



Etude d'implantation : analyse complète

***Commune de Cestas
(Gironde)***

Septembre 2019

Contenu du rapport

Contexte de la commune

- Situation géographique, démographique et socioéconomique
- Offre et consommation médico-sociale

Géomarketing

- Zone d'attractivité potentielle
- Zones de chalandise

Données sur la clientèle potentielle

- Données démographiques
- Données socioéconomiques
- Chiffre d'affaire potentiel

Conclusion:

Force/Faiblesse/Opportunité/Menace

Contexte de la commune

-

Situation géographique

Confidentiel

Confidentiel

Contexte de la commune

- Situation démographique

A retenir :

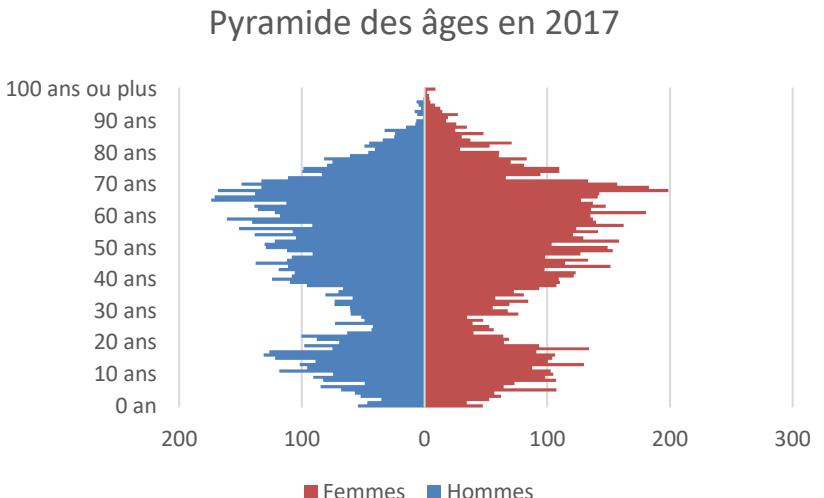
- La population communale est de 16 922 habitants.
- La population est âgée, la taille moyenne des ménages est importante (2,33 personnes par ménage).

• Population

La commune de Cestas a une population de 16 922 habitants.

La population cestadaise est relativement âgée. Le nombre d'enfants est faible (14,8% de la population est âgée de moins de 15 ans).

Les personnes âgées de 60 ans ou plus en 2017 représentent trois habitants sur dix (30,2%).



• Structure de la population

Il y a 5 484 familles dans la commune en 2017. Moins de la moitié de ces familles ont des enfants de moins de 25 ans (42,3%).

On dénombre 248 familles nombreuses (3 enfants ou plus) et 569 familles monoparentales (10,4% des familles), ces dernières concernant en grande majorité des femmes.

Composition des familles en 2017

	Nombre	%
Couples avec enfant(s)	2137	39,0
Familles monoparentales	569	10,4
- <i>dont hommes seuls avec enfant(s)</i>	117	2,1
- <i>dont femmes seules avec enfant(s)</i>	452	8,2
Couples sans enfant	2778	50,6
Ensemble	5484	

Contexte de la commune

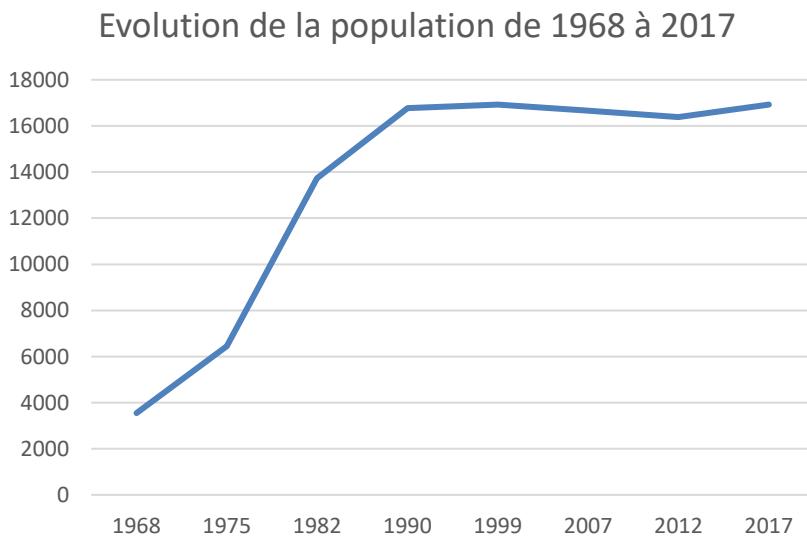
- Situation démographique

A retenir :

- La population augmente.
- L'augmentation est due au solde migratoire.
- La commune est attractive.

• Evolution de la population

La population de Cestas augmente au cours de ces dernières années : 543 habitants supplémentaires entre 2012 et 2017.



L'augmentation de la population s'est maintenue grâce à un solde migratoire (la différence entre le nombre d'arrivées et le nombre de départs de la commune) annuel moyen positif (0,8%).

Le solde naturel (la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès) annuel moyen est négatif (-0,1%).

L'attraction de la commune a compensé la diminution du nombre de naissances (voir chapitre suivant) entre 2014 et 2017.

