



**Délibération du Conseil Municipal
Commune de ROUVRES
28260**

Séance du 8 juillet 2025

2025-15

**République Française
Département d'Eure et Loir**

Nombre de membres du conseil municipal	Nombre de membres en exercice	Nombre de membres ayant pris part au vote
15	15	11

L'an deux mille vingt-cinq, le huit juillet à dix-neuf heures, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué le 26 juin 2025, s'est réuni au nombre prescrit par la loi dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Madame Nathalie MILWARD, Maire.

ÉTAIENT PRÉSENTS :

Mme Nathalie MILWARD, M. Albert ROUILLARD, Mme Catherine PONSARDIN, Mme Danièle LARGILLIÈRE, Mme Odile MENNESSON, M. Cyril CHESNEL, M. Thierry FERRIÉ, M. Christophe LEBON, M. Hadrien LESUEUR, M. Aurélien MAUFRAIS, M. Vincent RAYMOND.

ABSENTS :

Madame Caroline DUPOND,
Monsieur Jehan LALANDE,
Monsieur Jérémie ZARPAS,
Madame Alice LIGNEUL.

Monsieur Albert ROUILLARD a été élu secrétaire.

Objet : PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT INTERCOMMUNAL (PLHI) POUR LA PÉRIODE 2025-2031 ARRÊTÉ PAR LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMERATION DU PAYS DE DREUX

Le rapport présenté par la Communauté d'Agglomération du Pays de Dreux propose de délibérer pour que chaque commune puisse se prononcer sur le projet de programme local de l'habitat intercommunal (PLHi) pour la période 2025-2031 arrêté par délibération du conseil communautaire de la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux du 30 juin 2025, à l'unanimité.

Préambule :

La Communauté d'agglomération du Pays de Dreux a adopté son premier programme local de l'habitat intercommunal (PLHi) pour la période 2017-2023. La procédure de révision de

ce document stratégique a été engagée par la délibération n°2023-120 du conseil communautaire en date du 22 mai 2023.

Le programme local de l'habitat intercommunal (PLHi) constitue un outil de planification à l'échelle intercommunale. Il fixe, pour une durée de six ans, les objectifs en matière de logement et d'hébergement afin de répondre aux besoins du territoire, de favoriser la mixité sociale, d'améliorer la performance énergétique des logements et d'assurer une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre entre les communes et les quartiers.

Conformément à la délibération de lancement, un travail de concertation et d'élaboration a été mené, aboutissant à la production des trois volets constitutifs du programme local de l'habitat intercommunal (PLHi) :

- un diagnostic territorial partagé ;
- un document d'orientations stratégiques ;
- un programme d'actions opérationnelles.

Le scénario de développement retenu, intitulé « *Une politique de l'habitat volontariste et maîtrisée, moteur des transitions* », repose sur quatre axes stratégiques et se décline en douze actions concrètes à déployer sur la période 2025-2031.

Conformément aux dispositions de l'article L.302-2 du code de la construction et de l'habitation, le projet de PLHi 2025-2031 a été arrêté par l'organe délibérant de la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux le lundi 30 juin 2025 avant d'être transmis pour avis à ses communes membres.

Celles-ci disposent d'un délai de deux mois pour formuler un avis. Au vu de la période estivale, le retour des communes membres est reporté au 15 septembre 2025. Sans réponse des communes avant la fin de ce délai, leur avis sera réputé favorable.

À l'issue de cette phase de consultation, le conseil communautaire sera de nouveau saisi pour se prononcer sur les avis émis, avant transmission du projet à l'État.

Le représentant de l'État le soumettra alors, dans un délai de deux mois, au comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH).

Dans l'hypothèse où le projet ne répondrait pas aux objectifs nationaux en matière d'habitat ou en cas d'avis défavorable ou de réserves du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH), le Préfet pourrait formuler des demandes motivées de modifications, que la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux devra intégrer à son document.

Ce n'est qu'à l'issue de ces périodes d'instruction et d'échanges avec les services de l'Etat que le conseil communautaire sera invité à approuver définitivement le programme local de l'habitat intercommunal (PLHi) pour la période 2025-2031 de la Communauté d'agglomération du Pays-de-Dreux.

Considérant que le programme local de l'habitat intercommunal (PLHi) 2025-2031 constitue un outil stratégique essentiel pour accompagner les communes de la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux dans la réponse aux défis multiples de l'habitat. Il n'est pas un document prescriptif rigide, mais bien un cadre souple, personnalisable et outillé.

Pensé comme une véritable boîte à outils, il offre une capacité d'adaptation aux différentes réalités territoriales, aux ambitions politiques locales et aux contraintes opérationnelles diverses.

Considérant qu'à travers un programme d'actions décliné en 12 actions, articulées autour de quatre axes stratégiques, il assure une couverture large des enjeux : renouvellement urbain pour favoriser la sobriété foncière, réhabilitation du parc existant social et privé, accompagnement des publics aux besoins spécifiques et gouvernance de l'habitat. Cette architecture modulable permet à chaque commune, selon sa taille, son rôle au sein de l'armature territoriale, les problématiques qu'elle rencontre, de mobiliser les outils les plus pertinents, avec l'appui de l'intercommunalité à travers de l'ingénierie et/ou des moyens financiers.

Considérant que la souplesse du dispositif réside dans sa capacité à proposer des modalités d'intervention différenciées : mobilisation d'un fonds de concours dédié à l'habitat pour soutenir des opérations en renouvellement urbain, appui à la mise en œuvre d'outils

réglementaires comme le permis de louer et/ou diviser, ou encore animation de partenariats avec des opérateurs fonciers, des bailleurs ou des associations. Il ne s'agit pas d'imposer un modèle unique, mais de favoriser l'émergence de solutions adaptées à chaque contexte local, de la commune rurale à la polarité urbaine structurante en passant par les bourgs ruraux structurants.

