



Gironde
LE DEPARTEMENT
gironde.fr



FICHE SCoT

Diagnostic urbain et commercial de la Gironde

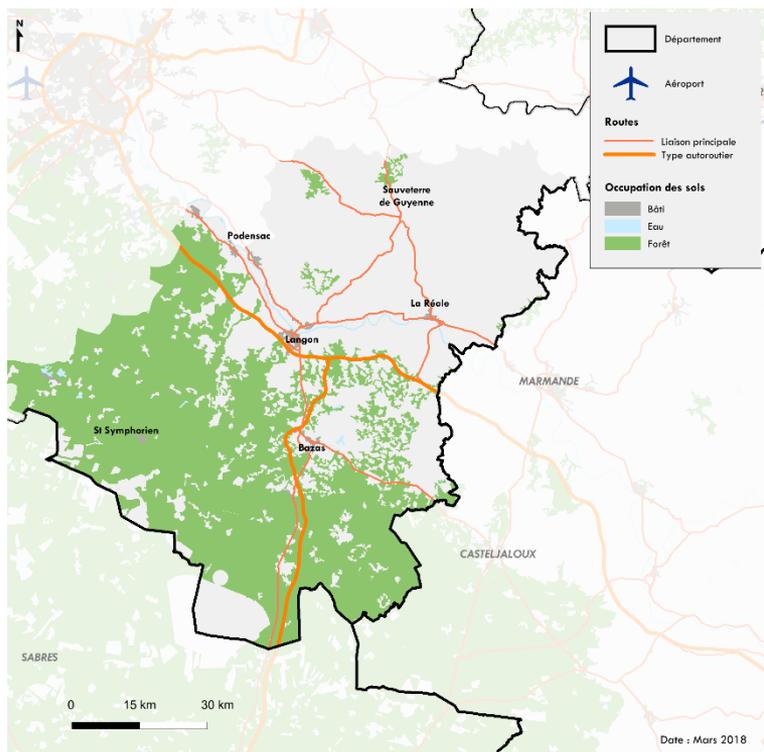
SCOT DU SUD GIRONDE

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

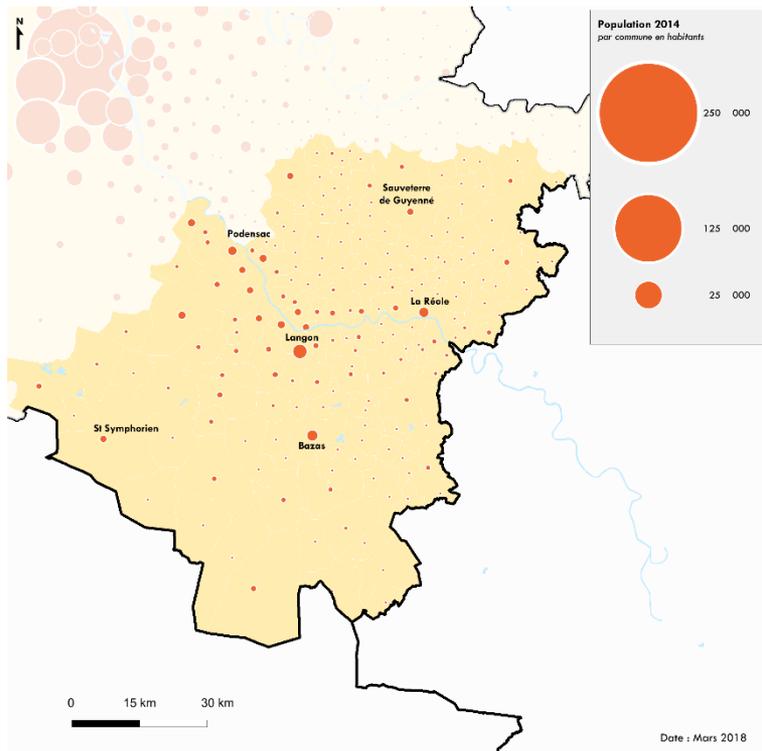
Carte de situation



Caractéristiques socio-économiques

Organisation sociodémographique

Carte de la population



121 071

habitants sur le SCoT en 2014 soit 8% du département

+4%

depuis 2010



7 396

habitants sur la commune de Langon en 2014
soit 6 % du SCoT

-%

depuis 2010



37 695

habitants sur CC du Sud Gironde en 2014
soit 31 % du SCoT

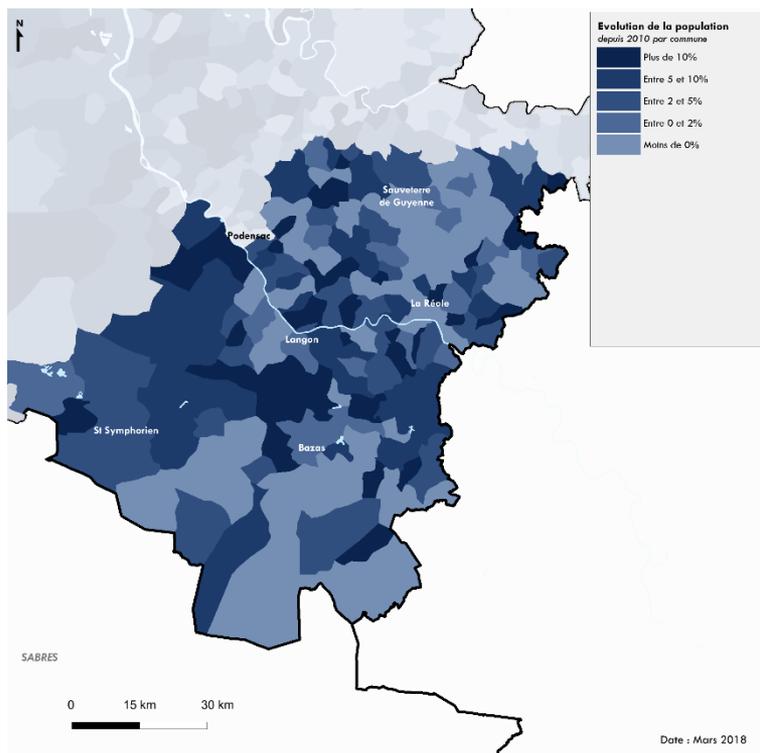
+4%

depuis 2010

Echelles	CSP +	CSP =	CSP -	Autre	- 30 ans	30-60 ans	+ 60 ans
SCoT	10%	29%	18%	43%	33%	40%	27%
Département	14%	32%	12%	42%	36%	40%	24%
Nouvelle-Aquitaine	11%	29%	14%	46%	32%	39%	29%