Contexte de la commune

-

Situation démographique

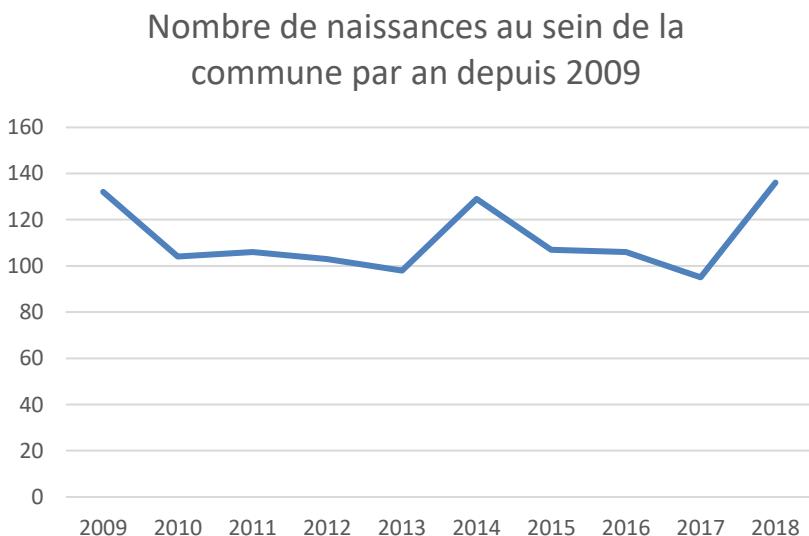
A retenir :

- Le nombre de naissances augmente en 2018.
- Le nombre de personnes âgées est important et augmente.

• Evolution de la population

Le nombre de naissances a diminué entre 2014 et 2017. on constate une forte augmentation des naissances en 2018

Depuis 2009, le nombre de naissances annuelles oscille entre 95 et 136 naissances par an.



• Evolution du vieillissement

La population vieillit : on compte 7 128 personnes âgées de 55 ans ou plus dans la commune

On dénombrait 6 468 personnes de cette catégorie d'âge en 2012, soit 660 personnes supplémentaires et une augmentation de 10,2%.

Le rythme de l'augmentation du nombre de personnes âgées a été très élevé chez les 65-79 ans (1 028 personnes supplémentaires, une augmentation de 41,3%). A l'inverse, les 55-64 ans ont vu leur nombre réduire (de 14%) entre 2012 et 2017.

Contexte de la commune

- Situation socio-économique

A retenir :

- Le nombre de cadres est élevé.
- La majorité des habitants travaillent en-dehors de la commune
- Les habitants extérieurs sont nombreux à venir travailler sur la commune.

• Emploi et Activité

La population active occupée est principalement composée de professions intermédiaires (1 979, soit 29,4% de la population active ayant un emploi), de cadres et professions intellectuelles supérieures et d'employés (respectivement 28,2% et 22,4% de la population active occupée).

88,1% des actifs occupés de Cestas sont salariés, et parmi eux 89,7% sont en contrat à durée indéterminé.

Les habitants de Cestas travaillent en majorité en-dehors de la commune (75,4%).

Dans l'autre sens, de nombreux actifs travaillent à Cestas sans y résider.

Ainsi, on dénombre par exemple 922 actifs résidant à Pessac et venant travailler au sein de Cestas.

Lieux de résidence des principaux actifs venant travailler dans la commune	
Pessac	922
Bordeaux	703
Mérignac	498
Villenave-d'Ornon	378
Gradignan	313
Talence	298
Le Barp	266
Saint-Jean-d'Illac	247
Mios	230
Canéjan	223
Biganos	197
Marcheprime	187
Saint-Médard-en-Jalles	166
Léognan	162
Bègles	154
Belin-Béliet	148

Contexte de la commune

-

Situation socio-économique

A retenir :

- Le niveau d'études est globalement élevé.
- Les locataires HLM sont peu nombreux.
- Les propriétaires sont très représentés.

• Logement

Deux tiers des habitants ont emménagé il y a plus de 10 ans.

A l'inverse 19% des habitants sont installés depuis moins de 5 ans.

La population est majoritairement composée de propriétaires (79,3%).

10,7% des résidences principales sont occupées par des locataires d'un logement HLM.

Ancienneté d'emménagement dans la résidence principale en 2017

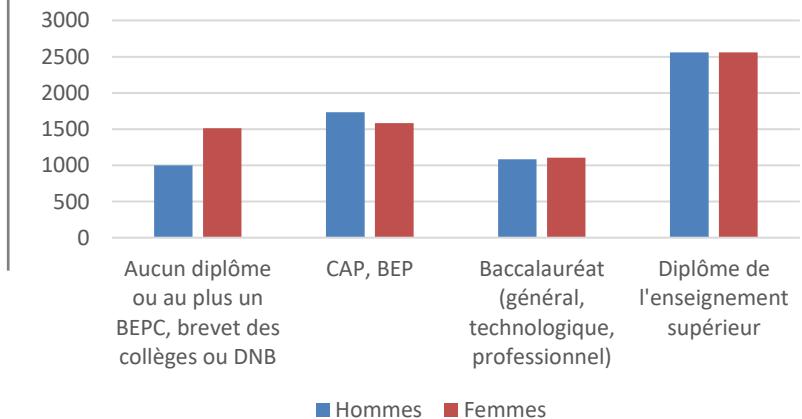
	Nombre	%
Moins de 2 ans	479	6,7
2 à 4 ans	880	12,3
5 à 9 ans	946	13,2
10 ans ou plus	4846	67,8
Ensemble	7151	

• Formation

Le niveau d'études est globalement élevé.

