



HABITAT



DÉPLACEMENTS



ÉCONOMIE



AGRICULTURE



ENVIRONNEMENT

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 approuvant le projet de PLUi

SOMMAIRE

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 :



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.

A 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)

- **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.

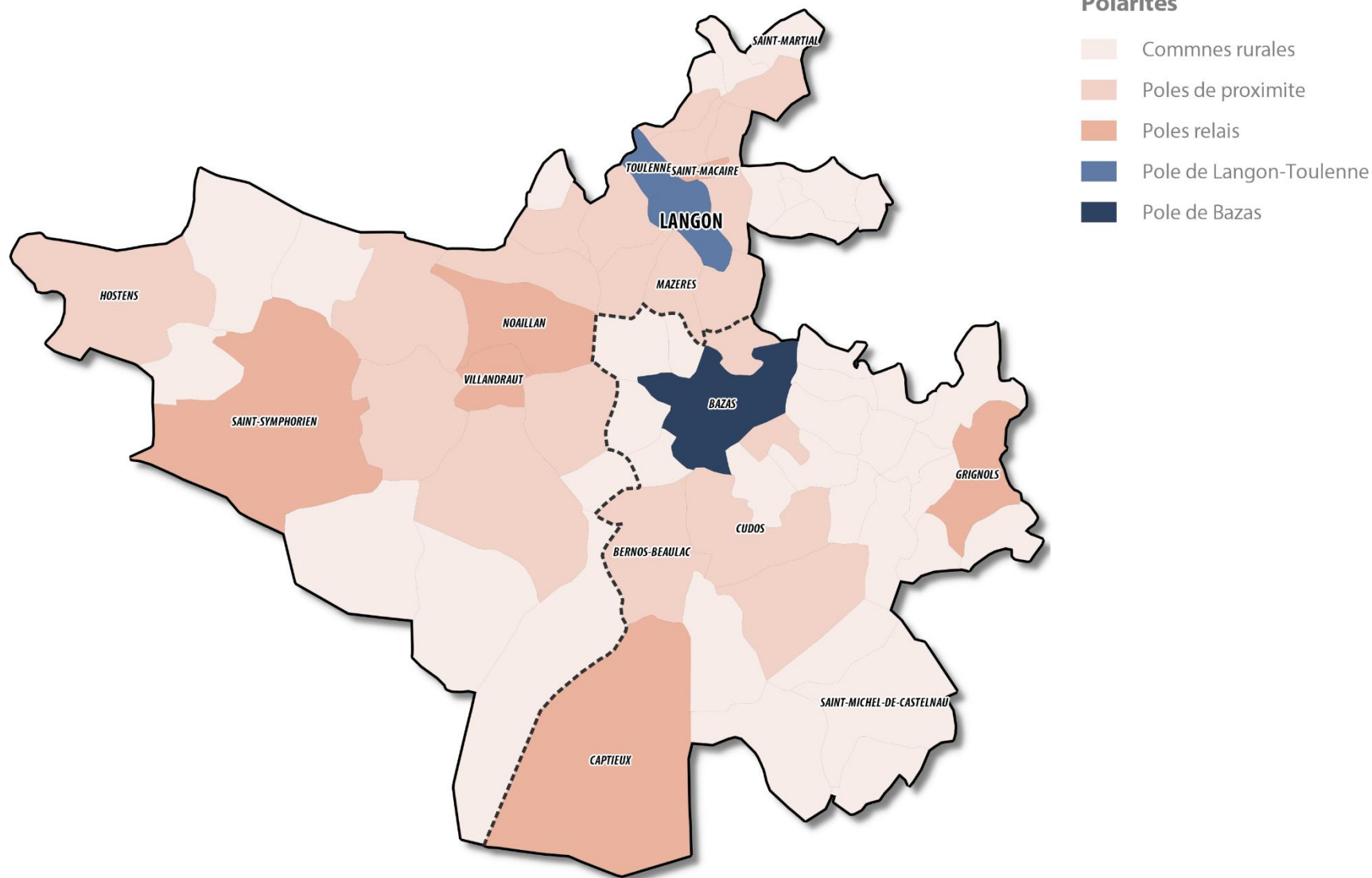
Les chiffres clés INSEE 2018 présents ci-dessus et publiés au 29/06/2021 permettent d'actualiser et de confirmer les grandes tendances sans remettre en cause les indicateurs déclinés dans l'ensemble du dossier.

Diagnostic Territorial

Démographie

Polarités retenues dans le SCoT

PLUih de la CC du Sud Gironde et du Bazadais



Réalisation : CITADIA - Décembre 2017
Sources : GEOFLA2015



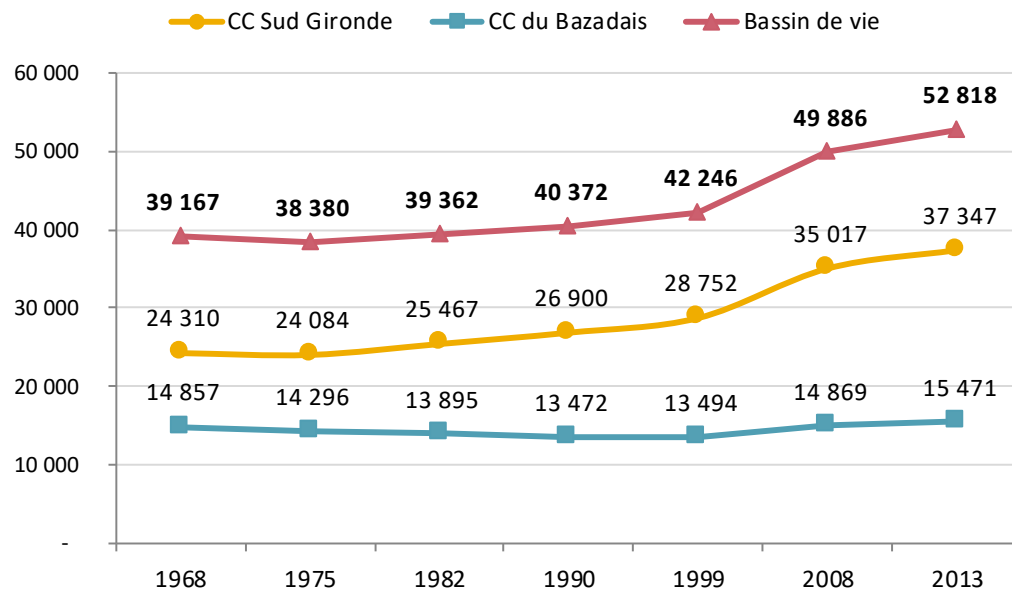
1.1 - Une croissance soutenue depuis les années 2000

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.

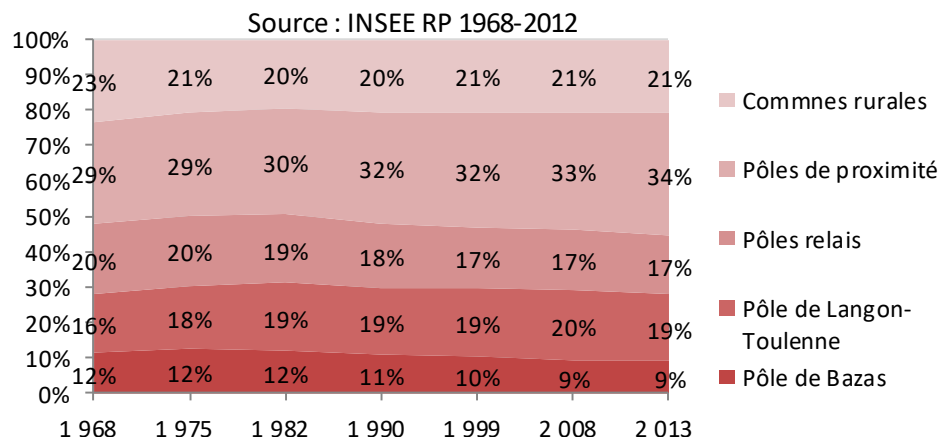
Evolution de la population du bassin de vie depuis 1968

Source : INSEE RP 1968-2013

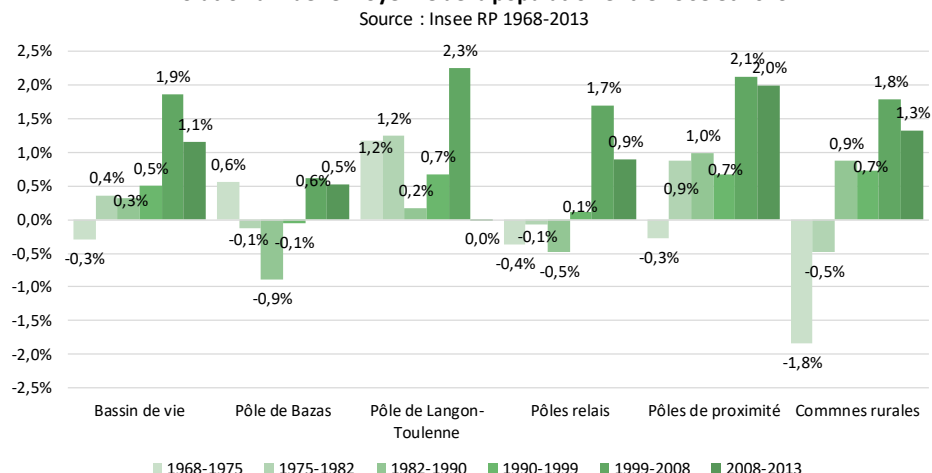


1.1 - Une croissance soutenue depuis les années 2000

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-Toulennaise) 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

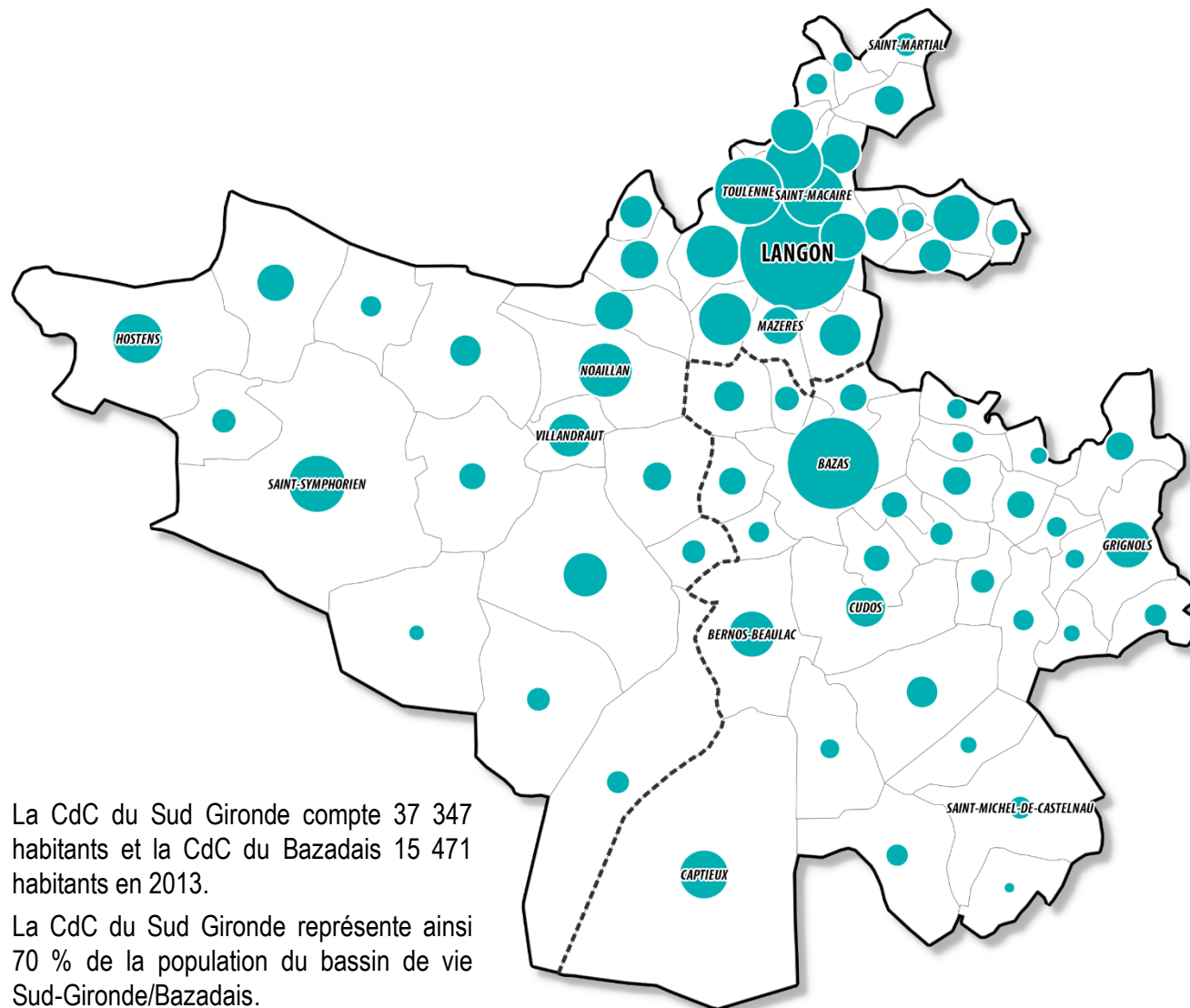
Population municipale en 2013

PLUih de la CC du Sud Gironde et du Bazadais

□ Limites d'EPCI

□ 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

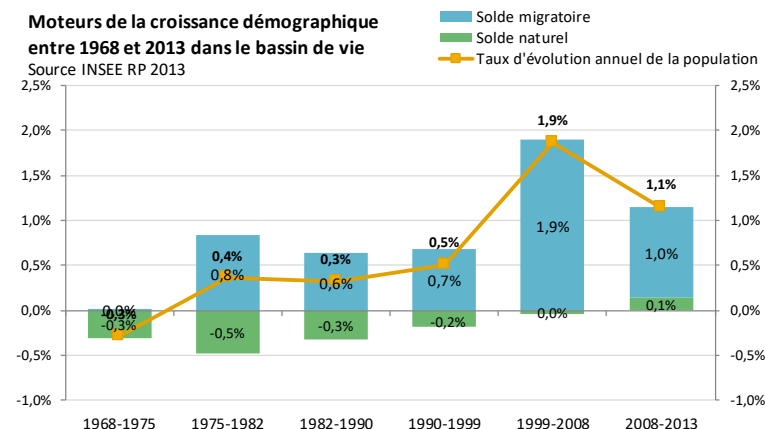
(Source : INSEE RP 2018)

- 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

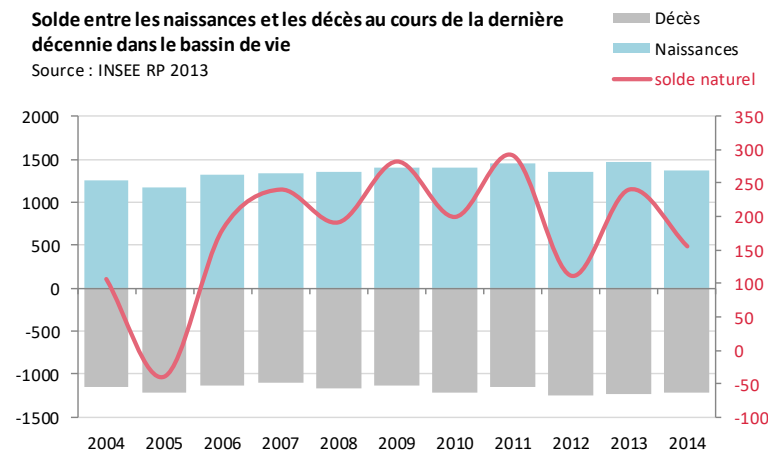
Moteurs de la croissance démographique entre 1968 et 2013 dans le bassin de vie

Source : INSEE RP 2013



Solde entre les naissances et les décès au cours de la dernière décennie dans le bassin de vie

Source : INSEE RP 2013



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.

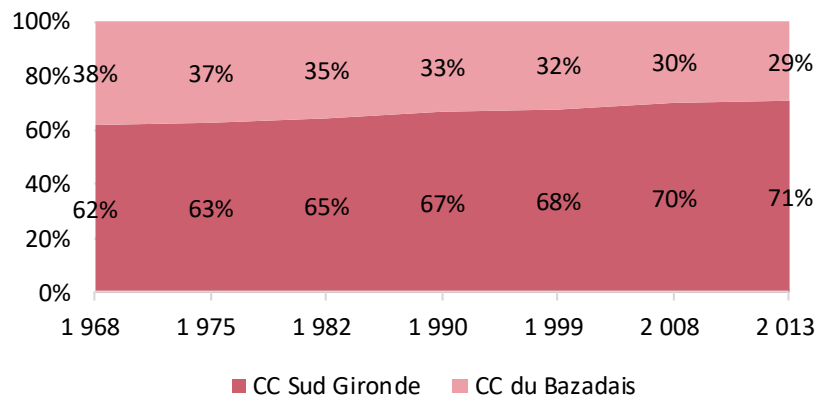
Depuis cette date, l'évolution de la population en Sud Gironde est portée par un solde migratoire positif alors que ce phénomène ne s'observe qu'à partir de 1990 dans le Bazadais.

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.

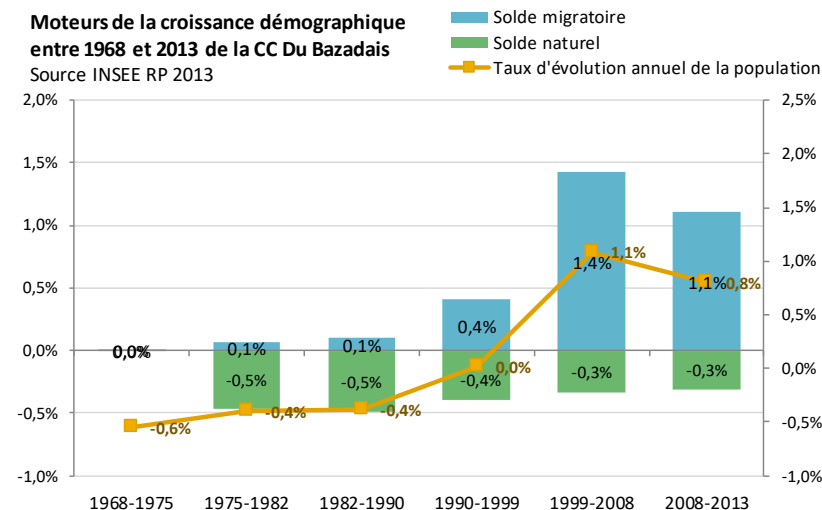
Evolution de la répartition de la population entre les secteurs du territoire

Source : INSEE RP 1968-2012



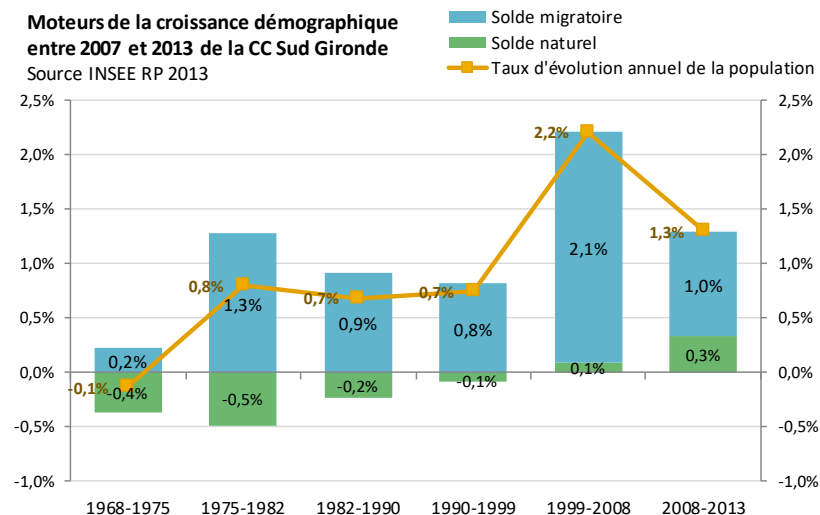
Moteurs de la croissance démographique entre 1968 et 2013 de la CC Du Bazadais

Source INSEE RP 2013



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

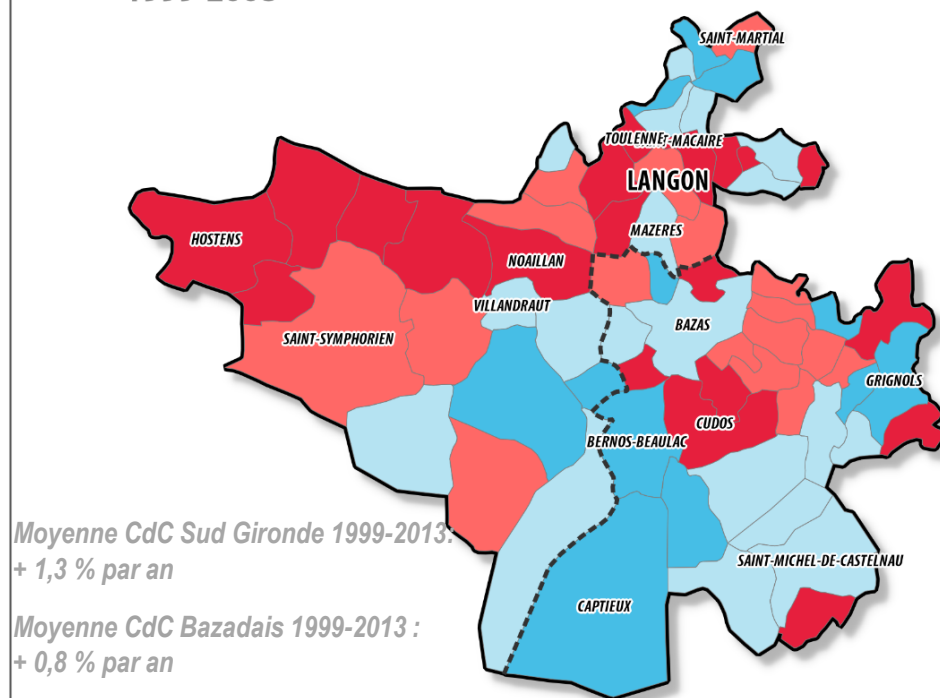
Source INSEE RP 2013



Évolution de la population

PLUih de la CC du Sud Gironde et du Bazadais

1999-2008



- Moyenne CdC Sud Gironde 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-Toulenné 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

Limites d'EPCI

Limites communales

Évolution de la population

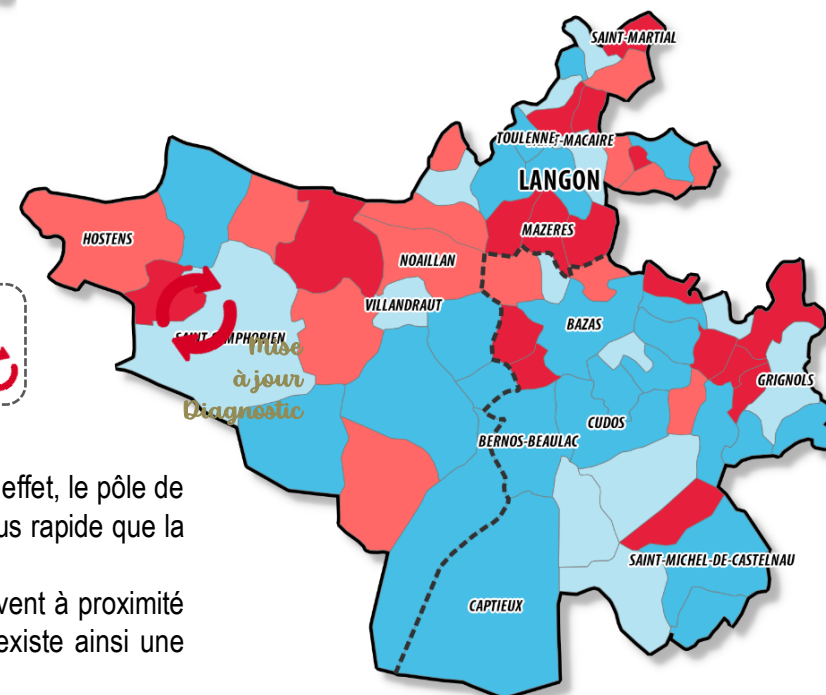
Moins de 0,6%

De 0,6 à 1,8%

De 1,8 à 2,8%

Plus de 2,8%

2008-2013



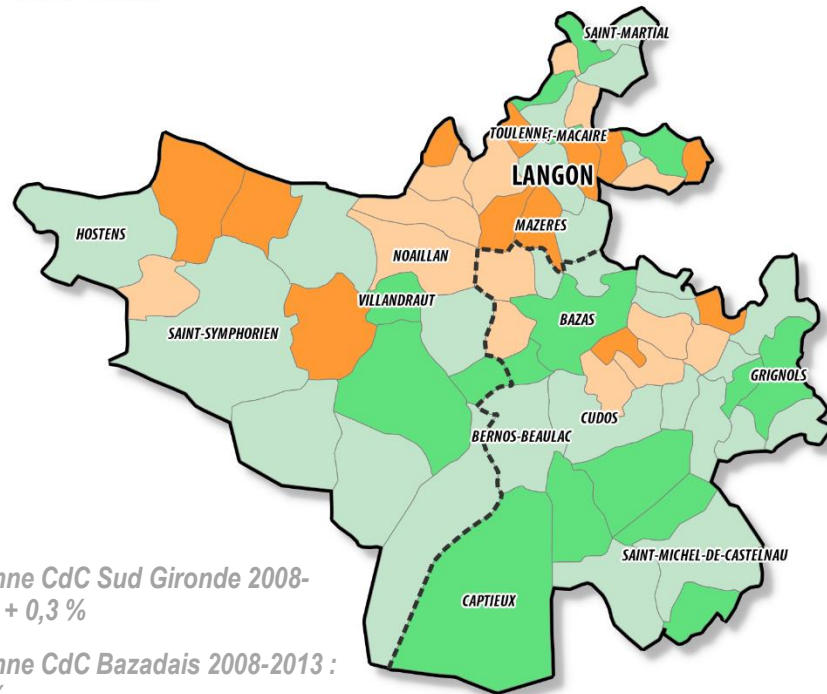
Réalisation : CITADIA - Décembre 2017
Sources : GEOFLA2015 - INSEE 2013

CITADIA

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

 Limites d'EPCI

 Limites communales

Évolution de la population liée au solde naturel

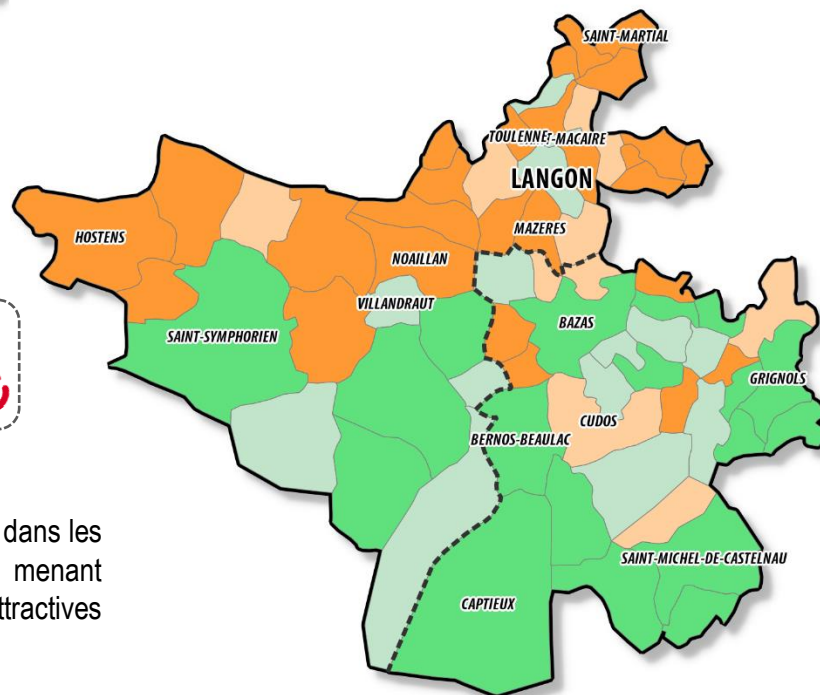
 Moins de -0,3%

 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

 CITADIA

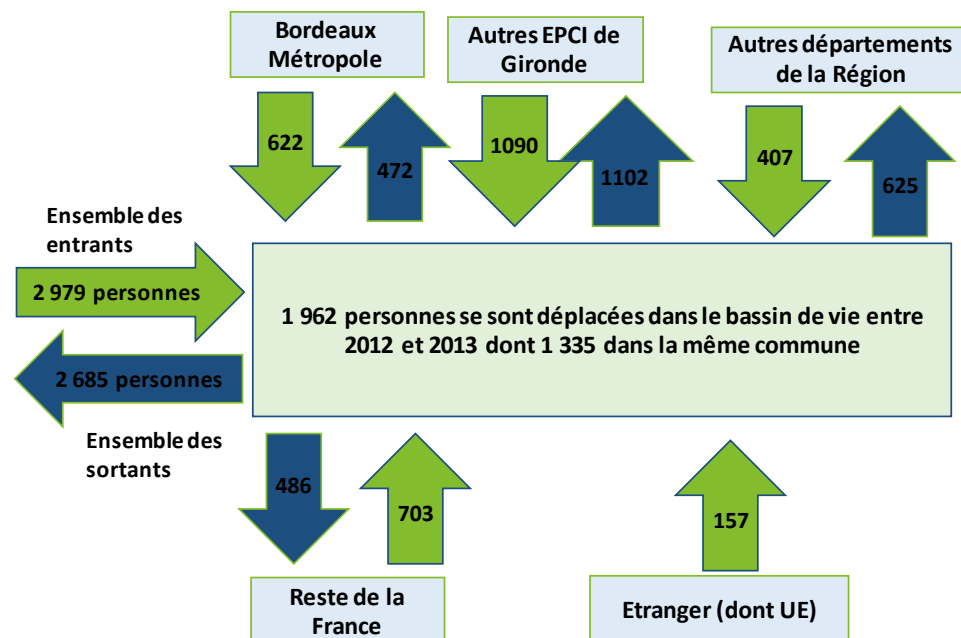
1.3 - Des flux migratoires importants avec le reste du département

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.

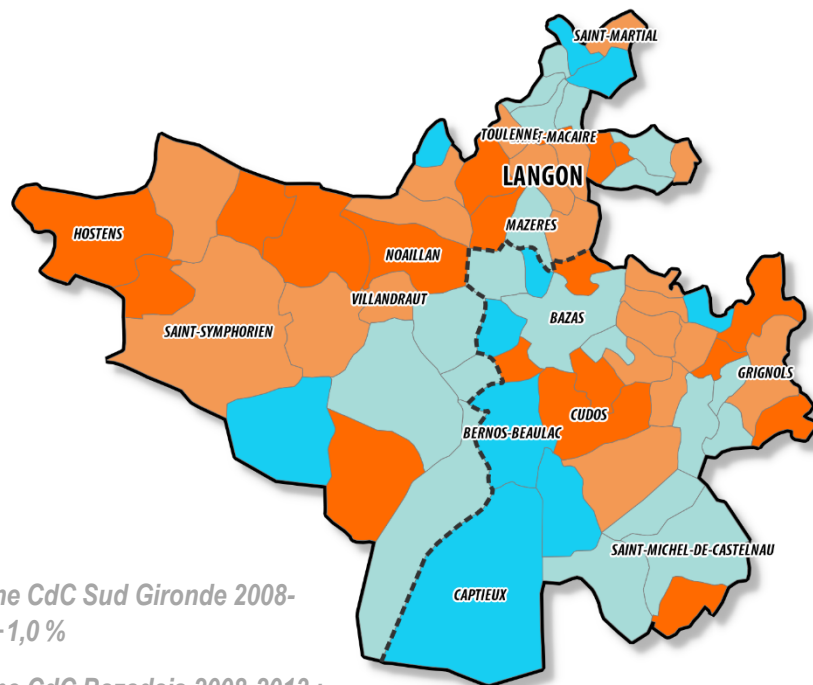
Concernant les personnes ayant quitté le bassin de vie, les départs se font principalement vers les autres EPCI de la Gironde (1 574 sortants, soit 58 % des départs), principalement vers Bordeaux Métropole (30 % des flux départementaux et 17 % des sortants). 23 % se sont installés dans le reste de la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

Limites d'EPCI

Limites communales

Évolution de la population liée au solde migratoire

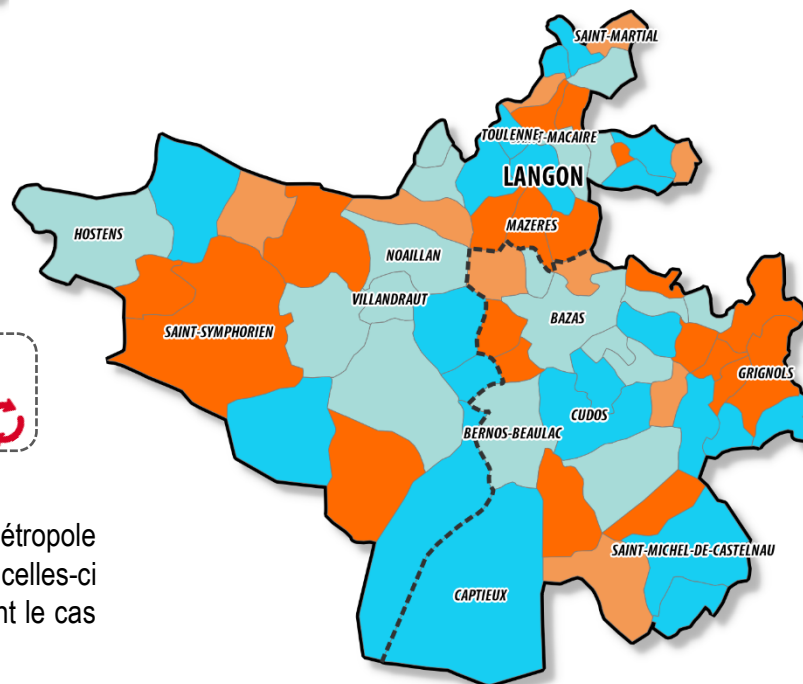
Moins de 0,6%

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

CITADIA

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.

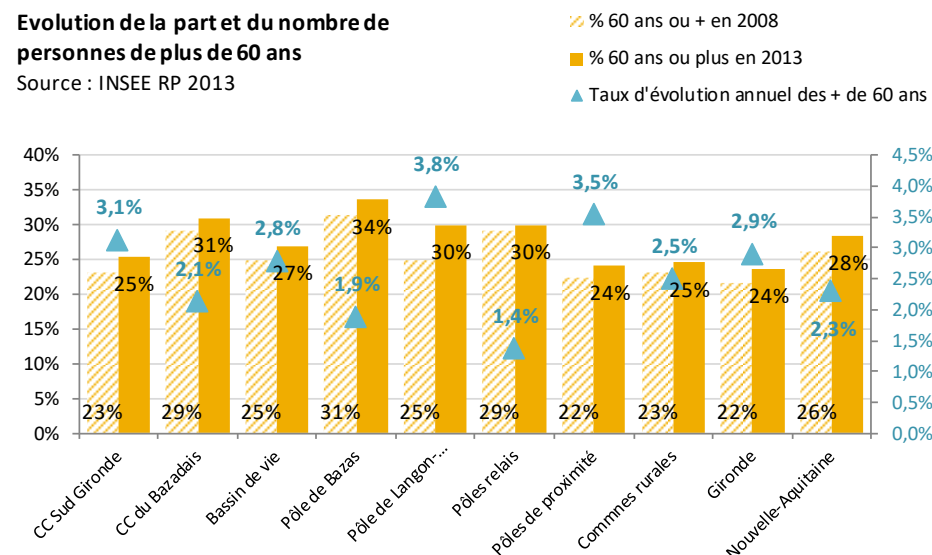
Cette baisse de l'indice de jeunesse est liée à une forte croissance de la population âgée. Entre 2008 et 2013, le **bassin de vie connaît une évolution annuelle des plus de 60 ans de +2,8 % par an.** Cette évolution est supérieure à celle de la région, mais similaire à celle du département. Le territoire 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

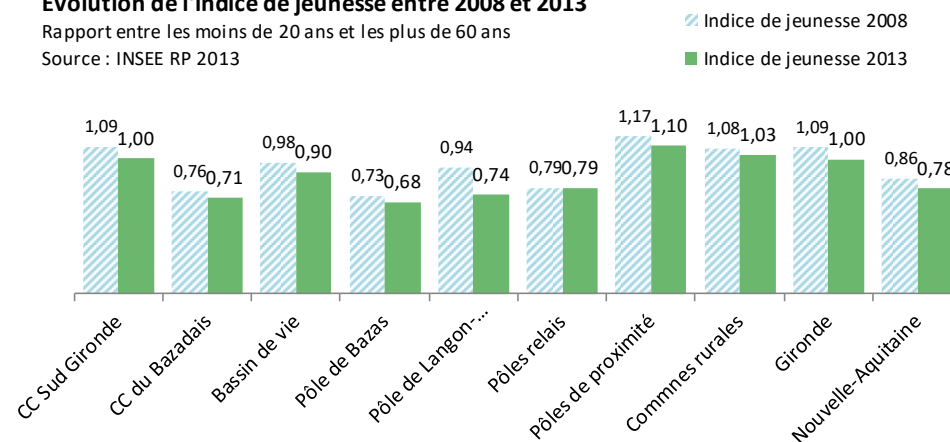
Source : INSEE RP 2013



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

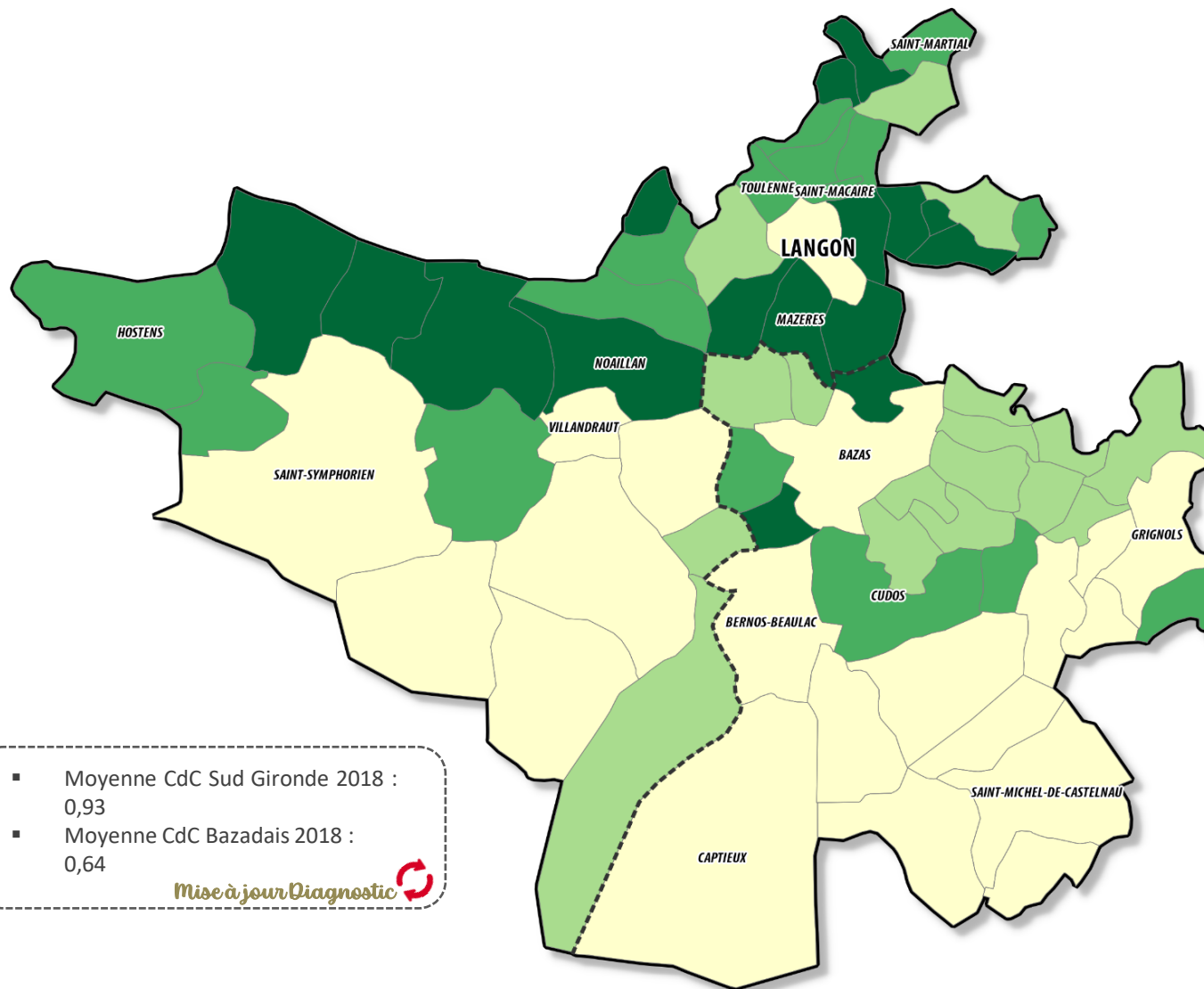
-  Limites d'EPCI
-  Limites communales

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.

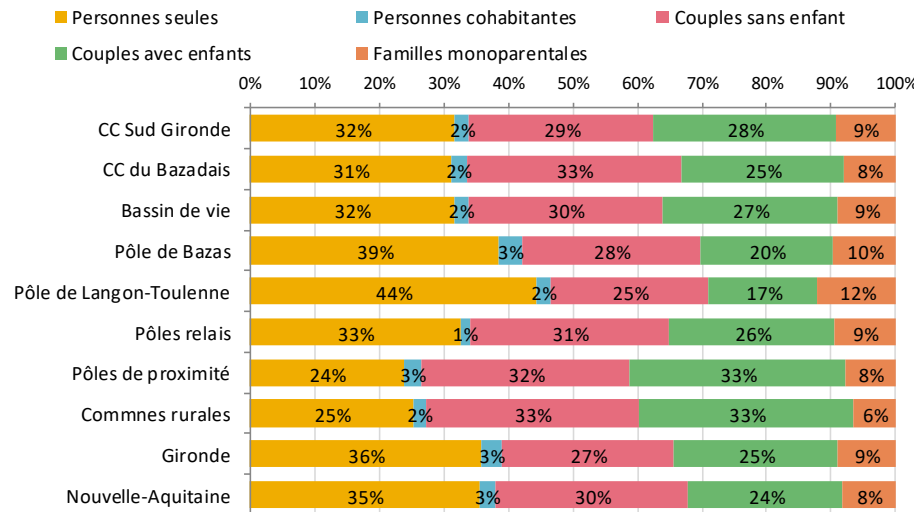
Les ménages unipersonnels représentent 32 % des ménages du territoire, contre 36 % dans le département. Ces ménages sont particulièrement présents dans la CC Sud Gironde en raison de la présence du pôle de Langon-Toulonne où la part des ménages unipersonnels s'élève à 44 %. Cette forte présence des personnes 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.

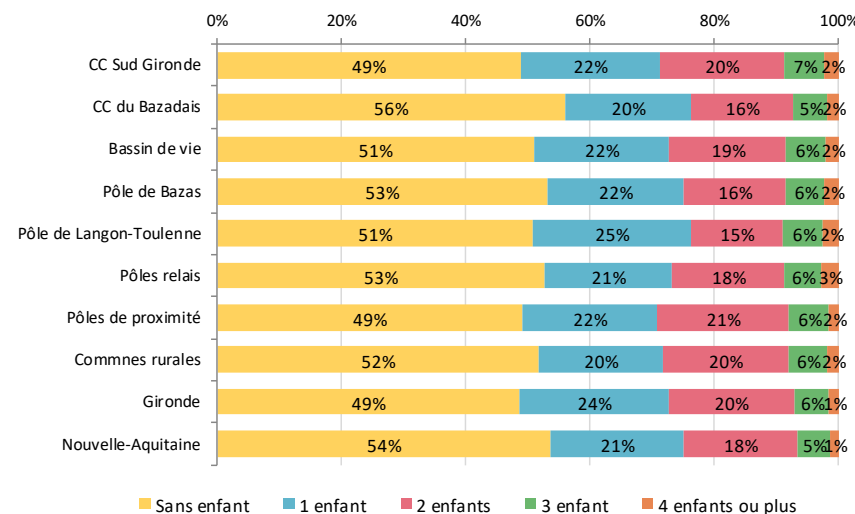
Composition familiale en 2013

Source : INSEE RP 2013



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 (-0,31 % par an entre 2008 et 2013 pour le bassin de vie contre -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)

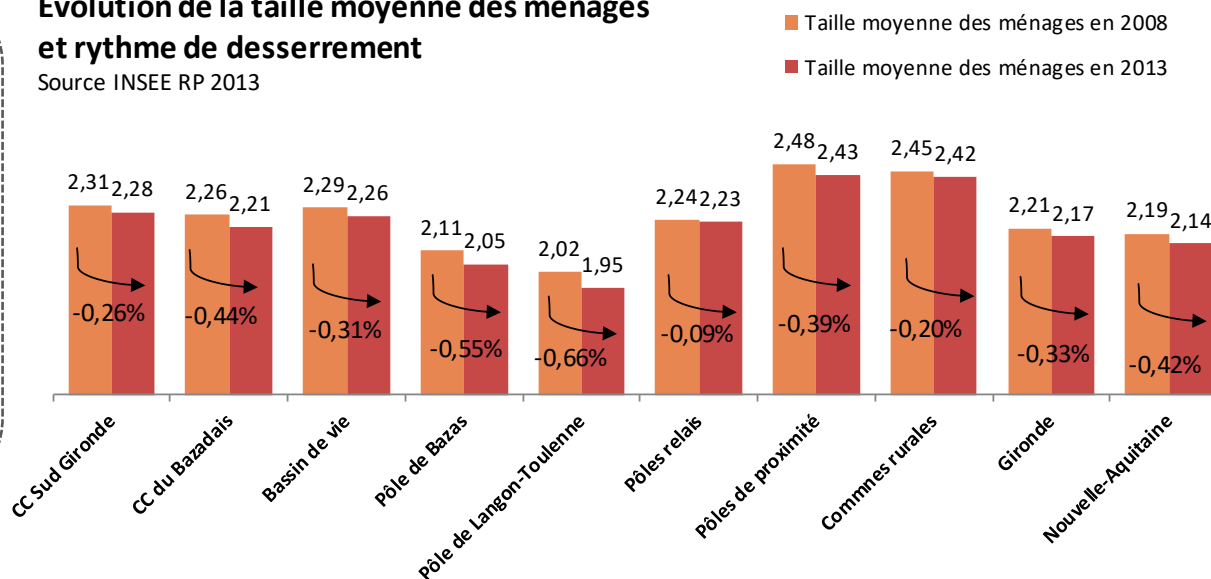
- La CdC Sud Gironde compte en moyenne 2,21 personnes par ménage alors que le Bazadais n'en compte que 2,13 en 2018.
- 34,2 % de ménages unipersonnels pour le Sud Gironde et 33,4 % pour le Bazadais.
- Forte proportion des ménages familiaux :
 - Couple sans enfant : 33,2 % pour le Bazadais et 28,6 % pour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

Mise à jour Diagnostic



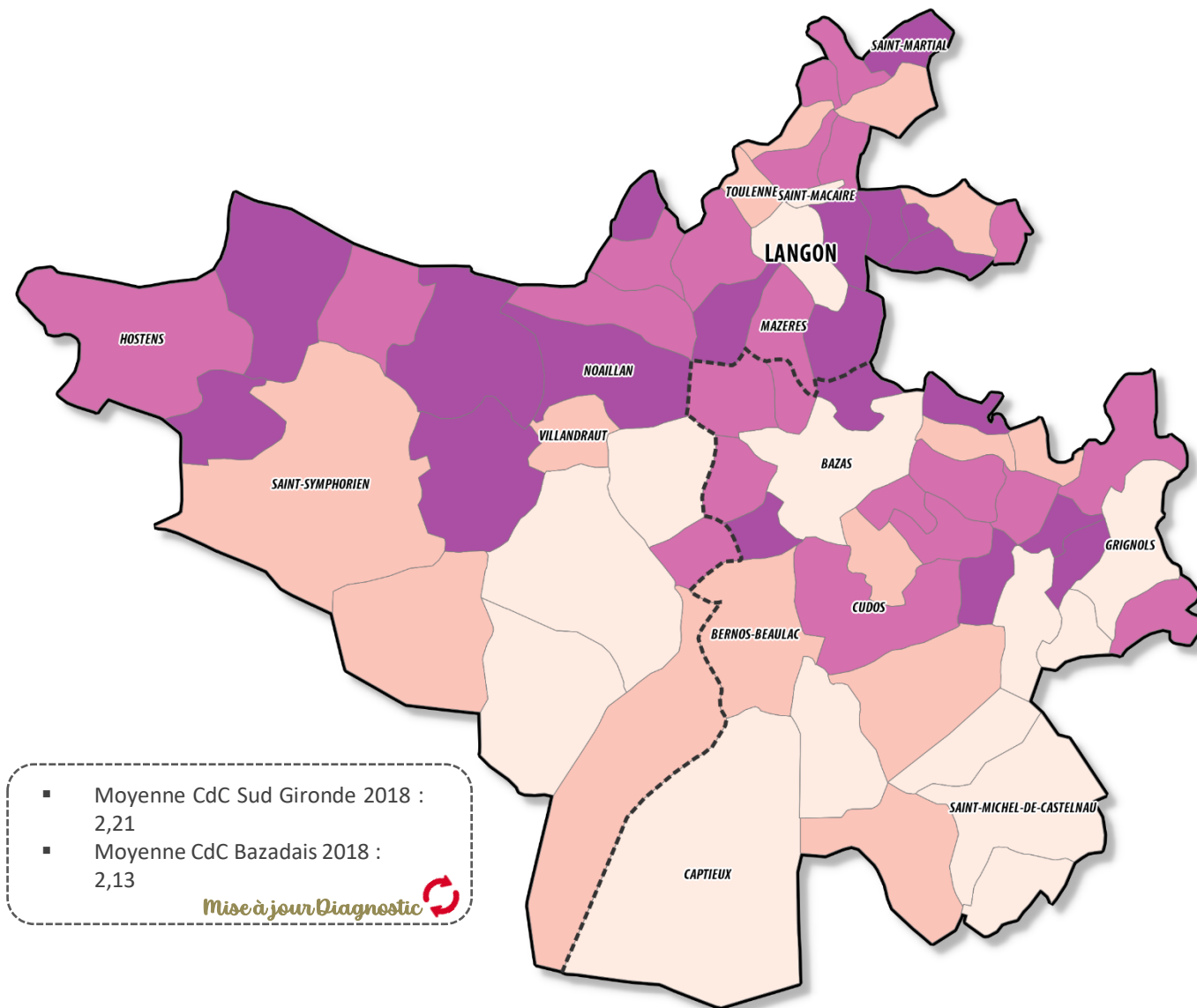
Evolution de la taille moyenne des ménages et rythme de desserrement

Source INSEE RP 2013



Taille moyenne des ménages en 2013

PLUih de la CC du Sud Gironde et du Bazadais



□ Limites d'EPCI

□ Limites communales

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

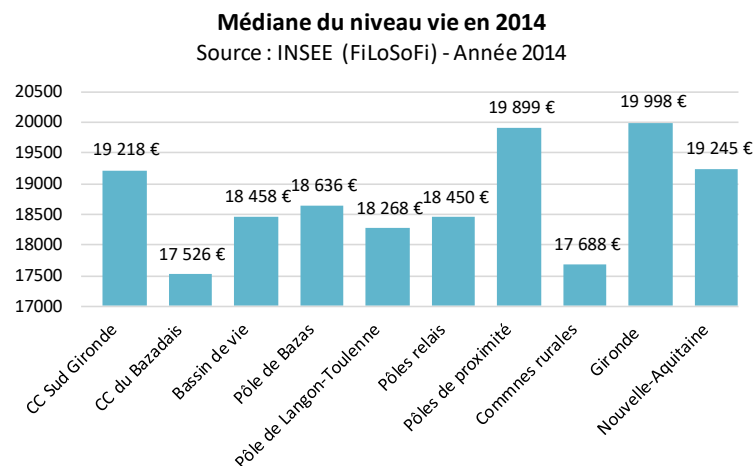


0 5 km

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

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



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.

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.

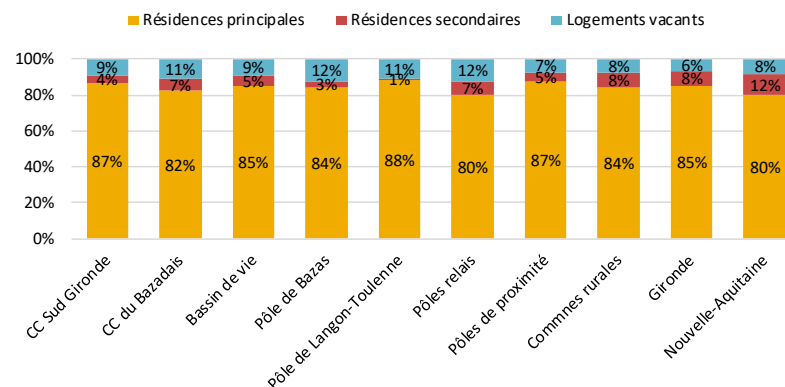
En 2013, comme pour le département et la région, le parc de logements du bassin de vie est **très largement composé de résidences principales** (85 % des logements). Le territoire se trouve ainsi dans la moyenne départementale (85 %), en revanche la part des résidences principales est supérieure à celle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

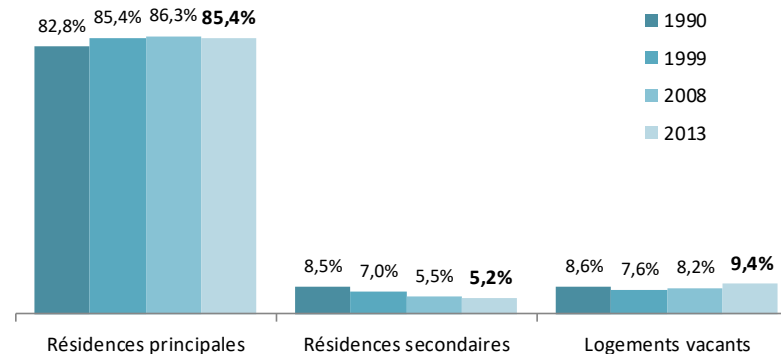
En 2013, **les résidences secondaires représentent 5% des logements du territoire**, soit une part inférieure au territoire de comparaison. En effet, la part des résidences secondaires s'élève à 12 % dans la région, compte tenu de l'importance du tourisme, notamment le long de la côte atlantique. De 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 %.



Evolutions 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

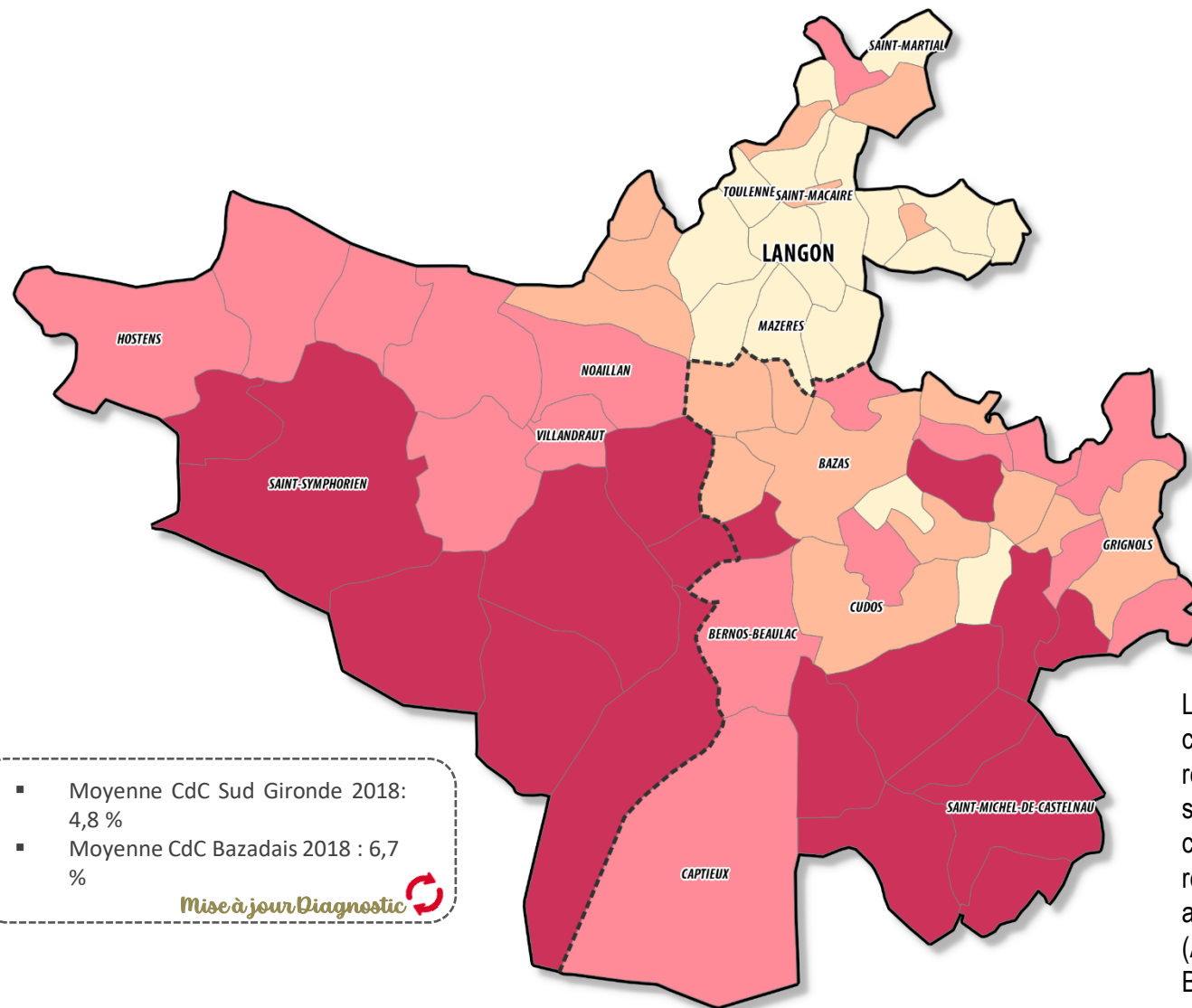
- Limites d'EPCI
- Limites communales

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 %



- Moyenne CdC Sud Gironde 2018: 4,8 %
- Moyenne CdC Bazadais 2018 : 6,7 %

Mise à jour Diagnostic

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.

