



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



## FICHE SCoT

Diagnostic urbain et commercial de la Gironde

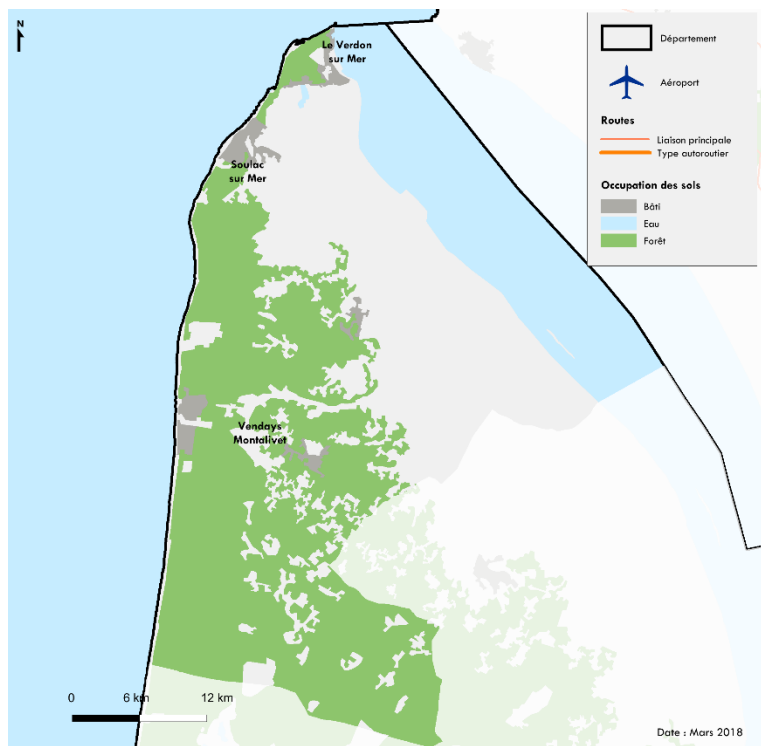
**SCOT POINTE MEDOC**

*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



**11**

Communes



**1**

EPCI



**1**

Ville Centre :  
Soulac-sur-Mer



**8<sup>ème</sup>**

SCoT du  
département



**33**

Habitants/km<sup>2</sup>



**456**

km<sup>2</sup> de superficie

**1 314**

médiane de la  
population

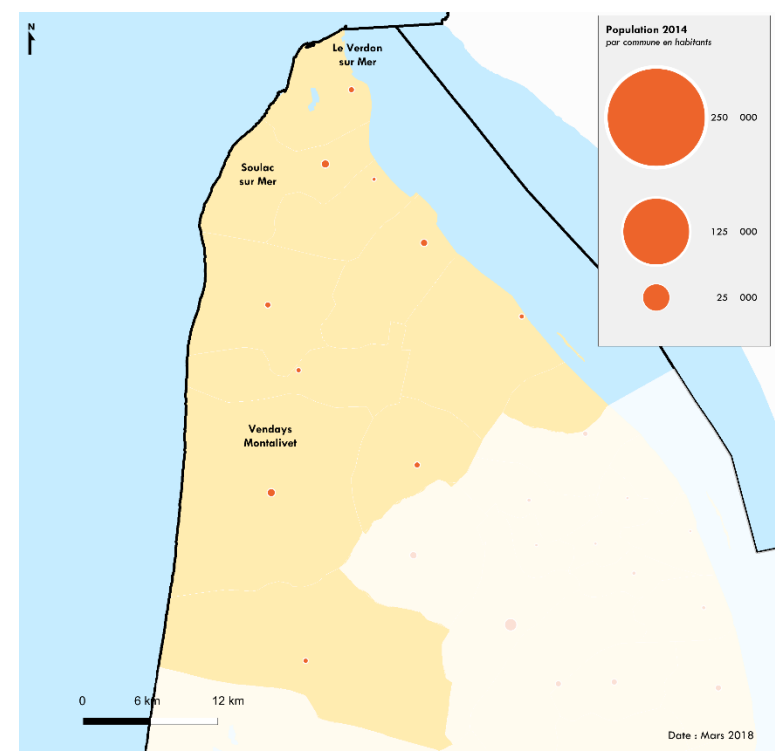
**1 358**

population moyenne  
des communes


# Caractéristiques socio-économiques

*Organisation sociodémographique*

Carte de la population



Source : Recensement INSEE 2014




14 941

habitants sur le SCoT en 2014 soit 1% du département

+ 2 %

depuis 2010



2 524

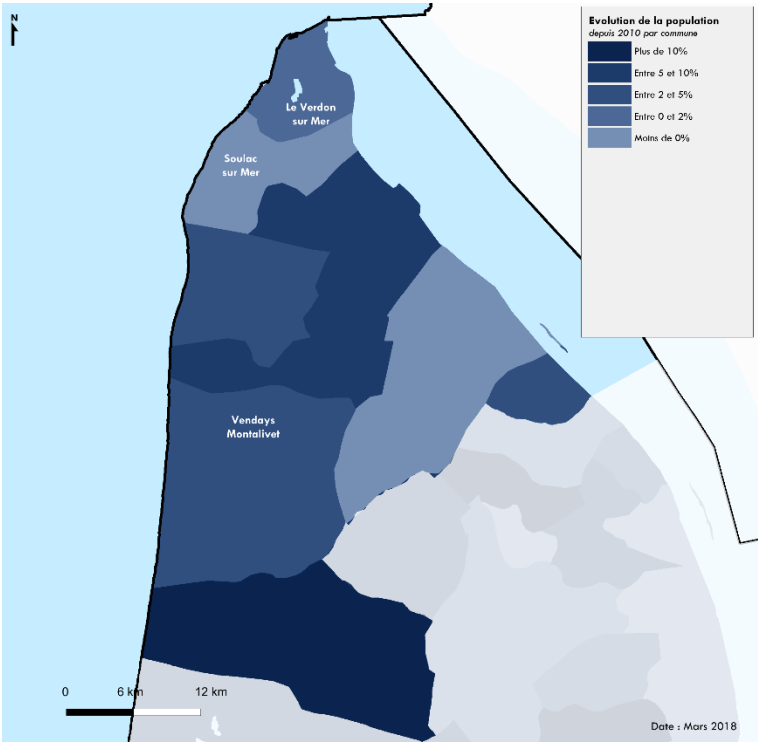
habitants sur la commune de Soulac-sur-Mer en 2014  
soit 17 % du SCoT

- 5 %

depuis 2010

Echelles	CSP +	CSP =	CSP -	Autre	- 30 ans	30-60 ans	+ 60 ans
SCoT	10%	22%	14%	55%	24%	35%	40%
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

**+ 333**  
habitants sur le SCoT depuis 2010

**+ 23**  
habitants sur Soulac-sur-Mer depuis 2010  
**soit 17 % du SCoT**

**+ 2 %**  
depuis 2010

**- 5 %**  
depuis 2010

Echelles	CSP +	CSP =	CSP -	Autre	- 30 ans	30-60 ans	+ 60 ans
SCoT	+1 pt	-	-	-1 pt	-1 pt	-1 pt	+2 pts
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	39%	35%	26%	8%
En 2010	27%	36%	47%	8%
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



