



Gironde
LE DEPARTEMENT
gironde.fr

FICHE SCoT

Diagnostic urbain et commercial de la Gironde

SCOT POINTE MEDOC

Juillet 2018

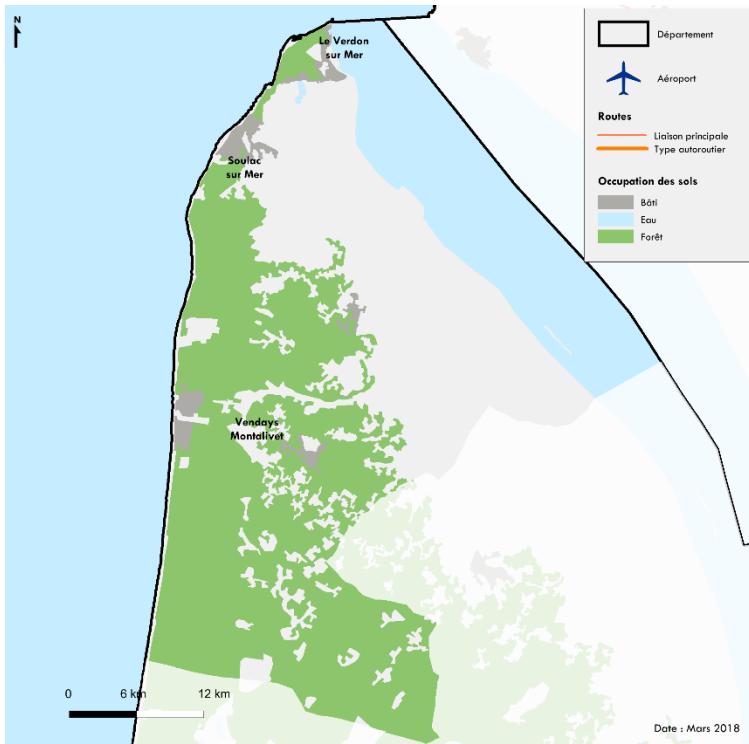


Sommaire

- 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

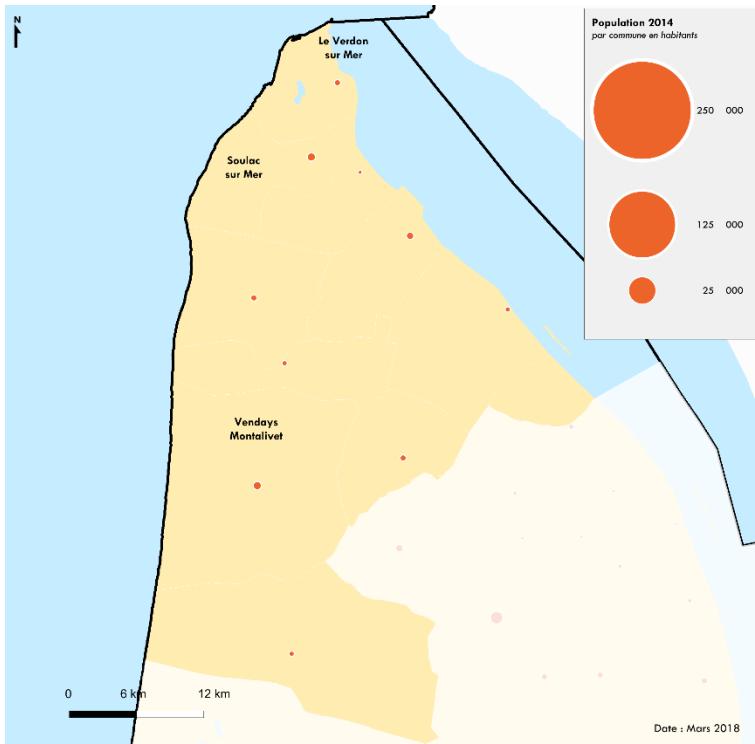


Caractéristiques socio-économiques

Organisation sociodémographique

Analyse sociodémographique : population en 2014

Carte de la population



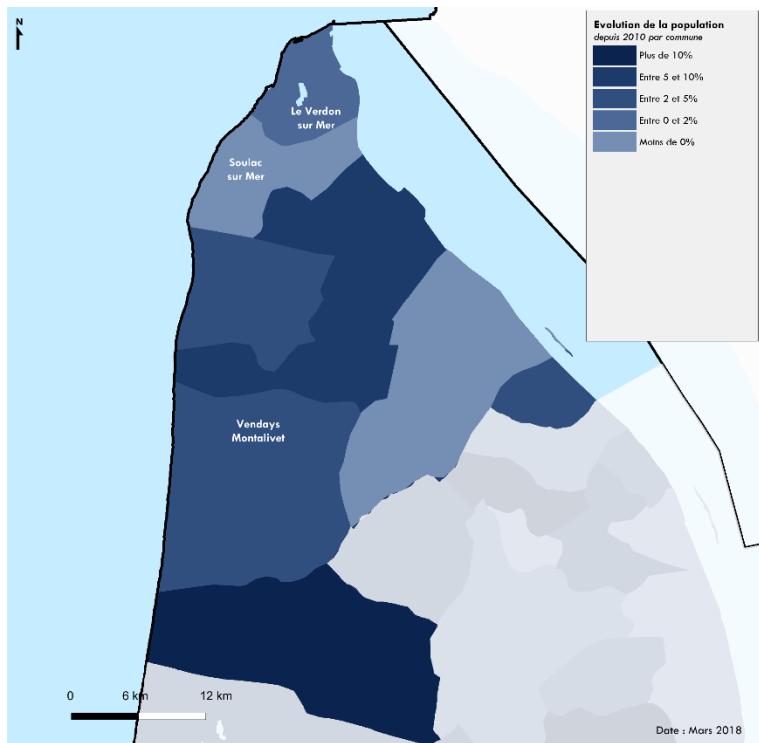
14 941
habitants sur le SCoT en 2014 soit 1% du département
+ 2 % depuis 2010

