



Gironde
LE DEPARTEMENT
gironde.fr

FICHE SCoT

Diagnostic urbain et commercial de la Gironde

SCOT DU CUBZAGUAIS

Juillet 2018

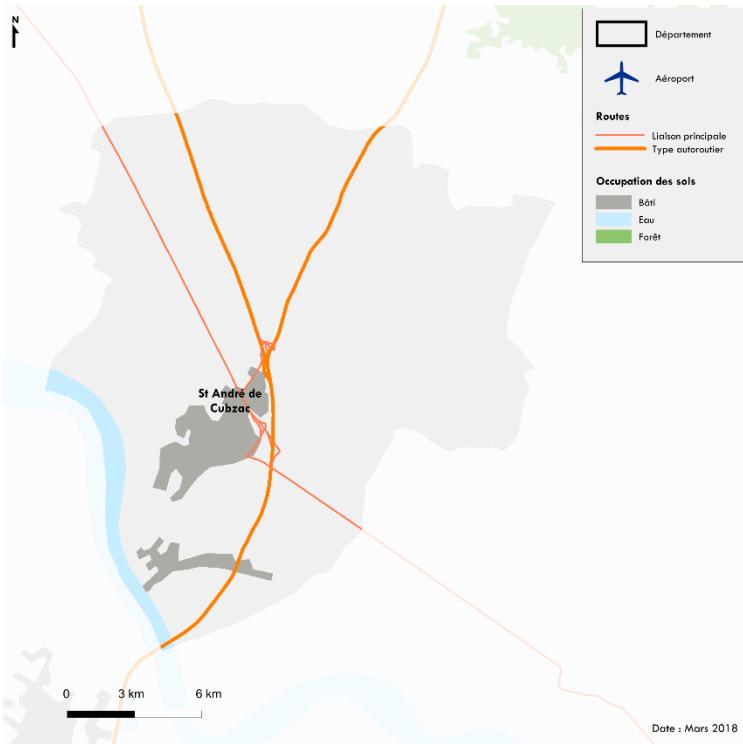


Sommaire

- Situation du SCoT..... P 3
- Organisation sociodémographique P 4
- Les résidences secondaires..... P 9
- Les zones d'emplois P 11
- Synthèse des caractéristiques socio-économiques..... P 14
- La consommation des ménages P 16
- Synthèse de la consommation des ménages P 20
- L'offre commerciale..... P 22
- Synthèse sur l'offre commerciale..... P 28
- Les dynamiques de développements P 30
- Conclusion..... P 32

Situation du SCOT

Carte de situation

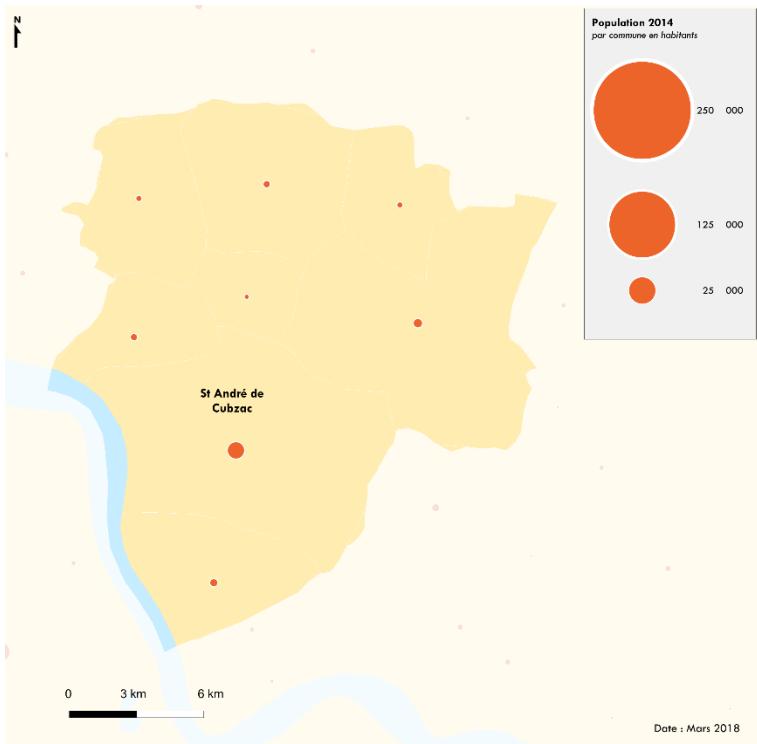


Caractéristiques socio-économiques

Organisation sociodémographique

Analyse sociodémographique : population en 2014

Carte de la population



Source : Recensement INSEE 2014



23 671

habitants sur le SCoT en 2014 soit 2% du département

+ 10 %

depuis 2010



10 422

habitants sur St-André-de-Cubzac en 2014
soit 44 % du SCoT

+ 9 %

depuis 2010



23 671

habitants sur CC du Cubzaguais en 2014
soit 100 % du SCoT

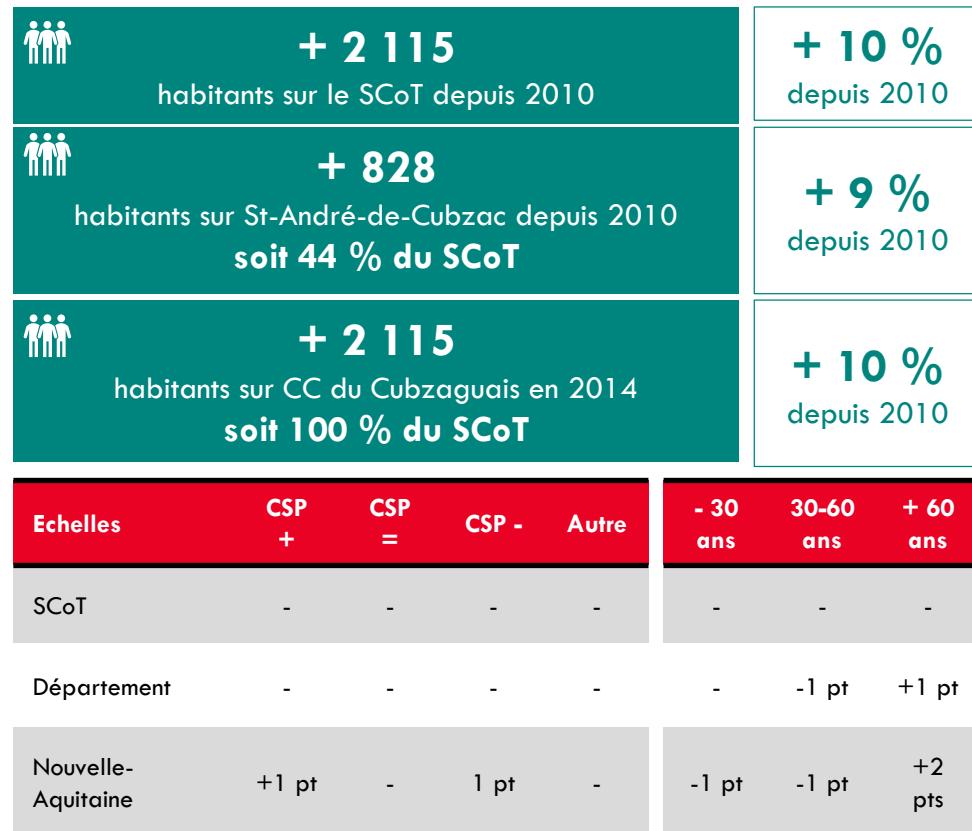
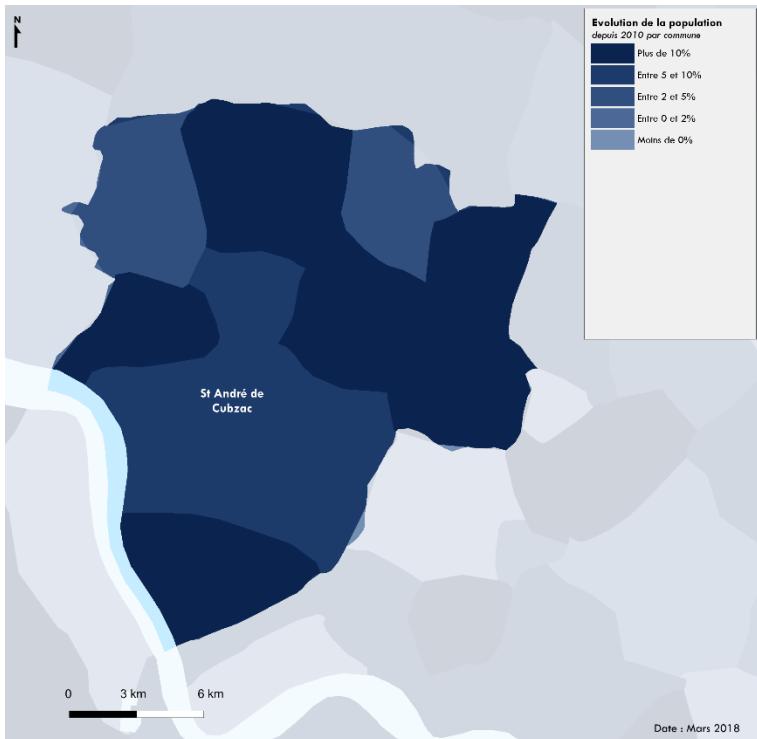
+ 10 %

