

Etude préalable pour la réalisation d'un schéma de développement économique et d'accueil des entreprises sur le territoire du SCoT

Phase 1 – Diagnostic problématisé et prospectif



www.praxidev.com — contact@praxidev.com

Adresse : 57 rue des Vignerons – 44220 COUËRON — Tél. : 02 28 03 92 90
Capital social de 85 000 euros — RCS de Nantes – SIRET 503 273 088 00024 –
APE 7022Z — TVA Intracommunautaire FR17503273088

CHAPITRE 1 : QUELLES DYNAMIQUES SOCIODEMOGRAPHIQUES POUR LE TERRITOIRE DU SCOT CUBZAGUAIS NORD GIRONDE ?	5
Évolution de la population sur le territoire du SCOT Cubzaguais Nord Gironde	6
Évolution de la population active et des catégories socioprofessionnelles	7
Les mouvements domicile / travail sur le territoire communautaire	9
Évolution du chômage	10
Ce qu'il faut retenir de la dynamique sociodémographique	12
Les questions qui se posent	12
CHAPITRE 2 : QUEL TISSU ECONOMIQUE POUR LE TERRITOIRE ?	13
Caractéristique des établissements économiques	14
Évolution du tissu économique	15
Création d'établissements économiques sur le territoire du SCOT Cubzaguais Nord Gironde	16
Les mouvements d'entreprises sur le territoire du SCOT	17
Mouvement des établissements économiques entre 2016 et 2018	18
Ce qu'il faut retenir de la dynamique socio-économique	19
Les questions qui se posent	19
CHAPITRE 3 : QUEL MARCHÉ DE L'EMPLOI POUR LE TERRITOIRE ?	20
L'emploi sur le territoire du SCOT Cubzaguais Nord Gironde	21
Les recrutements sur le territoire	23
Ce qu'il faut retenir de la dynamique socio-économique	24
Les questions qui se posent	24
CHAPITRE 4 : QUELLES SPECIFICITES ET SPECIALITES ECONOMIQUES POUR LE SCOT CUBZAGUAIS NORD GIRONDE ?	25
Préambule méthodologique	26
Evolution des établissements privées employeurs :	26
Évolution de l'emploi salarié privé	27
Les 10 principaux employeurs du territoire	29
Les spécialités économiques du territoire	30
Ce qu'il faut retenir de la dynamique socio-économique	34
Les questions qui se posent	34
CHAPITRE 5 : L'OFFRE ET LA DEMANDE COMMERCIALE SUR LE TERRITOIRE DE CUBZAGUAIS NORD GIRONDE	35
L'évasion commerciale et les comportements d'achats en Haute Gironde	36
L'offre commerciale sur le territoire de Cubzaguais Nord Gironde	37
Géographie de l'offre commerciale	37
Evolution de l'offre commerciale	38
Structuration de l'offre commerciale	39
Densités commerciales traditionnelles	40
L'offre en grande et moyenne surface	41

Zoom sur les demandes de CDAC	43
Les établissements de vente à distance et ambulants	44
L'offre de marchés non sédentaires sur le territoire de Cubzaguais Nord Gironde	44
La vacance commerciale sur le territoire de Cubzaguais Nord Gironde	45
Détail de la situation commerciale par commune	46
Ce qu'il faut retenir de la dynamique commerciale	50
Les questions qui se posent	50

CHAPITRE 6 : L'OFFRE DE FONCIER ECONOMIQUE ET DE LOCAUX D'ACTIVITES SUR LE TERRITOIRE DE CUBZAGUAIS NORD GIRONDE 51

Analyse des zones d'activités économiques publiques et privées	52
L'offre foncière de Latitude Nord Gironde	59
L'offre foncière du Grand Cubzaguais	61
Les projets de zones d'activités sur le territoire du SCoT	63
Etat des lieux des espaces réservés à l'économie dans les documents d'urbanisme	64
Analyse de l'offre foncière à l'échelle de chaque zone	72
Solutions immobilières à destination des entreprises	73
Analyse concurrentielle	74
Un contexte bordelais tendu, notamment en matière d'ateliers et d'entrepôts	74
Les stratégies de développement économique développées par les territoires concurrents	74
Les pôles de compétitivités et les clusters du territoire	77
Les projets qui impacteront le développement économique du territoire	78
Les prix de vente observés entre 2014 et 2018	80
Ce qu'il faut retenir de l'offre de foncier et d'immobilier économique	81
Les questions qui se posent	81

CHAPITRE 7 : ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE A VOCATION D'ACTIVITE ECONOMIQUE 82

Mesurer la consommation d'espace à partir de l'usage fiscal du sol	83
La consommation foncière à vocation économique sur le territoire du SCoT	84
Analyse de la production de locaux à vocation d'activité économique	88
Analyse comparative de la relation entre la production de bâti à vocation d'activité et l'évolution de l'emploi (indice Dt)	90
Analyse de la relation entre emploi salarié et surface de plancher commencée	91
Comparaison des indices des territoires limitrophes du SCoT Cubzaguais Nord Gironde	92
Ce qu'il faut retenir de l'analyse de la consommation foncière	96
Les questions qui se posent	96

CHAPITRE 8 : QUELLES PISTES D'ENJEUX ECONOMIQUES POUR LE TERRITOIRE DU SCOT CUBZAGUAIS NORD-GIRONDE ? 97

ANNEXE 1 : FICHES D'IDENTITE DES ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES PUBLIQUES ET PRIVEES DU TERRITOIRE DE CUBZAGUAIS NORD GIRONDE 101

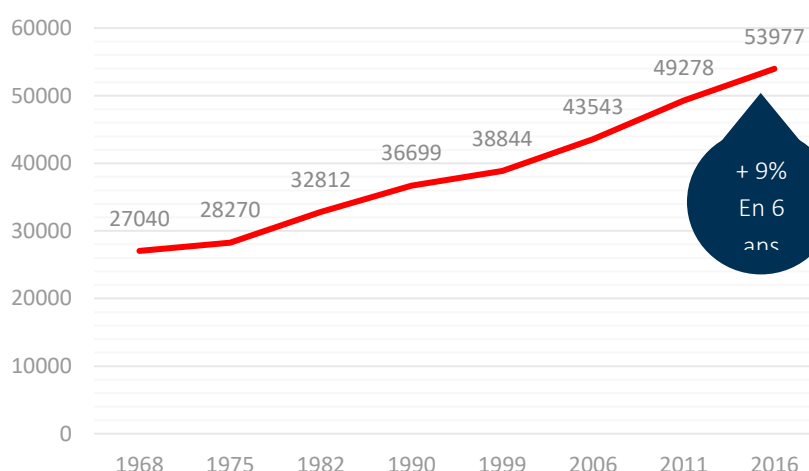
ANNEXE 2 : DETAIL DES CRITERES D'EVALUATION DES ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES (GRAPHIQUES « ARAIGNEES »)	124
ANNEXE 3 : SYNTHESE DES TEMPS DE CONCERTATION DE PHASE 1	126
Retours sur les temps de concertation de phase 1 de diagnostic	127
Synthèse des atouts et fragilités du territoire identifiés par les participants	128
Synthèse des enjeux et pistes d'actions identifiés par les participants	129

Chapitre 1 : Quelles dynamiques sociodémographiques pour le territoire du SCOT Cubzaguais Nord Gironde ?

Évolution de la population sur le territoire du SCOT Cubzaguais Nord Gironde

Le territoire du SCOT Cubzaguais Nord Gironde a observé au cours de ces dernières décennies une importante dynamique démographique, enregistrant un gain de population proche des 9% sur les 6 dernières années. Cette trajectoire démographique trouve son explication dans le renforcement de la fonction économique de la Métropole bordelaise, encourageant le développement des phénomènes de périurbanisation.

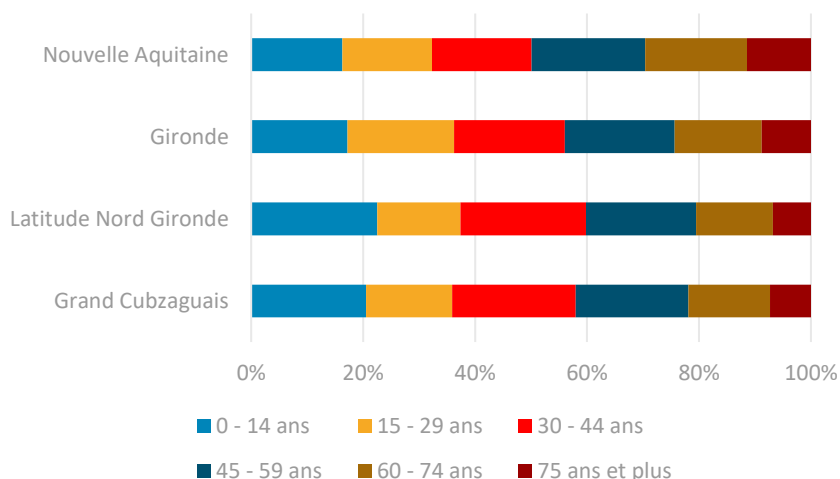
Évolution de la population du SCOT Cubzaguais Nord Gironde :



Source : recensement de la population — Insee

La dynamique démographique continue observée depuis les années 1970 permet aujourd'hui au territoire de disposer d'une population relativement équilibrée et de ne pas constater un vieillissement accéléré comme cela peut être le cas à l'échelle de la Gironde et de la Nouvelle Aquitaine.

Répartition de la population par tranches d'âge

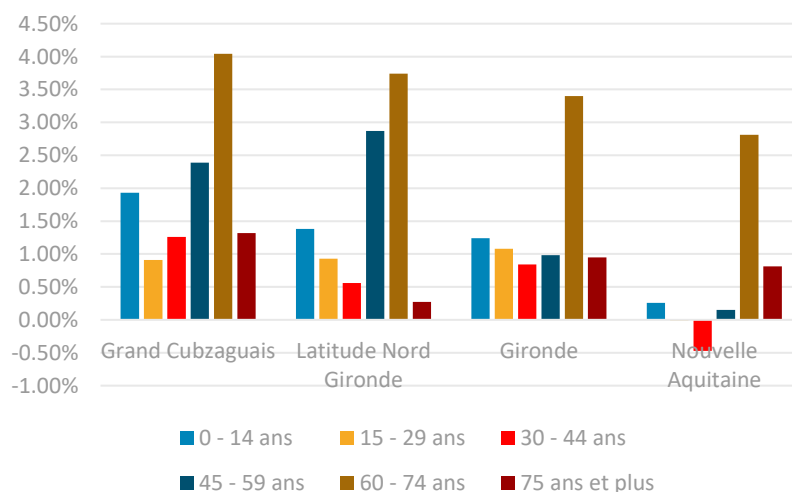


Source : recensement de la population — Insee

La dynamique démographique des intercommunalités du Grand Cubzaguais et de Latitude Nord Gironde met en évidence l'incidence de la dynamique bordelaise sur le territoire. A contrario, on constate une érosion de la dynamique démographique en fonction de l'éloignement du centre de Bordeaux et des principaux axes routiers.

De manière prospective, la dynamique démographique du territoire devrait ralentir du fait d'une saturation du périphérique bordelais d'une part et d'autre part par une baisse de la natalité. Ce recul s'observe d'ores et déjà sur Latitude Nord Gironde avec une stagnation des populations de 30 à 44 ans.

Évolution de la population par tranches d'âge entre 2011 et 2016



Source : recensement de la population — Insee

Évolution de la population active et des catégories socioprofessionnelles

Nombre d'actifs et son évolution

	Nombre d'actifs			Évolution annuelle de la population active	
	2006	2011	2016	2006 – 2011	2011 - 2016
SCOT Cubzaguais Nord Gironde	21 119	22 711	26 007	+1.25%	+2.42%
Grand Cubzaguais	13 684	14 248	16 788	+0.69%	+2.97%
Latitude Nord Gironde	7 255	8 463	9 219	+2.77%	+1.49%

Source : recensement de la population — Insee

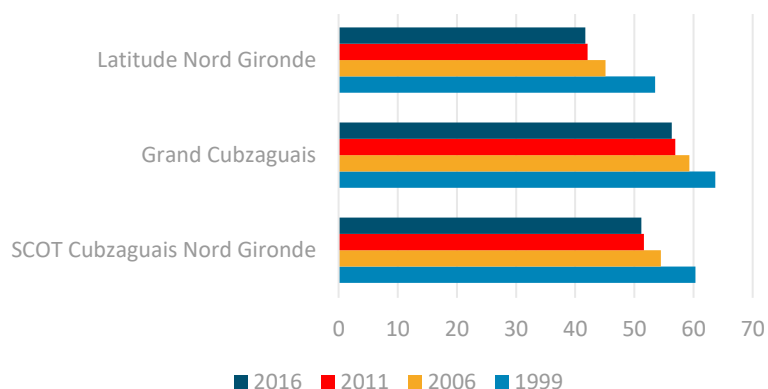
Dans le prolongement de la dynamique démographique observée sur le territoire intercommunautaire, la population active du Grand Cubzaguais et de Latitude Nord Gironde a progressé de manière continue pour atteindre 26 007 actifs en 2016.

Cette évolution rapide de la population active s'est traduite par une détérioration de l'indice de concentration de l'emploi (rapport entre la population active et les emplois). Le nombre d'emplois pour 100 actifs occupés est ainsi passé de 60,3 en 1999 à 51,2 en 2016. À titre de comparaison, la Communauté de communes de Latitude Nord Gironde dispose de l'un des indices de concentration d'emploi les plus faibles de France.

À l'image de la dynamique nationale, les intercommunalités du Grand Cubzaguais et de Latitude Nord Gironde seront confrontées à l'horizon 2025 à une vague de départs en retraite et de cessations d'activité. Cette situation sera d'autant plus marquée sur la Communauté de communes du Grand Cubzaguais (+41% entre 2011 et 2016).

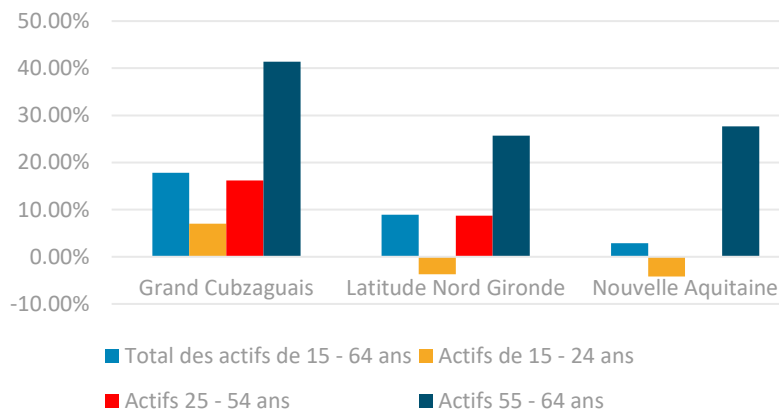
La Communauté de communes de Latitude Nord Gironde de manière spécifique voit apparaître une génération « creuse » parmi les 15 / 24 ans. L'évolution des parcours éducatifs et l'augmentation du niveau d'étude expliquent cette situation.

Évolution de la concentration de l'emploi entre 1999 et 2016



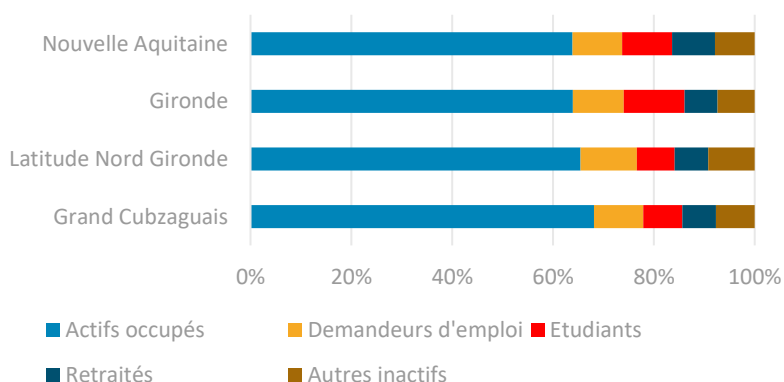
Source : recensement de la population — Insee

Évolution de la population active entre 2011 et 2016 par tranches d'âge



Source : recensement de la population — Insee

Population de 15 à 64 ans par type d'activité en 2016



Source : recensement de la population

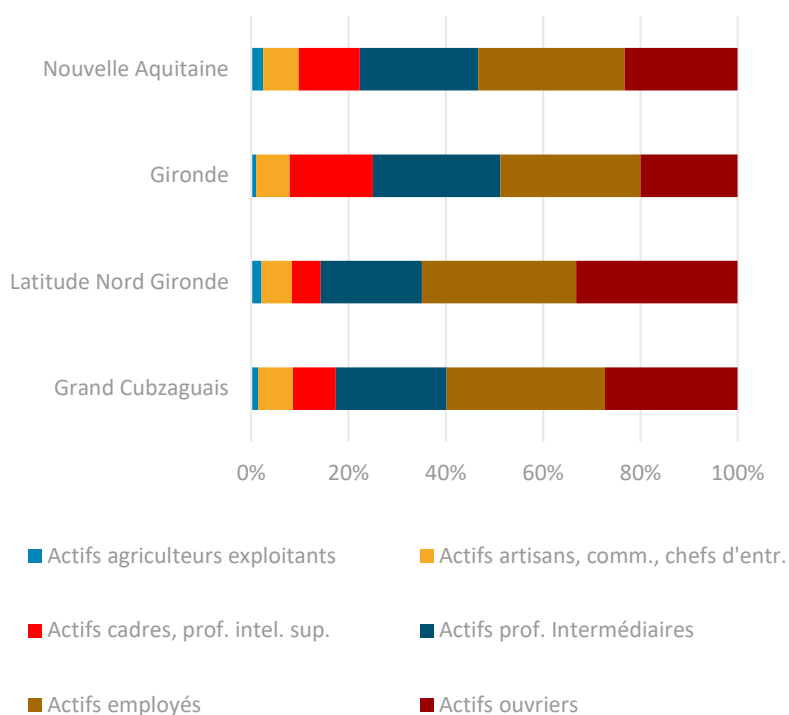
Au-delà de l'évolution de la population active sur le territoire intercommunautaire, il convient de porter un regard sur le profil des actifs résidents.

Comme le souligne le graphique présenté ci-contre, les Communautés de communes Grand Cubzaguais et Latitude Nord Gironde se caractérisent par une sur-représentation des profils d'ouvriers et d'employés. Ces deux catégories socioprofessionnelles couvrent respectivement 60% et 63% de la population active. Soit un écart supérieur à 10 points par rapport au département et à la Région. Ce constat se traduit également par un niveau de revenu médian faible (respectivement 20571€ pour le Grand Cubzaguais et 19239€ pour Latitude Nord Gironde) en comparaison du département de la Gironde (21073€ par unité de consommation)

Ce constat s'explique essentiellement par la dynamique de périurbanisation qui touche le territoire. En effet, la forte accessibilité du parc immobilier des intercommunalités du Grand Cubzaguais et de Latitude Nord Gironde en comparaison de la Métropole de Bordeaux encourage les ménages dont le pouvoir d'achat est limité à venir s'installer sur le territoire.

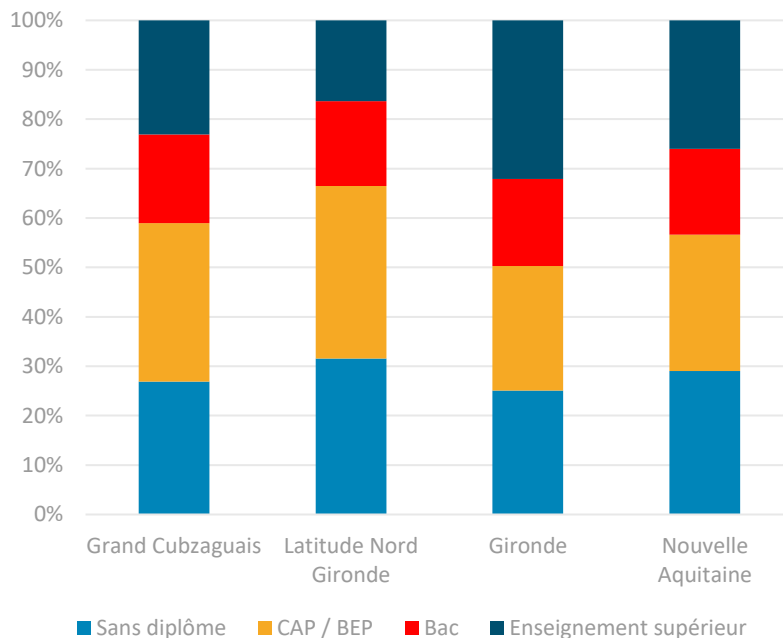
Cette dynamique de périurbanisation se traduit par une plus forte mobilité des habitants vers l'aire métropolitaine, et à l'inverse une difficulté pour les entreprises du territoire à recruter des profils de cadres intermédiaires et supérieurs, ces derniers considérant que des territoires comme celui de Cubzaguais Nord Gironde ne sont pas en mesure de leur offrir les emplois dont ils ont besoin.

Catégories socioprofessionnelles des actifs de 15 à 64 ans



Source : recensement de la population — Insee

Niveau de diplôme le plus élevé des plus de 15 ans



Source : recensement de la population — Insee

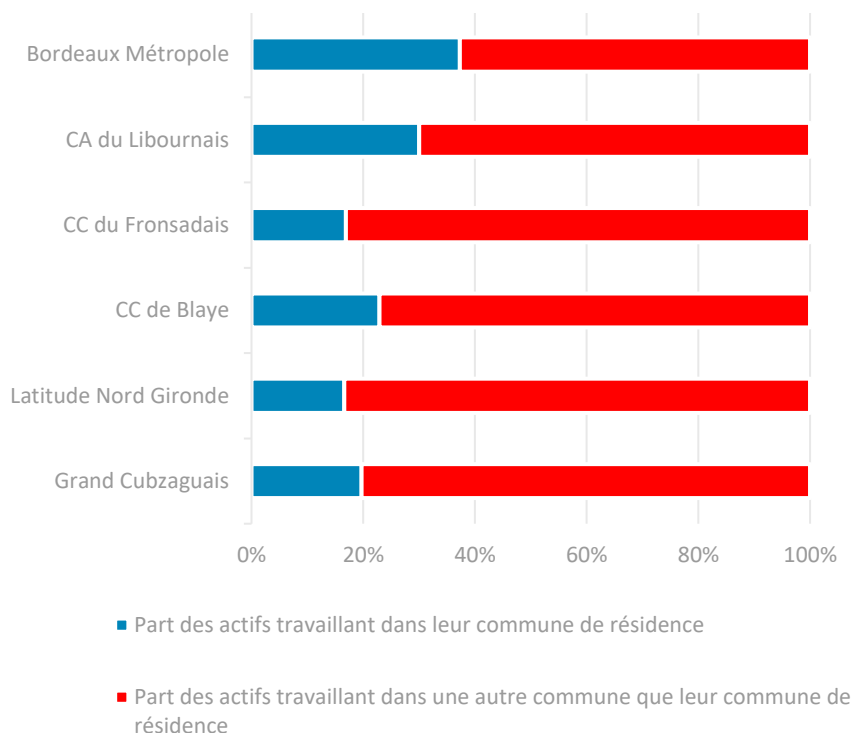
Les mouvements domicile / travail sur le territoire communautaire

Fortement marquées par le développement de la Métropole bordelaise et la consolidation de sa dynamique de développement économique (62% des emplois girondins sont sur le territoire de la Métropole), les Communautés de communes du Grand Cubzaguais et de Latitude Nord Gironde ont observé un développement progressif des mobilités domicile / travail. À titre d'illustration, en 2015 près d'un actif sur cinq quittait la commune de Saint-André-de-Cubzac pour travailler à Bordeaux.

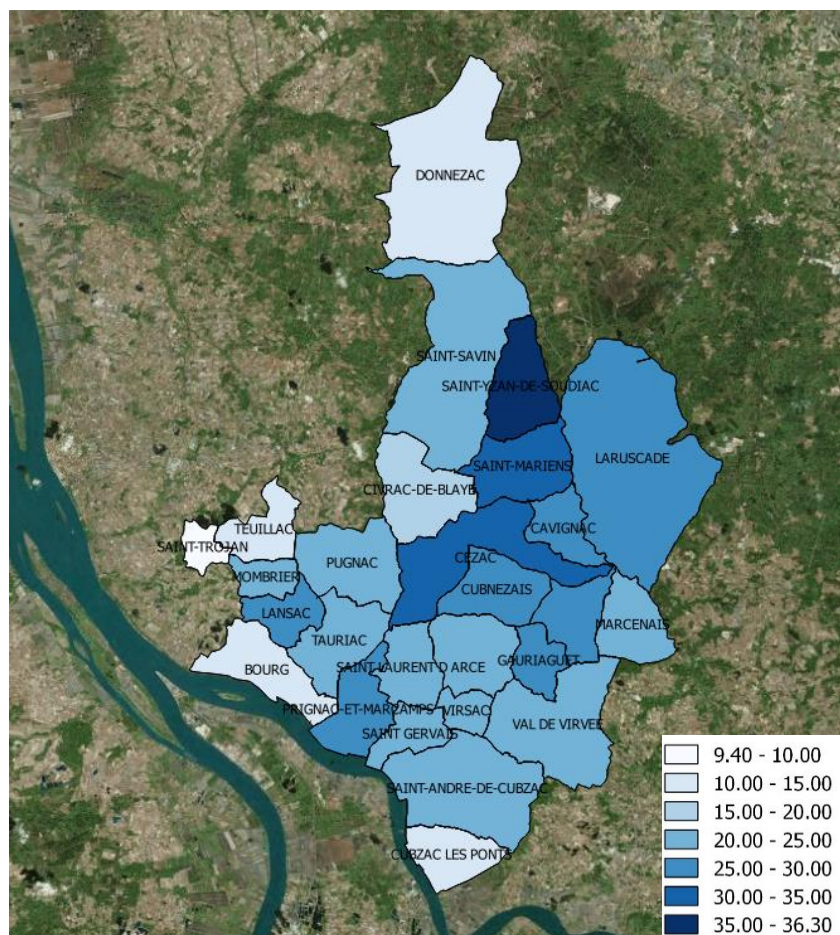
Au-delà de la relation avec la Métropole bordelaise, le territoire et notamment les communes les plus à l'Est entretiennent des relations avec l'Agglomération de Libourne. Les communes les plus éloignées des axes routiers structurants (D 137 et N10) sont moins marquées par cette dynamique de périurbanisation et disposent d'un développement de proximité avec des déplacements quotidiens s'inscrivant sur des distances plus courtes.

Le renforcement de la dynamique de périurbanisation du territoire, en particulier le long des axes structurants du territoire, se traduit notamment par une augmentation des temps de trajets médians (d'ores et déjà élevés sur le territoire), une saturation des réseaux de circulation, une vulnérabilité économique des ménages et une évasion commerciale forte.

Part des actifs résidant et travaillant dans la même intercommunalité



Distance médiane des trajets domicile / travail (exprimée en kilomètre)

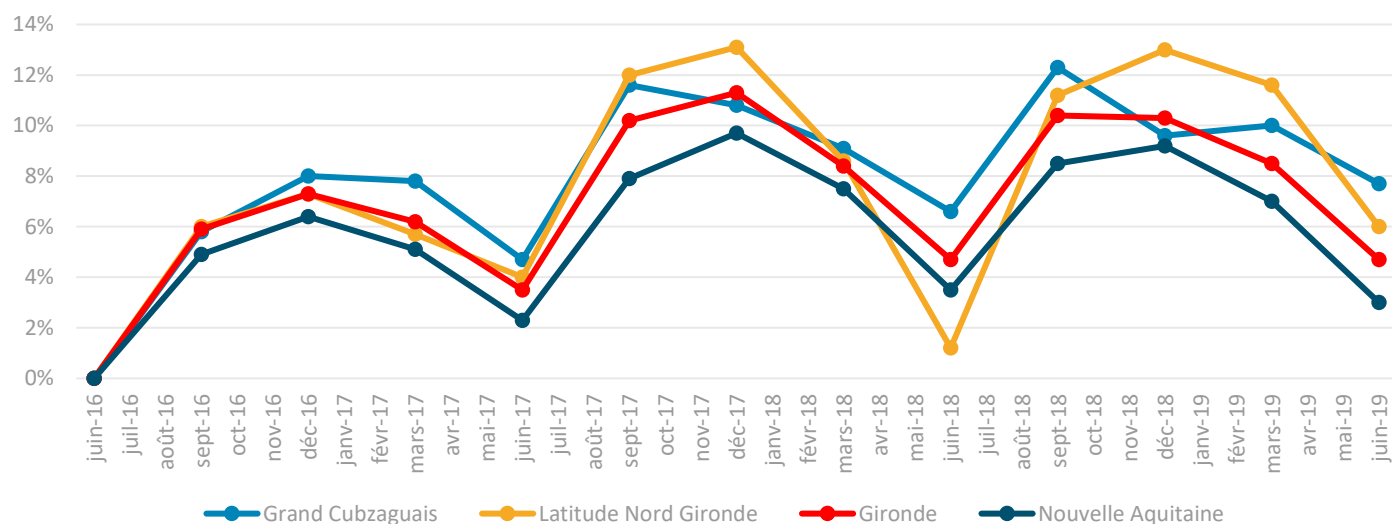


Évolution du chômage

Chiffres clés du chômage sur le territoire, clé de lecture : (▲) signifiant en progression et (▼) en recul

	Grand Cubzaguais	Latitude Nord Gironde	Gironde
Évolution			
Demandeurs d'emploi	3 112	1 952	145 431
Évolution sur un an	+1%	+4.8%	0%
Profil des demandeurs d'emploi			
Âgés de moins de 26 ans (part)	15% (▲)	16.4% (▲)	14.8% (▼)
Âgés de 26 à 49 ans (part)	60.5% (▼)	57.6% (▲)	61.1% (▼)
Âgés de 50 ans et +	24.4% (▲)	25.9% (▲)	24.2% (▲)
Inscrit depuis moins de 12 mois	50.8% (▼)	49.8% (▲)	52.9% (▼)
Inscrit depuis 12 mois et +	49.2% (▲)	50.2% (▲)	47.1% (▲)
Dont inscrit depuis 24 mois et +	28.1% (▲)	30.0% (▲)	26.8% (▲)

Évolution du chômage sur les trois dernières années (base 0 : juin 2016) :



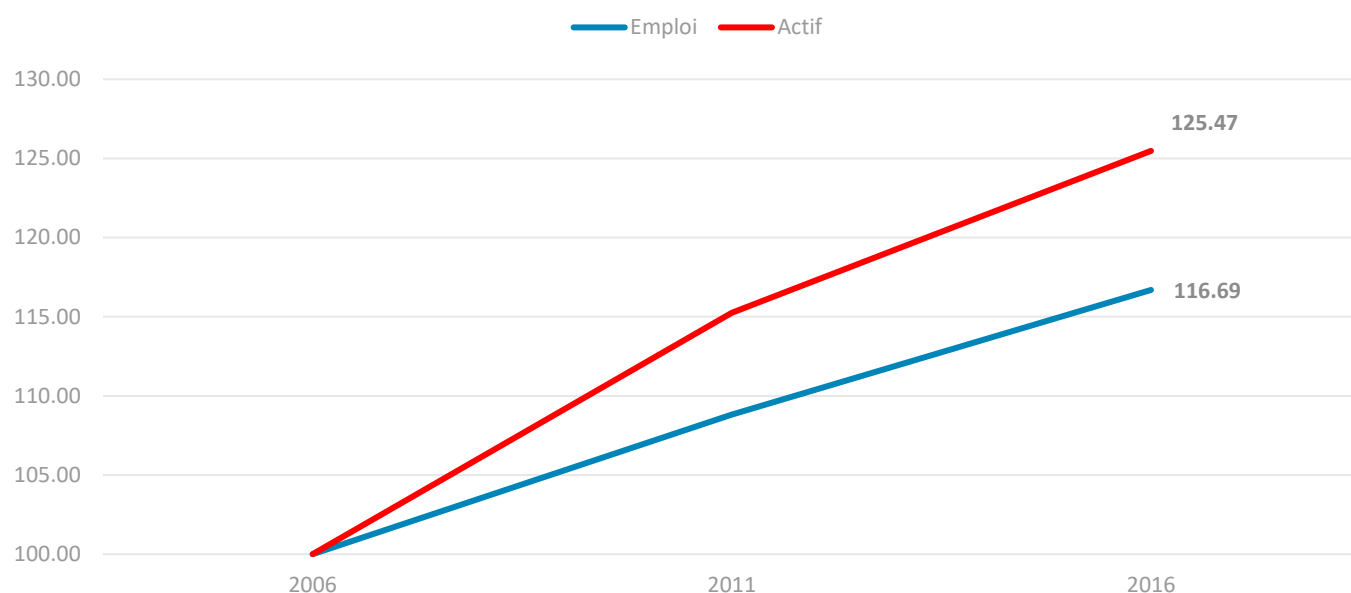
Source : recensement de la population — Insee

Avec un taux de chômage de 9,5% sur la Communauté de communes du Grand Cubzaguais et de 10,8% sur la Communauté de communes Latitude Nord Gironde lors du dernier recensement de la population, le territoire du SCoT s'inscrit dans la dynamique départementale et régionale. Néanmoins, contrairement à la situation régionale et départementale, les deux intercommunalités ont vu, sur un an, leur chômage repartir à la hausse. Le territoire du SCoT Cubzaguais Nord Gironde se caractérise par ailleurs par un chômage de longue durée profondément ancré, et qui poursuit sa tendance à l'augmentation.

Plusieurs éléments d'explication peuvent être apportés à cette situation :

- Le faible niveau de diplôme des habitants au regard de la tertiarisation de l'économie de la Métropole de Bordeaux et l'écart entre le profil des demandeurs d'emploi et les profils recherchés par les entreprises,
- Une saisonnalité de l'emploi notamment dans les secteurs viticole, agricole et industriel,
- Les freins à la mobilité pouvant exister sur le territoire et notamment sur la Communauté de communes de Latitude Nord Gironde.

Evolution comparée des emplois et de la population active sur le territoire du Cubzaguais Nord Gironde (base 100 : juin 2016) :



Autre élément d'explication de cette tendance à l'augmentation du chômage : la croissance de l'emploi observée sur le territoire du SCoT et de ses environs (notamment Blaye) a été en-deçà de l'évolution de la population active. Les Communautés de communes n'ont ainsi pas été en mesure de pourvoir en emplois l'ensemble de sa population active : sur la période de 2011 à 2016, le territoire du SCoT a accueilli 2 142 actifs supplémentaires et créé en parallèle 799 emplois. Les deux territoires du SCoT présentent ainsi des indices de concentration de l'emploi faibles, à 56,3% pour le Grand Cubzaguais et 41,7% pour Latitude Nord Gironde.

Ce qu'il faut retenir de la dynamique sociodémographique

- Un territoire soumis aux choix stratégiques de la Métropole bordelaise et sa dynamique de périurbanisation, et qui pourrait à terme être fragilisé par le développement d'une offre nouvelle.
- Une attractivité particulièrement forte auprès des familles et des profils ouvriers et employés et des migrations pendulaires particulièrement importantes : ces dynamiques sont susceptibles de fragiliser la population en cas de retournement de la conjoncture économique.
- Une importante vague de départ en retraite à l'horizon 2025 qui se traduira par un changement de profil de la population et des besoins en main-d'œuvre croissants sur le territoire et la Métropole.
- Un chômage de longue durée très ancré sur le territoire du SCoT, et la Communauté de communes Latitude Nord Gironde plus particulièrement.

Les questions qui se posent

- Au regard de la trajectoire résidentielle prise par les Communautés de communes du Grand Cubzaguais et Latitude Nord Gironde, le territoire du SCoT doit-il s'attacher à territorialiser son économie (favoriser l'emploi local) ou s'inscrire dans la dynamique métropolitaine ?
- Les Communautés de communes du Grand Cubzaguais et de Latitude Nord Gironde peuvent-elles maintenir une croissance démographique forte sur le long terme ? Comment renforcer l'attractivité du territoire auprès de l'ensemble des populations, et favoriser une plus grande mixité sociale ?
- Comment favoriser le retour à l'emploi et agir contre le chômage de longue durée ?

Chapitre 2 : Quel tissu économique pour le territoire ?

Caractéristique des établissements économiques

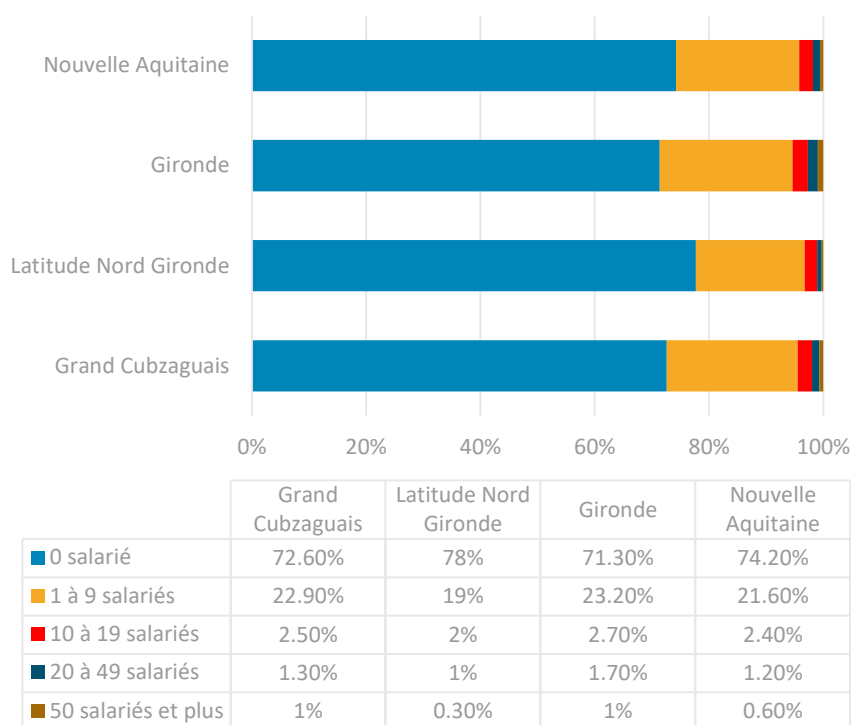
À fin 2016, le territoire de Cubzaguais Nord Gironde recensait 4 576 établissements économiques. 67% étaient implantés sur la Communauté de communes du Grand Cubzaguais, soit une contribution similaire à celle de la population du territoire du SCoT.

À l'image des tendances observées au niveau national, le tissu économique de Cubzaguais Nord Gironde se caractérise par une forte proportion d'établissements non-employeurs. Cette sur-représentation des établissements sans salarié est plus marquée sur la Communauté de communes Latitude Nord Gironde. Cette tendance de fond souligne un fractionnement du tissu économique et le développement du micro-entrepreneuriat.

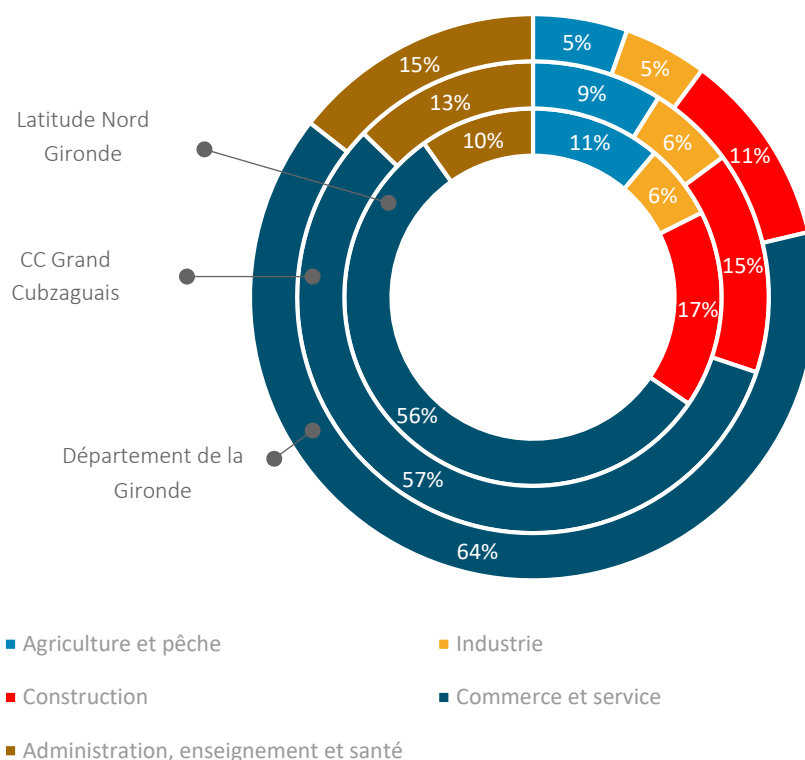
Les secteurs de la construction et du commerce, très présents sur le territoire, sont généralement associés à la présence d'établissements sans salarié.

À l'opposé, la Communauté de communes du Grand Cubzaguais se caractérise par une légère sur-représentation des établissements de plus de 50 salariés, soulignant la présence de grands donneurs d'ordre sur le territoire.

Répartition des établissements par tranches d'effectif



Source : recensement de la population — Insee



Source : recensement de la population — Insee

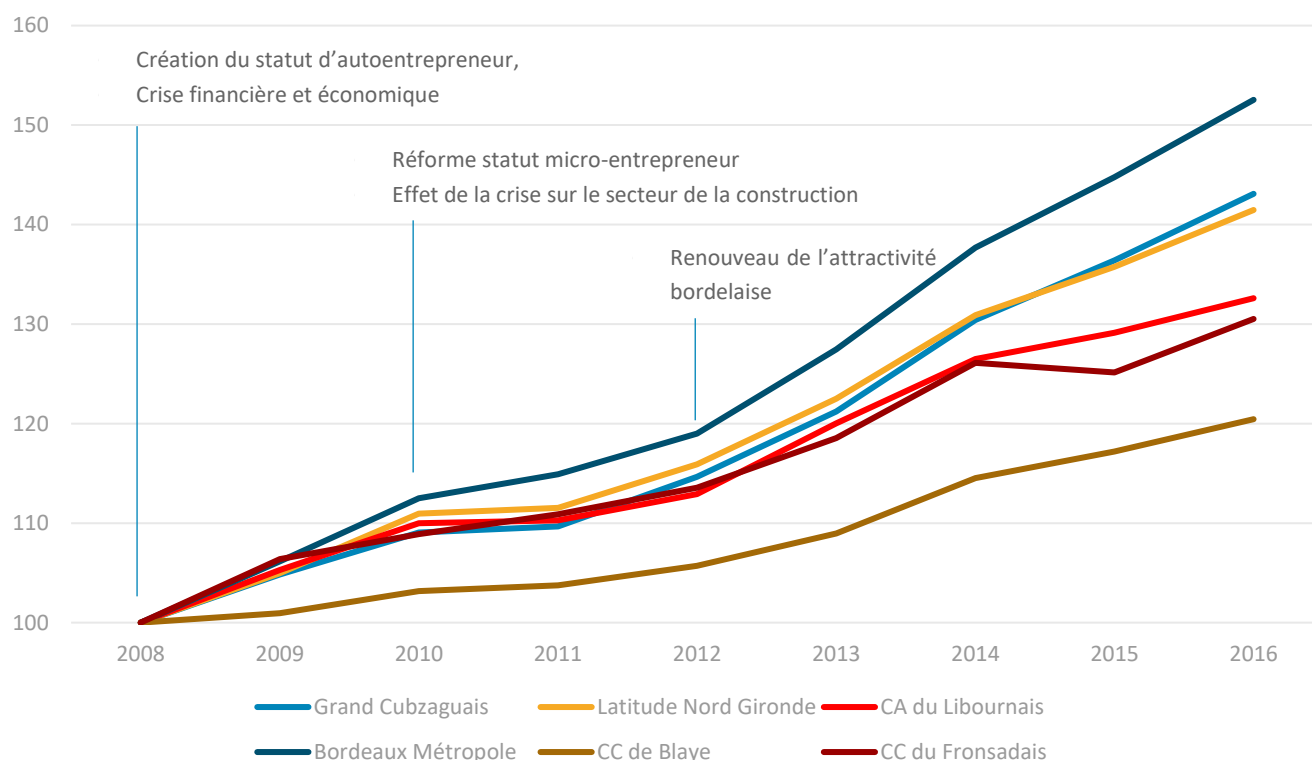
Évolution du tissu économique

Nombre d'établissements économiques par secteur d'activité en 2016

	Ensemble	Agriculture	Industrie	Construction	Com., transport et service	Administration, enseignement...
Cubzaguais Nord Gironde	4 576	442	280	724	2 590	540
Grand Cubzaguais	3 077	275	183	470	1 756	393
Latitude Nord Gironde	1 499	167	97	254	834	147

Source : recensement de la population — Insee

Évolution du nombre d'établissements (base 100 : 2008)



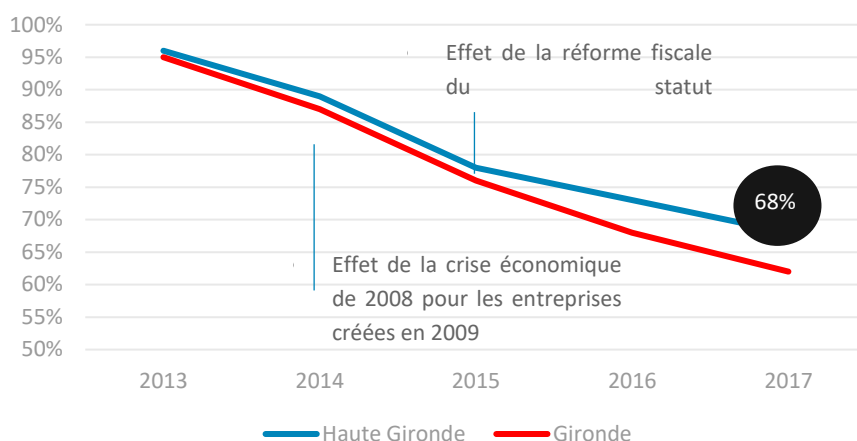
S'inscrivant dans la dynamique économique de la Métropole bordelaise, les Communautés de communes du Grand Cubzaguais et de Latitude Nord Gironde ont observé entre 2008 et 2016 un développement soutenu du nombre d'établissements économiques. À titre de comparaison, la Communauté de communes de Blaye, qui ne s'inscrit pas dans l'aire d'influence de Bordeaux Métropole, observe une dynamique de création d'établissements sensiblement différente, avec une évolution atone du nombre d'établissements jusqu'en 2012.