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%

Analyse sociodémographique : évolution de la population depuis 2010

Carte de l'évolution de la population



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

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	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

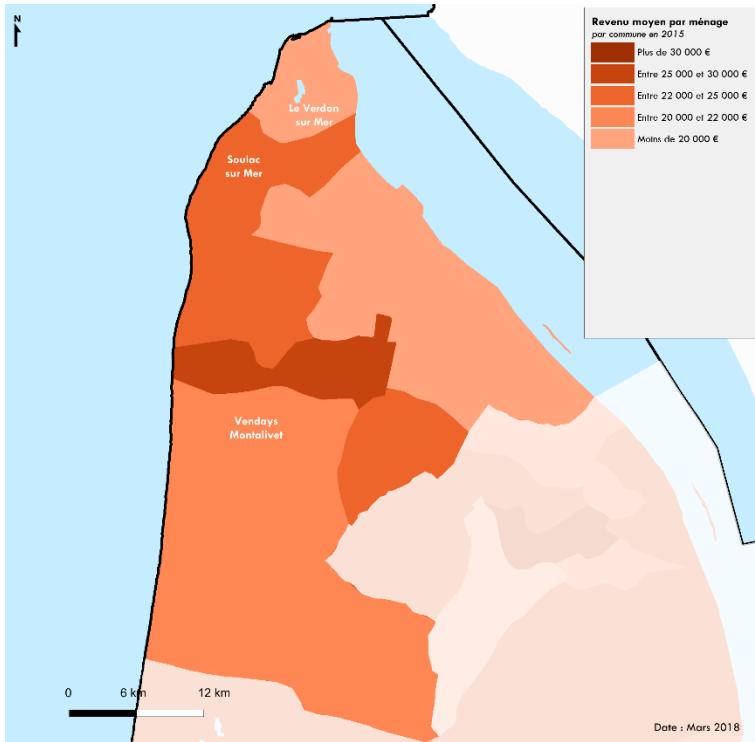


2,11
personnes par
ménage en
2010

Source : Recensement INSEE 2014

Analyse sociodémographique : les revenus

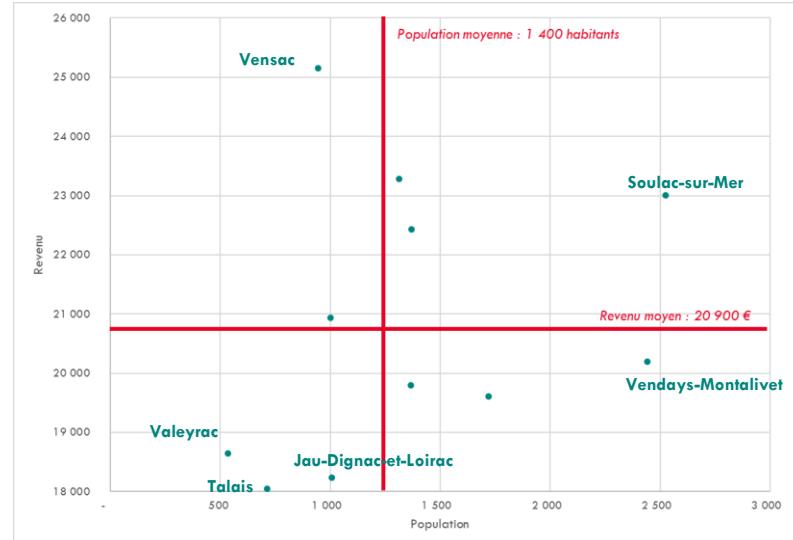
Carte des revenus par commune



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



Graphique par commune : population / revenu

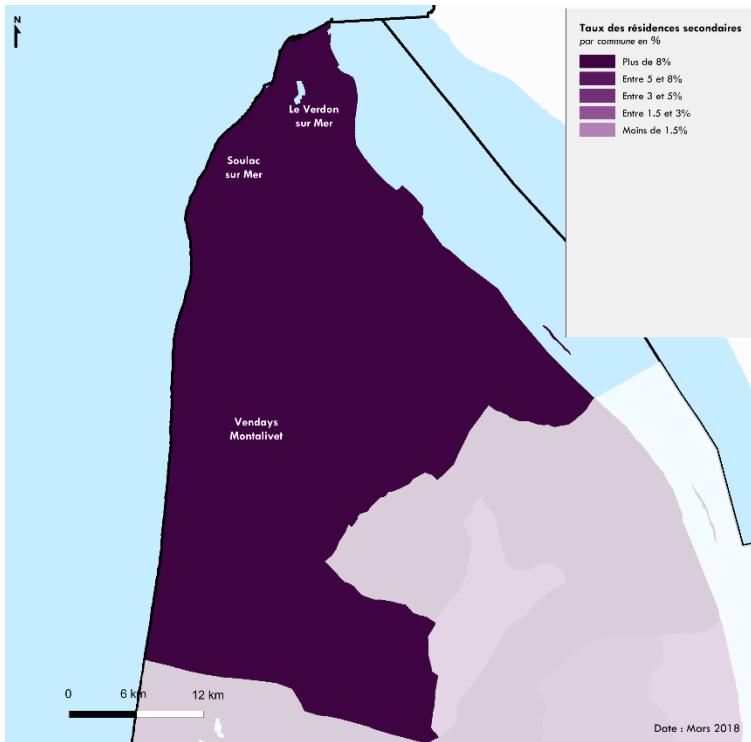


Caractéristiques socio-économiques

Les résidences secondaires

Les logements secondaires

Carte % de résidences secondaires



Source : Recensement INSEE 2014



55% (10 181)

