



HABITAT



DÉPLACEMENTS



ÉCONOMIE



AGRICULTURE



ENVIRONNEMENT

Envoyé en préfecture le 06/03/2023  
 Reçu en préfecture le 06/03/2023  
 Publié le  
 ID : 033-200043982-20230302-DE\_28022023\_01-DE



Communauté de communes du **BAZADAIS**  
**PLUi**  
 PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

## LIVRE I : RAPPORT DE PRESENTATION

### 1.1 DIAGNOSTIC

#### 1.1.1. DIAGNOSTIC TERRITORIAL

**CACHET & VISAS :**  
 Vu pour être annexé à la délibération du Conseil  
 Communautaire arrêtant le projet de PLUi



## 1/ Démographie.....5

- 1.1 - Une croissance soutenue depuis les années 2000
- 1.2 - Une croissance démographique portée par le solde migratoire
- 1.3 - Des flux migratoires importants avec le reste du département
- 1.4 - Un bassin de vie vieillissant
- 1.5 - Un bassin de vie relativement familial
- 1.6 - Un territoire aux revenus intermédiaires

## 2/ Habitat.....22

- 2.1 - Caractéristiques du parc de logements
- 2.2 - Les dynamiques de marché
- 2.3 - Le logement et l'hébergement des publics spécifiques

## 3/ Emploi, économie, tourisme.....64

- 3.1 - Les caractéristiques de l'emploi sur le territoire des deux CdC
- 3.2 - La répartition et les spécificités économiques du territoire
- 3.3 - Le tourisme, nouveau moteur d'attractivité économique

## 4/ Transport & mobilité, équipements, services.....105

- 4.1 - La mobilité sur le territoire tournée vers l'utilisation de la voiture personnelle
- 4.2 - L'offre de transport en commun sur le bassin de vie
- 4.3 - L'offre de services et d'équipements vecteur d'attractivité et de lien social
- 4.4 - La couverture numérique du territoire source indéniable d'attractivité

# Le territoire d'étude des deux communautés de communes

Envoyé en préfecture le 06/03/2023  
Reçu en préfecture le 06/03/2023  
Publié le  
ID : 033-200043982-20230302-DE\_28022023\_01-DE



&



**Nota Bene : Dans le cadre du marché prévu pour la réalisation du PLUi du Bazadais, le diagnostic territorial a été réalisé à l'échelle des CdC du Sud Gironde et du Bazadais et mutualisé dans un seul et même document. Ainsi, l'ensemble du diagnostic croise les enjeux identifiés sur ces deux territoires. Ce choix, inscrit au cahier des charges de la mission, permet d'analyser les interactions territoriales à l'échelle d'un bassin de vie plus large.**

La CdC du Bazadais et la CdC du Sud Gironde, territoires à dominante rurale, sont localisées au Sud/Sud-Est du département de la Gironde à la limite des départements des Landes et du Lot-et-Garonne à une cinquantaine de kilomètres de Bordeaux.

Les deux CdC, partageant un bassin de vie commun, se sont engagées dans une démarche commune d'élaboration de leur PLUi respectif qui s'inscrit dans la continuité de démarches communes déjà engagées en matière d'économie, de tourisme et d'urbanisme. Le territoire à dominante rurale des CdC est caractérisé par la diversité de ses espaces et particulièrement par ses espaces naturels et agricoles devant être préservés.

L'attractivité du territoire s'illustre notamment par l'arrivée d'actifs de l'aire métropolitaine bordelaise qui recherchent du foncier plus accessible sur les territoires des CdC rurales que dans les pôles économiques de Bordeaux Métropole et de la CdC de Montesquieu, mais aussi par la proximité de l'agglomération bordelaise grâce notamment à la présence d'axes de communications majeurs (A 63, TER). Les communes proches de ces axes de communications majeurs sont les premières bénéficiaires des arrivées de nouveaux ménages sur le territoire.

Langon apparaît également comme le pôle majeur structurant du territoire avec un niveau d'équipements et de services élevé que ce soit par la présence d'équipements de proximité, d'équipements intermédiaires ou d'équipements supérieurs notamment pour ce qui est de l'enseignement et en matière hospitalière, médicale et sanitaire et sociale. Cette offre est relayée à Bazas notamment au niveau de l'enseignement (lycées) et de la santé (hôpital). Les différents pôles de proximité (Captieux, Grignols, Villandraut, Saint-Symphorien) assurent quant à eux un maillage du territoire en raison des équipements et services de base en matière d'enseignement, de santé, de loisirs, de sports, de culture, de commerces qu'ils proposent aux populations.

À une échelle plus large le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Sud-Gironde a été approuvé le 18 février 2020 et regroupe 5 CdC (Bazadais, Sud Gironde, Podensac et des Coteaux de Garonne, Sauveterrois et Targonnais, Réolais en Sud Gironde). Le diagnostic territorial tient compte de ces études. De plus, les deux CdC se sont engagées dans l'élaboration d'un projet de territoire qui est également pris en compte dans la réalisation de ce diagnostic.

# Chiffres clés CdC du Bazadais

(Insee 2018, publiés le 29/06/2021)

Envoyé en préfecture le 06/03/2023  
Reçu en préfecture le 06/03/2023  
Publié le  
ID : 033-200043982-20230302-DE\_28022023\_01-DE



- **15 722** habitants
- **0,8%** de croissance annuelle entre 1999 et 2018  
soit environ **+ 123 habitants par an**  
supplémentaires en 18 ans
- **30%** de la population de la CdC concentrée sur  
Bazas
- **0,64** : indice de jeunesse du Bazadais
- **35%** de plus de 60 ans
- **7 185** ménages en 2018 soit **+808 ménages**  
supplémentaires entre 2008 et 2018
- **2,13** personnes par ménage en 2018
- **34,2%** de ménages ne comportant qu'une  
seule personne sur l'ensemble des ménages de  
la CdC en 2017
- **64,3%** de familles sur l'ensemble des  
ménages de la CAGC en 2014

*Le diagnostic territorial ayant été démarré au printemps 2017, celui-ci s'appuie notamment sur les chiffres INSEE disponibles au moment de la rédaction du dossier soit des données de 2013.*

*Les chiffres clés INSEE 2018 présents ci-dessus et publiés au 29/06/2021 permettent d'actualiser et de confirmer les grandes tendances sans remettre en cause les indicateurs déclinés dans l'ensemble du dossier.*

# Diagnostic Territorial

## Démographie

# Polarités retenues dans le SCoT

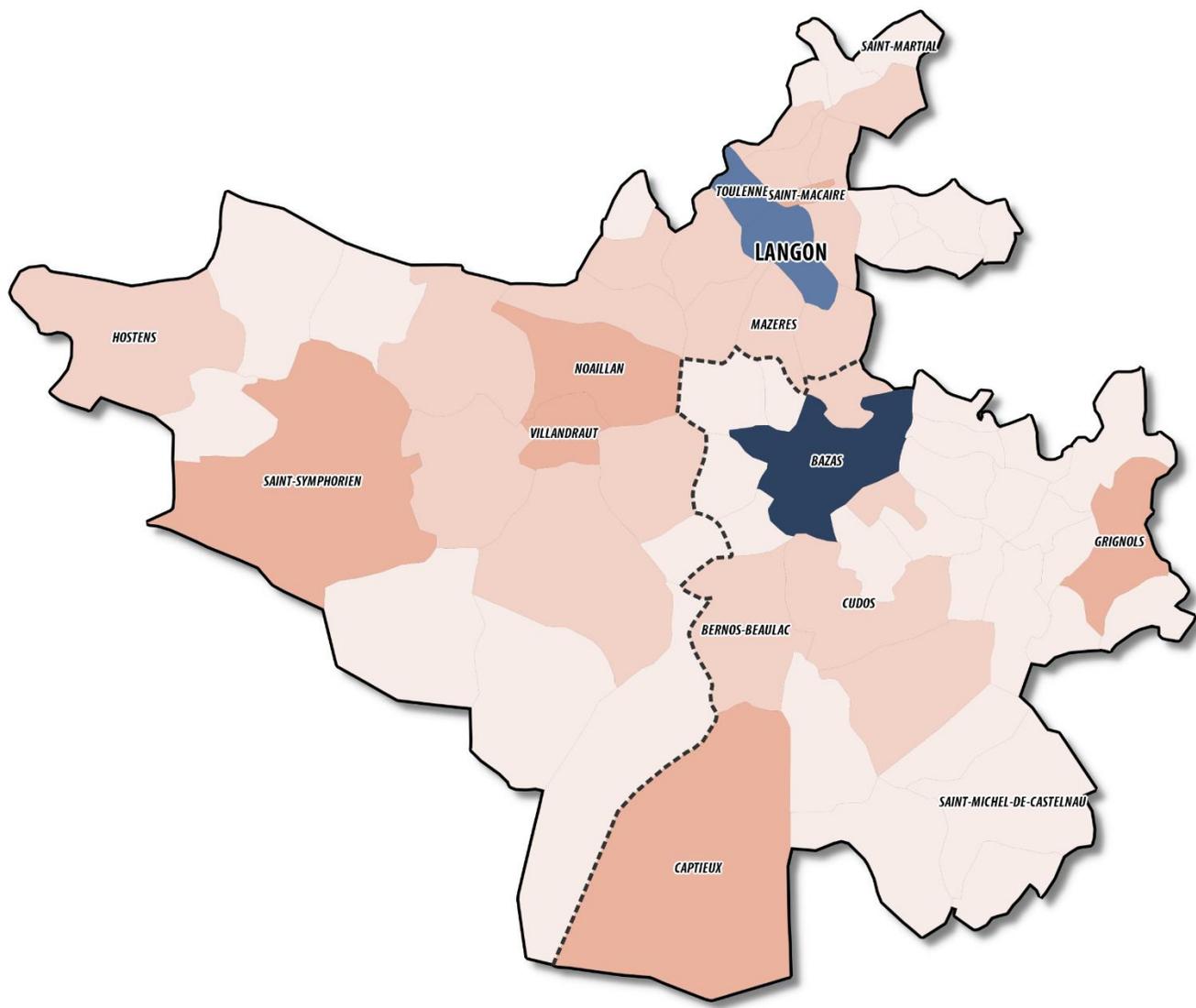
PLUih de la CC du Sud Gironde et du Bazadais

Envoyé en préfecture le 06/03/2023  
Reçu en préfecture le 06/03/2023  
Publié le  
ID : 033-200043982-20230302-DE\_28022023\_01-DE



Polarités

- Communes rurales
- Poles de proximite
- Poles relais
- Pole de Langon-Toulenne
- Pole de Bazas



0 5 km

Réalisation : CITADIA - Décembre 2017  
Sources : GEOFLA2015



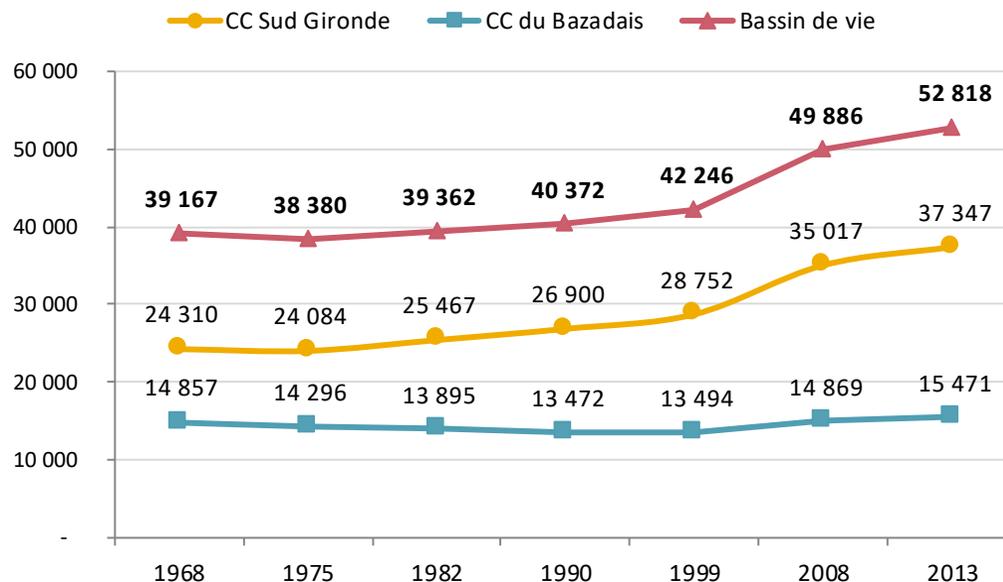
# 1.1 - Une croissance soutenue depuis les années 2000

**Le bassin de vie, soit le territoire des deux CdC, s'est développé de façon continue durant les 40 dernières années et compte 53 329 habitants en 2014.** De manière générale, la croissance s'est accélérée depuis les années 2000, passant de +0,5 % par an entre 1990 et 1999 à +1,1 % par an entre 2008 et 2013. Sur cette dernière période, la croissance du territoire est similaire à celle du département de la Gironde (+1,2 %), mais supérieure à la moyenne régionale de Nouvelle-Aquitaine (+0,6 %).

Si dans les années 2000 la croissance du territoire était portée par le Pôle de Langon-Toulonne et par les pôles de proximité, **depuis 2008, cette croissance du territoire est plus forte dans les pôles de proximité (+2 % par an) et les communes rurales du SCoT(+1,3 % par an).** La croissance différenciée des polarités du territoire a entraîné une légère évolution de la répartition de la population. Ainsi, 34 % de la population réside dans les pôles de proximité en 2013 contre 32 % en 1990. À l'inverse, 28 % des habitants vivent dans les deux principaux pôles du territoire (Bazas et Langon-Toulonne) alors qu'ils étaient près de 30 % en 1990. Notons également que 21 % de la population réside dans les communes rurales et 17 % dans les pôles relais.

**Evolution de la population du bassin de vie depuis 1968**

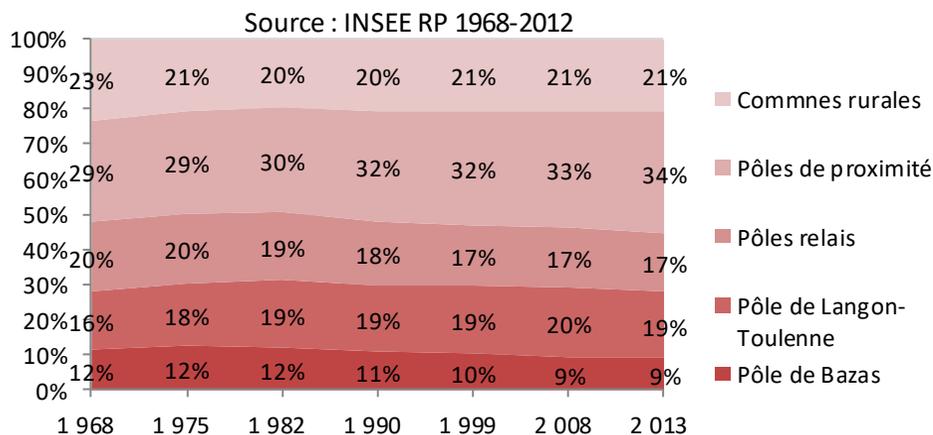
Source : INSEE RP 1968-2013



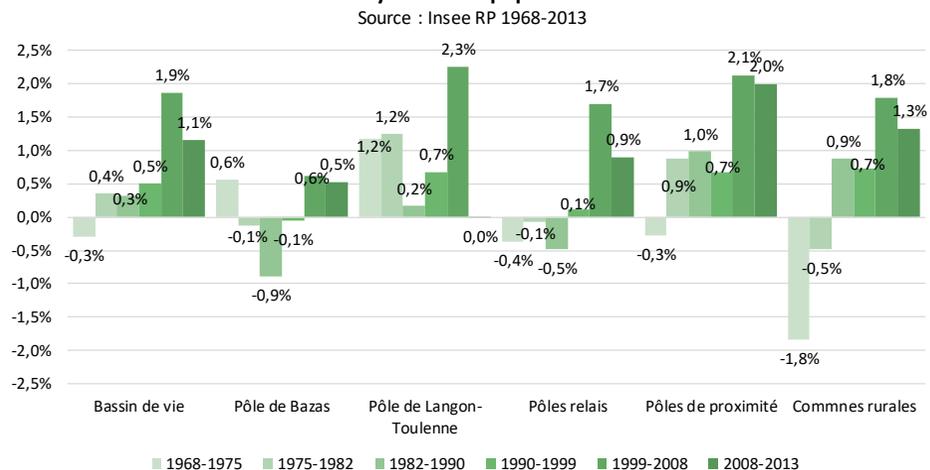
# 1.1 - Une croissance soutenue depuis les années 2000



## Evolution de la répartition de la population entre les secteurs du territoire



## Evolution annuelle moyenne de la population entre 1968 et 2013



### Une augmentation démographique progressive et continue

(Source : INSEE RP 2018)

- **54 445** habitants en 2018 (15 722 pour la CC du Bazadais et 38 723 pour Sud Gironde)
  - 4 798 à Bazas (+67 habitants depuis 2013 ; +0,3%)
  - 7 374 à Langon (-44 habitants depuis 2013, -0,1%)

En 2018, 22 % de la population réside dans les deux pôles du territoire (Bazas et Langon-Toulenne) alors qu'ils concentraient 34 % en 2013. La répartition de la population évolue donc toujours dans la dynamique de renforcement des communes alentours. Des communes comme Roaillan ou Coimères amorcent des progressions respectives de 2,34 % et 2,08 entre 2013 et 2018.

Mise à jour Diagnostic

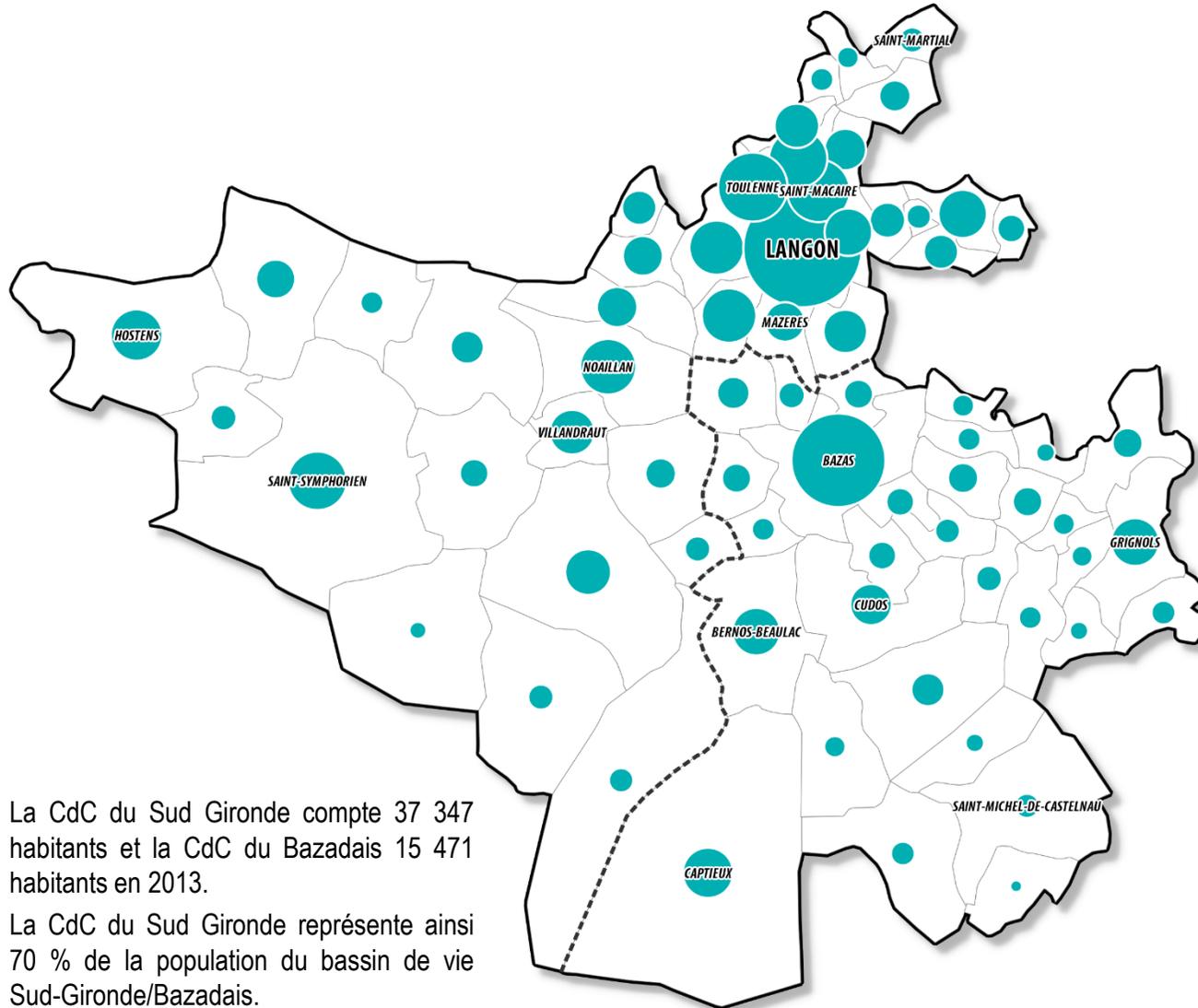
# Population municipale en 2013

PLUih de la CC du Sud Gironde et du Bazadais

Envoyé en préfecture le 06/03/2023  
Reçu en préfecture le 06/03/2023  
Publié le limites d'EPCI  
ID : 033-200043982-20230302-DE\_28022023\_01-DE  
Limites communales



## Population municipale en 2013



La CdC du Sud Gironde compte 37 347 habitants et la CdC du Bazadais 15 471 habitants en 2013.

La CdC du Sud Gironde représente ainsi 70 % de la population du bassin de vie Sud-Gironde/Bazadais.

0 5 km

Réalisation : CITADIA - Décembre 2017  
Sources : GEOFLA2015 - INSEE 2013



# 1.2 - Une croissance démographique portée par le solde migratoire

L'évolution de la population dépend de deux facteurs : d'une part le solde naturel, qui correspond à la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès, d'autre part le solde migratoire, qui est la différence entre le nombre d'arrivées et le nombre de départs sur un territoire donné.

Depuis 1975, l'évolution de la population **du bassin de vie est portée par un solde migratoire positif** correspondant à une dynamique d'arrivées sur le territoire. Cette attractivité s'explique principalement par la proximité du bassin de vie, et notamment la CdC Sud Gironde, avec l'agglomération Bordelaise et son accessibilité facilitée par des axes structurants tels que l'A62, l'A65 et la N524.

Dans le même temps, le solde naturel demeure négatif jusqu'en 2006 (le nombre de décès est plus important que celui des naissances). **Le retour d'un solde positif depuis 2008 montre le renforcement du profil familial du territoire, avec une augmentation du nombre de naissances.**

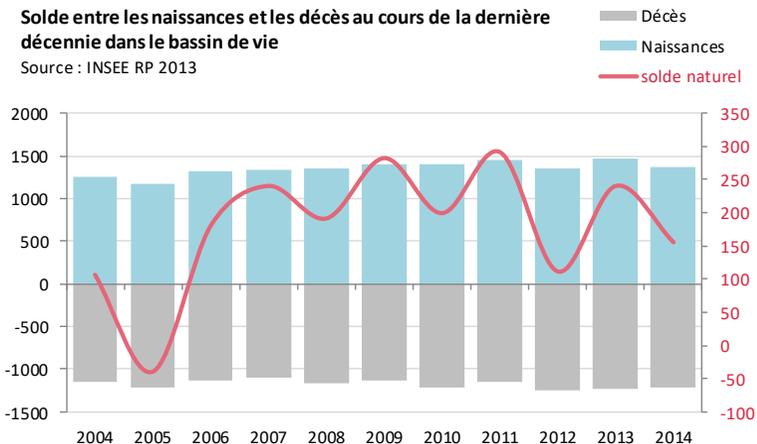
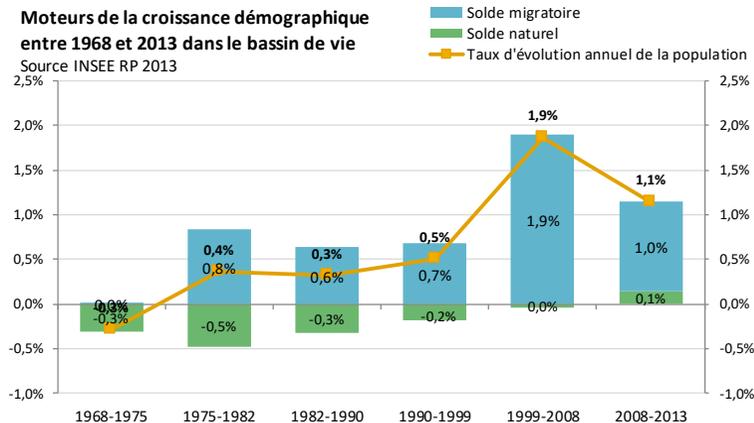
Sur l'ensemble des périodes étudiées, le solde migratoire est élevé, avec un pic entre 1999 et 2008, correspondant à la forte croissance démographique observée sur la même période. Depuis la fin des années 2000, le solde migratoire a diminué, ce qui peut correspondre, depuis la crise immobilière, à une baisse de l'attractivité des territoires dont la croissance est portée par l'accession à la propriété.

### 2013-2018 : Une période de ralentissement de la croissance démographique

(Source : INSEE RP 2018)

- Un solde naturel **négatif** pour l'ensemble du territoire (-0,25 %) de 2013 à 2018.
- Un solde migratoire **positif** entre 2013 et 2018 (+0,75 %) mais en perte de vitesse (+1,1% entre 2008 et 2013).
- **+0,5%** de croissance annuel en 2013-2018

Mise à jour Diagnostic 



De manière générale, la croissance du territoire d'étude est portée par la Communauté de Communes du Sud Gironde car la croissance de cette dernière a toujours été supérieure à celle de la Communauté de Communes du Bazadais depuis 1968.

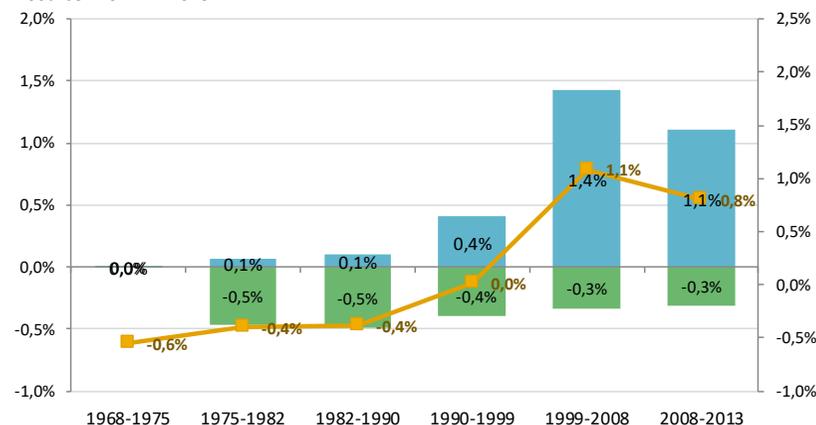
Depuis cette date, l'évolution de la population en Sud Gironde est portée par un solde migratoire positif alors que ce phénomène ne s'observe qu'à partir de 1990 dans le Bazadais.

Ainsi, en 2013, la CdC Sud Gironde représente près de 70% de la population totale des deux CdC contre environ 60% en 1968.

Cette attractivité implique une forte augmentation de la population, qui peut potentiellement, menacer l'équilibre et la protection des espaces agricoles, naturels par une pression foncière grandissante sur l'ensemble du territoire.

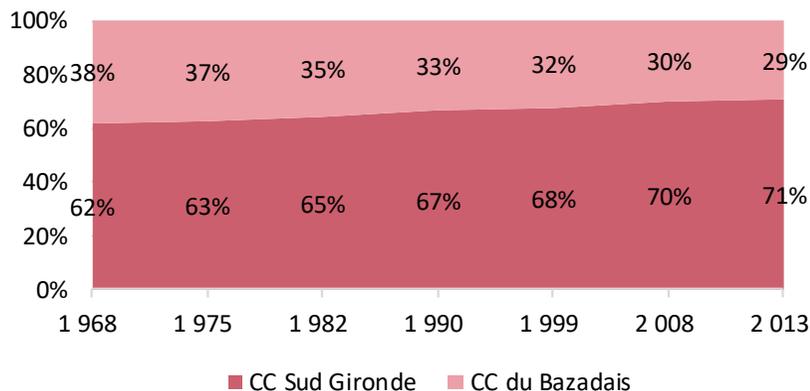
### Moteurs de la croissance démographique entre 1968 et 2013 de la CC Du Bazadais

Source INSEE RP 2013



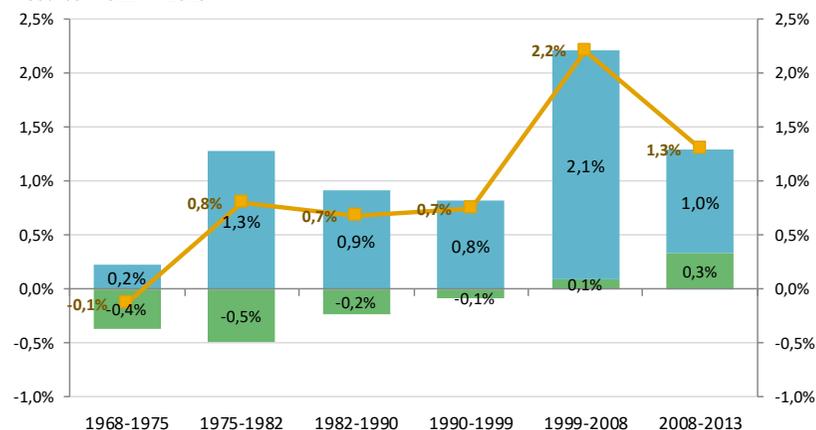
### Evolution de la répartition de la population entre les secteurs du territoire

Source : INSEE RP 1968-2012



### Moteurs de la croissance démographique entre 2007 et 2013 de la CC Sud Gironde

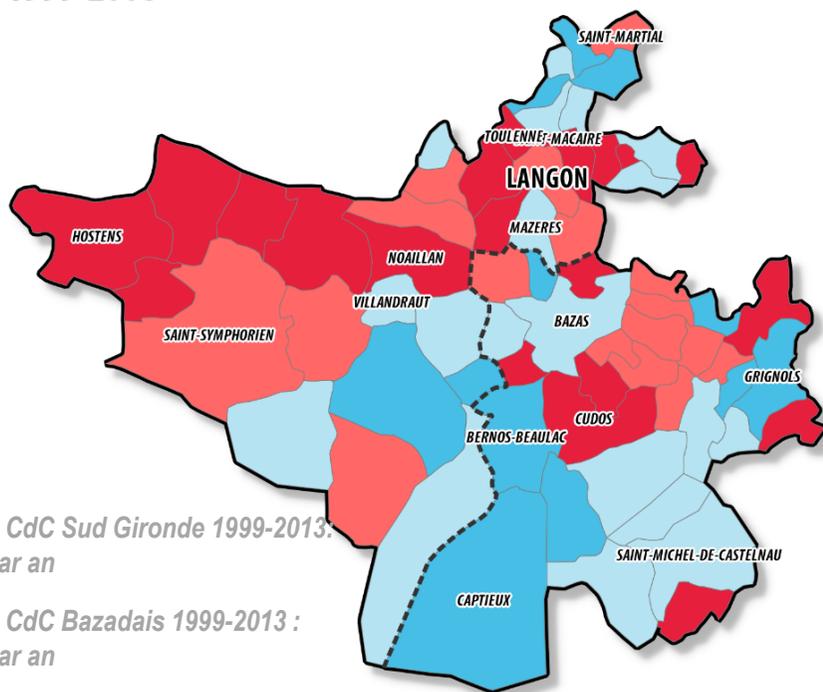
Source INSEE RP 2013



# Évolution de la population

PLUih de la CC du Sud Gironde et du Bazadais

1999-2008



Moyenne CdC Sud Gironde 1999-2013 :  
+ 1,3 % par an

Moyenne CdC Bazadais 1999-2013 :  
+ 0,8 % par an

- Moyenne CdC Sud Gironde 2013-2018 : + 0,7 % par an
- Moyenne CdC Bazadais 2013-2018 : - 0,3 % par an

Mise à jour Diagnostic

Le Bassin de vie présente des évolutions distinctes selon les polarités. En effet, le pôle de Langon-Toulenne et les pôles de proximité connaissent une croissance plus rapide que la moyenne intercommunale.

Notons que les communes ayant le taux d'évolution le plus élevé se trouvent à proximité des axes de communication menant à Bordeaux (A62, A65, D1113). Il existe ainsi une distinction Nord-Sud très forte.

0 5 km

Envoyé en préfecture le 06/03/2023

Reçu en préfecture le 06/03/2023

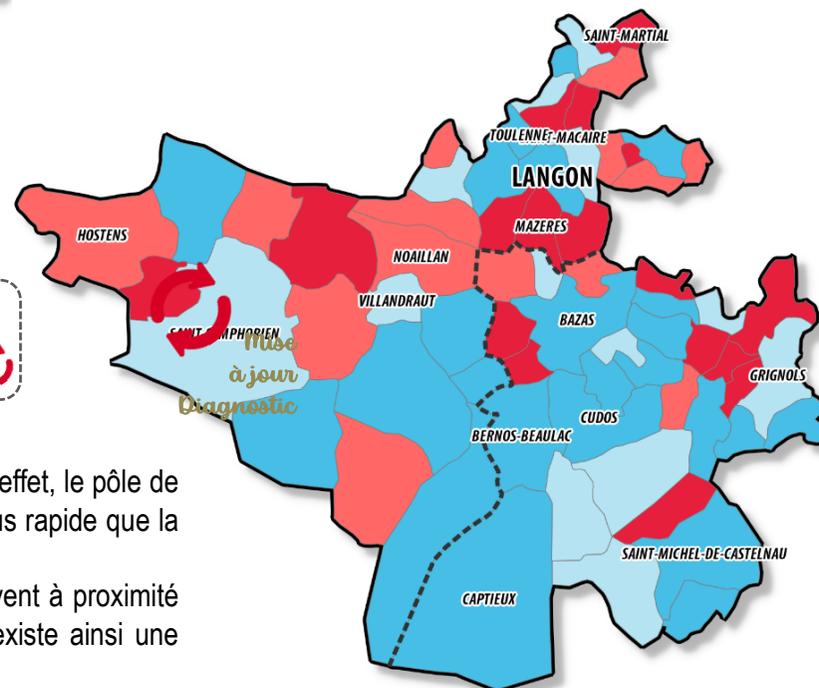
Publié le

ID : 033-200043982-20230302-DE\_28022023\_01-DE

## Évolution de la population

- Moins de 0,6%
- De 0,6 à 1,8%
- De 1,8 à 2,8%
- Plus de 2,8%

2008-2013



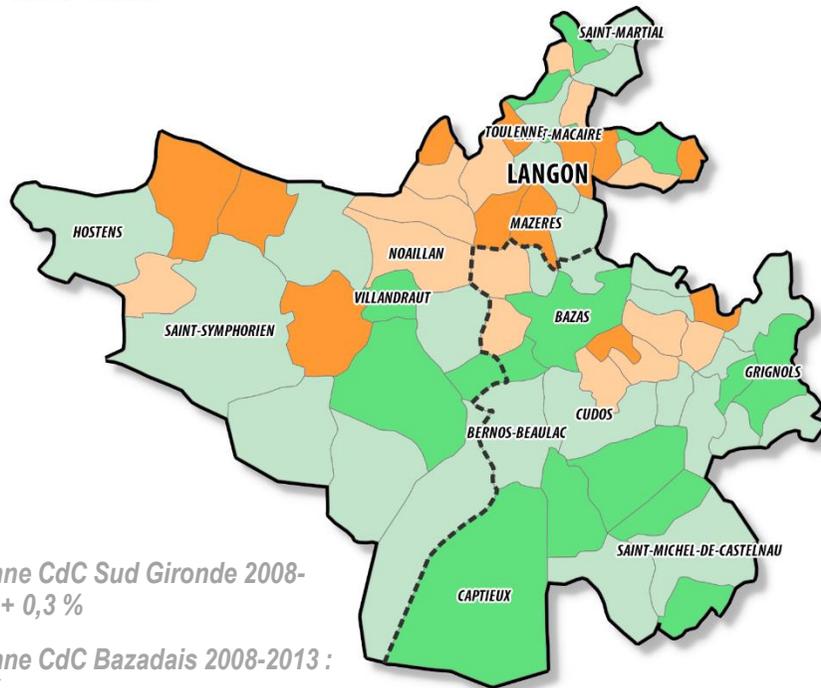
Réalisation : CITADIA - Décembre 2017  
Sources : GEOFLA2015 - INSEE 2013



# Évolution de la population liée au solde naturel

PLUih de la CC du Sud Gironde et du Bazadais

1999-2008



Moyenne CdC Sud Gironde 2008-2013 : + 0,3 %

Moyenne CdC Bazadais 2008-2013 : - 0,3 %

- Moyenne CdC Sud Gironde 2013-2018: 0 % par an
- Moyenne CdC Bazadais 2013-2018 : + 0,5 % par an

Mise à jour Diagnostic

En lien avec l'évolution globale de la population, le solde naturel est positif dans les communes se trouvant à proximité des axes de communication menant directement à l'agglomération bordelaise, communes par ailleurs très attractives pour les ménages familiaux.

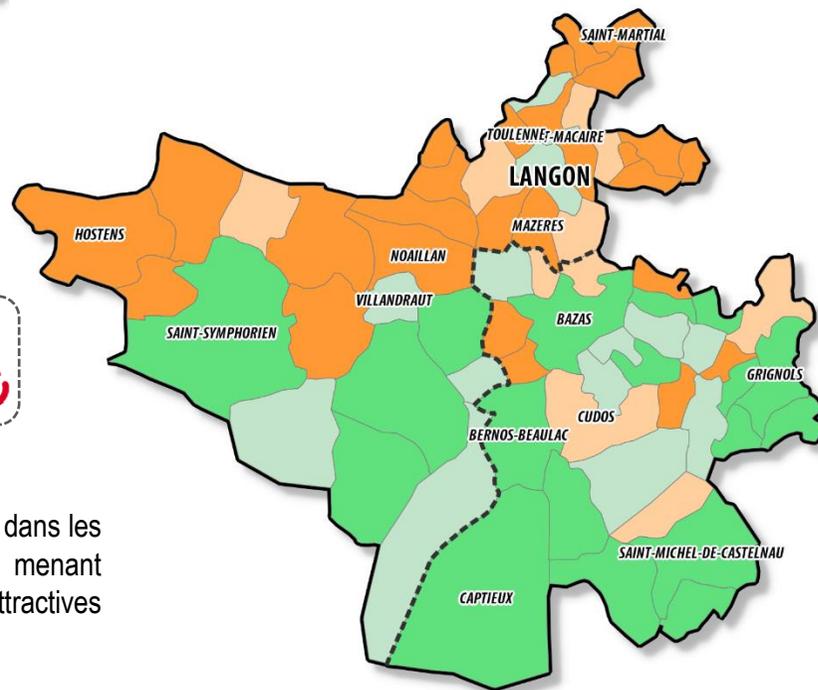
0 5 km

Envoyé en préfecture le 06/03/2023  
 Reçu en préfecture le 06/03/2023  
 Publié le Limites d'EPCI  
 ID : 033-200043982-20230302-DE\_28022023\_01-DE  
 Limites communales

## Évolution de la population liée au solde naturel

- Moins de -0,3%
- De -0,3 à 0,2%
- De 0,2 à 0,5%
- Plus de 0,5%

2008-2013



Réalisation : CITADIA - Décembre 2017  
 Sources : GEOFLA2015 - INSEE 2013



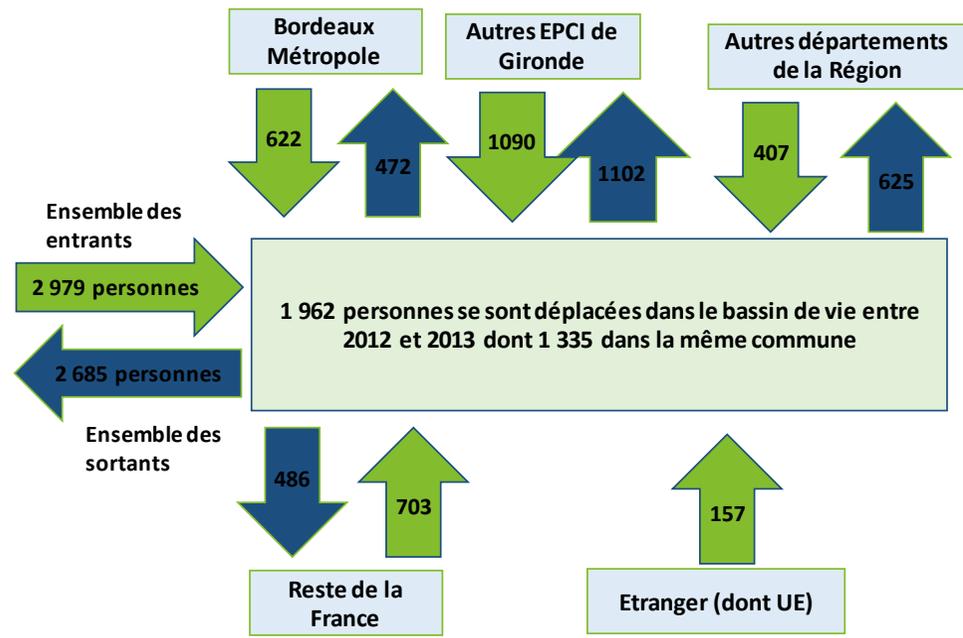
# 1.3 - Des flux migratoires importants avec le reste de la Région

**Le bassin de vie est un territoire attractif et connaît un solde migratoire positif depuis 45 ans.** En d'autres termes, la population arrivant sur le territoire est plus importante que celle quittant le territoire.

Entre 2012 et 2013, le nombre d'entrées dans le territoire est plus important que le nombre de sorties. **2 979 personnes se sont installées dans le territoire, alors que dans le même temps 2 685 l'ont quitté.** Les échanges avec l'extérieur restent supérieurs aux déplacements au sein même du territoire. En effet, 1 962 personnes ont changé de logement au sein du territoire, dont 1 335 dans la même commune.

**La majorité des personnes qui s'installent dans le bassin de vie viennent de la Région Nouvelle-Aquitaine** (71 % des nouveaux arrivants), notamment de Bordeaux métropole : 35 % des flux régionaux et 21 % des nouveaux arrivants. 24 % des entrants viennent du reste de la France et 5 % de l'étranger.

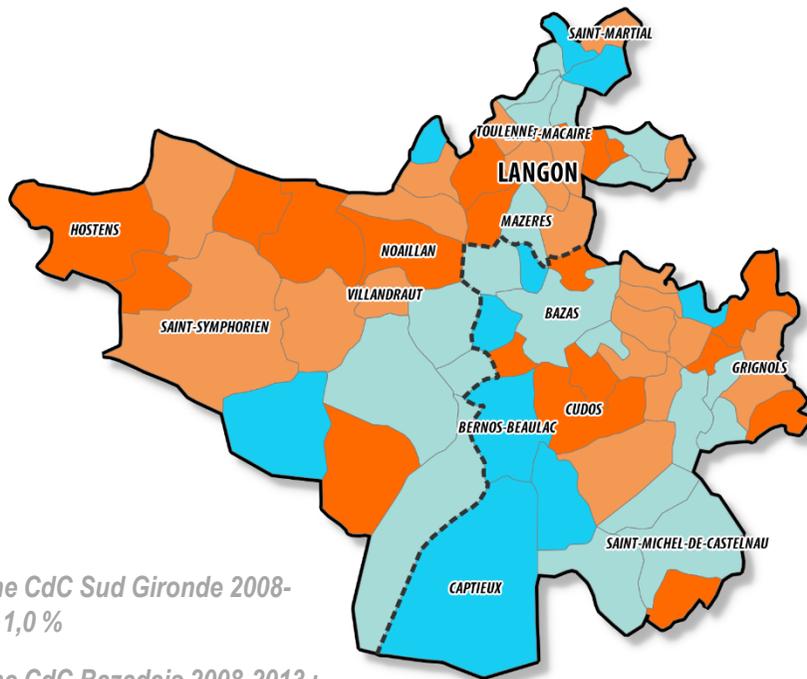
Concernant les personnes ayant quitté le bassin de vie, les départs se font principalement vers les autres EPCI de la Gironde (1 574 sortants, soit 58 % des départs), principalement vers Bordeaux Métropole (30 % des flux départementaux et 17 % des sortants). 23 % se sont installés dans le reste de la région Nouvelle Aquitaine et 18 % dans le reste de la France.



# Évolution de la population liée au solde migratoire

PLUih de la CC du Sud Gironde et du Bazadais

1999-2008



Moyenne CdC Sud Gironde 2008-2013 : +1,0 %

Moyenne CdC Bazadais 2008-2013 : +1,1 %

- Moyenne CdC Sud Gironde 2013-2018: + 0,7 % par an
- Moyenne CdC Bazadais 2013-2018 : + 0,8 % par an

Mise à jour Diagnostic

Si entre 1999 et 2008 les communes situées à proximité de Bordeaux Métropole et de Marmande connaissaient généralement un solde migratoire fort, celles-ci ont été touchées par une forte baisse de leur attractivité. C'est également le cas pour la commune de Langon.

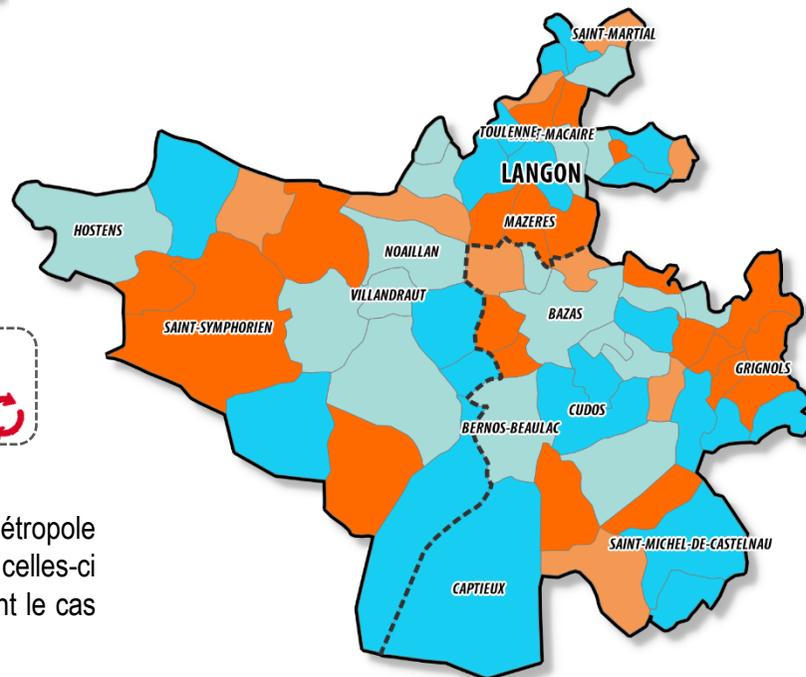
0 5 km

Envoyé en préfecture le 06/03/2023  
 Reçu en préfecture le 06/03/2023  
 Publié le Limites d'EPCI  
 ID : 033-200043982-20230302-DE\_28022023\_01-DE

## Évolution de la population liée au solde migratoire

- Moins de 0,6%
- De 0,6 à 1,6%
- De 1,6 à 2,4%
- Plus de 2,4%

2008-2013



Réalisation : CITADIA - Décembre 2017  
 Sources : GEOFLA2015 - INSEE 2013



# 1.4 - Un bassin de vie vieillissant

En 2013, les **plus de 60 ans représentent 27 % de la population du bassin de vie contre 24 % dans le département** et 28 % en Nouvelle-Aquitaine. Les territoires urbains (pôles principaux et pôles relais) connaissent un vieillissement marqué avec plus de 30 % de personnes de plus de 60 ans et un indice de jeunesse particulièrement bas.

**L'indice de jeunesse s'est légèrement contracté sur l'ensemble du territoire entre 2008 et 2013, passant de 0,98 à 0,90.** Cela veut dire qu'il y a un peu moins de jeunes de moins de 20 ans sur le territoire que de personnes de plus de 60 ans.

Notons que le Sud Gironde compte autant de jeunes de moins de 20 ans que de personnes de plus de 60 ans. Dans le même temps, la CdC du Bazadais compte 71 jeunes de moins de 20 ans pour 100 personnes de plus de 60 ans.

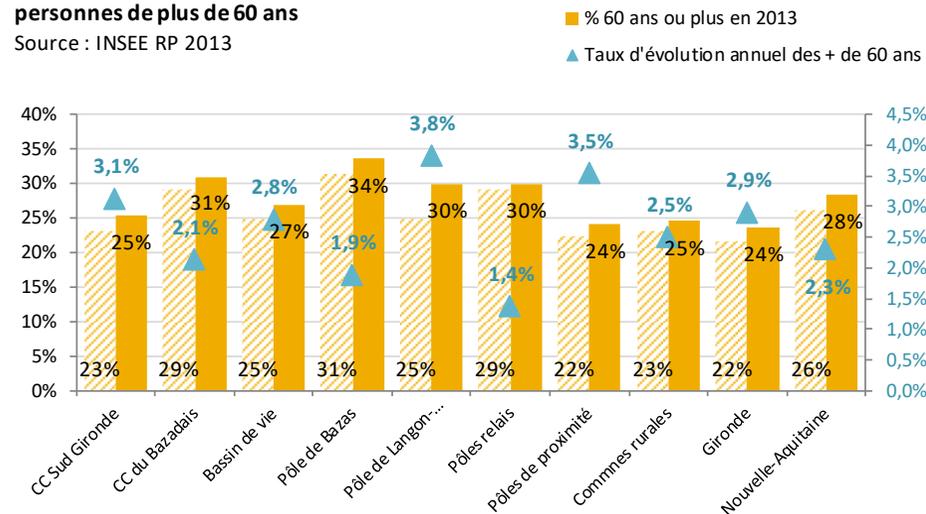
Cette baisse de l'indice de jeunesse est liée à une forte croissance de la population âgée. Entre 2008 et 2013, le **bassin de vie connaît une évolution annuelle des plus de 60 ans de +2,8 % par an.** Cette évolution est supérieure à celle de la région, mais similaire à celle du département. Le territoire est donc touché par un phénomène de vieillissement accéléré de sa population s'expliquant, notamment, par l'arrivée de populations en fin de carrière à la recherche d'un cadre de vie agréable et le départ significatif des populations âgées de 15 à 35 ans.

Notons qu'avec 25% de plus de 60 ans, la CdC Sud Gironde possède une population plus jeune que la CdC du Bazadais (31% de plus de 60 ans). Cependant, le taux de vieillissement y est plus important : +3,1% par an entre 2008 et 2013 dans le Sud Gironde contre +2,1% dans le Bazadais).

Le pôle de Langon-Toulonne et les pôles de proximité semblent particulièrement touchés par cette problématique avec une augmentation de la part des plus de 60 ans supérieure à 3,5 % par an entre 2008 et 2013.

