Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-119-AR
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

Ville de Dreux

DREUX, le 07/04/2025

POLE TECHNIQUE
DIRECTION DE L'AMENAGEMENT DURABLE
SERVICE URBANISME

02.37.38.84.79
Dossier suivi par S. Desmouillères

Agglo du Pays de Dreux
A l'attention de M. le Président
4 Rue de Chateaudun
28100 DREUX

Réf. PFB/JMP/DC/IC/SD

OBJET : DELEGATION DU PERMIS DE LOUER ET DU PERMIS DE DIVISER

Monsieur le Président,

Lors de nos précédents échanges, nous avons évoqué la problématique de l'habitat indigne en centre-ville de Dreux.
Afin de pouvoir exercer un contrôle préalable pour éviter la création de ce type de logement susceptible de présenter des risques pour la sécurité et la santé des locataires et d'engendrer des difficultés importantes liées à la surdensité, et leur mise sur le marché, il peut être fait recours à l'instauration d'une autorisation préalable aux travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant (art. L126-18 et L126-19 du code de la construction et de l'habitation), ainsi qu'une autorisation préalable de mise en location (art. L635-1 et suivants du même code).

La Ville de Dreux a signé le 3 octobre 2024 une convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain (OPAH-RU) portant sur le périmètre du centre-ville ancien. Les différentes études pré-opérationnelles ont permis de fixer différents enjeux, dont la résolution des problèmes de salubrité et d'indignité des logements, tout en favorisant l'attractivité résidentielle et en réduisant la vacance.

Il apparait donc pertinent au vu de ces enjeux établis de compléter la démarche par la mise en application des deux dispositifs cités, à savoir l'autorisation préalable de division, appelé « Permis de diviser » et la déclaration préalable de mise en location, à savoir « Permis de louer », sur le territoire de Dreux, limité au périmètre de l'OPAH-RU.

Je me permets de vous rappeler ici les dispositions de la loi récente visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement (loi n°2024-322 du 9 avril 2024), entrée en vigueur le 11 avril 2024, qui facilite la mise en place du dispositif du permis de louer, par la suppression de sa subordination à l'existence d'un PLH en vigueur (Art. L634-1 et L635-1 modifiés du CCH).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-119-AR
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

Ces dispositifs pourraient être délégués en phase test à la Ville de Dreux.

Je reste à votre disposition pour tout échange sur ce sujet.

Veuillez croire, Monsieur le Président, en l'expression de mes salutations distinguées.

Pierre-Frédéric BILLET

Maire
Conseiller Régional

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-119-AR
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

« CONVENTION DE DELEGATION DU PERMIS DE LOUER »

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-119-AR
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

SOMMAIRE

PREAMBULE *3*

Article 1. Compétence déléguée et périmètre 4

Article 2. Durée 4

Article 3. Objectifs 4

Article 4. Indicateurs d'atteinte des objectifs 4

Article 5. Dispositifs d'évaluation de la compétence déléguée 5

Article 5.1 Rapport annuel 5

Article 5.2 Réunion de coordination 6

Article 6. Cadre financier de la délégation 7

Article 7. Moyen de fonctionnement mis à disposition 7

Article 8. Substitution dans les droits et obligations 7

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-119-AR
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

Vu le Code Général des collectivités territoriales,

Vu le Code de la construction et de l'habitation,

Vu la loi n°2010-1563 du 16 décembre 2010 de de réforme des collectivités territoriales,

Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

Vu le décret n°2016-1790 du 19 décembre 2016,

Vu la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement et aménagement numérique, en particulier son article 188,

Vu le décret 2012-716 du 7 mai 2012,

Vu l'arrêté du 8 décembre 2016 relatif aux modalités de constitution du dossier de demande d'autorisation de travaux conduisant à la création de locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant

Vu la loi n°2024-322 du 9 avril 2024 visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement

Vu la délibération N° 2025XX du 30 juin 2025 du conseil communautaire de la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux qui autorise la délégation de compétence à la ville de Dreux, à titre expérimental, du permis de louer

Vu la délibération N°XX du XX du conseil municipal de la ville de Dreux qui accepte la délégation de compétence de la Communauté d'agglomération du pays de Dreux, à titre expérimental, du permis de louer

PREAMBULE

La Communauté d'agglomération du Pays de Dreux et ses communes membres sont engagées dans la lutte contre l'habitat indigne, menant une politique volontariste en la matière. Elle exerce la compétence *habitat*.