## 49 % de ménages avec une voiture

47% au niveau départemental  
47% au niveau régional

- 0 pt



## 42 % de ménages avec 2 voitures ou plus

37% au niveau départemental  
40% au niveau régional

- 0 pt



2,07

personnes par ménage en  
2014

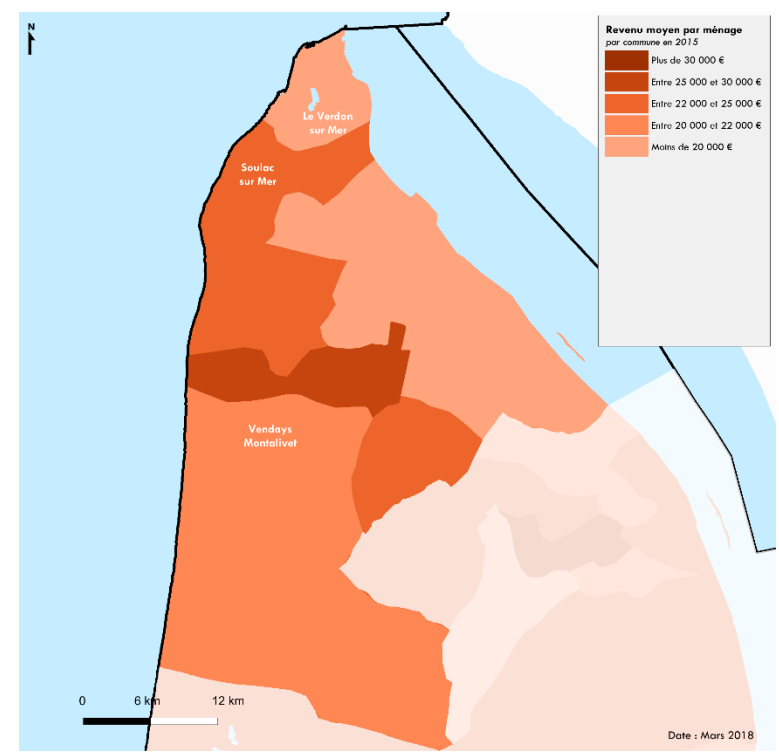


2,11

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



21 138 €

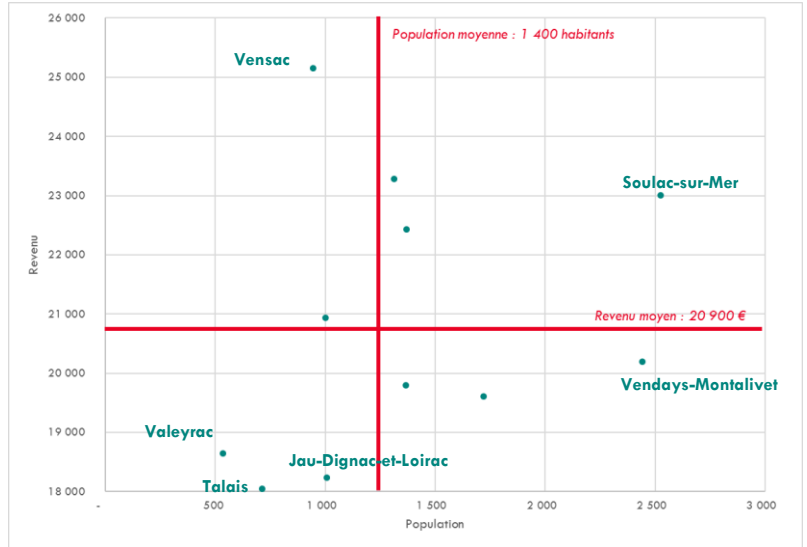
revenu par ménage du SCoT en 2015

+ 12%  
depuis 2011

26 048 € pour le département - +11%

24 133 € pour la région - +10%

Graphique par commune : population / revenu