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 :

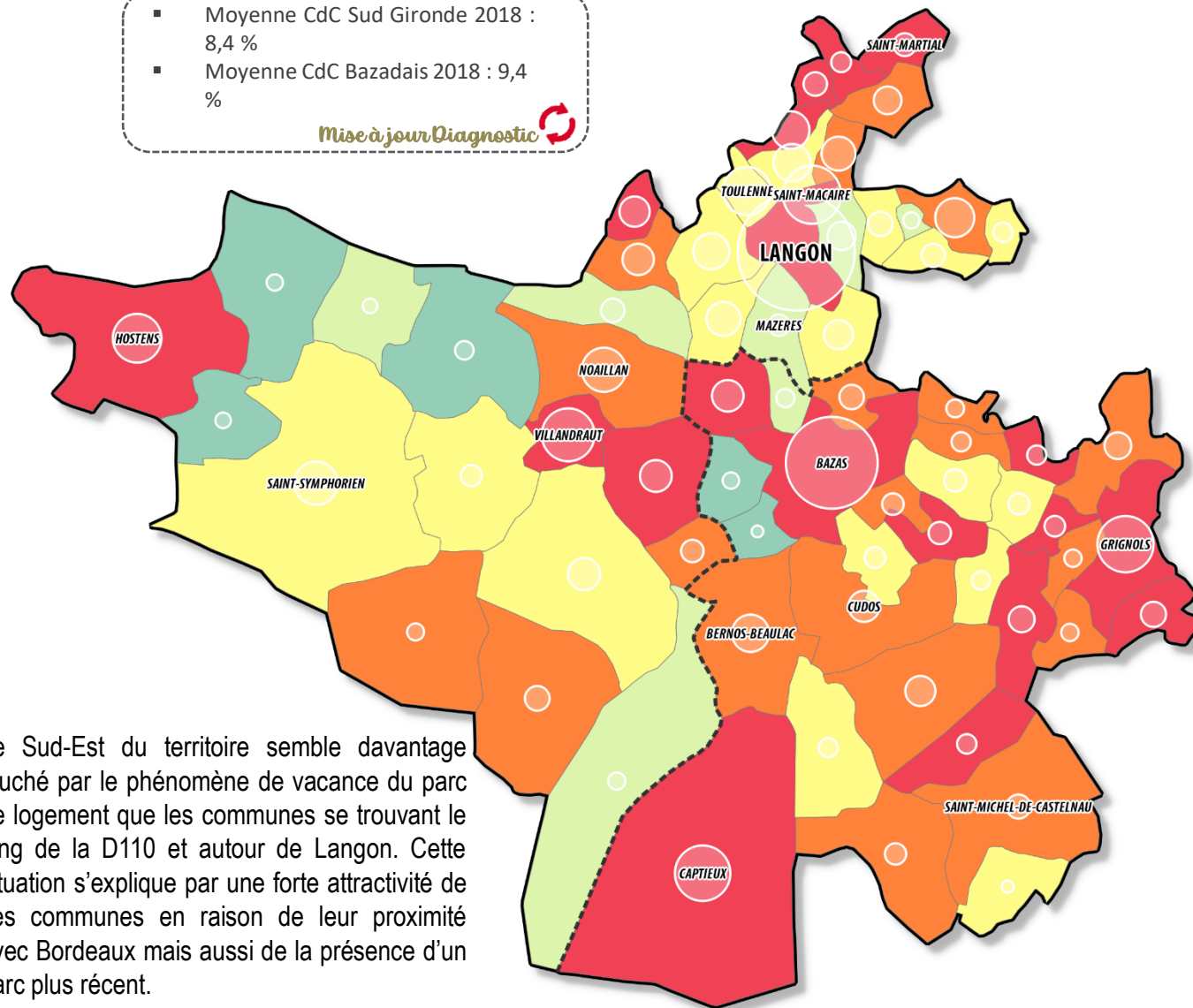
- **La vacance conjoncturelle ou de marché, dite aussi « frictionnelle »** : cette vacance assure une certaine fluidité du marché et est donc nécessaire. Ce peut être le cas d'un logement en attente de locataire ou nouvellement mis en vente, d'un logement étudiant lors des vacances d'été, etc. L'indisponibilité 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 



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.

-  Limites d'EPCI
-  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

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.

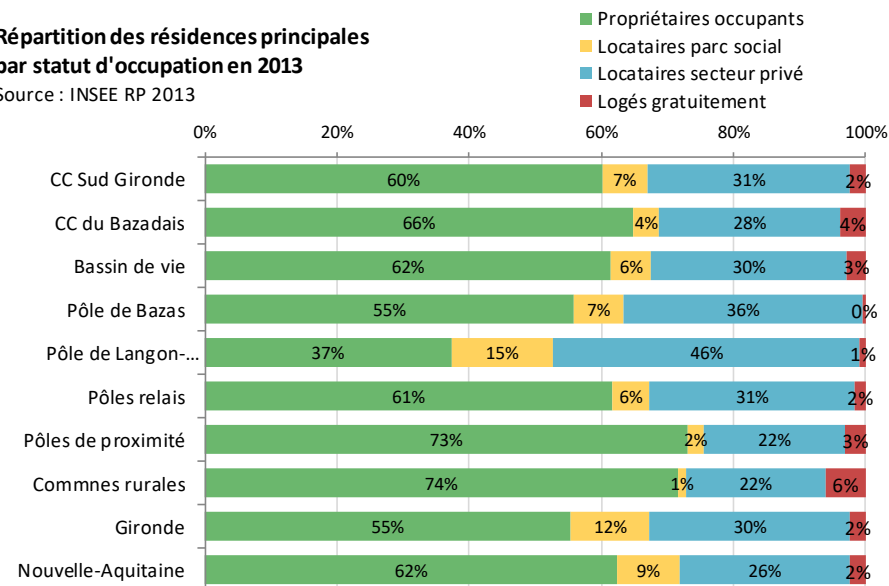
Comme souvent, la présence de propriétaires occupants est d'autant plus importante en dehors des territoires urbains. Dans les pôles de proximité et les communes rurales, les propriétaires occupants représentent plus de 70 % des ménages. Ces territoires jouent un rôle d'accueil des populations familiales, 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-Toulonne 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-Toulonne.

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.

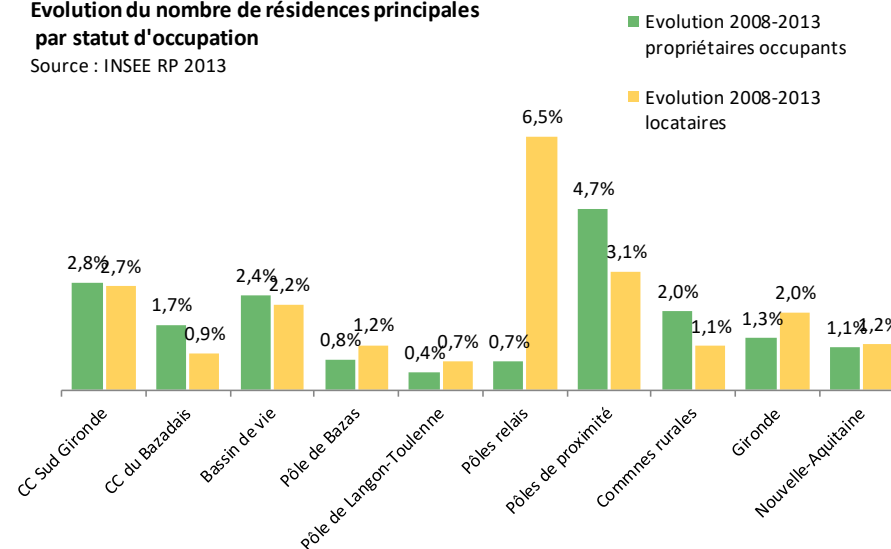
Répartition des résidences principales par statut d'occupation en 2013

Source : INSEE RP 2013



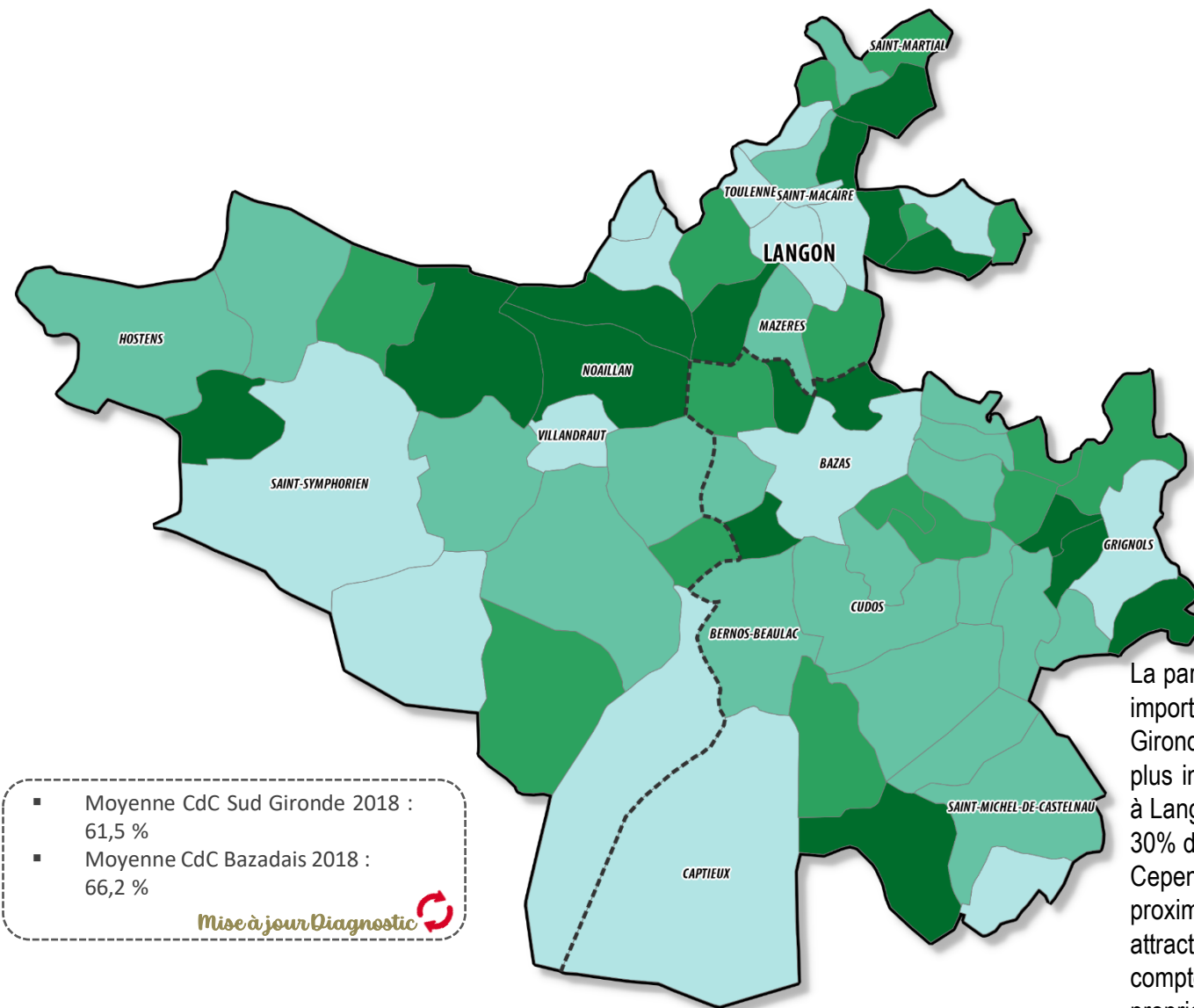
Evolution du nombre de résidences principales par statut d'occupation

Source : INSEE RP 2013



Part des propriétaires occupants

PLUih de la CC du Sud Gironde et du Bazadais



-  Limites d'EPCI
-  Limites communales

Part des résidences principales occupées par leur propriétaire en 2013

-  Moins de 67%
-  De 67 à 73%
-  De 73 à 79%
-  Plus de 79%

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.

Réalisation : CITADIA - Décembre 2017

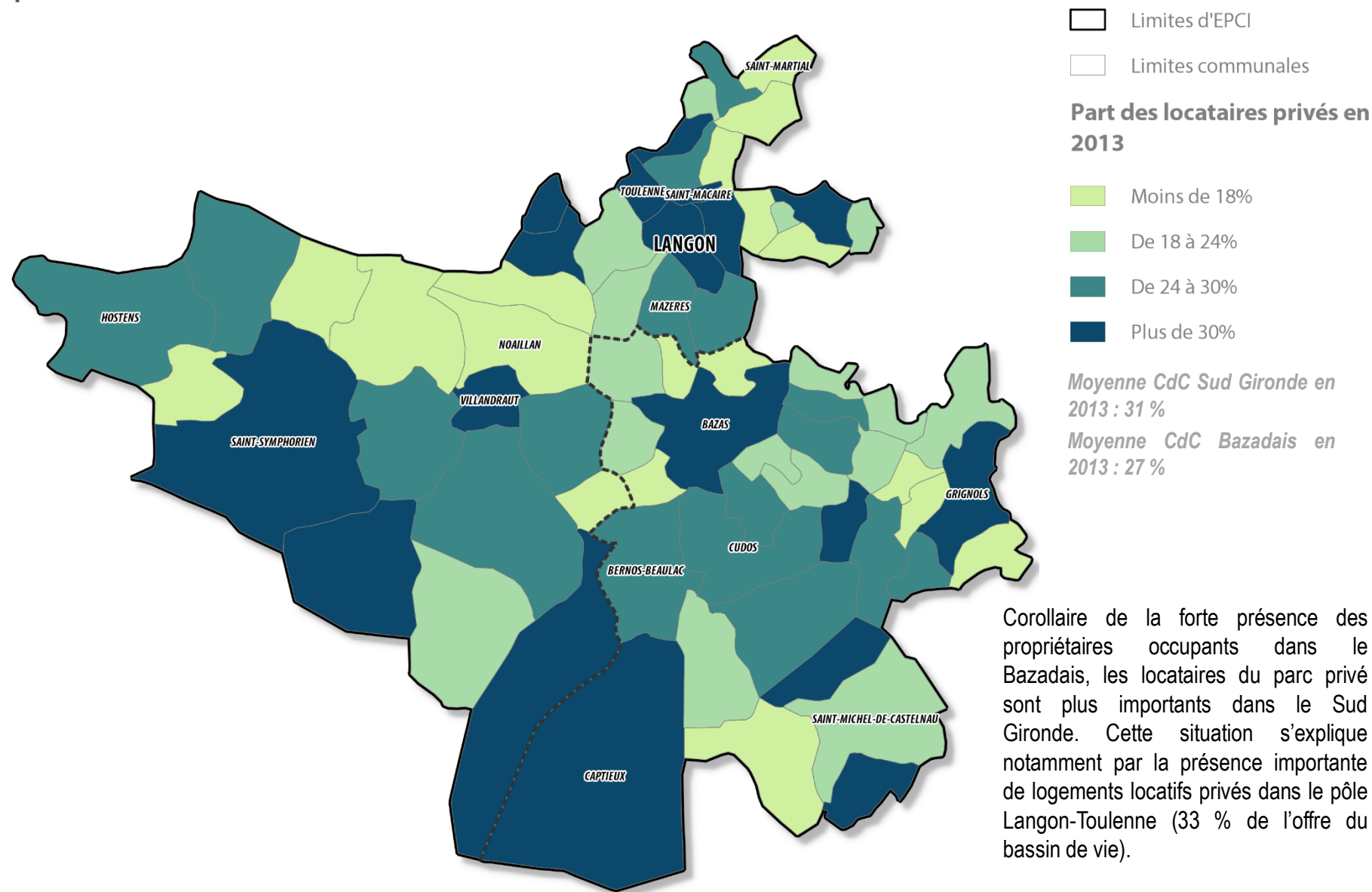
Sources : GEOFLA2015 - INSEE 2013



0 5 km

Part des locataires privés

PLUih de la CC du Sud Gironde et du Bazadais



0 5 km

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 Toulennne 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-Toulennne traduit la part importante de logements collectifs dans la CdC Sud Gironde.

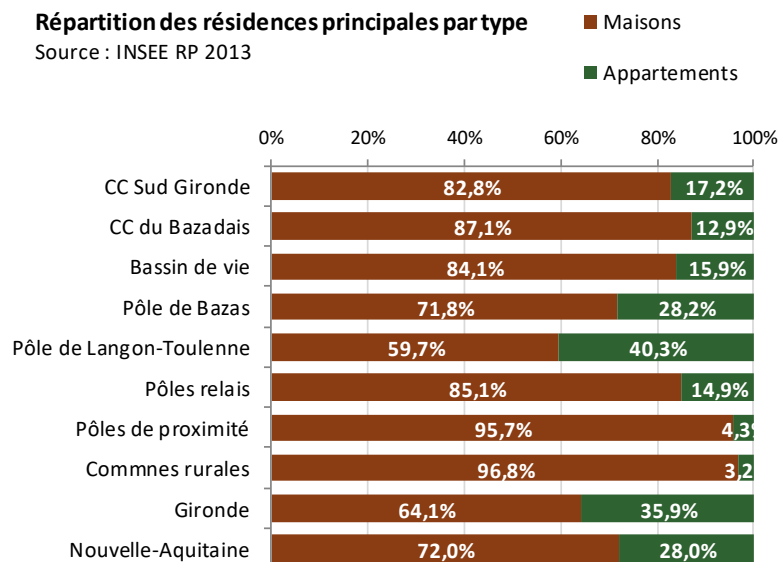
Dans l'ensemble du bassin de vie, **la période récente voit le poids de l'offre collective se renforcer plus rapidement que l'offre individuelle**. Ainsi, le nombre de maisons a augmenté de 2,3 % par an entre 2008 et 2013, alors que les logements collectifs ont connu une hausse annuelle moyenne de 3,9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

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-Toulennne 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.

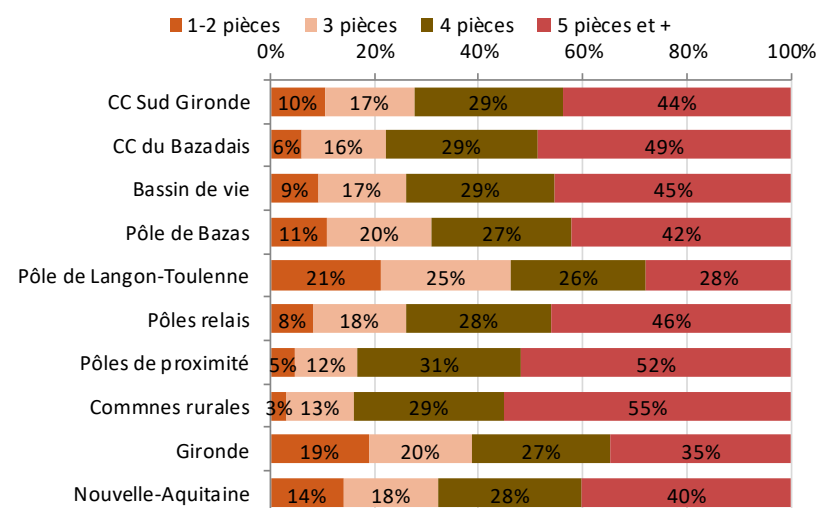
Répartition des résidences principales par type

Source : INSEE RP 2013



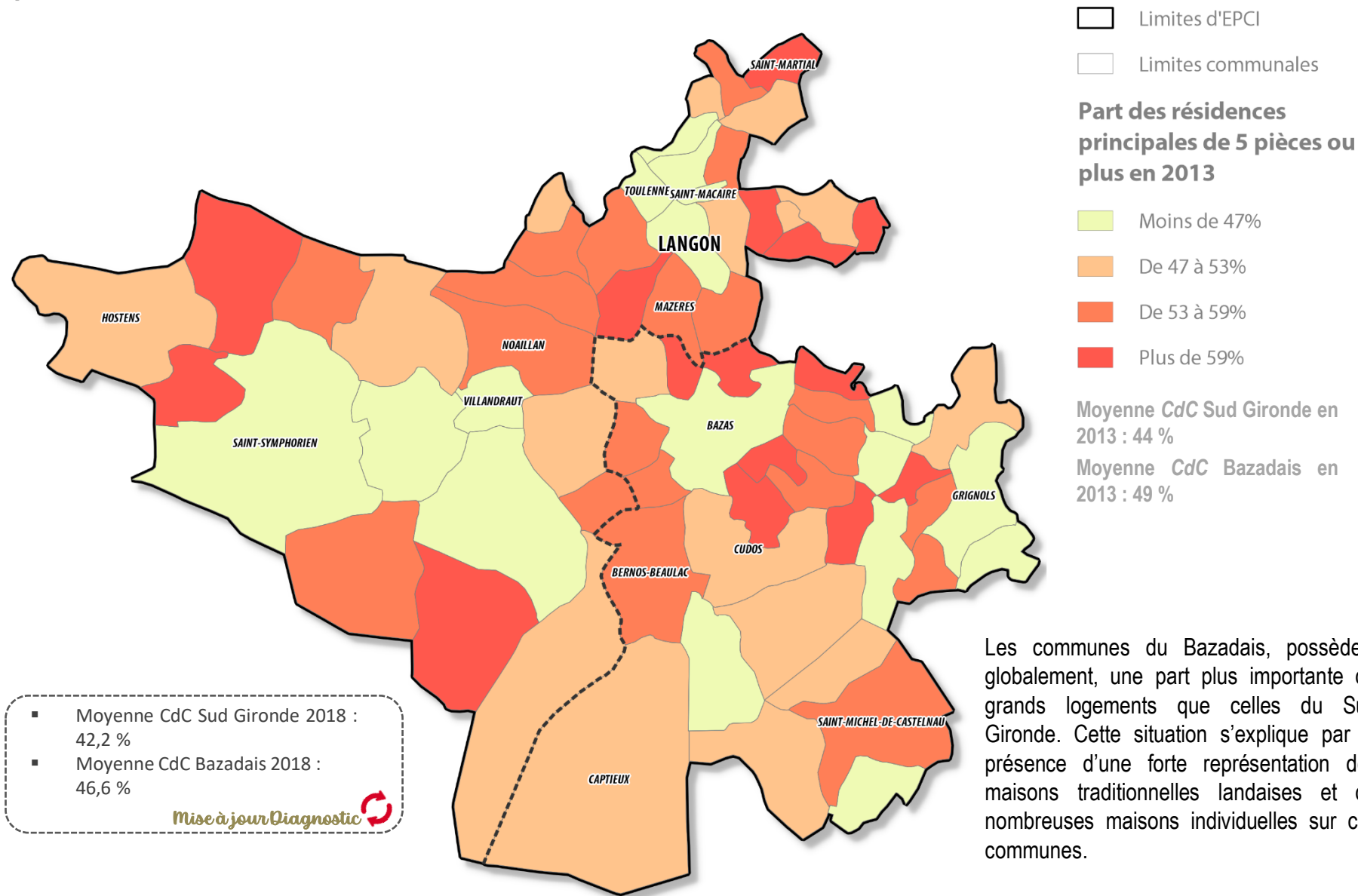
Répartition des résidences principales par typologie

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



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

Mise à jour Diagnostic

0 5 km

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



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

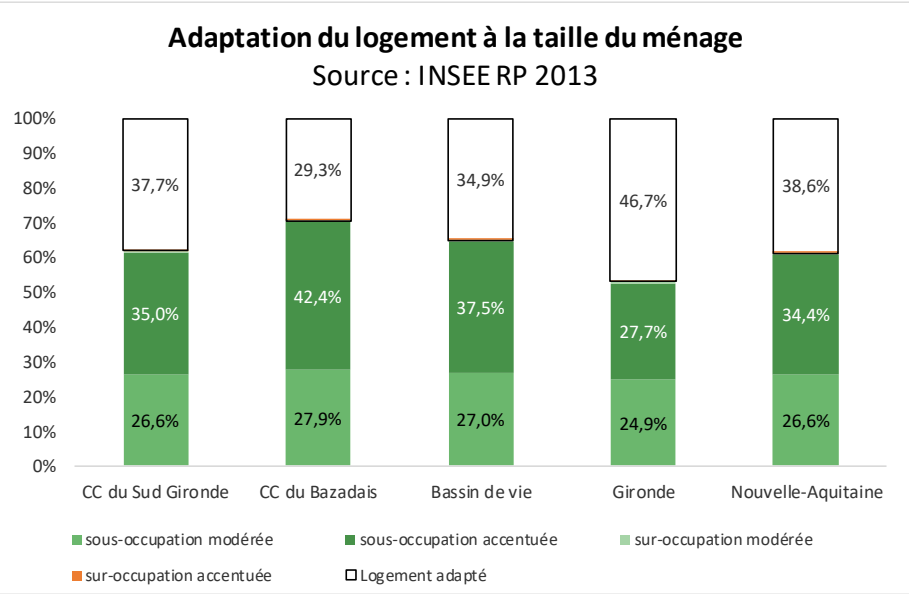
Un logement peut être considéré comme inadapté dès lors qu’il existe un différentiel de deux pièces avec le nombre de personnes du ménage. Par exemple, quand 3 personnes habitent dans un studio, le logement est sur-occupé. À l’inverse, lorsque 2 personnes habitent dans un 5 pièces, le logement est sous-occupé.

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 systémiques, 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%	

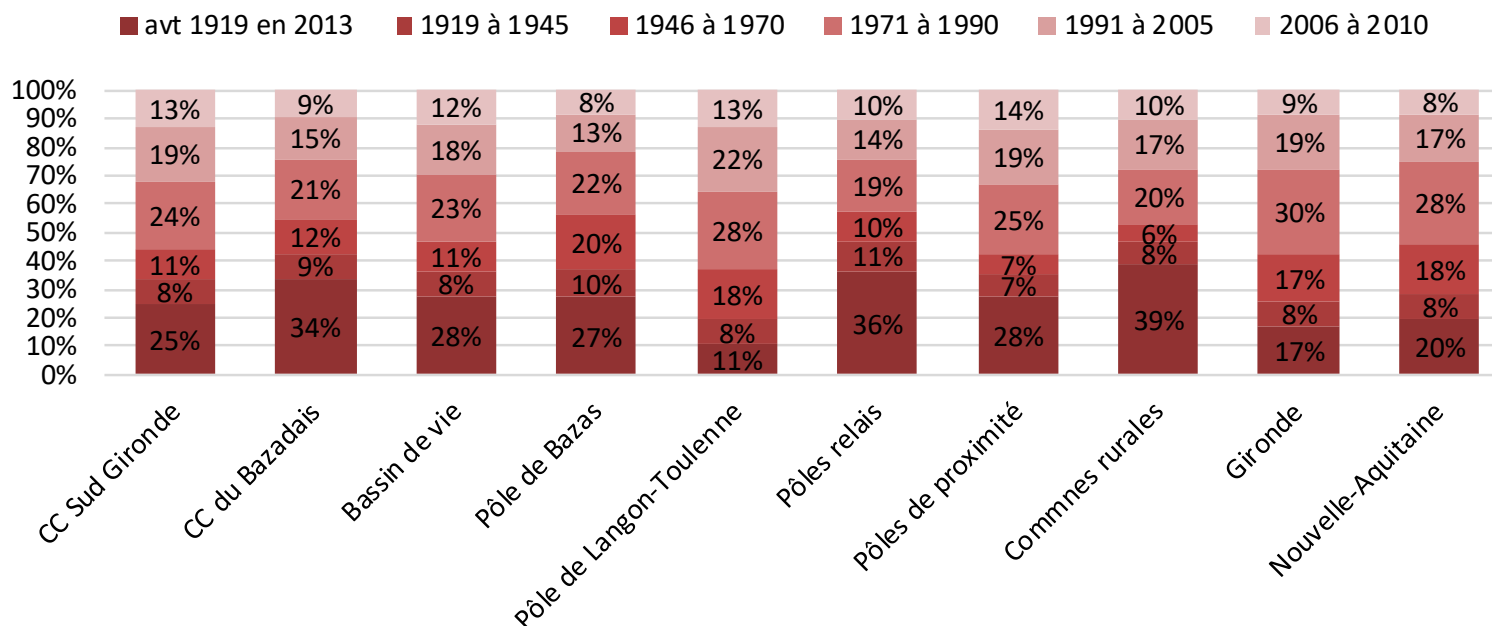
2.1.6 - Un parc de logement vieillissant

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-Toulonne 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).

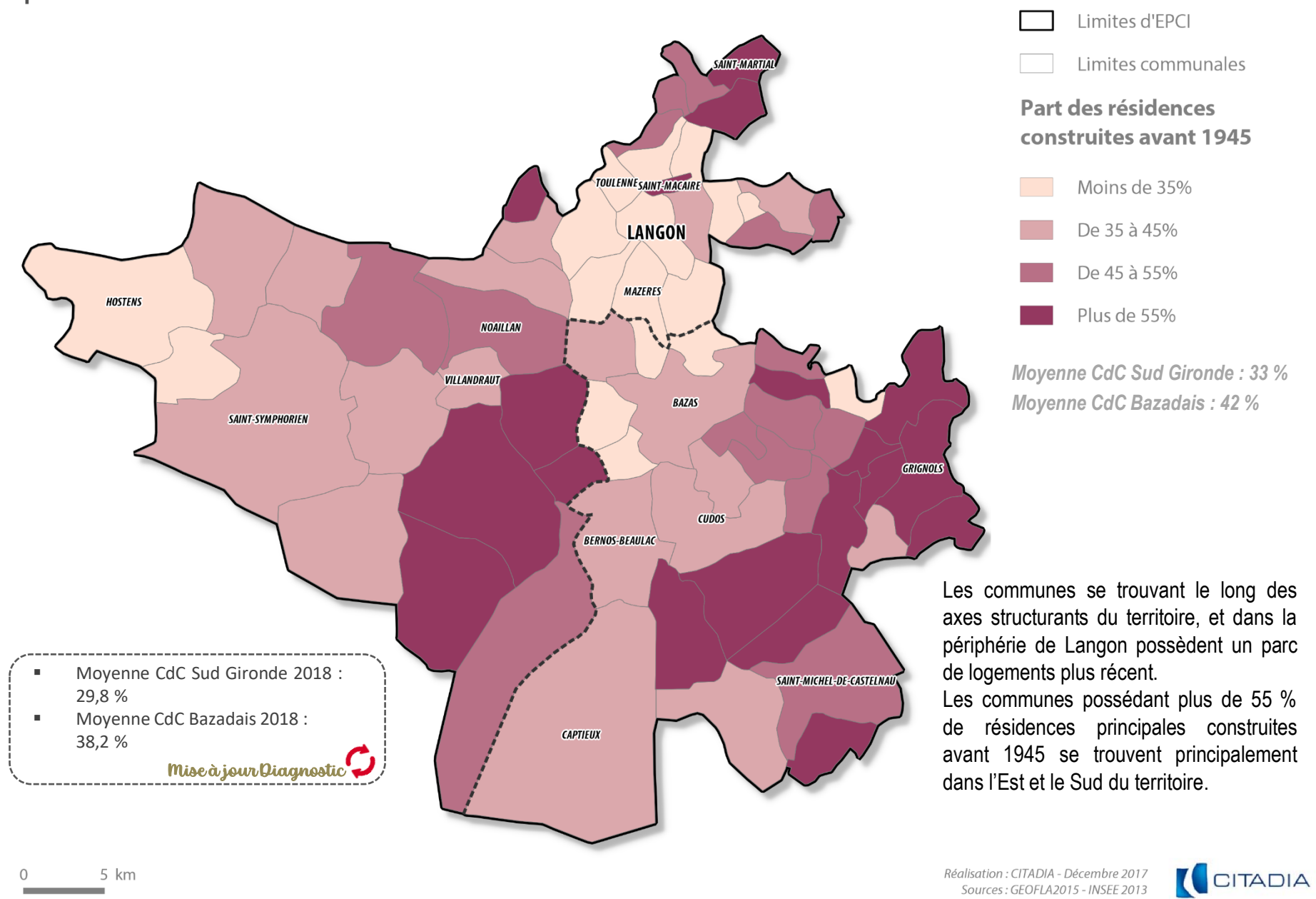
Ancienneté des résidences principales

Source: INSEE RP 2013



Part des résidences principales construites avant 1945

PLUih de la CC du Sud Gironde et du Bazadais



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

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**

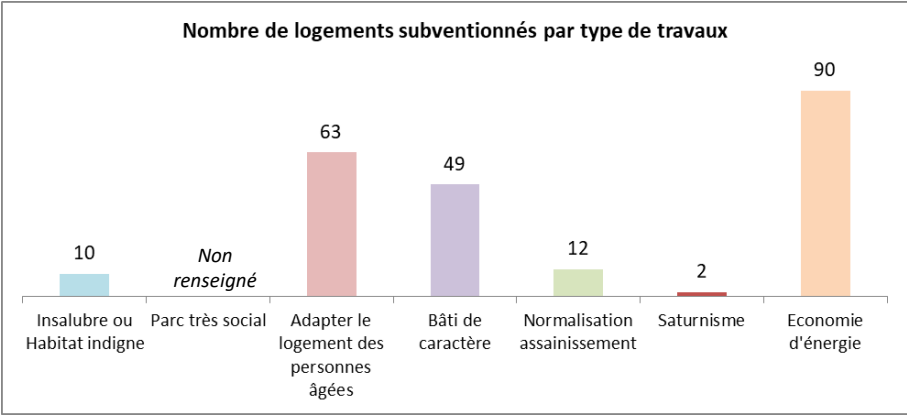


Zoom sur le Bilan de l'OPAH –RR du Sud Gironde (2004-2009)

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 Bazardais. **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 €.



Types de travaux	Objectif OPAH	Réalisation
<i>Objectif global</i>	350	184
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	Pas d'objectif	2
Economie d'énergie	Pas d'objectif	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 ;

L'ensemble des travaux estimés pour la rénovation de ces 128 logements représente une enveloppe de plus de 6 400 000 €, 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>	250	128
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 PB :

- 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).

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 logements**. De plus, elle a permis **une 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 Sud Gironde : 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, Noaillan, 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-Toulonne 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.

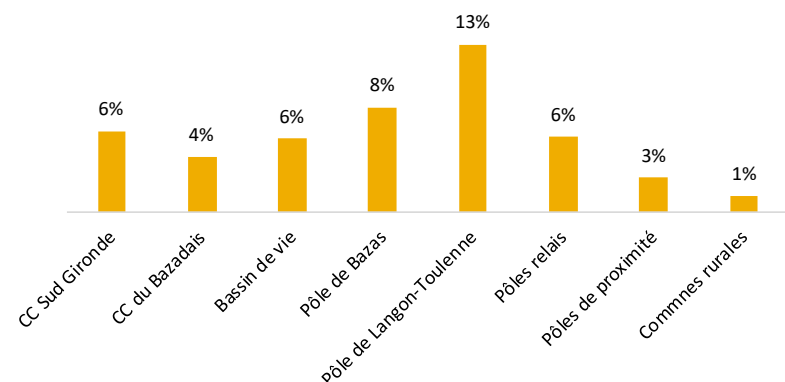
Les pôles de proximité et les communes relais comptent chacun entre 200 et 230 logements sociaux. Cependant, cela représente un taux de 6 % dans les pôles relais, contre 3 % dans les pôles de proximités.

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.

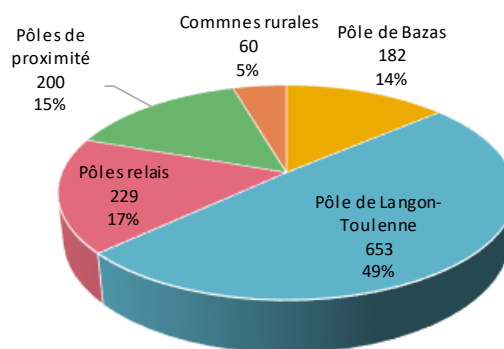
Taux de logements sociaux par secteur

Source: Insee RP 2013- RPLS 2015



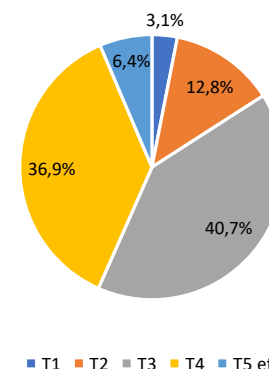
Répartition des logements sociaux par secteur

Source: RPLS 2015



Répartition des logements sociaux par typologie

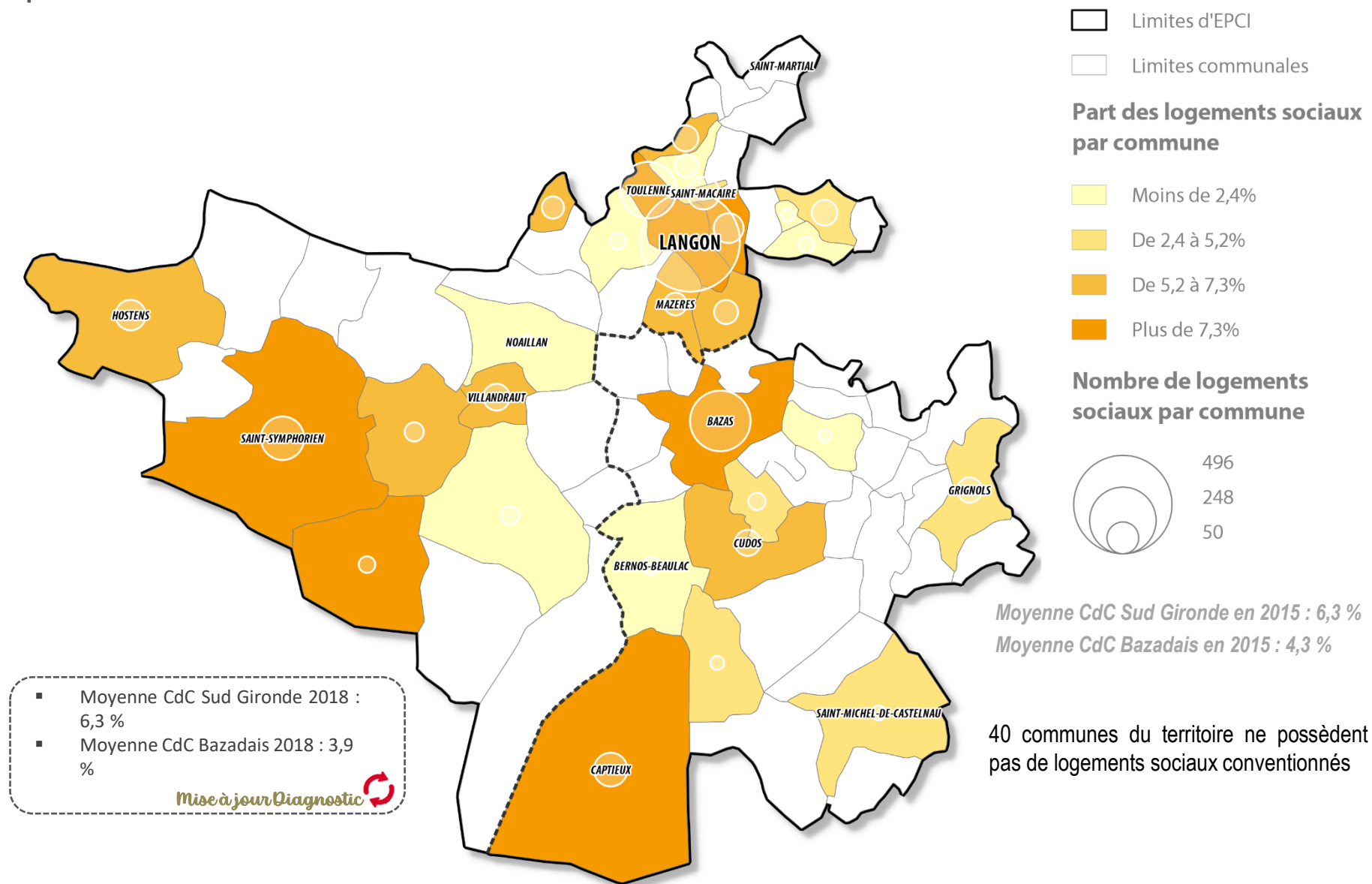
Source : RPLS 2015



■ T1 ■ T2 ■ T3 ■ T4 ■ T5 et +

Nombre de logements sociaux par commune (RPLS 2015)

PLUih de la CC du Sud Gironde et du Bazadais

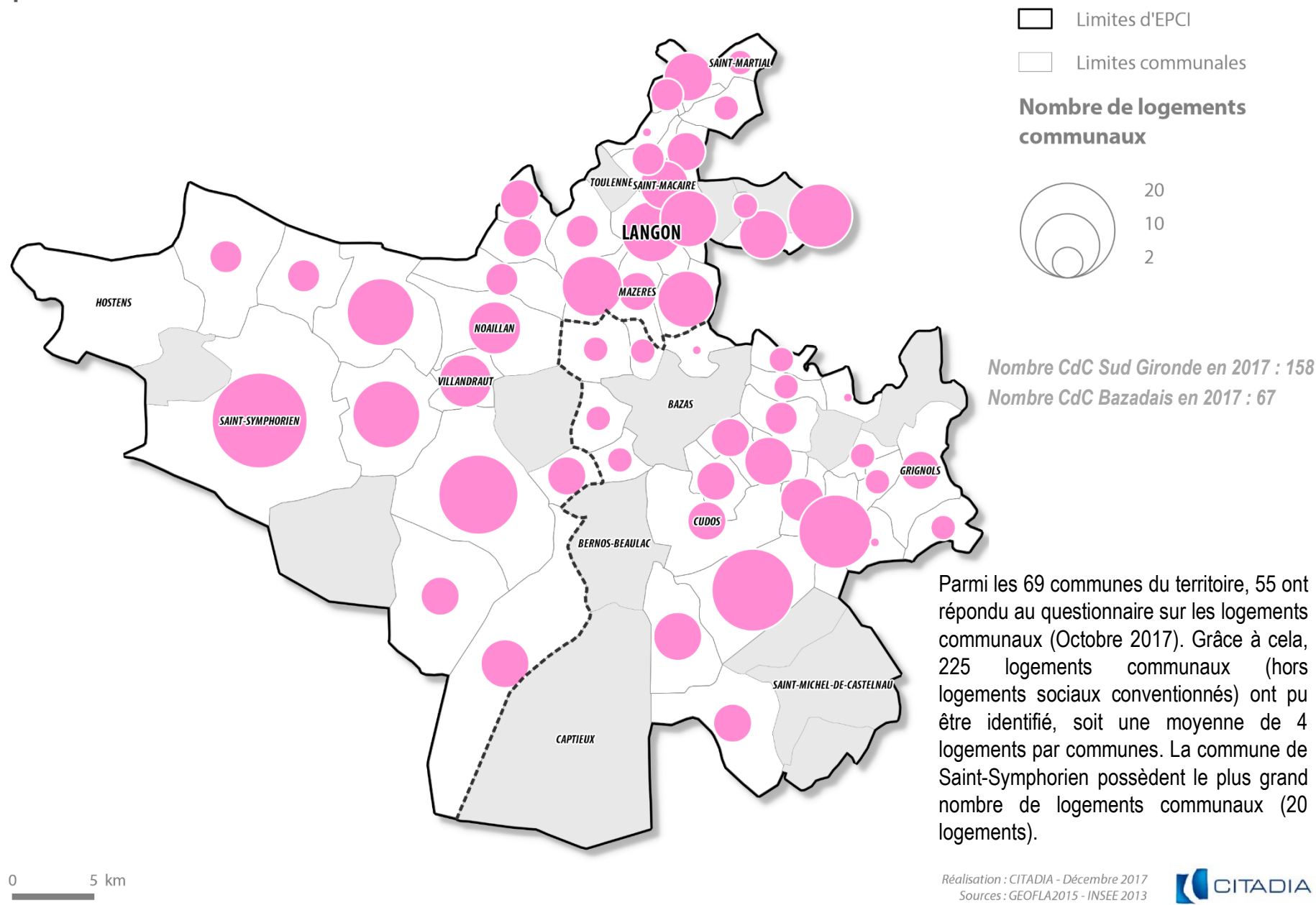


Réalisation : CITADIA - Décembre 2017
 Sources : GEOFLA2015 - INSEE 2013



Nombre de logements communaux

PLUih de la CC du Sud Gironde et du Bazadais



2.1.9 - Un parc social sous pression, notamment pour les petites et moyennes 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).

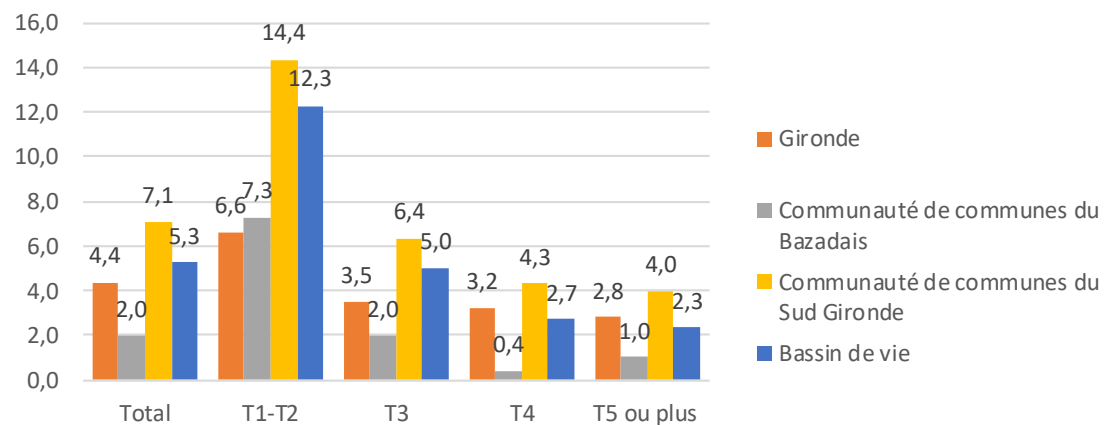
La demande de logements sociaux est principalement orientée vers les grands logements, (59 % des demandes pour des T3 et plus). La part de la demande sur les petits logements (T1/T2) est plus marquée dans le département que dans le territoire.

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.

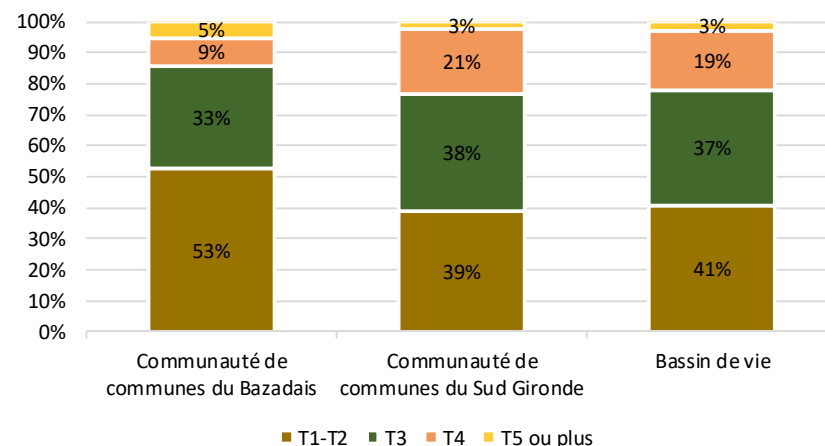
Comparaison des ratio demandes/attribution de logements sociaux par territoire

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.

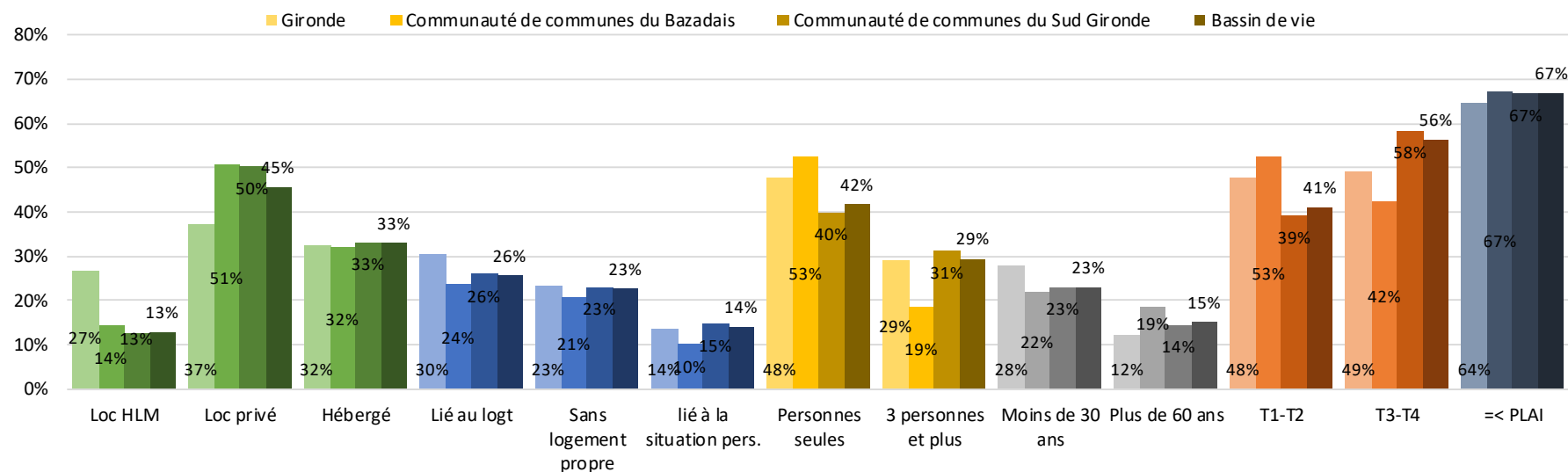
Le premier motif de la demande est celui lié à l'absence de logement propre (23 % des demandeurs). La part élevée de demandeurs actuellement logés dans le parc privé explique la forte présence de demandes avec des motifs liés aux logements, notamment celui d'un loyer trop cher (16 % contre 14 % dans 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

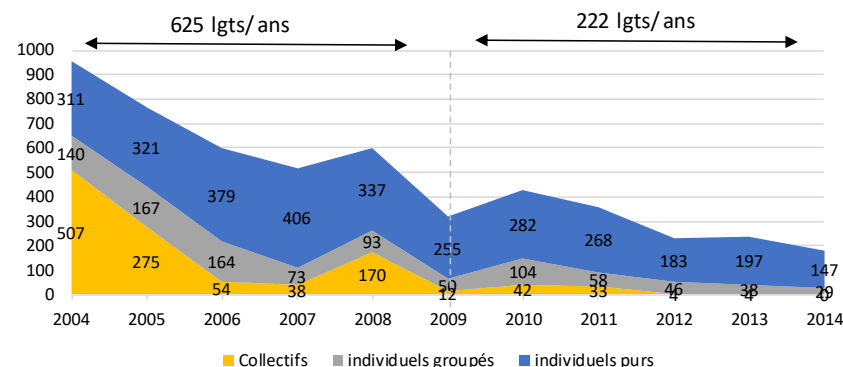
- Production de 3 770 sur le bassin de vie entre 2008 et 2018 (diminution par rapport 2004-2014), soit une moyenne annuelle de 377 logements. Près de 73 % des logements commencés sur 2008-2018 sont localisés sur Sud Gironde.
- Ralentissement de la construction individuelle (325 à 163 sur la période 2008-2019) 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



Logements commencés entre 2004 et 2014 dans le bassin de vie

Source : Sit@del2



■ 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.

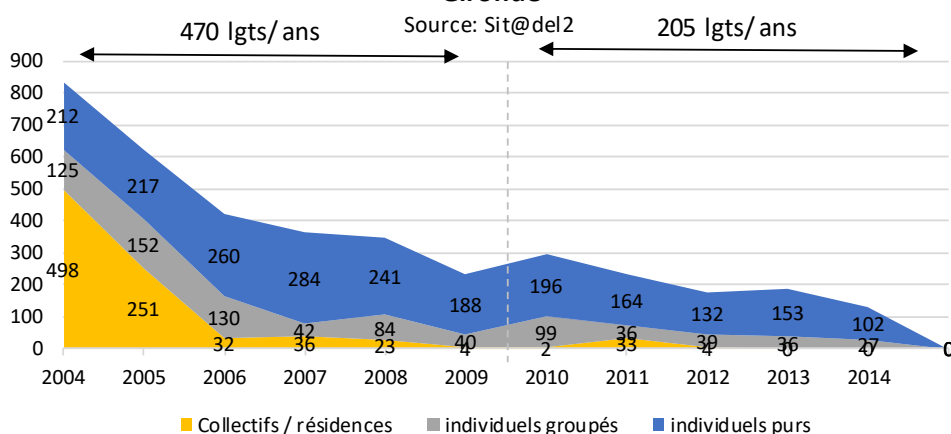
■ Communauté de Communes du Bazadais

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.

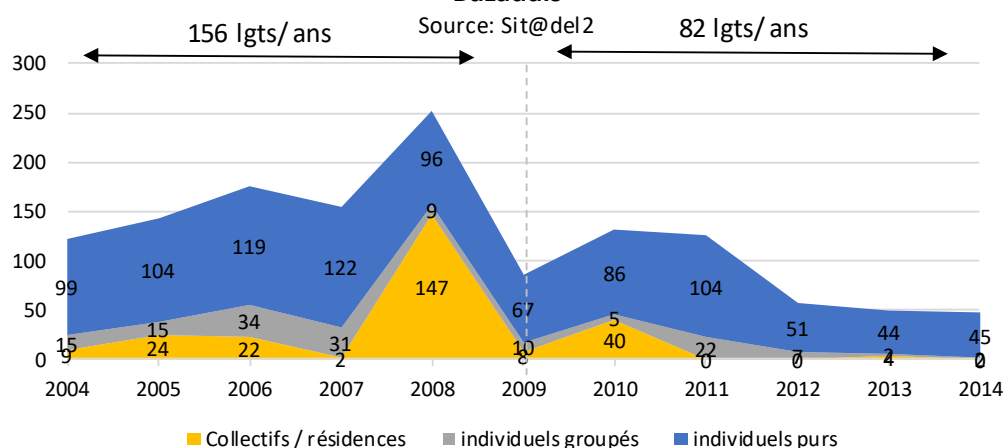
Ces chiffres cachent de grandes fluctuations en fonction des années. En effet, l'année 2008 correspond à un pic de production de 250 logements contre moins de 60 logements par an à partir de 2012.

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

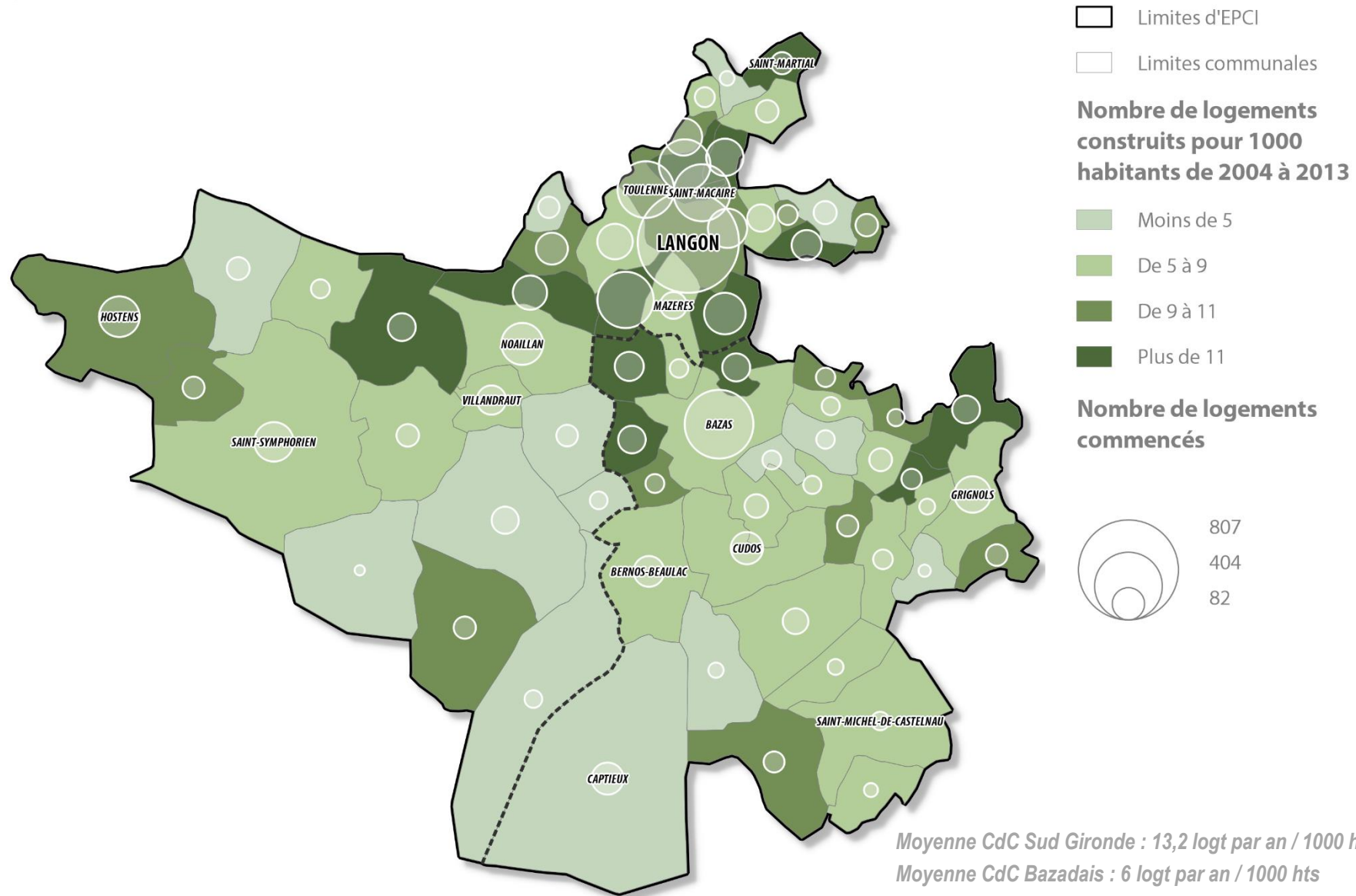


Logements commencés entre 2004 et 2014 dans la CdC du Bazadais



Indice de construction

PLUi de la CC du Sud Gironde et du Bazadais



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 :

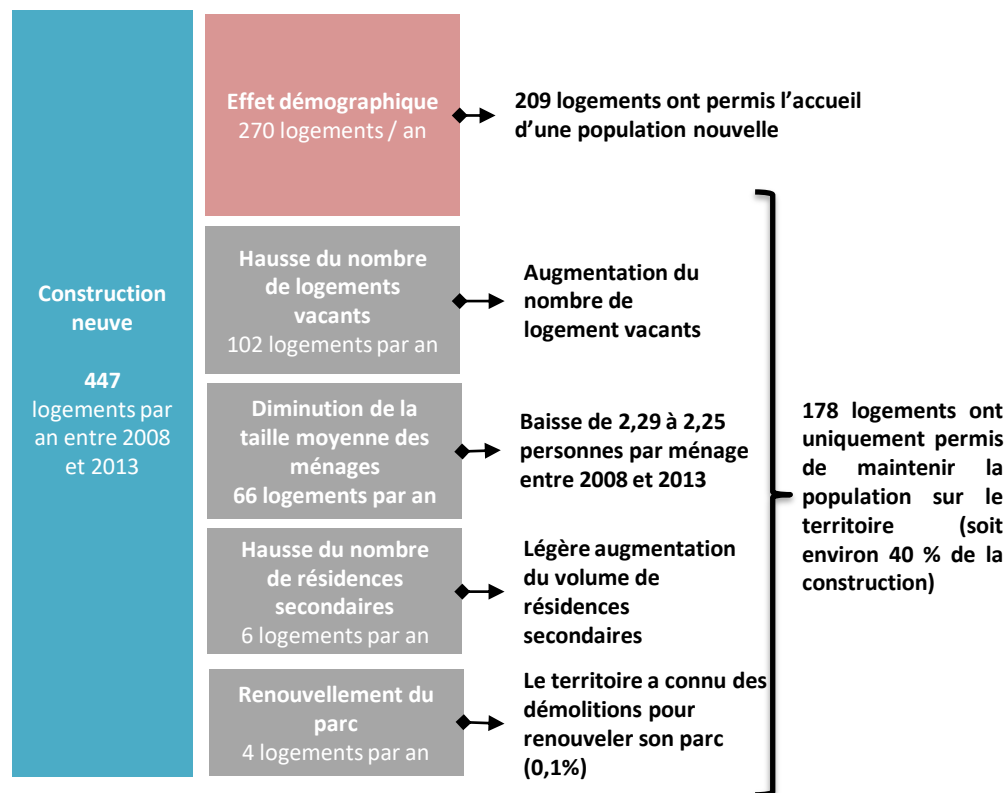
66 logements par an ont permis de répondre à la diminution de la taille moyenne des ménages. Ce phénomène est lié au vieillissement de la population, aux décohabitations et aux séparations.

