Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20260209-CC2026-025-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 03/03/2026
Publication : 03/03/2026

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
028-200040277-20260209-CC2026-025-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 03/03/2026
Publication : 03/03/2026

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
028-200040277-20260209-CC2026-025-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 03/03/2026
Publication : 03/03/2026

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
028-200040277-20260209-CC2026-025-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 03/03/2026
Publié le : 03/03/2026

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 poursuivis

- 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

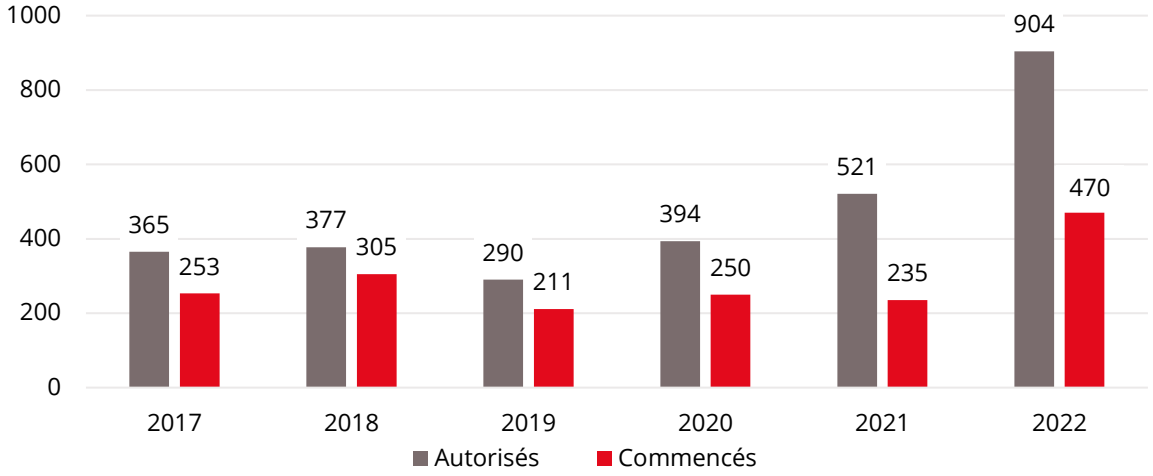
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20260209-CC2026-025-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 03/03/2026
Publication : 09/03/2026

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
028-200040277-20260209-CC2026-025-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 03/03/2026
Publié le : 03/03/2026

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
028-200040277-20260209-CC2026-025-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 03/03/2026
Publication : 03/03/2026

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 et Thimert-Gâtelles).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20260209-CC2026-025-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 03/03/2026
Publication : 03/03/2026

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 :

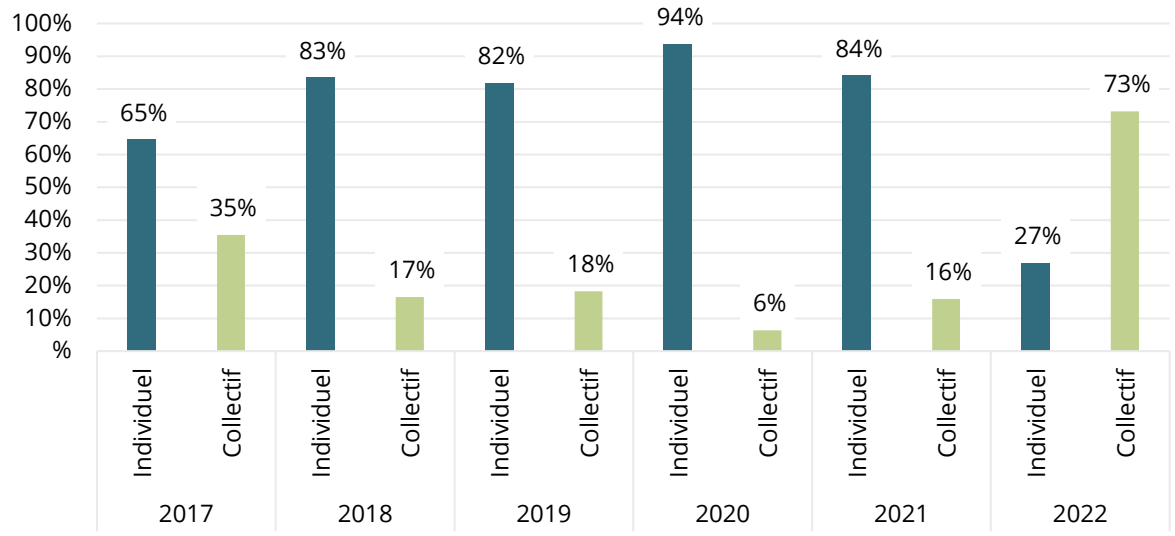
	Collectif	Individuel
Agglo du Pays de Dreux	**42 %**	**57 %** *Dont 19% en intermédiaire*

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20260209-CC2026-025-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 03/03/2026
Publication : 03/03/2026

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
028-200040277-20260209-CC2026-025-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 03/03/2026
Publication : 03/03/2026

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

Objectifs poursuivis

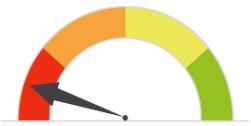
- Mieux satisfaire les besoins locaux en logements locatifs sociaux
- Répartir de manière plus équilibrée l'offre locative sociale sur l'ensemble du territoire

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)

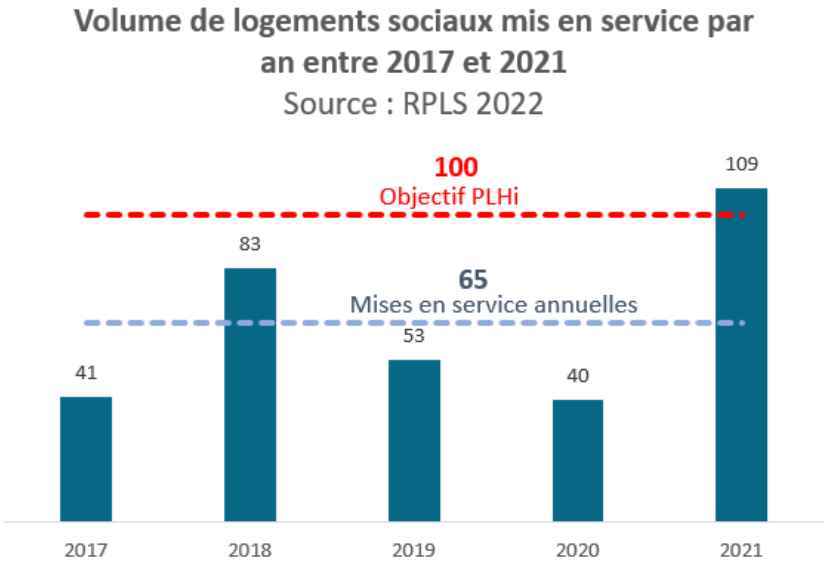
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20260209-CC2026-025-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 03/03/2026
Publication : 03/03/2026

