



Gironde
LE DEPARTEMENT
gironde.fr



FICHE SCoT

Diagnostic urbain et commercial de la Gironde

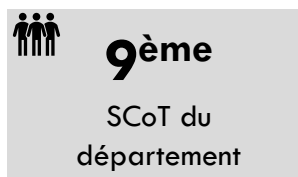
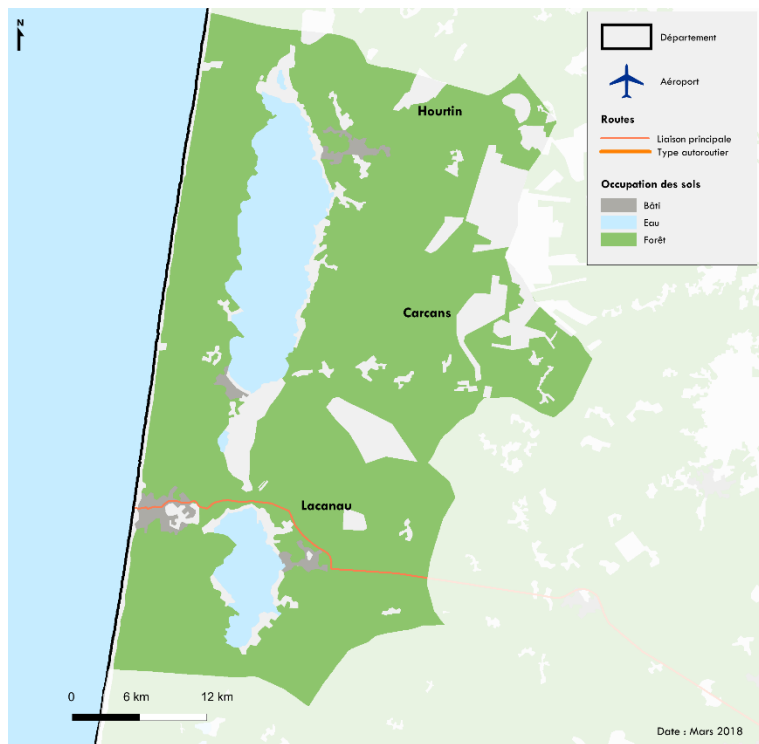
SCOT DES LACS MEDOCAINS

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

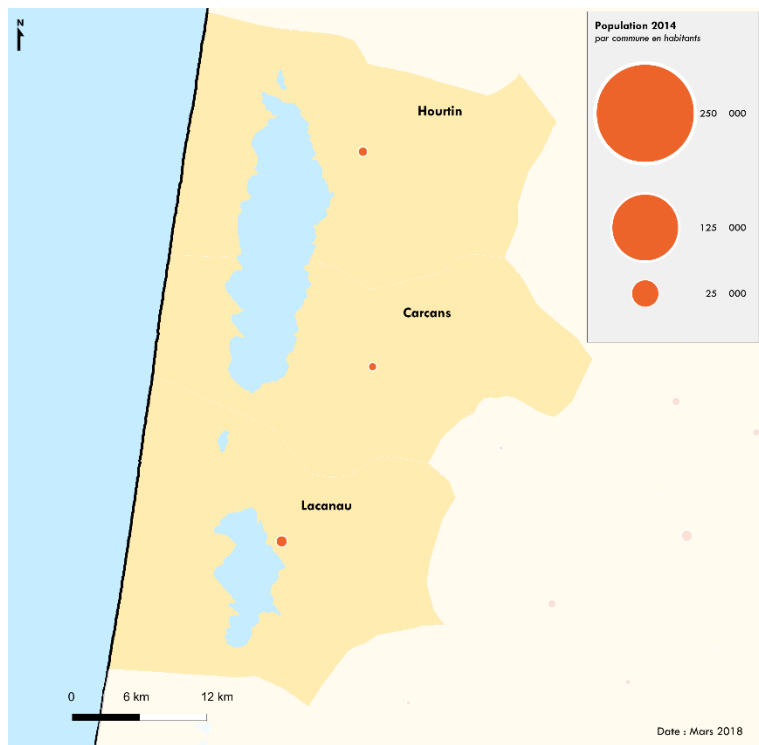
Carte de situation



Caractéristiques socio-économiques

Organisation sociodémographique

Carte de la population



10 332

habitants sur le SCoT en 2014 soit 1% du département

+ 5 %
depuis 2010



4 552

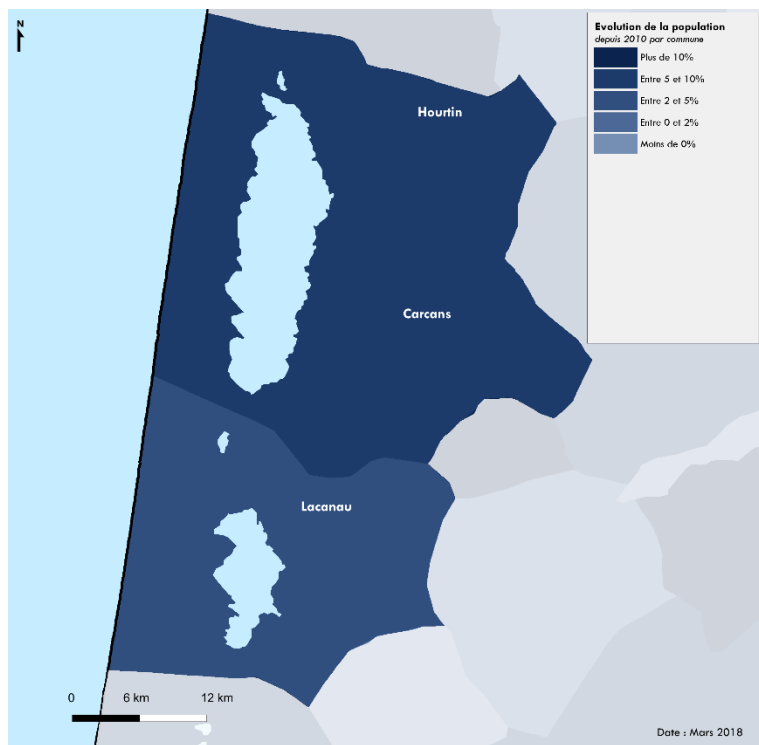
habitants sur la commune de Lacanau en 2014
soit **44 % du SCoT**

+ 3 %
depuis 2010

Echelles	CSP +	CSP =	CSP -	Autre	- 30 ans	30-60 ans	+ 60 ans
SCoT	14%	29%	10%	47%	38%	42%	20%
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



+ 479

habitants sur le SCoT depuis 2010

+ 5 %
depuis 2010



+ 124

habitants sur Lacanau depuis 2010
soit **44 %** du SCoT

+ 3 %
depuis 2010

Echelles	CSP +	CSP =	CSP -	Autre	- 30 ans	30-60 ans	+ 60 ans
SCoT	+2 pts	-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	29%	28%	43%	9%
En 2010	35%	33%	32%	7%
Département	39%	26%	34%	9%
En 2010	37%	30%	33%	8%
Nouvelle-Aquitaine	38%	30%	32%	8%
En 2010	37%	30%	33%	8%



