

CC MEDULLIENNE

1 • Contexte et localisation des besoins locatifs sur le territoire



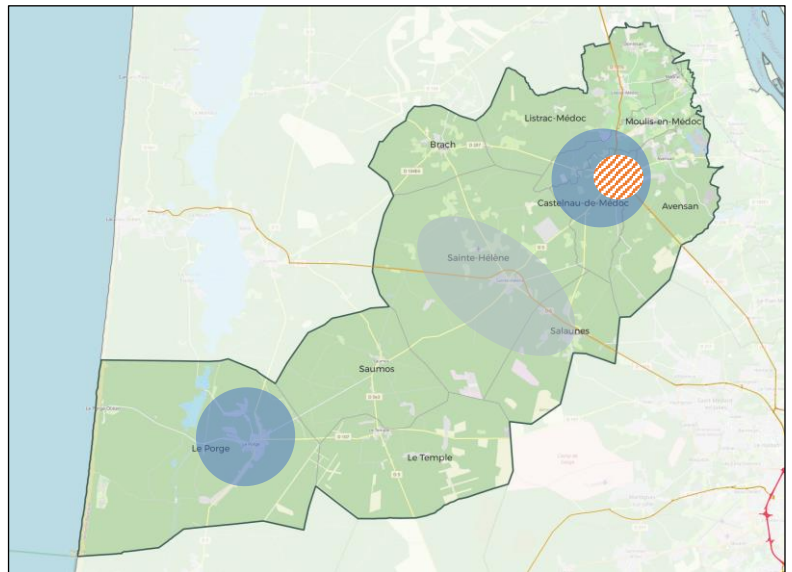
8 075 ménages dont
1 850 à Castelnau-de-Médoc

+ 2,50% d'évolution annuelle
mais
+ 2,75% à Castelnau-de-Médoc

- Une certaine dynamique démographique impliquant un besoin sur 3 axes stratégiques que sont le Porge, Sainte-Hélène et Castelnau-de-Médoc
- Une zone d'activités entre Castelnau-de-Médoc et Avensan, génératrice d'emplois sur le territoire
- Des besoins qui émanent également d'une dynamique touristique sur le Porge

Demande : 2,37/5
Classement EPCI : 10/16

Localisation de la demande et des pôles générateurs



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

Source : INSEE / Carte : Mapbox Adequation

2 • Réponse actuelle en neuf et rénové

Nombre annuel de logements neufs ou rénovés produits

	Zonage Pinel	Locatif libre annuel	Locatif neuf social	Locatif neuf intermédiaire	Locatif rénové intermédiaire
Castelnau-de-Médoc	C	0	7	0	0
Avensan	C	0	3	0	0
Sainte-Hélène	C	0	2	0	0
CC Médullienne	0% en B1	0	12	0	0

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

- Une production locative particulièrement faible sur le secteur et uniquement concentrée en locatif social
- Un zonage Pinel en C qui n'incite pas à l'investissement locatif malgré les besoins recensés
- Une offre locative intermédiaire absente en neuf comme en rénové

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)

Réponse actuelle : 1,76/5
Classement EPCI : 10/16

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

Un territoire marqué par un certain report de populations actives de la métropole bordelaise. Une offre locative particulièrement restreinte qui ne permet pas de répondre aux besoins de ces ménages auxquels s'ajoutent des seniors souhaitant rester sur le territoire. Une attractivité touristique sur la frange littorale qui contribue à accroître le phénomène de pression locative en période estivale.

CC MEDULLIENNE

3 • Facteurs d'aggravation ou d'amélioration

- Un marché de la promotion immobilière totalement absent sur le secteur
- Une offre en lotissement qui permet de répondre à la demande des ménages avec des valorisations attractives mais sur des volumes qui restent faibles
- Un marché de la revente en maison individuelle dont les valorisations sont plus élevées notamment sur la ville-centre et le Porge en raison de son attractivité touristique
- Budget moyen des ménages du 5^{ème} décile : 251 000€ en accession, 780€ 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.
Castelnau-de-Médoc	-	+80%	+103%	-11%	-	-
Le Porge	-	-	+97%	-19%	-	-
Avensan	-	-	-	+1%	-	-
Sainte-Hélène	-	+106%	+103%	-10%	-	-
Moulis-en-Médoc	-	-	-	+77%	-	-
CC Médullienne	-	+120%	+6%	+9%	+18%	665€

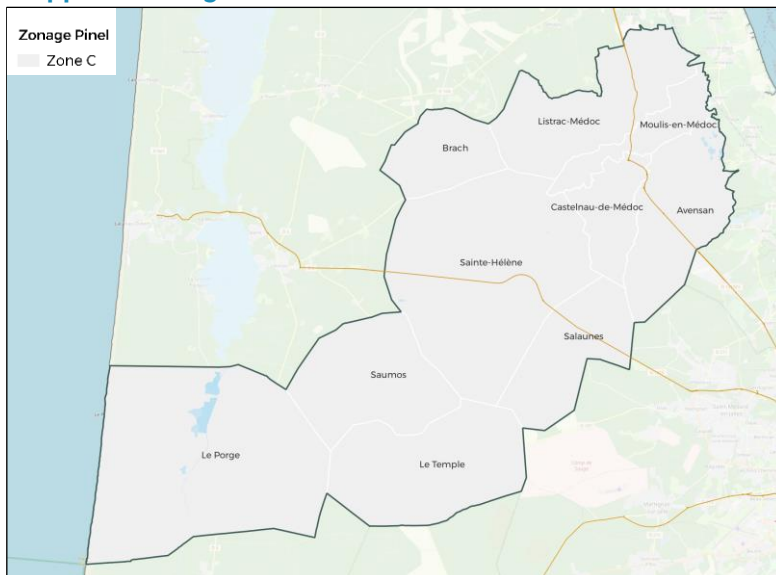
Méthodologie : Ecarts entre le budget médian des communes et le prix moyen des ventes en collectif neuf en 2019, en collectif ancien en 2018, en lotissement en 2019, en individuel ancien en 2018 et en locatif en 2017

■ 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

La défiscalisation favorise le développement du neuf sur les territoires et entraîne la production de logements sociaux et abordables pour répondre aux besoins des différents ménages.

Collectivité

On relève une demande de la part de jeunes familles et seniors à laquelle l'offre locative ne peut répondre avec un enjeu spécifique sur les T2 et T3 qui se concentrent sur Le Porge et Castelnau-de-Médoc.

Bailleurs & Aménageurs

Il peut être intéressant de proposer un cahier des charges pour la défiscalisation de sorte à remettre la collectivité au centre du dialogue et des décisions

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

Aucun logement vendu à investisseurs

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

Sources : Etat, Entretiens et ateliers opérateurs et collectivités, OISO 2015-1S 2020 / Carte : Mapbox Adequation