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**

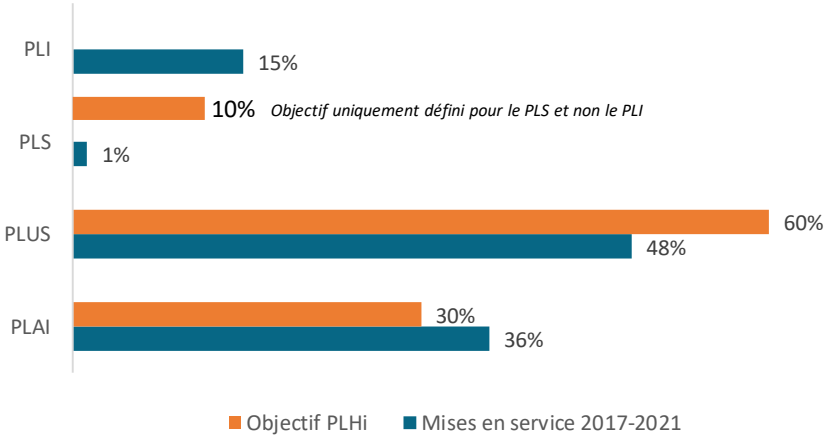
Selon les polarités territoriales, voici les objectifs de répartition de logements sociaux pour cette période, par type de financement :



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
028-200040277-20260209-CC2026-025-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 03/03/2026
Publication : 03/03/2026

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
028-200040277-20260209-CC2026-025-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 03/03/2026
Publication : 03/03/2026

	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
028-200040277-20260209-CC2026-025-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 03/03/2026
Publication : 03/03/2026

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

Objectifs poursuivis

- 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 (ENAF) 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
028-200040277-20260209-CC2026-025-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 03/03/2026
Publication : 10/03/2026

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

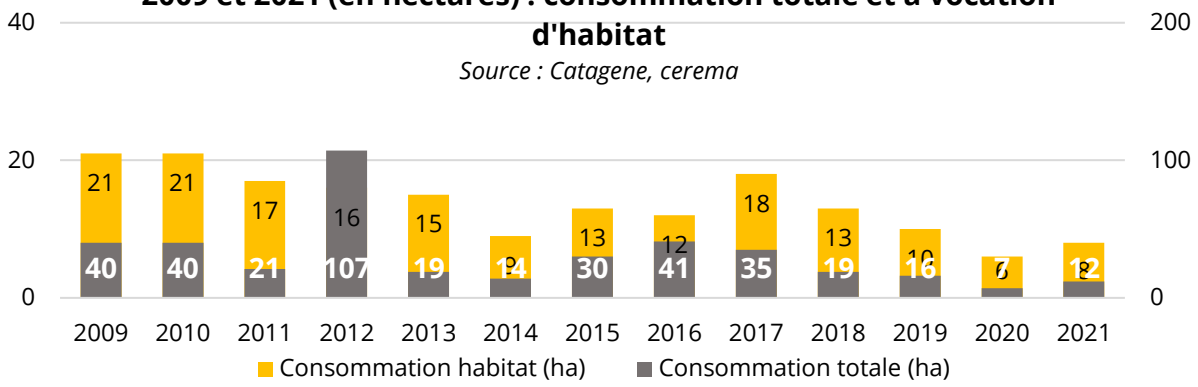
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20260209-CC2026-025-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 03/03/2026

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 (ENAF) sur le territoire est de 334 hectares entre 2010 et 2020.**

Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2009 et 2021 (en hectares) : consommation totale et à vocation d'habitat

Source : Catagene, cerema

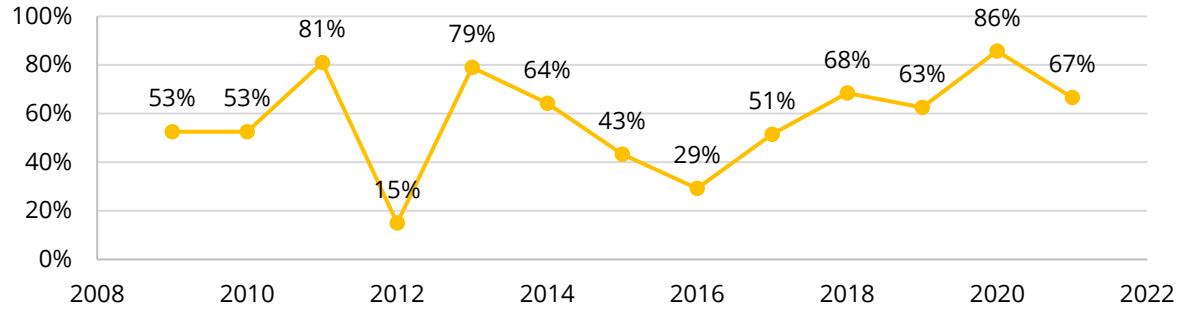


Le graphique ci-dessous nous permet d'observer la nette baisse de consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) à destination de l'habitat ces dernières années, avec une tendance à la sobriété foncière qui s'est poursuivie depuis 2017. Depuis 2019, moins de 10 hectares ont été consommés 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. **La consommation d'ENAF 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 (ENAF) 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 :

Part de la consommation à vocation d'habitat

Source : Catagene, cerema



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
028-200040277-20260209-CC2026-025-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 03/03/2026
Publication : 03/03/2026

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 (EPF) 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
028-200040277-20260209-CC2026-025-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 03/03/2026
Publication : 03/03/2026

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

Objectifs poursuivis

- 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
028-200040277-20260209-CC2026-025-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 03/03/2026
Publication : 03/03/2026

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
028-200040277-20260209-CC2026-025-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 03/03/2026
Publié le : 03/03/2026

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. 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
028-200040277-20260209-CC2026-025-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 03/03/2026
Publication : 03/03/2026

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

Objectifs poursuivis

- 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
028-200040277-20260209-CC2026-025-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 03/03/2026
Publication : 03/03/2026