Source : Recensement INSEE 2014

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



10 % de ménages sans voiture

16% au niveau départemental
13% au niveau régional

- 0 pt



43 % de ménages avec une voiture

47% au niveau départemental
47% au niveau régional

-1 pt



47 % de ménages avec 2 voitures ou plus

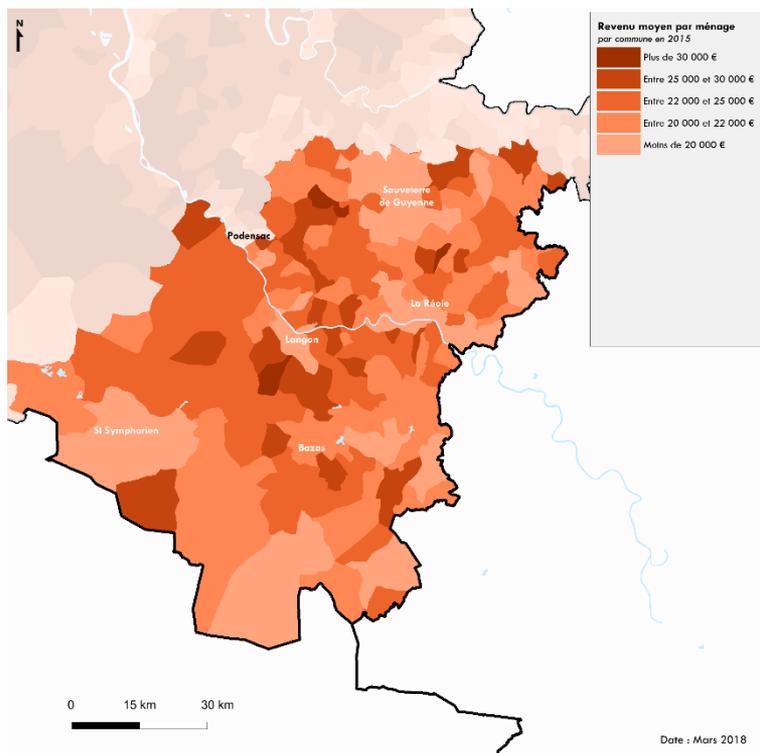
37% au niveau départemental
40% au niveau régional

+1 pt



Source : Recensement INSEE 2014

Carte des revenus par commune

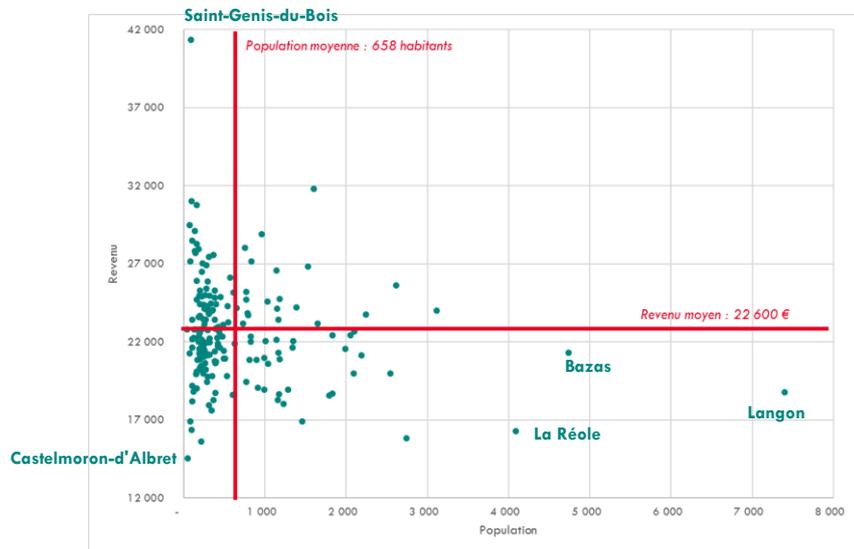


 **22 566 €**
revenu par ménage du SCoT en 2015

+ 12%
depuis 2011

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

Graphique par commune : population / revenu

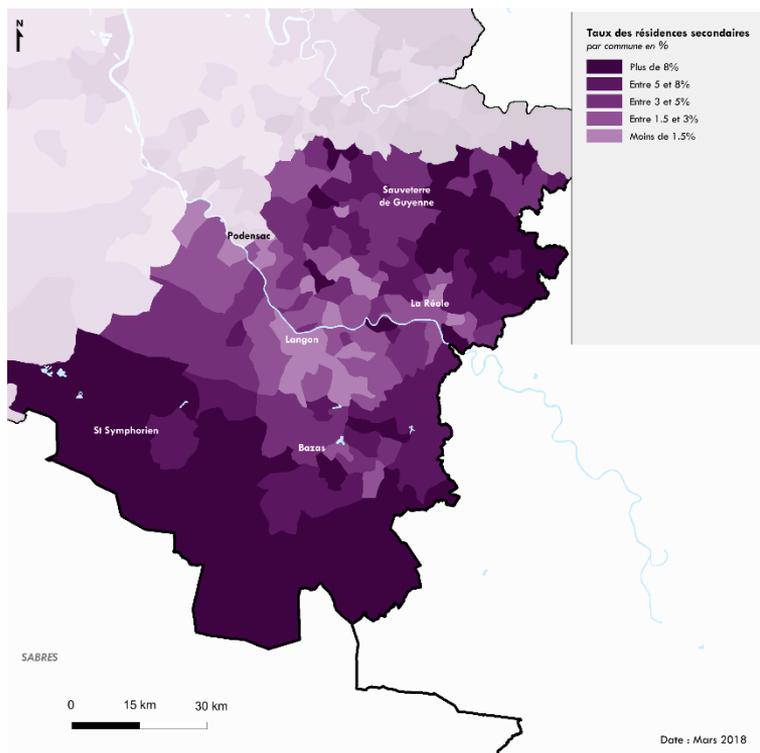


Source : DGFIP - Bureau des études statistiques en matière fiscale - revenus 2015

Caractéristiques socio-économiques

Les résidences secondaires

Carte % de résidences secondaires



4% (2 612)

