a proposé un terrain à l'Agglo du Pays de Dreux pour la réalisation d'une aire d'accueil. La commune bénéficiera du fonds de concours proposé par l'Agglo du Pays de Dreux afin de créer cette offre. Des réflexions sont en cours avec les autres communes du territoire, pour la réalisation de terrains familiaux locatifs.

Témoignage des élus :

GARNAY : « L'accès au stade municipal de la commune a été interdit pour éviter son utilisation par des caravanes. »

SAINT-REMY-SUR-AVRE : « Les installations de ménages voyageurs ont identifié des conflits de voisinage les premières années, notamment en raison des nuisances générées par les plus jeunes, grâce à un travail de pédagogie des élus, le climat est dorénavant apaisé entre voisins. De nombreuses constructions sont illégales. Certains ménages achètent un terrain pour s'installer mais ne déposent pas de permis de construire pour réaliser des travaux. »

CHARPONT : La commune a installé des plots en béton devant l'entrée de son stade municipal pour limiter les installations illicites de Gens du Voyage sur le site, auparavant régulièrement occupé et endommagé par les ménages.

SAINT-GEORGES-MOTEL : « La commune a été concernée par cinq situations d'envahissement du stade municipal de l'école primaire, sans aide de la préfecture pour intervenir. »

BU : « Une famille est sédentarisée sur la commune. Elle a acquis une parcelle classée en zone naturelle. »

EZY-SUR-EURE : « Un phénomène similaire a été identifié sur la commune, rue du Pont Saint-Jean, sur des fonds de jardins en zone inondable, les ménages paient la taxe foncière mais n'ont pas demandé d'autorisation d'urbanisme pour réaliser leurs constructions. »

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

PLHi de l'Agglo du Pays de Dreux 2025-2031

Bilan du programme local de l'habitat intercommunal 2017-2023



Agglo du Pays de Dreux

www.dreux-agglomeration.fr

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

ORIENTATION N°1 : FAVORISER UN DEVELOPPEMENT MAITRISE ET EQUILIBRE DU TERRITOIRE..... 4

Action n°1 : Production de 655 logements par an, sur l'ensemble du territoire.....4

Action n°2 : Production de 100 logements sociaux ordinaires, par an, sur l'ensemble du territoire 10

Action n°3 : Définition d'une stratégie foncière intercommunale pour accompagner les communes 14

Action n°4.A : Diversification de l'offre de logements dans les quartiers en politique de la ville..... 18

Action n°4.B : Poursuite du renouvellement urbain dans les quartiers centraux des villes 21

Action n°4.C : Reconstitution de l'offre dans le cadre du Nouveau programme national de renouvellement urbain Bâtes-Tabellionne.....23

Action n°5 : Veille sur les équilibres de peuplement et mise en place des outils adéquats.....27

ORIENTATION N°2 : DEVELOPPER UNE OFFRE DE LOGEMENTS REPONDANT LOCALEMENT A LA DIVERSITE DES BESOINS ET FAVORISANT LES PARCOURS RESIDENTIELS 29

Action n°6 : Sensibiliser au développement de produits individuels abordables et de qualité par le biais d'opérations groupées 29

Action n°7 : Promotion des produits en direction des différentes catégories de séniors.....31

Action n°8.A : Développement de produits logements adaptés aux jeunes.....33

Action n°8.B : Maintien et réhabilitation de l'offre d'hébergement 38

Action n°9 : Mise aux normes / remise en état des aires d'accueil existantes des gens du voyage 40

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

ORIENTATION N°3 : INTERVENIR SUR LE PARC ANCIEN POUR EN AMELIORER LA QUALITE ET L'ATTRACTIVITE 42

Action n°10.A : Requalification du parc privé existant sur Dreux à travers une opération programmée d'amélioration de l'habitat-renouvellement urbain (OPAH-RU)..... 42

Action n°10.B : Requalifier le parc privé existant sur l'ensemble de l'Agglomération au travers d'une l'opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) ou d'un programme d'intérêt général (PIG) 44

Action n°11 : Poursuite de la rénovation thermique du parc social 50

Action n°12 : Elaboration d'une stratégie d'actions sur les copropriétés.....53

ORIENTATION N°4 : METTRE EN PLACE UNE GOUVERNANCE DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT (EN S'APPUYANT SUR L'OBSERVATOIRE) 56

Action n°13 : Assurer le suivi et l'évaluation de la politique locale de l'habitat.....56

Action n°14 : Faire la Conférence Intercommunale du Logement un espace d'échanges et de retour d'expérience sur le logement.....58

SYNTHESE DES ATTEINTES DES OBJECTIFS PAR ACTION.....60

SYNTHESE DES MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS MOBILISES 62

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

ORIENTATION N°1 : FAVORISER UN DEVELOPPEMENT MAITRISE ET EQUILIBRE DU TERRITOIRE

Action n°1 : Production de 655 logements par an, sur l'ensemble du territoire

Objectifs

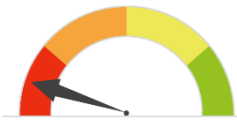
- Apporter une meilleure réponse aux besoins qui s'expriment sur le territoire
- Assurer un développement démographique équilibré du territoire
- Réduire la vacance au sein du parc privé ancien

Rappel des actions

- Production de 655 logements par an
- Répartition des objectifs de production par commune ou ensemble de communes
- Déclinaison par produit : collectif / individuel groupé / individuel
- Veille sur la mise en compatibilité des programmes locaux d'urbanisme (PLUS) avec les orientations du schéma de cohérence territorial (SCoT) en matière d'ouverture à l'urbanisation

Indicateurs de suivi

- Nombre de logements autorisés via l'information de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT), soumis à la taxe d'habitation (pour les logements remis sur le marché)
- Typologie des logements financés, livrés



Bilan de l'action et perspectives

Synthèse de la réalisation

- Seulement 44% des logements à produire préconisés dans le Programme local de l'habitat intercommunal sont construits/ en cours de construction
- Les secteurs constitués de communes de type « A », devant porter au moins 96% de la production totale, n'atteignent pas la moitié de leurs objectifs (sauf exception du pôle de Dreux-Vernouillet-Luray-Cherisy qui atteint 58% de ses objectifs). Le pôle de Dreux-Vernouillet-Luray-Cherisy porte 70% de la production totale réalisée au sein de l'intercommunalité
- Les maisons individuelles représentent 70% de la production totale, ce qui ne permet pas d'atteindre les objectifs de diversification de l'offre (fixés à 57%)

Programme local de l'habitat intercommunal 2025-2031 de l'Agglo du Pays de Dreux
Bilan du programme local de l'habitat intercommunal 2017-2023

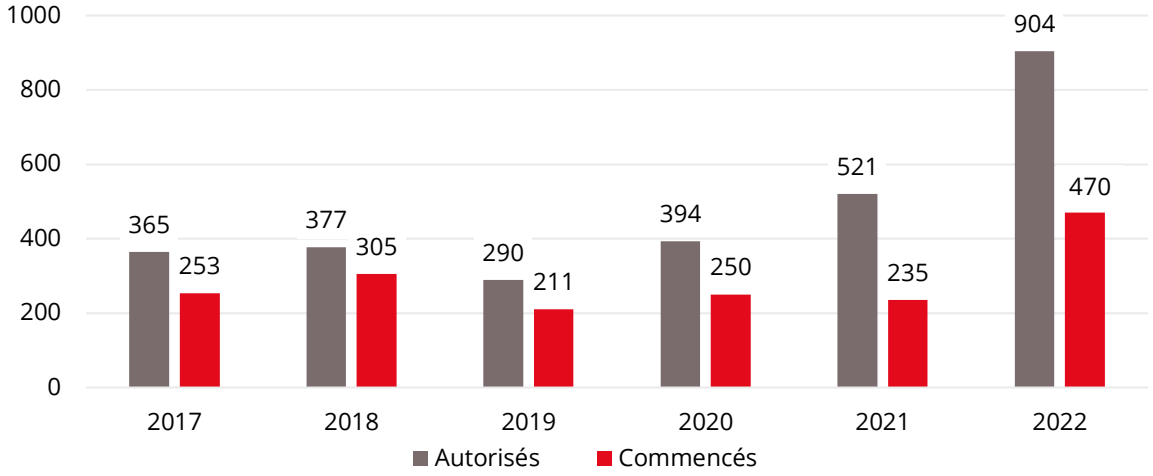
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

La production globale au sein de la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux

La construction de logements neufs au sein la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux a été bien inférieure aux objectifs fixés soit 44% des logements ambitionnés ont été commencés. En effet, l'objectif de construction du programme local de l'habitat intercommunal (PLHi) 2017-2023 s'accordait à 655 logements par an alors que le volume moyen de logements commencés sur la période 2017-2022 est de 287 logements par an pour les logements autorisés. On évalue une moyenne de 475 logements autorisés par an, soit 73% de l'objectif.

Evolution de la construction de logements au sein de la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux

Source : SITADEL - volume de permis de construire 2017-2023 (2T 2023)



On observe un écart substantiel entre les rythmes de permis déposés (permis de construire autorisés) et les logements effectivement commencés. Chaque année, **20% à 48% des logements prévus par les permis de construire déposés n'aboutissent pas.** L'indice de construction de logements commencés atteint donc 2,5 logements par an pour 1 000 habitants.

La production réalisée par pôle entre 2017 et 2022

Le graphique ci-dessous présente la répartition de la production neuve, de 2017 à 2022 inclus, en fonction des pôles du programme local de l'habitat intercommunal (PLHI) 2017-2023. Pour rappel, les pôles présentés ici sont les pôles définis dans le PLHi, et sont composés de :

- Communes de « type A » au profil de bourg structurant, qui sont considérées comme étant porteuses d'une large partie de l'objectif global. Les deux autres catégories de communes représentent moins de 100 logements à produire par an ;
- Communes de « type B » dont la population dépasse les 1 000 habitants, qui ont une fonction de commune relais au sein des secteurs
- Communes rurales dont la population est inférieure à 1 000 habitants.

Le PLHi préconisait 96% de la production de logements neufs au sein des pôles composés de communes « A ».

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

Pour mieux se rendre compte de l'atteinte de l'objectif de production neuve par pôles, voici un tableau récapitulatif :

Niveau d'atteinte des objectifs de production neuve *Prise en compte de la production annuelle moyenne entre 2017 et 2022 -Sit@del* *Prise en compte des communes de « type A »*	**Nombre total de logements**	**Nombre de logements/ an**	**Objectif fixé par an**	**% d'atteinte**
Pôle d'Abondant – Bû - Broué	60	10	23	43%
Pôle de Brezolles	4	0,7	15	4%
Pôle de Châteauneuf-en-Thymerais - Thimert-Gâtelles – Tremblay-les-Villages	47	8	38	21%
Pôle de Dreux -Vernouillet - Luray - Cherisy	1025	171	296	58%
Pôle de Nonancourt - Saint-Lubin-des-Joncherets - Saint-Rémy-sur-Avre	143	24	84	28%
Pôle d'Ezy-sur-Eure - Anet - Ivry-la-Bataille - Oulins - Saussay	174	29	106	27%
Niveau d'atteinte des objectifs de production neuve du PLH *Prise en compte de la production annuelle moyenne entre 2017 et 2022* *Prise en compte des communes « B » et « rurales »*	**Nombre total de logements**	**Nombre de logements/ an**	**Objectif fixé par an**	**% d'atteinte**
Ex CC Villages du Drouais > 1000 habitants	9	2	4	38%
Ex CC Villages du Drouais < 1000 habitants	63	11	13	81%
Ex CC Thymerais - communes < 1000 habitants	26	4	14	31%
Ex CC Val d'Eure et Vesgre - communes > 1000 habitants	11	2	6	31%
Ex CC Val d'Eure et Vesgre - communes < 1000 habitants	13	2	9	24%
Ex CC Val d'Avre - communes < 1000 habitants	7	1	3	39%
Ex Dreux Agglo - communes > 1000 habitants	61	10	18	56%
Ex Dreux Agglo - communes rurales < 1000 habitants	93	16	18	86%
Ex CC Plateau de Brezolles - communes < 1000 habitants	15	3	8	31%

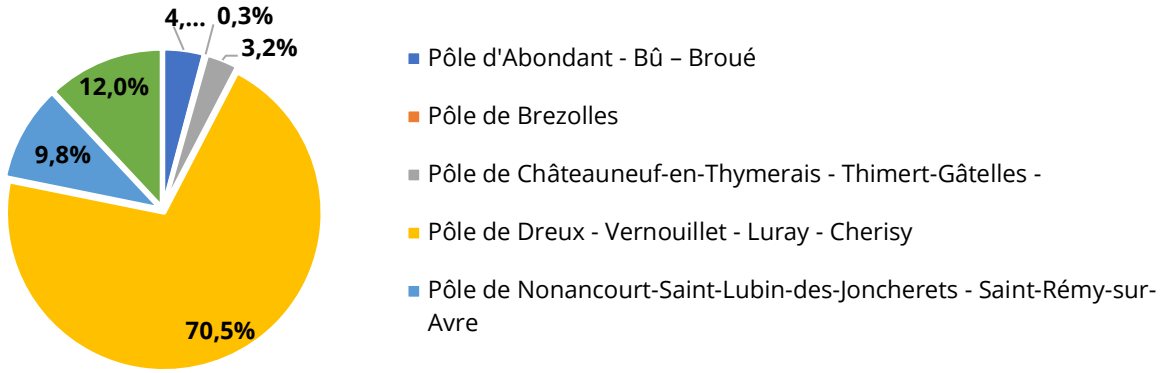
L'effort de construction

Le pôle de Dreux-Vernouillet-Luray-Cherisy tient une place prépondérante dans la production de nouveaux logements, avec 70% des logements dont les travaux ont commencé dans la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux qui y sont produits. Cela représente 1 025 logements commencés au total sur ce pôle, soit 171 logements par an. Le reste de la production est située de manière disparate entre les autres pôles. Le pôle d'Ezy-sur-Eure-Anet-Ivry-la-Bataille-Oulins-Saussay se positionne comme étant le second pôle le plus productif de logements. Il produit 12% des logements sur le territoire soit 174 logements au total.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

Quel est l'effort de construction par pôle ?

Données : SITADEL, PC commencés (2017-2022)



Atteinte des objectifs

Le pôle de Dreux-Vernouillet-Luray-Cherisy est celui qui obtient le meilleur taux d'atteinte de l'objectif de production, avec 58% de logements produits au regard des objectifs fixés dans le programme local de l'habitat intercommunal 2017-2023. Les constructions réalisées sur le pôle d'Ezy-sur-Eure-Anet-Ivry-la-Bataille-Oulins-Saussay sont bien inférieures à l'objectif. Effectivement, il produit 29 logements par an, lorsque le document en fixait 108 /an à produire.

Bilan des réalisations à l'échelle communale

Le tableau ci-dessous donne à voir l'atteinte des objectifs de production de logements pour les communes pour lesquelles un objectif propre leur a été fixé (hors communes rurales pour lesquelles l'objectif était mutualisé à l'échelle de chaque pôle). Ainsi, seules 2 communes sont parvenues à atteindre leur objectif : La Chaussée-d'Ivry, et Villemeux-sur-Eure. *A contrario*, 9 d'entre elles ne sont pas parvenus à atteindre 20% de leur objectif (Ivry-la-Bataille, Brezolles, Oulins, Ezy-sur-Eure, Tréon, Vernouillet, Cherisy, Tremblay-les-Villages, Thimert-Gâtelles).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

Bilan de la programmation à la commune

Commune	Production de logements sur 2017-2022	Production de logements annuelle sur la période	Objectif annuel fixé	Atteinte de l'objectif
Agglo du Pays de Dreux	**1731**	**288,5**	**655**	**44%**
Ivry-la-Bataille	4	0,7	23	3%
Brezolles	3	0,5	15	3%
Oulins	7	1,2	11	11%
Ezy-sur-Eure	24	4,0	30	13%
Tréon	4	0,7	5	13%
Vernouillet	61	10,2	76	13%
Cherisy	11	1,8	12	15%
Tremblay-les-Villages	13	2,2	14	15%
Thimert-Gâtelles	7	1,2	7	17%
Nonancourt	26	4,3	19	23%
Broué	6	1,0	4	25%
Saint-Lubin-des-Joncherets	52	8,7	34	25%
Châteauneuf-en-Thymerais	27	4,5	16	28%
Anet	42	7,0	24	29%
Sorel-Moussel	11	1,8	6	31%
Saint-Rémy-sur-Avre	65	10,8	31	35%
Mézières-en-Drouais	9	1,5	4	38%
Abondant	27	4,5	10	45%
Sainte-Gemme-Moronval	11	1,8	4	46%
Bû	25	4,2	9	46%
Vert-en-Drouais	12	2,0	4	50%
Luray	32	5,3	10	53%
Saussay	39	6,5	9	72%
Dreux	898	149,7	198	76%
La Chaussé d'Ivry	57	9,5	9	106%
Villemeux-sur-Eure	34	5,7	5	113%

Bilan des réalisations par forme urbaine

Les objectifs en matière de diversification des formes urbaines ne sont pas atteints. Les logements individuels représentent plus de 70% de la production totale de la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux, lorsque le Programme local de l'habitat intercommunal en préconisait 57%. Pour rappel, la déclinaison par forme urbaine dans le programme d'actions s'articulait ainsi :

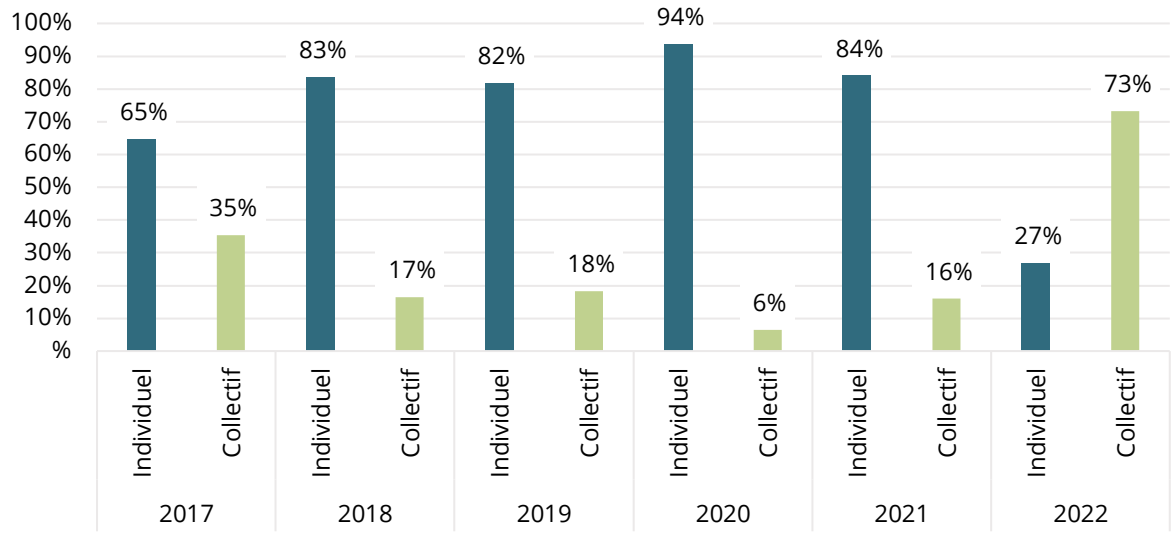
	Collectif	Individuel
Agglo du Pays de Dreux	**42%**	**57%** *Dont 19% en intermédiaire*

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

La production neuve est significativement portée par l'individuel sur le territoire. En effet, **plus de 70% de la production de logements concernent des maisons individuelles.** L'année 2022 figure comme « exception » avec une répartition à 70% sur le collectif. C'est ce que nous illustre le graphique suivant :

Répartition par forme urbaine des logements commencés

Source : SITADEL - volume de permis de construire 2017-2023 (2T 2023)



La production de logements en forme urbaine « intermédiaire » n'est pas renseignée au sein de la base de données SITADEL, mobilisée pour caractériser la construction. Cependant, le développement de cette offre est demeuré diffus selon les services de la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux, et insuffisant pour atteindre l'objectif de 126 logements par an.

Les perspectives pour le programme local de l'habitat intercommunal 2025-2031

En parallèle à la démarche « territoire pilote de la sobriété foncière », des réflexions sont en cours pour évaluer si la signature d'une convention avec un établissement public foncier (EPF) d'Etat, à l'instar de l'EPF Normandie, serait pertinente pour le développement des projets.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

Action n°2 : Production de 100 logements sociaux ordinaires, par an, sur l'ensemble du territoire

Objectifs

- Mieux satisfaire les besoins locaux en logements locatifs sociaux
- Répartir de manière plus équilibrée l'offre locative sociale sur l'ensemble du territoire

Rappel des actions

- Production de 100 logements sociaux ordinaires par an, en veillant à une réponse adaptée aux besoins locaux et à une répartition plus équilibrée de la production sur l'ensemble du territoire
- Déclinaison de la production à l'échelle communale / ensemble de communes
- Déclinaison par financement et typologie, neuf / acquisition amélioration

Indicateurs de suivi

- Nombre de logements financés, livrés
- Typologie des logements financés, livrés
- Mode de production des logements financés, livrés (neuf, acquisition/amélioration)
- Type de financement des logements financés, livrés (prêt locatif aidé d'intégration (PLAI), prêt locatif à usage social (PLUS), prêt locatif social (PLS)



Bilan de l'action et perspectives

Synthèse de la réalisation

- L'objectif de production global de logements sociaux a été inférieur aux objectifs fixés avec un taux d'atteinte à 65%
- Les objectifs de répartition de l'offre aidée au sein de l'armature territoriale n'ont pas été atteints : l'effort de production a principalement été porté par Dreux, ce qui ne participe pas à la répartition de l'offre locative sociale dans le diffus
- Les objectifs de financement de l'offre sont relativement atteints, malgré des difficultés pour proposer une offre en prêt locatif social (PLS)

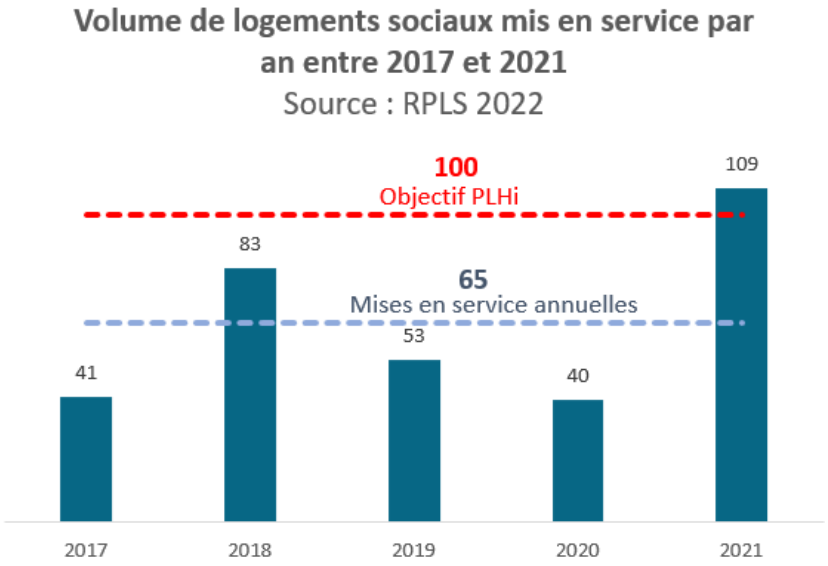
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

La production de logements, notamment sociaux, s'articule dans le programme d'actions du programme local de l'habitat intercommunal 2017-2023 de la manière suivante :

Rappel – déclinaison par financements et filières

Agglo du Pays de Dreux	Locatif social (hors ANRU)	Accession sociale / prix maîtrisés	Promotion privée	Accession en diffus
En % de la construction neuve	**15%**	**25%**	**15%**	**45%**
En volume	**100**	**162**	**100**	**293**

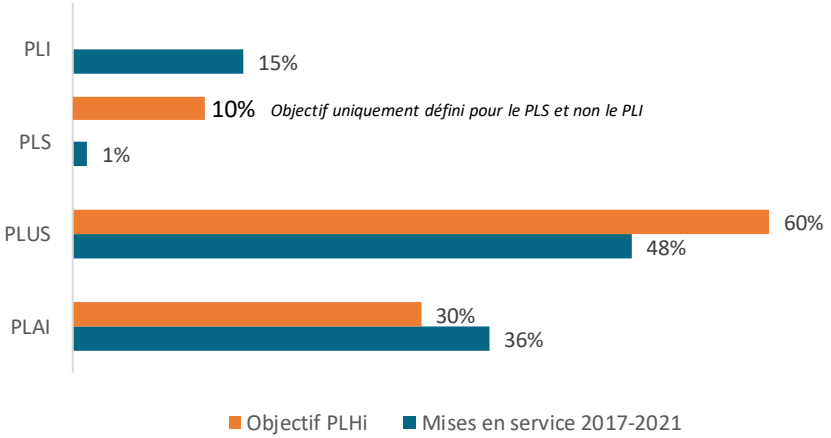
Selon les polarités territoriales, voici les objectifs de répartition de logements sociaux pour cette période, par type de financement :



Selon les données RPLS, le nombre de logements sociaux mis en service est d'environ 65 logements par an entre 2017 et 2022, dans la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux, soit un volume inférieur aux objectifs définis par le programme local de l'habitat intercommunal (PLHi) 2017-2023, et un taux d'atteinte à 65 %. Cependant, l'objectif annuel a été dépassé pour l'année 2021.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

Bilan des mises en services de logements sociaux par agrément
Source : RPLS 2022



Les objectifs de l'action en matière de financement sont majoritairement atteints en termes de répartition :

- Les logements sociaux financés en prêt locatif d'aide à l'intégration (PLAi) ont représenté 36% des logements mis en service entre 2017 et 2021, en accord avec l'objectif de 30% du programme local de l'habitat intercommunal (PLHi) 2017-2023 ;
- Les logements sociaux financés en prêt locatif à usage social (PLUS) ont représenté 48% des logements mis en service, soit un seuil inférieur à l'objectif de 60% du PLHi 2017-2023
- Les logements sociaux destinés aux ménages les plus aisés du public éligible à un logement social ont représenté 16% des mises en service prêt locatif social et prêt locatif intermédiaire (PLS + PLI) contre un objectif à 10% de logements PLS prescrit par le PLHi 2017-2023.

Enfin, la répartition des logements mis en service par rapport aux objectifs par secteur est demeurée en inadéquation avec les objectifs du PLHi 2017-2023 comme en atteste le tableau ci-dessous, à l'exception du pôle de Brezolles.

La production de logements sociaux est principalement portée par la ville centre à l'échelle intercommunale : entre 2017 et 2022, 224 unités sur 326 de la production globale de logements sociaux a été réalisée à Dreux.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

	Objectifs annuels PLH LLS	Moyenne mises en service annuelles 2017-2021	Atteinte des objectifs
Pôle d'Abondant - Bû - Broué	**5**	**0**	0%
Abondant	2	0	0%
Broué	1	0	0%
Bû	2	0	0%
Pôle de Brezolles	**2**	**2,4**	**120%**
Brezolles	2	2,4	120%
Pôle de Châteauneuf-en-Thymerais - Thimert-Gâtelles -	**5**	**1**	20%
Châteauneuf-en-Thymerais	2	0,6	30%
Thimert-Gâtelles	1	0	0%
Tremblay-les-Villages	2	0,4	20%
Pôle de Dreux - Vernouillet - Luray - Cherisy	**51**	**45,2**	**89%**
Cherisy	2	0	0%
Dreux	34	44,8	132%
Luray	2	0	0%
Vernouillet	13	0,4	3%
Pôle de Nonancourt-Saint-Lubin-des-Joncherets - Saint-Rémy-sur-Avre	**13**	**4,4**	**34%**
Nonancourt	3	0	0%
Saint-Lubin-des-Joncherets	5	0,2	4%
Saint-Rémy-sur-Avre	5	4,2	84%
Pôle d'Ezy-sur-Eure - Anet - Ivry-la-Bataille - Oulins - Saussay	**56**	**11**	**20%**
Anet	4	5,4	135%
Ézy-sur-Eure	20	1	5%
Ivry-la-Bataille	3	0	0%
La Chaussé d'Ivry	9	2	22%
Oulins	11	0	0%

Source : Mises en service RPLS entre 2017 et 2022

Le bilan de l'action selon les acteurs

Les bailleurs sociaux interrogés attestent de leurs difficultés à mobiliser du foncier à un prix qui permette de livrer une opération ces dernières années, notamment sur des opérations nécessitant des coûts importants de dépollution et de fouilles archéologiques. A Anet, une opération de 14 logements a été abandonnée par Eure-et-Loir Habitat en raison de ces contraintes.

Selon Habitat Eurélien, la mise à disposition de foncier à titre gracieux ou la minoration des prix des terrains constitue le premier levier qui permette de développer des opérations.

Selon Eure-et-Loir Habitat, entre 2017 et 2023, le développement de l'offre sociale sur le territoire a été limité par la réticence de certains élus à développer ce produit, notamment sur la frange orientale de la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux, dans un contexte croissant de hausse des prix du foncier.

Les perspectives pour le Programme local de l'habitat intercommunal 2025-2031

En février 2023, les services de l'Etat ont présenté à la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux le projet de dispositif « Contrat Territorial pour le Logement Social » (CTLS). Ces contrats associant les intercommunalités sont destinés à décliner les engagements pris par l'Etat et le mouvement HLM en faveur du logement social.

Le CTLS de l'intercommunalité pourrait être déployé sur la période 2024-2026 et pourrait constituer une opportunité pour allouer des objectifs de construction par bailleurs sociaux. Ces objectifs seraient renseignés au sein du programme d'actions du programme local de l'habitat 2025-2031 et pourraient permettre de réorienter une partie de la production sur des opérations en acquisition-amélioration, ou sur des communes en dehors du pôle urbain, de cibler des typologies et financements manquants au sein du parc. Les bailleurs sociaux signataires du CTLS bénéficieraient en contrepartie de financements des partenaires institutionnels (Agglo du Pays de Dreux, Action Logement, fonds national des aides à la pierre, etc.).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

Action n°3 : Définition d'une stratégie foncière intercommunale pour accompagner les communes

Objectifs

- Organiser la stratégie foncière pour les années à venir
- Redynamiser les centres villes et centres-bourgs
- Mobiliser les friches

Rappel des actions

- Définition d'une stratégie foncière intercommunale à travers la mise en place :
  - D'un référentiel foncier, d'un programme d'actions foncières, si l'opportunité se présente, (suppose l'adhésion à un établissement public foncier (EPF)) axé sur le pôle urbain et les principales polarités
- Développement des projets de viabilisation et d'aménagement sous maîtrise d'ouvrage communautaire pour les communes qui le souhaitent
- Développement d'outils de maîtrise foncière :
  - Une collaboration avec l'établissement public foncier local interdépartemental Foncier Cœur de France est à étudier
  - Le développement du champ d'intervention de la société publique locale de manière ponctuelle sur des projets ne nécessitant pas un portage lourd
- Utilisation du droit de préemption urbain (DPU)

Indicateurs de suivi

- Caractéristiques des terrains acquis par l'établissement public foncier (EPF) / collectivité
- Nombre de projets de requalification



Bilan de l'action et perspectives

Synthèse de la réalisation

- Une intercommunalité qui s'investie dans des démarches expérimentales de sobriété foncière
- Une mobilisation effective d'un certain nombre de friches existantes
- On observe une nette baisse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) à destination de l'habitat, visible sur ces dernières années (en volumes). En revanche, sa part dans la consommation totale reste prépondérante

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

La Communauté d'agglomération du Pays de Dreux, situé aux franges de l'Ile-de-France et de la Normandie, se compose de territoires ruraux et périurbains. Le territoire subit une forte pression foncière sur ses espaces agricoles et naturels notamment à l'est. La partie de son territoire la plus tournée vers la région Ile-de-France a connu une forte urbanisation et une croissance démographique, dans le cadre de l'industrialisation du territoire. Néanmoins, la crise industrielle des années 1990 a eu un impact considérable sur l'industrie drouaise supprimant des milliers d'emplois et par externalité engendrant l'apparition de nombreuses friches.

La frange ouest, en bordure du Perche, est quant à elle animée par des caractéristiques rurales : agriculture très productive (céréalière), et croissance de bourgs et villages ruraux sur le modèle du lotissement en termes de type de logements.

Consciente des enjeux de transition écologique et de la préservation foncière, **la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux s'est mobilisée durant le programme local de l'habitat intercommunal 2017-2023 afin de structurer une stratégie foncière et faire émerger des projets en renouvellement urbain. Elle a notamment défini ses engagements au sein de son schéma de cohérence territoriale (SCoT) qui fixe « des objectifs de consommation maximale du foncier en extension urbaine à l'horizon 2030 à environ 408 ha sur 13 ans (soit environ 31,4 ha/an, hors projet d'A154) » (Source : DOO). Le document priorise ainsi l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine existante afin de préserver le capital agricole et naturel du territoire.**

La définition de la stratégie a été ensuite structurée par le lancement de la démarche expérimentale « territoires pilotes de sobriété foncière » par l'intercommunalité 2020. La Communauté d'agglomération du Pays de Dreux a été sélectionnée parmi 7 territoires précurseurs de cette démarche à l'échelle nationale, en accord avec sa volonté d'atteindre les objectifs de la Loi Climat et Résilience et de la philosophie du zéro artificialisation nette (ZAN).



