



L'essentiel pour comprendre le PLUi-D et participer à son élaboration

Etat des lieux socio-économique :
La démographie, l'habitat, l'économie,
les équipements et les services



Un territoire qui demeure attractif

273 000

habitants en 2021

+0,7% /an

Croissance dém.

2011 et 2021

(x2 la moy. nationale)

90%

Part du solde migratoire
dans les gains de
population

55%

des entrants
sont des actifs

Seul 33%

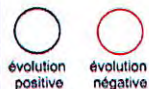
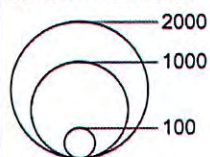
des actifs entrants
s'installent. 67% repartent
(alors que 75% des
retraités entrants
s'installent)

31%

de la population est âgée
de plus de 60 ans

ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE PÉRIODE 2011/2021

Variation de la population, en
nombre d'habitants :



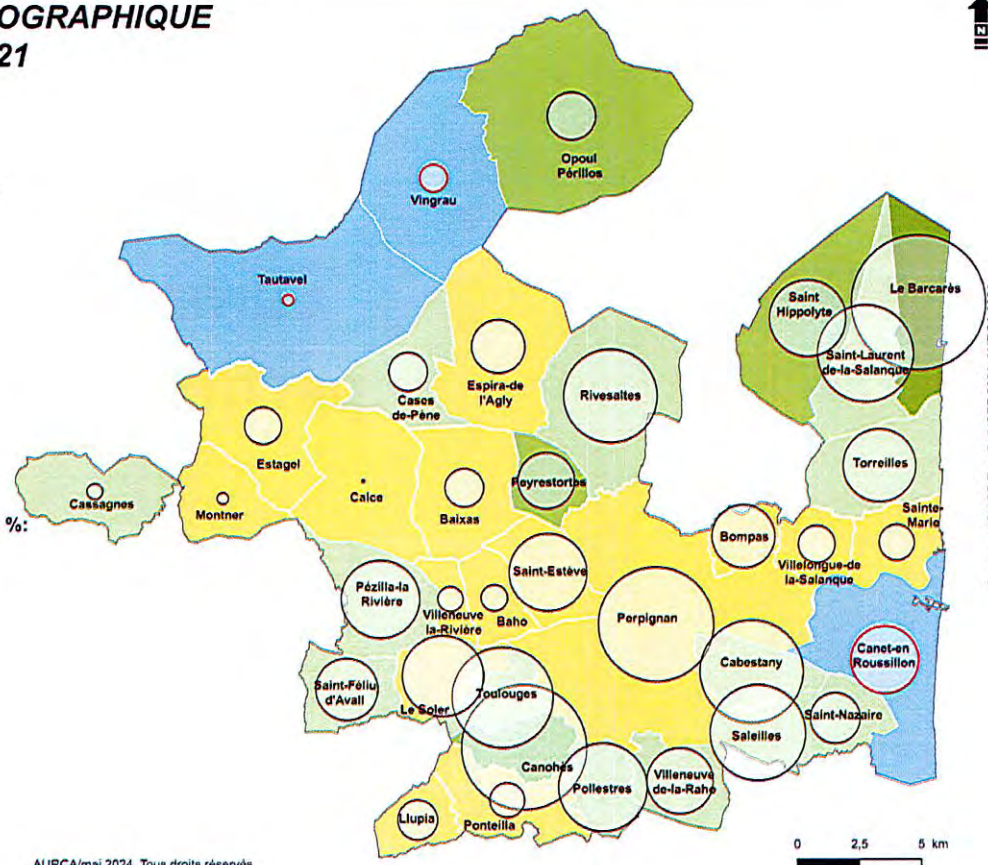
Taux de croissance annuel en % :



□ périmètre de PMM



AURCA/mai 2024. Tous droits réservés.



Sources : IGN BD Topo®, INSEE 2021, AURCA 2024

- Un accroissement démographique dynamique mais qui se contracte.
- Une répartition géographique de cette croissance essentiellement localisée au sein du cœur d'agglomération et sur le littoral nord, mais également de forts accroissements en part dans le grand périurbain.
- Les apports migratoires participent à l'accélération du vieillissement de la population (plus important encore sur le littoral).



Un territoire soumis à une forte saisonnalité

18%

Part des résidences secondaires

46%

des résidences secondaires sont localisées sur le littoral

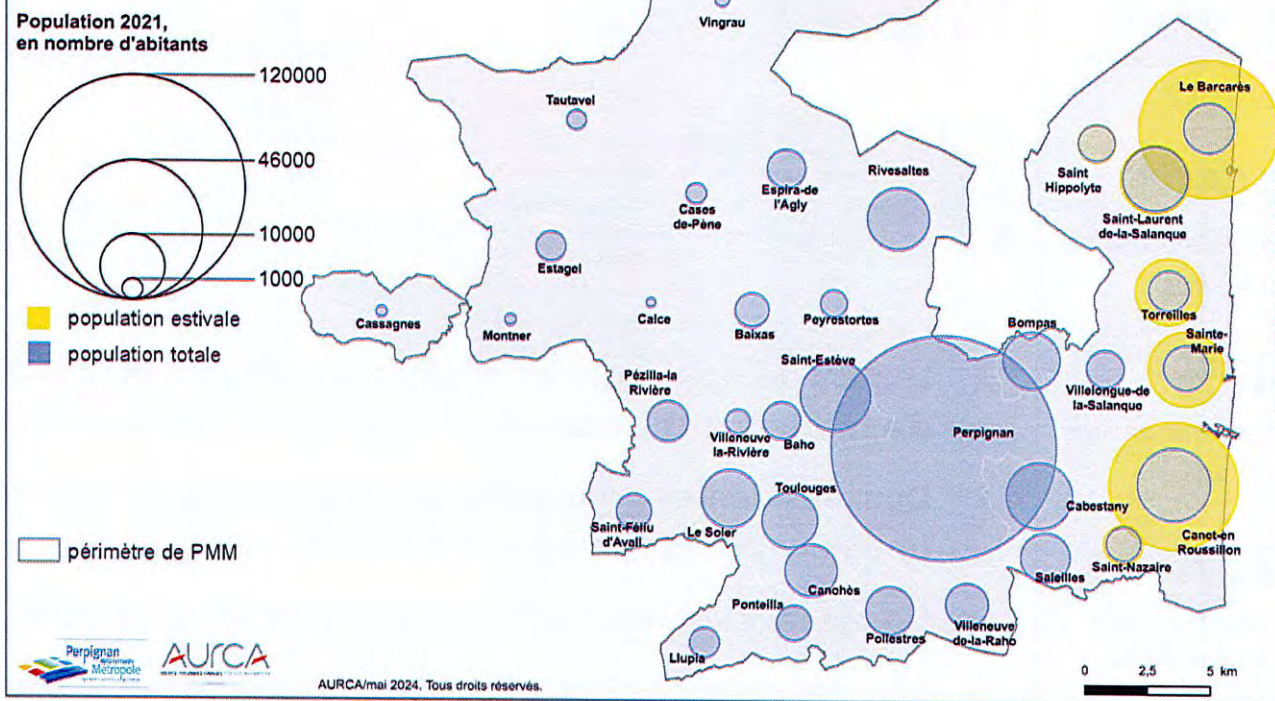
+ 180 000

habitants pendant le pic estival dans les communes littorales

70%

des résidences secondaires de Canet sont occupées de 6 à 8 mois sur 12*

RÉPARTITION DE LA POPULATION 2021 (DOMICILIÉE ET ESTIVALE)

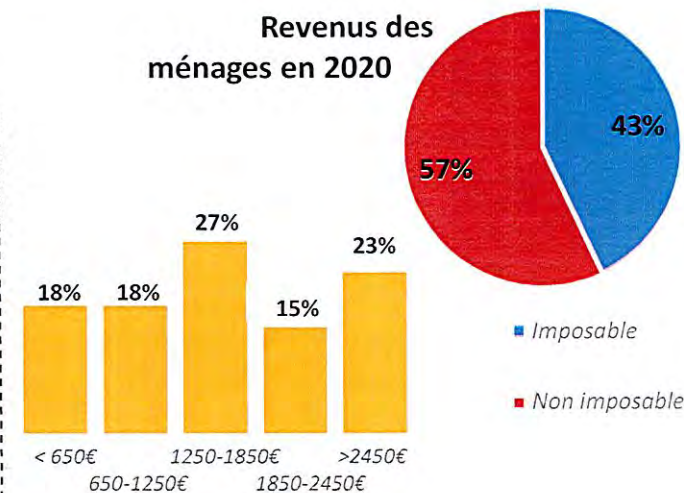
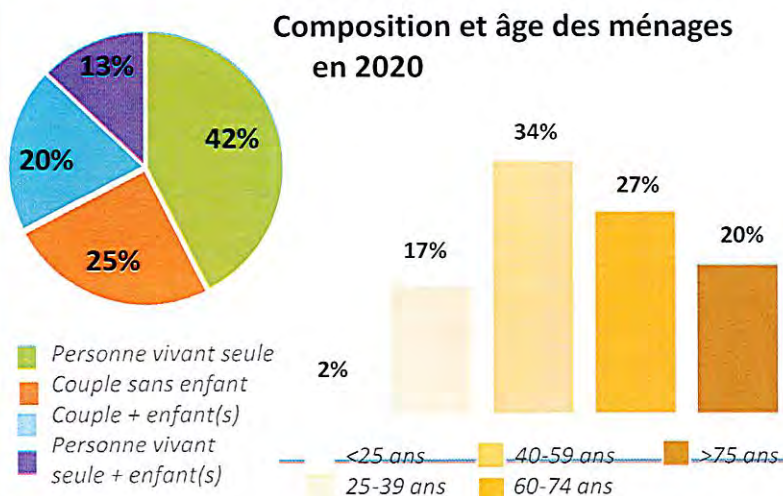
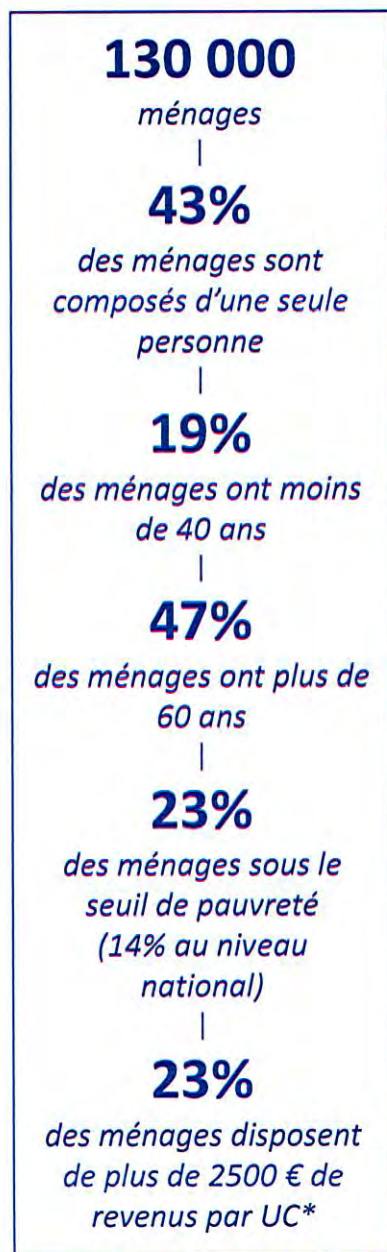


- Les communes littorales comptent actuellement bien plus d'habitants permanents qu'elles ne comptent d'habitants fiscalement domiciliés (phénomène de multi-résidences).
- L'été, sur les seules communes littorales, on estime une multiplication par 3 ou 4 de la population fiscalement domiciliée.



* selon les données STEP/AEP/volumes Ordures Ménagères/ téléphonie mobile

Un profil des ménages et du parc de logements contrasté

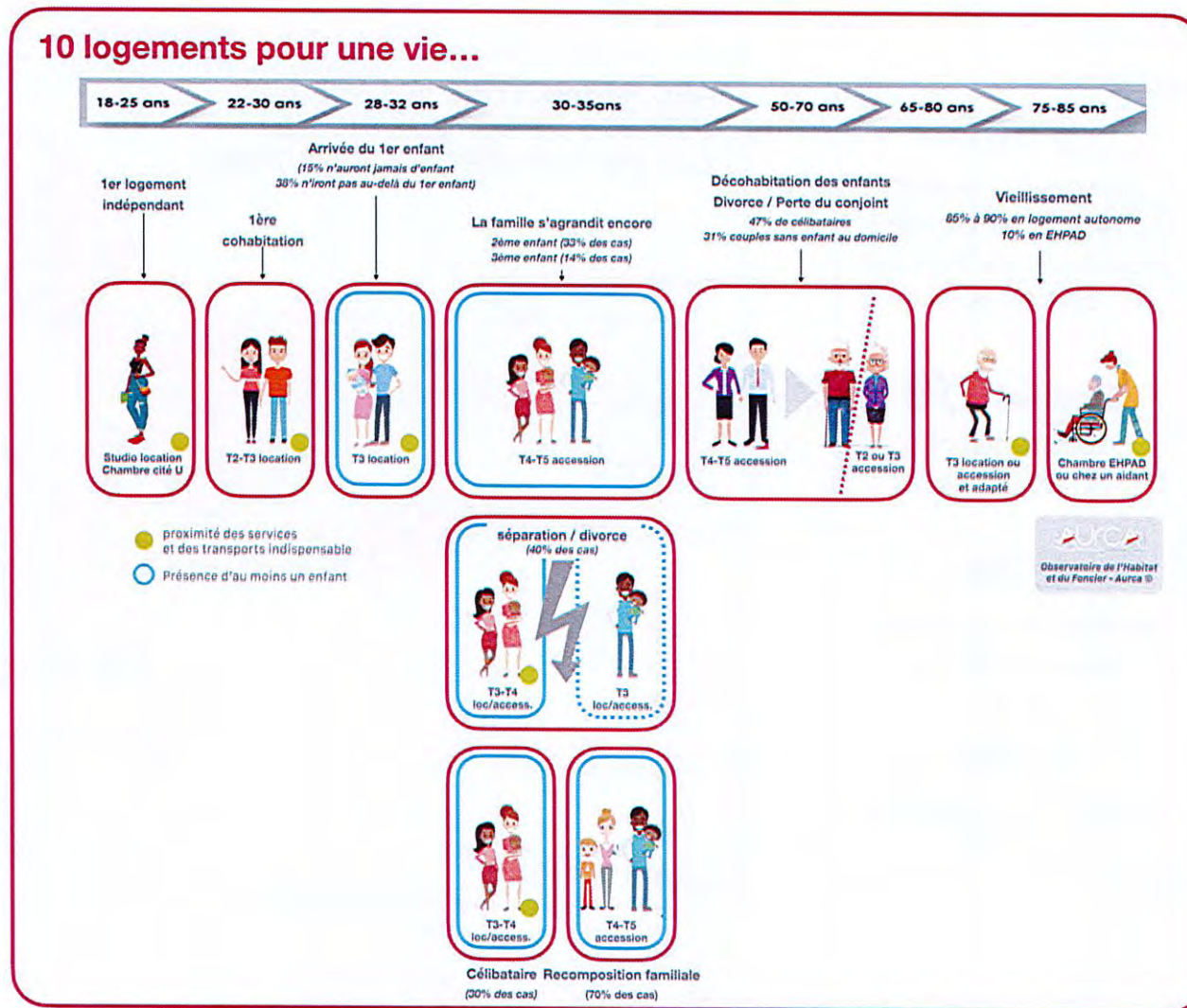


- Le parc de résidences principales se compose pour moitié de maisons et pour moitié d'appartements, et compte 44% de petites surfaces (T1 à T3).
- Deux résidences principales sur cinq ont été construites avant la première RT1974 (mais une sur quatre après la RT2000).
- Un ménage sur deux est propriétaire de son logement (53% contre 58% au national).
- 15% des ménages locataires du parc privé et des primo-accédants consacrent plus du tiers de leurs ressources au paiement de leur loyer ou au remboursement de leur emprunt.
- Des disparités importantes observables entre Perpignan ou le littoral d'une part et le cœur d'agglomération et le grand périurbain d'autre part :
35% des ménages sous le seuil de pauvreté à Perpignan contre 10% ailleurs.



