

Fiches territoriales

MEDOC



Préambule

Le Plan départemental de l'habitat 2024-2029 a pour ambition de constituer un outil de dialogue entre le Conseil départemental, l'Etat et les territoires, afin de construire une vision partagée de l'habitat dans le département.

Il comprend à cet effet, outre des orientations stratégiques et un programme d'action d'échelle départementale, des fiches territoriales qui doivent proposer des enjeux et des priorités différenciées de l'habitat selon les contextes et problématiques des territoires girondins.

Une approche territorialisée des enjeux de l'habitat et du logement

Le volet territorial du PDH permet d'identifier les priorités propres à chaque grand territoire et de proposer des solutions possibles tenant compte des dynamiques locales.

L'intérêt de l'échelon territorial des grands bassins d'habitat est d'assurer une échelle de mise en cohérence entre les grandes ambitions départementales et les priorités relevant de l'échelle locale ou intercommunale, sans pour autant se substituer aux objectifs retenus dans les PLH et/ou les SCOT pour les territoires qui en sont dotés.

Les orientations pour chaque grand territoire tiennent ainsi compte des apports de la concertation partenariale mise en œuvre à chaque grande étape de la démarche d'évaluation-révision :

- Lors des 6 ateliers territoriaux de l'évaluation du Plan départemental de l'habitat 2015-2020 organisés entre février et juin 2022 ;
- Lors des 6 ateliers de territoire organisés du 22 au 26 mai 2023, de présentation des orientations cadre du Plan départemental de l'habitat 2024-2029 ;
- Lors de rencontres partenariales et de séminaires de travail avec les territoires organisés les 23 septembre 2022 et 9 janvier 2023, et lors de la Section départementale du CRHH du 17 octobre 2023.

Ces différents temps d'échange et de partage ont constitué des temps forts de mobilisation et de prise en compte des enjeux des territoires, au même titre que les retours de consultation des partenaires sur les documents de projet du Plan départemental de l'habitat.

Objectifs et contenu des fiches territoriales

Les fiches territoriales ont vocation à mettre en perspective les enjeux, les outils, stratégies et modes d'actions possibles, permettant de faciliter la réalisation des projets d'habitat et de répondre aux défis des territoires.

Elles comprennent un rappel synthétique du contexte qui permet de faire ressortir les grands constats et problématiques au sein de chaque grand territoire, et sont composées en 4 volets :

- > Des chiffres clé qui permettent de rappeler des éléments de contexte sur les évolutions socio-démographiques, la consommation foncière, le parc de logement et notamment le parc locatif social, l'état de la demande et des attributions de logements locatifs sociaux,
- > Les dispositifs stratégiques et opérationnels présentant des éléments synthétiques sur les dispositifs de revitalisation de l'habitat, le bilan du parc privé, les dispositifs permis de louer

et de diviser, les démarches de planification territoriales, les conventions engagées entre les territoires et l'EPFNA, etc.

- > Des enjeux de synthèse de l'habitat et du logement, sous forme cartographique synthétique,
- > Les priorités du territoire précisant le contexte, les enjeux, et les priorités d'action de l'habitat par grandes thématiques.

Articuler ambition sociale et approche environnementale des territoires : un défi au cœur de la politique départementale de l'habitat

Au cœur d'enjeux sociaux et territoriaux, la politique départementale de l'habitat vise une approche transversale de l'habitat articulant l'ambition du logement pour tous à une stratégie d'urbanisme et d'aménagement résilient du territoire girondin.

Elle invite ainsi à concilier sobriété et attractivité de l'habitat, maîtrise de l'étalement urbain et revitalisation urbaine, limitation de la consommation des espaces et préservation de la biodiversité et de la ressource en eau.

Elle incite précisément les collectivités à développer une vision globale, transversale et anticipatrice du foncier dans le cadre de l'élaboration de leurs documents d'urbanisme, fondée sur l'équilibre entre espaces urbanisés et espaces naturels, agricoles et forestiers, et sur la solidarité inter-territoriale et intercommunale.

Elle se doit en effet, de concilier la production de logements et d'habitat avec des injonctions, parfois contradictoires entre développement économique, offre de services publics, augmentation de la capacité alimentaire, déploiement des énergies renouvelables, préservation des espaces naturels agricoles et forestiers, protection de la biodiversité, etc.

L'objectif de diminution de la consommation foncière de 50 % à horizon 2030 et l'incitation à l'engagement dans la trajectoire Zéro artificialisation nette visent, ainsi, à guider les choix de développement et d'aménagement selon une approche plus vertueuse basée sur la sobriété foncière et la prise en compte de la qualité agronomique des sols et des continuités écologiques.

La démarche « CERCA » (connaître, éviter, réduire, compenser) s'inscrit en cohérence avec cet objectif qualitatif et invite à valoriser les services rendus par les espaces agricoles, naturels et forestiers, notamment vis-à-vis des risques et des effets liés au réchauffement climatique.

