



Gironde
LE DEPARTEMENT
gironde.fr



FICHE SCoT

Diagnostic urbain et commercial de la Gironde

SCOT DU CUBZAGUAIS

Juillet 2018



- 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



Gironde
LE DEPARTEMENT
gironde.fr



8

mmunes



EPCI



entre : Saint-
de-Cubzac

SCoT du
départementinhabitants/km²

e superficie

1 934

médiane de la population

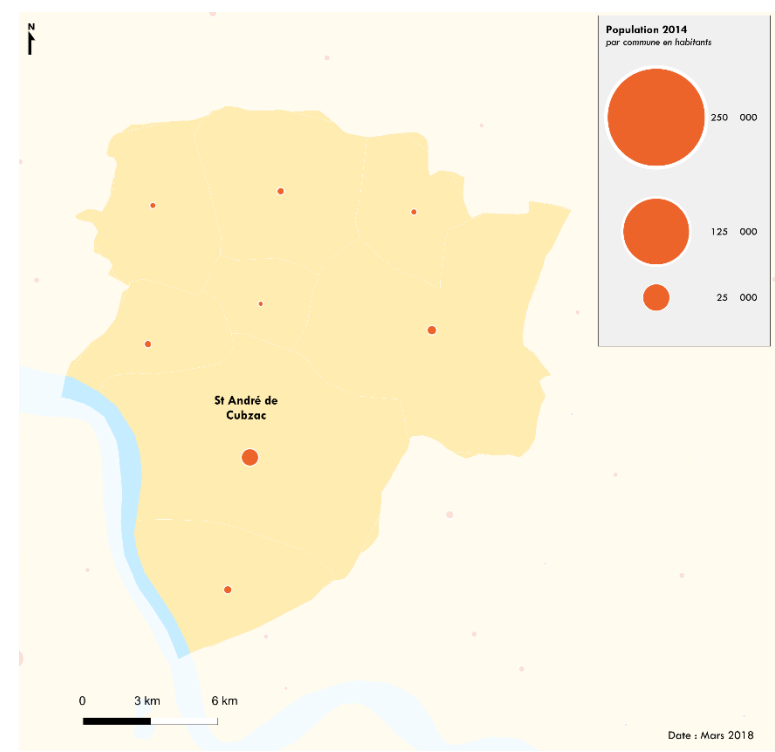
2 959

population moyenne
des communes


Caractéristiques socio-économiques

Organisation sociodémographique

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



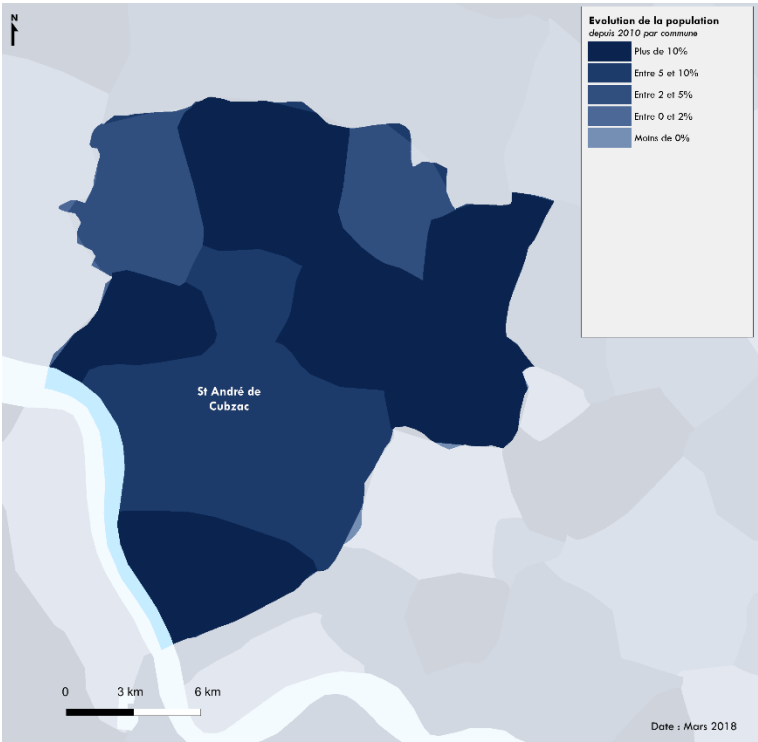
23 671

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%

Carte de l'évolution de la population



Source : Recensement INSEE 2014



+ 2 115

habitants sur le SCoT depuis 2010

+ 10 %

depuis 2010



+ 828

habitants sur St-André-de-Cubzac depuis 2010
soit 44 % du SCoT

+ 9 %

depuis 2010



+ 2 115

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	-	-	-	-	-	-	-
Département	-	-	-	-	-	-1 pt	+1 pt
Nouvelle-Aquitaine	+1 pt	-	1 pt	-	-1 pt	-1 pt	+2 pts