depuis 2010

Echelles	CSP +	CSP =	CSP -	Autre	- 30 ans	30-60 ans	+ 60 ans
SCoT	10%	36%	18%	36%	38%	42%	20%
Département	14%	32%	12%	42%	36%	40%	24%
Nouvelle-Aquitaine	11%	29%	14%	46%	32%	39%	29%

Analyse sociodémographique : évolution de la population depuis 2010

Carte de l'évolution de la population



Source : Recensement INSEE 2014

Analyse sociodémographique : les caractéristiques des ménages

Echelle	Ménages 1 personne	Ménages 2 personnes sans enfant	Ménages 2 personnes avec enfant(s)	..dont famille monoparentale
SCoT	29%	28%	43%	9%
En 2010	28%	28%	44%	9%
Département	39%	26%	34%	9%
En 2010	37%	30%	33%	8%
Nouvelle-Aquitaine	38%	30%	32%	8%
En 2010	37%	30%	33%	8%

8 % de ménages sans voiture

16% au niveau départemental
13% au niveau régional



- 0 pt

43 % de ménages avec une voiture

47% au niveau départemental
47% au niveau régional



- -1 pt

49 % de ménages avec 2 voitures ou plus

37% au niveau départemental
40% au niveau régional



- +1 pt

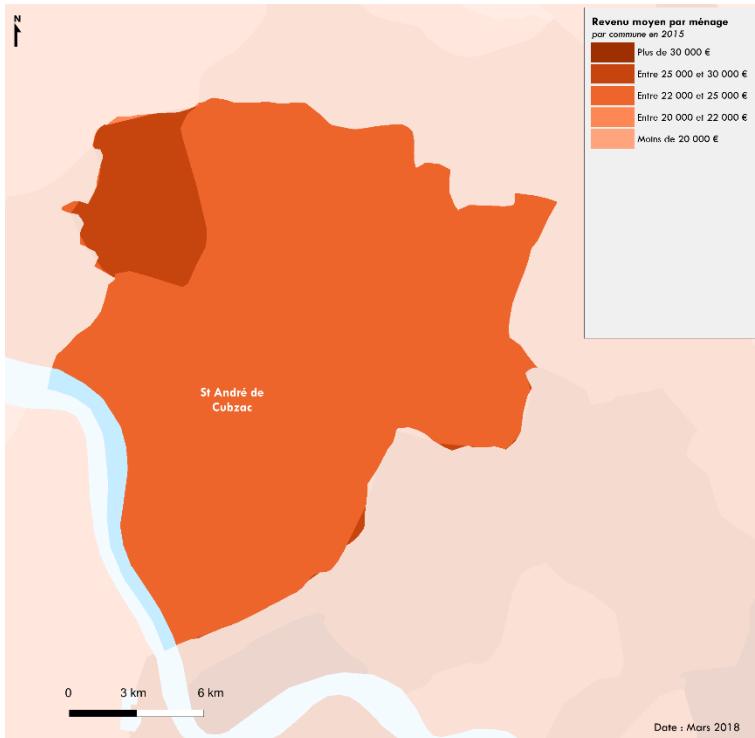
2,47
personnes par ménage en 2014

2,50
personnes par ménage en 2010

Source : Recensement INSEE 2014

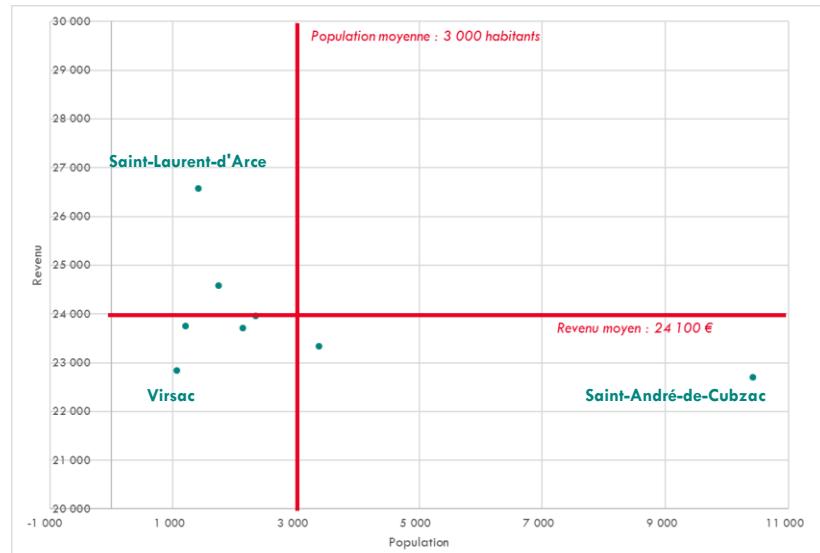
Analyse sociodémographique : les revenus

Carte des revenus par commune



26 048 € pour le département - +11%
24 133 € pour la région - +10%

Graphique par commune : population / revenu



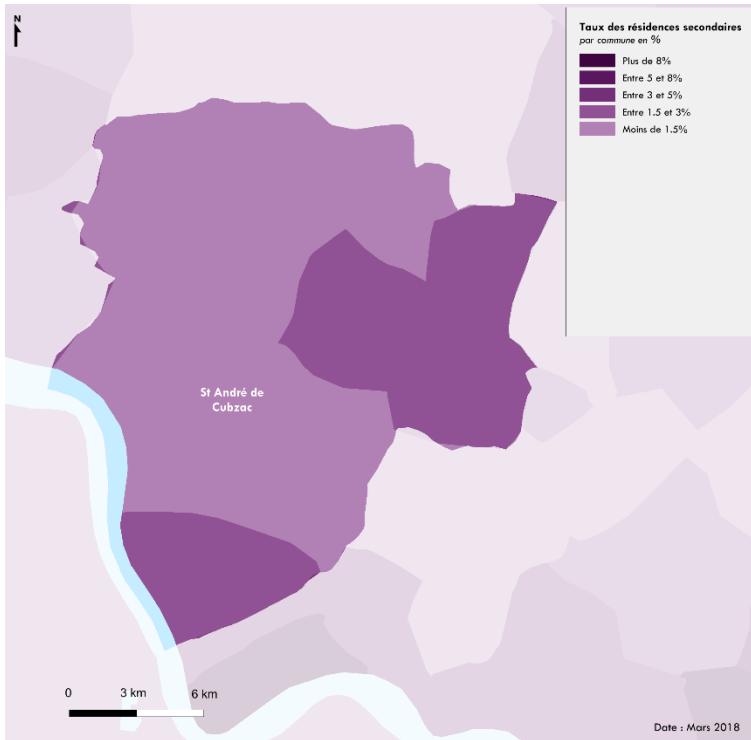
Source : DGFiP - Bureau des études statistiques en matière fiscale - revenus 2015

