



Gironde
LE DEPARTEMENT
gironde.fr



FICHE SCoT

Diagnostic urbain et commercial de la Gironde

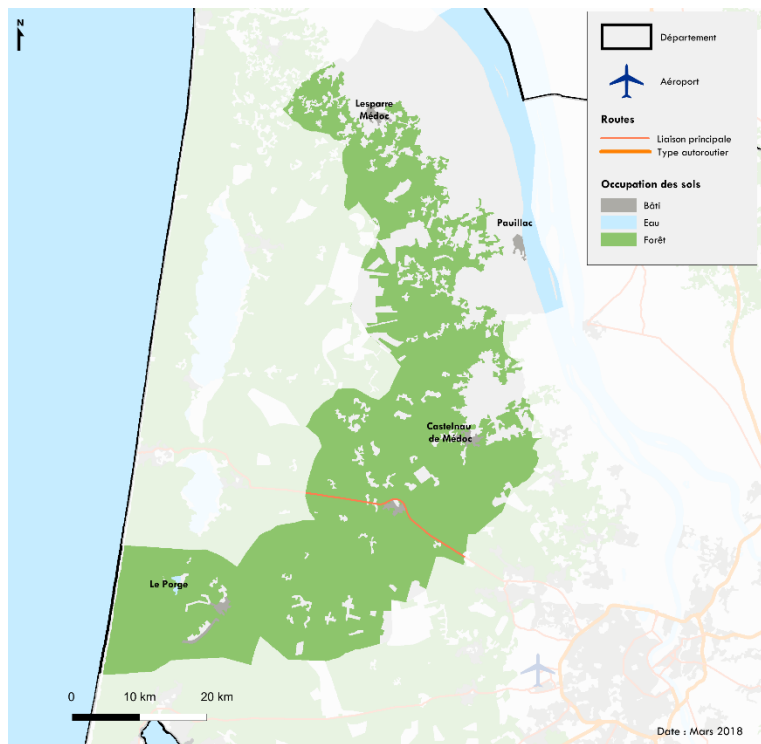
SCOT MEDOC 2033

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



29

Communes



2

EPCI



1

Ville Centre :
Lesparre-Médoc



6^{ème}

SCoT du
département



43

Habitants/km²



1 133

km² de superficie

1 210

médiane de la
population

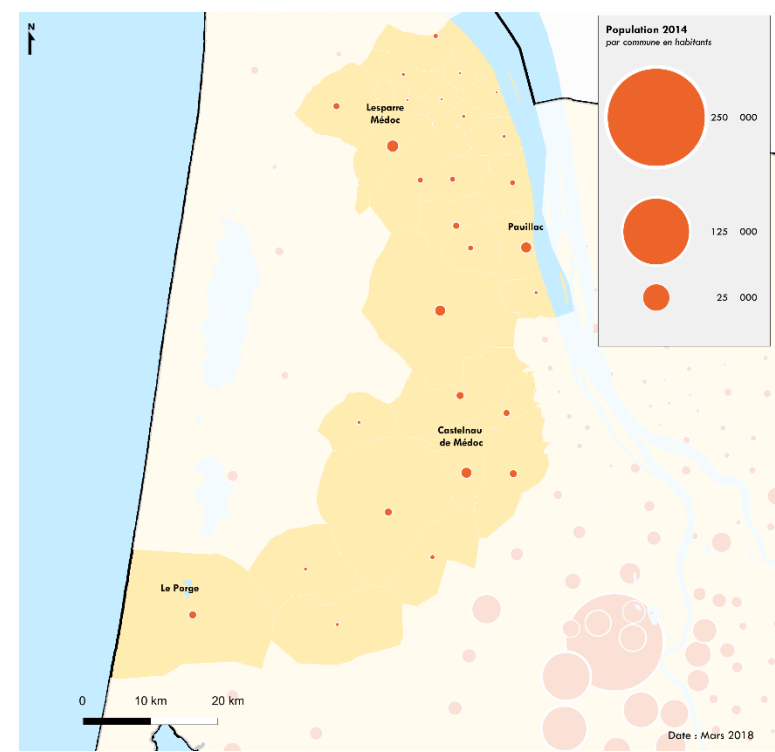
1 690

population moyenne
des communes


Caractéristiques socio-économiques

Organisation sociodémographique

Carte de la population



Source : Recensement INSEE 2014




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

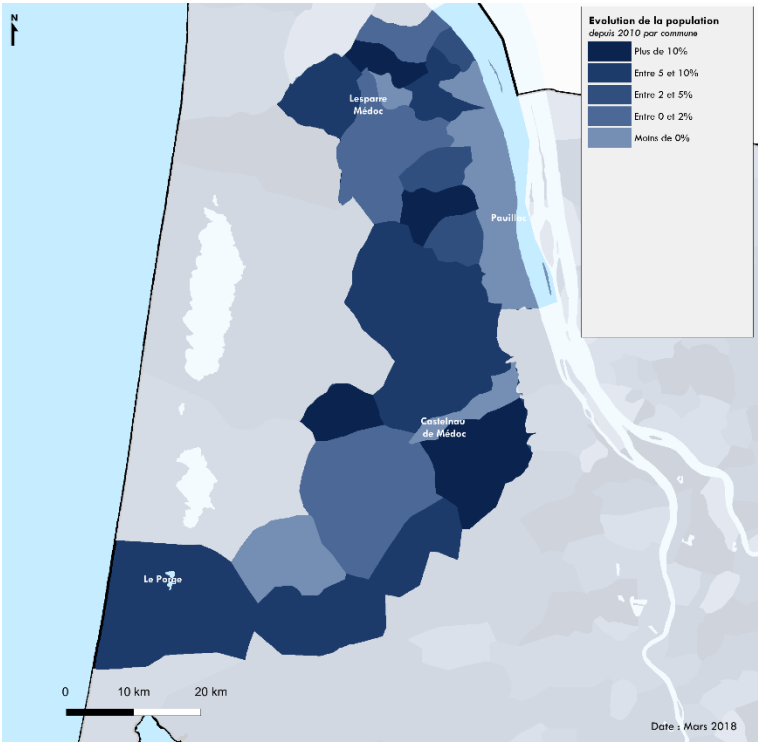
habitants sur CC Médoc Coeur de Presqu'île en 2014
soit 60 % du SCoT

+ 3 %

depuis 2010

Echelles	CSP +	CSP =	CSP -	Autre	- 30 ans	30-60 ans	+ 60 ans
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%