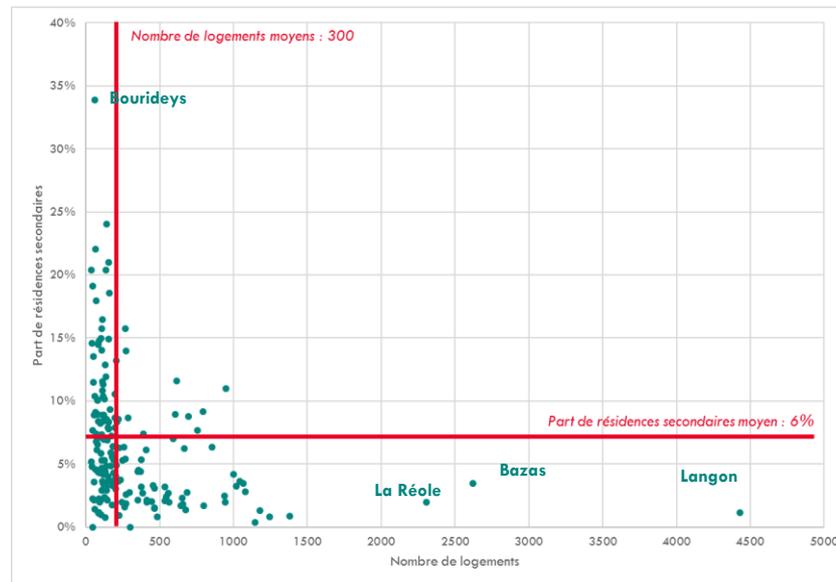
de résidences secondaires sur le SCoT

-1%
depuis 2010

8% pour le département - +7%

12% pour la région - +15%

Graphique par commune : logements / % résidences secondaires

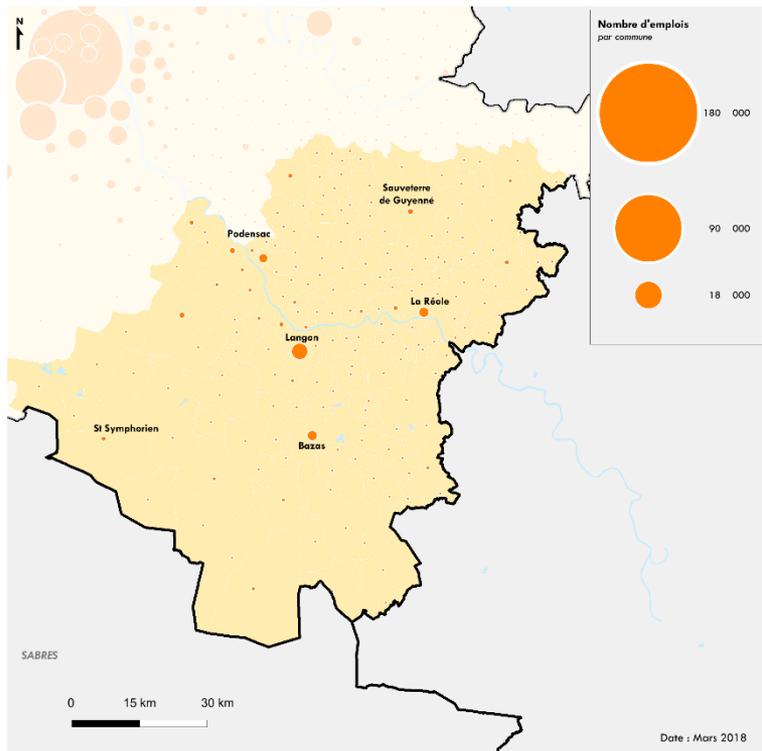


Source : Recensement INSEE 2014

Caractéristiques socio-économiques

Les zones d'emplois

Carte sur le nombre d'emplois



13% département

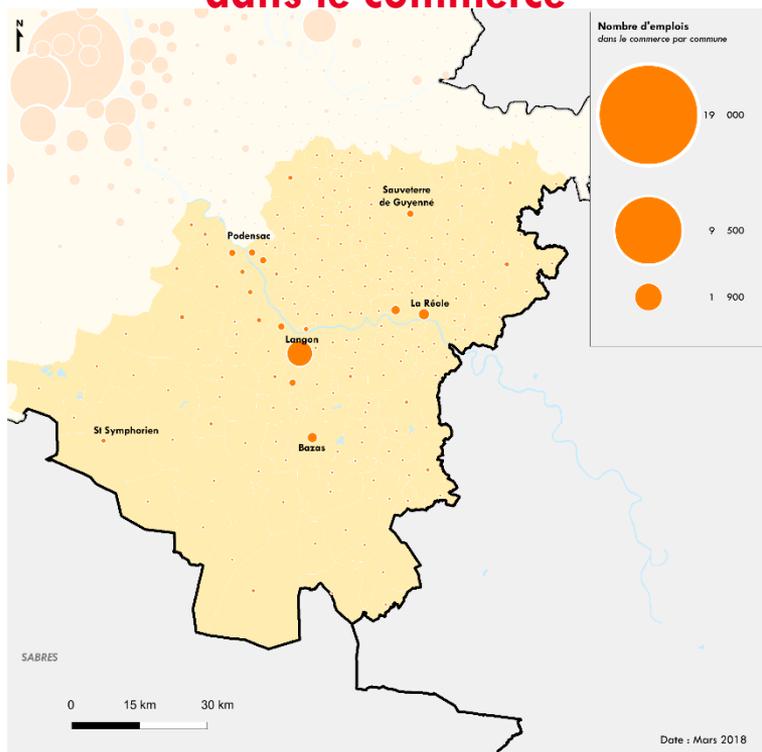
+ 2 pts
depuis 2010

13% pour la région

Echelles	CSP +	CSP =	CSP -
SCoT	18%	50%	32%
Département	25%	55%	21%
Nouvelle-Aquitaine	21%	54%	25%

Source : Recensement INSEE 2014

Carte sur le nombre d'emplois dans le commerce



5 224

emplois dans le commerce sur le SCoT en 2014

-2%
depuis 2010

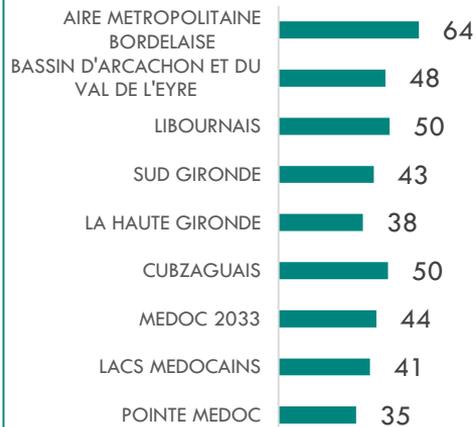
43

emplois dans le commerce pour 1 000 habitants sur Le SCoT

14% de l'emploi
au niveau départemental

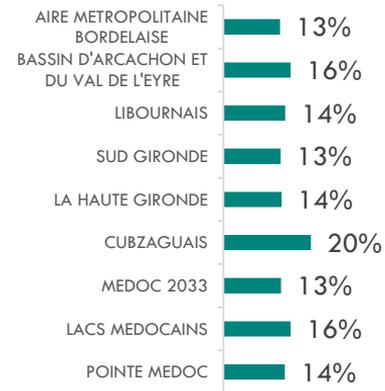
Les densités par SCoT

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, 121 071 habitants vivent dans le périmètre du Scot Sud Gironde (soit 8% des habitants du département). Entre 2010 et 2014, la croissance démographique a progressé de 4 %.
- 27 % 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 2,36 personnes en moyenne, et 90% d'entre eux possèdent 1 à 2 voitures ou plus.
- En 2015, les ménages du Sud Gironde déclarent un revenu moyen par unité de consommation de 22 566€ 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 Sud Gironde totalise 2 612 résidences secondaires, soit 4% des logements.
- Le territoire connaît un taux de chômage de 13% et possède 38 856 emplois en 2014 (6% des emplois du département). Plus des 2/3 de la population active ayant un emploi travaille sur la CdC Sud Gironde.
- D'autre part, le Scot possède 5 224 emplois dans le commerce, soit 43 emplois dans le commerce pour 1 000 habitant.

