



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

# RAPPORT DE PRÉSENTATION

## 1.1.4. Diagnostic socio-économique du territoire

*Approuvé par délibération du Conseil Communautaire du 24 février 2026*





# SOMMAIRE

PRÉAMBULE .....	6
QU'EST-CE QUE LE PLUI-D ? .....	7
QU'EST-CE-QUE LE VOLET DÉPLACEMENTS (« D ») ? .....	11
ARTICULATION DU PLUI-D AVEC LES AUTRES DOCUMENTS, PLANS OU PROGRAMMES .....	12
<b>1 CONTEXTE GENERAL : UNE SITUATION GEOSTRATEGIQUE DECISIVE POUR UN TERRITOIRE DE PLUS EN PLUS INTEGRE</b> .....	<b>13</b>
1.1 Une métropole attractive et motrice .....	13
1.1.1 Une métropole motrice pour l'ensemble du Pays Catalan .....	13
1.1.2 Une métropole d'appui en région, en France et en Europe .....	15
1.1.3 Une métropole au cœur de quatre grands espaces qui s'interpénètrent et se chevauchent : Méditerranéen, Pyrénéen, Catalan transfrontalier, et Sud-Est régional .....	16
1.2 Un territoire doté d'orientations de développement .....	23
1.2.1 Un territoire presque intégralement couvert par des documents d'urbanisme communaux .....	23
1.2.2 Un exercice intercommunal de planification déjà éprouvé dans le cadre de l'élaboration et de la révision du SCOT de la Plaine du Roussillon .....	24
1.2.3 Des orientations de développement issues de politiques communautaires sectorielles .....	26
<b>2 CARACTERISTIQUES ET EVOLUTIONS DE LA POPULATION : UNE ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE QUI NE SE DEMENT PAS, DANS UN CONTEXTE SOCIAL COMPLEXE</b> .....	<b>27</b>
2.1 L'évolution démographique .....	27
2.1.1 Une croissance constante mais spatialement contrastée .....	27
2.1.2 ...portée par les migrations résidentielles .....	33
2.2 Structures et dynamiques de la démographie .....	36
2.2.1 Les CSP, les revenus et la précarité des ménages .....	36
2.2.2 Le desserrement de la taille des ménages .....	40
2.2.3 Le vieillissement de la population .....	43
2.3 Hypothèses de projections démographiques .....	46
2.3.1 Observations des tendances, projections du PLH et de l'INSEE .....	46
2.3.2 Hypothèses de projections démographiques 2025/2040 .....	49
<b>3 CARACTERISTIQUES ET EVOLUTIONS DU PARC DE LOGEMENTS : UN MODELE DE DEVELOPPEMENT URBAIN EN COURS D'EVOLUTION</b> .....	<b>51</b>
3.1 Le parc de résidences principales .....	51
3.1.1 Composition et ancienneté des constructions .....	52
3.1.2 Répartition par statut d'occupation .....	56
3.1.3 Typologie des logements .....	58
3.1.4 La place du parc social .....	62
3.1.5 Les gens du voyage .....	65
3.2 Le réinvestissement urbain et la politique de la ville .....	67
3.2.1 Deux indicateurs de cadrage : le parc immobilier potentiellement indigne et le parc immobilier vacant de longue durée .....	67
3.2.2 Perpignan : Le Nouveau Projet National de Renouvellement Urbain de Perpignan (NPNRU 2030) .....	72
3.2.3 Perpignan : Le PSMV, l'OPAH-RU IV et les suites du PNRQAD .....	78
3.2.4 PMM : Le PIG communautaire et l'amélioration du parc immobilier .....	82
3.2.5 PMM : Le PLH3 réengagé 2020/2025 .....	84
3.3 Évolution de la construction .....	86
3.3.1 Rythme et typologie de la construction neuve .....	86
3.3.2 Le marché immobilier .....	91

3.4	Hypothèses de projections des besoins en logements .....	97
3.4.1	Hypothèses des besoins en logements liés au desserrement de la taille moyenne des ménages.....	97
3.4.2	Hypothèses des besoins en logements liés aux apports migratoires.....	99
3.4.3	Hypothèses des besoins en logements liés à la demande en résidences secondaires et à l'amélioration du parc immobilier .....	99
3.4.4	Hypothèses des besoins en logements combinés (point mort + apports migratoires).....	100
3.4.5	La production immobilière récente au regard de la loi Climat et Résilience et au regard du SCOT de la Plaine du Roussillon.....	104
<b>4</b>	<b>ÉCONOMIE : PERPIGNAN MEDITERRANEE, LE MOTEUR DU SUD-EST REGIONAL</b>	<b>105</b>
4.1	Les caractéristiques du tissu économique .....	105
4.1.1	La fragilité du marché de l'emploi .....	105
4.1.2	L'inégale répartition de la population active .....	107
4.1.3	La géographie de l'emploi.....	109
4.1.4	Les secteurs clés de l'économie .....	113
4.2	Les espaces économiques structurants du territoire .....	117
4.2.1	Quatre parcs d'activités économiques d'envergure internationale au service de la logistique.....	119
4.2.2	Les parcs d'activités économiques d'envergure territoriale dédiés aux filières d'excellence .....	122
4.2.3	Le Très Haut Débit en soutien à l'économie.....	129
4.3	L'activité touristique, pilier de l'économie locale .....	129
4.3.1	Une offre en hébergements touristiques déséquilibrée.....	134
4.3.2	Les projets portuaires, supports de développement touristique.....	138
4.4	L'activité commerciale, un équilibre à retrouver entre proximité et grande distribution .....	139
4.4.1	Un commerce de proximité développé mais menacé .....	139
4.4.2	Un développement commercial sensible aux évolutions sociétales .....	141
4.4.3	Un développement commercial mieux maîtrisé .....	142
<b>5</b>	<b>ÉQUIPEMENTS ET SERVICES : ENTRE RAYONNEMENT METROPOLITAIN ET PROXIMITE</b>	<b>146</b>
5.1	De nombreux équipements et services de rang métropolitain .....	146
5.1.1	Une métropole qui s'appuie sur Perpignan, chef-lieu administratif .....	147
5.1.2	Une métropole « pôle de santé ».....	149
5.1.3	Une métropole étudiante .....	150
5.1.4	Une métropole culturelle et de loisirs.....	154
5.1.5	Une métropole sportive.....	156
5.2	Un niveau d'équipements de proximité satisfaisant au sein de la métropole .....	159
5.2.1	Une offre d'équipements globalement satisfaisante .....	159
5.2.2	Hébergements des personnes âgées dépendantes .....	160
5.2.3	Une bonne couverture en équipements médicaux de proximité .....	162
5.2.4	Équipements liés à l'enfance et à la jeunesse .....	163
5.2.5	Équipements sportifs et de loisirs .....	165
5.2.6	Une couverture numérique satisfaisante .....	167
5.3	L'inventaire des capacités de stationnement des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation .....	167
	<b>CONCLUSION.....</b>	<b>168</b>
	<b>LISTE DES FIGURES.....</b>	<b>170</b>



# PRÉAMBULE

Le présent document constitue un des cahiers composant le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de Plan De Mobilité (PLUi-D) de la Communauté Urbaine Perpignan Méditerranée Métropole.

Ce premier cahier de « Diagnostic territorial » répond notamment aux exigences de l'article L151-4 du Code de l'urbanisme qui précise que le rapport de présentation s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements notamment sportifs, et de services.

Il expose, dans la première partie, le contexte général dans lequel s'inscrit l'élaboration du PLUi-D de PMM, aussi bien sur le plan territorial, institutionnel que réglementaire et, dans les parties suivantes, le diagnostic socio-économique du territoire qui traite des thématiques relatives à la démographie, à l'habitat, à l'économie et au commerce, aux équipements et services, au stationnement, etc.

Cinq autres cahiers du rapport de présentation complètent ce diagnostic socio-économique :

Cahier 2. État initial de l'Environnement.

Cahier 3. Diagnostic Déplacements.

Cahier 4. Analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis.

Cahier 5. Diagnostic agricole et forestier.

Cahier 6. Diagnostic du patrimoine bâti et paysager.

Les constats développés dans ces différents cahiers et les enjeux qui en découlent ont notamment permis de guider les élus lors des choix opérés dans le cadre de la définition des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et dans sa déclinaison à travers le règlement graphique et écrit.

## QU'EST-CE QUE LE PLUI-D ?

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) est à la fois un document d'orientations stratégiques et politiques et un document fixant des règles précises d'utilisation des sols à l'échelle du périmètre intercommunal pour un horizon fixé à 2037. Une fois finalisé, il s'imposera à tous notamment lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

L'échelle communautaire permet de s'affranchir des limites communales et de mener un projet commun à une échelle de territoire cohérente, tout en tenant compte des particularités de chaque commune. Le PLUi permet de structurer l'ambition de la Communauté en faisant de celui-ci l'épine dorsale du projet communautaire d'aménagement et développement.

**Les Plans Locaux d'Urbanisme ont été instaurés par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000.** Par cette loi, le législateur a souhaité promouvoir un développement urbain plus solidaire et plus durable au travers de la déclinaison d'un projet global d'aménagement qui prend notamment en compte les enjeux en matière d'environnement, de politiques de mobilités actives, de lutte contre l'étalement urbain, d'artificialisation des sols...

**Depuis, une succession de lois a profondément modifié le régime juridique des PLU(i)** en élargissant leurs fonctions, en renforçant leurs objectifs et en complétant leur contenu. On peut notamment citer :

- La loi Urbanisme et Habitat du 02 juillet 2003 ;
- La loi portant Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006 ;
- Les lois Grenelle, de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement et portant Engagement National pour l'Environnement, respectivement du 03 août 2009 et du 12 juillet 2010 ;
- La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014 ;
- La loi portant Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (dite ELAN) du 23 novembre 2018 ;

La loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (dite Loi Climat et Résilience, LCR).

L'élaboration du PLU intercommunal s'inscrit dans les **principes généraux du droit de l'urbanisme** précisés aux articles L101-1 à L101-3 du Code de l'urbanisme énoncés en suivant:

Article L101-1 : « Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences. En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie. »

Article L101-2 : « Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, notamment les services aux familles, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.»

Article L101-2-1 « L'atteinte des objectifs mentionnés au 6° bis de l'article L. 101-2 résulte de l'équilibre entre :

1° La maîtrise de l'étalement urbain ;

2° Le renouvellement urbain ;

3° L'optimisation de la densité des espaces urbanisés ;

4° La qualité urbaine ;

5° La préservation et la restauration de la biodiversité et de la nature en ville ;

6° La protection des sols des espaces naturels, agricoles et forestiers ;

7° La renaturation des sols artificialisés.

L'artificialisation est définie comme l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage.

La renaturation d'un sol, ou désartificialisation, consiste en des actions ou des opérations de restauration ou d'amélioration de la fonctionnalité d'un sol, ayant pour effet de transformer un sol artificialisé en un sol non artificialisé.

L'artificialisation nette des sols est définie comme le solde de l'artificialisation et de la renaturation des sols constatées sur un périmètre et sur une période donnée.

Au sein des documents de planification et d'urbanisme, lorsque la loi ou le règlement prévoit des objectifs de réduction de l'artificialisation des sols ou de son rythme, ces objectifs sont fixés et évalués en considérant comme :

- a) Artificialisée une surface dont les sols sont soit imperméabilisés en raison du bâti ou d'un revêtement, soit stabilisés et compactés, soit constitués de matériaux composites ;
- b) Non artificialisée une surface soit naturelle, nue ou couverte d'eau, soit végétalisée, constituant un habitat naturel ou utilisée à usage de cultures.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article. Il établit notamment une nomenclature des sols artificialisés ainsi que l'échelle à laquelle l'artificialisation des sols doit être appréciée dans les documents de planification et d'urbanisme.

Article L101-3 : « La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, notamment la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions.

La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation du sol sur l'ensemble du territoire français, à l'exception des collectivités d'outre-mer régies par l'article 74 de la Constitution, de la Nouvelle-Calédonie et des Terres australes et antarctiques françaises, conformément aux dispositions spécifiques régissant ces territoires. »

Le contenu du PLUi tenant lieu de PDM, d'où PLUi-D est strictement encadré par le Code de l'urbanisme. Au titre des articles L151-2 et L151-48 du code susvisé, il comprend :

- Un rapport de présentation ;
- Un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- Des éléments spécifiques aux PLUi tenant lieu de PDM ;
- Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- Un règlement (graphique et écrit) ;
- Des annexes.

Le PLUi peut aussi comporter des plans de secteur qui couvrent chacun l'intégralité du territoire d'une ou plusieurs communes. Le plan de secteur a vocation à préciser les orientations d'aménagement et de programmation ainsi que le règlement spécifique au secteur concerné.

Le contenu des différentes pièces constitutives du PLU intercommunal est précisé aux articles L151-1 à 48 et R151-1 à 55 du code de l'Urbanisme.

**La Communauté Urbaine exerce de plein droit, en lieu et place des communes membres, la compétence « Plan Local d'Urbanisme »** (cf. article L5215-20 du CGCT). La transformation de Perpignan Méditerranée Communauté d'Agglomération en Communauté Urbaine par l'arrêté préfectoral n°2015358-0001 en date du 24 décembre 2015, et la prise de compétence préalable en matière de PLU (arrêté préfectoral du 10 septembre 2015), a donc conduit à la prescription du PLU intercommunal lors du Conseil de communauté du 17 décembre 2015. Cette prescription a été précisée lors du Conseil convoqué le 06 décembre 2016 (DELIB/2016/12/287). La délibération en date du 29 avril 2024 est venue quant à elle actualiser les objectifs initiaux et les ajuster aux différentes évolutions règlementaires ayant vu le jour depuis la prescription.

Au titre des articles L.104-1 à 8 et R.104-11 à 14 du Code de l'urbanisme, du fait que le territoire communautaire soit concerné par plusieurs sites Natura 2000, **l'élaboration du PLUi-D de Perpignan Méditerranée fera l'objet d'une évaluation environnementale.** Introduite par la Directive européenne 2001/42/CE relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement du 27 juin 2001 et transposée en droit français par l'ordonnance n°2004-489 du 3 juin 2004, la démarche d'évaluation environnementale s'applique à l'ensemble des plans, schémas ou documents susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement. L'évaluation environnementale consiste à intégrer l'ensemble des préoccupations environnementales tout au long de la démarche. Elle permet notamment d'identifier et d'évaluer les effets prévisibles du plan sur l'environnement et de justifier des choix retenus au regard des enjeux environnementaux. Elle est proportionnée à l'importance du plan, aux effets de sa mise en œuvre et aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

## QU'EST-CE-QUE LE VOLET DÉPLACEMENTS (« D ») ?

Perpignan Méditerranée s'est dotée d'un Plan de Déplacements Urbains (PDU) approuvé en 2007 et qui couvre, en termes de programmation, la période 2006-2012 avec certaines actions envisagées jusqu'en 2020.

En décembre 2013, Perpignan Méditerranée, en tant qu'Autorité organisatrice de la mobilité, a décidé d'engager l'élaboration d'un nouveau PDU sur son ressort territorial.

Depuis la loi Engagement National pour l'Environnement de 2010, dite loi Grenelle, modifiée par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) de mars 2014, **le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) peut tenir lieu de Plan de Déplacements Urbains (PDU). Perpignan Méditerranée Métropole a fait le choix de coupler ces deux démarches pour notamment créer les conditions d'une meilleure articulation des politiques de déplacements et de mobilités avec les autres politiques communautaires** (urbanisme, habitat, économie, etc.). La loi « LOM » a fait évoluer le cadre d'élaboration et le contenu des PDU en prévoyant leur transformation en Plan De Mobilité (PDM) à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021.

L'élaboration de ce volet D, pour Déplacements, repose sur les articles L1214-1 et suivants du Code des transports. **Onze objectifs obligatoires sont assignés à cette démarche.**

Le contenu du PDM est réparti dans les pièces qui composent le PLUi-D :

- **Un diagnostic « Déplacements » spécifique est intégré dans le Rapport de présentation du PLUi-D (Cahier 3).** Ce diagnostic porte sur les déplacements sur le territoire ; sur les modes actifs, l'accessibilité et le management de la mobilité ; sur les transports en commun et l'intercommunalité ; et enfin sur les infrastructures et usages de l'automobile.

En fin de procédure d'élaboration, le Rapport de présentation devra expliquer les choix retenus pour les dispositions déplacements du PADD, des OAP, du règlement, et principalement du POA (L151-45 du Code de l'urbanisme).

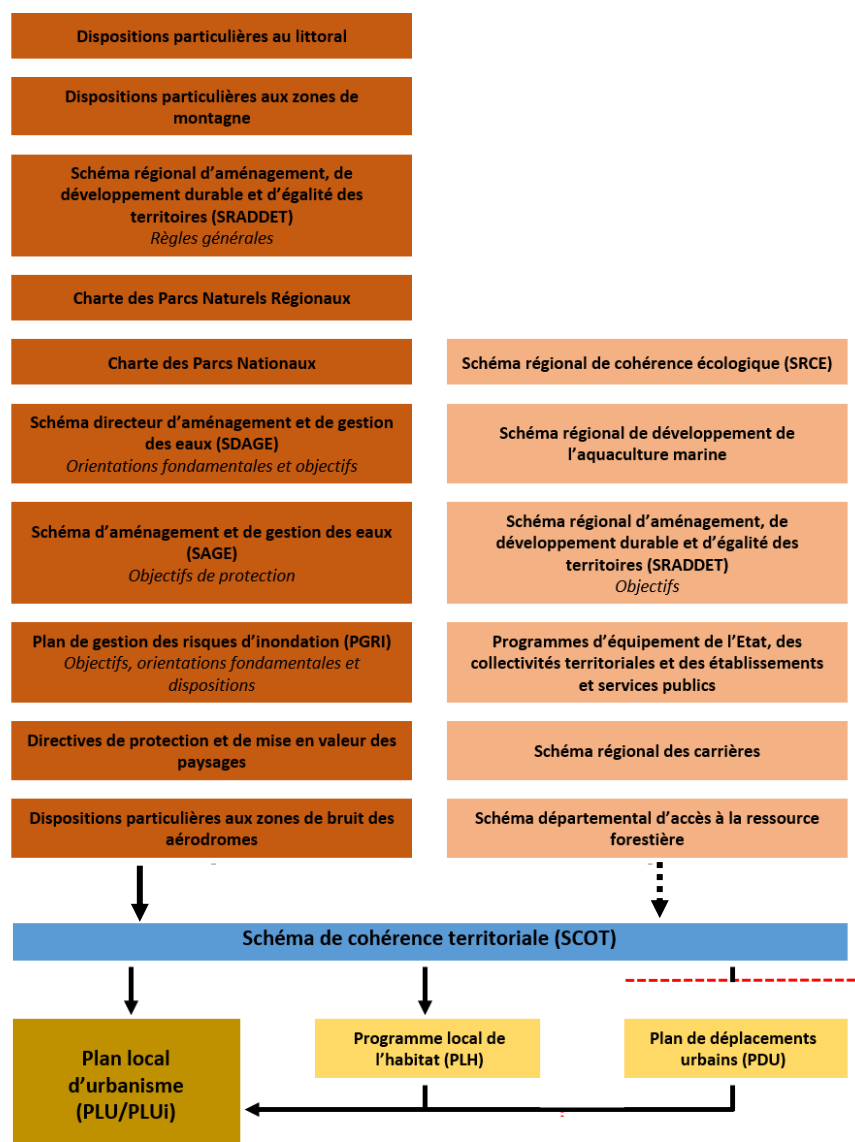
- Les objectifs et orientations stratégiques du PDM sont intégrés dans le **PADD du PLUi-D.**

- **Les actions du PDM sont précisées et détaillées dans le Programme d'Orientations et d'Actions (POA).** Il comprend notamment toute information nécessaire à leur mise en œuvre (éléments de coût, calendrier, etc.).

- Une **Orientation d'Aménagement et de Programmation** thématique dédiée aux déplacements (OAP) vient également préciser les opérations d'aménagement visant à répondre aux objectifs poursuivis du PDM. Elle est opposable aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans un **rapport de compatibilité.**

# ARTICULATION DU PLUI-D AVEC LES AUTRES DOCUMENTS, PLANS OU PROGRAMMES

La hiérarchie des normes constitue un des principes généraux du droit français qui veut que **tout plan ou programme de niveau supérieur impose ses orientations à celui du niveau inférieur**. À ce titre, des « liens juridiques » sont instaurés entre les différents plans et programmes, notamment les documents d'urbanisme, selon trois niveaux : la conformité, la compatibilité et la prise en compte. **Depuis le 1<sup>er</sup> avril 2021, le lien de prise en compte ne perdure que pour les objectifs du SRADET et pour les programmes d'équipement.** Les principaux plans, programmes et dispositions opposables au PLUi-D sont exposés au sein du schéma suivant :

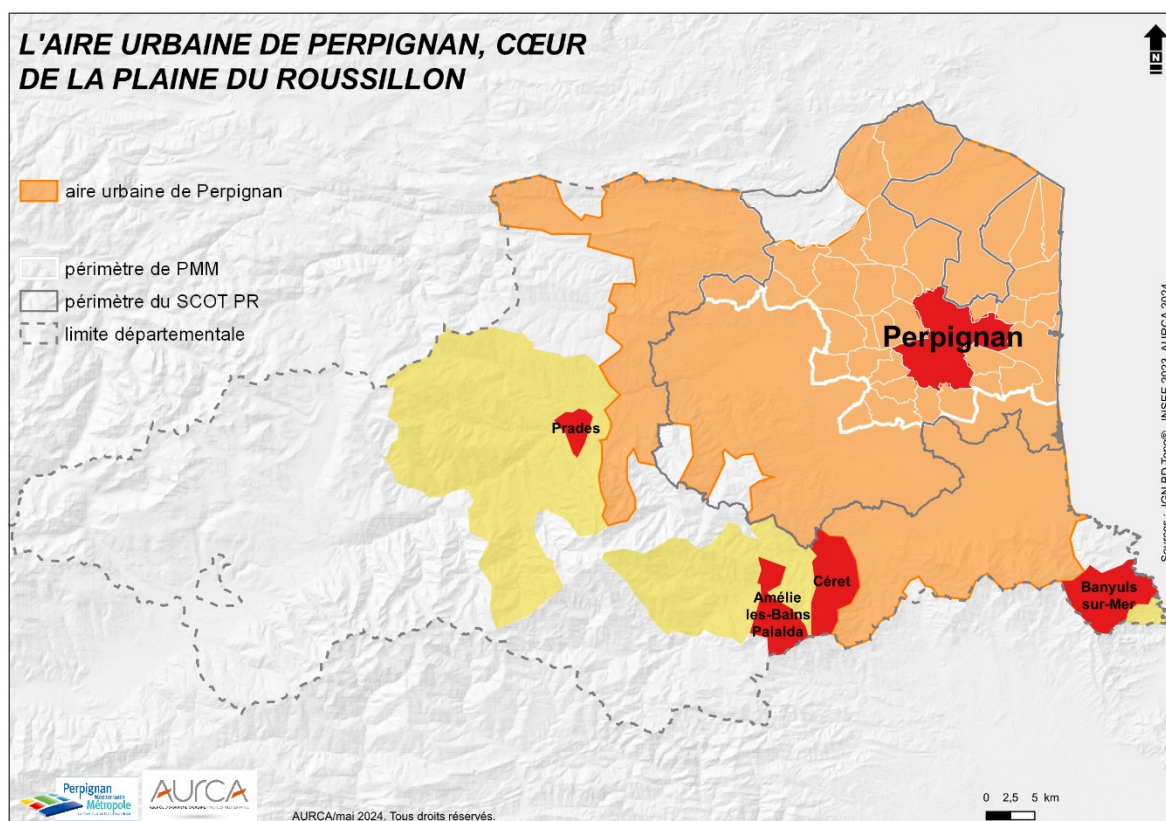


# 1 CONTEXTE GENERAL : UNE SITUATION GEOSTRATEGIQUE DECISIVE POUR UN TERRITOIRE DE PLUS EN PLUS INTEGRE

## 1.1 UNE METROPOLE ATTRACTIVE ET MOTRICE

### 1.1.1 Une métropole motrice pour l'ensemble du Pays Catalan

Située au cœur de l'amphithéâtre naturel et agricole que constitue la plaine du Roussillon, Perpignan Méditerranée s'étend sur 617 km<sup>2</sup> (soit environ 15% du territoire départemental) et accueille 272 976 habitants en 2021, soit plus de la moitié de la population des Pyrénées-Orientales (56%).



Perpignan Méditerranée associe communes situées sur la frange littorale, communes urbaines composant le cœur d'agglomération, communes de la plaine périurbaine et communes de massifs périurbains.

La métropole est concernée par deux espaces lagunaires principaux et est traversée par deux fleuves côtiers majeurs, la Têt et l'Agly, complétés par le Réart, qui regagnent la mer depuis les Pyrénées.

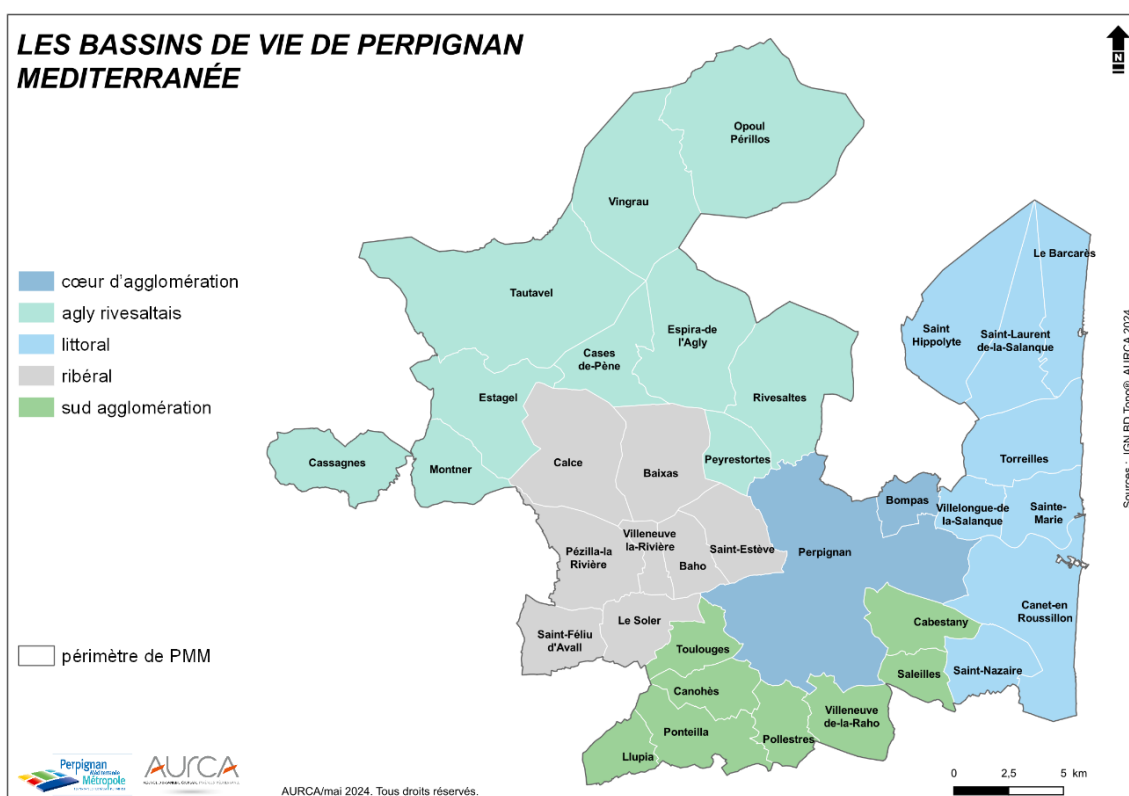
Plusieurs influences et identités la composent donc : urbaine, littorale- qu'elle soit lagunaire et/ou méditerranéenne, fluviale- le long de la Têt et de l'Agly, agricole-viticole et de massifs.

## FOCUS – Terra Nostra : Le projet de territoire de la Métropole

En 2015, les élus de Perpignan Méditerranée se sont unis autour d'un projet politique, économique et social qui visait à rendre le territoire plus attractif. En 2019, le projet prend un nouveau tournant avec entre autres, la tenue d'ateliers « vision d'avenir Terra Nostra 2030 ». Les deux années suivantes, sont organisés des groupes de réflexion et de travail ainsi que des ateliers de co-construction et des consultations citoyennes. Enfin, un grand séminaire de travail a été mené en 2022. « Terra Nostra » constitue une feuille de route pour construire un territoire solidaire, à travers la mise en valeur de l'identité catalane, du patrimoine, de l'économie et la dynamisation de son attractivité.

La métropole réunit ainsi 36 communes qui se répartissent en 5 bassins de vie ou secteurs (« Ribéral », « Sud Agglomération », « Littoral » et « Agly-Rivesaltais ») enchâssant le « Cœur d'Agglomération ». Ces bassins ont servi de cadre à la démarche d'élaboration du projet de territoire.

Certaines communes de première couronne perpignanaise sont concernées par deux bassins de vie « Terra Nostra ». A titre d'exemple, Le Soler fait partie du Cœur d'Agglomération mais s'inscrit également dans le bassin du Ribéral (et dans le pôle territorial Grand Ouest). Cas plus singulier, la commune de Saint-Nazaire est concernée par les bassins « Sud Agglomération » et « Littoral ». En fonction des thématiques, ce découpage peut être utilisé pour l'analyse afin de bénéficier d'une échelle plus fine.



### 1.1.2 Une métropole d'appui en région, en France et en Europe

Perpignan Méditerranée peut être considérée comme une métropole d'appui en région, en France et en Europe, d'autant qu'elle s'inscrit dans une aire urbaine de plus de 320 000 habitants, et reste motrice pour le Pays Catalan dans sa globalité (487 307 habitants).

En matière d'organisation spatiale, sa ville-centre, Perpignan, est avec 119 656 habitants la 32<sup>ème</sup> ville française. Mais le modèle historique et macrocéphale a vécu. Avec l'attractivité économique et résidentielle de ces 40 dernières années, et l'évolution des modes de vie et de consommation, beaucoup de villages ramassés autour de leurs *celleres* sont devenus villes. Perpignan et sa première couronne forment désormais un cœur d'agglomération de 194 538 habitants (13 communes) et une unité urbaine au sens de l'INSEE (15 communes, dont Pia ne faisant pas partie de PMM). Parmi les atouts du territoire, il y a une dynamique positive en matière de croissance démographique, alors que la croissance se joue plutôt en périphérie et souvent hors de l'EPCI pour la plupart des grandes villes. Perpignan Méditerranée a la chance d'avoir une bonne corrélation entre son périmètre et celui de l'aire urbaine. L'autre atout réside dans un solde migratoire positif qui positionne la métropole après Montpellier et Toulouse notamment. Cette dynamique alimente tous les secteurs de l'économie résidentielle, commerces, services, transports, BTP, etc. Parmi les faiblesses déjà connues on retrouve un taux de pauvreté toujours important (34% sur la ville-centre contre 14,5% en France selon l'INSEE en 2021).

Perpignan Méditerranée tient une place majeure dans le nouvel équilibre régional en tant que troisième pôle urbain après Toulouse Métropole et Montpellier Méditerranée Métropole. C'est ainsi que depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre de Perpignan s'est renforcé. Désormais Communauté urbaine (la seule de la grande région), la structure porte le nom de Perpignan Méditerranée Métropole. Ses compétences se sont étendues, notamment en matière d'urbanisme et de Plan Local d'Urbanisme et de mobilités. En parallèle, son fonctionnement s'appuie sur le renforcement des services de proximité par le biais notamment de la territorialisation de l'action communautaire (pôles territoriaux). À l'échelle de la nouvelle région, il s'avère important d'affirmer un positionnement spécifique notamment dans les stratégies régionales, et de ne pas être rabaissé au rôle de ville moyenne au même titre que Carcassonne, Albi ou Béziers.

Perpignan Méditerranée est également un lieu de passage privilégié entre la péninsule ibérique et le nord de L'Europe. L'Eurocorridor roussillonnais étant concerné par 3,2 millions de poids-lourds par an, soit plus que l'ensemble des passages France - Italie par les tunnels du Mont-Blanc et du Fréjus, et les passages du Montgenèvre et de Vintimille (2,6 millions). Une industrie logistique a su tirer parti de ce positionnement stratégique dès les années 1960 autour principalement du Marché Saint-Charles International. Située à l'extrême sud de l'arc méditerranéen français, le Roussillon s'est longtemps trouvé dans un positionnement géographique périphérique, aujourd'hui largement atténué par l'ouverture européenne et la libre circulation des biens et des personnes. La métropole bénéficie actuellement de la puissance et des fonctions métropolitaines supérieures de Barcelone (culture, sport, aéroport, etc.) et d'un accès privilégié à Madrid (4h de TGV-AVE).

Perpignan Méditerranée est un territoire connecté grâce à ses dessertes autoroutière, aérienne, ferroviaire et numérique (voir Cahier n°3).

### 1.1.3 Une métropole au cœur de quatre grands espaces qui s'interpénètrent et se chevauchent : Méditerranéen, Pyrénéen, Catalan transfrontalier, et Sud-Est régional

Perpignan Méditerranée est un territoire équilibré qui tire profit de sa situation géographique en bord de Méditerranée, sur un corridor transfrontalier stratégique à l'échelle européenne, et aux portes des Pyrénées, ces dernières venant enserrer la plaine du Roussillon et servant d'écrins à plusieurs communes de la métropole (Corbières catalanes et massif de Força Real). La métropole s'inscrit au sein de quatre grands espaces qui s'interpénètrent et se chevauchent, à savoir : le bassin méditerranéen, le massif des Pyrénées, l'espace catalan transfrontalier, et l'espace Sud-Est régional.

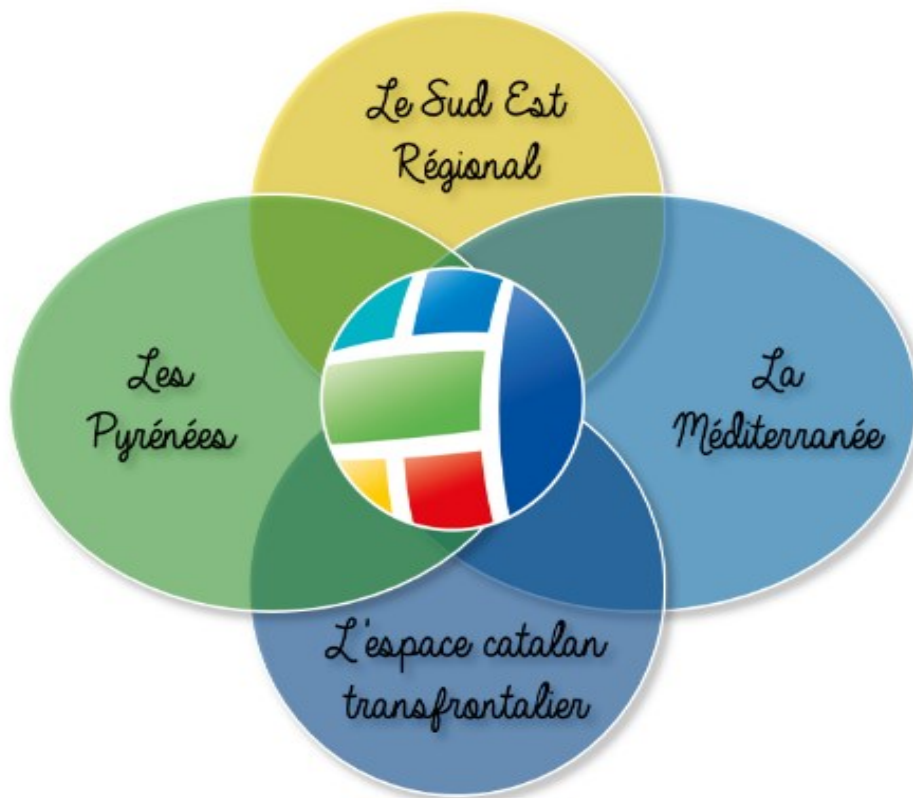


Figure 1 : Une métropole au cœur de quatre grands espaces - Source : AURCA

- **Une métropole méditerranéenne**

Perpignan Méditerranée est une métropole méditerranéenne. Elle s'inscrit dans l'arc Ouest-Méditerranéen, de Rome à Valence en passant par Gênes, Marseille et Montpellier. Quatre communes se partagent sa façade littorale (du Nord au Sud, Le Barcarès, Torreilles, Sainte-Marie et Canet-en-Roussillon) et participent de « l'industrie touristique littorale ». Trois autres communes en appui sont concernées par une façade lagunaire (Saint-Laurent-de-la-Salanque, Saint-Hippolyte et Saint-Nazaire).



Figure 2 : Le Littoral de Perpignan Méditerranée vu depuis le Nord-Est de Canet-en-Roussillon - Source : AURCA

## **FOCUS – Un territoire soumis à la Loi littoral (1/2)**

La loi du 3 janvier 1986 relative à la protection, l'aménagement et la mise en valeur du littoral a inséré dans le Code de l'urbanisme des dispositions particulières au littoral.

Ces dispositions s'imposent aux documents d'urbanisme, mais elle est également directement applicable aux décisions liées à l'usage du sol comme les certificats d'urbanisme ou les permis de construire. Le champ d'application des dispositions particulières au littoral est fixé par les articles L.121-1 du Code de l'urbanisme et L.321-2 du Code de l'environnement. La métropole comprend 7 communes littorales au sens des communes riveraines de la mer : Saint-Hippolyte, Saint-Laurent-de-la-Salanque, Le Barcarès, Torreilles, Sainte-Marie-la Mer, Canet-en-Roussillon et Saint-Nazaire. En effet, cette notion de mer englobe plusieurs cas. Cette loi a notamment pour but :

- La protection des équilibres biologiques et écologiques, la préservation des sites, des paysages et du patrimoine culturel et naturel du littoral.
- La préservation/le développement des activités économiques liées à la proximité de l'eau.
- La mise en œuvre d'un effort de recherche et d'innovation portant sur les particularités et les ressources du littoral.

La mise en œuvre de la Loi littoral à travers le PLUi-D dépend de la déclinaison locale complète et cohérente des concepts fondateurs de la loi en question.

### *La capacité d'accueil*

L'article L.121-21 du Code de l'urbanisme dispose que les documents d'urbanisme doivent déterminer la capacité d'accueil en tenant compte : « 1° De la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L. 121-23 ; 2° De la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes ; 3° Des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés. Dans les espaces urbanisés, ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation des opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi qu'à l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes. »

### *Les extensions de l'urbanisation en continuité*

L'extension de l'urbanisation est une notion clé de la loi Littoral. Conformément à l'article L.121-8 du Code de l'Urbanisme, sur l'ensemble du territoire communal, l'extension de l'urbanisation doit être réalisée en continuité avec les agglomérations et villages existants.

### *Les coupures d'urbanisation*

L'article L.121-22 du Code de l'urbanisme dispose que les PLU doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère de coupure d'urbanisation. En ce sens, la loi Littoral impose une obligation de créer ces coupures d'urbanisation sur le territoire communal. Celles-ci doivent permettre de séparer des parties agglomérées de la commune afin d'éviter que l'extension de l'urbanisation ne finisse par produire un front bâti continu.

### *Les espaces proches du rivage*

Leur délimitation repose sur des critères de distance, de covisibilité et la caractéristique des espaces qui séparent la mer des terrains. Dans ces derniers (L.121-13 à L.121-15 du Code de l'Urbanisme), l'extension de l'urbanisation doit respecter des procédures particulières et doit présenter un caractère limité.

### *La bande littorale des cent mètres*

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage (article L.121-16 du Code de l'urbanisme, hors constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau).

## FOCUS – Un territoire soumis à la Loi littoral (2/2)

### Les espaces remarquables

L'article L.121-23 du Code de l'urbanisme précise que les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. Un décret fixe la liste des espaces et milieux à préserver, comportant notamment, en fonction de l'intérêt écologique qu'ils présentent, les dunes et les landes côtières, les plages et lidos, les forêts et zones boisées côtières, les îlots inhabités, les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps, les marais, les vasières, les zones humides et milieux temporairement immergés ainsi que les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive européenne 79-409 du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages. Dans ces espaces, conformément à l'article L.121-24 du Code de l'urbanisme, des aménagements légers peuvent être implantés lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public.

Localement le SCOT Plaine du Roussillon est venu étudier/décliner les dispositions de la loi littoral lors de sa révision approuvée le 02/07/2024. Il détermine la capacité d'accueil, il qualifie l'urbanisation du littoral, il délimite les espaces proches du rivage et identifie et justifie un certain nombre d'extensions limitées dans ces derniers, il identifie les espaces remarquables et il prévoit les coupures d'urbanisation littorales et affirme le principe d'inconstructibilité de la bande littorale des cent mètres. Le PLUi en étant compatible avec le SCOT assurera la compatibilité avec la Loi littoral.

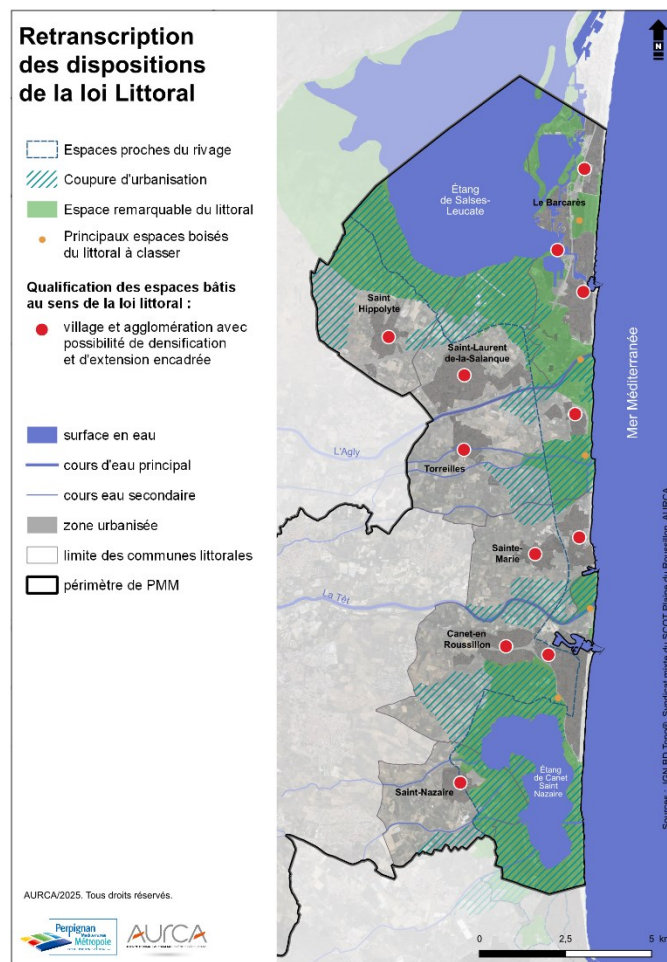


Figure 3 : Déclinaison locale de la loi Littorale par le SCOT Plaine du Roussillon - Source : AURCA 2025

- **Une métropole péri-pyrénéenne**

Perpignan Méditerranée est une métropole péri-pyrénéenne qui irrigue ses vallées et plaines Pyrénéennes mitoyennes. Elle s'inscrit aux portes du massif transfrontalier des Pyrénées, dans un vaste quadrant Bordeaux-Bilbao-Barcelone-Montpellier de 21 millions d'habitants. La vallée de la Têt permet un accès direct et relativement court aux Pyrénées-Catalanes et à ses stations de sport d'hiver (1h de route de Saint-Feliu d'Avall à Mont-Louis). La vallée de l'Agly offre un accès aux Corbières, aux Fenouillèdes et aux Pyrénées-Audoises.

- **Une métropole, porte d'entrée de l'espace catalan transfrontalier**

Perpignan Méditerranée est une métropole catalane qui s'inscrit dans un réseau de villes transfrontalier connecté par la grande vitesse ferroviaire (Figueres, Girona), lui-même intégré dans un espace transfrontalier plus large l'Eurodistrict de l'Espace Catalan Transfrontalier, EstCaT, dont l'objectif est la définition d'un projet de territoire transfrontalier basé sur la réalité d'un bassin de vie partagé entre le département des Pyrénées-Orientales et les Comarques de la Province de Gérone. L'EstCaT a été promu au titre d'Aire Fonctionnelle européenne dans le cadre du Programme INTERREG VI-A Espagne – France – Andorre (POCTEFA 2021 – 2027).

De par sa situation d'interface, elle est par ailleurs le nouveau siège du Groupement Européen de Coopération Territoriale (GECT) de l'Eurorégion Pyrénées-Méditerranée. Cette position géostratégique favorise le déploiement d'initiatives institutionnelles, citoyennes et entrepreneuriales transfrontalières (ex : projet de FabLab transfrontalier, Pôle multimédia transfrontalier au Soler, etc.).

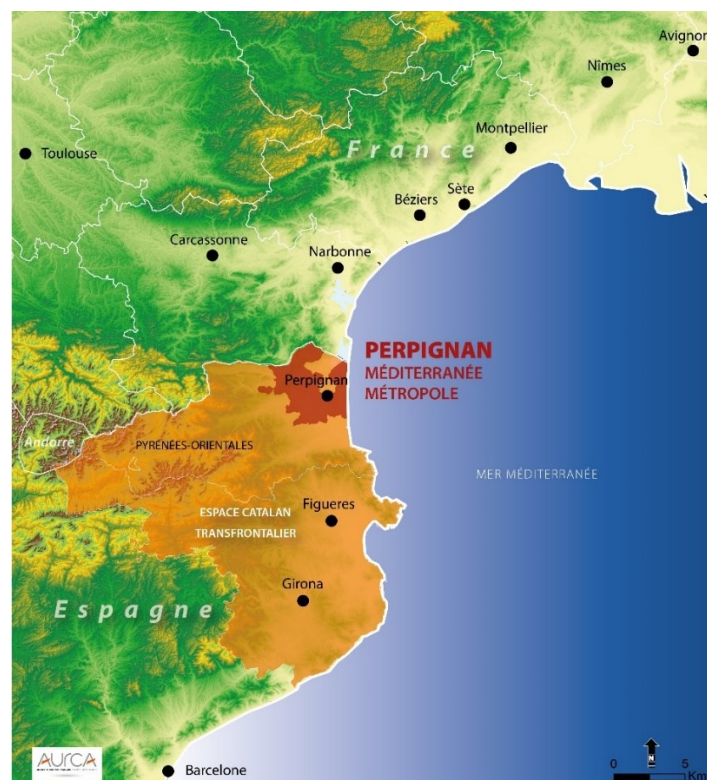


Figure 4 : PMM, un territoire de coopérations et d'interfaces aux portes de l'espace catalan transfrontalier - AURCA 2024

▪ **Une métropole, 3<sup>ème</sup> pôle urbain régional**

Perpignan Méditerranée s’inscrit dans l’armature urbaine régionale. Grâce à son poids démographique, économique et ses fonctions métropolitaines, elle constitue la troisième agglomération de la nouvelle région et entend se donner les moyens d’exister en valorisant son positionnement unique de pôle urbain majeur à l’échelle régionale et transfrontalière.

## Aires d’attraction des villes

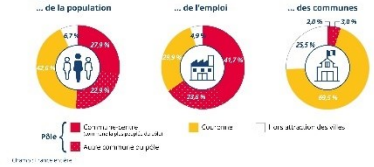
Zonage 2020

### Les aires de...



### Chiffres clés

#### La répartition...



#### Évolutions de la population entre 2007 et 2017

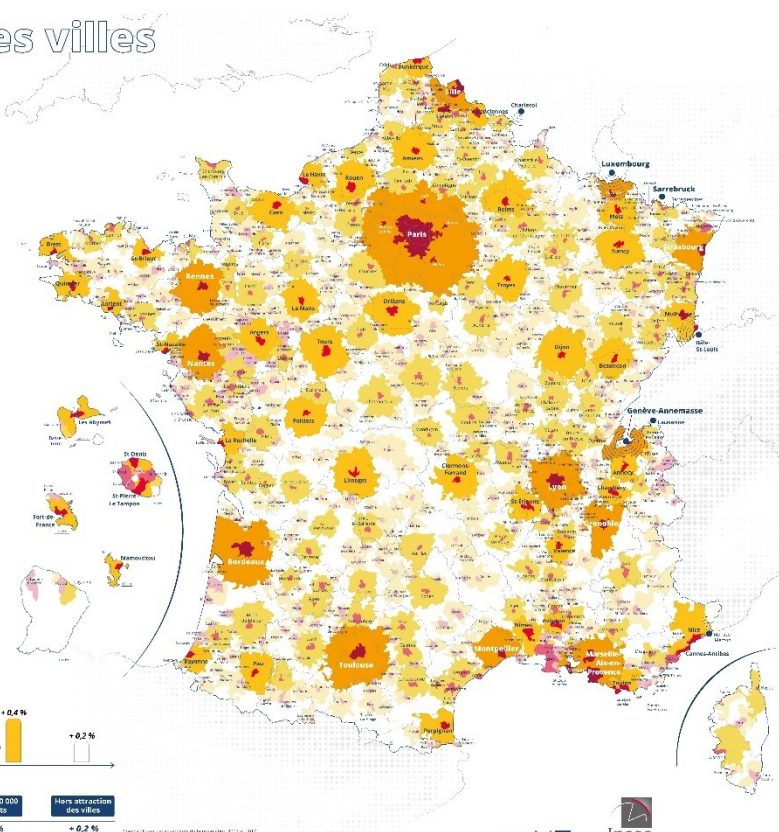
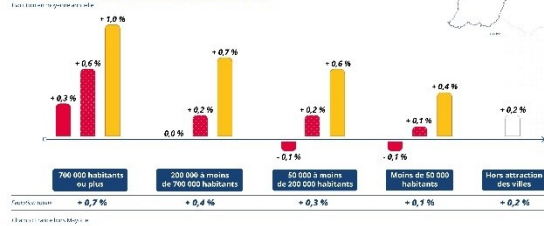


Figure 5 : Les aires d’attractions des villes - Source : INSEE

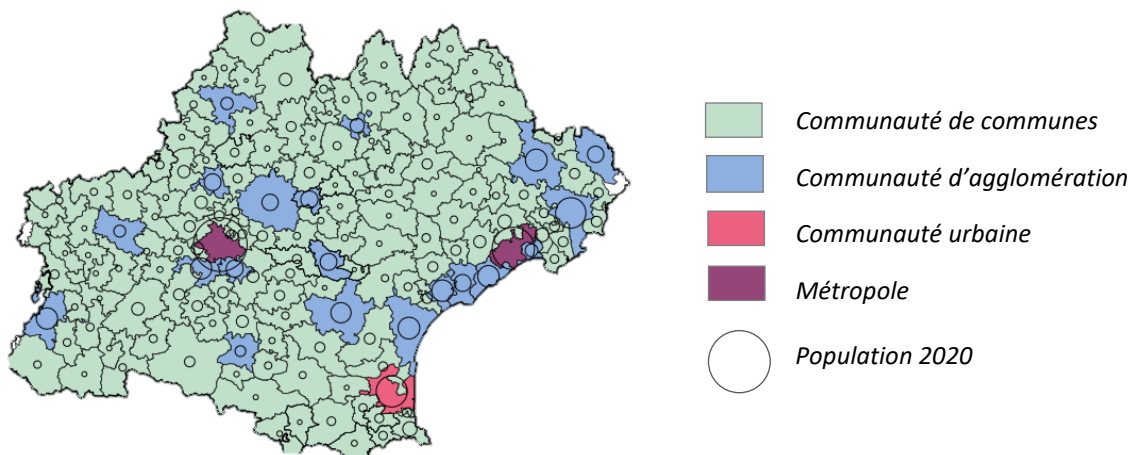


Figure 6 : Les intercommunalités d’Occitanie - Source : INSEE

Au sein de la région, PMM a la particularité d’être l’unique communauté urbaine d’Occitanie, elle occupe d’ailleurs la place de 6<sup>ème</sup> communauté urbaine de France.

A plus grande échelle, la communauté urbaine s’inscrit dans un ensemble plus vaste, la méga-région « Barcelone-Lyon », qui s’appuie sur l’euro-corridor méditerranéen et rhodanien et qui regroupe des métropoles et des régions qui partagent un même intérêt économique dans la mondialisation.

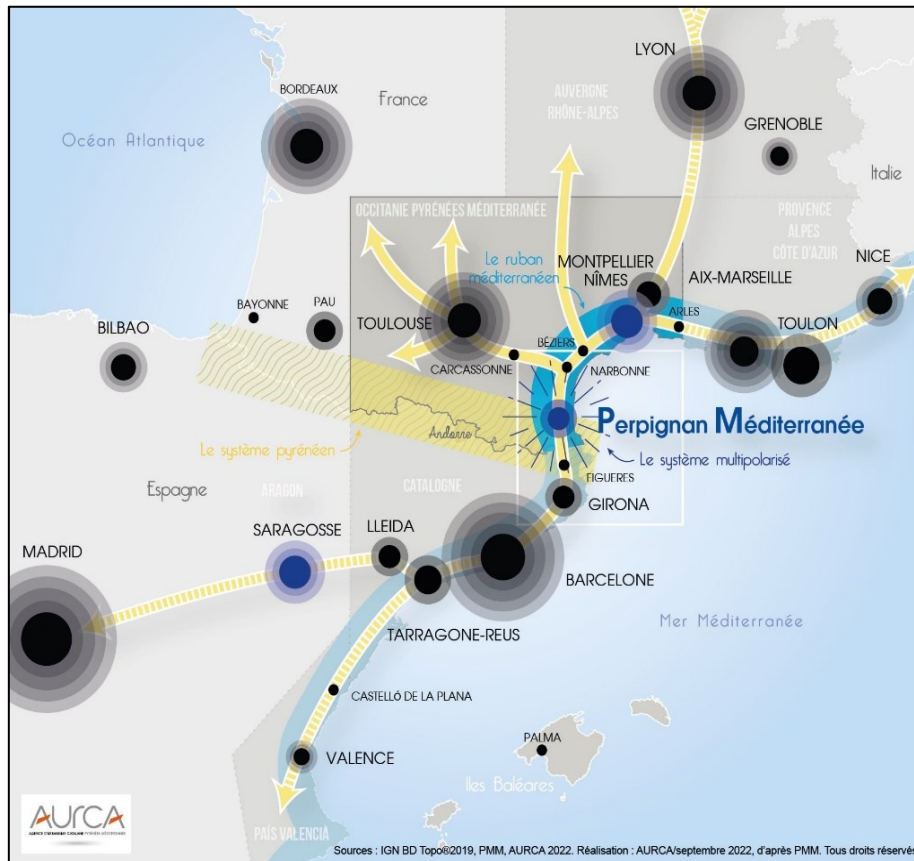
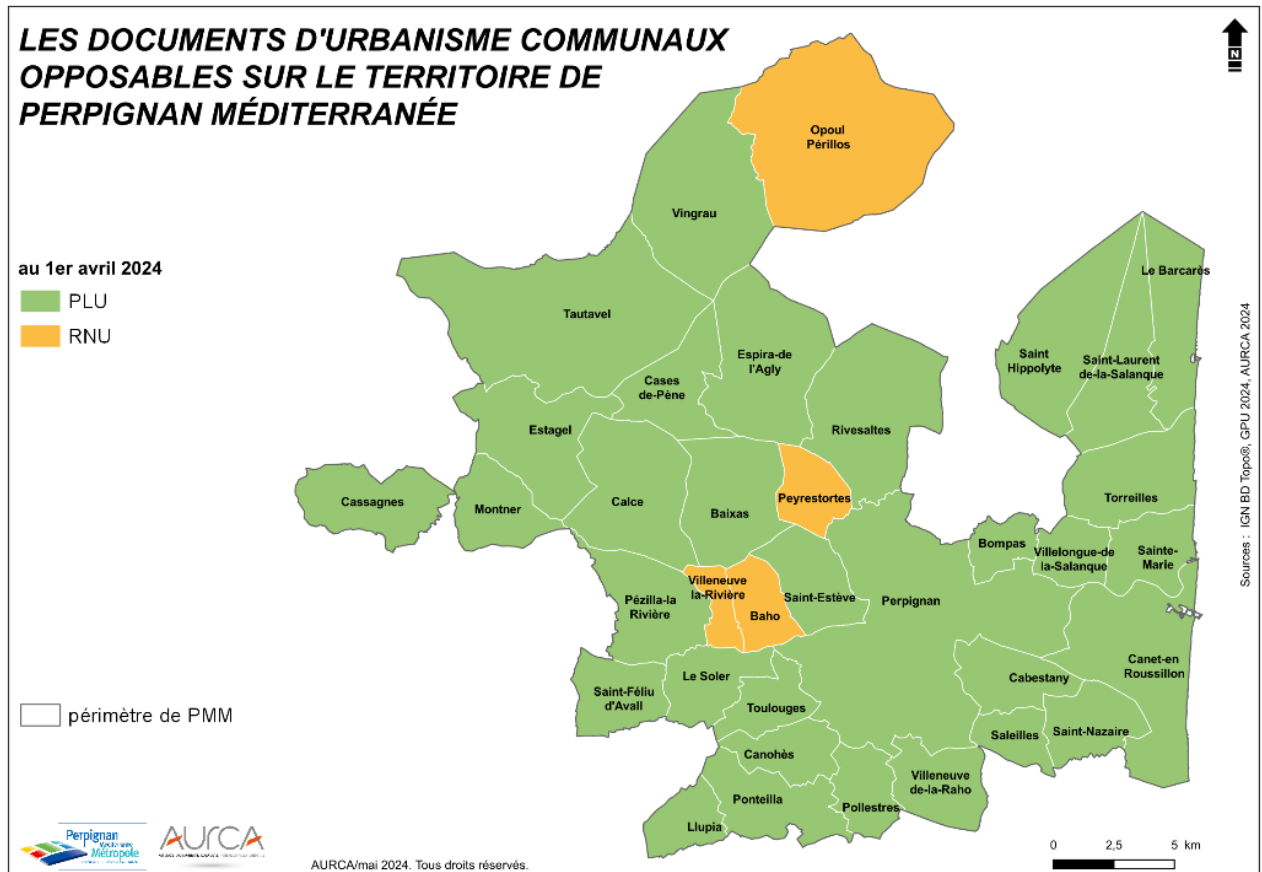


Figure 7 : PMM, une communauté urbaine, plein cœur parmi les métropoles de l’euro corridor méditerranéen rhodanien

## 1.2 UN TERRITOIRE DOTE D'ORIENTATIONS DE DEVELOPPEMENT

### 1.2.1 Un territoire presque intégralement couvert par des documents d'urbanisme communaux

Au lancement de l'élaboration du PLUi-D, l'ensemble des communes de la métropole était doté d'un document d'urbanisme opposable. Depuis, quatre d'entre elles sont tombées sous le régime du Règlement National d'Urbanisme (RNU) : Opoul- Périllos, Peyrestortes, Baho et Villeneuve-la-Rivière.



## 1.2.2 Un exercice intercommunal de planification déjà éprouvé dans le cadre de l'élaboration et de la révision du SCOT de la Plaine du Roussillon

La démarche « SCOT », Schéma de COhérence Territoriale, s'engage formellement en mai 2004 avec la constitution du Syndicat Mixte du SCOT de la Plaine du Roussillon qui regroupe Perpignan Méditerranée et ses communautés de communes voisines (81 communes). Ce SCOT « d'aire urbaine » a été le véritable premier exercice de planification intercommunale de la Plaine du Roussillon (la Côte Vermeille et la Cerdagne associée au Capcir ayant déjà fait l'objet de Schémas directeurs).

