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

Document d'orientations stratégiques



Agglo du Pays de Dreux

www.dreux-agglomeration.fr

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

SOMMAIRE

CADRAGE REGLEMENTAIRE DU DOCUMENT D'ORIENTATIONS STRATEGIQUES 3

DEFINITION DES BESOINS EN LOGEMENT 4

PRESENTATION DU SCENARIO DE DEVELOPPEMENT RETENU 11

LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT 22

AXE 1 : ORGANISER LA PROGRAMMATION NOUVELLE DE LOGEMENTS EN SYNERGIE AVEC LA STRATEGIE D'AMENAGEMENT SOBRE DU TERRITOIRE 23

AXE 2 : VALORISER LE PARC EXISTANT EN INTENSIFIANT LES EFFORTS DE REHABILITATION 27

AXE 3 : POURSUIVRE LA DÉMARCHE DE SOLIDARITÉ TERRITORIALE POUR FAIRE ÉMERGER DES OPÉRATIONS QUI RÉPONDENT AUX BESOINS SPÉCIFIQUES DES MÉNAGES 31

AXE 4 : STRUCTURER LA GOUVERNANCE DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT 36

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

Cadrage réglementaire du document d'orientations stratégiques

Le Code de la construction et de l'habitation (CCH) définit le contenu d'un document d'orientations stratégiques. Selon l'article R.302-1 :
« Le document d'orientations énonce, au vu du diagnostic, les principes et objectifs du programme local de l'habitat et indique notamment :

- *Les principes retenus pour permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire couvert par le programme local de l'habitat ;*
- *Les principes retenus pour répondre aux besoins et, notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;*
- *Les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux ;*
- *Les communes et, le cas échéant, secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires ;*
- *La politique envisagée en matière de requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain, en particulier les actions de rénovation urbaine au sens du chapitre II de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 et les actions de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l'article 25 de la Loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;*
- *Les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées ;*
- *Les réponses apportées aux besoins particuliers de logement des jeunes, et notamment des étudiants. ».*

Le présent document énonce les orientations stratégiques du programme local de l'habitat intercommunal 2025-2031 de l'Agglo du Pays de Dreux. Ces objectifs et ces principes tiennent compte des dynamiques démographiques et économiques, de l'évaluation des besoins actuels et futurs en logement et hébergement, de la structuration territoriale (équipements, transports, services) et des capacités de développement et la dynamique de projets travaillées conjointement avec les élus des 81 communes.

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

Définition des besoins en logement

La création de nouveaux logements répond à plusieurs besoins :

- **Les besoins liés à l'augmentation de la population :**
  - Les naissances sur le territoire ;
  - Les arrivées de nouveaux ménages s'installant sur le territoire.
- **Les besoins liés au maintien de la population** (appelé également « point mort » de la construction). Les quatre postes du « point mort » sont les suivants :
  - Le desserrement des ménages ;
  - Le renouvellement du parc ;
  - La variation des résidences secondaires ;
  - La variation de la vacance.

Ces différents postes, explicités ci-après, sont à étudier de manière rétrospective afin d'estimer l'impact démographique du scénario de production de logements retenu par les élus dans le cadre de ce programme local de l'habitat intercommunal.

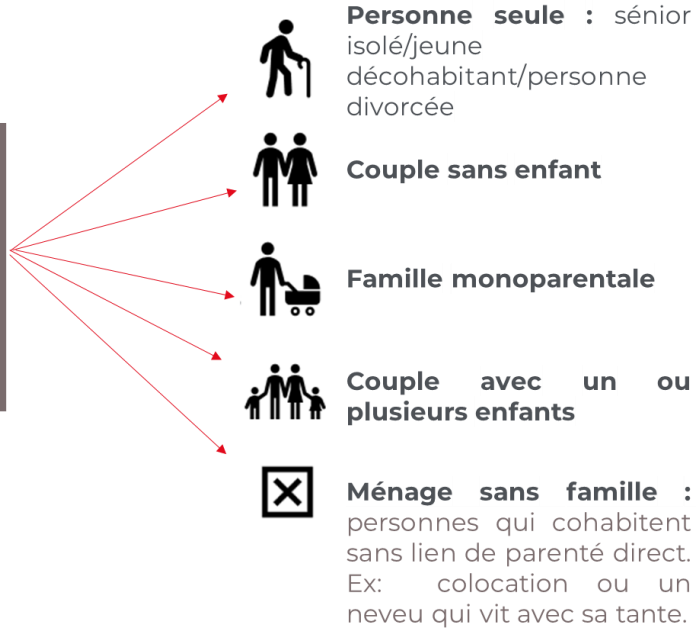
Le développement d'une offre de logements peut être satisfait via :

- La production neuve : sur foncier vierge ou par le biais d'opérations de renouvellement urbain ;
- La mobilisation du parc existant : consistant en la remise sur le marché à titre principal, de logements vacants ou par transformation d'usage.

Le desserrement des ménages

Un ménage désigne un ensemble de personnes partageant le même logement sans que celles-ci soient nécessairement unies par des liens de parenté.

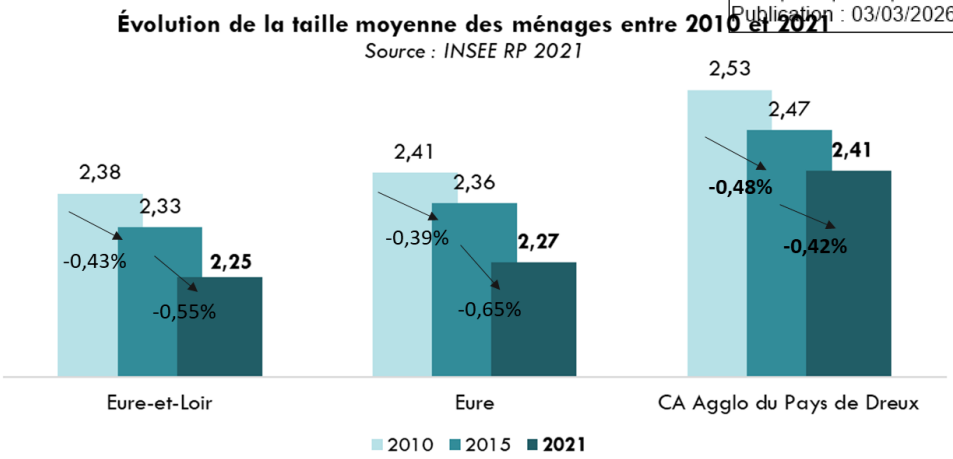
Source : INSEE



Rappel méthodologique, qu'entend-on par le terme « ménage » ?

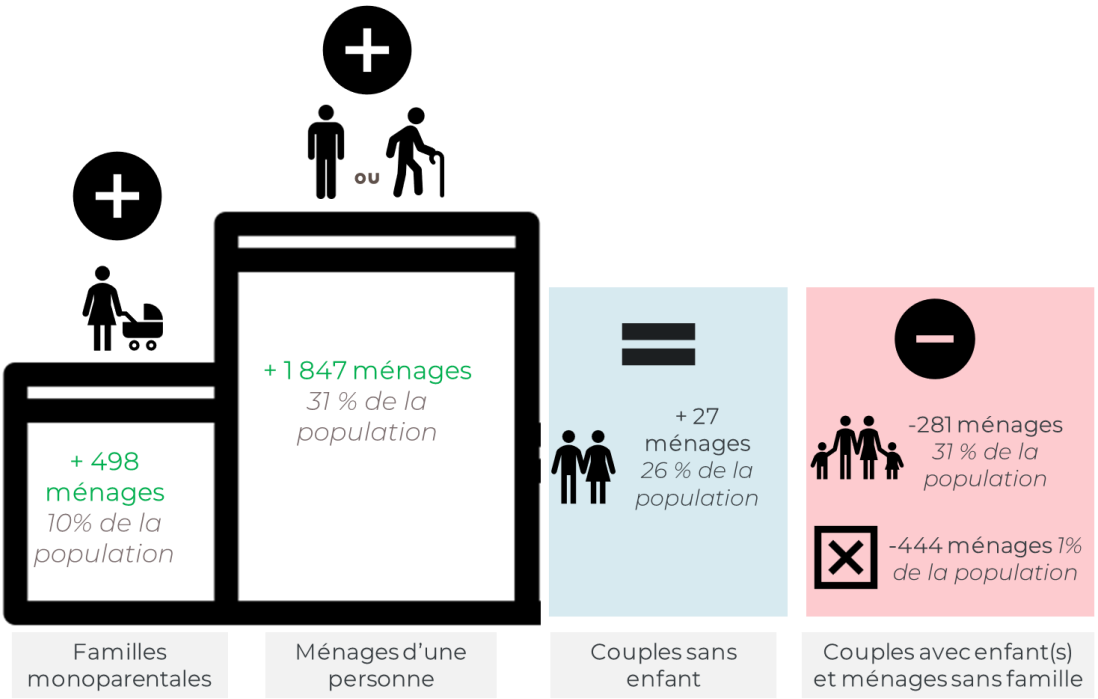
Le desserrement correspond aux besoins en logements dus à la baisse de la taille moyenne des ménages. Ce phénomène est lié à plusieurs tendances démographiques et sociologiques : le vieillissement de la population (de plus en plus de personnes vivent plus longtemps seules), la décohabitation des jeunes ou encore l'éclatement des ménages liés aux divorces et aux séparations.

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



Sur le territoire, le **profil de la population demeure familial**, avec une taille moyenne des ménages supérieure à celle des départements d'Eure-et-Loir et de l'Eure en 2021. Cette taille moyenne des ménages élevée **induit un potentiel de desserrement important** : sur la période passée, ce phénomène demeure modéré. Ainsi, après une période de baisse de la taille moyenne des ménages entre 2010 et 2015, le rythme du desserrement a légèrement ralenti depuis 2015. La taille moyenne des ménages du territoire diminue de 2,53 en 2014 à **2,41 personnes par ménage en 2021**. Cette conjoncture engendre une augmentation du nombre de ménages et une quasi-stabilité des besoins en logements pour accompagner ce desserrement qui s'élèvent à :

- 214 logements par an entre 2010 et 2015 ;
- 195 logements par an entre 2015 et 2021.



