



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



## FICHE SCoT

Diagnostic urbain et commercial de la Gironde

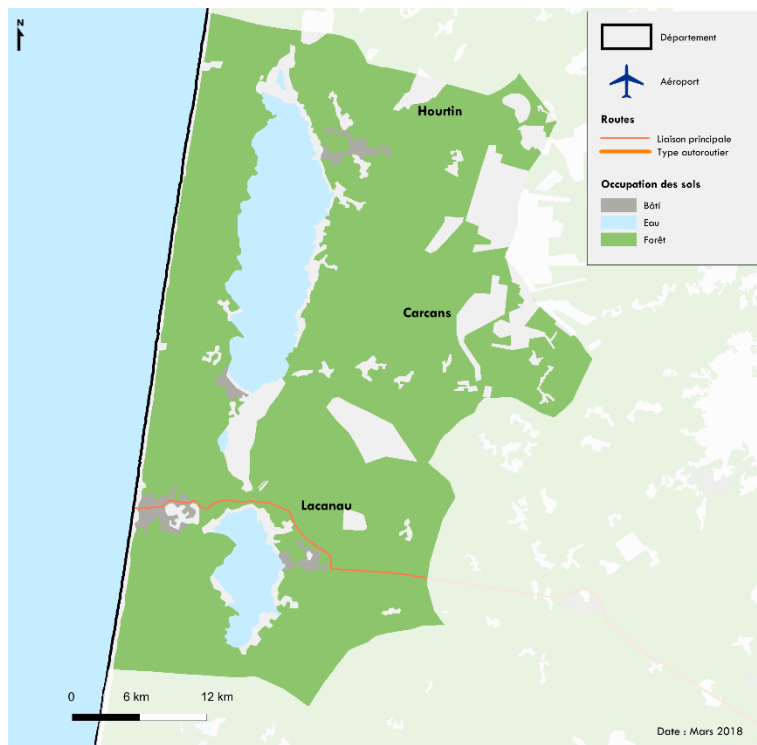
**SCOT DES LACS MEDOCAINS**

*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



**3**

Communes



**1**

EPCI



**1**

Ville Centre :  
Lacanau



**9<sup>ème</sup>**

SCoT du  
département



**18**

Habitants/km<sup>2</sup>



**580**

km<sup>2</sup> de superficie

**3 432**

médiane de la  
population

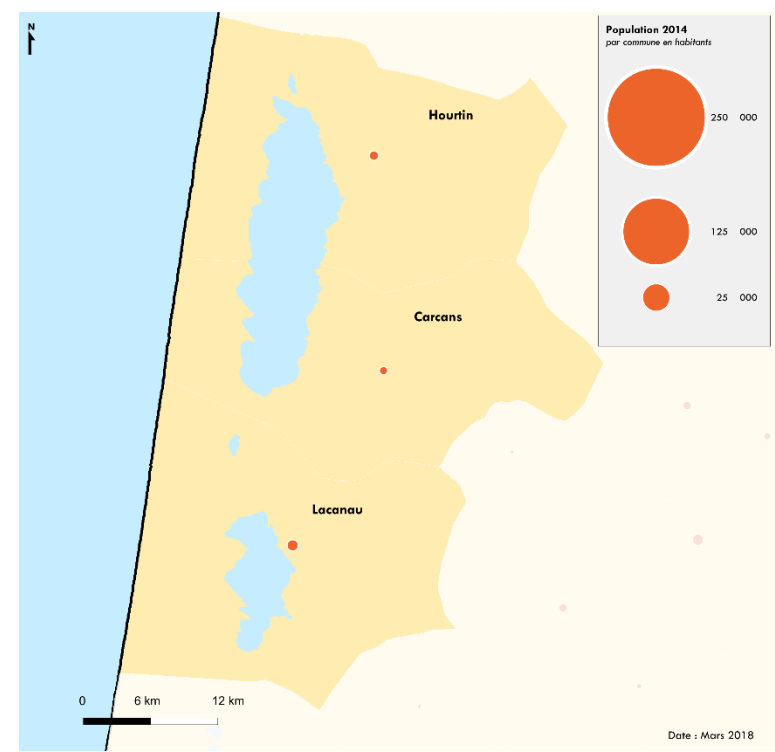
**3 444**

population moyenne  
des communes


# Caractéristiques socio-économiques

*Organisation sociodémographique*

Carte de la population



Source : Recensement INSEE 2014



10 332

habitants sur le SCoT en 2014 soit 1% du département

+ 5 %

depuis 2010



4 552

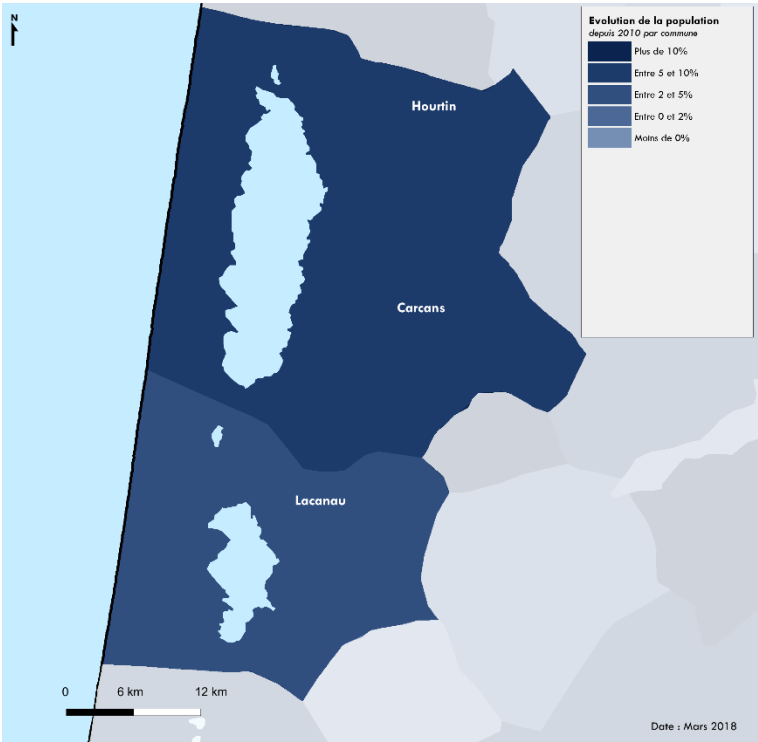
habitants sur la commune de Lacanau en 2014  
soit 44 % du SCoT