Une nécessité de diversification de l'offre en logements

- Le parcours résidentiel « traditionnel » et ascendant menant de la location d'un studio-étudiant à la location d'un appartement 3 pièces, puis à l'accession à la propriété d'un pavillon est désormais fortement impacté par les évolutions sociétales.
- Les « incidents » de la vie (divorce, veuvage) peuvent entraîner un retour temporaire (ou non) et « subi » dans le locatif.
- L'allongement de la durée de la vie et les politiques de maintien à domicile, remettent en cause le modèle traditionnel et peuvent encourager un retour vers le locatif adapté PA/PH/PMR*.
- Ces évolutions nécessitent de mieux répondre à la diversité des besoins en logements.



2,1 pers. /ménage en 2011 contre 2,0 en 2021
>>> 1,9 ou 1,8 pers. /ménage en 2035/2040

* PA/PH/PMR = personnes âgées, personnes handicapées, personnes à mobilité réduite

Un parc de logements vacants résiduel et très localisé

5 600

logements vacants
relevant du parc privé et
vacants depuis 2 années
consécutives

dont les **2/3**

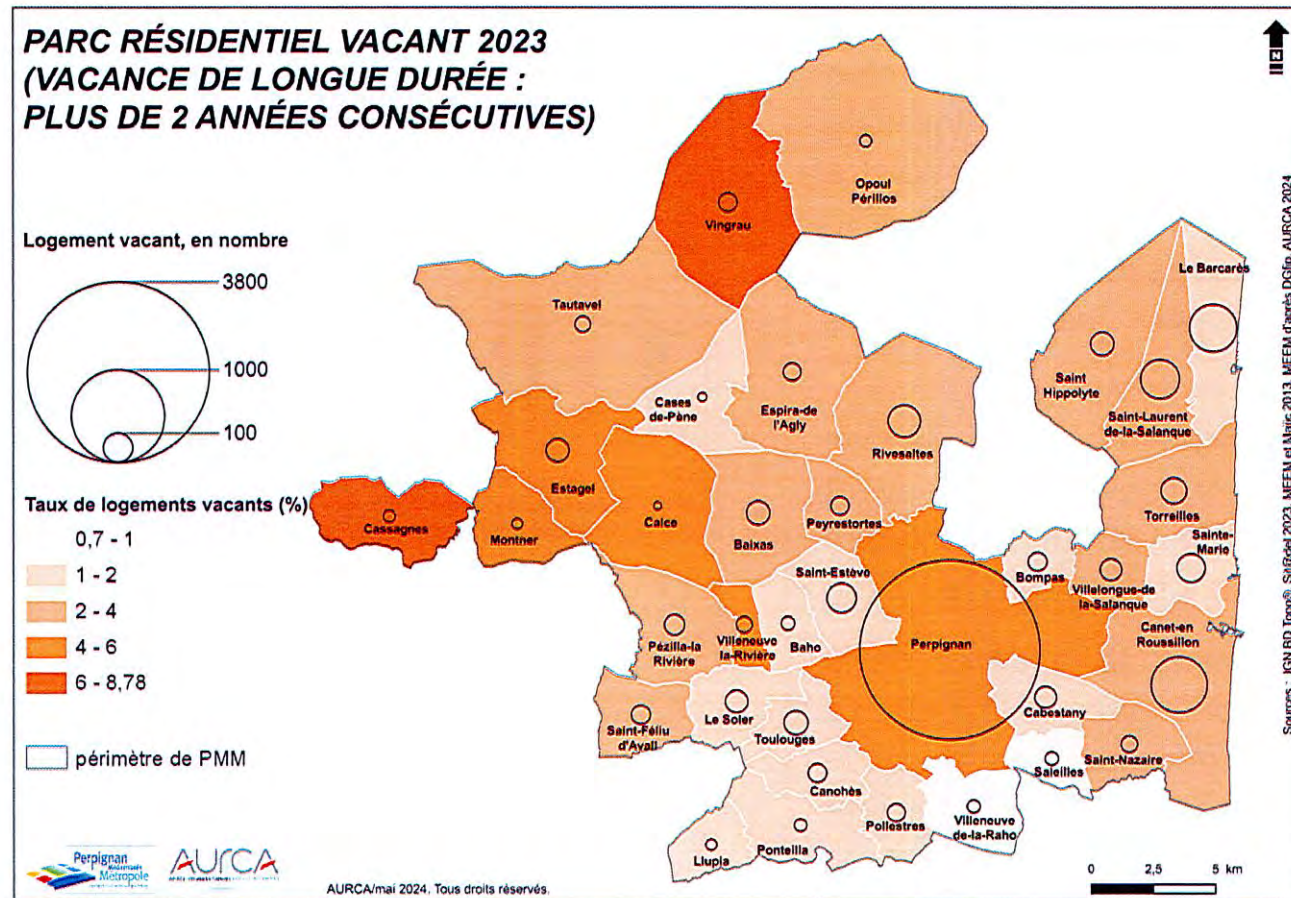
localisés sont
à Perpignan

1,7%

de logements vacants
(hors Perpignan)
contre

4,9%

*de logements vacants à
Perpignan*



- Une répartition géographique très inégale de la vacance.
- Outre l'hypercentre perpignanais (où la vacance est orientée à la hausse), les communes « rurales », notamment dans la vallée de l'Agly, sont celles qui enregistrent une progression de la part de la vacance de longue durée.

Une part importante de ménages logés au sein d'un logement potentiellement indigne

3 000 (2%)

*ménages logés au sein
d'un logement dont
l'état serait
« médiocre »*

2%

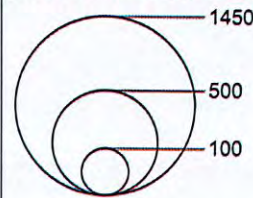
des logements audités
classés F ou G
(8% classés E)

env. 5%

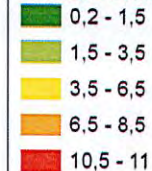
*des ménages (hors
Perpignan) relèveraient
du parc potentiellement
indigne**

env. **15%**

des ménages
perpignanais
relèveraient du parc
potentiellement indigne



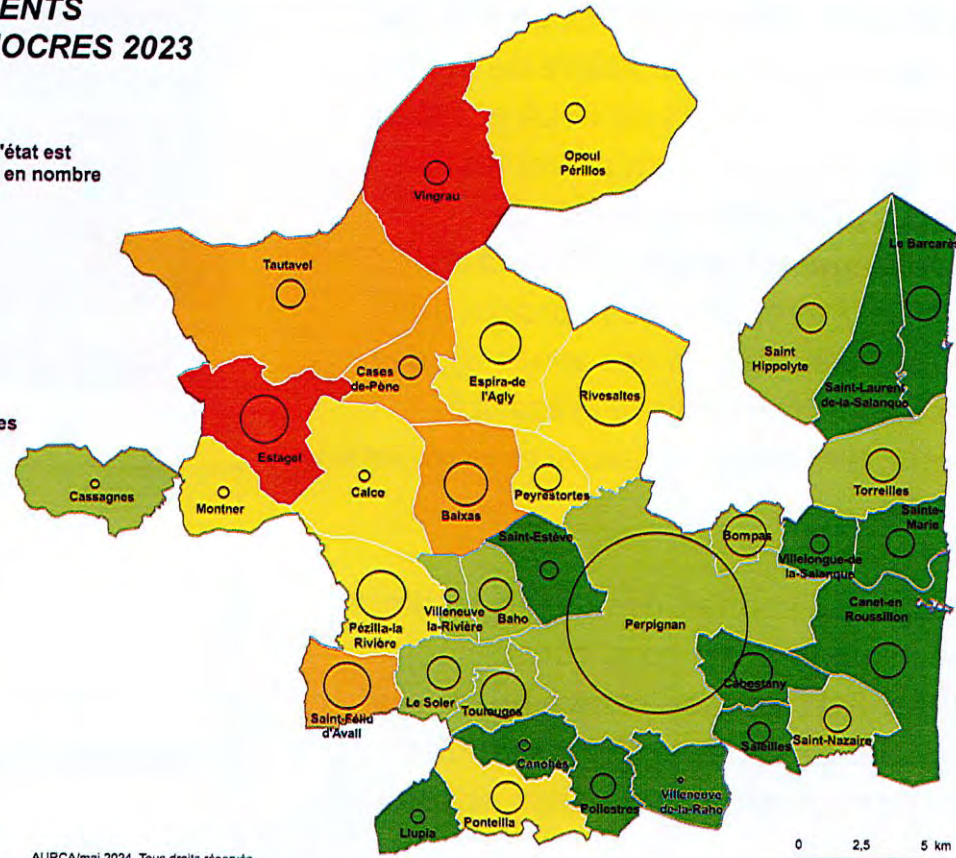
Part des résidences principales classées médiocre ou très médiocre 2023 (%)



périmètre de PMM



AURCA/mai 2024. Tous droits réservés



Sources : IGN BD Topo[®], SIO del 2023, MEEM el Nàtic 2013, MEEM d'après DGfin, AURCA 2024

- **2% des ménages vraisemblablement logés dans un bien relevant d'un état médiocre.**
 - **Un parc de logements potentiellement indignes concentré sur les centres anciens.**
 - Perpignan polarise un grand nombre de logements problématiques notamment dans les quartiers Saint-Jacques, Saint-Matthieu et la Réal.
 - L'habitat indigne est également important sur les anciens bourgs agricoles de Rivesaltes, Baixas, Estagel ou encore Tautavel...
- 

* Ménages logés au sein d'un logement médiocre + ménages logés au sein d'un logement ordinaire mais dont les faibles ressources (jusqu'à x1,5 le seuil de pauvreté) laissent subodorer une situation de mal logement (manque d'entretien du bien par ex)

Un réinvestissement urbain bien engagé

- Un Contrat de ville, un PIG et un PLH qui fixent des objectifs en matière de mixité sociale (24% de LLS, 3% de PSLA et 7% de conventionnements Anah parmi les résidences principales créées), de réinvestissement urbain (160 vacants remobilisés /an et 28% de la production neuve réalisées au sein des zones U), de mesures de lutte contre la précarité énergétique et visant à favoriser le maintien à domicile.
- Perpignan, qui connaît des problématiques bien particulières, est aussi concernée par une OPAH-RU dans son centre historique, son quartier de Gare, et dispose d'un NPNRU dans plusieurs quartiers prioritaires.



Quelques définitions

PIG : Programme d'Intérêt Général

PLH : Programme Local de l'Habitat

OPAH-RU : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain

PNRQAD : Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés

NPNRU : Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain



Une progression constante de l'offre locative sociale

15%

de logements locatifs sociaux familiaux en 2023

30%

Part des locataires logés au sein du parc locatif social (70% au sein du locatif privé)

19%

de logements locatifs sociaux familiaux à Perpignan

11%

sur le reste de l'intercommunalité

+37%

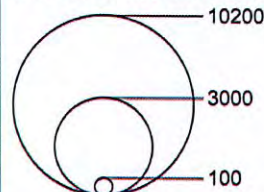
Progression du parc social en 10 ans

33%

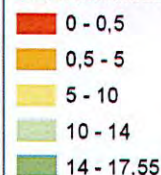
Part des logements locatifs sociaux familiaux au sein de la construction neuve réceptionnée 2013/2023

PARC DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX FAMILIAUX 2023

Logements locatifs sociaux familiaux 2023, (en nombre)



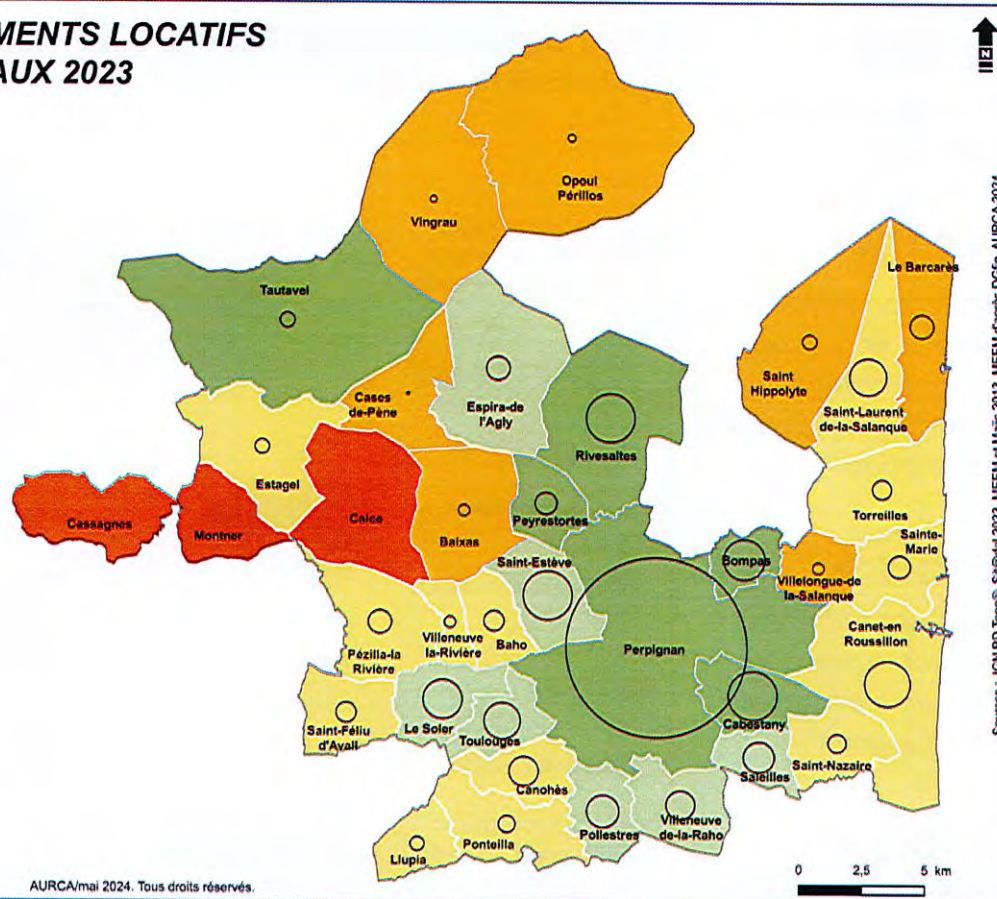
Part des logements locatifs sociaux familiaux 2023 (%)



□ périmètre de PMM



AURCA/mai 2024. Tous droits réservés.



