



Gironde
LE DEPARTEMENT
gironde.fr

FICHE SCoT

Diagnostic urbain et commercial de la Gironde

SCOT DE L'AIRE METROPOLITaine BORDELAISE

Juillet 2018

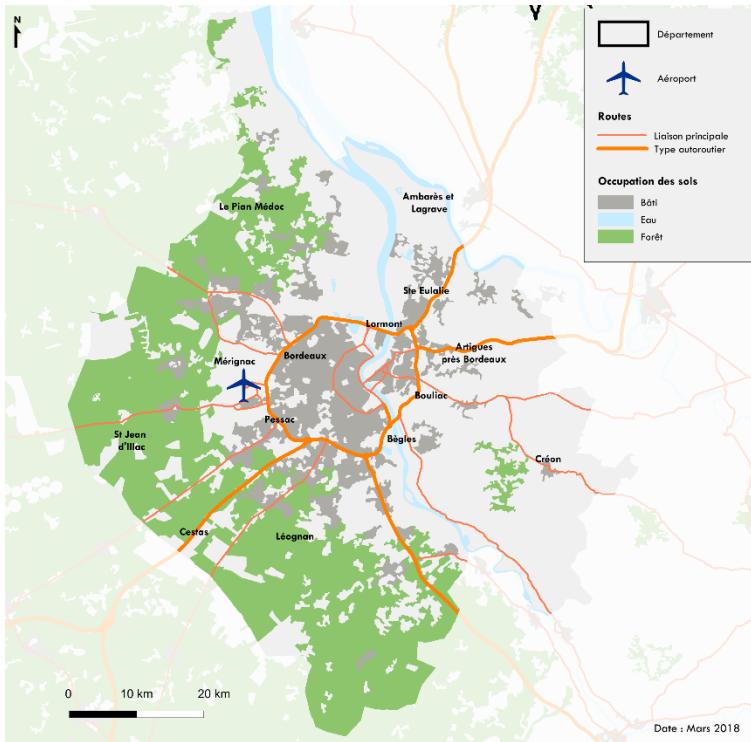


Sommaire

- 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

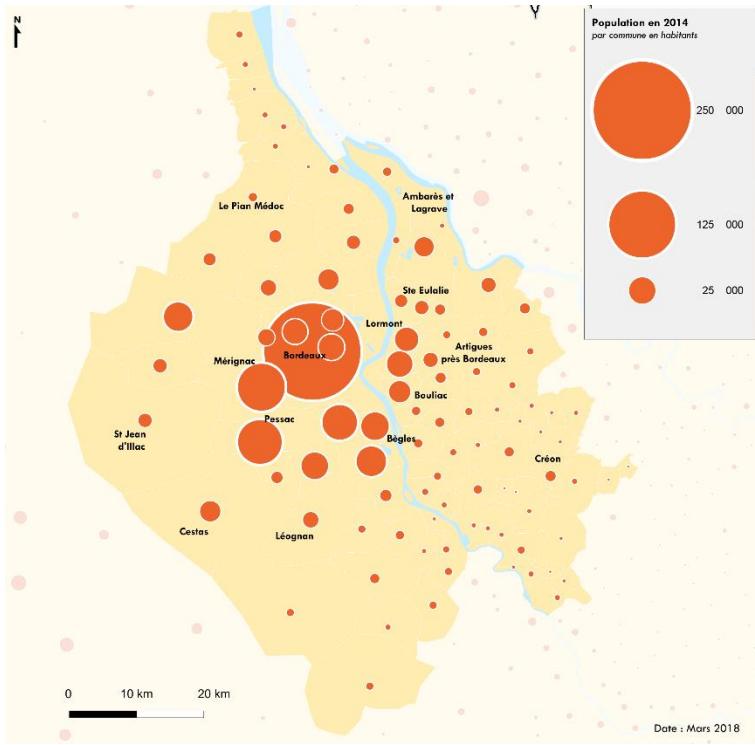


Caractéristiques socio-économiques

Organisation sociodémographique

Analyse sociodémographique : population en 2014

Carte de la population



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

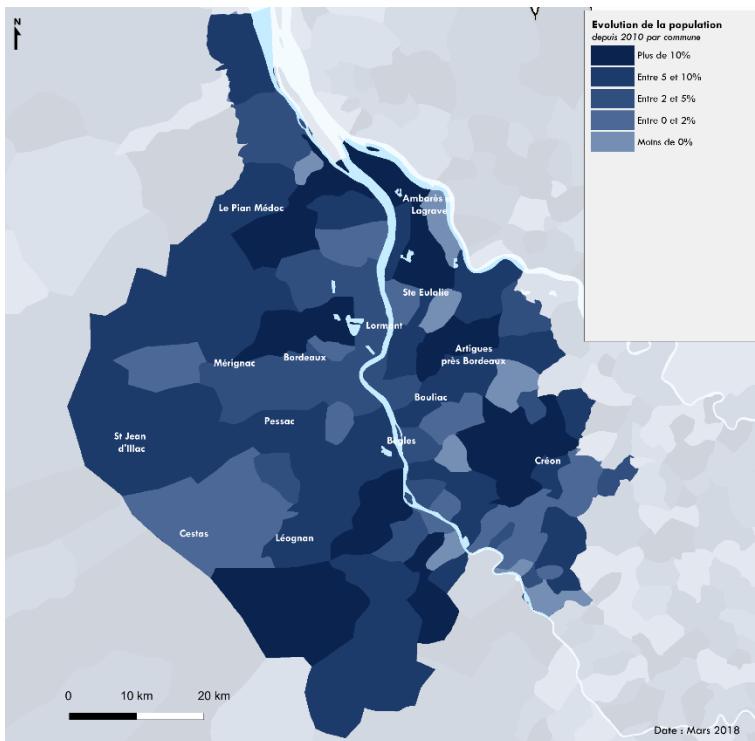
+5%

depuis 2010

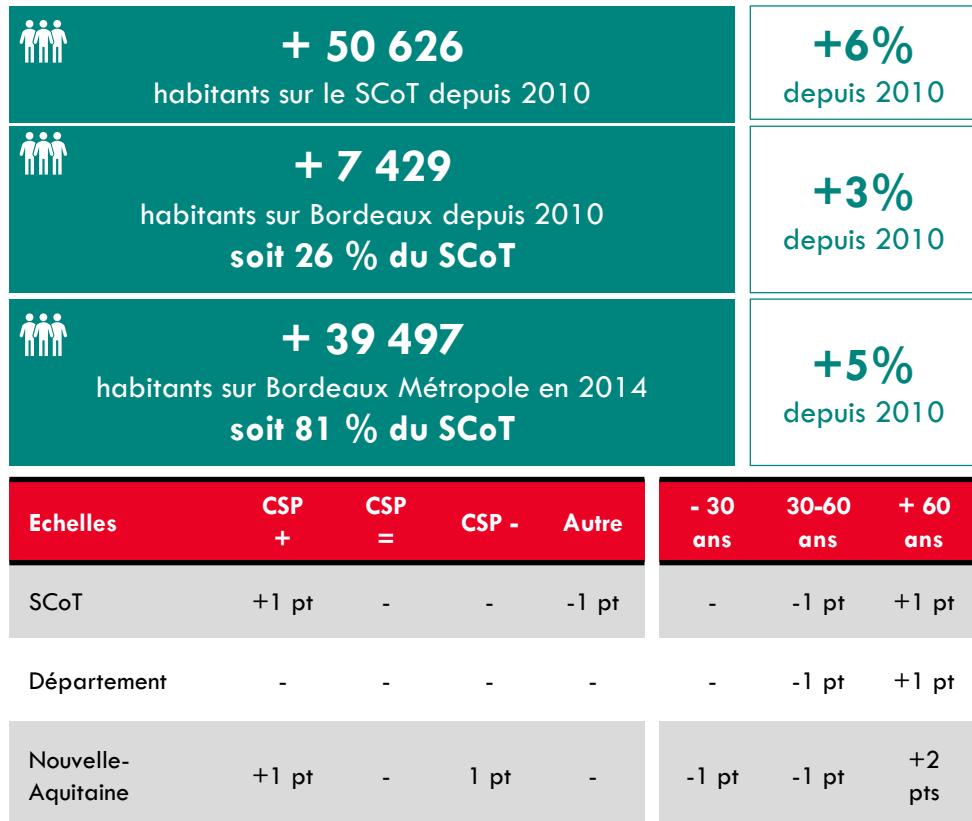
Echelles	CSP +	CSP =	CSP -	Autre	- 30 ans	30-60 ans	+ 60 ans
	16%	33%	10%	41%	39%	39%	22%