+ 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%      |

Carte de l'évolution de la population



Source : Recensement INSEE 2014

**+ 479**  
habitants sur le SCoT depuis 2010

**+ 124**  
habitants sur Lacanau depuis 2010  
**soit 44 % du SCoT**

**+ 5 %**  
depuis 2010

**+ 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   |

# 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

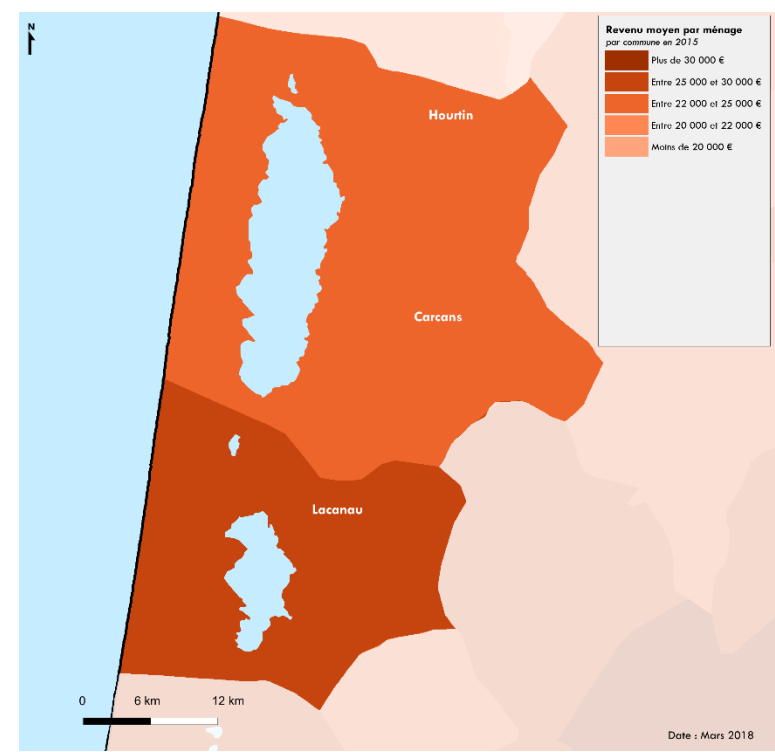


**45 % de ménages avec 2 voitures ou plus**  
37% au niveau départemental  
40% au niveau régional  
↑ +1 pt




Source : Recensement INSEE 2014

Carte des revenus par commune



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



25 524 €

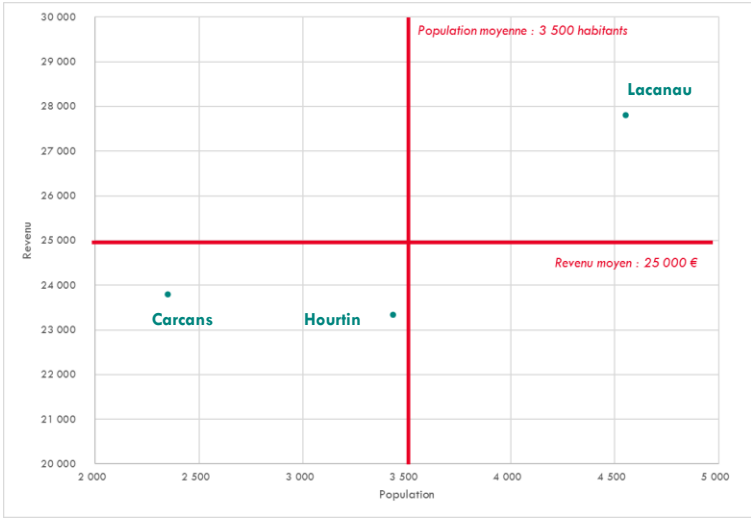
revenu par ménage du SCoT en 2015

+ 13 %  
depuis 2011

26 048 € pour le département - +11%

24 133 € pour la région - +10%

Graphique par commune : population / revenu

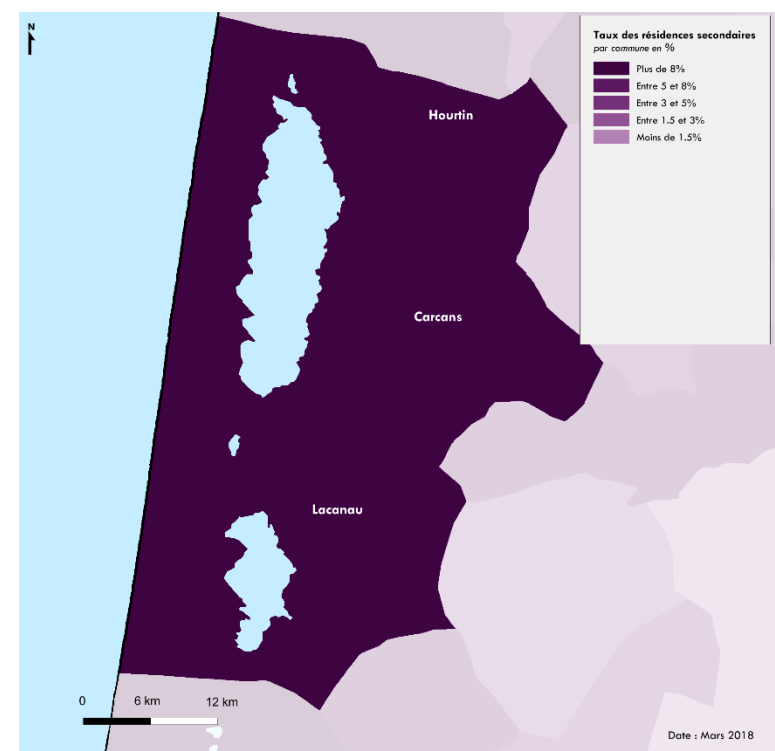





# Caractéristiques socio-économiques

*Les résidences secondaires*

Carte % de résidences secondaires



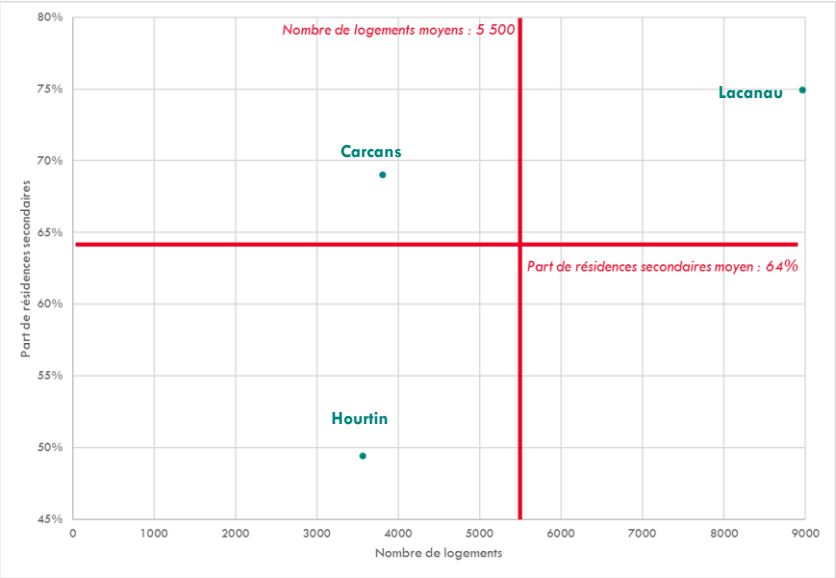
Source : Recensement INSEE 2014

**68% (11 107)**  
de résidences secondaires sur le SCoT