**Evolution de la part et du nombre de personnes de plus de 60 ans**

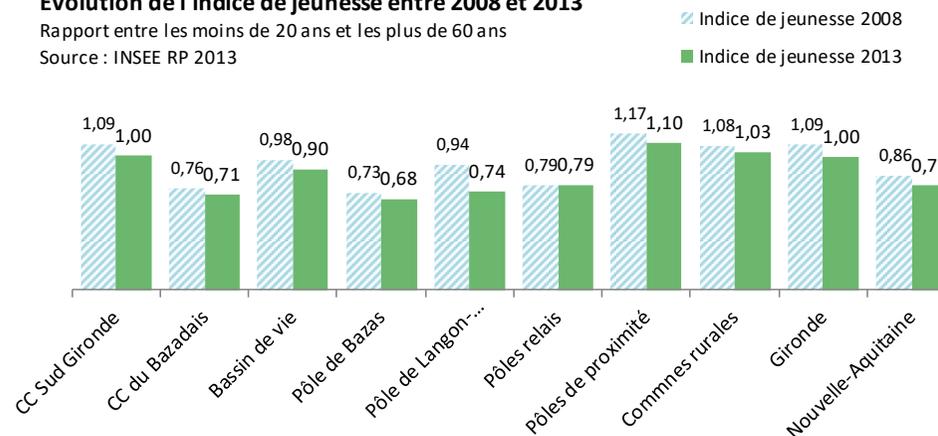
Source : INSEE RP 2013



**Evolution de l'indice de jeunesse entre 2008 et 2013**

Rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans

Source : INSEE RP 2013



# Indice de jeunesse en 2013

PLUih de la CC du Sud Gironde et du Bazadais

Envoyé en préfecture le 06/03/2023

Reçu en préfecture le 06/03/2023

Publié le  Limites d'EPCI



ID : 033-200043982-20230302-DE\_28022023\_01-DE

Limites communales

## Indice de jeunesse en 2013

Moins de 0,8

De 0,8 à 1

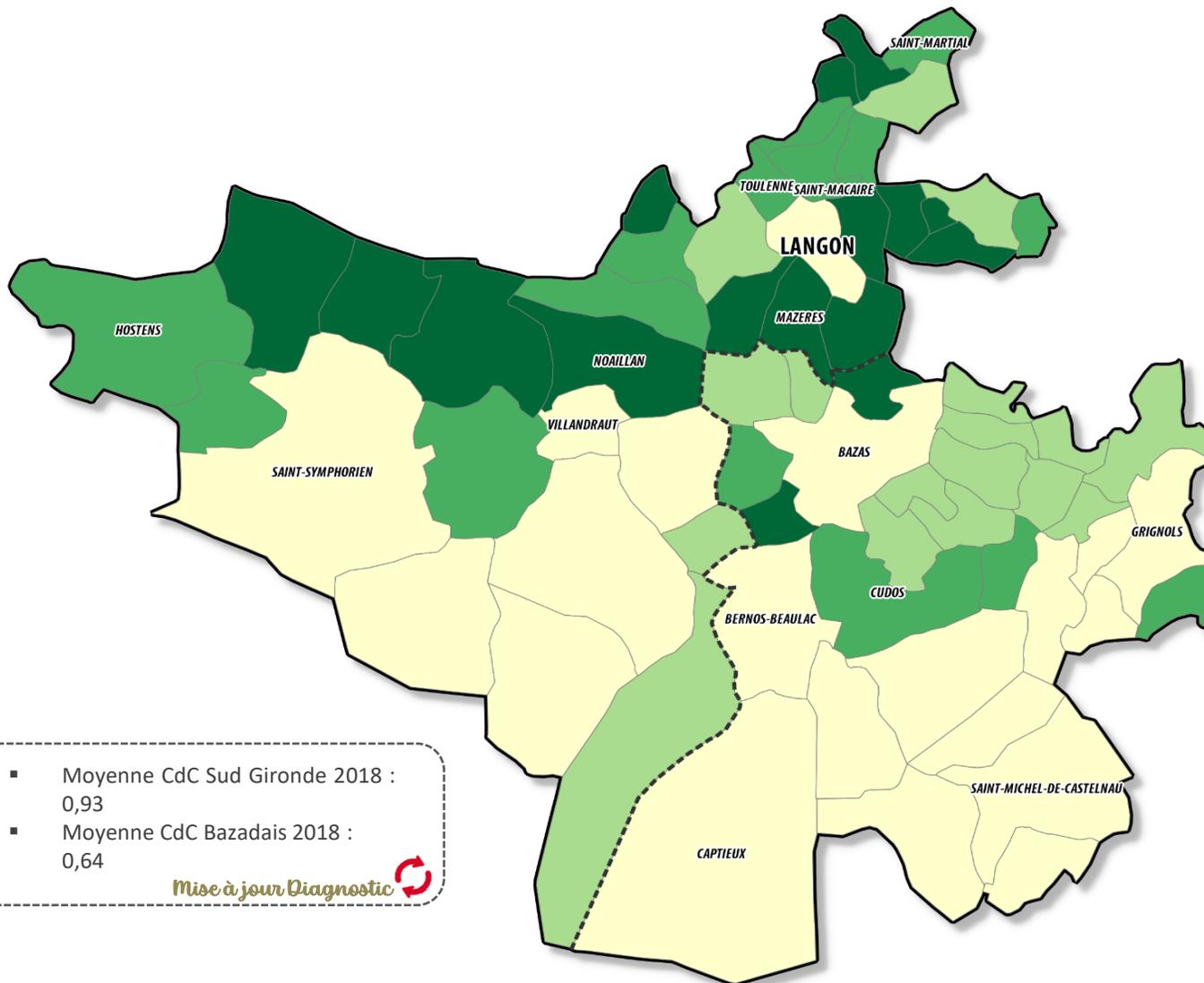
De 1 à 1,3

Plus de 1,3

Moyenne CdC Sud Gironde en 2013 : 1

Moyenne CdC Bazadais en 2013: 0,71

L'indice de jeunesse est généralement supérieur à 1 dans les communes se trouvant à proximité des principaux axes de communication du territoire. Cette situation indique qu'il y a plus de jeunes de moins de 20 ans que de personnes plus de 60 ans dans ces communes. Le Sud du territoire, plus rural, est davantage touché par le phénomène de vieillissement de sa population.



- Moyenne CdC Sud Gironde 2018 : 0,93
- Moyenne CdC Bazadais 2018 : 0,64

Mise à jour Diagnostic

0 5 km

Réalisation : CITADIA - Décembre 2017  
Sources : GEOFLA2015 - INSEE 2013



# 1.5 - Un bassin de vie relativement familial

En 2013, avec **2,26 personnes par ménage**, la **taille moyenne des ménages du bassin de vie traduit un profil relativement familial**. À titre de comparaison, la taille moyenne des ménages du département est de 2,17 et celle de la région s'élève à 2,14.

**La part des couples avec enfants est plus importante que dans la Région et le Département.** En effet, 27 % des ménages sont des couples avec enfants contre 25 % en Gironde et 24 % dans la région.

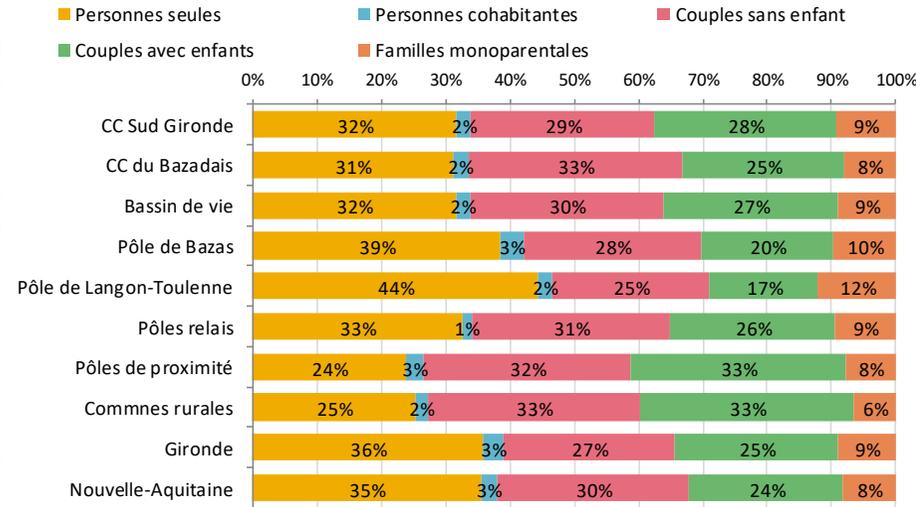
**Dans le bassin de vie, le territoire du Sud Gironde possède une population plus familiale que celui du Bazadais** (28% de couples avec enfants contre 25%). Au sein des polarités, **la part des couples avec enfants varie fortement en fonction des polarités**. Elle est inférieure à 25 % dans les pôles principaux (17 % dans le pôle Langon-Toulonne) et dépasse les 30 % dans les pôles de proximité et les communes rurales.

**À l'inverse, la part des couples sans enfant varie peu au sein des différentes polarités** : de 25 % dans le pôle Langon-Toulonne à 33 % dans les communes rurales. Sur l'ensemble du bassin de vie, 30 % des ménages sont des couples sans enfant, soit un taux proche de ceux des territoires de comparaison.

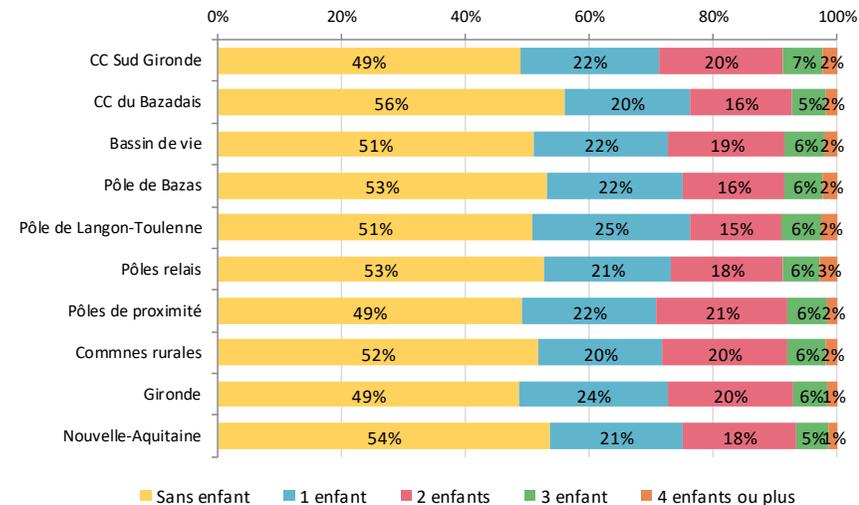
**Les ménages unipersonnels représentent 32 % des ménages du territoire**, contre 36 % dans le département. Ces ménages sont particulièrement présents dans la CC Sud Gironde en raison de la présence du pôle de Langon-Toulonne où la part des ménages unipersonnels s'élève à 44 %. Cette forte présence des personnes seules peut s'expliquer par la concentration plus importante des personnes de plus de 60 ans et des jeunes actifs dans le principal pôle du territoire.

Tout comme dans les autres échelles de comparaison, les familles monoparentales représentent 9 % des ménages. Cependant, ce taux dépasse les 10 % dans les pôles de Bazas et Langon-Toulonne.

La répartition des familles selon le nombre d'enfants de moins de 25 ans met également en évidence l'importance des familles. Ainsi, si 51 % des familles n'ont pas d'enfant de moins de 25 ans, 41 % en ont 1 ou 2. Les familles nombreuses sont plus représentées que dans la région ou le département : 8 % des familles ont plus de 3 enfants sur l'ensemble du territoire contre 7 % et 6 % dans les territoires de comparaison.



**Nombre d'enfants de moins de 25 ans au sein des familles en 2013**  
 Source : INSEE RP 2013



**Le rythme de desserrement (diminution de la taille moyenne des ménages) est similaire à celui du département (-0,33 % par an pour la Gironde).**

À l'échelle des deux Communautés de communes, **la CdC Sud Gironde compte en moyenne 2,28 personnes par ménage alors que le Bazadais n'en compte que 2,21, soit un niveau inférieur à celui du bassin de vie (2,26 personnes par ménage en 2013)**

Le phénomène de desserrement des ménages est observé au niveau national. Il est lié à la fois au vieillissement de la population et à l'éclatement des cellules familiales (divorces, séparations, etc.). Cette diminution de la taille des ménages conduit à une augmentation du nombre de ménages et à un accroissement des besoins en logements.

**L'analyse de la taille moyenne des ménages selon les polarités met en évidence des disparités territoriales, mais aussi des tendances qui concordent avec les dynamiques démographiques observées.** Ainsi plus la polarité compte de personnes seules, plus la taille moyenne des ménages est basse.

**La population des principaux pôles du territoire est peu familiale (forte part des plus de 60 ans et près de 40 % de ménages unipersonnels) et connaît un desserrement plus rapide que les autres secteurs, notamment en lien avec le vieillissement observé.** Dans les pôles de proximité et les communes rurales, la population a un profil plus familial (moins de 25 % de ménages d'une personne et une taille moyenne des ménages supérieure à 2,4).

### Une continuité du desserrement des ménages dans les tendances

(Source : INSEE RP 2018)

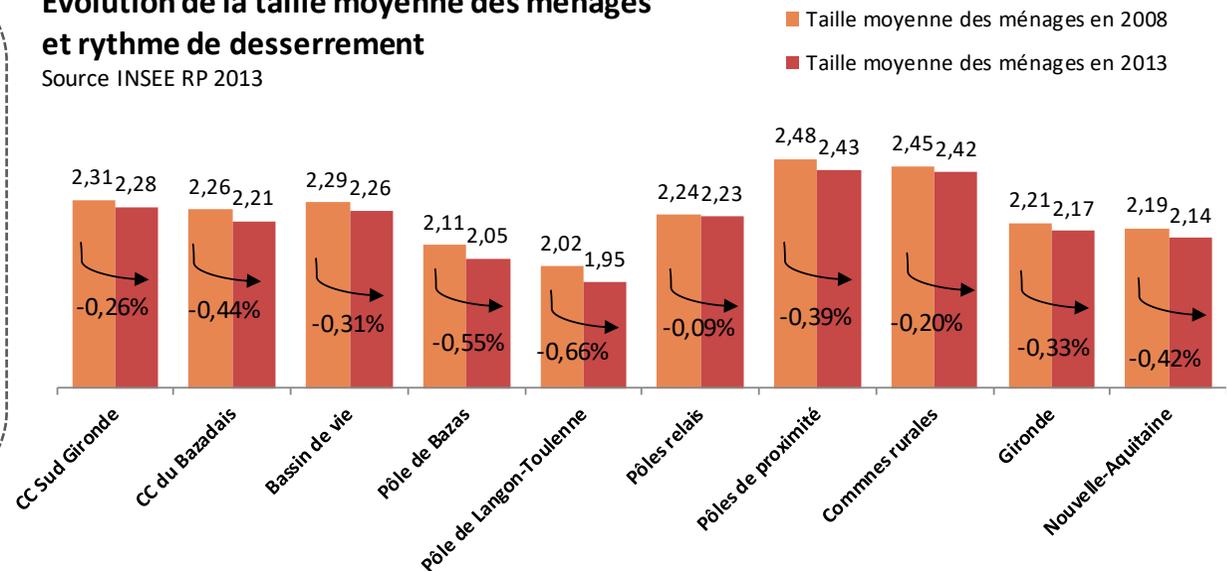
- La CdC Sud Gironde compte en moyenne 2,21 personnes par ménage alors que le Bazadais n'en compte que 2,13 en 2018.
- 34,2 % de ménages unipersonnels pour le Sud Gironde et 33,4 % pour le Bazadais.
- Forte proportion des ménages familiaux :
  - Couple sans enfant : 33,2 % pour le Bazadais et 28,6 % pour Sud Gironde.
  - Couple avec enfant(s) : 23,4 % pour le Bazadais et 27,1 % pour Sud Gironde.

Mise à jour Diagnostic



### Evolution de la taille moyenne des ménages et rythme de desserrement

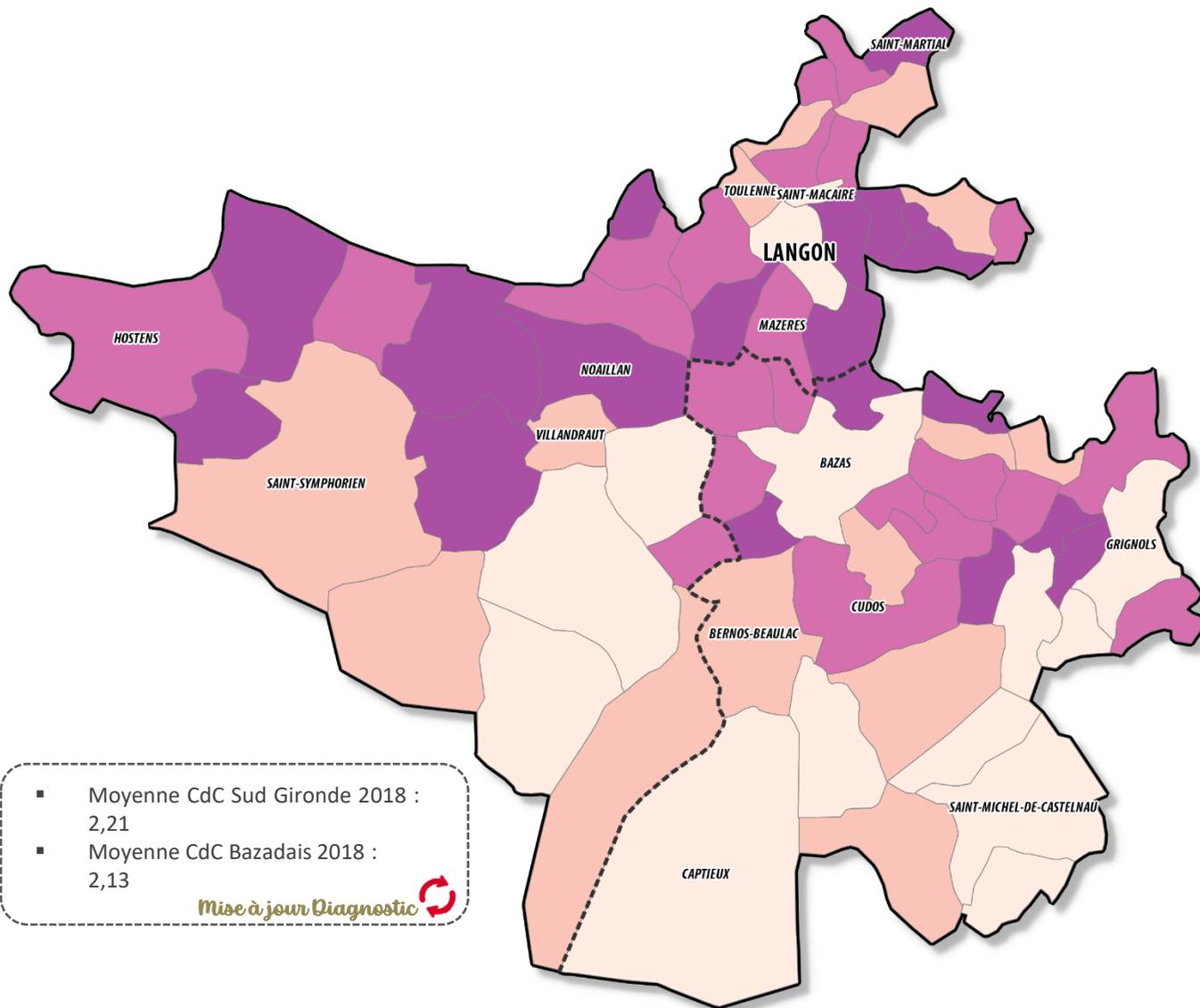
Source INSEE RP 2013



# Taille moyenne des ménages en 2013

PLUih de la CC du Sud Gironde et du Bazadais

Envoyé en préfecture le 06/03/2023  
 Reçu en préfecture le 06/03/2023  
 Publié le   
 ID : 033-200043982-20230302-DE\_28022023\_01-DE



## Nombre de personnes par ménage en 2013

-  Moins de 2,2
-  De 2,2 à 2,4
-  De 2,4 à 2,5
-  Plus de 2,5

Moyenne CdC Sud Gironde en 2013 : 2,28

Moyenne CdC Bazadais en 2013 : 2,21

En lien avec le solde naturel et l'indice de jeunesse, les communes du Nord-Est du territoire à proximité des axes de communication vers Bordeaux accueillent des ménages au profil plus familial (taille moyenne des familles plus élevée que dans le Sud-Est du territoire), tout comme les communes limitrophes des deux pôles de Langon et Bazas. Ces deux communes ont quant à elles un profil peu familial.

- Moyenne CdC Sud Gironde 2018 : 2,21
- Moyenne CdC Bazadais 2018 : 2,13

Mise à jour Diagnostic 

Réalisation : CITADIA - Décembre 2017  
 Sources : GEOFLA2015 - INSEE 2013

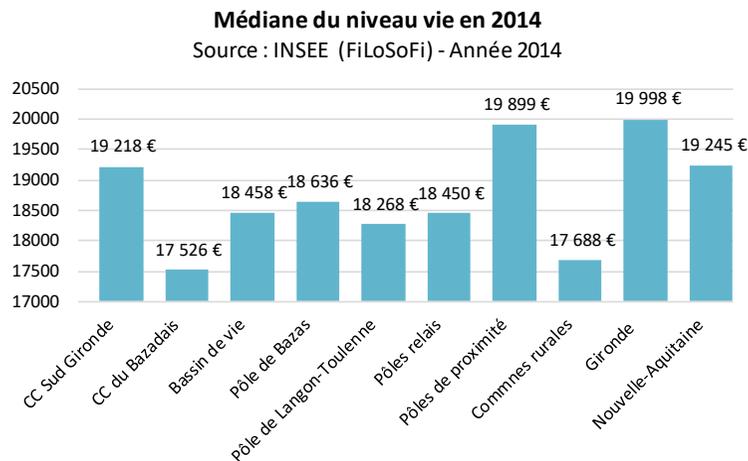


0 5 km

# 1.6 - Un territoire aux revenus intermédiaires

Le niveau de vie médian est de 18 458 € dans le bassin de vie en 2014. Ces revenus médians sont légèrement inférieurs aux médianes départementales (19 998 €) et régionales (19 245€). La population possède des niveaux de ressources que l'on peut qualifier d'intermédiaires, car très proches de la médiane française.

D'un point de vue territorial, la médiane du niveau de vie est plus importante dans la CdC Sud Gironde que dans la CdC du Bazadais. Les écarts de revenus restent limités entre les pôles principaux et les pôles relais (entre 18260 € et 18 640 €). Le niveau de vie médian est beaucoup plus faible dans les communes rurales (17 688 €, soit proche de la moyenne de la CdC du Bazadais). A l'inverse, il est relativement important dans les pôles intermédiaires.



### Qu'est ce qu'une Unité de Consommation (UC) ?

Il s'agit d'un système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les **niveaux de vie** de ménages de taille et de composition différentes.

-  = 1 unité de consommation
-  = 1,5 unités de consommation
-  = 1,3 unités de consommation
-  = 2,1 unités de consommation

Le niveau de vie est égal au revenu disponible du ménage divisé par le nombre d'unités de consommation (uc). Le niveau de vie est donc le même pour tous les individus d'un même ménage. Les unités de consommation sont généralement calculées selon l'échelle d'équivalence dite de l'OCDE modifiée qui attribue 1 uc au premier adulte du ménage, 0,5 uc aux autres personnes de 14 ans ou plus et 0,3 uc aux enfants de moins de 14 ans.

### Une progression plus ou moins marquée au sein des deux EPCI

(Source : INSEE RP 2018)

Médiane du revenu disponible par unité de consommation (en euros) :

- 20 070 pour la commune du Bazadais (+12,6 % sur la période 2014-2018)
- 20 910 pour la CdC Sud Gironde (+8,1 % sur la période 2014-2018)
- 22 640 pour le Département de la Gironde (+13,2 % sur la période 2014-2018)
- 21 540 pour la région Nouvelle-Aquitaine (+11,9 % sur la période 2014-2018)

Mise à jour Diagnostic 

# Diagnostic Territorial

## Habitat

# Chiffres clés CdC du Bazadais

(Insee 2018, publiés le 29/06/2021)

- **8 578** logements
- **1,85** personnes/logement
- **87,2%** de maisons individuelles et **12,2%** d'appartements
- **+ 1 956** logements entre 1999 et 2018 soit environ **103** par an en moyenne
- **7 200** résidences principales (**83,9%** du parc) soit **+ 1 562** depuis 1999
- **574** résidences secondaires (**6,7%** du parc) soit **+ 49** depuis 1999
- **804** logements vacants (**9,4%** du parc) soit **+ 345** depuis 1999

*Le diagnostic territorial ayant été démarré au printemps 2017, celui-ci s'appuie notamment sur les chiffres INSEE disponibles au moment de la rédaction du dossier soit des données de 2013.*

*Les chiffres clés INSEE 2018 présents ci-dessus et publiés au 29/06/2021 permettent d'actualiser et de confirmer les grandes tendances sans remettre en cause les indicateurs déclinés dans l'ensemble du dossier.*

# 2.1 - Caractéristiques du parc de logements

## 2.1.1 - Un territoire marqué par une hausse du parc vacant

Le territoire compte 27 169 logements en 2014, dont 8 297 dans le Bazadais et 18 872 en Sud Gironde.

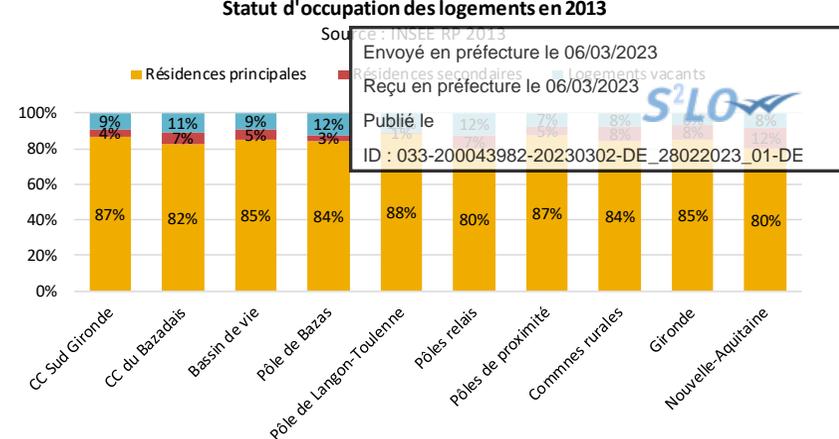
En 2013, comme pour le département et la région, le parc de logements du bassin de vie est **très largement composé de résidences principales** (85 % des logements). Le territoire se trouve ainsi dans la moyenne départementale (85 %), en revanche la part des résidences principales est supérieure à celle observée à l'échelle régionale (80 %).

Malgré une hausse du nombre de résidences principales (+8 % entre 2008 et 2013), leur proportion a diminué entre 2008 et 2013, passant ainsi de 86,3 % à 85,4 %.

Au sein des deux CdC, le Sud Gironde possède une part de résidences principales légèrement supérieure à celle du Bazadais (87% contre 82%).

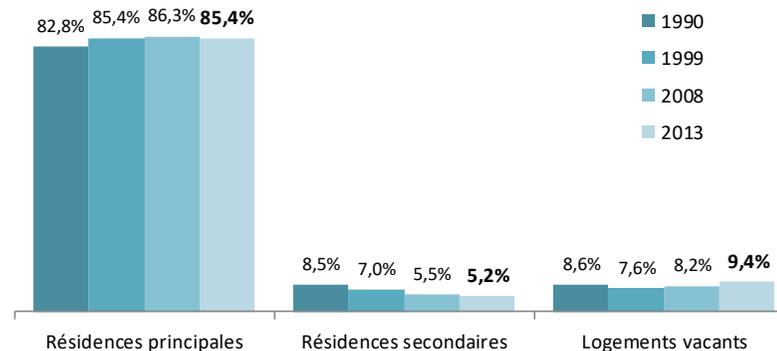
En 2013, **les résidences secondaires représentent 5% des logements du territoire**, soit une part inférieure au territoire de comparaison. En effet, la part des résidences secondaires s'élève à 12 % dans la région, compte tenu de l'importance du tourisme, notamment le long de la côte atlantique. De la même manière que pour les résidences principales, alors qu'on observe une hausse du nombre de résidences secondaires, leur proportion parmi la totalité du parc de logements diminue progressivement entre 2008 et 2013.

Au sein du territoire, **les résidences secondaires sont davantage représentées dans les communes rurales (8 %) et les pôles relais (7 %)**. Le reste du territoire présente des parts de résidences secondaires inférieures à 5 %.



Evolution des logements par catégorie dans le Bassin de vie

Source : INSEE RP 1990-2013



Le parc de résidences principales évolue avec modération sur la période 2013-2018

(Source : INSEE RP 2018)

Le bassin de vie compte 28 319 logements en 2018 (dont 8 578 dans le Bazadais et 19 741 en Sud Gironde).

85 % de logements sont de type résidences principales (85 % au niveau départementale et 79% à l'échelle régionale). Les deux EPCI se partagent les résidences principales avec Sud Gironde : 86,8 % contre 83,9 % dans le Bazadais.

Il y a eu une hausse des résidences principales (+6,4 %) entre 2013 et 2018.

Les résidences secondaires représentent 5,8 % du bassin de vie (échelle départementale 12,1 %) et baisse progressivement (moyenne des deux EPCI sur la diapo suivante).

# Taux de résidences secondaires en 2013 par commune

PLUih de la CC du Sud Gironde et du Bazadais

Envoyé en préfecture le 06/03/2023  
 Reçu en préfecture le 06/03/2023  
 Publié le 06/03/2023  
 ID : 033-200043982-20230302-DE\_28022023\_01-DE



Publié le 06/03/2023

Limites d'EPCI

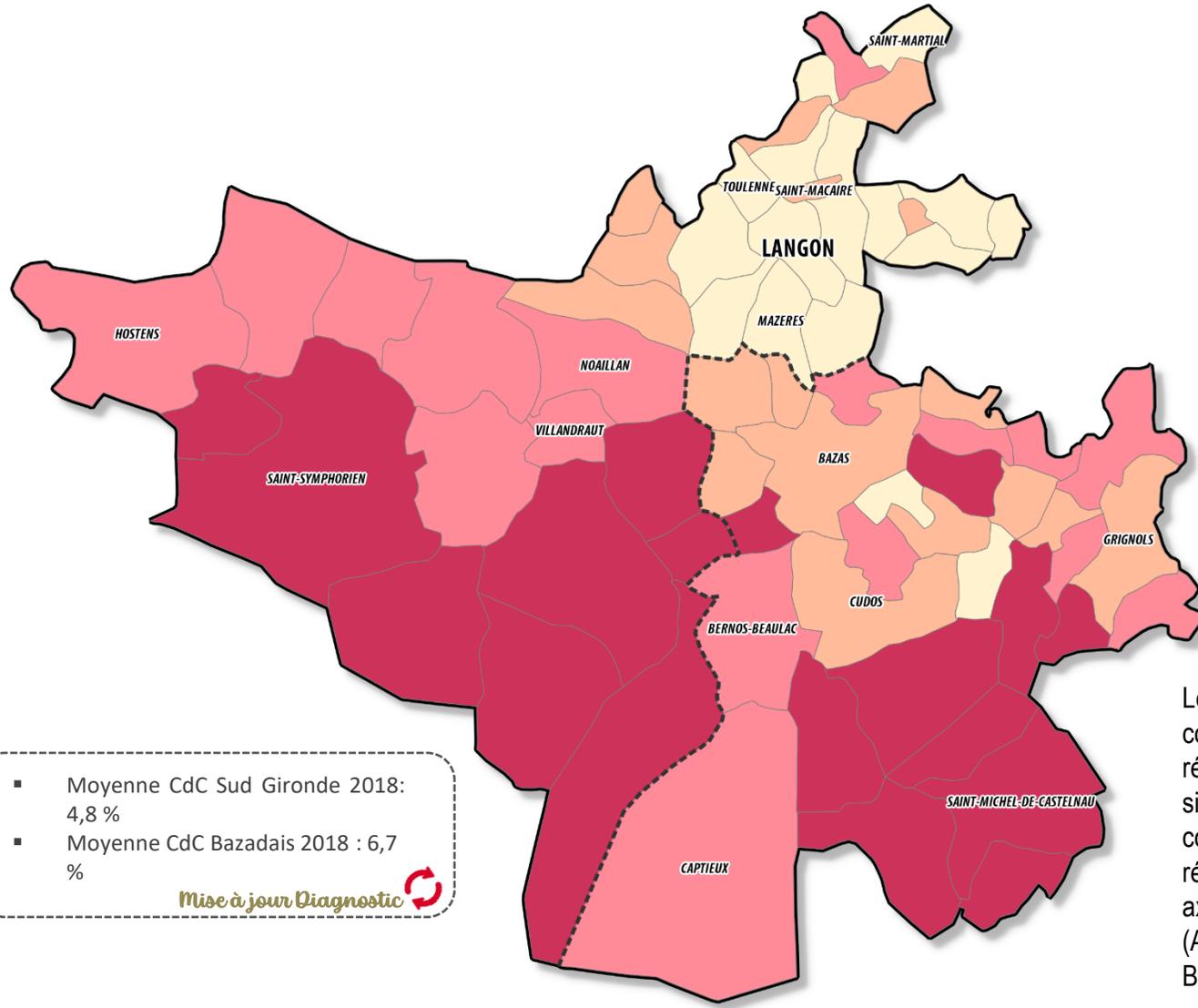
Limites communales

## Part des résidences secondaires en 2013

- Moins de 3%
- De 3 à 7%
- De 7 à 10%
- Plus de 10%

Moyenne CdC Sud Gironde en 2013 : 5 %

Moyenne CdC Bazadais en 2013 : 7 %



Le sud du territoire est d'avantage concerné par la présence de résidences secondaires. Cette situation peut s'expliquer par des communes avec un profil moins résidentiel car plus éloignées des axes de communications majeurs (A62, A65, D116, D110) et de Bordeaux.

- Moyenne CdC Sud Gironde 2018: 4,8 %
  - Moyenne CdC Bazadais 2018 : 6,7 %
- Mise à jour Diagnostic

0 5 km

Réalisation : CITADIA - Décembre 2017  
 Sources : GEOFLA2015 - INSEE 2013



## 2.1.2 - Un territoire marqué par une hausse du parc vacant

La mesure de la vacance constitue un indicateur de l'ajustement entre les caractéristiques du parc et la demande locale. Un minimum de vacance, est nécessaire pour permettre à la fois la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc de logements. Une vacance comprise entre 5 % et 7 % est ainsi généralement admise comme ne présentant pas une problématique majeure sur un territoire.

La vacance sur le marché du logement assure un rôle multiple. Selon son ampleur et ses caractéristiques, elle traduit différentes situations territoriales.

Dans le territoire, **la part des logements vacants est relativement élevée** (9,4 %) en 2013, notamment en comparaison avec le département (6,4 % en 2013). **La vacance est particulièrement élevée dans les pôles principaux et les pôles relais** (plus de 10 %) qui se caractérisent par la présence d'un parc plus ancien ne correspondant pas toujours aux attentes actuelles des ménages.

La vacance suit une tendance à la hausse depuis le début des années 2000. On compte aujourd'hui 2526 logements vacants dans le territoire dont 36 % dans les communes de Bazas, Langon et Toulence.

### Une vacance toujours présente mais qui a tendance à baisser légèrement (Source : INSEE RP 2018)

- Part des logements vacants du bassin de vie : 9 % (9,4 % dans le Bazadais et 8,4 % au Sud Gironde (Département 6,2 %) en 2018.
- Nombre de logements vacants sur le bassin de vie : 2457 en 2018, soit une légère baisse par rapport à 2013 (2525).
- Communes avec les taux de vacance les plus importants : 12,3 % pour Bazas, 11,5 % Langon et 5,3 % pour Toulence.

Mise à jour Diagnostic 

### De manière générale, on peut distinguer deux grands types de vacance :

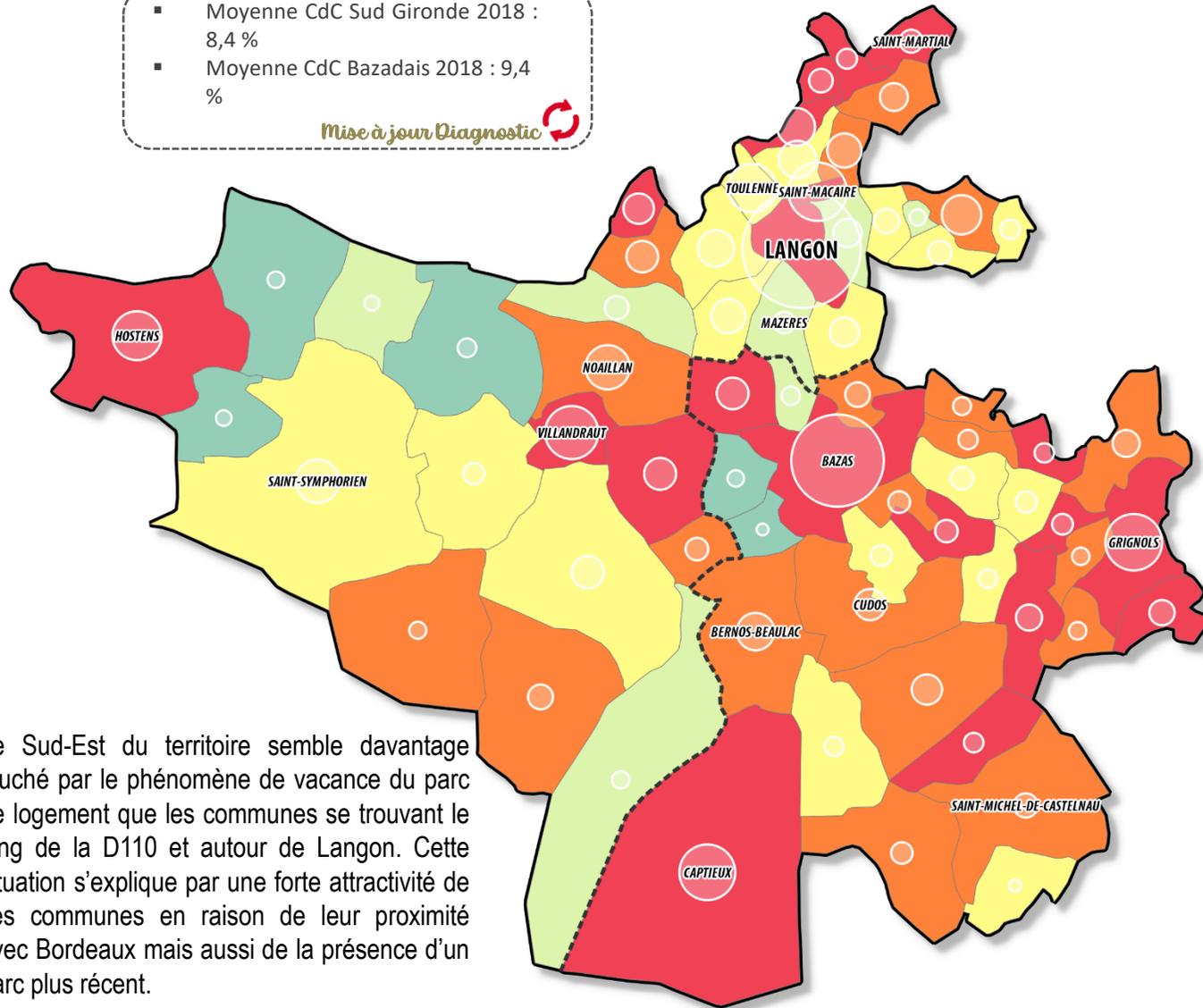
- **La vacance conjoncturelle ou de marché, dite aussi « frictionnelle »** : cette vacance assure une certaine fluidité du marché et est donc nécessaire. Ce peut être le cas d'un logement en attente de locataire ou nouvellement mis en vente, d'un logement étudiant lors des vacances d'été, etc. L'indisponibilité peut aussi être temporaire lors d'une période de réhabilitation, de travaux d'amélioration du logement.
- **La vacance structurelle** : au-delà d'une vacance de deux ans les logements sont considérés comme étant sortis du marché. Cette vacance renvoie à des situations diverses : inadéquation entre l'offre en logement et la demande des ménages (vétusté, taille...) ou stratégie des propriétaires (refus de louer, problème de succession, travaux importants)...

# Part des logements vacants

PLUih de la CC du Sud Gironde et du Bazadais

- Moyenne CdC Sud Gironde 2018 : 8,4 %
- Moyenne CdC Bazadais 2018 : 9,4 %

Mise à jour Diagnostic 



Envoyé en préfecture le 06/03/2023  
 Reçu en préfecture le 06/03/2023  
 Publié le  Limites d'EPCI  
 ID : 033-200043982-20230302-DE\_28022023\_01-DE  
 Limites Communales

## Part des logements vacants en 2013

-  Moins de 3,4%
-  De 3,4 à 5%
-  De 5 à 7%
-  De 7 à 10,2%
-  Plus de 10,2%

## Nombre de logements vacants



Moyenne CdC Sud Gironde en 2013 : 8,8 %, soit 1 635 logements

Moyenne CdC Bazadais en 2013 : 10,8 %, soit 890 logements

Le Sud-Est du territoire semble davantage touché par le phénomène de vacance du parc de logement que les communes se trouvant le long de la D110 et autour de Langon. Cette situation s'explique par une forte attractivité de ces communes en raison de leur proximité avec Bordeaux mais aussi de la présence d'un parc plus récent.

0 5 km

Réalisation : CITADIA - Décembre 2017  
 Sources : GEOFLA2015 - INSEE 2013



## 2.1.3 - Des résidences principales orientées vers l'accèsion

En 2013, **62 % des résidences principales sont occupées par leur propriétaire**. Cette part, est similaire à la moyenne régionale, mais supérieure à celle du département, cependant elle atteint 66% dans le Bazadais contre 60% en Sud Gironde.

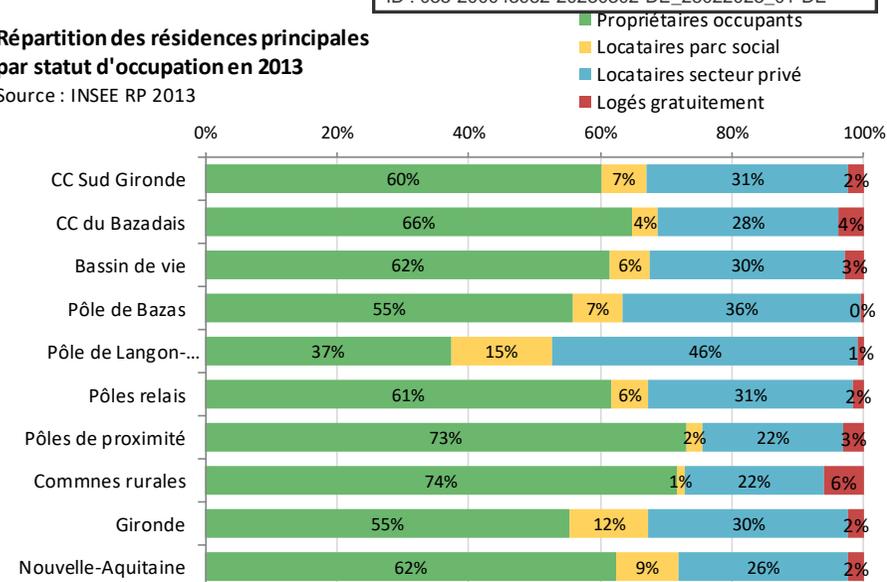
Comme souvent, la présence de propriétaires occupants est d'autant plus importante en dehors des territoires urbains. Dans les pôles de proximité et les communes rurales, les propriétaires occupants représentent plus de 70 % des ménages. Ces territoires jouent un rôle d'accueil des populations familiales, proposant une offre de grands logements, ainsi que des potentialités foncières permettant l'accèsion à la propriété.

Néanmoins, **le parc locatif privé est développé de manière importante puisqu'il représente 36 % des résidences principales**, voire même 38% en Sud Gironde. Le pôle de Langon-Toulenne se distingue par une sur représentation des logements locatifs privés (46 %). Le parc locatif HLM représente 6 % des résidences principales, mais 15 % dans le pôle de Langon-Toulenne.

**Entre 2008 et 2013, l'équilibre entre les locataires et les propriétaires occupants est resté le même dans le Sud Gironde, le bassin de vie et dans la région.** Cependant, dans les pôles de proximité et les communes rurales, le nombre de propriétaires occupants a augmenté plus rapidement que le nombre de locataires. **À l'inverse, dans le reste du territoire, le nombre de locataires a augmenté plus rapidement que le nombre de propriétaires occupants.**

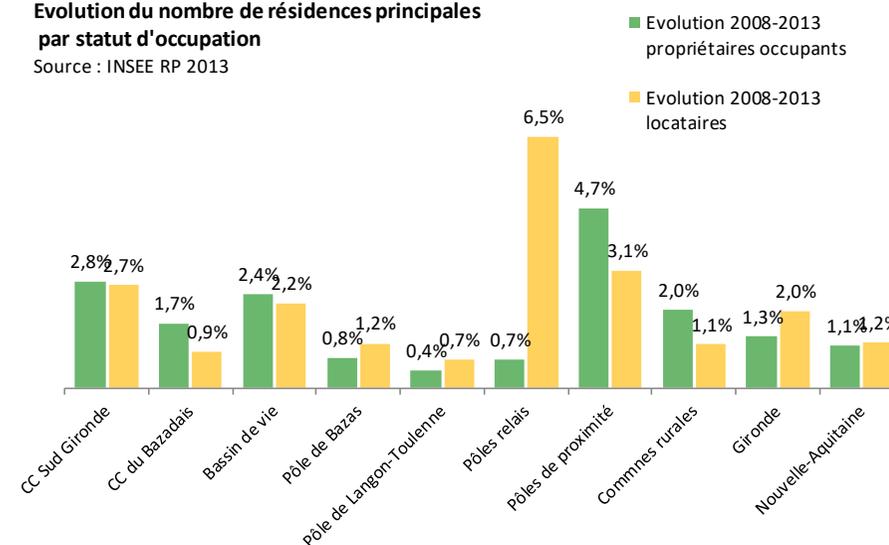
Répartition des résidences principales par statut d'occupation en 2013

Source : INSEE RP 2013



Evolution du nombre de résidences principales par statut d'occupation

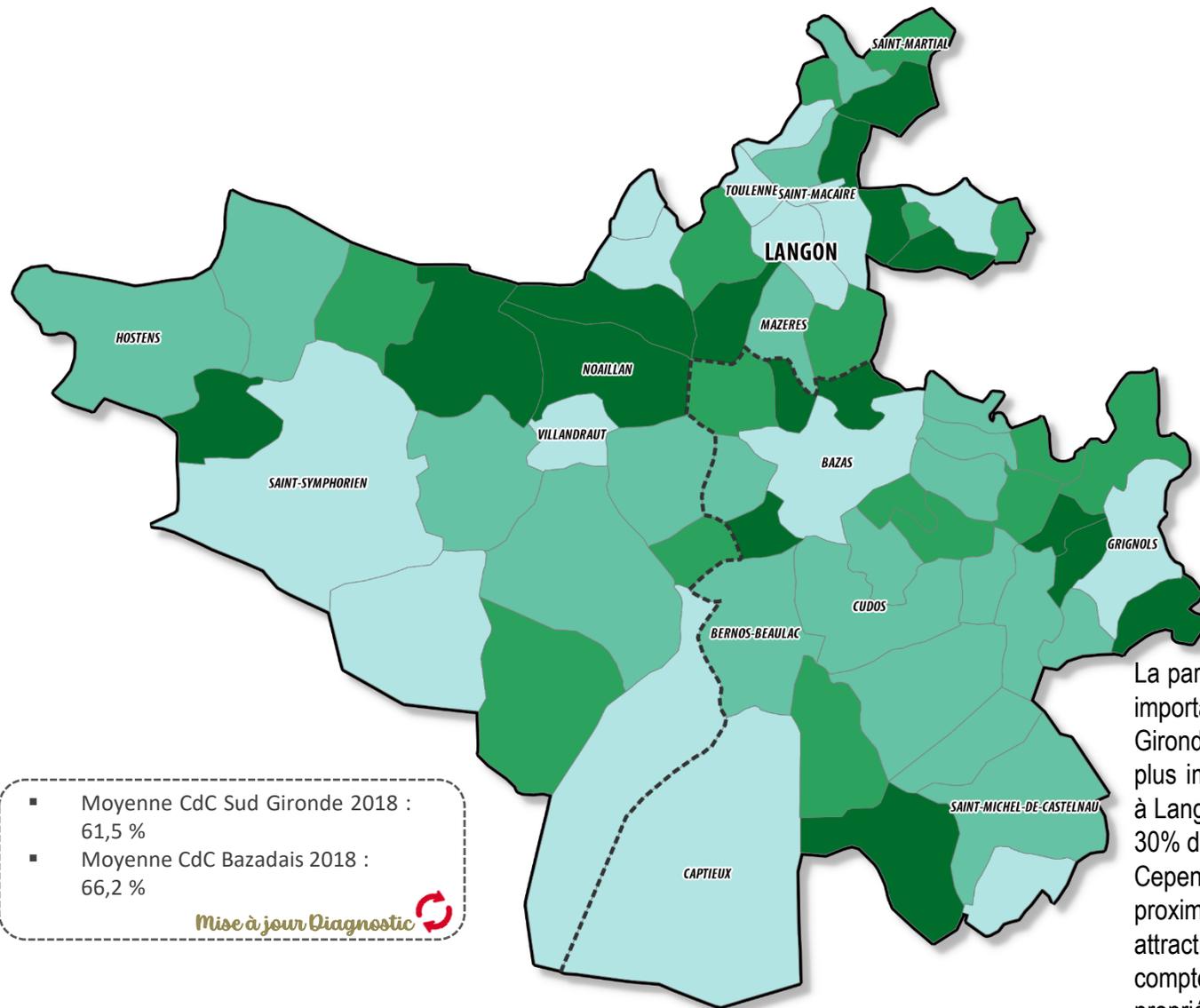
Source : INSEE RP 2013



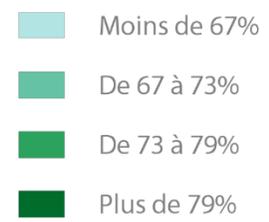
# Part des propriétaires occupants

PLUih de la CC du Sud Gironde et du Bazadais

Envoyé en préfecture le 06/03/2023  
Reçu en préfecture le 06/03/2023  
Publié le Limites d'EPCI   
ID : 033-200043982-20230302-DE\_28022023\_01-DE  
Limites communales



## Part des résidences principales occupées par leur propriétaire en 2013



Moyenne CdC Sud Gironde en 2013 : 60 %  
Moyenne CdC Bazadais en 2013 : 66 %

- Moyenne CdC Sud Gironde 2018 : 61,5 %
  - Moyenne CdC Bazadais 2018 : 66,2 %
- Mise à jour Diagnostic 

La part des propriétaires occupants est moins importante au sein de la CdC du Sud Gironde, qui propose donc une offre locative plus importante que le Bazadais, notamment à Langon (1 901 logements locatifs privés soit 30% de l'offre locative privée du territoire). Cependant, les communes situées à proximité de Bordeaux apparaissent très attractives pour les primo-accédants et comptent une part très élevée de propriétaires.

0 5 km

Réalisation : CITADIA - Décembre 2017  
Sources : GEOFLA2015 - INSEE 2013



# Part des locataires privés

PLUih de la CC du Sud Gironde et du Bazadais

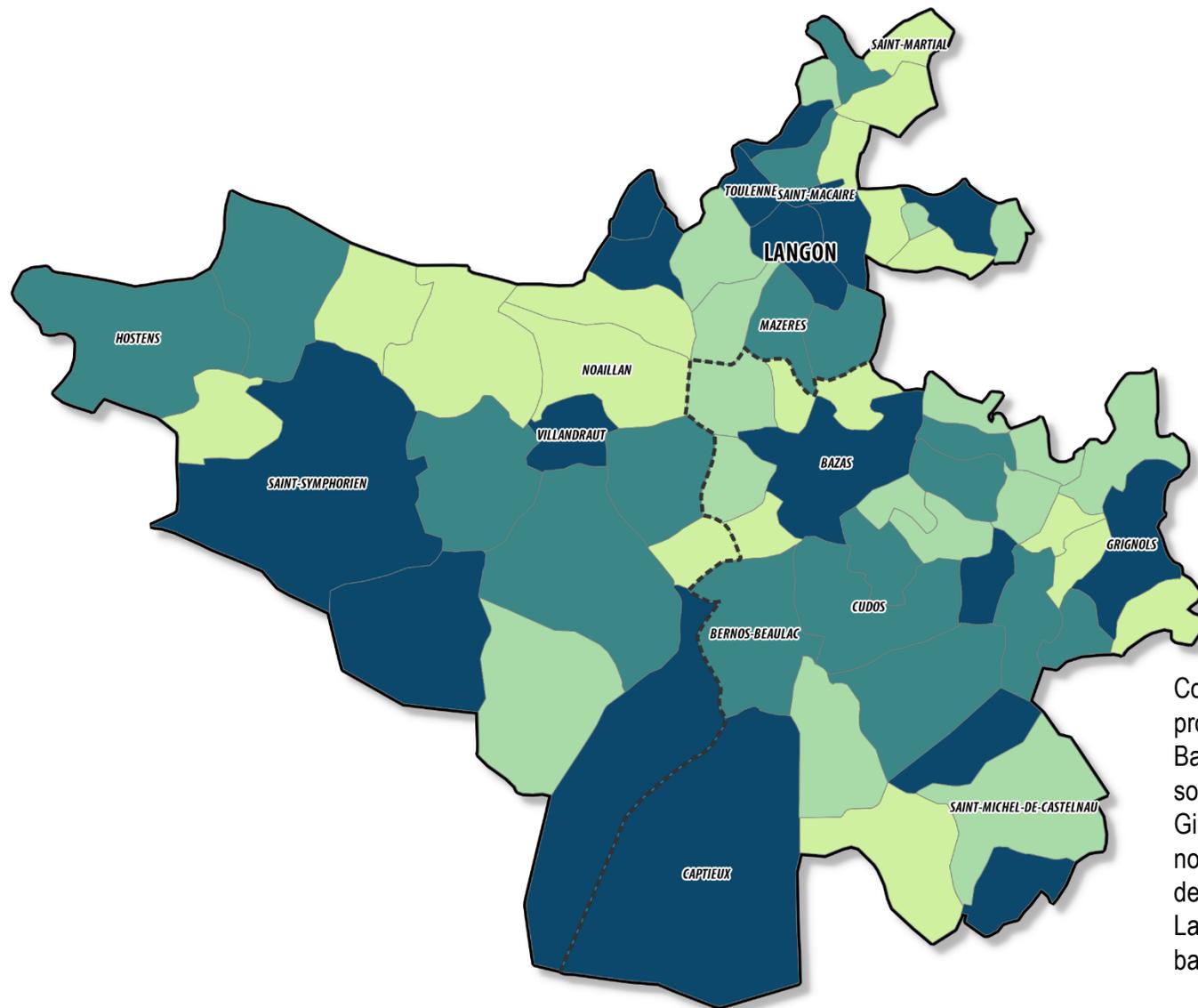
Envoyé en préfecture le 06/03/2023  
Reçu en préfecture le 06/03/2023  
Publié le Limites d'EPCI   
ID : 033-200043982-20230302-DE\_28022023\_01-DE  
 Limites Communales

## Part des locataires privés en 2013

-  Moins de 18%
-  De 18 à 24%
-  De 24 à 30%
-  Plus de 30%

Moyenne CdC Sud Gironde en 2013 : 31 %

Moyenne CdC Bazadais en 2013 : 27 %



Corollaire de la forte présence des propriétaires occupants dans le Bazadais, les locataires du parc privé sont plus importants dans le Sud Gironde. Cette situation s'explique notamment par la présence importante de logements locatifs privés dans le pôle Langon-Toulenne (33 % de l'offre du bassin de vie).

Réalisation : CITADIA - Décembre 2017  
Sources : GEOFLA2015 - INSEE 2013



## 2.1.4 - Une prédominance du parc individuel de grande taille

Il existe, au sein du territoire, une large majorité de logements individuels (84 %) qui s'explique notamment par la présence d'un tissu pavillonnaire important, principalement en zones rurales. La représentation des logements individuels atteint 87% dans la Communauté de Communes du Bazadais, contre 83% dans la Communauté de Communes Sud Gironde. La répartition entre le collectif et l'individuel paraît plus déséquilibrée que dans le département et la région où le parc individuel représente entre 60 et 75 %.

Le territoire présente cependant **des disparités entre les pôles principaux et le reste du bassin de vie**. En effet, le parc de Bazas, Langon et Toulenne est composé de respectivement 28 % et 40 % de logements collectifs, alors le reste du territoire compte en moyenne plus de 85 % de logements individuels. Cette forte présence du parc collectif dans le pôle Langon-Toulenne traduit la part importante de logements collectifs dans la CdC Sud Gironde.