Sources : IGN BD Topo®, Sloguel 2023, MEEM et MJC 2013, MEEM d'après DGF, AURCA 2024

- Un ménage sur sept est logé au sein du parc social, soit un locataire sur trois.
- Un parc social en nette progression malgré les difficultés foncières et d'équilibre financiers des programmes.
- Une concentration sur Perpignan mais de nets efforts de diffusion sur les communes de 1^{ère} couronne notamment (75% de la prod. LLS orientée hors Perpignan).
- Attribution d'un logement social - Taux de réponse favorable : 1 pour 7,3 demandes déposées.



Une construction neuve dynamique mais en difficulté

1 800

logements autorisés /an
depuis 2013

+11%

d'augmentation du parc
immobilier total en 10 ans et
+11% d'augmentation du
nombre de ménages = Etroite
corrélation

2 fois +

Indice de constructibilité 2
fois + élevé sur la première
couronne et sur le périurbain
qu'à Perpignan

2 fois -

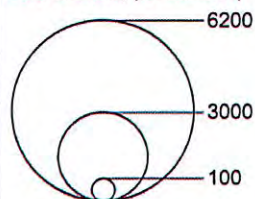
Indice de constructibilité 2
fois + bas sur le littoral que
sur le reste de PMM

1 650

logements
autorisés /an depuis 2018
(ralentissement de la
production depuis 5 ans)

LES LOGEMENTS CONSTRUITS ENTRE 2013 et 2023

Logement autorisé entre
2013 et 2023, (en nombre)



Taux de constructibilité (%)

4,2 - 6

Indice de constructibilité

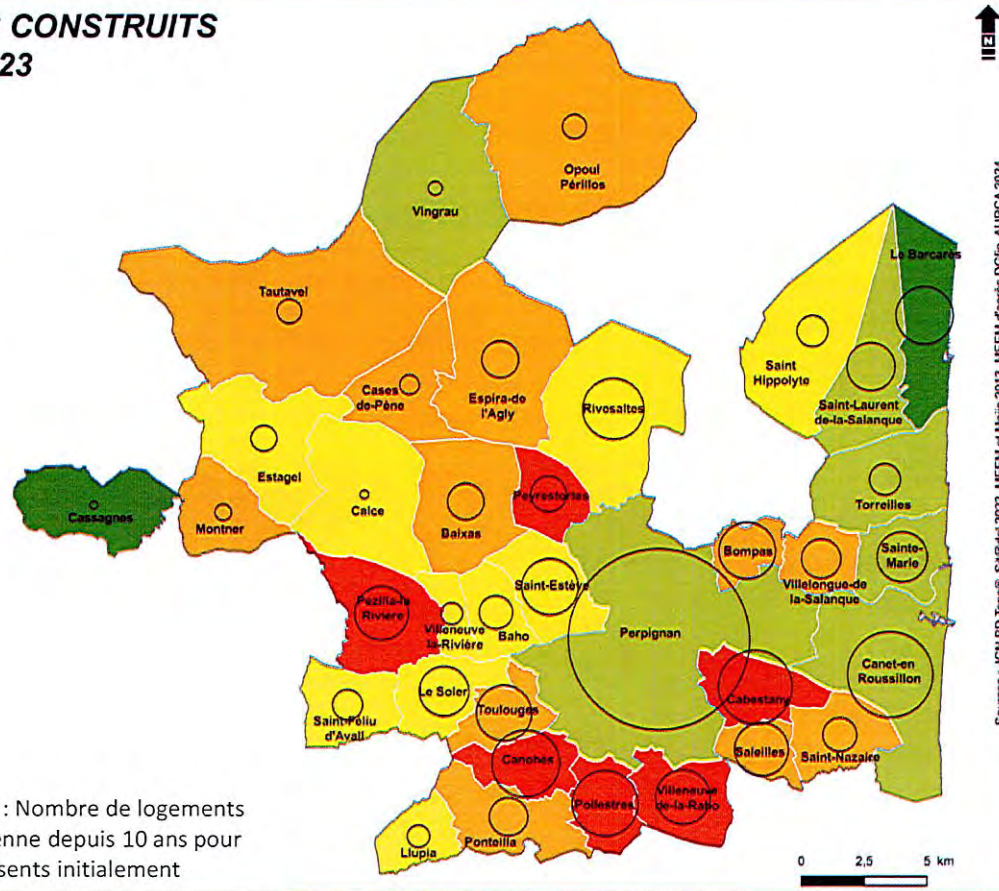
10 - 17

17 - 23

23 - 39,7

□ périmètre de PMM

Indice de constructibilité : Nombre de logements
autorisés par an en moyenne depuis 10 ans pour
1000 logements déjà présents initialement



Sources : IGN BD Topo®, Sigeo 2023, MEEM et Maje 2013, MEEM d'après DGI, AURCA 2024

- La production est strictement corrélée à la hausse du nombre de ménages
- Perpignan et le littoral présentent une dynamique de production qui demeure très faible. Perpignan représente néanmoins 1/3 des mises en chantier.
- Des difficultés conjoncturelles et structurelles, internationales, nationales et locales : Covid, conflit en Ukraine, inflation record, fin du dispositif Pinel, normes RE2020, hausse record des taux d'emprunt, raréfaction du foncier urbanisable disponible...



Une construction favorable aux ménages modestes, aux personnes seules et/ou âgées

70%

de ménages gagnés en 10 ans (solde net) sont composés d'une seule personne et sans enfant*

25%

de ménages gagnés en 10 ans (solde net) sont des familles monoparentales*

Des difficultés à capter les familles primo-accédantes de la classe moyenne

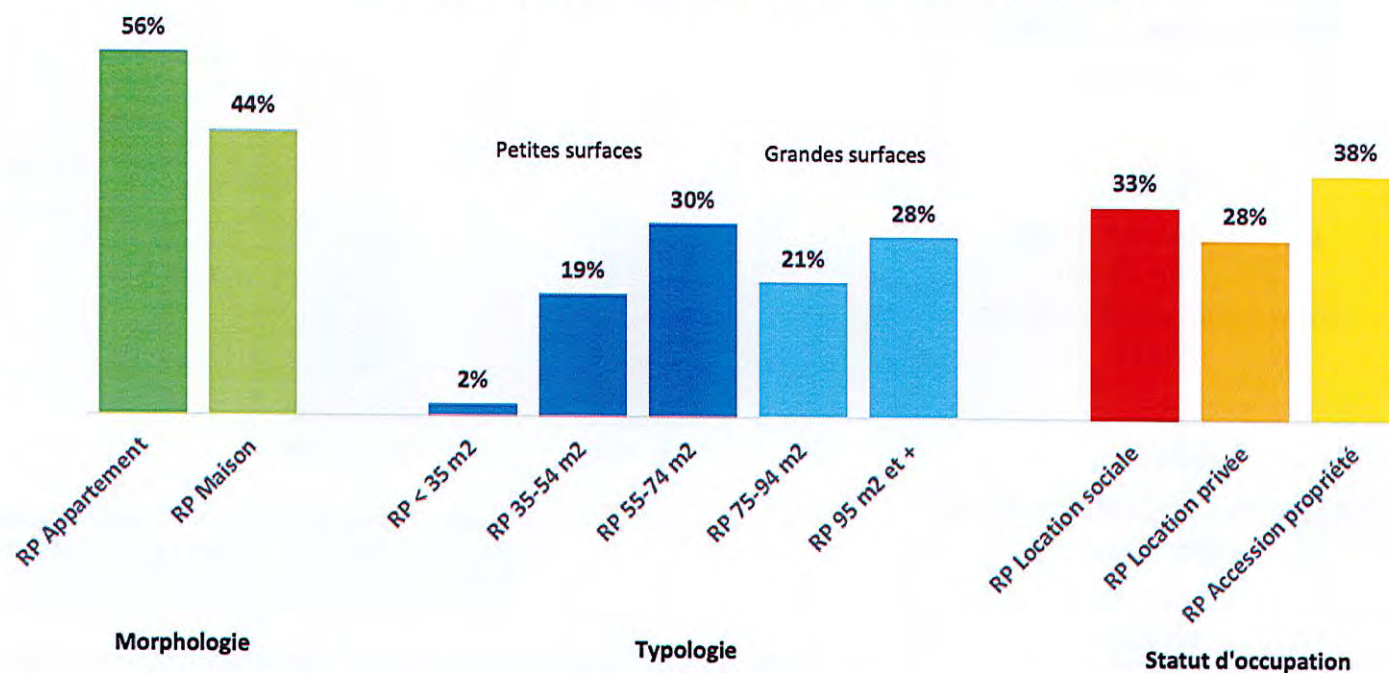
47%

des ménages sont âgés de plus de 60 ans**

31%

Part de la population totale âgée de plus de 60 ans (+4 pts en 10 ans)

Profil de la construction des résidences principales 2013/2024



- Une production résidentielle équilibrée, partagée entre collectif et individuel, mais également à l'équilibre entre petites et grandes surfaces (52% de T1 à T3), désormais majoritairement en location privée et sociale (61%).
- Des primo-accédants (classe moyenne - couple avec enfants) repoussés au-delà des limites du cœur d'agglomération, voire de l'intercommunalité. Recherche d'un pavillon abordable et donc arbitrage distance / prix
- Fort développement d'une offre adaptée « sénior » depuis 10 ans.

*Pour 100 ménages en plus, le solde net (2011/2021) de l'intercommunalité fait état de 80% de personnes seules ou de couples sans enfant, 25% de familles monoparentales et -5% de familles biparentales

** âge de la personne de référence du foyer

Un besoin évalué à 28 000 logements d'ici 15 ans

+1,1% /an

Taux de croissance
du nombre de ménages
(croissance démo. **+0,7% /an**
d'ici 15 ans)

1,9

personnes par ménage
à horizon 15 ans
contre 2,0 en 2021 et 2,1 en
2011

45%

des besoins en logements liés au
Point Mort

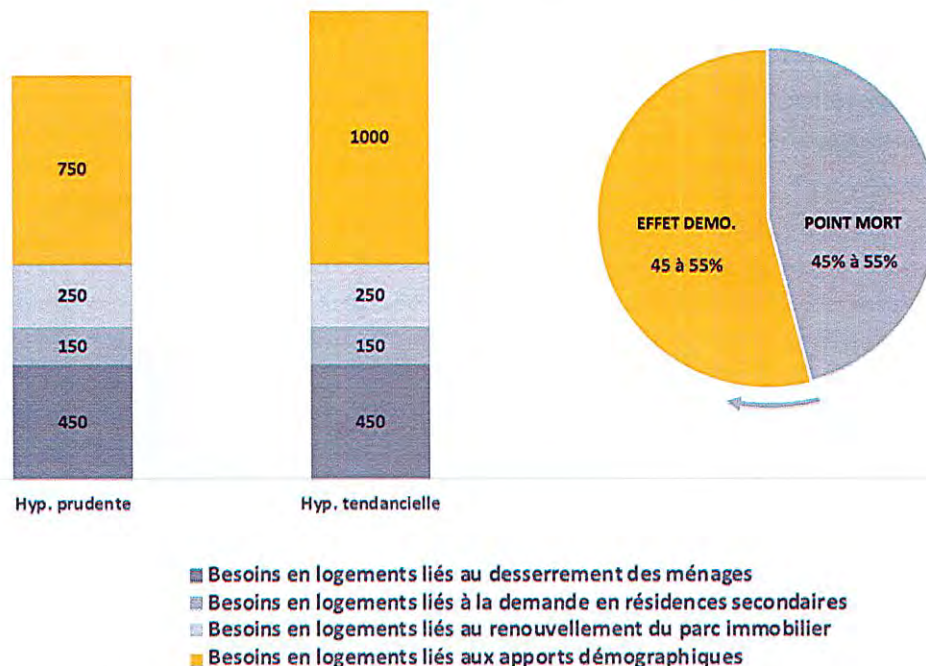
20%

Part des besoins en logements
identifiés pouvant être
théoriquement assurée par la
remobilisation de vacants

Soit minimum

**23 000 logements
à construire sur 15
ans**

Identification des besoins annuels en logements
sur le périmètre de Perpignan-Méditerranée



- Un besoin lié au Point Mort* de 850 logements / an
(*volume de log. à créer pour satisfaire les seuls besoins de la population en place).
- Un besoin lié à l'accueil démographique compris entre 750 et 1000 log. / an
(volume de logements à créer pour l'accueil de nouvelles populations, selon un scénario prudent à +0,5% / an ou tendanciel à +0,7% / an (observation 2011/2021 retenue par le SCOT Plaine du Roussillon en voie d'approbation)).
- Une économie escomptée de log. à construire grâce à la remobilisation d'une part des logements vacants à définir politiquement.