**+2%**  
depuis 2010

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

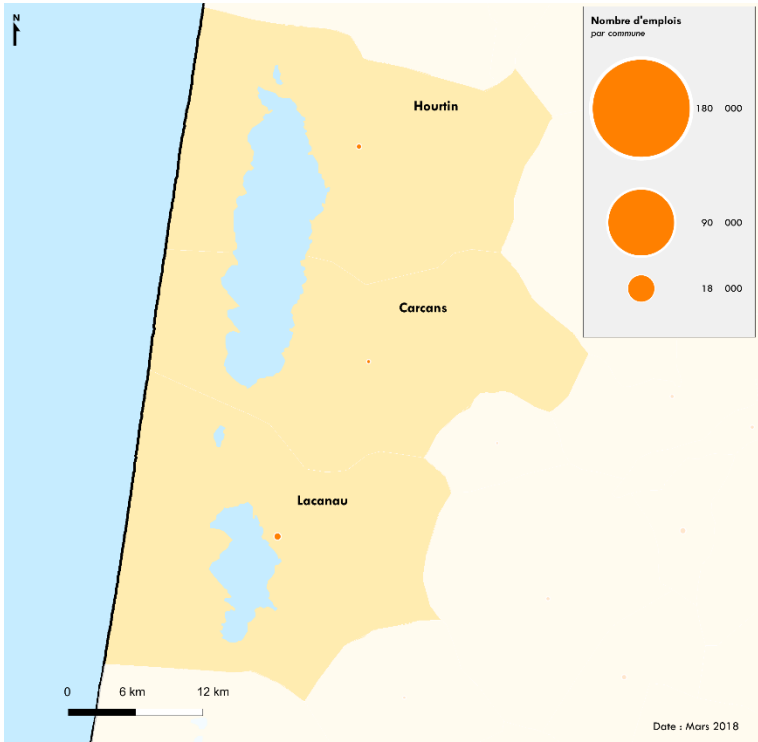
Graphique par commune : logements / % résidences secondaires






# Caractéristiques socio-économiques

*Les zones d'emplois*

Carte sur le nombre d'emplois



Source : Recensement INSEE 2014

|  |                            |
|--|----------------------------|
|  <b>2 765</b><br>emplois sur le SCoT en 2014 soit 1% du département             | <b>+8 %</b><br>depuis 2010 |
|  <b>1 531</b><br>emplois sur la commune de Lacanau en 2014<br>soit 55 % du SCoT | <b>+8 %</b><br>depuis 2010 |
|  <b>2 765</b><br>emplois sur CC Médoc Atlantique en 2014<br>soit 100 % du SCoT  | <b>+8 %</b><br>depuis 2010 |

**15%**  
Taux de chômage en 2014

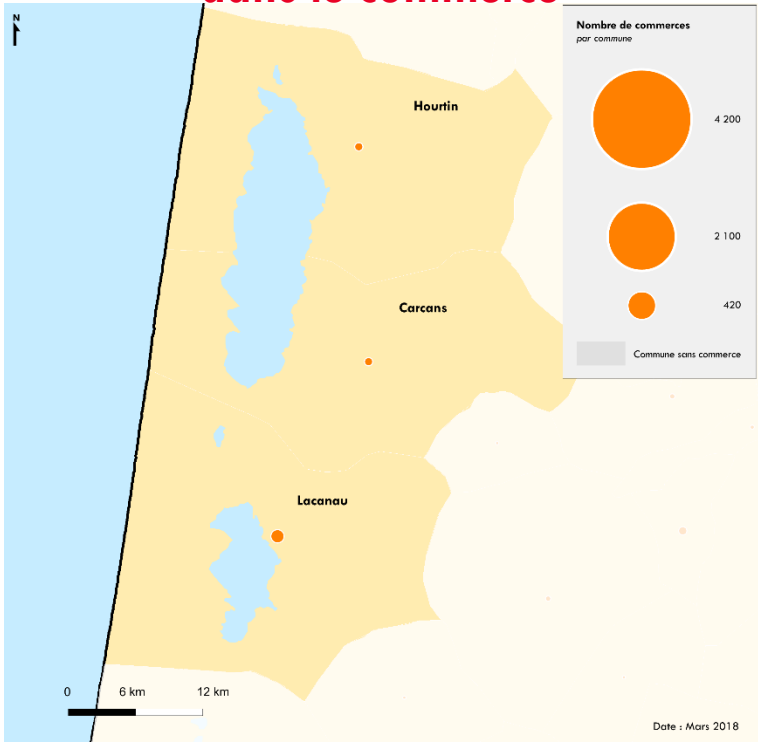
**13% département**

**+ 2 pts**  
depuis 2010

**13% pour la région**

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

Carte sur le nombre d'emplois dans le commerce



Source : Recensement INSEE 2014

**428**

emplois dans le commerce sur le SCoT en 2014

**+28%**

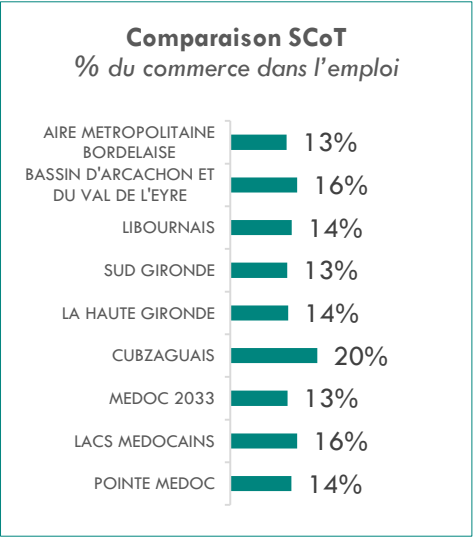
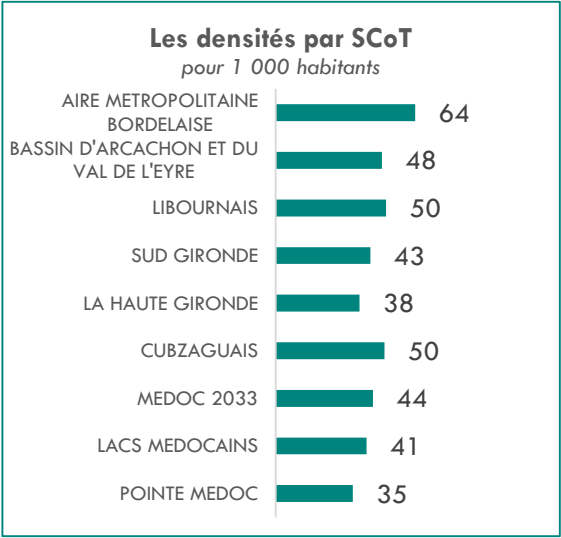
depuis 2010