Carte de l'évolution de la population



Source : Recensement INSEE 2014

+ 2 585

habitants sur le SCoT depuis 2010

+ 6 %

depuis 2010

+ 23

habitants sur Lesparre-Médoc depuis 2010

soit 11 % du SCoT

- %

depuis 2010

+ 729

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
SCoT	+1 pt	+1 pt	-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	30%	30%	40%	8%
En 2010	28%	31%	41%	9%
Département	39%	26%	34%	9%
En 2010	37%	30%	33%	8%
Nouvelle-Aquitaine	38%	30%	32%	8%
En 2010	37%	30%	33%	8%



9 % de ménages sans voiture

16% au niveau départemental
13% au niveau régional

- 0 pt



41 % de ménages avec une voiture

47% au niveau départemental
47% au niveau régional

-1 pt



50 % de ménages avec 2 voitures ou plus

37% au niveau départemental
40% au niveau régional

+1 pt



2,40

personnes par ménage en
2014

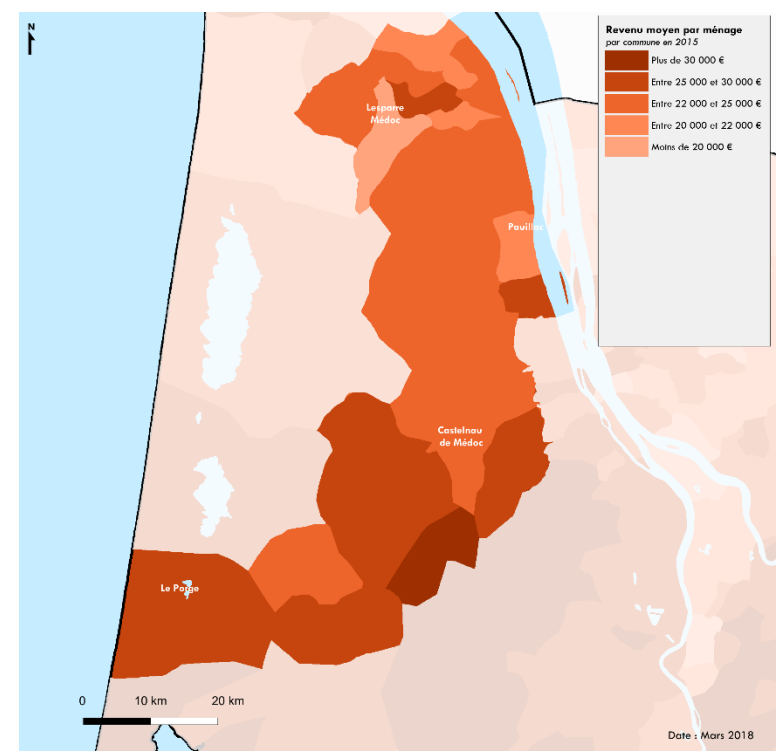


2,43


personnes par ménage en
2010

Source : Recensement INSEE 2014

Carte des revenus par commune



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



22 907 €

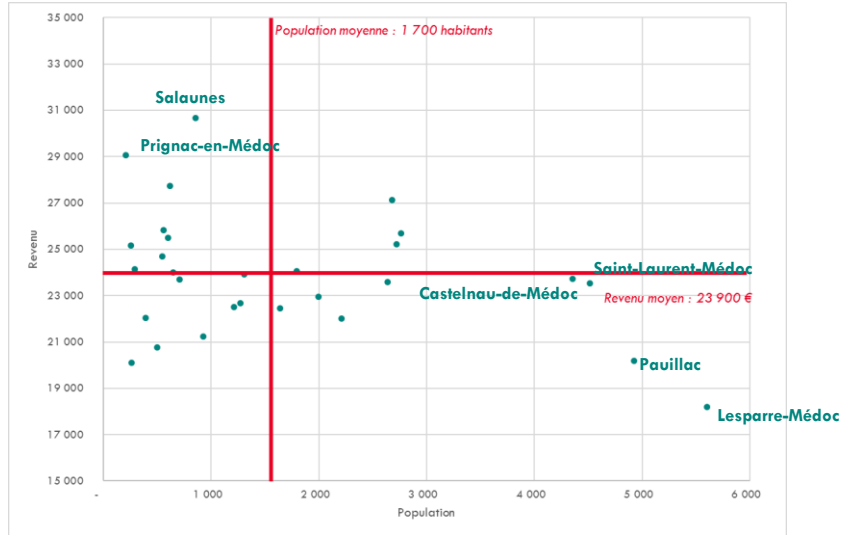
revenu par ménage du SCoT en 2015

+ 12 %
depuis 2011

26 048 € pour le département - +11%

24 133 € pour la région - +10%

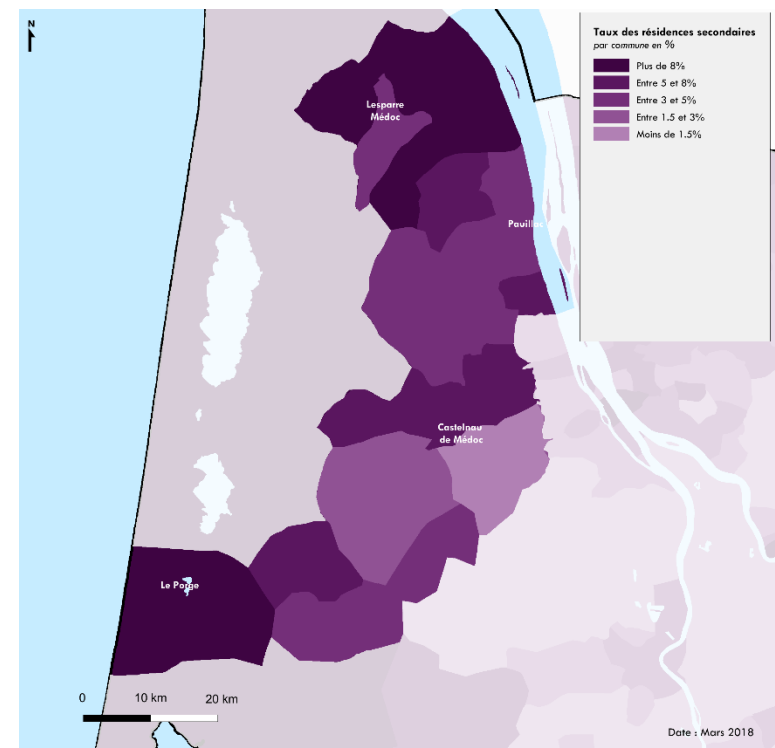
Graphique par commune : population / revenu