Au-delà du lien fort existant entre les territoires communautaires et la Métropole bordelaise, la dynamique de développement des établissements économiques doit également être observée à l'aune de l'attractivité résidentielle du Grand Cubzaguais et de Latitude Nord Gironde. Les établissements économiques de Cubzaguais Nord Gironde, relevant majoritairement de la sphère dite présentielle, sont en effet profondément influencés par la dynamique résidentielle et l'évolution des besoins de la population.

Création d'établissements économiques sur le territoire du SCOT Cubzaguais Nord Gironde

Cette progression constante des établissements sur la période 2008 / 2016 ne doit pas masquer deux points d'inquiétude pour le territoire de la Haute Gironde* et des Communautés de communes du Grand Cubzaguais et de Latitude Nord Gironde.

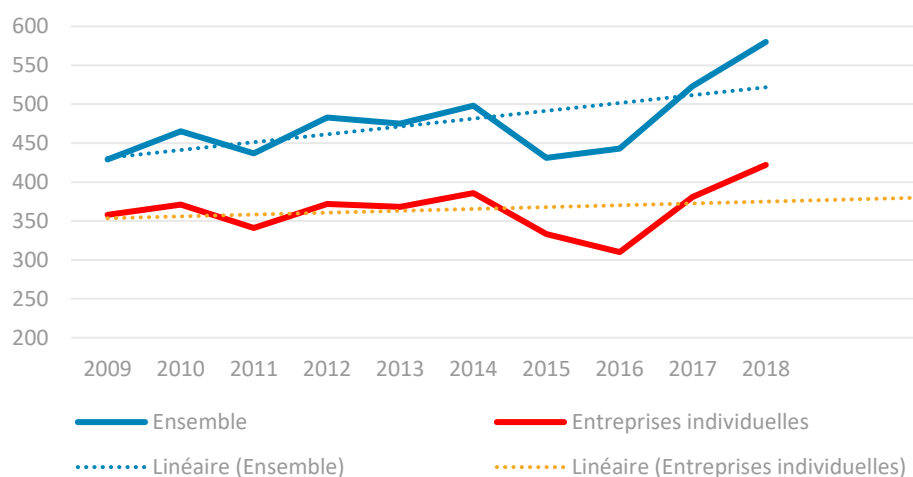
Taux de survie à 5 ans des établissements de Haute Gironde :



Source : CCIB – Traitement : Praxidev

Le département de la Gironde dans son ensemble et le territoire de la Haute Gironde se sont longtemps caractérisés par un taux de survie de ses établissements à 5 ans important. Cette spécificité s'est progressivement effritée à partir de 2013, pour s'établir en 2017 (entreprises créées en 2012) à 68%. L'enjeu pour le territoire est de renouveler son tissu économique pour conserver un niveau de création d'entreprises fort.

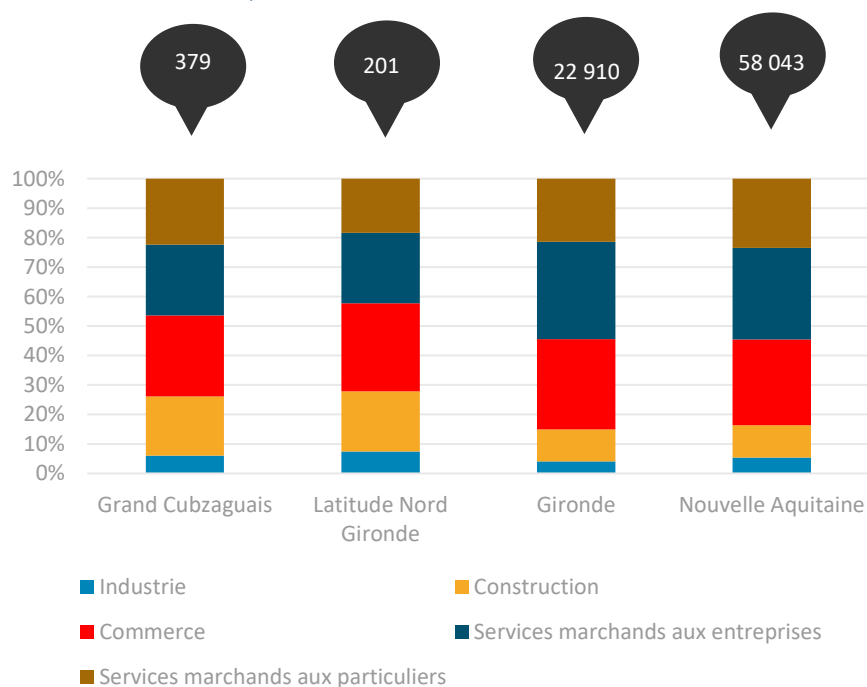
Création d'entreprise entre 2009 et 2018 sur le territoire de Cubzaguais Nord Gironde :



Source : Insee

Après avoir observé une stagnation de ses créations d'entreprises, le territoire de Cubzaguais Nord Gironde enregistre une nouvelle dynamique de création d'entreprises.

Création d'établissements par secteur d'activité en 2018



Les Communautés de communes de Grand Cubzaguais et de Latitude Nord Gironde se caractérisent en matière de création d'entreprises par la place occupée par le secteur du bâtiment et de la construction.

Les mouvements d'entreprises sur le territoire du SCOT



Attention, l'analyse des mouvements d'entreprises présentée ci-dessous ne prend pas en compte la dynamique de développement des microentreprises et des véhicules juridiques (financiers, SCI, Sociétés civiles de moyen...). Un écart entre les données présentées dans les précédentes pages peut par conséquent être constaté.

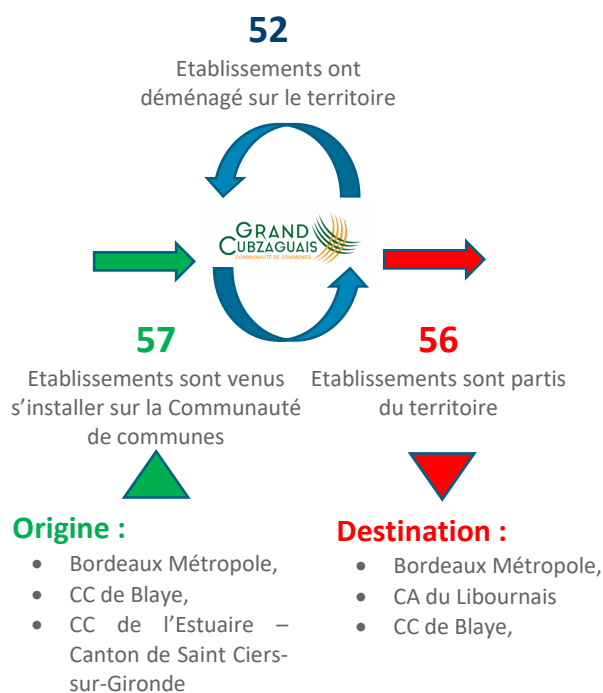
Au-delà de la création d'entreprises, le développement du tissu économique des Communautés de communes du Grand Cubzaguais et de Latitude Nord Gironde repose également sur la capacité du territoire à attirer des entreprises et à favoriser à leur installation.

L'analyse des mouvements et de l'attractivité du Grand Cubzaguais auprès des entreprises permet de poser le constat suivant :

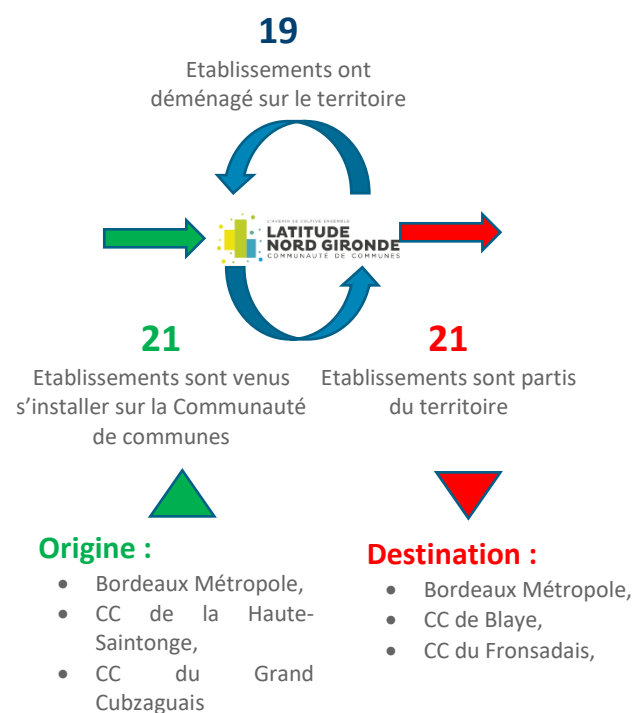
- Un mouvement interne à la Communauté de communes marqué (52 établissements ont déménagé d'une commune de l'EPCI vers une autre)
- Un équilibre sur la période 2016 / 2019 entre les installations et les départs du territoire (solde positif de +1),
- Une attractivité du territoire auprès des secteurs de la construction et des services à l'entreprise.
- Un parcours résidentiel des entreprises qui s'inscrit dans un périmètre géographique restreint et de proximité (intercommunalités limitrophes) avec un report marqué des établissements de Bordeaux Métropole vers le territoire (1 installation sur 3).

La dynamique observée sur la Communauté de communes de Latitude Nord Gironde est relativement similaire. Les liens avec la Métropole bordelaise s'avèrent néanmoins plus limités (1 installation sur 4).

Mouvement d'établissement sur la Communauté de communes du Grand Cubzaguais entre 2016 et 2019 :

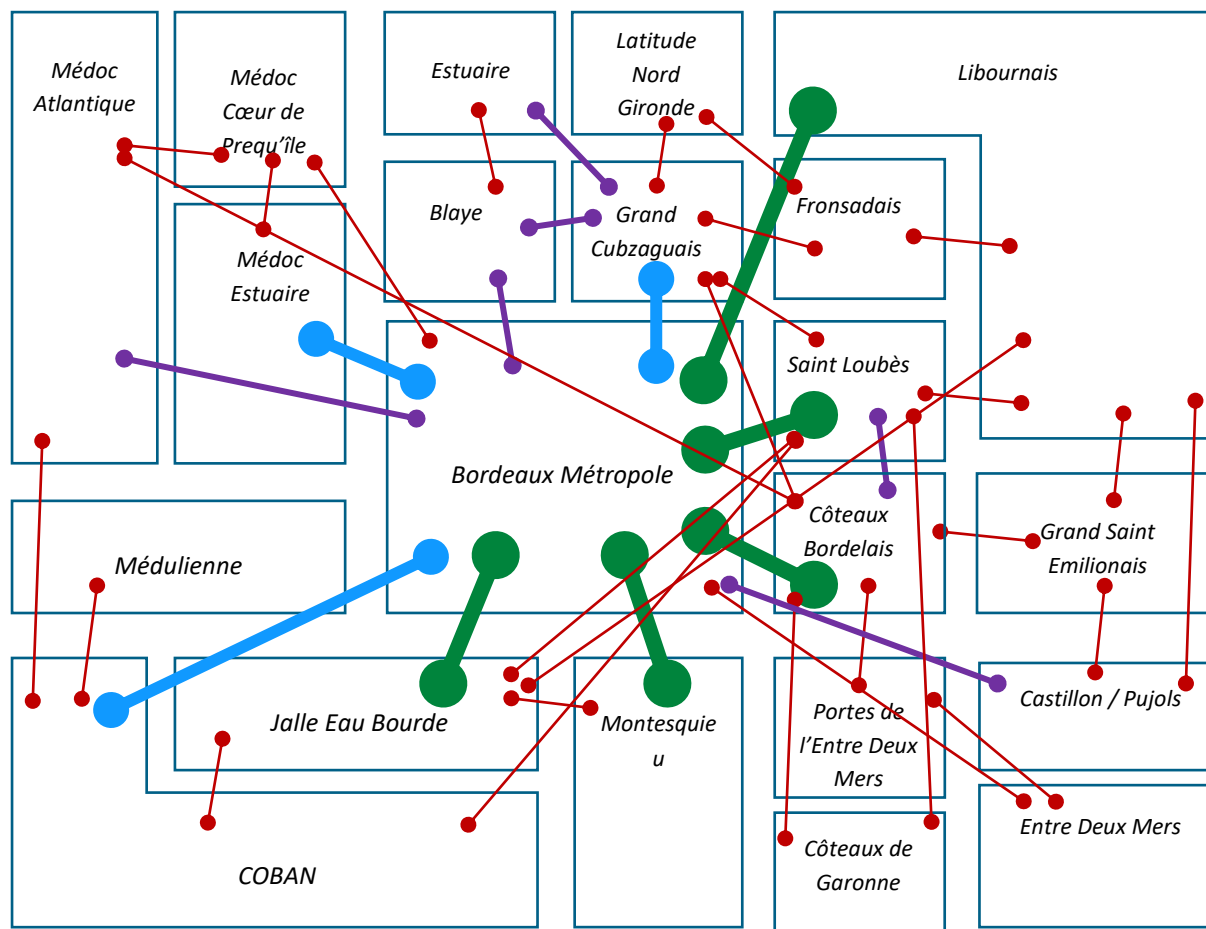


Mouvement d'établissement sur la Communauté de communes de Latitude Nord Gironde entre 2016 et 2019 :



Mouvement des établissements économiques entre 2016 et 2018

Porosité entre les intercommunalités de Gironde entre 2016 et 2019 :



Source : base de données Explore

Légende :

Mouvements compris entre 0 et 10 établissements :

Entre 10 et 20 établissements :

Entre 20 et 30 établissements :

Supérieurs à 30 établissements :

Une lecture des mouvements d'établissements à une échelle plus large permet de mettre en évidence des éléments du parcours résidentiel du tissu économique et une concurrence entre les intercommunalités.

Plusieurs constats peuvent être posés actuellement sur la dynamique résidentielle du territoire :

- Une attractivité particulièrement forte de Bordeaux Métropole auprès d'établissements du Grand Paris (246 installations entre 2016 et 2019),
- Un mouvement fort des établissements de Bordeaux Métropole avec les intercommunalités de la première couronne. L'intensité des mouvements est particulièrement forte avec la moitié Est du territoire métropolitain.
- Des mouvements à la marge et relativement tenus entre les intercommunalités de la première et deuxième couronne.

La disponibilité du foncier et de l'offre d'immobilier d'entreprise et l'évolution des conditions d'accès (prix) expliquent en grande partie ces relations. Ces mouvements, notamment ceux des établissements de Bordeaux Métropole, s'effectuent dans les deux sens comme cela peut être le cas pour le Grand Cubzaguais qui comptabilise autant d'arrivée que de départs.

Ce qu'il faut retenir de la dynamique socio-économique

- A l'image de la tendance observée sur le territoire de Bordeaux Métropole, le tissu économique de Cubzaguais Nord Gironde a été particulièrement dynamique (création d'établissements).
- Un tissu économique qui s'inscrit progressivement dans une dynamique résidentielle et répond prioritairement aux besoins de la population et des clientèles touristiques (sphère présentielle).
- Un secteur de la construction et du bâtiment qui marque le territoire et traduit la dynamique démographique de Cubzaguais Nord Gironde et de la métropole bordelaise.
- Un secteur primaire qui reste néanmoins très présent sur le territoire (filière viticole).
- Un taux de survie à 5 ans des entreprises qui reste fort malgré une érosion continue. Les entreprises semblent ainsi disposer d'un accompagnement efficient.
- Un tiers des mouvements des entreprises qui se réalise au sein même du territoire.
- Une porosité forte entre le tissu économique du Grand Cubzaguais et de Bordeaux Métropole. Le territoire constitue une étape dans le parcours résidentiel des entreprises,

Les questions qui se posent

- Comment maintenir la dynamique de création d'entreprise et un taux de survie à 5 ans importants ?
- Comment favoriser l'ancrage des entreprises sur le territoire ?
- Comment inscrire la Communauté de Communes du Grand Cubzaguais dans le parcours résidentiel de la métropole bordelaise ?

Chapitre 3 : Quel marché de l'emploi pour le territoire ?

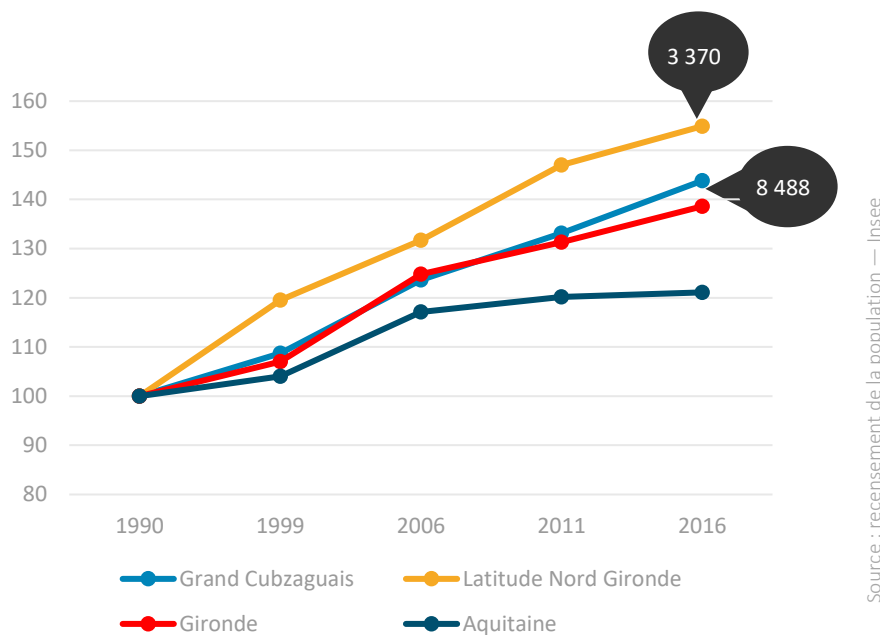
L'emploi sur le territoire du SCOT Cubzaguais Nord Gironde

À fin 2016, le territoire du SCOT Cubzaguais Nord Gironde recensait 11 858 emplois. Ce nombre n'a cessé de croître depuis 1999 sur les Communautés de communes du Grand Cubzaguais et de Latitude Nord Gironde. A ce titre, le ralentissement économique provoqué par la crise économique de 2008 ne semble avoir eu que très peu d'effets sur la dynamique de l'emploi : rappelons néanmoins que la progression de l'emploi sur le territoire du SCOT Cubzaguais Nord Gironde a été moins soutenue que celle de la population active.

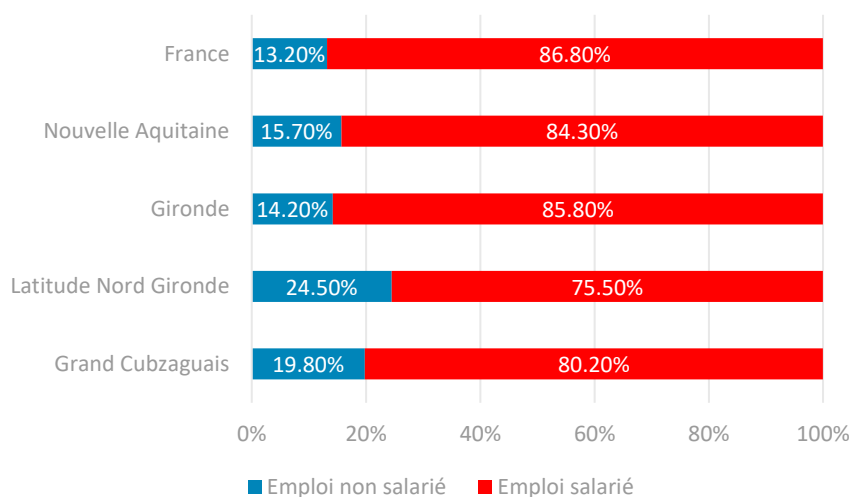
Au-delà de cette évolution de l'emploi sur le territoire, il est nécessaire de porter un regard sur la nature des emplois proposés sur Cubzaguais Nord Gironde :

- Le territoire de Cubzaguais Nord Gironde se caractérise par le poids important de l'emploi non salarié (écart supérieur à 6 points par rapport à la moyenne nationale). Ce constat trouve notamment une explication dans le profil résidentiel du territoire et le développement du micro-entrepreneuriat sur les territoires périurbains.
- La dynamique démographique et de résidentialisation soulignée dans les pages précédentes se confirme par la forte proportion d'emplois du territoire s'attachant à répondre aux besoins de la population. En effet, sur les Communautés de communes du Grand Cubzaguais et de Latitude Nord Gironde, la sphère présentielle couvre près d'un emploi sur deux.

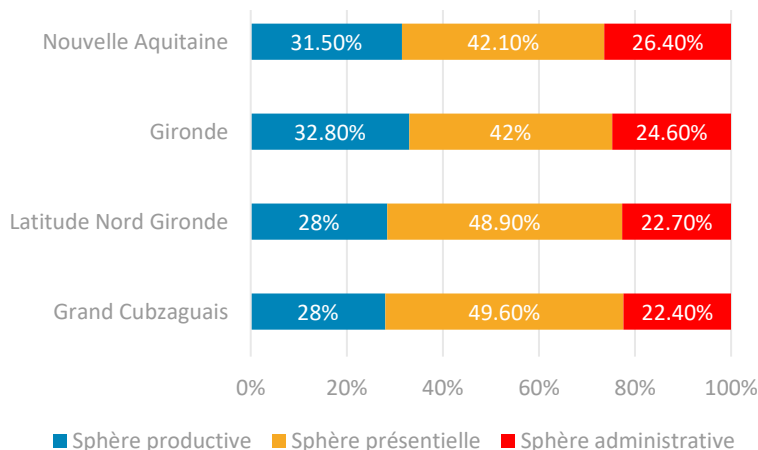
Évolution de l'emploi au lieu de travail depuis 1990



Part de l'emploi salarié en 2016 :



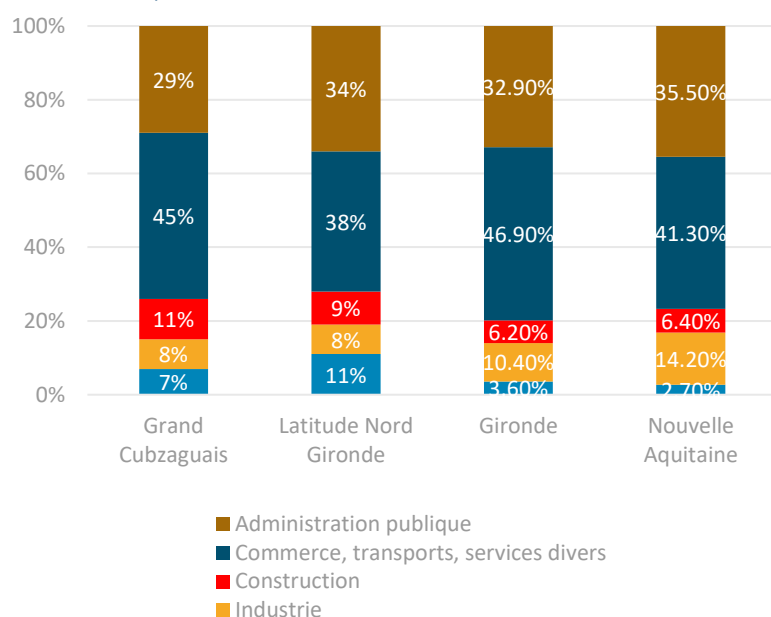
Part des emplois de la sphère productive et présentielle en 2016 :



Les 8 129 emplois salariés des deux intercommunalités de Cubzaguais Nord Gironde se caractérisent par :

- Un secteur agricole qui conserve un poids particulièrement important sur le territoire et notamment Latitude Nord Gironde (500 emplois), du fait des appellations viticoles couvrant le territoire (Côtes de Blaye, côtes de Bourg, Bordeaux, Cognac) et de domaines viticoles employeurs importants.
- Une dynamique démographique et du logement qui permet aux secteurs du bâtiment et de la construction de rester particulièrement forts en matière d'emploi.
- Un secteur industriel qui fournit proportionnellement peu d'emplois aux territoires du SCOT.

Postes salariés par secteur d'activités au 31 décembre 2015 :

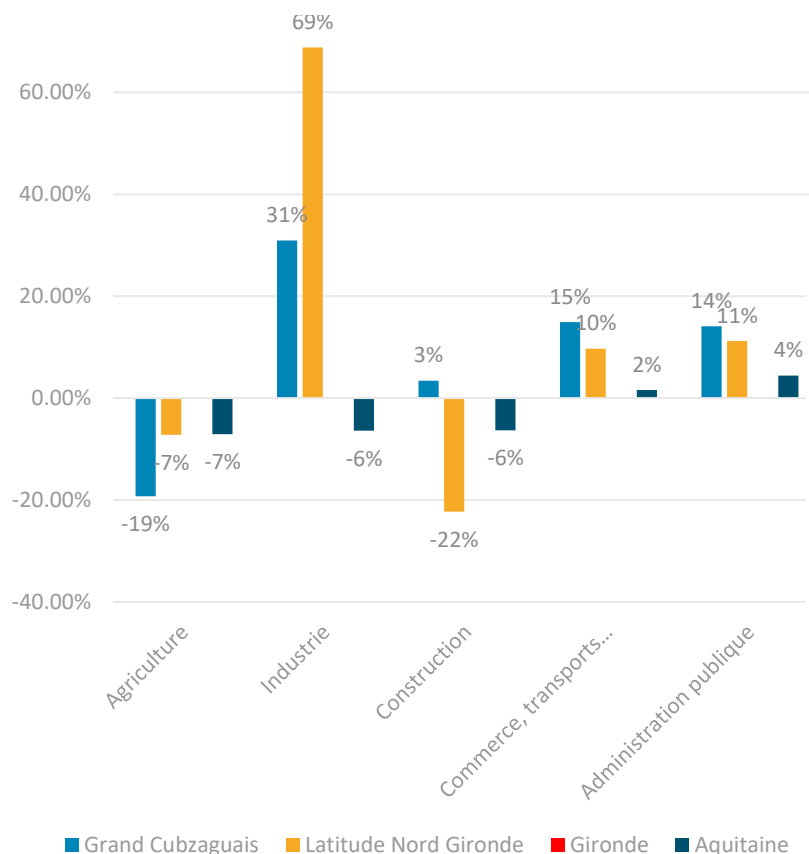


Source : recensement de la population — Insee

Au-delà du poids de chacun des secteurs et malgré un renforcement de l'emploi sur les deux Communautés de communes, les tendances observées entre 2010 et 2015 mettent en lumière des fragilités du territoire :

- À l'image des dynamiques nationales, le secteur agricole a détruit sur la période de manière marquée des emplois salariés. La pression foncière et la crise de surproduction du début des années 2000 peuvent expliquer la diminution de l'emploi agricole sur la Communauté de communes du Grand Cubzaguais.
- Un secteur de la construction, notamment sur l'intercommunalité de Latitude Nord Gironde, particulièrement touché par le ralentissement de la dynamique démographique et des mises en chantiers.
- Un secteur industriel qui se porte bien et qui s'inscrit autant sur le territoire du Grand Cubzaguais et de Latitude Nord Gironde dans une dynamique de création d'emploi.

Évolution de l'emploi par secteur d'activité entre 2010 et 2015



Source : recensement de la population — Insee

Ces évolutions doivent néanmoins être mises en perspective avec le développement de l'emploi non salarié et du micro-entrepreneuriat.

Les recrutements sur le territoire

Sur l'année 2018, les entreprises de Cubzaguais Nord Gironde ont recruté 14 826 salariés pour un contrat court ou long. Deux dynamiques peuvent être constatées sur le territoire avec une croissance des recrutements sur la Communauté de communes de Latitude Nord Gironde (+2,2%) d'une part et un ralentissement de l'emploi sur le Grand Cubzaguais (-8%) d'autre part. La situation du Grand Cubzaguais est néanmoins conjoncturelle et liée aux intempéries de l'été 2018 qui ont impacté le vignoble. En effet, le secteur agricole a enregistré l'essentiel du retrait des embauches (-27,9%). De la même manière, le ralentissement des mises en chantier s'est traduit sur le territoire par une diminution des recrutements dans le domaine du bâtiment.

Les principaux secteurs recruteurs sur la Communauté de communes Grand Cubzaguais sont les suivants :

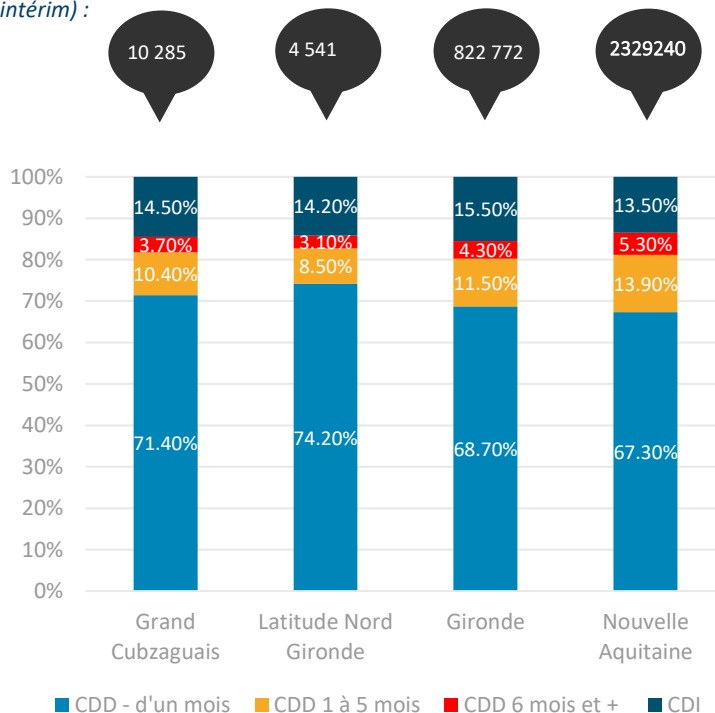
- Activités de services administratifs et de soutien (2724 emplois),
- Hébergement et restauration (1777),
- Arts, spectacles et activités récréatives (1100),

Et pour la Communauté de communes de Latitude Nord Gironde :

- Hébergement et restauration (1090),
- Santé et action sociale (870),
- Agriculture (724),

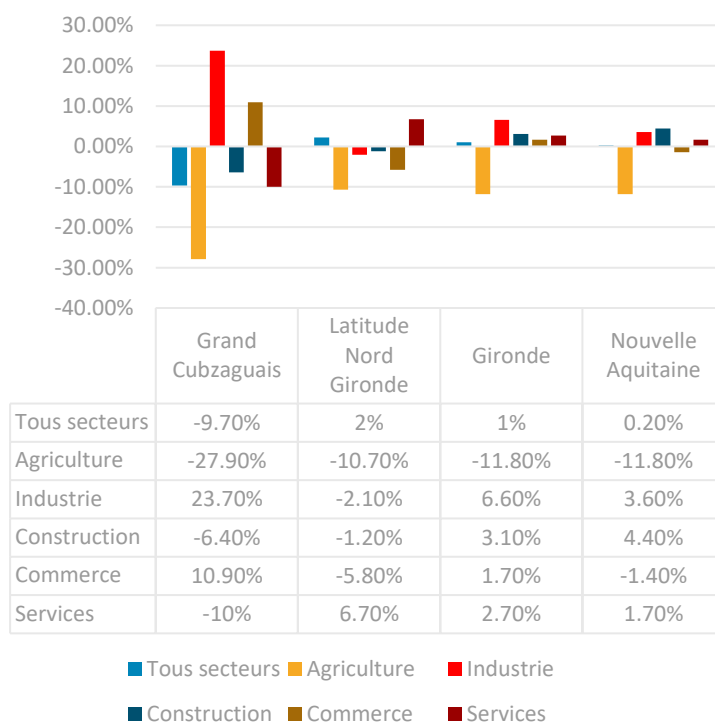
Ces secteurs se caractérisent pour partie par une forte saisonnalité de l'emploi.

Répartition des recrutements par type de contrat sur une année glissante (hors intérim) :



Source : Pôle emploi

Évolution des recrutements par secteurs d'activités sur un an



Source : Pôle Emploi

Ce qu'il faut retenir de la dynamique socio-économique

- Le territoire de Cubzaguais Nord Gironde a été particulièrement créateur d'emploi sur ces dernières décennies.
- Un secteur agricole qui est marqué par les aléas climatiques et les variations des besoins en main d'œuvre saisonnière.
- Un secteur de la construction particulièrement fragilisé par la crise économique de 2008 et le ralentissement des mises en chantier. Cette fragilité s'est traduite par des destructions d'emplois fortes sur la Communauté de Communes de Latitude Nord Gironde entre 2010 et 2015.
- A l'inverse, l'emploi dans le secteur industriel a été particulièrement dynamique.

Les questions qui se posent

- Quelles actions et accompagnements de l'emploi saisonnier sur le territoire (difficulté de recrutement, parcours professionnels fractionnés...) ?
- Comment inscrire le territoire dans une dynamique de lutte contre le chômage de longue durée ?
- Comment favoriser la résilience du tissu économique et des emplois en cas de retournement économique (baisse des dépenses des ménages, changements climatiques...) ? Comment consolider la filière productive ?

Chapitre 4 : Quelles spécificités et spécialités économiques pour le SCOT Cubzaguais Nord Gironde ?

Préambule méthodologique

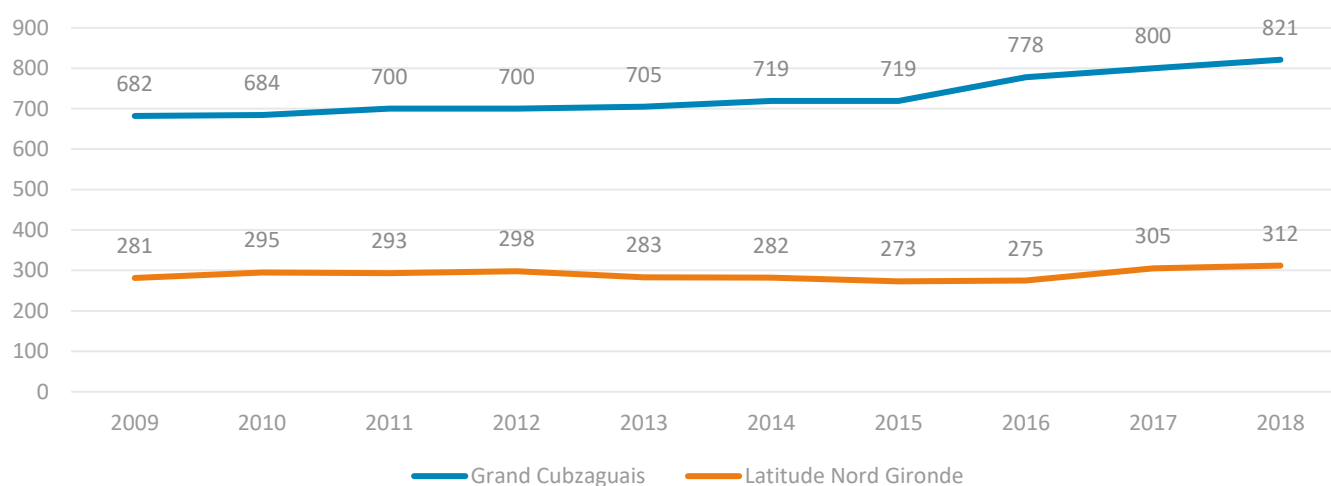
Le territoire du SCoT Cubzaguais Nord Gironde compte 6 589 emplois salariés privés en 2018 (source : ACOSS 2019). À ce titre, les établissements qui emploient des salariés représentent les poumons de l'économie du territoire, ainsi que le reflet des mutations en cours. Nous allons donc à présent nous concentrer sur les données relatives aux établissements pourvoyeurs d'emplois salariés de droit privé, grâce à l'étude des chiffres fournis par l'ACOSS.

L'exploitation de ces données présente toutefois quelques limites :

- Les données relatives aux établissements qui vont être présentées ne concernent que les établissements qui emploient au moins 1 salarié (exclusion des indépendants et microentreprises),
- Les chiffres de l'ACOSS ne prennent pas en compte le domaine de l'agriculture (qui relève de la MSA),
- En revanche, certains établissements publics (collectivités, hôpitaux, établissements scolaires...) vont être pris en compte dans la catégorie « Administration publique », car employant des salariés de droit privé (contractuels),
- Les données statistiques officielles ne donnent jamais l'effectif exact d'un établissement pour des raisons de confidentialité. L'effectif d'un établissement est donc défini dans un intervalle de nombre de salariés souvent très « large », par exemple entre 200 et 499 salariés.

Evolution des établissements privés employeurs :

Evolution des établissements employeurs privés entre 2009 et 2018



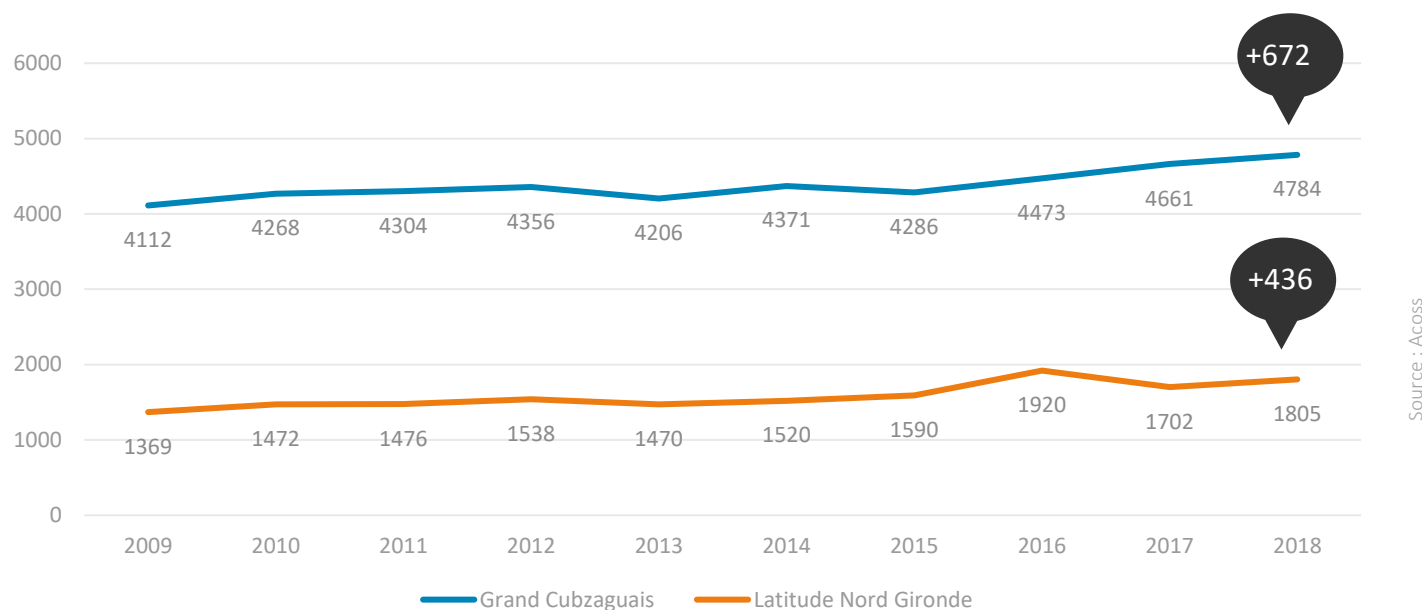
Après une période de stabilité entre 2009 et 2015, le territoire de Cubzaguais Nord Gironde a vu son nombre d'établissements privés employeurs rapidement progresser.

Depuis 2016, la Communauté de Communes du Grand Cubzaguais enregistre ainsi 20 établissements employeurs supplémentaires. Cette évolution peut s'expliquer par le développement de l'Ecoparc Aquitaine et des zones d'activités commerciales sur le territoire (Saint-André-de-Cubzac et Peujard).

Dans une moindre mesure, la Communauté de Communes de Latitude Nord Gironde a, après un temps de stagnation, observé une augmentation entre 2016 et 2017 du nombre de ses établissements employeurs. Cette période correspond à l'ouverture de nouveaux commerces à Cavignac.

Évolution de l'emploi salarié privé

Évolution de l'emploi salarié privé entre 2009 et 2018



Sur la période 2009 / 2018, l'emploi salarié privé des Communautés de communes du Grand Cubzaguais et de Latitude Nord Gironde s'est consolidé (+1 108 emplois).