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.

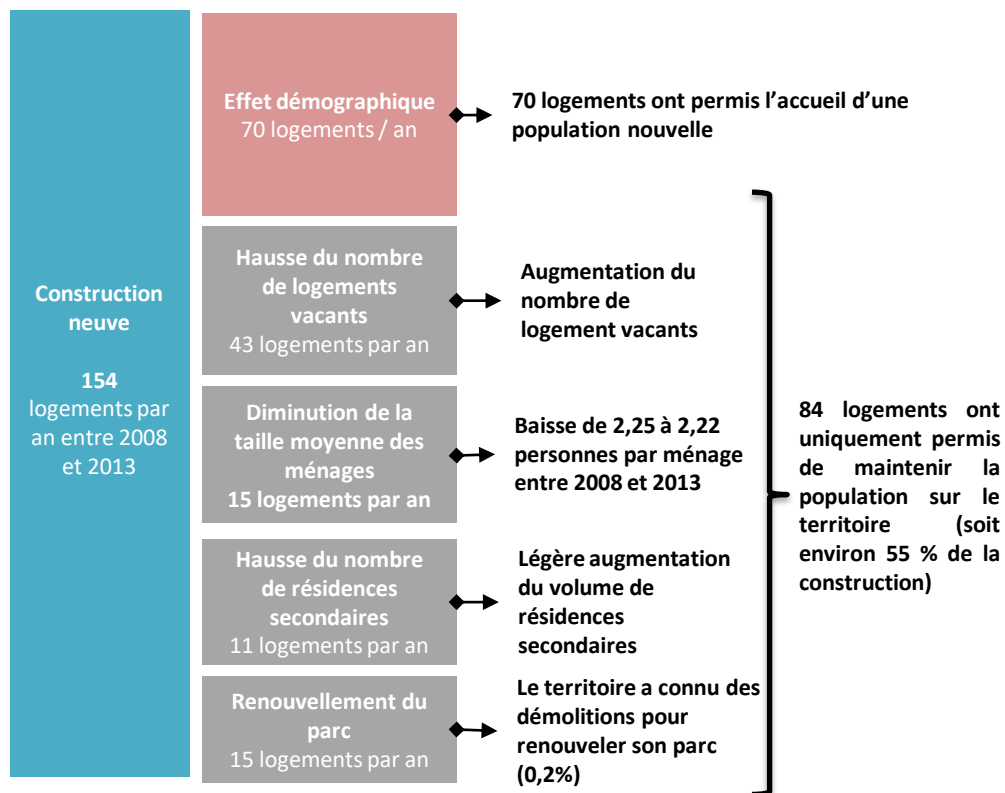
6 logements ont été nécessaires pour répondre à la faible hausse des résidences secondaires. Cette augmentation peut à la fois être liée à la construction de résidences secondaires neuves, mais également de résidences principales transformées en résidences secondaires.

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.

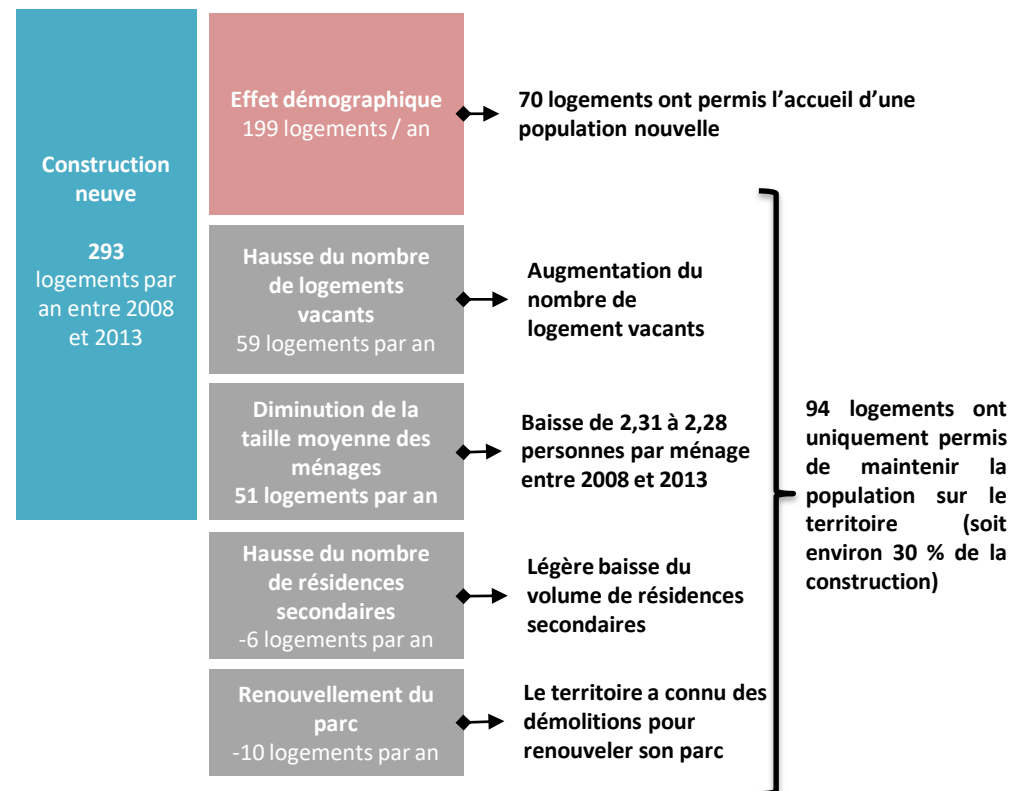
*Rappel « le **Point Mort de la construction** » : il s'agit, sur la période passée du nombre de logements correspondant à une stabilité démographique compte tenu des évolutions sociétales (diminution de la taille moyenne des ménages, vieillissement, divorces, etc.) et des évolutions internes du parc 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 m² en moyenne dans le Bazadais, et -800 m² 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.

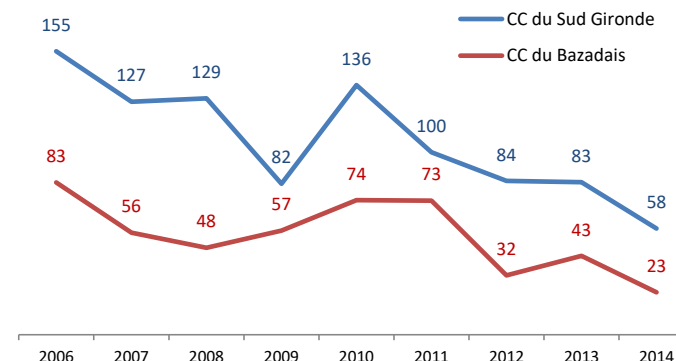
Cette tendance reflète le souhait des ménages de s'orienter progressivement vers des surfaces plus réduites en raison de la hausse des prix. Si cette hausse reste maîtrisée dans la CC du Bazadais (de 18 à 25 € / m²), elle est par contre beaucoup plus forte dans la CC Sud Gironde (de 29 à 46 € / m²).

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 € / m² à 1100 € / m² et restent similaires dans les deux communautés de communes.** Ainsi, la construction d'une maison neuve de 110 m² sur un terrain de 1 000 m² coûte environ 175 000 € dans la CC Sud Gironde et 165 000 € dans la CC du Bazadais.

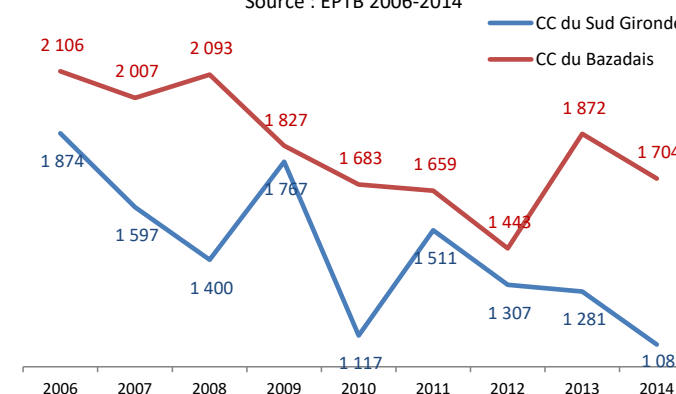
Evolution du nombre de terrains achetés

Source : EPTB 2006-2014



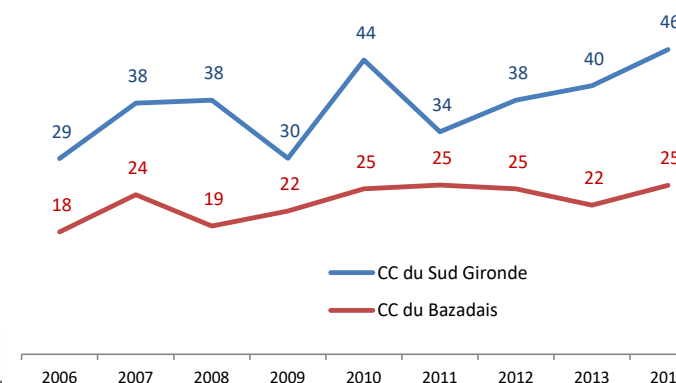
Evolution des surfaces (m²) des terrains acquis

Source : EPTB 2006-2014



Evolution des prix au m² des terrains acquis

Source : EPTB 2006-2014



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

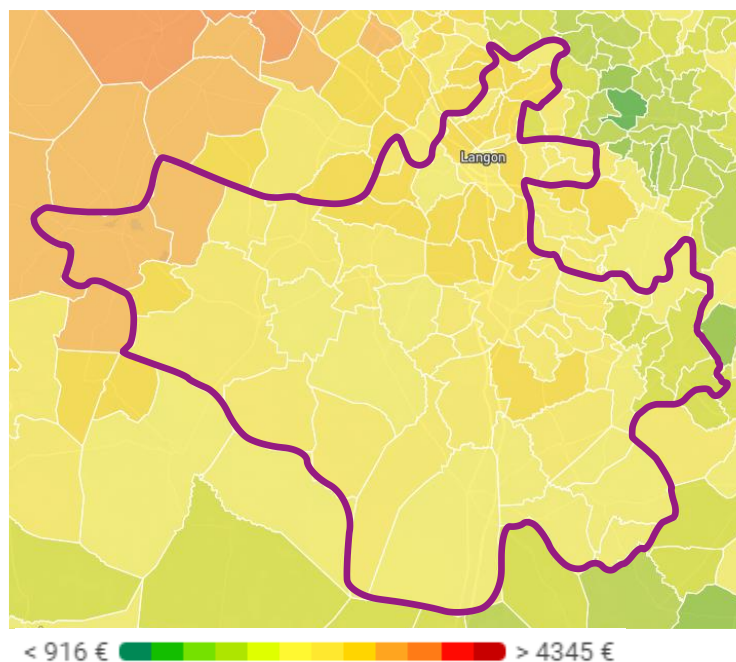
Le marché est plus accessible que sur l'agglomération bordelaise. Cependant, les axes de communication ont une influence directe sur l'activité du marché et les niveaux de prix. **Le marché est ainsi légèrement plus actif et plus valorisé dans les communes structurantes au nord du bassin de vie.**

Concernant le parc de maisons individuelles, le **prix moyen à la revente est de 1 495 €/m² dans le bassin de vie** contre entre 1 500 et 1 600 €/m² dans les deux principaux pôles du territoire et 2 377 €/m² 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 m² des logements à la revente

sources : meilleursagents.com novembre 2017



2.2.5 - Un marché de l'immobilier ne répondant pas totalement aux capacités 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 m². 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 m² 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
Caractéristiques du bien	Surface (m²)	110	100	100	80	80
	Prix /m²	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 €
Caractéristiques du prêt	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 €
Capacité d'emprunt	Remboursement annuel	9 178 €	8 890 €	8 334 €	6 623 €	6 512 €
	Taux d'effort	30%	30%	30%	130%	230%
	Revenus annuels nécessaires	30 600 €	29 640 €	27 790 €	5 100 €	2 840 €
Part des couples locataires sans enfant pouvant acquérir ce bien		< 20%	< 25%	< 30%	< 50%	< 55%
Part des couples locataires avec un enfant pouvant acquérir ce bien		< 30%	< 40%	< 45%	< 70%	< 75%

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

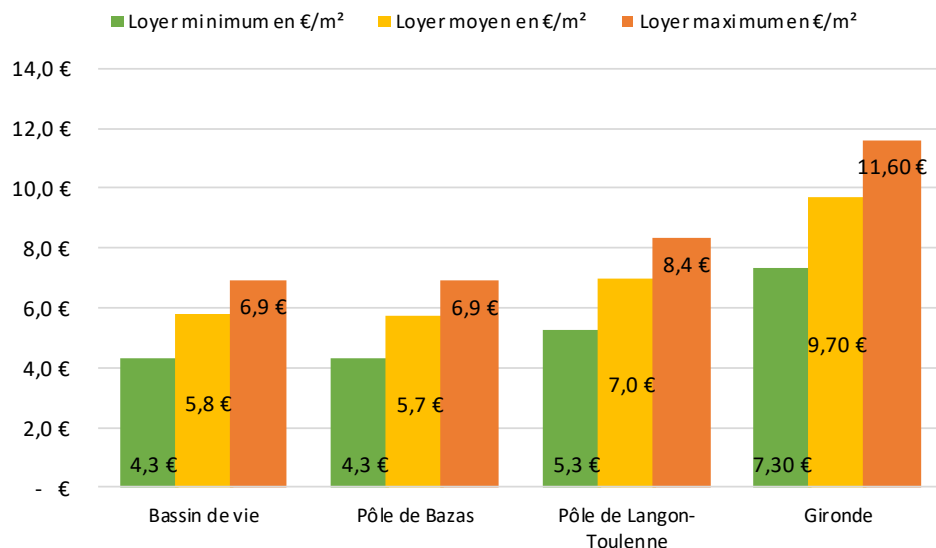
Le parc privé affiche des niveaux de loyers modérés, compris en moyenne autour de 5,80 €/m². Ils sont légèrement plus élevés dans le pôle Langon-Toulenne : 7 €/m². Les loyers restent cependant inférieurs à la moyenne du département.

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.

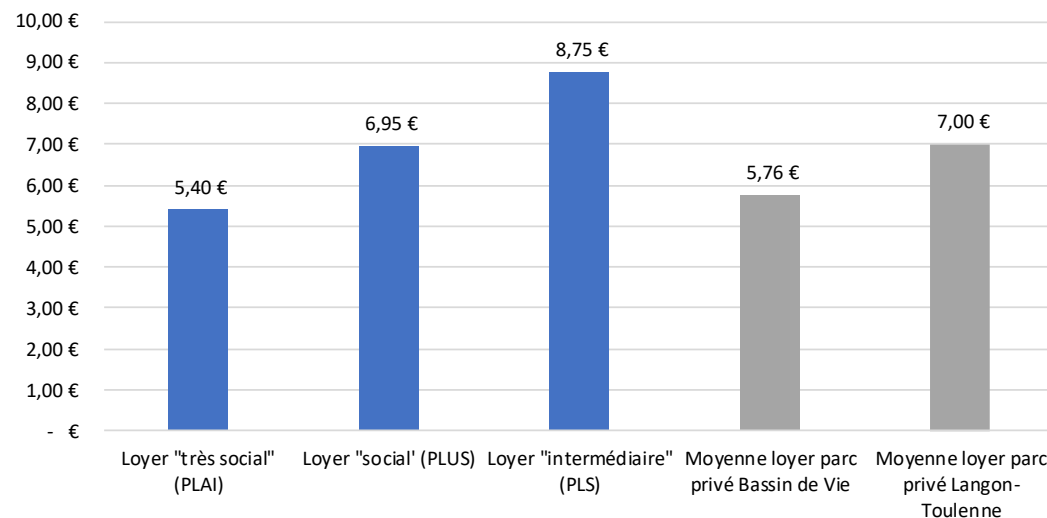
Une veille internet sur les logements locatifs indique que les annonces concernent majoritairement la commune de Lagon. Il s'agit essentiellement d'appartements de type T2 et T3 (75 % des offres).

Loyers moyen en €/m²

source : meillerus agents.com mai 2017



Comparaison des plafonds de loyers du parc social et du parc privé du bassin de vie en €/m²



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 seniors 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
Accueil jour	9	1,7	
EHPAD PUBLIC DE SAINT SYMPHORIE	2		
EHPAD PUBLIC DE ST-MACAIRE	7		
Places dans les EHPAD	658	126,9	96,8
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		
Places dans les structures non EHPAD	182	35,1	33,9
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
Accueil jour	29	1,3	
FOYER POLYVALENT LA FERME DES COTEAUX	29		
Maison d'Accueil Spécialisées (M.A.S.)	28	1,3	0,6
MAS LE SABLA	28		
Établissement et service d'aide par le travail (ESAT)	176	7,9	3,1
ESAT AGRICOLE DE LA HAUTE LANDE	85		
ESAT LA FERME DES COTEAUX - VERDELAIS	91		
Foyer de Vie Adultes Handicapées	107	4,8	1,3
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 à renforcer

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 ensemblier 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

L'arrondissement de Langon a été le premier secteur de Gironde à créer une aire d'accueil en 1979 sur la commune de Toulenne. 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 Toulenne : 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

Les dynamiques socio-démographiques

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

Caractéristique du parc de logements et dynamique des marchés immobiliers

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-Toulenne
- 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-Toulenne***
- ***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

Le logement et l'hébergement des publics spécifiques

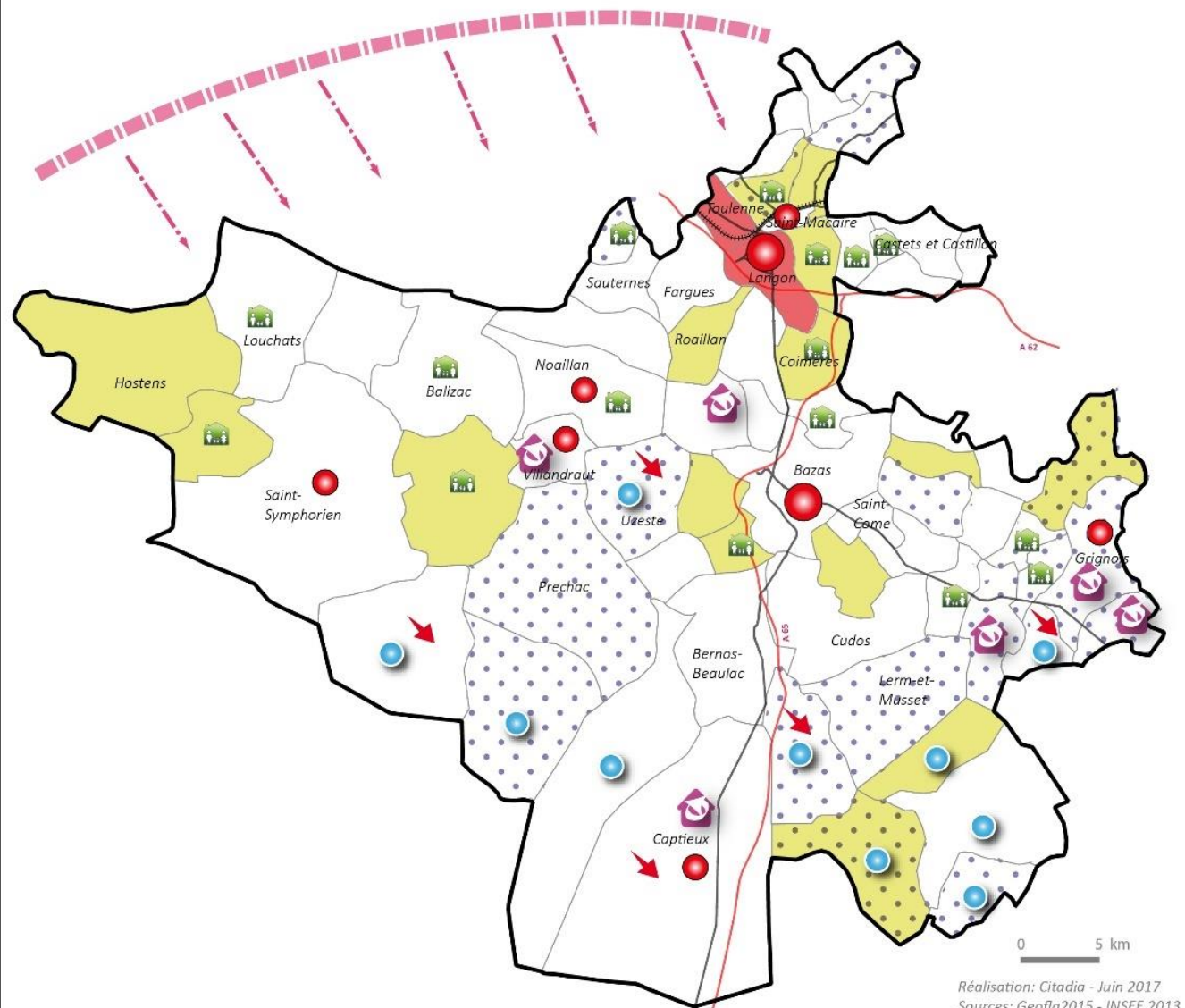
SYNTHÈSE DES CONSTATS

- **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-Toulonne 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)

- **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).

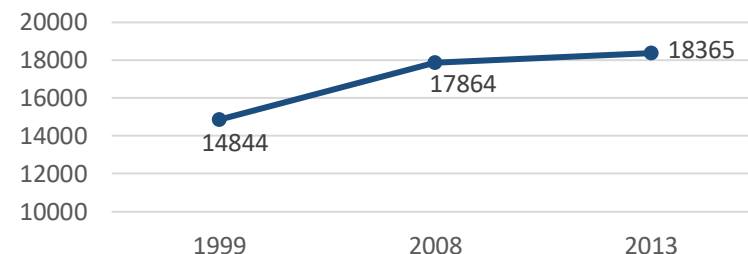
Avec, en 2013, **18 365 emplois** pour 23 848 actifs (dont 20 715 actifs occupés), le territoire possède **un indice de concentration de l'emploi équivalent à 88,6**. C'est-à-dire que pour 100 actifs ayant un emploi, le territoire propose 88,6 emplois ce qui est plutôt satisfaisant au regard des territoires 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.

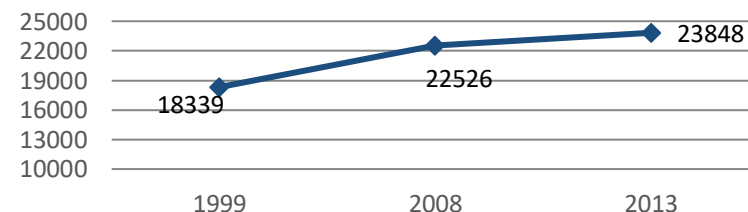
Si sur la dernière période, 2008-2013, la croissance du nombre d'actifs occupés (+592) a été légèrement plus rapide que la croissance du nombre d'emplois (+501), il existe une corrélation entre ces deux données qui évoluent globalement dans le même sens même si **le nombre d'emplois reste inférieur à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

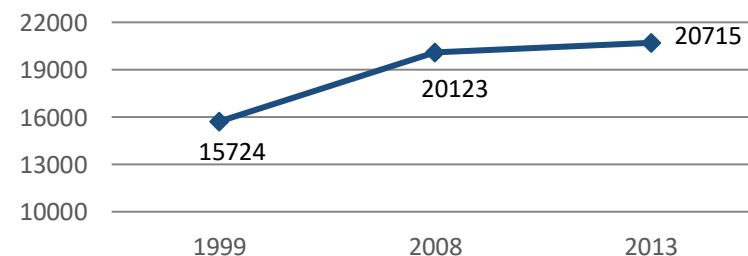
Evolution de l'emploi (1999 – 2013)



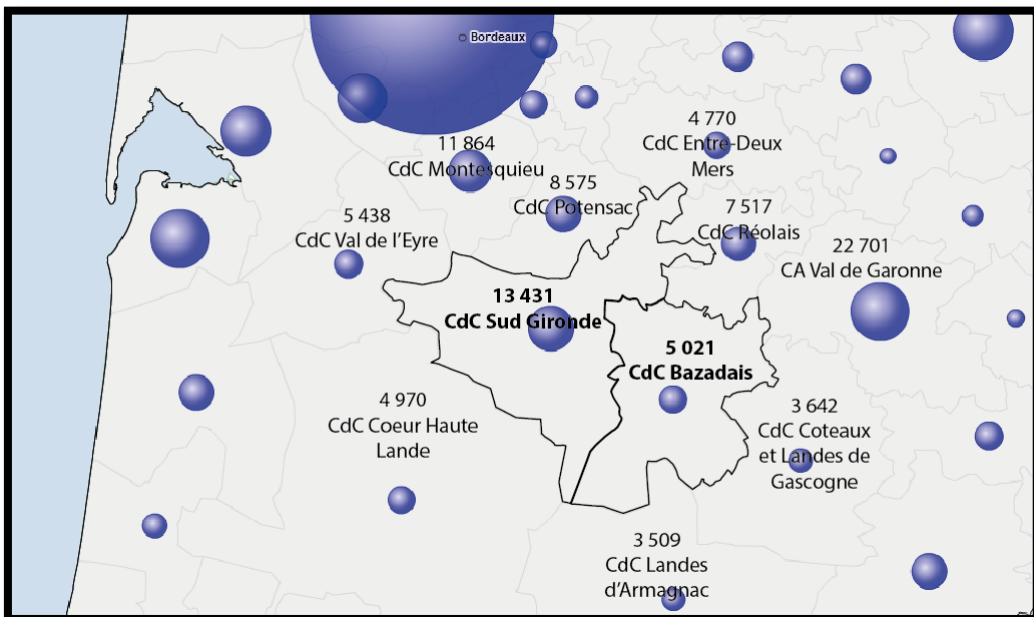
Evolution de la population active (1999 – 2013)



Evolution de la population active occupée

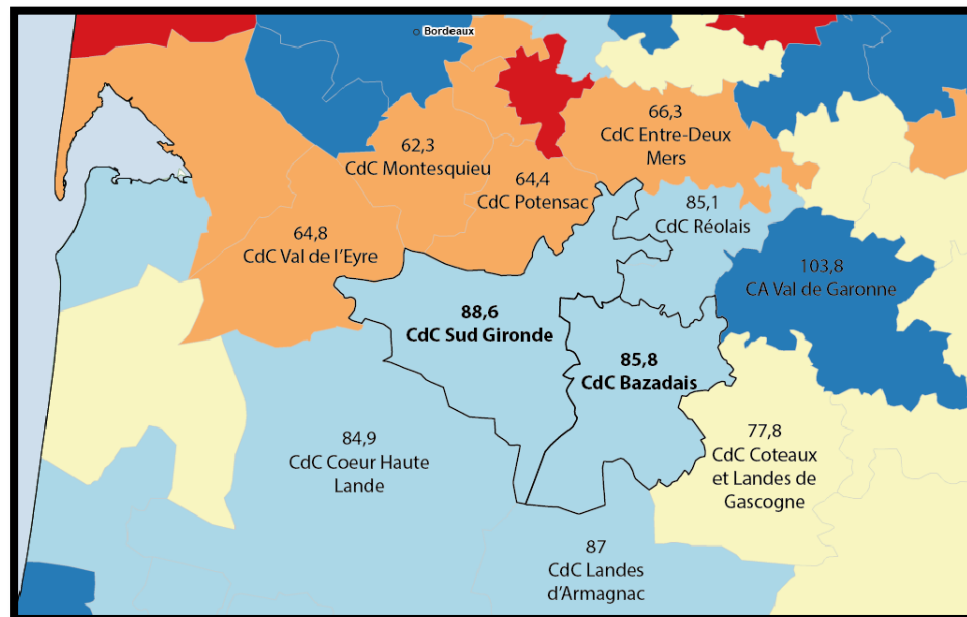


Nombre d'emplois au LT par EPCI (2014)



Source : Observatoire des territoires (2014)

Concentration de l'emploi par EPCI (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

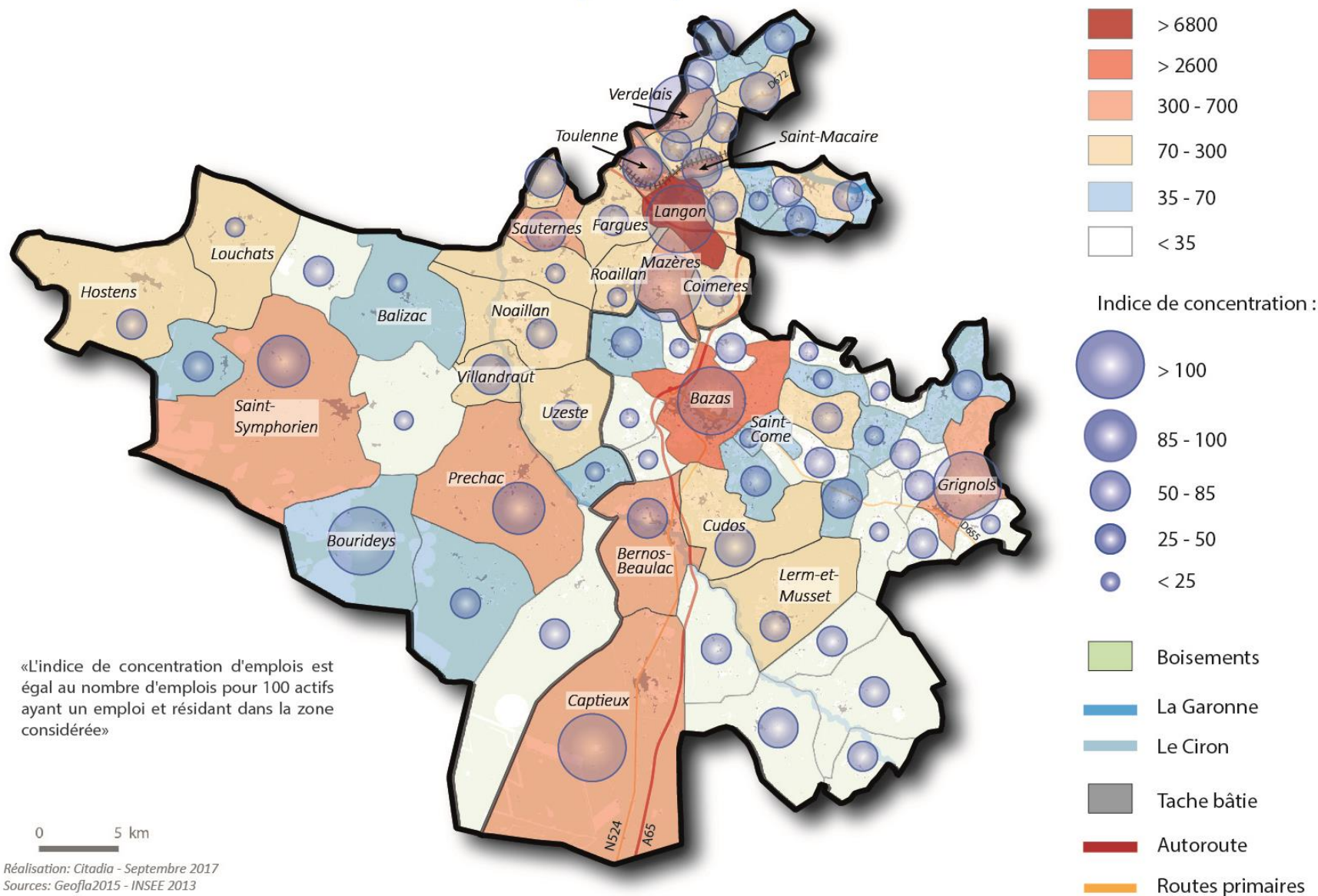
- + 180 emplois créés dans le bassin de vie entre 2013 et 2018.
- + 661 actifs ayant un emploi entre 2013 et 2018 sur l'ensemble des EPCI.
- Indice de concentration de l'emploi équivalent à 85,1 en 2018.
- 5 communes avec toujours un indicateur de concentration d'emploi supérieur à 100 en 2018 : Langon,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

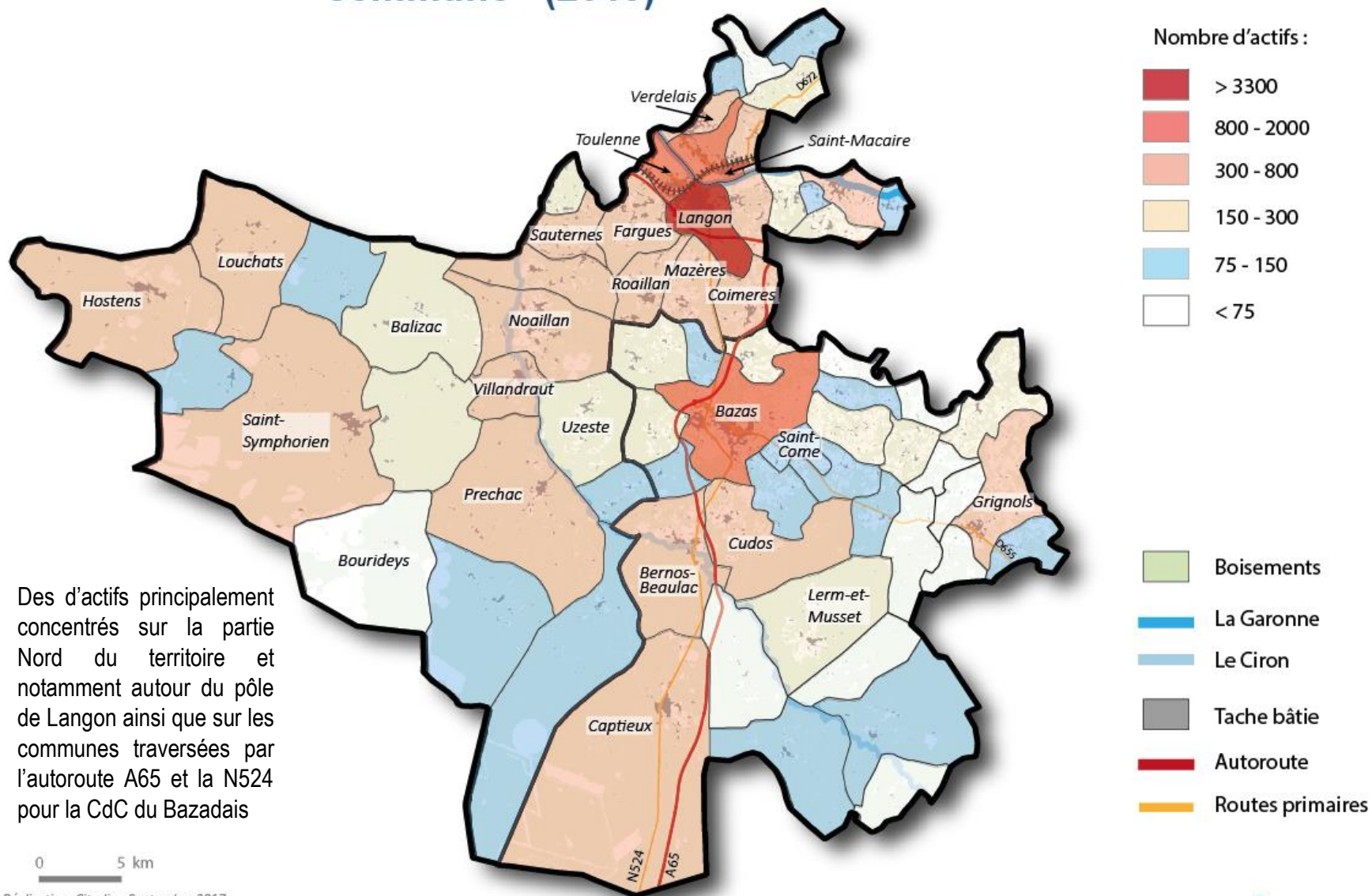
Mise à jour Diagnostic



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



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



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

■ 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 :

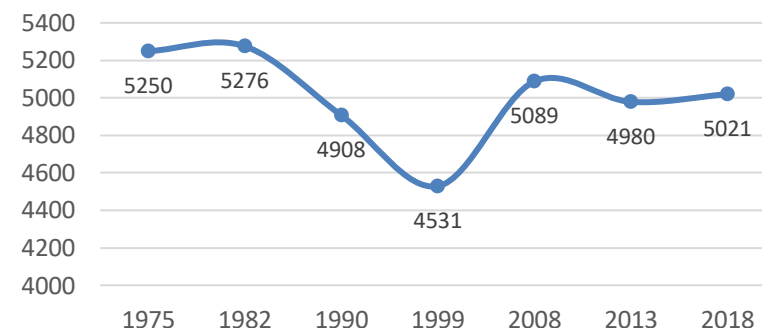
17 821 actifs dont 15 460 ayant un emploi. Pour un nombre de poste de 13 010 en 2018.

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

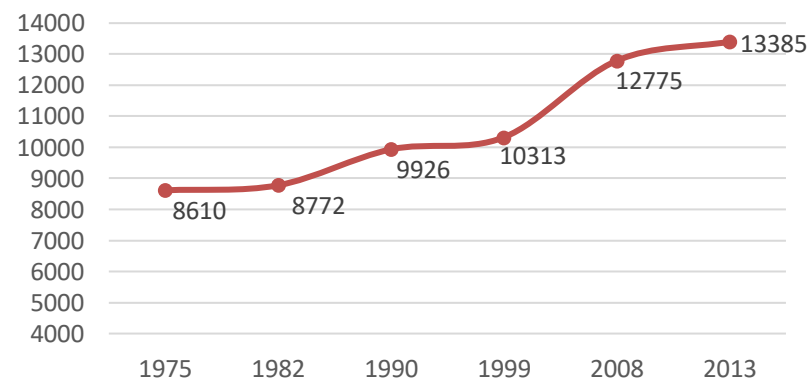
Entre 2008 et 2018, la CdC a gagné 662 emplois pour 3 706 habitants supplémentaires.

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.

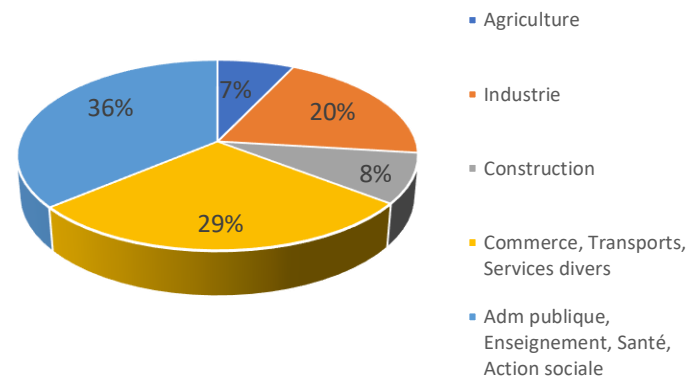
Avec **38%** des emplois dans le secteur de l'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale mais aussi **30%** des postes dans le secteur du commerce, transports, services, la commune est plutôt orientée vers le secteur tertiaire, ce qui est logique au vu des services et administrations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

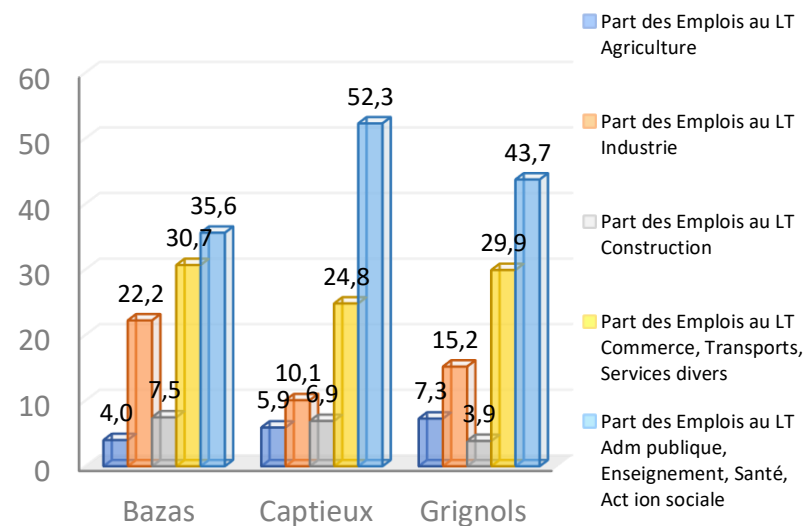
A une échelle plus locale, **Grignols et Captieux**, communes localisées respectivement à l'Est et au Sud de la CdC du Bazadais, possèdent un indicateur de concentration de l'emploi supérieur à 100 et sont considérées comme **deux polarités secondaires** du territoire notamment du fait de leur marché 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 par secteur d'activité en 2013



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



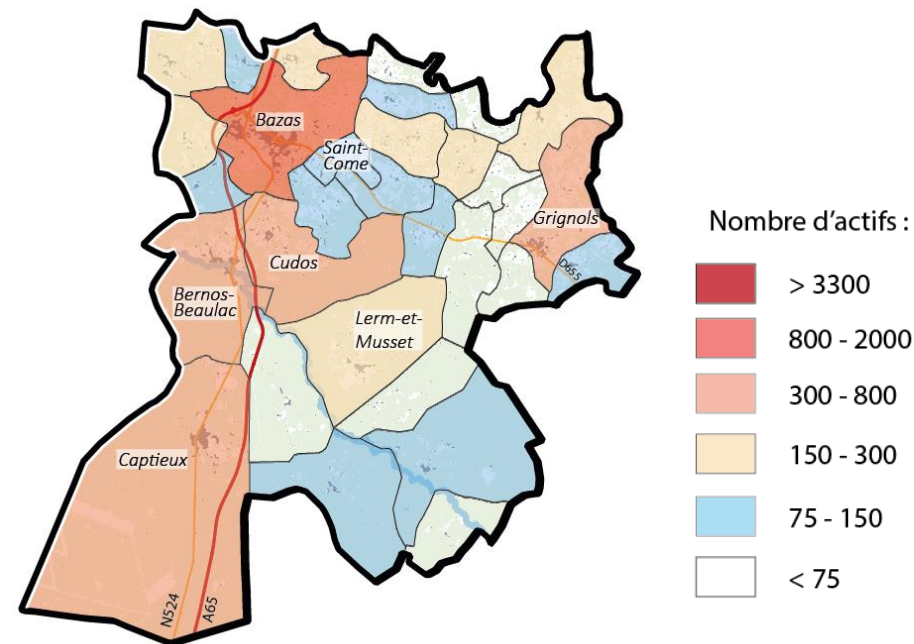
■ Le profil de la population active sur la CdC du Bazadais (partie actualisée en 2021)

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.

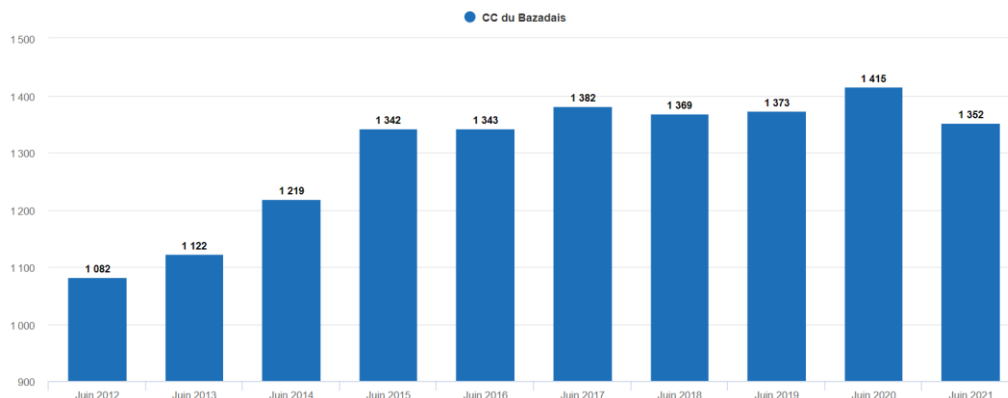
La population de la CdC du Bazadais est **majoritairement composée d'employés, d'ouvriers** (3 918 soit 56% des actifs) et de professions intermédiaires (1 331 actifs). Ces catégories socioprofessionnelles sont notamment liées à un nombre importants d'emplois dans le secteur tertiaire (3 331 emplois),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

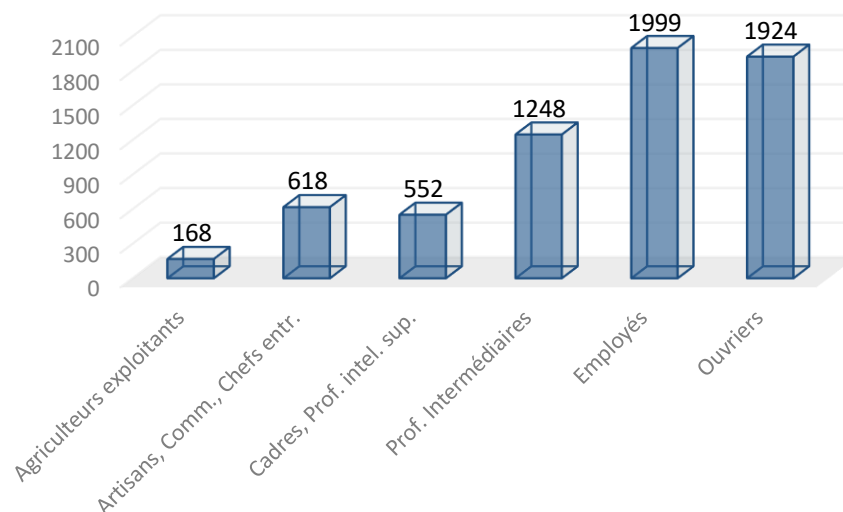
La répartition entre les femmes (58%) et les hommes (42%) démontre une difficulté plus importante pour les femmes de trouver des postes en lien avec leurs qualifications. 14% des demandeurs ont moins de 26 ans.



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)

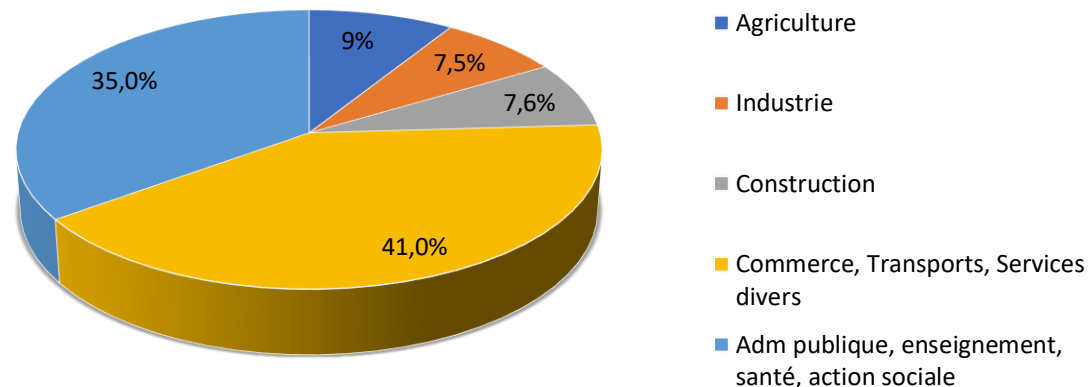
Le Sud-Gironde est **encore plus marqué par le secteur tertiaire** que le Bazadais avec 79,3% des emplois dans ce domaine. Le territoire compte une part importante d'emplois (916) dans le secteur agricole, ce qui est principalement dû à la **culture de la vigne** sur la partie Nord du territoire. L'industrie 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.

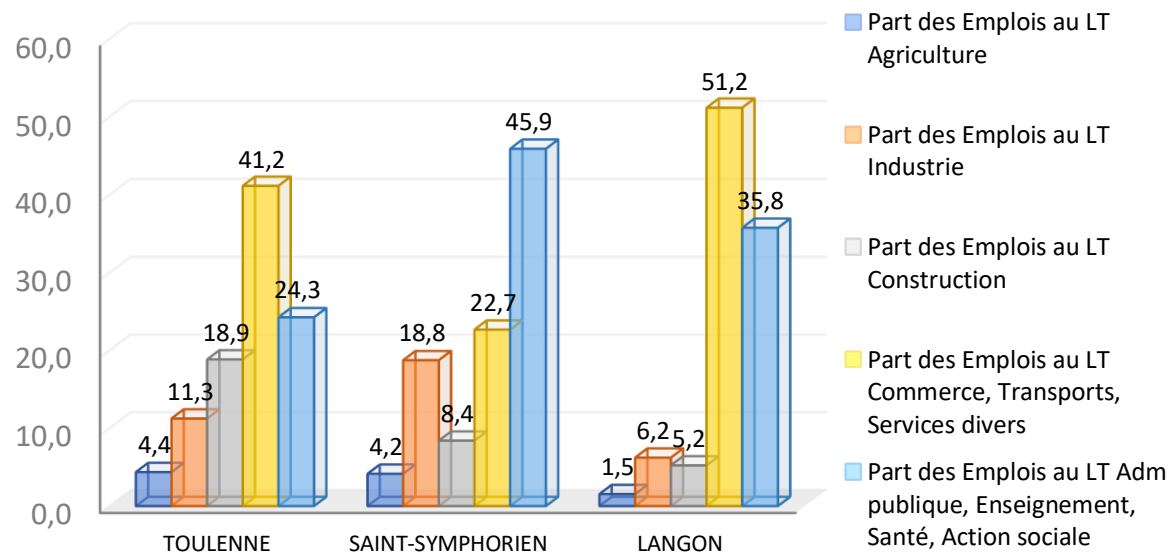
Toulonne et St-Symphorien sont aussi des communes proposant un nombre d'emplois important (648 et 556) mais avec un indicateur de concentration inférieur à 100 et donc par conséquent drainent moins de populations venues de l'extérieur.

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



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

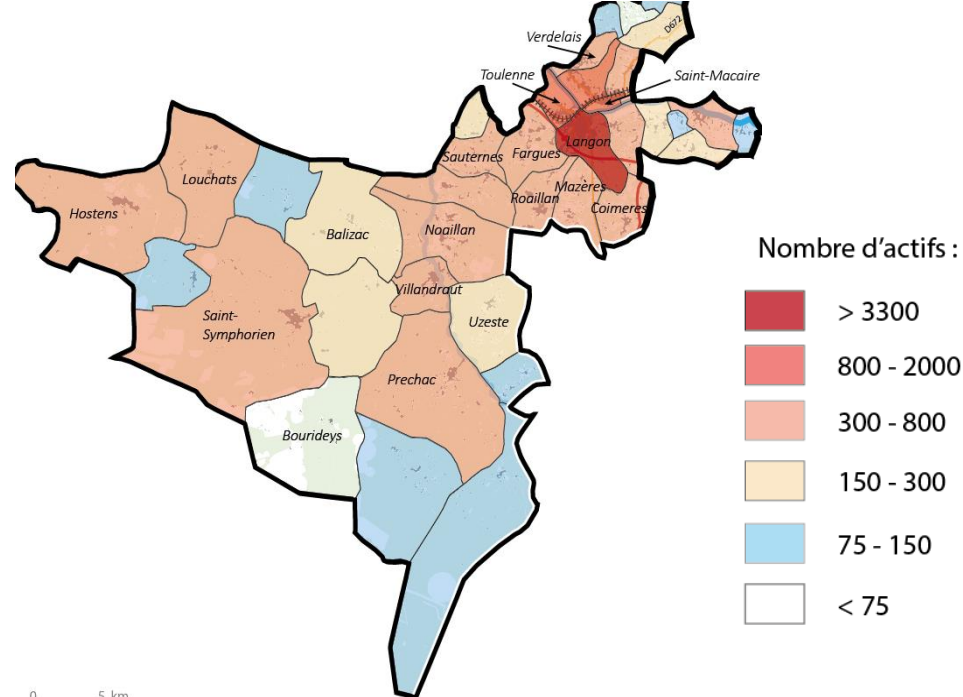


■ Le profil de la population active sur la CdC Sud-Gironde (partie actualisée en 2021)

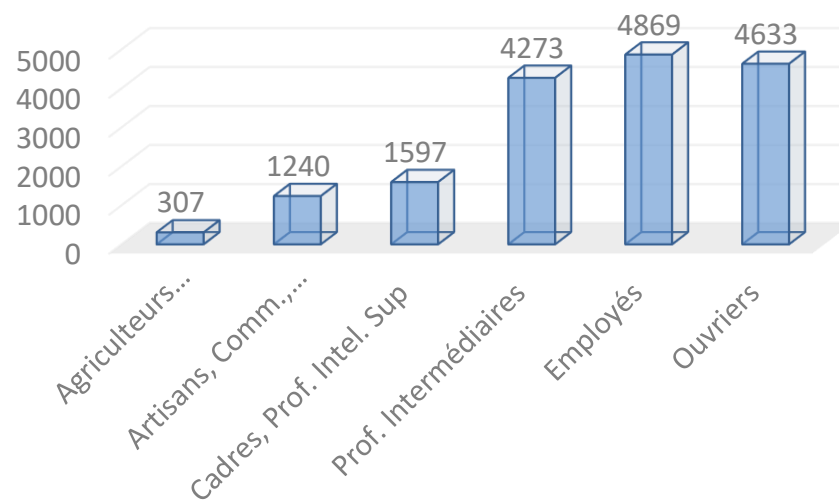
La majorité de la **population active est principalement localisée sur la commune de Langon** qui regroupe l'essentiel des emplois. Le Nord de la CdC du Sud-Gironde concentre, globalement, le plus d'actifs et on retrouve donc une certaine corrélation entre cette donnée et celle du nombre d'emplois sur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

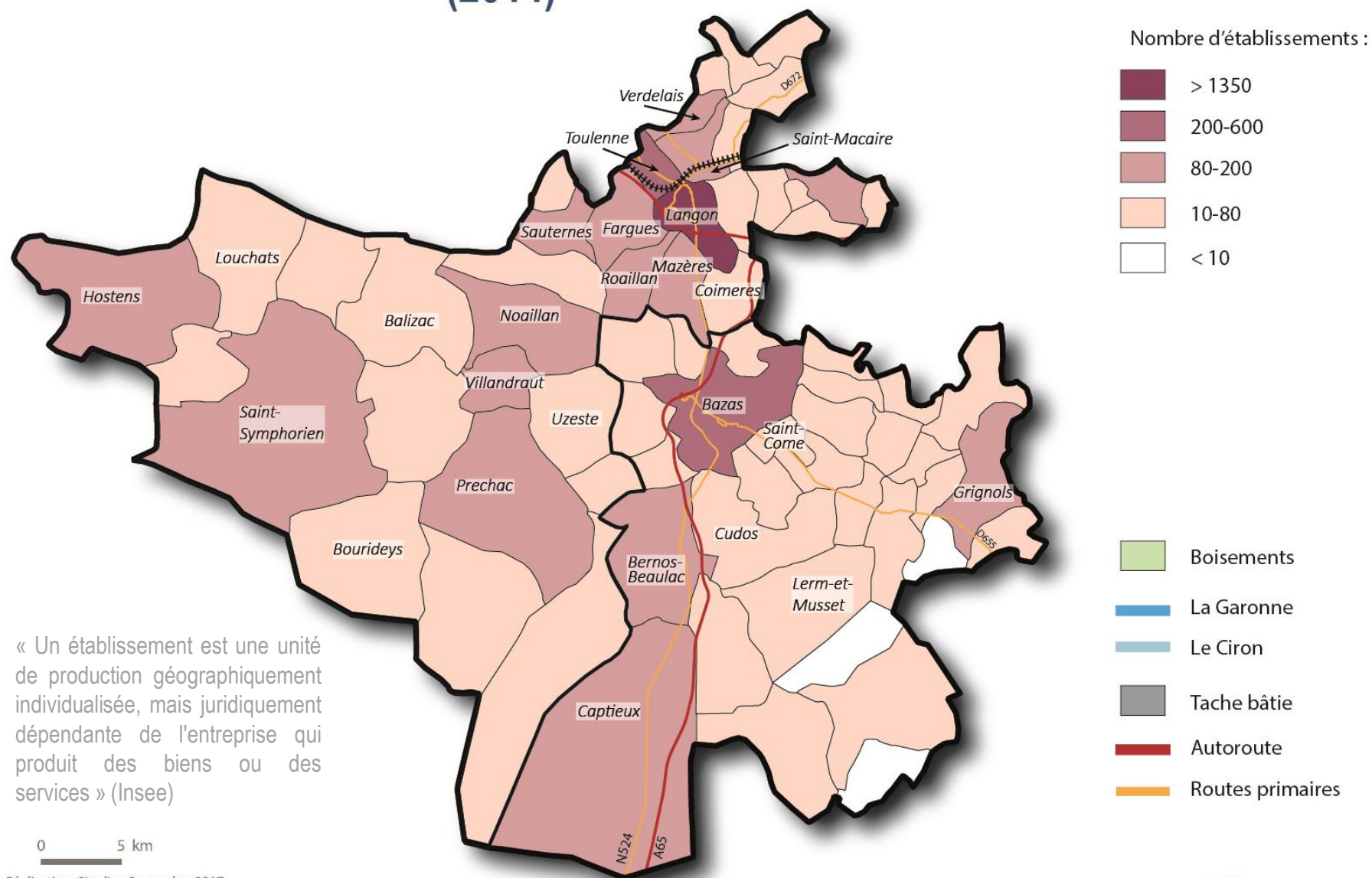
Concernant le nombre de chômeurs sur la CdC, celui-ci est **en hausse depuis 2008 (+594)** avec 2 361 demandeurs d'emplois en 2018. Ce chiffre touche plus les femmes (61%) que les hommes (39%).