Caractéristiques socio-économiques

Les résidences secondaires

Carte % de résidences secondaires



Source : Recensement INSEE 2014



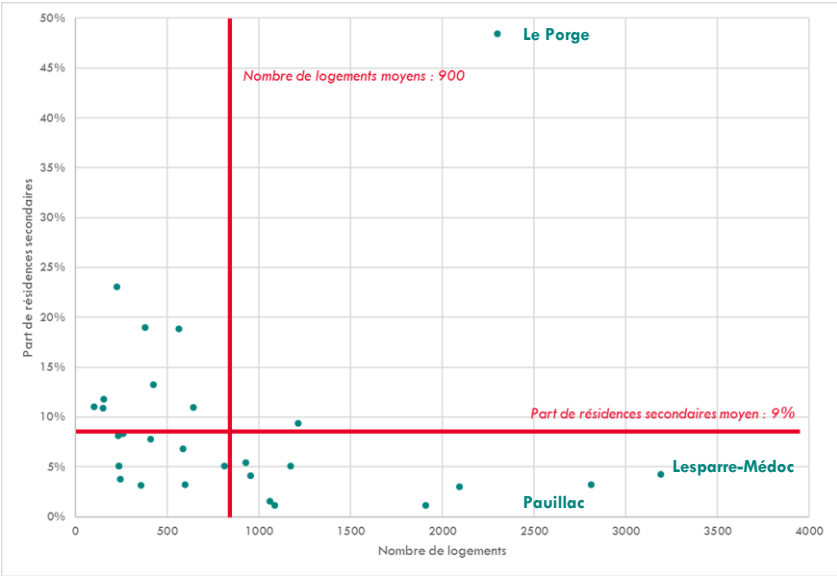
9% (2 335)

de résidences secondaires sur le SCoT

+ 7 %
depuis 2010

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

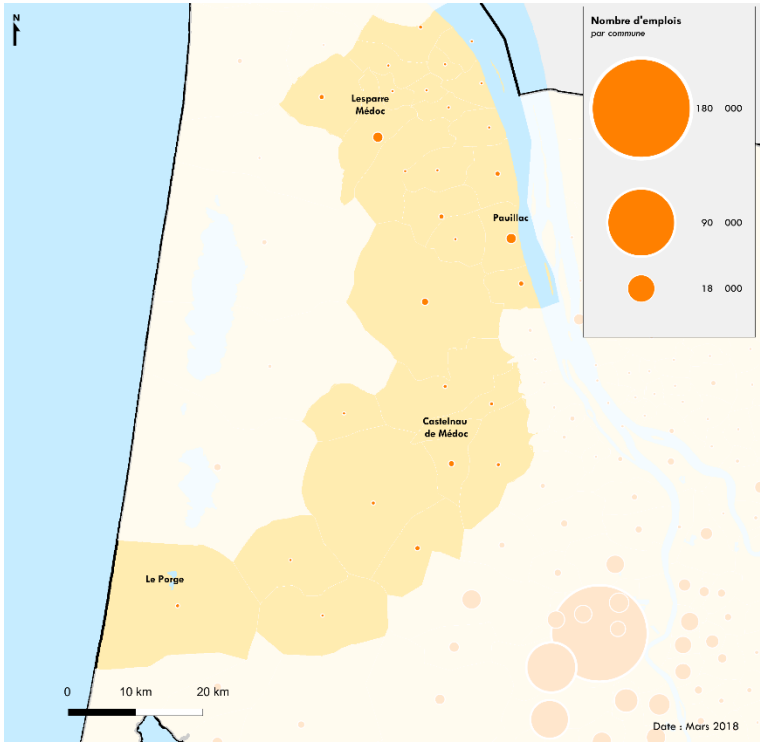
Graphique par commune : logements / % résidences secondaires



Caractéristiques socio-économiques

Les zones d'emplois

Carte sur le nombre d'emplois



Source : Recensement INSEE 2014

	16 186 emplois sur le SCoT en 2014 soit 3% du département	+2 % depuis 2010
	2 975 emplois sur la commune de Lesparre-Médoc en 2014 soit 18 % du SCoT	-% depuis 2010
	12 159 emplois sur CC Médoc Coeur de Presqu'île en 2014 soit 75 % du SCoT	+1 % depuis 2010

13%
Taux de chômage en 2014

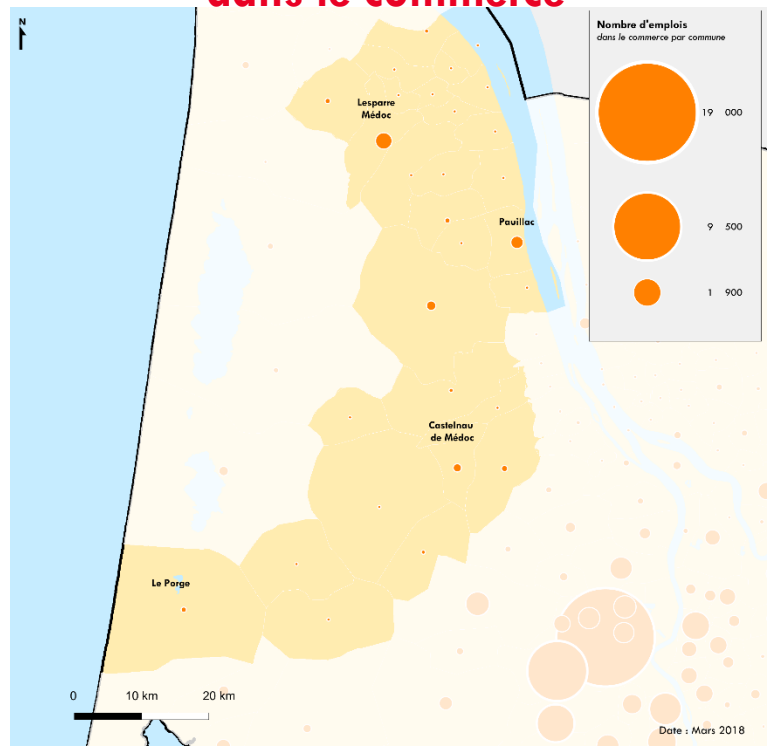
13% département

+ 2 pts
depuis 2010

13% pour la région

Echelles	CSP +	CSP =	CSP -
SCoT	16%	47%	36%
Département	25%	55%	21%
Nouvelle-Aquitaine	21%	54%	25%