**41**

emplois dans le commerce pour 1 000 habitants sur Le SCoT

**14% de l'emploi**

au niveau départemental



# 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.

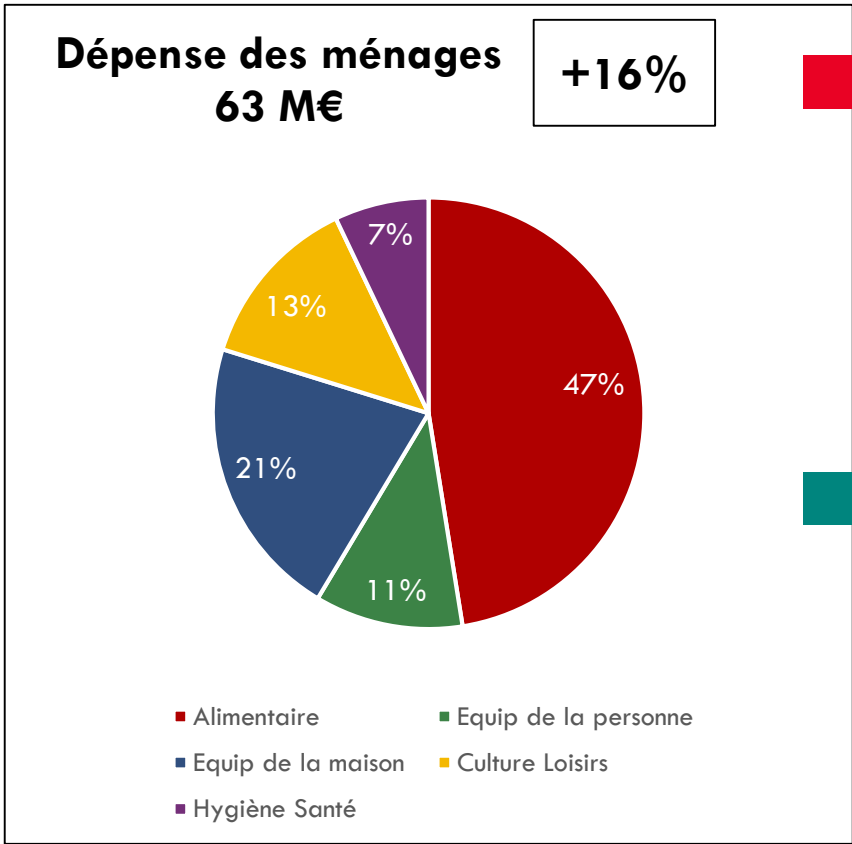
## En synthèse :

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.