7 % de ménages sans voiture

16% au niveau départemental
13% au niveau régional

↓ -1 pt



48 % de ménages avec une voiture

47% au niveau départemental
47% au niveau régional

- -1 pt



45 % de ménages avec 2 voitures ou plus

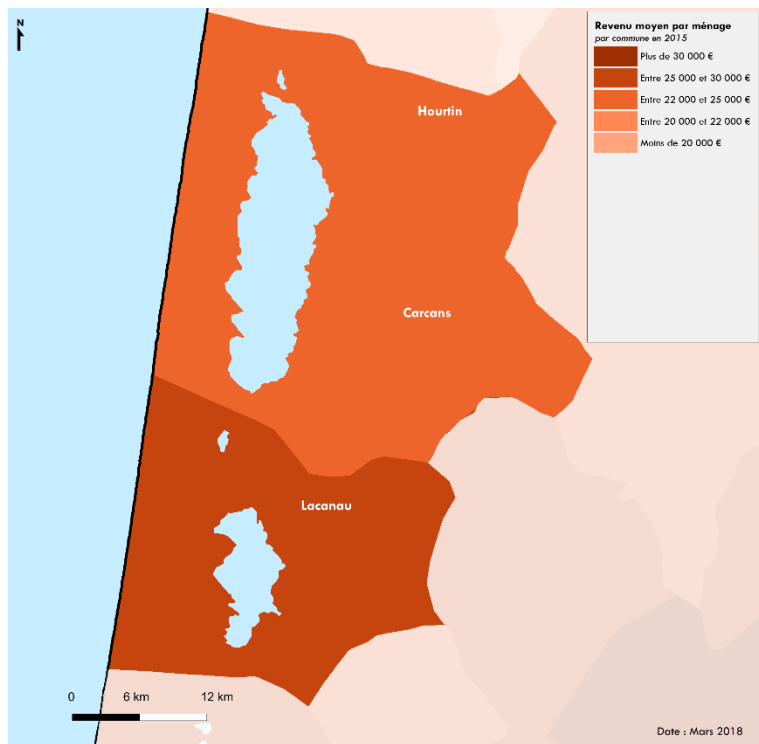
37% au niveau départemental
40% au niveau régional

↑ +1 pt



Source : Recensement INSEE 2014

Carte des revenus par commune



25 524 €

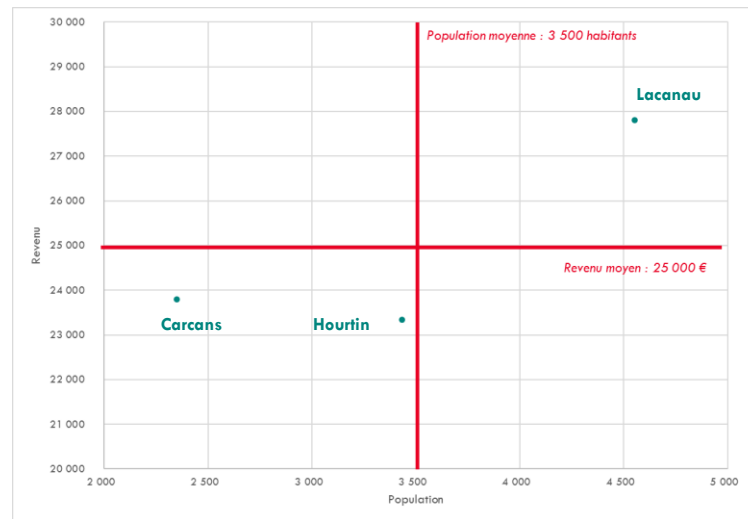
revenu par ménage du SCoT en 2015

+ 13 %
depuis 2011

26 048 € pour le département - +11%

24 133 € pour la région - +10%

Graphique par commune : population / revenu

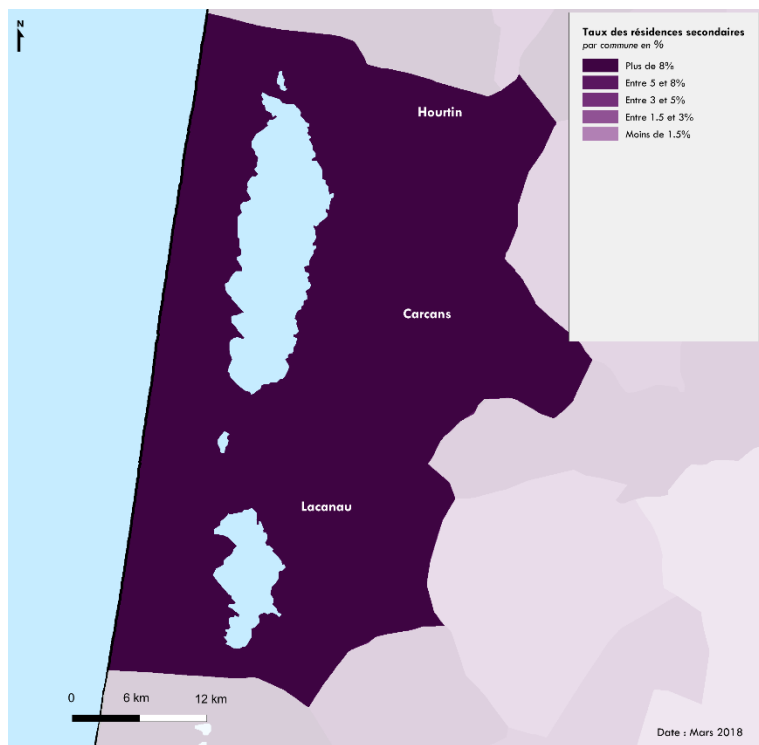


Source : DGFIP - Bureau des études statistiques en matière fiscale - revenus 2015

Caractéristiques socio-économiques

Les résidences secondaires

Carte % de résidences secondaires



68% (11 107)