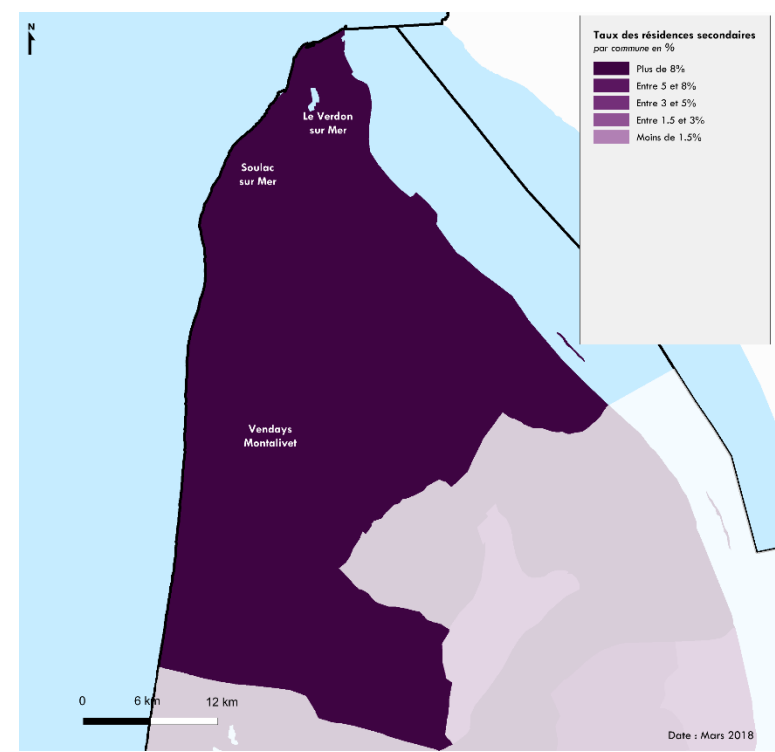





# Caractéristiques socio-économiques

*Les résidences secondaires*

Carte % de résidences secondaires



Source : Recensement INSEE 2014

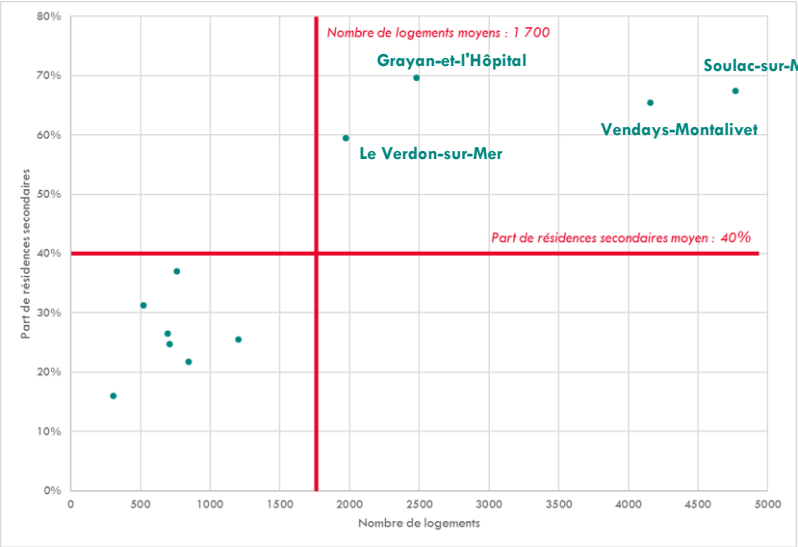


**55% (10 181)**  
de résidences secondaires sur le SCoT

**-%**  
depuis 2010

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

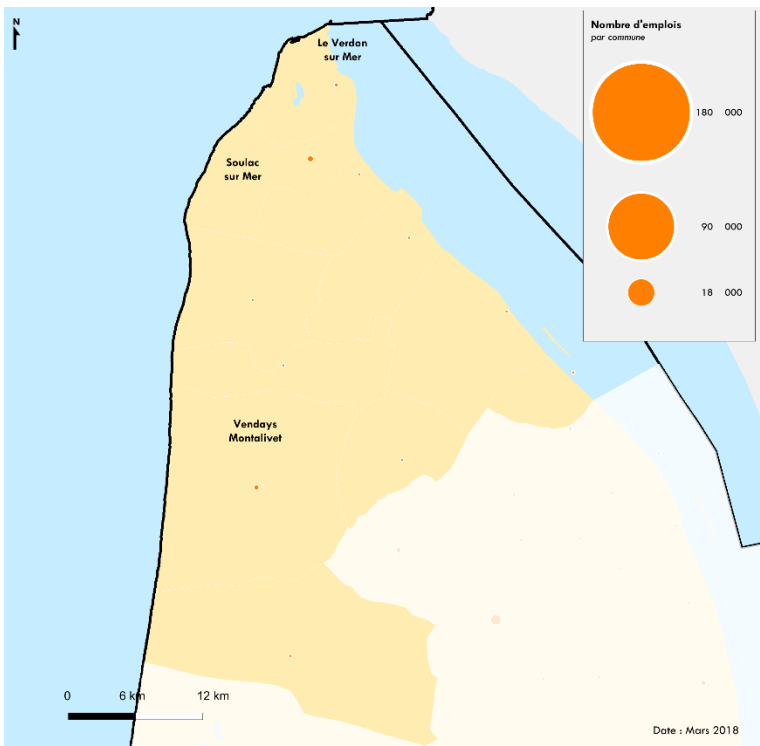
Graphique par commune : logements / % résidences secondaires



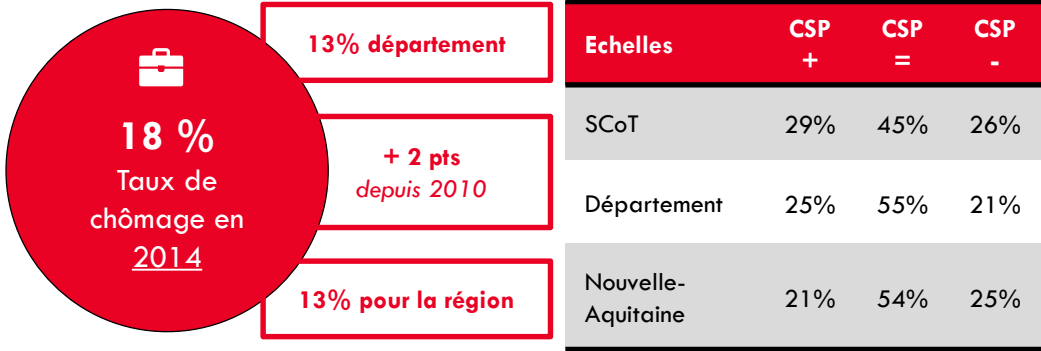
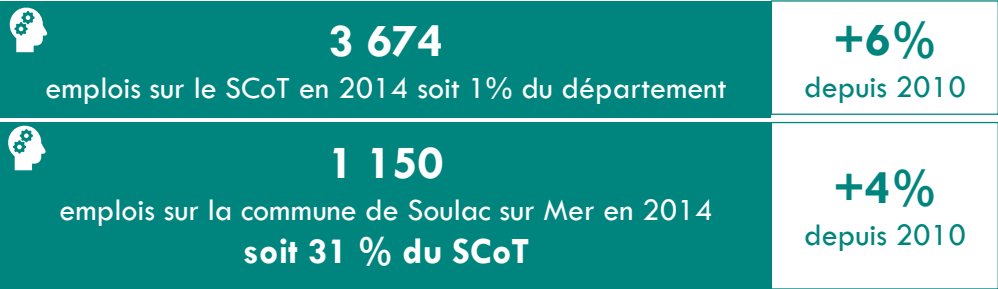
# Caractéristiques socio-économiques

