



**Gironde**  
LE DEPARTEMENT  
*gironde.fr*



## FICHE SCoT

Diagnostic urbain et commercial de la Gironde

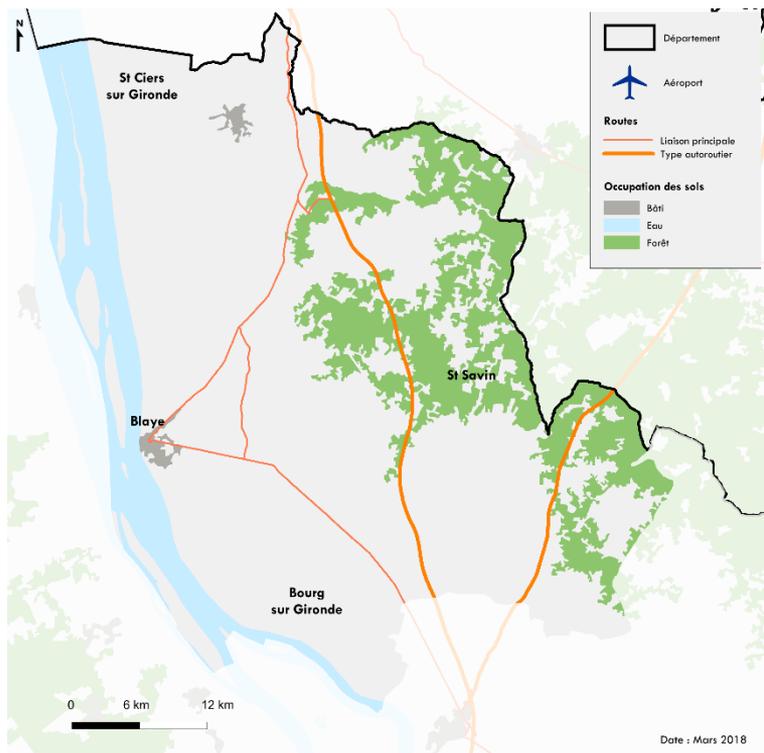
### SCOT DE LA HAUTE GIRONDE

*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

## Carte de situation



**55**

Communes



**93**

Habitants/km<sup>2</sup>



**4**

EPCI



**696**

km<sup>2</sup> de superficie



**1**

Ville Centre : Blaye



**5<sup>ème</sup>**

SCoT du département

**887**

médiane de la population

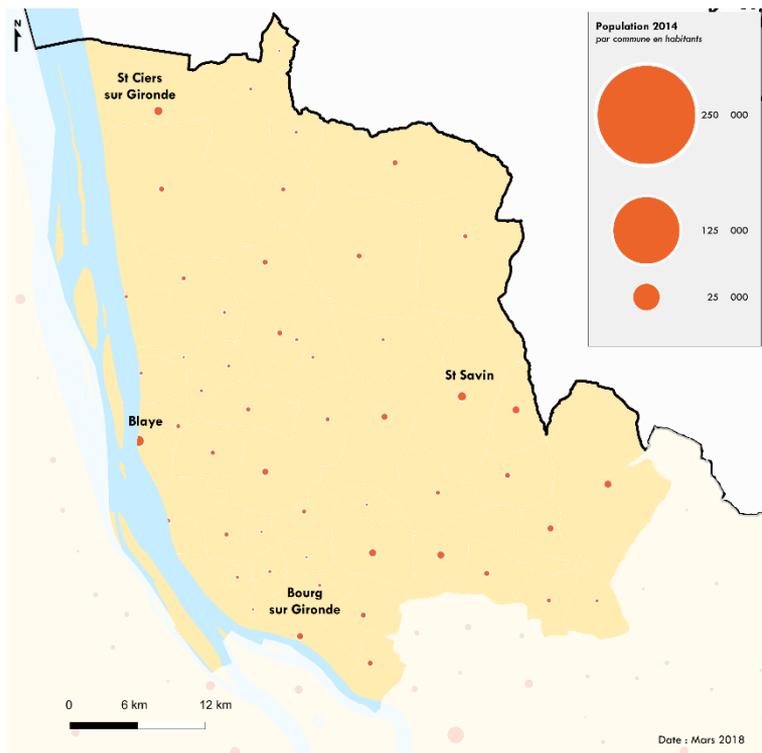
**1 172**

population moyenne des communes

# Caractéristiques socio-économiques

*Organisation sociodémographique*

## Carte de la population



**64 444**

habitants sur le SCoT en 2014 soit 4% du département

**+4%**

depuis 2010



**4 769**

habitants sur la commune de Blaye en 2014  
soit 7 % du SCoT

**-1%**

depuis 2010



**20 350**

habitants sur CC de Blaye en 2014  
soit 32 % du SCoT

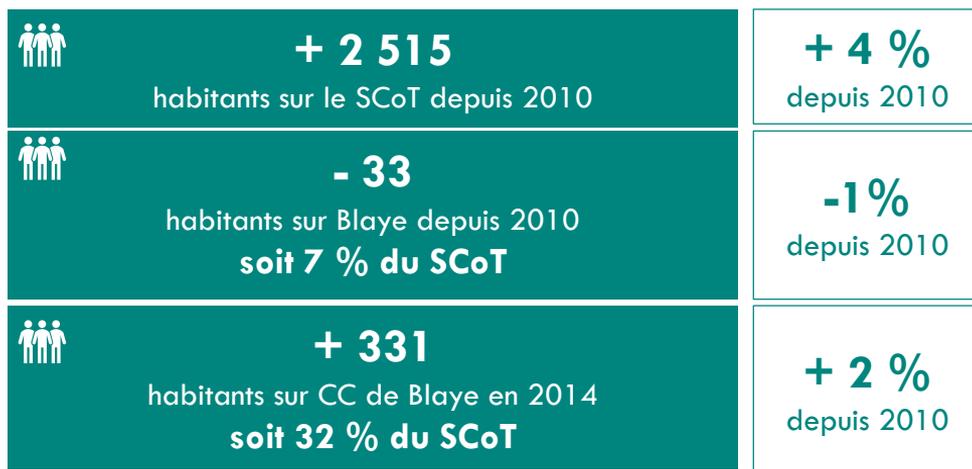
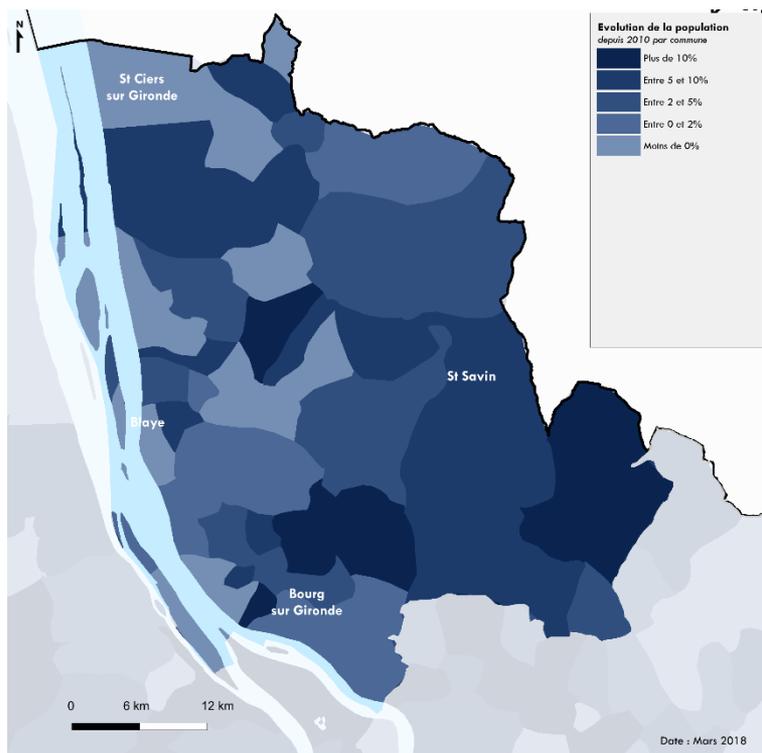
**+2%**

depuis 2010

Echelles	CSP +	CSP =	CSP -	Autre	- 30 ans	30-60 ans	+ 60 ans
SCoT	8%	30%	20%	42%	34%	41%	24%
Département	14%	32%	12%	42%	36%	40%	24%
Nouvelle-Aquitaine	11%	29%	14%	46%	32%	39%	29%