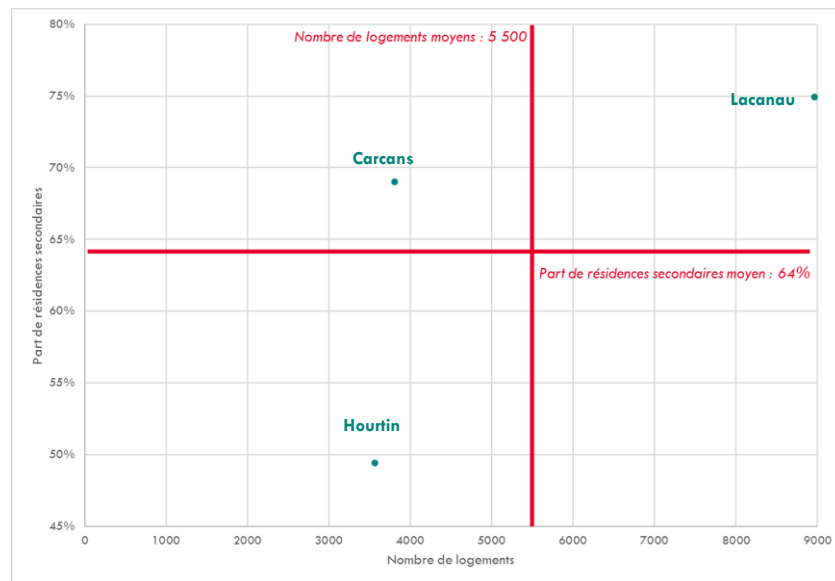
de résidences secondaires sur le SCoT

+2%
depuis 2010

8% pour le département - +7%

12% pour la région - +15%

Graphique par commune : logements / % résidences secondaires

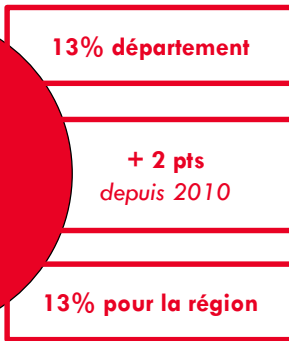
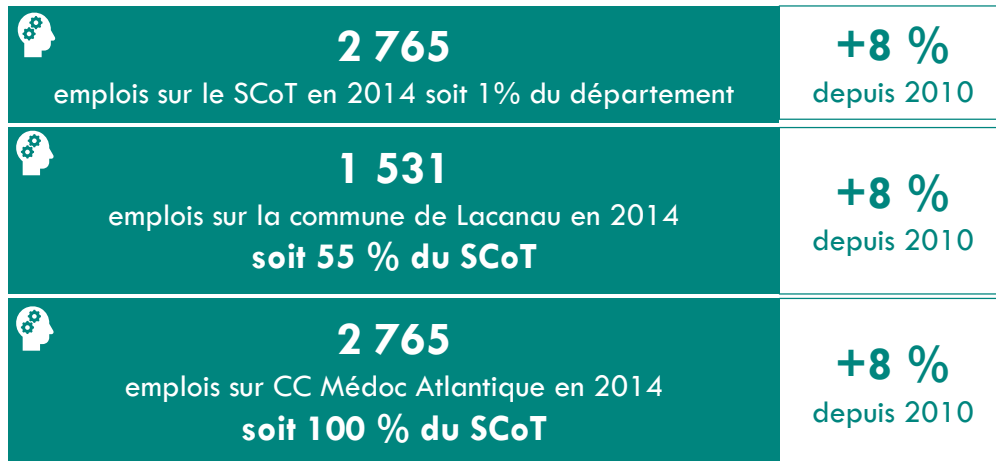
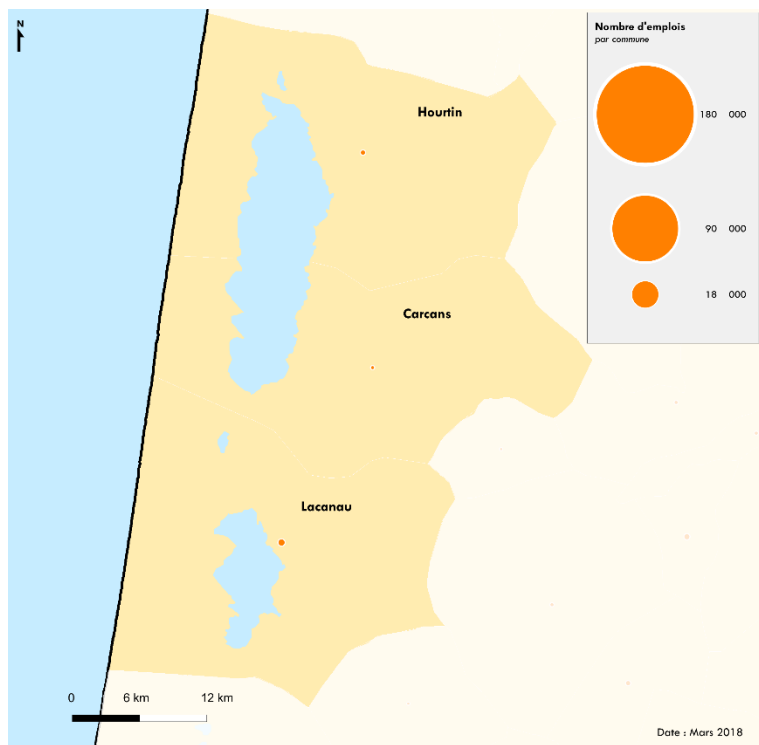


Source : Recensement INSEE 2014

Caractéristiques socio-économiques

Les zones d'emplois

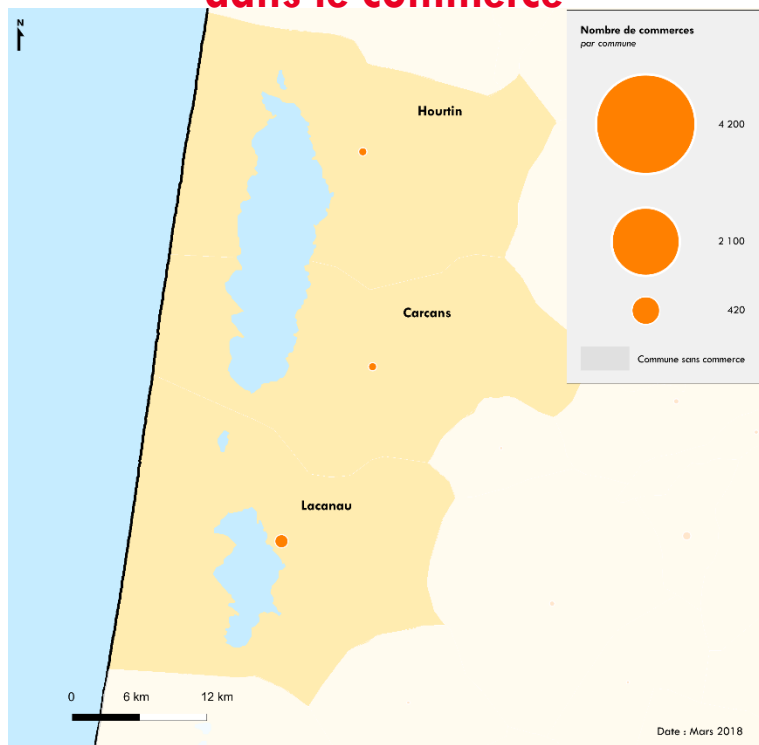
Carte sur le nombre d'emplois



Echelles	CSP +	CSP =	CSP -
SCoT	32%	51%	17%
Département	25%	55%	21%
Nouvelle-Aquitaine	21%	54%	25%

