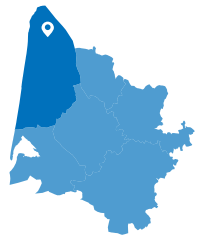


Cahiers giroondins de l'habitat

Ateliers du Plan Départemental de l'Habitat /
Plan Départemental d'Action pour le Logement
et l'Hébergement des Personnes Défavorisées
octobre - novembre 2025



Atelier du Médoc



Les enjeux habitat

Le territoire du Médoc est marqué par des dynamiques démographiques et résidentielles contrastées. La croissance de population se concentre sur les secteurs Médoc Atlantique et Médullienne, tandis que la communauté de communes Médoc Cœur de Presqu'île connaît une évolution plus modérée, dans un contexte de vieillissement marqué de la population et de fragilités sociales plus importantes. Les profils de ménages sont hétérogènes, avec une prédominance de ménages familiaux à l'intérieur des terres et de personnes seules sur le littoral. Les outils de planification ont été renforcés avec deux SCoT, une dynamique importante d'élaboration et de révision de documents communaux et des réflexions en matière de politiques locales de l'habitat initiées dans le cadre des travaux du Parc Naturel Régional du Médoc.

La dynamique de construction connaît un ralentissement récent, avec cependant des volumes encore importants sur la communauté de communes Médoc Atlantique. La production reste majoritairement orientée vers l'habitat individuel et le logement collectif demeure insuffisant pour répondre aux besoins des ménages de petite taille. Dans un contexte de baisse des transactions, les prix de l'immobilier continuent d'augmenter, notamment sur le littoral, constituant un frein majeur à l'accès au logement pour les habitants à l'année. Cette pression est renforcée par la part très importante de résidences secondaires (38%) qui peut atteindre jusqu'à 72% à Carcans. Le territoire doit également répondre à une forte demande d'hébergement pour les travailleurs saisonniers, indispensables au fonctionnement d'une économie largement tournée vers le tourisme, ce qui accentue les tensions sur le parc résidentiel et locatif. Le parc locatif social reste très limité (4% en 2022) et progresse trop lentement au regard d'une demande en forte augmentation, tandis que le parc locatif privé, relativement restreint et inégalement réparti, présente des niveaux de loyers parfois élevés. A cela s'ajoute des enjeux autour du développement du parc de logements adaptés et logements accompagnés pour les ménages fragiles et défavorisés.

Face à ces tensions, le renforcement de l'offre de logements accessibles, la diversification des formes d'habitat et la prise en compte des besoins spécifiques des habitants permanents et des travailleurs saisonniers apparaissent comme des enjeux centraux pour préserver l'équilibre social et la vitalité du Médoc.



Les interventions

Atelier 1 :

Les structures d'hébergement et résidences de logements adaptés sur le territoire
Guylaisne MANSON - DG pôle médico-social et citoyen à ALPRADO
guylaisne.manson@alprado.fr

Nouvelle organisation, besoins locaux identifiés, modalités de travail avec acteurs locaux

MANDARD Alice, Directrice adjointe du SIAO
a.mandard@caio-bordeaux.fr

Production de logement sociaux et de logements adaptés
(Résidences sociales, pensions de familles) :
Gilles DARRIEUTORT, DGA de Gironde Habitat
g.darrieutort@gironde-habitat.fr

Denis MOREAU – Président de la Ligue des droits de l'homme
moreaudenis30@gmail.com



Atelier 2 :

Les outils opérationnels de la rénovation de l'habitat (permis de louer, permis de diviser, plan de rénovation des façades)
Aurélié BARRAULT, Responsable pôle aménagement de la Commune de Lesparre
habitat@mairie-lesparre.fr

Accompagnement du renforcement des centralités et d'opérations sur des bâtis anciens (Exemple du Porge)
Fabrice DEL AGUILA, Directeur adjoint du CAUE
fabricedelaguila@cauegironde.com

Présentation de projets habitat en renouvellement urbain à Castelnau-Médoc et Talais
Lucile TAVARD - Directrice territoriale de l'EPFNA
lucile.tavard@epfna.fr