*Les zones d'emplois*

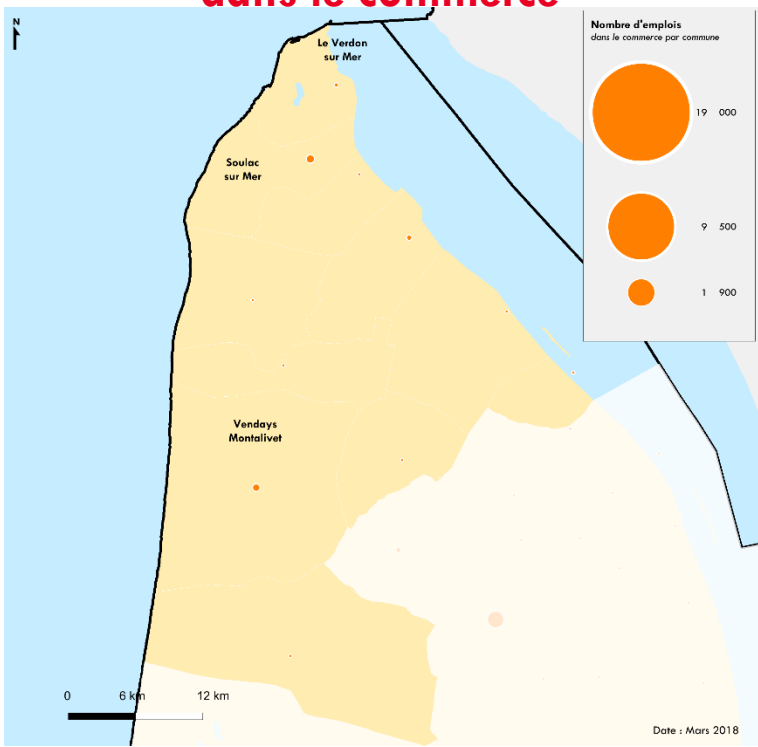
Carte sur le nombre d'emplois



Source : Recensement INSEE 2014



Carte sur le nombre d'emplois  
dans le commerce



Source : Recensement INSEE 2014



**526**

emplois dans le commerce sur le SCoT en 2014

**+24%**

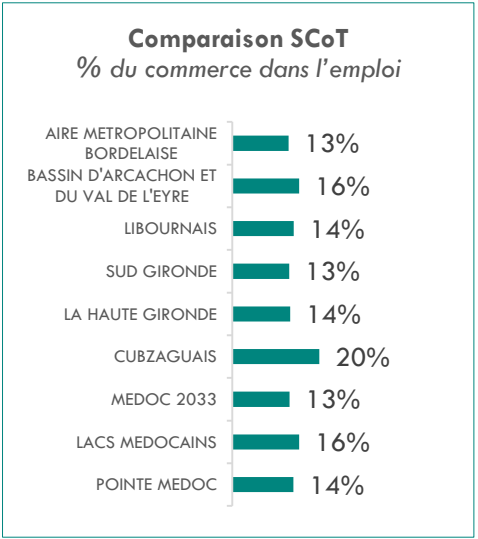
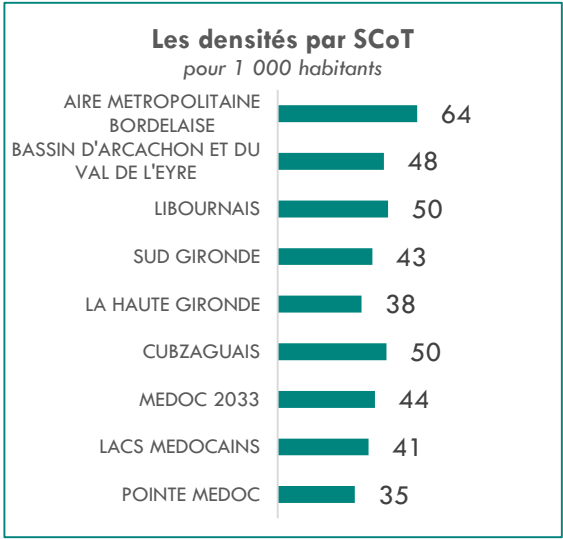
depuis 2010

**35**

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, 14 941 habitants vivent dans le périmètre du Scot Pointe Médoc (soit 1% des habitants du département) et connaît une progression de l'ordre de 2 % depuis 2010 essentiellement portée par les petites communes rurales du territoire.
- 40 % des habitants ont plus de 60 ans contre 24% au niveau du département et 29% pour la région. Les ménages du territoire sont composés de 2,07 personnes en moyenne, et 91% 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 21 138€ par an. Ce revenu moyen est inférieur de 4 910 € à celui du département et de 2 995€ à celui de la région.
- En 2014, le territoire totalise 10 181 résidences secondaires, soit 55% des logements.
- Le territoire connaît un taux de chômage de 18% et possède 3 674 emplois en 2014 (1% des emplois du département).
- D'autre part, le Scot possède 526 emplois dans le commerce, soit 35 emplois dans le commerce pour 1000 habitant.

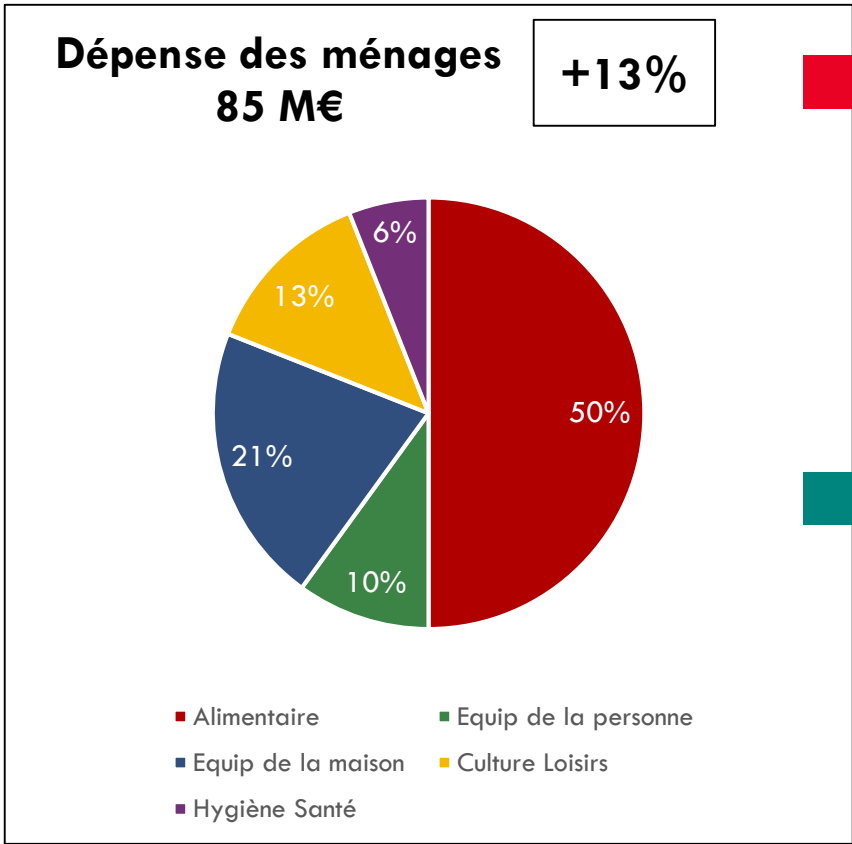
## **En synthèse :**

Il s'agit d'un territoire aux caractéristiques vieillissantes avec une part des plus de 60 ans et familles composées de 2 personnes sans enfant supérieurs à la moyenne nationale. La capacité des ménages à consommer est particulièrement contraintes avec un revenu moyen très en dessous de la moyenne départementale et même régionale et fortement fragilisée par un taux de chômage important et en progression.