de résidences secondaires sur le SCOT

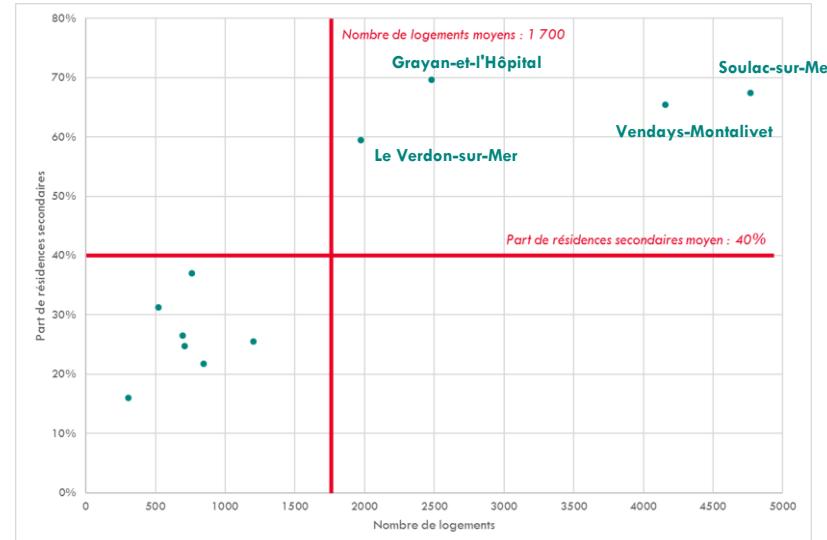
-%

depuis 2010

8% pour le département - +7%

12% pour la région - +15%

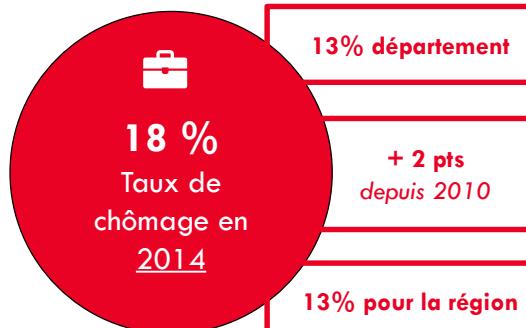
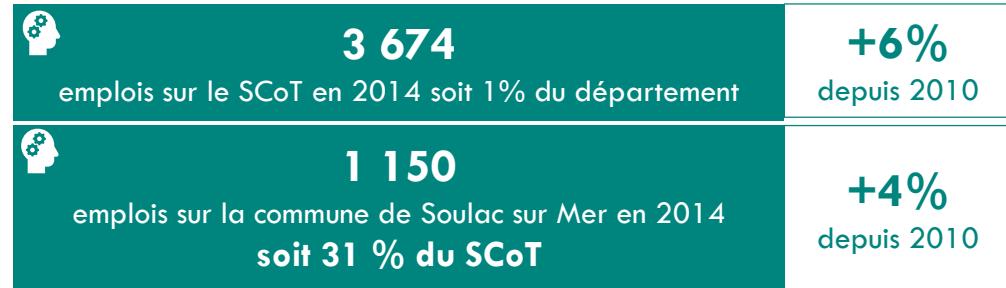
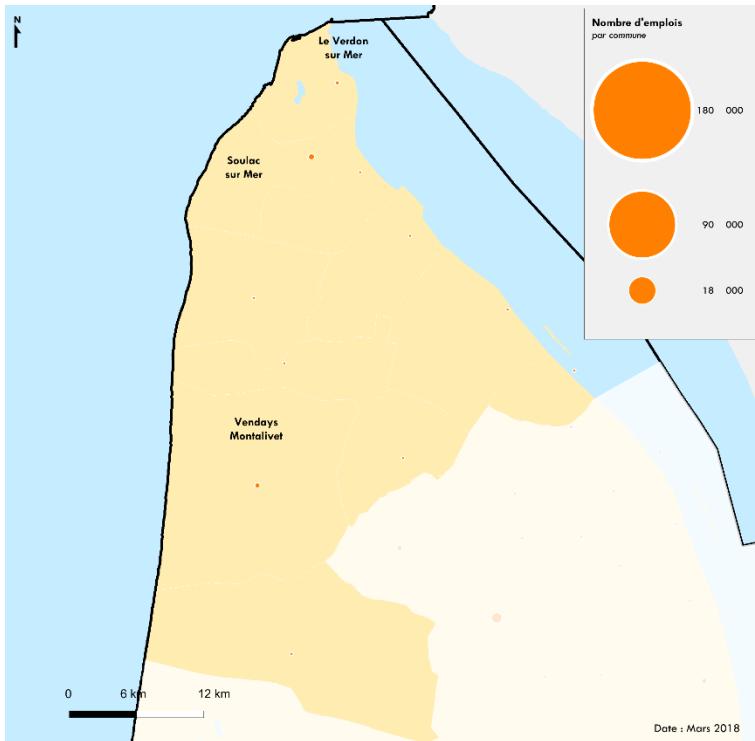
Graphique par commune : logements / % résidences secondaires