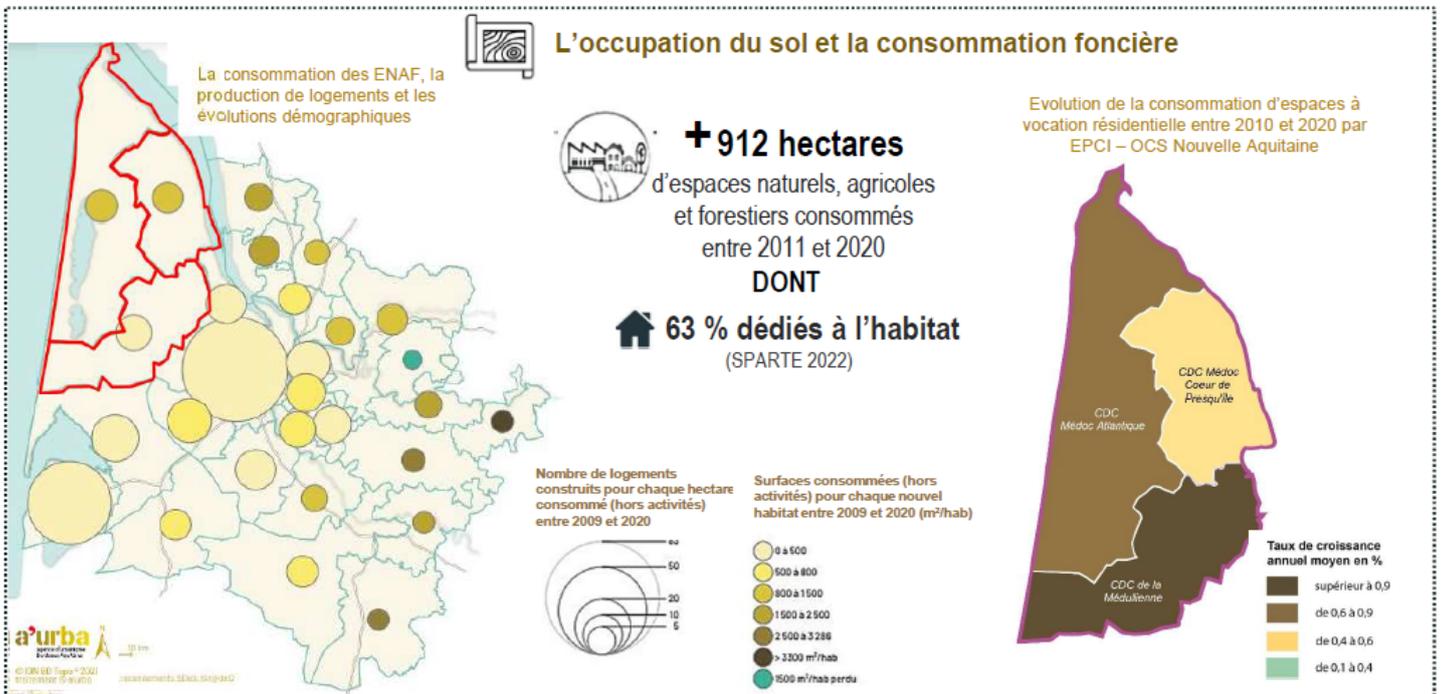
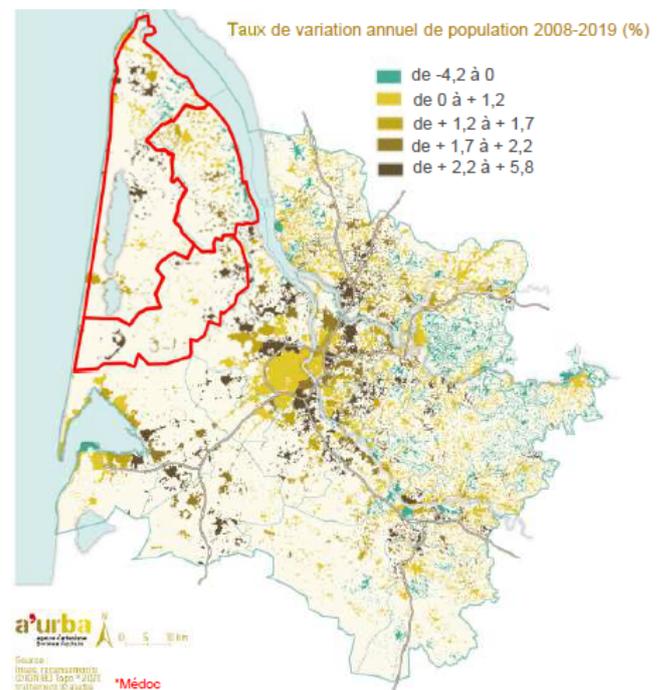
Dans ce contexte, les solutions à trouver pour tendre vers ce difficile équilibre entre développement de l'habitat et préservation des ressources naturelles nous incitent à changer de paradigme et à tendre vers un habitat et un urbanisme résilients conçus autour d'actions, fondées sur la nature et la sobriété foncière : désimperméabilisation, renaturation, muti-usage du foncier, recentrage du développement dans les centres-bourgs et renouvellement urbain, diminution de la taille des parcelles et de l'emprise foncière des projets, etc.

Le défi est aussi d'améliorer la qualité de vie des habitants dans les polarités de l'armature territoriale, en accompagnant les collectivités dans des trajectoires engagées dans la transition écologique, pour soutenir leurs projets de territoire, en lien étroit avec le développement métropolitain et les dynamiques territoriales de proximité. Il s'agit à ce titre de répondre aux enjeux sociaux des politiques de l'habitat et de diversifier le panel des solutions innovantes ou exemplaires facilitant les parcours résidentiels des habitants, notamment des jeunes, des personnes âgées et des publics vulnérables.

- ✓ Le Médoc est un espace attractif mais présentant des situations contrastées avec une croissance démographique légèrement plus forte qu'en Gironde dans les territoires périurbains de la métropole bordelaise, notamment la CC Médullienne, et un solde naturel en déclin dans les autres territoires. Le Médoc contribue à la croissance démographique du département.
- ✓ Le Médoc connaît un vieillissement des différentes classes d'âges, appelé à s'intensifier à l'avenir, ainsi que des disparités socio-économiques entre le littoral et le reste du territoire, avec des revenus parmi les plus bas du département.
- ✓ Le parc de logements s'accroît modestement (23% du parc construit après 2006) et de façon inégale sur le territoire.
- ✓ L'offre en logements sociaux est en baisse malgré une demande importante (1 053 demandes pour 76 attributions en 2021).
- ✓ La vacance est maîtrisée mais le taux de résidences secondaires est élevé sur le territoire.