Un marché de l'emploi fragile

106 950

actifs

89 141

actifs occupant un emploi

68,4%

taux d'activité (74,5% en France)

31,6%

D'inactifs dont près de 15% n'intègrent ni les retraités ni les étudiants,

LE TAUX D'ACTIVITÉ EN 2020

Taux d'activité des personnes en âge de travailler

62% - 64%

64% - 72%

72% - 75%

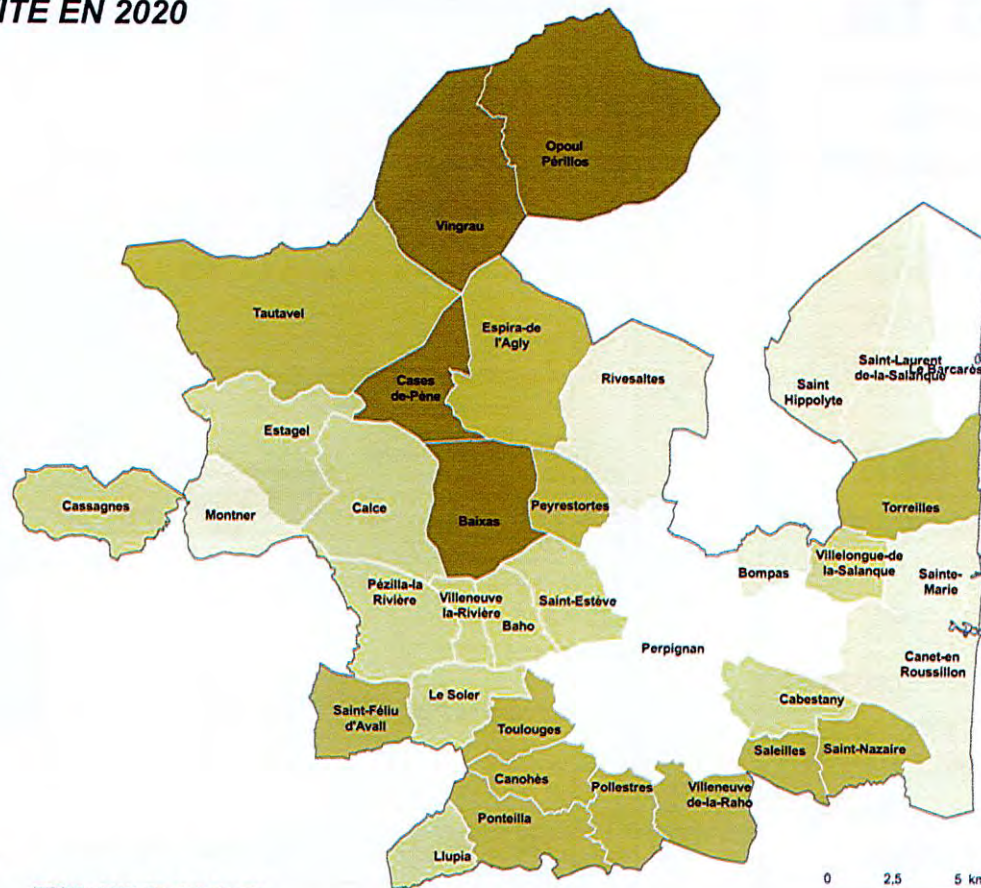
75% - 78%

78% - 82%

□ périmètre de PMM



AURCA/avril 2024. Tous droits réservés.



Sources : IGN BD Topo®, INSEE 2020, AURCA 2024

- Une hausse du nombre d'actifs plus importante et plus soutenue que du nombre d'emplois qui génère un **déséquilibre entre attractivité et développement économique sur le territoire communautaire.**
- **Un faible taux d'activité dans la ville-centre (61,9%), ainsi qu'au Barcarès (64,4%),** où les parcs d'hébergements touristiques font office de « parcs d'atterrissage » pour les ménages moins aisés.
- **Un taux d'activité plus important au sud du cœur d'agglomération** (Toulouges, Canohès, Pollestres, Villeneuve-de-la-Raho) et dans le secteur périurbain (Baixas, Cases-de-Pène, Opoul, Peyrestortes, Espira-de-l'Agly et Tautavel).



Une polarisation de la ville centre en termes d'emplois

102 763
emplois sur le
territoire
communautaire

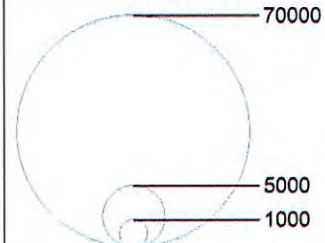
64,5%
de l'emploi
départemental

67 666
emplois à Perpignan

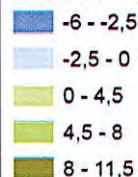
73,3%
des emplois cadres et
des professions
intellectuelles
concentrés dans la
ville centre

L'EMPLOI EN 2020

Emploi total, en nombre



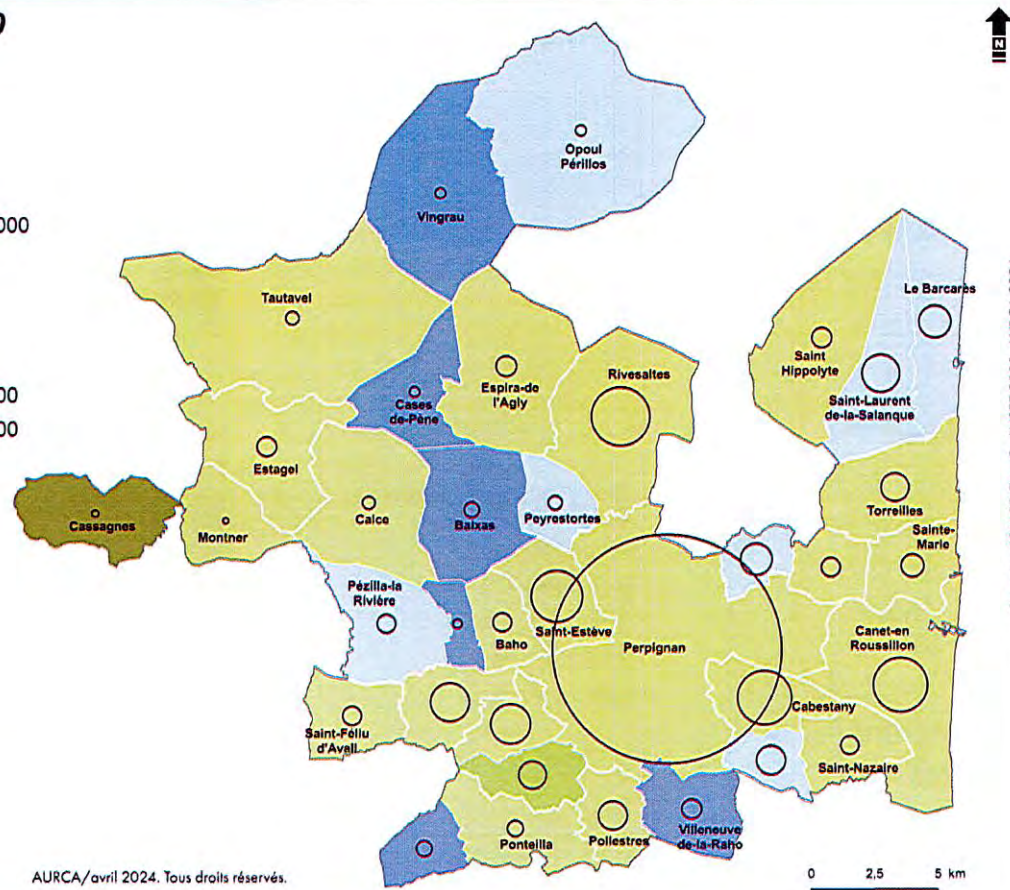
Taux d'évolution de l'emploi
2014-2020



□ périmètre de PMM



AURCA/avril 2024. Tous droits réservés.



- L'emploi se concentre sur la ville-centre de Perpignan (65,8% de l'offre).
- Cette offre s'est également développée en 1^{ère} couronne notamment sur Cabestany et Saint-Estève mais également sur Rivesaltes et Canet-en-Roussillon qui comptent entre 3 500 et 4 500 emplois sur leurs territoires respectifs.
- On observe une évolution négative de l'emploi au nord du territoire communautaire ainsi que dans certaines communes périurbaines.
- L'ensemble du territoire communautaire se caractérise par une faible croissance de l'emploi, y compris au sein de la ville centre.

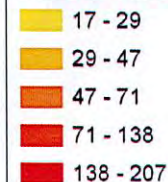
Une spécialisation fonctionnelle des territoires

L'indice de concentration de l'emploi permet d'apprécier la spécialisation des communes, en jaune un indice faible repérant des communes plutôt résidentielles proposant peu d'emplois. En rouge un indice fort où le besoin en main d'œuvre est plus élevé que le nombre d'actifs disponibles sur la commune.

LA CONCENTRATION DE L'EMPLOI EN 2020

L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

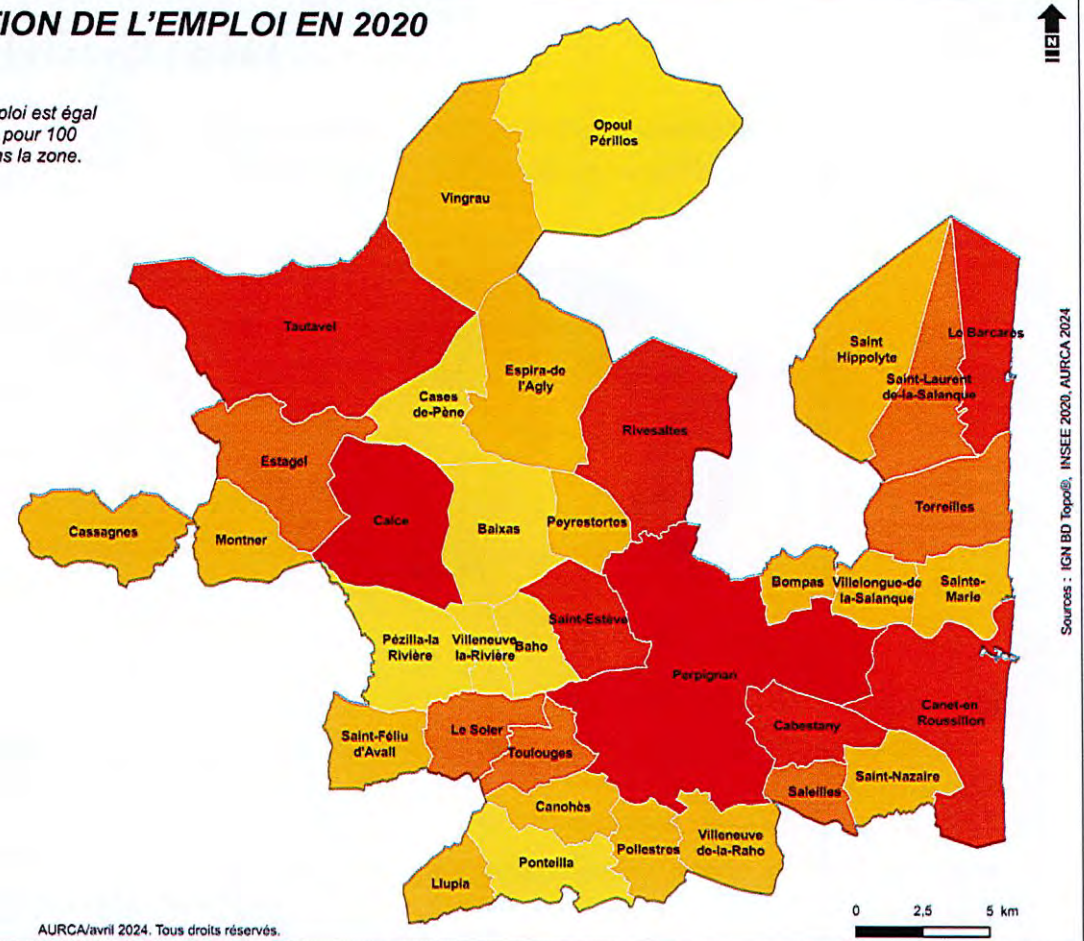
Indice de concentration



□ périmètre de PMM



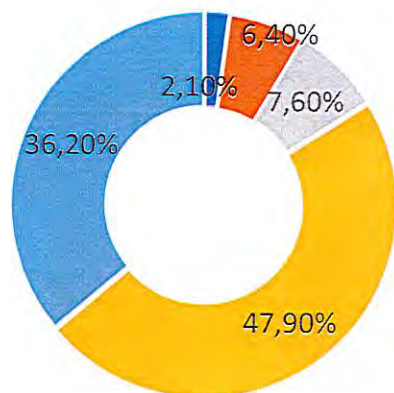
AURCA/avril 2024. Tous droits réservés.



- Une **spécialisation « productive »** pour Perpignan, Cabestany, Rivesaltes, Le Barcarès ou Calce (indice > 110).
- Une **spécialisation « résidentielle »** pour la plupart des communes de PMM (indice < 90).
- Une **spécialisation « équilibrée »** pour Canet-en-Roussillon (indice compris entre 91 et 110).

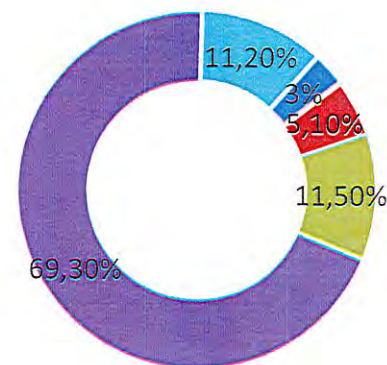
La surreprésentation du tertiaire marchand et non marchand

Répartition des emplois par secteur d'activité sur Perpignan Méditerranée Métropole (INSEE 2020)



- Agriculture
- Industrie
- Construction
- Commerce, transports et services
- Administration publique, enseignement, santé et action sociale

Répartition des établissements actifs employeurs par secteur d'activité (INSEE 2020)



- Agriculture
- Industrie
- Construction
- Commerce, transports et services
- Administration publique, enseignement, santé et action sociale

- On estime que la fonction publique concentre près de 35% des emplois du territoire communautaire.
- Les activités immobilières présentent une spécificité locale importante (indice de spécificité de 1,4), à l'instar du commerce (indice de spécificité de 1,3), de l'hébergement et de la restauration et de la construction (indice de spécificité de 1,2), en 2023.
- Le secteur industriel faiblement représenté sur le territoire concerne essentiellement l'agroalimentaire et repose majoritairement sur des TPE.



Une stratégie de développement économique en action

- Des filières d'excellence : agriculture, viticulture, croissance verte (énergies renouvelables), nautisme, tourisme, logistique, agro-alimentaire.
- 1 pôle de compétitivité DERBI.
- L'agence d'attractivité CAPSUD 66, outil de marketing, de prospection et d'accompagnement.
- 1 Université, 2 écoles d'ingénieurs, CFA, IDEM, Ecole 42, IAE...
- Des pépinières, incubateurs et un hôtel d'entreprises.
- Des parcs d'activités généralistes et spécialisés.
- Le premier marché européen d'éclatement de fruits et légumes de Saint-Charles International.