Présentation de projets de réhabilitation du parc de logements locatifs sociaux à Lesparre-Médoc et Pauillac
José ALONSO - Responsable Maîtrise d'ouvrage chez DOMOFRANCE
jose.alonso@domofrance.fr

Atelier 3 :

Les problématiques habitat en zone littorale touristique
Franck LAPORTE – VP Habitat et mobilité de la CDC Médoc Atlantique
mairietalais@wanadoo.fr

Présentation d'une opération habitat sur la commune de Carcans
Patrick MEIFFREN – Maire de Carcans – maire@mairie-carcans.fr

Les outils d'encadrement des locations saisonnières
Anouk DECAUDIN, Chargée de mission planification au GIP Littoral Nouvelle-Aquitaine
anouk.decaudin@giplittoral.fr

Présentation du projet « Les jardins de Darnauran » à Castelnau de Médoc
Jérôme BANDERIER, Gérant de ATOL
jb@atolterrain.fr

Réflexions et expériences sur la diversification de l'offre pour construire des politiques adaptées aux enjeux spécifiques du Médoc
Alban MERTENS, Responsable développement chez Signature Promotion - a.mertens@signature-promotion.fr



Les structures participantes

ADAV33 - ALPRADO/ MODIL - ANEFA - ATOL - CAF33 - CAUE 33- CCAS - Communauté de communes de la Médullienne - Communauté de communes Médoc Atlantique- Communauté de communes Médoc Cœur de Presqu'île - Communauté de communes Médoc Estuaire - Commune d'Arsac - Commune de Carcans- Commune de Lacanau - Commune de Lesparre-Médoc - Commune de Naujac sur Mer - Commune de Saint-Laurent-Médoc - Commune de Talais - DDETS 33 - Domofrance - EPFNA - Fondation pour le logement - France Littoral Aménagement - GIP Littoral Nouvelle-Aquitaine - Gironde Habitat - Jeunesse Habitat Solidaire - Ligue des droits de l'homme - Linckity - MDS de Castelnau - MDS de Lesparre-Médoc - MDS de Pauillac - MDS Pauillac - Mission Locale du Médoc - NEXITY - Office Foncier Solidaire Procivis en Nouvelle-Aquitaine - PTS Médoc - SIAO- Signature Promotion - Soliha Terres Océan - Sous-Préfecture de Lesparre-Médoc - URHLM

Lesparre-Médoc
6 novembre

Co-présidé par
Madame Sophie
PIQUEMAL, Vice-
Présidente du
Conseil
Départemental de
Gironde chargée de
l'habitat et Monsieur
Fabien TULEU, Sous-
Préfet de Lesparre-
Médoc

Participants :
60

38%

DE RESIDENCES
SECONDAIRES

4%

LA PART DU PARC
LOCATIF SOCIAL



Zoom 17 : Des outils progressifs et combinés au service du renouveau de la centralité de Lesparre

Face à la dégradation du parc locatif privé du centre ancien, la commune de Lesparre-Médoc a engagé une action progressive visant à prévenir l'habitat indigne, à intervenir en amont de la mise en location des logements et à responsabiliser les propriétaires privés. L'objectif est double : améliorer durablement la qualité de l'habitat et renforcer l'attractivité du centre-ville.

Calendrier de mise en œuvre

- 2014-2015 : création et structuration du service habitat
- 2017 : obligation de ravalement des façades par secteurs
- 2018 : instauration du permis de louer et du permis de diviser

Outils mobilisés :

- Service habitat communal : traitement des signalements et police de l'habitat
- Permis de louer : autorisation préalable, visites des logements, conditionnement de la relocation
- Permis de diviser : encadrement des divisions d'immeubles et accompagnement des projets
- Plan de ravalement des façades : phases incitatives puis coercitives

Moyens dédiés

- Équipe communale spécialisée
- Partenariats institutionnels et sociaux (MDS, CAF, MSA, ARS, acteurs locaux)
- Actions de communication et visites systématiques

Effets observés

- Baisse des remises en location de logements non décents
- Incitation des propriétaires à réaliser les travaux en amont
- Amélioration progressive du cadre de vie et du parc privé du centre ancien

Contact :

**Aurélie BARRAULT, Responsable
du pôle Habitat Logement,
Commune de Lesparre**
habitat@mairie-lesparre.fr



Centre-ville Lesparre Médoc



Zoom 20 : Les outils du CAUE pour encadrer la qualité de l'offre nouvelle d'habitat



