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

Diagnostic territorial



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

SOMMAIRE

1. PREAMBULE 3

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

3. DES ENJEUX DE DEVELOPPEMENT T DE DIVERSIFICATION DE L'OFFRE AU SEIN DU PARC DE LOGEMENTS 45

4. UN ENJEU DE REPONSE AUX BESOINS SPECIFIQUES SUR L'ENSEMBLE DE LA CHAINE DES PARCOURS RESIDENTIELS 85

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



1. PREAMBULE

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

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

Une compatibilité nécessaire avec les documents cadres

Le programme local de l'habitat intercommunal prend en compte les dispositions du plan départemental de l'habitat et de l'hébergement (PDHH), et celles du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage (SDAHGV).

Le programme local de l'habitat intercommunal (PLHi)doit être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale (SCoT). À défaut de compatibilité entre ces deux documents, leurs dispositions peuvent être harmonisées dans le cadre de la procédure de l'article L. 122-16 du Code de l'urbanisme où la révision du SCoT et l'approbation du PLHi font l'objet d'une enquête publique commune.

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

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

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

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

2. Un cadre législatif renforcé

Le cadre législatif du programme local de l'habitat intercommunal a beaucoup évolué depuis sa création par la Loi d'orientation pour la ville de 1991 :

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

- Création des programmes locaux de l'habitat, à l'échelle communale ;
- Unique obligation de contenu : définition des opérations en faveur des personnes défavorisées ;
- Les plans d'occupation des sols (POS) doivent seulement prendre le programme local de l'habitat intercommunal en considération.

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

- Instrument de la mise en œuvre des principes de mixité de l'habitat (obligation d'un quota de 20 % de logements sociaux imposé à certaines communes) ;

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 document doit être assorti d'un programme d'actions ;
- La loi encourage son élaboration à l'échelle intercommunale par des incitations financières.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Les objectifs de production de logements doivent être comptabilisés par produit et territorialisés par commune ;
- Le Programme local de l'habitat intercommunal doit répondre aux besoins des populations spécifiques, et notamment des jeunes ;
- Il doit comporter un échéancier prévisionnel de réalisation des logements ;
- Extension d'obligation de mise en place d'un programme local de l'habitat intercommunal aux communautés de communes de plus de 30 000 habitants ayant une commune de plus de 10 000 habitants ;
- Intensification du droit de regard de l'État sur les programmes locaux de l'habitat ;
- Les demandes de modification du préfet, dans le cas de réserves ou avis défavorables du comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH), doivent obligatoirement être prises en compte, pour que le programme local de l'habitat intercommunal (PLHi) devienne exécutoire ;
- Un bilan triennal d'application doit être communiqué pour avis au Préfet.

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

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

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

Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) :

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

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

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

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

Loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté :

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

« Loi ELAN » du 24 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique :

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

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

- Vise à accélérer la transition écologique de la société et de l'économie française ;
- Vise à éradiquer les passoires thermiques en interdisant progressivement à la location les logements mal isolés et en instaurant les aides financières pour les travaux d'isolation ;
- Vise à diviser par deux le rythme de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers durant les 10 prochaines années (2022-2031) ;
- Vise un objectif de « zéro artificialisation nette » (ZAN) d'ici 2050. Cet objectif devra être traduit dans les documents de planification régionale puis dans les documents d'urbanisme locaux ;
- Oblige à la mise en place d'un observatoire de l'habitat et du foncier dans le programme local de l'habitat intercommunal (PLHi), dans le but d'analyser la conjoncture des marchés fonciers et immobilier ainsi que l'offre foncière disponible qui alimenteront les bilans annuels du PLHi.

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

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

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

3. La prise en compte des document cadres

Le porter à connaissance de l'Etat

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

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

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

Attentes de l'Etat en termes de méthode

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

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

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

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

Un focus sur le lien entre mobilité et habitat.

Les enjeux prioritaires

Assurer une production de logements et une consommation foncière maitrisée. Le futur programme local de l'habitat intercommunal (PLHi) devra prioriser la production de logement dans l'enveloppe urbaine et s'inscrire dans le cadre des politiques de transitions écologiques et du principe de la Loi zéro artificialisation nette (ZAN). Le schéma de cohérence territorial (SCoT) a défini un

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

objectif de 4 448 nouveaux logements et cet objectif non-atteint par le précédent PLHi devra être nécessairement pris en compte dans le nouveau.

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

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

1. **L'accentuation de la lutte contre la vacance** : dans la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux, le taux de vacance est de 8,9 % avec 45 % de logements vacants depuis 2 ans avec une représentativité plus forte sur la commune de Dreux.
2. **La contribution à la résorption de l'habitat indigne** : 35 signalements de mal-logement ont été enregistrés sur la plateforme départementale LHI en un an, dont 11 dans le parc public grâce à un service bien identifié (Maison de l'Habitat) dont une majorité est situé sur Dreux.
3. **L'engagement fort et durable à l'amélioration des logements privés** : L'accélération de la rénovation énergétique des logements, ainsi que leur adaptation au vieillissement et à la perte d'autonomie, font partie des politiques publiques prioritaires :
    - **La performance du parc peut être évaluer en fonction de son âge** (résidences construites avant 1975). On peut évaluer que 10 093 ménages du parc privé sont exposés au risque de précarité énergétique ;
    - **Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) multisites** sur 6 communes (Anet, Brezolles, Châteauneuf-en-Thymerais, Ezy-sur-Eure, Ivry-la-Bataille et Nonancourt) de la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux a été mise en place avec 3 axes principaux, à savoir, le traitement des habitats dégradés, l'amélioration énergétique et l'adaptation au vieillissement et enfin la réhabilitation de logements anciens vacants ;
    - **Convention finalisée de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat – renouvellement urbain (OPAH-RU) sur un périmètre proche opération de revitalisation du territoire** (ORT) à Dreux (démarrage prévu en début 2024). L'objectif est d'intervenir sur 161 logements minimum sur 5 ans (bâti ancien souvent dégradé et logement vacants) ;
    - **Dispositif Loc'avantage** soutenu par l'Agence nationale de l'habitat (Anah) et Action Logement visant à réhabiliter des immeubles dégradés vacants (En 5 ans, 38 logements ont été conventionnés, dont 34 à Dreux). Réserve massive de logements pour répondre à une forte demande des salariés de logements qualitatifs, proches des commerces et abordables, l'État considère la revitalisation des communes rurales comme un enjeu majeur,

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

impliquant la remise sur le marché de logements vacants. Cependant, l'offre créée doit avoir un caractère social, ce qui nécessite une localisation soigneuse basée sur un argumentaire inclus dans le Programme local de l'habitat intercommunal.

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

Répondre aux besoins des publics spécifiques et prioritaires, par :

1. **La prise en compte des besoins des publics prioritaires.** Il s'agit de faciliter la décohabitation et de diversifier l'offre à destination des jeunes (taux de moins de 20 ans supérieur à 27 % dans l'agglomération drouaise). D'autre part, l'offre de logements sociaux pour le public jeune et le public âgé dont les revenus sont faibles doit être abordée et accentuée. Aussi, certains ménages dont l'accès à un logement autonome n'est pas la solution devraient bénéficier d'une offre plus adaptée à leurs besoins. Enfin, la mise en place d'un observatoire de l'habitat à l'échelle de l'intercommunalité pour mieux connaitre le territoire et mieux appréhender les évolutions et les problématiques ;
2. **L'accueil et la réponse aux besoins des gens du voyage.** Mise en place du nouveau schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage d'Eure et Loire 2023-2029 (SDAHGDV), dispositif d'accueil et d'habitat sur un territoire ou la fréquentation et l'ancrage des ménages vivant en caravanes sont importants (**aire permanente d'accueil, aire de grands passages, projet de terrain familiaux locatifs, …).**

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

Le schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux

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

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

Synthèse du diagnostic du schéma de cohérence territoriale

Les besoins en logements :

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

L'aménagement du territoire :

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

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

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

Les grandes tendances du scénario :

- Une reprise de la croissance démographique sur le pôle urbain de Dreux-Vernouillet ;

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

- Un renforcement de l'attractivité des autres polarités (équilibre migratoire ou maintien du solde migratoire positif) ;
- Un ralentissement de la croissance liée au solde migratoire dans les communes rurales ;
- Un ralentissement du rythme de desserrement des ménages plus marqué lié au maintien de familles, notamment dans les polarités.

Objectif : construction de 655 logements par an d'ici 2023 et de 556 logements par an entre 2023 et 2030.

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

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

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

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

OBJECTIF 2 : Renforcer la qualité du cadre de vie

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

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

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

Prescription P23 : Objectifs démographiques à l'horizon 2023

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

LA DECLINAISON DES OBJECTIFS DE PRODUCTION A L'HORIZON 2030

	TOTAL AGGLO. DU PAYS DE DREUX	POLE URBAIN		POLES D'EQUILIBRE					COMMUNES RURALES ET DE PROXIMITE	
		Dreux Vernouillet Luray Chérisy	Dreux Vernouillet Luray Chérisy St Germe M.	Pôle 1 Nonancourt St Lubin St Rémy	Pôle 2 Anet, Ezy sur E. Ivry la B., Dulins Sorcy La Chaussée d'I.	Pôle 3 Chaîne Thimert G. Tremblay les V.	Pôle 4 Abondant, Bû, Broué	Pôle 4 Abondant, Bû, Broué, Serville, Marchezais	Pôle 5 Brezolles	12 communes dont : St Germe M., Serville, Marchezais	16 communes
DONNEES SUR LA PERIODE 2007-2012											
Population municipale 2012	111 529	46 524		10 248	11 917	6 108	4 994		1 901	29 837	
Taux annuel évolution population 2007-2012	0,28%	-0,34%		0,87%	0,59%	1,29%	1,06%		3,13%	0,43%	
Nb logements construits par an de 2007 à 2012	586	274		49	51	45	37		16	115	
Indice de construction de 2007 à 2012 par an pour 1000 hab.(pop.municipale)	5,3	5,8		4,9	4,3	7,6	7,5		8,3	3,9	
OBJECTIFS ET HYPOTHESES 2012-2023											
Population municipale 2023	119 303	48 879		10 949	13 295	6 704	5 511		2 098	31 866	
Taux annuel évolution population 2012-2023	0,61%	0,45%		0,60%	1,00%	0,85%	0,90%		0,90%	0,66%	
Nb logements à réaliser par an de 2012 à 2023	578	270		59	89	31	28		10	91	
Nb logements déjà réalisés par an depuis 2012	449	224		15	56	19	38		1	96	
Nb de logements restant à réaliser par an de 2017 à 2023 (période du PLHi)	**655**	**296**		**64**	**108**	**38**	**23**		**16**	**89**	
Indice de construction de 2017 à 2023 (période du PLHi) par an pour 1000 hab. (pop.municipale)	5,9	6,4		8,2	9,0	6,1	4,5		8,2	3,0	
OBJECTIFS ET HYPOTHESES 2023-2030											
Population municipale 2030	124 492		51 478	11 457	14 254	7 113		6 547	2 234		31 408
Taux annuel évolution population 2023-2030	0,61%		0,48%	0,60%	1,00%	0,85%		0,90%	0,90%		0,66%
Nb logements à réaliser par an de 2023 à 2030	**556**		**257**	**56**	**74**	**31**		**33**	**11**		**94**
Indice de construction de 2023 à 2030 par an pour 1000 hab (pop.municipale)	4,6		5,1	4,9	5,4	4,6		5,2	5,0		3,0

NB : L'armature urbaine évolue à partir de 2023 :
- la commune de Sainte-Gemme Moronval est rattachée au pôle urbain.
- les communes de Marchezais et Serville sont rattachées au pôle de Abondant-Broué-Bû.

Prescription P24 : Lancer l'élaboration d'un nouveau programme local de l'habitat intercommunal pour la période 2023- 2030

Ce nouveau programme local de l'habitat intercommunal se basera sur le bilan des actions entreprises entre 2017 et 2023 pour définir des objectifs spécifiques de production de logements pour chaque commune.

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

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

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

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

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

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

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

Prescription P27 : La programmation du locatif social par financement

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

La programmation des logements locatifs sociaux par typologie

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

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

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

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

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

Le plan départemental de l'habitat (PDH) de l'Eure a pour fonction de **mettre en cohérence et en synergie** les différents politiques de l'habitat dans le département autour d'un **cadre stratégique partagé**. Ainsi, il intègre et s'appuie sur les programmes locaux de l'habitat intercommunaux, les schémas de cohérence territoriale ou encore les plans départementaux d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées.

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

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

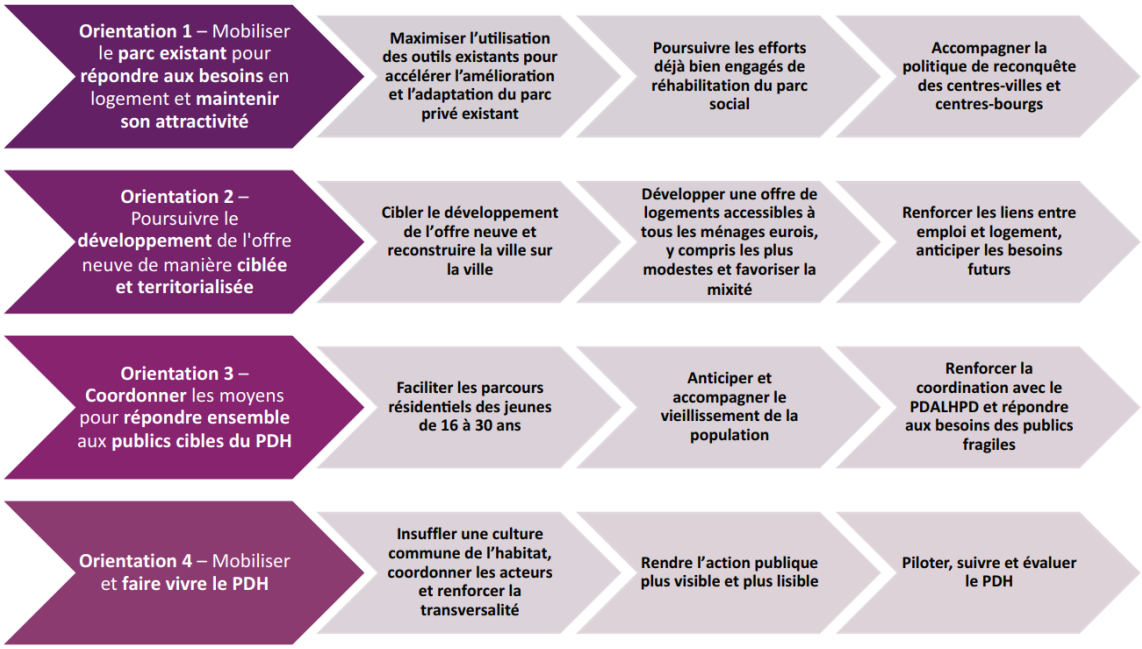
A l'issu d'une phase de diagnostic, plusieurs enjeux se sont dégagés, permettant de structurer des premiers pistes d'orientations stratégiques :

ENJEUX	CONSTATS
Besoin de coordination et de cohérence entre acteurs et dispositifs	• Nécessité de renforcer la coordination des acteurs et des dispositifs pour gagner en efficacité et être mieux adaptés pour répondre aux besoins identifiés • Initiative « AGILLE » pour mieux lutter contre l'exclusion et simplifier la gouvernance ainsi que la mise en œuvre des politiques d'inclusions • Nécessité de faciliter la coordination entre les professionnels, pour une prise en charge plus fluide et globale des personnes dans leur parcours • Manque de lisibilité des destinataires par une meilleurs coordinations des acteurs et des dispositifs qui s'adressent à différents publics dit spécifiques (jeunes, seniors, personne en situation de handicap, plus démunies, etc.)
Répondre aux besoins en logement et en hébergement des publics fragiles	• Une offre importante sur le territoire mais inégalement répartie qui se justifie par la proximité de l'offre de services et de transports • Enjeux de diversification de l'offre, l'augmentation de l'offre adaptée et la transversalité entre les structures d'accompagnement et de médicalisées
Une diversité de profils de « jeunes » à appréhender	• Problématique des logements pour les jeunes (mineurs non-accompagnés, étudiants, jeunes en alternance, jeunes actifs, jeunes non inséré) • 63 771 personne sont de 15 à 24 ans dans le département de l'Eure. Parmi les moins de 30 ans, 19.7%se situent dans sous le taux de pauvreté au seuil de 60 % du revenu médian (revenu annuel moyen avant impôts qui s'élève à 17 539 €)

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

	• D'après le plan départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées, plusieurs freins aux offres et aux dispositifs sont rencontrés par les jeunes sur le département • Des outils non suffisamment exploités (baux glissants, médiation locative, intermédiation locative, sous location) • Ensemble du département n'est pas couvert par les services tels que le comité local pour le logement autonome des jeunes ou Service Habitat Jeunes • Les points d'informations qui ne sont pas toujours coordonnées avec les plannings des jeunes qui ne peux donc pas s'y rendre
Le maintien à domicile et l'offre dédiée aux personnes âgées et handicapées	• Des besoins importants qui vont continuer d'augmenter dans les années à venir • Une offre d'hébergement publique dédiée (EHPAD) importante et un taux d'équipement supérieur à la moyenne nationale • Une offre de résidence service privées quasiment inexistante sur le département mais de nombreux projets à l'étude • Des expérimentations en cours pour développer des produits plus innovants (habitats inclusifs, intergénérationnel…) et des acteurs investis (bailleurs sociaux, collectivités, associations) • Enjeu sur le maintien à domicile qui reste la solution dominante
D'autres publics nécessitent un accompagnement transversal : les personnes ayant des troubles de santé, les personnes victimes de violences, les plus démunis, les gens du voyage	

Les orientations stratégiques retenues :



Orientation 1 – Mobiliser le parc existant pour répondre aux besoins et maintenir son attractivité : Le département de l'Eure se caractérise par un parc de logement vieillissant en proie à des problématiques de précarité énergétique (29 % des logements construits avant 1949 et 16,2 % des ménages sont en situation de vulnérabilité énergétiques) et de vacance (8 % des logements). Concernant le parc social, malgré un phénomène de vacance moins marqué (3 % de vacances de plus de 3 mois en 2019), il n'échappe pas aux problématiques de vieillissement, d'inadaptation et de précarité énergétique.

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

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

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

Synthèse du contrat de ville

PRIORITES D'ACTION DES COLLECTIVITES EN MATIERE D'HABITAT		
AXES STRATEGIQUES	**OBJECTIFS OPERATIONNELS**	**PROPOSITION D'ACTIONS**
Réhabiliter les quartiers et accompagner la rénovation des logements	▪ Requalifier et identifier les perspectives de développement des quartiers avec une vision dynamique de leur devenir à 10/15 ans. ▪ Renforcer leur attractivité résidentielle et économique.	▪ Mettre en œuvre le nouveau programme de renouvellement urbain sur le quartier Bâtes/Tabellionne ▪ Développer une réflexion sur la fonction des quartiers prioritaires de la politique de la ville dans les villes de Dreux et Vernouillet et leur participation aux stratégies de développement urbain durable de l'intercommunalité agglomération
	▪ Mettre en œuvre et accompagner le Nouveau programme national de renouvellement urbain	▪ Faciliter le relogement, construire avant de démolir ▪ Maintenir la qualité des espaces nouveaux et rénovés par des actions de proximité pour lutter contre le mauvais entretien locatif ou la mauvaise appropriation du domaine privé ▪ Faciliter l'appropriation du fonctionnement d'un logement performant (Maison ou Appartement Info Energie)

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

	▪ Favoriser la mixité sociale	▪ Réaliser une convention entre les bailleurs au niveau intercommunal pour le relogement ▪ Mettre en place des conventions intercommunales, en lien avec les bailleurs, afin d'harmoniser les critères des attributions de logements sociaux, les modalités de relogement et de favoriser la mixité sociale. ▪ Réaliser la convention permettant l'abattement taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) de 30 % dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville en contrepartie d'une amélioration de la qualité de service rendu aux locataires
	▪ Aménager des logements pour faciliter le maintien des personnes âgées à domicile dans leur quartier	▪ Réaliser une analyse technique, sociale, humaine, sanitaire du besoin par un ergothérapeute ▪ Faire décider la commission d'adaptation du logement sur la suite à donner
	▪ Développer une offre de logements neufs ou anciens	▪ Posséder une offre standard de logements neufs facilement adaptables ▪ Réhabilitations de logements anciens localisés en centre-ville pour leur donner des vocations type « Eurélliales »
Diversifier l'offre en logements	▪ Faire de l'accession sociale à la propriété un des leviers de la mixité sociale	▪ Développer la création de programmes de logements en prêt locatif social-accession (PLSA) ▪ Accompagner les parcours résidentiels en prenant en compte les publics spécifiques (du jeune à la personne âgée) ▪ Optimiser les mesures fiscales incitatives telles que la TVA à 5,5 %, les dispositifs financiers tels que le prêt à taux zéro et la modification de zonage en B2 de l'unité urbaine
Lutter contre la précarité énergétique des habitants	▪ Habiter mieux et moins cher	▪ Mettre en place un plan isolation sur le parc de logements sociaux dans un but de maîtrise des coûts de fonctionnement ▪ Agir également sur le parc des logements privés, et notamment les plus modestes, qui peuvent bénéficier des aides de l'Agence nationale de l'habitat par le programme Habiter Mieux ▪ Diminuer la consommation de gaz des chaufferies par la mise en place d'un contrat de performance énergétique ▪ Améliorer l'étiquette positive des logements par la réalisation de travaux de gros entretien ou le remplacement de composants engagés avec une amélioration thermique du composant

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

		lorsque les conditions techniques et thermiques du bâtiment le permettent ouvrant droit au certificatif d'économie d'énergie (CEE)
	▪ Sensibilisation des habitants aux écogestes	▪ Sensibiliser les habitants à une meilleure utilisation de leurs équipements après rénovation notamment en ventilation, en chauffage et en eau chaude. L'idée est d'avoir recours au recrutement, par exemple au titre du service civique, pour permettre d'accompagner les familles directement au sein des quartiers. Les bailleurs seront associés à la démarche

Synthèse du plan urbanisme construction architecture (PUCA)

Contexte et intentions

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

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

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

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

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

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

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

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20260209-CC2026-025-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 03/03/2026
Publication : 10/03/2026

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

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

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

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

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

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

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

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

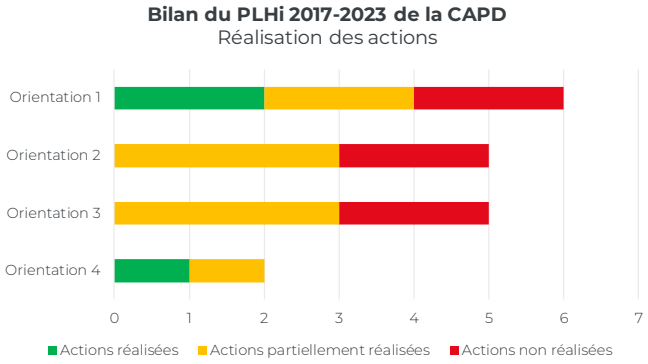
Poursuivre et rendre visible l'action de lutte contre l'habitat dégradé	Améliorer l'information, la connaissance et la mise en réseau partenariale pour renforcer le repérage	▪ Rendre plus lisible le fonctionnement et l'organisation du plan départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI) et des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