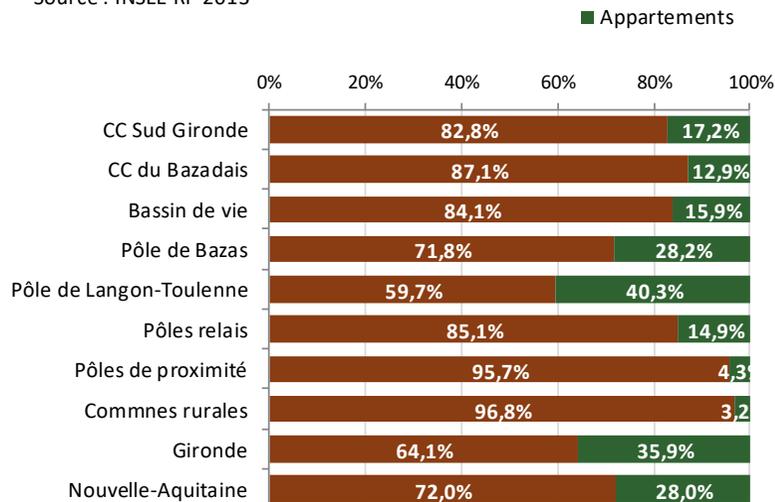
Dans l'ensemble du bassin de vie, **la période récente voit le poids de l'offre collective se renforcer plus rapidement que l'offre individuelle**. Ainsi, le nombre de maisons a augmenté de 2,3 % par an entre 2008 et 2013, alors que les logements collectifs ont connu une hausse annuelle moyenne de 3,9 %.

En raison d'un parc pavillonnaire important, les logements de grandes tailles sont plus présents qu'aux échelles départementales et régionales. Ainsi, **près des trois-quarts du parc de résidences principales (74 %) est composé de grands logements (4 pièces et plus) sur l'ensemble du bassin de vie**. La part des T4 et plus atteint même 78% dans le Bazadais.

Le pôle de Langon-Toulenne présente une plus grande diversité de logements que le reste du territoire (21 % de T1-T2 et 25 % de T3) où les petits logements sont très minoritaires.

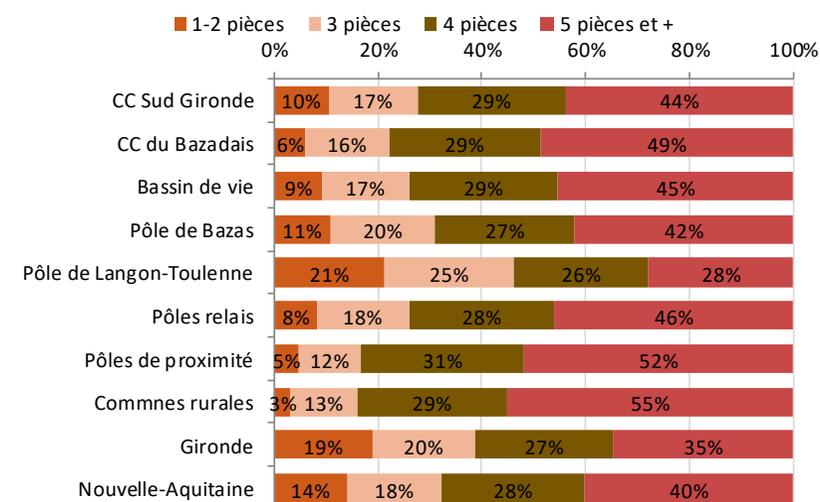
Répartition des résidences principales par type

Source : INSEE RP 2013



Répartition des résidences principales par typologie

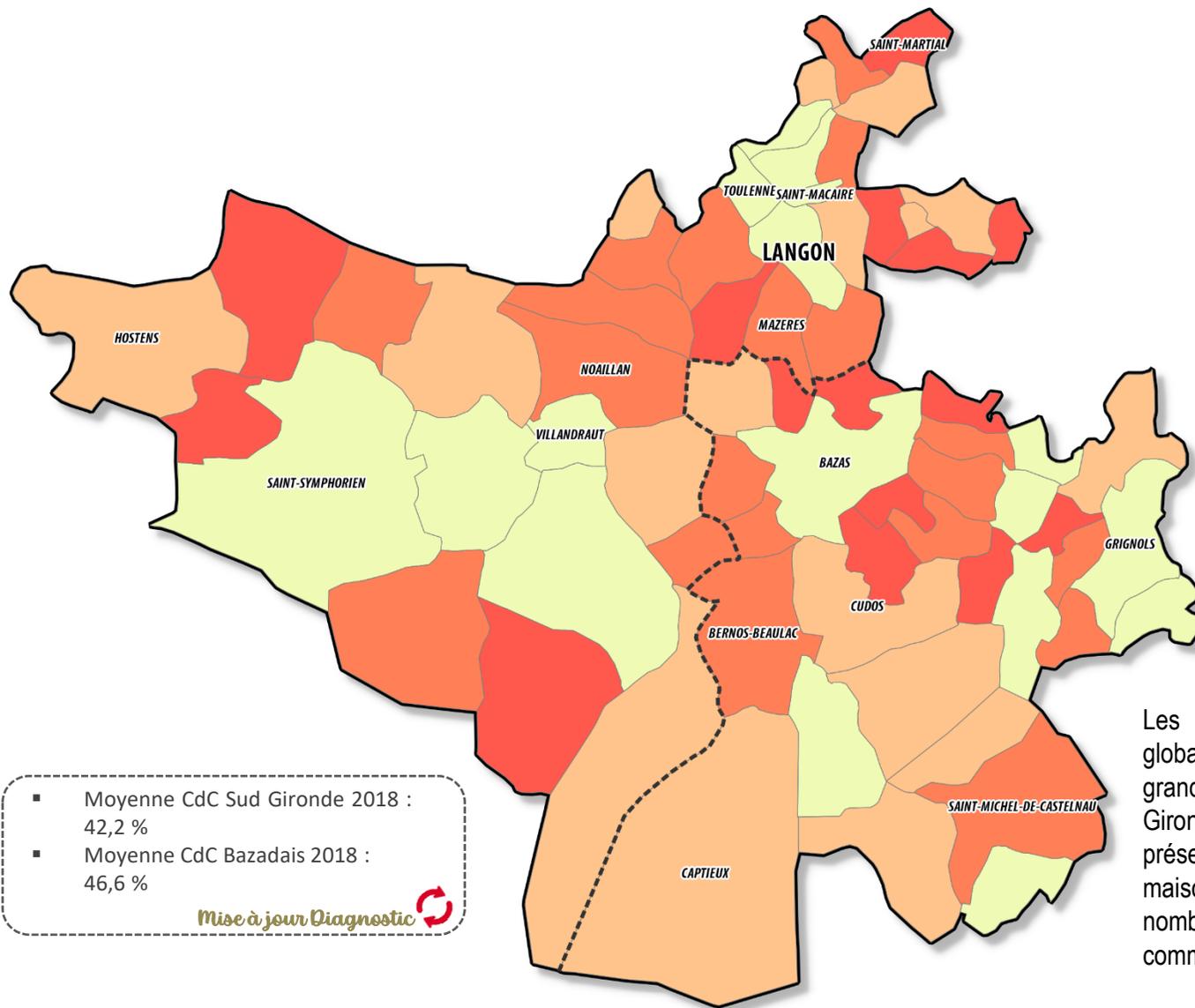
Source : INSEE RP 2013



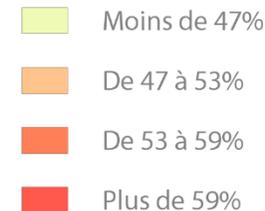
# Part des résidences principales de 5 pièces ou plus en 2013

PLUih de la CC du Sud Gironde et du Bazadais

Envoyé en préfecture le 06/03/2023  
Reçu en préfecture le 06/03/2023  
Publié le  Limites d'EPCI  
ID : 033-200043982-20230302-DE\_28022023\_01-DE



## Part des résidences principales de 5 pièces ou plus en 2013



Moyenne CdC Sud Gironde en 2013 : 44 %

Moyenne CdC Bazadais en 2013 : 49 %

- Moyenne CdC Sud Gironde 2018 : 42,2 %
- Moyenne CdC Bazadais 2018 : 46,6 %

Mise à jour Diagnostic 

Les communes du Bazadais, possèdent globalement, une part plus importante de grands logements que celles du Sud Gironde. Cette situation s'explique par la présence d'une forte représentation des maisons traditionnelles landaises et de nombreuses maisons individuelles sur ces communes.

0 5 km

Réalisation : CITADIA - Décembre 2017  
Sources : GEOFLA2015 - INSEE 2013



## 2.1.5 - Une sous-occupation des logements plus élevée dans le Bazadais

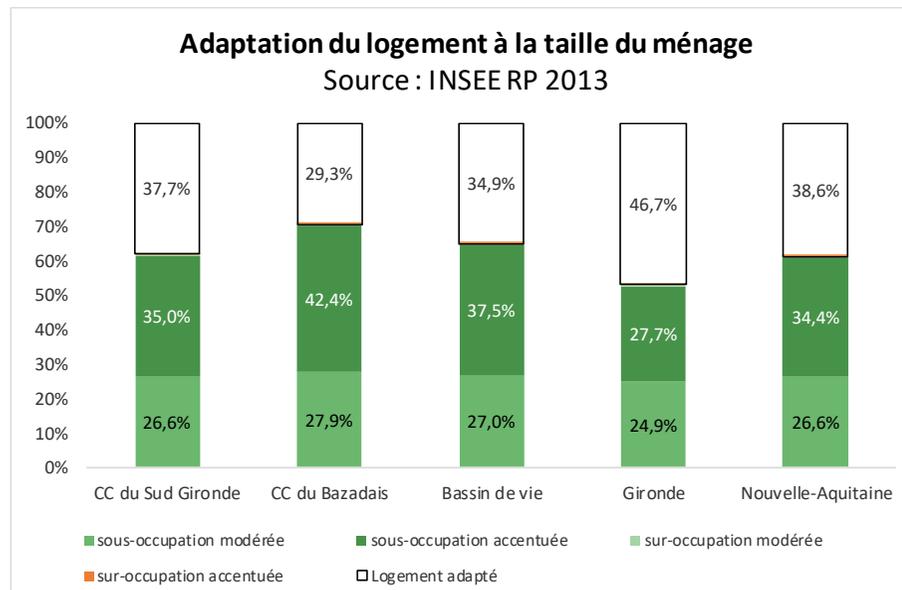
Un logement peut être considéré comme inadapté dès lors qu'il existe un différentiel de deux pièces avec le nombre de personnes du ménage. Par exemple, quand 3 personnes habitent dans un studio, le logement est sur-occupé. À l'inverse, lorsque 2 personnes habitent dans un 5 pièces, le logement est sous-occupé.

NB : ces données sont à rapprocher d'une réalité tangible et à nuancer. Par exemple, une sous-occupation peut-être liée à l'éclatement de la cellule familiale (garde alternée, retour des enfants le week-end ou pendant les vacances...).

**Le Bassin de vie présente un taux de sous occupation de 64 %.** Ce dernier est donc supérieur à ceux du département (53 %) et de la Région (61 %).

Le Sud Gironde présente un taux de sous-occupation plus faible ce qui peut s'expliquer par différents facteurs : une offre de logement plus adaptée, une offre plus diversifiée et un profil plus familial.

En revanche, dans le Bazadais, le taux de sous-occupation (modérée ou accentuée) est supérieur ou égal à 70 % du parc de logement, et peut être rapproché du phénomène de vieillissement observé. Si cela ne traduit pas forcément de situations de mal-logement systématiques, le maintien dans le logement de la population vieillissante sera plus complexe dans le parc individuel avec des surfaces importantes.



		1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes	6 personnes ou +	Ensemble
Sous-occupation modérée  Sous-occupation accentuée  Sur-occupation modérée  Sur-occupation accentuée 	Bassin de Vie	1 pièce	1,6%	0,1%	0,0%	0,0%	0,0%	100%
		2 pièces	5,9%	1,2%	0,2%	0,0%	0,0%	
		3 pièces	8,2%	5,9%	1,9%	0,6%	0,1%	
		4 pièces	7,9%	10,9%	5,2%	3,4%	0,9%	
		5 pièces	5,1%	9,5%	4,5%	4,0%	1,1%	
		6 pièces ou +	3,4%	8,1%	3,5%	3,4%	1,8%	

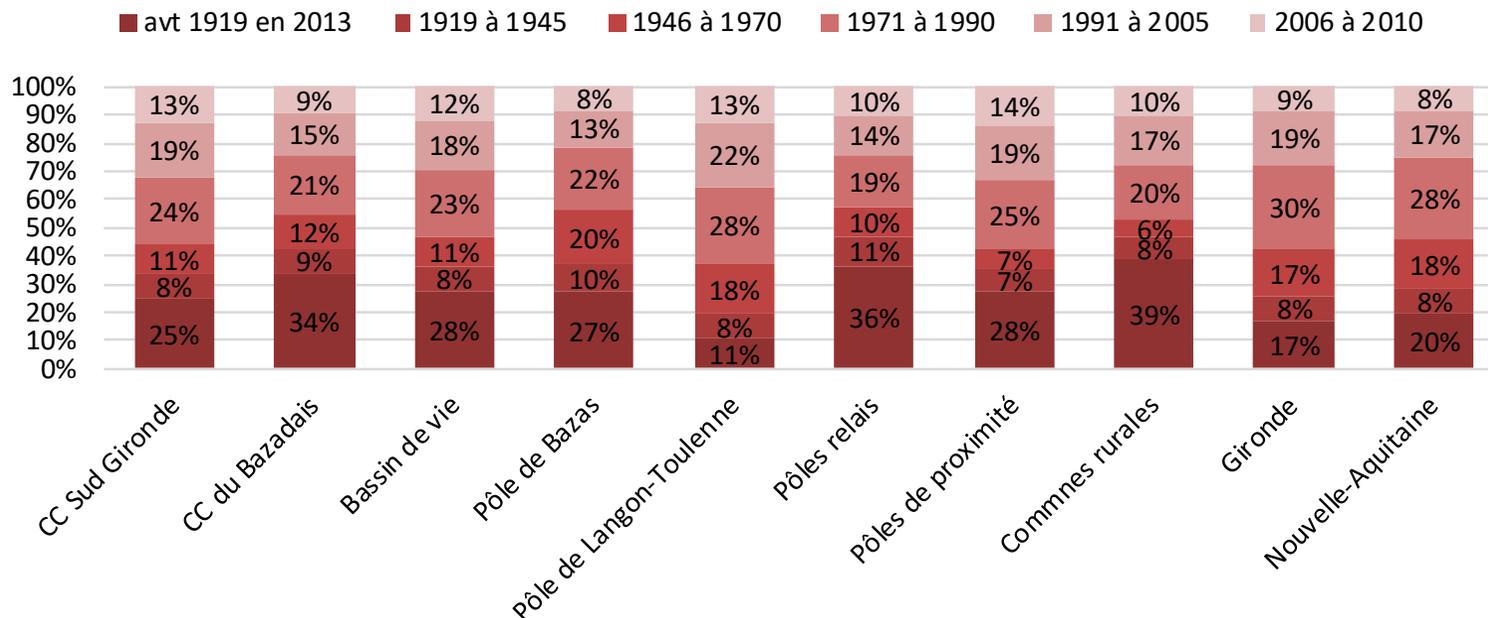
## 2.1.6 - Un parc de logement vieillissant

La part des logements anciens est plus importante dans le territoire qu'au niveau départemental et régional. En effet, 47 % du parc de logement des deux CdC a été construit avant 1970 et les premières réglementations thermiques, contre 42 % en Gironde et 46 % en moyenne dans la région Nouvelle-Aquitaine.

Le parc ancien, datant d'avant 1919, représente plus de 28 % des résidences principales, contre 17 % dans le département et 20 % dans la région. Seul le pôle de Langon-Toulenne se distingue par la présence d'un parc ancien relativement peu présent en raison d'un fort développement entre les années 1970 et 2000 (50 % du parc construit à cette période).

### Ancienneté des résidences principales

Source: INSEE RP 2013



# Part des résidences principales construites avant 1945

PLUih de la CC du Sud Gironde et du Bazadais

Envoyé en préfecture le 06/03/2023  
Reçu en préfecture le 06/03/2023  
Publié le Limites d'EPCI   
ID : 033-200043982-20230302-DE\_28022023\_01-DE  
 Limites communales

## Part des résidences principales construites avant 1945

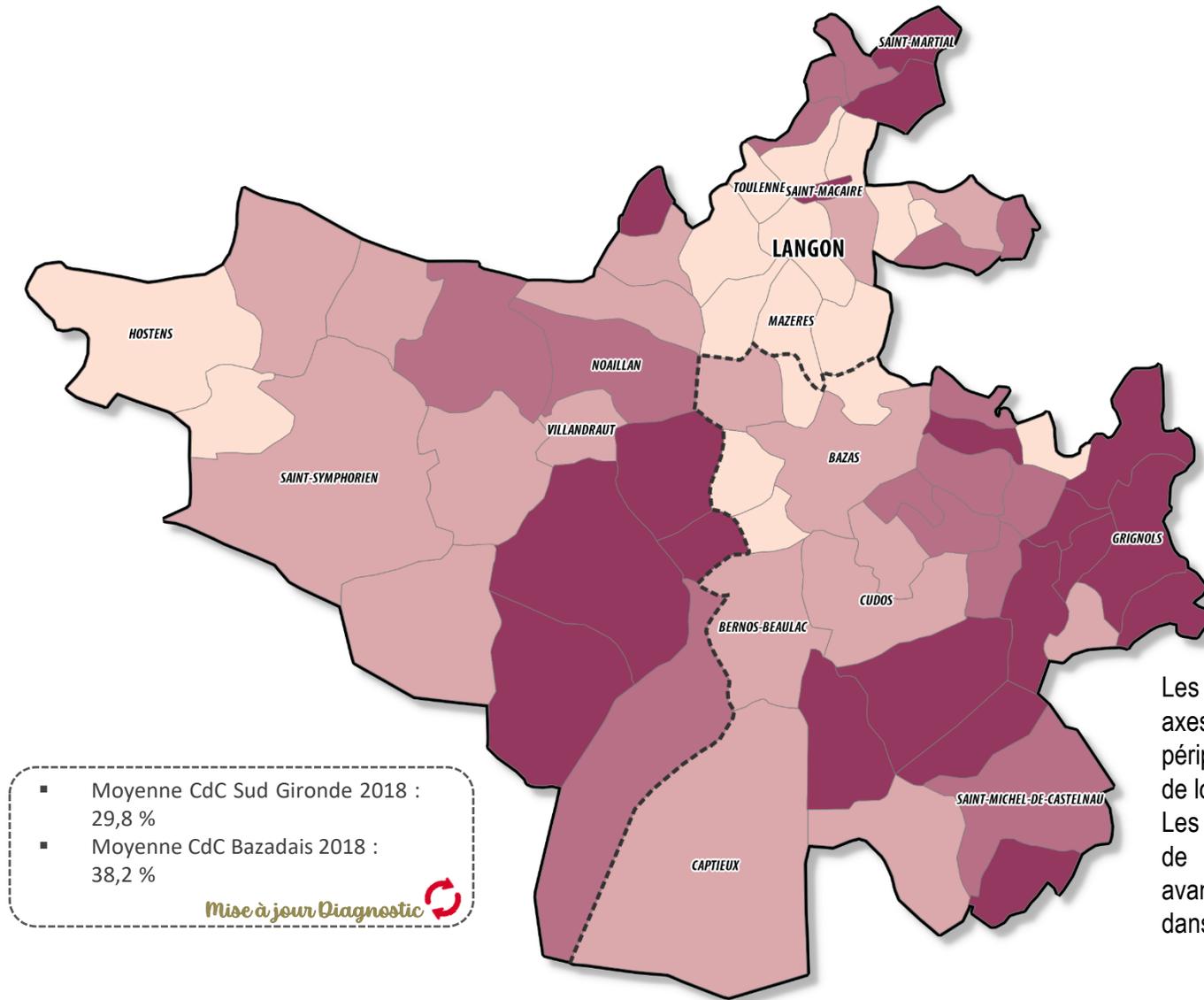
-  Moins de 35%
-  De 35 à 45%
-  De 45 à 55%
-  Plus de 55%

Moyenne CdC Sud Gironde : 33 %

Moyenne CdC Bazadais : 42 %

Les communes se trouvant le long des axes structurants du territoire, et dans la périphérie de Langon possèdent un parc de logements plus récent.

Les communes possédant plus de 55 % de résidences principales construites avant 1945 se trouvent principalement dans l'Est et le Sud du territoire.



- Moyenne CdC Sud Gironde 2018 : 29,8 %
- Moyenne CdC Bazadais 2018 : 38,2 %

Mise à jour Diagnostic 

Réalisation : CITADIA - Décembre 2017  
Sources : GEOFLA2015 - INSEE 2013



## 2.1.7 - Une dynamique d'amélioration des logements enclenchée depuis 10 ans sur une partie du territoire

Envoyé en préfecture le 06/03/2023  
Reçu en préfecture le 06/03/2023  
Publié le  
ID : 033-200043982-20230302-DE\_28022023\_01-DE

Plusieurs actions ont été mises en œuvre dans la CC Sud Gironde et la CC du Bazadais pour rénover et améliorer le parc de logements :

- **OPAH Revitalisation Rurale du sud Gironde (2004-2009)**
- **OPAH du Pays des Landes de Gascogne (2013- 2015)**
- **OPAH Développement Durable (2009-2014) puis l'OPAH Transition Energétique du SIPHEM (2015-2019) : 73 logements améliorés sur les communes appartenant à l'ex CDC des Coteaux Macariens sur la première opération (65 propriétaires occupants et 8 propriétaires bailleurs)**
- **Des opérations ponctuelles en diffus et dans le cadre du PST sur l'ex CDC du Pays de Langon**



## Zoom sur le Bilan de l'OPAH –RR du Sud Gironde (2004-2009)

Une OPAH-RR (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Revitalisation Rurale) a été mise en place entre 2009 et 2014 sur le périmètre des trois intercommunalités (CdC du Bazadais, CdC de Captieux/Grignols et CdC de Villandraut) appartenant au Pays des Landes de Gascogne.

### Les Propriétaires occupants (PO), un peu plus de 50% de l'objectif réalisé :

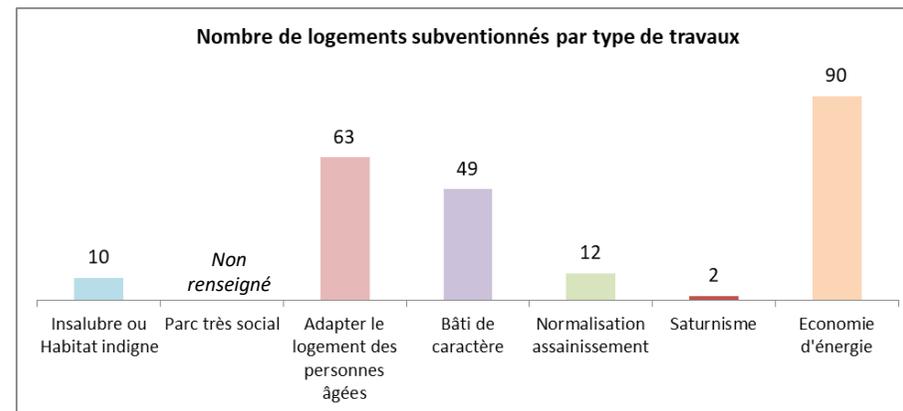
- Un objectif de 350 logements à réhabiliter sur 5 ans, soit 70 logements /an ;
- Sur les 711 propriétaires occupants rencontrés, 292 habitent la CdC du Bazadais. **L'OPAH a bénéficié à 184 PO soit 53% des objectifs** de la convention OPAH.
- **58 % des projets étaient portés par des propriétaires à la retraite.** De plus, une **majorité des propriétaires possédaient de faibles revenus** (57 % de ces propriétaires disposaient de ressources très modérées leur permettant d'obtenir l'aide majorée de l'ANAH),
- les **2/3 de ce parc subventionné se trouvant en centre-bourg**, l'OPAH aura permis d'améliorer les conditions de vie dans ces centralités. En outre, les problématiques majeures des propriétaires occupants ont concerné les travaux d'économie d'énergie (90 logements), l'adaptation d'usage des personnes âgées (63 projets) l'amélioration du confort des logements, la lutte contre le saturnisme. Un seul dossier a été traité dans une procédure de logement insalubre.
- **L'enveloppe de travaux moyenne s'élève à 11 000 € TTC.** La subvention ANAH moyenne attribuée par logement est de 3 570 €. Sur les 184 dossiers OPAH, 106 propriétaires ont obtenu des financements complémentaires avec une aide moyenne complémentaire de 2 300 €.

Envoyé en préfecture le 06/03/2023

Reçu en préfecture le 06/03/2023

Publié le

ID : 033-200043982-20230302-DE\_28022023\_01-DE



Types de travaux	Objectif OPAH	Réalisation
<i>Objectif global</i>	<b>350</b>	<b>184</b>
Insalubre ou Habitat indigne	70	10
Parc très social	95	NR
Adapter le logement des personnes âgées	60	63
Bâti de caractère	15	49
Normalisation assainissement	75	12
Saturnisme	<i>Pas d'objectif</i>	2
Economie d'énergie	<i>Pas d'objectif</i>	90

*Un logement peut-être éligible à plusieurs travaux*

*Source : Bilan OPAH RR 2009-2014*

## Zoom sur le Bilan de l'OPAH –RR du Sud Gironde (2004-2009)

Pour les PB, un objectif global réalisé pour moitié avec des résultats satisfaisants pour le PST, le bâti de caractère et la résorption de l'insalubrité:

- Un objectif de **250 logements** à réhabiliter sur 5 ans, soit **50 par an** ;
- 299 propriétaires bailleurs ont été rencontrés (dont 135 sur la CdC du Bazadais). **1/3 d'entre eux a obtenu une aide OPAH**, soit 96 propriétaires pour un parc de **128 logements** correspondant à **51 % de l'objectif d'OPAH** ;
- Cette OPAH aura permis de **faire des économies d'énergie (110 logements)**, produire **69 logements sociaux conventionnés**, rénover **66 logements** considérés comme du bâti de caractère, lutter contre l'insalubrité pour 55 logements ;
- Concernant la production d'un parc très social privé, l'objectif de 25 logements est loin d'être atteint dû en partie à une « mauvaise image » de ces logements chez les propriétaires bailleurs ;
- Seul un propriétaire bailleur de logement loué a bénéficié des majorations apportées par la sortie d'insalubrité ;

Envoyé en préfecture le 06/03/2023

Reçu en préfecture le 06/03/2023

Publié le

ID : 033-200043982-20230302-DE\_28022023\_01-DE

L'ensemble des travaux estimés pour la rénovation de ces 128 logements représente une enveloppe de plus de 6 100 000 €, soit une moyenne de travaux par logement de **50 000 €**. Au total, les propriétaires bailleurs ont obtenu 1 613 239 € de subventions ANAH, soit une aide moyenne/logement de **12 600 € (3,5 fois plus que pour un propriétaire occupant)**.

Outre l'action sur le parc privé (OPAH-RR), on trouve diverses actions publiques. Ces interventions ont pour but de diversifier une nouvelle offre de terrains à bâtir et une nouvelle offre de logements locatifs (lotissement identitaire, offre locative communale, développement d'une offre locative sociale etc.).

Types de travaux	Objectif OPAH	Réalisation
<i>Objectif global</i>	<b>250</b>	<b>128</b>
Vacance "chronique"	75	55
Insalubre ou Habitat indigne	50	55
Parc social privé Conventionné	75	69
Parc très social privé	25	7
Adapter le logement des personnes âgées	50	15
Bâti de caractère	60	66
Normalisation assainissement	75	23
Saturnisme	<i>Pas d'objectif</i>	8
Economie d'énergie	<i>Pas d'objectif</i>	110

NB : Les 55 logements sont des logements traités pour vacance chronique qui n'auraient pas être remis sur le marché en l'état

Source : Bilan OPAH RR 2009-2014

Un logement peut-être éligible à plusieurs travaux

## Zoom sur le Bilan de l'OPAH Pays Landes de Gascogne Sud Gironde 2013-2015

Une OPAH a été mise en place entre 2013 et 2015 sur les Communautés de Communes du Bazadais (CdC du Bazadais et CdC de Captieux Grignols, incluant la commune de Lados) et la CdC du Sud Gironde (CdC du Paroupian et CdC de Villandraut).

La présente OPAH vise à réhabiliter un total de **354 logements sur les trois ans**.

	Année 1	Année 2	Année 3	Total
Propriétaires Occupants	75	75	75	225
Propriétaires Bailleurs	43	43	43	129
Total	118	118	118	354

Source : Bilan OPAH RR 2013-2015

### 1/3 des objectifs atteints pour les PO :

- la présente OPAH vise à réhabiliter **225 logements** ;
- elle fait état de 165 contacts qui ont montré un intérêt pour cette procédure ;
- **74 propriétaires (75 dossiers) ont bénéficié d'aides** ;
- **85%** des dossiers correspondent à des PO « très modestes », soit 64 dossiers ;
- **1/3 des projets sont terminés** (24 dossiers PO soldés, 31 en cours de travaux, 20 en attente de décision CLAH).
- une priorité majeure fait progresser le parc de logements sur le plan thermique (**8 dossiers sur 10**). Cependant, un seul dossier concerne l'habitat « très dégradé ».
- plus d'1,2 millions d'euros de travaux ont été estimés, soit une moyenne de **15 000€** de travaux TTC par dossier, soit un coût moyen supérieur à celui de la dernière OPAH (**10 000€**). 760 486€ de subventions ont été attribuées par les différents partenaires en plus de l'ANAH avec deux fois plus d'aide en moyenne qu'au cours de la précédente OPAH (4 900€).

### Des résultats moins probants pour les PE

- l'OPAH vise à réhabiliter **129 logements**
- 27 PB ont été informés et **24 logements ont été rénovés** soit **19%** de l'objectif de la convention (2 dossiers auront permis d'améliorer le confort des locataires et 22 autres dossiers pour la résorption de la vacance) ;
- pour **79%** de ce parc, le choix du propriétaire s'est porté sur du « loyer social », 5 logements ayant été rénovés en logement « très social » ;
- **12 logements** ont été terminés, la moitié de ce parc est aujourd'hui sur le marché locatif, les autres projets ont tous débuté ;
- l'enveloppe de travaux a été estimée à 1,8 millions d'euros pour les 24 rénovations, soit **75 000€** de travaux TTC en moyenne par logement. 731 861€ de subventions ont été attribuées par les différents partenaires, soit une subvention moyenne par logement de 30 500€ (2 fois plus que dans l'OPAH précédente).

Envoyé en préfecture le 06/03/2023

Reçu en préfecture le 06/03/2023

Publié le

ID : 033-200043982-20230302-DE\_28022023\_01-DE



### Des résultats contrastés et des difficultés rencontrées :

- les projets sont plus conséquents avec un **coût moyen de travaux et des subventions par logement plus important qu'au cours de la dernière OPAH** ;
- **des difficultés de démarrage de l'OPAH** (signature tardive de la convention, incertitude sur le partenariat du CG de la Gironde),
- un décalage non négligeable entre les dépôts des dossiers et leur passage en commission qui ont dissuadé certains propriétaires,
- la **modification de l'éligibilité de certains dossiers PO « modestes »** en 2014 ne pouvant plus permettre de remplir les objectifs de cette catégorie,
- **une enveloppe de dernière année limitée** entraînant la baisse de l'objectif initial de 75 PO à une cinquantaine en 2015.

## Vers une nouvelle OPAH pour la Communauté de Communes du Sud Gironde

Les résultats de cette OPAH-RR du Pays des Landes de Gascogne ont participé à **l'amélioration du parc de logement et la diversification de l'offre avec la création de 24 logements conventionnés.**

En septembre 2017, SOLIHA a réalisé une étude pré-opérationnelle d'OPAH avec un volet rénovation urbaine et restauration immobilière pour la Communauté de Commune Sud Gironde.

Environ **1 200 logements privés sont estimés comme potentiellement indignes sur le territoire**, soit 8% des résidences principales. 60% de locataires, environ 710 ménages, sont concernés et 32% de propriétaires occupants (environ 380 ménages). 23% des résidences principales sont sans confort ou au confort partiel (contre 16% en Gironde). Parmi ces logements, 65% sont des propriétaires occupants et 35% des locataires. 14 communes ont plus de **70%** des résidences principales classées entre 6 (médiocre) et 8 (très dégradé). Au-delà de l'approche statistique, 70 signalements ont été notifiés au Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne et le mal logement depuis 2013. Ces signalements sont en nette augmentation (**13 en 2013, 24 en 2016**).

Il ressort de cette étude qu'un **propriétaire occupant sur trois est éligible aux subventions de l'Anah, soit environ 3 300 ménages**, dont **2 000** se situent dans la **catégorie « très modeste »** de l'Anah (plus des 20 % des propriétaires occupants). Ce taux d'éligibilité atteint plus de 40 % pour certaines communes (Castets, Pompéjac, Préchac, St-André du Bois, St-Macaire et St-Symphorien). L'étude précise également qu'un propriétaire sur deux vit dans un logement considéré comme « médiocre » à « très dégradé ».

Concernant les locataires, **78 % des locataires du parc privé sont éligibles au logement social**, soit environ 3 850 ménages, dont 2200 éligibles au **logement « très social » (45 % des locataires du parc privé)**. De plus, **2/3 des locataires du privé** vivent dans un logement considéré comme « médiocre » à « très dégradé ».

L'étude montre également qu'en Sud Gironde, **60 % des propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah ont plus de 60 ans**, et 40 % des propriétaires « très modestes » sont âgés de plus de 75 ans. Parmi les 65-79 ans, plus du quart d'entre eux vit seul chez lui, et cette part dépasse les 40 % pour les plus de 80 ans, ce qui témoigne de l'importance de la prévention chez les personnes âgées, pour leur permettre de préserver leur autonomie à leur domicile le plus longtemps possible.

Il existe donc dans le territoire un enjeu **d'accompagnement à la rénovation et l'adaptation des logements** pour notamment permettre aux personnes âgées et handicapées de demeurer dans leur logement dans les meilleures conditions.

Au regard de cette étude, **deux segments de l'offre de logements semblent à conforter** sur le territoire de la Communauté de communes du Bazadais : le parc locatif à loyers maîtrisés **au sein du parc existant avec une attention particulière sur la qualité du bâti**, et l'accession en centre-bourg de logements individuels adaptés **aux normes de confort actuelles**.

Afin de cibler les centres-bourgs nécessitant un accompagnement renforcé, l'étude pré-opérationnelle a réalisé une analyse urbaine spécifique sur 10 pôles du territoire. Elle doit permettre de déterminer **les actions d'accompagnement pouvant faire effet levier sur la requalification des secteurs les plus problématiques**. Cette étude croise des données qualitatives via des entretiens avec des élus, des données statistiques sur le bâti (densité, ancienneté, vacance...) et un travail de terrain. Les principales conclusions concernent :

- **7 communes** où les enjeux rejoignent ceux d'une OPAH de droit commun : Hostens, Préchac, Saint-Symphorien, Noailan, Fargues, Toulonne et Castets et Castillon
  - Des enjeux d'amélioration thermique du parc ancien, d'adaptation au vieillissement et des problématiques ponctuelles d'habitat de mal logement
  - Des données sur la vacance souvent surévaluées et une dynamique engrangée par les différents dispositifs précédents sur la majorité des communes, à conforter
  
- **3 communes** aux problématiques urbaines concomitantes aux enjeux d'amélioration du parc :
  - Langon : une dynamique de revitalisation commerciale du centre ancien à accompagner sur le volet logement, un tissu bâti dense et une concentration de logements locatifs a priori d'état médiocre.
  - Saint-Macaire : une revitalisation engagée mais une problématique patrimoniale à accompagner.
  - Villandraut : une concentration de bâti dégradé et vacant sur des îlots du centre ancien, desservant la requalification amorcée par les travaux de réaménagement du bourg.

## 2.1.8 - Un parc social peu présent et orienté vers les grandes typologies

**Le parc social du territoire est composé de 1 30 logements au 1er janvier 2015, soit 5,7 % des résidences principales.**

78% des logements sociaux du territoire se trouvent dans la CdC Sud Gironde et 22% dans la CdC du Bazadais.

Les pôles principaux comptent 835 logements sociaux, soit 64 % des logements sociaux du territoire. Avec 50 % des logements sociaux du territoire, soit 653 logements, le pôle Langon-Toulenne concentre l'offre sociale et joue son rôle de pôle majeur du territoire. Les logements sociaux représentent ainsi 13 % des résidences principales de cette partie du territoire.

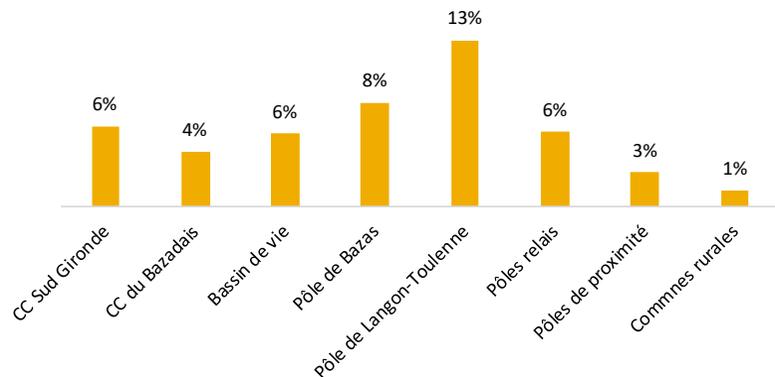
Les pôles de proximité et les communes relais comptent chacun entre 200 et 230 logements sociaux. Cependant, cela représente un taux de 6 % dans les pôles relais, contre 3 % dans les pôles de proximités.

Au sein du parc social, les petits logements (T1-T2) ne représentent que 16 % de l'offre (environ 211 logements). Les grands logements (T4 et plus) composent 43 % du parc de logements (dont 6 % de T5 et plus). Les logements de type T3 sont fortement représentés : 539 unités, soit 41 % de l'offre.

A ces logements sociaux s'ajoutent plus de 225 logements communaux conventionnés jouant le rôle de logements sociaux de fait au regard des conditions d'attributions et des loyers pratiqués par les communes.

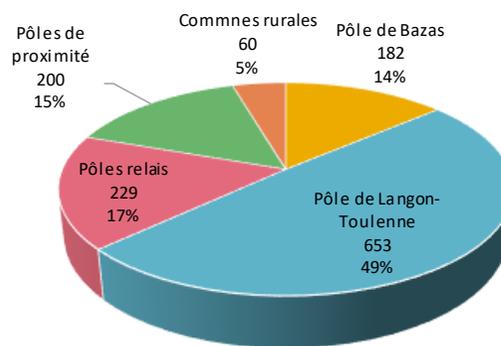
**Taux de logements sociaux par secteur**

Source: Insee RP 2013- RPLS 2015



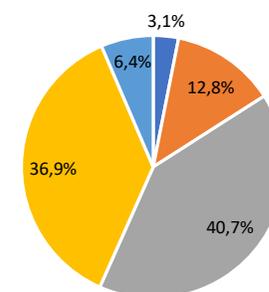
**Répartition des logements sociaux par secteur**

Source: RPLS 2015



**Répartition des logements sociaux par typologie**

Source : RPLS 2015



■ T1 ■ T2 ■ T3 ■ T4 ■ T5 et+

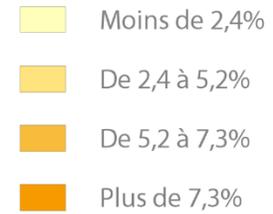
# Nombre de logements sociaux par commune (RPLS 2015)

PLUih de la CC du Sud Gironde et du Bazadais

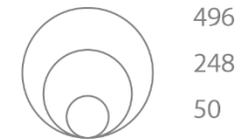
Envoyé en préfecture le 06/03/2023  
 Reçu en préfecture le 06/03/2023  
 Publié le **S<sup>2</sup>LO** Limites d'EPCI  
 ID : 033-200043982-20230302-DE\_28022023\_01-DE

□ Limites communales

## Part des logements sociaux par commune

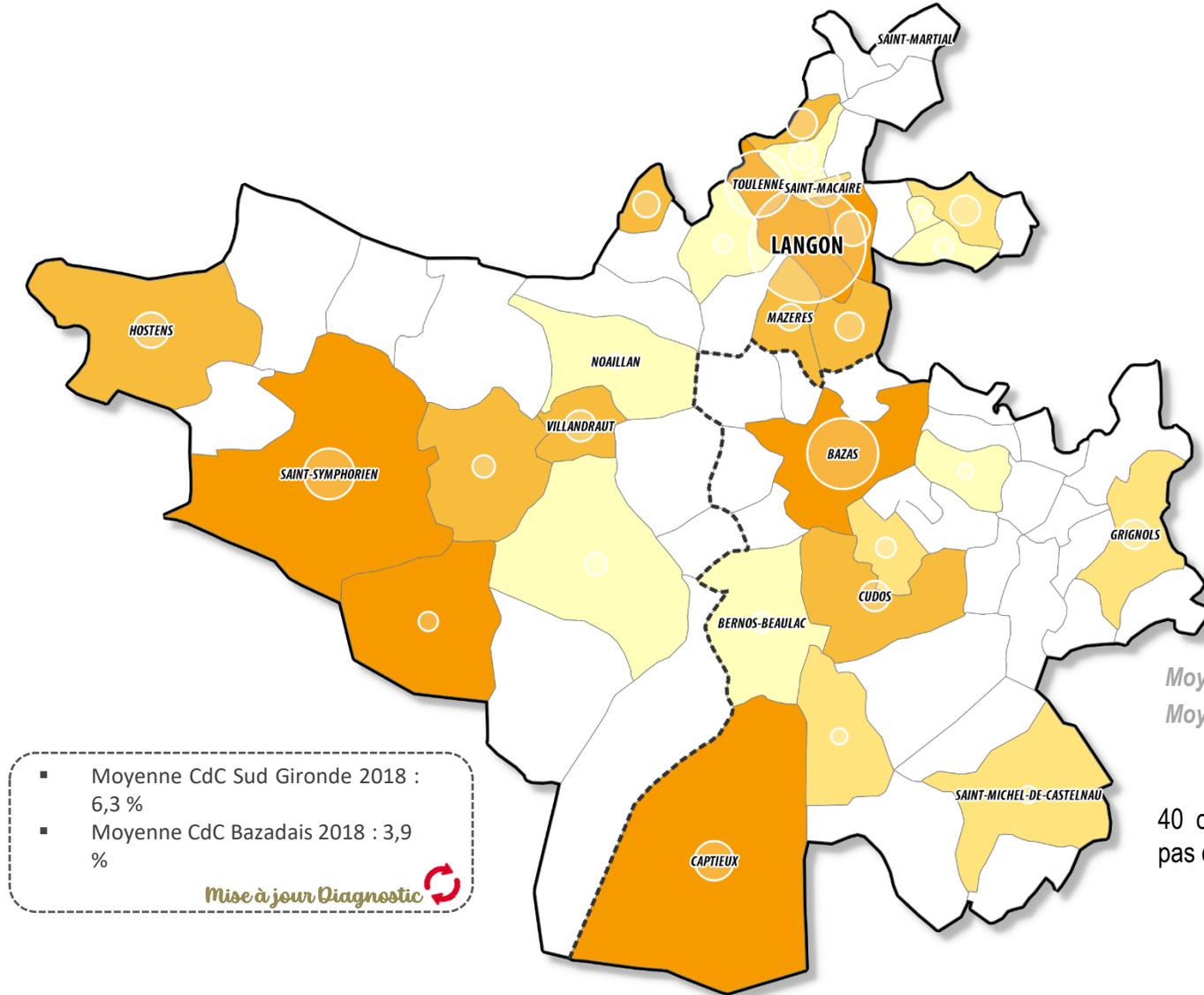


## Nombre de logements sociaux par commune



Moyenne CdC Sud Gironde en 2015 : 6,3 %  
 Moyenne CdC Bazadais en 2015 : 4,3 %

40 communes du territoire ne possèdent pas de logements sociaux conventionnés



- Moyenne CdC Sud Gironde 2018 : 6,3 %
- Moyenne CdC Bazadais 2018 : 3,9 %

Mise à jour Diagnostic

0 5 km

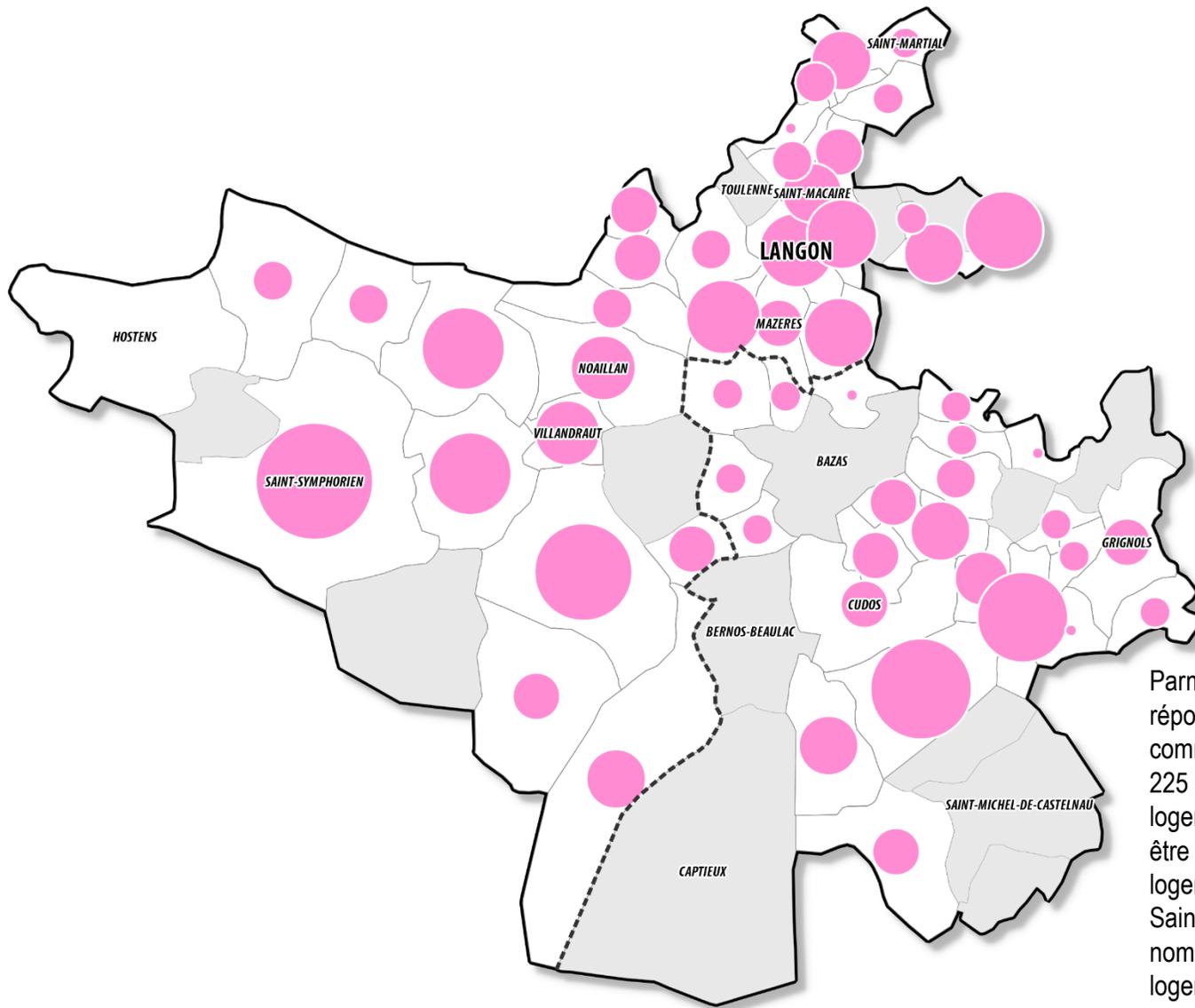
Réalisation : CITADIA - Décembre 2017  
 Sources : GEOFLA2015 - INSEE 2013



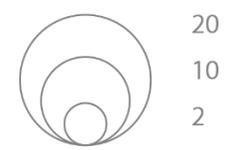
# Nombre de logements communaux

PLUih de la CC du Sud Gironde et du Bazadais

Envoyé en préfecture le 06/03/2023  
Reçu en préfecture le 06/03/2023  
Publié le Limites d'EPCI   
ID : 033-200043982-20230302-DE\_28022023\_01-DE  
Limites communales



## Nombre de logements communaux



Nombre CdC Sud Gironde en 2017 : 158  
Nombre CdC Bazadais en 2017 : 67

Parmi les 69 communes du territoire, 55 ont répondu au questionnaire sur les logements communaux (Octobre 2017). Grâce à cela, 225 logements communaux (hors logements sociaux conventionnés) ont pu être identifié, soit une moyenne de 4 logements par communes. La commune de Saint-Symphorien possèdent le plus grand nombre de logements communaux (20 logements).

Réalisation : CITADIA - Décembre 2017  
Sources : GEOFLA2015 - INSEE 2013



0 5 km

# 2.1.9 - Un parc social sous pression, notamment pour les petites typologies

À la fin de l'année 2015, le territoire a enregistré plus de **720 demandes de logements sociaux**.

La demande s'exprime en premier lieu dans la ville de Langon qui concentre l'offre (58 % de la demande intercommunale), mais également dans les communes de Bazas et Toulonne (plus de 70 demandes par commune).

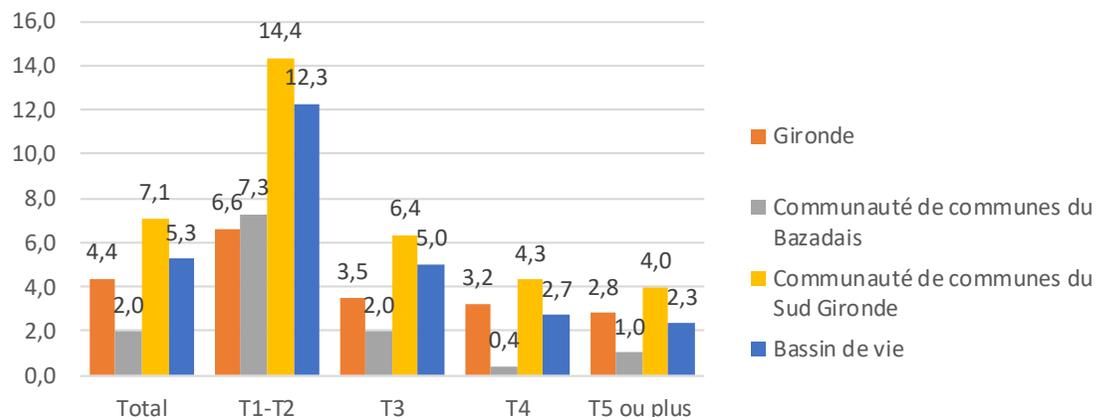
La demande de logements sociaux est principalement orientée vers les grands logements, (59 % des demandes pour des T3 et plus). La part de la demande sur les petits logements (T1/T2) est plus marquée dans le département que dans le territoire.

Avec environ **140 attributions réalisées en 2015**, le ratio demandes / attributions est de 5,3, soit un niveau plus élevé que dans le département (4,4). La pression sur la demande est plus appuyée à Langon avec un ratio de 9,9 demandes pour 1 attribution. Cette pression de la demande est également très forte sur les T1-T2, notamment dans la CdC Sud Gironde, compte tenu d'une offre peu présente.

L'adaptation à la demande constitue un enjeu primordial, notamment à Langon où la pression sur les petites typologies est plus importante.

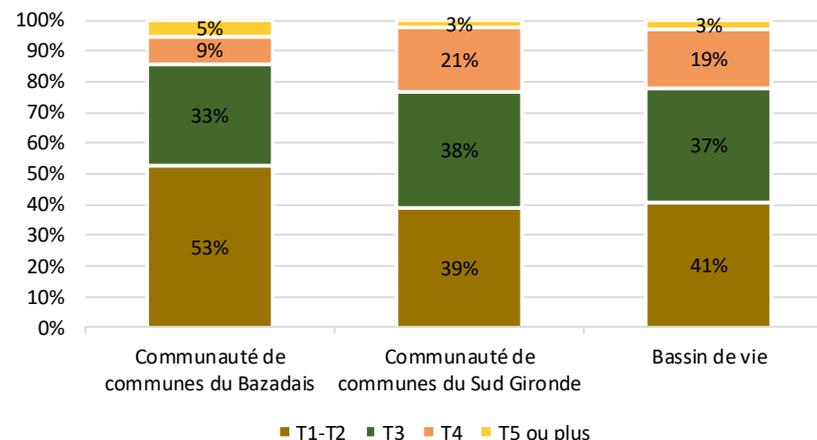
**Comparaison des ratio demandes/attribution de logements sociaux par territoire**

Source : SNE 2015



**Répartition des demandes par taille de logements demandés dans le bassin de vie**

Source : SNE 2015



Parmi les demandeurs, seuls 13 % résident déjà au sein du parc social, contre 27 % dans le département. Ceci s'explique par une plus faible présence du parc social à l'échelle locale. La demande de mutation est donc moins présente sur le territoire mais la réponse à cette demande permettrait d'améliorer les parcours résidentiels dans le parc social.

Par contre, la majorité des demandeurs (50 %) disposent d'un logement dans le parc privé, dont 45 % de locataires (30 % dans le département).

De plus, 33 % sont hébergés chez leurs parents, des tiers ou disposent d'un logement de fonction ou d'un logement gratuit, soit un niveau équivalent au département. Près de 2 % sont en situation de précarité face au logement (sortie d'hébergement, sans domicile, hôtel, etc.), contre 3 % dans le département.