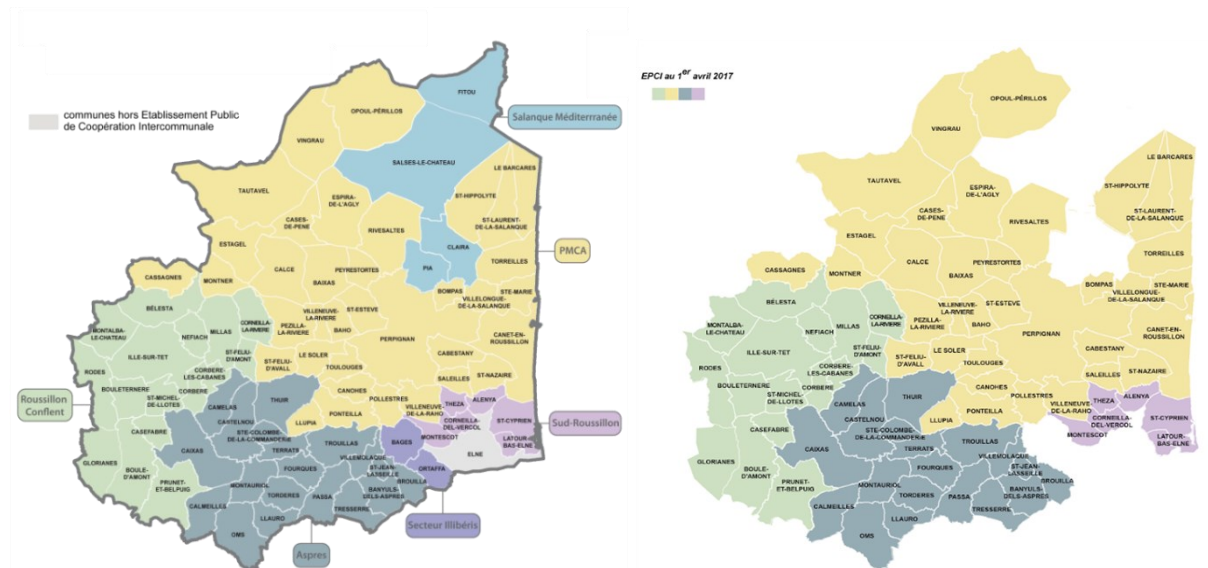


Figure 8 : Évolution du périmètre du SCOT Plaine du Roussillon entre son approbation en 2013 et sa révision approuvée en 2024 – Source : AURCA

L'origine du périmètre de ce SCOT, plus large que celui de PMM, s'explique notamment par le fait que Perpignan Méditerranée et son cœur d'agglomération exercent des fonctions métropolitaines au service d'un territoire plus vaste qui dépasse ses frontières administratives.

Entre 2006 et 2013, l'élaboration du SCOT Plaine du Roussillon a permis de partager et de préciser les ambitions de développement et de préservation du territoire en arrêtant les orientations fondamentales de son organisation spatiale à horizon 2020-2025. Le 13 novembre 2013, le SCOT est approuvé. Il est ensuite progressivement mis en œuvre. En 2016, le SCOT connaît l'approbation de sa 1<sup>ère</sup> modification.

Le SCOT Plaine du Roussillon a fait l'objet d'une révision pour intégrer plusieurs éléments nouveaux qui vont influencer sur les stratégies d'aménagement :

- La contraction du périmètre du SCOT en lien avec les évolutions successives des périmètres des intercommunalités ;
- L'évolution réglementaire du fait des lois ALUR (loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renoué) et ACTPE (loi relative à l'Artisanat, au Commerce, et aux très petites entreprises) de 2014 ou encore la fameuse Loi Climat et Résilience de 2021 ;

- L'arrivée effective ou concomitante de nouveaux documents de rang supérieur (PGRI – Plan de Gestion des Risques d'Inondation ; SAGE- Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau des Nappes du Roussillon ; SRADDET- Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires) ;

Cette 1<sup>ère</sup> révision a été approuvée le 2 Juillet 2024 dotant les 77 communes qui composent son territoire aujourd'hui de nouvelles orientations et d'objectifs actualisés jusqu'à 2037.

**FOCUS – Concomitance des procédures d'élaboration du PLUi-D de la métropole Perpignan Méditerranée et de la révision du SCOT de la Plaine du Roussillon : un atout majeur dans la mise en œuvre du schéma et la mise en compatibilité du PLUi-D.**

Le SCOT est souvent appelé « document intégrateur » des lois, normes, et engagements de rang supérieur, annulé par décision du Tribunal administratif (TA) de Montpellier en date du 21 décembre 2016 sur des questions de forme, a été rétabli par la Cour administrative d'appel de Marseille le 26 septembre 2017. Son fonds a été juridiquement conforté dans le cadre de cette séquence.

La révision lancée dans la foulée (et entamée parallèlement à la réalisation d'un bilan à 6 ans du schéma en vigueur), a ainsi en quelque sorte profité de ce renforcement offert par le juge pour préserver la continuité des grands principes fondateurs du SCOT.

Cependant les perspectives démographiques sur lesquelles s'associe le projet afin de calibrer les besoins ont été revues à la baisse en lien avec les constats issus du diagnostic de la révision. La Loi Climat et Résilience a largement contribué à faire de ce SCOT un schéma bien plus vertueux que le précédant en matière de modération de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers, donnant de fait des objectifs également plus ambitieux en matière de réinvestissement urbain et de limitation de l'étalement.

Loin d'être les deux seuls points d'évolution, malgré l'ambition de départ de ne pas trop revoir la copie initiale, ces sujets ont été parmi les plus complexes à traiter dans la révision de par leur prépondérance en matière d'effort de redimensionnement des documents de planification infra en cascade.

Ainsi, l'articulation entre les deux démarches d'élaboration du PLUi-D de la métropole et de révision du SCOT est donc un enjeu fort pour le projet de Plan de Perpignan Méditerranée et un atout en matière d'anticipation et donc d'économie pour le territoire.

### 1.2.3 Des orientations de développement issues de politiques communautaires sectorielles



Depuis 2001 et sa transformation en Communauté d'agglomération, l'intercommunalité perpignanaise s'était dotée de toute une série d'orientations de développement en lien avec ses nouvelles compétences, au travers de plans, programmes et engagements :

- Le projet de territoire communautaire 2014-2020, puis 2021-2023 baptisé « Terra Nostra » ;
- Le Plan de Déplacements Urbains 2006-2012 ;
- Les générations successives de Programme Local de l'Habitat ;
- Le Plan Climat Énergie Territorial 2012-2017 de Perpignan et Perpignan Méditerranée ;
- L'Agenda 21 Local France.

Figure 9 : Le projet de Territoire 2021-2035, socle d'ambitions stratégiques pour le PLUi-D

Le passage en Communauté urbaine effectif depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016 est venu conforter et étendre le champ des compétences intercommunales.

Même s'il n'intègre que le Plan de De Mobilité (anciennement Plan de Déplacements Urbains, PDU), le PLUi aura pour enjeu de s'appuyer fortement sur les autres démarches communautaires actuelles.

#### **FOCUS – Actualité des démarches communautaires sectorielles : de la prescription du PCAET à la mise en œuvre dynamique du PLH2.**

Par la délibération n°2017/02/3 du 27 février 2017, Perpignan Méditerranée a prescrit l'élaboration de son Plan Climat Air Énergie Territorial, lequel a été approuvé en 2018. Cet engagement s'inscrit dans le volontarisme de PMM en matière de transition écologique et énergétique, au travers de la reconnaissance de l'Agenda 21 Local France, du label Territoire à Énergie Positive pour la Croissance Verte (TEPCV), du label européen Climat-Air-Energie (anciennement Cit'ergie) ou encore du Contrat d'Objectif Territorial. La Communauté urbaine a ensuite fusionné son Agenda 21 et son PCAET pour créer le programme Objectifs de Développement Durable (ODD) 2018-2024 qui prend en compte les enjeux de transitions écologique et énergétique en cohérence avec les Objectifs de Développement Durable nationaux, de l'Agenda France 2030, et en accord avec la feuille de route de l'ONU.

Le 12 avril 2021 Perpignan Méditerranée adoptait pour la période 2020-2025 son troisième Programme Local de l'Habitat. Document stratégique de programmation immobilière, il inclut l'ensemble des politiques locales en matière d'habitat et traduit au travers de son programme d'actions les ambitions de sa politique (programmation immobilière, rattrapage LLS, amélioration de l'habitat, politique du peuplement...). Compétent en matière d'équilibre social de l'habitat, chef de file de la politique de la Ville (Contrat de Ville), gestionnaire des aides à la pierre de l'Etat, etc., Perpignan Méditerranée s'est, en 15 ans, imposé comme un acteur incontournable du marché immobilier local. L'articulation du PLUi-D de Perpignan Méditerranée avec ces deux démarches s'avère être un enjeu fort.

## 2 CARACTERISTIQUES ET EVOLUTIONS DE LA POPULATION : UNE ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE QUI NE SE DEMENT PAS, DANS UN CONTEXTE SOCIAL COMPLEXE

L'observation de grandes tendances, en matière d'accroissement démographique, de caractérisation des ménages, de qualification des trajectoires résidentielles, d'accès au logement dans le contexte d'un marché immobilier souvent perçu comme sélectif, apparaissent comme des préalables nécessaires à tout projet de développement urbain réalisé dans le cadre d'une démarche responsable et durable, et ce, quelles qu'en soient la nature et les ambitions.

### 2.1 L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

L'accroissement démographique demeure le marqueur le plus perceptible de l'attractivité résidentielle d'un territoire. Entre 2011 et 2021, Perpignan Méditerranée a gagné sur l'intervalle près de 17 500 habitants, soit un taux de croissance annuel moyen de +0,7%. On estime que depuis l'an 2000, et jusqu'en 2021, la population du territoire communautaire a crû de plus de 51 500 habitants. Globalement, on peut considérer que l'ensemble des communes de Perpignan Méditerranée sont attractives et génératrices d'accroissement démographique.

Dans la tendance des territoires méridionaux, la métropole se montre deux fois plus dynamique que le territoire national (+0,4% par an).

#### 2.1.1 Une croissance constante mais spatialement contrastée...

##### ▪ Historique de l'accroissement démographique de 1900 à nos jours

Perpignan Méditerranée doit, à l'instar du reste de la plaine du Roussillon, sa réelle impulsion démographique aux décennies 1960/70 et 1970/80 pendant lesquelles le taux de croissance annuel était de +2,0%. Cette période a permis à la métropole de passer de moins de 120 000 habitants en 1960 à près de 200 000 habitants 20 ans plus tard, en lien avec le phénomène d'héliotropisme et l'installation des rapatriés d'Algérie notamment. Un net ralentissement intervient au début des années 1980, le taux de croissance annuel moyen passe alors sous la barre des +1,0% par an à seulement +0,8%. Depuis l'an 2000, l'accroissement démographique est tout de même reparti à la hausse pour s'établir en moyenne sur les décennies 1990/2000 et 2000/10 à +1,0% par an.

## FOCUS – Un territoire d'analyse infra-territorial issu du Programme Local de l'Habitat

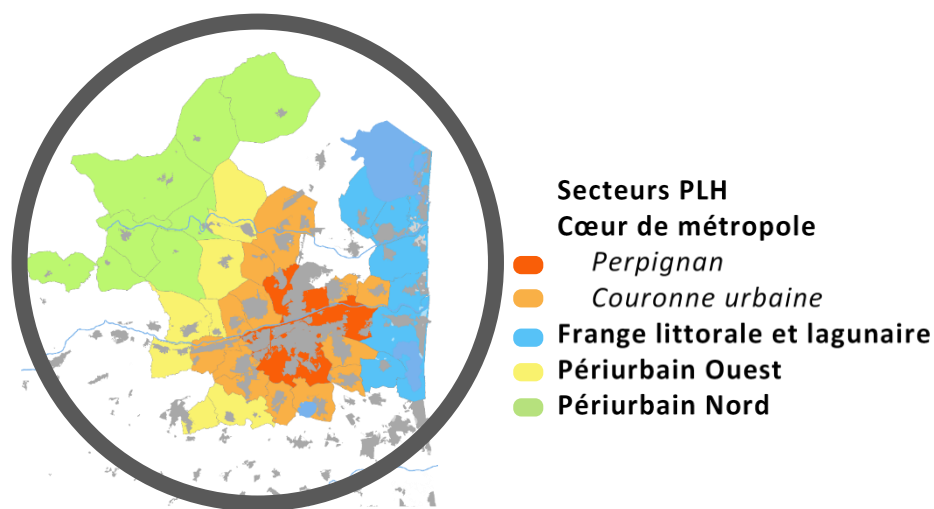
Dans le cadre d'une analyse infra-territoriale, le territoire métropolitain a été divisé en **quatre secteurs regroupant des communes aux typologies très proches**. Ces secteurs d'études, uniquement repris pour cette partie dédiée à l'habitat, sont issus de la sectorisation déterminée dans le « Programme Local de l'Habitat » (PLH) en 2010. Ils ne correspondent pas aux bassins de vie identifiés par le projet de territoire Terra Nostra mais permettent, sur le thème de l'habitat, une analyse bien plus cohérente et compatible avec celle du PLH en vigueur. Cette sectorisation est également celle retenue par le SCOT de la Plaine du Roussillon, à l'exception de Rivesaltes, qui, identifié comme Pôle d'équilibre de la plaine du Roussillon, est isolé dans la sectorisation du SCOT.

-Le Secteur « Cœur de métropole - Ville-centre » : Perpignan

-Le Secteur « Cœur de métropole – Couronne urbaine », ensemble des communes immédiatement limitrophes de Perpignan : Baho, Bompas, Cabestany, Canohès, Le Soler, Peyrestortes, Pollestres, Rivesaltes, Saint-Estève, Saleilles, Toulouges, Villelongue-de-la-Salanque, et Villeneuve-de-la-Raho.

-Le Secteur « Frange littorale et lagunaire », ensemble des communes en contact avec le littoral et/ou les étangs de Salses et Canet : Canet-en-Roussillon, Le Barcarès, Saint-Hippolyte, Saint-Laurent-de-la-Salanque, Saint-Nazaire, Sainte-Marie-la-Mer, Torreilles.

-Le Secteur « Grand périurbain », ensemble des communes périurbaines et/ou rurales hors cœur de métropole ou frange littorale et lagunaire : Baixas, Calce, Cassagnes, Cases-de-Pène, Espira-de-l'Agly, Estagel, Llupia, Montner, Opoul-Périllos, Pézilla-la-Rivière, Pontella-Nyls, Saint-Félicien-d'Avall, Tautavel, Villeneuve-la-Rivière, et Vingrau.



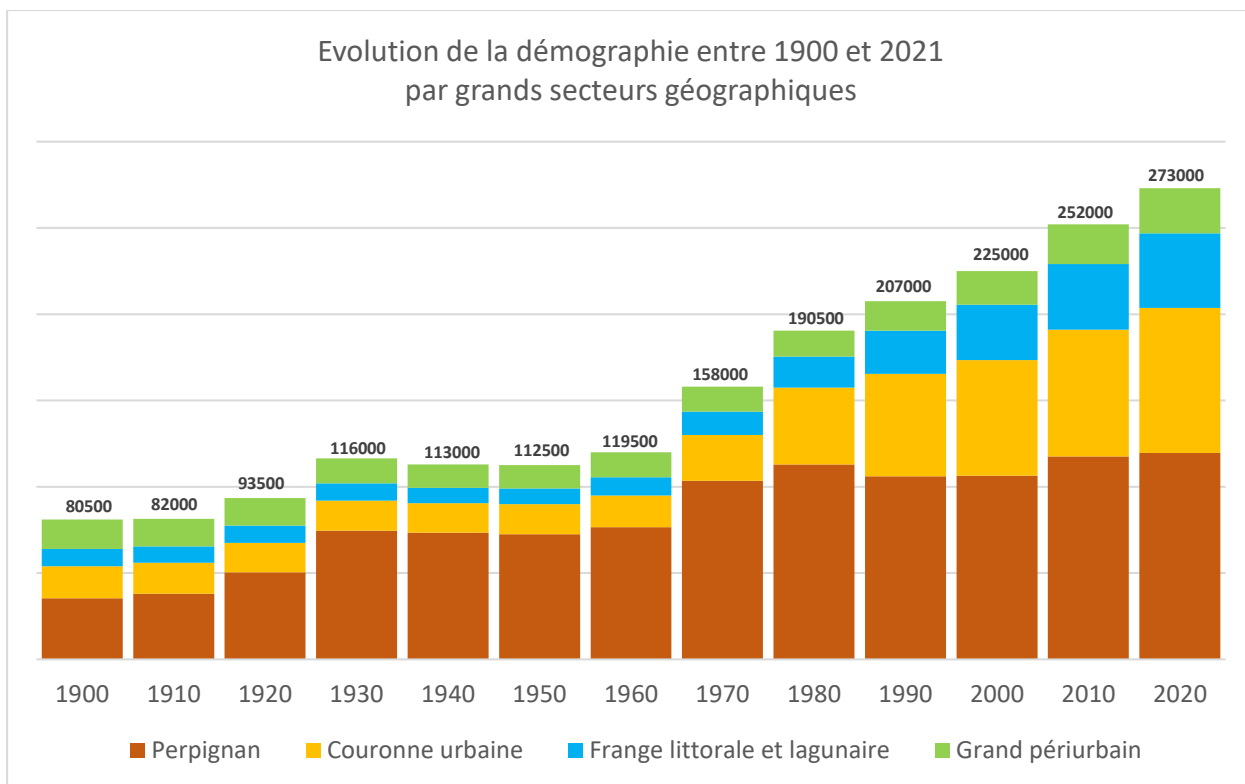


Figure 10 : Évolution de la démographie entre 1900 et 2021 par grands secteurs géographiques - Sources AURCA - INSEE 2024 ©

Selon l'INSEE, la population du territoire communautaire était de 272 976 habitants au 1er janvier 2021. Selon toute vraisemblance, elle devrait être proche des 280 000 habitants à l'horizon 2025.

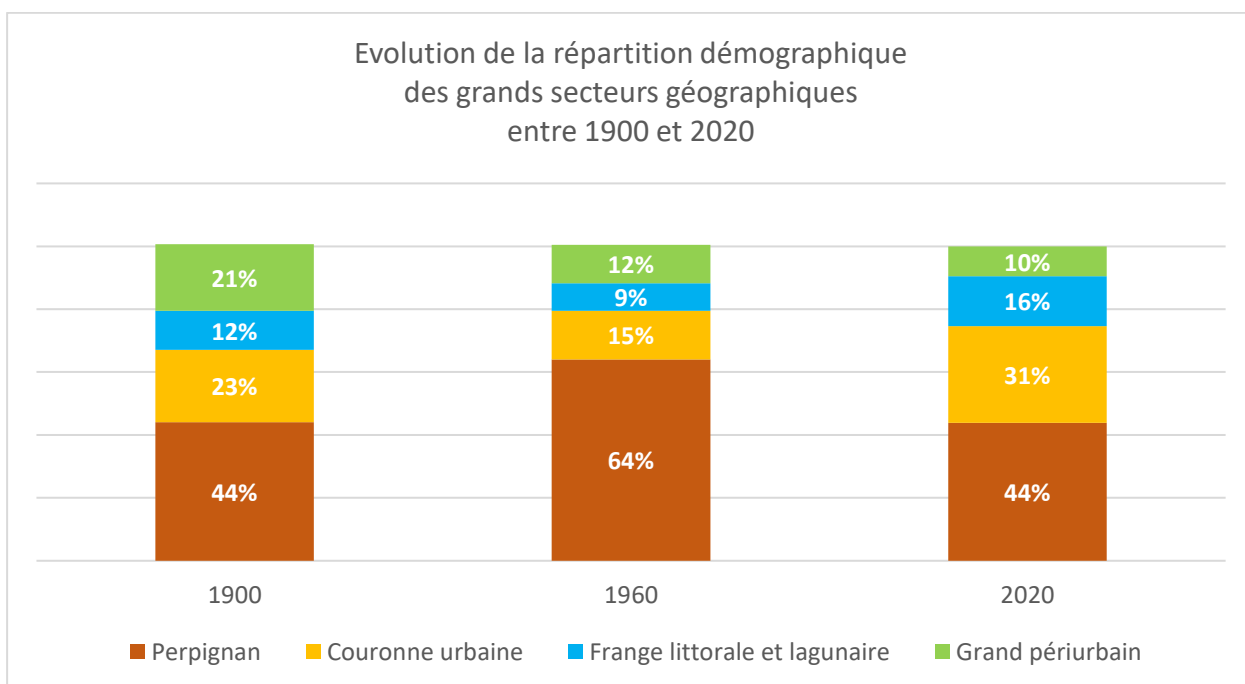


Figure 11 : Évolution de la répartition démographique des grands secteurs géographiques entre 1900 et 2020 - Sources AURCA - INSEE 2024 ©

L'accroissement démographique de 150 000 habitants supplémentaires depuis les années 60 (et de près de 200 000 habitants depuis le début de siècle précédent), a également été l'occasion d'une redistribution de la géographie urbaine sur le territoire communautaire, et plus largement sur la plaine du Roussillon. Ainsi, entre 1960 et aujourd'hui, Perpignan, capitale de la plaine du Roussillon a vu son poids relatif ramené de 64 à 44%. Autrement dit, alors qu'en 1960 près de deux habitants sur trois résidaient dans la ville-centre, ils sont seulement deux sur cinq désormais.

Parallèlement, alors qu'un habitant sur quatre résidait dans les communes de la couronne perpignanaise ou de la frange littorale et lagunaire (24%), ils sont dorénavant près d'un sur deux (47%) à y avoir élu domicile, à la faveur de la périurbanisation.

Le poids relatif du « cœur de métropole », constitué de la ville-centre et des communes de sa couronne immédiate, s'est finalement plutôt maintenu, passant de 79% en 1960 à 75% aujourd'hui. Ce maintien du poids relatif du « cœur de métropole » s'est réalisé au profit des communes de première couronne (la première vague de périurbanisation) où l'on a pu observer un taux de croissance annuel moyen de +2,6% entre 1960 et 2020 contre +0,8% pour la ville-centre, soit une croissance trois fois supérieure.

De leur côté, les communes du « grand périurbain », ont subi les sanctions de la déprise agricole, et ont vu leur part relative se compresser de 21% à 9%. Soit une division par deux.

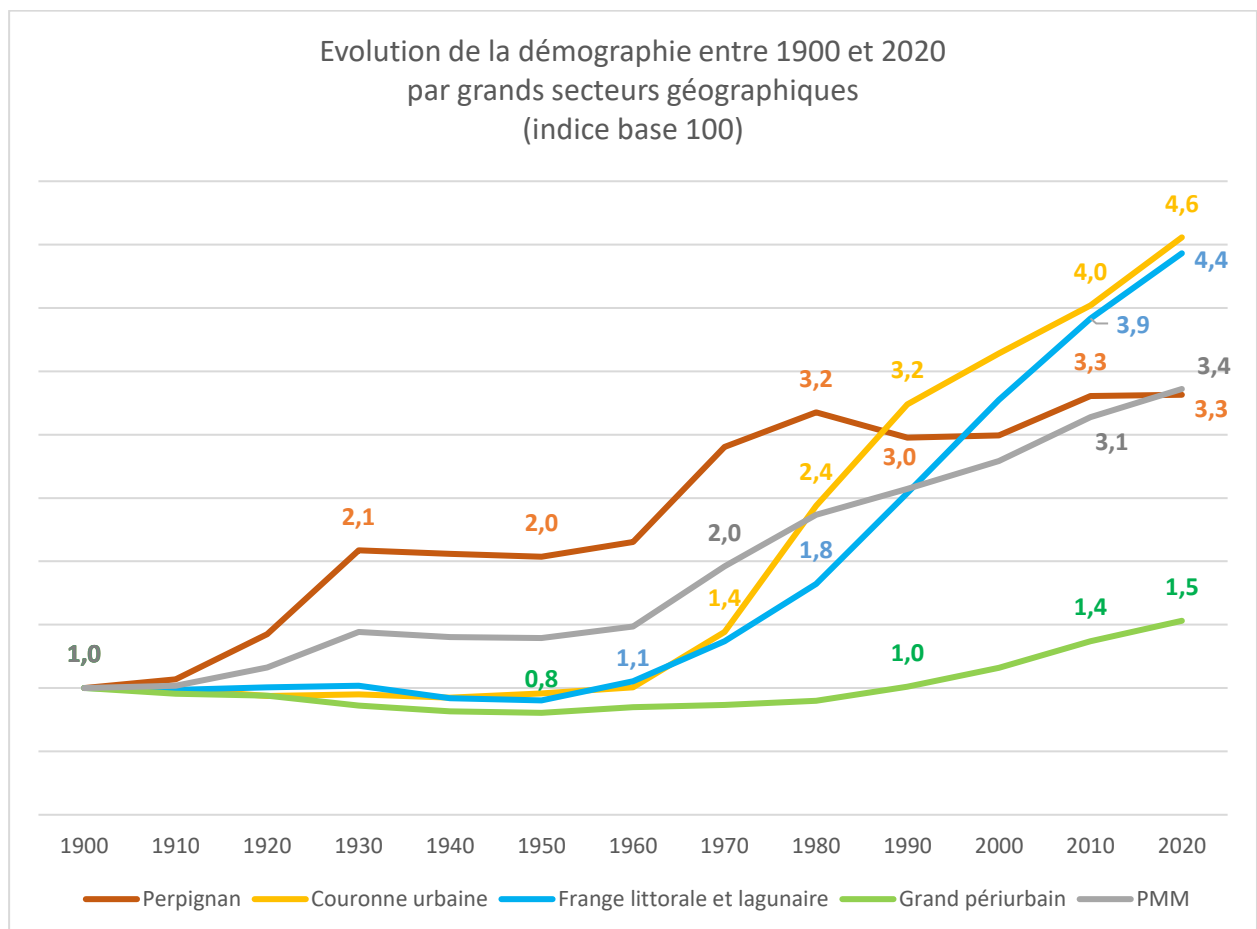


Figure 12 : Évolution de la démographie entre 1900 et 2020 par grands secteurs géographiques - Sources AURCA - INSEE 2024 ©

En effet, le recours à une analyse en base 100, permet d'apprécier et surtout de comparer entre secteurs géographiques plus d'un siècle d'évolution démographique et de périurbanisation sur le territoire de Perpignan Méditerranée.

Ainsi, en un peu plus d'un siècle, Perpignan, ville-centre, a multiplié par 3,3 sa population. On peut noter que la courbe perpignanaise est la seule à marquer deux paliers, un premier de 1930 à 1960, période au bout de laquelle la ville a nettement bénéficié de l'accueil des rapatriés d'Algérie, puis de 1980 à nos jours. Avec un taux de croissance annuel de +0,2% par an sur 60 ans.

Parallèlement, les communes des secteurs « couronne urbaine » et « frange littorale et lagunaire », n'ont pratiquement pas connu d'évolutions notables avant les années 1960/70. Par la suite, ces dernières ont à la fois bénéficié des apports migratoires issus de l'accueil des rapatriés d'Algérie, ceux issus du desserrement urbain en lien avec les effets des évolutions de modes de vie (démocratisation de l'automobile, développement de la maison avec jardin, tertiarisation de l'économie, augmentation du pouvoir d'achat, etc.), et ceux fruit des flux migratoires en provenance d'autres régions françaises (héliotropisme). Ainsi, depuis 1960, ces deux secteurs ont fini par multiplier par deux leurs populations en 20 ans, par trois en 30 ans, et par quatre en 50 ans.

Après un siècle de déprise agricole et de décroissance démographique, le secteur dénommé « grand périurbain » retrouve en 1990 sa population de 1900. Depuis, ce dernier, inscrit dans un cycle de périurbanisation, la deuxième vague, voit sa démographie progresser (+40% en 20 ans).

En un peu plus d'un siècle, Perpignan Méditerranée a vu sa population multipliée par trois, sans observer par ailleurs depuis le début des années 1960 de tendances lourdes qui viendraient attester d'un changement dans les mécanismes de l'accroissement démographique de la plaine du Roussillon, même si l'on peut observer de légères variations. Ainsi, et que cela soit sur 10, 20, 30 et même 40 ans, le taux de croissance de la population est resté stable à 1,0% par an environ.

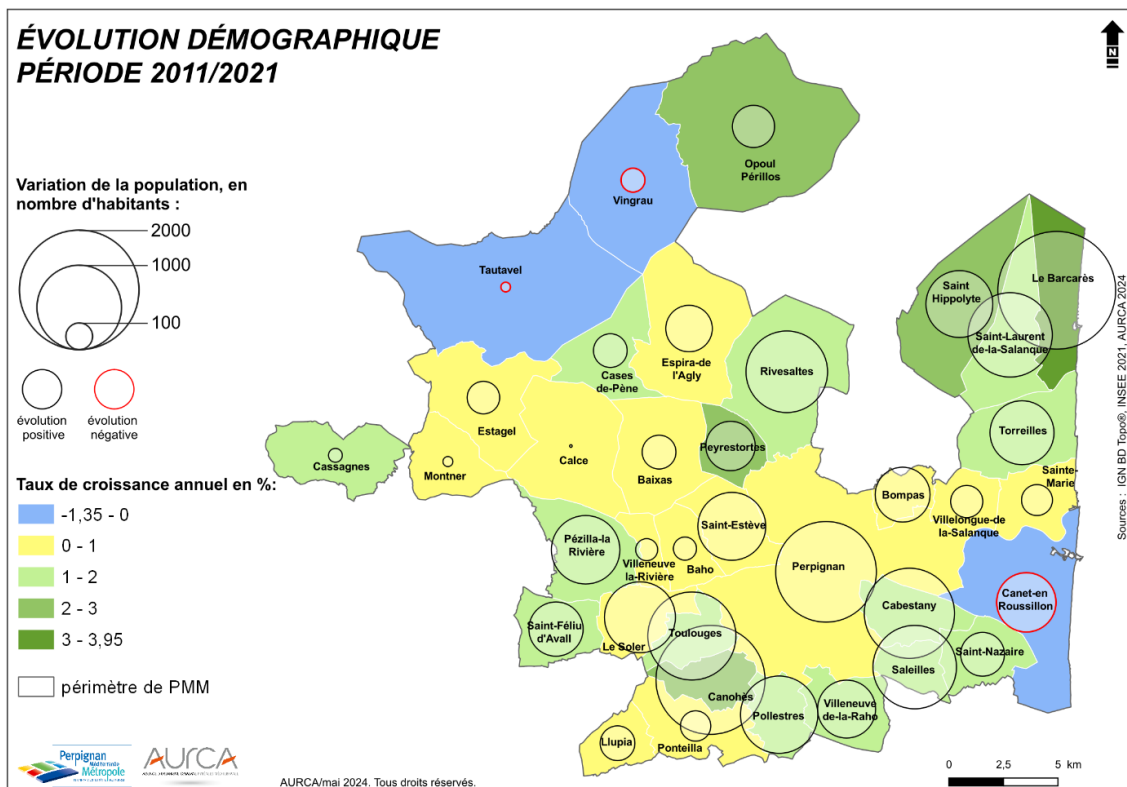
- **2011/2021 : Une croissance qui profite essentiellement au cœur de métropole et à la frange littorale**

Les secteurs du « cœur de métropole » (Perpignan + couronne perpignanaise) et de la « frange littorale et lagunaire » ont à eux seuls accueilli 86 % des 17 302 habitants gagnés par l'intercommunalité entre 2011 et 2021. Leur dynamisme est avéré et constant depuis 1990, bien que Perpignan et la frange littorale et lagunaire connaissent un essoufflement sur les cinq dernières années, notamment en raison des contraintes de développement urbain rencontrées.

Entre 2011 et 2021, Perpignan compte 1418 habitants supplémentaires, renouant avec une croissance qui lui avait fait défaut au cours des décennies 1980 et 90 (-6500 habitants entre 1982 et 1999). Néanmoins, ces dernières années, le dynamisme de la ville-centre connaît un infléchissement. Sa croissance démographique globale est ainsi passée de +0,6% entre 2011 et 2016 à -0,4% entre 2016 et 2021. Par ailleurs, les quartiers du centre historique et du Vernet voient leur population fortement diminuer ou stagner au profit d'un phénomène de périurbanisation infra communale (développement urbain de quartiers sur les franges de la ville).

La frange littorale et lagunaire compte pour sa part 4046 habitants supplémentaires. Et une croissance démographique en fléchissement, pour les raisons évoquées (passée de +1,6% entre 2011 et 2016 à +0,6% entre 2016 et 2021). Pour sa part, la couronne perpignanaise compte 9436 habitants supplémentaires. Et une croissance démographique stable qui se maintient à +1,2% par an depuis 10 ans.

Enfin, l'espace périurbain enregistre un gain de 2402 habitants sur la même période. Et une croissance démographique stable qui se maintient à +1,0% par an depuis 10 ans. L'espace périurbain ouest, immédiate seconde couronne (Espira-de-l'Agly, Saint-Féliu-d'Avall, Pézilla-la-Rivière, Ponteilla, etc.), capte 80% de ces gains de population ; tandis que l'espace périurbain nord, secteur rural, en capte 20% seulement (Estagel, Tautavel, Opoul-Périllos, etc.).



Enfin, sur la dernière décennie, Perpignan Méditerranée enregistre une croissance annuelle moyenne de sa démographie de +0,7% soit une augmentation de sa population de 1750 personnes par an en moyenne (2011/2021). Et +2366 habitants gagnés sur une seule année lors du dernier recensement 2020/2021. Hors Perpignan, l'intercommunalité présente un taux d'accroissement de +1,1% par an depuis 10 ans.

En effet, le secteur de la couronne urbaine perpignanaise a enregistré un taux de croissance de +1,2% par an (+944 personnes par an). Le secteur de la « Frange littorale et lagunaire » a enregistré un taux de croissance de +1,0% par an (+405 personnes par an). Le secteur du « Grand périurbain » enregistrerait un taux de +1,0% (+240 personnes par an). Seule la ville-centre, dans le même temps, enregistrerait un taux de croissance dix fois inférieur avec +0,1% par an (+142 personnes par an).

Entre 2011 et 2021, Perpignan-Méditerranée enregistre en moyenne 2900 naissances domiciliées par an contre 2810 décès domiciliés. Soit un solde naturel légèrement positif (+95 personnes par an) qui caractérise un accroissement démographique fortement porté par les apports migratoires (solde apparent des entrées et des sorties du territoire).

Au recensement Insee de 2022, la population s'établit à près de 278 000 habitants.

Par ailleurs, dans une publication datée du 14 janvier 2025, l'Insee présente un gain démographique, à l'échelle des Pyrénées-Orientales, de 11 000 habitants en 3 ans (+0.7% /an), là où le modèle Omphale projetait pour le département en scénario bas de +5000 habitants, en scénario central de +6000 et en scénario haut de +8000. Soit pratiquement deux fois le scénario central. Compte-tenu du poids relatif de l'intercommunalité (55% de la population et 45% des gains de population entre 2018 et 2022), celle-ci pourrait avoir gagné entre 4500 et 6000 habitants en 3 ans, et établir une population 2025 entre 282 500 et 284 000 habitants.

### 2.1.2 ...portée par les migrations résidentielles

En 2020, près de la moitié (45%) des ménages du territoire communautaire résident au sein de la même commune et du même logement depuis plus de 10 ans. Pour autant, 38% des ménages n'habitaient pas le même logement 5 ans plus tôt. Parmi eux, une part importante de ménages locaux inscrits dans des trajectoires résidentielles mouvantes (*en moyenne un logement est détenu 10 ans par son propriétaire, un logement locatif 3 ans seulement par son locataire*), mais également des nouveaux ménages nouvellement installés sur le périmètre de l'intercommunalité.

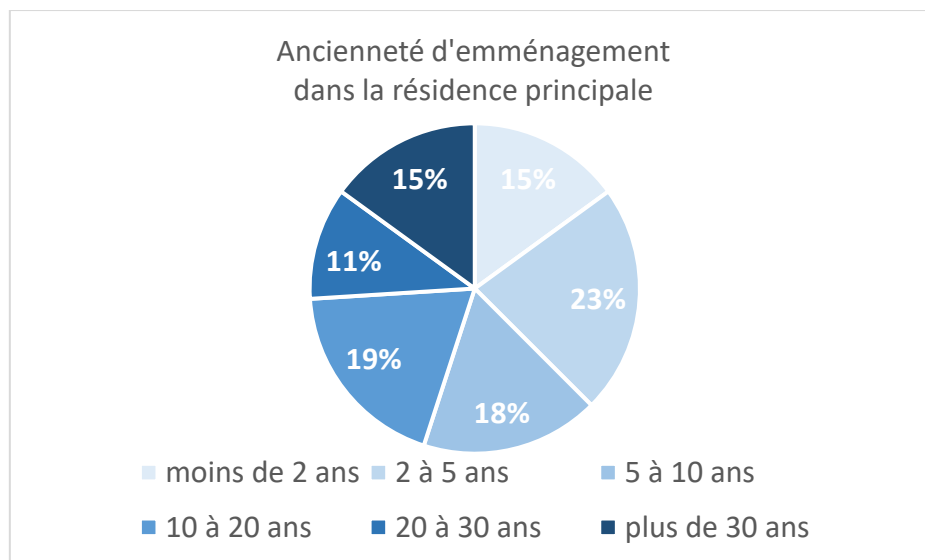


Figure 13 : Ancienneté d'emménagement dans la résidence principale - Sources AURCA - INSEE 2024 ©

#### ▪ L'origine des flux migratoires

Le dynamisme de chaque territoire révèle des types d'attractivités forts différents. L'analyse des flux montre en effet que l'accroissement démographique et le renouvellement de

population de Perpignan et de la frange littorale et lagunaire sont principalement nourris par l'arrivée de populations venues d'un autre département (respectivement 66% pour Perpignan et 60% pour le littoral).

A l'inverse, plus de la moitié des entrants dans la couronne urbaine (49%) et l'espace périurbain (52%) sont issus de flux infra communautaires. Il est intéressant de noter que les arrivées de population venues d'autres communes du département représentent 20 à 25% du total dans l'espace périurbain (hors périmètre de PMM). Le territoire fonctionne ainsi sur des logiques de migrations très différentes.

La mobilité à grande échelle répond à des évolutions de situations professionnelles (accès à un nouvel emploi, à une formation, etc.) ou à une aspiration à un profond changement de cadre de vie. Entre 2013 et 2020, elle a suscité 1750 entrées par an dans la métropole (dont 50% à Perpignan) (pour 1450 sorties par an). Ces nouveaux arrivants sont essentiellement originaires d'Ile-de-France, des Hauts-de-France, de l'étranger, puis d'autres départements de la région Occitanie (27%) ou situées dans le sud de la France (PACA, Auvergne-Rhône-Alpes, Nouvelle-Aquitaine).

Sur la période 2013/2020, ce sont 12 200 entrées pour 10 300 sorties (hors migrations internes). La moitié des départs concernent la ville de Perpignan (55%). Le solde migratoire de Perpignan Méditerranée Métropole est donc largement positif. Un point négatif cependant, le solde migratoire avec les agglomérations voisines, toulousaine, montpelliéraine, demeure négatif.

Parmi les entrants actifs, on note des volumes importants pour les professions intermédiaires et les cadres, dont près de la moitié optent pour une installation au sein de la ville-centre (42%). Le solde migratoire des actifs est positif (+ 350 /an) mais il l'est encore plus concernant les retraités (+ 600 /an). Ainsi, sur le littoral, un entrant sur cinq est à la retraite. Enfin, plus d'une entrée sur quatre dans le territoire est une personne sans activité professionnelle.

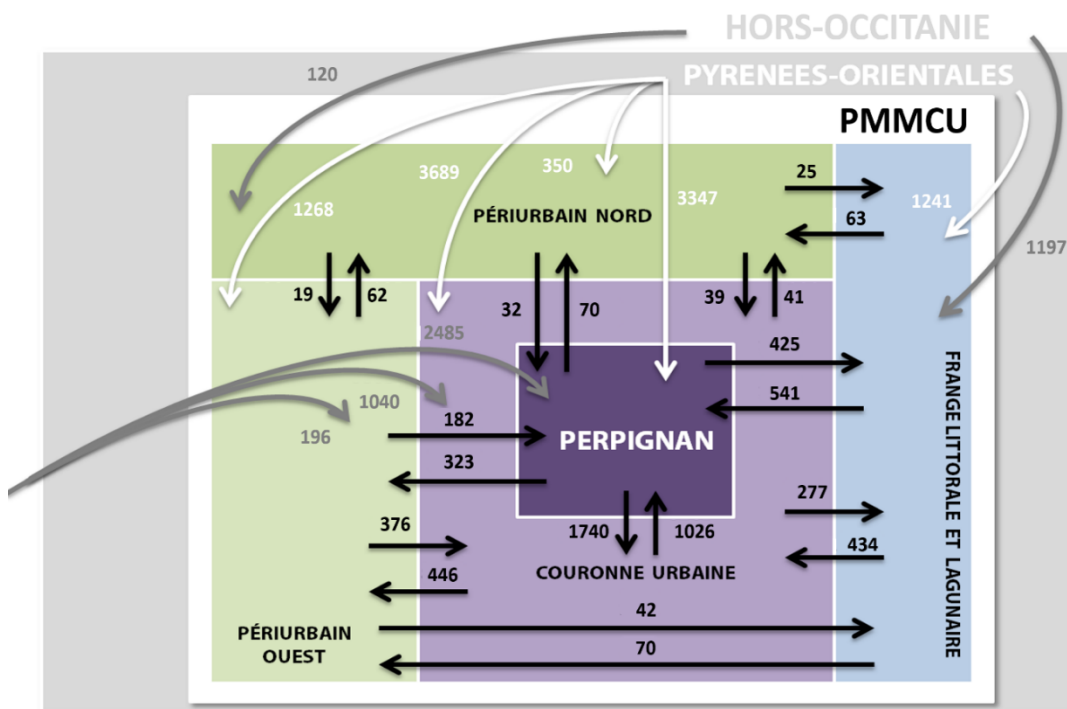


Figure 14 : Origines des migrations sur Perpignan-Méditerranée – Sources : AURCA, INSEE 2024 ©

### ▪ **Migrations locales : un confortement de la couronne urbaine**

La mobilité à l'échelle locale relève davantage de la réalisation du parcours résidentiel de la population en place. Les migrations infra communautaires se caractérisent par des reports de grande proximité géographique. Les plus gros volumes échangés s'effectuent entre la ville-centre, la couronne urbaine et la frange littorale et lagunaire.

Le phénomène de desserrement de la ville-centre vers sa couronne est prégnant et largement plus marqué qu'en direction de l'espace périurbain de la métropole. Sur la période 2013/2020, 68% des perpignanais qui ont migré au sein du territoire métropolitain se sont dirigés vers la couronne urbaine. Sans surprise, le solde migratoire de Perpignan avec la couronne urbaine se révèle donc négatif. Toutefois, depuis la couronne, trois migrations infra communautaires sur cinq s'effectuent vers la ville-centre. Il s'agit essentiellement de ménages en activité. La moitié se situe en effet dans la catégorie des 25-54 ans. Cela tend à prouver que l'offre en emplois, logements et/ou services de la ville-centre se montre plus attractive que celle proposée par les secteurs périurbains qui captent, depuis ce même secteur, une migration sur quatre (périurbain ouest essentiellement). Les 65 ans et plus ne représentent que 6% des flux. Il n'y a donc pas de mouvements significatifs de retour des seniors vers la ville-centre.

Le littoral est le grand perdant des migrations infra communautaires. Il enregistre un solde négatif avec l'ensemble des autres territoires de Perpignan Méditerranée. Entièrement dépendant des flux externes, ce territoire serait donc en net repli si le tassement des migrations venait à se confirmer (rôle d'accueil du parc touristique et phénomène de résidentialisation).

L'espace périurbain, on constate qu'il accueille presque autant de migrants originaires de la ville-centre (48%) que de la couronne urbaine (39%). Quelques mouvements sont à noter depuis le périurbain ouest vers le périurbain nord. Ce dernier secteur est d'ailleurs le seul à enregistrer un solde migratoire positif avec l'ensemble des autres secteurs. Le marché du logement, plus accessible qu'en cœur de métropole, explique sans doute que dans l'espace périurbain, la moitié des migrants ont entre 25 et 39 ans. L'offre en logements locatifs sociaux, en fort développement, explique également le retour des 25/39 sur la première couronne perpignanaise.

### ▪ **Migrations locales : l'attraction des intercommunalités de seconde couronne**

Le solde migratoire de la métropole avec le reste du département est largement déficitaire (environ -300 personnes chaque année). Il résulte d'un solde négatif non seulement de Perpignan, mais également de la première couronne et de la frange littorale et lagunaire. Ce déficit avec le reste de la plaine sanctionne la faiblesse de l'offre en logements neufs d'une part et par ailleurs, un marché immobilier trop sélectif pour les primo-accédants qui arbitrent entre la volonté de posséder une maison individuelle dans leurs moyens et de la distance domicile/travail rallongée chaque jour.

Tous secteurs confondus, 10,300 résidents de Perpignan Méditerranée ont poursuivi leur parcours résidentiel hors des limites de l'intercommunalité, dont 25% vers les communautés de communes Albères-Côte-Vermeille-Illibéris, Corbières-Salanque-Méditerranée, Aspres, Sud-Roussillon et Roussillon-Conflent notamment.

Si 2600 migrants quittent Perpignan pour une autre commune de l'intercommunalité, ils sont 4300 à se diriger vers d'autres territoires du département. L'espace périurbain communautaire n'est que la cinquième destination choisie par les migrants perpignanais. Derrière la couronne urbaine et la frange littorale, les perpignanais préfèrent, au sud, les communes de l'intercommunalité d'Albères-Côte Vermeille-Illibéris (en particulier les communes situées de part et d'autre de la RD914), de Sud Roussillon et des Aspres, tandis qu'au nord, la partie catalane de Corbières-Salanque-Méditerranée capte un migrant sur cinq (Pia, Clair, Salses-le-Château).

## 2.2 STRUCTURES ET DYNAMIQUES DE LA DEMOGRAPHIE

### 2.2.1 Les CSP, les revenus et la précarité des ménages

#### ▪ Les catégories socioprofessionnelles (CSP) et les revenus

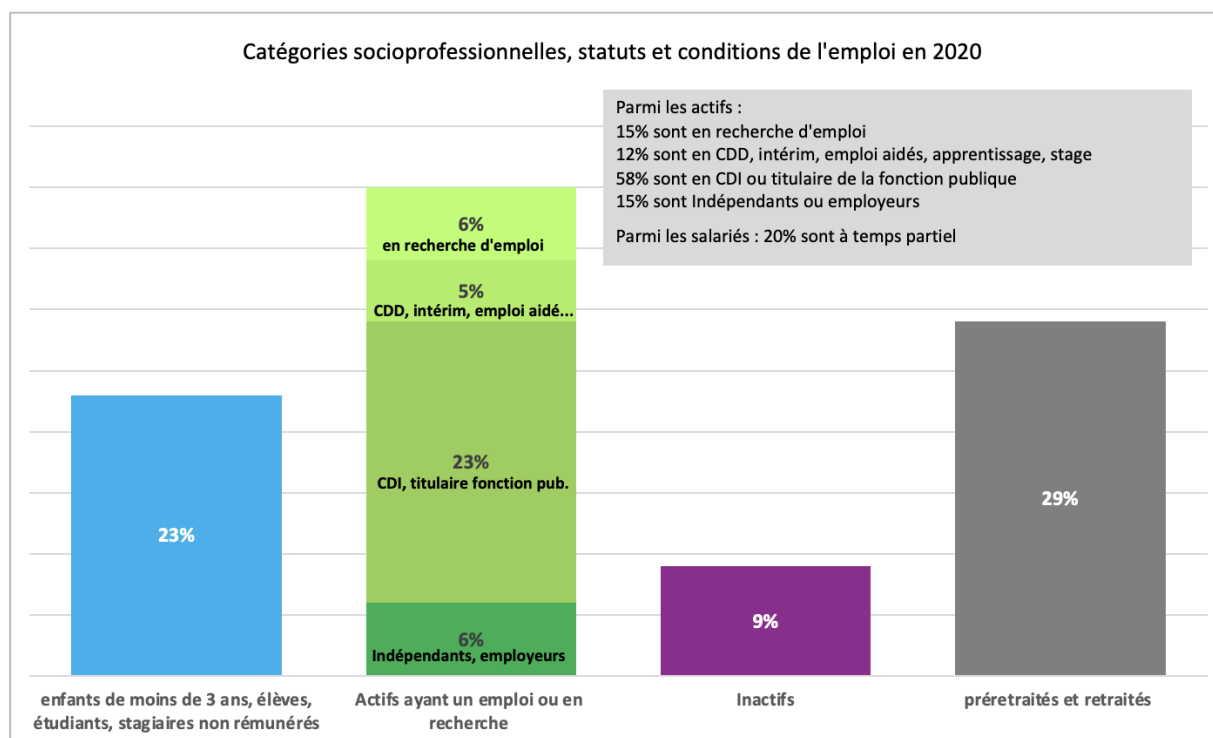


Figure 15 : CSP, statuts et conditions d'emplois - Sources AURCA - INSEE 2024 ©

En 2020, sur le territoire de Perpignan Méditerranée, 29% de la population est préretraîtée ou retraitée, soit 34% de la population âgée de plus de 15 ans. 9% de la population est inactive, soit 11% de la population âgée de plus de 15 ans. De ce fait, 39% de la population est active, soit 55% de la population âgée de plus de 15 ans.

Au sein de la population active, 73% présente des conditions de l'emploi stables, en CDI, titulaires de la fonction publique ou indépendants. Alors que 12% présente des conditions plus fragiles, en CDD, intérim, emploi aidé, apprentissage et stage ; et 15% sont en recherche d'emploi. Enfin, 20% des salariés sont en temps partiel. L'intercommunalité compte ainsi seulement 1,15 actif pour 1 retraité. Contre 1,67 au plan national.

Si la part de la population active a progressé depuis 10 ans, avec +2,4 points, pour atteindre 68,4% de la population âgée de 15 à 64 ans, elle a progressé de +3,5 points dans le même temps sur les métropoles de Montpellier (à 70%), Toulouse (à 74%) ou encore Bordeaux (à 74%).

Parallèlement, la part de la population active en recherche d'emploi progressait de +2 points en 10 ans, pour atteindre 13% de la population âgée de 15 à 64 ans ; alors qu'elle ne progressait que de +1 point dans les métropoles de Montpellier (à 11,4%), de Toulouse (à 9,8%) ou de Bordeaux (à 9,2%).

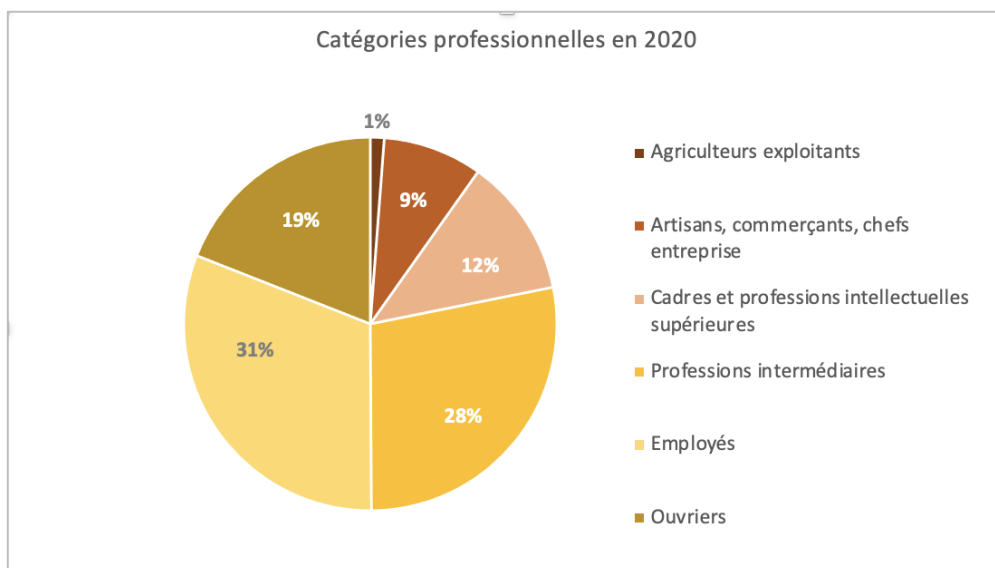


Figure 16 : CSP 2020 - Sources : AURCA - INSEE 2024 ©

La majorité des actifs de Perpignan Méditerranée, trois sur quatre, sont des employés (31%), des ouvriers (19%) ou exercent une profession intermédiaire (28%). Ce groupe est globalement stable avec une légère baisse au profit des actifs artisans, commerçants, chefs d'entreprises (9%) ou encore cadres ou exerçant une profession intellectuelle supérieure (12%).

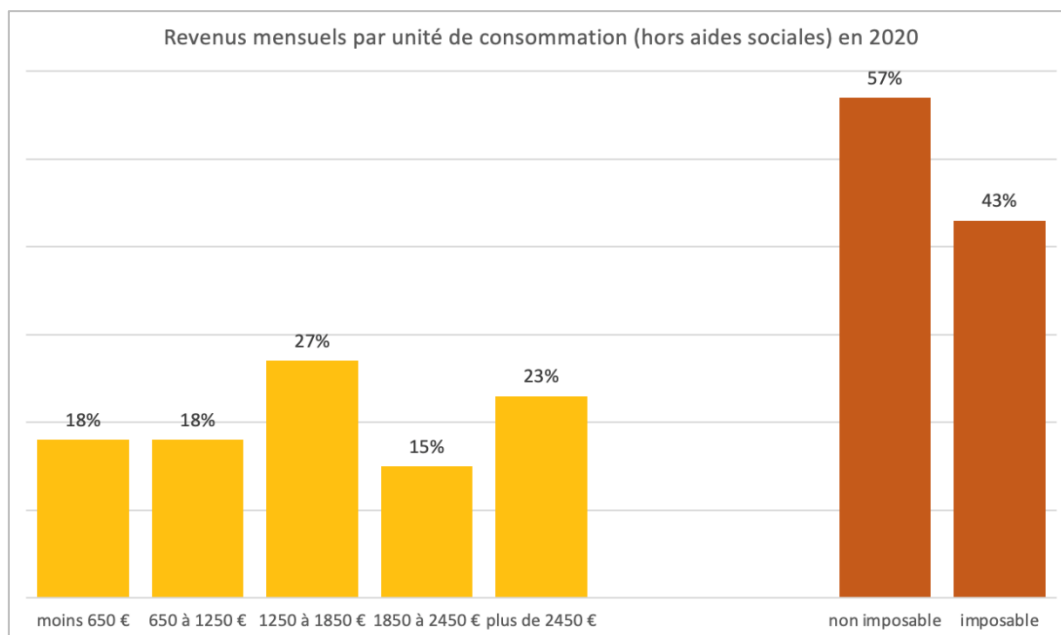


Figure 17 : Revenus mensuels par unité de consommation - Sources AURCA - INSEE 2024 ©

L'ensemble des ménages de Perpignan Méditerranée présente en 2021 une médiane de revenu disponible par UC (unité de consommation) de 20 260 € par an, contre 23 080 € pour le reste de la France métropolitaine. La médiane communautaire est donc inférieure de 12% à la médiane nationale. Le taux de pauvreté y est de 23,4% contre 14,9% au plan national. La part des ménages imposés est également inférieure de 10 points (43% contre 53,4%).

Ainsi sur le territoire de Perpignan Méditerranée, plus d'un ménage sur trois (36%) vit avec moins de 1250 € mensuel par UC (hors aides sociales) en 2020. Dont la moitié avec moins de 650 € mensuel par UC. Un ménage sur quatre (27%) vit avec un revenu compris entre 1250 et 1850 € mensuel par UC (hors aides sociales). Seul, un ménage sur quatre (23%) vit avec plus de 2450 € mensuel par UC (hors aides sociales).

On observe par ailleurs des différences notables selon les secteurs géographiques ; ainsi les modes d'occupation se répartissent comme suit :

- secteur « Ville-centre », composé de plus de 58 700 ménages, présente un revenu disponible médian par unité de consommation de seulement 17 400 € par an en 2021, et inférieur de 15% à la moyenne communautaire. La part des ménages sous le seuil de pauvreté y atteint 34%, supérieure de moitié aux autres communes de l'intercommunalité. Enfin, seul un ménage sur trois y est imposable (37%).
- secteur « Cœur de métropole » (hors Perpignan), composé de plus de 37 400 ménages, présente un revenu disponible médian par unité de consommation de 22 300 € par an 2021, et supérieur de 10% à la moyenne communautaire. La part des ménages sous le seuil de pauvreté est de 15%, inférieure de 40% à la moyenne de l'intercommunalité. Enfin, un ménage sur deux y est imposable (49%).
- secteur « Frange littorale et lagunaire », composé de près de 21 900 ménages, présente un revenu disponible médian par unité de consommation de 21 700 € par an 2021, et supérieur de 7% à la moyenne communautaire. La part des ménages sous le seuil de pauvreté est de 18%, inférieure de 25% à la moyenne de l'intercommunalité. Enfin, un ménage sur deux y est imposable (47%).

- secteur « Grand périurbain », composé de plus de 11 300 ménages, présente un revenu disponible médian par unité de consommation de 21 100 € par an 2021, identique à la moyenne communautaire. La part des ménages sous le seuil de pauvreté est de 18%, inférieure de 23% à la moyenne de l'intercommunalité. Enfin, un ménage sur deux y est imposable (45%).

Ainsi, on observe une rupture franche entre Perpignan qui concentre encore les précarités : des revenus inférieurs de plus de 20% aux autres communes de l'intercommunalité (17 400 € contre 22 000 € ailleurs), 30% de ménages imposés en moins (37% contre 48% ailleurs), et deux fois plus de ménages sous le seuil de pauvreté (34% contre 16% ailleurs).

#### ▪ La précarité des ménages

Les données sociales recouvrent les prestations versées par la Caisse d'Allocations Familiales (CAF) des Pyrénées-Orientales. Ces prestations concernent les bas revenus, les aides au logement, les personnes handicapées ou encore les parents isolés... L'ensemble des locataires (ou accédant à la propriété jusqu'en 2019) peut bénéficier de l'une des allocations logements. Les trois aides au logement sont : l'aide personnalisée au logement (APL), l'allocation à caractère familial (ALF), l'Allocation logement à caractère social (ALS). Elles ne sont pas cumulables. Et délivrées sous condition de ressources.

- L'APL est destinée à toute personne locataire d'un logement neuf ou ancien qui a fait l'objet d'une convention entre le propriétaire et l'État fixant, entre autres, l'évolution du loyer, la durée du bail, les conditions d'entretien et les normes de confort. Elle concerne également les accédants à la propriété ou déjà propriétaires, ayant contracté un prêt d'accession sociale (PAS), un prêt aidé à l'accession à la propriété (PAP) ou encore un prêt conventionné (PC) pour l'acquisition d'un logement neuf ou ancien, avec ou sans améliorations, l'agrandissement ou l'aménagement du logement.
- L'ALF concerne les personnes qui n'entrent pas dans le champ d'application de l'APL et qui ont des enfants ou certaines autres personnes à charge ou forment un ménage marié depuis moins de 5 ans.
- L'ALS s'adresse à ceux qui ne peuvent bénéficier ni de l'APL, ni de l'ALF. Elle peut être versée aux personnes qui ont des revenus modestes et ce quel que soit leur âge et leur situation familiale ou professionnelle.

En 2022, Perpignan-Méditerranée compte 74 689 allocataires des aides de la CAF, dont la moitié liée à des aides au logements. Ainsi, l'ALF était versée à 8438 allocataires, l'ALS à 15 952 et l'APL à 13 380 personnes. Deux ménages sur trois bénéficiant d'une allocation de logement résident à Perpignan ; idem en ce qui concerne l'allocation de logement social. Enfin, deux ménages sur trois sont locataires du parc privé. Contre un sur trois locataires du parc social. Seuls 4% des ménages bénéficient encore d'une aide dans le cadre d'une accession à la propriété (aides supprimées en 2019). La majorité des ménages allocataires vivent donc dans le parc privé, confirmant le caractère social « de fait » joué par ce dernier dans le logement des ménages les plus fragiles. Par ailleurs, concernant la structure familiale du public allocataire, on retient que plus de 60 % de celle-ci se compose d'une seule personne et plus de 20 % de familles monoparentales. Enfin, plus de deux ménages allocataires sur cinq sont également bénéficiaires du RSA ou d'une allocation chômage.