En synthèse :

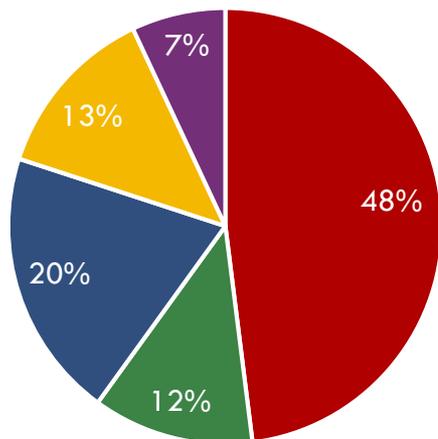
Le SCoT Sud Gironde est l'un des territoires les plus vaste des SCoT de la Gironde et représente tout le quart sud-est du département. Territoire intermédiaire, historiquement à dominante rurale, il tend à accueillir de nouvelles populations et activités économiques sur des pôles qui s'urbanisent et se structurent. Les profils socio-démographiques des ménages indiquent un accueil de familles avec enfant qui cherchent à accéder à la propriété. Les revenus moyens de la population restent encore en-dessous des indicateurs départementaux et régionaux, ce qui limite les capacités à consommer des ménages.

La consommation des ménages

Données issues de l'enquête ménages de la CCI Gironde

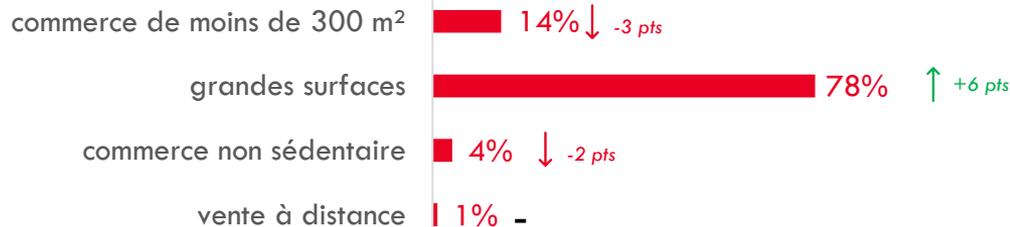
Dépense des ménages
664 M€

+11%

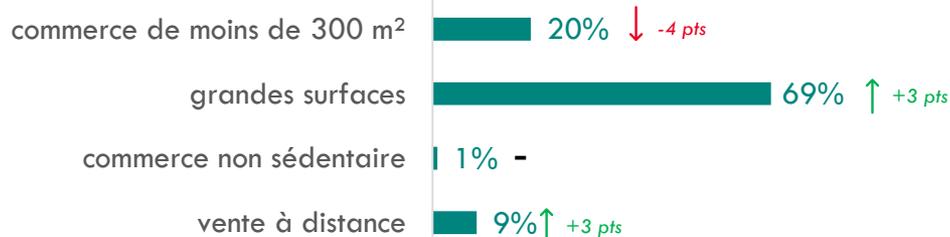


■ Alimentaire ■ Equip de la personne
■ Equip de la maison ■ Culture Loisirs
■ Hygiène Santé