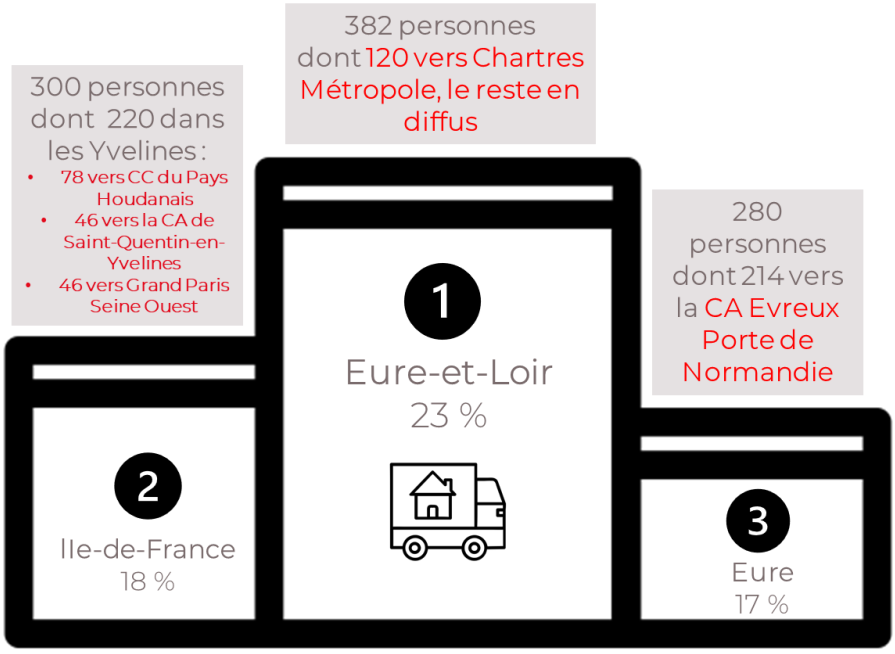
Evolution des ménages sur le territoire entre 2015 et 2021 (Source : INSEE 2021)

La hausse de 1 646 ménages supplémentaires recensée sur le territoire entre 2015 et 2021, est quasi exclusivement liée à l'augmentation des ménages unipersonnels (+1 847), composés de personnes isolées au sein de la population, et dans une moindre mesure, par celle des familles monoparentales (+498 ménages).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20260209-CC2026-025-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 03/03/2026
Publié le : 06/03/2026

Le solde des ménages constitués de couples sans enfant est très légèrement positif sur la période (+27). A l'inverse, l'évolution des **ménages avec enfants et des ménages sans famille est déficitaire** (respectivement -281 et -444 ménages).

Ce phénomène s'explique notamment par **des départs de ménages familiaux vers des territoires limitrophes ou adjacents de la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux**. Ces déménagements peuvent être motivés par un accès à un logement plus adéquat aux besoins du ménage ou à un accès à l'emploi ou à une mobilité plus avantageuse. L'analyse des migrations résidentielles de l'INSEE (2020) réalisée dans le cadre du diagnostic territorial, confirme ce constat : près de 250 ménages familiaux ont quitté le territoire pour un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) du département d'Eure-et-Loir distinct de Chartres Métropole sur la période recensée.



Où partent les ménages familiaux qui quittent le territoire de l'Agglo du Pays de Dreux ? Le « Top 3 » des destinations (Source : données MIGCOM 2020)

De plus, l'analyse des données MIGCOM atteste que **plus de la moitié de ces ménages familiaux qui ont quitté le territoire (54 %) sont des classes moyennes** affiliées aux catégories socio-professionnelles (CSP) « ouvriers » ou employés ».

Une partie importante de ces ménages familiaux sont des locataires qui n'ont pas retrouvé de logement locatif adapté à leurs besoins et/ou revenus sur le territoire :

- 41 % sont locataires du parc privé ;
- 16 % sont locataires du parc social.

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

La variation du parc de résidences secondaires et du parc vacant



Logement à Châteauneuf-en-Thymerais. Crédit photographique : MERC/AT

À logements constants, une augmentation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants entraîne une réduction du nombre de résidences principales. L'augmentation de cette offre ne répond pas à un besoin, toutefois sa variation a un impact sur le nombre de logements à mettre sur le marché pour héberger la population présente dans le territoire.

La **vocation du parc de logements** de la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux reste **très majoritairement résidentielle avec 87 % de résidences principales**. Le taux de résidences secondaires du territoire est très peu élevé, elles représentaient 5 % du parc de logements en 2021 (2 692 unités). Aucun besoin en compensation lié à l'accroissement de ce segment du parc n'a été identifié entre 2015-2021 : les résidences secondaires ont diminué de -2,8 % par an entre 2015 et 2021 (-82 unités chaque année). Ce phénomène identifié par les élus du territoire correspond notamment à des conversions de résidences secondaires en résidences principales, réalisées par des ménages retraités ou par des actifs ayant déménagé pour une vie à l'année sur le territoire après la crise sanitaire de 2020. A l'inverse, les **besoins en compensation de l'offre de logements liés à l'évolution de la vacance sont importants sur le territoire**.

Selon l'INSEE, entre 2010 et 2015, la vacance a augmenté de +3,9 % par an, soit des besoins en compensation équivalents à 131 logements supplémentaires par an. **Cette hausse a été moindre entre 2015 et 2021** : à hauteur de +2 % par an, soit 81 unités à compenser chaque année.

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



Logements inoccupés à Dreux et à Nonancourt. Crédit photographique : MERC/AT

Les besoins liés à l'augmentation de la vacance sont inégaux en volumétrie à l'échelle intercommunale. Le **phénomène de vacance est majoritairement représenté au sein du pôle 1, avec un taux de 12 % qui atteste d'un enjeu de résorption du phénomène**. La ville-centre de Dreux concentre 38 % des logements inoccupés à l'échelle intercommunale (1 588 unités). Le taux de vacance au sein des autres pôles est plus restreint, inférieur à 8 %.

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

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

De plus, selon les données LOVAC 2022, **34 % des logements inoccupés au sein du parc privé sont vacants depuis plus de deux ans** (soit 1 899 unités). Ces logements sont à cibler en priorité dans le cadre de la politique de remobilisation des biens vacants sur le marché immobilier à initier par les collectivités.

Le renouvellement du parc de logements

Le renouvellement du parc correspond **au solde entre des suppressions de logements** (démolitions, changements d'usage) **et des créations de logements** (division de logements, changement d'usage) dans le parc existant (hors construction neuve).

Si le renouvellement est **positif**, il existe un **besoin de nouveaux logements pour compenser les suppressions** :

- Renouvellement de centres anciens / démolitions de logements sociaux, notamment à Dreux et Vernouillet, dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) ;
- Obsolescence du parc le plus ancien ;
- Logements transformés en locaux commerciaux.

C'est la situation généralement observée dans la majorité des territoires, car le parc plus ancien et dégradé nécessite un renouvellement régulier.

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

Dans certains cas, la **création spontanée de logements dans le parc existant** (divisions de logements, locaux commerciaux transformés en logements) est **supérieure aux suppressions** (renouvellement négatif). De cette manière, ce phénomène contribue aux réponses aux besoins en logements. Cette situation traduit généralement une **pression forte sur le parc ou sur des segments ciblés (notamment le locatif privé).**



Démolition des quatre immeubles de la rue Duguay-Trouin à Vernouillet, au sein du quartier de la Tabellionne. Crédit photographique : lechorepublicain.fr

Sur le territoire, le renouvellement du parc a été important. Le phénomène résulte notamment du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) et des différents dispositifs de revitalisation déployés (Action Cœur de Ville, opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) multisites, OPAH-renouvellement urbain, dispositif bourgs-centres, petites villes de demain, etc.).

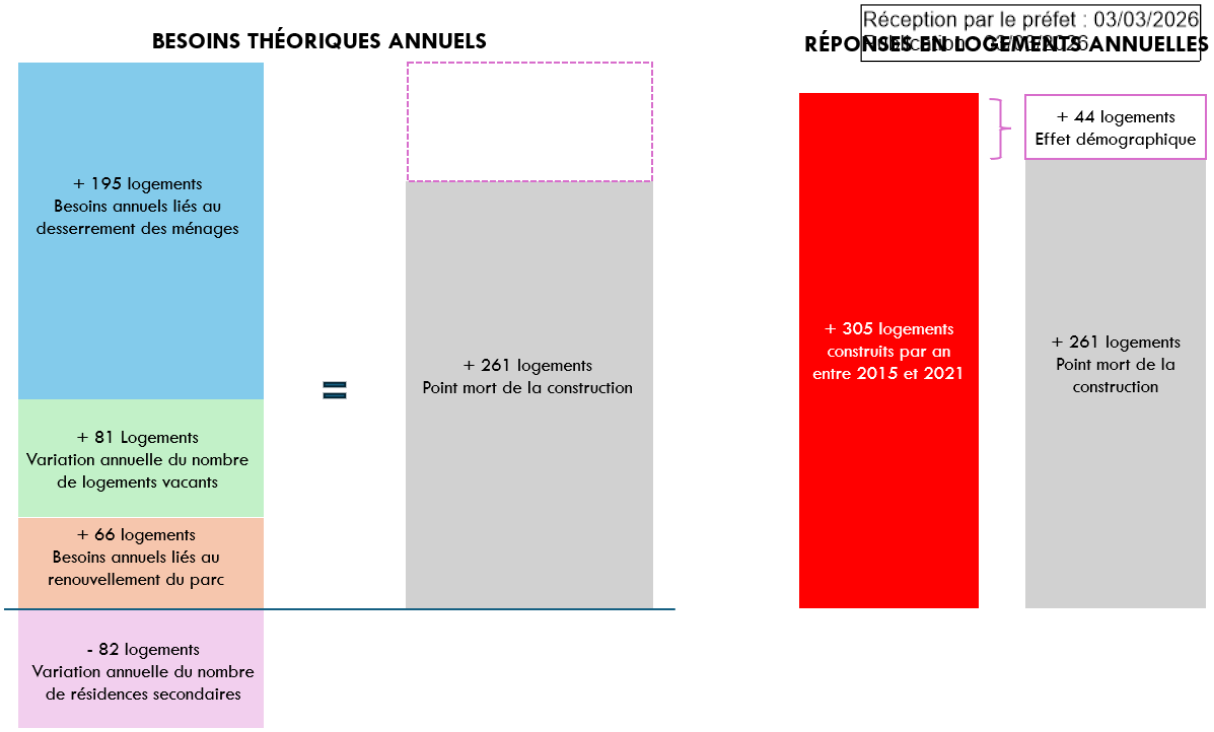
A l'échelle intercommunale, le renouvellement positif à 0,12 % par an entre 2015 et 2021 engendre un besoin de compensation de **66 logements par an** lié aux démolitions et aux changements d'usage.

Le « point mort » de la construction

La notion de « point mort » mesure a posteriori la production de logements qui correspond à la stabilité démographique (en l'absence de croissance de la population et sans perte). Un logement neuf ne permet pas uniquement la croissance de la population mais contribue également à couvrir des besoins « non démographiques », soit pour :

- Compenser la diminution de la taille moyenne des ménages. Il s'agit du desserrement : si la taille moyenne des ménages ou le taux d'occupation des résidences principales diminue, il faut davantage de résidences principales pour loger le même nombre d'habitants ;
- Remplacer les logements détruits ou ayant changé d'usage. C'est le renouvellement du parc de logements ;
- Compenser l'augmentation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants.