GOVERNEMENT
Liberté
Égalité
Fraternité

PYRÉNÉES
MÉDITERRANÉE
INVEST Agence
de développement
économique

Carte des pôles de compétitivité



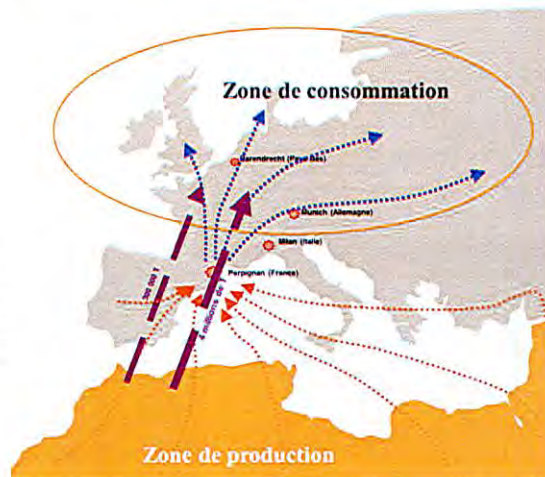
Source : ANCT (Janvier 2024)

Pour en savoir plus sur les pôles de compétitivité :
www.entreprises.gouv.fr/fr/innovation/poles-de-competitivite



Saint-Charles, premier pôle d'emploi départemental

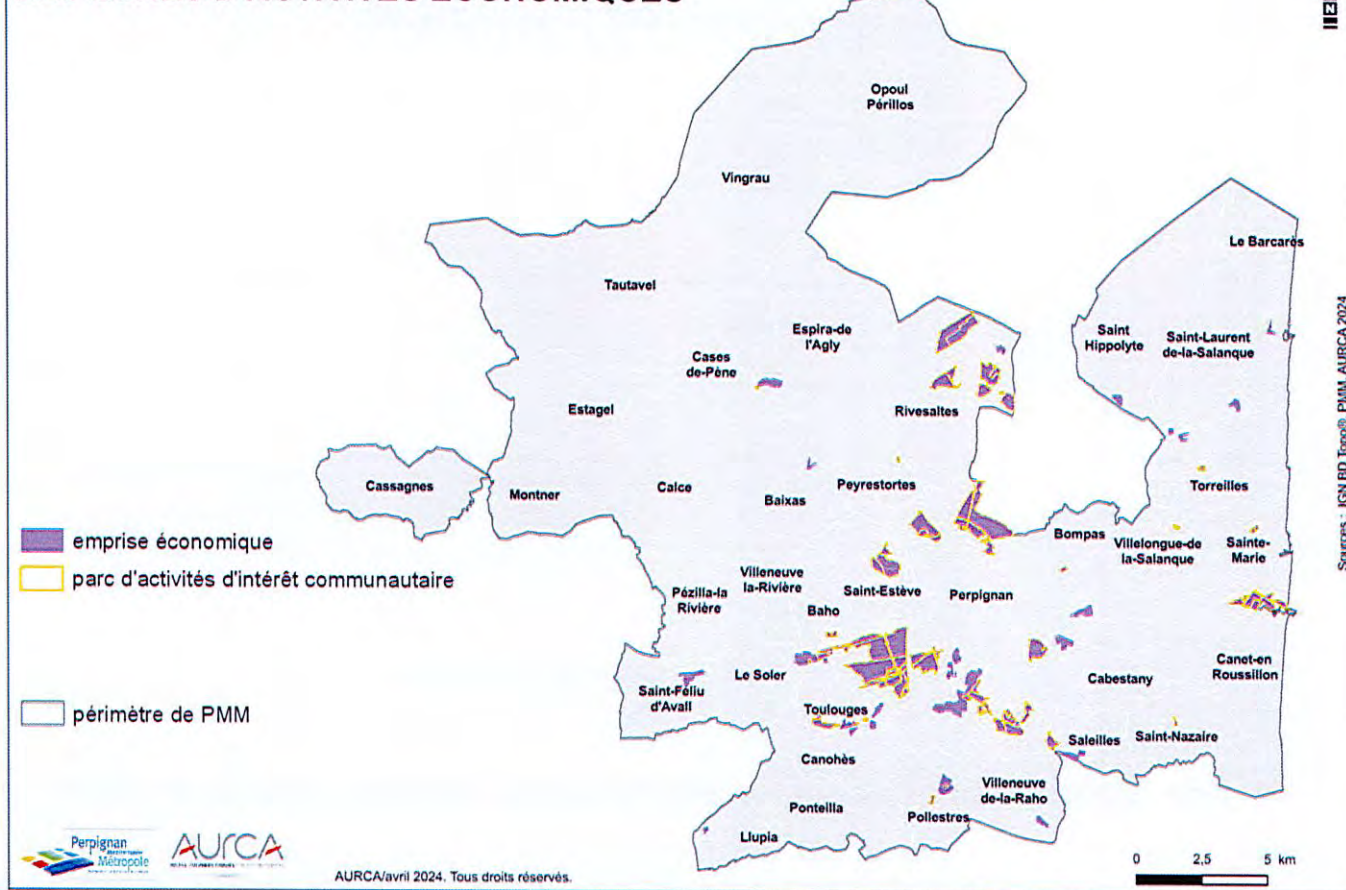
- Près de 415 établissements occupant 900 ha de zones d'activités.
- Près de 4 500 emplois sur site.
- Saint Charles International : 200 000 m² d'entrepôts climatisés et 1,76 millions de tonnes de fruits et légumes traités chaque année.
- Première plateforme européenne d'éclatement de fruits et légumes devant Munich, Barendrecht (Pays-Bas) et Milan.
- 3 000 poids-lourds par jour.
- Un terminal de transport combiné Rail-Route.
- Un Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) est signé pour accompagner les évolutions de la plateforme économique et logistique à court et moyen termes.



Un bon maillage de parcs d'activités économiques

- 54,2% de l'emploi salarié privé en ZAE.
- Une offre diversifiée répartie entre :
 - Des parcs d'activités généralistes qui assurent un bon maillage de l'espace communautaire (Espace Polygone, Mas de la Garrigue, Sainte-Eugénie, etc.);
 - Des parcs d'activités dédiés aux filières d'excellence et donc plus ou moins spécialisés (Pôle nautique, Tecnosud, Torremilà, Grand-Saint-Charles, Agrosud, etc.);
 - Un Parc Régional d'Activités Économiques (OZE) (ex-PRAE Arago à Rivesaltes);

LES ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

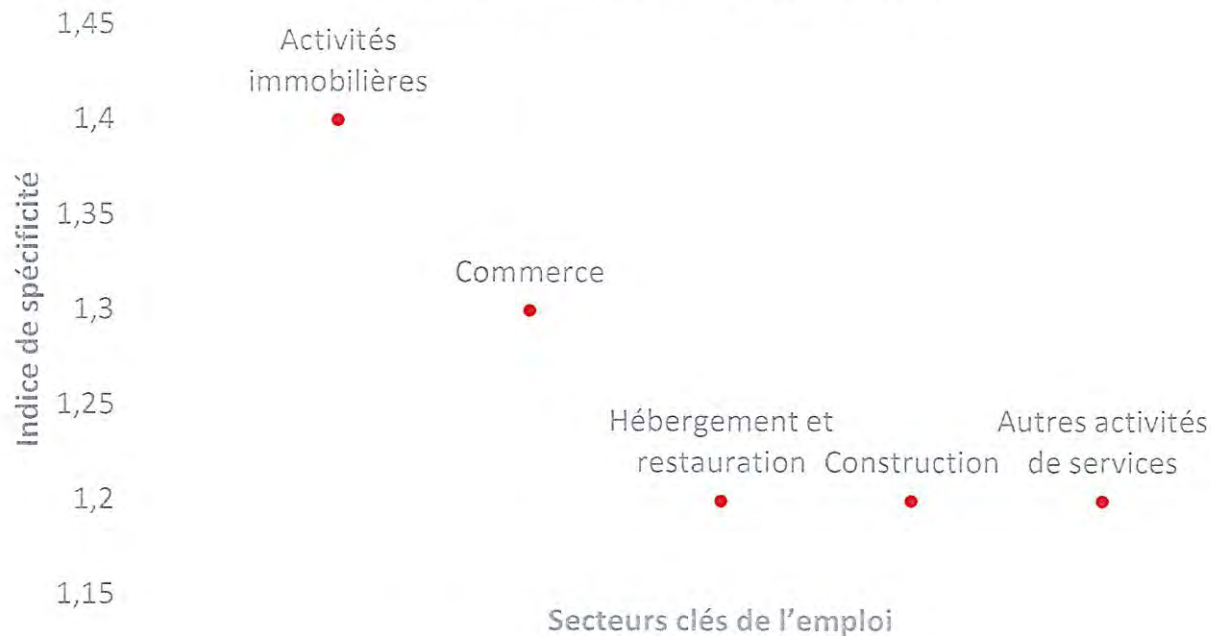


- Des parcs d'activités hétérogènes, répondant aux besoins de proximité notamment en matière d'artisanat.



Les secteurs-clés de l'emploi de Perpignan Méditerranée

Les 5 secteurs présentant une surreprésentation sectorielle dans le territoire en 2022 (France Travail)



115,3

Indice de spécificité de l'emploi de PMM



INDICE DE SPÉCIFICITÉ
= RAPPORT ENTRE LA PART DU NOMBRE D'EMPLOIS SALARIÉS DU SECTEUR DANS L'EMPLOI SALARIÉ TOTAL DE PERPIGNAN MÉDITERRANÉE, ET CELLE DE LA FRANCE.
(SI L'INDICE EST SUPÉRIEUR À 1, LE SECTEUR EST RELATIVEMENT PLUS IMPORTANT À PMM QU'EN FRANCE)

- Une surreprésentation sectorielle du secteur des activités immobilières et du secteur du commerce.
- Le secteur de l'**administration publique, enseignement, santé et action sociale** qui concentre 36,2% des emplois et 11,2% des établissements sis sur le territoire communautaire.
- A l'inverse, le **secteur de la construction ne représente que 7,6 % des emplois mais concentre 11,5% des établissements** sis sur le territoire. Cette surreprésentation des établissements de la construction s'explique par une surreprésentation des TPE (moins de 11 salariés) dans le secteur.



Les secteurs-clés de l'emploi de Perpignan Méditerranée

86 062

Emplois salariés

|

10 505

*établissements actifs
employeurs*

Secteurs-clés d'emplois :

➤ **Secteurs-clés moteurs.** Les activités pour la santé, l'administration publique, les activités culturelles, sportives et de loisirs, le commerce de détail présentent une forte spécificité locale.

Secteurs non spécifiques au territoire :

➤ **Secteurs à conforter.** Parmi les secteurs ne présentant pas de spécificité territoriale, on notera tout de même une évolution positive de l'emploi dans les activités de services liée à l'eau et à la gestion des déchets, et dans les activités scientifiques et techniques.

➤ **Secteurs relégués.** Les industries manufacturières, déjà peu présentes, poursuivent leur déclin, comme les activités d'information et communication et d'enseignement.

- Le marché de l'emploi a connu une courbe en dent de scie depuis la crise de 2009.
- Après un effondrement rapide du nombre d'emplois salariés, **le marché s'est redressé avant de connaître un nouveau repli.**
- Sur 5 ans, **entre 2017 et 2022, tous les secteurs enregistrent une évolution positive de l'emploi salarié** sur le bassin d'emploi de Perpignan.
- **Le secteur de l'industrie connaît une augmentation de l'emploi de +1,6%, celui de la construction +1%, celui du commerce +0,8% et celui des services +3,5%.**
- **La plus forte hausse du nombre d'emplois privés est constatée au sein à Perpignan et dans le sud de l'agglomération.**
- Malgré une progression de 0,9 points depuis 2015, **le bassin d'emploi de Perpignan se caractérise par une faible tension sur le marché du travail**, estimée à 0,2 en 2021.



Le tourisme, pilier de l'économie locale

➤ Des sites touristiques et de loisirs (2022) :

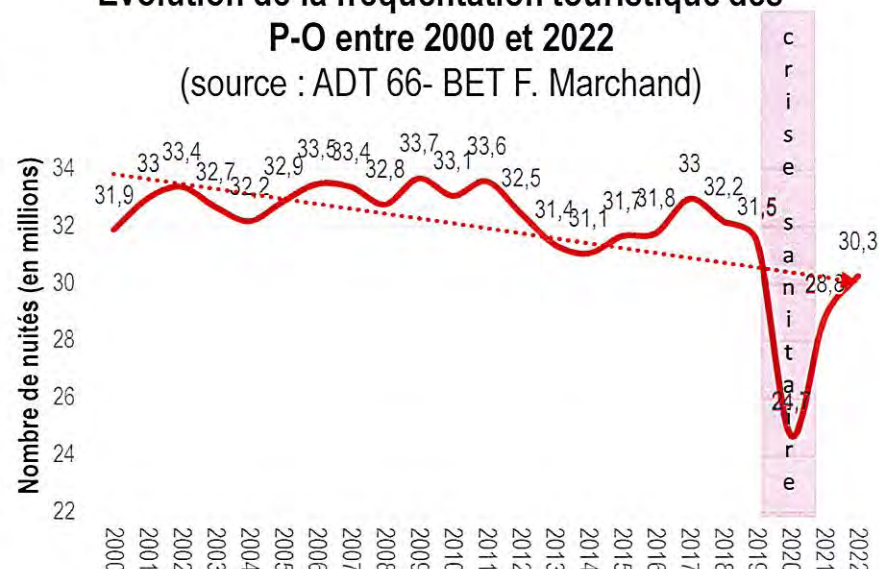
- Lac de la Raho (Villeneuve-de-la-Raho) : 1 200 000 visiteurs.
- Aquarium Oniria (Canet-en-Roussillon) : 284 907 visiteurs.
- Palais des Rois de Majorque (Perpignan) : 102 992 visiteurs.
- EcoZonia (Cases-de-Pène) : 55 000 visiteurs.
- Musée Rigaud (Perpignan) : 46 000 visiteurs.
- Œnotourisme (caves Arnaud de Villeneuve et Dom Brial) : 43 000 visiteurs.
- Mémorial du Camp de Rivesaltes : 42 724 visiteurs.
- Musée de la Préhistoire (Tautavel) : 40 489 visiteurs.
- Activités nautiques (centres de plongée, glisse, aviron, clubs de plage) : 25 092 visiteurs.
- Cémoi (Perpignan) : 15 715 visiteurs.
- Jardin exotique (Ponteilla) : 9 600 visiteurs.
- Randonnées dans les massifs...

➤ De grands évènements (2023):

- Visa pour l'Image (Perpignan) : 300 000 visiteurs.
- Electrobeach Music Festival (Le Barcarès) : 103 510 festivaliers.
- Les Déferlantes (Le Barcarès) : 120 000 festivaliers.
- Village de Noël (Le Barcarès) : 1 500 000 visiteurs.
- Meeting Arena à Canet-en-Roussillon.
- Fête de la Science au Soler...