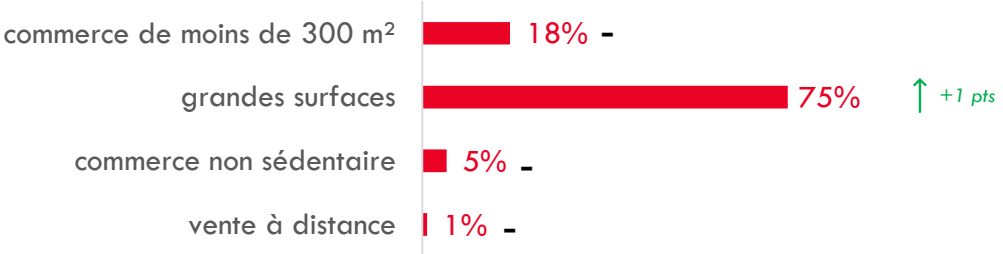
## La consommation des ménages

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

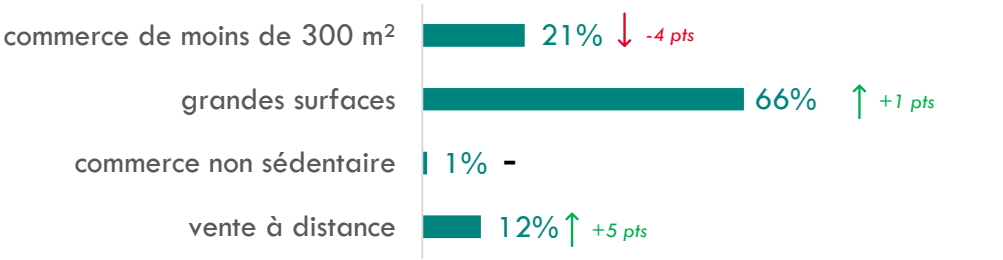




En alimentaire

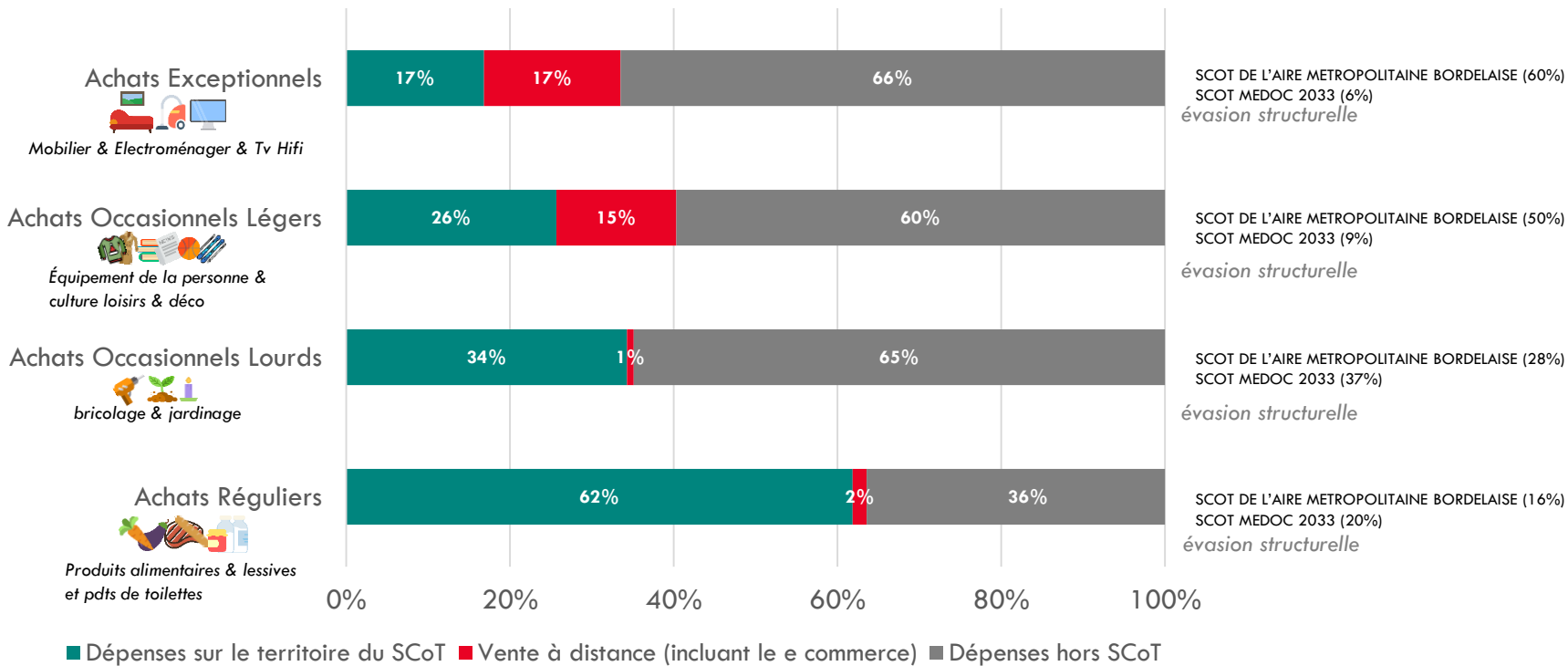


En non alimentaire



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*

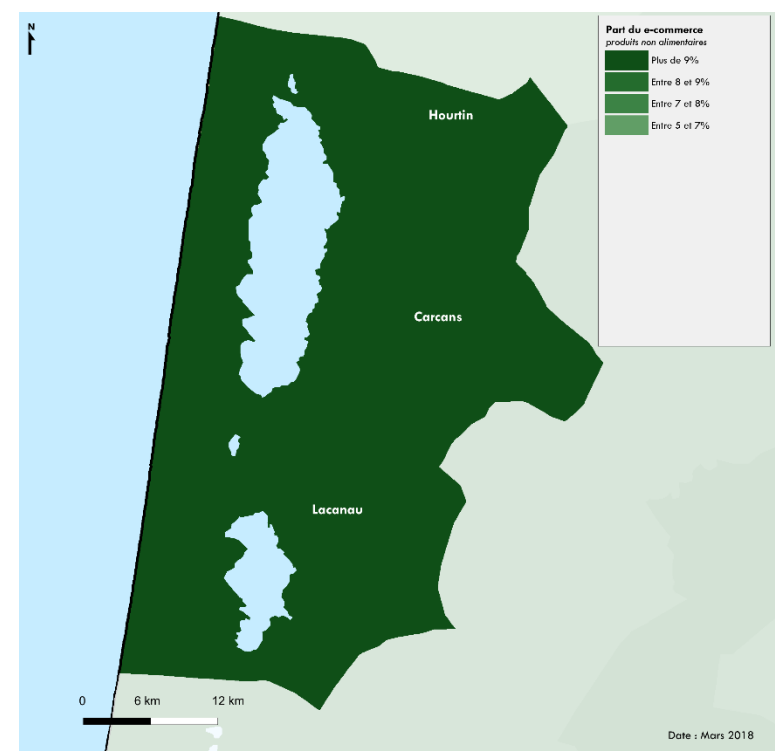
SCOT DE L'AIRE METROPOLITAINE BORDELAISE (50%)  
SCOT MEDOC 2033 (9%)  
*évasion structurelle*

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

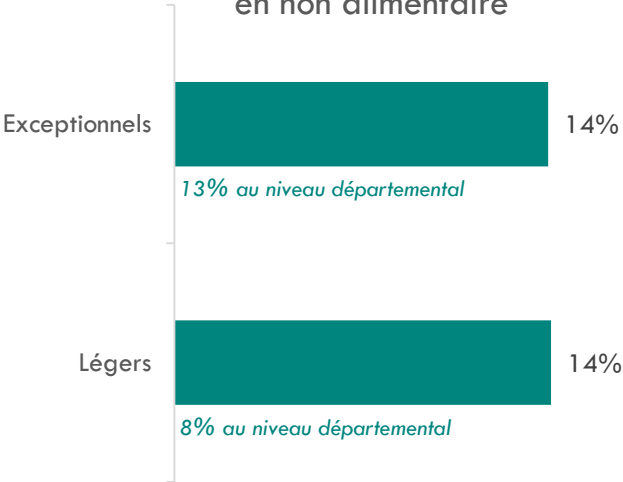


Source : enquête ménages 2015, CCIBG (Chambre de commerce et d'industrie Bordeaux Gironde), INSEE « la consommation des ménages en 2014 »

 **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



# La consommation des ménages

*Synthèse : à retenir*

# A retenir

## Principaux constats :

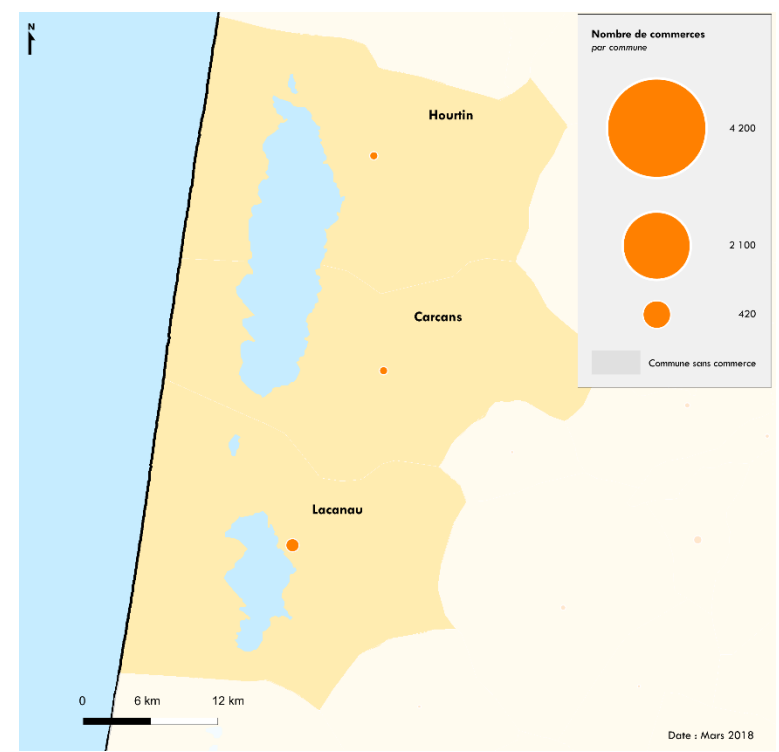
Avec une dépense totale de 63 M€ en 2015, les grandes surfaces est le circuit prioritaire pour les achats de produits alimentaires (75%), de même pour les produits non alimentaires avec 66%. Pour autant, la part des dépenses réalisées dans les petits commerces est nettement supérieure à la moyenne départementale 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 Médoc 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*