En alimentaire

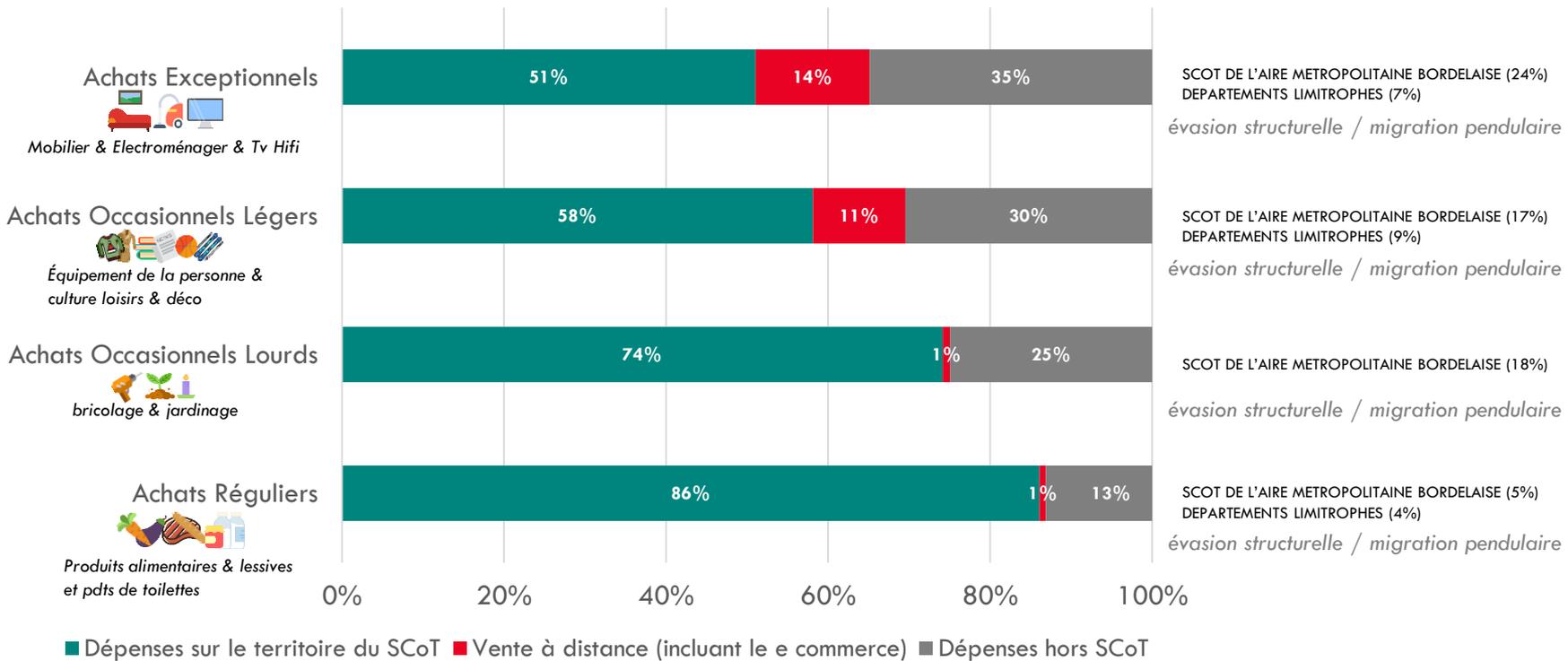


En non alimentaire



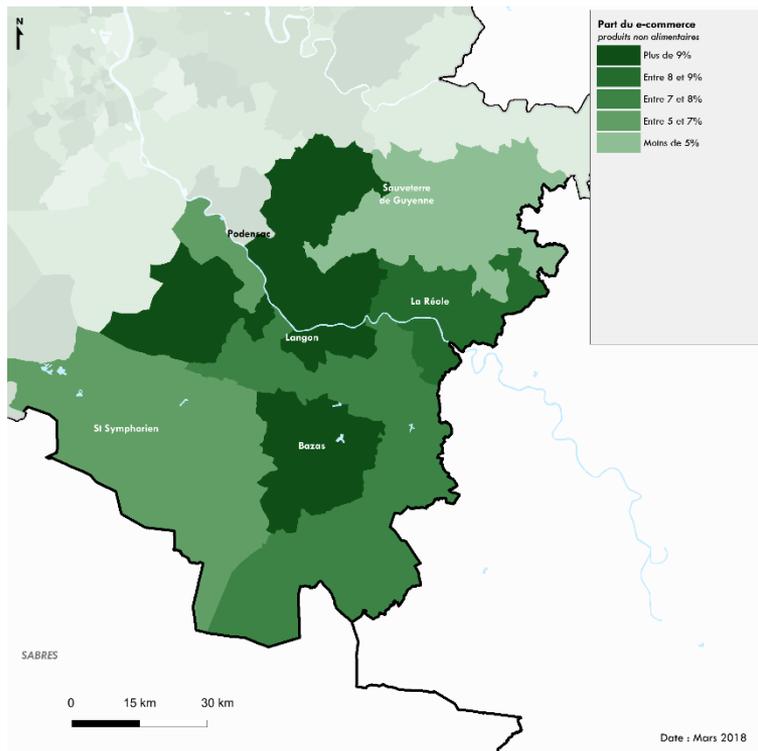
Source : enquête ménages 2015, CCIBG (Chambre de commerce et d'industrie Bordeaux Gironde), INSEE « la consommation des ménages en 2014 »

Destinations de dépenses des ménages du SCoT



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

Consommation en e-commerce

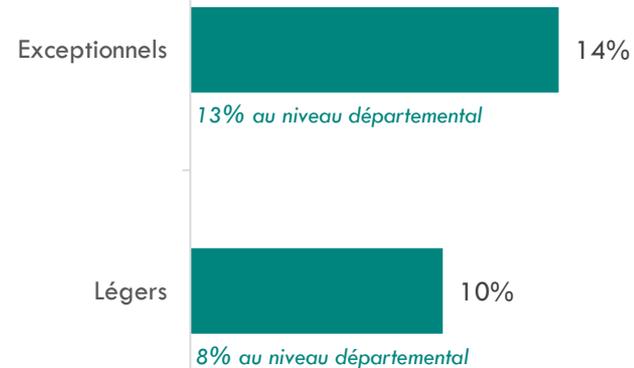


E-commerce : 29 M€

8 % des achats non-alimentaires

France métropolitaine (hors île de France) : 10%

Poids du e commerce par fréquence d'achat en non alimentaire



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

La consommation des ménages

Synthèse : à retenir

Principaux constats :

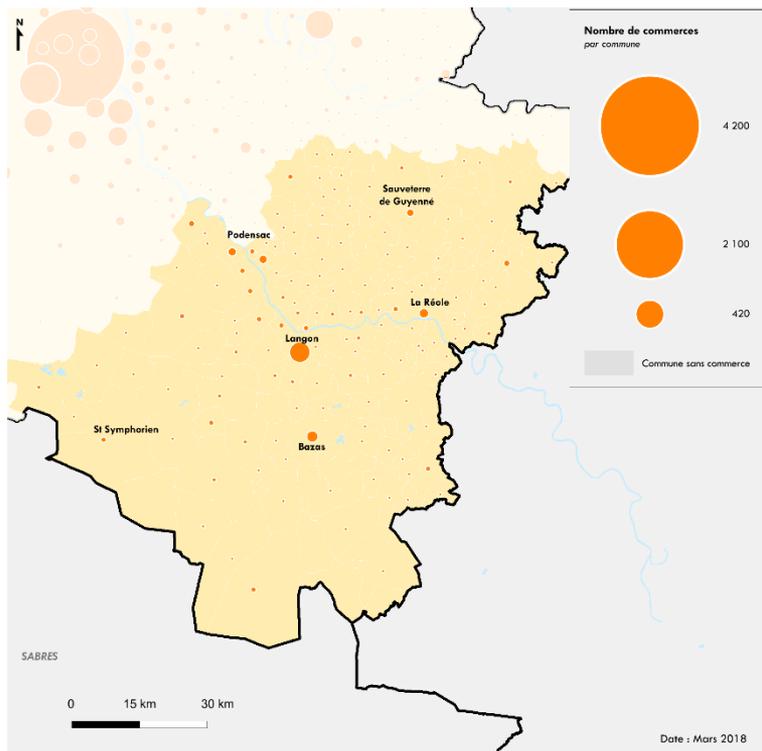
Avec une dépense totale de 664 M€ en 2015, la grande surface est le circuit prioritaire pour les achats de produits alimentaires (78%), de même pour les produits non alimentaires (69%). La part des commerces de moins de 300 m² est en dessous de celle estimée à l'échelle départementale (18% en alimentaire et 20% en non alimentaire). On peut noter le développement des ventes à distance qui se place en 3ème position dans les produits non alimentaire (9%), part similaire à la moyenne départementale. Enfin, entre 2010 et 2015, la part des achats en grandes surfaces est en progression de 6 points concernant l'alimentaire et de 3 points concernant le non alimentaire.

D'autre part, on constate une propension des ménages à consommer sur le territoire du Scot avec 86% pour les achats réguliers et avec 74 % pour les achats occasionnels lourds. Pour les achats occasionnels légers et exceptionnels, l'offre présente arrive à maintenir son emprise pour 58 % et 51 % des dépenses réalisées, le reste étant consommé en priorité sur le SYSDAU et dans une moindre mesure sur les départements limitrophes. Les ventes à distances occupent une part non-négligeable dans les achats exceptionnels et occasionnels légers.

L'offre commerciale

Le commerce girardin

Carte du nombre de commerces



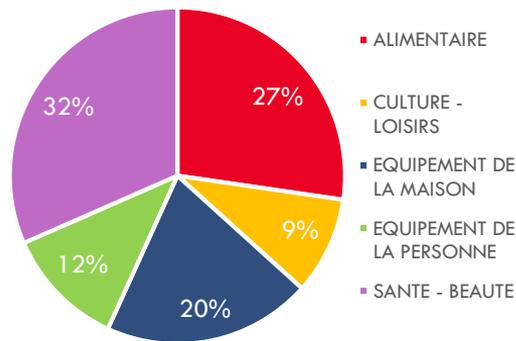
10 commerces pour 1000
habitants sur le SCoT

