



Gironde
LE DEPARTEMENT
gironde.fr



FICHE SCoT

Diagnostic urbain et commercial de la Gironde

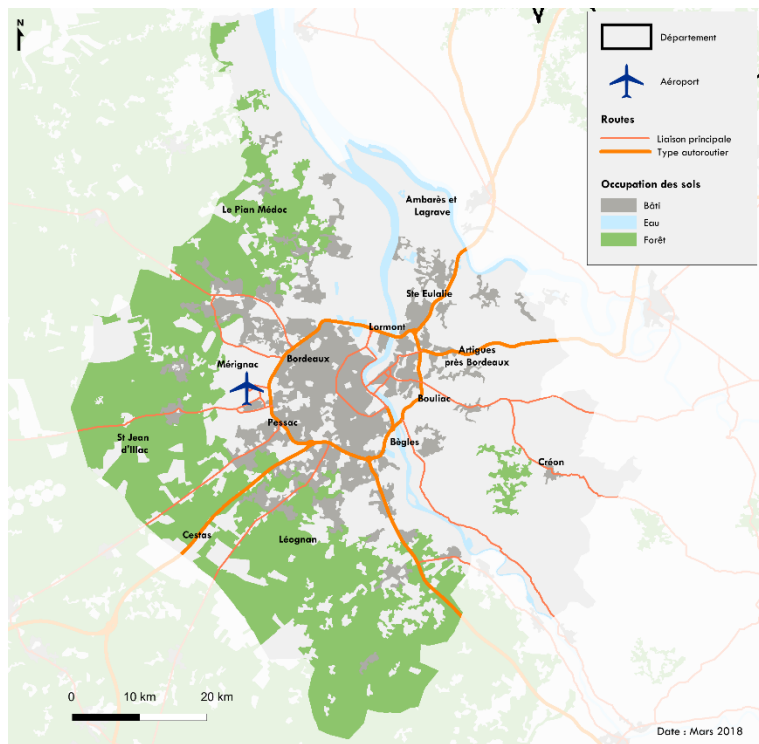
**SCOT DE L'AIRE METROPOLITAINE
BORDELAISE**

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



98

Communes



558

Habitants/km²



9

EPCI



1700

km² de superficie



1

Ville Centre :
Bordeaux



1^{er}

SCoT du
département

2 815

médiane de la
population

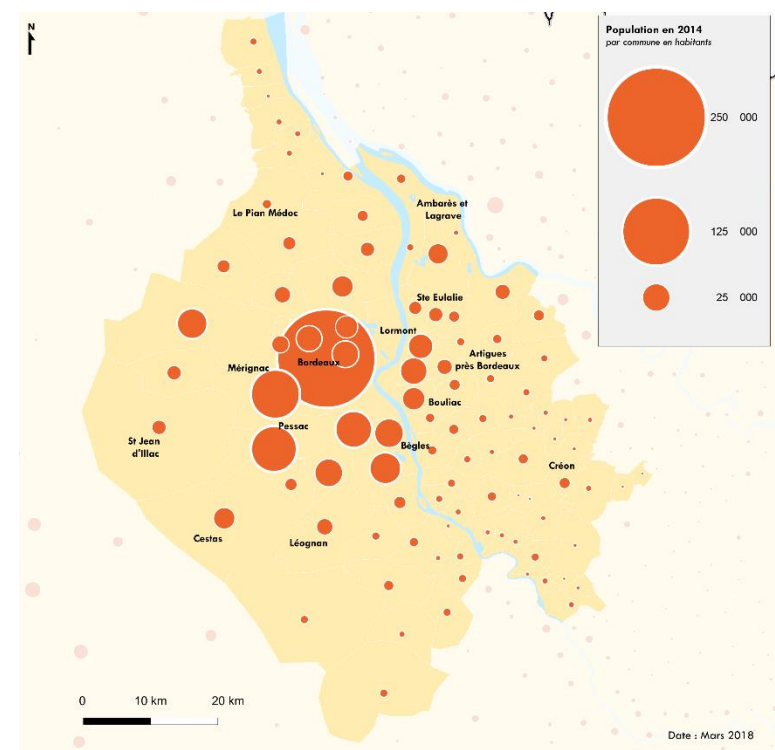
9 614

population moyenne
des communes




Caractéristiques socio-économiques

Organisation sociodémographique

Carte de la population

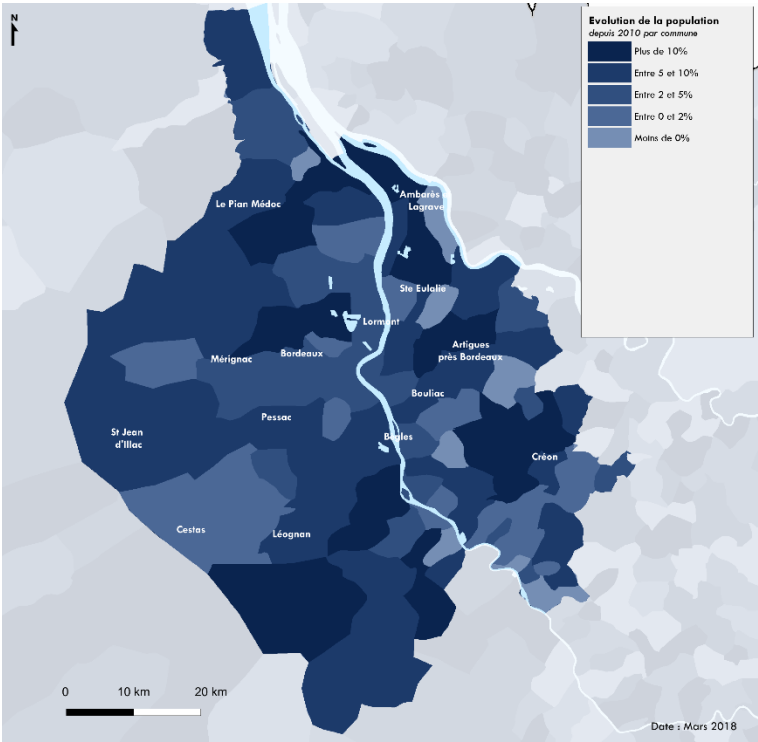


Source : Recensement INSEE 2014




	942 219 habitants sur le SCoT en 2014 soit 62% du département	+6% depuis 2010
	246 586 habitants sur la commune de Bordeaux en 2014 soit 26 % du SCoT	+3% depuis 2010
	760 933 habitants sur Bordeaux Métropole en 2014 soit 81 % du SCoT	+5% depuis 2010

Echelles	CSP +	CSP =	CSP -	Autre	- 30 ans	30-60 ans	+ 60 ans
SCoT	16%	33%	10%	41%	39%	39%	22%
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

 <div><div>+ 50 626</div><div>habitants sur le SCoT depuis 2010</div></div>	<div>+6%</div> <div>depuis 2010</div>
 <div><div>+ 7 429</div><div>habitants sur Bordeaux depuis 2010</div><div>soit 26 % du SCoT</div></div>	<div>+3%</div> <div>depuis 2010</div>
 <div><div>+ 39 497</div><div>habitants sur Bordeaux Métropole en 2014</div><div>soit 81 % du SCoT</div></div>	<div>+5%</div> <div>depuis 2010</div>