Population active selon la catégorie socioprofessionnelle (2013)



Nombre d'établissements par commune (2014)



« 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

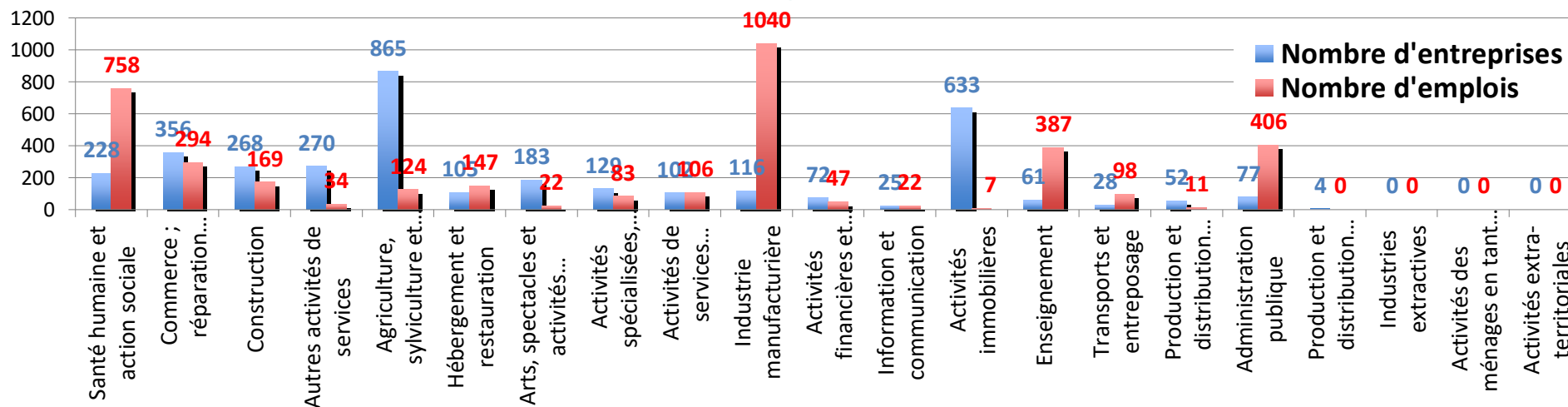
3.2.1 - Les établissements sur la CdC du Bazadais (partie actualisée en 2021)

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 peut 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 2021



3.2.2 - Les spécificités économiques du Bazadais (partie actualisée en 2021)

- **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^{ère} 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. *Diagnosics 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

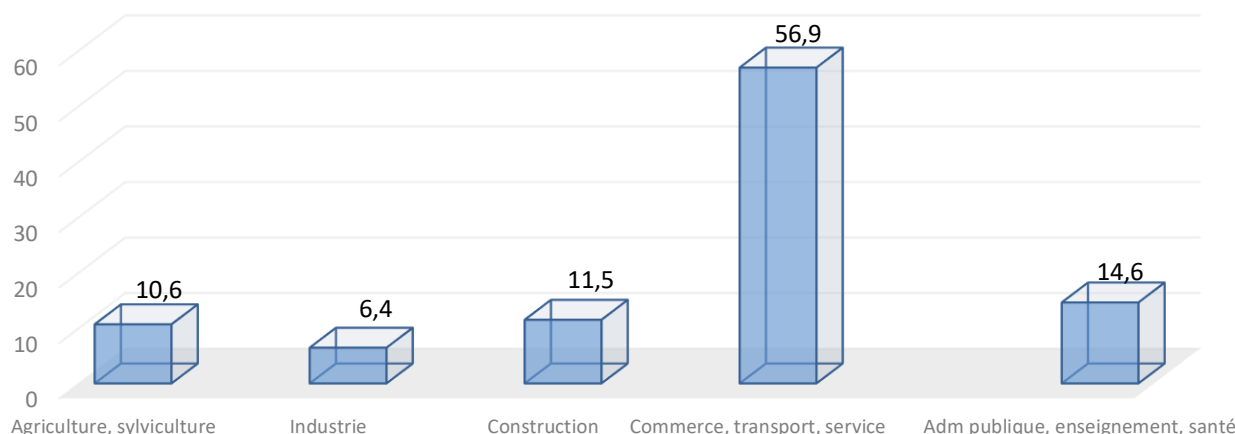
Sur **4 198 établissements actifs** (un établissement est une unité de production géographiquement individualisée, mais juridiquement dépendante de l'entreprise qui produit des biens ou des services), comme pour la CdC du Bazadais, le territoire compte un grand nombre d'entreprises dans le **secteur 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.

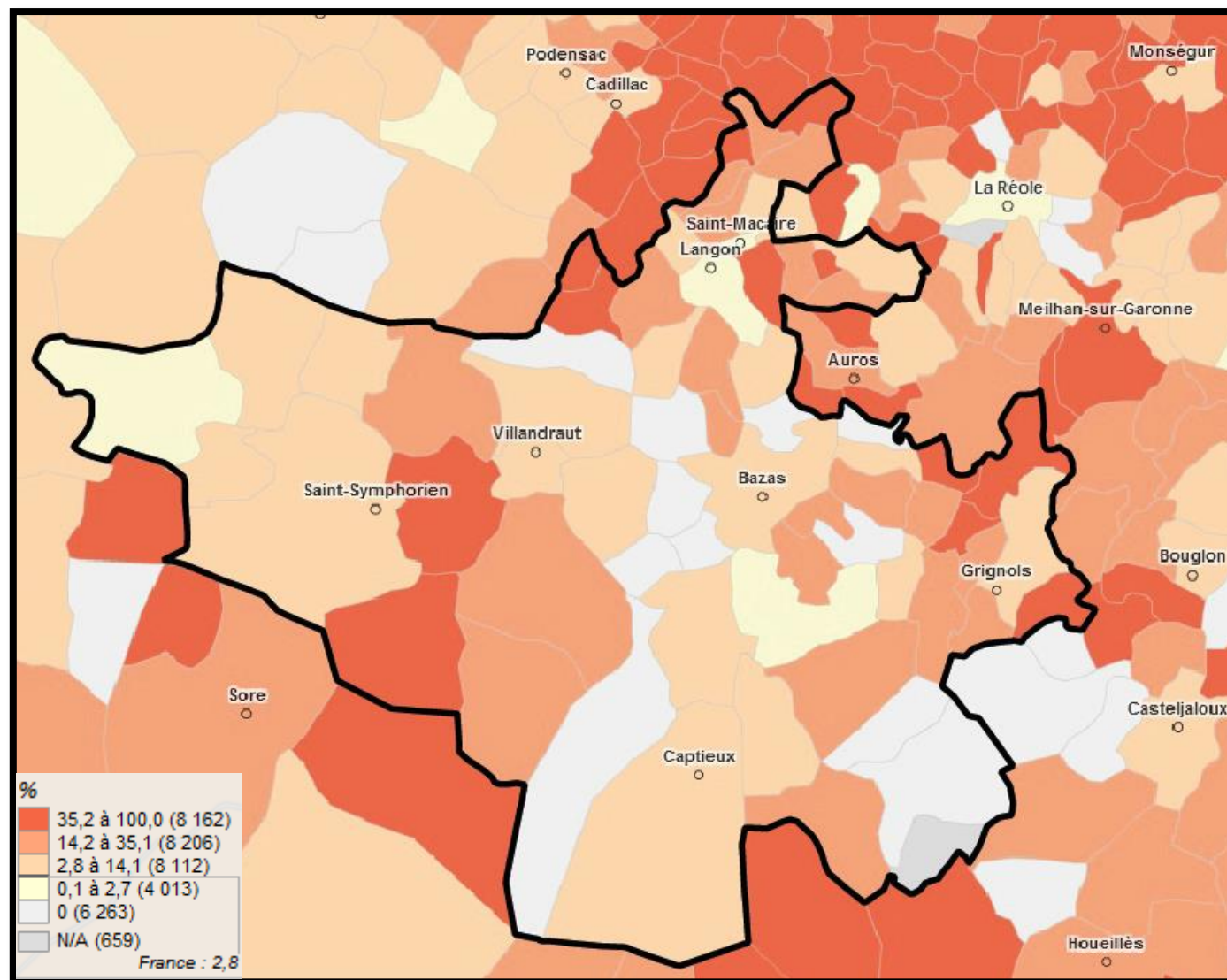
Un travail de **structuration de cette agriculture** doit permettre de minimiser les conflits d'intérêts entre habitation et exploitation, ainsi il serait opportun de déployer une politique communautaire de maîtrise du foncier agricole en vue notamment de faciliter les installation-reprises des exploitations 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^{er} drive fermier de France en milieu rural sur le territoire, articulation des AMAP, etc.).

Poids des emplois liés au secteur agricole par commune en 2014

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^{er} 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.
- Capter à la fois le public et de nouveaux chalandes 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 le territoire plusieurs Zones d'Activités Economiques (ZAE) de compétence intercommunautaire sur la CdC du Sud-Gironde, à savoir :

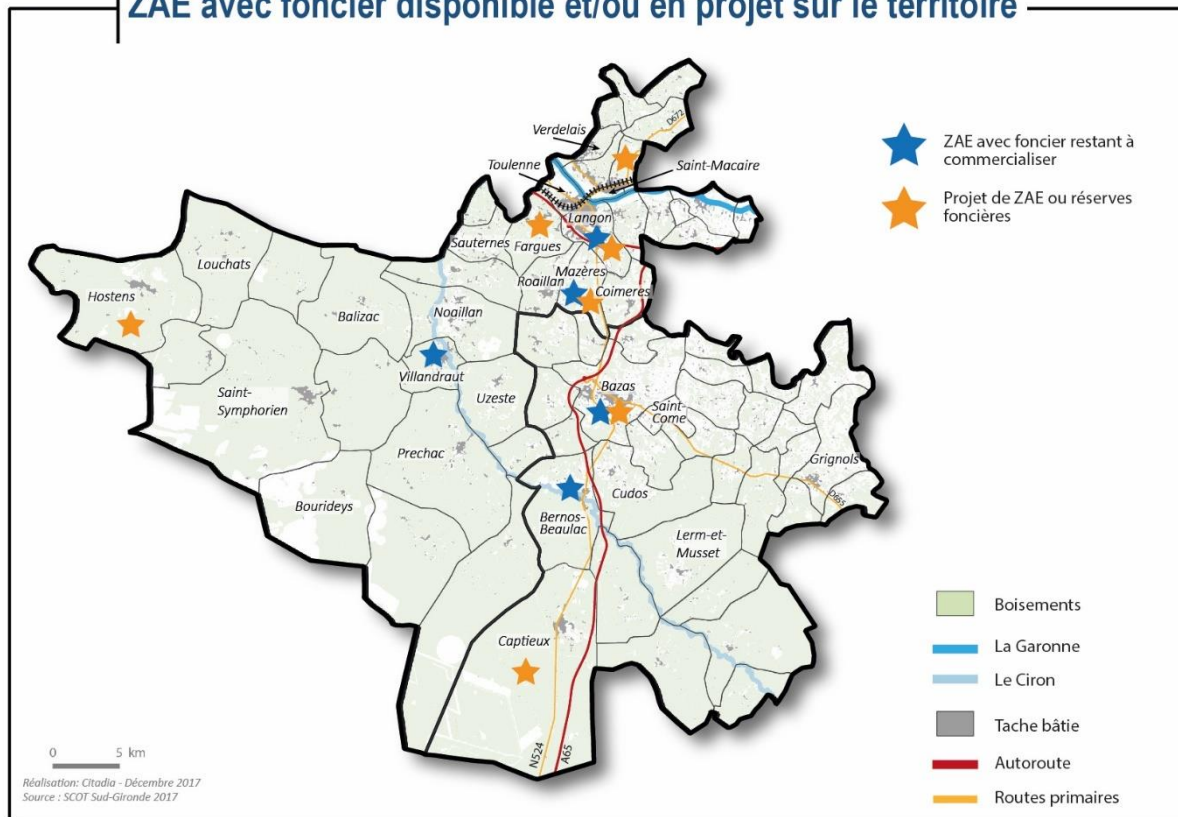
- Le PAE (parc d'activité économique) du Pays de Langon à Mazères (foncier disponible)
- La ZAE La Châtaigneraie à Langon (foncier disponible)
- La ZAE Léon Jouhaux à Langon (plus de disponibilités foncières)
- La ZAE Dumès à Langon (plus de disponibilités foncières)
- La ZAE Jean Blanc à Toulence (plus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

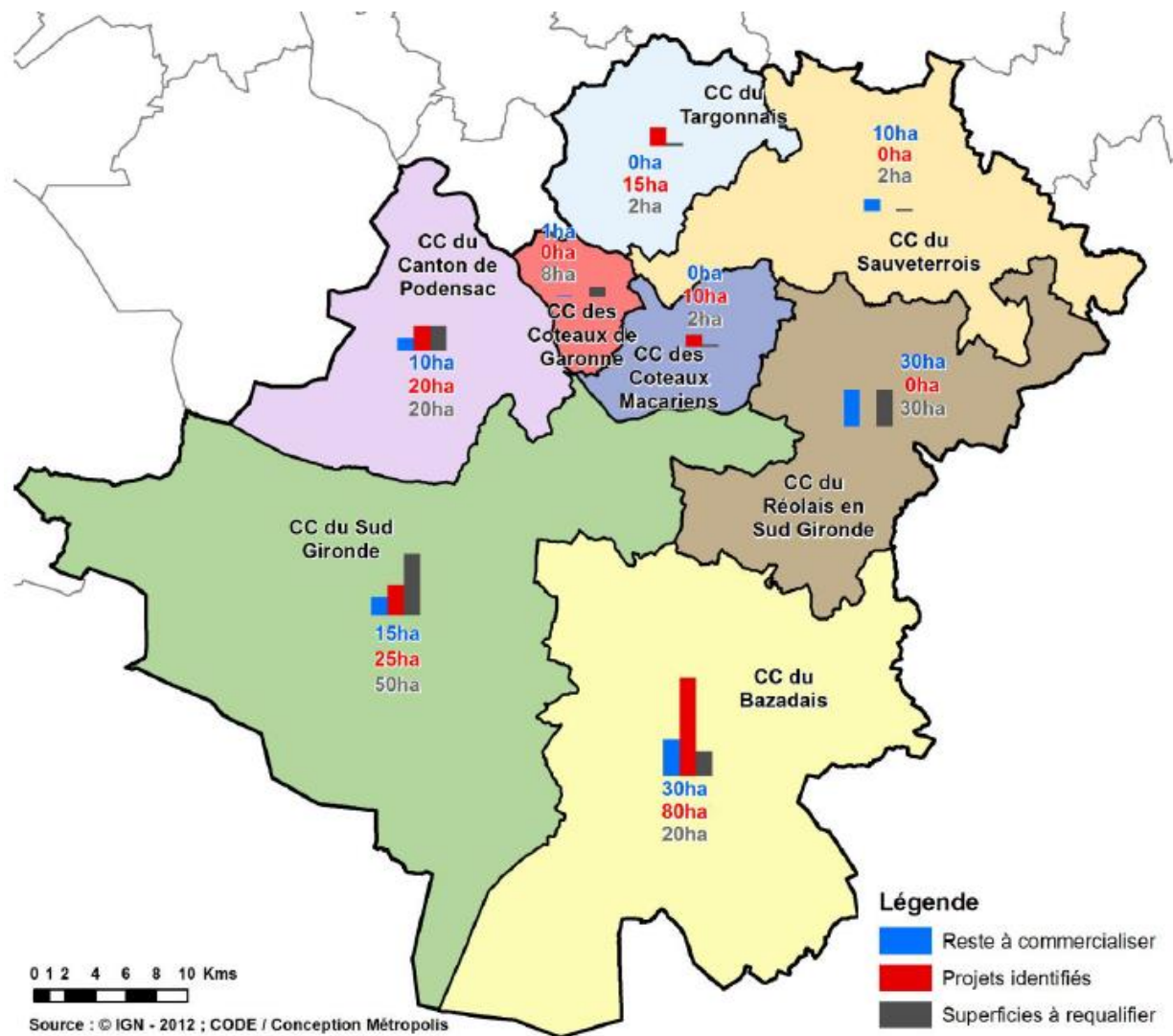
D'autres disponibilités foncières identifiées dans les documents d'urbanisme existent sur le territoire communautaire. Elles ont été repérées dans le cadre de l'élaboration du SCOT du Sud Gironde (voir cartographie ci-contre).

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



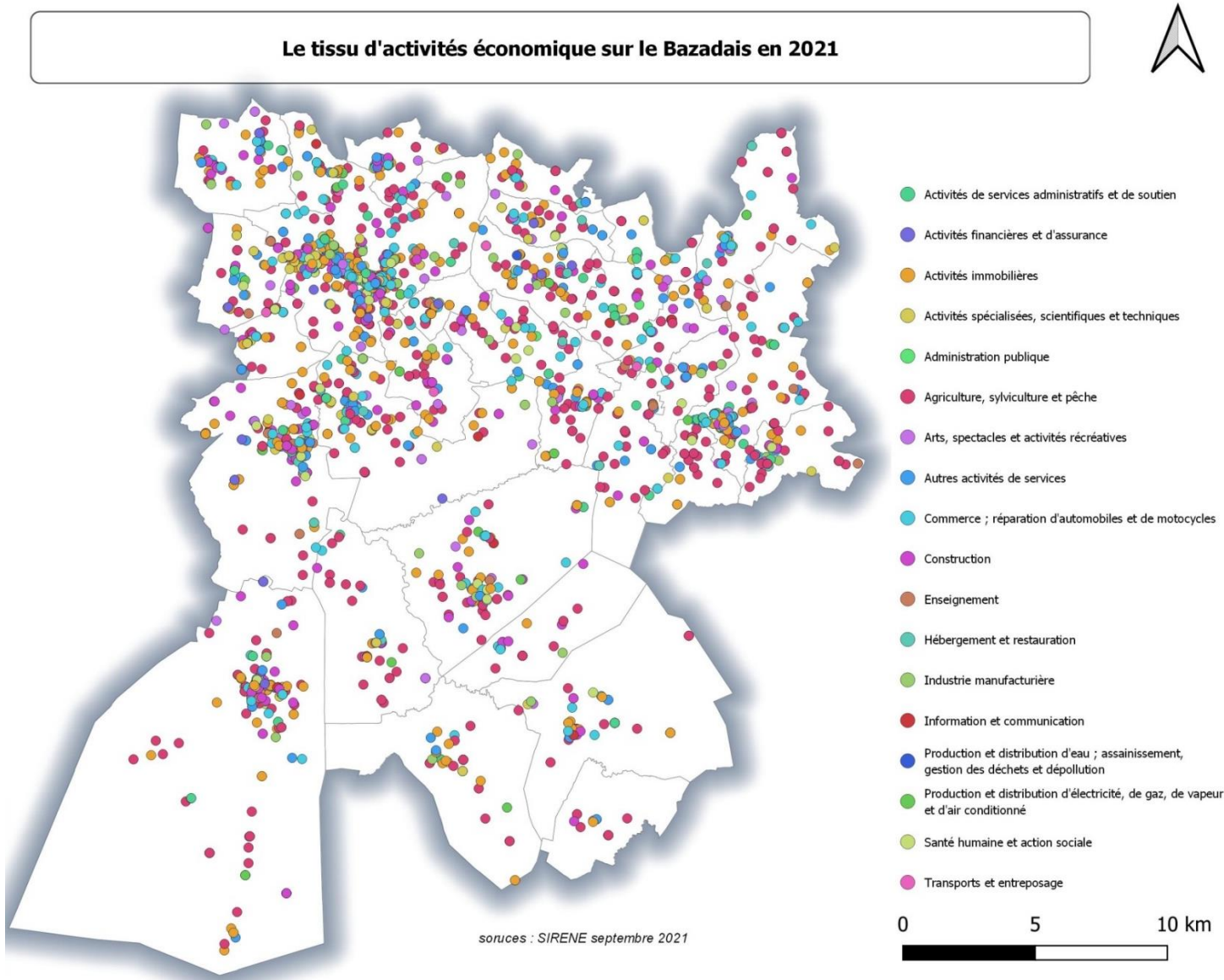
NB : Dans l'attente de données actualisées fournies par les CdC
Cartographie établie à partir des données SCOT Sud-Gironde / Mars 2017

Carte des surfaces économiques disponibles et/ou en projets sur le territoire du SCOT Sud-Gironde



Source : DOO, SCOT Sud-Gironde (2016)

ZOOM sur le foncier économique sur le territoire du Bazadais

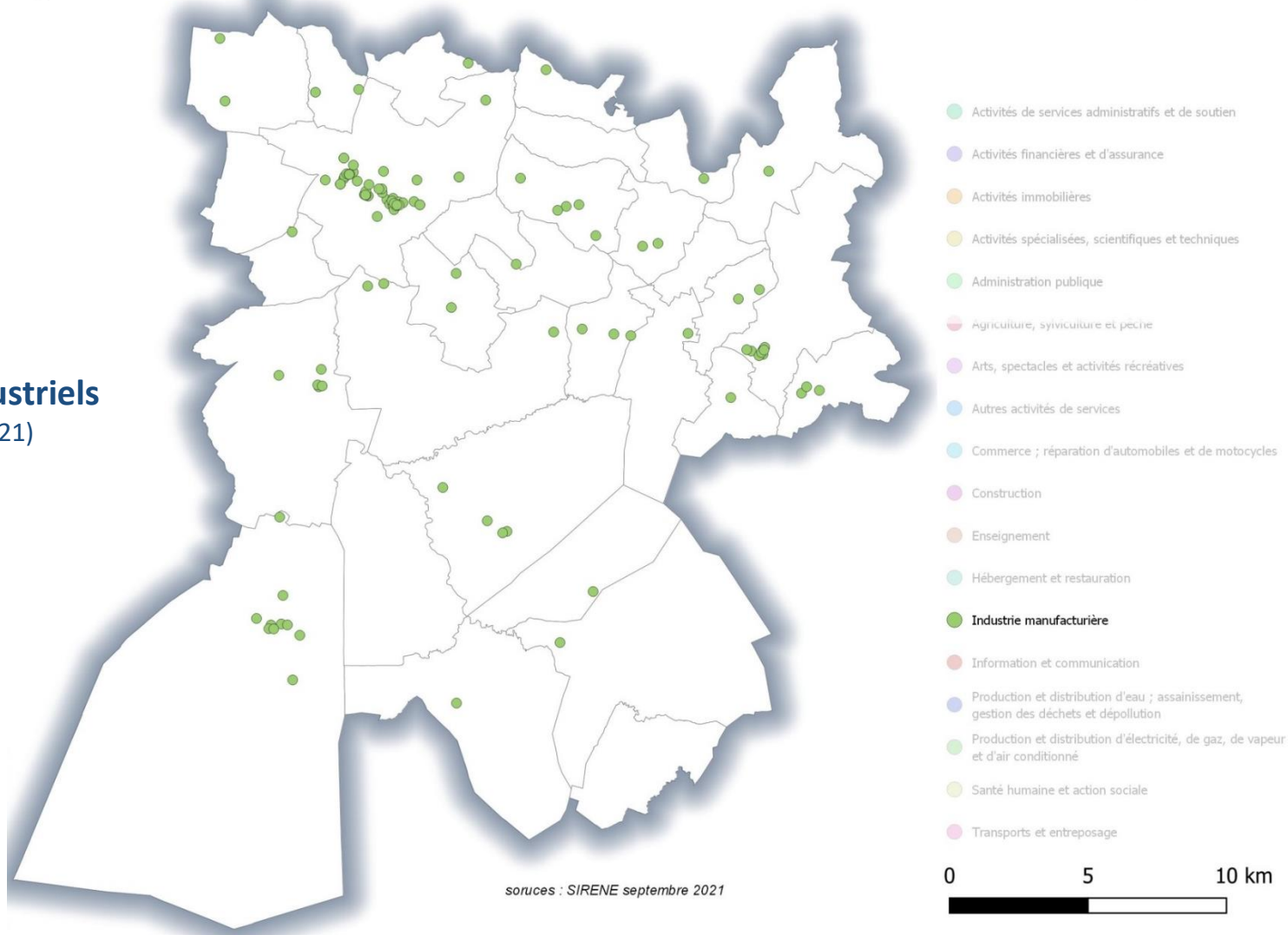


ZOOM sur le foncier économique sur le territoire du Bazadais

Le tissu d'activités économique sur le Bazadais en 2021



116 établissements industriels
(Source : fichier SIRENE 2021)



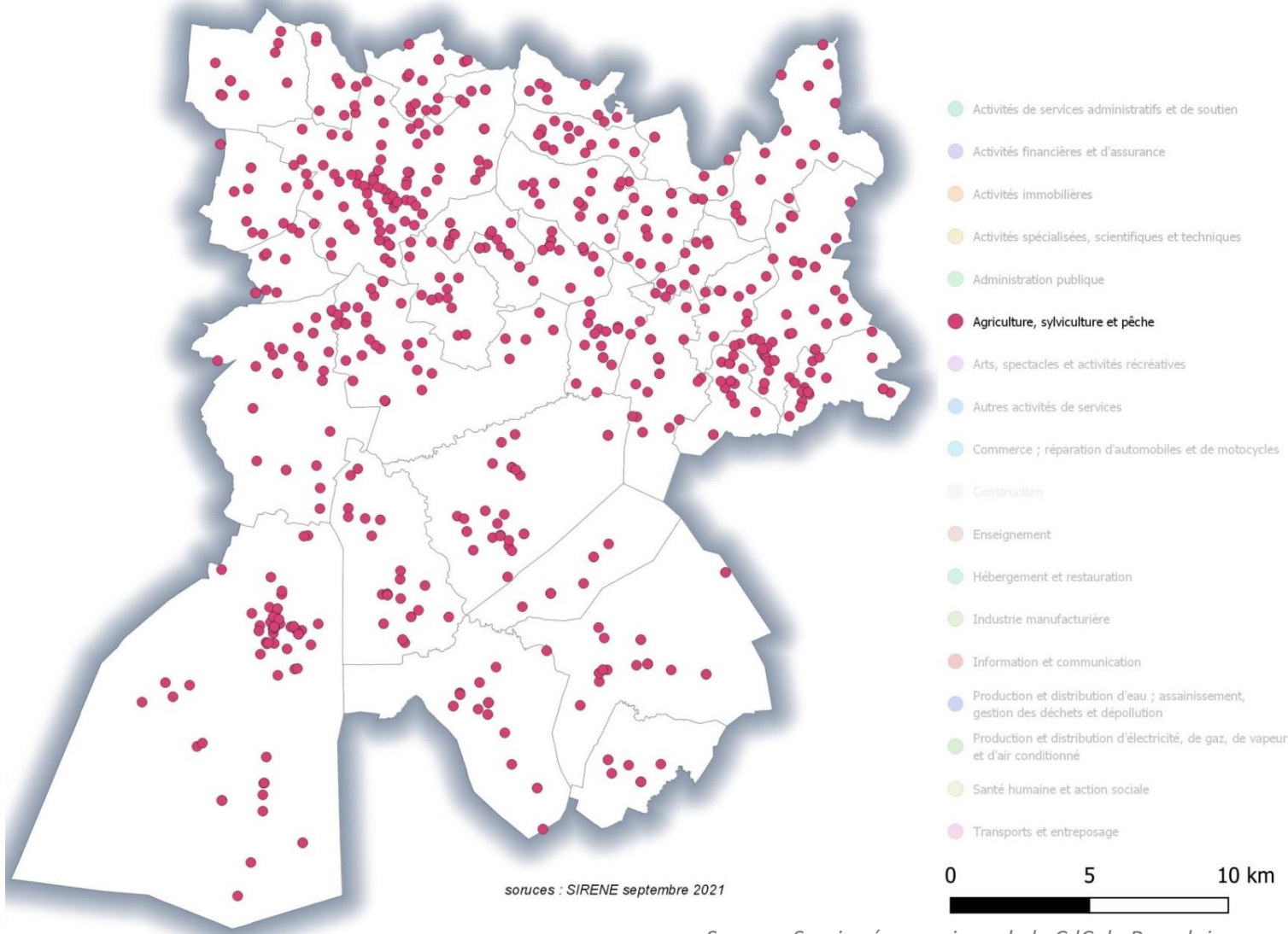
Source : Service économique de la CdC du Bazadais

ZOOM sur le foncier économique sur le territoire du Bazadais

Le tissu d'activités économique sur le Bazadais en 2021



865 activités agricoles
(Source : fichier SIRENE 2021)



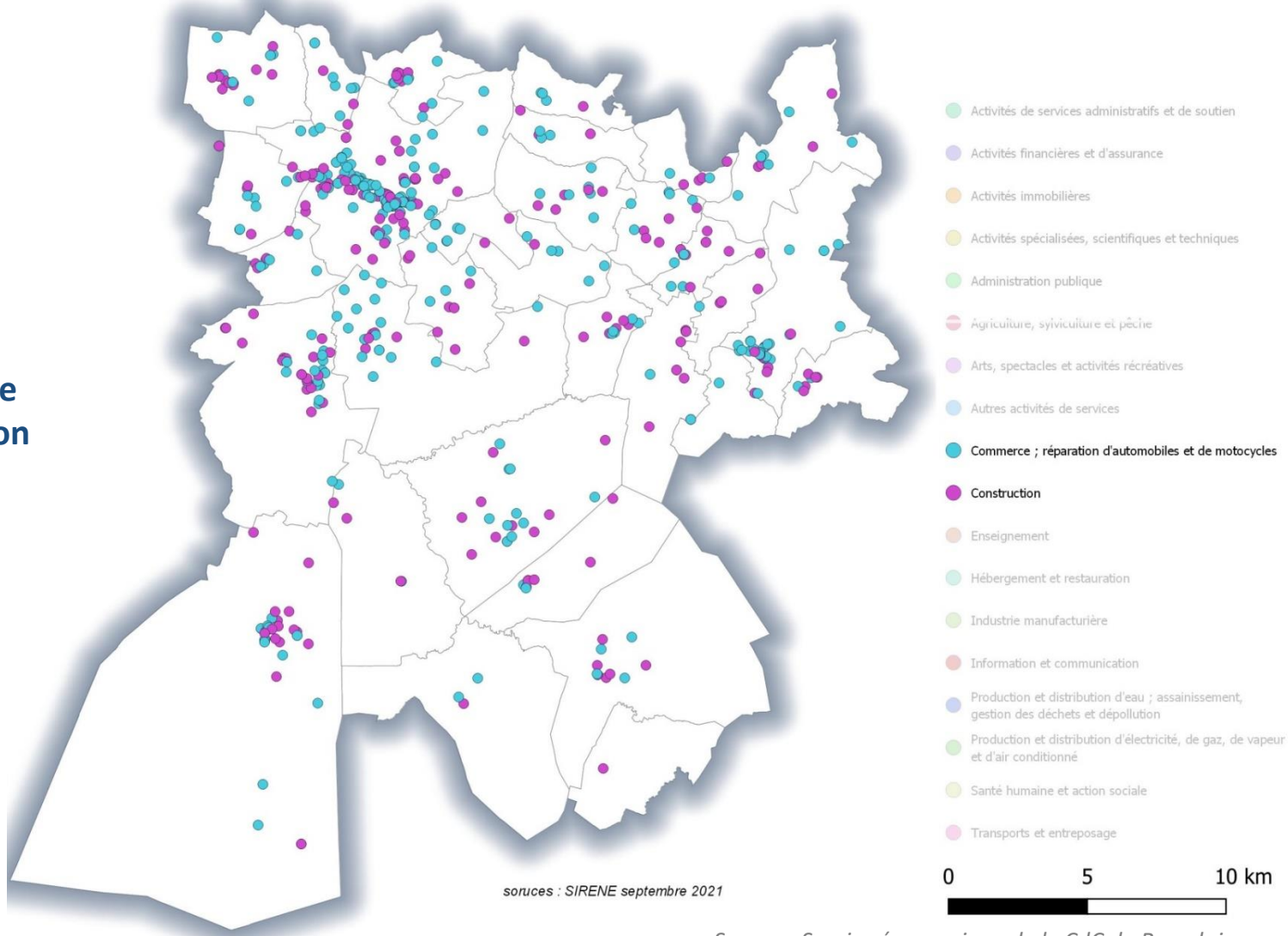
Source : Service économique de la CdC du Bazadais

ZOOM sur le foncier économique sur le territoire du Bazadais

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

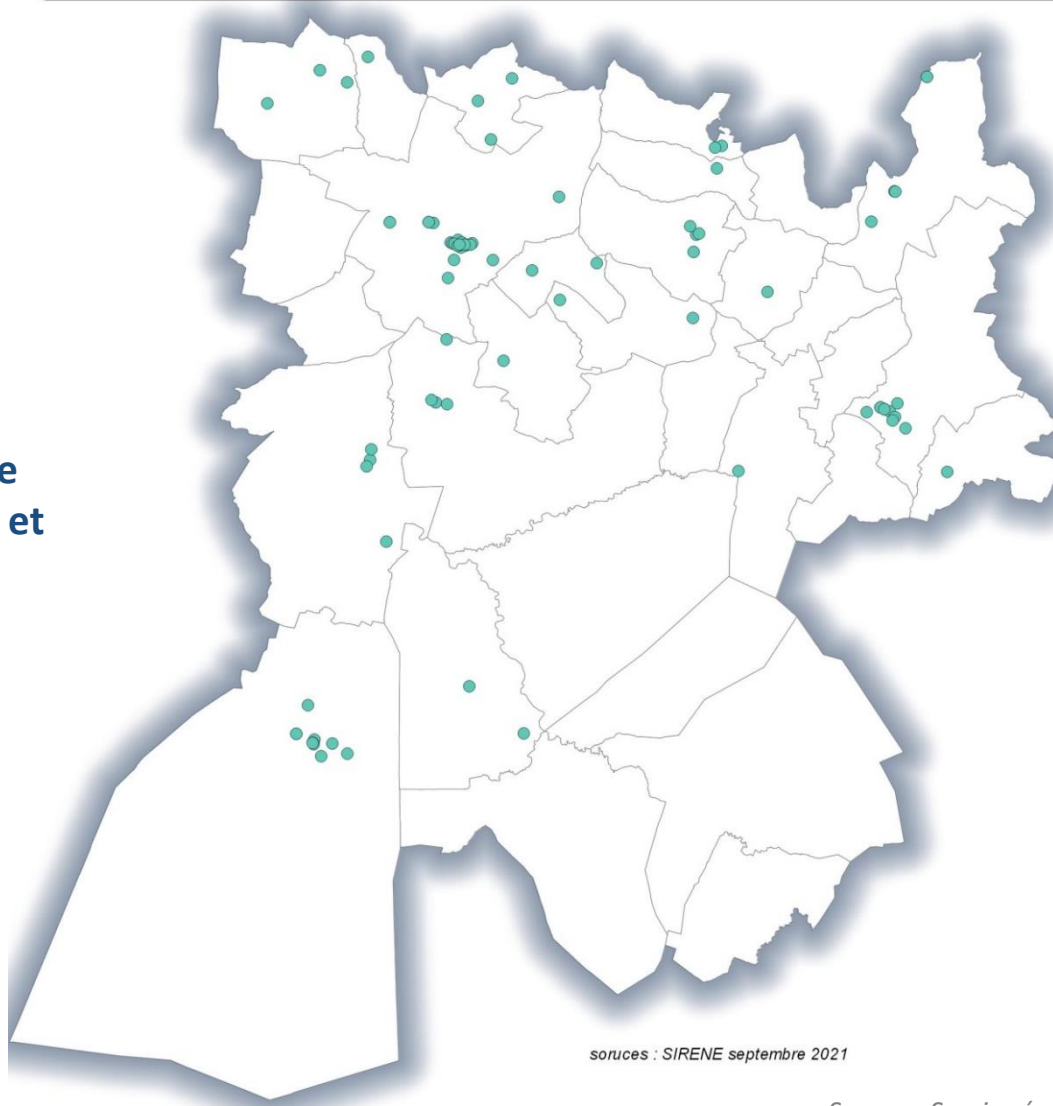
ZOOM sur le foncier économique sur le territoire du Bazadais

Le tissu d'activités économique sur le Bazadais en 2021



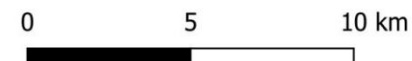
**105 établissements dans le
domaine de l'hébergement et
la restauration**

(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

sources : SIRENE septembre 2021



Source : Service économique de la CdC du Bazadais

ZOOM sur le foncier économique sur le territoire du Bazadais

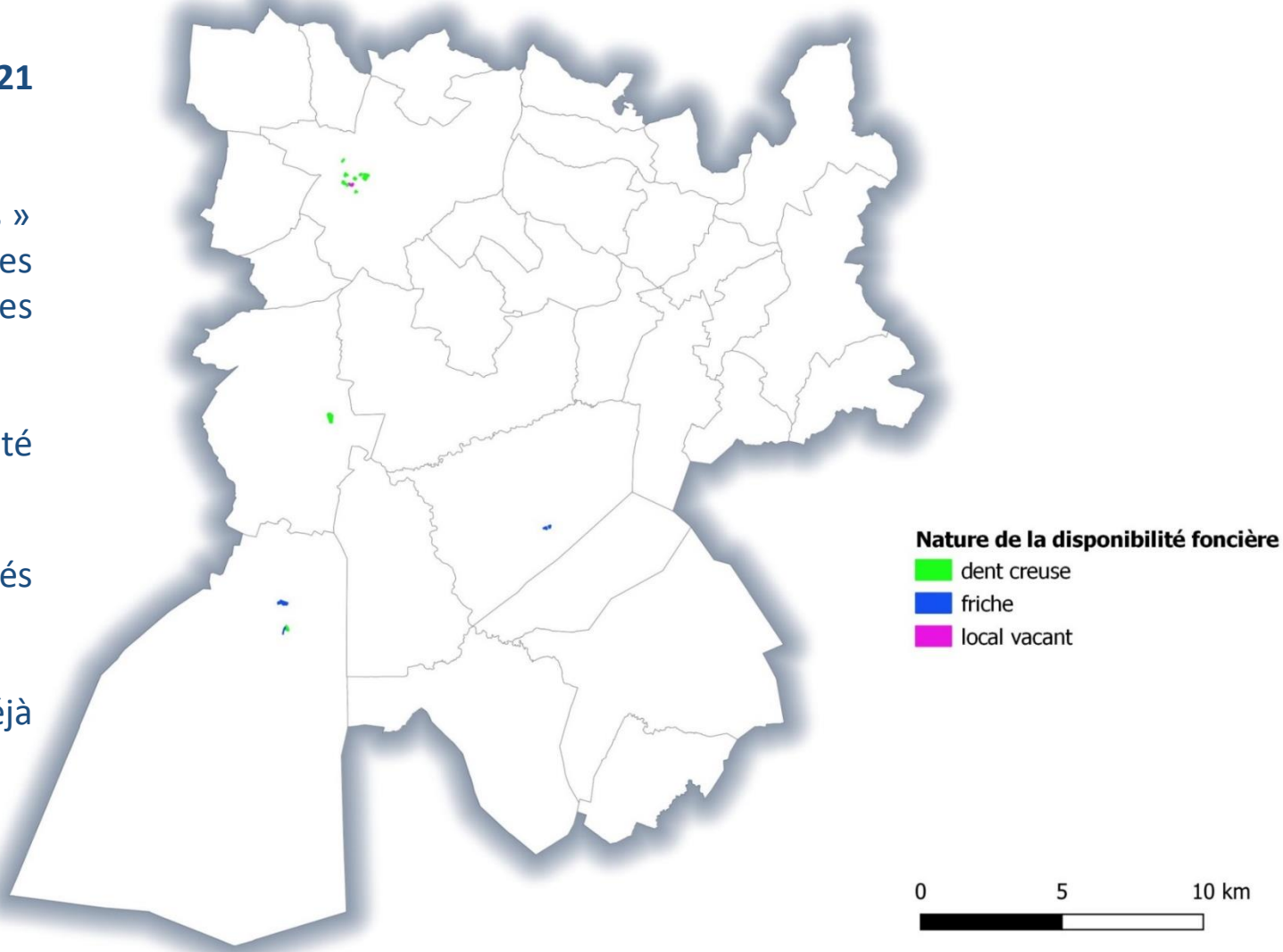
Les disponibilités foncières économiques résiduelles en septembre 2021



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

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%
Total	20,1 ha	

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

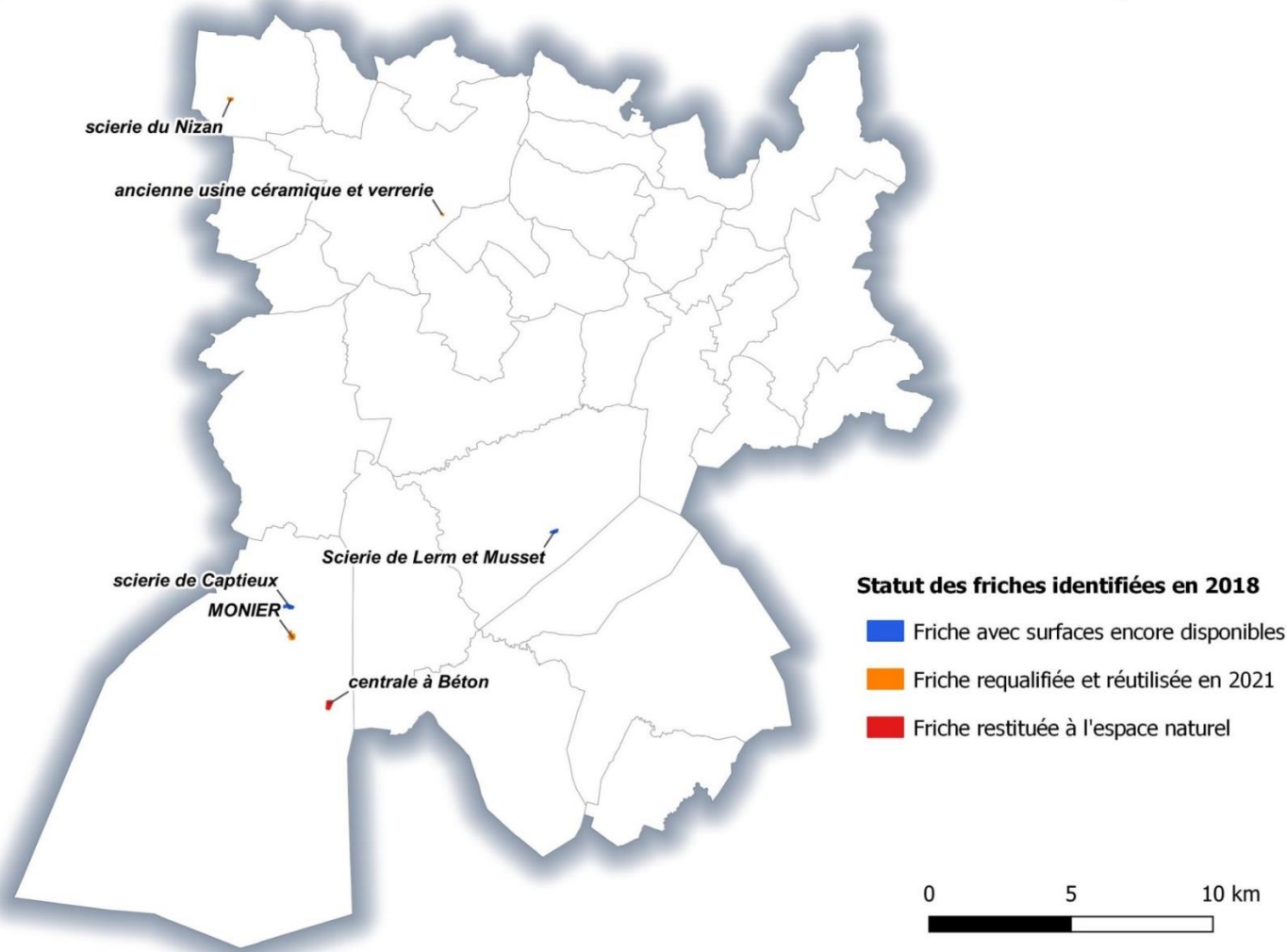
ZOOM sur le foncier économique sur le territoire du Bazadais

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

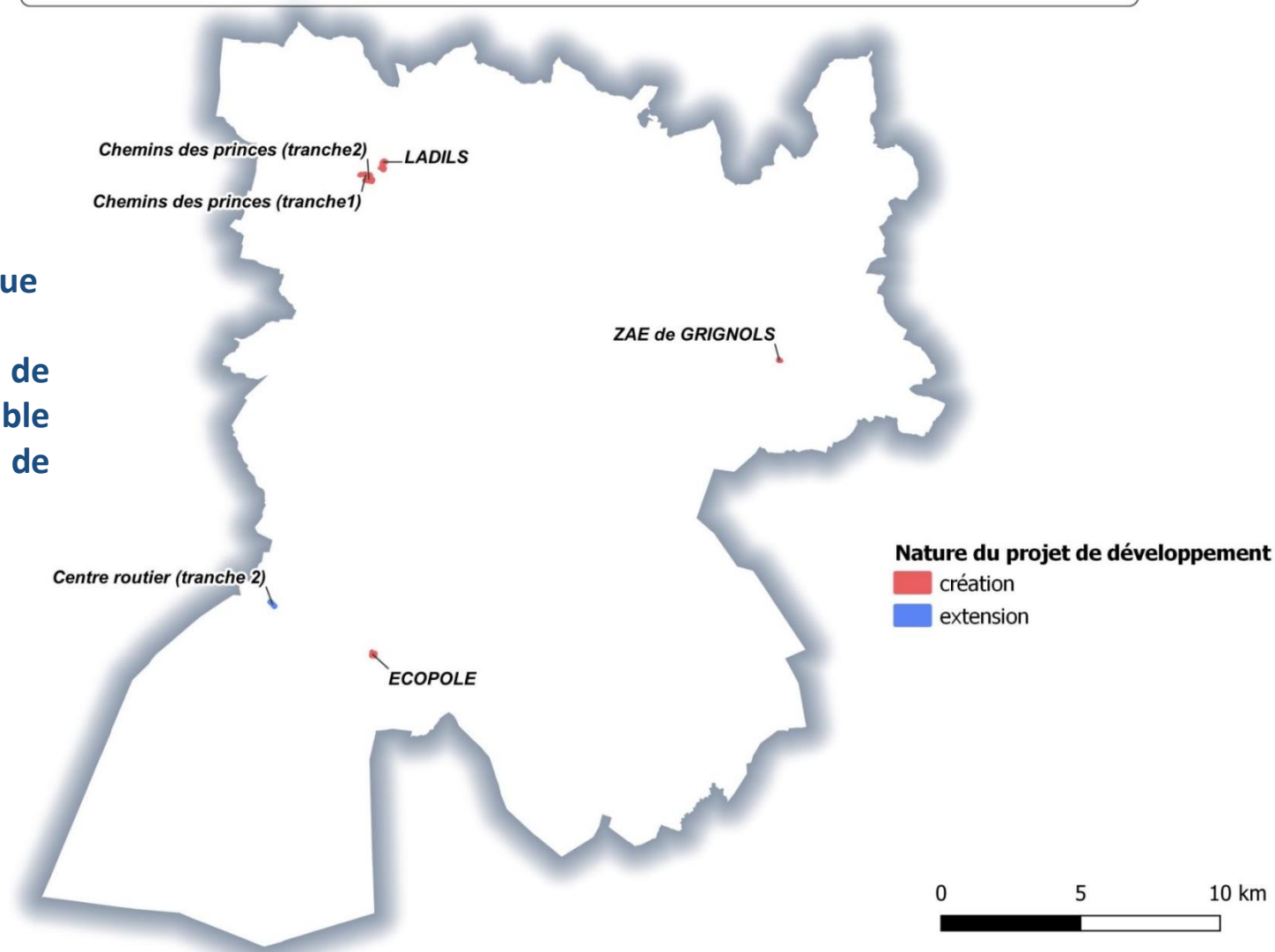
Les projets de développement économique à intégrer au PLUI : les sites proposés à l'implantation



20,5 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	2,5 ha	12%
Création de ZAE	18,03 ha	88%
Total	20,5 ha	

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

Source : Service économique de la CdC du Bazadais

ZOOM sur le foncier économique sur le territoire 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 commercialisé

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



Source : Service économique de la CdC du Bazadais

ZOOM sur le foncier économique sur le territoire 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

■ 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.

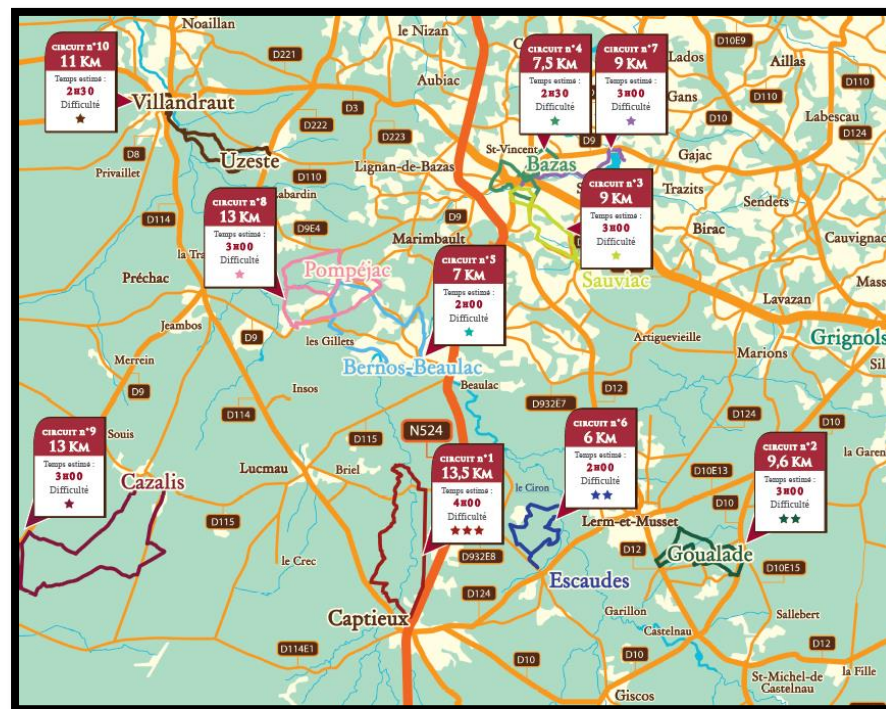
Le territoire reste cependant **sous dimensionné en termes d'hébergement pour les groupes**.

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 PNRLG (Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne) et profitent des actions touristiques mises en place par cette fédération.

Carte des circuits pédestres découverte du Sud-Gironde/Bazadais



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'Apothicaire
- 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	CdC Bazadais	Cdc Sud-Gironde
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 inhérentes au tourisme afin de dégager des constats et enjeux nécessaires 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 apparaît 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.

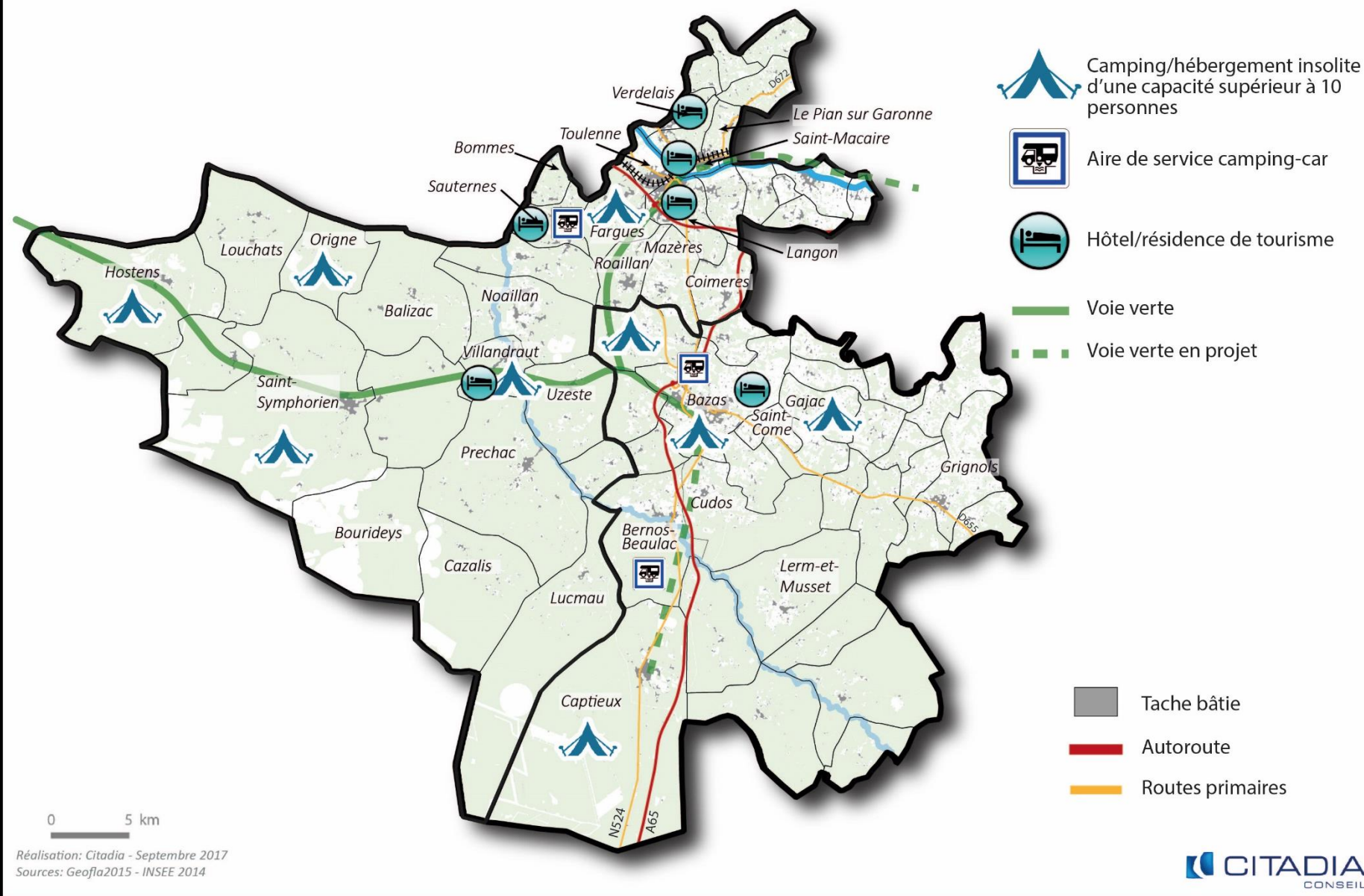
L'objectif est de répondre à une demande multiple : tourisme individuel, tourisme de groupe et tourisme haut de gamme. De plus, l'enjeu est d'allonger la durée des séjours sur la période estivale et travailler sur les courts-séjours hors saison pour attirer une population Bordelaise sur les week-ends.

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.