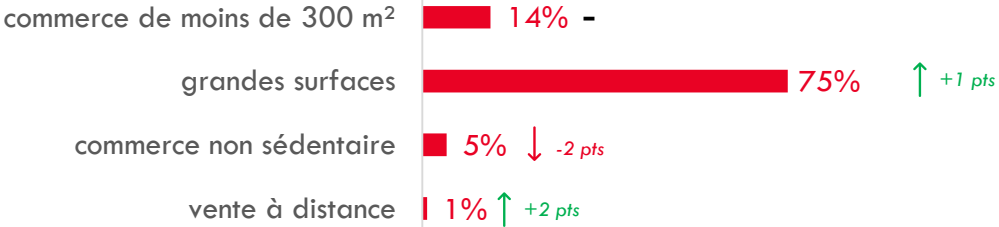
## **La consommation des ménages**

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

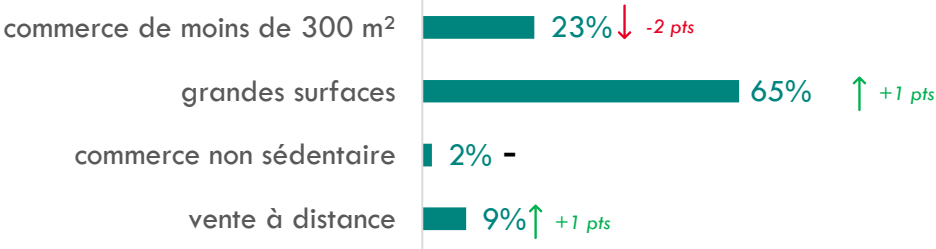




En alimentaire

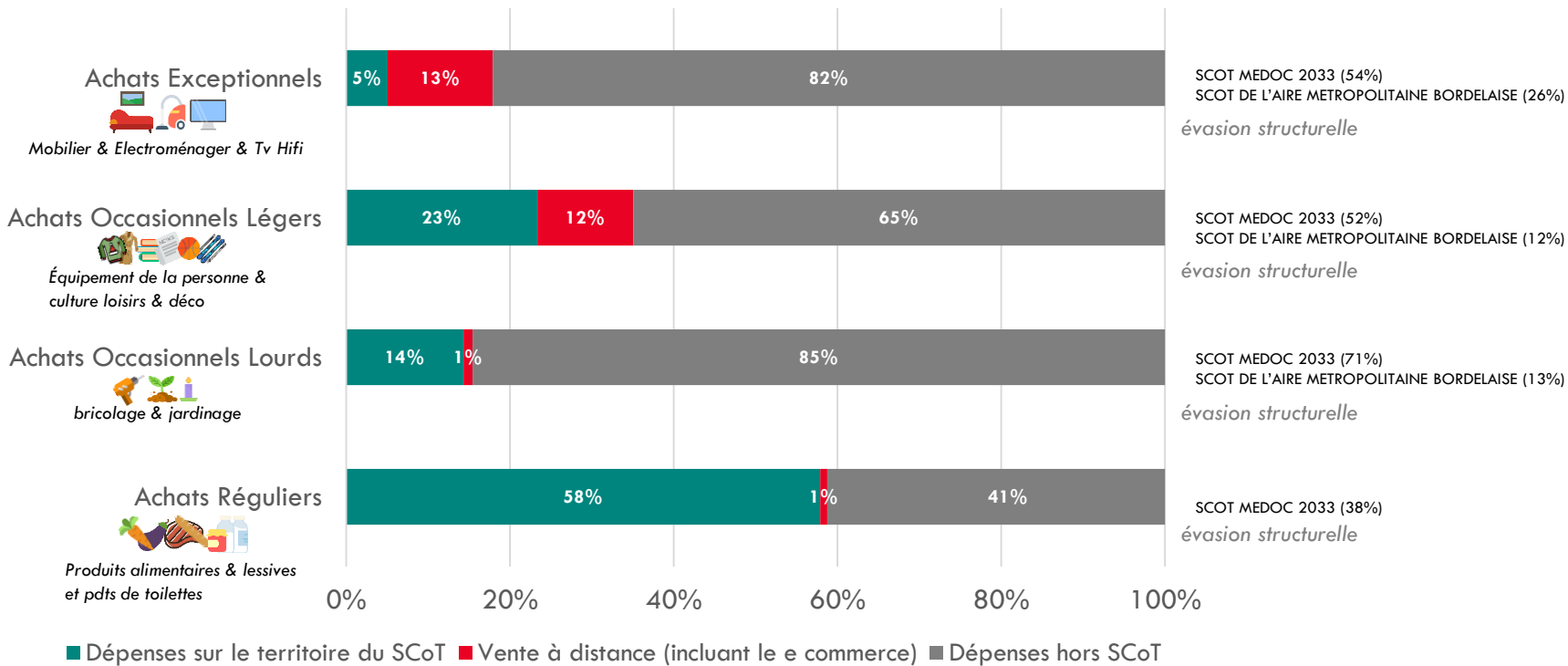


En non alimentaire



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 MEDOC 2033 (54%)  
SCOT DE L'AIRE METROPOLITAINE BORDELAISE (26%)  
*évasion structurelle*

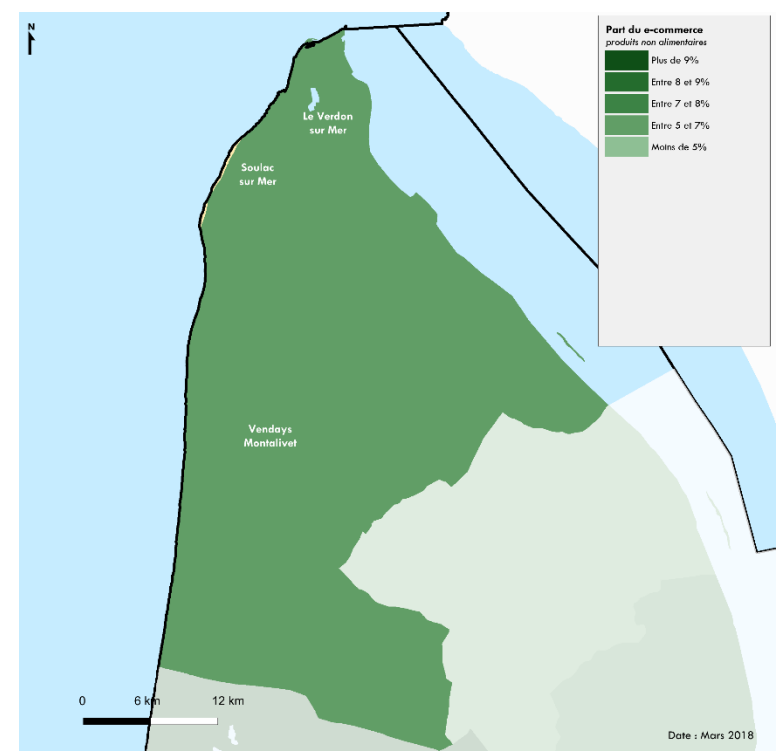
SCOT MEDOC 2033 (52%)  
SCOT DE L'AIRE METROPOLITAINE BORDELAISE (12%)  
*évasion structurelle*

SCOT MEDOC 2033 (71%)  
SCOT DE L'AIRE METROPOLITAINE BORDELAISE (13%)  
*évasion structurelle*

SCOT MEDOC 2033 (38%)  
*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

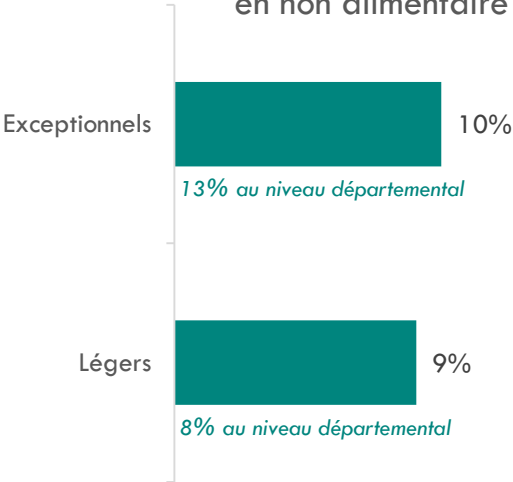


Source : enquête ménages 2015, CCIBG (Chambre de commerce et d'industrie Bordeaux Gironde), INSEE « la consommation des ménages en 2014 »