Caractéristiques socio-économiques

Les zones d'emplois

Carte sur le nombre d'emplois

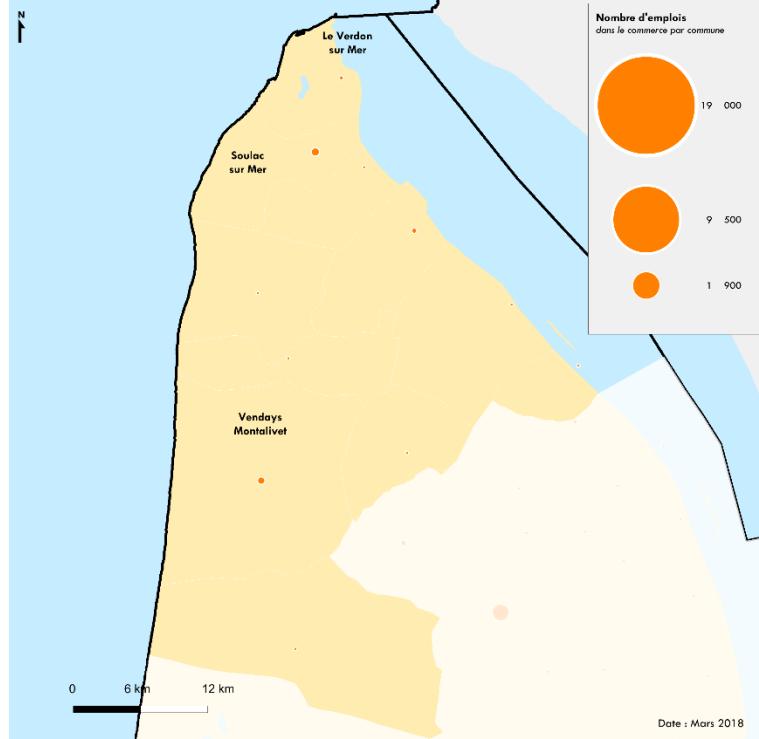


Echelles	CSP +	CSP =	CSP -
SCoT	29%	45%	26%
Département	25%	55%	21%
Nouvelle-Aquitaine	21%	54%	25%

Source : Recensement INSEE 2014

L'emploi dans le commerce

Carte sur le nombre d'emplois dans le commerce



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

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, 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.

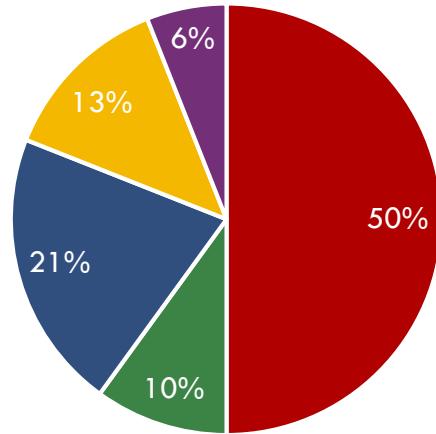
La consommation des ménages

Données issues de l'enquête ménages de la CCI Gironde

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

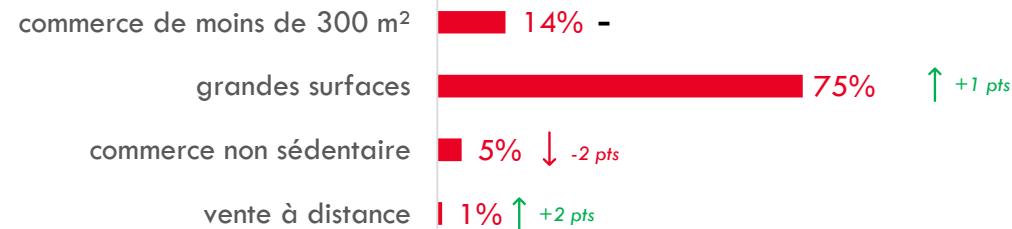
Dépense des ménages
85 M€

+13%

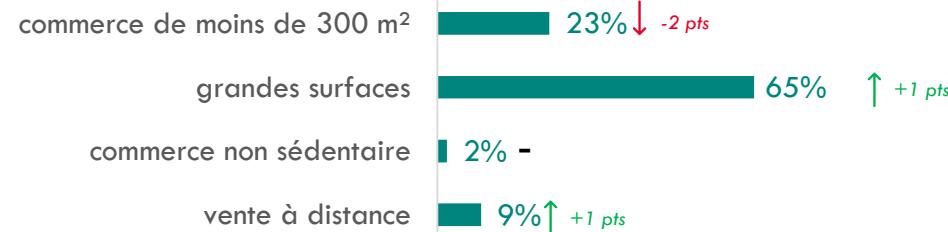


- Alimentaire
- Equip de la personne
- Equip de la maison
- Culture Loisirs
- Hygiène Santé