Caractéristiques socio-économiques

Les résidences secondaires

Les logements secondaires

Carte % de résidences secondaires



Source : Recensement INSEE 2014



1% (99)

de résidences secondaires sur le SCOT

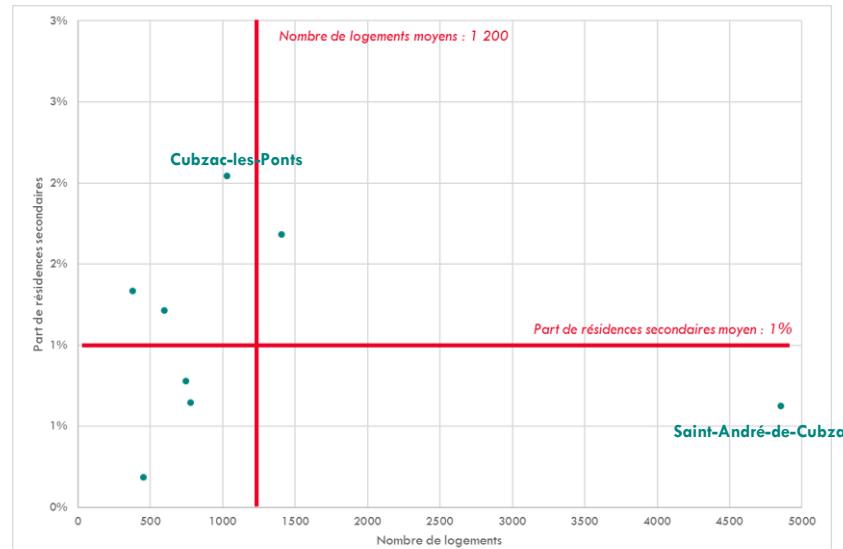
+10%

depuis 2010

8% pour le département - +7%

12% pour la région - +15%

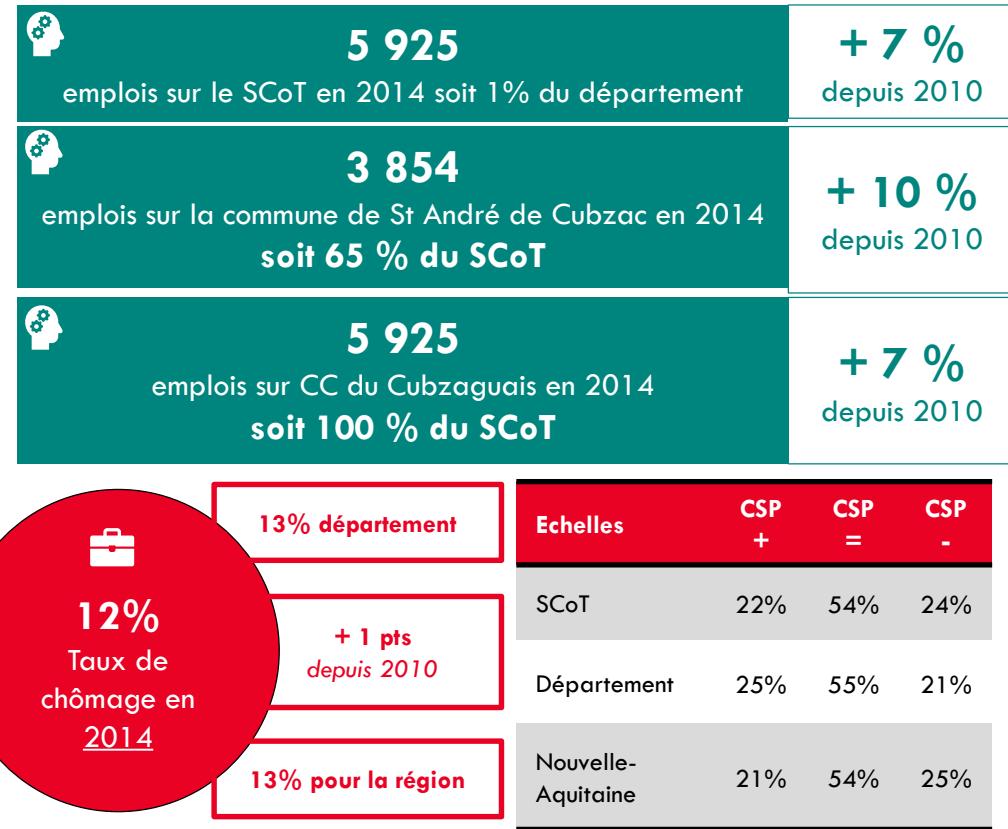
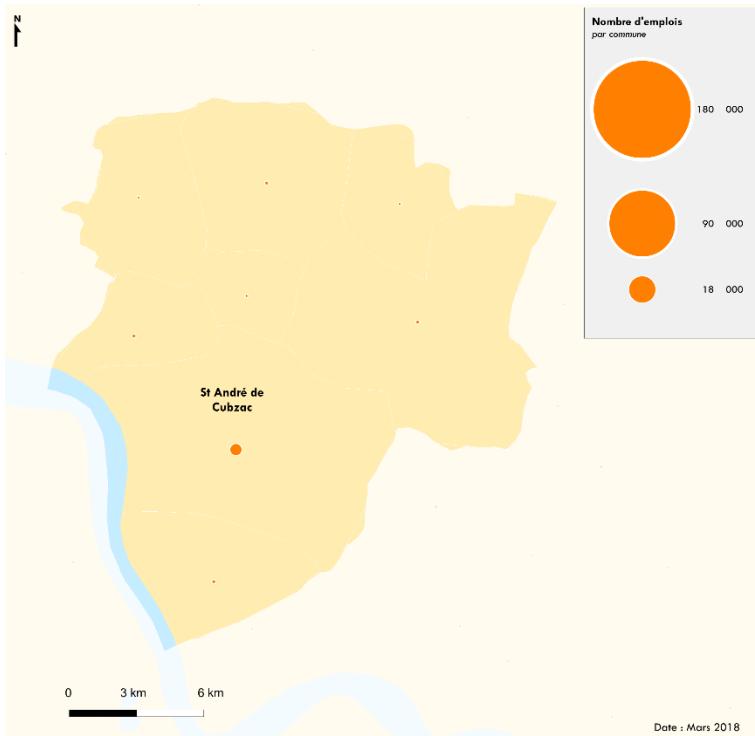
Graphique par commune : logements / % résidences secondaires



