



Gironde
LE DEPARTEMENT
gironde.fr

FICHE SCoT

Diagnostic urbain et commercial de la Gironde

SCOT DES LACS MEDOCAINS

Juillet 2018

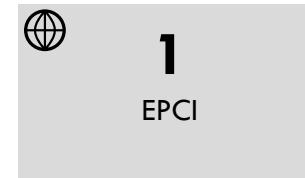
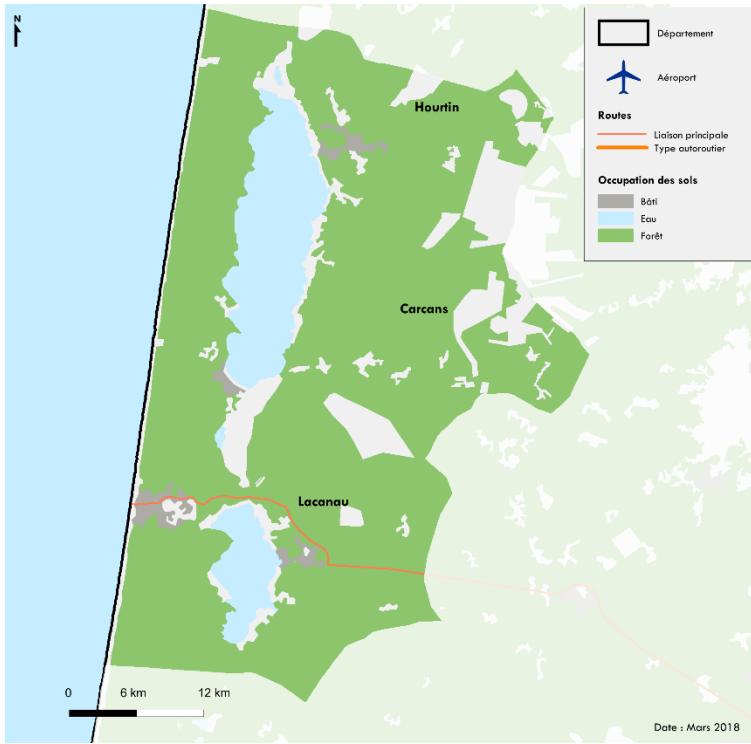


Sommaire

- 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

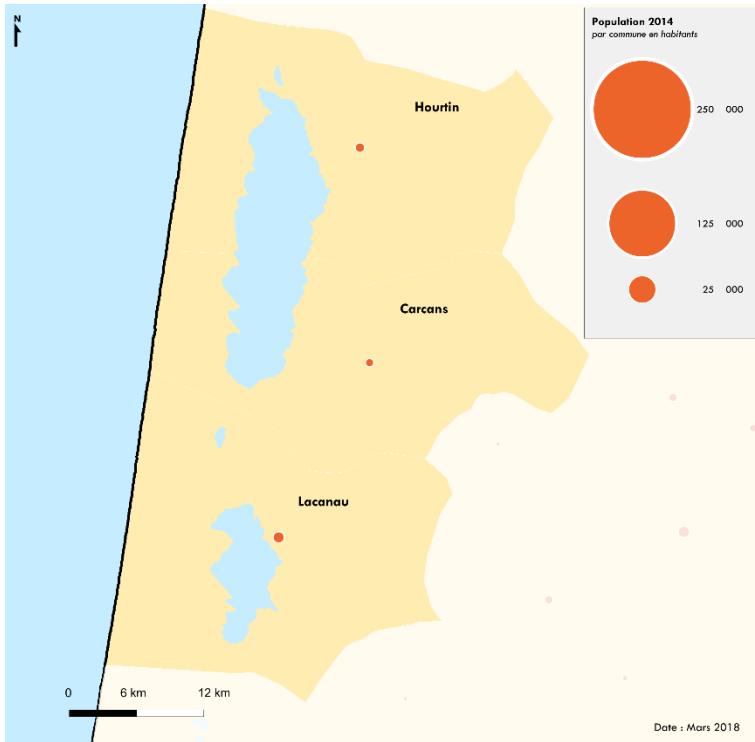


Caractéristiques socio-économiques

Organisation sociodémographique

Analyse sociodémographique : population en 2014

Carte de la population



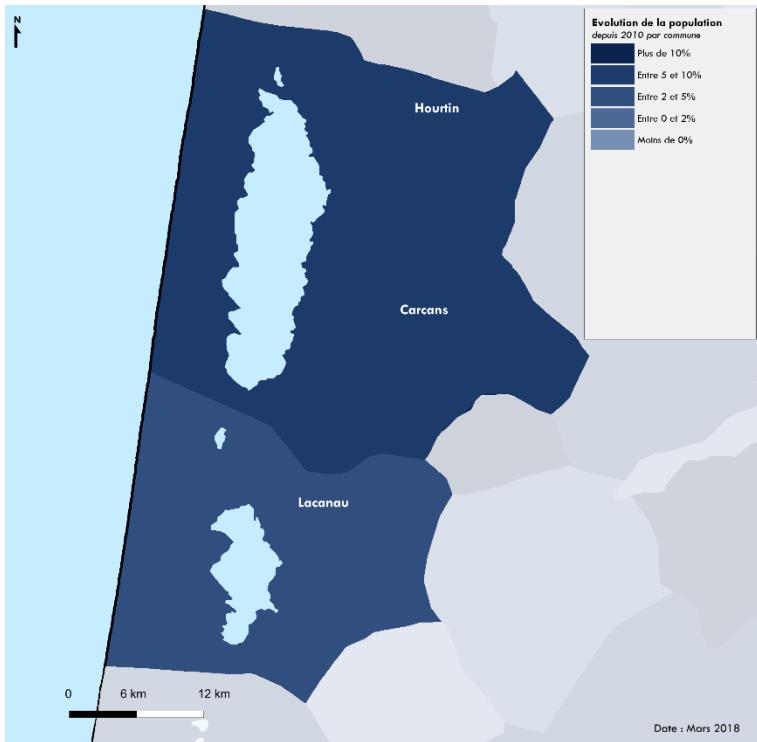
10 332
habitants sur le SCoT en 2014 soit 1% du département
+ 5 % depuis 2010