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



« Point mort » de la construction 2015-2021 de la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux

Entre 2015 et 2021, sur l'ensemble du territoire intercommunal, le volume de logements nécessaires pour maintenir la population est équivalent à 261 logements par an :

- **Le desserrement des ménages constitue le premier poste des besoins en logements** (**195 logements** par an) en lien avec le vieillissement de la population, les situations de décohabitation, et les séparations et divorces en hausse ;
- **Des besoins ont été générés par la croissance du parc de logements vacants, avec 81 logements vacants** supplémentaires chaque année ;
- **Le renouvellement du parc** est positif et équivaut à la disparition, en solde, de **66 logements** par an dans le parc existant (démolitions liées au nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU), à l'opération programmée d'amélioration de l'habitat-renouvellement urbain (OPAH-RU) à Dreux, ainsi qu'à l'OPAH multisites intercommunale, transformation d'usage de logements en commerces, etc.) ;
- La variation annuelle du nombre de résidences secondaires est quant à elle négative, avec un solde de -82 logements qui sont transformées en des résidences principales, et permettent ainsi de répondre à une partie des besoins en logements du territoire.

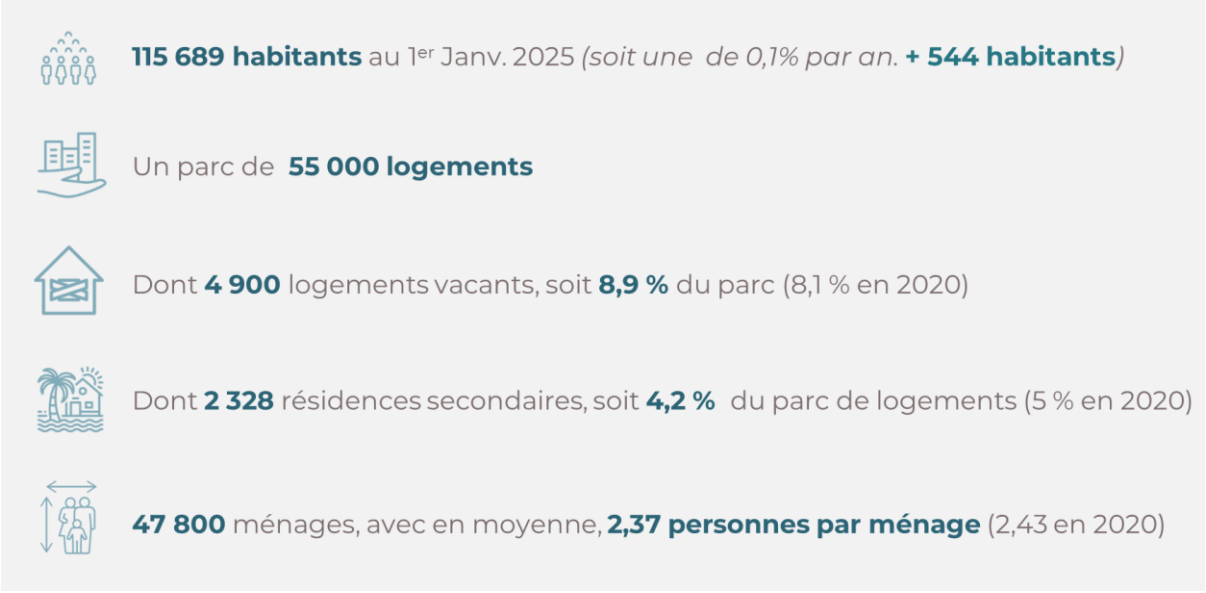
Le solde entre ces quatre postes et l'évolution démographique constitue « l'effet démographique » de la construction.

La construction neuve étant à hauteur de 305 logements par an, elle a largement permis de répondre à ces besoins multiples et a permis d'accueillir une population nouvelle supplémentaire, avec un « effet démographique » à **+44 logements**.

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

Présentation du scénario de développement retenu

Elaboration du scénario de développement : estimation de la population au 1er janvier 2025



Estimation de la population et du parc de logement au 1er janvier 2025

Les chiffres officiels disponibles lors de l'établissement des scénarios prospectifs étaient ceux du millésime 2020 du recensement de la population de l'INSEE (RP 2020). Ces chiffres ont été présentés aux élus afin de réaliser les arbitrages politiques prospectifs pour le territoire. Une estimation de la population au 1er janvier 2025 (première année du document) a été réalisée sur la base de l'application des hypothèses suivantes :

- Un solde naturel légèrement déficitaire (-0,1 % par an), dans la continuité des tendances récentes : les décès sont supérieurs aux naissances en volume sur le territoire depuis 2021. Le solde migratoire du territoire est lui excédentaire (+0,2 % par an) ;
- Un desserrement des ménages à -0,42 % par an (stable par rapport à la tendance des 6 dernières années) générant un besoin d'environ 200 logements par an ;
- Une stabilisation de la vacance de logement en volume, avec une très faible croissance de +0,1 % par an ;
- Des démolitions de logement excédentaires dans le parc existant (taux de renouvellement de +0,15 % par an), notamment liées à la poursuite du dispositif de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (environ 150 démolitions restantes fin 2024, et reconstitution au 0,75/1) et aux dispositifs d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) qui engendrent un besoin en compensation à hauteur de 30 logements par an en moyenne ;
- Une hypothèse de 284 logements construits par an entre 2020 et 2025 inclus, soit un rythme inférieur à la construction récente sur le territoire.

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

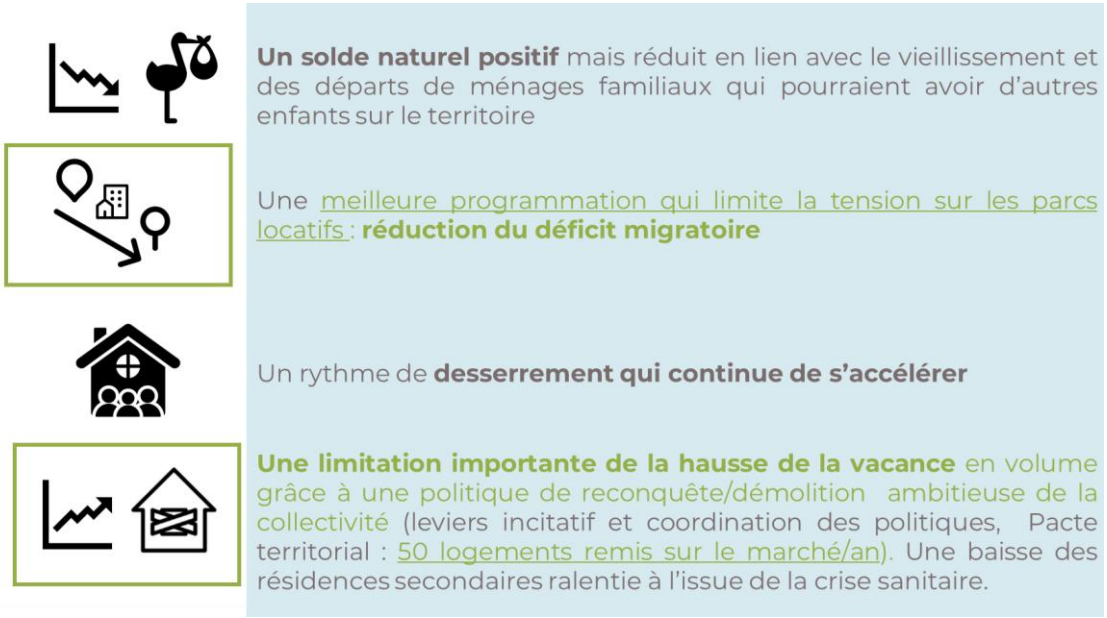
Ces hypothèses conduiraient à une population municipale de **115 689 habitants au 1er janvier 2025, soit une poursuite de la croissance démographique à hauteur de + 0,1 % par an entre 2021 et 2025.**

Le scénario retenu par les élus : une politique de l'habitat volontariste et maîtrisée, motrice des transitions

L'évolution démographique à +0,05 % par an durant le programme local de l'habitat intercommunal (PLHi) 2025-2031 doit permettre un gain de l'ordre de 544 habitants sur la période. Ce scénario prospectiviste a été construit sur la base du **projet politique partagé par les élus**. Il implique une **réponse aux besoins en logements réaliste au regard des capacités du territoire**, à hauteur de 300 logements par an comprenant la production neuve, la reconquête de logements vacants, les divisions et changements d'usage au sein du bâti existant.

Ce scénario du PLHi pourrait constituer le premier tiers temporel du schéma de cohérence territoriale (SCoT) dont la révision a été lancée en 2025, en termes d'objectifs de réponse aux besoins en logements. Pour les deux tiers restants du SCoT, l'impact des infrastructures de mobilité exogènes (A154 et ligne de métro 18) devra être anticipé sur la réponse aux besoins en logements.

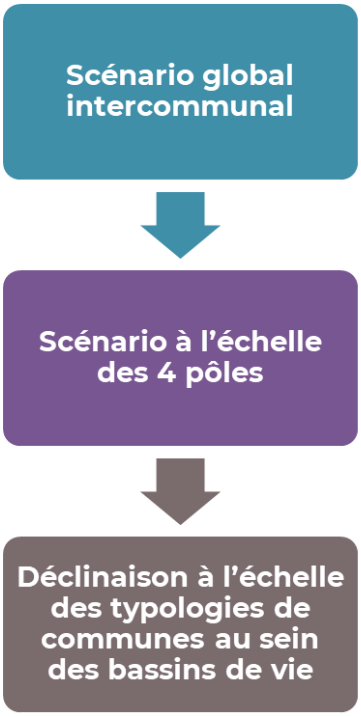
L'évolution projetée de la population est liée à :



Sont indiqués en vert les leviers identifiés comme prioritaires par les élus pour atteindre les objectifs de croissance démographique du scénario.

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

Déclinaison du scénario de développement et de ses règles de mixité sociale



A l'échelle de chaque secteur, une déclinaison a été réalisé au regard du statut des communes au sein de l'armature territoriale. Ce classement de l'armature territoriale tient compte :

- Du poids de population, reflétant dans la très grande majorité des cas l'ampleur du rôle structurant de la commune ;
- Du niveau d'équipement pour certains cas spécifiques.

Les trois niveaux d'armature territoriale retenus sont les suivants :

- **Les communes structurantes** : comprenant une population d'au moins plus de 1 500 habitants jusqu'à près de 31 000 habitants. Pour les communes avec les populations les plus basses, le phénomène de continuité urbaine avec des pôles a été pris en compte ;
- **Les communes intermédiaires** : comprenant une population comprise entre 1 050 et 1 750 habitants ;
- **Les communes rurales** : comprenant une population de moins de 1 000 habitants.