Dans le cadre de la démarche « territoires pilotes de sobriété foncière », la collectivité s'est focalisée sur différents types de secteur de démonstration :

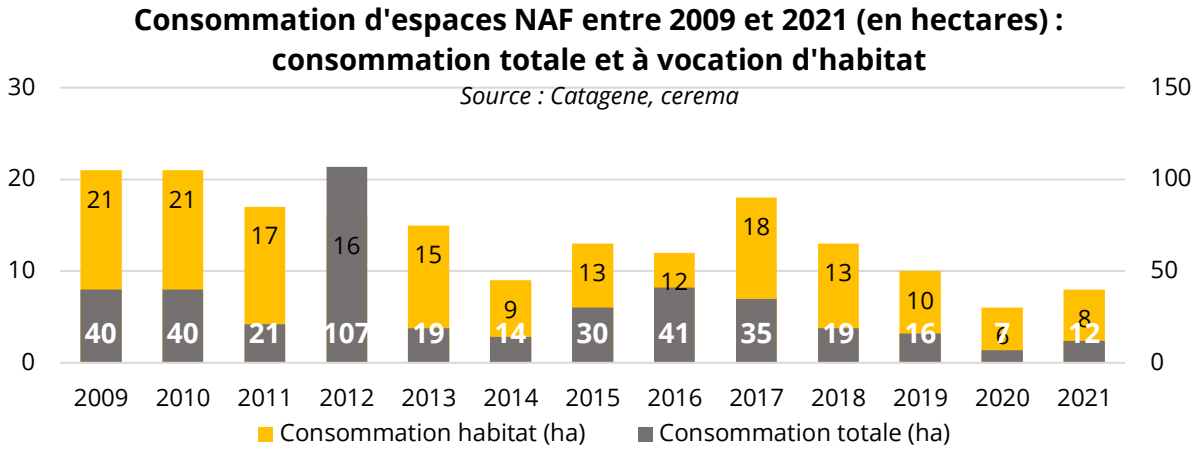
- Une entrée de ville à réinventer ;
- Un arrière de gare ;
- Un quartier d'habitat des années 1920-1950 à mettre en valeur et à intégrer à la ville ;
- Un espace monofonctionnel d'activités économiques à développer dans une logique d'écologie industrielle territoriale ;
- **La Communauté d'agglomération du Pays de Dreux fut ainsi la première à dresser un bilan positif de cette expérimentation nationale lancée en 2021,** lui permettant d'engager le développement de projets vertueux.

Selon le rapport rédigé par la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux, avec l'appui du cabinet Julhiet Sterwen, (en août 2023), 70% des sites recensés en 2014 sont aujourd'hui concernés par un projet de développement pour

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

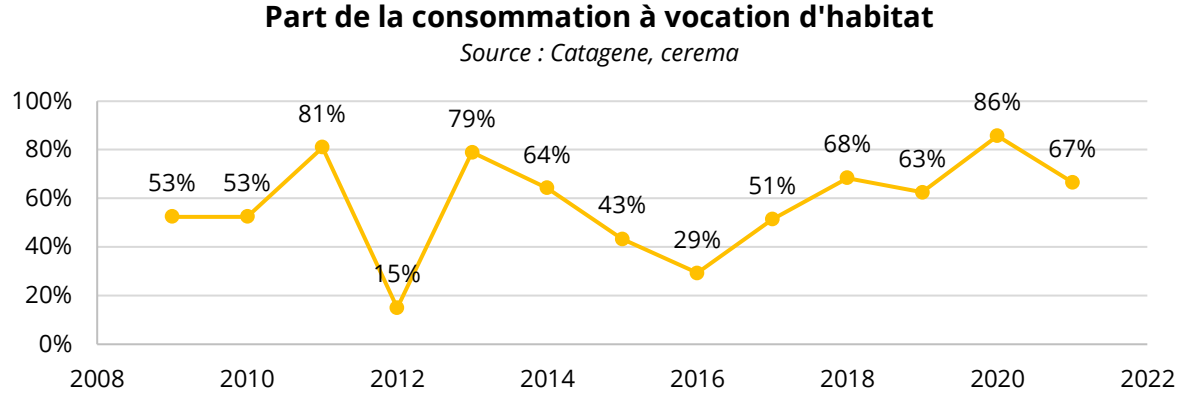
donner une nouvelle vie aux anciennes friches industrielles. Ce sont, au total, 60 millions d'euros consacrés à la résorption des friches du territoire, surtout localisées à Dreux et à Vernouillet.

D'après les données de l'observatoire de l'artificialisation des sols du gouvernement et du CEREMA, le bilan de la consommation foncière à l'échelle du territoire confirme une stratégie de sobriété foncière efficace depuis une vingtaine d'années. **La consommation totale d'espaces naturels agricoles et forestiers (NAF) sur le territoire est de 334 hectares entre 2010 et 2020.**



Le graphique ci-dessous nous permet d'observer la nette baisse de consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (NAF) à destination de l'habitat ces dernières années, avec une tendance à la sobriété foncière qui s'est poursuivie depuis 2017. Depuis 2019, moins de 10 hectares ont été consommés à cet effet à chaque année. Ces chiffres concordent avec la stratégie de la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux affirmant que l'urbanisation en extension doit servir pour les projets à vocation économique. Les projets d'habitat doivent s'inscrire dans une démarche de reconquête de l'existant.t. **La consommation d'espaces NAF dédiés à l'habitat a également été décroissante durant le programme local de l'habitat intercommunal (PLHi) 2017-2023, avec une baisse de 55% recensée entre 2017 et 2021.**

Pour autant, **la part que représente l'habitat dans la consommation totale d'espaces naturels agricoles et forestiers (NAF) reste importante : depuis 2018, elle représente au moins 60% de la consommation.** Elle est donc, en volumes, moins importante au fil des années, mais elle demeure une part importante de la consommation totale, notamment ces dernières années. Ceci est mis en perspective sur le graphique suivant :



Programme local de l'habitat intercommunal 2025-2031 de l'Agglo du Pays de Dreux
Bilan du programme local de l'habitat intercommunal 2017-2023

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

Le bilan de l'action selon les acteurs

L'opportunité d'avoir recours à la signature d'une convention avec un établissement public foncier n'a pas pu se réaliser. La réflexion sur la coordination de la stratégie foncière intercommunale n'était pas assez engagée.

Les perspectives pour le programme local de l'habitat intercommunal 2025-2031

En parallèle à la démarche « territoire pilote de la sobriété foncière » (TPSF), des réflexions sont en cours pour évaluer si la signature d'une convention avec un établissement public foncier d'Etat, à l'instar de l'EPF Normandie, serait pertinente pour le développement des projets.

Ce futur document permettra de retranscrire la stratégie foncière structurée dans la démarche TPSF pour le volet habitat.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

Action n°4.A : Diversification de l'offre de logements dans les quartiers en politique de la ville

Objectifs

- Contribuer au rééquilibrage de l'offre de logements sur l'ensemble de l'Agglomération et au sein des villes
- Développement dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) d'une offre en accession

Rappel des actions

- Saisir les opportunités de la TVA à taux réduit dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) et dans leur périmètre de 300 mètres
- Production d'opérations en accession sociale de type prêt social location-accession (PSLA) ou « classique »

Indicateurs de suivi

- Evolution du taux de logement social au sein des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) et de la ville



Bilan de l'action et perspectives

Synthèse de la réalisation

- Les objectifs de diversification de l'offre de logements neufs en quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) hors logement locatif social, n'ont pas été atteints
- La coopération intercommunale a permis de mener un travail de déconcentration de l'offre locative sociale du pôle urbain, grâce à la reconstitution de l'offre en QPV et la reconstruction hors site QPV.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

Les objectifs de développement d'une production de logements neufs hors logement locatif social au sein du périmètre des quartiers prioritaires de la politique de la ville

L'avenant n°1 à la convention du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) comprend un objectif de production de 200 logements en accession libre en périmètre quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV), les projets listés via le tableau ci-dessous sont encore en cours :

	LOCALISATION	LOGEMENTS COLLECTIFS	LOGEMENTS INDIVIDUELS	TOTAL
DREUX - BATES	Parcelle du 18 boulevard de l'Europe démoli		9	**9**
	Parcelle école actuelle		30	**30**
TOTAL			**39**	**39**
VERNOUILLET - TABELLIONNE	Lot G	40	7	**47**
	Lot H	43	5	**48**
	Lot K		12	**12**
	Lot N		18	**18**
	Nouveau lot L	36		**36**
TOTAL		**119**	**42**	**161**
TOTAL GLOBAL		**119**	**81**	**200**

Source : Programmation des logements en accession privée prévus en périmètre quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV), avenant n°1 à la convention du nouveau programme national de renouvellement urbain

Aucun financement en faveur de la diversification de l'offre n'a été délivré par le biais la mobilisation du contrat régional d'agglomération (CRA) : le dispositif a pris fin en début du programme local de l'habitat intercommunal 2017-2025. Action Logement a cependant constitué un co-financeur majeur des opérations permettant d'apporter de la diversification de l'offre en quartiers prioritaires de la politique de la ville, notamment via des contreparties financières lors de la démolition de bâtiments aux Bâtes-Tabellionne à Dreux et Vernouillet (source : entretien Action Logement).

L'avenant n°1 à la convention du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) affiche un objectif de *« Réduire significativement la part de logements locatifs sociaux dans le quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) « Bâtes-Tabellionne » à Dreux et Vernouillet notamment par le biais des démolitions et la reconstitution de l'offre hors site,* ***afin d'atteindre un taux de 70% de logements locatifs sociaux d'ici à la fin du programme ».***

En 2023, selon l'observatoire SIG de la politique de la ville, les taux de logements sociaux des différents quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) du territoire demeuraient inférieurs à ces objectifs, au regard de l'avancement du nouveau programme national de renouvellement urbain. Ces taux se définissent comme suit :

- **Plus de 95 % aux Bâtes-Tabellionne à Dreux et Vernouillet et à Dunant-Kennedy à Dreux ;**
- **86,6% aux Vauvettes à Vernouillet ;**
- **90,8% aux Rochelles-Barthou à Dreux.**

La part des logements financés au sein de ces quartiers demeure secrétisée car inférieure à 5% du parc de logements selon l'observatoire de la politique de la ville.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

Les objectifs de déconcentration de l'offre de logements sociaux en quartiers prioritaires de la politique de la ville

Dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU), la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux développe une stratégie ambitieuse de reconstitution de l'offre sur des opérations neuves en diversification en dehors du pôle urbain composé de Dreux et de Vernouillet. Au total, 80 logements locatifs sociaux seront reconstitués dans les communes rurales. En 2024, 50 logements étaient en cours de travaux (63 %) et les projets des 30 logements restants (37 %) étaient en cours d'étude. Cette avancée atteste de la démarche de dialogue et de solidarité intercommunale mise en œuvre afin de faciliter la déconcentration de l'offre au sein du pôle urbain.

Certains bailleurs sociaux, à l'instar d'Habitat Drouais ne se lanceront pas dans ces projets tant que les opérations de démolitions, très coûteuses pour les opérateurs et avec un impact important sur leur trésorerie, ne seront pas terminées. L'Habitat Drouais a par exemple démoli la moitié de son parc de logements sur le quartier prioritaire de la politique de la ville des Bâtes-Tabellionne à Dreux et Vernouillet.

Le bilan de l'action selon les acteurs

La livraison d'opérations en diversification en périmètre de quartiers prioritaires de la politique de la ville (accession libre, accession sociale, logement intermédiaire ou prêt locatif à usage social (PLS)) a été contraintes durant le programme local de l'habitat intercommunal (PLHi) 2017-2023. Ce constat s'explique notamment par des difficultés de phasage et de concurrence entre les projets à l'échelle du pôle urbain.

Les bailleurs sociaux attestent que le développement du produit prêt social en location accession (PSLA) ne constitue pas une priorité en matière de développement, avec des difficultés de livraison à un prix inférieur à celui du marché de l'ancien. Actuellement, les conventions d'utilité sociale (CUS) des bailleurs ne comprennent pas d'objectifs pour le développement du PSLA sur le territoire

Les perspectives pour le programme local de l'habitat intercommunal 2025-2031

Le contrat régional de solidarité territoriale (CRST) de l'Agglo du Pays de Dreux pourrait être déployé sur la période 2024-2026 et constituerait une opportunité pour allouer des objectifs de construction de logements en diversification aux bailleurs sociaux, au sein du volet « politique de mobilité résidentielle ».

Par ailleurs, les discussions avec les bailleurs sociaux sur les impératifs de diversification de l'offre en périmètre quartiers prioritaires de la politique de la ville seront relancées à l'horizon 2025-2026, en fin de convention du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

Action n°4.B : Poursuite du renouvellement urbain dans les quartiers centraux des villes

Objectifs

- Contribuer au rééquilibrage de l'offre de logements sur l'ensemble de l'Agglomération et au sein des villes

Rappel des actions

- Le développement d'une offre de logements privés et publics de qualité, en accession et en location (en complément des opérations de rénovation dans le cadre de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH)
- Dans le cadre des opérations programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH), la réalisation d'opérations en acquisition/amélioration avec des logements en prêt locatif social (PLS) en centre-ville, y compris en PLS privé comme c'est le cas sur l'opération de la réhabilitation d'une ancienne brasserie en logements dans le centre-ville de Dreux

Indicateurs de suivi

- Nombre de logements privés, publics, en accession, en location financés, livrés
- Evolution du taux de logement social sur l'ensemble des pôles d'équilibre et les quartiers-centraux au regard des 78 communes



Bilan de l'action et perspectives

Synthèse de la réalisation

Un investissement financier conséquent de 5,5 millions d'euros a été alloué par Action Logement à la ville de Dreux dans le cadre du programme Action Cœur de Ville. Ce soutien a permis de réaliser 14 opérations de réhabilitation dont 44 logements réalisées au sein du parc privé, et une quarantaine pour le parc social

A Tremblay-les-Villages, une opération de trois logements en accession abordable prêt social en location accession (PSLA) a été réalisée en partenariat avec Action Logement. Dans le cadre du renouvellement urbain des quartiers des Bâtes et de la Tabellionne à Dreux et Vernouillet, des opérations en PSLA ont également été réalisées.

Dans le cadre de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat multisites, aucune opération en acquisition-amélioration n'a été réalisée à ce jour.

Un taux de logement locatifs sociaux globalement stable ou en hausse sur les pôles d'équilibre.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

	Taux de logement locatif social		
Pôles d'équilibre	**En 2017**	**En 2021**	**Evolution**
Anet	11%	9%	-
Brezolles	20%	19%	-
Bû	3%	2%	-
Châteauneuf-en-Thymerais	22%	22%	=
La Chaussé d'Ivry	3%	1%	-
Cherisy	6%	6%	=
Dreux	38%	38%	=
Luray	4%	4%	=
Oulins	2%	2%	=
Saint-Lubin-des-Joncherets	28%	29%	+
Saint-Rémy-sur-Avre	22%	22%	=
Thimert-Gâtelles	1%	1%	=
Tremblay-les-Villages	6%	6%	=
Vernouillet	34%	35%	+
Ézy-sur-Eure	9%	9%	=
Ivry-la-Bataille	10%	10%	=
Nonancourt	27%	28%	+

Evolution du taux de locatif social au sein des résidences principales sur les pôles d'équilibre entre 2017 et 2021. Source : RPLS et RP INSEE

Le taux de logement locatif social des pôles d'équilibre est stable ou en hausse sur 76% des communes concernées. Ce constat atteste d'une tendance au rééquilibrage globale de l'offre en logements abordables sur cette catégorie de communes.

Le bilan de l'action selon les acteurs

Le bailleur social Habitat Drouais atteste de difficultés pour attribuer des logements locatifs sociaux financés en prêt locatif social (PLS), car les niveaux de loyers pratiqués sont élevés au regard du profil socio-économique des demandeurs.

Cependant, des besoins en diffus peuvent persister sur le territoire, notamment pour répondre aux besoins en logement de métiers essentiels, à l'instar de l'institut de formation des professions paramédicales René TOSTIVINT (IFPP) de Dreux.

Les perspectives pour le programme local de l'habitat intercommunal 2025-2031

Poursuivre la diversification de l'offre de logements locatifs sociaux afin de répondre également aux besoins des jeunes actifs et professionnels de santé.

Proposer une programmation de logements abordable en accord avec le rôle des communes au sein de l'armature territoriale, avec une priorisation de l'offre sur les communes les plus structurantes.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

Action n°4.C : Reconstitution de l'offre dans le cadre du Nouveau programme national de renouvellement urbain Bâtes-Tabellionne

Objectifs

- Diversifier l'offre dans les différents quartiers des villes
- Reconstituer une offre nouvelle de logements locatifs sociaux en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) dans un souci de mixité sociale

Rappel des actions

- Selon le scénario choisi, entre 200 et 280 logements pourraient être démolis
- La localisation des opérations aux relogements des ménages

Indicateurs de suivi

- Nombre de logements financés, livrés dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU)
- Nombre de prêt locatif aidé d'intégration (PLAI), logements intermédiaires, logements libres financés, livrés



Bilan de l'action et perspectives

Synthèse de la réalisation

- Les démolitions programmées sur le quartier des Bâtes-Tabellionne à Dreux et Vernouillet sont engagées : 69 % des opérations ont été réalisées
- Les opérations de reconstitution sont également engagées : 27 % sont livrées, 20 % en cours de construction, 33 % en travaux et 20 % en phase d'études fin 2023
- Les opérations de reconstitution en dehors du pôle urbain sont en cours : 63 % étaient en travaux en 2024 et 37 % font l'objet d'études préalables

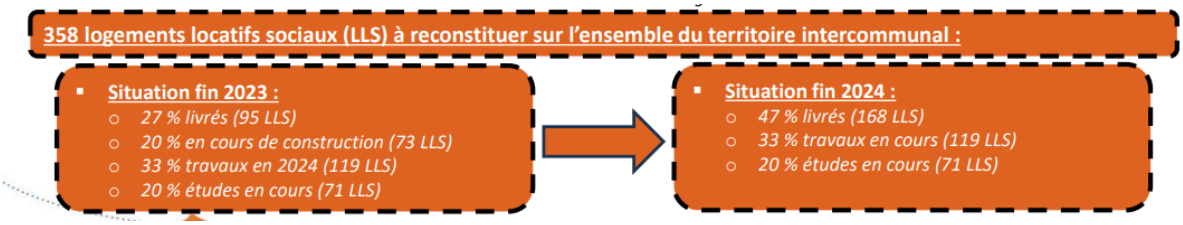
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

Bilan des opérations de démolition

Les démolitions programmées sur le quartier des Bâtes-Tabellionnes à Dreux et Vernouillet sont bien engagées : 69 % des opérations ont été réalisées (source : revue de projet 2023) :

- 30-32 boulevard de l'Europe à Dreux – Bioclimatique – 52 LLS ▪ Soldé ▪ Réception des travaux le 15/12/2020 ;
- 15/12/2020 1, 3 et 5 rue Salvadore Allende et 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14 ABCD rue Koudougou à Dreux– 38 LLS ▪ Réception des travaux au 03/02/2022 ;
- 2, 4, 6, 8 et 10 rue Duguay Trouin à Vernouillet – 81 LLS ▪ Réception des travaux le 26/01/2023.

Bilan des opérations de reconstitution et de relogement

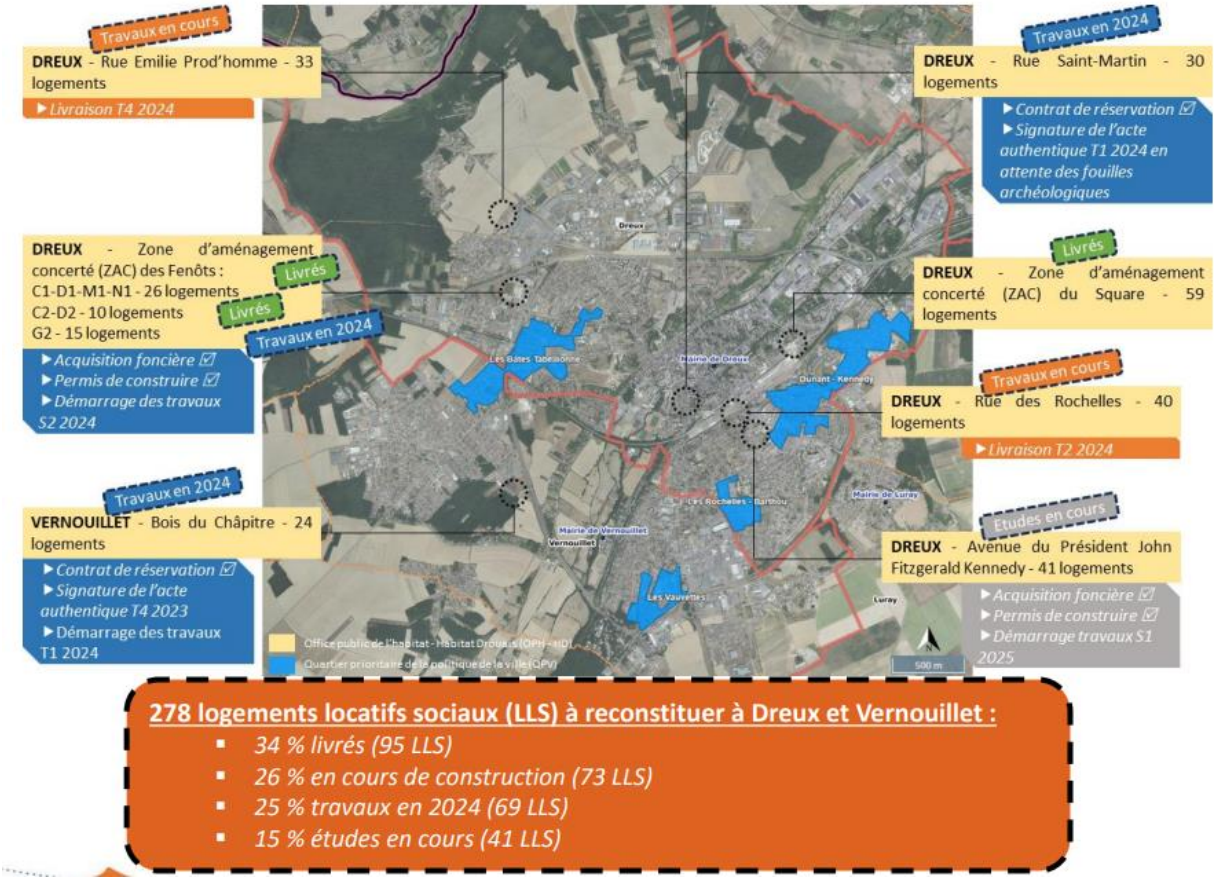


Bilan de l'avancement des reconstitutions à l'échelle intercommunale. Source : revue de projet 2023

Les objectifs fixés par l'avenant n°1 à la convention du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) prévoyaient la reconstitution de 358 logements locatifs sociaux sur l'ensemble du territoire intercommunal. Fin 2023, 27% ont été livrés fin et 20% étaient encore en cours de construction (cf. : schéma de bilan ci-dessus).

Parmi ces logements, 278 logements locatifs sociaux étaient à reconstituer sur les communes de Dreux et Vernouillet dans le cadre du NPNRU. Fin 2023, 34 % étaient réalisées et 26 % étaient en cours (cf. : carte ci-dessous).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025



Bilan des reconstitutions réalisées et restantes selon la convention du nouveau programme national de renouvellement urbain
Source : revue de projet 2023

De plus, la convention du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) a fléché six communes (Anet, Bû, Ezy-sur-Eure, La Madeleine-de-Nonancourt, Saint-Lubin-des-Joncherets et Saint-Rémy-sur-Avre) pour accueillir la réalisation d'opérations de logements sociaux dans le cadre de la reconstitution de l'offre par les autres bailleurs du département d'Eure-et-Loir et de l'Eure hors Habitat Drouais, pour une reconstitution à hauteur de 80 logements en dehors de Dreux et Vernouillet. **Ces projets sont en cours de réalisation : 63 % étaient en travaux en 2024 et 37 % font l'objet d'études préalables** (cf. : carte ci-dessous).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025



Bilan des reconstitutions hors pôle urbain réalisées et restantes selon la convention du nouveau programme national de renouvellement urbain
Source : revue de projet 2023

Les perspectives pour le programme local de l'habitat intercommunal 2025-2031

Poursuite du calendrier de la convention du nouveau programme national de renouvellement urbain sur les démolitions, reconstitutions et le relogement. Pour 2024, les engagements programmés présentés dans la revue de projet 2023 sont les suivants :

- Aménagement d'ensemble des Bâtes et de la Tabellionne
- Reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux (Vernouillet-Bois du Châpitre : 24 logements locatifs sociaux (LLS)/ Dreux- Saint-Martin : 30 LLS)
- Equipements publics de proximité : à Vernouillet – Création d'un complexe sportif et à Dreux – Construction d'un pôle éducatif, social et culturel
- Résidentialisation de logements locatifs sociaux (Dreux – 1 boulevard de l'Europe – 74 logements locatifs sociaux (LLS))
- Requalification de logements locatifs sociaux (3 et 5 rue de la Tuilerie à Vernouillet – 120 logements locatifs sociaux (LLS)/ 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19, 21, 23 et 25 boulevard de l'Europe à Dreux - 223 LLS/ 28 boulevard de l'Europe à Dreux - 38 LLS)
- Relogement des ménages avec minoration de loyer : relogement de 96 ménages 3 et 5 rue de la Tuilerie à Vernouillet – 120 logements locatifs sociaux (LLS

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

Action n°5 : Veille sur les équilibres de peuplement et mise en place des outils adéquats

Objectifs

- Réduire les déséquilibres sociaux entre les quartiers
- Définir des principes d'attribution des logements locatifs sociaux
- Intégration des objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires à l'échelle intercommunale

Rappel des actions

- Définition les modalités de relogement et d'accompagnement social dans le cadre des projets de renouvellement urbain
- Détermination des modalités de coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation
- Elaboration d'un accord collectif intercommunal (ACI)

Indicateurs de suivi

- Nombre d'attributions par quartiers, attributions en mutation, en 1er accès, dans le cadre du nouveau programme national de renouvelle urbain (NPNRU), selon les plafonds de ressources, selon la situation d'emploi (dont CDD, CDI, relevant d'une mutation professionnelle), selon la composition familiale du ménage, attributions relevant d'une mutation de personne âgée vers un logement plus petit, attributions pour raison d'handicap, attributions relevant de la décohabitation.
  Ces variables devront être déclinées par quartiers et par type (mutation, premier accès, NPNRU)



Bilan de l'action et perspectives

Synthèse de la réalisation

- Les objectifs de propositions d'attribution de logement social pour les ménages les plus aisés éligibles à un logement social en périmètre de quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) ont été atteints
- Le profil des emménagés récents en quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) demeure très précarisé
- Les objectifs d'attribution des demandeurs les plus précaires éligibles à un logement social en dehors du périmètre quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) n'ont pas été atteints en raison d'une offre en prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) encore insuffisamment développée hors QPV.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

Entre 2020 et 2022, entre 57 % et 68 % des attributions réalisées en quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) l'ont été pour des ménages du 2e au 4e quartile des demandeurs, soit 601 attributions sur les 3 années. **Malgré cette atteinte des objectifs de diversification au sein des flux d'attributions en QPV, la précarisation des occupants du parc social se poursuit. Selon les données de l'occupation du parc social (OPS) en 2022, 63,8% des emménagés récents du parc social en QPV bénéficiaient de ressources inférieures à 40% du plafond prêt locatif à usage social (PLUS)** (contre 55% pour l'ensemble des ménages du parc social en QPV), alors qu'ils sont un peu moins de 50% des emménagés dans l'ensemble du parc social.

La politique de mixité sociale menée via le nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) ne permet pas d'atteindre l'objectif d'attribution au premier quartile des demandeurs les plus précarisés en dehors du périmètre quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV). Il a concerné entre 9% et 13% des attributions contre un objectif à 25% selon les années (soit 145 attributions au total entre 2020 et 2022). **La faible part de logements locatifs sociaux en dehors des QPV** (Habitat Drouais, bailleur principal à Dreux et Vernouillet compte de plus de 85% de ses logements localisés en périmètre QPV) **explique en partie cette difficulté à atteindre cet objectif de diversification. Cette problématique est exacerbée lorsque l'on s'intéresse au parc de logements à bas loyers hors QPV. Par ailleurs, les attributions s'inscrivant dans le cadre du relogement du NPNRU grèvent l'ensemble des capacités d'attributions du territoire ne permettant pas d'atteindre l'objectif des 25% de ménages du premier quartile logés hors QPV.**

De plus, dans le cadre de la démarche de relogement, de nombreux ménages sont réticents à quitter leur quartier avec un haut niveau d'équipements et de services associés, et une implantation résidentielle de longue date souhaitant ainsi être relogés sur place.

Le bilan de l'action selon les acteurs

Le travail sur la politique des attributions de logements sociaux a été lancé très en amont par l'intercommunalité avec une première ébauche de convention intercommunale d'équilibre territorial (CIET), transformée en convention intercommunale d'attributions (CIA) lors de la promulgation de la loi Egalité et Citoyenneté.

Les services de l'Etat ont sollicité l'intercommunalité début 2023 afin de réaliser la grille de cotation de la demande. La co-construction de cette grille avec les bailleurs sociaux a été réalisée le 28 février 2023, sans difficulté majeure au regard de la coordination d'ores et déjà réalisée dans la démarche de relogement pour le nouveau programme national de renouvellement urbain.

Les séminaires de travail sur le plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs (PPGDID) et la conférence intercommunale du logement (CIA) ont été réalisés au second semestre 2023. La première conférence intercommunale du logement (CIL) du territoire s'est tenue le 6 novembre 2024.

Les perspectives pour le programme local de l'habitat intercommunal 2025-2031

Définir une feuille de route de la politique de l'habitat en accord avec les orientations de la conférence intercommunale du logement (CIL).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

ORIENTATION N°2 : DEVELOPPER UNE OFFRE DE LOGEMENTS REPONDANT LOCALEMENT A LA DIVERSITE DES BESOINS ET FAVORISANT LES PARCOURS RESIDENTIELS

Action n°6 : Sensibiliser au développement de produits individuels abordables et de qualité par le biais d'opérations groupées

Objectifs

- Permettre aux ménages locaux de poursuivre leur parcours résidentiel
- Mieux répondre aux besoins de familles avec enfants souhaitant accéder à la propriété dans l'individuel

Rappel des actions

- Réalisation de cahiers des charges prescrivant des densités minimales et des aménagements de qualité
- Accompagnement de la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux auprès des communes le souhaitant lors des discussions avec les promoteurs

Indicateurs de suivi

- Nombre d'opérations réalisées
- Nombre de réunions d'accompagnement aux communes



Bilan de l'action et perspectives

Synthèse de la réalisation

- Aucun cahier des charges sur prescriptions de densité minimale et de qualité des aménagements n'a été réalisé
- La Communauté d'agglomération du Pays de Dreux n'a pas été sollicité comme intermédiaires lors des discussions opérationnelles avec les promoteurs

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

La Communauté d'Agglomération ne s'est pas positionnée en tant qu'interlocuteur et n'a pas atteint les objectifs de cette action.

Le bilan de l'action selon les acteurs

Aucun cahier des charges sur les densités minimales et les normes d'aménagement d'espaces extérieurs de qualité n'a été réalisé durant le programme local de l'habitat intercommunal 2017-2023.

Entre 2017 et 2023, la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux ne s'est que très rarement positionnée en tant que médiateur entre les communes et les opérateurs de promotion immobilière pour affirmer des exigences qualitatives.

Durant le programme local de l'habitat intercommunal 2017-2023, la ville de Dreux a identifié une problématique de paupérisation de certains quartiers, avec des constructions réalisées par des ménages qui ne répondent pas aux attentes qualitatives de la collectivité, en matière de formes urbaines et d'implantation, notamment en secteur urbain de cité jardin, dans le secteur de la place de Verdun, ou sur le plateau nord à proximité du boulevard Henri IV. Des réflexions ont été portées par les élus pour préserver la qualité architecturale des ilots, des emplacements réservés devraient y être définis afin d'avoir une réflexion d'ensemble sur ces programmes. (Source : Entretien communal novembre 2023).

Les perspectives pour le programme local de l'habitat intercommunal 2025-2031

La révision du schéma de cohérence territoriale (SCoT) approuvé en 2019, lancée à l'horizon 2024 pourra permettre d'organiser des groupes de réflexion avec élus et partenaires sur les normes de densité et de qualité des projets dans le segment du neuf comme de l'ancien.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

Action n°7 : Promotion des produits en direction des différentes catégories de séniors

Objectifs

- Apporter une meilleure réponse aux besoins des personnes âgées du territoire
- Construire la redynamisation des centres-bourgs et quartiers centraux notamment à travers l'offre dédiée aux personnes âgées

Rappel des actions

- Sensibiliser au développement d'opérations intermédiaires entre le logement classique et établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) (type Euréliales, résidences seniors services, résidence intergénérationnelle)
- En parallèle du développement de l'offre neuve adaptée aux séniors, il est nécessaire de favoriser l'adaptation du parc existant privé et social à la perte d'autonomie et au handicap
- Promouvoir les aides de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) et le programme Habiter Mieux. Dans ce cadre, une attention particulière est à porter sur l'accompagnement des séniors dans le montage de dossiers

Indicateurs de suivi

- Nombre de logements spécifiques aux personnes âgées produits
- Places en établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) produites
- Nombre de logements dans le parc privé et social existant adaptés à la perte d'autonomie et au handicap



Bilan de l'action et perspectives

Synthèse de la réalisation

- Le répertoire FINESS ne recense pas de structures d'hébergement à destination des séniors livrées entre 2017 et 2022
- De nombreux projets sont lancés ou en cours de programmation à destination des séniors : avec une véritable prise de conscience des élus des besoins liés au vieillissement de la population

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

Le répertoire FINESS ne recense pas de structures d'hébergement à destination des séniors livrées entre 2017 et 2022. Cependant, **la dynamique d'adaptation du parc de logements de droit commun s'est poursuivie, dans le parc social via les travaux réalisés par les bailleurs sociaux, et dans le parc privé, via les dispositifs de renouvellement urbain**, et notamment le volet « adaptation à la perte d'autonomie » de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH).

Le bilan de l'action selon les acteurs

Le développement du parc adapté à destination des séniors, en logement de droit commun comme en structure d'hébergement spécifique s'est accéléré durant la seconde partie du document. La prise de conscience des élus de la réalité du vieillissement de la population et de ses enjeux est croissante.

Cependant, la dynamique lancée durant le précédent document a été insuffisante pour répondre à l'ensemble des besoins dans le parc existant et en offre nouvelle. Un indicateur corrobore ce constat : la tension sur l'occupation des résidences autonomies et établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) attestée par l'ensemble des élus rencontrés dans le cadre des rencontres communales individuelles.