Contexte socio-démographique INSEE 2020		
Médoc	Gironde	Indicateur
79 799	1 636 391	Population
1,2%	1,2%	Taux de croissance annuel moyen
-0,2%	0,2%	Dû au solde naturel
1,4%	0,9%	Dû au solde migratoire
2,2	2,1	Taille moyenne des ménages
32,2%	38,7%	Personnes seules
31,1%	25,7%	Couples sans enfant
26,4%	24%	Couples avec enfant(s)
7,8%	9,4%	Familles monoparentales
24 475€	23 180€	Revenus médians des ménages par UC
4114	94 765	Bénéficiaire du RSA (CD33 2021)
12,8%	11,8%	Taux de chômage

Variation du nombre d'habitants entre 2008 et 2019





Parc de logements

INSEE 2022 ; Sitadel2 2021 ; DREAL 2020 ; A'urba 2022

55,6% de résidences principales

38,5% de résidences secondaires

5,9% de logements vacants



64 589 logements en 2020 :

- Moyenne annuelle de 2019 à 2021 : 654 logements
- Moyenne annuelle de 2011 à 2021 : 742 logements
- 22 % du parc construit après 2006

Logements commencés par année

Sitadel2 2021



Parc locatif social (LLS)

DREAL - RPLS au 01/01/2022

1 421 LLS soit 4% du parc en 2021

CC	Nombre de LLS	Pourcentage du parc
CC Médoc Atlantique	468 LLS	3,5 % du parc
CC Médoc Cœur de Presqu'île	651 LLS	4,8 % du parc
CC Médullienne	302 LLS	3,4 % du parc

76 ventes HLM entre 2015 et 2020 (données DDTM33)



Marchés immobiliers

DV3F, A'urba

	Appartement	Maison
Prix à l'achat/m ² 2020	2 708 €	2 350 €
Evolution des prix 2018-2020	+ 8,9 %	+ 9,7 %

Loyer d'annonce par m² charges comprises pour un appartement type du parc privé locatif en 2022

Entre 9,6 €/m² et 14,3 €/m²



Logements sociaux agréés en PLUS

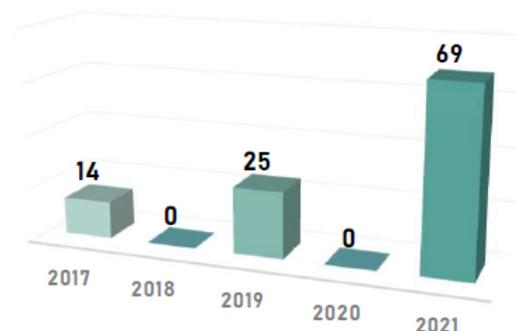
et PLAI familiaux - DHU-CD33

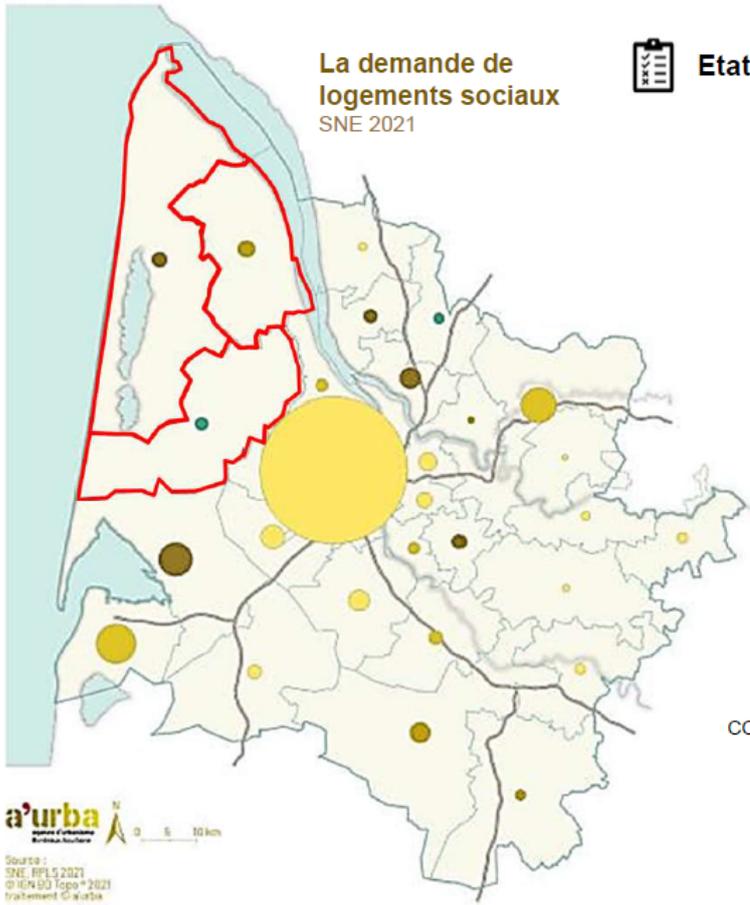
LLS agréés	2015-2020	2021-2023
CC Médoc Atlantique	65	56
CC Médoc Cœur de Presqu'île	13	61
CC Médullienne	245	106
Médoc	323	223



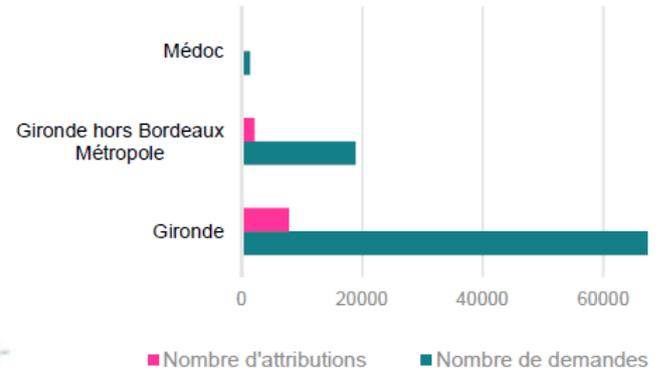
Nombre de logements locatifs sociaux livrés dans l'année