Globalement, plus d'une personne sur quatre (27%) est couverte par une allocation de la CAF sur le territoire de Perpignan Méditerranée (proche de la moyenne nationale). Perpignan capte six allocataires sur dix. La population couverte par une allocation à Perpignan atteint 31 % de la population des ménages, contre 21% sur le reste du territoire communautaire. Le littoral (où les ménages fragiles trouvaient traditionnellement refuge au sein du parc touristique) qui compte désormais 14% d'allocataires, est le seul secteur à voir la part des allocataires diminués.

L'ensemble des minimas sociaux (il s'agit des prestations de revenus garantis qui visent à compléter les ressources des allocataires à concurrence d'un seuil de revenus défini, comprenant le RSA (socle + activité), l'ASF (soutien de famille / parent isolé) et l'AAH (adulte handicapé) concernent 31 224 allocataires en 2022.

La CAF estime que l'impact des prestations (logements + minimas) touche désormais 27% de la population, un indicateur orienté à la hausse depuis 10 ans (+5 pts).

### 2.2.2 Le desserrement de la taille des ménages

Depuis 50 ans, la croissance du nombre de ménages, et donc de logements occupés, est systématiquement plus rapide que la croissance de la population. Ce mouvement appelé « desserrement » a pour origines :

- le vieillissement de la population, qui génère une occupation plus longue des logements, et un maintien à domicile poussé par les politiques publiques ;
- l'augmentation du nombre de divorces ou de séparation, du célibat ;
- la décohabitation de jeunes qui quittent le domicile parental toujours plus tôt.

C'est pourquoi dans le cadre d'un marché immobilier tendu, la décohabitation peut se retrouver contrainte. La faiblesse du desserrement peut alors être considérée comme un indicateur de la tension du marché (on ne sépare pas car matériellement on ne peut pas).

Ainsi, sur de longues périodes, le « desserrement » peut s'avérer être particulièrement impactant sur les besoins en logements. Alors qu'il fallait 327 logements pour 1 000 personnes en 1970, il en faut désormais 480 en 2020, soit pratiquement 50% de plus.

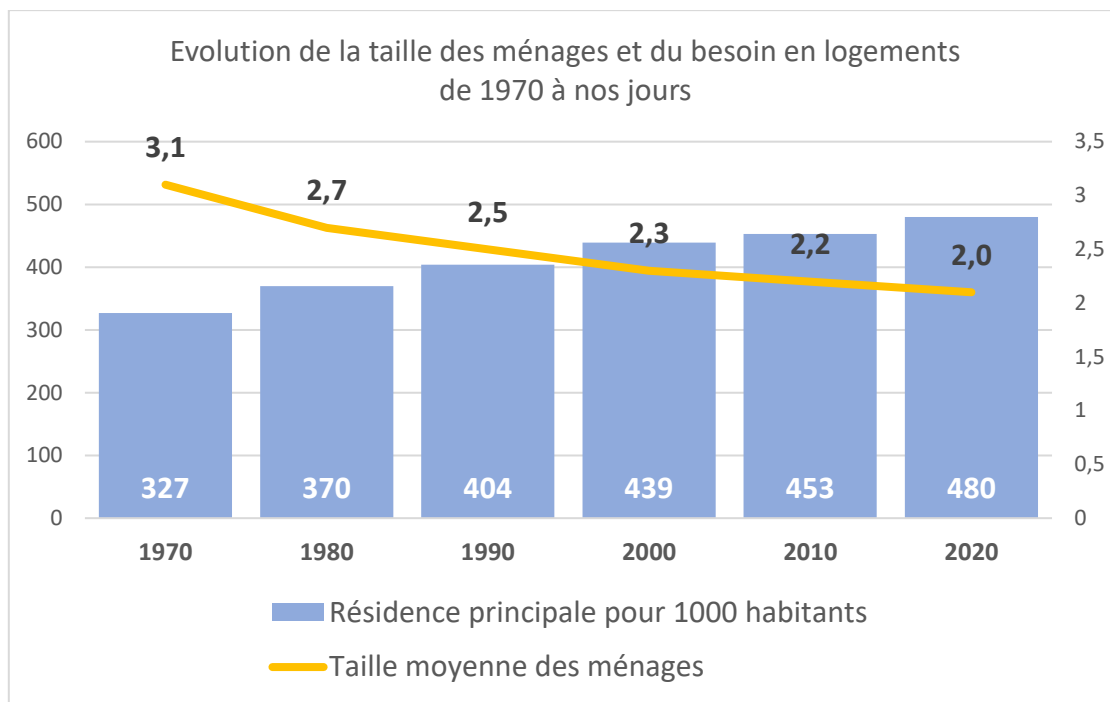


Figure 18 : Corrélation entre l'évolution de la taille des ménages et l'évolution du nombre de résidences principales - Sources AURCA - INSEE 2024 ©

En 2020, Perpignan-Méditerranée comptait 129 396 ménages contre 115 495 en 2010. Parallèlement, la taille moyenne des ménages est passée en moyenne de 2,22 à 2,05 personnes par ménage. En effet, le nombre de ménages augmente plus rapidement que la population : +1,2% par an en moyenne pour le nombre de ménages entre 2010 et 2020, +0,7% par an pour la population dans le même temps. Soit 1,7 fois plus rapide.

La diminution de la taille des ménages est une tendance nationale et que l'on retrouve à l'échelle locale. Au plan national, elle est ainsi passée de 2,90 à 2,17 personnes par ménage entre 1975 et 2020.

Bien que la taille moyenne des ménages soit désormais de 2,05 personnes par ménage sur l'ensemble du périmètre communautaire, on note que la géographie et l'urbanisation différenciée selon les secteurs influent nettement. Ainsi, celle-ci est nettement inférieure sur la ville-centre et sur le littoral où elle n'atteint que 1,95 personne par ménage, où les ménages composés de personnes plus jeunes, plus âgés ou célibataires sont plus nombreux. Elle est en revanche nettement supérieure sur les communes de la première couronne et du grand périurbain avec respectivement 2,20 et 2,26 personnes par ménage, où les familles sont plus nombreuses.

Deux facteurs principaux influent sur l'évolution du nombre de personnes par ménage : l'évolution de la structure par âge de la population, et les comportements de cohabitation. La structure par âge importe car les ménages composés de personnes âgées, qui n'ont plus d'enfants à charge, sont des ménages plus petits que la moyenne.

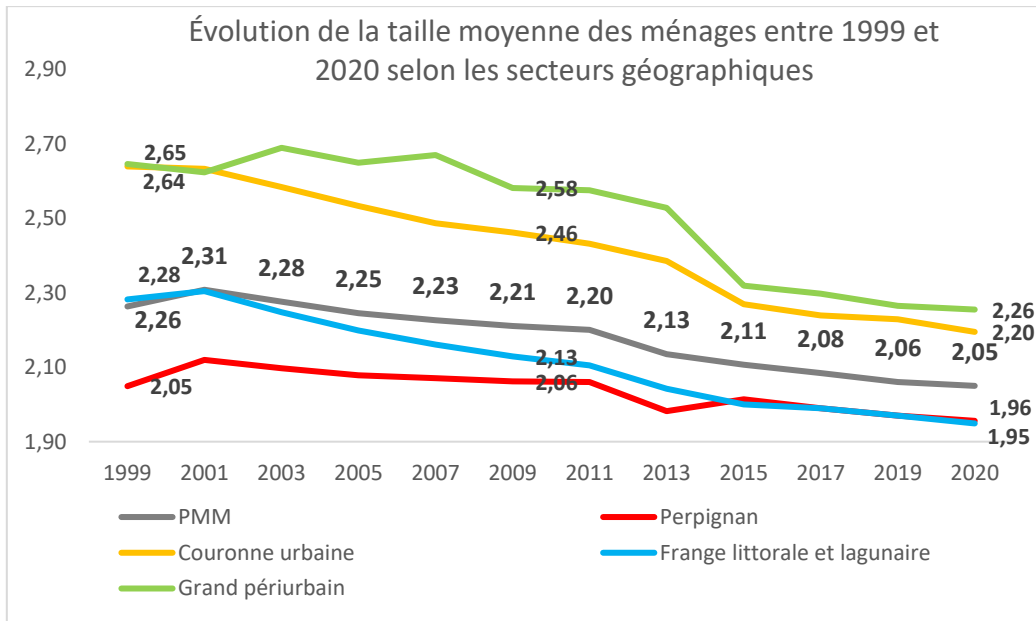


Figure 19 : Évolution de la taille des manages en 1999 et 2020 - Sources AURCA - INSEE 2024 ©

Le nombre moyen de personnes par ménage diminue également du fait de l'érosion des modes traditionnels de cohabitation. Ainsi, sur le périmètre de Perpignan Méditerranée, les parts importantes de personne vivant seule (43%) et des couples sans enfant (25%) en progression, sont venues d'autant diminuer la taille moyenne des ménages (représentant désormais 7 ménages sur 10).

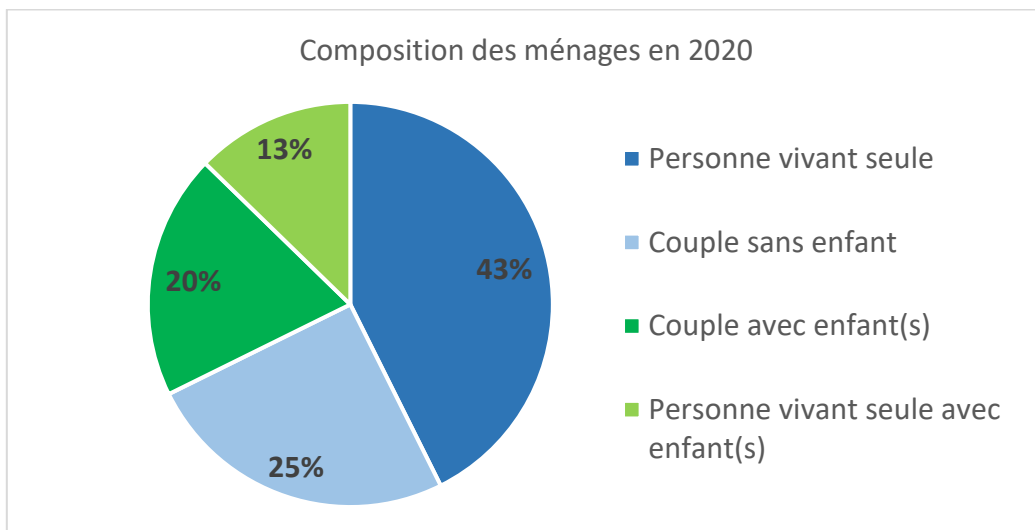


Figure 20 : Composition des ménages en 2020 - Sources AURCA - INSEE 2024 ©

Néanmoins, Perpignan Méditerranée présente une taille des ménages proche des moyennes départementale et nationale, en raison notamment de la présence relativement importante de familles (33%).

Comme partout ailleurs, la part des familles a régressé entre 2014 et 2020, passant de 34 à 33%, soit une diminution de 1 point en 5 ans. On observe une fragmentation en trois parts, entre un

tiers de familles, un quart de couples sans enfant, et une petite moitié de personnes seules. Ainsi, 72% des résidences principales ne comptent au mieux que deux personnes dans le logement, 13%, trois personnes. Et 15% seulement, plus de quatre personnes.

On note ainsi la dichotomie entre la part importante de grands logements (T4 et plus) et la réalité de l'occupation de ces logements. Ainsi pas moins de 64% des ménages sont composés de personnes célibataires, veuves ou divorcées. Contre 36% de couples. La part des familles monoparentales progresse comme partout ailleurs. La part des petits ménages (deux personnes ou moins) est ainsi passée de 68 à 72% en 10 ans. Les grandes familles, deux enfants ou plus se sont ainsi contractées de deux points en 10 ans pour atteindre 11% des ménages en 2020.

On observe par ailleurs des différences notables selon les secteurs géographiques ; ainsi les modes d'occupation se répartissent comme suit :

- Le secteur « Ville-centre », composé de 58 700 ménages, compte 51% de ménages d'une seule personne et sans enfant. Il compte en outre 30% de familles, dont la moitié en monoparentalité. Et enfin 19% de couples sans enfant. La ville centre compte ainsi plus de personnes vivantes seules que le reste de la métropole en 2020.
- Le secteur « Cœur de métropole » (hors Perpignan), composé de plus de 37 400 ménages, compte 33% de ménages d'une seule personne et sans enfant (18 points de moins que Perpignan). Il compte en outre 37% de familles, dont moins de la moitié en monoparentalité. Et enfin, 30% de couples sans enfants.
- Le secteur « Frange littorale et lagunaire », composé de près de 21 900 ménages, compte 42% de ménages d'une seule personne et sans enfant (5 points de plus qu'en première couronne). Il compte en outre 27% de familles (3 points de moins qu'à Perpignan), dont un peu moins de la moitié en monoparentalité. Et enfin, 32% de couples sans enfant.
- Le secteur « Grand périurbain », composé de plus de 11 300 ménages, compte 33% des ménages d'une seule personne et sans enfant (autant qu'en première couronne). Il compte en outre 38% de familles, dont un quart en monoparentalité. Et enfin, 28% de couples sans enfant.

### 2.2.3 Le vieillissement de la population

Perpignan Méditerranée connaît un vieillissement de sa population. En une dizaine d'années (2009/2020), la part des personnes âgées de moins de 45 ans s'est contractée de -4,3 points pour atteindre 50% de la population résidente. Dans le détail, c'est la tranche des 18/40 ans qui s'avère fortement déficitaire à la fois en valeur absolue et en valeur relative (-3325 personnes et -3,8 points), les étudiants et les jeunes actifs choisissent de quitter le territoire et plus largement le département ; en effet, la part des moins de 20 ans est, pour sa part, restée stable (+1810 personnes et -0,5 point). Parallèlement, on observe que la part des plus de 60 ans a très fortement progressé (+16 513 personnes et +4,3 points) mais dans une dynamique proche de la moyenne nationale (4,3 contre 4,0).

L'INSEE estime qu'en tenant compte des migrations, ainsi que de facteurs sociologiques comme l'allongement de la durée de la vie ou la baisse de la fécondité, la part des plus de 60 ans pourrait atteindre 40% en 2040 (contre 31% aujourd'hui).

L'INSEE précise dans une publication de septembre 2023 : En 1975, le département comptait 67 personnes âgées de 65 ans ou plus pour 100 de moins de 20 ans. En 2023, ce rapport atteint 128 pour 100. En 2040, si les tendances démographiques récentes se poursuivent, il atteindra 194 pour 100, c'est-à-dire que la population âgée de 65 ans ou plus sera presque deux fois plus nombreuse que celle de moins de 20 ans. Le vieillissement n'est pas spécifique aux Pyrénées-Orientales car il est lié à l'arrivée aux âges élevés des générations nombreuses du baby-boom. Mais dans ce département, il est amplifié par les migrations. En 2023, 27 % de la population des Pyrénées-Orientales a 65 ans ou plus, soit six points de plus qu'au niveau national.

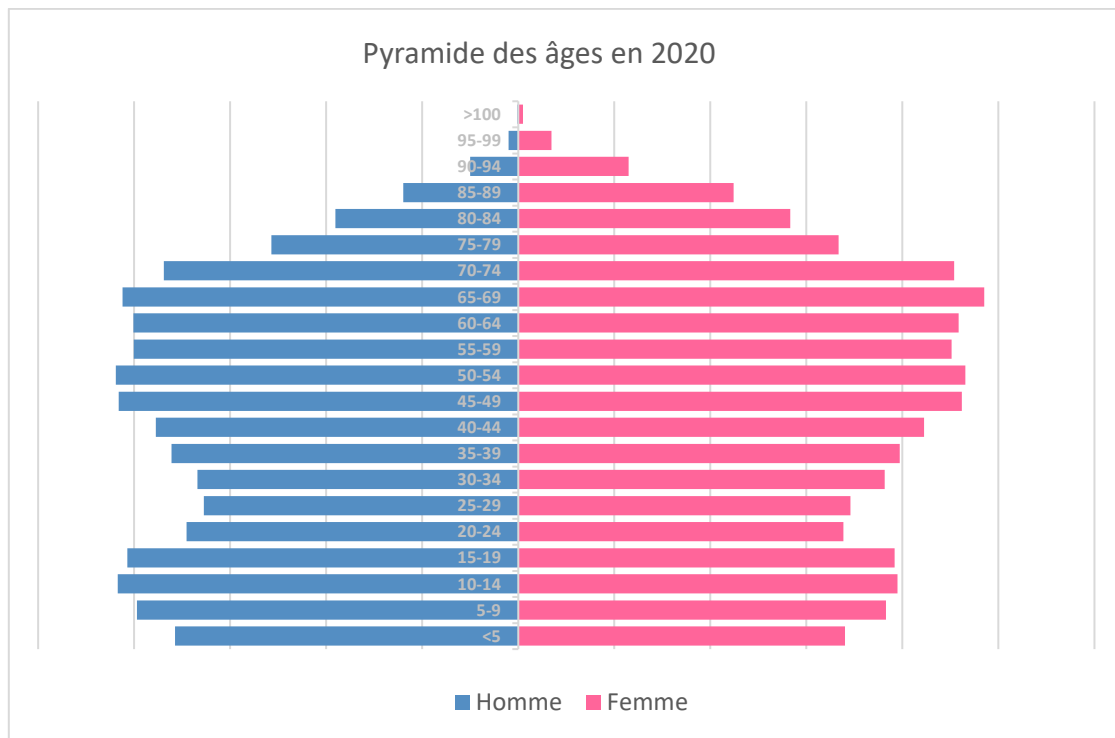


Figure 21 : Pyramide des âges - Sources AURCA - INSEE 2024 ©

L'analyse comparative du territoire de Perpignan Méditerranée Métropole avec l'ex-région Languedoc-Roussillon (arc méditerranéen) confirme un vieillissement général de la population sans marquer de différences fondamentales en matière de répartition par âge de la démographie. Ainsi, la part des moins de 14 ans et celle des moins de 30 ans sont identiques, avec respectivement 17% et 33% ; tout comme la part des personnes âgées de plus de 60 ans avec respectivement 31% et 30%. Au niveau intercommunal et de l'ex-région Languedoc-Roussillon, la part des « forces vives » représente ainsi légèrement moins de 50% de la population en 2020.

En dix ans, Perpignan Méditerranée a connu une augmentation de +4,3% de sa population âgée de plus de 60 ans qui a contrario a perdu -2% des moins de 30 ans sur son territoire. Cependant, si l'on compare les agglomérations du quart Sud-Ouest entre-elles, on remarque que la part de 0-19 ans est identique dans les intercommunalités de Perpignan, Montpellier, Toulouse ou Bordeaux, mais nettement inférieure pour les 20-29 ans. Cette dernière n'atteint que 10% sur Perpignan Méditerranée contre 17 à 19% sur les autres agglomérations. Pôles

universitaires majeurs, Montpellier, Toulouse et Bordeaux, captent, forment et fixent les jeunes les plus qualifiés sur leurs territoires.

En 2019, Perpignan Méditerranée compte un ménage sur cinq âgé de plus de 75 ans (âge de la personne de référence du ménage). Une part importante de ménages âgés, qui trouve une explication par le développement démographique important qu'a connu la plaine du Roussillon dans les années 1960/70 d'une part, et d'autre part, par l'attrait que continue d'exercer cette dernière pour de nombreux retraités issus des régions parisiennes, du Nord et de l'Est de la France (héliotropisme). Ce qui pose aujourd'hui la question du maintien à domicile et de l'adaptation de logements qui n'ont pas été conçus pour les séniors (souvent trop grands, avec un étage, un jardin difficile à entretenir, des sanitaires inadaptés, etc.). On retiendra, là aussi, la nette hausse de la part des ménages du quatrième âge qui a progressé de quatre points en 10 ans. Une résidence principale sur quatre devrait ainsi être occupée par une personne âgée de 75 ans d'ici 2025.

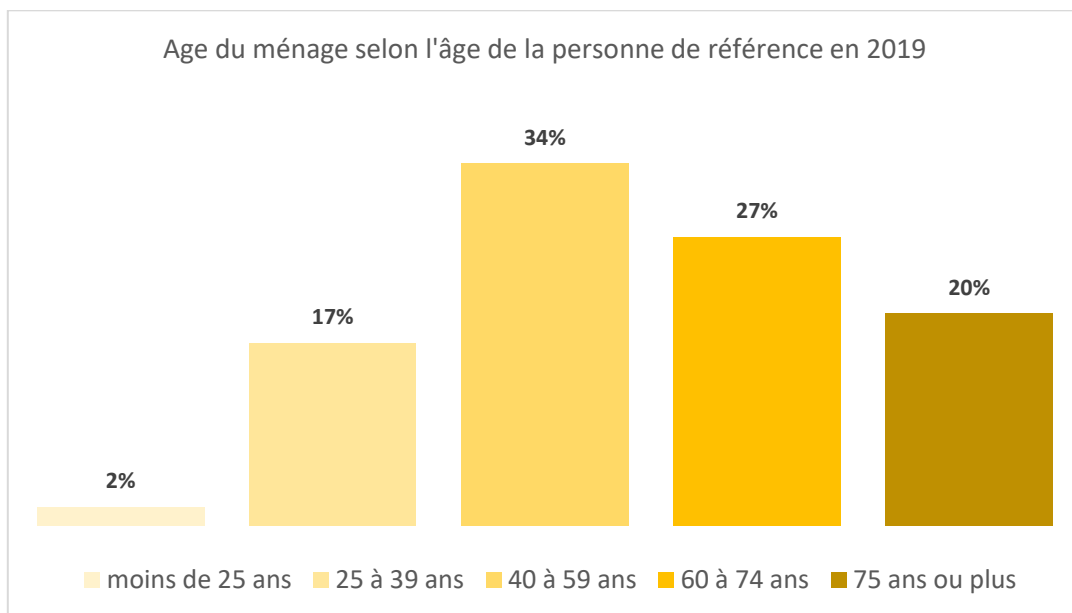


Figure 22 : Age du ménage selon l'âge de la personne de référence en 2019 - Sources AURCA – DGfip 2020 ©

Au-delà des seuls ménages âgés de plus de 75 ans, la part des ménages de plus de 60 ans représente aujourd'hui pratiquement un ménage sur deux, ce qui marque clairement le territoire communautaire comme un territoire vieillissant, quand les ménages âgés de moins de 40 ans, ne représentent eux, qu'un seul ménage sur cinq.

On observe par ailleurs des différences notables selon les secteurs géographiques :

- Le Secteur « Ville-centre », composé de 58 730 ménages, compte 45% des ménages qui ont plus de 60 ans (âge de la personne de référence) contre 22% âgés de moins de

40 ans. Perpignan présente donc un profil des ménages plus jeune que le reste du territoire communautaire.

- Le Secteur « Cœur de métropole » (hors Perpignan), composé de 37 434 ménages, compte 47% des ménages qui ont plus de 60 ans (âge de la personne de référence) contre 17% âgés de moins de 40 ans.
- Le Secteur « Frange littorale et lagunaire », composé de 21 883 ménages, compte 55% des ménages qui ont plus de 60 ans (âge de la personne de référence) contre 14% seulement moins de 40 ans.
- Le Secteur « Grand périurbain », composé de 11 339 ménages, compte 40% des ménages qui ont plus de 60 ans (âge de la personne de référence) contre 18% seulement moins de 40 ans. Ce secteur enregistre un rajeunissement de l'âge moyen de ses ménages, en mettre en lien avec le phénomène de périurbanisation constaté et le déplacement de familles en seconde couronne perpignanaise.

## 2.3 HYPOTHESES DE PROJECTIONS DEMOGRAPHIQUES

### 2.3.1 Observations des tendances, projections du PLH et de l'INSEE

#### ▪ L'observation 2006/2021

L'observation du taux de croissance annuel moyen par décennie glissante du nombre d'habitants nous renseigne assez nettement sur le tassement de l'accroissement démographique sur le territoire de Perpignan Méditerranée. Bien que ce dernier reste très nettement positif, il est aisé de constater qu'il s'est progressivement contracté, passant de +1,0 % par an sur la décennie 2006/2016 à +0,7 % par an sur la décennie 2011/2021 (effets cumulatifs des baisses des soldes migratoire et naturel). Soit une baisse du taux de croissance de -30% (*lorsque l'on compare le taux de croissance 2006/2016 au taux de croissance 2011/2021*).

Parallèlement, l'observation du taux de croissance annuel moyen par décennie glissante du nombre de ménages nous renseigne, pour sa part, assez nettement sur le maintien de l'accroissement du nombre de ménages (et donc de résidences principales) sur le territoire de Perpignan Méditerranée. Ce dernier, reste non seulement largement positif, mais également très stable, on constate qu'il reste, *quelle que soit la décennie glissante observée*, compris entre +1,1 et +1,2% par an. En effet, l'accélération du desserrement de la taille moyenne des ménages, passée de 2,22 à 2,05 personnes par résidences principales entre 2006 et 2021, entraîne un maintien du taux de croissance du nombre de ménages alors même que le taux de croissance de la population semble, pour sa part, relativement marquer le pas.

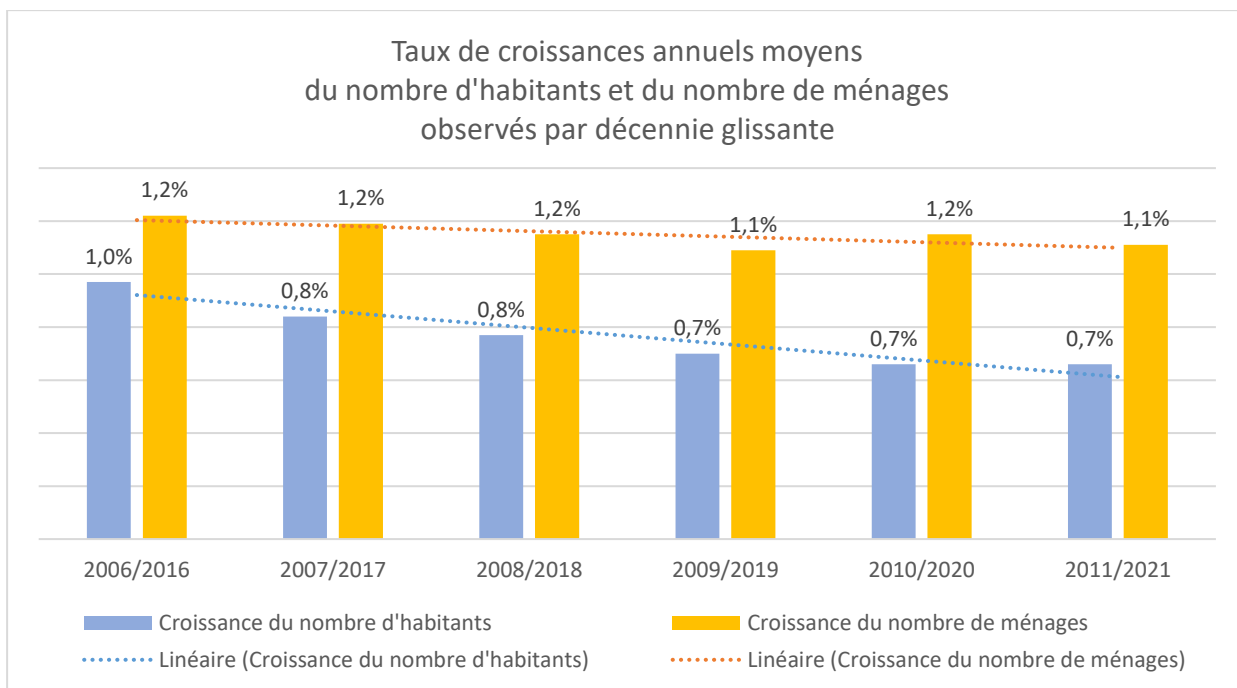


Figure 23 : TCAM du nombre d'habitants et du nombre de ménages par décennie glissante - Sources AURCA - INSEE 2024 ©

La décorrélation entre les taux d'accroissement du nombre d'habitants et du nombre de ménages semble ainsi s'accroître d'année en année, tant et si bien, que l'écart de 26% observable entre les deux taux sur la décennie 2006/2016 (respectivement 1,0% contre 1,2%) atteint désormais 70% sur la décennie 2011/2021 (respectivement 0,7% contre 1,1%). Ainsi, le taux de croissance du nombre d'habitants perd son statut d'indicateur clef dans la définition de l'évaluation des besoins en logements, au profit du taux de croissance du nombre de ménages, puisqu'il n'impacte plus que marginalement cette évaluation.

#### ▪ **Le Programme Local de l'Habitat (PLH) intercommunal 2020/2025**

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Perpignan Méditerranée, réengagé pour la période 2020-2025, indiquait dans son diagnostic de 2019 que le territoire communautaire « pourrait réussir à maintenir un accroissement de sa population de l'ordre de +0,9 à +1,0 % par an jusqu'en 2025, avant d'enregistrer progressivement un tassement pour, passée cette échéance, être ramené à +0,7 % par an jusqu'en 2040 ». Ce scénario prenait alors appui sur une poursuite des tendances observées entre 2006 et 2016 (dernières données disponibles alors).

Un scénario dans la droite ligne d'une part, des observations enregistrées sur la période 2006/2016, mais également dans la droite ligne des projections de l'INSEE (modèle Omphale 2010) qui projetait dans son scénario central un taux de croissance de +1,0 % par an sur la période 2007/2017 ou +0,9 % par an sur la période 2010/2020.

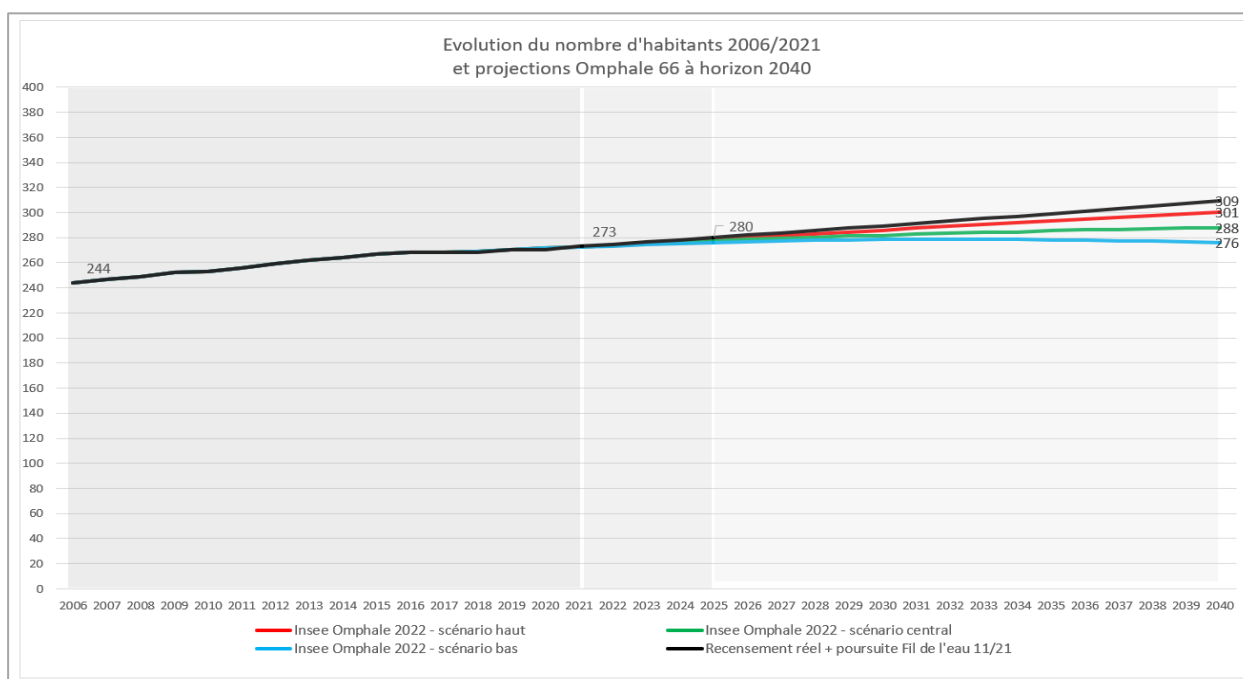
### ▪ Les projections de l'INSEE à horizon 2050

L'INSEE, dans ses projections de son modèle Omphale 2022, développe dans son « scénario central », une hypothèse très prudente présentant un taux de croissance annuel moyen de +0,3% par an sur la période 2025/2040. Ce « scénario central » estime que le taux de croissance annuel moyen à l'horizon 2040 pour le département des Pyrénées-Orientales pourrait connaître un sérieux tassement, suite à un tarissement des apports migratoires extra-départementaux.

Pour autant, ce modèle, qui se veut « central » et « départemental » et « appuyé sur l'observation de la seule année 2017 du recensement INSEE national », implique lui-même des précautions de lecture et d'interprétations.

Le précédent modèle Omphale 2017 estimait dans son scénario central un taux de croissance annuel de +0,5% entre 2025 et 2040. Le présent modèle Omphale 2022 estime dans son scénario central un taux de croissance annuel de +0,3% sur la même période. Le fil de l'eau pour sa part poursuit sur un rythme de +0,7% par an depuis 2008, et ne semble pas marquer le pas depuis cette date.

L'analyse, a posteriori, des projections de l'INSEE Omphale 2017 (construites sur l'année 2013) et menées à l'échelle du département des Pyrénées-Orientales, prévoyaient un gain net de +28 000 habitants entre 2012 et 2021 dans un scénario central, et jusqu'à +32 000 habitants dans un scénario haut (et +25 000 habitants dans son scénario bas). Sur cette période, le gain net de population aura été de +30 000 habitants. Le territoire se plaçant entre le scénario central et le scénario haut. Les projections étaient donc relativement corrélées aux réalités locales (une croissance démographique vérifiée supérieure de 5% au scénario central Omphale 2017).



L'analyse, a posteriori, des projections de l'INSEE Omphale 2022 (construites sur l'année 2017) et menées à l'échelle du département des Pyrénées-Orientales, prévoyaient un gain net de +8500 habitants entre 2017 et 2021 (scénario haut, bas ou central). Sur cette période, le gain net de population aura été de +13 000 habitants. Les projections ne sont plus corrélées aux réalités locales (une croissance démographique vérifiée de 50% supérieure au scénario haut des projections Omphale 2022).

L'INSEE rappelle pour sa part : « Les projections standards départementales et régionales mises à disposition sont une **ventilation des projections standards nationales**. Elles se basent sur une photographie locale des composantes démographiques **qui évoluent par la suite parallèlement aux hypothèses d'évolutions nationales**. Comme toute projection, elles ne constituent pas une prévision mais une simulation de l'avenir dans le cadre théorique des hypothèses formulées. Toutes ces projections sont issues d'un scénario standardisé pour l'ensemble des territoires français **qui ne tient compte ni des spécificités locales ni des ruptures de tendances démographiques les plus récentes**. »

### 2.3.2 Hypothèses de projections démographiques 2025/2040

Trois scénarios se dégagent :

- **Un scénario « déclinant »**, très faiblement dynamique, basé sur les projections de l'INSEE réalisées en 2022 (modèle Omphale 2022 prenant appui sur la base des hypothèses parallèles des évolutions nationales de l'année 2017) qui, avec un taux de croissance annuel moyen de +0,3% sur la période 2025/2040, pourrait porter la population du territoire communautaire à 288.000 habitants à l'horizon 2040.
- **Un scénario « prudent »**, peu dynamique, basé là encore, sur les projections de l'INSEE réalisées en 2022 (modèle Omphale 2022 prenant appui sur la base des hypothèses parallèles des évolutions nationales de l'année 2017) qui, avec un taux de croissance annuel moyen de +0,5% sur la période 2025/2040, pourrait porter la population du territoire communautaire à 301.000 habitants à l'horizon 2040.
- **Un scénario « tendanciel »**, relativement dynamique, basé à la fois sur l'observation de la période 2011/2021 (source recensement de la population INSEE), mais stable depuis 2007/2008 c'est-à-dire depuis plus de 15 ans. Ce scénario est celui qui a été retenu par les instances du SCOT de la Plaine du Roussillon, lors de sa récente révision qui, avec un taux de croissance annuel moyen de +0,7% sur la période 2025/2040, pourrait porter la population du territoire communautaire à 309 000 habitants à l'horizon 2040.

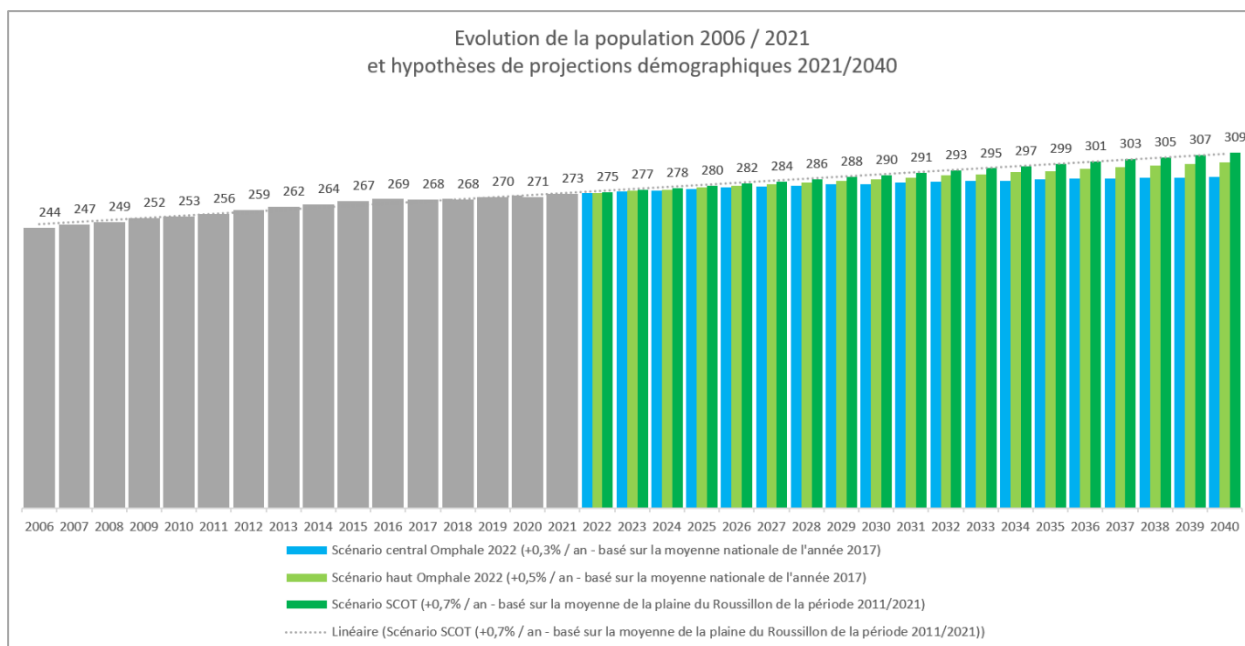


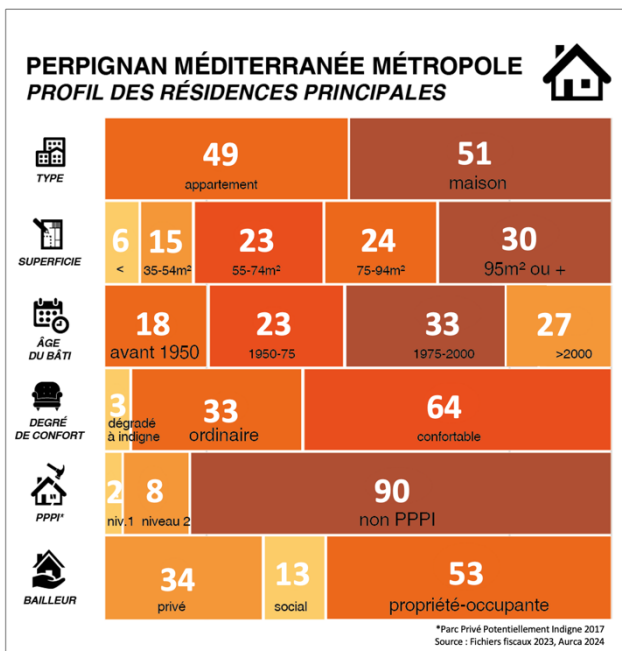
Figure 25 : Évolution de la population 2006-2021 et hypothèses de projections démographiques jusqu'à 2040 - Sources AURCA- INSEE 2024 ©

Dans le cadre de ces projections, l'observation d'un écart significatif entre ces différentes hypothèses n'interviendrait pas avant l'horizon 2035/2037. En effet, il faudrait attendre une dizaine d'années avant d'enregistrer une réelle « distanciation » entre les différentes hypothèses en termes de solde net démographique ; le delta de population totale entre les deux scénarios (Omphale et SCOT) serait inférieur à 1% en 2030, 2% en 2035, et 3% en 2040.

### 3 CARACTERISTIQUES ET EVOLUTIONS DU PARC DE LOGEMENTS : UN MODELE DE DEVELOPPEMENT URBAIN EN COURS D'EVOLUTION

#### 3.1 LE PARC DE RESIDENCES PRINCIPALES

À l'échelle communautaire, le parc de résidences principales présente la caractéristique d'être remarquablement équilibré. Ce dernier se compose pour moitié de maisons et pour moitié d'appartements. (c'est 5 points de plus que la moyenne nationale). Pour moitié de grands



logements (supérieurs à 75 m<sup>2</sup>) et pour moitié de petits. Pour moitié construit après la première réglementation thermique de 1974 (60%) et pour moitié avant. On note par ailleurs que seul 2 à 3% du parc occupé peut être classé dégradé à indigne. Concernant les statuts de l'occupation, là également, on dénombre une moitié de propriétaires-occupants pour une moitié de locataires ; la part des propriétaires est proche de la moyenne nationale (4 points de moins) et celle des locataires du parc social quasiment identique (inférieure de 2 points seulement).

Figure 26 : Profil des résidences principales - Sources AURCA – Majic 2024 ©



Figure 27 : Vue aérienne de Perpignan - Plans par Apple ©

### 3.1.1 Composition et ancienneté des constructions

#### ▪ Une majorité de résidences principales

L'explosion démographique qu'ont progressivement connu les 36 communes qui composent Perpignan Méditerranée Métropole depuis le début des années 1960 s'est traduite par un rythme soutenu de la construction (près de 110 000 logements depuis 1975). Essentiellement marqué par la réalisation de résidences principales (73% du parc de logements en 2023), le nombre de logements antérieurs à 1950 représente moins de 20% de l'ensemble du parc immobilier du territoire communautaire. Cependant, force est de constater que la qualité des constructions est très variable, notamment en fonction des réglementations thermiques qui ont égrainé les quatre dernières décennies et la destination première pour laquelle ces logements avaient été construits (comme les studio-cabines touristiques désormais parfois occupés à l'année).

On notera par ailleurs que la part des résidences secondaires représente aujourd'hui 16% du parc immobilier alors que les logements vacants de longue durée (plus de 24 mois de vacances consécutifs) n'excèdent pas 3,2% du parc immobilier du territoire en 2022 (selon le fichier *Lovac parc privé*), dont les 2/3 se concentrent sur Perpignan.

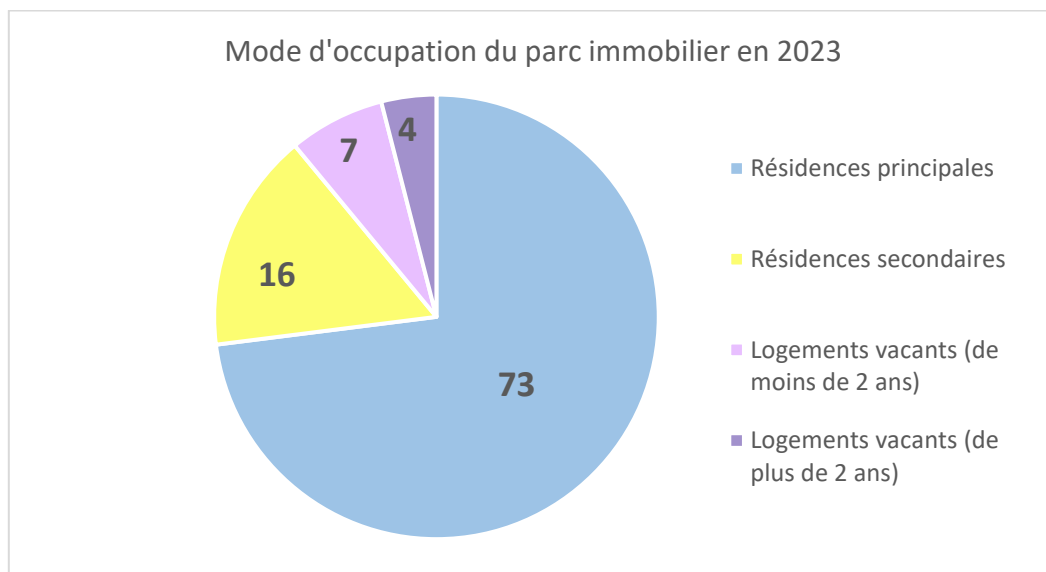
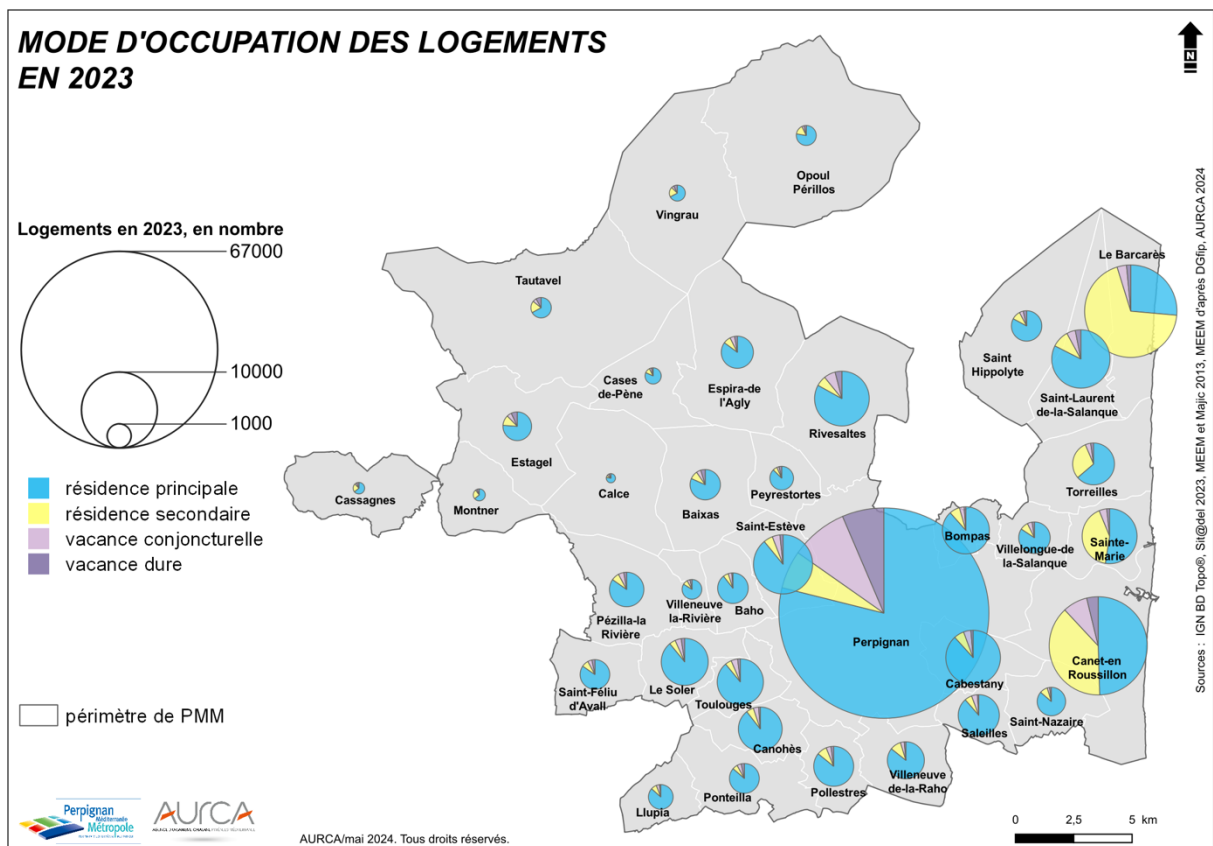


Figure 28 : Mode d'occupation du parc immobilier - Sources AURCA - Majic 2024 ©

On observe cependant des différences notables selon les secteurs géographiques ; ainsi les modes d'occupation se répartissent comme suit :

- Le Secteur « Ville-centre », composé de près de 76 650 logements : on y dénombre 79% de résidences principales pour 15% de logements vacants et 6% de résidences secondaires. Des données qui présentent une ville-centre similaire en de nombreux points à sa couronne, à l'exception d'une vacance « structurelle » (plus de 24 mois de vacances consécutifs) deux fois supérieures (4,9% en 2022 selon le fichier *Lovac parc privé*) mais, essentiellement concentrée sur l'hypercentre de la ville et son quartier de gare.

- Le Secteur « Cœur de métropole » (hors Perpignan) : il est composé de près de 43 650 logements, on y dénombre 88% de résidences principales pour 6% de logements vacants et 6% de résidences secondaires. Un secteur particulièrement marqué par le mode d'occupation résidentiel et une vacance « structurelle » (plus de 24 mois de vacances consécutifs) pratiquement inexistante (1,5% en 2022 selon le fichier Lovac *parc privé*) qui vient identifier un secteur très tendu.
- Le Secteur « Frange littorale et lagunaire » : il est composé de plus de 48 700 logements, on y dénombre 50% de résidences principales pour 8% de logements vacants et 42% de résidences secondaires. Un secteur particulièrement marqué par le mode d'occupation secondaire (jusqu'à 69% au Barcarès) du fait de sa situation ; et parallèlement, également marqué une vacance « structurelle » (plus de 24 mois de vacances consécutifs) pratiquement inexistante (2,2% en 2022 selon le fichier Lovac *parc privé*) qui vient également identifier un secteur très tendu.
- Le Secteur « Grand périurbain » : il est composé de près de 14 650 logements, on y dénombre 81% de résidences principales pour 9% de logements vacants et 10% de résidences secondaires. Un secteur également marqué par le mode d'occupation résidentiel ; et par une vacance « dure » (plus de 24 mois de vacances consécutifs) relativement faible (3,0% en 2022 selon le fichier Lovac *parc privé*) mais deux fois supérieure à la moyenne du cœur de métropole (hors Perpignan) et une part de résidences secondaires 1,5 fois supérieur.



### ▪ De la RT 1974 à la RE 2020

Instituée au lendemain du premier choc pétrolier, la première réglementation française en matière de performance énergétique dans le bâtiment résidentiel date de 1974 qui visait alors une limitation des déperditions. Depuis, les réglementations thermiques successives, 1988, 2000, 2005, ont tour à tour cherchaient une réduction des besoins en chauffage ou une limitation des consommations... jusqu'à atteindre en 2012 une consommation de 50 kWh<sub>ep</sub>/m<sup>2</sup>/an, la norme BBC (bâtiment basse consommation). La RE 2020 vise désormais la norme BEPOS (bâtiment énergie positive dans une approche environnementale). Si les critères et les exigences changent et se durcissent au fil des années, l'objectif recherché demeure la réduction des consommations du bâtiment à travers ses principaux usages énergétiques. Entre 1974 et 2012, la performance énergétique moyenne des logements a ainsi été ramenée de 300 kWh<sub>ep</sub>/m<sup>2</sup>/an avant la RT 1974 à 100 kWh<sub>ep</sub>/m<sup>2</sup>/an après la RT 2005. Soit une division par 3. La RE 2020 vise moins de 15 kWh<sub>ep</sub>/m<sup>2</sup>/an

Particulièrement ambitieuse, la RE 2020, entrée en application en janvier 2022, érige désormais les standards BEPOS comme la norme en matière de construction résidentielle, avec une exigence de 15 kWh<sub>ep</sub>/m<sup>2</sup>/an soit une division par 3 par rapport à la RT 2012.

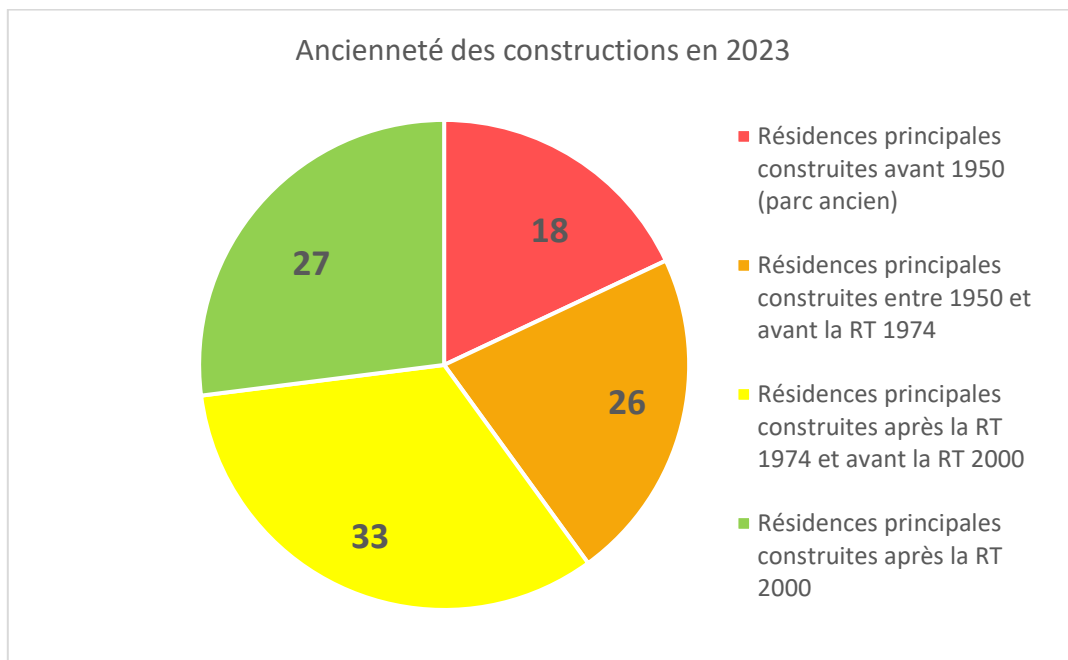


Figure 29 : Sources AURCA – Majic 2024 ©

Les logements construits avant la RT 1974 représentent 40% du parc résidentiel de Perpignan Méditerranée, soit potentiellement près de la moitié du parc immobilier dont la consommation énergétique est supérieure à 300 kWh<sub>ep</sub>/m<sup>2</sup>/an (ne prenant pas en compte les efforts potentiels en matière d'économie d'énergie engagés par les particuliers motivés par les crédits d'impôts mis en place par les gouvernements successifs : pompe à chaleur, poêle à bois, double-vitrage, etc.).

Dans le même temps, 27% du parc résidentiel de la métropole, construit après la RT 2000, présente (potentiellement) une consommation inférieure à 150 kWh<sub>ep</sub>/m<sup>2</sup>/an.

Enfin, on estime (sur la base des données fiscales et de l'étude « PIG Précarité énergétique ») que 3% du parc correspond à des « passoires thermiques ». Logements très vétustes (voire délabrés) dont la consommation énergétique serait là aussi, supérieure à 600 kWh/m<sup>2</sup>/an.

On observe cependant des différences notables selon les secteurs géographiques ; ainsi les périodes des constructions (et les RT) se répartissent comme suit :

- Le Secteur « Ville-centre » : il est composé de plus de 60 450 résidences principales, on y dénombre 56% de résidences principales construites avant la RT de 1974. Contre 19% après la RT 2000. La période 1975/2000 a vu l'édification de 25% de l'actuel parc perpignanais.
- Le Secteur « Cœur de métropole » (hors Perpignan) : il est composé de près de 38 200 résidences principales, on y dénombre 24% de résidences principales construites avant la RT de 1974. Contre 36% après la RT 2000. La période 1975/2000 a vu l'édification de 40% de l'actuel parc du secteur.
- Le Secteur « Frange littorale et lagunaire » : il est composé de près de 24 300 résidences principales, on y dénombre 24% de résidences principales construites avant la RT de 1974. Contre 29% après la RT 2000. La période 1975/2000 a vu l'édification de 46% de l'actuel parc du secteur.
- Le Secteur « Grand périurbain » : il est composé de près de 11 900 résidences principales, on y dénombre 38% de résidences principales construites avant la RT de 1974. Contre 35% après la RT 2000. La période 1975/2000 a vu l'édification de 26% de l'actuel parc du secteur.

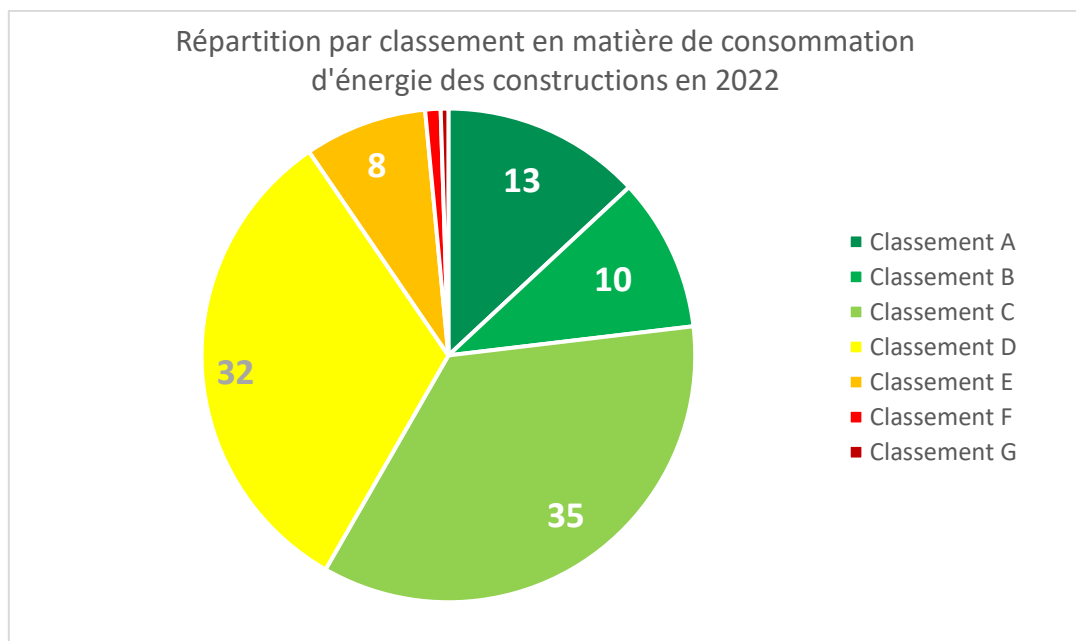


Figure 30 : Répartition des constructions en 2022 par classement en matière de consommation d'énergie - Sources AURCA - ADEME 2024 ©

Sur la base du tiers des logements audités (diagnostics DPE) lors de ventes et de mises en location, entre juillet 2021 et décembre 2023, 10% des surfaces habitables de Perpignan-Méditerranée se classeraient parmi une forte déperdition et relèveraient ainsi d'un classement E, F ou G soit 16 000 logements privés. Dont 2% d'un classement F ou G (passoires thermiques avec 350 kWh/m<sup>2</sup>/an) soit 2700 logements environ.

