



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

## FICHE SCoT

Diagnostic urbain et commercial de la Gironde

## SCOT MEDOC 2033

*Juillet 2018*

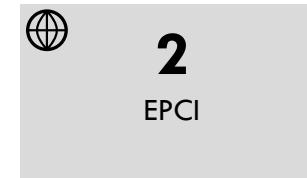
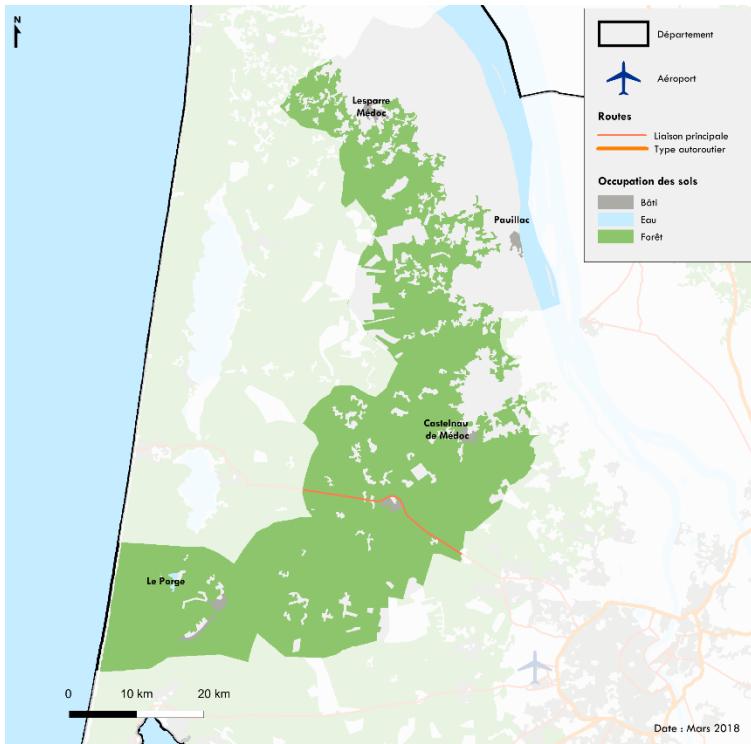