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%

Analyse sociodémographique : évolution de la population depuis 2010

Carte de l'évolution de la population



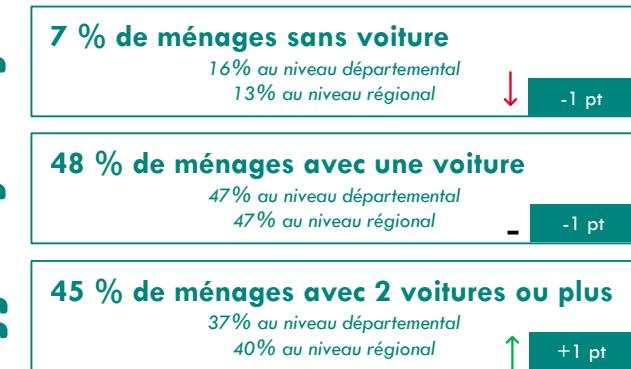
Source : Recensement INSEE 2014



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

Analyse sociodémographique : les caractéristiques des ménages

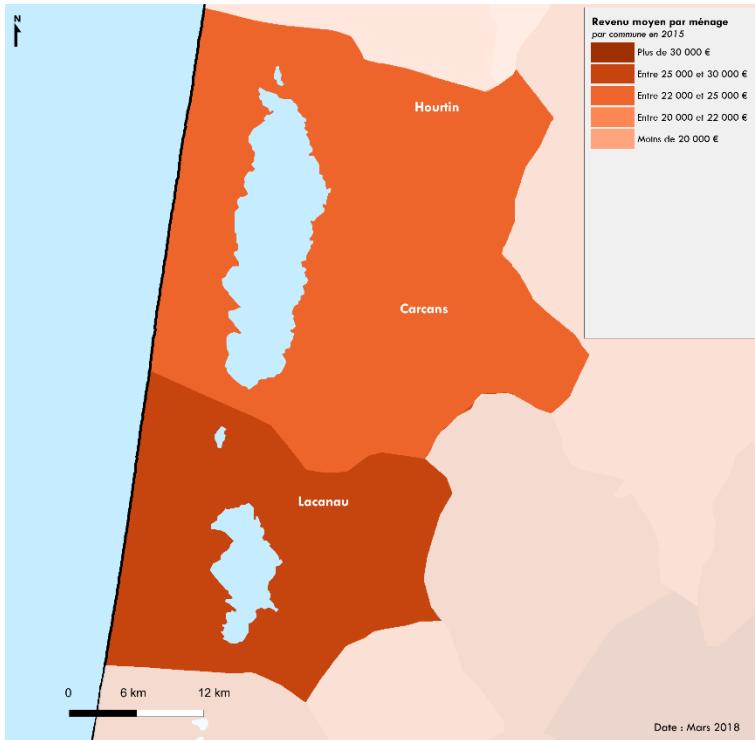
Echelle	Ménages 1 personne	Ménages 2 personnes sans enfant	Ménages 2 personnes avec enfant(s)	..dont famille monoparentale
SCoT	29%	28%	43%	9%
En 2010	35%	33%	32%	7%
Département	39%	26%	34%	9%
En 2010	37%	30%	33%	8%
Nouvelle-Aquitaine	38%	30%	32%	8%
En 2010	37%	30%	33%	8%



Source : Recensement INSEE 2014

Analyse sociodémographique : les revenus

Carte des revenus par commune

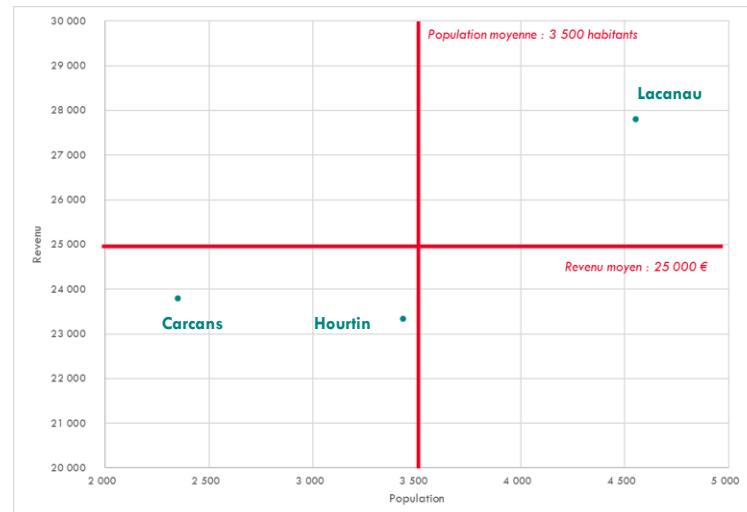


25 524 €
revenu par ménage du SCOT en 2015

+ 13 %
depuis 2011

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

Graphique par commune : population / revenu



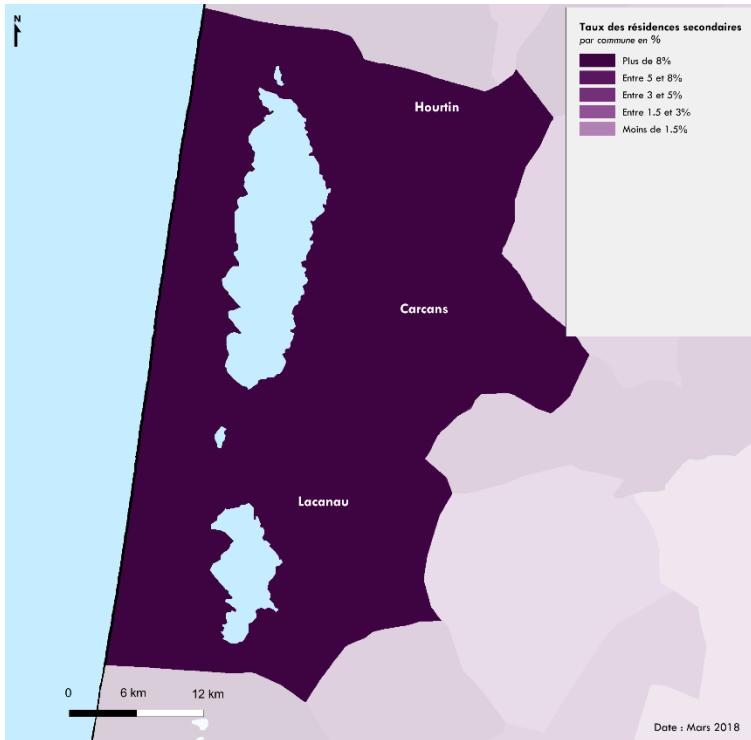
Source : DGFiP - Bureau des études statistiques en matière fiscale - revenus 2015