Echelles	CSP +	CSP =	CSP -	Autre	- 30 ans	30-60 ans	+ 60 ans
SCoT	+1 pt	-	-	-1 pt	-	-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	43%	24%	33%	9%
En 2010	42%	24%	33%	9%
Département	39%	26%	34%	9%
En 2010	37%	30%	33%	8%
Nouvelle-Aquitaine	38%	30%	32%	8%
En 2010	37%	30%	33%	8%



20% 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



32% de ménages avec 2 voitures ou plus

37% au niveau départemental
40% au niveau régional



0 pt



2,14

personnes par ménage en
2014

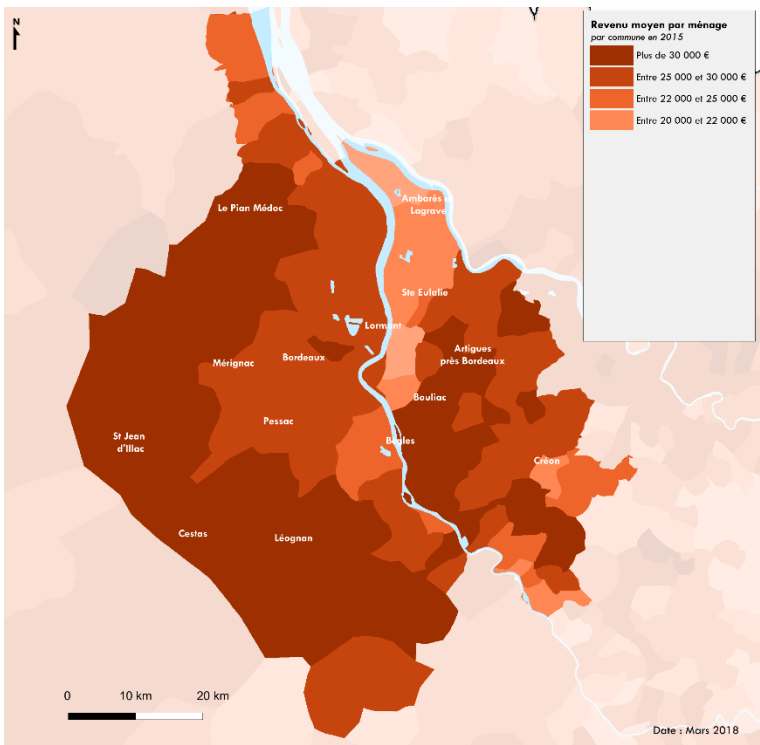


2,18

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



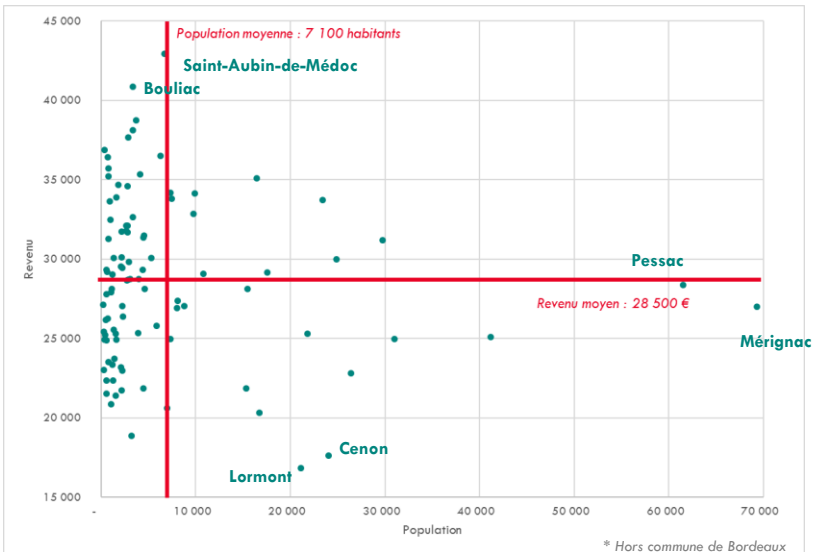
27 488 €

revenu par ménage du SCoT en 2015

+11%
depuis 2011

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

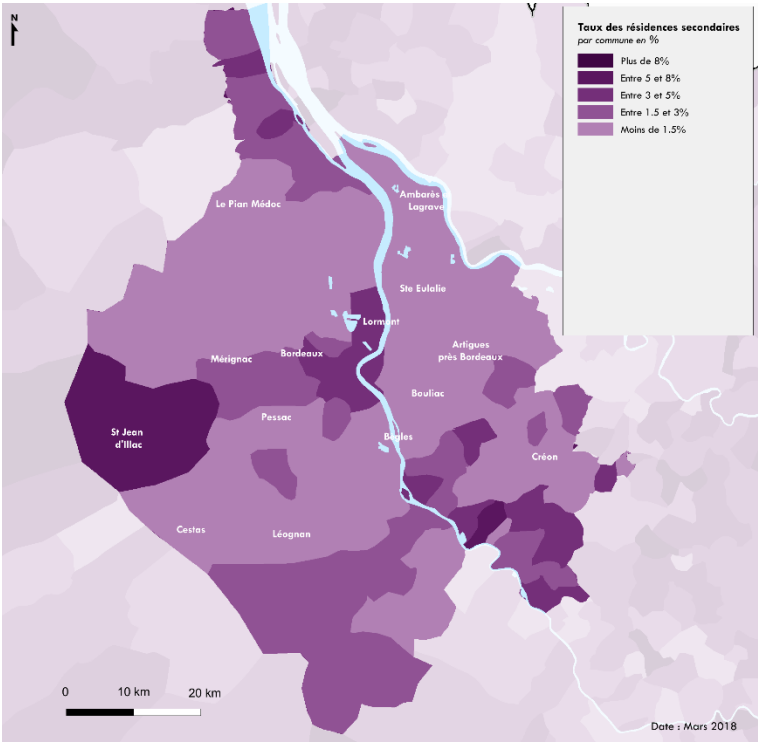
Graphique par commune : population / revenu