 **E-commerce : 3 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 :**

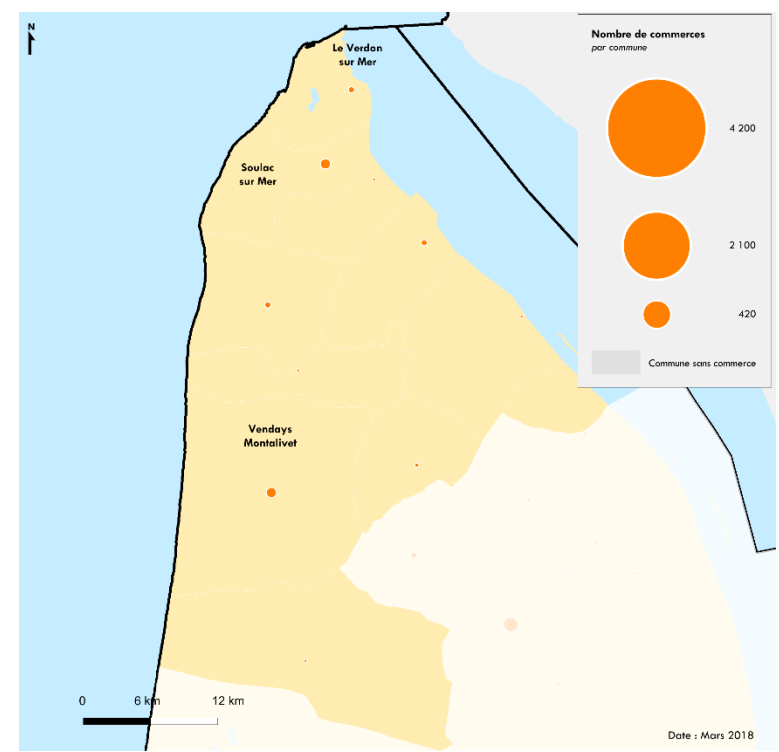
Avec une dépense totale de 85 M€ en 2015, la part des dépenses réalisées en grandes surfaces pour les achats de produits alimentaires est inférieure à la moyenne départementale (75%). Cela montre que la population locale diversifie davantage ses formes de vente : petits commerces, marchés mais également les autres formes de vente (5% - vente directe, producteurs locaux). S'agissant des produits non alimentaires, la part de la grande surface reste légèrement au-dessus de la moyenne départementale (65%). On peut noter le développement des ventes à distance qui se place en 3ème position dans les produits non alimentaire (9%). 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, la part des achats réalisés sur le territoire est particulièrement faible y compris pour les achats réguliers (alimentaire). En effet, le taux d'emprise de l'offre actuelle du territoire est de seulement 58 % pour les achats réguliers, 14 % pour les achats occasionnels lourds, 23 % pour les achats occasionnels légers et 5 % pour les achats exceptionnels. L'influence des territoires voisins est donc forte (SCoT Médoc 2033 et SYSDAU) où le niveau d'offre est supérieur à celle présente sur le territoire Pointe Médoc. 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

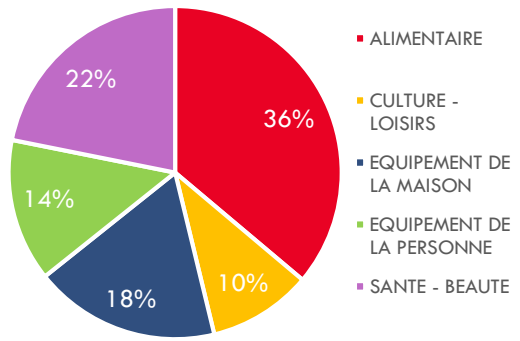
**16 commerces pour 1000**  
habitants sur le SCoT

**+ 29 %**  
depuis 2010

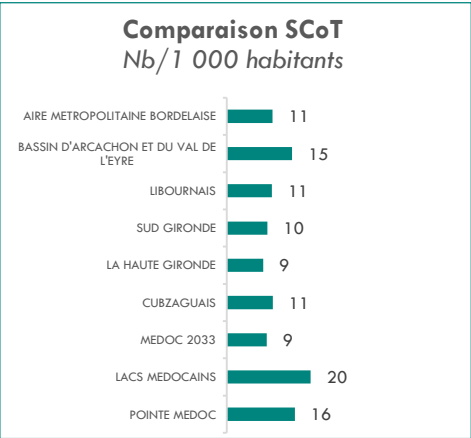
 **240**  
commerces sur le SCoT

**+ 24 %**  
depuis 2010

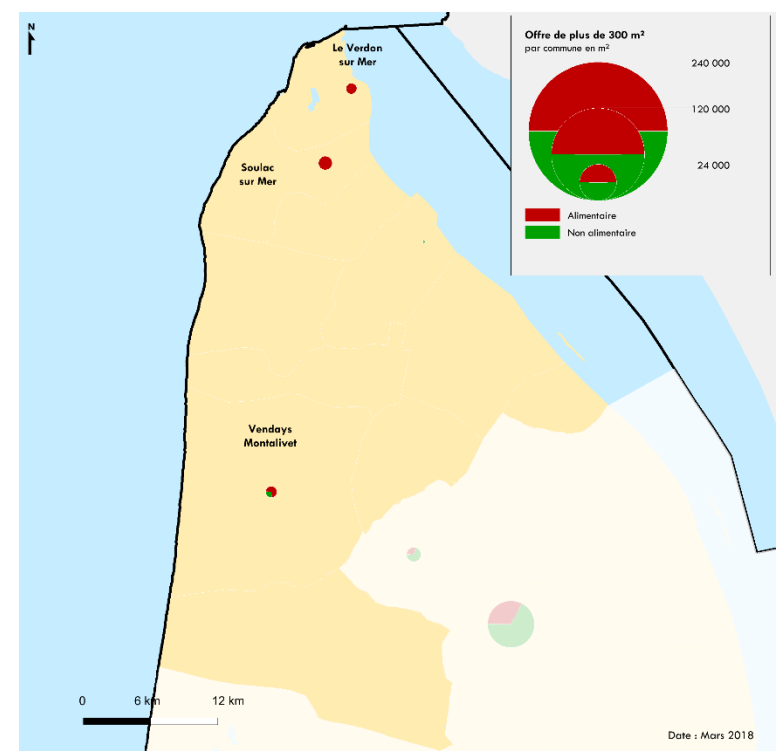
### Répartition des commerces par famille



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



Commerce de plus de 300 m²



Source : Extraction LSA Expert – Décembre 2017; Base AID

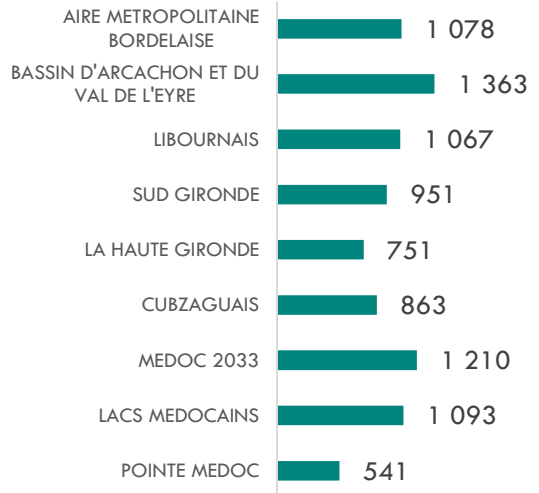
**541 m² pour 1 000**  
habitants sur le SCoT