# Sommaire

- 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

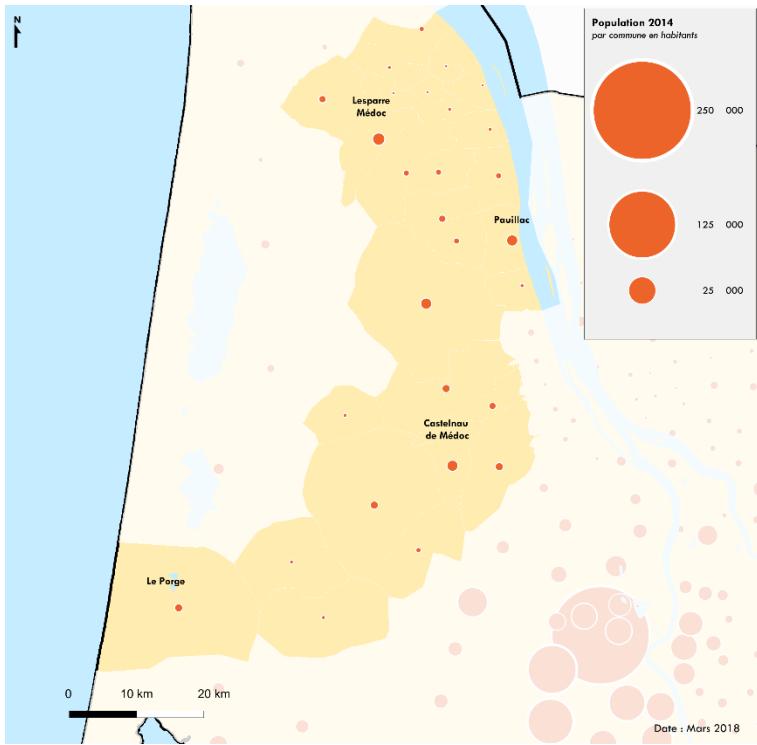


## Caractéristiques socio-économiques

*Organisation sociodémographique*

# Analyse sociodémographique : population en 2014

## Carte de la population



**49 015**

habitants sur le SCoT en 2014 soit 3% du département

**+ 6 %**

depuis 2010



**4 769**

habitants sur la commune de Lesparre-Médoc en 2014  
soit 11 % du SCoT

**- %**

depuis 2010



**29 499**

habitants sur CC Médoc Coeur de Presqu'île en 2014  
soit 60 % du SCoT

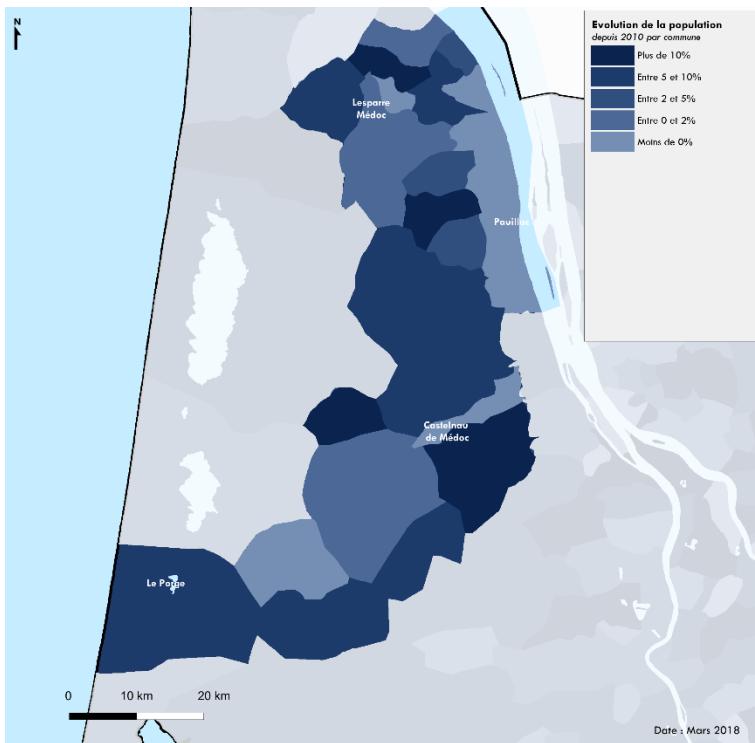
**+ 3 %**

depuis 2010

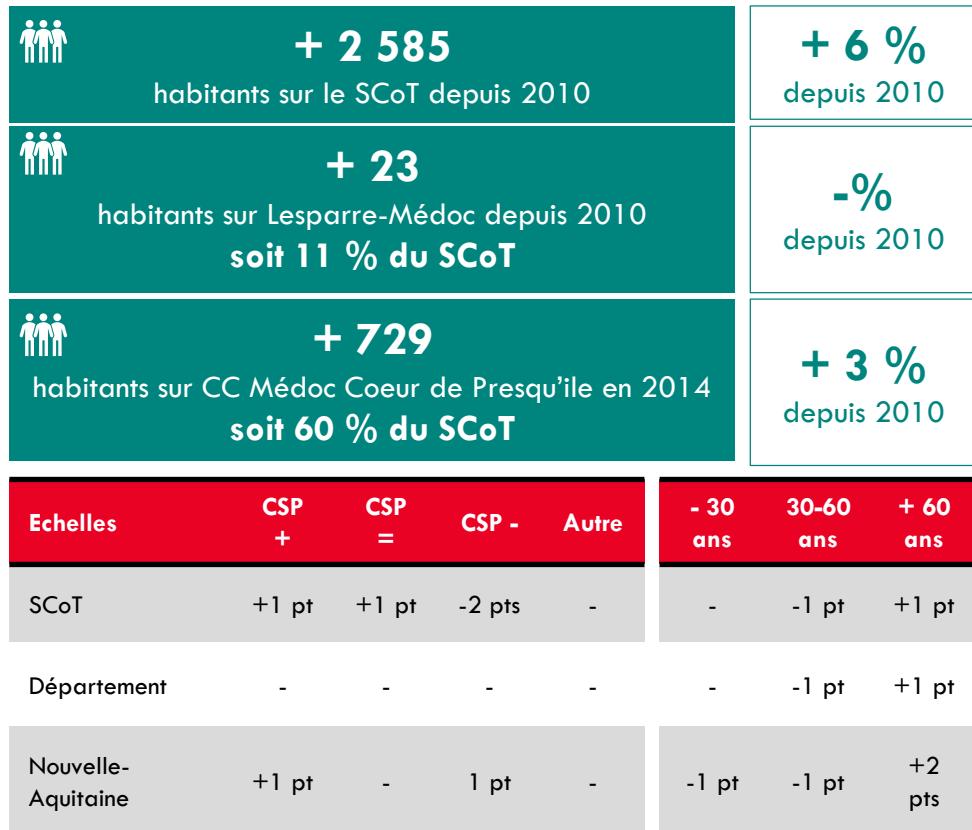
Echelles	CSP +	CSP =	CSP -	Autre	- 30 ans	30-60 ans	+ 60 ans
	8%	30%	20%	41%	34%	41%	25%
SCoT	8%	30%	20%	41%	34%	41%	25%
Département	14%	32%	12%	42%	36%	40%	24%
Nouvelle-Aquitaine	11%	29%	14%	46%	32%	39%	29%

# Analyse sociodémographique : évolution de la population depuis 2010

## Carte de l'évolution de la population

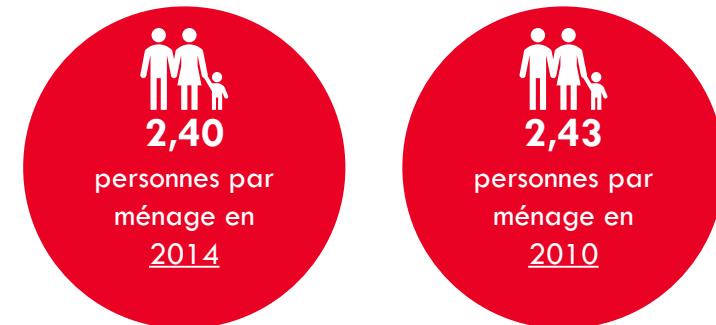
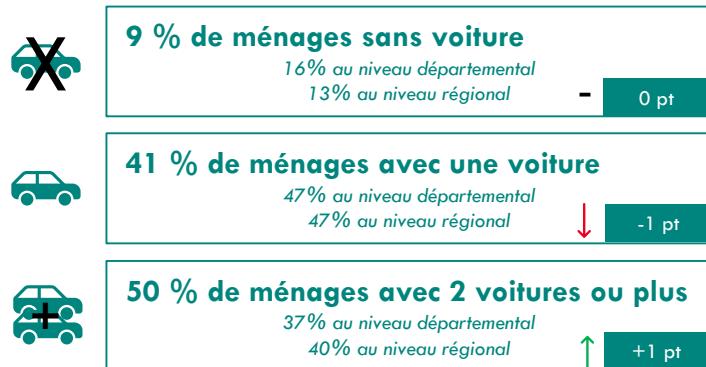


Source : Recensement INSEE 2014



# Analyse sociodémographique : les caractéristiques des ménages

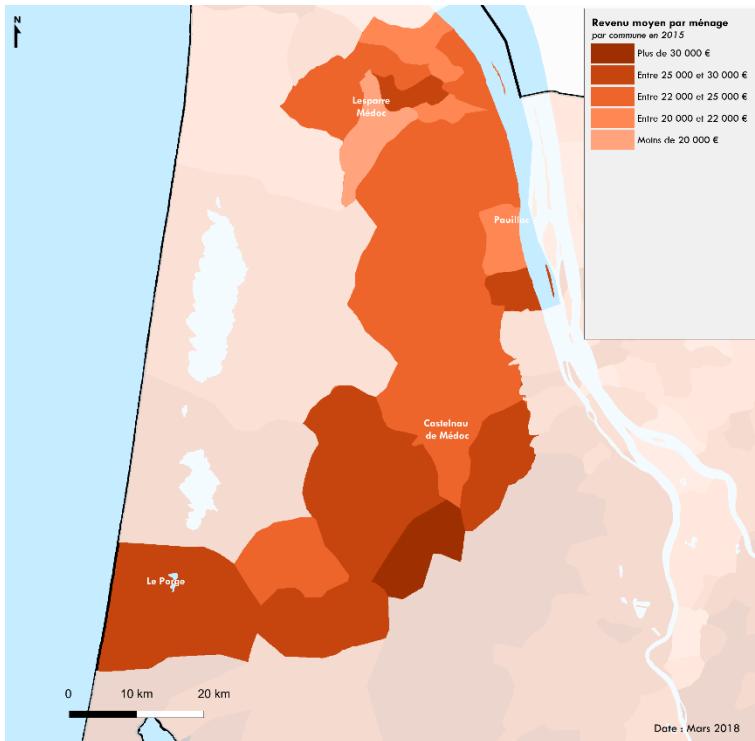
Echelle	Ménages 1 personne	Ménages 2 personnes sans enfant	Ménages 2 personnes avec enfant(s)	..dont famille monoparentale
SCoT	<b>30%</b>	<b>30%</b>	<b>40%</b>	<b>8%</b>
En 2010	28%	31%	41%	9%
Département	<b>39%</b>	<b>26%</b>	<b>34%</b>	<b>9%</b>
En 2010	37%	30%	33%	8%
Nouvelle-Aquitaine	<b>38%</b>	<b>30%</b>	<b>32%</b>	<b>8%</b>
En 2010	37%	30%	33%	8%