- DREAL - RPLS au 01/01/2022

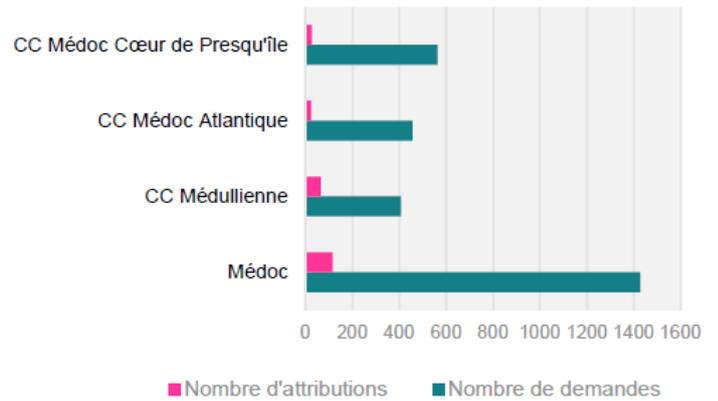




Etat de la demande et des attributions de LLS en 2023 SNE 01/12/23



Périmètre Médoc

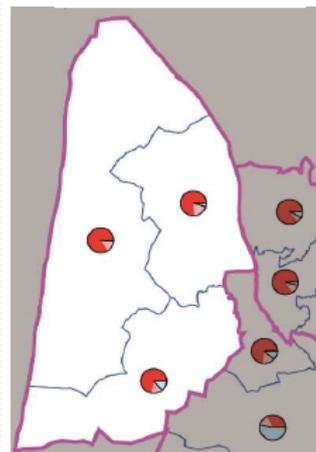


- Nombre de demandes (en stock)
- Dont demandes de mutations
- Nombre d'attributions



12,3 demandes pour 1 attribution

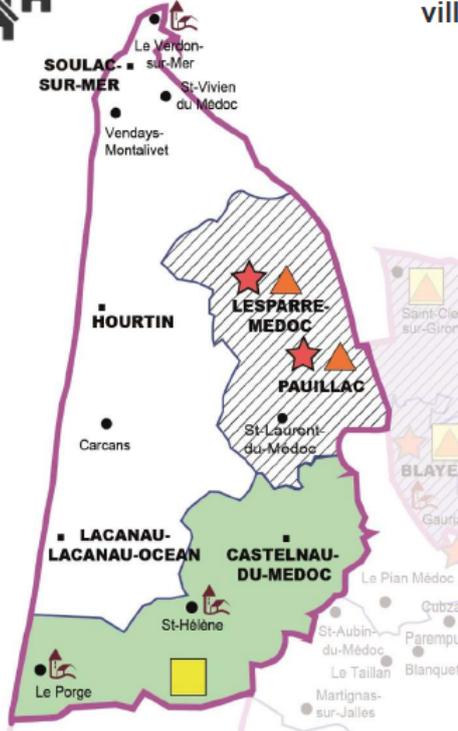
SNE 1/12/2023



	Ratio demande/attribution	Nombre de demandes	Nombre d'attributions	Evolution ratio 2021-2023
Gironde	8,5	67 545	7 884	+ 2,7
Gironde hors Bordeaux métropole	8,8	18 932	2 174	+ 1,69
Médoc	12,3	1 427	116	- 3,7
CC Médullienne	6,3	407	65	- 22,9
CC Médoc Atlantique	19	456	24	+ 5
CC Médoc Cœur de Presqu'île	20,8	564	27	+ 6,7



Opérations programmées et dispositifs de revitalisation de l'habitat engagés dans les villes et cœurs de bourg au 1/08/2023



Parc privé

Opérations programmées en œuvre :
 CC Médoc Cœur de Presqu'île : OPAH-RU 2019-2024
 CC Médullienne : OPAH volet RU 2020-2025

Bilan OPAH 2015-2020 :

- 435 ménages propriétaires occupants aidés dans la réhabilitation de leurs logements, dont 94 propriétaires très modestes aidés par le Conseil départemental
- 9 logements locatifs remis sur le marché : 6 LI, 2 LCS, LCTS à Lesparre-Médoc, Pauillac, Saint-Estèphe et Pauillac

- OPAH avec volet RU multisite de la CDC de la Médullienne (2020-2025)
- OPAH RU ORI portée par la CDC Médoc Cœur de Presqu'île (2019-2024)
- Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) portée par la CDC
- Commune labellisée « Petite Ville de Demain »
- Commune labellisée « Village d'avenir »
- Contrat Ville d'Equilibre cosigné commune-CD33



Permis de louer mis en place - DDTM au 01/04/2023



- Permis de louer
- autorisation
 - autorisation + déclaration
 - déclaration
 - permis de diviser

Dispositifs locaux de lutte contre l'habitat indigne

2 636 logements potentiellement indignes, soit 7,7 % du parc (Données PPPI 2021 sur Filocom 2017)

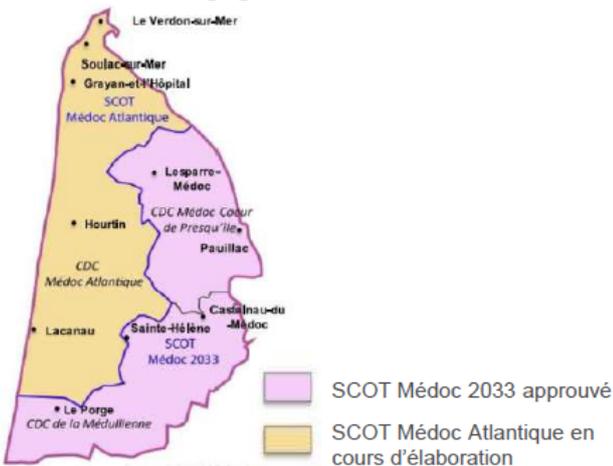
Constitution d'un pôle LHI délocalisé et communal à Lesparre-Médoc

Mise en place du « Permis de Louer » sur 3 communes à l'échelle de la CDC Médoc Cœur de Presqu'île : Lesparre-Médoc, Saint-Estèphe et Pauillac