Près de 2 personnes non scolarisées de 15 ans ou plus sur 5 (39%) ont un diplôme de l'enseignement supérieur de niveau Bac +2 ou plus.

Population non scolarisée de 15 ans ou plus selon le diplôme le plus élevé obtenu et le sexe en 2017



Contexte de la commune

-

Situation socio-économique

A retenir :

- La population a un niveau de vie élevé
- Le taux de pauvreté est bas

• Niveau de vie

La population de Cestas a globalement un niveau de vie supérieur à la moyenne du département :

- 70% des foyers sont imposables,
- La médiane du revenu disponible par unité de consommation est de 26 640 euros (21 710 € pour la Gironde),
- Le taux de pauvreté est de 5%.
- Les bas revenus sont plus haut que la moyenne (15 950€ pour la commune, 11 760€ pour la Gironde),
- Les hauts revenus sont également plus élevé que la moyenne (43 500€ pour Cestas, 38 190€ pour le département).

A Cestas, 174 personnes vivent de revenus dépendant à 100% de prestations sociales, soit 7,8% des foyers allocataires CAF.

931 personnes vivent sous le seuil de bas revenus en 2017 dans la commune.

Il y a 205 personnes bénéficiant de l'AAH (Allocation Adulte Handicapé).

Niveau de vie en 2017		
	Cestas	Gironde
Nombre de ménages fiscaux	7190	690533
Part des ménages fiscaux imposés (en %)	70	53
Médiane du revenu disponible par unité de consommation (en euros)	26640	21710
Taux de pauvreté (en %)	5	12,6

Contexte de la commune

- Offre et consommation médico-sociale

A retenir :

- Les professionnels de santé sont nombreux.
- On dénombre 6 pharmacies sur la commune.

• Offre de soins

Nombre de professionnels de santé à Cestas :

- 21 médecins généralistes,
- 50 infirmiers,
- 15 chirurgiens-dentistes,
- 34 masseurs-kinésithérapeutes,
- 7 orthophonistes,
- 2 sages-femmes.

De plus on compte 2 établissements hospitaliers exerçant des soins de moyenne durée, mais également 1 structure psychiatrique en ambulatoire et 1 laboratoire d'analyses et de biologies médicales.

Nombre de pharmacies et structures :
On dénombre 6 pharmacies à Cestas.
Cela correspond à 3,5 pharmacies pour 10 000 habitants (3,3 pharmacies pour 10 000 habitants en Gironde).

Contexte de la commune

- Offre et consommation médico-sociale

A retenir :

- En 2019, 82,2% de la population cestadaise a eu recours à une pharmacie.
- Cette proportion est plus faible que celle du département (85,4%).

• Etat de santé et consommation de soins

En 2019, 68 990 actes auprès de généralistes ont été consommés par les habitants de la commune.

Cette consommation a concerné 13 695 bénéficiaires.

En 2019, 82,2% de la population cestadaise a eu recours à une pharmacie.

Cette proportion est plus faible que celle du département (85,4%).

Taux de recours aux soins en 2019

	Cestas	Gironde
Médecins généralistes	81,6	86,9
Infirmiers	12,6	13,4
Chirurgiens-dentistes	39,5	38,1
Masseurs kinésithérapeutes	22,4	19,3
Orthophonistes	2,4	2,5
Sages-femmes	2,5	4,2
Biologie médicale	51,2	49,5
Orthodontie faciale	5,1	4,2
Pharmacie	82,2	85,4
Spécialistes	46,5	42,8

Consommation de soins en 2019

	Nombre d'actes	Nombre de bénéficiaires	Nbre d'actes moyen par bénéficiaire
Médecins généralistes	68 990	13 695	5,0
Infirmiers	170 945	2 117	80,7
Chirurgiens-dentistes	17 585	6 624	2,7
Masseurs-kinésithérapeutes	106 231	3 751	28,3