## Carte du nombre de commerces



Source : CCIBG; SIREN 2017

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

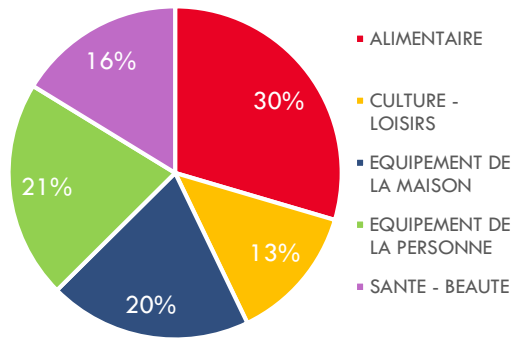
**+ 19 %**  
depuis 2010



**200**  
commerces sur le SCoT

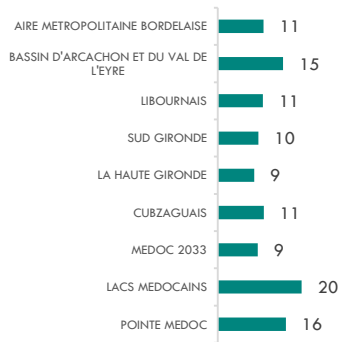
**+ 20 %**  
depuis 2010

### Répartition des commerces par famille

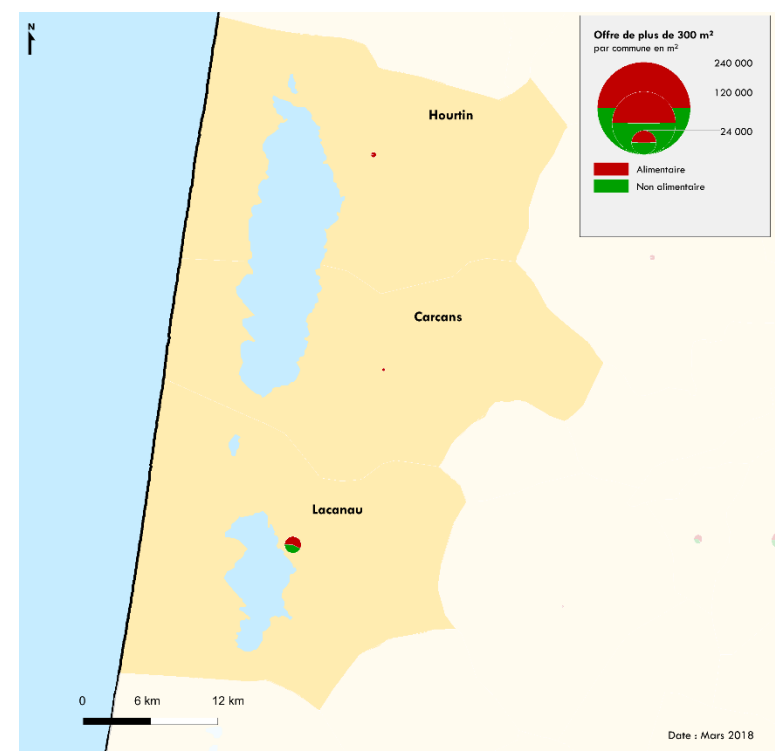


Densité nationale : **6/7**  
commerces /1 000 habitants

### Comparaison SCoT Nb/1 000 habitants



Commerce de plus de 300 m²



Source : Extraction LSA Expert – Décembre 2017; Base AID

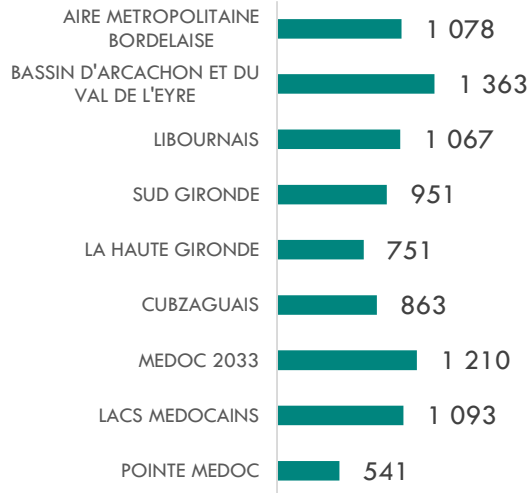
1 093 m² pour 1 000 habitants sur le SCoT

+ 39 % depuis 2010

11 000 m² commerces sur le SCoT

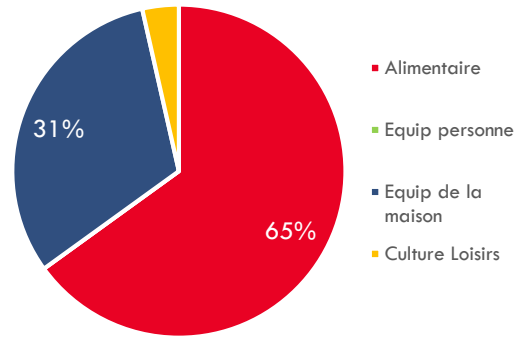
+ 46 % depuis 2010

Les densités commerciales par SCoT  
M²/1 000 habitants



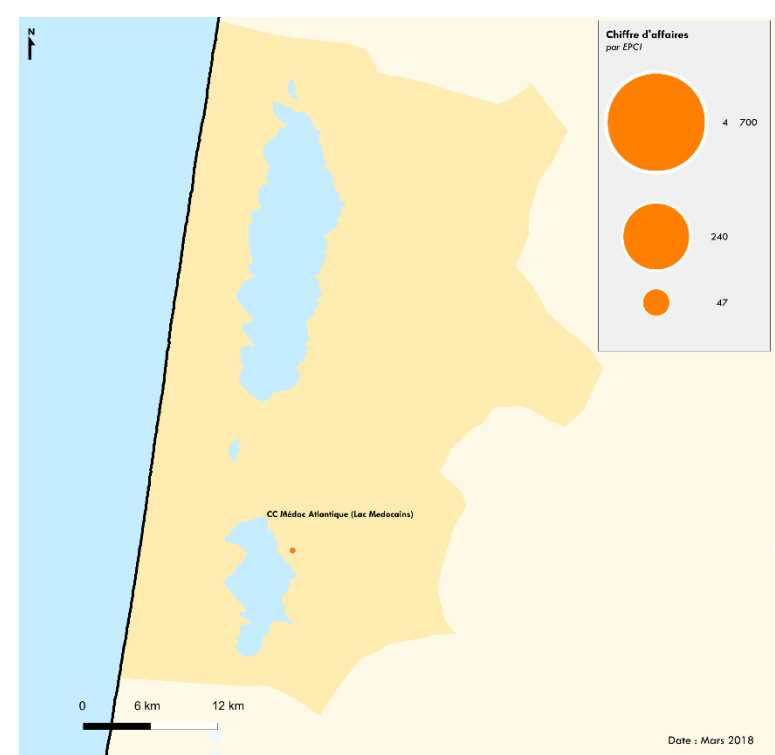
+23% pour le département en densité  
+30% pour le département en nombre