Source : Recensement INSEE 2014

# Analyse sociodémographique : les revenus

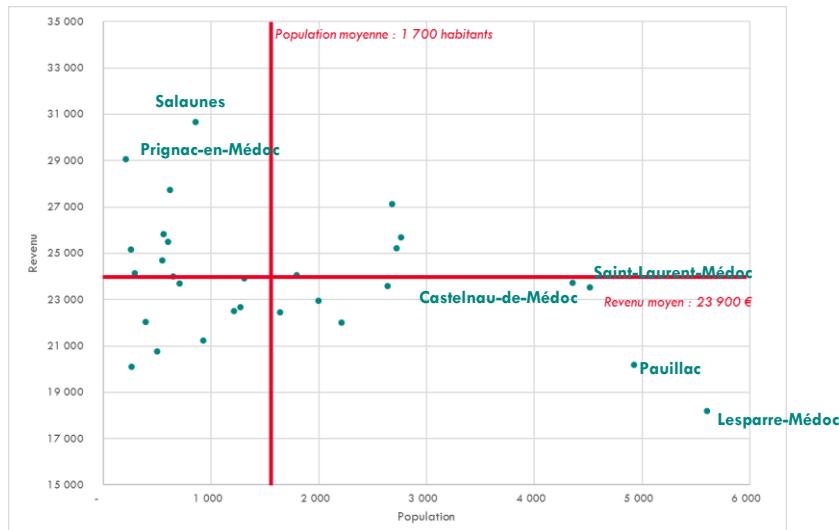
## Carte des revenus par commune



**+ 12 %**  
depuis 2011

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

## Graphique par commune : population / revenu



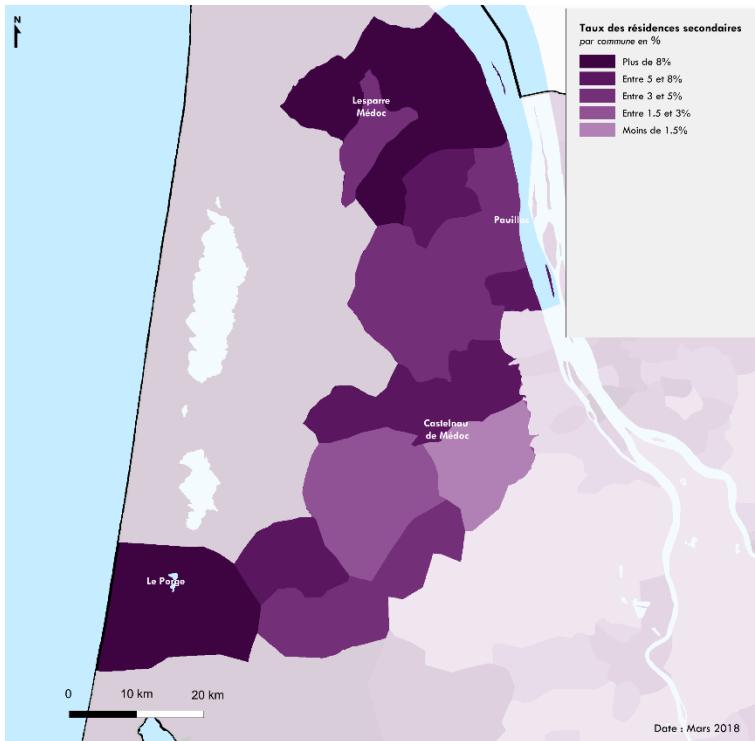
Source : DGFiP - Bureau des études statistiques en matière fiscale - revenus 2015

## Caractéristiques socio-économiques

*Les résidences secondaires*

# Les logements secondaires

## Carte % de résidences secondaires



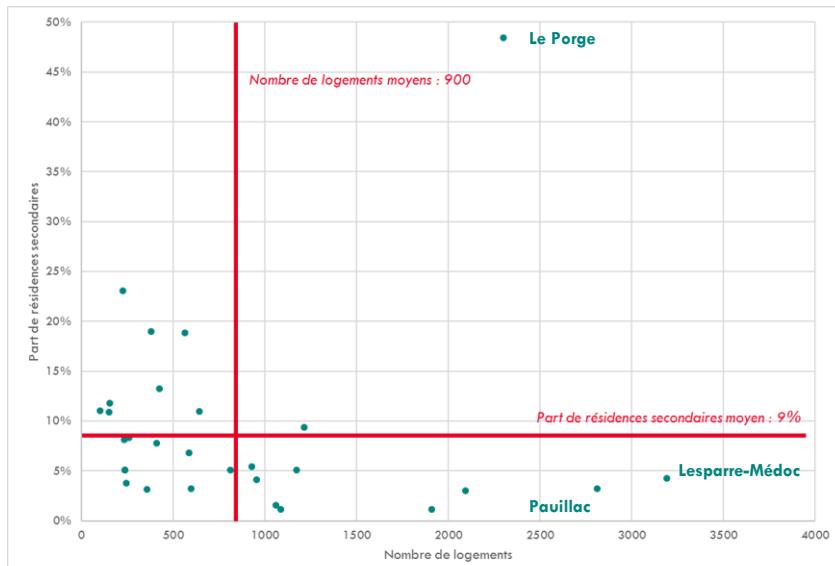
Source : Recensement INSEE 2014



+ 7 %  
depuis 2010

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

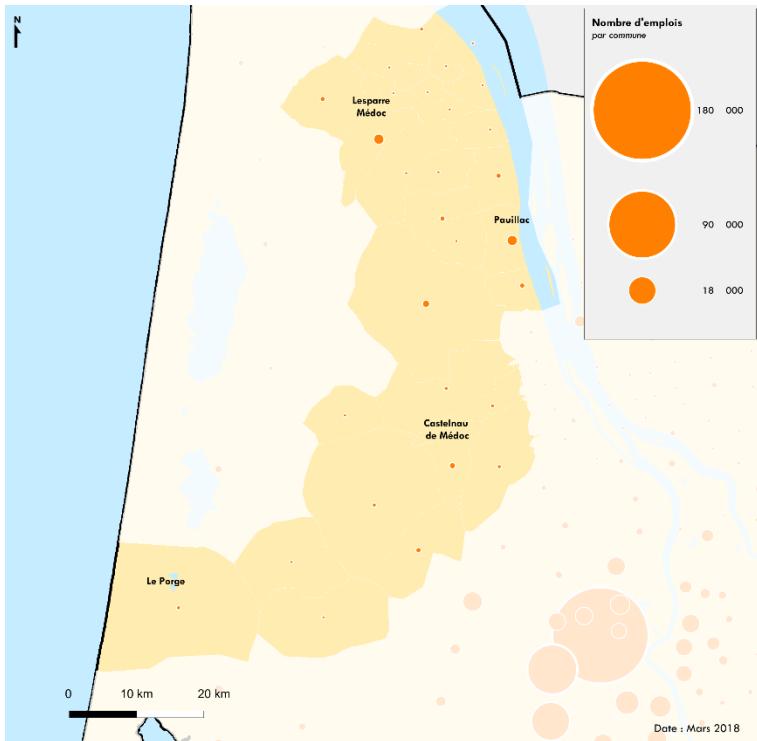
## Graphique par commune : logements / % résidences secondaires