SCoT	16%	33%	10%	41%	39%	39%	22%
Département	14%	32%	12%	42%	36%	40%	24%
Nouvelle-Aquitaine	11%	29%	14%	46%	32%	39%	29%

Analyse sociodémographique : évolution de la population depuis 2010

Carte de l'évolution de la population

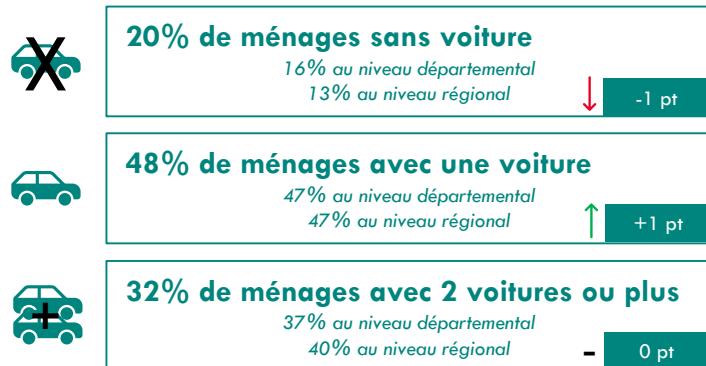


Source : Recensement INSEE 2014



Analyse sociodémographique : les caractéristiques des ménages

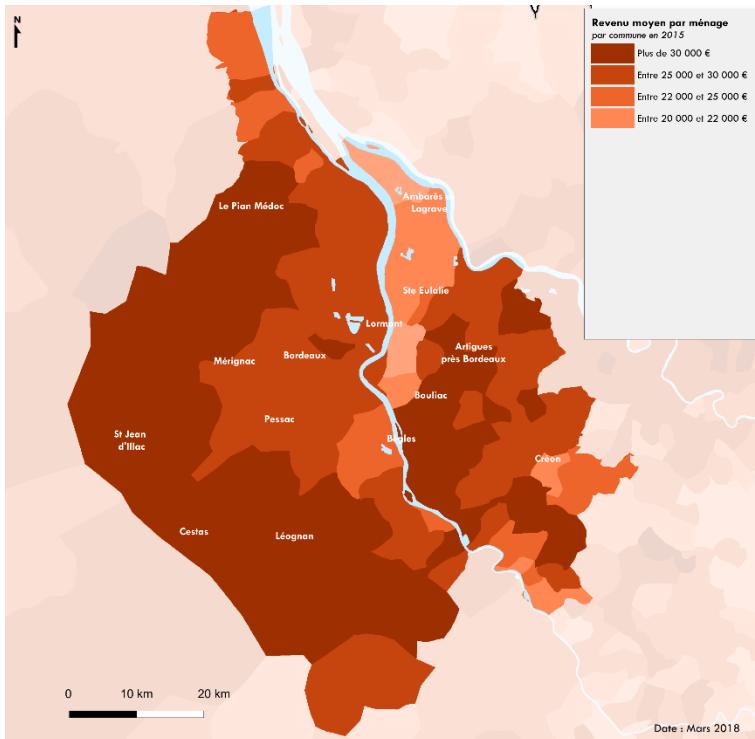
Echelle	Ménages 1 personne	Ménages 2 personnes sans enfant	Ménages 2 personnes avec enfant(s)	..dont famille monoparentale
SCoT	43%	24%	33%	9%
En 2010	42%	24%	33%	9%
Département	39%	26%	34%	9%
En 2010	37%	30%	33%	8%
Nouvelle-Aquitaine	38%	30%	32%	8%
En 2010	37%	30%	33%	8%