La réponse aux besoins en logements, comprenant la production neuve, la division au sein du parc existant, la reconquête de la vacance, a été déclinée pour chaque strate au sein de l'armature territoriale, en volume et en produits logements. Cette répartition est présentée au sein des tableaux de programmation et cartographies suivantes.

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

Communes	Pôle	Armature territoriale	Besoins en logements sur 6 ans (2025-2031)		
			Total	Dont logements locatifs sociaux	Dont logements en accession abordable
Dreux	Pôle 1	Commune structurante	898	Entre 145 et 190	296
Vernouillet	Pôle 1	Commune structurante			
Cherisy	Pôle 1	Commune structurante			
Luray	Pôle 1	Commune structurante			
Sainte-Gemme-Moronval	Pôle 1	Commune structurante			
Tréon	Pôle 1	Commune structurante			
Garnay	Pôle 1	Commune intermédiaire	9	1	1
Garancières-en-Drouais	Pôle 1	Commune rurale	5	A étudier au cas par cas selon les opportunités	A étudier au cas par cas selon les opportunités
Boissy-en-Drouais	Pôle 1	Commune rurale			
Écluzelles	Pôle 1	Commune rurale			
Allainville	Pôle 1	Commune rurale			

TOTAL				
	Pôle 1	912	Entre 146 et 192	297
	Agglo du Pays de Dreux	1 823	Entre 326 et 410	442

Besoins en logements identifiés pour le pôle 1 sur 6 ans (2025-2031) durant le programme local de l'habitat intercommunal

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

Communes	Pôle	Armature territoriale	Besoins en logements sur 6 ans (2025-2031)		
			Total	Dont logements locatifs sociaux	Dont logements en accession abordable
Saint-Lubin-des-Joncherets	Pôle 2	Commune structurante	237	Entre 59 et 71	47
Saint-Rémy-sur-Avre	Pôle 2	Commune structurante			
Nonancourt	Pôle 2	Commune structurante			
Vert-en-Drouais	Pôle 2	Commune intermédiaire	20	Entre 2 et 3	2
La Madeleine-de-Nonancourt	Pôle 2	Commune intermédiaire			
Dampierre-sur-Avre	Pôle 2	Commune rurale	15	A étudier au cas par cas selon les opportunités	A étudier au cas par cas selon les opportunités
Rueil-la-Gadelière	Pôle 2	Commune rurale			
Bérou-la-Mulotière	Pôle 2	Commune rurale			
Prudemanche	Pôle 2	Commune rurale			
Escorpain	Pôle 2	Commune rurale			
Louvilliers-en-Drouais	Pôle 2	Commune rurale			
Fessanvilliers-Mattanvilliers	Pôle 2	Commune rurale			
Saint-Lubin-de-Cravant	Pôle 2	Commune rurale			
Revercourt	Pôle 2	Commune rurale			

TOTAL				
	Pôle 2	273	Entre 61 et 74	49
	Agglo du Pays de Dreux	1 823	Entre 326 et 410	442

Besoins en logements identifiés pour le pôle 2 sur 6 ans (2025-2031) durant le programme local de l'habitat intercommunal

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

Communes	Pôle	Armature territoriale	Besoins en logements sur 6 ans (2025-2031)		
			Total	Dont logements locatifs sociaux	Dont logements en accession abordable
Ézy-sur-Eure	Pôle 3	Commune structurante	307	Entre 77 et 92	61
Anet	Pôle 3	Commune structurante			
Ivry-la-Bataille	Pôle 3	Commune structurante			
Abondant	Pôle 3	Commune structurante			
Bû	Pôle 3	Commune structurante			
La Chaussée-d'Ivry	Pôle 3	Commune intermédiaire	82	Entre 8 et 12	8
Oulins	Pôle 3	Commune intermédiaire			
Saussay	Pôle 3	Commune intermédiaire			
Sorel-Moussel	Pôle 3	Commune intermédiaire			
Villemeux-sur-Eure	Pôle 3	Commune intermédiaire			
Mézières-en-Drouais	Pôle 3	Commune intermédiaire			
Marville-Moutiers-Brûlé	Pôle 3	Commune intermédiaire			
Broué	Pôle 3	Commune rurale	61	A étudier au cas par cas selon les opportunités	A étudier au cas par cas selon les opportunités
Saint-Georges-Motel	Pôle 3	Commune rurale			
Berchères-sur-Vesgre	Pôle 3	Commune rurale			
Rouvres	Pôle 3	Commune rurale			
Ouerre	Pôle 3	Commune rurale			
Guainville	Pôle 3	Commune rurale			
Charpont	Pôle 3	Commune rurale			
Le Mesnil-Simon	Pôle 3	Commune rurale			
Le Boullay-Thierry	Pôle 3	Commune rurale			
Montreuil	Pôle 3	Commune rurale			
Le Boullay-Mivoye	Pôle 3	Commune rurale			
Gilles	Pôle 3	Commune rurale			
Marchezais	Pôle 3	Commune rurale			
Serville	Pôle 3	Commune rurale			
Germainville	Pôle 3	Commune rurale			
Saint-Ouen-Marchefroy	Pôle 3	Commune rurale			
Boncourt	Pôle 3	Commune rurale			
Ormoy	Pôle 3	Commune rurale			
Louye	Pôle 3	Commune rurale			
La Chapelle-Forainvilliers	Pôle 3	Commune rurale			

TOTAL				
	Pôle 3	**449**	**Entre 85 et 104**	**69**
	Agglo du Pays de Dreux	**1 823**	**Entre 326 et 410**	**442**

Besoins en logements identifiés pour le pôle 3 sur 6 ans (2025-2031) durant le programme local de l'habitat intercommunal

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

Communes	Pôle	Armature territoriale	Besoins en logements sur 6 ans (2025-2031)		
			Total	Dont logements locatifs sociaux	Dont logements en accession abordable
Châteauneuf-en-Thymerais	Pôle 4	Commune structurante	128	Entre 32 et 38	26
Tremblay-les-Villages	Pôle 4	Commune structurante			
Brezolles	Pôle 4	Commune structurante			
Thimert-Gâtelles	Pôle 4	Commune intermédiaire	11	Entre 1 et 2	1
Saint-Sauveur-Marville	Pôle 4	Commune rurale	50	A étudier au cas par cas selon les opportunités	A étudier au cas par cas selon les opportunités
Maillebois	Pôle 4	Commune rurale			
Saulnières	Pôle 4	Commune rurale			
Aunay-sous-Crécy	Pôle 4	Commune rurale			
Laons	Pôle 4	Commune rurale			
Favières	Pôle 4	Commune rurale			
Serazereux	Pôle 4	Commune rurale			
Crucey-Villages	Pôle 4	Commune rurale			
Saint-Maixme-Hauterive	Pôle 4	Commune rurale			
Saint-Ange-et-Torçay	Pôle 4	Commune rurale			
Beauche	Pôle 4	Commune rurale			
Crécy-Couvé	Pôle 4	Commune rurale			
Saint-Jean-de-Rebervilliers	Pôle 4	Commune rurale			
Le Boullay-les-Deux-Églises	Pôle 4	Commune rurale			
Châtaincourt	Pôle 4	Commune rurale			
Ardelles	Pôle 4	Commune rurale			
Fontaine-les-Ribouts	Pôle 4	Commune rurale			
La Mancelière	Pôle 4	Commune rurale			
Puiseux	Pôle 4	Commune rurale			
Les Châtelets	Pôle 4	Commune rurale			

TOTAL				
	Pôle 4	189	Entre 33 et 40	27
	Agglo du Pays de Dreux	1 823	Entre 326 et 410	442

Besoins en logements identifiés pour le pôle 4 sur 6 ans (2025-2031) durant le programme local de l'habitat intercommunal

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

Armature territoriale	Besoins en logements locatifs sociaux sur 6 ans (2025-2031)		Besoins en logements en accession abordable sur 6 ans (2025-2031)	
	En pourcentage	En volume	En pourcentage	En volume
Dreux	Entre 15 et 20%	Entre 85 et 113 logements	35%	197 logements
Vernouillet	Entre 15 et 20%	Entre 34 et 46 logements	35%	80 logements
15 communes structurantes (hors Dreux et Vernouillet)	Entre 25% et 30%	Entre 195 et 234 logements	20%	153 logements
11 communes intermédiaires	Entre 10% et 15%	Entre 12 et 18 logements	10%	12 logements
53 communes rurales	A minima 10% (13 logements) mutualisés entre logements locatifs sociaux et accession abordable, au gré des opportunités			

Synthèse des objectifs de programmation en matière de mixité sociale par typologie de commune

Les objectifs de production de logements locatifs sociaux concernent des logements dits « familiaux ». Les produits spécifiques à l'instar des structures d'hébergement en habitat adapté ou le logement labellisé pour un public type jeunes ou séniors donnant lieu à la signature d'une convention aide personnalisée au logement (APL) sont comptabilisés comme un « bonus » par rapport aux objectifs cités ci-dessus.