Source : Recensement INSEE 2014

## Carte de l'évolution de la population



Echelles	CSP +	CSP =	CSP -	Autre	- 30 ans	30-60 ans	+ 60 ans
SCoT	+1 pt	-	-1 pt	-	-	-1 pt	+1 pt
Département	-	-	-	-	-	-1 pt	+1 pt
Nouvelle-Aquitaine	+1 pt	-	1 pt	-	-1 pt	-1 pt	+2 pts

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	<b>31%</b>	<b>30%</b>	<b>39%</b>	<b>9%</b>
En 2010	29%	31%	39%	8%
Département	<b>39%</b>	<b>26%</b>	<b>34%</b>	<b>9%</b>
En 2010	37%	30%	33%	8%
Nouvelle-Aquitaine	<b>38%</b>	<b>30%</b>	<b>32%</b>	<b>8%</b>
En 2010	37%	30%	33%	8%



## 10 % de ménages sans voiture

16% au niveau départemental  
13% au niveau régional

↓ -1 pt



## 43 % de ménages avec une voiture

47% au niveau départemental  
47% au niveau régional

- 0 pt



## 47 % de ménages avec 2 voitures ou plus

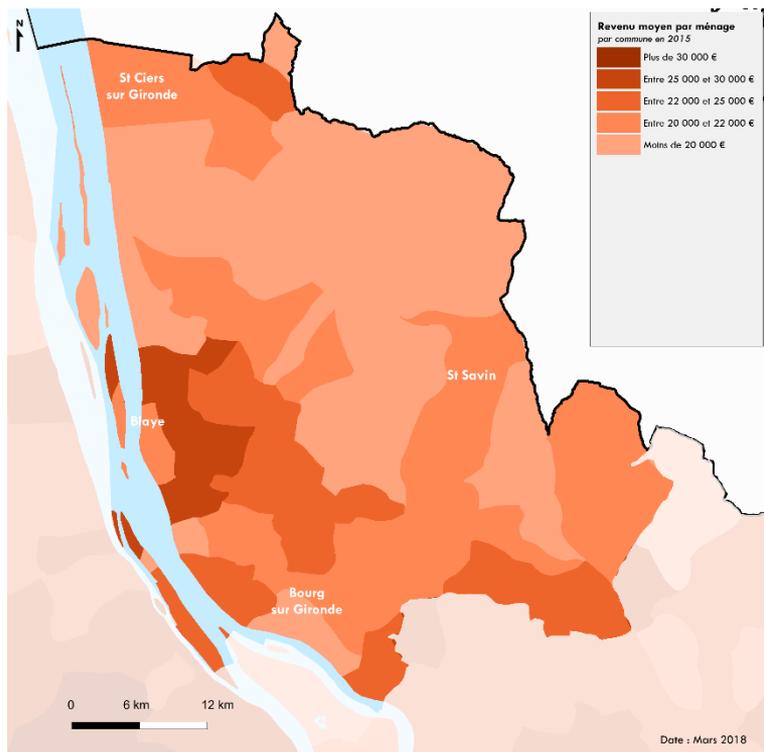
37% au niveau départemental  
40% au niveau régional

↑ +1 pt



Source : Recensement INSEE 2014

## Carte des revenus par commune



20 921 €

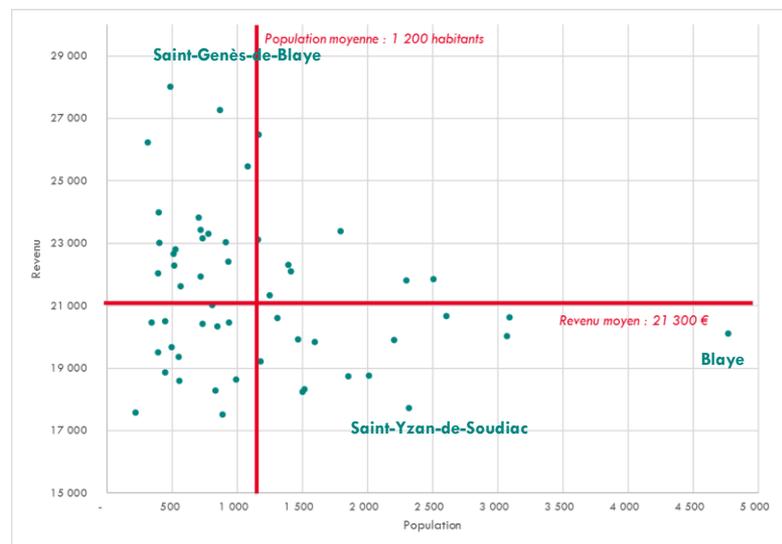
revenu par ménage du SCoT en 2015

+ 13 %  
depuis 2011

26 048 € pour le département - +11%

24 133 € pour la région - +10%

## Graphique par commune : population / revenu

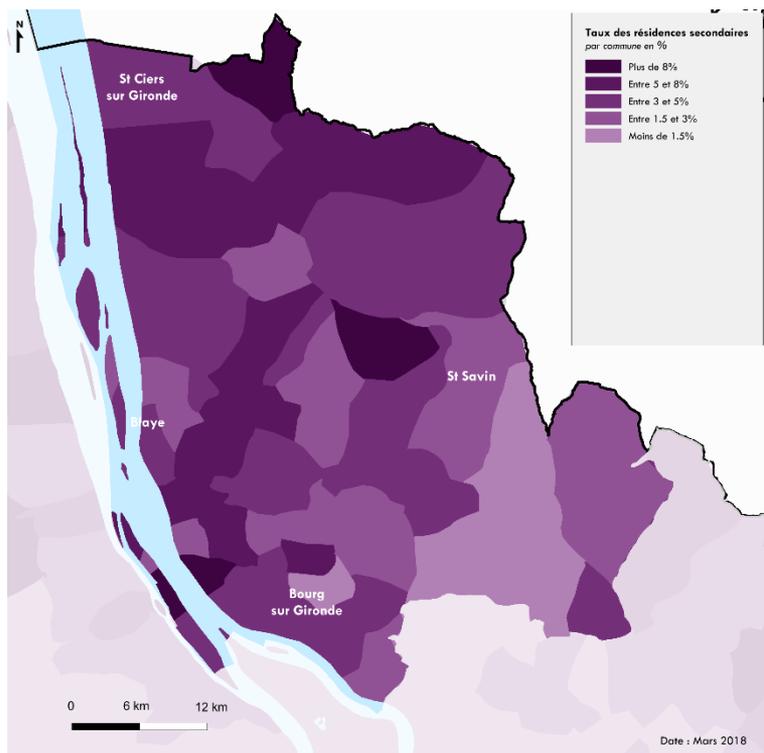


Source : DGFIP - Bureau des études statistiques en matière fiscale - revenus 2015