**+ 43 %**  
depuis 2010

 **8 000 m²**  
commerces sur le SCoT

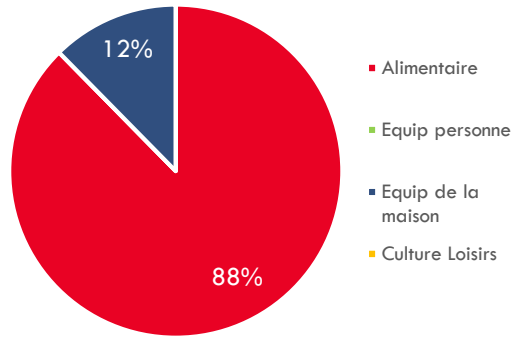
**+ 46 %**  
depuis 2010

Les densités commerciales par SCoT  
M²/1 000 habitants



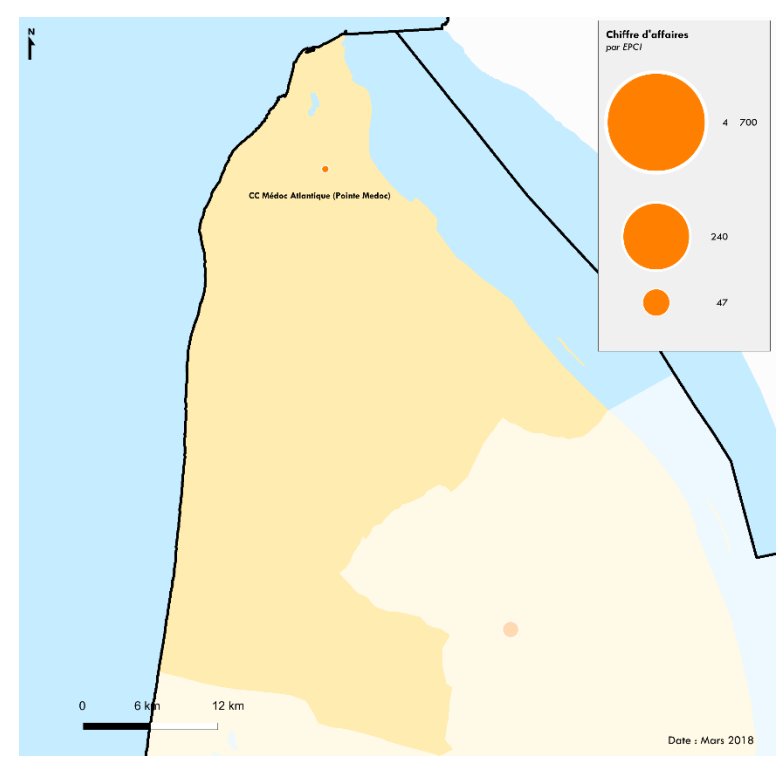
+23% pour le département en densité  
+30% pour le département en nombre

Répartition des surface de vente par famille

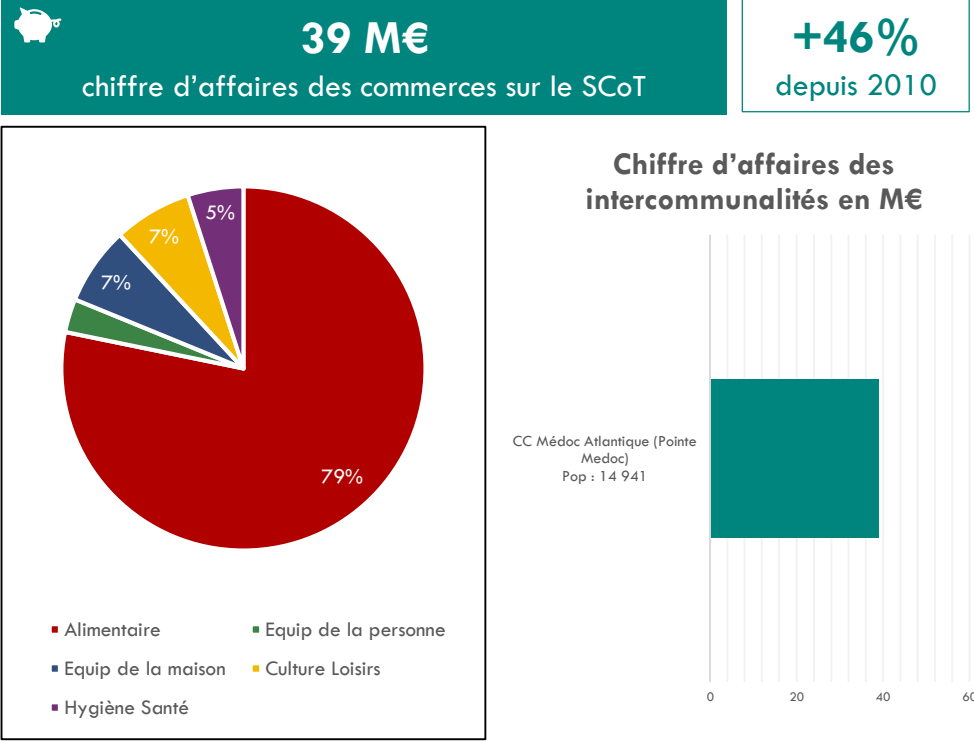




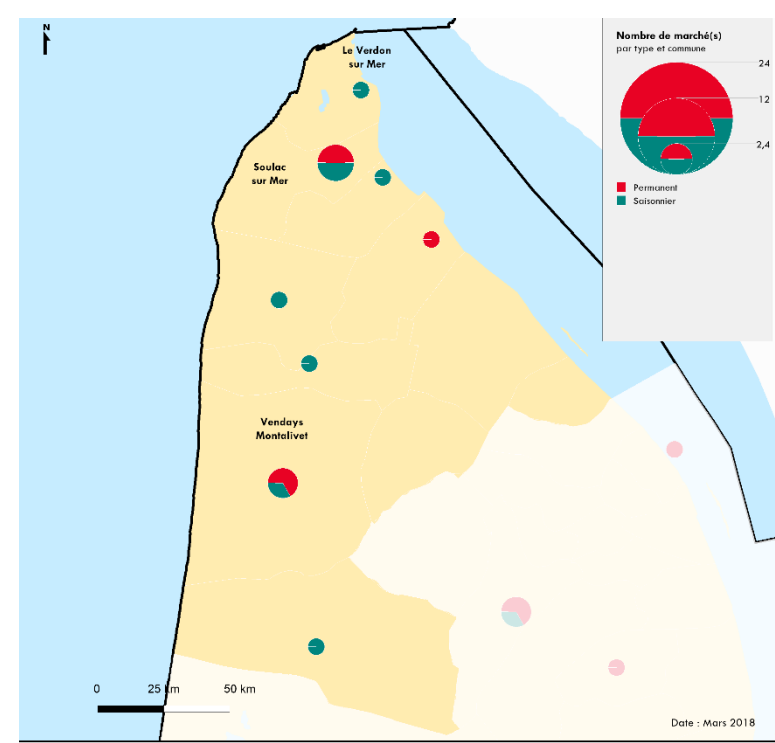
Carte du chiffre d'affaires par agglomération