Lors du conseil communautaire du 30 juin 2025, il a été décidé, à titre expérimental, d'instaurer un régime d'autorisation préalable de mise en location sur un périmètre précis, défini par la Ville de Dreux.

Conformément à l'article 188 de la loi ELAN (n°2018-1021 du 23 novembre 2018), l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent en matière d'habitat peut déléguer à ses communes membres la mise en œuvre et le suivi des dispositifs prévus aux articles L.634-3 à L.634-4 et L.635-3 à L.635-10 du Code de la construction et de l'habitation.

La ville de Dreux a sollicité cette délégation de compétence. La présente convention en définit les modalités.

Il est convenu entre :

La Communauté d'agglomération du Pays de Dreux, représenté par son Président, ci-après désigné « l'autorité délégante »,

et

La ville de Dreux représentée par son Maire, ci-après désigné « l'autorité délégataire »,

ce qui suit :

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-119-AR
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

Article 1. Compétence déléguée et périmètre

La Communauté d'agglomération du Pays de Dreux délègue la compétence « autorisation préalable de mise en location » telle que définie aux articles L.635-3 et suivants du Code de la construction et de l'habitation à la ville de Dreux. Le périmètre concerné est celui de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat – renouvellement urbain (OPAH-RU). Il est joint en annexe à la présente convention avec la liste des rues concernées.

L'autorité délégataire devra tout mettre en œuvre pour permettre à l'autorité délégante d'évaluer l'efficacité et la cohérence du dispositif au regard des objectifs de lutte contre l'habitat indigne. En effet, la délégation de compétence « permis de louer » à la ville s'exerce dans un cadre expérimental et temporaire permettant, à terme, d'identifier les difficultés rencontrées et les leviers d'amélioration du dispositif. Ainsi, son évaluation est fondée sur des indicateurs quantitatifs et qualitatifs.

Article 2. Durée

Compte tenu de l'organisation actuelle des compétences entre la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux et de la ville de Dreux et des enjeux de rapidité de traitement de ces demandes, la présente convention prend effet à compter du 15 janvier 2026, date d'instauration du dispositif « autorisation préalable de mise en location », et pour une durée de deux ans.

Article 3. Objectifs

Conformément au programme d'actions du programme local de l'habitat intercommunal 2025-2031, l'autorité délégataire s'engage à valoriser le parc existant en intensifiant les efforts de réhabilitation.

En outre, conformément à la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN), le Maire de la ville de Dreux s'engage à adresser à la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux un rapport annuel sur l'exercice de cette délégation, contribuant ainsi à l'évaluation.

Article 4. Indicateurs d'atteinte des objectifs

Les indicateurs d'atteinte des objectifs, définis dans la présente convention, permettent d'évaluer l'avancement de l'action tout au long de sa mise en œuvre ainsi que les résultats obtenus en fin de convention ; ils alimentent également le rapport annuel de suivi.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-119-AR
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

OBJECTIFS	SOUS OBJECTIFS	INDICATEURS QUANTITATIFS	INDICATEURS QUALITATIFS
Renforcer la lutte contre l'habitat indigne	•Repérer les logements indignes sur les secteurs d'application de l'autorisation préalable à la mise en location • Empêcher la location de biens présentant un risque pour la santé et la sécurité des occupants • Renforcer les partenariats autour de la question de la lutte contre l'habitat indigne	• Nombre de demandes d'autorisation préalable à la mise en location par mois	• Articulation des dispositions avec les arrêtés de péril et de salubrités
Mener une action cohérente de lutte contre les « marchands de sommeil »	• Coordonner les actions de lutte contre les « marchands de sommeil »	• Nombre de signalements au Préfet • Nombre de sanctions appliquées par l'Etat	• Réunion de coordination et contribution aux échanges de pratiques et d'expériences
Renforcer le volet préventif de la lutte contre l'habitat indigne	• Prévenir l'entrée des ménages précaire sur ce « second marché » • Régulariser les situations fragiles	• Nombre de logement dans lesquels des travaux ont été réalisées • Nombre de locations constatés sans autorisation préalable de mise en location •Nombre de demande hors périmètre • Nombre de refus de visite	• Médiation avec les propriétaires • Moyens pour s'assurer de l'effectivité des travaux réalisés