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

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

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



1. FAVORISER UN DÉVELOPPEMENT MAÎTRISÉ ET ÉQUILIBRÉ DU TERRITOIRE

Action réalisée
Action partiellement réalisée
Action non réalisée

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

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

Action réalisée
Action partiellement réalisée
Action non réalisée

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

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

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

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

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

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

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



2. UN EQUILIBRE DEMOGRAPHIQUE, UNE POPULATION JUNE ET FAMILIALE

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

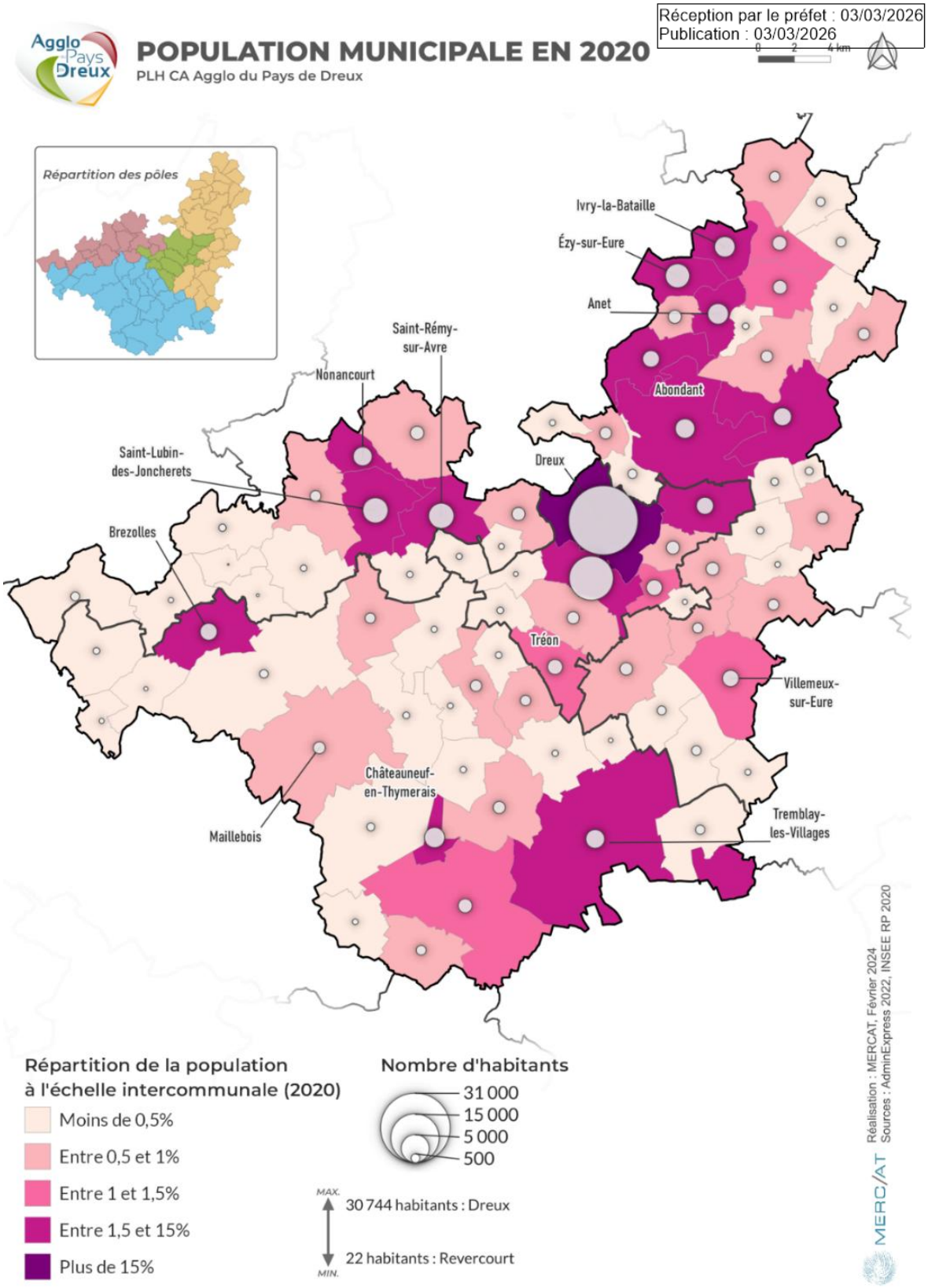
1. Une stabilité démographique portée par l'attractivité du territoire

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

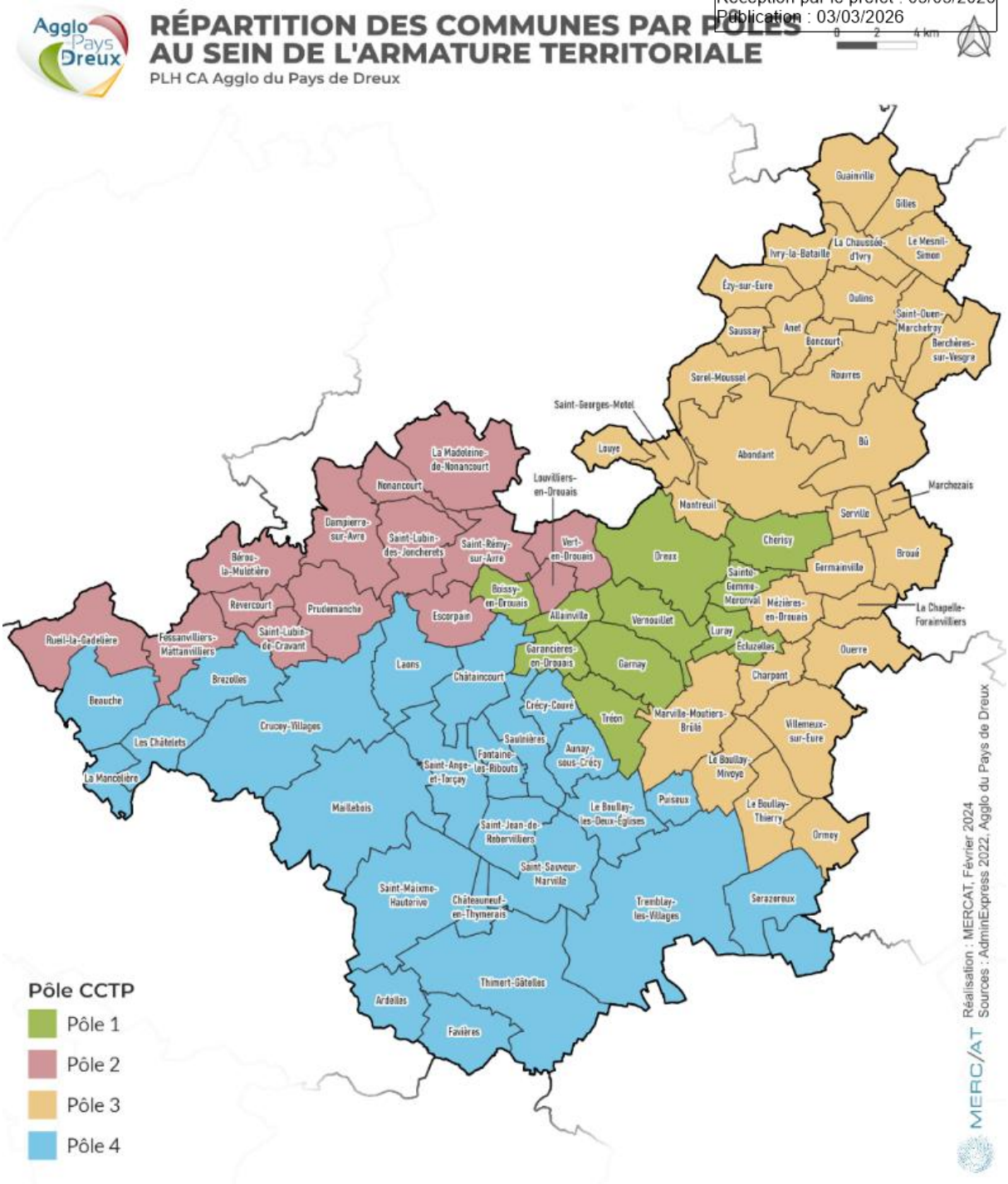


Crédits photographiques : MERC/AT

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



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



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

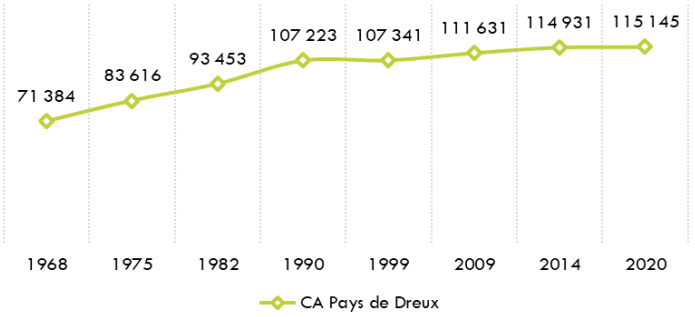
- **Le pôle 1** composé de 11 communes dont Dreux et Vernouillet, qui accueillent respectivement 30 744 habitants et 12 411 habitants en 2020 (42 % de la population de la Communauté d'agglomération). Ces deux communes regroupent à elles seule 39 % de la population de l'intercommunalité, et se situent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

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

- **Le pôle 2** comprenant 14 communes dont les bourgs ruraux structurants Saint-Lubin-des-Joncherets, Saint-Remy-sur-Avre et Nonancourt. Les communes de ce pôle comptent 14 868 habitants en 2020 ;
- **Le pôle 3**, sous influence de la région Ile-de-France, comprend 32 communes, dont les bourgs ruraux structurants d'Anet, Ezy-sur-Eure, Ivry-la-bataille et Abondant. Ce pôle accueille 32 482 habitants en 2020 ;
- **Enfin, le pôle 4**, correspond au bassin de vie comprenant des communes à vocation rurale plus marquée. Le secteur localise 19 992 habitants en 2020, répartis au sein de 24 communes, dont les bourgs-ruraux structurants de Tremblay-les-Villages, Châteauneuf-en-Thymerais, et Brezolles.

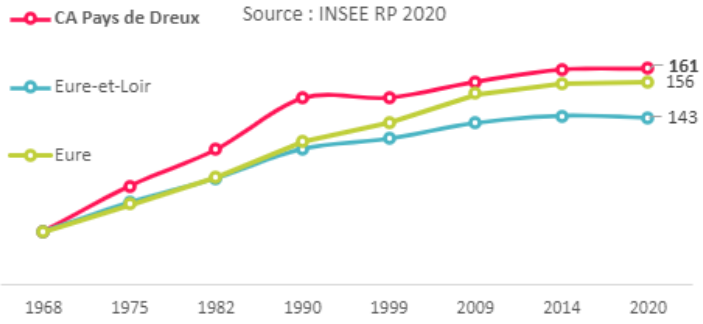
La Communauté d'agglomération du Pays de Dreux est caractérisée par une croissance démographique régulière depuis la fin des années 1960, avec un taux de croissance particulièrement élevé entre 1968 et 1975 (+2,3 % par an) et entre 1982 et 1990 (+1,7 % par an). En soixante ans, la population du territoire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

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



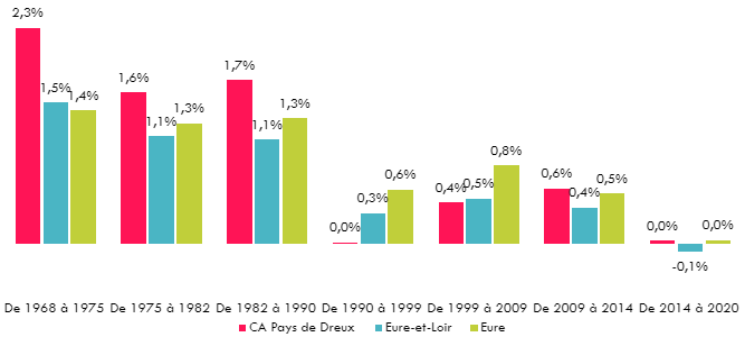
Entre 1999 et 2009, la croissance démographique est en ralentissement, avec une hausse annuelle de la population moindre, à hauteur de +0,4 % par an, soit un rythme de croissance démographique relativement similaire à celui observé sur les départements de l'Eure-et-Loir (+0,5 %) et de l'Eure (+0,8 %).

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



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

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



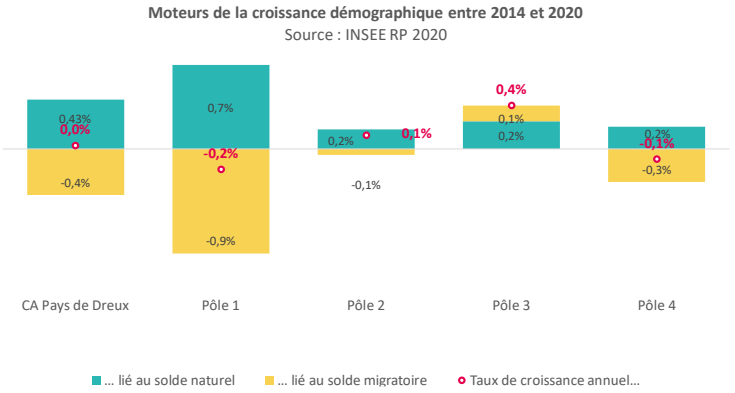
Ces évolutions démographiques ont des conséquences sur les évolutions des effectifs scolaires des communes.

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

Rappel méthodologique : les moteurs de l'évolution démographique

L'évolution de la population est le résultat de deux composantes :

- **Le solde naturel**, différence entre le nombre de naissance et le nombre de décès. Il est généralement positif, le nombre de naissance étant le plus souvent supérieur à celui des décès ;
- **Le solde migratoire**, différence entre le nombre de personnes entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont parties au cours d'une période donnée.



A l'échelle des bassins de vie du territoire, la croissance démographique est positive au sein du pôle 3 et du pôle 2, en lien avec des soldes naturels excédentaires. A l'inverse, le pôle 1 perd de la population, malgré le dynamisme de la natalité sur les communes de Dreux et Vernouillet qui accueillent une population au profil très familial. Ce constat s'explique par un solde naturel déficitaire. Sur le pôle 4, au sud du territoire, le solde naturel positif (+0,2 %) n'est pas compensé par le déficit d'attractivité résidentiel et les départs de ménages vers l'extérieur de la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux.

TEMOIGNAGE DES ELUS

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

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

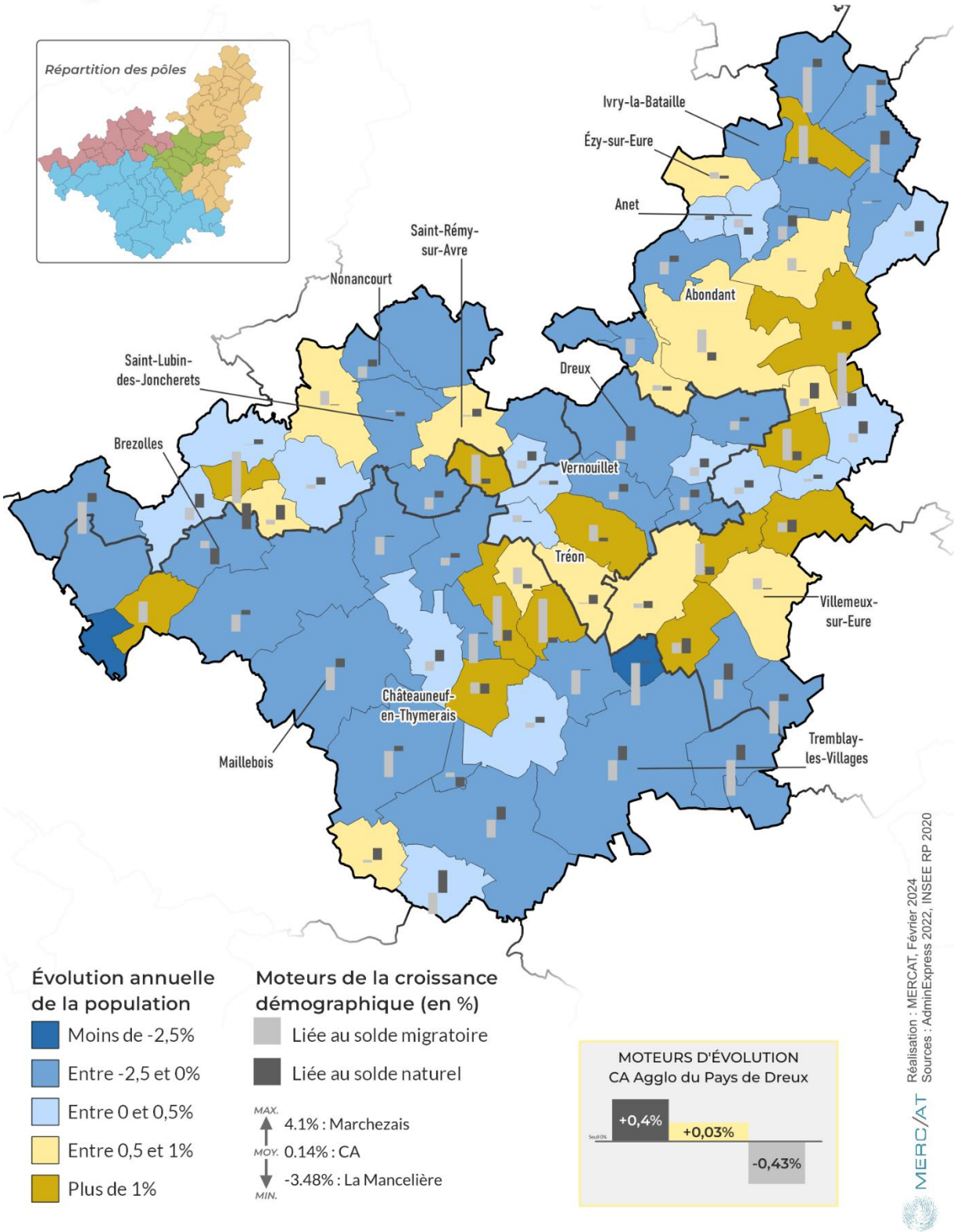
Charpont : « La recrudescence de l'attractivité résidentielle de la commune durant la crise sanitaire a permis l'ouverture d'une classe supplémentaire. Depuis le rythme des arrivées de nouveaux ménages s'est ralenti. L'attractivité du village auprès de ménages familiaux est liée à son école primaire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

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

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

MOTEURS DE LA DYNAMIQUE DÉMOGRAPHIQUE ENTRE 2014 ET 2020

PLH CA Agglo du Pays de Dreux

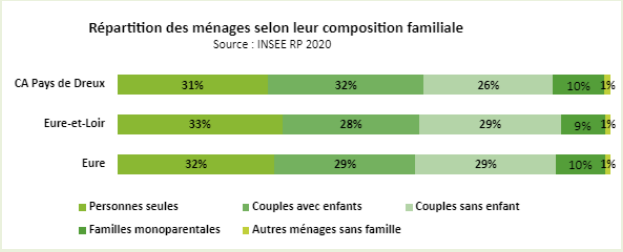


Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20260209-CC2026-025-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 03/03/2026
Publication : 03/03/2026

2. Quel est le profil des résidents de la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux ?

Des compositions familiales relativement similaires à celles des départements de comparaison

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



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

Un phénomène de desserrement rapide des ménages

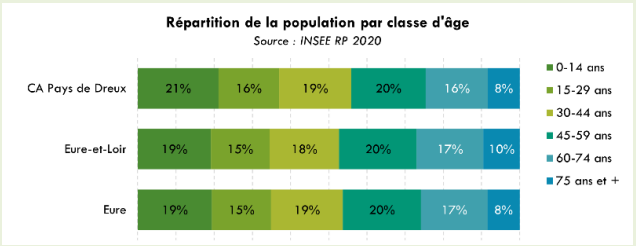
La baisse généralisée de la taille moyenne des ménages observée sur la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux, se traduit par le passage d'une taille moyenne de 2,52 en 2009 à 2,43 en 2020. Ce phénomène engendre une augmentation du nombre de ménages et un accroissement des besoins en logements.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

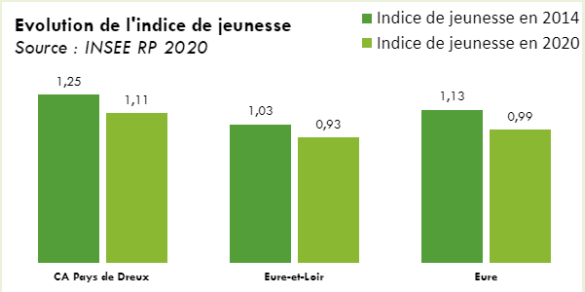


La taille des ménages reste néanmoins supérieure à celle des moyennes départementales de l'Eure et de l'Eure-et-Loir. Ce constat est notamment lié au profil très familial des ménages du pôle urbain, notamment au sein des quartiers prioritaires de la politique de la ville de Dreux et Vernouillet.

Un profil jeune et familial

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





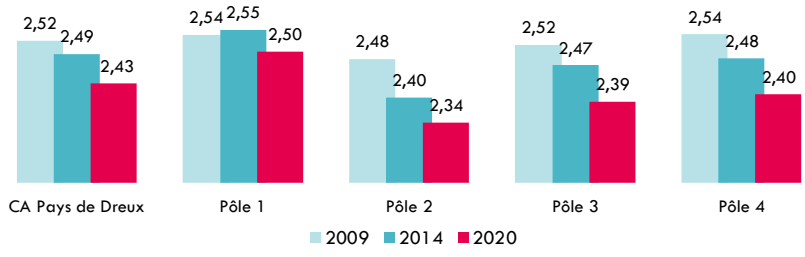
Néanmoins, le territoire est caractérisé par une tendance au vieillissement de sa population, à l'image de la tendance nationale. En effet, les personnes de 60 ans et plus représentent en 2020 24,4 % de la population globale, soit 2,6 points de plus par rapport à 2014.