# Caractéristiques socio-économiques

*Les résidences secondaires*

## Carte % de résidences secondaires



4% (1 111)

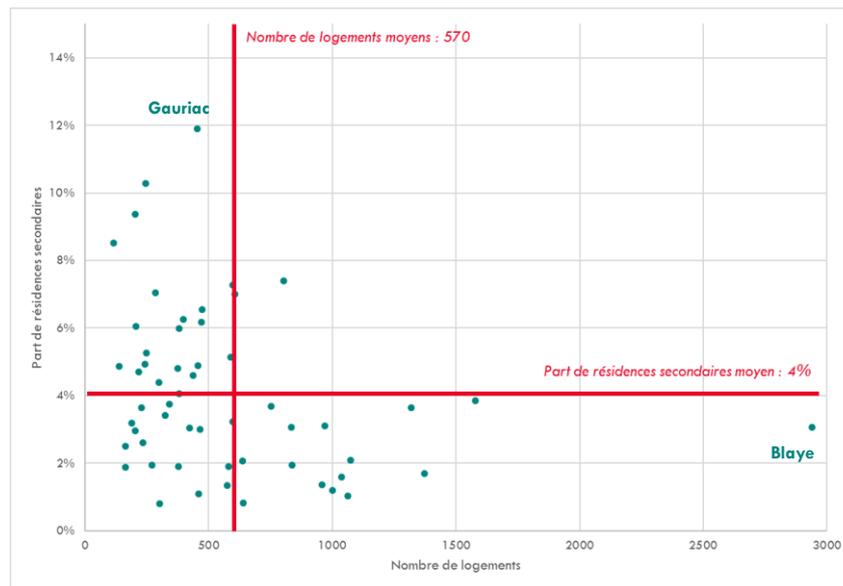
de résidences secondaires sur le SCoT

+8%  
depuis 2010

8% pour le département - +7%

12% pour la région - +15%

## Graphique par commune : logements / % résidences secondaires

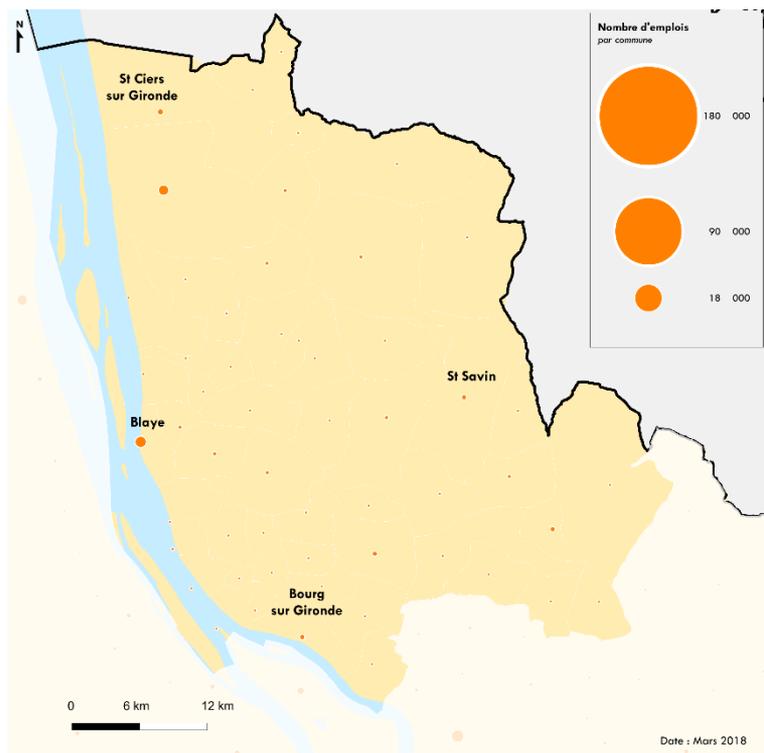


Source : Recensement INSEE 2014

# Caractéristiques socio-économiques

*Les zones d'emplois*

## Carte sur le nombre d'emplois



	<b>18 317</b> emplois sur le SCoT en 2014 soit 3% du département	<b>+4%</b> depuis 2010
	<b>3 184</b> emplois sur la commune de Blaye en 2014 soit 17 % du SCoT	<b>+1%</b> depuis 2010
	<b>6 345</b> emplois sur CC du Sud Gironde en 2014 soit 35 % du SCoT	<b>-2 %</b> depuis 2010



**13% département**

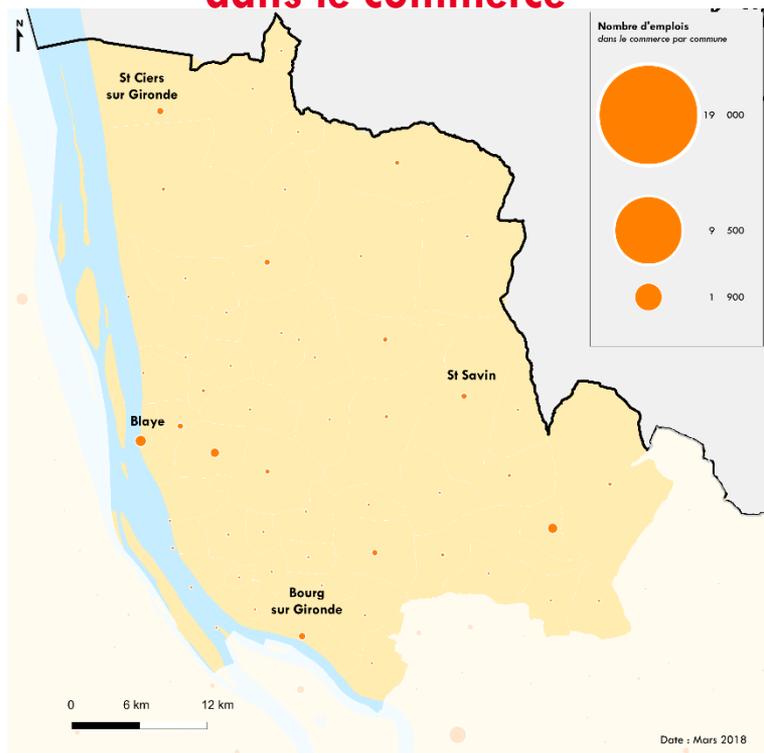
**+ 2 pts**  
depuis 2010

**13% pour la région**

Echelles	CSP +	CSP =	CSP -
SCoT	19%	51%	31%
Département	25%	55%	21%
Nouvelle-Aquitaine	21%	54%	25%