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

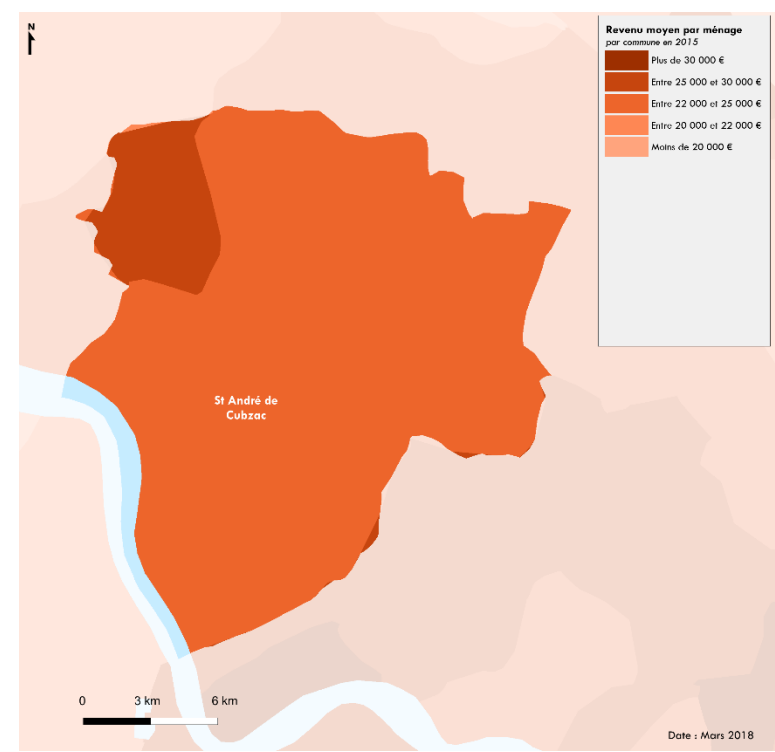


2,50


personnes par ménage en
2010

Source : Recensement INSEE 2014

Carte des revenus par commune



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



23 523 €

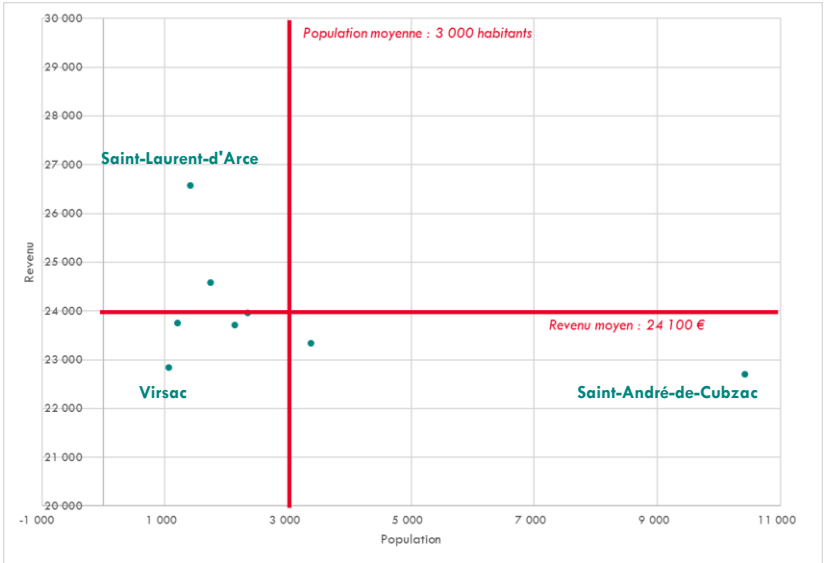
revenu par ménage du SCoT en 2015

+ 14 %
depuis 2011

26 048 € pour le département - +11%

24 133 € pour la région - +10%

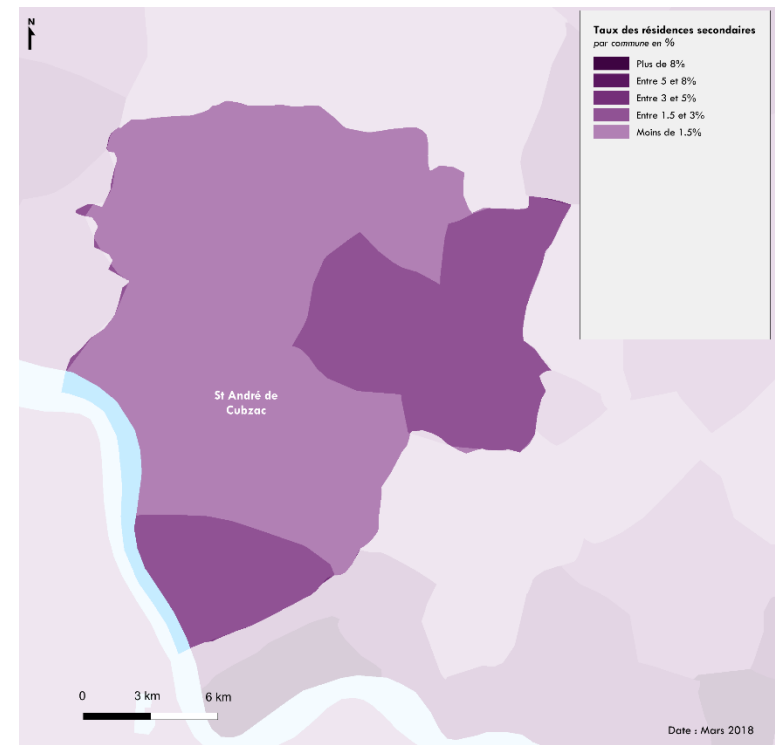
Graphique par commune : population / revenu




Caractéristiques socio-économiques

Les résidences secondaires

Carte % de résidences secondaires



Source : Recensement INSEE 2014



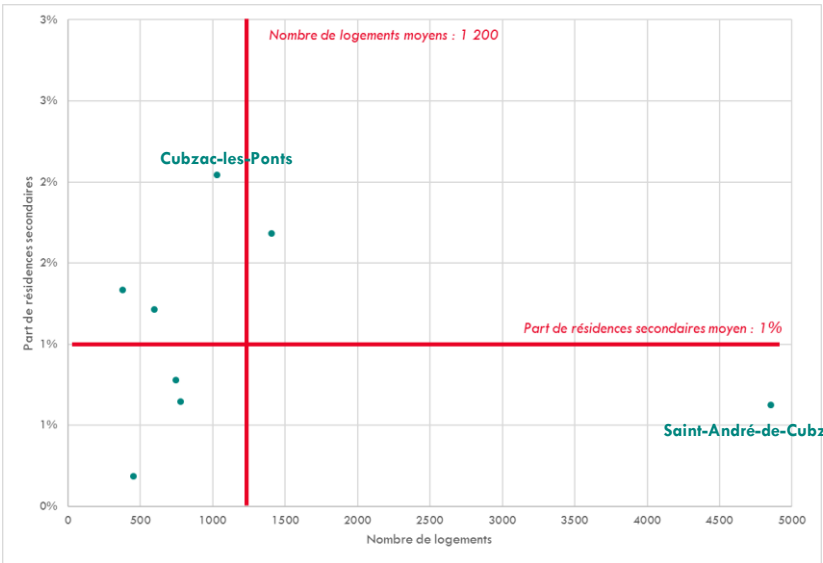
1 % (99)