Source : Recensement INSEE 2014

Carte sur le nombre d'emplois dans le commerce



428

emplois dans le commerce sur le SCoT en 2014

+28%
depuis 2010

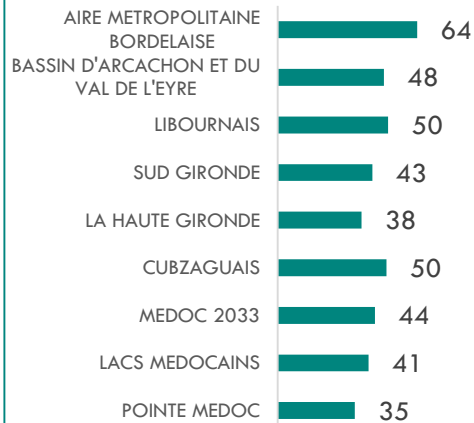
41

emplois dans le commerce pour 1 000 habitants sur Le SCoT

14% de l'emploi
au niveau départemental

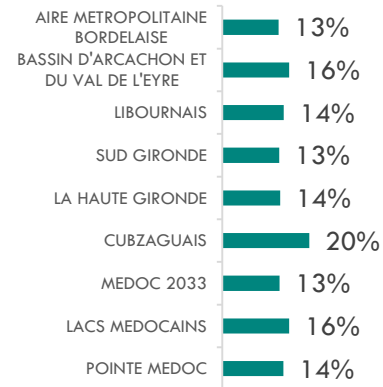
Les densités par SCoT

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, 10 332 habitants vivent dans le périmètre du Scot des Lacs Médocains (soit 1% des habitants du département).
- 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 93% 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 25 524€ par an. Ce revenu moyen est inférieur de 524 € à celui du département et est supérieur de 1 391 € à celui de la région.
- En 2014, le territoire Médocain totalise 11 107 de résidences secondaires, soit 68% des logements.
- Le territoire connaît un taux de chômage de 15% et possède 2 765 emplois en 2014 (1% des emplois du département). Les 2/3 de la population active ayant un emploi travaille principalement dans la commune de Soulac sur Mer avec 1 531 emplois.
- D'autre part, le Scot possède 428 emplois dans le commerce, soit 41 emplois dans le commerce pour 1000 habitant.

En synthèse :

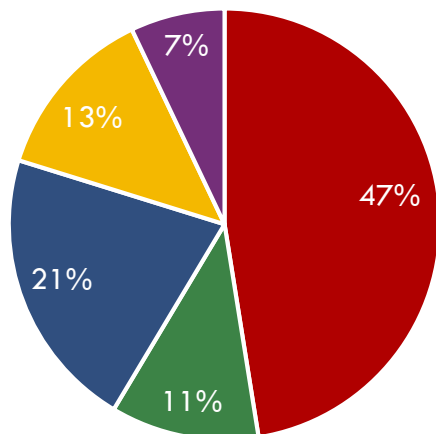
Territoire d'accueil pour des familles depuis 2010, il s'agit aussi d'un territoire touristique avec une part des logements secondaires particulièrement denses. Le revenu moyen des ménages est proche de la moyenne départementale ce qui confère au territoire une capacité de consommation satisfaisante.

La consommation des ménages

Données issues de l'enquête ménages de la CCI Gironde

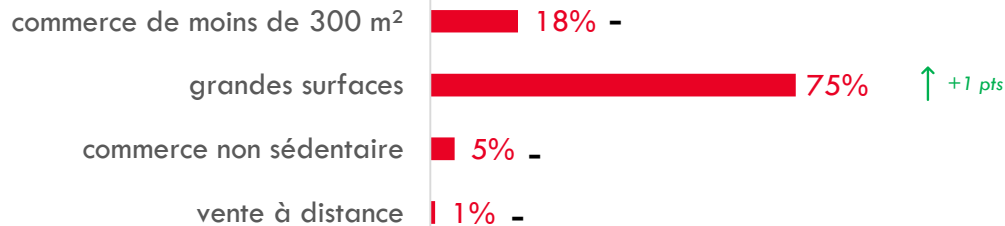
Dépense des ménages
63 M€

+16%

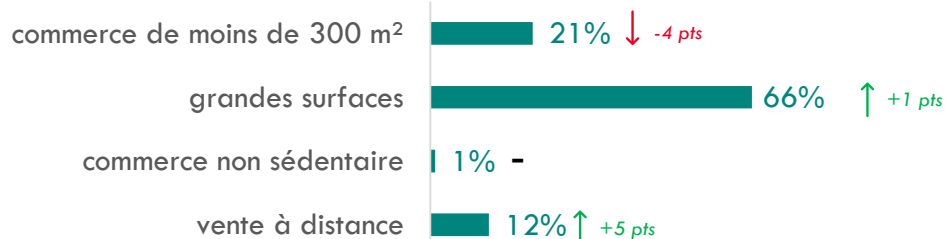


■ Alimentaire ■ Equip de la personne
■ Equip de la maison ■ Culture Loisirs
■ Hygiène Santé

En alimentaire

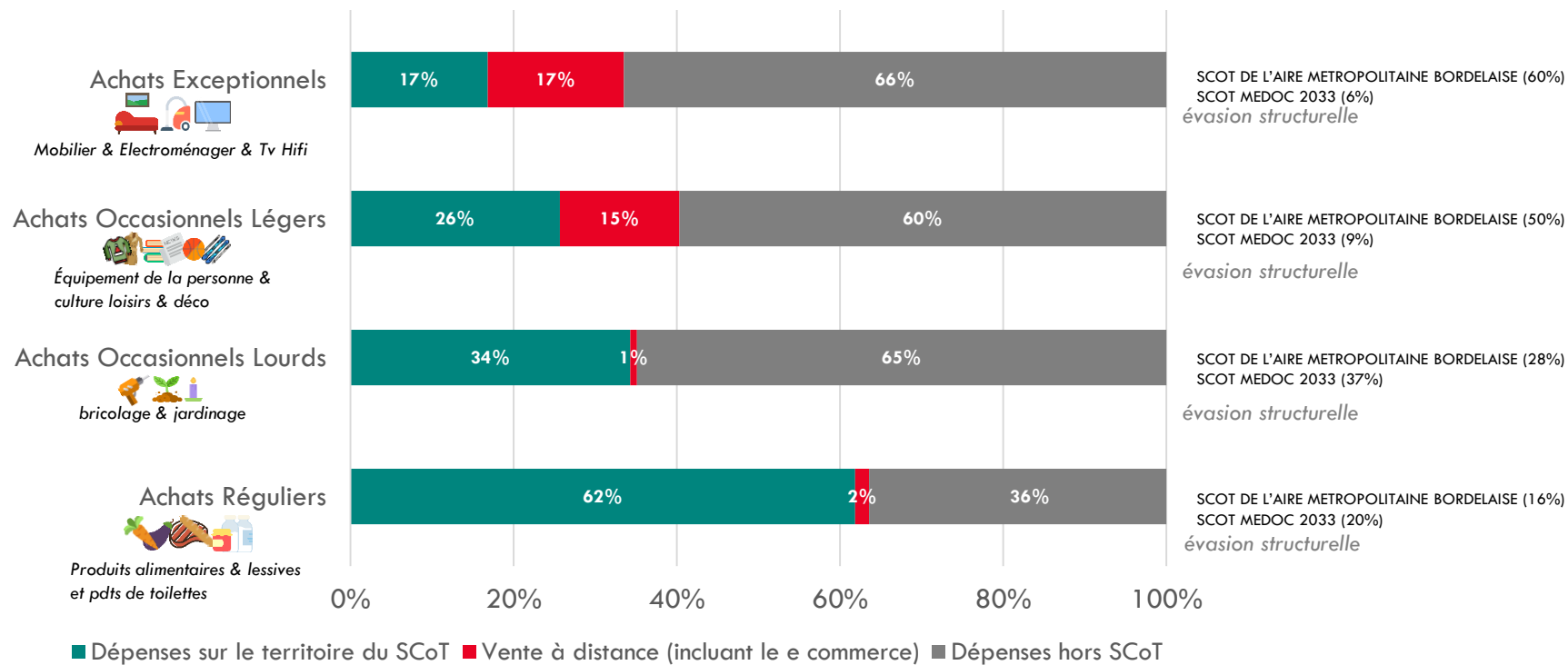


En non alimentaire



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



Destinations des dépenses hors SCoT

SCOT DE L'AIRE METROPOLITAINE BORDELAISE (60%)
SCOT MEDOC 2033 (6%)
évasion structurelle