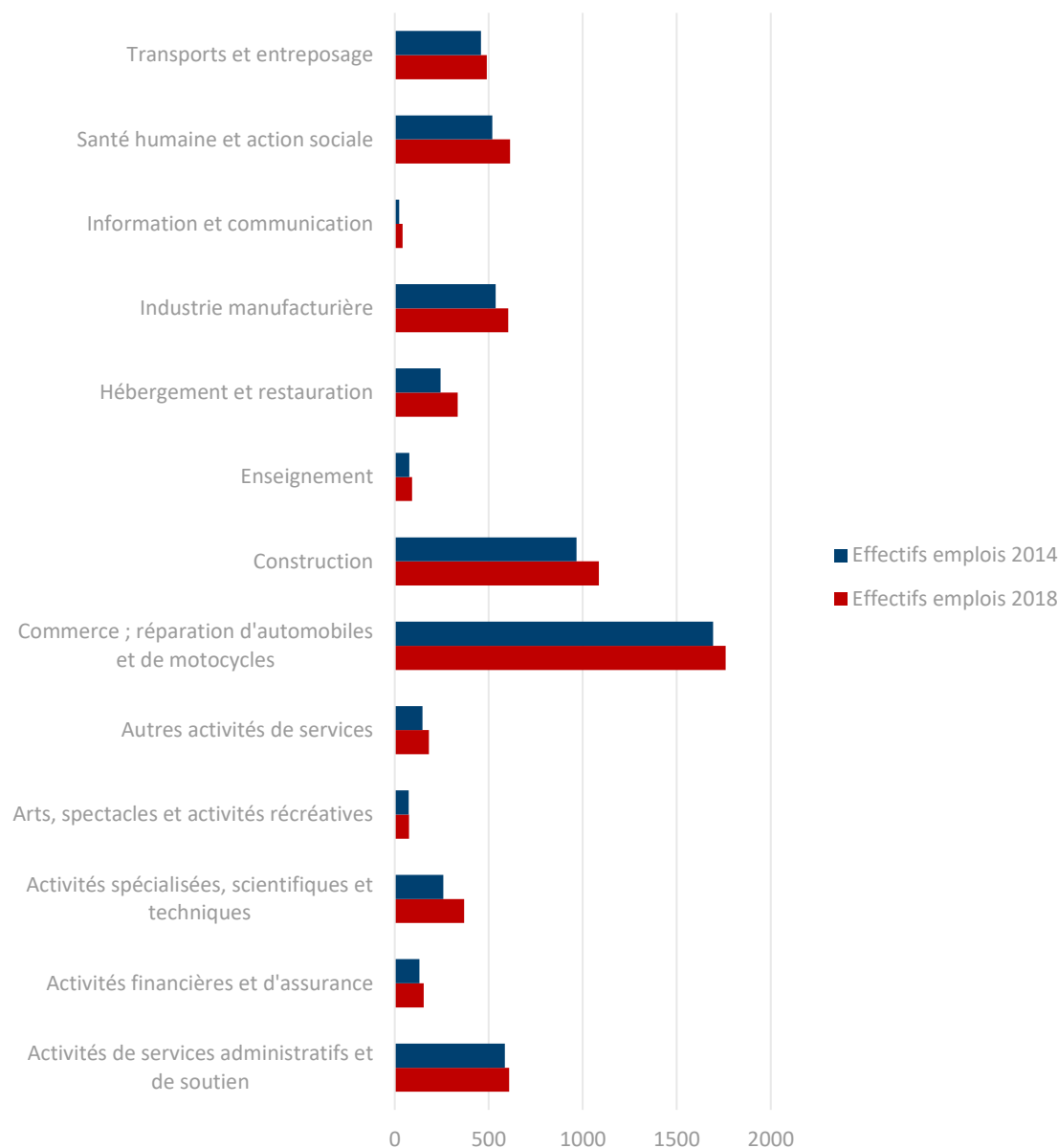
Une accélération du développement de l'emploi privé sur le territoire du SCoT peut être observée à partir de 2015 (65% de la progression), preuve d'une dynamique de reprise économique.

Évolution de l'emploi salarié privé entre 2014 et 2018

L'évolution de l'emploi salarié privé constatée à l'échelle du territoire du SCoT et de chacune des Communautés de communes sur la période 2014 – 2018 ne doit néanmoins pas masquer de fortes disparités entre les différents secteurs d'activités.

En effet durant cette période de reprise économique, des secteurs d'activités ont été particulièrement dynamiques et ont permis de créer des emplois salariés :

- Le secteur de la construction, qui malgré un contexte national de retrait de l'emploi salarié privé a créé 119 nouveaux postes salariés,
- Les activités spécialisées scientifiques et techniques, avec une progression de 111 postes salariés : cette situation s'explique par l'installation d'entreprises de conseil et support sur le territoire (Optim Industrie, Sogefi, Larraqué Vins International...)
- Le secteur du commerce, avec une progression de 67 emplois salariés. Soulignons néanmoins que le secteur de la vente à domicile a vu ses effectifs fondre de 75%.
- Les industries manufacturières, qui ont vu leur nombre d'emplois salariés progresser de 66 postes. Cette évolution tient essentiellement à l'installation récente de fabricants de menuiseries aluminium (Bieber et Préfal).



Source : Acoess

Les 10 principaux employeurs du territoire

Les principaux employeurs privés du territoire de Cubzaguais Nord Gironde sont les suivants :

	Établissement	Commune	Tranche d'effectif	Effectif
1	Association de maintien à domicile de la Haute Gironde (AMSADHG)	Saint-Savin	Entre 250 et 499 salariés	280
2	EHPAD Espace Latour du Pin	Saint-André-de-Cubzac	Entre 100 et 200 salariés	180
3	Géant Saint André de Cubzac	Saint-André-de-Cubzac	Entre 100 et 200 salariés	110
4	Saint-André Distribution (Intermarché)	Saint-André-de-Cubzac	Entre 50 et 100 salariés	89
5	Mauco Cautex	Peujard	Entre 50 et 100 salariés	89
6	CADIAL – Super U	Cavignac	Entre 50 et 100 salariés	84
7	Société Girondine de bois (SOGIBOIS)	Val de Virvée	Entre 50 et 100 salariés	69
8	Thierry Bergeron Embouteillage	Saint-André de Cubzac	Entre 50 et 100 salariés	*
9	Buesa	Tauriac	Entre 50 et 100 salariés	*
10	Le Mont des Landes	Saint Savin	Entre 20 et 49 salariés	*

Source : Base de données SIRENE

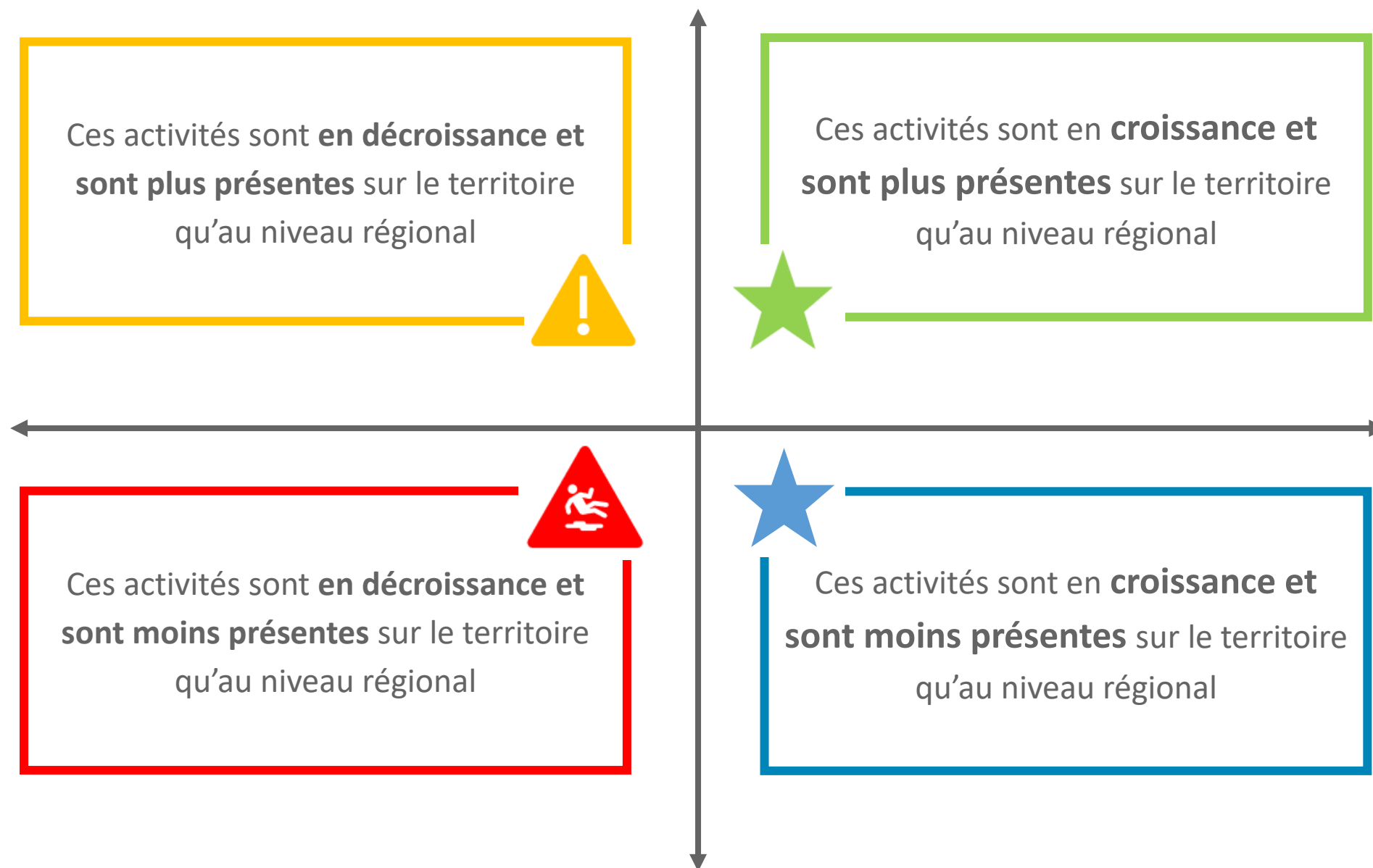
**Dans un souci de visibilité et de lisibilité, les établissements scolaires (collèges et lycées) et les collectivités territoriales n'ont pas été pris en compte dans le classement.*

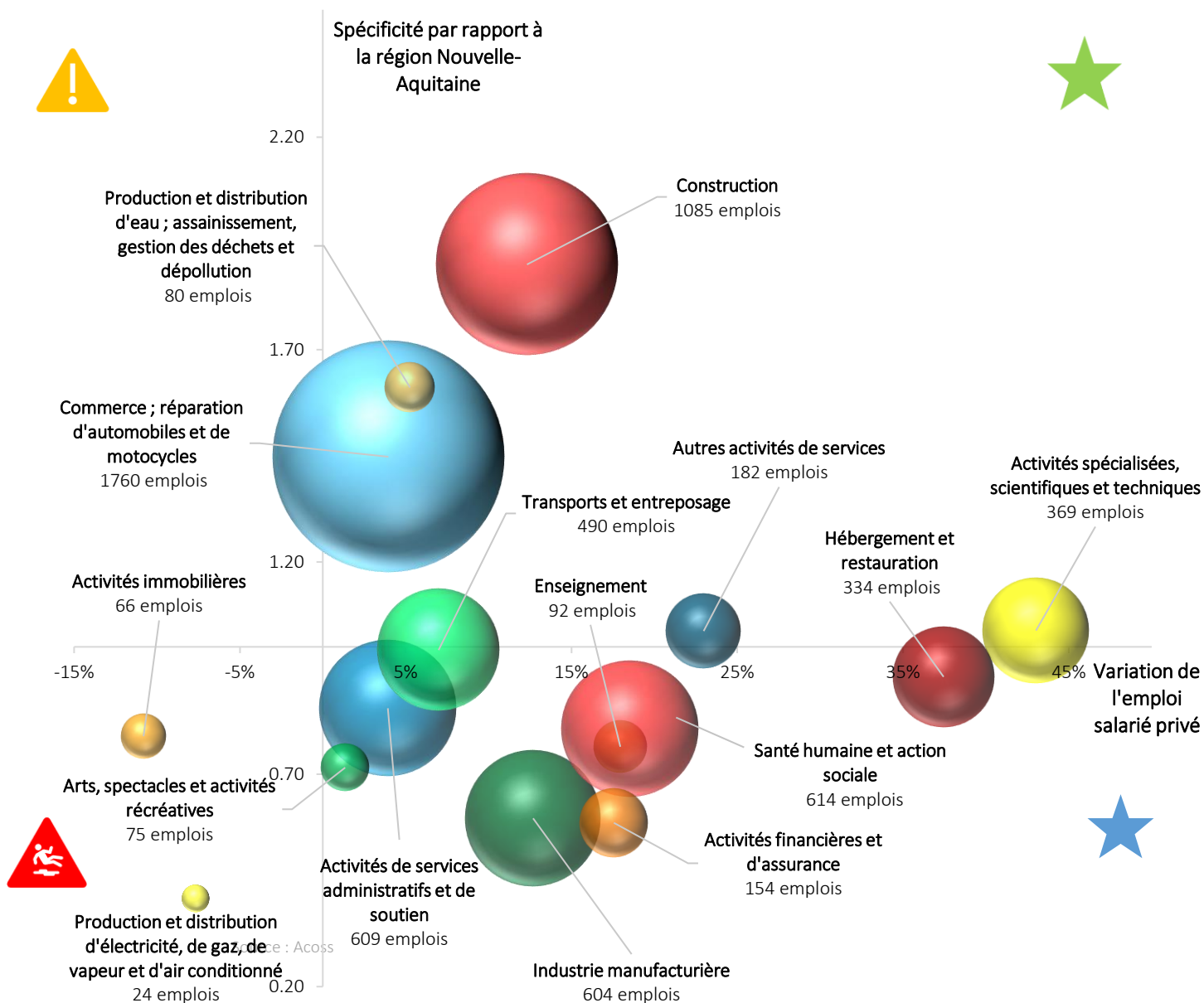
Ce classement des principaux employeurs du territoire fait apparaître trois filières économiques fortes pour le territoire du Cubzaguais Nord Gironde :

- L'économie du vieillissement (maintien à domicile et EHPAD),
- La filière viticole notamment amont et aval (emballage, embouteillage, stockage et commercialisation),
- La grande distribution très présente sur le territoire.

Les spécialités économiques du territoire

Grille de lecture des synthèses graphiques des dynamiques économiques sectorielles





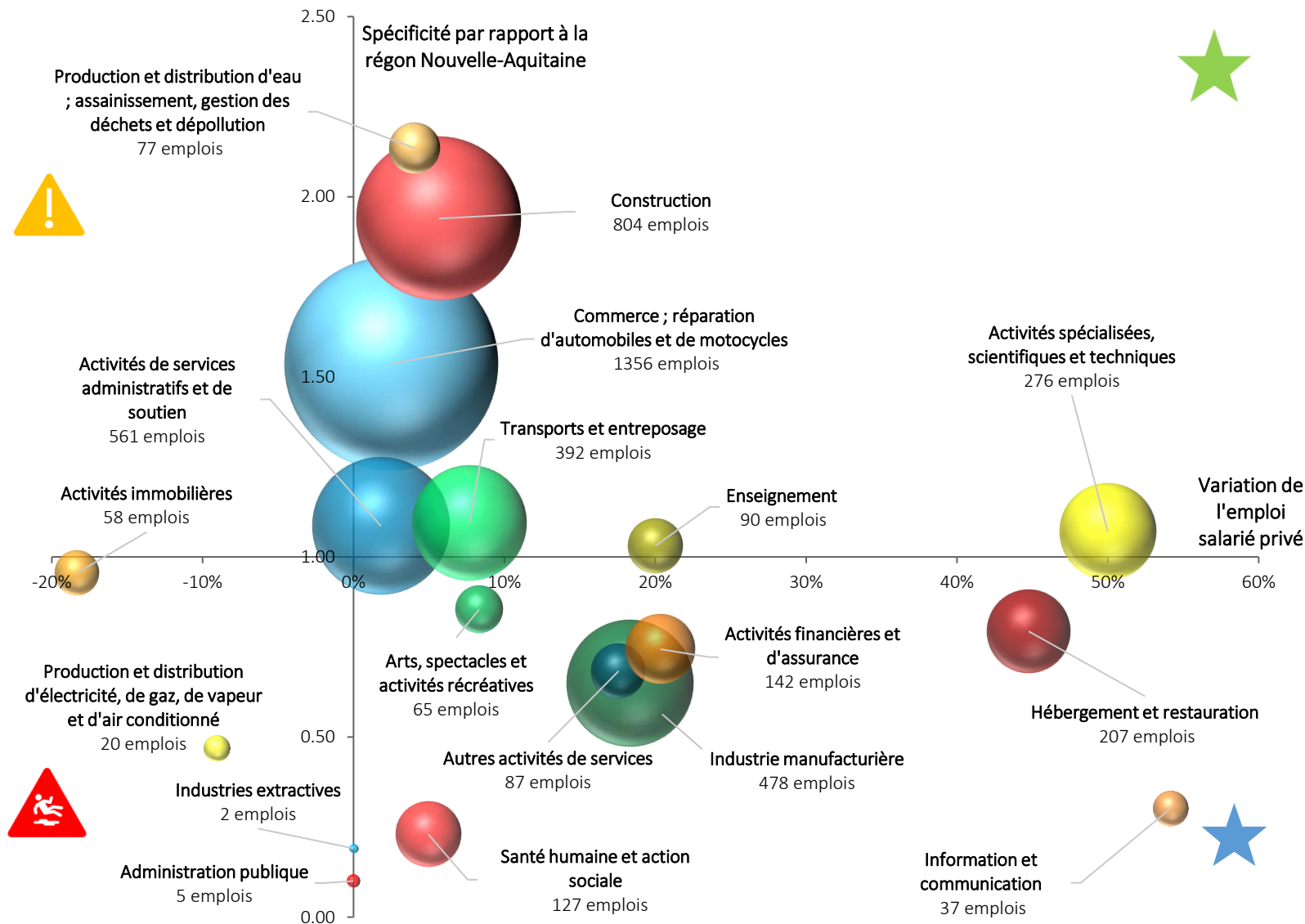
Le tissu économique de Cubzaguais Nord Gironde ne se démarque que relativement peu des dynamiques observées à l'échelle Régionale.

Plusieurs constats peuvent néanmoins être posés sur le territoire :

- Le domaine de la construction constitue un secteur d'activité moteur pour le territoire, en présentant à la fois un niveau de spécificité fort et une dynamique de création d'emploi.
- Deuxième secteur spécifique du territoire, le commerce souligne la dynamique résidentielle du territoire dans son ensemble.
- Un secteur des activités spécialisées qui tend à se développer très fortement sur le territoire. Ses fonctions supports s'inscrivent pour partie dans les filières industrielles du territoire (bâtiment et viticulture...).

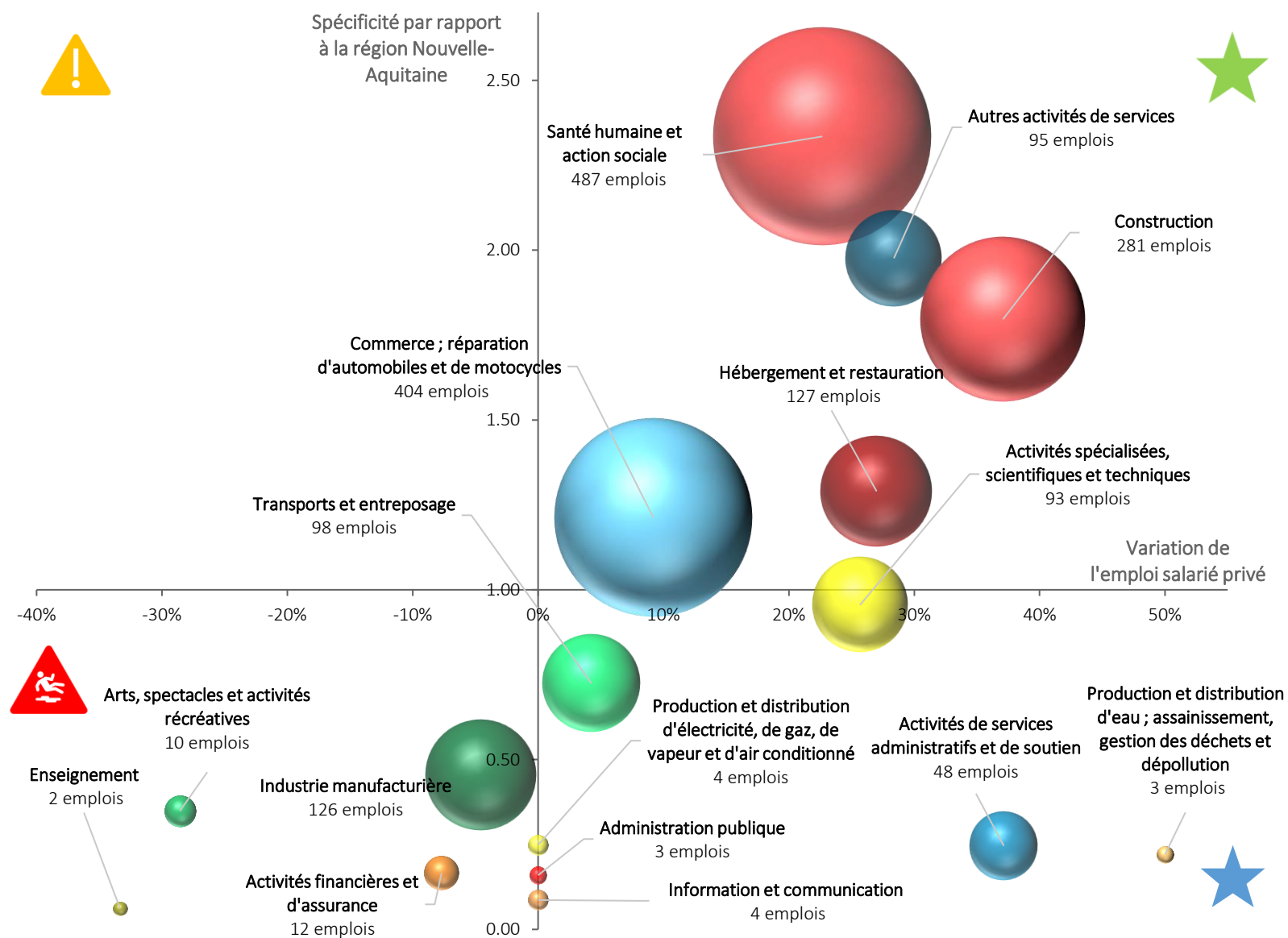
Néanmoins ce paysage du tissu économique et de ses spécificités gomme les éléments de différenciation existant entre les intercommunalités du Grand Cubzaguais et de Latitude Nord Gironde.

Évolution de l'emploi salarié privé sur le territoire du Grand Cubzaguais entre 2014 et 2018



Constats et remarques :

- Le commerce est le secteur le plus pourvoyeur d'emplois salariés sur le territoire (1 emploi sur 3 en 2018). Ses effectifs progressent très légèrement sur la période (+33 emplois, +2,5%).
- Le domaine de la construction se révèle un important marqueur du territoire du Grand Cubzaguais, et ses effectifs salariés progressent sur la période (+5,7% ; +43 emplois).
- Une industrie manufacturière qui gagne 74 emplois salariés sur la période (+18,3%), mais se révèle peu spécifique par rapport à la Région.
- Un secteur des activités spécialisées, scientifiques et techniques en forte progression, du fait notamment de l'essor des activités juridiques et comptables.



Constats et remarques :

- Le secteur de la santé humaine et de l'action sociale est très spécifique sur le territoire et gagne 90 emplois salariés en 5 ans, principalement dans le secteur de l'action sociale sans hébergement (+88 emplois salariés privés).
- Le secteur des autres activités de services est également en progression, du fait notamment du secteur de la blanchisserie-teinturerie de gros (ex. société Bulle de Linge).
- L'industrie manufacturière en revanche est en léger recul sur la période (-6 emplois en 2018 par rapport à 2014).

Ce qu'il faut retenir de la dynamique socio-économique

- Un territoire qui gagne près de 700 emplois salariés privés entre 2014 et 2018, notamment dans les filières les plus pourvoyeuses d'emplois à l'échelle du SCoT : construction, commerce, santé...
- Un secteur de la construction qui connaît une progression d'effectifs salariés très supérieure à la moyenne régionale : +12,3% d'effectifs salariés à l'échelle du SCoT, contre +1% à l'échelle régionale.
- Une fonction résidentielle des activités particulièrement prégnante sur le territoire du SCoT, mais des filières économiques qui se distinguent entre le Grand Cubzaguais et Latitude Nord Gironde.

Les questions qui se posent

- Comment assurer les bonnes conditions de développement des entreprises du territoire et favoriser le maintien sur le territoire du SCoT de cette dynamique de création d'emplois salariés ?

Chapitre 5 : L'offre et la demande commerciale sur le territoire de Cubzaguais Nord Gironde

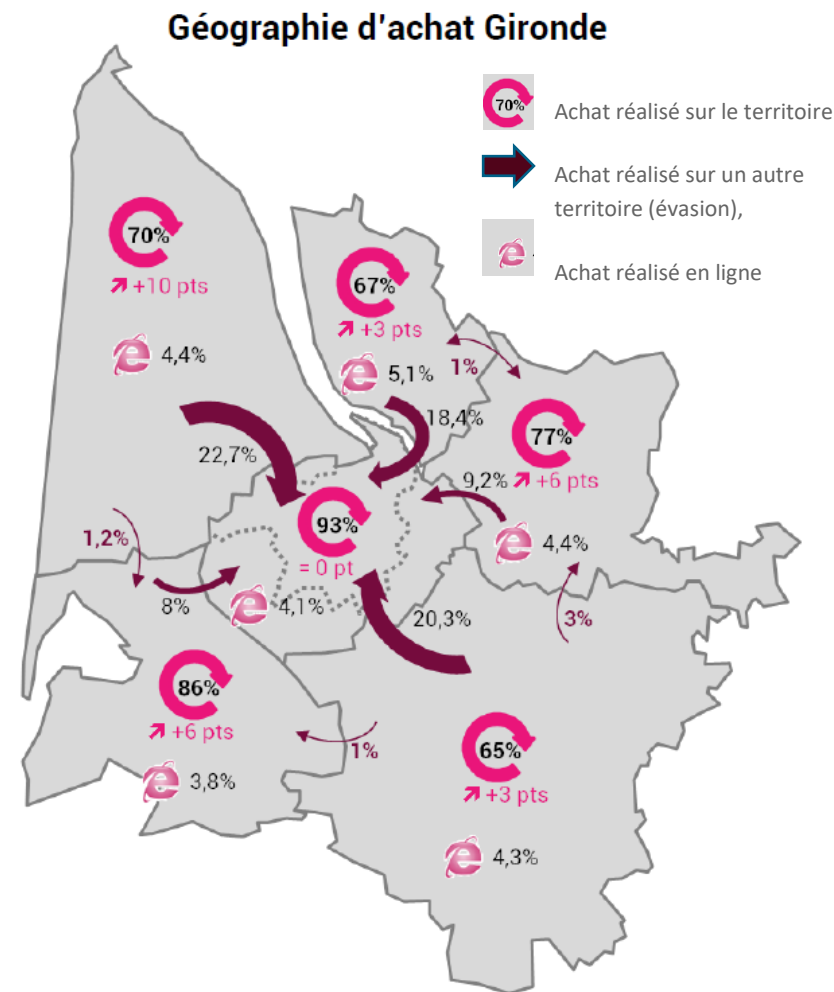
L'évasion commerciale et les comportements d'achats en Haute Gironde

L'enquête menée auprès des ménages par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Bordeaux en 2016 a permis de définir le comportement d'achat des habitants de la Haute Gironde (Communauté de communes du Grand Cubzaguais, de Latitude Nord Gironde, de Blaye et de L'Estuaire) :

- 2/3 des dépenses des ménages de la Haute Gironde sont réalisées sur le territoire.
- 18% des dépenses sont réalisées au sein de la Métropole bordelaise. Cette dernière profite à la fois de la largeur de son éventail d'offre et des migrations pendulaires domiciles / travail.
- 5% des dépenses réalisées sur internet.

Le développement d'une offre commerciale nouvelle et notamment de l'Ecoparc Aquitaine semble avoir eu pour effet de réduire le niveau d'évasion commerciale observé sur le territoire de la Haute-Gironde. En effet, la précédente analyse réalisée par la CCIB en 2013 faisait apparaître un niveau d'évasion commerciale de 25% (soit une baisse de 7 points entre 2013 et 2016).

En revanche, le territoire de Cubzaguais et de Latitude Nord Gironde ne dispose pas actuellement d'offre commerciale et d'enseigne suffisamment différenciante pour faire du territoire un pôle attractif auprès des autres intercommunalités de Gironde ou de Charente. Le marché commercial potentiel du territoire de la Haute-Gironde est évalué à 808 millions d'euros par la CCIB. Soulignons que le bilan des principaux hypermarchés du territoire fait apparaître un niveau de chiffre d'affaires supérieur à 30 millions d'euros chacun.



Source : Enquête ménages AID 2015/ traitement CCIB 2016



Les commerçants interrogés dans le cadre de l'enquête auprès du tissu économique de Cubzaguais Nord Gironde considèrent que les comportements d'achat de leur clientèle est étroitement lié aux migrations pendulaires et aux flux domicile / loisirs qui rythment leur quotidien.

L'offre commerciale sur le territoire de Cubzaguais Nord Gironde

L'analyse de l'offre et de la dynamique commerciale présentée dans les prochaines pages ne prend pas en compte les établissements commerciaux implantés sur le territoire ne disposant de cellule commerciale (commerçants ambulants ou en ligne).

Géographie de l'offre commerciale

548 commerces et services maillent le territoire de Cubzaguais Nord Gironde. La commune de Saint-André de Cubzac et ses différents pôles commerciaux concentrent à eux seuls près de 46% de l'offre (254 établissements). La commune de Cavignac constitue le second pôle commercial du territoire du SCoT (74 commerces, soit 14% de l'offre). Seule la commune de Mombrier ne dispose pas d'offre commerciale à ce jour.

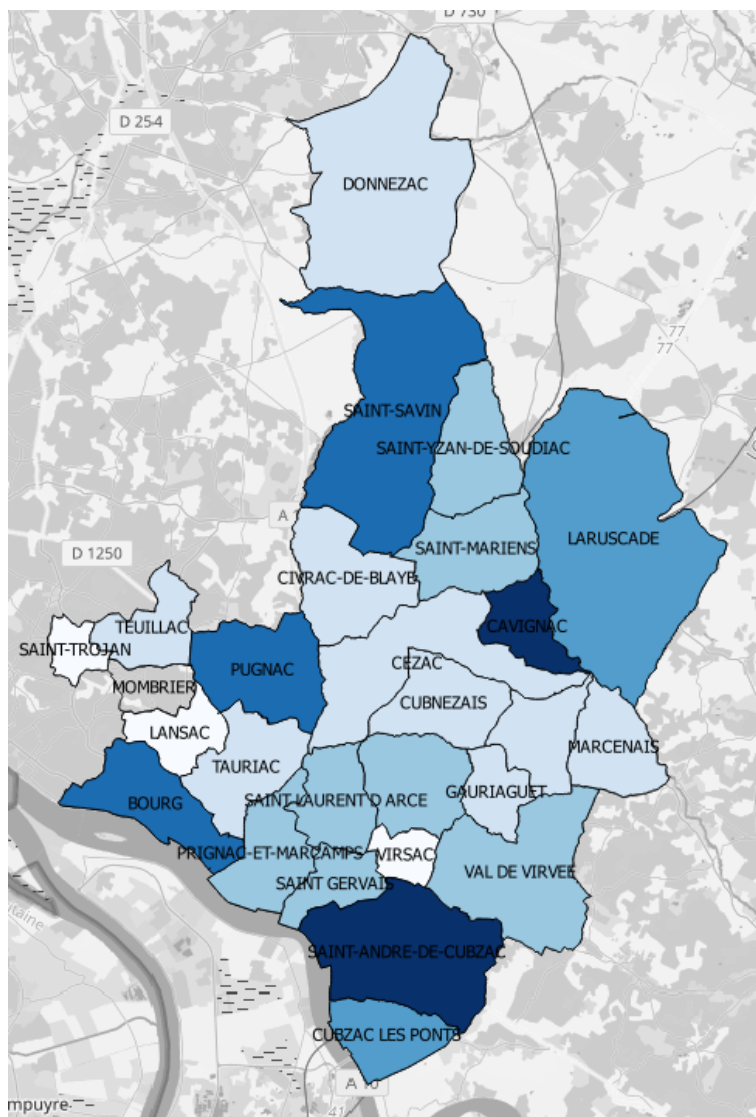
Le maillage de l'offre de commerce permet à l'ensemble des habitants du SCoT de disposer de l'ensemble de la gamme du quotidien à moins de 10 minutes.

Il convient néanmoins de souligner qu'en dehors des polarités commerciales du territoire (Saint-André de Cubzac, Cavignac, Saint-Savin, Pugnac et Bourg), le territoire ne dispose que d'une offre relativement peu diversifiée (panier de service restreint à 1 ou 2 commerces) et ne répond que partiellement aux besoins de la population.

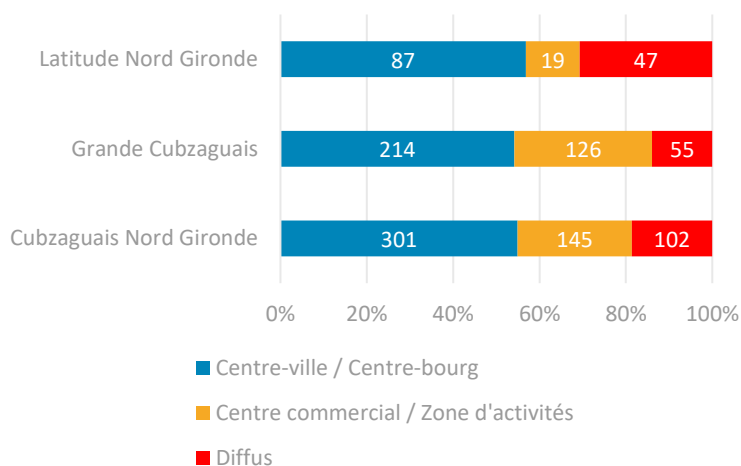
L'offre implantée en centre-ville et en centre-bourg représente au total 301 établissements, soit 55% du volume de commerces du territoire.

De manière complémentaire, 19% de l'offre commerciale de Cubzaguais Nord Gironde est implantée en-dehors du tissu urbain et des zones d'activités commerciales. Ces commerces isolés répondent essentiellement à des besoins du quotidien et hebdomadaires de la population. Cette implantation de l'offre commerciale en dehors de parcours de consommations

Implantation de l'offre commerciale à l'échelle du territoire du SCoT



Nature de l'implantation commerciale



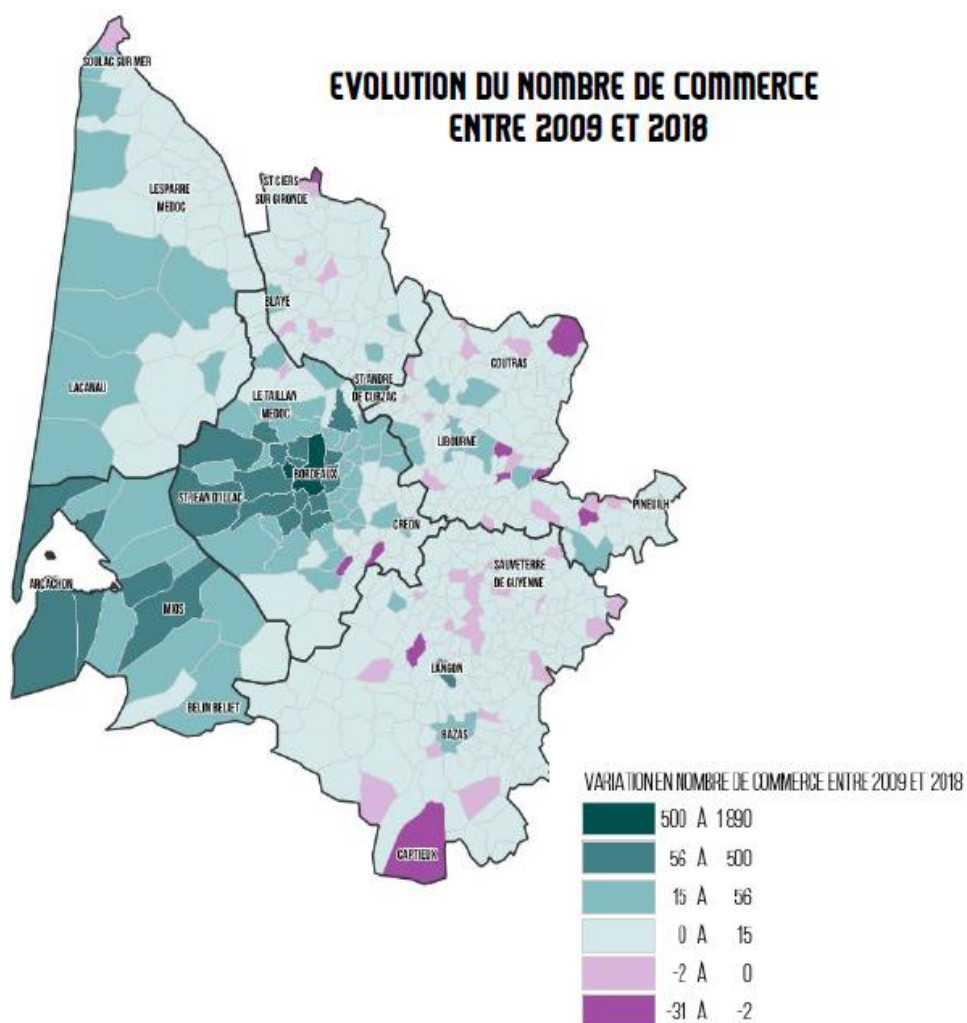
Evolution de l'offre commerciale

Entre 2009 et 2018, l'offre commerciale des communes de Cubzaguais Nord Gironde a été relativement stable, voire a pu progresser sur les communes de Saint-André de Cubzac, Peujard et Cavignac, soit le long de la nationale 10. A l'inverse, les autres communes de Cubzaguais Nord Gironde ont vu leur offre être fragilisé et la commune de Mombrier a perdu sur cette période son dernier commerce.

Cette stabilité du tissu commercial s'inscrit dans un contexte de forte progression de l'offre commerciale sur la Métropole de Bordeaux et des communes de l'Est de la Gironde.

L'évolution de l'offre commerciale du territoire a pu néanmoins se faire au détriment de l'offre des centres villes et des centres bourgs et au profit d'une offre commerciale de périphérie et en centres commerciaux.

Ce report de l'offre commerciale des centres villes vers des pôles commerciaux de périphéries en mesure de capter les flux routiers se traduit par une perte de vitalité et de cohésion territoriale.



Source : Base de données SIRENE

Commerce vacant de Saint Yzan de Soudiac :



Pôle commercial de périphérie de Cavignac:

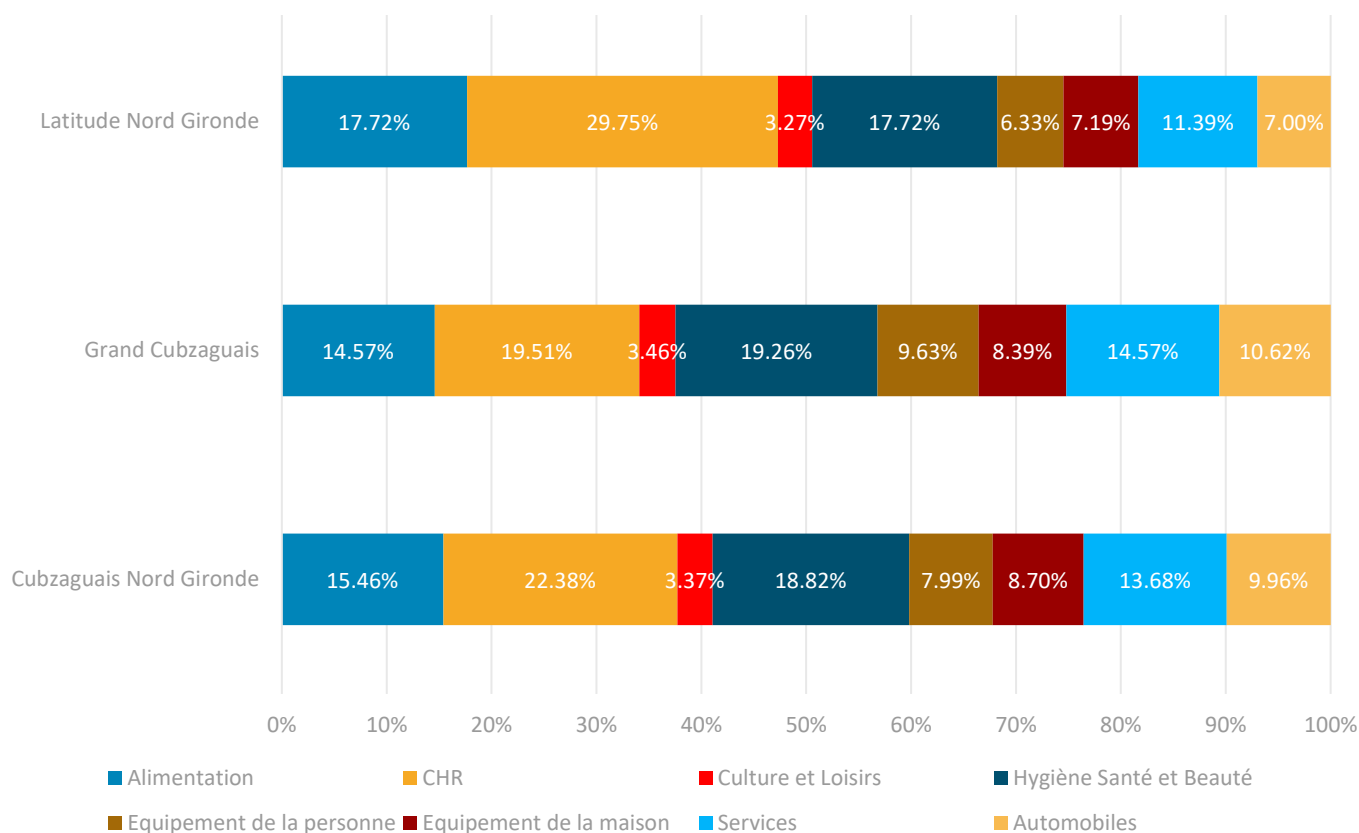


Zone d'activité commerciale de la Garosse - Saint André de Cubzac



Structuration de l'offre commerciale

Répartition de l'offre commerciale à l'échelle du territoire du SCoT



La dynamique commerciale observée sur les intercommunalités du Grand Cubzaguais et de Latitude Nord Gironde diffère sensiblement, même si chaque territoire présente une offre relativement diversifiée et complémentaire. Cette dernière permet en effet de couvrir un large éventail de besoins de la population et des clientèles touristiques.

Sur les deux Communautés de communes, nous pouvons néanmoins pointer :

- Une offre commerciale dans le secteur automobile (concessionnaire, garage...) sur-représentée sur le territoire et notamment sur la Communauté de communes du Grand Cubzaguais. Le fort niveau d'équipement des ménages et la dépendance des habitants à l'automobile expliquent en grande partie cette situation.
- Une offre de commerces dit de convivialité, notamment de restauration traditionnelle, prépondérante sur le territoire. Ces derniers représentent en effet près de 22% du tissu commercial.
- Une faiblesse de l'offre culturelle et de loisirs sur l'ensemble du territoire.

Densités commerciales traditionnelles

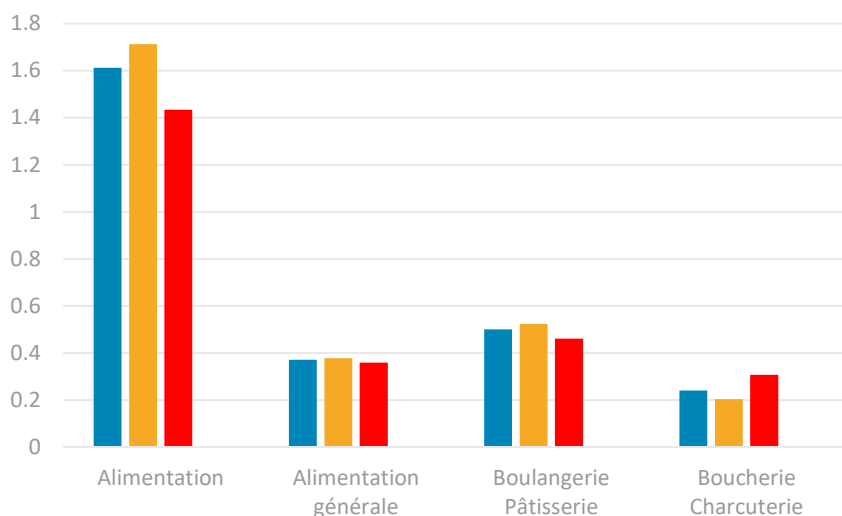
Avec une densité de 10.15 commerces pour 1000 habitants, le territoire de Cubzaguais Nord Gironde dispose d'une offre légèrement inférieure à la moyenne nationale (12.55 commerces pour 1000 habitants).

Si le territoire se positionne dans les ratios nationaux en matière d'offre alimentaire et parvient à répondre aux besoins de la population, cette dernière laisse une place importante aux commerces spécialisés (18% de l'offre).