Caractéristiques socio-économiques

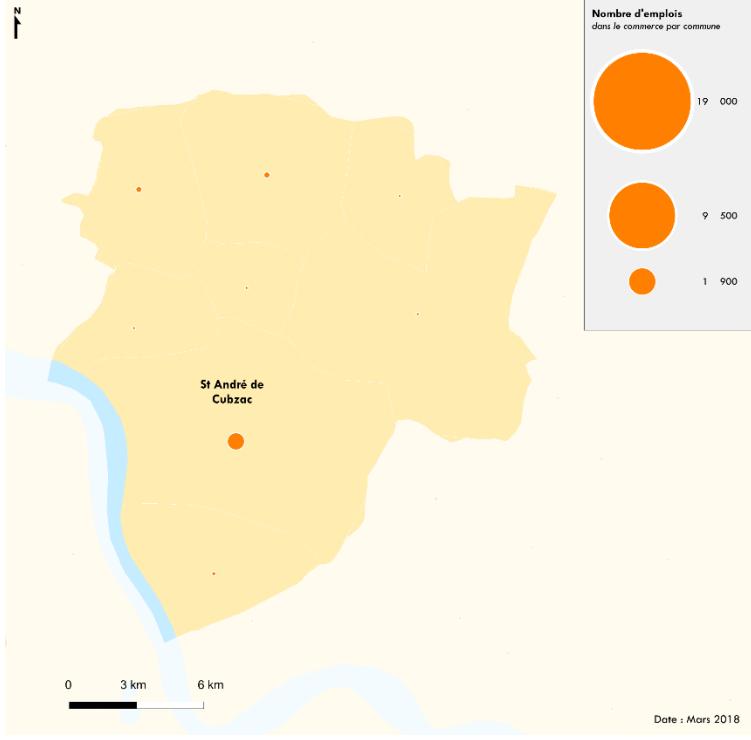
Les zones d'emplois

Carte sur le nombre d'emplois



Source : Recensement INSEE 2014

Carte sur le nombre d'emplois dans le commerce



1 175

emplois dans le commerce sur le SCoT en 2014

+7%

depuis 2010

50

emplois dans le commerce pour 1 000 habitants sur Le SCoT

14% de l'emploi au niveau départemental

Les densités par SCoT pour 1 000 habitants

AIRE METROPOLITAINE BORDELAISE	64
BASSIN D'ARCACHON ET DU VAL DE L'EYRE	48
LIBOURNAIS	50
SUD GIRONDE	43
LA HAUTE GIRONDE	38
CUBZAGUAIS	50
MEDOC 2033	44
LACS MEDOCAINS	41
POINTE MEDOC	35

Comparaison SCoT

% du commerce dans l'emploi

AIRE METROPOLITAINE BORDELAISE	13%
BASSIN D'ARCACHON ET DU VAL DE L'EYRE	16%
LIBOURNAIS	14%
SUD GIRONDE	13%
LA HAUTE GIRONDE	14%
CUBZAGUAIS	20%
MEDOC 2033	13%
LACS MEDOCAINS	16%
POINTE MEDOC	14%

Caractéristiques socio-économiques

Synthèse : à retenir

A retenir

Principaux constats :

- En 2014, 23 671 habitants vivent dans le périmètre du Scot du Cubzaguais (soit 2% des habitants du département). Entre 2010 et 2014, le Scot gagne plus de 2 115 habitants.
- Moins d'un tiers des habitants a plus de 60 ans (20%) contre 24% au niveau du département et 29% pour la région. Les ménages du territoire sont composés de 2,47 personnes en moyenne, et 92% d'entre eux possèdent 1 à 2 voitures ou plus.
- En 2015, les ménages du Cubzaguais déclarent un revenu moyen par unité de consommation de 23 523€ par an. Ce revenu moyen est inférieur de 2 525 € à celui du département et de 610 € à celui de la région.
- En 2014, le territoire Cubzaguais totalise 99 résidences secondaires, soit 1% des logements.
- Le territoire connaît un taux de chômage de 12% et possède 5 925 emplois en 2014 (1% des emplois du département). Les 2/3 de la population active ayant un emploi travaille sur la commune de Saint Cubzac avec 3 854 emplois.
- D'autre part, le Scot possède 1 175 emplois dans le commerce, soit 50 emplois dans le commerce pour 1000 habitant.

En synthèse :

Situé en limite du SYSDAU, le territoire connaît une croissance démographique et économique très forte liée au phénomène de périurbanisation. Le territoire accueille des jeunes familles avec des revenus plutôt limités et donc une capacité à consommer plus contrainte que sur d'autres territoires du département de la Gironde.

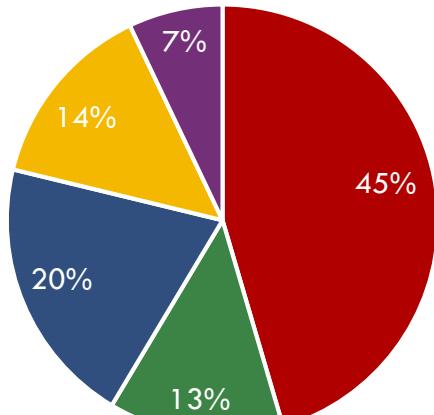
La consommation des ménages

Données issues de l'enquête ménages de la CCI Gironde

Consommation des ménages : potentiel de consommation en 2015 et évolution depuis 2010

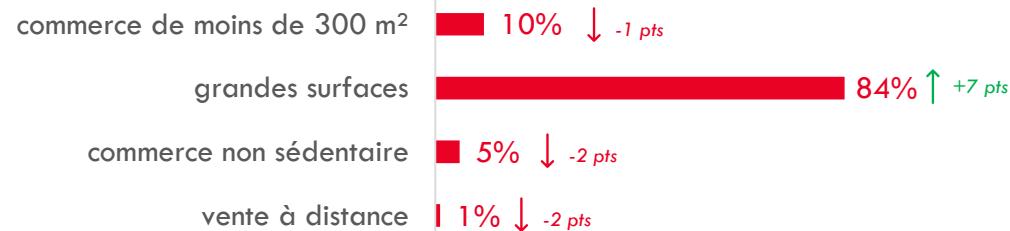
Dépense des ménages
128 M€

+18%

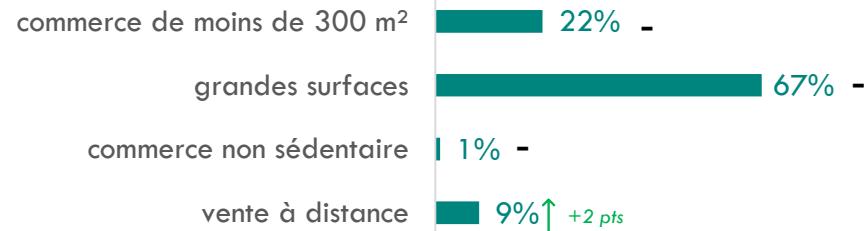


- Alimentaire
- Equip de la personne
- Equip de la maison
- Culture Loisirs
- Hygiène Santé