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

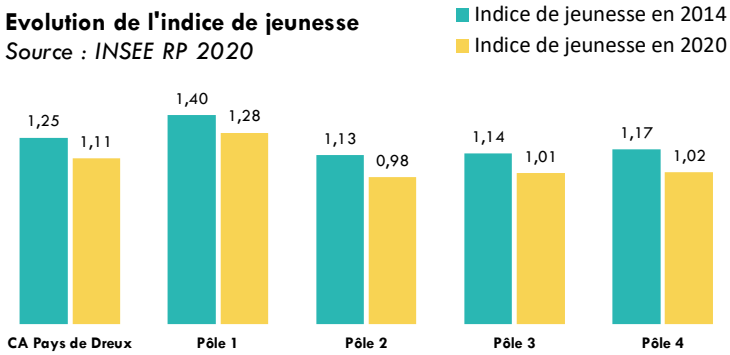
La diminution de la taille moyenne des ménages concerne l'ensemble des bassins de vie du territoire. Ce phénomène, corrélé à la baisse de l'indice de jeunesse, est cependant différencié selon les pôles :

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

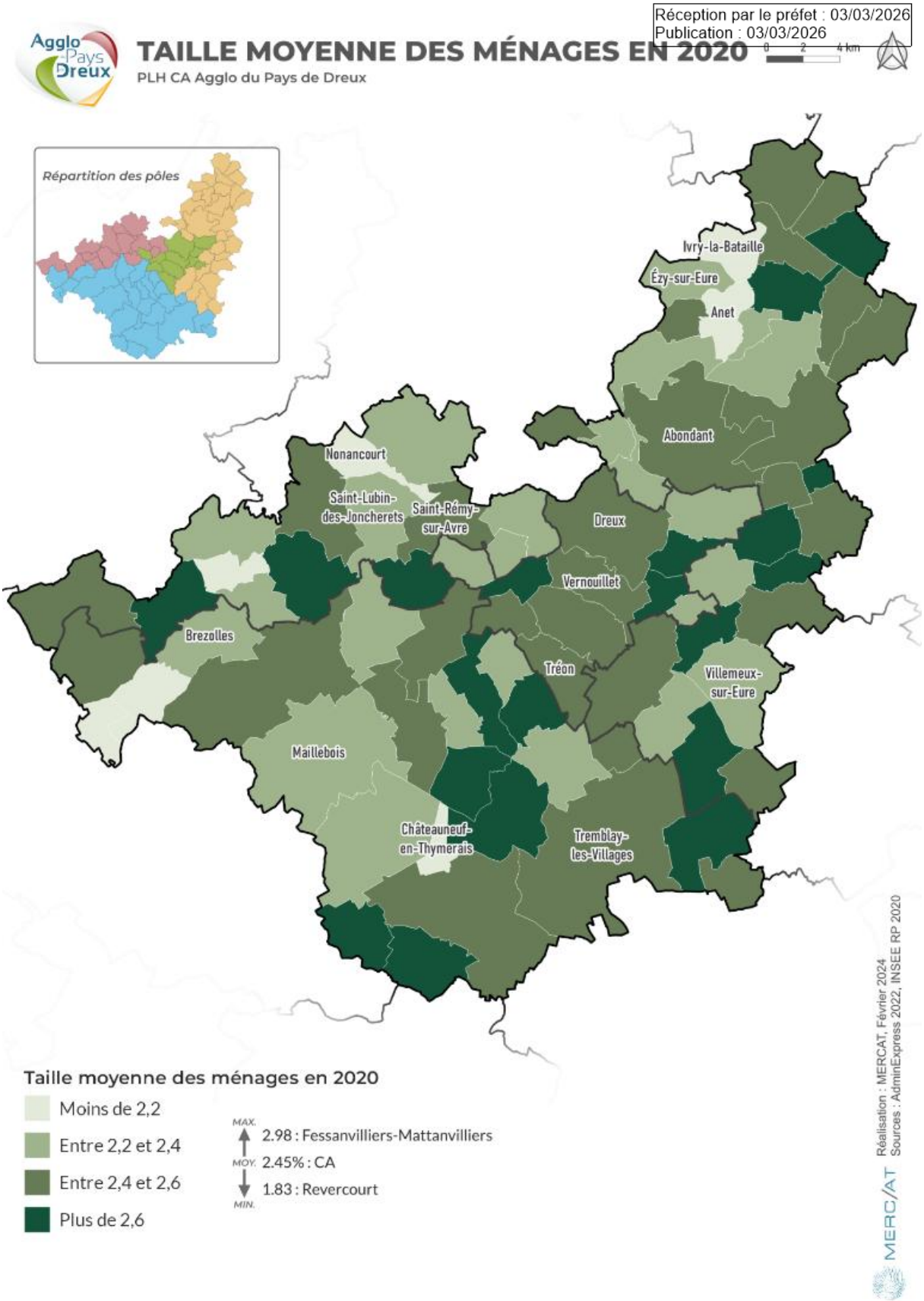
Evolution de la taille moyenne des ménages depuis 2009
Source : INSEE RP 20



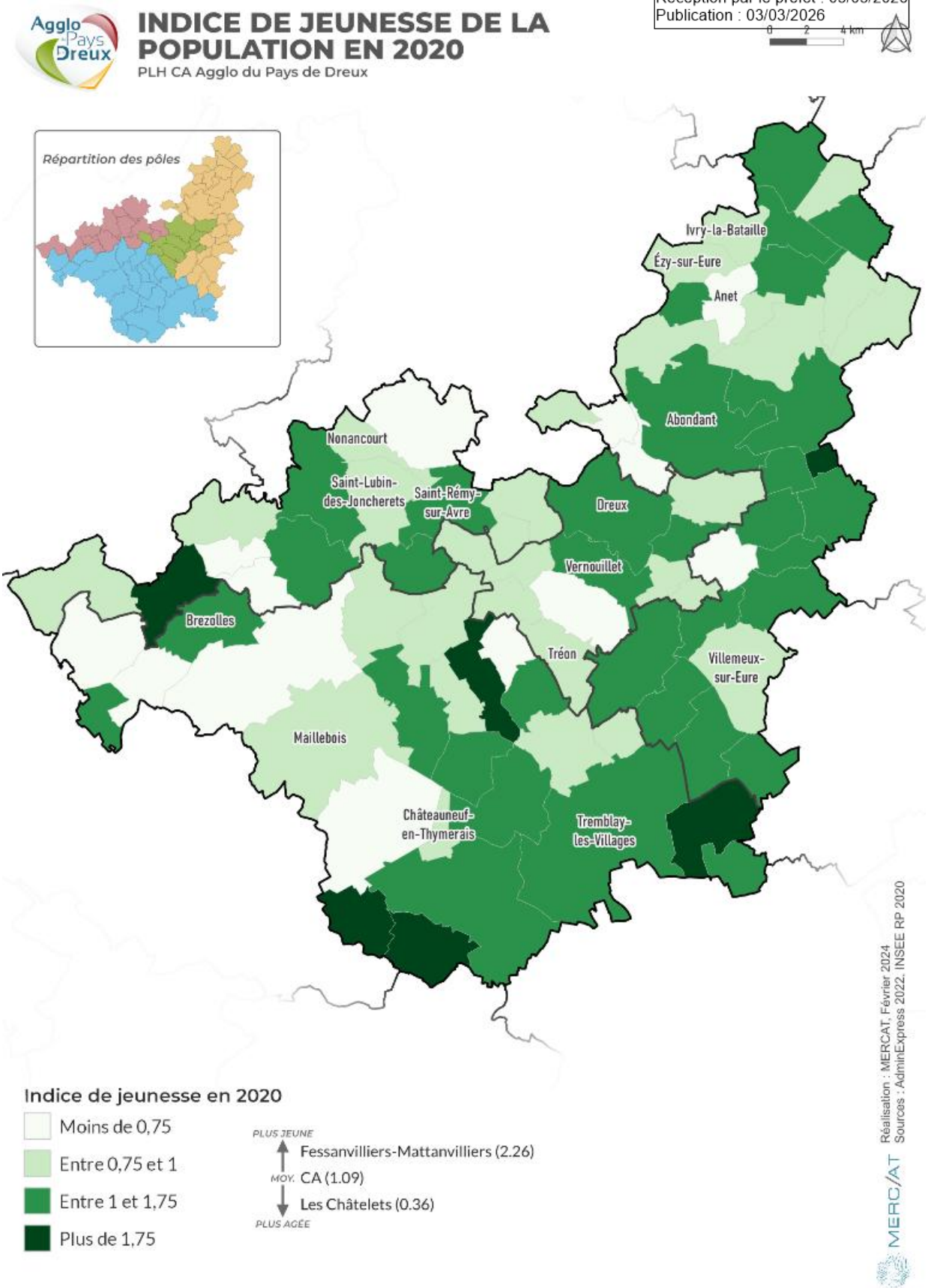
Evolution de l'indice de jeunesse
Source : INSEE RP 2020



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



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



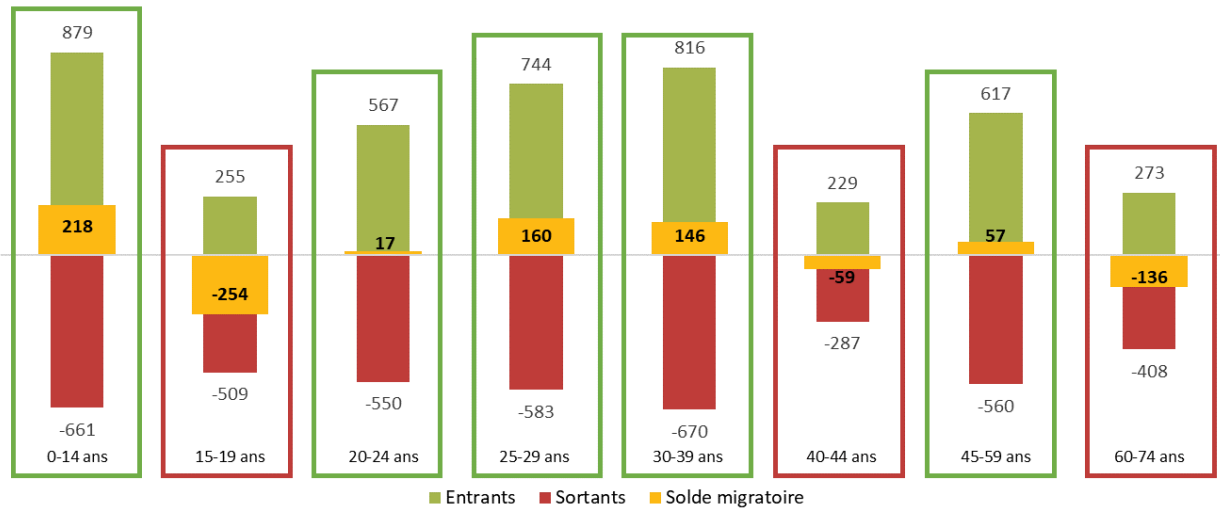
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20260209-CC2026-025-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 03/03/2026
Publication : 03/03/2026

3. Un territoire attractif pour les ménages familiaux

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

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

Source : INSEE, données MIGCOM 2019



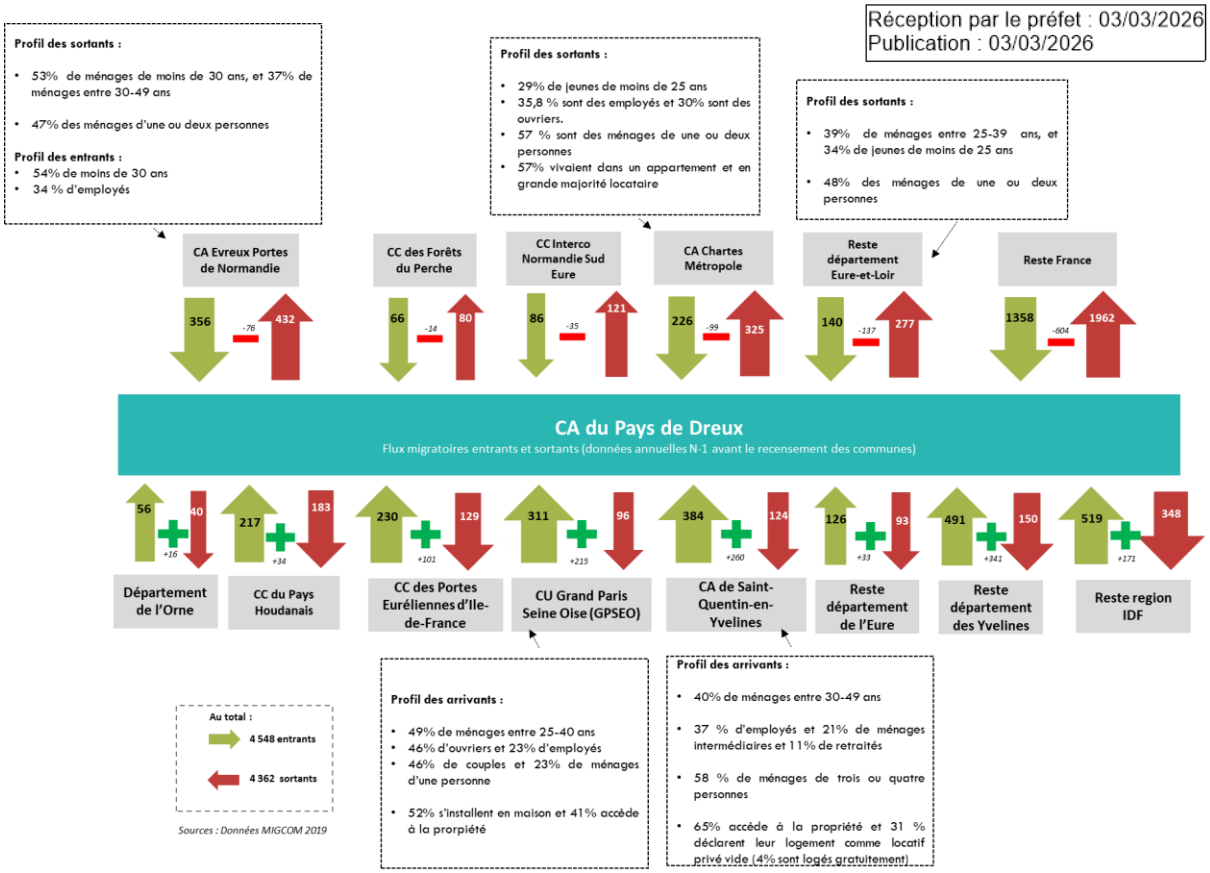
Un départ des jeunes de 15-19 ans en âge de réaliser leurs études supérieures et d'obtenir leur premier emploi est à constater, notamment en Ile-de-France ou au sein du bassin d'emploi de Chartres Métropole. La mobilité résidentielle de cette tranche d'âge, et notamment des jeunes titulaires d'un baccalauréat,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

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

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

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

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



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

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

A l'inverse, **l'attractivité du territoire est importante auprès des jeunes ménages actifs de 25-40 ans, et les classes moyennes**, notamment en provenance de la Communauté de communes des Portes Euréliennes d'Ile-de-France. Le territoire attire également des ménages familiaux de trois ou quatre personnes et des employés et ouvriers auparavant domiciliés au sein de la Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines. Ces ménages recherchent un cadre de vie agréable et des prix immobiliers plus attractifs que ceux de la région Ile-de-France. Selon les élus du territoire rencontrés lors de l'élaboration du diagnostic, une partie de ces ménages continuent de travailler sur le bassin d'emploi de Saint-Quentin-en-Yvelines et effectuent leurs migrations pendulaires quotidiennes « domicile-travail » depuis la Communauté d'agglomération du Pays de 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 : 02/03/2026

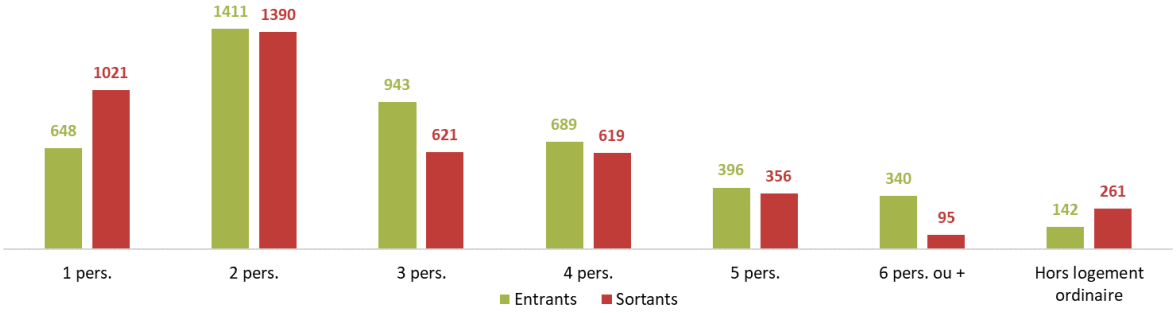
Toutes les analyses ici présentées concernent les données MIGCOM 2019 à l'échelle de la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux.

Le territoire est attractif

- Pour des ménages de trois personnes et plus, notamment des familles nombreuses de 6 personnes ou plus. Un léger excédent des ménages de deux personnes est constaté ;
- Auprès de profils socio-économiques aux revenus moyens ou intermédiaires : des ouvriers (+287 et des professions intermédiaires (+216). Cette attractivité est liée au profil des emplois proposés sur le territoire et aux prix de l'immobilier abordables du marché local ;
- Pour des propriétaires occupants qui constituent le premier statut d'occupation parmi les arrivants.

A l'inverse, les départs sont excédentaires pour :

- Des ménages unipersonnels, à l'instar des jeunes isolés qui se rapprochent de pôle de formation ou d'emploi. La faible proportion de petites typologies sur le territoire contraint l'accès à un logement sur le territoire ;
- Les employés (-54) ;
- Des ménages sans activité ou qui résident en structure d'hébergement, en lien avec la tension de l'offre à destination des ménages en situation de précarité ou des retraités, se rapprochant de leur famille ou cherchant des solutions de logements d'hébergements adaptées à leurs besoins ;
- Des locataires du parc privé et social, statut d'occupation plus mobile au sein de leur parcours résidentiel que les propriétaires occupants. Cette tendance révèle également la tension sur le parc privé locatif au sein du marché immobilier.

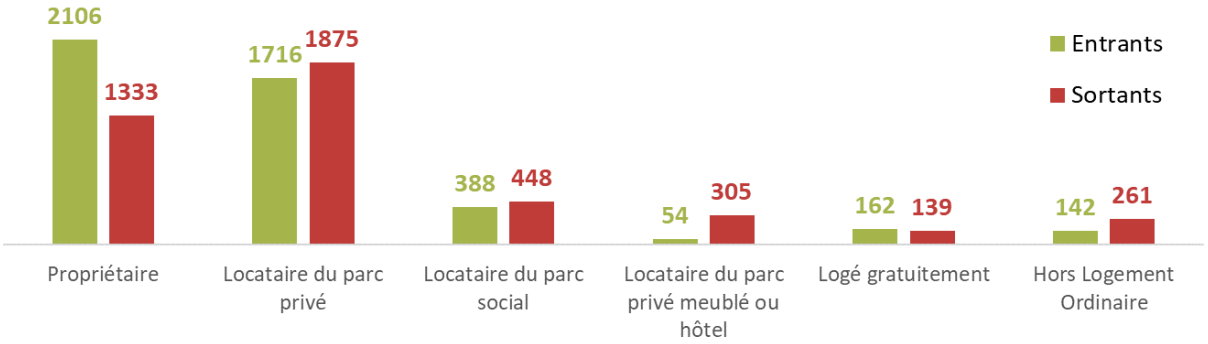


Solde migratoire selon la taille du ménage



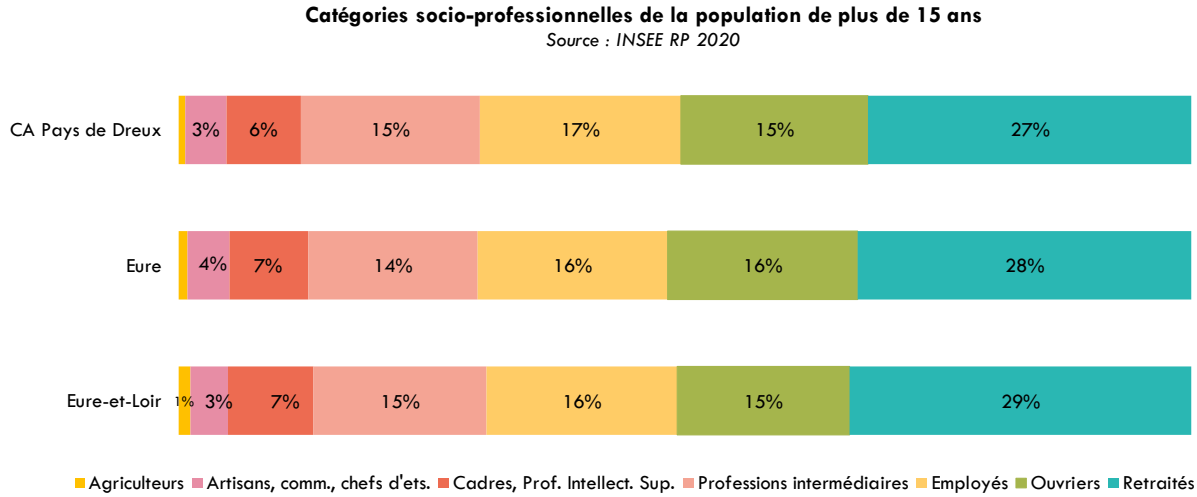
Solde migratoire selon la catégorie socio-professionnelle de la personne de référence du ménage

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



Solde migratoire selon le statut d'occupation du ménage

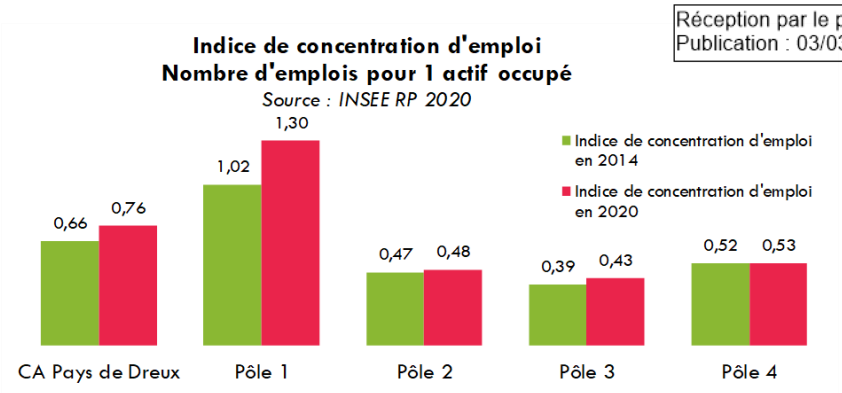
4.Des besoins en logement liés au développement économique du territoire



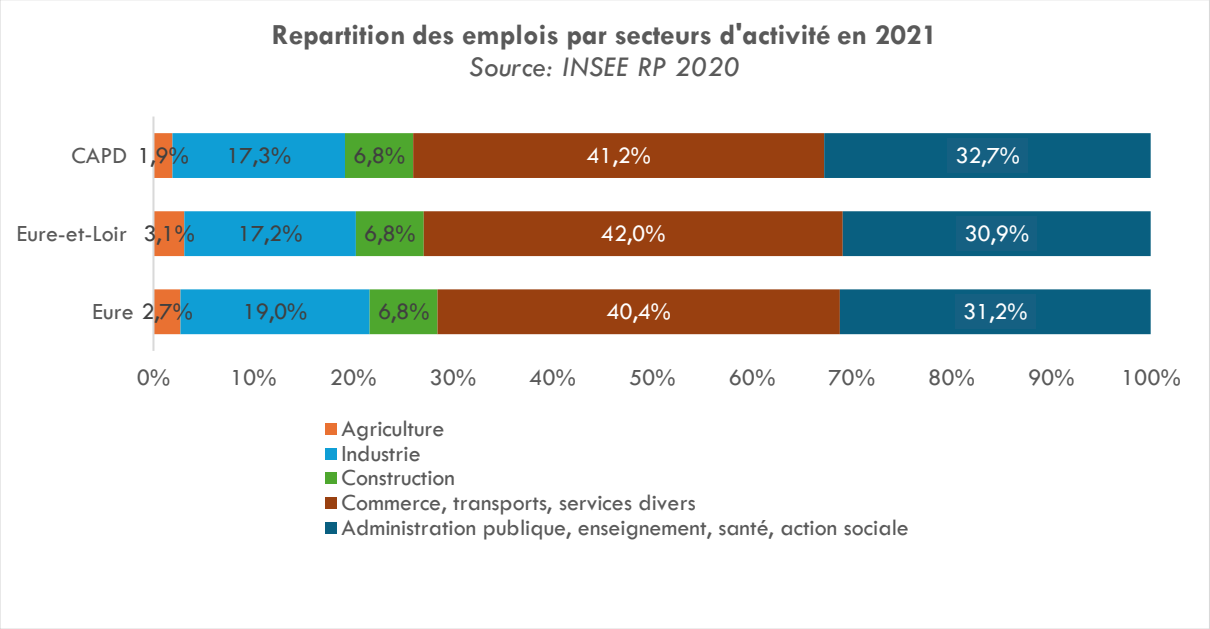
A l'image du département de l'Eure et de l'Eure-et-Loir, **les catégories socio-professionnelles associées aux classes moyennes, les professions intermédiaires, employés et ouvriers, représentent une majorité des profils sur le territoire** (47 %). La représentation des retraités au sein de la population de plus de 15 ans est également similaire à celle du département. A l'inverse, la part des artisans, chefs d'entreprise et cadres est moins marquée sur le territoire et celle des départements, représentant 9 % de la population âgées de plus de 15 ans.