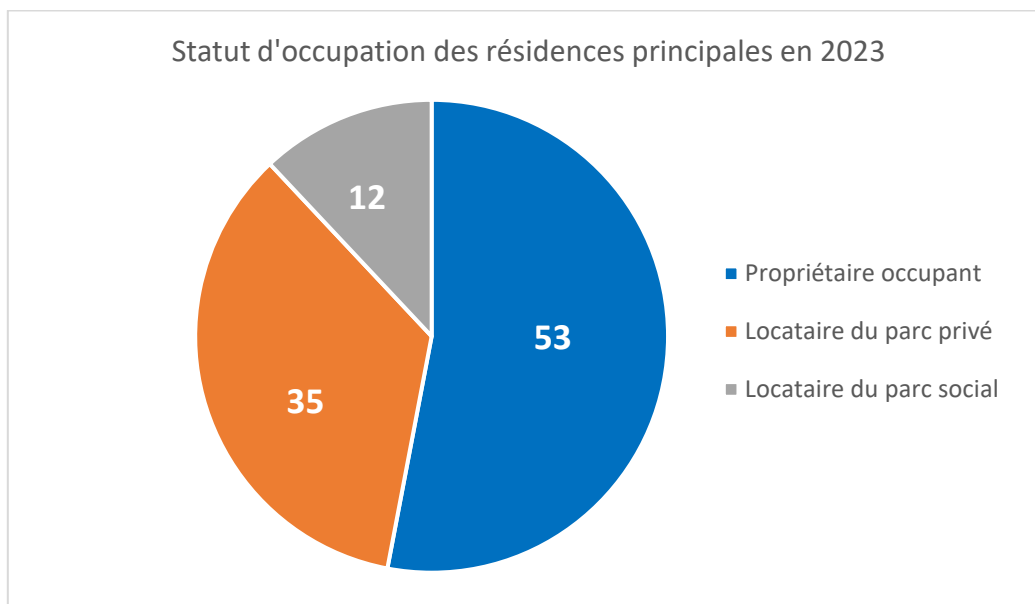
Par ailleurs, sur la base de l'identification des fichiers fonciers, 3% des logements privés relèveraient d'un état du bâti "Très médiocre/Mauvais" (4400 log) et 4% d'un classement cadastral "Médiocre" (6700 log). Le parc globalement dégradé peut ainsi être évalué entre 3000 et 7000 logements sur l'ensemble du territoire intercommunal.

Parallèlement, le parc s'avère globalement de bonne facture, un quart des logements privés relèveraient d'une étiquette A ou B (23%) présentant une consommation énergétique inférieure à 100 kWhep/m<sup>2</sup>/an et un tiers d'une étiquette C (35%). Un tiers relèverait cependant d'une étiquette D présentant une consommation énergétique comprise entre 150 à 250 kWhep/m<sup>2</sup>/an, soit 2 à 3 fois supérieures aux constructions édifiées depuis 2005.

Le chauffage au fioul équiperait encore 4% des logements (7000 habitations). Le bois, comme mode de chauffage principal ou secondaire : 9% (11 000 logements). Parallèlement 4% des logements disposeraient d'une installation d'énergie renouvelable (6000 habitations).

### 3.1.2 Répartition par statut d'occupation

Perpignan Méditerranée Métropole présente une part de propriétaires-occupants importante, égale à 53% des ménages en 2023 mais encore en deçà de la moyenne nationale (58%). On estime la part des ménages en phase d'accession à la propriété entre un quart et un tiers des propriétaires, supportant ainsi un crédit immobilier. De manière schématique, c'est le parc des ménages âgés de plus de 40 ans, jeunes familles en accession et personnes âgées pleinement propriétaires.



Le parc locatif (47%), composé majoritairement de petits logements locatifs adressés à des jeunes ménages au début de leur parcours résidentiel ou aux ménages présentant de faibles revenus, participe nettement de la dynamique démographique et de la vitalité du territoire. En effet, le taux de rotation des logements locatifs étant cinq fois plus rapide que celui des

logements en accession à la propriété, le renouvellement des générations y est maintenu. De manière schématique, c'est le parc des ménages des moins de 40 ans d'une part, et des plus de 60 ans dans une moindre mesure. Des personnes seules (célibataires, divorcés) et des familles monoparentales.

Essentiel à un territoire où 41% des ménages locataires sont sous le seuil de pauvreté, le parc social représente, pour sa part et à lui seul, 12% du parc des résidences principales en 2022 (hors parc privé conventionné). Avec près de 6000 logements financés en 10 ans et bien qu'en constante et très forte progression, le parc social demeure, avec une part de 12% des résidences principales en 2022, 15% inférieur à la moyenne nationale (qui s'établit à 15%).

On observe, cependant, des différences notables selon les secteurs géographiques ; ainsi les statuts d'occupation des résidences principales se répartissent comme suit :

- Le Secteur « Ville-centre » : il est composé de plus de 60 450 résidences principales, on y dénombre 40% de propriétaires-occupants contre 60% de locataires. Perpignan est le seul « secteur » présentant une majorité de locataires. Commune SRU, un logement locatif sur quatre relève du parc social (25%).
- Le Secteur « Cœur de métropole » (hors Perpignan) : il est composé de plus de 38 200 résidences principales, on y dénombre 64% de propriétaires-occupants contre seulement 36% de locataires. Le secteur est donc encore très orienté sur l'accession à la propriété malgré l'obligation pour de nombreuses communes de ce dernier de répondre aux objectifs de la loi SRU. À ce titre, plus d'un logement locatif sur trois relève du parc social, en forte progression (36%).
- Le Secteur « Frange littorale et lagunaire » : il est composé de plus de 24 300 résidences principales, on y dénombre 61% de propriétaires-occupants contre seulement 39% de locataires. Le secteur est donc lui aussi très orienté sur l'accession à la propriété malgré, là aussi, l'obligation faite pour de nombreuses communes de ce dernier de répondre aux objectifs de la loi SRU. À ce titre, près d'un logement locatif sur cinq relève du parc social (18%), permettant de proposer des loyers raisonnables sur un secteur également tendu.
- Le Secteur « Grand périurbain » : il est composé de plus de 11 900 résidences principales, on y dénombre 68% de propriétaires-occupants contre seulement 32% de locataires. Le secteur est le plus orienté sur l'accession à la propriété de Perpignan Méditerranée. À ce titre, un logement locatif sur cinq relève du parc social (21%).

#### ▪ **Taux d'équipement en LLS selon les modalités de calcul issues de la Loi SRU**

Au 1<sup>er</sup> janvier 2023, le taux d'équipement en logements locatifs sociaux, au sens de la comptabilité SRU<sup>1</sup>, est de 16,5 % des résidences principales sur l'ensemble des 17 communes SRU du territoire de Perpignan Méditerranée. Ce taux était de 14,2% cinq ans plus tôt (+2,3 pts).

Avec 20,7%, Perpignan ne représente désormais plus que trois logements locatifs sociaux « SRU » sur cinq parmi les 17 communes SRU de Perpignan Méditerranée, prouvant ainsi la diffusion de l'offre sociale au-delà de la ville centre à l'ensemble des communes de plus de

---

<sup>1</sup> le taux d'équipement LLS présente un mode de calcul particulier, qui intègre l'ensemble du parc social public à destination des ménages, mais également le parc privé conventionné Anah d'une part et d'autre part les places en structures spécialisées type foyers-logements ou EHPAD (avec là aussi des modalités de calculs particulières).

3500 habitants de l'intercommunalité. La ville de Perpignan présentait un taux de 19,7% cinq ans plus tôt (+1 pt). Ce taux d'équipement atteint ainsi désormais 14,9% des résidences principales sur les 10 communes SRU du secteur « Cœur de métropole » (qui en compte 13) et 7,4% des résidences principales sur les 5 communes SRU du secteur « « Frange littorale et lagunaire » (qui en compte 7). Les taux de SRU, pour ces 2 secteurs, étaient respectivement de 12,6% (+2,3 pts) et 6,6% cinq ans plus tôt (+0,8 pt).

### 3.1.3 Typologie des logements

#### ▪ Un équilibre entre grands logements individuels et petits logements en collectif

A l'échelle de Perpignan Méditerranée, le parc de résidences principales est équitablement réparti entre maisons (51%) et appartements (49%). Depuis l'an 2000, le parc de logements a eu tendance à se rééquilibrer en direction des appartements et des petites surfaces sur l'ensemble des secteurs « Cœur de métropole » et « Frange littorale et lagunaire », permettant ainsi un redressement significatif de l'offre très orientée sur l'accession à la propriété en maison individuelle. Les appartements étant majoritairement des biens de petites surfaces et souvent en location, le turn-over moyen s'est amélioré.

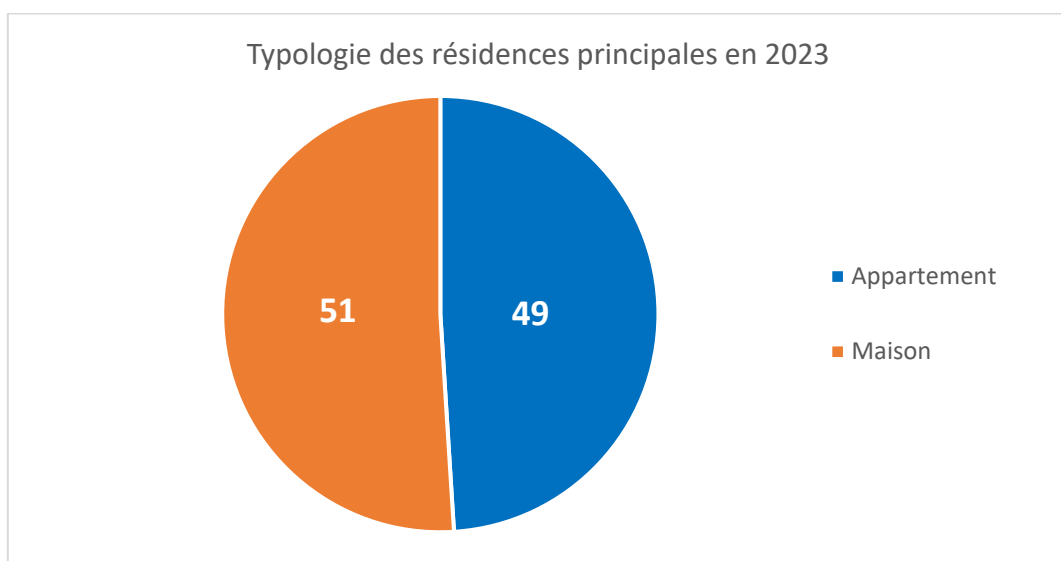


Figure 32 : Typologie des RP en 2023 - Sources AURCA – Majic 2024 ©

Reflet de la typologie des logements de la métropole, orientée sur de grands biens, la part des logements T4 et +, à savoir plus de 75 m<sup>2</sup>, représente plus de la moitié du parc de résidences principales (54%) ; quand la part des studios et deux pièces est inférieure à 23%. Néanmoins, là aussi, un net redressement a été réalisé puisque la part des grands logements (supérieurs à 75 m<sup>2</sup>) a régressé en 10 ans au profit des petits logements (segment des 35 à 74 m<sup>2</sup>), boostés par les produits de défiscalisation et le social.

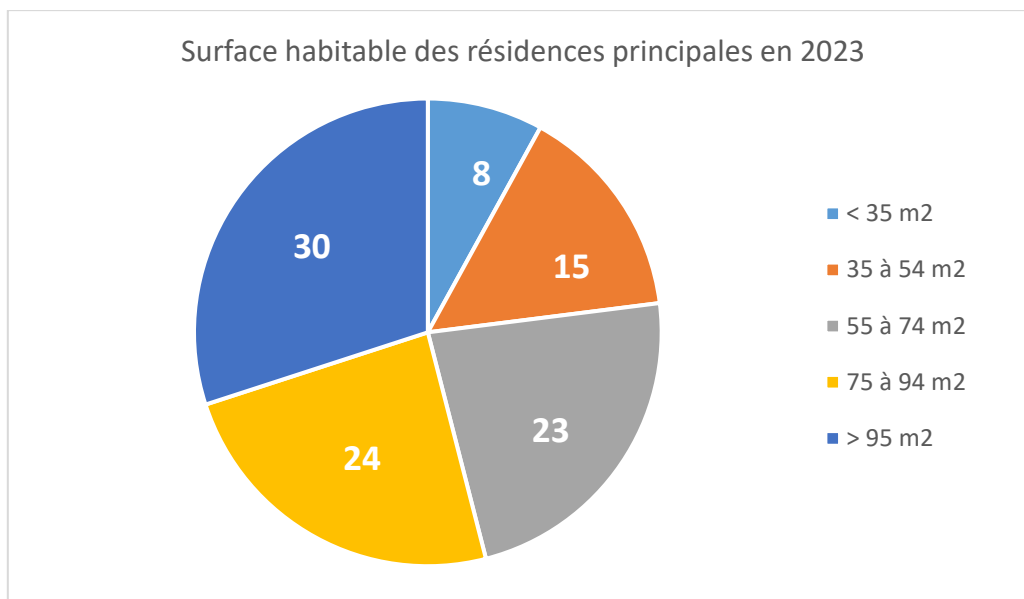


Figure 33 : Surface habitable des RP en 2023 - Sources AURCA – Majic 2024 ©

On observe cependant des différences notables selon les secteurs géographiques ; ainsi les typologies des résidences principales se répartissent comme suit :

- Le Secteur « Ville-centre » : il est composé de plus de 60 450 résidences principales, on y dénombre 74% de logements collectifs (pour seulement 26% de logements individuels) ; de fait, la part des logements inférieurs à 55 m<sup>2</sup> (du studio au T2) atteint 28% de l'ensemble des résidences principales, les logements compris entre 55 et 75 m<sup>2</sup> (du T3 au T4) 29%, et les logements de plus de 75 m<sup>2</sup> (T4 et plus) 44% de l'ensemble.
- Le Secteur « Cœur de métropole » (hors Perpignan) : il est composé de plus de 38 200 résidences principales, on y dénombre à l'inverse 75% de logements individuels (pour seulement 25% de logements collectifs) ; malgré cela, la part des logements inférieurs à 55 m<sup>2</sup> (du studio au T2) atteint tout de même 12% de l'ensemble des résidences principales, les logements compris entre 55 et 75 m<sup>2</sup> (du T3 au T4) 17%, et les logements de plus de 75 m<sup>2</sup> (T4 et plus) 70% de l'ensemble, soit 28 points de plus qu'à Perpignan.
- Le Secteur « Frange littorale et lagunaire » : il est composé de plus de 24 300 résidences principales, on y dénombre 40% de logements collectifs contre 60% de logements individuels ; la part des logements inférieurs à 55 m<sup>2</sup> (du studio au T2) atteint 34% de l'ensemble des résidences principales, plus qu'à Perpignan, favorisés par la présence nombreuse de studio-cabines résidentialisés à l'année, les logements compris entre 55 et 75 m<sup>2</sup> (du T3 au T4) 20%, et les logements de plus de 75 m<sup>2</sup> (T4 et plus) 46% de l'ensemble.
- Le Secteur « Grand périurbain » : il est composé de plus de 11 900 résidences principales, on y dénombre 84% de logements individuels (pour seulement 16% de logements collectifs) ; de fait, la part des logements inférieurs à 55 m<sup>2</sup> (du studio au T2) atteint seulement 14% de l'ensemble des résidences principales, les logements compris entre 55 et 75 m<sup>2</sup> (du T3 au T4) 18%, et les logements de plus de 75 m<sup>2</sup> (T4 et plus) représentent 68% de l'ensemble, soit 14 points au-dessus de la moyenne de l'EPCI.

### ▪ Le parc potentiellement indigne

L'identification du parc potentiellement indigne vise à reconnaître les ménages présentant des situations de mal-logement. Sont identifiées l'ensemble des résidences principales de catégorie cadastrale 6 (construction ordinaire), occupées par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 70% du seuil de pauvreté d'une part, ainsi que les résidences principales de catégories cadastrales 7 et 8 (construction médiocre à délabrée), occupées par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 150% du seuil de pauvreté. Il s'agit de reconnaître à la fois les ménages modestes, mal logés ou présentant un risque sévère de diminution de la qualité de vie dans le logement.

En 2017, on dénombre 8% de ménages relevant du parc potentiellement indigne, mais moins de 3% de ménages logés dans un logement relevant d'une catégorie cadastrale 7 ou 8. En 10 ans, ce segment du parc a diminué de 3 points. Pour autant, on observe une très nette diminution des ménages logés au sein du parc médiocre ou délabré alors même qu'on note une hausse des ménages pauvres en logement ordinaire. Ainsi on retiendra que la part des ménages modestes a progressé alors que le nombre de ménages mal logés a, quant à lui, régressé, soulignant le travail de reconquête du parc dégradé.

L'essentiel du volume de logements potentiellement indignes se concentre sur la ville de Perpignan, où l'on dénombre près d'un ménage sur deux relevant d'une situation potentiellement d'indignité dans le logement dans le centre historique, et dans de moindres mesures sur les faubourgs et le quartier de la gare.

En moyenne, hors ville-centre, moins d'un logement sur vingt est concerné par une suspicion de situation d'indignité dans le logement. Les anciens bourgs traditionnels agricoles tels que Rivesaltes, Baixas, Estagel ou encore Pézilla-la-Rivière, où le parc immobilier ancien est particulièrement important, présentent souvent des ratios « PPI » plus élevés que la moyenne, car s'y additionne souvent un profil de ménages présentant de faibles ressources plus important en secteurs agricoles que la moyenne. Dans la majorité des suspicions « PPI », il est par ailleurs souvent davantage question de revenus des occupants que de l'état intrinsèque du bien immobilier (3 cas sur 4).

Il s'agit majoritairement de personnes vivant seules, âgées de plus de 60 ans, propriétaires-occupants d'une maison individuelle. Le parc potentiellement indigne stigmatise donc majoritairement les personnes âgées de plus de 40 ans et locataires et précaires ainsi que les personnes vieillissantes aux petites retraites pour qui l'on craint des difficultés à maintenir un niveau de dignité satisfaisant dans le logement couplé à la question du maintien à domicile et à l'isolement des seniors.

Par ailleurs, bien que les locataires soient les premiers à souffrir de conditions de logements « difficiles » (ils représentent 72% des ménages habitant un logement potentiellement indigne, et 83% à Perpignan), la part des personnes âgées dans l'ensemble des propriétaires occupants de logements potentiellement indignes reste deux fois supérieure à la représentation de cette population sur l'ensemble des ménages.

D'après une étude menée pour le compte PMM, près de la moitié des propriétaires occupants pourrait prétendre aux aides de l'Anah, dont un quart avec des revenus qui seraient sous le plafond dit « très modeste ». Parmi ces ménages, 70% ont plus de 60 ans. 12% déclarent vivre sans chauffage. Ces ménages sont identifiés comme faisant partie des ménages évalués les plus touchés par la précarité énergétique à l'échelle nationale.

▪ **Identification des trajectoires résidentielles**

« A la large diversification des comportements familiaux correspond une gamme très variée de parcours résidentiels. Ces nouveaux comportements vont de pair avec des préférences plus marquées pour le locatif, l’habitat collectif et des localisations urbaines plus centrales » [Bonvalet, Arbonville, 2006, p. 261]

Décohabitation des jeunes, mise en ménage, naissance des enfants, séparation, recomposition familiale, décès du conjoint, perte d’autonomie... Les étapes de la vie familiale, combinées avec celles de la vie professionnelle (entrée dans le monde du travail, mutation, perte de l’emploi, CDD, retraite), rythment et bousculent la trajectoire résidentielle « type » qui finit par ne plus réellement dominer.

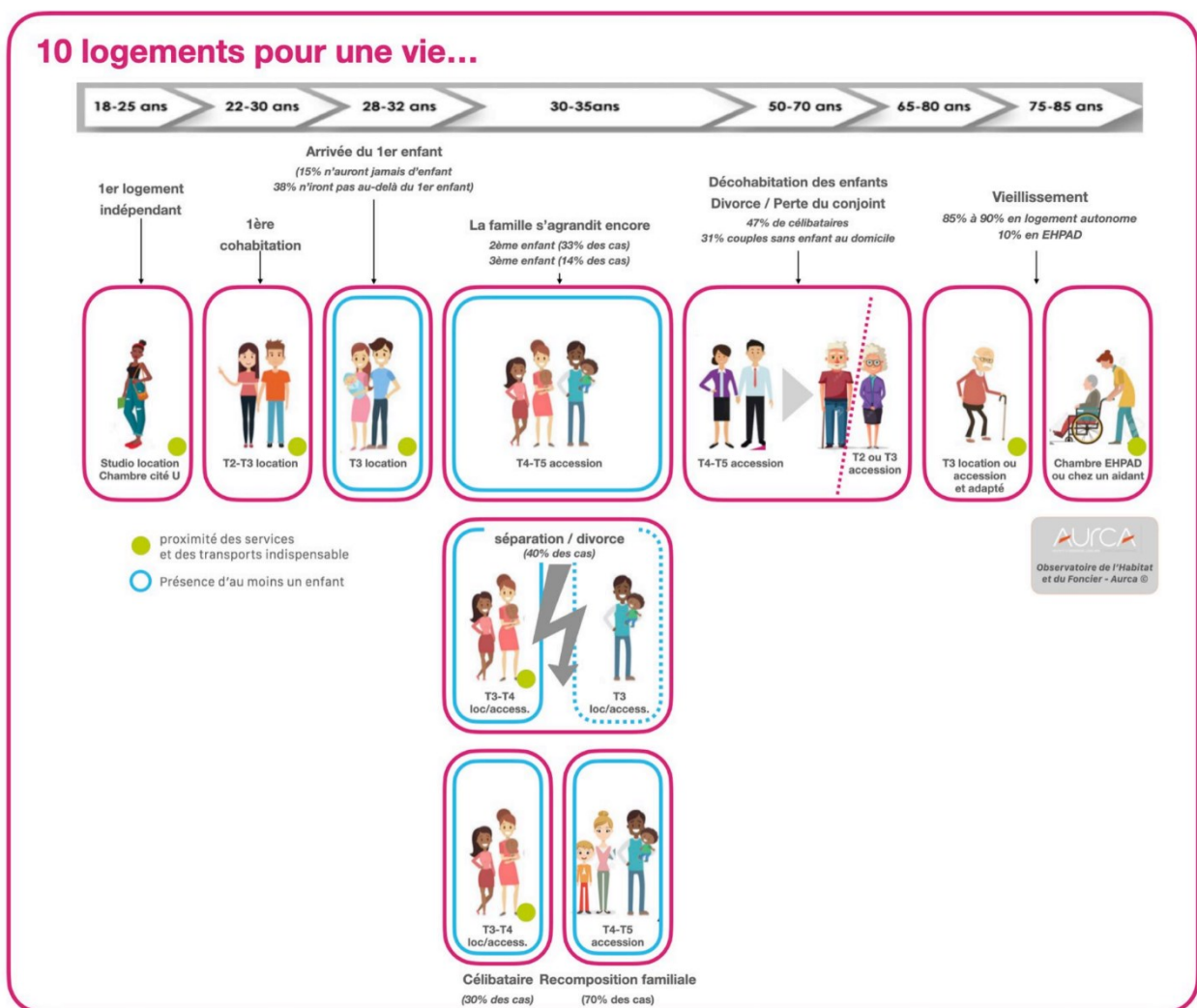


Figure 34 : Illustration du principe 10 logements dans une vie - Sources AURCA 2024 ©

La représentation d’un parcours résidentiel dit « ascendant » menant de la location en appartement à la propriété d’un pavillon est ainsi, bien que très fortement enracinée, remise en cause. Les questions entourant l’accession précaire à la propriété, les recompositions familiales, qui peuvent entraîner un retour dans le locatif, l’allongement de la durée de la vie

et les politiques de maintien à domicile des personnes âgées, qui exigent l'adaptabilité des logements, remettent en cause un modèle traditionnel, et plaident pour une offre diversifiée corrélée aux ressources des ménages et à ses aspirations aux différentes étapes de leurs vies.

Les trajectoires résidentielles restent fortement conditionnées par la structure du parc de logements, ainsi que par la présence des aménités urbaines (services, équipements, transports en commun...) ; une offre trop orientée notamment sur l'accession à la propriété s'avèrera in fine génératrice de grippages dans les parcours résidentiels pour les ménages et souvent vecteur d'un vieillissement accéléré de la population pour les communes concernées.

### 3.1.4 La place du parc social

#### ▪ Le parc social et son évolution

En 2022, Perpignan Méditerranée comptait 17 communes obligatoires au titre de l'article 55 de la loi SRU du 13 décembre 2000, sur 36 communes membres. Le périmètre SRU présentait ainsi un taux d'équipement SRU de 16,5%. Depuis cette date, Espira-de-l'Agly est devenu la 18<sup>e</sup> commune obligatoire. Cet article concerne ainsi près de 9 habitants sur 10 de l'intercommunalité. Avec une population supérieure à 3250 habitants, Baho, Villelongue-de-la-Salanque et Saint-Hippolyte, devraient être les trois prochaines communes concernées par cette loi.

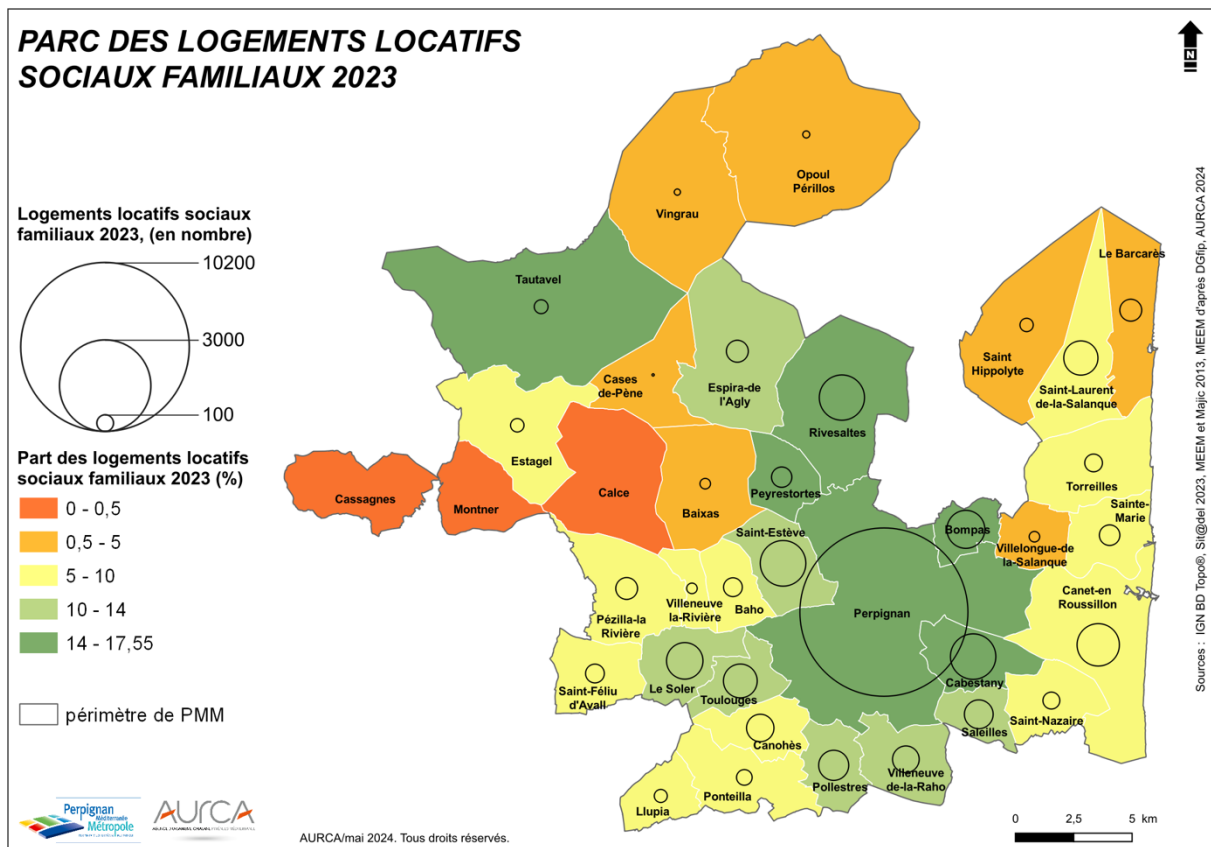
Commune soumises à l'art. 55 SRU	Taux d'équipement LLS au 01/01/2022
<b>CŒUR D'AGGLOMÉRATION</b>	
<b>Perpignan</b>	<b>20,7%</b>
<b>Bompas</b>	<b>16,1%</b>
<b>Cabestany</b>	<b>16,4%</b>
<b>Canohès</b>	<b>12,0%</b>
<b>Pollestres</b>	<b>14,2%</b>
<b>Rivesaltes</b>	<b>18,1%</b>
<b>Saint-Estève</b>	<b>14,4%</b>
<b>Saïilles</b>	<b>13,1%</b>
<b>Le Soler</b>	<b>14,6%</b>
<b>Toulouges</b>	<b>14,5%</b>
<b>Villeneuve-de-la-Raho</b>	<b>12,8%</b>
<b>FRANGE LITTORALE ET LAGUNAIRE</b>	
<b>Le Barcarès</b>	<b>4,7%</b>
<b>Canet-en-Roussillon</b>	<b>8,4%</b>
<b>Saint-Laurent-de-la-Salanque</b>	<b>9,4%</b>
<b>Sainte-Marie-la-Mer</b>	<b>4,8%</b>
<b>Torreilles</b>	<b>6,9%</b>
<b>GRAND PÉRIURBAIN</b>	
<b>Pézilla-la-Rivière</b>	<b>13,3%</b>
<b>PMM "périmètre SRU"</b>	<b>16,5%</b>

Figure 35 : Liste des communes obligatoires au titre de l'article 55 de la Loi SRU – Source : Atlas du logement social – DDTM 66

L'intercommunalité compte au 1<sup>er</sup> janvier 2023, 19 521 logements locatifs sociaux familiaux, dont 9% de logements locatifs privés conventionnés ANAH. Soit un taux de près de 15%, rapporté à l'ensemble des résidences principales. Enfin, pas moins d'un locataire sur trois (31%) loge au sein du parc social (public ou privé conventionné).

Bien qu'entre janvier 2013 et janvier 2023, le parc social des bailleurs (source RPLS) ait nettement progressé, passant de 13 000 à près de 18 000 logements (500 logements par an et le tiers des mises en chantier). Pour autant les pénalités infligées aux communes SRU déficitaires (pour non-respect d'un taux d'équipement SRU supérieur ou égal à 20% de l'ensemble des résidences principales) connaissent une forte inflation, passant ainsi de 1€ par habitant sur la période triennale 2014/2016 à 7€ pour la période 2020/2022.

Perpignan Méditerranée, au travers d'une mutualisation de l'effort de production sur l'ensemble des 36 communes-membres, cherche, depuis sa prise de compétence de la gestion déléguée des aides à la pierre de l'État, il y a plus de 15 ans, à développer le parc social sur l'ensemble de son territoire. Ainsi 75% des LLS mis en chantier se localisent, depuis 2006, en dehors de la ville de Perpignan déjà fortement pourvue.



Bien que la part des LLS (publics et privés conventionnés) approche au 1<sup>er</sup> janvier 2023 les 15% sur l'ensemble du territoire communautaire, on observe cependant des différences notables selon les secteurs géographiques :

- Le Secteur « Ville-centre » : il est composé de 11 514 LLS familiaux, représentant 19% de l'ensemble des résidences principales. Au sein des LLS familiaux, la part des conventionnements au sein du parc privé est de 12%. Ainsi, à Perpignan, 32% des locataires bénéficient d'un logement à loyer social ou modéré.

- Le Secteur « Cœur de métropole » (hors Perpignan) : il est composé de 5277 LLS familiaux, représentant 14% de l'ensemble des résidences principales. Au sein des LLS familiaux, la part des conventionnements au sein du parc privé n'est que de 4%. Ainsi, sur la première couronne, 38% des locataires bénéficient d'un logement à loyer social ou modéré. Rivesaltes, Peyrestortes, Cabestany et Bompas présentent des taux d'équipement compris entre 15 et 18%, supérieurs à la moyenne du secteur.
- Le Secteur « Frange littorale et lagunaire » : il est composé de 1774 LLS familiaux, représentant 7% de l'ensemble des résidences principales. Au sein des LLS familiaux, la part des conventionnements au sein du parc privé n'est que de 6% en partie en raison du plan de prévention des risques. Ainsi, sur le littoral, seuls 18% des locataires bénéficient d'un logement à loyer social ou modéré. Saint-Laurent-de-la-Salanque, Canet-en-Roussillon et Saint-Nazaire et Torreilles présentent des taux d'équipement compris entre 8 et 9%, supérieurs à la moyenne du secteur.
- Le Secteur « Grand périurbain » : il est composé de 956 LLS familiaux, représentant 8% de l'ensemble des résidences principales. Au sein des LLS familiaux, la part des conventionnements au sein du parc privé n'est que de 9%. Ainsi, sur le périurbain, 25% des locataires bénéficient d'un logement à loyer social ou modéré. Tautavel, Espira-de-l'Agly, Pézilla-la-Rivière et Saint-Félicien-d'Avall présentent des taux d'équipement compris entre 11 et 14%, supérieurs à la moyenne du secteur.

Entre 2013 et 2023, près de 4800 LLS auront été livrés sur le territoire communautaire (500 LLS par an, contre 400 par an sur la période 2006/2012), représentant 33% de l'ensemble des logements produits. Le parc social progresse donc nettement sur l'ensemble du territoire.

En complément du développement d'une offre locative sociale, les communes, et particulièrement celles localisées au sein de la couronne urbaine perpignanaise, se sont engagées dans une production de logements « en accession sociale » (LAS). En une dizaine d'années, plus de 200 logements financés en PSLA (prêt social location accession) ont ainsi été construits.

#### ▪ **La demande sociale**

En 2022 et 2023, ce sont en moyenne 1514 ménages qui ont ainsi obtenu l'attribution d'un logement social chaque année. Parallèlement, 11 006 demandes ont été déposées ou redéposées chaque année en moyenne. Soit un taux de réponse positive de 1 pour 7,3 demandes. Dans 26% des cas, il s'agissait de demandes émanant de ménages déjà logés au sein du parc social, et souhaitant bénéficier d'un nouveau logement (plus petit, plus grand, mieux situé, etc.) ; la demande exprimée nette (hors mutations internes) s'évalue donc à 8105 ménages. Par ailleurs, concernant ces demandes, plus d'une sur six a été déposée depuis plus de 24 mois et relève désormais potentiellement de la commission DALO (Droit Au Logement).

En 2022 et 2023, la demande sociale issue du Fichier du N° Unique (ensemble des ménages souhaitant se voir attribuer un logement social) se compose majoritairement de ménages d'une seule personne (41%) ou de ménages de deux personnes (21%). Dans la majorité des cas, ces derniers sont âgés de 30 à 45 ans (37%) ou bien de 45 à 60 ans (27%). Le parc social ne constitue pas le parc d'entrée dans le parcours résidentiel, les jeunes âgés de moins de 30 ans ne représentent que 19% de la demande exprimée. L'ensemble des demandeurs présente des revenus particulièrement faibles, un dossier sur trois présente des ressources inférieures

à 1 000 € par mois, et trois dossiers sur quatre s'inscrivent sous l'équivalent d'un SMIC (1500 € mensuel) ou dans le « halo » d'un SMIC (moins de 2000 € mensuel).

Schématiquement, 80% des ménages de la plaine du Roussillon sont en droit, au regard de leurs ressources et de leur situation, de demander l'attribution d'un logement très social, social ou social-intermédiaire (PLAI, PLUS ou PLS). Parmi les ménages qui expriment ce souhait, 80% relèveraient de l'attribution d'un logement PLAI.

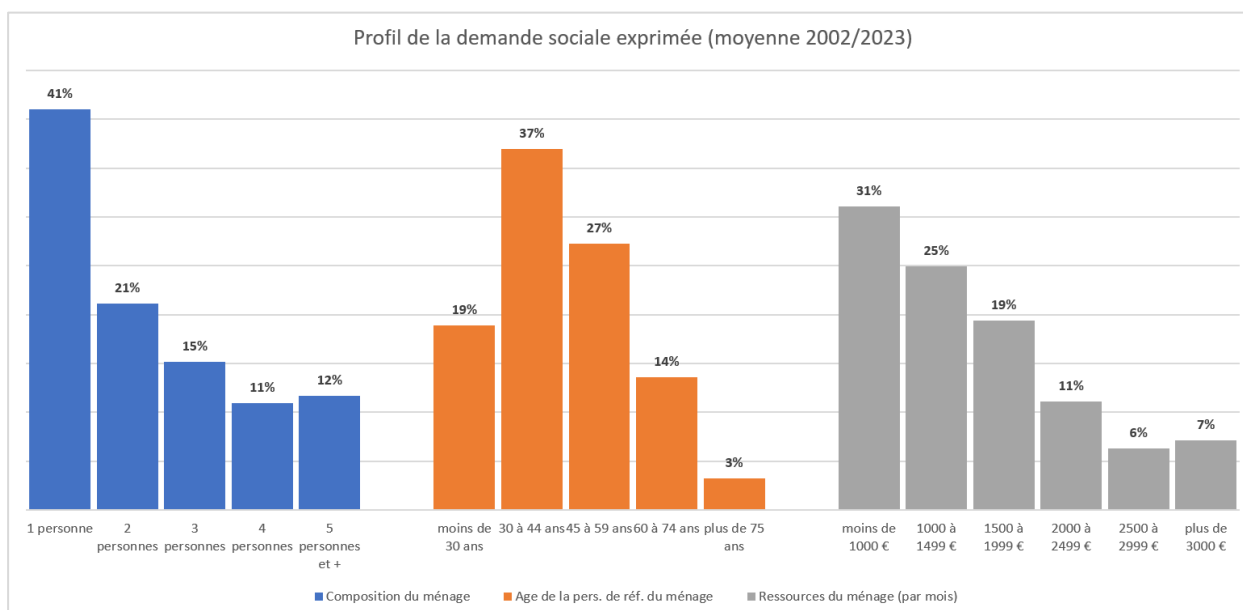


Figure 36 : Profil de la demande sociale - Sources AURCA - SNE 2024 ©

Parmi les 64 000 ménages locataires (parc privé et parc social confondus), seuls 7% présentent des revenus supérieurs à 130% du plafond HLM et pourraient éventuellement migrer vers une accession aidée à la propriété. 60% sont sous le plafond HLM très social (PLAI) et 85% sont sous le plafond social (PLUS). Les personnes seules, les familles monoparentales et les couples avec 3 enfants ou plus sont parmi les plus précaires.

### 3.1.5 Les gens du voyage

Les gens du voyage sont identifiés comme « les personnes dont l'habitat traditionnel est composé de résidences mobiles ». Leurs besoins sont inscrits au SDAHGV (Schéma Départemental pour l'Accueil et l'Habitat des Gens du Voyage).

La loi du 05 juillet 2000, modifiée par la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 - art. 149, relative à l'accueil des gens du voyage, rend obligatoire l'élaboration et la mise en œuvre d'un schéma départemental d'accueil des gens du voyage pour les communes de plus de 5 000 habitants. Les prescriptions concernent les aires permanentes d'accueil et d'habitat, les aires de grand passage, les emplacements pour les grands rassemblements. Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage 2021/2026 a été arrêté en juin 2021.

La plaine du Roussillon présente tous les types de situations, depuis le passage traditionnel, comptabilisant quelques caravanes réunissant les membres d'une même famille, jusqu'aux grands rassemblements (parfois plusieurs centaines de véhicules). Les situations administratives peuvent être diverses : accueil au sein d'aires dédiées ou stationnement illicite ; et les durées peuvent aller de quelques jours à quelques semaines, voire jusqu'à la semi-sédentarisation (emplacement occupé à l'année avec un déplacement de quelques mois seulement). La diversité des besoins est grande, tant en matière d'aires d'accueil ou d'aires de grand rassemblement que d'accompagnement vers la sédentarisation.

En 2021, sur le territoire de Perpignan Méditerranée, on a ainsi dénombré de nombreux stationnements illégaux, concentrés entre les mois de mai à d'août, pour des durées de 1 à 3 semaines en moyenne, jusqu'à 600 caravanes et 13 groupes simultanément au cœur de l'été, localisés principalement à Perpignan, en Salanque, sur le littoral ou en couronne sud-est perpignanaise.

Perpignan Méditerranée dispose de 4 Aires Permanentes d'Accueil (APA), avec une capacité d'accueil de 66 places pour des séjours de 3 à 4 mois généralement renouvelables, localisées sur les communes de :

- Cabestany, d'une capacité de 20 emplacements
- Canet-en-Roussillon, d'une capacité de 18 emplacements
- Perpignan Nord, d'une capacité de 8 emplacements
- Rivesaltes, d'une capacité de 20 emplacements

L'intercommunalité dispose, en outre, de 3 Aires de Grand Passage (AGP) avec une capacité d'accueil de 158 places pour de grands rassemblements généralement religieux, localisées sur les communes de :

- Le Barcarès, d'une capacité de 28 emplacements
- Perpignan, à proximité du péage Sud et de l'A9, d'une capacité de 80 emplacements
- Rivesaltes, d'une capacité de 50 emplacements.

Lors de la révision du schéma en 2020, seule l'APA de Canet-en-Roussillon était en fonctionnement présentant un taux d'occupation de 70% pour un taux d'ancrage de 87% ; ainsi que l'AGP de Perpignan. Les autres aires APA/AGP étaient soit hors d'usage, soit hors service. Une demi-douzaine de groupes (plus de 150 ménages et 300 caravanes) étaient en « ancrage » sur le territoire de l'intercommunalité. Sur les APA de Canet-en-Roussillon, Rivesaltes, Perpignan Nord, et Cabestany, sur l'AGP de Rivesaltes, mais également hors APA/AGP au Mas de la Garrigue à Rivesaltes, à Saint-Laurent-de-la-Salanque, Canet-en-Roussillon ou encore Saleilles, le plus souvent en zones industrielles ou sur des parkings commerciaux.

Le schéma départemental 2021/2026 arrêté en juin 2021 prescrit : la remise en service de l'AAH (Allocation aux adultes handicapés) de Rivesaltes ou la création d'une nouvelle APA de même jauge pour conserver une capacité d'accueil de 58 emplacements sur trois AAH. Ainsi que la création de deux nouvelles AGP côté littoral pour porter la jauge d'ensemble à 3 fois 100 caravanes. Le schéma prescrit en outre la création de terrains familiaux dans le secteur nord de Perpignan, expérimentation à calibrer sur la base du cadrage des besoins issus des MOUS (Maitrisés d'œuvre Urbaine et Sociale).

## 3.2 LE REINVESTISSEMENT URBAIN ET LA POLITIQUE DE LA VILLE

Perpignan Méditerranée, et bien évidemment et singulièrement la ville de Perpignan, sont engagés depuis des années dans une démarche de partenariat public-privé, qui vise à financer des actions multiples qui ne se limitent plus aujourd'hui seulement à des interventions « chirurgicales ». La politique du logement résulte désormais d'une vision d'ensemble traduite à travers trois objectifs :

- prendre appui sur la vitalité des quartiers en améliorant les espaces de vie et équipements publics ;
- réintégrer les quartiers en voie d'exclusion en agissant sur le relogement, leur désenclavement, l'espace public, la dynamique économique et culturelle ;
- redonner au centre-ville sa fonction fédératrice, sa puissance économique, sociale et culturelle, territoire d'identité et de fraternité.

Le projet urbain a été décliné dans différents documents de référence des procédures ou programmes, permettant de financer sa mise en œuvre sur des territoires prioritaires.

La politique du logement de la ville de Perpignan concerne quasi exclusivement le tissu urbain existant sur lequel est engagée la majorité des réflexions et moyens financiers disponibles. Perpignan Méditerranée se tient au côté des services de la ville en tant que chef de file de la Politique de la Ville sur son territoire de compétences et développe aujourd'hui son action sur l'ensemble des communes-membres de l'intercommunalité.

Le centre ancien de Perpignan bénéficie depuis 35 ans d'une politique de requalification du patrimoine immobilier. Les actions menées visent principalement à dynamiser les processus de réhabilitation du parc de logements privés et à lutter contre l'habitat insalubre. Ce sont les quartiers sédimentés autour du noyau initial de l'actuel Saint-Jean, qui constituent la trame urbaine médiévale (étendue depuis sur les terrains libérés par les anciens remparts de la ville et les glacis de la citadelle), qui sont les plus symptomatiques des difficultés rencontrées sur le centre ancien :

- un tissu urbain dense qui se caractérise principalement par des parcelles en lanière encadrant des ruelles étroites (sur Saint-Mathieu, 94 % de l'espace est construit) ;
- une morphologie bâtie contraignante avec des logements inconfortables et inadaptés
- une forte densité d'occupation des lieux ;
- une diminution des propriétaires occupants depuis une vingtaine d'années (aux alentours de 10% dans le vieux Saint-Jacques et 15% à Saint-Mathieu) ;
- un comportement des acteurs de l'immobilier pouvant se révéler contre-productif avec des logiques spéculatives de surexploitation du bâti (vendeur de sommeil).

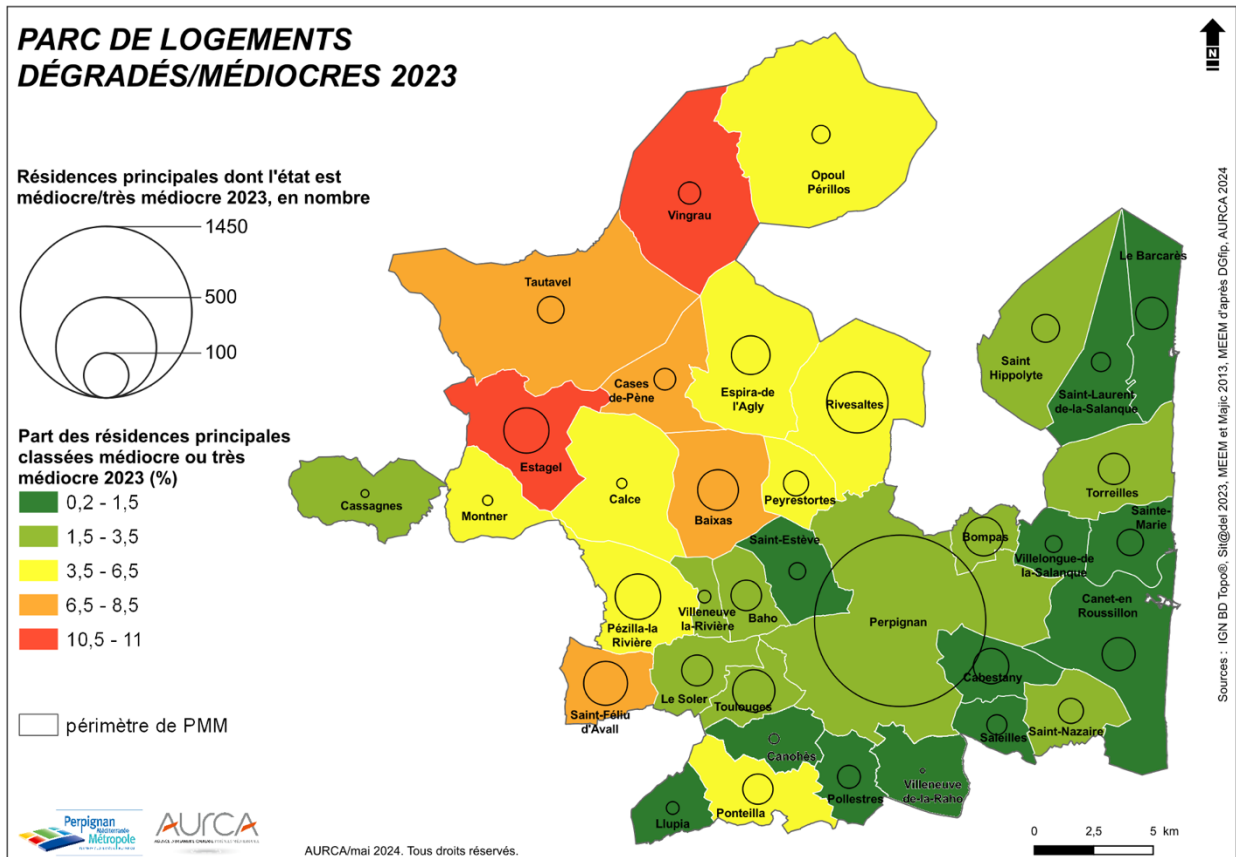
### 3.2.1 Deux indicateurs de cadrage : le parc immobilier potentiellement indigne et le parc immobilier vacant de longue durée

#### ▪ Le parc immobilier potentiellement indigne

Le repérage de l'habitat indigne est complexe et nécessite des enquêtes de terrain à visée opérationnelle. Toutefois certains indicateurs statistiques permettent d'identifier des territoires sur lesquels il y a une suspicion d'habitat indigne (résultat du croisement des ménages en situation de précarité ou vivant des minimas sociaux avec l'état des logements

du point de vue de leur classement cadastral), on parle alors de Parc Potentiellement Indigne (PPI). Perpignan-Méditerranée se caractérise par un nombre relativement important de logements potentiellement indignes, bien qu'en très nette diminution.

En 10 ans, le PPI n'a cessé de se contracter sur le territoire communautaire, ramenant la part de ménages « PPI » à moins de 8%. L'ensemble des actions de réhabilitation, menées par la collectivité dans le cadre de programmes d'amélioration de l'habitat, comme l'amélioration spontanée du parc par les particuliers, expliquent cette diminution plus qu'encourageante. Le parc de logements dégradés ou médiocres ne représente pour sa part que 3% des logements.



L'essentiel du parc de logements potentiellement indignes se concentre sur la ville de Perpignan, où l'on y dénombre près d'un logement sur deux potentiellement indigne du territoire. Ils sont essentiellement localisés au sein de son centre historique, et dans de moindres mesures sur les faubourgs et le quartier de la gare.

En moyenne, hors ville-centre, moins d'un logement sur vingt est concerné par une suspicion de situation d'indignité dans le logement. Les anciens bourgs traditionnels agricoles tels que Rivesaltes, Baixas, Estagel ou encore Pézilla-la-Rivière, où le parc immobilier ancien est particulièrement important, présentent souvent des ratios « PPI » plus élevés que la moyenne, car s'y additionne souvent un profil de ménages présentant des revenus faibles plus important en secteurs « agricoles » que la moyenne. Dans la majorité des suspicions de « PPI », il est par ailleurs souvent davantage question de revenus des occupants que de l'état intrinsèque du bien immobilier (trois cas sur quatre).

Par ailleurs, bien que les locataires soient les premiers à souffrir de conditions de logements « difficiles » (ils représentent plus de 70% des ménages habitant un logement « PPI », et jusqu'à 80 % à Perpignan), la part des personnes âgées dans l'ensemble des propriétaires occupants de logements « PPI » reste deux fois supérieure à la représentation de cette population sur l'ensemble des ménages.

L'analyse géographique se ventile ainsi :

- Le Secteur « ville-centre » : 10% des ménages relèveraient du parc potentiellement indigne. Perpignan concentre une grande part de ménages précaires, La part des ménages sous le seuil de pauvreté y atteint 34%, supérieure de moitié aux autres communes de l'intercommunalité, alors que parallèlement le parc de résidences principales construit avant 1950 représente 22% des logements et que 3% du parc est classé « dégradé à médiocre ».
- Le Secteur « cœur de métropole » : moins de 5% des ménages relèveraient du parc potentiellement indigne. La part des ménages sous le seuil de pauvreté est de 15%, inférieure de 40% à la moyenne de l'intercommunalité. Par ailleurs, le parc de résidences principales construit avant 1950 ne représente que 11% des logements et le parc classé « dégradé à médiocre » moins de 2%.
- Le Secteur « frange littorale et lagunaire » : moins de 10 % des ménages relèveraient du parc potentiellement indigne. A l'instar de la première couronne perpignanaise, le parc de résidences principales construit avant 1950 ne représente que 10% des logements et le parc classé « dégradé à médiocre » moins de 2% ; La part des ménages sous le seuil de pauvreté est de 18%, le parc touristique ayant une fonction « sociale », petite surface, petit loyer, vite disponible.
- Le Secteur « grand périurbain » : 10% des ménages relèveraient du parc potentiellement indigne. La part des ménages sous le seuil de pauvreté est de 18%, inférieure de 23% à la moyenne de l'intercommunalité, alors que le parc construit avant 1950 représente toujours 29% des résidences principales et que 6% du parc est classé « dégradé à médiocre ».

#### ▪ **Le parc immobilier vacant de longue durée**

Les raisons de la vacance d'un bien immobilier sont multiples :

- inoccupation passagère entre deux habitants ;
- difficulté à rassembler les fonds pour rénover le bien ou le remettre en état ;
- temps nécessaire pour faire les travaux, problèmes de partage ou d'indécision familiale (divorce, décès, personne en maison de retraite, etc.) ;
- difficulté à vendre le bien (conjuncture difficile) ;
- difficulté à louer le bien (suroffre locative) ;
- « agilité fiscale » (déclarer le bien vide de meuble au 1er janvier pour échapper à sa taxation) mais aussi ménages entrés dans le lieu en cours d'année ;
- refus du propriétaire de louer ou vendre un bien (réservé pour soi, pour un proche, ou encore n'en n'ayant ni l'envie, ni la nécessité, ou exaspéré par de mauvaises expériences) ;
- Marchands de sommeil et logements officiellement non occupé, Squats.

En terme d'analyse, il est donc primordial de chercher à distinguer la vacance dite « frictionnelle » (inférieure à 24 mois, liée à la conjoncture et au temps incompressible que peut mettre un bien pour retourner sur le marché et être ainsi à nouveau occupé) de la vacance dite « en durcification » (2 à 5 ans) ou « dure » (au-delà de 5 ans), qui peut en revanche faire craindre le déclassement d'un logement (vacance dite « structurelle » liée à l'état du bien) et à terme d'un quartier tout entier (mauvaise image, paysage dit de « volets clos »).

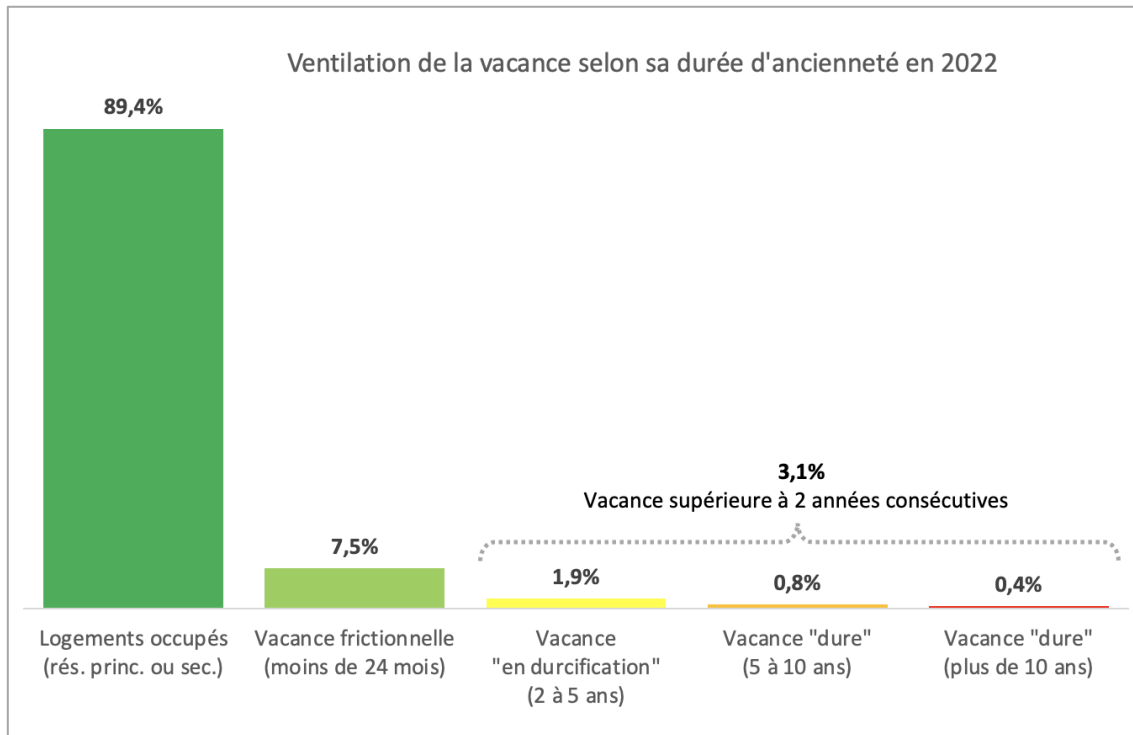
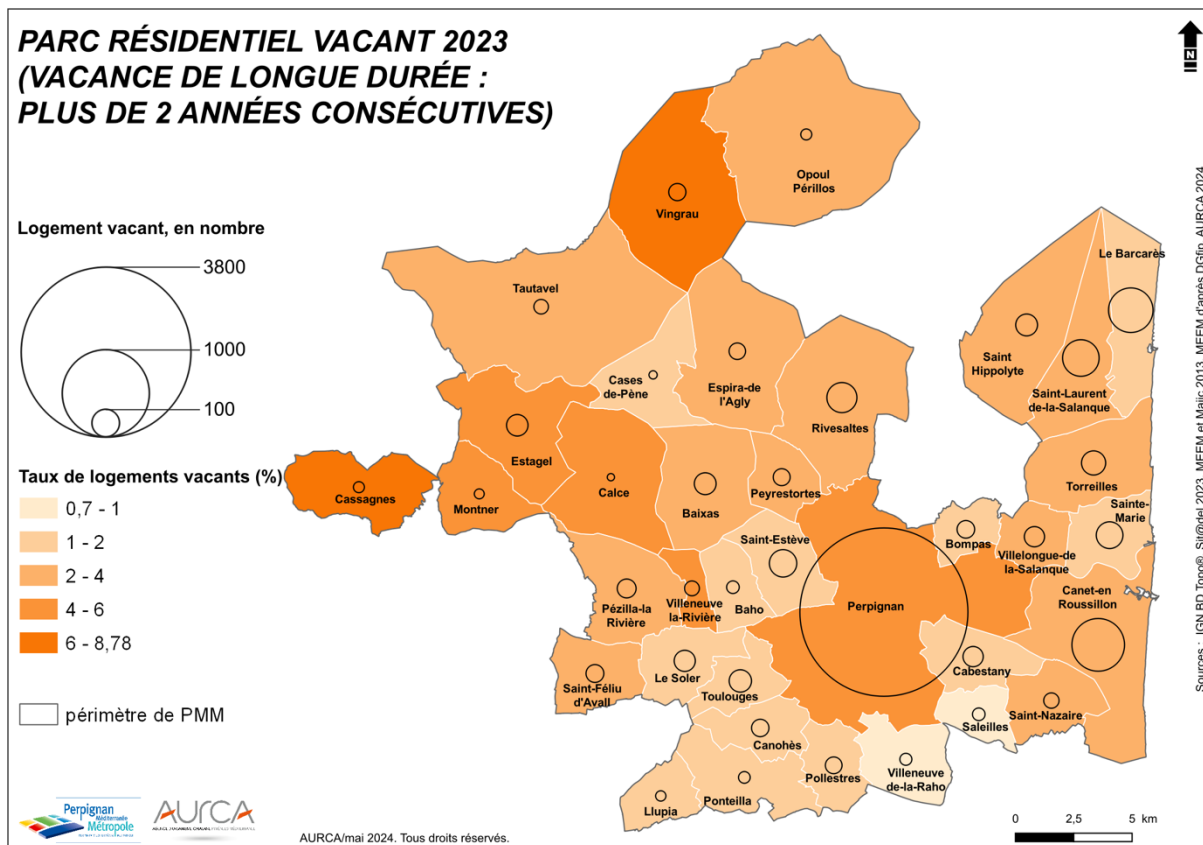


Figure 37 : Ventilation de la vacance selon sa durée d'ancienneté en 2022 - Sources AURCA - Lovac 2024 ©

Le périmètre de Perpignan Méditerranée Métropole compte 5654 logements vacants relevant du parc privé, vacants depuis au moins deux années consécutives, et susceptibles d'être taxés à la THLV (source Lovac 2022). Cela représente un taux de vacance dite « en durcification / dure » de 3,1% de l'ensemble du parc immobilier. Un taux plus de trois fois inférieur au taux de 10,6% de vacance totale à un instant « T », et qui inclut ainsi la vacance dite « frictionnelle » (moins de 2 ans).