Article 5. Dispositifs d'évaluation de la compétence déléguée

Les dispositions d'évaluation du permis de louer sont les suivantes :

Article 5.1 Contenu du rapport annuel (socle minimal)

La loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement de l'aménagement et du numérique, en particulier son article 188, dispose que *« le maire de chaque commune délégataire adresse à l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre un rapport annuel sur l'exercice de cette délégation ».*

Les données quantitatives et les informations qualitatives contenues dans le rapport doivent permettre d'évaluer la mise en œuvre du dispositif (efficacité, cohérence, utilité…) et d'identifier à terme les leviers possibles d'amélioration.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-119-AR
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

Evaluer le respect des dispositions réglementaires par les propriétaires et, le cas échéant, leur niveau d'information	
Socle minimal de données (quantitatif)	**Socle minimal d'informations (qualitatif)**
• Nombre de demandes d'autorisation de mise en location par mois	
Evaluer le caractère préventif du dispositif	
• Nombre de refus / autorisations / accords sous réserve • Nombre de logements dans lesquels des travaux ont été réalisés • Nombre de locations constatées sans autorisation préalable de mise en location (APML) • Nombre de demandes hors périmètre • Nombre de refus de visite par les propriétaires	• Description de la manière dont la ville s'assure de l'effectivité des travaux
Evaluer la dimension coercitive du dispositif	
• Nombre de signalements au Préfet • Nombre de sanctions appliquées par l'Etat • Montant des amendes • Nombre de loyers suspendus par la Caisse d'allocation familiales	• Description des signalements • Transmission des arrêtés en annexes du rapport
Evaluer les moyens des services communaux dans la mise en œuvre du « permis de louer »	
• Nombre d'agents voire de services mobilisés (préciser lesquels) • Nombre de visites effectuées • Temps moyen par dossier	• Descriptions d'autres moyens déployés • Coûts financiers
Evaluer la qualité des partenariats dans le cadre de la mise en œuvre du « permis de louer »	
• Fréquence des temps d'échanges avec les partenaires	• Points forts / faibles / axes d'amélioration • Indication des éventuelles modalités d'amélioration des relations avec l'ensemble des partenaires
Identifier les effets secondaires du dispositif	
• Nombre de logements remis en location après travaux • Nombre de logements loués avec autorisation • Nombre de contentieux	• Bilan des contentieux

Article 5.2 Réunion de coordination

Des réunions entre les services de la Communauté d'agglomération et de la ville de Dreux auront lieu régulièrement tout au long de la délégation de compétence. Elles visent à assurer la cohérence du dispositif et à partager les pratiques/expériences des agents pour renforcer la lutte contre l'habitat indigne et les « marchands de sommeil ». Elle vise aussi à l'assurer d'une bonne coopération entre acteurs locaux mais aussi avec les services de l'Etat et la Caisse d'allocations familiales.

Ainsi, il est prévu d'organiser des réunions régulières à compter du lancement du dispositif. Le cas échéant, il sera possible d'associer les partenaires et les élus aux réunions.

Des comités de pilotage auront lieux deux fois par an avec des comités techniques préalables. L'ensemble des instances seront pilotées par l'autorité délégataire.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-119-AR
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

Article 6. Cadre financier de la délégation

Les parties conviennent que cette délégation de compétence s'effectue sans contrepartie financière.

Article 7. Moyen de fonctionnement mis à disposition

Sans objet

Article 8. Substitution dans les droits et obligations

L'autorité délégataire est substituée à l'autorité délégante dans tous ces droits et obligations relatifs à l'objet de la délégation pendant la durée de celle-ci.