Caractéristiques socio-économiques

Les résidences secondaires

Les logements secondaires

Carte % de résidences secondaires



Source : Recensement INSEE 2014



68% (11 107)

de résidences secondaires sur le SCOT

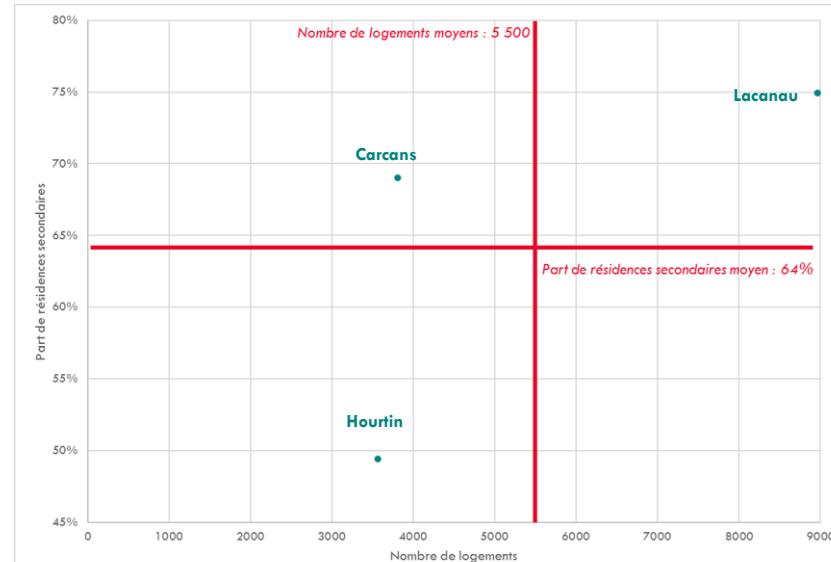
+2%

depuis 2010

8% pour le département - +7%

12% pour la région - +15%

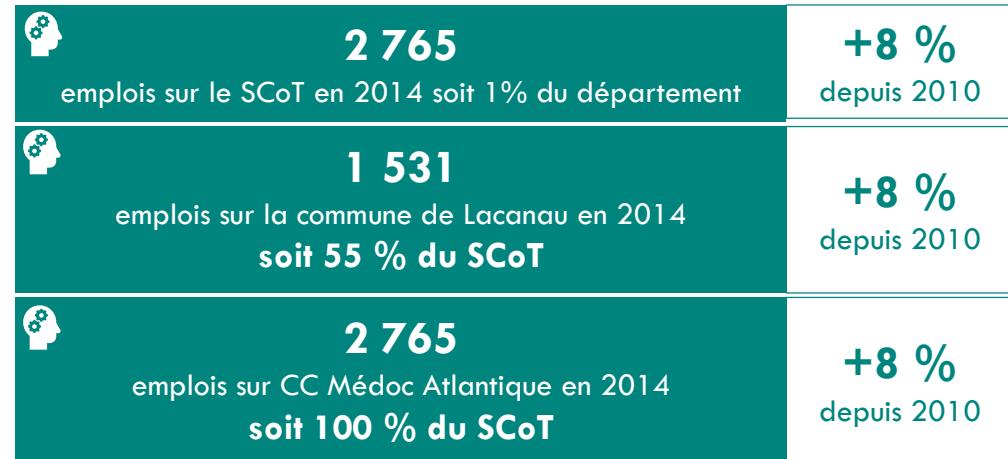
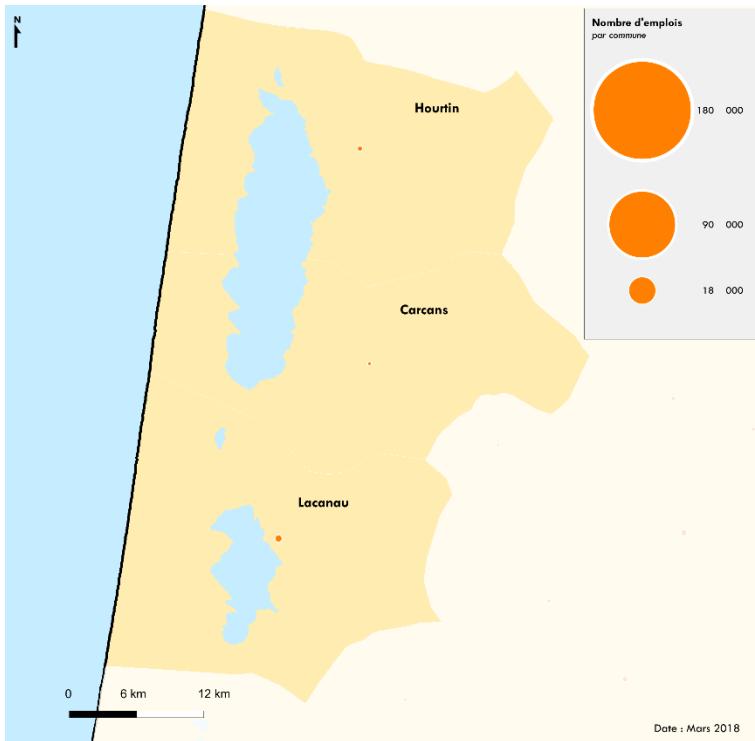
Graphique par commune : logements / % résidences secondaires