Carte sur le nombre d'emplois dans le commerce



Source : Recensement INSEE 2014



2 176

emplois dans le commerce sur le SCoT en 2014

-5%

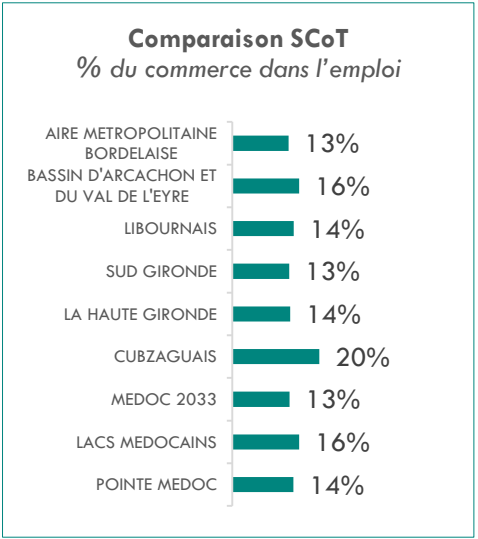
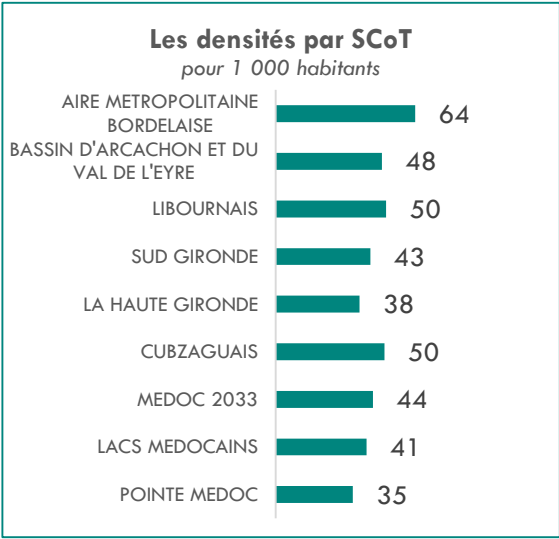
depuis 2010

44

emplois dans le commerce pour 1 000 habitants sur Le SCoT

14% de l'emploi

au niveau départemental



Caractéristiques socio-économiques

Synthèse : à 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 1 000 habitant.

En synthèse :

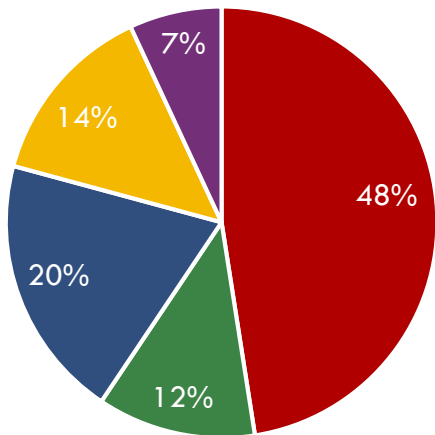
Le SCoT Médoc 2033 est un territoire d'accueil des familles avec enfants qui induit une taille moyenne des ménages relativement élevée. Les revenus moyens des ménages du territoire sont inférieurs à la moyenne départementale et régionale qui s'explique par une part des CSP – importante liée aux activités 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

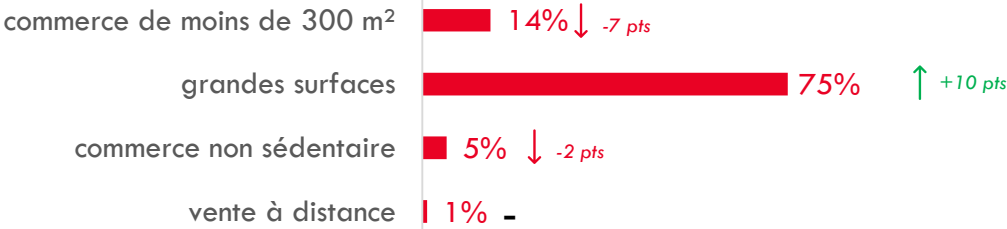
Dépense des ménages
264 M€

+12%

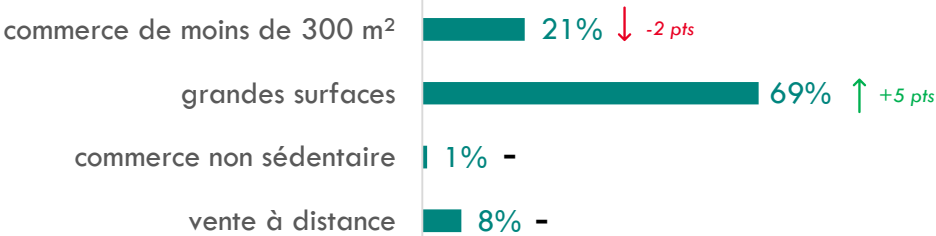


- Alimentaire
- Equip de la maison
- Equip de la personne
- Culture Loisirs
- Hygiène Santé

En alimentaire

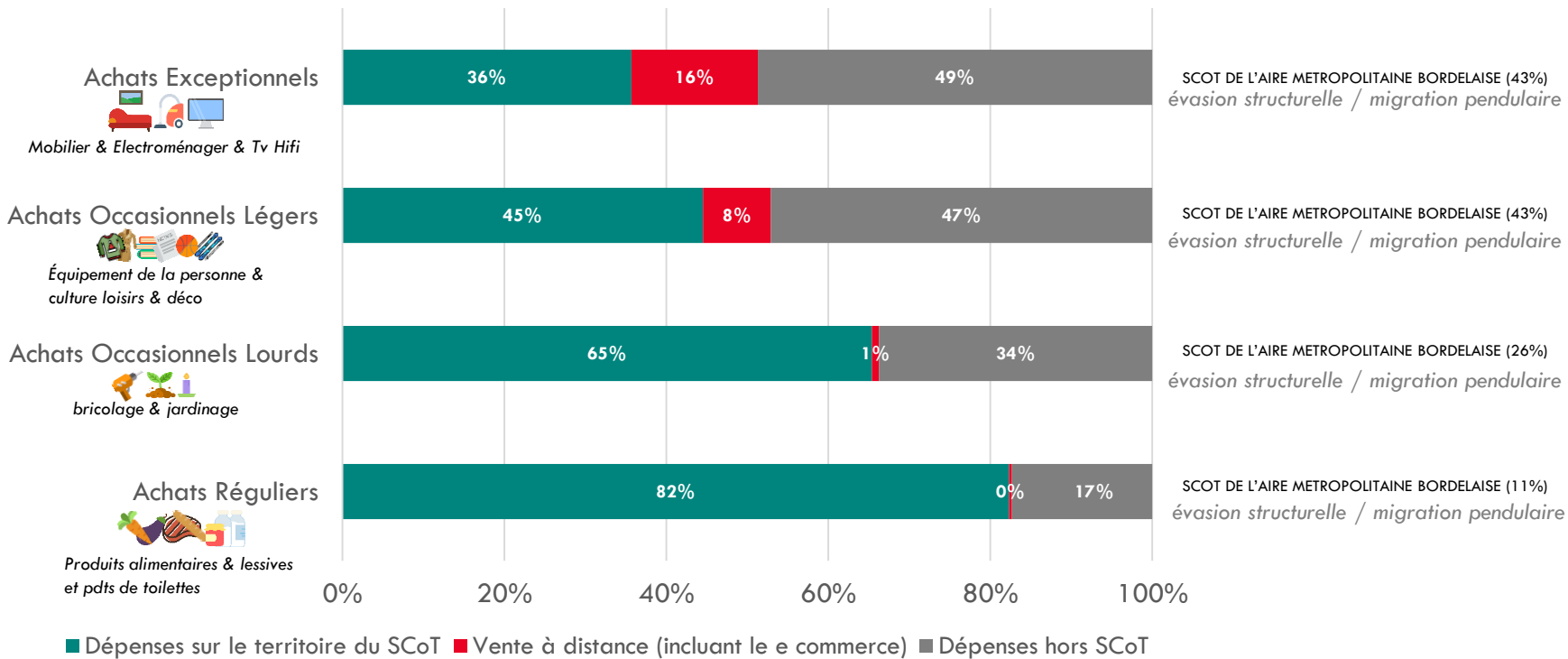


En non alimentaire



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 (43%)
évasion structurelle / migration pendulaire