En alimentaire



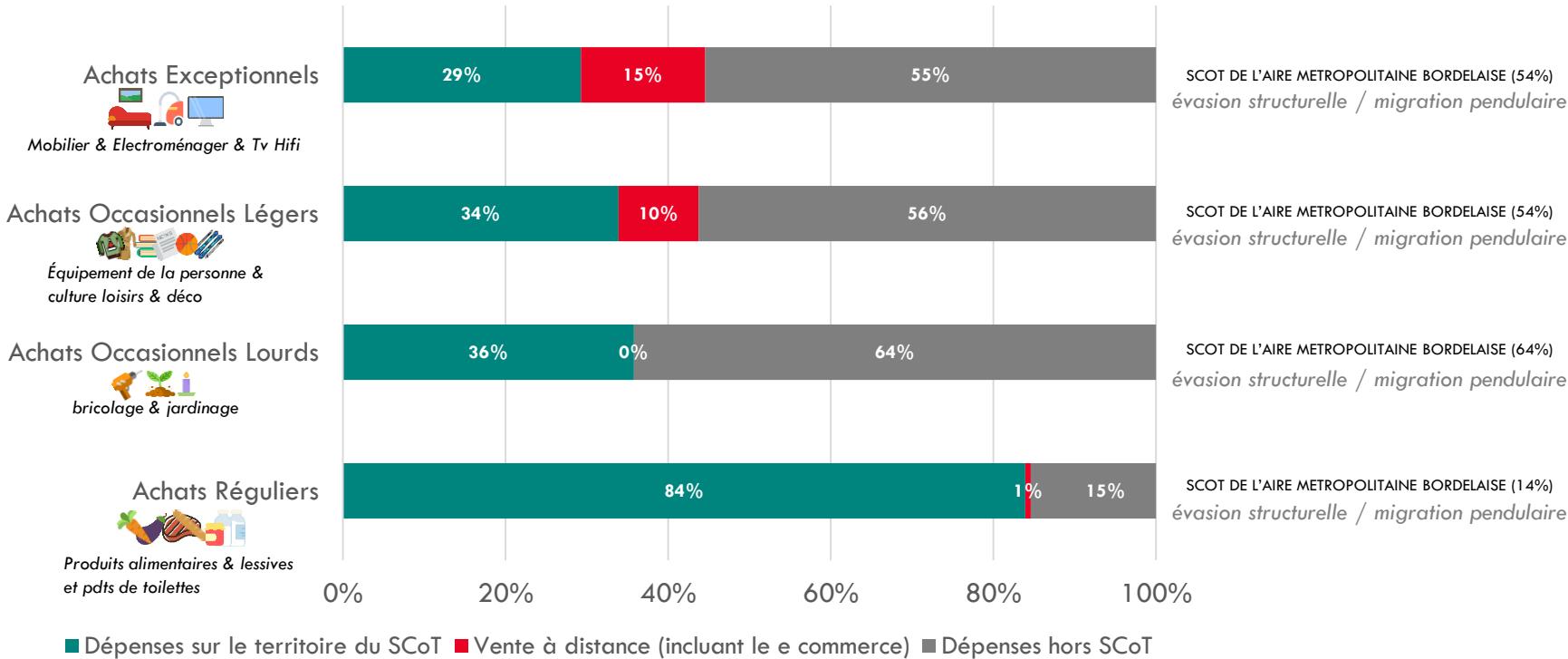
En non alimentaire



Source : enquête ménages 2015, CCI BG (Chambre de commerce et d'industrie Bordeaux Gironde), INSEE « la consommation des ménages en 2014 »

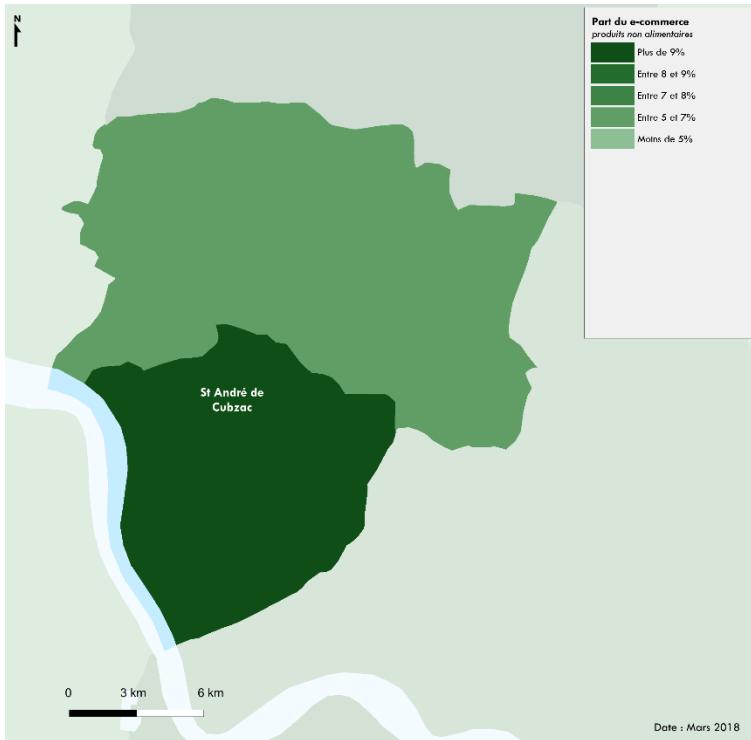
Destination de dépense des ménages par fréquence d'achats

Destinations de dépenses des ménages du SCoT

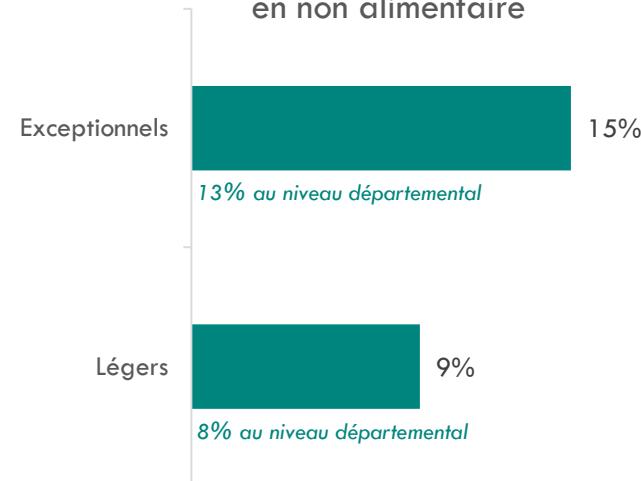


Source : enquête ménages 2015, CCI BG (Chambre de commerce et d'industrie Bordeaux Gironde), INSEE « la consommation des ménages en 2014 »

Consommation en e-commerce



Poids du e commerce par fréquence d'achat en non alimentaire



Source : enquête ménages 2015, CCI BG (Chambre de commerce et d'industrie Bordeaux Gironde), INSEE « la consommation des ménages en 2014 »

La consommation des ménages

Synthèse : à retenir

A retenir

Principaux constats :

Avec une dépense totale de 128 M€ en 2015, les grandes surfaces est le circuit prioritaire pour les achats de produits alimentaires (84%), de même pour les produits non alimentaires (67%). La part des commerces de moins de 300 m² est en dessous de celle estimée à l'échelle départementale (10% en alimentaire et 22% en non alimentaire). On peut noter le développement des ventes à distance qui se place en 3ème position dans les produits non alimentaire (9%). Enfin, entre 2010 et 2015, la part des achat en grande surface est en progression de 7 points concernant l'alimentaire et en stagnation concernant le non alimentaire.

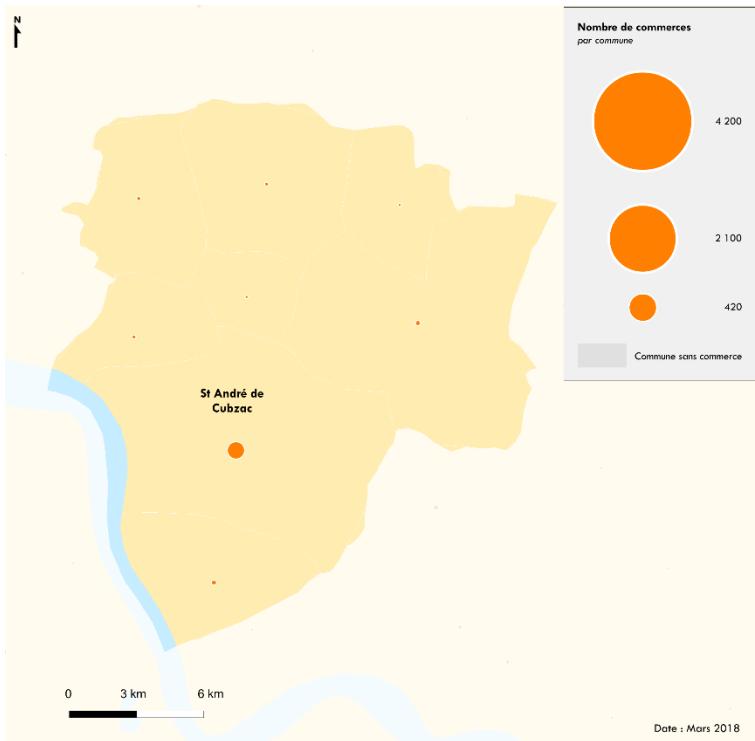
D'autre part, on constate une propension des ménages à consommer sur le territoire du Scot avec 84% pour les achats réguliers. En revanche, ils consomment à l'extérieur pour les achats occasionnels lourds (64%), pour les achats occasionnels légers (56%) et pour les achats exceptionnels (55%). Les ventes à distances occupent une part non-négligeable dans les achats exceptionnels et occasionnels légers. Cette évasion s'explique en partie par les flux domicile-travail et l'offre commerciale majeure présente sur les principaux axes routiers qui permettent d'accéder à la métropole de Bordeaux.