En 2020, le taux de chômage du territoire est supérieur aux moyennes départementales : 14,5 % sur la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux contre 13,1 % pour l'Eure et 12,2 % pour l'Eure et Loir. Ce taux est légèrement en baisse entre 2014 et 2020 (-0,5 %). Selon les données France Travail, en février 2024, 4 450 demandeurs d'emplois étaient inscrits au sein d'un guichet France Travail afin de trouver un emploi.

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



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



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

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

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

du territoire pour des salariés qui effectueraient leurs migrations pendulaires entre Dreux et le bassin d'emploi francilien, à l'instar du projet autoroutier A154 ou l'extension des lignes du Grand Paris Express.

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

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

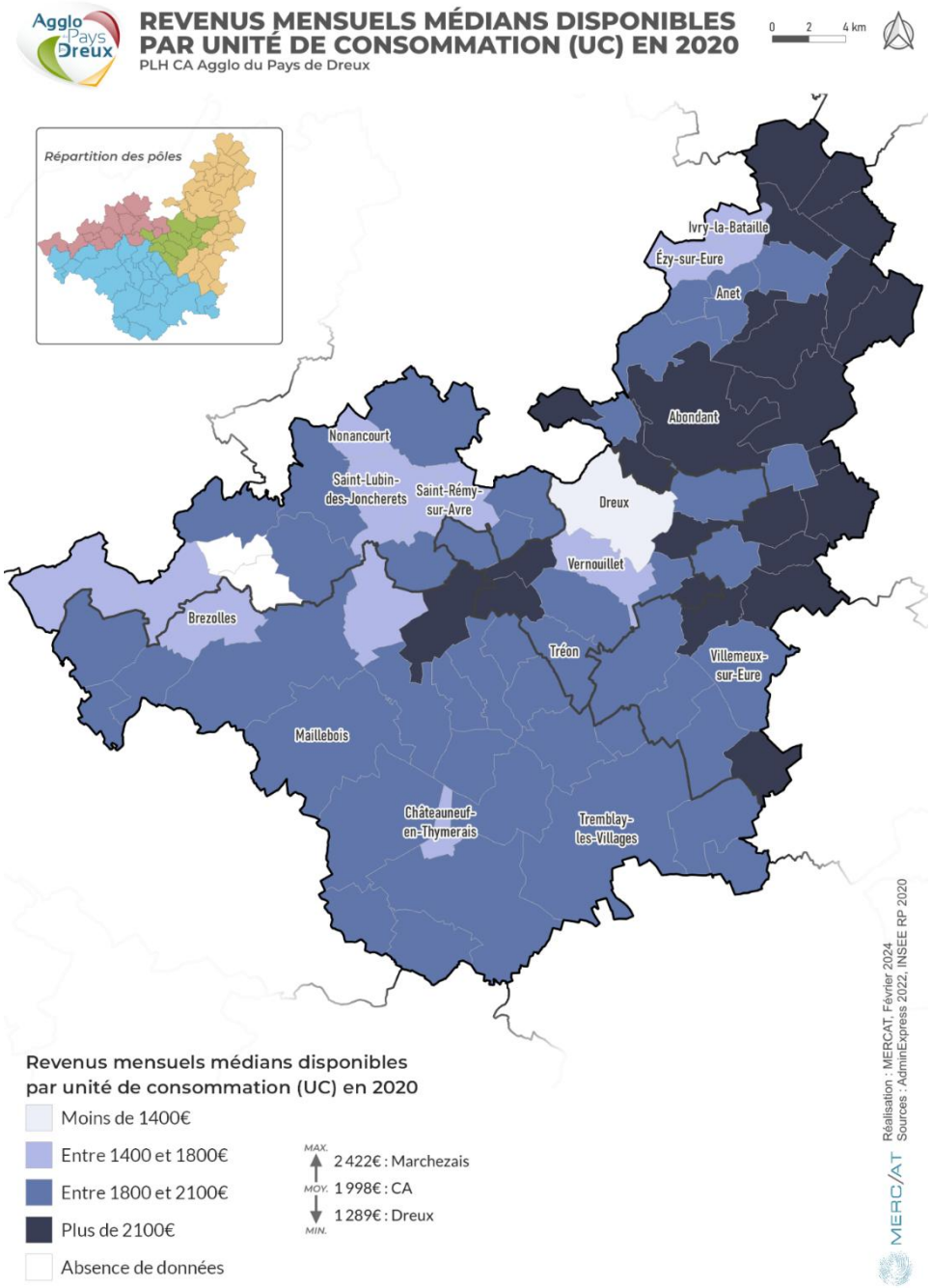
Demandes d'accès au logement des actifs classées par commune souhaitée en priorité, en cours en février 2024 sur la plateforme AL'in d'Action Logement
Source : Action logement

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

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

31 % de 18-30 ans et 36 % de 31-40 ans. Les 41-50 ans représentent 23 % des demandeurs pour 10 % de 51-65 ans.

Selon Action Logement, des besoins importants de **développement d'une offre locative clef-en-main demeure sur le pôle 1, notamment pour répondre aux besoins de jeunes actifs ou jeunes en formation.** L'offre locative est principalement concentrée à Dreux et Vernouillet. Les jeunes qui résident en périphérie rencontrent des contraintes de mobilité importantes pour réaliser leurs trajets domicile-emploi-lieu de formation. En 2022, Action logement a délivré 46 aides « Mobilijeune » à des alternants pour les aider dans la réalisation de leurs migrations pendulaires (27 dossiers sur Dreux et 19 sur le reste de la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux), une mobilisation du dispositif sous-utilisée comparativement au territoire de Chartres Métropole.



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



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

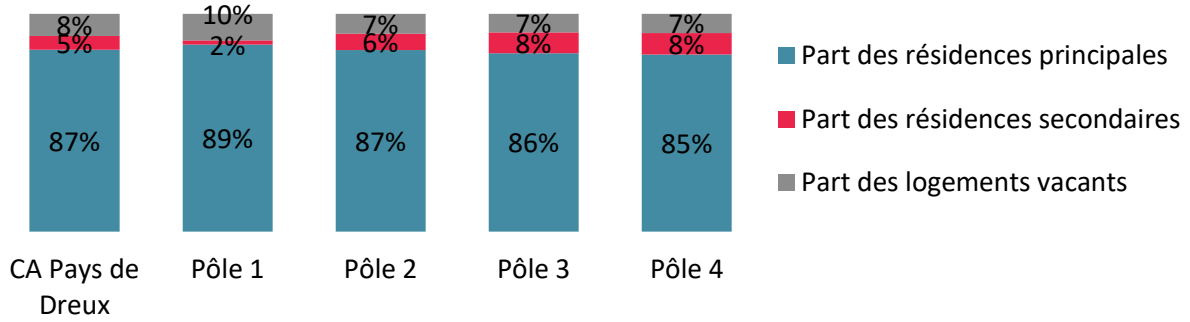
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20260209-CC2026-025-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 03/03/2026
Publication : 03/03/2026

I. Un parc de logements principalement constitué de grandes maisons individuelles et de propriétaires occupants en dehors du pôle 1

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

Répartition par catégorie de logements en 2020

Source : INSEE RP 2020

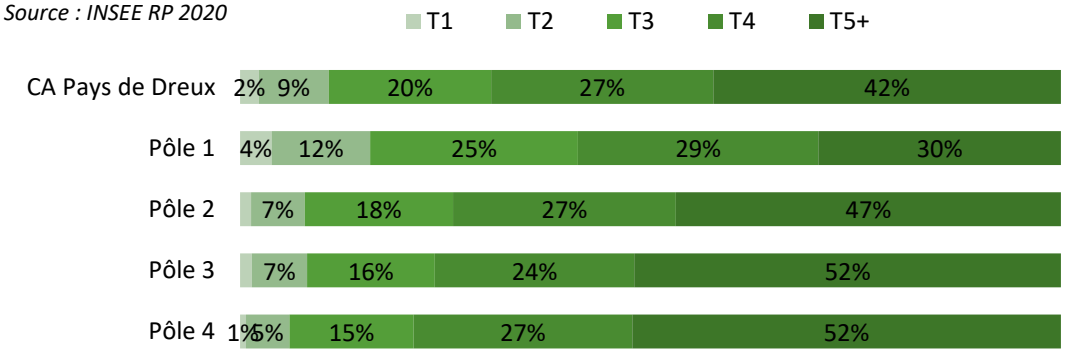


Le parc de logements intercommunal est caractérisé par sa vocation résidentielle. Les résidences principales constituent plus de 85 % des logements du territoire, sur l'ensemble des secteurs. La part des résidences secondaires demeure réduite, bien que certains secteurs, à l'instar des communes de l'Eure,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

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

Répartition des résidences principales par typologie

Source : INSEE RP 2020



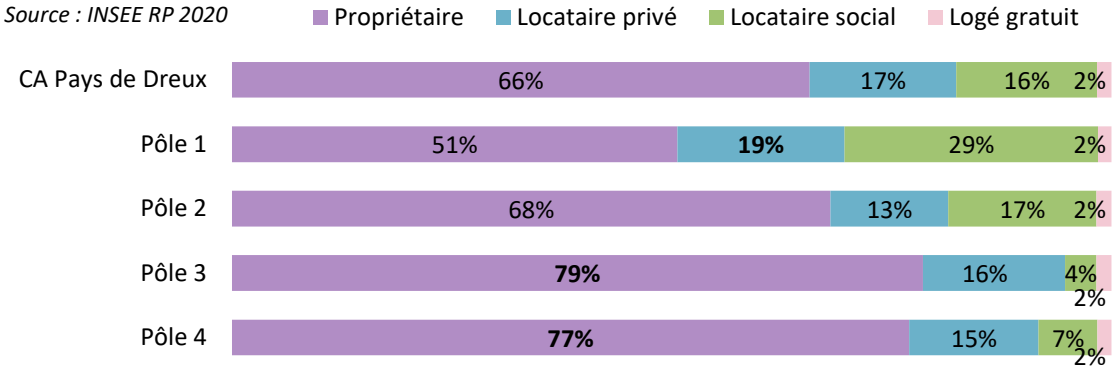
Les grands logements T4 et plus représentent 69 % du parc à l'échelle intercommunale, pour plus des trois quarts du parc sur les pôles 2, 3 et 4. A l'inverse, les petits logements T1 et T2 constituent moins de 10 % de l'offre sur ces secteurs. Si deux tiers des résidents de la Communauté d'agglomération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

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

propriétaires occupants, cette représentation atteint près de huit personnes sur dix en dehors du pôle 1.

Répartition des résidences principales selon le statut d'occupation

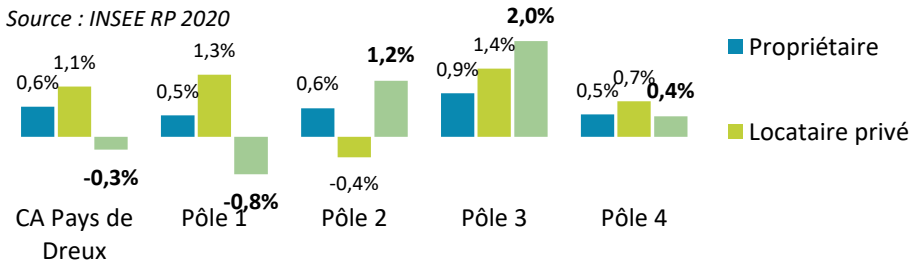
Source : INSEE RP 2020



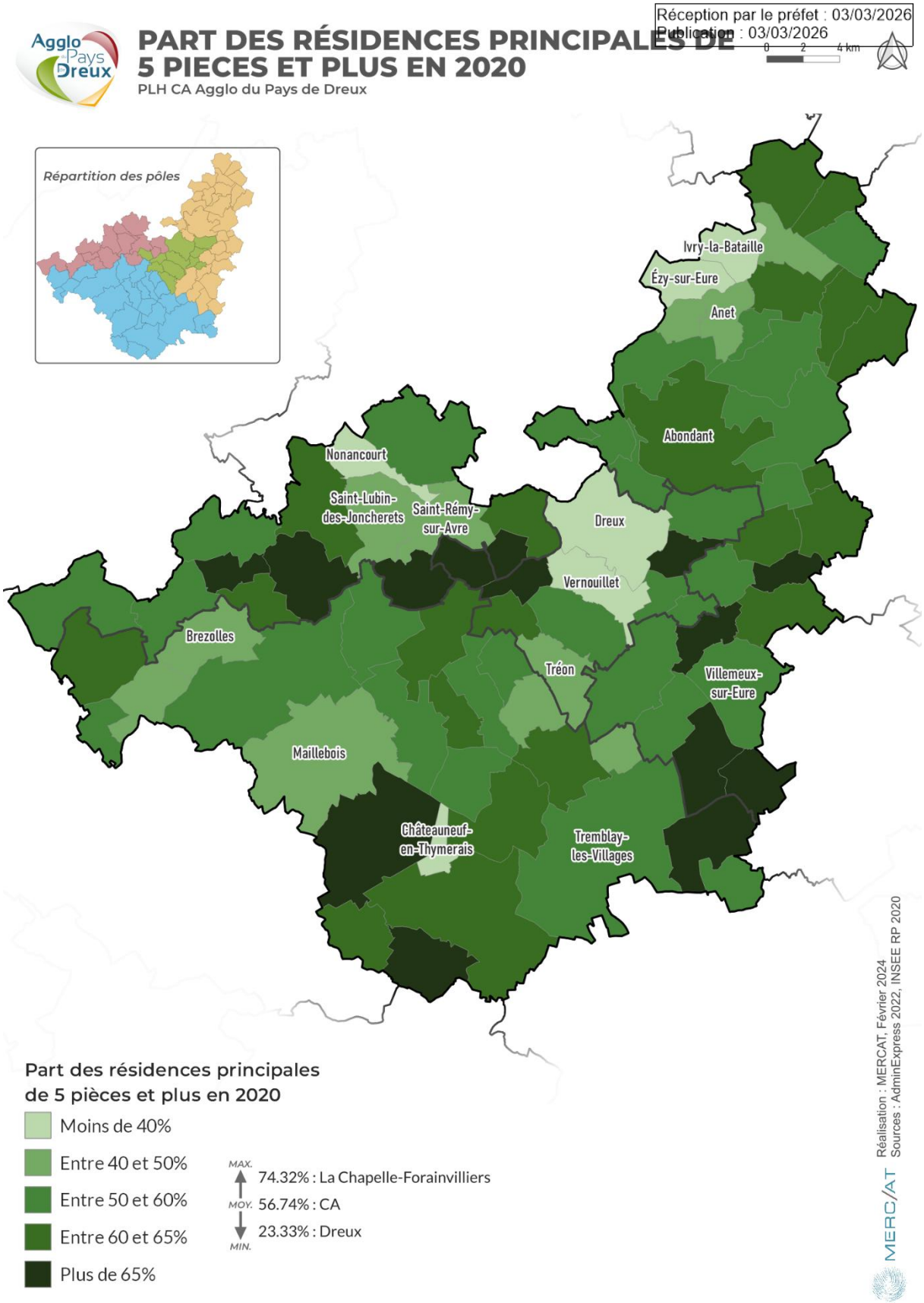
Enfin, durant le dernier recensement, le territoire intercommunal est marqué par une augmentation du nombre de locataires du parc privé (+1,1 %/an de locataires privés entre 2014 et 2020). La part de locataires sociaux est en hausse dans les pôles 2, 3, 4, à l'exception du pôle 1 où cette hausse est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

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

Source : INSEE RP 2020



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



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. Une vacance concentrée sur le pôle 1

Les chiffres clés de la vacance au 1er janvier 2021

47 560

Le nombre de logements constituant le parc privé en 2022

4 195

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

8,8 %

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

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

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

A l'échelle des bassins de vie du territoire, le phénomène de vacance est majoritairement représenté au sein du pôle 1, avec un taux de 12 % qui atteste d'un enjeu de résorption du phénomène. La ville-centre de Dreux concentre 38 % des logements inoccupés à l'échelle intercommunale (1 588 unités). Le taux de vacance au sein des autres pôles est plus restreint, inférieur à 8 %.

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

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

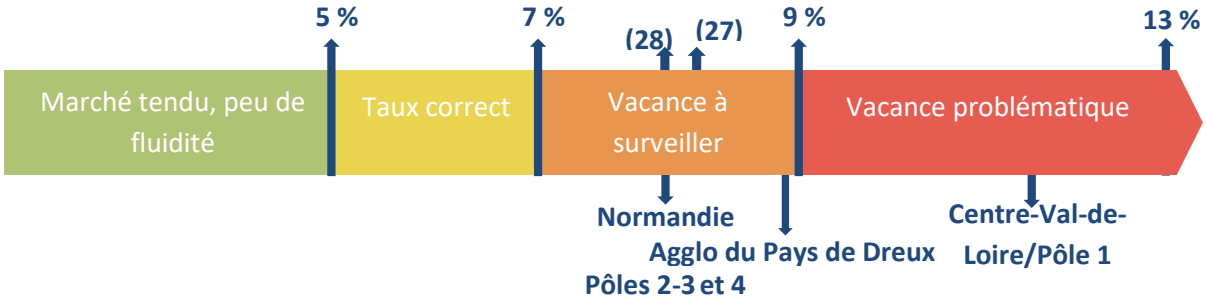
Selon l'INSEE, l'évolution de la vacance est cependant en ralentissement en comparaison avec les périodes précédentes : +4,8 % entre 2009 et 2014 (153 unités supplémentaires par an) contre +2,7 % entre 2014 et 2020 (+108 unités par an).

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

- 54 % de maisons ;
- 40 % de T1 et T2, 24 % de T3, 37 % de T4 et+ ;
- 18 % de biens de moins de 35 m² et 37 % de plus de 75 m² ;
- 68 % de logements vacants ont été construits avant 1974 et la première loi de réglementation thermique sur le bâti.

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

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 généraliste a été adoptée par 6 communes le 1er avril 2022 : Anet, Brezolles, Châteauneuf-en-Thymerais, Ezy-sur-Eure, Ivry-la-Bataille et Nonancourt.



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

TEMOIGNAGE DES ELUS

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

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

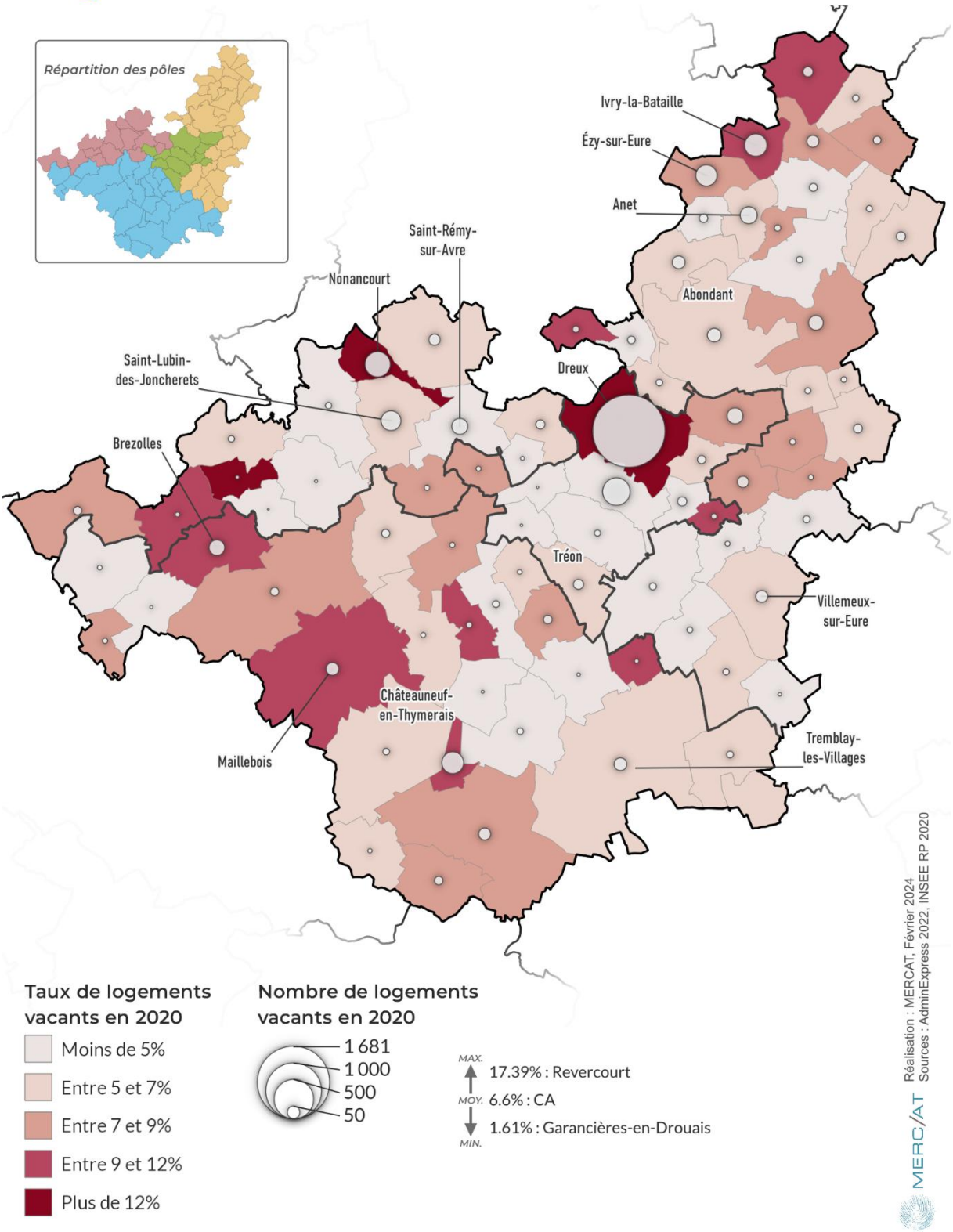
Ezy-sur-Eure : « De nombreux biens sont inoccupés car ils nécessiteraient la réalisation de travaux importants sur une longue durée, avec l'intervention d'entreprises spécialisées et un investissement important des propriétaires. »