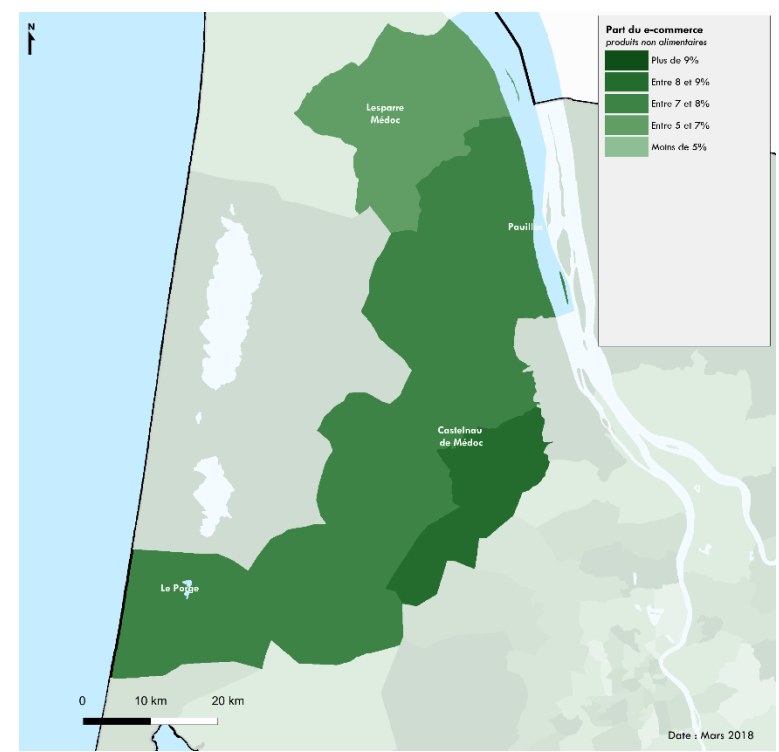
SCOT DE L'AIRE METROPOLITAINE BORDELAISE (43%)
évasion structurelle / migration pendulaire

SCOT DE L'AIRE METROPOLITAINE BORDELAISE (26%)
évasion structurelle / migration pendulaire

SCOT DE L'AIRE METROPOLITAINE BORDELAISE (11%)
évasion structurelle / migration pendulaire

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 »

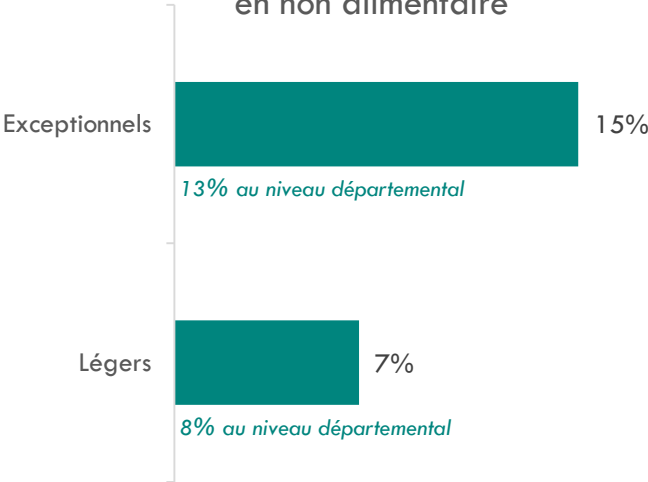


E-commerce : 10 M€

7 % 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

Principaux constats :

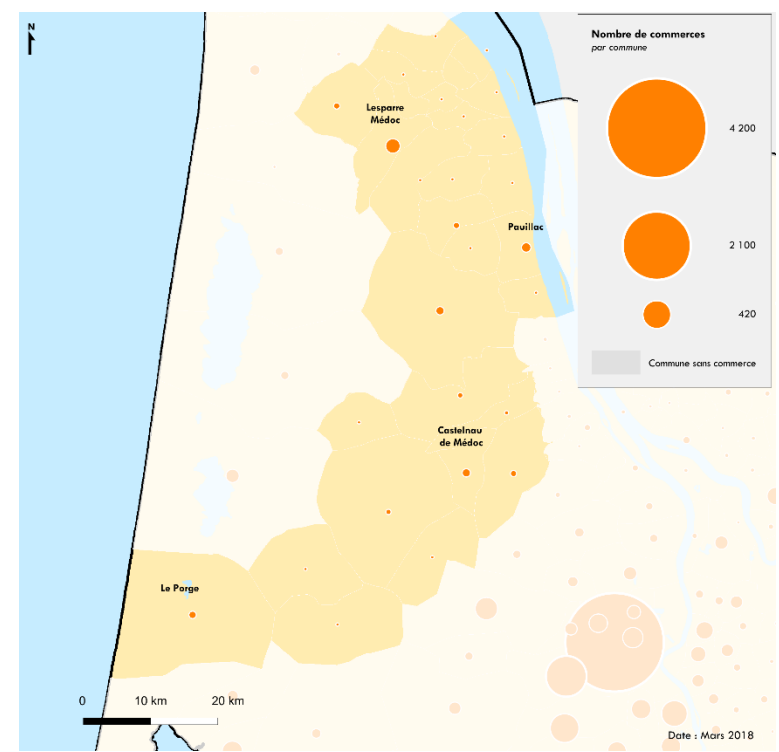
Avec une dépense totale de 264 M€ en 2015, la part des achats alimentaires réalisée en grande surface est très inférieure à la moyenne départementale. Pour autant, la part des achats réalisée en petit commerce est similaire à l'échelle départementale. La population locale diversifie davantage ses formes de vente avec 5 % des dépenses réalisées 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 achat 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