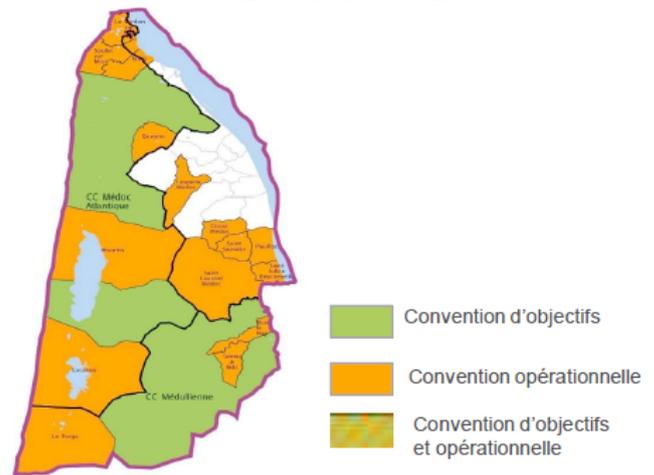
243 signalements enregistrés entre 2015 et 2020 par le pôle local LHI de Lesparre-Médoc / **13 aides au logement de la CAF** consignées en 2020



Démarches de planification territoriale engagées au 01/01/2022

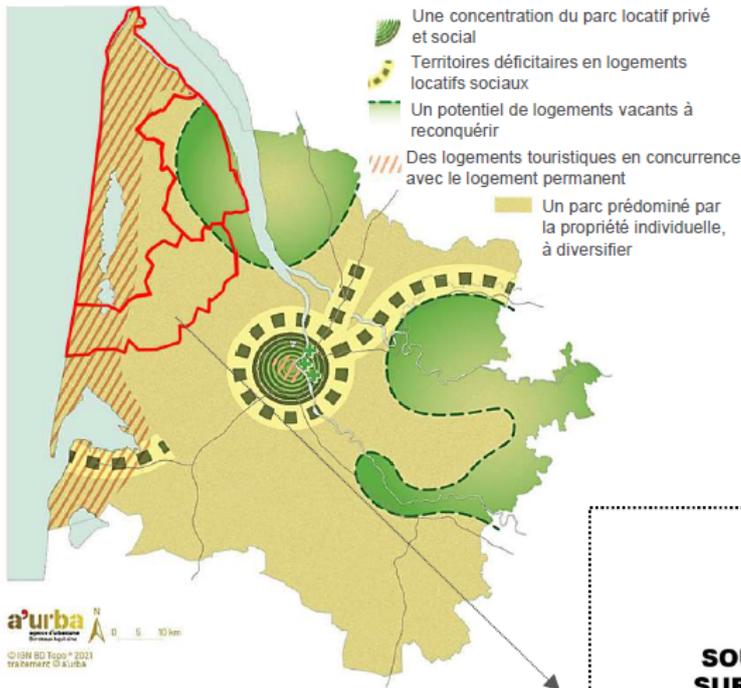


Conventions engagées entre les territoires et l'EPFNA au 1/01/2023

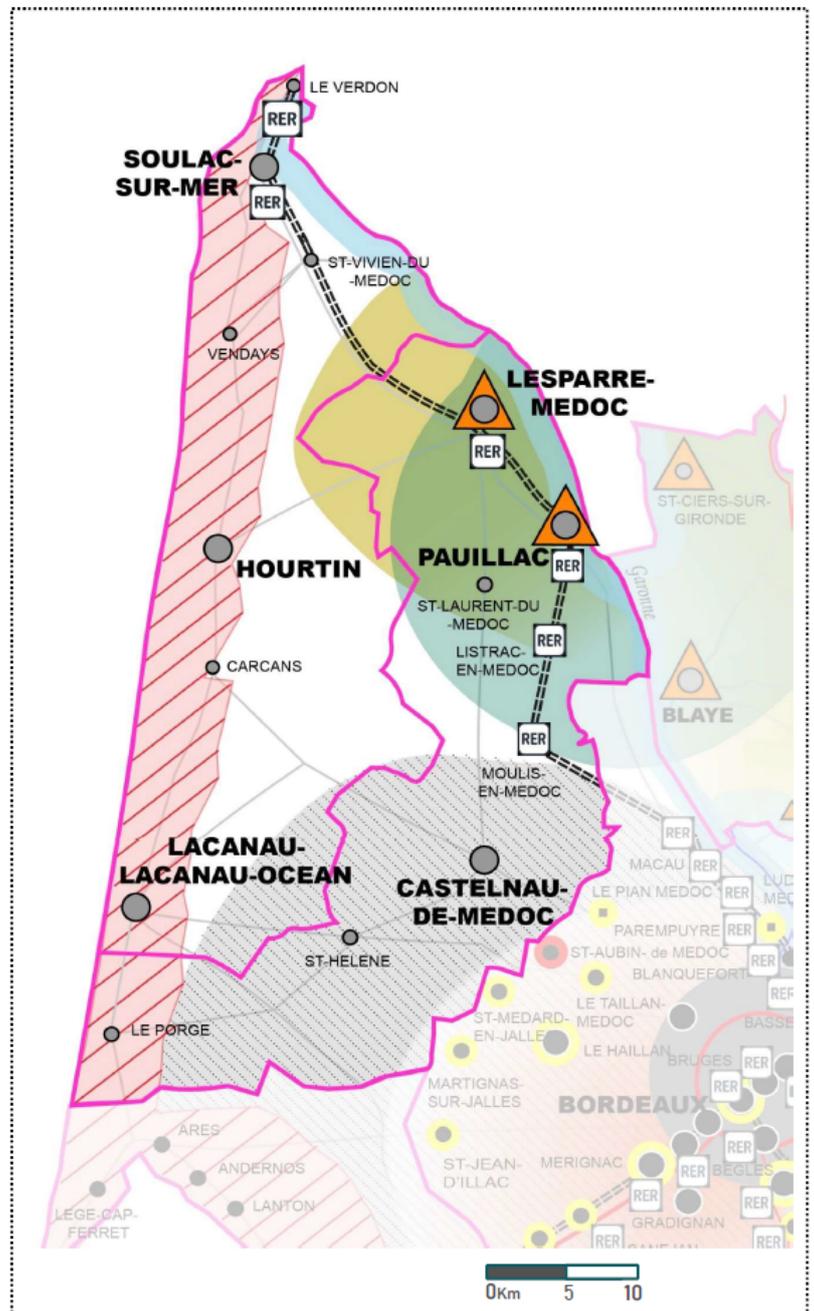


- Convention d'objectifs
- Convention opérationnelle
- Convention d'objectifs et opérationnelle