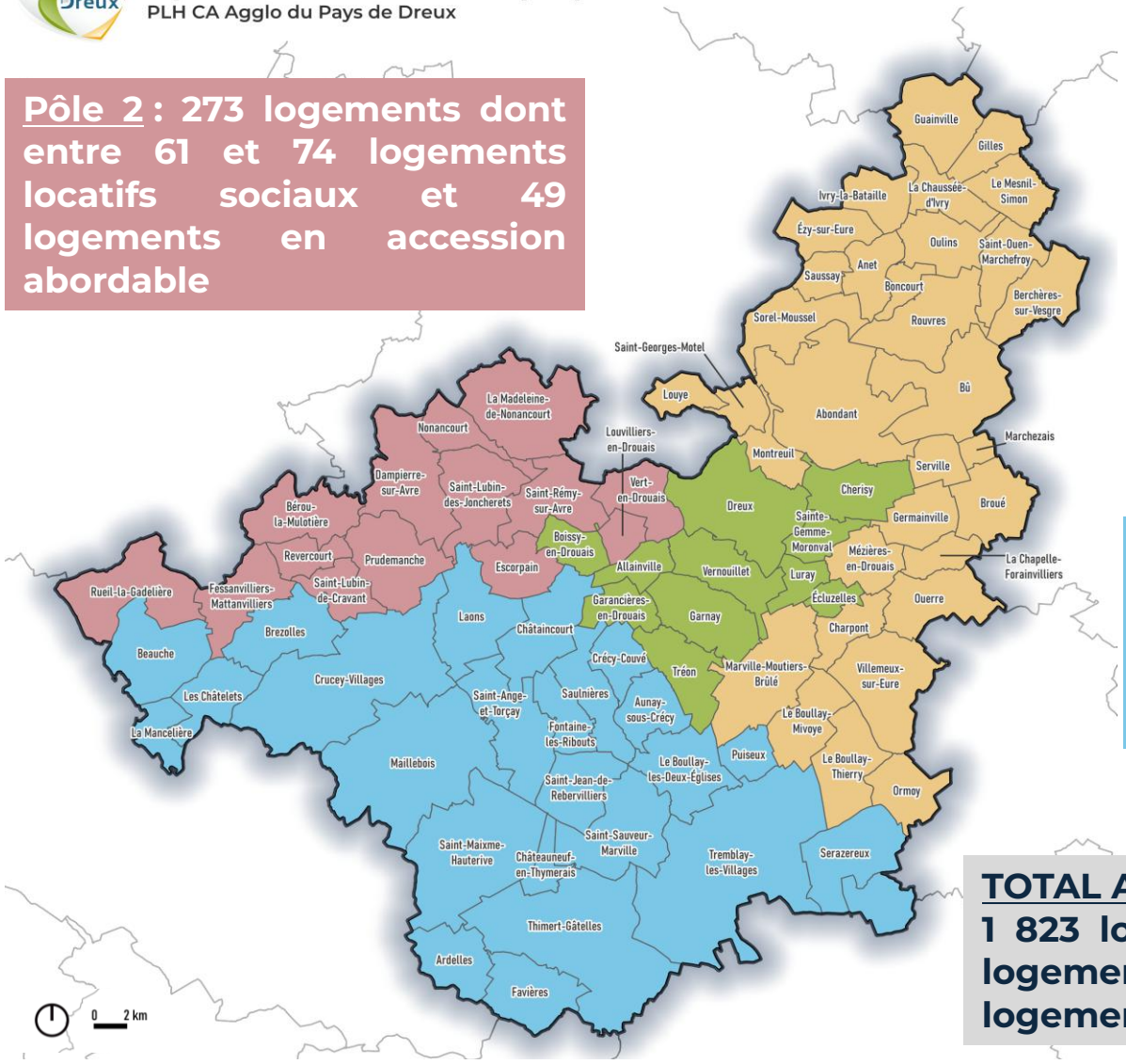
Pour les quatre communes du territoire intercommunale soumises aux obligations de mixité sociale prescrites par l'article 55 de la Loi solidarité et renouvellement urbain (SRU) :

- La programmation proposée sur les communes de Dreux et Vernouillet permet de maintenir leur taux de logement locatif social au-dessus du seuil prescrit par le législateur ;
- La programmation locative sociale de la commune d'Ezy-sur-Eure, envisagée sur deux projets distincts, doit couvrir les objectifs triennaux de mixité sociale en cas de non-exemption de rattrapage pour la période 2026-2028. De plus, la commune s'est lancée dans l'élaboration d'un contrat de mixité sociale (CMS) en partenariat avec la direction départementale des territoires et de la mer de l'Eure (DDTM 27).
- La programmation de la commune de Saint-Rémy-sur-Avre permet de maintenir le taux actuel entre 22,5 % et 23 % de logements locatifs sociaux.

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

Répartition des communes par pôles au sein de l'armature territoriale

PLH CA Agglo du Pays de Dreux



<u>Pôle 2</u> : 273 logements dont entre 61 et 74 logements locatifs sociaux et 49 logements en accession abordable

<u>Pôle 3</u> : 449 logements dont entre 85 et 104 logements locatifs sociaux et 69 logements en accession abordable

<u>Pôle 1</u> : 912 logements dont entre 146 et 192 logements locatifs sociaux et 297 logements en accession abordable

<u>Pôle 4</u> : 189 logements dont entre 33 et 40 logements locatifs sociaux et 27 logements en accession abordable

<u>TOTAL AGGLO DU PAYS DE DREUX</u> :
1 823 logements dont entre 326 et 410 logements locatifs sociaux et 442 logements en accession abordable

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

Déclinaison des objectifs de programmation de logements locatifs sociaux en matière de financement :

Cible	Financements	Objectifs de répartition dans la programmation	
		En pourcentage	*En volume*
Ménages en situation de grande précarité	Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI)	40 %	Entre 130 et 164
Ménages éligibles au logement social aux ressources intermédiaires	Prêt locatif à usage social (PLUS)	50 %	Entre 163 et 205
Ménages éligibles au logement social aux ressours les plus élevées	Prêt locatif social (PLS)	10 %	Entre 33 et 41

Objectifs de répartition de l'offre de logements créée par financements

La répartition des objectifs de mixité sociale par niveau de financement devra permettre de **poursuivre la réponse aux besoins des demandeurs, majoritairement précaires sur le territoire, tout en accompagnant une mixité sociale ascendante au sein du parc social, notamment sur le pôle 1** qui accueille une population plus paupérisée que la moyenne intercommunale.

Ainsi, l'objectif des logements financés en prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) + prêt locatif à usage social (PLUS) s'élève à 90 % de l'offre nouvelle. La part du prêt locatif social (PLS) est plus restreinte (10 %) mais permet de correspondre aux ressources de certains actifs locaux en recherche de logement, notamment en réponse à la création d'emplois liés aux projets de développement économique du territoire.

En matière de territorialisation de cette offre par type de financements, au vu des besoins locaux, **les communes structurantes** (c'est-à-dire les 5 premiers niveaux de densité INSEE*) **devront accueillir des logements très sociaux (prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) et PLAI-adaptés) dans une proportion supérieure à 30 % des logements locatifs sociaux produits au sein d'une opération, tout en veillant aux typologies (T1 à T5 et plus).**

***La répartition des communes par niveau de densité INSEE :*

2 ***Centres urbains intermédiaires :*** *Dreux ; Vernouillet*

3 ***Petites villes :*** *Anet ; Ezy-sur-Eure ; Nonancourt ; Saint-Lubin-des-Joncherets ; Saint-Rémy-sur-Avre ; Saussay*

4 ***Ceintures urbaines :*** *Luray*

5 ***Bourgs ruraux :*** *Abondant ; Berchères-sur-Vesgre ; Bû ; Brezolles ; Châteauneuf-en-Thymerais ; Cherisy ; Ivry-la-Bataille ; La Chaussée-d'Ivry ; Marchezais ; Mézières-en-Drouais ; Oulins ; Tréon ; Villemeux-sur-Eure*

En revanche dans **les commune rurales** *(niveaux de densité 6 et 7 INSEE),* **le prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) devra être évité, sauf produits spécifiques ou justification particulière**, afin de ne pas loger des ménages fragiles loin des services.

L'intercommunalité et les communes seront attentives aux attributions réalisées afin de favoriser une réponse qui a du sens pour les ménages logés (proximité avec l'emploi, éviter l'isolement…) et comptent sur l'ensemble des partenaires, et plus particulièrement les différents réservataires, pour veiller aux équilibres de peuplement.

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

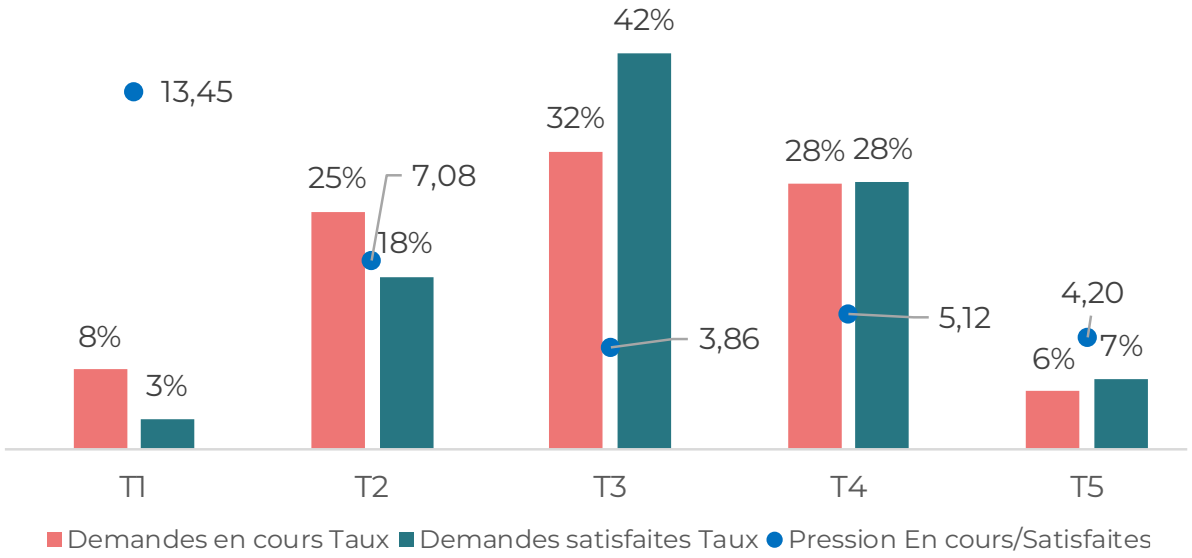
Déclinaison des objectifs en matière de typologies au sein du parc social créé :

Cible			
Ménages d'une personne et couples sans enfants		Couples avec enfants	
T1 et T2	T3	T4	T5 et +
35 % soit entre 114 et 144	40 % soit entre 130 et 164	20 % soit entre 66 et 82	5 % soit entre 16 et 20

Objectifs de répartition de l'offre de logements créée par typologie

En matière de typologies, les objectifs de production doivent permettre une diversification de l'offre de logements, vers de plus petits logements (T1 à T3). Cet objectif répond aux situations de blocages des parcours résidentiels identifiées dans le cadre du diagnostic territorial, comme étant liées à la pénurie de petits logements.

Cette offre permettrait de favoriser la rotation au sein du parc social, notamment dans le cas de situation de sous- occupation de grands logements.



Rappel de la pression de la demande de logements sociaux selon les typologies de logements souhaitées (Source : système national d'enregistrement (SNE) 2023)

Enfin, en adéquation avec le travail partenarial mené dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbaine et de la conférence intercommunale du logement, l'intercommunalité s'engage à tendre vers le respect des objectifs de mixité sociale dans l'attribution des logements sociaux, prescrits par la Loi égalité et citoyenneté :

- Consacrer 25 % des attributions de logement, suivies de baux signés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) à Dreux et Vernouillet, au quartile des demandeurs les plus pauvres en matière de revenus ou à des ménages relogés dans le cadre des programmes de renouvellement urbain
- Consacrer a minima 50 % des propositions d'attributions situées en quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) aux 3 autres quartiles.

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

Les orientations stratégiques de la politique de l'habitat

PREAMBULE

Dans le cadre de la révision du programme local de l'habitat intercommunal (PLHi), les élus de la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux souhaitent faciliter la réalisation des parcours résidentiels sur le territoire et mieux accompagner le développement de l'offre de logements, en actant à la fois :

- Des objectifs quantitatifs de développement démographique et urbain, le PLHi constituant un document de planification essentiel pour le territoire ;
- Les modalités et les ressources nécessaires pour un développement adapté aux besoins actuels et futurs en logements, contribuant ainsi à une meilleure cohésion sociale, à des conditions d'habitat améliorées et à une qualité urbaine renforcée.