L'offre commerciale

Le commerce girondin

La répartition du nombre de commerces en 2017

Carte du nombre de commerces



11 commerces pour 1000

habitants sur le SCoT

+ 56 %

depuis 2010

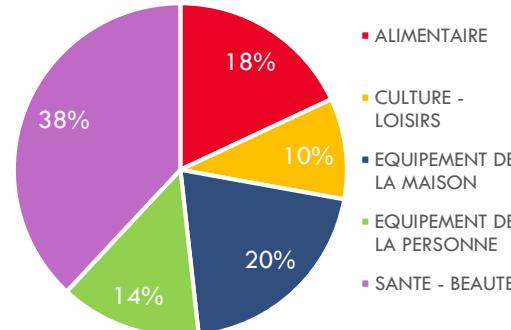
255

commerces sur le SCoT

+ 42 %

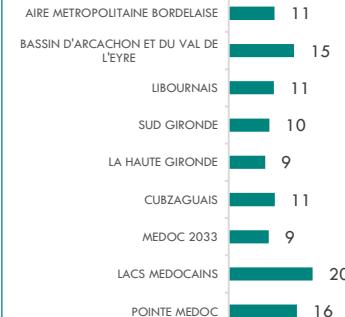
depuis 2010

Répartition des commerces par famille



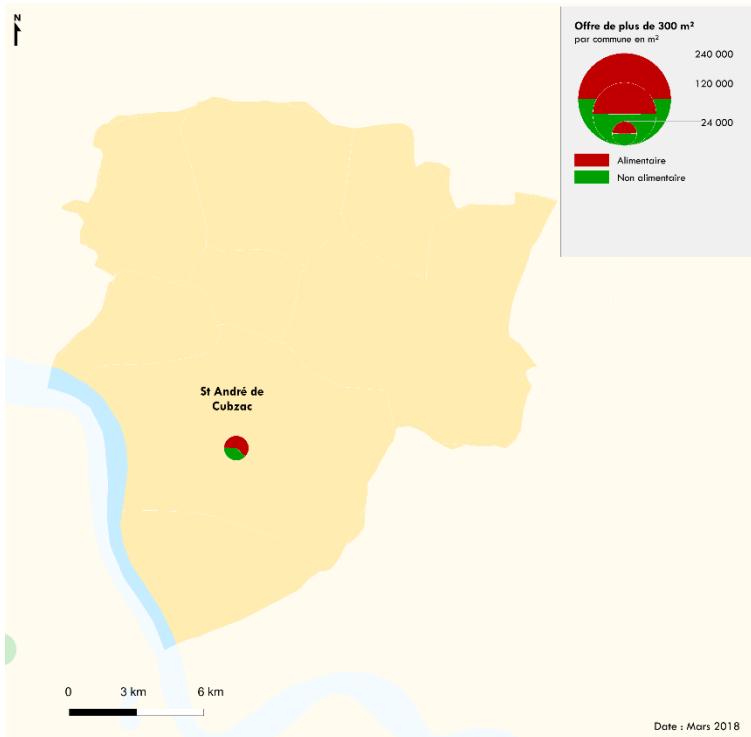
Densité nationale : 6/7 commerces /1 000 habitants

Comparaison SCoT Nb/1 000 habitants



Densité des grandes surfaces

Commerce de plus de 300 m²



863 m² pour 1000

habitants sur le SCOT

+ 30 %

depuis 2010

20 000 m²

commerces sur le SCOT

+ 42 %

depuis 2010

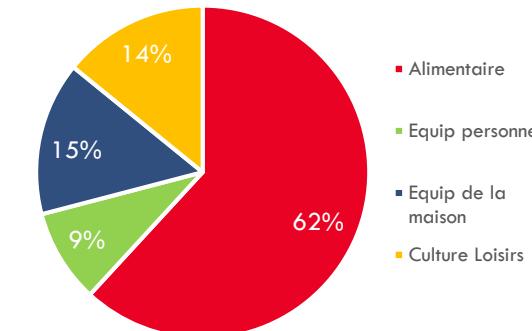
Les densités commerciales par SCOT

M²/1 000 habitants

AIRE METROPOLITAINE BORDELAISE	1 078
BASSIN D'ARCACHON ET DU VAL DE L'EYRE	1 363
LIBOURNAIS	1 067
SUD GIRONDE	951
LA HAUTE GIRONDE	751
CUBZAGUAIS	863
MEDOC 2033	1 210
LACS MEDOCAINS	1 093
POINTE MEDOC	541

+23% pour le département en densité
+30% pour le département en nombre

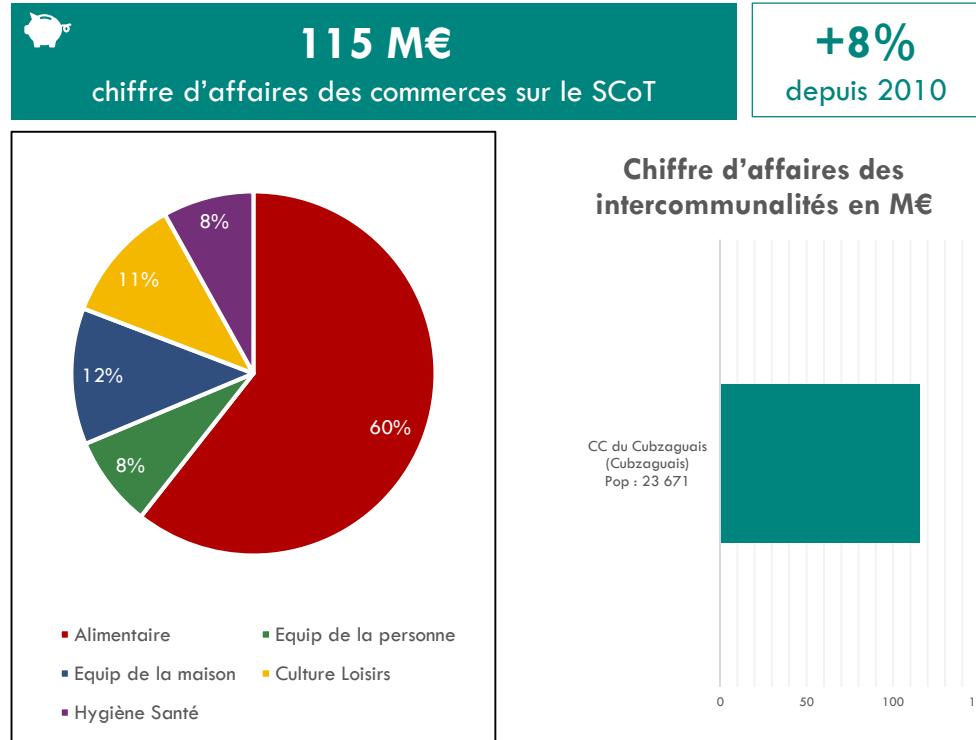
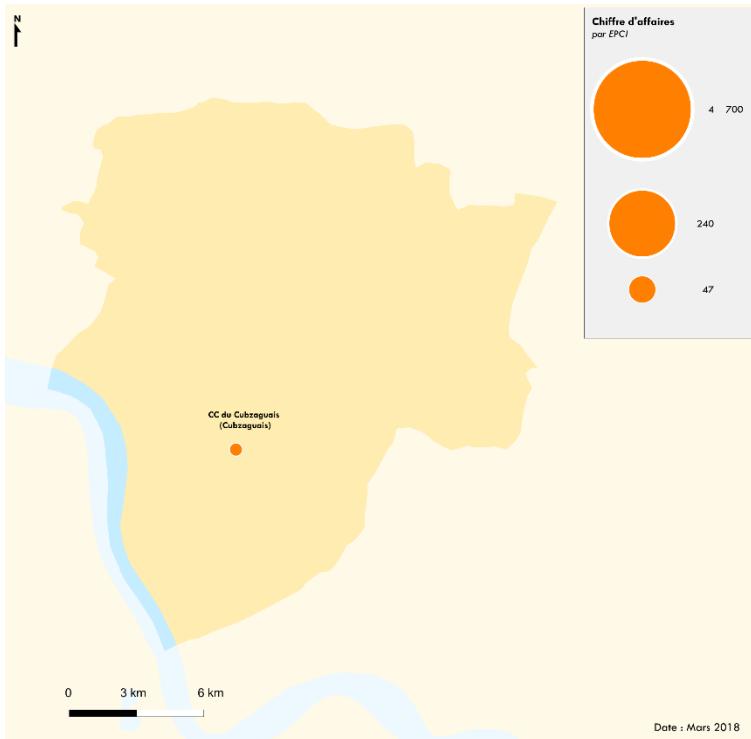
Répartition des surfaces de vente par famille