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

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

LOGEMENTS VACANTS EN 2020

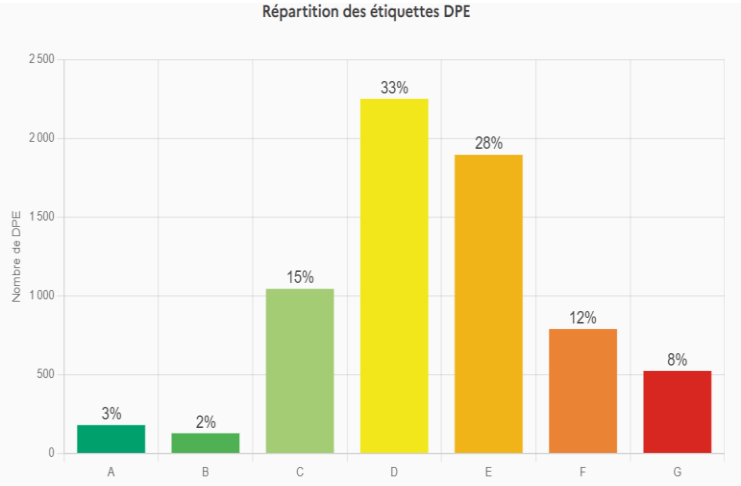
PLH CA Agglo du Pays de Dreux



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

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

Répartition des étiquettes DPE dans le parc de logements



Source : Observatoire de l'ADEME - 2023

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

TEMOIGNAGE DES ACTEURS

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

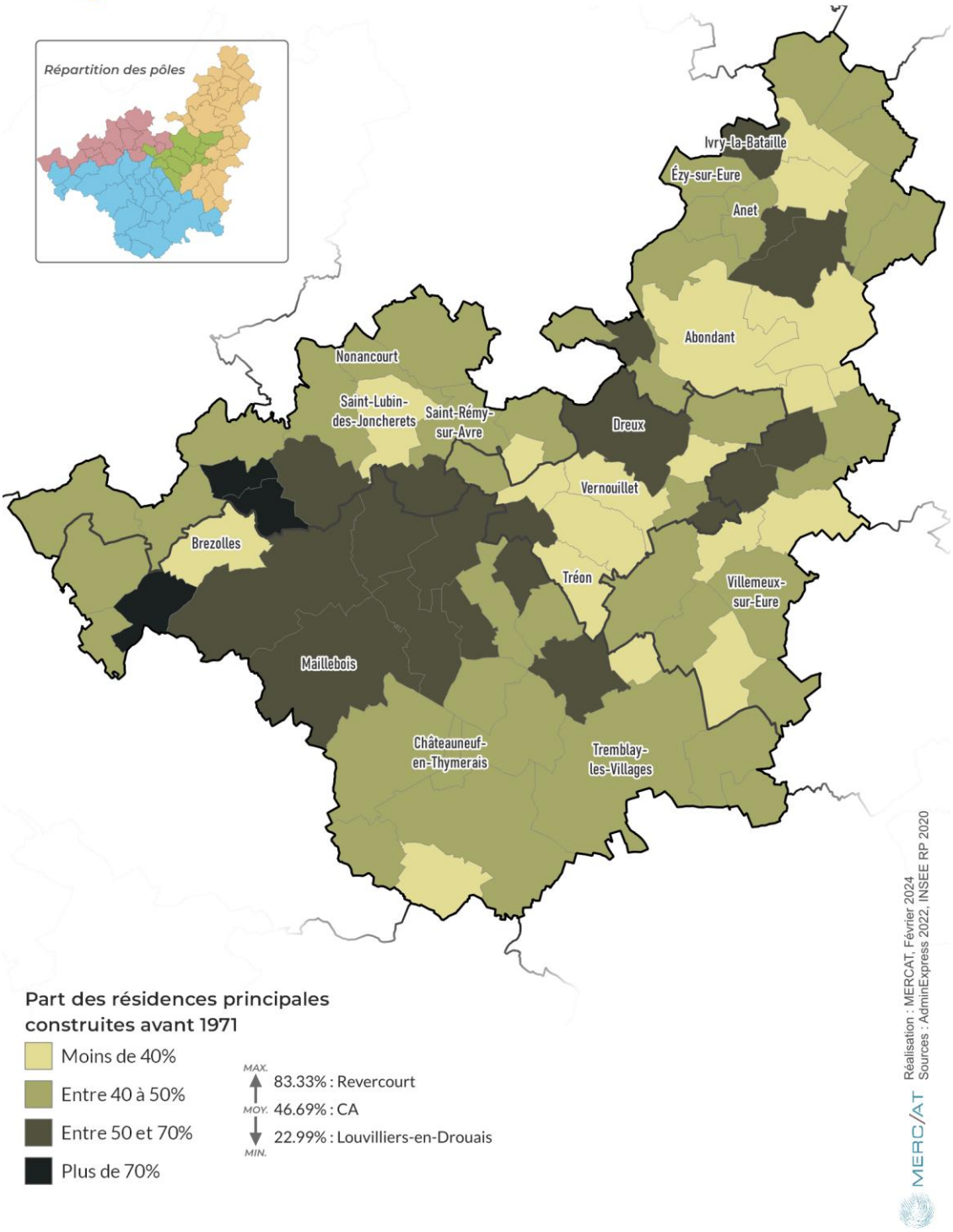
UFC QUE CHOISIR : **«** Les contentieux sont fréquents suite à des travaux de rénovation énergétique. L'accompagnement par un opérateur à l'instar de Soliha ou de l'ADIL permet de limiter ce risque. »

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

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

PART DES RÉSIDENCES PRINCIPALES CONSTRUITES AVANT 1971

PLH CA Agglo du Pays de Dreux

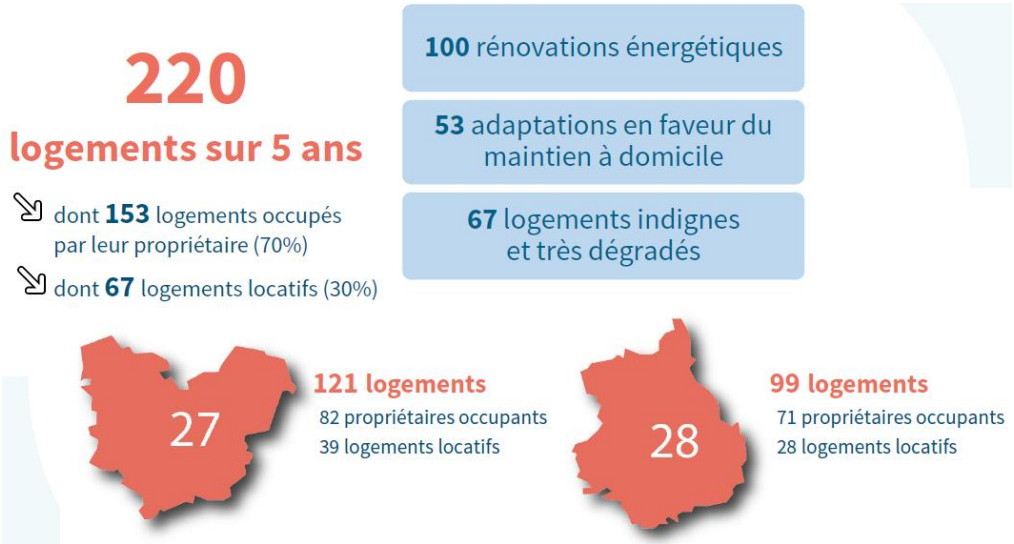


Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20260209-CC2026-025-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 03/03/2026
Publication : 03/03/2026

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

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

La convention a été signée le 14 septembre2021, pour un démarrage le 1er avril 2022, avec un objectif de réhabiliter 220 logements sur 5 ans. Elle a un caractère incitatif et participe à la revitalisation des communes par le biais de quatre axes d'intervention : le traitement des situations d'habitat dégradé, l'amélioration de la qualité énergétique des logements, l'adaptation au vieillissement de la population et à la perte d'autonomie ainsi que la réhabilitation des logements anciens vacants structurants pour l'attractivité des centres-bourgs.



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

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



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

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

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

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

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

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

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

La convention pluriannuelle du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU), sur le périmètre de la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux, le quartier Bâtes-Tabellionne à Dreux et Vernouillet forme une même entité.

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

- Plan climat-air-énergie territorial (PCAET), engagé par la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux ;
- Contrat Territoire d'Industrie 2020-2024, engagé par la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux et la Communauté de communes des Portes Euréliennes d'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 numérique

- Programme « Territoire pilote de sobriété foncière » engagé par la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux ;
- Programme expérimental EUROPAN, engagé par la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux ;
- Contrat régional de solidarité territoriale (CRST), engagé par la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux avec la région Centre Val-de-Loire ;l
- Contrat de territoire avec le Conseil régional de Normandie, engagé la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux ;
- Le dispositif Petites Villes de Demain (PVD) est également présent sur le périmètre intercommunal, sur les communes de Brezolles, Châteauneuf-en-Thymerais, Saint-Lubin-des-Joncherets, Tremblay-les-Villages, Villemeux-sur-Eure, Ezy-sur-Eure, Ivry-La-Bataille et Nonancourt.

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

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

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

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

TEMOIGNAGE DES ELUS

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

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

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

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

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

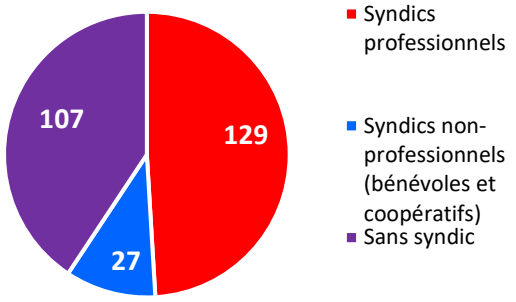
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20260209-CC2026-025-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 03/03/2026
Publication : 03/03/2026

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

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

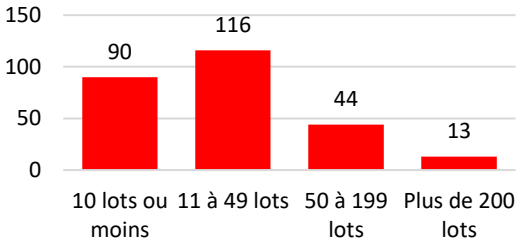
L'organisation juridique des différentes copropriétés

Source : Registre des Copropriétés, 2T 2023



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

Source : Registre des Copropriétés, 2T 2023





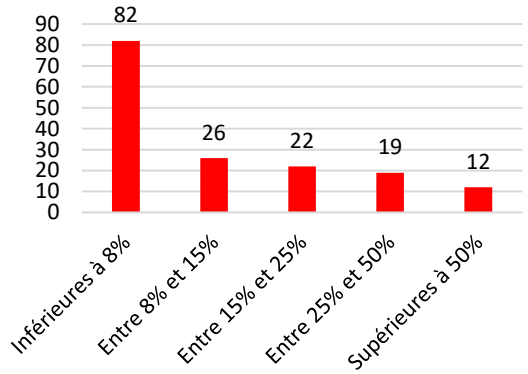
Copropriété du Murger à Dreux. Source : MERC/AT

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

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

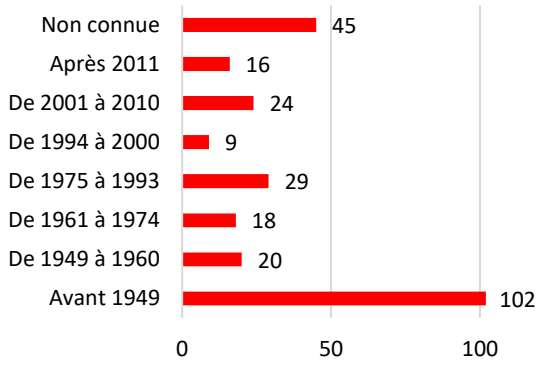
Répartition des copropriétés en fonction des sommes dues

Source : Registre des Copropriétés, 2T 2023



Répartition des copropriétés selon la période de construction

Source : Registre des Copropriétés, 2T 2023



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

Quelques Repères clefs :
Part des copropriétés qui ont réalisé des travaux :
Eure-et-Loir (28) : 24 %
Eure (27) : 26 %
France : 30 %
Part des copropriétés qui ont un restant dues supérieur à 15 % :
Eure-et-Loir (28) : 18 %
Eure (27) : 18 %
France : 19 %

TEMOIGNAGE DES ACTEURS ET ELUS

Ville de Dreux : L'élaboration du diagnostic de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat – renouvellement urbain (OPAH-RU) a permis d'identifier l'accentuation des difficultés de gestion rencontrées par les copropriétés du pôle 1. L'avenant Cœur de Ville de fin décembre 2023, a acté l'intégration du quartier de gare et du quartier spectaculaire à Vernouillet pour travailler sur la question du foncier et de la gestion de ces copropriétés.
A Dreux, la copropriété localisée rue de la Sablonnière, la résidence du Murger, avec près de 800 logements a été construite dans les années 1970. Elle connait une importante situation de fragilité économique (le niveau des dettes est très élevé, syndic Foncia). Il y a également une présence de marchands de sommeil sur de petites copropriétés ou monopropriétés en centre-ville

SOLIHA : Les copropriétés sont un axe d'intervention fort et à enjeux avec des complexités différentes selon les secteurs urbains. Les outils d'opération programmée d'amélioration de l'habitat-renouvellement urbain (OPAH-RU) peuvent être pertinents sur des copropriétés dégradées

Direction départementale des territoires d'Eure-et-Loir : Le programme local de l'habitat intercommunal pourrait constituer une opportunité afin que la collectivité se dote d'un programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés (POPAC)

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

II. Un ralentissement du marché immobilier depuis 2022

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

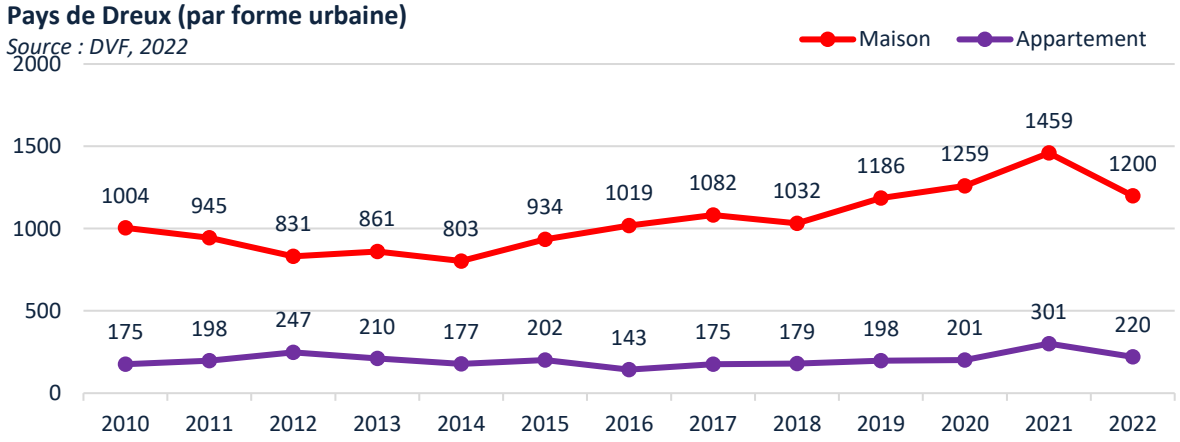
Le marché immobilier de la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux est caractérisé par la prédominance de la vente de maisons individuelles dans l'ancien, notamment en dehors du pôle 1. Depuis 2016, ce sont plus de 1 000 ventes qui se réalisent chaque année, contre 200 ventes annuelles en moyenne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

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

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

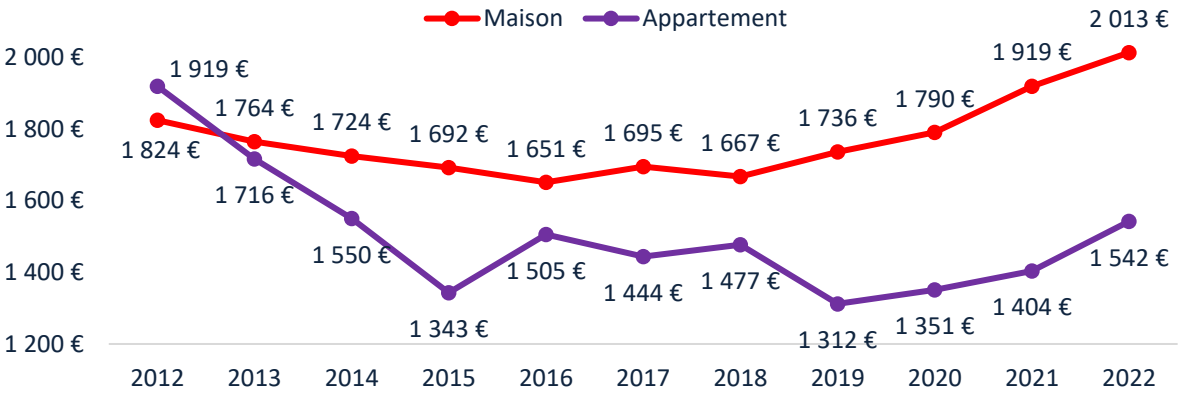
Evolution du nombre de transactions sur le marché de l'ancien dans l'Agglo du Pays de Dreux (par forme urbaine)

Source : DVF, 2022



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

Source : DVF, 2022



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

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

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

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

Les prix pratiqués[2] sur le marché de la revente dans la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux en 2022 :



2 010 €/m²
Prix m² médian
145 000-242 000 €



1 540 €/m²
Prix m² médian
60 000-121 000 €

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

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

TEMOIGNAGE DES AGENTS IMMOBILIERS INTERROGÉS AU SECOND SEMESTRE 2023

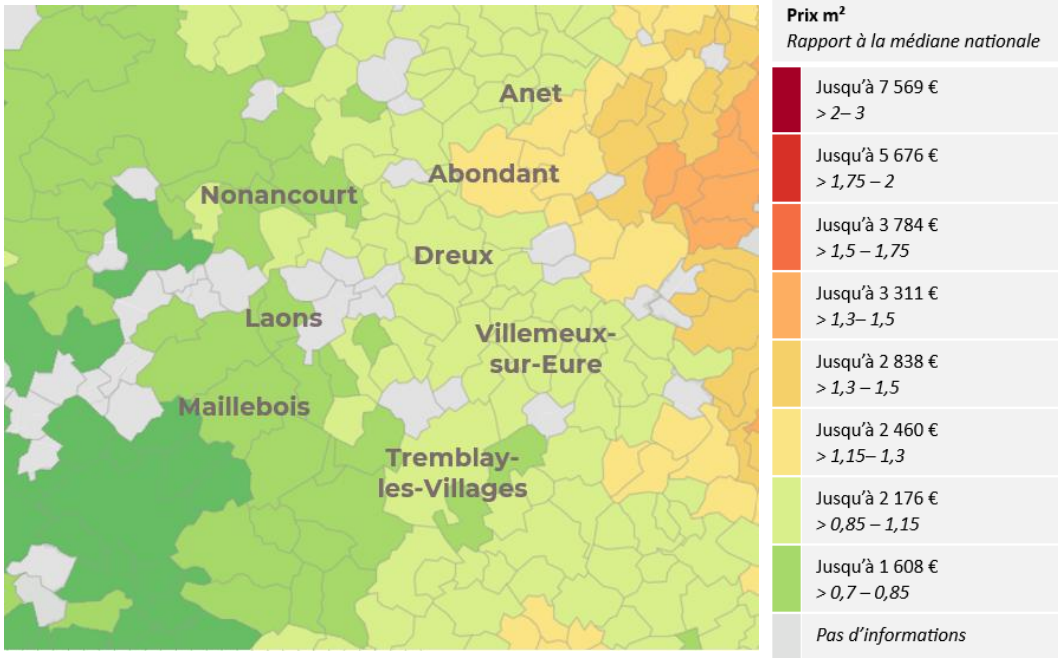
• **Qui sont les acheteurs ?**

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

• **Quels sont les besoins ?**

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

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



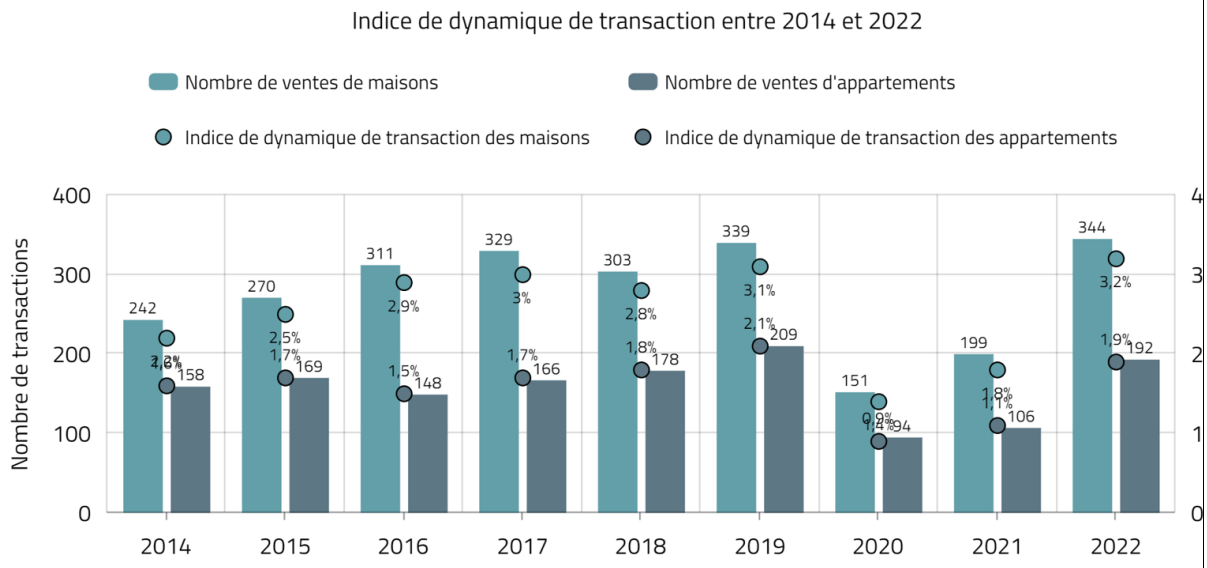
Cartographie des prix de vente des maisons anciennes - DVF 2019-2021
Source : Meilleursagents.com

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

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

Zoom sur les prix immobiliers par secteurs territoriaux :