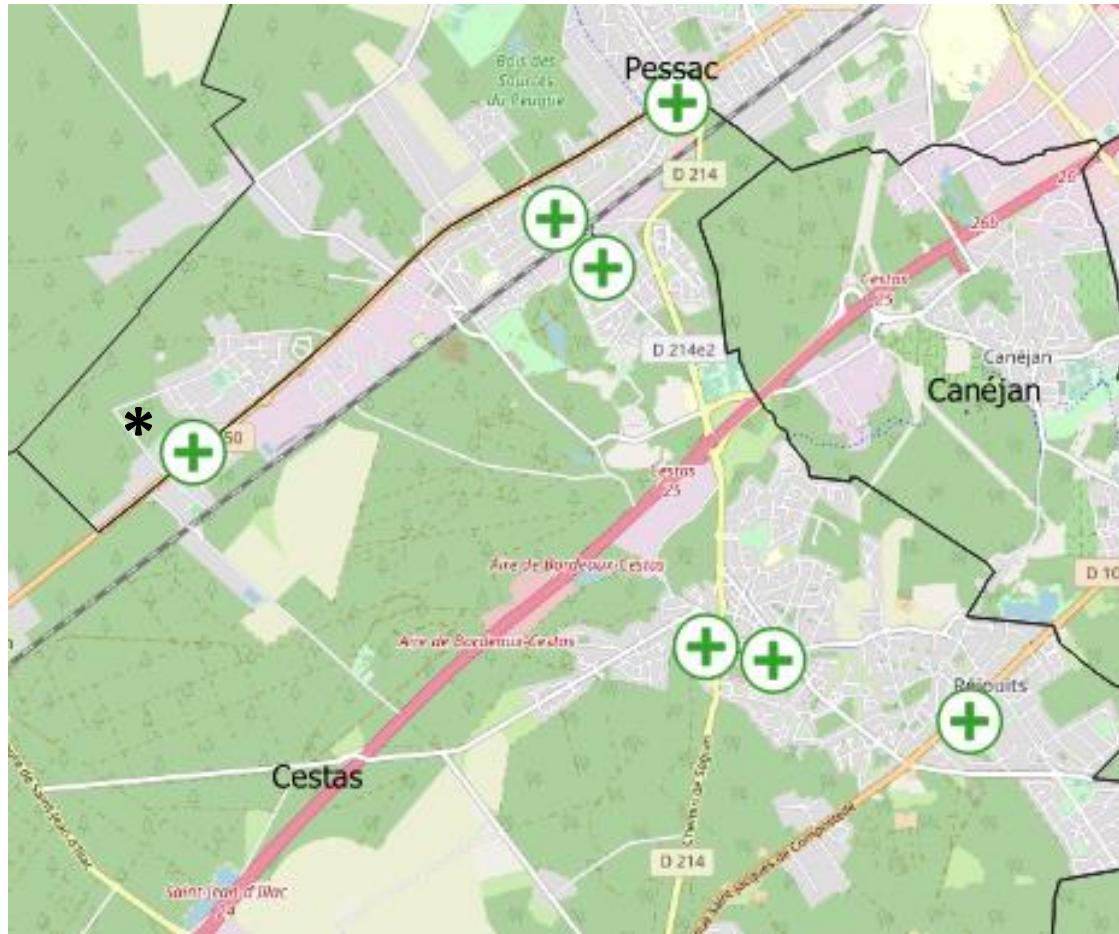
Contexte de la commune

- Offre et consommation médico-sociale

A retenir : On dénombre 6 pharmacies à Cestas*.

Cela correspond à 3,5 pharmacies pour 10 000 habitants (3,3 pharmacies pour 10 000 habitants en Gironde).

• Localisation des pharmacies



*La pharmacie de Toctoucau, à Pessac, a été ajoutée aux 6 pharmacies cestadaises, du fait de sa situation géographique.

