Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250929-CC2025-163-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 15/10/2025
Publication : 15/10/2025

Agglo du Pays de Dreux
4 rue de Châteaudun – BP 20159
28103 Dreux cedex – Tél. 02 37 64 82 00
www.dreux-agglomeration.fr

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU LUNDI 29 SEPTEMBRE 2025

DEVELOPPEMENT ET AMENAGEMENT DU TERRITOIRE
AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ET GRANDS PROJETS

Renouvellement de la demande d'exemption des obligations de Solidarité Renouvellement Urbain de la commune d'Ezy-sur-Eure pour la période 2026-2028

Rapporteur : Sébastien LEROUX

N°CC2025-163

Nombre de membres en exercice	123
Nombre de déports	0
Nombre de présents	64
Nombre de pouvoirs pris en compte au vu des déports	8
Votants	72
Secrétaire de séance : Philippe POMMEREAU	

L'an 2025, le 29 septembre à 19 heures 30, le conseil communautaire de la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux, dûment convoqué le 23 septembre 2025, s'est réuni à MEZIERES EN DROUAIS, sous la Présidence de Monsieur Gérard SOURISSEAU.

Étaient présent(e)s :
Mme Virginie QUENTIN (ABONDANT) ; M. Alain CAPERAN (ALLAINVILLE) ; Mme Aliette LEBIHAN (ANET) ; M. Robert VIGNIKIN (ANET) ; M. Jacques RIVIERE (AUNAY-SOUS-CRECY) ; M. Guy PRADES (BERCHERES-SUR-VESGRE) ; Mme Dagmar BERNITT (BEROU-LA-MULOTIERE) ; Mme Ghislaine BARBE (BOISSY-EN-DROUAIS) ; M. Loïc BARBIER (BREZOLLES) ; M. Patrice LEROMAIN (BROUE) ; M. Pierre SANIER (BU) ; Mme Dominique DEVOS (CHARPONT) ; M. Emmanuel BRIDRON (CHATAINCOURT) ; Mme Anne-Marie MURE-RAVAUD (CHERISY) ; M. Didier ARNOULT (CRECY-COUVE) ; M. Philippe LECHEVALLIER (DAMPIERRE-SUR-AVRE) ; M. Talal ABDELKADER (DREUX) ; Madame Chantal DESEYNE (Dreux), Mme Caroline VABRE (DREUX) ; Monsieur Sébastien LEROUX (Dreux) ; M. Arnaud DAUTREY (DREUX) ; M. Mounir CHAKKAR (DREUX) ; Mme Josette PHILIPPE (DREUX) ; M. Jean-Michel POISSON (DREUX) ; Mme Florence ARCHAMBAUDIERE (DREUX) ; Mme Christine RENAUX-MARECHAL (ECLUZELLES) ; M. Pierre LEPORTIER (EZY SUR EURE) ; M. Jean-Jacques JABIOL (FAVIERES) ; Mme Emmanuelle BONHOMME (FONTAINE-LES-RIBOUTS) M. François CENIER (GARANCIERES-EN-DROUAIS) ; M. Jean BARTIER (GARNAY) ; M. Michel MALHAPPE (GILLES) ; Mme Nathalie VELIN (GUAINVILLE) ; M. Samuel BOVE (LA CHAPELLE- FORAINVILLIERS) ; Mme Béatrice PIERRON (LE BOULLAY-

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250929-CC2025-163-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 15/10/2025
Publication : 15/10/2025

LES-DEUX-EGLISES) ; M. Frédéric GIROUX (LE BOULLAY-THIERRY) ; M. Didier SIMO (LE MESNIL-SIMON) ; M. Marc AVENARD (LURAY) ; M. Arnaud DEBOISANGER (MAILLEBOIS) ; M. Jérôme DEPOMDT (MARCHEZAIS) ; Mme Véronique BASTON (MARVILLE-MOUTIERS-BRULE) ; M. Philippe POMMEREAU (MEZIERES-EN-DROUAIS) ; M. Jean-Loup JUSTEAU (NONANCOURT) ; Mme Sylvie CHALLES (ORMOY) ; M. Pascal LEPETIT (OULINS) ; Mme Nathalie MILWARD (ROUVRES) ; M. Dominique LUBOW (SAINT-ANGE-ET-TORCAY) ; Mme Françoise BORGET (SAINTE-GEMME-MORONVAL) ; M. Éric DESLANDES (SAINT-GEORGES-MOTEL) ; Mme Caroline BARRE (SAINT-JEAN-DE-REBERVILLIERS) ; Monsieur Gérard SOURISSEAU (Saint-Lubin-des-Joncherets), M. Pascal ARTECHEA (SAINT-LUBIN-DES-JONCHERETS) ; M. Patrick RIEHL (SAINT-REMY-SUR-AVRE) ; Mme Valérie AZIRI (SAINT-REMY-SUR-AVRE) ; M. Gilles BLANCHARD (SAINT-SAUVEUR-MARVILLE) ; M. Thomas BAUBION (SERVILLE) ; M. Thibault PELLETIER (TREMBLAY-LES-VILLAGES) ; M. Damien STEPHO (VERNOUILLET) ; Mme Michèle MANSON (VERNOUILLET) ; M. Joël TRAPATEAU (VERNOUILLET) ; Mme Catherine LUCAS (VERNOUILLET) ; Mme Mélinda BOUGRARA (VERNOUILLET) ; Mme Evelyne DELAPLACE (VERT-EN-DROUAIS) ; M. Daniel RIGOURD (VILLEMEUX-SUR-EURE).