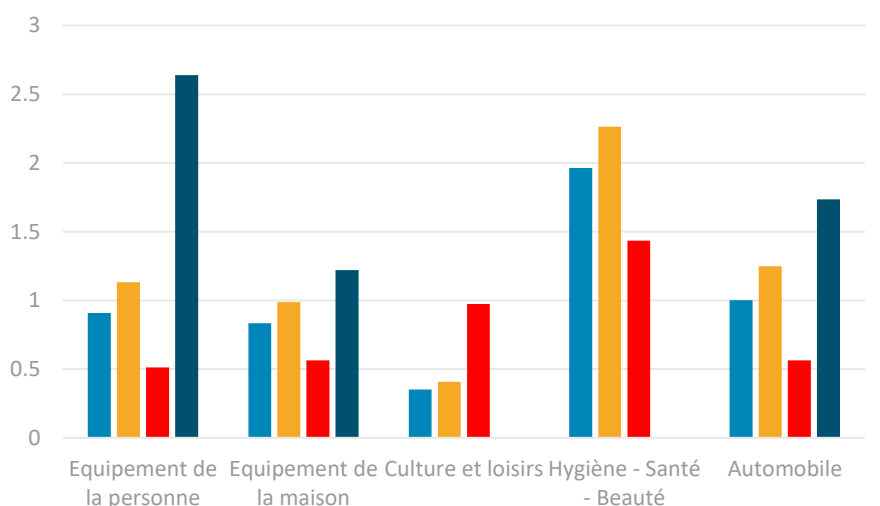
L'offre non-alimentaire à l'inverse s'avère beaucoup moins présente sur le territoire du Cubzaguais Nord Gironde. Une attention particulière doit en effet être portée sur l'équipement de la personne et l'équipement de la maison notamment : il s'agit d'achats plus occasionnels, pour lesquels la population se retourne plus facilement vers l'offre commerciale de la Métropole bordelaise. L'offre commerciale de Cubzaguais Nord Gironde satisfait en effet majoritairement des besoins du quotidien et hebdomadaires (69% de l'offre) pour lesquels le temps d'accès est plus faible (moins de 10 minutes).

L'offre occasionnelle légère et lourde se concentre majoritairement sur Saint-André-de Cubzac et ses zones d'activités commerciales (Ecoparc Aquitaine, La Garosse, Barotte – Bois Milon...).

Densité commerciale pour 1000 habitants :

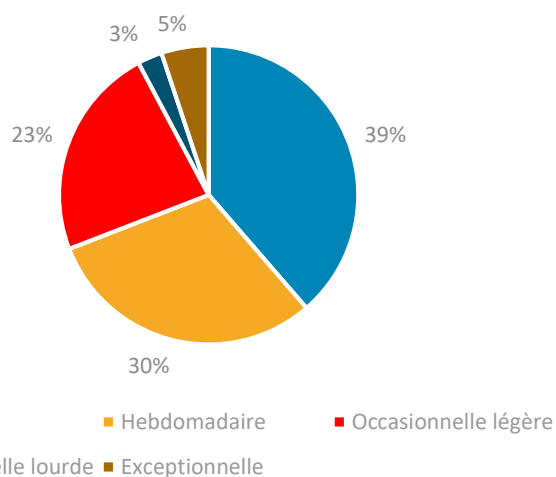


■ Cubzaguais Nord Gironde ■ Grand Cubzaguais ■ Latitude Nord Gironde ■ Gironde



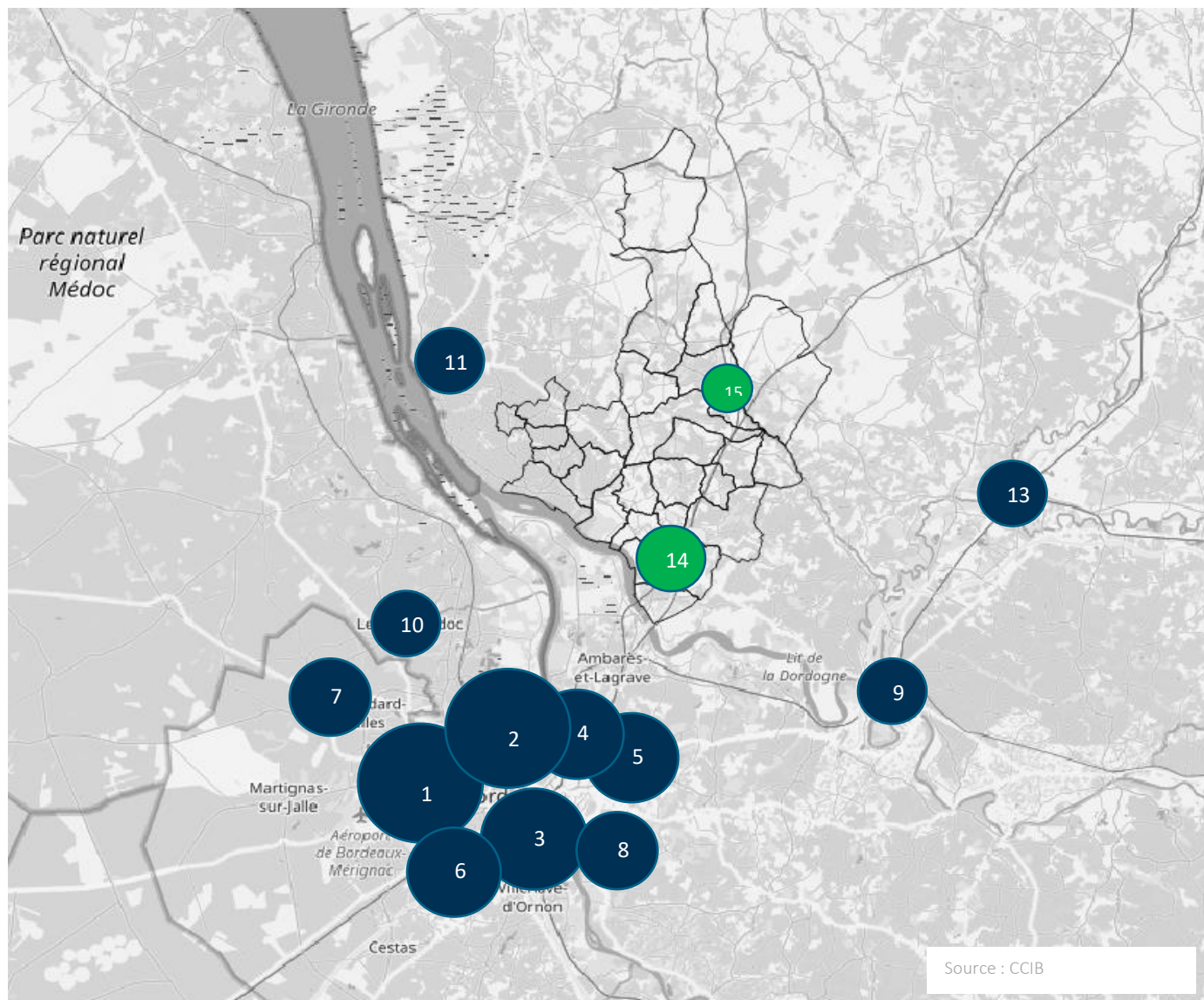
■ Cubzaguais Nord Gironde ■ Grand Cubzaguais ■ Latitude Nord Gironde ■ France

Nature de l'offre commerciale :



L'offre en grande et moyenne surface

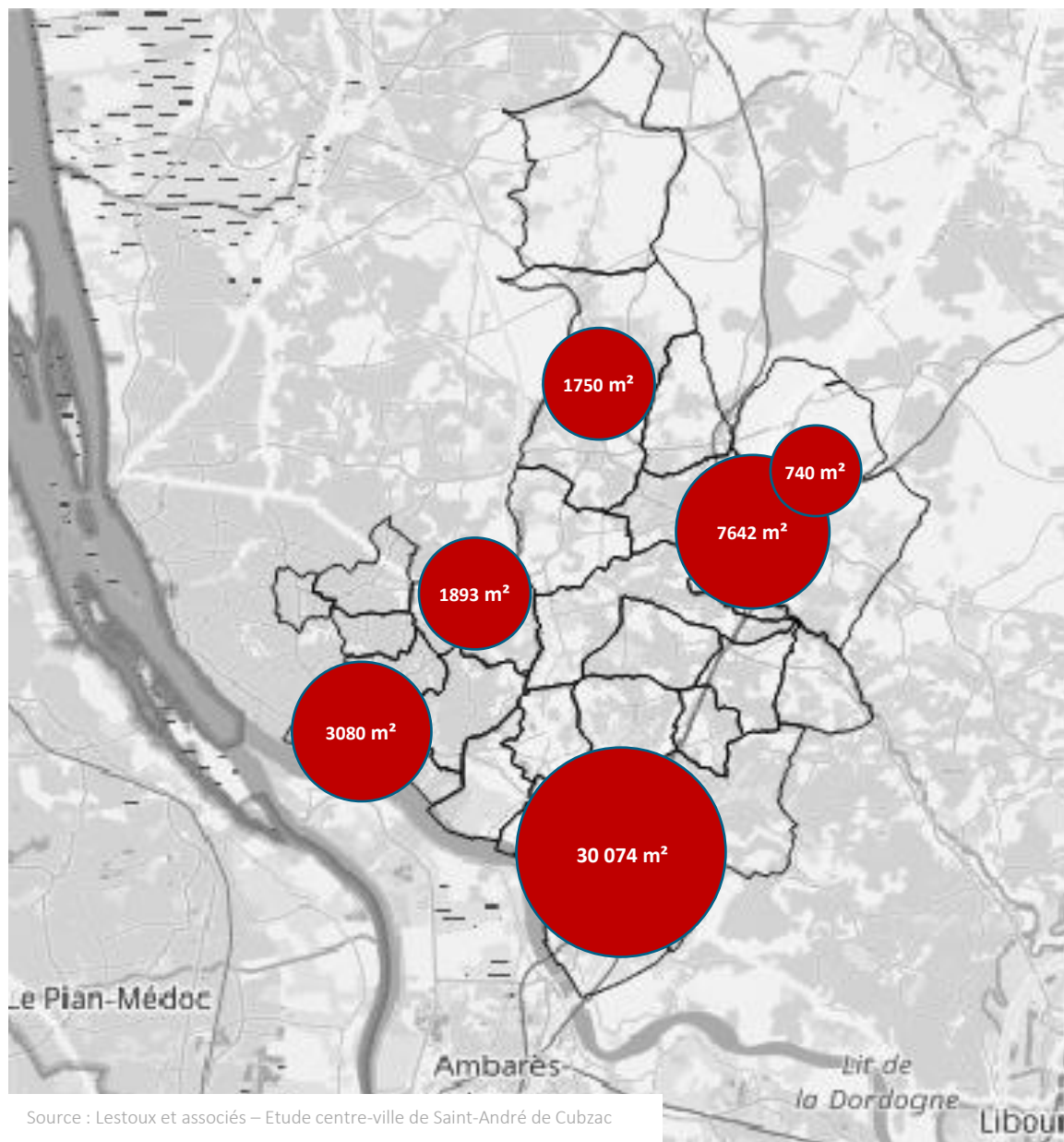
Les pôles commerciaux en Gironde :



N°	Nom	Surface
1	Mérignac	191 607 m ²
2	Bordeaux Lac	122 227 m ²
3	Bègles Rives d’Arcins	88 474 m ²
4	Lormont Rive Droite	64 438 m ²
5	Sainte Eulalie	60 669 m ²
6	Pessac Bersol	55 688 m ²
7	St Médard en Jalles	43 293 m ²
8	Bouliac Floirac	42 574 m ²
9	Libourne le Verdet	36 846 m ²
10	Le Pian Médoc	31 898 m ²
11	Cars la Gruppe	30 862 m ²
12	Ambarès et Lagrave	22 519 m ²
13	Coutras	18 864 m ²
14	Saint André de Cubzac	16 489 m ²

Dans son cahier des tendances 2018, la DDTM de Gironde a élaboré une carte des principaux pôles commerciaux de la Gironde de la Métropole bordelaise. Saint-André-de Cubzac, avec une surface de 16 489 m², est l’une des plus petites polarités commerciales de la Gironde. Les 8 pôles commerciaux de la Métropole de Bordeaux représentent 669 000m² de surface commerciale.

Plancher commercial en grande et moyenne surface



Source : Lestoux et associés – Etude centre-ville de Saint-André de Cubzac

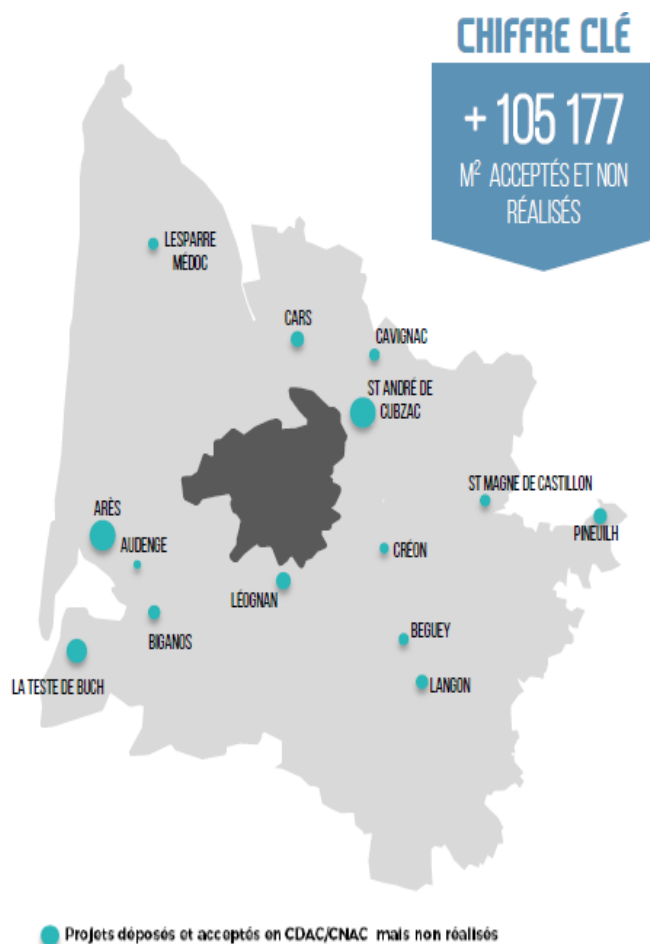
A l'échelle des intercommunalités de Grand Cubzaguais et de Latitude Nord Gironde, on observe les polarités commerciales internes suivantes :

- **L'Ecoparc Aquitaine** regroupant les enseignes suivantes : Decathlon Easy, Bricomarché, Roody, Général d'Optique...
- La **zone d'activités de La Garosse** avec les enseignes suivantes : Géant, Picard Surgelé, Cache-cache, Action France...
- Le **centre commercial de l'avenue de Paris à Cavignac** : Super U, Mr Bricolage, Action, Autovision...
- Le **pôle commercial Bellevue de Saint-Savin** (Intermarché)
- Le **pôle commercial des Fontaines de Saint-André-de-Cubzac** (Intermarché),
- La zone d'activité du **parc Bellevue à Pugnac** avec : Intermarché, Dekra, Alliance Bourg atelier des vins, Gedimat, Citroën...

L'évolution des surfaces commerciales en grande et moyenne surface observée sur le territoire entre 2011 et 2018 s'est essentiellement concentrée sur l'Ecoparc de Saint-André de Cubzac (25 966 m² autorisé) et l'extension du centre commercial de l'Avenue de Paris à Cavignac (+1713 m²).

Zoom sur les demandes de CDAC

Projets acceptés en CDAC hors Bordeaux Métropole



Source : Observatoire de l'Offre commerciale, CCI Bordeaux Gironde, mars 2018

Le dynamisme de Bordeaux Métropole et le réaménagement de nouveaux quartiers se sont traduits au cours des dernières années par une concentration des demandes en CDAC / CNAC sur ce seul territoire (67% des demandes en 2018 et 86% des surfaces autorisées).

Sur le territoire de la Haute Gironde et du Libournais, les demandes de création, d'extension et de transfert ont été relativement limitées depuis 2015, les projets portant essentiellement sur l'aménagement de drives ou le réaménagement d'offres existantes.

Les dossiers déposés en CDAC / CNAC sur le territoire du SCOT Cubzaguais Nord Gironde depuis 2015 ont été les suivants :

Année	Nombre de dossier	Surface autorisée	Surface refusée	Commentaire
2019	0			
2018	0			
2017	1	-3 884 m ²		Réduction du projet de l'Ecoparc Aquitaine
2016	3	2450 m ²		Extension Monsieur Bricolage et création d'une galerie marchande à Cavignac (Super U)
		626 m ²		Carrefour Market (Bourg)
2015	3		14 733 m ²	Refus du projet de village des marques en CNAC
		651 m ²		Extension Super U de Cavignac
		982 m ²		Création Leclerc Express (refus en CDAC)

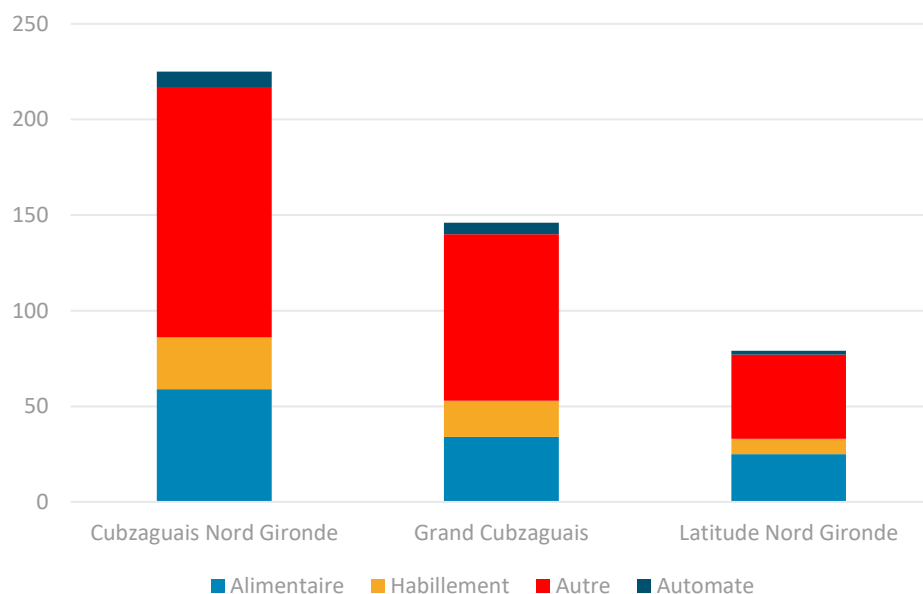
Le projet de village des marques, un temps envisagé sur la commune de Saint-André-de Cubzac puis de Coutras a fait l'objet de plusieurs refus successifs en raison notamment d'un risque de fragilisation de l'offre commerciale de centre-ville sur les communes aux alentours. Aucun autre projet de pôle commercial d'envergure n'est envisagé à ce jour sur les intercommunalités limitrophes.

Les établissements de vente à distance et ambulants

En complément de l'offre traditionnelle et en grande et moyenne surface, les Communautés de communes de Grand Cubzaguais et de Latitude Nord Gironde disposent également d'une offre de commerces ambulants : en effet, 225 établissements du territoire de Cubzaguais Nord Gironde participent à cette dynamique.

A cela s'ajoutent les 38 établissements dont l'activité relève de la vente en ligne et à distance recensés sur les deux intercommunalités.

Etablissements économiques relevant du commerce ambulant sur le territoire



Source : Base de données SIRENE Traitement : Praxidev

L'offre de marchés non sédentaires sur le territoire de Cubzaguais Nord Gironde

Afin de compléter l'offre commerciale traditionnelle, les marchés des communes de Cubzaguais Nord Gironde contribuent à répondre aux besoins et aux attentes de la population et du territoire :

	Lundi	Mardi	Mercredi	Jeudi	Vendredi	Samedi	Dimanche
Grand Cubzaguais							
Bourg							
Peujard							
Pugnac							
Saint André de Cubzac							
Saint Gervais							
Saint Laurent d'Arce							
Virzac							
Latitude Nord Gironde							
Cavignac							
Cézac							
Civrac de Blaye							
Cubnezais							
Donnezac							
Laruscade							
Saint Savin							
Saint Yzan de Soudiac							

Source : Site internet des communes

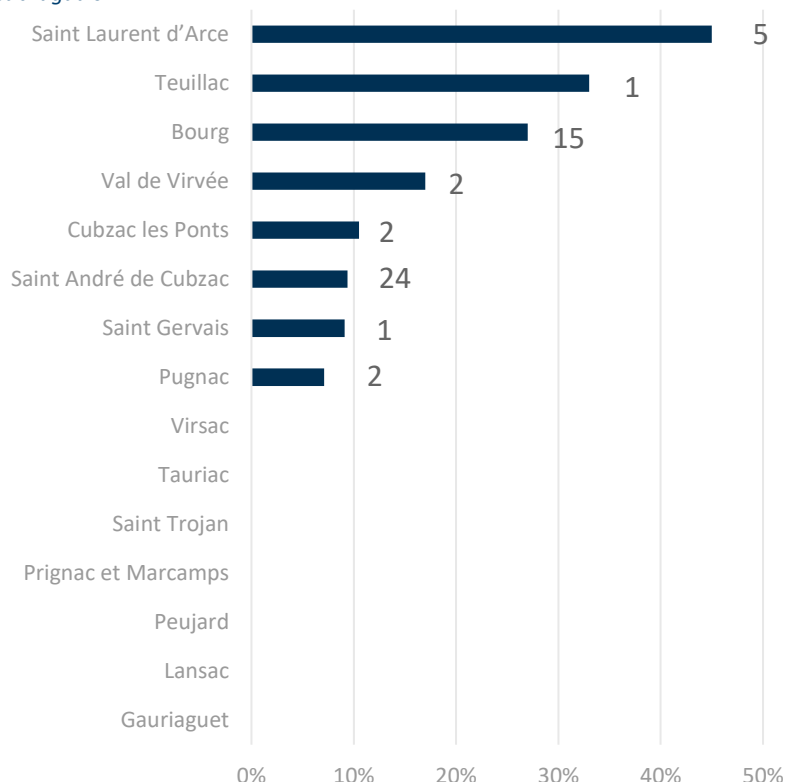
La vacance commerciale sur le territoire de Cubzaguais Nord Gironde

Le territoire de Cubzaguais Nord Gironde observe un niveau de vacance commerciale de 12%. Cette dernière est liée à la fois à une fragilité de l'offre commerciale de centre-bourg et de centre-ville d'une part et au report de l'offre des centralités vers la périphérie d'autre part (cas du Bricomarché de Saint-André de Cubzac).

Plusieurs communes sont particulièrement concernées par ce phénomène de vacance commerciale :

- Bourg,
- Cavignac,
- Saint Savin,
- Saint-Laurent-d'Arce,
- Et Saint André de Cubzac.

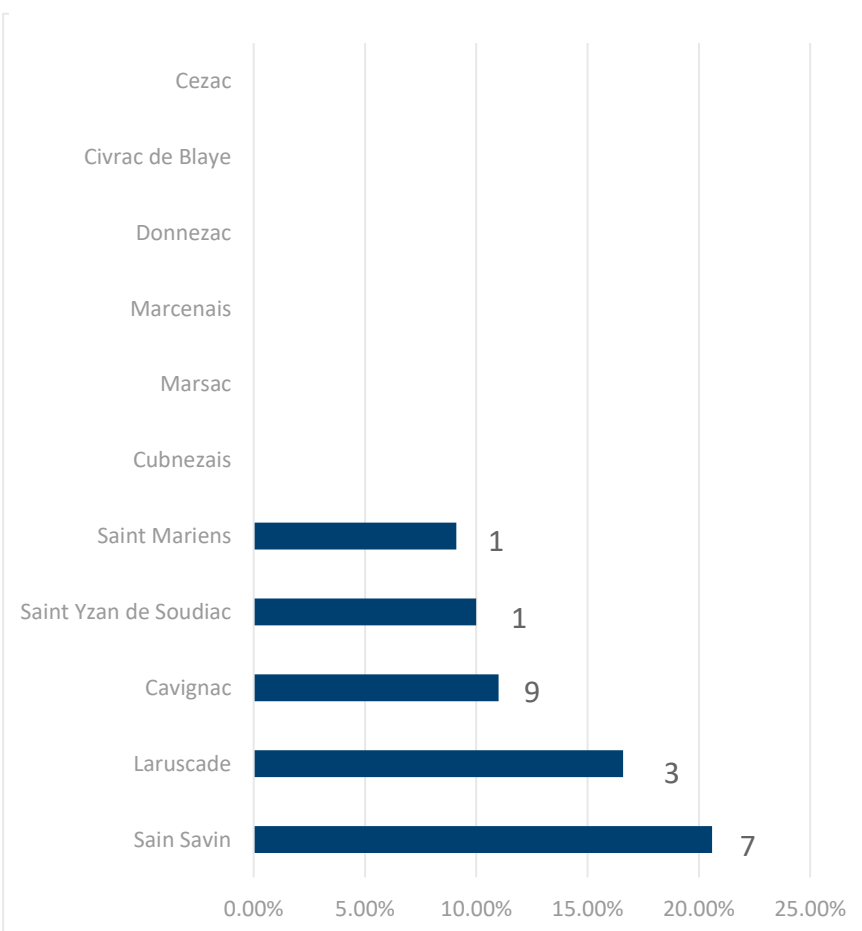
Taux de vacance commerciale sur la Communauté de communes du Grand Cubzaguais



Source : Praxidev

Certaines communes faisant état d'une vacance inexistante ont vu au cours de ces dernières années, leurs cellules commerciales muter vers une offre de logement. Cette absence de cellules commerciales disponibles ne permet ainsi pas à ces communes d'accueillir de nouvelles activités.

Vacance commerciale dans les communes de Latitude Nord Gironde



Source : Praxidev

Détail de la situation commerciale par commune

Commune	Nb de commerce	Taux de vacance	Taux de commercialité							
			Alimentation	Automobile	CHR	Culture / Loisirs	Equipement de la maison	Equipement de la personne	Hygiène	Service
Grand Cubzaguais										
Bourg	40	27.0%	15%	2,5%	22,5%	2,5%	2,5%	7,5%	17,5%	30%
Cubzac les Ponts	17	10.5%	24%	41%	12%	0%	6%	0%	18%	0%
Gauriaguet	3	0%	0%	0%	67%	0%	0%	0%	0%	33%
Lansac	1	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%
Peujard	10	0%	10%	20%	20%	0%	10%	0%	30%	10%
Prignac et Marcamps	10	0%	20%	0%	10%	0%	10%	10%	50%	0%
Pugnac	26	7.1%	27%	12%	19%	0%	8%	4%	23%	8%
Saint André de Cubzac	254	9.4%	11%	9%	17%	4%	11%	13%	18%	17%
Saint Gervais	10	9.1%	20%	30%	0%	10%	10%	0%	20%	10%
Saint Laurent d’Arce	6	45%	33%	33%	17%	0%	0%	0%	17%	0%
Saint Trojan	1	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Tauriac	3	0%	66%	37%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Teuillac	2	33%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	0%
Val de Virvée	10	17%	40%	10%	10%	0%	0%	0%	40%	0%
Virzac	1	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%
Latitude Nord Gironde										
Cavignac	74	11%	19%	5%	26%	4%	9%	11%	12%	14%
Cezac	5	0%	20%	20%	40%	0%	0%	0%	20%	0%
Civrac de Blaye	2	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%

Commune	Nb de commerce	Taux de vacances	Taux de commercialité							
			Alimentation	Automobile	CHR	Culture / Loisirs	Equipement de la maison	Equipement de la personne	Hygiène	Service
Latitude Nord Gironde										
Cubnezais	4	0%	66%	0%	0%	0%	0%	0%	33%	0%
Donnezac	3	0%	33%	0%	33%	33%	0%	0%	0%	0%
Laruscade	15	16.6%	19%	0%	38%	0%	0%	0%	31%	6%
Marcenais	2	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%
Marsac	4	0%	0%	0%	50%	0%	0%	0%	50%	0%
Saint Mariens	10	9.1%	20%	30%	20%	0%	0%	0%	10%	10%
Saint Savin	27	20.6%	15%	11%	15%	4%	11%	4%	26%	15%
Saint Yzan de Soudiac	9	10%	11%	0%	22%	11%	0%	0%	22%	22%

Commune	Gamme						Nature	
	Quotidien	Hebdomadaire	Occasionnelle légère	Occasionnelle lourde	Exceptionnelle	Autre	Enseigne	Indépendant
Grand Cubzaguais								
Bourg	43%	25%	25%	0%	0%	3%	10%	90%
Cubzac les Ponts	41%	12%	12%	0%	0%	35%	18%	82%
Gauriaguet	67%	0%	33%	0%	0%	0%	0%	100%
Lansac	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
Peujard	50%	20%	0%	0%	10%	20%	0%	100%
Prignac et Marcamps	50%	40%	10%	0%	0%	0%	0%	100%
Pugnac	38%	31%	8%	0%	12%	12%	12%	88%
Saint André de Cubzac	27%	25%	30%	3%	6%	9%	32%	68%
Saint Gervais	40%	10%	10%	0%	10%	30%	0%	100%
Saint Laurent d'Arce	17%	50%	0%	0%	0%	33%	17%	83%
Saint Trojan	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
Tauriac	33%	33%	0%	0%	0%	33%	0%	100%
Teuillac	50%	50%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Val de Virvée	60%	30%	0%	0%	0%	10%	0%	100%
Virsac	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
Latitude Nord Gironde								
Cavignac	36%	31%	23%	3%	0%	2%	18%	82%
Cezac	60%	20%	0%	0%	0%	20%	0%	100%
Civrac de Blaye	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
Cubnezais	66%	33%	0%	0%	0%	0%	0%	100%

Commune	Gamme						Nature	
	Quotidien	Hebdomadaire	Occasionnelle légère	Occasionnelle lourde	Exceptionnelle	Autre	Enseigne	Indépendant
Latitude Nord Gironde								
Donnezac	33%	33%	33%	0%	0%	0%	0%	100%
Laruscade	50%	31%	0%	0%	6%	6%	13%	87%
Marcenais	0%	50%	0%	0%	50%	0%	0%	100%
Marsac	25%	50%	0%	0%	0%	25%	0%	100%
Saint Mariens	20%	30%	10%	10%	0%	30%	0%	100%
Saint Savin	48%	22%	7%	7%	7%	7%	15%	85%
Saint Yzan de Soudiac	44%	22%	11%	0%	11%	11%	0%	100%

Ce qu'il faut retenir de la dynamique commerciale

- Une offre commerciale riche et diversifiée malgré la faiblesse de certains secteurs (culture et loisirs notamment).
- Des polarités commerciales qui se renforcent autour de Saint-André-de-Cubzac et de Cavignac,
- Une offre commerciale qui se concentre autour des centres commerciaux du territoire et déserte progressivement les centres bourgs,
- Un niveau de vacance commerciale particulièrement fort sur le territoire.
- Une évasion commerciale peu marquée sur le territoire de la Haute Gironde.

Les questions qui se posent

- Comment maintenir un maillage fin de l'offre commerciale et maintenir des commerces de proximité ?
- Quels équilibres entre offre de centre-ville / centre-bourg et pôles commerciaux ?
- Comment accompagner les actions de résorption de la vacance commerciale engagées sur Saint-André de Cubzac ? Quelles actions mener sur les communes de Cavignac et de Bourg ?

Chapitre 6 : L'offre de foncier économique et de locaux d'activités sur le territoire de Cubzaguais Nord Gironde

Analyse des zones d'activités économiques publiques et privées

Les zones d'activités économiques représentent un élément clé du dynamisme économique d'un territoire. A ce titre leur analyse, ainsi que celle de l'offre des territoires avoisinants dans le cadre de l'étude du contexte concurrentiel, éclaire sur la stratégie du territoire en matière d'accueil d'entreprises.

Le territoire du SCoT Cubzaguais Nord Gironde recense 8 zones d'activités intercommunales recouvrant une superficie d'environ 166 hectares :

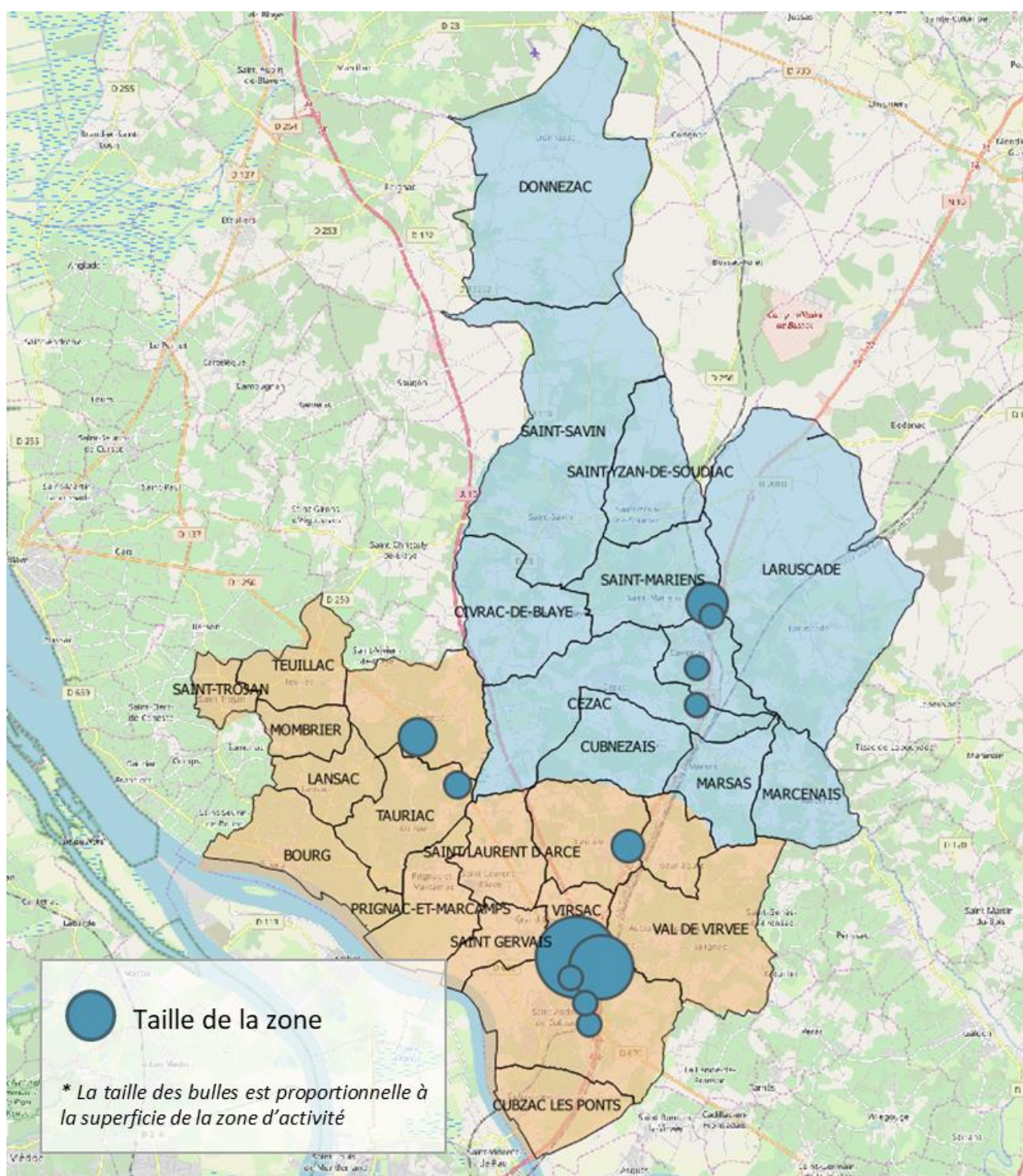
- La ZAC Parc d'Aquitaine à Saint-André de Cubzac
- Le Parc industriel et commercial de la Garosse à Saint-André de Cubzac
- La ZAE Georges Brassens / Bois de Lion à Peujard
- La ZAE de Bellevue à Pugnac
- La ZAE du Damet à Tauriac
- La ZAE Pont de Cotet à Saint-Mariens
- La ZAE Cavignac Nord à Cavignac
- La ZAE des Ortigues à Cézac (en cours d'aménagement)

L'offre foncière communautaire est consolidée par le développement de zones d'activités privées, dont les principales sont localisées sur les communes de Saint-André-de-Cubzac et Cavignac :

- La ZAE de la Barotte / Bois Milon à Saint-André de Cubzac
- La ZAE « Aldi – McDo » à Saint-André de Cubzac
- La ZAE Montaigne à Saint-André de Cubzac
- La ZAE Super U à Cavignac

La Communauté de communes du Grand Cubzaguais concentre 86,7% des surfaces économiques communautaires à l'échelle du SCoT.

Répartition des zones d'activités publiques et privées existantes par superficie



Traversé par de nombreux axes routiers et ferroviaires (notamment la LGV Paris-Bordeaux), le territoire du SCot Cubzaguais Nord Gironde représente la porte d'entrée Nord de Bordeaux Métropole : profitant des flux engendrés par la proximité avec la métropole, le développement économique des deux Communautés de communes s'est spontanément réalisé à proximité de l'A10 et à hauteur des échangeurs de la RN10. Cette concentration des activités économiques le long des axes de communication se traduit de fait par l'affirmation du statut de carrefour des échanges (routiers, autoroutiers, ponts), de la ville de Saint-André-de-Cubzac, qui concentre à elle seule 66% des surfaces foncières totales en zone d'activités à l'échelle du territoire du SCot.

EPCI	Commune	Nom de la zone	Superficie (Ha)
Grand Cubzaguais	Saint-André-de-Cubzac	ZAE Aquitaine*	68.3
		La Garosse	42.4
		Montaigne	3.7
		Aldi-McDo	2.2
		Barotte Bois Milon	4.8
	Peujard	Georges Brassens / Bois de Lion	10.7
	Pugnac	Bellevue (1, 2, 3)	14.6
	Tauriac	Damet	7.6
Superficie totale des ZAE du Grand Cubzaguais			154.3
Latitude Nord Gironde	Saint-Mariens	Pont de Cotet	18.4
	Cavignac	Cavignac Nord	1.5
		Cavignac Sud	4.9
	Cézac	Les Ortigues	2.2
Superficie totale des ZAE du Grand Cubzaguais			26.9

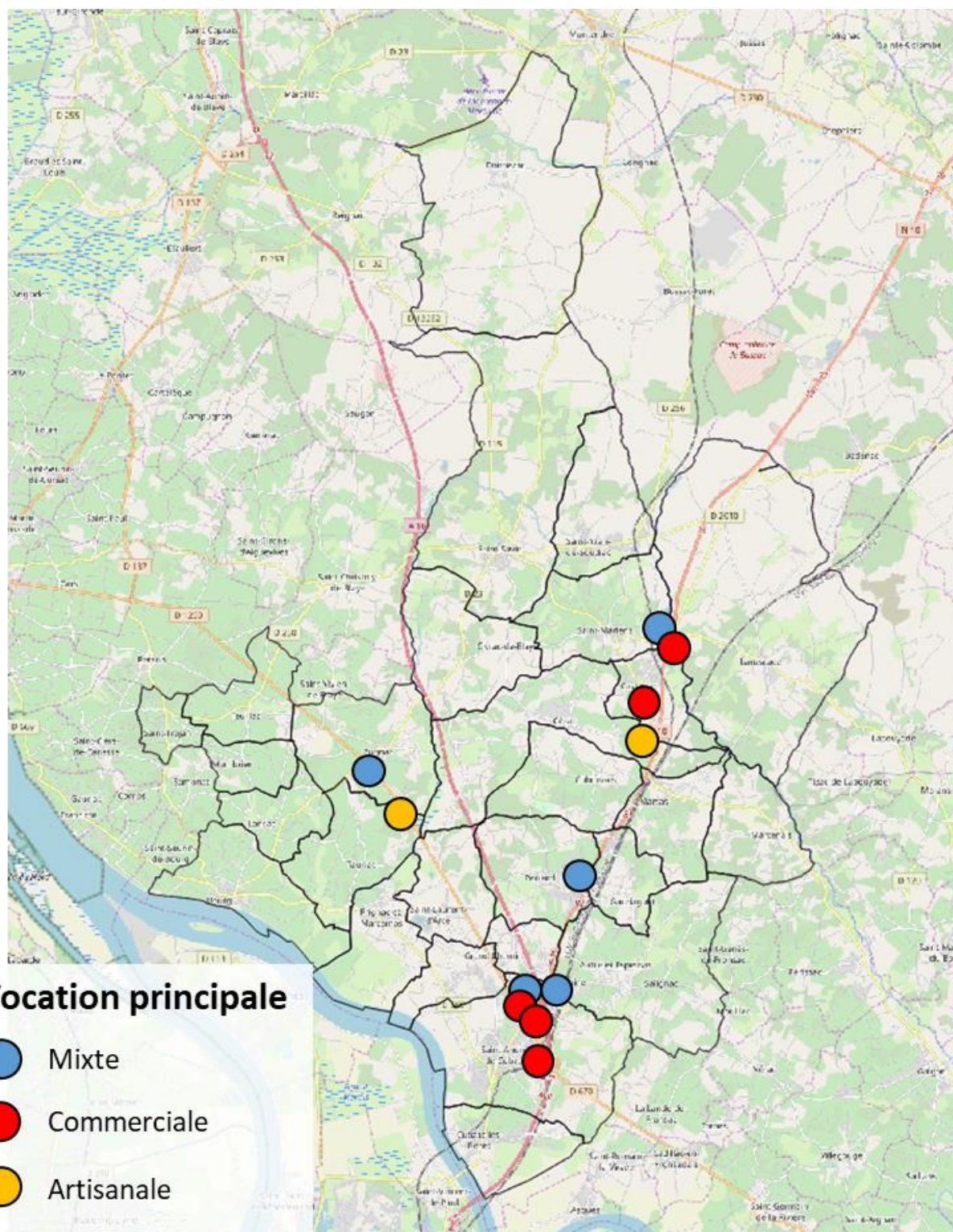
* Dans le cas de la ZAE Aquitaine, le périmètre retenu est celui de l'emprise réservée à l'accueil d'activités économiques, et non le périmètre de la ZAC (93 ha).

Détail des zones d'activités publiques et principales zones privées du territoire du SCoT par vocation

EPCI	Commune	Mixte	Artisanale	Commerciale
Grand Cubzaguais	Saint-André-de-Cubzac	Aquitaine La Garosse Montaigne		Aldi-McDo Barotte Bois Milon
	Peujard	Georges Brassens / Bois de Lion		
	Pugnac	Bellevue (1, 2, 3)		
	Tauriac		Damet	
Latitude Nord Gironde	Saint-Mariens	Pont de Cotet		
	Cavignac			Cavignac Nord Cavignac Sud
	Cézac		Les Ortigues	

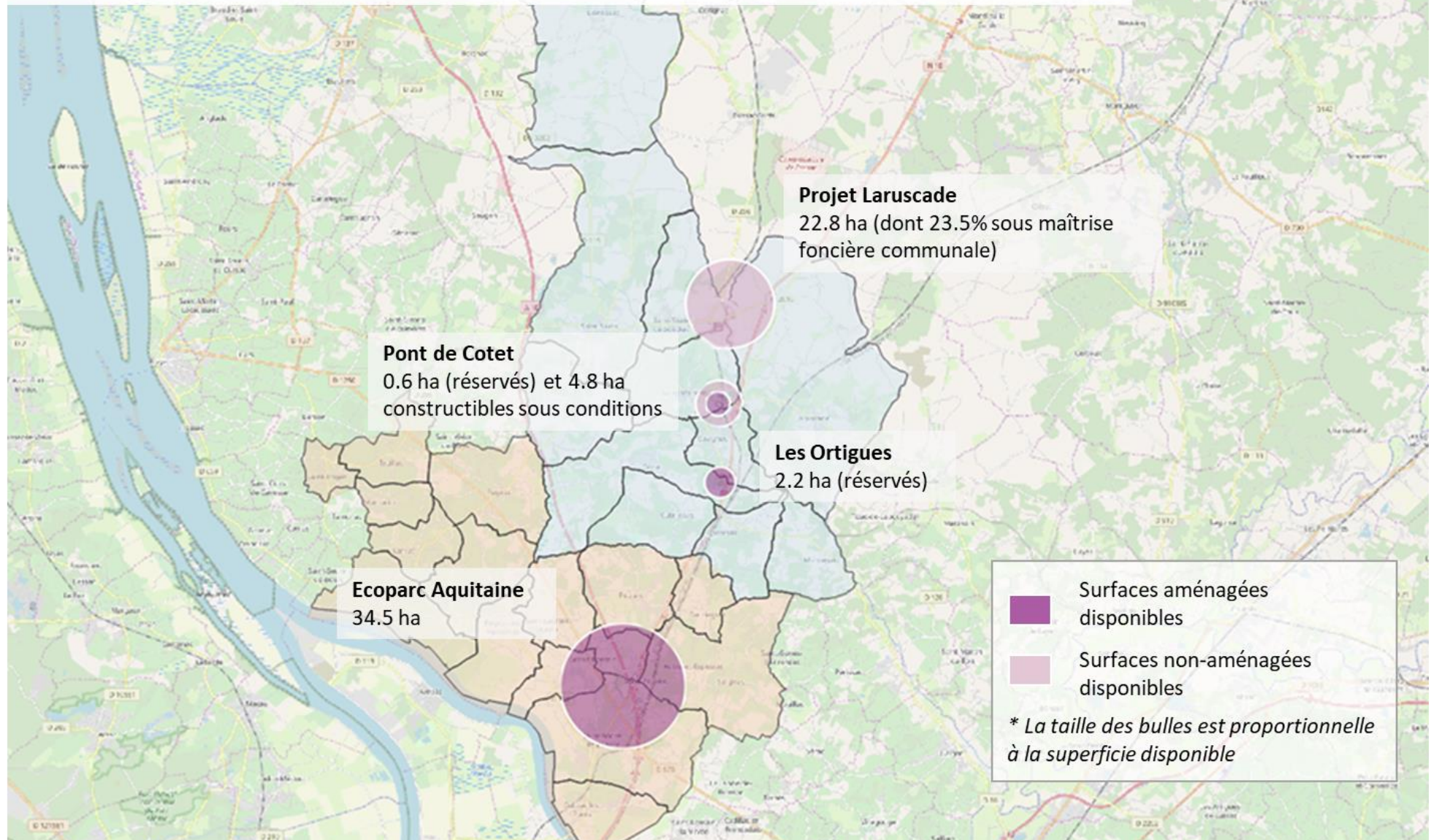
(Ces vocations sont constatées et non délibérées dès lors de l'aménagement.)