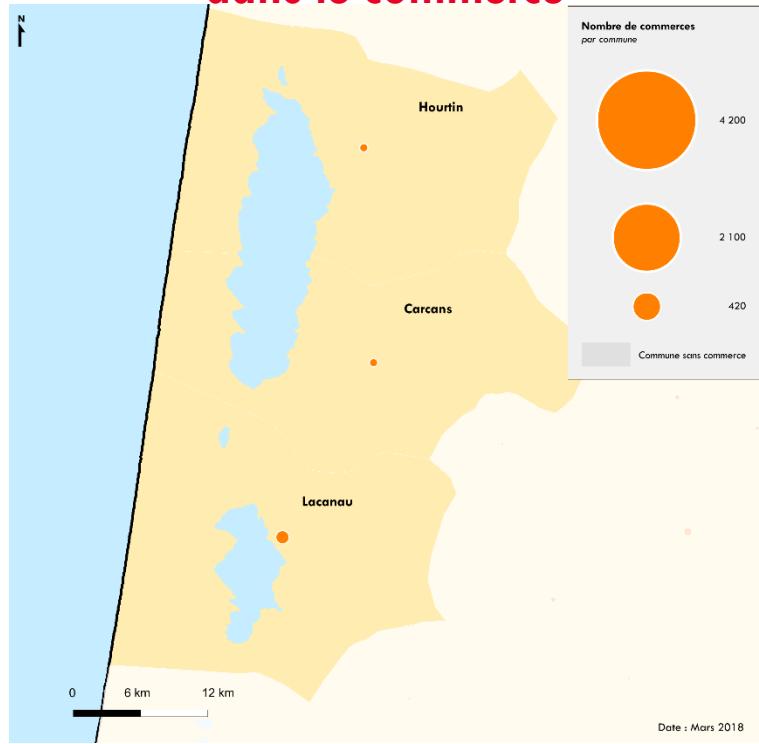
Caractéristiques socio-économiques

Les zones d'emplois

Carte sur le nombre d'emplois



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

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, 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.

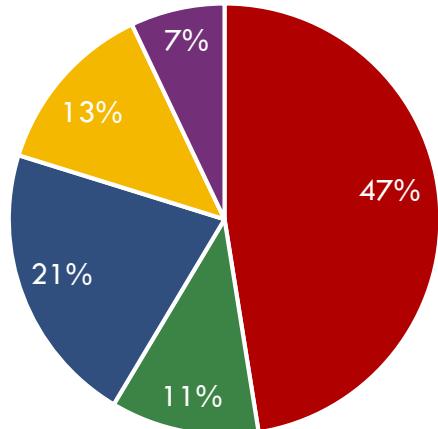
La consommation des ménages

Données issues de l'enquête ménages de la CCI Gironde

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

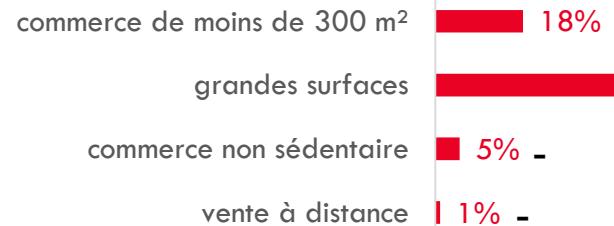
Dépense des ménages
63 M€

+16%

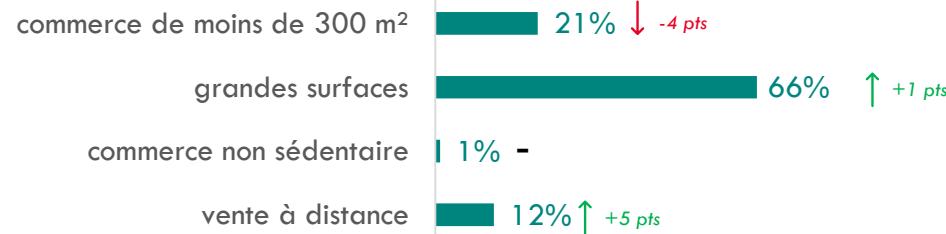


- Alimentaire
- Equip de la personne
- Equip de la maison
- Culture Loisirs
- Hygiène Santé