Caractéristiques socio-économiques

Les résidences secondaires

Carte % de résidences secondaires



Source : Recensement INSEE 2014

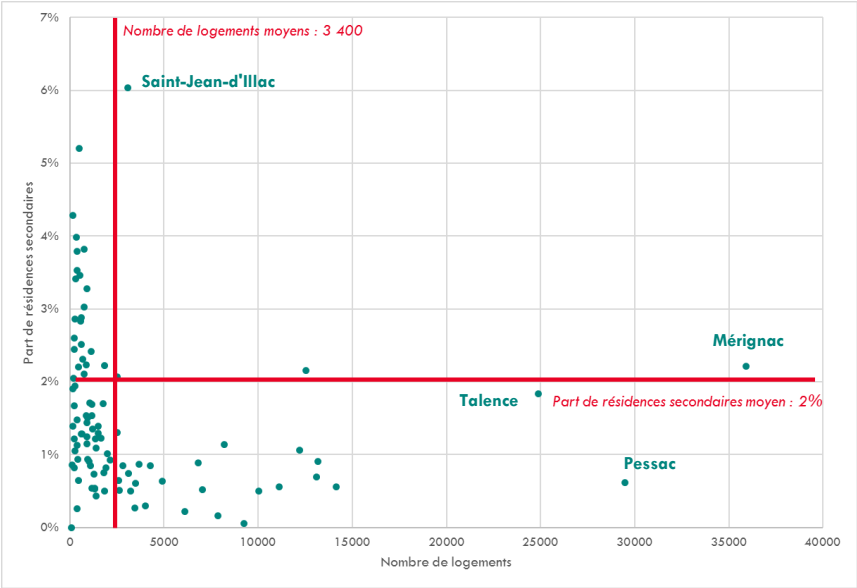


2% (9 218)
de résidences secondaires sur le SCoT

+28%
depuis 2010

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

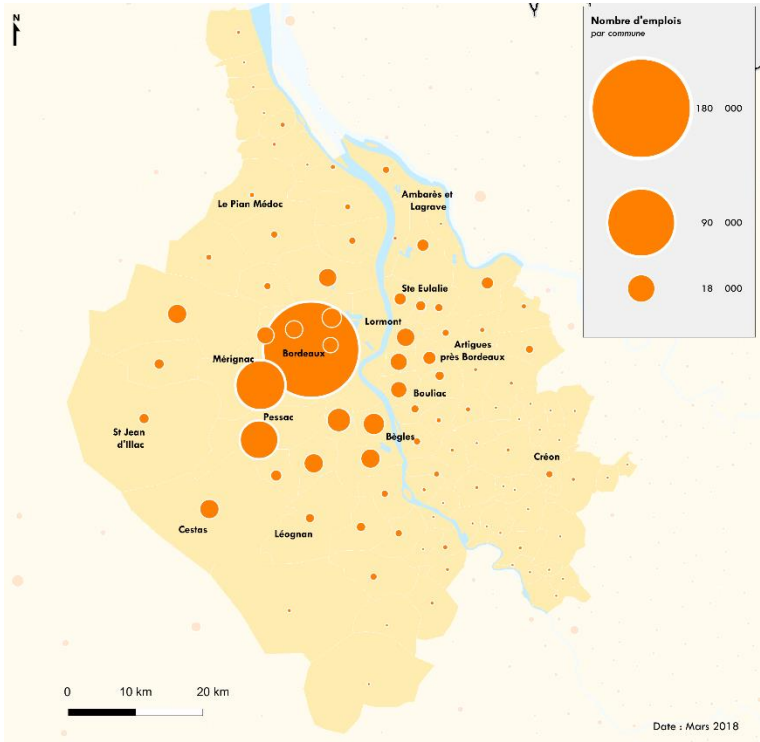
Graphique par commune : logements / % résidences secondaires



Caractéristiques socio-économiques

Les zones d'emplois

Carte sur le nombre d'emplois



	455 064 emplois sur le SCoT en 2014 soit 71% du département	+4% depuis 2010
	170 737 emplois sur la commune de Bordeaux en 2014 soit 38 % du SCoT	+3% depuis 2010
	397 730 emplois sur Bordeaux Métropole en 2014 soit 87 % du SCoT	+3% depuis 2010

13%
Taux de chômage en 2014

13% département

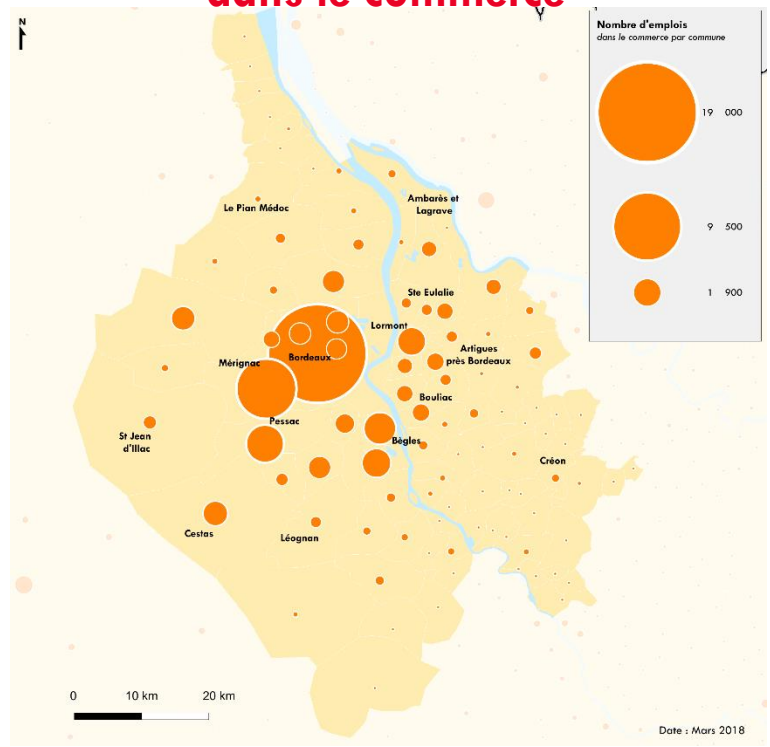
+ 2 pts
depuis 2010

13% pour la région

Echelles	CSP +	CSP =	CSP -
SCoT	27%	56%	17%
Département	25%	55%	21%
Nouvelle-Aquitaine	21%	54%	25%

Source : Recensement INSEE 2014

Carte sur le nombre d'emplois dans le commerce



Source : Recensement INSEE 2014

59 910

emplois dans le commerce sur le SCoT en 2014

+2%

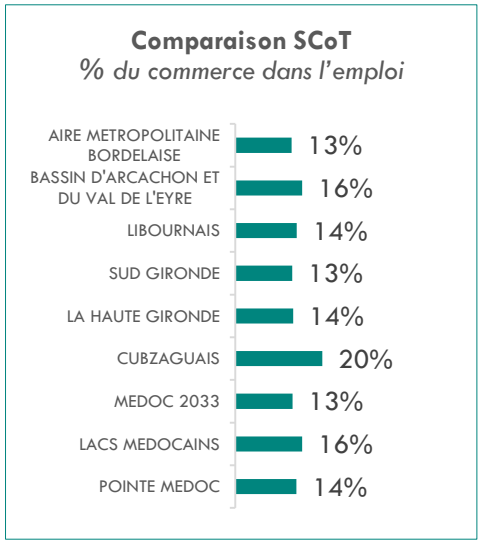
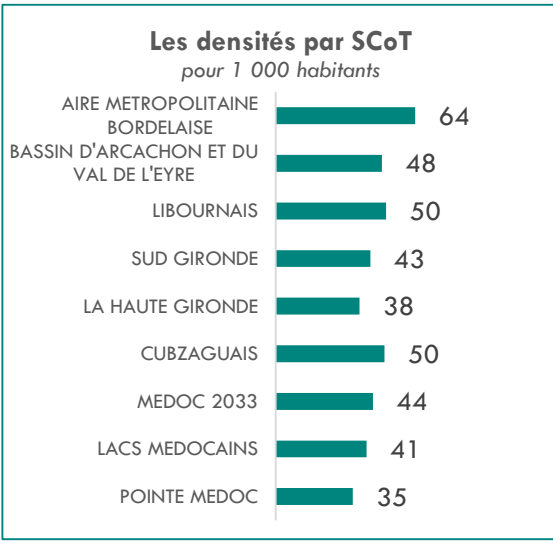
depuis 2010

64

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, 942 219 habitants vivent dans le périmètre du SYSDAU (soit 62% des habitants du département). Entre 2010 et 2014, le Scot gagne plus de 50 626 habitants avec une croissance démographique de 6 %.
- 39 % des habitants a moins de 30 ans contre 36% au niveau du département et 32% pour la région. Les ménages du territoire sont composés de 2, 14 personnes en moyenne, et 80% d'entre eux possèdent 1 à 2 voitures ou plus.
- En 2015, les ménages de la métropole bordelaise déclarent un revenu moyen par unité de consommation de 27 488€ par an. Ce revenu moyen est supérieur celui de la région et du territoire français.
- En 2014, le territoire du SYSDAU totalise 9 218 résidences secondaires, soit 2% des logements.
- Le territoire connaît un taux de chômage de 13% et possède 455 064 emplois en 2014 soit 71 % des emplois du département. 38 % de la population active ayant un emploi travaille sur la commune de Bordeaux.
- D'autre part, le Scot possède 59 910 emplois dans le commerce, soit 64 emplois dans le commerce pour 1000 habitant.