Le diagnostic a permis d'identifier les difficultés rencontrées par les ménages du territoire pour se loger selon la disponibilité de l'offre, à un prix en adéquation avec leurs ressources et leurs besoins pluriels : la proximité avec les équipements, services, les bassins d'emploi notamment.

En réponse à ces besoins, la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux, les communes membres et leurs partenaires ont structuré la future politique de l'habitat intercommunale autour des quatre axes d'intervention stratégiques présentés ci-dessous :

AXE 1 : Organiser la programmation nouvelle de logements en synergie avec la stratégie d'aménagement « sobre » du territoire

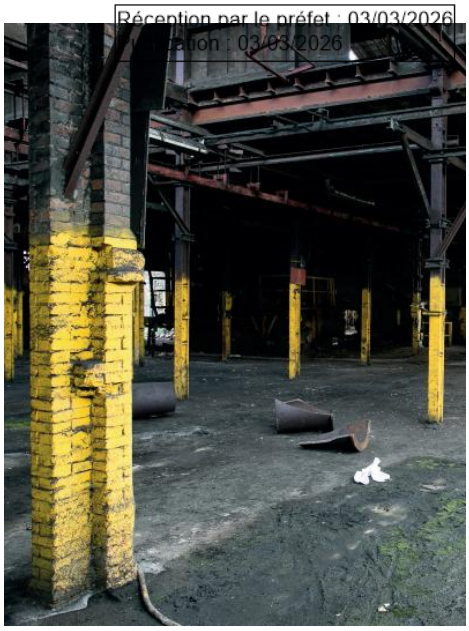
AXE 2 : Valoriser le parc existant en intensifiant les efforts de réhabilitation

AXE 3 : Poursuivre la démarche de solidarité territoriale pour faire émerger des opérations qui répondent aux besoins spécifiques des ménages

AXE 4 : Structurer la gouvernance de la politique de l'habitat

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

AXE 1 : ORGANISER LA PROGRAMMATION NOUVELLE DE LOGEMENTS EN SYNERGIE AVEC LA STRATEGIE D'AMENAGEMENT SOBRE DU TERRITOIRE



Crédit photographique : Agglo du Pays de Dreux

PREAMBULE

« On ne peut pas faire table rase du passé, on ne peut pas l'oublier. Il faut le réutiliser pour mieux l'ancrer vers l'avenir ». Gérard Sourisseau, Président de la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux.

Le projet de développement et d'aménagement de la Communauté d'Agglomération du Pays de Dreux s'inscrit dans une démarche de transition initiée depuis deux décennies. En accord avec les prescriptions des deux schémas régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) Normandie et Centre-Val de Loire, et avec l'objectif « zéro artificialisation nette » à l'horizon 2050, les élus du territoire souhaitent poursuivre l'intensification des opérations en renouvellement urbain, et soutenir les projets exemplaires, comme cela se pratique déjà depuis plus de 20 ans.

Cela nécessite de renforcer la coopération avec les partenaires institutionnels et d'adapter la stratégie foncière concourant à la création de logements.

ENJEUX

- Limiter la consommation foncière en extension des sols déjà artificialisés liée à la production de logements
- Répondre aux besoins en logement des habitants dans un contexte de « crises » plurielles : raréfaction du foncier, instabilité économique des opérateurs et insolvabilité des ménages
- Atteindre une répartition équilibrée et diversifiée des produits logements, conformément au rôle de chaque commune au sein de l'armature territoriale

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

ENJEU 1 : LIMITER LA CONSOMMATION FONCIÈRE DES SOLS DEJA ARTIFICIALISES EN EXTENSION LIEE A LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

CONSTATS ISSUS DU DIAGNOSTIC

Le territoire est d'ores et déjà engagé dans plusieurs dispositifs contractuels et programmes étatiques afin de concourir à la revitalisation des centre-bourgs et soutenir la création de « la ville sur la ville » en limitant la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers en extension :

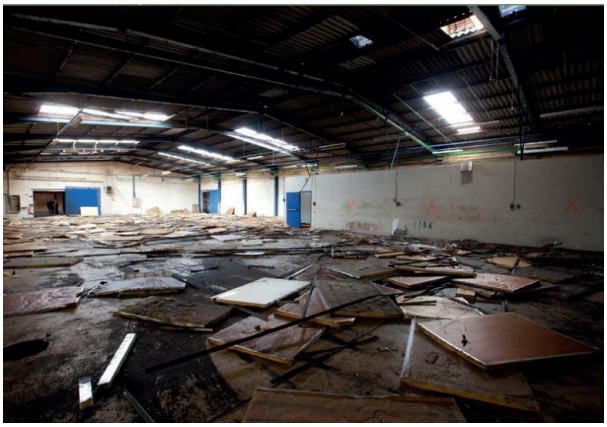
- **Programme Action Cœur de Ville** engagé sur la commune de Dreux, ainsi qu'une opération de revitalisation de territoire (ORT) et une opération programmée d'amélioration de l'habitat-renouvellement urbain (OPAH-RU), en déploiement à partir de 2025 ;
- **Petites Villes de Demain :** sont concernées les communes de Brezolles, Châteauneuf-en-Thymerais, Saint-Lubin-des-Joncherets, Tremblay-les-villages, Villemeux-sur-Eure, Ezy-sur-Eure, Ivry-La-Bataille, Nonancourt ;
- **Le contrat engagements quartiers 2030**, engagé sur les villes de Dreux et de Vernouillet ;
- **« Action Bourg-Centre »** engagé par Conseil départemental de l'Eure-et-Loir, sur les communes suivantes : Anet, Bû, Brezolles, Châteauneuf-en-Thymerais, Saint-Lubin-des-Joncherets, Saint-Rémy-sur-Avre, Tremblay-les-Villages et Villemeux-sur-Eure.

En lien avec à ces dispositifs, la stratégie de développement en renouvellement urbain du territoire est retranscrite au sein des documents cadres (programme local de l'habitat intercommunal (PLHi), schéma de cohérence territoriale (SCoT), plan climat, air, énergie territorial (PCAET)). **Elle doit permettre de respecter un plafond de consommation foncière maximal prescrit pour le territoire par le législateur d'environ 180 hectares entre 2021 et 2031.**

OBJECTIFS IDENTIFIES POUR REPONDRE A CET ENJEU

La Communauté d'agglomération du Pays de Dreux poursuivra son soutien aux dispositifs de renouvellement urbain afin de réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

L'intercommunalité accompagnera et soutiendra les communes afin de prioriser une production de logements intensifiée au sein de l'enveloppe urbaine existante : en densification au sein de « dents-creuses », via des démolitions reconstruction, ou grâce à la transformation de logements vacants ou anciens en logements adaptés et performants.



Friche COMASEC à Dreux-Vernouillet. Crédit photographique : Agglo du Pays de Dreux

Programme local de l'habitat intercommunal 2025-2031 de l'Agglo du Pays de Dreux
Document d'orientations stratégiques

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

ENJEU 2 : REPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENT DES HABITANTS DANS UN CONTEXTE DE « CRISES » PLURIELLES : RAREFACTION DU FONCIER, INSTABILITE ECONOMIQUE DES OPERATEURS ET INSOLVABILITE DES MENAGES

CONSTATS ISSUS DU DIAGNOSTIC

Entre 2017 et 2022, 287 logements ont été construits sur le territoire en moyenne chaque année selon les données SITADEL. Ce rythme de construction est inférieur aux objectifs prescrits par le programme local de l'habitat intercommunal (PLHi) 2016-2022 (soit 44 % d'atteinte de l'objectif de 655 logements par an). Près de 60 % de la production réalisée à l'échelle intercommunale a été effectuée sur le pôle 1, notamment en lien avec la finalisation des programmes de zones d'aménagement concerté (ZAC).

La maison individuelle a constitué la forme urbaine dominante au sein des logements livrés, avec 70 % de la production totale de logements.

Depuis 2023, le secteur de la construction est en crise, dans un contexte national de hausse des prix des matériaux, de restriction des conditions d'emprunt bancaire et de hausse des taux d'intérêts pour les ménages. Au regard de cette conjoncture, l'intervention en renouvellement urbain peut-être plus contrainte et coûteuse pour l'équilibre financier des opérations et nécessite un accompagnement de la collectivité pour voir le jour.

OBJECTIFS IDENTIFIES POUR REPONDRE A CET ENJEU

Face aux difficultés croissantes des opérateurs et élus pour répondre à la demande en logements, la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux accentuera son accompagnement pour faire émerger des projets, notamment en opérations de requalification urbaine et pourra :

- Identifier et débloquer du foncier dans les secteurs stratégiques (centres-villes et centres-bourgs, friches, îlots vacants, etc.) ;
- Soutenir les communes par un apport d'expertises, d'ingénierie et de financement ;
- Coordonner l'action partenariale avec des opérateurs de négociation et de portage du foncier à l'instar de l'établissement public foncier de Normandie (EPFN).

Ces interventions permettront de poursuivre une production de logements maîtrisée et une consommation foncière ajustée, en harmonie avec les besoins en logement du territoire et les directives de la Loi zéro artificialisation nette (ZAN).



Crédit photographique : Agglo du Pays de Dreux

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

ENJEU 3 : ATTEINDRE UNE REPARTITION EQUILIBREE ET DIVERSIFIEE DES PRODUITS LOGEMENTS, CONFORMEMENT AU ROLE DE CHAQUE COMMUNE AU SEIN DE L'ARMATURE TERRITORIALE

CONSTATS ISSUS DU DIAGNOSTIC

Le parc de logements intercommunal est caractérisé par sa forte vocation résidentielle avec plus de 85 % de résidences principales. La maison individuelle constitue le produit prédominant sur le territoire, avec 74 % de l'offre de logements. La part des appartements est plus importante sur le pôle 1 où ils constituent 48 % des logements. **Ce constat s'explique par une fonction locative privée et sociale plus importante à Dreux et Vernouillet. A l'inverse, les grandes typologies en propriété occupantes sont majoritaires sur les autres pôles.**

Les grands logements T4 et plus représentent 69 % du parc à l'échelle intercommunale, pour plus des trois quarts du parc sur les pôles 2, 3 et 4. Les petits logements T1 et T2 constituent moins de 10 % de l'offre sur ces secteurs.

Si **deux tiers des résidents intercommunal sont propriétaires occupants**, cette représentation atteint près de huit personnes sur dix en dehors du pôle 1.