En alimentaire



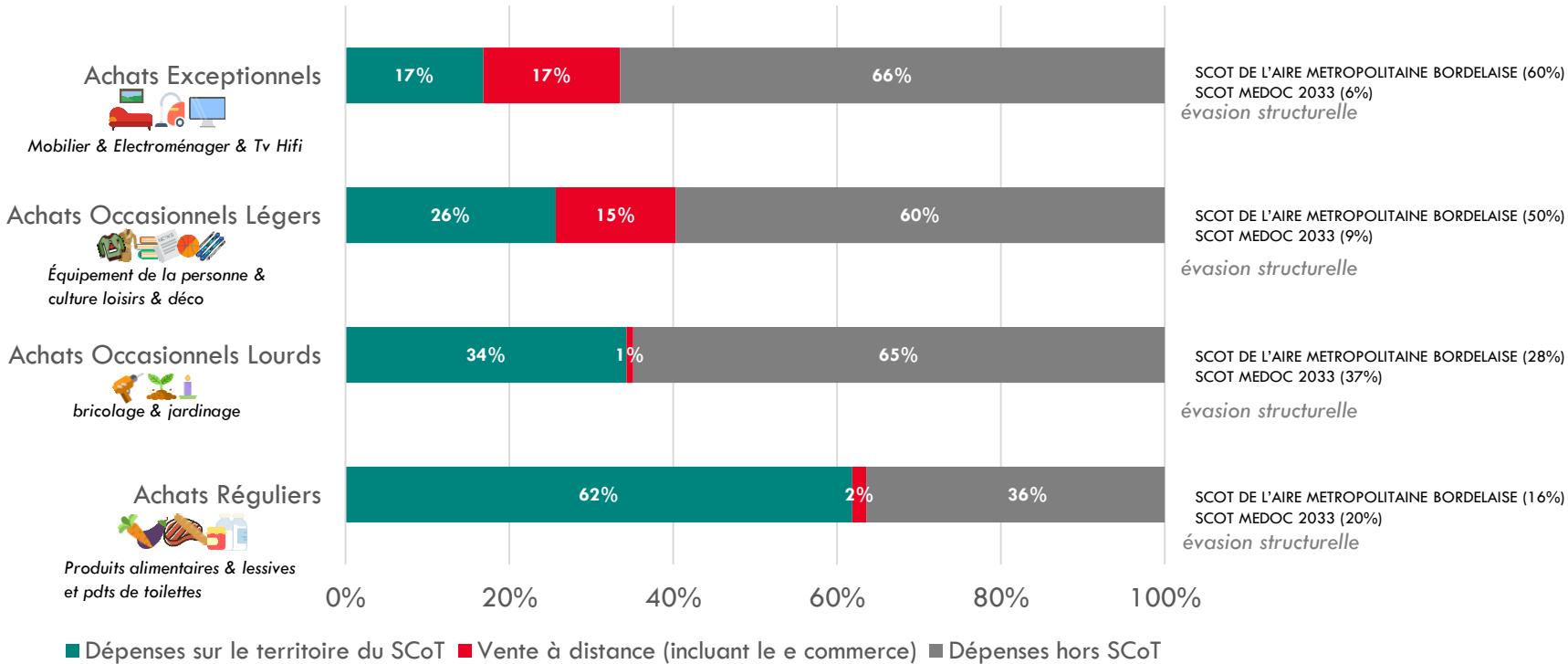
En non alimentaire



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

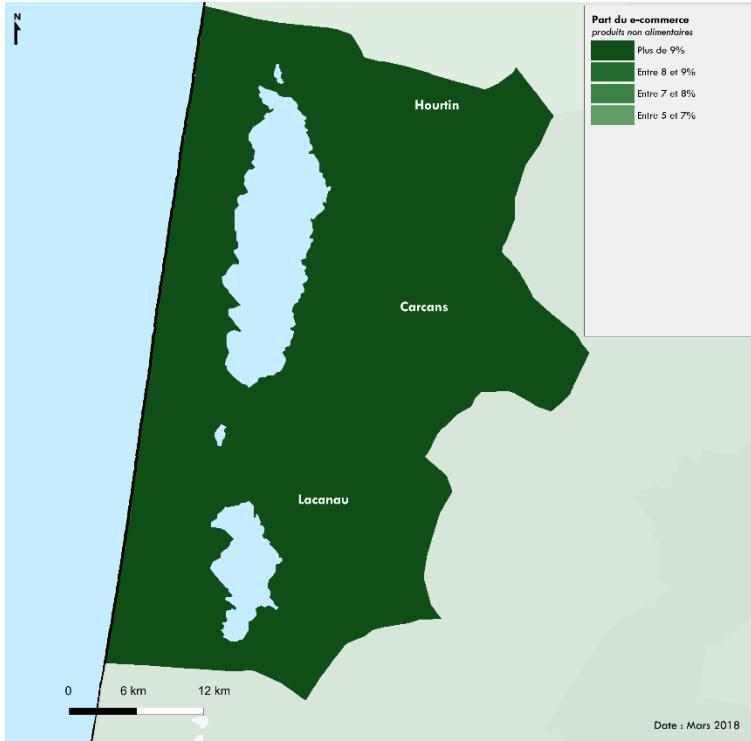
Destination de dépense des ménages par fréquence d'achats

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 »

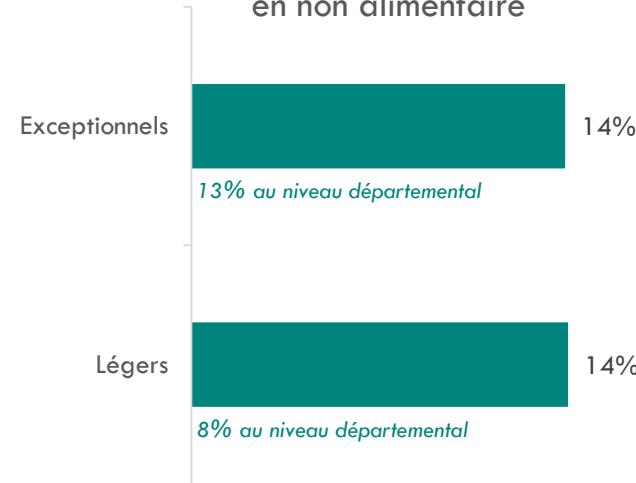
Consommation en e-commerce



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



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



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 comme le non alimentaire.

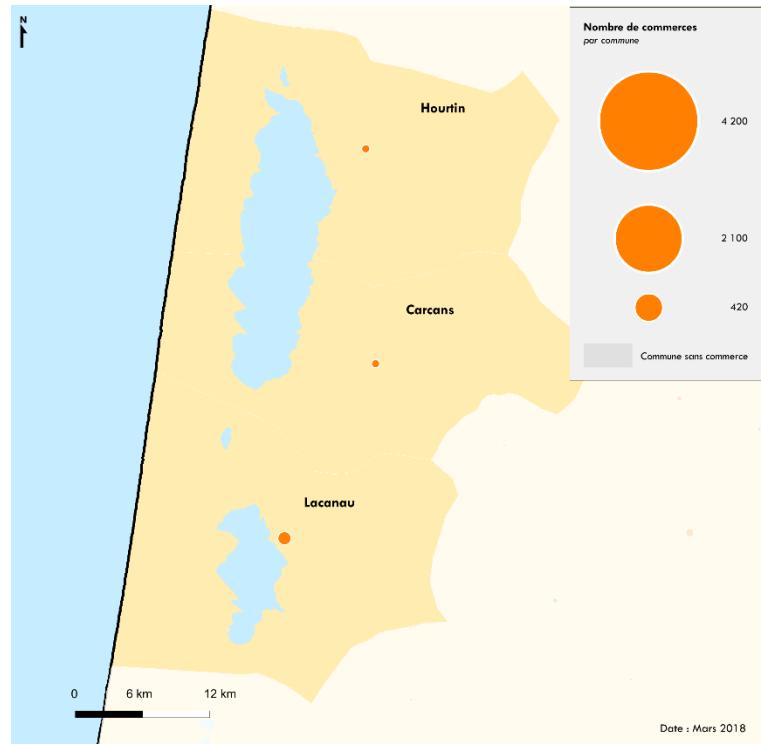
D'autre part, on constate une propension des ménages à consommer sur le territoire du Scot avec 62% pour les achats réguliers. En revanche, ils consomment à l'extérieur pour les achats occasionnels lourds (65%), pour les achats occasionnels légers (60%) et pour les achats exceptionnels (66%). L'influence 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 girondin