Source : Recensement INSEE 2014

## Carte sur le nombre d'emplois dans le commerce



**2 465**

emplois dans le commerce sur le SCoT en 2014

**+8%**  
depuis 2010

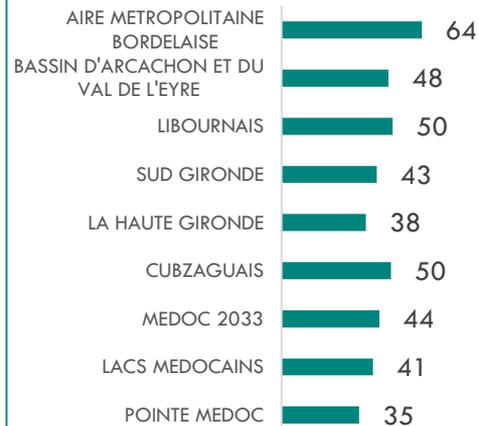
**38**

emplois dans le commerce pour 1 000 habitants sur Le SCoT

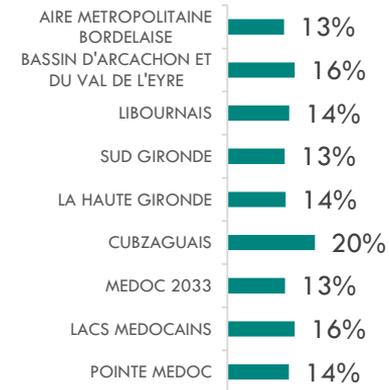
**14% de l'emploi**  
au niveau départemental

### Les densités par SCoT

pour 1 000 habitants



### Comparaison SCoT % du commerce dans l'emploi



Source : Recensement INSEE 2014

# Caractéristiques socio-économiques

*Synthèse : à retenir*

## Principaux constats :

- En 2014, 64 444 habitants vivent dans le périmètre du Scot (soit 4% des habitants du département). Entre 2010 et 2014, le Scot gagne plus de 2 515 habitants.
- Moins d'un tiers des habitants a plus de 60 ans (24%) contre 24% au niveau du département et 29% pour la région. Les ménages du territoire sont composés de 2,38 personnes en moyenne, et 90% d'entre eux possèdent 1 à 2 voitures ou plus.
- En 2015, les ménages du territoire déclarent un revenu moyen par unité de consommation de 20 921€ par an. Ce revenu moyen est inférieur de 5 127 € à celui du département et de 3 212 € à celui de la région.
- Le territoire connaît un taux de chômage de 15% et possède 18 317 emplois en 2014 (3% des emplois du département). Les 2/3 de la population active ayant un emploi travaille principalement dans la communauté de communes du sud Gironde avec 6 345 emplois (35% des emplois du Scot).
- D'autre part, le Scot possède 2 465 emplois dans le commerce, soit 38 emplois dans le commerce pour 1000 habitant.

## En synthèse :

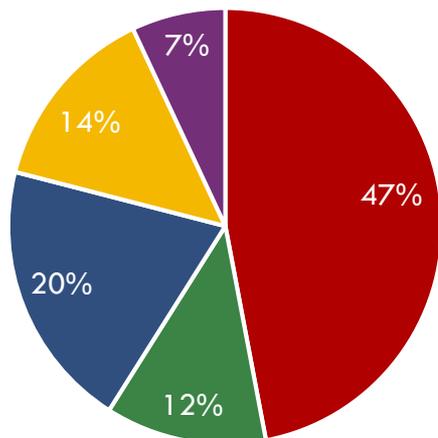
Le SCoT de la Haute Gironde est un territoire à dominante rurale. Il connaît une croissance démographique mesurée car encore épargné par le phénomène de périurbanisation. Le taux de chômage est au-dessus de la moyenne départementale et les revenus moyens montrent une population avec des capacités de consommation plus contrainte.

## **La consommation des ménages**

*Données issues de l'enquête ménages de la CCI Gironde*

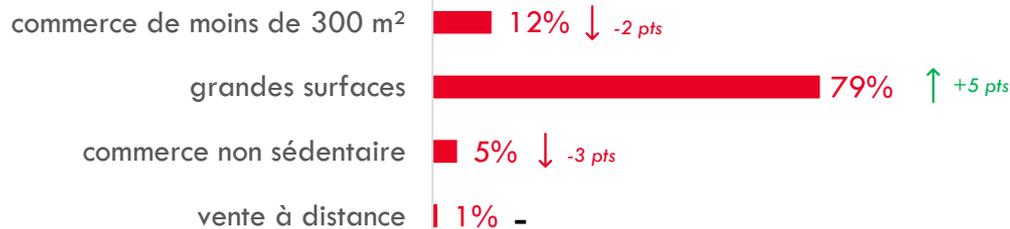
Dépense des ménages  
350 M€

+11%

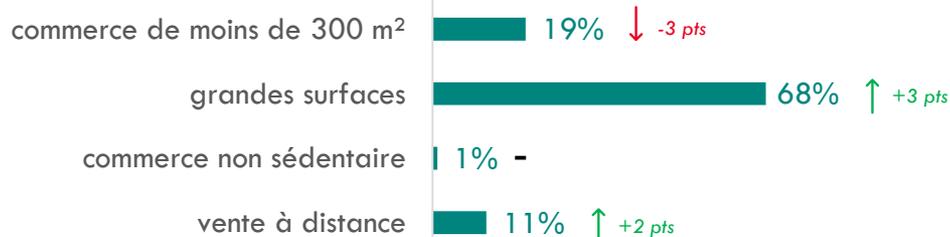


■ Alimentaire      ■ Equip de la personne  
■ Equip de la maison      ■ Culture Loisirs  
■ Hygiène Santé