de résidences secondaires sur le SCoT

+10%
depuis 2010

8% pour le département - +7%
12% pour la région - +15%

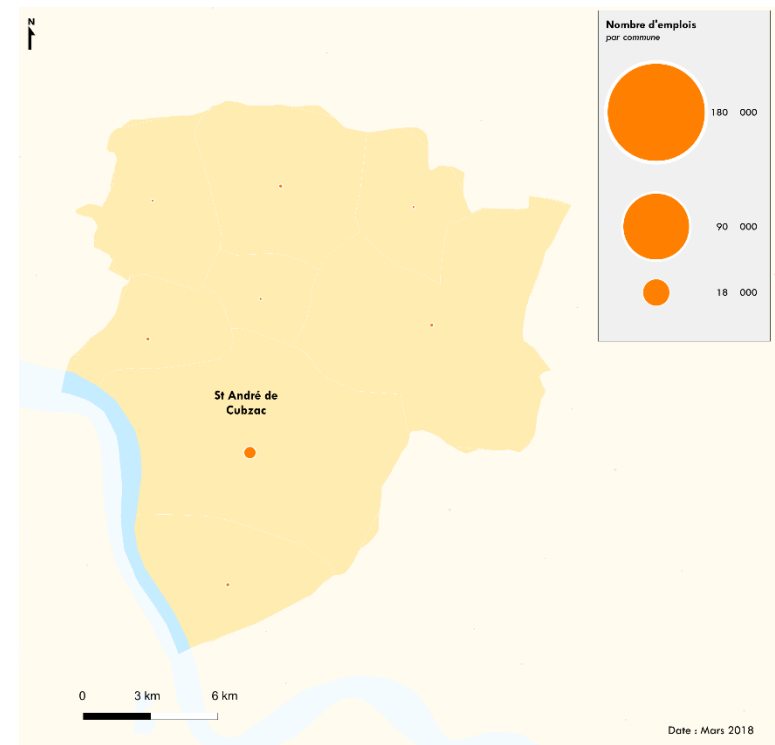
Graphique par commune : logements / % résidences secondaires



Caractéristiques socio-économiques

Les zones d'emplois

Carte sur le nombre d'emplois

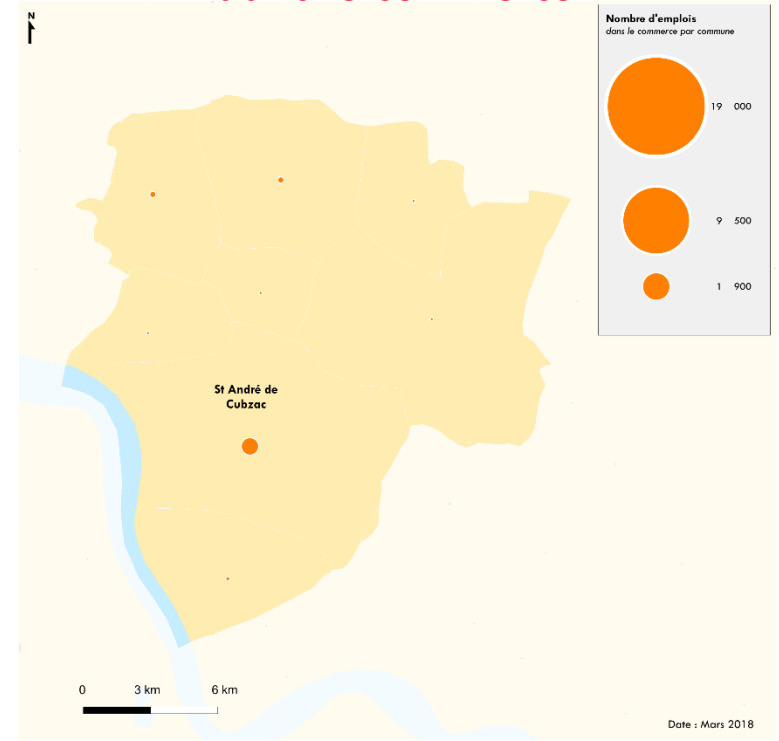


Source : Recensement INSEE 2014

	5 925 emplois sur le SCoT en 2014 soit 1% du département	+ 7 % depuis 2010
	3 854 emplois sur la commune de St André de Cubzac en 2014 soit 65 % du SCoT	+ 10 % depuis 2010
	5 925 emplois sur CC du Cubzaguais en 2014 soit 100 % du SCoT	+ 7 % depuis 2010

 12% Taux de chômage en 2014	13% département			
	+ 1 pts depuis 2010			
	13% pour la région			
Echelles		CSP +	CSP =	CSP -
SCoT		22%	54%	24%
Département		25%	55%	21%
Nouvelle-Aquitaine		21%	54%	25%

Carte sur le nombre d'emplois dans le commerce



Source : Recensement INSEE 2014

1 175

emplois dans le commerce sur le SCoT en 2014

+7%

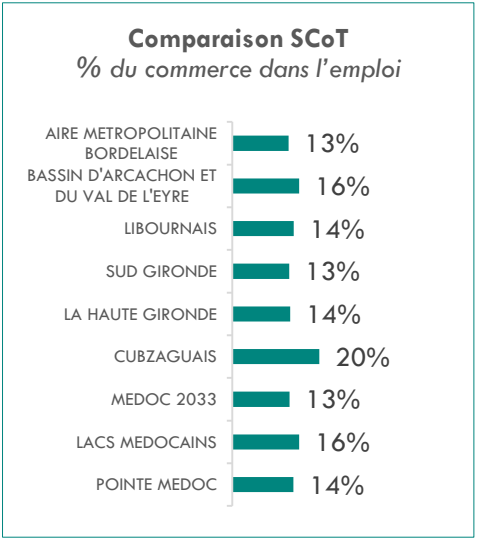
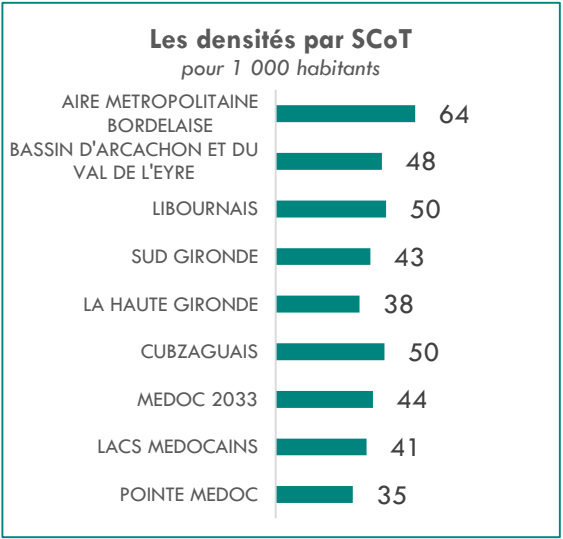
depuis 2010

50

emplois dans le commerce pour 1 000 habitants sur Le SCoT

14% de l'emploi

au niveau départemental



Caractéristiques socio-économiques

Synthèse : à retenir

Principaux constats :