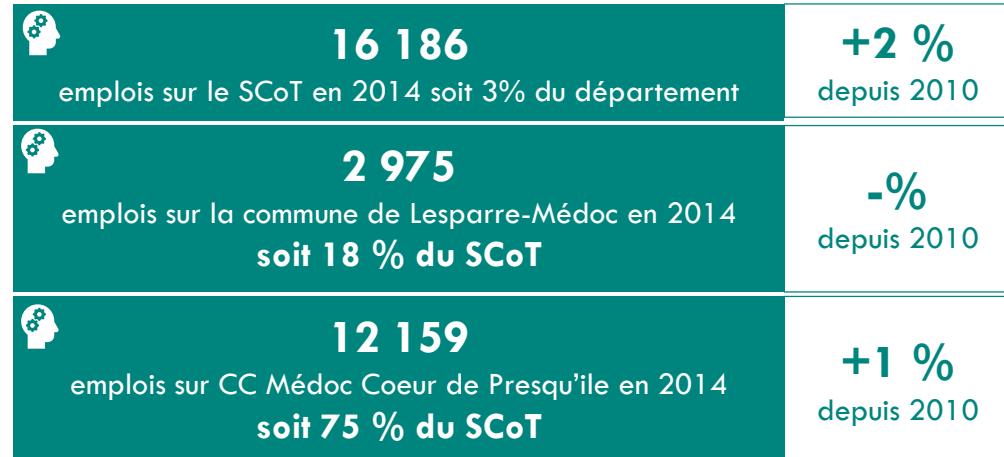
## Caractéristiques socio-économiques

*Les zones d'emplois*

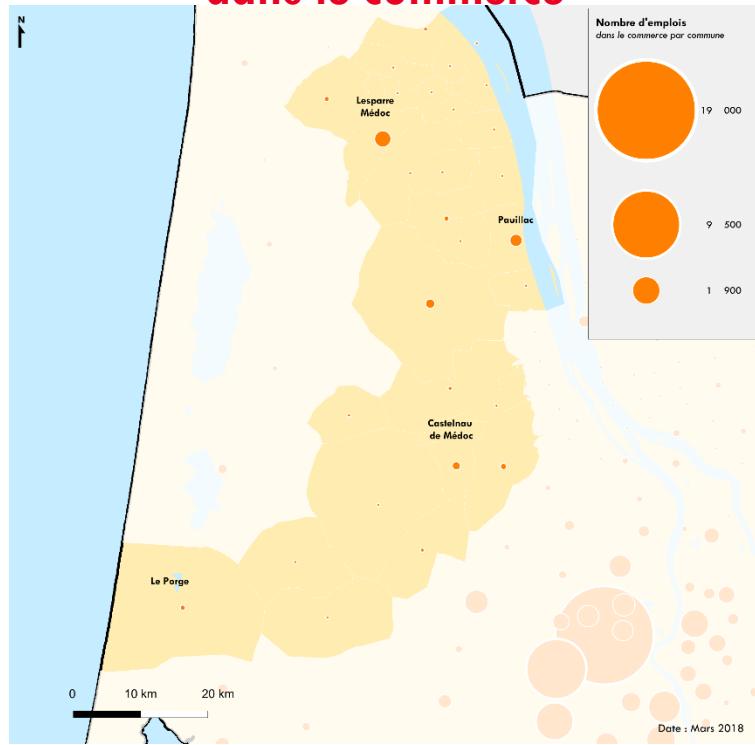
## Carte sur le nombre d'emplois



Source : Recensement INSEE 2014



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



2 176

emplois dans le commerce sur le SCOT en 2014

-5%

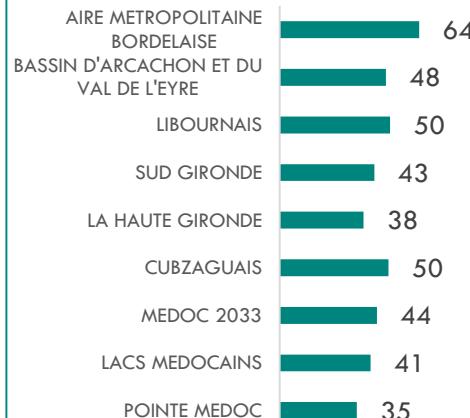
depuis 2010

44

emplois dans le commerce pour 1 000 habitants sur Le SCOT

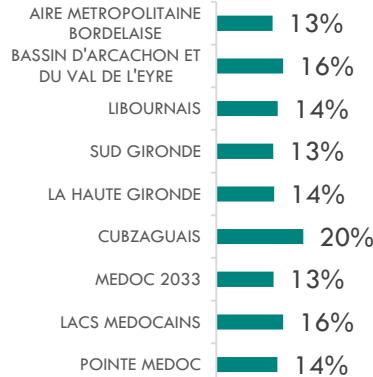
14% de l'emploi au niveau départemental

### Les densités par SCOT pour 1 000 habitants



### Comparaison SCOT

% du commerce dans l'emploi



## Caractéristiques socio-économiques

*Synthèse : à retenir*

# A retenir

## Principaux constats :

- En 2014, 49 019 habitants vivent dans le périmètre du Scot Médoc 2033 (soit 3% des habitants du département). Entre 2010 et 2014, la croissance démographique a progressé de 6 %.
- 25 % de la population a plus de 60 ans contre 24% au niveau du département et 29% pour la région. Les ménages du territoire sont composés de 2,40 personnes en moyenne, et 91% d'entre eux possèdent 1 à 2 voitures ou plus.
- En 2015, les ménages du Médoc 2033 déclarent un revenu moyen par unité de consommation de 22 907€ par an. Ce revenu moyen est inférieur à celui du département et de la région, bien qu'il progresse de 12 % depuis 2011.
- En 2014, le territoire Médoc 2033 totalise 2 335 résidences secondaires, soit 9% des logements.
- Le territoire connaît un taux de chômage de 13% et possède 16 182 emplois en 2014 (3% des emplois du département). Dont 75% de la population active ayant un emploi travaille sur la CdC Médoc Cœur de Presqu'île.
- D'autre part, le Scot possède 2 176 emplois dans le commerce, soit 44 emplois dans le commerce pour 1000 habitant.

## En synthèse :

Le SCoT Médoc 2033 est un territoire d'accueil des familles avec enfants qui induit une taille moyenne des ménages relativement élevée. Les revenus moyens des ménages du territoire sont inférieurs à la moyenne départementale et régionale qui s'explique par une part des CSP – importante liée aux activités économiques qui prédomine sur ce secteur (activité agricole et surtout viticole). La capacité à consommer est donc plus contrainte.

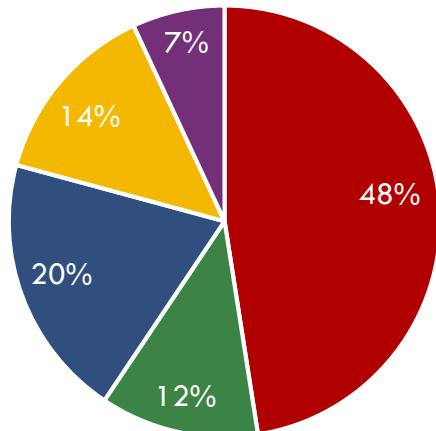
## **La consommation des ménages**

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

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

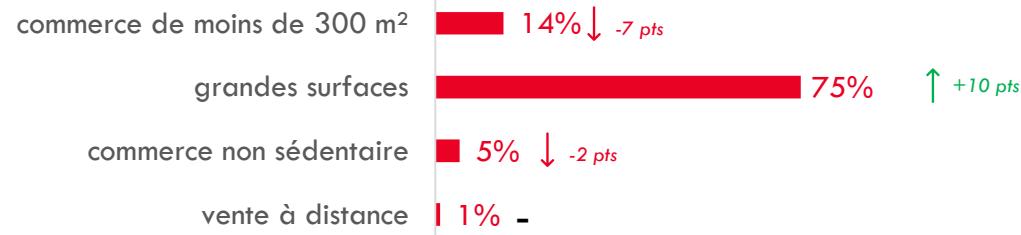
**Dépense des ménages**  
264 M€

+12%

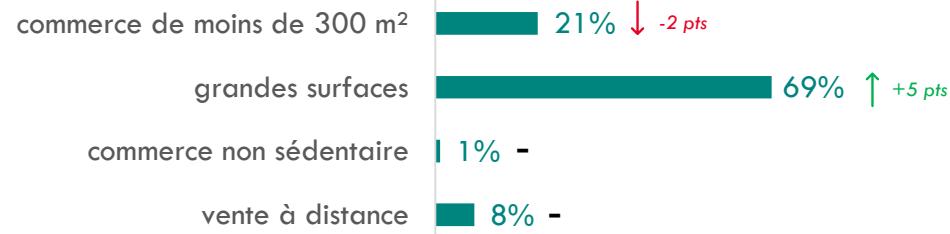


- Alimentaire
- Equip de la personne
- Equip de la maison
- Culture Loisirs
- Hygiène Santé