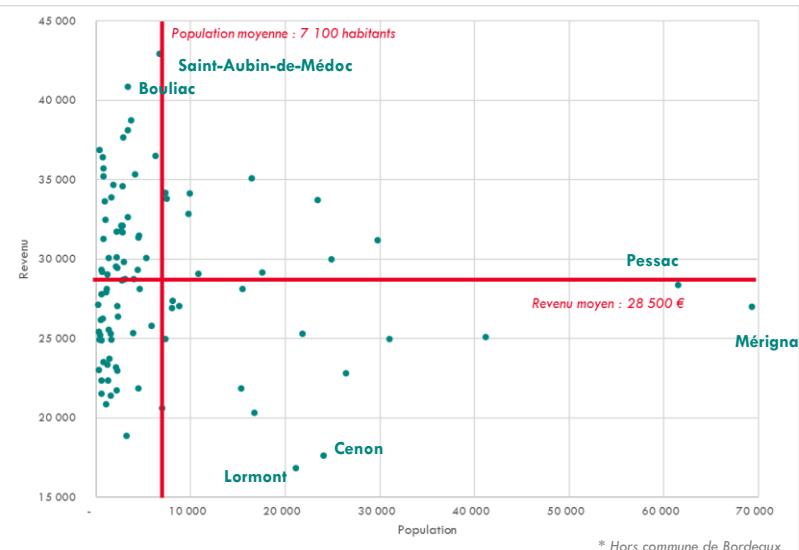
Source : Recensement INSEE 2014

Analyse sociodémographique : les revenus

Carte des revenus par commune



Graphique par commune : population / revenu



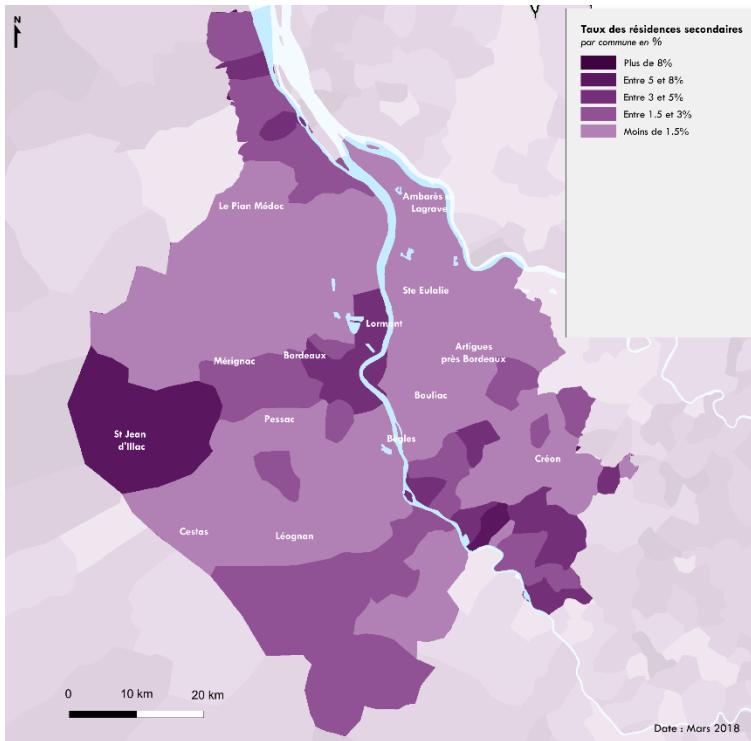
Source : DGFiP - Bureau des études statistiques en matière fiscale - revenus 2015

Caractéristiques socio-économiques

Les résidences secondaires

Les logements secondaires

Carte % de résidences secondaires

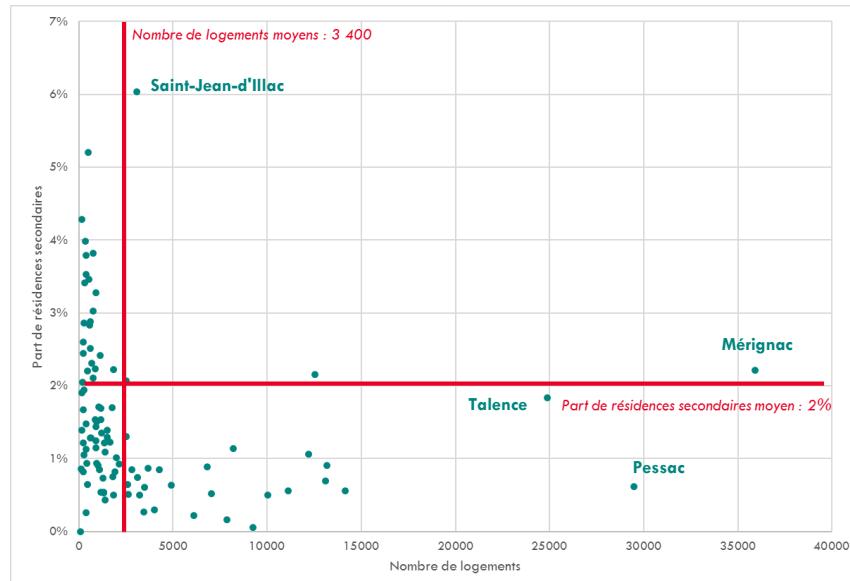


Source : Recensement INSEE 2014



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

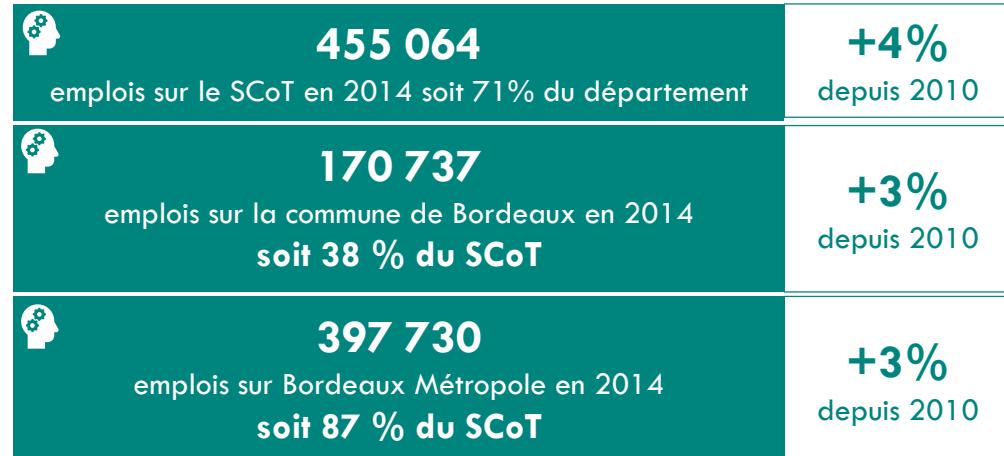
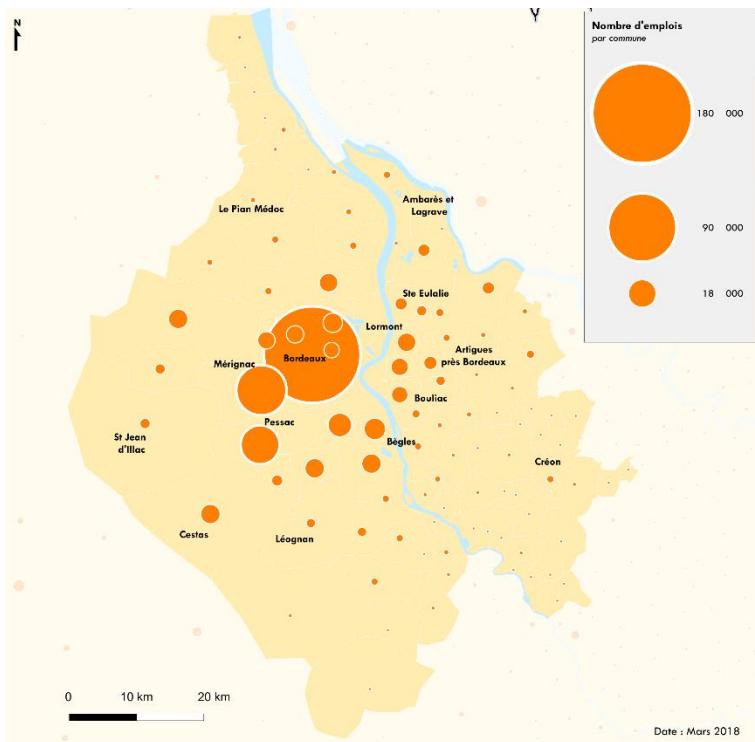
Graphique par commune : logements / % résidences secondaires