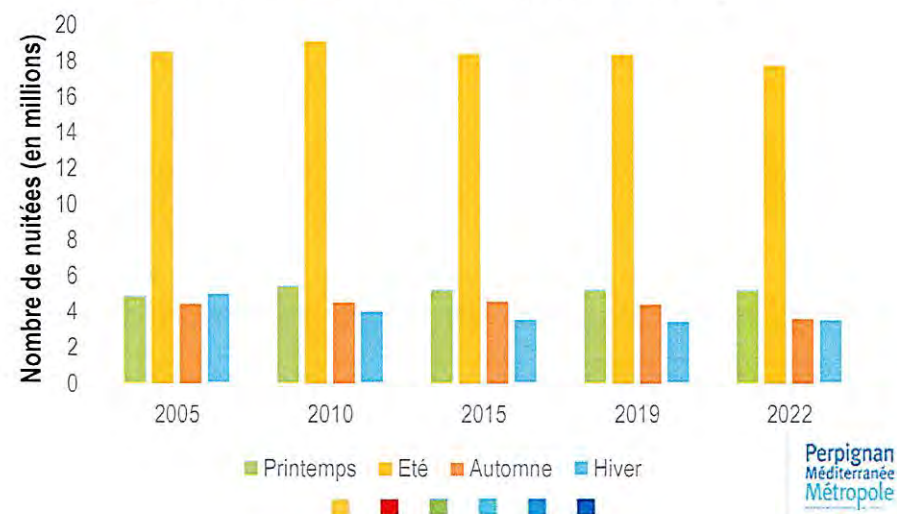
Evolution de la fréquentation touristique des P-O entre 2000 et 2022

(source : ADT 66- BET F. Marchand)

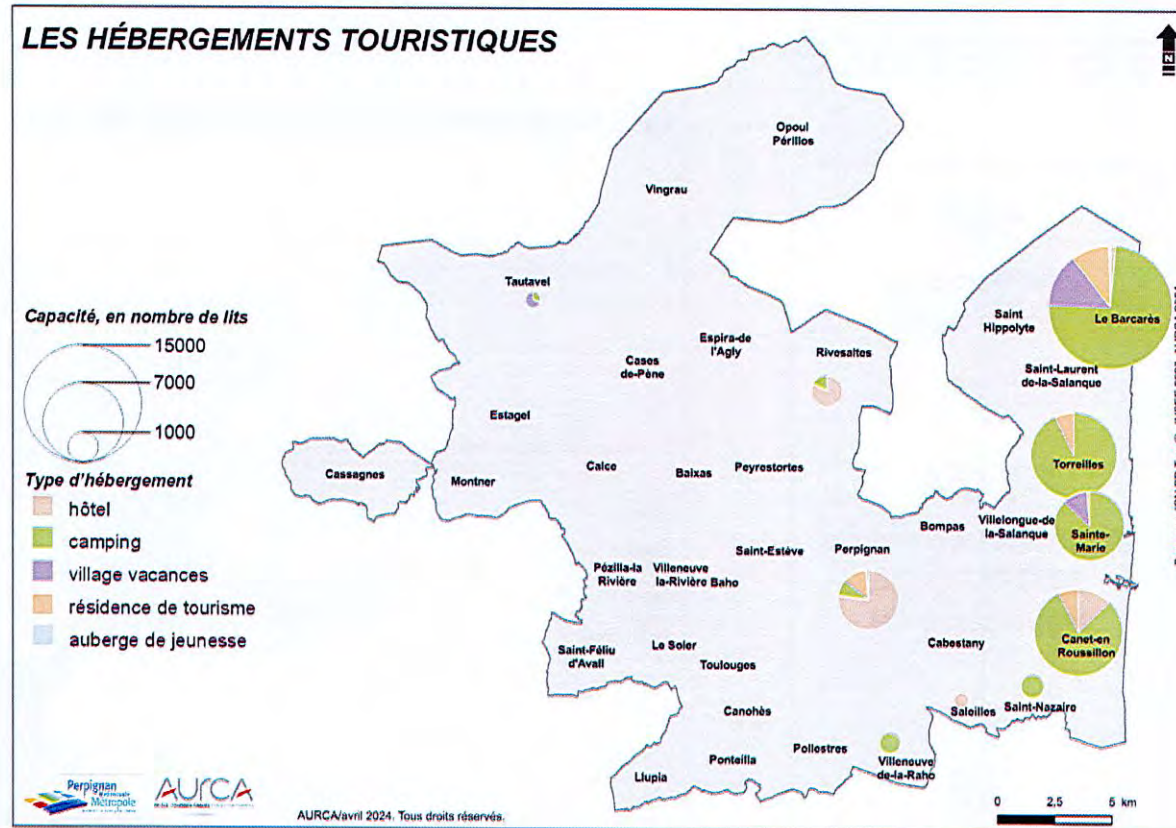


Evolution de la fréquentation touristique saisonnière

(source : ADT66-BET F. Marchand 2023)

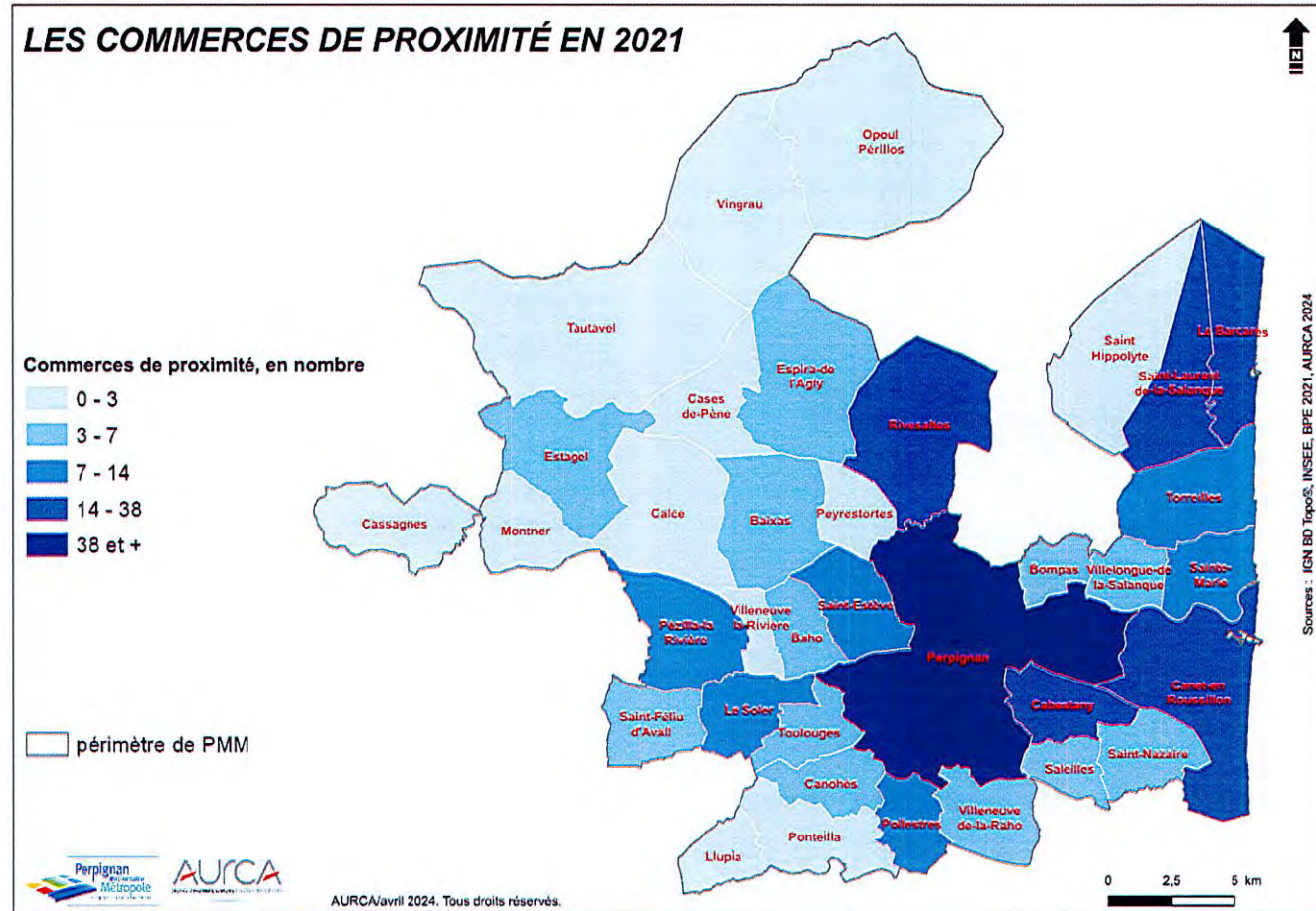
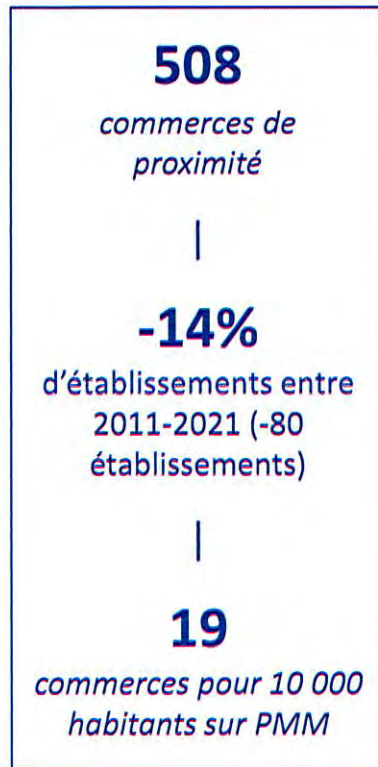


Une offre en hébergements touristiques déséquilibrée



- L'hôtellerie de plein-air est prépondérante et marquée par un haut niveau de standing (67,6% de l'offre constituée d'établissements 4 et 5 étoiles).
- L'offre est diversifiée entre campings (32 501 lits), hôtels (5 444 lits), résidences de tourisme (3 422 lits), meublés touristiques (4 001 lits) et villages vacances (3 076 lits), auberges de jeunesse/centres sportifs (119 lits).
- L'offre en hôtellerie économique et de moyenne gamme domine sur le territoire (81%),
- Les hébergements haut de gamme et de charme sont minoritaires.
- 89% des lits des locations saisonnières sont issus de locations classées non labellisées. Parmi les labellisés : Gîtes de France 9,1% des lits, Clévacances 1,8%. 47,5% des Gîtes de France classés 3 épis, 49,3% des Clévacances classés 2 clés.

Un maillage dense et équilibré de commerces de proximité mais menacé



- Le **petit commerce est concurrencé par l'offre des grandes et moyennes surfaces commerciales** et sa rentabilité financière pose question en zone rurale comme en zone urbaine.
- Sa présence a diminué notamment dans le cœur d'agglomération (-16%) et sur la frange littorale (-10%). L'offre sur le secteur de la plaine périurbaine et des massifs est restée relativement stable.
- Les boulangeries et les fleuristes/jardineries sont les plus touchées.



Un développement commercial sensible aux évolutions sociétales

▼ Nombre de commerces **gagnés** ou **perdus** entre 2011 et 2021
Taille des pictogrammes proportionnelle au poids des types de commerces en 2021



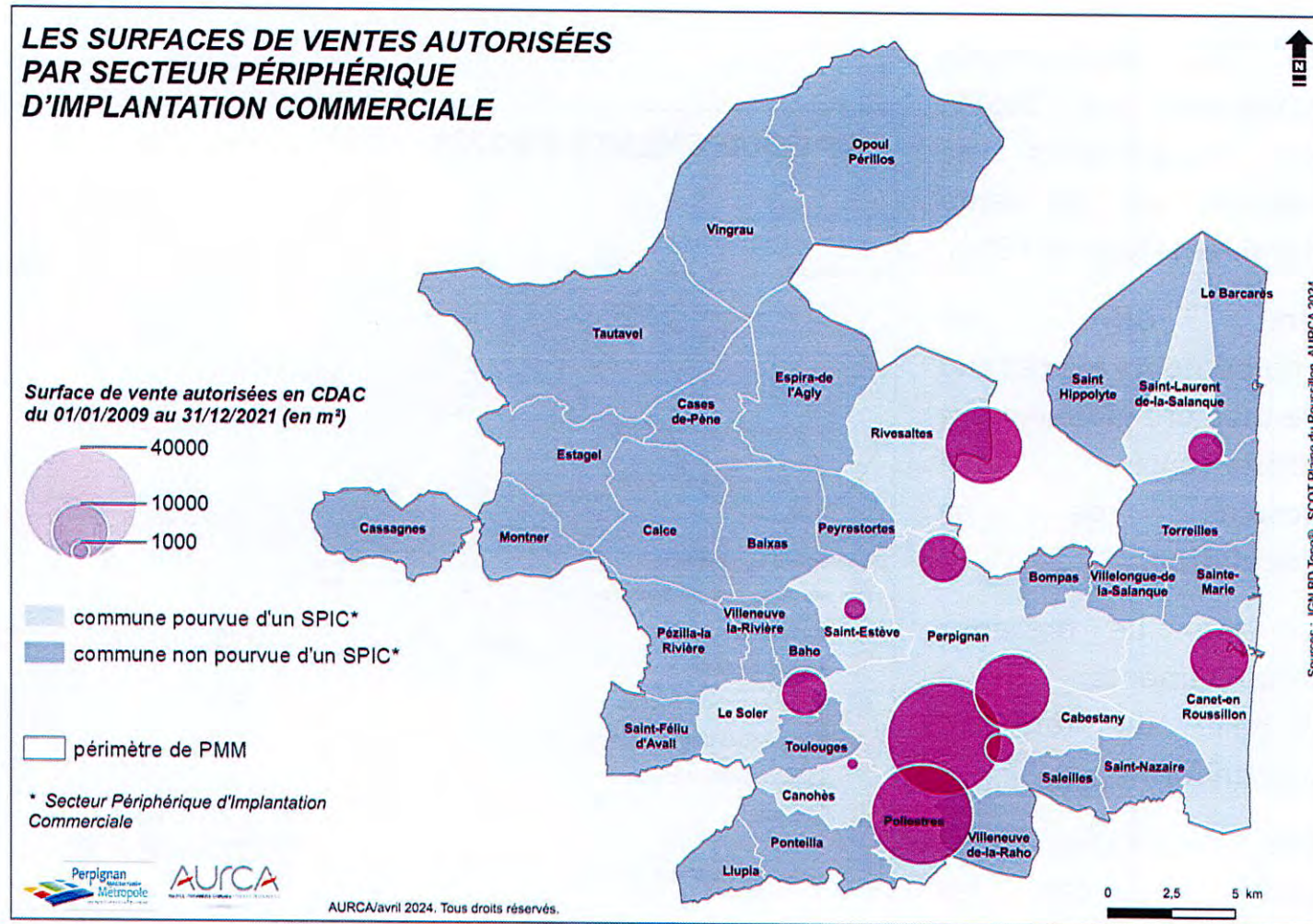
- Entre 2011 et 2021, l'agglomération a enregistré la **perte de près de 70 commerces alimentaires spécialisés de proximité** (ex : boucherie), parallèlement l'offre nouvelle en grandes et moyennes surfaces alimentaires a considérablement ralenti avec seulement +3 établissements.
- Un besoin de retour au plus près des lieux de vie des clients a favorisé le **déploiement par les grandes enseignes de petites structures de proximité**, à savoir les supérettes (+7 en 10 ans).