Au-delà de cinq années de vacance consécutives, on note que la part de logements vacants chute à 1,2% (moins de 2200 logements), indiquant ainsi que même la vacance comprise en 2 et 5 ans, est elle-même remise assez spontanément sur le marché. Au-delà de 10 années de vacance consécutives, on identifie ainsi seulement moins de 800 logements sur l'ensemble de l'intercommunalité pour un taux de 0,4%.



L'analyse géographique du parc vacant de longue durée se répartit comme suit :

- Le Secteur « Ville-centre » : 3787 logements vacants depuis plus de deux années consécutives, soit un taux de vacance dite « en durcification / dure » de 4,9% du parc immobilier. 30 à 40% de ces logements relèveraient du parc potentiellement indigne. Perpignan concentre ainsi 67% de la vacance de longue durée de l'intercommunalité ;
- Le Secteur « Cœur de métropole » : 575 logements vacants depuis plus de deux années consécutives, soit un taux de vacance dite « en durcification / dure » de 1,3% du parc immobilier du secteur. 30% de ces logements relèveraient du parc potentiellement indigne ;
- Le Secteur « Frange littorale et lagunaire » : 868 logements vacants depuis plus de deux années consécutives, soit un taux de vacance dite « en durcification / dure » de 1,8% du parc immobilier du secteur. 10% de ces logements relèveraient du parc potentiellement indigne ;
- Le Secteur « Grand périurbain » : 424 logements vacants depuis plus de deux années consécutives, soit un taux de vacance dite « en durcification / dure » de 2,9% du parc immobilier du secteur. 40 à 50% de ces logements relèveraient du parc potentiellement indigne.

Aujourd'hui, le taux de vacance « en durcification / dure » atteint par les communes du cœur de métropole et de la frange littorale et lagunaire est si faible (inférieur à 2%), qu'il peut désormais être assimilé à une vacance incompressible, en effet, l'état structurel même d'une partie de ces logements peut interroger. Seul le centre historique de Perpignan accuse toujours un ratio de 6 logements vacants de plus de deux ans pour 100 résidences principales,

pouvant atteindre jusqu'à 30% dans certains quartiers. Dans la majorité des cas, la vacance de longue durée est traditionnellement importante sur les centres anciens de Perpignan, des bourgs agricoles et dans la ruralité.

Les politiques de lutte contre le parc vacant constituent un des leviers pour développer l'offre en logement et permettre à chacun de se loger dignement. La crise immobilière de 2010, (qui a duré cinq ans), a participé à la remise sur le marché de logements vacants des centres anciens. En effet, durant cette période attentiste, les reports de projets d'acquisition portés par les ménages primo-accédants ont été inférieurs au report des projets portés par les ménages secundo-accédants (*les premiers achetant généralement les logements des seconds*). Les primo-accédants se sont naturellement orientés vers le parc vacant disponible des centres anciens, et par ailleurs moins cher (nécessitant des travaux), d'autant plus que les secundo-accédants n'avaient pas anticipé la baisse du marché immobilier. Après une embellie sur le marché immobilier sur la période 2015/2020 (baisse record des taux), la hausse spectaculaire des taux d'emprunt des derniers mois et le ralentissement du marché (défiscalisation Pinel, hausse des taux, hausse de l'indice du coût de la construction, RE2020...) pourrait *in fine* enclencher un nouveau cycle de remise sur le marché de vacants.

La remise sur le marché de logements vacants de longue durée souligne toujours les tensions d'un marché immobilier. Participant d'une même dynamique, les changements d'affectation de locaux non résidentiels en logements (« cortals », granges, garages, etc.), bien que souvent en très mauvais état, voire en ruines, sont aujourd'hui importantes et aident à la redynamisation des centres anciens.

### 3.2.2 Perpignan : Le Nouveau Projet National de Renouvellement Urbain de Perpignan (NPNRU 2030)

La Ville de Perpignan et Perpignan Méditerranée Métropole se sont engagées dans un vaste programme de rénovation urbaine, ce projet fait l'objet d'une convention signée en janvier 2020 avec l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU). Cette convention vise des interventions sur ces quartiers jusqu'en 2030 qui permettent d'intervenir à la fois sur l'habitat, le commerce, les équipements public, et les espaces publics.

Ce programme concerne trois quartiers prioritaires :

- Le Centre historique ;
- Le Champs de Mars ;
- La Diagonale du Vernet.

Dès 2014, Perpignan Méditerranée a souhaité afficher son ambition au sein de la future grande région en établissant un projet de territoire. Parmi les axes forts de ce projet, on trouve la redynamisation des centres anciens, et notamment celui de Perpignan, considéré comme le cœur de l'agglomération. Objectifs majeurs : le retour des habitants au cœur des communes et une plus grande cohésion sociale.

C'est donc pour lutter contre l'appauvrissement de certains quartiers et les stratégies d'évitement des classes moyennes que l'action publique a été structurée en ce sens.

### ▪ **Bilan du PNRU 1 et des OPAH-RU I, II, III**

Les quatre quartiers du centre historique de Perpignan ont fait l'objet de plusieurs opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) visant à améliorer les conditions d'habitat en réhabilitant le parc immobilier privé bâti et en menant une lutte forte contre l'habitat indigne. Perpignan a développé depuis plusieurs années une action quasi continue sur le centre-ville avec l'aide de l'Anah. Trois OPAH de renouvellement urbain (OPAH-RU) ont été menées depuis 2003 et une 4ème est en cours. Les résultats sont significatifs touchant plus du quart du parc immobilier : 2300 logements dont plus de la moitié des logements indignes et très dégradés ou vacants initialement sur 8000 logements, ont été réhabilités. Le quartier Saint-Jean a pu être sorti du dispositif. Dans le cadre de la lutte contre l'habitat Indigne et afin de mener une opération coercitive forte, l'Anah a repris les engagements de l'Etat dans le cadre de l'opération Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI) lancée en 2007. Une opération multi-sites qui concernait sept ilots dans le quartier Saint-Jacques. Les objectifs étaient de supprimer l'insalubrité et le péril ; acquérir les logements concernés dans l'objectif de démolition ou réhabilitation lourde pour production uniquement de logements locatifs sociaux prioritairement pour les habitants délogés et reloger temporairement ou définitivement les occupants des immeubles au regard de leurs besoins en favorisant le relogement dans le quartier.

De nombreuses interventions ont été menées pour améliorer le cadre de vie et entamer la maîtrise des zones les plus difficiles avec le soutien de l'ANRU dans le cadre du PNRU 1 qui a pu permettre notamment la réalisation d'équipements et d'espaces publics et la réhabilitation du parc des bailleurs sociaux. Grâce aux incitations financières, ces actions coordonnées ont encouragé l'intervention de constructeurs institutionnels comme l'Office HLM Perpignan-Méditerranée ainsi que l'initiative des propriétaires privés. De nombreux immeubles ont ainsi été rénovés. Au total, le PNRU 1 a permis la réalisation de 330 millions d'euros de travaux dont 88 de subventions de l'ANRU.

### ▪ **L'action Cœur de ville**

Le territoire de Perpignan a été retenue dans le cadre du plan d'Actions Cœur de Ville (ACV) auxquels sont associés l'ANAH, l'ANRU, Action logement et la Caisse de Dépôts et Consignations. Ainsi, une convention-cadre a été signée en 2018 permettant la mise en œuvre d'un plan d'actions jusqu'en 2023 à la fois sur l'habitat, le commerce, l'accès aux équipements et services publics, les transports, la culture, la santé ou l'économie sociale et solidaire. L'objectif principal est de permettre la mise en œuvre d'opérations innovantes permettant de répondre à des problématiques ne trouvant pas de réponse à l'heure actuelle et permettant d'aller plus loin de la réalisation du projet urbain.

### ▪ **La synthèse du programme urbain**

#### **Le Centre historique**

Idée force : Réalisation d'un projet d'envergure qui soit une locomotive pour la ville, l'agglomération et le département. Conduit sur du long terme (15/20 ans), l'objectif recherché est de faire du centre historique perçu négativement un espace attractif et moteur. Traiter l'habitat indigne, coordonner le volet social, régénérer la colonne vertébrale du centre historique nommé axe structurant en favorisant la dynamique commerciale, accueillir l'Université de Droit, et développer l'offre touristique.



Figure 38 : Projet centre-ville - Sources AURCA – Mairie de Perpignan 2024 ©

Concernant spécifiquement Saint-Jacques, l'idée force est de réaliser un traitement massif de l'habitat social de fait, insalubre sur les sept prochaines années et à poursuivre après 2024. L'objectif est de dédensifier, sans porter préjudice au maintien des populations compte-tenu du taux de vacance de 40%, l'objectif est d'offrir un habitat aéré, éclairé, avec éventuellement des espaces extérieurs et avec des typologies nouvelles. Sur les 1600 logements du quartier, il est ainsi prévu le traitement de 24 ilots dégradés représentant 468 logements dont 234 logements traités en régie et 234 logements traités par un concessionnaire. En complément, dans le cadre de l'OPAH-RU, 120 logements feront l'objet d'un traitement incitatif. Ces interventions permettront la production de 236 logements à l'issue du projet (92 logements libres, 92 logements sociaux et 52 logements conventionnés) auxquels se rajoutent les 76 logements conventionnés dans le cadre de l'OPAH-RU.

### La diagonale du Vernet

Idée force : Poursuivre le PNRU1 et intervention forte (6/8 barres démolies) sur Diaz au regard de la situation au bord de l'explosion sociale. Il est primordial de poursuivre l'action et de conserver une grande vigilance quant à l'évolution des quartiers Diaz (qui nécessite un désenclavement et une dédensification) et Vernet-Salanque (socialement très fragile malgré une refonte urbaine réussie).

La démolition de 218 logements et la reconstruction d'environ 60 petits collectifs ou individuels permettront d'engager la diversité de l'habitat. La démolition de six barres d'habitats collectifs et la recomposition de la trame urbaine pour l'adapter au quartier et au tissu urbain environnant.

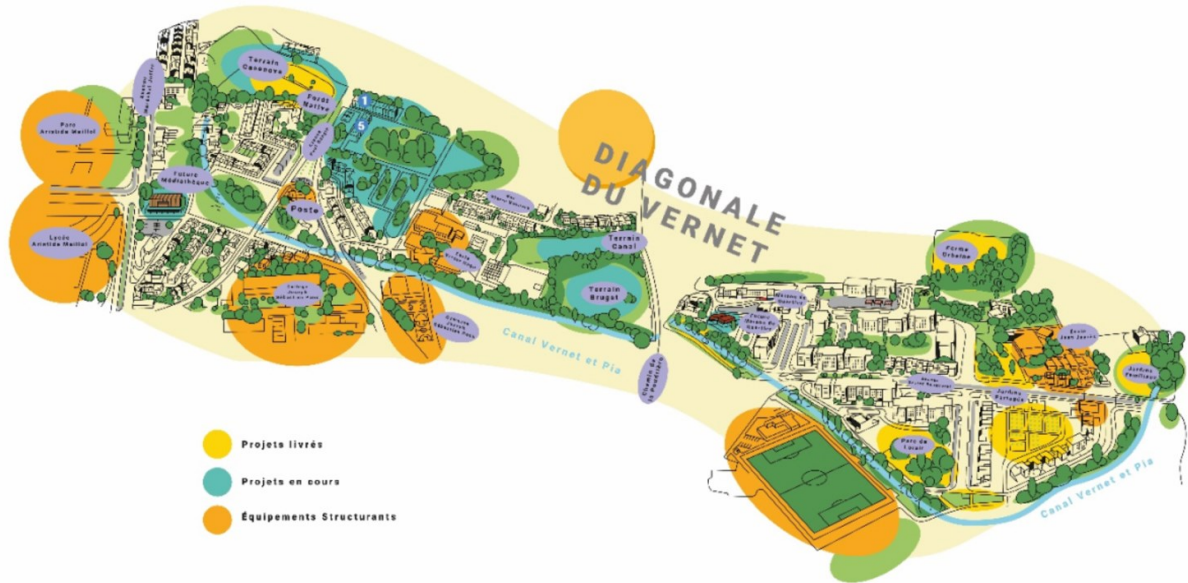


Figure 39 : Projet diagonale du Vernet - Sources AURCA – Mairie de Perpignan 2024 ©

### Champs de Mars

Idée force : Intervenir pour enrayer le décrochage et favoriser un peuplement diversifié. Le projet urbain se structure autour d'un nouvel axe traversant permis par la démolition du bâtiment 3 (54 logements) et du centre commercial obsolète visant à reconnecter le quartier à son environnement.

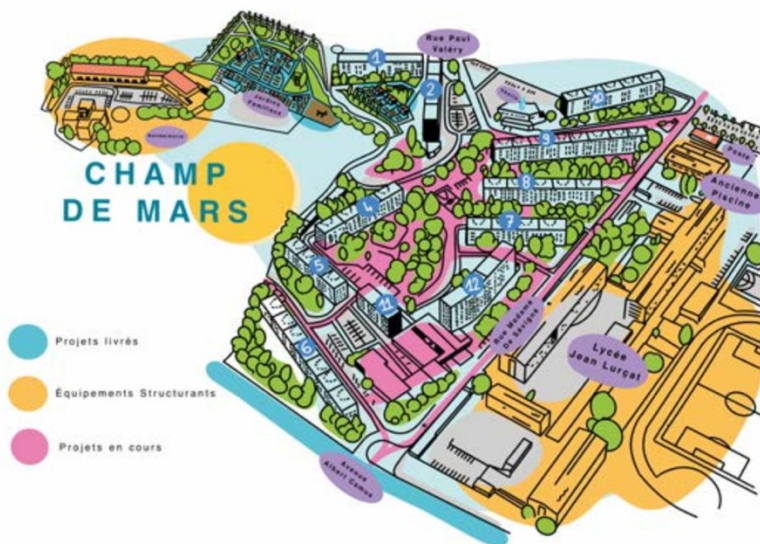


Figure 40 : Projet Champs de Mars - Sources AURCA – Mairie de Perpignan 2024 ©

### Nouveau Logis

Idée force : Donner un habitat décent et adapté pour les ménages et favoriser leur employabilité. Organiser la suppression des caravanes et apporter une solution par la création d'une offre nouvelle de 35 logements sur site.

▪ **La déclinaison dans le cadre du NPNRU**

Ainsi dans le cadre de la reconstitution de l'offre en logements sociaux, 76% de l'offre se situe hors Quartiers Politiques de la Ville (QPV). Le projet de renouvellement urbain va conduire à la démolition ou à la restructuration lourde de 349 logements locatifs sociaux : 77 en centre historique, 54 au Champ de Mars et 218 à la Diagonale du Vernet. L'offre de 379 logements sociaux sera reconstituée à Perpignan (329 logements) dans les quartiers Sud de la Ville et hors QPV (287 hors QPV). Une partie (92 logements) sera réalisée en centre historique pour répondre aux besoins de la population en place. Toutefois, 30 logements seront réalisés hors centre historique afin d'accompagner certains ménages qui le souhaitent à quitter le quartier dans le cadre d'un parcours résidentiel approprié.

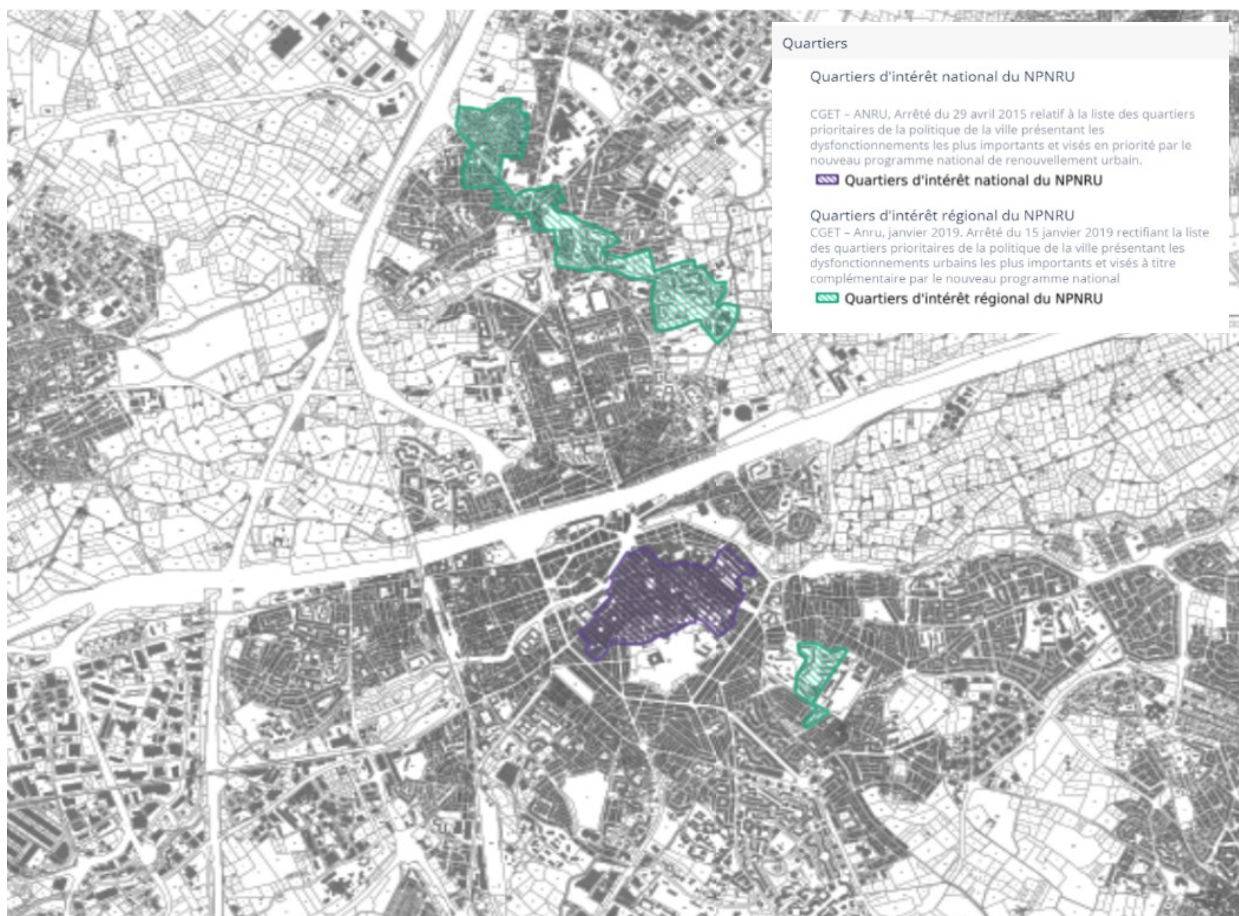


Figure 41 : Les quartiers Politiques de la Ville (QPV) - Sources AURCA – SIG Politique de la Ville 2024 ©

Enfin, 50 logements seront réalisés à l'échelle de la communauté urbaine. Cette reconstitution contribuera au rééquilibrage en logements sociaux entre le nord et le sud de la ville et à une meilleure répartition de l'offre locative très sociale. A Saint Jacques pour répondre au besoin de la population il est prévu par contre de reconstruire sur place 92 logements sociaux (43 par l'OPH-PM, 21 logements par 3F Occitanie et 28 par l'OPH 66). 15 logements seront enfin réalisés hors du centre-ville. Enfin les autres communes contribueront aussi à la reconstitution de l'offre (50 logements).

### ▪ Le volet social appuyé par le nouveau Contrat de Ville : Quartiers 2030

L'État, Perpignan Méditerranée Métropole, la ville de Perpignan et les autres partenaires du Contrat de Ville ont adopté le nouveau Contrat de Ville 2024/2030, dont l'élaboration s'est faite suite à des concertations citoyennes avec les habitants des quartiers, les associations et les bailleurs sociaux présents dans les quartiers prioritaires. Conformément aux dispositions de la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, les acteurs du Contrat de Ville s'engagent, dans le cadre de leurs compétences respectives, à mettre en œuvre les actions de droit commun pour réduire d'une part les écarts de développement entre les quartiers prioritaires et leurs unités urbaines et d'autre part pour améliorer les conditions de vie des habitants de ces quartiers. Si les politiques publiques de droit commun ne peuvent pas répondre à la totalité des besoins, des moyens spécifiques peuvent être sollicités dans le cadre d'appels à projets spécifiques.

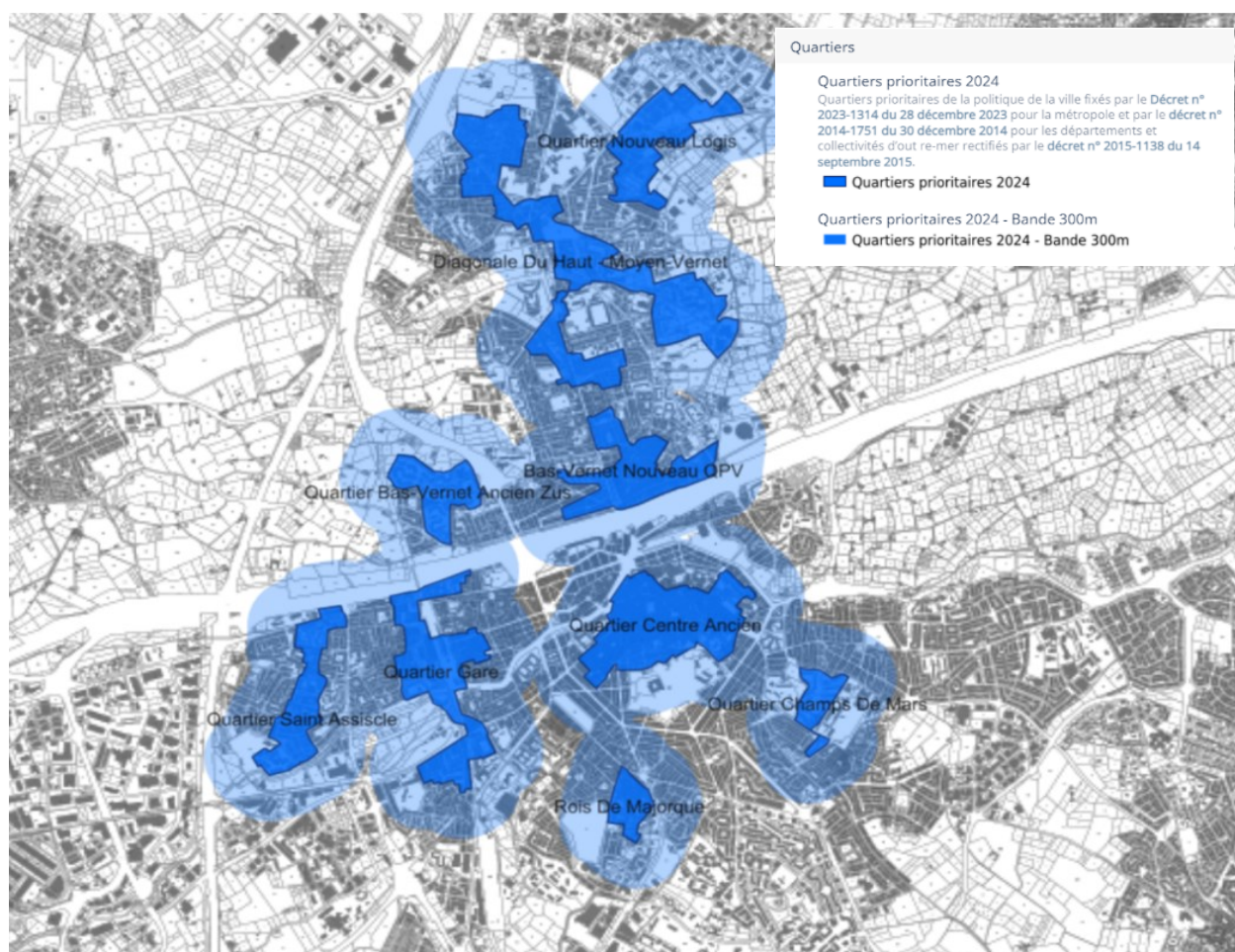


Figure 42 : Les quartiers prioritaires de Perpignan - Sources AURCA – SIG Politique de la Ville 2024 ©

Ce contrat concerne neuf quartiers prioritaires de la Politique de la Ville :

- Le Centre historique ;
- Le Champs de Mars ;
- Rois de Majorque ;
- La Diagonale du Haut et du Moyen Vernet ;
- Le Bas Vernet ancienne ZUS (Zone Urbaine Sensible) ;

- Le Bas Vernet nouveau QPV ;
- La Gare ;
- Saint-Assisde ;
- Nouveau-Logis.

Le contrat de ville constitue le contrat unique de référence de la politique de la ville et des politiques menées en faveur des quartiers prioritaires de l'ensemble des partenaires signataires. Les quatre thématiques nationales communes à l'ensemble des territoires et des quartiers prioritaires de la ville sont le plein emploi pour les habitants des quartiers prioritaires de la politique de la ville, l'émancipation pour tous à travers la promotion de l'éducation, la tranquillité et la sécurité publique, et la transition écologique et énergétique.

### 3.2.3 Perpignan : Le PSMV, l'OPAH-RU IV et les suites du PNRQAD

#### ▪ Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du centre historique de Perpignan

Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du secteur sauvegardé (PSMV) est un document d'urbanisme établi sur un périmètre déterminé, et relevant d'une volonté politique car non obligatoire. Il s'attache particulièrement à préserver un certain nombre de caractéristiques architecturales et urbaines d'un centre historique d'une ville.

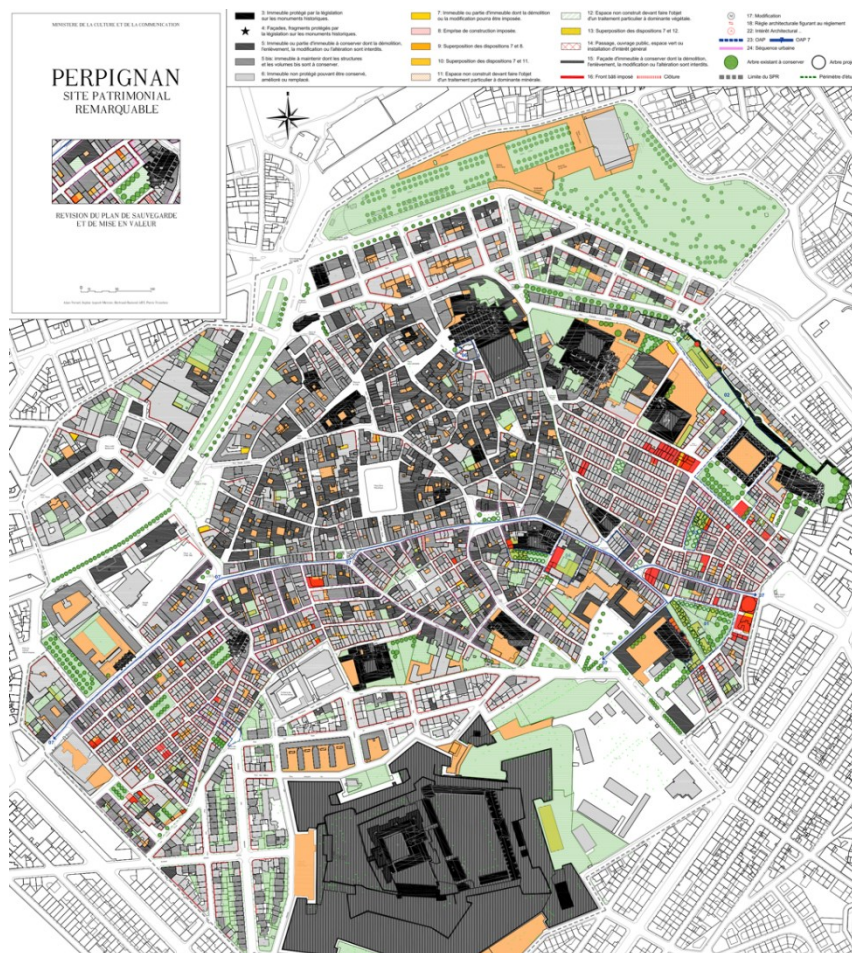


Figure 43 : Site Patrimonial Remarquable de Perpignan - Sources AURCA – Mairie de Perpignan 2024 ©

La création du PSMV de Perpignan en 1995 a permis une réflexion globale sur l'ensemble de la ville, avec comme point de départ, la reconquête de son centre ancien. Approuvé en 2007, le PSMV s'applique sur près de 100 hectares et comprend 3284 immeubles et édifices parmi lesquels 29 classés ou inscrits, 316 à conserver dans leur ensemble, 1128 à conserver dans leur volume extérieur, 1683 sans protection et enfin 128 à démolir.

Le PSMV du secteur sauvegardé de Perpignan, révisé conjointement par l'État et la ville depuis 2014, a été arrêté par arrêté préfectoral le 04 juillet 2019. Il vise à concentrer les efforts sur certains projets de la ville et sur le désenclavement du tout et à confirmer l'axe naturel structurant (constitué des rues Foch, des Augustins, de la Fusterie, Zola, Lluçia et des Carmes), comme support fédérateur de projets vers l'intérieur des quartiers.

Le PSMV se veut un document fédérateur et planificateur, support d'une démarche de projets urbains. La première étape du projet s'est traduite par de multiples interventions diffuses sur le périmètre partant du cœur des tissus urbains constitués. Ce document d'urbanisme est opposable aux tiers et se substitue, sur son périmètre, au PLU de Perpignan (puis au PLUi-D de PMM).

Selon les dispositions de l'article L151-6 du Code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation précisent la mise en œuvre de projets, conformément au règlement proposé, dans les domaines de l'aménagement (liaisons fonctionnelles, accessibilité « pour tous », création de places et d'espaces verts) et de l'habitat (supprimer l'insalubrité et l'indignité), tout en conservant et respectant la forme urbaine de la ville.

Les objectifs des projets d'aménagement et d'orientation visent globalement, tout en conservant la forme urbaine de la ville qui constitue sa « carte génétique » et après avoir inventorié le bâti « à conserver », à :

- favoriser la circulation urbaine en rendant la ville accessible à tous avec piétonisation, à terme, du centre historique ;
- favoriser la création d'espaces verts offrant de véritables « poumons verts » dans le centre historique ;
- favoriser la mise en valeur des bâtiments protégés au titre des monuments historiques,
- favoriser le développement touristique via des liaisons urbaines offrant de nouveaux parcours patrimoniaux liant les différents quartiers ;
- favoriser la revitalisation d'un axe structurant formant un lien entre les trois quartiers ;
- éradiquer l'insalubrité et l'indignité trop souvent constatées dans le bâti actuel et offrir à la population des conditions de vie décentes.

#### ▪ L'OPAH-RU IV « Action Cœur de Ville » de Perpignan

La ville de Perpignan a mis en place un plan d'aides aux travaux de réhabilitation de l'habitat ancien dans le centre-ville et ses faubourgs : « Action Cœur de Ville » pour la période 2020/2025. Le périmètre d'application est celui de l'OPAH-RU IV dénommée « Action Cœur de Ville », qui couvre les quartiers du centre historique : Saint-Jean, Saint-Mathieu, Saint-Jacques, La Réal, ainsi que l'îlot Notre-Dame ; et enfin les quartiers de faubourgs inscrits au PIG renforcé : Saint-Martin, Saint-Assisclé, Bas-Vernet et Las-Cobas.

Signée en juin 2020, cette OPAH-RU IV « Action Cœur de Ville » vise à conduire un projet urbain, social et économique ayant pour objet de renforcer l'attractivité du centre ancien à l'échelle de la métropole, d'offrir des conditions de bonne habitabilité aux populations résidentes et aux nouvelles populations et de diversifier l'offre immobilière. Dans ce cadre, deux dispositifs opérationnels de l'Anah, l'OPAH-RU et le PIG (Programme d'Intérêt Général) communautaire, sont mobilisés sur l'ensemble du centre ancien. Cinq grands enjeux ont été identifiés :

- Enjeux de pérennité et d'habitabilité des logements ;
- Enjeux liés à l'accompagnement social ;
- Enjeux urbains et environnementaux liés aux difficultés et duretés opérationnelles ;
- Enjeux économiques et d'attractivité du centre ancien.

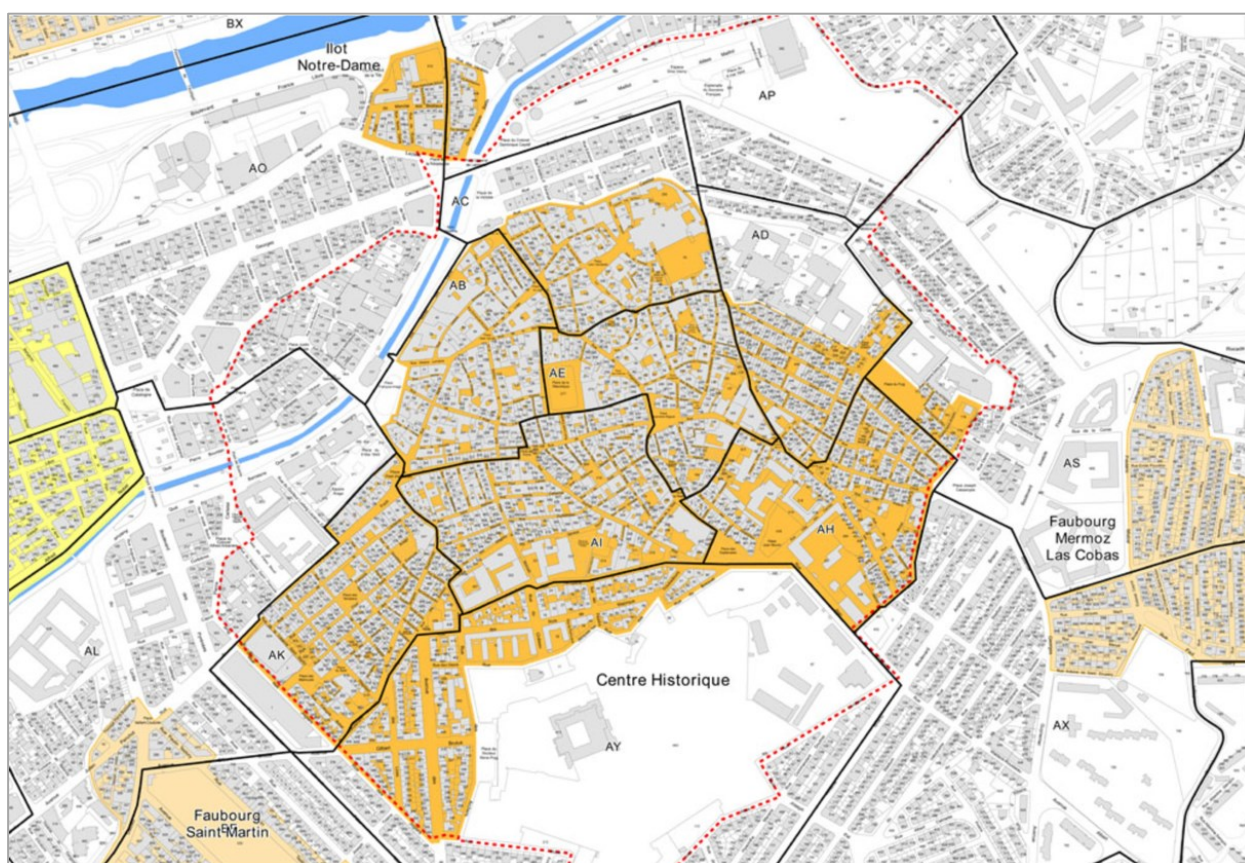


Figure 44 : Le centre historique de Perpignan - Sources AURCA – Mairie de Perpignan 2024 ©

Centrée sur les quartiers les plus dégradés de Perpignan, l'OPAH-RU cherche à accompagner les opérations de restructuration et de recyclage des fonciers les plus dégradés, conduites par la collectivité et ses partenaires. L'OPAH-RU vise à requalifier durablement l'habitat du périmètre en accompagnant de manière soutenue les propriétaires dans la réalisation de travaux de réhabilitation de qualité. Au regard des besoins et des caractéristiques mises en évidence sur le territoire, l'opération se donne les objectifs opérationnels suivants :

- Développer une offre immobilière diversifiée, locative conventionnée et en accession à la propriété ;
- Contribuer à la dé-densification du tissu urbain à travers les opérations de restructuration et recyclage des fonciers dégradés à potentiel et stratégiquement situés ;
- Favoriser des réhabilitations de qualité, respectant et valorisant les techniques et matériaux bâtis ;
- Résorber les situations d'habitat dégradé et indigne ;
- Favoriser le traitement à l'échelle des immeubles : améliorer la qualité des logements et des parties communes d'immeubles dégradés, le traitement d'immeubles dans leur ensemble...
- Favoriser la remise sur le marché des logements vacants ;
- Remédier aux situations de précarité énergétique, inciter aux économies d'énergie et à la maîtrise des charges.

Concernant les objectifs quantitatifs, l'OPAH-RU vise la réhabilitation de 400 logements (200 logements de propriétaires-occupants, 100 logements de propriétaires-bailleurs et 100 logements en copropriété).

#### ▪ **La requalification du quartier de la gare de Perpignan**

Depuis 2012, la rénovation urbaine du quartier de la gare avec le Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) est en cours, avec le partenariat et le soutien financier de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU), l'État, l'Agence Nationale de l'Habitat, la Communauté Urbaine Perpignan Méditerranée, Action Logement. Les objectifs visés sont :

- Rendre le quartier attractif et maintenir la diversité sociale ;
- Améliorer le confort des logements et réhabiliter les logements anciens ;
- Réduire la consommation énergétique des bâtiments, en améliorant leur performance ;
- Aménager les espaces publics : réfection des rues et de la place de Belgique ;
- Créer une salle de quartier, la Salle Bolte, et restructurer l'école Rousseau ;
- Inciter au réinvestissement commercial et artisanal.



Figure 45 : Le quartier de la gare de Perpignan - Sources AURCA – Mairie de Perpignan 2024 ©

Requalifier le quartier avec une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain (OPAH-RU) jusqu'en septembre 2022 puis via le Programme d'Intérêt Général Renforcé. Sur l'ensemble du quartier, des aides financières, notamment de l'ANAH et de la Ville sont mobilisées pour : la réhabilitation de plus de 500 logements privés (350 locations et 200 propriétaires occupants), la réalisation de 65 logements locatifs sociaux et 15 places d'hébergement ; 250 façades rénovés ; une opération de restauration immobilière sur 88 immeubles, soit 370 logements.

L'OPAH-RU puis le PIG Renforcé permettent de mobiliser des aides de l'ANAH et de la Ville, notamment la réhabilitation de logements de plus de 15 ans appartenant à des propriétaires bailleurs ou occupants.

### 3.2.4 PMM : Le PIG communautaire et l'amélioration du parc immobilier

#### ▪ Le PIG communautaire « Habiter Mieux »

Les actions de Perpignan Méditerranée, autorité organisatrice en matière d'habitat, s'inscrivent dans le programme d'actions de son troisième PLH. Ce dernier préconise la mise en place d'actions spécifiques en matière de préservation de l'attractivité de l'habitat existant et flèche ainsi la lutte contre la vacance, la remise aux normes du parc locatif privé, la sécurisation des propriétaires ou encore le conventionnement social... mais flèche également

des actions en direction du traitement de l'habitat indigne et, plus généralement, de la réhabilitation du parc privé ancien.

Au regard des besoins et des caractéristiques mis en évidence sur le territoire, l'opération se donne les objectifs opérationnels suivants :

- Faire baisser la facture énergétique des ménages modestes ;
- Repérer et éradiquer les situations d'habitat indigne ou très dégradé ;
- Accompagner plus particulièrement les ménages les plus en difficulté dans un processus d'amélioration de leurs conditions d'habitat, par des mesures de relogement temporaire ou définitif et d'accompagnement social, et contribuer au maintien à domicile des personnes handicapées ou en perte d'autonomie.

Les objectifs quantitatifs visent le traitement de près de 900 logements sur le territoire de l'intercommunalité (2018/2023). Orientés majoritairement sur les propriétaires occupants (85%), puis sur les propriétaires bailleurs (près de 15%). 300 logements aidés dans le cadre de l'autonomie de la personne. Plus de 450 logements aidés dans le cadre de la lutte contre la précarité énergétique et enfin près de 120 en sortie d'indignité et/ou dégradés.

#### ▪ **Amélioration de l'habitat : Bilan 2016/2024 et Objectifs 2024/2028**

Entre les 1ers janvier 2016 et 2024, plus de 3800 logements du parc privé ont bénéficié d'un financement conjoint de l'ANAH et de l'intercommunalité visant l'amélioration de l'habitat, de la lutte contre la précarité énergétique à la sortie d'insalubrité ou d'indignité ; ou encore l'autonomie dans le logement. Soit une moyenne de 420 logements chaque année. 80% appartenant à des propriétaires-occupants, 14% à des propriétaires-bailleurs. Et 6% traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires en difficulté.

Pour la période comprise entre les 1ers janvier 2024 et 2028, l'engagement porte sur le traitement de plus de 2600 logements, soit en moyenne 650 chaque année.

En 12 ans, 5500 logements devraient bénéficier d'un traitement soutenu financièrement par l'ANAH, l'intercommunalité et les communes.

À l'échelle de l'intercommunalité, plus de 18 000 logements du parc privé ont été construits avant 1950, confinés essentiellement aux centres anciens des communes, parmi eux, entre 10 et 15% relèveraient d'une construction « médiocres » ou « défectueuses » (source Fichiers fonciers). Avec 3800 logements ayant bénéficié d'une intervention plus ou moins lourdes (depuis une amélioration « modeste » des performances énergétiques jusqu'à une sortie d'insalubrité) depuis 2016, et un objectif de 2200 de plus d'ici 2028, entre un logement-cible sur quatre et un logement-cible sur trois pourrait avoir bénéficié des différents programmes d'amélioration du parc mis en place au fil des années.

#### ▪ **Le permis de louer, un dispositif entré en application dans 18 communes**

Afin de lutter contre l'habitat indigne, les propriétaires bailleurs d'un bien situés dans les périmètres retenus doivent disposer d'une autorisation de mise en location dite « permis de louer », pour toute première location ou lors d'un changement de locataire. Ce dispositif vise à assurer un logement de qualité aux locataires, à lutter contre les marchands de sommeil, pour améliorer les biens et leur attractivité.

Pour une première mise en location ou un changement de locataire, tout propriétaire dont le logement se trouve dans le périmètre retenu à l'obligation de demander l'autorisation préalable de le mettre en location. Ne sont pas concernés : les renouvellements de bail, les reconductions de bail et les avenants.

Deux régimes possibles : - l'autorisation préalable de mise en location d'un logement. Le propriétaire d'un logement doit alors faire cette demande en cas de première location ou à chaque changement de locataire. Aucun bail ne peut être signé tant que l'administration n'a pas autorisé la mise en location, ou accordé une autorisation tacite ; - la déclaration de mise en location d'un logement. Le propriétaire d'un logement doit, dans un délai de 15 jours à compter de la signature du bail, déclarer cette nouvelle location. L'absence de déclaration n'a aucun effet sur le bail, toutefois, le bénéfice du paiement en tiers payant des allocations logement est subordonné à la production du récépissé de la déclaration.

Le dispositif est entré en vigueur en juin 2021 et concerne les centres anciens (secteur UA des PLU) de 17 communes de l'intercommunalité qui ont jugé opportun la mise en place de l'autorisation préalable de mise en location d'un logement. La ville de Perpignan a de son côté décidé de mettre en place l'autorisation préalable de mise en location sur les quartiers St-Jacques, Saint-Mathieu et La-Réal ; la déclaration de mise en location est requise sur son périmètre Action Cœur de Ville.

### 3.2.5 PMM : Le PLH3 réengagé 2020/2025

En matière de compétences obligatoires de la communauté urbaine figure celle de l'équilibre social de l'habitat sur le territoire communautaire, et plus particulièrement le Programme Local de l'Habitat (PLH). Le PLH est un document stratégique de programmation qui inclut l'ensemble de la politique locale de l'habitat : parc public et privé, gestion du parc existant et des constructions nouvelles, populations ordinaires et spécifiques. Il doit notamment comprendre un programme d'action et une programmation détaillée par commune.

Le PLH a pour objet de définir les objectifs et les principes d'une Politique de l'Habitat visant à répondre aux besoins en logements et à assurer une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre entre les communes et entre les quartiers d'une même commune. Composante essentielle de la compétence obligatoire de Perpignan-Méditerranée en matière d'équilibre social de l'habitat, on le retrouve dans le cadre de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) au cœur de l'objectif de mixité sociale, et de l'obligation faite aux communes de plus de 3500 habitants en agglomération de plus de 50 000 habitants de détenir 20% (ou 25%) de logements locatifs sociaux, mais également au cœur de la rationalisation du foncier.

Perpignan-Méditerranée Métropole compte 17 communes relevant de la loi SRU, pour certaines d'entre elles, carencées. Un des objectifs premiers du PLH est de répondre aux exigences en matière de logement locatif social, tant dans le neuf que dans l'ancien. Ainsi, un protocole foncier a été signé avec les 2 EPF pouvant intervenir sur le territoire. Cela permet de flécher les orientations partagées, notamment la définition des actions sur la mobilisation du parc ancien. Pour les communes SRU carencées, des conventions spécifiques sont mises en place entre l'EPF Occitanie et chaque commune.

### ▪ La stratégie de production de logements locatifs sociaux sur l'intercommunalité

Au 1<sup>er</sup> janvier 2023, le taux d'équipement en logements locatifs sociaux, au sens de la comptabilité SRU<sup>2</sup>, est de 16,5 % des résidences principales sur l'ensemble des 17 communes SRU du territoire de Perpignan Méditerranée (qui en compte 36). Ce taux était de 14,2% cinq ans plus tôt. Soit une augmentation de +2,3 pts en 5 ans.

Avec 20,7%, Perpignan ne représente désormais plus que trois logements locatifs sociaux « SRU » sur cinq parmi les 17 communes SRU de Perpignan Méditerranée, prouvant ainsi la diffusion de l'offre sociale au-delà de la ville centre à l'ensemble des communes de plus de 3500 habitants de l'intercommunalité. La ville de Perpignan présentait un taux de 19,7% cinq ans plus tôt (+1 pt). Ce taux d'équipement atteint ainsi désormais 14,9% des résidences principales sur les 10 communes SRU du secteur « Cœur de métropole » (qui en compte 13) et 7,4% des résidences principales sur les 5 communes SRU du secteur « Frange littorale et lagunaire » (qui en compte 7). Les taux de SRU, pour ces 2 secteurs, étaient respectivement de 12,6% (+2,3 pts) et 6,6% cinq ans plus tôt (+0,8 pt).

La ville de Perpignan dispose d'un important parc social (avec une part de ménages sous le seuil de pauvreté très importante : 34% des ménages), et notamment d'une très forte concentration de logements sociaux sur le nord de la ville. L'un des objectifs consiste en une stratégie de rééquilibrage de la production de l'offre de logement locatif social. Ainsi, un des axes forts et continu des PLH successifs depuis 2006 consiste à orienter 70 % de la production sociale totale du territoire hors de la ville de Perpignan d'une part, et de strictement limité la production sociale sur le nord de la ville de Perpignan déjà fortement dotée, articulé avec le PLU de la commune.

Outre la stratégie de rééquilibrage, les PLH successifs orientent, par les financements des aides à la pierre de l'État et des fonds propres de l'intercommunalité, une production sociale limitant fortement les financements PLS (loyer social intermédiaire), aux profits des PLAI/PLUS (le PLAI, loyer très social, représente 30% de la production LLS).

### ▪ Les enjeux du PLH3 et sa programmation 2020/2025

Le troisième Programme Local de l'Habitat (PLH 3), et qui couvre la période 2020/2025, a été adopté définitivement lors du conseil de communauté de mai 2021. Les enjeux de ce 3<sup>ème</sup> PLH sont les suivants :

- Redonner de la valeur au marché immobilier avec une vision métropolitaine ;
- Prendre en compte la situation sociale locale pour parler de mixité en ayant identifié les besoins au préalable et leur localisation ;
- Enclencher un nouveau modèle de développement urbain ;
- Travailler avant tout sur la mobilisation du parc existant et de l'enveloppe urbaine ;
- Avoir une approche en termes « d'habiter » et pas uniquement de « se loger », dans un souci de gestion urbaine et sociale de proximité et de prévention des fragilités ;
- Poursuivre un pilotage du PLH en interaction forte avec les communes.

---

<sup>2</sup> Le taux d'équipement LLS présente un mode de calcul particulier, qui intègre l'ensemble du parc social public à destination des ménages ordinaires et spécifiques (publics relevant du PDALHPD), mais également le parc privé conventionné Anah d'une part et d'autre part les places en structures spécialisées type foyers-logements ou EHPAD (avec là aussi des modalités de calculs, en EHPAD 3 chambres comptent pour 1 LLS par ex).

La programmation territorialisée pour la période 2020/2025 se ventile comme suit :

- Cœur d'agglomération – Perpignan : 316 log. par an dont 40% de logements abordables ;
- Cœur d'agglomération – Autres communes : 818 log. par an dont 35% de log. abordables ;
- Frange littorale et lagunaire : 344 log. par an dont 36% de log. abordables ;
- Grand périurbain : 239 log. par an dont 24% de log. abordables.

La programmation porte ainsi sur 1717 logements /an supplémentaires ; dont 35% réalisés en réinvestissement de la tache urbaine existante (dents creuses, divisions parcellaires, logements vacants...). La seule mobilisation de logements vacants (*et de transformation de résidences secondaires*) vise à abaisser le besoin en construction de logements neufs de 9%.

Au sein des résidences principales créées (1583 /an estimées), l'objectif est d'atteindre 34% de logements abordables (546 /an) ventilés entre 72% de logements locatifs sociaux (28% PLAI, 66% PLUS, 7% PLS), 20% de logements locatifs conventionnés au sein du parc privé (loyers plafonnés et modérés) et enfin 9% d'accession PSLA et/ou BRS.

Ainsi, dans le cadre de la mise en œuvre de la politique de l'habitat prévue dans le PLH 3 et de revitalisation des centres anciens du territoire communautaire, il est prévu, afin de maintenir les dispositifs, la mise en place :

- d'une OPAH RU multi-sites en tenant compte du programme PVD ;
- d'un PIG 3 sur le territoire de PMM en soutien de l'OPAH-RU PVD multi-sites et de l'OPAH-RU ACV sur Perpignan.

Ces programmes ont vocation à démarrer à la suite du PIG 2, initialement à compter de janvier 2023 et pour une durée identique de 5 ans.

### 3.3 ÉVOLUTION DE LA CONSTRUCTION

#### 3.3.1 Rythme et typologie de la construction neuve

##### ▪ Évolution de la construction neuve depuis 15 ans

Le périmètre de Perpignan-Méditerranée a, au cours des 15 dernières années (entre les 1<sup>er</sup> janvier 2009 et 2024), autorisé près de 30 000 logements, établissant une moyenne de 1950 logements par an. Bien que ces cinq dernières années la moyenne communautaire s'établisse à 1650 logements par an, période fortement impactée par une combinaison de facteurs internationaux, nationaux et locaux : Covid, guerre en Ukraine, inflation record, fin de la défiscalisation Pinel, normes RE2020, hausse des taux d'emprunt, raréfaction foncière...

En effet, la hausse des coûts cumulés, *assumés in fine par les particuliers*, de l'ICC (indice du coût de la construction ICC (+27% en 5 ans), du foncier aménagé (+24% en 5 ans), du taux de crédit immobilier à 25 ans (+167% en 5 ans), ont entraîné une inflation sans précédent de la charge liée au coût du crédit immobilier de +45% en 5 ans (*minoré de l'inflation (+14% en 5 ans)*).

De ce fait, le nombre de ménages candidats et/ou le nombre d'investisseurs s'est, mécaniquement, fortement contracté. Dans un contexte où la demande demeure relativement stable, un des risques serait d'aboutir, *in fine*, à un gel des mobilités.

Une période récente d'autant plus inquiétante que Perpignan-Méditerranée n'a, au final, que très rarement été en réelle surproduction sur la période 2011/2021. En effet, si l'on compare l'évolution de la démographie, +7% en 10 ans, et surtout l'évolution du nombre de ménages (qui permet de tenir compte du desserrement de la taille des ménages qui ne cesse de décroître), +11% en 10 ans, on apprécie d'autant mieux la toute relative hausse du nombre de logements (incluant les résidences principales, secondaires et les vacants) qui plafonne à +11% sur la même période. Une production immobilière qui n'est donc, depuis 10 ans, qu'à peine corrélée aux évolutions sociodémographiques du territoire.

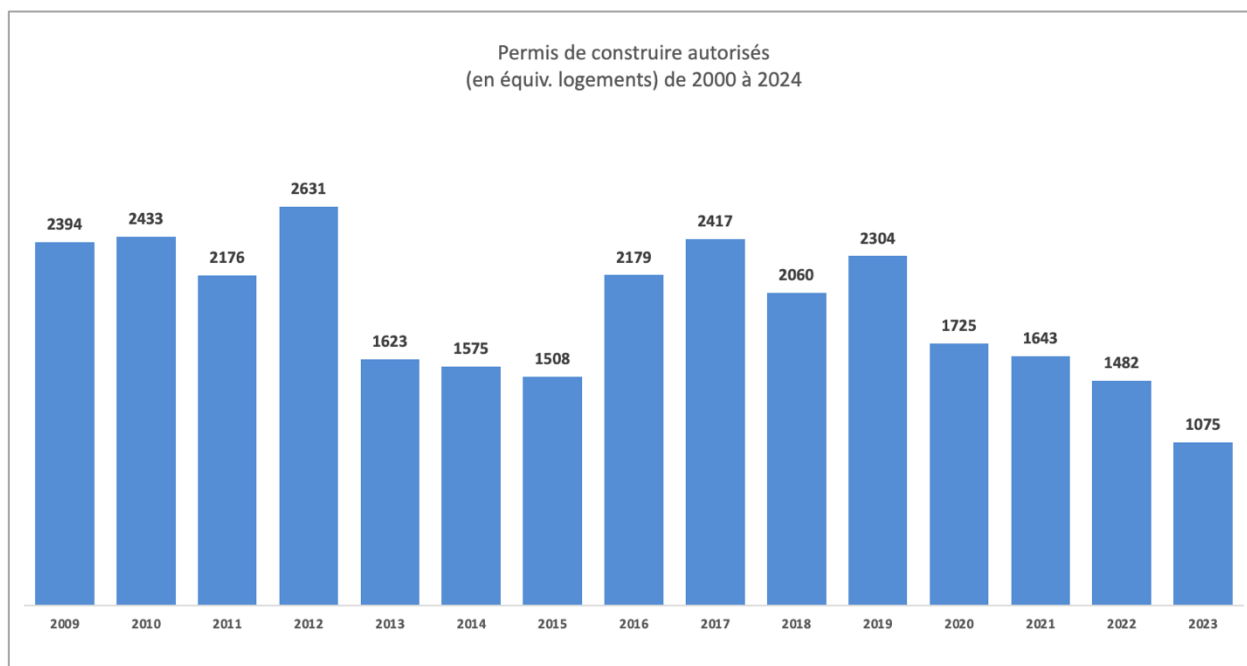
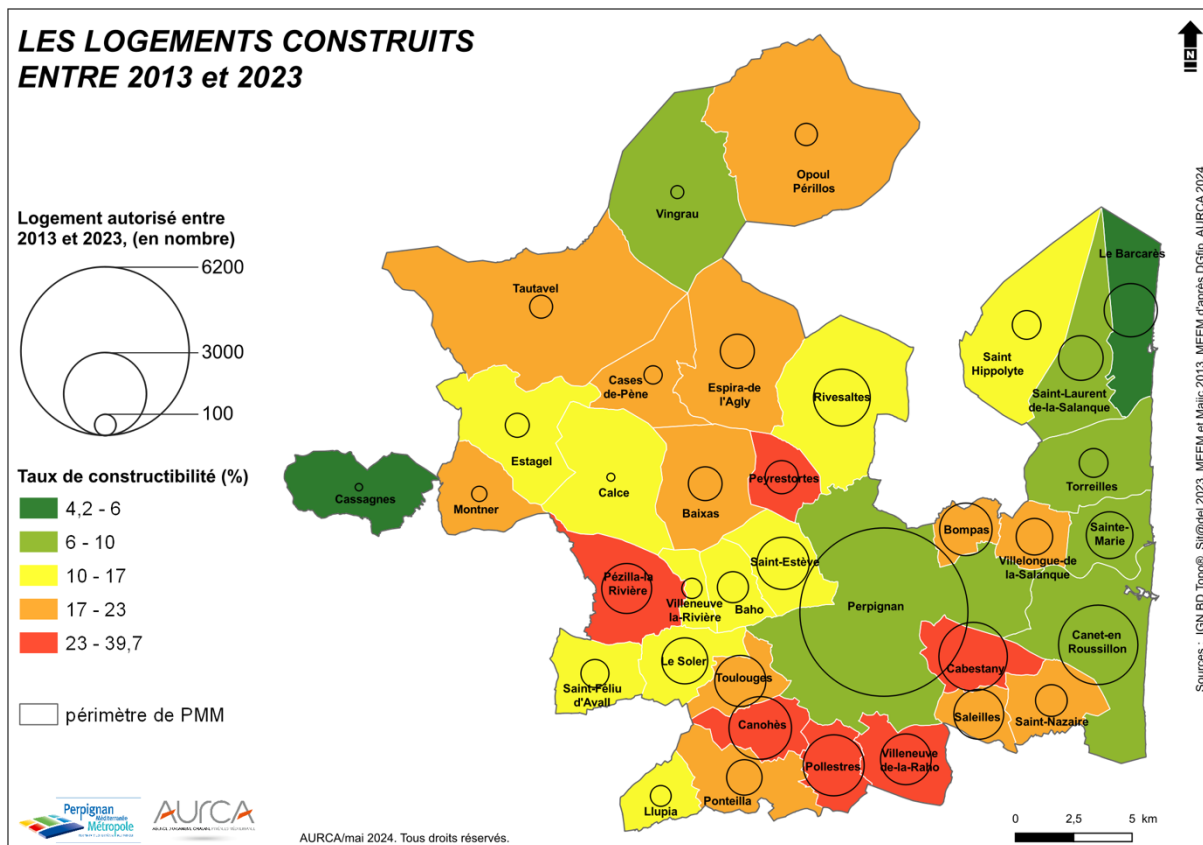


Figure 46 : PC autorisés en équivalents logements de 2000 à 2024 - Sources AURCA-Sitadel 2024 ©

L'analyse de la dynamique constructive par territoire géographique révèle des disparités assez nettes. Dans le détail, les autorisations délivrées en équivalent logements sur la période 2014-2024, et qui concerne la réalisation de 18 000 logements se répartissent comme suit :

- Secteur « Ville-centre » : 32% des autorisations délivrées ;
- Secteur « Cœur de métropole » (hors Perpignan) : 38% des autorisations délivrées ;
- Secteur « Frange littorale et lagunaire » : 18% des autorisations délivrées ;
- Secteur « Grand périurbain » : 11% des autorisations délivrées.

Dans le détail, si l'on compare les périodes 2013/2018 et 2019/2023, Perpignan-Méditerranée enregistre dans ce comparatif une baisse de ses autorisations de 15%. Si le secteur « Frange littorale et lagunaire » enregistre une hausse de ses autorisations (+30%) et Perpignan reste stable (+3%), les secteurs « Cœur de métropole (hors Perpignan) » et « Grand périurbain » enregistrent chacun un effondrement de leurs autorisations (-37%).