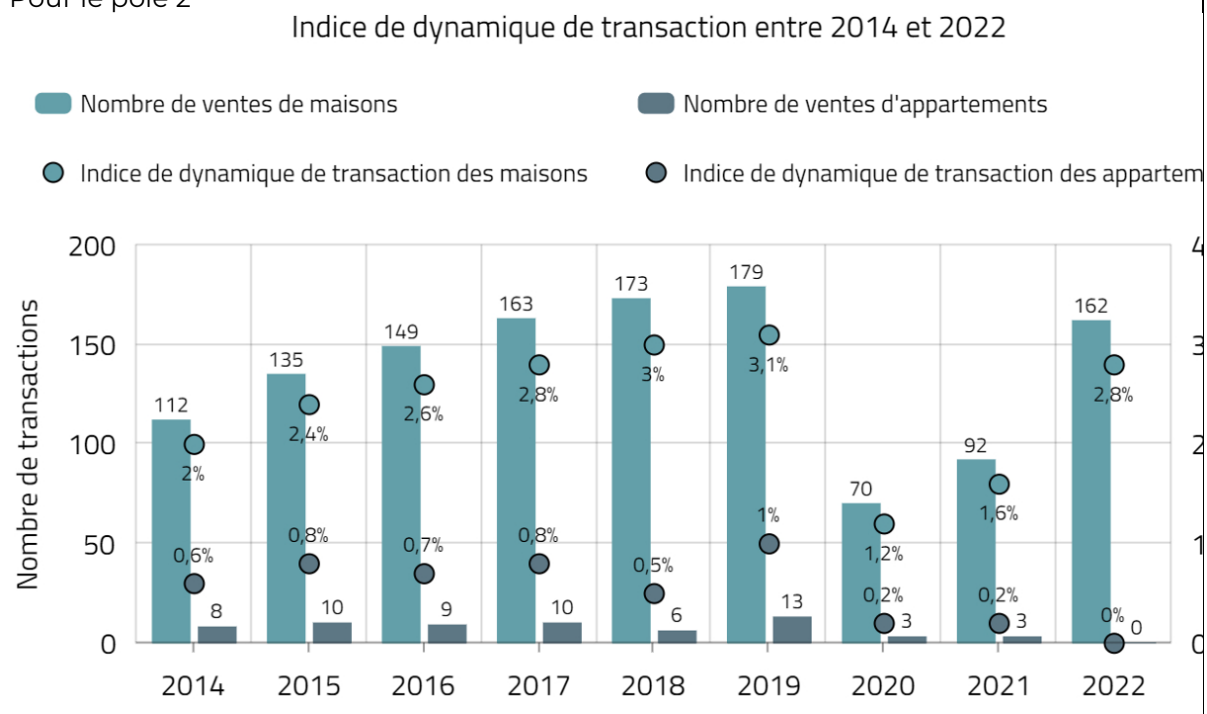
Pour le pôle 1



Pôle 1 -DV3F - CEREMA 2022, © Citadia

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

Pour le pôle 2

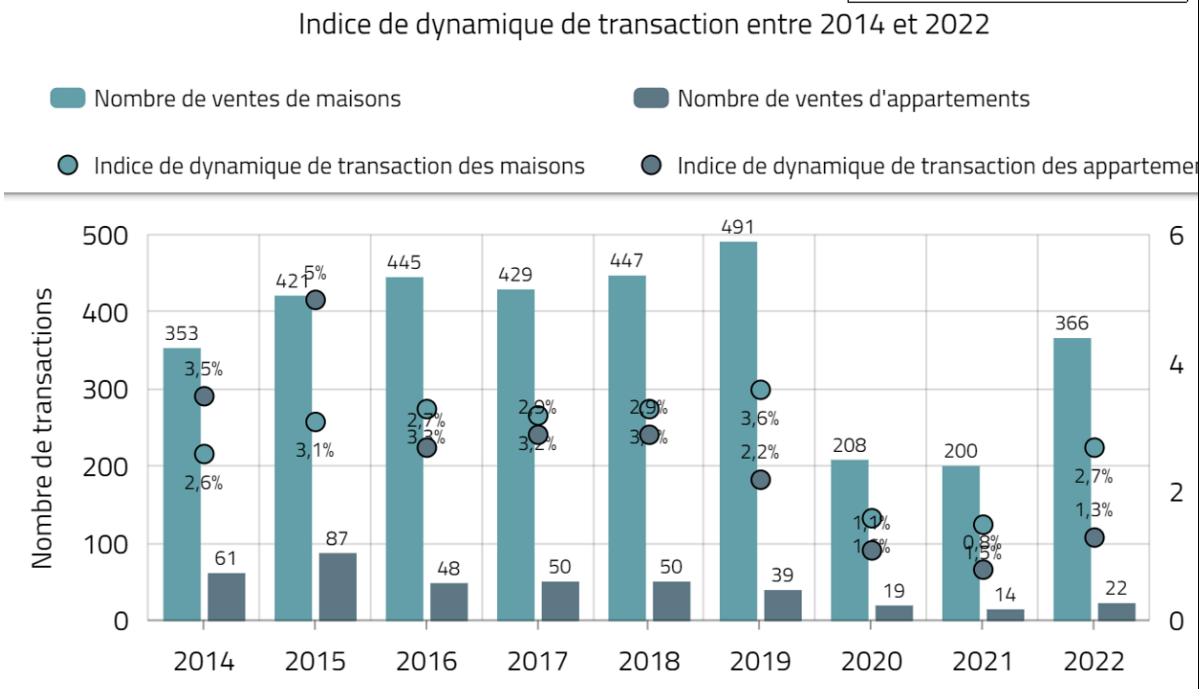


Pôle 2 - DV3F - CEREMA 2022, © Citadia

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

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

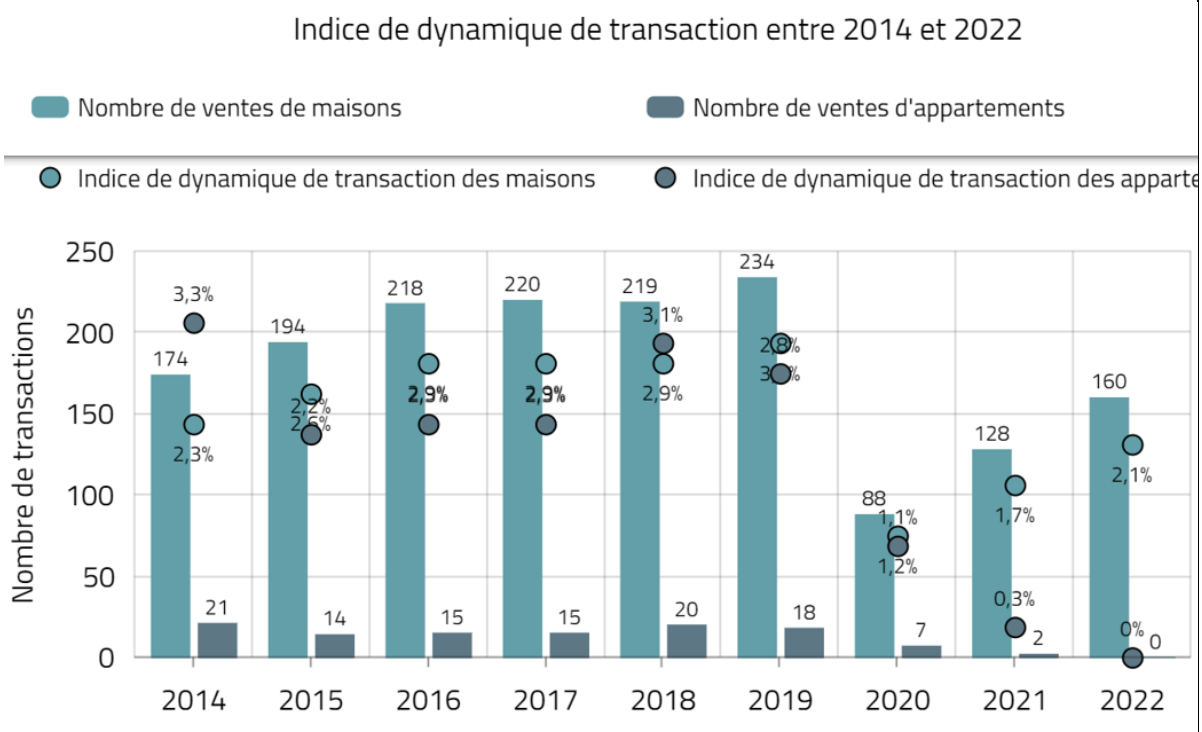
Pour le pôle 3



Pôle 3 - DV3F - CEREMA 2022, © Citadia

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

Pour le Pôle 4



Pôle 4 - DV3F - CEREMA 2022, © Citadia

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

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. Une activité de la promotion immobilière collective concentrée sur le pôle 1

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

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

3 000 €/m²

Prix m² moyen du collectif neuf 2021

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

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

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

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

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

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

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

- Prêt principal sur 25 ans, à un taux de 4,15 % ;
- Taux d'effort en accession : 33 % ;
- Apport nécessaire : 10 % ;
- Reste à vivre minimum pour une personne seule : 1 000 €, pour un couple : 1 500 €, pour un couple avec 1 enfant : 1 800 €. (Source : FILOSOFI 2021.)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- **Les locataires**, disposent globalement d'un **budget pour l'acquisition d'un bien compris entre 125 000 € et 238 000 € (pour un couple)**. Les classes moyennes devront opter pour un bien à moins de 166 000 € pour rentrer dans leur budget, lorsque les classes supérieures pourront se diriger vers des biens à plus de 200 000 €. Les familles locataires (avec au moins un enfant) disposent d'un budget un peu plus conséquent (150 000 € à 199 000 € pour les classes moyennes solvables, et 232 000 € à 285 000 € pour les classes supérieures ;

- On note une nette différence dans les budgets d'acquisition entre **les ménages locataires du privé**, et les ménages locataires du parc social. Effectivement, 40 % des locataires du privé auront un budget de plus de 162 000 € pour acheter un bien (pour un couple, contre 209 000 € pour une

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

famille). Les classes supérieures uniquement auront la capacité d'acheter pour plus de 228 000 € ;

- **Pour les locataires du parc social**, seules les classes supérieures auront la capacité d'emprunter, pour des biens qui seront vendus entre 101 000 € et 189 000 € pour couple, et 187 000 € à 226 000 € pour une famille.

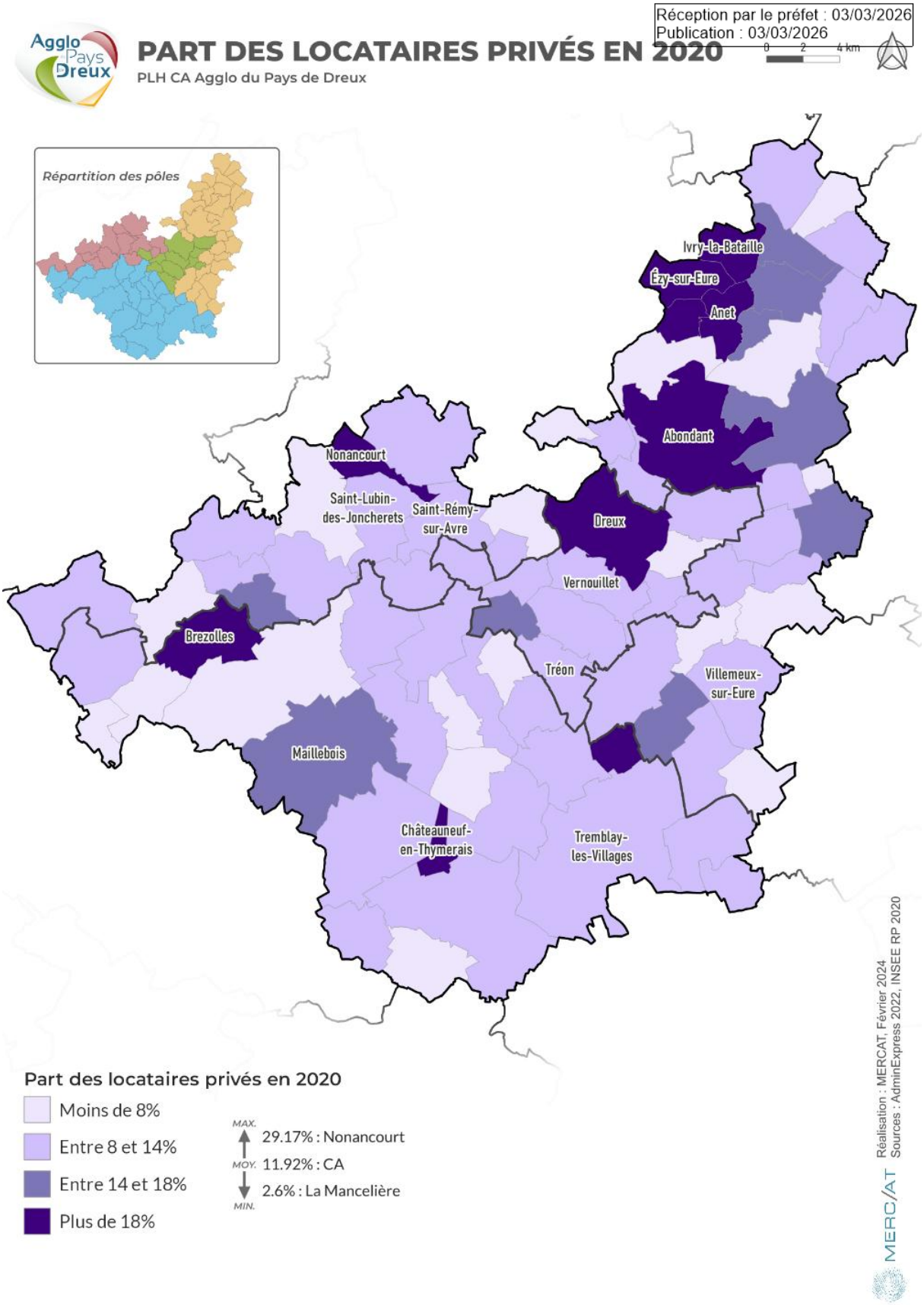
	Petit appartement T2-T3 dans l'ancien / 1 à 2 personnes		Maison T3 - Couple / Couple avec un enfant		Maison T4 et T4+ / Couple avec enfant	
Dreux		- 85000 € Accessible à : - 50% des personnes seules - 60% des couples sans enfants		-200000€ Accessible à : - 40% des couples sans enfants - 40% des couples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

4.Une offre locative privée concentrée sur le pôle 1

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

Les élus et partenaires rencontrés dans le cadre de l'élaboration du diagnostic territorial attestent de la pénurie de solutions meublées « clef-en-main » à proposer aux jeunes actifs sur le pôle 1 (Source : Entretien Action Logement). **Au sein des communes rurales, la demande est importante et l'offre demeure insuffisante**, et des logements sont mis en location grâce à des prises de contact informelles entre particuliers sans médiation d'une agence immobilière.

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



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

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

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

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

5. Une dynamique de construction majoritairement portée par le pôle 1

Entre 2017 et 2022, 287 logements ont été construits sur le territoire en moyenne chaque année. Ce rythme de construction est inférieur aux objectifs prescrits par le programme de l'habitat intercommunal 2017-2023 (soit 44 % d'atteinte de l'objectif de 655 logements par an). Près de 60 % de la production réalisée à l'échelle intercommunale a été réalisée sur le pôle 1, où **l'année 2022 est marquée par un volume exceptionnel de 470 logements commencés, lié à construction de programmes en zone d'aménagement concerté (ZAC) à Dreux** (ZAC du Square, ZAC des Fenots). La production est décroissante au fil des années principalement au sein des pôles 2 et 3.

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

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



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

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

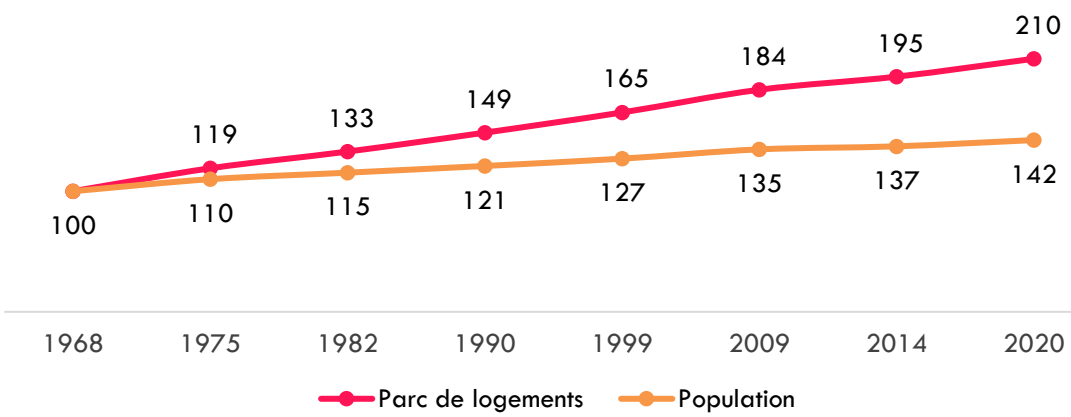
Quelques programmes neufs en collectif sont en cours de commercialisation à Dreux et à Vernouillet, où les prix en cœur d'offre (T2-T3) varient entre 115 000 € à 127 000 € pour un T2 (soit entre 2 900 € et 3 200 €/m²) et entre 155 000 € et 193 000 € pour un T3 (soit entre 2 500 € et 2 900 €/m²).

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

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

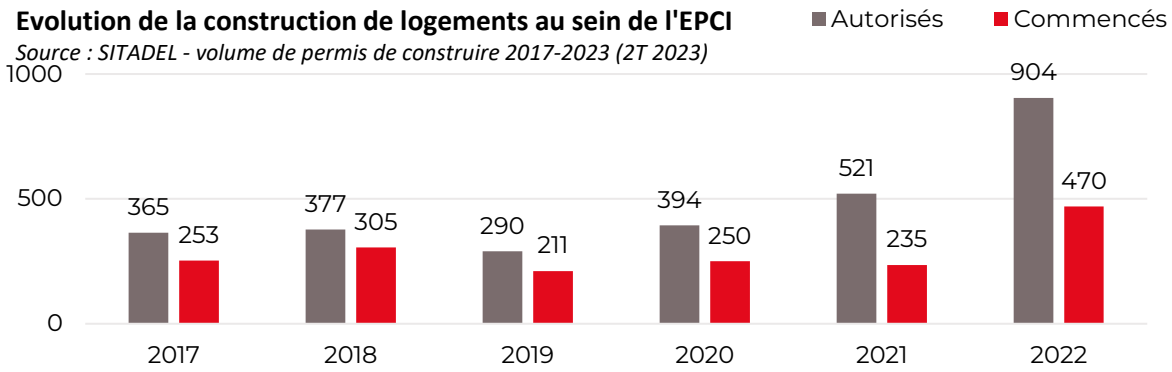
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20260209-CC2026-025-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 03/03/2026
Publication : 03/03/2026

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

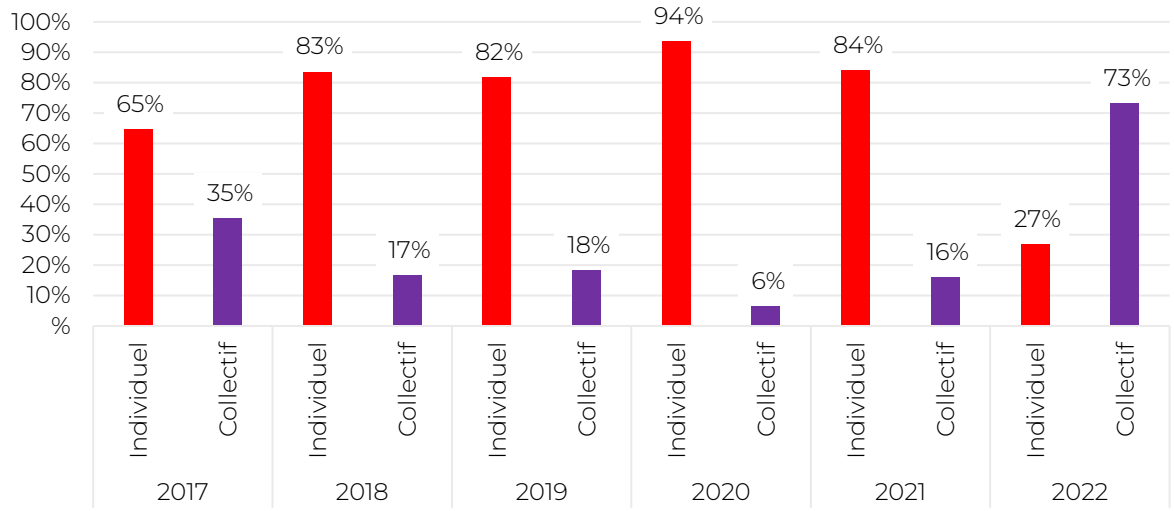


L'évolution comparée de la population et du parc de logements, en bas 100, montre ainsi que le parc de logement a connu une croissance deux fois plus rapide que la croissance démographique. Quand la population a augmenté de 42 % depuis la fin des années 1960, la construction de logement a plus que doublé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

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



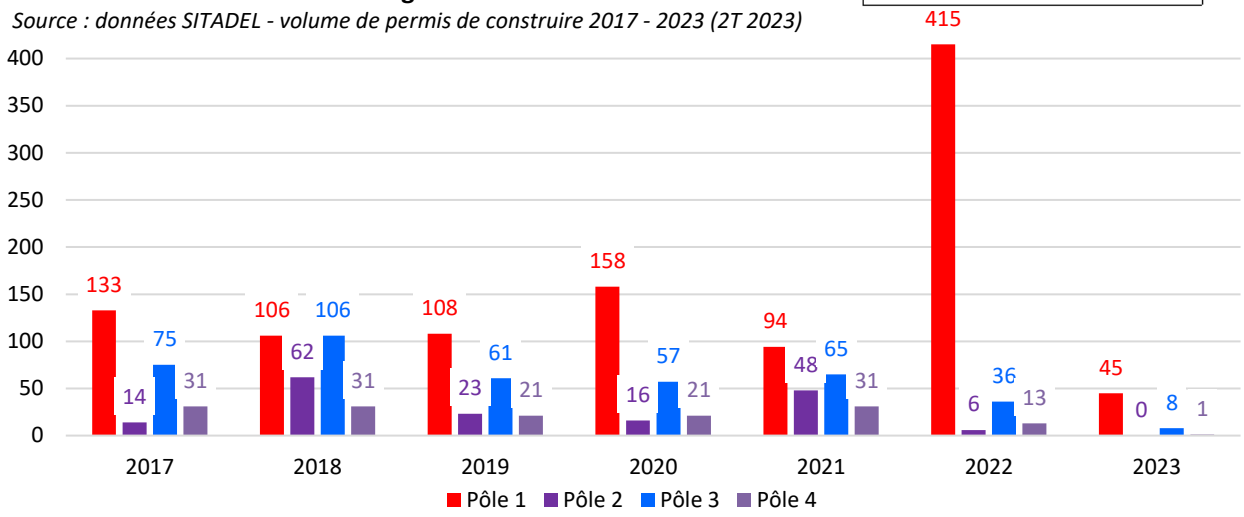
Répartition par forme urbaine des logements commencés
Source : SITADEL - volume de permis de construire 2017-2023 (2T 2023)



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

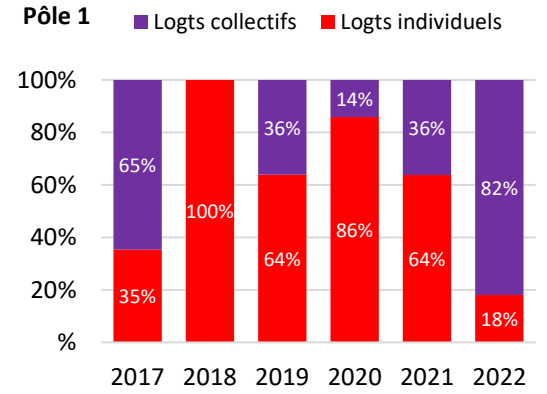
Evolution de la construction de logements au sein de l'EPCI

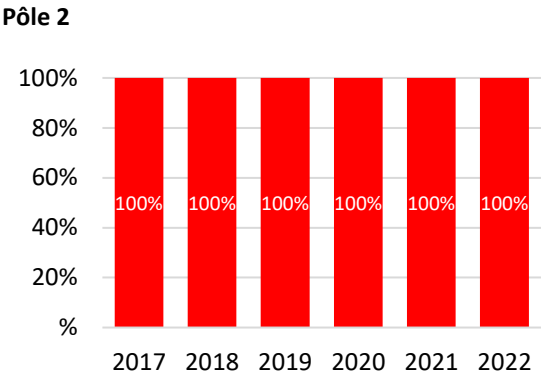
Source : données SITADEL - volume de permis de construire 2017 - 2023 (2T 2023)