DATE :

SIGNATURES :

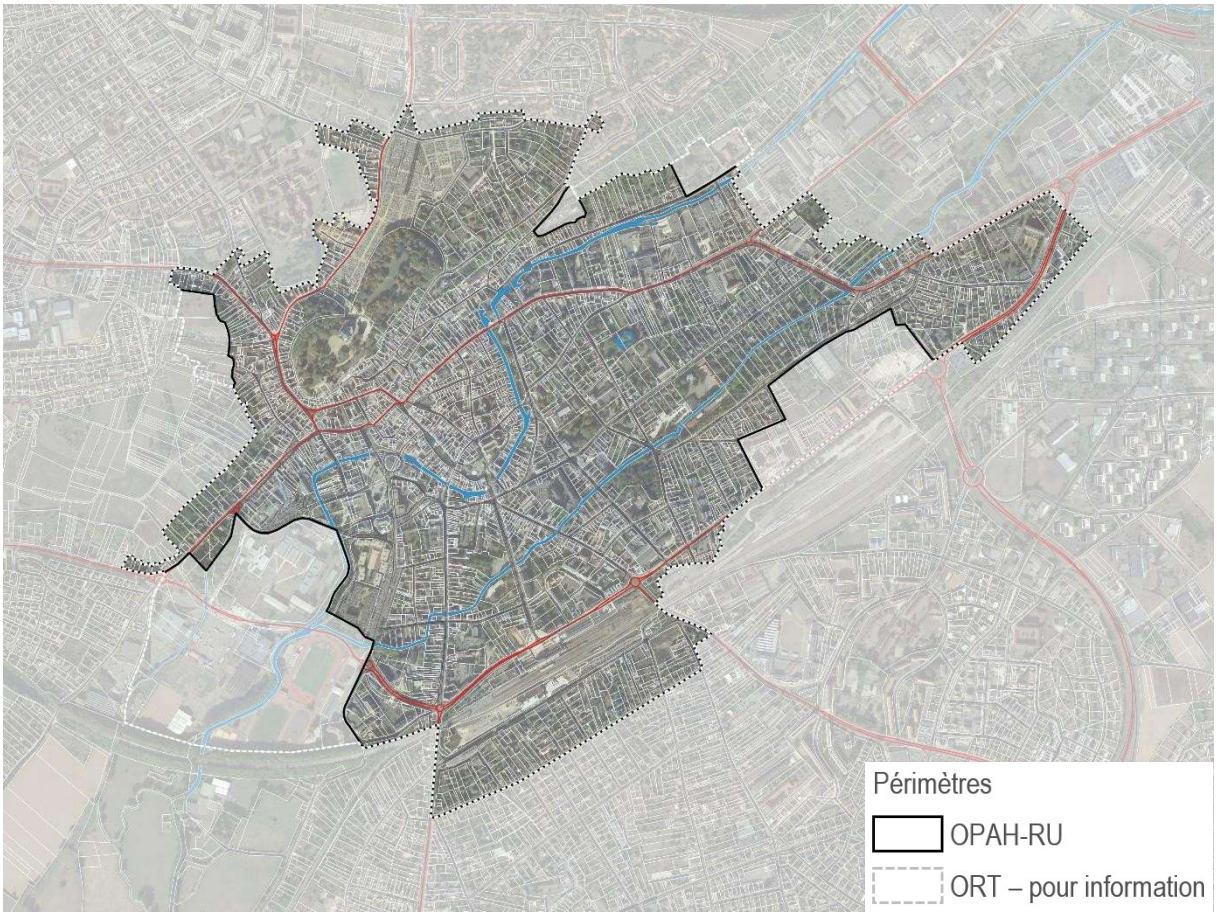
Communauté d'agglomération du Pays de Dreux	Ville de Dreux

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-119-AR
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

ANNEXE A LA CONVENTION DE DELEGATION DU PERMIS DE LOUER

PERIMETRE D'APPLICATION

CARTOGRAPHIE DES PARCELLES INSCRITES DANS LE PERIMETRE



Périmètre de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat – renouvellement urbain (OPAH-RU) de la ville de Dreux concerné également par l'application des permis de diviser et de louer

LISTES DES ADRESSES INSCRITES DANS LE PERIMETRE

VOIE	**ADRESSES** *(les numéros énoncés sont inclus (par exemple : n°15 à 18 inclus)*
RUE CLAYE	Ensemble des adresses
RUE D ORFEUIL	Ensemble des adresses
RUE DAMARS	Ensemble des adresses
RUE DE BILLY	Ensemble des adresses
IMPASSE DE BOSTON	Ensemble des adresses
RUE DE L'ALOUETTE	Ensemble des adresses
PLACE DE LA BONDE	Ensemble des adresses
RUE DE LA GDE FALAISE	Ensemble des adresses
CHEMIN DE LA HARDIERE	Ensemble des adresses
RUE DE LA PLANE	Ensemble des adresses
RUE DE LA PTE FALAISE	n°1 à 7, n°9, n°11, n°13, n°15, n°17
ALLEE DE LA REINE	n°2 à 4, n°6 à 10, n°12, n°14