## En alimentaire



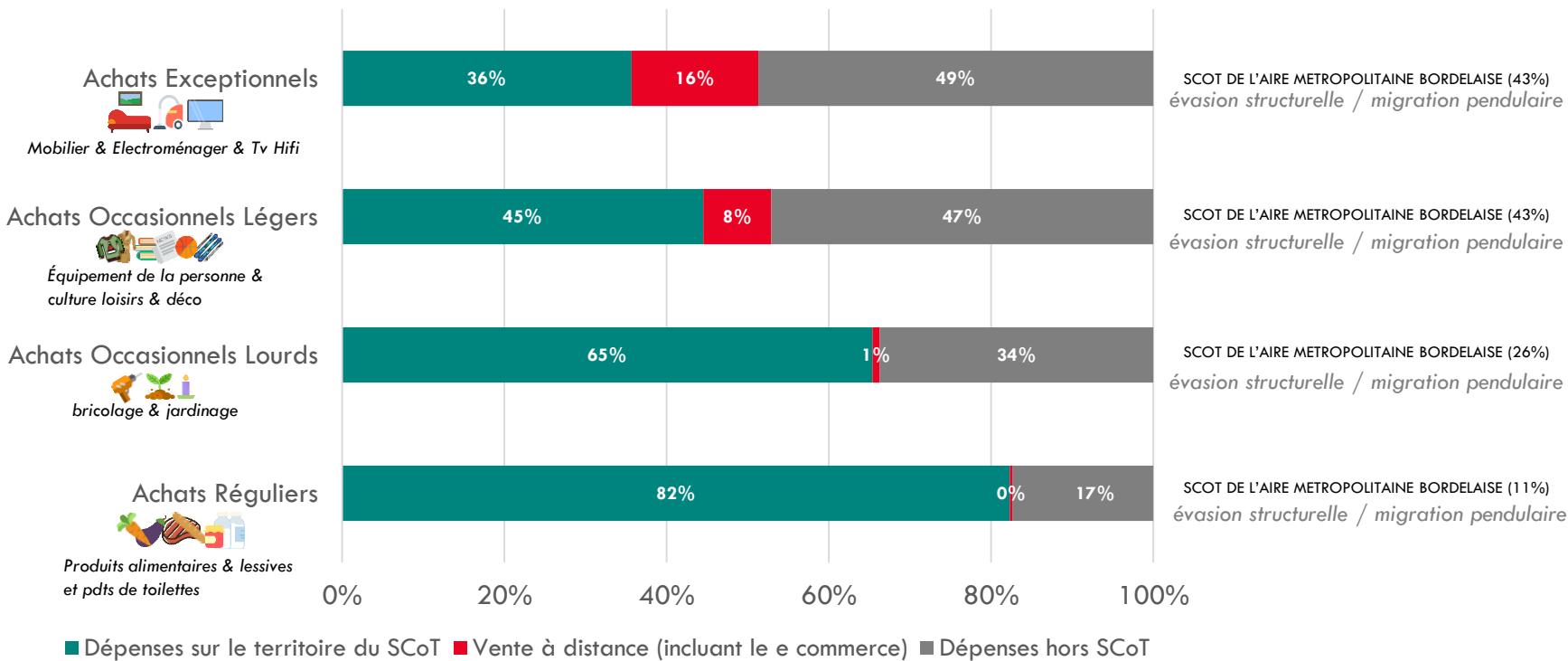
## En non alimentaire



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

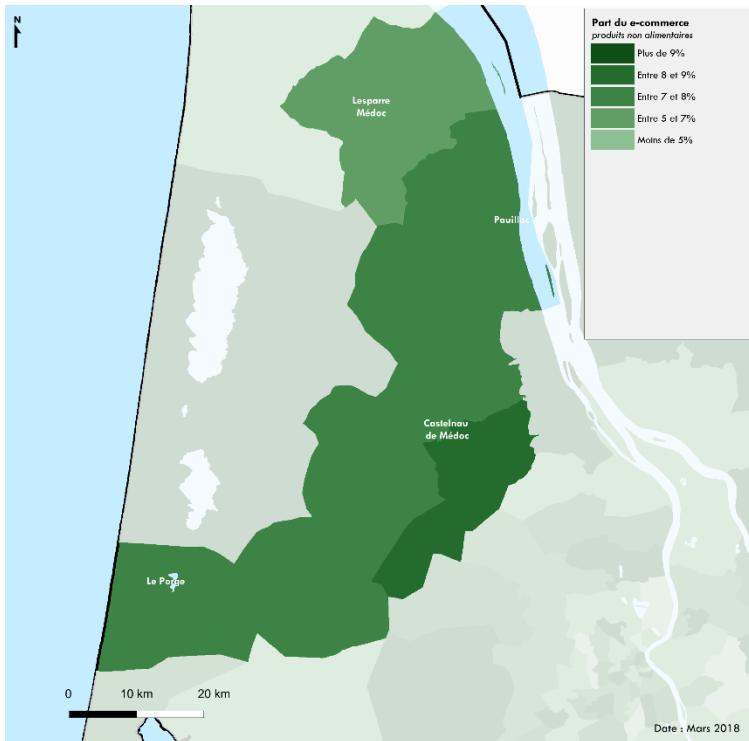
# Destination de dépense des ménages par fréquence d'achats

## Destinations de dépenses des ménages du SCoT

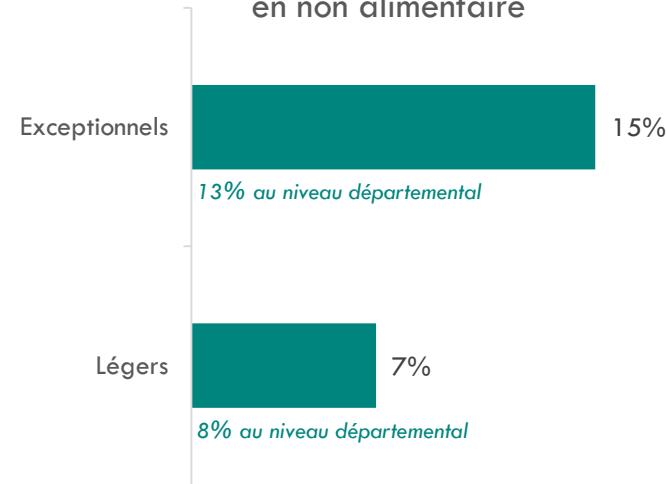


Source : enquête ménages 2015, CCI BG (Chambre de commerce et d'industrie Bordeaux Gironde), INSEE « la consommation des ménages en 2014 »

## Consommation en e-commerce



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



Source : enquête ménages 2015, CCI BG (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 264 M€ en 2015, la part des achats alimentaires réalisée en grande surface est très inférieure à la moyenne départementale. Pour autant, la part des achats réalisée en petit commerce est similaire à l'échelle départementale. La population locale diversifie davantage ses formes de vente avec 5 % des dépenses réalisée dans les autres formes de vente : vente directe, producteurs locaux, AMAP ... Pour les achats non-alimentaires, la part des achats réalisée dans les grandes surface est cette fois supérieure à la moyenne départementale, le manque d'offre en petit commerce sur le territoire expliquerait ce résultat. Enfin, entre 2010 et 2015, la part des achats en grande surface est en progression de 10 points concernant l'alimentaire et de 5 points concernant le non alimentaire. Il s'agit d'une des plus forte progression sur le département.