+ 22 %
depuis 2010

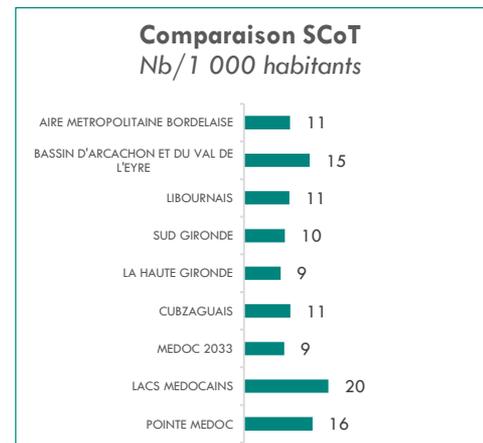
1 200
commerces sur le SCoT

+ 21 %
depuis 2010

Répartition des commerces par famille

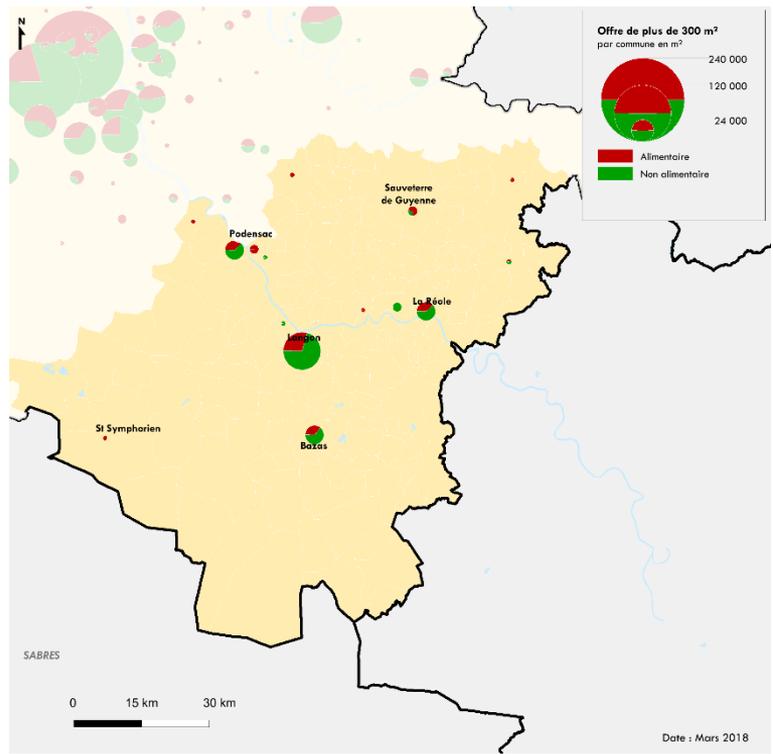


Densité nationale : 6/7 commerces /1 000 habitants



Source : CCIBG; SIREN 2017

Commerce de plus de 300 m²



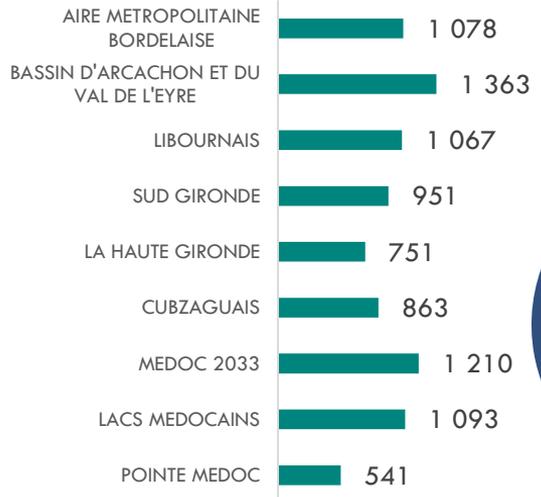
951 m² pour 1 000
habitants sur le SCoT

+ 32 %
depuis 2010

115 000 m²
commerces sur le SCoT

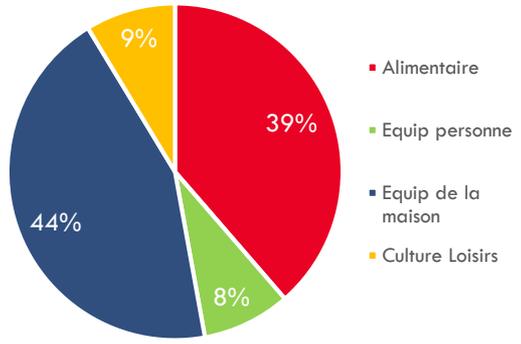
+ 37 %
depuis 2010

Les densités commerciales par SCoT M²/1 000 habitants



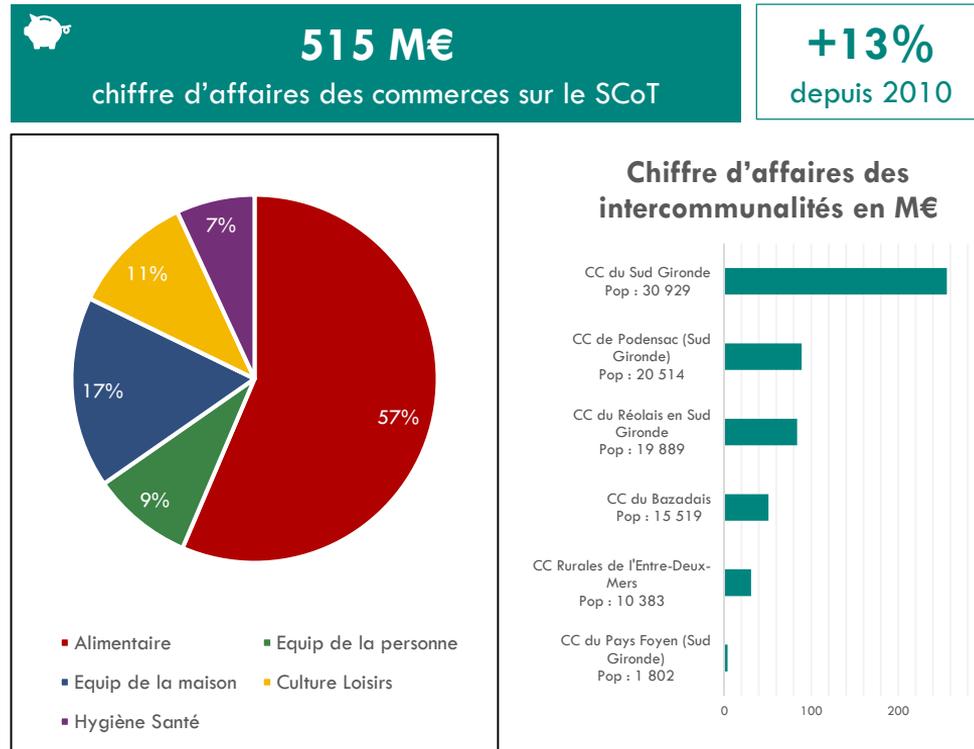
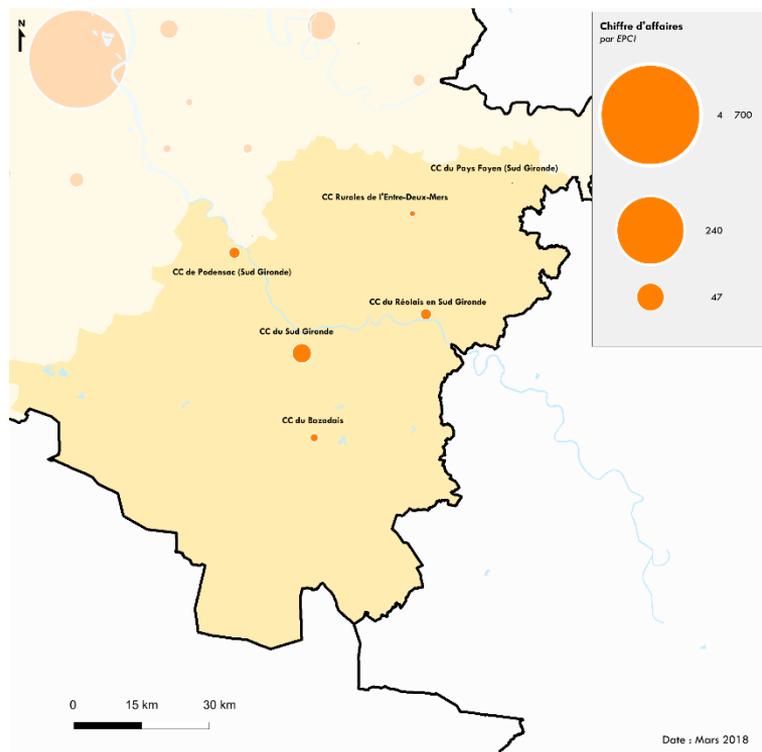
+23% pour le département en densité
+30% pour le département en nombre