Le parc de logements en synthèse



Les grands enjeux habitat du territoire





1 - Production d'une offre nouvelle ou renouvelée



Contexte et enjeux

- ✓ Des objectifs de programmation du PDH non atteints et une dynamique de production insuffisante face à la demande
- ✓ Un territoire riche de son environnement mais soumis à la pression métropolitaine, l'attractivité de son littoral et la fragilité de son armature historique
- ✓ Le Parc Naturel Régional (PNR) Médoc propose un nouveau cadre de collaboration entre collectivités et acteurs du territoire

Priorités d'action

- > Conforter les polarités principales pour contribuer au rééquilibrage du développement territorial : Lesparre-Médoc / Pauillac / Castelnau-en-Médoc / Lacanau / Lacanau-océan / Hourtin / Soulac-sur-Mer
- > Assurer une meilleure maîtrise des règles d'urbanisme pour une production plus sobre et résiliente
- > Diversifier le parc de logements en appui d'un parc locatif accessible
- > S'appuyer sur les EPCI pour analyser les besoins et trouver les vecteurs de développement d'une offre adaptée

2 – L'offre de logements sociaux



Contexte et enjeux

- ✓ Une offre encore peu diversifiée en termes de typologie (peu de T1, T2 et T5), et en produits (peu de PLAI et d'accession sociale)
- ✓ Un taux de rotation des locataires du parc social parmi les plus faibles en Gironde
- ✓ Le parc locatif privé peut présenter les caractéristiques d'un parc social de fait

Priorités d'action

- > Programmer une offre en production neuve ou renouvelée à hauteur de 120 LLS par an
- > Prioriser la production de logements dans les centre-bourgs en lien avec les exigences de sobriété foncière
- > Poursuivre la dynamique de réhabilitation du parc de logement social

3 – Résidences secondaires / touristiques



Contexte et enjeux

- ✓ Un développement des résidences secondaires et de meublés de tourisme qui tend à raréfier l'offre locative permanente
- ✓ Des communes démunies face au poids des résidences secondaires sur leurs territoires

Priorités d'action

- > Réguler l'offre en place par l'accompagnement à la reconversion des résidences secondaires en habitat permanent et la maîtrise des locations touristiques

4 – Rénovation du parc existant



Contexte et enjeux

- ✓ Un parc privé abordable très précaire voire indigne
- ✓ Des jeunes ménages souvent contraints de se loger dans un parc indigne ou énergivore
- ✓ Des ménages qui se détournent parfois des dispositifs de réhabilitation aidés pour faire eux-mêmes ou faire faire les travaux
- ✓ Les opérations de réhabilitation très coûteuses menées par des opérateurs privés sont inaccessibles financièrement pour les ménages du Médoc
- ✓ Lenteur des procédures sur le logement indigne

Priorités d'action

- > Conforter les programmes animés engagés et les doter de volets spécifiques (copropriétés, etc.) et d'outils de recyclage du bâti ancien
- > Accompagner les communes dans leur pouvoir d'intervention sur le parc indigne
- > Développer et conforter le permis de louer



5 – Foncier



Contexte et enjeux

- ✓ Des objectifs de réduction de l'artificialisation des sols qui limitent fortement les opportunités de foncier
- ✓ Des difficultés de mener des opérations de requalification sur le tissu urbain et bâti existant (cadre réglementaire, taux de vacance élevé dans les centres anciens de l'armature historique)
- ✓ Un développement résidentiel périurbain contraignant les modes de mobilité des ménages et se traduisant par une consommation foncière conséquente

Priorités d'action

- > Organiser et encadrer le recours à la division parcellaire
- > Prioriser la production de logements sur les fonciers déjà existants en lien avec la revitalisation des centre-bourgs

6 – Besoin des ménages et de logements spécifiques



Contexte et enjeux

- ✓ Des besoins de logements spécifiques et d'hébergement d'urgence pour les jeunes, les saisonniers, les salariés, les retraités pauvres du secteur viticole, les seniors et les gens du voyage
- ✓ Le Parc Naturel Régional porte un projet de mobilisation de logement à destination des travailleurs saisonniers
- ✓ Des projets en cours de logements spécifiques : résidence intergénérationnelle, pension de famille

Priorités d'action

- > Disposer d'au moins un FJT sur le territoire
- > Développer des solutions intermédiaires entre logement autonome et EHPAD pour les seniors
- > Mobiliser des logements et développer des solutions d'hébergement (occupation transitoire, temporaire, etc.) à destination des travailleurs saisonniers

7 – Habitat / emploi / mobilité



Contexte et enjeux

- ✓ Le projet de RER doit contribuer au désenclavement du territoire et au maillage de l'offre de transports alternative à la voiture individuelle (bus, RER, voies cyclables, covoiturage, etc.)
- ✓ Une dépendance au pôle d'emploi métropolitain et une problématique de mobilité des ménages
- ✓ Des contraintes de déplacement qui tendent à accentuer la fragilité des ménages et à constituer un frein à l'emploi
- ✓ Les difficultés d'accès au logement sont un frein au recrutement et à l'installation d'entreprises sur le territoire

Priorités d'action

- > Développer le potentiel d'attractivité résidentielle et économique des quartiers de gare, et les transformer en pôles d'échanges multimodaux