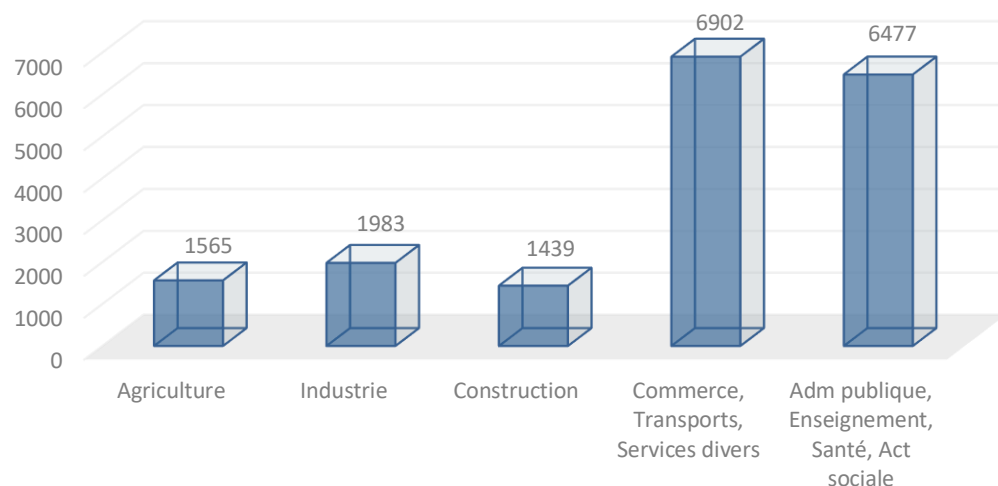
Hébergements touristiques recensés par l'office du tourisme (2017)



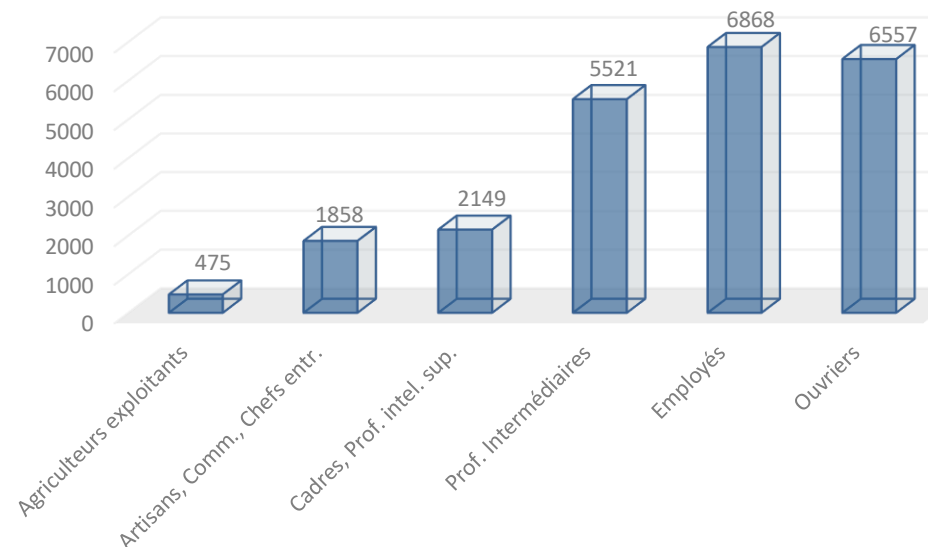
CHIFFRES CLES (2018)

- 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)

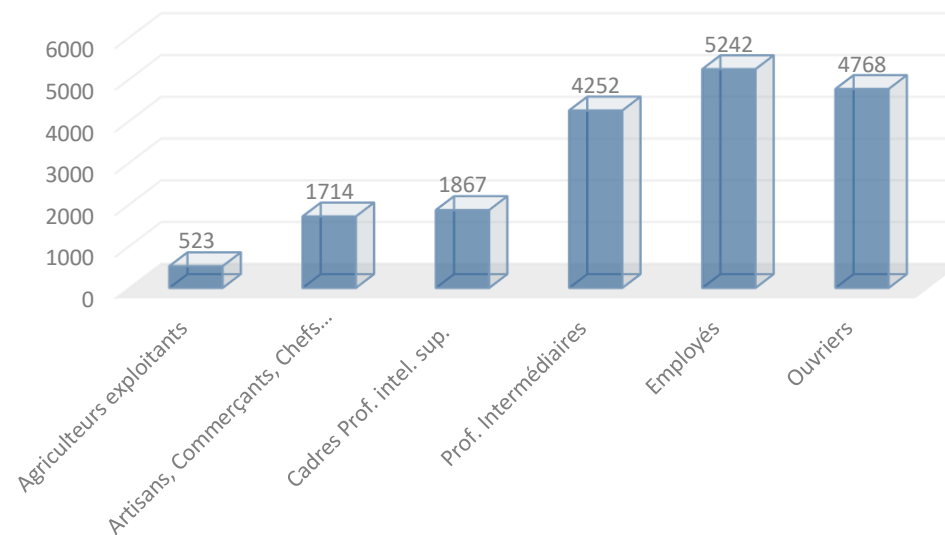
Emplois selon le secteur d'activité (2013)



Population active selon la catégorie socioprofessionnelle (2013)



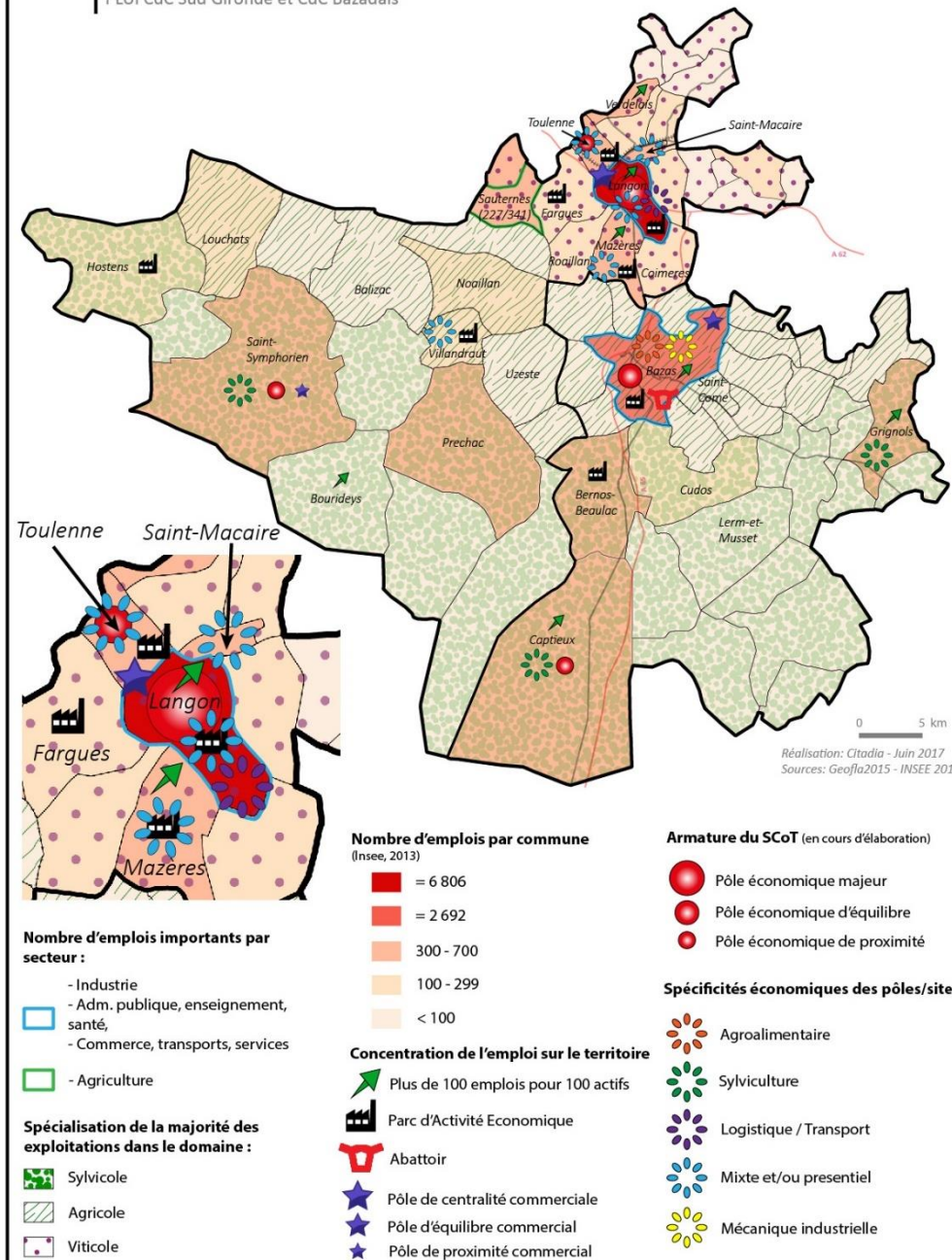
Emplois selon la catégorie socioprofessionnelle (2013)



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



Une économie portée par le rayonnement de Langon & Bazas

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, Toulenne)
- 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

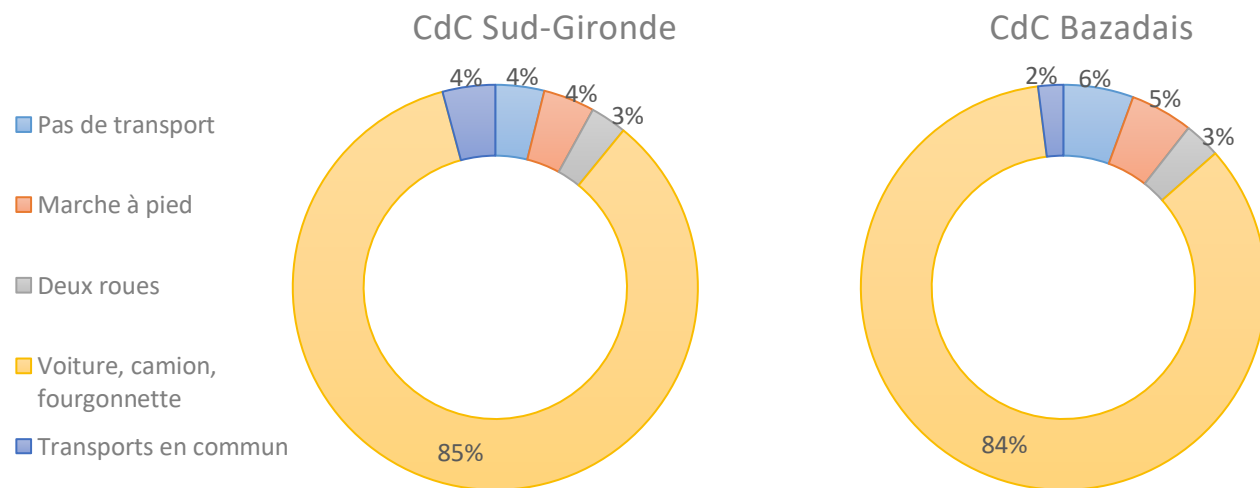
Afin d'approfondir cette thématique et comprendre au mieux le fonctionnement territorial, il est nécessaire d'**analyser les flux domicile-travail**. Ce travail est donc issu de données Insee 2013 concernant les déplacements des habitants du Sud-Gironde et du Bazadais.

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



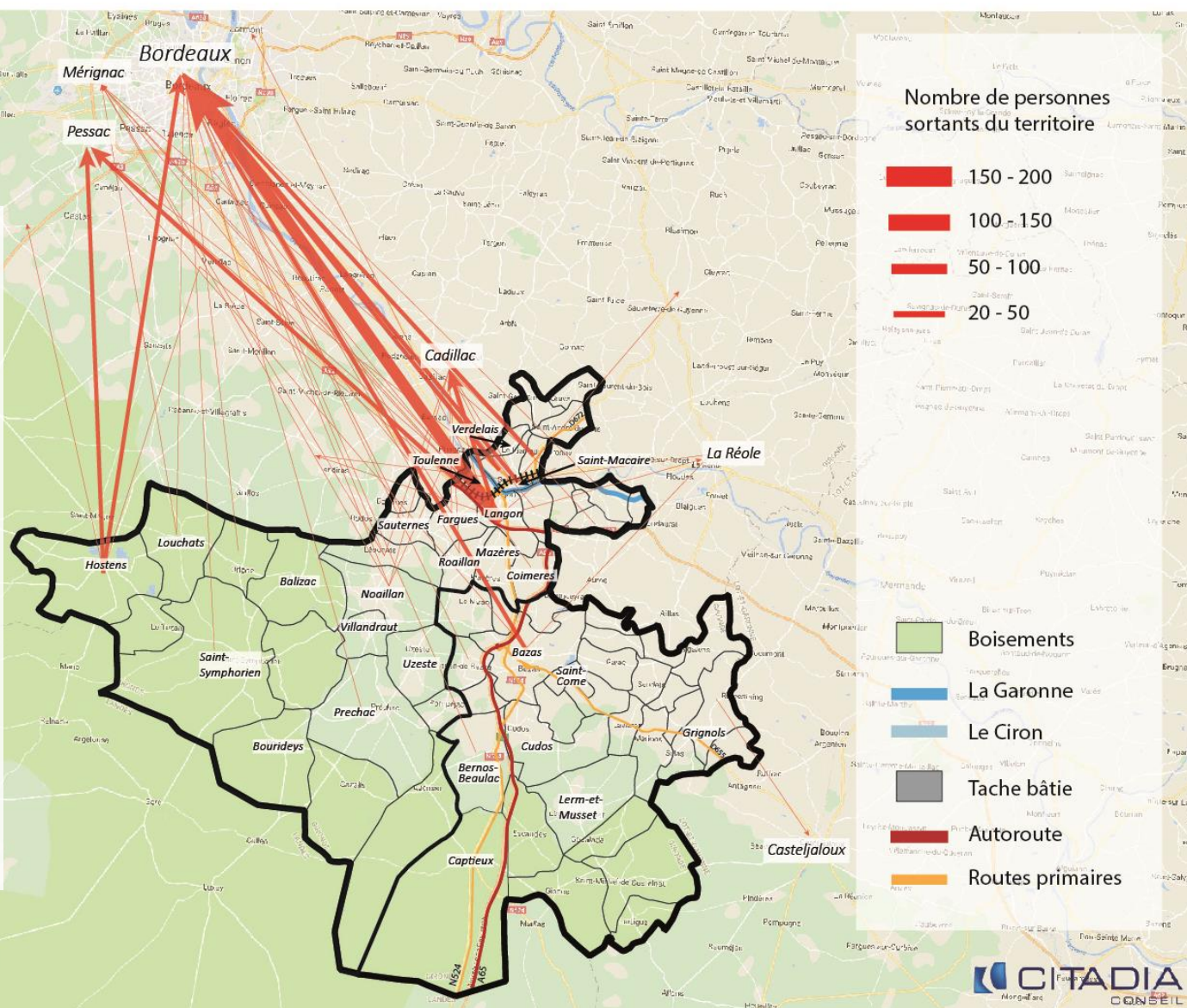
Aujourd'hui, une opportunité de réduction de ces déplacements domicile-travail existe via le télétravail et le développement de l'offre numérique sur l'ensemble du territoire.

Source : INSEE, 2014

Flux domicile-travail sortants (2013)

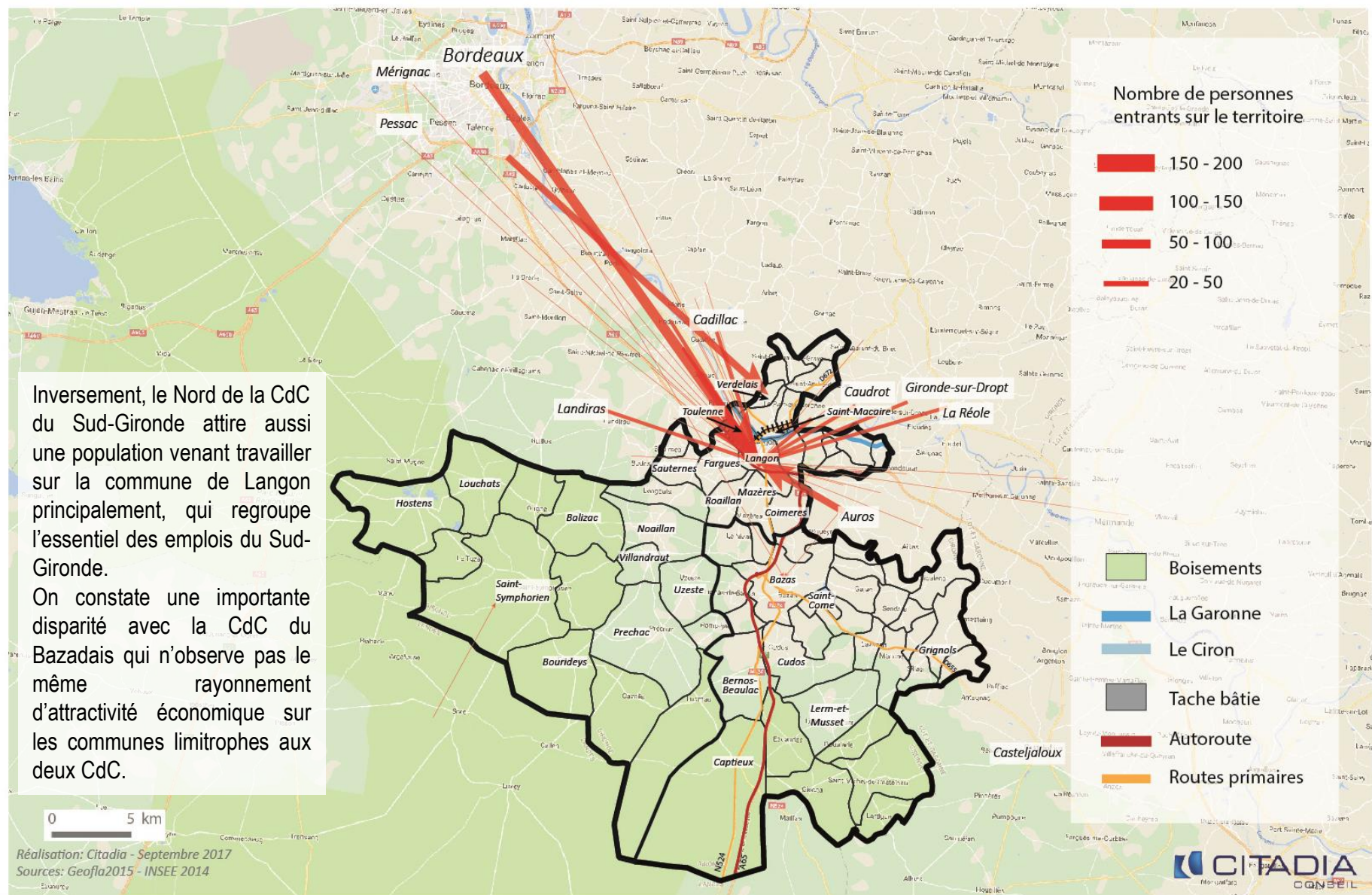
7 693 déplacements quotidiens

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.



Flux domicile-travail entrants (2013)

5 300 déplacements quotidiens



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

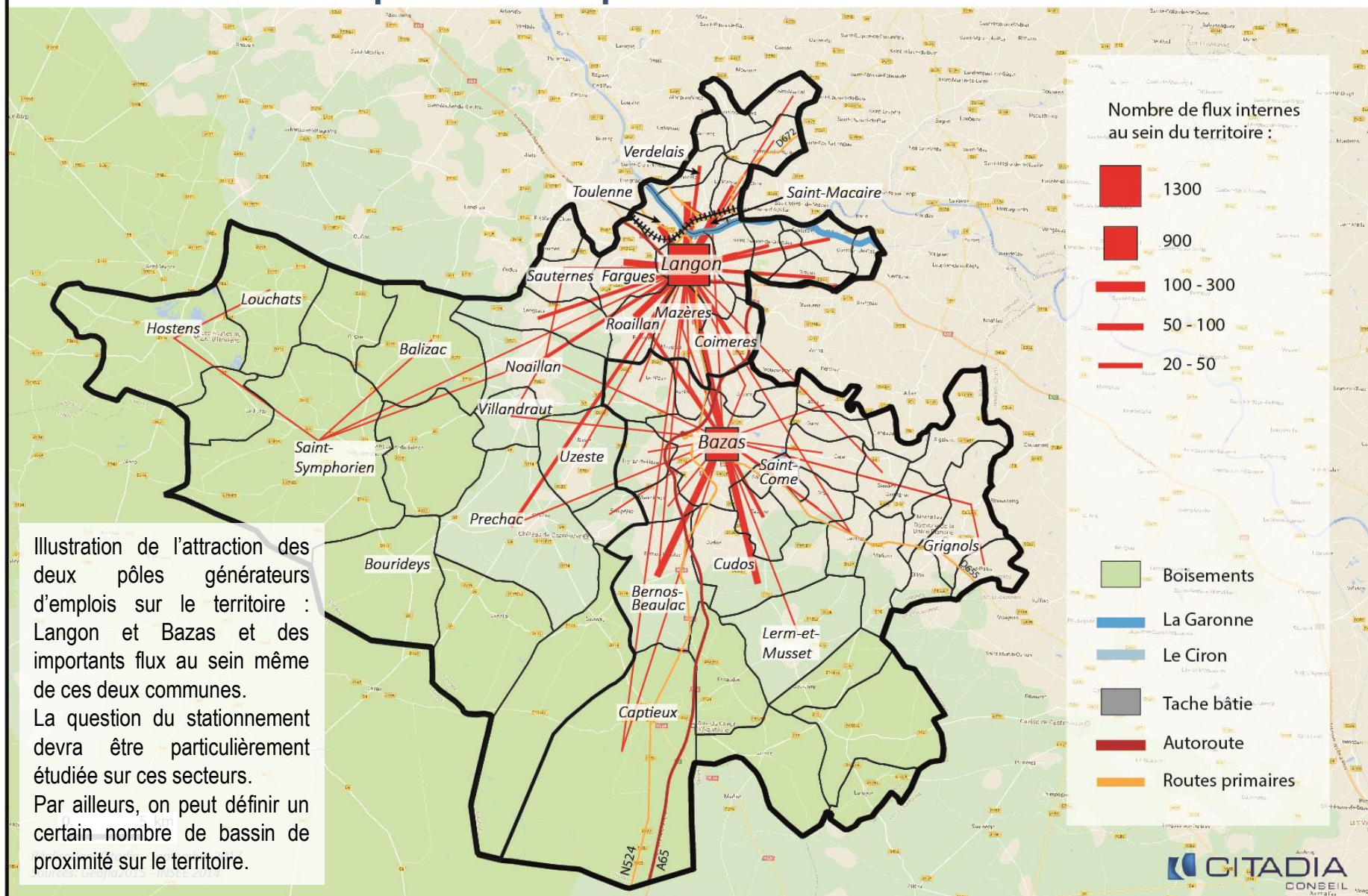
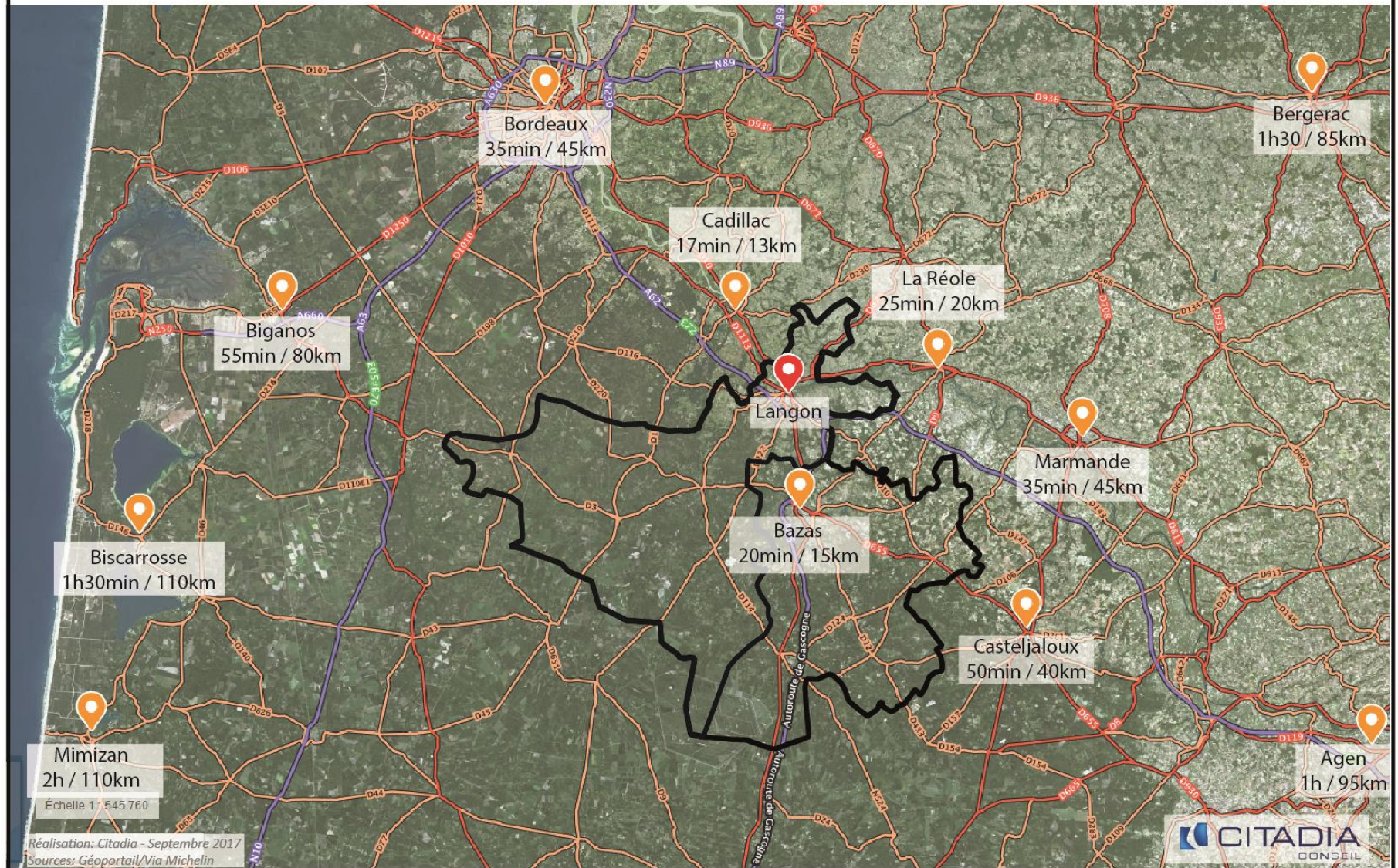


Illustration de l'attraction des deux pôles générateurs d'emplois sur le territoire : Languon et Bazas et des importants flux au sein même de ces deux communes. La question du stationnement devra être particulièrement étudiée sur ces secteurs. Par ailleurs, on peut définir un certain nombre de bassin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

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



* Temps de trajet estimé avec des conditions de circulation optimales

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

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 Casteljalous, Auros. Ce service ne se substitue pas aux taxis ou aux véhicules sanitaires. Il permet de se rendre aux marchés de Captieux, Casteljalous (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...

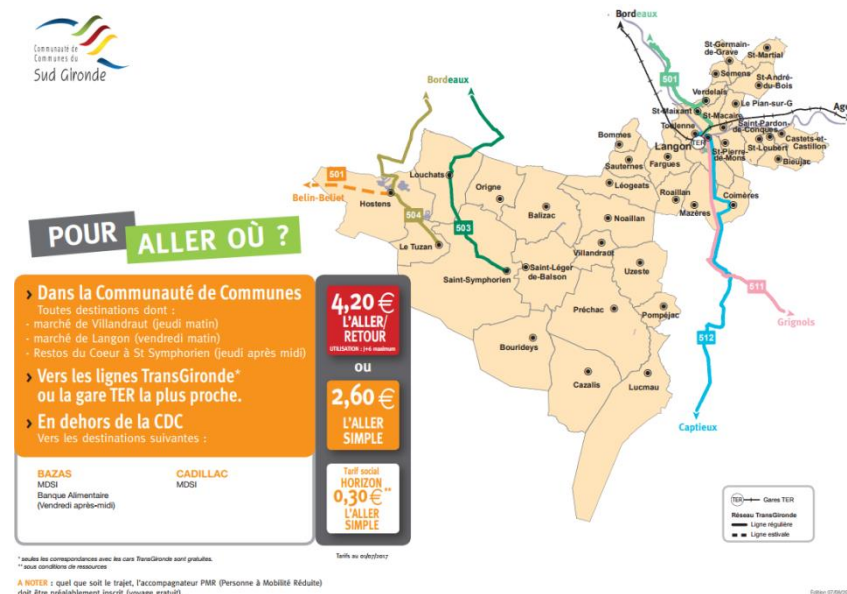
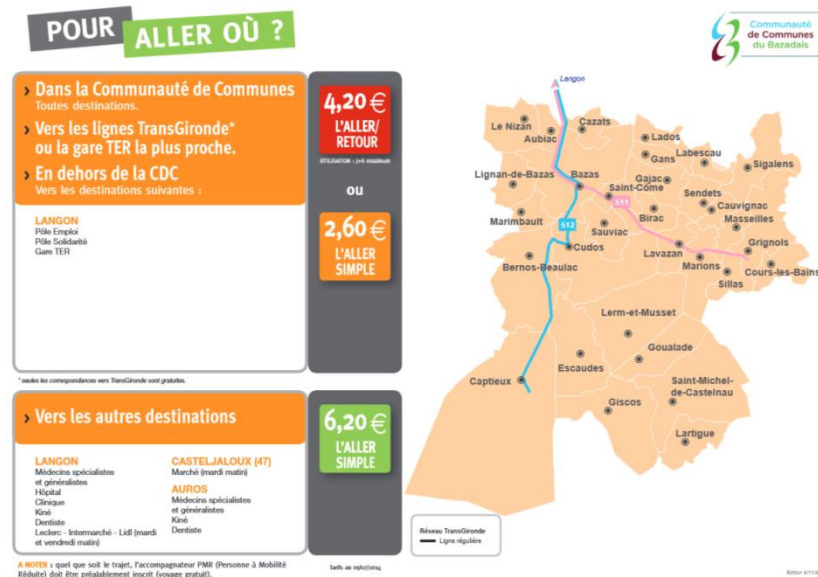
Cependant ce **service est très limité** et reste utilisé par une catégorie de personne spécifique. Ainsi, par exemple, sur 195 inscrits pour la CdC du Bazadais, 139 sont des personnes de 75 ans ou en perte d'autonomie soit plus de 70% et seulement 9/195 ont moins de 25 ans.

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



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

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%)

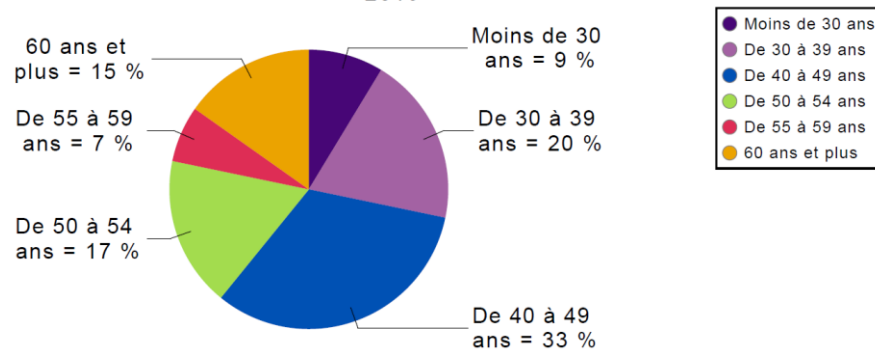
Une fréquentation importante de ces ALSH, avec notamment ceux de Bazas et Grignols (50 949 heures et 34 346 heures respectivement en 2020), qui font parties des communes les plus peuplées du Bazadais.

Activités ALSH – Service Enfance

Structures	Capacités*	Volume d'heures de fréquentations annuelles (1 enfant sur 1 journée = 8h)	Taux d'occupation moyen
ALSH BAZAS	Bâtiment : 118 (40) 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 70 à 75% .
ALSH CAPTIEUX	Bâtiment : 68 (32) Mercredis : 20 (8) Petites vacances : 40 (16) Eté : 48 (16)	2019 : 16 878 h 2018 : 17 450 h 2017 : 17 102h 2016 : 16 121h	
ALSH CUDOS	Bâtiment : 40 (16 à 20) 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	
ALSH GRIGNOLS	Bâtiment : 84 (30) 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 Acof-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, Toulonne)
- 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, Toulonne, 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)).	33 CC DU BAZADAIS	GIRONDE
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 Acoiss-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/Goualade/Lartigues (-14%)
- Lignan-de-Bazas/Marimbault/Uzeste/Pompéjac
- Captieux/Escaudes/Mailas (+12%)
- SIVOS de Grignols (-15%)

Regroupement pédagogique du Sud-Gironde :

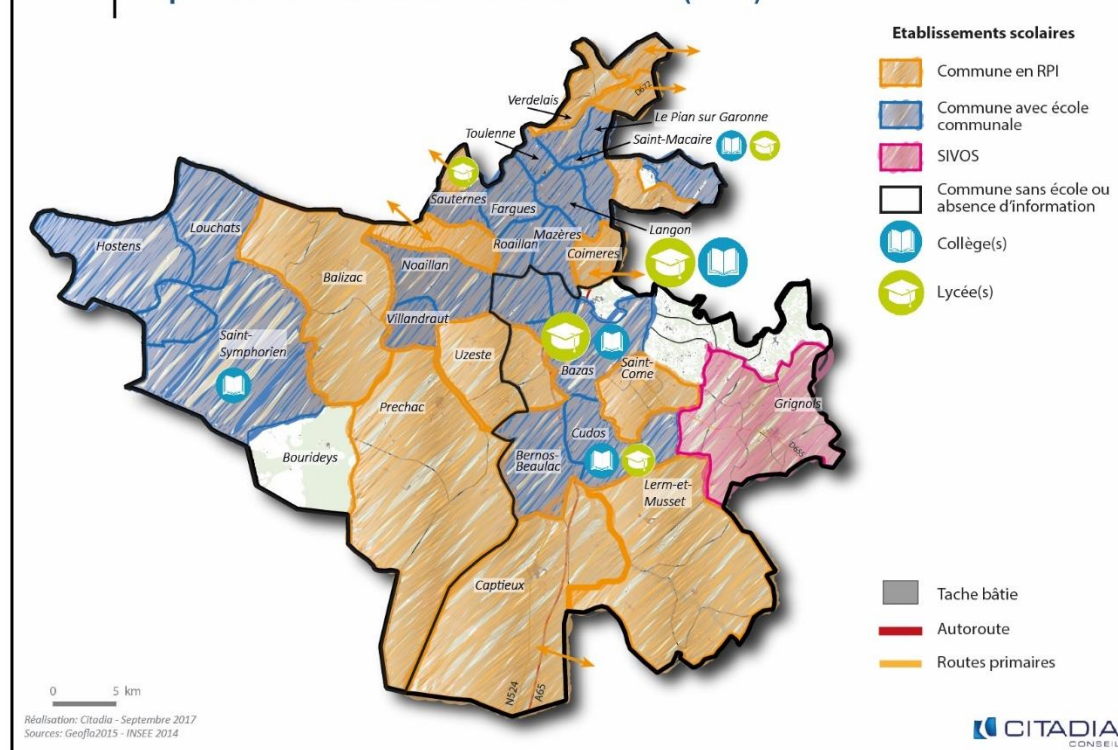
- Balizac/Origne/St-Léger-de-Balson
- Préchac/Cazalis/Lucmau
- Uzeste/Pompéjac/Marimbault/Lignan-de-Bazas
- Verdelais/Semens/St-Germain-de-Grave
- St-André-du-Bois/Sainte-Foy-la-Longue/St-Laurent du Bois
- Bommes/Pujols-sur-Ciron
- Leogeats/Budos
- Coimères/Brouqueyrac
- Bieujac/St-Pardon-de-Conques

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)

Répartition des établissements scolaires (2017)



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) (Bommes)

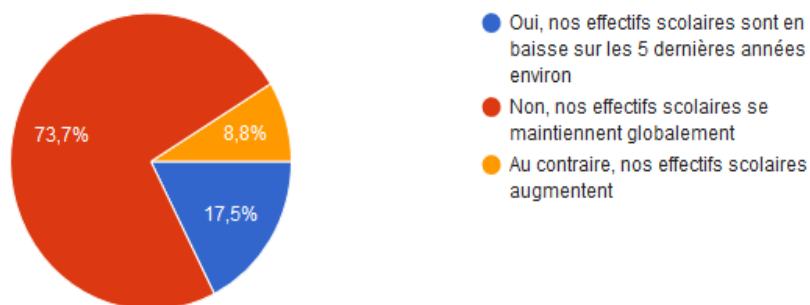
4.3.2 - Les établissements scolaires

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 (Léogeats, 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

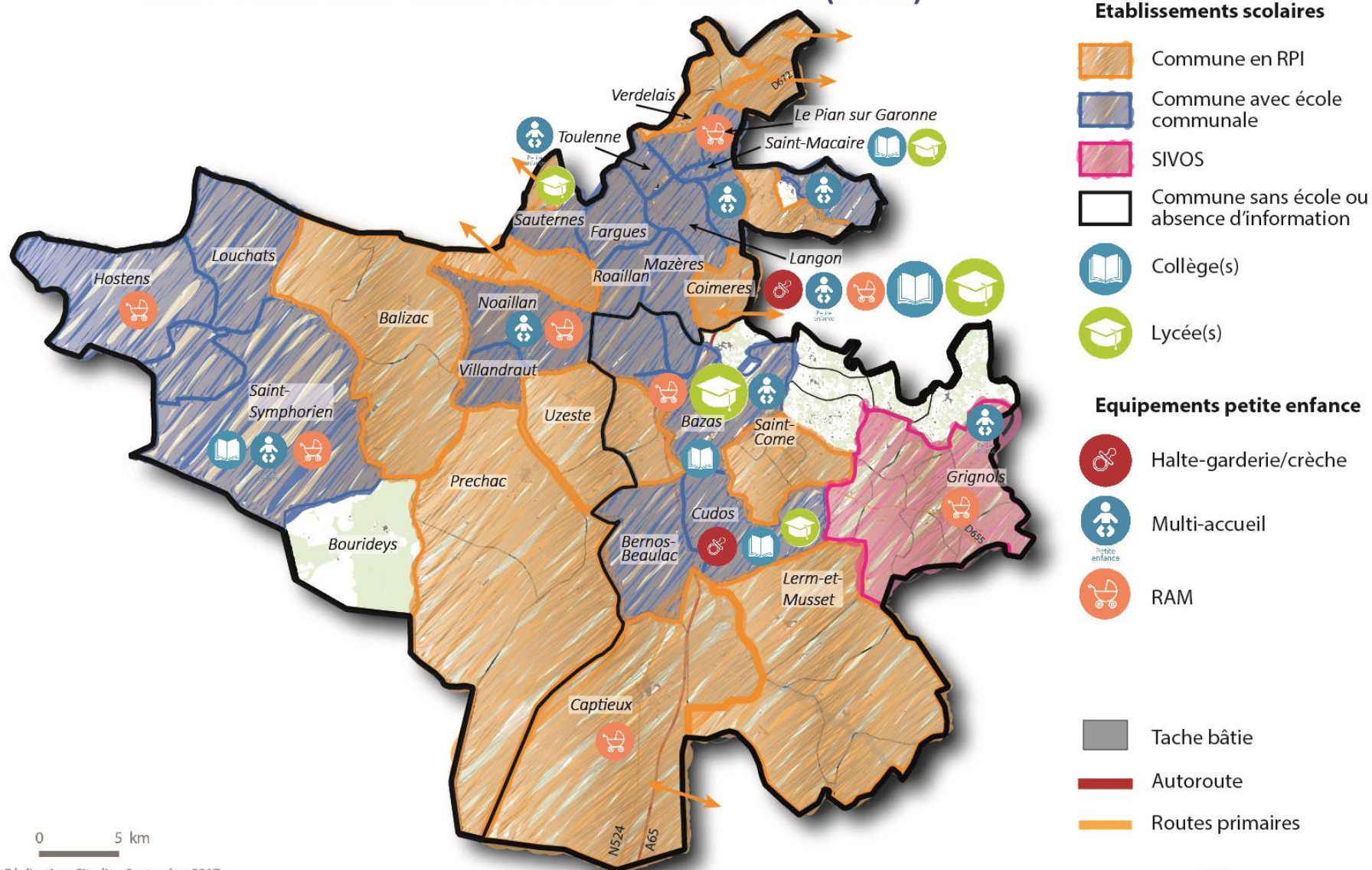
Sur l'ensemble des établissements scolaires (primaire, élémentaire) du Bazadais, 1 seule classe a été créée en 2018 sur un établissement primaire situé à Grignols.

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)



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

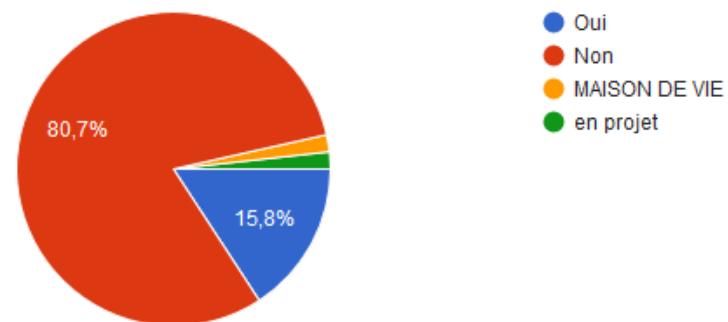
Avec 80% des communes ne disposant pas de structure d'accueil pour personnes âgées et plus de 60% des établissements dont la capacité est aujourd'hui atteinte, une attention particulière devra être portée à ce type d'établissement lors du développement futur.

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.

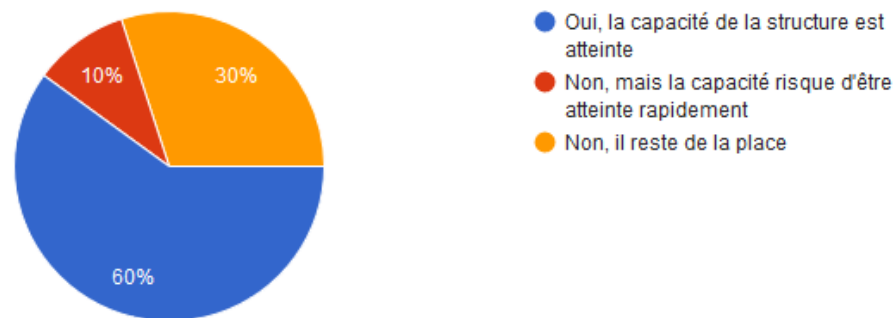
Votre commune propose-t-elle une structure d'accueil pour personnes âgées? (RPA, EHPAD, Maison de retraite, Maison de repos...)

57 réponses

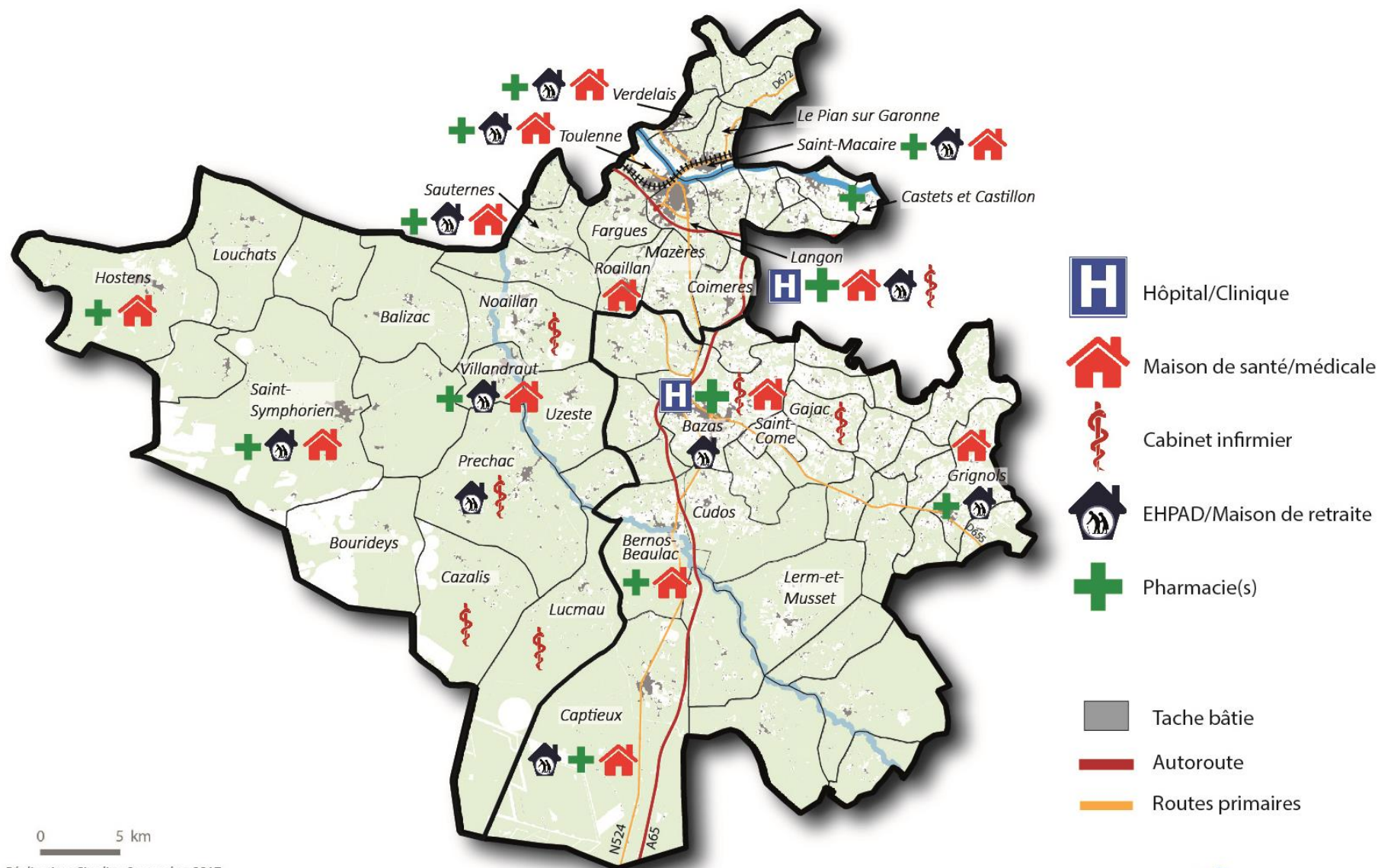


Si oui, cet établissement est-il saturé?

10 réponses



Répartition des équipements de santé sur le territoire (2017)



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

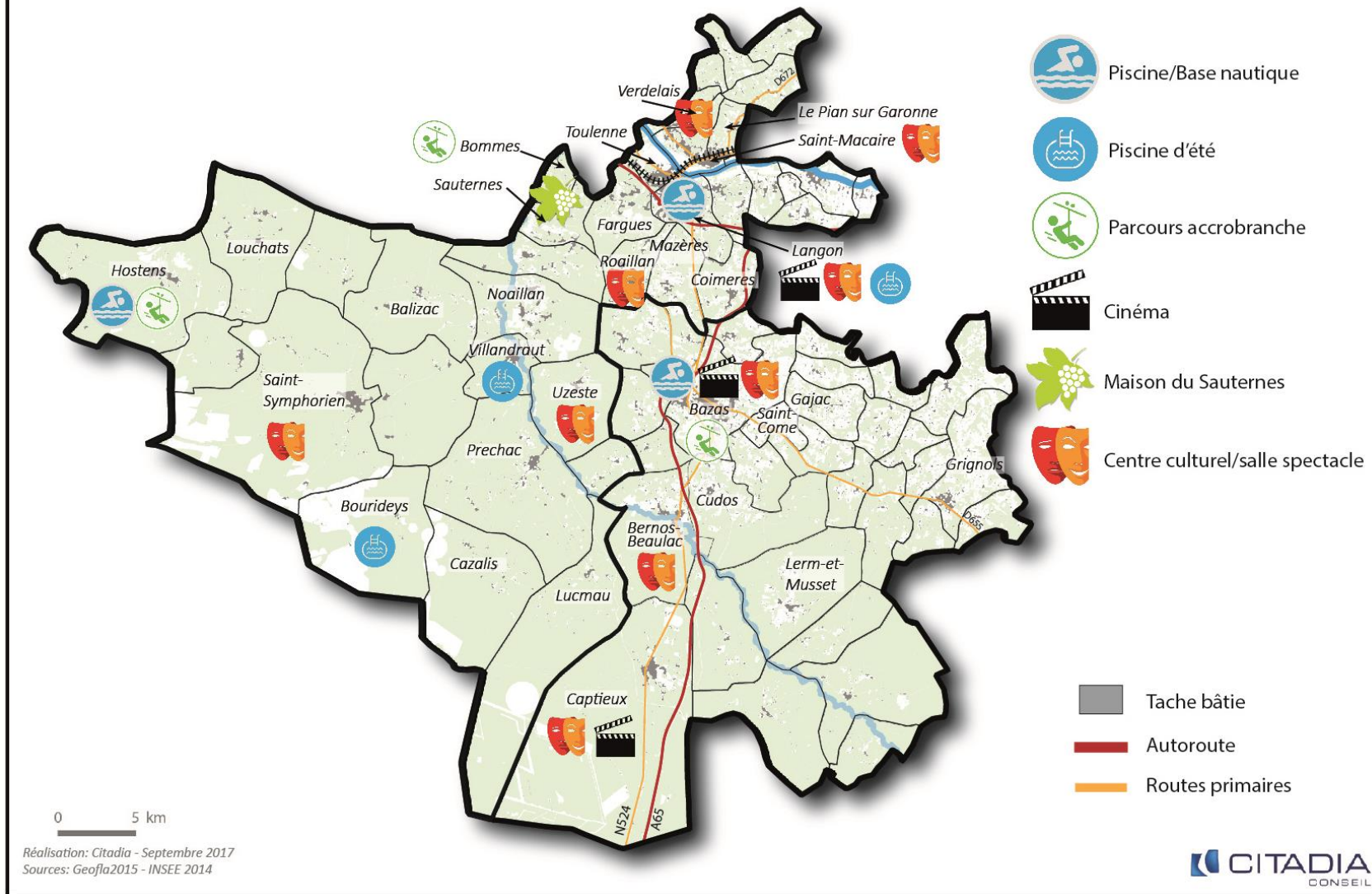


Villandraut – Piscine d'été



Domaine nature d'Hostens

Répartition des principaux équipements sport/culture (2017)



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

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

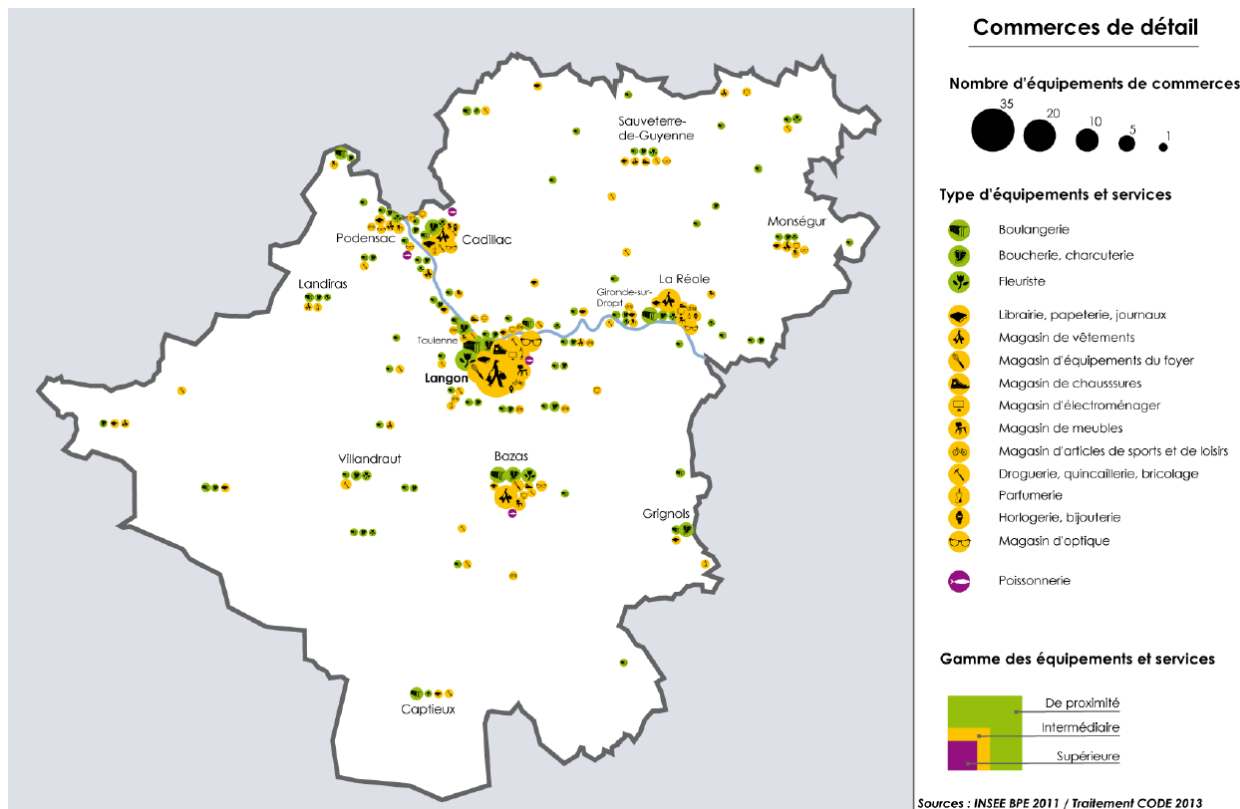
Les commerces du type intermédiaire (magasins d'équipements pour la personne et le ménage) sont, eux, concentrés sur les principaux pôles commerciaux et urbains du territoire avec une captation relativement importante (Langon/Bazas).

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



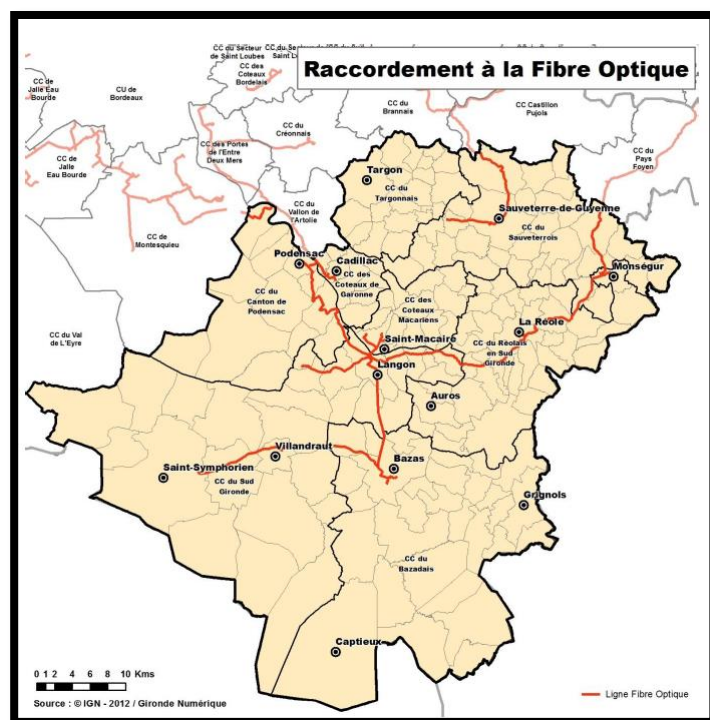
4.4 – La couverture numérique du territoire source indéniable d'attractivité

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.

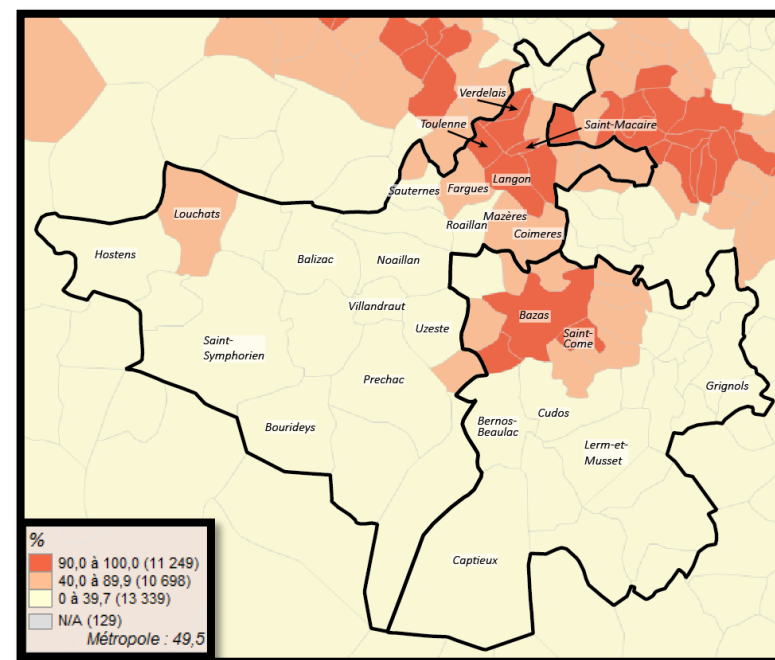
On observe qu'en juillet 2016, seules les communes situées au Nord des deux CdC ont accès à la 4G sur leur mobile. De plus, seulement 9 communes sur 68 sont couvertes à plus de 90% par la 4G.