Un développement commercial sensible aux évolutions sociétales

- **L'équipement commercial du territoire métropolitain se poursuit à un rythme ralenti par rapport au passé**, malgré une conjoncture économique difficile (crise sanitaire, inflation grandissante, contraction du pouvoir d'achat des ménages, baisse de la fréquentation).
- **Les secteurs de l'habillement** (-90 commerces) **et de l'équipement de la maison** (-37 commerces) sont les plus affectés et connaissent des fermetures de points de vente importantes.
- Le **développement de la vente en ligne** a porté atteinte aux revendeurs d'équipements électroménager/audio-vidéo, de produits culturels et d'articles de sport.
- Les magasins de services à la personne (bijouteries, optique, etc.) sont stables **et les services « drive » se sont fortement développés**.



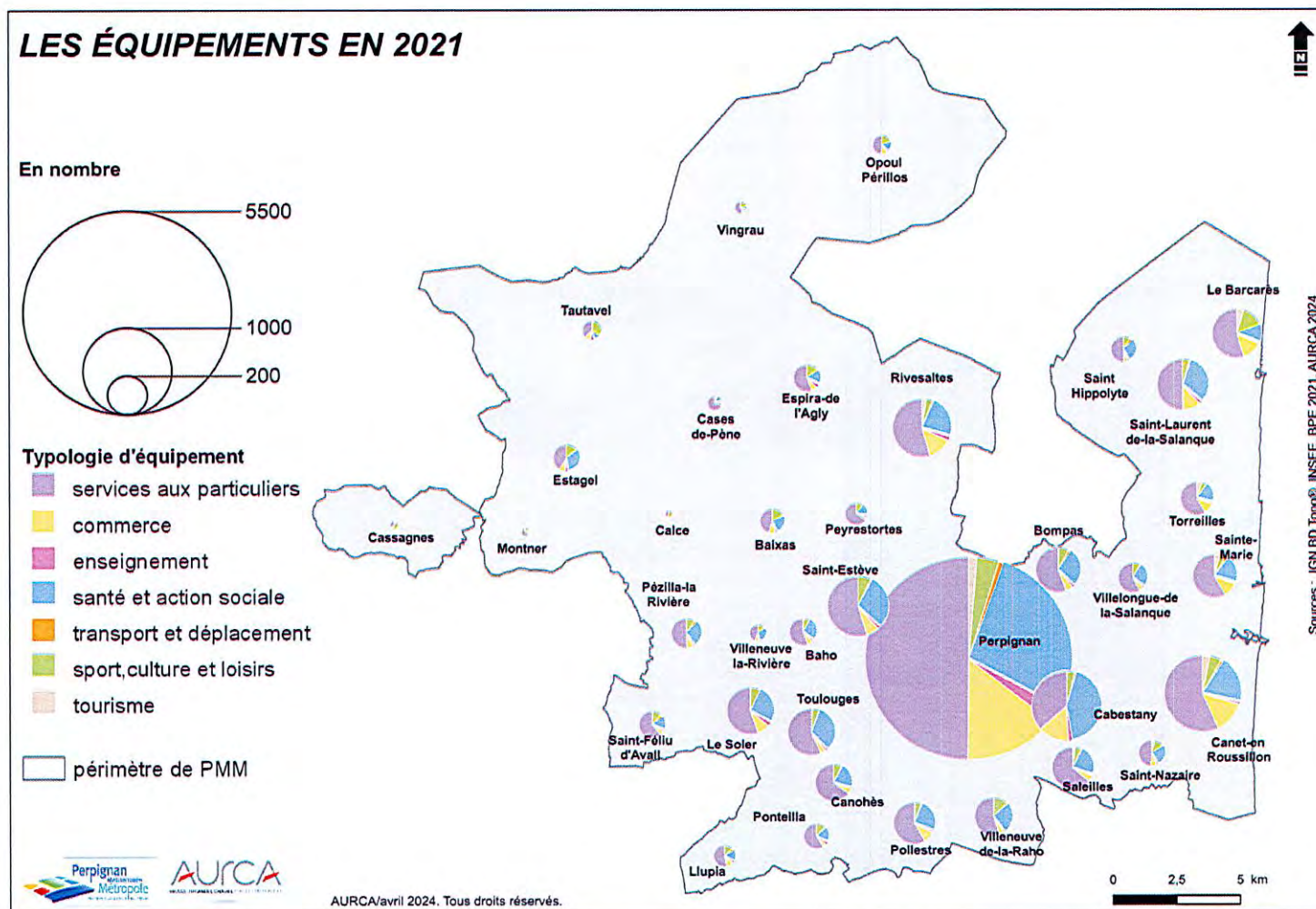
Un développement commercial mieux maîtrisé



- De nombreux pôles commerciaux en périphérie.
- Une croissance des grandes surfaces en périphérie mieux maîtrisée depuis 2014 (sous les effets du SCOT).
- Des menaces sur l'animation des centres-villes voire sur la pérennité de l'offre commerciale des zones périphériques ?

Une offre d'équipements globalement satisfaisante

- 11 722 équipements catégorisés par l'INSEE, les équipements de services et de santé dominant (52% et 26%),
- Une offre en équipements qui répond de manière globalement satisfaisante aux besoins de sa population.
- Un taux de présence d'équipements à l'échelle du territoire non uniforme.
- Des disparités fortes entre Perpignan, les principaux pôles qui détiennent une gamme d'équipements et de services complets et structurés, et le reste du territoire.



Des équipements liés à l'enfance et à la jeunesse nombreux

1 662

places en structures
d'accueil collectives
dédiées à la petite
enfance

51,6%

des places à
Perpignan

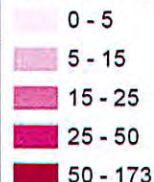
- 78

écoliers en 6 ans
(2016-2022)

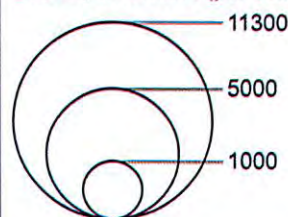
LOCALISATION DES ÉTABLISSEMENTS SCOLAIRES DU 1ER DEGRÉ ET NOMBRE D'ENFANTS EN ÂGE DE LES FRÉQUENTER

Enfants de 3 à 10 ans, en âge d'aller à l'école élémentaire

Enfants, en nombre (par carreau)



Effectif, en nombre (par commune)

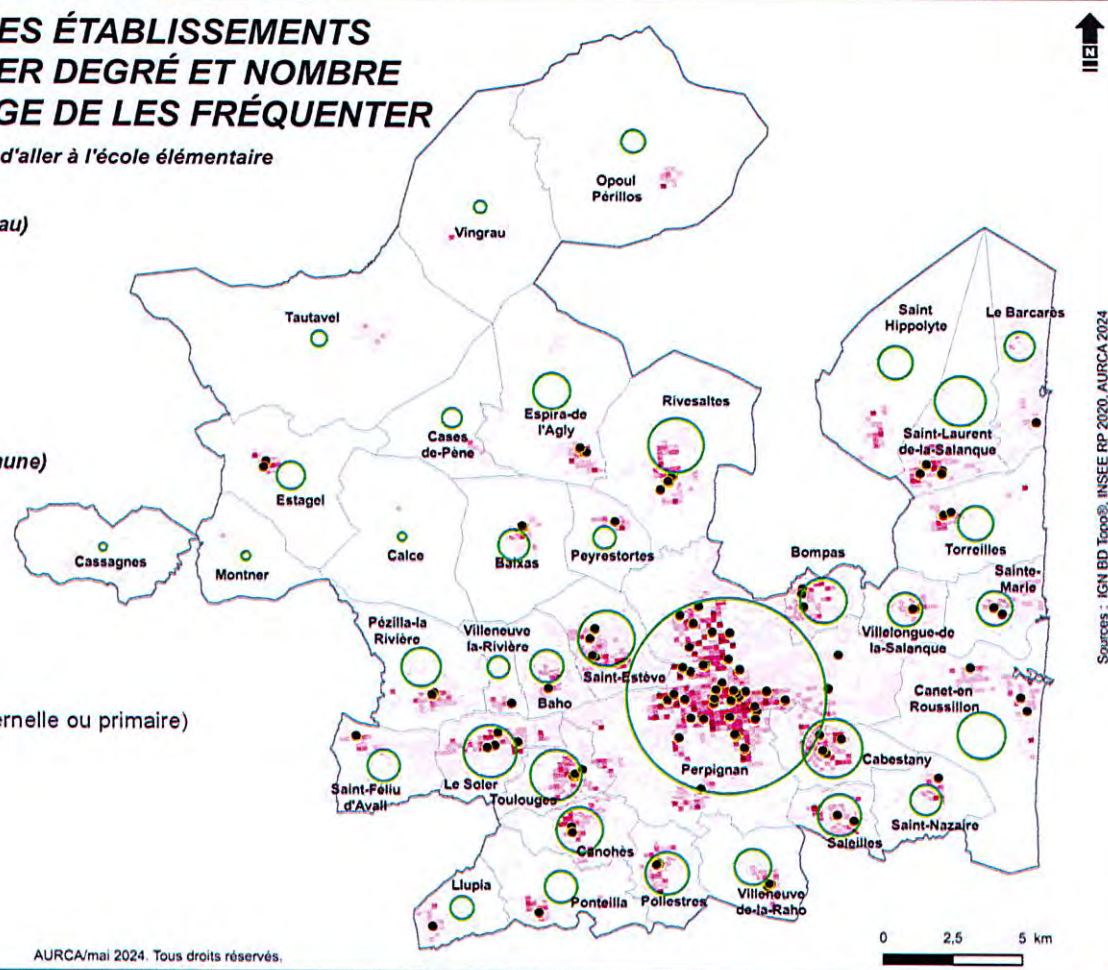


• école élémentaire (maternelle ou primaire)

□ périmètre de PMM



AURCA/mai 2024. Tous droits réservés.



Sources : IGN BD Topo®, INSEE RP 2020, AURCA 2024

- **Petite enfance** : Frange littorale et lagunaire et Cœur d'agglomération meilleurs ratios (207 et 158 places pour 1 000 enfants de 0 à 3 ans). Massifs périurbains et Plaine périurbaine faiblement pourvus (absence de place et 78 places).

- **Premier degré** effectifs en légère baisse sur 2016-2022. Baisse particulièrement prégnante dans les Massifs périurbains et la Frange littorale et lagunaire (-20,1% et -11,3%). Plaine périurbaine moins affectée (-2,6%). Cœur d'agglomération : + 420 inscrits / +2,2%.



Des hébergements des personnes âgées peu représentés

23

établissements de
type maison de
retraite, unité de
soin longue durée

1 931

lits

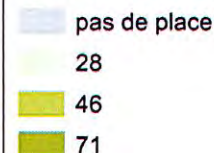
51,3% des lits à
Perpignan

59 lits pour 1 000
personnes âgées de
75 ans et +

LES STRUCTURES D'HEBERGEMENT POUR PERSONNES AGEES

Taux d'équipement en structures d'hébergement pour personnes âgées

Nombre de places pour 1000 personnes âgées de 75 ans et plus

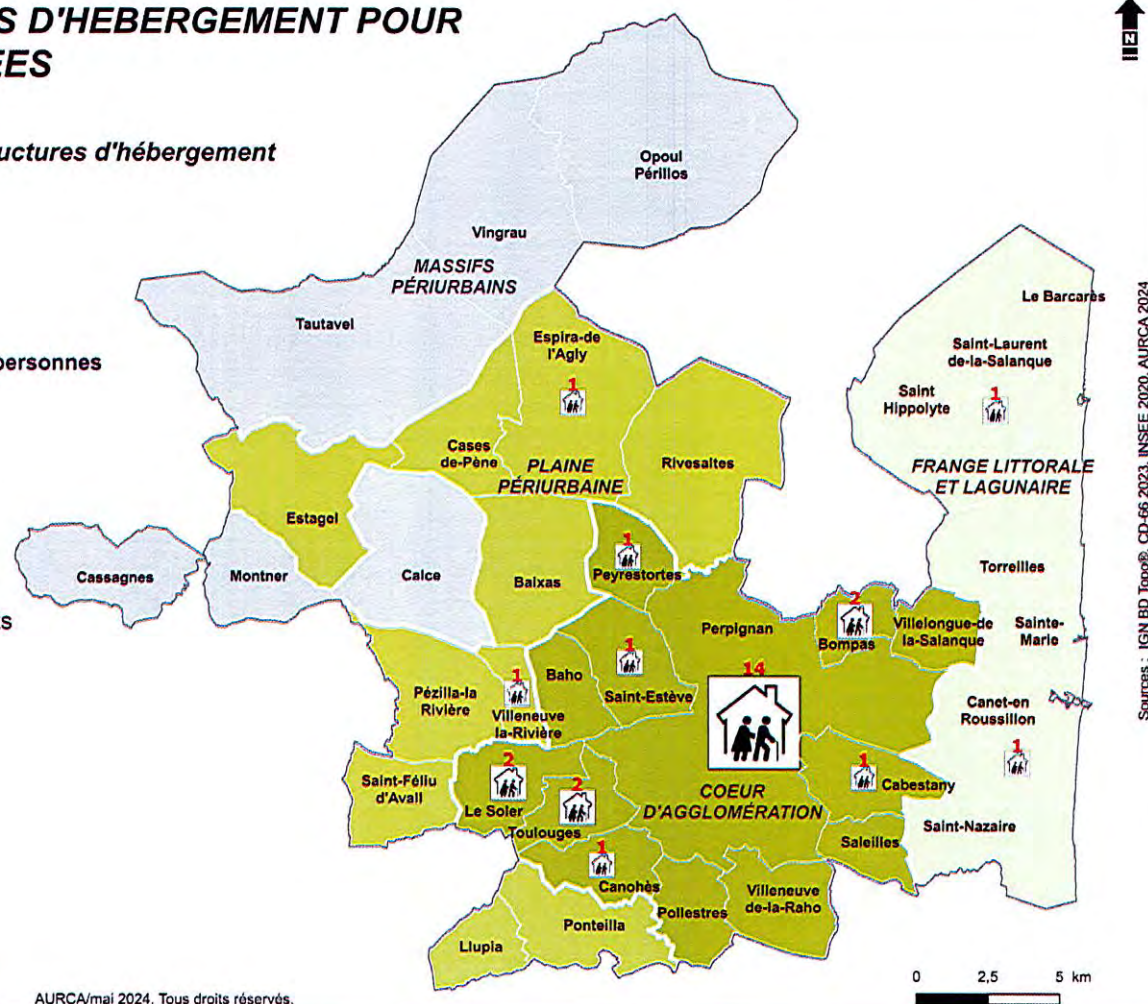


nombre d'établissements
par commune

secteur PMM
périmètre de PMM



AURCA/mai 2024. Tous droits réservés.