En synthèse :

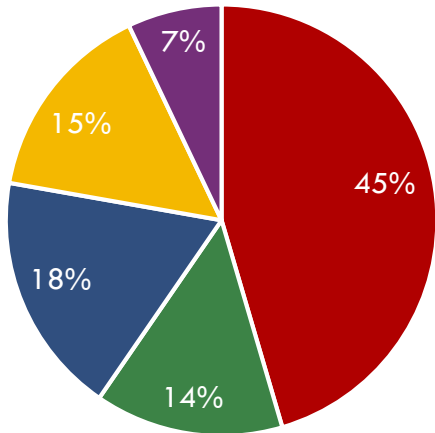
Territoire où se concentre la majorité des fonctions du département, il s'agit du territoire le plus dense en matière d'accueil de population et d'emploi. La métropole bordelaise accueille une population plus jeune et des ménages de plus petite taille avec une part plus importante de personne vivant seule que sur le reste du territoire girondin. Par ailleurs, du fait des caractéristiques urbaines du territoire, la taux de motorisation des ménages est le plus faible du département. Le pouvoir d'achat des ménages du SYSDAU est moins contraint que sur les autres territoires du département.

La consommation des ménages

Données issues de l'enquête ménages de la CCI Gironde

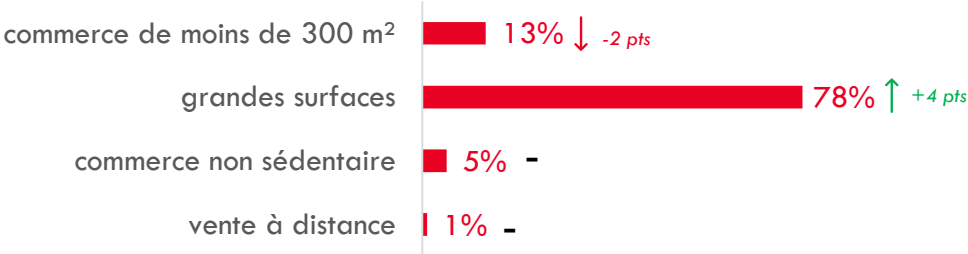
Dépense des ménages
5 287M€

+9%

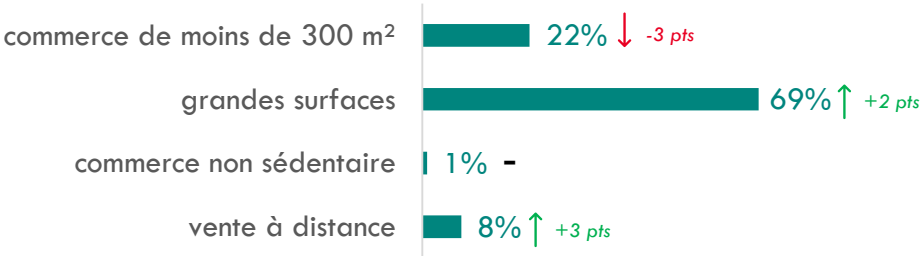


- Alimentaire
- Equip de la maison
- Equip de la personne
- Culture Loisirs
- Hygiène Santé