Considérant que le programme d'actions repose sur une logique d'adaptation aux besoins réels des communes, identifiés lors d'une large concertation territoriale. L'accent mis sur la densification douce, la lutte contre la vacance, la diversification des typologies de logement ou encore l'accompagnement des publics jeunes (action 3.7) et seniors (action 3.8) témoigne d'une volonté claire : être un levier opérationnel au service d'un habitat inclusif, sobre, et cohérent avec les objectifs de mixité sociale et les enjeux des communes.

Considérant que le programme local de l'habitat intercommunal (PLHi) 2025-2031 constitue une opportunité stratégique pour les communes au travers d'outils concrets, d'une ingénierie mutualisée et d'une logique de co-construction renforçant leur capacité d'action face aux mutations du territoire, tout en garantissant une cohérence intercommunale dans la réponse aux enjeux sociaux, économiques et environnementaux.

Considérant que le Programme Local de l'Habitat intercommunal (PLHi) est un document stratégique et opérationnel visant à structurer la politique habitat de la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux pour 2025-2031. Il permettra d'organiser la production de logements, de rénover l'existant, de répondre aux besoins spécifiques des habitants et de piloter la politique habitat à l'échelle intercommunale avec 4 axes stratégiques, soit 4 leviers d'action, à savoir :

- **AXE 1 : Construire mieux plutôt que plus en répondant** aux besoins en logements sans étaler la ville et de :

- Réutiliser les bâtiments anciens plutôt que construire sur des terres agricoles
- Prioriser la réhabilitation des friches
- Adapter la production de logements aux profils des habitants

Il permettra ainsi de favoriser la qualité de vie (moins de bétonnage, plus de proximité) et d'optimiser les investissements (réseaux, écoles...)

Des logements mieux situés, sans consommer de nouvelles terres agricoles.

Des projets d'habitat plus intégrés à l'environnement et aux besoins locaux

- **AXE 2 : Valoriser l'existant, éviter le gaspillage, tout en :**

- Déployant le guichet France Rénov' pour aider les habitants à rénover
- Luttant contre les « passoires thermiques » et les logements indignes
- Mobilisant les logements vacants (près de 1 900 vacants depuis plus de 2 ans)

Il permettra d'améliorer l'image de la commune et attirera de nouveaux habitants sans construire davantage

Un habitat plus confortable, mieux isolé et sécurisé et moins de logements vacants ou indignes sur le territoire

- **AXE 3 : Loger tous les profils en offrant** une réponse adaptée à chaque type de ménage, tout en :

- Développant des logements pour les jeunes (studios, colocations, résidences étudiantes...)
- Adaptant les logements pour les personnes âgées ou en situation de handicap
- Créant des aires d'accueil pour les gens du voyage

Il permettra de répondre aux réalités de terrain (vieillesse, décohabitation...) et renforcera la cohésion sociale de la commune avec des logements adaptés à toutes les étapes de la vie et un accès facilité à un logement digne, même en situation de précarité

- **AXE 4 : Mieux piloter la politique de l'habitat en faisant du PLHi** un outil de dialogue entre les communes afin de :

- Créer un observatoire local pour suivre les données logement
- Coordonner les documents d'urbanisme avec le PLHi
- Accompagner les communes par de l'ingénierie et des financements

Avec cet accompagnement, chaque commune pourra ainsi peser dans les choix stratégiques de l'intercommunalité avec une politique du logement plus lisible, plus équitable, et des actions coordonnées entre élus et partenaires pour mieux répondre aux besoins

Ce que le PLHi peut changer concrètement Problème constaté	Solution via PLHi	Bénéfice pour la commune
Logements vacants	Rénovation et remise sur le marché	Nouvelles familles, impôts locaux
Peu de petits logements	Programmation adaptée	Accueil des jeunes et seniors
Zones peu attractives	Valorisation du parc existant	Image améliorée, attractivité renforcée
Desserrement des ménages	Plus de logements diversifiés	Maintien de la population

Vu le code général des collectivités territoriales,
Vu le code de la construction et de l'habitation notamment selon l'article L302-1 à L302-4-2,
Vu le code de l'urbanisme notamment selon l'article L131-1 à L131-7,
Vu la délibération du conseil communautaire de la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux n°2017-199 du 25 septembre 2017 relative à l'approbation du programme local de l'habitat intercommunal 2017-2023,
Vu la délibération du conseil communautaire de la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux n°2023-120 du 22 mai 2023 relative au lancement de la procédure de révision du programme local de l'habitat intercommunal,
Vu la délibération n°CC2025-118 du conseil communautaire du 30 juin 2025 relative à l'arrêt du programme local de l'habitat intercommunal (PLHi) pour la période 2025-2031 avant consultation des communes membres,
Vu le diagnostic territorial,
Vu le document d'orientations stratégiques,
Vu le programme d'actions opérationnelles,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré,

DÉCIDE

A l'unanimité,

Article 1 : d'émettre un favorable sur le projet de programme local de l'habitat intercommunal (PLHi) pour la période 2025-2031 arrêté par le conseil communautaire de la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux par délibération du 30 juin 2025 et présenté en détail en annexe ;

Article 2 : de charger Madame le Maire de notifier, avant le 15 septembre 2025, la présente délibération à la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux conformément à l'article L.302-2 du code de la construction et de l'habitation et à la délibération du conseil communautaire du 30 juin 2025.

Fait et délibéré en Conseil Municipal le jour, mois et an susdits.

A Rouvres,
 Le 8 juillet 2025



Le Maire,

Pour le Maire
 par délégation

Albert Rouillard

Nathalie MILWARD