## En alimentaire

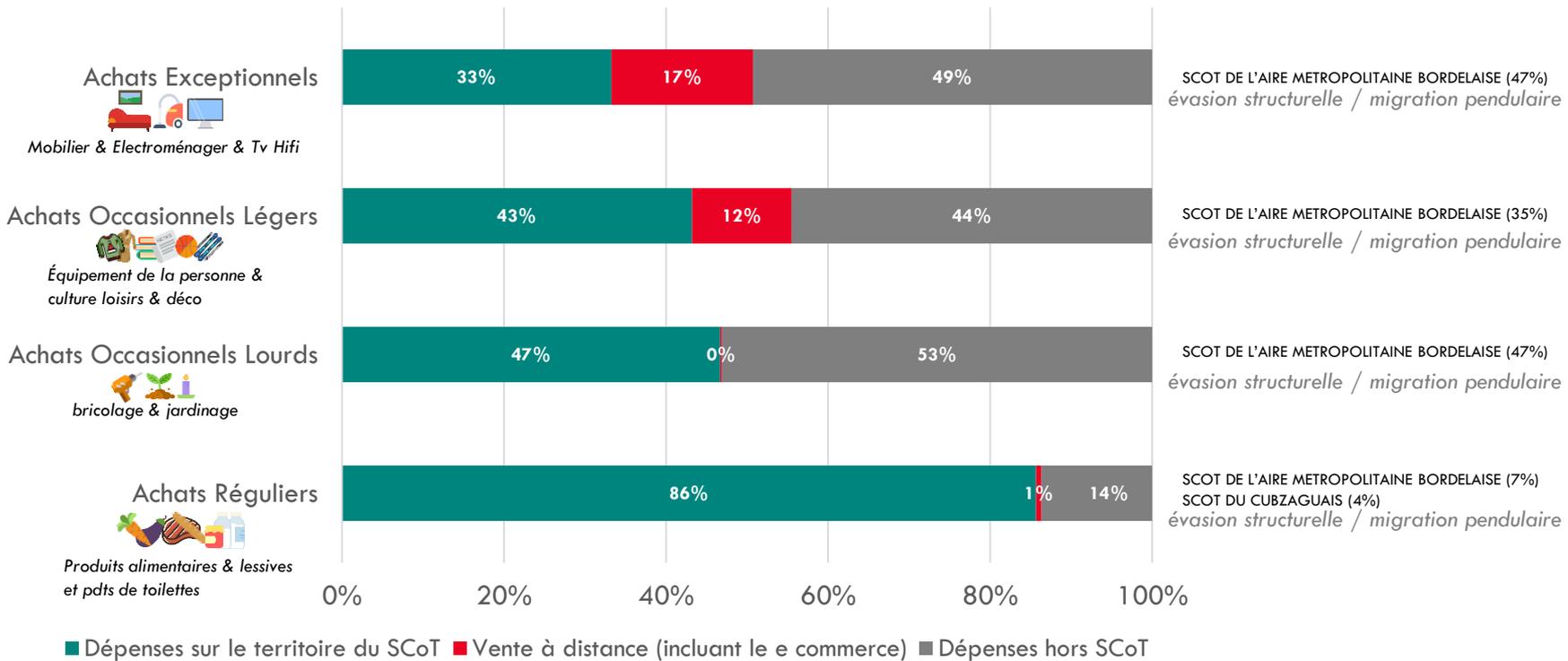


## En non alimentaire



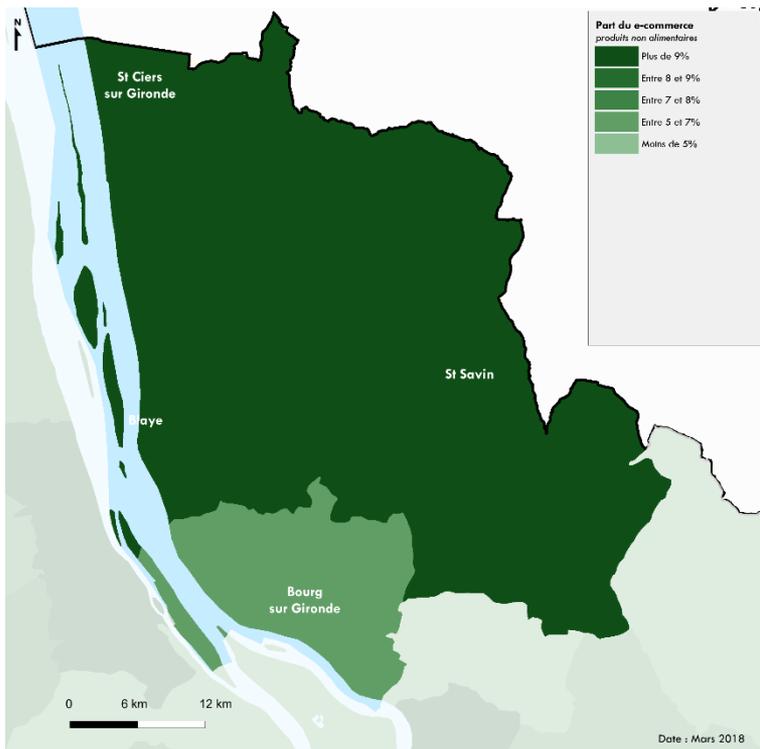
Source : enquête ménages 2015, CCIBG (Chambre de commerce et d'industrie Bordeaux Gironde), INSEE « la consommation des ménages en 2014 »

## Destinations de dépenses des ménages du SCoT



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

## Consommation en e-commerce

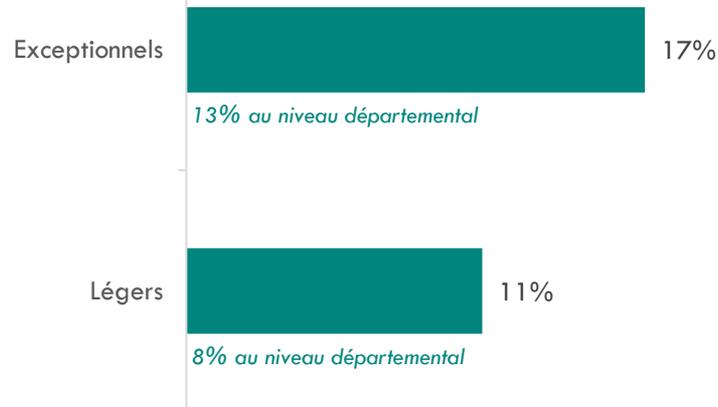


E-commerce : 18 M€

10 % des achats non-alimentaires

France métropolitaine (hors île de France) : 10%

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



Source : enquête ménages 2015, CCIBG (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 :

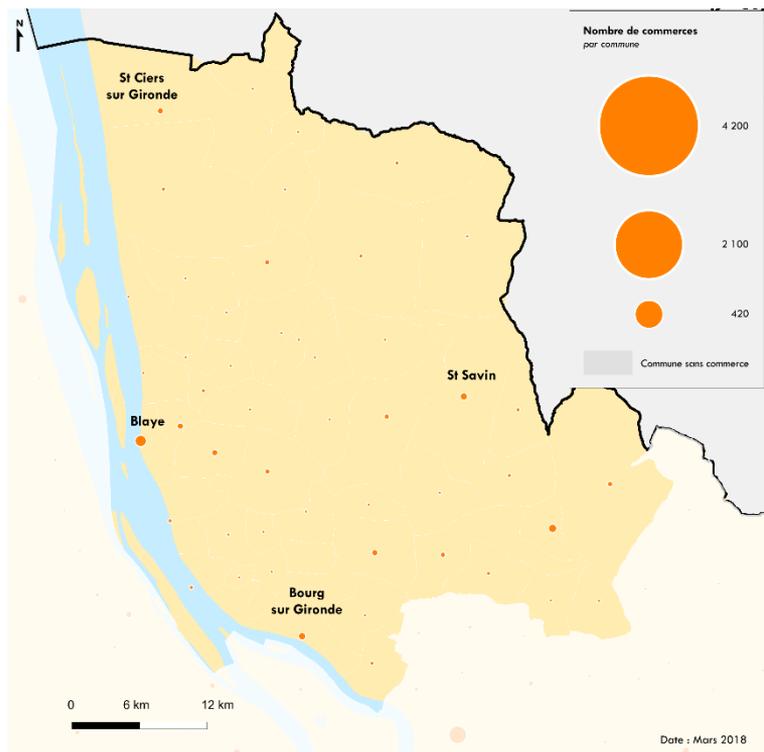
Avec une dépense totale de 350 M€ en 2015, la part des dépenses réalisées en grandes surfaces pour les achats de produits alimentaires est identique à la moyenne départementale (79%). Par ailleurs, la population locale diversifie davantage ses formes de vente : petits commerces, marchés mais également les autres formes de vente (3% - vente directe, producteurs locaux). S'agissant des produits non alimentaires, la part de la grande surface reste au-dessus de la moyenne départementale (68%). On peut noter le développement des ventes à distance qui se place en 3ème position dans les produits non alimentaire (11%), part plus importante que la moyenne départementale qui s'explique notamment par le manque d'offre physique à proximité. Enfin, entre 2010 et 2015, la part des achat en grande surface est en progression de 5 points concernant l'alimentaire et de 3 points concernant le non alimentaire.