Carte du nombre de commerces



Source : CCIBG; SIREN 2017

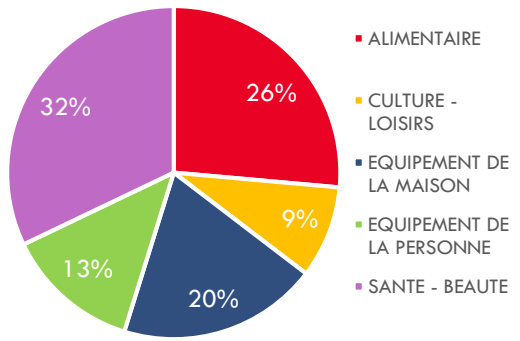
9 commerces pour 1000
habitants sur le SCoT

+ 22 %
depuis 2010

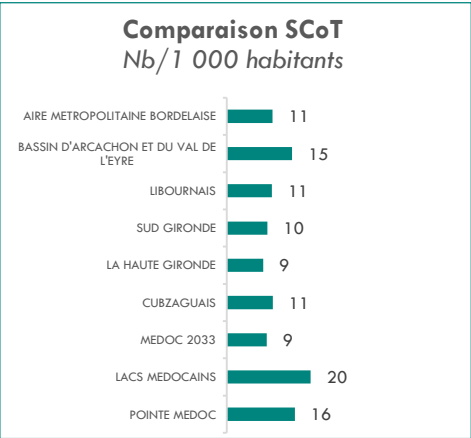
 **460**
commerces sur le SCoT

+ 21 %
depuis 2010

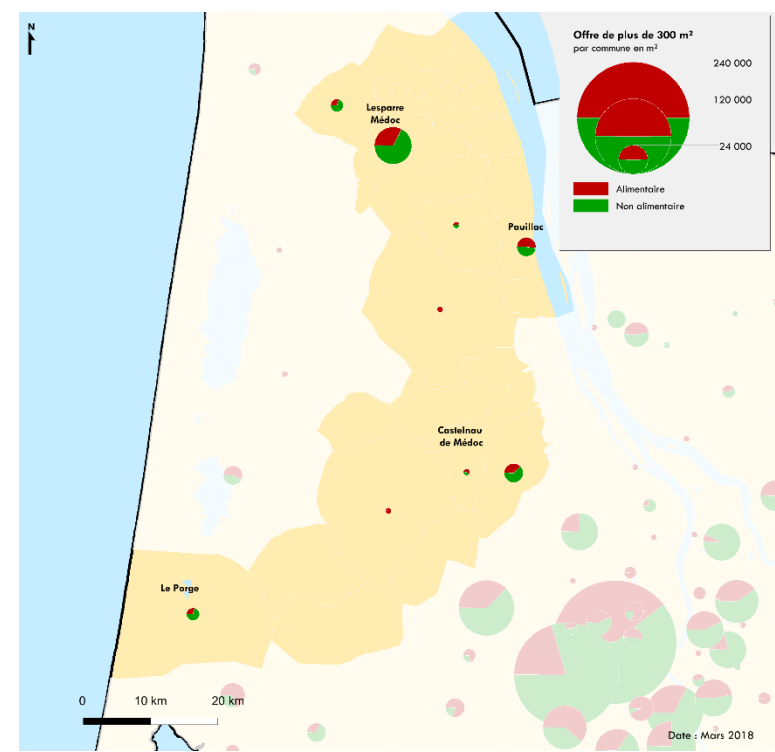
Répartition des commerces par famille



Densité nationale : 6/7 commerces /1 000 habitants



Commerce de plus de 300 m²



Source : Extraction LSA Expert – Décembre 2017; Base AID

1 210 m² pour 1000 habitants sur le SCoT

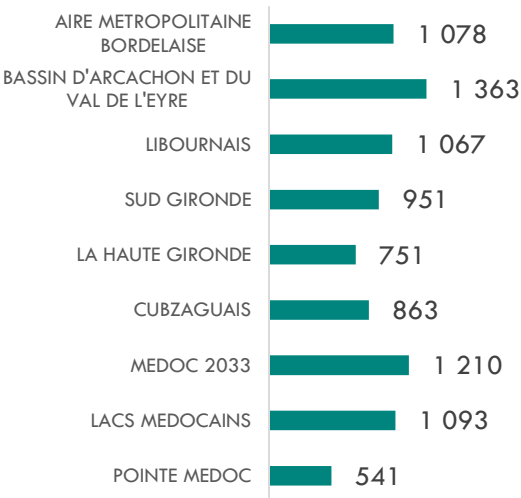
+ 6 % depuis 2010