Caractéristiques socio-économiques

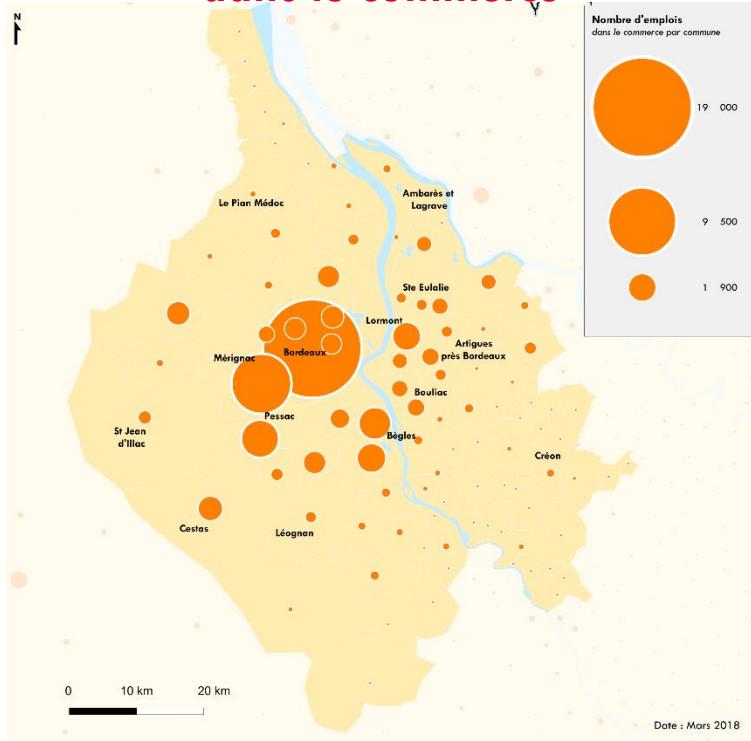
Les zones d'emplois

Carte sur le nombre d'emplois



Source : Recensement INSEE 2014

Carte sur le nombre d'emplois dans le commerce



59 910

emplois dans le commerce sur le SCoT en 2014

+2%

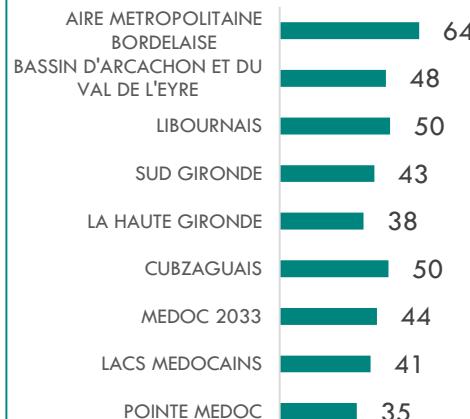
depuis 2010

64

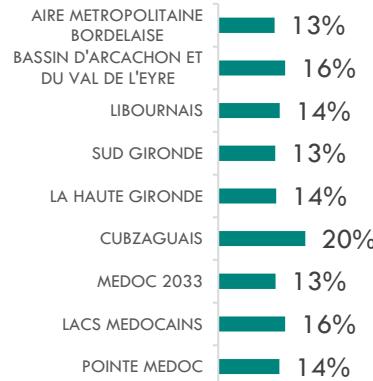
emplois dans le commerce pour 1 000 habitants sur Le SCoT

14% de l'emploi au niveau départemental

Les densités par SCoT pour 1 000 habitants



Comparaison SCoT % du commerce dans l'emploi



Source : Recensement INSEE 2014

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.

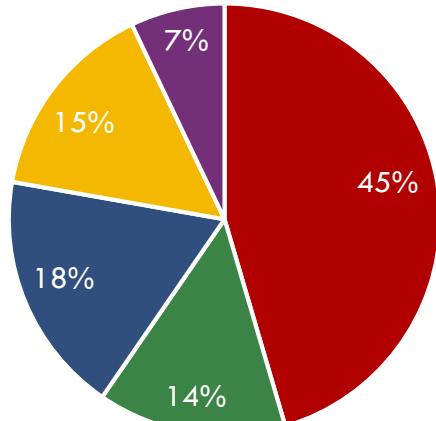
La consommation des ménages

Données issues de l'enquête ménages de la CCI Gironde

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

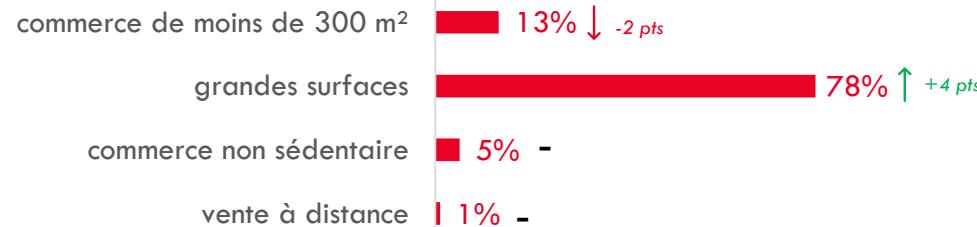
Dépense des ménages
5 287M€

+9%

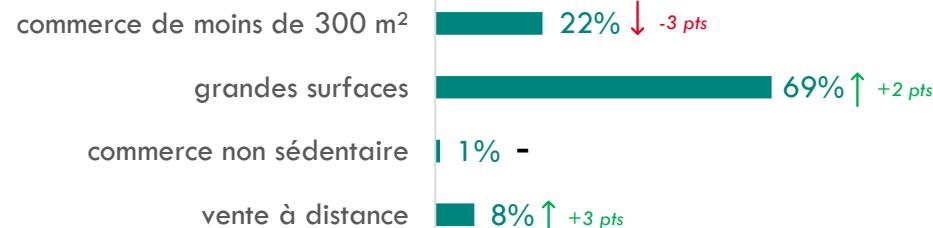


- Alimentaire
- Equip de la personne
- Equip de la maison
- Culture Loisirs
- Hygiène Santé