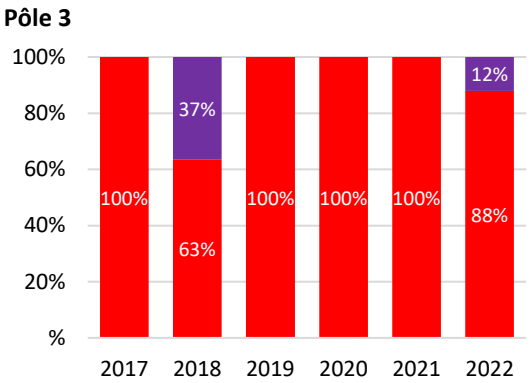


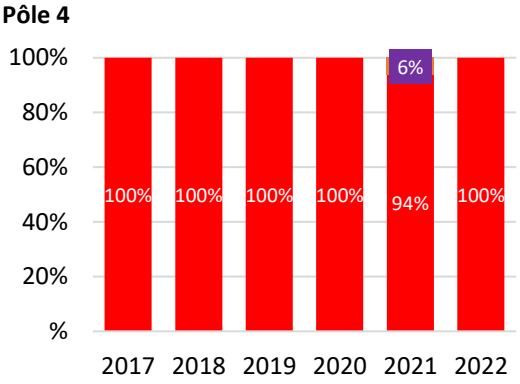
Répartition par forme urbaine des logements commencés, par pôles :

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





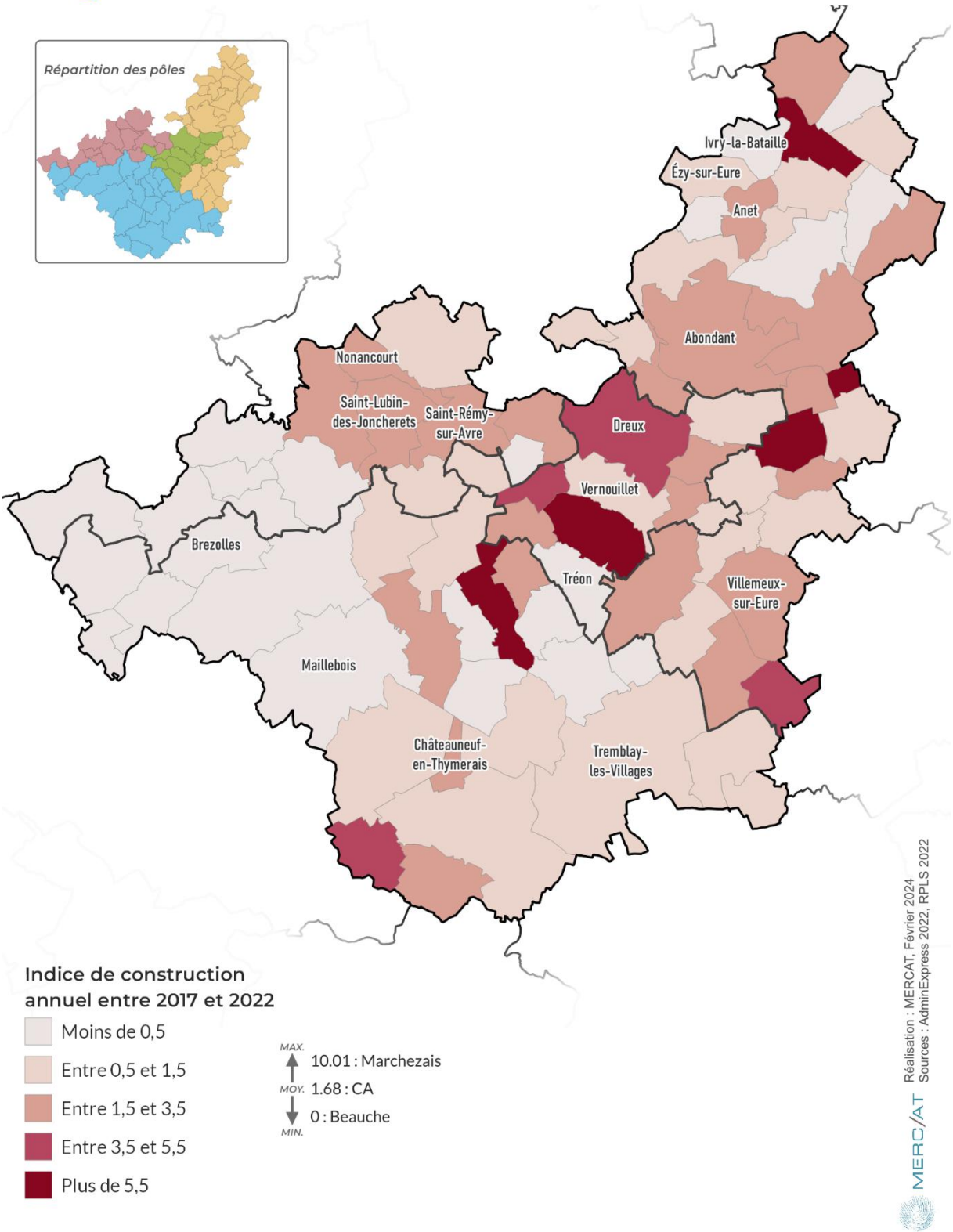




Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20260209-CC2026-025-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 03/03/2026
Publication : 03/03/2026

INDICE DE CONSTRUCTION ANNUEL ENTRE 2017 et 2022

PLH CA Agglo du Pays de 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

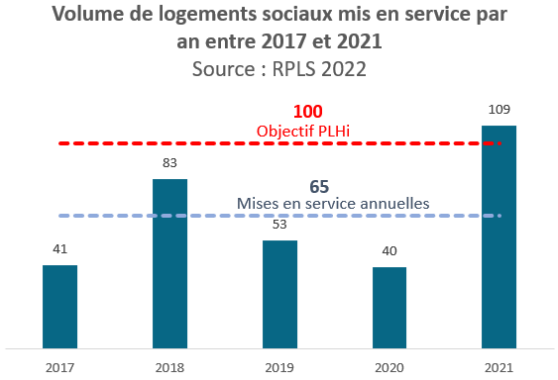
6. Une vocation locative sociale majoritairement portée par le pôle 1

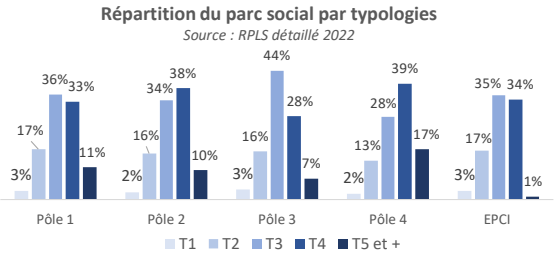
Le territoire de la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux localise 8 726 logements sociaux au total, selon les données RPLS (2022). Le pôle 1 accueille presque trois quarts des logements sociaux de l'agglomération (6 437 logements sociaux au total, dont plus de 4 740 logements sur la ville de Dreux).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

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

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

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





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

Répartition du parc social par propriétaire-RPLS 2022

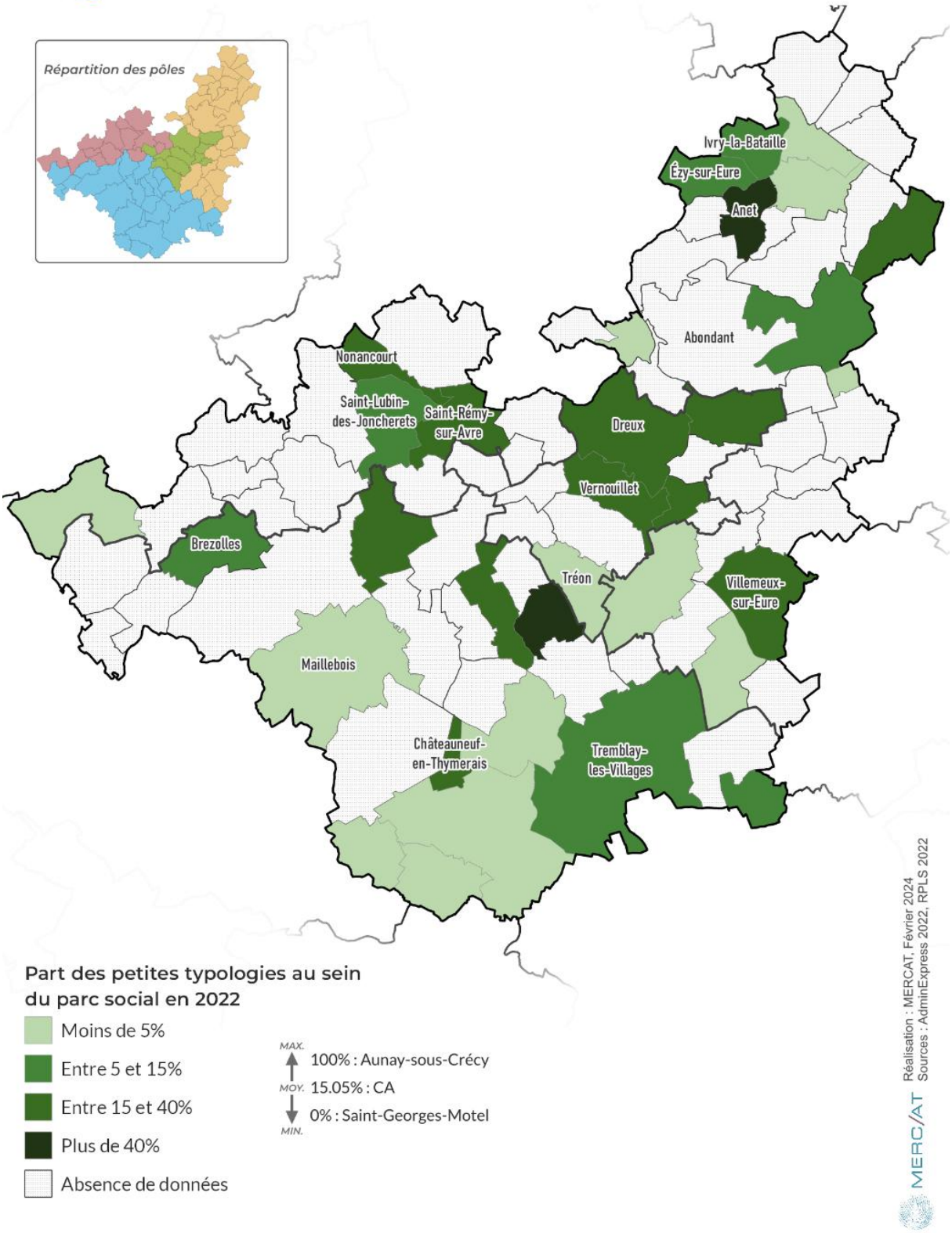


Parc social d'Eure et Loire Habitat (Résidence Touraine) à Saint-Lubin-des-Joncherets (Source : MERCAT)

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

PART DES PETITES TYPOLOGIES AU SEIN DU PARC SOCIAL EN 2022

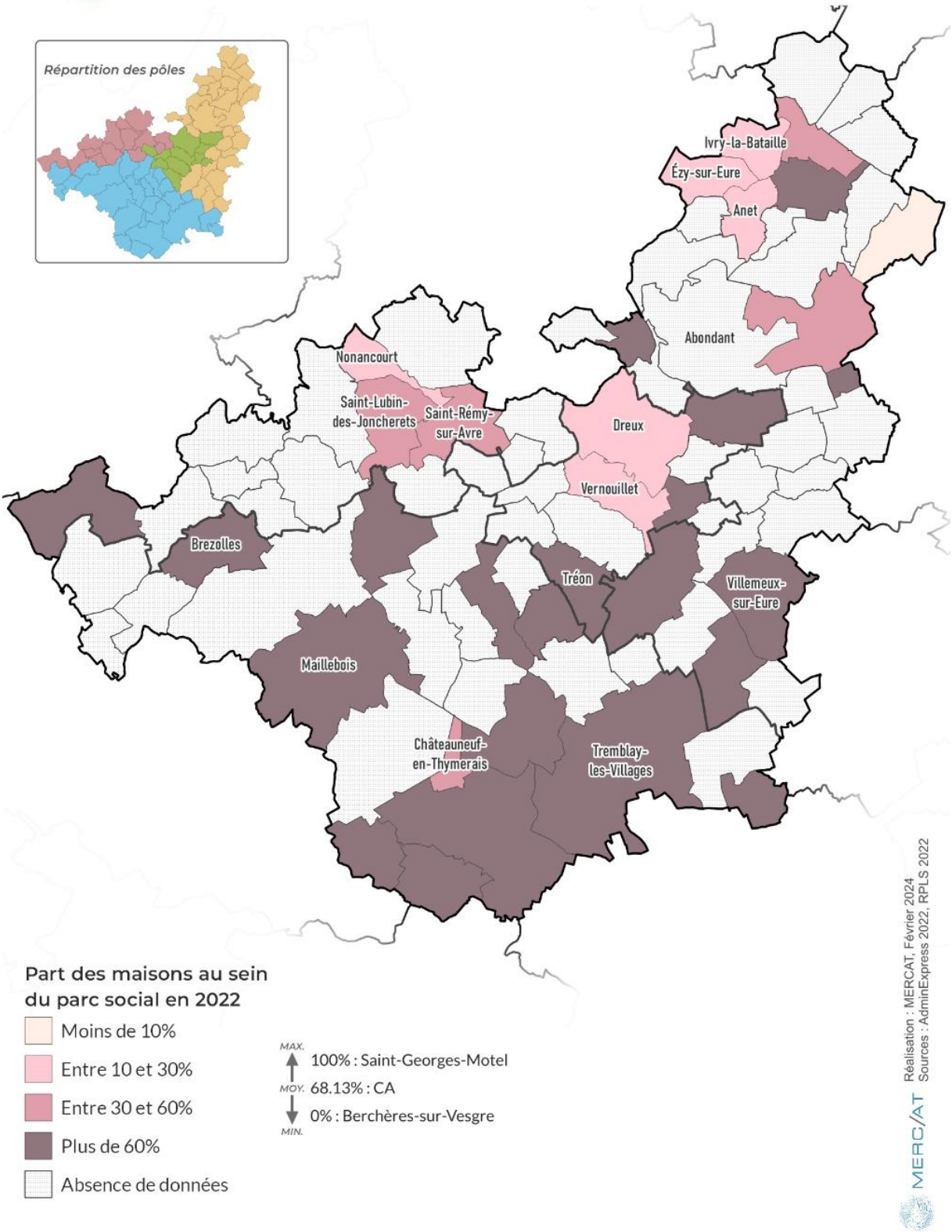
PLH CA Agglo du Pays de Dreux



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

PART DES MAISONS AU SEIN DU PARC SOCIAL EN 2022

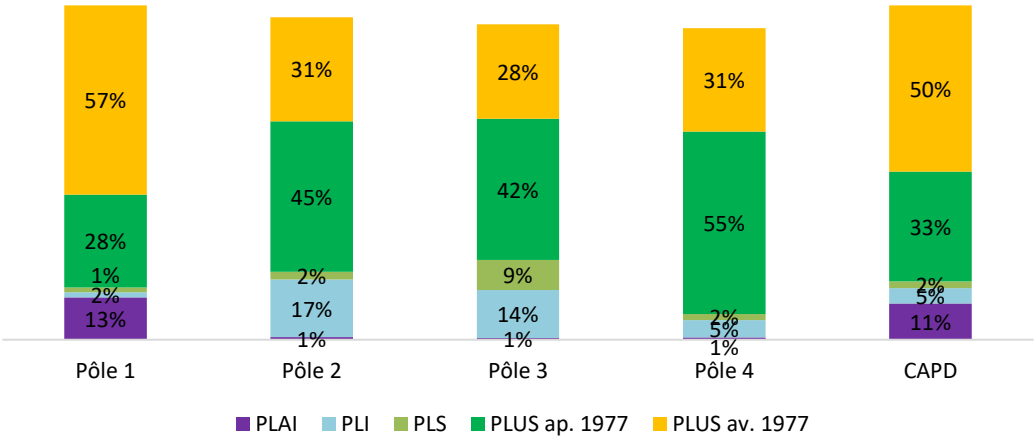
PLH CA Agglo du Pays de Dreux



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

Répartition des financements du logement social sur le territoire

Source : RPLS au détail, 2022



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

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

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

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

Loyer moyen par typologie et financement. Source : RPLS 2022

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

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

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

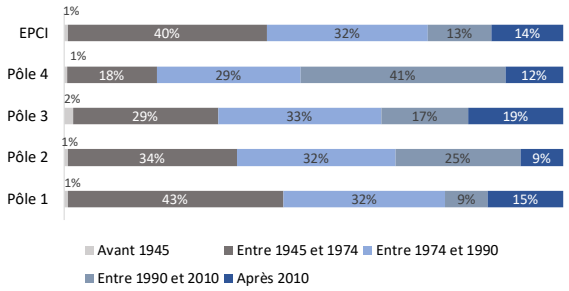
Selon le bailleur social Eure-et-Loir Habitat, rencontré durant l'élaboration du diagnostic territorial, **la rénovation thermique du parc social devrait constituer une priorité, pour l'ensemble des bailleurs sociaux du territoire.**

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

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

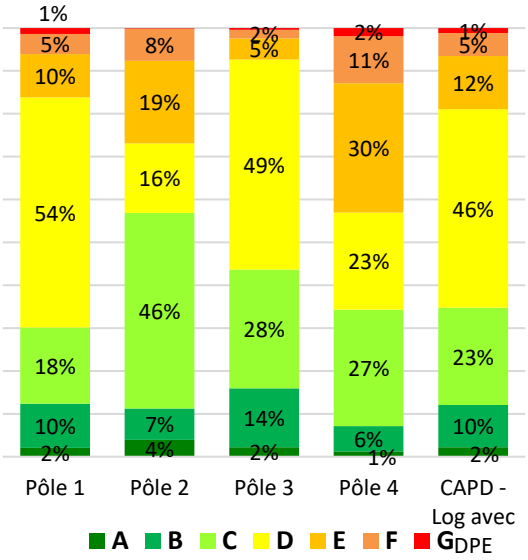
Répartition du parc social par année de construction

Source : RPLS 2022 détaillé



Performances énergétiques du parc social

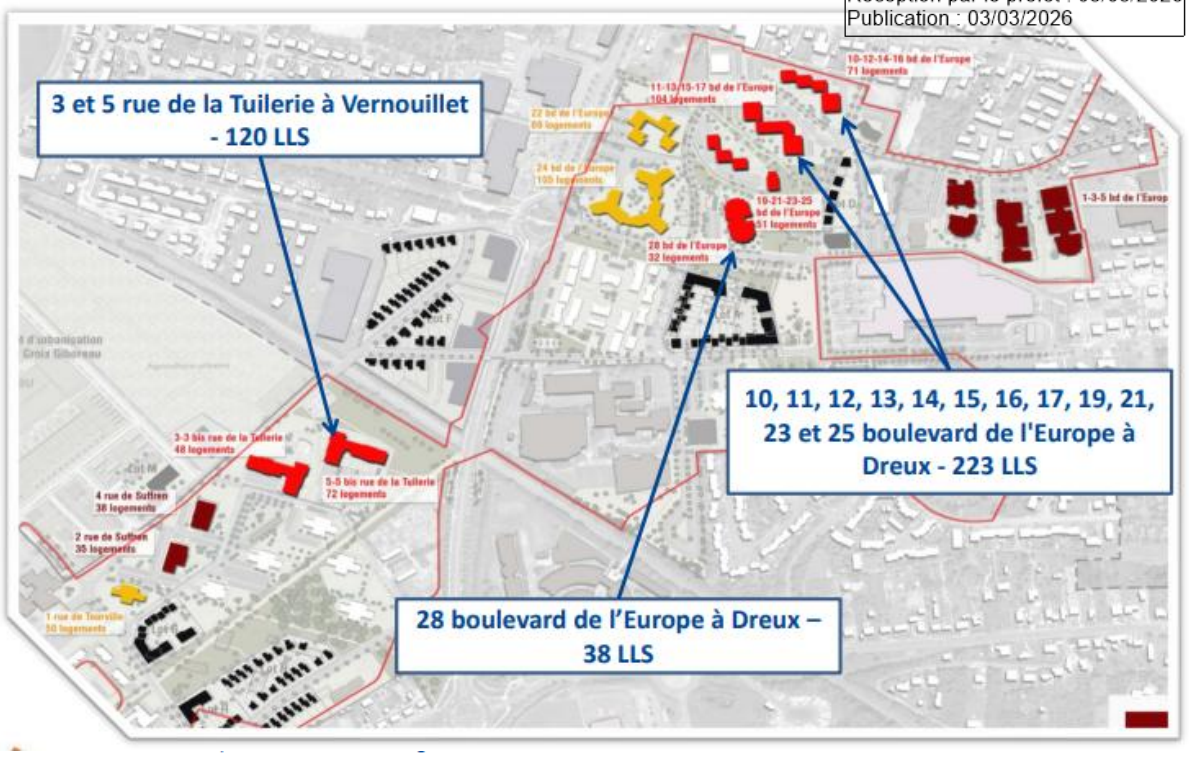
Source : RPLS 2022



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

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



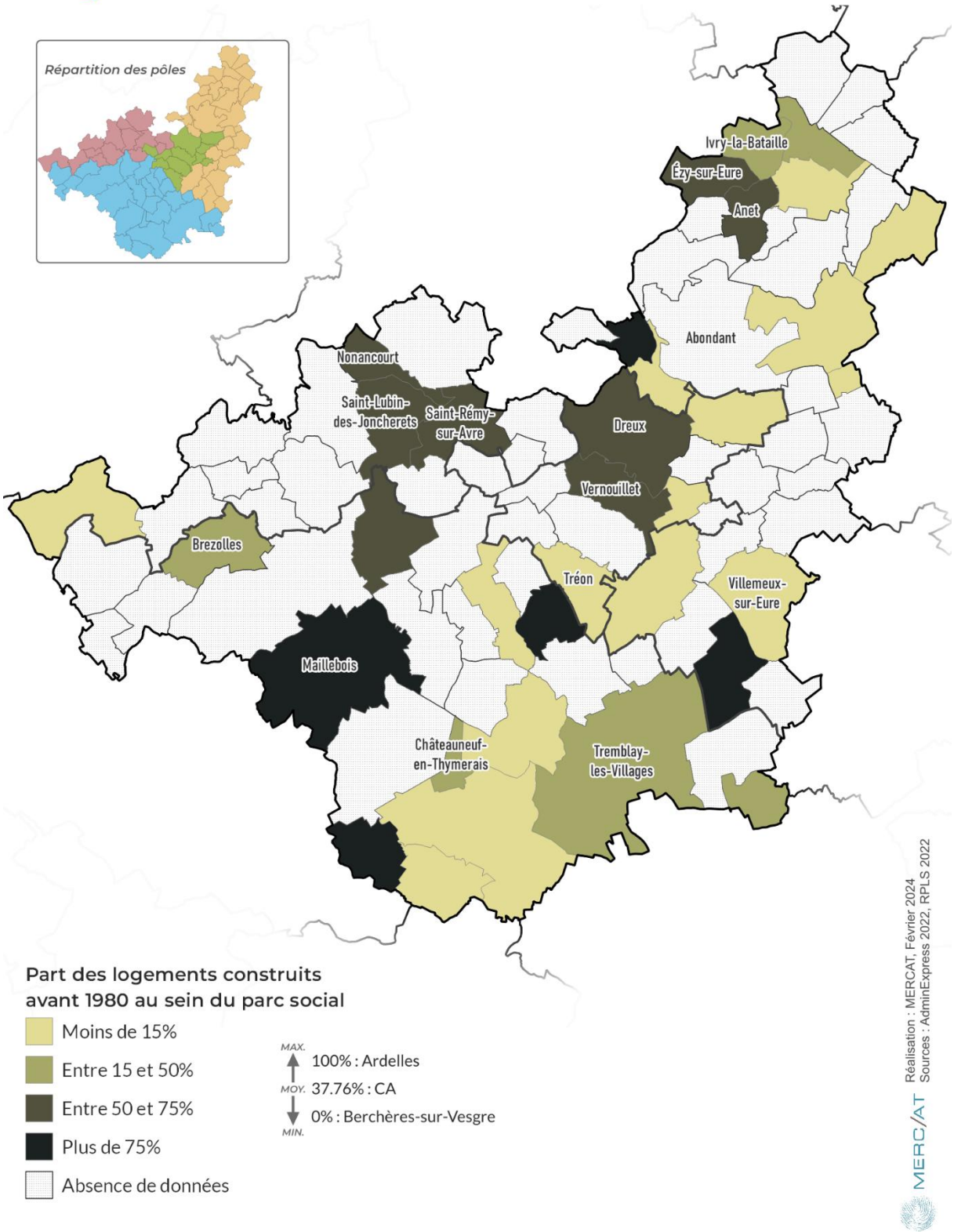
AXE PROGRAMME	PRINCIPAUX TRAVAUX
Travaux énergétiques	• Isolation par l'extérieur, isolation des planchers bas • Réfection toitures terrasses • Création ventilation basse pression, équilibrage et désembuage du réseau • Changements des menuiseries
Amélioration des communs	• Changement des ensembles d'entrée, 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

PART DES LOGEMENTS CONSTRUITS AVANT 1980 AU SEIN DU PARC SOCIAL

PLH CA Agglo du Pays de 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

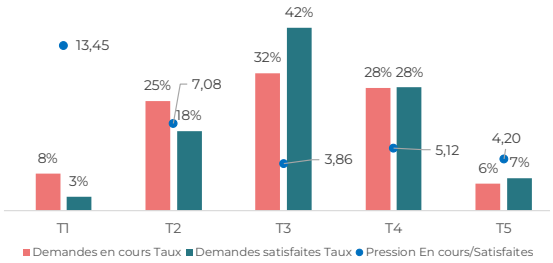
7. Une précarisation de la demande locative sociale, et des emménagés récents au sein du parc social

Malgré le développement du parc, **la demande locative sociale ne se tarit pas sur le territoire**. Au 1er janvier 2022, le territoire enregistre **3 514 demandes** pour 683 attributions, soit **5,14 demandes pour 1 attribution**. **La tension de la demande sociale s'est renforcée au cours des dernières années** (4,5 demandes pour une attribution en 2017) et reste bien supérieure à celle observée à l'échelle départementale (3,62 en Eure-et-Loir pour 3,68 dans l'Eure).