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

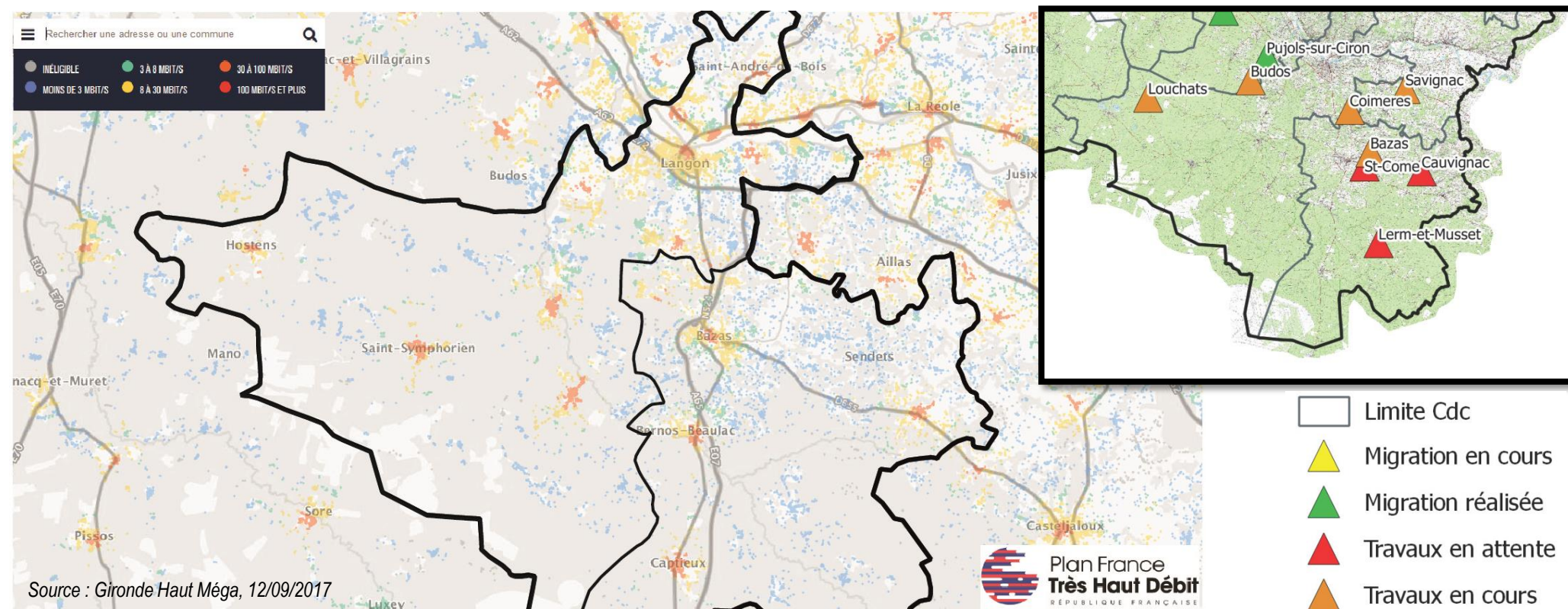


CARTE DE LA PART DE LA SURFACE COUVERTE EN 4G PAR L'OPERATEUR MIEUX-DISANT



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



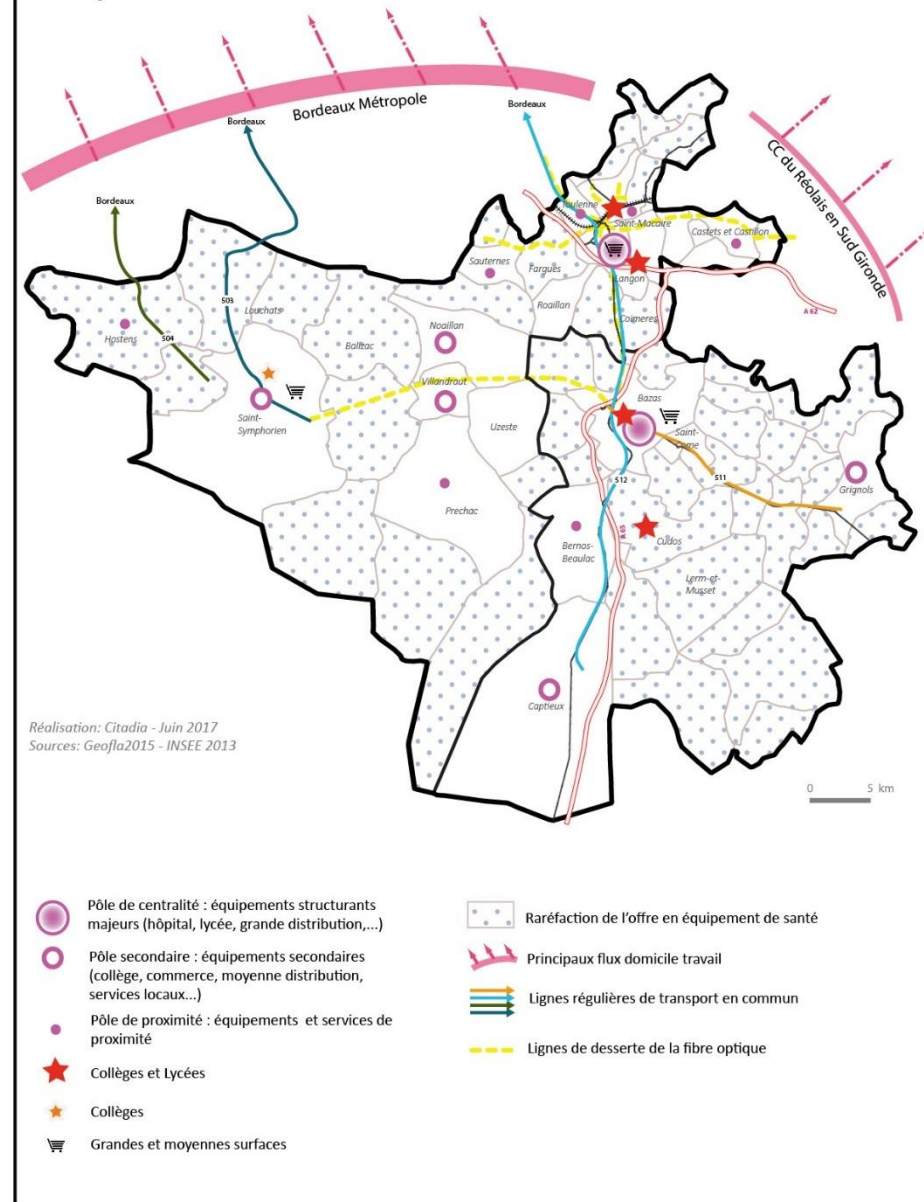
Le Gouvernement a décidé le déploiement du très haut débit (THD) sur l'ensemble du territoire français d'ici à 2022. Depuis fin 2016, 50 % de la population en bénéficie. Sur le département de la Gironde le plan Haut Méga se décompose en deux phases : celle du plan d'urgence pour les 39 communes au débit 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

Synthèse du fonctionnement territorial
PLUi de la CC du Sud Gironde et CC du Bazadais



Le fonctionnement territorial aux travers des services offerts

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



HABITAT



DÉPLACEMENTS



ÉCONOMIE



AGRICULTURE



ENVIRONNEMENT

Communauté de communes du **BAZADAIS**

PLUi

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

LIVRE I : RAPPORT DE PRESENTATION

1.1 DIAGNOSTIC

1.1.2. SYNTHESE PAR BASSIN DE VIE

CACHET & VISAS :

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Communautaire approuvant le projet de PLUi

Vers une territorialisation partagée des enjeux identifiés par bassin de proximité

Un certain nombre de constats découlant du diagnostic territorial, de l'EIE et des documents d'urbanisme supra-communaux permettent de définir une armature territoriale et d'illustrer une organisation interne propre au territoire (flux domicile/travail, maillage des équipements, regroupements scolaires, unités paysagères...). L'organisation d'ateliers le 18/10/2017 (salle Nougaro de Langon) en présence des élus des deux CdC a permis de territorialiser et de hiérarchiser les enjeux généraux et thématiques dégagés au sein du diagnostic.

L'objectif étant d'approfondir les réflexions identifiées à l'échelle intercommunale en regroupant les communes par bassin de proximité afin de mieux percevoir les différentes problématiques qui peuvent être plus spécifiques à ces ensembles de communes.

La pré-identification des bassins de proximité a été validée par l'ensemble des communes présentes. Ainsi, 6 bassins viennent renforcer l'attractivité des deux villes centres de Langon et Bazas.

On retrouve donc 3 bassins de proximité sur la CdC du Sud-Gironde :

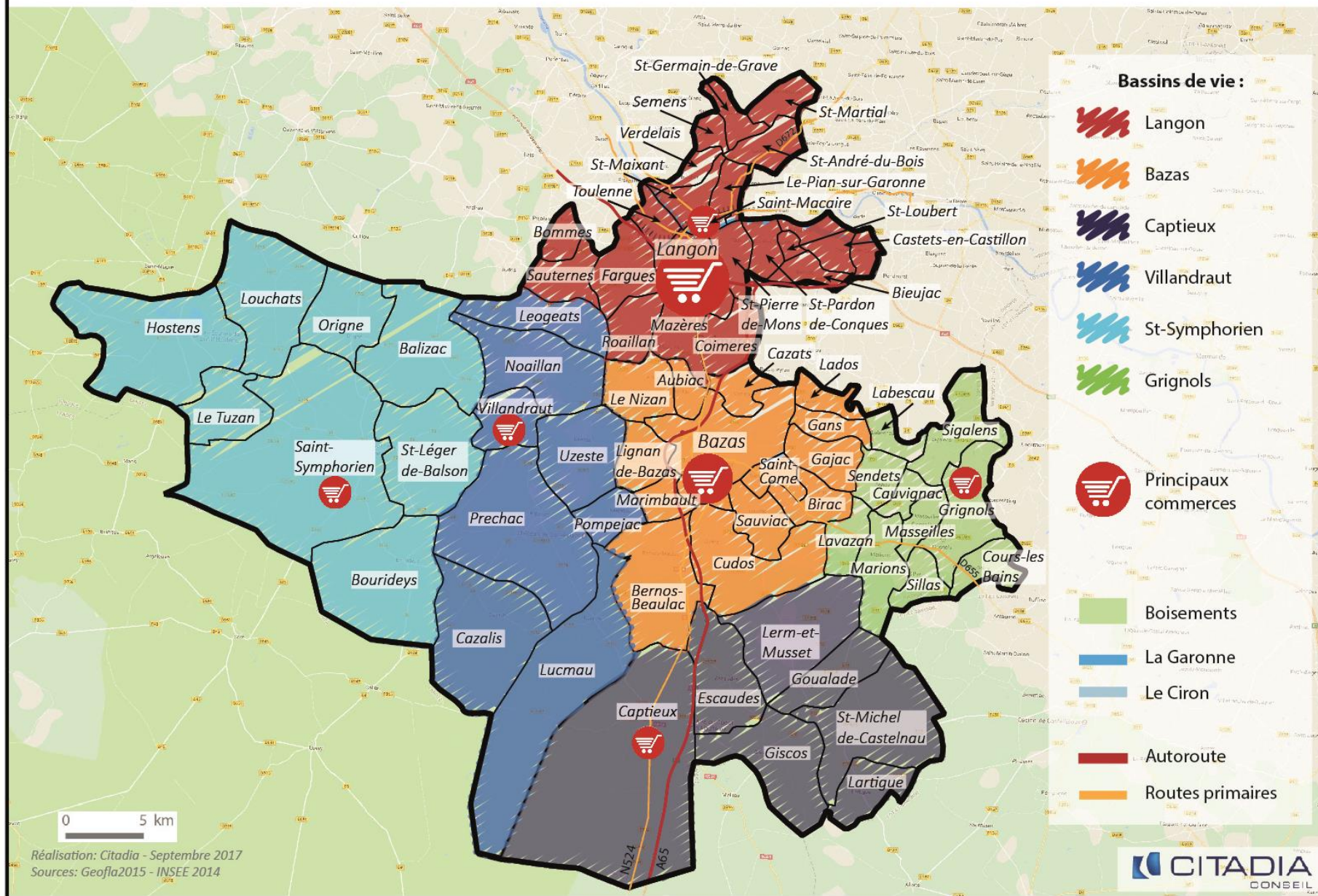
- **Langon** (St-Germain-de-Grave, St-Martial, Semens, St-André-du-Bois, St-Maixant, Le-Pian-sur-Garonne, Toulence, St-Macaire, St-Loubert, Castets-en-Castillon, Bieujac, St-Pardon-de-Conques, St-Pierre-de-Mons, Langon, Mazères, Coimères, Roaillan, Fargues, Sauternes, Bommès, Verdélais)
- **Villandraut** (Leogeats, Noaillan, Villandraut, Uzeste, Préchac, Cazalis, Lucmau, Pompéjac)
- **Saint-Symphorien** (Hostens, Louchats, Origne, Balizac, St-Symphorien, Le Tuzan, St-Léger-de-Balson, Bourideys)

Ainsi que 3 bassins de proximité sur la CdC du Bazadais :

- **Bazas** (Aubiac, Le Nizan, Lignan-de-Bazas, Bazas, Marimbault, Cazats, Lados, Gans, Gajac, Saint-Côme, Birac, Sauviac, Cudos, Bernos-Beaulac)
- **Grignols** (Labescau, Sigalens, Sendets, Cauvignac, Grignols, Masseilles, Lavazan, Marions, Sillas, Cours-les-Bains)
- **Captieux** (Captieux, Escaudes, Lerm-et-Musset, Goulade, Giscos, St-Michel-de-Castelnau, Lartigue)

La synthèse des échanges et la hiérarchisation des enjeux par bassin de proximité ont permis de préciser les problématiques rencontrées et les besoins identifiés sur ces sous territoires. Des pistes d'actions commencent à être esquissées.

Les principaux bassins de proximité du territoire



Le bassin de proximité de Grignols

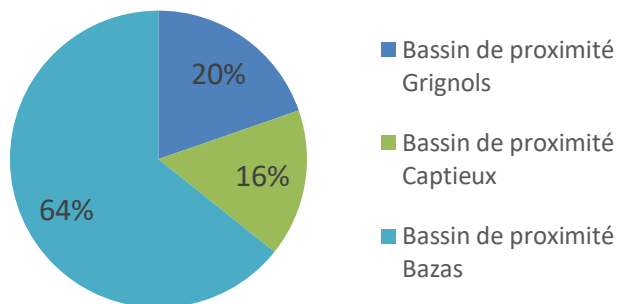
Le Parc de logements

L'évolution de la population



3 055 habitants en **2014**

6% de la population totale des 2 CdC



Répartition de la population de la CdC du Bazadais



1,21% de croissance moyenne annuelle entre **2009** et **2014**

0,63 d'indice de jeunesse

2,28 personnes par ménage en **2014**

Contre **2,29** en **2009**



+ 144 Nouveaux logements entre **2009** et **2014**

Soit **20 %** de la production de nouveaux logements sur le Bazadais

Et **6 %** de l'ensemble du territoire du Bazadais et Sud Gironde

Un taux de croissance annuel moyen de **1,9 %**
entre **2009** et **2014**,
Contre **1,5 %** entre **1999** et **2009**



72% de propriétaires
en **2014**

&

25% de locataires
en **2014**

Dont **2%** en location HLM

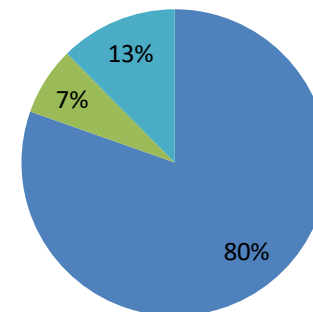


93%
Part des maisons individuelles
en **2014**



7%

Part des appartements
en **2014**



Part des résidences principales, secondaires et logements vacants en **2014**

- Part des rés. principales en 2014
- Part des Rés. secondaires en 2014
- Part des logements vacants en 2014

Le bassin de proximité de Grignols

Les caractéristiques économiques du bassin de proximité

701 emplois sur le bassin de vie en 2014
Soit **14%** des emplois du Bazadais

181 emplois supplémentaires depuis 1999

TAUX DE CROISSANCE ANNUEL MOYEN DE L'EMPLOI

1999-2009 : **2,04%**

2009-2014 : **1,97%**

0,65 indice de concentration de l'emploi en 2014
contre 0,62 en 2009

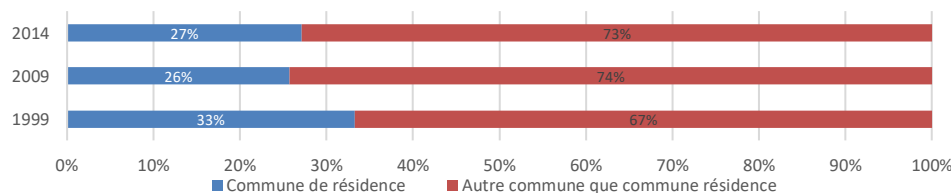
9 % Taux de chômage
en 2014

contre **8%** en 2009

Evolution de l'emploi par type d'activités

	Agriculture	Industrie	Construction	Commerce, Transports, Services divers	Adm publique, Enseignement, Santé, Act sociale
1999	25,38%	20,77%	6,92%	27,69%	19,23%
2009	16,61%	17,54%	7,08%	27,26%	31,52%
2014	16,45%	12,66%	9,32%	26,66%	34,90%

Lieu de travail des actifs entre 1999 et 2004



Les spécificités du bassin de proximité



- Un parc ancien de logements
- Une vacance marquée au sein du parc de la commune de Grignols et Cours-les-Bains notamment (>13%)



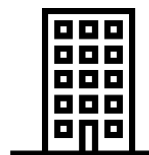
- Un profil plus familial sur certaines communes (>2,5 personnes/ménage)



- De nombreux emplois liés à l'agriculture et à la sylviculture



- 1 ligne de bus reliant Grignols à Bazas puis à Langon



- Une attirance vers le pôle de Casteljaloux hors CdC à l'Est
- 2 équipements petite enfance sur le sous bassin (RAM et multi-accueil à Grignols)
- 1 EHPAD et une maison de santé concentrés sur Grignols

- Peu d'équipements culturels et sportifs
- Une faible couverture numérique

Le bassin de proximité de Grignols

Les caractéristiques naturelles et paysagères

- Une mosaïque de paysages cultivés, pâturés et boisés, façonnée par les activités agricoles
- Des paysages de vallée encaissés (Lisos en particulier) porteurs d'une richesse et d'une diversité paysagère forte, offrant des vues remarquables
- Un habitat dispersé dominant un paysage rural peu impacté par l'urbanisation récente
- Patrimoine rural traditionnel diversifié qui agrmente les paysages : très nombreux séchoirs à tabac, granges en bois ou en brique, fours à pains, pigeonniers, chemins ruraux, églises dans les bourgs...
- Une grande densité de prairies associées à des vieux boisements linéaires, qui accueillent des cortèges faunistiques très riches



Les risques et ressources du bassin de proximité : entre usage et pression

- Un territoire agricole ayant un potentiel de développement pour la méthanisation (projet de méthaniseur à Lavazan) et un potentiel inexploité pour le développement de l'éolien
- Le Lisos et le Barthos en état écologique moyen dû à des pollutions d'origine agricole
- Un aléa fort lié au phénomène de retrait et gonflement des argiles dans la vallée du Lisos

3 captages / 2 STEP

(dont celle de Grignols à agrandir)

- Une eau potable prélevée dans des nappes souterraines (Eocène et Oligocène) ne se rechargeant pas suffisamment pour les quantités nécessaires à la population
- De fortes pertes en ligne pour la distribution d'eau potable et un risque de pollution au Chlorure de Vinyle Monomère lié à des réseaux anciens

Le bassin de proximité de Grignols

Le **maintien de l'équilibre générationnel** apparaît comme une priorité pour le bassin de proximité de Grignols. Cet enjeu est associé à une **diversification et une poursuite de l'offre de logements** dans le but d'attirer une population au profil familial en proposant différents produits (offre locative et accession à la propriété mais aussi petits logements du T2 au T4).

Cependant, on s'aperçoit de plus en plus que pour attirer ces profils, il est essentiel que ces familles puissent retrouver sur le territoire des services indispensables et notamment **une offre numérique de qualité**, critère vital aujourd'hui dans l'implantation des jeunes ménages. Si le déploiement de cette offre est en cours sur le territoire, il semble nécessaire de mentionner cet enjeu afin de définir une répartition homogène sur l'ensemble des communes du bassin.

Pour renforcer l'attractivité et notamment de la ville centre, Grignols, la **résorption de la vacance et la réhabilitation de logements anciens** semblent indissociables. Des outils pouvant palier ce phénomène devront être identifiés et devront trouver une traduction réglementaire au sein du document d'urbanisme.

Ce problème rencontré dans le centre-bourg de Grignols est principalement dû à la mise à disposition de logements qui ne sont plus adaptés à la population (grands logements, logements à étage...) et donc qui n'attirent pas de propriétaires ou de locataires. Il semble donc aussi nécessaire de travailler sur la restructuration de ces logements pour permettre une meilleure organisation et donc optimisation des habitations existantes en centre-bourg. Par ailleurs, concernant cette thématique du logement, deux projets sont en cours d'étude sur la commune de Grignols pour développer un logement d'urgence et un logement pour accueillir les jeunes apprentis venant effectuer un stage ou travailler au sein d'une entreprise du territoire.

Le maintien de l'armature territoriale des bassins de vie de Langon et Bazas apparaît comme une composante essentielle au maintien des bassins de proximité et participent à la cohérence du territoire. Ces deux bassins d'emplois permettent aux communes alentours d'« exister » et de maintenir les équipements et services publics présents comme la poste, les maisons de santé ou les regroupements scolaires.

Le maintien de l'emploi, à l'échelle des bassins de proximité participe aussi au dynamisme et il est important de conserver sur le bassin de Grignols, les équipements de santé, l'activité paramédicale, l'ensemble des exploitations sylvicoles et de l'industrie du bois en général ainsi que l'artisanat qui sont des vecteurs importants de l'économie locale.

La protection du réseau hydrographique, des milieux humides et de la végétation associés aux cours d'eau (le Lisos) ainsi que leur valorisation et leur entretien est un enjeu sur les 10 communes du bassin de proximité. Plus globalement, c'est la **préservation des formations naturelles et du patrimoine architectural, urbain et paysager** y compris le petit patrimoine qui est un enjeu sur ce bassin de proximité. Cependant, le souhait des communes résonne plus dans la préservation de l'existant sans contraintes supplémentaires qui viendraient à l'encontre du développement notamment pour ce qui concerne l'activité agricole. Cette composante de préservation et de mise en valeur participe à la qualité de vie et à l'attractivité du territoire notamment touristique. Les chemins de randonnées, principale activité touristique autour de Grignols, doivent être maintenus et certains réouverts mais doivent surtout s'inscrire dans une démarche plus globale de mise en relation à l'échelle du Sud du département.

Le bassin de proximité de Captieux

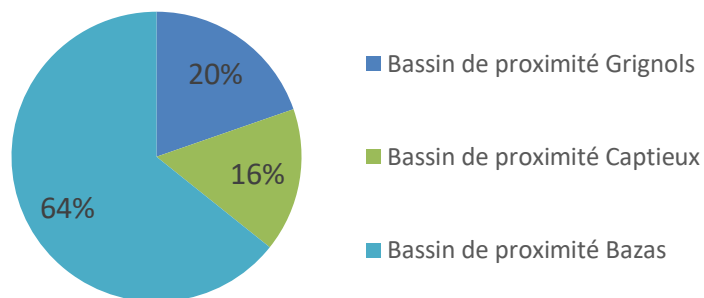
Le Parc de logements

L'évolution de la population



2 490 habitants en 2014

5% de la population totale des 2 CdC



Répartition de la population de la CdC du Bazadais



-0,87% de croissance moyenne annuelle entre 2009 et 2014

0,51 d'indice de jeunesse

2,09 personnes par ménage en 2014

Contre **2,18** en 2009



+ 68 Nouveaux logements entre 2009 et 2014

Soit **19 %** de la production de nouveaux logements sur le Bazadais

Et **6 %** de l'ensemble du territoire du Bazadais et Sud Gironde

Un taux de croissance annuel moyen de **1,5 %** entre 2009 et 2014,
Contre **1,7 %** entre 1999 et 2009



67% de propriétaires en 2014



31% de locataires en 2014

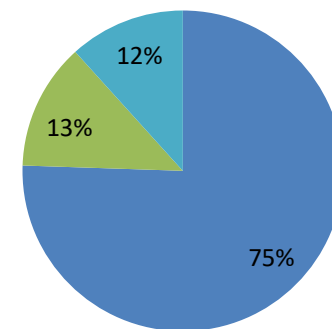
Dont **5%** en location HLM



92%
Part des maisons individuelles en 2014



7%
Part des appartements en 2014



Part des résidences principales, secondaires et logements vacants en 2014

- Part des rés. principales en 2014
- Part des Rés. secondaires en 2014
- Part des logements vacants en 2014

Le bassin de proximité de Captieux

Les caractéristiques économiques du bassin de proximité

651 emplois sur le bassin de proximité en 2014
Soit **13%** des emplois du Bazadais

- **146** emplois depuis 1999

TAUX DE CROISSANCE ANNUEL MOYEN DE L'EMPLOI

1999-2009 : **0,13%**

2009-2014 : **-4,21%**

10 % Taux de chômage en **2014**

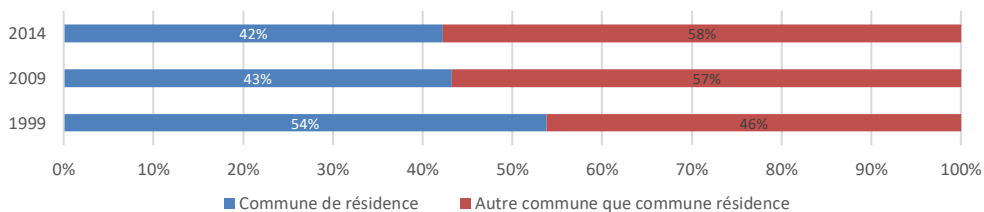
contre **7%** en **2009**

0,82 indice de concentration de l'emploi en **2014**
contre **0,80** en **2009**

Evolution de l'emploi par type d'activités

	Agriculture	Industrie	Construction	Commerce, Transports, Services divers	Adm publique, Enseignement, Santé, Act sociale
1999	24,09%	26,10%	8,03%	21,08%	20,70%
2009	11,50%	20,18%	11,55%	23,32%	33,45%
2014	9,17%	10,96%	9,13%	22,87%	47,87%

Lieu de travail des actifs entre 1999 et 2004



Les spécificités du bassin de proximité



- Un parc ancien de logements
- Une vacance élevée et notamment au sein du parc de la commune centre de Captieux (>13%)



- Une économie sylvicole importante avec plusieurs scieries/entreprises pourvoyeuses d'emplois



- 1 ligne de bus reliant Captieux à Bazas puis à Langon
- 1 échangeur autoroutier Bordeaux/Toulouse (A65)



- 1 équipement petite enfance sur le sous bassin (RAM à Captieux)
- 1 EHPAD



- Des équipements culturels et de santé exclusivement concentrés sur Captieux
- Un site d'hébergement insolite et 3 boucles de randonnées pédestres identifiés
- 6 communes membres du PNR
- Une faible couverture numérique

Le bassin de proximité de Captieux

Les caractéristiques naturelles et paysagères

- Des paysages et un cadre de vie façonnés par la dynamique sylvicole, marqués par des motifs singuliers hérités de l'histoire des landes de Gascogne : l'airial, mais aussi le patrimoine lié aux prairies
- La vallée emblématique du Ciron : un paysage naturel remarquable préservé
- Un habitat dispersé (hameaux, airiaux), des bourgs aérés, souvent caractérisés par un patrimoine bâti ancien de qualité
- Une biodiversité remarquable portée principalement par le réseau hydrographique et les milieux qui lui sont liés (forêt galerie, landes humides, etc.) et le centre de tir de Captieux



Les risques et ressources du bassin de proximité : entre usage et pression

- Une omniprésence de la forêt qui entraîne une volonté de développer la filière bois énergie ...
- ... mais qui induit également un risque incendie moyen à prendre en compte pour le développement urbain
- Une forte présence de l'eau : Ciron, Barthos et Gouaneyre qui engendre des sensibilités aux inondations, aux remontées de nappes et aux érosions de berges

4 captages / 2 STEP

- Une eau potable prélevée dans une nappe souterraine (Eocène) se rechargeant globalement suffisamment mais à surveiller sur Lerm-et-Musset

Le bassin de proximité de Captieux

L'enjeu du **déploiement de l'offre numérique** apparaît comme un enjeu prioritaire pour le bassin de proximité de Captieux. Actuellement, Captieux, Saint Michel de Castelnau et Escaudes sont desservis par la fibre. Cependant, les bâtiments des communes sont reliés par des réseaux de cuivre qui présentent des débits bien plus faibles que celui de la fibre. Sans connexion directe à la fibre, le territoire possède un débit qu'il qualifie de lent (difficulté à envoyer des e-mails), même si l'arrivée de la fibre sur le territoire a amélioré le débit du réseau en général. Il est indispensable d'améliorer la situation sur le territoire sachant que le déploiement de l'offre numérique permettra d'engendrer tous les autres enjeux, notamment le développement économique.

Le maintien de l'emploi, principalement les exploitations sylvicoles et l'industrie du bois en général ainsi que l'artisanat, est un vecteur important de l'économie locale et participe à l'attractivité du territoire. Cet enjeu est indissociable du **maintien de l'armature territoriale** car la plupart des emplois mais aussi des équipements (écoles, postes, services publics) du bassin de proximité se concentrent à Captieux et permettent aux communes alentours d'« exister ».

Le maintien de l'emploi doit aller de pair avec la **diversification des logements** sur le territoire. En effet, les collectivités expriment un besoin de logements locatifs, qui, actuellement « absents » du territoire, ne permet pas de « turn over » pour les besoins ponctuels en emploi sur le territoire. Un besoin de logements plus petit de type T2 et T3 a également été manifesté afin d'accueillir des jeunes, de jeunes familles ou bien des personnes se séparant de leur logement plus grand (suite à un divorce par exemple). Cet enjeu est associé à la **résorption de la vacance et la réhabilitation de logements anciens** car les nouveaux logements, plus petits, seront plus facilement réalisés en centre bourg, sur des logements anciens et vacants actuellement.

Une des volontés des collectivités du bassin de proximité est de **développer le tourisme vert**, aujourd'hui insuffisamment exploité. Le développement de cette filière devra se faire autour des richesses patrimoniales du territoire (lac de Taste, Captieux, les métiers à ferrer, les airials, les bords du Ciron, les chênes centenaires encore présents au sein de la forêt de production, etc..). Pour permettre cette activité, les collectivités du bassin de Captieux souhaitent inscrire la **préservation du patrimoine naturel et paysager** comme un enjeu majeur du territoire.

Compte tenu de la naturalité du territoire, la **préservation et la sécurisation des personnes et des biens face aux différents risques**, notamment incendie et tempête qui sont essentiellement liés à la forêt de production, apparaît être un enjeu important à prendre en compte sur ce bassin de vie, notamment au regard du possible développement urbain.

Enfin, les infrastructures de déplacements importantes (autoroute et LGV) ont/risquent d'entraîner sur le territoire des délaissés naturels, petites parcelles, parfois difficilement accessibles et donc exploitables. Ainsi les collectivités souhaitent investir ces délaissés pour le **développement des énergies renouvelables en cohérence avec le gisement local**. Il s'agit notamment de développer la production d'électricité via la mise en place de panneaux photovoltaïques (parc et toiture).

Le bassin de proximité de Bazas

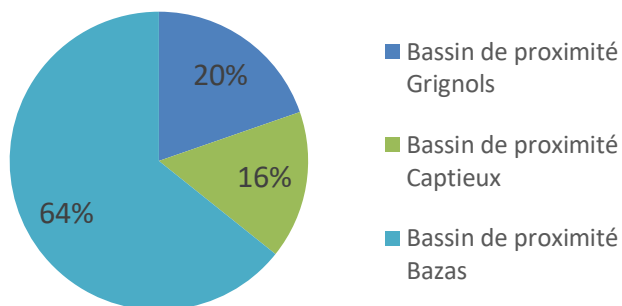
Le Parc de logements

L'évolution de la population



9 974 habitants en 2014

19% de la population totale des 2 CdC



Répartition de la population de la CdC du Bazadais



0,72% de croissance moyenne annuelle entre 2009 et 2014

0,80 d'indice de jeunesse

2,22 personnes par ménage en 2014

Contre **2,27** en 2009



+ 372 Nouveaux logements entre 2009 et 2014

Soit **62 %** de la production de nouveaux logements sur le Bazadais

Et **19 %** de l'ensemble du territoire du Bazadais et Sud Gironde

Un taux de croissance annuel moyen de **1,5 %** entre 2009 et 2014,
Contre **1,7 %** entre 1999 et 2009



64% de propriétaires en 2014

&

33% de locataires en 2014

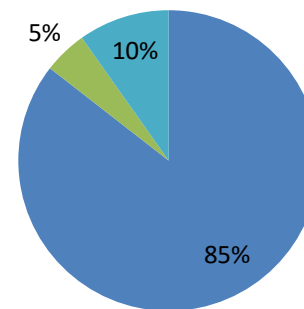
Dont **4%** en location HLM



83%
Part des maisons individuelles en 2014



16%
Part des appartements en 2014



Part des résidences principales, secondaires et logements vacants en 2014

- Part des rés. principales en 2014
- Part des Rés. secondaires en 2014
- Part des logements vacants en 2014

Le bassin de proximité de Bazas

Les caractéristiques économiques du bassin de proximité

3674 emplois sur le bassin de vie en 2014
Soit **73%** des emplois du Bazadais

460 emplois supplémentaires depuis 1999

TAUX DE CROISSANCE ANNUEL MOYEN DE L'EMPLOI

1999-2009 : **1,55%**

2009-2014 : **-0,40%**

10 % Taux de chômage en **2014**

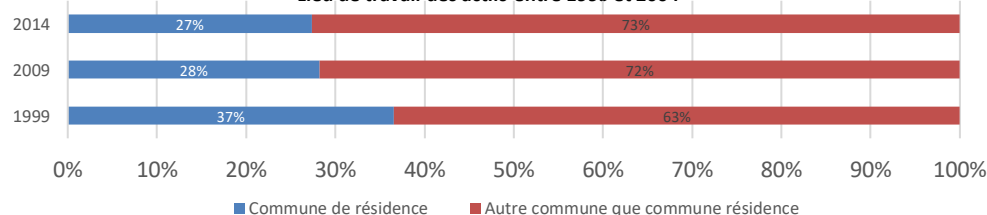
contre **8%** en **2009**

0,90 indice de concentration de l'emploi en **2014**
contre **0,88** en **2009**

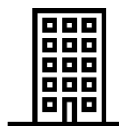
Evolution de l'emploi par type d'activités

	Agriculture	Industrie	Construction	Commerce, Transports, Services divers	Adm publique, Enseignement, Santé, Act sociale
1999	8,21%	24,67%	7,09%	28,78%	31,24%
2009	6,58%	27,96%	7,87%	28,27%	29,33%
2014	4,64%	22,52%	7,64%	29,76%	35,45%

Lieu de travail des actifs entre 1999 et 2004



Les spécificités du bassin de proximité



- Une concentration des équipements culturels, sportifs et de santé sur Bazas



- 2 collèges et 2 lycées d'enseignement général à Bazas et Cudos



- 1 lycée d'enseignement technologique agricole et forestier + 1 lycée professionnel + 1 centre régional de formation forestière à Bazas



- L'industrie, l'agriculture/sylviculture et les activités agroalimentaires (abattoir), comme moteur de l'économie



- Une offre commerciale variée sur la commune de Bazas



- Le label IGP « race de Bazas »
- Un tourisme qui s'appuie sur des sites patrimoniaux et naturels de qualité (cité de Bazas, lac de la Prade...)
- 1 échangeur autoroutier Bordeaux/Toulouse (A65)

Le bassin de proximité de Bazas

Les caractéristiques naturelles et paysagères

- Une mosaïque de paysages cultivés, pâturés et boisés, façonnée par les activités agricoles
- Un territoire très vallonné, sillonné par des vallées boisées resserrées, porteuses d'aménités paysagères (le Beuve en particulier)
- Des bourgs implantés en hauteur dont les silhouettes patrimoniales marquent les paysages (Bazas, Birac, Gans, Gajac...)
- Des extensions urbaines récentes qui tendent à banaliser les paysages en périphérie des bourgs proches du pôle de Bazas,
- Un patrimoine bâti remarquable marqué par la ville historique de Bazas, de nombreux châteaux (Nizan, Birac, Cudos, Sauviac, Bazas..) et une densité d'édifices religieux
- Une grande densité de prairies associées à des vieux boisements linéaires, qui accueillent des cortèges faunistiques très riches



Les risques et ressources du bassin de proximité : entre usage et pression

- Une forte présence de l'eau : Ciron sur Bernos-Beaulac et Beuve au nord, qui entraîne une sensibilité du territoire aux risques liés à l'eau (inondation, remontées de nappe, érosion des berges, aléa retrait et gonflement des argiles - seulement dans la vallée du Beuve)

7 captages / 4 STEP

- Une eau potable prélevée dans des nappes souterraines (Eocène et Oligocène) ne se rechargeant pas suffisamment pour les quantités nécessaires aux habitants
- Des pollutions d'origine agricole observées dans certains captages d'eau potable
- Des problèmes d'infiltration pour certains l'assainissement autonome compte tenu de la nature argileuse des sols

Le bassin de proximité de Bazas

Plusieurs enjeux prioritaires ont été relevés sur le bassin de Bazas.

En premier lieu **le développement des emplois** apparaît comme un préalable à tout autre développement (démographique, résidentiel, équipements). Cela passe notamment par le soutien aux activités fragilisées (industries, agriculture/sylviculture, activités agroalimentaire, etc.) mais aussi par le maintien des exploitations agricoles qui est identifié comme une priorité pour les communes au caractère plus rural. Il est relevé la nécessité de maintenir le foncier et notamment les terres les plus riches sur le plan agronomique (terres irriguées ou irrigables, terres mécanisables).

Le maintien et le développement des emplois pourra passer également par le développement du tourisme et notamment du tourisme vert, (activités de loisirs, diversité des hébergements, sentiers de randonnées, etc.) en s'appuyant sur les structures et éléments touristiques existants (cité de Bazas, camping, Lac de La Prade, Le Ciron, cathédrale, églises, chapelle, etc.). Le développement touristique pourrait également passer par la création éventuelle d'un Pays d'Art et d'Histoire à l'image des discussions engagées sur le Réolais.

Le **développement de l'offre numérique**, tant au sein de la sphère privée que de la sphère professionnelle, apparaît également comme un enjeu majeur dans le développement territorial du Bazadais, comme à l'échelle du PLUi. Les élus constatent le développement de la dématérialisation dans de nombreux domaines et, en parallèle, une couverture des territoires ruraux qui reste relativement faible, ce qui pose de réelles questions pour l'avenir des campagnes.

Le développement du territoire passera aussi par **le maintien du cadre patrimonial, environnemental et paysager**. Le Bazadais dispose de nombreux atouts qu'il est impératif de mettre en valeur. On peut citer entre autres la préservation des silhouettes des villages ruraux, des cônes de vues sur la cité de Bazas, des sentiers de randonnées, de la vallée du Ciron et ses milieux associés, du patrimoine architectural, etc. **La réhabilitation du patrimoine bâti ancien traditionnel** est un enjeu majeur à prendre en compte.

Aussi, deux enjeux paraissent, pour les élus du bassin de Bazas, importants et très liés. Le **développement de l'armature territoriale** et notamment du réseau d'équipements, services et commerces permettra à terme le **maintien de l'équilibre intergénérationnel du territoire** et vice-versa.

Dans le cadre du PLUi et dans un contexte de réduction du budget des collectivités, **le développement urbain**, qu'il soit à vocation résidentielle, économique, touristique devra se faire **en adéquation avec la présence des réseaux sur l'ensemble des bassins de vie** (eau, électricité, voirie, défense incendie, etc.). Ce sera l'un des critères majeurs à prendre en compte lors de la définition des futurs secteurs de développement urbain.

Enfin, **la question des mobilités** sera également à prendre en compte dans les réflexions sur le PLUi. Il est indéniable que les mobilités entrées/sorties du territoire sont aujourd'hui importantes. Afin de prendre en compte les besoins des habitants, et notamment des populations souvent peu motorisées (jeunes, personnes âgées, personnes en situation de précarité,...), il conviendra de réfléchir au développement des solutions alternatives au véhicule individuel et au développement des modes doux.

Cela pourra participer également, à terme, à améliorer le cadre de vie des habitants.



HABITAT



DÉPLACEMENTS



ÉCONOMIE



AGRICULTURE



ENVIRONNEMENT

Communauté de communes du BAZADAIS

PLUi

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

LIVRE I : RAPPORT DE PRESENTATION

1.1 DIAGNOSTIC

1.1.3. DIAGNOSTIC AGRICOLE

Diagnostic réalisé par la Chambre d'Agriculture de la Gironde

CACHET & VISAS :

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Communautaire approuvant le projet de PLUi

Table des matières

Introduction	1
I. Présentation du l'étude	2
A. Méthodologie	2
1. Données statistiques	2
2. Réalisation des enquêtes	3
B. Localisation du territoire d'études	5
C. Occupation du sol du territoire	6
II. Présentation et évolution de l'agriculture sur le territoire	7
A. Evolution du nombre d'exploitations	7
B. Evolution de la SAU.....	8
C. Evolution des productions	9
1. Surfaces toujours en herbe et élevage.....	9
2. Terres labourables	10
3. Vignes.....	11
D. Etat des lieux de l'agriculture actuelle.....	12
1. Occupation du sol agricole	12
2. Orientation technico-économique des exploitations.....	13
3. Localisation des exploitations agricoles	14
III. Résultats de l'enquête agricole.....	16
A. Réponses au questionnaire	16
B. Exploitants agricoles	19
1. Profil des exploitants	19
2. Succession	19
C. Exploitations agricoles	21
1. Productions des exploitations	21
2. Structure des exploitations	23
3. Matériel agricole	24
4. Insertion des exploitations dans la communauté de communes	25
D. Environnement.....	27
1. Contraintes et réglementations environnementales	27
2. Cours d'eau	27
3. Irrigation.....	27
4. Limitation de la consommation des ressources.....	28
5. Limitation de la consommation énergétique	28
E. Projets et difficultés.....	29
1. Projets.....	29
2. Difficultés	32
Conclusion	33

Table des illustrations

Figure 1 : Utilisation des données.....	4
Figure 2 : Localisation du territoire d'étude	5
Figure 3 : Occupation du sol générale (source : Corine Land Cover 2012)	6
Figure 4 : Evolution du nombre d'exploitations sur la période 1970 - 2010 (sources : RGA 1970 - 2010)	7
Figure 5 : Evolution du nombre de sièges d'exploitation par commune	7
Figure 6 : Evolution de la SAU sur la période 1970-2010 (sources : RGA de 1970 à 2010).....	8
Figure 7 : Evolution de la SAU moyenne par exploitation sur la période 1970-2010 (sources : RGA 1970 à 2010)	8
Figure 8 : Evolution des surfaces de productions sur la période 1970 - 2010 (sources : RGA 1970 à 2010)	9
Figure 9 : Evolution de la STH sur la période 1970 - 2010 (sources : RGA de 1970 à 2010)	9
Figure 10 : Evolution de la surface de terres labourables sur la période 1970 - 2010 (sources : RGA de 1970 à 2010)	10
Figure 11 : Evolution des terres labourables par commune de 1970 à 2010	10
Figure 12 : Evolution des surfaces en vignes sur la période 1970 - 2010 (sources : RGA 1970 à 2010) ..	11
Figure 13 : Occupation du sol agricole	12
Figure 14 : Répartition des exploitations suivant leur orientation technico-économique	14
Figure 15 : Réponses au questionnaire par communes	16
Figure 16 : Surfaces enquêtées.....	17
Figure 17 : Succession des exploitants interrogés.....	19
Figure 18 : Succession suivant les productions	20
Figure 19 : Occupation du sol enquêtée.....	21
Figure 20 : Signes de qualité des exploitations	23
Figure 21 : SAU des exploitations.....	23
Figure 22 : Types de contrats des terres agricoles.....	24
Figure 23 : Equipements spécifiques des exploitations.....	24
Figure 24 : Modes de commercialisation en fonction des productions	26
Figure 25 : Activités d'agritourisme présentes sur les exploitations	26
Figure 26 : Raisons d'extension foncière.....	29
Figure 27 : Types de projets de construction.....	29
Figure 28 : Localisation des projets de bâtiments.....	30
Figure 29 : Projets et créations de nouvelles activités des exploitations	31
Figure 30 : Difficultés des exploitations.....	32
Tableau 1 : Production principale des exploitations agricoles (source : Chambre d'Agriculture de la Gironde, 2017).....	13
Tableau 2 : Orientation technico-économique des exploitations enquêtées.....	18
Tableau 3 : Année d'installation des exploitations enquêtées	19
Tableau 4 : Productions des exploitations enquêtées.....	21
Tableau 5: Cheptel des élevages bovins	22
Tableau 6 : Classes de SAU des exploitations	24
Tableau 7 : Modes de commercialisation utilisés	25
Tableau 8 : Surfaces d'extension foncière	29

Introduction

La communauté de communes du Bazadais, située au sud du département de la Gironde et limitrophe des départements des Landes et du Lot-et-Garonne, est composée de 31 communes.

La communauté de communes du Sud Gironde souhaite alors mettre en place un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), afin d'avoir une politique de développement commune sur l'ensemble du territoire.

Ce diagnostic agricole est réalisé dans le cadre de la mise en place d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) sur ce territoire. Il a pour objectifs de faire un état des lieux de l'agriculture sur la communauté de communes, mais aussi de définir les projets des agriculteurs, afin de les prendre au mieux en compte lors de l'élaboration du PLUi.

Afin de réaliser ce diagnostic, plusieurs types de données ont été utilisés, des données agricoles existantes, permettant de faire un état des lieux général de l'agriculture, et des données issues d'une enquête agricole, permettant d'avoir des informations plus ciblées.

Ce rapport présente tout d'abord la méthode utilisée lors de ce diagnostic agricole. Les évolutions de l'agriculture sur le territoire ayant permis d'aboutir à l'agriculture actuelle sont ensuite étudiées. Puis, les résultats des enquêtes, abordant les pratiques agricoles, ainsi que les projets et difficultés des exploitants, sont traités.

I. Présentation de l'étude

A. Méthodologie

La communauté de communes du Bazadais souhaite élaborer un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi). Ce document d'urbanisme, réalisé à l'échelle de l'intercommunalité a pour objectif la mise en place d'une politique de développement pour l'ensemble du territoire. L'élaboration de ce document se compose de 4 phases : une première phase de diagnostic, puis la définition d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), suivi d'une traduction réglementaire et enfin de l'approbation du document d'urbanisme.

Cette étude s'insère dans la phase de diagnostic et concerne plus particulièrement l'agriculture du territoire. Elle a pour but de faire un état des lieux de l'agriculture, ainsi que d'identifier les enjeux principaux, afin que celle-ci soit mieux prise en compte lors de l'élaboration du PLUi.

Afin de réaliser ce diagnostic agricole, diverses données ont été utilisées. Tout d'abord des données permettant de faire un état des lieux général de l'agriculture ont été mobilisées. Puis, des enquêtes ont été réalisées auprès des agriculteurs du territoire, donnant des informations plus précises sur les pratiques agricoles mises en place, sur les difficultés auxquelles font face les exploitants, ainsi que leurs projets.

1. Données statistiques

Des **données cartographiques** sur l'occupation générale du sol sont disponibles, notamment celles issues du programme européen **Corine Land Cover**, ayant pour objectif de cartographier l'occupation du sol à partir de photo-interprétations. Ces données permettent donc de connaître l'occupation du sol générale d'un territoire, mais il faut noter que seules les surfaces supérieures à 25 ha sont prises en compte et l'échelle de travail est le 1/100 000. Elles donnent donc une vision globale de l'occupation du sol, mais ne sont pas assez précises pour une utilisation à la commune.

Des données cartographiques sur l'occupation des sols agricoles ont également été utilisées, elles proviennent des déclarations des agriculteurs :

- Lors de leur demande d'aides à la PAC, les ilots et la culture qui y est majoritairement présente sont alors recensés afin de former le **Registre Parcellaire Graphique (RPG)**. *Il faut noter que seule la culture majoritaire de l'ilot et non la culture de chaque parcelle est renseignée pour le RPG utilisé dans cette étude.*
- Au **casier viticole informatisé (CVI)**, où toutes les exploitations viticoles doivent être enregistrées et avoir déclaré leur parcellaire (concerne peu d'exploitants sur la communauté de communes).

L'assemblage de ces deux données cartographiques permet donc d'avoir le parcellaire déclaré par les exploitants. Cependant, elles ne prennent pas en compte les parcelles non viticoles qui ne sont pas déclarées à la PAC, ce qui est le cas pour les élevages équinés notamment. C'est pourquoi, certaines parcelles identifiables à partir de photo-interprétation, ainsi que le parcellaire recueilli lors d'entretiens individuels avec les agriculteurs ont été ajoutés au parcellaire agricole de la communauté de communes.

Des données statistiques concernant les exploitations agricoles sont disponibles à partir du **Recensement Général Agricole (RGA)**. Elles sont recensées à la commune du siège d'exploitation et renseignent alors pour ces communes, le nombre d'exploitations, leur surface agricole, ainsi que des

données sur les productions (surface des différentes cultures, cheptel pour les élevages, etc.) et des données générales sur les exploitations (âge des exploitants, main d'œuvre, etc.).

2. Réalisation des enquêtes

Afin de compléter les données listées précédemment, des enquêtes sont en cours de réalisation auprès des agriculteurs du territoire.

Tout d'abord, une liste recensant les agriculteurs du territoire a été effectuée à partir de différentes sources, puis validée avec des élus de la communauté de communes, connaissant l'agriculture sur le territoire. La liste obtenue comporte **169 exploitants**, dont 167 ont leur siège d'exploitation sur la communauté de communes.

Un questionnaire a ensuite été réalisé sur le logiciel Limesurvey, permettant de le mettre en ligne. Il a pour objectif de récolter des informations plus précises sur les exploitations, concernant les productions et les pratiques culturales, mais aussi les projets de ces agriculteurs. Ce questionnaire comporte alors 6 volets :

- Volet sociologique (informations sur l'exploitant et sur l'exploitation) ;
- Volet territorial (surfaces, irrigation, etc.) ;
- Volet agronomique (productions) ;
- Volet commercialisation et débouchés de productions ;
- Volet environnemental et réglementaire ;
- Volet avenir et projets.

Afin de présenter la démarche du diagnostic agricole, ainsi que ce questionnaire, les agriculteurs ont été conviés à des réunions d'information. Lors de ces réunions, les modalités d'accès au questionnaire en ligne ou une version papier du questionnaire ont été transmises aux exploitants pour qu'ils puissent les compléter en amont des entretiens individuels. Ces derniers ont été fixés lors des réunions d'information et ont pour objectifs de valider et compléter les réponses des agriculteurs et de cartographier leurs parcellaires, leurs bâtiments et leurs projets.

A ce jour, **66 agriculteurs ont répondu au questionnaire**, ce qui représente environ 40% des exploitants présents sur la communauté de communes.

Ainsi, les données relatives à l'agriculture existantes ont été utilisées, notamment pour connaître l'évolution de l'agriculture sur le territoire et l'occupation du sol agricole (Figure 1). Elles ont pu être complétées par les informations récoltées lors des enquêtes auprès des agriculteurs du territoire, afin d'avoir une image la plus réaliste de l'agriculture actuelle, mais aussi de pouvoir envisager les projets et défis à venir.

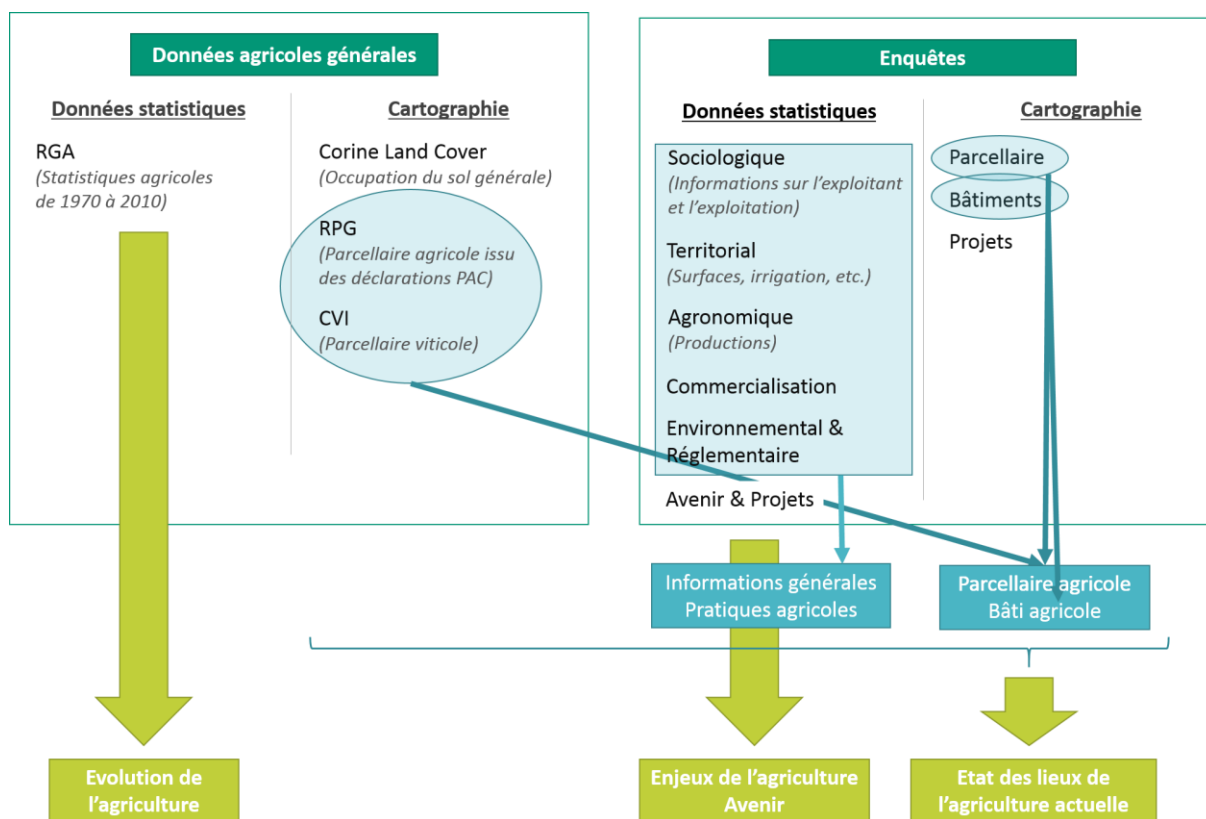
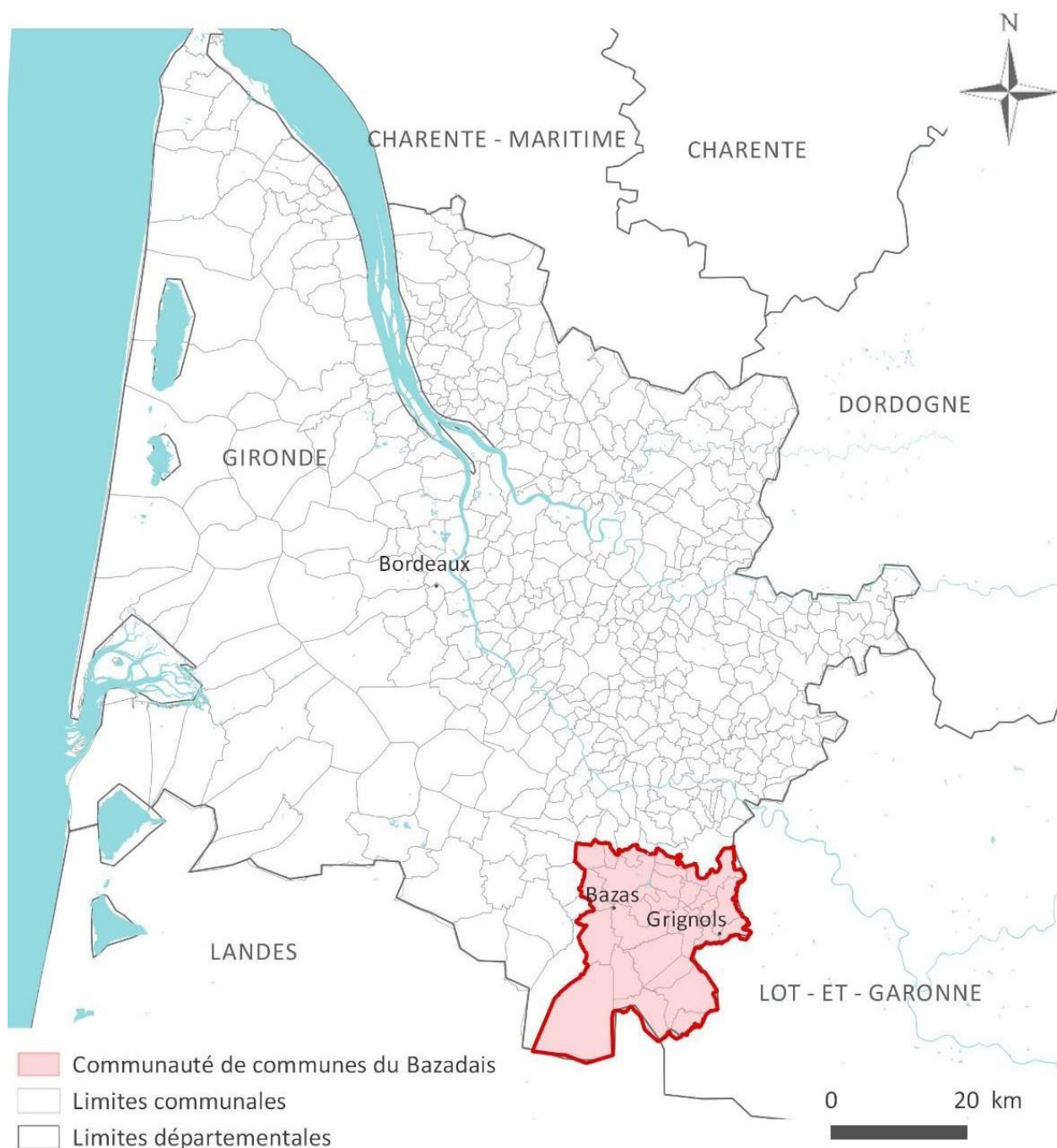


Figure 1 : Utilisation des données

B. Localisation du territoire d'études

La communauté de communes du Bazadais est située au sud du département de la Gironde, à la limite des départements des Landes et du Lot-et-Garonne (Figure 2). Elle a été créée en 2002, elle comportait alors 13 communes, puis a fusionné en 2014 avec la communauté de communes de Captieux - Grignols. L'intercommunalité ainsi formée se compose de 31 communes, représentant une superficie de 60 800 hectares et comprenant environ 16 000 habitants.

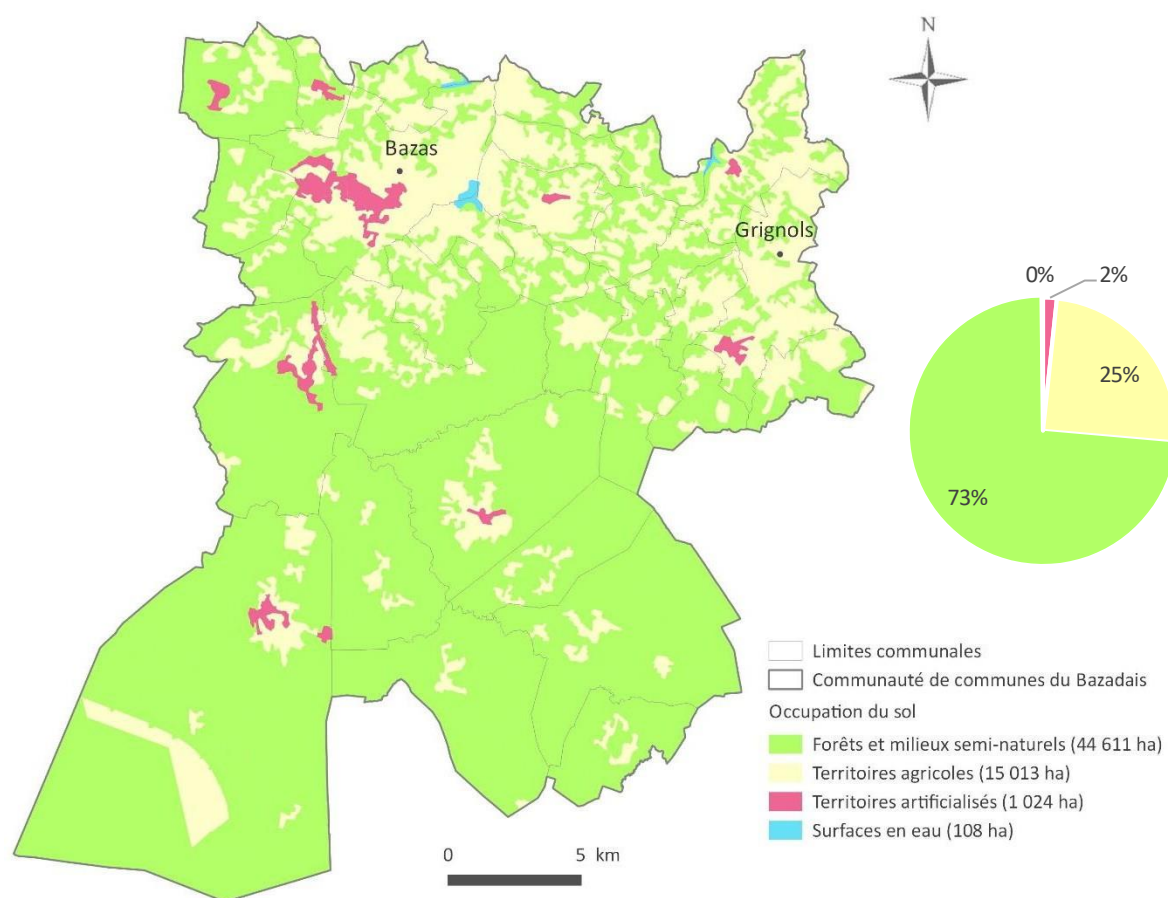


Sources : IGN, BD TOPO 2015

Réalisation : CA33, Service Territoires, Décembre 2017

Figure 2 : Localisation du territoire d'étude

C. Occupation du sol du territoire



Sources : Corine Land Cover 2012 Réalisation : CA33, Service Territoires, Décembre 2017

Figure 3 : Occupation du sol générale (source : Corine Land Cover 2012)

La majeure partie (3/4) du territoire de la communauté de communes du Bazadais est occupée par des forêts (Figure 3). Ainsi 21 communes ont plus de 50% de leur territoire en forêts et milieux semi-naturels.