	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
028-200040277-20260209-CC2026-025-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 03/03/2026
Publication : 03/03/2026

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

Objectifs poursuivis

- 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

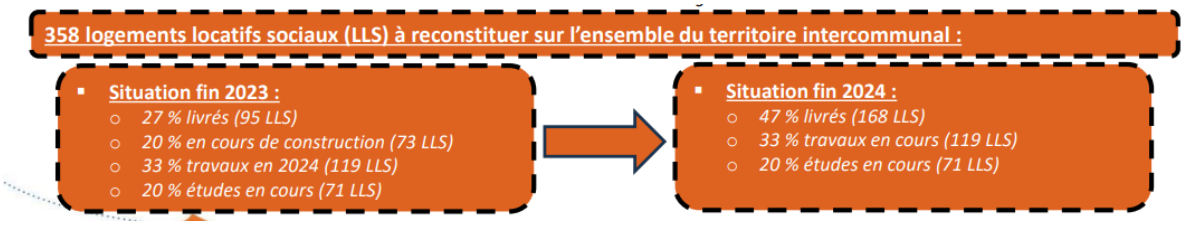
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20260209-CC2026-025-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 03/03/2026
Publication : 03/03/2026

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

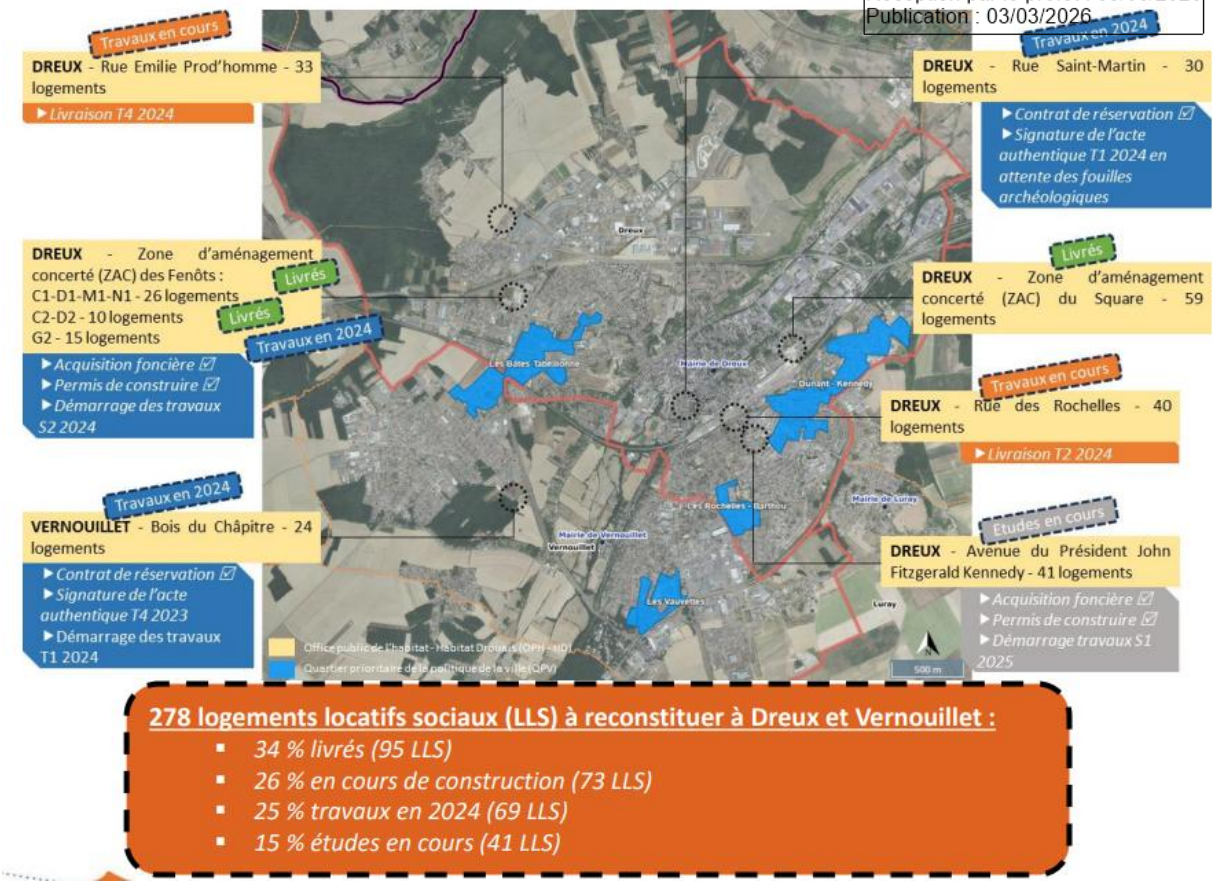


Bilan de l'avancement des reconstitutions à l'échelle intercommunale. Source : revue de projet 2023

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).

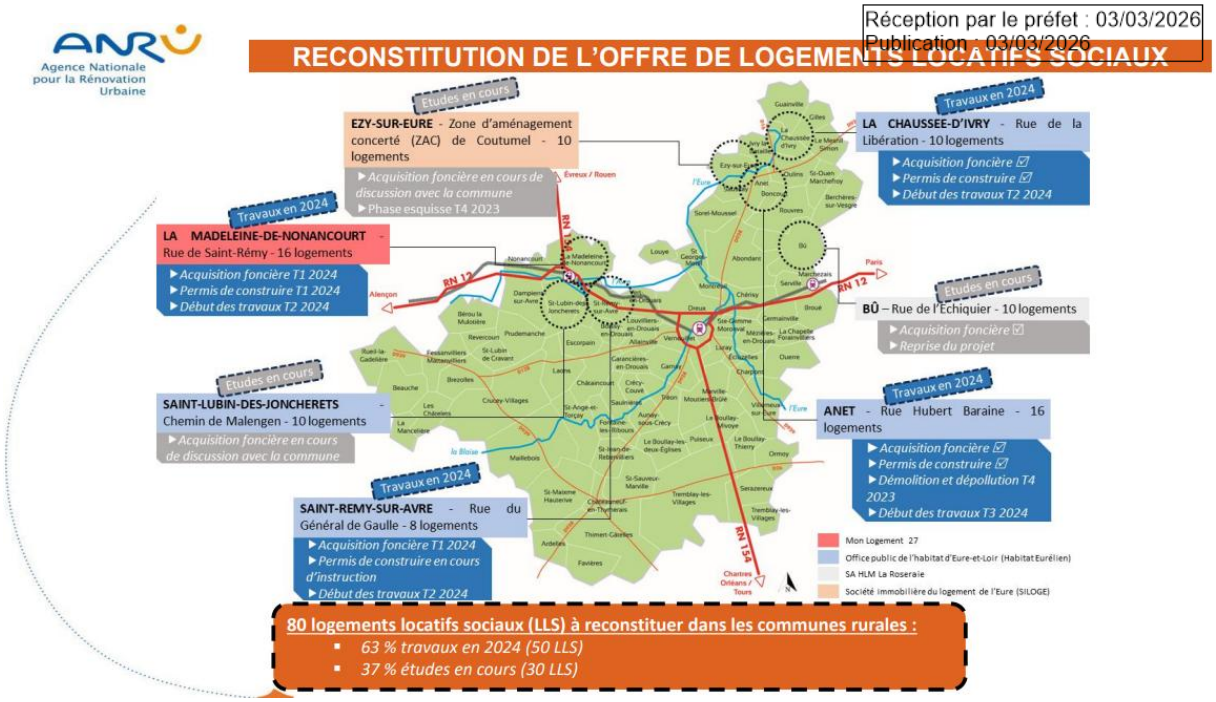
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20260209-CC2026-025-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 03/03/2026
Publication : 03/03/2026