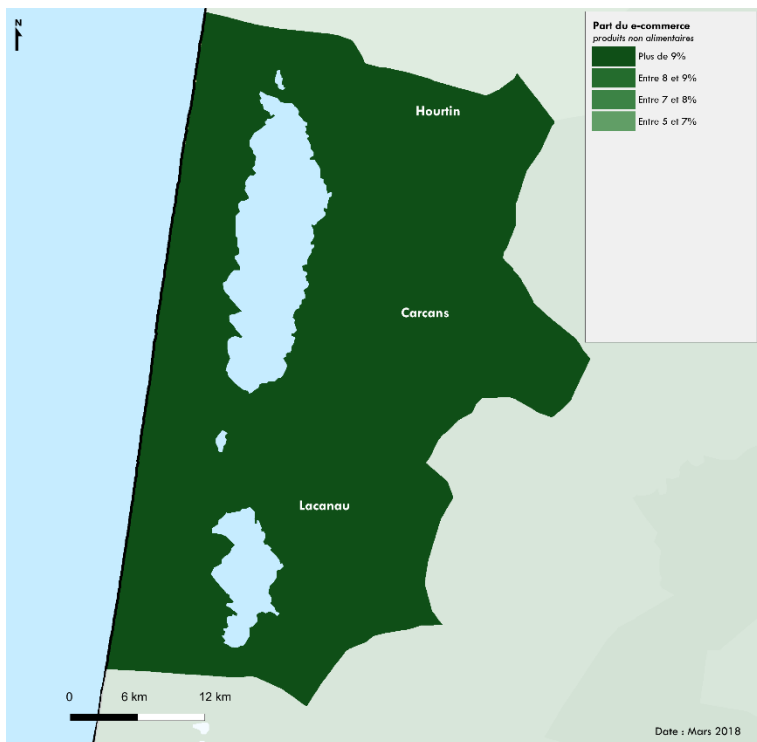
SCOT DE L'AIRE METROPOLITAINE BORDELAISE (50%)
SCOT MEDOC 2033 (9%)
évasion structurelle

SCOT DE L'AIRE METROPOLITAINE BORDELAISE (28%)
SCOT MEDOC 2033 (37%)
évasion structurelle

SCOT DE L'AIRE METROPOLITAINE BORDELAISE (16%)
SCOT MEDOC 2033 (20%)
évasion structurelle

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

Consommation en e-commerce

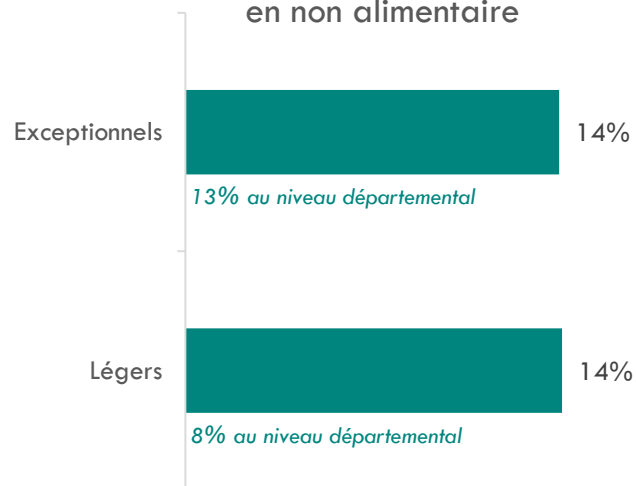


E-commerce : 4 M€

11 % 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 :

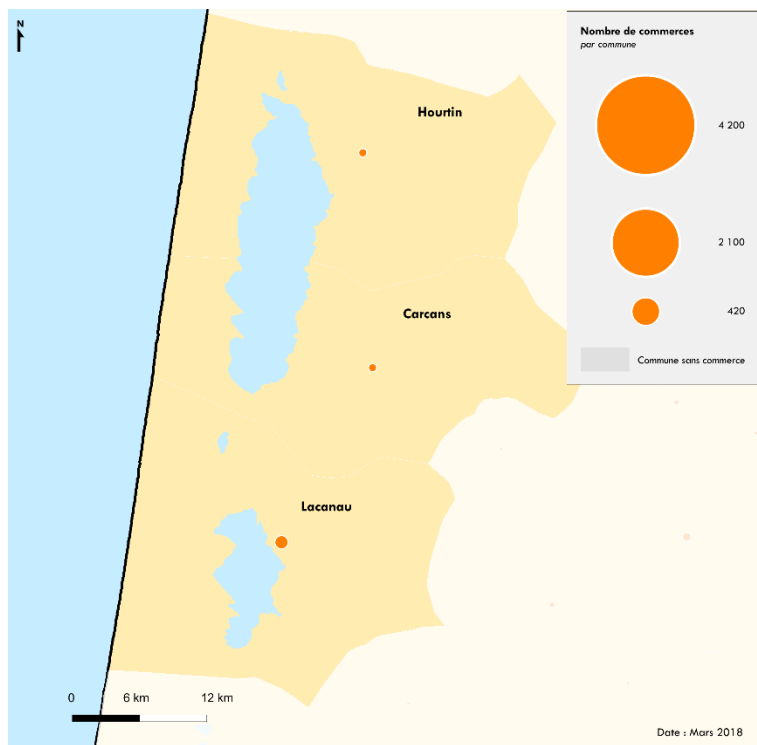
Avec une dépense totale de 63 M€ en 2015, les grandes surfaces est le circuit prioritaire pour les achats de produits alimentaires (75%), de même pour les produits non alimentaires avec 66%. Pour autant, la part des dépenses réalisées dans les petits commerces est nettement supérieure à la moyenne départementale en alimentaire (18%) et mais est de l'ordre de 21% en non alimentaire seulement du fait sans doute du manque d'offre présente sur le territoire. On peut noter le développement des ventes à distance qui se place en 3ème position dans les produits non alimentaire (12%), poids supérieur à la moyenne départementale. Enfin, entre 2010 et 2015, la part des achat en grande surface est en progression de 1 point concernant l'alimentaire commele non alimentaire.

D'autre part, on constate une propension des ménages à consommer sur le territoire du Scot avec 62% pour les achats réguliers. En revanche, ils consomment à l'extérieur pour les achats occasionnels lourds (65%), pour les achats occasionnels légers (60%) et pour les achats exceptionnels (66%). L'influence des territoires voisins est donc forte (SCoT Médocs 2033 et SYSDAU) y compris pour les achats réguliers. Les ventes à distances occupent une part non-négligeable pour les achats exceptionnels et occasionnels légers.