OBJECTIFS IDENTIFIES POUR REPONDRE A CET ENJEU

En accord avec la méthodologie utilisée dans le cadre de la révision du schéma de cohérence territorial (SCoT), la réponse aux besoins en logements sera déclinée par pôle selon le rôle de chaque commune au sein de l'armature territoriale : communes structurantes, communes intermédiaires et communes rurales. Les objectifs de programmation du programme local de l'habitat intercommunal (PLHi) permettent de développer des produits abordables en prenant en compte l'hétérogénéité des besoins locaux, notamment au regard de l'évolution de la demande et des attributions des logements locatifs sociaux et les capacités d'accueil des communes :

- L'attractivité résidentielle du pôle 1 devra être consolidée par le développement de produits diversifiés en termes de formes urbaines, et de mixité fonctionnelle et sociale ;
- La programmation de logements devra permettre de conforter le rôle des communes structurantes et intermédiaires au sein des différents bassins de vie. Sur la frange nord-est du territoire, cet objectif pourra notamment être atteint grâce à un effort de développement en offre abordable ;

La programmation des communes rurales devra leurs permettre un développement mais tout en étant maîtrisée afin de limiter la périurbanisation, et adaptée aux contraintes de mobilité qui leurs sont spécifiques.



Maison mitoyenne à Ivry-la-Bataille. Crédit photographique : MERC/AT

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

AXE 2 : VALORISER LE PARC EXISTANT EN INTENSIFIANT LES EFFORTS DE REHABILITATION



Crédit photographique : MERC/AT

PREAMBULE

« Accompagner la trajectoire du territoire vers l'objectif « zéro artificialisation nette » sans pour autant négliger les besoins de développement du territoire » (Rapport « La sobriété heureuse en Pays de Dreux » d'août 2023).

Afin de tendre vers cet ambitieux objectif, dans un contexte global de changement climatique, l'amélioration du parc de logements constitue un enjeu majeur. La collaboration entre les communes, les acteurs institutionnels et professionnels locaux est essentielle pour améliorer et garantir dans le temps la qualité de vie des habitants au sein du parc existant.

ENJEUX	Massifier le recours à l'offre de service public pour l'accompagnement à la rénovation et l'amélioration de l'habitat privé, sur l'ensemble du territoire intercommunal
	Garantir l'accès à un logement salubre et décent pour tous les habitants
	Permettre aux ménages aux ressources les plus modestes de se loger au sein d'un logement abordable de qualité

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

ENJEU 4 : MASSIFIER LE RECOURS A L'OFFRE DE SERVICE PUBLIC POUR LA RENOVATION ET L'AMELIORATION DE L'HABITAT PRIVE, SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

CONTATS ISSU DU DIAGNOSTIC

Selon l'observatoire nationale de la précarité énergétique (ONPE), en 2023, 16,6 % des ménages qui seraient en situation de précarité face au logement, soit 7 600 foyers. Ce taux est similaire à la moyenne du département d'Eure-et-Loir. Ce constat s'explique notamment par l'ancienneté du parc de logements. Près de 47 % des logements ont été construits avant les premières lois de réglementation thermique de 1974.

Le territoire dispose d'ores et déjà d'une expérience en matière de revitalisation territoriale et de pilotage de dispositifs d'amélioration du tissu économique et résidentiel local, via le déploiement d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) multisites depuis 2022 pour le parc privé, et à travers la poursuite du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) au sein des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) des villes de Dreux et Vernouillet pour le volet social.

Depuis le 1er janvier 2025, la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux met en œuvre le Pacte territorial France Rénov', nouveau cadre contractuel des aides publiques à la rénovation, en partenariat avec l'Agence national d'amélioration de l'habitat (Anah), via un guichet unique : l'Espace Conseil France Rénov'.

OBJECTIFS IDENTIFIES POUR REPONDRE A CET ENJEU

Avec l'introduction du Pacte Territorial France Rénov', qui a vocation à remplacer progressivement l'opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) multisites, l'intercommunalité souhaite :

- Harmoniser la couverture et la qualité du service public sur l'ensemble du territoire ;
- Clarifier les rôles et responsabilités de l'Etat, des partenaires financeurs et des collectivités de tous les échelons ;
- Faciliter la compréhension des aides à la rénovation pour les ménages ;
- Simplifier les modalités de financements de travaux pour les ménages, sur les trois volets thématiques ciblés : énergie, adaptation à la perte d'autonomie et lutte contre l'habitat indigne ;
- Améliorer la qualité des logements, notamment locatifs privés ;
- Répondre aux objectifs nationaux bas carbone.



Crédit photographique : SOLIHA

Ce nouveau dispositif constitue une opportunité pour massifier les réhabilitations, en valorisant le parc existant facteur d'attractivité résidentielle et de qualité de vie pour les habitants.

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

ENJEU 5 : GARANTIR L'ACCES A UN LOGEMENT SALUBRE, DECENT ET DE QUALITE POUR TOUS

CONSTATS ISSUS DU DIAGNOSTIC

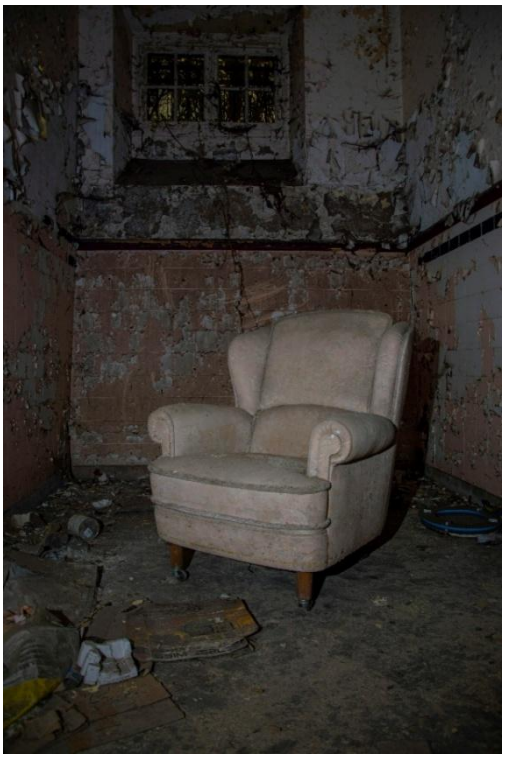
Selon le porter à connaissance (PAC) de l'Etat (direction départementale des territoires d'Eure-et-Loir), **35 signalements de mal-logement** ont été enregistrés sur la plateforme départementale de lutte contre l'habitat indigne sur le territoire en un an, dont 11 au sein du parc public. La majorité de ces signalements sont localisés sur la ville de Dreux.

Les communes d'Ivry-la-Bataille, Châteauneuf-en-Thymerais et Tremblay-les-Villages rencontrent également des situations de propriétaires bailleurs indélicats ou de marchands de sommeil signalés lors de rencontres communales d'élaboration du diagnostic.

OBJECTIFS IDENTIFIES POUR REPONDRE A CET ENJEU

L'élaboration du programme local de l'habitat intercommunal doit permettre d'évaluer l'opportunité de mise en œuvre d'outils, de moyens humains et financiers supplémentaires alloués à la politique de lutte contre le mal-logement.

Ces outils permettront d'encadrer le parc de logements locatif privé afin de résorber les situations de mal logement, lutter contre les marchands de sommeil, et protéger les locataires contre l'exploitation immobilière abusive.



Crédit photographique : F.LOBRUTTO

Cette démarche vise également à assurer une coordination efficace entre les autorités locales et les partenaires concernés pour traiter équitablement et efficacement les situations de mal logement sur l'ensemble du territoire.

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

ENJEU 6 : PERMETTRE AUX MENAGES AUX RESSOURCES LES PLUS MODESTES DE SE LOGER AU SEIN D'UN LOGEMENT ABORDABLE DE QUALITE

CONSTATS ISSUS DU DIAGNOSTIC

A l'échelle intercommunale, 41 % des logements sociaux du territoire ont été construits avant les premières lois de réglementation thermique de 1974. Le parc le plus ancien du territoire est localisé sur le pôle urbain où la transformation des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) se poursuit dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU).

Au total, 19 % des logements sociaux de la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux ayant effectué leur audit énergétique **sont de potentiels passoires thermiques**. **Entre 2017 et 2021, plus de 85 % des logements mis en service sur le territoire étaient très performants sur le plan énergétique, avec des étiquettes A et B**. Les logements restants peuvent concerner des mises en service à la suite d'une réhabilitation de bâtiment.

L'intercommunalité soutient le développement du parc locatif social à travers les garanties d'emprunt de la collectivité.

OBJECTIFS IDENTIFIES POUR REPONDRE A CET ENJEU

La Communauté d'agglomération du Pays de Dreux peut constituer le premier partenaire des communes afin de garantir la coordination et le dialogue auprès des opérateurs dont les bailleurs sociaux, notamment afin de préciser les attentes opérationnelles de chaque tiers.

Le programme local de l'habitat intercommunal (PLHi) doit permettre de renforcer ce partenariat et d'accélérer les rénovations au sein du parc social. Les difficultés financières et opérationnelles rencontrées par les bailleurs sociaux nécessitent une approche collaborative plus étroite avec la collectivité.

L'objectif de l'intercommunalité avec les bailleurs sociaux est de développer une stratégie conjointe pour **planifier efficacement les rénovations thermiques et la programmation de l'offre locative sociale neuve**, dans un contexte de tension croissante sur cette offre.



Balcon d'un immeuble collectif à Nonancourt Crédit photographique : MERC/AT

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

AXE 3 : POURSUIVRE LA DÉMARCHE DE SOLIDARITÉ TERRITORIALE POUR FAIRE ÉMERGER DES OPÉRATIONS QUI RÉPONDENT AUX BESOINS SPÉCIFIQUES DES MÉNAGES



Source : Rapport « Construire l'avenir pour bien vivre ensemble en Pays de Dreux », octobre 2024

PREAMBULE

Le programme local de l'habitat intercommunal définit et précise le développement de l'offre en logement et en hébergement futur nécessaire à la réalisation des parcours résidentiels sur le territoire. Sont ainsi ciblés des ménages aux besoins spécifiques en logement diversifiés : jeunes, seniors, actifs, personnes en situation de handicap ou ménages voyageurs. La feuille de route intercommunale de la politique du logement vise à améliorer la qualité de vie et l'intégration sociale des différents segments de la population, afin de garantir un avenir résidentiel durable et inclusif pour tous.

ENJEUX

- Créer des conditions favorables à l'accueil des jeunes sur le territoire
- Pérenniser l'autonomie et la qualité de vie des aînés au sein du parc de logements
- Faciliter l'accessibilité vers et au sein du logement pour les personnes en situation de handicap physique et/ou psychique
- Accueillir les ménages voyageurs en mobilisant une offre adaptée à leurs besoins

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

ENJEU 7 : CREER DES CONDITIONS FAVORABLES A L'ACCUEIL DES JEUNES SUR LE TERRITOIRE

CONSTATS ISSUS DU DIAGNOSTIC

Le territoire compte 18 321 jeunes âgés de 15 à 29 ans, soit 15,9 % de la population totale selon l'INSEE. Le marché de l'immobilier est plutôt favorable aux jeunes ménages en raison des prix de l'immobilier abordables. Cependant, la structuration du parc de logement composée à 11% de petites typologies (T1 et T2), demeure insuffisamment diversifiée pour répondre à l'ensemble des besoins des jeunes en début de parcours résidentiel (apprentis, stagiaires, étudiants, etc.).