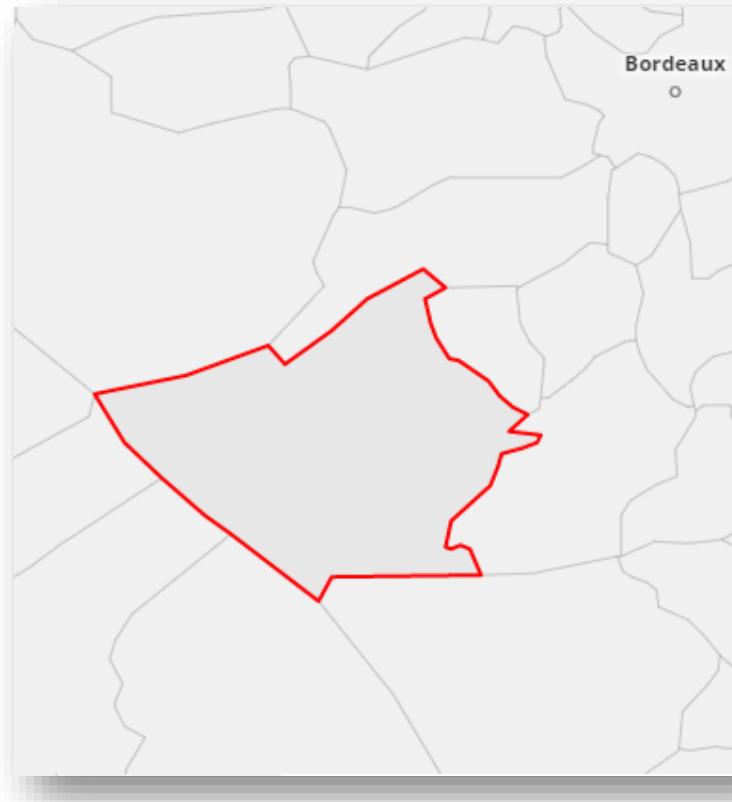
Géomarketing

—

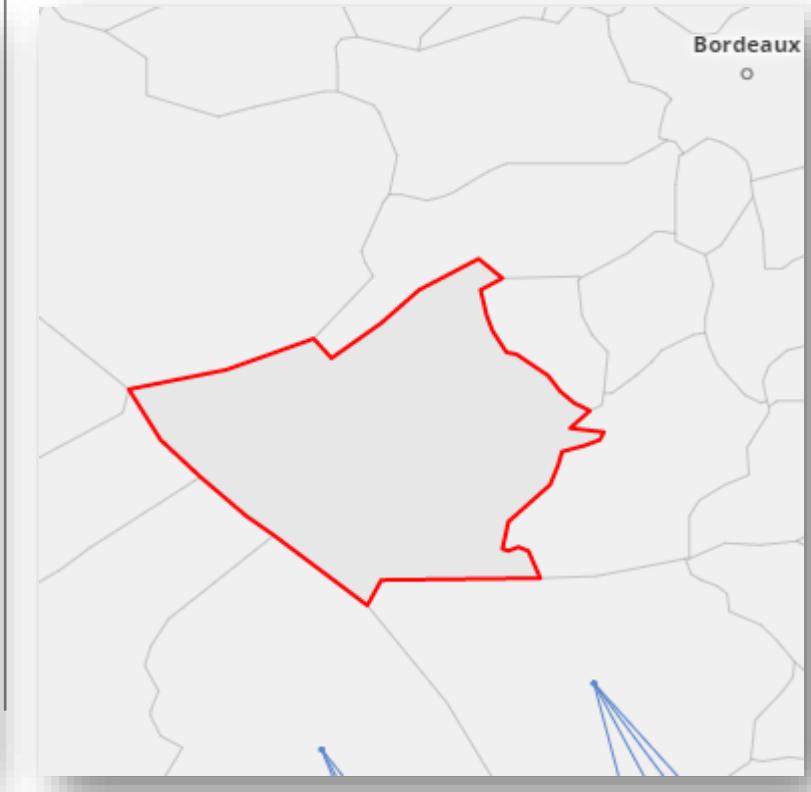
Zone d'attractivité

A retenir : Les professionnels de santé de Cestas n'attirent pas spécialement d'habitants provenant de communes alentours.

- Zone d'attractivité des médecins généralistes



- Zone d'attractivité des chirurgiens-dentistes



Lecture : Les médecins généralistes et les dentistes n'attirent pas spécialement de patients habitant en dehors de Cestas.