Bilan des reconstitutions réalisées et restantes. 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
028-200040277-20260209-CC2026-025-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 03/03/2026
Publication : 03/03/2026



Bilan des reconstitutions hors pôle urbain réalisées et restantes. 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
028-200040277-20260209-CC2026-025-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 03/03/2026
Publication : 03/03/2026

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

Objectifs poursuivis

- 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
028-200040277-20260209-CC2026-025-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 03/03/2026
Publié le : 03/03/2026

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
028-200040277-20260209-CC2026-025-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 03/03/2026
Publié le : 03/03/2026

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 poursuivis

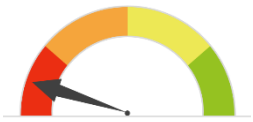
- Permettre aux ménages locaux de poursuivre leur parcours résidentiel
- Mieux répondre aux besoins de familles avec enfants souhaitant accéder à la propriété dans l'individuel

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
028-200040277-20260209-CC2026-025-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 03/03/2026
Publié le : 04/03/2026

La Communauté d'agglomération du Pays de Dreux 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
028-200040277-20260209-CC2026-025-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 03/03/2026
Publication : 03/03/2026

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

Objectifs poursuivis

- 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
028-200040277-20260209-CC2026-025-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 03/03/2026

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
028-200040277-20260209-CC2026-025-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 03/03/2026
Publication : 03/03/2026

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

Objectifs poursuivis

- 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

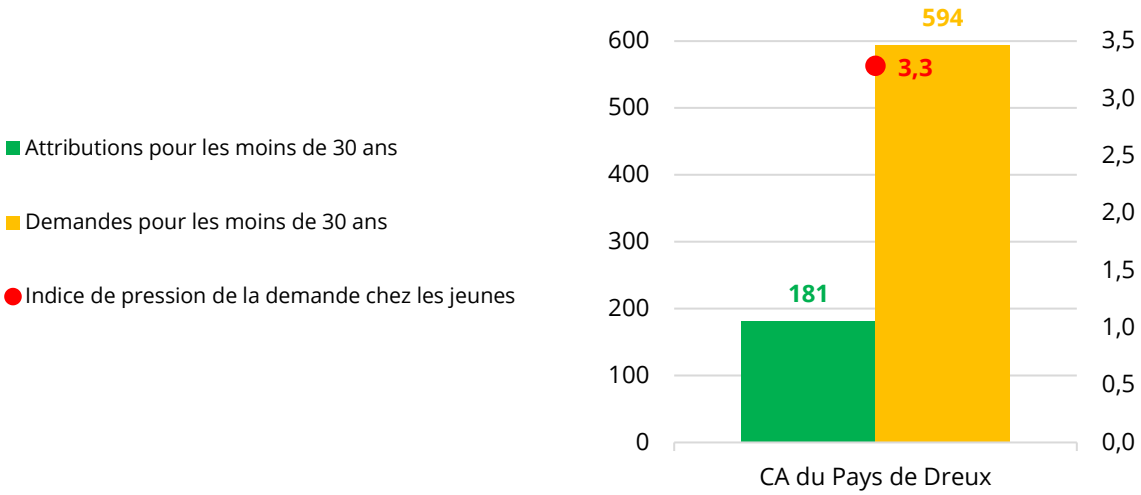
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20260209-CC2026-025-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 03/03/2026
Publication : 04/03/2026

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).

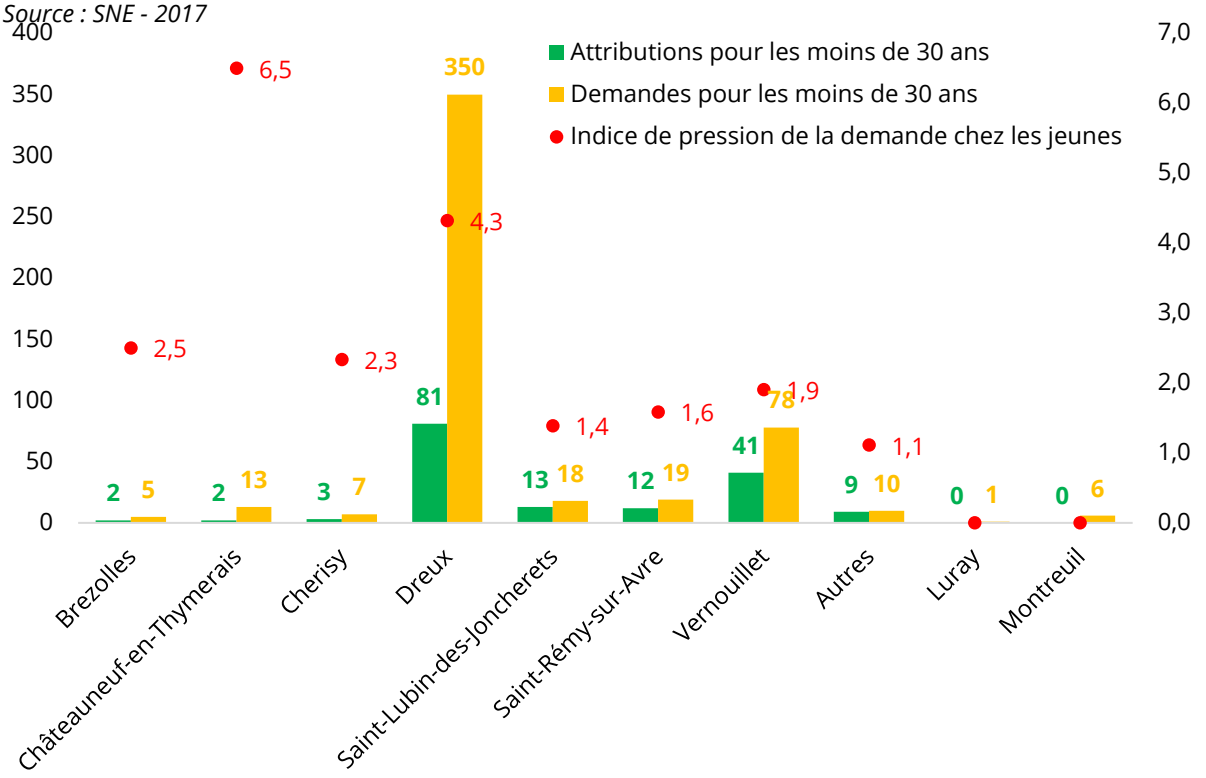
Cependant, plusieurs communes n'attribuent aucun logement bien qu'ils reçoivent des demandes pour un logement social : Anet, Bû, Luray, Montreuil, Tremblay-les-Villages, Tréon et Villemeux-sur-Eure.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20260209-CC2026-025-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 03/03/2026