Les perspectives pour le programme local de l'habitat intercommunal 2025-2031

De nombreux projets sont en cours de programmation en 2023 afin de faciliter l'émergence d'une offre nouvelle :

- **Dreux :** deux résidences services séniors sont en cours de réalisation, l'une rue Pastre et l'autre au quartier des Bâtes ;
- **Vernouillet :** réhabilitation et création d'une « Maison Marguerite » terminée en 2023 et un projet « Complexity » est en cours (28 logements à destination des travailleurs vieillissants issus de la première vague d'immigration) ;
- **Nonancourt :** acquisition d'un terrain en 2023 pour projet à destination des séniors ;
- **La Chaussée-d'Ivry :** un projet de 18 logements est en cours avec Habitat Eurélien ;
- **Tremblay-les-Villages :** un projet de 10 logements est en cours avec Habitat Drouais.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

Action n°8.A : Développement de produits logements adaptés aux jeunes

Objectifs

- Permettre aux jeunes et jeunes ménages d'accéder à un logement autonome dans le parc classique ou d'accéder à une résidence sociale

Rappel des actions

- Réservation d'une part de la programmation de l'offre sociale aux petites typologies
- Augmentation de la part de prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) dans la production d'offre sociale
- Développement d'une offre logement dédiée aux jeunes travailleurs

Indicateurs de suivi

- Logements financés, livrés (T1-T2, prêt locatif aidé d'intégration (PLAI))
- Evolution du rapport demande / attributions pour les moins de 30 ans, pour les chambres T1-T2, pour les PLAI



Bilan de l'action et perspectives

Synthèse de la réalisation

- La pression de la demande locative sociale pour le public jeune augmente légèrement sur la période du programme local de l'habitat intercommunal 2017-2023. En 2022, la pression de la demande de ce public reste inférieure à la demande globale pour l'ensemble des ménages : 5,3 demandes pour une 1 attribution ;
- La demande pour les petites typologies, privilégiées par ce public demeure élevée ;
- La Communauté d'agglomération du Pays de Dreux s'est mobilisée à travers 3 projets pour proposer une offre adaptée aux jeunes

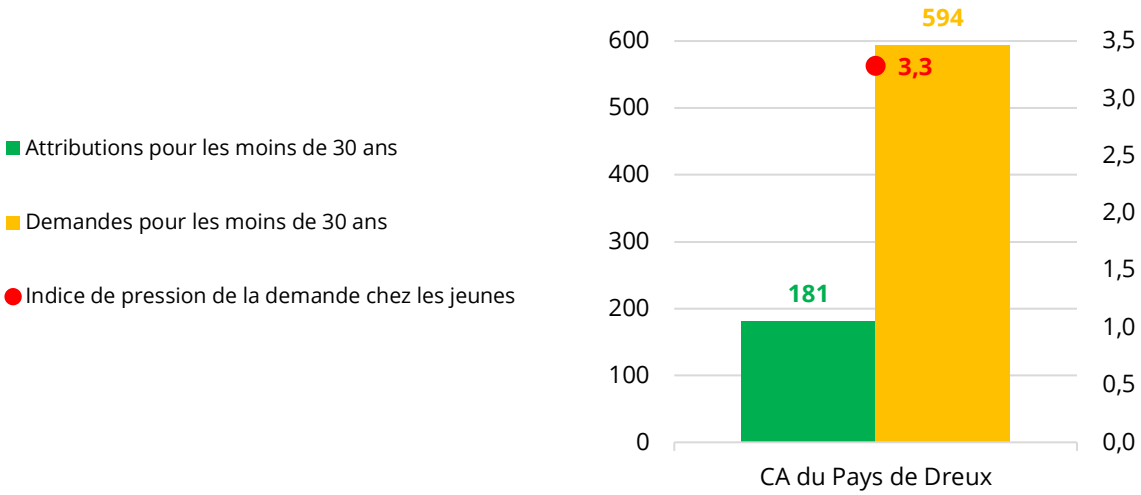
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

Entre 2017 et 2021, selon les données RPLS 2022, la production de logements a permis de diversifier partiellement l'offre à destination du public jeune :

- Plus d'un logement sur cinq mis en service a concerné des petites typologies (T1 ou T2) ;
- Les logements sociaux financés en prêt locatif aidé d'intégration (PLAi)ont constitué 36 % des mises en service (pour un objectif de 30% fixé par le programme local de l'habitat intercommunal 2017-2023) : ce produit est réservé aux ménages les plus modestes, notamment les ménages en début de parcours résidentiel.

En 2017, 18 communes de la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux ont réceptionné des demandes pour du logement social, dont 20% provenaient de jeunes de moins de 30 ans, ce qui représente 594 demandes de jeunes sur un total de 3 029 demandes sur le territoire. En parallèle, **181 logements ont été attribué à des jeunes, soit 27% des attributions totales du territoire.** Les jeunes sont donc placés comme public prioritaire.

Nombre d'attributions et de demandes pour un logement social des jeunes (-de 30 ans)
Source : SNE - 2017



L'indice de pression de la demande se fixe à 3,3 demandes pour 1 attribution à l'échelle intercommunale avec des disparités entre les communes où la pression est un peu plus forte : Châteauneuf-en-Thymerais (avec 6,5 demandes pour 1 attribution), ou encore Dreux (avec 4,4 demandes pour 1 attribution), Ezy-sur-Eure (3,8 demandes pour 1 attribution), Ivry-la-Bataille (5,5 demandes pour 1 attribution).

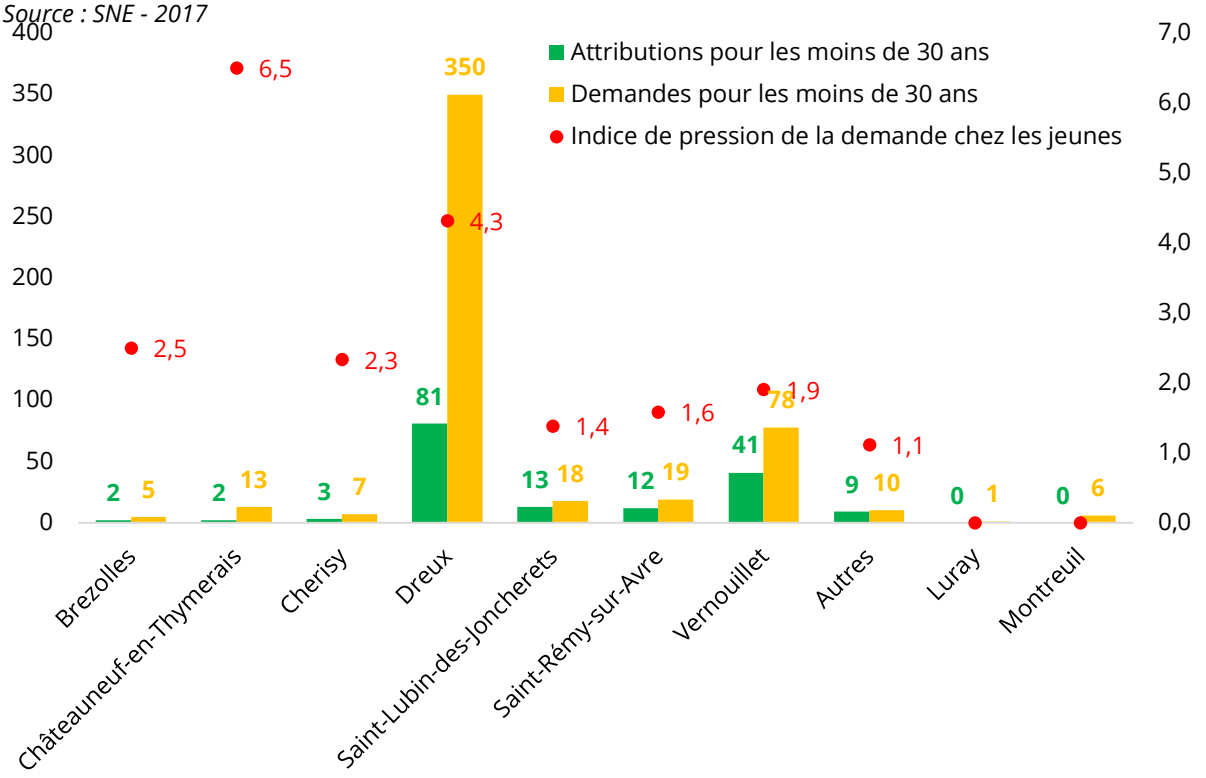
Cependant, plusieurs communes n'attribuent aucun logement bien qu'ils reçoivent des demandes pour un logement social : Anet, Bû, Luray, Montreuil, Tremblay-les-Villages, Tréon, Villemeux-sur-Eure.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

Nous pouvons observer les disparités locales sur les graphiques ci-contre :

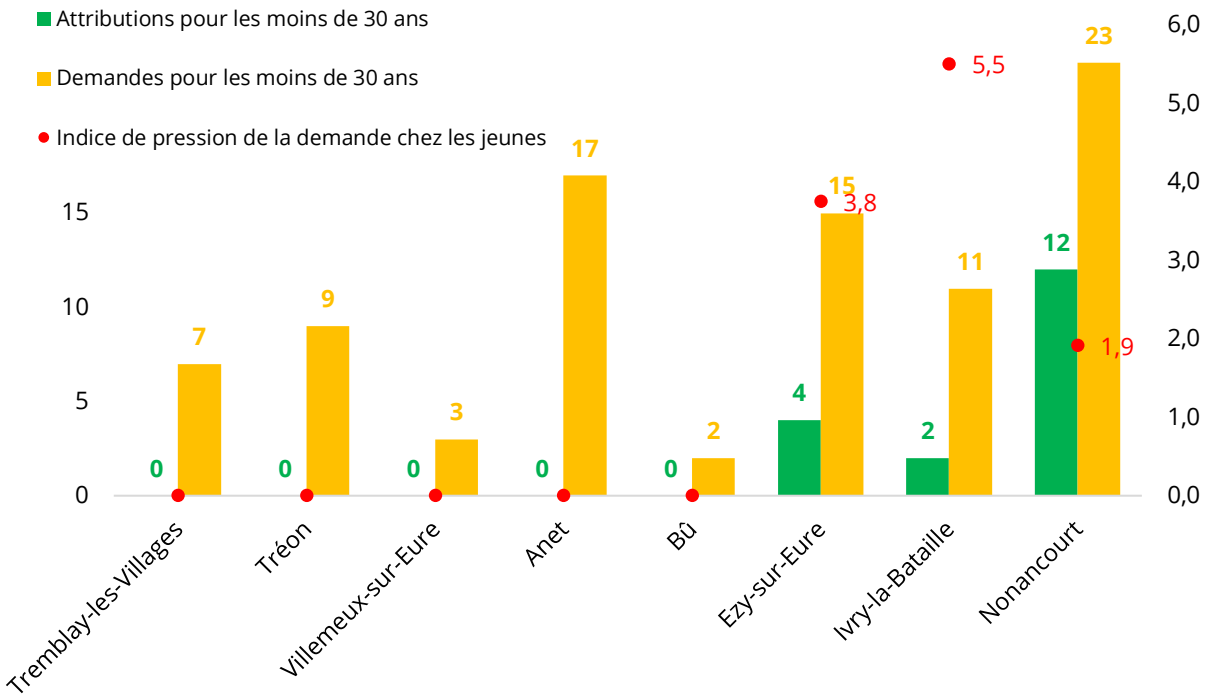
Nombre d'attributions et de demandes pour un logement social des jeunes (-de 30 ans)

Source : SNE - 2017



Nombre d'attributions et de demandes pour un logement social des jeunes (-de 30 ans)

Source : SNE - 2017



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

En 2020, ce sont 16 communes qui ont désormais réceptionné des demandes pour un logement social. 226 demandes de la part des jeunes ont été formulées, et 66 jeunes se sont vu attribuer un logement. **Cette fois-ci, l'indice de pression chez les jeunes est élevé. A l'échelle de la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux, l'indice de pression a augmenté jusqu'à 3,4 demandes pour une attribution sur 2020**. Certaines communes n'apparaissent pas dans le tableau ci-dessous qui présente l'indice de pression pour un logement social pour les jeunes sur chaque commune, car elles n'attribuent aucun logement (Brezolles, Bû, Chérisy, La Chaussée d'Ivry, Luray, Ivry-la-Bataille, Tremblay-les-Villages, Tréon). Pour autant, les communes de Brezolles, Chérizy et Ivry-la-Bataille, réceptionnent bien des demandes.

Indice de pression de la demande chez les jeunes Source : SNE - 2020	
Anet	4,0
Châteauneuf-en-Thymerais	1,5
Dreux	5,5
Saint-Lubin-des-Joncherets	3,4
Saint-Rémy-sur-Avre	0,8
Vernouillet	3,5
Autres Communes	2,3
Ézy-sur-Eure	7,0
Nonancourt	0,7
Autres Communes	1,0
Agglo du Pays de Dreux	3,4

Cependant, la part des jeunes est moins importante dans l'ensemble des demandes formulées sur le territoire en 2020. Les jeunes de 20 à 30 ans représentent 10% des demandes, mais sont bénéficiaires d'un logement social à hauteur de 8%. Cela pose question sur la prise en compte de ce public, généralement prioritaire et précaire.

Enfin, parmi les 16 communes qui ont reçu une demande de logement social de la part d'au moins un jeune de 20 à 30 ans en 2022, seulement 8 communes ont attribué un logement social aux jeunes. Les jeunes ont représenté 12% des demandes totales, et 8% des attributions. **Ainsi, l'indice de pression se fixe à 2,7 demandes / 1 attribution en 2022.** La demande chez les jeunes est plus accrue à Dreux en 2022, avec un volume toujours plus important chaque année, à la fois en raison d'une offre plus développée donc les ménages ont plus de chances d'obtenir un logement et d'une question de mobilité du public jeunes qui dispose d'un réseau de transport en commun plus dense sur le pôle urbain.

En synthèse, la pression de la demande locative sociale pour le public jeune s'est accrue durant le programme local de l'habitat intercommunal (PLHi) 2017-2023, bien qu'elle demeure inférieure au pic atteint en 2020. En 2022, la pression de la demande pour ce public reste cependant inférieure à la demande globale pour l'ensemble des ménages : 5,3 demandes pour une attribution selon les données système national d'enregistrement (SNE).
En parallèle, la demande pour les petites typologies, privilégiées par ce public est demeurée très élevée et stable entre le début et la fin du PLHi :

- De 13,4 à 13,6 demandes pour une attribution pour le produit T1 (dont chambres) ;

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

- De 6,1 à 6,9 demandes pour une attribution pour le produit T2.

Face à la pression sur cette offre, collectivités et acteurs partenaires se sont mobilisés pour répondre à la demande via des projets en neuf et en réhabilitation.

Le bilan des trois projets fléchés comme stratégiques au sein du programme d'actions du programme local de l'habitat intercommunal 2017-2023 pour répondre aux besoins des jeunes à Dreux, en réflexion au début du document est le suivant :

- La création d'une offre de logements dédiée aux élèves de l'école d'infirmières sur un terrain situé à proximité de l'école (rue de Rieuville) a été réalisée ;
- Le projet d'Habitat Drouais de création de 7 logements sociaux destinés aux stagiaires à proximité du restaurant inter-entreprises a été réalisé ;
- L'opération du pôle gare comprenant des logements meublés à destination de jeunes actifs en mobilité n'a pas été réalisée.

Le bilan de l'action selon les acteurs

Les difficultés pour répondre à la demande des jeunes ont été continues. Le foyer jeunes travailleurs de Dreux est toujours en situation de saturation en matière de capacité d'accueil en 2023. Les jeunes logés ont majoritairement constitué des profils de début de parcours résidentiel, aux ressources modestes, ou actifs peu qualifiés.

Des difficultés de longue date qui ont perduré pour attirer des jeunes actifs et en formation au profil de cadres, avec des solutions de logement clef en main qualitatives, à l'instar d'ingénieurs, qui ont privilégié des solutions de logement à Chartres. (Action Logement).

Les perspectives pour le programme local de l'habitat intercommunal 2025-2031

Le développement de l'offre de logement à destination des jeunes devra être poursuivi en réponse aux projets structurants du territoire à l'horizon 2031 :

- Le développement économique et l'accueil de nouvelles entreprises même si les installations de ménages supplémentaires ne seront pas égales au nombre d'emplois créés au regard de la polarisation des bassins de vie d'Evreux et de Chartres ;
- Le projet de l'autoroute A154, et la perspective du Grand Paris Express qui garantira une meilleure accessibilité du territoire avec l'Ile-de-France.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

Action n°8.B : Maintien et réhabilitation de l'offre d'hébergement

Objectifs

- Veiller au maintien de l'offre destinée aux personnes en difficulté
- Améliorer les conditions de vie des résidents de la résidence sociale Bellevue à Dreux

Rappel des actions

- Maintien et réhabilitation d'une offre d'hébergement dédiée aux personnes en difficulté
- Echanges avec les acteurs concernés (Etat, ADOMA, Ville, intercommunalité et association) sur le devenir de la résidence sociale Bellevue de Dreux
- L'objectif est d'aboutir à une stratégie d'intervention sur la résidence sociale (sur le plan du bâti et de l'accompagnement social)

Indicateurs de suivi

- Nombre de places réhabilitées pour les personnes en difficulté



Bilan de l'action et perspectives

Synthèse de la réalisation

- Un maintien de l'offre à destination des personnes nécessitant une place en hébergement d'urgence ;
- Des réhabilitations par l'extérieur ont été effectuées sur le bâtiment de la Résidence sociale Bellevue, rue de la Grande Falaise à Dreux. Les réhabilitations des espaces intérieurs dégradés demeurent à réaliser par le gestionnaire ADOMA.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

Sur l'offre en hébergement d'urgence

Trente places d'hébergement d'urgence sont proposées au sein du groupement d'intérêt public (GIP) Relais logement de Dreux. Elles sont toutes occupées toutes les nuits. En cas de besoin, le GIP dispose du réseau et des moyens humains pour trouver d'autres chambres au public. (Source : entretien Un Toît Pour Toi). En période hivernale, douze places supplémentaires sont déployées pour répondre à la demande du 1er novembre au 31 mars de chaque année.

De plus, 16 places sont disponibles dans le diffus, réparties sur 4 appartements à Dreux afin de répondre à la demande d'hébergement d'urgence de victimes de violences intra-familiales. Durant le précédent document, Action Logement a pris en charge des nuitées d'hôtel pour les actifs avec un besoin de prise en charge en urgence (éviction ou accident de la vie). Des maraudes ont également été organisées à une fréquence hebdomadaire par l'association Un Toît Pour Toi, tous les mardis à 20h au marché couvert de Dreux.

Les résidences sociales ADOMA à Dreux

ADOMA a effectué des rénovations extérieures sur le bâtiment de la résidence sociale Bellevue, localisée la rue de la Grande Falaise : clos et couvert, isolation thermique par l'extérieur. (Source : PV du conseil municipal de Dreux du 29 juin 2023).

ADOMA porte un projet de création d'une offre neuve en cours d'étude : un foyer de 103 logements (100 T1 et 3 T1 bis), et une pension de famille de 25 logements rue de Monroval à Dreux. La programmation du projet est en cours de définition avec la Direction Départementale des Territoires en 2023, la résidence sociale pourrait accueillir des actifs éligibles au logement prêt locatif aidé d'intégration (PLAi). (Source : entretien Action Logement). Un terrain a été cédé à la société Link City pour le compte de la société ADOMA. L'objectif est de permettre à ADOMA de délocaliser une partie de l'offre de la résidence Sociale Bellevue vers le centre-ville de Dreux (Source : PV du conseil municipal de Dreux du 29 juin 2023).

Le bilan de l'action selon les acteurs

Sur le volet hébergement d'urgence : une bonne réactivité des associations locale pour répondre à la demande ces dernières années.

L'intérieur de la résidence sociale Bellevue de Dreux, localisée au 24 Rue de la Grande Falaise n'a pas été réhabilitée : les conditions de vie de ses résidents y sont toujours dégradées (Action Logement).

Les perspectives pour le programme local de l'habitat intercommunal 2025-2031

Sur le volet hébergement d'urgence, il manquerait encore 5 à 10 places sur le territoire pour répondre à la demande en hébergement d'urgence pour un public précarisé et pour un public victime de violences intrafamiliales (source : Entretien Un Toît pour Toi).

Les espaces intérieurs du foyer ADOMA sur le site de la rue de la Grande Falaise seront réhabilités : un budget prévisionnel de 700 000€ d'investissement est envisagé par le gestionnaire (Source : PV du conseil municipal de Dreux du 29 juin 2023).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

Action n°9 : Mise aux normes / remise en état des aires d'accueil existantes des gens du voyage

Objectifs

- Définir une réflexion et une stratégie permettant d'atteindre les objectifs du schéma départemental pour l'accueil et l'habitat des gens du voyage (SDAHGV) 2013-2019

Rappel des actions

- Définition d'un plan et d'un calendrier de travail permettant le choix d'un scénario et d'un gestionnaire des aires d'accueil
- Une fois le scénario choisi, la procédure d'appel d'offre pour la réalisation des travaux nécessaires de l'aire d'accueil de Dreux et de Vernouillet devra être lancée

Indicateurs de suivi

- Nombre de places réhabilitées
- Nombre de places créées (en fonction de l'option retenue)



Bilan de l'action et perspectives

Synthèse de la réalisation

- Les places prescrites au schéma départemental d'accueil et d'hébergement des gens du voyage 2013-2019 n'ont pas été créées
- Le gestionnaire des aires d'accueil n'a pas été identifié, les travaux n'ont pas été réalisés sur les aires d'accueil de Dreux et de Vernouillet

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

Pour rappel, le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage 2013-2019 prescrivait la mise à dispositions de 113 emplacements (226 places-caravanes), dont 2 aires d'accueil à réhabiliter sur la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux, localisée sur Vernouillet et Dreux.

Au 1er septembre 2022, le diagnostic du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage d'Eure-et-Loir 2023-2029 fait état de la situation de carence sur l'agglomération de Dreux **: il s'agit d'un territoire problématique car la disponibilité en matière d'emplacements d'accueil a diminué avec une présence pourtant importante d'un nombre de ménages en stationnement.** L'aire de Vernouillet existe toujours, mais celle-ci est occupée par des ménages ancrés depuis des années, et ne fait plus l'objet d'une gestion spécifique. En 2022, le diagnostic rapporte que sur le territoire intercommunal, des groupes de 10 à 150 caravanes sont présents, avec une fréquence élevée de rotation.

Le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage d'Eure-et-Loir 2023-2029 indique qu'environ 150 terrains privés ont fait l'objet d'un achat, et sont actuellement occupés par des ménages vivant en caravane au sein de la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux. L'intercommunalité est concernée par des préconisations pour la période 2023-2029 :

- 1 aire permanente d'accueil : 10 emplacements soit 20 places caravanes (disposition prescriptive) ;
- 1 aire de grand passage : 200 places caravanes (disposition prescriptive) ;
- 1 terrain locatif familial et une étude d'opportunité pour un second terrain : projet de 16 places-caravanes (disposition prescriptive) ;
- 3 aires de petits passages : sur des territoires ruraux (disposition non prescriptive).

Le bilan de l'action selon les acteurs

Le programme local de l'habitat intercommunal 2017-2023n'a pas permis de réaliser des travaux de réhabilitation et de création d'une offre supplémentaire à destination du public concerné. Des travaux restent à réaliser sur l'aire de Vernouillet, où une partie des ménages sont sédentarisés.

Les perspectives pour le programme local de l'habitat intercommunal 2025-2031

La commune de Vernouillet a organisé une réflexion conjointe avec la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux afin d'évaluer l'opportunité de transformation de son aire d'accueil en terrain familial locatif.

Des réflexions sont d'ores et déjà lancées afin d'identifier en 2024 des fonciers stratégiques pour l'élaboration d'une aire de grand passage, une aire d'accueil permanente et des aires de petit passage pour des communes en dehors du pôle urbain, afin d'être en accord avec les obligations réglementaires du SDAHGV.

Un terrain a été identifié en 2024 pour une création d'aire d'accueil à Saint-Lubin-des-Joncherets.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

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

Action n°10.A : Requalification du parc privé existant sur Dreux à travers une opération programmée d'amélioration de l'habitat-renouvellement urbain (OPAH-RU)

Objectifs

- Enrayer la paupérisation du centre-ville
- Contribuer à sa diversification sociale
- Favoriser son attractivité résidentielle et touristique
- Réduire la vacance
- Résoudre les problèmes de salubrité et d'indignité des logements
- Lutter contre la précarité énergétique et améliorer les performances du parc

Rappel des actions

- Lancement d'un appel d'offre pour la mise en place de l'opération programmé d'amélioration de l'habitat-renouvellement urbain (OPAH-RU) sur les secteurs les plus critiques de la commune de Dreux

Indicateurs de suivi

- Nombre de propriétaires contactés
- Nombre de dossiers traités, globalement et par type de problématique
- Nombre de logements vacants remis sur le marché après réhabilitation
- Evolution du nombre et du taux de logements vacants sur la commune et par section cadastrale (FILOCOM)



Bilan de l'action et perspectives

Synthèse de la réalisation

- Les démarches d'adoption d'un dispositif opération programmée d'amélioration de l'habitat-renouvellement urbain (OPAH-RU) à Dreux ont été lancées en seconde partie du programme local de l'habitat intercommunal 2017-2023 ;
- La commune a priorisé le travail d'intervention au sein du parc de logements via les programmes Action Cœur de Ville et l'opération de revitalisation de territoire (ORT).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

La ville de Dreux est accompagnée par l'opérateur CITY Linked dans la contractualisation et la mise en œuvre de sa première opération programmée d'amélioration de l'habitat-renouvellement urbain (OPAH-RU) depuis février 2023, le déploiement du dispositif ne sera effectif que durant le programme local de l'habitat intercommunal 2025-2031

Cependant, **la ville s'est mobilisée pour favoriser la revitalisation de son parc de logements et de son centre-urbain,** notamment dans le cadre de l'opération de revitalisation de territoire (ORT) et du programme « Action Cœur de Ville ». **Entre 2018 et 2022, plus de 11 millions d'euros ont été investis par l'ensemble des partenaires à Dreux, et ont permis la réhabilitation de plus de 75 logements, la moitié des travaux ont été financés par Action Logement (5 millions d'euros).** (Source : entretien Action Logement et https://dreux.com/actualites/action-logement-oeuvre-a-la-revitalisation-du-coeur-de-ville/)

Malgré cette mobilisation de la collectivité, le taux de vacance au sein du parc privé demeure important, et a évolué de 15,1% en 2019 (1507 unités) à 15,6% en 2021 (1 588 unités) selon les données LOVAC.

Selon l'INSEE, l'évolution de la vacance est cependant en ralentissement en comparaison avec les périodes précédentes : +4,8% entre 2009 et 2014 (153 unités supplémentaires par an) contre +2,7% entre 2014 et 2020 (+108 unités par an).

Le bilan de l'action selon les acteurs

L'élaboration de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat-renouvellement urbain (OPAH-RU) à Dreux a glissé sur la seconde partie du programme local d l'habitat intercommunal 2017-2023, notamment en raison du travail mené par la ville de Dreux sur de nombreux autres dispositifs et plans parallèles, à l'instar du programme « Action Cœur de Ville »

Les perspectives pour le programme local de l'habitat intercommunal 2025-2031

Le lancement opérationnel de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat-renouvellement urbain (OPAH-RU) à Dreux, en parallèle à la poursuite du dispositif Action Cœur de Ville.

Des réflexions pourront être menées sur des dispositifs incitatifs et coercitifs complémentaires afin de faciliter l'intervention au sein du parc existant.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

Action n°10.B : Requalifier le parc privé existant sur l'ensemble de l'Agglomération au travers d'une l'opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) ou d'un programme d'intérêt général (PIG)

Objectifs

- Empêcher certains segments fragiles d'entrer dans un cycle de dégradation
- Redynamiser les centres villes et centres-bourgs
- Favoriser leur attractivité résidentielle et touristique
- Contribuer à la résorption de la vacance
- Lutter contre la précarité énergétique et améliorer les performances du parc
- Favoriser l'adaptation du parc de logements à la perte de mobilité

Rappel des actions

- Mise en œuvre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) ou d'un programme d'intérêt général (PIG) sur l'ensemble du territoire intercommunal (y compris l'ensemble de la commune de Dreux) en privilégiant les polarités principales

Indicateurs de suivi

- Nombre de logements rénovés en fonction des types d'intervention (adaptation au séniors, habitat indigne, rénovation thermique, etc.)
- Evolution du nombre et du taux de la vacance



Bilan de l'action et perspectives

Synthèse de la réalisation

- La vacance reste stable sur le territoire, bien qu'elle reste à surveiller au regard de son taux : 8,8% au 1er janvier 2021 ;
- Lancée en 2022 sur six communes (Anet, Brezolles, Châteauneuf-en-Thymerais, Ezy-sur-Eure, Ivry-la-Bataille et Nonancourt), le bilan de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat multisites est mitigé, avec 15 dossiers réalisés (7% de l'objectif global de 220 logements sur 5 ans). Le dispositif n'a permis de cibler que des propriétaires occupants ;
- La rénovation par l'extérieur est contrainte par l'architecture du bâti, notamment dans les centres anciens. Cela implique pour les propriétaires, une rénovation plus coûteuse et contraignante en termes de reste à charge.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

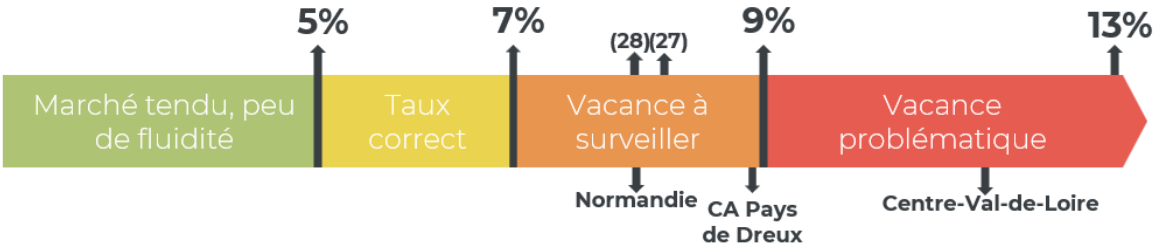
Sur l'évolution de la vacance

La dynamique structurelle de la vacance au sein du parc de logements n'a pas pu être inversée au sein de la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux. D'après les données LOVAC (2022), le nombre de logements vacants à l'échelle intercommunale reste inchangé entre 2020 et 2021 (+ 0,2%).



Chiffres clés de la vacance au sein de la CA Pays de Dreux, au 1er janvier 2021
Source : LOVAC, 2022

Comparativement aux départements de l'Eure et de l'Eure-et-Loir, la vacance dans la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux est légèrement supérieure. La vacance sur ce territoire reste cependant à surveiller. Voici, ci-dessous, quelques repères chiffrés sur la vacance au sein du territoire :



Repères sur les taux de logements vacants du parc privé au 1er janvier 2021
Source : LOVAC, 2022

Sur le bilan de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat multisites lancée en 2022

Afin de lutter contre la vacance et d'améliorer la qualité du parc de logements sur les volets thermique, adaptation à la perte de mobilité et lutte contre l'indignité, **une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) multisites a été lancée par 6 communes le 1er avril 2022 :** Anet, Brezolles, Châteauneuf-en-Thymerais, Ezy-sur-Eure, Ivry-la-Bataille et Nonancourt. Deux périmètres ont été retenus pour chacune des communes, le secteur « communal » et le secteur « centre-bourg » avec des interventions renforcées pour favoriser la reconquête de logements vacants, et l'amélioration des façades (thématique spécifique à Anet et Brezolles).

Au total, 3 108 060€ d'aides sont mobilisables au sein du dispositif, dont 73% de financement par l'Agence nationale de l'habitat (Anah), 7% par le Conseil départemental de l'Eure pour les 3 communes du département de l'Eure.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

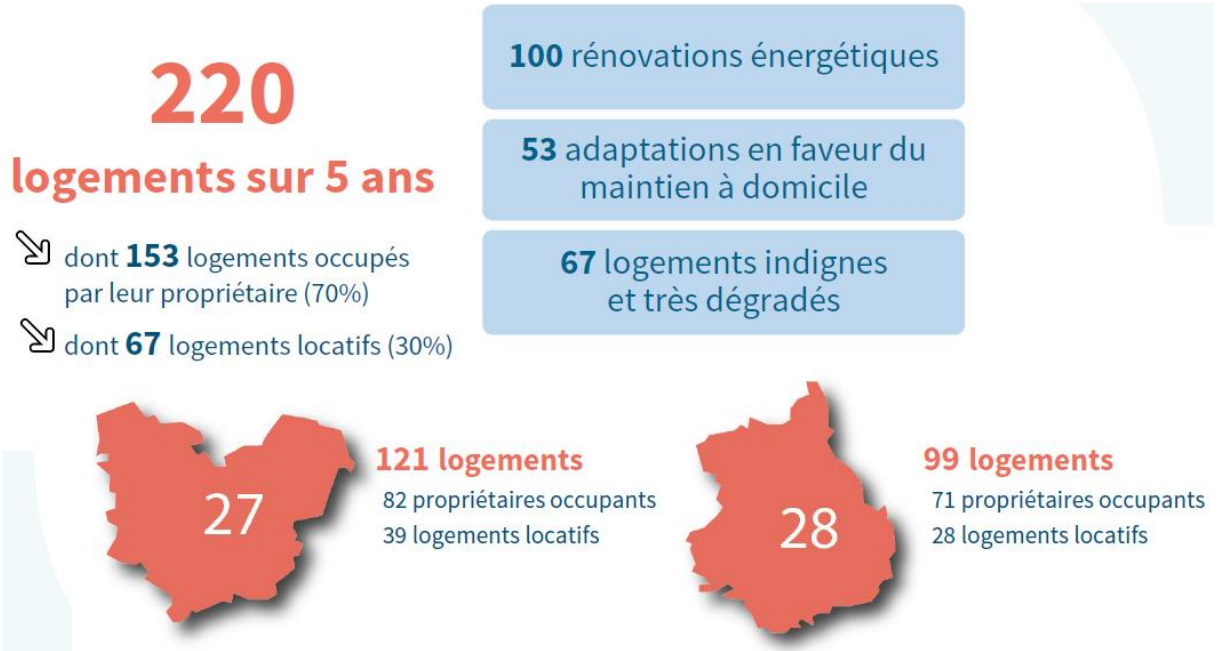
Comme le rappelle SOLIHA, opérateur en charge de l'animation du dispositif, ce financement complémentaire des communes permet de marquer l'implication des élus sur des axes d'intervention jugés prioritaires :

- La résorption de la vacance et de l'habitat dégradé dans leurs centres-bourgs ;
- La lutte contre la précarité énergétique ;
- L'adaptation des logements pour le maintien à domicile ;
- La valorisation du patrimoine (action façade).