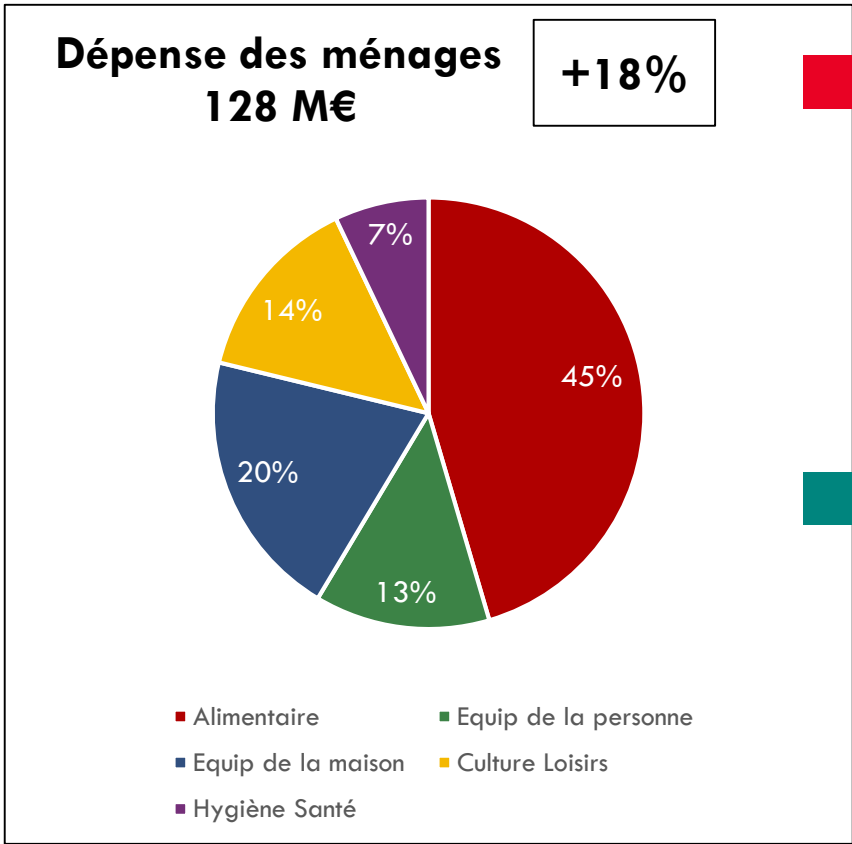
- En 2014, 23 671 habitants vivent dans le périmètre du Scot du Cubzaguais (soit 2% des habitants du département). Entre 2010 et 2014, le Scot gagne plus de 2 115 habitants.
- Moins d'un tiers des habitants a plus de 60 ans (20%) contre 24% au niveau du département et 29% pour la région. Les ménages 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 1 000 habitant.

En synthèse :

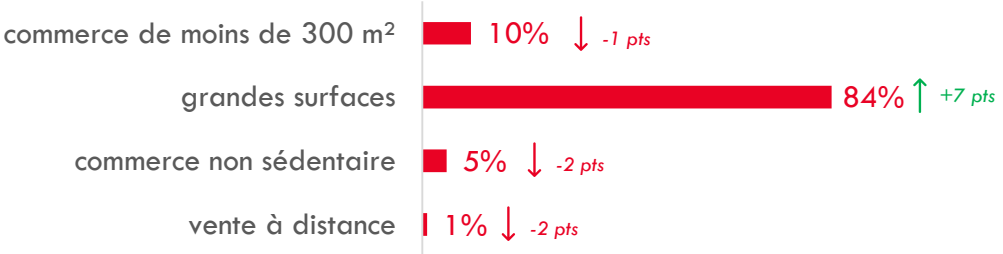
Situé en limite du SYSDAU, le territoire connaît une croissance démographique et économique très forte liée au phénomène de périurbanisation. Le territoire accueille des jeunes familles avec des revenus plutôt limités et donc une capacité à consommer plus contrainte que sur d'autres territoires du département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

La consommation des ménages

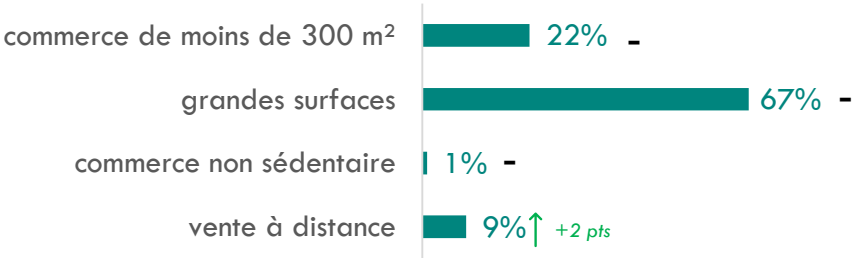
Données issues de l'enquête ménages de la CCI Gironde



