

CC MEDOC ATLANTIQUE

1 • Contexte et localisation des besoins locatifs sur le territoire



12 540 ménages dont
1 330 à Soulac-sur-Mer

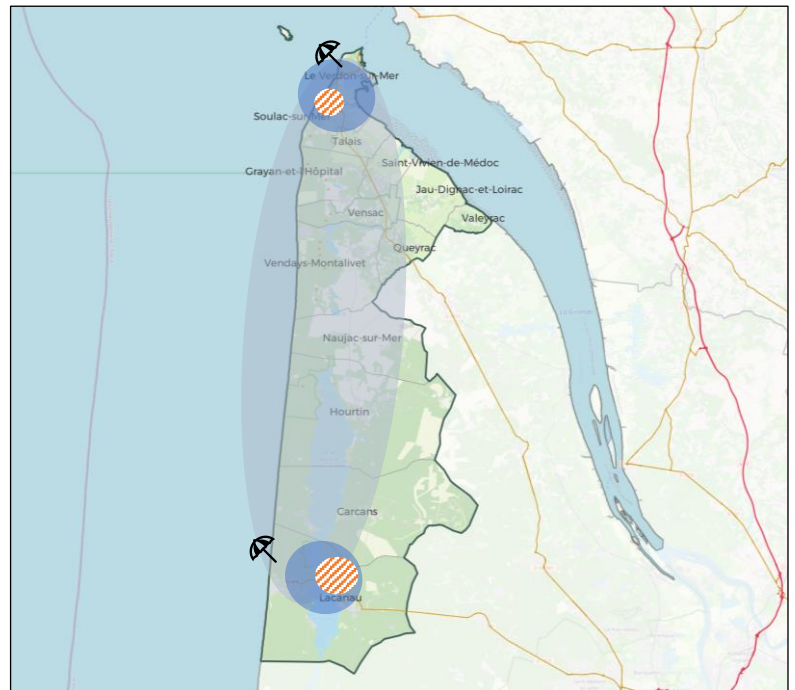
+ 1,63% d'évolution
annuelle mais + 1,22% à
Soulac-sur-Mer

- Une demande émanant des nouveaux arrivants en report de la métropole et des touristes en période estivale
- Deux stations balnéaires identifiées à Soulac-sur-Mer/Le Verdon-sur-Mer et Lacanau, particulièrement attractives auprès des ménages seniors
- Des zones d'emploi qui ressortent sur ces mêmes territoires liées à l'activité touristique s'agissant d'un secteur à vocation résidentiel

Demande : 2,02/5
Classement EPCI : 16/16

Source : INSEE / Carte : Mapbox Adequation

Localisation de la demande et des pôles générateurs



- Besoin locatif
- Principales zones d'emplois
- Station balnéaire
- Routes principales

2 • Réponse actuelle en neuf et rénové

Nombre annuel de logements neufs ou rénovés produits

	Zonage Pinel	Locatif neuf libre annuel	Locatif neuf social	Locatif neuf intermédiaire	Locatif rénové intermédiaire
Lacanau	C	12	3	0	0
CC Médoc Atlantique	0% en B1	12	3	0	0

■ Très faible ■ Faible ■ Moyenne ■ Elevée ■ Très élevée

Ne sont représentées ici que les communes les plus actives de l'EPCI

**Millésimes : Locatif libre neuf (volume moyen des ventes annuelles à investisseurs livrées sur la période 2020-2022), locatif social neuf (construction annuelle moyenne engagée 2013-2017), LLI neuf (livraisons annuelles moyennes sur la période 2020-2022), LLI rénové (prise d'effet de conventionnement annuel moyenne 2017-2019)*

- Un très faible volume de production locative libre centralisé sur Lacanau amenant à un ratio de 0,5%
- Une réponse sociale quasi inexistante sur le territoire
- Aucune offre intermédiaire n'est recensée pour l'heure sur le secteur

Réponse actuelle : 1,14/5
Classement EPCI : 16/16

Sources : Observatoire OISO - Prestataire ADEQUATION, RPLS, ANAH, CDC, INLI, Enquête ADEQUATION

Un territoire résidentiel qui témoigne d'une certaine dynamique touristique impactant l'offre locative qui ne permet pas de répondre à la demande des ménages locaux et des nouveaux arrivants.