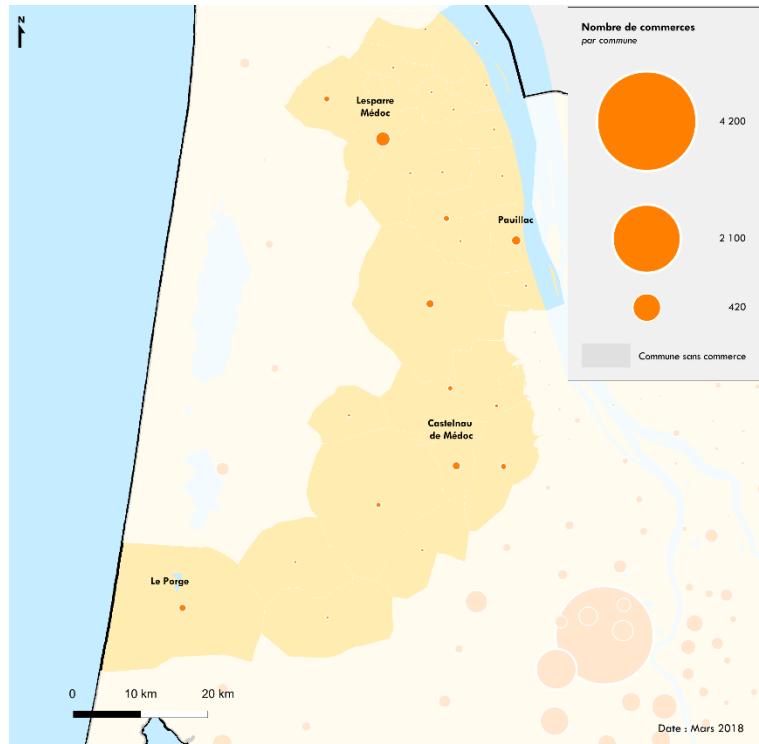
D'autre part, on constate que l'offre alimentaire présente permet de retenir la consommation des ménages sur le territoire à hauteur de 82 %. Pour les achats occasionnels lourds, l'offre retient également 65 % des dépenses réalisées. En revanche, ils consomment davantage à l'extérieur pour les achats occasionnels légers (47%) et pour les achats exceptionnels (49%) où les dépenses partent à destination du SYSDAU. Les ventes à distances occupent également 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



**9 commerces pour 1000**

habitants sur le SCOT

**+ 22 %**

depuis 2010

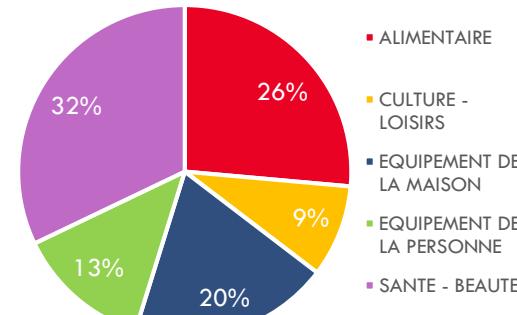
**460**

commerces sur le SCOT

**+ 21 %**

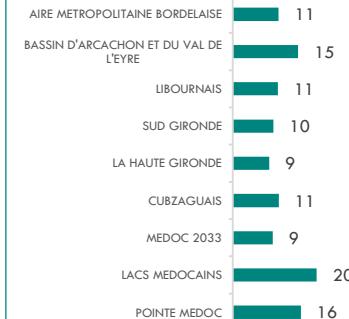
depuis 2010

## Répartition des commerces par famille



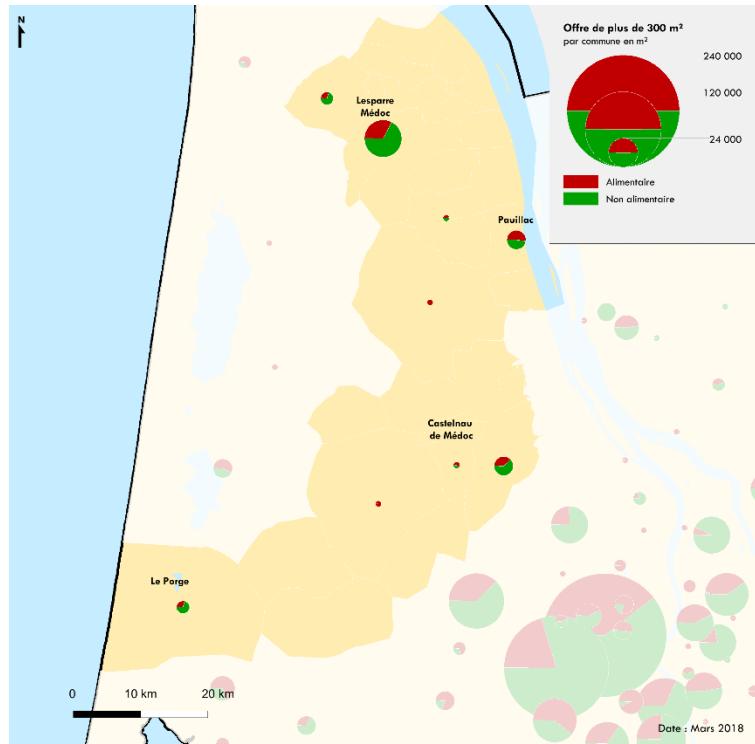
**Densité nationale : 6/7 commerces /1 000 habitants**

## Comparaison SCOT Nb/1 000 habitants



# Densité des grandes surfaces

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



**1 210 m<sup>2</sup> pour 1000 habitants sur le SCoT**

**+ 6 %**  
depuis 2010

**60 000 m<sup>2</sup>**  
commerces sur le SCoT

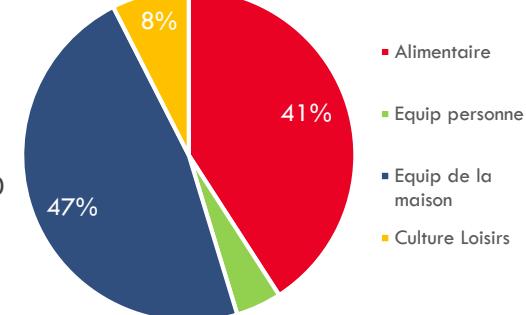
**+ 12 %**  
depuis 2010

### Les densités commerciales par SCoT M<sup>2</sup>/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
CUBZAGUAISS	863
MEDOC 2033	1 210
LACS MEDOCAINS	1 093
POINTE MEDOC	541