L'emprise de la consommation sur le territoire de la Haute Gironde est plus limitée que sur d'autres territoires de la Gironde, notamment par une offre peu développée au regard de l'offre présente à proximité et sur les lieux de flux (influence des déplacements domicile-travail à destination de Bordeaux-Métropole). Ainsi, les ménages consomment sur le territoire SCoT à hauteur de 86% pour les achats réguliers, 47% pour les achats occasionnels lourds, 43 % pour les achats occasionnels légers et seulement 33% pour les achats exceptionnels. L'évasion est principalement à destination du SYSDAU et du SCoT Cubzaguais. Les ventes à distances occupent également une part non-négligeable.

# L'offre commerciale

*Le commerce girardin*

## Carte du nombre de commerces



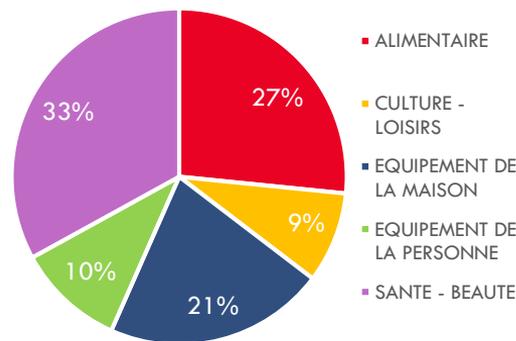
**9 commerces pour 1000**  
habitants sur le SCoT