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

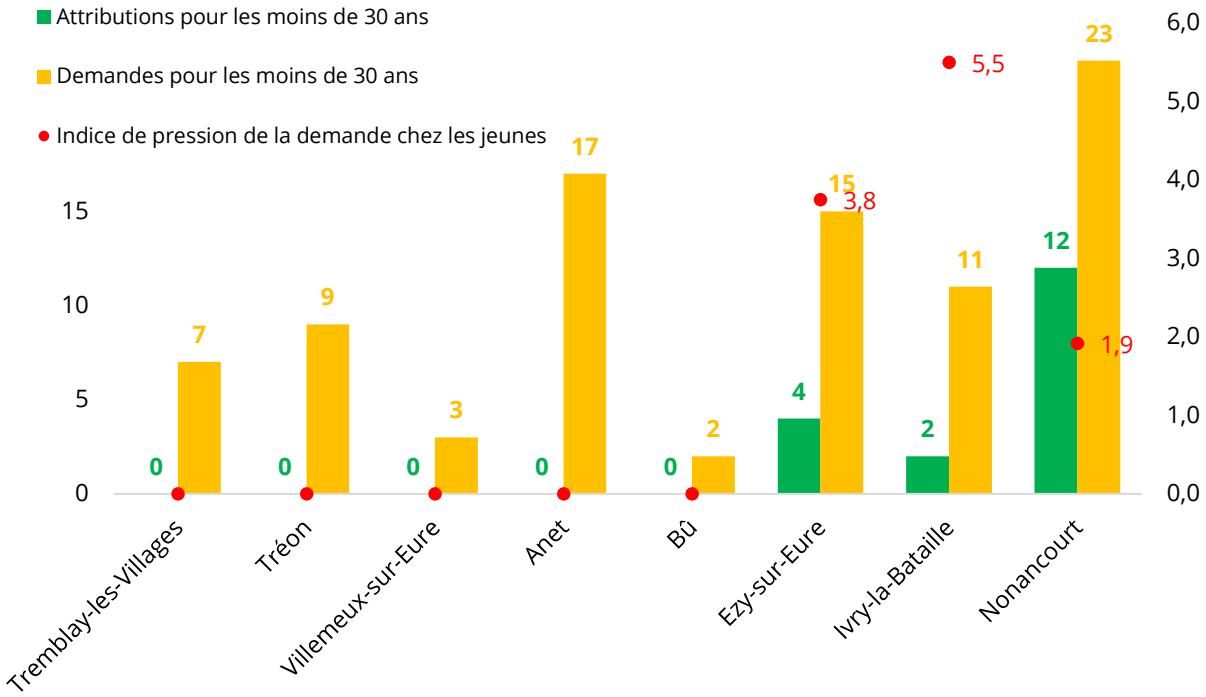
Nombre d'attributions et de demandes pour un logement social des jeunes (-de 30 ans)

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
028-200040277-20260209-CC2026-025-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 03/03/2026
Publication : 03/03/2026

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, Cherisy, La Chaussée-d'Ivry, Luray, Ivry-la-Bataille, Tremblay-les-Villages et Tréon). Pour autant, les communes de Brezolles, Cherisy 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
028-200040277-20260209-CC2026-025-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 03/03/2026
Publié le : 03/03/2026

- 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
028-200040277-20260209-CC2026-025-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 03/03/2026
Publication : 03/03/2026

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

Objectifs poursuivis

- 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
028-200040277-20260209-CC2026-025-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 03/03/2026
Publication : 03/03/2026

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
028-200040277-20260209-CC2026-025-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 03/03/2026
Publication : 03/03/2026

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

Objectifs poursuivis

- 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
028-200040277-20260209-CC2026-025-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 03/03/2026

Pour rappel, le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage (SDAHGV) 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 2017-2023 n'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 schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage (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
028-200040277-20260209-CC2026-025-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 03/03/2026
Publication : 03/03/2026

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 poursuivis

- 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
028-200040277-20260209-CC2026-025-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 03/03/2026
Publication : 03/03/2026

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
028-200040277-20260209-CC2026-025-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 03/03/2026
Publication : 03/03/2026

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 poursuivis

- 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
028-200040277-20260209-CC2026-025-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 03/03/2026
Publication : 03/03/2026

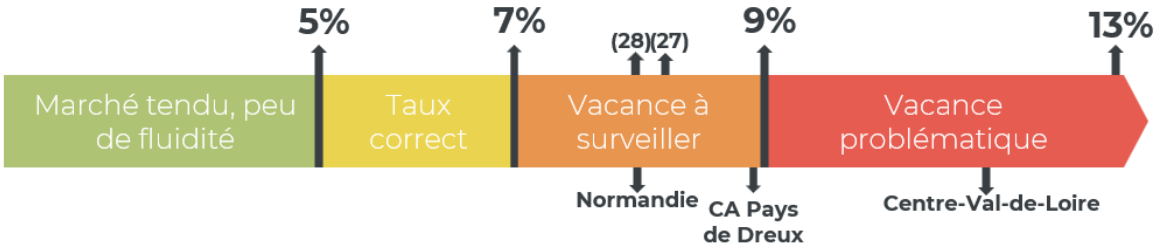
Sur l'évolution de la vacance

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 Communauté d'agglomération duPays 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
028-200040277-20260209-CC2026-025-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 03/03/2026
Publication : 03/03/2026