En alimentaire



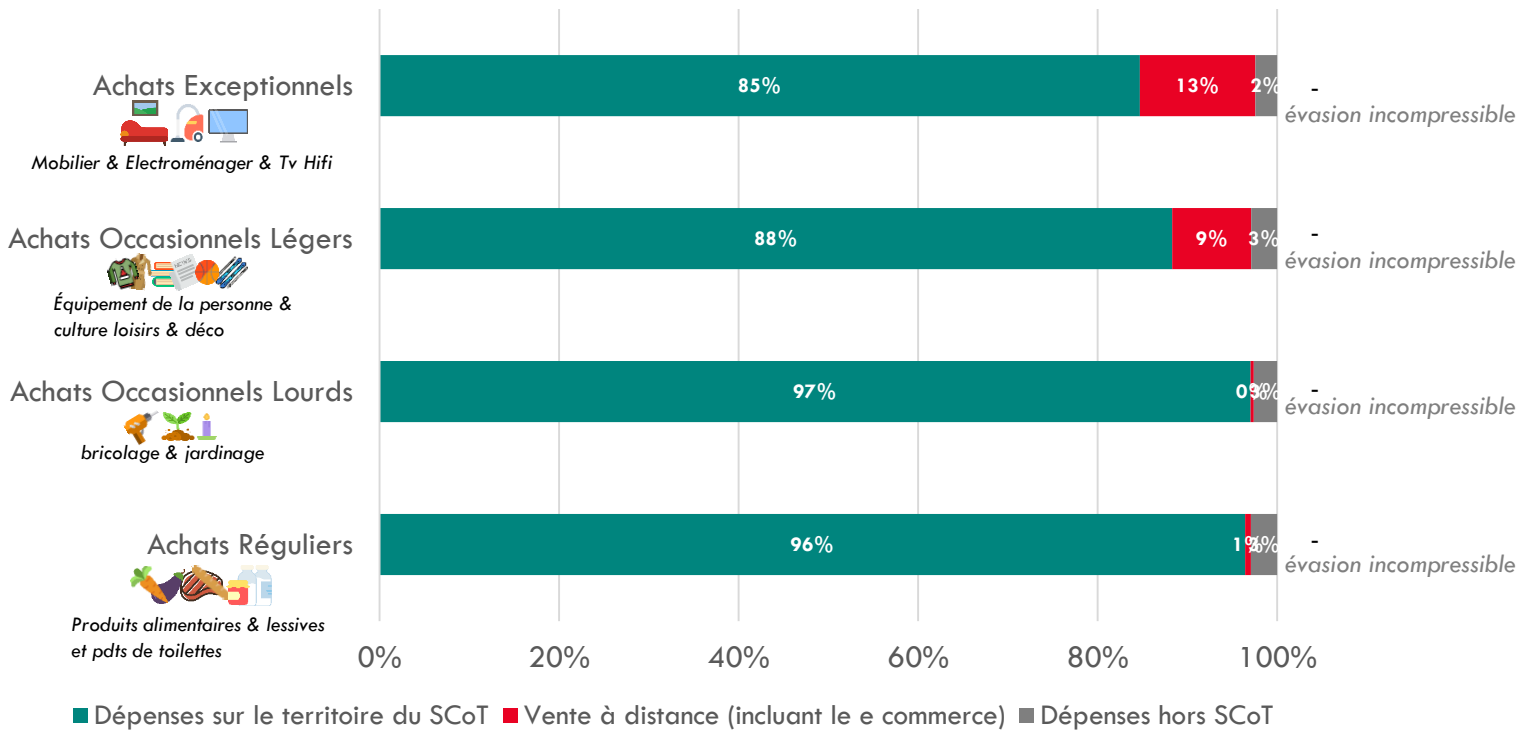
En non alimentaire



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

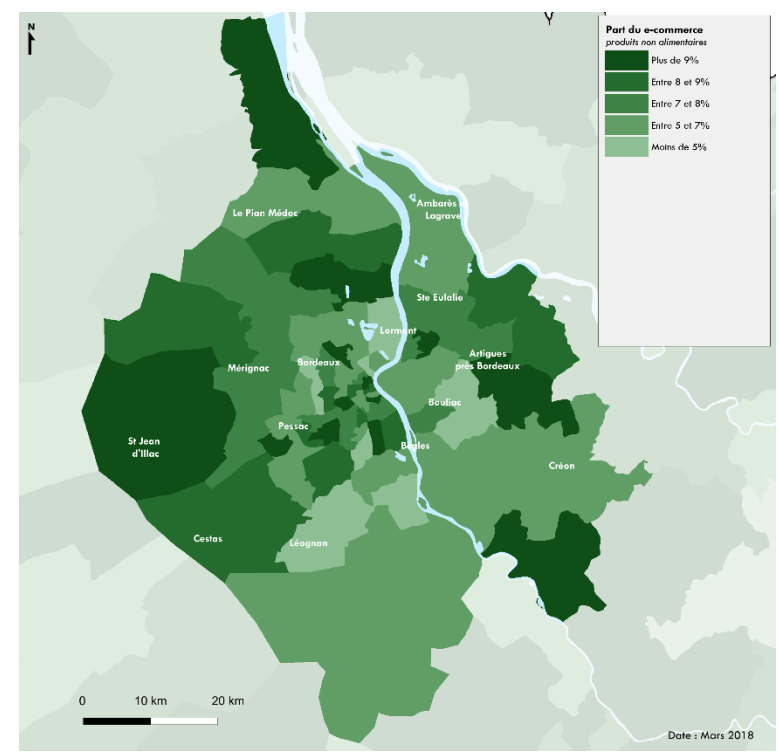
Destinations de dépenses des ménages du SCoT

Destinations des dépenses hors SCOT



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

Consommation en e-commerce

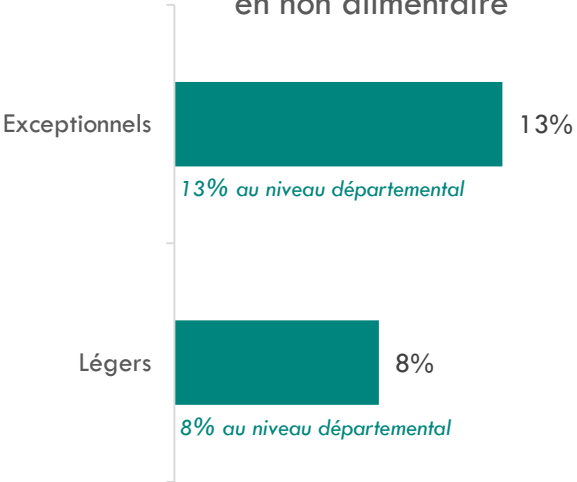


Source : enquête ménages 2015, CCIBG (Chambre de commerce et d'industrie Bordeaux Gironde), INSEE « la consommation des ménages en 2014 »

**E-commerce : 213 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 :

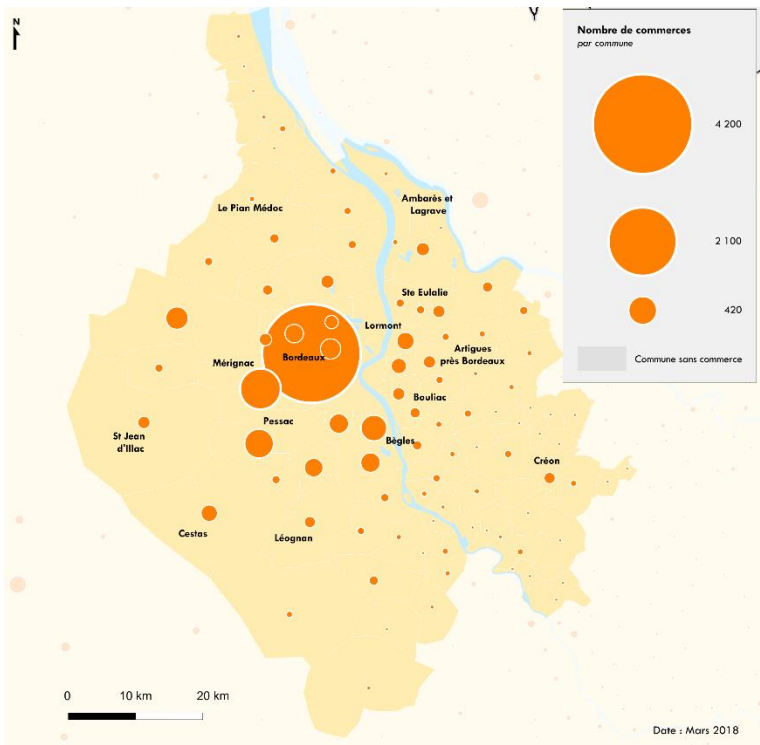
Avec une dépense totale de 5 287 M€ en 2015, la part des achats réalisés dans les grandes surfaces est majoritaire et sont relativement similaires aux moyennes départementales. Cela tend d'ailleurs à progresser depuis quelques années au détriment des autres formes de vente plus traditionnelles telles que les petits commerces et les marchés. La part du e-commerce est représentative des pratiques constatées à l'échelle nationale, en particulier pour les achats exceptionnels et occasionnels légers.

L'offre commerciale présente satisfait pleinement les besoins des habitants. En effet, quasiment aucune dépense des habitants du territoire ne se fait à l'extérieur du SYSDAU. Même si des développements commerciaux futurs ont lieu pour diversifier l'offre actuelle dans les prochaines années, cela n'aura aucune influence sur le taux d'évasion actuelle.

L'offre commerciale

Le commerce girondin

Carte du nombre de commerces



Source : CCIBG; SIREN 2017

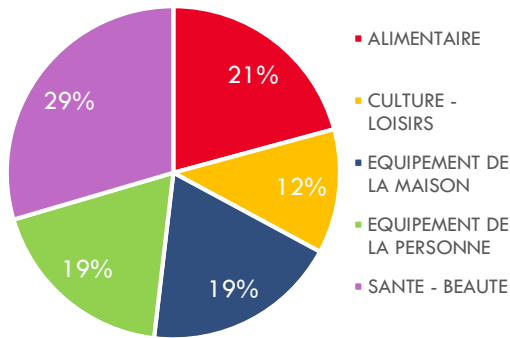
11 commerces pour 1000
habitants sur le SCoT