En alimentaire



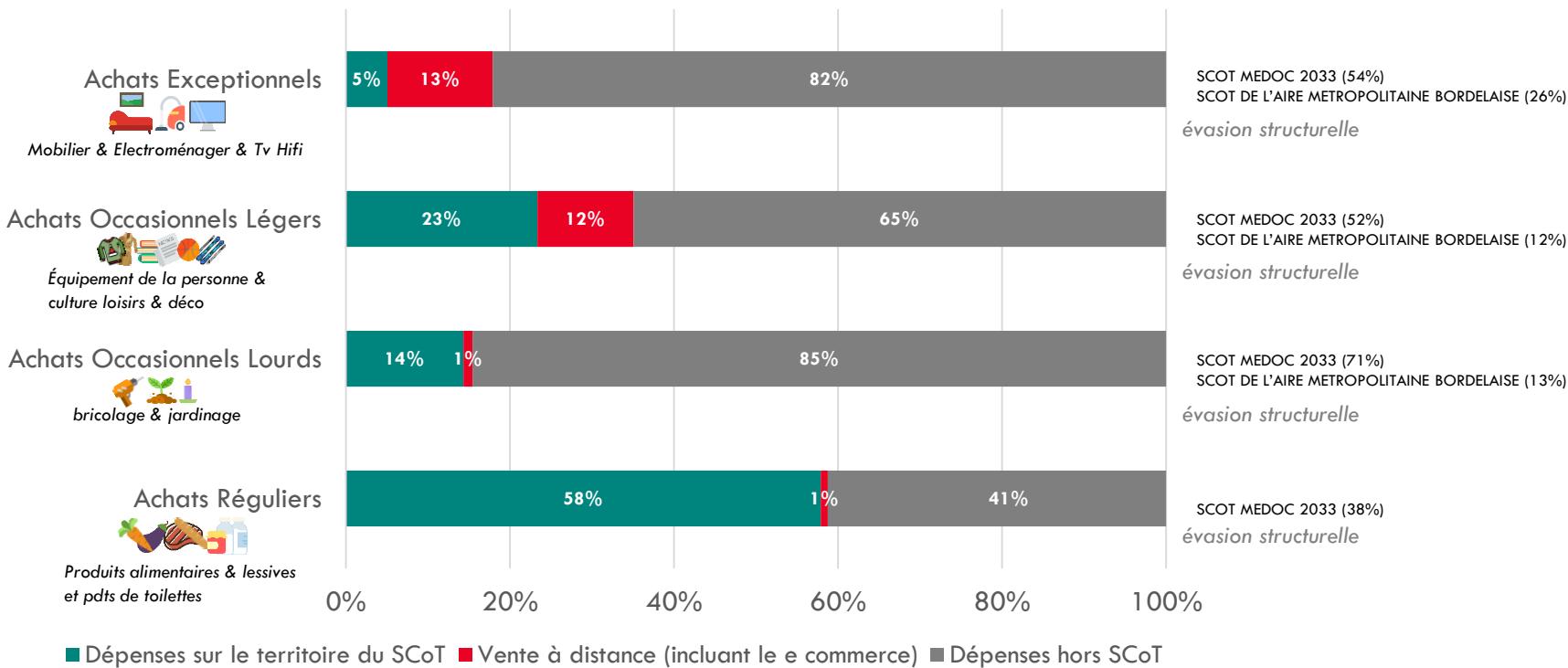
En non alimentaire



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

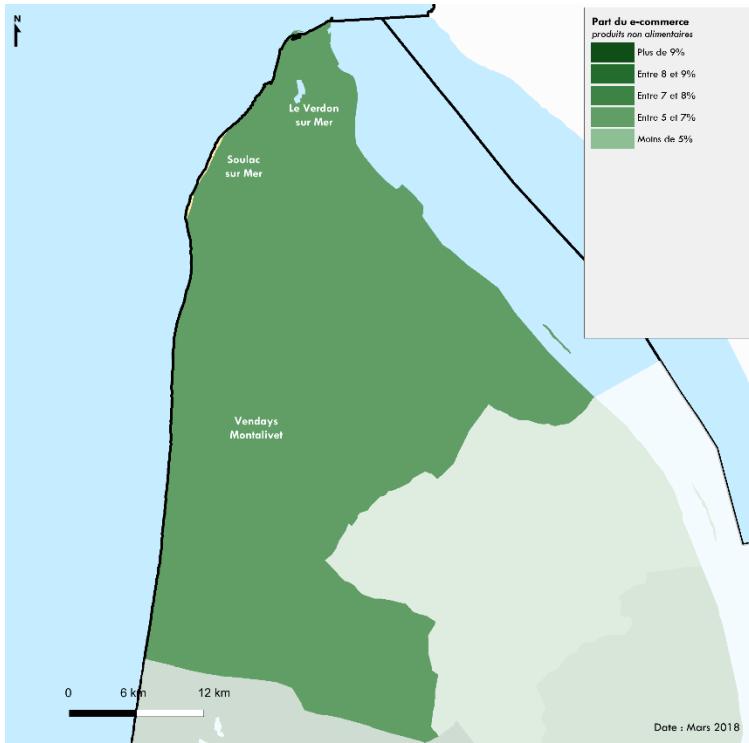
Destinations de dépenses des ménages du SCoT



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

La pratique du e-commerce

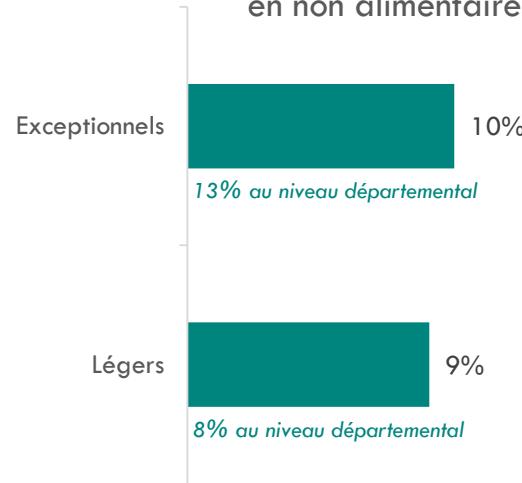
Consommation en e-commerce



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 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.

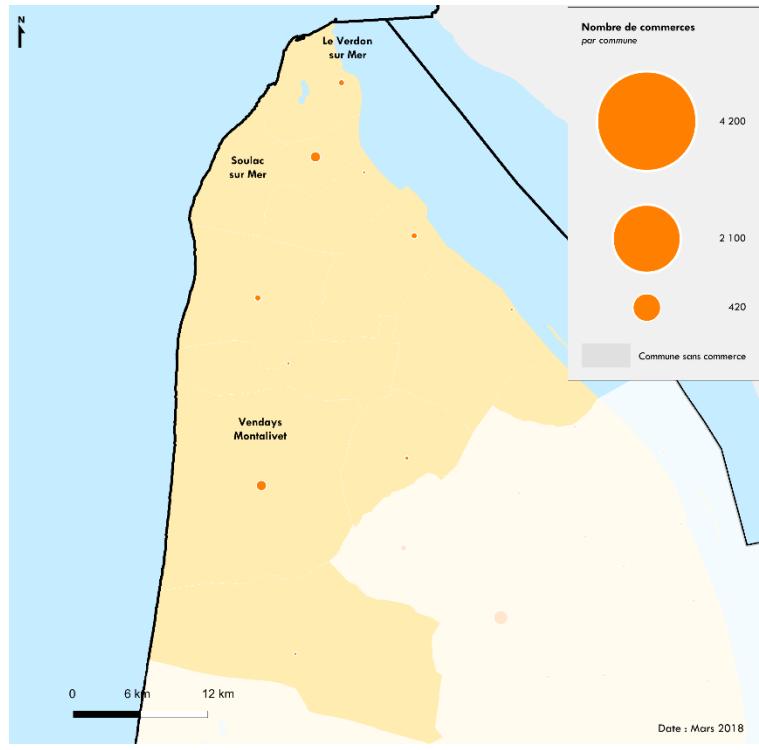
D'autre part, la part des achats réalisés sur le territoire est particulièrement faible y compris pour les achats réguliers (alimentaire). En effet, le taux d'emprise de l'offre actuelle du territoire est de seulement 58 % pour les achats réguliers, 14 % pour les achats occasionnels lourds, 23 % pour les achats occasionnels légers et 5 % pour les achats exceptionnels. L'influence des territoires voisins est donc forte (SCoT Médocs 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