8 – Enjeux climatiques / environnementaux



Contexte et enjeux

- ✓ La Loi Littoral pose un cadre contraignant à la production de logements sur le territoire
- ✓ Le recul du trait de côte pose la question du devenir des logements concernés et le relogement des ménages
- ✓ Des réflexions en cours en matière de recomposition spatiale sur plusieurs secteurs littoraux (études en cours à Lacanau, Soulac-sur-Mer, Vendays-Montalivet)
- ✓ Forte vulnérabilité des milieux récepteurs aux rejets des eaux usées traitées et des eaux pluviales
- ✓ PPRi Estuaire de la Gironde, risque d'inondation de type fluvio-maritime
- ✓ Aléa remontée de nappes et feu de forêt

Priorités d'action

- > Protéger le milieu littoral et gérer le déploiement des activités au regard de l'évolution du trait de côte et des risques associés (cf. Loi Littoral)
- > Anticiper les enjeux de relogement des ménages habitant le littoral
- > Préserver et valoriser l'intérêt écologique du territoire entre vignes, forêts, façade océanique et Estuaire
- > Encourager le recyclage des eaux des pluies dans l'habitat
- > Renforcer la prise en compte du risque inondation et la culture du risque
- > Intégrer aux programmes des lisières avec infiltration de l'eau de pluie

9 – Observation de l'habitat, ingénierie et gouvernance



Contexte et enjeux

- ✓ Les intercommunalités du Médoc ne disposent pas de PLH et l'habitat reste un fait communal
- ✓ Un observatoire de l'habitat autour des Petites Villes de Demain et une Maison de l'habitat en projet
- ✓ Le PNR et le PTS Médoc exercent un rôle fédérateur sur le territoire
- ✓ Le GIP Littoral intervient en appui des politiques dédiées à la préservation et l'aménagement des espaces littoraux

Priorités d'action

- > Adopter une approche opérationnelle de l'observation
- > Favoriser l'échange et la collaboration entre acteurs locaux dans le Médoc

Annexes

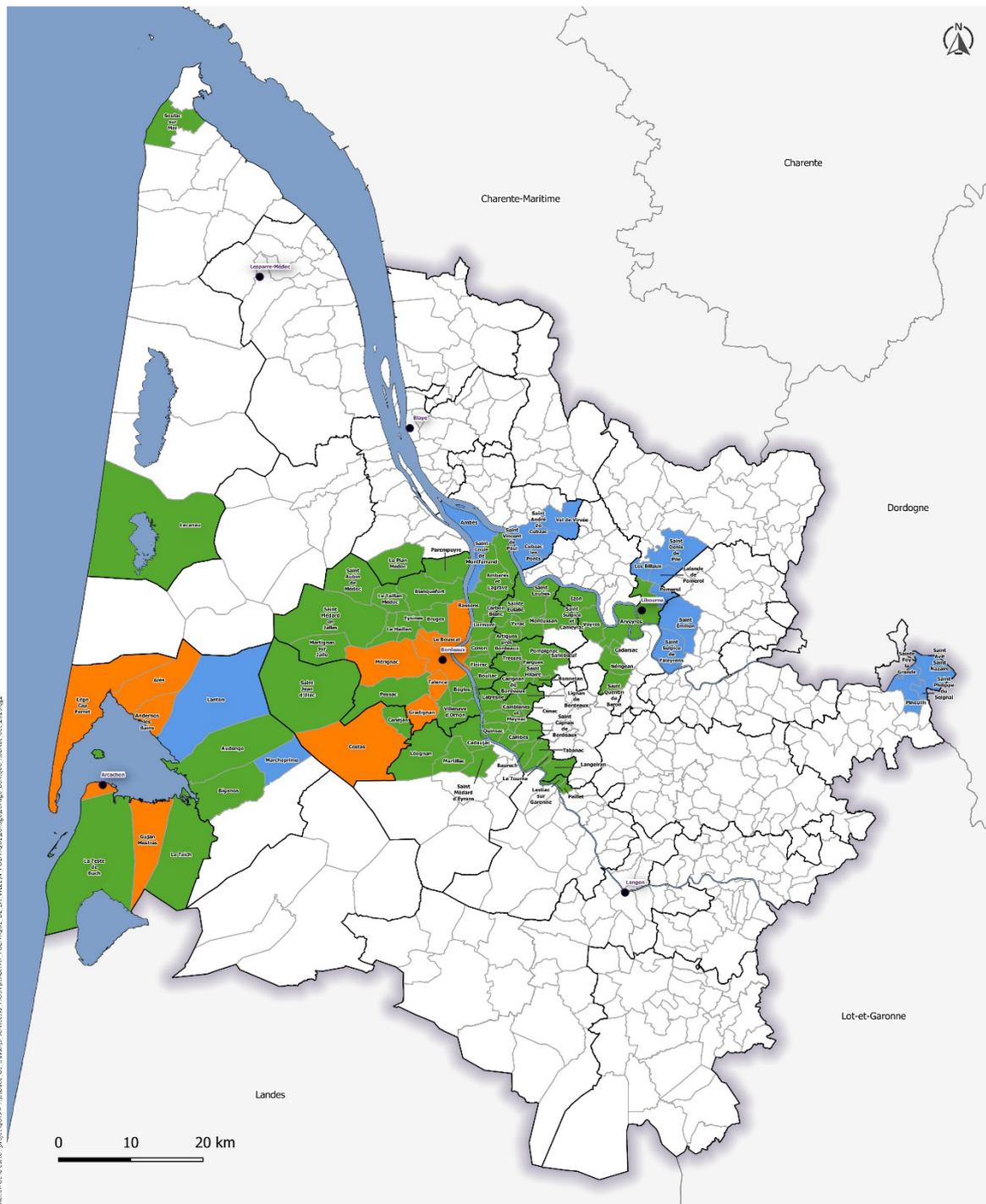
Cartographies départementales – zonage ABC


PRÉFET DE LA GIRONDE
 Liberté
 Égalité
 Fraternité

Direction Départementale des Territoires et de la Mer
 Service Habitat, Logement, Construction Durable

Département de la Gironde
 Zonages "A/B/C"

Mise à jour : Arrêté du 2 octobre 2023 au JO



Zonages "A/B/C"

■ A	■ B1	■ B2	■ C
---	---	--	--

Le zonage "A/B/C" effectue un "classement des communes du territoire national en zones géographiques en fonction du déséquilibre entre l'offre et de la demande de logements". Par ordre décroissant de tension, les zones géographiques sont : A bis, A, B1, B2 et C. La zone A bis est incluse dans la zone A, les zones B1 et B2 forment la zone B.