Répartition des surface de vente par famille



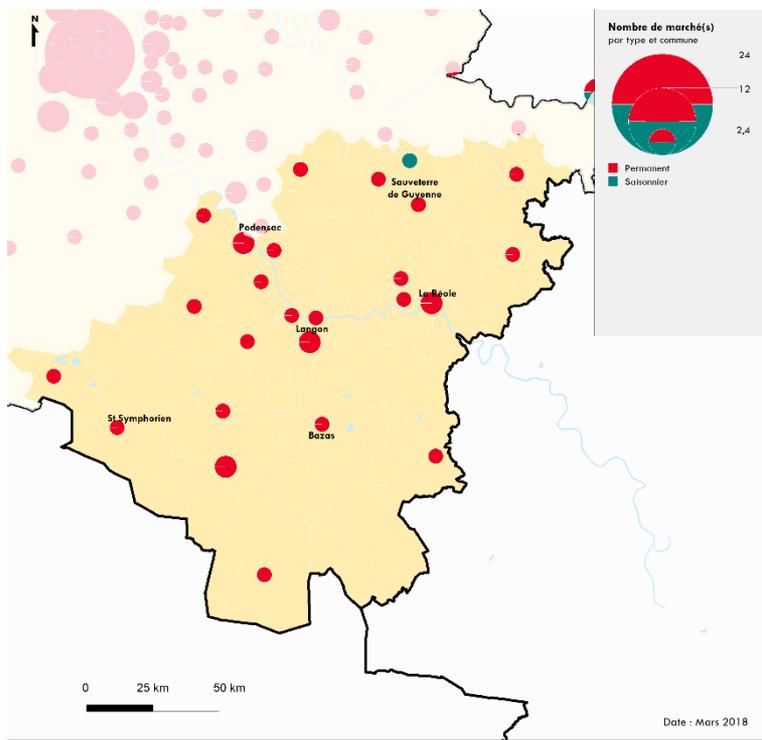
Source : Extraction LSA Expert – Décembre 2017; Base AID

Carte du chiffre d'affaires par agglomération



Source : CCIBG – hors apports touristiques

Carte sur le nombre de marché



28
marché sur le SCoT

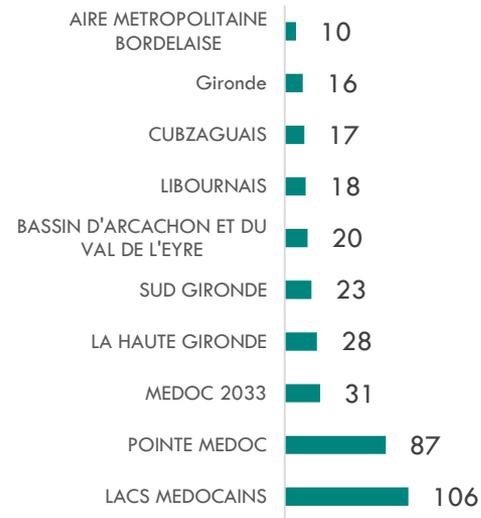


Environ 760
exposants sur les marché du SCoT

Répartition des types de marché

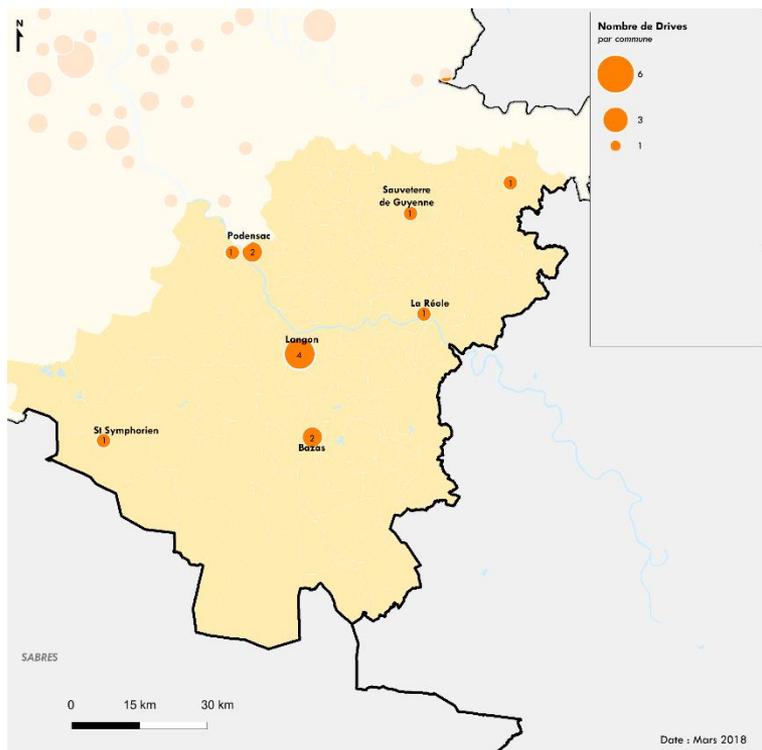


Densité des marchés pour 100 000 habitants



Source : CCIBG

Carte des drives



12 drives pour 100 000

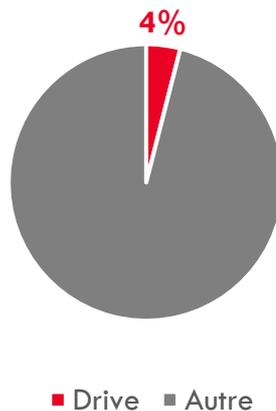
habitants sur le SCoT



10

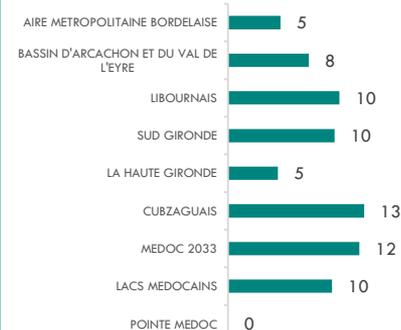
Drive recensés sur Le SCoT

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



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

L'offre commerciale

Synthèse : à retenir

Principaux constats :

En 2017, les commerces du Scot ont réalisé 515 M€ de chiffre d'affaires, dont 57% par les commerces alimentaires.