Les territoires agricoles représentent environ 15 000 hectares¹, soit 25% de l'occupation du sol et sont inégalement répartis sur le territoire. On les retrouve principalement au Nord de la communauté de communes, où 10 communes ont plus de 50% de leur superficie occupée par des territoires agricoles.

¹ Ces chiffres sont à prendre avec précaution car les données utilisées sont définies au 1/100 000 et donc généralisées, ainsi, certains « Territoires agricoles » comprennent des surfaces non agricoles situées au milieu de surfaces agricoles. La superficie agricole calculée est donc supérieure à la SAU réelle.

II. Présentation et évolution de l'agriculture sur le territoire

A. Evolution du nombre d'exploitations

Depuis 1970, **le nombre d'exploitations agricoles a fortement diminué** sur la communauté de communes (Figure 4). En effet, on dénombrait 1 200 sièges d'exploitation sur le territoire en 1970 et 230 en 2010. Ce nombre a donc été divisé par 5 en 40 ans. On observe une perte d'environ 300 exploitations entre chaque recensement jusqu'en 2000, cette perte est plus faible entre 2000 et 2010, mais le nombre d'exploitation l'est aussi (on observe une diminution de 40% des sièges d'exploitation sur cette période).

On retrouve cette réduction du nombre de sièges d'exploitation au niveau de la totalité des communes du territoire, la plupart ayant perdu plus de 70% de leurs sièges d'exploitations entre 1970 et 2010 (Figure 5). La plus faible diminution est observée sur la commune de Gans avec une perte de 62% des sièges d'exploitation. En revanche, les communes de Giscos et Saint-Michel-de-Castelnau ont perdu la totalité de leurs exploitations agricoles en 2010 et Bazas est la commune ayant perdu le plus grand nombre d'exploitations (161), ce qui est aussi lié au fait que c'est celle qui en comptait le plus en 1970.

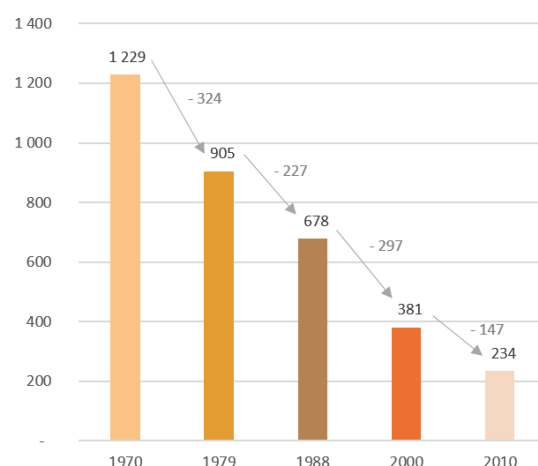


Figure 4 : Evolution du nombre d'exploitations sur la période 1970 - 2010 (sources : RGA 1970 - 2010)

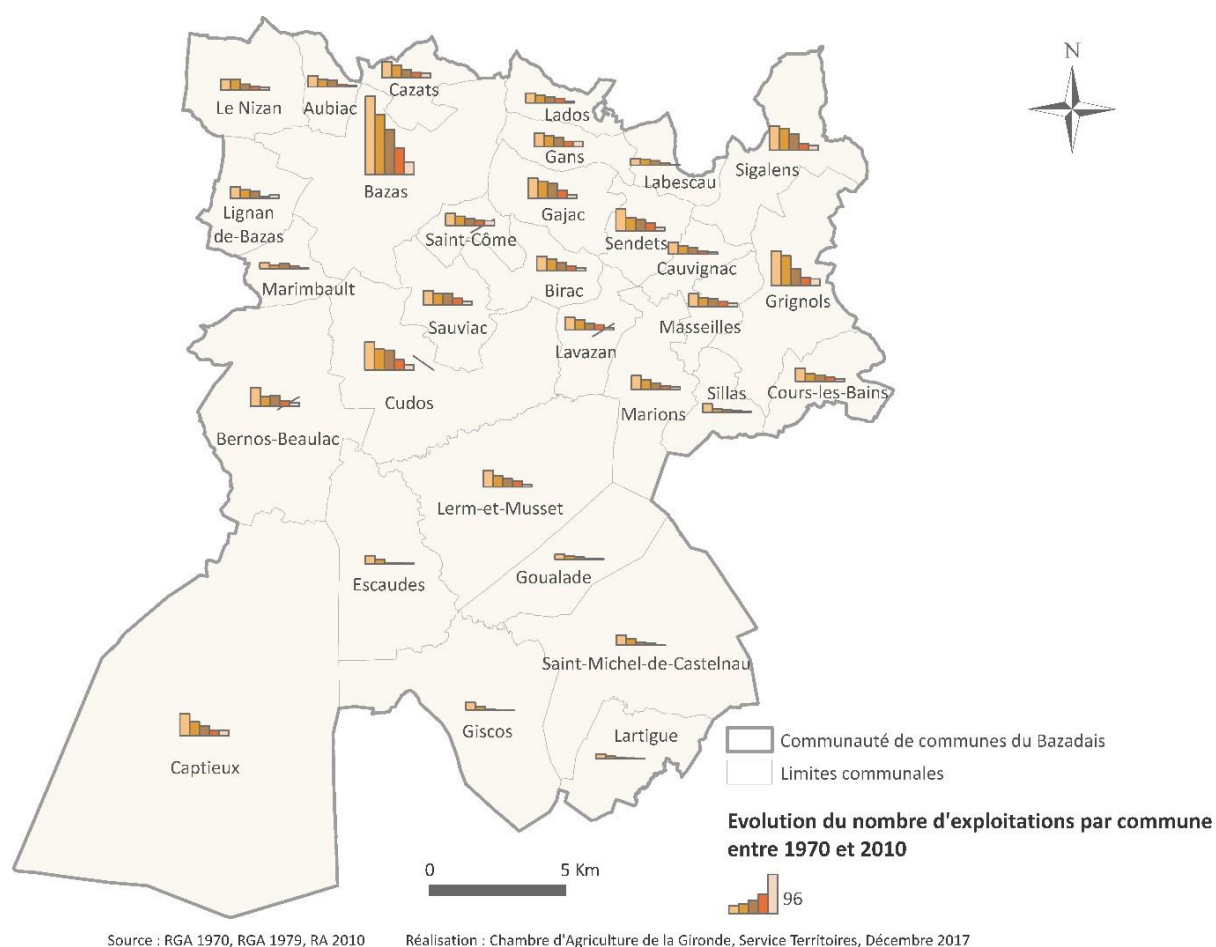


Figure 5 : Evolution du nombre de sièges d'exploitation par commune

B. Evolution de la SAU

La Surface Agricole Utile (SAU) sur la communauté de communes a diminué de moitié entre 1970 et 2010 (Figure 6).

On observe une perte de 1 500 à 2 300 ha entre chaque recensement.

La réduction de la surface agricole sur la communauté de communes est un problème important, notamment compte tenu de la forte diminution des surfaces entre 2000 et 2010 et du fait que des territoires artificialisés ne peuvent redevenir que difficilement des territoires agricoles ou forestiers.

La diminution de la surface agricole sur la communauté de communes, bien que non négligeable, est plus faible que celle du nombre d'exploitations agricoles. Ainsi, la SAU moyenne par exploitation a plus que doublé sur la période 1970 – 2010 : elle était d'environ 12 ha/exploitation en 1970 et elle est passée à 30 ha/exploitation en 2010 (Figure 7).

Les exploitations dont la SAU a le plus augmenté ont leur siège sur les communes de Captieux et Labescau. Pour ces deux communes, la SAU a peu diminué, alors que le nombre d'exploitations a fortement chuté.

L'augmentation de la surface des exploitations, au détriment du nombre est une tendance nationale, en particulier pour les exploitants de grandes cultures, qui doivent alors produire sur de plus grandes surfaces pour que leurs productions soient rentables.

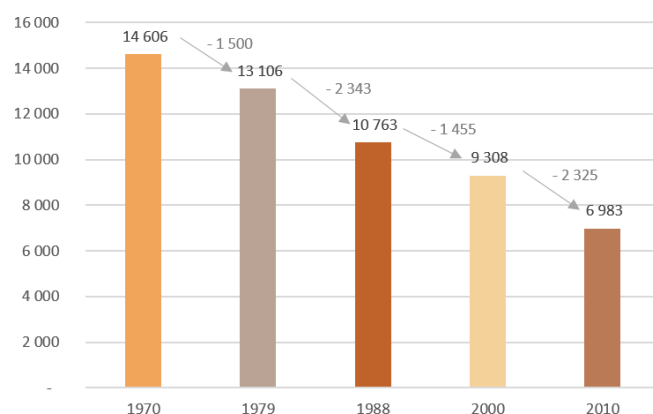


Figure 6 : Evolution de la SAU sur la période 1970-2010 (sources : RGA de 1970 à 2010)

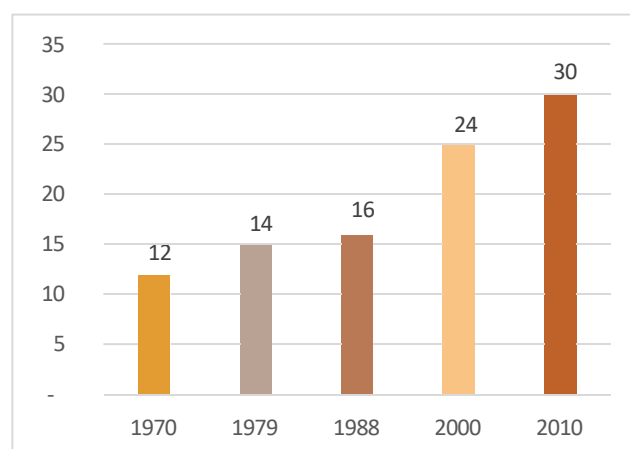


Figure 7 : Evolution de la SAU moyenne par exploitation sur la période 1970-2010 (sources : RGA 1970 à 2010)

C. Evolution des productions

On peut distinguer trois types de productions sur le territoire : des surfaces toujours en herbe, correspondant à des prairies ou jachères ; des terres labourables, où sont cultivées des grandes cultures ; et des vignes, en plus faible proportion (Figure 8).

La diminution de la surface agricole de la communauté de communes observée précédemment est majoritairement liée à une perte importante de surfaces toujours en herbe (prairies, jachères, etc.).

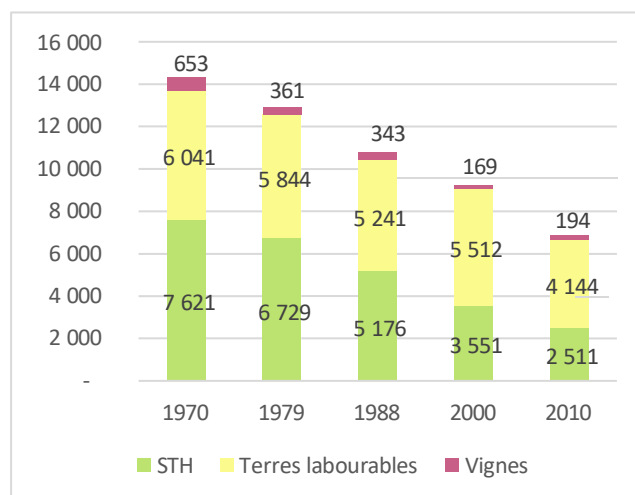


Figure 8 : Evolution des surfaces de productions sur la période 1970 - 2010 (sources : RGA 1970 à 2010)

1. Surfaces toujours en herbe et élevage

On observe une très forte diminution des surfaces toujours en herbe sur la période 1970 – 2010, avec une perte de plus de 5 000 ha, soit 67% de la superficie. Cette diminution est importante entre chaque recensement, pour chaque période on a une perte d'environ 1 000 à 1 500 ha (Figure 9).

La forte diminution de ces surfaces prairiales peut notamment être reliée à la réduction du nombre d'éleveurs sur le territoire. On en dénombrait environ 450 lors du recensement agricole du 2000 et environ 200 en 2010. Cette diminution concerne la quasi-totalité des types d'élevages présents sur le territoire, seul le nombre d'élevages caprins se maintient, mais il concerne uniquement une dizaine d'exploitations.

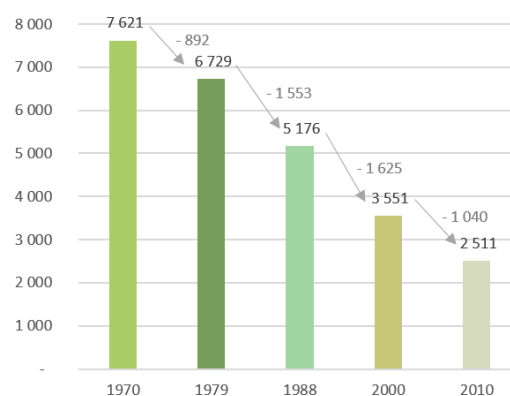


Figure 9 : Evolution de la STH sur la période 1970 - 2010 (sources : RGA de 1970 à 2010)

Les élevages bovins étaient les plus nombreux en 2000 avec environ 140 élevages, on en recensait seulement 70 en 2010, ils ont donc diminué de moitié sur cette période. Cette diminution affecte de la même façon les élevages laitiers que les élevages allaitants. Les élevages ovins influencent également l'évolution des surfaces en herbe, ils ont aussi diminué de plus de moitié sur cette période. Ainsi, en 2010 on ne compte plus qu'une vingtaine d'élevages de bovins lait, une soixantaine d'élevages allaitants et une trentaine d'élevages ovins.

Bien que l'évolution du nombre d'élevages porcins et de volailles de chair se retrouve peu dans l'évolution des surfaces toujours en herbe, il a également diminué sur le territoire. On observe une perte de 70% des élevages porcins, qui sont passés d'environ 70 en 2000 à une vingtaine en 2010. Cette diminution est moindre pour les élevages de volailles, qui sont passés d'environ 130 élevages à environ 80 élevages (40% de pertes).

Ainsi, l'activité d'élevage a connu une forte diminution sur la communauté de communes entre 2000 et 2010, qui se traduit par une réduction importante des surfaces toujours en herbe pour les élevages pratiquant le pâturage.

2. Terres labourables

Les surfaces en terres labourables ont également diminué sur la période 1970 - 2010, même si cette perte est moindre que celles des surfaces toujours en herbe.

La perte totale de surfaces labourables sur cette période est de 1 900 ha, soit 30% de la surface initiale (Figure 10).

L'évolution des surfaces en terres labourables est variable entre les recensements. On observe tout d'abord une faible diminution des surfaces de 1970 à 1979, qui s'accroît entre 1979 et 1988, avec une perte de 600 ha. Puis, ces surfaces augmentent de 270 ha entre 1988 et 2000, pour ensuite diminuer fortement jusqu'en 2010, avec une perte de plus de 1 300 ha.

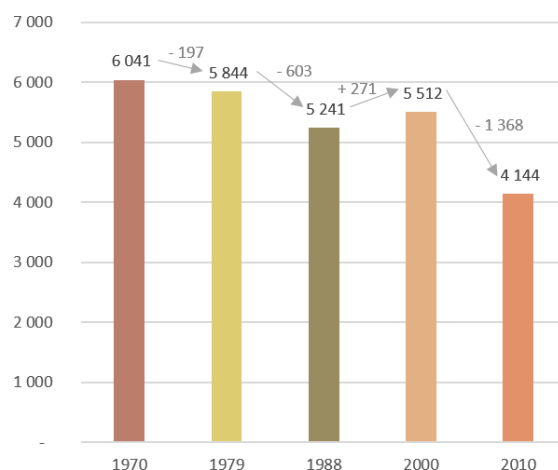


Figure 10 : Evolution de la surface de terres labourables sur la période 1970 - 2010 (sources : RGA de 1970 à 2010)

Les diminutions de surfaces en terres labourables sont liées à la diminution de la SAU. L'augmentation de ces surfaces entre 1988 et 2010 s'explique par la transformation de surfaces prairiales (STH) en terres labourables.

L'augmentation des surfaces de terres labourables sur certaines communes (7/31) est principalement due à la transformation de prairies en terres cultivées, certaines parcelles ont également pu être défrichées.

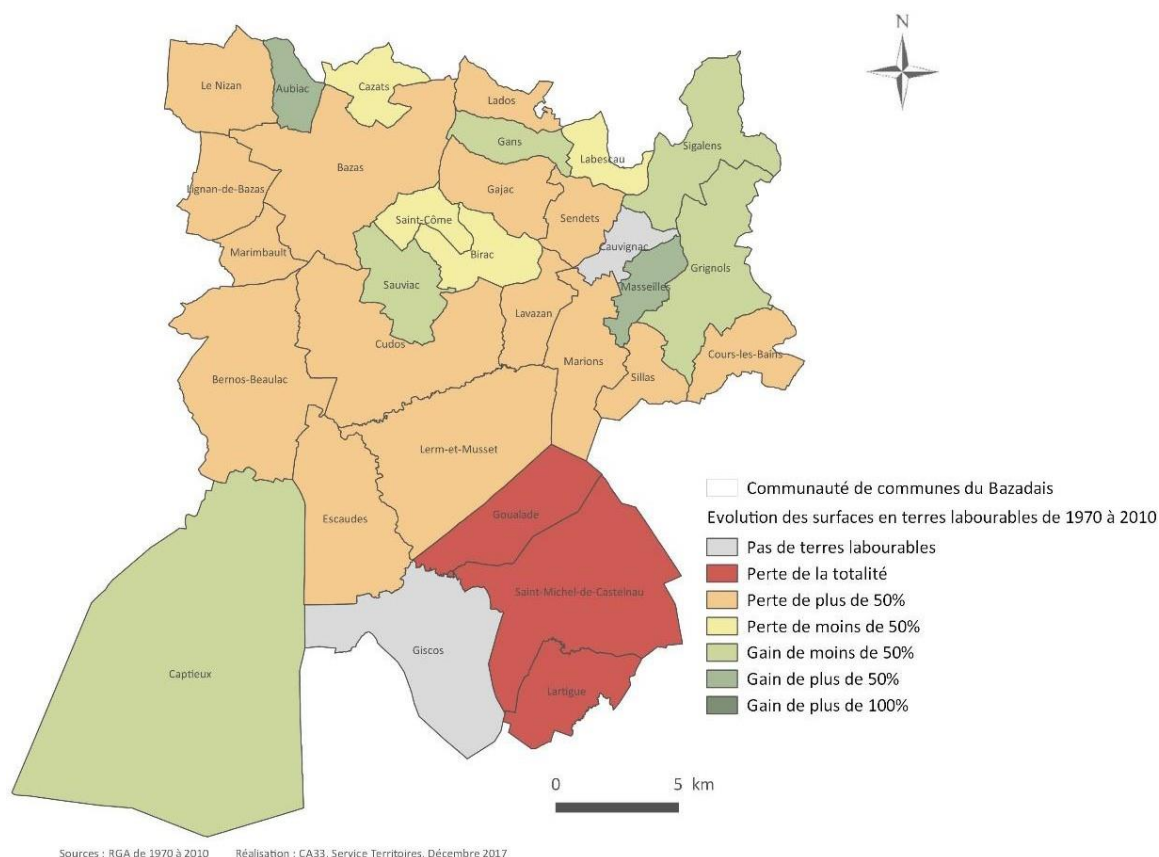


Figure 11 : Evolution des terres labourables par commune de 1970 à 2010

Pour la plupart des communes, la superficie en terres labourables a diminué de plus de 50%, ce qui est dû à la diminution générale de la SAU (Figure 11). Pour 3 communes, on remarque une perte de la totalité des terres labourables, pour deux d'entre-elles, cette perte correspond à la perte d'un grand nombre des exploitations et à l'utilisation du sol seulement en tant que STH pour les exploitations restantes, pour Saint-Michel-de-Castelnau, la totalité des exploitations a disparu.

3. Vignes

Les surfaces en vignes des exploitations ayant leur siège sur la communauté de communes sont assez faibles. On pouvait néanmoins noter 650 ha de vignes exploités par des exploitations ayant leur siège sur le territoire en 1970, en 2010 ce nombre n'est plus que de 200 ha environ, on observe donc une perte de 70% des surfaces en vignes (Figure 12).

La diminution des surfaces en vignes a eu lieu majoritairement au cours de la période 1970 – 1979 avec une perte de près de 300 ha. La seconde perte significative de surfaces en vignes a lieu entre 1988 et 2000 avec une perte de 170 ha, ce qui représentait la moitié des surfaces viticoles de 1988.

Ces fortes diminutions des surfaces viticoles peuvent en partie s'expliquer par un changement de la demande des consommateurs quant à la production viticole, qui a notamment conduit les exploitants à délaisser les vignes non classées dans une AOC particulière.

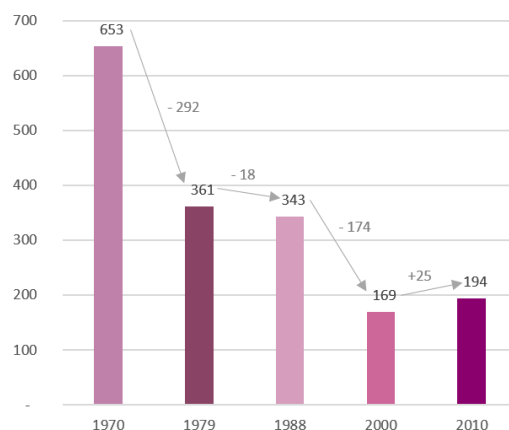


Figure 12 : Evolution des surfaces en vignes sur la période 1970 - 2010 (sources : RGA 1970 à 2010)

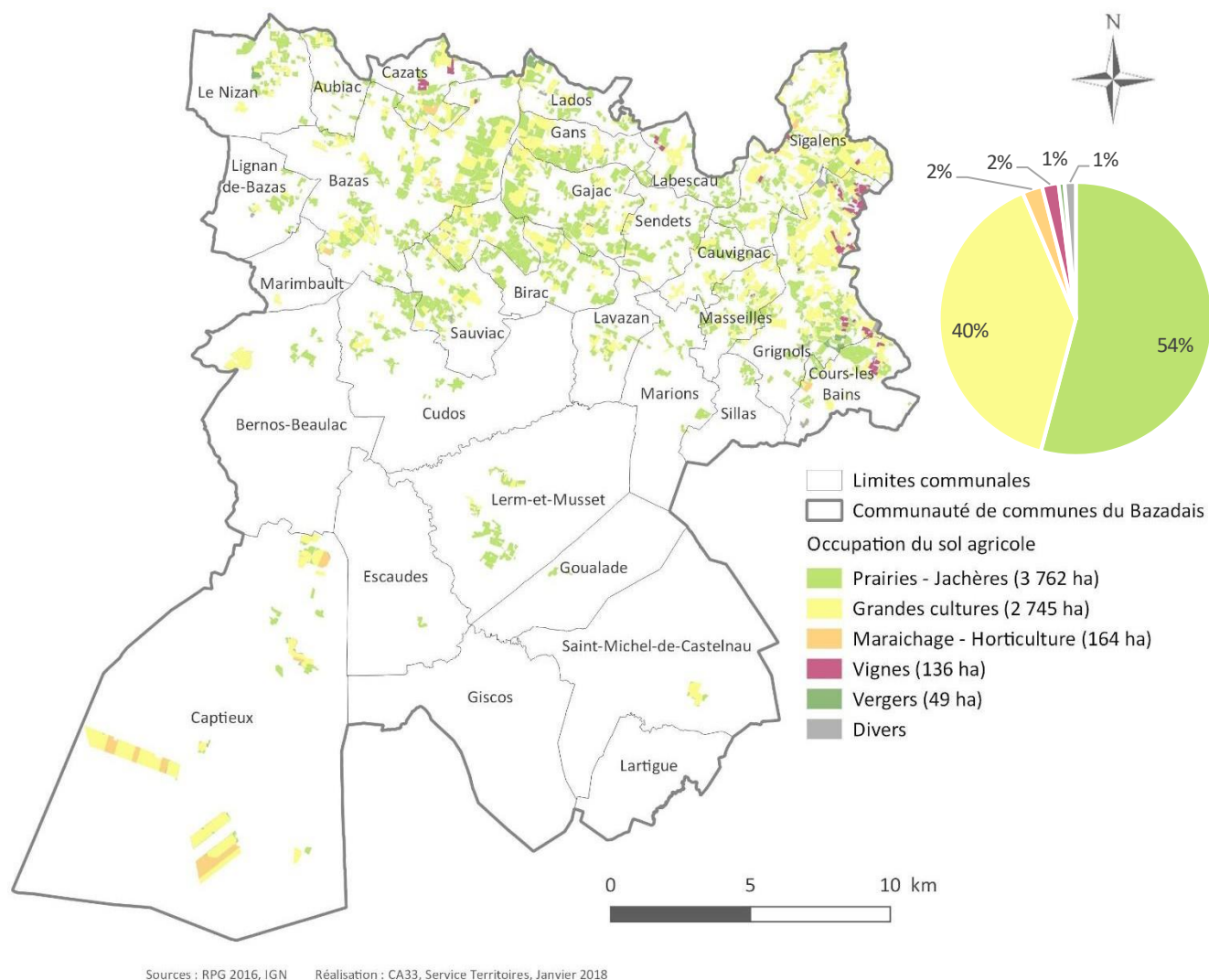
D. Etat des lieux de l'agriculture actuelle

Suite aux évolutions de l'agriculture, on peut actuellement distinguer deux principaux types de productions sur le territoire : des productions de grandes cultures et de l'élevage, induisant des surfaces prairiales importantes.

1. Occupation du sol agricole

Les terres agricoles sont majoritairement situées au Nord du territoire. La Surface Agricole Utile (SAU) totale de la communauté de communes, représentant environ 7 200 ha, est principalement répartie entre :

- Des **prairies** de pâture ou de fauche, occupant 54% de cette surface (Figure 13) ;
- Des **grandes cultures**, représentant 40% du territoire agricole.



Sources : RPG 2016, IGN Réalisation : CA33, Service Territoires, Janvier 2018

Figure 13 : Occupation du sol agricole

Le Nord du territoire est donc fortement agricole, avec en grande majorité des prairies et des grandes cultures. Plus au Sud, les surfaces agricoles sont plus rares, le territoire étant majoritairement occupé par des forêts, on retrouve néanmoins des surfaces de grandes cultures et de maraîchage localisées. On peut également noter quelques surfaces viticoles minoritaires à l'extrémité Nord-Est du territoire, ainsi que sur la commune de Cazats.

2. Orientation technico-économique des exploitations

L'orientation technico-économique (OTEX) la plus représentée sur le territoire est la **production de grandes cultures, suivie des élevages de bovins, chevaux et volailles**. Ce qui correspond aux principales productions en termes d'occupation du sol. En globalisant les dénominations des OTEX, on observe une majorité d'élevages, avec 102 exploitations (60% des exploitations) pour lesquelles la production principale est un élevage (Tableau 1).

Orientation technico-économique des exploitations	Nombre d'exploitations
0111Z - Culture de céréales (à l'exception du riz), de légumineuses et de graines oléagineuses	30
0142Z - Élevage d'autres bovins et de buffles	22
0143Z - Elevage de chevaux et d'autres équidés	20
0147Z - Elevage de volailles	19
0113Z - Culture de légumes, de melons, de racines et de tubercules	15
0121Z - Culture de la vigne	13
0150Z - Culture et élevage associés	12
0141Z - Elevage de vaches laitières	11
0145Z - Elevage d'ovins et de caprins	8
0149Z - Elevage d'autres animaux	5
0128Z - Culture de plantes à épices, aromatiques, médicinales et pharmaceutiques	2
0130Z - Reproduction de plantes	2
0146Z - Elevage de porcins	2
0322Z - Aquaculture en eau douce	2
8551Z - Enseignement de disciplines sportives et d'activités de loisirs	2
0119Z - Autres cultures non permanentes	1
0124Z - Culture de fruits à pépins et à noyau	1
9319Z - Autres activités liées au sport	1
Non renseigné	1
Total général	169

Production principale	Nombre d'exploitations	% Nombre d'exploitations
Elevage	102	60%
Grandes cultures	30	18%
Maraichage - Horticulture	21	12%
Viticulture	13	8%
Aquaculture	2	1%
Non renseigné	1	1%
Total général	169	100%

Tableau 1 : Production principale des exploitations agricoles (source : Chambre d'Agriculture de la Gironde, 2017)

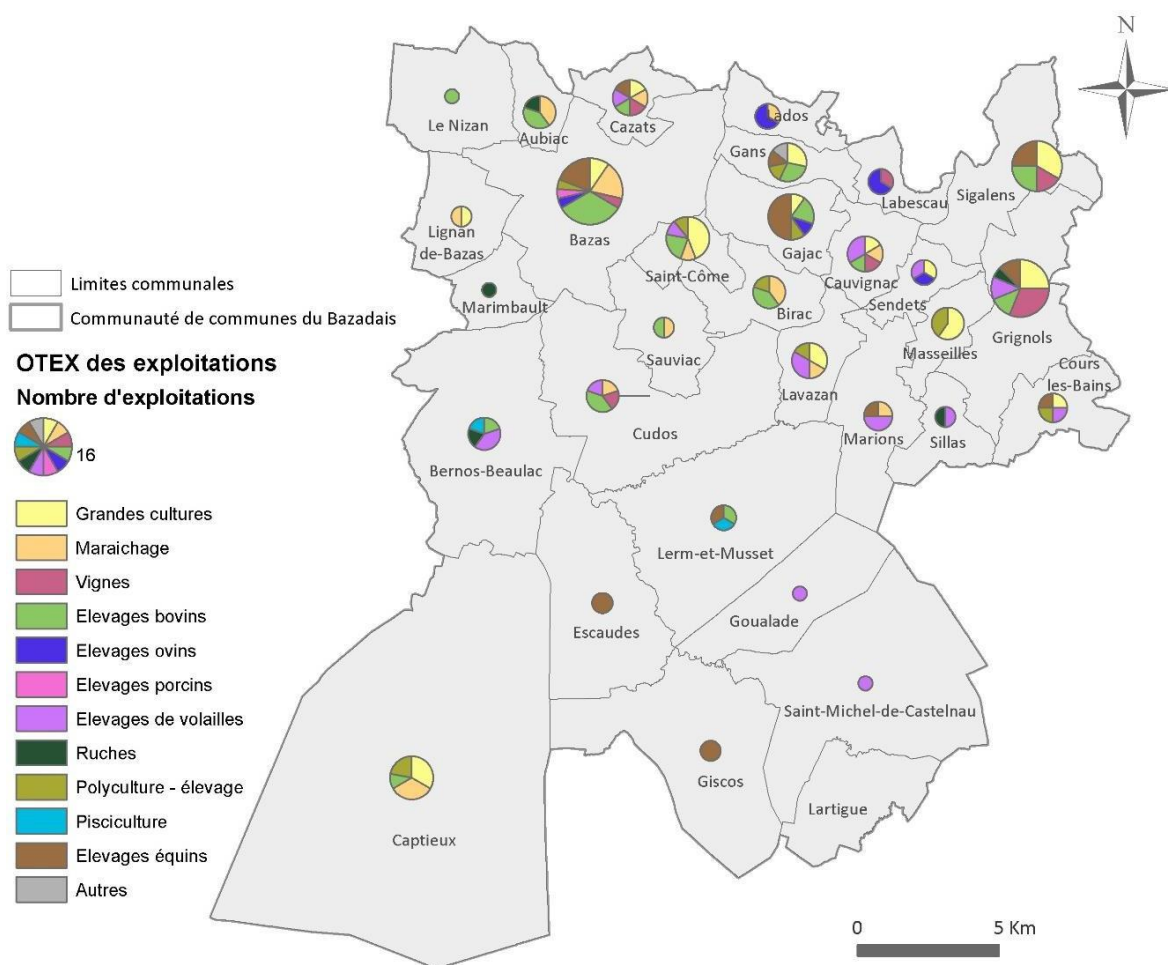
3. Localisation des exploitations agricoles

Lors du travail de préparation de l'enquête, 169 exploitations agricoles ont été recensées sur le territoire d'étude, elles sont réparties de façon inégale :

- 85% (143) sont situées sur les communes du Nord de la communauté de communes
- 24 sont sur des communes situées plus au Sud ;
- 2 ont leur siège d'exploitation en dehors de la communauté de communes (dans le département du Lot-et-Garonne).

On dénombre en moyenne 5 sièges d'exploitation par commune, avec pour la plupart des communes entre 1 et 7 sièges d'exploitation. Les communes de Sigalens, Gajac, Gans, Saint-Côme et Captieux ont un nombre plus important d'exploitations, ce nombre est encore plus important pour les communes de Bazas et Grignols, avec 21 et 16 sièges d'exploitation. En revanche, pour les communes situées plus au Sud, à l'exception de Captieux, le nombre d'exploitations est plus faible et dépasse rarement 3 exploitations par commune.

Les orientations technico-économiques des exploitations sont variées sur les communes du territoire (Figure 14). On peut néanmoins noter que les sièges des exploitations viticoles sont principalement situés sur les communes du Nord-Est du territoire et la quasi-totalité des communes ont au moins une exploitation d'élevage sur leur territoire.



Sources : Chambre d'Agriculture de la Gironde 2017

Réalisation : Chambre d'Agriculture de la Gironde, Mai 2018

Figure 14 : Répartition des exploitations suivant leur orientation technico-économique

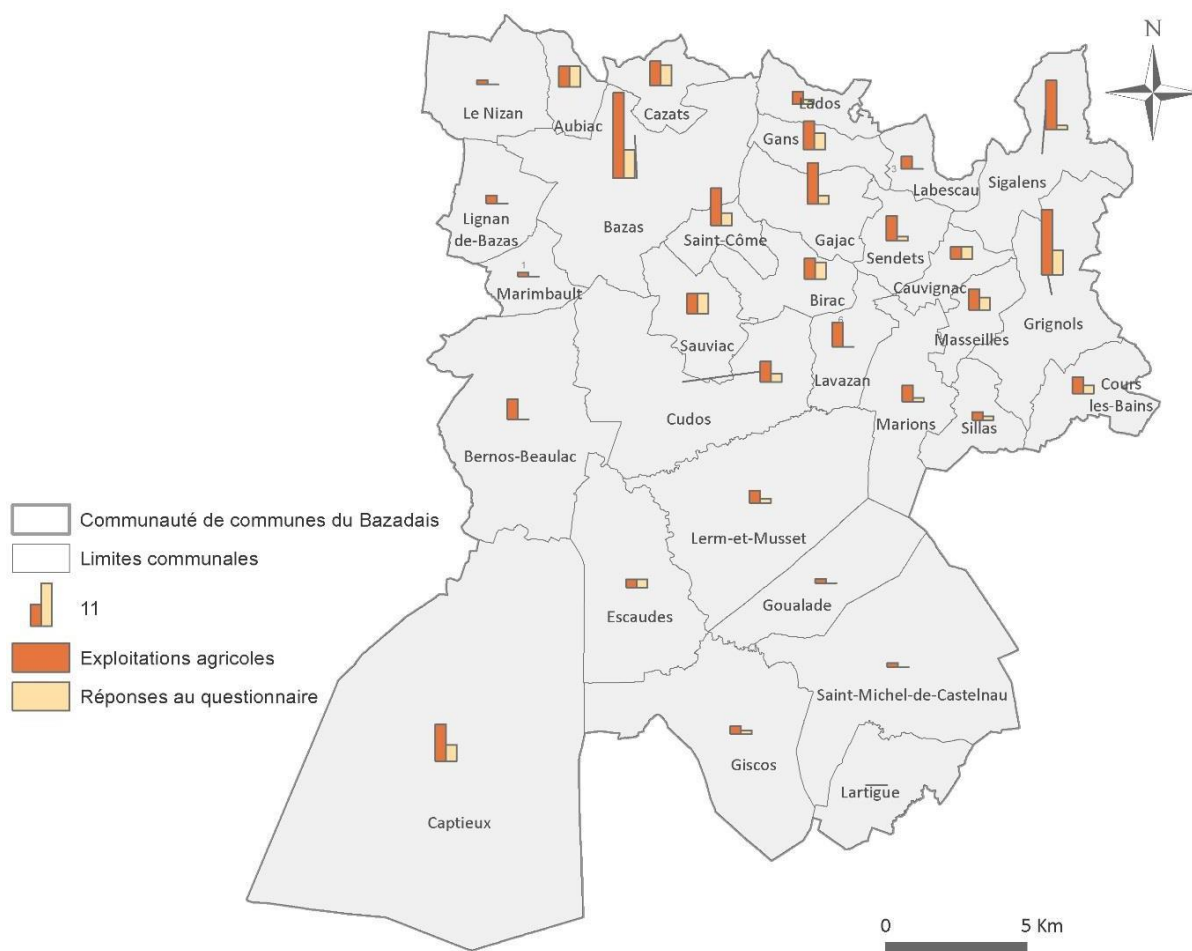
L'étude de l'évolution de l'agriculture sur le territoire de la communauté de communes montre qu'elle a fortement diminué sur le territoire, vis-à-vis du nombre d'exploitations et de la surface agricole associée. Les communes sont touchées différemment par ce phénomène, les plus impactées sont celles qui comptaient le plus grand nombre de sièges d'exploitations en 1970 (Bazas et Grignols). De plus, la surface moyenne par exploitation a augmenté, en particulier sur les communes de Captieux et Labescau.

Sur la période 1970 – 2010, les productions ont évolué avec une perte des surfaces prairiales, traduisant une diminution importante des exploitations d'élevage. Une partie de cette perte correspond à une partie de l'artificialisation du territoire, mais elle est principalement liée à la plantation de bois sur les surfaces agricoles. Ces évolutions ont augmenté les différences sur le territoire, avec des communes au Nord plus agricoles que celles du Sud, où la forêt domine.

III. Résultats de l'enquête agricole

A. Réponses au questionnaire

Suite à leur convocation et à la réunion d'information en mairie, 67 agriculteurs ont répondu au questionnaire parmi les 169 recensés. Le taux de réponse par commune est variable, pour 4 communes l'ensemble des sièges d'exploitation ont été enquêtés alors que pour 8 communes aucune réponse au questionnaire n'a été enregistrée (Figure 15).

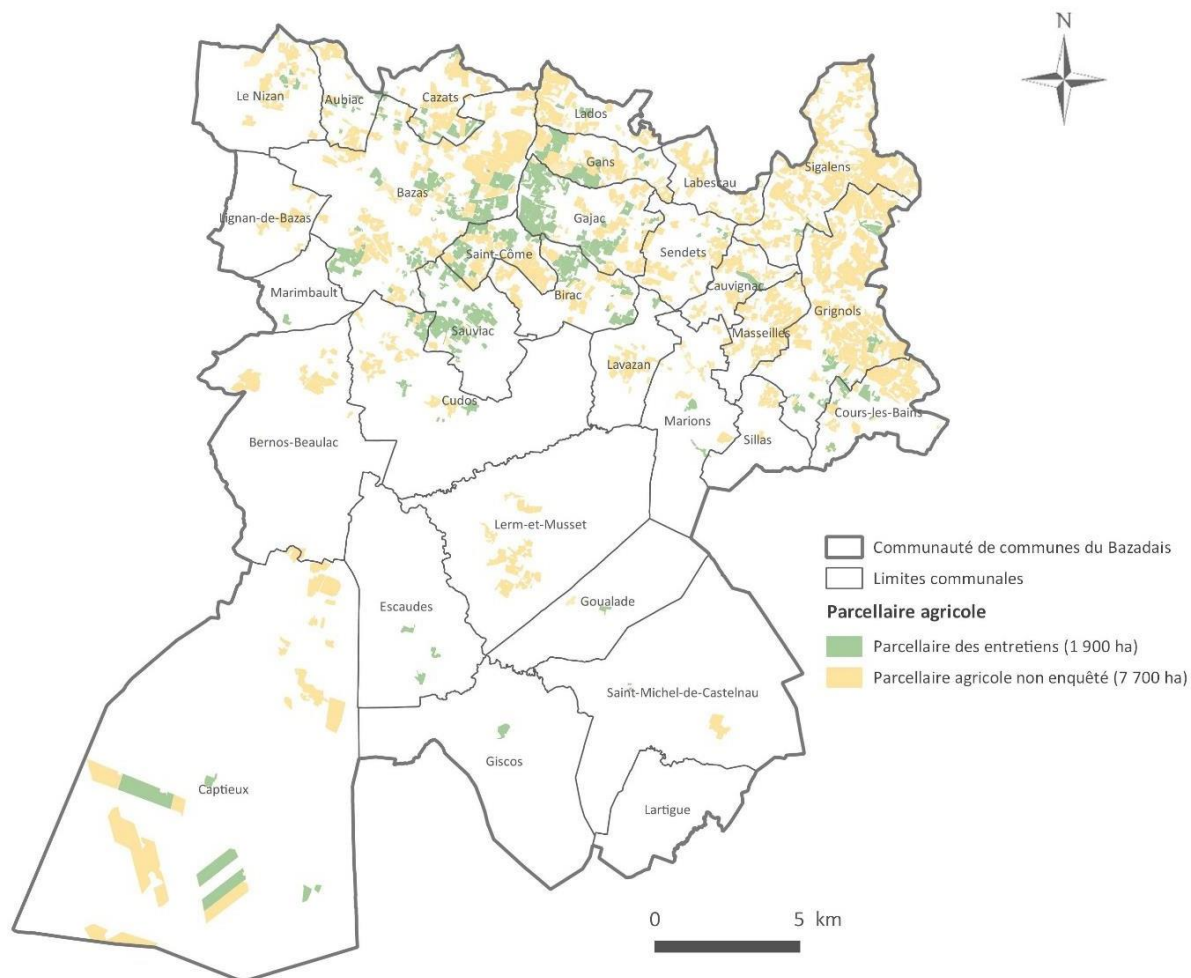


Sources : Chambre d'Agriculture de la Gironde 2017

Réalisation : Chambre d'Agriculture de la Gironde, Mai 2018

Figure 15 : Réponses au questionnaire par communes

La surface agricole totale des exploitations pour lesquelles un entretien individuel a été réalisé est de 1 900 ha, ce qui représente 25% de la SAU totale du territoire (Figure 16). Les surfaces enquêtées sont réparties au Nord du territoire, où les surfaces agricoles sont plus importantes et les agriculteurs ayant répondu ont des terres situées principalement au centre de cette zone. Bien que le sud du territoire comporte moins de surfaces agricoles, une grande partie de celles-ci ont été enquêtées.



Sources : RPG 2016, CVI 2015, CA 33 2017 Réalisation : CA33, Service Territoires, Mai 2018

Figure 16 : Surfaces enquêtées

Les exploitations enquêtées ont des orientations technico-économiques (OTEX) variées. Cependant, les deux OTEX les plus représentées sur la communauté de communes « Cultures de céréales » et « Elevage de bovins viande » correspondent aux OTEX ayant le plus de réponses au questionnaire (Tableau 2).

<i>Orientation technico-économique des exploitations</i>	Nombre d'exploitations	Nombre d'exploitations ayant répondu
<i>0111Z - Culture de céréales (à l'exception du riz), de légumineuses et de graines oléagineuses</i>	29	9
<i>0142Z - Élevage d'autres bovins et de buffles</i>	22	10
<i>0143Z - Elevage de chevaux et d'autres équidés</i>	20	7
<i>0147Z - Elevage de volailles</i>	19	7
<i>0113Z - Culture de légumes, de melons, de racines et de tubercules</i>	15	8
<i>0121Z - Culture de la vigne</i>	13	4
<i>0150Z - Culture et élevage associés</i>	12	8
<i>0141Z - Elevage de vaches laitières</i>	11	5
<i>0145Z - Elevage d'ovins et de caprins</i>	8	2
<i>0149Z - Elevage d'autres animaux</i>	5	1
<i>0128Z - Culture de plantes à épices, aromatiques, médicinales et pharmaceutiques</i>	2	1
<i>0130Z - Reproduction de plantes</i>	2	
<i>0146Z - Elevage de porcins</i>	2	1
<i>0322Z - Aquaculture en eau douce</i>	2	
<i>8551Z - Enseignement de disciplines sportives et d'activités de loisirs</i>	2	
<i>0119Z - Autres cultures non permanentes</i>	1	1
<i>0124Z - Culture de fruits à pépins et à noyau</i>	1	1
<i>9319Z - Autres activités liées au sport</i>	1	1
<i>Non renseigné</i>	1	1

Tableau 2 : Orientation technico-économique des exploitations enquêtées

B. Exploitants agricoles

1. Profil des exploitants

Les exploitants interrogés sont majoritairement des hommes, seulement 19 sur les 66 ayant répondu au questionnaire sont des femmes.

On peut également noter que certains agriculteurs ayant répondu au questionnaire poursuivent une activité agricole, mais sont retraités ou sont seulement propriétaires fonciers. Ainsi, sur les 66 réponses, 63 sont des agriculteurs en activité (43 hommes et 20 femmes). Pour les réponses concernant les pratiques agricoles, seuls les agriculteurs en activité seront pris en compte.

Parmi ces agriculteurs, 10 exercent une activité secondaire en lien ou non avec le secteur agricole.

Année installation	Nombre d'exploitations
1968 - 1978	3
1978 - 1998	25
1998 - 2018	38

Tableau 3 : Année d'installation des exploitations enquêtées

L'année d'installation des exploitants varie, de 1968 pour l'installation la plus ancienne à 2016 pour l'installation la plus récente. La quasi-totalité des exploitants se sont installés après 1978, et plus de la moitié se sont installés entre 1998 – 2018 (Tableau 3).

L'année d'installation des exploitants interrogés est souvent corrélée à l'âge de ces derniers. L'âge moyen des exploitants est de 51 ans et varie de 26 ans à 70 ans. On peut également noter que 24 agriculteurs sur les 66 interrogés ont plus de 55 ans.

2. Succession

Les exploitants ayant plus de 55 ans représentent donc plus du tiers des agriculteurs interrogés et exploitent environ un tiers de la SAU correspondante sur la communauté de communes, la problématique de succession est donc réelle sur le territoire. De plus, parmi ces 24 exploitants, seulement 7 ont une succession assurée et 9 n'ont pas de pistes en ce qui concerne la reprise de leur exploitation (Figure 17).



Figure 17 : Succession des exploitants interrogés

Les exploitations concernées par la question de succession ont des productions très diverses, ainsi les exploitations ayant une succession assurée ont chacune un atelier de production principal différent (grandes cultures, vignes, maraichage, bovins viande, bovins lait et élevage équin).

Les exploitations avec une succession incertaine ou non assurée ont également des ateliers de production principaux diverses, avec un nombre plus important d'exploitations en bovins viande, ce qui représente 42% de la SAU des exploitations avec une succession incertaine ou non assurée sur la communauté de communes (Figure 18).

Nombre d'exploitations

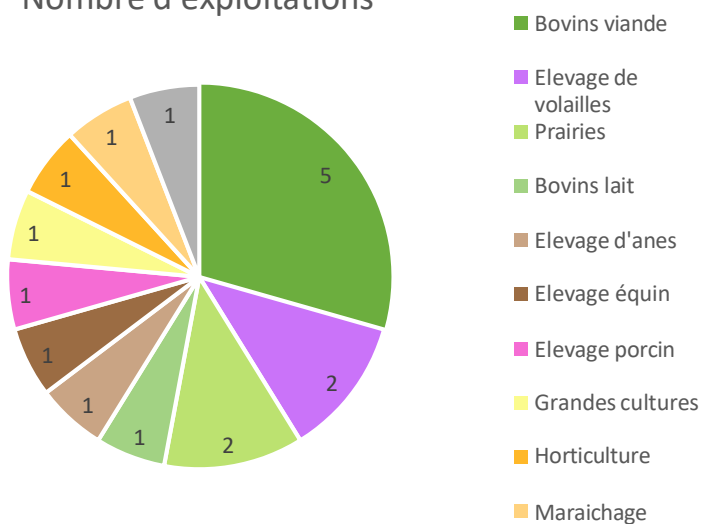


Figure 18 : Succession suivant les productions

Ainsi, la problématique de succession touche tous les types d'exploitations. Cependant, les élevages de bovins (allaitants et laitiers) sont les plus concernés par des successions incertaines ou non assurées, et représentent plus de 60% de la SAU des exploitations avec une question de succession problématique.

C. Exploitations agricoles

1. Productions des exploitations

Les exploitations enquêtées ont diverses productions, la plus rencontrée est l'élevage de bovins viande, le second atelier de production rencontré concerne les grandes cultures, suivi de l'élevage de volailles et du maraîchage (Tableau 4).

Productions	Nombre d'exploitations
BOVINS VIANDE	23
GRANDES CULTURES	20
ELEVAGE DE VOLAILLES	11
MARAICHAGE	9
VIGNES	7
PRAIRIES	6
BOVINS LAIT	5
ELEVAGE EQUIN	5
ELEVAGE PORCIN	4
ELEVAGE OVIN	3
PLANTES AROMATIQUES	3
APICULTURE	2
ARBORICULTURE	2
ELEVAGE ANES	1
ELEVAGE CAPRIN	1
HORTICULTURE	1
HOUBLONS	1
PEPINIERE	1
POLYELEVAGE	1

Tableau 4 : Productions des exploitations enquêtées

a) Occupation du sol

On peut distinguer 2 principaux types d'occupation du sol sur la communauté de communes, correspondant aux productions majoritaires sur le territoire. Tout d'abord, la plus grande partie de la SAU enquêtée (54%) est occupée par des prairies, représentant environ 1 000 ha (Figure 19). Celles-ci sont situées majoritairement au centre de la partie Nord de la communauté de communes et sont réparties entre 30 exploitations.

On retrouve ensuite des surfaces en grandes cultures, correspondant à 40% de la SAU identifiée lors des entretiens (environ 750 ha). Elles se trouvent également au Nord du territoire, principalement sur les communes situées au centre de cette zone. Quelques parcelles de Grandes cultures sont également situées tout au Sud de

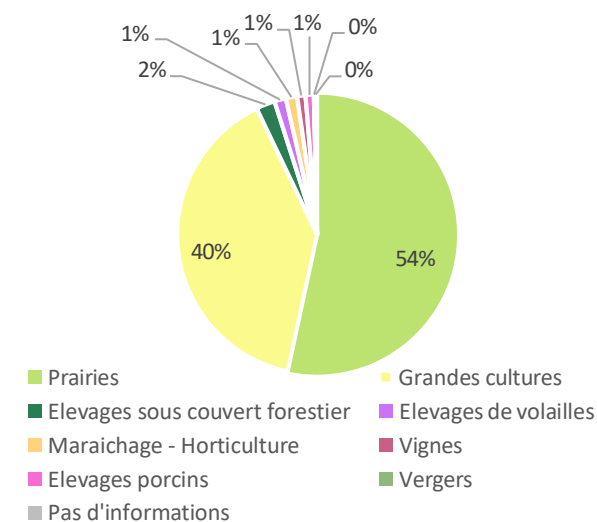


Figure 19 : Occupation du sol enquêtée

la communauté de communes, sur la commune de Captieux. Ces surfaces appartiennent à 19 exploitations différentes.

Ainsi, les proportions de SAU des principales cultures enquêtées correspondent aux proportions de SAU des principales cultures présentes sur la totalité de la communauté de communes.

b) Elevage

Sur les 66 exploitants rencontrés, 43 ont au moins un atelier de production animale. On peut relever 8 types d'élevage sur les exploitations enquêtées de la communauté de communes : bovins viande, bovins lait, volailles, ovins, caprins, équins, porcins et ruches. L'élevage majoritaire est l'élevage de bovins viande, il concerne 23 exploitations.

L'élevage majoritaire pour les exploitants rencontrés est l'élevage de bovins viande, il concerne 22 exploitations. Six de ces élevages ont moins de 30 bovins dans leur cheptel, ce sont des exploitants qui ont un autre élevage complémentaire, une activité secondaire ou qui souhaitent prendre leur retraite prochainement.

La majorité des élevages de bovins allaitants rencontrés ont une taille moyenne avec entre 30 et 70 bovins adultes dans le cheptel, 3 élevages ont une taille légèrement plus importante avec entre 70 et 100 bovins dans le cheptel et 2 élevages ont plus de 100 animaux adultes dans le cheptel (Tableau 5).

Cheptel (adulte)	Nombre d'exploitations
Moins de 30	6
30 à 50 bovins	8
50 à 70 bovins	3
70 à 100 bovins	3
Plus de 100 bovins	2

Tableau 5: Cheptel des élevages bovins

Parmi les 43 exploitations avec au moins un élevage, 21 ont seulement cet élevage, 10 ont plusieurs élevages et 12 ont l'élevage et d'autres ateliers.

c) Signes de qualité et agriculture biologique

On retrouve des signes de qualité pour 20 exploitations enquêtées, ils concernent des exploitations avec une production viticole, ainsi que celles avec un élevage de bovins viande et certaines des exploitations ayant un élevage de volailles. En effet, pour les productions viticoles, ces signes de qualité consistent en des Appellations d'Origine Contrôlée (AOC Bordeaux et Bordeaux supérieur). En ce qui concerne les élevages de bovins viande, certains ont un IGP comme le « Bœuf de Bazas ».

Le territoire comptait, en 2021, 9 éleveurs pour l'IGP Bœuf de Bazas mais également 4 éleveurs pour l'IGP Canard à foie gras du Sud-Ouest, 2 pour l'IGP Volailles de Gascogne et 5 pour l'IGP Volailles des Landes. On peut également trouver le signe de qualité « Label rouge » pour certains élevages de volailles.

En outre, 11 exploitations sont en agriculture biologique et 5 en conversion, ces projets concernent différentes productions (Figure 20).

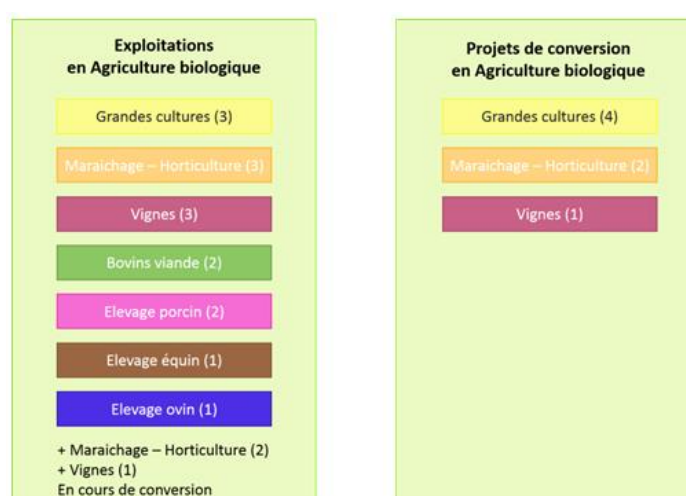


Figure 20 : Signes de qualité des exploitations

2. Structure des exploitations

a) Surface des exploitations

La surface moyenne des exploitations agricoles interrogées est de 50 ha, ce qui correspond à celle à l'échelle nationale en 2010 (source RA 2010), mais est bien supérieure à celle en Gironde en 2010, qui était de 26 ha. Ceci s'explique principalement par la présence de quelques grandes exploitations sur le territoire.

En effet, plus de la moitié des agriculteurs interrogés (37/66) ont une SAU inférieure à 50 ha, elles représentent 17% de la SAU des exploitants ayant répondu au questionnaire (Figure 21).

Environ un tiers des exploitations enquêtées à une SAU comprise entre 50 et 100 ha, leur SAU représente près de la moitié de la SAU enquêtée (Tableau 6).

En outre, seulement 7/67 exploitations ont une SAU supérieure à 100 ha, mais elles représentent un tiers de la SAU enquêtée. Ce sont des exploitations avec principalement des productions de Grandes cultures, parfois associées à d'autres productions (viticulture, maraichage, élevage).

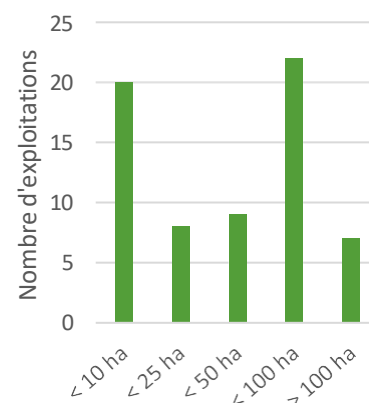


Figure 21 : SAU des exploitations

Classe SAU	Nombre d'exploitations	% nombre d'exploitations	Surface totale de la classe (ha)	% surface totale
< 10 ha	20	30%	75	2%
10 ha - 25 ha	8	12%	131	4%
25 ha - 50 ha	9	13%	357	11%
50 ha - 100 ha	22	33%	1 488	48%
100 ha - 250 ha	7	10%	1 067	34%
Non renseigné	1	1%	NR	NR
TOTAL	67	100%	3 119	100%

Tableau 6 : Classes de SAU des exploitations

La majeure partie des terres des exploitants interrogés sont en propriété (44%) ou en fermage (36%). On peut également noter que 12% sont en mise à disposition et 8 % en location précaire (Figure 22).

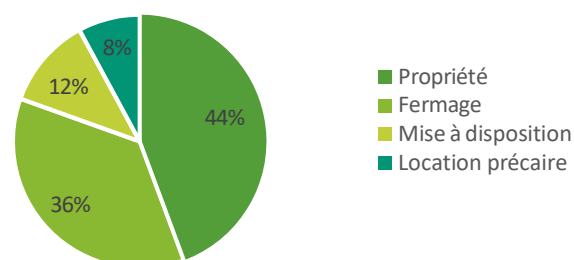


Figure 22 : Types de contrats des terres agricoles

b) Main d'œuvre des exploitations

Environ un tiers des exploitants enquêtés (21/66) emploient de la main d'œuvre. Celle-ci est majoritairement salariée (21 exploitations), on retrouve également de la main d'œuvre familiale et des prestataires pour un nombre plus faible d'exploitations (respectivement 5 et 7 exploitations).

3. Matériel agricole

a) Equipements spécifiques

Certains exploitants interrogés ont des équipements spécifiques sur leur exploitation. Ceux-ci sont, dans la plupart des cas, relatifs à la transformation et au stockage des productions. Ainsi, 8 exploitants ont des dispositifs de stockage des produits et 6 ont des ateliers de conditionnement des productions (Figure 23). Les exploitations concernées par ces équipements ont pour la plupart des productions d'élevage et/ou de maraichage.