Selon Action Logement, des besoins importants de **développement d'une offre locative clef-en-main demeure sur le pôle 1, notamment pour répondre aux besoins de jeunes actifs ou jeunes en formation.** L'offre locative est principalement concentrée à Dreux et Vernouillet, et les jeunes qui résident en périphérie rencontrent des contraintes de mobilité importantes pour réaliser leurs trajets domicile-emploi-lieu de formation.

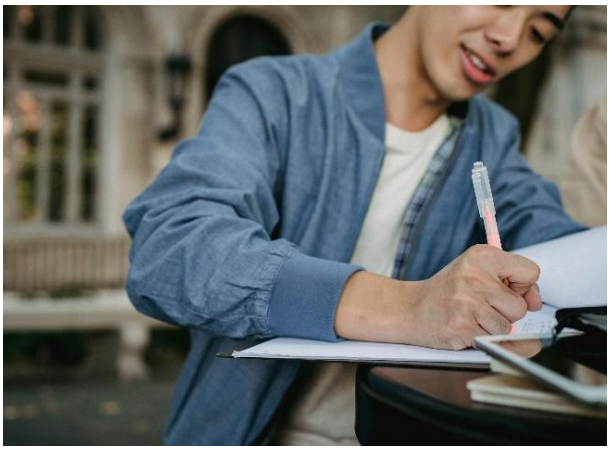
En 2022, Action Logement a délivré 46 aides « *Mobilijeune* » à des alternants pour les aider dans la réalisation de leurs migrations pendulaires (27 dossiers sur Dreux et 19 sur le reste du territoire intercommunal).

OBJECTIFS IDENTIFIES POUR REPONDRE A CET ENJEU

La programmation de logement du programme local de l'habitat intercommunal (PLHi) 2025-2031 devra permettre de diversifier et territorialiser l'offre à destination des différents profils de jeunes en matière de typologies et de produits : jeunes en formation, en sortie d'études, en recherche d'un premier emploi, ménages isolés ou couples d'actifs aux ressources restreintes…

Le développement d'une offre locative adaptée, incluant des solutions « clef-en-main » et facilitant la mobilité domicile-travail-formation, constitue un objectif majeur pour **répondre aux besoins spécifiques de ces publics.**

Cette programmation doit permettre de mobiliser l'habitat comme levier du développement économique, du renouvellement de la population en favorisant l'accueil de nouveaux actifs.



Crédit photographique : UNSPLASH - libre de droit

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

ENJEU 8 : PERENNISER L'AUTONOMIE ET LA QUALITE DE VIE DES AINES AU SEIN DU PARC DE LOGEMENTS

CONSTATS ISSUS DU DIAGNOSTIC

En 2021, le quart de la population intercommunale est âgée de 60 ans et plus. La part de cette tranche d'âge est en augmentation annuelle de +2 % entre 2015 et 2021 soit 490 séniors supplémentaires par an.

Une partie de l'offre du parc privé et public, notamment en centre-bourg est inadaptée à la perte d'autonomie des ménages séniors (marches d'escalier, accessibilité contrainte depuis la rue, etc.).

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

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

OBJECTIFS IDENTIFIES POUR REPONDRE A CET ENJEU

Le vieillissement de la population nécessite de diversifier les produits favorisant le maintien à domicile ou la poursuite du parcours résidentiel. La création et l'adaptation des logements à destination des séniors résidents du territoire devra répondre aux objectifs suivants :

- Penser en amont de la programmation l'accès vers le logement comme sa configuration interne en matière d'aménagements adaptés à la perte de mobilité ;
- Proposer un habitat localisé à proximité des services et équipements du quotidien ;
- Privilégier les typologies T2 bis et T3 de plain-pied, afin que les séniors puissent bénéficier d'un logement en adéquation avec la taille de leur ménage tout en ayant la possibilité d'accueillir des aidants par intermittence ;
- Intégrer une réflexion sur le coût du logement pour le ménage au regard de sa solvabilité notamment en cas de mutation au sein du parc locatif social.



Crédit photographique : UNSPLASH - libre de droit

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

ENJEU 9 : FACILITER L'ACCESSIBILITE VERS ET AU SEIN DU LOGEMENT POUR LES PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP PHYSIQUE ET/OU PSYCHIQUE

CONSTATS ISSUS DU DIAGNOSTIC

L'élaboration du diagnostic territorial a permis d'identifier une carence de l'offre locative pour un public en situation de handicap moteur et/ou cognitif. Selon la Fondation Anaïs, **l'offre de logement demeure trop restreinte, et peu diversifiée dans les logements de droits commun.** Le bailleur social Habitat Drouais a exprimé à l'association ses difficultés pour loger ces ménages au sein de son **parc social, inadapté en matière d'accès.**

Des logements ont été proposés aux ménages en quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV), mais le quartier et ces logements ne sont pas adaptés à un public en situation de vulnérabilité éventuelle.

OBJECTIFS IDENTIFIES POUR REPONDRE A CET ENJEU

La programmation de logements et le dialogue avec les partenaires locaux doit permettre de poursuivre le développement d'une offre adaptée aux besoins des publics en situation de handicap.

Une réflexion territoriale devra être menée sur le développement de cette offre, afin de proposer des **solutions résidentielles inclusives et adaptées,** et de garantir l'intégration et l'autonomie des personnes en situation de handicap dans leur environnement de vie.

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

ENJEU 10 : ACCUEILLIR LES MENAGES VOYAGEURS EN MOBILISANT UNE OFFRE ADAPTEE A LEURS BESOINS

CONSTATS ISSUS DU DIAGNOSTIC

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

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

Des situations de sédentarisation illicites de ménages ont été identifiées en diffus.

OBJECTIFS IDENTIFIES POUR REPONDRE A CET ENJEU

La Communauté d'agglomération du Pays de Dreux réalisera les travaux de réhabilitation et de création nécessaires à la conformité avec les obligations réglementaires du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage 2023-2029.

L'intercommunalité mettra en place une gestion pérenne de l'offre créée afin de :

- Accueillir les ménages voyageurs dans des conditions sanitaires et de sécurité dignes, adaptées à leurs besoins ;
- Sécuriser les investissements financiers publics réalisés grâce à une gestion appropriée.

En parallèle, des réflexions pourront être initiées afin de répondre aux situations d'occupation de terrains illicites, et de proposer des solutions aux besoins de sédentarisation formulés par les ménages ancrés sur le territoire.

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

AXE 4 : STRUCTURER LA GOUVERNANCE DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT



Crédit photographique : UNSPLASH - libre de droit

Préambule

Le programme local de l'habitat intercommunal définit la feuille de route politique et une programmation résidentielle en co-construction avec les communes, afin de garantir le développement équilibré du territoire. Le document constitue un cadre de dialogue et un contrat d'engagement entre les acteurs locaux de l'habitat, les partenaires et les élus des différentes communes. Cet axe stratégique a pour vocation de définir les modalités de gouvernance de la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux pour atteindre les objectifs fixés.

ENJEUX
Comprendre et anticiper les évolutions de la politique de l'habitat communautaire
Garantir la cohérence du développement territorial
Renforcer le rôle de la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux dans la coordination de la politique de l'habitat
Bénéficier d'une politique de l'habitat harmonisée à l'échelle intercommunale

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

ENJEUX 11 et 12 : COMPRENDRE, ANTICIPER LES EVOLUTIONS DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT COMMUNAUTAIRE ET GARANTIR LA COHERENCE DU DEVELOPPEMENT TERRITORIAL

CONSTATS ISSUS DU DIAGNOSTIC

Le développement d'un observatoire de l'habitat et du foncier (OHF) nécessaire au suivi du programme local de l'habitat intercommunal constitue une obligation réglementaire du Code de la construction et de l'habitation (CCH).

Le schéma de cohérence territorial (SCoT) du territoire est en cours de révision depuis 2025.

OBJECTIFS IDENTIFIES POUR REPONDRE A CET ENJEU

Le programme local de l'habitat intercommunal (PLHi) constitue un programme opérationnel et une feuille de route stratégique dont le contenu doit être mis en œuvre dans la durée. Ce constat nécessite un suivi de sa réalisation auprès des communes et acteurs du territoire, via la mobilisation de l'OHF et l'organisation de réunions annuelles qui permettront notamment favoriser la coordination et les retours d'expérience avec les partenaires.

Les orientations de la politique de l'habitat intercommunale pourront être réévaluées au regard de l'évolution des besoins du territoire, notamment à l'occasion de l'élaboration du bilan à mi-parcours du document.

Afin de garantir la cohérence de la planification territoriale de la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux, le PLHi devra être compatible avec les objectifs du schéma de cohérence territorial (SCoT). De plus, les orientations du PLHi devront être traduites au sein des plans locaux d'urbanisme (PLU) des communes, notamment via la mobilisation d'outils réglementaires à l'instar des orientations d'aménagement et de programmation (OAP).



Crédit photographique : UNSPLASH - libre de droit

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

ENJEUX 13 et 14 : RENFORCER LE ROLE DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU PAYS DE DREUX DANS LA COORDINATION DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT ET BENEFICIER D'UNE POLITIQUE DE L'HABITAT HARMONISEE A L'ECHELLE INTERCOMMUNALE

CONSTATS ISSUS DU DIAGNOSTIC

Née le 1er janvier 2014, la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux est le résultat de la fusion entre la Communauté d'agglomération de Dreux, les Communautés de communes du Val d'Eure-et-Vesgre, du Val d'Avre, du Thymerais, du Plateau de Brezolles, Les Villages du Drouais et la commune d'Ormoy. Au 1er janvier 2018, le périmètre intercommunal a évolué avec le départ de la commune de Mouettes et l'intégration de quatre nouvelles communes : Louye, La Madeleine-de-Nonancourt, Saint-Georges-Motel et Rueil-la-Gadelière. Au total, l'intercommunalité compte 81 communes.

La compétence « habitat » n'est pas exercée de manière uniforme sur le périmètre intercommunal. En effet, la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux est compétente en la matière uniquement sur les communes de l'ex-Communauté de communes du Thymerais.

OBJECTIFS IDENTIFIES POUR REPONDRE A CET ENJEU

La mise en œuvre du programme local de l'habitat intercommunal 2025-2031 doit permettre de clarifier les rôles et compétences des communes et de la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux en matière d'habitat à l'échelle intercommunale.

Cet objectif permettra l'harmonisation et la montée en puissance du soutien en ingénierie proposé par l'intercommunalité aux communes.



Crédit photographique : Agglo du Pays de Dreux