Cadre de référence pour la commune de Le Porge
source : CAUE

Contact :

Fabrice DEL AGUILA, Directeur adjoint, CAUE Gironde,
fabricedelaguila@cauegironde.com

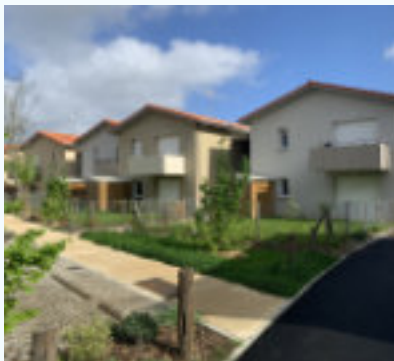
Le CAUE peut accompagner les collectivités en amont des opérations d'habitat lors de l'élaboration des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) dans les PLU, puis lors de leur mise en œuvre pour arriver à négocier avec les habitants et les opérateurs des densités « acceptables » propices à la qualité du cadre de vie et des usages (le savoir habiter). La qualité des projets n'est pas garantie par les documents de planification.

Il faut renforcer les modalités d'accompagnement de la conception des opérations.

Outils mobilisés :

- Fiches de formes urbaines de qualité de l'individuel groupé au petit collectif,
- Cadre de référence pour analyser et instruire les demandes d'autorisation d'urbanisme et les avant-projets d'opérations d'aménagement.

Dans le cadre du programme Villages d'avenir, la commune du Porge a ainsi bénéficié de l'ingénierie du CAUE pour l'aider à mieux encadrer son développement urbain en cohérence avec la préservation de l'identité environnementale, paysagère, architecturale et urbaine locale. Un cadre de référence a été produit à destination du service instructeur de la commune, en vue d'analyser 7 critères d'évaluation des projets : Programmation et développement local / Contexte d'implantation / Principes de composition et d'aménagement urbain / Principes de qualité environnementale / Principes de qualité paysagère / Gabarits et principes volumétriques / Principes de composition architecturale.





Zoom 23 : Produire de l'habitat permanent dans les secteurs touristiques

Les territoires littoraux sont confrontés à de fortes tensions sur le logement liées à l'attractivité touristique : part élevée de résidences secondaires et de meublés de tourisme, raréfaction du logement à l'année, difficultés d'accès pour les ménages locaux, dans un contexte de contraintes foncières, environnementales et réglementaires fortes.

Des outils renforcés pour réguler les meublés de tourisme

La loi Échaniz-Le Meur du 19 novembre 2024 met à disposition des collectivités une boîte à outils permettant de rééquilibrer les usages du logement :

- harmonisation fiscale et réglementaire entre locations de courte et longue durée (fiscalité moins favorable, DPE obligatoire),
- renforcement des pouvoirs des maires (déclaration et enregistrement des meublés, contrôles, amendes),
- régulation quantitative et spatiale (quotas, servitudes de résidence principale dans les PLU, encadrement des durées de location, changement d'usage)
- régulation des meublés de tourisme dans les copropriétés.

L'accompagnement du GIP Littoral : Le GIP Littoral Nouvelle-Aquitaine accompagne les collectivités dans la mise en œuvre de ces outils, la définition des besoins en logements permanents, la rédaction des cahiers des charges, l'animation des études préalables et opérationnelles, l'appui à la recherche de financements.

Exemple de stratégie communale : La commune de Carcans illustre cette démarche par un projet communal dédié à l'habitat permanent : mobilisation de foncier communal, création d'un lotissement de 60 logements et instauration d'une servitude de résidence principale pour garantir l'usage à l'année.

Contact :

Anouk DECAUDIN, Chargée de mission planification,
GIP Littoral Nouvelle-Aquitaine
anouk.decaudin@giplittoral.fr

Contacts :

Département de la Gironde / Direction de l'habitat et de l'urbanisme

dgatea-dhu@gironde.fr

Direction départementale des territoires et de la mer (DDTM)

ddtm@gironde.gouv.fr

Direction départementale de l'emploi du travail et des solidarités (DDETS)

ddets-logement @gironde.gouv.fr