Anet **93 375€**	**Ezy-sur-Eure** **155 350€**
Brezolles **100 475€**	**Ivry-la-Bataille** **80 000 €**
Châteauneuf-en-Thymerais **101 300€**	**Nonancourt** **102 750€**

Synthèse des financements complémentaires apportés par les communes dans le cadre de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat. Source : SOLIHA- comité de pilotage du 12/04/2024

Les objectifs quantitatifs et qualitatifs de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat multisites tels que rappelés lors du comité de pilotage de 2024 en bilan des actions de la première année d'activité du dispositif sont présentés ci-dessous :



Synthèse des objectifs de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat Source : SOLIHA- comité de pilotage du 12/04/2024

Après un an d'activité, le bilan du dispositif est mitigé, bien que plutôt positif auprès des propriétaires occupants sur les volets rénovation énergétique et adaptation à la perte de mobilité. A l'inverse, des difficultés importantes ont été identifiées par SOLIHA pour cibler les propriétaires bailleurs, et pour financer de la sortie d'indignité. L'atteinte de l'objectif global de 220 rénovations de logement sur 5 ans demeure ambitieux (7% d'atteinte de l'objectif).

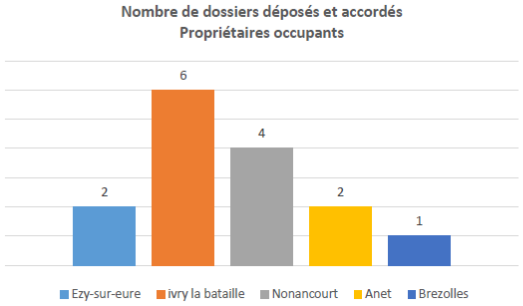
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

141 contacts
118 propriétaires occupants, **3** locataires et **20** propriétaires bailleurs

15 logements en cours de réhabilitation
15 de propriétaires occupants
Dont 12 sur les 3 communes de l'Eure et 3 sur 2 communes d'Eure-et-Loir

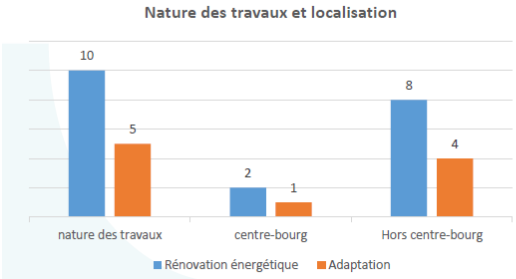
376 336 € de travaux engagés
173 413 € de subventions accordées

46,1 % du montant des travaux financés par les aides financières de l'OPAH



15 logements financés appartenant à des propriétaires occupants sur 5 communes dont 3 de ces logements sont situés dans les périmètres centre-bourgs (Ivry la bataille et Ezy sur Eure)

376 336 € de travaux engagés
Dont **132 784 €** pour les 3 communes de l'Eure et **40 629 €** pour les 2 communes d'Eure-et-Loir



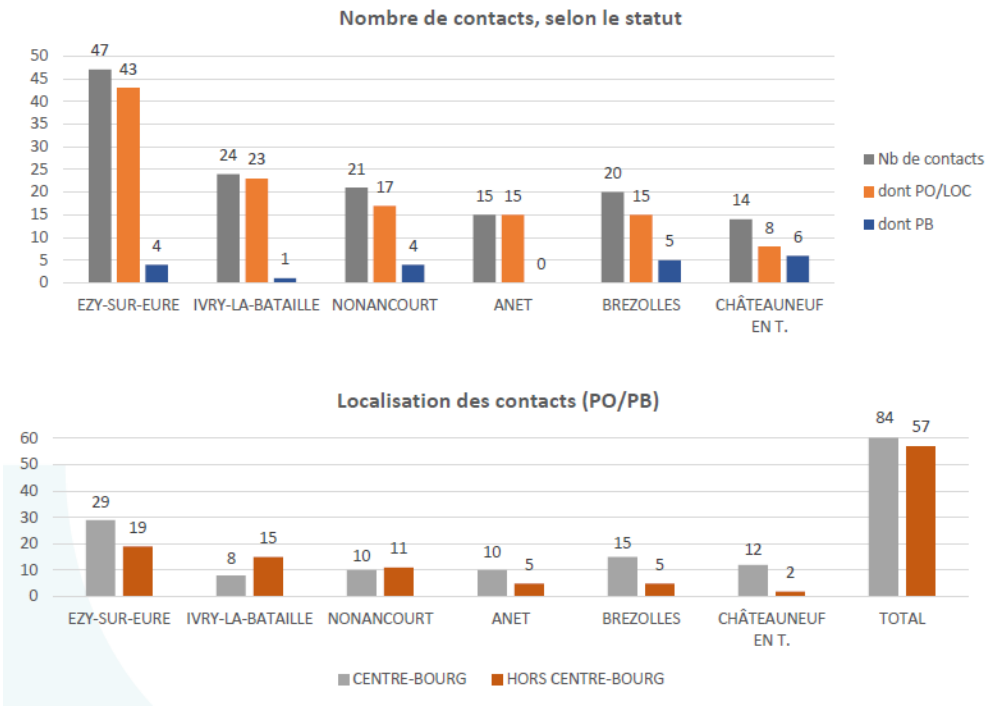
173 413 € de subventions
accordées dont **132 784 €** pour les 3 communes de l'Eure et **40 629 €** pour les 2 communes d'Eure-et-Loir

+ 2 projets de propriétaires occupants déposés fin Mars 2023 et en attente d'accord de subventions *(22 287 € de subventions –Ezy sur-Eure)*

	Objectifs 5 ans	Résultats
Nombre	**220**	**12**
Crédits	**1 956 510 €**	**129 968 €**
Dont Anet	**32**	2 21 629 € (dont 1 prime sortie de passoire)
Dont Brezolles	**28**	1 12 000 € (dont 1 prime sortie de passoire)
Dont Châteauneuf en Thymerais	**36**	-
Dont Ezy sur Eure	**40**	2 6 040 €
Dont Ivry la Bataille	**39**	5 82 901 € (dont 1 prime sortie de passoire)
Dont Nonancourt	**42**	2 7 398 €

Synthèse des résultats de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat du 1er avril au 31 mars 2023
Source : SOLIHA- comité de pilotage du 12/04/2024

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025



Synthèse des résultats de de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat en matière de contacts
Source : SOLIHA- comité de pilotage du 12/04/2024

Selon SOLIHA, en matière de profil des contacts, le bilan du dispositif est le suivant :

- Une majorité de propriétaires occupants : 118 sur 141contacts ;
- 59,5% des contacts sont situés dans les périmètres des centres-bourgs mais de manière inégale selon les communes : plus marqué sur les 3 communes d'Eure-et-Loir ;
- Sur les 20 contacts de propriétaires bailleurs, 15 ont un bien dans les centres-bourgs.

Les résultats de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat sont mitigés sur sa première année d'activité, avec notamment des difficultés majeures pour solliciter des propriétaires bailleurs. Ce constat s'explique notamment par la baisse du pouvoir d'achat des ménages, les nouvelles réglementations des aides Agence nationale de l'habitat (Anah) en vigueur à partir du 1er janvier 2024 qui pourraient contraindre les propriétaires à revoir leurs plans de financement.

Certaines communes, notamment Nonancourt ou Anet, **attestent des difficultés des ménages à réaliser des travaux** au sein de logements vacants en mauvais état, **face aux contraintes patrimoniales imposées par les architectes des bâtiments de France (ABF).**

SOLIHA, opérateur de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat atteste de difficultés à communiquer et mobiliser avec efficience auprès du public, au regard de la dispersion territoriale des six communes, et de leurs problématiques différenciées au sein du parc de logements. Des séquences de permanence en présentiel, des supports de communication ont été diffusés sur plusieurs canaux, en mairie, en numérique, via des articles, etc.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

Le bilan de l'action selon les acteurs

En parallèle au dispositif d'opération programmée d'amélioration de l'habitat, de nombreuses communes se sont mobilisées pour revitaliser leur centre-bourg et leur parc de logement, via différents programmes qui ont permis d'initier cette démarche de renouvellement urbain :

- **« Action Cœur de Ville » (seconde phase à partir de 2018) :** Dreux ;
- **« Petites Villes de Demain » à partir de 2020 :** Brezolles, Châteauneuf-en-Thymerais, Ezy-sur-Eure, Ivry-la-Bataille, Nonancourt, Saint-Lubin-des-Joncherets, Tremblay-les-Villages ;
- **Dispositif « Bourg-Centre » proposé par le département de l'Eure-et-Loir à partir de 2018 :** Anet, Brezolles, Bû, Châteauneuf-en-Thymerais, Saint-Lubin-des-Joncherets, Saint-Rémy-sur-Avre, Tremblay-les-Villages, Villemeux-sur-Eure.

Les perspectives pour le programme local de l'habitat intercommunal 2025-2031

La commune de Tremblay-les-Villages n'avait pas fait le choix de se rattacher à l'opération programmée d'amélioration de l'habitat multisites car considérait le dispositif très axé sur la reconquête de logements vacants. La commune avait privilégié le dispositif « Bourg-Centre » entre 2021 et 2023. Cependant, au regard des enjeux de réorientation de la production en densification et en renouvellement urbain liés aux prérogatives de la Loi Climat et Résilience, elle s'interroge pour intégrer le dispositif lors de son éventuelle reconduction.

Les perspectives identifiées par SOLIHA en 2024 pour l'animation de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat sont les suivantes :

- Publication d'articles thématiques ;
- Poursuite du repérage d'adresses ciblées avec les communes (réactualisation et relances) ;
- Formation des secrétaires de mairie ;
- Organisation d'un évènement presse (exemple visite chantier) ;
- Organisation comité technique intermédiaire- Bilan et second comité de pilotage.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

Action n°11 : Poursuite de la rénovation thermique du parc social

Objectifs

- Rénover le parc locatif social sur le plan thermique

Rappel des actions

- Accompagner la mise en place de stratégies d'amélioration du parc existant en veillant à la prise en compte des enjeux énergétiques
- Rénover 120 logements par an pendant 12 ans
- Intégrer ces enjeux lors du renouvellement des convention d'utilité sociale (CUS) 2018-2023

Indicateurs de suivi

- Nombre de logements rénovés financés, livrés (éco prêt locatif social (PLS))



Synthèse de la réalisation

- La dynamique de réhabilitation du parc social se poursuit : des opérations de rénovation des passoires thermiques demeurent à réaliser, notamment dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain

Bilan de l'action et perspectives

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

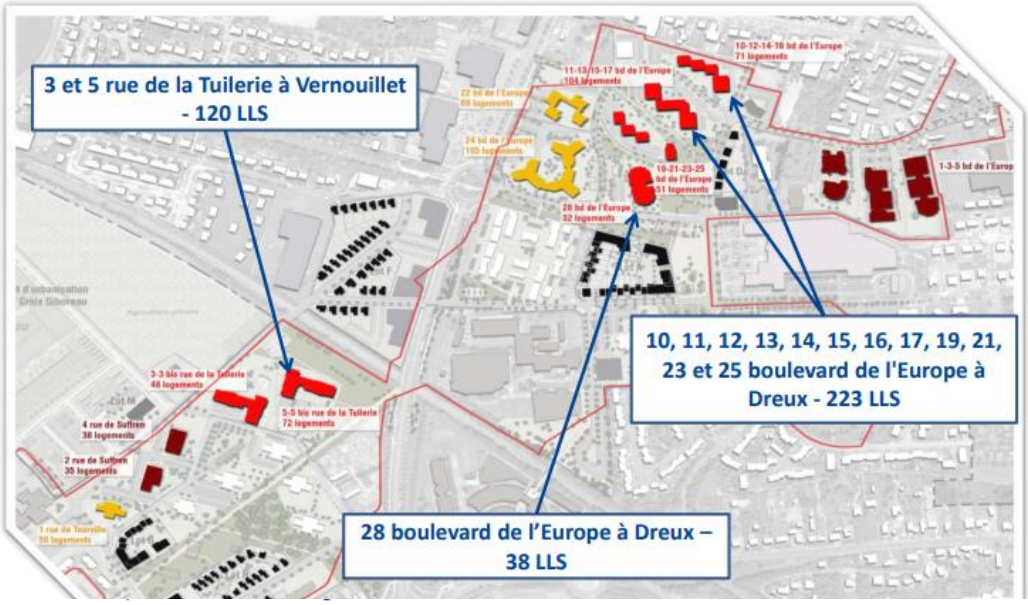
Entre 2017 et 2021, plus de 85 % des logements mis en service sur le territoire étaient très performants sur le plan énergétique, avec des étiquettes A et B. Les logements restants peuvent concerner des mises en service à la suite d'une réhabilitation de bâtiment.

Plus de 9 logements sociaux sur 10 bénéficient d'un diagnostic de performance énergétique sur le territoire intercommunal.

Même si de nombreux travaux ont été réalisés, tous les logements peu performants sur le plan thermique et énergétique n'ont pas été rénovés durant le précédent Programme local de l'habitat intercommunal. La part des passoires thermiques, classées F & G concerne encore 6,6% des logements.

Le programme de renouvellement urbain (PRU) a permis de réaliser des rénovations au sein du parc social : au total 915 réhabilitations ont été effectuées. Une partie de ces travaux de réhabilitation a été terminée durant le programme local de l'habitat intercommunal 2017-2023.

Dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain, trois opérations de réhabilitation de logements sociaux ont été fléchées pour un volume total de 381 logements réhabilités (cf. carte ci-dessous), elles n'ont pas été réalisées durant le programme local de l'habitat intercommunal 2017-2023 et sont en cours.



AXE PROGRAMME	PRINCIPAUX TRAVAUX
Travaux énergétiques	• Isolation par l'extérieur, isolation des planchers bas • Réfection toitures terrasses • Création ventilation basse pression, équilibrage et désembuage du réseau • Changements des menuiseries
Amélioration des communs	• Changement des ensembles d'entrée, interphonie et embellissement des halls • Réfection électrique communs • Création locaux vélos et des sous-stations pour le réseau de chaleur urbain
Amélioration des logements	• Remplacement des équipements plomberie sanitaires et embellissement des pièces humides • Mise en conformité électrique • Remplacement des garde-corps et loggias • Remplacement des portes palières
Aménagement extérieur	• Réfection des accès halls • Amélioration de l'accessibilité des halls

Liste et orientations des réhabilitations en cours sur le territoire. Source : Revue de projet 2023

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

Les perspectives pour le Programme local de l'habitat intercommunal 2025-2031

La rénovation thermique du parc social devrait constituer une priorité du prochain document, pour l'ensemble des bailleurs sociaux du territoire.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

Action n°12 : Elaboration d'une stratégie d'actions sur les copropriétés

Objectifs

- Avoir une meilleure connaissance du parc pour anticiper les besoins d'intervention

Rappel des actions

- Insertion d'une partie copropriété dans l'observatoire à court terme permettant de cibler des premiers périmètres pour le futur programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés (POPAC)
- Mise en place d'un programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés (POPAC), cette contractualisation avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah) permettra la définition d'un ou plusieurs périmètres d'intervention
- Création de partenariat avec l'association des responsables de copropriétés (ARC), des syndics de gestion

Indicateurs de suivi

- Nombre de copropriétés considérées comme fragiles, comme dégradées
- Nombre de logements concernés par les copropriétés fragiles, dégradées
- Nombre de copropriétés ayant fait l'objet d'un accompagnement
- D'autres indicateurs pourront être préconisés lors de l'étude du programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés (POPAC)



Bilan de l'action et perspectives

Synthèse de la réalisation

- Le territoire est fortement constitué de monopropriétés. Le programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés (POPAC) n'a pas été mis en œuvre sur 2017-2023 et les autres dispositifs : Action Cœur de ville, petites villes de demain (PVD) n'ont pas eu un réel effet sur l'état des copropriétés existantes. Pourtant, 28% des copropriétés ont été construites avant les années 1950.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

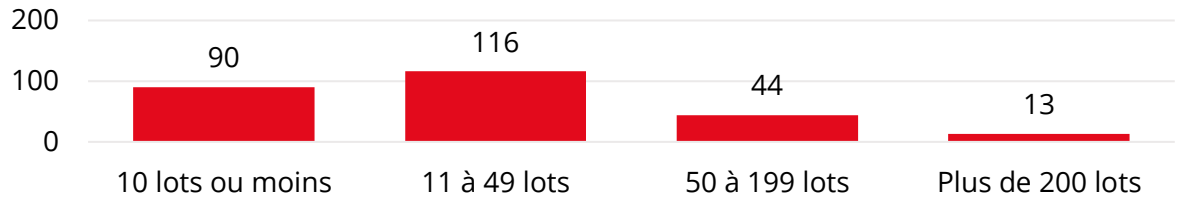
Le programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés (POPAC) n'a pas été mis en œuvre. Les dispositifs Action Cœur de Ville et petites villes de demain n'ont pas permis d'initier une réflexion supplémentaire sur le sujet : elles ont majoritairement concerné des réhabilitations en monopropriétés.

Bilan du parc en copropriété en 2023

Les copropriétés du territoire sont représentées principalement par des syndics professionnels, bien qu'une bonne partie d'entre elles n'en disposent pas du tout. Voici un premier portrait de l'état des copropriétés au sein de la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux :

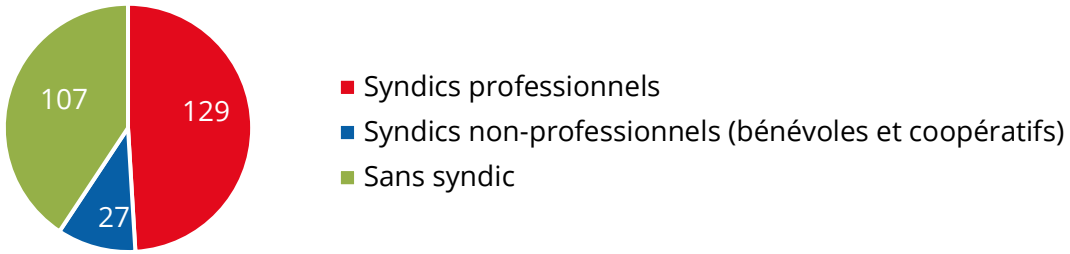
Le nombre de copropriétés selon le nombre de lots

Source : Le Registre des Copropriétés, 2T 2023



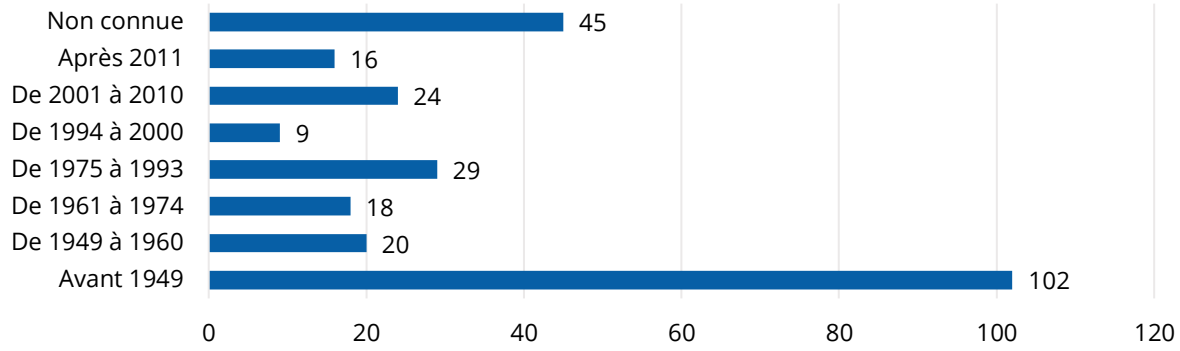
L'organisation juridique des différentes copropriétés

Source : Le Registre des Corpropriétés, 2T 2023



Répartition des copropriétés selon la période de construction

Source : Le Registre des Corpropriétés, 2T 2023



Les chiffres clés à retenir, sur les caractéristiques des copropriétés à l'échelle intercommunale sont les suivants :

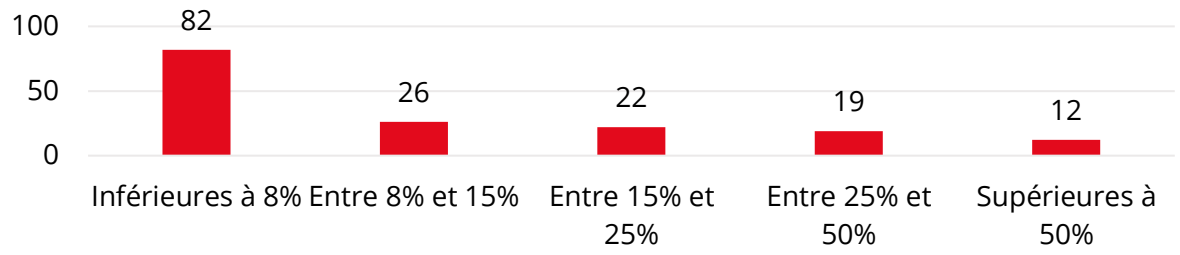
- 263 copropriétés dans la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux ;
- 28% des bâtiments ont été construit avant 1949 ;
- 1 copropriété sur 2 est représentée par un syndic professionnel.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

On note également, que 47 copropriétés ont réalisé des travaux (18%). En revanche, 20% des copropriétés ont des sommes de charges restantes dues supérieures à 15%, révélant des difficultés de gestion et une capacité restreinte à réaliser à la fois des travaux d'entretien courant et des travaux de réhabilitation plus lourds. Actuellement, une copropriété fait d'ailleurs l'objet d'un arrêté et d'une administration provisoire.

Répartition des copropriétés en fonction des sommes restant dues

Source : Le Registre des Copropriétés, 2T 2023



Repères

Part des copropriétés qui ont réalisé des travaux :
Eure-et-Loir (28) : 24 %
Eure (27) : 26 %
France : 30 %

Part des copropriétés qui ont un restant dues sup. à 15% :
Eure-et-Loir (28) : 18 %
Eure (27) : 18 %
France : 19 %

Les perspectives pour le programme local de l'habitat intercommunal 2025-2031

La commune de Vernouillet mène une réflexion pour intégrer un dispositif de programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés (POPAC) dans le cadre de son adhésion à l'opération de revitalisation du territoire (ORT), pour le projet de renouvellement urbain du « Quartier Spectaculaire ».

La révision du programme local de l'habitat intercommunal devra permettre à l'a Communauté d'agglomération du Pays de Dreux de se doter d'outil d'identification et d'évaluation des situations de fragilité au sein des copropriétés du territoire, par le biais de la structuration de l'observatoire de l'habitat et du foncier.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

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

Action n°13 : Assurer le suivi et l'évaluation de la politique locale de l'habitat

Objectifs

- Poursuivre les dynamiques de partenariat engagées durant l'élaboration du programme local de l'habitat intercommunal
- Observer et évaluer annuellement les actions menées et dynamiques à l'œuvre afin d'estimer si une réorientation de certaines thématiques est nécessaire

Rappel des actions

- Poursuite des partenariats engagés
- Evaluation des actions menées (bilan annuel, triennal et final)
- Définition et mise en place de l'observatoire de l'habitat (avec outil de suivi statistique)

Indicateurs de suivi

- Outils de suivi créés



Bilan de l'action et perspectives

Synthèse de la réalisation

- L'observatoire de l'habitat et du foncier a été initié durant la période exécutoire du programme local de l'habitat intercommunal 2017-2023

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

L'observatoire de l'habitat et du foncier a été initié.

Le travail de communication et d'animation sur le programme local de l'habitat intercommunal et ses objectifs a été moindre auprès des élus du territoire : une partie des partenaires et acteurs locaux n'a pas connaissance du document. Aucune instance de suivi des objectifs du programme local de l'habitat intercommunal 2017-2023 n'a été mise en place. Ce constat s'explique notamment par la priorisation faite par la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux sur la structuration du service habitat et politique de la ville en matière d'effectifs et de compétences. : 3 équivalents temps pleins (ETP) au total en 2023, comprenant les postes suivants :

- Un responsable du service habitat et politique de la ville,
- Deux chargés de mission

Les perspectives pour le programme local de l'habitat intercommunal 2025-2031

La révision du programme local de l'habitat intercommunal (PLHi) constitue une opportunité pour accentuer le travail de communication, de pédagogie pour faire connaître la démarche PLHi et ses enjeux auprès des élus. Elle doit également être l'occasion de partager plus largement la nouvelle feuille de route auprès de l'ensemble des partenaires.

Cet objectif s'inscrit dans un contexte de mobilisation croissante des élus sur les thématiques habitat, notamment depuis le déploiement de dispositifs de renouvellement urbain dont se sont saisis les communes, à l'instar des programmes petites villes de demain et bourg-centre.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

Action n°14 : Faire la Conférence Intercommunale du Logement un espace d'échanges et de retour d'expérience sur le logement

Objectifs

- Créer une instance de partage de l'information et un lieu d'échange sur les thématiques en lien avec l'habitat
- Définir les champs de compétence de la conférence intercommunale du logement (CIL)
- Constitution de la conférence intercommunale du logement (CIL)

Rappel des actions

- Mise en œuvre de la convention intercommunale d'équilibre territorial (CIET)
- Mise en œuvre du plan partenarial de gestion de la demande et d'information du demandeur (PPGDID) qui sera élaboré après la mise en œuvre de la CIET (2017-2018)

Indicateurs de suivi

- Bilans réalisés

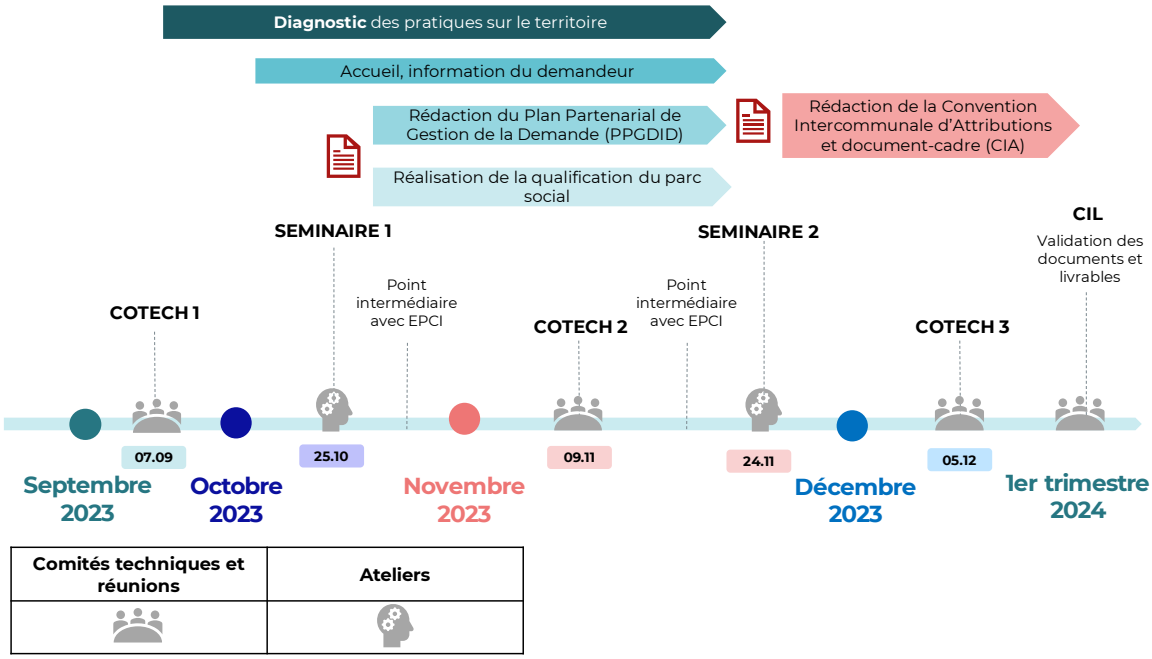


Bilan de l'action et perspectives

Synthèse de la réalisation

- L'arrêté de création de la conférence intercommunale du logement (CIIL) a été signé en novembre 2017 donnant lieu à l'organisation de deux instances entre 2018 et 2019
- Un nouveau travail sur les équilibres de peuplement et la politique des attributions a été lancé en toute fin de Programme local de l'habitat intercommunal2017-2023
- Tous les documents cadre n'ont pas été finalisés (travail partiel)

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025



Calendrier prévisionnel des démarches lancées dans le cadre de l'élaboration de la conférence intercommunal du logement en 2023. Source : Aatiko Conseils

Le bilan de l'action selon les acteurs

Le travail sur la politique des attributions de logements sociaux a été lancé par la collectivité en fin de document. Les services de l'Etat ont sollicité la collectivité début 2023 afin de réaliser la grille de cotation de la demande. La co-construction de cette grille avec les bailleurs sociaux a été réalisée en février et mars 2023, sans difficulté majeure au regard de la coordination d'ores et déjà réalisée dans la démarche de relogement pour le nouveau programme national de renouvellement urbain.

Les séminaires de travail sur le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs (PPGDID) et la Conférence Intercommunale du Logement (CIA) ont été réalisés au second semestre 2023. La première Conférence Intercommunale du Logement (CIL) du territoire devrait être réalisée en 2024. Les services de l'Etat sont en accord avec ce calendrier.

Les perspectives pour le Programme local de l'habitat intercommunal 2025-2030

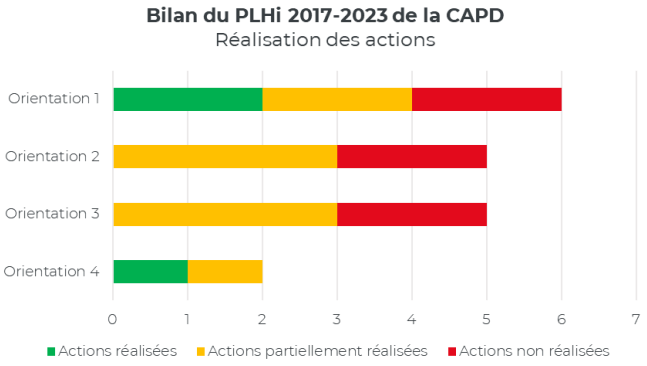
Définir une feuille de route de la politique de l'habitat en accord avec les orientations de la conférence intercommunale du logement

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

SYNTHESE DES ATTEINTES DES OBJECTIFS PAR ACTION

4 ORIENTATIONS, POUR UN TOTAL D'UNE QUINZAINE D'ACTIONS

ORIENTATIONS
1. Favoriser un développement maîtrisé et équilibré du territoire (5 actions)
2. Développer une offre de logements répondant localement à la diversité des besoins et favorisant les parcours résidentiels (5 actions)
3. Intervenir sur le parc ancien pour en améliorer la qualité et l'attractivité (4 actions)
4. Mettre en place une gouvernance de la politique de l'habitat (en s'appuyant sur l'observatoire) (2 actions)



1. FAVORISER UN DÉVELOPPEMENT MAÎTRISÉ ET ÉQUILIBRÉ DU TERRITOIRE

Action réalisée
Action partiellement réalisée
Action non réalisée

Intitulé de l'action	Réalisation	Ce qui a été fait
1. Production de 655 logements par an, sur l'ensemble du territoire	🔴	44% des logements à produire préconisés ont été construits/en cours de construction. Les objectifs de répartition territoriale de la production et de diversification n'ont pas été atteints.
2. Production de 100 logements sociaux ordinaires, par an, sur l'ensemble du territoire	🔴	65% des logements sociaux à produire préconisés ont été construits/en cours de construction. L'effort de production est porté principalement par Dreux.
3. Définition d'une stratégie foncière intercommunale pour accompagner les communes	🟢	La CA est investie dans des démarches expérimentales de sobriété foncière (un travail axé sur les friches existantes). La baisse de la consommation d'espaces NAF à destination de l'habitat est bien visible sur les dernières années.
4. A. Diversification de l'offre de logements dans les Quartiers en Politique de la Ville	🟡	La diversification de l'offre neuve en QPV n'est pas suffisante. Mais, le PLHi a permis de mener un travail de déconcentration de l'offre locative sociale du pôle urbain.
4. B. Poursuite du renouvellement urbain dans les quartiers centraux des villes	🟡	L'OPAH généraliste a été lancée en 2023 sur six communes. Le bilan du dispositif est mitigé après un an d'activité : 15 dossiers réalisés sur un objectif global de 220 sur 5 ans. Des difficultés à atteindre les propriétaires bailleurs.
4. C. Reconstitution de l'offre dans le cadre du NPRNU Bâtes-Tabellionne	🟢	69% des démolitions programmées sur le quartier sont engagées. Les opérations de reconstitution font l'objet de travaux, ou d'études préalables.
5. Veille sur les équilibres de peuplement et mise en place des outils adéquats	🟡	L'objectif quantitatif d'attributions a été atteint. Cependant, les attributions proposées se font difficilement en dehors du périmètre QPV.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

Action réalisée
Action partiellement réalisée
Action non réalisée

2. DÉVELOPPER UNE OFFRE DE LOGEMENTS RÉPONDANT LOCALEMENT À LA DIVERSITÉ DES BESOINS ET FAVORISANT LES PARCOURS RÉSIDENTIELS

Intitulé de l'action	Réalisation	Ce qui a été fait
6. Sensibiliser au développement de produits individuels abordables et de qualité par le biais d'opérations groupées	🔴	La communauté d'Agglomération ne s'est pas positionnée en tant qu'interlocuteur lors des discussions opérationnelles avec les promoteurs. Pas de cahier des charges établis sur les densités minimales et normes d'aménagement extérieurs de qualité.
7. Promotion des produits en direction des différentes catégories de seniors	🟡	Aucune livraison de structures d'hébergement à destination des seniors n'a été recensée. Une véritable prise de conscience des élus permet le lancement de projets pour ce public, avec programmation en réflexion.
8. A. Développement de produits logements adaptés aux jeunes	🟡	La pression de la demande locative sociale pour le public jeune augmente sur le territoire (bien qu'elle reste inférieure à la demande globale sur la CAPD). La demande pour les petites typologies reste élevée. La CAPD s'est mobilisée à travers 3 projets pour proposer une offre aux jeunes.
8. B. Maintien et réhabilitation de l'offre d'hébergement	🟡	Des réhabilitations par l'extérieur ont été effectuées sur une résidence sociale à Dreux. Les réhabilitations intérieures de bâtiments dégradés restent à réaliser par le gestionnaire ADOMA.
9. Mise aux normes / remise en état des aires d'accueil existantes des Gens du Voyage	🔴	Les places prescrites au SDAHGDV 2013-2019 n'ont pas été créées. Le gestionnaire des aires d'accueil n'est pas identifié. Les travaux nécessaires sur les aires d'accueil de Dreux et Vernouillet ne sont pas réalisés.