En alimentaire

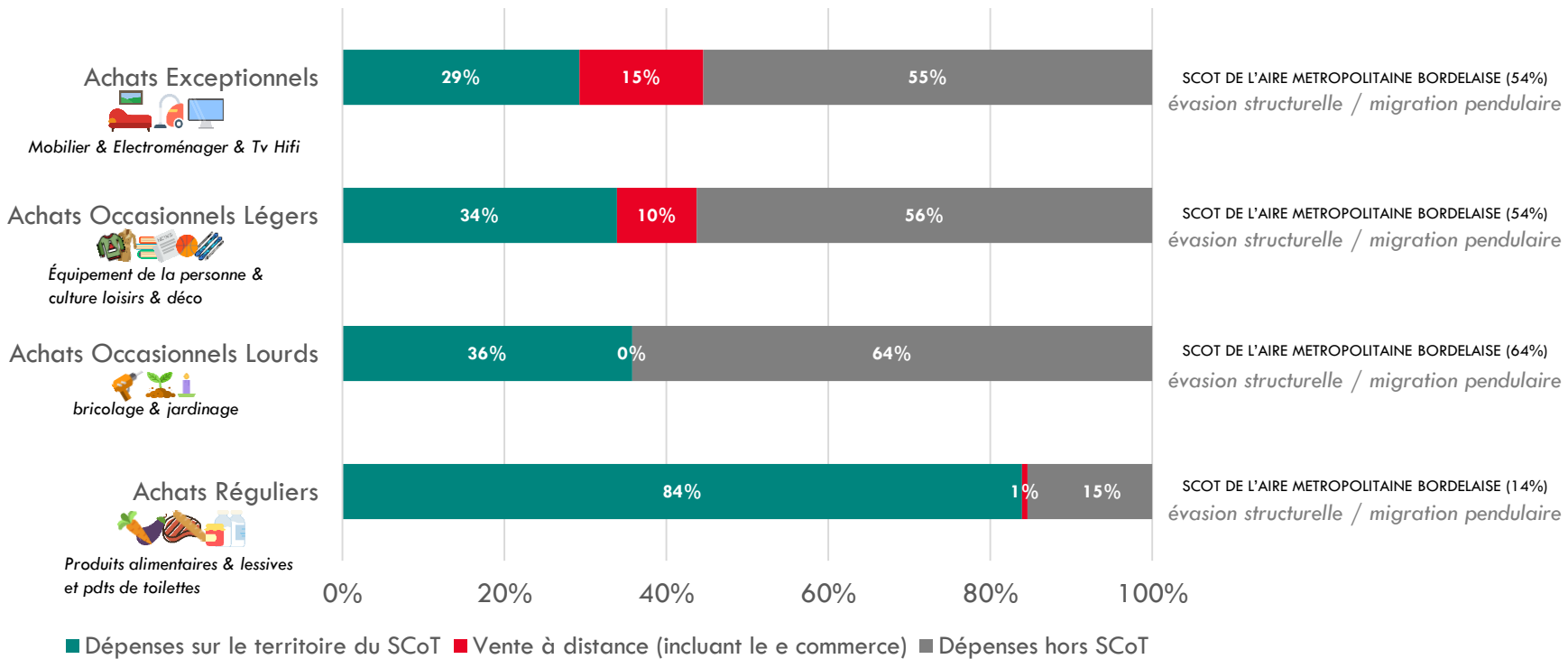


En non alimentaire



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

Destinations de dépenses des ménages du SCoT



Destinations des dépenses hors SCoT

SCOT DE L'AIRE METROPOLITAINE BORDELAISE (54%)
évasion structurelle / migration pendulaire

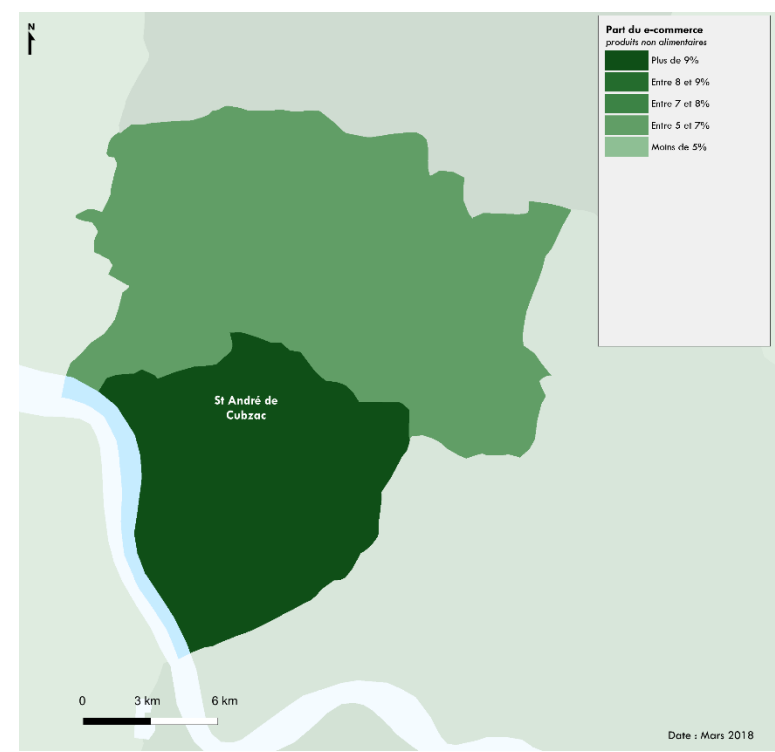
SCOT DE L'AIRE METROPOLITAINE BORDELAISE (54%)
évasion structurelle / migration pendulaire

SCOT DE L'AIRE METROPOLITAINE BORDELAISE (64%)
évasion structurelle / migration pendulaire

SCOT DE L'AIRE METROPOLITAINE BORDELAISE (14%)
évasion structurelle / migration pendulaire

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

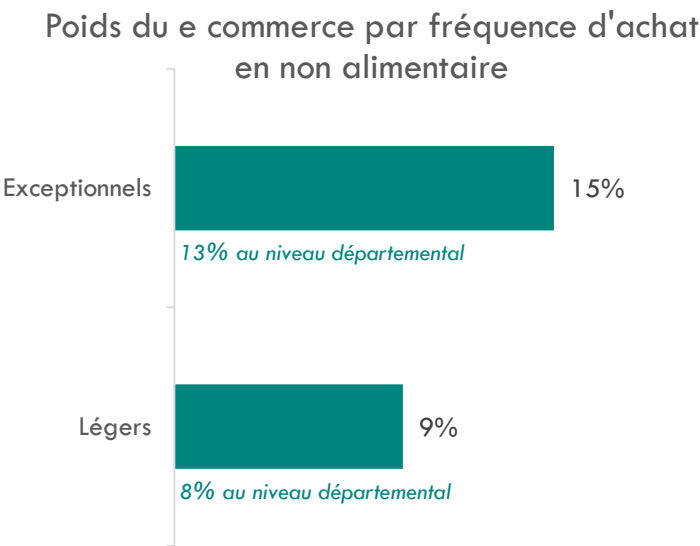
Consommation en e-commerce



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

 **E-commerce : 6 M€**
8 % des achats non-alimentaires

France métropolitaine (hors île de France) : **10%**



La consommation des ménages

Synthèse : à retenir

A retenir

Principaux constats :