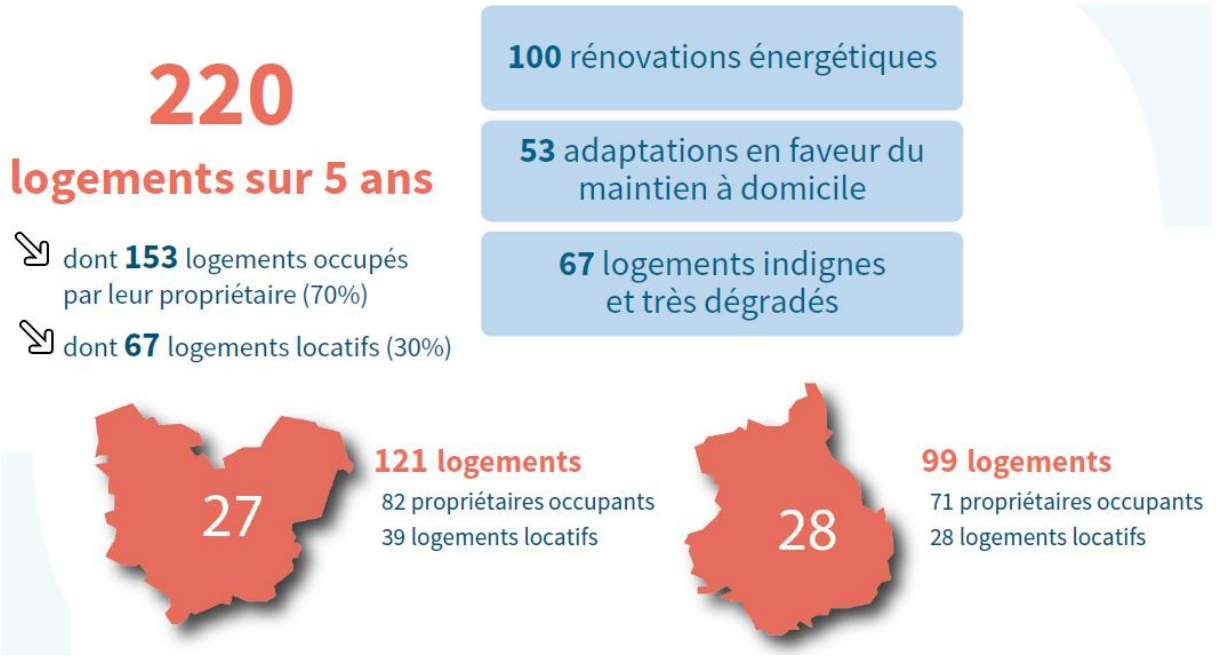
Comme le rappelle SOLIHA, opérateur en charge de l'animation du dispositif, ce financement complémentaire des communes permet de marquer l'implication des élus sur des axes d'intervention jugés prioritaires :

- 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).

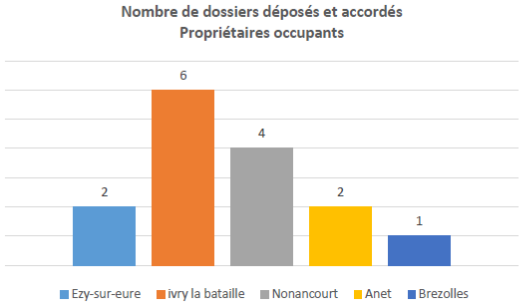
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20260209-CC2026-025-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 03/03/2026
Publication : 03/03/2026

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

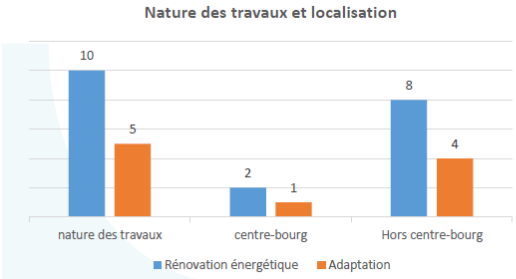
376 336 € de travaux engagés
173 413 € de subventions accordées

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



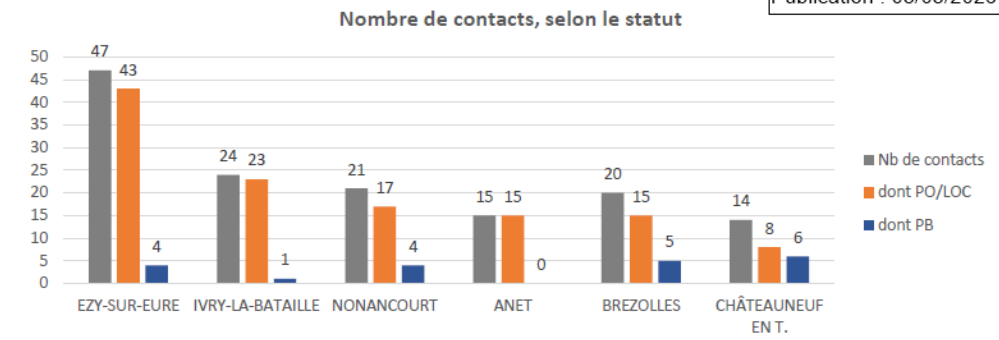
173 413 € de subventions accordées dont **132 784 €** pour les 3 communes de l'Eure et **40 629 €** pour les 2 communes d'Eure-et-Loir

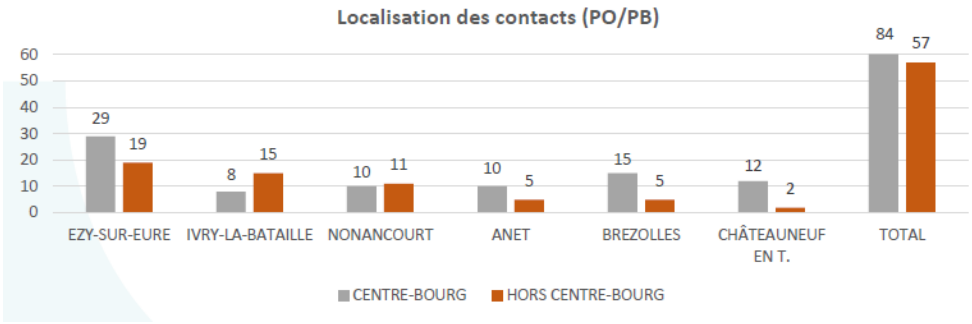
+ 2 projets de propriétaires occupants déposés fin Mars 2023 et en attente d'accord de subventions *(22 287 € de subventions –Ezy sur-Eure)*