Action réalisée
Action partiellement réalisée
Action non réalisée

3. INTERVENIR SUR LE PARC ANCIEN POUR EN AMÉLIORER LA QUALITÉ ET L'ATTRACTIVITÉ

Intitulé de l'action	Réalisation	Ce qui a été fait
10. A. Requalification du parc privé existant sur Dreux à travers une OPAH-RU	🟡	Les démarches d'adoption d'un dispositif OPAH-RU à Dreux ont été lancées en seconde partie du PLHi. L'intervention sur l'ancien a été priorisée à travers Action Cœur de Ville et l'Opération de Revitalisation de Territoire.
10.B. Requalifier le parc privé existant sur l'ensemble de l'Agglomération au travers d'une OPAH ou d'un PIG	🟡	Lancée en 2022 sur le territoire, l'OPAH-RU généraliste permettra de contrer le phénomène de vacance (qui reste stable sur le territoire) et de requalifier le parc privé existant. Elle concerne 6 communes.
11. Poursuite de la rénovation thermique du parc social	🟡	Une dynamique de réhabilitation du parc social qui se poursuit. Des opérations de rénovation de passoires thermiques sont toujours attendue, notamment dans le cadre du NPRNU.
12. Elaboration d'une stratégie d'actions sur les copropriétés	🔴	Le POPAC n'a pas été mis en œuvre sur 2017-2023 et les autres programmes (ACV et PVD) n'ont pas eu d'effet réel sur l'état des copropriétés existantes.

Action réalisée
Action partiellement réalisée
Action non réalisée

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

Intitulé de l'action	Réalisation	Ce qui a été fait
13. Assurer le suivi et l'évaluation de la politique locale de l'habitat	🟡	L'Observatoire de l'Habitat et du Foncier a été déployé durant la période exécutoire du PLH 2017-2023. L'outil a surtout été partagé et piloté en interne par les services techniques de la Communauté d'Agglomération.
14. Faire de la Conférence Intercommunale du logement un espace d'échanges et de retour d'expérience sur le logement	🟢	La 1ère CIL devrait être réalisée au cours du 1er trimestre 2024. Elle arrive après des séminaires de travail (PPGDID et CIA fin 2023).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

SYNTHESE DES MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS MOBILISES

Le programme local de l'habitat intercommunal 2017-2023 de la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux a permis la structuration du service Habitat t politique de la ville de l'intercommunalité, avec la pérennisation de trois postes en équivalent temps plein (ETP) intégrés à la Direction de l'aménagement et des grands projets :

- Un responsable du service Habitat et Politique de la Ville.
- Deux chargés de mission

Les priorités budgétaires réalisées par les élus pour faciliter la réalisation des parcours résidentiels sur le territoire ont été les suivants :

- La réalisation de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) multisites ;
- La mise en œuvre de la conférence intercommunale du logement (CIL) et des documents afférents ;
- En parallèle, l'intercommunalité a poursuivi son soutien au développement du logement locatif social, notamment à travers les garanties d'emprunt réalisées auprès des bailleurs sociaux ;
- La poursuite du soutien au renouvellement urbain et à la reconstitution de l'offre sur les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) de Dreux et Vernouillet.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

PLHi de l'Agglo du Pays de Dreux 2025-2031

Document d'orientations stratégiques



Agglo du Pays de Dreux

www.dreux-agglomeration.fr

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

SOMMAIRE

CADRAGE REGLEMENTAIRE DU DOCUMENT D'ORIENTATIONS STRATEGIQUES 3

DEFINITION DES BESOINS EN LOGEMENT 4

PRESENTATION DU SCENARIO DE DEVELOPPEMENT RETENU 11

LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT 22

AXE 1 : ORGANISER LA PROGRAMMATION NOUVELLE DE LOGEMENTS EN SYNERGIE AVEC LA STRATEGIE D'AMENAGEMENT SOBRE DU TERRITOIRE 23

AXE 2 : VALORISER LE PARC EXISTANT EN INTENSIFIANT LES EFFORTS DE REHABILITATION 27

AXE 3 : POURSUIVRE LA DÉMARCHE DE SOLIDARITÉ TERRITORIALE POUR FAIRE ÉMERGER DES OPÉRATIONS QUI RÉPONDENT AUX BESOINS SPÉCIFIQUES DES MÉNAGES 31

AXE 4 : STRUCTURER LA GOUVERNANCE DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT 36

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

Cadrage réglementaire du document d'orientations stratégiques

Le Code de la construction et de l'habitation (CCH) définit le contenu d'un document d'orientations stratégiques. Selon l'article R.302-1 :
« Le document d'orientations énonce, au vu du diagnostic, les principes et objectifs du programme local de l'habitat et indique notamment :

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

Le présent document énonce les orientations stratégiques du programme local de l'habitat intercommunal 2025-2031 de l'Agglo du Pays de Dreux. Ces objectifs et ces principes tiennent compte des dynamiques démographiques et économiques, de l'évaluation des besoins actuels et futurs en logement et hébergement, de la structuration territoriale (équipements, transports, services) et des capacités de développement et la dynamique de projets travaillées conjointement avec les élus des 81 communes.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

Définition des besoins en logement

La création de nouveaux logements répond à plusieurs besoins :

- **Les besoins liés à l'augmentation de la population,**
  - Les naissances sur le territoire,
  - Les arrivées de nouveaux ménages s'installant sur le territoire.
- **Les besoins liés au maintien de la population** (appelé également « point mort » de la construction). Les quatre postes du « point mort » sont les suivants :
  - Le desserrement des ménages ;
  - Le renouvellement du parc ;
  - La variation des résidences secondaires ;
  - La variation de la vacance.

Ces différents postes, explicités ci-après, sont à étudier de manière rétrospective afin d'estimer l'impact démographique du scénario de production de logements retenu par les élus dans le cadre de ce programme local de l'habitat intercommunal.

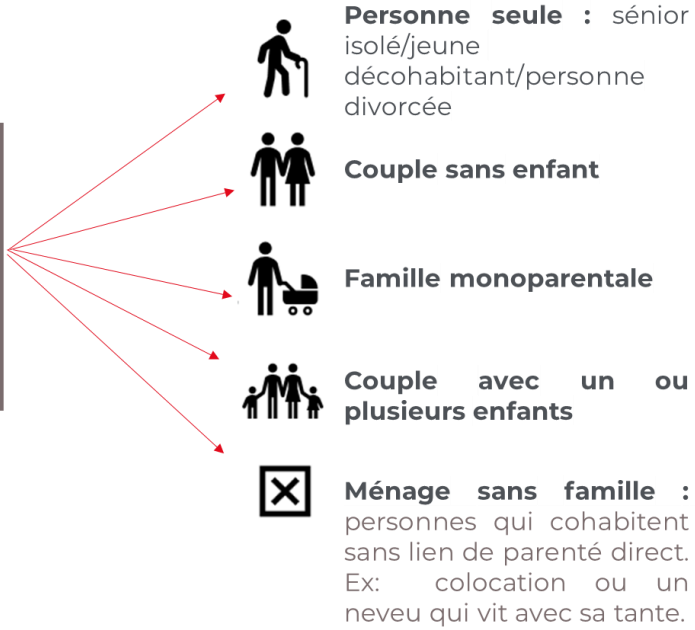
Le développement d'une offre de logements peut être satisfait via :

- La production neuve : sur foncier vierge ou par le biais d'opérations de renouvellement urbain ;
- La mobilisation du parc existant : consistant en la remise sur le marché à titre principal, de logements vacants ou par transformation d'usage.

Le desserrement des ménages

Un ménage désigne un ensemble de personnes partageant le même logement sans que celles-ci soient nécessairement unies par des liens de parenté.

Source : INSEE

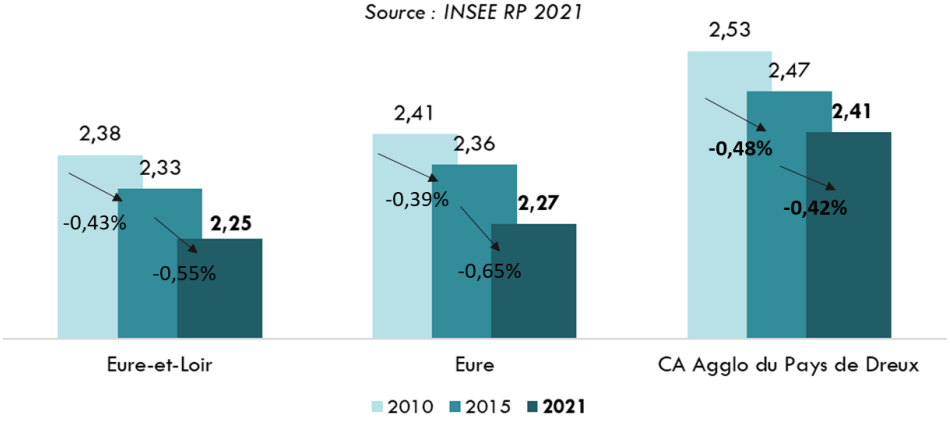


Rappel méthodologique, qu'entend-on par le terme « ménage » ?

Le desserrement correspond aux besoins en logements dus à la baisse de la taille moyenne des ménages. Ce phénomène est lié à plusieurs tendances démographiques et sociologiques : le vieillissement de la population (de plus en plus de personnes vivent plus longtemps seules), la décohabitation des jeunes ou encore l'éclatement des ménages liés aux divorces et aux séparations.

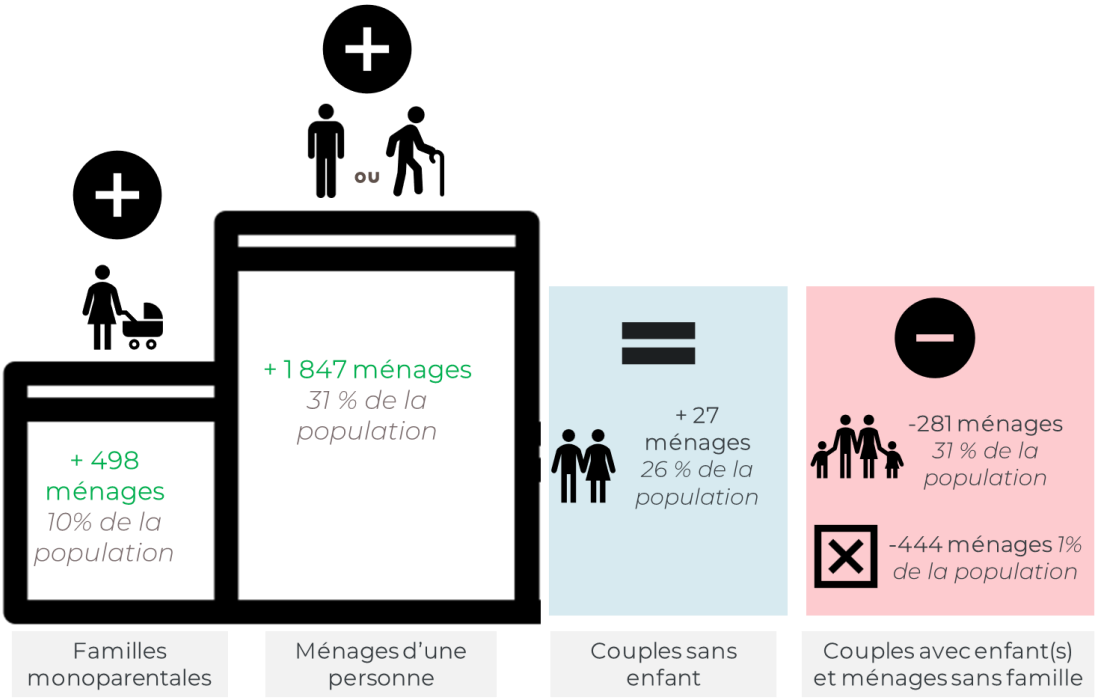
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

Évolution de la taille moyenne des ménages entre 2010 et 2021
Source : INSEE RP 2021



Sur le territoire, le **profil de la population demeure familial**, avec une taille moyenne des ménages supérieure à celle des départements d'Eure-et-Loir et de l'Eure en 2021. Cette taille moyenne des ménages élevée **induit un potentiel de desserrement important** : sur la période passée, ce phénomène demeure modéré. Ainsi, après une période de baisse de la taille moyenne des ménages entre 2010 et 2015, le rythme du desserrement a légèrement ralenti depuis 2015. La taille moyenne des ménages du territoire diminue de 2,53 en 2014 à **2,41 personnes par ménage en 2021**. Cette conjoncture engendre une augmentation du nombre de ménages et une quasi-stabilité des besoins en logements pour accompagner ce desserrement qui s'élèvent à :

- 214 logements par an entre 2010 et 2015 ;
- 195 logements par an entre 2015 et 2021.



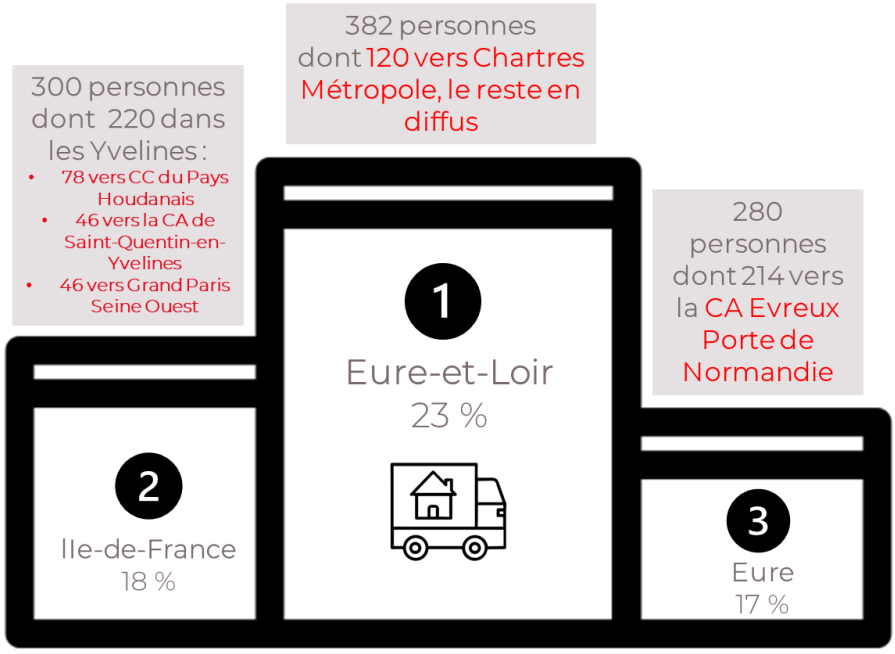
Evolution des ménages sur le territoire entre 2015 et 2021 (Source : INSEE 2021)

La hausse de 1 646 ménages supplémentaires recensée sur le territoire entre 2015 et 2021, est quasi exclusivement liée à l'augmentation des ménages unipersonnels (+1 847), composés de personnes isolées au sein de la population, et dans une moindre mesure, par celle des familles monoparentales (+498 ménages).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

Le solde des ménages constitués de couples sans enfant est très légèrement positif sur la période (+27). A l'inverse, l'évolution des **ménages avec enfants et des ménages sans famille est déficitaire** (respectivement -281 et -444 ménages).

Ce phénomène s'explique notamment par **des départs de ménages familiaux vers des territoires limitrophes ou adjacents de la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux**. Ces déménagements peuvent être motivés par un accès à un logement plus adéquat aux besoins du ménage ou à un accès à l'emploi ou à une mobilité plus avantageuse. L'analyse des migrations résidentielles de l'INSEE (2020) réalisée dans le cadre du diagnostic territorial, confirme ce constat : près de 250 ménages familiaux ont quitté le territoire pour un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) du département d'Eure-et-Loir distinct de Chartres Métropole sur la période recensée.



Où partent les ménages familiaux qui quittent le territoire de l'Agglo du Pays de Dreux ? Le « Top 3 » des destinations (Source : données MIGCOM 2020)

De plus, l'analyse des données MIGCOM atteste que **plus de la moitié de ces ménages familiaux qui ont quitté le territoire (54 %) sont des classes moyennes** affiliées aux catégories socio-professionnelles (CSP) « ouvriers » ou employés ».

Une partie importante de ces ménages familiaux sont des locataires qui n'ont pas retrouvé de logement locatif adapté à leurs besoins et/ou revenus sur le territoire :

- 41 % sont locataires du parc privé ;
- 16 % sont locataires du parc social.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

La variation du parc de résidences secondaires et du parc vacant



Logement à Châteauneuf-en-Thymerais. Crédit photographique : MERC/AT

À logements constants, une augmentation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants entraîne une réduction du nombre de résidences principales. L'augmentation de cette offre ne répond pas à un besoin, toutefois sa variation a un impact sur le nombre de logements à mettre sur le marché pour héberger la population présente dans le territoire.

La **vocation du parc de logements** de la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux reste **très majoritairement résidentielle avec 87 % de résidences principales**. Le taux de résidences secondaires du territoire est très peu élevé, elles représentaient 5 % du parc de logements en 2021 (2 692 unités). Aucun besoin en compensation lié à l'accroissement de ce segment du parc n'a été identifié entre 2015-2021 : les résidences secondaires ont diminué de -2,8 % par an entre 2015 et 2021 (-82 unités chaque année). Ce phénomène identifié par les élus du territoire correspond notamment à des conversions de résidences secondaires en résidences principales, réalisées par des ménages retraités ou par des actifs ayant déménagé pour une vie à l'année sur le territoire après la crise sanitaire de 2020. A l'inverse, les **besoins en compensation de l'offre de logements liés à l'évolution de la vacance sont importants sur le territoire**.

Selon l'INSEE, entre 2010 et 2015, la vacance a augmenté de +3,9 % par an, soit des besoins en compensation équivalents à 131 logements supplémentaires par an. **Cette hausse a été moindre entre 2015 et 2021** : à hauteur de +2 % par an, soit 81 unités à compenser chaque année.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025




Logements inoccupés à Dreux et à Nonancourt. Crédit photographique : MERC/AT

Les besoins liés à l'augmentation de la vacance sont inégaux en volumétrie à l'échelle intercommunale. Le **phénomène de vacance est majoritairement représenté au sein du pôle 1, avec un taux de 12 % qui atteste d'un enjeu de résorption du phénomène**. La ville-centre de Dreux concentre 38 % des logements inoccupés à l'échelle intercommunale (1 588 unités). Le taux de vacance au sein des autres pôles est plus restreint, inférieur à 8 %.

	Volume de logements vacants	Dont depuis plus de deux ans	Part vacance >2ans	Taux de vacance
Pôle 1	1874	862	46%	12%
Pôle 2	459	205	44,7%	7,3%
Pôle 3	1138	526	46,2%	7,1%
Pôle 4	724	306	42,3%	7,6%

Synthèse de la vacance par pôle. Source : LOVAC détaillé 2022

De plus, selon les données LOVAC 2022, **34 % des logements inoccupés au sein du parc privé sont vacants depuis plus de deux ans** (soit 1 899 unités). Ces logements sont à cibler en priorité dans le cadre de la politique de remobilisation des biens vacants sur le marché immobilier à initier par les collectivités.

Le renouvellement du parc de logements

Le renouvellement du parc correspond **au solde entre des suppressions de logements** (démolitions, changements d'usage) **et des créations de logements** (division de logements, changement d'usage) dans le parc existant (hors construction neuve).

Si le renouvellement est **positif**, il existe un **besoin de nouveaux logements pour compenser les suppressions** :

- Renouvellement de centres anciens / démolitions de logements sociaux, notamment à Dreux et Vernouillet, dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) ;
- Obsolescence du parc le plus ancien ;
- Logements transformés en locaux commerciaux.

C'est la situation généralement observée dans la majorité des territoires, car le parc plus ancien et dégradé nécessite un renouvellement régulier.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

Dans certains cas, la **création spontanée de logements dans le parc existant** (divisions de logements, locaux commerciaux transformés en logements) est **supérieure aux suppressions** (renouvellement négatif). De cette manière, ce phénomène contribue aux réponses aux besoins en logements. Cette situation traduit généralement une **pression forte sur le parc ou sur des segments ciblés (notamment le locatif privé).**



Démolition des quatre immeubles de la rue Duguay-Trouin à Vernouillet, au sein du quartier de la Tabellionne. Crédit photographique : lechorepublicain.fr

Sur le territoire, le renouvellement du parc a été important. Le phénomène résulte notamment du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) et des différents dispositifs de revitalisation déployés (Action Cœur de Ville, opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) multisites, OPAH-renouvelle urbain, dispositif bourgs-centres, petites villes de demain, etc.).

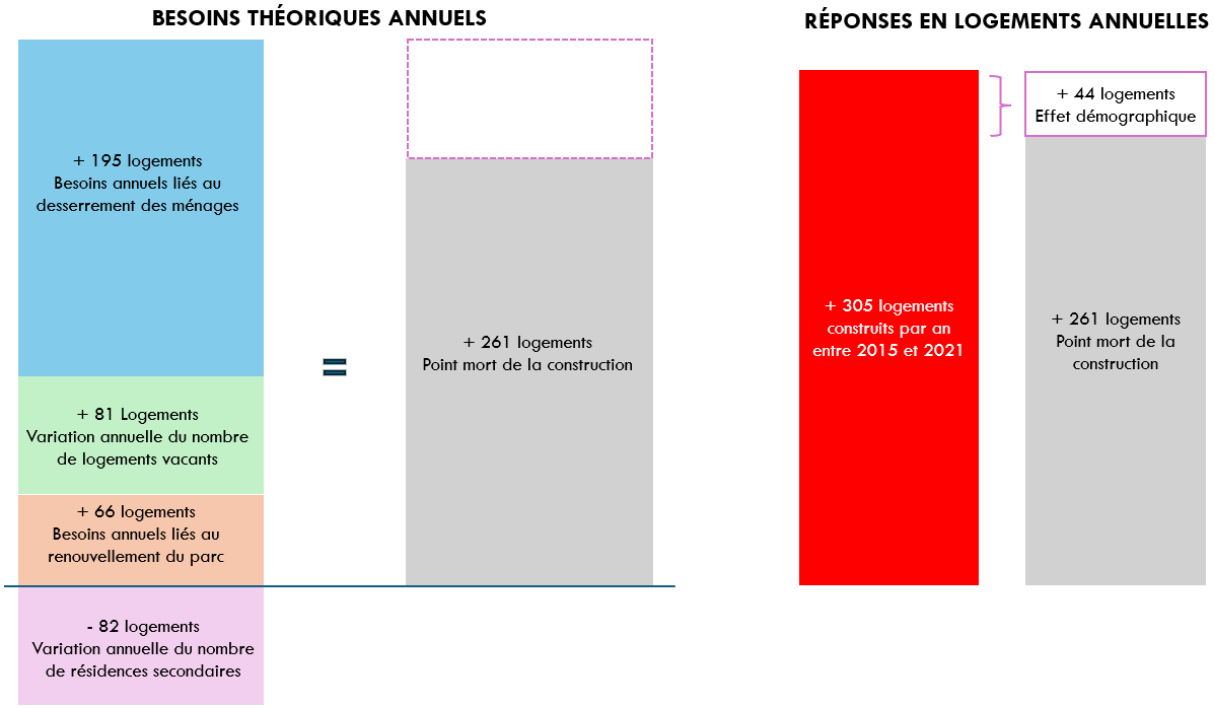
A l'échelle intercommunale, le renouvellement positif à 0,12 % par an entre 2015 et 2021 engendre un besoin de compensation de **66 logements par an** lié aux démolitions et aux changements d'usage.

Le « point mort » de la construction

La notion de « point mort » mesure a posteriori la production de logements qui correspond à la stabilité démographique (en l'absence de croissance de la population et sans perte). Un logement neuf ne permet pas uniquement la croissance de la population mais contribue également à couvrir des besoins « non démographiques », soit pour :

- Compenser la diminution de la taille moyenne des ménages. Il s'agit du desserrement : si la taille moyenne des ménages ou le taux d'occupation des résidences principales diminue, il faut davantage de résidences principales pour loger le même nombre d'habitants ;
- Remplacer les logements détruits ou ayant changé d'usage. C'est le renouvellement du parc de logements ;
- Compenser l'augmentation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025



« Poin mort » de la construction 2015-2021 de la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux

Entre 2015 et 2021, sur l'ensemble du territoire intercommunal, le volume de logements nécessaires pour maintenir la population est équivalent à 261 logements par an :

- **Le desserrement des ménages constitue le premier poste des besoins en logements** (**195 logements** par an) en lien avec le vieillissement de la population, les situations de décohabitation, et les séparations et divorces en hausse ;
- **Des besoins ont été générés par la croissance du parc de logements vacants, avec 81 logements vacants** supplémentaires chaque année ;
- **Le renouvellement du parc** est positif et équivaut à la disparition, en solde, de **66 logements** par an dans le parc existant (démolitions liées au nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU), à l'opération programmée d'amélioration de l'habitat – renouvellement urbain (OPAH-RU) à Dreux, ainsi qu'à l'OPAH multisites intercommunale, transformation d'usage de logements en commerces, etc.) ;
- La variation annuelle du nombre de résidences secondaires est quant à elle négative, avec un solde de -82 logements qui sont transformées en des résidences principales, et permettent ainsi de répondre à une partie des besoins en logements du territoire.

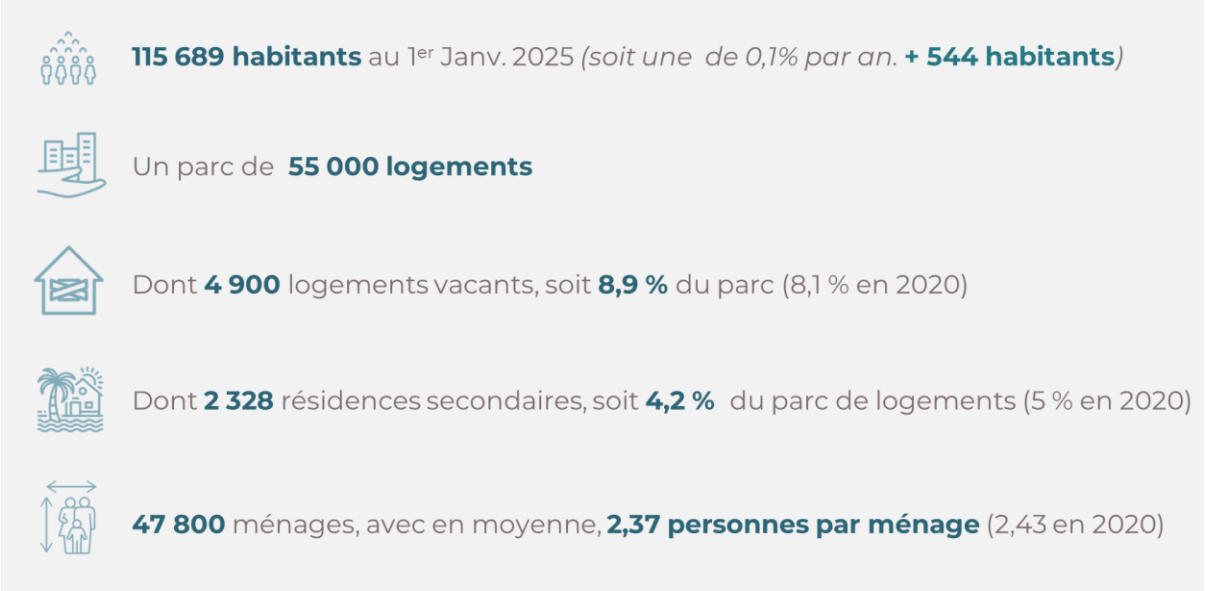
Le solde entre ces quatre postes et l'évolution démographique constitue « l'effet démographique » de la construction.

La construction neuve étant à hauteur de 305 logements par an, elle a largement permis de répondre à ces besoins multiples et a permis d'accueillir une population nouvelle supplémentaire, avec un « effet démographique » à **+44 logements**.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

Présentation du scénario de développement retenu

Elaboration du scénario de développement : estimation de la population au 1er janvier 2025



Estimation de la population et du parc de logement au 1er janvier 2025

Les chiffres officiels disponibles lors de l'établissement des scénarios prospectifs étaient ceux du millésime 2020 du recensement de la population de l'INSEE (RP 2020). Ces chiffres ont été présentés aux élus afin de réaliser les arbitrages politiques prospectifs pour le territoire. Une estimation de la population au 1er janvier 2025 (première année du document) a été réalisée sur la base de l'application des hypothèses suivantes :

- Un solde naturel légèrement déficitaire (-0,1 % par an), dans la continuité des tendances récentes : les décès sont supérieurs aux naissances en volume sur le territoire depuis 2021. Le solde migratoire du territoire est lui excédentaire (+0,2 % par an) ;
- Un desserrement des ménages à -0,42 % par an (stable par rapport à la tendance des 6 dernières années) générant un besoin d'environ 200 logements par an ;
- Une stabilisation de la vacance de logement en volume, avec une très faible croissance de +0,1% par an.
- Des démolitions de logement excédentaires dans le parc existant (taux de renouvellement de +0,15 % par an), notamment liées à la poursuite du dispositif de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (environ 150 démolitions restantes fin 2024, et reconstitution au 0,75/1) et aux dispositifs d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) qui engendrent un besoin en compensation à hauteur de 30 logements par an en moyenne ;
- Une hypothèse de 284 logements construits par an entre 2020 et 2025 inclus, soit un rythme inférieur à la construction récente sur le territoire.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

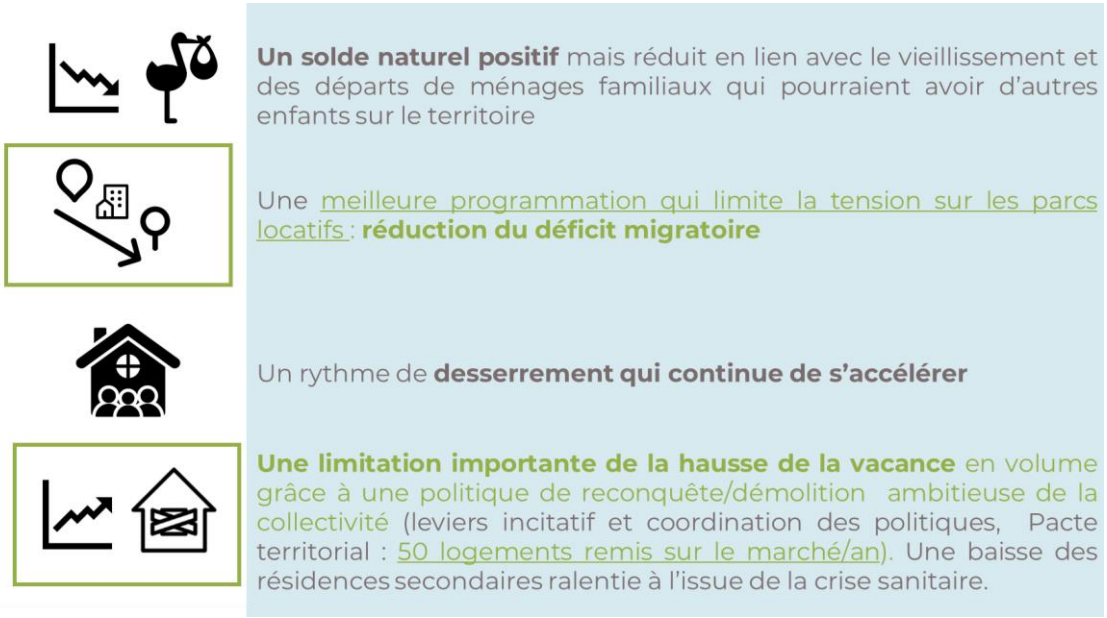
Ces hypothèses conduiraient à une population municipale de **115 689 habitants au 1er janvier 2025, soit une poursuite de la croissance démographique à hauteur de + 0,1 % par an entre 2021 et 2025.**

Le scénario retenu par les élus : une politique de l'habitat volontariste et maîtrisée, motrice des transitions

L'évolution démographique à +0,05 % par an durant le programme local de l'habitat intercommunal (PLHi) 2025-2031 doit permettre un gain de l'ordre de 544 habitants sur la période. Ce scénario prospectiviste a été construit sur la base du **projet politique partagé par les élus**. Il implique une **réponse aux besoins en logements réaliste au regard des capacités du territoire**, à hauteur de 300 logements par an comprenant la production neuve, la reconquête de logements vacants, les divisions et changements d'usage au sein du bâti existant.

Ce scénario du PLHi pourrait constituer le premier tiers temporel du schéma de cohérence territoriale (SCoT) dont la révision a été lancée en 2025, en termes d'objectifs de réponse aux besoins en logements. Pour les deux tiers restants du SCoT, l'impact des infrastructures de mobilité exogènes (A154 et ligne de métro 18) devra être anticipé sur la réponse aux besoins en logements.