Pour autant, le taux de constructibilité (2013/2023), qui nous renseigne sur les dynamiques constructives à l'œuvre (en proposant un rapport entre le volume de logements autorisés sur une période de 10 ans et le volume de logements détenus au début de la période analysée, ici 2013), nous permet de constater que PMM a autorisé 128 logements en 10 ans pour 1000 logements existants. En dessous de cette moyenne, Perpignan n'a autorisé que 105 logements en 10 ans pour 1000 logements existants, les communes de la Frange littorale et lagunaire seulement 67. A l'inverse, les communes du Grand périurbain (202) et de la première couronne perpignanaise (225) auront été deux fois plus dynamiques que la moyenne. Par ordre, les communes les plus dynamiques sur la période 2013/2023, auront été Canohès (495), Peyrestortes (458), Villeneuve-de-la-Raho (369), Pollestres (353) et Pézilla-la-Rivière (353). A l'opposé, les moins dynamiques sur la période, auront été Sainte-Marie-la-Mer (85), Canet-en-Roussillon (76), Torreilles (74), Vingrau (62) et Le-Barcarès (24).

#### ▪ Typologie de la construction

Au cours des 15 dernières années, Perpignan Méditerranée a connu une forte « réorientation » dans sa façon de produire du logement. La promotion immobilière privée, l'action menée en matière de logements locatifs sociaux et le souhait de rééquilibrer le parc de logements (typologie, statut d'occupation), mais aussi d'obtenir une meilleure rentabilité foncière, ont conduit les collectivités à réaliser des programmes plus complexes mêlant lotissements traditionnels composés de logements pavillonnaires à de nouvelles formes urbaines composées de petits plots (logements groupés) ou de petits collectifs composés de plusieurs appartements

en R+2 ou R+3. Ce modèle, essentiellement localisé sur les communes des secteurs « cœur d'agglomération » et « frange littorale et lagunaire », peut désormais se retrouver sur le secteur « grand périurbain » par exemple à Estagel, Baixas ou encore Lllupia.

Entre les 1er janvier 2014 et 2024, 18 000 logements ont été autorisés sur le territoire de Perpignan Méditerranée, soit 1800 par an. Dans le même temps, 1750 logements par an étaient livrés (période analysée 2013/2023). Pour une densité foncière moyenne supérieure à 35 logements par hectare urbanisé ou remobilisé (*c'est-à-dire via la construction de logements sur une parcelle nue en extension urbaine, mais également via la construction de logements sur une parcelle nue en dent creuse au sein de la tache urbaine préexistante, ou encore via une division parcellaire ou par une démolition/reconstruction ou un changement d'usage*). Près de la moitié de la production immobilière livrées ces 10 années (48%) s'est localisée au sein de la tache urbaine préexistante (*c'est-à-dire au sein de l'enveloppe urbaine constituée en 2012*).

Au sein de cette production, les résidences principales ont représenté plus de 90% du total des logements livrés, permettant de satisfaire les besoins de près de 1400 ménages par an, composés en moyenne de 2,1 personnes ; ce sont donc approximativement près de 30 000 personnes qui se sont installées ou ont pu poursuivre leurs trajectoires résidentielles via la production de logements neufs en dix ans.

Le profil de ces résidences principales nouvellement construites à l'échelle de l'intercommunalité est très équilibré, se répartissant en termes de typologies entre 56% d'appartements en collectif et 44% de maisons individuelles. Pour la première fois, la maison individuelle est minoritaire, ce qui met en résonance la production avec la diminution de la taille des ménages constatée de longue date. Ainsi, on compte une moitié de logements de petites surfaces (dont la superficie habitable est inférieure à 75 m<sup>2</sup> (allant du T1 au T3)) pour une moitié de grandes surfaces (dont la superficie habitable est inférieure à 75 m<sup>2</sup> (T4, T5 et au-delà)). La période a aussi été propice au rééquilibrage via une part de 62% de location contre seulement 38% d'accession à la propriété. Au sein du locatif, la part de la production sociale a été supérieure à 50%, soit au final plus d'une résidence principale sur trois livrées depuis 10 ans.

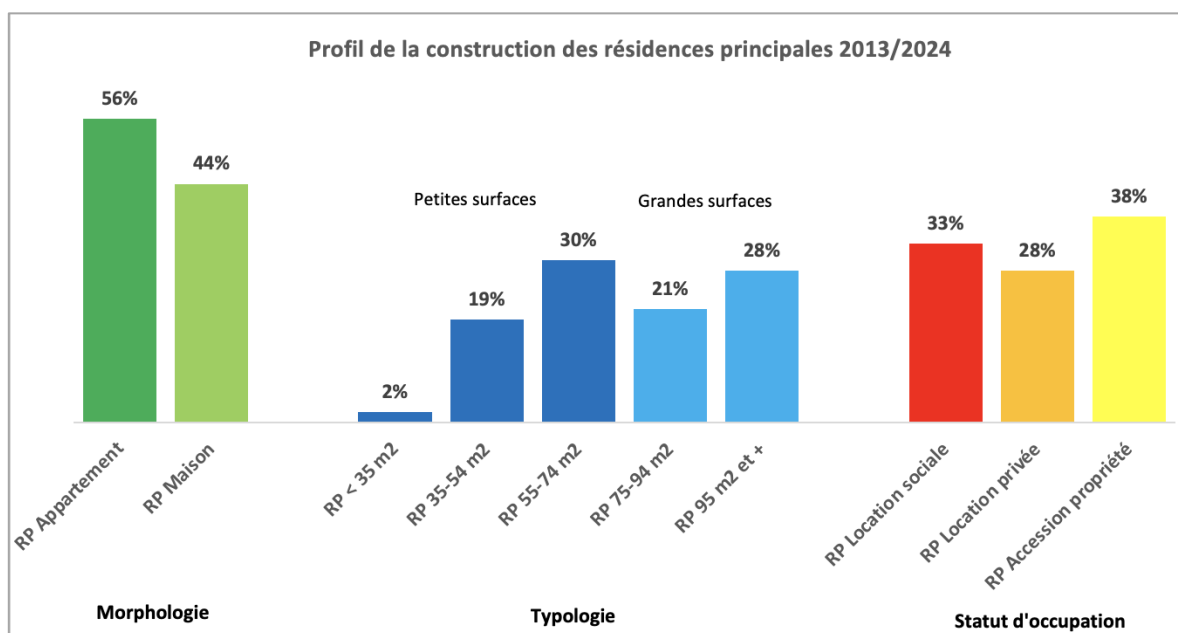


Figure 47 : Profil de la construction - Sources AURCA – Majic 2024 ©

## ▪ Dynamiques de la construction résidentielle par secteurs

Il est par ailleurs possible de définir par grands secteurs, des dynamiques en matière de construction et d'accueil de populations relativement marquées. L'analyse par territoire géographique révèle ainsi quelques disparités assez nettes.

- Le secteur « ville-centre » : Entre les 1er janvier 2013 et 2023, 550 logements ont été livrés chaque année en moyenne. Pour une densité foncière moyenne proche des 50 logements par hectare urbanisé ou remobilisé (*c'est-à-dire via la construction de logements sur une parcelle nue en extension urbaine, mais également via la construction de logements sur une parcelle nue en dent creuse au sein de la tache urbaine préexistante, ou encore via une division parcellaire ou par une démolition/reconstruction ou un changement d'usage*). Près des 2/3 de la production immobilière livrées ces 10 années (62%) s'est localisée au sein de la tache urbaine préexistante (*c'est-à-dire au sein de l'enveloppe urbaine constituée en 2012*).  
Au sein de cette production, les résidences principales ont représenté 95% du total des logements livrés. Soit 410 ménages installés par an en moyenne, composés de 1,9 personnes, c'est ainsi près de 800 personnes qui ont pu poursuivre leurs trajectoires résidentielles via la production de logements neufs chaque année.  
Le profil de ces résidences principales livrées s'est composé principalement d'appartements (80%) (dont 50% de T1/T3), en location privé et sociale (80%).
- Le secteur « cœur de métropole » (hors Perpignan) : Entre les 1er janvier 2013 et 2023, 700 logements ont été livrés chaque année en moyenne. Pour une densité foncière moyenne proche des 35 logements par hectare urbanisé ou remobilisé (*c'est-à-dire via la construction de logements sur une parcelle nue en extension urbaine, mais également via la construction de logements sur une parcelle nue en dent creuse au sein de la tache urbaine préexistante, ou encore via une division parcellaire ou par une démolition/reconstruction ou un changement d'usage*). Près du tiers de la production immobilière livrées ces 10 années (33%) s'est localisée au sein de la tache urbaine préexistante (*c'est-à-dire au sein de l'enveloppe urbaine constituée en 2012*).  
Au sein de cette production, les résidences principales ont représenté 95% du total des logements livrés. Soit 600 ménages installés par an en moyenne, composés de 2,2 personnes, c'est ainsi près de 1300 personnes qui ont pu poursuivre leurs trajectoires résidentielles via la production de logements neufs chaque année.  
Le profil de ces résidences principales livrées s'est réparti équitablement entre maisons (55%) et appartements (45%) (dont 40% de T1/T3), et entre location privée et sociale (55%) et accession (45%).
- Le secteur « frange littorale et lagunaire » : Entre les 1er janvier 2013 et 2023, 250 logements ont été livrés chaque année en moyenne. Pour une densité foncière moyenne supérieure à 35 logements par hectare urbanisé ou remobilisé (*c'est-à-dire via la construction de logements sur une parcelle nue en extension urbaine, mais également via la construction de logements sur une parcelle nue en dent creuse au sein de la tache urbaine préexistante, ou encore via une division parcellaire ou par une démolition/reconstruction ou un changement d'usage*). Près de la moitié de la production immobilière livrées ces 10 années (52%) s'est localisée au sein de la tache urbaine préexistante (*c'est-à-dire au sein de l'enveloppe urbaine constituée en 2012*).

Au sein de cette production, les résidences principales ont représenté 85% du total des logements livrés. Soit 190 ménages installés par an en moyenne, composés de 2,0 personnes, c'est ainsi près de 400 personnes qui ont pu poursuivre leurs trajectoires résidentielles via la production de logements neufs chaque année.

Le profil de ces résidences principales livrées s'est composé principalement d'appartements (60%) (dont 55% de T1/T3), en location privé et sociale (60%).

- Le secteur « grand périurbain » : Entre les 1er janvier 2013 et 2023, 210 logements ont été livrés chaque année en moyenne. Pour une densité foncière moyenne supérieure à 25 logements par hectare urbanisé ou remobilisé (*c'est-à-dire via la construction de logements sur une parcelle nue en extension urbaine, mais également via la construction de logements sur une parcelle nue en dent creuse au sein de la tache urbaine préexistante, ou encore via une division parcellaire ou par une démolition/reconstruction ou un changement d'usage*). Plus de la moitié de la production immobilière livrées ces 10 années (54%) s'est localisée au sein de la tache urbaine préexistante (*c'est-à-dire au sein de l'enveloppe urbaine constituée en 2012*). Au sein de cette production, les résidences principales ont représenté 95% du total des logements livrés. Soit 180 ménages installés par an en moyenne, composés de 2,3 personnes, c'est ainsi plus de 400 personnes qui ont pu poursuivre leurs trajectoires résidentielles via la production de logements neufs chaque année. Le profil de ces résidences principales livrées s'est composé principalement de maisons (70%), pour autant la production a permis la réalisation d'un tiers de petites surfaces (30% de T1/T3), et de location privé et sociale (45%).

### 3.3.2 Le marché immobilier

Perpignan Méditerranée bénéficie d'un solide accroissement démographique, deux à trois fois supérieur à la moyenne nationale sur les 10 dernières années, positionnant le territoire parmi l'une des agglomérations les plus dynamiques en termes d'attractivité résidentielle.

Bien qu'un tassement des apports migratoires soit identifié, de tels flux garantissent à l'intercommunalité le maintien d'une demande en logements neufs importante et solide. A termes, néanmoins, ce tassement devrait finir par impacter non seulement la demande en produits neufs mais aussi le volume des mutations. Mais le desserrement de la taille des ménages prend en quelque sorte le « relais » de la demande en logements.

En contrepartie, le marché immobilier de l'intercommunalité, qu'il s'agisse de cessions immobilières (appartements, maisons) ou foncières (terrains à bâtir) ou qu'il s'agisse de locations, maintient le territoire de la plaine du Roussillon et particulièrement Perpignan-Méditerranée et son littoral sous une pression tangible. Celle-ci vient impacter les trajectoires résidentielles des ménages en agissant notamment sur le « salaire urbain », en contraignant les ménages à l'éloignement du cœur de métropole (accentuant le coût et le temps passés dans les transports), et en impactant au final leur qualité de vie.

Le contexte actuel rend incertain les évolutions futures sur le marché de cession de l'ancien, du neuf et sur le marché de la location. En effet, la période actuelle est fortement impactée par une combinaison de facteurs internationaux, nationaux et locaux : Période Covid, guerre en Ukraine, inflation galopante, mesures visant la fin de la défiscalisation Pinel, hausse du taux du Livret A impactant la capacité de financement des acteurs du logement social, le

renchérissement des coûts de constructions avec les normes RE2020, les coûts des matériaux, les coûts de l'énergie, l'explosion des taux d'emprunt immobilier multipliés par 3, et enfin la raréfaction foncière...

#### ▪ **Une accession à la propriété qui se grippe...**

L'accession à la propriété, *l'un des principaux moteurs du marché (30 à 40% des mutations et de la construction)*, repose à la fois sur l'acquisition de biens dits « de seconde main » et sur la construction neuve. Compte-tenu des valeurs anormalement élevées du foncier, notamment sur les secteurs du « Cœur d'agglomération » et de la « Frange littorale et lagunaire », la seconde option impose aux classes moyennes un arbitrage qui se traduit par un éloignement, générant une périurbanisation qui vient affaiblir le cœur de métropole, là même où sont concentrés emplois, services et équipements.

Ces dix dernières années, la hausse du marché immobilier a encore aggravé la situation et n'a pas permis de ramener le marché dans des valeurs acceptables pour les primo-accédants. En effet, le marché de l'ancien de la plaine du Roussillon reste toujours 10% au-dessus de la moyenne nationale, et jusqu'à 20 ou 25% concernant uniquement le foncier constructible. Les ressources des emprunteurs étant par ailleurs 10 à 15% inférieures à la moyenne nationale, l'accès au crédit restait très difficile jusqu'à présent, malgré des taux inférieurs à 2%, mais la spectaculaire remontée des taux, *qui atteint désormais 4% sur 25 ans*, mets définitivement hors-jeu une partie non négligeable des primo-accédants. On peut ainsi considérer que si le volume des mises en chantier avait été supérieur à la demande depuis 15/20 ans, les prix auraient fini par dégonfler et se recorréler » aux ressources des ménages localement, ce n'est pas le cas.

De ce fait, les ménages modestes semblent à nouveau contraints (comme lors de la crise de 2008/2016) soit :

- à la rénovation ou à la réhabilitation qui, contrairement au début des années 2010 peut s'avérer moins rentable que la construction neuve, mais permettent une acquisition immédiate ;
- à l'éloignement en seconde couronne. Les prix de l'immobilier dans l'ancien comme dans le neuf, y restent inférieurs, et mieux corrélés aux ressources des locaux, notamment des jeunes familles. C'est la solution de la « périurbanisation » ;
- au report du projet, qui, quant à lui, entraîne un maintien dans le parc locatif ;
- à l'accession sociale à la propriété, qu'il s'agisse de PSLA, de lotissement communal ou encore de prix minorés dits « sociaux » négociés dans le cadre d'une ZAC par exemple, et qui permettent d'apporter une réponse partielle aux ménages souhaitant résider sur le cœur d'agglomération. Un ménage sur dix accédants bénéficierait des mécanismes mis en place.

#### ▪ **Des tensions accrues sur le marché locatif**

Chez les locataires dont, les revenus rendent impossibles toutes démarches d'accession à la propriété, on constate une mobilité qui se fige, chaque changement de logement représentant la menace d'une hausse de loyer.

La part des ménages qui consacrent, aides sociales comprises, plus de 40% de leurs revenus au paiement du loyer est 5 points au-dessus de la moyenne nationale.

Le marché locatif est lui aussi trop élevé au regard des ressources des ménages locataires. Malgré les productions en défiscalisation qui avaient permis de développer ce segment de l'offre au cours des 15 dernières années. Les propriétaires-bailleurs ne revoient toujours pas leurs prétentions à la baisse alors qu'on note un effondrement des mises en chantier portées par la promotion immobilière. L'investissement locatif a été divisé par quatre en cinq ans. Par ailleurs depuis quelques années, les produits financiers type assurance vie, compte à terme... présentent désormais des taux de rentabilité équivalents voire supérieurs à ceux d'un investissement locatif.

Bien que le parc social représente désormais 30% de l'ensemble des ménages locataires. Perpignan Méditerranée est dans le même cas de figure que l'ensemble des agglomérations du Sud de la France.

Parmi les locataires du parc social, une mobilité quasi-nulle est le marqueur de trajectoires résidentielles ascendantes figées : intégrer le parc social pour ne jamais en ressortir. Pourtant le parc social progresse sur toute l'intercommunalité (essentiellement sur les communes SRU), 500 logements supplémentaires chaque année depuis 10 ans, les locataires gagnent non seulement en confort mais également en pouvoir d'achat.

Les villes de Perpignan, de Rivesaltes, du littoral, par la structure même de leurs parcs de logements ainsi que, depuis quelques années, les communes SRU concentrent dans un parc locatif, qu'il soit social ou privé, les petits ménages (jeunes, célibataires, personnes âgées) au pouvoir d'achat limité.

#### ▪ Synthèse des valeurs de marche 2023

Après un cycle attentiste (2011/2016), lors de la crise économique (liée à la crise des subprimes américaines de 2008), période durant laquelle le marché immobilier résidentiel est resté atone sur la plaine du Roussillon, la reprise est venue vers 2015/2018, avant de connaître une période euphorique qui aura duré cinq / six ans jusqu'en 2023, appuyée par des taux d'emprunt très bas.

Le comportement attentiste du marché actuel doit beaucoup, en 2024, à la hausse des taux d'emprunt (multiplié par trois) liés à l'inflation galopante (conséquence de la guerre en Ukraine). Désormais quel que soit le segment de marché (ancien, VEFA, terrain à bâtir, ou location), l'essentiel de l'activité se concentre sur le créneau des « petits prix /entrées de gamme », avec une tendance baissière des valeurs (-5% en 1 an) mais en contrepartie d'un volume d'activité qui semble légèrement repartir début 2024. Les valeurs immobilières restent pour l'heure relativement stables ou orientées à la baisse sur certains segments, secteurs ou quartiers, les vendeurs et les acquéreurs doivent encore se retrouver sur les prix suite à la hausse des taux. La période est globalement attentiste. Pour autant, cette baisse devrait permettre à l'avenir la rencontre vendeur/acquéreur. A noter que la hausse des taux, qui a fait perdre du pouvoir d'achat immobilier aux ménages, mais n'a pas pour autant occasionné, pour l'heure, de baisse significative des prix, confirmant les signes de tensions du marché. Pour Perpignan, les quartiers les plus recherchés s'étendent autour de la cathédrale Saint-Jean, du palais de Congrès, des boulevards Clémenceau et Wilson, du quai Vauban, ainsi que le cours Palmarole et la route de Canet. Les communes de Canet-en-Roussillon, Saint-Estève, et de première couronne sud (Cabestany, Saleilles, Villeneuve-de-la-Raho, Toulouges, Canohès, Le Soler...) sont également très recherchées.

## Les appartements

Le prix médian du neuf en VEFA demeure élevé ces dernières années, pour atteindre, en 2023, 3750 € du m<sup>2</sup> sur l'intercommunalité. Néanmoins, les prix sont orientés dans une hausse toute relative (*identique à l'inflation*), avec +16% en 5 ans (entre 2018 et 2023). Les prix varient de 2500 € du m<sup>2</sup> sur le « Grand périurbain », en passant par 3500 € du m<sup>2</sup> sur le « Cœur d'agglomération », pour atteindre 4700 € du m<sup>2</sup> sur le littoral ; soit un différentiel qui peut pratiquement aller du simple au double. Les stocks (volume de biens dans les portefeuilles des promoteurs) sont orientés à la baisse, car de nombreux programmes ont été suspendus, différés ou annulés, en raison de la fin du dispositif Pinel en 2024. La ville de Perpignan était leader sur ce modèle de développement urbain jusque-là, suivi par la « Frange littorale et lagunaire ». Le marché doit désormais se repositionner : notamment en direction des seniors et de la villégiature.

Dans l'ancien, le prix médian est également orienté à la hausse (+21%), ces dernières années, pour atteindre, en 2023, 2100 € du m<sup>2</sup> sur l'intercommunalité. Les prix varient de 1700 € du m<sup>2</sup> à Perpignan (forte offre) et sur le « Grand périurbain » (moindre tension), à 2300 € sur la couronne urbaine perpignanaise (demande en hausse), pour atteindre 3450 € du m<sup>2</sup> sur le littoral (petites surfaces) ; soit un différentiel qui peut pratiquement aller, là aussi, du simple au double. Les stocks (volume de biens sur le marché) sont orientés à la baisse, notamment en raison du retrait de la vente de biens qui ne trouvent pas preneur dans un contexte de flambée des taux d'intérêts. En effet, ces logements sont souvent achetés dans une démarche d'investissement locatif rendue bien moins intéressante dans le contexte.

## Les maisons

Le prix médian du neuf en VEFA demeure élevé ces dernières années, pour atteindre, en 2023, 3300 € du m<sup>2</sup> sur l'intercommunalité. Par ailleurs, les prix sont orientés dans une hausse très importante (*le double de l'inflation*), avec +35% en 5 ans (entre 2018 et 2023), en raison de la forte demande. Les prix varient de 2900 € du m<sup>2</sup> sur le « Grand périurbain », en passant par 3400 € du m<sup>2</sup> sur le « Cœur d'agglomération », pour atteindre 3600/3800 € du m<sup>2</sup> sur le littoral ; soit un différentiel qui peut atteindre les 30%. Les stocks (volume de biens dans les portefeuilles des promoteurs) sont orientés à la baisse, essentiellement en lien avec l'offre foncière disponible, car la demande est solide.

Dans l'ancien, le prix médian est également orienté à la hausse (+25%), ces dernières années, pour atteindre, en 2023, 2500 € du m<sup>2</sup> sur l'intercommunalité. Les prix varient de 2100 € du m<sup>2</sup> à Perpignan (parc ancien) et sur le « Grand périurbain » (moindre tension), à 2600 € sur la couronne urbaine perpignanaise (tension importante), pour atteindre jusqu'à 3100 € du m<sup>2</sup> sur le littoral (forte tension) ; soit un différentiel qui peut atteindre les 50%. Les stocks (volume de biens sur le marché) sont, comme pour les appartements anciens, orientés à la baisse, notamment en raison du retrait de la vente de biens qui ne trouvent pas preneur dans un contexte de flambée des taux d'intérêts. En effet, ces logements constituent souvent la clef d'entrée d'un parcours résidentiel ascendant pour les primo-accédants, mais compte-tenu du contexte, les secundo-accédants tardent encore à revoir leurs prix à la baisse, devant eux-mêmes faire face à une hausse des prix du foncier, du coût de la construction et des taux d'intérêts, reportant ainsi leurs propres projets.

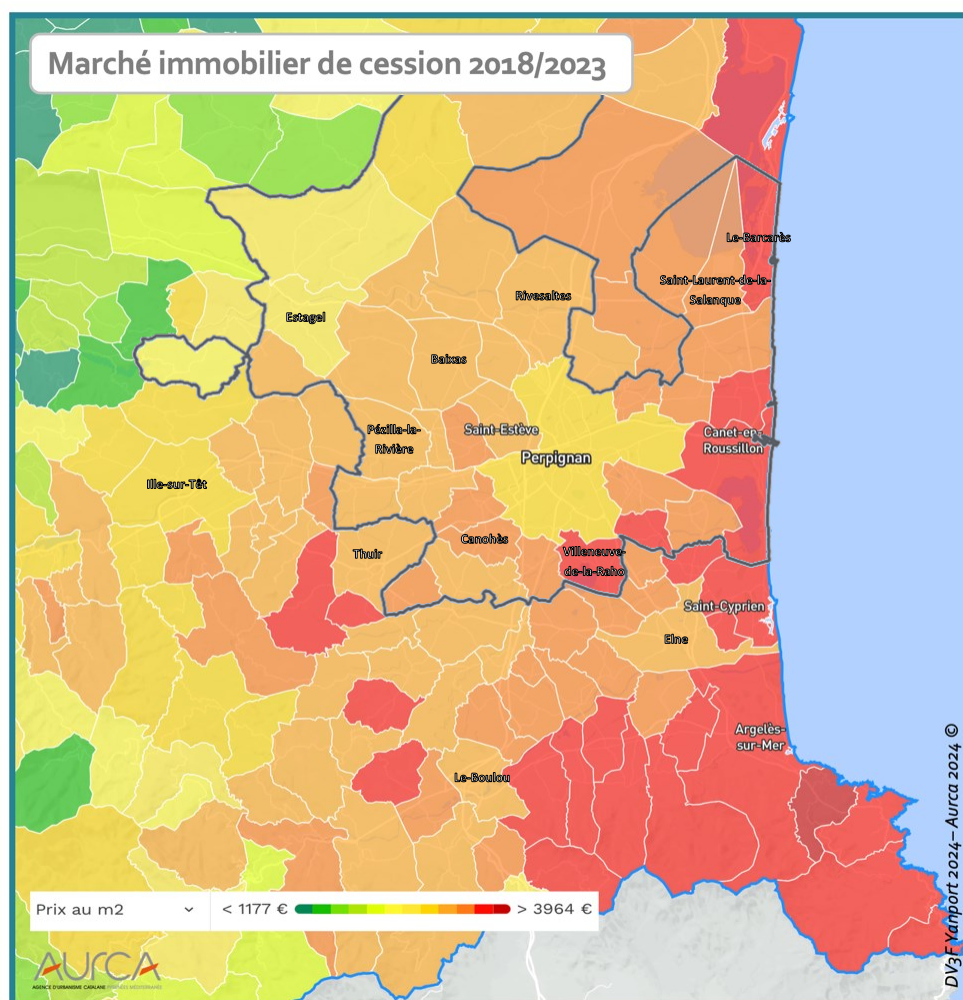


Figure 48 : Marché immobilier de cession - Sources AURCA – DV3F 2024 ©

### La parcelle individuelle viabilisée

Le prix médian des parcelles constructibles individuelles demeure très élevé et est orienté à la hausse ces dernières années (+24%) en raison de la forte demande, pour atteindre, en 2023, entre 250 à 350 € du m<sup>2</sup> sur l'intercommunalité selon les programmes. Les prix varient de 250 à 350 € du m<sup>2</sup> sur le « Cœur d'agglomération » et la « Frange littorale et lagunaire », d'une part et plutôt 200 à 250 € sur le « Grand périurbain » ; soit un différentiel qui peut atteindre les 30% selon le secteur recherché et les programmes. Les stocks (volume de biens dans les portefeuilles des promoteurs) sont nettement orientés à la baisse, essentiellement en lien avec la contraction de l'offre foncière disponible. En lotissement, les prix observés des parcelles viabilisées atteignent 300 € du m<sup>2</sup>. La taille moyenne des parcelles se réduit peu à peu (autour de 350 à 400 m<sup>2</sup> en opération privée). Les prix de sortie du foncier poussent les primo-accédants vers le périurbain. Les ménages gardent le goût de la parcelle individuelle et semblent toujours arbitrer en faveur de l'éloignement pour maintenir un prix correspondant à leurs capacités d'endettement.

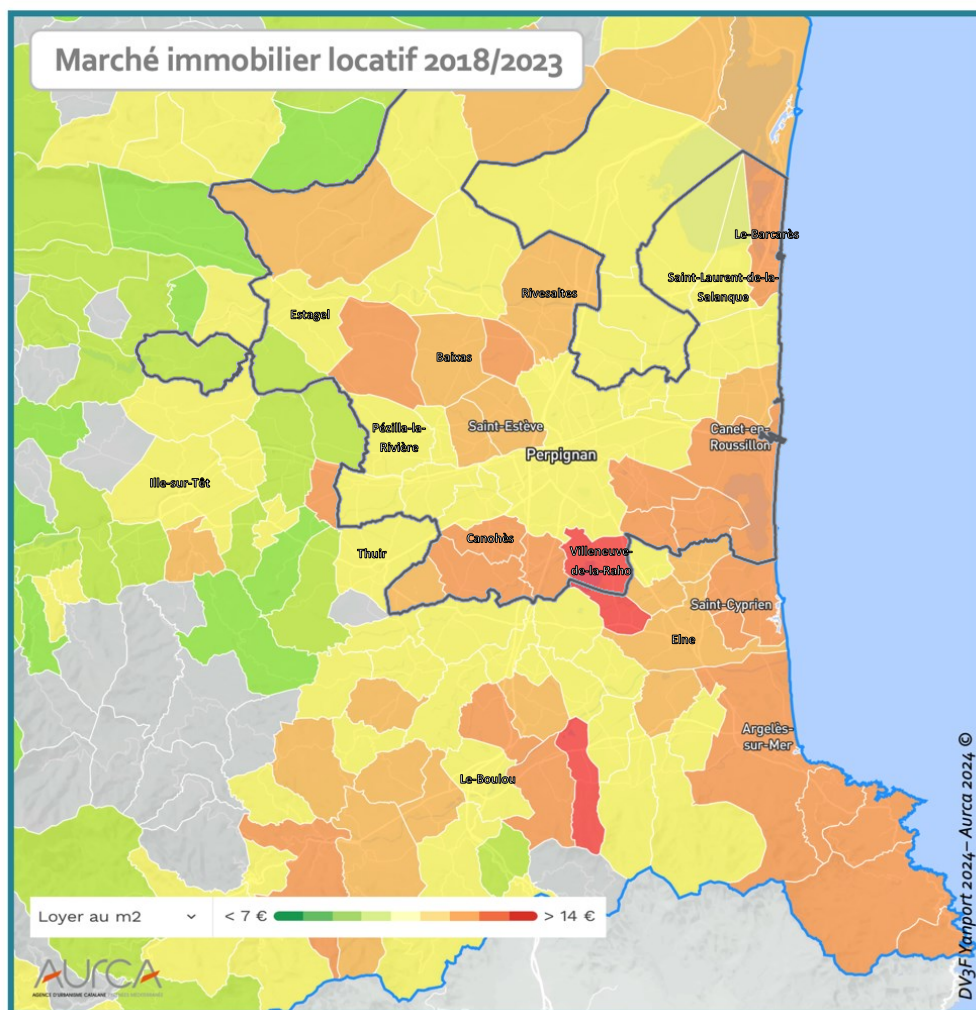


Figure 49 : Marché immobilier locatif - Sources AURCA – DV3F 2024 ©

### Le marché de la location libre

Les valeurs locatives s’orientent à la hausse ces dernières années, pour atteindre, en 2023, 11 € du m<sup>2</sup> pour un appartement (et 10 € pour une maison), sur l’intercommunalité. Néanmoins, les loyers suivent uniquement l’inflation, avec +13% en 5 ans (entre 2018 et 2023) (+6% pour les maisons). Les prix varient pour un appartement de 10,5 € du m<sup>2</sup> à Perpignan (offre importante) et sur le « Grand périurbain » (moindre demande), en passant par 11,5 € du m<sup>2</sup> sur le « Cœur d’agglomération » (offre plus récente/confortable et demande plus importante), pour atteindre 15 € du m<sup>2</sup> sur le littoral (petites surfaces) ; soit un différentiel de 15 à 20% à surfaces égales selon les secteurs. Les stocks (offre locative) sont nettement orientés à la baisse, essentiellement en raison des grippages des parcours résidentiels liés à la chute de la production neuve.

### 3.4 HYPOTHESES DE PROJECTIONS DES BESOINS EN LOGEMENTS

#### 3.4.1 Hypothèses des besoins en logements liés au desserrement de la taille moyenne des ménages

##### ▪ L'observation 2006/2021

L'observation du taux de croissance annuel moyen par décennie glissante du nombre d'habitants nous renseigne assez nettement sur le tassement de l'accroissement démographique sur le territoire de Perpignan Méditerranée. Bien que ce dernier reste très nettement positif, il s'est progressivement contracté, passant de +1,0 % par an sur la décennie 2006/2016 à +0,7 % par an sur la décennie 2011/2021 (effets cumulatifs des baisses des soldes migratoire et naturel). Soit une baisse du taux de croissance de -30% (lorsque l'on compare le taux de croissance 2006/2016 au taux de croissance 2011/2021).

Parallèlement, l'observation du taux de croissance annuel moyen par décennie glissante du nombre de ménages nous renseigne, pour sa part, assez nettement sur le maintien de l'accroissement du nombre de ménages (et donc de résidences principales) sur le territoire de Perpignan Méditerranée. Ce dernier, reste non seulement largement positif, mais également très stable, on peut voir qu'il reste, *quelle que soit la décennie glissante observée*, compris entre +1,1 et +1,2% par an. En effet, l'accélération du desserrement de la taille moyenne des ménages, passée de 2,22 à 2,05 personnes par résidences principales entre 2006 et 2021, entraîne un maintien du taux de croissance du nombre de ménages alors même que le taux de croissance de la population semble, pour sa part, relativement marquer le pas.

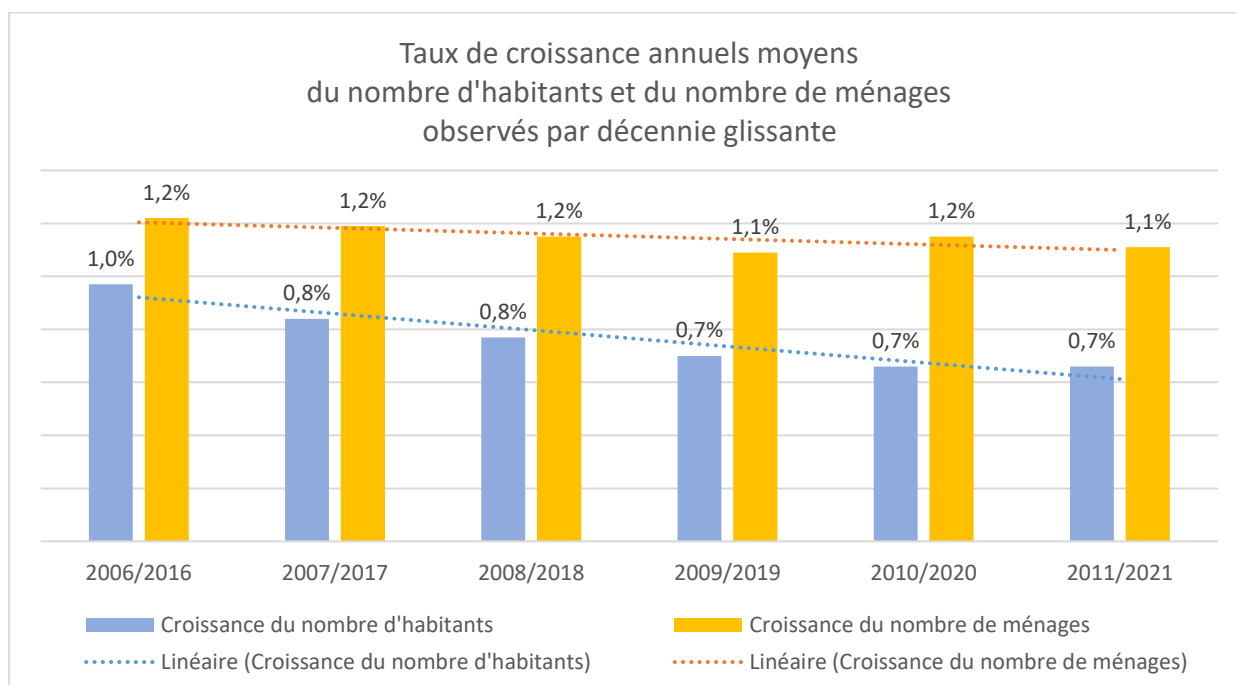


Figure 50 : TCAM du nombre d'habitants et du nombre de ménages observés par décennie glissante - Sources AURCA – INSEE 2024 ©

La décorrélation entre les taux d'accroissement du nombre d'habitants et du nombre de ménages semble ainsi s'accroître d'année en année, tant et si bien, que l'écart de 26% observable entre les deux taux sur la décennie 2006/2016 (respectivement 1,0% contre 1,2%) atteint désormais 70% sur la décennie 2011/2021 (respectivement 0,7% contre 1,1%).

Ainsi, le taux de croissance du nombre d'habitants perd son statut d'indicateur clef dans la définition de l'évaluation des besoins en logements, au profit du taux de croissance du nombre de ménages, puisqu'il n'impacte plus que marginalement cette évaluation.

▪ **La diminution de la taille moyenne des ménages**

Cette contraction de la taille moyenne des ménages, s'est traduite, à population égale, par un besoin en logements supplémentaires. En effet, cela signifie que là où il fallait 450 logements pour loger 1000 personnes en 2006, il n'en faut pas moins de 490 en 2021. Soit 50 unités de plus (ou 9% de logements) en plus en 15 ans. Ainsi, il est possible de noter que la seule diminution de la taille moyenne des ménages entre 2006 et 2021 a généré un besoin de logements supplémentaires pour permettre le desserrement des 110 000 ménages présents alors en 2006. Soit en moyenne près de 600 logements par an créés et nécessaires pour pallier au seul phénomène de desserrement de la taille moyenne des ménages.

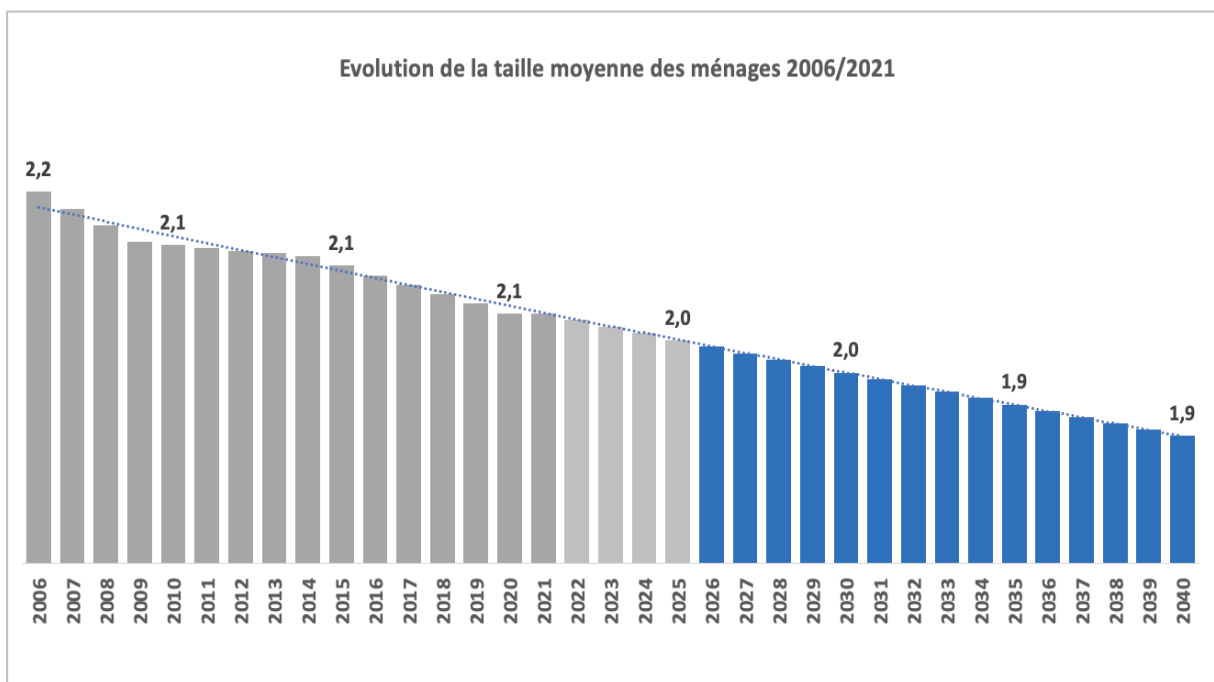


Figure 51 : Évolution de la taille des ménages - Sources AURCA – INSEE 2024 ©

Les poursuites des tendances observées, même si elles devaient connaître un très léger tassement, permettent de laisser suggérer que la taille moyenne des ménages, compte tenu du vieillissement de la population et des comportements sociétaux (séparation, divorce, diminution du nombre d'enfant par personne, etc.) pourrait atteindre moins de 1,9 personnes par ménage en 2040 (contre 2,05 en 2021, et 2,0 estimée au 1<sup>er</sup> janvier 2025). Ainsi, avec 280 000 habitants estimés au 1<sup>er</sup> janvier 2025, le nombre de logements à produire pour répondre au seul desserrement des ménages serait compris entre 400 et 500 logements chaque année.

### 3.4.2 Hypothèses des besoins en logements liés aux apports migratoires

Selon les taux de croissance annuels moyen observés, trois scénarios se dégageraient concernant l'accroissement démographique (cf. partie I) :

- Un scénario « déclinant », très faiblement dynamique, basé sur les projections de l'INSEE réalisées en 2022 (modèle Omphale 2022 prenant appui sur la base des hypothèses parallèles des évolutions nationales de l'année 2017) qui, avec un taux de croissance annuel moyen de +0,3% sur la période 2025/2040, pourrait porter la population du territoire communautaire à 288 000 habitants à l'horizon 2040.
- Un scénario « prudent », peu dynamique, basé là encore, sur les projections de l'INSEE réalisées en 2022 (modèle Omphale 2022 prenant appui sur la base des hypothèses parallèles des évolutions nationales de l'année 2017) qui, avec un taux de croissance annuel moyen de +0,5% sur la période 2025/2040, pourrait porter la population du territoire communautaire à 301 000 habitants à l'horizon 2040.
- Un scénario « tendanciel », relativement dynamique, basé à la fois sur l'observation de la période 2011/2021 (source recensement de la population INSEE), mais stable depuis 2007/2008 c'est-à-dire depuis plus de 15 ans. Ce scénario est celui qui a été retenu par les instances du SCOT de la Plaine du Roussillon, qui, avec un taux de croissance annuel moyen de +0,7% sur la période 2025/2040, pourrait porter la population du territoire communautaire à 309 000 habitants à l'horizon 2040.

Sur la base du scénario « tendanciel », les besoins en résidences principales pour répondre à l'accueil de nouvelles populations pourraient être de l'ordre de 1000 logements par an. Ce besoin en résidences principales pourrait n'être, dans le cadre du scénario « prudent », ramenée 750 logements par an.

### 3.4.3 Hypothèses des besoins en logements liés à la demande en résidences secondaires et à l'amélioration du parc immobilier

#### ▪ La demande en résidences secondaires

La pression exercée par les ménages désireux d'acquérir une résidence secondaire doit être intégrée à la définition des besoins en logements. En effet, bénéficiant d'un pouvoir d'achat supérieur aux ménages locataires ou primo-accédants, les ménages en quête d'une villégiature peuvent potentiellement déséquilibrer un marché de l'immobilier souvent fragile. Ces dix dernières années, 5 à 10% des logements livrés étaient destinés à une occupation saisonnière sur le périmètre de Perpignan Méditerranée, et selon les secteurs, soit en moyenne 100 à 200 constructions par an. Ne pas tenir compte de cette demande impliquerait une mise en concurrence accrue entre résidents permanents et résidents saisonniers, outre l'intérêt que représente le parc de résidences secondaires pour l'économie touristique départementale et le fait qu'une partie de ce parc soit occupé en bi-résidence.

Il peut donc être estimé qu'il est nécessaire de répondre à la demande en résidences secondaires afin de se prémunir notamment de toutes pressions accrues sur les prix (mécanisme de l'offre et de la demande sur marché immobilier tendu) par la réalisation complémentaire de 150 à 200 constructions par an sur l'ensemble du territoire communautaire.

#### ▪ Le renouvellement du parc immobilier

Il reste assez difficile d'approcher le concept de renouvellement du parc immobilier au travers de la statistique, et la notion d'amélioration des logements qu'il sous-tend. Néanmoins, le suivi d'un logement, réalisé par les services fiscaux, entre deux dates (la trajectoire d'occupation d'un bien immobilier, de sa construction à son hypothétique destruction), nous permet d'apprécier qu'entre 2013 et 2023, près de 2500 logements ont « disparu », en solde net, du périmètre de Perpignan-Méditerranée, soit par une démolition sèche, soit par une fusion de deux unités. La notion de « logement disparu » englobe tous les logements effectivement démolis ou fusionnés (rassembler deux petits logements pour n'en faire qu'un seul). La notion de « logement apparu » englobe tous les logements effectivement apparus sans avoir généré de construction nouvelle (changements de destinations) ou les fractionnements (diviser un grand logement pour en faire deux plus petits). Le solde nous renseigne généralement sur le nombre de logements à « compenser » pour maintenir l'offre à son volume initial. Soit environ 250 par an.

Par ailleurs, on identifie la « disparition de 150 à 200 logements par an dont l'année de construction initiale était antérieure à 1950, impliquant non pas une « destruction » du logement mais une « restructuration profonde du bien » ayant entraîné un permis de construire par exemple.

Il peut donc être estimé qu'il est nécessaire de compenser le renouvellement du parc immobilier et de ses mouvements internes (fusionnement/fractionnement) par la réalisation complémentaire de 250 à 300 constructions par an sur l'ensemble du territoire communautaire. Soit un taux de renouvellement du parc immobilier de 0.2% à 0.3% par an.

#### 3.4.4 Hypothèses des besoins en logements combinés (point mort + apports migratoires)

Comme a permis de le mettre en évidence la démonstration ci-dessus, la question des besoins en logements ne peut s'approcher que par le seul prisme des apports migratoires. Le « point mort » est la méthode privilégiée pour mesurer les futurs besoins en logements. Utilisée de manière prospective, elle permet d'évaluer les besoins globaux à partir d'un certain nombre d'hypothèses d'évolutions structurelles. L'évaluation des besoins en logements repose donc sur des hypothèses fondées à la fois sur les caractéristiques du parc intercommunal et sur les évolutions tendanciennes.

La méthode du « point mort » permet ainsi de définir un « scénario zéro », à savoir : quel volume de logements construire (ou remobiliser dans le cas de vacants) afin de répondre à la demande des ménages en place et de préserver la fluidité des parcours résidentiels.

Le « point mort » se définit par la combinaison de trois critères :

- Les besoins en logements liés au desserrement de la taille des ménages, qui permet d'intégrer les évolutions des comportements sociétaux, comme l'atomisation de la taille des ménages (moins d'enfants par personne, plus de personnes vivant seules,

une décohabitation des jeunes du domicile parental qui intervient plus tôt...) ou encore tout simplement l'allongement de la durée de la vie et le maintien à domicile...

- Les besoins liés à la demande en résidences secondaires, qui vient exercer une pression sur les parcours résidentiels des ménages locaux. De fait, si elle n'est pas intégrée au point mort, cette dernière entre alors en compétition directe avec les parcours résidentiels notamment sur le secteur littoral.
- Les besoins liés au renouvellement du parc immobilier, qui doit permettre de compenser toutes disparitions de logements, qu'il s'agisse de démolition pure ou qu'il s'agisse de remembrement, dans une logique de 1 pour 1.

De fait, les besoins identifiés sur le territoire communautaire sont les suivants :

- Besoins en logements liés au desserrement des ménages : 400 à 500 logements par an ;
- Besoins liés à la demande en résidences secondaires : 150 à 200 logements par an ;
- Besoins liés au renouvellement du parc immobilier : 250 à 300 logements par an ;

Avec des besoins liés au « Point Mort » compris entre 800 (cumul des hypothèses basses) et 1000 logements (cumul des hypothèses hautes), ce dernier pourrait représenter la moitié des besoins en logements générés par le territoire.

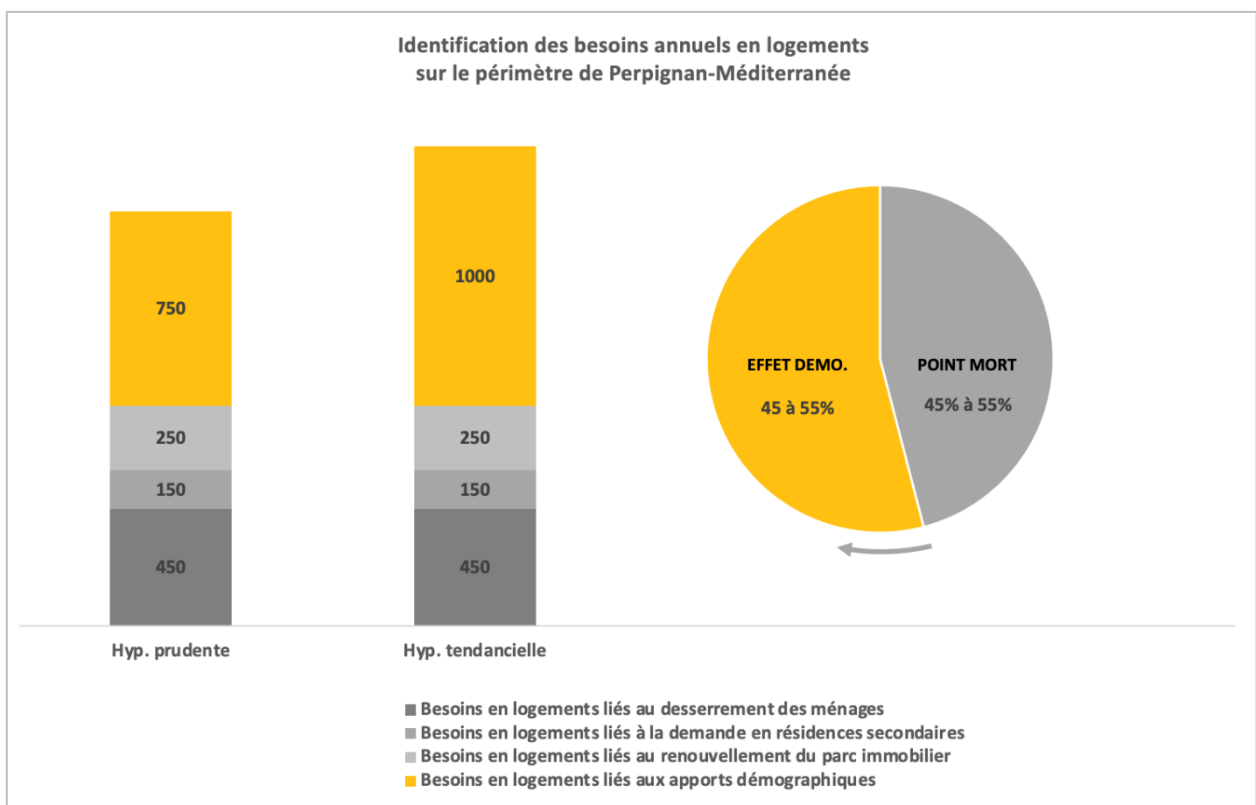


Figure 52 : Identification des besoins annuels en logements sur PMM - Sources AURCA 2024 ©

L'addition des besoins en logements, issus des apports migratoires (solde apparent des entrées et des sorties sur le territoire) et du « Point Mort » est composée de :

- Besoins liés aux apports migratoires : 750 à 1000 logements par an, selon un scénario prudent, *peu dynamique* (+0,5% /an), ou selon un scénario tendanciel, relativement dynamique (+0,7% / an),
- Besoins liés au « Point Mort » : 850 logements par an.

**Le territoire de Perpignan-Méditerranée présente un besoin cumulé compris entre 1600 et 1850 logements par an pour un objectif à 15 ans.**

Pour mémoire, le territoire de Perpignan Méditerranée a autorisé, en moyenne, la production de près de 1950 logements chaque an depuis 15 ans ; ou encore, dans un temps plus proche de nous, la production de près de 1800 logements chaque année depuis 10 ans. Ce double constat permet de valider la relative stabilité de la production immobilière sur l'intercommunalité.

Néanmoins, force est de constater qu'au cours des cinq dernières années, la production intercommunale a été ramenée à 1650 logements produits en moyenne chaque année. En effet, la période a été fortement impactée par une combinaison de facteurs internationaux, nationaux et locaux : Période Covid, guerre en Ukraine, inflation galopante, mesures visant la fin de la défiscalisation, taux du Livret A impactant la production sociale, normes RE2020, coûts des matériaux, explosion des taux d'emprunt immobilier, raréfaction foncière...

Un scénario évaluant les besoins en logements a près de 1850 unités par an est ainsi dans la droite ligne des observations possibles et constatées au cours des 5 ou des 10 dernières années écoulées : à savoir une hausse du nombre de ménages de +1.1% par an.

Pour autant, appuyé par une politique ambitieuse visant une accélération de la reconquête urbaine, la remise sur le marché du parc des vacants doit permettre de limiter la production de logements neufs et ainsi participer de la limitation de la consommation foncière. La production de logements neufs pourrait ainsi être contenue à une production neuve de 1500 à 1550 unités par an. Soit une baisse de -20% par rapport aux 10 dernières années écoulées, ou encore de -10% par rapport aux 5 dernières années écoulées.

**Le PLUI-D de Perpignan-Méditerranée, en limitant sa production neuve à 1550 unités par an, s'inscrit en parfaite compatibilité avec les orientations du scénario retenu par le SCOT de la Plaine du Roussillon arrêté, pour la période 2022/2037.**

**Le modèle Otelo publié en juin 2024 (paramétrages standards prenant appui sur le scénario central INSEE Omphale) estime pour sa part les besoins en logements sur le territoire de l'intercommunalité à 1500 logements neufs / an pour les 15 prochaines années.**

Otelo est un outil d'estimation des besoins en logements dans les territoires, proposé par la Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature du ministère de la transition écologique (DGALN), en partenariat avec le Cerema, sous tutelle du ministère. L'outil se met à disposition d'une grande variété d'acteurs locaux de l'aménagement et la planification territoriale, il a été conçu pour accompagner les volets habitat des principaux documents d'urbanisme (SCOT, PLH, PLUI...). Otelo permet de mobiliser une base de données riche et d'établir des scénarios portant sur la démographie, le mal-logement et l'occupation

du parc (vacance, renouvellement etc.) dans leur territoire, et propose un scénario « central » des besoins en logements neufs.

Le scénario présenté ici, est donc strictement compatible aux besoins en constructions neuves identifiés pour l'intercommunalité par le SCOT arrêté de la Plaine du Roussillon d'une part, mais également strictement conforme au modèle Otelo produit par la DGALN et publié en juin 2024.

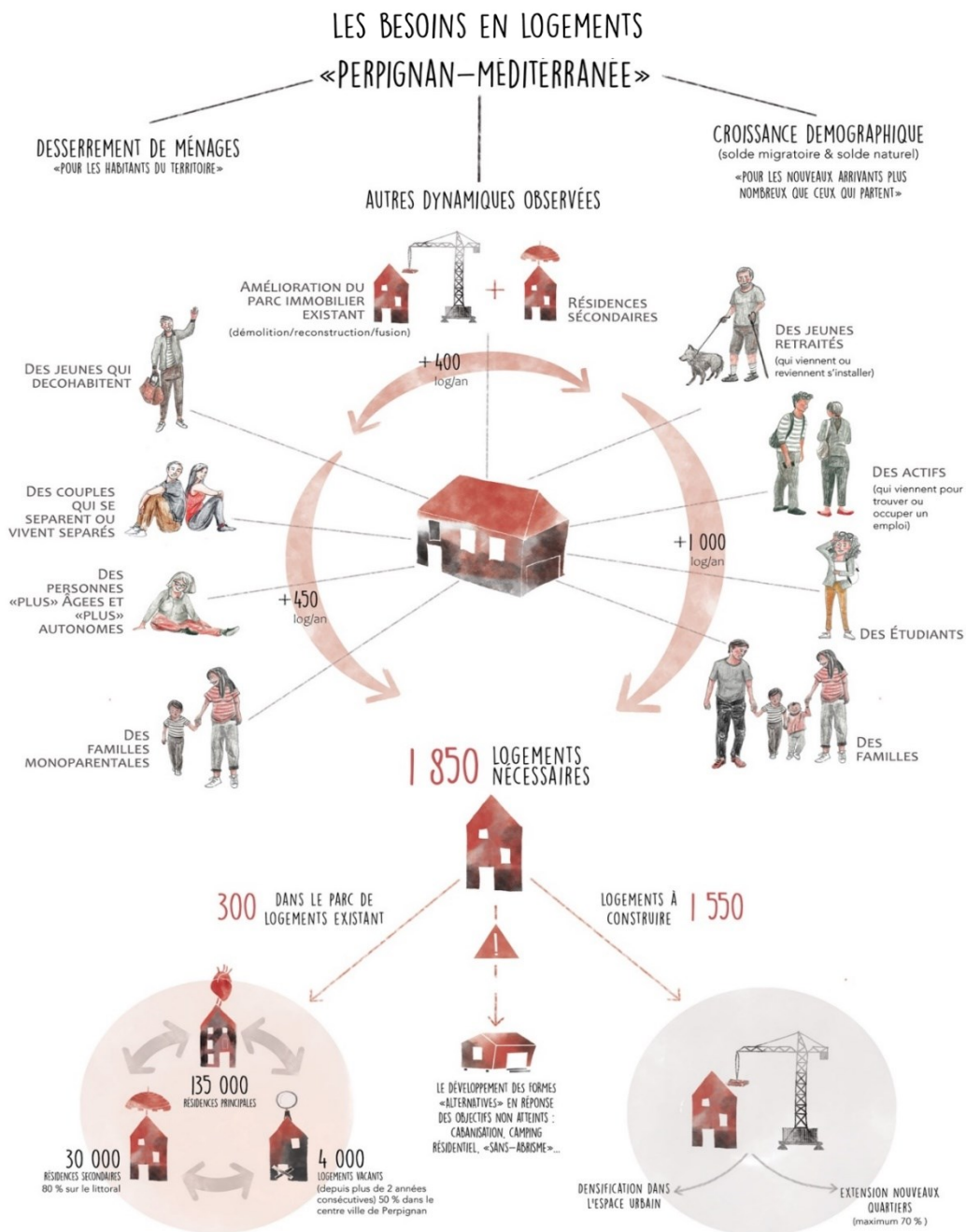


Figure 53 : Détails des besoins en logements - Sources AURCA – INSEE 2024 ©

### 3.4.5 La production immobilière récente au regard de la loi Climat et Résilience et au regard du SCOT de la Plaine du Roussillon

Nombre de logements créés (date réelle d'autorisation (PC) ou de non opposition (DP))	
Du 01/09/2021 au 31/12/2021	Du 01/01/2022 au 29/02/2024
4 mois	26 mois

Perpignan	123	969
Baho	0	63
Bompas	13	58
Cabestany	17	177
Canohès	6	54
Le Soler	4	29
Peyrestortes	5	9
Pollestres	24	101
Rivesaltes	20	54
Saint-Estève	7	56
Saleilles	3	83
Toulouges	3	24
Villelongue-de-la-Salanque	21	84
Villeneuve-de-la-Raho	1	24
<b>Couronne urbaine</b>	<b>124</b>	<b>816</b>
<b>Canet-en-Roussillon</b>	<b>68</b>	<b>398</b>
Le Barcarès	0	65
Sainte-Marie	20	60
Saint-Hippolyte	7	8
Saint-Laurent-de-la-Salanque	3	48
Saint-Nazaire	4	23
Torreilles	3	30
<b>Frange littorale et lagunaire</b>	<b>105</b>	<b>632</b>
Baixas	4	21
Calce	0	2
Cases-de-Pène	0	10
Cassagnes	0	4
Espira-de-l'Agly	10	37
Estagel	3	7
Llupia	0	6
Montner	1	32
Opoul-Périllos	5	10
Pézilla-la-Rivière	10	53
Ponteilla	7	23
Saint-Félicien-d'Avall	2	23
Tautavel	6	9
Villeneuve-la-Rivière	0	1
Vingrau	1	14
<b>Grand périurbain</b>	<b>49</b>	<b>252</b>
<b>PMM</b>	<b>401</b>	<b>2669</b>

source : Sitadel Juin 2024

La loi n°2021-1104 du 22 août 2021 dite Loi Climat et Résilience a pour objectif de lutter contre le dérèglement climatique et renforcer la résilience face à ses effets. Elle intègre notamment des objectifs forts de sobriété foncière imposés aux documents de planification (SRADDET / SCOT / PLU(i)).