- Le territoire propose également **2 foyers-logements et 4 centres d'accueil de jour**.
- **Des disparités territoriales existent** : absence de lits au sein des Massifs périurbains, 28 lits pour 1 000 personnes de 75 ans et plus pour la Frange littorale et lagunaire, 46 lits pour la Plaine périurbaine et 71 lits pour le Cœur d'agglomération.

Une bonne couverture en équipements médicaux de proximité

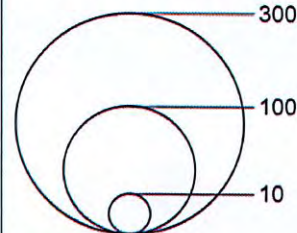
3,6
pharmacies
pour 10 000
habitants

11,6
médecins
généralistes
pour 10 000
habitants

7,2
dentistes
pour 10 000
habitants

LES PROFESSIONNELS DE SANTÉ DE PROXIMITÉ

Professionnels de santé, en nombre

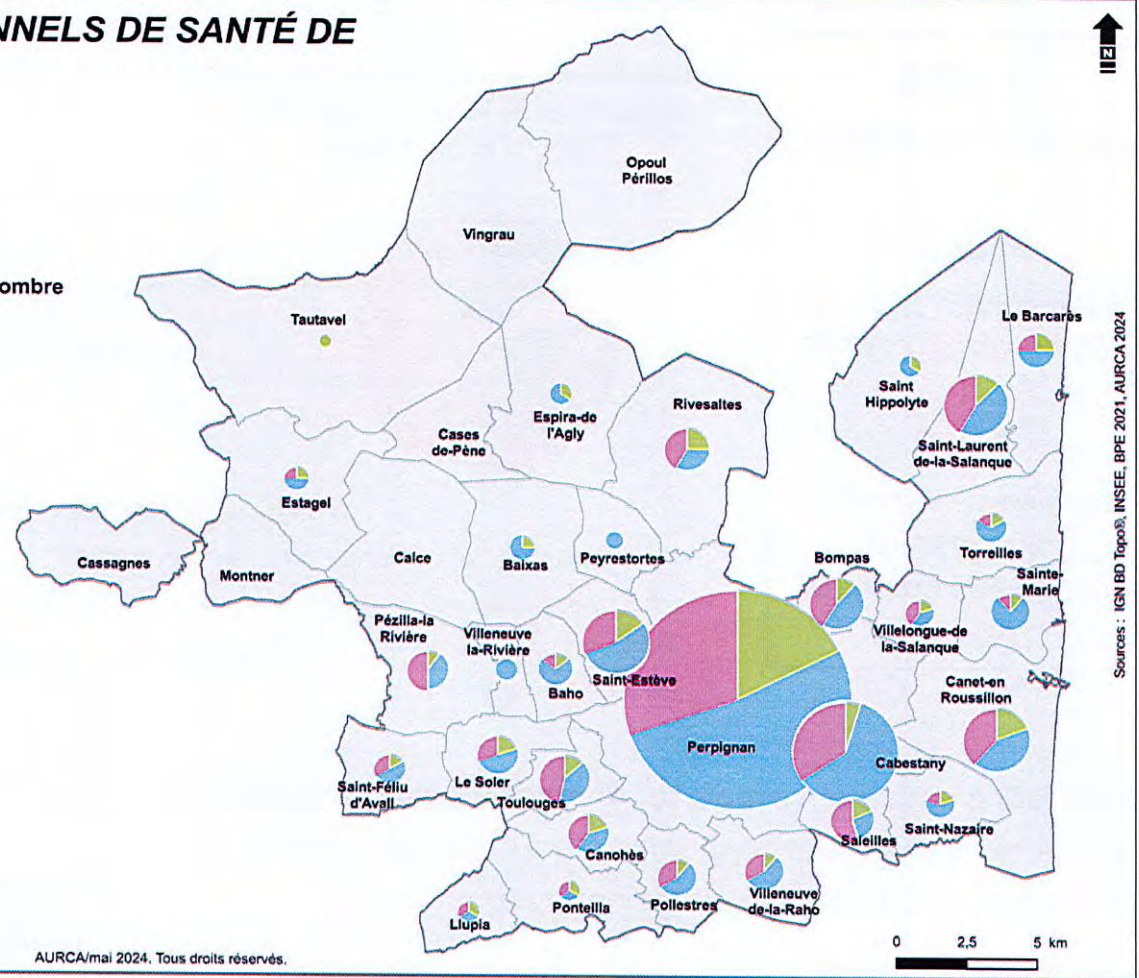


■ pharmacien
■ médecin généraliste
■ chirurgien dentiste

□ périmètre de PMM



AURCA/mai 2024. Tous droits réservés.



- Une offre diversifiée en établissements de soins (hôpital, cliniques, pôles médicaux).
- Une concentration des équipements majeurs dans le Cœur d'agglomération, en périphérie de la ville-centre.
- Carence concernant l'accès aux professionnels de santé de proximité dans les Massifs périurbains : 5 des 6 communes confrontées à l'absence combinée de médecin, dentiste et pharmacien (Vingrau, Opoul-Périllos, Montner, Cassagnes, Calce). Il en va de même pour Cases-de-Pène (Plaine périurbaine).

Une offre en équipements sportifs et de loisirs complète

1 300
équipements recensés

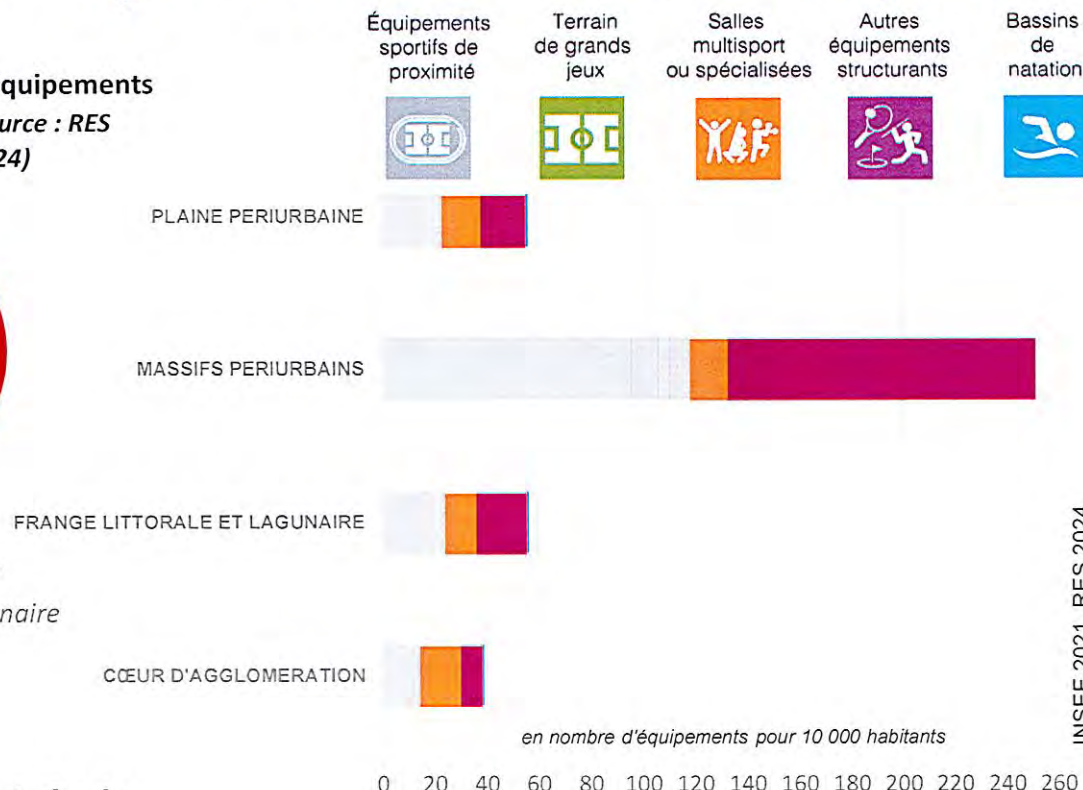
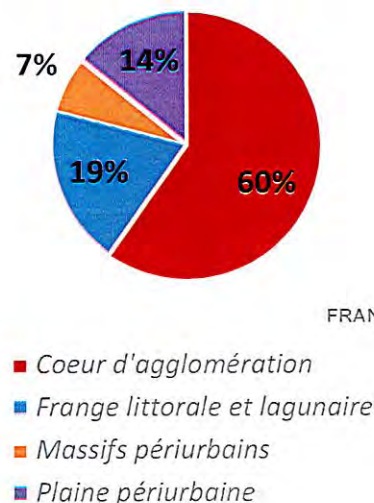
|

46,3
équipements pour 10 000 habitants environ

|

18,4
équipements sportifs de proximité pour 10 000 habitants environ

Répartition par secteur des équipements de sports et de loisirs - Source : RES (consulté en mars 2024)



- Une offre sportive complète, diversifiée mais inégale sur le territoire. Des équipements qui se concentrent en majorité sur le Cœur d'agglomération.
- Un niveau d'équipements en salles multisports ou spécialisées plus favorable dans le Cœur d'agglomération et la Plaine périurbaine (12,2 et 9,1 /10 000 hab).
- Un taux de couverture en équipements sportifs de proximité élevé dans les massifs (118,4/10 000 hab) lié à la prégnance des sports de nature.

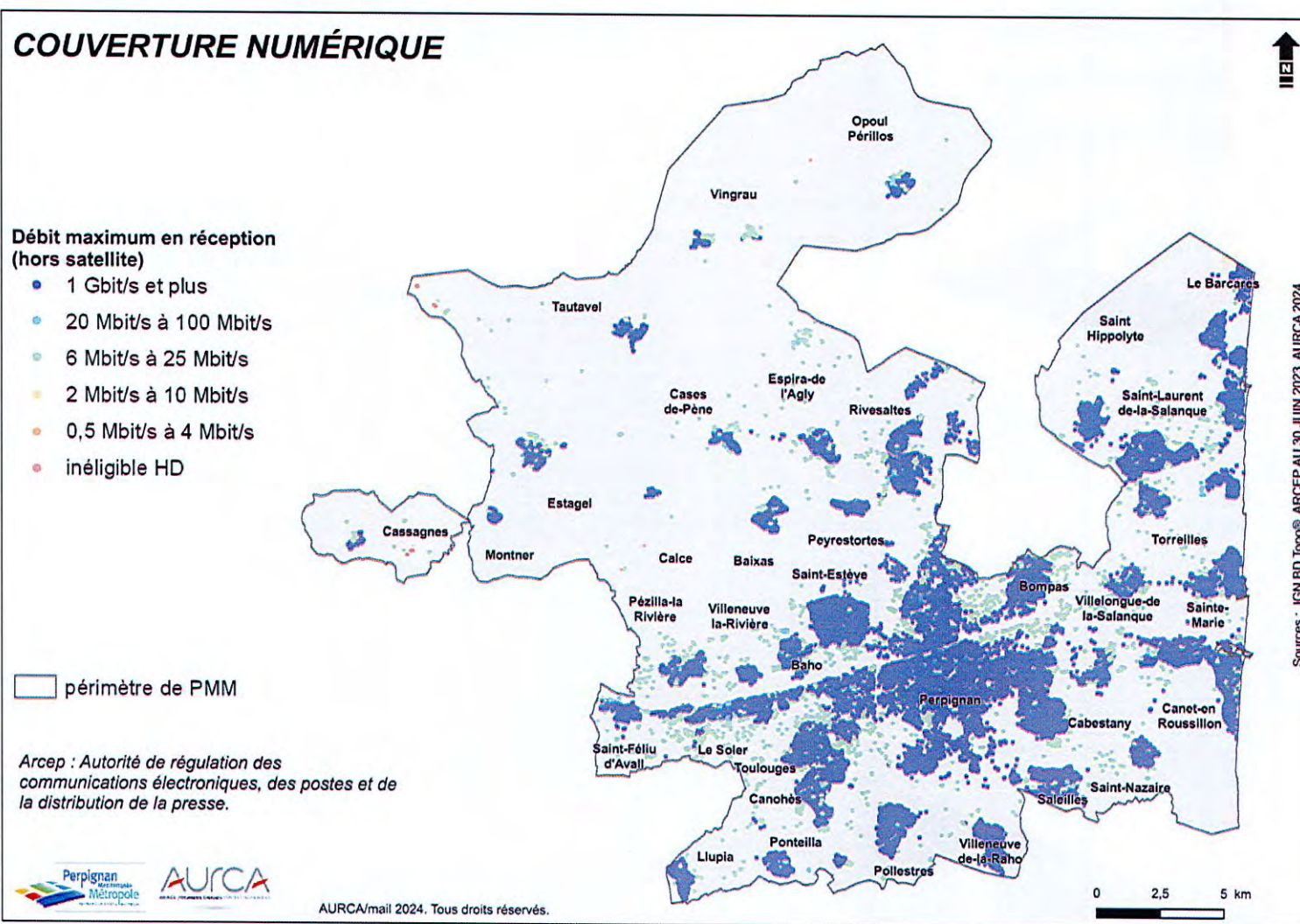
- Un faible ratio d'équipements en terrain de grands jeux (4 et 2,3/10 000 pour Perpignan).
- De forts contrastes du niveau de couverture des autres équipements structurants (piste d'athlétisme, tennis, golf...).
- Un maillage relativement lâche de bassins de natation.



Une couverture numérique satisfaisante

➤ L'ensemble des communes du territoire sont couvertes par le très haut débit (>30Mbits/s). Certaines zones bénéficient de débits plus faibles compris entre 6 et 25 Mbits/s et plus rarement, des secteurs isolés connaissent des débits plus limités encore.

➤ La couverture FTTH* est homogène avec un taux de locaux raccordables supérieur à 80%. Seule la commune de Cassagnes possède un taux compris entre 50% et 80%.



* Fiber to the home », ce qui signifie « la fibre optique jusqu'au domicile »