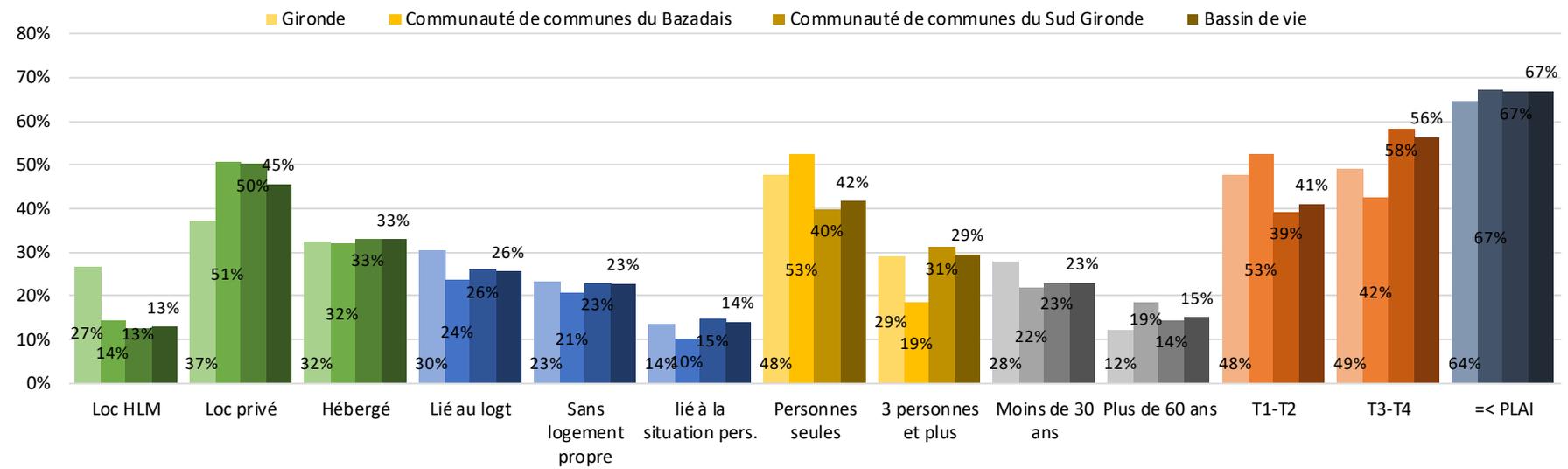
Le premier motif de la demande est ce propre (23 % des demandeurs). La part élevée de demandeurs actuellement logés dans le parc privé explique la forte présence de demandes avec des motifs liés aux logements, notamment celui d'un loyer trop cher (16 % contre 14 % dans le département) ou d'un logement trop petit (8 % contre 14 % dans le département). Les motifs liés à la situation du demandeur ne représentent que 14 % des demandes.

23 % des demandeurs ont moins de 30 ans contre 28 % dans le département. À l'inverse, la part des demandeurs âgés est plus importante dans le territoire.

Notons enfin que 66 % des demandeurs sont éligibles à un logement de type PLAI (loyer très social), contre 64 % dans le département.

### Profils des demandeurs de logements sociaux

Source : SNE 2015



## 2.2 - Les dynamiques de marché

### 2.2.1 - Un marché de la construction porté par les logements individuels et en perte de vitesse

**La production de logements diminue progressivement depuis 2004.** Sur la période 2004-2014, 5 187 logements ont été commencés, soit une moyenne annuelle de 472 logements. Près de 74 % des logements commencés sur la dernière décennie sont localisés dans la CC Sud Gironde :

**Après un ralentissement de plusieurs années, le territoire a connu un pic de production de 600 logements en 2008.** Depuis 2009, avec l'effet de la crise économique et immobilière on observe une forte chute de la construction aux alentours de 290-300 logements par an sur la période. Cette chute est liée à la baisse de la production en collectif et en individuel pur. Depuis, la production est portée par l'individuel pur, mais le nombre de logements produits par an diminue également régulièrement. Notons que depuis une décennie aucun logement en résidence n'a été construit dans le territoire.

**Sur la période 2004-2014 l'indice de construction est de 8,9 logements par an pour 1 000 habitants,** ce qui correspond à un rythme de construction très dynamique. Cependant, il est de 13 entre 2004 et 2008 puis chute à 5,5 depuis 2009.

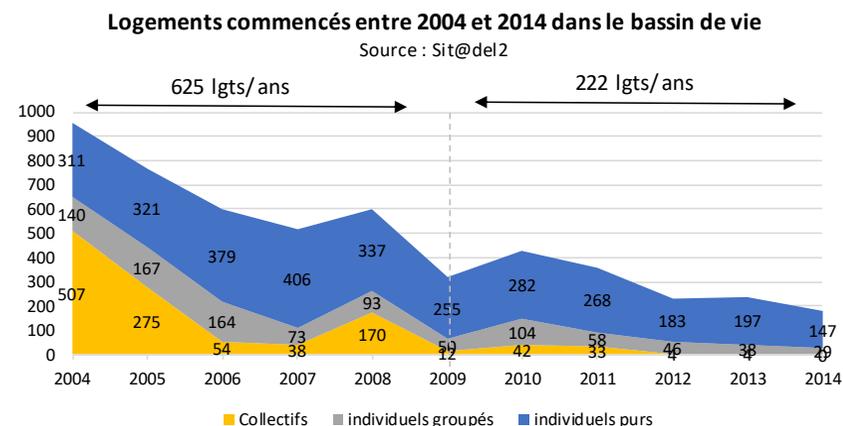
Les résidences (avec services) comprennent les logements en résidence (maisons individuelles ou logements collectifs) pour une occupation par un public très ciblé selon la nature de la résidence, avec mise à disposition de services spécifiques. Six types principaux de résidences sont recensés :

- Les résidences pour personnes âgées,
- Les résidences pour étudiants,
- Les résidences de tourisme,
- Les résidences hôtelières à vocation sociale,
- Les résidences sociales,
- Les résidences pour personnes handicapées.

#### Une baisse de la production de logements post 2009

- Production de 3 770 sur le bassin de vie entre 2008 et 2018 (diminution par rapport 2004-2014), soit une moyenne annuelle de 377 logements. Près de 73 % des logements commencés sur 2008-2018 sont localisés sur Sud Gironde.
- Ralentissement de la construction individuelle (325 à 163 sur la période 2008-2019) et chute de la construction de logements collectifs (surtout pour la CC du Bazadais qui est passée de 147 logements à 4 sur la période 2008-2019)
- L'indice de construction neuve : 4,08 pour Sud Gironde en 2018, 2,42 pour Bazadais

Mise à jour Diagnostic



### ■ Communauté de Communes Sud Gironde

En moyenne, environ **340 logements ont été produits chaque année depuis 10 ans** au sein de la CdC Sud Gironde. Cela correspond à **9,4 logements** commencés pour 1 000 habitants sur la période 2004-2014. On observe un pic de 13,9 logements/an entre 2004 et 2008 puis une chute de la construction (5,6 logements/an) depuis 2009.

Depuis 10 ans, on remarque une très nette diminution du rythme de construction qui passe de 835 logements en 2004 à 130 en 2014.

77% de la production est portée par le logement individuel, dont 55% par le logement individuel pur. 22% des nouveaux logements sont des logements collectifs et 1%, soit 21 logements, sont des logements en résidence.

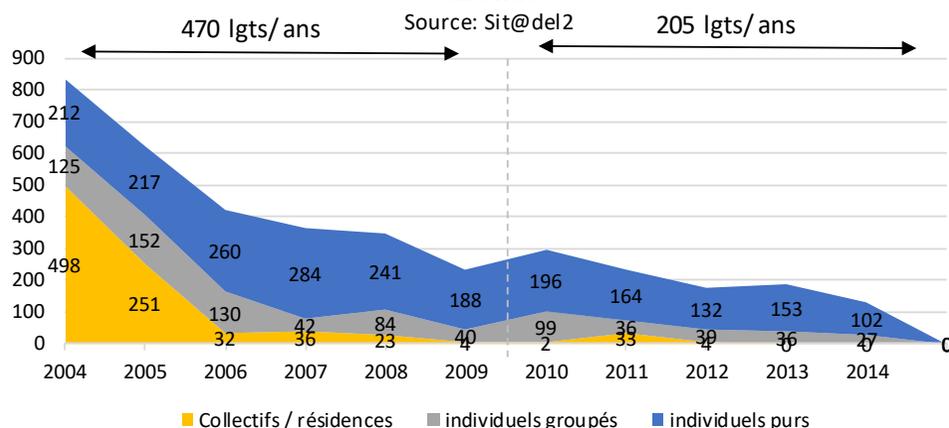
### ■ Communauté de Communes du Bazadais

En moyenne, environ **120 logements ont été produits chaque année depuis 10 ans** au sein de la CdC du Bazadais. Cela correspond à **7,9 logements** commencés pour 1 000 habitants sur la période 2004-2014. On observe un pic de 11 logements/an entre 2004 et 2008 puis, également, une chute de la construction (5,5 logements/an) depuis 2009.

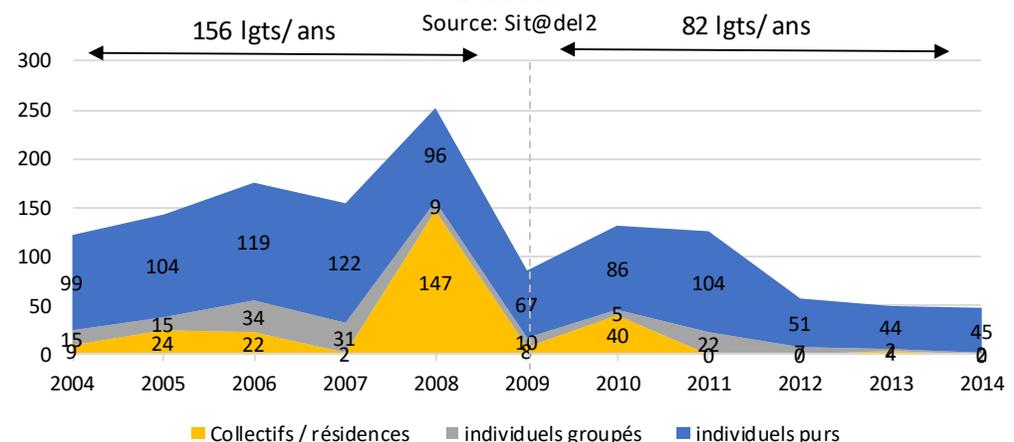
Ces chiffres cachent de grandes fluctuations en fonction des années. En effet, l'année 2008 correspond à un pic de production de 250 logements contre moins de 60 logements par an à partir de 2012.

81% de la production est portée par le logement individuel, dont 70% par le logement individuel pur. 19% des nouveaux logements sont des logements collectifs et 4%, soit 50 logements, sont des logements en résidence.

**Logements commencés entre 2004 et 2014 dans la CdC Sud Gironde**



**Logements commencés entre 2004 et 2014 dans la CdC du Bazadais**

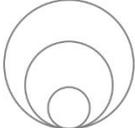


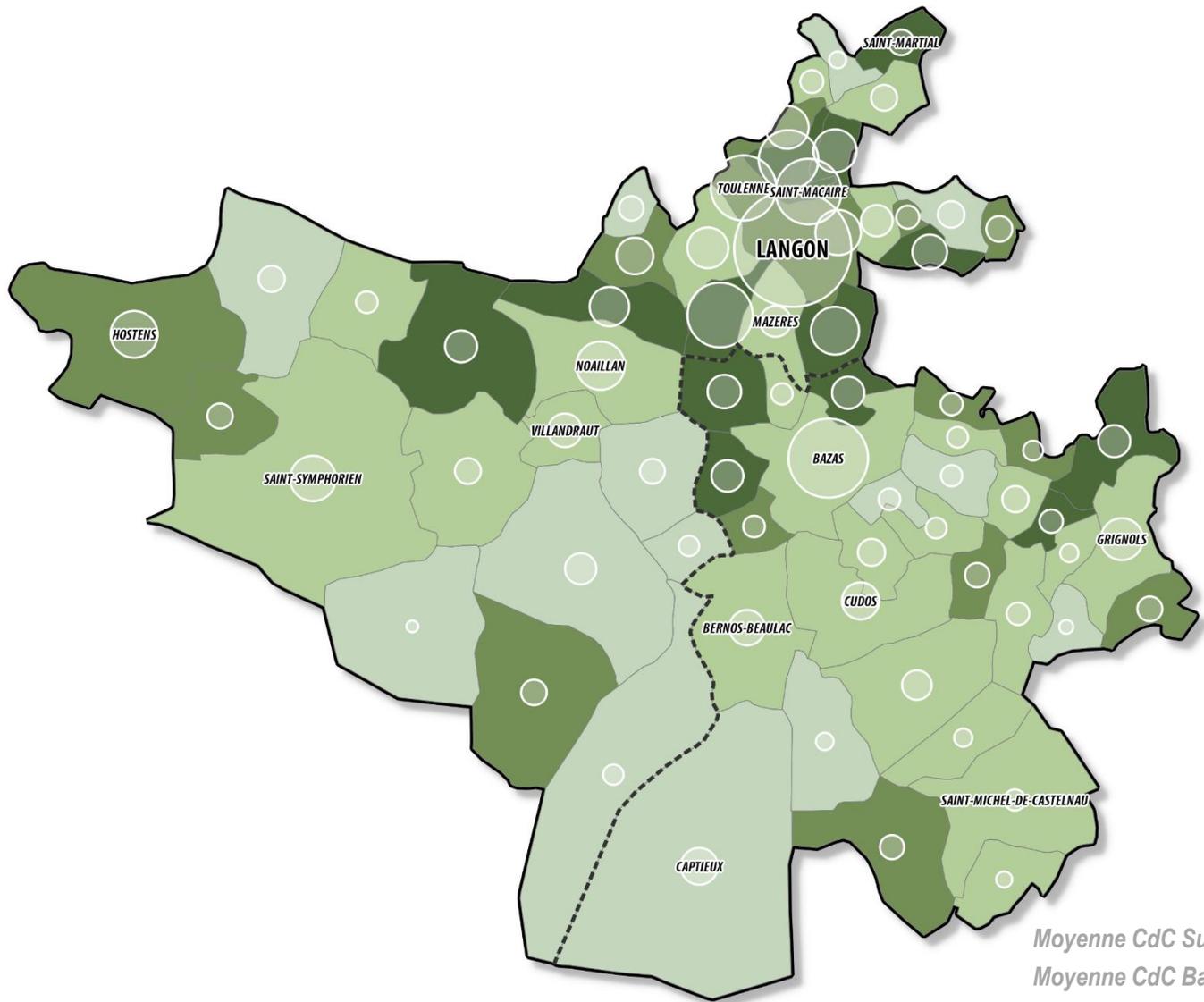
 Limites communales

## Nombre de logements construits pour 1000 habitants de 2004 à 2013

-  Moins de 5
-  De 5 à 9
-  De 9 à 11
-  Plus de 11

## Nombre de logements commencés

-  807
-  404
-  82



Moyenne CdC Sud Gironde : 13,2 logt par an / 1000 hts  
 Moyenne CdC Bazadais : 6 logt par an / 1000 hts

0 5 km

Réalisation : CITADIA - Décembre 2017  
 Sources : GEOFLA2015 - INSEE 2013



## 2.2.2 - Un rythme de construction qui permet à la fois de maintenir la population sur le territoire et d'accueillir de nouveaux habitants

Entre 2008 et 2013, le territoire accueille 2 932 résidents supplémentaires. Sur la période, 448 logements neufs ont été livrés par an, parmi lesquels 178 logements ont uniquement permis de maintenir la population sur le territoire (soit 40 % de la construction) : c'est ce que l'on nomme le Point Mort de la construction. Il se décompose de la façon suivante :

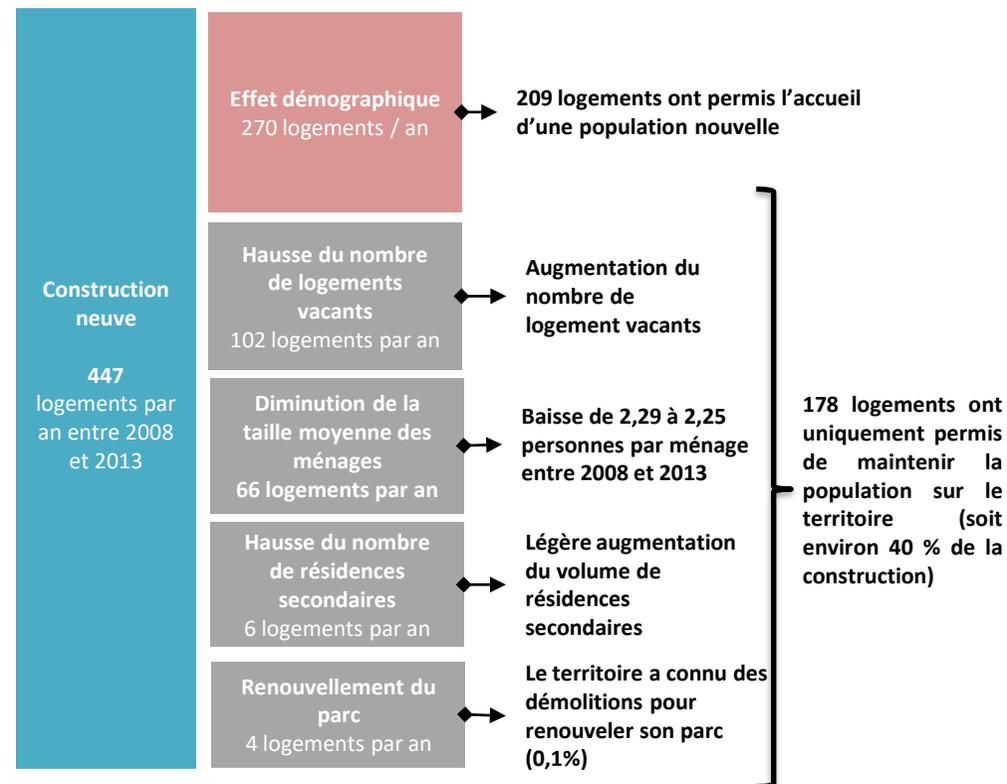
**66 logements par an ont permis de répondre à la diminution de la taille moyenne des ménages.** Ce phénomène est lié au vieillissement de la population, aux décohabitations et aux séparations.

**La vacance a augmenté de 102 logements par an.** Il s'agit d'autant de logements qui n'accueillent plus de population résidente. Pour autant, cette croissance vient artificiellement augmenter les besoins liés au Point Mort de la construction, car cette hausse n'est pas nécessaire sur ce territoire où la vacance est suffisante pour permettre la mobilité dans les logements.

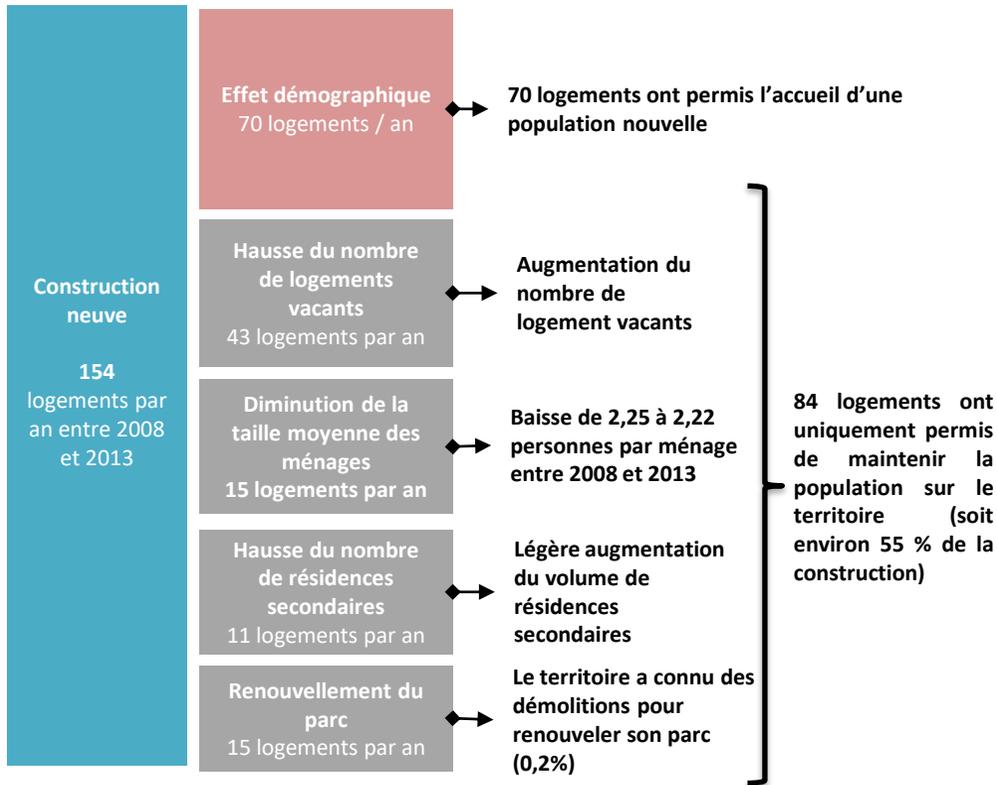
**6 logements ont été nécessaires pour répondre à la faible hausse des résidences secondaires.** Cette augmentation peut à la fois être liée à la construction de résidences secondaires neuves, mais également de résidences principales transformées en résidences secondaires.

Le dernier poste du Point Mort est le renouvellement du parc. Il correspond au solde entre les démolitions de logements et les créations de logements dans du bâti existant (par division de logement ou par changement de destination). **Il équivaut à la disparition de 4 logements par an.** Compte tenu de l'ancienneté d'une partie du parc, une accélération du renouvellement pourrait être envisagée.

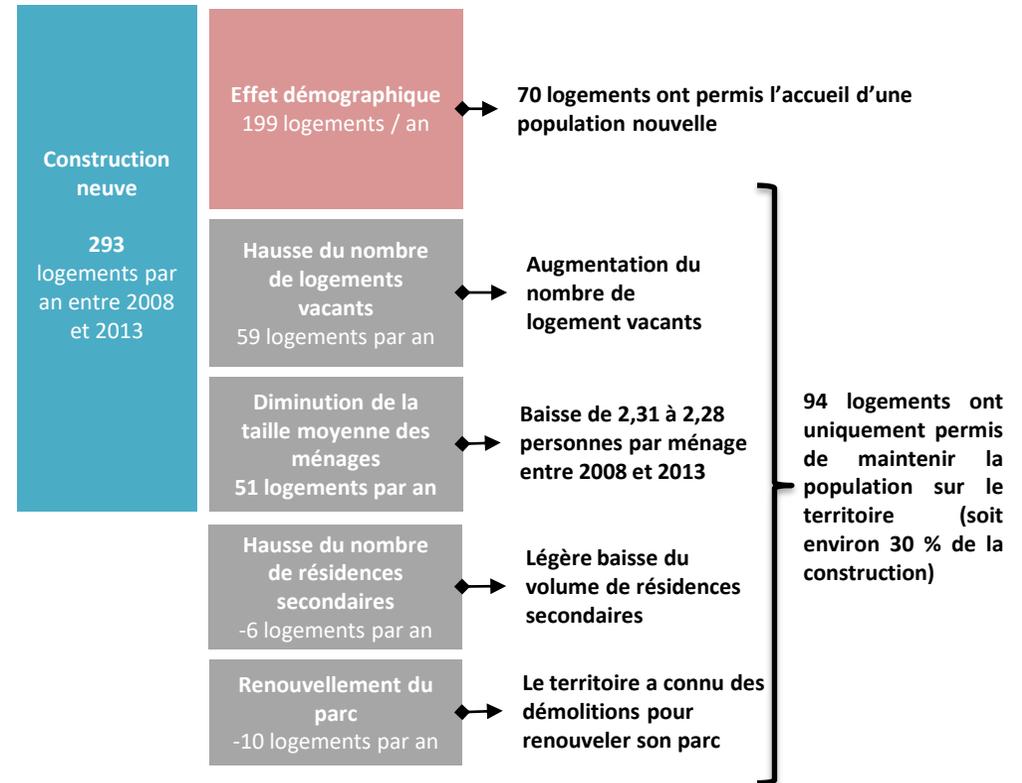
*Rappel « le **Point Mort de la construction** » : il s'agit, sur la période passée du nombre de logements correspondant à une stabilité démographique compte tenu des évolutions sociétales (diminution de la taille moyenne des ménages, vieillissement, divorces, etc.) et des évolutions internes du parc de logements (évolution de la vacance, action de démolitions, etc.)*



▪ Communauté de communes du Bazadais



▪ Communauté de communes Sud Gironde



## 2.2.3 - Des prix du foncier constructible en hausse, mais des surfaces en baisse

Le marché de la promotion immobilière est peu actif dans le territoire. On ne compte actuellement aucun programme collectif neuf en cours de commercialisation

Concernant la production de logements neufs individuels, malgré une relance du volume de production en 2010, le nombre de terrains à bâtir vendus par an a fortement diminué. Ce phénomène est constaté dans les deux communautés de communes :

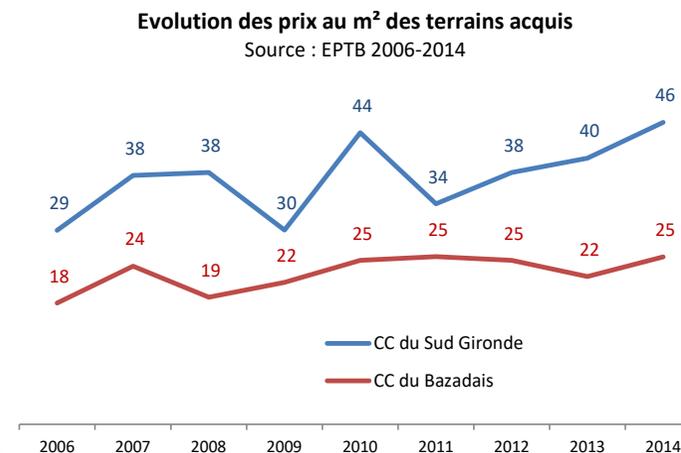
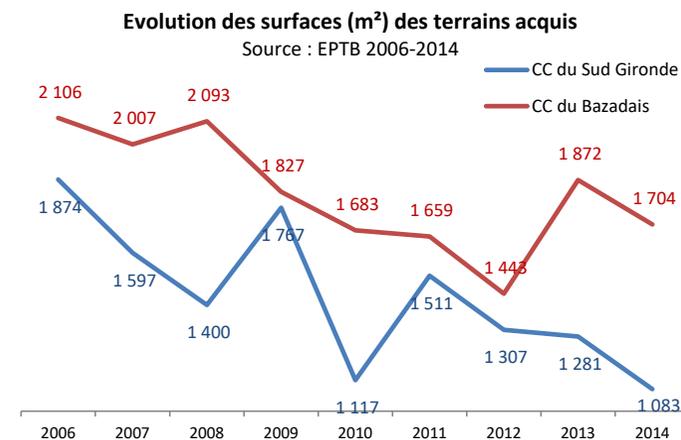
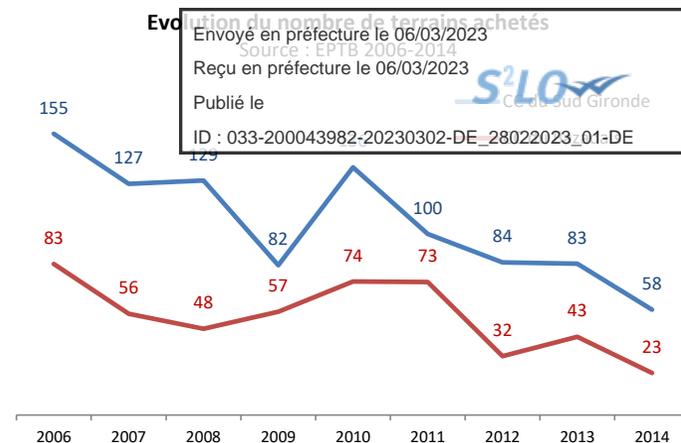
- Dans la CC Sud Gironde, un volume qui passe de plus de 150 ventes en 2006 à moins de 100 depuis 2011 ;
- Dans la CC du Bazadais, moins de 40 terrains vendus depuis 2012, contre plus de 80 en 2006.

Dans le même temps, la taille des terrains a fortement diminué (-400 m<sup>2</sup> en moyenne dans le Bazadais, et -800 m<sup>2</sup> dans la CC Sud Gironde) et reste plus élevée dans la CC du Bazadais où les prix au mètre carré sont plus bas, donc plus abordables pour les acquéreurs.

Cette tendance reflète le souhait des ménages de s'orienter progressivement vers des surfaces plus réduites en raison de la hausse des prix. Si cette hausse reste maîtrisée dans la CC du Bazadais (de 18 à 25 € / m<sup>2</sup>), elle est par contre beaucoup plus forte dans la CC Sud Gironde (de 29 à 46 € / m<sup>2</sup>).

Ainsi malgré la réduction de la taille des terrains achetés, les enveloppes d'achat sont restées relativement stables sur la période : autour de 50 000 € en Sud Gironde et 40 000 € dans le Bazadais.

Au prix du terrain s'ajoute celui de la construction de la maison. Les coûts de construction ont connu une augmentation plus modérée : de 900 € / m<sup>2</sup> à 1100 € / m<sup>2</sup> et restent similaires dans les deux communautés de communes. Ainsi, la construction d'une maison neuve de 110 m<sup>2</sup> sur un terrain de 1 000 m<sup>2</sup> coûte environ 175 000 € dans la CC Sud Gironde et 165 000 € dans la CC du Bazadais.



## 2.2.4 - Un marché de la revente qui reste en dessous des prix du département

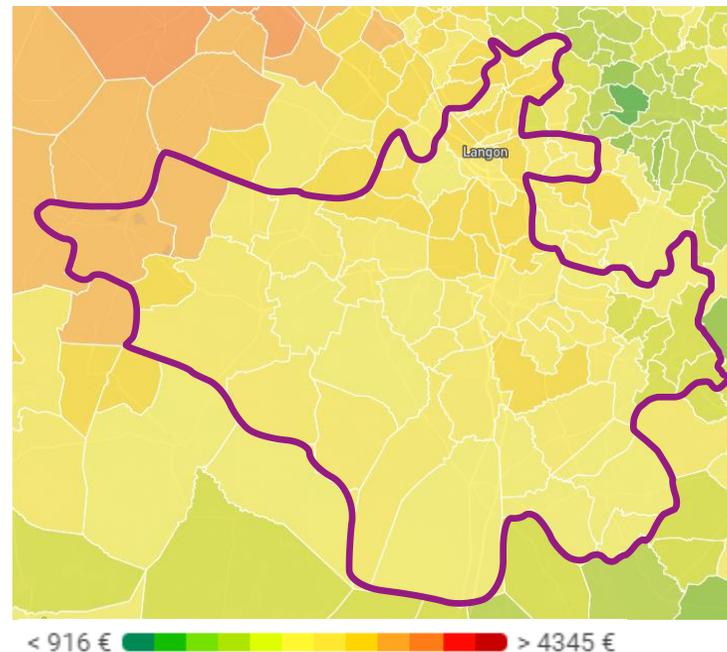
Le marché est plus accessible que sur l'agglomération bordelaise. Cependant, les axes de communication ont une influence directe sur l'activité du marché et les niveaux de prix. **Le marché est ainsi légèrement plus actif et plus valorisé dans les communes structurantes au nord du bassin de vie.**

Concernant le parc de maisons individuelles, le **prix moyen à la revente est de 1 495 €/m<sup>2</sup> dans le bassin de vie** contre entre 1 500 et 1 600 €/m<sup>2</sup> dans les deux principaux pôles du territoire et 2 377 €/m<sup>2</sup> dans le département.

Au regard de cette analyse, les prix des logements à la revente semblent proches de ceux des logements neufs.

### Prix moyens au m<sup>2</sup> des logements à la revente

sources : meilleursagents.com novembre 2017



## 2.2.5 - Un marché de l'immobilier ne répondant pas totalement financières d'une partie des ménages

La mise en regard des prix de l'immobilier local et des revenus des ménages résidents permet de constater qu'une partie des locataires reste exclue de l'accession à la propriété.

**L'accès à un logement individuel neuf** (construction sur terrain nu) **n'est possible que pour une part réduite de la population locale**. Avec des prix moyens situés autour de 175 000 € selon la localisation et la taille du terrain, ces biens ne sont accessibles qu'à 20 % des ménages locataires de 2 personnes et 35 % des ménages locataires de 3 personnes (couple avec un enfant).

**Le marché de la revente des logements individuels reste élevé pour la plupart des locataires**. Moins de 30 % des ménages locataires de 2 personnes et moins de 45 % des ménages locataires de 3 personnes (couple avec un enfant) peuvent accéder à une maison de 100 m<sup>2</sup>. Au regard des prix pratiqué à Langon ces chiffres baissent : seuls 25 % des locataires de 2 personnes peuvent acquérir un bien sûr le marché de la revente, contre 40 % pour les couples avec un enfant.

Le marché collectif ancien est davantage accessible car plus de 50 % des ménages locataires de 2 personnes et plus de 70 % des ménages locataires de 3 personnes peuvent accéder à un appartement de 80 m<sup>2</sup> à Langon. Sur le reste du territoire, plus de 55 % des couples sans enfants peuvent accéder à un appartement ancien. Pour les couples avec un enfant, ce chiffre passe 75 % des ménages.

		Neuf individuel	Ancien individuel Langon	Ancien individuel	Ancien collectif Lagon	Ancien collectif
<b>Caractéristiques du bien</b>	Surface (m <sup>2</sup> )	110	100	100	80	80
	Prix /m <sup>2</sup>	1 575 €	1 600 €	1 500 €	1 490 €	1 465 €
	Prix d'achat	173 250 €	160 000 €	150 000 €	119 200 €	117 200 €
	Frais de Notaire	4 331 €	12 000 €	11 250 €	8 940 €	8 790 €
	Enveloppe totale d'achat	177 581 €	172 000 €	161 250 €	128 140 €	125 990 €
<b>Caractéristiques du prêt</b>	Taux d'intérêt	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
	Durée (années)	25	25	25	25	25
	Apport	10%	10%	10%	10%	10%
	Coût du bien hors apport	159 823 €	154 800 €	145 125 €	115 326 €	113 391 €
<b>Capacité d'emprunt</b>	Remboursement annuel	9 178 €	8 890 €	8 334 €	6 623 €	6 512 €
	Taux d'effort	30%	30%	30%	130%	230%
	Revenus annuels nécessaires	<b>30 600 €</b>	<b>29 640 €</b>	<b>27 790 €</b>	<b>5 100 €</b>	<b>2 840 €</b>
<i>Part des couples locataires sans enfant pouvant acquérir ce bien</i>		< 20%	< 25%	< 30%	< 50%	< 55%
<i>Part des couples locataires avec un enfant pouvant acquérir ce bien</i>		< 30%	< 40%	< 45%	< 70%	< 75%

## 2.2.6 - Des loyers du parc privé proche de ceux du parc social

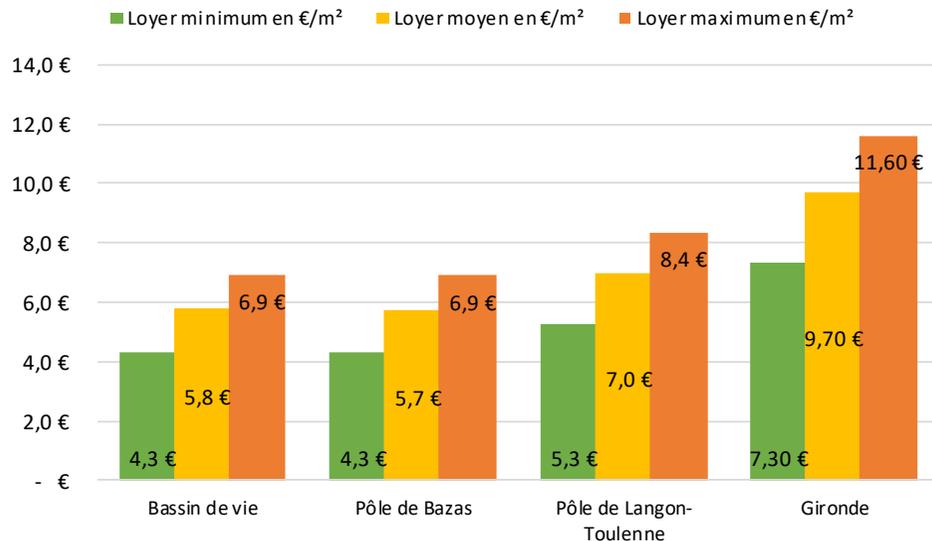
Le parc privé affiche des niveaux de loyers modérés, compris en moyenne autour de 5,80 €/m<sup>2</sup>. Ils sont légèrement plus élevés dans le pôle Langon-Toulonne : 7 €/m<sup>2</sup>. Les loyers restent cependant inférieurs à la moyenne du département.

Les plafonds des loyers des logements du parc social sont proches de ceux du parc privé, ce qui peut être à l'origine d'une concurrence entre les deux parcs.

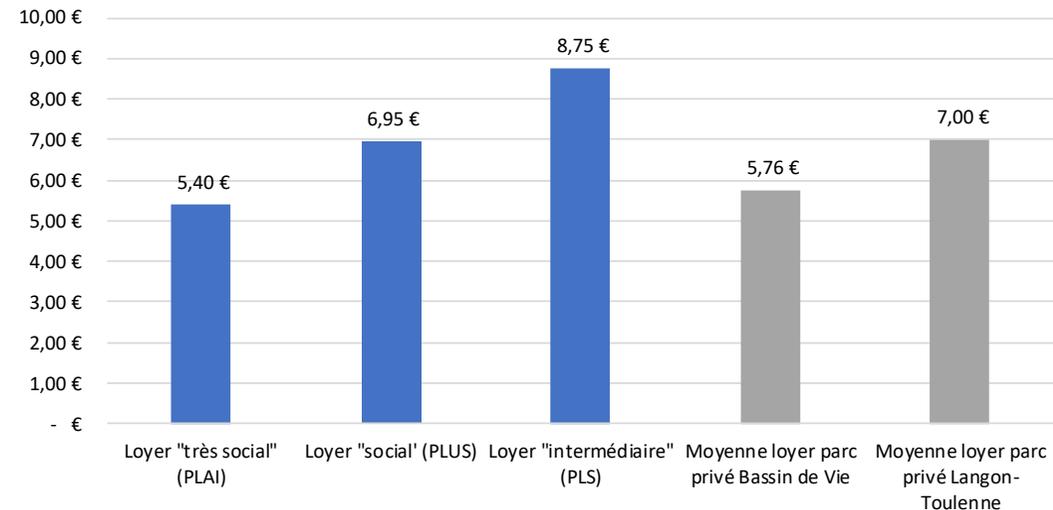
Une veille internet sur les logements locatifs indique que les annonces concernent majoritairement la commune de Lagon. Il s'agit essentiellement d'appartements de type T2 et T3 (75 % des offres).

### Loyers moyen en €/m<sup>2</sup>

source : meillerus agents.com mai 2017



### Comparaison des plafonds de loyers du parc social et du parc privé du bassin de vie en €/m<sup>2</sup>



## 2.3 - Le logement et l'hébergement des publics spécifiques

### 2.3.1 - Des problématiques de décohabitation des jeunes à anticiper

Les jeunes de moins de 30 ans présentent des profils diversifiés (personnes seules ou en couple, avec ou sans enfants, des étudiants, des stagiaires, des jeunes travailleurs ou des demandeurs d'emploi) mais ont généralement pour caractéristiques communes des niveaux de revenus limités, des conditions de travail précaires et sont souvent en première situation de logement autonome. De manière générale, il s'agit d'une population dont les revenus sont encore assez faibles, parfois incertains (CDD, intérim, stages, etc.), et qui est en recherche d'une solution adaptée en matière de logement.

Le territoire compte 33 % de moins de 30 ans en 2013, dont 14 % de moins de 15-29 ans (19 % de 15-29 ans dans le département et 16 % la région). Cette part des moins de 20 ans est relativement importante, ce qui laisse envisager des besoins de décohabitation futurs.

Selon INSEE, en 2013, une très large majorité des jeunes sont locataires du parc privé (81 %, contre 85 % dans le département).

Le bassin de vie ne possède pas de résidence spécifique dédiée à l'hébergement des jeunes, des étudiants ou des personnes en insertion.

Au sein de la demande locative sociale, les jeunes de moins de 30 ans représentent pourtant plus d'un cinquième des demandeurs (22 % contre 24 % dans le département). De plus, la demande exprimée sur les petits logements est la plus forte, avec des difficultés d'accès plus marquées sur ce type de logements.

## 2.3.2 - Une bonne prise en compte des personnes âgées et handicapées

Concernant l'offre à destination des personnes âgées, **le territoire offre environ 658 places au sein de neuf établissements médicalisés (EHPAD) et 182 places en foyers-logements** (non médicalisés). Le taux d'équipement en foyers-logements est supérieur à la moyenne départementale. De même, le taux d'équipement en EHPAD est de 127 places pour 1000 personnes de plus de 75 ans ce qui est supérieur à la moyenne départementale. Compte tenu du fort vieillissement constaté sur le territoire, cette offre pourrait rapidement apparaître insuffisante. Pour anticiper cette situation, une nouvel EHPAD est en construction à Captieux (l'Ehpad de « l'Aïrial de Biron ») et sera livré début 2018. Il devrait accueillir 70 places d'hébergement permanent et 6 places de jours. La commune de Grignols propose également 41 logements dédiés aux séniors au sein d'un « village automnal », alternative aux maisons de retraites et répondant à une réelle demande sur le territoire

**L'offre destinée aux personnes handicapées est très développée pour le territoire.** On recense environ 310 places d'hébergement. Les taux d'équipement sont tous largement supérieurs aux moyennes départementales, à la fois concernant les foyers de vie et maison d'accueil.

Le territoire dispose aussi d'un accueil de jour de 29 places ainsi que deux Service d'Accompagnement à la Vie Sociale (SAVS) d'une capacité de 41 places.

Personnes âgées	Places	Taux d'équipement	
		Bassin de vie	Gironde
<b>Accueil jour</b>	<b>9</b>	<b>1,7</b>	
EHPAD PUBLIC DE SAINT SYMPHORIE	2		
EHPAD PUBLIC DE ST-MACAIRE	7		
<b>Places dans les EHPAD</b>	<b>658</b>	<b>126,9</b>	<b>96,8</b>
EHPAD - CH DE BAZAS	19		
EHPAD LE TEMPS DE VIVRE	82		
EHPAD DU CH DE BAZAS	130		
EHPAD LE DOYENNÉ DE LANGON	83		
EHPAD LE VAL DE BRION	90		
EHPAD PRESENTATION DE MARIE	30		
EHPAD PUBLIC DE SAINT SYMPHORIE	84		
EHPAD PUBLIC DE ST-MACAIRE	107		
EHPAD PUBLIC HUBERT LALANNE	33		
<b>Places dans les structures non EHPAD</b>	<b>182</b>	<b>35,1</b>	<b>33,9</b>
R P A LOU BEL OUSTAOU	83		
R P A XIV JUILLET	47		
RESIDENCE PONT SAINT-JEAN	52		

Taux d'équipement = Nb de places pour 1 000 personnes de plus de 75 ans  
 Source : FINESS 2016 - <http://annuaire.action-sociale.org> - STATISS 2016

Personnes handicapées	Places	Taux d'équipement	
		Bassin de vie	Gironde
<b>Accueil jour</b>	<b>29</b>	<b>1,3</b>	
FOYER POLYVALENT LA FERME DES COTEAUX	29		
<b>Maison d'Accueil Spécialisées (M.A.S.)</b>	<b>28</b>	<b>1,3</b>	<b>0,6</b>
MAS LE SABLA	28		
<b>Établissement et service d'aide par le travail (ESAT)</b>	<b>176</b>	<b>7,9</b>	<b>3,1</b>
ESAT AGRICOLE DE LA HAUTE LANDE	85		
ESAT LA FERME DES COTEAUX - VERDELAIS	91		
<b>Foyer de Vie Adultes Handicapées</b>	<b>107</b>	<b>4,8</b>	<b>1,3</b>
FOYER HEB ESAT AGRICOLE HAUTE LANDE	60		
FOYER POLYVALENT LA FERME DES COTEAUX	47		

Taux d'équipement = Nb de places pour 1 000 personnes âgées de 20 à 59 ans  
 Source : FINESS 2016 - <http://annuaire.action-sociale.org> - STATISS 2016

## 2.3.3 - Une réponse à l'hébergement des personnes défavorisées

Le territoire comprend près de 53 329 habitants (4 % de la population départementale). Sa contribution à la dynamique d'accueil girondine ne cesse de s'amplifier.

L'offre immobilière et foncière s'adresse principalement à des ménages jeunes, actifs, mobiles, des catégories intermédiaires qui travaillent sur l'agglomération de bordeaux (navetteurs).

On compte environ 700 ménages demandeurs de logements sociaux dans le territoire dont 66 % sont éligibles à un logement de type PLAI. En raison d'une offre peu développée, le territoire connaît une relative tension de la demande locative sociale avec un ratio de 5,1 demandes pour 1 attribution.

**Le territoire est confronté à un manque d'offre et de solutions pour faire face aux situations de rupture et de perte de logement, d'accueil d'urgence et d'accompagnement vers le logement.** En effet, il compte seulement 2 maisons relais à Bazas et Langon pour une capacité d'accueil de 25 places.

Le PDALHPD 2016-2021 prévoit de développer l'offre d'hébergement dans le territoire en développant notamment la part des logements sociaux de type PLAI, et en créant une structure d'hébergement collective de type résidence sociale pour répondre à des besoins diversifiés (jeunes, familles monoparentales, femmes victimes de violence, isolés).

### La mise en œuvre territoriale du PDALHPD pour l'arrondissement Sud Gironde

Source: PDALHPD 2016-2022

#### Axe 1 Développer l'offre de logements adaptés, accessibles et très sociaux.

- Programmer 60 à 70 logements locatifs sociaux dont 24 logements financés en PLAI chaque année.
- Développer l'offre adaptée en réponse aux situations prises en charge dans le cadre de la Commission du Logement Adapté.
- Favoriser la réalisation de petites opérations de logement social en centre bourg de moins de 10 logements et comportant 50 % de PLAI (Parc de pays).
- Poursuivre la mise en œuvre de programmes animés comportant des objectifs significatifs de logements locatifs sociaux et très sociaux.
- Développer l'intermédiation locative au travers de la sous-location (parc privé et public) pour accompagner les publics fragilisés vers le logement et au travers du développement des agences immobilières à vocation sociale.
- Répondre à la demande de sédentarisation des gens du voyage en lien avec le Schéma Départemental d'Accueil (70 situations recensées) et proposer des solutions d'habitat diversifiées (accession sociale, terrain familial, logement locatif...).

#### Axe 2 Compléter l'offre d'hébergement sur le Sud Gironde

- Construire au moins une structure d'hébergement collective de type résidence sociale généraliste sur un pôle de centralité de l'arrondissement pour répondre à des besoins diversifiés (jeunes, familles monoparentales, femmes victimes de violence, isolés (15 à 20 logements).
- Initier une offre de logements accompagnés pour toutes les catégories de public en produisant une petite unité d'accueil regroupant de l'hébergement d'urgence, stabilisation et d'insertion qui permettra d'installer un opérateur ensablé sur l'ensemble du territoire..

#### Axe 3 Renforcer la fluidité des parcours résidentiels

- Améliorer la coordination et l'articulation à l'échelle du territoire entre le pôle territorial, les MDSI, les CCAS et le SIAO 33 afin de consolider les évaluations et fiabiliser les prescriptions.
- Favoriser l'articulation des contingents dans le cadre de la réforme de l'article 97 de la loi ALUR. En particulier, la mise en œuvre du plan partenarial de la gestion de la demande et de l'information des demandeurs qui comprend l'accord collectif intercommunal (Bazadais, Sud-Gironde).

#### Axe 4 Améliorer les conditions d'habitat et de maintien dans le logement

- Consolider la Lutte contre l'Habitat Indigne en appui des stratégies de revitalisation des centres-anciens (Langon, Bazas) et en lien avec les programmes animés de réhabilitation du parc privé.
- Accompagner les élus dans la mise en œuvre d'actions incitatives et coercitives.
- Inscrire la lutte contre la précarité énergétique comme axe prioritaire d'intervention des opérateurs de programmes animés et favoriser la mise en place d'un service local d'intervention pour la maîtrise d'énergie (SLIME locaux).

#### Axe 5 Garantir l'accès aux droits par la domiciliation

- Mobiliser les CCAS sur la mission de domiciliation.
- Assurer une représentation du Sud Gironde à la commission de régulation.

#### Axe 6 Gouvernance du Plan

- Mettre en place un atelier territorial annuel de suivi et d'évaluation du PDALHPD en lien avec le PDH.
- Installer une coordination des acteurs à l'échelle du territoire.
- Renforcer le rôle du SIAO pour une meilleure connaissance des besoins d'hébergements et pour une meilleure orientation des publics vulnérables.

## 2.3.4 - Une sédentarisation des gens du voyage à accompagner

Envoyé en préfecture le 06/03/2023

Reçu en préfecture le 06/03/2023

Publié le

ID : 033-200043982-20230302-DE\_28022023\_01-DE



L'arrondissement de Langon a été le premier secteur de Gironde à créer une aire d'accueil en 1979 sur la commune de Toulence. Dès lors, les familles se sont ancrées et fixées durablement sur des terrains non constructibles avec des constructions très précaires.

Pour répondre aux objectifs du schéma départemental d'accueil des gens du voyage, des démarches sont engagées par les collectivités pour réaliser une aire d'accueil dans la commune de Podensac et une aire de moyen passage dans la commune de Bazas.

L'arrondissement de Langon est confronté périodiquement à des situations de stationnements relativement importantes et à des grands passages de plus de 50 caravanes. Il semble nécessaire de prévoir les conditions d'accueil de ces groupes et l'aménagement d'un terrain de grand passage sur le secteur. En l'attente, les services de l'Etat et du Département recueillent annuellement une liste de terrains disponibles, pour l'accueil des gens du voyage, auprès de toutes les communes pour préparer les grands passages de l'été.

Par ailleurs, il existe des situations de sédentarisation de familles ancrées sur ce territoire depuis plusieurs générations :

- Sur l'aire d'accueil de Toulence : une partie des familles souhaite accéder à un logement ordinaire.
- Sur l'ensemble de l'arrondissement de nombreuses familles ont acquis des terrains inconstructibles sur lesquels elles vivent en caravanes et/ou en habitat mixte.
- Des situations de campements sur l'espace public : délaissés routiers, autoroutiers, chemins vicinaux, etc.....