En alimentaire



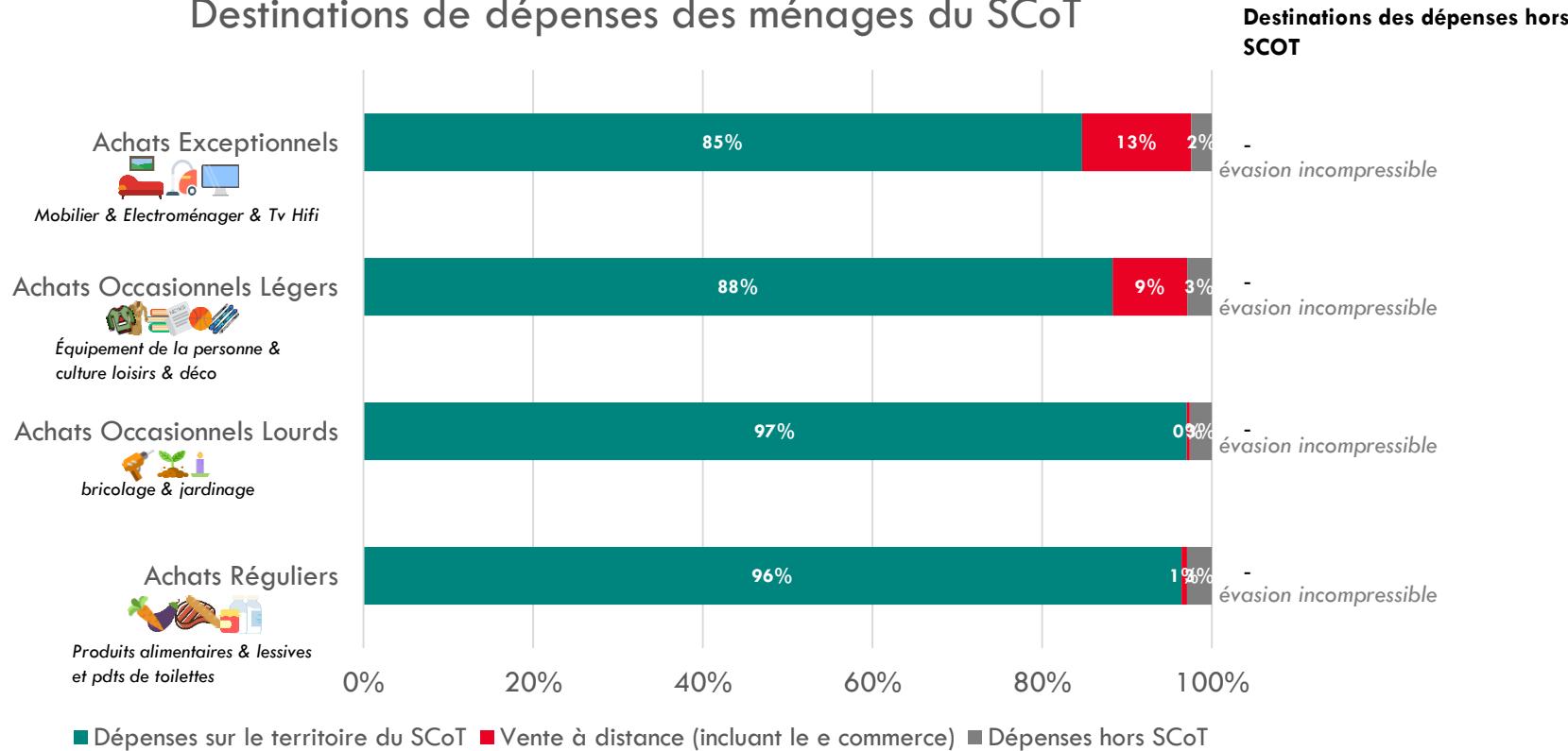
En non alimentaire



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

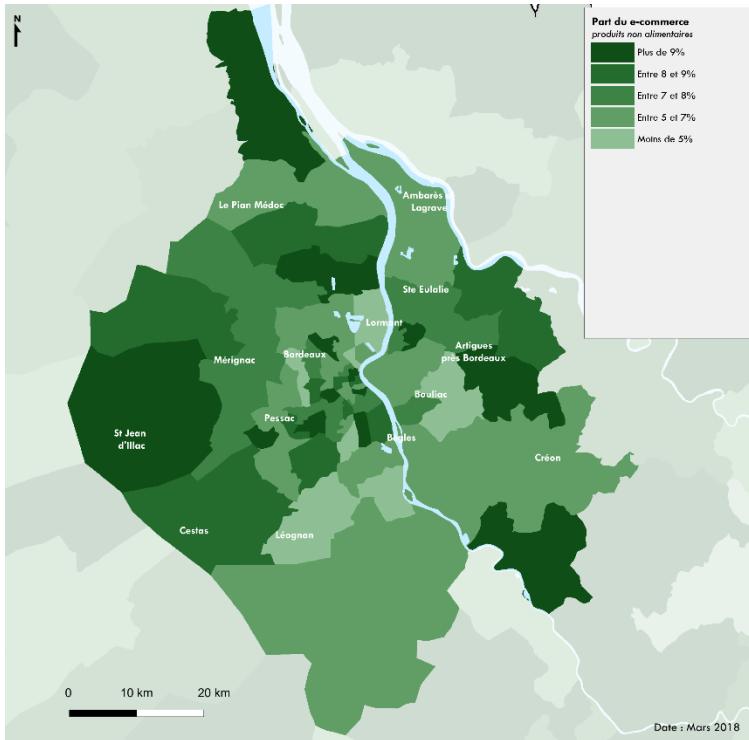
Destination de dépense des ménages par fréquence d'achats

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 »

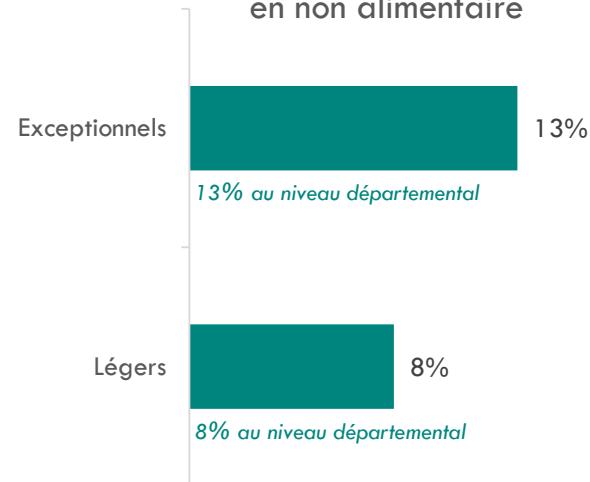
Consommation en e-commerce



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 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.