Répartition des surface de vente par famille

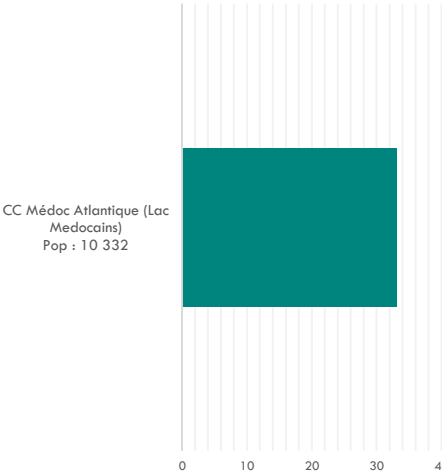
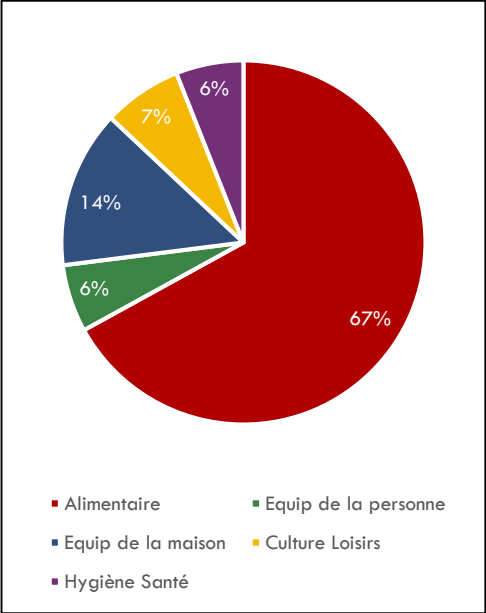




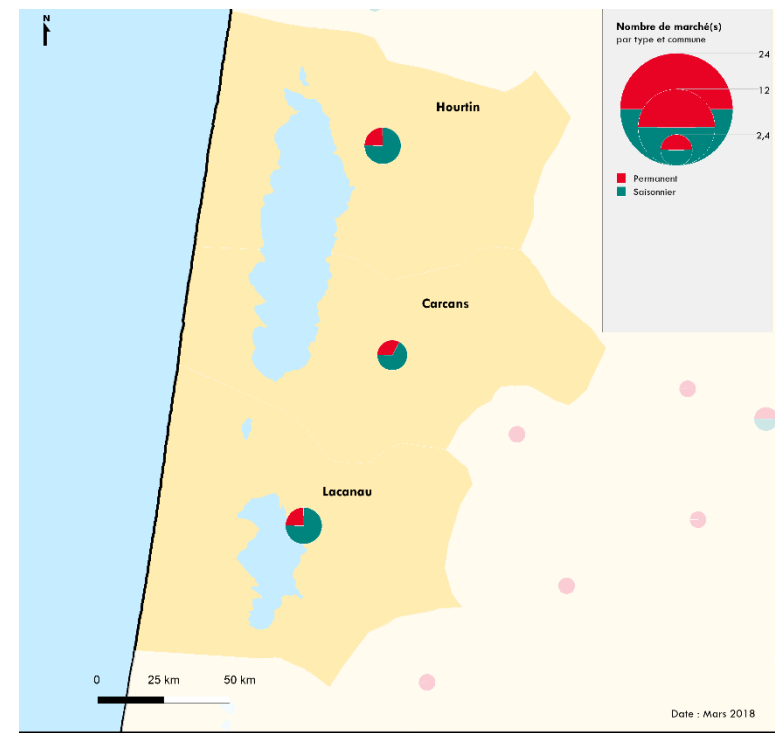
Carte du chiffre d'affaires par agglomération



Source : CCIBG – hors apports touristiques



Carte sur le nombre de marché



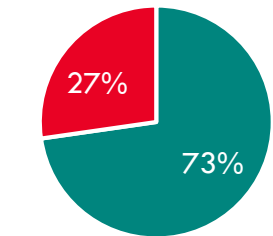
Source : CCIBG



**11**  
marché sur le SCoT

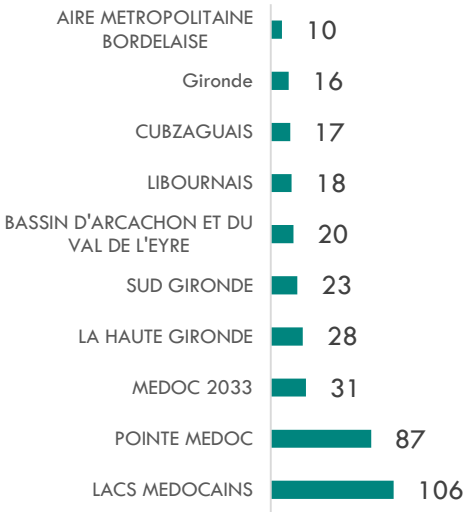
**Environ 680**  
exposants sur les marché du SCoT