Selon le SDAGDV la sédentarisation et l'intégration des familles doivent être traitées en priorité sur les communes suivantes :

- Bieujac
- Saint-Pierre-de-Mons

## SYNTHÈSE DES CONSTATS & CHIFFRES CLÉS

- Une croissance démographique positive depuis 1982, une accélération depuis les années 2000
- Un solde naturel positif et en augmentation
- Une attractivité territoriale qui ralentit,
- Un territoire globalement familial mais marqué par un vieillissement de sa population
- Des revenus intermédiaires et des écarts de revenus limités entre les communes, avec toutefois des situations de précarité davantage présentes dans le pôle de Langon-Toulonne.
- **54 112 hts au total en 2017**
- **11 866 hts supplémentaires depuis 1999**
- *Une croissance portée par le solde migratoire de **1,27 % par an***
- *Environ **1370 naissances par an**, contre 1215 décès*
- *Un indice de jeunesse de **0,85***
- *Une croissance des plus de 60 ans de **2,8 % par an***
- *Une taille moyenne des ménages de **2,12** (2,17 en Gironde)*
- **18 040€ de revenus médians annuels par UC**, mais, des revenus médians annuels de **17 157€ à Langon-Toulonne** et **19 570 € dans les pôles de proximité**



## BESOINS / ENJEUX IDENTIFIÉS

- **Le maintien de l'équilibre générationnel sur le territoire en poursuivant l'accueil de familles**
- **La relance de l'attractivité des communes structurantes par le développement de produits adaptés.**
- **Anticiper le vieillissement de la population**

## SYNTHÈSE DES CONSTATS & CHIFFRES CLÉS

- Une hausse du parc vacant
- Une offre de logements composée de grands logements individuels, de plus en plus en inadéquation avec le profil des ménages locaux
- Un parc de logements vieillissant, mais des actions de rénovations du parc engagées depuis plusieurs années
- Une offre sociale peu présente concentrée sur le pôle Langon-Toulonne
- Une forte pression de la demande sociale notamment sur les petits logements
- Un rythme de la construction neuve en perte de vitesse
- Près de **56,81 %** de propriétaires occupants et **40,66 %** de locataires (dont **7,66 %** de locataires d'un logement social).
- **8,9 %** de vacance, soit **2 494 logements vacants** en 2017
- **82,9 % de maisons et 73,5 % de T4 et +**
- **64,9% des logements en situation de sous-occupation**
- **Plus de 40 communes sans logements sociaux** en 2015, un parc de **1300 logements sociaux sur le territoire dont plus des 2/3 dans le Pole Langon-Toulonne**
- **700 demandes de logement social** en instance pour 140 attributions, soit **5,4 demandes / attrib. et jusqu'à 16 demandes / attrib. sur les T1**
- **2/3 des demandeurs éligibles à un logement très social (PLAi)**
- **Environ 280 logements construits / an entre 2008 et 2018**



## BESOINS / ENJEUX IDENTIFIÉS

- La diversification des produits proposés afin de répondre à l'ensemble des besoins exprimés (jeunes ménages, familles monoparentales, seniors, etc.)
- La réponse aux besoins sociaux exprimés, notamment en matière de petites typologies
- L'accompagnement des propriétaires dans la réhabilitation de leur logement
- Le renouvellement du parc obsolète et ne répondant plus aux normes actuelles de confort

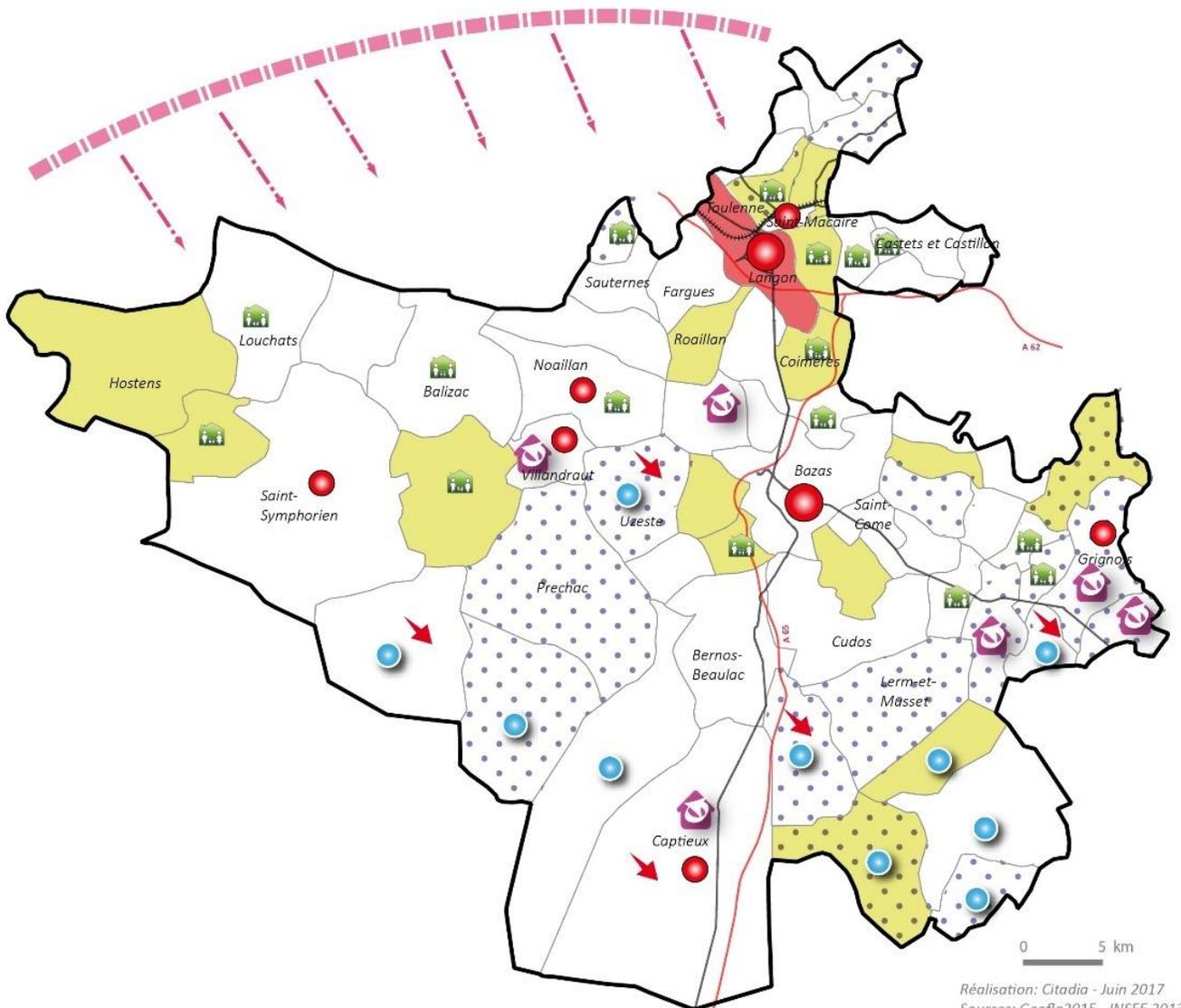
## SYNTHÈSE DES CONSTATS

- **420 places en EHPAD et 180 dans des résidences non médicalisées**
- Un vieillissement de la population qui pourrait conduire à de nouveaux besoins en structures d'accueil
- **310 places d'hébergement pour personnes en situation de handicap**
- Une absence de structures d'accueil ou de logements adaptés/accompagnés pour les ménages très précaires.
- Une aire d'accueil des gens du voyage depuis 1979
- La commune de Langon concernée par des phénomènes de grands passages
- Des demandes de sédentarisation des familles Gens du Voyage
- Des installations illégales subies sur quelques communes



## BESOINS / ENJEUX IDENTIFIÉS

- La poursuite de la réponse aux besoins liés au vieillissement de la population via le développement de produits spécifiques et l'adaptation du logement au vieillissement
- La réponse aux besoins des ménages les plus fragiles, rencontrant des difficultés particulières d'accès au logement et l'apport de solutions aux ménages en situation d'urgence
- L'apport de réponses adaptées aux Gens du voyage sédentarisés et la lutte contre les implantations illégales
- L'accompagnement des jeunes vers le logement autonome



**Armature du SCOt** (en cours d'élaboration)

- Principaux pôles du territoire
- Pôles relais du territoire

**Un territoire partiellement sous influence de l'agglomération bordelaise**

- Arrivées de ménages depuis Bordeaux Métropole
- 🏠 Communes avec un profil très familial (taille moyenne des ménages > 2,5 personnes)
- Communes connaissant un fort vieillissement (> 4,5% par an)
- ↘ Communes en décroissance démographique depuis 1999

**De fortes différences entre le pôle Langon-Toulouze et le reste du territoire**

- Un pôle caractérisé par des revenus faibles, un parc locatif très présent, une concentration de l'offre sociale
- 🏠 Communes avec un taux de vacance très élevé (> 13%)
- Commune avec un parc ancien important (> 55% du parc construit avant 1945)
- Communes avec une forte présence de résidences secondaires (> 15%)

Réalisation: Citadia - Juin 2017  
 Sources: Geofla2015 - INSEE 2013

# Diagnostic Territorial

## Emploi, Economie, Tourisme

# Chiffres clés CdC du Bazadais

(Insee 2018, publiés le 29/06/2021)

Envoyé en préfecture le 06/03/2023  
Reçu en préfecture le 06/03/2023  
Publié le  
ID : 033-200043982-20230302-DE\_28022023\_01-DE

- **5 021** emplois
- **+ 490** emplois entre 1999 et 2018
- **55%** des emplois sur la commune de Bazas
- **6 810** actifs dont **5 952** actifs occupés
- **1 352** personnes en recherche d'emploi\*  
(\*source : observatoire pôle emploi juin 2021)
- **84,4** : Indice de concentration de l'emploi
- **2 253** entreprises
- **459** établissements créés depuis 2020
- **7 ZAE\*** communautaires  
(\*zone d'activité économique)
- **4** entreprises sont labellisées « Usine du futur »
- **92%** des entreprises du territoire sont des TPE de moins de 5 salariés
- **1** club d'entreprises TRAJECTOIRES (130 adhérents)
- **1** Cluster industriel (SG MECA)

*Le diagnostic territorial ayant été démarré au printemps 2017, celui-ci s'appuie notamment sur les chiffres INSEE disponibles au moment de la rédaction du dossier soit des données de 2013.*

*Les chiffres clés INSEE 2018 présents ci-dessus et publiés au 29/09/2021 permettent d'actualiser et de confirmer les grandes tendances sans remettre en cause les indicateurs déclinés dans l'ensemble du dossier.*

# 3.1 - Les caractéristiques de l'emploi sur le territoire des deux CdC

## 3.1.1 - Une évolution de l'emploi contrastée depuis 1999

On observe **une forte croissance de l'emploi entre 1999 et 2008** sur l'ensemble du territoire des deux CdC avec **+3 020 emplois** sur cette période. **Depuis 2008 cette tendance s'est ralentie** mais elle est cependant toujours croissante avec **+501 emplois** sur 5 ans entre 2008 et 2013.

En ce qui concerne l'évolution du nombre d'actifs sur la même période (1999-2013), on s'aperçoit que la tendance est sensiblement similaire avec une forte augmentation entre 1999 et 2008 (+4 187 actifs) et une stabilisation de cette croissance depuis 2008 (+1 322 actifs).

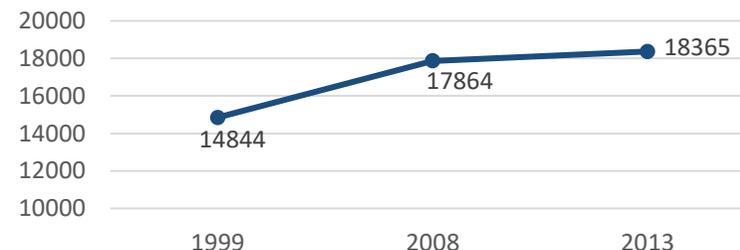
Avec, en 2013, **18 365 emplois** pour 23 848 actifs (dont 20 715 actifs occupés), le territoire possède **un indice de concentration de l'emploi équivalent à 88,6**. C'est-à-dire que pour 100 actifs ayant un emploi, le territoire propose 88,6 emplois ce qui est plutôt satisfaisant au regard des territoires limitrophes (85,2 pour la CdC du Réolais, 78,8 pour la CdC Côteaux et Landes de Gascogne, 84,9 pour la CdC Cœur Haute-Lande, 87 pour la CdC des Landes d'Armagnac, 66,3 pour la CdC Rurales de l'Entre-Deux-Mers et 64,4 pour la CdC Convergence Garonne) (observatoire des territoires chiffre 2014).

Cependant, on observe plus de 7000 personnes sortants quotidiennement du territoire pour se rendre au travail (Cf chapitre 4.1.2), le développement du télétravail via une optimisation de l'offre numérique (Cf chapitre 4.4) apparaît donc comme un levier potentiel pour accentuer l'indice de concentration de l'emploi des CdC et rapprocher l'emploi au lieu de vie.

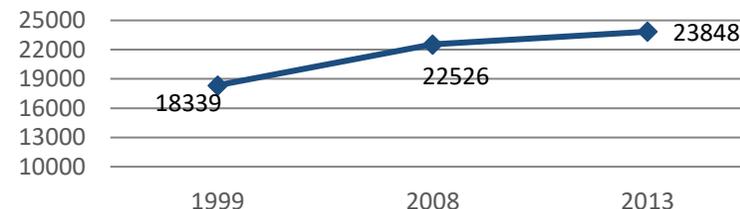
Si sur la dernière période, 2008-2013, la croissance du nombre d'actifs occupés (+592) a été légèrement plus rapide que la croissance du nombre d'emplois (+501), il existe une corrélation entre ces deux données qui évoluent globalement dans le même sens même si **le nombre d'emplois reste inférieur à la population active**.

Cependant, au sein des deux CdC, ces évolutions n'ont pas toujours été homogènes et il est nécessaire d'approfondir ces données à une échelle plus fine.

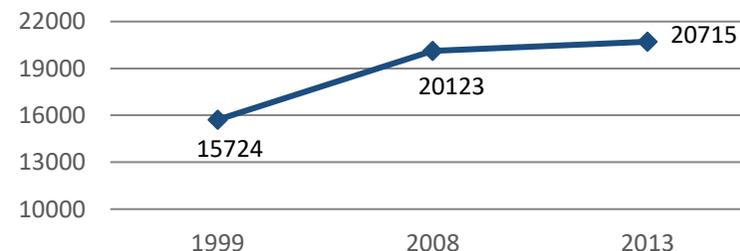
Evolution de l'emploi (1999 – 2013)



Evolution de la population active (1999 – 2013)



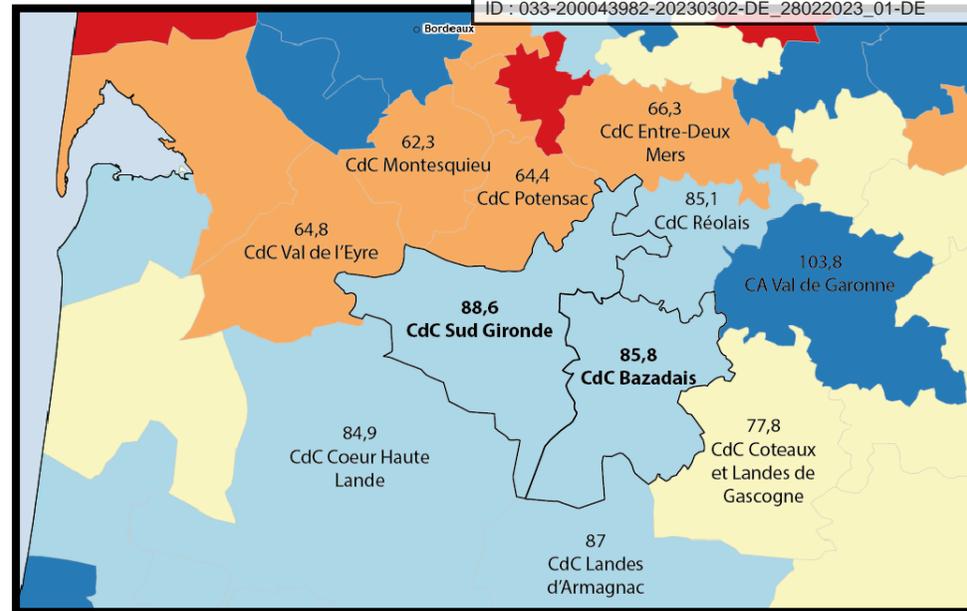
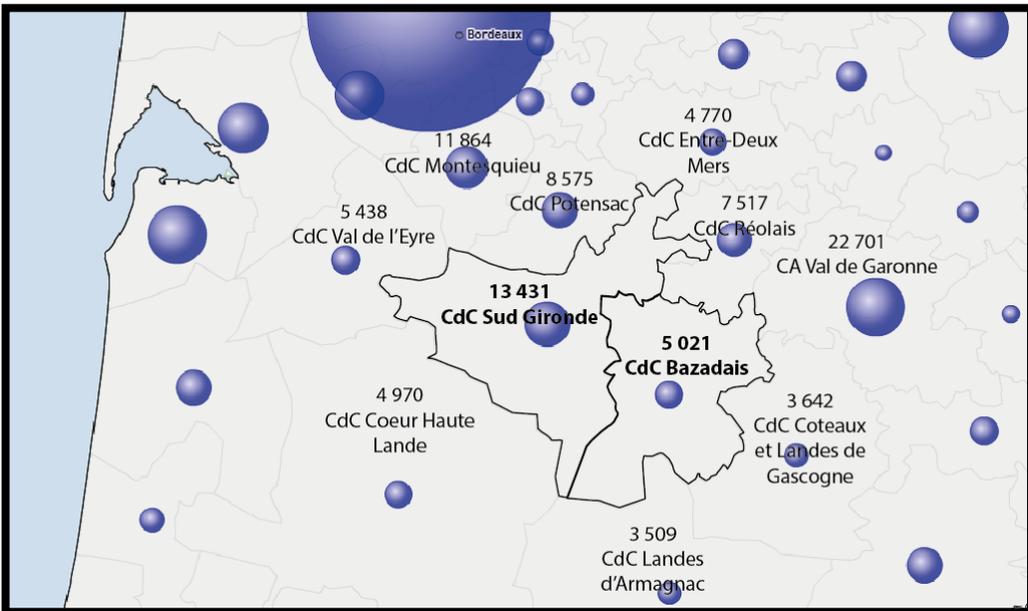
Evolution de la population active occupée



# Nombre d'emplois au LT par EPCI (2014)

# Concentration de l'emploi par EPCI (2014)

Envoyé en préfecture le 06/03/2023  
 Reçu en préfecture le 06/03/2023  
 Publié le  
 ID : 033-200043982-20230302-DE\_28022023\_01-DE



Source : Observatoire des territoires (2014)

Source : Observatoire des territoires (2014)

Si on observe une distinction entre le nombre d'emplois sur la CdC du Sud-Gironde et sur la CdC du Bazadais, celle-ci s'explique principalement par la présence, au sein des deux collectivités, de plusieurs communes qui peuvent être considérées comme des **pôles d'emplois**.

Les communes de Langon, Bazas, Captieux, Grignols, Mazères, proposent notamment plus d'emplois qu'elles n'accueillent d'actifs occupés et possèdent donc un **indice de concentration supérieur à 100**.

**Langon apparaît comme le pôle majeur d'emplois (6 806 emplois soit 37% de l'ensemble des emplois des deux CdC)** à l'échelle des deux CdC mais aussi à une échelle plus large, et son rayonnement touche les collectivités limitrophes. **Bazas** vient compléter cette offre sur le bassin de vie en s'illustrant comme un **important pôle relais (2 692 emplois soit 15% de l'ensemble des emplois des deux CdC)**, que ce soit en terme de nombre d'emplois et de concentration. Pour autant, si les emplois tertiaires représentent une majorité des emplois, les deux CdC ont chacune leurs spécificités économiques. Ces effets de concentration de l'emploi entraînent des déplacements domicile-travail importants et principalement localisés vers ces pôles.

## Un ralentissement du nombre d'emploi et une concentration des emplois dans les polarités

- + 180 emplois créés dans le bassin de vie entre 2013 et 2018.
- + 661 actifs ayant un emploi entre 2013 et 2018 sur l'ensemble des EPCI.
- Indice de concentration de l'emploi équivalent à 85,1 en 2018.
- 5 communes avec toujours un indicateur de concentration d'emploi supérieur à 100 en 2018 : Langon, Bazas, Captieux, Grignols, Mazères.

Langon (7 273 emplois en 2018, soit 39% des deux CC).  
 Bazas (2 880 emplois en 2018, soit 15% des deux CC).

Mise à jour Diagnostic

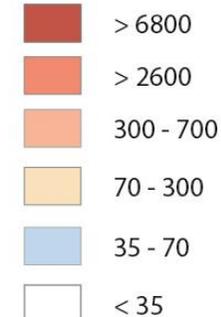
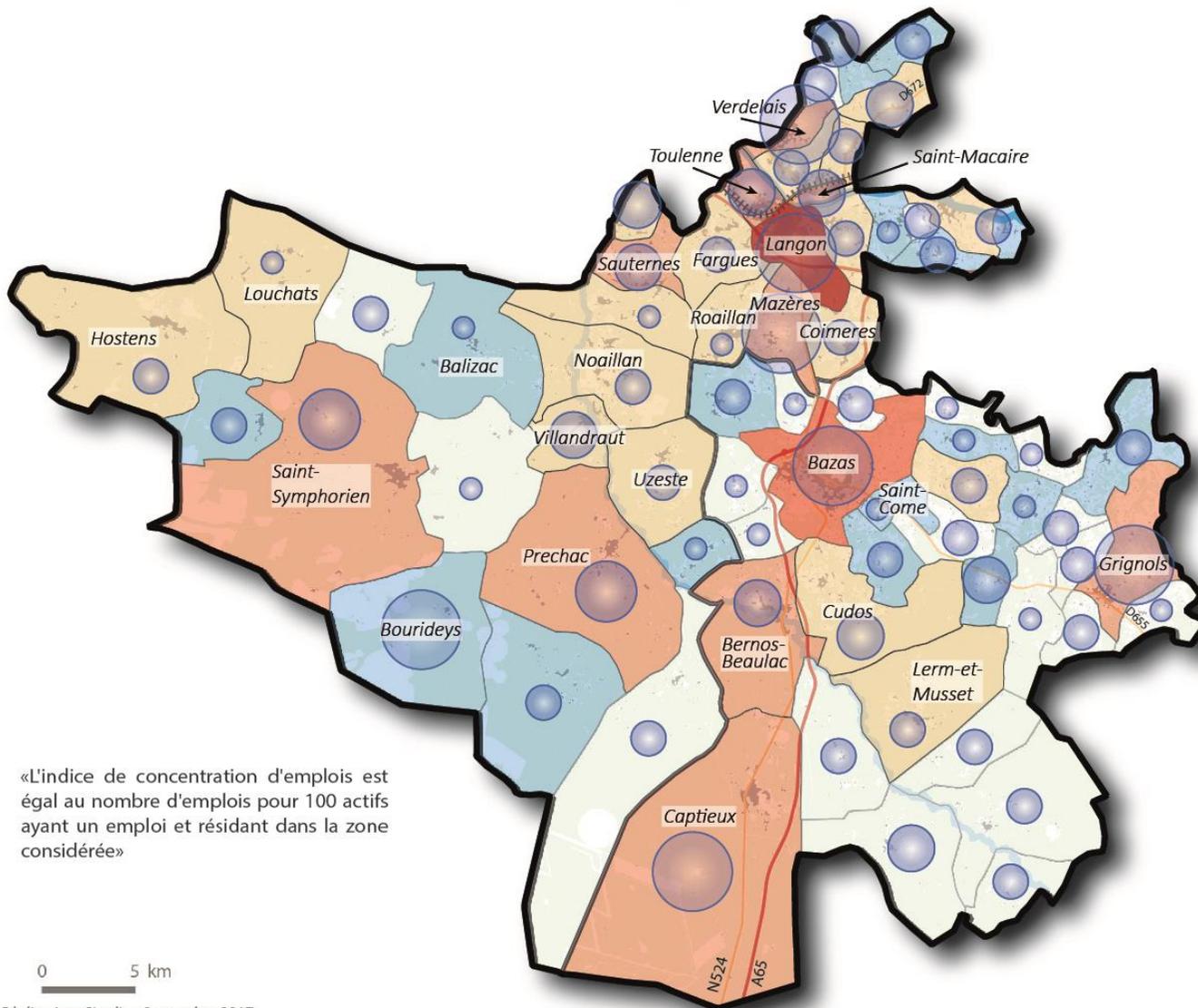
# Nombre d'emplois par commune et indice de concentration (2013)

Envoyé en préfecture le 06/03/2023

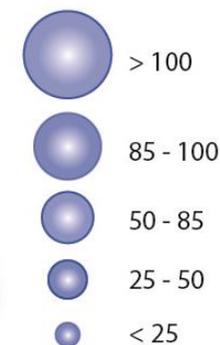
Reçu en préfecture le 06/03/2023

Publié le

Nombre d'emplois : ID : 033-200043982-20230302-DE\_28022023\_01-DE



Indice de concentration :



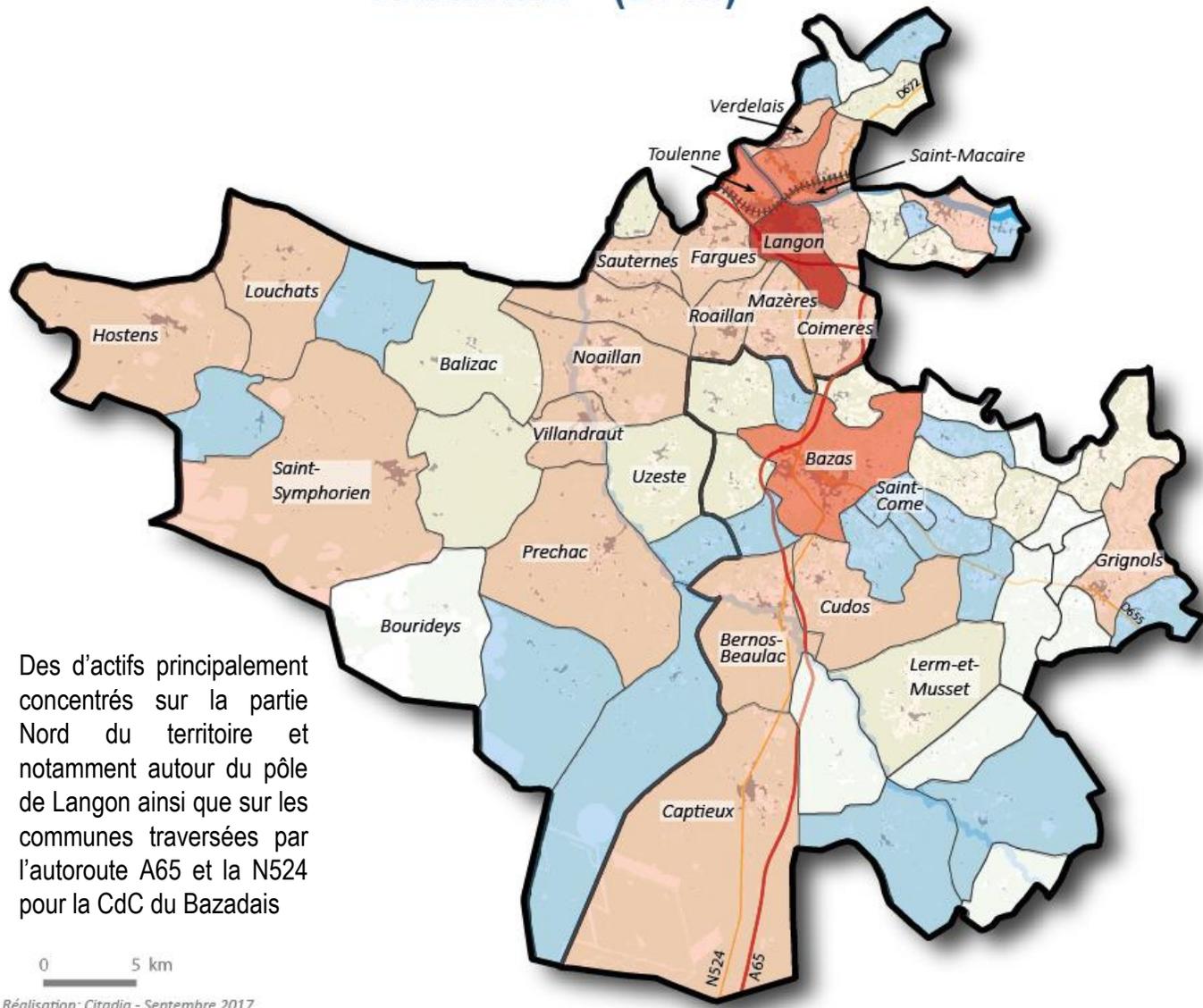
«L'indice de concentration d'emplois est égal au nombre d'emplois pour 100 actifs ayant un emploi et résidant dans la zone considérée»

0 5 km

Réalisation: Citadia - Septembre 2017  
Sources: Geofla2015 - INSEE 2013

# Nombre d'actifs (15-64 ans) par commune (2013)

Envoyé en préfecture le 06/03/2023  
 Reçu en préfecture le 06/03/2023  
 Publié le  
 ID : 033-200043982-20230302-DE\_28022023\_01-DE



- Nombre d'actifs :**
- > 3300
  - 800 - 2000
  - 300 - 800
  - 150 - 300
  - 75 - 150
  - < 75
- 
- Boisements
  - La Garonne
  - Le Ciron
  - Tache bâtie
  - Autoroute
  - Routes primaires

Des d'actifs principalement concentrés sur la partie Nord du territoire et notamment autour du pôle de Langon ainsi que sur les communes traversées par l'autoroute A65 et la N524 pour la CdC du Bazadais

0 5 km

Réalisation: Citadia - Septembre 2017  
 Sources: Geofla2015 - INSEE 2013

**CITADIA**  
CONSEIL

- **CdC du Bazadais** (partie actualisée en 2021) :

On compte 6 787 actifs sur le territoire dont **5 852 ayant un emploi**. La CdC du Bazadais propose 5 021 emplois ce qui génère une concentration équivalente à **84,4 emplois pour 100 actifs occupés**. Un chiffre plutôt satisfaisant pour un territoire de 15 722 habitants (chiffre Insee 2018).

Entre 1999 et 2018, la CdC a gagné 490 emplois pour 2 238 habitants supplémentaires, un chiffre qui après avoir connu une forte hausse entre 1999 et 2008, se stabilise. Sur les dernières années on constate une légère hausse démontrant un regain d'attractivité économique sur la CdC.

On observe que, globalement, les communes localisées au Sud et à l'Est du territoire proposent le moins d'emplois.

- **CdC du Sud-Gironde** :

La CdC du Sud-Gironde compte quant à elle une population équivalente à 17 224 actifs dont **14 956 actifs ayant un emploi** pour un nombre de postes relativement proche, soit 13 385. On se rapproche donc du point d'équilibre avec un **indice de 89,5**.

Entre 1999 et 2013, la CdC a gagné 3 072 emplois pour 8 595 habitants supplémentaires.

Les deux territoires dans leur ensemble restent cependant en deçà du département en termes d'indice de concentration (100,4) et ne sont pas considérés comme des bassins d'emplois majeurs du fait de leur concentration inférieure à leur population active. Cependant, au sein même de ces territoires on observe d'importants déséquilibres et notamment entre les deux pôles principaux que sont Langon et Bazas.

**Spécifique au Sud-Gironde :**

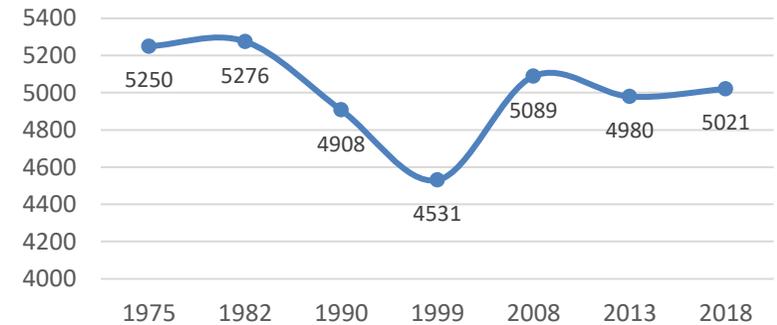
17 821 actifs dont 15 460 ayant un emploi. Pour un nombre de poste de 13 010 en 2018.

Indice de concentration d'emploi en 2018 : 85,8.

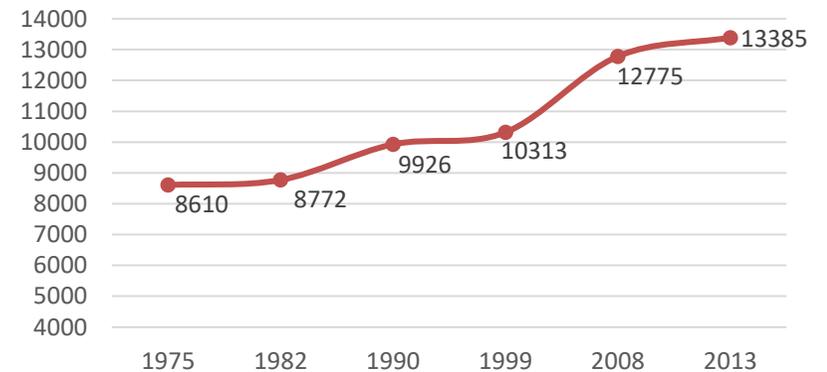
Entre 2008 et 2018, la CdC a gagné 662 emplois pour 3 706 habitants supplémentaires.

Mise à jour Diagnostic 

### Evolution du nombre d'emploi pour la CdC du Bazadais entre 1975 et 2018



### Evolution du nombre d'emploi pour la CdC du Sud-Gironde entre 1975 et 2013



## 3.1.2 - Localisation et caractéristiques de l'emploi sur la CdC du Bazadais

(partie actualisée en 2021)

Communauté de Communes offrant principalement des **emplois dans le secteur tertiaire (68%)**, le Bazadais est aussi caractérisé par un **secteur industriel bien présent (22%)** et **une agriculture sylvicole identitaire du territoire**.

Parmi les pôles économiquement attractifs sur le territoire, on trouve notamment **la ville de Bazas qui regroupe à elle seule 2 880 emplois, soit plus de 57% des postes** de la Communauté de Communes, et un indice de concentration de l'emploi équivalent à 173,9.

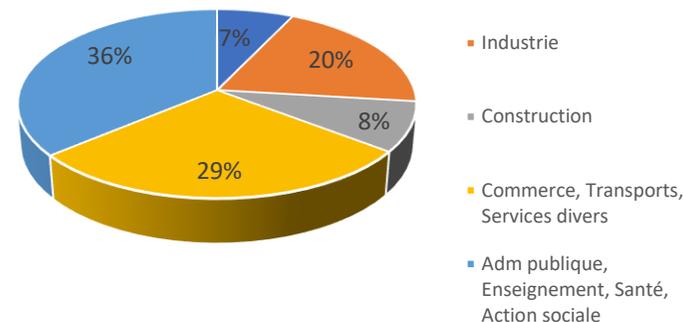
**Bazas** est donc le principal pôle du Bazadais et sa localisation géographique induit une attractivité au-delà de la CdC.

Avec **38%** des emplois dans le secteur de l'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale mais aussi **30%** des postes dans le secteur du commerce, transports, services, la commune est plutôt orientée vers le secteur tertiaire, ce qui est logique au vu des services et administrations qu'elle regroupe.

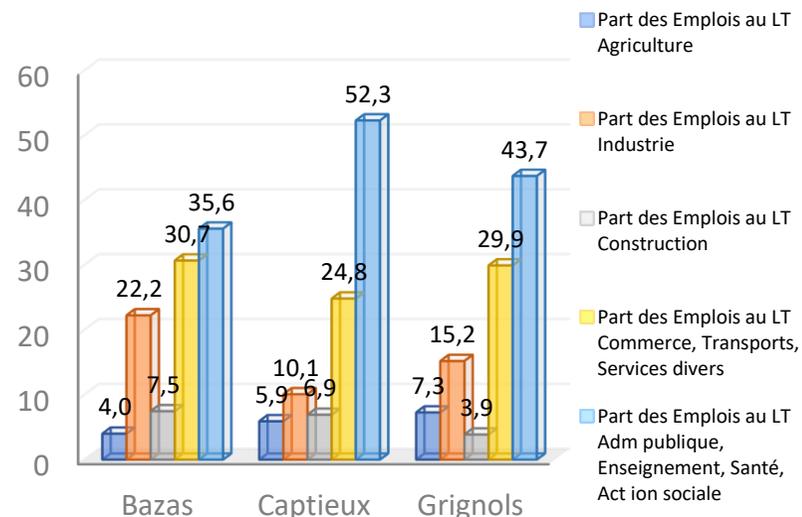
On compte cependant sur la commune un important tissu industriel avec environ **667 postes dans le domaine**, soit 24% des emplois de la commune et pratiquement la moitié des emplois industriels de la CdC du Bazadais (1 224 emplois industriels).

A une échelle plus locale, **Grignols et Captieux**, communes localisées respectivement à l'Est et au Sud de la CdC du Bazadais, possèdent un indicateur de concentration de l'emploi supérieur à 100 et sont considérées comme **deux polarités secondaires** du territoire notamment du fait de leur marché de l'emploi tourné vers le secteur tertiaire et l'activité sylvicole.

A l'inverse, Cauvignac, Goulade, Labescau et Lartigue sont les communes offrant le moins d'emplois (moins de 10).



Part des emplois au LT dans les pôles, par secteurs d'activité en 2013



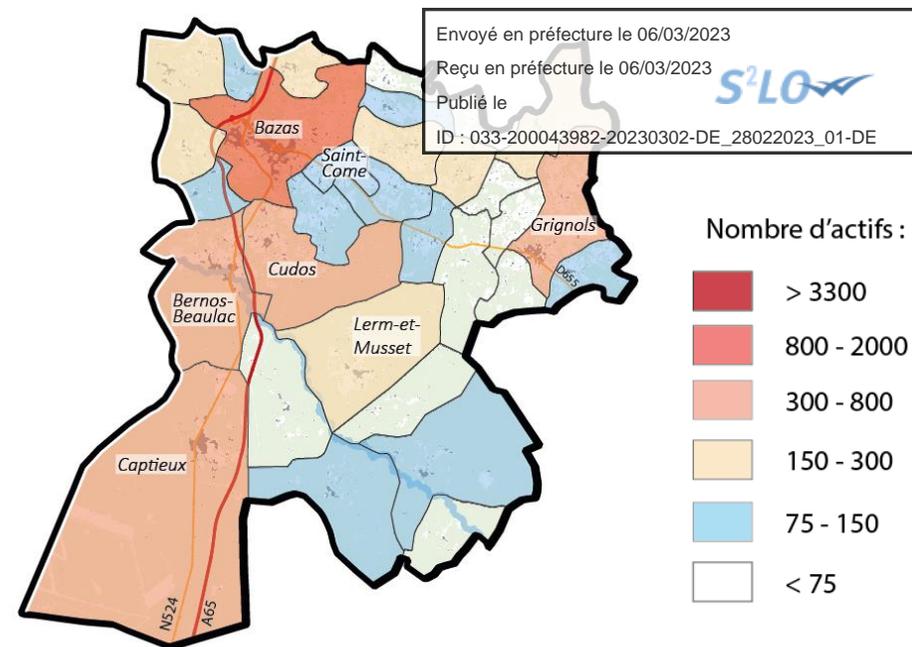
- Le profil de la population active sur la CdC du Bazadais (partie actualisée en 2021)

On retrouve dans la répartition du nombre d'actifs sur la CdC du Bazadais une hiérarchie similaire à la répartition du nombre d'emplois avec notamment les grands pôles de **Bazas, Captieux, Grignols** mais aussi des communes comme **Bernos-Beaulac et Cudos** qui apparaissent attractives pour la population active.

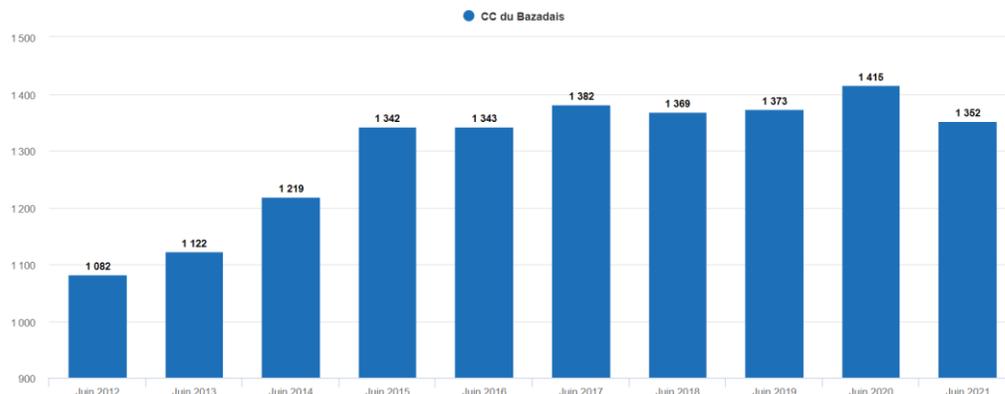
La population de la CdC du Bazadais est **majoritairement composée d'employés, d'ouvriers** (3 918 soit 56% des actifs) et de professions intermédiaires (1 331 actifs). Ces catégories socioprofessionnelles sont notamment liées à un nombre importants d'emplois dans le secteur tertiaire (3 331 emplois), au sein du territoire, correspondant aussi à une tendance nationale.

Si le **nombre de chômeurs sur la CdC est en hausse depuis 10 ans (+270)** avec 1 352 demandeurs d'emplois en 2021. On observe cependant une tendance à la baisse sur la dernière année (- 4,5%).

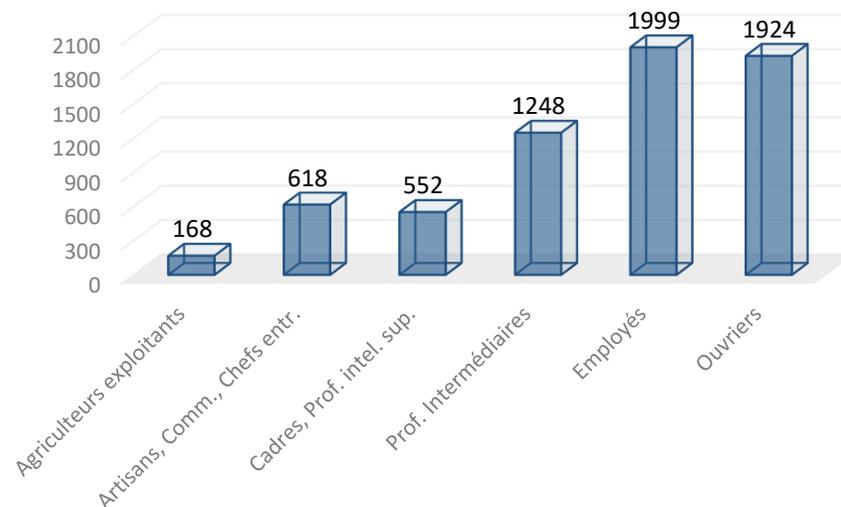
La répartition entre les femmes (58%) et les hommes (42%) démontre une difficulté plus importante pour les femmes de trouver des postes en lien avec leurs qualifications. 14% des demandeurs ont moins de 26 ans.



### Évolution du nombre de demandeurs d'emploi cat. ABC sur les 10 dernières années



### Population active selon la catégorie socioprofessionnelle (2013)



### 3.1.3 - Localisation et caractéristiques de l'emploi sur la CdC du Sud-Gironde (partie actualisée en 2021)

Le Sud-Gironde est encore plus marqué par le secteur tertiaire que le Bazadais avec 79,3% des emplois dans ce domaine. Le territoire compte une part importante d'emplois (916) dans le secteur agricole, ce qui est principalement dû à la culture de la vigne sur la partie Nord du territoire. L'industrie et le secteur de la construction sont quant à eux moins représentés (respectivement 876 et 890 emplois/13010).

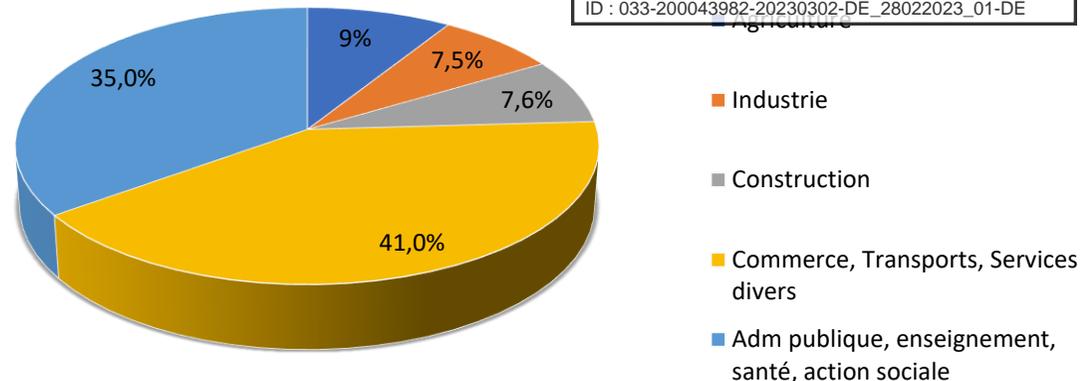
L'économie de la CdC du Sud-Gironde est très centrée sur le pôle de Langon qui regroupe 7 094 emplois soit plus de 50% de l'ensemble des 13 010 postes de la collectivité. Mais ce chiffre est encore plus marquant lorsque l'on analyse l'indicateur de concentration de l'emploi qui est égal à 268,8 (soit 268,8 emplois pour 100 actifs occupés). Langon apparaît donc comme un véritable bassin d'emploi qui rayonne à une échelle plus élargie que la seule CdC du Sud-Gironde.

Toulence et St-Symphorien sont aussi des communes proposant un nombre d'emplois important (648 et 556) mais avec un indicateur de concentration inférieur à 100 et donc par conséquent drainent moins de populations venues de l'extérieur.

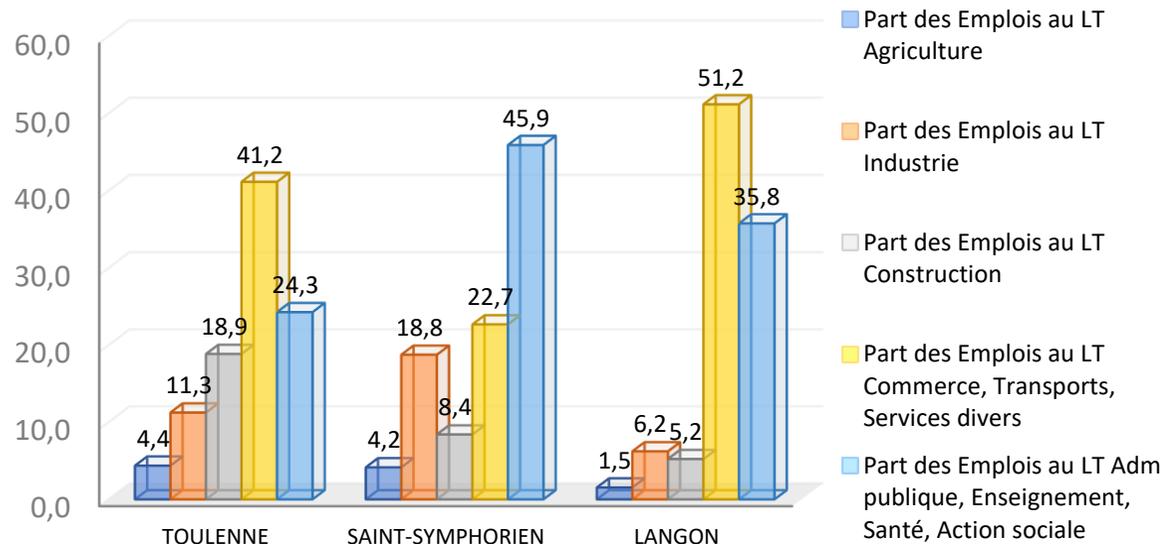
Avec 50,4% des emplois dans le secteur du commerce, transports, services et 37,5% dans l'administration publique, Langon est très largement dominée par le secteur tertiaire. A contrario, l'industrie, l'agriculture et la construction représentent seulement 12,1% à eux trois sur la commune.

### Part des emplois au LT par secteur d'activité en 2013

Envoyé en préfecture le 06/03/2023  
 Reçu en préfecture le 06/03/2023  
 Publié le  
 ID : 033-200043982-20230302-DE\_28022023\_01-DE



### Part des emplois au LT dans les pôles, par secteurs d'activité en 2013

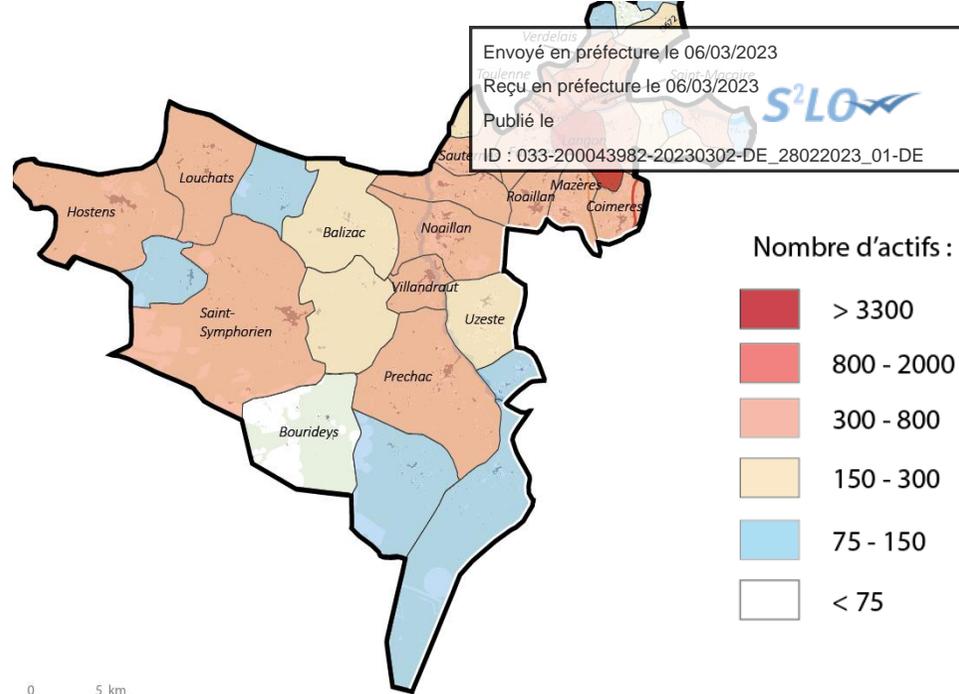


- Le profil de la population active sur la CdC Sud-Gironde (partie actualisée en 2021)

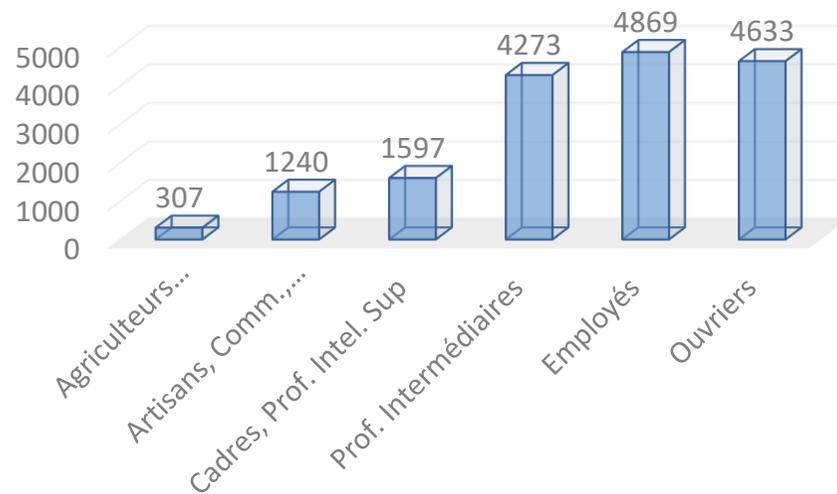
La majorité de la population active est principalement localisée sur la commune de Langon qui regroupe l'essentiel des emplois. Le Nord de la CdC du Sud-Gironde concentre, globalement, le plus d'actifs et on retrouve donc une certaine corrélation entre cette donnée et celle du nombre d'emplois sur le territoire. Parallèlement, l'indice de jeunesse et le profil familial de la population s'observe également sur cette partie du territoire.

La population active du Sud-Gironde est majoritairement composée de professions intermédiaires, d'employés et d'ouvriers (à 79,1%). Cependant, avec plus de 256 agriculteurs, le territoire garde un caractère agricole, grâce à la culture de la vigne et à la sylviculture.

Concernant le nombre de chômeurs sur la CdC, celui-ci est en hausse depuis 2008 (+594) avec 2 361 demandeurs d'emplois en 2018. Ce chiffre touche plus les femmes (61%) que les hommes (39%).

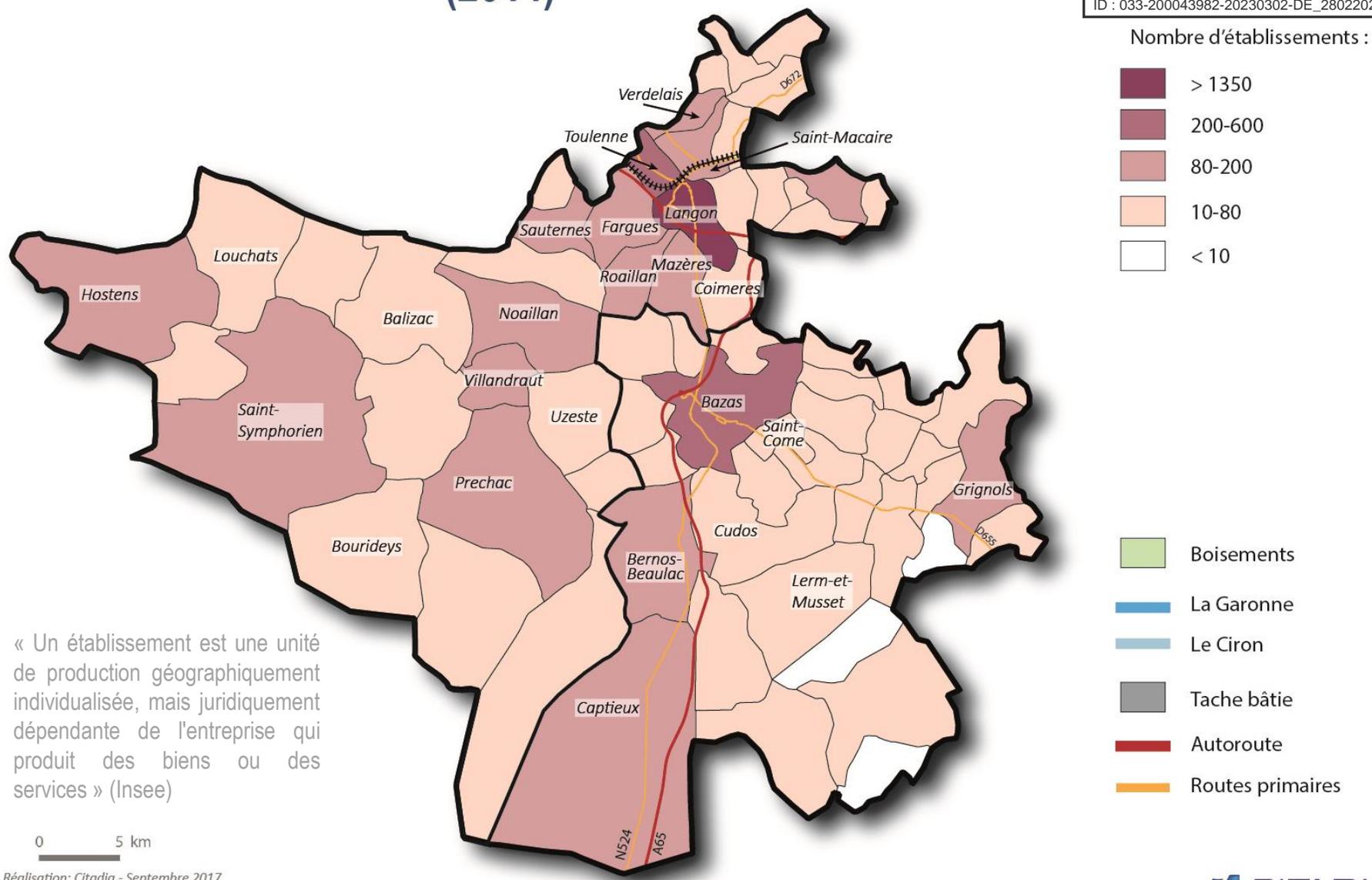


Population active selon la catégorie socioprofessionnelle (2013)



# Nombre d'établissements par commune (2014)

Envoyé en préfecture le 06/03/2023  
 Reçu en préfecture le 06/03/2023  
 Publié le  
 ID : 033-200043982-20230302-DE\_28022023\_01-DE



« Un établissement est une unité de production géographiquement individualisée, mais juridiquement dépendante de l'entreprise qui produit des biens ou des services » (Insee)

0 5 km

Réalisation: Citadia - Septembre 2017  
 Sources: Geofla2015 - INSEE 2014

**CITADIA**  
 CONSEIL

## 3.2 – La répartition et les spécificités économiques du territoire S<sup>2</sup>LO

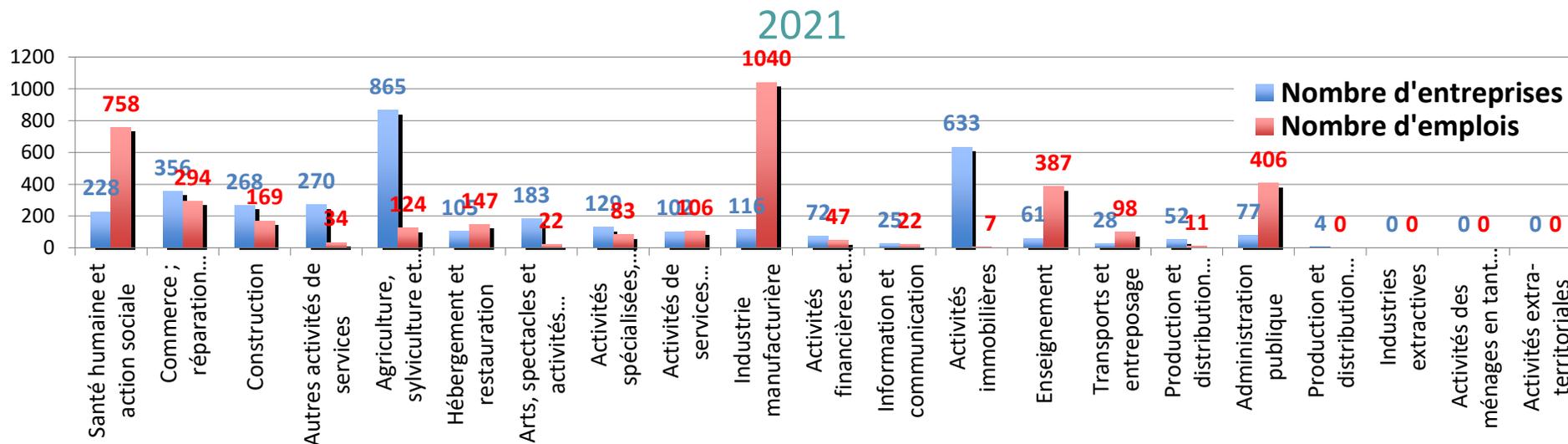
### 3.2.1 - Les établissements sur la CdC du Bazadais (partie actualisée en 2021)

La CdC du Bazadais compte 2 480 emplois salariés en 2019 et **2 573** en 2020 soit une hausse de **+ 3,8%** (source : Conseil Régional NVA). Cet indicateur vient renforcer les dernières tendances observées sur le territoire intercommunal qui fait face à une dynamique économique croissante.