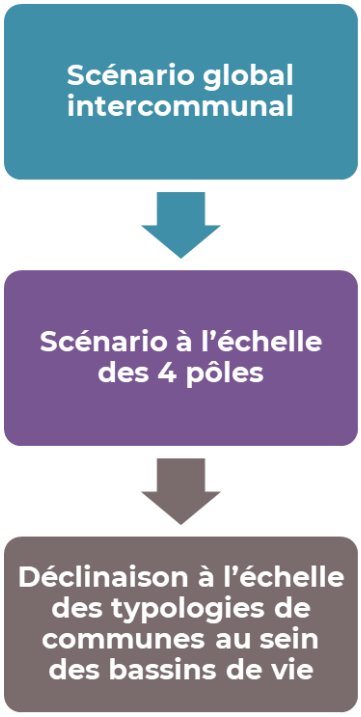
L'évolution projetée de la population est liée à :



Sont indiqués en vert les leviers identifiés comme prioritaires par les élus pour atteindre les objectifs de croissance démographique du scénario.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

Déclinaison du scénario de développement et de ses règles de mixité sociale



A l'échelle de chaque secteur, une déclinaison a été réalisé au regard du statut des communes au sein de l'armature territoriale. Ce classement de l'armature territoriale tient compte :

- Du poids de population, reflétant dans la très grande majorité des cas l'ampleur du rôle structurant de la commune ;
- Du niveau d'équipement pour certains cas spécifiques.

Les trois niveaux d'armature territoriale retenus sont les suivants :

- **Les communes structurantes** : comprenant une population d'au moins plus de 1 500 habitants jusqu'à près de 31 000 habitants. Pour les communes avec les populations les plus basses, le phénomène de continuité urbaine avec des pôles a été pris en compte ;
- **Les communes intermédiaires** : comprenant une population comprise entre 1 050 et 1 750 habitants ;
- **Les communes rurales** : comprenant une population de moins de 1 000 habitants.

La réponse aux besoins en logements, comprenant la production neuve, la division au sein du parc existant, la reconquête de la vacance, a été déclinée pour chaque strate au sein de l'armature territoriale, en volume et en produits logements. Cette répartition est présentée au sein des tableaux de programmation et cartographies suivantes.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

Communes	Pôle	Armature territoriale	Besoins en logements sur 6 ans (2025-2031)		
			Total	Dont logements locatifs sociaux	Dont logements en accession abordable
Dreux	Pôle 1	Commune structurante	898	Entre 145 et 190	296
Vernouillet	Pôle 1	Commune structurante			
Cherisy	Pôle 1	Commune structurante			
Luray	Pôle 1	Commune structurante			
Sainte-Gemme-Moronval	Pôle 1	Commune structurante			
Tréon	Pôle 1	Commune structurante			
Garnay	Pôle 1	Commune intermédiaire	9	1	1
Garancières-en-Drouais	Pôle 1	Commune rurale	5	A étudier au cas par cas selon les opportunités	A étudier au cas par cas selon les opportunités
Boissy-en-Drouais	Pôle 1	Commune rurale			
Écluzelles	Pôle 1	Commune rurale			
Allainville	Pôle 1	Commune rurale			

TOTAL	Pôle 1	912	Entre 146 et 192	297
	Agglo du Pays de Dreux	1 823	Entre 326 et 410	442

Besoins en logements identifiés pour le pôle 1 sur 6 ans (2025-2031) durant le programme local de l'habitat intercommunal

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

Communes	Pôle	Armature territoriale	Besoins en logements sur 6 ans (2025-2031)		
			Total	Dont logements locatifs sociaux	Dont logements en accession abordable
Saint-Lubin-des-Joncherets	Pôle 2	Commune structurante	237	Entre 59 et 71	47
Saint-Rémy-sur-Avre	Pôle 2	Commune structurante			
Nonancourt	Pôle 2	Commune structurante			
Vert-en-Drouais	Pôle 2	Commune intermédiaire	20	Entre 2 et 3	2
La Madeleine-de-Nonancourt	Pôle 2	Commune intermédiaire			
Dampierre-sur-Avre	Pôle 2	Commune rurale	15	A étudier au cas par cas selon les opportunités	A étudier au cas par cas selon les opportunités
Rueil-la-Gadelière	Pôle 2	Commune rurale			
Bérou-la-Mulotière	Pôle 2	Commune rurale			
Prudemanche	Pôle 2	Commune rurale			
Escorpain	Pôle 2	Commune rurale			
Louvilliers-en-Drouais	Pôle 2	Commune rurale			
Fessanvilliers-Mattanvilliers	Pôle 2	Commune rurale			
Saint-Lubin-de-Cravant	Pôle 2	Commune rurale			
Revercourt	Pôle 2	Commune rurale			

TOTAL				
	Pôle 2	273	Entre 61 et 74	49
	Agglo du Pays de Dreux	1 823	Entre 326 et 410	442

Besoins en logements identifiés pour le pôle 2 sur 6 ans (2025-2031) durant le programme local de l'habitat intercommunal

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

Communes	Pôle	Armature territoriale	Besoins en logements sur 6 ans (2025-2031)		
			Total	Dont logements locatifs sociaux	Dont logements en accession abordable
Ézy-sur-Eure	Pôle 3	Commune structurante	307	Entre 77 et 92	61
Anet	Pôle 3	Commune structurante			
Ivry-la-Bataille	Pôle 3	Commune structurante			
Abondant	Pôle 3	Commune structurante			
Bû	Pôle 3	Commune structurante			
La Chaussée-d'Ivry	Pôle 3	Commune intermédiaire	82	Entre 8 et 12	8
Oulins	Pôle 3	Commune intermédiaire			
Saussay	Pôle 3	Commune intermédiaire			
Sorel-Moussel	Pôle 3	Commune intermédiaire			
Villemeux-sur-Eure	Pôle 3	Commune intermédiaire			
Mézières-en-Drouais	Pôle 3	Commune intermédiaire			
Marville-Moutiers-Brûlé	Pôle 3	Commune intermédiaire			
Broué	Pôle 3	Commune rurale	61	A étudier au cas par cas selon les opportunités	A étudier au cas par cas selon les opportunités
Saint-Georges-Motel	Pôle 3	Commune rurale			
Berchères-sur-Vesgre	Pôle 3	Commune rurale			
Rouvres	Pôle 3	Commune rurale			
Ouerre	Pôle 3	Commune rurale			
Guainville	Pôle 3	Commune rurale			
Charpont	Pôle 3	Commune rurale			
Le Mesnil-Simon	Pôle 3	Commune rurale			
Le Boullay-Thierry	Pôle 3	Commune rurale			
Montreuil	Pôle 3	Commune rurale			
Le Boullay-Mivoye	Pôle 3	Commune rurale			
Gilles	Pôle 3	Commune rurale			
Marchezais	Pôle 3	Commune rurale			
Serville	Pôle 3	Commune rurale			
Germainville	Pôle 3	Commune rurale			
Saint-Ouen-Marchefroy	Pôle 3	Commune rurale			
Boncourt	Pôle 3	Commune rurale			
Ormoy	Pôle 3	Commune rurale			
Louye	Pôle 3	Commune rurale			
La Chapelle-Forainvilliers	Pôle 3	Commune rurale			

TOTAL	Pôle 3	449	Entre 85 et 104	69
	Agglo du Pays de Dreux	1 823	Entre 326 et 410	442

Besoins en logements identifiés pour le pôle 3 sur 6 ans (2025-2031) durant le programme local de l'habitat intercommunal

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

Communes	Pôle	Armature territoriale	Besoins en logements sur 6 ans (2025-2031)		
			Total	Dont logements locatifs sociaux	Dont logements en accession abordable
Châteauneuf-en-Thymerais	Pôle 4	Commune structurante	128	Entre 32 et 38	26
Tremblay-les-Villages	Pôle 4	Commune structurante			
Brezolles	Pôle 4	Commune structurante			
Thimert-Gâtelles	Pôle 4	Commune intermédiaire	11	Entre 1 et 2	1
Saint-Sauveur-Marville	Pôle 4	Commune rurale	50	A étudier au cas par cas selon les opportunités	A étudier au cas par cas selon les opportunités
Maillebois	Pôle 4	Commune rurale			
Saulnières	Pôle 4	Commune rurale			
Aunay-sous-Crécy	Pôle 4	Commune rurale			
Laons	Pôle 4	Commune rurale			
Favières	Pôle 4	Commune rurale			
Serazereux	Pôle 4	Commune rurale			
Crucey-Villages	Pôle 4	Commune rurale			
Saint-Maixme-Hauterive	Pôle 4	Commune rurale			
Saint-Ange-et-Torçay	Pôle 4	Commune rurale			
Beauche	Pôle 4	Commune rurale			
Crécy-Couvé	Pôle 4	Commune rurale			
Saint-Jean-de-Rebervilliers	Pôle 4	Commune rurale			
Le Boullay-les-Deux-Églises	Pôle 4	Commune rurale			
Châtaincourt	Pôle 4	Commune rurale			
Ardelles	Pôle 4	Commune rurale			
Fontaine-les-Ribouts	Pôle 4	Commune rurale			
La Mancelière	Pôle 4	Commune rurale			
Puiseux	Pôle 4	Commune rurale			
Les Châtelets	Pôle 4	Commune rurale			

TOTAL				
	Pôle 4	189	Entre 33 et 40	27
	Agglo du Pays de Dreux	1 823	Entre 326 et 410	442

Besoins en logements identifiés pour le pôle 4 sur 6 ans (2025-2031) durant le programme local de l'habitat intercommunal

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

Armature territoriale	Besoins en logements locatifs sociaux sur 6 ans (2025-2031)		Besoins en logements en accession abordable sur 6 ans (2025-2031)	
	En pourcentage	En volume	En pourcentage	En volume
Dreux	Entre 15 et 20%	Entre 85 et 113 logements	35%	197 logements
Vernouillet	Entre 15 et 20%	Entre 34 et 46 logements	35%	80 logements
15 communes structurantes (hors Dreux et Vernouillet)	Entre 25% et 30%	Entre 195 et 234 logements	20%	153 logements
11 communes intermédiaires	Entre 10% et 15%	Entre 12 et 18 logements	10%	12 logements
53 communes rurales	A minima 10% (13 logements) mutualisés entre logements locatifs sociaux et accession abordable, au gré des opportunités			

Synthèse des objectifs de programmation en matière de mixité sociale par typologie de commune

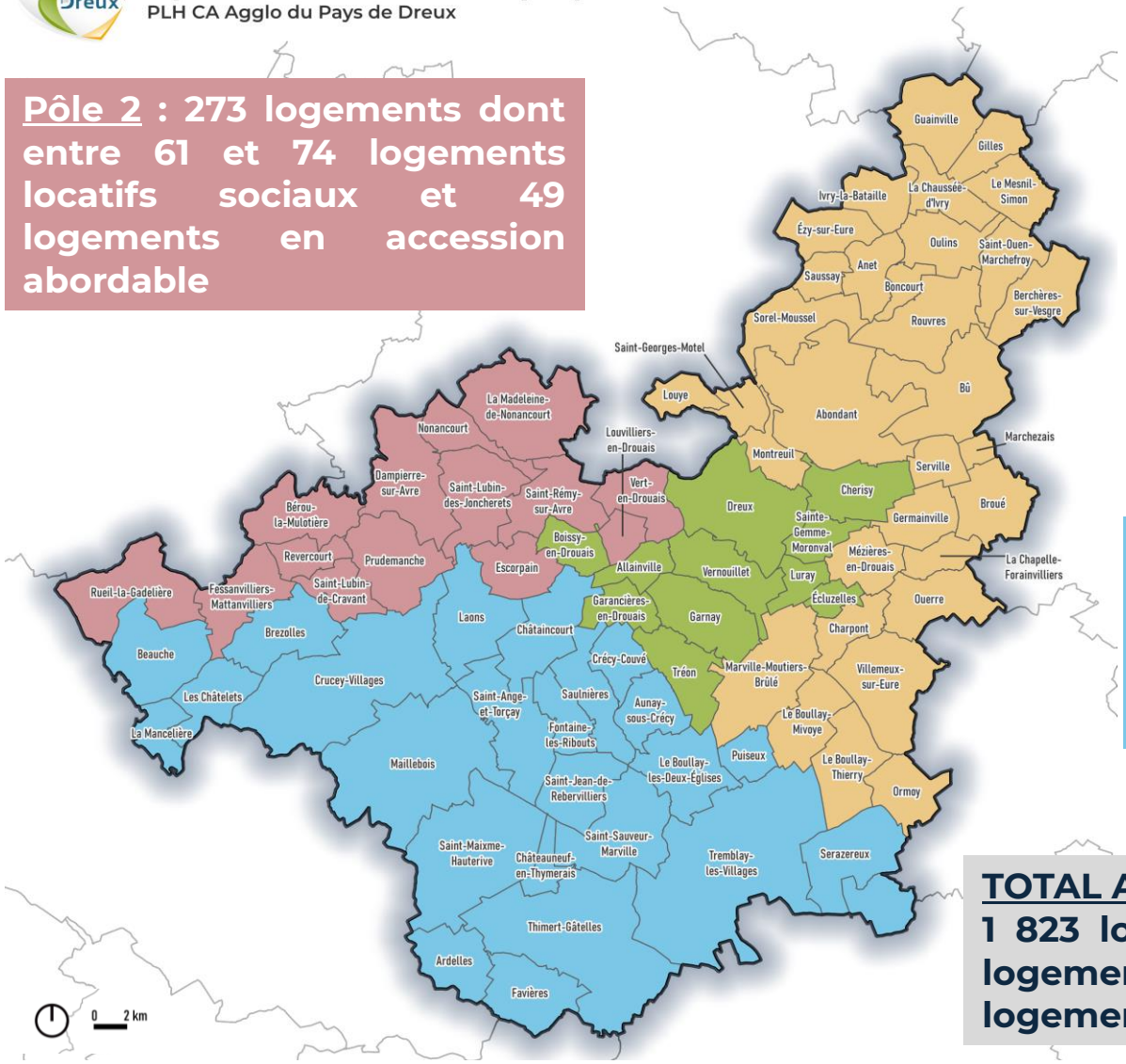
Les objectifs de production de logements locatifs sociaux concernent des logements dits « familiaux ». Les produits spécifiques à l'instar des structures d'hébergement en habitat adapté ou le logement labellisé pour un public type jeunes ou séniors donnant lieu à la signature d'une convention aide personnalisée au logement (APL) sont comptabilisés comme un « bonus » par rapport aux objectifs cités ci-dessus.

Pour les quatre communes du territoire intercommunale soumises aux obligations de mixité sociale prescrites par l'article 55 de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) :

- La programmation proposée sur les communes de Dreux et Vernouillet permet de maintenir leur taux de logement locatif social au-dessus du seuil prescrit par le législateur ;
- La programmation locative sociale de la commune d'Ezy-sur-Eure, envisagée sur deux projets distincts, doit couvrir les objectifs triennaux de mixité sociale en cas de non-exemption de rattrapage pour la période 2026-2028. De plus, la commune s'est lancée dans l'élaboration d'un contrat de mixité sociale (CMS) en partenariat avec la direction départementale des territoires et de la mer de l'Eure (DDTM 27).
- La programmation de la commune de Saint-Rémy-sur-Avre permet de maintenir le taux actuel entre 22,5 % et 23 % de logements locatifs sociaux.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

Répartition des communes par pôles au sein de l'armature territoriale
PLH CA Agglo du Pays de Dreux



<u>Pôle 2</u> : 273 logements dont entre 61 et 74 logements locatifs sociaux et 49 logements en accession abordable

<u>Pôle 3</u> : 449 logements dont entre 85 et 104 logements locatifs sociaux et 69 logements en accession abordable

<u>Pôle 1</u> : 912 logements dont entre 146 et 192 logements locatifs sociaux et 297 logements en accession abordable

<u>Pôle 4</u> : 189 logements dont entre 33 et 40 logements locatifs sociaux et 27 logements en accession abordable

<u>TOTAL AGGLO DU PAYS DE DREUX</u> :
1 823 logements dont entre 326 et 410 logements locatifs sociaux et 442 logements en accession abordable

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

Déclinaison des objectifs de programmation de logements locatifs sociaux en matière de financement :

Cible	Financements	Objectifs de répartition dans la programmation	
		En pourcentage	*En volume*
Ménages en situation de grande précarité	Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI)	40 %	Entre 130 et 164
Ménages éligibles au logement social aux ressources intermédiaires	Prêt locatif à usage social (PLUS)	50 %	Entre 163 et 205
Ménages éligibles au logement social aux ressours les plus élevées	Prêt locatif social (PLS)	10 %	Entre 33 et 41

Objectifs de répartition de l'offre de logements créée par financements

La répartition des objectifs de mixité sociale par niveau de financement devra permettre de **poursuivre la réponse aux besoins des demandeurs, majoritairement précaires sur le territoire, tout en accompagnant une mixité sociale ascendante au sein du parc social, notamment sur le pôle 1** qui accueille une population plus paupérisée que la moyenne intercommunale.

Ainsi, l'objectif des logements financés en prêt locatif aidé d'intégration (PLAi) + prêt locatif à usage social (PLUS) s'élève à 90 % de l'offre nouvelle. La part du prêt locatif social (PLS) est plus restreinte (10%) mais permet de correspondre aux ressources de certains actifs locaux en recherche de logement, notamment en réponse à la création d'emplois liés aux projets de développement économique du territoire.

En matière de territorialisation de cette offre par type de financements, au vu des besoins locaux, **les communes structurantes** (c'est-à-dire les 5 premiers niveaux de densité INSEE*) **devront accueillir des logements très sociaux (prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) et PLAI-adaptés) dans une proportion supérieure à 30 % des logements locatifs sociaux produits au sein d'une opération, tout en veillant aux typologies (T1 à T5 et plus).**

***La répartition des communes par niveau de densité INSEE :*

2 ***Centres urbains intermédiaires :*** *Dreux ; Vernouillet*

3 ***Petites villes :*** *Anet ; Ezy-sur-Eure ; Nonancourt ; Saint-Lubin-des-Joncherets ; Saint-Rémy-sur-Avre ; Saussay*

4 ***Ceintures urbaines :*** *Luray*

5 ***Bourgs ruraux :*** *Abondant ; Berchères-sur-Vesgre ; Bû ; Brezolles ; Châteauneuf-en-Thymerais ; Cherisy ; Ivry-la-Bataille ; La Chaussée-d'Ivry ; Marchezais ; Mézières-en-Drouais ; Oulins ; Tréon ; Villemeux-sur-Eure*

En revanche dans **les commune rurales** *(niveaux de densité 6 et 7 INSEE),* **le prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) devra être évité, sauf produits spécifiques ou justification particulière**, afin de ne pas loger des ménages fragiles loin des services.

L'intercommunalité et les communes seront attentives aux attributions réalisées afin de favoriser une réponse qui a du sens pour les ménages logés (proximité avec l'emploi, éviter l'isolement…) et comptent sur l'ensemble des partenaires, et plus particulièrement les différents réservataires, pour veiller aux équilibres de peuplement.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

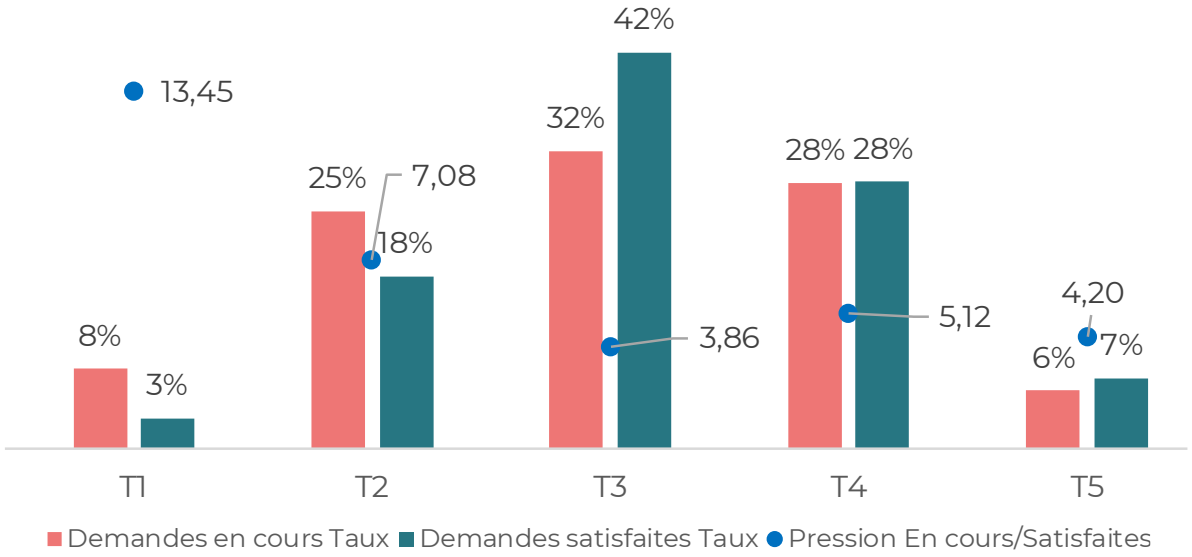
Déclinaison des objectifs en matière de typologies au sein du parc social créé :

Cible			
Ménages d'une personne et couples sans enfants		Couples avec enfants	
T1 et T2	T3	T4	T5 et +
35 % soit entre 114 et 144	40 % soit entre 130 et 164	20 % soit entre 66 et 82	5 % soit entre 16 et 20

Objectifs de répartition de l'offre de logements créée par typologie

En matière de typologies, les objectifs de production doivent permettre une diversification de l'offre de logements, vers de plus petits logements (T1 à T3). Cet objectif répond aux situations de blocages des parcours résidentiels identifiées dans le cadre du diagnostic territorial, comme étant liées à la pénurie de petits logements.

Cette offre permettrait de favoriser la rotation au sein du parc social, notamment dans le cas de situation de sous- occupation de grands logements.



Rappel de la pression de la demande de logements sociaux selon les typologies de logements souhaitées (Source : système national d'enregistrement (SNE) 2023)

Enfin, en adéquation avec le travail partenarial mené dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbaine et de la conférence intercommunale du logement, l'intercommunalité s'engage à tendre vers le respect des objectifs de mixité sociale dans l'attribution des logements sociaux, prescrits par la Loi Egalité & Citoyenneté :

- Consacrer 25% des attributions de logement, suivies de baux signés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) à Dreux et Vernouillet, au quartile des demandeurs les plus pauvres en matière de revenus ou à des ménages relogés dans le cadre des programmes de renouvellement urbain
- Consacrer a minima 50% des propositions d'attributions situées en quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) aux 3 autres quartiles.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

Les orientations stratégiques de la politique de l'habitat

PREAMBULE

Dans le cadre de la révision du programme local de l'habitat intercommunal (PLHi), les élus de la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux souhaitent faciliter la réalisation des parcours résidentiels sur le territoire et mieux accompagner le développement de l'offre de logements, en actant à la fois :

- Des objectifs quantitatifs de développement démographique et urbain, le PLHi constituant un document de planification essentiel pour le territoire ;
- Les modalités et les ressources nécessaires pour un développement adapté aux besoins actuels et futurs en logements, contribuant ainsi à une meilleure cohésion sociale, à des conditions d'habitat améliorées et à une qualité urbaine renforcée.

Le diagnostic a permis d'identifier les difficultés rencontrées par les ménages du territoire pour se loger selon la disponibilité de l'offre, à un prix en adéquation avec leurs ressources et leurs besoins pluriels : la proximité avec les équipements, services, les bassins d'emploi notamment.

En réponse à ces besoins, la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux, les communes membres et leurs partenaires ont structuré la future politique de l'habitat intercommunale autour des quatre axes d'intervention stratégiques présentés ci-dessous :

AXE 1 : Organiser la programmation nouvelle de logements en synergie avec la stratégie d'aménagement « sobre » du territoire

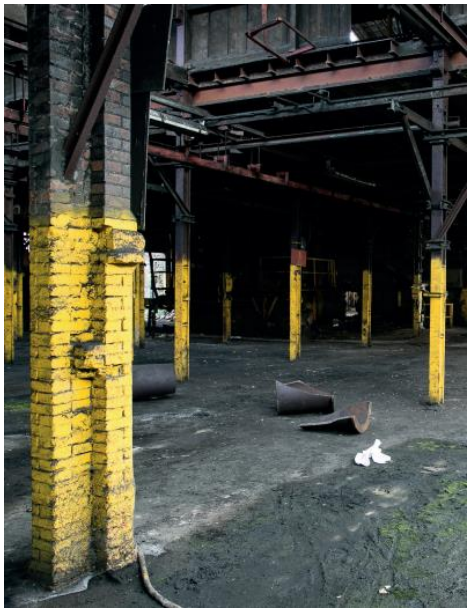
AXE 2 : Valoriser le parc existant en intensifiant les efforts de réhabilitation

AXE 3 : Poursuivre la démarche de solidarité territoriale pour faire émerger des opérations qui répondent aux besoins spécifiques des ménages

AXE 4 : Structurer la gouvernance de la politique de l'habitat

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

AXE 1 : ORGANISER LA PROGRAMMATION NOUVELLE DE LOGEMENTS EN SYNERGIE AVEC LA STRATEGIE D'AMENAGEMENT SOBRE DU TERRITOIRE



Crédit photographique : Agglo du Pays de Dreux

PREAMBULE

« On ne peut pas faire table rase du passé, on ne peut pas l'oublier. Il faut le réutiliser pour mieux l'ancrer vers l'avenir ». Gérard Sourisseau, Président de l'Agglo du Pays de Dreux.

Le projet de développement et d'aménagement de la Communauté d'Agglomération du Pays de Dreux s'inscrit dans une démarche de transition initiée depuis deux décennies. En accord avec les prescriptions des deux schémas régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) Normandie et Centre-Val de Loire, et avec l'objectif « zéro artificialisation nette » à l'horizon 2050, les élus du territoire souhaitent poursuivre l'intensification des opérations en renouvellement urbain, et soutenir les projets exemplaires, comme cela se pratique déjà depuis plus de 20 ans.

Cela nécessite de renforcer la coopération avec les partenaires institutionnels et d'adapter la stratégie foncière concourant à la création de logements.

ENJEUX

- Limiter la consommation foncière en extension des sols déjà artificialisés liée à la production de logements
- Répondre aux besoins en logement des habitants dans un contexte de « crises » plurielles : raréfaction du foncier, instabilité économique des opérateurs et insolvabilité des ménages
- Atteindre une répartition équilibrée et diversifiée des produits logements, conformément au rôle de chaque commune au sein de l'armature territoriale

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

ENJEU 1 : LIMITER LA CONSOMMATION FONCIERE DES SOLS DEJA ARTIFICIALISES EN EXTENSION LIEE A LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

CONSTATS ISSUS DU DIAGNOSTIC

Le territoire est d'ores et déjà engagé dans plusieurs dispositifs contractuels et programmes étatiques afin de concourir à la revitalisation des centre-bourgs et soutenir la création de « la ville sur la ville » en limitant la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers en extension :

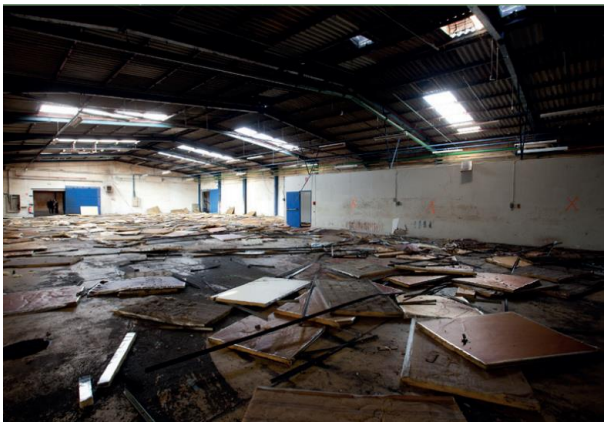
- **Programme Action Cœur de Ville** engagé sur la commune de Dreux, ainsi qu'une opération de revitalisation de territoire (ORT) et une opération programmée d'amélioration de l'habitat-renouvellement urbain (OPAH-RU), en déploiement à partir de 2025 ;
- **Petites Villes de Demain :** sont concernées les communes de Brezolles, Châteauneuf-en-Thymerais, Saint-Lubin-des-Joncherets, Tremblay-les-villages, Villemeux-sur-Eure, Ezy-sur-Eure, Ivry-La-Bataille, Nonancourt ;
- **Le contrat engagements quartiers 2030**, engagé sur les villes de Dreux et de Vernouillet ;
- **« Action Bourg-Centre »** engagé par Conseil départemental de l'Eure-et-Loir, sur les communes suivantes : Anet, Bû, Brezolles, Châteauneuf-en-Thymerais, Saint-Lubin-des-Joncherets, Saint-Rémy-sur-Avre, Tremblay-les-villages et Villemeux-sur-Eure.

En lien avec à ces dispositifs, la stratégie de développement en renouvellement urbain du territoire est retranscrite au sein des documents cadres (programme local de l'habitat intercommunal (PLHi), schéma de cohérence territoriale (SCoT), plan climat, air, énergie territorial (PCAET)). **Elle doit permettre de respecter un plafond de consommation foncière maximal prescrit pour le territoire par le législateur d'environ 180 hectares entre 2021 et 2031.**

OBJECTIFS IDENTIFIES POUR REPONDRE A CET ENJEU

La Communauté d'agglomération du Pays de Dreux poursuivra son soutien aux dispositifs de renouvellement urbain afin de réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

L'intercommunalité accompagnera et soutiendra les communes afin de prioriser une production de logements intensifiée au sein de l'enveloppe urbaine existante : en densification au sein de « dents-creuses », via des démolitions reconstruction, ou grâce à la transformation de logements vacants ou anciens en logements adaptés et performants.



Friche COMASEC avant travaux à Dreux-Vernouillet. Crédit photographique : Agglo du Pays de Dreux

Programme local de l'habitat intercommunal 2025-2031 de l'Agglo du Pays de Dreux
Document d'orientations stratégiques

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

ENJEU 2 : REPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENT DES HABITANTS DANS UN CONTEXTE DE « CRISES » PLURIELLES : RAREFACTION DU FONCIER, INSTABILITE ECONOMIQUE DES OPERATEURS ET INSOLVABILITE DES MENAGES

CONSTATS ISSUS DU DIAGNOSTIC

Entre 2017 et 2022, 287 logements ont été construits sur le territoire en moyenne chaque année selon les données SITADEL. Ce rythme de construction est inférieur aux objectifs prescrits par le programme local de l'habitat intercommunal (PLHi) 2016-2022 (soit 44 % d'atteinte de l'objectif de 655 logements par an). Près de 60% de la production réalisée à l'échelle intercommunale a été effectuée sur le pôle 1, notamment en lien avec la finalisation des programmes de zones d'aménagement concertées (ZAC).

La maison individuelle a constitué la forme urbaine dominante au sein des logements livrés, avec 70 % de la production totale de logements.

Depuis 2023, le secteur de la construction est en crise, dans un contexte national de hausse des prix des matériaux, de restriction des conditions d'emprunt bancaire et de hausse des taux d'intérêts pour les ménages. Au regard de cette conjoncture, l'intervention en renouvellement urbain peut-être plus contrainte et coûteuse pour l'équilibre financier des opérations et nécessite un accompagnement de la collectivité pour voir le jour.

OBJECTIFS IDENTIFIES POUR REPONDRE A CET ENJEU

Face aux difficultés croissantes des opérateurs et élus pour répondre à la demande en logements, la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux accentuera son accompagnement pour faire émerger des projets, notamment en opérations de requalification urbaine et pourra :

- Identifier et débloquer du foncier dans les secteurs stratégiques (centres-villes et centres-bourgs, friches, îlots vacants, etc.) ;
- Soutenir les communes par un apport d'expertises, d'ingénierie et de financement ;
- Coordonner l'action partenariale avec des opérateurs de négociation et de portage du foncier à l'instar de l'établissement public foncier de Normandie (EPFN).

Ces interventions permettront de poursuivre une production de logements maîtrisée et une consommation foncière ajustée, en harmonie avec les besoins en logement du territoire et les directives de la loi zéro artificialisation nette (ZAN).



Crédit photographique : Agglo du Pays de Dreux

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

ENJEU 3 : ATTEINDRE UNE REPARTITION EQUILIBREE ET DIVERSIFIEE DES PRODUITS LOGEMENTS, CONFORMEMENT AU ROLE DE CHAQUE COMMUNE AU SEIN DE L'ARMATURE TERRITORIALE

CONSTATS ISSUS DU DIAGNOSTIC

Le parc de logements intercommunal est caractérisé par sa forte vocation résidentielle avec plus de 85% de résidences principales. La maison individuelle constitue le produit prédominant sur le territoire, avec 74 % de l'offre de logements. La part des appartements est plus importante sur le pôle 1 où ils constituent 48 % des logements. **Ce constat s'explique par une fonction locative privée et sociale plus importante à Dreux et Vernouillet. A l'inverse, les grandes typologies en propriété occupantes sont majoritaires sur les autres pôles.**

Les grands logements T4 et plus représentent 69 % du parc à l'échelle intercommunale, pour plus des trois quarts du parc sur les pôles 2, 3 et 4. Les petits logements T1 et T2 constituent moins de 10 % de l'offre sur ces secteurs.

Si **deux tiers des résidents intercommunal sont propriétaires occupants**, cette représentation atteint près de huit personnes sur dix en dehors du pôle 1.