Répartition des types de marché

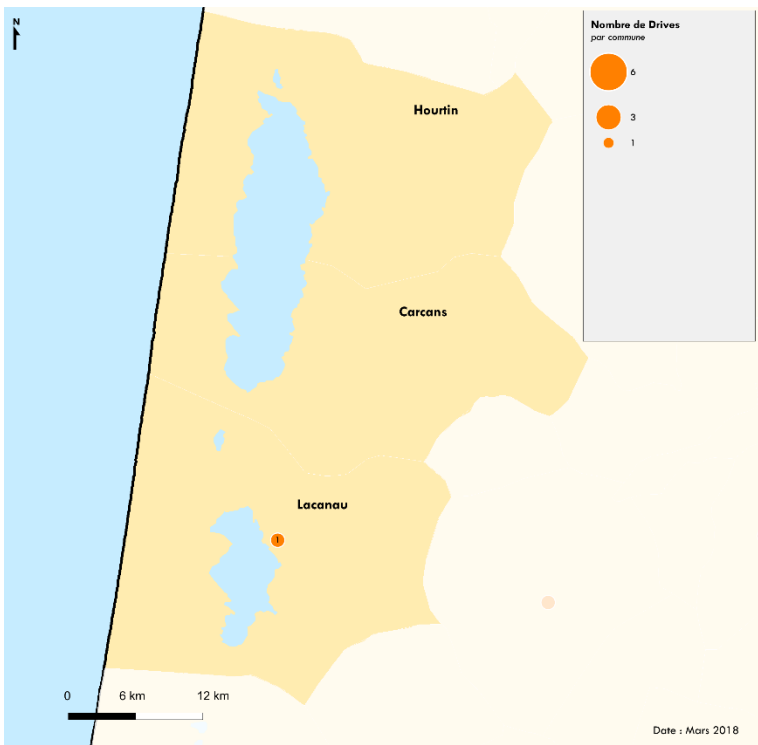


- Marché saisonnier
- Marché hebdomadaire

Densité des marchés pour 100 000 habitants



## Carte des drives



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

### 10 drives pour 100 000

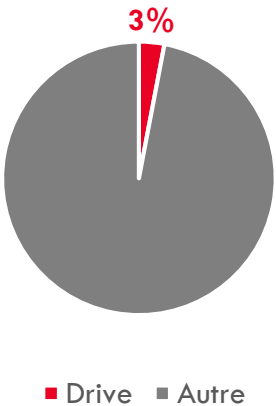
habitants sur le SCoT



### 1

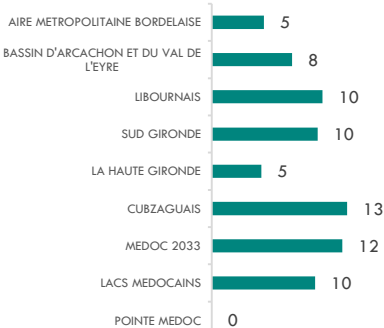
Drive recensés sur Le SCoT

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



Densité nationale : 7 drives pour 100 000 habitants

### Comparaison Départements Nb/100 000 habitants



# 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).

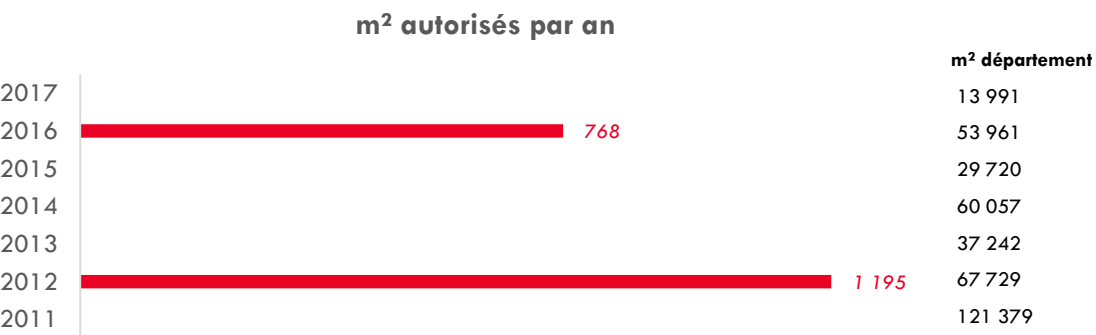
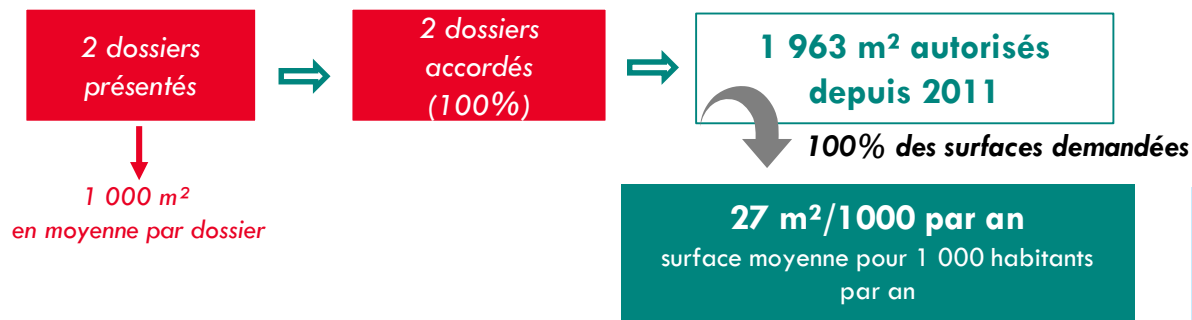
8 marchés sont présents sur le territoire et représentent environ 635 exposants, avec une part de marchés saisonniers très importante. On note également la présence d'un drive.

Le Scot a vu son appareil commercial progresser de 20% entre 2010 et 2017 (200 commerces, soit 20 commerces pour 1 000 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 m<sup>2</sup> de grandes surfaces, soit 1 093 m<sup>2</sup> pour 1 000 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.

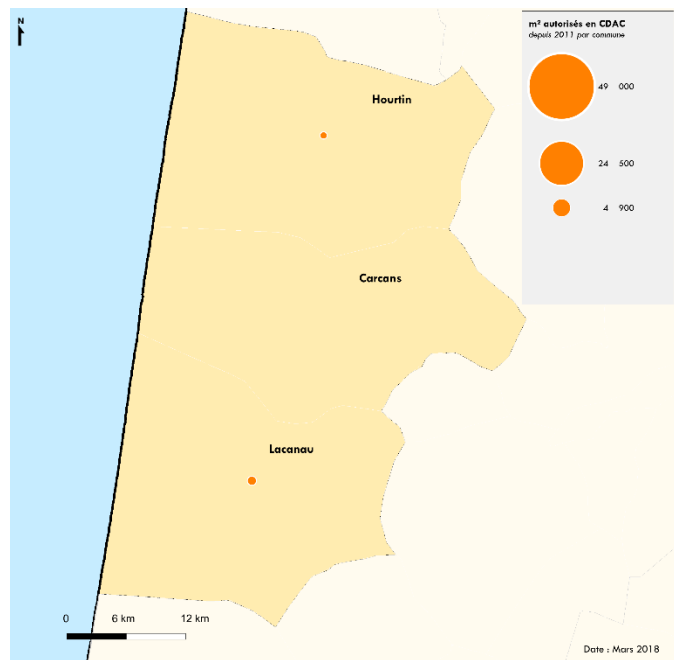
# Les dynamiques de développements

*Les grands projets et les CDAC*



Source : AID Observatoire, 2018

Répartition des m<sup>2</sup> 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.