Etaient absent(e)s :

Mme Véronique DETOC (ARDELLES) ; Mme Myriam GALKO (BEAUCHE) ; M. Jean-Claude DELANOE (BONCOURT) ; Mme Géraldine JAMBON (CHATEAUNEUF-EN-THYMERAIS) ;Mme Lydie GUERIN (DREUX) ;M. Pascal ROSSION (DREUX) ;Mme Mariam CISSE (DREUX) ;Mme Christine PICARD (DREUX) ;Mme Sophie WILLEMIN (DREUX) ;M. Jacques ALIM (DREUX) ;M. Aissa HIRTI (DREUX) ;Mme Amber NIAZ (DREUX) ;Mme Fouzia KAMAL (DREUX) ;M. Nelson FONSECA (DREUX) ;Mme Valérie VERDIER (DREUX) ;M. Valentino GAMBUTO (DREUX) ;M. Maxime DAVID (DREUX) ;Mme Carine GENTIL (DREUX) ;Mme Marie-Françoise SCAVENNEC (DREUX) ;M. Stéphan DEBACKER (ESCORPAIN) ; M. Yvain JOUVEAUDUBREUIL (EZY SUR EURE) M. Eric DEPUYDT (FESSANVILLIERS-MATTANVILLIERS) ; M. Jean-Marc TARDIVENT (GERMAINVILLE) ; Mme Murielle BRAVO (IVRY-LA-BATAILLE) ;Mme Sylvie HENAUX (IVRY-LA-BATAILLE) ;M. Francis PECQUENARD (LA CHAUSSEE-D'IVRY) ; M. Daniel COLLEU (LA MADELEINE DE NONANCOURT) ; Mme Rachel SAPIN (LA MANCELIERE) ; M. Laurent TREMBLAY (LAONS) ; M. Stéphane HUET (LE BOULLAY-MIVOYE) ; M. Guillaume BARAT (LES CHATELETS) ; M. Dominique GARNIER (LOUVILLIERS-EN-DROUAIS) ; M. Thierry LAINE (LOUYE) ; M. Denis CHERON (MONTREUIL) ; Mme Clémentine FISSON (OUERRE) ; M. Christophe BESNARD (PRUDEMANCHE) ; Mme Pervenche CHAUVIN (PUISEUX) ; M. Benoit LUCAS (REVERCOURT) ; M. Jean-Louis GODEFROY (RUEIL-LA-GADELIERE) ; M. Pascal BAELEN (SAINT-LUBIN-DE-CRAVANT) ; M. Philippe DUMAS (SAINT-OUEN-MARCHEFROY) ; M. Hamza SARI (SAINT-REMY-SUR-AVRE) ;M. Christian ALBERT (SAULNIERES) M. Patrick GOURDES (SAUSSAY) ; Mme Thomas LANGE (SERAZEREUX) ; M. Gilbert GALLAND (SOREL-MOUSSEL) ; M. Pascal GUERRIER (THIMERT-GATELLES) ; M. Christian BERTHELIER (TREON) ; Mme Nicole MONTIGNY (VERNOUILLET) ;M. Youssef LAMRINI (VERNOUILLET) ;Mme Gisèle QUERITE (VERNOUILLET).