OBJECTIFS IDENTIFIES POUR REPONDRE A CET ENJEU

En accord avec la méthodologie utilisée dans le cadre de la révision du schéma de cohérence territorial (SCoT), la réponse aux besoins en logements sera déclinée par pôle selon le rôle de chaque commune au sein de l'armature territoriale : communes structurantes, communes intermédiaires et communes rurales. Les objectifs de programmation du programme local de l'habitat intercommunal (PLHi) permettent de développer des produits abordables en prenant en compte l'hétérogénéité des besoins locaux, notamment au regard de l'évolution de la demande et des attributions des logements locatifs sociaux et les capacités d'accueil des communes :

- L'attractivité résidentielle du pôle 1 devra être consolidée par le développement de produits diversifiés en termes de formes urbaines, et de mixité fonctionnelle et sociale ;
- La programmation de logements devra permettre de conforter le rôle des communes structurantes et intermédiaires au sein des différents bassins de vie. Sur la frange nord-est du territoire, cet objectif pourra notamment être atteint grâce à un effort de développement en offre abordable ;

La programmation des communes rurales devra leurs permettre un développement mais tout en étant maîtrisée afin de limiter la périurbanisation, et adaptée aux contraintes de mobilité qui leurs sont spécifiques.



Maison mitoyenne à Ivry-la-Bataille
Crédit photographique : MERC/AT

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

AXE 2 : VALORISER LE PARC EXISTANT EN INTENSIFIANT LES EFFORTS DE REHABILITATION



Crédit photographique : MERC/AT

PREAMBULE

« Accompagner la trajectoire du territoire vers l'objectif « zéro artificialisation nette » sans pour autant négliger les besoins de développement du territoire » (Rapport « La sobriété heureuse en Pays de Dreux » d'août 2023).

Afin de tendre vers cet ambitieux objectif, dans un contexte global de changement climatique, l'amélioration du parc de logements constitue un enjeu majeur. La collaboration entre les communes, les acteurs institutionnels et professionnels locaux est essentielle pour améliorer et garantir dans le temps la qualité de vie des habitants au sein du parc existant.

ENJEUX	Massifier le recours à l'offre de service public pour l'accompagnement à la rénovation et l'amélioration de l'habitat privé, sur l'ensemble du territoire intercommunal
	Garantir l'accès à un logement salubre et décent pour tous les habitants
	Permettre aux ménages aux ressources les plus modestes de se loger au sein d'un logement abordable de qualité

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

ENJEU 4 : MASSIFIER LE RECOURS A L'OFFRE DE SERVICE PUBLIC POUR LA RENOVATION ET L'AMELIORATION DE L'HABITAT PRIVE, SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

CONTATS ISSU DU DIAGNOSTIC

Selon l'observatoire nationale de la précarité énergétique (ONPE), en 2023, 16,6% des ménages qui seraient en situation de précarité face au logement, soit 7 600 foyers. Ce taux est similaire à la moyenne du département d'Eure-et-Loir. Ce constat s'explique notamment par l'ancienneté du parc de logements. Près de 47% des logements ont été construits avant les premières lois de réglementation thermique de 1974.

Le territoire dispose d'ores et déjà d'une expérience en matière de revitalisation territoriale et de pilotage de dispositifs d'amélioration du tissu économique et résidentiel local, via le déploiement d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) multisites depuis 2022 pour le parc privé, et à travers la poursuite du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) au sein des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) des villes de Dreux et Vernouillet pour le volet social.

Depuis le 1er janvier 2025, l'Agglo du Pays de Dreux met en œuvre le Pacte territorial France Rénov', nouveau cadre contractuel des aides publiques à la rénovation, en partenariat avec l'Agence national d'amélioration de l'habitat (Anah), via un guichet unique : l'Espace Conseil France Rénov'.

OBJECTIFS IDENTIFIES POUR REPONDRE A CET ENJEU

Avec l'introduction du Pacte Territorial France Rénov', qui a vocation à remplacer progressivement l'opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) multisites, l'intercommunalité souhaite :

- Harmoniser la couverture et la qualité du service public sur l'ensemble du territoire ;
- Clarifier les rôles et responsabilités de l'Etat, des partenaires financeurs et des collectivités de tous les échelons ;
- Faciliter la compréhension des aides à la rénovation pour les ménages ;
- Simplifier les modalités de financements de travaux pour les ménages, sur les trois volets thématiques ciblés : énergie, adaptation à la perte d'autonomie et lutte contre l'habitat indigne ;
- Améliorer la qualité des logements, notamment locatifs privés ;
- Répondre aux objectifs nationaux bas carbone.



Crédit photographique : SOLIHA

Ce nouveau dispositif constitue une opportunité pour massifier les réhabilitations, en valorisant le parc existant facteur d'attractivité résidentielle et de qualité de vie pour les habitants.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

ENJEU 5 : GARANTIR L'ACCES A UN LOGEMENT SALUBRE, DECENT ET DE QUALITE POUR TOUS

CONSTATS ISSUS DU DIAGNOSTIC

Selon le porter à connaissance (PAC) de l'Etat (direction départementale des territoires d'Eure-et-Loir), **35 signalements de mal-logement** ont été enregistrés sur la plateforme départementale de lutte contre l'habitat indigne sur le territoire en un an, dont 11 au sein du parc public. La majorité de ces signalements sont localisés sur la ville de Dreux.

Les communes d'Ivry-la-Bataille, Châteauneuf-en-Thymerais et Tremblay-les-Villages rencontrent également des situations de propriétaires bailleurs indélicats ou de marchands de sommeil signalés lors de rencontres communales d'élaboration du diagnostic.

OBJECTIFS IDENTIFIES POUR REPONDRE A CET ENJEU

L'élaboration du programme local de l'habitat intercommunal doit permettre d'évaluer l'opportunité de mise en œuvre d'outils, de moyens humains et financiers supplémentaires alloués à la politique de lutte contre le mal-logement.

Ces outils permettront d'encadrer le parc de logements locatif privé afin de résorber les situations de mal logement, lutter contre les marchands de sommeil, et protéger les locataires contre l'exploitation immobilière abusive.



Crédit photographique F.LOBRUTTO

Cette démarche vise également à assurer une coordination efficace entre les autorités locales et les partenaires concernés pour traiter équitablement et efficacement les situations de mal logement sur l'ensemble du territoire.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

ENJEU 6 : PERMETTRE AUX MENAGES AUX RESSOURCES LES PLUS MODESTES DE SE LOGER AU SEIN D'UN LOGEMENT ABORDABLE DE QUALITE

CONSTATS ISSUS DU DIAGNOSTIC

A l'échelle intercommunale, 41 % des logements sociaux du territoire ont été construits avant les premières lois de réglementation thermique de 1974. Le parc le plus ancien du territoire est localisé sur le pôle urbain où la transformation des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) se poursuit dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU).

Au total, 19% des logements sociaux de la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux ayant effectué leur audit énergétique **sont de potentiels passoires thermiques**. **Entre 2017 et 2021, plus de 85 % des logements mis en service sur le territoire étaient très performants sur le plan énergétique, avec des étiquettes A et B**. Les logements restants peuvent concerner des mises en service à la suite d'une réhabilitation de bâtiment.

L'intercommunalité soutient le développement du parc locatif social à travers les garanties d'emprunt de la collectivité.

OBJECTIFS IDENTIFIES POUR REPONDRE A CET ENJEU

La Communauté d'agglomération du Pays de Dreux peut constituer le premier partenaire des communes afin de garantir la coordination et le dialogue auprès des opérateurs dont les bailleurs sociaux, notamment afin de préciser les attentes opérationnelles de chaque tiers.

Le programme local de l'habitat intercommunal (PLHi) doit permettre de renforcer ce partenariat et d'accélérer les rénovations au sein du parc social. Les difficultés financières et opérationnelles rencontrées par les bailleurs sociaux nécessitent une approche collaborative plus étroite avec la collectivité.

L'objectif de l'intercommunalité avec les bailleurs sociaux est de développer une stratégie conjointe pour **planifier efficacement les rénovations thermiques et la programmation de l'offre locative sociale neuve**, dans un contexte de tension croissante sur cette offre.



Balcon d'un immeuble collectif à Nonancourt
Crédit photographique : MERC/AT

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

AXE 3 : POURSUIVRE LA DÉMARCHE DE SOLIDARITÉ TERRITORIALE POUR FAIRE ÉMERGER DES OPÉRATIONS QUI RÉPONDENT AUX BESOINS SPÉCIFIQUES DES MÉNAGES



Source : Rapport « La sobriété heureuse en Pays de Dreux », août 2024

PREAMBULE

Le programme local de l'habitat intercommunal définit et précise le développement de l'offre en logement et en hébergement futur nécessaire à la réalisation des parcours résidentiels sur le territoire. Sont ainsi ciblés des ménages aux besoins spécifiques en logement diversifiés : jeunes, seniors, actifs, personnes en situation de handicap ou ménages voyageurs. La feuille de route intercommunale de la politique du logement vise à améliorer la qualité de vie et l'intégration sociale des différents segments de la population, afin de garantir un avenir résidentiel durable et inclusif pour tous.

ENJEUX

- Créer des conditions favorables à l'accueil des jeunes sur le territoire
- Pérenniser l'autonomie et la qualité de vie des aînés au sein du parc de logements
- Faciliter l'accessibilité vers et au sein du logement pour les personnes en situation de handicap physique et/ou psychique
- Accueillir les ménages voyageurs en mobilisant une offre adaptée à leurs besoins

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

ENJEU 7 : CREER DES CONDITIONS FAVORABLES A L'ACCUEIL DES JEUNES SUR LE TERRITOIRE

CONSTATS ISSUS DU DIAGNOSTIC

Le territoire compte 18 321 jeunes âgés de 15 à 29 ans, soit 15,9% de la population totale selon l'INSEE. Le marché de l'immobilier est plutôt favorable aux jeunes ménages en raison des prix de l'immobilier abordables. Cependant, la structuration du parc de logement composée à 11% de petites typologies (T1 et T2), demeure insuffisamment diversifiée pour répondre à l'ensemble des besoins des jeunes en début de parcours résidentiel (apprentis, stagiaires, étudiants, etc.).

Selon Action Logement, des besoins importants de **développement d'une offre locative clef-en-main demeure sur le pôle 1, notamment pour répondre aux besoins de jeunes actifs ou jeunes en formation.** L'offre locative est principalement concentrée à Dreux et Vernouillet, et les jeunes qui résident en périphérie rencontrent des contraintes de mobilité importantes pour réaliser leurs trajets domicile-emploi-lieu de formation.

En 2022, Action Logement a délivré 46 aides « *Mobilijeune* » à des alternants pour les aider dans la réalisation de leurs migrations pendulaires (27 dossiers sur Dreux et 19 sur le reste du territoire intercommunal).

OBJECTIFS IDENTIFIES POUR REPONDRE A CET ENJEU

La programmation de logement du programme local de l'habitat intercommunal (PLHi) 2025-2031 devra permettre de diversifier et territorialiser l'offre à destination des différents profils de jeunes en matière de typologies et de produits : jeunes en formation, en sortie d'études, en recherche d'un premier emploi, ménages isolés ou couples d'actifs aux ressources restreintes…

Le développement d'une offre locative adaptée, incluant des solutions « clef-en-main » et facilitant la mobilité domicile-travail-formation, constitue un objectif majeur pour **répondre aux besoins spécifiques de ces publics.**

Cette programmation doit permettre de mobiliser l'habitat comme levier du développement économique, du renouvellement de la population en favorisant l'accueil de nouveaux actifs.



Crédit : UNSPLASH – libre de droit

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

ENJEU 8 : PERENNISER L'AUTONOMIE ET LA QUALITE DE VIE DES AINES AU SEIN DU PARC DE LOGEMENTS

CONSTATS ISSUS DU DIAGNOSTIC

En 2021, le quart de la population intercommunale est âgée de 60 ans et plus. La part de cette tranche d'âge est en augmentation annuelle de +2 % entre 2015 et 2021 soit 490 séniors supplémentaires par an.

Une partie de l'offre du parc privé et public, notamment en centre-bourg est inadaptée à la perte d'autonomie des ménages séniors (marches d'escalier, accessibilité contrainte depuis la rue, etc.).

Parallèlement, de nombreux séniors résident dans un logement inadapté à leurs besoins en matière de superficie.

A l'échelle de l'intercommunalité, 30 % des résidences principales sont caractérisées par une situation de sous-occupation accentuée avec un différentiel de 3 et plus entre le nombre de pièces et d'occupants au sein du logement.

OBJECTIFS IDENTIFIES POUR REPONDRE A CET ENJEU

Le vieillissement de la population nécessite de diversifier les produits favorisant le maintien à domicile ou la poursuite du parcours résidentiel. La création et l'adaptation des logements à destination des séniors résidents du territoire devra répondre aux objectifs suivants :

- Penser en amont de la programmation l'accès vers le logement comme sa configuration interne en matière d'aménagements adaptés à la perte de mobilité ;
- Proposer un habitat localisé à proximité des services et équipements du quotidien ;
- Privilégier les typologies T2 bis et T3 de plain-pied, afin que les séniors puissent bénéficier d'un logement en adéquation avec la taille de leur ménage tout en ayant la possibilité d'accueillir des aidants par intermittence ;
- Intégrer une réflexion sur le coût du logement pour le ménage au regard de sa solvabilité notamment en cas de mutation au sein du parc locatif social.



Crédit : UNSPLASH – libre de droit

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

ENJEU 9 : FACILITER L'ACCESSIBILITE VERS ET AU SEIN DU LOGEMENT POUR LES PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP PHYSIQUE ET/OU PSYCHIQUE

CONSTATS ISSUS DU DIAGNOSTIC

L'élaboration du diagnostic territorial a permis d'identifier une carence de l'offre locative pour un public en situation de handicap moteur et/ou cognitif. Selon la Fondation Anaïs, **l'offre de logement demeure trop restreinte, et peu diversifiée dans les logements de droits commun.** Le bailleur social Habitat Drouais a exprimé à l'association ses difficultés pour loger ces ménages au sein de son **parc social, inadapté en matière d'accès.**

Des logements ont été proposés aux ménages en quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV), mais le quartier et ces logements ne sont pas adaptés à un public en situation de vulnérabilité éventuelle.

OBJECTIFS IDENTIFIES POUR REPONDRE A CET ENJEU

La programmation de logements et le dialogue avec les partenaires locaux doit permettre de poursuivre le développement d'une offre adaptée aux besoins des publics en situation de handicap.

Une réflexion territoriale devra être menée sur le développement de cette offre, afin de proposer des **solutions résidentielles inclusives et adaptées,** et de garantir l'intégration et l'autonomie des personnes en situation de handicap dans leur environnement de vie.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

ENJEU 10 : ACCUEILLIR LES MENAGES VOYAGEURS EN MOBILISANT UNE OFFRE ADAPTEE A LEURS BESOINS

CONSTATS ISSUS DU DIAGNOSTIC

La Communauté d'agglomération du Pays de Dreux est concernée par les obligations suivantes du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage 2023-2029 :

- **1 aire permanentes d'accueil** : 10 emplacements (20 places caravanes) (disposition prescriptive) ;
- **1 aire de grand passage** : 200 places caravanes (disposition prescriptive) ;
- **1 terrain locatif familial et une étude d'opportunité :** 16 places-caravanes (disposition prescriptive) ;
- **3 aires de petits passages** : fléchées sur des territoires ruraux (disposition non-prescriptive).

Des situations de sédentarisation illicites de ménages ont été identifiées en diffus.

OBJECTIFS IDENTIFIES POUR REPONDRE A CET ENJEU

La Communauté d'agglomération du Pays de Dreux réalisera les travaux de réhabilitation et de création nécessaires à la conformité avec les obligations réglementaires du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage 2023-2029.

L'intercommunalité mettra en place une gestion pérenne de l'offre créée afin de :

- Accueillir les ménages voyageurs dans des conditions sanitaires et de sécurité dignes, adaptées à leurs besoins ;
- Sécuriser les investissements financiers publics réalisés grâce à une gestion appropriée.

En parallèle, des réflexions pourront être initiées afin de répondre aux situations d'occupation de terrains illicites, et de proposer des solutions aux besoins de sédentarisation formulés par les ménages ancrés sur le territoire.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

AXE 4 : STRUCTURER LA GOUVERNANCE DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT



Crédit : UNSPLASH – libre de droit

Préambule

Le programme local de l'habitat intercommunal définit la feuille de route politique et une programmation résidentielle en co-construction avec les communes, afin de garantir le développement équilibré du territoire. Le document constitue un cadre de dialogue et un contrat d'engagement entre les acteurs locaux de l'habitat, les partenaires et les élus des différentes communes. Cet axe stratégique a pour vocation de définir les modalités de gouvernance de la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux pour atteindre les objectifs fixés.

ENJEUX	
	Comprendre et anticiper les évolutions de la politique de l'habitat communautaire
	Garantir la cohérence du développement territorial
	Renforcer le rôle de la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux dans la coordination de la politique de l'habitat
	Bénéficier d'une politique de l'habitat harmonisée à l'échelle intercommunale

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

ENJEUX 11 et 12 : COMPRENDRE, ANTICIPER LES EVOLUTIONS DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT COMMUNAUTAIRE ET GARANTIR LA COHERENCE DU DEVELOPPEMENT TERRITORIAL

CONSTATS ISSUS DU DIAGNOSTIC

Le développement d'un observatoire de l'habitat et du foncier (OHF) nécessaire au suivi du programme local de l'habitat intercommunal constitue une obligation réglementaire du Code de la construction et de l'habitation (CCH).

Le schéma de cohérence territorial (SCoT) du territoire est en cours de révision depuis 2025.

OBJECTIFS IDENTIFIES POUR REPONDRE A CET ENJEU

Le programme local de l'habitat intercommunal (PLHi) constitue un programme opérationnel et une feuille de route stratégique dont le contenu doit être mis en œuvre dans la durée. Ce constat nécessite un suivi de sa réalisation auprès des communes et acteurs du territoire, via la mobilisation de l'OHF et l'organisation de réunions annuelles qui permettront notamment favoriser la coordination et les retours d'expérience avec les partenaires.

Les orientations de la politique de l'habitat intercommunale pourront être réévaluées au regard de l'évolution des besoins du territoire, notamment à l'occasion de l'élaboration du bilan à mi-parcours du document.

Afin de garantir la cohérence de la planification territoriale de la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux, le PLHi devra être compatible avec les objectifs du schéma de cohérence territorial (SCoT). De plus, les orientations du PLHi devront être traduites au sein des plans locaux d'urbanisme (PLU) des communes, notamment via la mobilisation d'outils réglementaires à l'instar des orientations d'aménagement et de programmation (OAP).



Crédit : UNSPLASH – libre de droi

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

ENJEUX 13 et 14 : RENFORCER LE ROLE DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU PAYS DE DREUX DANS LA COORDINATION DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT ET BENEFICIER D'UNE POLITIQUE DE L'HABITAT HARMONISEE A L'ECHELLE INTERCOMMUNALE

CONSTATS ISSUS DU DIAGNOSTIC

Née le 1er janvier 2014, la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux est le résultat de la fusion entre la Communauté d'agglomération de Dreux, les Communautés de communes du Val d'Eure-et-Vesgre, du Val d'Avre, du Thymerais, du Plateau de Brezolles, Les Villages du Drouais et la commune d'Ormoy. Au 1er janvier 2018, le périmètre intercommunal a évolué avec le départ de la commune de Mouettes et l'intégration de quatre nouvelles communes : Louye, La Madeleine-de-Nonancourt, Saint-Georges-Motel et Rueil-la-Gadelière. Au total, l'intercommunalité compte 81 communes.

La compétence « habitat » n'est pas exercée de manière uniforme sur le périmètre intercommunal. En effet, la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux est compétente en la matière uniquement sur les communes de l'ex-Communauté de communes du Thymerais.

OBJECTIFS IDENTIFIES POUR REPONDRE A CET ENJEU

La mise en œuvre du programme local de l'habitat intercommunal 2025-2031 doit permettre de clarifier les rôles et compétences des communes et de la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux en matière d'habitat à l'échelle intercommunale.

Cet objectif permettra l'harmonisation et la montée en puissance du soutien en ingénierie proposé par l'intercommunalité aux communes.



Crédit : Agglo du Pays de Dreux

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

PLHi de l'Agglo du Pays de Dreux 2025-2031

Programme d'actions



Agglo du Pays de Dreux

www.dreux-agglomeration.fr

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

SOMMAIRE

1. PREAMBULE 3

2. LES ACTIONS DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT INTERCOMMUNAL 2025-2031 5

3. SYNTHESE DES MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS MOBILISES 31

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025



1. PREAMBULE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

Préambule : du cadre légal du programme d'actions

Le Code de la construction et de l'habitation (CCH) définit le contenu d'un programme d'actions.

L'article R. 302-1-2 précise :
« Le programme d'actions indique :

a) Les modalités de suivi et d'évaluation du programme local de l'habitat et les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat ;

b) Les objectifs quantifiés et la localisation de l'offre nouvelle de logement et d'hébergement dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat ;

c) La liste des principales actions envisagées pour l'amélioration et la réhabilitation du parc de logements publics ou privés existant ainsi que, le cas échéant, les dispositifs opérationnels auxquels il est envisagé de recourir, dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat ;

d) La description des opérations de rénovation urbaine et des opérations de requalification des quartiers anciens dégradés en précisant, pour les opérations de rénovation urbaine, les modalités de reconstitution de l'offre de logement social ;

e) Les interventions en matière foncière permettant la réalisation des actions du programme.

Le programme d'actions indique, le cas échéant, les incidences de la mise en œuvre des actions retenues sur le ou les documents d'urbanisme au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat. Il évalue les moyens financiers nécessaires à sa mise en œuvre et indique, pour chaque type d'actions, à quelles catégories d'intervenants incombe sa réalisation. ».

Ce programme d'actions a été pensé pour constituer une boite à outils souple à destination des communes afin de couvrir le maximum de leurs besoins identifiés lors des phases de travail avec les élus. Il se veut synthétique afin d'être réaliste dans sa mise en œuvre opérationnelle durant les 6 années d'exécution.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025



2. LES ACTIONS DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT INTERCOMMUNAL 2025-2031

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

Les actions du programme local de l'habitat intercommunal 2025-2031 : au sein de 4 axes sont réparties 12 actions opérationnelles

AXE 1 : ORGANISER LA PROGRAMMATION NOUVELLE DE LOGEMENTS EN SYNERGIE AVEC LA STRATEGIE D'AMENAGEMENT « SOBRE » DU TERRITOIRE

Action 1.1 : Suivre et piloter le partenariat avec l'établissement public foncier Normandie (EPFN) et intensifier l'intervention en renouvellement urbain

Action 1.2 : Mobiliser l'observatoire de l'habitat et du foncier comme outil d'aide à la décision auprès des communes et lancer un appel à manifestation d'intérêt sur des projets démonstrateurs

AXE 2 : VALORISER LE PARC EXISTANT EN INTENSIFIANT LES EFFORTS DE REHABILITATION

Action 2.3 : Améliorer la lisibilité du conseil et des aides publiques aux travaux sur l'ensemble du territoire

Action 2.4 : Déployer le permis de louer et/ou diviser pour les communes volontaires pour garantir la qualité et la décence du parc locatif privé loué aux ménages

Action 2.5 : Intensifier le dialogue entre les bailleurs sociaux et les autorités politiques pour poursuivre la rénovation du parc de logements public

Action 2.6 : Accompagner les communes dans leur stratégie de gestion des logements communaux

AXE 3 : POURSUIVRE LA DEMARCHE DE SOLIDARITE TERRITORIALE POUR FAIRE EMERGER DES OPERATIONS QUI REPONDENT AUX BESOINS SPECIFIQUES DES MENAGES

Action 3.7 : Proposer aux jeunes une offre locative privée « clef-en-main » et un parcours d'accompagnement renforcé associé

Action 3.8 : Soutenir le développement de l'offre en habitat adapté ou en résidence autonomie à destination des séniors

Action 3.9 : Décliner les prescriptions du schéma départemental d'accueil et de l'habitat des gens du voyage

Action 3.10 : Faire de la conférence intercommunale du logement (CIL) un espace d'échanges et de retour d'expérience sur l'habitat social

AXE 4 : STRUCTURER LA GOUVERNANCE DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT

Action 4.11 : Définir les statuts communautaires relatifs à la compétence habitat

Action 4.12 : Piloter et animer la politique locale de l'habitat en lien avec les communes et les partenaires

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

AXE 1 : ORGANISER LA PROGRAMMATION NOUVELLE DE LOGEMENTS EN SYNERGIE AVEC LA STRATEGIE D'AMENAGEMENT SOBRE DU TERRITOIRE

Action 1.1 : Suivre et piloter le partenariat avec l'établissement public foncier Normandie (EPFN) et intensifier l'intervention en renouvellement urbain

Contexte	Dans un contexte posé par la loi Climat et Résilience, définissant une trajectoire zéro artificialisation nette (ZAN) à horizon 2050, le programme local de l'habitat intercommunal (PLHi) doit permettre de répondre aux besoins en logement du territoire, tout en poursuivant l'objectif d'une consommation foncière maitrisée. Le déploiement d'une maîtrise publique de la ressource foncière ainsi que l'intervention sur des tissus urbains déjà existants via des opérations en renouvellement urbain sont des axes de travail prioritaires pour la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux.
Objectifs poursuivis	Mettre en œuvre le partenariat avec l'établissement public foncier de Normandie (EPFN) afin de faciliter l'intervention des communes et de la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux en renouvellement urbain
Mise en œuvre	**1. Définir la stratégie d'intervention foncière de l'Agglomération en partenariat avec l'EPFN** La Communauté d'agglomération du Pays de Dreux a initié une démarche de rattachement au périmètre d'intervention de l'établissement public foncier de Normandie (EPFN). Dans ce cadre, et en collaboration avec l'organisme, elle pourra élaborer une stratégie d'intervention foncière visant à anticiper, accompagner et structurer ses projets d'aménagement du territoire. Cette stratégie d'intervention foncière doit permettre ainsi de calibrer la dynamique foncière future du territoire, en s'appuyant sur des tissus urbains déjà existants et densifiés, dans une logique d'anticipation. **2. Accompagner les communes dans la signature de conventions avec l'établissement public foncier de Normandie (EPFN) et assurer leur suivi** Dans le cadre de la mise en œuvre de la stratégie foncière intercommunale, la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux accompagnera les communes qui le souhaitent dans l'élaboration et la signature de conventions d'interventions foncières avec l'établissement public foncier de Normandie (EPFN).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

<table>
<tr><td></td><td colspan="5">Cet accompagnement comprendra la définition des périmètres d'intervention ainsi que l'appui à la formalisation des objectifs et des modalités opérationnelles, juridiques et financières.
La Communauté d'agglomération du Pays de Dreux assurera également le suivi de ces conventions afin de veiller à leur bonne mise en œuvre.</td></tr>
<tr><td>Calendrier</td><td colspan="5"><table>
<tr><th>2025</th><th>2026</th><th>2027</th><th>2028</th><th>2029</th><th>2030</th></tr>
<tr><td>X</td><td colspan="5">Démarche de rattachement puis mise en place de la stratégie en partenariat avec l'établissement public foncier de Normandie
Accompagnement à la mise en œuvre et au suivi</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>Moyens dédiés</td><td colspan="5">Moyens humains internes existants : Direction de l'aménagement et des grands projets

La Communauté d'Agglomération du Pays de Dreux participera au financement de cette action via la taxe spéciale d'équipement (TSE) pour l'établissement public foncier de Normandie</td></tr>
<tr><td>Pilote</td><td colspan="2">Communauté d'agglomération du Pays de Dreux</td><td>Partenaires</td><td colspan="2">Etablissement public foncier de Normandie, Communes</td></tr>
<tr><td>Indicateurs de suivi</td><td colspan="5">• Suivi des accompagnements réalisés par l'intercommunalité auprès des communes
• Suivi des conventions signées par les communes et la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux</td></tr>
</table>

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

Action 1.2 : Mobiliser l'observatoire de l'habitat et du foncier comme outil d'aide à la décision auprès des communes et lancer un appel à manifestation d'intérêt sur des projets démonstrateurs

Contexte	La feuille de route opérationnelle de l'intercommunalité : *« observer, planifier, maîtriser, aménager et innover »* est traduite au sein de la stratégie d'aménagement sobre. En accord avec les besoins en logement identifiés dans le cadre du programme local de l'habitat intercommunal (PLHi), ces deux démarches s'accorderont afin de poursuivre la production de logements dans une démarche de densification / dé- densification s'appuyant sur la qualité de vie du territoire.
Objectifs poursuivis	Assurer une sobriété foncière sur le territoire en se dotant d'outils de suivi et d'optimisation de l'intervention des collectivités Identifier et mobiliser les gisements disponibles
Mise en œuvre	**1. Recensement du gisement foncier invisible** Un recensement du gisement foncier invisible sera réalisé par les services de la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux afin d'identifier les parcelles stratégiques pour la création de logements, notamment les « dents creuses » et les « fonds de parcelles ». Cette démarche permettra de révéler le potentiel de densification ou de réinvestissement des tissus déjà urbanisés, en cohérence avec les objectifs de sobriété foncière et de cohérence des projets de production de logements. Ce recensement aura pour objectif de révéler et mieux connaître les fonciers disponibles ou à enjeux et permettra ainsi d'engager une démarche/action vers l'optimisation foncière. **2. Caractérisation du gisement foncier** L'ensemble du gisement foncier identifié fera l'objet d'une caractérisation approfondie de la part de l'intercommunalité. Il conviendra de définir et de caractériser ensuite : - La nature du gisement (dents creuses, renouvellement…) ; - La localisation (centralités…) ; - Les potentialités et les contraintes urbaines et opérationnelles) en vue d'orienter l'action publique. Cette étape visera à prioriser les secteurs potentiels pour des projets démonstrateurs. **3. Lancer un appel à manifestation d'intérêt pour faire émerger des projets démonstrateurs en matière de sobriété** L'appel à manifestation d'intérêt (AMI) portera sur plusieurs sites tests répartis sur le territoire. Il aura pour vocation de faire émerger des projets démonstrateurs qui seront ainsi coconstruits entre les

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

communes, les opérateurs (type société d'économie mixte, bailleurs sociaux, promoteurs) et l'intercommunalité.

4. Mobiliser le fonds de concours intercommunal existant au financement d'opération habitat

Le règlement du fonds de concours intercommunal existant de la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux pourra être modifié afin de soutenir le financement d'opérations au sein des l'enveloppes bâties en lien avec l'habitat, qu'il s'agisse de constructions neuves dans une logique de densification douce ou pour la réhabilitation de bâtis existants. Ce soutien financier proposé aux communes viendra renforcer les capacités de ces dernières à porter des projets démonstrateurs et à initier des opérations exemplaires.

Au regard des ambitions politiques et des besoins liés à la structuration de la politique de l'habitat du territoire, une ligne budgétaire supplémentaire de 500 000 € dédiée à l'habitat pourrait également être intégrée au fonds de concours existant pour la durée du programme local de l'habitat intercommunal (PLHi)

Calendrier

2025	2026	2027	2028	2029	2030
Recensement du gisement invisible Ouverture du fonds de concours à l'habitat		Caractérisation du gisement		X	
	Appel à manifestation d'intérêt (AMI)				

Moyens dédiés

Moyens humains internes existants : Direction de l'aménagement et des grands projets

Détail des moyens financiers : 1 000 000 € déjà alloués au titre du fonds de concours existant et ligne budgétaire supplémentaire de 500 000 €

Pilote	Communauté d'Agglomération du Pays de Dreux	**Partenaires**	Communes, opérateurs, bailleurs sociaux, services de la Etat (27 et 28)

Indicateurs de suivi

- Recensement des gisements invisibles et de leur caractérisation
- Suivi du soutien financier octroyé par le fonds de concours intercommunal pour des opérations de logements en renouvellement

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

AXE 2 : VALORISER LE PARC EXISTANT EN INTENSIFIANT LES EFFORTS DE REHABILITATION

Action 2.3 : Améliorer la lisibilité du conseil et des aides publiques aux travaux sur l'ensemble du territoire

Contexte	La réforme de la contractualisation entre l'État et les collectivités territoriales vise à proposer un cadre renouvelé pour la mise en œuvre du service public de rénovation de l'habitat (SPRH). L'objectif est de proposer une offre de service public universelle pour la rénovation et l'amélioration de l'habitat privé, sur l'ensemble du territoire et accessible à toute la population. Une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) multisites est déjà à l'œuvre sur le territoire, depuis le 1er avril 2022 afin de lutter contre la vacance et d'améliorer la qualité du parc de logements sur les volets thermique, adaptation à la perte de mobilité et lutte contre l'habitat indigne ainsi qu'une OPAH-renouvellement urbain sur la ville de Dreux depuis fin 2024.
Objectifs poursuivis	Structurer le conseil à la rénovation et permettre de gagner en lisibilité auprès des ménages et partenaires.
Mise en œuvre	**1. Poursuite des opérations programmée d'amélioration de l'habitat sur les communes concernées** L'opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) multisites sur les six communes (Anet, Brezolles, Châteauneuf-en-Thymerais, Ezy-sur-Eure, Ivry-la-Bataille et Nonancourt) ainsi que l'OPAH-renouvellement urbain de la ville de Dreux seront poursuivis. **2. Mise en œuvre du Pacte territorial France Rénov' - Volet 1 et 2 (dès 2025)** Le déploiement et le suivi des volets 1 et 2 du Pacte territorial France Rénov' est engagé depuis le 1er janvier 2025, en lien avec les partenaires et les communes. Le volet 1, centré sur le portage stratégique et l'animation territoriale, permettra de consolider une gouvernance locale autour des enjeux habitat. Ce volet vise notamment à la sensibilisation et l'animation des ménages ainsi qu'aux réponses à apporter auprès des publics prioritaires. De plus, le volet 2 concerne les missions d'information, de conseil et d'orientation des ménages. L'intercommunalité structurera ainsi le socle du conseil aux ménages avec ces deux volets obligatoires.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

3. Mise en œuvre du Pacte territorial France Rénov' – Volet 3 (à partir de 2027)

Le volet 3 sera développé avec une définition du financement de subventions complémentaires aux ménages et l'aide au montage de dossier au cas par cas. Plusieurs thématiques peuvent relever de ce volet d'accompagnement : rénovation énergétique, travaux d'adaptation, copropriétés, lutte contre l'habitat indigne.

Dans le cadre de ce volet, la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux pourra proposer un accompagnement juridique pour la structuration et le soutien des syndicats de copropriétés, en particulier dans les copropriétés fragiles ne disposant pas d'un syndicat professionnel, ou sans syndicat. La collectivité pourra mobiliser un prestataire spécialisé ou un partenaire associatif pour mettre en œuvre ces actions.