Géomarketing

—

Localisation et
situation de la
pharmacie cible

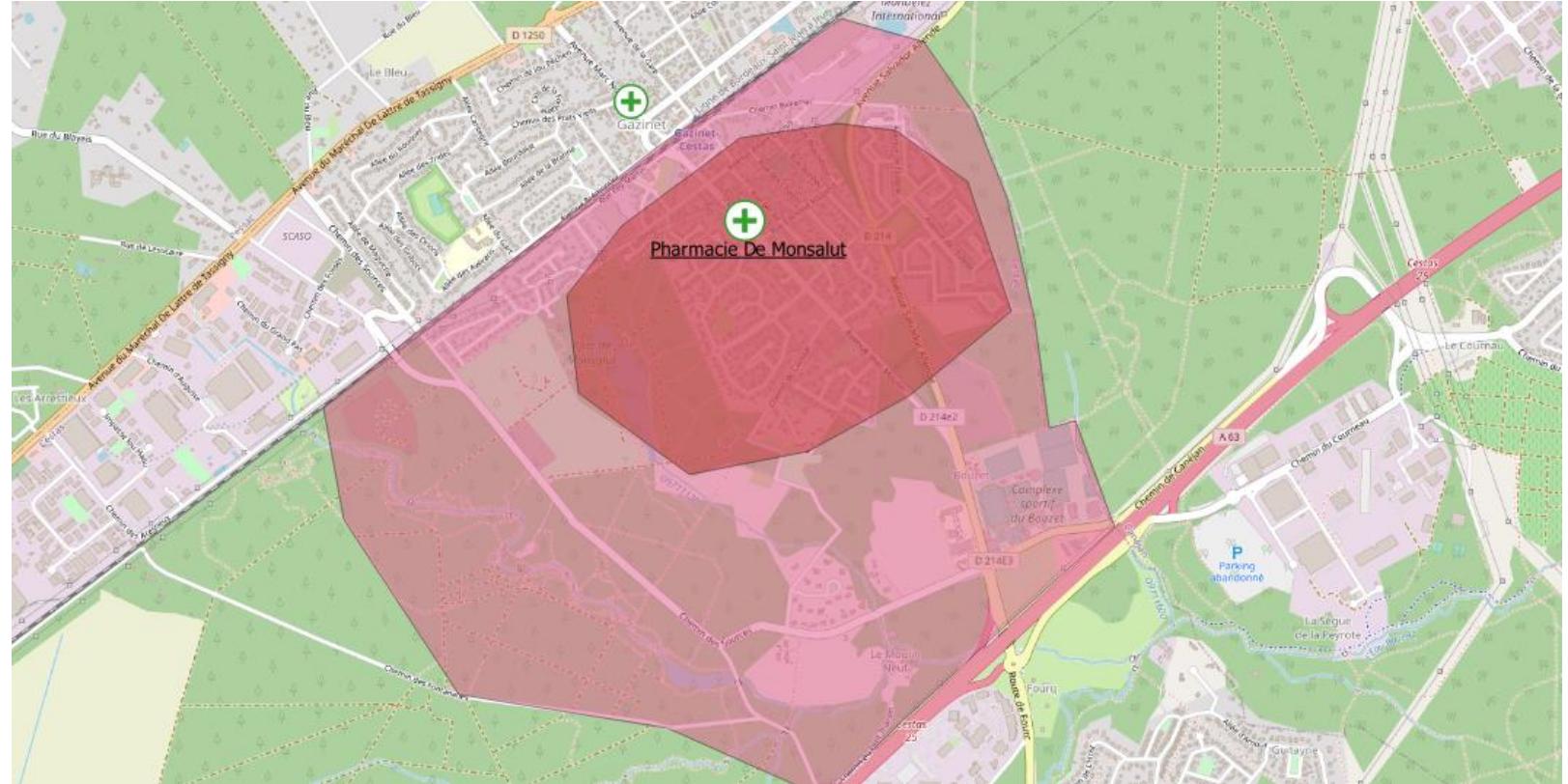
Confidentiel

Confidentiel

Géomarketing

–

Zones de chalandise

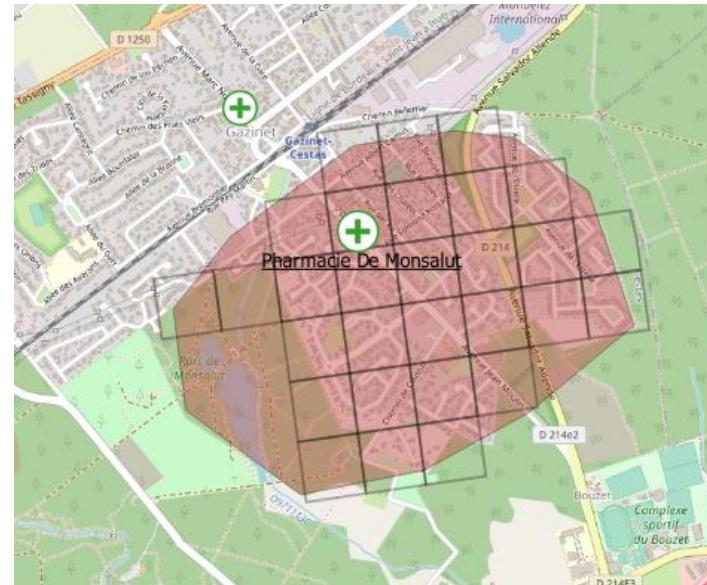


- Zone de chalandise de proximité (moins de 5 minutes à pied)
- Zone de chalandise préférentielle (territoires où la pharmacie cible est la pharmacie la plus proche, ici déterminée par le temps de trajet à pieds pour se rendre du logement à une pharmacie).

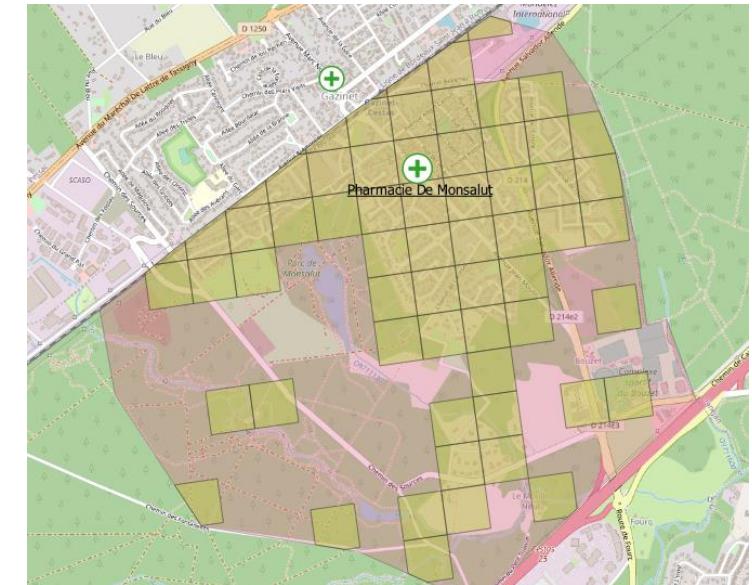
Géomarketing

— Zones de chalandise

Zone de proximité



Zone de chalandise préférentielle



Sur cette zone de chalandise, peuvent s'ajouter des données de l'Insee (« données carroyées ») sur les logements et la population (les carrés correspondent à ces données carroyées).

Les données suivantes correspondent ainsi parfaitement à la zone de chalandise préférentielle.

Données sur la clientèle potentielle

A retenir :

- La zone de proximité contient 1923 habitants.
 - Le nombre de séniors est important.
 - Le nombre de jeunes enfants est faible.
 - Le niveau de vie des habitants est élevé

- **Données démographiques**

La zone de proximité contient 1923 habitants.