Pouvoir(s) :

M. Jean-Louis RAFFIN (CHATEAUNEUF-EN-THYMERAIS) donne pouvoir à M. Gérard SOURISSEAU (SAINT-LUBIN-DES-JONCHERETS) ; M. Jean-Claude LAMOUR (CRUCEY-VILLAGES) donne pouvoir à M. Arnaud DEBOISANGER (MAILLEBOIS); Monsieur Pierre-Frédéric BILLET(Dreux) donne pouvoir à M. Talal Abdelkader (Dreux) ; Mme Dominique DUVAL (EZY SUR EURE) donne pouvoir à M. Pierre LEPORTIER (EZY-SUR-EURE) ; Mme Jocelyne JOUCQUE (SAINT-LUBIN-DES-JONCHERETS) donne pouvoir à M. Pascal ARTECHEA (SAINT-LUBIN-DES-JONCHERETS) ; M. Christophe HELIAS (SAINT-MAIXME-HAUTERIVE) donne pouvoir à M. Dominique LUBOW (SAINT-ANGE-ET-TORCAY) ; M. Jean-Pierre RICHARD (VERNOUILLET) donne pouvoir à Mme Catherine LUCAS (VERNOUILLET) M. Sylvain MALANDAIN (VERNOUILLET) donne pouvoir à Mme Michèle MANSON (VERNOUILLET).

Le quorum étant atteint, le conseil communautaire peut valablement délibérer.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250929-CC2025-163-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 15/10/2025
Publication : 15/10/2025

Il a été exposé,

L'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), codifié aux articles L.302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation impose un taux de logements locatifs sociaux parmi les résidences principales de 25 % aux communes dont la population est au moins égale à 3 500 habitants (dans toutes les régions hors Ile-de-France) qui sont comprises dans une agglomération ou un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants.

Ce taux est fixé à 20 % pour ces mêmes communes appartenant à une agglomération ou à un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre, pour lesquelles le parc de logements existant ne justifie pas un effort de production supplémentaire pour répondre à la demande et aux capacités à se loger des personnes à revenus modestes et des personnes défavorisées. La liste de ces communes est fixée par décret au début de chaque période triennale.

La loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté a renforcé l'application de la loi SRU, en ciblant plus précisément les territoires où la demande de logements sociaux est forte mais l'offre encore insuffisante. A contrario, elle a redéfini les conditions d'exemption des communes où la situation ne justifie pas le développement d'une offre locative.

Enfin, la loi n° 2022-217 du 21 février 2022, dite loi 3DS, a assoupli et adapté les critères d'exemption, afin de mieux prendre en compte les spécificités locales et les réalités du territoire dans l'application des obligations en matière de logement social.

Concernant la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux, seule la commune d'Ezy-sur-Eure peut prétendre à cette exemption, notamment en raison de son isolement ou des difficultés d'accès aux principaux bassins de vie et d'emplois environnants, ce qui limite son attractivité résidentielle.
Une première demande d'exemption avait d'ailleurs été approuvée par délibération du conseil communautaire n°CC2023-031 en date du 20 mars 2023, au titre de la période triennale 2023-2025. À ce titre, la commune avait été inscrite sur la liste des communes exemptées.

La commune présente en effet une situation d'éloignement fonctionnel significatif :

<u>Bassin de vie Anet</u> :
La ligne 88A d'Ile-de-France Mobilité dessert Anet depuis Ezy-sur-Eure :
- temps de trajet estimé jusqu'à Anet : 14 minutes.

<u>Bassin de vie et d'emploi de Dreux</u> :
La ligne 9 desservie par le réseau Linéad relie Ezy-sur-Eure à Dreux. Elle dessert la gare et permet un accès jusqu'à Paris en train :
- temps de trajet estimé jusqu'à Dreux : 50 minutes ;
- temps de trajet estimé jusqu'à Paris : 1 heure et 45 minutes.

<u>Bassin de vie et d'emploi de la région parisienne</u> :
La ligne 88 d'Ile-de-France Mobilité dessert depuis Ezy-sur-Eure, l'usine de Peugeot de la ville de Poissy :
- temps de trajet estimé : 56 minutes.

La ligne 9 permet de rejoindre la gare de Dreux et partir à Paris :
- temps de trajet estimé jusqu'à Paris : 1 heure et 45 minutes.

La ligne 87 reliant Houdan à Ezy-sur-Eure de REMI permet d'accéder à la ligne N :
- temps de trajet estimé jusqu'à Houdan : 30 minutes ;
- temps de trajet estimé jusqu'à Paris : 1 heure et 30 minutes.