La répartition du nombre de commerces en 2017

Carte du nombre de commerces



16 commerces pour 1000

habitants sur le SCoT

+ 29 %

depuis 2010

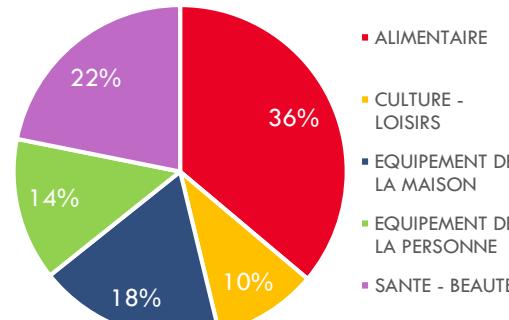
240

commerces sur le SCoT

+ 24 %

depuis 2010

Répartition des commerces par famille



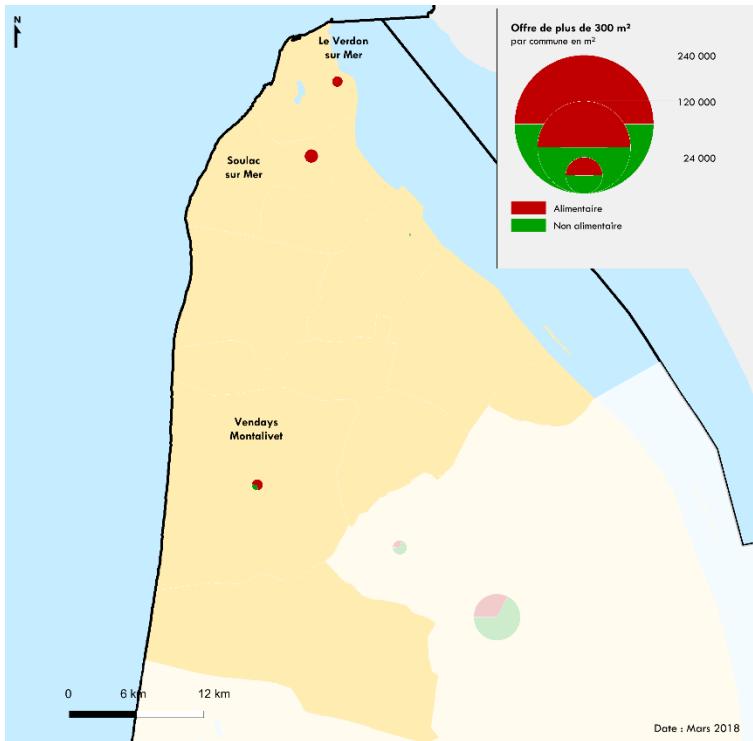
Densité nationale : 6/7 commerces /1 000 habitants

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



541 m² pour 1000 habitants sur le SCoT

+ 43 % depuis 2010

8 000 m² commerces sur le SCoT

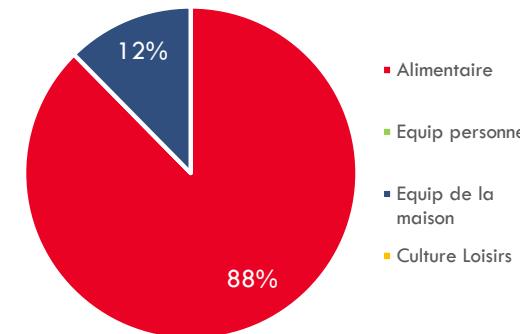
+ 46 % depuis 2010

Les densités commerciales par SCoT M²/1 000 habitants

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

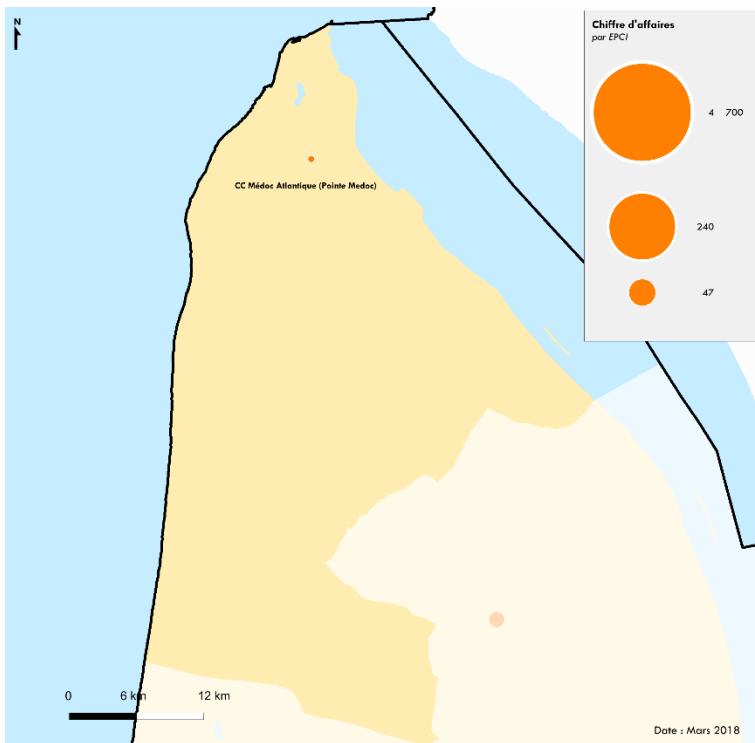
**+23% pour le département en densité
+30% pour le département en nombre**