Source : CCIBG – hors apports touristiques



Carte sur le nombre de marché



Source : CCIBG



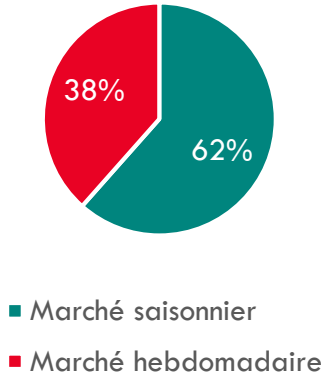


**13**  
marché sur le SCoT



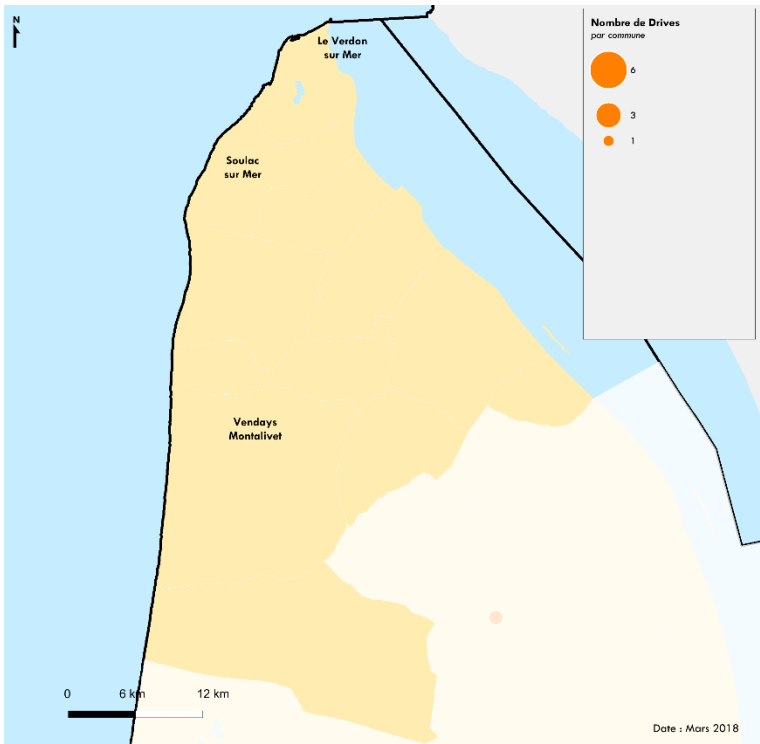
**Environ 500**  
exposants sur les marché du SCoT

Répartition des types de marché



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

Carte des drives



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

0 drives pour 100 000

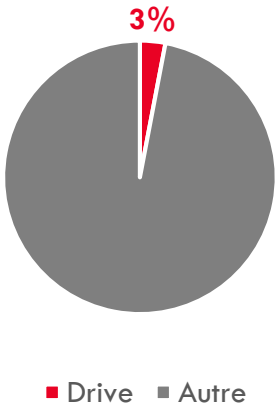
habitants sur le SCoT



0

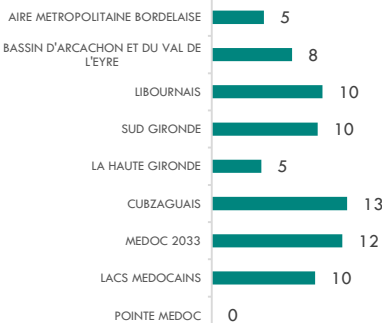
Drive recensés sur Le SCoT

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 39 M€ de chiffre d'affaires, dont 79% 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).

14 marchés sont présents sur le territoire et représentent environ 150 exposants, avec une part de marchés saisonniers très importante.

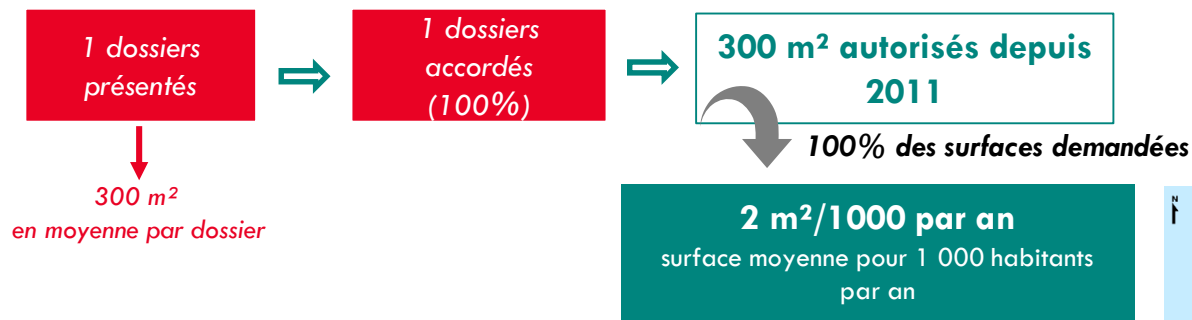
Le Scot a vu son appareil commercial progresser de 24% entre 2010 et 2017 et a aujourd'hui une forte densité d'offre au regard de la population locale (en progression de 2% entre 2010 et 2014), tous type de commerces confondus (16 commerces pour 1 000 habitants). La clientèle touristique et saisonnière permet de l'expliquer.

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 8 000 m<sup>2</sup> de grandes surfaces. Pour autant avec une densité de 541 m<sup>2</sup> pour 1000 habitants, le territoire présente une densité en surface de GMS très en-dessous de la moyenne départementale et nationale.

La dynamique observée sur ce territoire permet de compléter l'offre commerciale encore peu pourvue en moyenne et grande surface. Situé aux extrémités nord-ouest de la Gironde, ce territoire est peu soumis à la pression de l'immobilier commercial. Ce sont les communes limitrophes situées sur le territoire Médoc 2033 qui bénéficient d'un apport supplémentaire par les habitants de Pointe Médoc qui viennent consommer sur les espaces commerciaux développés (Lesparre Médoc en particulier).

# Les dynamiques de développements

*Les grands projets et les CDAC*



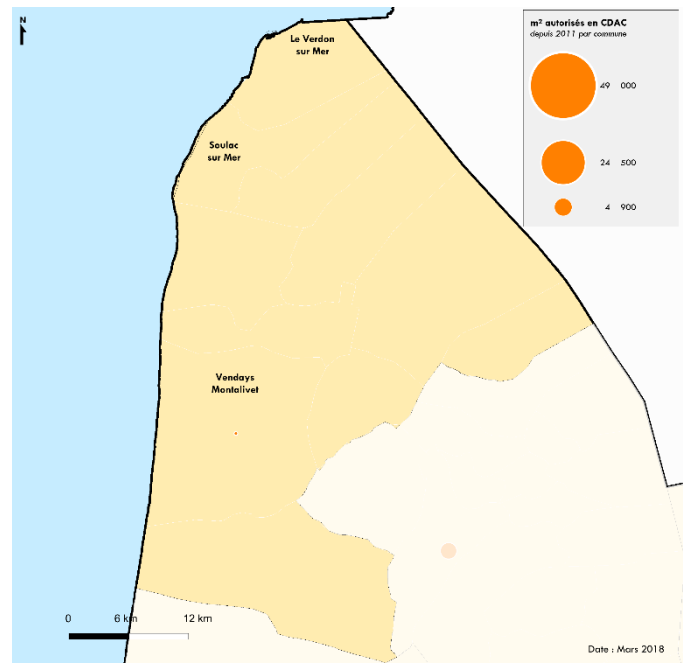
m<sup>2</sup> autorisés par an



m<sup>2</sup> département

13 991
53 961
29 720
60 057
37 242
67 729
121 379

Répartition des m<sup>2</sup> autorisés depuis 2011



Source : AID Observatoire, 2018

## Conclusion

*Enjeux en matière d'aménagement commercial*



## **Principaux enjeux :**

- Le territoire Pointe Médocs est encore un territoire à dominante rurale et encore épargné par la pression foncière et immobilière que la périurbanisation induit.
- Il s'agit d'un territoire encore peu dense en population et où le développement de l'offre commerciale s'effectue davantage sur la réponse aux besoins les plus courants de la population. Il s'agit donc pour Pointe Médoc de préserver les équilibres entre les différentes formes de vente présentes, qui permettent de valoriser l'activité agricole du territoire et de maintenir un maillage de proximité dans les centres-bourgs (maintien du dernier commerce).

## **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.