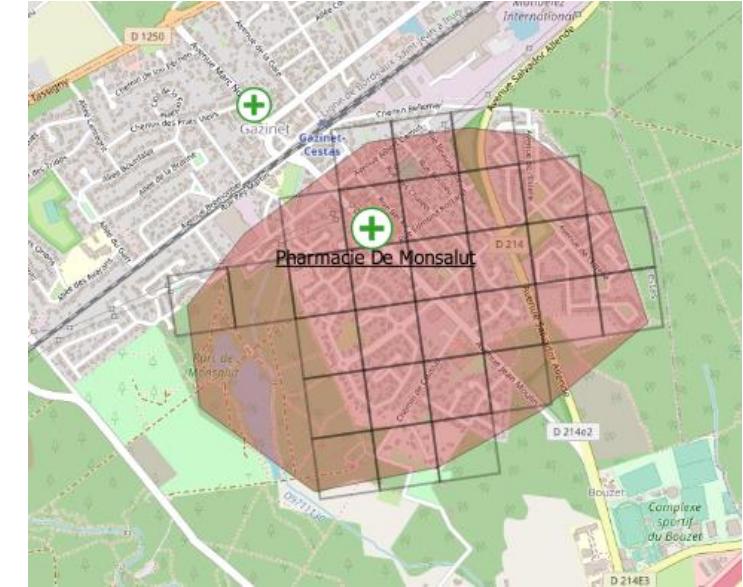
Le nombre d'habitants par logement est plus important que la moyenne (2,4 personnes par foyer).

Il y a 153 enfants de moins de 10 ans, dont 45 de moins de 3 ans.

Les enfants de moins de 3 ans représentent seulement 2% de la population de la zone (la moyenne nationale est de 5%).

Les habitants de plus de 55 ans sont nombreux (45 % de la population soit 869 personnes). La moyenne nationale est de 32 %.

Les plus de 80 ans représentent 5 % de la population (99 habitants).



- **Données socioéconomiques**

Le niveau de vie des habitants de la zone de proximité est élevé, les ménages pauvres sont peu nombreux.

Il y a très peu de logements sociaux.

Le nombre de propriétaires est très importants (89 % des logements).

Données sur la clientèle potentielle

—

Zone de chalandise préférentielle

A retenir :

- La zone de chalandise préférentielle contient 3155 habitants.
 - Il y a plus d'habitants par pharmacie que la moyenne nationale.
 - Le nombre de séniors est important.
 - Le nombre de jeunes enfants est faible.
 - Le niveau de vie des habitants est élevé

- **Données démographiques**

La zone de chalandise préférentielle contient 3155 habitants.

Il y a donc 3155 habitants par pharmacie sur cette zone (la moyenne nationale est 3107 hab par pharmacie).

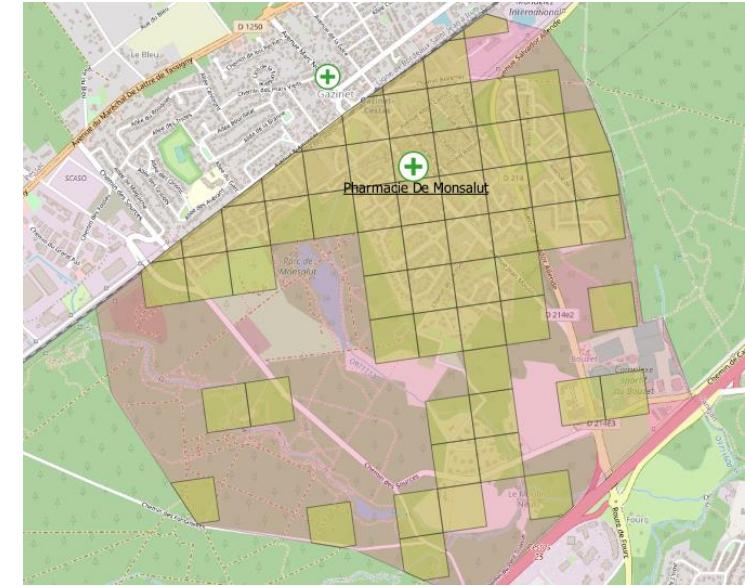
Le nombre d'habitants par logement est sensiblement plus important que la moyenne (2,3 personnes par foyer).

Il y a 293 enfants de moins de 10 ans, dont 81 de moins de 3 ans.

Les enfants de moins de 3 ans représentent seulement 3% de la population de la zone (la moyenne nationale est de 5%).

Les habitants de plus de 55 ans sont nombreux (43 % de la population soit 869 personnes). La moyenne nationale est de 32 %.

Les plus de 80 ans représentent 6 % de la population (191 habitants).



- **Données socioéconomiques**

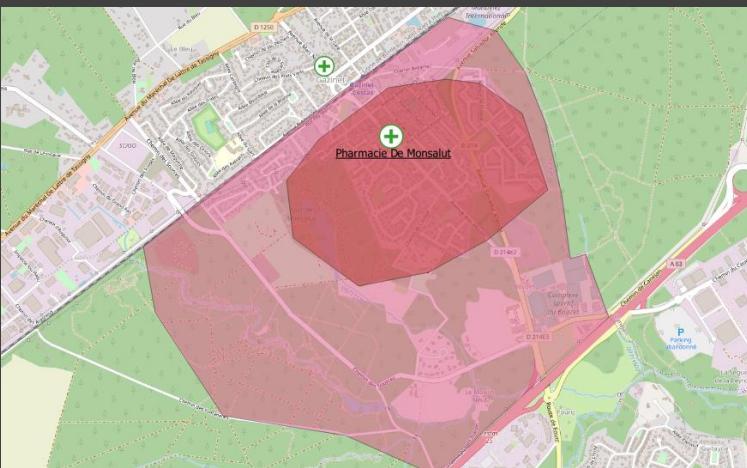
Le niveau de vie des habitants de la zone de chalandise préférentielle est élevé, les ménages pauvres sont peu nombreux.