**+ 32 %**  
depuis 2010

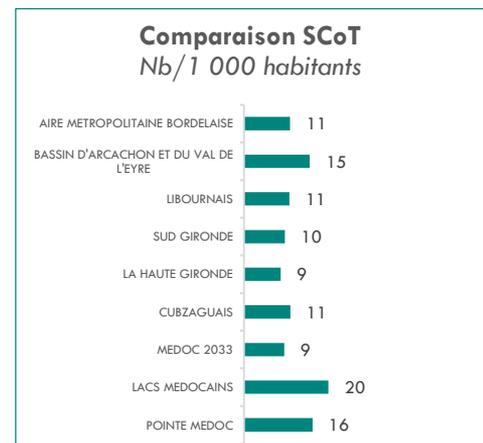
 **550**  
commerces sur le SCoT

**+ 27 %**  
depuis 2010

**Répartition des commerces par famille**

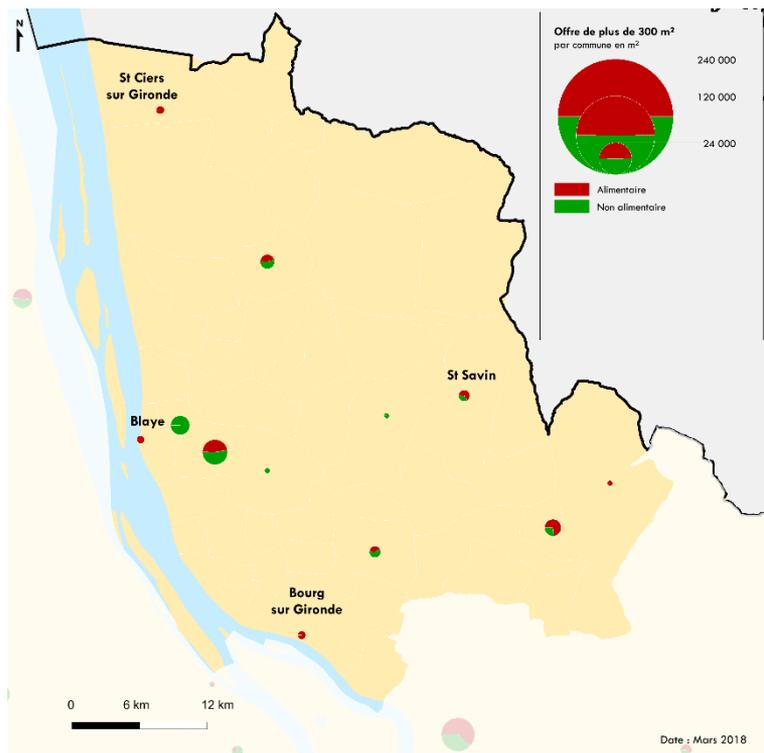


**Densité nationale : 6/7 commerces /1 000 habitants**



Source : CCIBG; SIREN 2017

## Commerce de plus de 300 m<sup>2</sup>



**751 m<sup>2</sup> pour 1 000**  
habitants sur le SCoT

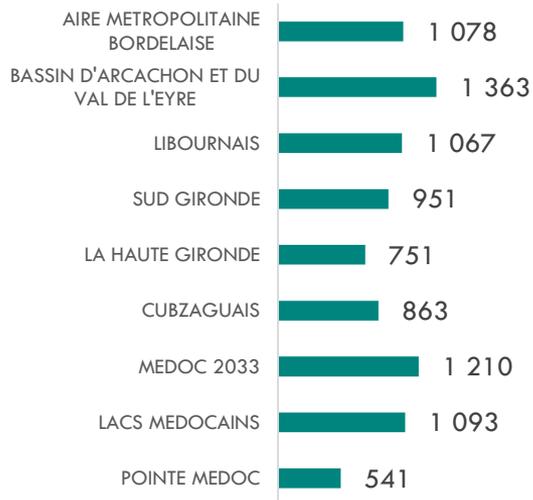
**+ 39 %**  
depuis 2010

**50 000 m<sup>2</sup>**  
commerces sur le SCoT

**+ 44 %**  
depuis 2010

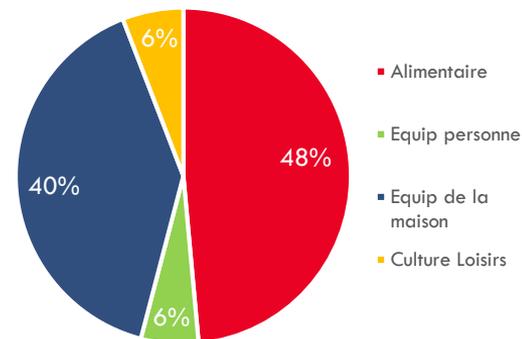
### Les densités commerciales par SCoT

M<sup>2</sup>/1 000 habitants



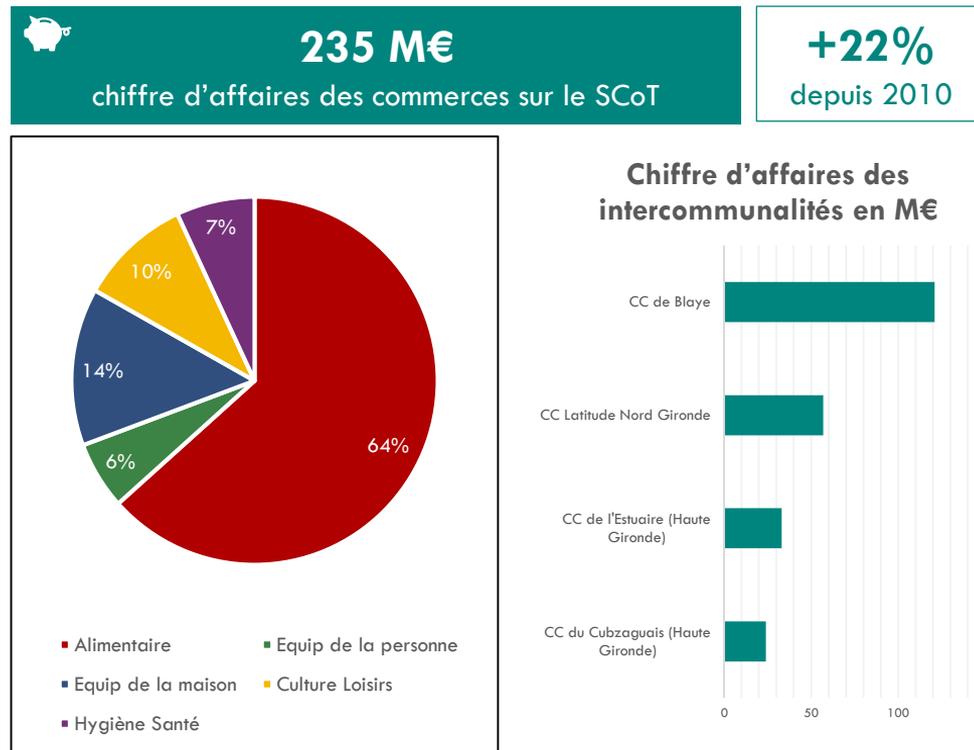
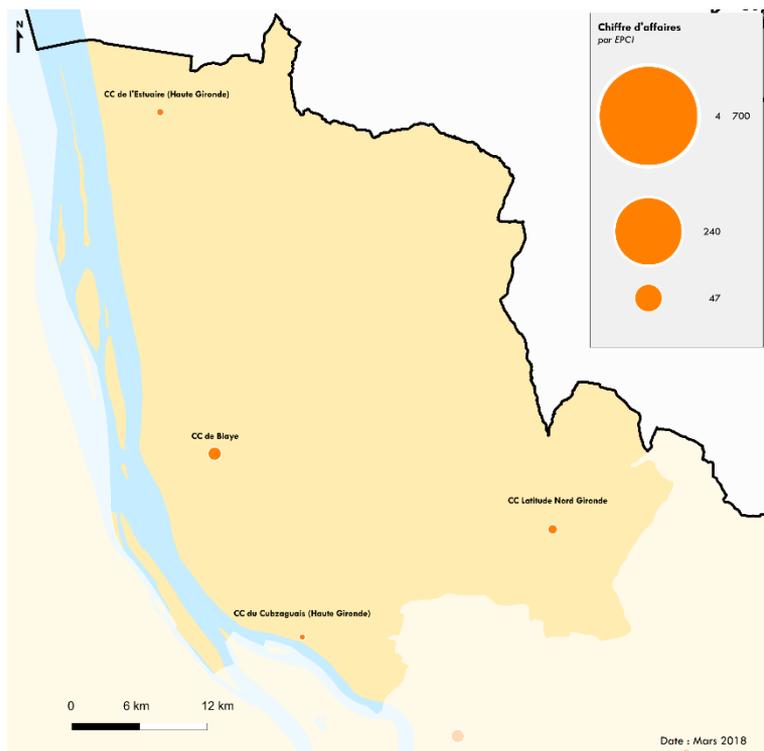
+23% pour le département en densité  
+30% pour le département en nombre

### Répartition des surface de vente par famille



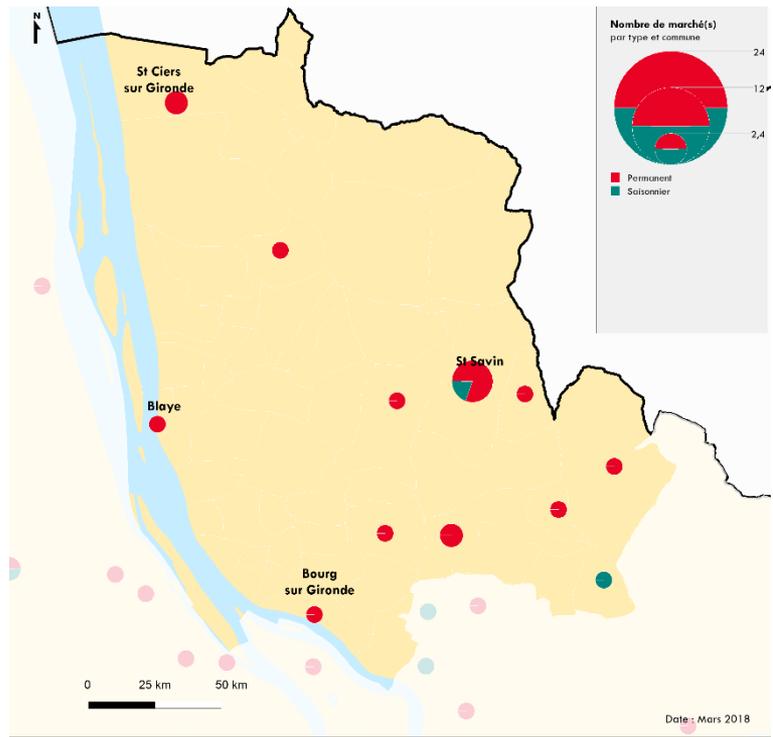
Source : Extraction LSA Expert – Décembre 2017; Base AID

## Carte du chiffre d'affaires par agglomération



Source : CCIBG – hors apports touristiques

## Carte sur le nombre de marché



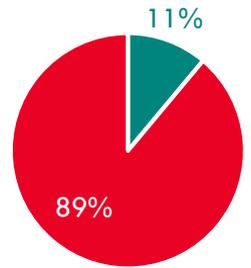
Source : CCIBG



**18**  
marché sur le SCoT

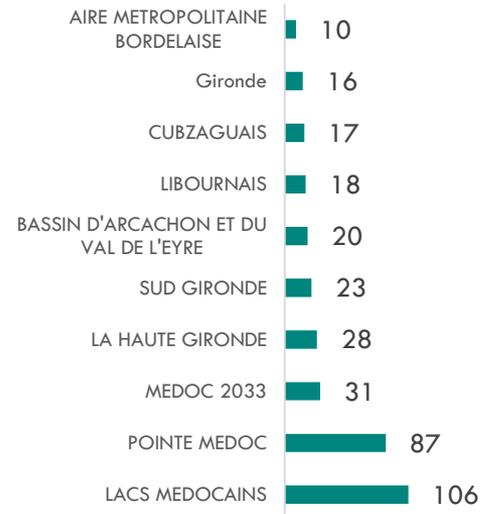
**Environ 340**  
exposants sur les marché du SCoT (comptage en doublon)