Après analyse des fichiers Sirene 2021, la CdC du Bazadais compte **3 792 établissements actifs** sur le territoire (un établissement est une unité de production géographiquement individualisée, mais juridiquement dépendante de l'entreprise qui produit des biens ou des services). On constate **plusieurs niveaux de répartition sur la collectivité** avec **1 191 établissements** implantés sur le pôle de Bazas soit **31%** de établissements, **317** sur Captieux et **318** sur Grignols.

Le secteur de l'industrie ne compte que peu d'établissement mais propose le plus grand nombre d'emploi sur le territoire. A contrario, le secteur agricole compte un nombre important de structures mais ne propose que peu d'emplois.

### Activités économiques et emplois sur le territoire du Bazadais en



## 3.2.2 - Les spécificités économiques du Bazadais (partie actualisée en 2023)

- **Le volet forestier**

Le massif forestier, principalement implanté au sud de la CdC du Bazadais, **couvre une grande partie du territoire et est historiquement exploité**. Ce massif subit aujourd'hui l'évolution du massif des Landes de Gascogne. Longtemps pourvoyeur d'emplois et ce jusqu'au début des années 1980, cette activité sylvicole permettait d'avoir une répartition équilibrée des exploitations et des emplois sur le bassin.

On trouve aujourd'hui des exploitations mais aussi des unités de 1<sup>ère</sup> transformation (scierie) et de deuxième transformation (papèterie), cependant, on observe une **disparition progressive des scieries et notamment des petites exploitations** au profit d'un nombre de plus en plus restreint de très grandes exploitations.

Le métier a beaucoup évolué et la modernisation de la mécanique et les technologies récentes obligent les exploitations à des investissements importants pour rester compétitifs (exemple de l'entreprise Mourlan à Lavazan).

On recense cependant 3 friches de scierie sur le territoire intercommunal, à savoir : Le Nizan (2.18 ha ), St Michel de Castelnaud (2 ha), Captieux (6 ha).

- **Le volet agricole**

**Outre le Chapon de Grignols (I.G.P), la race Bazadaise possède une image réputée** en France comme à l'étranger et il existe aujourd'hui plus de demande que d'offre. Malgré cela, cette filière apparaît comme **divisée** notamment au niveau des éleveurs qui ont des visions différentes. De plus, le label « **bœuf de Bazas** », mis en place dans les années 1990, entretient cette confusion. Ce label initialement prévu pour promouvoir la ville de Bazas n'oblige pas les éleveurs à produire de la viande issue de bovins de race bazadaise, ainsi seulement 10% des viandes labélisées « bœuf de Bazas » sont issues de la race Bazadaise.

**L'abattoir de Bazas** est une véritable opportunité sur le territoire et permet de garantir une filière agricole structurée mais cet outil économique est aujourd'hui mis en danger par la création d'un abattoir sur la commune de Bègles.

Les agriculteurs rencontrent aussi des **difficultés à trouver du foncier agricole disponible et exploitable** sur la CdC, l'offre foncière apparaît comme une problématique à développer afin de proposer des solutions notamment en terme d'aide à l'installation pour les nouveaux agriculteurs ou dans la transmission des exploitations.

➤ Cf. *Diagnostics agricole et sylvicole réalisés par la Chambre d'Agriculture de la Gironde à retrouver au LIVRE 1.1.3 et 1.1.4*

- **Le volet artisanal**

Le Bazadais compte un **artisanat de qualité** avec un réel savoir faire notamment sur les métiers du bois à l'instar de l'ébénisterie. Le secteur est très porteur en termes d'emploi mais freiné par le manque de compétences d'où le fort recours à l'apprentissage.

La vraie **question de l'artisanat tourne autour de la transmission des entreprises et des activités**, les repreneurs potentiels préfèrent créer leurs propres entreprises que de racheter à des personnes vendeuses et ceci pour une question financière car cela demande un investissement important et rapide. Globalement, le tissu artisanal est bien présent sur la CdC du Bazadais notamment dans le secteur du bâtiment et on voit apparaître une émergence de l'artisanat d'art en lien avec le tourisme.

- **Le volet industrie**

On dénombre **quelques grandes entreprises sur le Bazadais** qui sont principalement localisées sur la ville centre de Bazas et qui se sont développées autour de la mécanique, robotique, usinage. Certains entrepreneurs sont très engagés dans le fait de fédérer l'ensemble des acteurs économiques locaux pour faire en sorte d'avancer dans une logique de filière et mettre en place des outils pour être attractif. Cette filière est aussi une spécificité du Bazadais, tout comme l'agroalimentaire qui apporte via ses postes des CSP+ (Les CSP+ regroupent les chefs d'entreprises, les artisans et commerçants, les cadres, les professions intellectuelles supérieures et les professions intermédiaires).

L'objectif aujourd'hui de l'aménagement urbain est de **permettre le renouvellement du tissu économique** (anciens bâtiments économiques) pour accueillir des entreprises de pointe.

Il est fléché, par les documents supra-intercommunaux, d'implanter et de développer les entreprises les plus consommatrices d'espace le long de l'axe autoroutier de l'A65. Cependant, la question de l'implantation de petites unités disséminées au sein du territoire, jouant un rôle dans le maintien des populations sur place, pose question et représentent de nombreuses activités qui nécessitent d'être maintenues.

On observe aujourd'hui une densification des centres-bourgs et une rénovation des vitrines commerciales grâce à la dynamique des transmissions d'entreprises.

- **Le volet commerce**

Le commerce de proximité en centre-ville permet de garantir une solidité et le lien social au sein des villages (certains commerces proposent un service de portage à domicile), malgré cela les cœurs de bourgs se dévitalisent de leurs commerces et la question de la préservation de ces unités économiques est à analyser. La vacance commerciale est faible sur le territoire. Les petits villages ruraux retrouvent une dynamique avec des réouvertures de multiples ruraux (ex : St Michel de Castelnaud, Lerm et Musset...). **Globalement l'offre et le maillage des commerces sur la CdC est satisfaisant.**

### 3.2.3 - Les établissements sur la CdC du Sud-Gironde

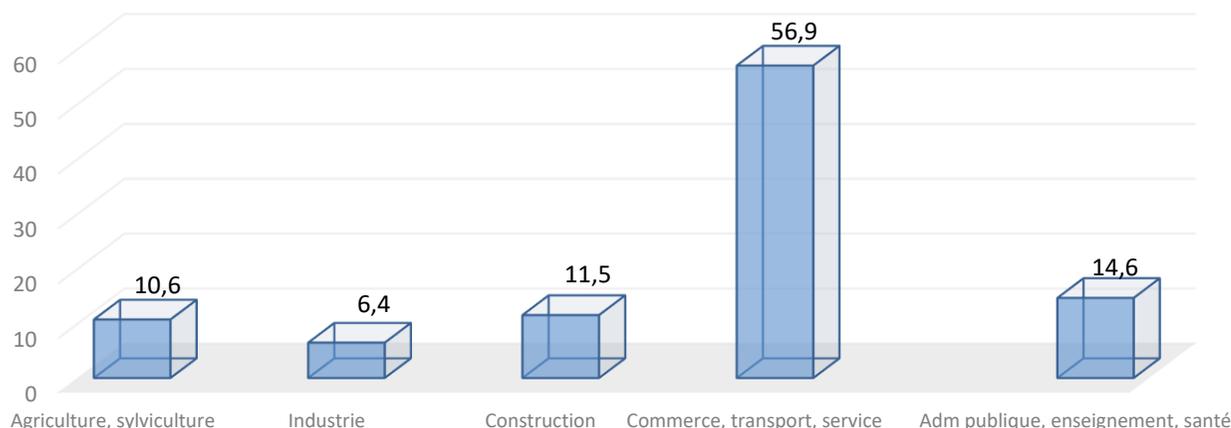
Sur **4 198 établissements actifs** (un établissement est une unité de production géographiquement individualisée, mais juridiquement dépendante de l'entreprise qui produit des biens ou des services), comme pour la CdC du Bazadais, le territoire compte un grand nombre d'entreprises dans le **secteur du commerce, transports, services divers (57%)**. Cependant, L'agriculture et la sylviculture comptent moins d'établissements actifs (447 soit 10,6%) que le secteur de la construction et de l'administration publique, l'enseignement et la santé. Cependant, au vu de l'analyse du nombre d'emplois dans le secteur agricole, on peut en déduire que si le nombre d'établissements actifs est plutôt faible, ceux-ci sont d'importants pourvoyeurs d'emplois.

L'industrie reste pour les deux territoires un secteur peu représenté au sein du maillage des établissements actifs (270 soit 6,4%).

Le plus gros employeur de la CdC est le centre **LECLERC qui embauche environ 450 salariés**.

Une structure de type « pépinière d'entreprise » implantée à Langon et des espaces de location mutualisés notamment à Fargues et Roaillan, permettent la mise en relation des entrepreneurs du territoire. La structure « Co-Actions » est une coopérative d'entrepreneur.e.s solidaires (CAE : Coopérative d'Activités et d'Emploi) qui mène des actions sur l'ensemble de la Nouvelle Aquitaine, qui est présente sur le Sud-Gironde et le Bazadais et qui peut permettre notamment de bénéficier qui peut permettre notamment de proposer une forme de portage salariale à des porteurs de projets/créateurs d'entreprises.

**Etablissements actifs par secteur d'activité au 31 décembre 2014  
CdC du Sud-Gironde**



**Spécifique au Sud-Gironde (Insee 2018) :**

- Commerce, transports, services divers : 57,5% avec 783 établissements.
- Agriculture, sylviculture et pêche : 10% avec 136 établissements.
- Construction : 10,1 % avec 138 établissements.
- Administration publique, enseignement et santé : 16,2 % AVEC 220 établissements.

Mise à jour Diagnostic

## 3.2.4 - Les spécificités économiques du Sud-Gironde

Aujourd'hui, l'économie de la CdC du Sud-Gironde est principalement tournée vers le **secteur tertiaire** mais une valorisation économique dans une logique de filière permet une diversification des ressources. De plus, 50% des actifs du Sud-Gironde travaillent à l'extérieur du territoire ce qui illustre la forte influence de la métropole Bordelaise.

- **Le volet agriculture/sylviculture** (Cf *Diagnostic agricole complet réalisé par la Chambre d'agriculture annexé au présent document*)

L'agriculture est un domaine d'activité important sur la CdC, puisqu'elle occupe environ un quart de la superficie totale de la collectivité. Cette surface est cependant en baisse depuis 1970, ce qui peut être relié à une diminution du nombre d'exploitations, d'élevage principalement. La question de la **transmission des exploitations** (productions qui sont principalement viticoles ou en grandes cultures) et de la population vieillissante des exploitants est une véritable problématique, tout comme la question du foncier car la CdC dispose de peu de terres agricoles disponibles (pour indication, prix de la terre agricole sur la CdC du Sud-Gironde : environ 3000€/ha). Globalement, l'activité agricole traditionnelle est en perte de vitesse sur la CdC et on observe une évolution des pratiques agricoles, vers le maraîchage notamment, pour satisfaire la demande. Des partenariats avec la chambre d'agriculture et la SAFER peuvent être envisagés afin de travailler sur cette question.

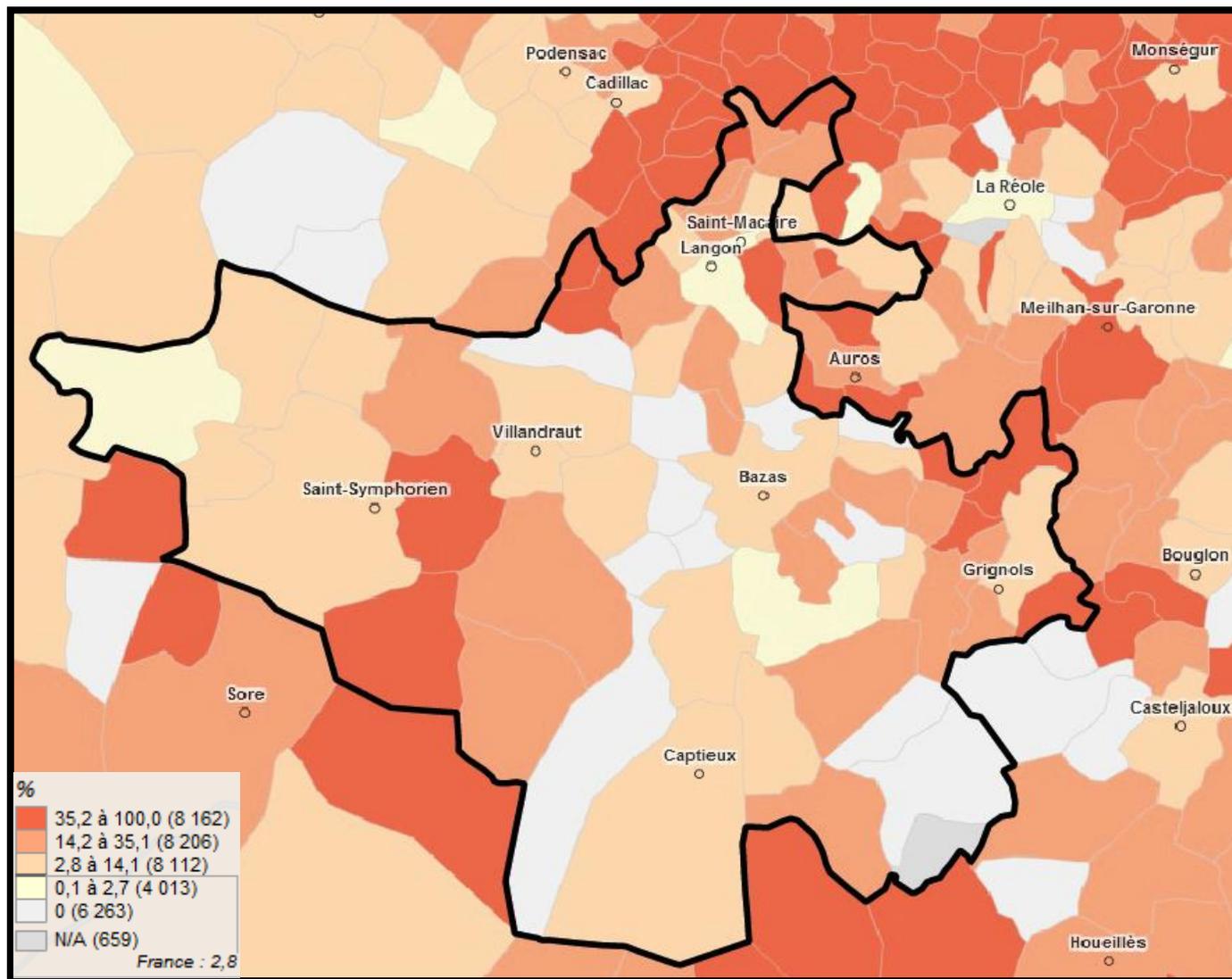
Un travail de **structuration de cette agriculture** doit permettre de minimiser les conflits d'intérêts entre habitation et exploitation, ainsi il serait opportun de déployer une politique communautaire de maîtrise du foncier agricole en vue notamment de faciliter les installation-reprises des exploitations agricoles selon une logique de diversification et qualification des productions : agriculture bio, maraîchage de proximité, élevage dont la production de volailles au regard des besoins de la filière locale...

En complément de la politique de planification (SCOT, PLUi), l'activation de différents leviers plus ou moins ambitieux en la matière seraient ambitieux, tels que l'appellation départementale de « périmètre agricole et environnemental qui confère au Département un droit de préemption, Zone Agricole Protégée qui vise à maintenir la vocation des espaces agricoles du fait de leur reconnaissance par arrêté préfectoral, politique locale de veille agricole et acquisition foncière communautaire pour installation de production de proximité du type maraîchage bio, etc.

Il est aussi observé qu'un travail peut-être mené dans le cadre du renforcement de la structuration de la filière alimentaire de proximité : mobilisation et accompagnement des restaurations collectives du territoire, travail de mobilisation des producteurs aux échelles départementale et locale, accompagnement des producteurs à la commande publique, affectation préférentielle de places de marché aux producteurs, développement de points de commercialisation multi producteurs (1<sup>er</sup> drive fermier de France en milieu rural sur le territoire, articulation des AMAP, etc.).

# Poids des emplois liés au secteur agricole par commune

On distingue un nombre important d'emplois sur la partie Nord du territoire, ce qui illustre le poids de la culture de la vigne dans la Sauternais et sur les Coteaux Macariens. Cette agriculture est particulièrement pourvoyeuse d'emplois, notamment saisonnier, lors des vendanges.



Source : Observatoire des territoires (2014)

- **Le volet artisanat/commerces :**

Globalement, **le commerce de détail est bien réparti** sur l'ensemble du territoire mais la faible dynamique commerciale se perçoit dans les difficultés de maintien des commerces de proximité non alimentaires. Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2017, l'ensemble des communes du Sud-Gironde font parties de la zone de revitalisation rurale qui permet aux entreprises de bénéficier de certaines aides fiscales selon des critères spécifiques liés notamment au secteur d'activité, au statut de l'entreprise ou encore à sa taille en effectifs salariés, entre autres..

La ville centre de **Langon, concentre la majorité des activités commerciales** (440 commerces/280 artisans) et un des enjeux du territoire réside dans sa capacité à trouver des complémentarités entre l'offre commerciale d'hyper centre-ville/bourg et les centralités commerciales périphériques.

Ainsi sur la ville de Langon plusieurs actions sont menées pour :

- Résorber la vacance commerciale. Par exemple la ville de Langon comptait en 2014, 80 locaux commerciaux vacants, on en dénombre plus que 30 aujourd'hui.
- Capturer à la fois le public et de nouveaux chalands en centre-ville. La ville a déjà entrepris d'importantes évolutions en ce sens : nouveaux sens de circulation, une politique de stationnement intelligente qui porte déjà ses fruits ainsi que de nombreux aménagements urbains qui mettent en valeur les atouts de la ville (exemple : les quais, la réhabilitation de l'entreprise Bodin) et offrent un visage plus moderne et plus accueillant au centre-ville.
- Créer une complémentarité grâce à des projets communs. Ce rapprochement a pour objectif d'éviter la concurrence avec la périphérie bordelaise.
- Encourager l'engouement touristique qui alimente le développement économique. Plusieurs projets sont en réflexion pour s'engager dans cette voie : un ponton pour attirer une clientèle de croisiériste, une aire de camping-car, création d'un camping et d'un café de Pays.

Ce développement du commerce et de l'artisanat doit être un levier d'action pour **renforcer l'attractivité des centres-bourgs** sur le territoire et ces questions sont indéniablement liées au stationnement qui participe au bon fonctionnement des commerces de proximité. La question du **foncier pour les artisans est aussi à anticiper** pour maîtriser le développement d'activité sur le lieu d'habitation et favoriser les transmissions. L'analyse du tissu artisanal montre que le secteur du bâtiment prédomine (481 établissements actifs dans la construction en 2014). L'artisanat d'art est aussi bien représenté et une association basée à St-Macaire permet aux artisans de pouvoir vendre et valoriser leur travail via une boutique.

- **Le volet industrie :**

**Ce secteur est peu représenté** sur la CdC du Sud-Gironde et on dénombre seulement 270 établissements actifs dans ce domaine soit **6,4% des entreprises** du territoire. Cependant les investissements de l'entreprise Airbus à Langon réactivent la capacité historique de la Garonne à assurer des transports fluviaux entre le port de Bordeaux et la commune de Langon.

En effet, Langon est une étape clé du parcours original imaginé pour acheminer les tronçons de l'Airbus A380 des différents sites de production européens jusqu'à la chaîne d'assemblage final de Toulouse. Les pièces empruntent successivement les voies maritimes et fluviales pour arriver à Langon puis sont transportées par la route Très Grand Gabarit jusqu'à Toulouse.

## ■ Les parcs d'activité économique des deux CdC

On recense sur les territoires plusieurs Zones d'Activités Economiques (ZAE) de compétence intercommunautaire sur la CdC du Sud-Gironde, à savoir :

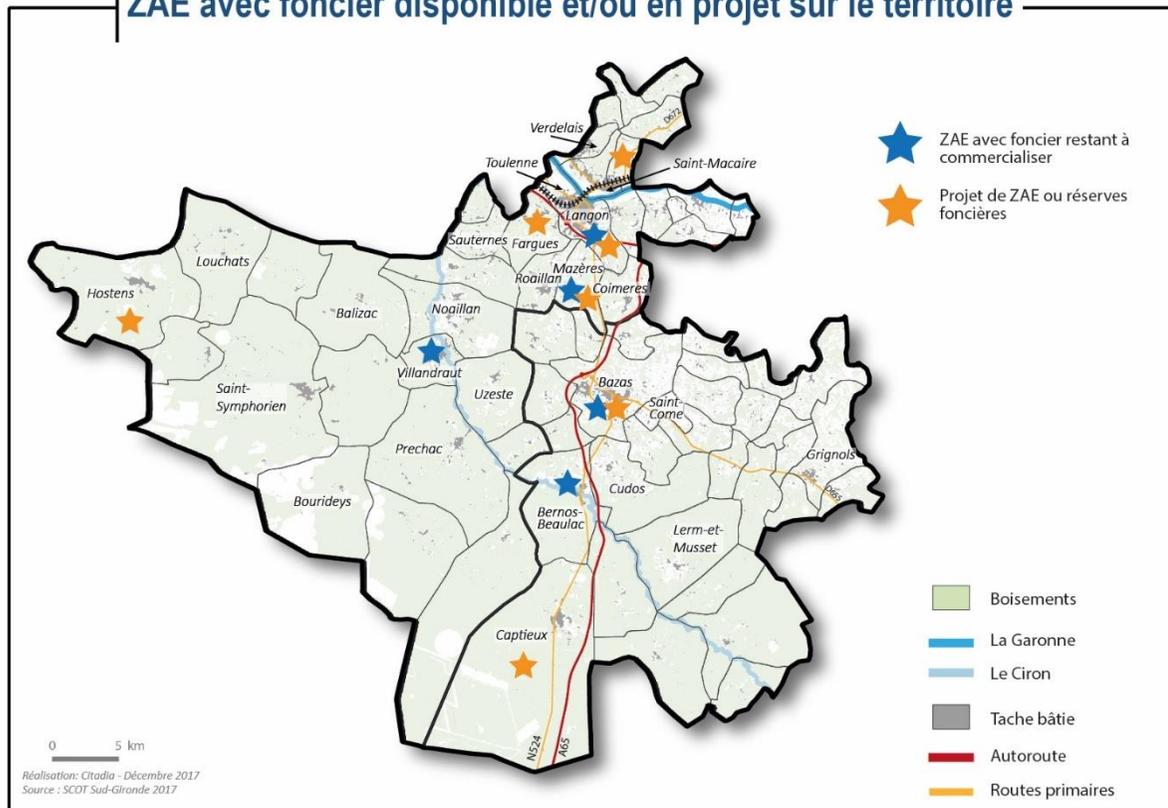
- Le PAE (parc d'activité économique) du Pays de Langon à Mazères (foncier disponible)
- La ZAE La Châtaigneraie à Langon (foncier disponible)
- La ZAE Léon Jouhaux à Langon (plus de disponibilités foncières)
- La ZAE Dumès à Langon (plus de disponibilités foncières)
- La ZAE Jean Blanc à Toulence (plus de disponibilités foncières)
- La ZAE Calay à Fargues (plus de disponibilités foncières)
- La ZAE des 3 Cirons à Villandraut (plus de disponibilités foncières)

La CdC du Bazadais ne compte pas de PAE d'intérêt communautaire mais plusieurs zones communales :

- La ZAE de Bazas
- La ZAE de Bernos-Beaulac
- La ZAE Ecopôle de Captieux (en projet) (zone d'activités à forte thématique autour des éco-matériaux, des bioénergies, des éco-produits, de l'environnement, du pin maritime)

D'autres disponibilités foncières identifiées dans les documents d'urbanisme existent sur le territoire communautaire. Elles ont été repérées dans le cadre de l'élaboration du SCoT du Sud Gironde (voir cartographie ci-contre).

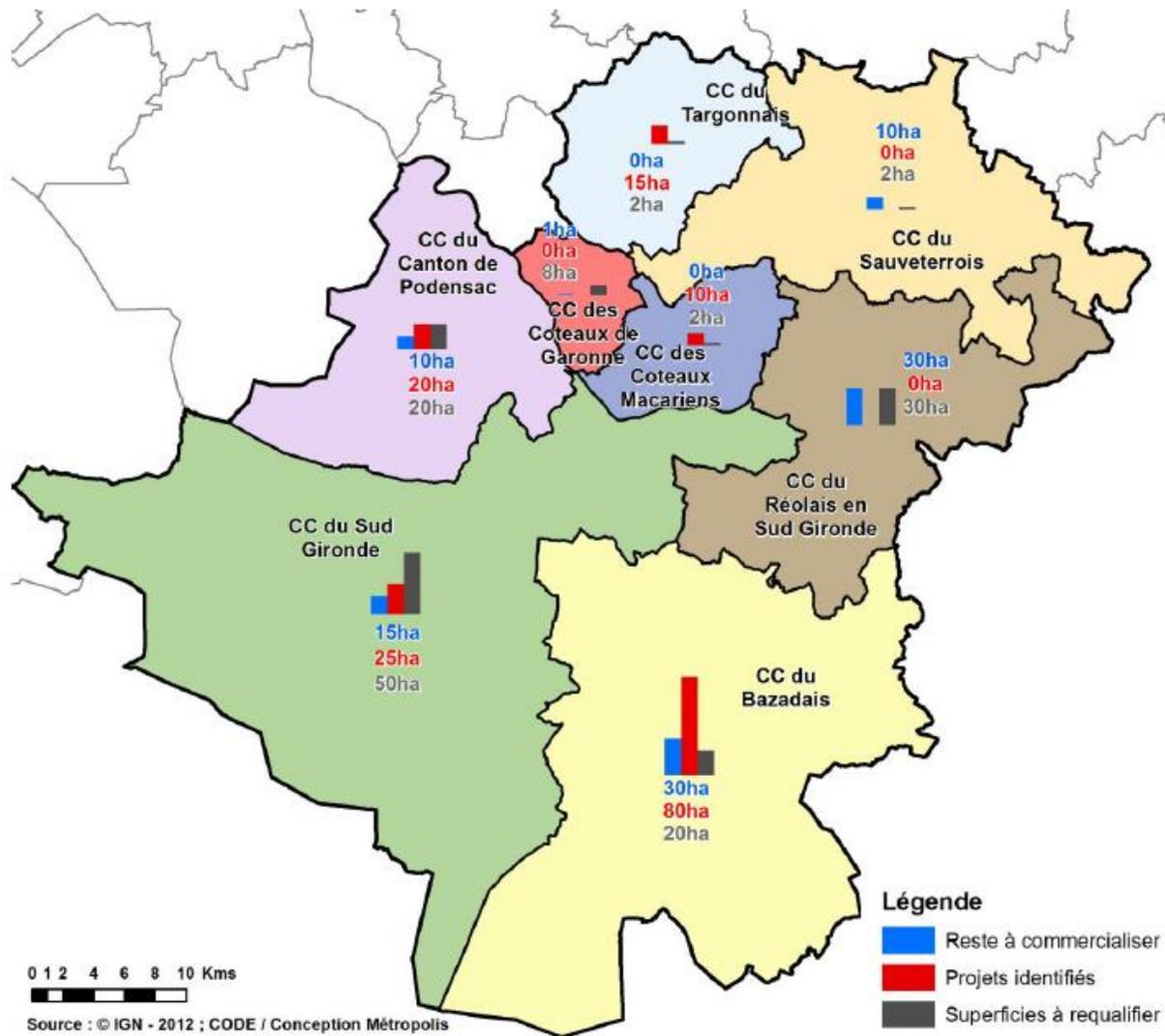
### ZAE avec foncier disponible et/ou en projet sur le territoire



NB : Dans l'attente de données actualisées fournies par les CdC  
 Cartographie établie à partir des données SCOT Sud-Gironde / Mars 2017

# Carte des surfaces économiques disponibles et/ou en projets sur le Sud-Gironde

Envoyé en préfecture le 06/03/2023  
 Reçu en préfecture le 06/03/2023  
 Publié le  
 ID : 033-200043982-20230302-DE\_28022023\_01-DE



Source : DOO, SCOT Sud-Gironde (2016)

# ZOOM sur le foncier économique sur le territoire du Bazadais

Envoyé en préfecture le 06/03/2023  
Reçu en préfecture le 06/03/2023  
Publié le  
ID : 033-200043982-20230302-DE\_28022023\_01-DE



## Le tissu d'activités économique sur le Bazadais en 2021



- Activités de services administratifs et de soutien
- Activités financières et d'assurance
- Activités immobilières
- Activités spécialisées, scientifiques et techniques
- Administration publique
- Agriculture, sylviculture et pêche
- Arts, spectacles et activités récréatives
- Autres activités de services
- Commerce ; réparation d'automobiles et de motocycles
- Construction
- Enseignement
- Hébergement et restauration
- Industrie manufacturière
- Information et communication
- Production et distribution d'eau ; assainissement, gestion des déchets et dépollution
- Production et distribution d'électricité, de gaz, de vapeur et d'air conditionné
- Santé humaine et action sociale
- Transports et entreposage

sources : SIRENE septembre 2021



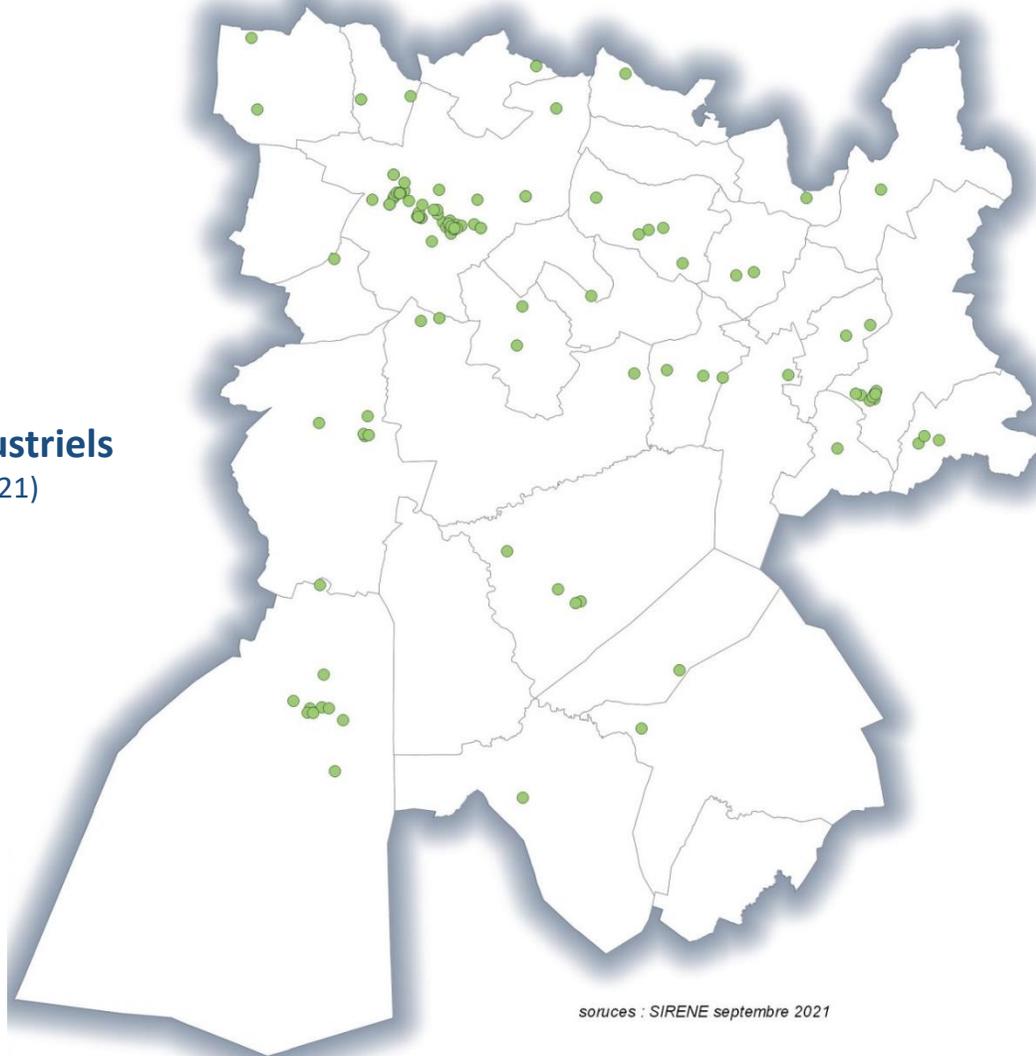
Source : Service économique de la CdC du Bazadais

# ZOOM sur le foncier économique sur le territoire du Bazadais

Envoyé en préfecture le 06/03/2023  
Reçu en préfecture le 06/03/2023  
Publié le  
ID : 033-200043982-20230302-DE\_28022023\_01-DE



## Le tissu d'activités économique sur le Bazadais en 2021



**116 établissements industriels**  
(Source : fichier SIRENE 2021)

sources : SIRENE septembre 2021

Source : Service économique de la CdC du Bazadais

# ZOOM sur le foncier économique sur le territoire du Bazadais

Envoyé en préfecture le 06/03/2023

Reçu en préfecture le 06/03/2023

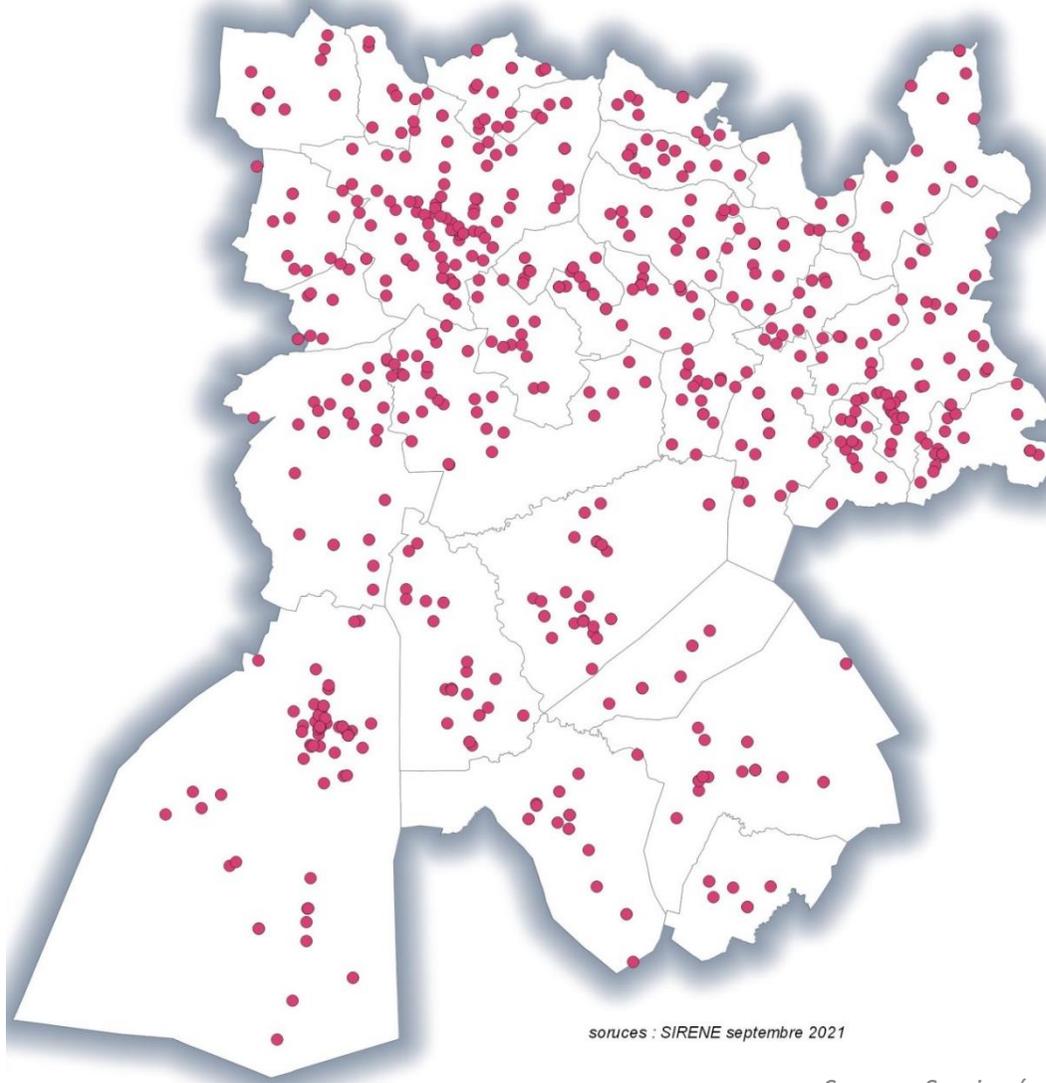
Publié le

ID : 033-200043982-20230302-DE\_28022023\_01-DE



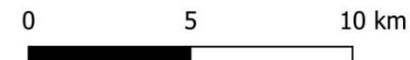
## Le tissu d'activités économique sur le Bazadais en 2021

**865 activités agricoles**  
(Source : fichier SIRENE 2021)



- Activités de services administratifs et de soutien
- Activités financières et d'assurance
- Activités immobilières
- Activités spécialisées, scientifiques et techniques
- Administration publique
- **Agriculture, sylviculture et pêche**
- Arts, spectacles et activités récréatives
- Autres activités de services
- Commerce ; réparation d'automobiles et de motocycles
- Construction
- Enseignement
- Hébergement et restauration
- Industrie manufacturière
- Information et communication
- Production et distribution d'eau ; assainissement, gestion des déchets et dépollution
- Production et distribution d'électricité, de gaz, de vapeur et d'air conditionné
- Santé humaine et action sociale
- Transports et entreposage

sources : SIRENE septembre 2021



Source : Service économique de la CdC du Bazadais

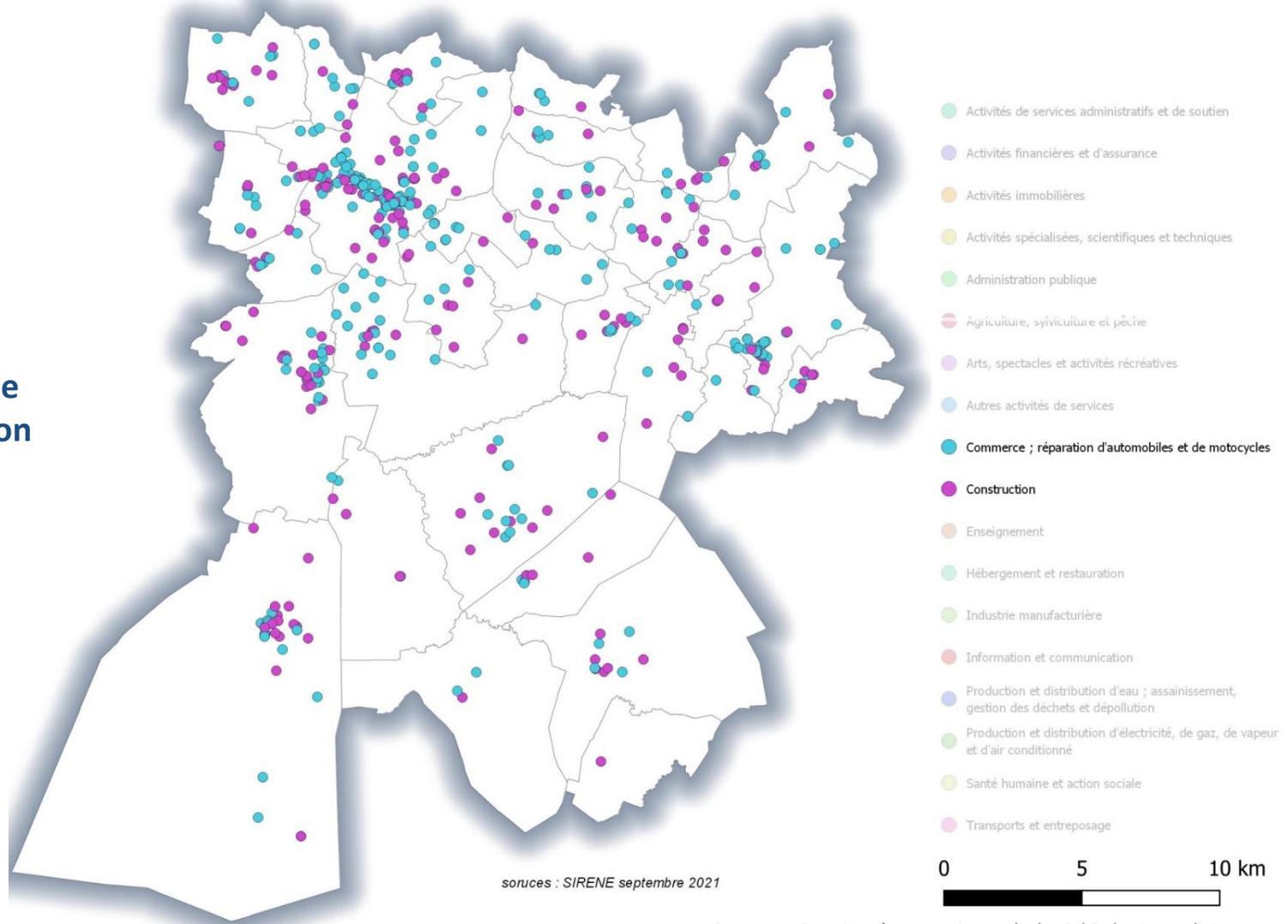
# ZOOM sur le foncier économique sur le territoire du Bazadais

Envoyé en préfecture le 06/03/2023  
Reçu en préfecture le 06/03/2023  
Publié le  
ID : 033-200043982-20230302-DE\_28022023\_01-DE



## Le tissu d'activités économique sur le Bazadais en 2021

**624 établissements dans le commerce et la construction**  
(Source : fichier SIRENE 2021)



Source : Service économique de la CdC du Bazadais

# ZOOM sur le foncier économique sur le territoire du Bazadais

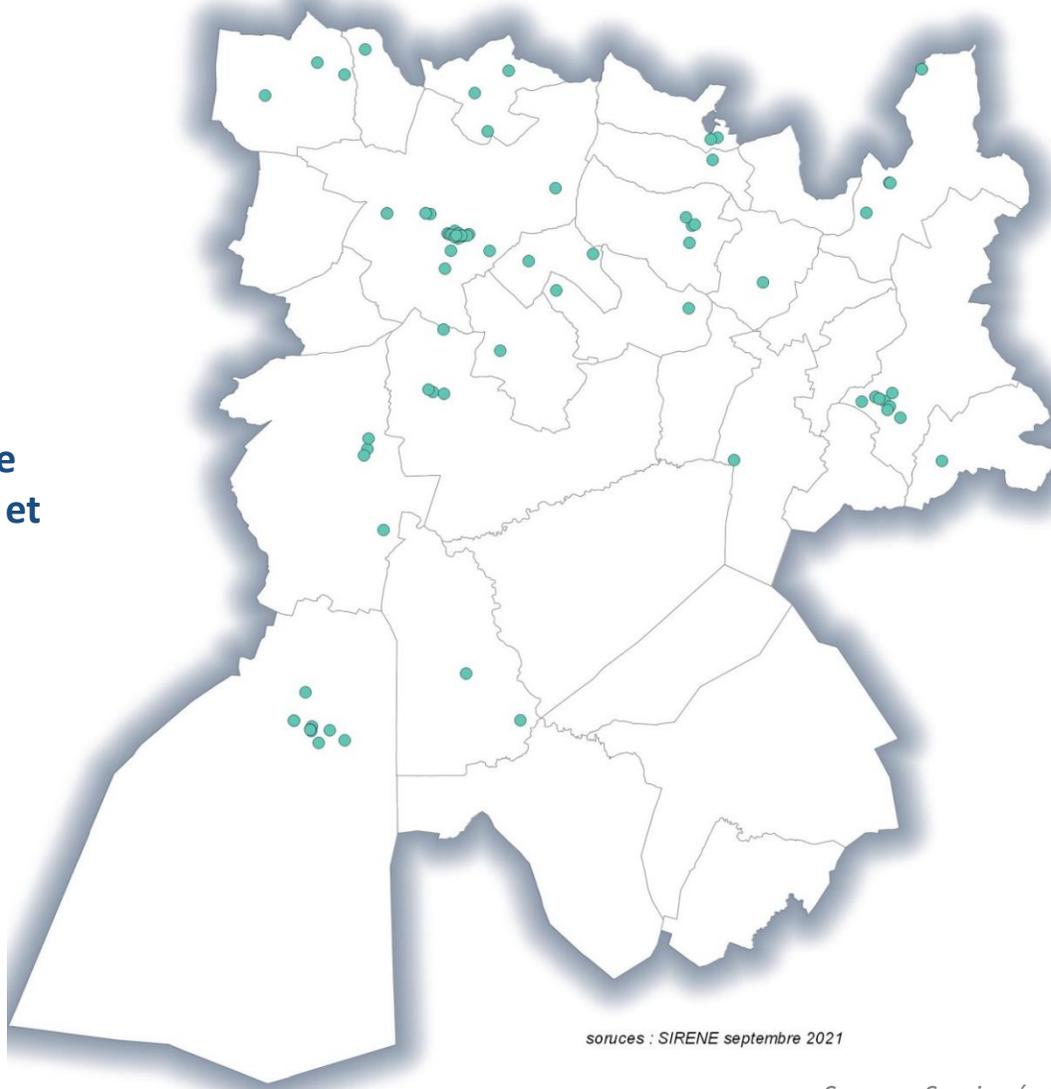
Envoyé en préfecture le 06/03/2023  
Reçu en préfecture le 06/03/2023  
Publié le  
ID : 033-200043982-20230302-DE\_28022023\_01-DE



## Le tissu d'activités économique sur le Bazadais en 2021

**105 établissements dans le domaine de l'hébergement et la restauration**

(Source : fichier SIRENE 2021)



- Activités de services administratifs et de soutien
- Activités financières et d'assurance
- Activités immobilières
- Activités spécialisées, scientifiques et techniques
- Administration publique
- Agriculture, sylviculture et pêche
- Arts, spectacles et activités récréatives
- Autres activités de services
- Commerce ; réparation d'automobiles et de motocycles
- Construction
- Enseignement
- Hébergement et restauration
- Industrie manufacturière
- Information et communication
- Production et distribution d'eau ; assainissement, gestion des déchets et dépollution
- Production et distribution d'électricité, de gaz, de vapeur et d'air conditionné
- Santé humaine et action sociale
- Transports et entreposage

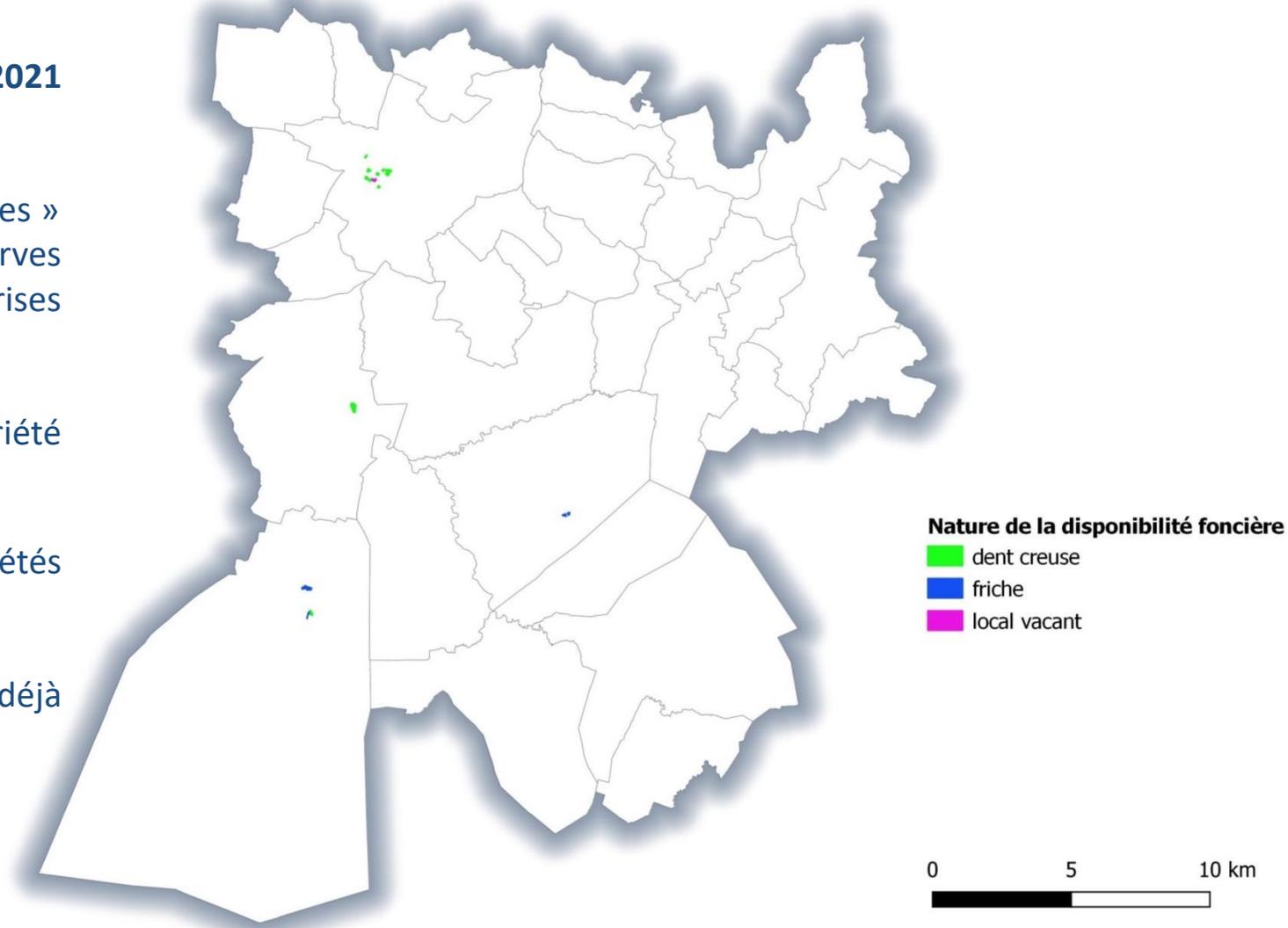
Source : Service économique de la CdC du Bazadais

## Les disponibilités foncières économiques résiduelles en septembre 2021



### 20 hectares disponibles en 2021 dont :

- 68 % sont des « dents creuses »  
⇒ 8 hectares sont des réserves foncières des entreprises implantées
- ⇒ 4 hectares sont la propriété de la scierie Castagne
- 5 hectares sont des propriétés publiques
- Près de 1,5 hectares sont déjà commercialisés



Source : Service économique de la CdC du Bazadais

# ZOOM sur le foncier économique sur le territoire du Bazadais

Envoyé en préfecture le 06/03/2023  
Reçu en préfecture le 06/03/2023  
Publié le  
ID : 033-200043982-20230302-DE\_28022023\_01-DE

## Bilan des capacités d'accueil résiduelles sur la CdC en 2021 :

Type de gisement	Surface	Répartition
Dent creuse	13,6 ha	68%
Friche	5,3 ha	26%
Local vacant	1,1 ha	6%
<b>Total</b>	<b>20,1 ha</b>	

Origine/perspective	Surface	Répartition
Foncier public	5, ha	25%
Réserve foncière entreprise	8,5 ha	42%
Niveau de commercialisation	1,3 ha	6%