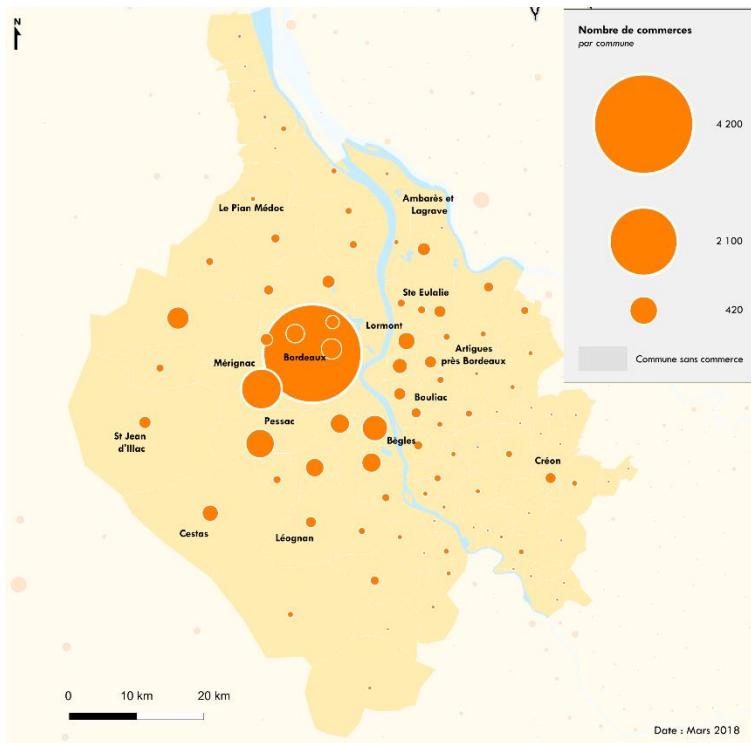
L'offre commerciale présente satisfait pleinement les besoins des habitants. En effet, quasiment aucune dépense des habitants du territoire ne se fait à l'extérieur du SYSDAU. Même si des développements commerciaux futurs ont lieu pour diversifier l'offre actuelle dans les prochaines années, cela n'aura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

L'offre commerciale

Le commerce girondin

La répartition du nombre de commerces en 2017

Carte du nombre de commerces



Source : CCIBG; SIREN 2017

11 commerces pour 1000

habitants sur le SCoT

+25%

depuis 2010

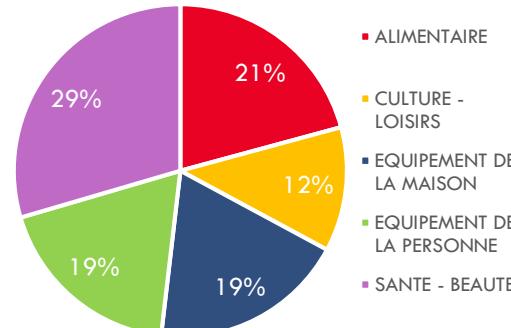
10 000

commerces sur le SCoT

+32%

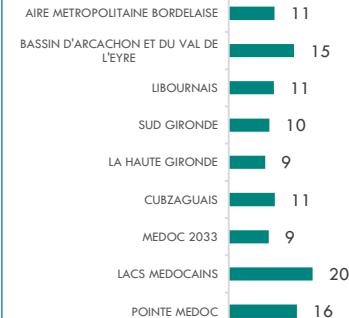
depuis 2010

Répartition des commerces par famille



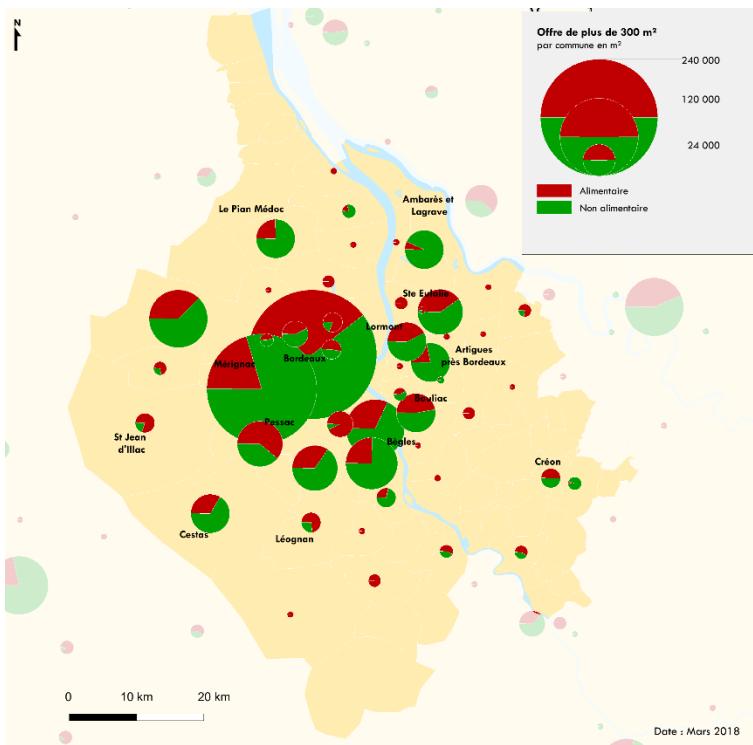
Densité nationale : 6/7 commerces /1 000 habitants