+25%
depuis 2010

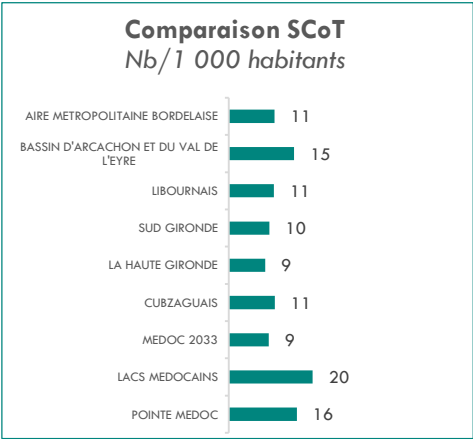
 **10 000**
commerces sur le SCoT

+32%
depuis 2010

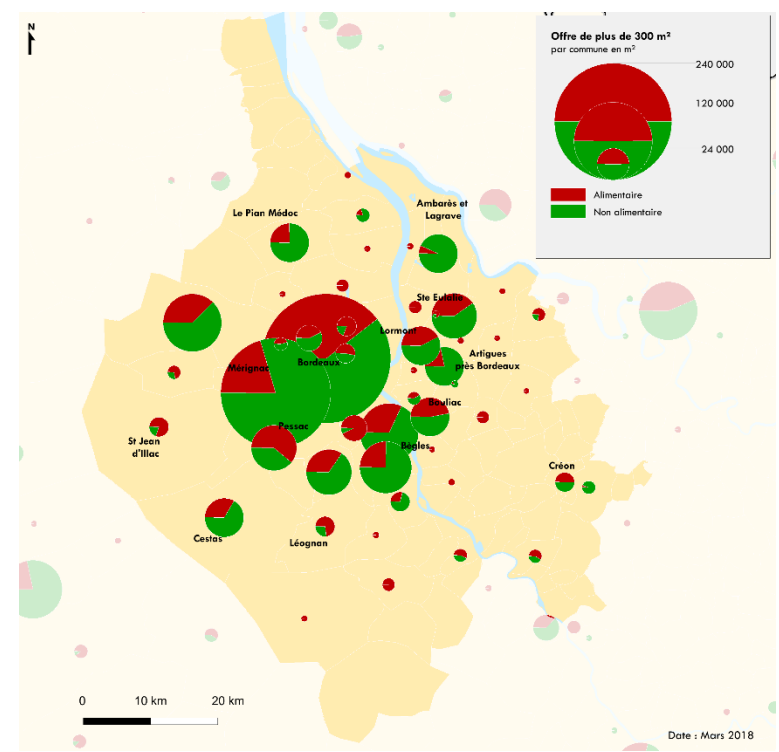
**Répartition des
commerces par famille**



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




Commerce de plus de 300 m²



Source : Extraction LSA Expert – Décembre 2017; Base AID

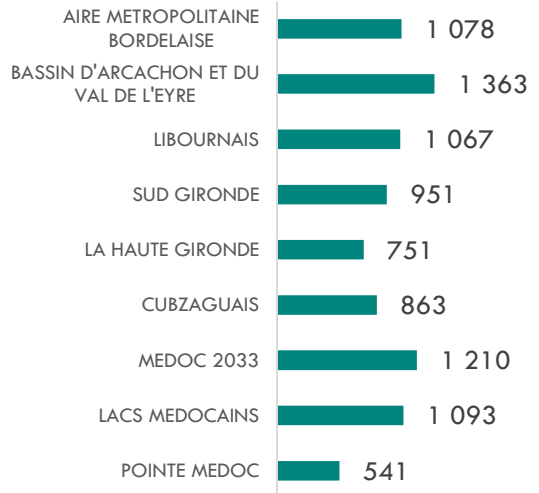
1 078 m² pour 1000
habitants sur le SCoT