Source : Service économique de la CdC du Bazadais

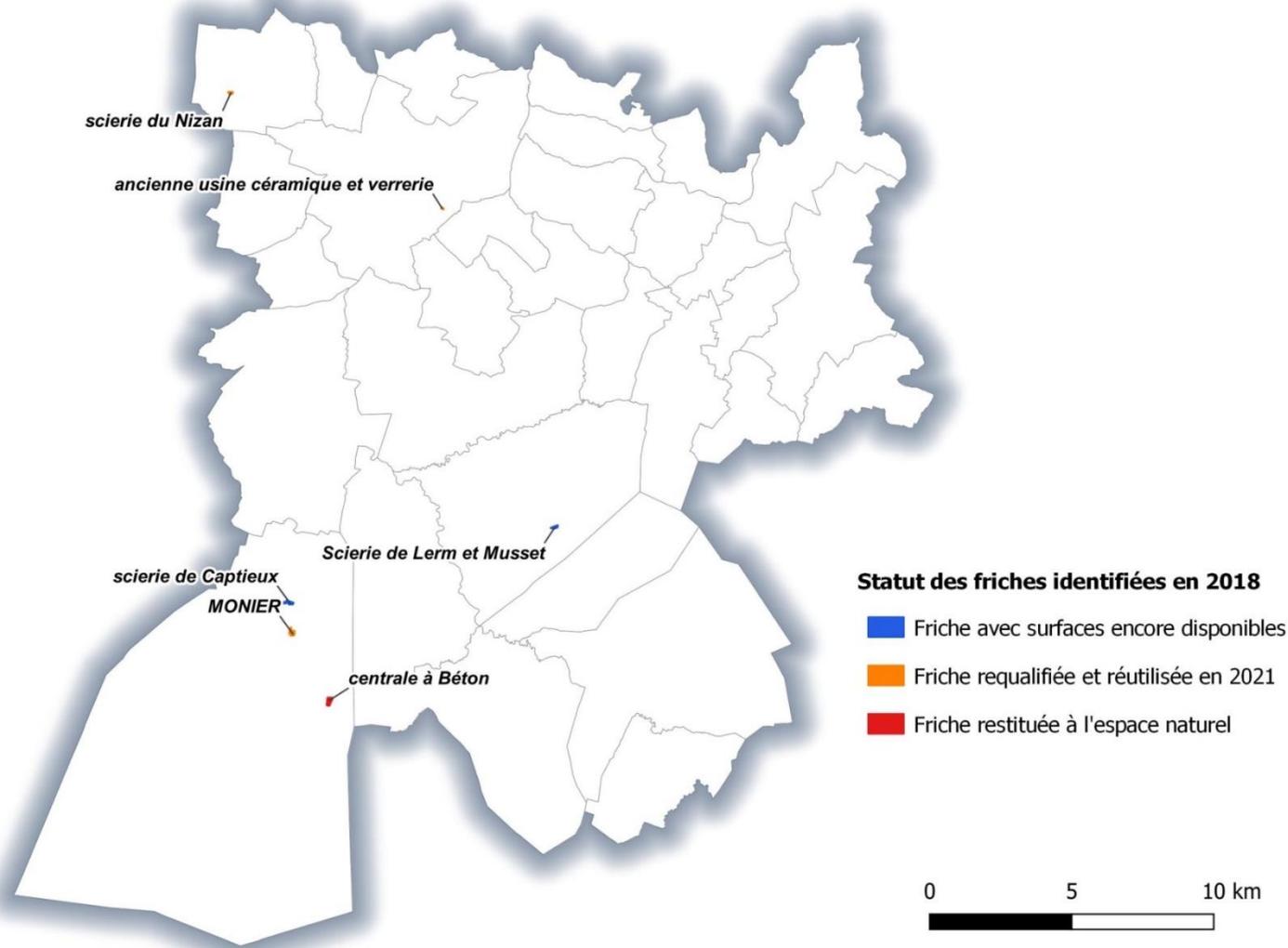
# ZOOM sur le foncier économique sur le territoire du Bazadais

## Identification, requalification et mobilisation des friches économiques en septembre 2021



Sur 20,7 hectares de friches économiques identifiées en 2018 :

- Seuls 5,6 hectares sont encore disponibles en 2021
- 3 sites offrent encore des disponibilités
- le site de « l'ancienne centrale à béton » est restitué à l'espace naturel



Source : Service économique de la CdC du Bazadais

# ZOOM sur le foncier économique sur le territoire du Bazadais



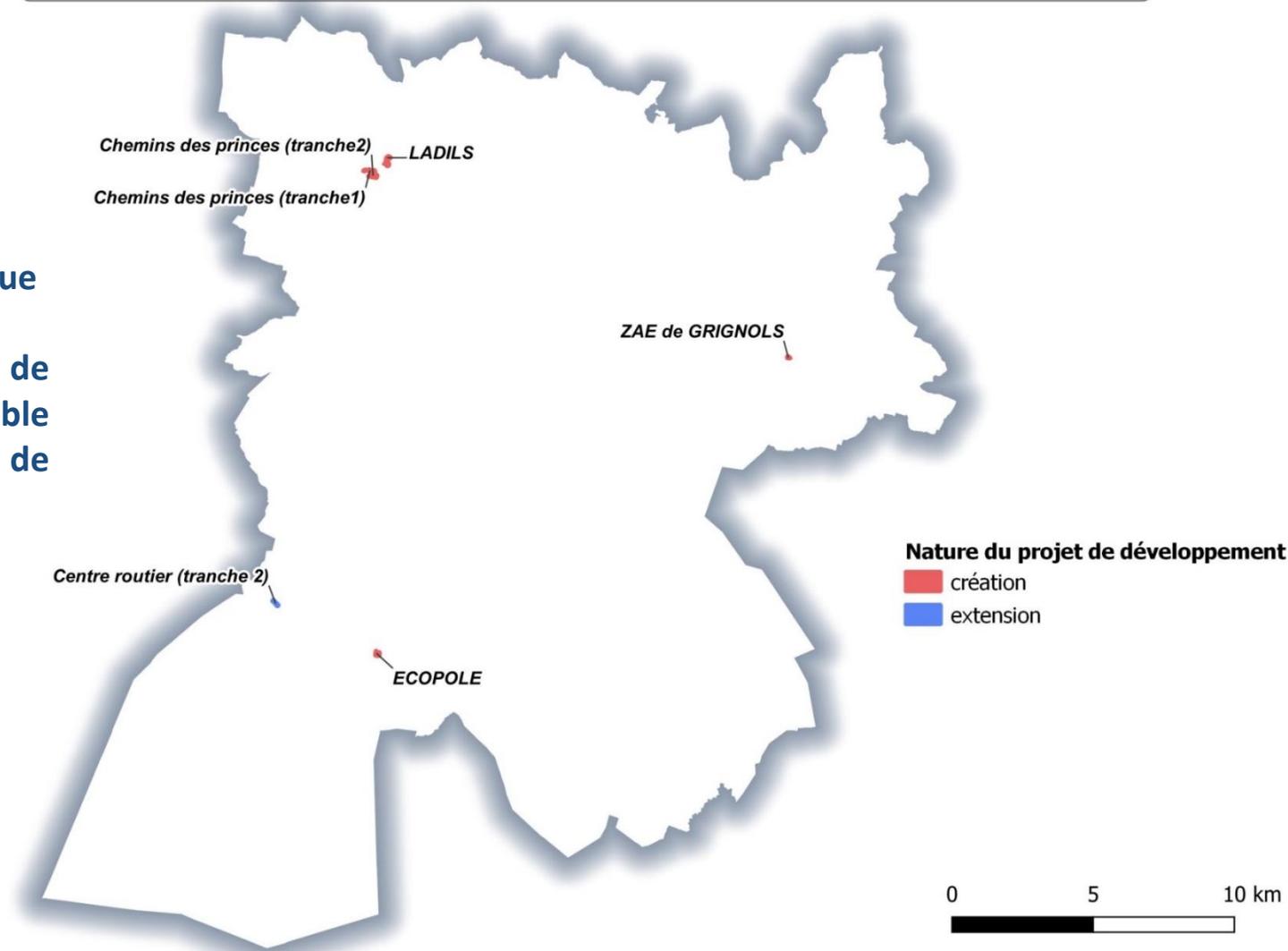
## Les projets de développement économique à intégrer au PLUI : les sites proposés à l'implantation



20,7 hectares de projet dont :

44% sont de la propriété publique

⇒ Seulement 13 hectares de foncier encore disponible selon le niveau de commercialisation actuel



Source : Service économique de la CdC du Bazadais

# ZOOM sur le foncier économique sur le territoire du Bazadais

## Bilan des projets sur la CdC :

Type de développement	Surface	Répartition
Extension de ZAE existante	3,1 ha	15%
Création de ZAE	17,6 ha	85%
<b>Total</b>	<b>20,7 ha</b>	

Origine/perspective	Surface	Répartition
Foncier public	9,2	44%
Niveau de commercialisation	7,6 ha	37%

Source : Service économique de la CdC du Bazadais

## Des demandes de projets d'implantation

- **VOLTEO** : recyclage de batteries électriques
- *2,5 hectares, projet de création de **150 emplois***
- **ELOFT** : construction de maisons ossature bois
- *4,9 hectares, projet de création de **300 emplois***
- **GROUPE GASTRONOMY HERITAGE** : industrie agro-alimentaire de luxe et RD produits pharmaceutiques dédiés au sport
- *6 hectares, projet de création de **300 emplois***
- **LABORATOIRES LAFFORT** : laboratoire œnologique
- *1 hectare, projet de création de **10 à 15 emplois***
- **LABORATOIRES X** : production de spiritueux
- *1 hectare, projet de création de **15 à 20 emplois***
- **ENTREPRISES ARTISANALES** : entreprises endogènes
- *1 hectare déjà commercialisés*

Près de 8 hectares de projets d'implantation  
sur les 20,7 hectares en extension



Source : Service économique de la CdC du Bazadais

## Implantation et recrutement

Les emplois créés vont permettre de répondre aux faibles niveaux de qualifications des demandeurs d'emploi du territoire via des actions construites par les entreprises.

- **VOLTEO** : formation en interne sur le métier d'employé polyvalent de recyclage des batteries électriques
- **ELOFT** : formation en interne et en externe d'opérateur en construction maison ossature bois via des CQP plaquiste, électricien, plombier



Source : Service économique de la CdC du Bazadais

# 3.3 – Le tourisme, nouveau moteur d'attractivité économique

Envoyé en préfecture le 06/03/2023  
Reçu en préfecture le 06/03/2023  
Publié le  
ID : 033-200043982-20230302-DE\_28022023\_01-DE



## Carte des circuits pédestres découverte du Sud-Gironde/Bazadais

### ■ CdC du Bazadais

C'est un territoire avec des atouts incontournables. En plus du patrimoine naturel et des espaces verts aménagés propices aux promenades et à la découverte de la faune et de la flore, le territoire dispose d'autres atouts touristiques et patrimoniaux : des édifices historiques (Châteaux et Cathédrales), des villages pittoresques et une gastronomie caractéristique de son esprit gascon.

On observe l'arrivée de nouveaux opérateurs sur le territoire de type Ecotelia ou Capcabane à Captieux qui s'adressent à un public spécifique mais qui participent au renouvellement de l'offre locale.

Le territoire reste cependant **sous dimensionné en termes d'hébergement pour les groupes.**

La CdC compte 3 lacs et un parcours/réseau de randonnées entre ces 3 entités touristiques avec une voie verte entre Bazas et Captieux.

On trouve aussi 5 circuits cyclables et 11 circuits de découverte pédestres qui sont identifiés par l'office du tourisme et irriguent le territoire des deux CdC.

Par ailleurs, 6 communes de la CdC du Bazadais sont membres du PNR (Parc Naturel Régional) et profitent des actions touristiques mises en place par cette fédération.



### Les chiffres de fréquentation sur le territoire du Bazadais :

- 30 000 visiteurs viennent découvrir le territoire dont 12 000 franchissent les portes de l'Office de Tourisme.
- 550 personnes participant aux animations "nature" du Lac de la Prade
- 1200 personnes venues suivre les visites guidées de la Ville
- 500 personnes venues visiter l'Apothicaierie
- 800 personnes pour les visites des caves et souterrains
- 200 personnes pour le gemmage à Bernos Beaulac
- 150 personnes pour les visites du Château perdu à St Michel de Castelnaud

## - Une offre d'hébergement riche et variée sur l'intercommunalité

Les deux EPCI sont des hauts-lieux d'accueil touristiques. Grâce aux campings, le territoire du Bazadais détient 48,3 % des lits touristiques du bassin de vie, celui du Sud-Gironde possède 38,5 % de l'offre en 2019 contre seulement 13,2 % à Montesquieu (étude sur les 3 EPCI).

On note cependant, une majorité de l'offre de lits touristiques du Bazadais qui sont à destination saisonnière.

## - Une clientèle excursionniste et familiale en plein développement

Le territoire accueille une clientèle variée : des touristes étrangers européens et du monde entier (clientèle plutôt estivale ou venant sur les ailes de saisons) et des touristes français venant de tout département.

La clientèle de proximité s'est renforcée avec des touristes venant de la métropole bordelaise mais également des départements limitrophes (Lot et Garonne, Landes, Charente, Charentes-Maritimes), en quête de nature, de patrimoine et d'activités de pleine nature (randonnées pédestre, équestre, VTT, pêche).

La crise sanitaire a chamboulé les statistiques des années 2020 et 2021. On constate par exemple, qu'en 2019 les clients étaient répartis sur l'ensemble de l'année avec une présence plus importante au cours du mois d'avril (38 902 nuitées pour seulement 523 en 2021).

Cependant, en 2021 les chiffres ont été découpés différemment : la temporalité estivale a été la période la plus marquée par la présence de touristes au sein des établissements dédiés à cette activité. La crise sanitaire a évidemment été au cœur de ces modifications et mutations (confinements, pass sanitaire, etc.).

Lits touristiques principaux		
Hébergements collectifs	139	44
Hôtels	161	577
Campings	1053	318

Etat des lieux des OT – Réalisation octobre 2020



Bergerie ronde (doc. Office de tourisme du Bazadais)

- **L'office de tourisme : rôle de coordinateur et moteur pour le territoire**

- L'Office de Tourisme et la CDC du Bazadais sont engagés avec les autres collectivités et Offices de Tourisme voisins sur **deux appels à projets régionaux** NOTT (Nouvelle Organisation Touristique Territoriale) :
- -NOTT Sud-Gironde à l'échelle du Grand Sud-Gironde ( 4 intercommunalités – CDC Bazadais/CDC Sud-Gironde/CDC Convergence Garonne/ CDC Montesquieu)
- -NOTT Ecodestination (écotourisme) avec le Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne.

Mais également sur le projet du **Pays d'Art et d'Histoire** en cours d'élaboration et l'étude de valorisation de la Vallée du Ciron.

- Les CDC du Sud-Gironde et du Bazadais et leurs Offices de Tourisme se sont également associés pour la mise en œuvre d'actions concrètes et innovantes à l'échelle du Sud-Gironde, répondant aux 9 axes inscrits dans le **nouveau schéma départemental** (Convention d'actions touristiques-CAT).

L'office de tourisme a réalisé un diagnostic afin d'appréhender les problématiques inhérente au tourisme afin de dégager des constats et enjeux nécessaire à la création d'un projet cohérent et réalisable. L'office de tourisme oriente ses axes de développement touristique autour de :

- La valorisation de la structure en fédérant les acteurs touristiques
- La poursuite de la valorisation et le développement d'une offre territoriale qualitative
- L'ancrage d'une destination « Sud-Gironde » à l'échelle intercommunautaire

**Les évènementiels amènent également beaucoup de monde :**

C'est 18 000 personnes qui sont venues assister à la rétro-mobile du mois de juillet 2021.

2500 pour la Fête des Boeufs Gras

2250 pour les fêtes de la Saint Jean

2000 personnes pour la fête du Chapon sur Grignols

## ■ CdC du Sud-Gironde

Le tourisme joue un rôle pour **conforter les services et les équipements d'un territoire** et semble être reconnu aujourd'hui sur la CdC par les politiques publiques comme un axe de développement. Cependant, on remarque qu'il est nécessaire de développer un travail de marketing territorial afin de faciliter la visibilité des actions touristiques et mettre en avant les nombreux atouts du territoire.

Un constat peut-être fait sur la **capacité d'hébergement qui apparait limitée que ce soit en quantité mais aussi en qualité**. Par exemple, les hébergements de groupes et notamment les campings situés en zone naturelle ne peuvent pas se développer du fait de l'inconstructibilité de la zone d'implantation.

Il existe sur la CdC du Sud-Gironde **3 secteurs touristiques majeurs** qui nécessitent de concentrer les actions :

- La filière viticole et l'œnotourisme
- Le secteur forestier à préserver et mettre en valeur
- Les lacs et les rivières à promouvoir

**10 communes de la CdC font parties du PNR** (Parc Naturel Régional) et peuvent donc bénéficier de la lisibilité du parc. En plus de la lisibilité offerte par le PNR, les autres communes de la CdC bénéficient également de la lisibilité offerte par l'office du tourisme.

La question de la création d'une marque liée à un évènement dans le but de fédérer plusieurs acteurs du territoire mais aussi au-delà (CdC du Bazadais) est à l'étude. La question de produits touristiques est aussi en réflexion afin de proposer des circuits « clés en main » ou des produits « à la carte ». L'objectif est de présenter des produits conçus par les acteurs du territoire et laissant une certaine liberté aux touristes. La notion de bassin de proximité ou de groupement de communes pour mettre en place ces actions peut-être intéressante et plus rapide à développer.

Le **label « ville d'art et d'histoire »** semble être un point de départ pour développer une offre touristique structurée et promouvoir le territoire par un marketing adapté.

L'objectif est de répondre à une demande multiple : tourisme individuel, tourisme de groupe et tourisme haut de gamme. De plus, l'enjeu est d'allonger la durée des séjours sur la période estivale et travailler sur les courts-séjours hors saison pour attirer une population Bordelaise sur les week-ends.

Pour ce faire il semble nécessaire d'identifier 2 ou 3 thématiques touristiques sur ce territoire très hétérogène afin de développer des actions et communiquer sur ces produits identifiés et partagés (marketing territorial) pour capter les touristes et ensuite éventuellement vendre d'autres prestations.

L'exemple de Sauternes et de son économie viticole pour développer un produit d'appel autour de l'œnotourisme adapté à une population diverse, car il existe des vins à tous les prix, semble intéressant mais nécessite de développer des hébergements (des projets sont en cours).

La voie verte et le tourisme fluvial semblent aussi des secteurs propices au développement touristique sur la région.

# Hébergements touristiques recensés par l'office du tourisme (2017)

Envoyé en préfecture le 06/03/2023  
 Reçu en préfecture le 06/03/2023  
 Publié le  
 ID : 033-200043982-20230302-DE\_28022023\_01-DE

-  Camping/hébergement insolite d'une capacité supérieur à 10 personnes
-  Aire de service camping-car
-  Hôtel/résidence de tourisme
-  Voie verte
-  Voie verte en projet
-  Tache bâtie
-  Autoroute
-  Routes primaires



0 5 km

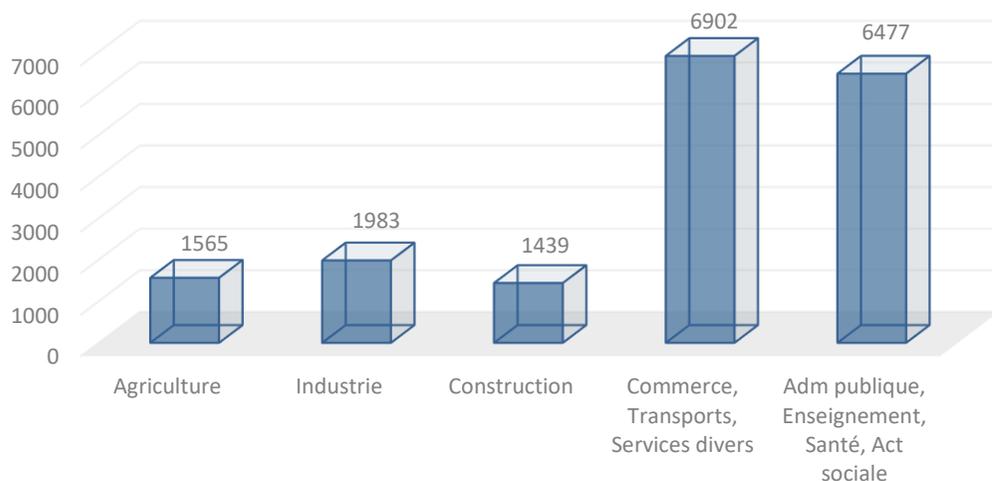
Réalisation: Citadia - Septembre 2017  
 Sources: Geofla2015 - INSEE 2014



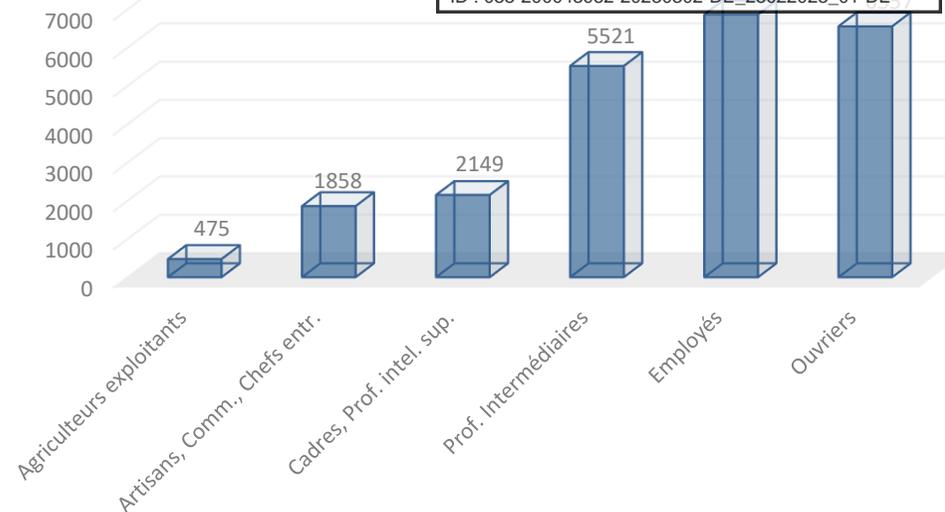
# CHIFFRES CLES (2018)

- 24 608 actifs pour 18 462 emplois en 2018
- + 2 272 actifs et + 321 emplois depuis 2008
- 21 609 actifs occupés dont 5 021 (CdC Bazadais) et 15 657 (CdC Sud-Gironde)
- 5 952 emplois (Bazadais) et 13 441 (Sud-Gironde)
- 3 296 chômeurs soit 13,5% sur le bassin de vie
- Une concentration de l'emploi globalement satisfaisante (84,95 emplois pour 100 actifs pour Bazadais et 85,8 emplois pour 100 actifs pour Sud-Gironde)
- 6 communes avec un indice de concentration de l'emploi supérieur à 100
- 4 363 établissements dont 1 198 (CdC Bazadais) et 3 165 (CdC Sud-Gironde)
- 55% des établissements se trouvent le secteur tertiaire et plus précisément dans le domaine du commerce, transports, services divers
- 1 261 commerces dont 443 commerces sur la commune de Langon et 164 sur Bazas (source : base Insee)

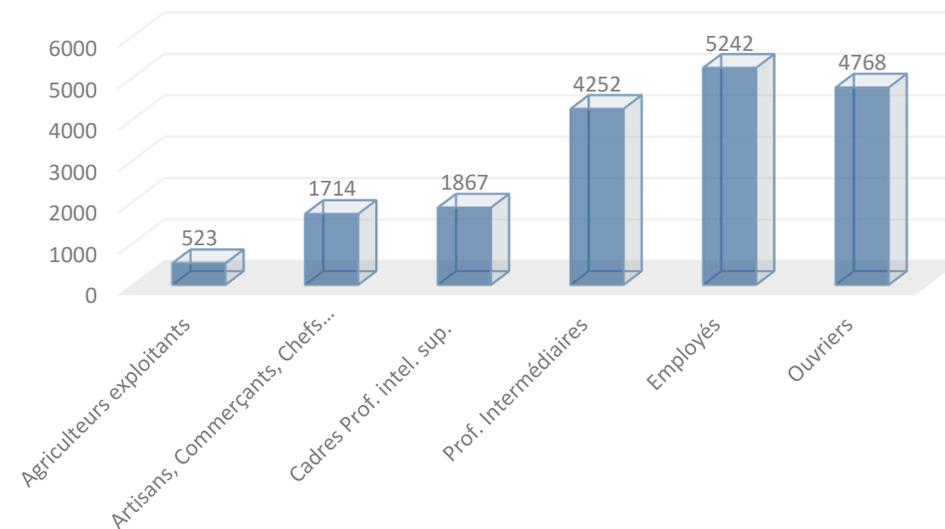
## Emplois selon le secteur d'activité (2013)



## Population active selon la catégorie socioprofessionnelle (2013)



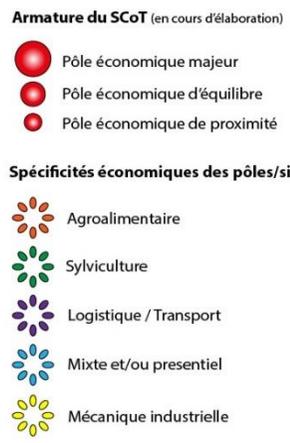
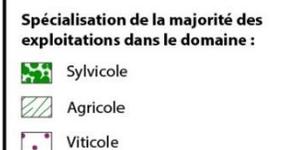
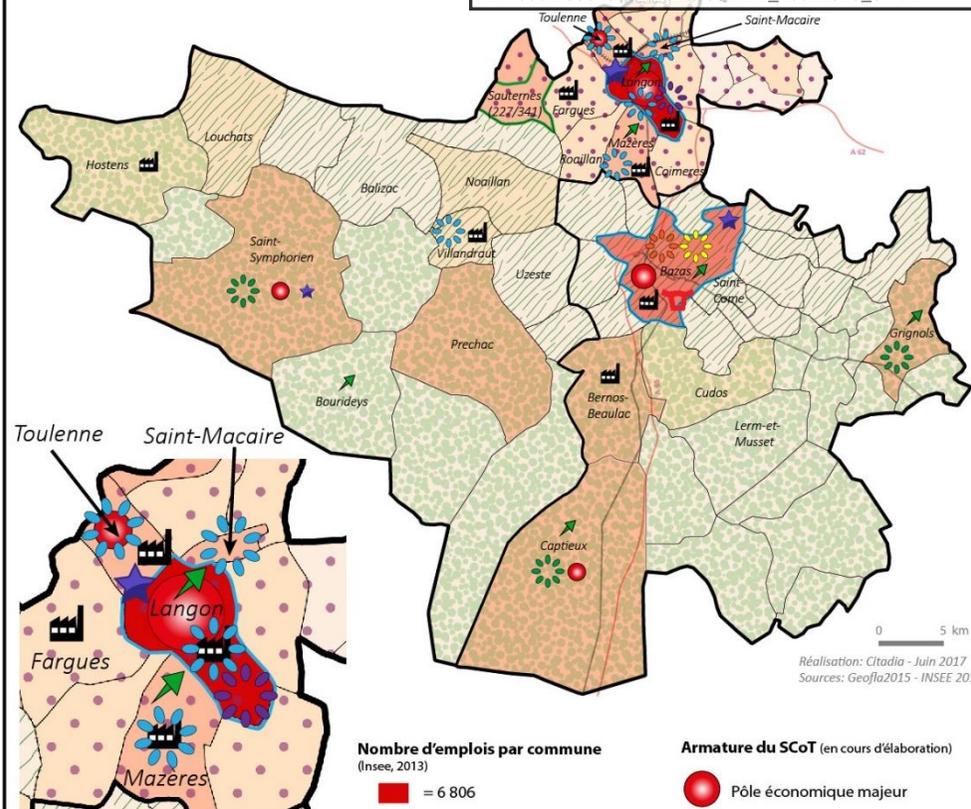
## Emplois selon la catégorie socioprofessionnelle (2013)



# Une économie portée par le rayonnement de Langon & Bazas

## SYNTHÈSE DES CONSTATS

- Un territoire disparate en terme d'évolution de l'emploi depuis 2008 (-109 CdC Bazadais, +610 CdC Sud-Gironde)
- Langon et Bazas, deux pôles aux caractères multifonctionnels et attractifs qui concentrent 51,7% des postes (soit 9 498 emplois)
- Langon, principal bassin d'emploi et moteur économique du territoire (258,5 emplois pour 100 actifs soit 6 806 emplois au total)
- Des emplois majoritairement tournés vers le secteur tertiaire (commerces, transports, services et l'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale) et qui regroupe 72,8% des emplois
- L'agriculture, véritable identité du territoire, regroupe 1 564 emplois sur les deux CdC soit 8,5% de l'ensemble des emplois. Ce secteur rassemble, par ailleurs, plus d'emplois que le secteur de l'industrie et de la construction sur la CdC Sud-Gironde
- 5 849 établissements sur le territoire dont 33% répartis sur Langon et Bazas
- L'industrie est faiblement représentée avec moins de 400 établissements malgré un foncier disponible et attractif au sein des Parcs d'Activités Economiques
- Pratiquement 50% des commerces sont concentrés sur Langon (147/311)
- La performance du réseau numérique est un frein au développement économique sur l'ensemble des deux CdC (télétravail...)
- Concernant l'économie touristique, on observe un manque d'hébergement de qualité et diversifié répondant à une demande de courts séjours



Réalisation: Citadia - Juin 2017  
Sources: Geofla2015 - INSEE 2013

## BESOINS / ENJEUX IDENTIFIÉS

- Le maintien et le renforcement de la dynamique du pôle majeur, générateur d'emplois de Langon
- Le renforcement des rôles économiques du pôle d'équilibre de Bazas et des pôles économiques de proximité (Captieux, Grignols, Saint-Symphorien, Toulence)
- Le maintien des services (poste, écoles...) et des commerces de proximité dans les bourgs et villages
- La diversification des activités pour répondre à une mixité des emplois sur l'ensemble du territoire
- La répartition équilibrée et complémentaire des entreprises et la dynamisation des zones d'activités économiques
- Le développement et l'accompagnement à l'installation des artisans et ainsi que la mise en réseau des TPE/PME
- Le maintien des activités agricoles, viticoles et sylvicoles qui représentent un nombre important d'emplois sur le territoire
- La gestion de la problématique de l'accès au foncier agricole sur certains secteurs (notamment sur la CdC du Bazadais)
- Le développement de nouvelles filières agricoles nécessitant moins de foncier
- La structuration de la filière agroalimentaire, viticole et le développement des circuits-courts
- Le développement de l'offre numérique sur l'ensemble du territoire
- Le développement de partenariats touristiques entre CdC pour construire une stratégie de marketing territorial partagée
- Le développement du tourisme vert et des filières d'excellences sur le territoire (label « Pays d'art et d'histoire »)

# Diagnostic Territorial

## Transport & mobilité, équipements & services

# 4.1 - La mobilité sur le territoire tournée vers l'utilisation de la voiture personnelle

## 4.1.1 - L'utilisation de la voiture individuelle sur le territoire

La prédominance de l'utilisation de la voiture individuelle sur l'ensemble des deux territoires est aujourd'hui un phénomène largement constaté. Avec en moyenne plus de **84% des déplacements domicile-travail effectués en voiture individuelle**, camion ou fourgonnette, le territoire est dominé par une utilisation personnelle des moyens de transports (75% pour le département) pour ce qui concerne l'ensemble des déplacements quotidiens. A contrario, seulement un peu plus de **3% des résidents des CdC du Sud-Gironde et du Bazadais prennent un transport en commun pour aller travailler** (11% pour le département).

S'il est observé sur le plan national que les ménages résidents au sein des territoires périurbains ou ruraux sont fortement motorisés, c'est particulièrement le cas sur le territoire d'étude avec notamment environ **45% des ménages qui possèdent 2 voitures ou plus** contre 37% pour l'ensemble du département de la Gironde en 2014.

**L'état du réseau routier s'avère satisfaisant et entretenu** du fait d'une politique volontariste et engagée en ce sens. Cependant, l'étendue et le morcellement du territoire, caractérisé par une faible densité de population, renforcent l'isolement de la population et accroissent notamment les difficultés et les temps de déplacement. Permettre l'accès aux services et aux équipements du territoire par des moyens divers et adaptés à l'ensemble de la population des deux collectivités est un des enjeux du document d'urbanisme.

Sur un territoire rural, la question de **la circulation des engins agricoles** est aussi à analyser afin d'éviter d'éventuels conflits d'intérêts avec les habitants voisins. (Cf *Diagnostics agricoles réalisés par la Chambre d'agriculture en cours d'élaboration sur les deux CdC*)

### Une domination de l'utilisation de la voiture individuelle

3 % des résidents du bassin de vie prennent les transports en commun (2,1 % pour le Bazadais et 3,9 % pour le Sud Gironde).

45,9 % des ménages possèdent 2 voitures ou plus en 2018 (47,2 pour le Bazadais et 44,7 pour Sud Gironde)

Mise à jour Diagnostic



- **Le stationnement au sein du bassin de vie :**

Les communes de Langon et Bazas, principaux bassin d'emploi du territoire des deux CdC, accueillent chaque jour un nombre important de véhicules personnels, la question du stationnement sur ces deux pôles est en véritable enjeu.

On constate des **problématiques de stationnement notamment autour de la gare de Langon** ce qui complexifie la liaison vers Bordeaux depuis le Bazadais. Sur la commune de Bazas, le stationnement **devant la cathédrale Saint Jean Baptiste** pose question quant à la mise en valeur de ce patrimoine classé monument historique en 1840.

Plus globalement et notamment sur Langon et Bazas, la question du stationnement et de l'attractivité des commerces de proximité sont liés. Des réflexions sont à mener afin de permettre la mutualisation de certaines zones de stationnement afin d'optimiser l'espace publique tout en ne pénalisant pas les commerces proches de ces secteur.

- *Un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités sera intégré à terme dans le rapport de présentation de manière cohérente avec d'éventuels projets envisagés.*



Place de la cathédrale, Bazas



Place Henri Labit, Langon

- **Le covoiturage :**

Il existe aujourd'hui **une seule aire de covoiturage sur le territoire**, cette dernière se situe sur la commune de Langon à proximité de la gare de péage et peut accueillir 80 véhicules.

Etat d'avancement des aires de covoiturage sur le département de la Gironde fin 2016 :

- 86 aires de covoiturage sont en service pour un total de 1576 places de stationnement
- 5 aires sont en cours de réalisation
- 33 aires sont en projet avec une date d'ouverture non définie

Le Grand plan covoiturage du Département prévoit de lancer huit projets de nouvelles aires en 2017 et 41 à l'horizon 2020

Ces aménagements sont réalisés en partenariat avec les Communes, Communauté de Communes, sociétés concessionnaires d'autoroutes telle qu'ASF ou des Centres Commerciaux dont une partie de leur parking est réservée au covoiturage.

La localisation de ces aires, en majorité à proximité d'axes routiers départementaux à fort trafic, symbolise la volonté du Département de répondre à la demande de déplacement des usagers du territoire girondin.



*Aire de covoiturage de Langon*

## 4.1.2 - Les flux domicile/travail et les liens avec les territoires limitrophes

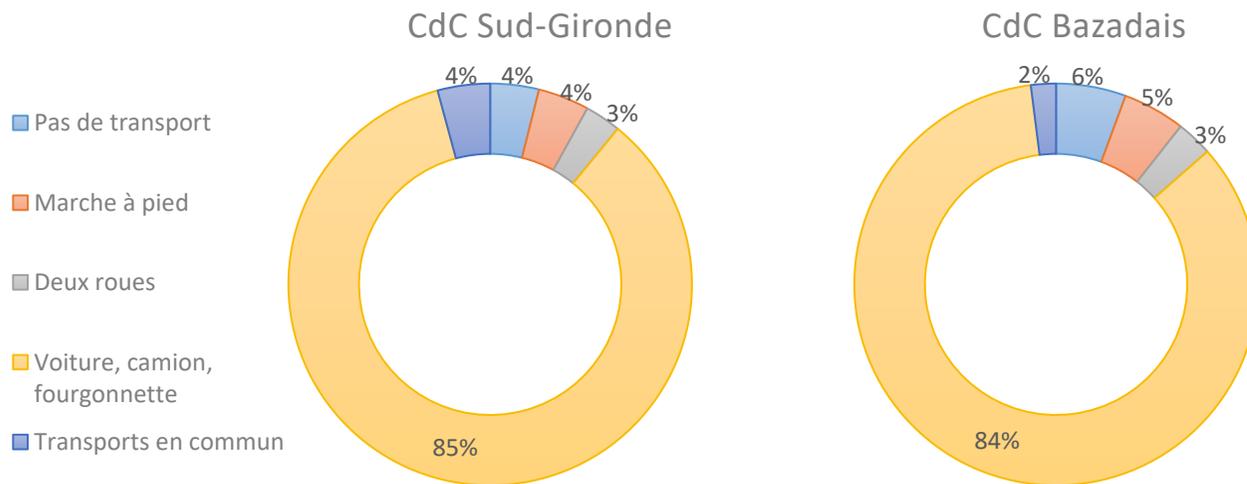
Afin d'approfondir cette thématique et comprendre au mieux le fonctionnement territorial, il est nécessaire d'**analyser les flux domicile-travail**. Ce travail est donc issu de données Insee 2013 concernant les déplacements des habitants du Sud-Gironde et du Bazadais.

On observe **une forte attractivité de la métropole Bordelaise en ce qui concerne les flux sortants** (principalement vers Bordeaux, Pessac, Mérignac) mais aussi vers la commune de Cadillac et Casteljaloux et notamment pour les communes situées au Nord du territoire du Sud-Gironde. Inversement, les flux entrants quotidiennement sur le territoire viennent aussi de Bordeaux et de ses environs et pointent très largement sur la commune de Langon qui regroupe l'essentiel des activités.

On enregistre 7 700 sorties quotidiennes du territoire des deux CdC vers les autres EPCI pour 5 300 entrées sur le Sud-Gironde/Bazadais

Concernant les trajets internes (plus de 13 000 déplacements quotidiens), l'analyse illustre le rayonnement et **l'attractivité des deux principaux pôles du territoire Langon et Bazas** qui drainent la majorité des déplacements et permet aussi de dégager un certain nombre de bassin de proximité.

### Part des moyens de transports utilisés pour se rendre au travail en 2014



Aujourd'hui, une opportunité de réduction de ces déplacements domicile-travail existe via le télétravail et le développement de l'offre numérique sur l'ensemble du territoire.

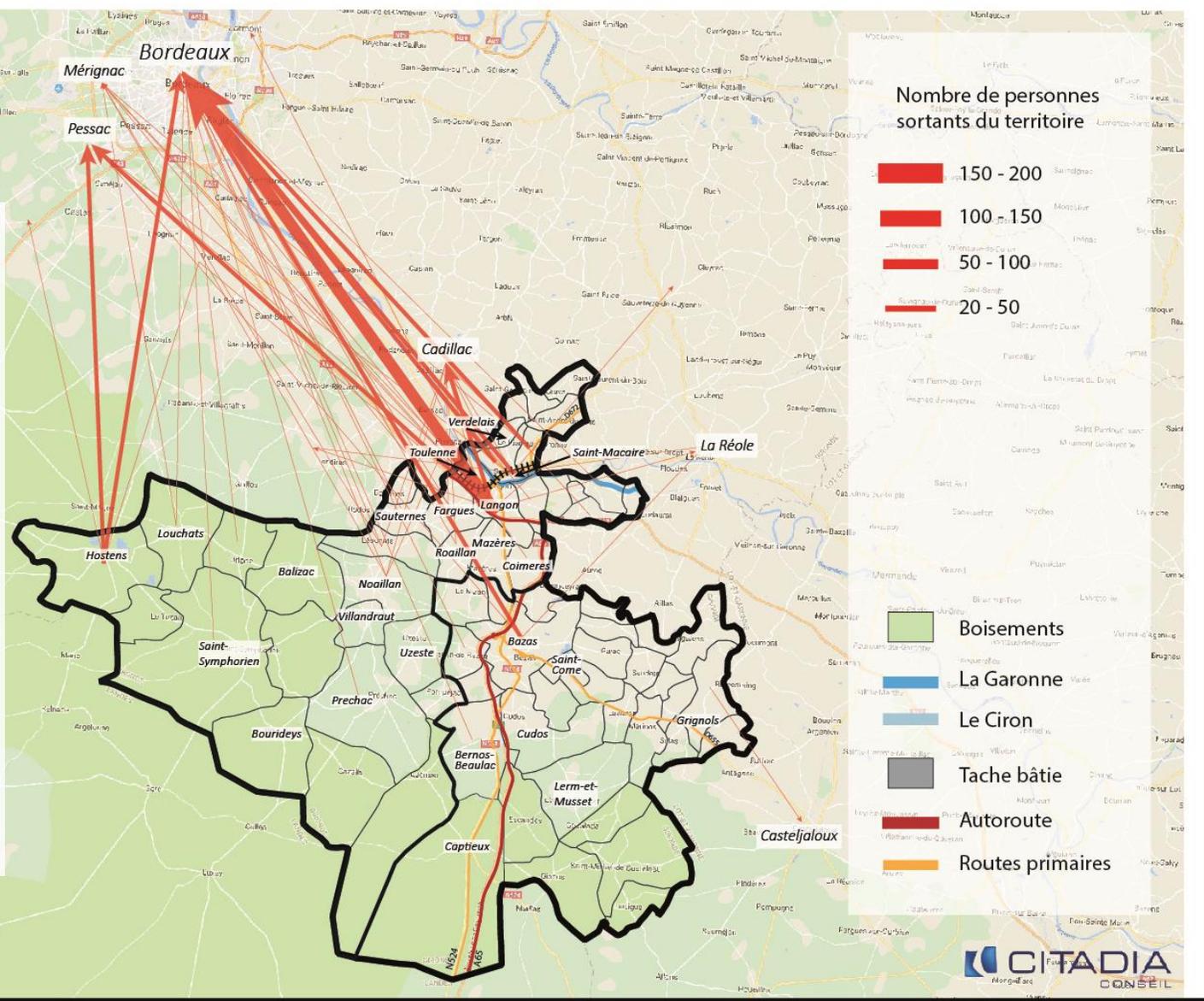
Source : INSEE, 2014

# Flux domicile-travail sortants (2013)

## 7 693 déplacements quotidiens

Envoyé en préfecture le 06/03/2023  
 Reçu en préfecture le 06/03/2023  
 Publié le  
 ID : 033-200043982-20230302-DE\_28022023\_01-DE

Le Nord de la CdC du Sud-Gironde entretient un lien privilégié avec la métropole bordelaise et de nombreux déplacements quotidiens vers cette destination sont comptabilisés chaque jour. La commune d'Hostens est aussi très tournée vers le Sud de Bordeaux qui concentre un nombre important d'emplois. Les interactions de la CdC du Bazadais, avec les communes hors CdC, sont quant à elles moins développées, mise à part la commune de Bazas tournée vers Bordeaux ou La Réole et dans une moindre mesure, la commune de Grignols vers Casteljaloux



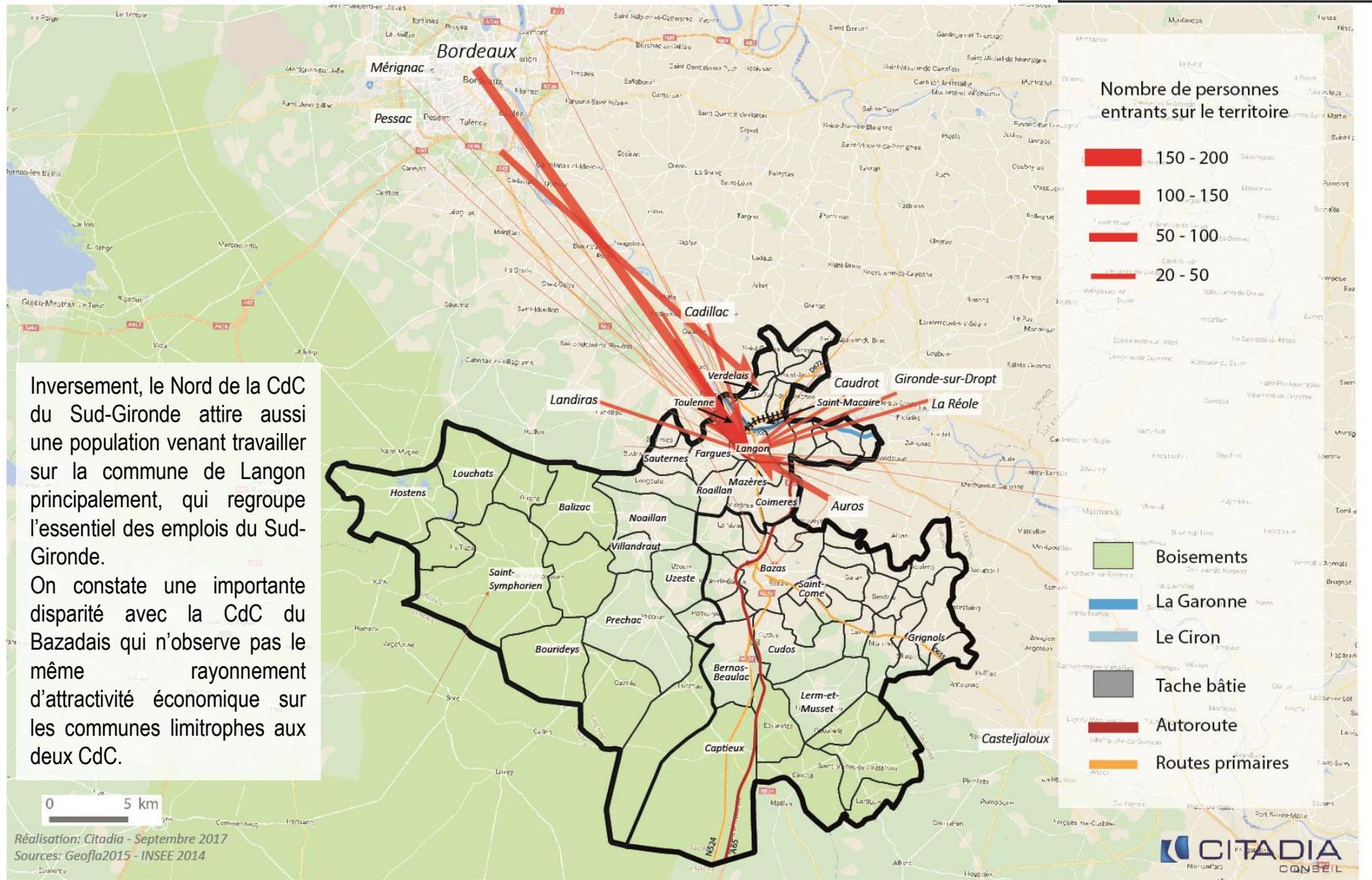
Réalisation: Citadia - Septembre 2017  
 Sources: Geofla2015 - INSEE 2014



# Flux domicile-travail entrants (2013)

## 5 300 déplacements quotidiens

Envoyé en préfecture le 06/03/2023  
 Reçu en préfecture le 06/03/2023  
 Publié le  
 ID : 033-200043982-20230302-DE\_28022023\_01-DE



Inversement, le Nord de la CdC du Sud-Gironde attire aussi une population venant travailler sur la commune de Langon principalement, qui regroupe l'essentiel des emplois du Sud-Gironde.

On constate une importante disparité avec la CdC du Bazadais qui n'observe pas le même rayonnement d'attractivité économique sur les communes limitrophes aux deux CdC.

# Flux domicile-travail internes (2013)

## 13 055 déplacements quotidiens

Envoyé en préfecture le 06/03/2023

Reçu en préfecture le 06/03/2023

Publié le



ID : 033-200043982-20230302-DE\_28022023\_01-DE

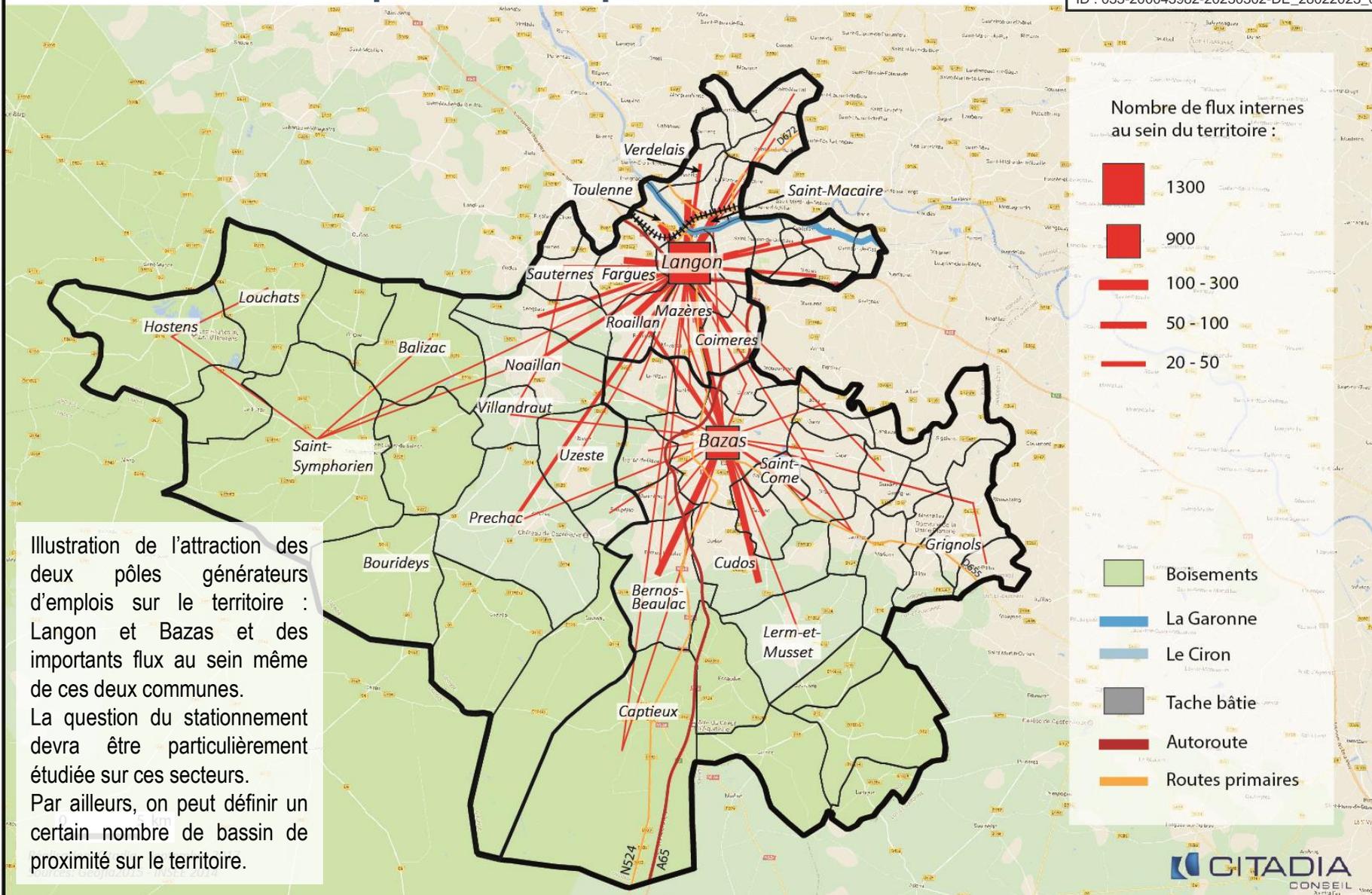
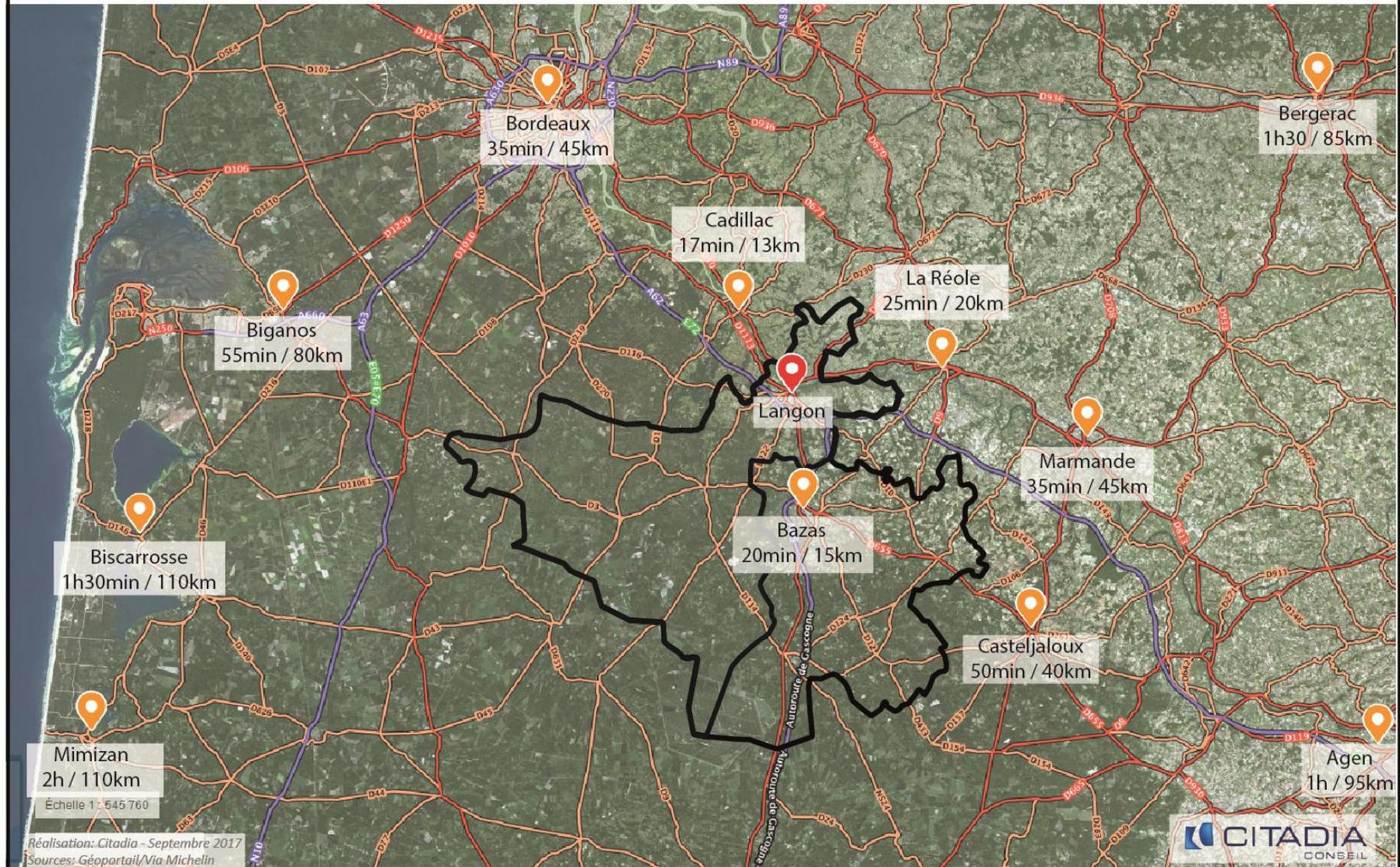


Illustration de l'attraction des deux pôles générateurs d'emplois sur le territoire : Langon et Bazas et des importants flux au sein même de ces deux communes. La question du stationnement devra être particulièrement étudiée sur ces secteurs. Par ailleurs, on peut définir un certain nombre de bassin de proximité sur le territoire.