	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
028-200040277-20260209-CC2026-025-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 03/03/2026
Publication : 03/03/2026





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
028-200040277-20260209-CC2026-025-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 03/03/2026
Publication : 03/03/2026

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 et 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 et 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
028-200040277-20260209-CC2026-025-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 03/03/2026
Publication : 03/03/2026

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

Objectifs poursuivis

- 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))



Bilan de l'action et perspectives

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20260209-CC2026-025-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 03/03/2026

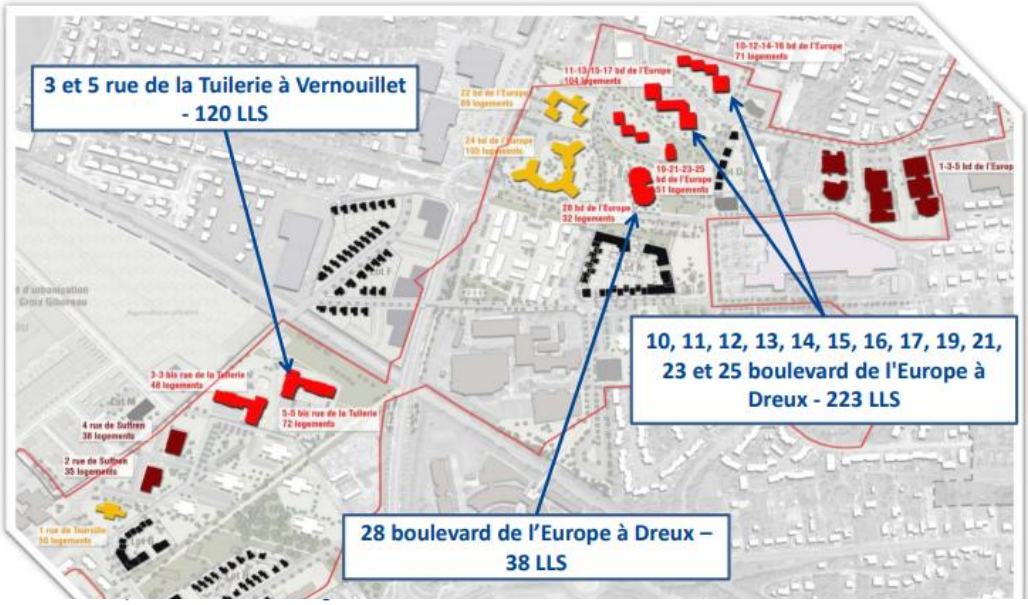
Entre 2017 et 2021, plus de 85 % des logements mis en service sur le territoire étaient très performants sur le plan énergétique, avec des étiquettes A et B. Les logements restants peuvent concerner des mises en service à la suite d'une réhabilitation de bâtiment.

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
028-200040277-20260209-CC2026-025-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 03/03/2026
Publication : 03/03/2026

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
028-200040277-20260209-CC2026-025-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 03/03/2026
Publication : 03/03/2026

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

Objectifs poursuivis

- 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
028-200040277-20260209-CC2026-025-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 03/03/2026

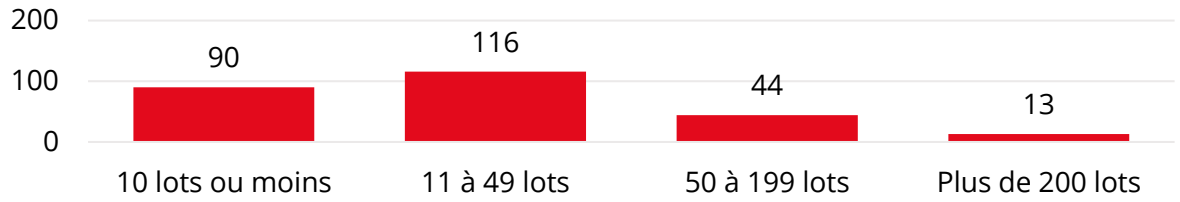
Le programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés (POPAC) n'a pas été mis en œuvre. Les dispositifs Action Cœur de Ville et petites villes de demain n'ont pas permis d'initier une réflexion supplémentaire sur le sujet : elles ont majoritairement concerné des réhabilitations 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 :

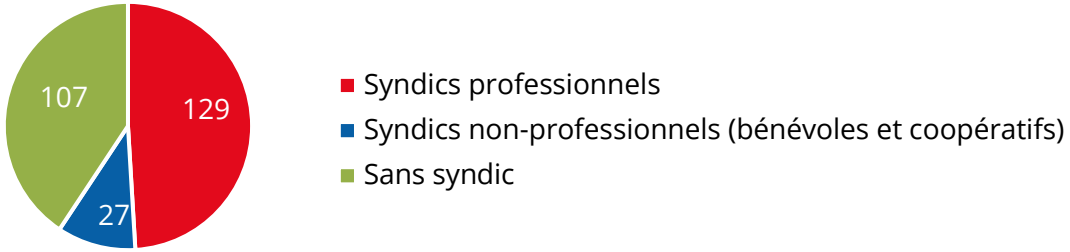
Le nombre de copropriétés selon le nombre de lots

Source : Le Registre des Copropriétés, 2T 2023



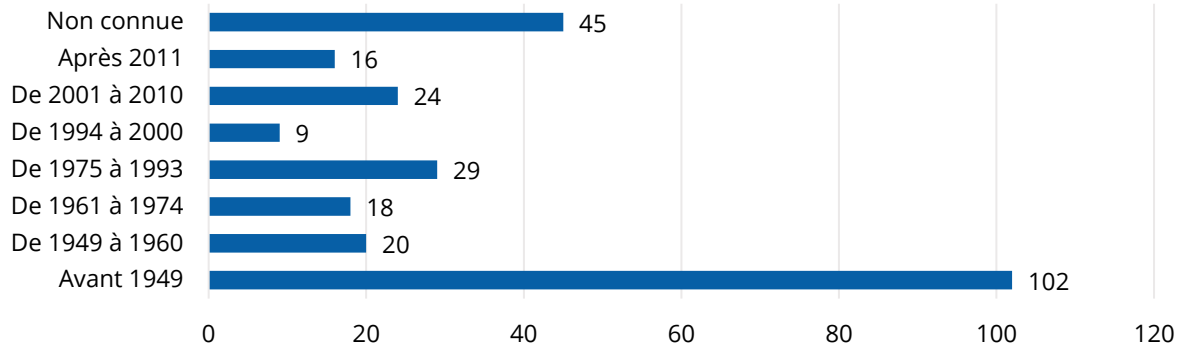
L'organisation juridique des différentes copropriétés