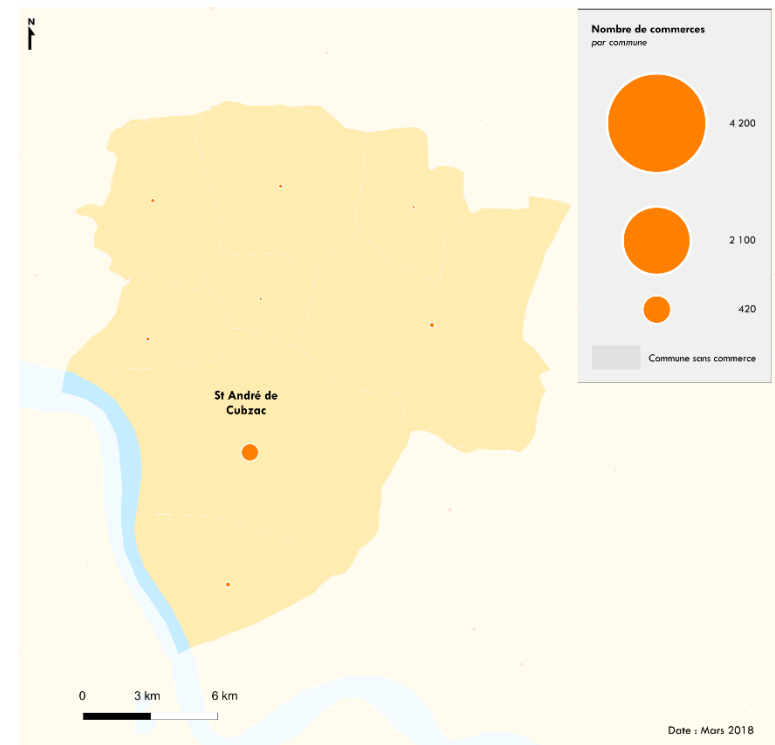
Avec une dépense totale de 128 M€ en 2015, les grandes surfaces est le circuit prioritaire pour les achats de produits alimentaires (84%), de même pour les produits non alimentaires (67%). La part des commerces de moins de 300 m² est en dessous de celle estimée à l'échelle départementale (10% en alimentaire 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 évacion 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