CC MEDOC ATLANTIQUE

3 • Facteurs d'aggravation ou d'amélioration

- Des difficultés d'accès plus marquées sur la commune de Lacanau notamment en collectif neuf
- Un territoire fortement impacté par le volume de résidences secondaires sur son littoral
- Un étalement de la demande vers les plus petites communes du territoire qui se développent principalement en lotissement comme Naujac-sur-Mer
- Un marché locatif peu présent mais positionné sur des valeurs accessibles pour la plupart des ménages locaux
- Budget moyen des ménages du 5^{ème} décile : 197 000€ en accession, 610€ en location

	Collectif neuf en accession	Collectif ancien en accession	Lotissement (terrain + maison) en accession	Individuel ancien en accession	T3 en Location	Loyer libre d'un T3 hors charge hors stat.
Soulac-sur-Mer	-	+40%	-	-11%	-	-
Hourtin	-	+108%	+112%	+9%	-	-
Vendays-Montalivet	-	+31%	+295%	+16%	-	-
Lacanau	-29%	+52%	+74%	-19%	-	-
Carcans	-	-	+114%	+7%	-	-
Naujac-sur-Mer	-	-	+258%	+22%	-	-
CC Médoc Atlantique	-37%	+60%	-11%	-11%	+16%	525€

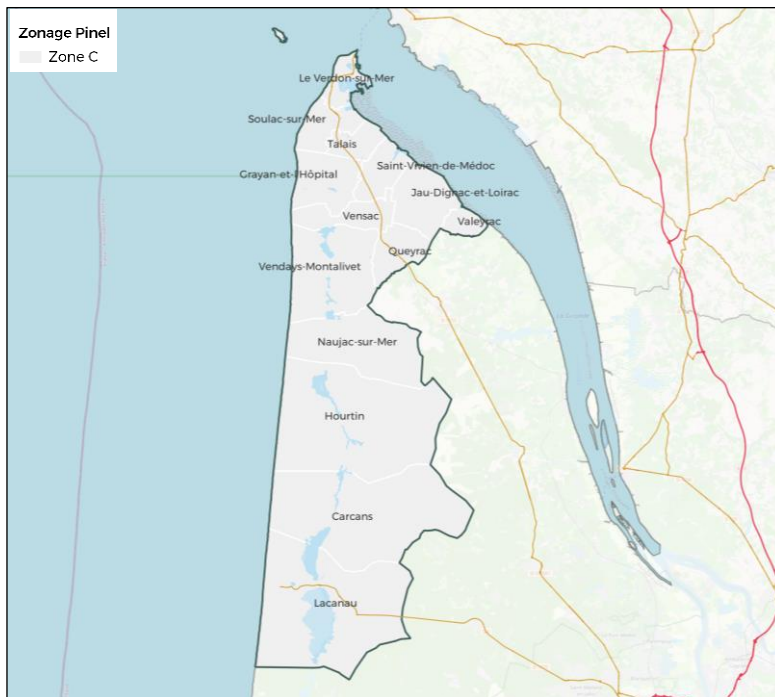
Methodologie : Ecart entre le budget médian des communes et le prix moyen des ventes en collectif neuf en 2019, en collectif ancien en 2018, en lotissement en 2019, en individuel ancien en 2018 et en locatif en 2017

■ Décrochage négatif important ■ Faible décrochage négatif
■ Faible décrochage positif ■ Décrochage positif important

Sources : OISO - Prestataire Adequation, DVF, Clameur

4 • Défiscalisation et paroles d'acteurs

Rappel du zonage Pinel actuel



Paroles d'acteurs

Promoteurs

On peine à développer des projets sur le secteur bien qu'on ait de la demande. Un zonage en B1 permettrait de développer du logement pour les actifs travaillant sur la métropole et les seniors en bord de mer.

Collectivité

Il est important pour nous de garder le contrôle du développement de notre territoire par la localisation, les volumes et la capacités d'accueil admissibles localement. On ne veut pas développer des villages mais prioritairement des communes constituées. Pour ça on est ouverts à faire venir des opérateurs.

Bailleurs & Aménageurs

Le développement de la promotion pourrait porter une offre sociale et faciliter le maintien des ménages locaux.

Aucune opération vendue à plus de 80% d'investisseurs détectée

Un total de +/- 35 logements vendus à investisseurs

*Estimatif du nombre de logements vendus à investisseurs sur la période 2015-1S 2020