Répartition des zones d'activités publiques et privées existantes par vocation dominante



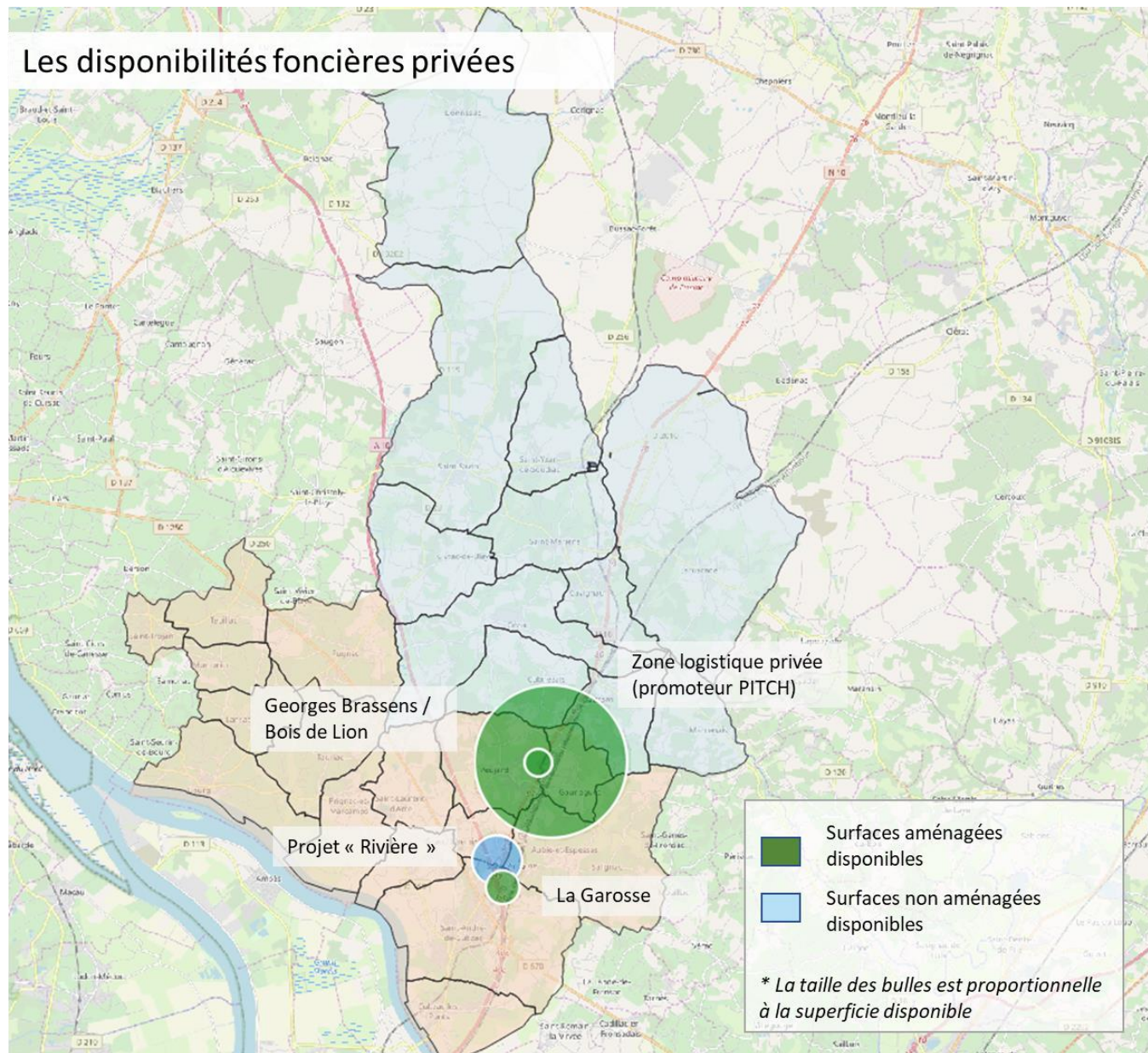
Les zones d'activités économiques intercommunales sont majoritairement à dominante commerciale ou mixte, c'est-à-dire sans spécialisation particulière affirmée, à l'image du Parc de la Garosse, qui accueille sur un même espace des activités commerciales et productives (artisanat et industrie).

Les disponibilités sous maîtrise foncière publique (intercommunale)



Répartition des disponibilités foncières privées aménagées et non-aménagées

Les disponibilités foncières privées



L'état des lieux foncier fait également apparaître l'existence de disponibilités foncières qualifiées de privées car hors maîtrise foncière intercommunale.

Ces disponibilités foncières privées sont exclusivement localisées sur le Grand Cubzaguais, et se composent :

- D'une offre aménagée disponible immédiatement (cas des offres sur les ZAE Georges Brassens à Peujard et La Garosse à Saint-André de Cubzac) et dans la limite de deux ans (Zone logistique sur les communes de Peujard et Gauriaguet)
- De surfaces non-aménagées disponibles à la vente (cas du projet « Rivière » sur la commune de Virsac).

Nota bene : L'identification de ces disponibilités repose sur les entretiens (élus et entreprises) réalisés dans le cadre de la phase de diagnostic et les échanges avec la maîtrise d'ouvrage.

Détail des disponibilités foncières publiques et privées par EPCI à court, moyen et long terme

		Court terme (2 ans) en Ha	Moyen terme (5 ans) en Ha	Long terme (15 ans) en Ha
Disponibilités publiques	Grand Cubzaguais	34.5 (dont 10.7 réservés)	0.0	0.0
	Latitude Nord Gironde	2.8 (dont 2.8 réservés)	4.8	22.8 (dont 5.4 Ha à maîtrise communale)
Disponibilités privées	Grand Cubzaguais	40.2	4.5	0.0
	Latitude Nord Gironde	0.0	0.0	0.0
TOTAL disponibilités publiques		37.3	4.8	22.8 (dont 5.4 à maîtrise communale)
TOTAL disponibilités privées		40.2	4.5	0

Source : Services techniques des EPCI

Le territoire du SCoT dispose d'un volume de foncier disponible à court terme basé sur :

- L'ouverture à la commercialisation des parties tertiaire et industrielle de la ZAE Aquitaine (34,5 ha)
- L'aménagement prévu dans les 2 ans d'une vaste zone d'activités logistique (38 ha) sur les communes de Peujard et Gauriaguet par un promoteur privé.

En revanche, il ne présente pas d'offre foncière à moyen ou long terme, à l'exception du projet de zone économique sur les communes de Laruscade, Saint-Mariens et Saint-Yzan-de-Soudiac actuellement à l'étude.

Vigilance : l'offre actuellement développée (publique comme privée) ne semble pas répondre à la demande de l'ensemble des établissements économiques du territoire et plus particulièrement des entreprises de l'artisanat pour lesquelles les offres (foncières et immobilières) sont rares et prisées (réservation de l'ensemble des parcelles sur Saint-Mariens et Cézac avant même leur viabilisation).

Détail des disponibilités foncières publiques et privées par zone d'activité

	Maîtrise foncière des parcelles disponibles		Aménagé / viabilisé	Zonage économique au PLU	Projet d'extension
	Publique	Privée			
ZAC Aquitaine	Oui	Non	Oui	Oui	Non
La Garosse	Non	Oui	Oui	Oui	Non
Georges Brassens / Bois de Lion	Non	Oui	Oui	Oui	Non
Pont de Cotet (existant)	Oui	Non	Oui	Oui	Oui
Pont de Cotet (extension Nord)	Oui	Non	Oui	Oui	Non
Les Ortigues	Oui	Non	Oui	Oui	Non

(Grille de lecture : « Oui » correspond à une situation déjà existant, ou considérée comme « en cours » et réalisée à deux ans. Exemple : une zone viabilisée dans moins de 2 ans, comme les Ortigues, est considérée comme déjà viabilisée).

L'offre foncière de Latitude Nord Gironde

La Communauté de communes Latitude Nord Gironde compte 3 zones d'activités économiques communautaires pour une superficie totale de 22 Ha, auxquelles s'ajoute une zone d'activité privée à vocation commerciale de 4,9 Ha.

L'offre foncière de la Communauté de communes se caractérise par des zones de petite taille (7,3 Ha en moyenne), à vocation artisanale et commerciale. Développées à proximité immédiate de l'A10, elles bénéficient d'une excellente accessibilité.

Commune	ZAE	Vocation	Superficie (Ha)	Dispo publique (Ha)	Dispo privée (Ha)
Saint-Mariens	Pont de Cotet	Mixte	18,4	5,4 (dont 0,6 réservés)	
Cavignac	Cavignac Nord	Commerciale	1,5		
Cézac	Les Ortigues	Artisanale	2,2	2,2 (dont 2,2 réservés)	
TOTAL			22	7,6 (dont 2,8 réservés)	

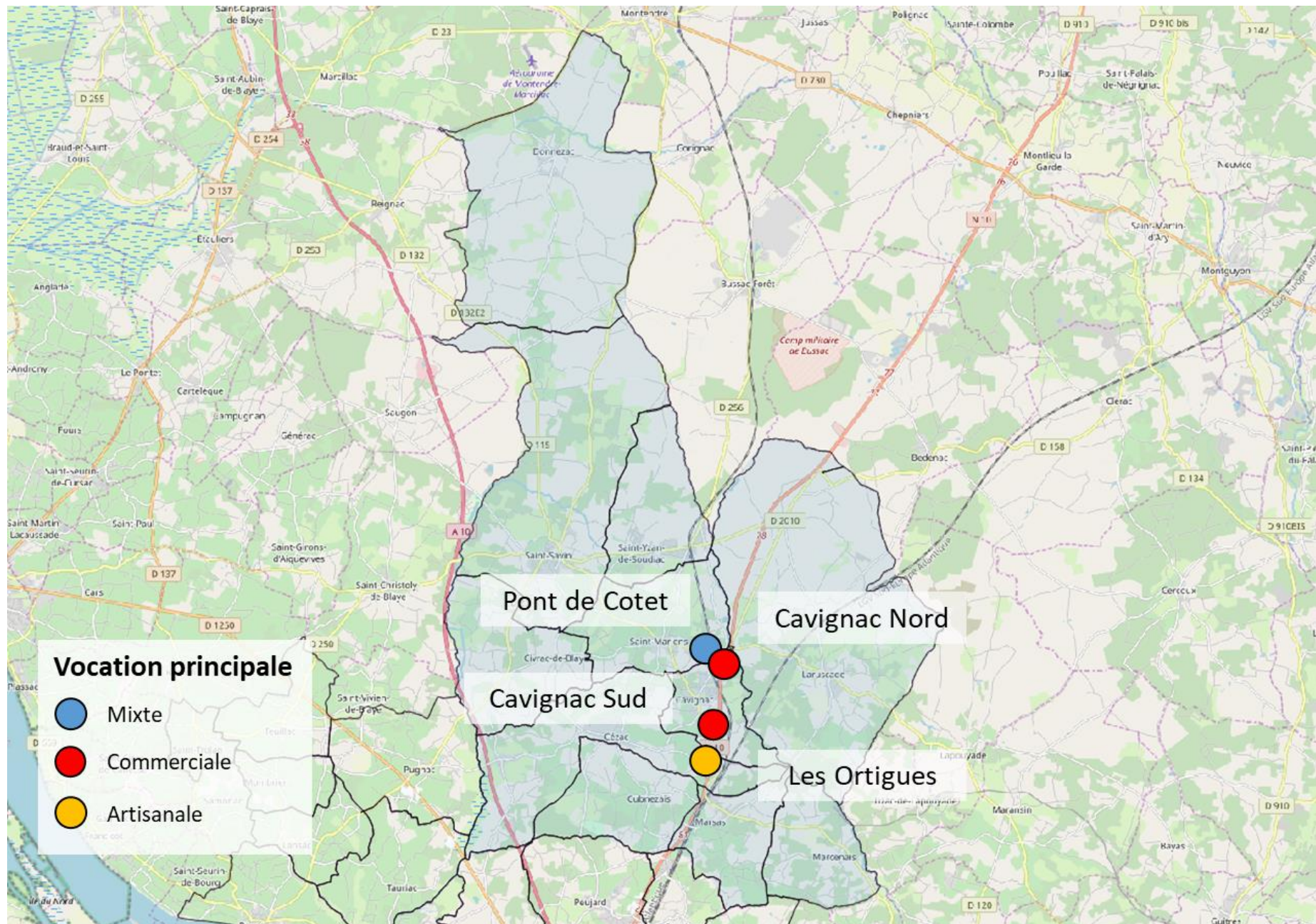
Source : Services techniques des EPCI

Le territoire de Latitude Nord Gironde dispose de très peu de disponibilités foncières publiques à court et moyen-terme, et à l'inverse du Grand Cubzaguais à une absence d'offre foncière privée.

La collectivité dispose d'une offre foncière à court terme de 2,8 Ha répartie sur les zones d'activités de Pont de Cotet à Saint-Mariens (une parcelle en cours d'aménagement, réservée) et des Ortigues à Cézac (4 parcelles au sein d'une zone en cours d'aménagement, toutes déjà réservées).

La collectivité Latitude Nord Gironde dispose par ailleurs d'une réserve foncière supplémentaire de 4,8 Ha zonés au PLU sur la zone d'activités de Pont de Cotet, mais cette réserve, du fait de problématiques environnementales, n'est constructible que sous condition (compensation environnementale).

Répartition des zones d'activités publiques et privées de Latitude Nord Gironde par vocation



L'offre foncière du Grand Cubzaguais

La Communauté de communes Grand Cubzaguais recense 5 zones d'activités économiques communautaires pour une surface de 144 Ha. Elle comprend également plusieurs zones d'activités privées, en majorité à vocation commerciale, notamment sur la commune de Saint-André-de-Cubzac (3 zones principales).

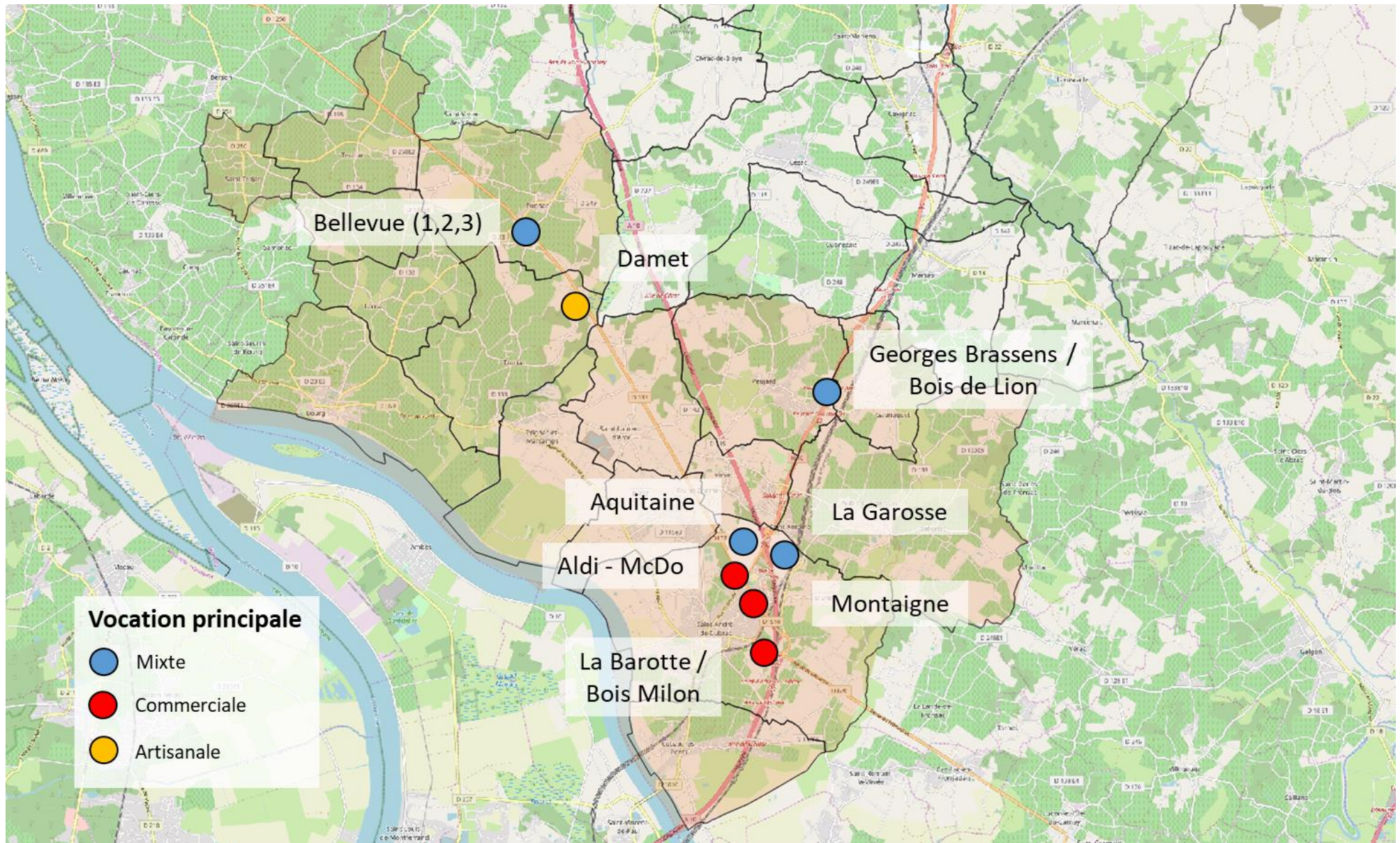
Composée de zones d'activités de vocation mixte, à dominantes commerciale et de petite industrie, l'offre foncière du Grand Cubzaguais présente des espaces d'accueil anciens (ZI la Garosse, ZA Damet...) ayant pu faire l'objet d'extensions (cas de Bellevue à Pugnac). La taille moyenne des zones est de 28,7 Ha.

Commune	ZAE	Vocation	Superficie (Ha)	Dispo publique (Ha)	Dispo privée (Ha)
Saint-André-de-Cubzac	Aquitaine	Mixte	68,3	34,5 (dont 10,7 réservés)	
	La Garosse	Mixte	42,4		2,1
Peujard	Georges Brassens / Bois de Lion	Mixte	10,7		1,3
Pugnac	Bellevue (1, 2 et 3)	Mixte	13,2		
Tauriac	Damet	Artisanale	7,6		
TOTAL				34,5 (dont 10,7 réservés)	3,4 ha

Source : Services techniques des FPCI

Le territoire ne dispose pas d'une offre d'accueil communautaire à l'exception de celle développée sur la ZAE Aquitaine, en cours de commercialisation. Toutefois, l'implantation sur ce site a été conditionnée au respect de différents critères, notamment en termes de vocation, de densité d'emplois et de développement durable.

Répartition des zones d'activités publiques et privées du Grand Cubzaguais par vocation



Les projets de zones d'activités sur le territoire du SCoT

Afin de poursuivre le développement économique et pallier l'absence d'offre foncière communautaire, notamment à long terme, les collectivités composant le SCoT Cubzaguais Nord-Gironde étudient l'opportunité de réaliser plusieurs zones d'activités destinées à renforcer l'offre du territoire.

Des projets de zones, sont ainsi à l'étude sur le Grand Cubzaguais, à différents stades de réflexion :

- Un projet de zone logistique d'environ 40 Ha mené par un promoteur privé doit être livré à l'horizon 2020, localisé à cheval sur les communes de Gauriaguet et Peujard.
- Plusieurs intentions de projets sont également identifiées sur des emprises réservées à l'accueil d'activités économiques dans les documents d'urbanisme, notamment sur les communes de Virsac et Tauriac (environ 15 Ha zonés 2AU sur ces deux communes). Les emprises foncières identifiées sont exclusivement sous maîtrise foncière privée.

La Communauté de communes Latitude Nord Gironde également plusieurs projets à l'étude :

- L'extension de la zone d'activités Pont de Cotet, constructible sous condition du fait de problématiques environnementales (compensation environnementale).
- Elle étudie également l'opportunité de réaliser une zone d'activité de grande taille (périmètre exact à définir) à proximité de l'échangeur RN10 de Pierrebrune, susceptible de s'étendre sur les communes de Laruscade, Saint-Mariens et Saint-Yzan-de-Soudiac. La collectivité acquiert progressivement la maîtrise foncière du site, qui reste toutefois en majorité sous maîtrise foncière privée et zoné agricole (A) et naturel (N).
- D'autres fonciers ont également été identifiés dans les documents d'urbanisme des communes comme réservés à l'accueil d'activités économiques à moyen et long terme, notamment sur les communes de Cavignac, Civrac et Saint-Savin (environ 16 ha zonés 2AU).

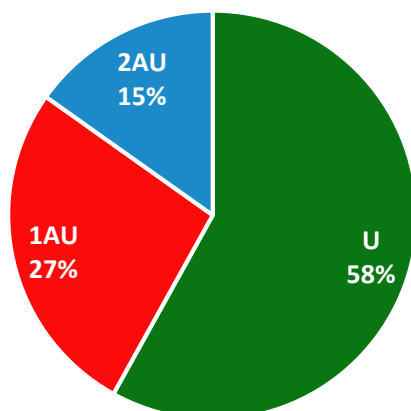
	Maîtrise foncière des parcelles disponibles		Aménagé / viabilisé	Zonage économique au PLU	Projet d'extension
	Publique	Privée			
Zone logistique PITCH à Peujard et Gauriaguet	Non	Oui	Oui	Oui	Non
Projet « Rivière » à Virsac	Non	Oui	Non	Oui	Non
Projet de ZAE à Laruscade, Saint-Mariens et Saint-Yzan-de-Soudiac	Oui (22.8 Ha)	Oui	Non	Non	Non
Pont de Cotet à Saint-Mariens	Oui	Non	Non	Oui	Oui

Etat des lieux des espaces réservés à l'économie dans les documents d'urbanisme

Le territoire du SCoT Cubzaguais Nord-Gironde comprend actuellement un total de 516.4 hectares réservés pour l'accueil d'activités économiques dans les documents d'urbanisme (PLU et cartes communales). Sont compris dans ce recensement :

- **Les espaces zonés « U »** : c'est-à-dire déjà urbanisés et affectés aux activités. Cette catégorie englobe notamment les espaces zonés UE, UY, ZX, UC... selon les règlements des communes.
- **Les espaces zonés « 1AU »** : c'est-à-dire les espaces appelés à être prioritairement ouverts à l'urbanisation et réservés à l'accueil d'activités économiques. Ils correspondent aux projets économiques du territoire à court et moyen terme. Cette catégorie englobe, selon les règlements des communes, des espaces zonés 1AUy, 1Aux, AUI...
- **Les espaces zonés « 2AU »** : ces espaces sont appelés à être urbanisés à plus long terme (notamment lorsque les espaces zonés 1AU auront été urbanisés) et réservés à l'accueil d'activités économiques. Ils représentent ainsi des intentions de projets économiques. Cette catégorie comprend les espaces zonés 2AUy dans les documents d'urbanisme communaux.

Décomposition du foncier zoné à vocation économique à l'échelle du SCoT par type de zonage



19 communes du SCoT (EPCI confondus) présentent dans leurs documents d'urbanisme des emprises urbanisées destinées à l'accueil d'activités économiques (zonage U), pour un total de près de 300 hectares.

11 communes identifient dans leurs documents d'urbanisme des espaces zonés 1AU, ce qui représente une surface totale d'environ 138 hectares à l'échelle du SCoT, dont 66% sont localisés sur le Grand Cubzaguais.

6 communes ont inscrit des espaces zonés 2AU dans leurs documents d'urbanisme :

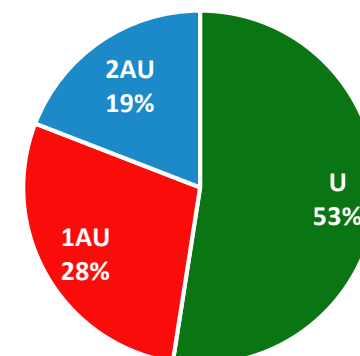
- 3 communes du Grand Cubzaguais (Gauriaguet, Tauriac et Virsac) pour un volume total de 61.3 Ha ;
- 3 communes de Latitude Nord Gironde (Cavignac, Civrac et Saint-Savin), pour un volume total de 16.7 Ha.

Le Grand Cubzaguais comprend ainsi 78.6% des espaces zonés 2AU à l'échelle du SCoT.

Etat des lieux des emprises de foncier réservées à l'accueil d'activités économiques à l'échelle du Grand Cubzaguais (en m² et hectares)

Communes	Total par zonage (m²)			Total par communes	
	U	1AU	2AU	m²	Ha
BOURG	78 198			78 198	7.8
CUBZAC	117 068			117 068	11.7
GAURIAGUET	22 445	3 854	462 770	489 069	48.9
LANSAC	43 426			43 426	4.3
PEUJARD	99 136	163 833		262 969	26.3
PUGNAC	299 854			299 854	30.0
SAINT ANDRE DE CUBZAC	692 462	682 415		1 374 877	137.5
SAINT LAURENT D ARCE	24 495			24 495	2.4
SAINT-GERVAIS	95 675	21 093		116 768	11.7
TAURIAC	93 787		96 340	190 127	19.0
VAL DE VIRVEE	96 878			96 878	9.7
VIRSAC	28 895	45 231	57 223	131 349	13.1
Total Grand Cubzaguais (m²)	1 692 319	916 426	616 333	3 225 078	
Total Grand Cubzaguais (Ha)	169.2	91.6	61.6		322.5

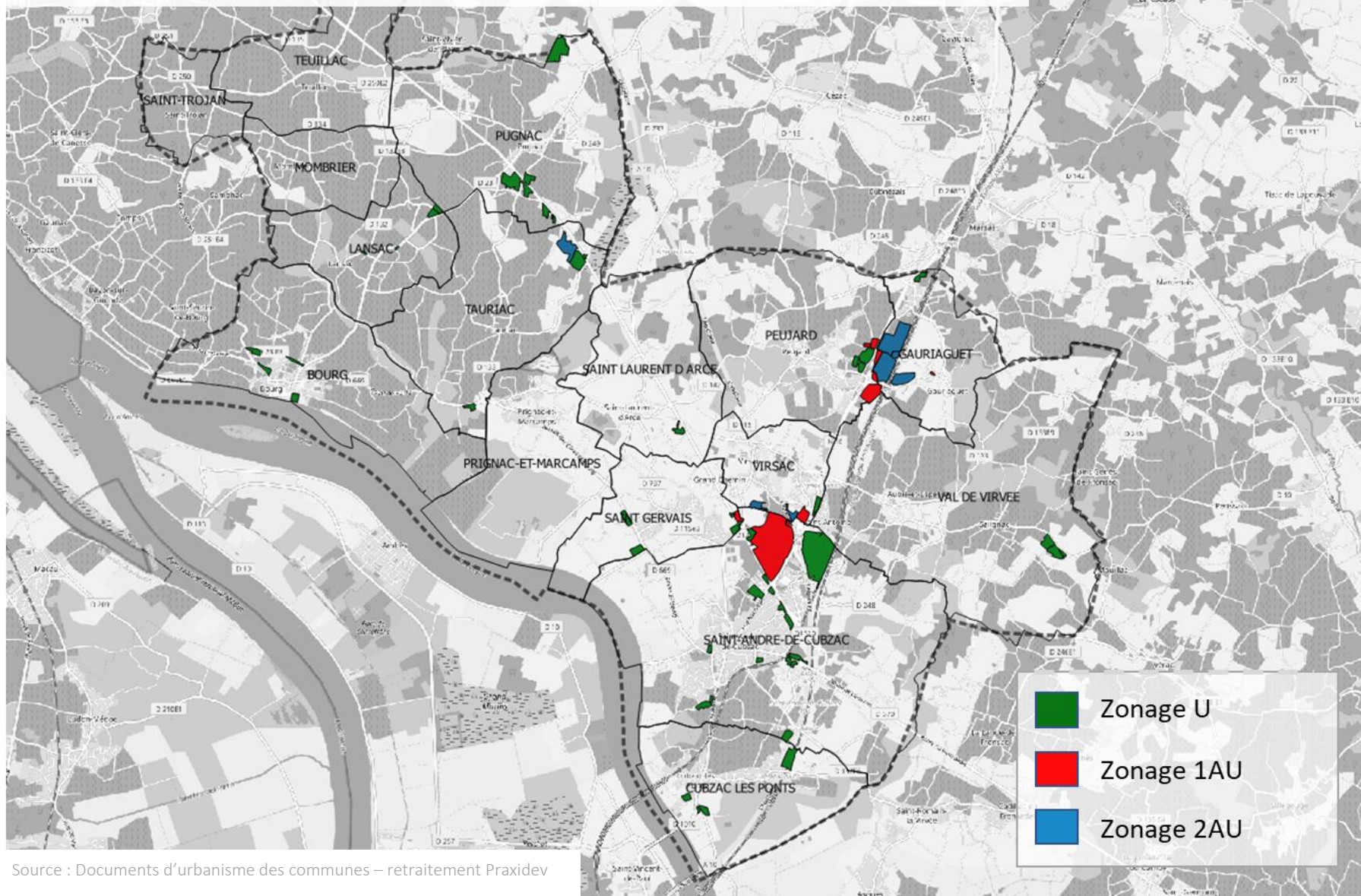
Décomposition du foncier zoné à vocation économique à l'échelle du Grand Cubzaguais par type de zonage



Remarques :

- Saint-André-de-Cubzac concentre 74% des surfaces 1AU à l'échelle de l'intercommunalité, et 49% à l'échelle du SCoT. Ces surfaces correspondent au périmètre de la ZAE Aquitaine.
- La commune de Gauriaguet recense à elle seule 75% des surfaces 2AU à l'échelle de l'intercommunalité et 59% à l'échelle du SCoT.

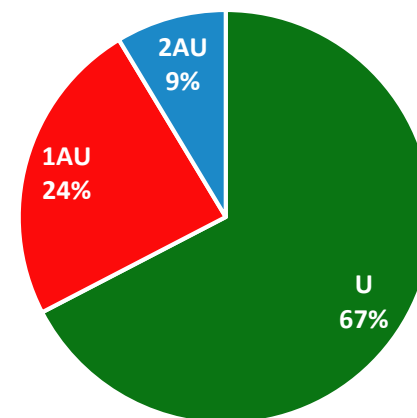
Foncier réservé à l'accueil d'activités économiques dans les documents d'urbanisme des communes du Grand Cubzaguais



Etat des lieux des emprises de foncier réservées à l'accueil d'activités économiques à l'échelle de Latitude Nord Gironde (en m² et hectares)

Communes	Total par zonage (m ²)			Total par communes	
	U	1AU	2AU	m ²	Ha
CAVIGNAC	339 012	165 766	61 016	565 794	56.6
CEZAC		36 581		36 581	3.7
CIVRAC	36 445	21 855	28 348	86 648	8.7
CUBNEZAIS	178 920	21 744		200 664	20.1
LARUSCADE	107 631	193 870		301 501	30.2
MARSAS		25 148		25 148	2.5
SAINT MARIENS	297 184			297 184	29.7
SAINT YZAN DE SOUDIAAC	225 832			225 832	22.6
SAINT-SAVIN	121 098		78 053	199 151	19.9
Total Latitude Nord Gironde (m²)	1 306 122	464 964	167 417	1 938 503	
Total Latitude Nord Gironde (Ha)	130.6	46.5	16.7		193.9

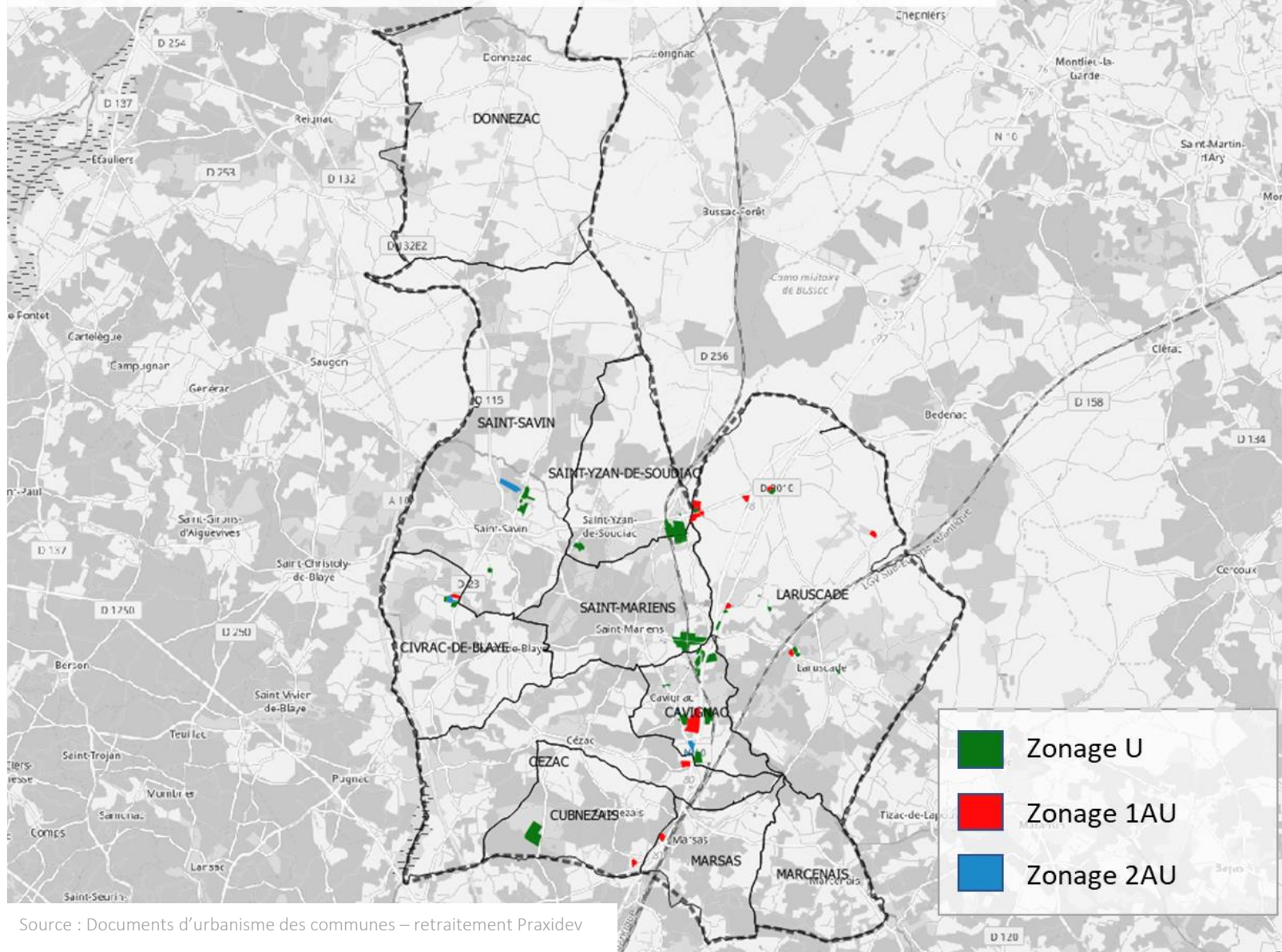
Décomposition du foncier zoné à vocation économique à l'échelle du Grand Cubzaguais par type de zonage



Remarques :

- La CC Latitude Nord Gironde se distingue par le faible volume de surfaces urbanisables à long terme (2AU) : celles-ci représentent 9% du foncier zoné réservé à l'accueil d'entreprises (contre 19% pour le Grand Cubzaguais).

Foncier réservé à l'accueil d'activités économiques dans les documents d'urbanisme des communes de Latitude Nord Gironde



Source : Documents d'urbanisme des communes – retraitement Praxidev

Répartition entre les EPCI des emprises de foncier réservées à l'accueil d'activités économiques (Ha)

Territoire	Zonage U	Zonage 1AU	Zonage 2AU	Total zonage économique
CC Grand Cubzaguais	169.2	91.6	61.6	322.5
CC Latitude Nord Gironde	130.6	46.5	16.7	193.9
Total SCoT	299.8	138.1	78.4	516.4

Source : Documents d'urbanisme des communes – retraitement Praxidev

Répartition entre les EPCI des emprises de foncier réservées à l'accueil d'activités économiques (%)

Territoire	Zonage U	Zonage 1AU	Zonage 2AU	Total zonage économique
CC Grand Cubzaguais	56.4%	66.3%	78.6%	62.5%
CC Latitude Nord Gironde	43.6%	33.7%	21.4%	37.5%
Total SCoT	100%	100%	100%	100%

Source : Documents d'urbanisme des communes – retraitement Praxidev

L'analyse des documents d'urbanisme des communes composant le SCoT Cubzaguais Nord Gironde fait apparaître un écart entre les collectivités au regard des zonages économiques : il apparaît en effet que la CC Grand Cubzaguais concentre 62.5% des surfaces réservées à l'accueil d'activités économiques identifiées à l'échelle du SCoT, et plus de 78% des zonages 2AU.

Rapport entre le foncier zoné à vocation économique et le foncier localisé en ZAE

Le croisement des données issues des documents d'urbanisme des communes avec le périmètre des zones d'activités du territoire permet de mettre en évidence la part de foncier à vocation d'activités effectivement localisé dans les espaces développés par les collectivités afin d'accueillir des entreprises.

SCoT Cubzaguais Nord Gironde	Foncier zoné à l'économie localisé en zone d'activités	Foncier total zoné à l'économie à l'échelle du SCoT	Part du foncier zoné à l'économie localisé en ZAE
Zonage U	107.5 hectares	299.8 hectares	35.8%
Zonage 1AU	73.6 hectares	138.1 hectares	53.3%
Total	181 hectares	516.4 hectares	35.1%

NB : Cette analyse ne présente pas le zonage 2AU car aucune ZAE du territoire ne présente de foncier zoné 2AU dans les documents d'urbanisme.

A l'échelle du SCoT Cubzaguais Nord Gironde, 50.4 % du foncier dédié à l'accueil d'activités identifié dans les documents d'urbanisme se situe au sein du périmètre d'une des zones d'activité du territoire.

On observe toutefois des disparités entre les EPCI composant le SCoT :

Grand Cubzaguais	Foncier zoné à l'économie localisé en zone d'activités	Foncier total zoné à l'économie à l'échelle de l'EPCI	Part du foncier zoné à l'économie localisé en ZAE
Zonage U	82.7 ha	169.2 ha	48.9%
Zonage 1AU	71.4 ha	91.6 ha	77.9%
Total	154.1 ha	322.5 ha	47.8%

Source : Documents d'urbanisme des communes – retraitement Praxidev

Au regard des documents d'urbanisme des communes, un peu moins de la moitié des emprises foncières zonées U sont localisées au sein d'une des zones d'activités du Grand Cubzaguais (47.8%). Cette part s'élève à 77.9% pour les zonages 1AU, majoritairement situés à l'échelle de l'EPCI au sein de la ZAE Aquitaine.

Latitude Nord Gironde	Foncier zoné à l'économie localisé en zone d'activités	Foncier total zoné à l'économie à l'échelle de l'EPCI	Part du foncier zoné à l'économie localisé en ZAE
Zonage U	24.7 ha	130.6	18.9%
Zonage 1AU	2.2 ha	46.5 ha	4.6%
Total	26.9 ha	193.9 ha	13.9%

Source : Documents d'urbanisme des communes – retraitement Praxidev

A l'échelle de Latitude Nord Gironde, il apparaît en revanche que seulement 13.9% du foncier destiné à l'accueil d'activités économiques est localisé en zone d'activités économiques (26.9 ha sur un total de foncier zoné à vocation d'économie de 193.9 ha).

Composition du foncier zoné à vocation économique localisé hors des zones d'activités du territoire

L'analyse du rapport entre le foncier zoné à l'économie dans les documents d'urbanisme et le périmètre des zones d'activités économiques du territoire met en évidence l'existence d'une offre foncière économique localisée dans le diffus : 51.4% du foncier zoné à l'économie dans les documents d'urbanisme sur le Grand Cubzaguais se situe hors d'une zone d'activité économique, et cette proportion s'élève à 86.1% dans le cas de Latitude Nord Gironde, dont seuls 26.9 Ha (sur les 193.9 Ha zonés à l'échelle EPCI) sont localisés en ZAE.

Vigilance : les chiffres présentés ci-dessous sont en léger décalage par rapport à ceux présentés précédemment. Du fait d'un décalage constaté entre les documents d'urbanisme (dont les zonages suivent le découpage parcellaire) et les périmètres de zones d'activités, 3 hectares de foncier zoné à l'économie sur le total de 516 hectares identifiés dans les documents d'urbanisme n'ont pas pu être identifiés. Ce décalage s'explique par les découpages de zones d'activités ne respectant pas le cadastre.

332.8 hectares de foncier identifié dans les documents d'urbanisme comme réservés à l'accueil d'activités économiques sont localisés en-dehors d'une zone d'activités à l'échelle du SCoT Cubzaguais Nord Gironde :

- 165.8 ha à l'échelle du Grand Cubzaguais (51.4%) ;
- 167 ha à l'échelle de Latitude Nord Gironde (86.1%)

SCoT Cubzaguais Nord Gironde	Foncier zoné à l'économie localisé hors d'une zone d'activités	Part du foncier zoné à l'économie localisé hors d'une zone d'activités
Zonage U	189.8 ha	57%
Zonage 1AU	64.5 ha	19.4%
Zonage 2AU	78.4 ha	23.6%
Total	332.8 ha	

Source : Documents d'urbanisme des communes – retraitement Praxidev

Plus de la moitié du foncier non-localisé en zone d'activités économiques à l'échelle du SCoT Cubzaguais Nord Gironde concerne des emprises zonées U (57%). Ces emprises correspondent en majorité à des implantations d'entreprises dans le diffus.

Grand Cubzaguais	Foncier zoné à l'économie localisé hors d'une zone d'activités	Part du foncier zoné à l'économie localisé hors d'une zone d'activités
Zonage U	84 ha	50.7%
Zonage 1AU	20.2 ha	12.2%
Zonage 2AU	61.6 ha	37.2%
Total	165.8 ha	

Source : Documents d'urbanisme des communes – retraitement Praxidev

Le Grand Cubzaguais se distingue par une faible part de foncier 1AU situé en-dehors des zones d'activités du territoire (12.2%). Cette donnée s'explique globalement par le fait que la majorité de la surface zonée 1AU dans les documents d'urbanisme correspond au périmètre de la ZAE Aquitaine.

Latitude Nord Gironde	Foncier zoné à l'économie localisé hors d'une zone d'activités	Part du foncier zoné à l'économie localisé hors d'une zone d'activités
Zonage U	105.9 ha	63.4%
Zonage 1AU	44.3 ha	26.5%
Zonage 2AU	16.7 ha	10%
Total	167 ha	

Source : Documents d'urbanisme des communes – retraitement Praxidev

L'étude des documents d'urbanisme met en évidence la forte représentation des espaces zonés U en-dehors des zones d'activités du territoire : 63.4% des surfaces zonées U se situent en effet en-dehors d'une zone d'activités économiques.