Carte du nombre de commerces



Source : CCIBG; SIREN 2017

11 commerces pour 1000

habitants sur le SCoT

+ 56 %

depuis 2010



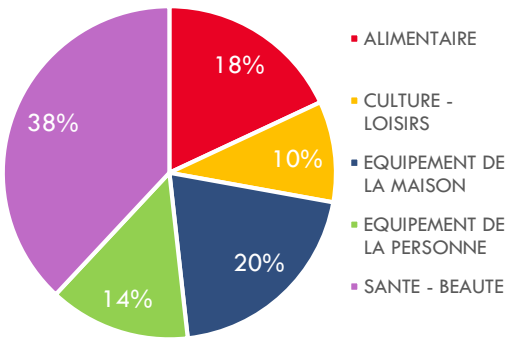
255

commerces sur le SCoT

+ 42 %

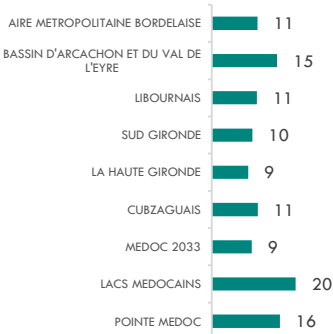
depuis 2010

Répartition des commerces par famille

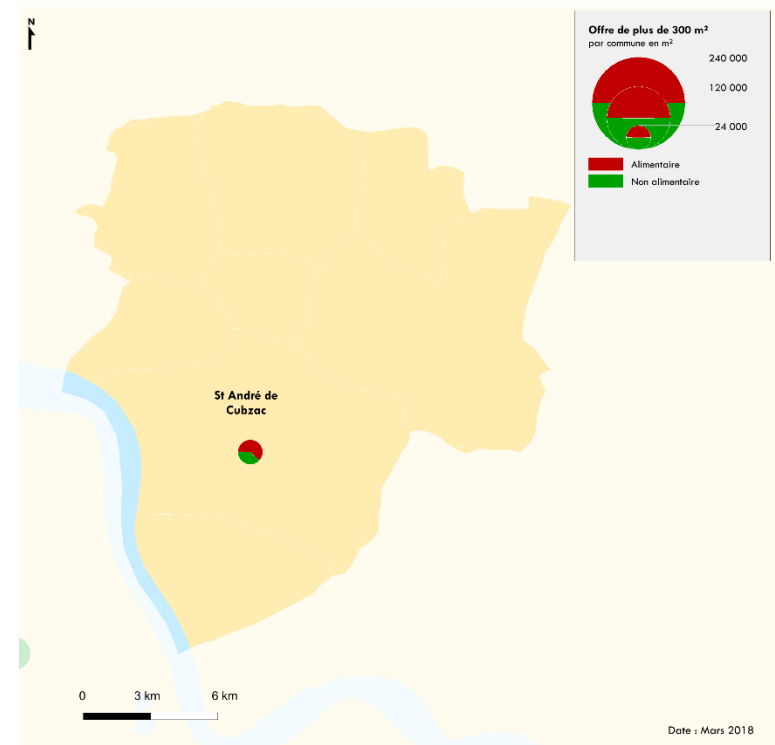


Densité nationale : **6/7**
commerces /1 000 habitants

Comparaison SCoT Nb/1 000 habitants



Commerce de plus de 300 m²



Source : Extraction LSA Expert – Décembre 2017; Base AID

863 m² pour 1 000 habitants sur le SCoT

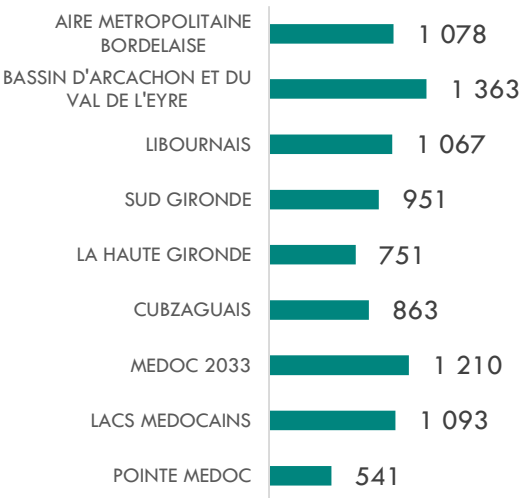
+ 30 % depuis 2010



20 000 m² commerces sur le SCoT

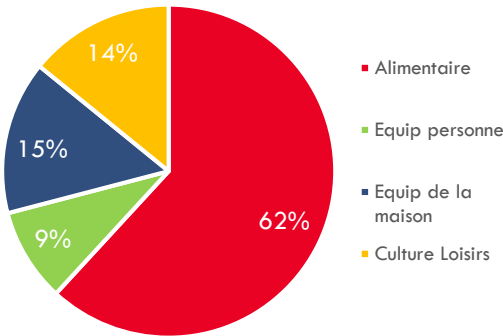
+ 42 % depuis 2010

Les densités commerciales par SCoT
M²/1 000 habitants

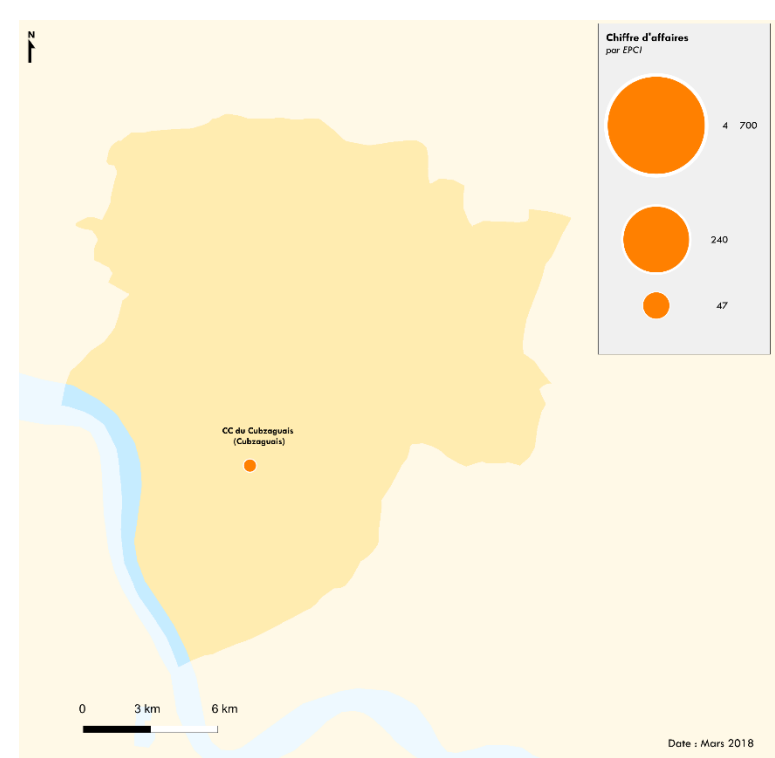


+23% pour le département en densité
+30% pour le département en nombre

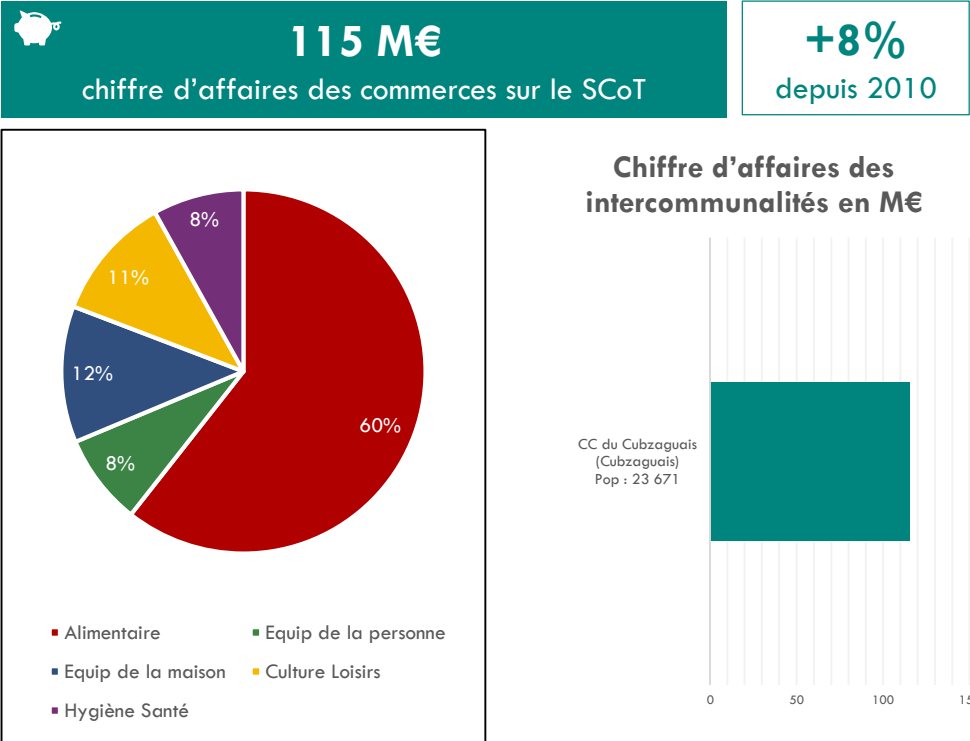
Répartition des surface de vente par famille



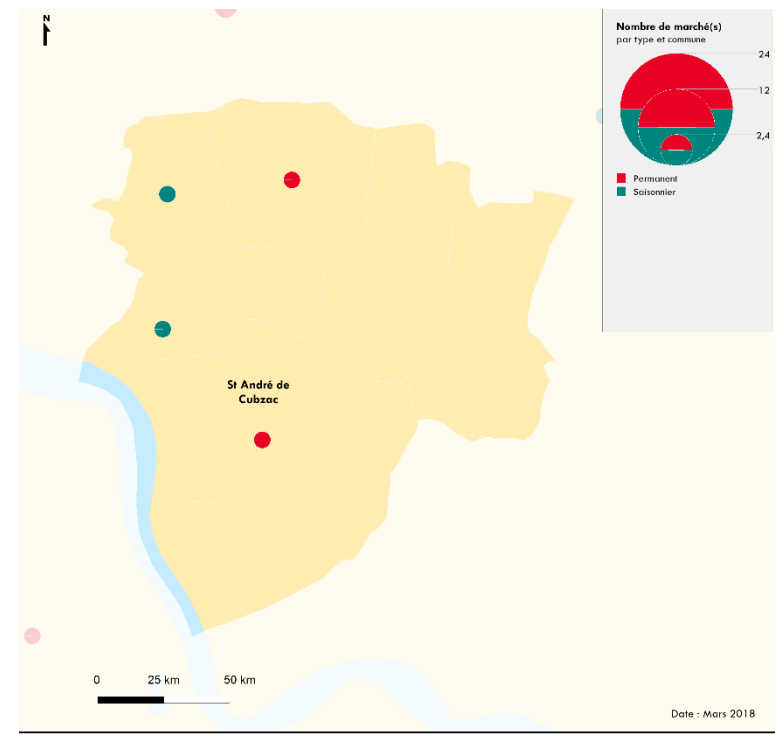
Carte du chiffre d'affaires par agglomération