Il y a peu de logements sociaux.

Le nombre de propriétaires est importants (77 % des logements).

Données sur la clientèle potentielle

Résumé statistique



Résumé statistique des zones de chalandise

	Zone de proximité		Zone de chalandise préférentielle		Moyenne nationale
	Nombre	%	Nombre	%	
Nombre d'individus	1923		3155		
Nombre d'individus par pharmacie	1923		3155		3107
Nombre de ménages	811		1346		
Individus par ménages	2,4		2,3		2,2
Ménages pauvres	24	3%	63	5%	
Ménages d'un seul individu	175	22%	326	24%	16%
Ménages de 5 individus ou plus	33	4%	60	4%	6%
Ménages propriétaires	718	89%	1040	77%	58%
Ménages monoparentaux	63	8%	126	9%	9%
Ménages en logements collectifs	13	2%	105	8%	44%
Ménages en maison	798	98%	1241	92%	56%
Logements sociaux	13	2%	125	9%	15%
Individus de 0 à 3 ans	45	2%	81	3%	5%
Individus de 4 à 5 ans	24	1%	51	2%	2%
Individus de 6 à 10 ans	84	4%	161	5%	6%
Individus de 11 à 17 ans	138	7%	228	7%	9%
Individus de 18 à 24 ans	79	4%	135	4%	8%
Individus de 25 à 39 ans	236	12%	425	13%	18%
Individus de 40 à 54 ans	376	20%	624	20%	20%
Individus de 55 à 64 ans	292	15%	445	14%	13%
Individus de 65 à 79 ans	478	25%	706	22%	13%
Individus de 80 ans ou plus	99	5%	191	6%	6%

Données sur la clientèle potentielle

—

Estimation du CA

A retenir :

- Le marché potentiel théorique de la zone de proximié s'élève à 1 044 425 euros.
- Le marché potentiel théorique de la zone de chalandise préférentielle s'élève à 1 682 659 euros.
- Ces montants sont des estimations du potentiel de la zones de chalandise retenues. Ils ne tiennent pas compte des clientèles secondaires ou de passage.

• Marché potentiel théorique

Le marché potentiel théorique de la zone de proximié s'élève à 1 044 425 euros.

Le marché potentiel théorique de la zone de chalandise préférentielle s'élève à 1 682 659 euros.

Ces sommes comprennent les dépenses en produits prescrits et non prescrits, elles ne comprennent pas les dépenses liées aux produits parapharmaceutiques, plus difficiles à estimer. Ces montants sont des estimations du potentiel de la zones de chalandise retenues. Ils ne tiennent pas compte des clientèles secondaires ou de passage.

Zone de proximité	Nombre d'habitants dans la zone	Marché potentiel théorique: Pharmacie non prescrite (en euros)	Marché potentiel théorique: Pharmacie prescrite (en euros)	Zone de chalandise préférentielle	Nombre d'habitants dans la zone	Marché potentiel théorique: Pharmacie non prescrite (en euros)	Marché potentiel théorique: Pharmacie prescrite (en euros)
Moins de 17 ans	291	12281	48290	Moins de 17 ans	521	21987	86457
18 - 39 ans	315	22541	99932	18 - 39 ans	560	40073	177657
40 - 64 ans	668	36771	343636	40 - 64 ans	1069	58844	549920
65 ans et plus	577	17998	462977	65 ans et plus	897	27980	719740
	1851	89591	954835		3047	148884	1533775
		Total	1044425			Total	1682659

Méthode : En moyenne un habitant consomme 493 euros (442 euros pour les produits prescrits et 51 pour les non prescrits), par an. Mais cette moyenne masque des différences selon l'âge des habitants. Par exemple une personne de moins de 17 ans a une consommation annuelle moyenne de 42 euros de produits non prescrits. Le marché potentiel théorique correspond aux dépenses annuelles moyennes des différentes classes d'âgesⁱ, appliquées à la structure démographique d'une zone.

Sources : Taux de consommateurs de pharmacie prescrite et non prescrite (IRDÉS), Dépense moyenne de pharmacie selon l'âge (IRDÉS), Enquête santé européenne - Enquête santé et protection sociale (EHIS-ESPS), Dépense de médicaments en ambulatoire par habitant (Score-Santé). Traitement : CADDEP.

ⁱ Les autres facteurs (sexe, revenus, etc.) ne sont pas assez discriminants pour être utilisés dans ce cadre.

Conclusion générale

- Haut niveau de vie des habitants
- Commune attractive
- Peu de problème de concurrence (la zone de chalandise préférentielle contient plus d'habitants par pharmacie que la moyenne nationale.)

Forces

Faiblesses

Menaces

Opportunités

- Vieillissement de la population

- Le nombre de jeunes enfants est faible.
- Peu d'attractivité territoriale des professionnels de santé

- Nombre important d'habitants extérieurs venant travailler sur la commune