Analyse de l'offre foncière à l'échelle de chaque zone

Chaque zone a été évaluée selon 20 critères organisés en 6 catégories :

- **L'offre d'accueil économique** (l'importance des disponibilités à court, moyen et long terme, cohérence de l'offre avec la demande, diversité d'accueil, ...)
- **L'accessibilité et la desserte** (l'accessibilité des personnes et des marchandises, la proximité des axes structurants, la présence de différentes solutions de mobilité, ...)
- **Les services et équipements** (l'offre de services aux entreprises et aux salariés sur la zone ou à proximité, les réseaux de communication, ...)
- **La gestion et l'animation** (la gestion de la zone par la collectivité, les actions de marketing mises en place, l'animation du réseau d'acteurs, ...)
- **Le rayonnement et l'image** (l'image urbaine, environnementale et patrimoniale, la clarté du positionnement économique et ou fonctionnel, la notoriété de la zone vis-à-vis du territoire, ...)
- **L'urbanisme, l'aménagement et l'environnement** (l'optimisation foncière, la hiérarchisation de la trame viaire, la performance environnementale et énergétique, ...)

A partir des visites de terrain réalisées et des informations recueillies auprès des Services Techniques des deux collectivités, nous avons noté l'ensemble des zones selon les différents critères développés ci-dessus. Ces notes ont, par la suite, été pondérées en fonction de la vocation dominante de la zone (mixte, artisanale, tertiaire, agricole, industrielle ou commerciale).

Afin de faciliter l'évaluation et la comparaison des zones entre elles nous avons déterminé, pour chaque vocation, une note maximale et une note moyenne pour l'ensemble des catégories.

Chaque zone d'activité communautaire ainsi que les principales zones d'activités privées du territoire font ainsi l'objet d'une fiche d'identité détaillée, en annexe de ce document.

Solutions immobilières à destination des entreprises

Différentes solutions immobilières, principalement sous la forme d'espaces de travail partagés (« tiers-lieux »), existent par ailleurs sur le territoire du SCoT et permettent d'étoffer le parcours résidentiel des entreprises :

- **Le Chai 2.0 à Marsas.** Géré par la Communauté de communes Latitude Nord Gironde, cet espace de 500m² propose différentes solutions d'accueil (coworking, télétravail, bureaux privatifs, salle de réunion) et une large palette de services aux entreprises, associations et institutionnels, parmi lesquels la domiciliation d'entreprise, et une offre de formation.
- **L'espace de coworking « Graine de Coop » à Cubzac-les-Ponts.** Tiers-lieu associatif, Graine de Coop met à disposition des espaces (bureaux individuels et collectifs, salle de réunion) afin de favoriser l'émergence de nouvelles formes de travail.
- **Le « Patchwork » à Bourg.** Espace de travail proposant 8 grands bureaux partagés équipés et d'une salle de formation/réunion.

Ces solutions immobilières permettent d'apporter une réponse à l'évolution des pratiques de travail en cours (essor du télétravail, limitation des déplacements et lutte contre l'isolement des entrepreneurs...) et favorisent l'émergence d'une offre d'accueil adaptée aux différentes étapes du cycle de vie des entreprises du territoire.

Analyse concurrentielle

L'attractivité économique des Communautés de communes du Grand Cubzaguais et de Latitude Nord Gironde sera fortement influencée par les stratégies de développement mises en œuvre à l'échelle de la Métropole bordelaise et par les projets immobiliers qui verront le jour à court et moyen terme. Comme a pu le souligner l'analyse des mouvements d'entreprises, la dynamique économique du SCoT est fortement influencée par la commercialisation de produits nouveaux ou de seconde main sur Bordeaux et sa proche périphérie d'une part, et d'autre part par la volatilité des prix.

Un contexte bordelais tendu, notamment en matière d'ateliers et d'entrepôts

Comme le soulignent les données de l'observatoire immobilier d'entreprises Bordeaux Métropole (OIEB), la Métropole bordelaise connaît une période de raréfaction particulièrement forte de son offre d'immobilier d'entreprises. Si le développement d'une offre conséquente encore sur l'année 2019 en immobilier d'entreprises (61 500 m² d'offre neuve mise sur le marché) permettra de répondre aux entreprises du secteur tertiaire, il n'en va pas de même pour l'offre d'entrepôts et de locaux d'activités avec une offre à court terme inexistante et un recul marqué des mises en chantier (-28.8%).

Afin d'apporter une réponse aux difficultés récurrentes rencontrées par les entreprises industrielles et artisanales, la Métropole bordelaise souhaite remobiliser le foncier existant sur le territoire (programme AIRE 2), densifier les zones d'activités existantes et porter des projets en partenariat avec d'autres intercommunalités, à l'image de la CALI, pour proposer de grandes parcelles à la commercialisation. Ce contexte de raréfaction du foncier disponible sur la Métropole bordelaise élargie peut constituer une opportunité forte pour le territoire du Grand Cubzaguais et de Latitude Nord Gironde.

Les stratégies de développement économique développées par les territoires concurrents

Au regard de la communication réalisée par les intercommunalités du Grand Cubzaguais et de Latitude Nord Gironde, les filières et activités privilégiées sont les suivantes :

- **La logistique** en tirant profit de la présence des axes routiers structurants traversant les deux intercommunalités.
- **L'économie numérique** et la tertiarisation de l'économie (tiers lieux, espaces de coworking...).

Dans le cadre de leurs stratégies de développement économique respectives, les intercommunalités limitrophes et concurrentes ont été amenées à se donner des orientations et retenir des filières de développement économique prioritaires. Ces dernières viendront impacter le développement du territoire de Cubzaguais Nord Gironde et les choix d'aménagement économique à retenir et des complémentarités futures.

De manière synthétique, le positionnement des intercommunalités voisines est le suivant :

A l'échelle du SCoT de Haute-Gironde – Blaye Estuaire, les Communautés de communes concernées souhaitent développer les secteurs suivants :

- Artisanat et commerce de proximité
- Tourisme
- Filière viticole
- Logistique portuaire
- Maintenance industrielle en milieu sensible

La Communauté de communes du Libournais souhaite développer les secteurs suivants :

- Commerce structurant et de flux (enseignes nationales)
- Numérique et télétravail
- Filière viticole
- Alimentation de demain
- Économie circulaire
- Logistique

La Communauté de communes Médoc Estuaire s'attache à travers son action en matière de développement économique à territorialiser les emplois et inscrire son développement dans une démarche de développement durable et de préservation des ressources.

La Communauté de communes de Jalle Eau Bourde et l'ensemble de ses communes membres ont fait le choix de se positionner comme la plateforme logistique de la Métropole de Bordeaux, au regard du succès de l'installation de grands donneurs d'ordre du secteur.

La Communauté de communes du Fronsadais développe pour sa part une stratégie de développement économique opportuniste et favorise l'installation d'entreprises de dimensionnement local. Ce qui se traduit par la commercialisation de terrain dont la superficie reste limitée.

La Communauté de communes des Hauts de Saintonge a au-delà du développement et d'une réflexion sur les nouvelles mobilités, le territoire a souhaité porter une attention particulière à l'ensemble des activités économiques participant à la transition environnementale.

La Métropole bordelaise a pour sa part fait le choix de concentrer ses efforts en matière d'économie productive sur :

- L'aéronautique, le spatial et la défense (dont la construction aéronautique, systèmes embarqués, maintenance, drone...)
- Les hautes technologies (dont la filière photonique / laser et optique, les nanotechnologies, les biotechnologies...)
- La croissance verte (énergie renouvelable, smart grid, économie circulaire, éco-construction...)
- La viti- viniculture

- La santé et la silver économie (dont le développement de produit pharmaceutique, les solutions numériques...)
- Le tertiaire supérieur et l'implantation de centres de décision, dont le secteur financier
- Le nautisme

Et en matière d'économie présentielle sur :

- Le tourisme (dont l'œnotourisme et le tourisme fluvial)
- Le commerce
- Les services à la personne et l'artisanat

Et de porter une attention particulière aux nouvelles formes d'économies : circulaires, collaboratives, à impact social...

Le territoire métropolitain a été amené dans le cadre de sa stratégie de développement économique notamment à tisser des liens avec les intercommunalités d'Angoulême, de Libourne et Marmande.



Dans le cadre de son Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET), la Région Nouvelle Aquitaine souhaite porter une attention particulière aux défis suivants :

- La transformation numérique des entreprises
- Le développement de nouvelles formes de mobilité et le développement des transports intelligents
- La mise en œuvre effective de la transition écologique et énergétique (dont économie circulaire)
- Le développement de la silver économie
- La croissance « bleue »
- Les nouveaux modes de construction

La Région souhaite également porter une attention particulière aux secteurs d'activités en souffrance :

- Le commerce de détail
- Le tourisme
- Les entreprises du secteur culturel

Et sur les filières à fort potentiel ou à forte valeur identitaire :

- Les filières énergie / bâtiment
- L'agroalimentaire
- L'économie sociale et solidaire

Les pôles de compétitivités et les clusters du territoire

Le département de la Gironde est couvert par 5 pôles de compétitivité :

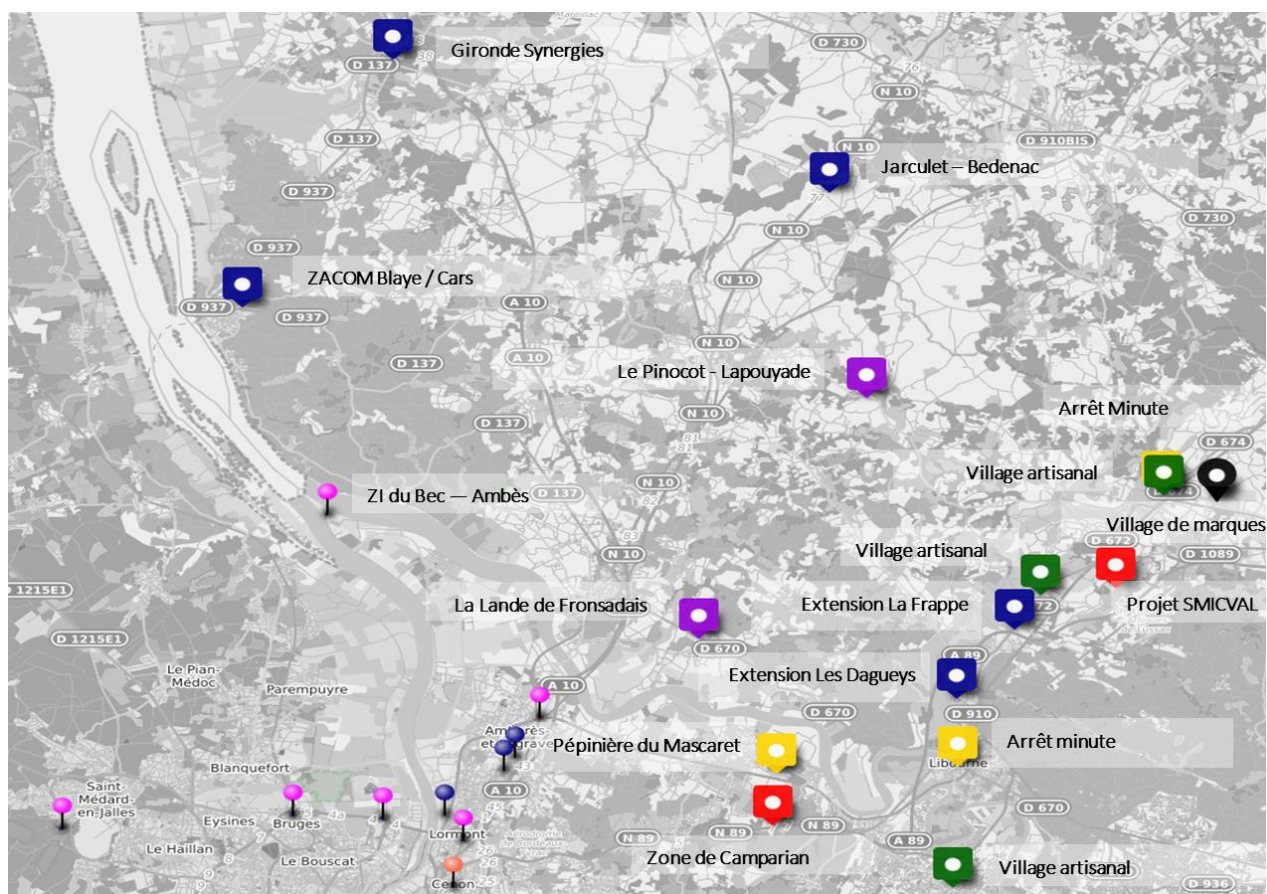
- **Aérospace valley** dont les thèmes de prédilections sont l'aéronautique, le spatial et les systèmes embarqués,
- **Agri sud-ouest innovation** travaillant sur l'ensemble de la chaîne de valeur de valeur alimentaire et recherche à renforcer la valeur ajoutée du secteur agricole et de l'industrie agroalimentaire,
- **Alpha Route des lasers** qui travaille sur l'utilisation de la technologie des lasers et de l'optique dans les différents secteurs industriels du territoire,
- **Pôle Avenia** qui travaille sur les géosciences (géologie, géoénergie...),
- **Xylofutur** qui œuvre à l'exploitation des forêts,

Les projets qui impacteront le développement économique du territoire

Plusieurs projets de développement d'une offre de foncier économique nouvelle viendront à court et moyen terme impacter le développement du territoire. Parmi les projets structurants en cours, nous pouvons citer :

- La zone de **Camparian** (Vayres) développée dans le cadre d'un partenariat stratégique entre la CALI et Bordeaux Métropole. Cette dernière d'une superficie de 45 hectares devrait être positionnée exclusivement sur des entreprises logistiques.
- L'aménagement d'une zone d'activité en partenariat avec le **SMICVAL et Bordeaux Métropole** autour de l'économie circulaire sur 18 hectares.
- L'extension de la **zone d'activités des Dagueys** (Libourne) sur une superficie de 6 hectares et la commercialisation 8 lots de 5000 m² environ.
- L'extension de la **zone de la Frappe** (Saint Denis de Pile) sur une superficie de 5 hectares (18 lots).
- Le développement à moyen terme sur la commune de **La Lande Fonsac** d'une zone d'activité d'une superficie de 5 hectares.

Cartographie des projets de foncier à vocation économique dans l'environnement de Cubzaguais Nord Gironde :



Légende :

- | | | | | | |
|--|-----------------------|---|------------------------|---|------------------------|
|  | Projet en cours |  | Projet à moyen terme |  | Projet long terme |
|  | Projet en partenariat |  | Appel à projets AIRE 1 |  | Appel à projets AIRE 2 |
| | | | |  | Immobilier |

- L'inscription dans les documents d'urbanismes de la CALI d'une zone d'activité de 20 hectares sur la commune de **Lapouyade**.
- Le développement d'une **zone d'activité structurante** au lieu-dit Jarcullet à Bedenac sur les Hauts de Saintonge.

Soulignons également que la **commune de Cestas** dispose d'une réserve foncière de plus de 520 hectares dans le prolongement de la zone d'activité du Pot au pin. Un secteur de **52 hectares** (8 lots) devrait être aménagé à court terme.

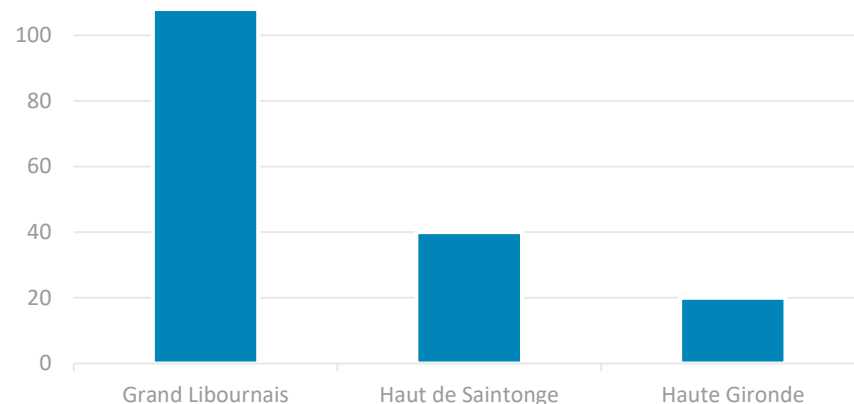
Dans le cadre de son SCoT en cours d'élaboration, le territoire de la Haute Gironde (Blaye) prévoit exclusivement la création d'une zone d'activité le long de la RD 137 à l'horizon 2033 et à plus long terme, l'aménagement d'une zone d'activité à Saint Christophe de Blaye dans l'hypothèse de l'aménagement d'un nouvel échangeur autoroutier.

En complément de l'ouverture de nouveau foncier économique à la commercialisation, le programme AIRE 2 devrait également permettre de remobiliser du foncier économique à destination des entreprises artisanales et industrielles à moyen terme. Plusieurs sites retenus se situent sur l'axe Saint André de Cubzac / Bordeaux :

- Un terrain de 1.9 hectare à vocation artisanale à Lagrave,
- Une parcelle de 0.6 hectare dans la zone industrielle du Bec d'Ambès,
- Un terrain de 1 hectare à vocation généraliste à Terrefort

À titre de rappel, le premier appel à manifestation d'intérêt AIRE doit se traduire par la mise sur le marché de 50.000 m² dont une partie sera développée sur la commune de Carbon Blanc.

Figure 1 Ouverture de foncier à vocation économique prévu dans le cadre des SCOT (horizon 2030)



Pour le territoire du Grand Libournais, les besoins en fonciers économiques ont été évalués à 216 hectares sur une période de 20 ans.

Source : SCOT

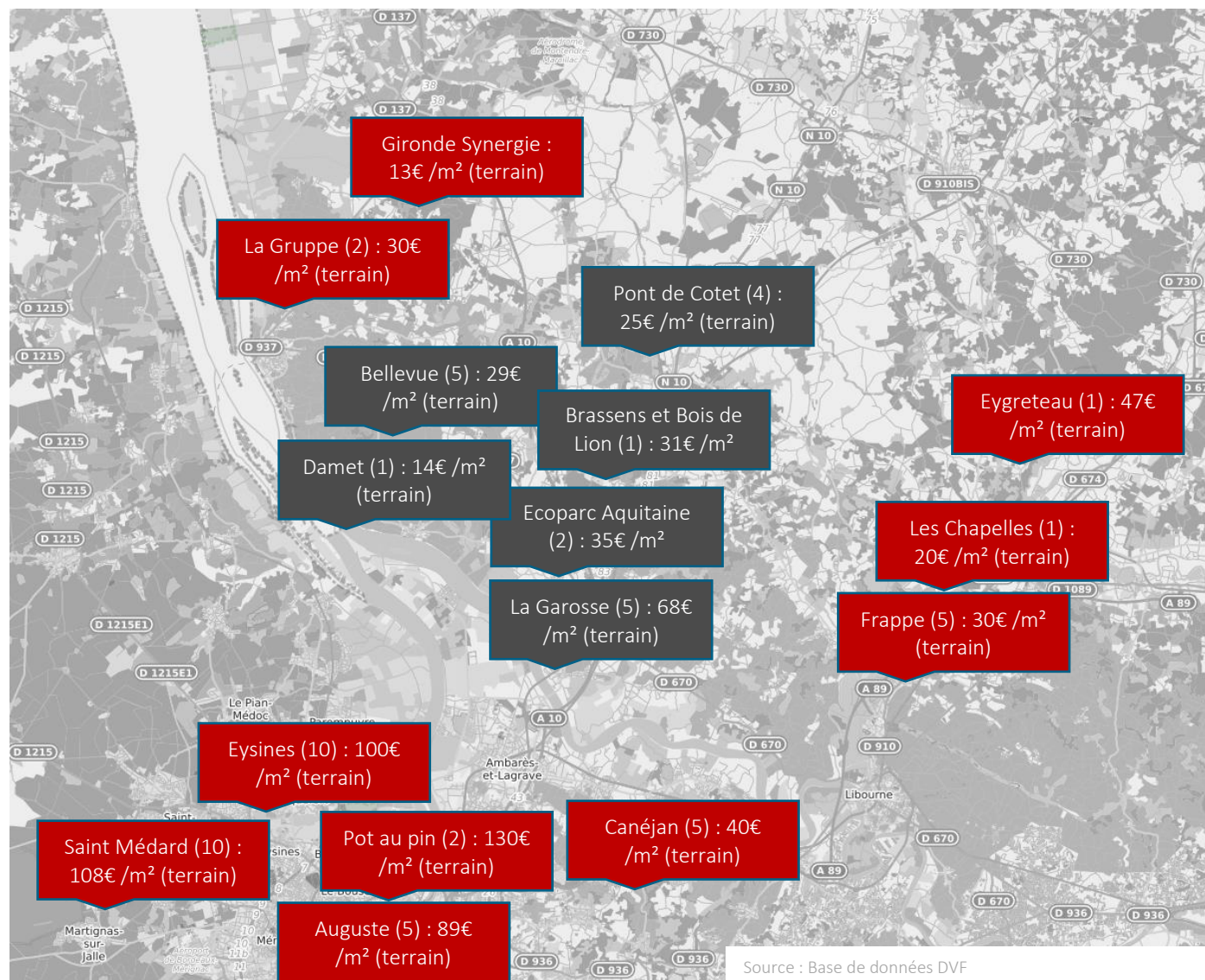


Dans le cadre de son SRADDET, la Région Nouvelle Aquitaine a posé le principe d'une réduction de 50% de sa consommation foncière à l'horizon 2030. Permettant ainsi, à la Région d'économiser 4 800 hectares sur les dix prochaines années, soit l'équivalent de la superficie de la ville de Bordeaux.

Si l'essentiel des efforts de réduction de la consommation foncière portera sur l'habitat, cette orientation se traduira nécessairement par une recherche de frugalité au niveau économique et une limitation des projets commerciaux en périphérie.

Les prix de vente observés entre 2014 et 2018

Prix de vente observés sur les zones d'activités limitrophes et du territoire



Ce qu'il faut retenir de l'offre de foncier et d'immobilier économique

- Un territoire du SCoT caractérisé par la coexistence et le développement conjoint d'une offre d'accueil publique et d'une offre privée, principalement de vocation mixte et commerciale.
- Une répartition des surfaces foncières très contrastée et une concentration de l'offre foncière et des disponibilités foncières (publiques et privées) sur la Communauté de communes du Grand Cubzaguais.
- Une offre foncière à maîtrise publique peu importante à l'échelle du SCoT, et une absence d'offre foncière à long terme.
- Face au constat d'une rareté de l'offre foncière disponible et l'augmentation du prix des parcelles, de nombreux projets de développement économique (créations et extensions de zones) sont développés, localisés en majeure partie sur la façade Est de la métropole bordelaise.

Les questions qui se posent

- Comment continuer à accueillir des entreprises dans un contexte réglementaire tendant vers le « zéro artificialisation nette » des surfaces agricoles et naturelles ?
- Quels rôles les collectivités souhaitent-elles externaliser vers des opérateurs privés de l'aménagement ?
- Dans un objectif de densification du tissu économique existant, quelle reconquête des parcelles sous-bâties par les collectivités ?
- Comment accompagner le développement sur le territoire d'une offre foncière et immobilière (immobilier en location ou cession, voire mutualisé de type village artisans) orientée vers le tissu artisanal ?
- Comment favoriser l'émergence d'une offre spécifique pour les entreprises tertiaires dans les parties du territoire les plus en lien avec la métropole bordelaise ?
- Quel rééquilibrage éventuel entre les EPCI serait à envisager, notamment pour ce qui concerne le développement et l'ouverture de nouveaux fonciers à vocation économique ?
- Les PLU communaux présentant de grandes disparités dans les projections d'ouverture à l'urbanisation à vocation économique (zonages 1AU et 2AU), une incitation à leur révision en vue d'une meilleure coordination doit-elle être envisagée ?

Chapitre 7 : Analyse de la consommation foncière à vocation d'activité économique

Mesurer la consommation d'espace à partir de l'usage fiscal du sol

L'exploitation des fichiers fiscaux contenus dans la base MAJIC (Mise A Jour des Informations Cadastreales) est une manière d'approcher l'évolution des espaces naturels, agricoles et forestiers. Le calcul de l'indicateur repose sur le postulat que des changements dans le statut fiscal des biens sont de nature à indiquer des changements dans leur usage. Par exemple, un terrain déclaré en verger en 2012 qui ferait l'objet, en 2013, d'une déclaration en terrain à bâtir contribuera à l'artificialisation des sols.

Le fichier fiscal de référence pour calculer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers est celui des biens non-bâtis. Il regroupe les biens classés en naturel, agricole et forestier ainsi que ceux relevant d'un usage artificialisé (jardins, terrains d'agrément, terrains à bâtir, carrières, chemins de fer ou canal de navigation). Ce sont les basculements de la première catégorie vers la deuxième qui permettent de caractériser la consommation de ces espaces.

L'utilisation des données MAJIC offre de nombreux atouts :

- La stabilité et l'actualisation de la donnée dans le temps ;
- Une couverture territoriale exhaustive (communale) et la pertinence des données pour le suivi des surfaces artificialisées ;

A noter néanmoins que l'exploitation du fichier MAJIC ne reprend pas toujours les changements d'usage sur les terrains à faible valeur fiscale (passage d'un usage agricole à un usage naturel par exemple) en raison de la nature déclarative des données. Néanmoins, cela n'influe pas sur la mesure de l'artificialisation.

L'exploitation de la base MAJIC présente toutefois des limites, et une vigilance doit être apportée à la fiabilité des chiffres : en effet, au moment de qualifier le changement d'usage d'un foncier, **les fichiers fiscaux englobent toute la parcelle propriété de l'entreprise** quand bien même une partie seulement serait véritablement consacrée à l'exercice d'activités économiques (espaces verts, voiries, ...).

Par ailleurs, il n'y a pas de recouvrement entre les données fiscales et les zonages indiqués dans un document d'urbanisme de type PLU / PLUI / cartes communales.

La consommation foncière à vocation économique sur le territoire du SCoT

La consommation de foncier à vocation économique (industrie et commerce) à l'échelle du territoire du SCoT Cubzaguais Nord Gironde s'élève à 109.3 hectares entre 2009 et 2018, ce qui représente une moyenne de 10.9 Ha par an. Cette consommation foncière est globalement bien répartie entre les deux EPCI du SCoT, puisque la CC Grand Cubzaguais a consommé 60,6 Ha de foncier à vocation économique (55% à l'échelle du SCoT) et la CC Latitude Nord Gironde 48.7 Ha (45%).

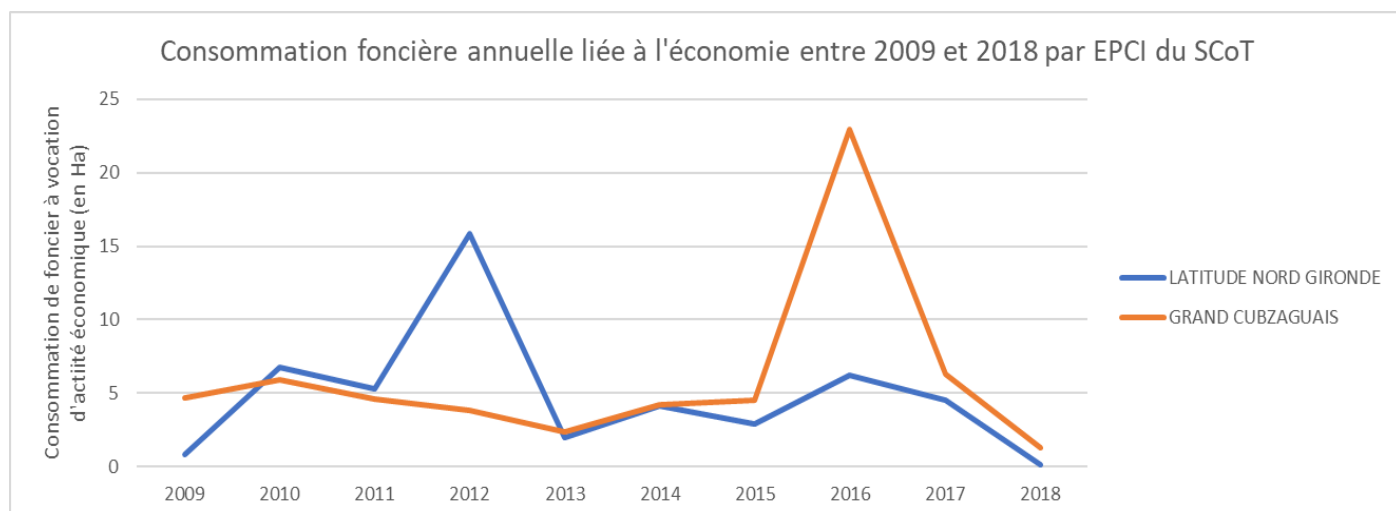
En revanche, la répartition de cette consommation entre les 27 communes est très inégale : 20 communes (74%) font état d'une consommation foncière économique inférieure à 5 Ha voire nulle (1 commune, Marcenais). A l'inverse, trois communes, à savoir Saint-André-de-Cubzac (25.1 ha), Civrac-de-Blaye (10.6 ha) et Virsac (10 ha) concentrent à elles seules 42% de la consommation à l'échelle du SCoT sur la période.

Surface consommée (2009-2018)	Nombre de communes	% communes	Surface consommée (en ha)	% surface consommée
Pas de donnée	1	3.7%	0	0
De 0 à 0,99 Ha	11	40.7%	5.9	5.4%
De 1 à 4,99 Ha	8	29.6%	26.7	24.4%
De 5 à 9,99 Ha	4	14.8%	31	28.4%
De 10 à 19,99 Ha	2	7.4%	20.6	18.9%
De 20 à 25,1 Ha	1	3.7%	25.1	23%
TOTAL	27		109.3	

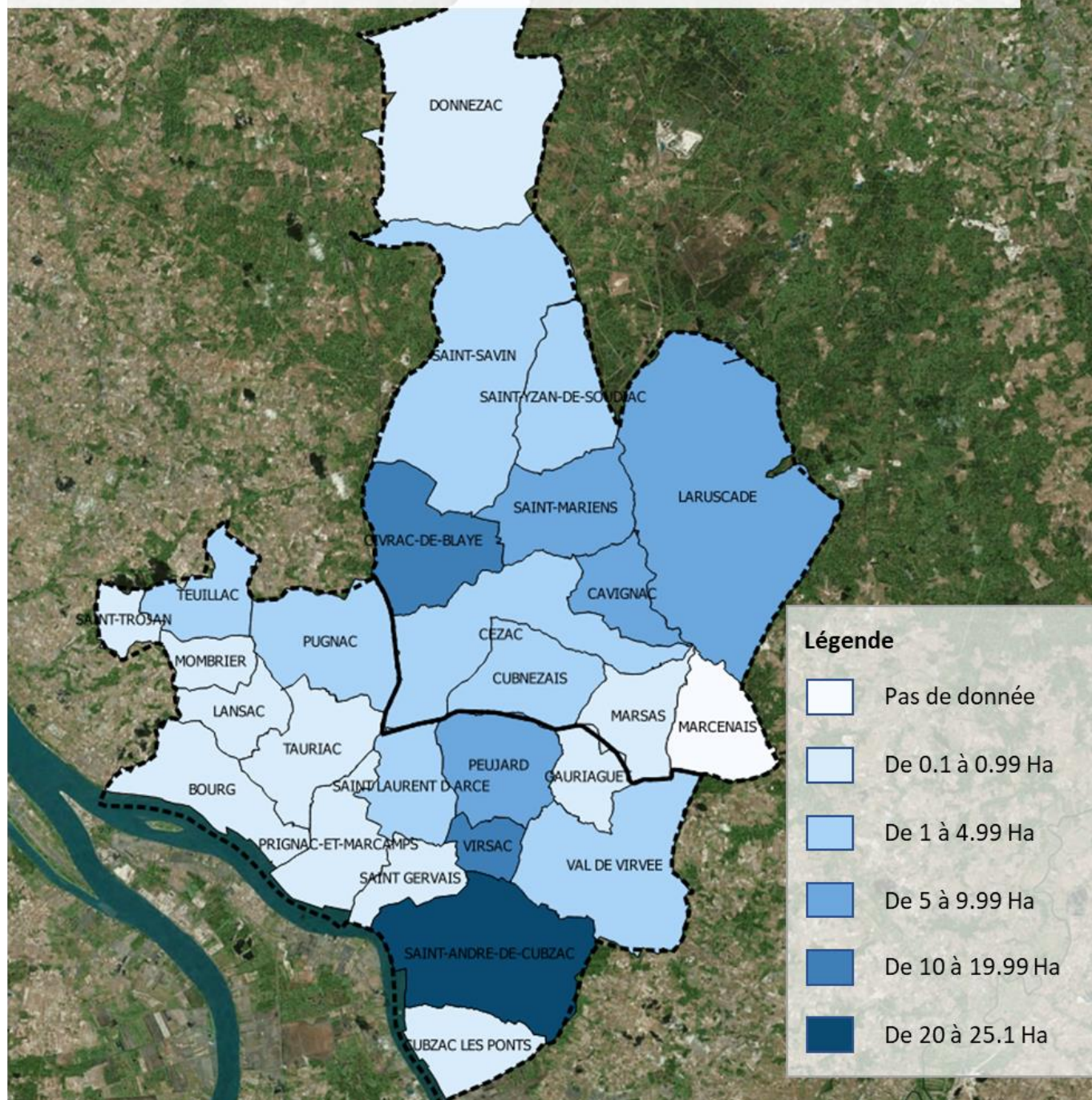
Source : Données MAJIC 2019, retraitement PRAXIDDEV

Entre 2009 et 2018, la consommation foncière liée au développement économique a connu de fortes variations interannuelles à l'échelle du SCoT. Si la consommation de foncier à vocation économique oscille autour de 10 Ha par an sur la majorité de la période (10,9 Ha en moyenne), on constate toutefois des pics de consommation en 2012 et 2016 :

- Le pic à 19,6 Ha en 2012 s'explique principalement par l'importance des surfaces à vocation économique consommées sur la CC Latitude Nord Gironde, et plus particulièrement les communes de Civrac-de-Blaye (10 Ha), et de Cubnezais (3.8 Ha).
- La consommation de foncier à vocation économique s'élève en 2016 à 29,2 Ha, et se révèle principalement concentrée sur la CC Grand Cubzaguais : elle repose en effet principalement sur les communes de Saint-André-de-Cubzac (12.6 Ha) et de Virsac (9 Ha).



Consommation foncière liée à l'économie entre 2009 et 2018 (en Ha)



Source : Données MAJIC 2019, retraitement PRAXIDDEV

		CONSOMMATION DE L'ESPACE POUR LE TYPE COMMERCE/INDUSTRIE (surface en Ha) PAR EPCI ET COMMUNE											
EPCI	Commune	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	TOTAL	MOYENNE ANNUELLE
Latitude Nord Gironde	Cavignac	0	0.42	0	1.37	0.1	0.26	0.01	1.35	3.09	0	6.6	0.66
	Cézac	0	0	0.02	0.36	0.3	0.69	2.34	0.08	0	0	3.79	0.38
	Civrac-de-Blaye	0	0	0	10.06	0	0	0.32	0	0.18	0	10.56	1.06
	Cubnezais	0	0.56	0	3.77	0	0	0	0	0	0	4.33	0.43
	Donnezac	0	0	0	0	0	0	0	0	0.01	0	0.01	0.00
	Laruscade	0	0.26	4.78	0	0.54	0.24	0.07	0.91	0	0	6.8	0.68
	Marcenais	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.00
	Marsas	0	0	0	0	0	0	0.15	0.16	0	0	0.31	0.03
	Saint-Mariens	0.68	4.37	0.51	0.24	1.06	1.01	0	0.38	0.95	0.17	9.37	0.94
	Saint-Savin	0.18	1.14	0	0	0	1.74	0	0.2	0.32	0	3.58	0.36
	Saint-Yzan-de-Soudiac	0	0	0	0.02	0	0.17	0	3.17	0	0	3.36	0.34
Grand Cubzaguais	Val de Virvée*	0.29	0	0.52	0.05	0.14	0	0	0.09	0.13	0	1.22	0.12
	Bourg	0.28	0.08	0	0.05	0	0	0.39	0.16	0	0	0.96	0.10
	Cubzac-les-Ponts	0	0	0.4	0	0	0.27	0	0	0	0	0.67	0.07
	Gauriagueta ins	0	0	0	0	0	0.17	0	0.37	0	0	0.54	0.05
	Lansac	0.5	0	0	0	0	0	0	0	0.09	0	0.59	0.06
	Mombrier	0	0	0	0	0	0	0.08	0.06	0.02	0	0.16	0.02
	Peujard	0.29	2.7	0.11	2.37	0.51	1.6	0.2	0.05	0.4	0	8.23	0.82
	Prignac-et-Marcamps	0.34	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.34	0.03
	Pugnac	0.6	0.12	1.19	0.33	0	0	0.76	0.43	0.38	0.21	4.02	0.4

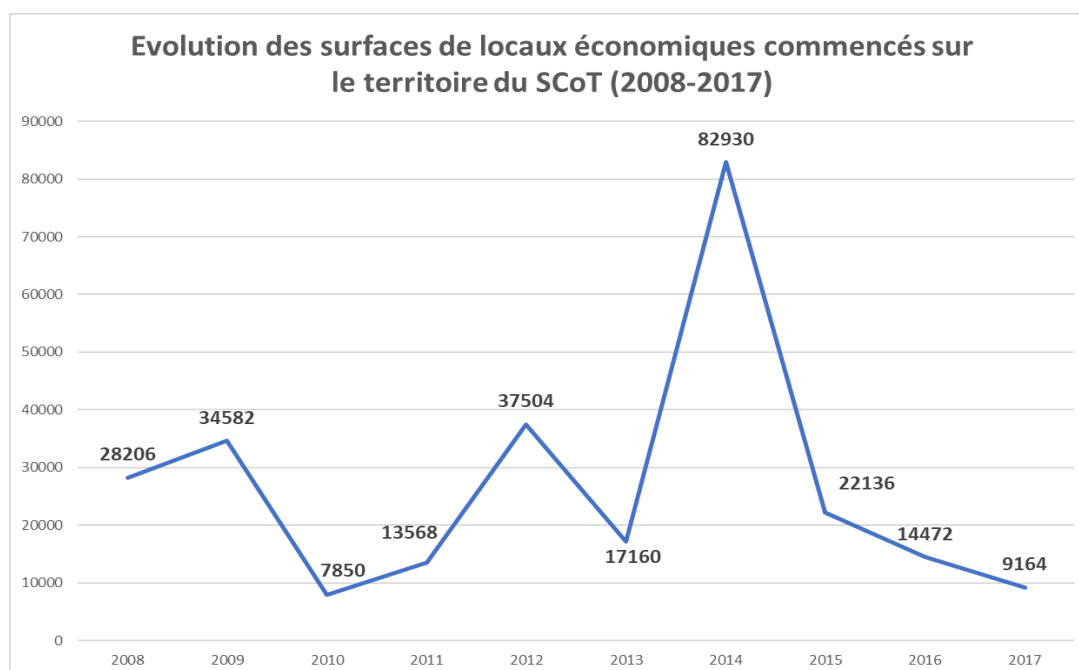
		CONSOMMATION DE L'ESPACE POUR LE TYPE COMMERCE/INDUSTRIE (surface en Ha)											
EPCI	Commune	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	TOTAL	MOYENNE ANNUELLE
Grand Cubzaguais (suite)	Saint-André-de-Cubzac	2.29	1.12	1.69	0.47	1.14	1.63	2.77	12.62	1.36	0	25.09	2.51
	Saint-Gervais	0.04	0	0.66	0	0	0	0	0.15	0	0	0.85	0.09
	Saint-Laurent-d'Arce	0	1.45	0	0	0.27	0.04	0.08	0	0	0	1.84	0.18
	Saint-Trojan	0	0	0	0.53	0	0	0	0	0.03	0	0.56	0.06
	Tauriac	0	0.43	0	0	0.28	0.08	0.07	0	0	0.04	0.9	0.09
	Teuillac	0.07	0	0	0	0	0.43	0.16	0	3.88	0	4.54	0.45
	Virsac	0.02	0	0.01	0	0	0	0	9	0	1.01	10.04	1.00
TOTAUX													
LATITUDE NORD GIRONDE		0.86	6.75	5.31	15.82	2	4.11	2.89	6.25	4.55	0.17	48.71	4.9
GRAND CUBZAGUAIS		4.72	5.9	4.58	3.8	2.34	4.22	4.51	22.93	6.29	1.26	60.55	6.1
TOTAL SCoT		5.58	12.65	9.89	19.62	4.34	8.33	7.4	29.18	10.84	1.43	109.26	10.9

Source : Données MAJIC 2019, retraitement PRAXIDDEV

* Val de Virée résulte de la fusion au 1er janvier 2016 de 3 communes : Aubie-et-Espessas, Salignac et Saint-Antoine. Le code INSEE de la commune nouvelle est celui correspondant à l'ancienne commune d'Aubie-et-Espessas. De ce fait, les données MAGIC sont accessibles seulement pour cette commune. Les codes INSEE des autres communes ne fonctionnent plus car les communes n'existent plus. Par conséquent, la ligne de la commune de Val de Virée contient uniquement les résultats de l'ancienne commune Aubie-et-Espessas.

Analyse de la production de locaux à vocation d'activité économique

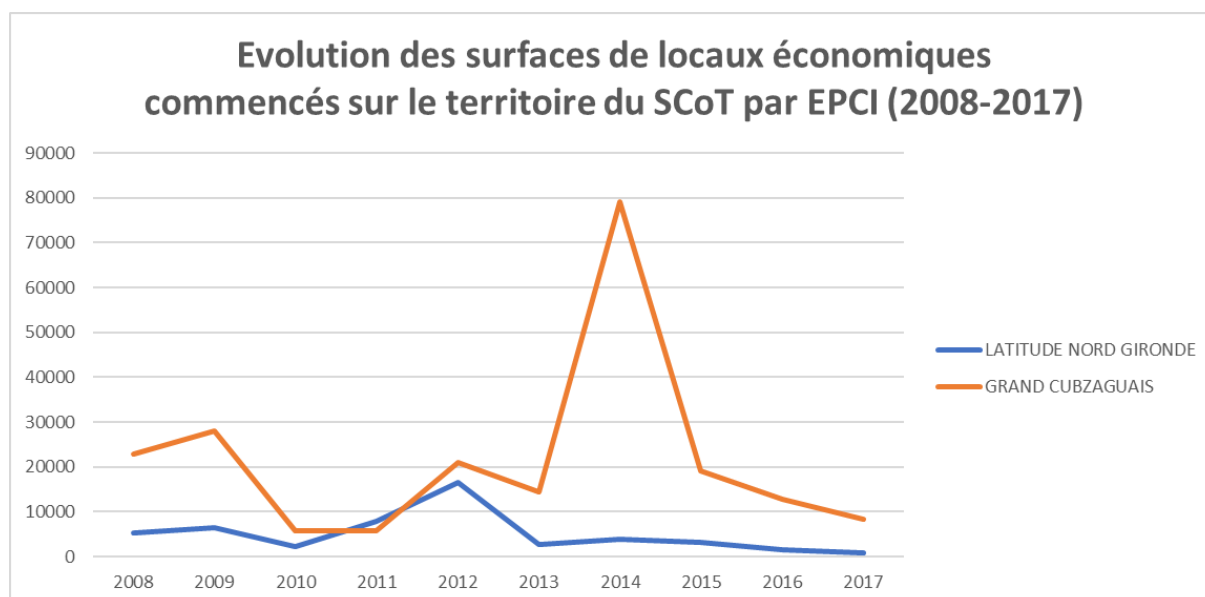
La construction de 267 572 m² de surfaces de locaux à vocation d'activité a été engagée sur le territoire du SCoT Cubzaguais Nord Gironde entre 2008 et 2017, soit une moyenne de 26 800 m² par an. Le territoire du SCoT concentre ainsi 6,2% des surfaces commencées à l'échelle du département de la Gironde sur la période.