15 marchés sont présents sur le territoire et représentent environ 660 exposants. On note également la présence de 12 drives (soit 10 drives pour 100 000 habitants).

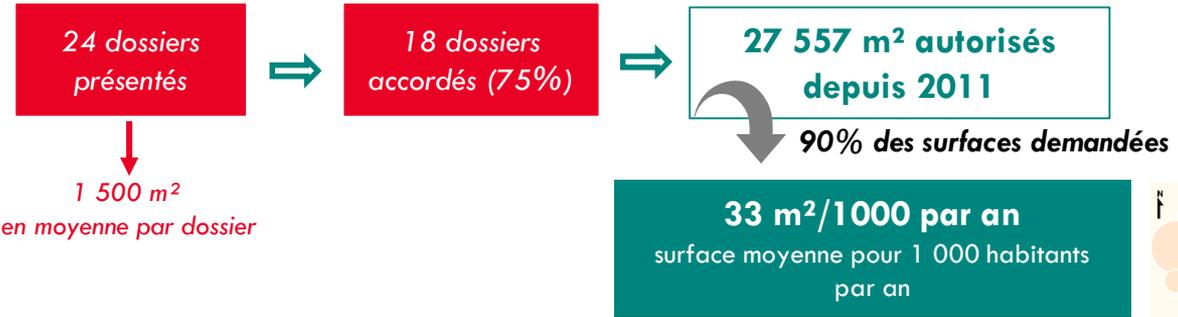
Le Scot a vu son appareil commercial progresser entre 2010 et 2017 : +21% pour l'ensemble des commerces et +37 % pour les moyennes et grandes surfaces (pour une croissance démographique de 4% entre 2010 et 2014). Le territoire possède désormais 115 000 m² de grandes surfaces, soit une densité de 951 m² pour 1000 habitants (densité proche relevée à l'échelle nationale).

Le territoire a connu un fort développement en moyenne et grande surface ces dernières années. Cela a permis à certaines polarités urbaines de se doter d'une offre commerciale d'envergure permettant de répondre à davantage de besoins de la population et de proposer une offre alternative à l'offre présente sur le territoire du SYSDAU, mais au détriment de commerces de – de 300 m².

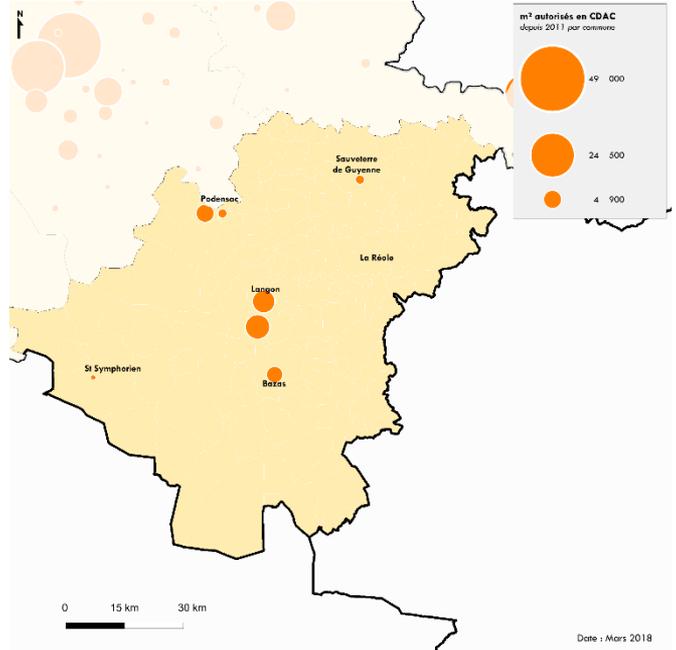
Les dynamiques de développements

Les grands projets et les CDAC

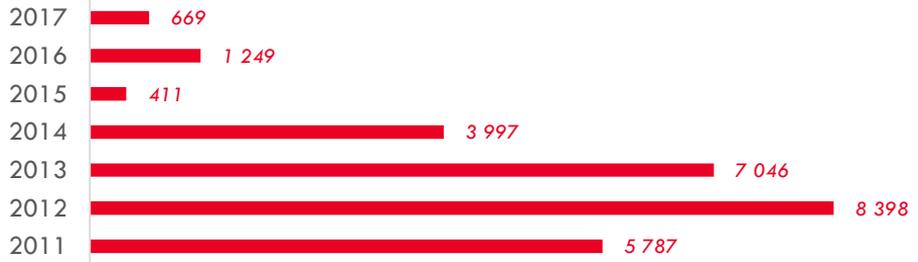
Bilan des CDAC / CNAC 2011-2017



Répartition des m² autorisés depuis 2011



m² autorisés par an



m² département

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

Source : AID Observatoire, 2018

Conclusion

Enjeux en matière d'aménagement commercial

Principaux enjeux :

- Il s'agit d'un territoire dynamique qui s'accompagne d'un développement d'une offre en périphérie conséquente permettant de rapprocher les lieux de consommation des espaces péri-urbains et ruraux.
- Il convient d'être vigilant sur le dimensionnement de l'offre commerciale en périphérie au regard de dynamiques démographiques, du pouvoir d'achat résidents et à inscrire les développements de l'offre commerciale en complémentarité des offres existantes en limite de territoire (Bouliac, Villenave d'Ornon, Marmande, Mont de Marsan).
- il convient d'apporter une attention toute particulière sur le maintien d'une offre commerciale, notamment de proximité dans les centres-bourgs. La transmission/reprises du dernier commerce est un enjeu majeur sur les territoires les plus ruraux du SCoT Sud Gironde.

Les perspectives du SCoT en matière d'aménagement commercial :

- Le SCoT Sud Gironde est en cours d'élaboration. Le territoire n'est aujourd'hui soumis à aucun document prescriptif en matière d'aménagement commercial.
- Il conviendra alors de s'inscrire dans la réglementation actuelle avec l'identification des localisations préférentielles pour l'implantation du commerce d'importance en périphérie et en milieu urbain, de définir la vocation de chaque site notamment au regard de la réponse aux besoins des habitants du territoire et de définir les formats de commerce dans les secteurs périphériques pour à la fois tenir compte des pôles commerciaux majeurs situés à proximité du territoire SCoT et de l'armature urbaine du futur SCoT.