+16%
depuis 2010

 **1 000 000 m²**
commerces sur le SCoT

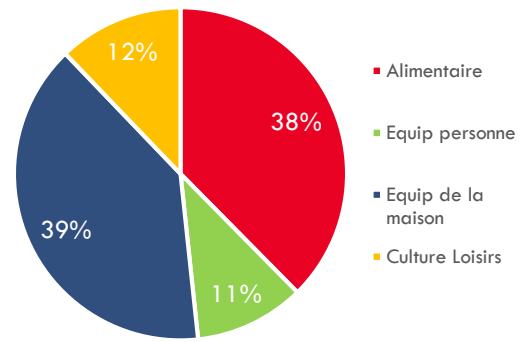
+23%
depuis 2010

Les densités commerciales par SCoT
M²/1 000 habitants

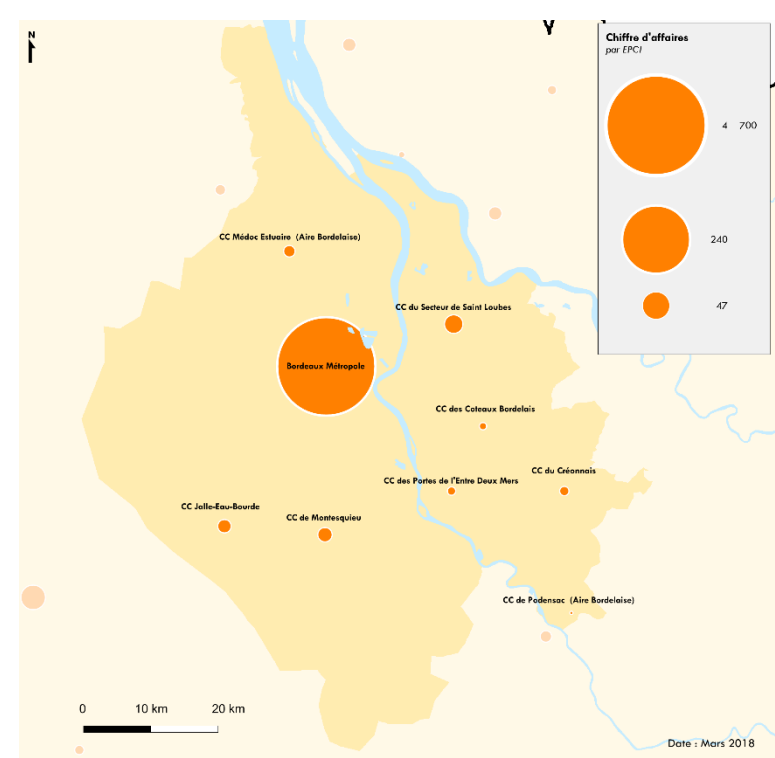


+23% pour le département en densité
+30% pour le département en nombre

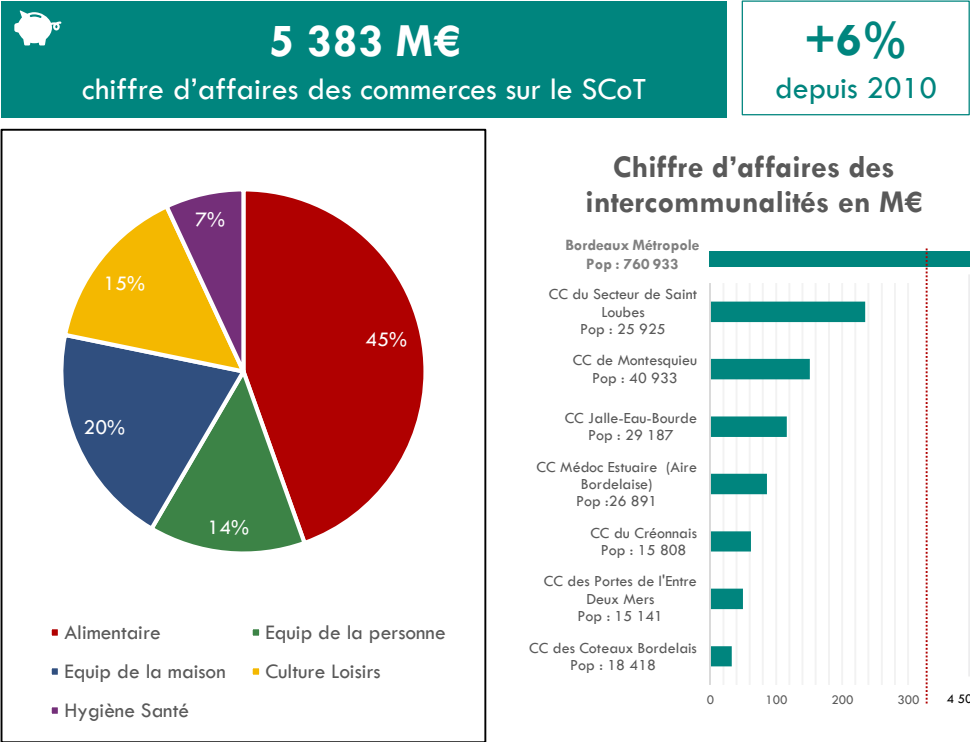
Répartition des surface de vente par famille



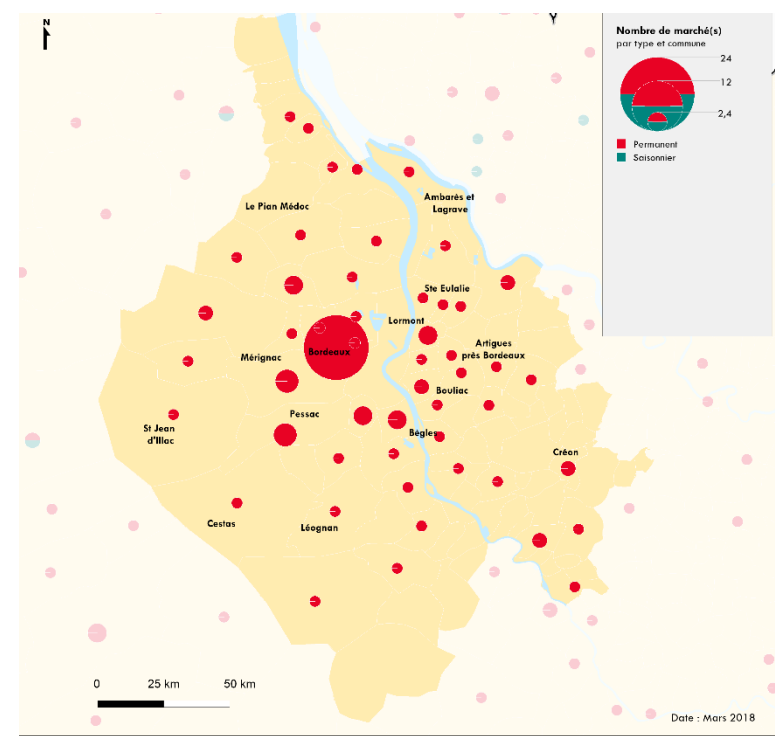
Carte du chiffre d'affaires par agglomération



Source : CCIBG – hors apports touristiques



Carte sur le nombre de marché



Source : CCIBG



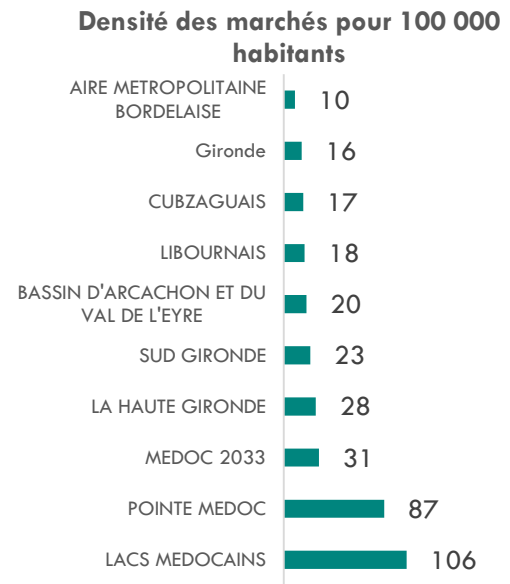
93

marchés sur le SCoT

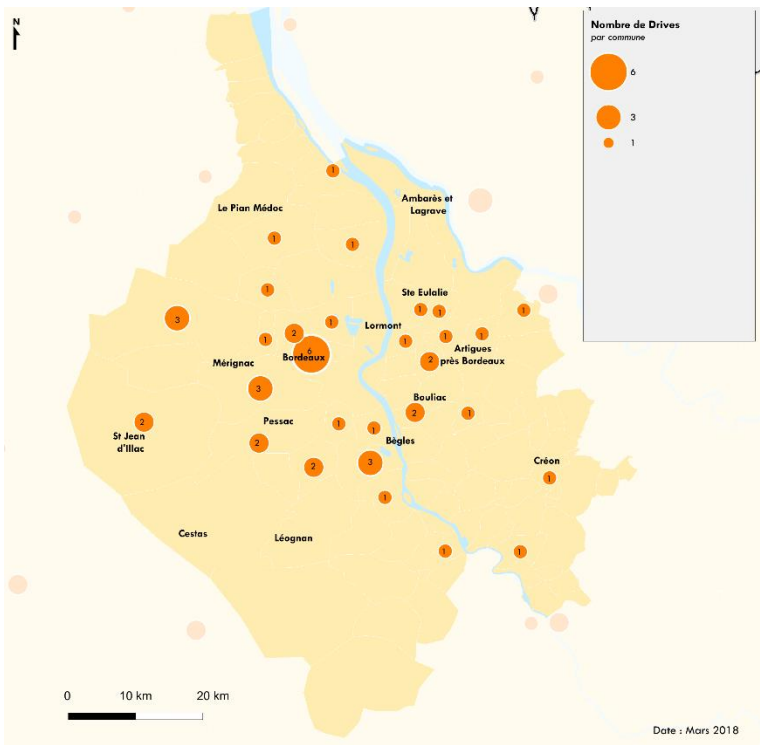
Environ 2 900

exposants sur les marchés du SCoT

Répartition des types de marché



Carte des drives



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

5 drives pour 100 000

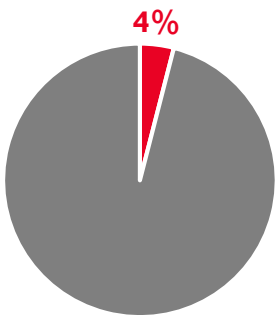
habitants sur le SCoT



46

Drive recensés sur Le SCoT

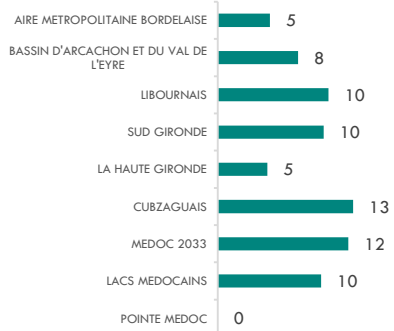
Part de la consommation des Drives dans le marché de l'alimentaires



■ Drive ■ Autre

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 5 383 M€ de chiffre d'affaires, dont 45% seulement par les commerces alimentaires. Il s'agit d'un territoire dit de destination, c'est-à-dire qu'il répond aux besoins les plus courants de la population (alimentaire et bricolage/jardinage), mais qu'il répond aux besoins plus occasionnels et exceptionnels. L'aire d'influence du SYSDAU est calée sur les périmètres du département.