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-119-AR
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

AVENUE DE MELSUNGEN	Ensemble des adresses
RUE DE SAINTE GEMME	Ensemble des adresses
RUE DE SENARMONT	Ensemble des adresses
RUE DE VERNOUILLET	Ensemble des adresses
RUE DES ANGLAISES	Ensemble des adresses
RUE DES BATES	n°1, n°2, n°4, n°6
RUE DES CAVES	Ensemble des adresses
RUE DES EPARGES	n°1, n°3, n°5, n°7, n°9, n°11, n°13, n°17, n°19
PLACE DES FUSILLES	Ensemble des adresses
RUE DES GAULTS	Ensemble des adresses
BOULEVARD DES MAILLOTIERES	Ensemble des adresses
RUE DES PRETRES	n°2, n°4 à 12
RUE DES ROCHELLES	Ensemble des adresses
RUE DES SOUPIRS	Ensemble des adresses
RUE DESMOUSSEAUX	n°1 à 4, n°8
PLACE D'EVESHAM	n°1 à 2
RUE DU BOIS SABOT	Ensemble des adresses
RUE DU COMMANDANT BEAUREPAIRE	Ensemble des adresses
RUE DU CHEMIN VERT	Ensemble des adresses
AVENUE DU GENERAL LECLERC	n°2, n°4 à 7, n°9, n°11, n°13, n°17
AVENUE DU GENERAL MARCEAU	Ensemble des adresses
RUE DU PRESIDENT WILSON	Ensemble des adresses
CHEMIN DU ROI	Ensemble des adresses
RUE DU TOURNIQUET	n°2, n°4, n°6, n°8, n°10, n°12, n°14
PLACE DU VIEUX PRE	n°1 à 6, n°8 à 14, n°16 à 17
BOULEVARD DUBOIS	Ensemble des adresses
RUE ERNEST RENAN	n°1, n°7, n°9, n°11, n°577
RUE ETHE VIRTON	Ensemble des adresses
GRANDE RUE MAURICE VIOLLETTE	n°1, n°3 à 6, n°9 à 13, n°15 à 22, n°24 à 26, n°28 à 31, n°33 à 37, n°39, n°40 à 43, n°45 à 47, n°49 à 50, n°52, n°54 à 56, n°58, n°60, n°62
RUE GOVIN	Ensemble des adresses
BOULEVARD JEAN JAURES	Ensemble des adresses
RUE LEONIE	Ensemble des adresses
RUE LEVEILLARD	Ensemble des adresses
RUE LOIS. DESLONGCHAMPS	Ensemble des adresses
RUE LOUIS GAIN	Ensemble des adresses
PLACE MESIRARD	Ensemble des adresses
RUE NOTRE DAME DES MARCHES	Ensemble des adresses
RUE PAPAVOINE	Ensemble des adresses
RUE PARISIS	Ensemble des adresses
BOULEVARD PASTEUR	n°1, n°3 à 8, n°10 à 11, n°13 à 17, n°19, n°21, n°23, n°25, n°29, n°31, n°33
RUE PETION DE VILLENEUVE	Ensemble des adresses
RUE PETITPAS	n°1, n°2, n°4, n°5, n°7 à 11, n°13, n°15, n°17, n°19
RUE PIERRE SEMARD	n°1
RUE PORTE CHARTRAINE	Ensemble des adresses
RUE ROGER SALENGRO	Ensemble des adresses

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-119-AR
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