L'offre commerciale

Le commerce girardin

Carte du nombre de commerces



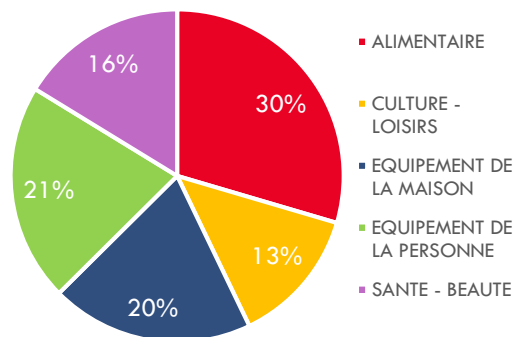
20 commerces pour 1000
habitants sur le SCoT

+ 19 %
depuis 2010

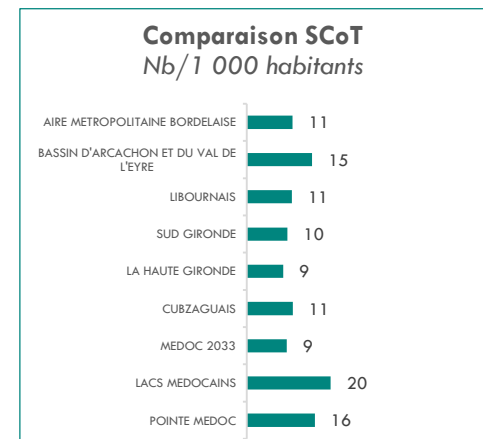
200
commerces sur le SCoT

+ 20 %
depuis 2010

Répartition des commerces par famille

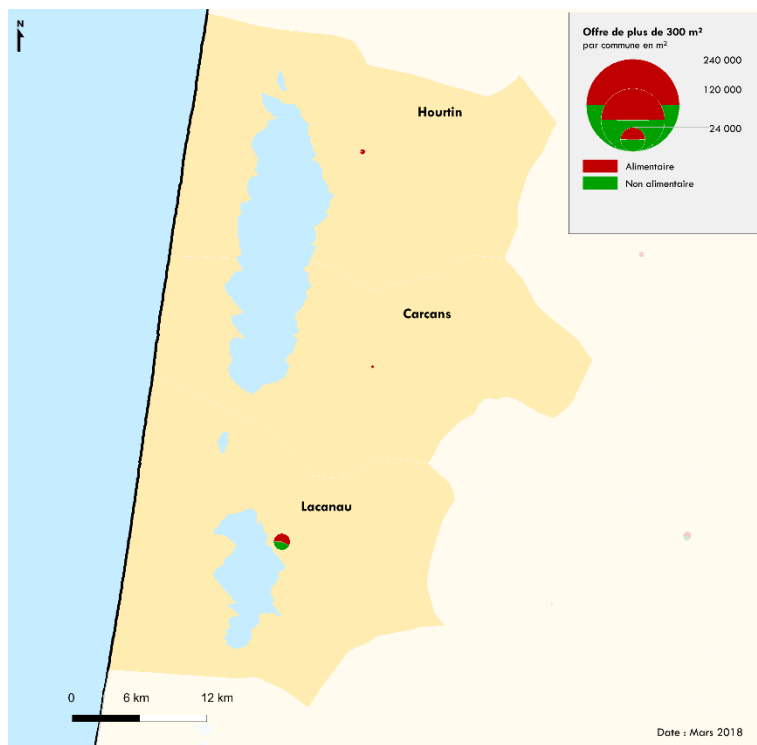


Densité nationale : 6/7 commerces /1 000 habitants



Source : CCIBG; SIREN 2017

Commerce de plus de 300 m²



1 093 m² pour 1000

habitants sur le SCoT

+ 39 %

depuis 2010



11 000 m²

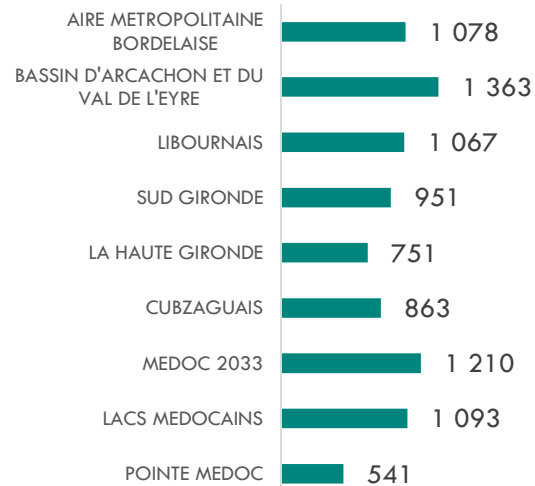
commerces sur le SCoT

+ 46 %

depuis 2010

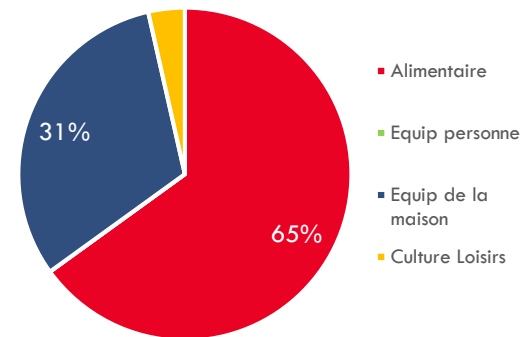
Les densités commerciales par SCoT

M²/1 000 habitants



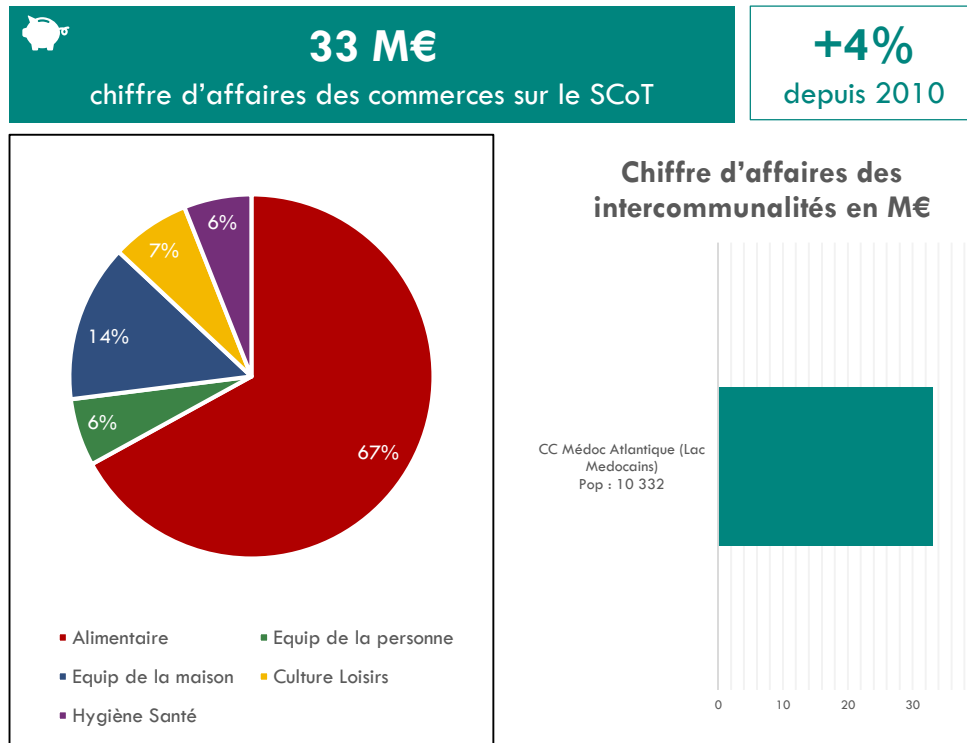
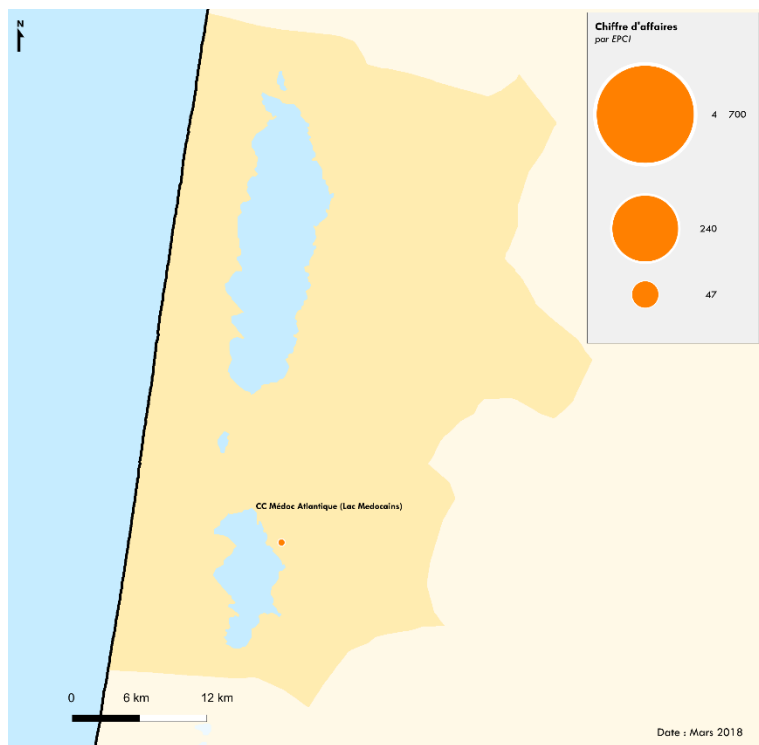
+23% pour le département en densité
+30% pour le département en nombre