Comparaison SCoT Nb/1 000 habitants



Densité des grandes surfaces

Commerce de plus de 300 m²



1 078 m² pour 1000

habitants sur le SCoT

+16%

depuis 2010

1 000 000 m²

commerces sur le SCoT

+23%

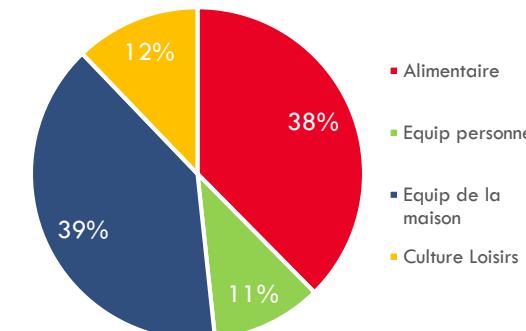
depuis 2010

Les densités commerciales par SCoT

M²/1 000 habitants

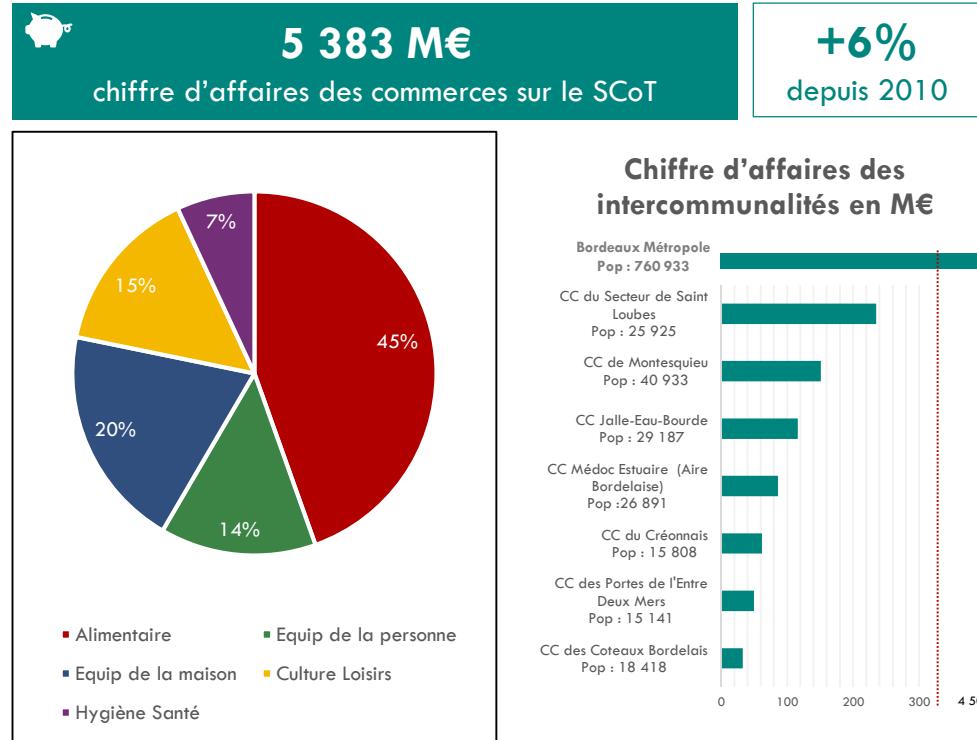
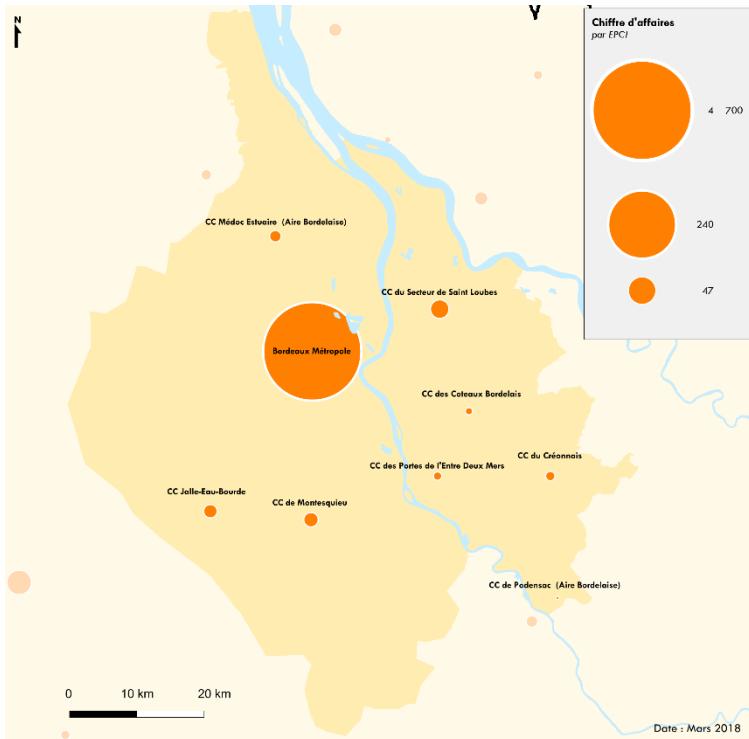
AIRE METROPOLITAINE BORDELAISE	1 078
BASSIN D'ARCACHON ET DU VAL DE L'EYRE	1 363
LIBOURNAIS	1 067
SUD GIRONDE	951
LA HAUTE GIRONDE	751
CUBZAGUAISS	863
MEDOC 2033	1 210
LACS MEDOCAINS	1 093
POINTE MEDOC	541