Source : CCIBG – hors apports touristiques



Carte sur le nombre de marché

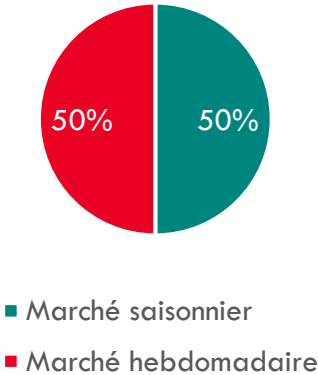


Source : CCIBG

4
marché sur le SCoT

Environ 135
exposants sur les marché du SCoT *(comptage en doublon)*

Répartition des types de marché



Densité des marchés pour 100 000 habitants	
AIRE METROPOLITAINE BORDELAISE	10
Gironde	16
CUBZAGUAIS	17
LIBOURNAIS	18
BASSIN D'ARCACHON ET DU VAL DE L'EYRE	20
SUD GIRONDE	23
LA HAUTE GIRONDE	28
MEDOC 2033	31
POINTE MEDOC	87
LACS MEDOCAINS	106

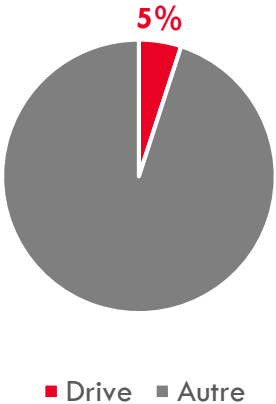
Carte des drives



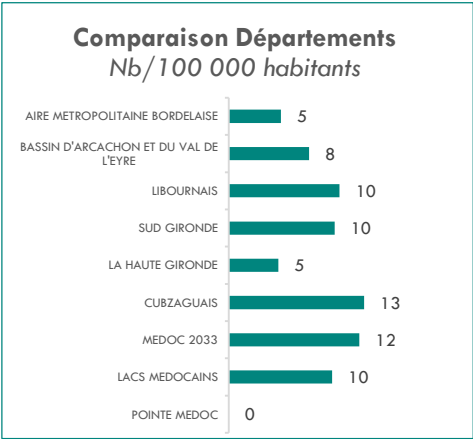
Source : Extraction LSA Expert – Décembre 2017; le bondrive.fr



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



Densité nationale : **7 drives pour 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).

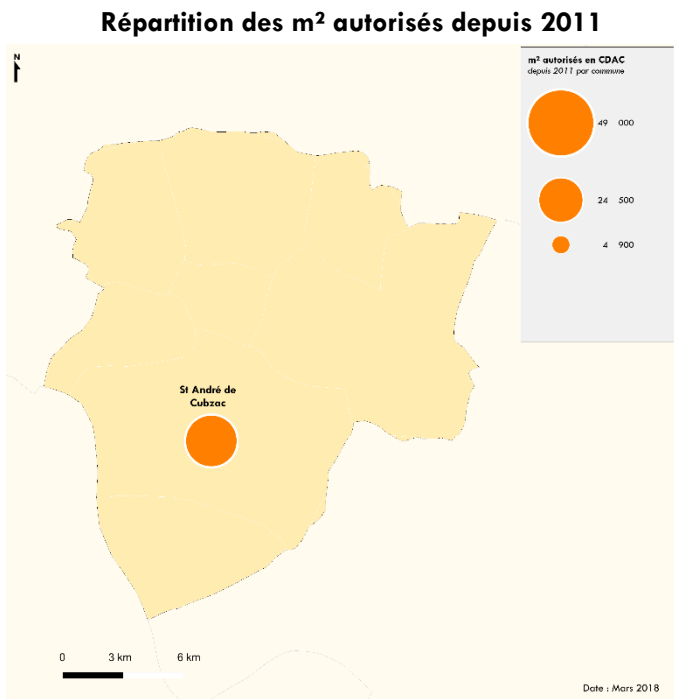
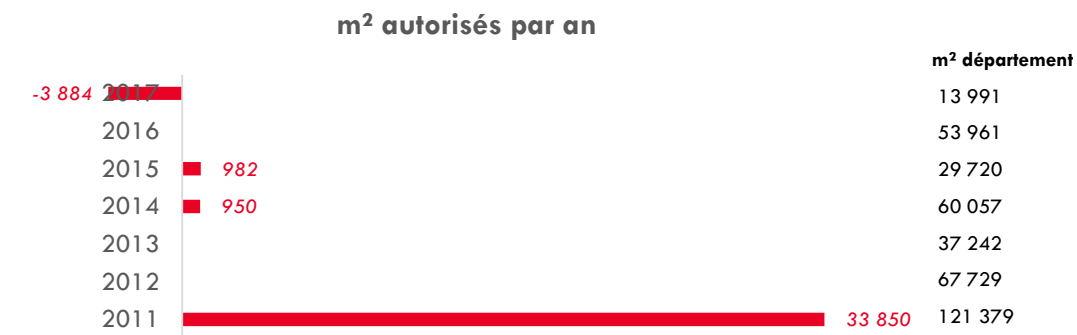
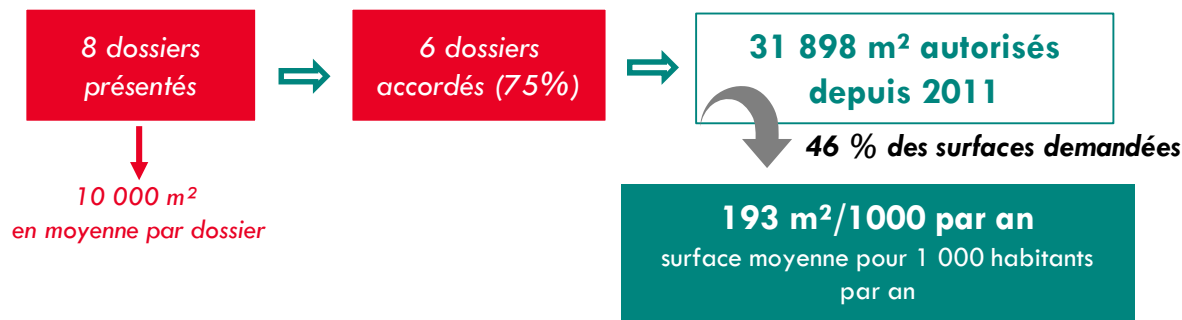
Le Scot a vu son appareil commercial progresser de 42% entre 2010 et 2017 (255 commerces, soit 11 commerces pour 1000 habitants), pour une croissance démographique de 10% entre 2010 et 2014. Le nombre de grandes surfaces a connu également un développement important sur la même période. Le territoire 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



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.