Répartition des surface de vente par famille



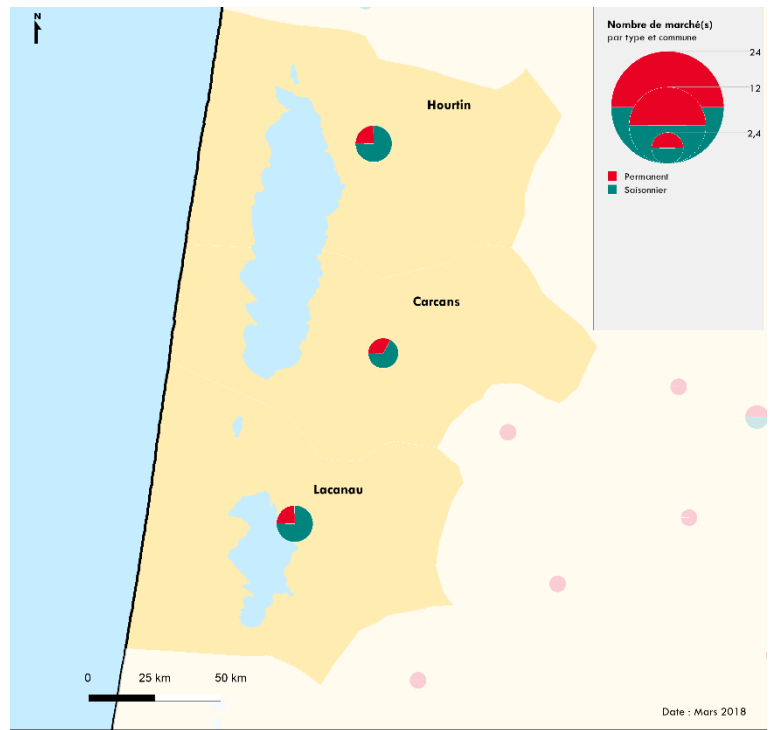
Source : Extraction LSA Expert – Décembre 2017; Base AID

Carte du chiffre d'affaires par agglomération



Source : CCIBG – hors apports touristiques

Carte sur le nombre de marché



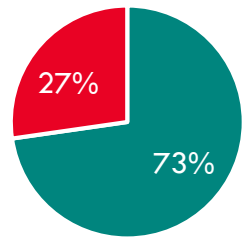
Source : CCIBG



11
marché sur le SCoT

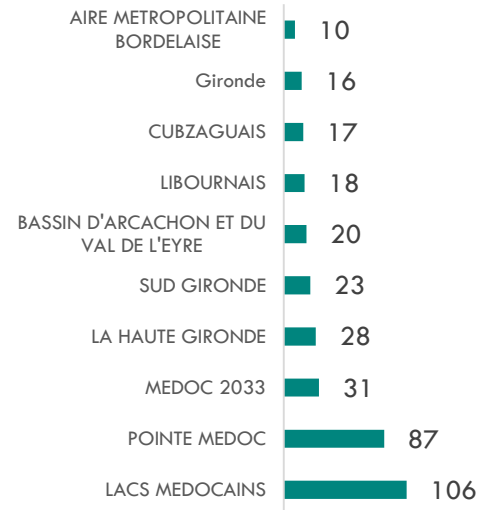
Environ 680
exposants sur les marchés du SCoT

Répartition des types de marché

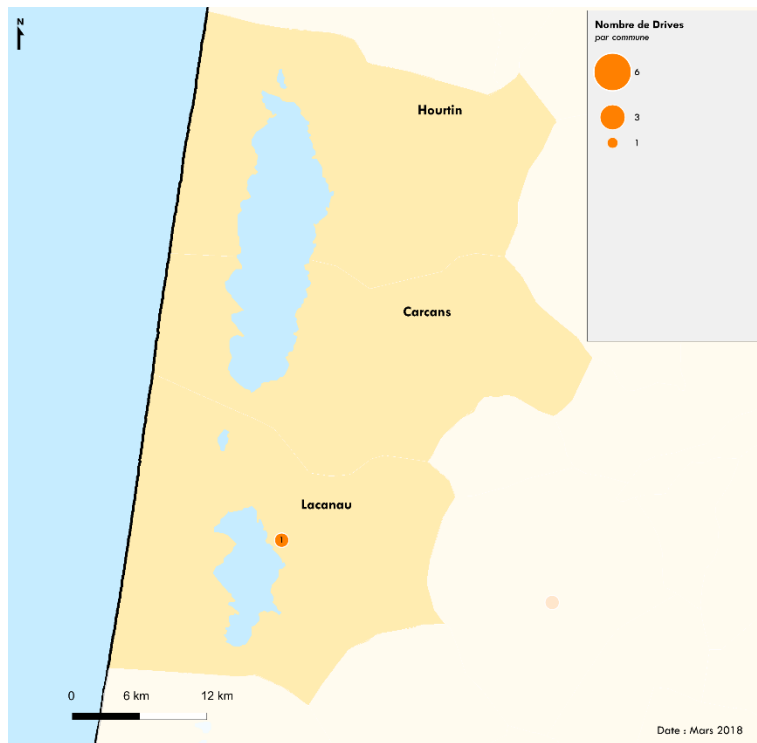


- Marché saisonnier
- Marché hebdomadaire

Densité des marchés pour 100 000 habitants



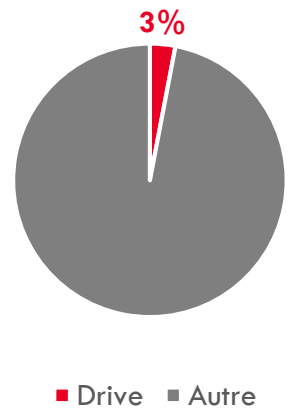
Carte des drives



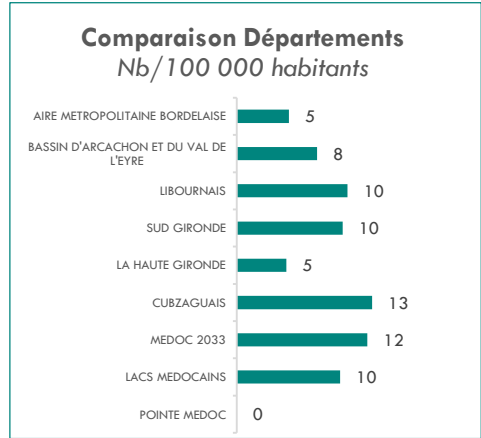
10 drives pour 100 000
habitants sur le SCoT