Répartition des surfaces de vente par famille



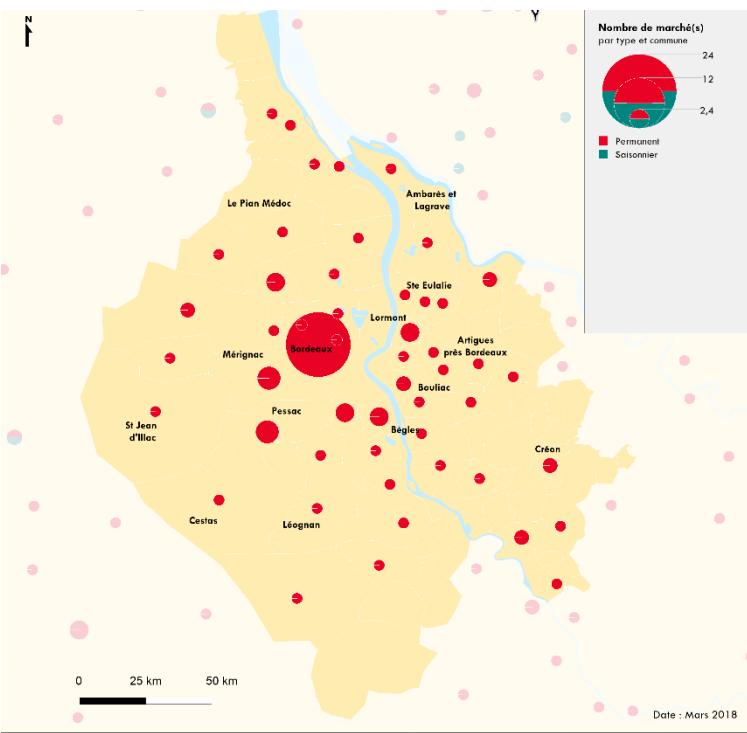
Chiffre d'affaires du commerce en 2017

Carte du chiffre d'affaires par agglomération



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

Carte sur le nombre de marché



93

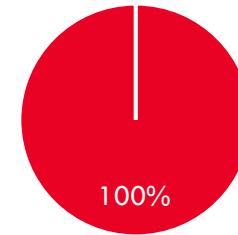
marchés sur le SCoT



Environ 2 900

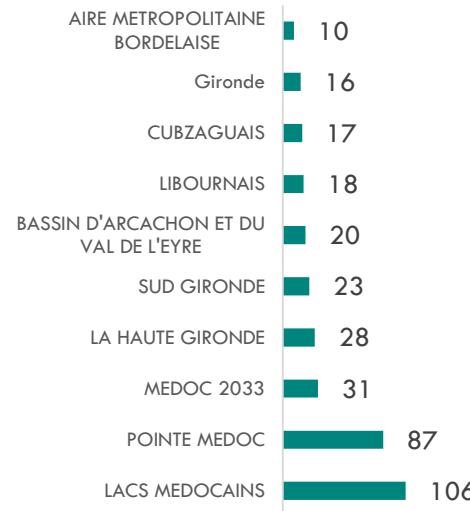
exposants sur les marchés du SCoT

Répartition des types de marché



- Marché saisonnier (vert)
- Marché hebdomadaire (rouge)

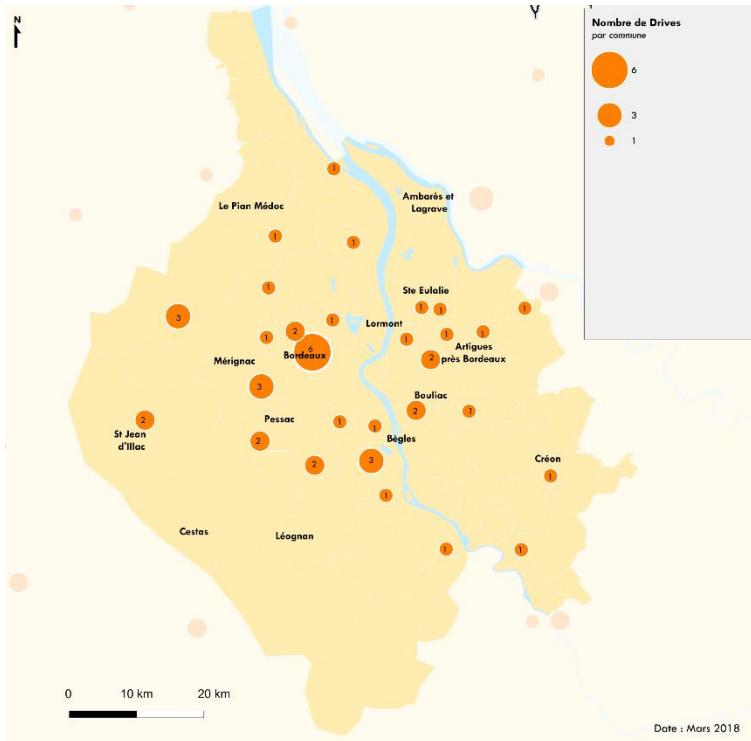
Densité des marchés pour 100 000 habitants



Source : CCIBG

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

Carte des drives



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

5 drives pour 100 000

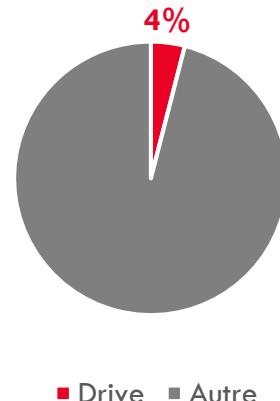
habitants sur le SCoT



46

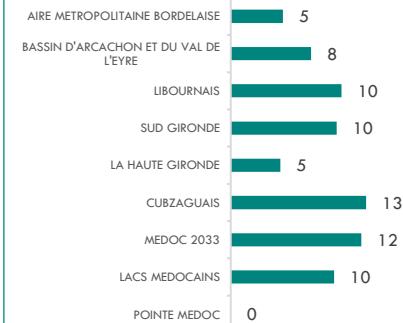
Drive recensés sur Le SCoT

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



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 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 périphéries 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

Bilan des CDAC / CNAC 2011-2017

109 dossiers présentés



83 dossiers accordés (76%)



159 377 m² autorisés depuis 2011

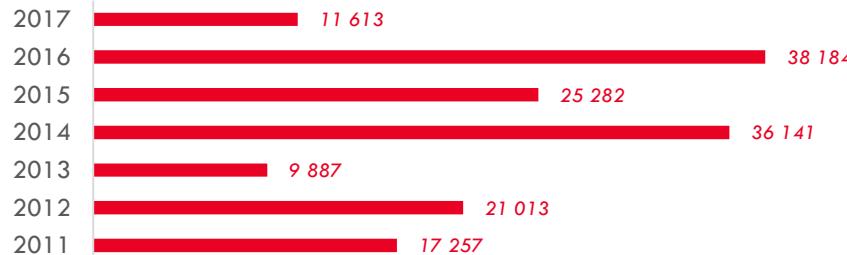
70% des surfaces demandées

24 m²/1000 par an

surface moyenne pour 1 000 habitants par an

2 100 m²
en moyenne par dossier

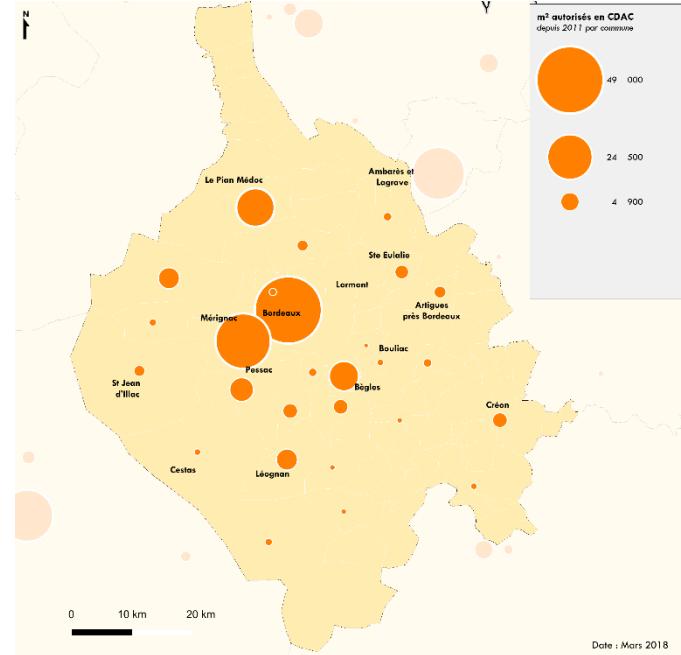
m² autorisés par an



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 ...