Source : Extraction LSA Expert – Décembre 2017; Base AID

Chiffre d'affaires du commerce en 2017

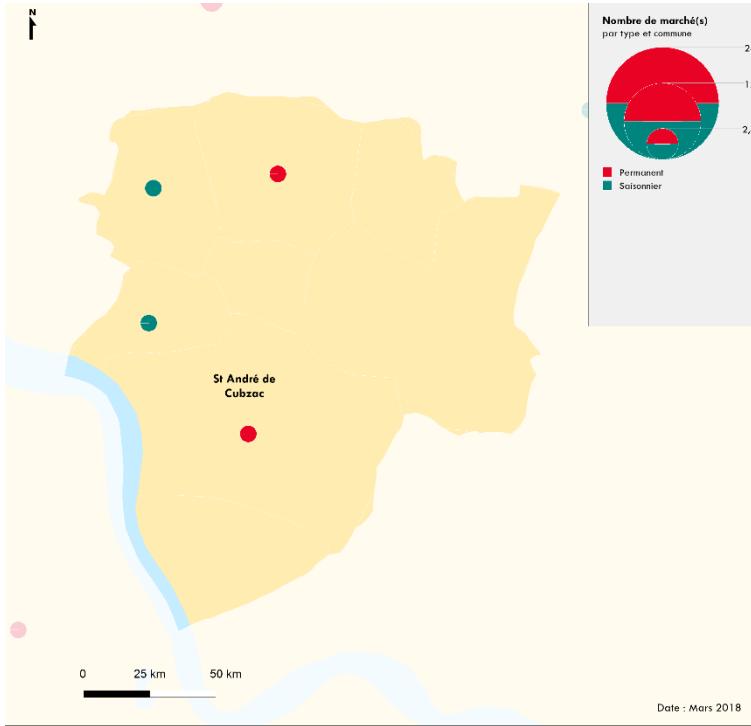
Carte du chiffre d'affaires par agglomération



Source : CCIBG – hors apports touristiques

Le commerce non sédentaire : zoom sur les marchés de plein air

Carte sur le nombre de marché



Source : CCIBG



4

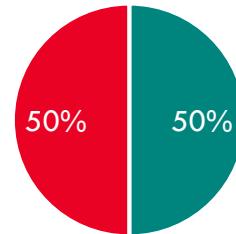
marché sur le SCOT



Environ 135

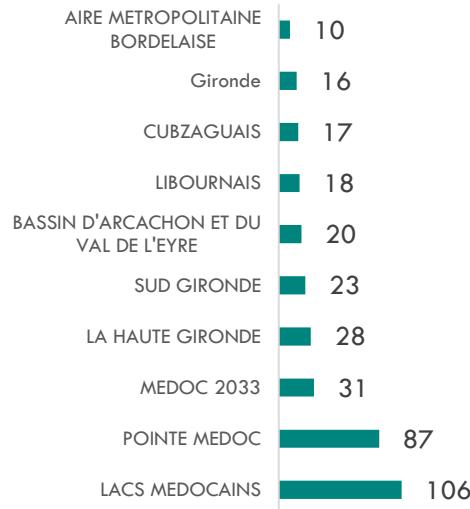
exposants sur les marché du SCOT (comptage en doublon)

Répartition des types de marché



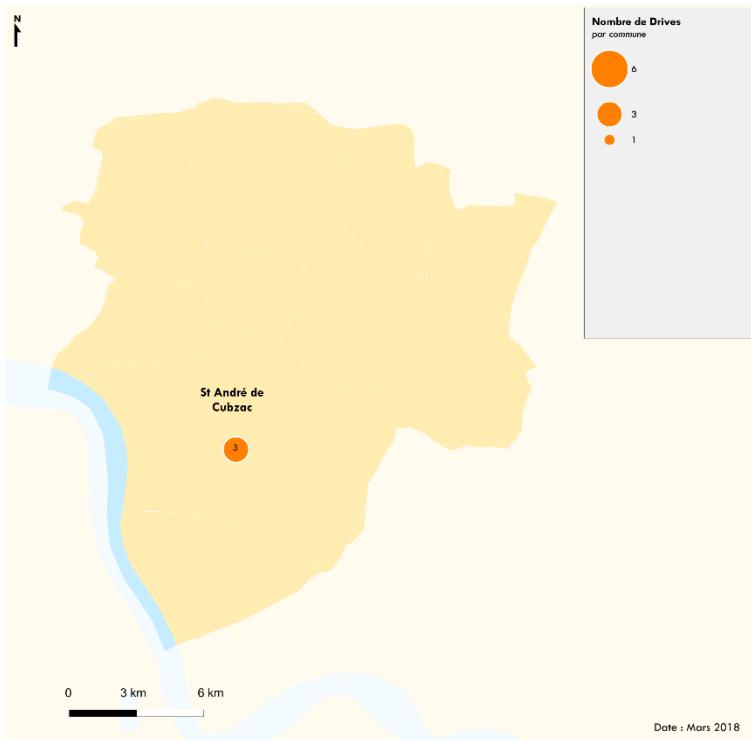
- Marché saisonnier
- Marché hebdomadaire

Densité des marchés pour 100 000 habitants



Emergence d'une nouvelle forme de distribution depuis 2010 : les Drives

Carte des drives



Source : Extraction LSA Expert – Décembre 2017; le bondrive.fr

13 drives pour 100 000

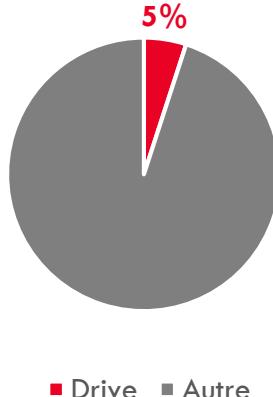
habitants sur le SCoT



3

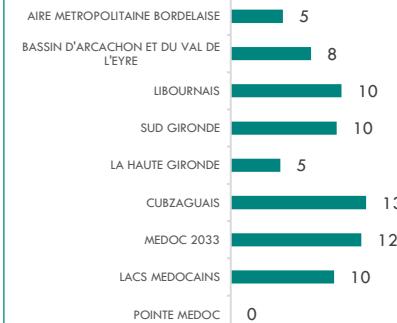
Drive recensés sur Le SCoT

Part de la consommation des Drives dans le marché de l'alimentaires



Densité nationale : 7 drives pour 100 000 habitants

Comparaison Départements
Nb/100 000 habitants



L'offre commerciale

Synthèse : à retenir

A retenir

Principaux constats :

En 2017, les commerces du Scot ont réalisé 115 M€ de chiffre d'affaires, dont 60% par les commerces alimentaires. Il s'agit d'un territoire dit de proximité, c'est-à-dire qu'il répond d'abord aux besoins les plus courants de la population (alimentaire et bricolage/jardinage).