Source : Données SITADEL2 2019, retraitement PRAXIDDEV

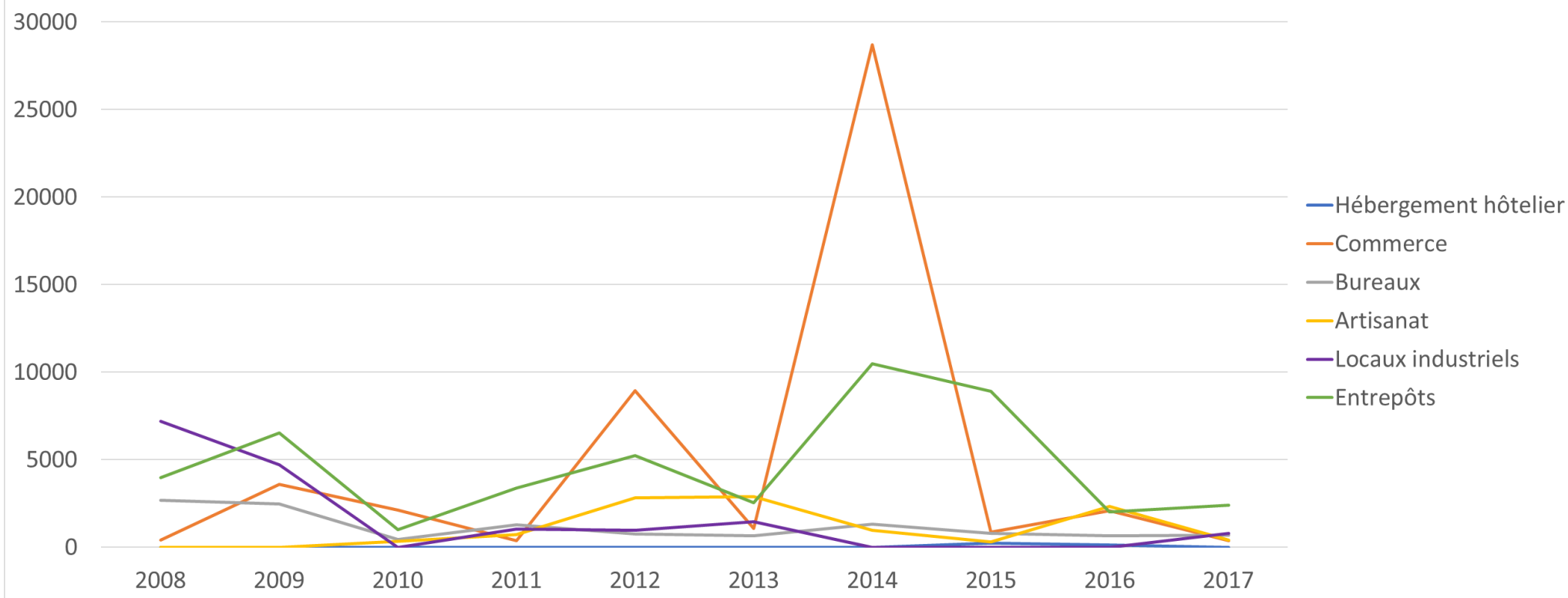
On observe d'importantes variations des volumes de production de bâti entre 2008 et 2017 : la variation la plus importante s'explique notamment par la mise en chantier, en 2014, d'un important volume de commerces sur la Communauté de communes Grand Cubzaguais (cf. page suivante), correspondant au démarrage du chantier du retail park commercial de la ZAC Parc d'Aquitaine à Saint-André-de-Cubzac.

La Communauté de communes Grand Cubzaguais concentre 81% des surfaces de locaux commencés sur la période (217 000 m²), principalement à vocation de commerce et de logistique.



Source : Données SITADEL2 2019, retraitement PRAXIDDEV

Evolution à l'échelle du SCoT des surfaces de locaux commencés par secteur d'activité entre 2008 et 2017



Source : Données SITADEL2 2019, retraitement PRAXIDEV

- En matière de commerce, on observe de principaux pics en 2012, du fait de la mise en chantier de 9 000 m² de surfaces de locaux commerciaux sur les communes de Saint-André-de-Cubzac (5 100 m²) et Cavignac (3 700 m²), et en 2014, avec la mise en chantier de 28 000 m² de locaux sur Saint-André-de-Cubzac dans le cadre de l'aménagement de la ZAC Parc d'Aquitaine.
- Les mises en chantier de locaux d'entreposage sont régulières sur le territoire : 46 500 m² de locaux d'entrepôts sont commencés sur le territoire du SCoT entre 2008 et 2017 (4 700m²/an en moyenne), principalement sur les communes de Saint-André-de-Cubzac (24 000 m²), Peujard (11 000 m²), Saint-Mariens (4 300 m²) et Pugnac (4 100 m²).

Analyse comparative de la relation entre la production de bâti à vocation d'activité et l'évolution de l'emploi (indice Dt)

L'indice Dt est une méthode développée par le cabinet Praxidev permettant d'apprécier la relation entre la production de surfaces de locaux à vocation économique sur un territoire et la façon dont l'emploi salarié a évolué de manière quantitative.

La méthode de calcul prend en compte l'intégralité des surfaces de locaux à vocation économique commencés et de l'emploi salarié privé à l'échelle de tout le territoire, que ces derniers soient localisés en zones d'activités ou non.

Nous avons recours à une méthodologie qui retrace l'historique de la construction de locaux sur une période longue (5 à 10 ans) à partir de laquelle notre calcul permet entre autres de faire des projections du futur besoin en immobilier et de facto en foncier économique au regard d'hypothèses de l'évolution de l'emploi.

Cela permet pour les élus de fonder leurs choix stratégiques liés à l'aménagement du territoire sur une méthode de calcul fiable, objective et éprouvée.

Nous serons ainsi en mesure d'apprécier le volume de locaux d'activités commencés au regard des évolutions de l'emploi sur le territoire mais aussi d'évaluer les besoins théoriques de surface à bâtir par secteurs d'activités (tertiaire, industrie, artisanat, construction, commerce...).

Nous entendons par « locaux commencés » une construction dont on a accusé réception de la déclaration d'ouverture de chantier (DOC) envoyée par le pétitionnaire. Légalement, un chantier est considéré ouvert lorsque les fouilles en rigole ou les fondations sont entreprises sur une partie ou la totalité des constructions autorisées.

Remarque : Les surfaces commencées ne sont pas forcément terminées : une construction est considérée terminée après réception de la déclaration d'achèvement de travaux (DAT) envoyée par le pétitionnaire. Cette information n'est cependant plus mise à disposition par SITADEL.

A partir de cette analyse, nous pourrions ainsi projeter les besoins en développement immobilier par secteur d'activités ou, a contrario, les secteurs d'activités pour lesquels l'offre est déjà suffisante. De ces besoins immobiliers, nous pourrions extrapoler les besoins fonciers à partir de ratios.

Par ailleurs, nous positionnons l'offre du territoire dans son environnement concurrentiel, que celui-ci soit intercommunal, départemental, régional... en calculant les indices Dt des territoires limitrophes et donc potentiellement « concurrents » en matière d'implantation d'entreprises.

Cette méthode de calcul est intéressante sous deux aspects :

- **Approche prospectiviste :** projection chiffrée des surfaces de locaux commencés (et non autorisés) selon l'année et en fonction du type d'activités. Des scénarios peuvent être mis en avant quant au positionnement du territoire et son potentiel selon les tendances locales ou nationales.
- **Approche stratégique :** observation de la relation entre l'offre et la demande sur son territoire et en comparaison avec les territoires voisins. Des axes de développement sont alors définis en fonction avec des actions et projets cohérents avec les besoins et potentialités du territoire.

Nous calculons l'indice Dt sur 7 ans. Toutefois, nous appliquons volontairement un décalage de dates entre les chiffres des surfaces de locaux commencés et ceux des effectifs salariés.

Partant du principe qu'il faut environ deux ans pour qu'une surface commencée puisse effectivement accueillir et créer des emplois, nous corrélons en effet :

- Les surfaces de locaux commencés de 2009 à 2016 (année n)
- Aux effectifs salariés de 2011 à 2018 (année n+2).

Le Dt est ainsi calculé de 2009 à 2016, avec des données d'emplois salariés à n+2 afin de mesurer au mieux les retombées de la construction sur les effectifs salariés du territoire. Nous analysons ensuite l'indice obtenu au regard des dynamiques nationales (indice 1).

Un indice proche de 0 peut ainsi s'expliquer par :

- Une production de locaux peu importante associée à une progression du nombre d'emplois salariés (notion de densité) ;
- Un recul du nombre d'emplois salariés.

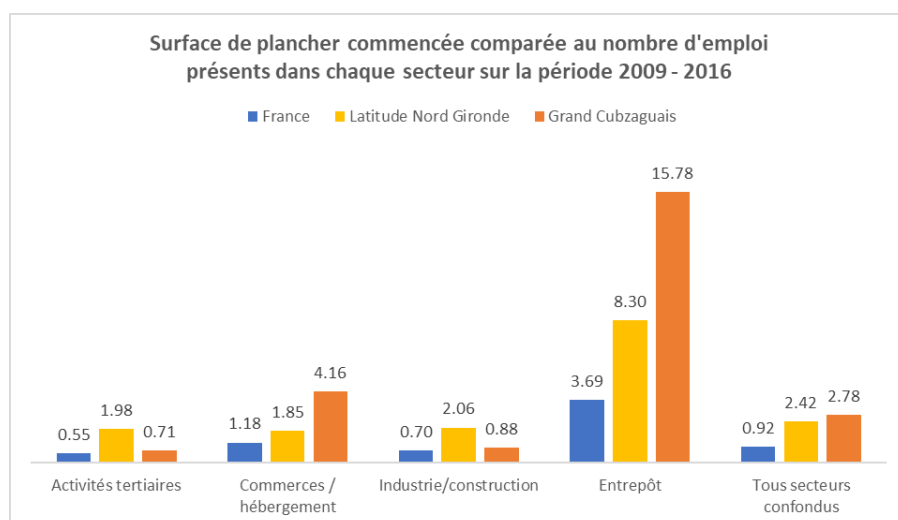
Un indice supérieur à 1 peut s'expliquer par :

- Une production de locaux importante associée à une faible variation ou un recul du nombre d'emplois salariés.

Analyse de la relation entre emploi salarié et surface de plancher commencée

Avant de comparer les indices obtenus par les différents territoires d'étude, il est intéressant d'observer en valeur absolue la différence entre les surfaces de locaux d'activités économiques commencés et le nombre d'emplois salariés par secteurs sur les deux Communautés de communes composant le SCoT et en France.

Il apparaît de manière globale que les deux EPCI composant le SCoT Cubzaguais Nord Gironde commencent entre 1,50 m² (Latitude Nord Gironde) et 1,86 m² (Grand Cubzaguais) de surfaces de plus par emploi salarié par rapport à la moyenne nationale (tous secteurs d'activités confondus) : en effet, 0,92 m² de surface de locaux sont commencés en moyenne par emploi salarié en France entre 2009 et 2016 contre 2,42 m² sur Latitude Nord Gironde et 2,78 m² sur le Grand Cubzaguais (moyenne SCoT : 2,6 m² par emploi) sur la même période.



On observe une distorsion importante entre les surfaces commencées de locaux d'entrepôts au regard du nombre d'emplois salariés dans ce secteur d'activités : en effet, entre 2009 et 2016 sur le territoire du SCoT, un emploi salarié dans le secteur de l'entreposage représente entre 8,30 et 15,78 m² de surface de locaux d'entrepôt commencés, soit une moyenne de 12,04 m².

Cet écart s'explique à la fois par l'importance du volume de locaux d'entrepôts commencés entre 2009 et 2016 (+ 40 000 m² à l'échelle du SCoT, dont 35 000 m² sur le Grand Cubzaguais) et la progression plus lente du nombre de salariés du secteur de l'entrepôt, qui gagne 77 emplois entre 2011 et 2018 (+23,6%), pour représenter un volume de 403 emplois en 2018 (contre 326 en 2011).

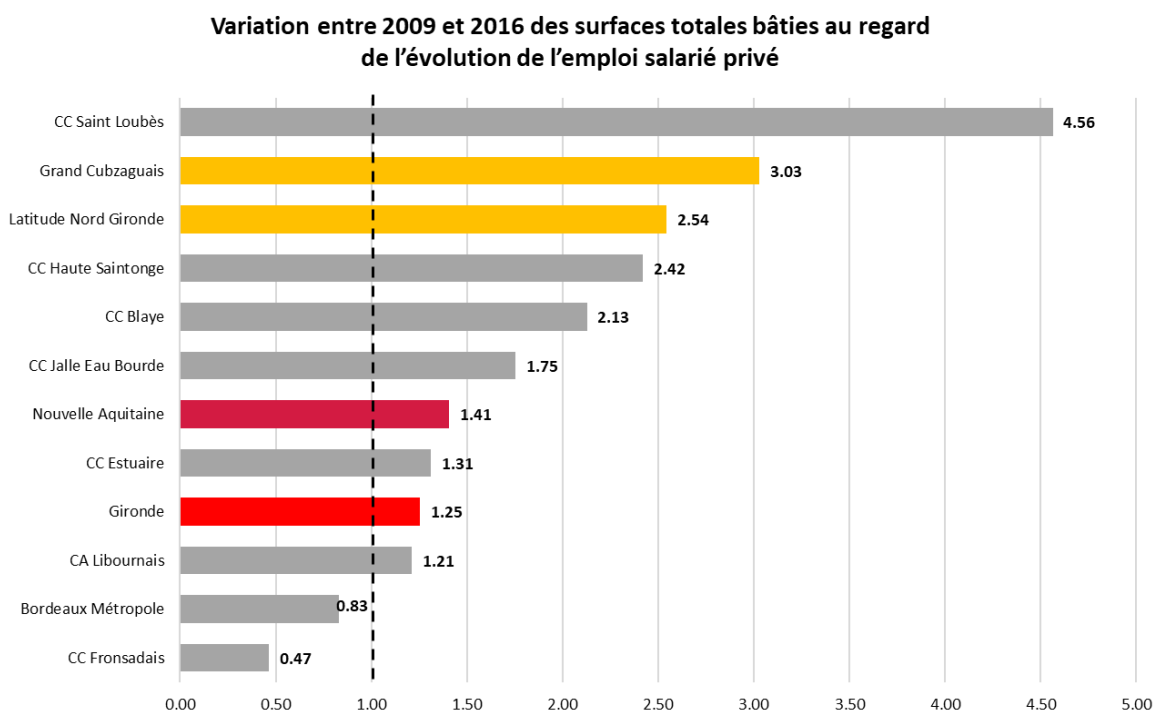
La Communauté de communes Grand Cubzaguais se distingue également dans le domaine du commerce et de l'hébergement avec 4,16 m² commencés par emploi salarié, ce qui représente 2,98 m² de surfaces commencées de plus par emploi par rapport à la France. Cet écart s'explique notamment par :

- L'importance du volume de locaux à vocation de commerce et d'hébergement commencés : 41 000 m² de locaux (la quasi-totalité à vocation de commerce) sont commencés entre 2009 et 2016, ce qui représente 5 000 m² par an en moyenne.
- Un volume d'emplois salariés privés qui progresse plus lentement : le secteur du commerce / hôtellerie / restauration gagne 65 emplois salariés entre 2011 et 2018 (+5,1%), pour représenter un volume de 1 338 emplois en 2018 (contre 1 273 en 2011).

La Communauté de communes Latitude Nord Gironde pour sa part se distingue dans le domaine des activités tertiaires (1,98 m² commencés par emploi salarié, contre 0,55 m² à l'échelle nationale) et de l'industrie / construction (2,06 m² commencés par emploi salarié, 0,7 m² à l'échelle nationale). Dans ces deux cas, on constate la mise en chantier d'importants volumes de locaux économiques et une progression moins rapide du nombre d'emplois salariés dans les domaines concernés.

Comparaison des indices des territoires limitrophes du SCoT Cubzaguais Nord Gironde

De 2009 à 2016, nous constatons que l'ensemble des territoires évalués (à l'exception de Bordeaux Métropole et de la CC Fronsadais) se distingue par une dynamique de construction de surfaces économiques plus soutenue que la moyenne nationale (indice 1).



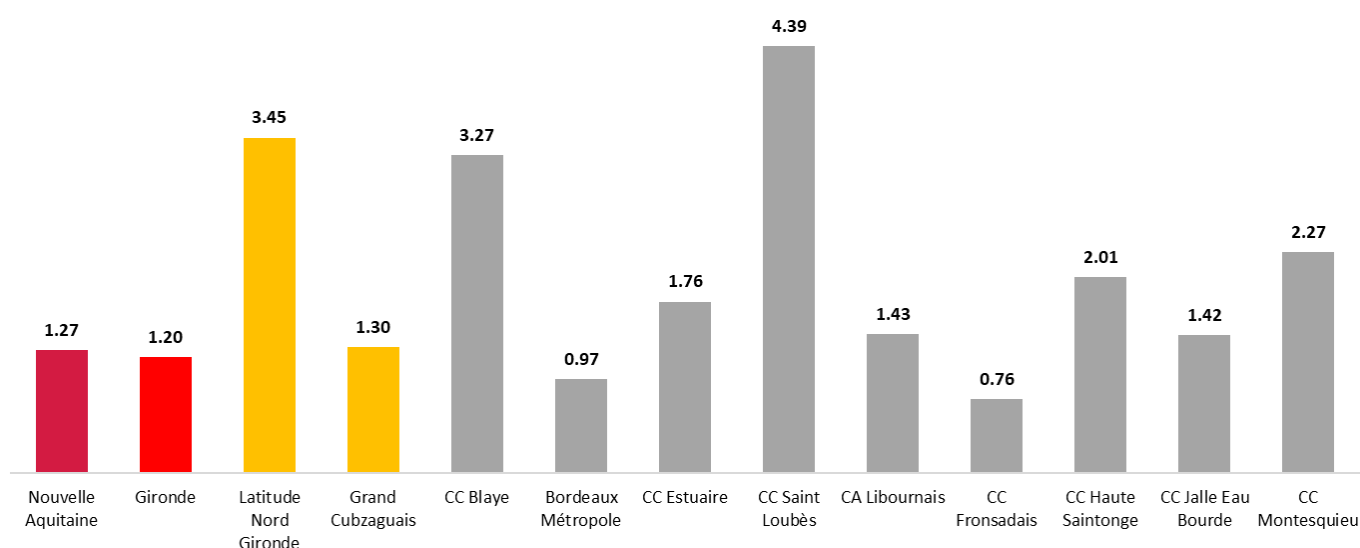
NB : Les surfaces totales retenues dans ce calcul sont les surfaces commencées de locaux de bureaux, de commerce/hôtellerie, d'artisanat, d'industrie et d'entrepôts.

Les indices de la majorité des territoires étudiés se révèlent supérieurs à la moyenne nationale : à première vue, il apparaît que les surfaces de locaux économiques commencées sont très supérieures à la capacité de création d'emplois de ces territoires au regard des dynamiques nationales.

Corrélativement à l'évolution de l'emploi salarié, les territoires constitutifs du SCoT se situent au-dessus des tendances observées notamment aux échelles départementale et régionale, et dans la plupart des intercommunalités limitrophes étudiées.

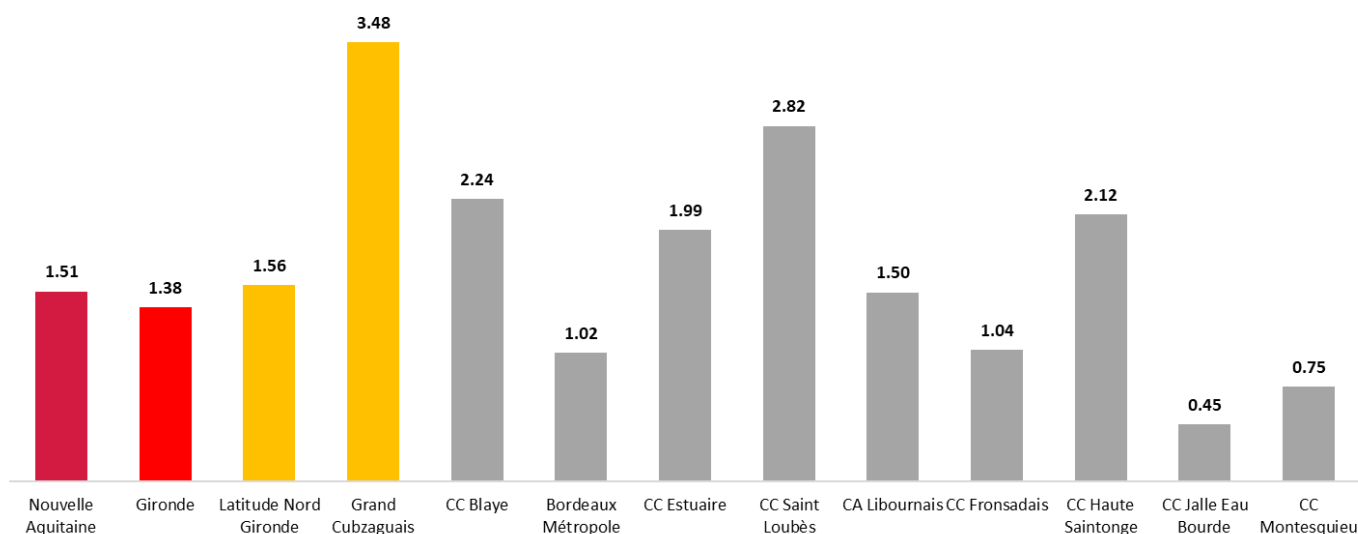
On observe toutefois des différences entre les dynamiques sectorielles observées aux différentes échelles :

Variation entre 2009 et 2016 des surfaces bâties d'activités tertiaires au regard de l'évolution de l'emploi salarié privé



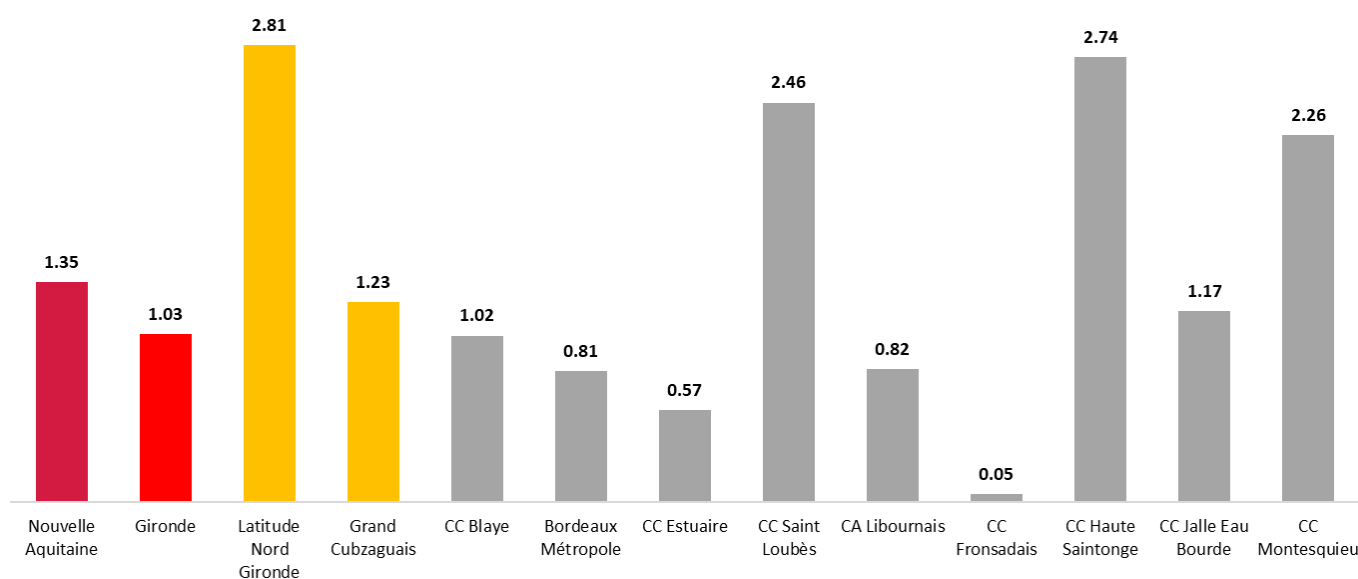
- L'ensemble des territoires étudiés fait état d'une production supérieure à la moyenne nationale (indice 1), à l'exception de la CC Fronsadais, dont la production de surfaces bâties d'activités tertiaires est peu importante sur la période (830 m² entre 2009 et 2017) malgré un gain de 54 salariés tertiaires.
- Les CC Latitude Nord Gironde, de Blaye et de Saint-Loubès en revanche se distinguent par des indices 3 à 4 fois supérieurs à la moyenne nationale, qui peut s'expliquer par :
 - Dans le cas de la CC Blaye, une importante production de locaux tertiaires (5 100 m²) associée à un léger recul du nombre de salariés tertiaires sur la période (-3,7 pts).
 - Pour les CC Latitude Nord Gironde et Saint-Loubès, une progression de l'emploi salarié tertiaire moins importante que la progression des surfaces commencées sur le territoire : +2 600 m² pour 16 emplois supplémentaires (+9%) sur Latitude Nord Gironde et +32 000 m² pour 429 emplois supplémentaires (+28%).

Variation entre 2009 et 2016 des surfaces bâties de commerce / hébergement au regard de l'évolution de l'emploi salarié privé



- La majorité des collectivités étudiées semble faire état d'une production de locaux de commerce / hébergement supérieure à leur capacité à créer de l'emploi salarié au regard des dynamiques nationales observées.
- A l'image de la CC de la Haute Saintonge (44 000 m² commencés sur la période pour 98 emplois salariés supplémentaires), les indices élevés s'expliquent globalement par une production de surfaces de locaux de commerce / hébergement supérieure à la progression des effectifs salariés constatée dans le domaine.

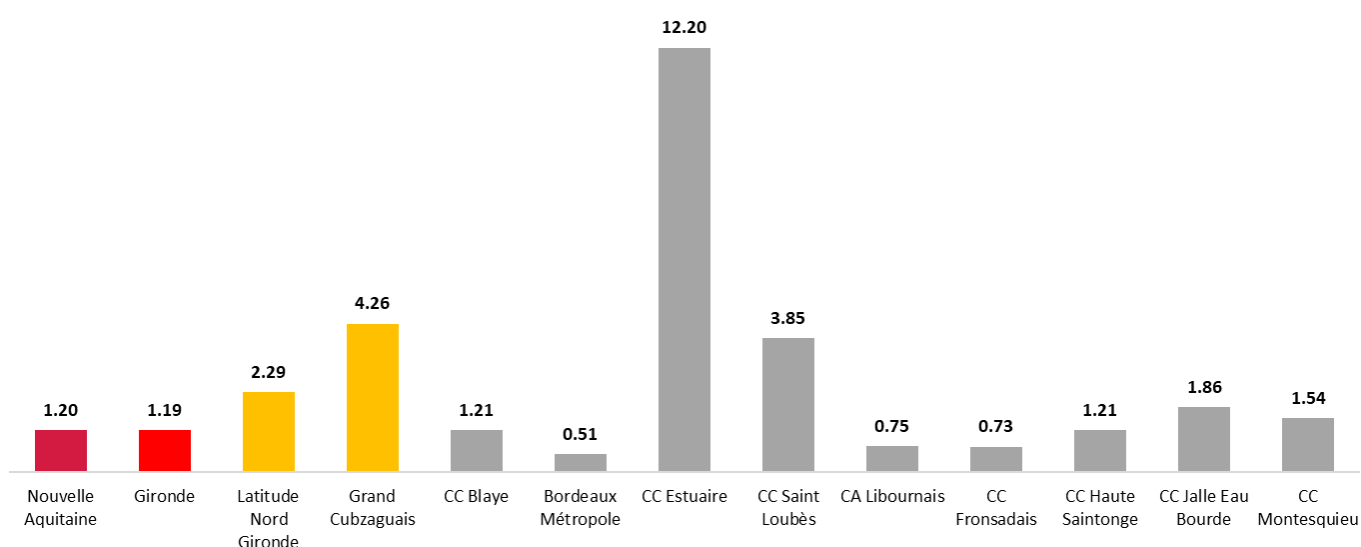
Variation entre 2009 et 2016 des surfaces bâties d'industrie / construction au regard de l'évolution de l'emploi salarié privé



- On observe des situations très contrastées entre les territoires, qui traduisent des dynamiques différentes selon les EPCI dans les domaines de l'industrie et de la construction :

- Des indices très bas sur les CC Fronsadais et CC Estuaire, qui traduisent dans le cas du Fronsadais une destruction d'emplois salariés industriels et une absence de production de surfaces de locaux, et dans le cas de la CC Estuaire une production de locaux d'industrie / construction inférieure à la capacité de création d'emplois salariés du territoire (+ 7 000 m², + 52 emplois salariés).
- Des indices plus de deux fois supérieurs à la moyenne nationale sur d'autres territoires, où la production de surfaces bâties à vocation d'industrie et de construction est importante (CC Montesquieu : 41 000 m² commencés ; CC de la Haute Saintonge : 61 000 m² commencés...) et vraisemblablement supérieure à la capacité de création d'emplois salariés du territoire.

Variation entre 2009 et 2016 des surfaces bâties d'entrepôts au regard de l'évolution de l'emploi salarié privé



- La CC Estuaire se distingue avec un indice très élevé traduisant une importante production de surfaces bâties d'entrepôts (+ 13 000 m²) et un recul du nombre d'emplois salariés du secteur logistique sur la période (-41 pts).
- Les autres indices élevés relèvent de situations dans lesquelles la production de surfaces de locaux de commerce / hébergement apparaît supérieure à la progression des effectifs salariés à l'image de CC Saint-Loubès (+ 162 000 m² pour 442 emplois supplémentaires) ou la CC Grand Cubzaguais (+ 35000 m² pour 73 emplois supplémentaires).

Ce qu'il faut retenir de l'analyse de la consommation foncière

- Une consommation de foncier à vocation économique globalement équilibrée entre les EPCI du SCoT, mais inégalement répartie entre les communes (23% de la consommation foncière liée à l'économie est localisée sur la commune de Saint-André-de-Cubzac).
- Une production de locaux à vocation d'activité économique très contrastée selon les années (logique de « coups »), principalement orientée vers le commerce et l'entreposage.
- Une progression de la production de surfaces bâties à vocation économique très supérieure à celle de l'emploi salarié privé sur la période, qui interroge la relation entre mises en chantiers et création d'emplois sur le territoire.

Les questions qui se posent

- Comment concilier un développement économique équilibré sur le territoire avec un impératif de bonne gestion des espaces naturels et agricoles ?
- Comment assurer la différenciation de l'offre développée par les EPCI du SCoT Cubzaguais Nord Gironde dans un contexte de production importante de surfaces de locaux d'activités dans les territoires limitrophes ?

Chapitre 8 : Quelles pistes d'enjeux économiques pour le territoire du SCoT Cubzaguais Nord-Gironde ?

Le diagnostic socio-économique du territoire, qui repose à la fois sur une analyse statistique et documentaire, la réalisation d'entretiens avec des entreprises et l'animation d'ateliers de concertation, a permis d'identifier de premières pistes d'enjeux pour le territoire du SCoT Cubzaguais Nord-Gironde. Ces enjeux reposent sur le croisement des questionnements issus du diagnostic, et les éléments recueillis dans le cadre des phases de concertation (ateliers, séminaires et entretiens avec les entreprises).

La localisation géographique du territoire du SCoT : une opportunité économique et une ouverture vers de nouveaux partenariats.

L'identification de cet enjeu repose notamment sur les questionnements suivants issus du diagnostic :

- Au regard de la trajectoire résidentielle prise par les Communautés de communes du Grand Cubzaguais et Latitude Nord Gironde, le territoire du SCoT doit-il s'attacher à territorialiser son économie (favoriser l'emploi local) ou s'inscrire dans la dynamique métropolitaine ?
- Comment inscrire la Communauté de Communes du Grand Cubzaguais dans le parcours résidentiel de la métropole bordelaise ?
- Comment assurer les bonnes conditions de développement des entreprises du territoire et favoriser le maintien sur le territoire du SCoT de cette dynamique de création d'emplois salariés ?

La définition d'une stratégie d'attractivité globale (économie, habitat, culture...) à l'échelle du SCoT afin de permettre au territoire de se démarquer vis-à-vis de ses voisins.

- Les Communautés de communes du Grand Cubzaguais et de Latitude Nord Gironde peuvent-elles maintenir une croissance démographique forte sur le long terme ? Comment renforcer l'attractivité du territoire auprès de l'ensemble des populations, et favoriser une plus grande mixité sociale ?

Un développement commercial basé sur la recherche d'un équilibre entre les polarités à l'échelle du SCoT et le maintien d'un maillage de proximité de l'offre.

- Comment maintenir un maillage fin de l'offre commerciale et maintenir des commerces de proximité ?
- Quels équilibres entre offre de centre-ville / centre-bourg et pôles commerciaux ?
- Comment accompagner les actions de résorption de la vacance commerciale engagées sur Saint-André-de-Cubzac ? Quelles actions mener sur les communes de Cavignac et de Bourg ?

Un ancrage territorial renforcé par la structuration d'un marché de l'emploi répondant aux besoins des entreprises et aux aspirations des habitants.

- Comment inscrire le territoire dans une dynamique de lutte contre le chômage de longue durée ?
- Comment favoriser la résilience du tissu économique et des emplois en cas de retournement économique (baisse des dépenses des ménages, changements climatiques...) ? Comment consolider la filière productive ?
- Quelles actions et accompagnements de l'emploi saisonnier sur le territoire (difficulté de recrutement, parcours professionnels fractionnés...) ?

Des surfaces agricoles et naturelles préservées sur le territoire grâce à un développement économique moins consommateur de foncier.

- Comment concilier un développement économique équilibré sur le territoire avec un impératif de bonne gestion des espaces naturels et agricoles ?
- Comment continuer à accueillir des entreprises dans un contexte réglementaire tendant vers le « zéro artificialisation nette » des surfaces agricoles et naturelles ?
- Dans un objectif de densification du tissu économique existant, quelle reconquête des parcelles sous-bâties par les collectivités ?
- Les PLU communaux présentant de grandes disparités dans les projections d'ouverture à l'urbanisation à vocation économique (zonages 1AU et 2AU), une incitation à leur révision en vue d'une meilleure coordination doit-elle être envisagée ?

Une diversification de l'offre d'accueil économique favorisant le développement de tous les types d'activités (artisanale, tertiaire...) sur le territoire.

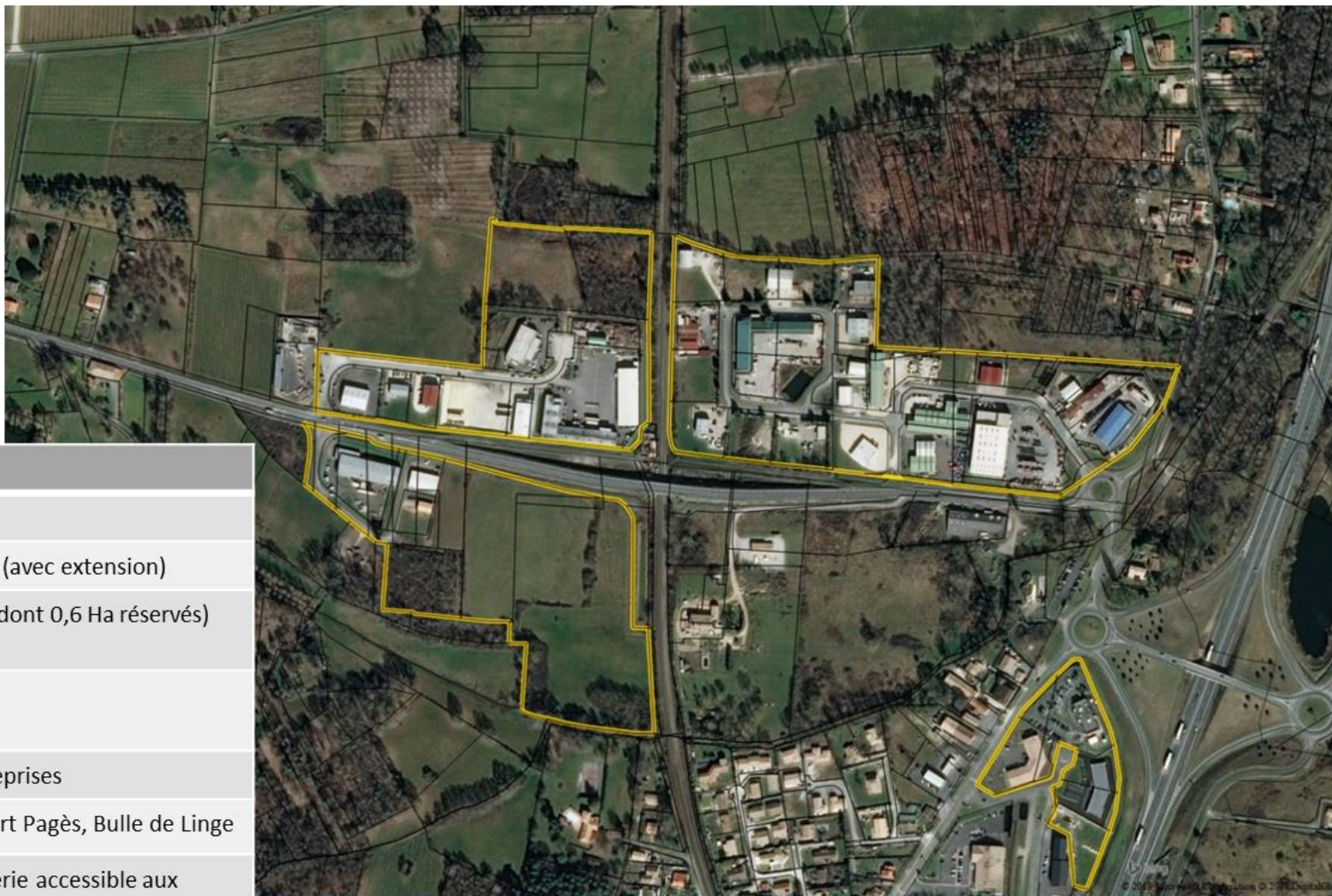
- Comment assurer la différenciation de l'offre développée par les EPCI du SCoT Cubzaguais Nord Gironde dans un contexte de production importante de surfaces de locaux d'activités dans les territoires limitrophes ?
- Comment favoriser l'émergence d'une offre spécifique pour les entreprises tertiaires dans les parties du territoire les plus en lien avec la métropole bordelaise ?
- Comment accompagner le développement sur le territoire d'une offre foncière et immobilière (immobilier en location ou cession, voire mutualisé de type village artisans) orientée vers le tissu artisanal ?

Des synergies renforcées entre les acteurs du monde économique, qui favorisent le travail en réseau et la création de valeur ajoutée collective.

- Comment maintenir la dynamique de création d'entreprise et un taux de survie à 5 ans importants ?
- Quel rééquilibrage éventuel entre les EPCI serait à envisager, notamment pour ce qui concerne le développement et l'ouverture de nouveaux fonciers à vocation économique ?
- Quels rôles les collectivités souhaitent-elles externaliser vers des opérateurs privés de l'aménagement ?
- Comment favoriser l'ancrage des entreprises sur le territoire ?

Annexe 1 : Fiches d'identité des zones d'activités économiques publiques et privées du territoire de Cubzaguais Nord Gironde

ZA Pont de Cotet à Saint-Mariens



Quelques données clés

Vocation principale	Mixte
Superficie totale	18,4 Ha (avec extension)
Disponibilités maîtrise foncière publique	5,4 Ha (dont 0,6 Ha réservés)
Disponibilités maîtrise foncière privée	
Nombre d'entreprises	25 entreprises
Principaux employeurs	Transport Pagès, Bulle de Linge
Services	Déchèterie accessible aux entreprises en limite de périmètre de la ZAE
Extension	6,2 Ha (dont 4,8 Ha constructibles sous condition)

ZA du Pont de Cotet à Saint-Mariens

■ Evaluation de la ZA ● Note Moyenne ■ Note maximale

Urbanisme, aménagement, environnement

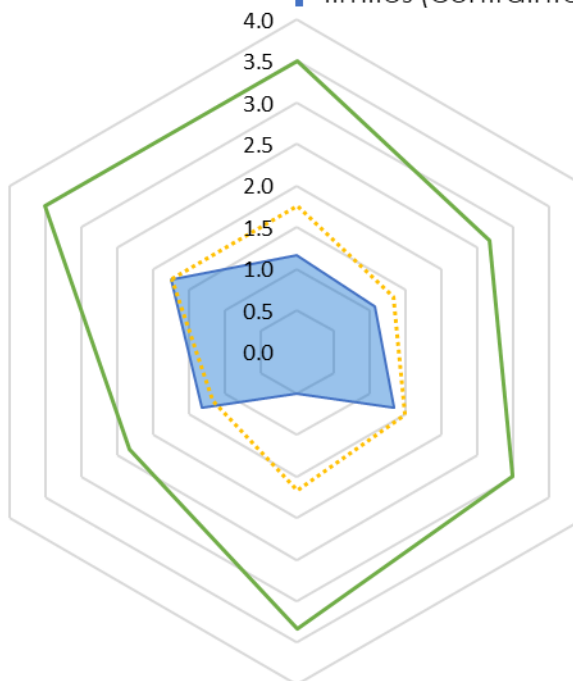
Une zone bien intégrée en proximité du tissu urbain (proximité du centre-ville de Cavignac), mais dont l'optimisation foncière est peu satisfaisante (sous-densité, parcelles vides) et qui présente des conflits de voirie (stationnement sauvage).

Rayonnement et image

Il s'agit d'une zone au positionnement économique clair et affirmé, dont l'organisation spatiale est toutefois peu claire (résultat de 3 opérations distinctes).

Offre d'accueil économique

La zone se caractérise par une offre d'accueil peu importante mais diverse (foncier et immobilier à l'achat), mais un potentiel d'extension et de densification limités (contraintes environnementales).



Accessibilité et desserte

La zone bénéficie d'une excellente accessibilité par la route (N10, D22) mais d'une desserte multimodale limitée malgré la présence à proximité d'un parking de covoiturage.

Services et équipements

La zone bénéficie de la présence de services à proximité tels qu'une déchèterie accessible aux entreprises, une offre de restauration, ainsi qu'une bonne couverture en matière de télécommunication.

Gestion et animation

Il n'est pas relevé d'animation particulière au niveau de la zone (clubs, mise en relation...), ni l'engagement d'actions marketing. Signalétique de zone à jour.

Zone de Cagnac Nord à Cagnac



Quelques données clés

Vocation principale	Commerciale
Superficie totale	1,5 Ha
Disponibilités maîtrise foncière publique	
Disponibilités maîtrise foncière privée	
Nombre d'entreprises	Une dizaine
Principaux employeurs	McDonald's
Services	Restauration, commerce
Extension	

Zone Nord à Cavignac

■ Evaluation de la ZA ■ Note maximale ■ Note Moyenne

Urbanisme, aménagement, environnement

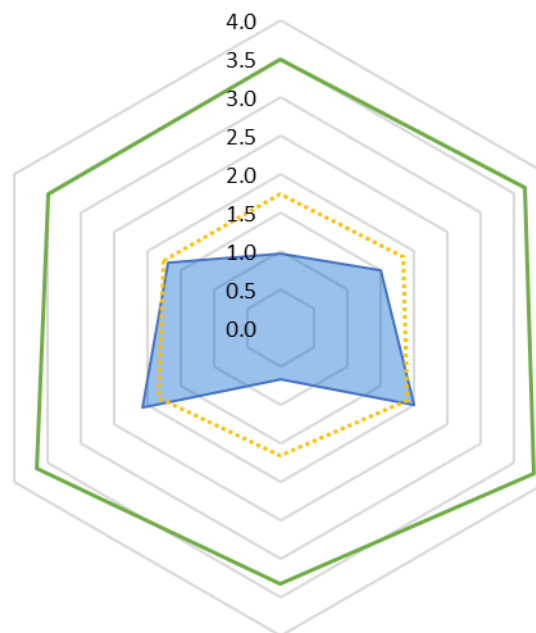
Une zone bien intégrée en entrée de ville qui présente une certaine densité (parkings mutualisés à l'échelle de plusieurs commerces...) et à la trame viaire affirmée.

Rayonnement et image

Il s'agit d'une zone au positionnement économique affirmé, à l'organisation spatiale cohérente et de qualité en termes d'architecture et de voirie.

Offre d'accueil économique

Une offre d'accueil de qualité mais aucune disponibilité foncière (uniquement des locaux à la vente et à la location). Pas de potentiel d'extension, et peu de potentiel de densification.