 **1**
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



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 33 M€ de chiffre d'affaires, dont 67% 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).

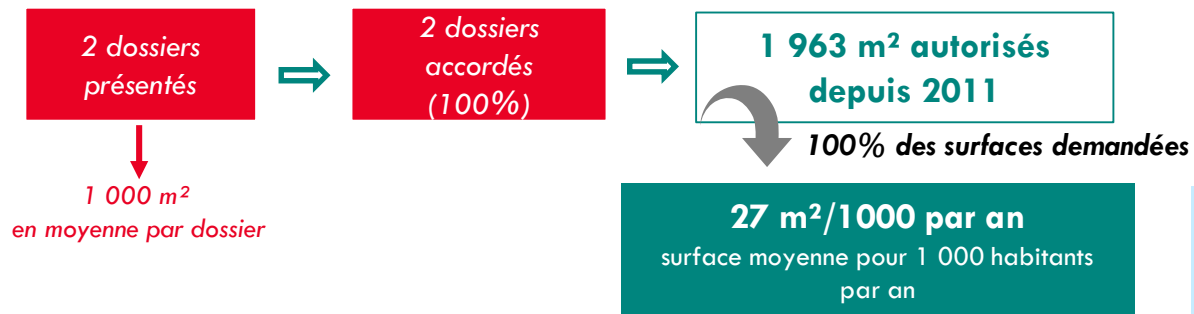
8 marchés sont présents sur le territoire et représentent environ 635 exposants, avec une part de marchés saisonniers très importante. On note également la présence d'un drive.

Le Scot a vu son appareil commercial progresser de 20% entre 2010 et 2017 (200 commerces, soit 20 commerces pour 1000 habitants) pour une croissance démographique de 5% entre 2010 et 2014. Le nombre de grandes surfaces a connu également un développement important sur la même période. En effet, avec une progression de 46% depuis 2010, le territoire possède désormais 11 000 m² de grandes surfaces, soit 1 093 m² pour 1000 habitants (densité légèrement supérieure à la moyenne nationale).

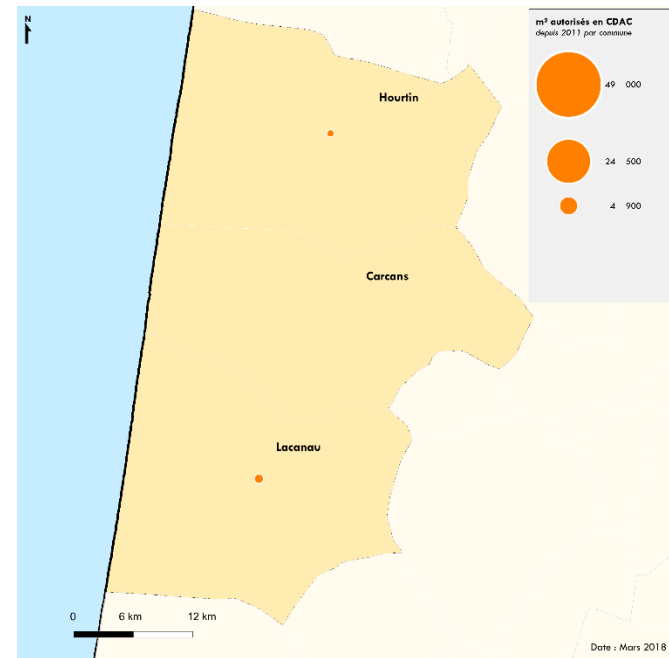
La densité de l'offre commerciale, notamment en petit commerce s'explique par l'apport touristique que génère le territoire. Même si le territoire connaît une densité élevée, le niveau d'offre permet de répondre aux besoins les plus courants de la population résidente et touristique.

Les dynamiques de développements

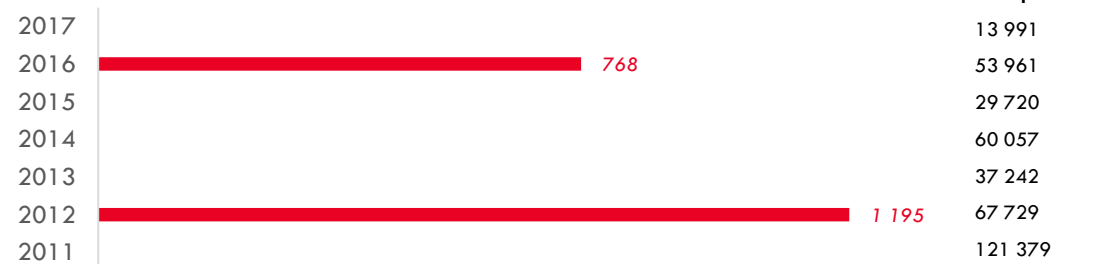
Les grands projets et les CDAC



Répartition des m² autorisés depuis 2011



m² autorisés par an



m² 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 des Lacs Médocains fait partie des territoires à dominante rurale où la pression foncière est davantage orientée sur la construction de logements touristiques et le développement des zones d'activités économiques.
- Il s'agit donc pour ce territoire de veiller à maîtriser les disponibilités foncières situées en périphérie des villes, et à maintenir un équilibre entre l'offre de centralité et de périphérie (diversité, formats de commerce, catégorie de produits et réponses aux besoins de la population).
- Par ailleurs, il convient de tenir compte du développement de l'offre commerciale des territoires voisins qui ont un impact sur la consommation de la population locale.

Les perspectives du SCoT en matière d'aménagement commercial :

- Un SCoT LME a été approuvé sur ce territoire. Les orientations relatives au commerce restent des objectifs généraux sans prescriptions précises en terme de localisation ou de formats de commerce.
- Le périmètre SCoT a depuis été fusionné avec le territoire voisin Pointe Médocs pour devenir le futur SCoT Médoc Atlantique. Il s'agira donc dans le cadre de l'élaboration de ce SCoT à :
 - Développer l'offre commerciale au regard de l'armature urbaine future et de l'offre commerciale des territoires voisins,
 - Préserver la vocation commerciale des centres-villes et centres-bourgs du territoire,
 - Maîtriser l'ouverture des espaces fonciers à vocation commerciale et définir leur vocation future en matière de réponses aux besoins de la population et en matière de format de commerce.