### Répartition des types de marché



- Marché saisonnier
- Marché hebdomadaire

### Densité des marchés pour 100 000 habitants



## Carte des drives



**5 drives pour 100 000**

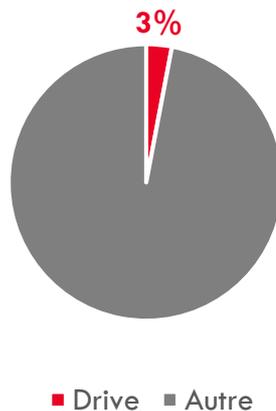
habitants sur le SCoT



**3**

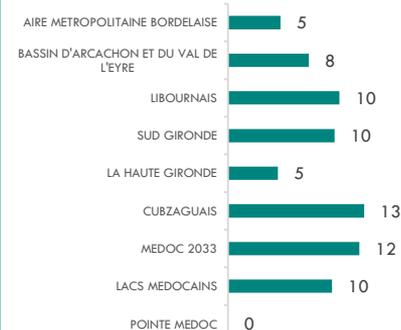
Drive recensés sur Le SCoT

**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



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

# L'offre commerciale

*Synthèse : à retenir*

# A retenir

## Principaux constats :

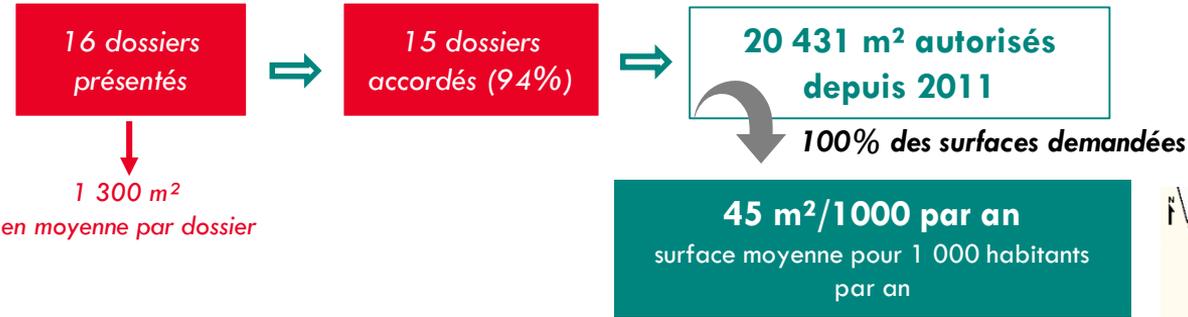
En 2017, les commerces du Scot ont réalisé 235 M€ de chiffre d'affaires, dont 64% rien qu'avec les commerces alimentaires. Il s'agit d'un territoire dit de proximité, c'est-à-dire qu'il répond d'abord aux besoins les plus courants de la population (alimentaire et bricolage/jardinage). De plus, plus de la moitié de ce chiffre d'affaires est réalisé dans la communauté de commune de Blaye, secteur où l'offre commerciale est la plus dense.

Le Scot possède 6 marchés représentant environ 440 exposants. On note également la présence de 3 drives (soit 5 drives pour 100 000 habitants).

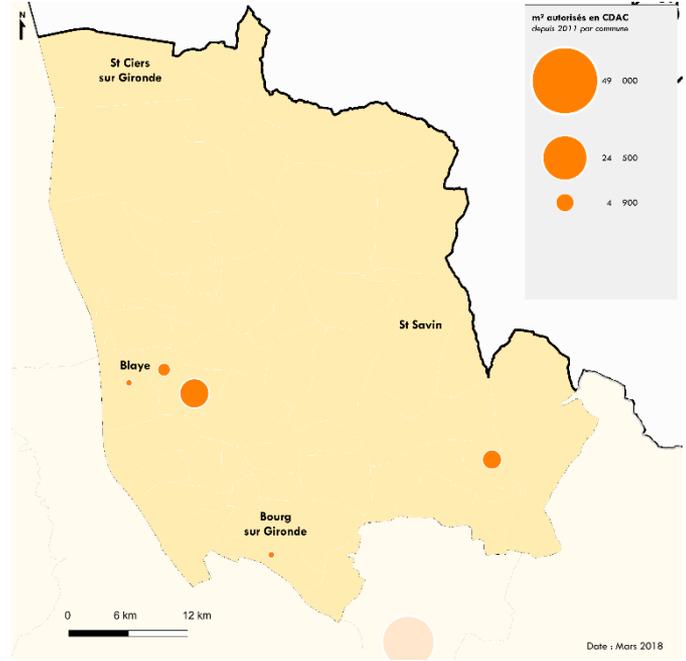
Le Scot a vu son appareil commercial progressé de 27% entre 2010 et 2017 (550 commerces, soit 9 commerces pour 1000 habitants) pour une croissance démographique de 4% entre 2010 et 2014. On note une densité en petit commerce nettement supérieure à la moyenne nationale (qui peut s'expliquer en partie par la présence de nombreuses caves viticoles). Le nombre de grandes surfaces a connu également un développement important sur la même période. En effet, avec une progression de 44% depuis 2010, le territoire possède désormais 50 000 m<sup>2</sup> de grandes surfaces, soit 751m<sup>2</sup> pour 1000 habitants (densité plus faible que la moyenne nationale), essentiellement orientée sur une offre alimentaire et en bricolage/jardinage.

# Les dynamiques de développements

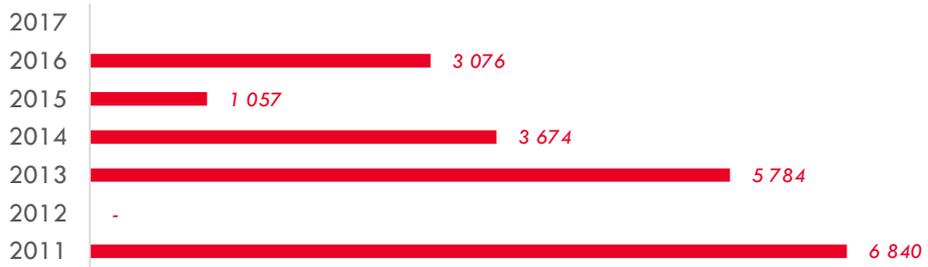
*Les grands projets et les CDAC*



Répartition des m<sup>2</sup> autorisés depuis 2011



m<sup>2</sup> autorisés par an



m<sup>2</sup> département

- 13 991
- 53 961
- 29 720
- 60 057
- 37 242
- 67 729
- 121 379

Source : AID Observatoire, 2018

## Conclusion

*Enjeux en matière d'aménagement commercial*

## **Principaux enjeux :**

- Le territoire de la Haute Gironde est encore un territoire à dominante rurale et encore épargné par la pression foncière et immobilière que la périurbanisation induit. Il s'agit d'un territoire encore peu dense en population et où le développement de l'offre commerciale s'effectue davantage sur la réponse aux besoins les plus courants de la population : développement de moyenne et grande surface alimentaire ou de bricolage et de jardinage. Il s'agit donc pour la Haute Gironde de préserver les équilibres entre les différentes formes de vente présentes, qui permettent de valoriser l'activité agricole du territoire et de maintenir un maillage de proximité dans les centres-bourgs (maintien du dernier commerce).

## **Les perspectives du SCoT en matière d'aménagement commercial :**

- Il n'existe pas de SCoT en vigueur sur le SCoT de la Haute Gironde actuellement. Une démarche d'élaboration de SCoT a été lancée en 2014. Depuis, le périmètre du SCoT a été modifié et réduit à 2 communautés de communes. Après actualisation du diagnostic le projet de PADD a été rédigé. Les orientations du SCoT sont en cours d'élaboration.
- Dans le cadre de cette démarche, les objectifs définis se sont orientés sur une consolidation de l'existant et un renforcement de l'offre commerciale dans les centralités majeures du territoire.
- Il conviendra de veiller à définir des formats de commerce dans les futures localisations préférentielles compatibles au regard de l'aire d'influence de l'offre commerciale présente sur les territoires voisins qui ont un impact sur la consommation de la population locale (influence de St André de Cubzac et du SYSDAU).