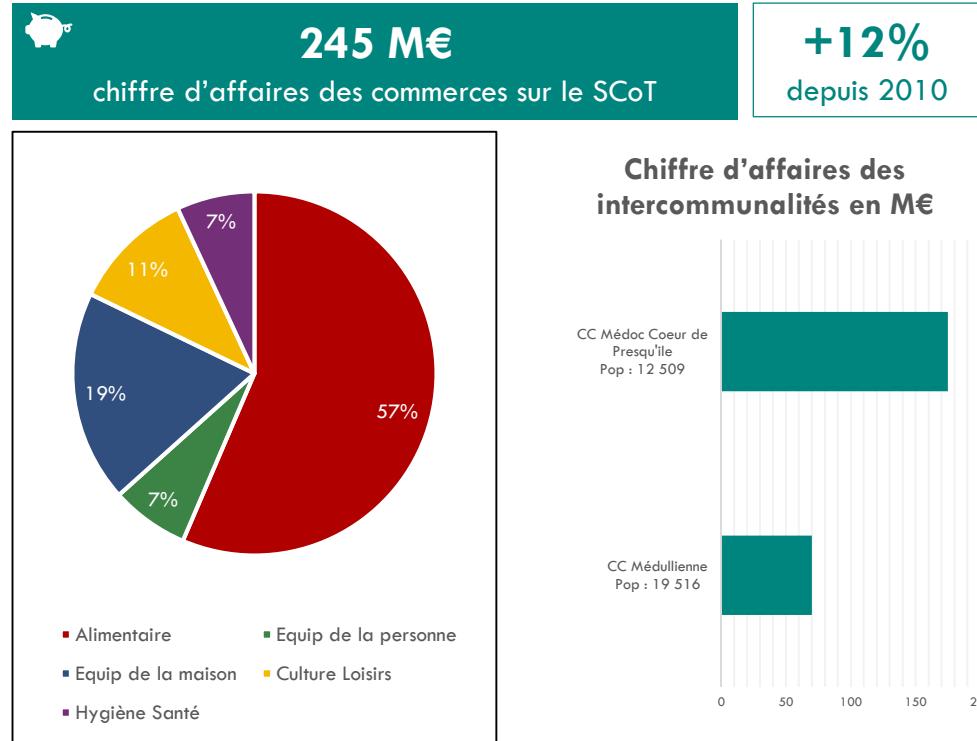
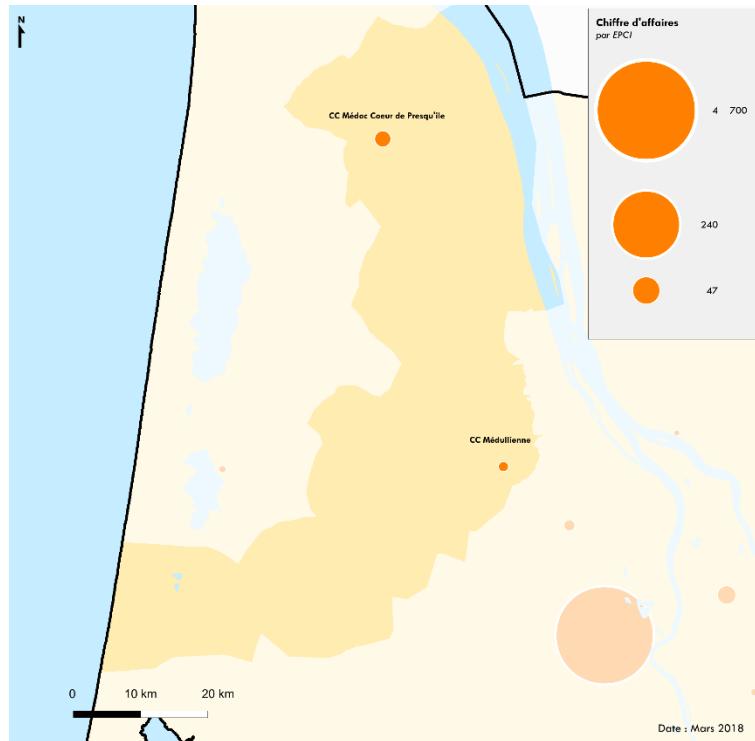
+23% pour le département en densité  
+30% pour le département en nombre

### Répartition des surfaces de vente par famille



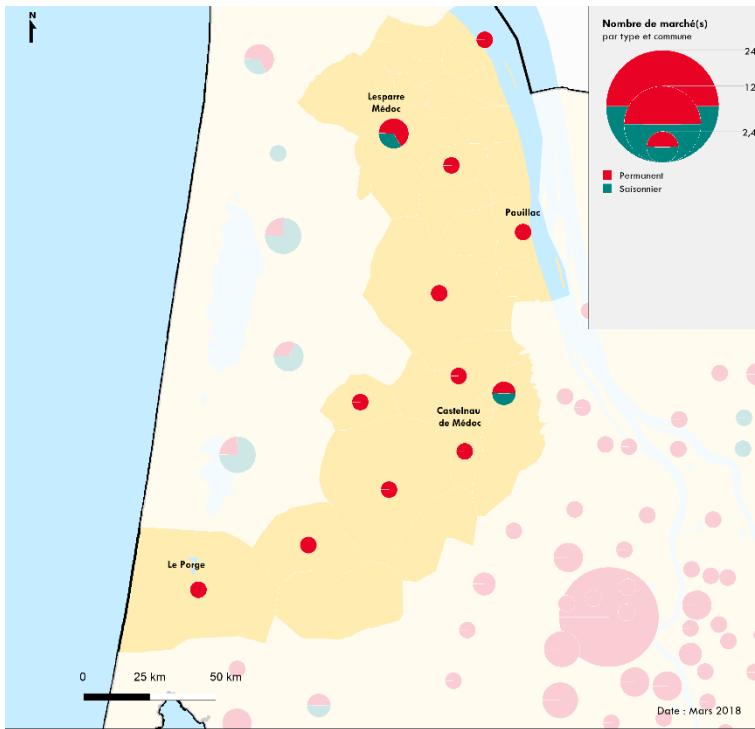
# Chiffre d'affaires du commerce en 2017