60 000 m² commerces sur le SCoT

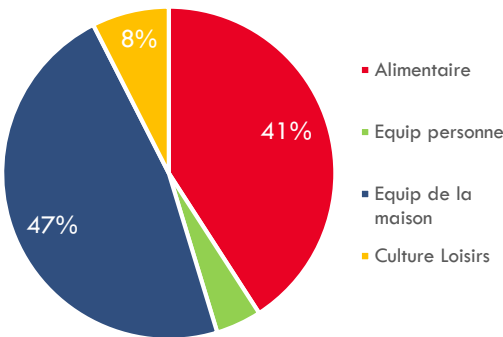
+ 12 % depuis 2010

Les densités commerciales par SCoT
m²/1 000 habitants

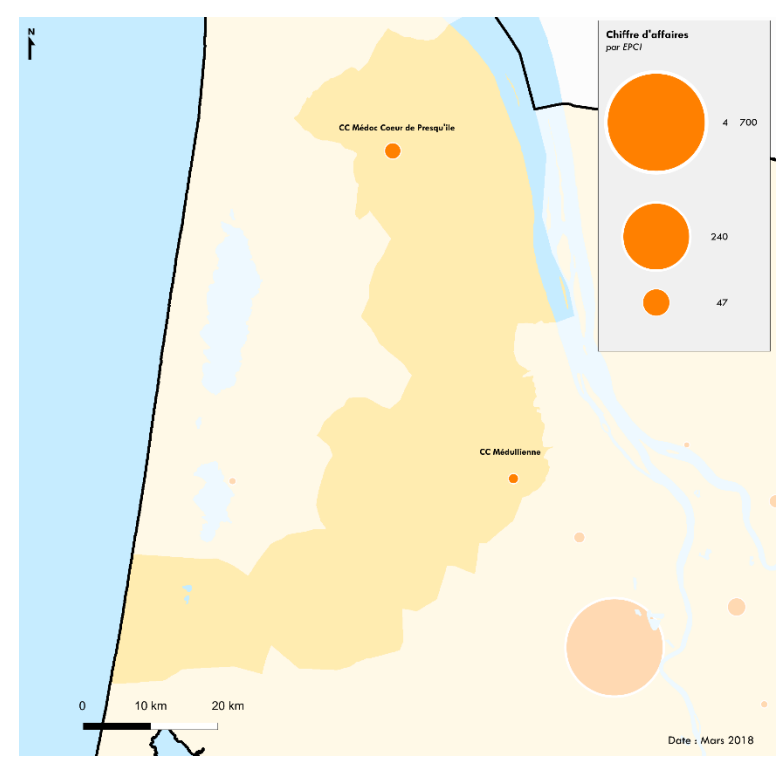


+23% pour le département en densité
+30% pour le département en nombre

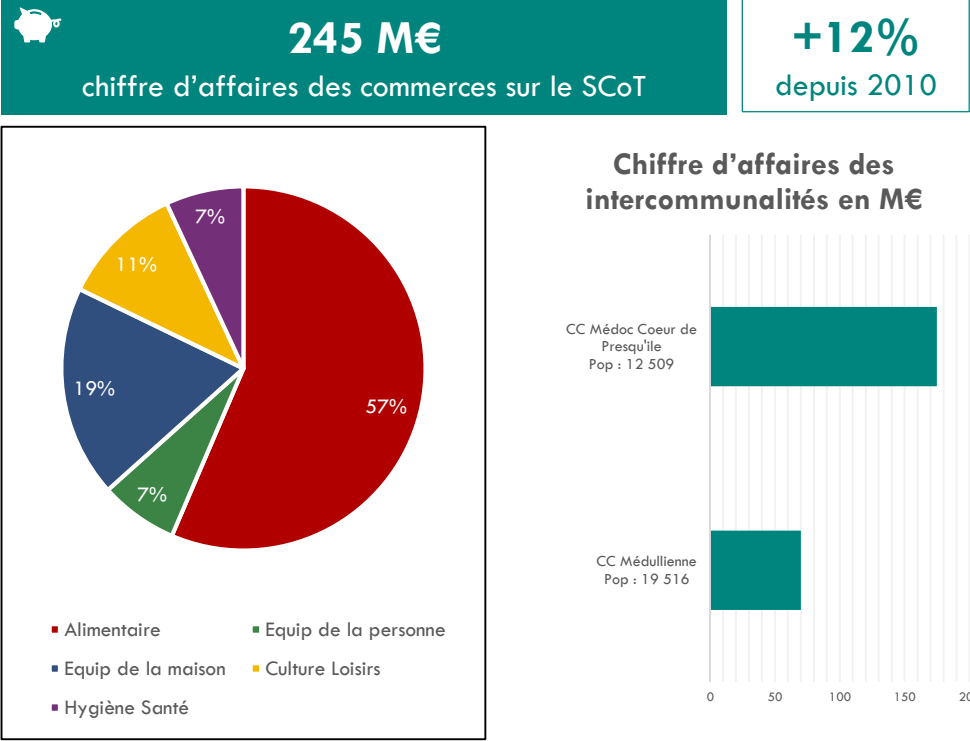
Répartition des surface de vente par famille



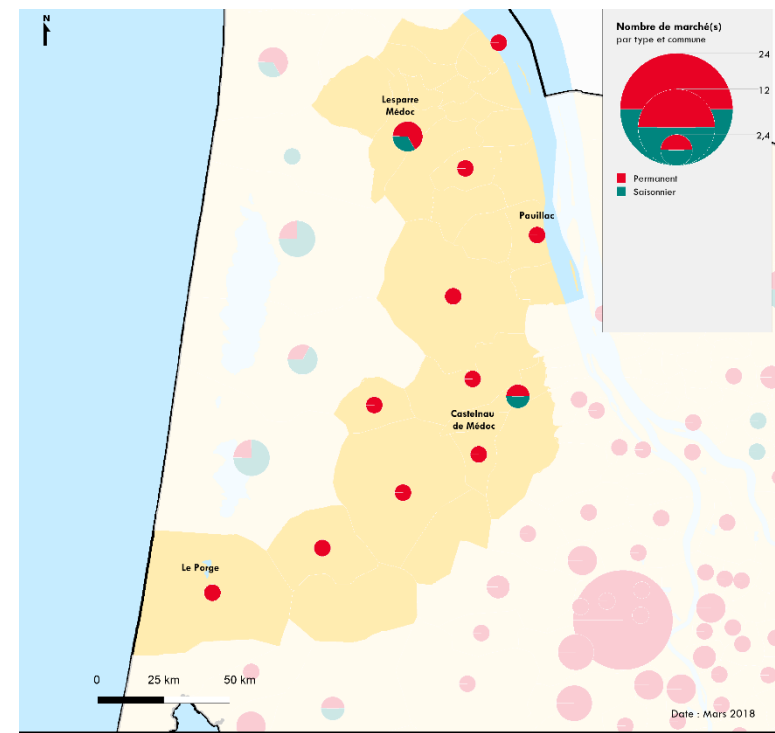
Carte du chiffre d'affaires par agglomération



Source : CCIBG – hors apports touristiques



Carte sur le nombre de marché

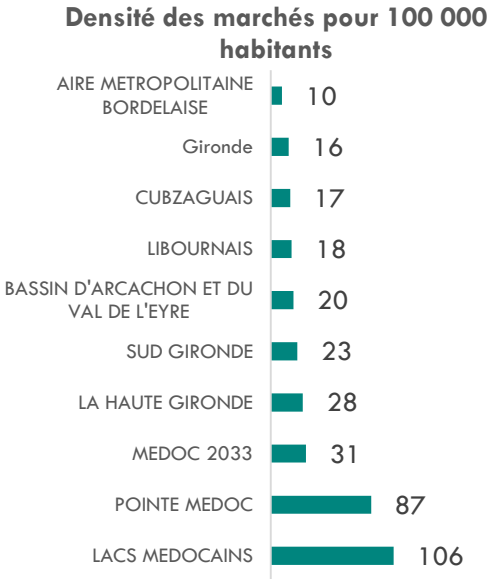
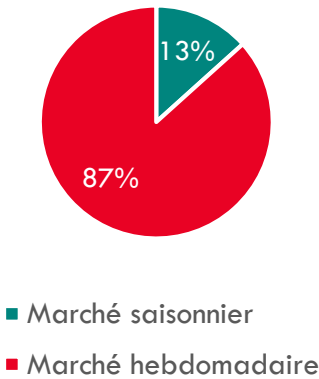