La ligne 610 dessert les gares de Bréval et de Bueil afin de prendre un train allant jusqu'à Evreux et Paris :
- temps de trajet estimé jusqu'à Paris : 55 minutes.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250929-CC2025-163-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 15/10/2025
Publication : 15/10/2025

Bassin de vie et d'emploi d'Evreux :
La ligne 310 reliant Anet à Evreux dessert Ezy-sur-Eure :
- temps de trajet estimé : 1 heure et 20 minutes

La ligne 610 dessert les gares de Bréval et de Bueil afin de prendre un train allant jusqu'à Evreux et Paris :
- temps de trajet estimé Bueil : 20 minutes ;
- temps de trajet estimé Bréval : 30 minutes ;
- temps de trajet estimé jusqu'à Evreux : 45 minutes.

Ces temps de trajet en transport collectifs sont calculés hors temps d'attente.
Bien que plusieurs lignes de transport relient Ezy-sur-Eure aux pôles de Dreux, Évreux et à la région Île-de-France, les temps de trajet sont longs (de 45 minutes à 1h45), hors correspondances, et peu compatibles avec les exigences des déplacements quotidiens. Ce constat se reflète dans les comportements de mobilité des habitants. En effet, seuls 5,3 % des actifs utilisent les transports en commun, tandis que 84,7 % ont recours à un véhicule personnel, ce qui confirme une forte dépendance à l'automobile.

Par ailleurs, le marché locatif social de la commune d'Ézy-sur-Eure se caractérise par une faible tension. Le taux de vacance y atteint 7,1 %, comprenant une part notable de vacance structurelle. Le phénomène de suroccupation reste limité, avec un taux de 3,5 %, et la croissance démographique est modérée, s'établissant à +0,3 % par an entre 2015 et 2021.
Le taux de concentration d'emplois s'élève à 44,5 pour 100 actifs, traduisant une offre d'emploi locale insuffisante. En conséquence, 83,1 % des actifs sont contraints de travailler en dehors de la commune.
Enfin, si des zones à urbaniser existent, notamment le secteur des Fonds de Sassay, leur aménagement reste encadré par un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), qui limitent significativement la capacité de production massive de logements. A cela s'ajoutent deux opérations publiques en cours qui prévoient la construction d'environ 70 logements sociaux, permettant de répondre à la demande locale sans créer de tension supplémentaire.

Ces opérations s'inscrivent dans la stratégie définie par le Programme Local de l'Habitat intercommunal (PLHi) 2025-2031 de la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux, qui vise à concilier sobriété foncière, valorisation du parc de logements existants, solidarité territoriale et gouvernance partagée.
À ce titre, plusieurs orientations du PLHi accompagnent la dynamique engagée par la commune, notamment à travers le soutien au renouvellement urbain, l'appui à la gestion du parc communal, et le développement d'opérations répondant aux besoins spécifiques des ménages du territoire.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, la commune d'Ézy-sur-Eure remplit pleinement les critères d'exemption tels que redéfinis par la loi 3DS dans le cadre de l'article 55 de la loi SRU. Elle sollicite en conséquence, pour la période triennale 2026-2028, le renouvellement de l'exemption déjà accordée pour les périodes 2018-2019, 2020-2022 et 2023-2025.

Dans cette perspective, la commune réaffirme sa volonté de dialogue avec l'État et la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux, et envisage l'élaboration d'un contrat de mixité sociale. Celui-ci permettrait de construire une stratégie réaliste et partagée en matière de développement du logement social, à l'échelle du moyen terme.

***VU** l'article 55 de la loi solidarité renouvellement urbain,*
***VU** le code de la construction et d'habitation,*
***VU** la délibération au conseil communautaire du lundi 20 mars 2023 (n°CC2023-031) pour une demande d'exemption pour la période 2023-2025,*
***VU** l'avis favorable de la commission attractivité du territoire par la filière touristique, agricole et le développement durable du 04 septembre 2025.*

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250929-CC2025-163-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 15/10/2025
Publication : 15/10/2025

Après en avoir délibéré, le conseil communautaire, à l'unanimité des suffrages exprimés :

ARTICLE 1 : AUTORISE le renouvellement de la demande d'exemption solidarité renouvellement urbain pour la commune d'Ezy-sur-Eure.

Délibéré en séance les jour, mois et an susdits

Acte publié électroniquement et mis en ligne sur le site internet de la collectivité : 15/10/2025 La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif d'Orléans dans un délai de deux mois à compter de la date de publication conformément aux articles R.421-1 et R.421-5 du code de justice administrative.	**POUR EXTRAIT CONFORME** **Dreux, le 15/10/2025** **Gérard SOURISSEAU** **Président** **Philippe POMMEREAU** **Secrétaire de séance**