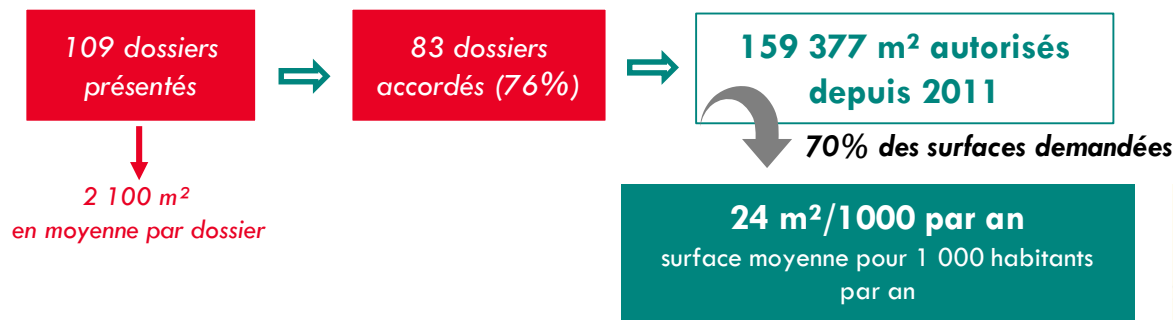
33 marchés sont présents sur le territoire et représentent environ 2 000 exposants. On note également la présence de 46 drives (soit 5 drives pour 100 000 habitants).

La répartition de l'offre commerciale sur le SYSDAU montre la forte concentration de l'offre sur Bordeaux Métropole. En effet, 85 % de l'offre en petit commerce et en grande surface sont implantées sur le territoire de Bordeaux Métropole.

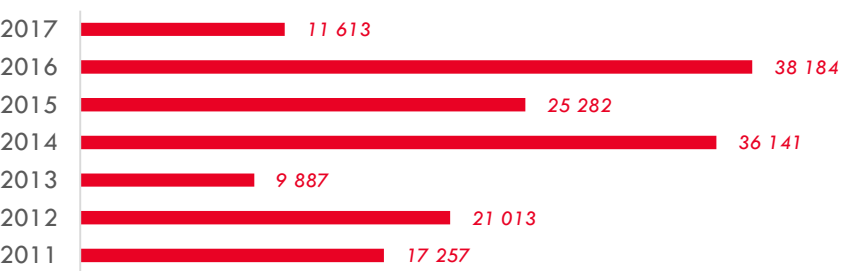
Le Scot a vu son appareil commercial progresser de 32% entre 2010 et 2017 (10 000 commerces, soit 11 commerces pour 1000 habitants). Le nombre de grandes surfaces a connu également un développement important sur la même période (23%). Le territoire possède désormais 1 000 000 m² de grandes surfaces, soit 1 078 m² pour 1000 habitants (densité supérieure à la moyenne nationale observée).

Les dynamiques de développements

Les grands projets et les CDAC



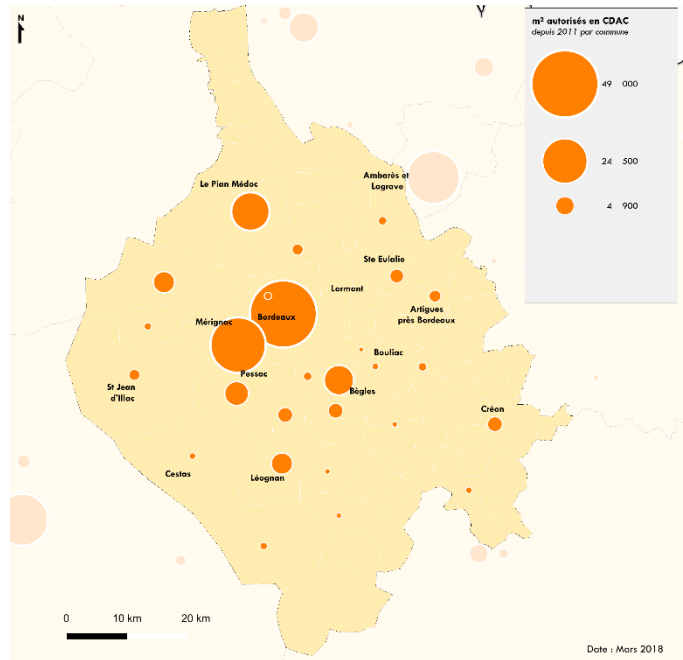
m² autorisés par an



m² département

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

Répartition des m² autorisés depuis 2011



Source : AID Observatoire, 2018

Conclusion

Enjeux en matière d'aménagement commercial

Principaux enjeux :

- Pour Bordeaux Métropole, territoire où l'offre commerciale est la plus concentrée et diversifiée, il s'agit de conforter son rayonnement et son attractivité afin d'attirer la clientèle régionale et touristique du département, par le biais d'une offre très différenciante avec des concepts commerciaux innovants.
- Pour les territoires péri-urbains du SYSDAU, secteurs où la croissance démographique est la plus importante, il s'agit de veiller à ne développer qu'une offre commerciale qui réponde aux besoins courants de la population afin de limiter les déplacements.
- A l'échelle du SYSDAU, plusieurs enjeux sont également identifiés :
 - Un enjeu de maillage de l'offre de proximité à l'échelle des principaux centres-bourgs et centres de quartiers et en particulier dans les secteurs en cours d'urbanisation et de densification. Le dimensionnement de cette offre dans les projets de programmation urbaine est un enjeu majeur pour l'équilibre commercial du territoire et veiller à l'équilibre entre les différentes formes de vente.
 - Un enjeu de stabilisation de l'offre commerciale dans les pôles commerciaux majeurs du territoire en privilégiant d'avantage la modernisation de l'offre.
 - Un enjeu d'insertion urbaine des zones commerciales. L'urbanisation s'étend, et les zones commerciales situées historiquement en périphérie se font rattraper par le développement de nouveaux quartiers résidentiels. Il convient d'anticiper la requalification des zones commerciales les plus vieillissantes et réinventer leur insertion urbaine pour davantage travailler sur la mixité des fonctions de ces espaces.

Les perspectives du SCoT en matière d'aménagement commercial :

- Le SCoT en vigueur contient un DAC selon la réglementation portée par la loi Grenelle II. Les secteurs d'implantation du commerce d'importance ont été définis de manière fine à la parcelle avec des précisions quant aux formats de commerces privilégiés.
- Dans un contexte où les projets de développement urbain sont très dynamiques, les orientations du SCoT et la localisation des secteurs d'implantation pour les commerces d'importance défini à une certaine époque ne sont parfois plus pertinents quelques années plus tard. Il convient donc d'actualiser les orientations du SCoT régulièrement sans pour autant remettre en cause les objectifs du projet politique (localisations préférentielles, vocations et typologie de commerce, formats).
- Il convient par la suite de s'appuyer sur les outils du PLU/PLUI pour préciser les orientations prises notamment pour définir les périmètres à vocation commerciale dans le zonage à la parcelle, la protection des linéaires commerciaux et des polarités commerciales dans les secteurs urbains denses ...