RUE SAINT DENIS	Ensemble des adresses
RUE SAINT JEAN	Ensemble des adresses
RUE SAINT THIBAULT	Ensemble des adresses
RUE AUX TANNEURS	Ensemble des adresses
RUE BATARDON	Ensemble des adresses
RLE BERNAGE	n°2, n°3, n°5, n°7, n°9
RUE BRISSOT	Ensemble des adresses
ALLEE CHURCHILL	Ensemble des adresses
RUE DE CHATEAUDUN	n°2 à 4, n°6, n°8
RUE DE LA BICHE	Ensemble des adresses
RUE DE LA SABLONNIERE	Ensemble des adresses
RUE DE RIEUVILLE	n°2, n°4, n°6, n°8, n°10, n°12, n°14
RUE DES EMBUCHES	n°2 à 4, n°7 à 11, n°13, n°17
PLACE DES F.F.I.	n°2, n°9001
RUE DES FLEURS	Ensemble des adresses
RUE DES FONTAINES	Ensemble des adresses
RUE DES GRANGES	Ensemble des adresses
RUE DES MARCHEBEAUX	Ensemble des adresses
RUE DES TEINTURIERS	Ensemble des adresses
RUE DU BOIS DES FOSSES	Ensemble des adresses
RUE DU DOCTEUR GUERSANT	n°2, n°4
RUE DU GAL DE GAULLE	n°2, n°4, n°6, n°8, n°10, n°12, n°14, n°16, n°18, n°20
AVENUE DU GENERAL PERSHING	n°2, n°4
RUE DU LOUVET	Ensemble des adresses
RUE DU MUSEE	Ensemble des adresses
AVENUE DU PRESIDENT JOHN FITZG KENNEDY	n°2
RUE GODEAU	Ensemble des adresses
RUE GROMARD	Ensemble des adresses
PLACE LOUIS PHILIPPE	Ensemble des adresses
RUE SAINT GILLES	Ensemble des adresses
RUE SAINT PIERRE	n°2, n°5 à 14, n°16 à 19, n°21
RUE ST VINCENT	n°2, n°4, n°6 à 8, n°10
IMPASSE TILLOT	Ensemble des adresses
PLACE ANATOLE FRANCE	Ensemble des adresses
RUE CHARLES MAILLIER	Ensemble des adresses
RUE CHENEVOTTE	Ensemble des adresses
RUE DU 9 10 JUIN 1940	Ensemble des adresses
RUE D'ORLEANS	Ensemble des adresses
RUE DES CAPUCINS	n°3 à 8, n°11 à 15, n°17 à 22, n°24 à 25, n°28 à 29, n°31, n°33 à 42, n°44, n°46, n°48
ALLee DES FOURS A CHAUX	n°3, n°5, n°7, n°9001
RUE DOGUEREAU	Ensemble des adresses
RUE DU DR JOUSSELIN	Ensemble des adresses
RUE DU GRENIER A SEL	Ensemble des adresses
RUE DU MUR	Ensemble des adresses

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-119-AR
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

RUE DU VAL GELE	Ensemble des adresses
RUE DU VIEUX PAVE	Ensemble des adresses
RUE ESMERY CARON	Ensemble des adresses
RUE ILLIERS	Ensemble des adresses
BOULEVARD LOUIS TERRIER	Ensemble des adresses
IMPASSE MARTEAU	Ensemble des adresses
RUE MERIGOT	Ensemble des adresses
RUE PASTRE	Ensemble des adresses
RUE PHILIDOR	Ensemble des adresses
RUE DE FLANDRES	Ensemble des adresses
RUE DE LAMBALLE	Ensemble des adresses
RUE GOUVERNEUR	n°4, n°6, n°8, n°12, n°14, n°9001, n°9002, n°9003
PLACE METEZEAU	Ensemble des adresses
RUE ROTROU	Ensemble des adresses
RUE MARQUIS	Ensemble des adresses
PLACE DU MARCHE COUVERT	Ensemble des adresses
RUE SAINT MARTIN	Ensemble des adresses
AVENUE JEAN MOULIN	Ensemble des adresses
RUE LAMESANGE	Ensemble des adresses
RUE VICTOR HUGO	n°9, n°10, n°12
RUE DU PALAIS	n°11
RUE DE PENTHIEVRE	Ensemble des adresses
RUELLE AUX COCHERS	Ensemble des adresses
RUELLE BODEAU	Ensemble des adresses
QUAI AUX ARBRES	Ensemble des adresses
0 CITE DES GRANDS CLOS	Ensemble des adresses
CHEMIN DE BOSTON A COMTEVILLE	Ensemble des adresses
IMPASSE DE LA CAILLE	NC
0 FAUBOURG SAINT THIBAULT	Ensemble des adresses
PLACE PAUL DOUMER	Ensemble des adresses
RESIDENCE ISLE AU POETE	Ensemble des adresse