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 :

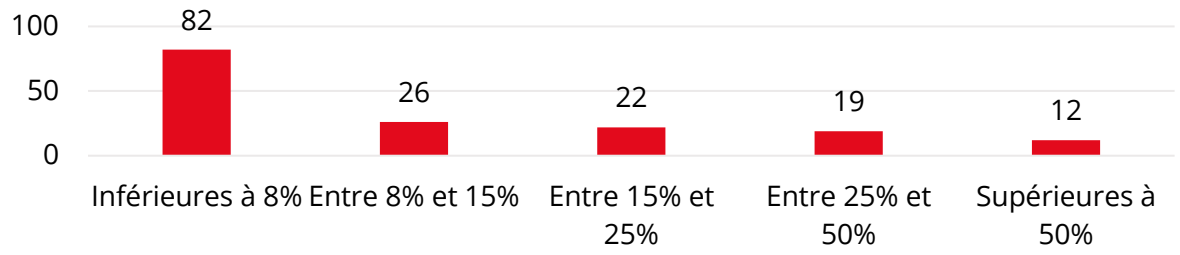
- 263 copropriétés dans la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux ;
- 28 % des bâtiments ont été construit avant 1949 ;
- 1 copropriété sur 2 est représentée par un syndic professionnel.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20260209-CC2026-025-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 03/03/2026
Publié le : 05/03/2026

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 la 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
028-200040277-20260209-CC2026-025-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 03/03/2026
Publication 03/03/2026

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 poursuivis

- 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
028-200040277-20260209-CC2026-025-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 03/03/2026
Publication : 03/03/2026

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
028-200040277-20260209-CC2026-025-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 03/03/2026
Publication : 03/03/2026

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

Objectifs poursuivis

- 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

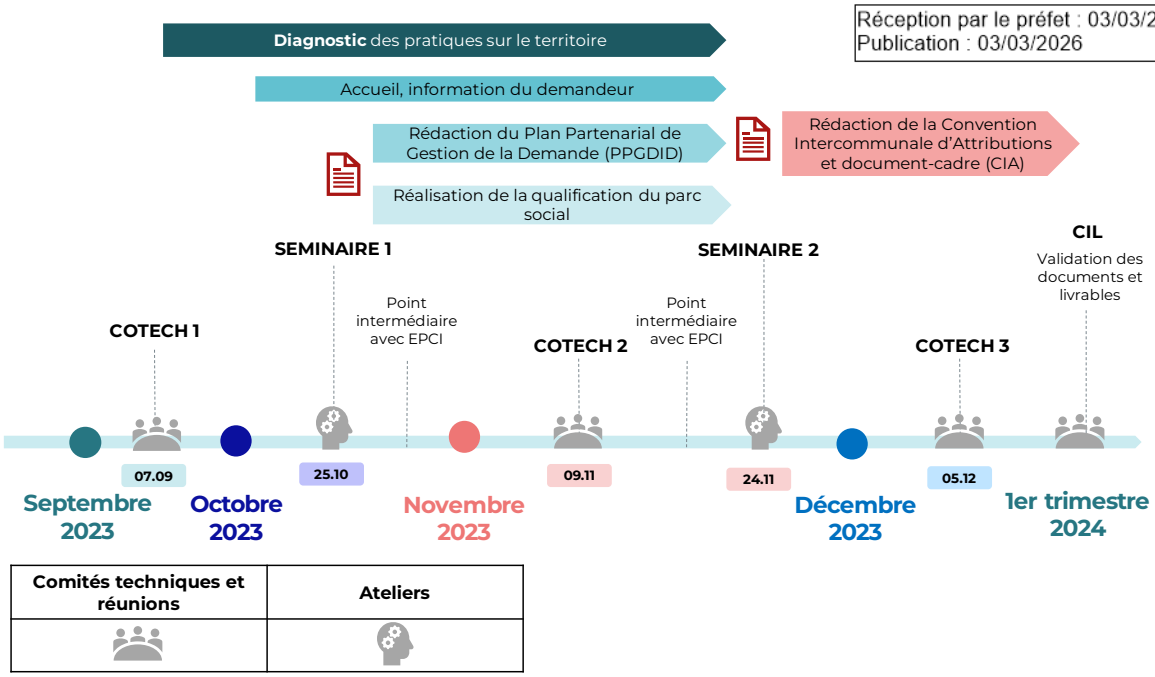


Bilan de l'action et perspectives

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 intercommunal 2017-2023
- Tous les documents cadre n'ont pas été finalisés (travail partiel)

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20260209-CC2026-025-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 03/03/2026
Publication : 03/03/2026



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

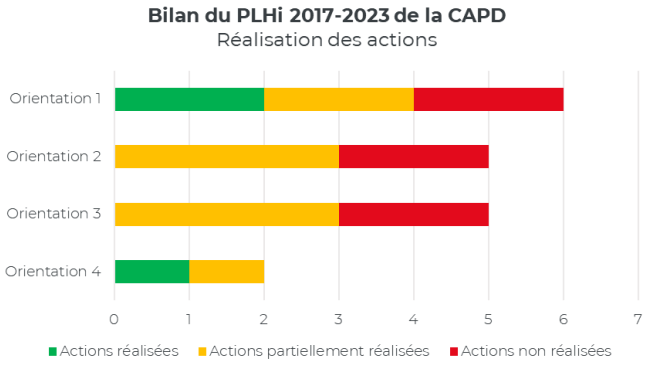
Définir une feuille de route de la politique de l'habitat en accord avec les orientations de la conférence intercommunale du logement

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20260209-CC2026-025-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 03/03/2026
Publication : 05/03/2026

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
028-200040277-20260209-CC2026-025-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 03/03/2026
Publication : 03/03/2026

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

Action réalisée
Action partiellement réalisée
Action non réalisée

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.

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

Action réalisée
Action partiellement réalisée
Action non réalisée

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)

Action réalisée
Action partiellement réalisée
Action non réalisée

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
028-200040277-20260209-CC2026-025-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 03/03/2026
Publication : 03/03/2026

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.