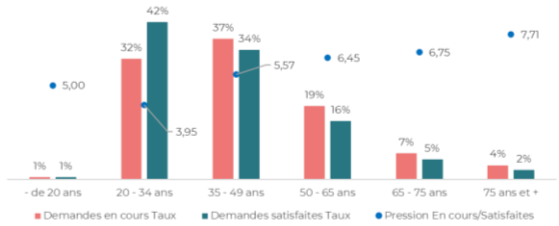
L'analyse du profil des demandeurs confirme le constat d'une **inadéquation entre la taille des logements disponibles et les besoins des ménages** demandeurs, notamment pour les petites typologies. L'indice de pression pour le T1 s'élève à 13,45 demandes pour une attribution, contre 7,08 pour le T2.

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

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



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



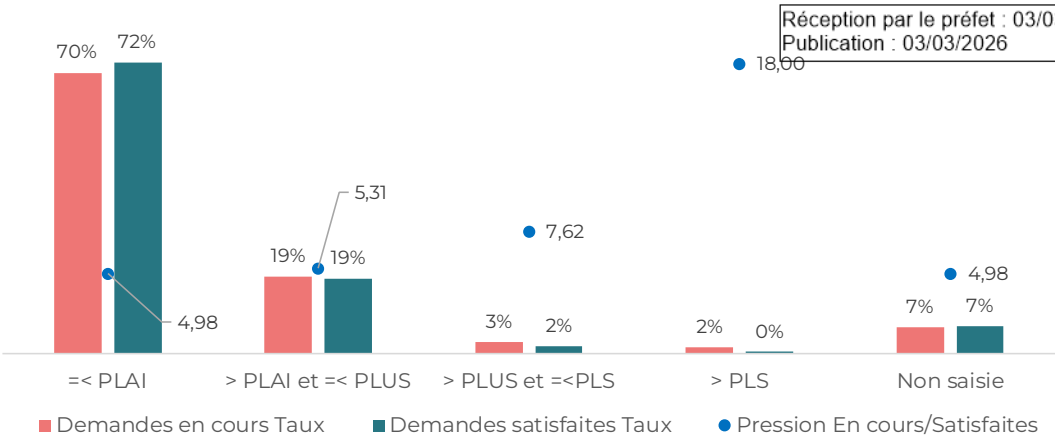
Pression de la demande selon l'âge du demandeur (SNE 2022)

TEMOIGNAGE DES ELUS ET ACTEURS

Habitat Drouais : « Les attributions pour des grandes typologies (logements T5 et plus) à destination de grandes familles sont également difficiles à réaliser. »
« La rotation est moindre au sein du parc social, notamment pour le public sénior, souvent réticent à quitter son logement en raison de leur attachement pour leur logement, leur commune et leur famille à proximité. »

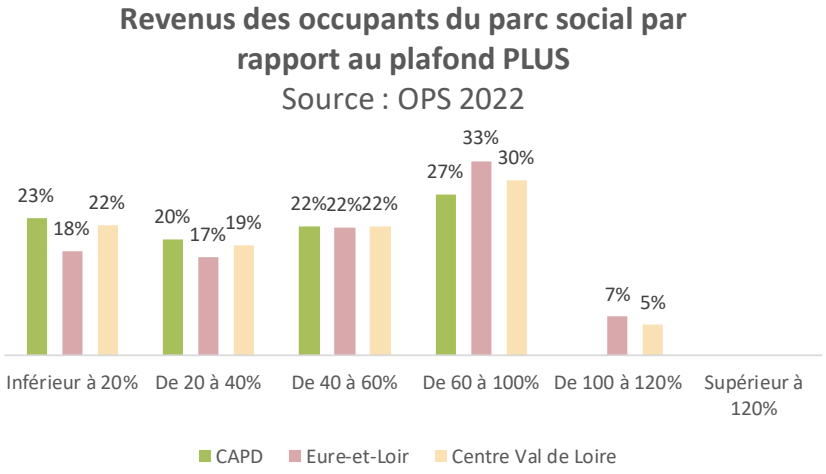
SAINT-LUBIN-DES-JONCHERETS : « Sur la commune, la demande est importante pour accéder à des maisons individuelles en logement locatif social. La rotation est très faible au sein de ces logements. »

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



Plafond de ressource des demandeurs. Source : SNE 2022

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



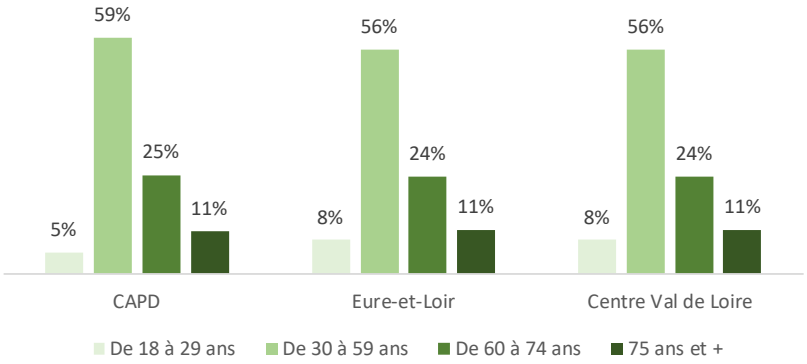
Pour rappel, deux tiers du parc social est concerné par des niveaux de loyers similaires à ceux du prêt locatif aidé d'intégration (PLAI), à 5,1 €/m² (5,2 €/m² pour le prêt locatif à usage social (PLUS) avant 1977) et **moins de 10 % des ménages de l'intercommunalité** sont éligibles à un logement au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

Ce constat constitue une contrainte pour atteindre les objectifs de mixité sociaux en quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) imposés par le législateur. Entre 2020 et 2022, entre 57 % et 68% des attributions réalisées en QPV l'ont été pour des ménages du 2ème au 4ème quartile des demandeurs, soit 601 attributions sur les trois années. Cette dynamique de diversification au sein des flux

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

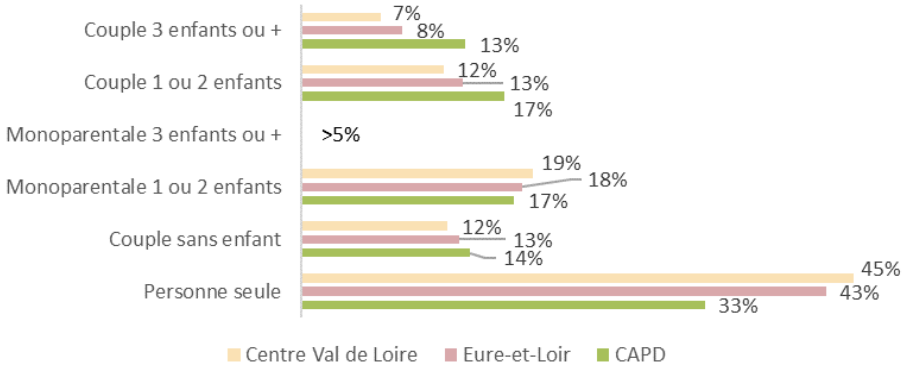
d'attributions en QPV, la précarisation des occupants du parc social se poursuit. Selon les données de l'occupation du parc social (OPS) en 2022, 63,8 % des emménagés récents du parc social en QPV bénéficiaient de ressources inférieures à 40 % du plafond prêt locatif à usage social (PLUS) (contre 55 % 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.

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



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

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



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

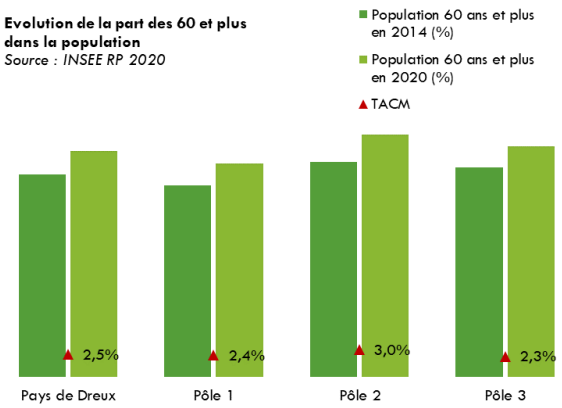


4. UN ENJEU DE REPONSE AUX BESOINS SPECIFIQUES SUR L'ENSEMBLE DE LA CHAINE DES PARCOURS RESIDENTIELS

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

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

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



PROFIL DES SENIORS

- **Des ménages de plus de 65 ans très majoritairement propriétaires de leur logement** (76 % pour les 65-79 ans et 78 % pour les 80 ans et plus), soit +10 % par rapport à la moyenne intercommunale) **et occupent une maison** (80,5 % pour les 65 et plus)
- *La présence de propriétaires âgés dans de grands logements individuels peut être à l'origine de difficultés d'entretien et de situation de sous-occupation*
- 14 % des ménages de 65 à 79 ans et 9 % des ménages de 80 ans et plus sont locataires du parc social

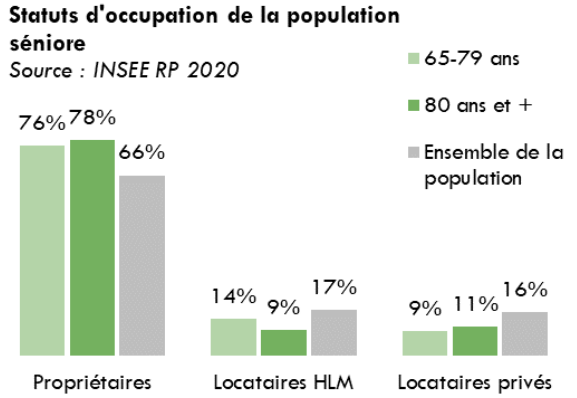
Le vieillissement de la population nécessite une réflexion sur la diversification des produits favorisant le maintien à domicile ou la poursuite du parcours résidentiel au sein d'un habitat et d'un environnement adapté (proximité des services et équipements). En effet, aujourd'hui une partie de l'offre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

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

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

Le phénomène est particulièrement marqué parmi les ménages composés d'une et deux personnes : **38 % des résidences principales sont occupées par une ou deux personnes disposant d'un logement de 4 pièces ou plus.**

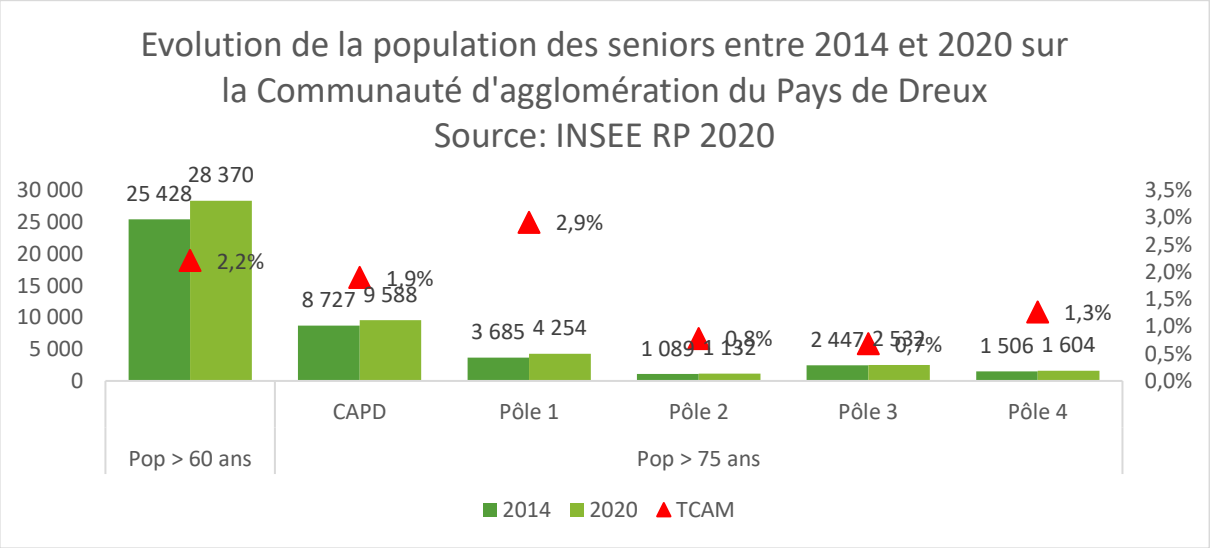
Ce constat par la part conséquente que représentent les grands logements sur le territoire à la fois dans le parc privé et social, notamment en dehors du pôle 1.

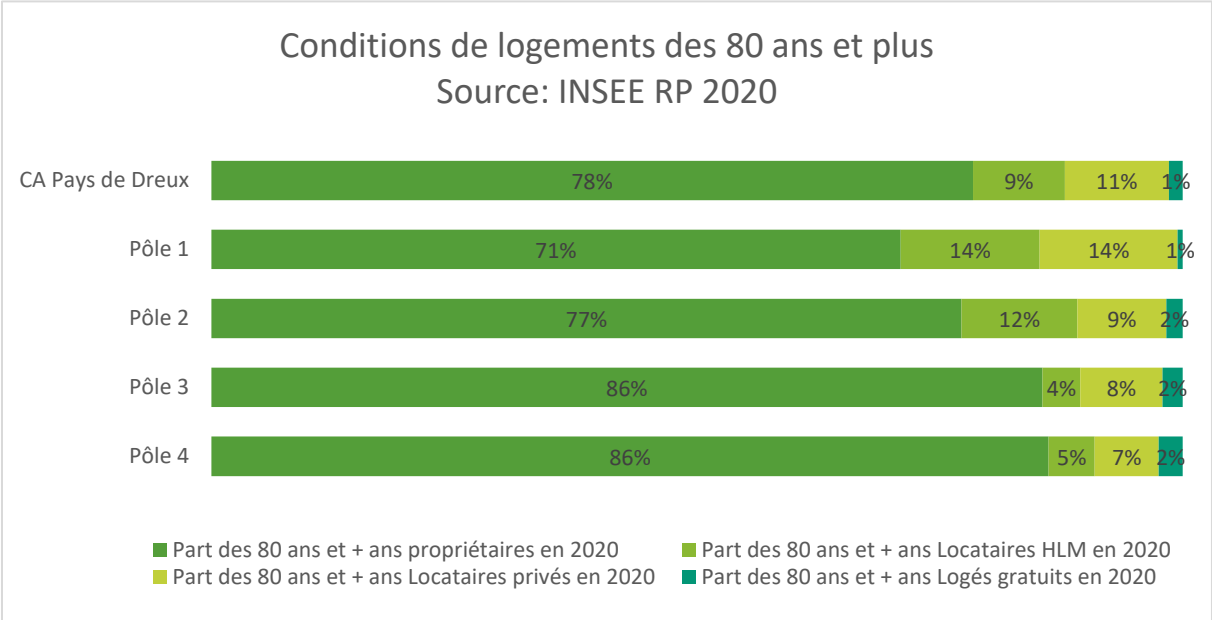


Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20260209-CC2026-025-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 03/03/2026
Publication : 03/03/2026

La sous-occupation du logement peut engendrer un risque accru d'accidents à domicile, et des difficultés pour garantir l'autonomie des ménages dont la mobilité est réduite ou contrainte. Des aides sont proposées sur six communes pour réaliser des travaux d'adaptation du logement à la perte de mobilité, dans le cadre de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat multisites.

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





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

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

TEMOIGNAGE ACTEURS ET ELUS

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

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

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

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

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

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

Le territoire dispose également d'une offre en structure d'hébergement à destination des séniors en fin de parcours résidentiel. Selon le répertoire FINESS en 2020, les infrastructures intercommunales permettent d'accueillir **65 résidents en résidence autonomie et 960 résidents en établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), soit un total de 1 025.**

La Communauté d'agglomération du Pays de Dreux est ainsi moins bien dotée qu'au niveau départemental. **Au total, 12 % des séniors de 75 ans et + résident dans un service ou établissement de moyen ou long séjour, une maison de retraite, un foyer ou une résidence sociale (9,9 % en Eure-et-Loir).** (Source : RP 2020 ANCT). La tension sur l'occupation des résidences autonomies et

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

établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes est attestée par l'ensemble des élus rencontrés dans le cadre des rencontres communales individuelles, reste avec des listes d'attentes importantes et des taux d'occupations élevés.

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

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



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

TEMOIGNAGE DES ELUS

Châteauneuf en Thymerais : « L'établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes de la commune affiche un taux d'occupation de 98% de séniors originaires du territoire. »

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

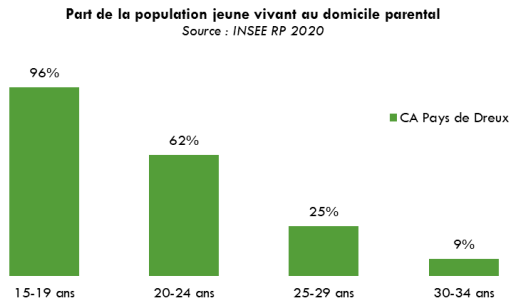
Vernouillet : « Le développement de colocation en petites unités à destination des séniors doit être priorisé. La commune de Vernouillet a initié une réflexion avec l'association « Âge et Vie » afin de développer des logements intergénérationnels. »

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

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

Le territoire compte 18 321 jeunes âgés de 15 à 29 ans, soit 15,9 % de la population totale : cette part est légèrement supérieure à celle du département de l'Eure et

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



Loir (15,3 %). Entre 2014 et 2020, la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux note une baisse de 0,8 % de la tranche 15 à 29 ans, soit le départ de 863 personnes.

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

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

PROFIL DES JEUNES

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

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

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

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

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

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

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

Source : FILOSOFI 2021

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

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

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

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

TEMOIGNAGE DES ELUS

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

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

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

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

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

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

Selon la Fondation Anaïs, l'offre de logement demeure trop restreinte au centre d'habitat et au foyer de vie, et peu diversifiée dans les logements de droits commun. Habitat Drouais a exprimé à l'association ses difficultés pour loger ces ménages au sein de son parc social, inadapté en matière d'accès

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

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

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

(notamment pour des fauteuils roulants) et de gestion de proximité. Des logements ont été proposés aux ménages en Quartier prioritaire de la politique de la ville, mais le quartier et ces logements ne sont pas adaptés à un public en situation de vulnérabilité psychique. A l'échelle nationale, l'association a identifié des expérimentations réussies de studios semi-autonomes, occupés pendant trois ans avant une transition vers un logement social classique.

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



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

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

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

A l'échelle de la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux, 21 % des ménages ont des ressources inférieures au seuil de pauvreté en 2023 (source : ONPE), soit 1 158 € par mois en 2021 (60 % du revenu médian à l'échelle nationale).

Le profil des ménages de la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux est ainsi plus précarisé que celui des territoires de comparaison, les 10 % des moins aisés de l'intercommunalité disposent d'un revenu disponible de 7 700 € par an, contre 9 570 € à l'échelle de l'Eure-et-Loir (pour un ménage seul, par unité de consommation selon FILOSOFI en 2022). Les situations de précarité sont notamment concentrées au sein des quartiers prioritaires de la politique de la ville sur le pôle 1, qui concentre également l'offre locative sociale, hébergement d'urgence et résidence sociale du territoire.

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

- 11 % logements locatifs sociaux avec un financement prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) (11 % du parc social) / loyer moyen PLAI : 5,05 €/m² ;

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

- 50 % logements financés prêt locatif à usage social (PLUS) datant d'avant 1977 (50 % de l'offre) au loyer moyen de 5,1 €/m².

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

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

Le pôle 1 localise une offre d'hébergement d'urgence à destination des ménages en situation de rupture au sein de leur parcours résidentiel.

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

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

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

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



Résidence sociale Bellevue. Crédit photographique : MERCAT, Novembre 2023

Durant le précédent programme local de l'habitat intercommunal**, le gestionnaire Adoma a effectué des rénovations extérieures sur le bâtiment de la résidence sociale Bellevue**, localisée la rue de la Grande Falaise : **clos et couvert, isolation**

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

thermique par l'extérieur (source : procès-verbal du conseil municipal de Dreux du 29 juin 2023). La structure est un ancien centre d'hébergement pour travailleurs migrants. Le gestionnaire Adoma porte un projet de création d'une offre neuve en cours d'étude : un foyer de 103 logements (100 T1 et 3 T1 bis), et une pension de famille de 25 logements rue de Monroval à Dreux.

La programmation du projet est en cours de définition avec la Direction départementale des territoires d'Eure-et-Loir 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 de délocaliser une partie de l'offre de la résidence Bellevue vers le centre-ville de Dreux (source : procès-verbal conseil municipal de Dreux du 29 juin 2023).

RETOUR ACTEUR : SYNTHESE DE L'ENTRETIEN AVEC L'ASSOCIATION « UN TOIT POUR TOI »

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

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

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

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

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



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

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

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

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

- **1 aire permanentes d'accueil** : 10 emplacements (20 places caravanes) (disposition prescriptive) ;
- **1 aire de grand passage** : 200 places caravanes (disposition prescriptive) ;
- **1 terrain locatif familial et une étude d'opportunité :** 16 places-caravanes (disposition prescriptive) ;
- **3 aires de petits passages** : fléchées sur des territoires ruraux (disposition non-prescriptive).

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

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

TEMOIGNAGE DES ELUS

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

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

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

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

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

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