Parmi ces objectifs, celui de diviser par deux le rythme de consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers constaté durant la décennie qui précède la promulgation de la loi sur les 10 ans qui suivent, soit du 22/08/21 au 21/08/2031.

Les données disponibles en matière de chiffrage de la consommation d'espaces ne permettent pas d'être aussi précis quant aux dates retenues par la loi d'où le fait que le SCOT Plaine du Roussillon ai pris le parti dans son DOO de fixer des objectifs de modération de la consommation foncière à partir de 2022 et en corrélation des objectifs de production de logements à partir de la même date et sur 15 ans pour répondre aux besoins identifiés par le schéma.

Le PLUi-D s'attache lui à chiffrer les logements autorisés depuis la promulgation de la loi et à partir de janvier 2022 afin de quantifier l'état d'avancement de la production de logements et le prendre en compte quant à la nécessaire mise en compatibilité avec le SCOT.

Ainsi entre le 1er septembre 2021 et le 29 février 2024 (dernier millésime Sitadel disponible auprès du SDES), le périmètre de Perpignan-Méditerranée Métropole a autorisé l'équivalent de 3070 logements en 30 mois.

Figure 54 : Nombre de logements créés depuis la promulgation de la LCR et depuis janvier 2022 (en référence au SCOT Plaine du Roussillon)

Par ailleurs, entre le 1er janvier 2022 et le 29 février 2024, le périmètre de Perpignan-Méditerranée Métropole a autorisé l'équivalent de 2669 logements en 26 mois. Pour rappel, le SCOT vise, pour cette intercommunalité, un objectif de 22 450 logements à bâtir entre le 1er janvier 2022 et le 31 décembre 2036, soit 15 ans ou 180 mois. En 26 mois, 11,9% de l'objectif a été réalisé à cette date (sur 14,4% du temps écoulé).

## 4 ÉCONOMIE : PERPIGNAN MEDITERRANEE, LE MOTEUR DU SUD-EST REGIONAL

### 4.1 LES CARACTERISTIQUES DU TISSU ECONOMIQUE

#### 4.1.1 La fragilité du marché de l'emploi

Dans la mesure où le nombre d'actifs connaît une plus forte hausse que le nombre d'emplois offerts, Perpignan Méditerranée Métropole fait face à un véritable déséquilibre entre son attractivité et son développement économique (France Travail, 2023).

- **La surreprésentation de la population en situation d'inactivité et des demandeurs d'emploi sur le territoire**

Le territoire communautaire se caractérise ainsi non seulement par un taux de chômage élevé, estimé à 11,9% au 2<sup>ème</sup> trimestre 2023 (France Travail), contre 8,5% en Occitanie à la même période, mais également par une surreprésentation de la population inactive, dont la part est estimée à 31,6%, soit 4,9 points au-dessus de la moyenne régionale.

Près de 15% de la population en situation d'inactivité n'intègre par ailleurs ni la population étudiante, ni la population retraitée. Au sein de cette catégorie de population, que l'INSEE classe dans les « autres inactifs », on observe notamment une surreprésentation des femmes dont l'éloignement de l'emploi s'explique principalement par des contraintes familiales. Or, il apparaît que le taux de pauvreté monétaire des inactifs âgés de 30 à 54 ans atteint 41% en 2019, contre 8% pour les actifs occupés du même âge (INSEE 2023).

Avec un total de 41 882 demandeurs d'emplois en décembre 2023, soit 2,6% de plus qu'en 2022, le bassin d'emploi de Perpignan, concentre 76% des demandeurs d'emploi du département. Sur le bassin d'emploi, les métiers de la construction, de l'agriculture et de l'industrie sont ceux qui profitent le plus de la reprise économique, avec une baisse du nombre de demandeurs d'emploi.

A l'inverse, les métiers de la banque, assurance, l'immobilier, de la communication, média et de l'art, voient leur nombre de demandeurs d'emploi augmenter très nettement. Le taux de reprise d'emploi mensuel moyen est estimé à 8,5% au 2<sup>ème</sup> trimestre 2023, contre 8,9% en Région. Ce taux permet d'évaluer la capacité des demandeurs d'emploi à s'insérer sur le marché professionnel, selon leur âge, leur sexe, l'ancienneté de leur inscription à France Travail, leur niveau de formation, leur qualification ou les aides dont ils sont bénéficiaires. Cet indicateur ne permet cependant guère d'évaluer le maintien dans l'emploi.

Au sein du bassin d'emploi de Perpignan, 67,4% des demandeurs d'emploi sont indemnisables et 74,7% d'entre eux perçoivent une indemnité, ce qui signifie que seulement 50,4% sont indemnisés, toute allocation confondue (2022).

- **La part des contrats de courte durée dans les offres d'emploi et la question du maintien dans l'emploi des populations les moins qualifiées**

Dans un contexte de reprise économique, les entreprises sont par ailleurs plus favorables à des recrutements en CDD de courte durée. En 2023, les contrats temporaires représentent 44% des offres collectées, et près de 46% des CDD ont une durée inférieure à 6 mois, contre 40% en Occitanie. Estimée à 12%, la part des offres de contrats saisonniers a augmenté de +183% entre 2022 et 2023. A l'inverse, les offres de contrats durables ont reculé de -30,2%, et les CDI de -26% (DARES, 2023). La répartition des offres d'emploi par type de contrats doit par ailleurs être analysée selon les périodes de l'année. Cette démarche permet de prendre en compte la saisonnalité des offres et de nuancer la donnée. Sur le bassin d'emploi de Perpignan, 61% des projets de recrutement concernent des TPE, et 47% sont liés à une activité saisonnière, contre 38% en Occitanie. Les secteurs les plus marqués par la saisonnalité des offres d'emploi sont l'agriculture, l'hôtellerie et la restauration. À titre d'exemple, 91% des offres relatives à l'aide agricole de production fruitière ou viticole, et 50% des offres relatives à la plonge en restauration concernent des emplois saisonniers.

- **L'intérim, un indicateur de fragilité ?**

On observe également une forte représentation de l'emploi intérimaire, qui représente 16% des offres d'emploi enregistrées sur le bassin d'emploi de Perpignan en 2023. Il s'agit du 3ème secteur le plus représenté dans les offres d'emploi enregistrées avec le commerce (16%) et les services (56%). Au total, on recense 61 agences d'intérim sur le territoire communautaire de Perpignan Méditerranée Métropole, 88,5% d'entre elles sont implantées à Perpignan. Les secteurs les plus représentés par les agences d'intérim du territoire sont le bâtiment, l'hôtellerie et la logistique. Cette tendance s'explique notamment par l'importance du secteur du bâtiment, par le caractère touristique du littoral ainsi que par la présence de la plateforme logistique internationale de Saint-Charles, à Perpignan. Le recours structurel à l'intérim témoigne de la fragilité du tissu économique du territoire. Il permet notamment aux entreprises de reporter les aléas du marché auxquels elles doivent faire face sur des travailleurs peu qualifiés.

- **Un marché du travail résilient**

Le marché du travail qui a successivement accusé la crise sanitaire du Covid-19, la crise géopolitique liée à la montée en intensité du conflit en Ukraine, ainsi que la crise de l'énergie, s'avère relativement résilient. Au 1<sup>er</sup> trimestre 2023, l'emploi total, supérieur à son niveau d'avant crise du Covid-19, est ainsi reparti à la hausse, et tend à poursuivre sa progression dans l'ensemble des secteurs d'activité.

Par ailleurs, si le taux annuel moyen d'évolution de l'emploi total est estimé à +0,7% entre 2014 et 2020 (INSEE, 2020), cette évolution ne peut cependant être décrite comme uniforme à l'échelle du territoire communautaire. Les communes situées en première couronne et sur la frange littorale connaissent ainsi une évolution du taux de l'emploi nettement supérieure à celle de la ville centre.

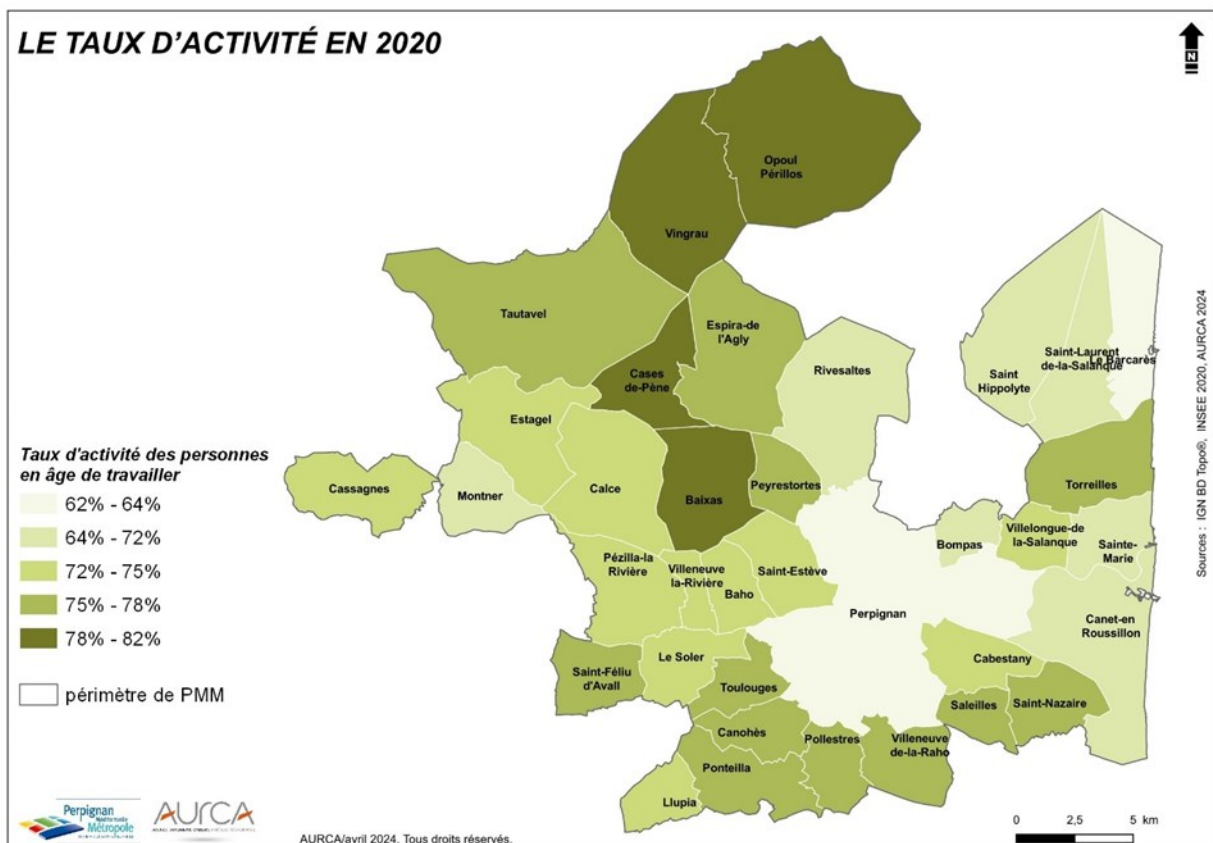
A Perpignan, le taux d'évolution annuel moyen de l'emploi total est ainsi estimé à +0,8%, tandis qu'il atteint +2,5% à Torreilles, et +5,2% à Canohès entre 2014 et 2020. Canet-en-Roussillon fait en revanche figure d'exception sur le littoral, avec une évolution annuelle moyenne de -0,2% sur la même période. Dans le secteur périurbain, les disparités ont

également tendance à s'accroître. Si la commune de Saint-Félic-d'Avall enregistre une hausse de +1,2%, les communes périurbaines bordant la RD66 apparaissent fragilisées et enregistrent une évolution négative du taux d'emploi annuel moyen à l'instar des communes situées dans les Corbières Catalanes. C'est notamment le cas de Pézilla-la-Rivière (-0,2%), de Villeneuve-la-Rivière (-5,9 %), d'Opoul-Périllos (-2,7%), de Vingrau (-4,1%), et de Tautavel (-0,1%).

#### 4.1.2 L'inégale répartition de la population active

##### ▪ La concentration des actifs dans le périurbain Nord

À Perpignan Méditerranée Métropole, on recense 108 801 actifs, dont 89 121 actifs ayant un emploi en 2020. En 2020, les actifs ne représentent ainsi que 68,4% de la population de Perpignan Méditerranée Métropole, contre 73% à l'échelle nationale. Cette tendance tend à s'exacerber au sein de la ville centre qui se caractérise par un taux d'activité inférieur à 62%, ainsi que sur les communes du littoral dont les parcs d'hébergements touristiques font également office de « parcs d'atterrissage » pour les étudiants et qui sont très prisées des séniors. Au Barcarès le taux d'activité est ainsi estimé à 64,4%, et à Canet-en-Roussillon, à 69,39%. Le taux d'activité est en revanche plus élevé dans le proche périurbain, le Riberal et le Rivesaltais, mais tend à décroître dans les communes éloignées du cœur de métropole et des pôles d'emplois.



▪ **Le profil des actifs présents sur le territoire**

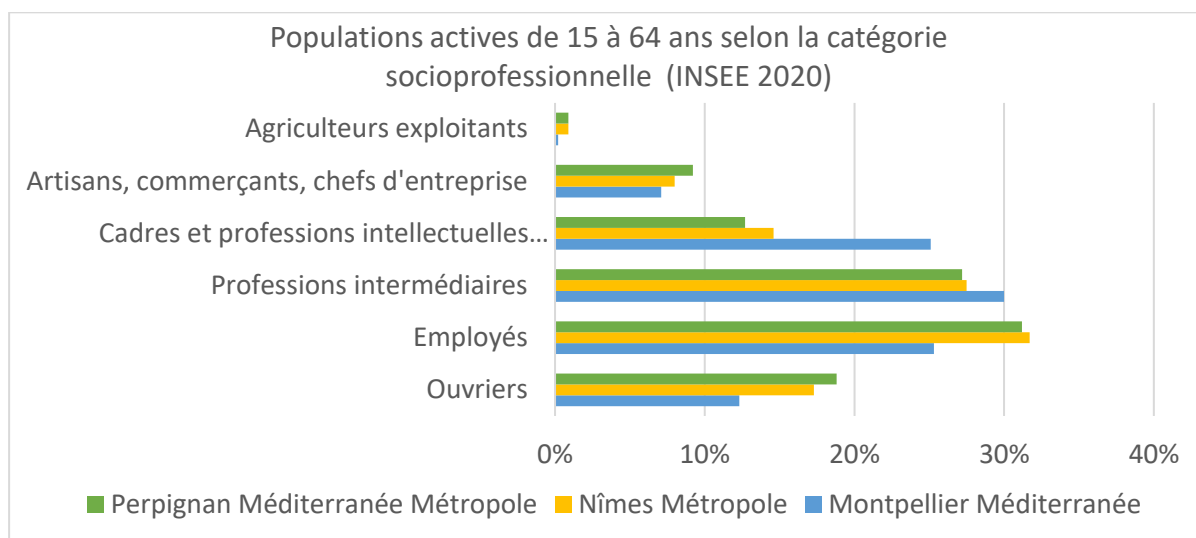


Figure 55 : Profil des actifs du territoire – Source : INSEE ©

La part des employés parmi les actifs est la plus importante à Perpignan Méditerranée : elle représente 32,15% (soit 34 981 actifs). La part des professions intermédiaires et des ouvriers est également importante, regroupant respectivement 24,9% (soit 27 163 actifs) et 20,6% des actifs (soit 22 503 actifs).

Les cadres, professions intellectuelles supérieures sont représentés et attestent du caractère urbain et attractif du territoire (10,9% ; 11 888 actifs). Leur poids reste cependant très en deçà de ceux observables dans les grands métropoles (22,4% à Montpellier Méditerranée Métropole).

Les artisans, commerçants, chefs d'entreprise pèsent 8,2% de la population active (8 982 actifs).

Les agriculteurs exploitants totalisent près de 900 actifs pour 0,8% de la population active.

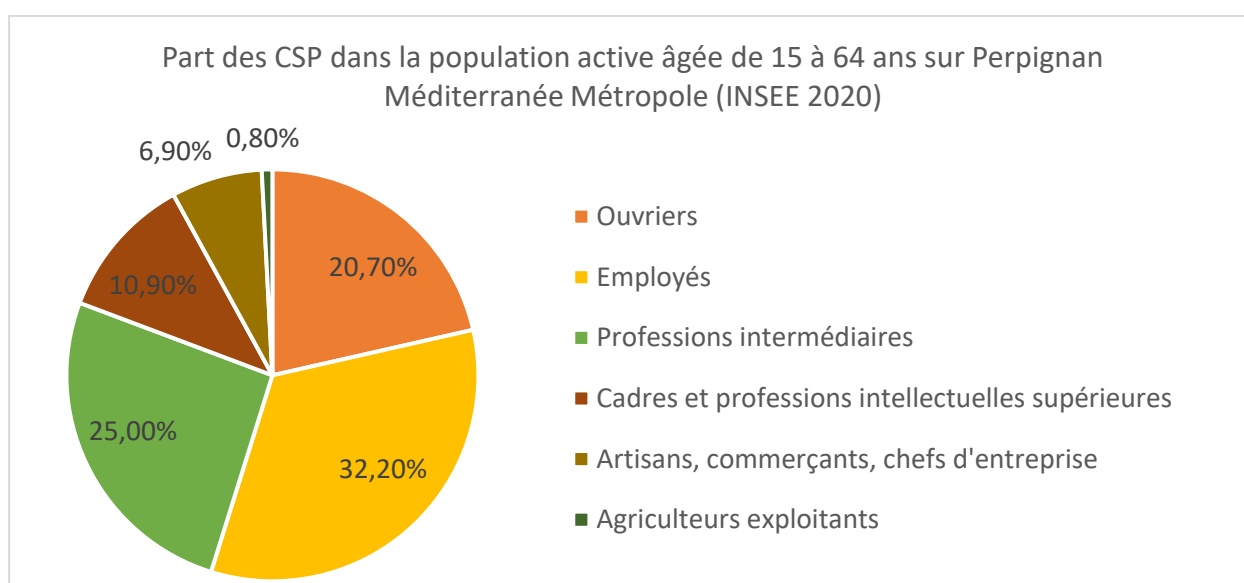


Figure 56 : Répartition des CSP des populations actives – Source : INSEE ©

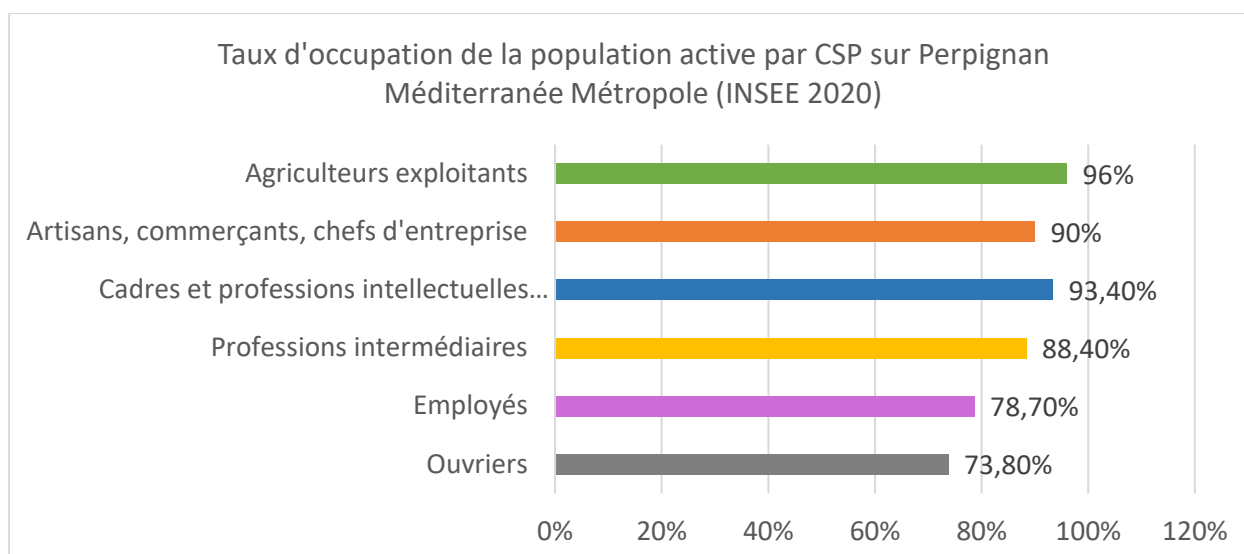


Figure 57 : Taux d'occupation de la population active par CSP – Source INSEE©

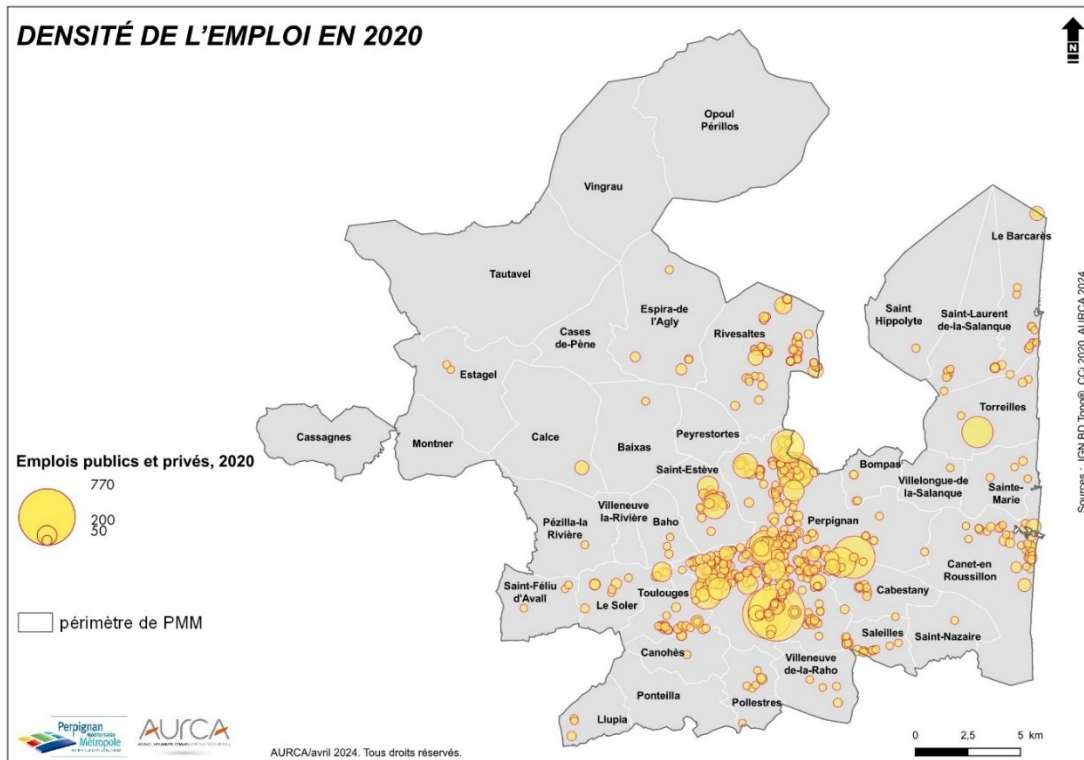
En matière d'occupation, on observe que les catégories socioprofessionnelles des ouvriers et des employés sont celles dont le ratio d'actifs occupés se révèle être le plus défavorable, avec un taux d'occupation respectif de 78,7% et 73,8% en 2020.

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. A titre de comparaison, la tension sur le marché du travail est estimée à 0,5 à l'échelle de l'Occitanie qui présente pourtant la 3ème tension la moins marquée de France métropolitaine. France Travail estime que ce phénomène s'explique principalement par une inadéquation géographique entre l'offre et la demande, par une faible intensité de l'embauche et par le caractère temporaire des offres d'emploi diffusées. A l'échelle du bassin d'emploi, les secteurs où les tensions sont les plus élevées sont la construction (0,9), la santé (0,9), le transport et la logistique (0,5).

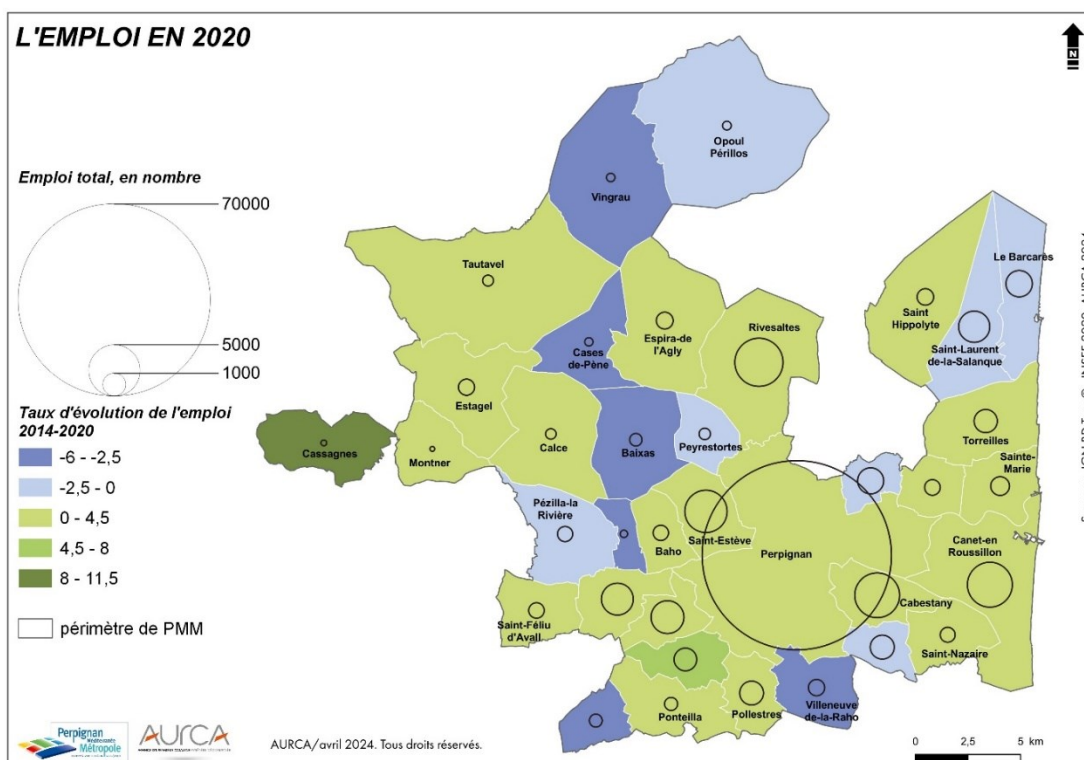
#### 4.1.3 La géographie de l'emploi

- **La concentration de l'emploi au sein de la ville centre, du cœur d'agglomération et sur le littoral**

Avec 102 703 emplois en 2020, soit 64,5% des emplois du département, Perpignan Méditerranée est le cœur d'un grand bassin d'emploi. La ville centre compte 70 364 actifs, parmi lesquels 47% occupent un emploi. Perpignan concentre par ailleurs 65,8% des emplois salariés privés et publics du territoire communautaire, soit un total de 67 666 emplois. A titre d'information, un cadre sur deux résidant au sein du territoire communautaire, travaille à Perpignan.



On observe également qu'en matière d'emploi, l'offre se développe fortement au sein du cœur d'agglomération et sur le littoral, dans les communes de Rivesaltes (4 460 emplois), Cabestany (3 995 emplois), Saint-Estève (3 548 emplois) et Canet-en-Roussillon (3 814 emplois).



▪ **La répartition de l'emploi par bassins de vie**

Le Sud de la métropole et le littoral se démarquent ainsi des autres bassins de vie par un nombre d'emplois plus élevé mais également par la présence de plusieurs zones d'activités économiques, qui concentrent 54,2% des emplois salariés du territoire communautaire (INSEE 2023).

Dans le détail :

- Bassin Sud Métropole : Cabestany (avec un indicateur de concentration de l'emploi<sup>3</sup> de 111,1), Toulouges (avec un indicateur de 71,7), ou encore Saleilles (avec un indicateur de 51) ; puis Pollestres, Canohès et Villeneuve-de-la-Raho.
- Bassin littoral : Canet-en-Roussillon (avec un indicateur de 103,5), le Barcarès (avec un indicateur de 92,2), et Saint-Laurent-de-la-Salanque (avec un indicateur de 56,2).
- Bassin Ribéral : Saint-Estève (avec un indicateur de 87,7) ; Le Soler (avec un indicateur de 61,5)
- Bassin Agly-Rivesaltais : avec un seul véritable pôle d'emploi ; Rivesaltes, deuxième de la métropole avec un indicateur de concentration de l'emploi de 138,2, pour un total de 4 460 emplois. Aux franges de ce secteur, il est important de considérer la présence de deux pôles d'emplois n'appartenant pas au périmètre de de Perpignan Méditerranée Métropole : Clairà (1 807 emplois) et Pia (2 053 emplois).

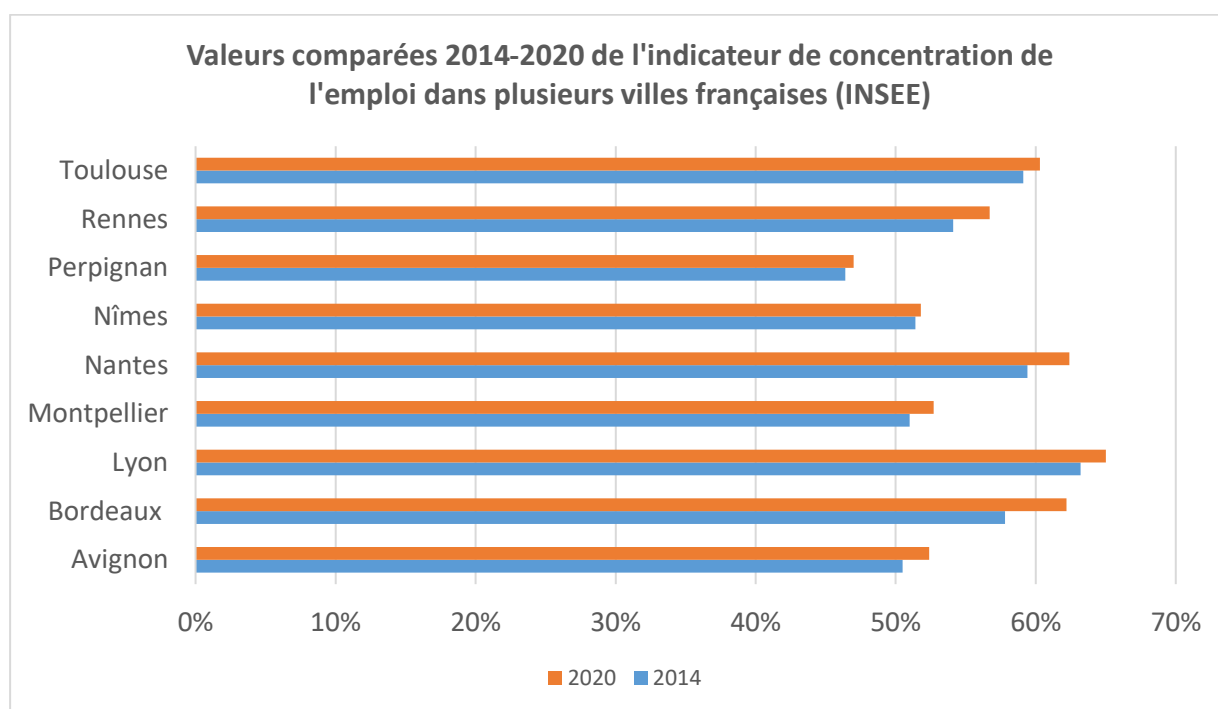
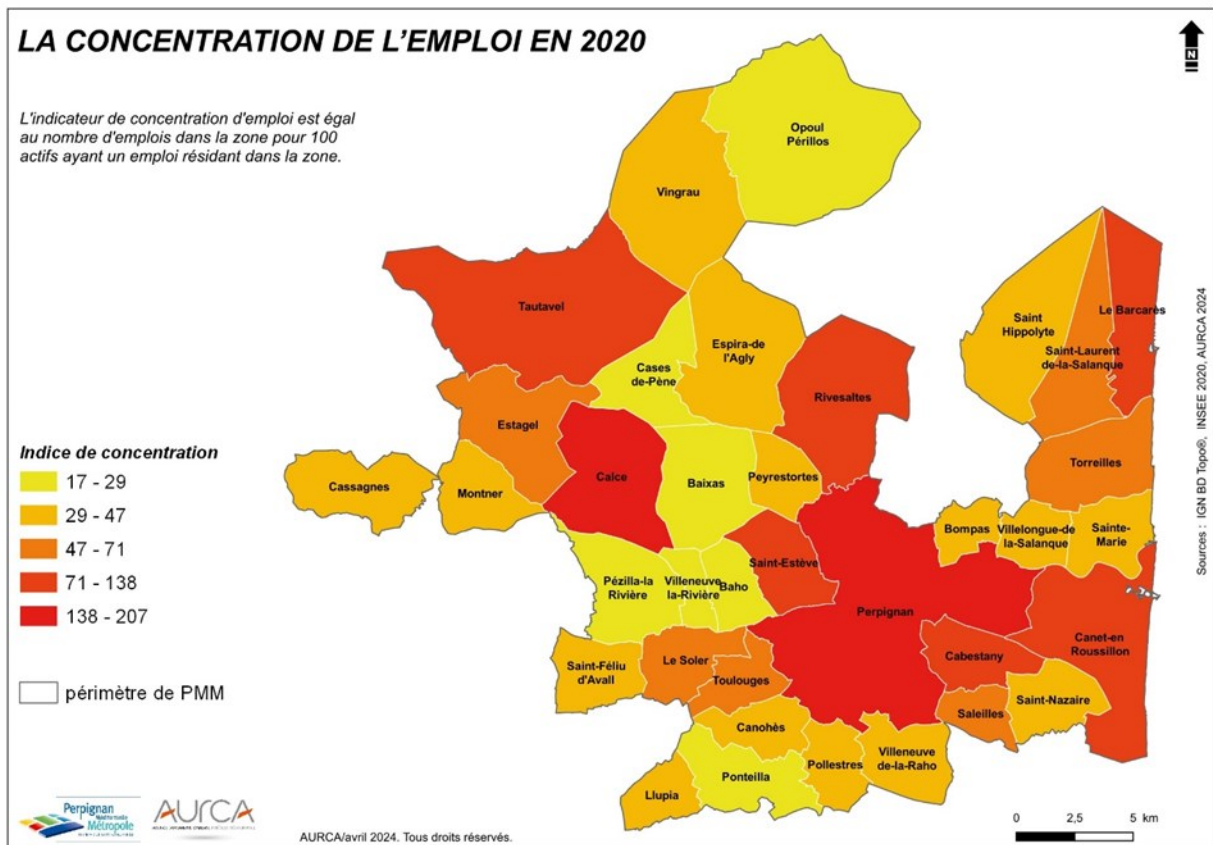


Figure 58 : Valeurs comparées 2014-2020 de l'indicateur de concentration de l'emploi pour Perpignan et ailleurs en France – Source : INSEE ©

<sup>3</sup> Selon la définition de l'INSEE, l'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi et résidant dans la zone.



#### ▪ Une spécialisation fonctionnelle des territoires

L'indicateur de concentration de l'emploi permet ainsi d'identifier la spécialisation des communes. Lorsque l'indicateur est supérieur à 100, cela signifie que le territoire attire des actifs pour satisfaire les besoins en main d'œuvre des établissements employeurs qui y sont implantés. L'économie du territoire est alors qualifiée de « productive ». En revanche, lorsque l'indicateur est inférieur à 100, l'économie du territoire est dite « résidentielle », et tend à ne combler que les besoins de ses administrés.

Perpignan Méditerranée est concernée par trois grands types de spécialisations fonctionnelles :

- Une spécialisation dite « résidentielle » pour la plupart des communes (indicateur < 90). Celles-ci proposent peu d'emplois ;
- Une spécialisation dite « productive » pour Perpignan, Cabestany, Rivesaltes, Le Barcarès ou Calce (indicateur > 111). Ici, le besoin en main d'œuvre est plus élevé que le nombre d'actifs disponibles dans la commune.
- Une spécialisation dite « équilibrée » pour Canet-en-Roussillon (103).

La sphère d'activités liées à la présence et aux besoins de la population, qu'elle soit permanente ou saisonnière, est dominante et est conforme à ce que l'on constate sur l'ensemble de la façade méditerranéenne (services aux particuliers, construction, santé, action sociale, commerce, etc.). Les activités productives sont moins présentes et les emplois à haute valeur ajoutée (conception, recherche, développement, économie de la connaissance) se concentrent dans les grandes métropoles, telles que Montpellier ou Toulouse. Des

compétences, ressources et pépites économiques locales génèrent toutefois un potentiel de créations d'emplois que Perpignan Méditerranée accompagne et encourage.

▪ **L'attractivité du territoire communautaire fort de sa ville centre**

La Communauté Urbaine attire ainsi chaque jour près de 32 000 travailleurs navetteurs résidant en dehors de son territoire. La plupart d'entre eux viennent de Communautés de Communes voisines et se rendent dans la ville centre. A titre d'exemple, on estime que, chaque jour, 8 navetteurs sur 10 résidant en dehors du territoire communautaire se rendent à Perpignan pour travailler. Depuis les années 1990 on observe cependant que le nombre d'emplois connaît une hausse plus soutenue dans les communes de première couronne par rapport à Perpignan. Or, ce phénomène favorise, dans une moindre mesure, l'installation des actifs en première couronne. A Cabestany par exemple, la Polyclinique Médipôle Saint-Roch tend à renforcer l'attractivité de la commune en termes d'emploi : de nombreux actifs s'y sont installés, et le nombre de navetteurs travaillant à Cabestany et résidant à Perpignan a sensiblement augmenté.

4.1.4 **Les secteurs clés de l'économie**

▪ **La répartition des emplois par secteurs d'activités**

LA RÉPARTITION DES EMPLOIS DE PAR SECTEURS D'ACTIVITÉ					
TERRITOIRE	Sphère productive		Sphère présentielle		
	Agriculture	Industrie	Construction	Commerce, transports, services divers	Administration publique, enseignement, santé, action sociale
Perpignan Méditerranée Métropole*	2 056*	6 544	7 826	49 295	37 266
	2%	6,4%	7,6%	47,9%	36,2%
Montpellier Méditerranée Métropole	0,4%	5,5%	6,6%	52,1%	35,3%
Nîmes Métropole	2%	5,9%	6,8%	45%	40,3%
Région Occitanie	3,7%	9,8%	7%	45,3%	34,3%
FRANCE	2,5%	11,8%	6,4%	47,3%	32%

\*En nombre, sur un total de 102 987 emplois en 2020.

Figure 59 : Répartition des emplois par secteurs d'activités – Source

Perpignan Méditerranée Métropole possède une structure économique tournée vers les activités immobilières, le commerce, la logistique et la construction.

À titre d'information, France Travail estime qu'à l'échelle du bassin d'emploi de Perpignan, l'indice de spécificité du secteur immobilier atteint 1,4. Il s'agit du secteur d'activités doté de l'indice de spécificité le plus élevé sur le territoire. Cet indice correspond au rapport du poids d'un secteur sur un territoire, dans le cas présent du bassin d'emploi de Perpignan, au poids de ce même secteur dans la zone de référence, à savoir le territoire national métropolitain. Lorsque l'indice est inférieur à 1, alors le secteur est sous représenté. Lorsqu'il est supérieur à 1, le secteur est sur-représenté par rapport à la moyenne nationale.

Doté d'un indice de spécificité élevé (1,3), le secteur du commerce qui regroupe le commerce de détail, le commerce de gros ainsi que le commerce automobile, représente près de 20 000 emplois salariés privés et 39,9% des établissements privés sis sur le territoire (CCI 2023). La surreprésentation des établissements et des emplois rattachés au commerce de détail et au commerce de gros sur le territoire s'explique notamment par la présence de la plateforme logistique internationale de Saint-Charles, première plateforme d'éclatement de fruits frais d'Europe, qui participe à faire du territoire un site privilégié pour le développement de la filière.

Le secteur de la construction comprend la construction de bâtiment résidentiels et non résidentiels, le génie civil, et les travaux de construction spécialisés (INSEE). Sur le territoire communautaire, ce secteur se caractérise quant à lui par un indice de spécificité de 1,2. La construction représente 11,5% des établissements actifs employeurs et 10% de l'emploi, soit 1 point de plus qu'en Occitanie (France Travail, 2022). En 2022, le secteur de la construction a par ailleurs connu une hausse de l'emploi salarié de 1% sur le bassin d'emploi de Perpignan. Cependant, en raison d'une conjoncture économique défavorable et d'un climat d'incertitude prégnant, les activités de construction connaissent une baisse significative de -23,8% fin 2022. Le secteur fait face à d'importantes difficultés, également observées à l'échelle nationale. Les PME ont du mal à provoquer les devis, à anticiper les commandes et les évolutions du coût des matériaux. Le coût de l'énergie a également entraîné une hausse des défaillances d'entreprises, déjà fragilisées par le COVID-19.

Secteurs clés	Effectifs (2022)	Indice de spécificité	Part sur le territoire
Activités immobilières	1 669	1,4	2%
Commerce	20 324	1,3	24%
Hébergement et restauration	6 173	1,2	7%
Construction	8 781	1,2	10%
Autres activités de service	4 447	1,2	5%

\*France Travail, Diagnostic territorial d'octobre 2023.

Figure 60 : Répartition des effectifs par secteurs clés – Source : France Travail

Les secteurs clés de l'économie du territoire :

- **Les secteurs clés moteurs**, caractérisés par un indice de spécificité élevé et par un dynamisme important sont :
  - L'Administration publique, enseignement, santé et action sociale ;
  - Les activités culturelles, sportives et des loisirs ;
  - Le commerce de détail.

À noter que sur les dernières années, ces secteurs ont enregistré une hausse du nombre d'emplois.

- **Les secteurs-clés en perte de vitesse**, caractérisés par un indice de spécificité élevé mais un faible dynamisme en matière d'emploi et de revenus générés sont :
  - Le commerce de gros et le commerce automobile ;
  - La construction ;
  - L'industrie extractive.

Les secteurs ne présentant aucune spécificité particulière sur le territoire :

- Les secteurs à conforter :
  - Le secteur de l'industrie manufacturière, faiblement représenté, connaît une prédominance de la filière agroalimentaire qui représente 43% des emplois et 37,1% des établissements employeurs du secteur (CCI 2020) ;
  - Les activités d'information et communication ;
  - L'enseignement et la formation ;
  - L'agriculture.

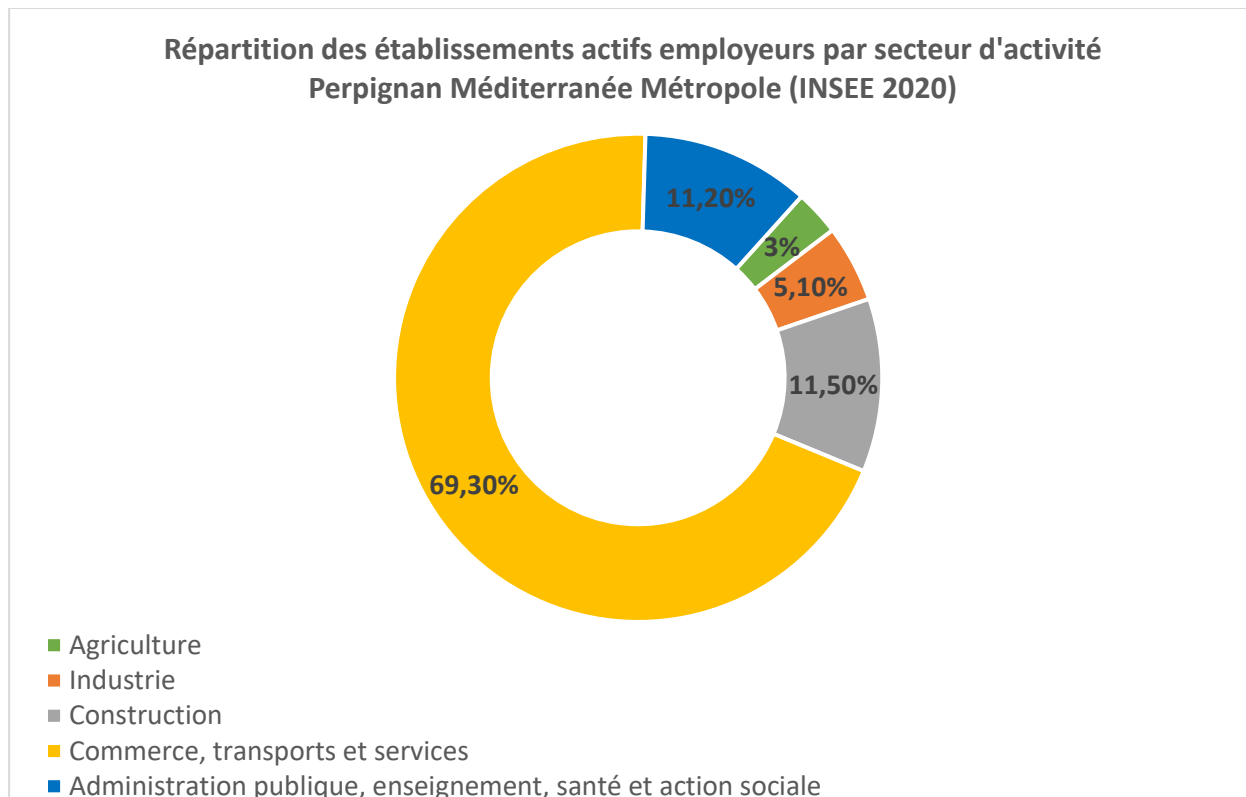


Figure 61 : Répartition des établissements actifs de PMM par secteur d'activité

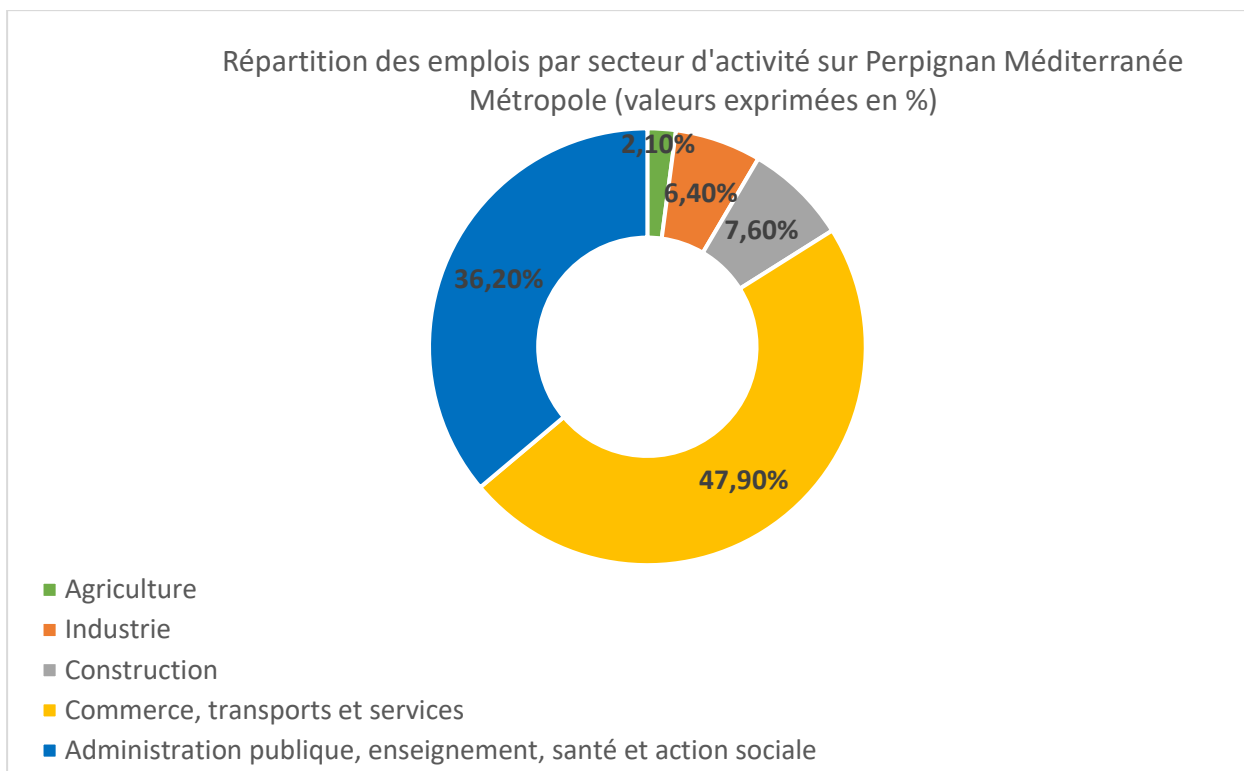


Figure 62 : Répartition des emplois par secteur d'activité sur PMM

▪ **La prépondérance de la fonction publique dans l'emploi**

En croisant les données communiquées par les différents interlocuteurs publics de l'AURCA avec les données issues de l'INSEE et de France Travail, on estime que la fonction publique représente actuellement 35% des emplois sur le territoire communautaire, tous secteurs confondus (militaires inclus). À titre de comparaison, la part de la fonction publique dans l'emploi n'atteint que 21% à l'échelle régionale et 21,1% à l'échelle nationale. On observe par ailleurs une surreprésentation des fonctionnaires, qui représentent plus de 80% des effectifs de la fonction publique, des CDI ainsi que des cadres. À noter que la fonction publique emploie également des contractuels permanents et non permanents.

À l'image de la tendance observée à l'échelle nationale, on observe une prépondérance de la fonction publique d'état et de la fonction publique territoriale, qui concentrent à elles seules plus des trois quarts des salariés de la fonction publique présents sur le territoire. Au sein de la fonction publique d'État, la part des cadres de *catégorie A* dépasse les 35% (Portail de la Fonction Publique, juin 2021). On observe par ailleurs une importante disparité dans la répartition des cadres A au sein des différentes institutions de la fonction publique d'État, avec notamment, une surreprésentation des fonctionnaires rattachés à l'Éducation Nationale (plus de 70%). S'ils ont tendance à s'installer en première couronne, la grande majorité des agents de la fonction publique travaillent sur Perpignan, dans le centre-ville et le secteur du Moulin à Vent.

## 4.2 LES ESPACES ECONOMIQUES STRUCTURANTS DU TERRITOIRE

La stratégie de développement économique 2021-2026 se concentre sur des filières d'excellence : agriculture, viticulture, croissance verte, nautisme, tourisme, logistique, agro-alimentaire. Cette stratégie s'appuie notamment sur un pôle de compétitivité (DERBI), une agence d'attractivité, outil de marketing, de prospection et d'accompagnement (Pyrénées Méditerranée Invest), l'Université- l'UPVD- et son Institut d'Administration des Entreprises (IAE), deux écoles d'ingénieurs, un Centre de Formation des Apprentis (CFA), le centre de formation IDEM, l'École 42 et l'École Régionale du Numérique au Soler, etc. Cette stratégie repose également sur des incubateurs et des pépinières d'entreprises ainsi que sur l'hôtel d'entreprises de l'Espace Méditerranée à Rivesaltes.

Actuellement, on estime que 54,2% des établissements sis sur le territoire communautaire se trouvent en Zone d'Activités Économiques. Perpignan Méditerranée Métropole dispose en effet d'une offre foncière et immobilière diversifiée répartie entre parcs d'activités généralistes et pôles d'excellence. Cette offre vise à garantir des possibilités d'implantation et de développement aux entreprises. La préserver s'avère à ce titre indispensable pour attirer de nouveaux acteurs économiques et répondre à la demande en foncier des établissements déjà implantés sur le territoire souhaitant évoluer et développer leurs activités. La capacité d'urbanisation des espaces à vocation économique est par ailleurs traitée dans le cahier d'analyse des capacités de densification des espaces bâtis.

On observe également la présence de plusieurs parcs d'activités économiques généralistes qui assurent un bon maillage sur le territoire communautaire (l'Espace Polygone à Perpignan, le Mas de la Garrigue à Rivesaltes, Sainte-Eugénie au Soler, La Mirande à Saint-Estève, Sud Roussillon à Saleilles, etc.). Ces parcs accueillent non seulement des activités industrielles, artisanales, logistiques mais aussi des activités tertiaires.

D'autres parcs d'activités dédiés aux filières d'excellence complètent le dispositif. Parmi eux, on peut notamment citer le pôle nautique de Canet-en-Roussillon, Tecnosud 1 et 2, Torremilà, le Grand Saint-Charles, ou encore Agrosud à Perpignan.



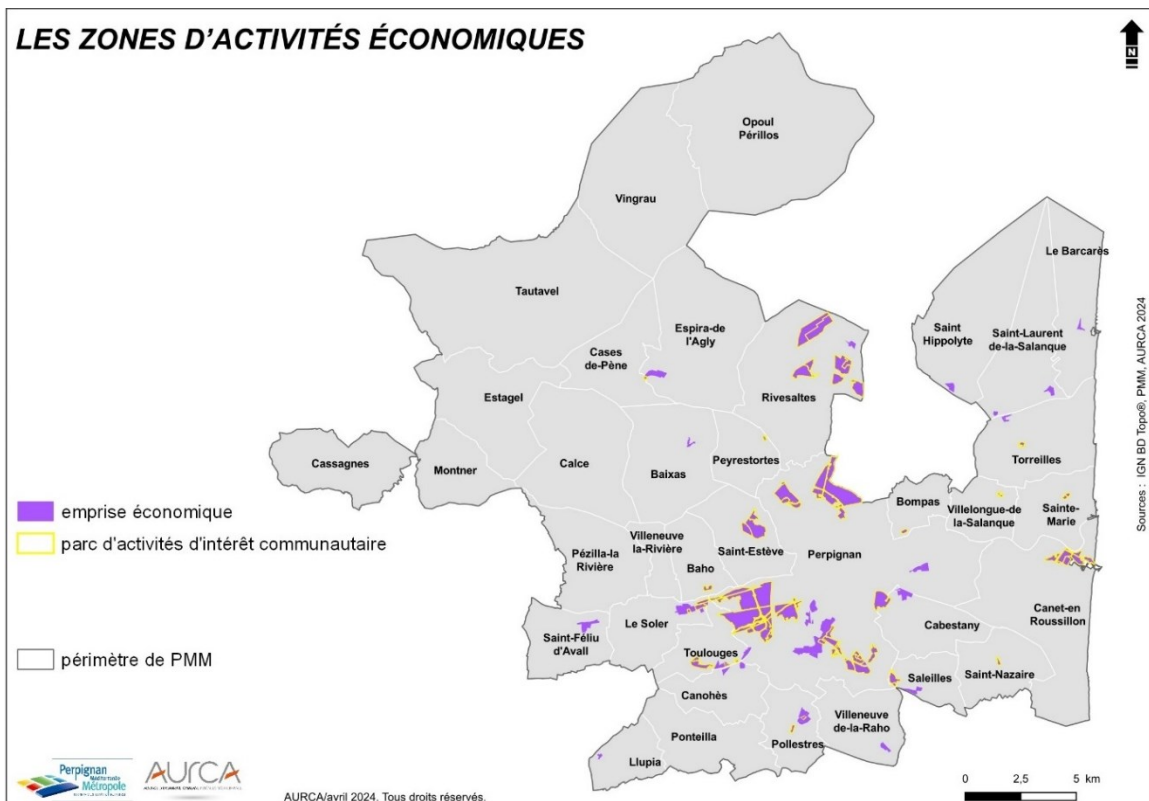
Figure 63 : Saint-Charles International - Source : MP2

Enfin, le territoire communautaire a pour projet de renforcer son offre avec l'aménagement d'un parc régional d'activités économiques baptisé Occitanie Zone d'Activités (OZE) François Arago à Rivesaltes, en articulation avec et en continuité de l'Espace Entreprises Méditerranée.

Situé à proximité immédiate de l'A9, ce foncier plat de 43 ha d'un seul tenant, embranché fer (Port-Bou / Narbonne), est idéal pour accueillir des projets d'envergure liés à la transition énergétique, à l'économie circulaire et à la protection de l'environnement et/ou sur la possibilité de constituer un hinterland pour le port de Port-la-Nouvelle (source : <https://www.invest-in-occitanie.com/>).



Figure 64 : Foncier et embranchement fer du Parc OZE Arago à Rivesaltes - Source : [www.invest-in-occitanie.com](http://www.invest-in-occitanie.com)



#### 4.2.1 Quatre parcs d'activités économiques d'envergure internationale au service de la logistique

Au cœur de l'euro-corridor méditerranéen, le territoire métropolitain a su développer un fort savoir-faire logistique créateur d'activités et d'emplois. Deux grands parcs d'activités concernent le territoire communautaire, en articulation avec d'autres plateformes départementales (Cerbère, Port-Vendres, Le Boulou). Le secteur de l'aéroport, plus particulièrement le parc Torremilà-Roussillon, complète par ailleurs ce panorama.

##### ▪ **Le Grand Saint-Charles, un pôle international stratégique bien constitué [Perpignan]**

Situé à Perpignan, le site du Grand Saint-Charles d'une emprise de 870 ha regroupe 415 établissements (CCI 2023). Principalement orienté vers le commerce de gros (alimentaire, non alimentaire, fruits et légumes), le site est divisé en 6 secteurs (Panchot, Néoulous, Saint-Charles-International, Parc Ducup, Carlit, Canigó). Il concentre près de 4 500 emplois salariés privés, ce qui en fait le premier pôle d'emploi du département. L'analyse de la genèse du site démontre que le Grand Saint Charles s'est développé autour du Marché Saint-Charles International né en 1971. Il s'agit désormais de la première plateforme européenne de commercialisation, de distribution, de transport et d'éclatement de fruits et légumes devant Munich (Allemagne), Barendrecht (Pays-Bas) et Milan (Italie). Ce marché traite chaque année 1,5 millions de tonnes de fruits et légumes dans ses 200 000 m<sup>2</sup> d'entrepôts climatisés (300 000 m<sup>2</sup> pour le Grand Saint-Charles dans son ensemble), et dégage 2,3 milliards d'euros par an (2023).

En raison de sa proximité stratégique avec le péage autoroutier Perpignan-Sud, le site du Grand Saint Charles bénéficie d'une forte accessibilité routière. On estime que le site accueille par ailleurs près de 3 000 poids lourds par jour (2023). Le Grand Saint Charles bénéficie également d'une puissance logistique organisée autour d'un terminal de transport combiné Rail-Route en capacité de traiter des trains entiers, et de nombreux services ferroviaires directs (SAEML Perpignan Saint-Charles Conteneur Terminal). Aujourd'hui très attractif mais à l'étroit, le Grand Saint-Charles fait l'objet d'un projet d'extension par phases d'une soixantaine d'hectares dans le secteur d'Orline.



Le Grand Saint-Charles a intégré le cluster Logistique d'Occitanie « TENLOG », qui est une association transverse d'entreprises du monde de la logistique, gérée et gouvernée par les entreprises, avec le soutien de la région Occitanie et des institutions.

Enfin, le site est animé par l'association A2PEPS qui fédère les entrepreneurs de Saint Charles.

▪ **L'Espace Entreprises Méditerranée et le projet de Parc Régional d'Activités Économiques Arago, un pôle international stratégique à fort potentiel de développement [Rivesaltes]**



Situé à Rivesaltes, l'Espace Entreprises Méditerranée (EEM), est un parc d'activités départemental de plus de 100 hectares, qui regroupe plus de 40 entreprises (entre 400 et 500 emplois), et qui se consacre principalement aux activités logistiques et à l'éclosion de nouvelles entreprises.