# Temps de trajet au départ de Langon vers les principales agglomérations limitrophes

Envoyé en préfecture le 06/03/2023  
Reçu en préfecture le 06/03/2023  
Publié le  
ID : 033-200043982-20230302-DE\_28022023\_01-DE



\* Temps de trajet estimé avec des conditions de circulation optimales

## 4.2 – L'offre de transport en commun sur le bassin de vie

Envoyé en préfecture le 06/03/2023

Reçu en préfecture le 06/03/2023

Publié le

S<sup>2</sup>LO

ID : 033-200043982-20230302-DE\_28022023\_01-DE

### 4.2.1 – Le réseau des lignes de bus

En 2017, le service de transports en commun (bus) mis en place par le département de la Gironde se compose sur le territoire des CdC :

**1 ligne structurante** (L 501) Bordeaux - Langon avec 17 allers/retours par jour.

**5 lignes interurbaines :**

- 503 : Bordeaux - Saint-Symphorien
- 504 : Bordeaux - Hostens - Le Tuzan
- 510 : Sauveterre - La Réole
- 511 Langon - Grignols
- 512 Langon – Captieux

Seulement **12 communes sur 69** sont desservies par une ligne de bus interurbaine. Langon, ville centre du territoire est reliée à Bazas, Captieux et Grignols par deux lignes (511-512) et à Bordeaux via la ligne régulière 501. Cependant l'Ouest de la CdC du Sud-Gironde apparaît dépourvu de liaisons de transport en commun vers Langon et se tourne vers le Sud de la métropole de Bordeaux.



## 4.2.2 - Le transport à la demande

Le dispositif **TransGironde de Proximité** développé par les deux Communauté de Communes en partenariat avec le Département vient compléter l'offre de transport public déployée par le Conseil Départemental de la Gironde.

**Un véhicule adapté circule sur tout le territoire**, mais également vers les destinations de Casteljaloux, Auros. Ce service ne se substitue pas aux taxis ou aux véhicules sanitaires. Il permet de se rendre aux marchés de Captieux, Casteljaloux (mardi matin) ou Grignols, dans des centres commerciaux (pour Langon, uniquement les mardi et vendredi matin), d'effectuer des démarches médicales, administratives ou des recherches d'emplois...

Cependant ce **service est très limité** et reste utilisé par une catégorie de personne spécifique. Ainsi, par exemple, sur 195 inscrits pour la CdC du Bazadais, 139 sont des personnes de 75 ans ou en perte d'autonomie soit plus de 70% et seulement 9/195 ont moins de 25 ans.

Sur l'année 2016, d'après une étude du service du département TransGironde sur la CdC du Bazadais, **151 personnes, soit 77% des inscrits, ne l'utilisent jamais**.

Le service de transport à la demande sur la CdC du Sud-Gironde est aujourd'hui **accessible à l'ensemble des communes de la CdC**, avant septembre 2017, ce service était réservé aux habitants des anciennes CdC du Pays de Langon et CdC de Villandraut.

Premier éléments de bilan du nouveau fonctionnement depuis le 4 septembre 2017 :

- 20 nouveaux bénéficiaires : St-Léger de B., St-Maixant, Roaillan, Langon, Préchac, Villandraut
- 82 bénéficiaires au total dont 20 au tarif social Horizon
- Destinations desservies : commerces/marchés, cabinets médicaux, associations caritatives

Envoyé en préfecture le 06/03/2023  
Reçu en préfecture le 06/03/2023  
Publié le  
ID : 033-200043982-20230302-DE\_28022023\_01-DE

**POUR ALLER OÙ ?**

- Dans la Communauté de Communes  
Toutes destinations.
- Vers les lignes TransGironde\* ou la gare TER la plus proche.
- En dehors de la CDC  
Vers les destinations suivantes :

**LANGON**  
Pôle Emploi  
Pôle Solidarité  
Gare TER

**CASTELJALOUX (47)**  
Marché (mardi matin)

**AUROS**  
Médecine spécialistes et généralistes  
Kiné  
Dentiste  
Lecteur - Intermarché - Lidl (mardi et vendredi matin)

**6,20 €**  
L'ALLER SIMPLE

**2,60 €**  
L'ALLER SIMPLE

**7,70 €**  
L'ALLER/RETOUR

**0,30 €**  
Tarif social HORIZON\*\*  
L'ALLER SIMPLE

\* toutes les correspondances avec le réseau TransGironde sont gratuites.  
\*\* sous conditions de ressources

**A NOTES :** quel que soit le trajet, l'accompagnateur PMR (Personne à Mobilité Réduite) doit être préalablement inscrit (voyage gratuit).

**POUR ALLER OÙ ?**

- Dans la Communauté de Communes  
Toutes destinations dont :  
- marché de Villandraut (jeudi matin)  
- marché de Langon (vendredi matin)  
- Restos du Cœur à St Symphorien (jeudi après midi)
- Vers les lignes TransGironde\* ou la gare TER la plus proche.
- En dehors de la CDC  
Vers les destinations suivantes :

**BAZAS**  
MSDI  
Banque Alimentaire  
(Vendredi après-midi)

**CADILLAC**  
MSDI

**4,20 €**  
L'ALLER/RETOUR

**2,60 €**  
L'ALLER SIMPLE

**0,30 €**  
Tarif social HORIZON\*\*  
L'ALLER SIMPLE

\* toutes les correspondances avec le réseau TransGironde sont gratuites.  
\*\* sous conditions de ressources

**A NOTES :** quel que soit le trajet, l'accompagnateur PMR (Personne à Mobilité Réduite) doit être préalablement inscrit (voyage gratuit).

## 4.2.3 - Le pôle gare de Langon

La **gare de Langon**, seule gare ferroviaire de proximité des deux CdC, permet de lier le territoire à la métropole Bordelaise. Cet atout, qui se trouve sur la ligne de **Bordeaux-Saint-Jean à Sète-Ville**, est complété par la halte TER de Saint-Macaire.

A proximité de la gare, un parc pour les vélos et un parking pour les véhicules sont aménagés.

Un arrêt d'autocar (Langon - Gare TER) est également situé à proximité. Il est desservi par la ligne 501 (Bordeaux-Latresne-Langoiran-Cadillac-Langon) de TransGironde.



Quai de la gare de Langon

Avec un transit de plus de **621 597 voyageurs en 2014**, on estime qu'environ 2100 voyageurs viennent chaque jour prendre le train à la gare de Langon (Sud-Ouest, 05/10/2016), considérée comme la plus fréquentée d'Aquitaine (après Bordeaux).

La question du stationnement devient un problème et il est difficile de trouver une place de stationnement aux abords de la gare. La SNCF a le projet d'aménager deux de ses terrains proches, cependant la question du financement freine le projet et il est demandé une étude plus approfondie. La requalification des abords de la gare est une problématique qui devra être traitée dans le cadre du projet.

La question de l'arrivée ou non de la LGV sur le territoire est à prendre en compte dans l'évolution de l'intermodalité sur les deux CdC.

# 4.3 - L'offre de services et d'équipements vecteur d'attractivité et de lien social

Envoyé en préfecture le 06/03/2023  
 Reçu en préfecture le 06/03/2023  
 Publié le  
 ID : 033-200043982-20230302-DE\_28022023\_01-DE

Dans l'objectif de produire un document complet et actualisé, des questionnaires sur l'offre d'équipements et de services ont été envoyés à l'ensemble des communes du territoire afin de préciser l'offre existante (cependant, l'ensemble des questionnaires n'ont pas été retournés à ce jour, cette liste n'est donc pas exhaustive).

## 4.3.1 - Les structures petite enfance

On trouve sur le territoire de la Cdc du Bazadais :

- **Trois multi-accueils** (Bazas, Grignols et Cudos) qui accueillent en 2016, 117 enfants de 0 à 3 ans. Le multi-accueil est un mode de garde collectif, accessible aux familles du territoire communautaire, encadré par des professionnelles de la petite enfance, dans un cadre sécurisé et adapté aux tout-petits. Il propose deux types d'accueil : soit en crèche pour un accueil régulier de + de 15 heures par semaine, soit en halte garderie pour un accueil occasionnel. Sur les 3 multi-accueils du territoire, celui de Bazas a connu une baisse des effectifs entre 2014 et 2016 (-27 enfants). Le taux d'occupation moyen de ces multi-accueils est environ de 84%.
- 2 Relais d'assistantes maternelles (Captieux/Grignols, Bazas)
- 4 ALSH (Accueil de Loisirs Sans Hébergement) à Bazas, Cudos, Grignols, Captieux (taux d'occupation moyen : entre 70 et 75%)

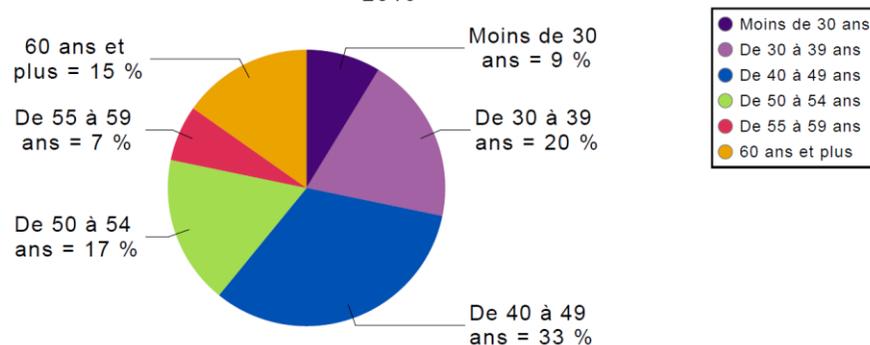
Une fréquentation importante de ces ALSH, avec notamment ceux de Bazas et Grignols (50 949 heures et 34 346 heures respectivement en 2020), qui font parties des communes les plus peuplées du Bazadais.

Activités ALSH – Service Enfance

Structures	Capacités*	VOLUME d'heures de fréquentations annuelles (1 enfant sur 1 journée = 8h)	Taux d'occupation moyen
<b>ALSH BAZAS</b>	<b>Bâtiment : 118 (40)</b> Mercredis : 76 (40) Petites vacances : 68 (32) Eté : 118 (40)	2020 (covid calcul tronqué) : 50 949 h 2019 : 53 520 h 2018 : 58 581 h 2017 : 49 960 h 2016 : 48 694 h 2020 (covid) : 14 952h	Se référer au document complémentaire.  Globalement et en moyenne <b>70 à 75%</b> .
<b>ALSH CAPTIEUX</b>	<b>Bâtiment : 68 (32)</b> Mercredis : 20 (8) Petites vacances : 40 (16) Eté : 48 (16)	2019 : 16 878 h 2018 : 17 450 h 2017 : 17 102h 2016 : 16 121h	
<b>ALSH CUDOS</b>	<b>Bâtiment : 40 (16 à 20)</b> Mercredis : 40 (16) 32 jusqu'en septembre 2021. Petites vacances : 40 (16) Eté : 40 (16)	2020 (covid) : 19 611 h 2019 : 19 384 h 2018 : 16 768 h 2017 : 18 073 h 2016 : 18 661 h	
<b>ALSH GRIGNOLS</b>	<b>Bâtiment : 84 (30)</b> Mercredis : 49 (16) Petites vacances : 52 (16) Eté : 72 (24)	2020 (covid) : 34 346h 2019 : 38 904 h 2018 : 32 717 h 2017 : 30 706 h 2016 : 28 193 h	

\*Entre parenthèse, la capacité moins de 6 ans, nécessitant agrément PMI et liée à la superficie du bâtiment notamment.

REPARTITION PAR AGE DES ASSISTANTES MATERNELLES EN ACTIVITE AU 31 DECEMBRE 2019



Epci 33 CC DU BAZADAIS 2019

SOURCES : CNAF, CCMSA et AcoSS-Centre Pajemploi, MEN-DEPP, IMAJE

## Une offre qui diminue mais se renouvelle à travers d'autres phénomènes

L'offre d'accueil des jeunes enfants de la Cdc de Bazadais est semblable au Département de la Gironde :

- La part des assistantes maternelles en activité de 55 ans et plus est de 21,7 % soit 1/5 des assistantes maternelles (22,4 % pour le Département)
- Les assistantes maternelles agréées en activité étaient de 50 en 2017 et de 46 en 2019, soit une légère baisse.

L'offre de garde pour les jeunes enfants est assurée par une part importante d'assistantes maternelles, le corps de métier arrive à se renouveler, 62% d'entre elles ont moins de 40 ans. Cependant, il est important de préciser qu'une autre réponse permet de subvenir à la demande : la garde multiples des assistantes maternelles :

La part d'assistantes maternelles qui accueillent 5 enfants ou plus a fortement augmenté, passant de 19,6 % à 30,4 % pour la Cdc du Bazadais (entre 2018 et 2019).

Mise à jour Diagnostic 

## Une demande importante dans le secteur de la petite enfance sur la CdC de Bazadais

Par ailleurs, le lieu de garde des enfants est un signe d'attractivité du territoire, pour le Bazadais, la somme des flux entrants/flux sortant est négative (-21) alors qu'elle est positive à l'échelle départementale (+133). Cela signifie que le nombre d'enfants qui sortent du territoire pour être gardés est supérieur à ceux qui y entrent pour être gardés. La garde effective sur le territoire est donc réduite.

De plus, 91 demandes ont été comptabilisées en 2021 sur le territoire du Bazadais cependant 21 refus ont eu lieu pour diverses raisons. 25 nouveaux arrivants dont 2 qui habitent en dehors de l'intercommunalité.

Le maintien et le renforcement de cette structure est donc fondamentale pour l'attractivité du territoire et pour répondre aux besoins des usagers actuels et futurs usagers.

Mise à jour Diagnostic 

La CdC Sud-Gironde compte quant à elle sur son territoire :

- **Six multi-accueils** (Langon, Noaillan, Saint-Symphorien, Saint-Pierre-de-Mons, Castets et Castillon, Toulence)
- Une crèche familiale à Langon (le multi-accueil de St Pierre de Mons et la crèche familiale seront regroupés en un seul service dans quelques mois) et une micro crèche privée à Roaillan
- 4 Relais d'assistantes maternelles (Hostens, Langon, Noaillan, Saint-Symphorien)
- 3 LAEP (Lieux d'Accueil Enfants Parents) à Hostens-Saint-Symphorien, Langon, Noaillan
- 7 ALSH (Accueil de Loisirs Sans Hébergement) à Castets et Castillon, Hostens, Langon, Noaillan, Roaillan, Toulence, Villandraut

Ces structures d'accueil pour la petite enfance **participent à l'attractivité du territoire** et permettent d'attirer de jeunes couples avec enfants. Le maintien de ces services contribuent au rajeunissement de la population des deux CdC et un maillage homogène permet une mixité générationnelle sur l'ensemble du territoire.

LIEUX DE GARDE DES ENFANTS & ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE (Différence entre le nombre d'enfants qui sont accueillis dans une commune mais n'y résident pas (flux entrant), et ceux domiciliés une commune mais accueillis ailleurs (flux sortant).	3	Envoyé en préfecture le 06/03/2023 Reçu en préfecture le 06/03/2023 Publié le ID : 033-200043982-20230302-DE_28022023_01-DE
		
Nombre d'enfants gardés sur le territoire quel que soit leur lieu de résidence ( a + c )	165	20 717
Nombre d'enfants gardés résidant sur le territoire quel que soit leur lieu de garde ( a + b )	188	20 680
Nombre d'enfants du territoire gardés dans leur commune ( a )	67	12 132
Nombre d'enfants du territoire gardés hors de leur commune de résidence - flux sortant ( b )	119	8 430
Nombre d'enfants du territoire résidant hors de leur commune de garde - flux entrant ( c )	98	8 563
Attractivité du territoire : flux entrant - flux sortant ( c - b )	-21	+133

SOURCES : CNAF, CCMSA et AcoSS-Centre Pajemploi, IMAJE

Tendances	04/11/2021
Nombre de demandes	91
Familles monoparentales	9
Besoins d'accompagnement	27
Habitants hors CdC	2
Nouveaux arrivants	25
Futurs parents	27
Part d'allocataires MSA	5
Souhaits structures collectives	71
Solution d'accueil trouvée hors CDC	8
Total contacts 2021	239
Total refus	21

## 4.3.2 - Les établissements scolaires

### Regroupement pédagogique du Bazadais :

(Evolution des effectifs 2017 par rapport à la rentrée 2016)

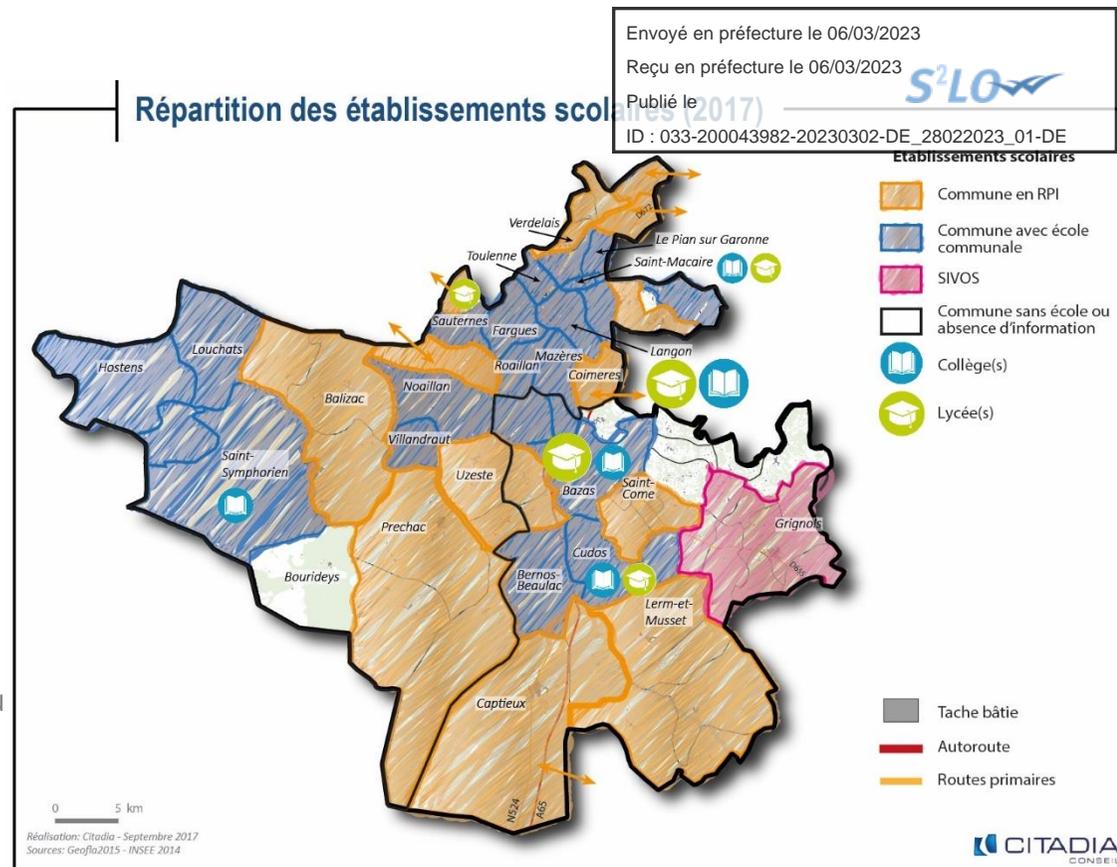
- Birac/Saint-Côme/Sauviac
- Lerm-et-Musset/Giscos/Saint-Michel-de-Castelnau/Goulade/Lartigues (-14%)
- Lignan-de-Bazas/Marimbault/Uzeste/Pompéjac
- Captieux/Escaudes/Maillas (+12%)
- SIVOS de Grignols (-15%)

### Regroupement pédagogique du Sud-Gironde :

- Balizac/Origne/St-Léger-de-Balson
- Préchac/Cazalis/Lucmau
- Uzeste/Pompéjac/Marimbault/Lignan-de-Bazas
- Verdelais/Semens/St-Germain-de-Grave
- St-André-du-Bois/Sainte-Foy-la-Longue/St-Laurent du Bois
- Bommès/Pujols-sur-Ciron
- Leogeats/Budos
- Coimères/Brouqueyran
- Bieujac/St-Pardon-de-Conques

### Etablissements scolaires :

- CdC du Bazadais
  - 2 collèges (Cudos/Bazas)
  - 1 lycée d'enseignement général et technologique (Bazas)
  - 1 lycée professionnel (Bazas)
  - 1 lycée professionnel et technologique agricole (formation BAC et BAC+2) (Bazas)
  - 1 centre de formation forestier (Bazas)



### Etablissements scolaires :

- CdC du Sud-Gironde
  - 5 collèges
  - 3 lycées d'enseignement général, technologique et/ou professionnel
  - 1 lycée privé (Saint-Macaire)
  - 1 lycée professionnel agricole (formation BTSA Viticulture-œnologie) (Bommès)

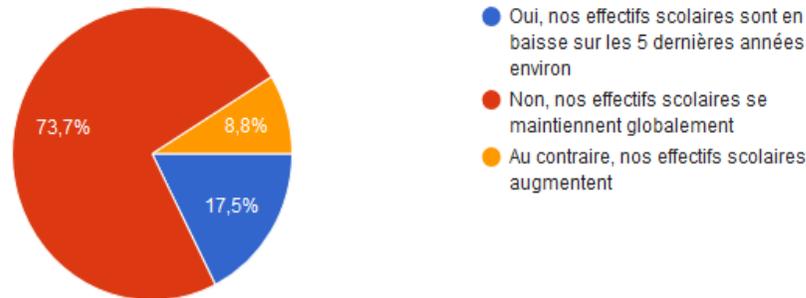
## 4.3.2 - Les établissements scolaires

Dans l'objectif d'identifier les taux de remplissage des différents établissements en plus de leurs capacités d'accueil, un questionnaire à remplir en ligne a été envoyé à l'ensemble des communes afin que celles-ci nous précisent les tendances et les besoins de leurs différents équipements.

Ainsi sur 57 réponses reçues, on observe qu'une large majorité des effectifs des communes se maintiennent et que moins de 10% des communes des deux CdC voient leurs effectifs en augmentation sur les 5 dernières rentrées scolaires (Léogats, Coimères, Masseilles, St-Côme, Hostens). Il existe donc aujourd'hui une capacité résiduelle satisfaisante sur le territoire en terme d'équipements scolaires.

### Avez-vous du mal à maintenir vos effectifs scolaires sur votre commune? (Écoles publiques/privées)

57 réponses



### Des évolutions légères, un maintien des équipements scolaire

Sur l'ensemble des établissements scolaires (primaire, élémentaire) du Bazadais, 1 seule classe a été créée en 2018 sur un établissement primaire situé à Grignols.

On note, sur les effectifs des 32 établissements étudiés :

- 8 baisses d'effectifs
- 4 augmentations d'effectifs
- 20 établissements avec aucune évolution entre 2019 et 2020.

Mise à jour Diagnostic 

# Répartition des équipements petite enfance et des établissements scolaires sur le territoire (2017)

Envoyé en préfecture le 06/03/2023  
 Reçu en préfecture le 06/03/2023  
 Publié le  
 ID : 033-200043982-20230302-DE\_28022023\_01-DE



- Commune en RPI
- Commune avec école communale
- SIVOS
- Commune sans école ou absence d'information
- Collège(s)
- Lycée(s)
- Equipements petite enfance**
- Halte-garderie/crèche
- Multi-accueil
- RAM
- Tache bâtie
- Autoroute
- Routes primaires

0 5 km

Réalisation: Citadia - Septembre 2017  
 Sources: Geofla2015 - INSEE 2014

CITADIA  
 CONSEIL

### 4.3.3 - Les équipements de santé

- **CdC du Bazadais** : 3 EHPAD (établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes) (département de la Gironde, 2015) (Bazas, Captieux, Grignols) et 2 EHPA (établissement d'hébergement pour personnes âgées) sont implantés sur la CdC du Bazadais ainsi qu'un hôpital sur la commune de Bazas.
- **CdC du Sud-Gironde** : 7 EHPAD (département de la Gironde, 2015) dont, sur la seule commune de Langon : 2 EHPAD, 2 EHPA et un centre hospitalier.

La Base Permanente des équipements de l'INSEE comptabilise 41 équipements ou structures de santé sur les deux CdC dont 20 pharmacies. De plus, sur 394 praticiens de santé recensés par l'INSEE en 2016, on dénombre 66 médecins généralistes dont 20 sont implantés à Langon et 11 à Bazas.

Le territoire possède un **bon maillage** que ce soit en équipements de santé ou en nombre de professionnels. On peut cependant remarquer que le Sud-Est de la CdC du Bazadais apparaît moins bien pourvu en offre et qu'il faudra anticiper le départ à la retraite de certains praticiens. L'enjeu sur le territoire est donc de **maintenir et de renforcer cette armature des équipements de santé** tout en développant des moyens pour permettre à l'ensemble de la population et notamment aux populations les plus précaires de pouvoir se rendre chez un professionnel de santé.

### 4.3.3 - Les équipements de santé

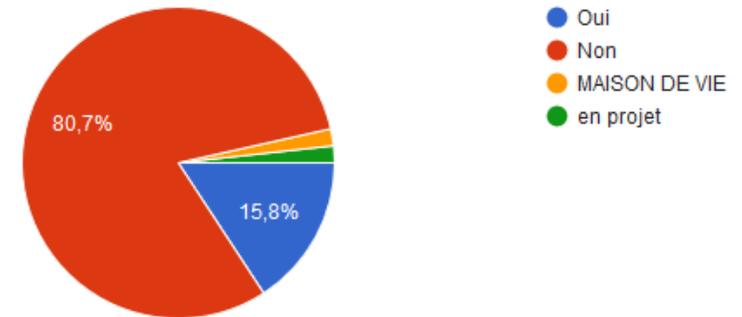
Avec 80% des communes ne disposant pas de structure d'accueil pour personnes âgées et plus de 60% des établissements dont la capacité est aujourd'hui atteinte, une attention particulière devra être portée à ce type d'établissement lors du développement futur.

De plus, le vieillissement observé de la population associé au constat que 70% des établissements pour personnes âgées est saturé ou pratiquement saturé indique une nécessité de pouvoir anticiper le développement de ces établissements afin de répondre à une demande croissante.

Le temps d'attente pour obtenir une place en EHPAD a d'ailleurs été pointé par certaines communes dans les retours du questionnaire ainsi que des difficultés au niveau des personnes âgées notamment pour des retours d'hospitalisation.

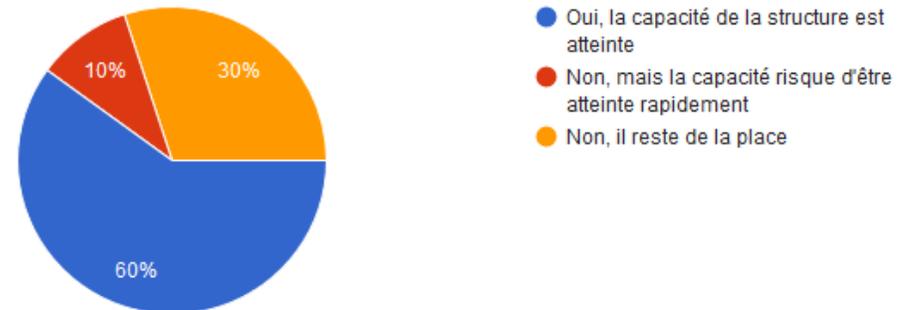
#### Votre commune propose-t-elle une structure d'accueil pour personnes âgées? (RPA, EHPAD, Maison de retraite, Maison de repos...)

57 réponses



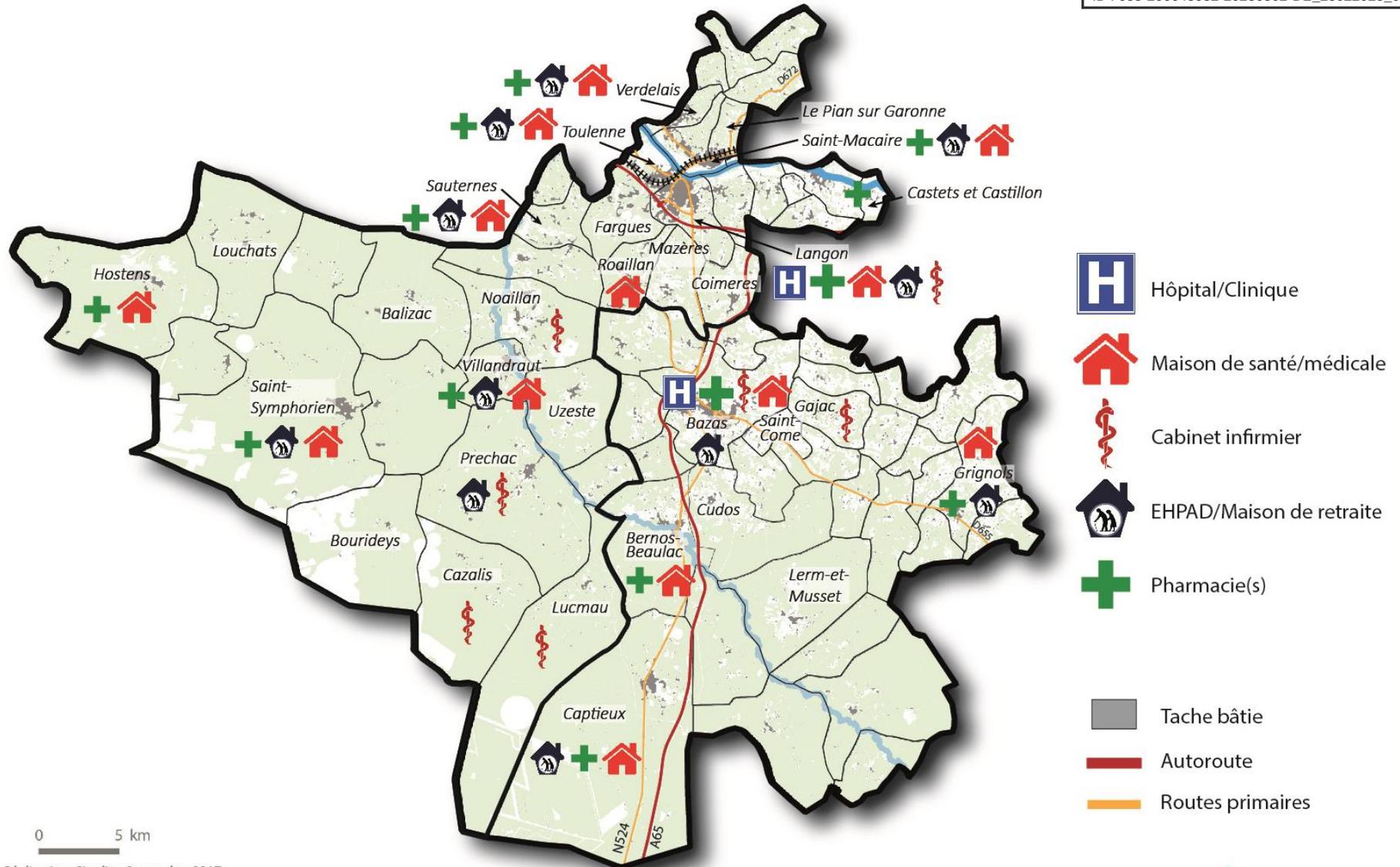
#### Si oui, cet établissement est-il saturé?

10 réponses



# Répartition des équipements de santé sur le territoire (2017)

Envoyé en préfecture le 06/03/2023  
 Reçu en préfecture le 06/03/2023  
 Publié le  
 ID : 033-200043982-20230302-DE\_28022023\_01-DE



Réalisation: Citadia - Septembre 2017  
 Sources: Geofla2015 - INSEE 2014

**CITADIA**  
 CONSEIL

## 4.3.4 - Les principaux équipements culturels et sportifs

- **CdC du Sud-Gironde :**
  - Projet de médiathèque communautaire à Langon
  - Les Carmes, centre culturel de Langon
  - Cinéma les 2 Rio à Langon
  - Réseau de bibliothèque
  - Ecole de musique (Langon)
  - Complexe aquatique « Le Spadium » à Langon et piscine d'été
  - Domaine nature d'Hostens (base nautique, parcours accrobranche)
  - La piscine d'été et base nautique de Villandraut
  - Piscine d'été de Bourideys
- **CdC du Bazadais :**
  - Ecole de musique à Bazas
  - Piscine de Bazas (remise aux normes en 2016)
  - Lac de la Prade
  - Parcours accrobranche à Bazas



Bommes - Accrobranche



Langon – complexe « le spadium »



Bazas - Lac de la Prade



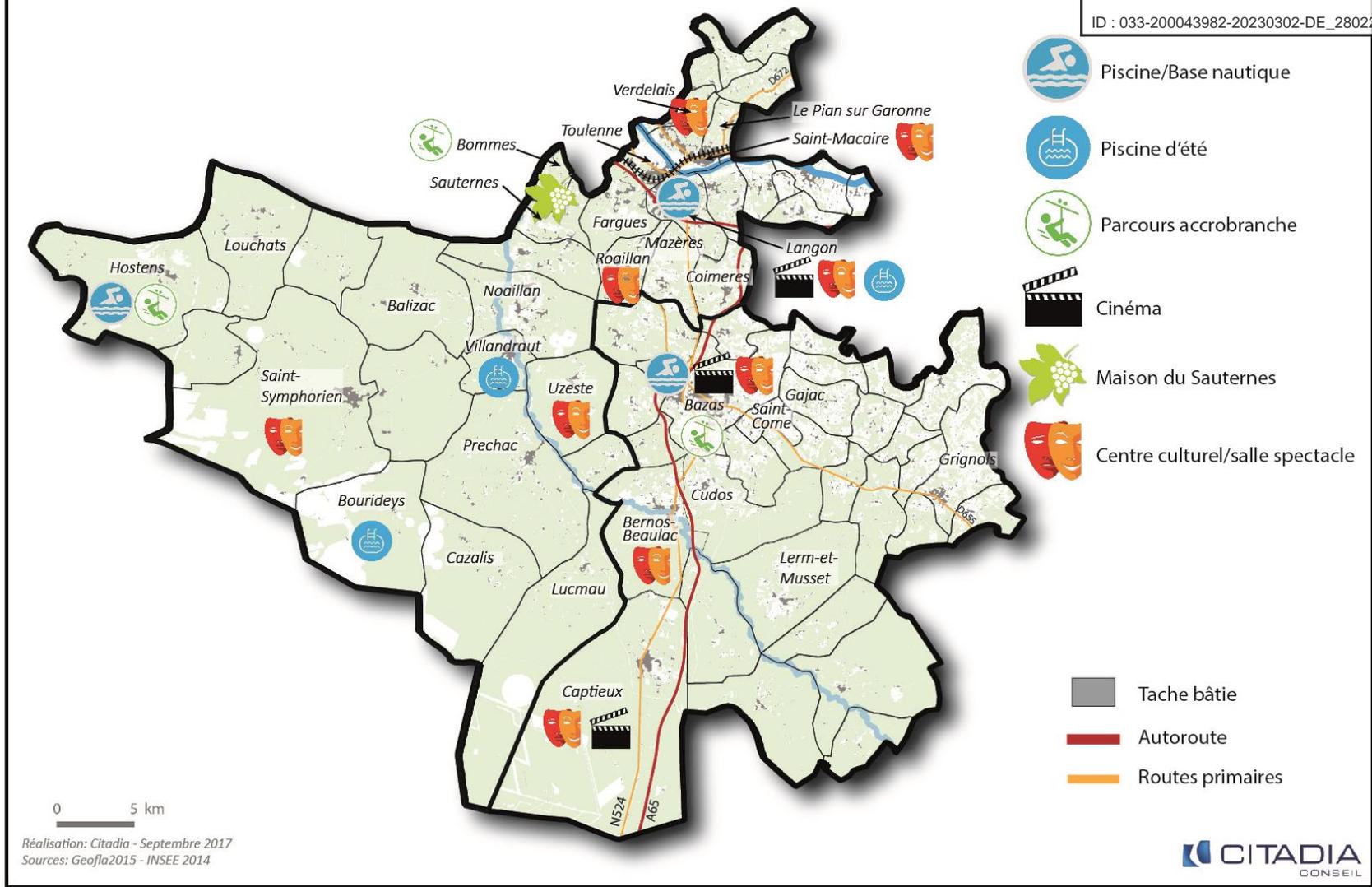
Villandraut – Piscine d'été



Domaine nature d'Hostens

# Répartition des principaux équipements sport/culture (20

Envoyé en préfecture le 06/03/2023  
 Reçu en préfecture le 06/03/2023  
 Publié le  
 ID : 033-200043982-20230302-DE\_28022023\_01-DE



Globalement, le nombre d'équipements est plutôt satisfaisant sur les deux CdC, cependant certaines communes pointent un manque d'équipements sportifs et souhaitent un maillage plus performant de transport en commun pour les desservir afin que chacun puisse en profiter.

## 4.3.5 – Les commerces de proximité

Envoyé en préfecture le 06/03/2023

Reçu en préfecture le 06/03/2023

Publié le

S<sup>2</sup>LO

ID : 033-200043982-20230302-DE\_28022023\_01-DE

Le commerce de détail s'organise autour d'une offre alimentaire (boulangeries/boucheries-charcuterie) de proximité qui maille territorialement le périmètre du Sud-Gironde.

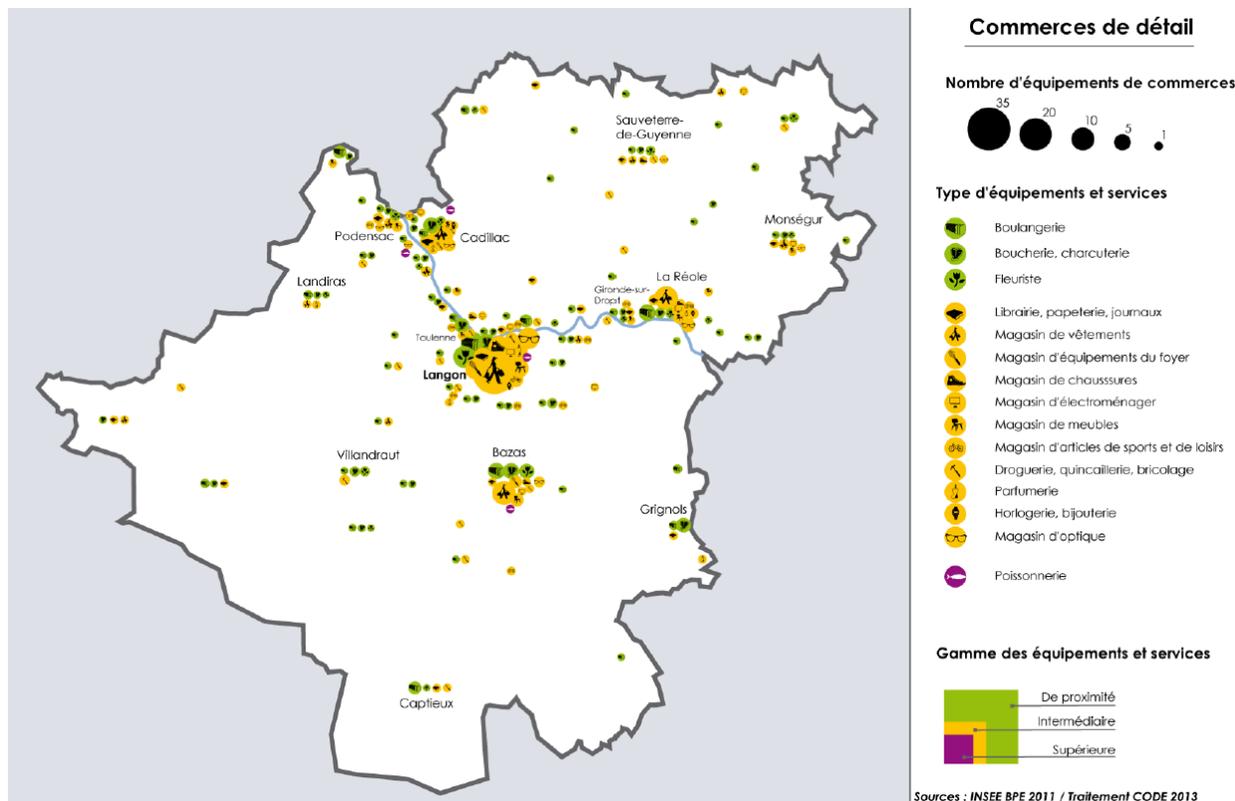
Les commerces du type intermédiaire (magasins d'équipements pour la personne et le ménage) sont, eux, concentrés sur les principaux pôles commerciaux et urbains du territoire avec une captation relativement importante (Langon/Bazas).

Si certains pôles comptent une offre diversifiée et plutôt complète en gamme (Villandraut, Captieux), elle s'avère néanmoins peu conséquente en volume spécifiquement à l'échelle de ce vaste périmètre du SCOT du Sud Gironde

Ces commerces de détail jouent un rôle important au sein des villages des deux CdC car ils participent au développement de l'attractivité et au maintien des populations, il est donc important de les préserver.

De plus, on dénombre 11 cercles appartenant à la fédération des cercles de Gascogne sur les deux CdC (cercles-gascogne.fr). Ces cafés sont des espaces de rencontre, de spectacles et de concerts qui participent au dynamisme des villages, à favoriser les rencontres et à créer un lien social entre les habitants qui viennent s'y retrouver.

### Cartographie des commerces de détail issue du SCOT



# 4.4 – La couverture numérique du territoire source in

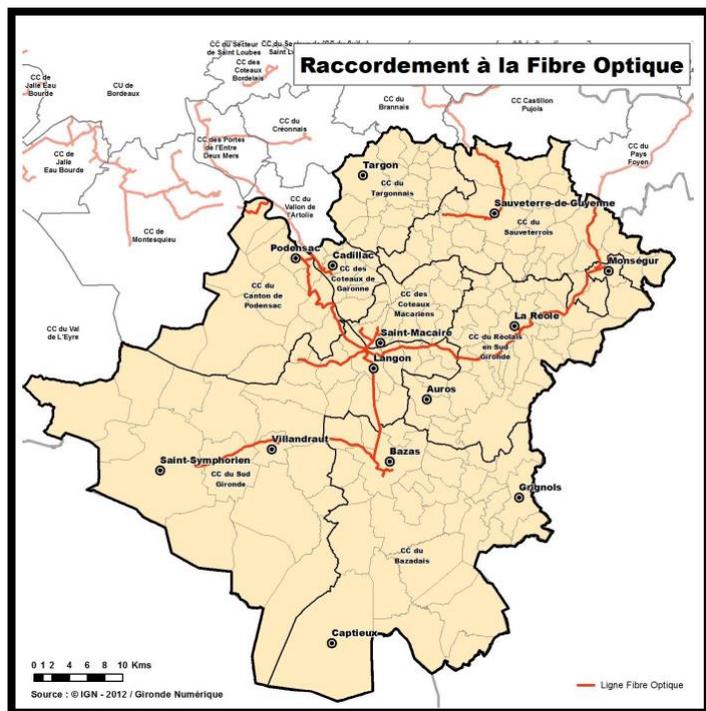
## d'attractivité

Il existe sur le territoire un véritable enjeu sur le développement de l'offre numérique à l'échelle des deux CdC. Facteur d'attractivité économique, touristique et pour les jeunes ménages, ce maillage doit être homogène à terme sur l'ensemble du territoire car il est aujourd'hui très mal desservi.

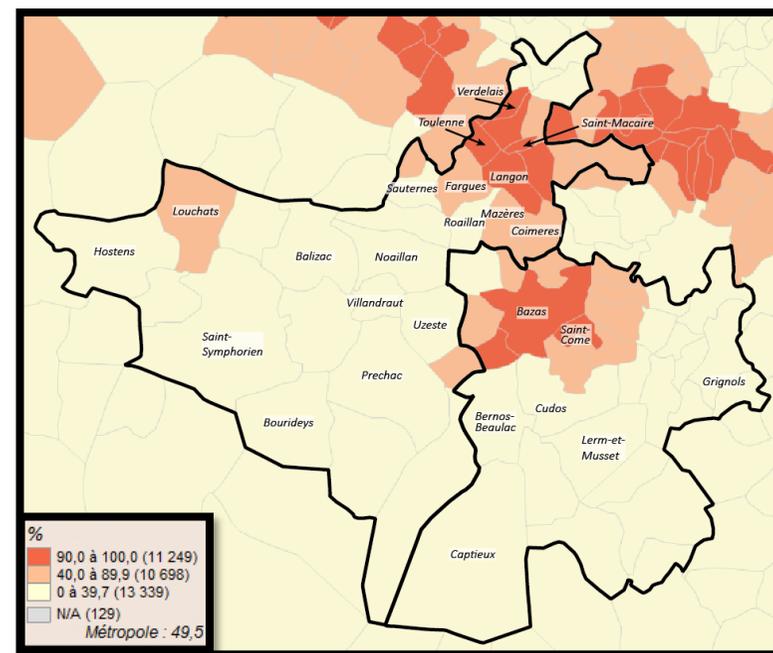
On observe qu'en juillet 2016, seules les communes situées au Nord des deux CdC ont accès à la 4G sur leur mobile. De plus, seulement 9 communes sur 68 sont couvertes à plus de 90% par la 4G.

Concernant la fibre optique, même constat, de nombreuses communes ne pas desservies et notamment au sein du Bazadais.

**CARTE DU RACCORDEMENT A LA FIBRE OPTIQUE SUR LE TERRITOIRE DU SCOT DU SUD-GIRONDE**



**CARTE DE LA PART DE LA SURFACE COUVERTE EN 4G PAR L'OPERATEUR MIEUX-DISANT**



Source : Observatoire des territoires (juillet 2016)

# CARTE DE L'OBSERVATOIRE FRANCE TRES HAUT DEBIT ILLUSTRANT LA COUVERTURE INTERNET SUR LE TERRITOIRE EN FONCTION DU DEBIT



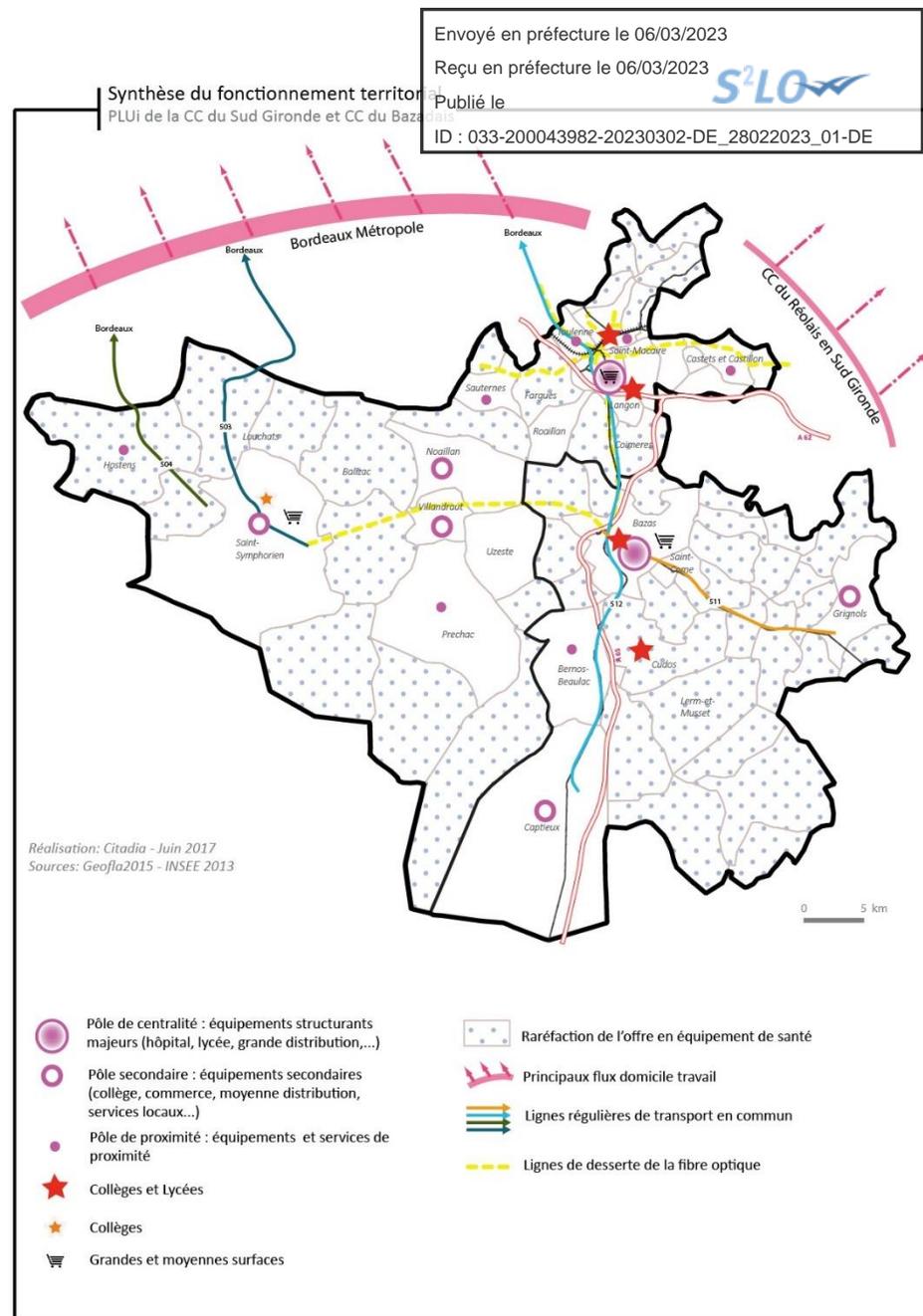
Source : Gironde Haut Méga, 12/09/2017

Le Gouvernement a décidé le déploiement du très haut débit (THD) sur l'ensemble du territoire français d'ici à 2022. Depuis fin 2016, 50 % de la population en bénéficie. Sur le département de la Gironde le plan Haut Méga se décompose en deux phases : celle du plan d'urgence pour les 39 communes au débit le plus saturé et celle sur 10 ans. Le plan d'urgence qui s'opère sur 2016-2017 a été présenté et expliqué aux habitants de chaque commune

# Le fonctionnement territorial au travers des services offerts

## SYNTHÈSE DES CONSTATS

- Des pôles bien équipés en commerces, services et équipements : Langon, Bazas, Captieux, Saint Symphorien
- Un bon maillage des équipements de santé mais qui tendent à se raréfier principalement sur la partie Sud-Est du territoire : difficultés de transmission des cabinets médicaux (sur certains secteurs)
- Un déficit concernant les structures spécialisées pour l'accueil des personnes âgées avec toutefois des initiatives engagées sur quelques communes (résidences, logements...)
- La présence des cercles, qui sont vecteurs de dynamisme et de lien social dans les communes rurales
- De nombreux déplacements domicile-travail, très largement assurés par l'utilisation de la voiture individuelle
- Un territoire traversé par des axes routiers majeurs (A62, A65) et se caractérisant par une bonne desserte routière vers les territoires limitrophes. Quelques problématiques ont toutefois été relevées sur le pôle de Langon (saturation du trafic,...)
- Un déséquilibre de l'offre en transports en commun entre la CdC du Bazadais et celle du Sud Gironde qui souffre d'une offre insuffisante et inadaptée, en lien avec les besoins des usagers
- Un service de transport à la demande ciblant un public âgé et sensible (parfois peu utilisé et coûteux)
- Une pratique du covoiturage importante mais une offre qui éprouve le besoin d'être structurée
- La présence des voies vertes qui structurent les liaisons cyclables à l'échelle du territoire, mais un réseau de pistes cyclables qui reste insuffisant dans les bourgs
- Des traversées de bourgs parfois jugée dangereuse
- Une desserte numérique insatisfaisante, limitant l'attractivité du territoire



## BESOINS / ENJEUX IDENTIFIÉS

- La création de liaisons entre la gare de Langon et les différents pôles du territoire de manière à encourager les alternatives à l'utilisation de la voiture individuelle (multimodalité)
- Le développement d'une offre de transports en commun équilibrée sur l'ensemble des deux communautés de communes
- Le maillage du réseau cyclable dans les centres bourgs permettant de lier les commerces, services et équipements publics
- Une nécessaire sécurisation de la traversée de certains « villages rues »
- Le renforcement de l'offre de soins sur le territoire
- L'anticipation de l'évolution de la population par le développement de structures spécialisées pour les personnes âgées
- La mutualisation des équipements et le renforcement des pôles du territoire, en lien avec l'organisation des transports
- Le déploiement de l'offre numérique sur l'ensemble du territoire