2 marchés sont présents sur le territoire et représentent environ 150 exposants. On note également la présence de 3 drives (soit 13 drive pour 100 000 habitants).

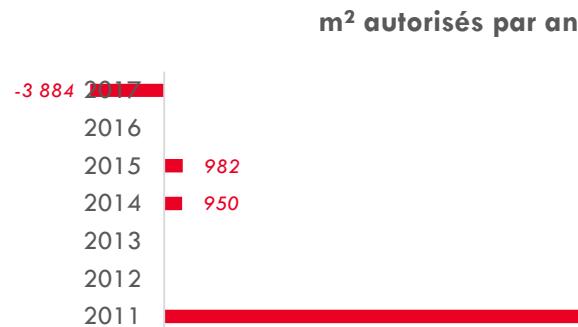
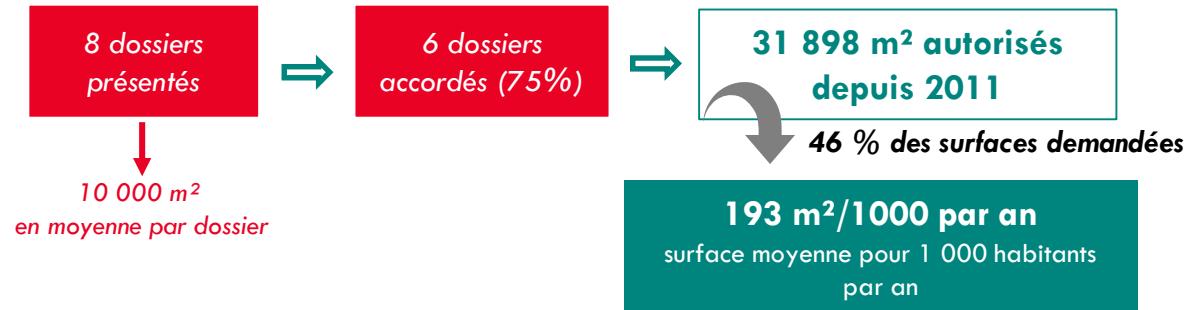
Le Scot a vu son appareil commercial progresser de 42% entre 2010 et 2017 (255 commerces, soit 11 commerces pour 1000 habitants), pour une croissance démographique de 10% entre 2010 et 2014. Le nombre de grandes surfaces a connu également un développement important sur la même période. Le territoire possède désormais 20 000 m² de grandes surfaces toutes localisées sur la commune de Saint André de Cubzac, soit 863m² pour 1000 habitants (densité légèrement inférieure à la moyenne nationale).

Le territoire a connu un phénomène de rattrapage en matière de développement commercial ces dernières années, notamment boosté par l'accueil de nouvelles populations. Pour autant, la densité de l'offre reste aujourd'hui légèrement en dessous de la densité commerciale du département.

Les dynamiques de développements

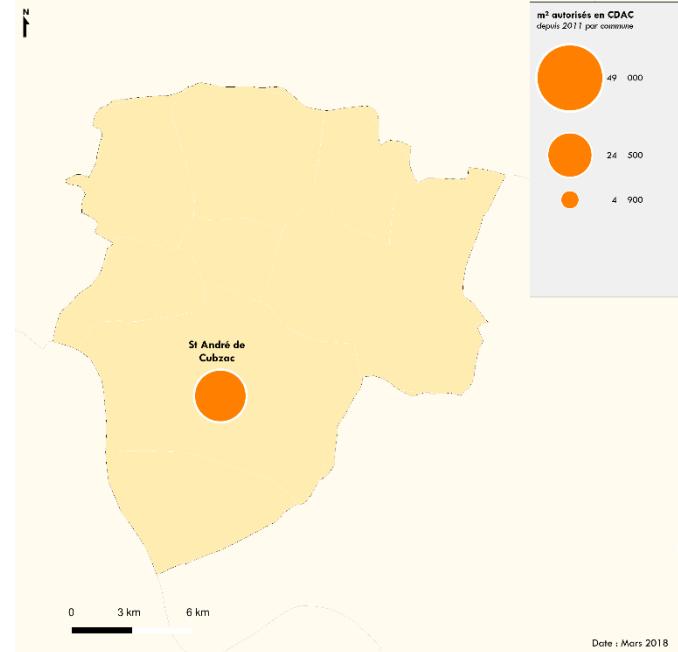
Les grands projets et les CDAC

Bilan des CDAC / CNAC 2011-2017



	m ² département
2017	13 991
2016	53 961
2015	29 720
2014	60 057
2013	37 242
2012	67 729
2011	33 850

Répartition des m² autorisés depuis 2011



Source : AID Observatoire, 2018

Conclusion

Enjeux en matière d'aménagement commercial

Principaux enjeux :

- Le territoire du Cubzaguais est soumis à l'influence de Bordeaux Métropole et des zones commerciales présentes sur le quart nord-est de l'agglomération.
- Il s'agit d'un territoire dynamique qui s'accompagne d'un développement d'une offre en périphérie conséquente permettant de rapprocher les lieux de consommation des espaces péri-urbains (dynamique démographique la plus soutenue sur le territoire girondin).
- Il convient d'être vigilant sur le dimensionnement de l'offre commerciale de périphérie au regard de dynamiques démographiques, du pouvoir d'achat des populations locales et de l'offre commerciale déjà présente en limite du territoire qui reste aujourd'hui la plus diversifiée et donc la plus attractive en terme d'enseignes et de typologie de produit (offre sur Ste Eulalie et Lormont notamment).
- Le territoire étant constitué d'une centralité majeure (St André de Cubzac) et de petits villages, il convient d'apporter une attention toute particulière sur le maintien d'une offre commerciale, notamment de proximité dans ces espaces urbanisés. La transmission/reprises du dernier commerce dans les centres bourgs est un enjeu majeur.

Les perspectives du SCoT en matière d'aménagement commercial :

- Le SCoT du Cubzaguais est le document le plus ancien du département. Approuvé en 2011 et rédigé selon la loi LME, le contenu du SCoT en matière d'aménagement commercial est aujourd'hui très peu prescriptif.
- Le territoire SCoT est sujet à un changement de périmètre conséquent, la CdC du Grand Cubzaguais a doublé son périmètre (passe de 8 à 16 communes) et le futur SCoT intègre également la CdC Latitude Nord Gironde.
- Pour le volet commerce, il conviendra de s'inscrire dans la réglementation actuelle avec la localisation préférentielle pour l'implantation du commerce d'importance en périphérie et en milieu urbain, de définir la vocation de chaque site notamment au regard de la réponse aux besoins des habitants du territoire et de définir les formats de commerce dans les secteurs périphériques pour à la fois tenir compte des pôles commerciaux majeurs situés à proximité du territoire SCoT et de l'armature urbaine du futur SCoT.