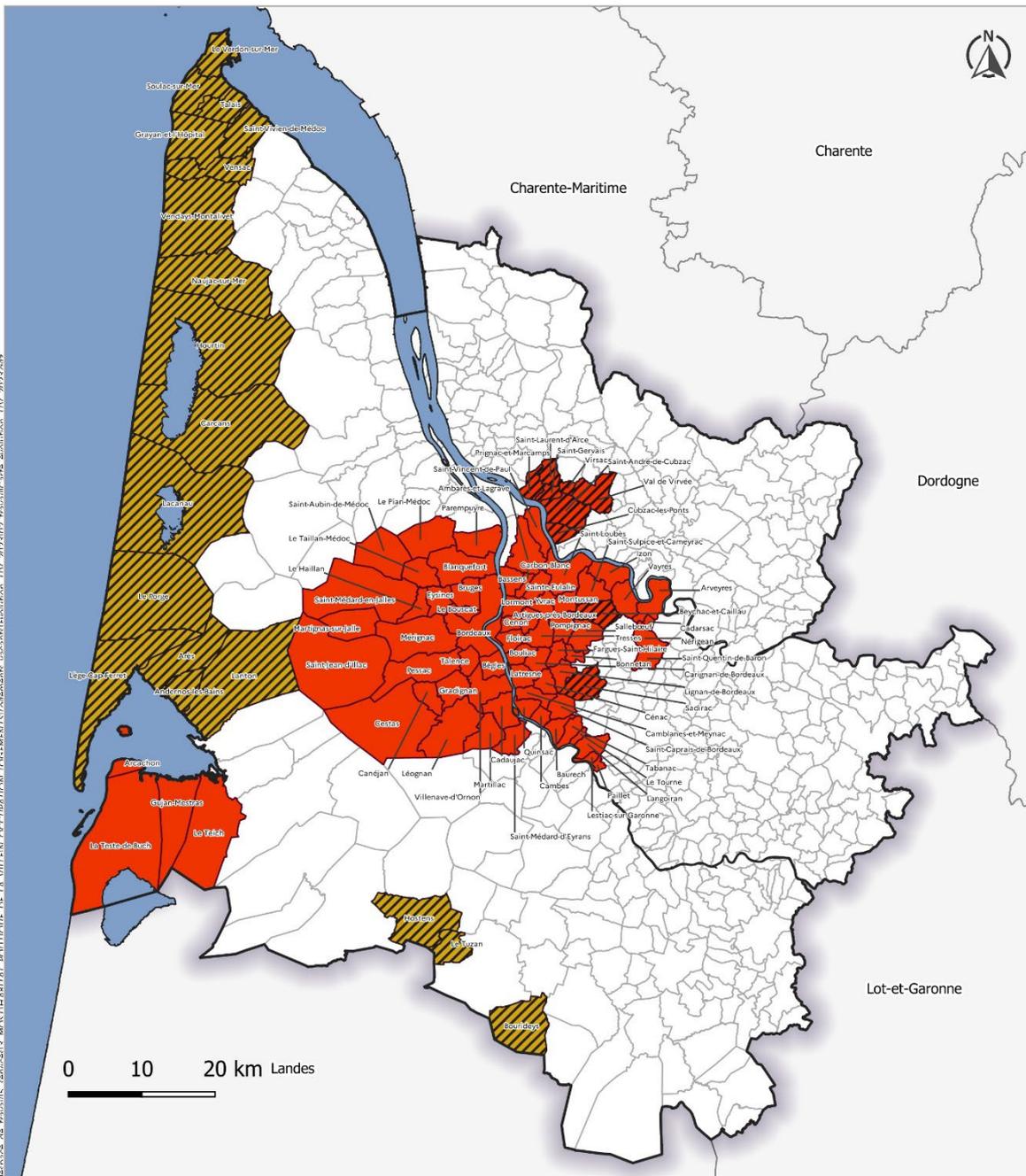
Références : © IGN-BD TOPO®
 Sources des données : DDTM 33 + JO ; Arrêté du 2 octobre 2023
 Commandeur : SRECO
 Traitement : SACV / UAC par TM et tb
 Direction Départementale des Territoires et de la Mer de la Gironde - Cité administrative - Rue Jules Ferry - BP 90 - 33 090 BORDEAUX Codex

Octobre 2023

Cartographies départementales – communes soumises à la taxe sur les logements vacants



Département de la Gironde
 Evolution de la liste des communes concernées par la taxe sur les logements vacants (TLV) suite à la parution du décret n° 2023-822
 Direction Départementale des Territoires et de la Mer
 Service Analyses, Connaissance et Valorisation
 Mise à jour : septembre 2023



Légende

- zone tendue aggro (article 232-I-1° du CGI)
- zone tendue hors aggro (article 232-I-2° du CGI)
- nouvelles communes concernées par la TLV suite à la parution du décret n° 2023-822 du 25 août 2023

Commentaire :
 Décret n° 2023-822 du 25 août 2023 modifiant le décret n° 2013-392 du 10 mai 2013 relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants instituée par l'article 232 du code général des impôts

Référentiels : © IGN-BD TOPO®
 Sources des données : DDTM 33 + Données 232-I-1° et 232-I-2° du CGI
 Demandeur : SHLCD
 Traitement : SACV / UAC par TM
 Direction Départementale de Territoires et de la Mer de la Gironde - Cité administrative - Rue Jules Ferry - BP 90 - 33 090 BORDEAUX Cedex

Septembre 2023