Répartition des surfaces de vente par famille

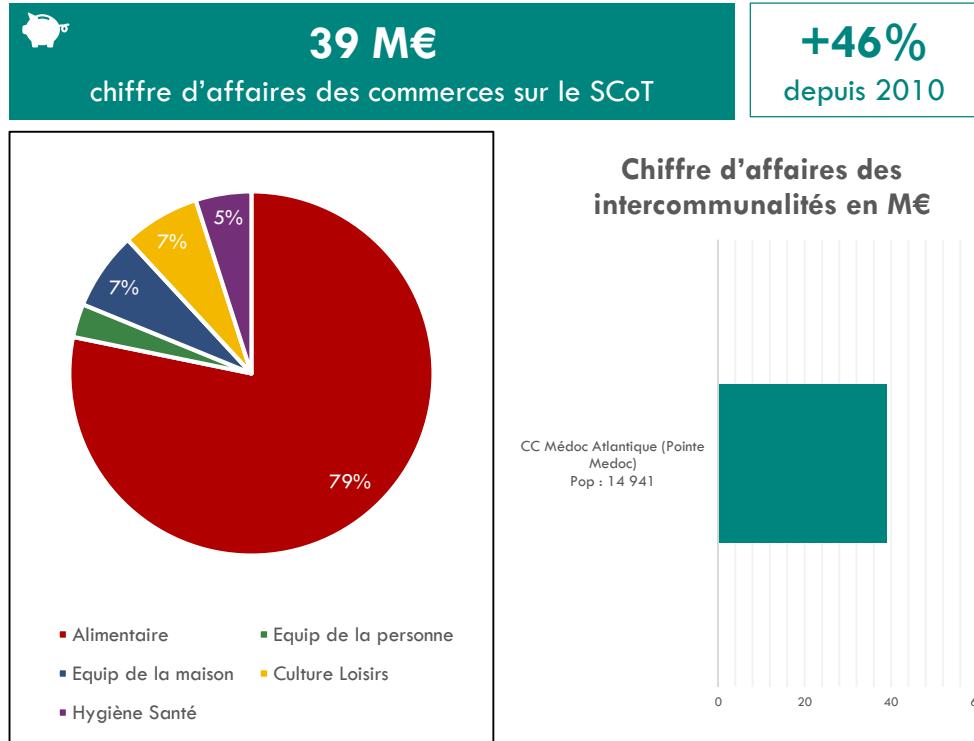


Chiffre d'affaires du commerce en 2017

Carte du chiffre d'affaires par agglomération

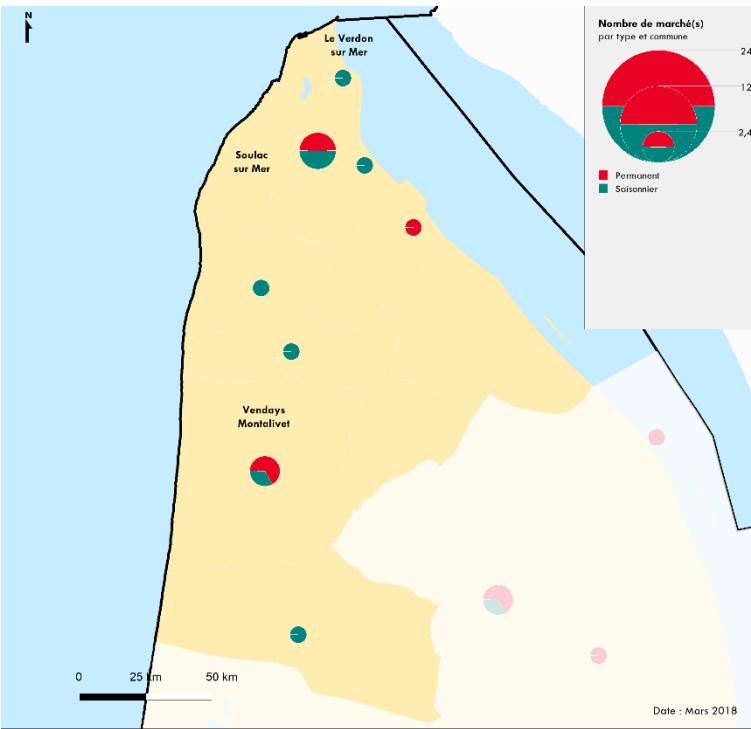


Source : CCIBG – hors apports touristiques



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

Carte sur le nombre de marché



Source : CCIBG



13

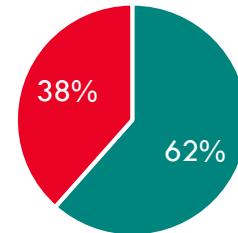
marché sur le SCoT



Environ 500

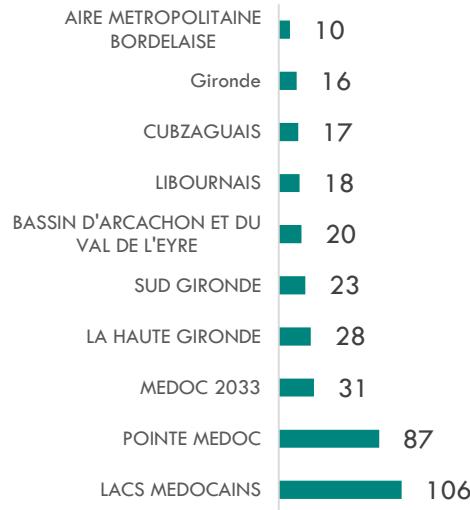
exposants sur les marché du SCoT

Répartition des types de marché



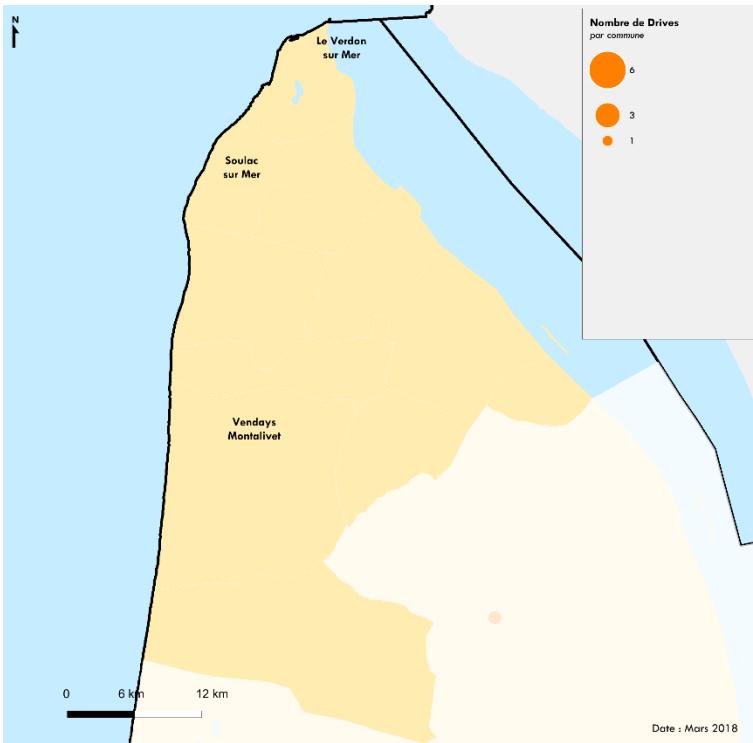
- Marché saisonnier
- Marché hebdomadaire

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

0 drives pour 100 000

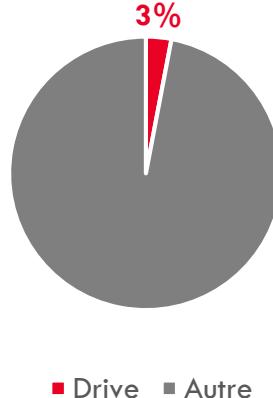
habitants sur le SCoT



0

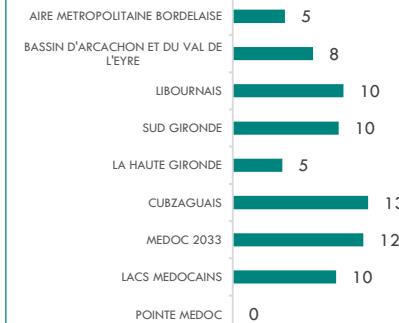
Drive recensés sur Le SCoT