Accessibilité et desserte

Située en entrée de Cavignac, excellente accessibilité par la route (N10, D22) et présence à proximité d'un parking de covoiturage. Zone commerciale peu accessible aux piétons (éloignement).

Services et équipements

Présence de services aux salariés (restauration, commerces de proximité...) mais pas de services aux entreprises. Bonne couverture en matière de télécommunication.

Gestion et animation

Il n'est pas relevé d'animation particulière au niveau de la zone (clubs, mise en relation...), ni l'engagement d'actions marketing.

ZAE Parc d'Aquitaine à Saint-André-de-Cubzac



Quelques données clés

Vocation principale	Mixte
Superficie totale	68,3 Ha (périmètre de la zone économique)
Disponibilités maîtrise foncière publique	34,5 Ha (dont 10,2 Ha réservés)
Disponibilités maîtrise foncière privée	
Nombre d'entreprises	20 entreprises
Principaux employeurs	Soblaco, Préfal
Services	Commerces, restauration, loisirs et sports
Extension	

ZAE Parc d'Aquitaine à Saint-André-de-Cubzac

■ Evaluation de la ZA ■ Note Moyenne ■ Note maximale

Urbanisme, aménagement, environnement

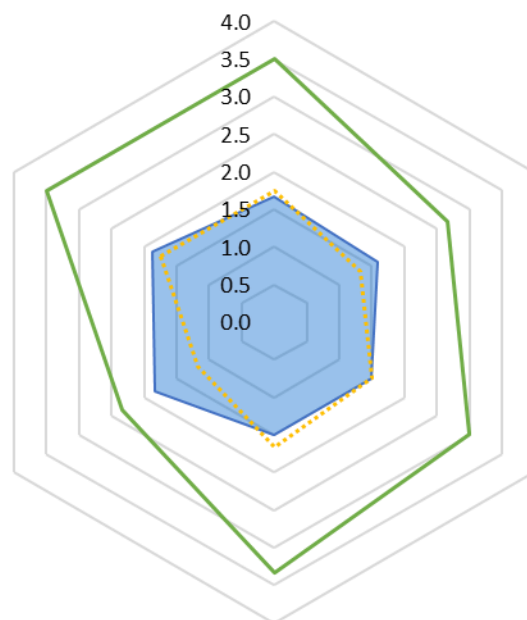
Une zone bien insérée dans le tissu urbain, à l'aménagement de qualité (notamment en termes de trame viaire et hiérarchisation des flux). Optimisation foncière correcte.

Rayonnement et image

Une zone d'activité de rayonnement majeur pour le territoire, au positionnement économique et environnemental clair et présentant une organisation spatiale et architecturale de qualité.

Offre d'accueil économique

Le site présente un volume important d'offre d'accueil en cours de commercialisation. Cette offre est toutefois peu diversifiée (pas d'immobilier, pas de location).



Accessibilité et desserte

La zone se révèle très accessible à la fois pour les marchandises (proximité des axes routiers, voirie adaptée...) et pour les personnes (importance du stationnement, cheminements doux, desserte en transports en commun...).

Services et équipements

La zone propose une importante offre de services aux salariés (restauration, sports, loisirs...) mais aucune offre particulière pour les entreprises (équipement mutualisé type aire de stationnement poids-lourd, PDIE...).

Gestion et animation

Des opérations de marketing engagées (communication régulière de la collectivité via divers réseaux).

Parc industriel et commercial La Garosse à Saint-André-de-Cubzac



Quelques données clés

Vocation principale	Mixte
Superficie totale	42,4 Ha
Disponibilités maîtrise foncière publique	
Disponibilités maîtrise foncière privée	2,1 Ha
Nombre d'entreprises	85 entreprises
Principaux employeurs	Net 33, Eviaa Marine
Services	Commerces, restauration, loisirs et sport
Extension	

Parc industriel et commercial de la Garosse à Saint-André-de-Cubzac

■ Evaluation de la ZA ● Note Moyenne ■ Note maximale

Urbanisme, aménagement, environnement

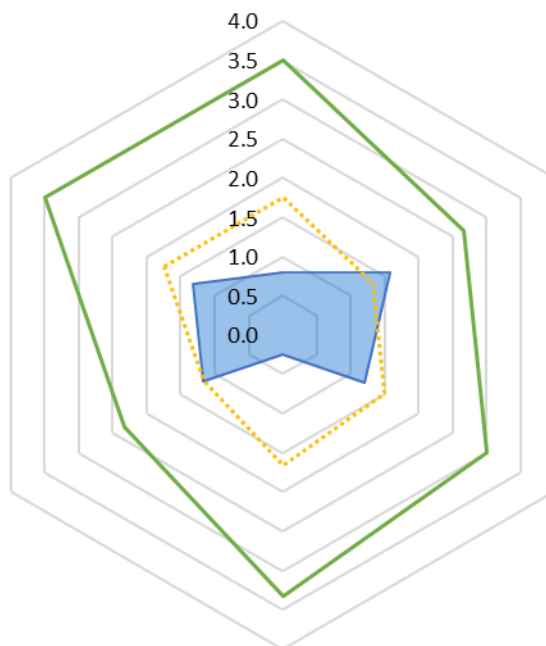
Une zone bien insérée dans le tissu urbain, présentant une optimisation foncière satisfaisante (densité). Son aménagement se révèle toutefois peu qualitatif et la trame viaire peu satisfaisante (signalements de vitesse excessive dans un secteur traversé par des piétons du fait de la présence de GMS).

Rayonnement et image

Une zone bien identifiée (zone « historique ») et au positionnement économique affirmé, malgré un aménagement dégradé au fil du temps (voirie abîmée) et une architecture peu qualitative.

Offre d'accueil économique

Le parc industriel présente peu d'offre d'accueil au regard de sa superficie, même si cette offre est diversifiée (foncière et immobilière). Les potentiels de densification sont faibles, et l'extension impossible.



Accessibilité et desserte

La zone se révèle très accessible à la fois pour les marchandises (proximité des axes routiers) et pour les personnes (présence de trottoirs, desserte en transports en commun...). Conflits d'usage en matière de voirie (stationnement sauvage de certaines entreprises).

Services et équipements

Présence sur le site d'une offre de services orientés vers les salariés (restauration, salle de sport...) mais pas d'équipement mutualisés pour les entreprises (parking).

Gestion et animation

Il n'est pas relevé d'animation particulière au niveau de la zone (clubs, mise en relation...), ni l'engagement d'actions marketing.

ZAE Georges Brassens, Bois de Lion à Peujard



Quelques données clés

Vocation principale	Mixte
Superficie totale	10,7 Ha
Disponibilités maîtrise foncière publique	
Disponibilités maîtrise foncière privée	1,3 Ha
Nombre d'entreprises	15 entreprises
Principaux employeurs	Les Ortigues, Euro-Trans
Services	Commerces, restauration, loisirs et sport
Extension	

ZA George Brassens, Bois de Lion à Peujard

■ Evaluation de la ZA ● Note Moyenne ■ Note maximale

Urbanisme, aménagement, environnement

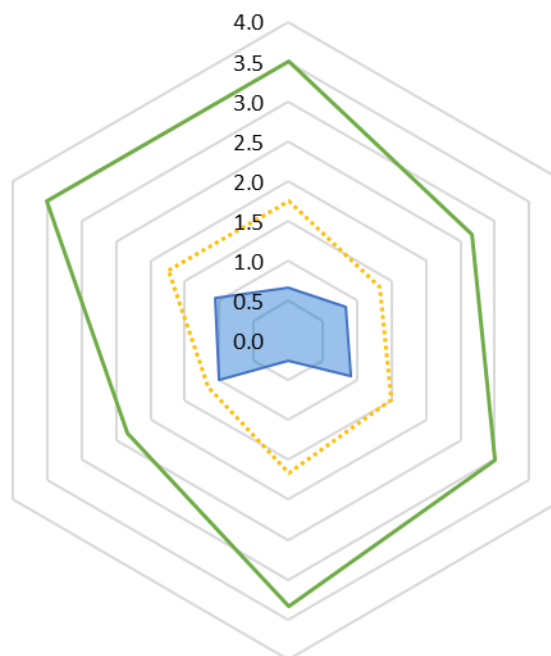
Une zone bien insérée dans son environnement mais à l'aménagement peu qualitatif (voirie, entretien) et peu satisfaisante du point de vue de l'optimisation foncière (très grandes emprises).

Rayonnement et image

Une zone au positionnement économique affirmé, mais qui ne se traduit pas par une organisation spatiale cohérente. Rayonnement limité du fait notamment d'un manque de communication (pas de signalétique au sein de la zone).

Offre d'accueil économique

Le site ne présente que peu d'offre d'accueil, principalement sous la forme de foncier privé disponible à la vente. Il présente toutefois des capacités de densification, voire d'extension.



Accessibilité et desserte

La zone bénéficie d'une excellente accessibilité routière (proximité immédiate N10), mais ne peut être desservie par d'autres moyens de transports (trottoirs, piste cyclable...).

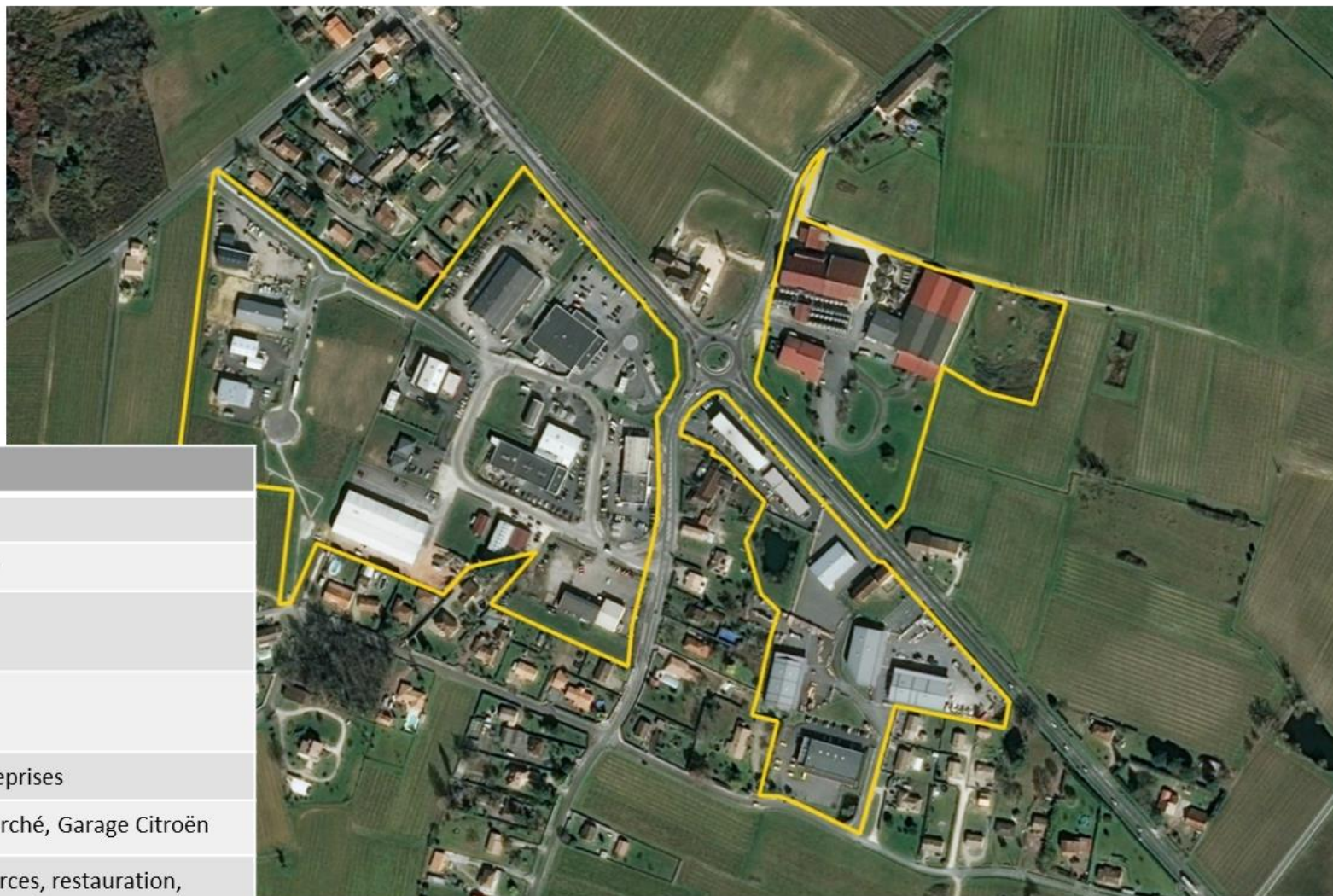
Services et équipements

La zone ne présente pas d'offre de services ou d'équipements aux salariés ou aux entreprises. Zone bien desservie en matière de télécommunications.

Gestion et animation

Il n'est pas relevé d'animation particulière au niveau de la zone (clubs, mise en relation...), ni l'engagement d'actions marketing.

ZA de Bellevue (1,2,3) à Pugnac



Quelques données clés

Vocation principale	Mixte
Superficie totale	14,6 Ha
Disponibilités maîtrise foncière publique	
Disponibilités maîtrise foncière privée	
Nombre d'entreprises	30 entreprises
Principaux employeurs	Intermarché, Garage Citroën
Services	Commerces, restauration, services de santé
Extension	

ZA de Bellevue (1,2,3) à Pugnac

■ Evaluation de la ZA ■ Note Moyenne ■ Note maximale

Urbanisme, aménagement, environnement

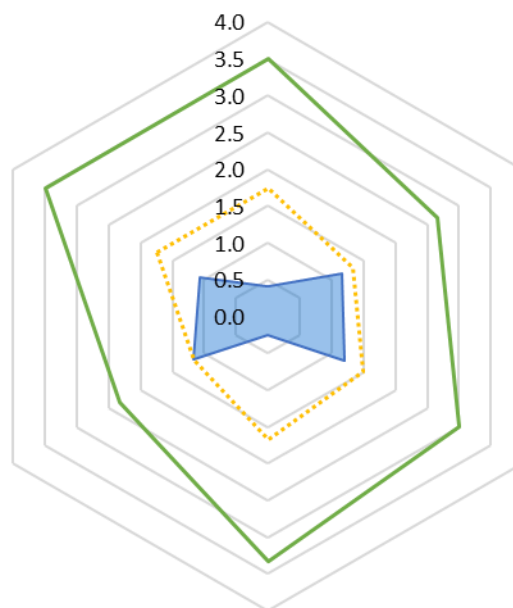
Une zone bien insérée dans son environnement présentant une voirie adaptée aux usages et une optimisation foncière correcte. Des travaux de réaménagement de la voirie ont été engagés.

Rayonnement et image

Une zone au positionnement économique affirmé, mais qui ne se traduit pas par une organisation spatiale cohérente (plusieurs phases d'aménagement distinctes).

Offre d'accueil économique

Le site ne présente que peu d'offre d'accueil (principalement immobilier à la location) et au potentiel d'extension limité (proximité immédiate avec des habitations).



Accessibilité et desserte

La zone bénéficie d'une très bonne accessibilité à la fois routière (proximité du croisement D23 et D137) et potentiellement piétonne (transport en commun à proximité).

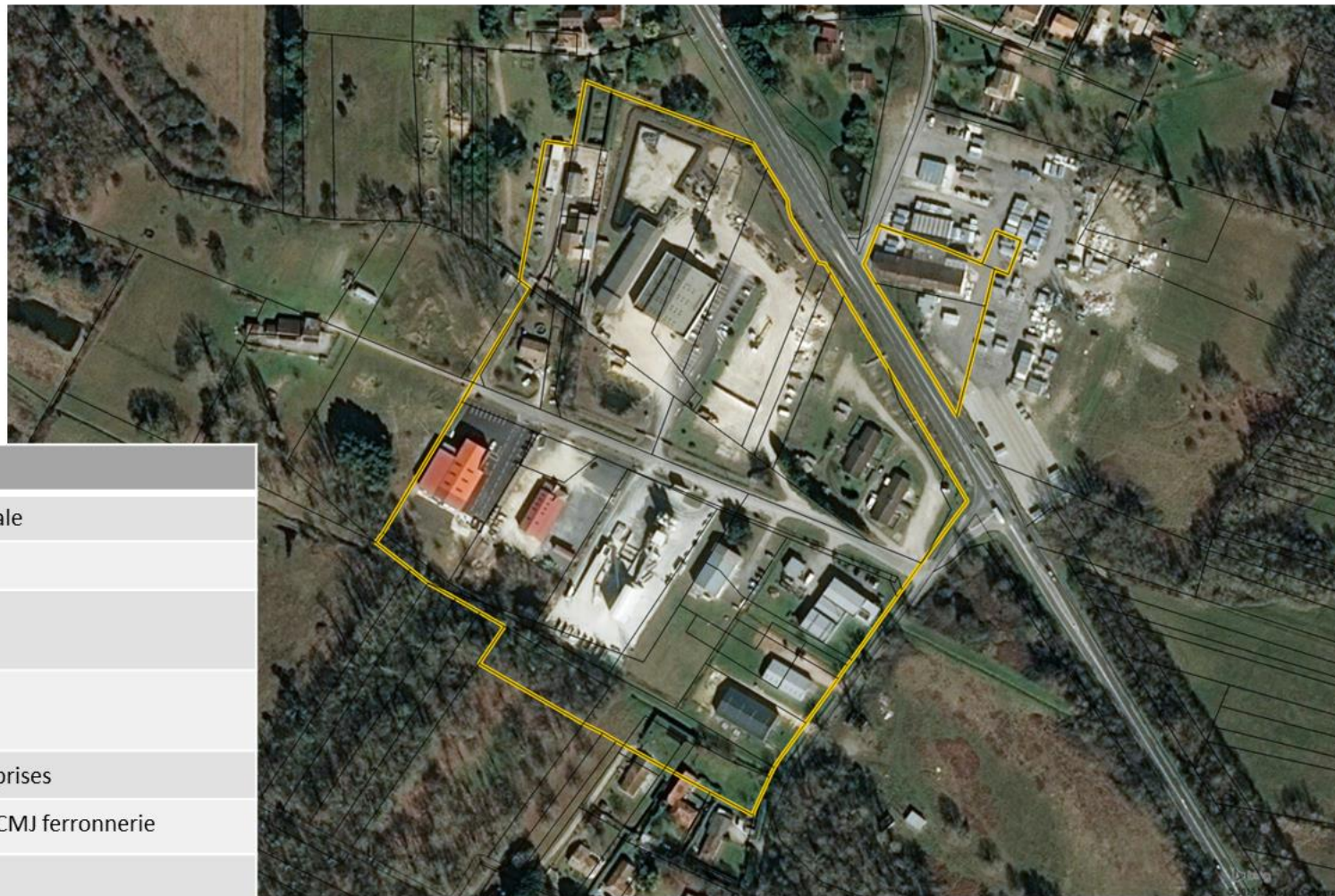
Services et équipements

La zone ne présente pas d'offre de services ou d'équipements aux salariés ou aux entreprises. Zone bien desservie en matière de télécommunications.

Gestion et animation

Il n'est pas relevé d'animation particulière au niveau de la zone (clubs, mise en relation...), ni l'engagement d'actions marketing.

ZA du Damet à Tauriac



Quelques données clés

Vocation principale	Artisanale
Superficie totale	7,6 Ha
Disponibilités maîtrise foncière publique	
Disponibilités maîtrise foncière privée	
Nombre d'entreprises	9 entreprises
Principaux employeurs	Buesa, CMJ ferronnerie
Services	
Extension	

ZA du Damet à Tauriac

■ Evaluation de la ZA ■ Note maximale ■ Note Moyenne

Urbanisme, aménagement, environnement

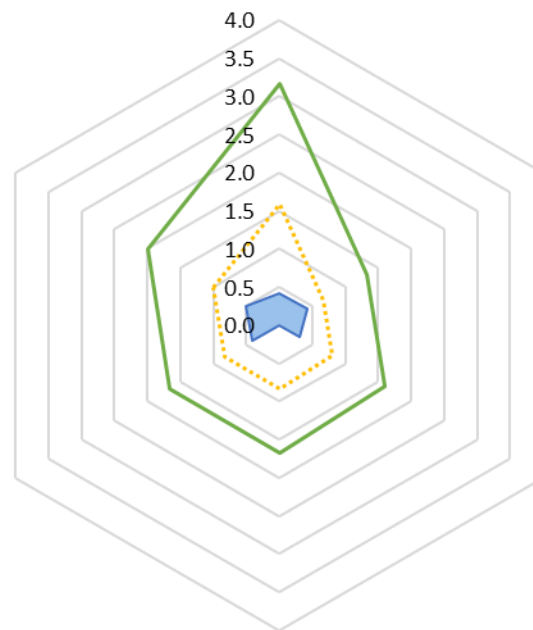
Un aménagement peu qualitatif et dégradé se traduisant notamment par des soucis de voirie et d'entretien de la zone. Une optimisation foncière par ailleurs peu satisfaisante du fait de l'importance des espaces dévolus au stockage extérieur.

Rayonnement et image

Une zone au positionnement économique peu clair (présence d'habitat), qui ne se traduit pas par une organisation spatiale cohérente. Pas de rayonnement de la zone.

Offre d'accueil économique

Le site ne présente pas d'offre d'accueil disponible à court terme (ni foncière ni immobilière), mais présente des possibilités de densification. Faisabilité d'extension faible du fait de parcelles zonées Natura 2000 à proximité.



Accessibilité et desserte

La zone bénéficie d'une très bonne accessibilité routière via la D137. Les entrées et sorties de zone se révèlent toutefois potentiellement dangereuses du fait de l'importance des flux journaliers et de la vitesse.

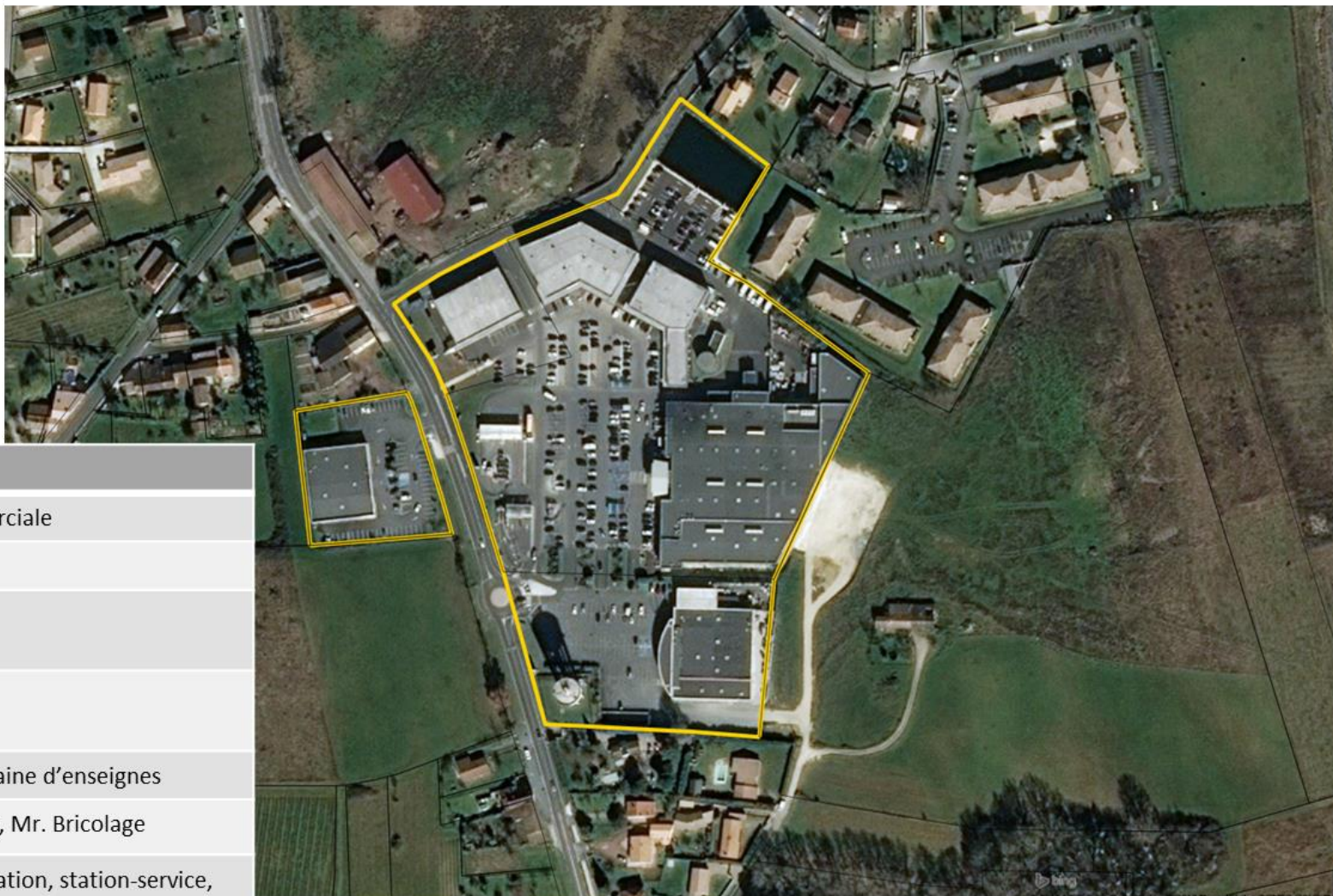
Services et équipements

La zone ne présente pas d'offre de services ou d'équipements aux salariés ou aux entreprises. Zone mal desservie en matière de télécommunications.

Gestion et animation

Il n'est pas relevé d'animation particulière au niveau de la zone (clubs, mise en relation...), ni l'engagement d'actions marketing.

Zone commerciale Sud à Cavignac (privée)



Quelques données clés

Vocation principale	Commerciale
Superficie totale	4,9 Ha
Disponibilités maîtrise foncière publique	
Disponibilités maîtrise foncière privée	
Nombre d'entreprises	Une dizaine d'enseignes
Principaux employeurs	Super U, Mr. Bricolage
Services	Restauration, station-service, salle de sport
Extension	

Zone commerciale sud à Cagnac (privée)

■ Evaluation de la ZA ■ Note maximale ■ Note Moyenne

Urbanisme, aménagement, environnement

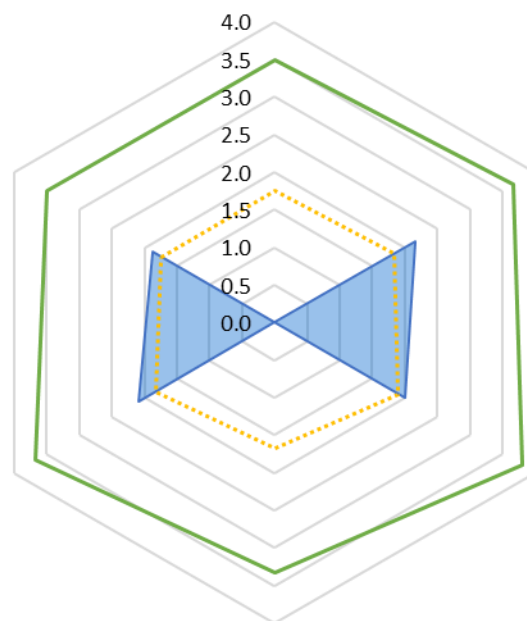
Une zone bien intégrée en entrée de ville qui présente une bonne optimisation foncière (parkings mutualisés à l'échelle de plusieurs commerces...) et à la trame viaire affirmée.

Rayonnement et image

Il s'agit d'une zone au positionnement économique affirmé, à l'organisation spatiale cohérente et de qualité en termes d'architecture et de voirie.

Offre d'accueil économique

Aucune offre d'accueil foncière, ni de disponibilité (publique comme privée) en matière d'immobilier.



Accessibilité et desserte

Située à l'entrée Sud de Cagnac, excellente accessibilité par la route et en mode doux (aménagement d'une portion de piste cyclable).

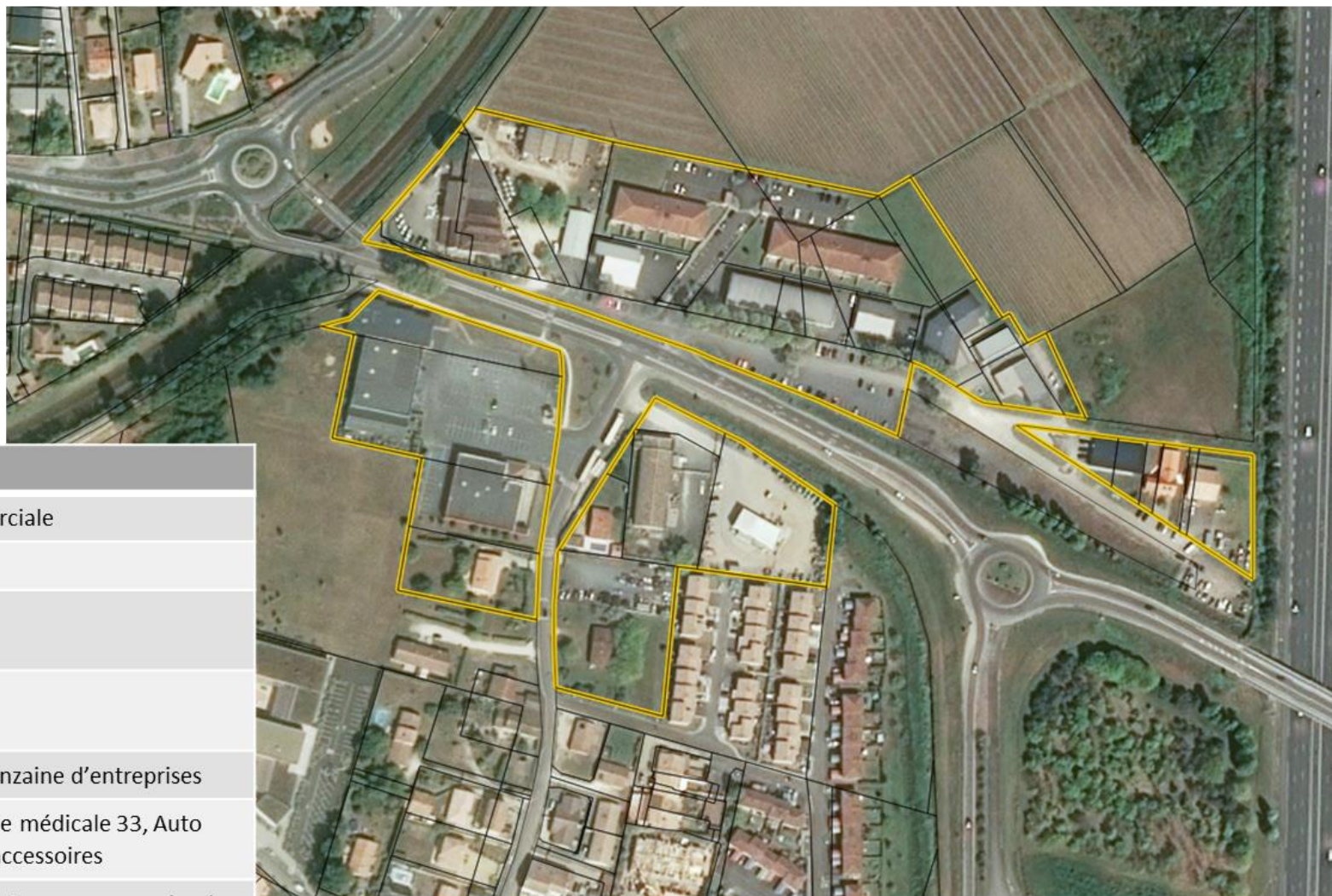
Services et équipements

Présence de services aux salariés (restauration, commerces de proximité...) mais pas de services aux entreprises. Bonne couverture en matière de télécommunication.

Gestion et animation

Zone privée dont l'animation ne relève pas de la compétence de la collectivité.

ZACOM de la Barotte Bois Milon à Saint-André-de-Cubzac (privée)



Quelques données clés

Vocation principale	Commerciale
Superficie totale	4,8 Ha
Disponibilités maîtrise foncière publique	
Disponibilités maîtrise foncière privée	
Nombre d'entreprises	Une quinzaine d'entreprises
Principaux employeurs	La vitrine médicale 33, Auto Pièces accessoires
Services	Transport en commun, aire de covoiturage, commerces, santé
Extension	

ZACOM Barotte Bois Milon à Saint-André de Cubzac

■ Evaluation de la ZA ■ Note maximale ■ Note Moyenne

Urbanisme, aménagement, environnement

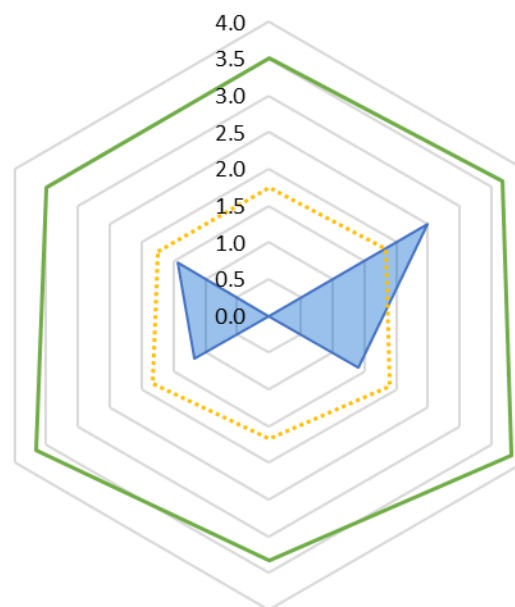
Une zone bien intégrée au tissu urbain, qui présente une bonne optimisation foncière (parkings mutualisés à l'échelle de plusieurs commerces...) et à la trame viaire affirmée.

Rayonnement et image

Il s'agit d'une zone au positionnement économique affirmé mais à l'organisation spatiale peu cohérente (effet « vitrine » le long de la D670). Zone peu qualitative.

Offre d'accueil économique

Aucune offre d'accueil foncière, ni de disponibilité (publique comme privée) en matière d'immobilier.



Accessibilité et desserte

Zone présentant une grande facilité d'accès du fait de sa proximité avec l'A10 et la D670, la présence d'un parking de covoiturage et sa desserte en transports en commun et vélo (présence d'une portion de piste cyclable).

Services et équipements

Présence de services aux salariés (restauration, commerces de proximité, soin...) mais pas de services aux entreprises. Bonne couverture en matière de télécommunication.

Gestion et animation

Zone privée dont l'animation ne relève pas de la compétence de la collectivité.

ZACOM Aldi - McDo à Saint-André de Cubzac (privée)



Quelques données clés

Vocation principale	Commerciale
Superficie totale	2,2 Ha
Disponibilités maîtrise foncière publique	
Disponibilités maîtrise foncière privée	
Nombre d'entreprises	Une dizaine
Principaux employeurs	McDonald's, Aldi
Services	Restauration, sport, transport en commun
Extension	

ZACOM Aldi - McDo à Saint-André de Cubzac

■ Evaluation de la ZA ■ Note maximale ■ Note Moyenne

Urbanisme, aménagement, environnement

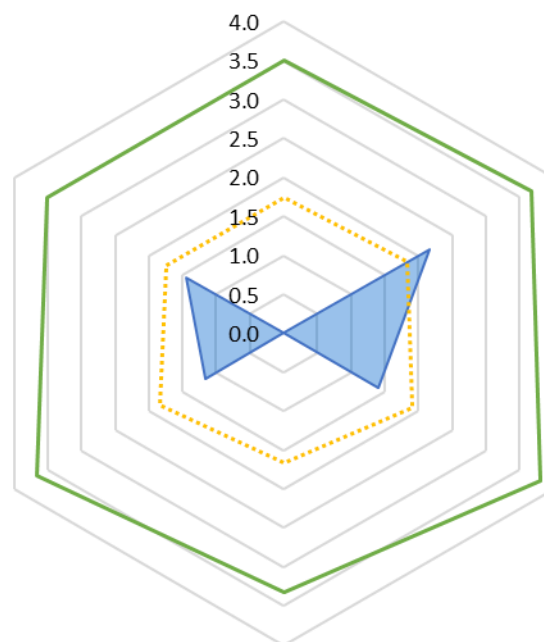
Une zone bien intégrée au tissu urbain, qui présente une bonne optimisation foncière et à la trame viaire affirmée.

Rayonnement et image

Il s'agit d'une zone au positionnement économique affirmé mais à l'organisation spatiale interne peu cohérente et peu qualitative.

Offre d'accueil économique

Aucune offre d'accueil foncière, ni de disponibilité (publique comme privée) en matière d'immobilier.



Accessibilité et desserte

La zone se révèle accessible à la fois pour les marchandises (proximité des axes routiers) et pour les personnes (stationnement suffisant, présence de cheminements doux, desserte en transports en commun...).

Services et équipements

La zone propose une offre de services aux salariés (restauration, commerce, sports...) mais aucune offre particulière pour les entreprises.

Gestion et animation

Zone privée dont l'animation ne relève pas de la compétence de la collectivité.

ZA Montaigne à Saint-André de Cubzac (privée)



Quelques données clés

Vocation principale	Mixte
Superficie totale	3,7 Ha
Disponibilités maîtrise foncière publique	
Disponibilités maîtrise foncière privée	
Nombre d'entreprises	7 entreprises
Principaux employeurs	Larraqué, Boucher TP
Services	
Extension	

ZA Montaigne à Saint-André-de-Cubzac

■ Evaluation de la ZA ● Note Moyenne ■ Note maximale

Urbanisme, aménagement, environnement

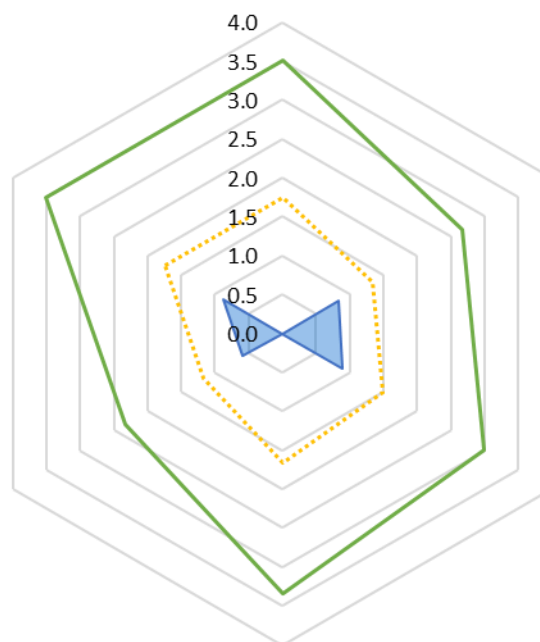
Une insertion urbaine satisfaisante, mais une absence de hiérarchisation de la trame viaire du fait de l'absence de voirie interne. Absence d'aménagement.

Rayonnement et image

Une zone au positionnement économique peu clair et potentiellement générateur de conflits d'usages (zone cernée d'habitations), sans organisation spatiale interne cohérente.

Offre d'accueil économique

Aucune offre d'accueil foncière, ni de disponibilité (publique comme privée) en matière d'immobilier.



Accessibilité et desserte

La zone bénéficie d'une excellente accessibilité routière (proximité N10), mais n'est pas appelée à être desservie par d'autres moyens de transports (trottoirs, piste cyclable...). Problèmes de stationnement, notamment poids-lourds.

Services et équipements

Pas d'offre de services aux salariés ou aux entreprises. Bonne couverture en termes de en télécommunications.

Gestion et animation

Zone privée dont l'animation ne relève pas de la compétence de la collectivité.

Annexe 2 : Détail des critères d'évaluation des zones d'activités économiques (graphiques « araignées »)

Détail des thèmes et données étudiées

1. Offre d'Accueil Economique	1.1 Potentiel d'accueil des entreprises immédiatement disponible à la vente ou à la location (terrain nu, terrain bâti, immobilier)
	1.2 Cohérence de la qualité de l'offre à CT avec la demande du marché (nature, localisation, qualité, prix, performance énergétique...)
	1.3 Potentiel d'accueil des entreprises à MT et LT (friche, densification, réserve, extension)
	1.4 Faisabilité d'augmentation du potentiel d'accueil des entreprises sur la zone à MT et LT (coût de l'investissement, facilité de l'acquisition et de l'aménagement du site, contraintes réglementaires...)
	1.5 Diversité de l'offre d'accueil
	1.6 Intensité de la demande
2. Accessibilité, desserte	2.1 Accès personnes : proximité des nœuds de communication et infrastructures
	2.2 Accès marchandises : proximité des infrastructures de fret
	2.3 Desserte multimodale des sites
3. Services et équipements	3.1 Services aux entreprises mutualisés (PDIE, déchets, entretiens, gardiennage, gestion, ...)
	3.2 Equipements mutualisés : stationnements poids lourds, salles conférences, showroom, ...
	3.3 Services aux employés : restauration, crèche, commerces, sports et loisirs, ...
	3.4 Couverture téléphone / internet
	3.5 Interface offre de site & offre du territoire
4. Gestion & animation	4.1 Gestion du site par la collectivité compétente
	4.2 Animation du réseau d'acteurs : club, mise en relation
	4.3 Actions marketing
5. Rayonnement & image	5.1 Clarté du positionnement économique et ou fonctionnel
	5.2 Rayonnement / notoriété au profit du territoire
	5.3 Image urbain / patrimoniale / architecturale / environnementale
6. Urbanisme, aménagement, environnement	6.1 Qualité d'insertion paysagère et/ou urbaine
	6.2 Optimisation foncière
	6.3 Hiérarchisation trame viaire
	6.4 Performance environnementale et énergétique

Annexe 3 : Synthèse des temps de concertation de phase 1

Retours sur les temps de concertation de phase 1 de diagnostic

Cette synthèse est le résultat des deux temps de concertation animés dans le cadre de la phase 1 de diagnostic du tissu économique à l'échelle du SCoT Cubzaguais Nord Gironde :

- L'atelier de concertation avec les entreprises organisé le 26 septembre 2019
- Le séminaire élus organisé le 1^{er} octobre 2019

L'atelier de concertation avec les entreprises avait pour objectif de récolter des « dires d'acteurs » au sujet des forces et faiblesses du territoire du point de vue économique, et identifier les problématiques et défis prioritaires pour les entreprises sur le territoire du SCoT.

Le séminaire élus poursuivait des objectifs semblables : il s'agissait de proposer aux élus des deux Communautés de communes du SCoT de réfléchir autour des constats et des pistes de solutions pour le développement économique à l'échelle du territoire du SCoT.



Illustrations du séminaire élus du 1^{er} octobre 2019

Synthèse des atouts et fragilités du territoire identifiés par les participants

	ATOUTS	FRAGILITES
ATELIER ENTREPRISES	- Des axes routiers structurants - Un cadre de vie préservé - Un prix du terrain moins cher et plus attractif que sur la métropole bordelaise - Des tailles de terrain plus grandes que sur la métropole bordelaise - ...	- Des transports en commun (trains, bus) peu adaptés aux besoins (fréquences, horaires, ...) - Un manque de mise en valeur des atouts du territoire - Des axes de transport saturés pour sortir du territoire - Un manque de moyens de télécommunication (fibre, haut débit) - ...
SEMINAIRE ELUS	- Un territoire offrant une qualité de vie aux portes de la métropole bordelaise - La présence d'entreprises et de secteurs créateurs de valeur ajoutée (aviation, chaudronnerie...) - Un territoire bien desservi grâce à des axes routiers structurants - ...	- Un manque de contact entre les collectivités et les entreprises - Une image de territoire peu marquée « emploi-économie » - Des problèmes de recrutement pour les entreprises du territoire - Une absence de structure de formation - ...

Synthèse des enjeux et pistes d'actions identifiés par les participants

	ENJEUX	PISTES D' ACTIONS
ATELIER ENTREPRISES	- Les transports en commun - La gestion du trafic routier - La mise à disposition de terrains, notamment de grandes tailles - Le tissu de petites entreprises - L'employabilité de la population active du territoire - ...	- Mettre en place un guichet unique pour les entreprises - Soutenir et accompagner les entreprises - Former la population active locale, notamment les jeunes - ...
SEMINAIRE ELUS	- Le positionnement du territoire par rapport à l'économie globale du département et de la région - Penser le développement économique (animation, offre d'accueil...) à l'échelle SCoT - Accompagner le développement des nouvelles formes d'économie - ...	- Structuration d'un guichet unique des entreprises entre les deux EPCI - Opération de communication sur les entreprises - Renforcer les relations entre les entreprises et les structures de formation - ...