Source : CCIBG

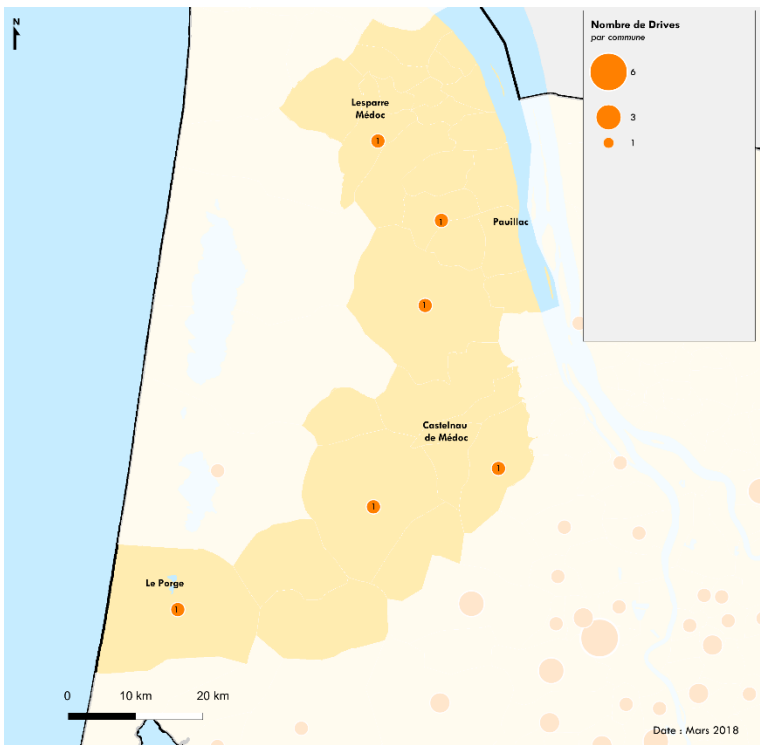
15
marché sur le SCoT

Environ 170
exposants sur les marché du SCoT

Répartition des types de marché



Carte des drives



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

6 drives pour 100 000

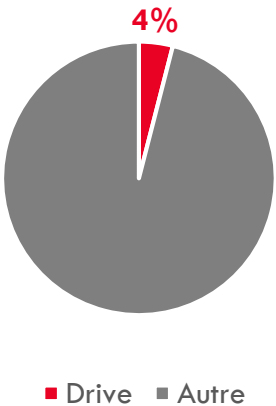
habitants sur le SCoT



12

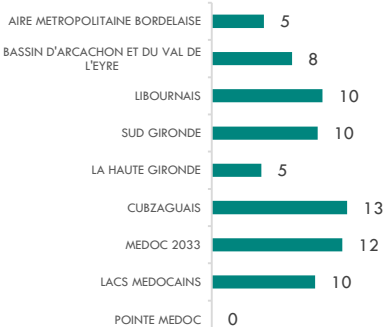
Drive recensés sur Le SCoT

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

Principaux constats :

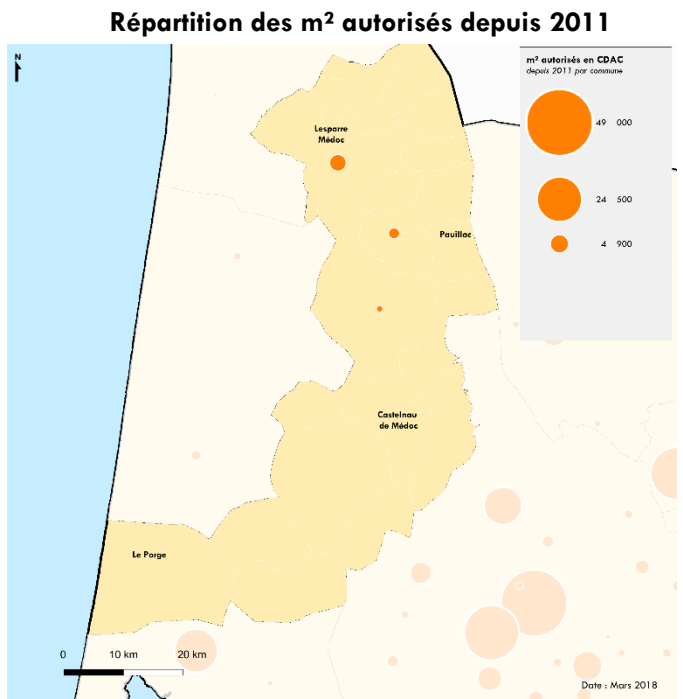
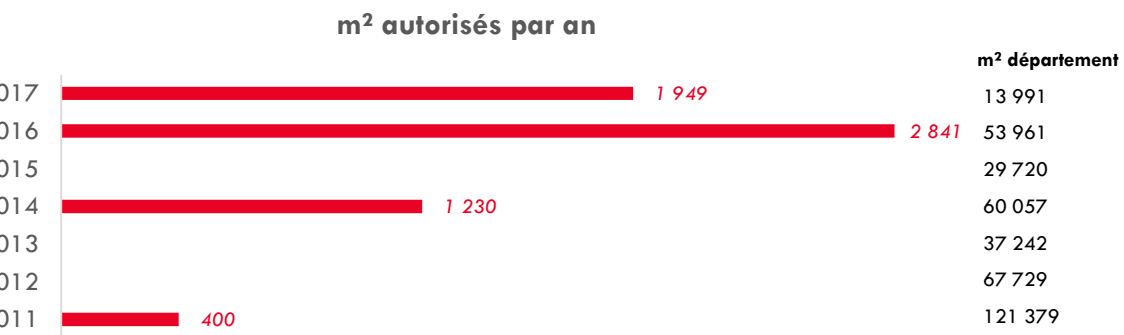
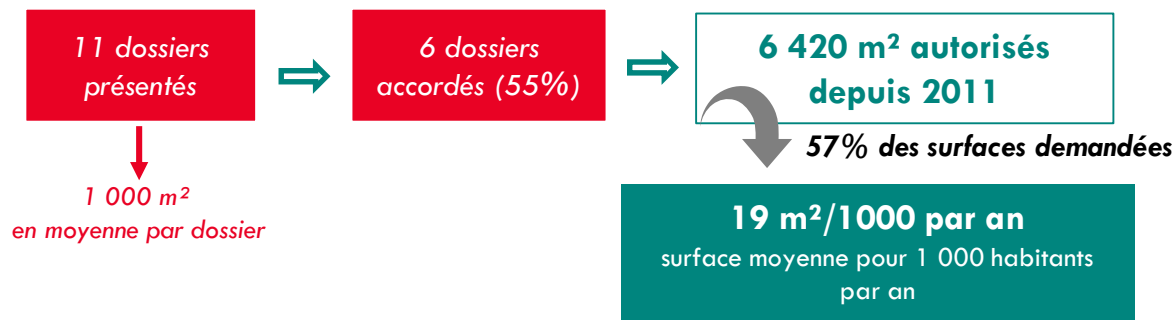
En 2017, les commerces du Scot ont réalisé 245 M€ de chiffre d'affaires, dont 57% avec les commerces alimentaires.

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 m² de grandes surfaces, soit une très forte densité de 1 210 m² 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



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.