La répartition du nombre de commerces en 2017

Carte du nombre de commerces



20 commerces pour 1000

habitants sur le SCoT

+ 19 %

depuis 2010

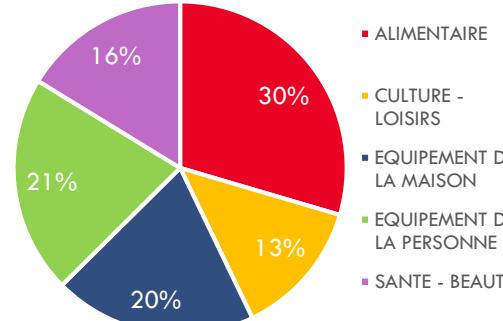
200

commerces sur le SCoT

+ 20 %

depuis 2010

Répartition des commerces par famille



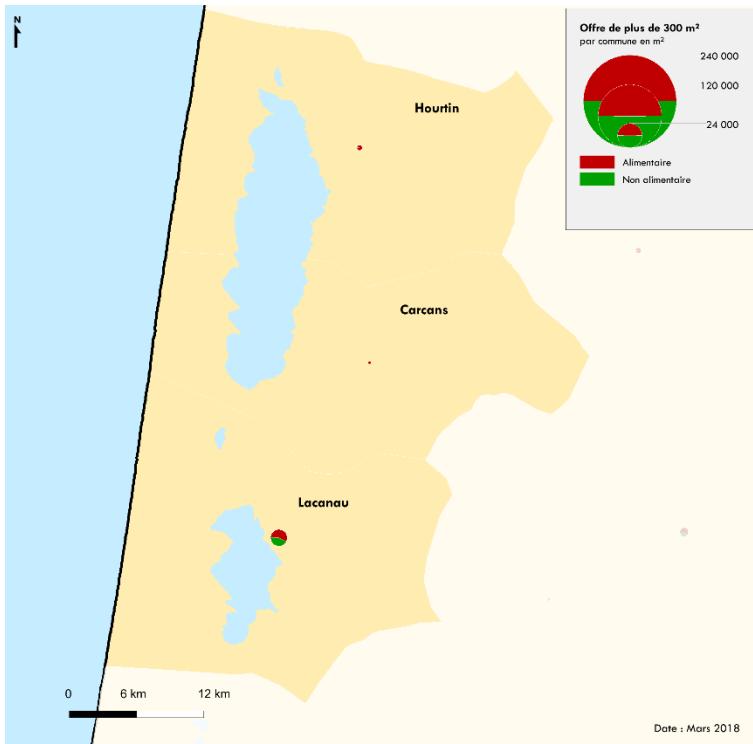
Densité nationale : **6/7** commerces /1 000 habitants

Comparaison SCoT Nb/1 000 habitants

AIRE METROPOLITAINE BORDELAISE	11
BASSIN D'ARCACHON ET DU VAL DE L'EYRE	15
LIBOURNAIS	11
SUD GIRONDE	10
LA HAUTE GIRONDE	9
CUBZAGUAISS	11
MEDOC 2033	9
LACS MEDOCAINS	20
POINTE MEDOC	16