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

A 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.

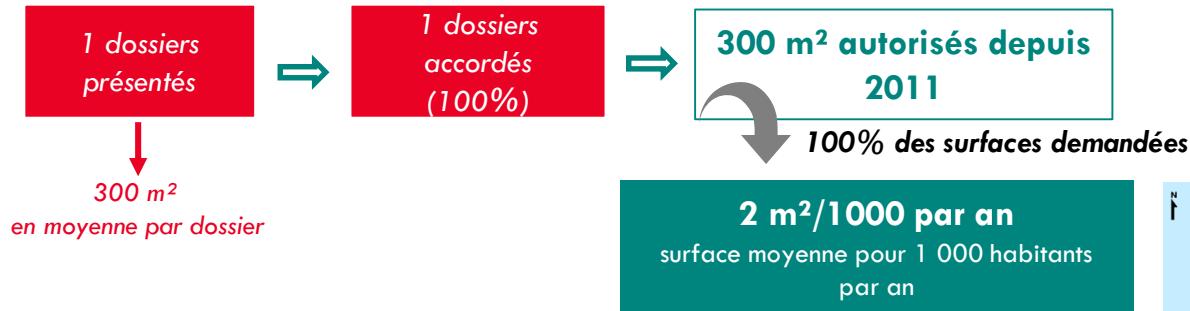
Le nombre de grandes surfaces a connu également un développement important sur la même période. En effet, avec une progression de 46% depuis 2010, le territoire possède désormais 8 000 m² de grandes surfaces. Pour autant avec une densité de 541 m² pour 1000 habitants, le territoire présente une densité 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 Médocs 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

Bilan des CDAC / CNAC 2011-2017

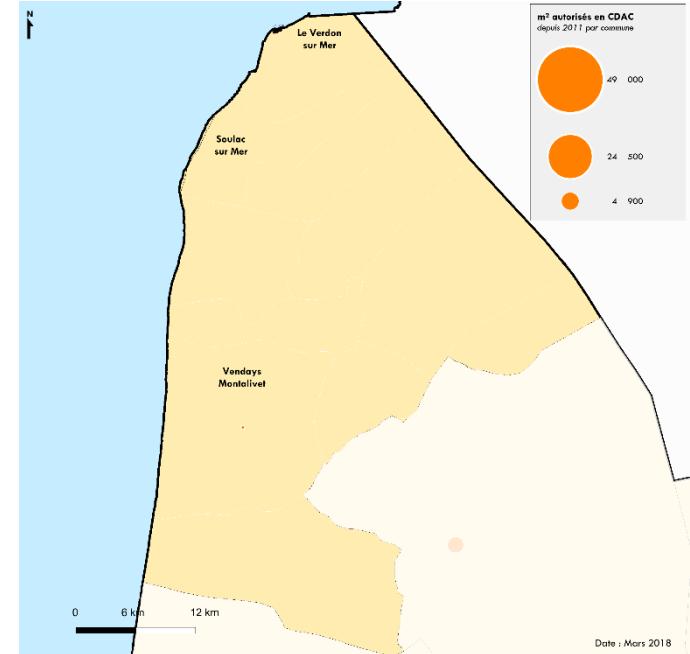


m² autorisés par an



Source : AID Observatoire, 2018

Répartition des m² autorisés depuis 2011



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 commercial 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.