Calendrier

2025	2026	2027	2028	2029	2030
Mise œuvre du volet 1 et 2		Mise en œuvre du volet 3 Suivi du Pacte Territorial et du marché d'accompagnement des copropriétés			

Moyens financiers

Moyens humains internes existants : Direction de l'aménagement et des grands projets

Détail des moyens financiers : 950 000 € dont :

- 122 148 € en 2025 et 2026 pour le financement de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat multisites
- 437 000 € pour les volets 1 et 2 et 450 000 € pour le volet 3 du Pacte territorial France Rénov'

Pilote	**Partenaires**
Communauté d'Agglomération du Pays de Dreux	Communes, Etat (27 et 28), Banque des Territoires, opérateur du Pacte territorial France Rénov'

Indicateurs de suivi

- Suivi des indicateurs et des bilans réalisés dans le cadre des opérations programmées d'amélioration de l'habitat et la mise en œuvre du Pacte Territorial France Rénov' (ménages accompagnés, conseil dédié, montage de dossiers…)
- Suivi du volet copropriétés par le nombre de copropriétés accompagnées, le nombre de copropriétés rénovées et leur localisation

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

Action 2.4 : Déployer le permis de louer et/ou diviser pour les communes volontaires pour garantir la qualité et la décence du parc locatif privé loué aux ménages

Contexte

Le territoire localise une part importante de parc locatif privé déployée au sein de logements anciens. Une partie de ces logements peuvent concentrer des situations de mal-logement : indignité, insalubrité, en gestion par des propriétaires bailleurs indélicats ou des marchands de sommeil. Cette problématique a notamment été identifiée au sein du pôle 1 et des communes structurantes et intermédiaires.

Objectifs poursuivis

Limiter les situations de mal-logement au sein du parc locatif privé et lutter contre les marchands de sommeil et propriétaires bailleurs indélicats.

Mise en œuvre

1. **Expérimentation du permis de louer par la ville de Dreux dès 2025**

Une expérimentation du permis de louer sera développée à partir de 2025.

L'intercommunalité pourra ainsi s'appuyer sur un bilan réalisé par la ville de Dreux, qui aura mis en place ce dispositif pendant plus de deux ans.

2. **Clarification des compétences et recensement des communes volontaires**

La Communauté d'agglomération du Pays de Dreux accompagnera et conseillera les communes qui souhaiteraient se doter du permis de louer et/ou diviser, via la définition des périmètres opérationnels et des modalités de gestion et de suivi des dossiers : traitement administratif des dossiers, visites de logement, suivi des éventuelles sanctions. Ces modalités de gestion seront définies en conformité avec les arbitrages de compétences réalisés dans le cadre de l'action 4.11 *« Définir les statuts communautaires relatifs à la compétence habitat »*

L'intercommunalité effectuera à partir de 2026 un travail de communication auprès des élus sur les outils « permis de louer » et « permis de diviser ». Ils recenseront les communes volontaires pour mettre en œuvre le dispositif.

Calendrier

2025	2026	2027	2028	2029	2030
X	Recensement et retour d'expérience de l'année 1	Accompagnement à la mise en œuvre et au suivi			

Moyens financiers

Détail des moyens financiers : 10 000 € au total

- 2 000 € par an pour la participation à la communication autour des dispositifs ;

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

	- En cas de pilotage du ou des dispositifs par l'intercommunalité, coût des moyens humains à mobiliser à estimer au regard du nombre de communes volontaires.		
Pilote	Communauté d'Agglomération du Pays de Dreux	**Partenaires**	Communes, Etat (28 et 27) professionnels de l'immobilier, Agence régionale de la santé
Indicateurs de suivi	• Adoption du permis de louer et/ou diviser sur le périmètre d'une ou de plusieurs communes • Bilan annuel des dispositifs, comprenant le nombre de dossiers traités et la répartition des autorisations, autorisations sous réserve de travaux ou refus		

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

Action 2.5 : Intensifier le dialogue entre les bailleurs sociaux et les autorités politiques pour poursuivre la rénovation du parc de logements public

Contexte	A l'échelle intercommunale, 41 % des logements sociaux du territoire ont été construits avant les premières lois de réglementation thermique de 1974. Le parc le plus ancien du territoire est localisé sur le pôle 1. Entre 2017 et 2021, plus de 85 % des logements mis en service sur le territoire étaient très performants sur le plan énergétique, avec des étiquettes A et B. Les logements restants peuvent concerner des mises en service à la suite d'une réhabilitation de bâtiment. Au total, 19% des logements sociaux du territoire intercommunal ayant effectué leur audit énergétique sont de potentielles passoires thermiques. Ces logements sociaux les plus énergivores classés en étiquettes E, F, G sont plus fortement représentés au sein de pôle 4 (qui compte 43% de logements énergivores). Le pôle 2 en compte également 27% parmi son parc de logements.
Objectifs poursuivis	Poursuivre le dialogue auprès des bailleurs sociaux et autorités politiques dans un objectif de massification des rénovations thermiques dans le parc social
Mise en œuvre	**1. Poursuite de la rénovation thermique du parc social :** La rénovation thermique du parc de logement social se poursuivra avec l'accompagnement de l'intercommunalité. La rénovation sera poursuivie avec pour objectif d'améliorer la performance énergétique des bâtiments existants, de réduire la consommation des ménages, et d'anticiper la loi Climat et Résilience concernant l'interdiction des mises en location de passoires thermiques. Cette action sera développée autour : - Des réunions de suivi bailleurs sociaux associant les communes afin d'évoquer les sujets de rénovation / rotation au sein du parc ; - L'intercommunalité sera associée et des élus aux réunions de travail sur les plans stratégiques patrimoniaux (PSP) des bailleurs. **2. Contrôle de la qualité de l'offre neuve au sein des opérations de logement locatif social** Un contrôle renforcé de la qualité de l'offre neuve sera assuré par la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux dans les opérations de logement locatif social, en lien avec les communes et bailleurs sociaux concernés. L'action sera mise en œuvre par une nouvelle méthode de travail partenarial sur les préconisations et la programmation associant l'intercommunalité, les élus de la commune et l'opérateur (alignement, insertion urbaine, qualité des matériaux, etc.).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

<table>
<tr><td>Calendrier</td><td colspan="3"><table><tr><th>2025</th><th>2026</th><th>2027</th><th>2028</th><th>2029</th><th>2030</th></tr><tr><td colspan="6">Suivi et animation de la dynamique partenariale auprès des bailleurs sociaux et communes afin de garantir la qualité des opérations de réhabilitation et de construction neuve (tous les ans)</td></tr></table></td></tr>
<tr><td>Moyens dédiés</td><td colspan="3">Moyens humains internes existants : Direction de l’aménagement et des grands projets ; Direction des transitions, Direction des finances</td></tr>
<tr><td>Pilote</td><td>Communauté d’agglomération du Pays de Dreux</td><td>Partenaires</td><td>Bailleurs sociaux, communes</td></tr>
<tr><td>Indicateurs de suivi</td><td colspan="3">o Nombre de rénovations achevées par an et gains énergétiques au sein du parc social
o Suivi et bilans des subventions attribuées à la rénovation thermique du parc social
o Volume des garanties octroyés</td></tr>
</table>

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

Action 2.6 : Accompagner les communes dans leur stratégie de gestion des logements communaux

Contexte

Les prix sur le marché locatif privé sont relativement abordables, mais cette offre, ainsi que l'offre locative sociale, sont concentrées sur le pôle 1.

Le parc social est très fortement polarisé sur les deux principales villes de Dreux et Vernouillet. Le taux de pression pour la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux est de 7,7 demandes pour une attribution.

Afin de répondre à cette demande locative sociale et aux difficultés rencontrées parmi les ménages les plus modestes pour louer un logement sur le territoire, la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux souhaite mobiliser l'ensemble des logements communaux présent sur le territoire.

Objectifs poursuivis

Définir un accompagnement intercommunal dédié à la stratégie de gestion des logements communaux

Mise en œuvre

1. **Recensement des logements communaux**

Le recensement des logements communaux permettra de notamment définir les enjeux d'actions et d'opérations pour chaque typologie de logement.

Les typologies d'intervention relèveront par exemple de la réhabilitation, la vente, la conservation en gestion propre par la commune, la cession à un bailleur social, ou la délégation de la gestion à un bailleur social.

2. **Rôle de l'intercommunalité de centralisation de l'information et permettre le lien entre communes et bailleurs sociaux (si choix de délégation effectuée)**

L'intercommunalité aura pour rôle de centraliser les informations concernant les rénovations / état des logements communaux, et projets des communes auprès des bailleurs sociaux. Elle permettra d'instaurer un dialogue entre les communes et les bailleurs sociaux, si nécessaire.

Cette action permettra de fluidifier le dialogue concernant des potentielles cessions des logements à un bailleur social ou en termes de délégation de la gestion. A terme, la démarche intercommunale permettra de développer des liens entre les bailleurs sociaux locaux et les communes sur des projets de développement de logement social.

Calendrier

2025	2026	2027	2028	2029	2030
Recensement des logements communaux		Accompagnement des communes et mission de centralisation de l'information entre les communes et bailleurs			

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

Moyens dédiés	**Moyens humains internes existants :** Direction de l'aménagement et des grands projet		
Pilote	Communauté d'Agglomération du Pays de Dreux	**Partenaires**	Communes, bailleurs sociaux
Indicateurs de suivi	• Suivi du recensement des logements communaux et de leurs caractéristiques par communes (typologies disponibles, enjeux de rénovation et problématiques de gestions éventuelles) • Suivi des accompagnements réalisés auprès des communes : nombre de logements vendus, mis en gestion chez un bailleur social, conservé en gestion propre par la commune, montants des éventuels financements mobilisés par l'intercommunalité pour des travaux de réhabilitation		

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

AXE 3 : POURSUIVRE LA DEMARCHE DE SOLIDARITE TERRITORIALE POUR FAIRE EMERGER DES OPERATIONS QUI REPONDENT AUX BESOINS SPECIFIQUES DES MENAGES

Action 3.7 : Proposer une offre locative privée "clef-en-main" aux jeunes et un parcours d'accompagnement renforcé auprès des jeunes et des ménages en situation de fragilité au sein de leur parcours résidentiel

Contexte	Le territoire compte un peu plus de 18 300 jeunes âgés de 15 à 29 ans, soit 15,9% de la population totale : cette part est légèrement supérieure à celle du département d'Eure-et-Loir (15,3%). Entre 2014 et 2020, la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux note une baisse de 0,8% de la tranche 15 à 29 ans, soit le départ de 863 personnes. Le marché de l'immobilier est plutôt favorable aux jeunes ménages en raison des prix de l'immobilier abordables et de la structuration du parc de logement composée à 11% de petites typologies (T1 et T2). Cependant, la présence de T1 reste à la marge, soit 1%, dans les pôles 2, 3 et 4, offrant une réponse insuffisante aux jeunes en début de parcours résidentiel (apprentis, stagiaires, étudiants, etc.). Les alternatives de logement au sein du parc privé sont contraintes, face à la pénurie de l'offre en dehors des communes de Dreux et Vernouillet. De plus, plus de la moitié des moins de 30 ans n'ont pas la capacité de louer un T1 en centre-ville de Dreux à 350€/mois au sein du parc locatif privé. De plus, à l'échelle de l'intercommunalité, 21 % des ménages toutes catégories d'âge confondues ont des ressources inférieures au seuil de pauvreté en 2023 (Source : ONPE), soit 1 158 € par mois en 2021. Le pôle 1 localise une offre d'hébergement d'urgence à destination des ménages en situation de rupture au sein de leur parcours résidentiel. Cet enjeu du logement des jeunes recoupe également celui de la qualité de l'offre locative privée du territoire notamment en termes de performance énergétique.
Objectifs poursuivis	Développer des solutions adaptées aux besoins des jeunes et des ménages en situation de fragilité face au logement en sécurisant leur accompagnement social

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

Mise en œuvre

1. Renforcer partenariat avec les acteurs existants

Il s'agit de renforcer l'accompagnement des jeunes et des publics en difficulté face à l'accès au parc de logement ou au maintien dans un logement. Des partenariats avec le GIP Relais Logement et Action Logement par exemple permettront de coordonner les interventions et les solutions en matière de relogement, d'accompagnement social, de mobilisation du parc privé et d'orientation vers des solutions adaptées aux besoins et durables dans le temps.

2. Faciliter la gestion locative à destination des jeunes

La Communauté d'agglomération du Pays de Dreux envisage l'appui d'un organisme tiers afin de développer une solution de gestion locative. Cette action sera permise grâce à un démarchage des propriétaires bailleurs (captation, médiation, accompagnement social si nécessaire).

L'objectif de l'action est en effet de constituer un parc de logements adapté avec une gestion locative sociale assurée par une association, capable d'accompagner les jeunes dans leur installation, leur insertion et leur maintien dans leur hébergement et faisant la médiation en cas de besoin entre le locataire et le propriétaire bailleur.

Calendrier

2025	2026	2027	2028	2029	2030
Initier du partenariat et présence aux instances de suivi					
x	Appui d'un organisme tiers et suivi de la gestion locative				

Moyens dédiés

Détails des moyens financiers : 250 000 € au total

- 50 000 € par an, correspondant au coût de la gestion locative.

Pilote	Communauté d'Agglomération du Pays de Dreux	**Partenaires**	GIP Relais logement, Associations, Action Logement, bailleurs sociaux, communes, service intégré d'accueil et d'orientation (SIAO)

Indicateurs de suivi

- Bilans réalisés dans le cadre du partenariat
- Suivi de l'activité de l'association quant à la gestion locative développée sur le territoire : nombre de logements captés, loués, profil des locataires, nombre de situations ayant nécessité une médiation

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

Action 3.8 : Soutenir le développement de l'offre en habitat adapté ou en résidence autonomie à destination des séniors

Contexte	Au recensement 2021, le territoire compte un peu plus de 27 600 personnes âgées de 60 ans et plus, soit près d'un quart de la population (24,6%). La part de cette tranche d'âge est en augmentation annuelle de +2,5% entre 2014 et 2020 soit 490 séniors supplémentaires par an. Une partie de l'offre du parc privé et public, notamment en centre-bourg est inadaptée à la perte d'autonomie des ménages séniors (marches d'escalier, accessibilité contrainte depuis la rue, etc.). Parallèlement, de nombreux séniors résident dans un logement inadapté à leurs besoins en matière de superficie générant d'importantes situations de sous-occupation du parc de logement.
Objectifs poursuivis	Soutenir financement le développement d'une offre neuve fléchée habitat adapté et résidence autonomie au regard des enjeux de vieillissement de la population
Mise en œuvre	**1. Valoriser les projets existants et analyser l'évolution de l'offre avant de soutenir le développement** Le territoire localise d'ores et déjà une offre conséquente en habitat inclusif, et en structures d'hébergement spécifiques publiques et privées, comme le rappelle le diagnostic territorial du programme local de l'habitat intercommunal. La Communauté d'agglomération du Pays de Dreux souhaite objectiver l'évolution de ces structures sur le territoire (taux d'occupation, problématiques d'accueil éventuelles…) avant d'engager un soutien financier pour le développement. Il conviendra ainsi de suivre d'une part l'évolution du développement de ces structures et d'autre part, le fonctionnement (taux d'occupation, mode de gestion, publics accueillis). Elle objectivera les besoins via plusieurs indicateurs de suivi et en lien avec les partenariats de gestionnaires d'hébergements et les associations concernées. Elle s'appuiera également sur les Conseils départementaux d'Eure-et-Loir et de l'Eure. **2. Définition de critères pour proposer une subvention intercommunale sur les opérations d'habitat inclusif** L'intercommunalité pourra soutenir les opérations d'habitat inclusif dans le cadre du fonds de concours intercommunal. Afin de calibrer le besoin et les montants de subvention adaptés, une grille de critères basés sur les besoins et enjeux du territoire localisant le projet en matière de vieillissement devra être défini. Le règlement d'attribution des subventions permettra de garantir la cohérence entre le projet et les besoins locaux.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

<table>
<tr><td>Calendrier</td><td colspan="3"><table>
<tr><th>2025</th><th>2026</th><th>2027</th><th>2028</th><th>2029</th><th>2030</th></tr>
<tr><td colspan="6">Valorisation des projets existants / analyse de l’offre</td></tr>
<tr><td>X</td><td colspan="5">Définir des critères et réflexion autour d’une subvention intercommunale</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>Moyens dédiés</td><td colspan="3">Moyens humains internes existants : Direction de l’aménagement et des grands projets
Ligne budgétaire associée au fonds de concours intercommunal (action 1.2)</td></tr>
<tr><td>Pilote</td><td>Communauté d’Agglomération du Pays de Dreux</td><td>Partenaires</td><td>Gestionnaires de structures d’hébergement, communes, bailleurs sociaux, associations, Conseil départemental (28 et 27).</td></tr>
<tr><td>Indicateurs de suivi</td><td colspan="3">• Evolution du nombre de structures développées et leur localisation sur le territoire, nombre de logements créés
• Connaissance des indicateurs des structures existantes et bilans d’activité (taux d’occupation, publics accueillis, évolution par an)</td></tr>
</table>

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

Action 3.9 : Décliner les prescriptions du schéma départemental d'accueil et de l'habitat des gens du voyage concernant les aires d'accueil des gens du voyage

Contexte	La Communauté d'agglomération du Pays de Dreux est concernée par des obligations suivantes pour la période 2023-2029 selon le schéma départemental d'accueil et de l'habitat des gens du voyage (SDAHGV), soit l'offre suivante : - 1 aire permanente d'accueil : 10 emplacements soit 20 places caravanes (disposition prescriptive) ; - 1 aire de grand passage : 200 places caravanes (disposition prescriptive) ; - 1 terrain locatif familial et une étude d'opportunité pour un second terrain : projet de 16 places-caravanes (disposition prescriptive) ; - 3 aires de petits passages : sur des territoires ruraux (disposition non prescriptive)
Objectifs poursuivis	Répondre aux obligations du schéma départemental d'accueil et de l'habitat des gens du voyage Anticiper la gestion des futurs équipements aménagés
Mise en œuvre	**1. Réalisation des travaux de réhabilitation de l'aire d'accueil permanente et création des aires de grand passage et de petit passage** La Communauté d'agglomération du Pays de Dreux est compétente en matière d'aménagement, d'entretien et de gestion des aires d'accueil des gens du voyage. Elle prévoit l'aménagement de plusieurs aires adaptées (accueil permanent, grand passage, terrains familiaux, petits passages), conformément au schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage 2023-2029. Elle réalisera ainsi les travaux nécessaires au bon accueil des ménages sur le territoire selon une programme et un volume d'investissement défini. **2. Lancement d'une maitrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS)** Une maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) est un dispositif mis en place par la collectivité pour accompagner de manière globale les actions en faveur des gens du voyage. Elle vise à articuler les dimensions sociales, foncières, techniques et juridiques des projets liés à l'accueil, au logement ou à la sédentarisation de ces populations. Pour la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux, la MOUS permettra de mieux comprendre les besoins spécifiques des familles, d'identifier les solutions d'habitat adaptées (terrains familiaux, question des sédentarisations notamment) et de piloter des projets concertés en lien avec l'ensemble des acteurs concernés (services sociaux, associations, État, bailleurs, etc.). Elle constitue ainsi un outil stratégique pour répondre aux obligations

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

légales tout en favorisant l'insertion sociale et le respect des modes de vie.

La mission aura également un volet médiation auprès des différents acteurs en vue du déménagement des ménages de l'aire de Vernouillet, préalablement à la phase de travaux.

3. Gestion des équipements crées et poursuite des missions de médiation

Cette démarche vise à assurer une gestion professionnelle, durable et adaptée des différents sites aménagés, en lien avec les besoins des familles et les obligations réglementaires. Elle intégrera également une mission de médiation sociale, essentielle pour accompagner les usagers au quotidien, faciliter le dialogue avec les services publics, prévenir les tensions et favoriser le respect du règlement intérieur. Cette mission contribuera à renforcer l'inclusion sociale et à améliorer les conditions de vie sur les équipements.

Calendrier

2025	2026	2027	2028	2029	2030
Suivi des réalisations des travaux de création et de réhabilitation					
X	Lancement de la maitrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS)		Suivi de la MOUS		

Moyens dédiés

Moyens humains internes existants : Direction de l'aménagement et des grands projets

Détails des moyens financiers :

- Réalisation des aires (montant d'opérations intégrant études, travaux et rémunération du tiers, hors foncier) : 2 265 000 €
- Rémunération du prestataire (gestion des aires et médiation : 360 000 €
- Mission de maitrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) : 35 000 €

Pilote	Communauté d'Agglomération du Pays de Dreux	**Partenaires**	Communes concernées par les aires, gestionnaire des aires – futur prestataire, départements (27 et 28), Etat (27 et 28)

Indicateurs de suivi

- Réalisation des travaux de création et de réhabilitation pour les aires d'accueil, en déclinaison du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage
- Bilans de la maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) et médiation

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

Action 3.10 : Faire de la conférence intercommunale du logement (CIL) un espace d'échanges et de retour d'expérience sur l'habitat social

Contexte	La conférence intercommunale du logement (CIL) permet de définir les orientations intercommunales en matière d'attributions des logements sociaux et d'information du demandeur à travers des objectifs de mixité sociale afin de permettre au plus grand nombre d'accéder à une offre locative abordable. Cette instance permet également de définir les modalités de coopération partenariales et des catégories de publics prioritaires spécifiques à l'échelle intercommunale. La gouvernance et le suivi des instances, couplée au besoin des ménages sur le territoire, doivent permettre de développer des partenariats et des réflexions autour de l'habitat. La Communauté d'agglomération du Pays de Dreux souhaite que cette instance soit ainsi un espace d'échanges avec les partenaires (problématiques, enjeux) et sur des retours d'expériences qui pourront la guider dans la mise en œuvre des orientations.
Objectifs poursuivis	Mobiliser la conférence intercommunale du logement comme un espace d'échange et de rencontre avec les partenaires sur les enjeux relatifs au parc locatif social du territoire
Mise en œuvre	La Communauté d'agglomération du Pays de Dreux poursuivra l'animation, la coordination et les séquences de bilan. L'instance permettra de définir annuellement les priorités en matière de réponse aux problématiques et besoins liés au parc locatif social. La concertation mise en place permettra d'établir annuellement des liens partenariaux et de réflexion sur les enjeux et grandes orientations à développer pour améliorer l'équilibre de peuplement et les conditions d'attribution au sein du parc de logement aidé.

Calendrier

2025	2026	2027	2028	2029	2030
Suivi de la conférence intercommunale du logement (dont bilans)					

Moyens dédiés

Moyens humains internes existants : Direction de l'aménagement et des grands projets

Détails des moyens financiers :

- 25 000 € pour le marché d'accompagnement au suivi-animation de la conférence intercommunale du logement

Pilote	Communauté d'Agglomération du Pays de Dreux	**Partenaires**	Bailleurs sociaux, Communes, Etat (27 et 28), réservataires, associations, prestataire du suivi-animation

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

Indicateurs de suivi	• Organisation annuelle de l'instance et réalisation des séquences de bilan.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

AXE 4 : STRUCTURER LA GOUVERNANCE DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT

Action 4.11 : Définir les statuts communautaires relatifs à la compétence habitat

Contexte	Les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre exercent des compétences en matière d'habitat. Ces dernières peuvent être obligatoires, optionnelles, ou facultatives, selon leur statut. Les statuts communautaires permettent de définir : les compétences et les modalités de ces compétences, notamment le lien avec les communes. Créée en 2014, la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux résulte de la fusion de la Communauté d'agglomération de Dreux agglomération avec les communautés de communes de Val d'Eure-et-Vesgre, des Villages du Drouais, du Val d'Avre, du Thymerais, du plateau de Brezolles et de l'intégration de la commune d'Ormoy. A l'issue de ces fusions, toutes les communes du territoire n'ont pas délégué leur compétence « politique de l'Habitat » à l'intercommunalité.
Objectifs poursuivis	Harmoniser la politique menée en déclinaison du programme local de l'habitat intercommunal Clarifier les rôles de chacun
Mise en œuvre	**1. Arbitrer entre les élus la répartition des compétences relatives à l'habitat entre l'intercommunalité et les communes membres** Afin de réviser ses statuts communautaires, la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux s'appuiera sur les compétences d'un cabinet juridique afin de conseiller les élus dans cette démarche. Cet accompagnement permettra de faciliter la répartition des compétences relatives à l'habitat entre l'intercommunalité et les communes et de les stabiliser juridiquement et financièrement. **2. Réviser les statuts communautaires des compétences relatives à l'habitat** Dans un second temps, l'intercommunalité devra délibérer en faveur de la modification des statuts. La décision de modification sera notifiée à l'ensemble des maires et communs membres les invitant à faire délibérer leur conseil municipal dans un délai de 3 mois (délai obligatoire de la consultation). Les conditions de majorité suivantes devront être réunies afin de valider le projet de modification : - soit les deux tiers au moins des conseils municipaux des communes intéressées représentant plus de la moitié de la population totale de celles-ci ;

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

<table>
<tr><td></td><td>- soit la moitié au moins des conseils municipaux des communes intéressées représentant les deux tiers de la population</td></tr>
<tr><td>Calendrier</td><td>
<table>
<tr><th>2025</th><th>2026</th><th>2027</th><th>2028</th><th>2029</th><th>2030</th></tr>
<tr><td>X</td><td>Arbitrage des élus sur les compétences entre l’intercommunalité et les communes membre</td><td>Réviser les statuts communautaires des compétences relatives à l'habitat</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>Moyens dédiés</td><td>Moyens humains internes existants : Direction de l’aménagement et des grands projets, Direction des finances, Direction des affaires juridiques

Détail des moyens financiers :
Accompagnement juridique et financier pour préciser les statuts et les compétences : 50 000 €</td></tr>
<tr><td>Pilote</td><td>Communauté d’Agglomération du Pays de Dreux
Partenaires
Communes, cabinet juridique et financier</td></tr>
<tr><td>Indicateurs de suivi</td><td>• Révision effective des statuts communautaires</td></tr>
</table>

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

Action 4.12 : Piloter et animer la politique locale de l'habitat en lien avec les communes et les partenaires

Contexte	Le programme local de l'habitat intercommunal (PLHi) est un programme stratégique et opérationnel dont le contenu doit être mis en œuvre dans la durée. Ce constat nécessite un suivi de sa réalisation auprès des communes et des partenaires.
Objectifs poursuivis	Animer et piloter la politique de l'habitat, notamment en conseillant les élus dans leurs projets de logement et suivre la réalisation des prescriptions du programme local de l'habitat intercommunal (PLHi)
Mise en œuvre	**1. Déploiement de l'observatoire de l'habitat et du foncier** Le développement de l'observatoire de l'habitat et du foncier constitue une obligation réglementaire du Code de la construction et de l'habitation (CCH). L'intercommunalité dispose d'ores et déjà d'une expérience dans le suivi et les bilans de sa politique habitat. L'observatoire de ce programme local de l'habitat intercommunal (PLHi) sera développé en s'appuyant sur les outils existants ainsi que sur l'observatoire départemental d'Eure-et-Loir. **2. Assurer les réunions de suivi et de bilan des objectifs du programme local de l'habitat intercommunal (PLHi) auprès des communes et partenaires et conseil aux communes sur leurs projets de logement** Forte d'une compétence habitat et d'une expérience en matière de politique habitat, l'intercommunalité réalisera des bilans annuels, à mi-parcours et en fin de document sur les objectifs du document. En plus de ce suivi, l'intercommunalité poursuivra son action de conseil en ingénierie auprès des communes sur le logement, et organisera les différentes réunions de gouvernance de sa politique de l'habitat auprès des partenaires (opérateurs, institutionnels, etc.).
Calendrier	

2025	2026	2027	2028	2029	2030
Animation et suivi de la politique de l'habitat auprès des élus et partenaires					

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

Moyens dédiés	**Moyens humains internes existants :** Direction de l'aménagement et des grands projets		
Pilote	Communauté d'Agglomération du Pays de Dreyx	**Partenaires**	Communes, Ensemble des partenaires intervenant sur le territoire sur la thématique de l'habitat : établissement public foncier, bailleurs sociaux, opérateurs la construction, associations, services de l'Etat (27 et 28), conseils départementaux (27 et 28)...
Indicateurs de suivi	• Mise en œuvre de l'observatoire de l'habitat et du foncier • Réalisation des séquences de bilan		

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025



3. SYNTHESE DES MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS MOBILISES

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-118-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

		BUDGET SUR 6 ANS (en € HT)		
		Déjà alloué	*Supplémentaire évalué*	MOYENS HUMAINS
AXE 1 - ORGANISER LA PROGRAMMATION NOUVELLE DE LOGEMENTS EN SYNERGIE AVEC LA STRATEGIE D'AMENAGEMENT "SOBRIETE HEUREUSE" DU TERRITOIRE				
1	**Suivre et piloter le partenariat avec l'Etablissement Public Foncier Normandie (EPFN) et intensifier l'intervention en renouvellement urbain**	Sans objet		Existants Direction aménagement et grands projets
2	**Mobiliser l'observatoire de l'habitat et du foncier comme outil d'aide à la décision auprès des communes et lancer un appel à manifestation d'intérêt sur des projets démonstrateurs** *Fond de concours existant pour 2025 et 2026* *Ligne budgétaire supplémentaire au regard de la structuration de la politique de l'habitat pour la durée du document*	**1 000 000 €** *1 000 000 €*	**500 000 €** *500 000 €*	Existants Direction aménagement et grands projets
AXE 2 - VALORISER LE PARC EXISTANT EN INTENSIFIANT LES EFFORTS DE REHABILITATION				
3	**Améliorer la lisibilité du conseil et des aides publiques aux travaux sur l'ensemble du territoire** *Opération programmée d'amélioration de l'habitat multisites pour 2025 et 2026* *Pacte territorial France Rénov'- Volet 1 et 2 à partir de 2025* *Pacte territorial France Rénov - Volet 3 à partir de 2027*	**297 148 €** *122 148 €* *175 000 €*	**712 500 €** *262 500 €* *450 000 €*	Existants Direction aménagement et grands projets
4	**Déployer le permis de louer et/ou diviser pour les communes volontaires pour garantir la qualité et la décence du parc locatif privé loué aux ménages**		**10 000 €**	Supplémentaires si déploiemment Direction aménagement et grands projets
5	**Intensifier le dialogue entre les bailleurs sociaux et les autorités politiques pour poursuivre la rénovation du parc de logements public** *Garanties d'emprunt (mars 2025) (à titre indicatif : 50 938 158 €)*	Sans objet		Existants Direction aménagement et grands projets Direction des transitions Direction des finances
6	**Accompagner les communes dans leur stratégie de gestion des logements communaux**	Sans objet		Existants Direction aménagement et grands projets
AXE 3 - POURSUIVRE LA DEMARCHE TERRITORIALE POUR FAIRE EMERGER DES OPERATIONS QUI REPONDENT AUX BESOINS SPECIFIQUES DES MENAGES				
7	**Proposer aux jeunes une offre locative privée "clef-en-main" et un parcours d'accompagnement renforcé associé** *Appui d'un tiers pour faire de la gestion locative à destination des jeunes*		**250 000 €** *250 000 €*	Existants Direction aménagement et grands projets
8	**Soutenir le développement de l'offre en habitat adapté ou en résidence autonomie à destination des séniors** *Ouverture du fond de concours à l'habitat*	Ligne budgetaire fonds de concours habitat (action 2)		Existants Direction aménagement et grands projets
9	**Décliner les prescriptions du schéma départemental concernant les aires d'accueil des gens du voyage** *Réalisation des aires (montant d'opérations intégrant études, travaux et rémunération du tiers, hors foncier)* *Rémunération du prestataire (gestion des aires et médiation)* *Mission de maitrise d'oeuvre urbaine et sociale*	**2 340 000 €** 2 265 000 € *40 000 €* *35 000 €*	**320 000 €** *320 000 €*	Existants Direction aménagement et grands projets
10	**Faire de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) un espace d'échanges et de retour d'expérience sur le logement locatif social** *Suivi-animation*	**25 000 €** *25 000 €*		Existants Direction aménagement et grands projets
AXE 4 - STRUCTURER LA GOUVERNANCE DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT				
11	**Définir les statuts communautaires relatifs à la compétence habitat** *Asistant à maitrise d'ouvrage juridique et financière*		**50 000 €** *50 000 €*	Existants Direction aménagement et grands projets
12	**Piloter et animer la politique locale de l'habitat en lien avec les communes et les partenaires**	Sans objet		Existants Direction aménagement et grands projets
TOTAL BUDGET CONSACRE A LA POLITIQUE DE L'HABITAT ET DU LOGEMENT 2025-2031		**3 962 148 €**	**1 842 500 €**	**3 ETP existants et transversalité autres services (hors sujet permis de louer et diviser)**
			5 804 648 €	

Tableau de synthèse budgétaire prévisionnelle de la politique de l'habitat pour le programme de l'habitat intercommunal 2025-2031 de la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux

L'ensemble des 12 actions, correspondent à **un budget total de 5 804 648 € sur les six années du programme local de l'habitat intercommunal (2025-2031).**

La Communauté d'agglomération du Pays de Dreux propose un effort budgétaire supplémentaire de 1 842 500 € sur ses fonds propres afin d'accompagner la montée en puissance de sa politique de l'habitat sur cette période.

Les trois équivalents temps plein (ETP) sont mobilisés au sein du service habitat et politique de la ville afin d'atteindre les objectifs fixés :

- Un poste de responsable
- Deux postes de chef de projet

Enfin, l'animation de la politique de l'habitat du territoire résulte d'un soutien transversal des équipes de la Direction de l'aménagement et des grands projets, notamment sur les sujets croisés du foncier et de l'urbanisme opérationnel.

Un ou plusieurs recrutements supplémentaires pourront être arbitrés durant la durée exécutoire du document au regard des besoins identifiés liés à la mise en œuvre de l'action relative au permis de louer.