Densité des grandes surfaces

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

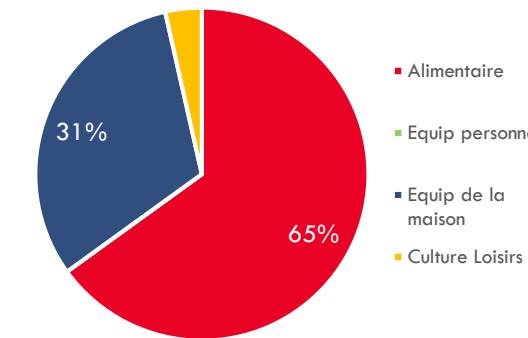
Les densités commerciales par SCoT

M²/1 000 habitants

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

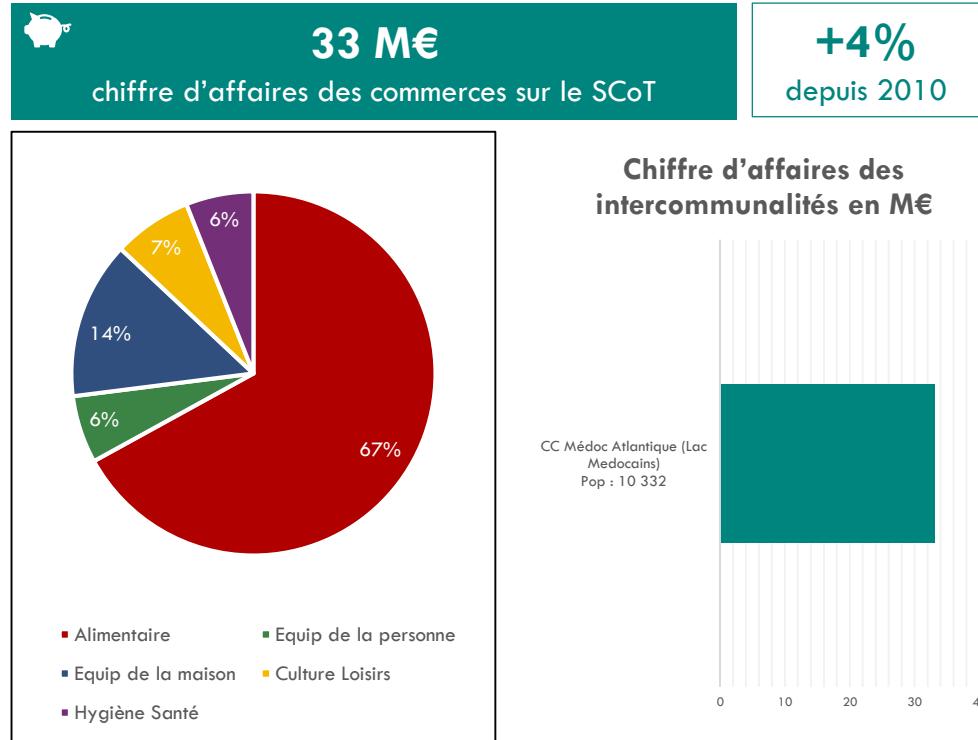
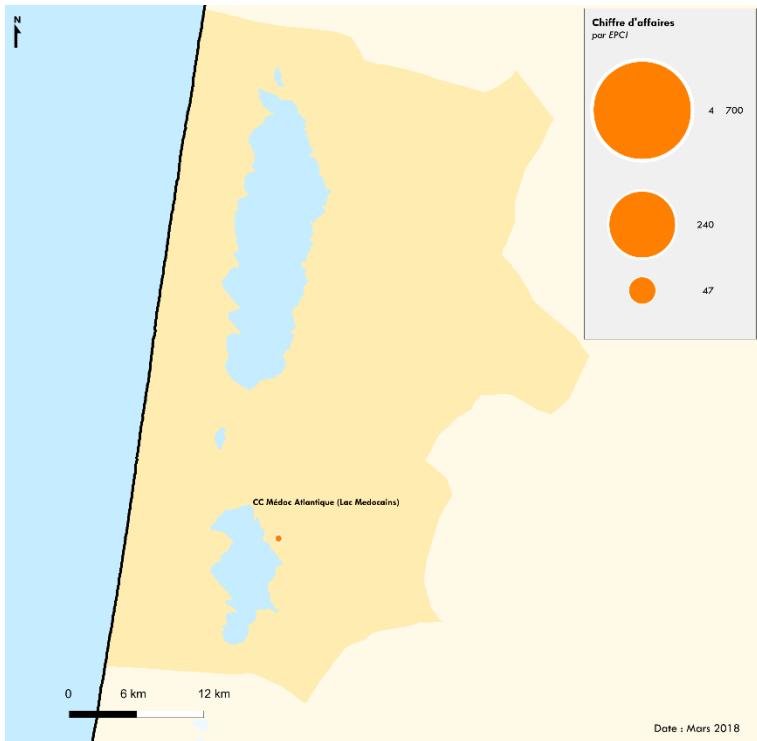
+23% pour le département en densité
+30% pour le département en nombre