Les autres équipements spécifiques concernent la commercialisation et les productions directement. Ainsi, 4 points de vente ont été recensés, ils sont présents sur des exploitations ayant des ateliers d'élevage et/ou maraichage, on peut également noter une exploitation avec un atelier viticole.

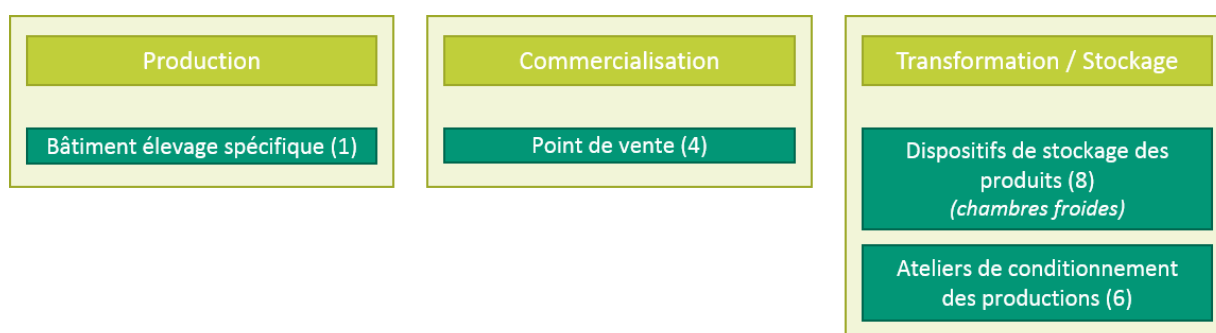


Figure 23 : Equipements spécifiques des exploitations

b) Groupements de professionnels

Près de la moitié des exploitants rencontrés (31/67) font partie d'au moins un groupement de professionnels. Ces groupements sont variés, cependant, la majorité correspondent à des CUMA (Coopératives d'Utilisation du Matériel Agricole). En effet, 29 agriculteurs font partie d'au moins une CUMA. Ces dernières permettent aux exploitants d'utiliser du matériel commun qu'ils n'ont donc pas besoin d'acheter individuellement.

On peut également noter que des exploitants font partie de coopératives (4 exploitations : élevages de volailles et élevages bovins viande). Quelques exploitations font aussi appel à d'autres groupements professionnels : groupements d'employeurs pour la main d'œuvre, service de remplacement pour les éleveurs laitiers, groupements de producteurs ou coopératives, etc.

4. Insertion des exploitations dans la communauté de communes

a) Commercialisation des productions

Le mode de commercialisation le plus utilisé par les exploitants ayant répondu au questionnaire est la commercialisation par vente directe, puis par négoce/revendeur (Tableau 7). Le mode de commercialisation employé dépend fortement des productions concernées.

Mode de commercialisation	Nombre d'exploitations
Coopérative / Abattoir	19
Négoce / Revendeur	27
Vente directe	31
Autre (autoconsommation, alimentation bétail, semence fermière, etc.)	10

Tableau 7 : Modes de commercialisation utilisés

Les productions d'élevage sont commercialisées, environ à parts égales, par des coopératives ou abattoirs, des revendeurs et de la vente directe (Figure 24). Ces modes de commercialisation varient selon le type d'élevage concerné, la commercialisation par coopératives ou abattoirs est principalement utilisée par les élevages de bovins viande, les élevages de volailles ainsi que la production laitière. La commercialisation par revendeurs concerne surtout les élevages de bovins viande dont la production est vendue en boucherie ou des élevages produisant des produits transformés (fromages, cosmétiques). Ces produits transformés sont aussi commercialisés en vente directe, de même qu'une partie de la production de viande.

Pour ce qui est des grandes cultures, la majeure partie (61%) est commercialisée par revendeurs, le reste est soit vendu à des coopératives, soit autoconsommé pour les exploitations avec un élevage associé. Les productions maraîchères sont en grande majorité (83%) commercialisées par vente directe.



Figure 24 : Modes de commercialisation en fonction des productions

b) Agritourisme

Certains exploitants rencontrés ont une activité agritouristique complémentaire à leur activité agricole.

En effet, 4 exploitants proposent des activités de loisirs sur leur exploitation, en proposant des visites de la ferme et/ou des ateliers pour le grand public ou des groupes scolaires (Figure 25).

De plus, 3 exploitants ont des activités de restauration avec des fermes auberges et 2 exploitants offrent des séjours à la ferme avec la location de gîtes.



Figure 25 : Activités d'agritourisme présentes sur les exploitations

D. Environnement

1. Contraintes et réglementations environnementales

Les exploitations agricoles peuvent être soumises au **Règlement Sanitaire Départemental (RSD)** ou classées en tant qu'**Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE)**. Cette réglementation dépend du nombre d'animaux déclarés pour les élevages (ICPE à partir de 50 bovins par exemple).

Ces réglementations imposent des contraintes et restrictions pour les exploitations, notamment en ce qui concerne la distance entre les bâtiments agricoles et diverses installations (habitations, puits, cours d'eau, etc.).

Parmi les exploitants interrogés, 33 sont soumis au RSD et 3 sont soumis au régime des ICPE, cette réglementation concerne 2 exploitations avec une production viticole et un élevage de volailles.

On peut également noter 2 exploitations avec des parcelles situées en **zones vulnérables**. Ce qui implique principalement des restrictions quant au stockage et à l'épandage des effluents d'élevage.

2. Cours d'eau

Environ un tiers des exploitants interrogés (25/66) ont des **cours d'eau traversant leur parcellaire**. Ils peuvent être de différents types :

- 23 agriculteurs ont des cours d'eau continus traversant leur parcellaire ;
- Pour 6 ce sont des cours d'eau intermittents, c'est-à-dire qui cessent de s'écouler périodiquement sur une partie ou la totalité de leur parcours ;
- 7 exploitants ont des plans d'eau sur leur parcellaire.

La présence de ces cours d'eau apporte de **nouvelles contraintes** aux exploitants, notamment vis-à-vis de la distance de traitement et d'épandage par rapport à ceux-ci. La plupart des exploitants rencontrés y ont mis en place des **bandes enherbées** à proximité. Ces bandes enherbées sont des **espaces non traités** le long des cours d'eau, d'une largeur d'au moins 5 mètres. Elles permettent de limiter le transfert des produits phytosanitaires et des effluents directement au cours d'eau, elles ont également des effets positifs sur la biodiversité (corridors écologiques, etc.) et limitent l'érosion des sols.

3. Irrigation

Sur la communauté de communes, l'irrigation concerne environ un tiers des exploitations interrogées et les parcelles irriguées représentent 30% de la SAU totale enquêtée. Les cultures irriguées sont des grandes cultures ou des cultures maraichères.

On peut également noter que certaines exploitations ont des parcelles irrigables (équipées de bornes d'irrigation) mais n'irriguent pas leurs cultures.

4. Limitation de la consommation des ressources

Les exploitants rencontrés ont divers équipements visant à une utilisation économe des ressources.

En effet, la plupart des exploitants ont mis en place des installations permettant de **limiter les rejets liés à l'utilisation de produits phytosanitaires**. Ainsi, la quasi-totalité des exploitants interrogés ont un **local phytosanitaire dédié**, permettant le stockage des produits phytopharmaceutiques, les autres ayant une armoire de stockage. De plus, 70% des exploitants interrogés détiennent le **Certiphyto** (certificat attestant des connaissances suffisantes pour utiliser les pesticides en sécurité et réduire leur usage) et 7 exploitants rencontrés ont une **aire de lavage et de rinçage avec collecte des eaux usagées**.

Certains agriculteurs mettent également en place des pratiques visant à **limiter les pertes d'azote**. On peut effectivement noter que 11 agriculteurs interrogés ont un **plan d'épandage agréé**, permettant de quantifier les doses d'azote à apporter, ainsi que les périodes d'apports.

En outre, 14 agriculteurs ont des **Cultures Intermédiaires Pièges A Nitrates (CIPAN)** dans leurs rotations de cultures. Ces cultures, semées après la récolte de la culture principale, favorisent la rétention des nitrates dans le sol, elles sont ensuite détruites avant le semis de la culture suivante. *Il faut noter que les CIPAN font principalement suite à des grandes cultures*. On peut cependant noter qu'environ un tiers des exploitants interrogés ont des terres nues en hiver, ce qui favorise le lessivage de l'azote et l'érosion des sols.

Certains agriculteurs mettent en place des **infrastructures agro-écologiques (IAE)**, visant à favoriser la **biodiversité**. En effet, près de 80% des exploitants interrogés ont au moins une IAE sur leur exploitation. On retrouve surtout des haies et les bosquets, mis en place par 70% des exploitants, parfois accompagnées de bosquet. On peut également noter des mares sur 27 exploitations, ainsi que des jachères ou des murets.

Certains agriculteurs reçoivent aussi l'**appui d'organismes externes**, notamment pour le **suivi de l'irrigation**, concernant près de la moitié des irrigants.

5. Limitation de la consommation énergétique

Près d'un quart des exploitants interrogés sont dans une démarche de réduction de leur consommation d'énergie. Ceci passe principalement par l'isolation des bâtiments, mais aussi par la modernisation du matériel utilisé, ainsi que l'utilisation de matériel de précision.

Afin de limiter la consommation énergétique de leur exploitation, certains agriculteurs mettent également en place des dispositifs d'énergie renouvelable, consistant quasi-exclusivement à l'installation de panneaux photovoltaïques sur leurs bâtiments, existants ou en projet.

E. Projets et difficultés

1. Projets

a) Extension foncière

Parmi les agriculteurs interrogés, un certain nombre ont des projets sur leur exploitation.

Tout d'abord, 16 exploitants ont un projet d'agrandissement foncier. Pour la majorité d'entre eux, cette extension est liée à une volonté d'agrandissement (Figure 26).

Les surfaces de projets d'extension foncière varient de moins de 1 ha à 100 ha. Cependant, la plupart de ces projets concernent des surfaces inférieures à 10 ha (Tableau 8).

Surface extension foncière	Nombre d'exploitations
0 - 10 ha	10
10 - 50 ha	3
50 - 100 ha	1
Non renseigné	5

Tableau 8 : Surfaces d'extension foncière

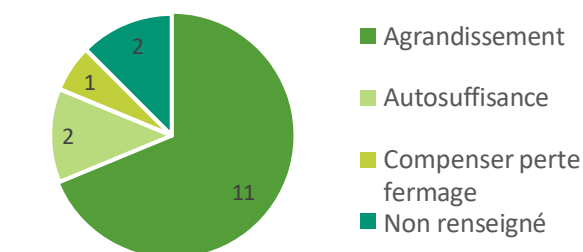


Figure 26 : Raisons d'extension foncière

b) Construction

Les agriculteurs ont des projets de construction, plus d'un tiers d'entre eux (25/66) a au moins un projet de construction d'un ou plusieurs bâtiments d'exploitation.

Ces projets de construction concernent principalement des bâtiments de stockage pour le matériel (Figure 27). On retrouve ensuite des bâtiments liés aux productions : des bâtiments d'élevage, des abris pour animaux ou des serres. On note également des projets de construction d'habitations (gites), de bâtiments destinés à la préparation des productions.

On dénombre 32 projets de construction, répartis entre 25 exploitations. Pour 13 exploitants, ces projets sont des extensions de l'existant et pour 3 ils comprennent une mise aux normes.

De plus, 9 exploitants ont pour projet de construire un logement de fonction pour leur successeur. Parmi ces exploitants, 4 ont plus de 55 ans, ce projet de construction se réalisera donc dans un avenir assez proche.

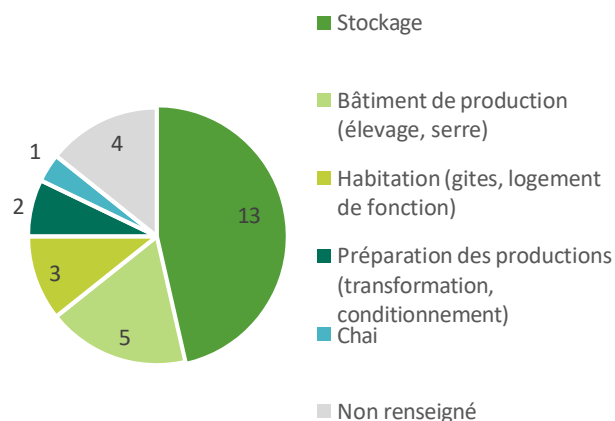


Figure 27 : Types de projets de construction

c) *Modification de l'existant*

Outre ces projets de construction, environ un quart des exploitants rencontrés (21/66) ont pour projet de transformer d'anciens bâtiments d'exploitation, afin de les utiliser, soit pour de nouvelles activités liées aux productions, soit à des fins agritouristiques, soit en tant que logement.

Ces différents projets sont répartis sur un grand nombre de communes du territoire, et sur la quasi-totalité des communes dont des agriculteurs ont répondu au questionnaire (Figure 28).

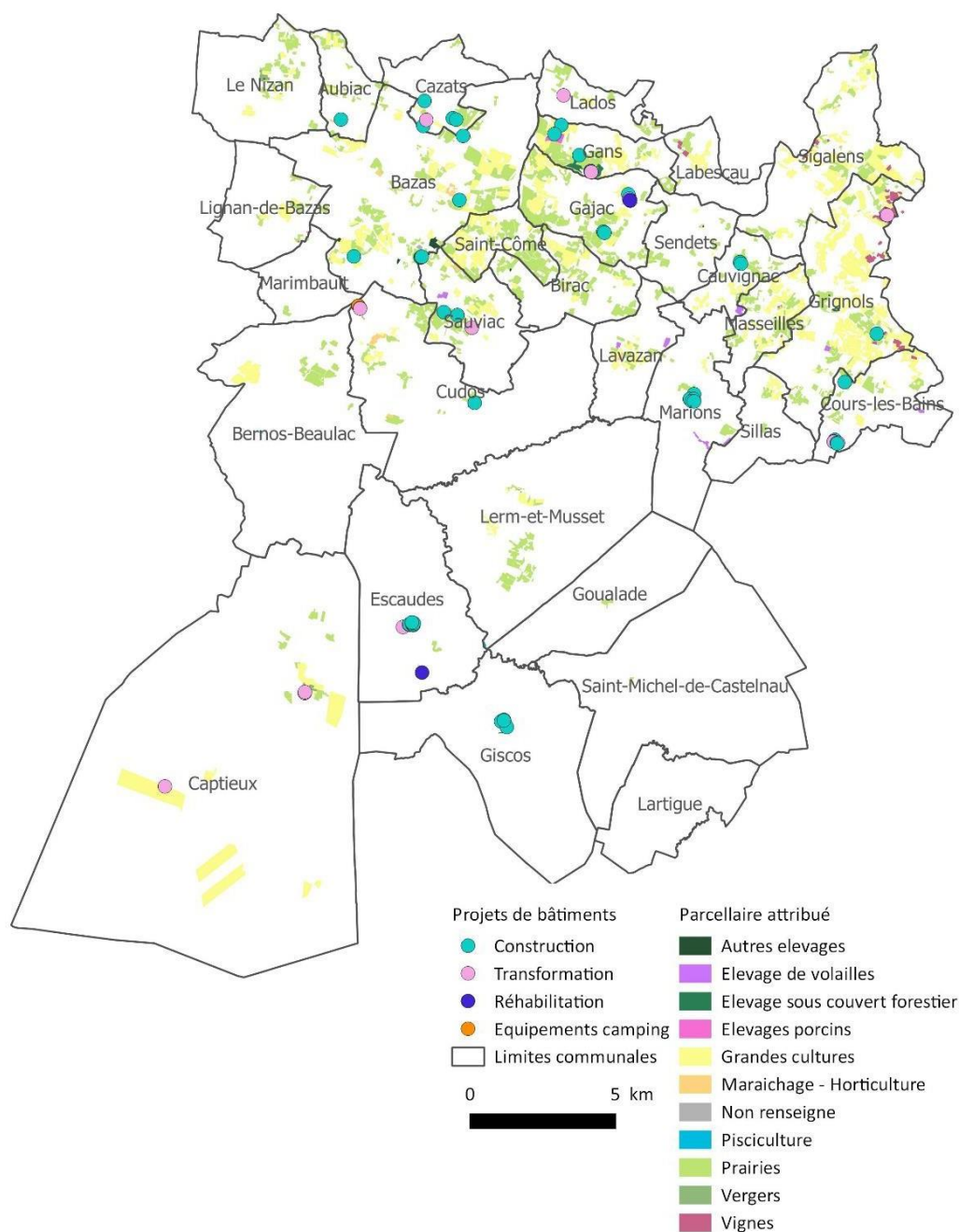


Figure 28 : Localisation des projets de bâtiments

d) Nouvelles activités

Ces constructions et transformations d'anciens bâtiments sont liées à une volonté d'amélioration de l'exploitation, mais aussi de création de nouvelles activités. En effet, près d'un tiers des agriculteurs interrogés ont un projet de création de nouvelles activités, parmi lesquels on peut dénombrer 12 projets visant à développer des ateliers de transformation des productions et des points de vente (Figure 29). On peut notamment remarquer que deux des projets de construction de nouveaux bâtiments d'exploitation évoqués auparavant ont pour objectif de créer des locaux de transformation et de conditionnement des productions.

Les autres activités nouvelles que souhaitent mettre en place les agriculteurs interrogés ont principalement un lien avec l'agritourisme.

Ainsi, les exploitants ont aussi des projets de nouvelles activités de camping ou de séjours à la ferme, en proposant soit des aires de camping, soit des logements tels que des gîtes ou chambres d'hôtes, par la transformation d'anciens bâtiments agricoles. Parmi ces exploitants, 4 avaient déjà une activité touristique autre.

Ensuite, on peut noter des projets de mise en place d'activités de loisirs agritouristique, tels que des ateliers pédagogiques et visites de la ferme.

On peut aussi noter que deux exploitations souhaitent proposer des formations : stages éducateur canin ou un centre de formation en permaculture, agroforesterie, etc.

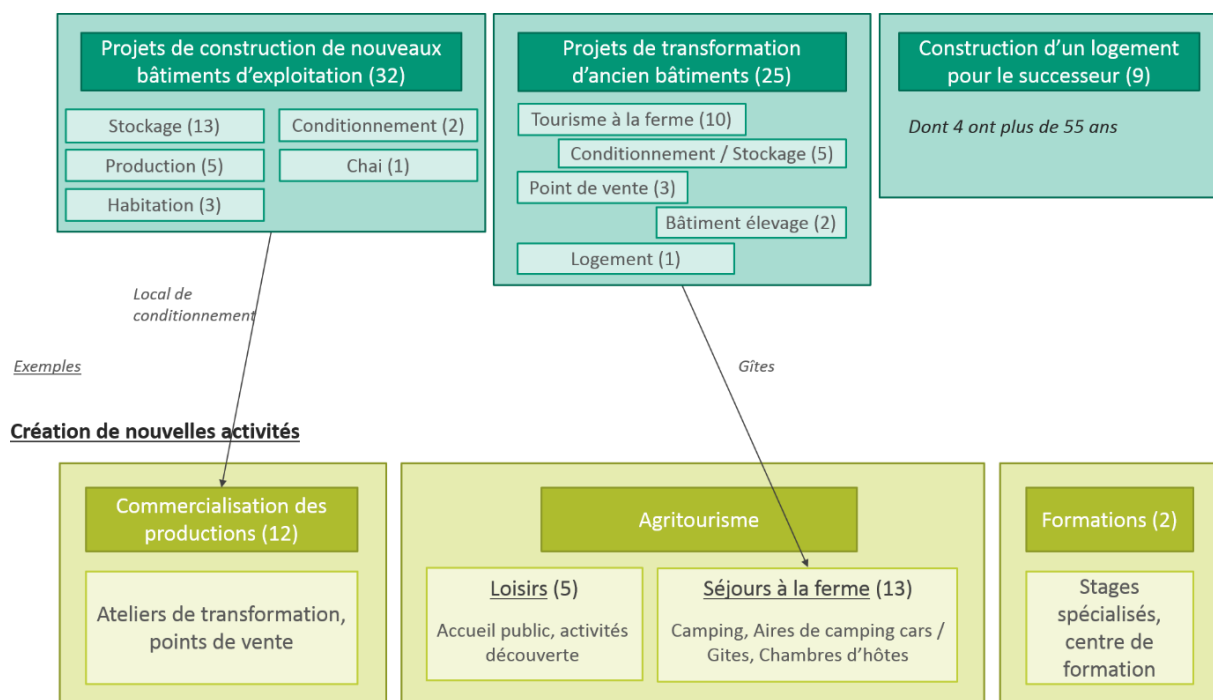


Figure 29 : Projets et créations de nouvelles activités des exploitations

2. Difficultés

Près des 2/3 des exploitants interrogés ont fait part de difficultés relatives à leur exploitation. Ces difficultés sont de différents types, le problème le plus évoqué par les exploitants concerne l'accès aux parcelles agricoles et le déplacement des engins agricoles (Figure 30). Ces difficultés sont liées à l'état ou la largeur des voies d'accès, à la circulation ou à un éloignement important entre les parcelles.

Les agriculteurs sont également nombreux à évoquer des difficultés financières, concernant notamment la rentabilité de l'exploitation ou l'instabilité des prix.

On peut aussi noter des conflits de voisinages ou des difficultés dues à une mauvaise image vis-à-vis de la profession. Ces conflits sont notamment liés aux traitements phytosanitaires, mais aussi aux autres pratiques agricoles comme l'épandage de fumier, l'irrigation ou au non-respect des servitudes de passage par les riverains.

Un certain nombre d'exploitants fait part de démarches administratives trop importantes et des difficultés administratives pour s'installer ou céder son exploitation.

Les autres difficultés évoquées par les agriculteurs concernent les contraintes réglementaires, l'accès au foncier agricole, les productions (maladies), etc.

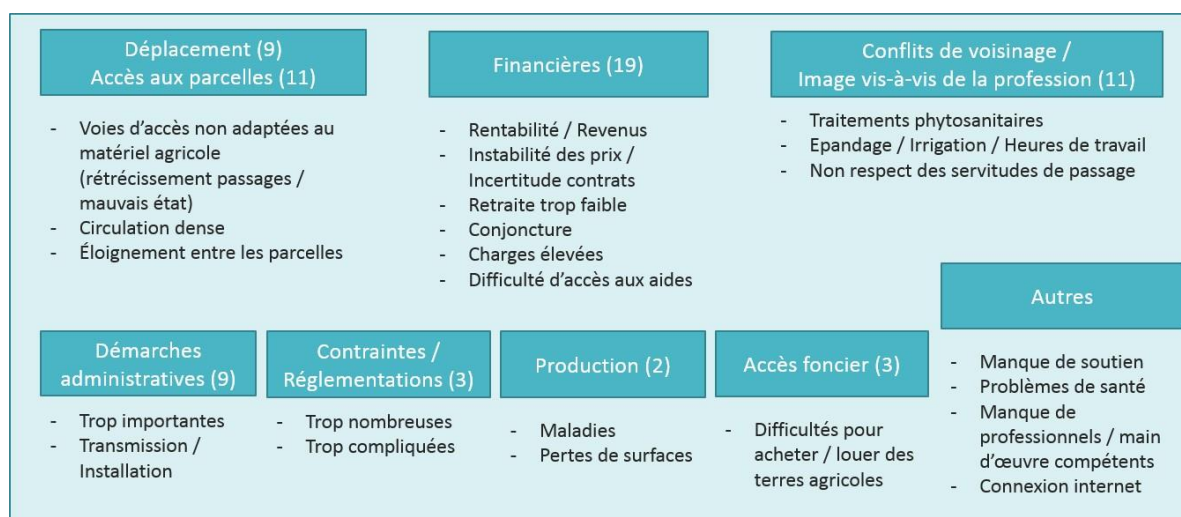


Figure 30 : Difficultés des exploitations

Conclusion

En conclusion, le territoire, majoritairement forestier et agricole, concentre une agriculture assez diversifiée et principalement localisée sur la partie Nord du territoire et occupant environ un quart de la surface intercommunale. Cette surface est cependant en baisse depuis 1970, ce qui peut être relié à la forte diminution du nombre d'exploitations, d'élevage principalement. Les productions les plus présentes sur le territoire sont donc les élevages (bovins, volailles, chevaux) et les grandes cultures.

Environ 40% des exploitants recensés sur le territoire ont répondu au questionnaire, leurs productions sont principalement des grandes cultures et des élevages de bovins viande, reflétant celles de la totalité du territoire. On peut également remarquer que la moitié des maraichers ont été interrogés, ainsi que les 2/3 des exploitants en polyculture/élevage. Les exploitations du territoire sont diverses en termes de productions, mais aussi selon leur superficie et la main d'œuvre qu'elles emploient.

On note également que le mode de commercialisation varie en fonction des productions et des débouchés qui y sont associés. Les exploitations d'élevage répartissent leur commercialisation de façon similaire entre les coopératives ou abattoirs, les revendeurs et la vente directe, alors que les grandes cultures sont majoritairement commercialisées par négoce et le maraichage par vente directe.

Une grande partie des agriculteurs a des projets d'extension foncière, de construction ou de modification de bâtiments existants. Ces projets concernent soit l'activité agricole en elle-même, soit une activité agritouristique, dans la plupart des cas.

Enfin, il faut noter que de nombreux agriculteurs ont des difficultés sur leur exploitation. La majorité des difficultés évoquées sont financières ou des difficultés de déplacement. Certains exploitants évoquent également des conflits de voisinage ou des démarches administratives trop importantes.



HABITAT



DÉPLACEMENTS



ÉCONOMIE



AGRICULTURE



ENVIRONNEMENT

Communauté de communes du BAZADAIS

PLUi

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

LIVRE I : RAPPORT DE PRESENTATION

1.1 DIAGNOSTIC

1.1.4. DIAGNOSTIC SYLVICOLE

Diagnostic réalisé par la Chambre d'Agriculture de la Gironde

CACHET & VISAS :

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Communautaire approuvant le projet de PLUi

Table des matières

I.	Stations forestières du territoire	1
I.1	Le climat	1
I.1.1	Températures	1
I.1.2	Précipitations	1
I.1.3	Divers.....	1
I.2	Les sols.....	2
I.3	Les reliefs et hydrographie.....	2
II.	Réglementation forestière.....	3
II.1	Les autorisations de coupes de bois en forêt privée	3
II.2	Facteurs environnementaux	4
III.	Contexte socio-économique.....	5
III.1	Les loisirs en forêt.....	5
III.2	Chasse et pêche.....	6
III.3	Contexte économique.....	6
III.3.1	La filière bois	6
IV.	Caractéristiques forestières du territoire.....	7
IV.1	Peuplements forestiers.....	7
IV.1.1	Taux de boisement.....	7
IV.1.2	Principales essences de production en surface %.....	7
IV.2	Récoltes départementales.....	9
IV.3	Voirie forestière et transport du bois.....	10
IV.4	Aspects fonciers.....	11
IV.5	Documents de gestion durable en forêts privées.....	12
IV.6	Certification forestière.....	13
V.	Annexe 1 : Listes des communes du territoire de la Communauté des Communes du Bazadais	13
VI.	Annexe 2 : Carte des peuplements forestiers de la Communauté des Communes du Bazadais.....	14

I. Stations forestières du territoire

Le Bazadais, d'une altitude moyenne de 100 m, culmine à 163 m en limite des départements de la Gironde et du Lot-et-Garonne. Ses reliefs moutonnés sur la rive gauche de l'axe Garonne-Gironde font exception en Gironde.

Le changement de la nature des sols s'ajoute au relief ondulé pour constituer un paysage forestier différent de la futaie de pin maritime caractéristique du plateau landais. La région est entourée au nord par la Garonne et au sud par le Ciron

I.1 Le climat

I.1.1 Températures

Le climat de type océanique de la Gironde est très favorable à la forêt. Les températures moyennes sont de 5-7 °C l'hiver et de 19-21°C en été. Ces conditions climatiques permettent aux essences forestières adaptées de produire rapidement du bois.

Toute la zone couverte par la forêt sur le Massif des Landes de Gascogne, en raison d'un sol sableux, peut connaître, en toute saison, des températures très basses ou très élevées. La zone forestière connaît donc un nombre de jour avec gel, et forte chaleur (au-moins 30°C) plus élevée que dans le reste du département.

En 30 ans le réchauffement annuel moyen a été d'un peu plus d'un degré ; en été, il a atteint près de 2°C.

I.1.2 Précipitations

Les pluies sont relativement fréquentes et plus abondantes en hiver et en automne. Par contre l'été et le début de l'automne sont souvent plus secs (50 mm pour juillet contre 100 mm pour décembre). Le cumul annuel des précipitations en Gironde varie, d'est en ouest, de 700 à un peu plus de 1000 mm. En toute saison, la bande littorale est peu pluvieuse et très tempérée alors que l'intérieur forestier connaît la pluviométrie la plus abondante. Les précipitations annuelles moyennes sont de 823 mm sur le secteur du Bazadais.

I.1.3 Divers

En Gironde, les vents dominants y soufflent du sud-ouest à nord-ouest. Le deuxième secteur important est le sud-est, plus marqué dans la partie orientale du département.

L'ensoleillement de la Gironde est de l'ordre de 2 000 heures.

D'une année sur l'autre on note des variations de précipitations et de températures parfois remarquables. Ainsi, quelques événements climatiques ont été particulièrement marquants. On peut citer tout particulièrement : La sécheresse de 1921; la sécheresse des années 1942 à 1949; le grand froid et la neige en février 1956 ; le froid de l'hiver 1962/1963, les grands

froids de janvier 1985 et de 1987; la sécheresse qui débuta lors de l'été 1988 pour se terminer en 1992; les tempêtes du 27 décembre 1999 (Martin) et du 24 janvier 2009 (Klaus), et plus récemment la sécheresse de 2002 à 2006 avec deux années marquantes (printemps très chaud, été historiquement chaud en 2003 et sécheresse remarquable en 2005).

1.2 Les sols

Les types de sols rencontrés varient en fonction de la situation géographique des trente-et-une communes de la zone d'étude.

Sept communes (cf liste 1 p14) sont situées sur le Massif Forestier de Dordogne-Garonne qui reprend l'ancienne région naturelle qui est : « Vallées et terrasse de la Garonne ». Les sols de cette zone, assis sur des alluvions sont les plus riches. Les coteaux du secteur sont principalement composés de molasses et de calcaire, pouvant être recouvert d'argiles de décarbonatation, ainsi que des dépôts de graviers, sables ou limons. Plus au sud, d'importants dépôts de sable recouvrent certaines parties de cette zone. Des formations de calcaires gréseux et molasses se retrouvent sur les flancs de coteaux, apportées par les affluents de la Garonne.

Les vingt-quatre communes restantes (Cf liste 2 p15) sont situées sur le Massif Forestier des Landes-de-Gascogne qui est situé sur l'ancienne région forestière naturelle appelée « Lande ». Les sols de cette zone sont recouverts d'une couche épaisse de sable d'origine essentiellement éolienne récente (Quaternaire supérieur) pouvant atteindre 4 000 m au cœur du Massif.

L'ensemble constitue une vaste plaine ponctuée de quelques dunes de sable avec un réseau hydrographique peu ramifié entraînant la formation de lagunes. Les conditions édaphiques sont naturellement ingrates car la fertilité de ces sols dits podzolisés qui couvrent cette zone est faible. Les sables des landes sont classés parmi les sols forestiers les plus pauvres au monde au sujet du phosphore. L'évolution de ces sols (pédogénèse) est dépendante de la nappe phréatique souvent proche de la surface. On distingue ainsi trois situations stationnelles liées à la profondeur de la nappe qui influence la production forestière : Landes humides, mésophiles ou sèches.

1.3 Les reliefs et hydrographie

L'ensemble du réseau hydrographique de la CDC du Bazadais se déverse dans la Garonne. La partie nord du territoire formée de succession de collines et de coteaux est drainée par Le Beuve et Le Lisos. La moitié sud de la zone située dans le pays de la Haute Lande Girondine se différencie nettement avec ses vastes étendues planes drainées par le Ciron (affluent de la Garonne).

La diversité des habitats et la présence d'espèces remarquables se concentrent essentiellement sur ces réseaux hydrographiques.

Tout un réseau d'assainissement naturel ou artificiel, indispensable à la production forestière ou agricole, alimente le fleuve ou les rivières du secteur.

II. Réglementation forestière

II.1 Les autorisations de coupes de bois en forêt privée

Les coupes en forêt privée sont soumises à des obligations au niveau des surfaces et du renouvellement des peuplements.

Ces obligations diffèrent selon les propriétés. D'autres cas, plus rares, existent, notamment dans les zones protégées.

Référence juridique : Article L124-5 du code forestier

Dans les bois et forêts ne présentant pas de garantie de gestion durable, les coupes d'un seul tenant supérieures ou égales à un seuil de surface et enlevant plus de la moitié du volume des arbres de futaie ne peuvent être réalisées que sur autorisation du représentant de l'Etat dans le département, après avis, pour les bois et forêts des particuliers, du Centre National de la Propriété Forestière.

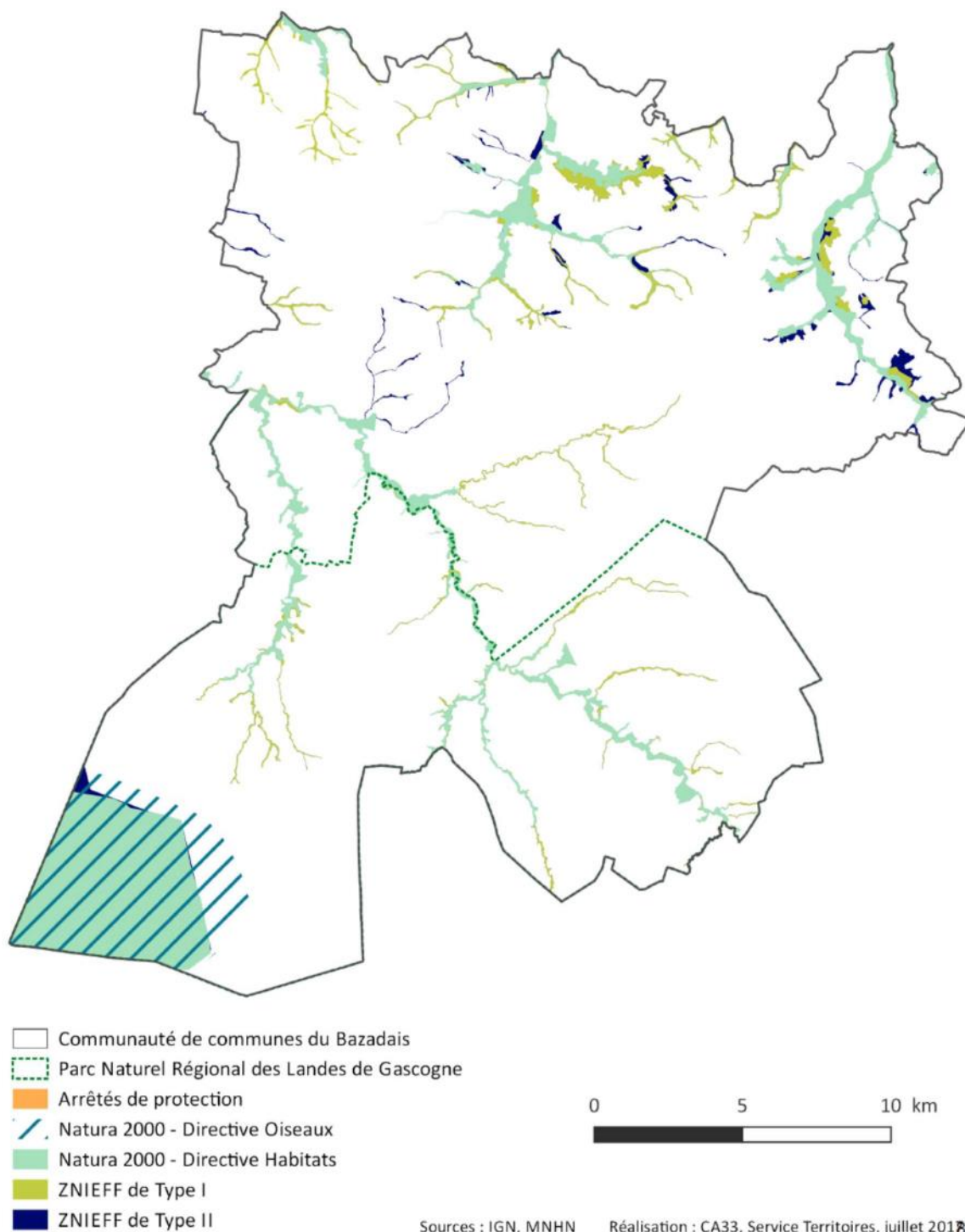
En Gironde le seuil est de 5 ha pour les feuillus et de 10 ha pour les résineux.

Référence juridique : Article L124-6 du code forestier

En l'absence d'une régénération ou reconstitution naturelle satisfaisante, le propriétaire du sol est tenu de prendre les mesures nécessaires au renouvellement du peuplement dans un délai de cinq ans à compter de la date de début d'une coupe définitive et dès lors que cette coupe est réalisée dans un massif forestier de plus de 4 ha situées dans des massifs de plus de 10 ha.

II.2 Facteurs environnementaux

Sur le territoire de la communauté de communes du Bazadais, il existe différents zonages environnementaux protégés et de conservation qui représentent des milieux sensibles (cf carte 1).



Carte 1 : Zonages environnementaux de la Communauté des Communes du Bazadais

La gestion forestière sur ce territoire est concernée actuellement par différents types de zonages de protection de la biodiversité :

- Les inventaires tels que les ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Faunistique et Floristique) de type 1 et 2 (1 : foyers de biodiversité ; 2 : secteurs plus vastes à forte potentialité écologique) couvrent 10 985 ha.
- Les mesures contractuelles / Natura 2000 : issues de la transposition des directives « oiseaux » et « habitats » de l'union européenne représentent aujourd'hui 8 571 ha de la zone d'étude.
- Les Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) représentent une surface 2 793 ha de la CDC du Bazadais.

Les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) pourront être utilisés pour la prise en compte de la ressource en eau dans la gestion forestière. Un SAGE est mis en œuvre depuis 2014 sur le Ciron et des SAGE sont en cours d'élaboration sur la Garonne.

La conservation de la richesse écologique de ces milieux passe par la conservation du fonctionnement de l'hydrosystème dans son ensemble (cours d'eau et zones humides associées, lagunes et mares). Les tronçons de cours d'eau situés en forêt sont particulièrement sensibles aux interventions sylvicoles, notamment les opérations nécessitant un passage au-dessus du cours d'eau qui doivent être bien préparées.

III. Contexte socio-économique

III.1 Les loisirs en forêt

La partie boisée du territoire offre un cadre propice à la pratique de nombreuses activités de pleine nature en lien avec les espaces forestiers dont l'accueil du public est facilité en forêt public et généralement toléré en forêt privée.

L'activité principale est la randonnée pédestre qui se pratique toute l'année. Le simple randonneur, le sportif ou le pèlerin peut utiliser les chemins et les sentiers aménagés dont certains sont balisés.

De plus, s'ajoute le VTT, les randonnées équestres, le canoë,...qui traversent ces paysages forestiers.

Le développement des sports motorisés (quads, motos) pratiqués sur le territoire doit être maîtrisé et encadré en fonction des risques d'incendie, de la fragilité des milieux pour éviter la dégradation des chemins.

III.2 Chasse et pêche

Ces deux activités sont très pratiquées sur le territoire. La pêche se pratique en étang ou en rivière. Les chasseurs sont nombreux et leur activité est nécessaire à la régulation des importantes populations de grand gibier. La chasse participe au bon fonctionnement de la forêt par la mise en place des plans de chasse ou des actions localisées pour réduire les populations dans les zones forestières les plus sensibles (jeunes plantations et régénérations naturelles récentes). Pour cela, la communication et la collaboration entre chasseurs et forestiers sont très importantes pour atteindre le sacro-saint équilibre agro-sylvo-cynégétique.

III.3 Contexte économique

Sur la partie nord du territoire, la production de bois n'est pas forcément l'objectif principal des propriétaires, comme la chasse, les champignons, etc...

La forêt peut être une source de divers revenus dont le principal est la vente de bois. Une forêt résineuse ou feuillue bien gérée permet la production de bois d'œuvre, de bois d'industrie, de bois énergie (buche ou plaquettes) et de bois de service tel les piquets.

III.3.1 La filière bois

L'ensemble des forêts du territoire joue un rôle primordial dans l'économie forestière de la région. Le rôle premier est la production de bois de pin maritime pour fournir en bois d'œuvre et d'industrie les diverses filières locales et régionales.

Les vingt-et-une entreprises forestières implantées sur le territoire représentent 167 salariés. Il y a des entreprises de travaux forestiers, des négociés en bois, des exploitants, une coopérative forestière et des scieries. Sur le territoire, le volume scié annuellement par les industriels atteint en moyenne plus de 226 000 m³ de pin maritime. D'autres entreprises interviennent sur le secteur comme des experts forestiers, d'autres négociés et des gestionnaires qui alimentent d'autres scieries extérieures au territoire en bois d'œuvre de résineux et de chênes. (sources : ETFA 2008)

Maintenir les emplois et les compétences des entreprises forestières locales est fondamental. Les enjeux pour les entreprises de travaux forestiers sont d'augmenter leur rentabilité, leur visibilité mais aussi leur attractivité auprès des jeunes (centre de formation forestière de Bazas) afin de susciter des vocations et un renouvellement continu de ces emplois nécessaires à la filière bois.

IV. Caractéristiques forestières du territoire

IV.1 Peuplements forestiers

La description des peuplements s'appuie sur les données IGN et BD FORET V2.

Cf Annexe 2 p15 « Carte des Peuplements forestiers de la Communauté de Communes du Bazadais »

IV.1.1 Taux de boisement

La surface forestière du territoire est 44 842 hectares pour un territoire de 60 756 hectares. Le taux moyen de boisement pour l'ensemble du territoire est de 74%, et ce taux varie de 24% à 96% en fonction de la situation géographique des communes.

Les communes situées dans le massif Dordogne-Garonne (cf liste des communes du massif Dordogne-Garonne) avec une surface forestière de 2 806 hectares ont un taux moyen de boisement de 45% avec des taux qui varient de 24% à 54%.

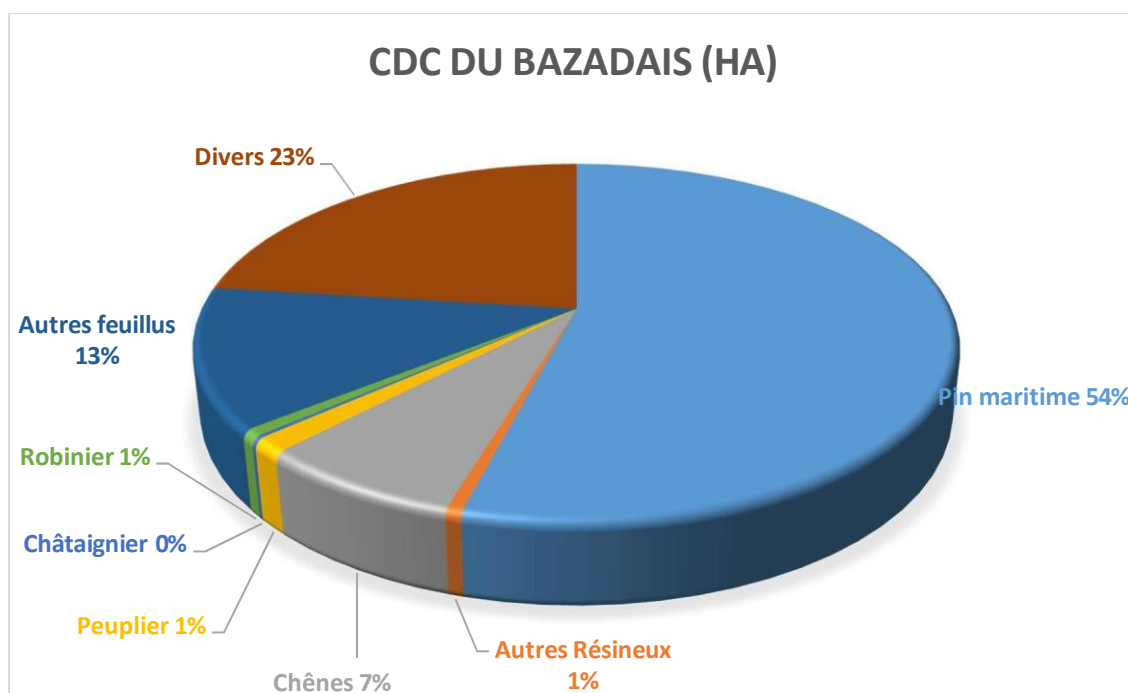
Les communes situées dans le massif des Landes-de-Gascogne (cf liste des communes du massif des Landes-de-Gascogne) pour une surface forestière de 40 632 hectares ont un taux moyen de 75% avec des taux par commune qui varie de 34% à 96%.

IV.1.2 Principales essences de production en surface %

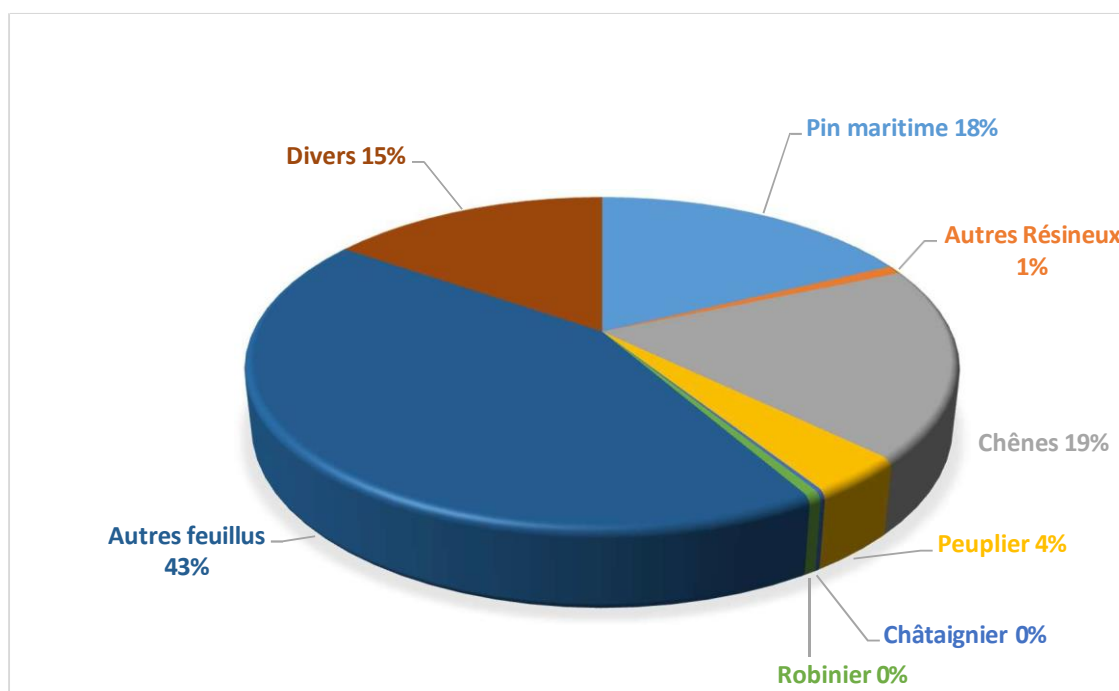
(Source : IGN, BD FORET V2)

Huit types de peuplement ont été recensés sur les 44 842 ha de forêts du territoire :

- Pin maritime : futaie régulière
- Chênes : peuplements réguliers composés principalement de chênes pédonculé ou sessile
- Autres feuillus : Taillis simples ou taillis sous futaie de charme, châtaignier et ou de robinier pseudo-acacia
- Autres résineux : futaie régulière de pin laricio, pin taeda.
- Châtaignier : taillis simple de châtaignier
- Peuplier : futaie régulière de peuplier
- Robinier : taillis ou plantation de robinier pseudo-acacia
- Divers : Landes, friches, indéterminé,...



IV.1.2.1 La zone située sur le massif de Dordogne-Garonne

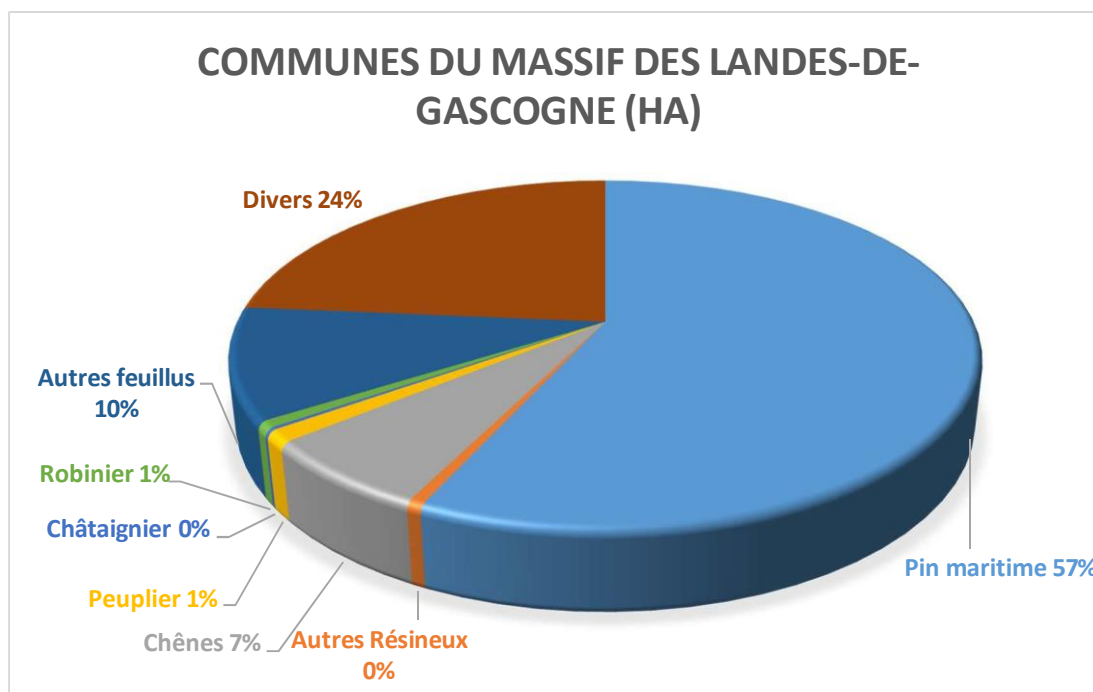


La surface forestière de cette zone de 2 806 hectares dominée par les feuillus, produit la majorité du bois d'œuvre à base de chênes du secteur.

Dans ce secteur de la CDC du Bazadais, les nombreux peuplements mélangés ne sont pas uniquement tournés vers la production de bois d'œuvre. La diversité des peuplements est plus grande que sur le plateau Landais situé au sud de la zone d'étude, car les conditions pédo-

climatiques y sont plus favorables. Contrairement aux plantations de pin maritime dominant le plateau landais depuis le XIX siècle, le Bazadais recèle des vestiges de peuplements forestiers très anciens.

IV.1.2.2 La zone située sur le massif des Landes-de-Gascogne



Cette zone représente la majorité de la surface forestière du territoire avec 40 632 ha dont 57% de forêt de production de pin maritime.

IV.2 Récoltes départementales

(Sources : Agreste 2015, enquête annuelle de branches 2015)

EAB 2015	Exploitation en milliers de m3 bois rond	
Bois d'œuvre résineux	985	46%
Bois d'œuvre feuillus	43	2%
Bois de trituration	844	40%
Autres bois d'industrie	51	2%
Bois énergie	196	9%
Total	2119	

L'augmentation de la qualité des bois dans les peuplements, donc la possibilité de mobiliser du bois d'œuvre, est à rechercher dans certaines zones pour une valorisation de la ressource et l'instauration d'une volonté sylvicole sur l'ensemble du secteur.

IV.3 Voirie forestière et transport du bois

Pour le transport des bois, les axes majeurs du territoire sont utilisés. Ce réseau de routes principales est complété par un réseau plus ou moins bien aménagé de routes départementales secondaires et communales. En plus de ces routes internes, l'autoroute A 65 traverse le territoire du Bazadais.

Des travaux d'infrastructures et d'équipements comme des pistes, chemins, pare-feu, ponts, passages busés, ... sont réalisés par l'Association Régionale de Défense des Forêts Contre l'Incendie, plus communément appelée DFCI AQUITAINE qui est une association loi 1901 qui œuvre pour prévenir le risque feu de forêt sur le Massif des Landes de Gascogne. L'ensemble de ce réseau de pistes et de chemins facilite les travaux de débardage du bois ou l'accès aux piles de bois au bord des pistes pour les grumiers.



Ce réseau n'est présent actuellement que sur les communes du massif des Landes-de-Gascogne qui se sont regroupées au sein des 14 ASA de DFCI qui quadrille l'ensemble de ces communes.

Actuellement il y a 1 483 km de pistes dont 86% de pistes en sol naturel et 14% de pistes empierrées. (source GIP ATeGERI)

Afin d'assurer une prévention efficace, les travaux de DFCI portent sur l'ensemble du massif dans une logique de cohérence et de continuité du réseau de pistes et de fossés, quel que soit le statut des propriétés.

IV.4 Aspects fonciers

(Source : cadastre 2009)

Les forêts du territoire sont privées à 99% et divisées en 5 080 comptes de propriété qui représentent 44 842 ha de forêts.

Massif	Surface (ha)	Surface forestière (ha)	Nombre de propriétaire	Taux de boisement	Surface moyenne par propriétaire (ha)
Zone du massif Dordogne-Garonne	6 772	2 806	822	41 %	3,41
Zone du massif des Landes-de-Gascogne	53 969	42 036	4 258	78 %	9,87
Territoire de la CDC du Bazadais	60 756	44 842	5 080	74 %	8,82

Sur le massif Dordogne-Garonne, la surface moyenne est de 3,41 ha. Pourtant, en prenant uniquement les propriétés de plus de 4 ha, leur surface cumulée couvre 75% de la surface forestière de cette zone et leur surface moyenne atteint alors les 9.5 ha.

Sur la zone du massif des Landes-de-Gascogne la surface moyenne est de 9.87 ha. En regroupant les propriétés de plus de 4 ha, cela représenterait un tiers du nombre des propriétés de la zone et couvrirait alors 92% de la surface forestière de ce secteur. La surface de ces propriétés de plus de 4ha atteindrait les 27.60 ha de moyenne.

En fonction de la zone, à la multiplicité des propriétaires s'ajoute un morcellement des propriétés. Ce morcellement est une donnée essentielle d'un point de vue économique car c'est un frein à la mobilisation du bois et à la mise en place d'une gestion forestière.

Plusieurs solutions sont envisageables en regroupant le foncier ou bien les chantiers pour des surfaces de 5 à 10 ha. Des initiatives d'aides techniques et financières pour le regroupement des propriétaires en vue d'améliorer la gestion et la valeur des propriétés forestières existent.

IV.5 Documents de gestion durables en forêts privées

(Source : CRPF 2017)

Documents de Gestion Durable au 31/12/2017	Surface (ha)	Nombre de document de gestion	% de DGD	% de DGD par rapport à la surface forestière
Code de Bonnes Pratiques Sylvicoles (CBPS)	3 322,71	202	27,8 %	7,4 %
Plan Simple de Gestion (PSG)	24 173.25	523	72,2 %	53,9 %
Total sur la CDC du Sud-Gironde	27 495.96	725		

Les objectifs et les enjeux de la gestion forestière ont évolué. Ainsi, la conservation de la biodiversité et l'adaptation des forêts aux changements climatiques ont pris plus d'ampleur.

Les documents de gestion durable des forêts (PSG, CBPS, RTG (règlement Type de Gestion)) donnent une garantie (ou une présomption de garantie) de gestion durable aux propriétaires qui en suivent les recommandations. Ces documents, nécessaires pour une bonne gestion de son patrimoine forestier, sont exigés par les services de l'Etat lors du dépôt de demandes d'aides ou d'aménagements fiscaux.

Le Schéma Régional de Gestion Sylvicole (SRGS) est un document cadre régional pour les forêts privées.

- Le **Plan Simple de gestion (PSG)** est un document spécifique à sa forêt. Le PSG est indispensable pour les forêts de plus de 25 ha ou plus, non forcément d'un seul tenant. Il décrit les peuplements, définit les orientations de gestion et programme des interventions sylvicoles sur 10 à 20 ans et est agréé par le CRPF.

- Le **Code de Bonnes Pratiques Sylvicoles (CBPS)** est un moyen simple de gérer les petites surfaces en bon père de famille.

- Le **Règlement Type de gestion (RTG)** est un outil définissant les modalités de gestion pour chaque grand type de peuplement. Le RTG s'adresse aux propriétaires ne rentrant pas dans le cadre d'une obligation de PSG et qui font gérer leur bois par un organisme de gestion (coopérative...) ou un expert.

IV.6 Certification forestière

Localement, c'est le système de certification forestière PEFC qui est développé, selon les référentiels nationaux et régionaux en vigueur.

La certification PEFC a 3 objectifs : promouvoir la gestion durable des forêts, promouvoir le matériau bois grâce à la marque PEFC apposée sur les produits, et mettre en place des actions de progrès pour la forêt et l'environnement. Il s'agit d'un label qui garantit une gestion durable des forêts et s'efforce de promouvoir des pratiques forestières compatibles avec la protection des ressources forestières et le bien-être économique et social des populations concernées.

Sur le territoire, 720 propriétaires ont adhéré à la certification PEFC, cela représente plus de 21 525 hectares de forêts certifiées, soit un peu moins de la moitié de la surface forestière du territoire. (Source : PEFC Aquitaine)

V. *Annexe 1 : Listes des communes du territoire de la Communauté des Communes du Bazadais*

Communes du Massif de Dordogne-Garonne :

Birac	Cazats	Gajac	Gans
Lados	Saint-Côme	Sigalens	

Communes du Massif des Landes-de-Gascogne :

Aubiac	Bazas	Bernos-Beaulac	Captieux
Cauvignac	Cours-Les-Bains	Cudos	Escaudes
Giscos	Goualade	Grignols	Labescau
Lartigue	Lavazan	Lerm-et-Musset	Lignan-de-Bzas
Marimbault	Marions	Masseilles	Le Nizan
Saint-Michel-de-Castelnau	Sauviac	Sendets	Sillas

VI. Annexe 2 : Carte des peuplements forestiers de la Communauté des Communes du Bazadais