## 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



15

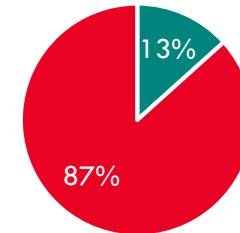
marché sur le SCoT



Environ 170

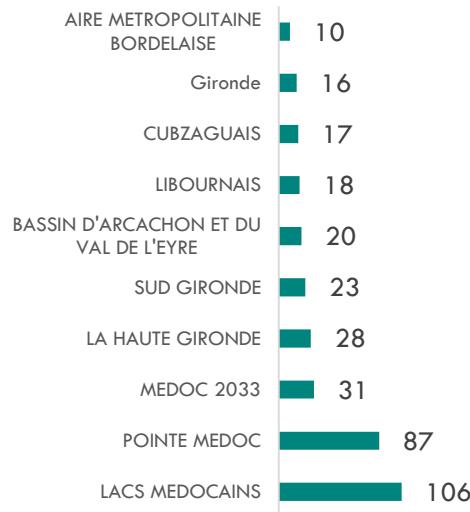
exposants sur les marché du SCoT

## Répartition des types de marché



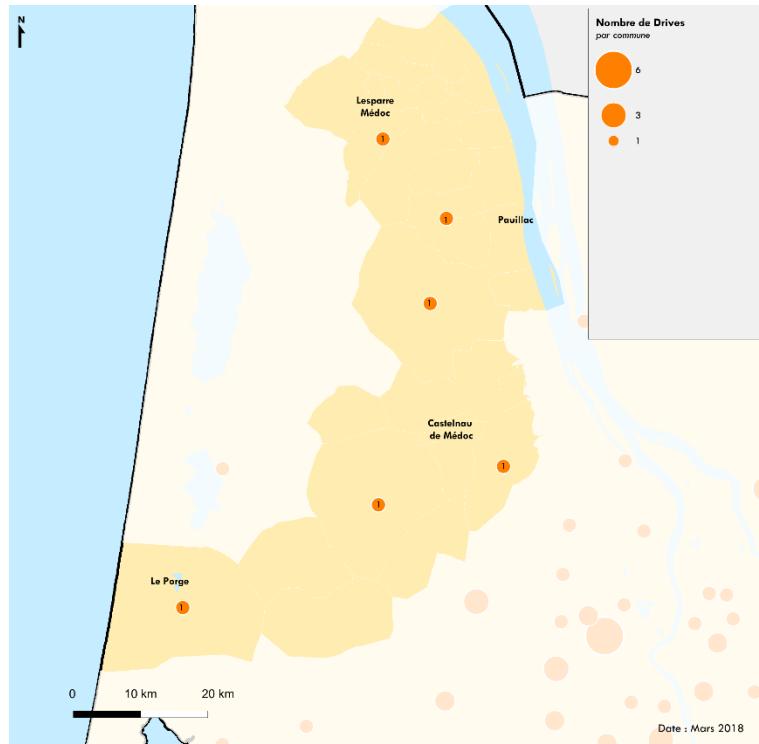
- Marché saisonnier
- Marché hebdomadaire

## Densité des marchés pour 100 000 habitants



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

## Carte des drives



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

**6 drives pour 100 000**

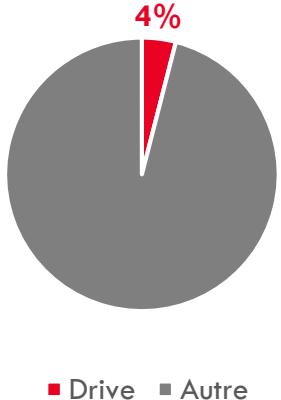
habitants sur le SCoT



**12**

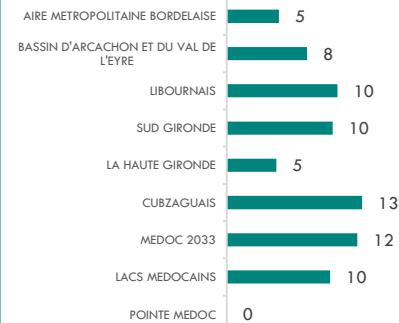
Drive recensés sur Le SCoT

**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 245 M€ de chiffre d'affaires, dont 57% avec les commerces alimentaires.

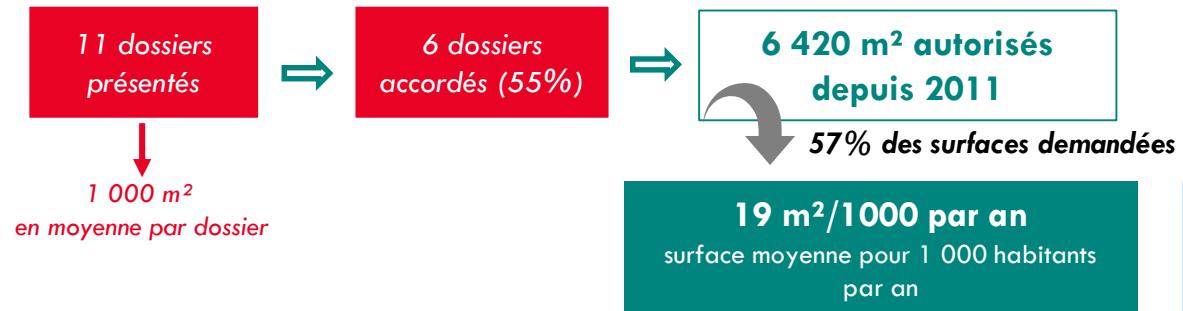
5 marchés sont présents sur le territoire et représentent environ 150 exposants, avec une part de marchés saisonniers très importante. On note également la présence de 6 drives.

Le Scot a vu son appareil commercial progressé de 21% entre 2010 et 2017 (460 commerces, soit 9 commerces pour 1000 habitants) pour une croissance démographique de 6% entre 2010 et 2014. Le nombre de grandes surfaces a connu également un développement important sur la même période, mais de moindre ampleur (12%). Le territoire possède désormais 60 000 m<sup>2</sup> de grandes surfaces, soit une très forte densité de 1 210 m<sup>2</sup> pour 1000 habitants (densité supérieure à la moyenne nationale). Cela s'explique notamment par le fait que l'offre présente sur le pôle de Lesparre Médoc permet de répondre aux besoins des habitants des territoires SCoT voisins (Lacs Médocains et Pointe Médoc).

## Les dynamiques de développements

*Les grands projets et les CDAC*

# Bilan des CDAC / CNAC 2011-2017

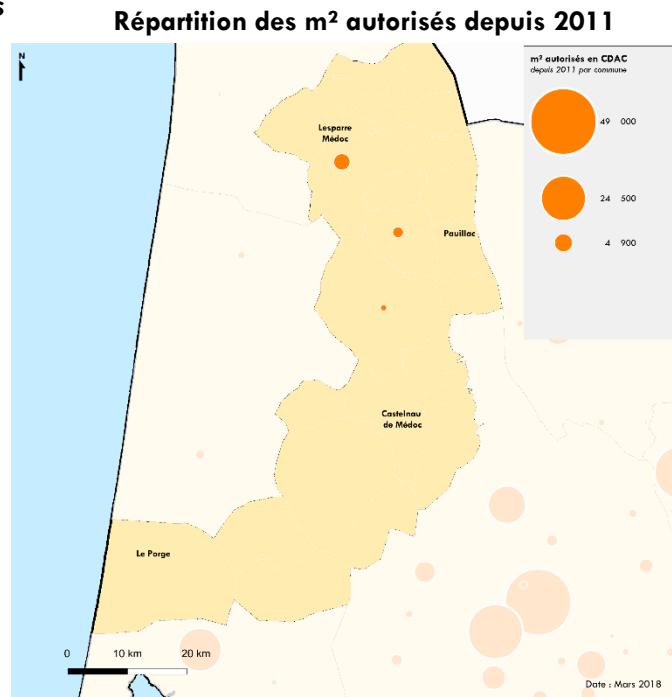


## m<sup>2</sup> autorisés par an



	m <sup>2</sup> département
2017	13 991
2016	53 961
2015	
2014	60 057
2013	37 242
2012	67 729
2011	121 379

Source : AID Observatoire, 2018



## Conclusion

*Enjeux en matière d'aménagement commercial*

## Principaux enjeux :

- Le territoire Médoc 2033 fait partie des territoires à dominante rurale où la pression foncière est davantage orientée la préservation des terres agricoles et viticoles qui font la richesse économique du secteur.
- 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 commerciale de centralité et de périphérie (diversité, formats de commerce, catégorie de produits et réponses aux besoins de la population).

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

- Un SCoT est en cours d'élaboration depuis 2014 avec la rédaction d'un diagnostic et la construction du PADD en 2016. la phase DOO est engagée et une première validation politique a eu lieu en avril 2018. l'objectif est d'approuver le projet SCoT dans l'année 2019.
- Il s'agira donc dans le cadre de l'élaboration de ce SCoT à :
  - Préserver la vocation commerciale des centres-villes et centres-bourgs du territoire,
  - Maîtriser l'ouverture des espaces fonciers à vocation commerciale sur les polarités urbaines majeures et définir leur vocation future en matière de réponses aux besoins de la population et en matière de format de commerce.