Répartition des surface de vente par famille



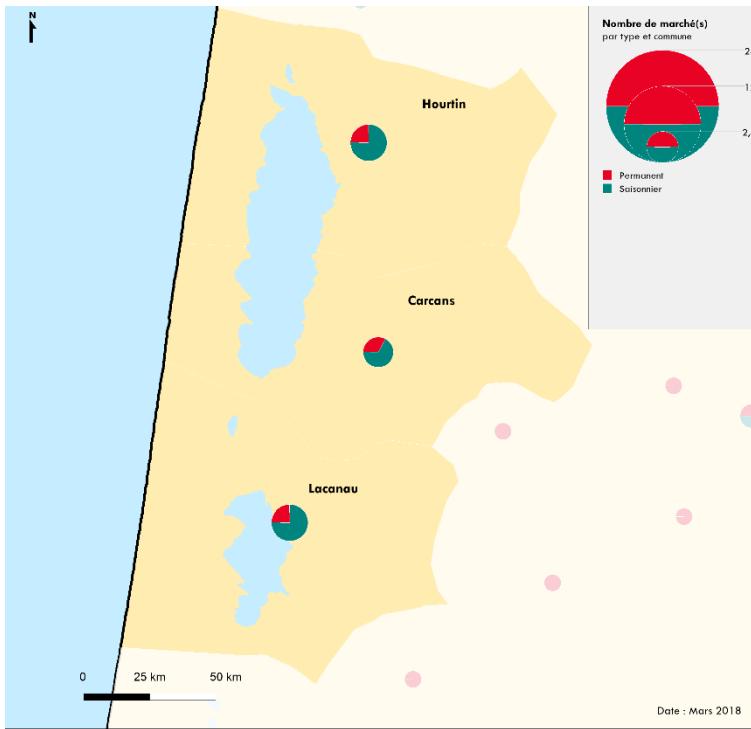
Chiffre d'affaires du commerce en 2017

Carte du chiffre d'affaires par agglomération



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

Carte sur le nombre de marché



Source : CCIBG



11

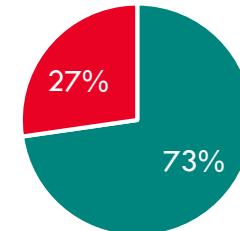
marché sur le SCoT



Environ 680

exposants sur les marché du SCoT

Répartition des types de marché



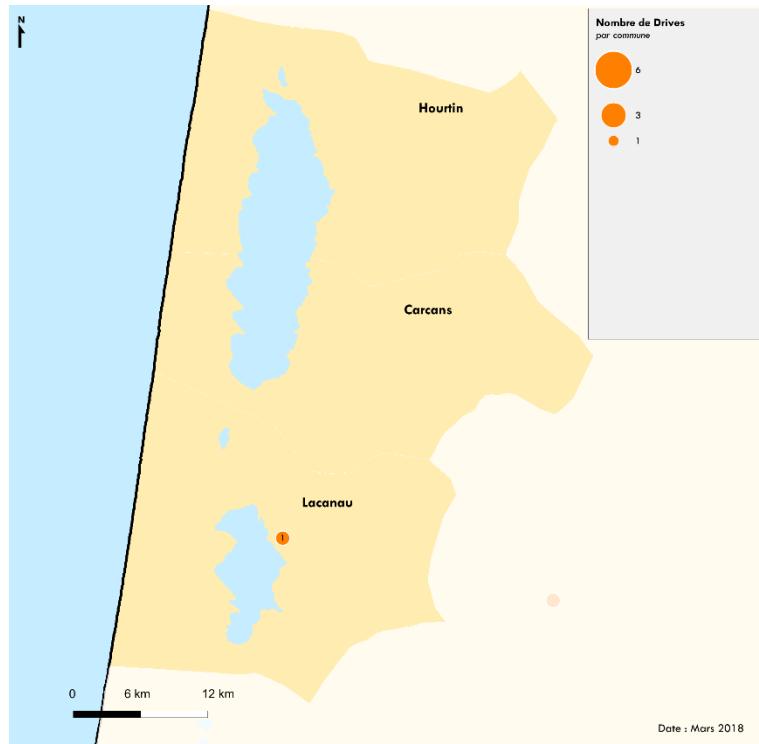
- Marché saisonnier
- Marché hebdomadaire

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

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

Carte des drives



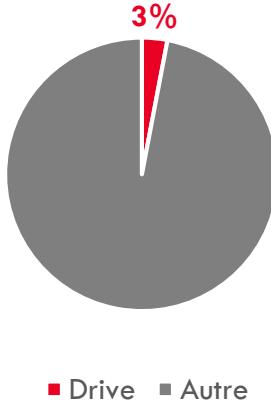
10 drives pour 100 000 habitants sur le SCoT

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

Comparaison Départements Nb/100 000 habitants

AIRE METROPOLITAINE BORDELAISE	5
BASSIN D'ARCACHON ET DU VAL DE L'EYRE	8
LIBOURNAIS	10
SUD GIRONDE	10
LA HAUTE GIRONDE	5
CUBZAGUAISS	13
MEDOC 2033	12
LACS MEDOCAINS	10
POINTE MEDOC	0

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.

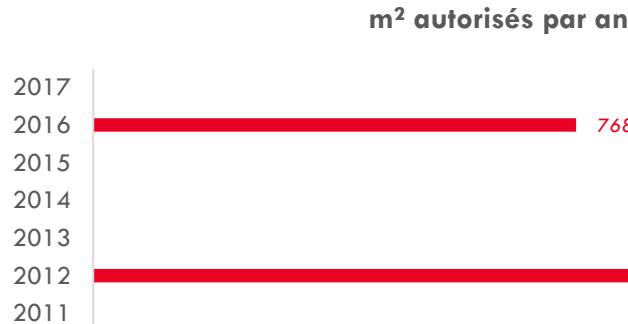
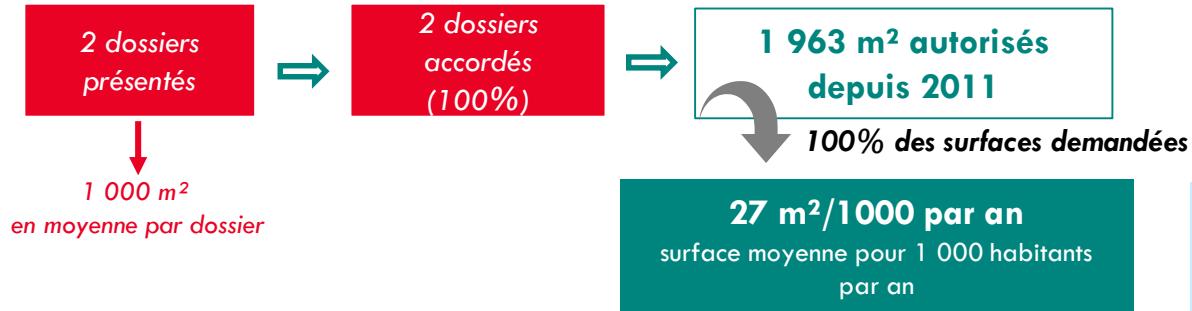
Le Scot a vu son appareil commercial progresser de 20% entre 2010 et 2017 (200 commerces, soit 20 commerces pour 1000 habitants) pour une croissance démographique de 5% entre 2010 et 2014. Le nombre de grandes surfaces a connu également un développement important sur la même période. En effet, avec une 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

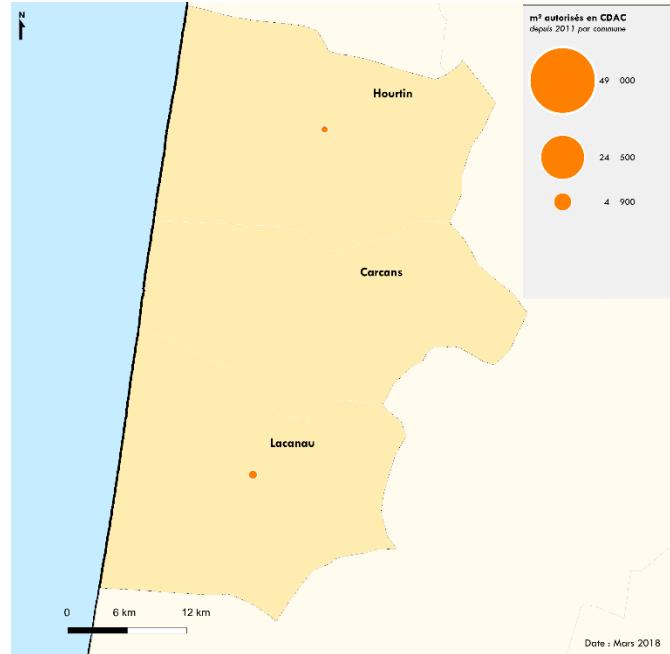
Les grands projets et les CDAC

Bilan des CDAC / CNAC 2011-2017



Source : AID Observatoire, 2018

Répartition des m² autorisés depuis 2011



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.