Figure 65 : L'Espace Entreprises Méditerranée

En effet le site bénéficie d'une excellente accessibilité de par sa proximité avec le péage autoroutier Perpignan Nord et son embranchement au réseau ferroviaire.

Concernant l'activité logistique, l'EEM dispose de 30 000 m<sup>2</sup> de bâtiments dédiés. Il accueille également un important centre de préparation et de distribution d'automobiles neuves connecté au réseau ferroviaire. Par ailleurs, il abrite un centre de formation professionnelle aux métiers du transport et de la logistique.

Enfin, l'EEM accueille une pépinière d'entreprises ainsi qu'un hôtel d'entreprises assorti d'ateliers-relais. Cet Hôtel héberge notamment le Centre Européen d'Entreprises Innovantes (CEEI) Plein Sud Entreprises.

L'EEM se divise en trois secteurs :

- une zone destinée à accueillir des activités industrielles, où se trouvent notamment une agence de livraison de proximité AMAZON, opérationnelle depuis 2022 (140 emplois directs), une entreprise de fabrication de machines destinées à l'industrie agroalimentaire, une entreprise de logistique, une entreprise de transport routier, un centre de contrôle technique PL, un centre de formation AFPA ;
- un village à vocation artisanale de 12 entreprises ;
- un hôtel et une pépinière d'entreprises (IMPACT PMM) qui accompagne entre 70 et 80 startups, dont plus de 50 depuis 1989.

L'EEM se situe à proximité immédiate d'importantes réserves foncières publiques à vocation économique, dont des réserves régionales (OZE Arago, voir plus haut).

### ▪ **Mas de la Garrigue [Rivesaltes]**

Située à Rivesaltes, la ZAE du Mas de la Garrigue s'est développée autour d'un nœud routier attractif (péage de l'A9- RD900- RD83) et donc à proximité de l'Espace Entreprises Méditerranée cité ci-dessus. Elle accueille une diversité d'activités : hôtellerie, restauration, services aux entreprises, transport/logistique, enseignement, loisirs, agroalimentaire, commerces...

Cette zone fait l'objet d'un projet d'extension sur 28 hectares. Suite à la réalisation d'analyses de faisabilité, le site du Mas de la Garrigue Nord est par ailleurs retenu pour l'implantation d'un établissement pénitentiaire à l'horizon 2026 sur une emprise de 25 ha à proximité immédiate des Caves Arnaud de Villeneuve.

En bordure de l'autoroute A9, à proximité du Mas de la Garrigue, se trouve également le pôle Vinipolis, dédié aux activités liées à la viticulture.



Figure 66 : La Zone d'activités du Mas de la Garrigue de Rivesaltes vu depuis le Nord - Source : AURCA.

### ▪ **Torremilà-Roussillon – et l'Aéroport international [Perpignan]**

Bénéficiant de la proximité de la plateforme aéroportuaire, le parc d'activités Torremilà-Roussillon est spécialisé dans les activités de logistique, de maintenance aéronautique et de services. L'importance du parc d'activités Torremilà-Roussillon réside dans sa capacité à accueillir des activités notamment industrielles et fortement consommatrices d'espaces. Le site a ainsi permis d'assurer le desserrement de l'usine Cémoi ou encore de Republic-Technologies et plus récemment la construction d'un nouvel abattoir.

Il s'agit d'un parc en plein essor avec une forte évolution de son nombre de salariés. De plus, ce parc d'activités est labélisé « sites industriels clés en main » et permet de faciliter l'installation de nouvelles entreprises en anticipant les procédures relatives à l'urbanisme,

l'archéologie préventive et l'environnement afin de permettre l'instruction des autorisations nécessaires à l'implantation d'une nouvelle usine dans des délais fiables et maîtrisés.

Le site de l'aéroport a par ailleurs fait l'objet d'importants investissements entrepris à des fins de modernisation et d'entretien. Au-delà des lignes commerciales, des opérations de fret ponctuelles peuvent également y être réalisées.

Mitoyen de la ligne Ferroviaire Narbonne-Perpignan-Portbou, le site de Torremilà ne fait cependant l'objet d'aucun embranchement.

#### 4.2.2 Les parcs d'activités économiques d'envergure territoriale dédiés aux filières d'excellence

##### ▪ Les parcs dédiés en tout ou partie aux énergies renouvelables et à la croissance verte

Perpignan Méditerranée tend à devenir une métropole durable à énergie positive. Labellisé Territoire à énergie positive pour la croissance verte, l'un des axes de cette politique ambitieuse est le développement d'une filière spécifique et d'une formation de qualité.

##### **Tecnosud [Perpignan]**

Située à l'entrée Sud de Perpignan, Tecnosud est une zone tertiaire qui s'organise autour d'activités de recherche, de formations, de technologies nouvelles, de multimédia et de services associés (avocats, experts-comptables, communication, restauration, etc.). Initialement la zone avait vocation à devenir une plate-forme d'excellence des énergies renouvelables et des nouvelles technologies : formations, entreprises, innovation et R&D. Le parc accueille ainsi le pôle de compétitivité DERBI qui réunit entreprises, laboratoires, universités, centres de formation, fédérations professionnelles, organismes financiers et collectivités territoriales impliqués dans le développement de la filière des énergies renouvelables, ainsi que Sup'EnR, unique école publique d'ingénieurs dédiée spécifiquement au génie énergétique et aux énergies renouvelables en France (habilitation ministérielle) qui compte 108 étudiants. Tecnosud intègre par ailleurs un ensemble immobilier d'entreprises dédié aux nouvelles technologies et aux énergies renouvelables (Site21). Le site compte 239 établissements, pour 785 salariés (CCI, 2023). On y trouve également une pépinière d'entreprises IMPACT PMM, comme au sein de l'EEM.

Arrivé à saturation, le parc a fait l'objet d'une extension de 14ha, Tecnosud II, essentiellement dédiée aux activités tertiaires (notaires, avocats, conseil, gestion immobilière, activités de soutien aux entreprises, comptables...). Ce site, compte actuellement 164 établissements pour 445 salariés (CCI, 2023). L'association A2PEPS (Pôle Expansion Perpignan Sud) fédère des entrepreneurs.

##### ▪ Les parcs dédiés aux industries agro-alimentaires et aux débouchés des filières agricoles et viticoles roussillonnaises

L'agriculture, et notamment la viticulture, revêtent une importance décisive en matière d'emprise au sol et en termes paysagers. Mais ce sont avant tout des activités économiques ancestrales, qui restent un point fort du territoire (cf. Diagnostic agricole et forestier). Pour les soutenir, plusieurs parcs accueillent des unités de transformation ou de valorisation des produits.

### **Agrosud [Perpignan]**

À l'entrée Sud de Perpignan, à proximité immédiate de Tecnosud et de son extension, Agrosud est un Parc d'Activités de 9 hectares dédié à l'Agro-Alimentaire. Commercialisée à 80%, la zone Agrosud accueille 16 établissements, majoritairement rattachés au secteur de l'agro-alimentaire. Le site concentre par ailleurs près de 90 emplois salariés privés (CCI, 2023). L'association A2PEPS (Pôle Expansion Perpignan Sud) fédère des entrepreneurs.

**D'autres zones** sont, en tout ou partie, dédiées ou associées au développement de l'industrie agro-alimentaire : le **Grand Saint-Charles** et son marché de gros installé dans la toute nouvelle halle aux carreaux, **Torremilà-Saint Joseph**, le **Mas de la Garrigue Nord** de Rivesaltes complété par le projet Vinopolis, ou le site isolé « Florette Food Service » à **Torreilles**.



Figure 67 : La Halle aux carreaux de Perpignan - Source : Marché de gros et Le Journal Catalan.

#### ▪ **Les parcs dédiés en tout ou partie au nautisme**

Perpignan Méditerranée est idéalement placée au centre de la zone de navigation du golfe du Lion, à mi-chemin entre les golfes de Gênes et de Valence, entre côtes languedociennes, catalanes et Baléares. La création et le confortement du Pôle Nautique de Canet-en-Roussillon s'inscrit dans la logique d'accroissement de la compétitivité du territoire de Perpignan Méditerranée Métropole pour favoriser l'implantation des entreprises et le développement de leurs activités. L'investissement dans le nautisme contribue à la mutation du modèle balnéaire exclusif à celui de villes maritimes, touristiques et littorales complètes, animées toute l'année, au cœur d'un espace dynamique et entreprenant.

### **Pôle nautique [Canet-en-Roussillon]**

Situé à Canet-en-Roussillon, le pôle d'excellence nautique concentre 45% des constructeurs nautiques du département, et rassemble 40 entreprises qui conjuguent leurs expertises sur cette plateforme rassemblant tous les savoir-faire de la filière du nautisme. C'est autour de l'implantation de Catana, constructeur de catamarans, et la présence d'autres acteurs de la construction que s'est peu à peu développé un tissu économique particulier, conforté par le développement du pôle nautique (ZAC Pôle nautique de 35 ha, tranche I - SPL1) et par les investissements réalisés (nouveaux bassins, aire de carénage et nouvelle darse, etc.). Le Pôle accueille aujourd'hui un tissu économique de sous-traitants, d'équipementiers et de prestataires de services. Sont notamment représentés les secteurs de l'ingénierie, de l'architecture navale, des équipements et de la déconstruction des navires. A ce jour le port de Canet-en-Roussillon regroupe plus de 1 000 emplois pour un chiffre d'affaires de l'ordre de

600 millions d'euros. A lui seul, le chantier Catana a réalisé un chiffre d'affaires estimé à 212 millions d'euros en 2023. Afin de conforter le positionnement et le dynamisme du pôle, un nouvel établissement de formation ouvrira ses portes en 2024. L'institut Nautique de Méditerranée offrira une formation complète destinée tant aux professionnels du secteur nautique en poste ainsi qu'aux demandeurs d'emploi. Un second projet visant à renforcer l'attractivité du pôle sera également opérationnel dès 2024. Il s'agit du Village Refit, un pôle de compétences dans la préparation et la réparation navale, qui s'inscrira en complémentarité des activités de construction navales en présence, dans l'optique d'offrir une gamme complète en services. Des acteurs du nautisme local auront ainsi à disposition un terrain de 4700 m<sup>2</sup> dont 1300 m<sup>2</sup> de hangars. Le projet est susceptible de créer 40 emplois directs.

Le Pôle nautique dispose par ailleurs d'une aire de carénage 14.000 m<sup>2</sup>, équipée de deux darses avec élévateurs de 50T et 200T de 12m de large, d'une cale de mise à l'eau de 40T, et de 600 ml de quai droit. Une extension de cette aire est par ailleurs envisagée par la SPL Sillages (20 places de carénage supplémentaires et construction d'un atelier portuaire de 300 m<sup>2</sup>). Le Pôle nautique peut également s'appuyer depuis la rentrée 2007 sur le Lycée des métiers de la mer qui dispense trois formations spécifiques au nautisme. L'association Nautipôle Méditerranée fédère des entrepreneurs.

### **Zone d'activité nautique [Le Barcarès]**

Le Barcarès compte également une zone dédiée au nautisme en bordure de la RD 83. Le projet d'aménagement du Port compte influencer sur sa modernisation et redynamisation. L'objectif vise à augmenter la capacité d'accueil et de requalifier l'entrée du port.

#### **▪ Les parcs dédiés en tout ou partie à la santé**

Sur le territoire communautaire, le secteur de la santé recense 191 établissements inscrits au RCS (hors structures publiques), et représente près de 3 500 emplois salariés privés. 65,3% des emplois du secteur de la santé sont pourvus par les établissements de santé publics. On observe une concentration des activités rattachées au secteur de la santé dans la commune de Perpignan, avec la présence d'un centre hospitalier, et d'une offre de services sur le site de Torremilà-fraternité et autour de la clinique Saint-Pierre, auquel peut être associé le secteur de la Pinède et de Supervaltech de Saint-Estève, ainsi que dans la commune de Cabestany, où se trouve le site de Médipôle-Avicenne.

### **Médipôle-Avicenne [Cabestany]**

Situé à Cabestany, le site Médipôle est doté d'une vocation économique à dominante médicale. Classée 23<sup>ème</sup> établissement de santé privé de France sur 1 400 en 2018, la polyclinique Médipôle Saint-Roch compte 600 salariés et plus de 110 médecins. La concentration de médecins spécialistes à proximité de la clinique tend à renforcer le rayonnement du site, devenu référence dans le sud-est de la région. Plusieurs établissements commerciaux et prestataires de services, garantissent également la diversité de l'offre économique du site.

### **Torremilà-Fraternité [Perpignan]**

À Perpignan, le site de Torremilà, dont la vocation était initialement tournée vers la logistique, tend à se diversifier, notamment dans le secteur des équipements dédiés aux soins à la

personne et à la santé, avec l'implantation des Cliniques mutualistes catalanes (Parc Torremilà-Fraternité).

- **Les parcs à vocation dominante tertiaire**

Les zones tertiaires à fort potentiel de développement, comme Naturopole - la Sanya ou Tecnosud à Perpignan, tirent leur épingle du jeu. Leur développement s'explique notamment par les besoins de desserrement exprimés par les entreprises, ou encore par l'image positive de ces zones, accessibles et offrant une bonne qualité paysagère. Ces zones se développent cependant au détriment de la mixité fonctionnelle dans les quartiers déjà constitués.

#### **Naturopole [Toulouges]**

Situé à Toulouges, à proximité du péage autoroutier Perpignan Sud, le parc d'activités de Naturopole, d'une superficie de 35 ha, est dédié aux entreprises artisanales, industrielles et aux services. Il est complété par les Bureaux de Clairfont et les bureaux du parc, soit 5 ha de part et d'autre du parc de Clairfont à vocation tertiaire et de services. L'association Naturopole Activ fédère des entrepreneurs.

- **Les parcs à vocation dominante industrielle**

À l'échelle de la métropole, le tissu industriel s'avère relativement limité. On observe cependant la présence d'établissements industriels au sein des zones généralistes ou mixtes (Ex : Republic Technologies dans le Grand Saint-Charles). Il s'agit essentiellement de PME (97,5%).

#### **L'Espace Polygone [Perpignan]**

D'une superficie de 188 ha, l'Espace Polygone, qui se trouve au Nord de Perpignan, est la première plate-forme économique généraliste du Roussillon. Dédié aux activités grand public et aux professionnels, le site compte plus de 450 entreprises et près de 4 200 emplois. La commercialisation de la ZAC Bel-Air ou les implantations de PMI-PME à Torremilà renforcent le poids et l'attractivité économique du Nord de la métropole. L'association de l'Espace Polygone (AEP) fédère des entrepreneurs.

#### **Bel Air [Perpignan]**

La Zone d'Activités Économiques perpignanaise de Bel-Air est un parc généraliste d'une dizaine d'hectares en continuité de l'Espace Polygone. Elle est classée Zone Franche Urbaine-Territoires Entrepreneurs (ZFU-TE Le Vernet).

## La Mirande [Saint-Estève]



Située à Saint-Estève, la Zone industrielle de la Mirande s'étend actuellement sur environ 58 ha et sa vocation, de prime abord industrielle (lors de sa création en 1965), s'est progressivement restructurée vers une orientation généraliste. Avec près de 200 établissements, la Mirande est un pôle économique communautaire d'importance de la première couronne perpignanaise. Le site jouit d'une bonne accessibilité routière depuis l'A9 et la RD900, ainsi que de la proximité avec l'aéroport de Perpignan.

Figure 68 : L'extension en cours d'urbanisation de la Mirande - Source : <https://www.st-estève.com/>.

Le site fait par ailleurs l'objet d'une extension d'une soixantaine de parcelles. Une cinquantaine d'entreprises, déjà implantées sur le territoire communautaire et exogènes, ont ainsi réservé des terrains (2023). Ce projet est susceptible de générer une centaine d'emplois. L'objectif vise à répondre localement à la demande de foncier économique et à rééquilibrer la structure économique de la métropole en articulation avec les sites de Torremilà, de l'Espace Polygone et de la ZAE Bel Air. L'association ZEST fédère des entrepreneurs.

## Mas Llucià [Espira-de-l'Agly]

Située à Espira-de-l'Agly, bordée par la RD117, cette zone industrielle se développe en lien avec la présence de carrières exploitées à ciel ouvert dans le secteur et avec leur transformation autour notamment de l'usine Semin (SA). Sis dans l'ancienne carrière des Mirandes basses, entre Espira-de-l'Agly et Cases-de-Pène, le centre de stockage des déchets ultimes (CSDU) de Veolia génère également une activité importante. Avec 2,2 millions de tonnes de déchets enterrés depuis 2014, le CSDU arrivera à saturation d'ici 2027. Il fait à ce titre l'objet d'un projet d'extension. D'autres secteurs de la métropole sont concernés par les activités industrielles liées aux carrières, sablières et au stockage sans pour autant intégrer une ZAE (à Saint-Estève, Baho, Baixas et Cases-de-Pène).

### ▪ Les parcs d'activités généralistes de proximité

D'autres parcs d'activités, généralistes et mixtes, couvrent et structurent le tissu économique de Perpignan Méditerranée. On peut notamment citer les Solades et le Panisso à Rivesaltes, la Devèze à Pollestres, la Madraguère à Torreilles, Sainte-Eugénie au Soler, Las Bigues à Canet, Sud Roussillon à Saleilles ou encore le lavoir à Saint-Nazaire.

### ▪ Des « pépites économiques » hors zones d'activités

Plusieurs activités économiques porteuses se sont déployées en dehors des zones d'activités et participent de la mixité fonctionnelle dans les communes. La Cité digitale du Soler peut ainsi être citée en exemple. Ayant pris appui sur la création du centre de formation IDEM en 1997, le pôle a notamment permis de créer un véritable cluster dans la commune grâce à la création du premier CFA régional transfrontalier des industries créatives et numériques ; la création de l'École régionale du numérique en 2017 ; ou encore le Pôle numérique dans le quartier de la gare.



## **FOCUS – L'Agriculture et la viticulture, deux filières historiques et majeures de la métropole**

Une grande partie des zones non bâties du territoire communautaire sont le support d'activités agricoles et viticoles, à fort rendement économique. Ces activités génèrent par ailleurs des centaines d'emplois directs et indirects. A titre d'exemple, Perpignan dispose de la Surface Agricole Utilisée la plus importante des Pyrénées-Orientales, et se classe parmi les grandes villes de France les plus agricoles.

Les multiples sols et terroirs, souvent délimités par des aires de production AOC, garantissent non seulement des productions variées, mais structurent également une économie spécifique. A ce titre, Perpignan Méditerranée a mis en place toute une série de politiques publiques visant à soutenir le secteur (politique foncière des îlots agricoles, plan triennal viticole, projet agricole). Des initiatives communautaires ont également permis de structurer et développer la plateforme de valorisation des circuits de proximité (marché de gros de PMM), de redresser la Coopérative Plaine du Roussillon et de contribuer à l'émergence d'une démarche de développement de l'exportation des productions locales (groupement Saint-Charles Export).

Malgré des difficultés conjoncturelles et structurelles, le morcellement foncier, et la pression urbaine d'un territoire en voie de métropolisation, le secteur dispose de nombreux atouts. La proximité d'un vaste bassin de consommation, et la présence de nombreuses structures d'expédition et de transformation des produits agricoles, favorisent en effet le développement des circuits courts et la valorisation des productions obtenues, tout en facilitant l'écoulement des récoltes dans des circuits plus longs. Le secteur touristique s'appuie sur ce potentiel local pour enrichir la destination Perpignan Méditerranée (œnotourisme notamment).

Le Rapport de Présentation est composé d'un cahier de diagnostic agricole et forestier dédié, confié à et réalisé par la Chambre d'Agriculture 66 qui vient compléter et détailler ce propos.



Figure 69 : Pêchers en fleurs à Saint-Feliu – Source : AURCA

### 4.2.3 Le Très Haut Débit en soutien à l'économie

Le numérique est un outil indispensable dans le quotidien des entreprises. Il participe de leur compétitivité et de leur accessibilité, au même titre qu'une infrastructure de transport. Pour les entreprises innovantes et en lien avec les filières d'excellence précédemment citées, le déploiement du Très Haut Débit constitue un enjeu majeur de communication, de recherche et de développement. Dès 2010, la métropole proposait déjà aux entreprises de son territoire des services numériques spécifiques via « Perpignan Méditerranée THD », partenariat original et innovant avec Orange.

La stratégie numérique de Perpignan Méditerranée se poursuit à travers le programme smart city, une première en France développée dès 2014, à destination de la population active, des entreprises et des nouveaux arrivants. L'application vise à fluidifier les relations avec l'administration communautaire, faciliter les déplacements, informer sur les offres commerciales, touristiques ainsi que sur les différentes alertes. Cette application « du quotidien » au cœur de l'émergence des villes connectées et intelligentes, s'appuie notamment sur des informations partagées par les services des 36 communes de la métropole. En 2020, la métropole et sa ville-centre à travers le programme « Action cœur de ville », ont souhaité renforcer et développer la stratégie smart city. Des évolutions sont à venir notamment pour développer le commerce.

La couverture territoriale en Très Haut Débit a progressé au fil des années : la fibre optique (FTTH) est ainsi déployée dans l'intégralité de la métropole.

Signalons toute une série d'initiatives d'excellence qui participent à la transition numérique de la métropole, via ses centres d'enseignement et de recherche et ses entreprises : projets numériques à l'UPVD, cité digitale du Soler, FabLab de Perpignan (pré-incubateur avant de finaliser un projet professionnel ou de créer une start-up), etc.

En outre, après une première labellisation en 2019, la French Tech Perpignan obtient à nouveau en 2023 le label national « Communauté French Tech » pour les trois années à venir, récompensant ainsi l'écosystème local innovant. La French Tech a pour objectif d'aider les entreprises à se construire, se développer et se fédérer. L'évènement « Le Train French Tech » organisé par la métropole permet d'animer le réseau d'acteurs et entrepreneurs de la French Tech de Perpignan mais est aussi ouvert à d'autres territoires.

## 4.3 L'ACTIVITE TOURISTIQUE, PILIER DE L'ECONOMIE LOCALE

Avec l'activité agricole et la logistique internationale, le tourisme est le 3ème pilier de l'économie locale. D'autres piliers étant en voie de constitution en lien notamment avec la croissance verte et la transition énergétique.

Le potentiel touristique de la métropole est effectivement indéniable de par sa situation géographique (baignée par la Méditerranée, et aux portes des Pyrénées et de l'Espagne) et son climat méditerranéen, mais également de par ses valeurs intrinsèques (identité culturelle forte, identités maritimes, viticoles, sites naturels d'exception et paysages de qualité, etc.). Perpignan Méditerranée joue un rôle moteur dans l'attractivité roussillonnaise et départementale par les investissements qu'elle détermine et les événements qu'elle accueille, et par l'importance de son parc d'hébergements touristiques. Un effort sur la montée en gamme des produits touristiques est engagé.

En 2022, selon l'Agence de Développement Touristique du département, les Pyrénées-Orientales ont reçu 7,6 millions de visiteurs : 3,6 millions de touristes et 4 millions d'excursionnistes (des personnes présentes sur la journée mais ne dormant pas sur le territoire). Le département se positionne toujours comme le 7e département touristique français (le 2e en le ramenant à sa population). Après avoir connu une augmentation significative entre 1996 et 1999 (+13% de nuitées), la fréquentation touristique s'est ensuite stabilisée en oscillant autour des 32-33 millions de nuitées. Entre 2011 et 2014, la fréquentation a connu une baisse relative de 7,4% avant d'amorcer une reprise qui a porté le nombre de touristes à 33 millions en 2017. On note une baisse importante de 21,6% des nuitées en 2020 par rapport à l'année 2019 due à la crise sanitaire. Une reprise de la fréquentation s'amorce dès 2021 et connaît une hausse de 5,2% entre 2021 et 2022.

Le tourisme est la 1ère économie des Pyrénées-Orientales : la consommation directement générée par ce secteur (ensemble des dépenses liées à un séjour) oscille entre 1,4 et 1,6 milliards d'euros par an, ce qui représente environ le tiers de la consommation touristique au niveau de la région ex-Languedoc-Roussillon.

Environ 10 600 emplois sont liés directement au tourisme, ce qui représente 10,7% de l'emploi salarié marchand du département, et encore davantage d'emplois indirects (en raison du caractère transversal de ce secteur). Or, les Pyrénées-Orientales présentent un fort taux de chômage (11,8% au 2e trimestre 2023 contre 7% au niveau national). Ces chiffres illustrent l'importance du tourisme dans le contexte socio-économique du territoire.

En termes de dépenses journalières globales (tout motif de séjour confondu), si la France occupe le 4e rang mondial des destinations où les touristes dépensent le plus, les Pyrénées-Orientales perçoivent de faibles dépenses moyennes par jour et par personne. Elles sont évaluées à 44,60 € contre 59 € pour la France métropolitaine. Cette différence s'explique par le type de tourisme pratiqué (tourisme de masse) et motive la nécessité de voir l'activité monter en gamme.

L'apparition de nouvelles destinations low-cost et l'avantage comparatif en termes de services et de rapport qualité-prix de destinations voisines, notamment l'Espagne, concurrencent l'offre touristique locale.

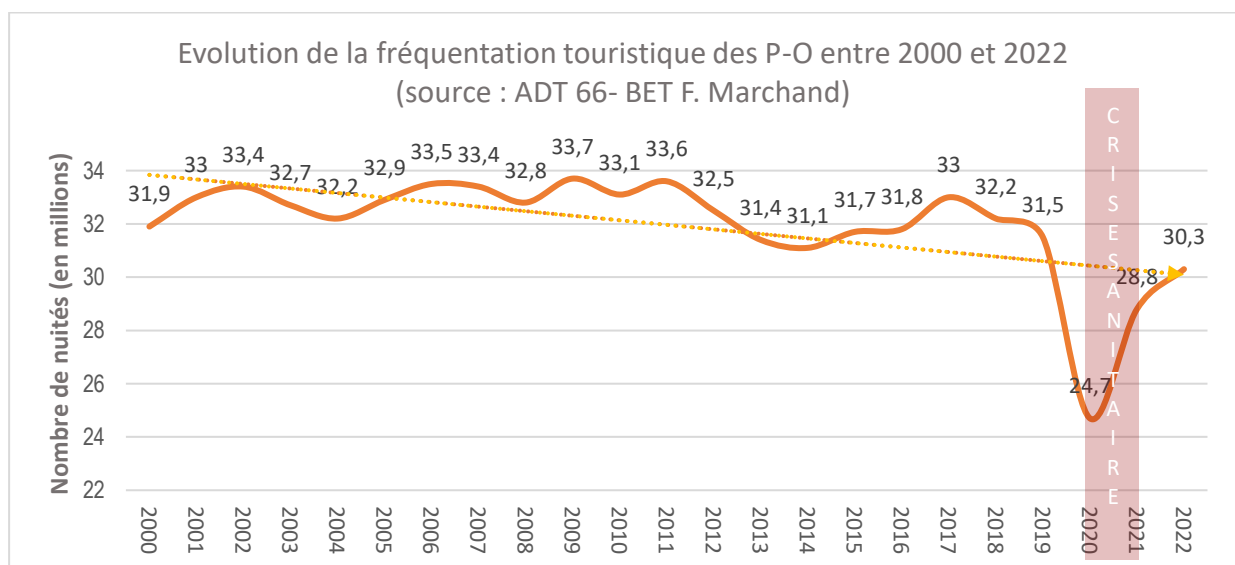


Figure 70 : Évolution de la fréquentation touristique des PO depuis 2000

Malgré la volonté affichée depuis plusieurs années d'étendre la saison touristique pour améliorer le bilan coût/bénéfices, la fréquentation demeure concentrée sur la période estivale, plus précisément les mois de juillet et surtout d'août. Ces deux mois concentrent 59% des nuitées en 2022. Il est néanmoins rapporté par les acteurs de l'hôtellerie de plein air un glissement de la saison touristique vers septembre. Les clients de fin de saison proviennent davantage de l'étranger, il s'agit plus souvent de retraités ou de couples avec de jeunes enfants (non scolarisés).

La durée moyenne de séjour d'un touriste est de 8 jours. Cette durée peut être considérée comme importante en comparaison à la France métropolitaine (5 jours).

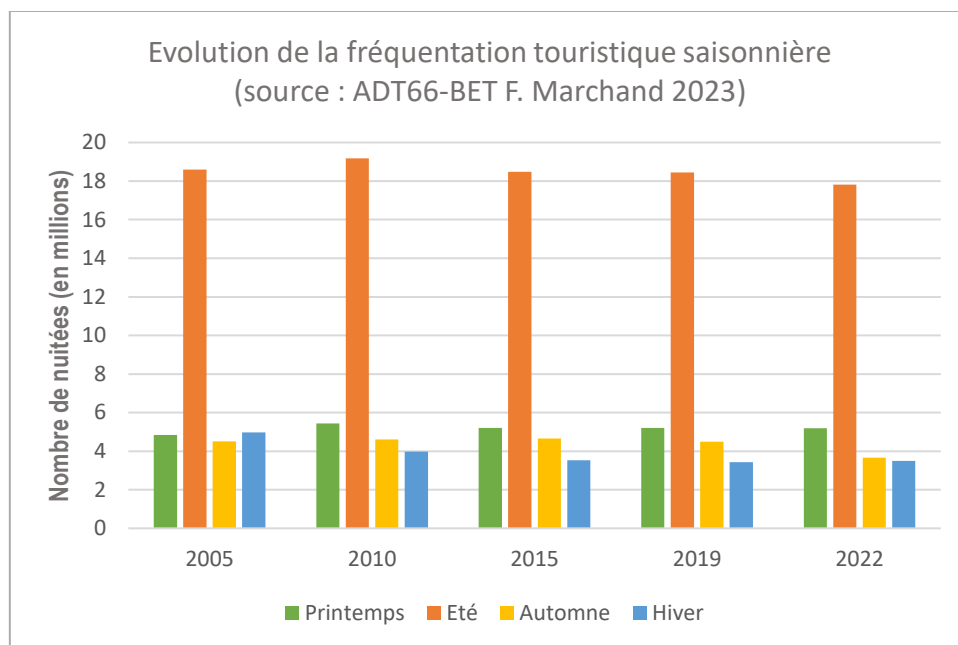


Figure 71 : Évolution de la fréquentation touristique saisonnière

Plusieurs types de tourisme cohabitent dans la métropole :

**Le tourisme urbain** à Perpignan, Ville d'Arts et d'Histoire et, depuis 2015, « station classée de tourisme », à la richesse patrimoniale exceptionnelle, du site archéologique de la ville romaine de Ruscino, au patrimoine médiéval de la seconde ville de Catalogne d'alors, jusqu'aux villas art déco de la première moitié du XXème siècle en passant par la Casa Xanxo inaugurée en 2023 pour accueillir le nouveau Centre d'Interprétation de l'Architecture et du Patrimoine (CIAP) ;

**Le tourisme d'affaires**, autour notamment du Palais des congrès de Perpignan (10-15 congrès/an) ;

**Le tourisme balnéaire, portuaire et nautique**, grâce à l'attractivité des villes et villages adossés à la Méditerranée (Le Barcarès, Torreilles, Sainte-Marie-la-Mer, Canet-en-Roussillon) ;

**Le tourisme culturel**, autour de sites d'intérêt (musée de la Préhistoire à Tautavel, Palais des Rois de Majorque, cathédrale et son Campo Santo, etc.), d'équipements d'exception (Théâtre de l'Archipel, Conservatoire à Rayonnement Régional, Musée Rigaud, etc.), d'évènements de qualité (Visa pour l'Image, Les Judis de Perpignan, etc.) et le tourisme de festival (Electrobeach, etc.) ;

**Le tourisme sportif**, en lien avec les clubs professionnels du territoire (USAP, Dragons Catalans), avec des équipements concurrentiels (piscine Europa à Canet-en-R., salles et équipements sportifs) ou avec des spots prisés (sports de glisse) ;  
**L'œnotourisme**, en lien avec les terroirs et appellations du territoire ;

Le territoire voit également se développer le **tourisme animalier**. De récents sites labellisés « qualité tourisme Occitanie Sud de France » viennent en effet enrichir l'offre touristique : le parc animalier de Cases-de-Pène dédié aux prédateurs, EcoZonia, qui a ouvert ses portes au public en 2021 et la même année, le nouvel aquarium de Canet-en-Roussillon, Oniria. EcoZonia propose notamment des lodges à vocation d'hébergement touristique.



Figure 72 : Oniria, aquarium de Canet-en-Roussillon (à gauche) et EcoZonia à Cases-de-Pène (à droite) - Sources : ville de Canet-en-Roussillon et Radio France S. Shojaei

Une réflexion pourrait être menée autour du développement du **tourisme scientifique** notamment en lien avec l'événementiel organisé par les laboratoires de recherche de l'UPVD, le centre européen de recherches préhistoriques de Tautavel, l'observatoire du Soler, le Fab Lab de l'IMERIR, les sites d'enseignements supérieurs...



Figure 73 : Affiches de 2022 : fête de la science de l'UPVD (à gauche) et festival d'astronomie de Tautavel (à droite) – Sources : UPVD et musée de Tautavel



SITES TOURISTIQUES ET DE LOISIRS	FRÉQUENTATIONS EN 2022
Lac de la Raho   Villeneuve-de-la-Raho	1 200 000 visiteurs
Aquarium de Canet-en-Roussillon	284 907 visiteurs
Palais des Rois de Majorque   Perpignan	102 992 visiteurs
Ecozonias   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   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
Maison de la catalanité   Perpignan	4 991 visiteurs
Chapelle Notre Dame des Anges   Perpignan	1 958 visiteurs

Figure 74 : Fréquentation des sites touristiques de PMM - Source : ADT 66 2023.

Par ailleurs, le potentiel touristique du territoire s'appuie également sur des sites touristiques et de loisirs très fréquentés listés ci-contre.

Il repose en outre sur de grands événements qui confortent l'attractivité de la métropole :

GRANDS ÉVÈNEMENTS	FRÉQUENTATIONS EN 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

Figure 75 : Fréquentation des grands événements sur PMM - Sources : L'Indépendant, France Info, Ouillade.

Par ailleurs, le projet de territoire porté par Perpignan Méditerranée Métropole « Terra Nostra 2021-2035 » encourage le développement de projets culturels, touristiques et sportifs s'appuyant sur l'**Écoparc Catalan**, 1<sup>er</sup> parc éolien de France (valorisation patrimoniale, visites et balades guidées, application mobile « Escape Game Ecoparc »...). Une programmation technique des équipements touristiques de l'Écoparc a été initiée.



Figure 76 : Affiche 2023 du trail nocturne de l'Écoparc Catalan – Source : Perpignan Méditerranées Métropole

Enfin, l'élaboration d'un grand projet culturel, patrimonial et touristique durable est envisagée dans le projet de territoire, en relais du « Grand Site Occitanie Perpignan-Méditerranée ». Il participera à la mise en réseau des grands sites et équipements touristiques. Peut être également mentionné le grand site de projet urbain, économique et touristique « Porte Nord Roussillon », en lien avec la vallée de l'Agly, les Corbières, le littoral et l'étang de Salses-Leucate.

#### 4.3.1 Une offre en hébergements touristiques déséquilibrée

L'offre en hébergements touristiques est diversifiée. Elle compte 48 610 lits marchands distribués comme suit :

58 hôtels représentant 5 444 lits ;

34 campings d'une capacité de 32 501 lits ;

4 Villages Vacances d'une capacité de 3 076 lits ;

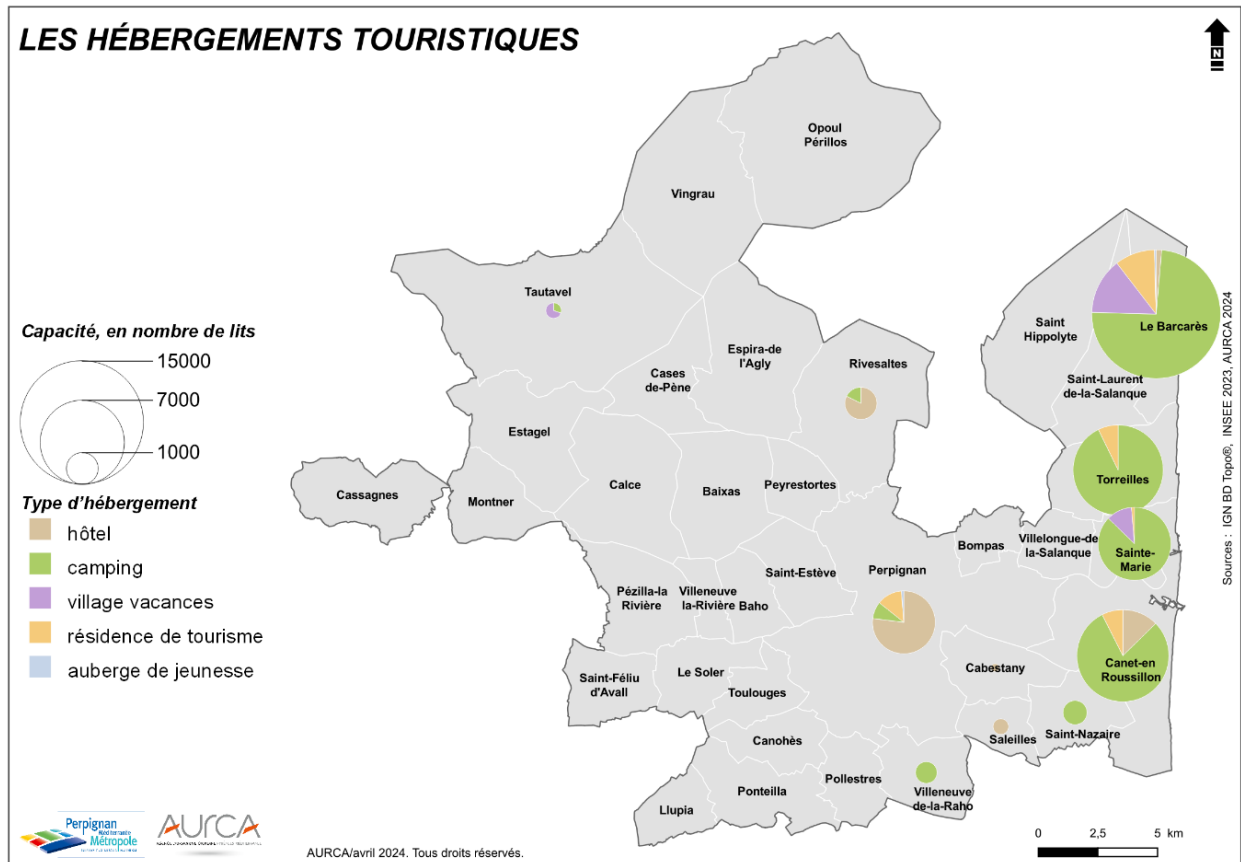
12 résidences de tourisme d'une capacité de 3 422 lits ;

2 auberges de jeunesse / centres sportifs d'une capacité de 119 lits ;

829 locations saisonnières regroupant 4 001 lits (source : ADT 66 2023) ;

9 chambres d'hôtes d'une capacité de 47 lits (source : ADT 66 2023).

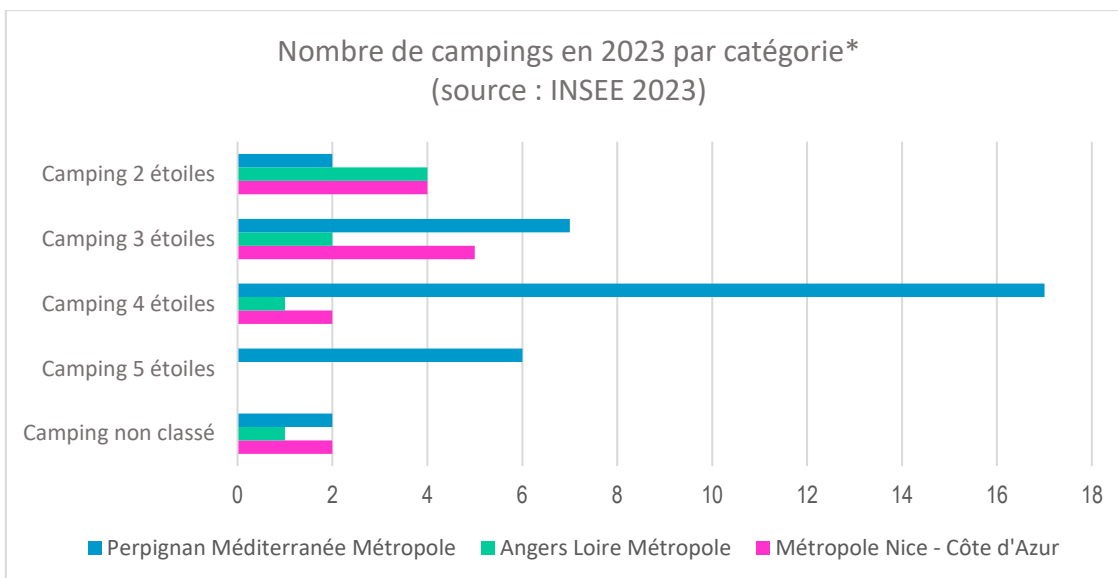
66,9% des lits sont disponibles en hôtellerie de plein-air, illustrant l'attractivité touristique du territoire.



Les quatre stations balnéaires concentrent 85,4% des lits marchands (locations saisonnières et chambres d'hôtes exclues). L'afflux massif d'estivants sur ces communes engendre d'importants bouleversements économiques, sociaux et environnementaux.

L'hôtellerie de plein-air est marquée par un haut niveau de standing : 67,6% de l'offre est constituée d'établissements classés 4 et 5 étoiles, pour lesquels la demande est plus forte (source : INSEE).

En comparaison avec d'autres métropoles, Perpignan Méditerranée se distingue par un nombre particulièrement élevé de campings reflétant un tourisme plus « populaire » et axé sur le littoral.



\* absence de camping classé 1 étoile

Figure 77 : Nombre de camping par catégorie en 2023 – Source : INSEE ©

Contrairement à la métropole Nice - Côte d'Azur qui accueille une clientèle plus aisée fréquentant les hôtels haut de gamme, l'offre en hôtellerie économique et de moyenne gamme domine largement sur le territoire de Perpignan Méditerranée (81%). Les hébergements haut de gamme et de charme y sont minoritaires.

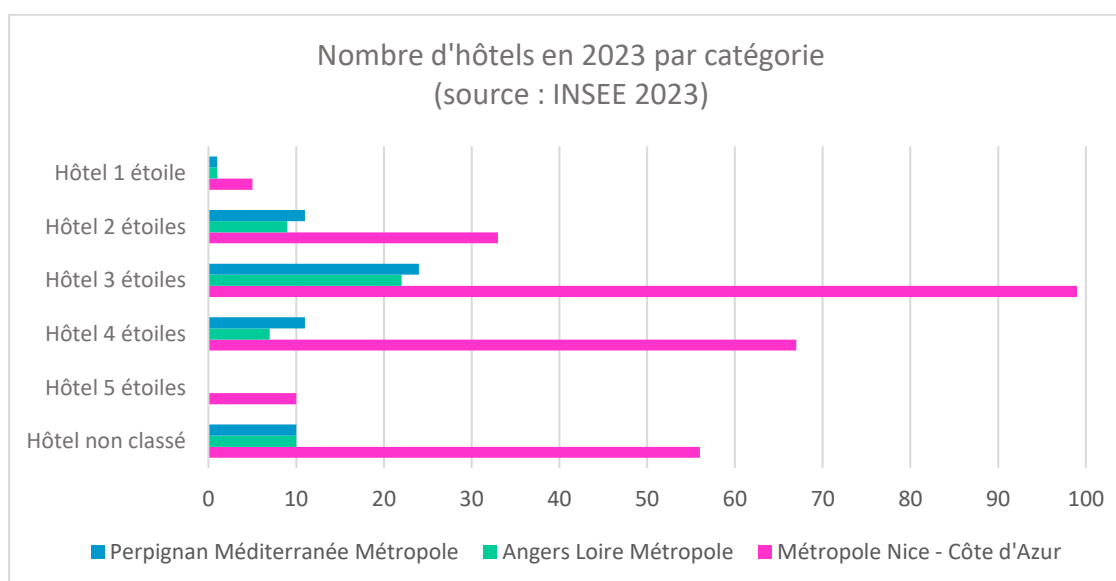


Figure 78 : Nombre d'hôtels par catégorie en 2023 – Source : INSEE ©

S'agissant des locations saisonnières, 89% des lits sont issus de locations classées non labellisées. Les Gîtes de France rassemblent 9,1% des lits contre 1,8% pour les Clévacances (source : ADT 66 2023). Alors que 47,5% des Gîtes de France sont classés 3 épis, 49,3% des Clévacances sont classés 2 clés.

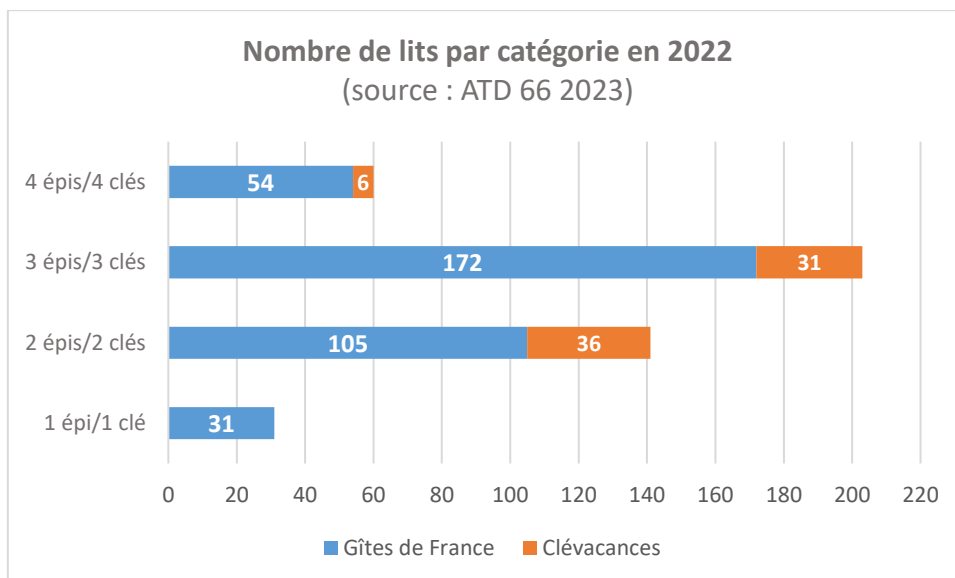


Figure 79 : Nombre de lits par catégorie en 2023 – Source : INSEE ©

L'offre en locations saisonnières est relativement faible (8,2% des lits marchands) : ce type d'hébergement pourrait toutefois utilement se développer au sein du patrimoine urbain ou rural roussillonnais, parfois en soutien de l'activité agricole.

Enfin, la majorité des lits proposés en chambres d'hôtes (48,9%) est classée 4 épis/4 clés (source : ADT 66 2023).

En parallèle de l'offre d'hébergement classique se développe une offre d'hébergement collaborative. Cette offre est multiforme, allant de l'échange gratuit de maison au logement tarifé chez l'habitant. Bien qu'ayant toujours existé, cette pratique de l'hébergement touristique connaît une révolution liée au succès des plateformes collaboratives telle qu'Airbnb. L'offre collaborative est plus largement représentée dans les communes maritimes. Pratique jeune et innovante, en phase avec les attentes d'une certaine partie de la clientèle, elle concurrence les acteurs traditionnels. Néanmoins, plusieurs études révèlent que les dépenses touristiques (hors frais d'hébergement) des utilisateurs sont en moyenne deux fois plus élevées que celles des clients des hôtels.

L'offre en hébergements est complétée par des aires de camping-cars, dont celle de Cases-de-Pène inaugurée en 2022.

Enfin, de manière plus ponctuelle, le territoire est doté d'hébergements insolites où un équilibre entre activités anthropiques et objectifs de préservation des milieux naturels est à rechercher et/ou à maintenir. Ce type d'hébergements se développe ces dernières années et répond aux aspirations actuelles en lien avec la protection de l'environnement, les terroirs, la nature et la ruralité.

#### 4.3.2 Les projets portuaires, supports de développement touristique

Afin d'asseoir leur attractivité, les stations balnéaires ont engagé de profondes mutations. C'est le cas de Canet-en-Roussillon, Sainte-Marie et Le Barcarès qui développent des projets urbains visant à conforter leur statut de villes littorales et touristiques notamment en lien avec le Plan Littoral 21 Méditerranée.

Le Barcarès porte le projet « Ila Catala ». Station inachevée née de la mission racine, la commune souhaite créer une nouvelle centralité urbaine autour du port avec de nouveaux équipements, des zones d'habitation et des commerces. L'extension du port permettra d'accroître la capacité d'anneaux et l'accueil de plus grandes unités. La commune se dotera d'une nouvelle capitainerie, d'un comptoir culturel maritime d'information, d'une halle aux pêcheurs et intégrera le pôle de recherche maritime. Il s'agira de proposer des services complémentaires aux plaisanciers (sanitaires, nouveau point-propre pour la collecte et le tri des déchets, bornes interactives, station de carburant automatisée, etc.). Ces aménagements encourageront l'accueil de nouvelles activités et services.

En 2022, les communes de Canet-en-Roussillon et Sainte-Marie se sont contractuellement engagées autour d'un projet urbain d'ensemble et de grande envergure, en partenariat avec l'Etat, la communauté urbaine de Perpignan, la SPL Sillages et l'EPF Occitanie. Le Projet Partenarial d'Aménagement, PPA, « Têt Med » vise à valoriser les grands équipements et à faciliter les opérations d'aménagements complexes (reconquête de l'offre de logements, déploiement d'activités économiques et d'équipements). Un des objectifs du PPA est d'intégrer leurs équipements portuaires respectifs dans leur environnement urbain, économique, touristique et naturel tout en organisant leur complémentarité.

La commune de Canet-en-Roussillon conduit le grand projet de « Requalification du Port ». Sur la zone Nord, le projet consiste à offrir de nouveaux équipements portuaires aux normes et plus respectueux de l'environnement, notamment dans un souci de gestion raisonnée du risque de pollution des eaux. Parallèlement à l'extension du pôle nautique, le port de Canet devrait ainsi se doter d'une plus grande capacité de mouillage et de stationnements terrestres et de nouveaux locaux pour la capitainerie. Le projet s'appuie sur l'aquarium Oniria et le « Quai des loisirs ».

Cette nouvelle base nautique sera réimplantée sur la zone Sud du port et regroupera l'ensemble des associations portuaires dans une logique de densification des activités de loisirs maritimes et de renforcement de l'offre touristique. L'ensemble de la zone Sud du port connaît une transformation afin de revaloriser les espaces publics, l'offre commerciale et de restauration.

Sur la commune de Sainte-Marie, il s'agit d'agrandir le port actuel avec la création d'une soixantaine de places dans une démarche écologique misant sur un port zéro émission de carbone et à taille humaine. Le projet ambitionne de reconnecter le village sur sa partie Nord et les richesses naturelles sur la partie plus au Sud. Une attention particulière sera consacrée à la place du piéton.

Ainsi, l'objectif est de concevoir un projet en lien avec l'économie bleue, mobilisant les acteurs sur tous les domaines d'intervention : habitat, économie, mobilités, environnement, services, commerces... Seuls 20 territoires ont signé un tel engagement : ce contrat est le 21ème et le premier du pourtour méditerranéen.

## 4.4 L'ACTIVITE COMMERCIALE, UN EQUILIBRE A RETROUVER ENTRE PROXIMITE ET GRANDE DISTRIBUTION

### 4.4.1 Un commerce de proximité développé mais menacé

À Perpignan Méditerranée, 508 commerces de proximité couvrent le territoire. Seuls 2 communes ne comptent aucun commerce de cette gamme. Bien que développée, cette offre a tendance à régresser (-14% d'établissements entre 2011 et 2021, soit une disparition de 80 établissements). Un commerce sur trois est une boulangerie (deux communes n'en sont pas équipées), un sur trois est une épicerie/supérette (6 communes ne possèdent ni supérette ni supermarché). La variété de l'offre commerciale fait particulièrement défaut sur les communes de massifs (basses Corbières et Fenouillèdes orientales).

Le petit commerce fait face aujourd'hui à de nombreuses difficultés, il est notamment concurrencé par l'offre des grandes surfaces commerciales. Sa présence a fortement diminué sur les communes du cœur d'agglomération, tant sur Perpignan que la première couronne (-16% soit les  $\frac{3}{4}$  de la perte des commerces de proximité du territoire, avec une densité commerciale de proximité qui est passée de 21 commerces pour 10 000 hab. à 17 entre 2011 et 2021).

C'est un constat que l'on retrouve sur les communes de la frange littorale et lagunaire (-10% de petits commerces et une densité commerciale qui a baissé passant de 31 commerces pour 10 000 hab. en 2011 à 26 en 2021). En revanche les communes périurbaines ouest et nord sont restées relativement stables avec une baisse de seulement 8 commerces de proximité sur 16 communes, sa densité commerciale est de 18 pour 10 000 habitants.

Cette concurrence effrénée est également perceptible dans le centre-ville de Perpignan qui a subi de graves difficultés avec la crise économique, financière et sanitaire. Le phénomène de la vacance s'y est développé, en lien également avec des niveaux de loyers élevés, et a affecté certains quartiers plus que d'autres. L'attractivité du cœur de ville demeure soutenue par l'aménagement et la mise en valeur des espaces publics et du patrimoine urbain, mais également par l'introduction d'équipements rayonnants (Théâtre de l'Archipel, nouveau musée Rigaud, retour d'une partie de l'Université sur et à proximité de son site historique, etc.).



Figure 80 : La rue des Marchands à Perpignan en 2023 - Source : Michel CLEMENTZ pour Francebleu.fr

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). Ce phénomène a parfois généré un déplacement ou glissement de certaines centralités. A



Figure 81 : Les Halles Vauban – Source : AURCA

Perpignan, certains axes connaissent des difficultés (ex : Augustins - Fusterie) tandis que sur d'autres, un renouveau s'opère (ex : Leclerc-Clémenceau). Des opérations de reconquête commerciale fleurissent. Ainsi, à l'initiative d'investisseurs privés, deux marchés couverts dédiés aux métiers de bouche ont été inaugurés à l'automne 2017 (« Les Halles Vauban » dans l'ancienne galerie Doisneau, et « le Bistrot Boutique » sis place Péri).

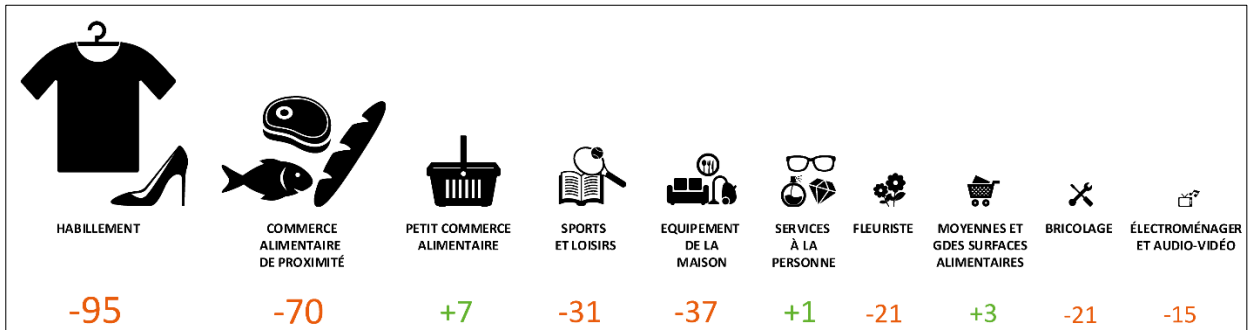
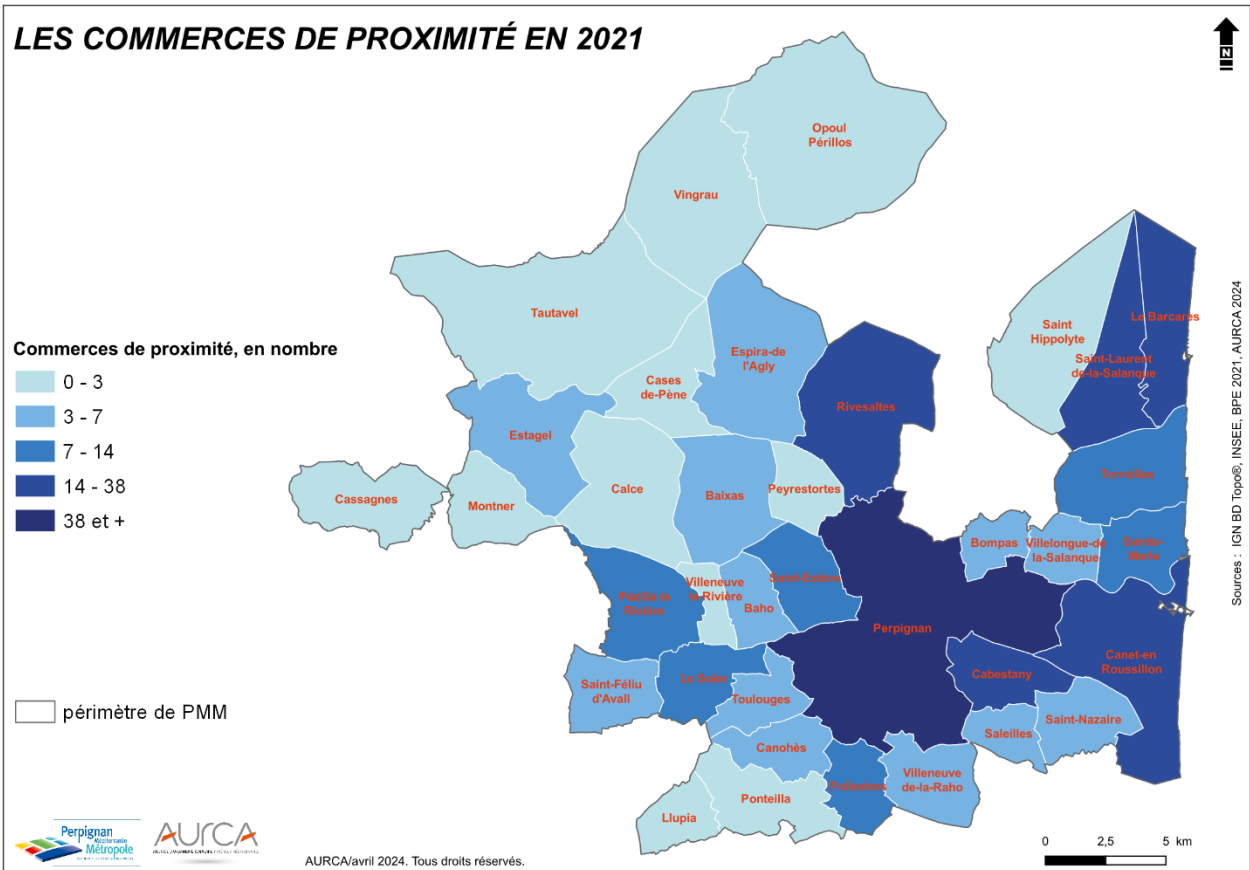


Figure 82 : Évolution du nombre de commerces entre 2011 et 2021 (INSEE 2021/AURCA 2024)

Entre 2011 et 2021, Perpignan Méditerranée a enregistré la perte de près de 70 commerces alimentaires spécialisés de proximité, parallèlement l'offre nouvelle en grandes et moyennes surfaces alimentaires a considérablement ralenti avec seulement trois établissements de plus.

#### 4.4.2 Un développement commercial sensible aux évolutions sociétales

L'équipement commercial du territoire métropolitain se poursuit malgré une conjoncture économique difficile (crise sanitaire, inflation grandissante, contraction du pouvoir d'achat des ménages, baisse de la fréquentation). Les secteurs des produits de l'alimentaire, de l'équipement à la personne et de l'équipement de la maison sont les plus affectés. Face à cette crise des changements profonds s'opèrent. Les commerçants essaient de s'adapter aux

nouveaux comportements d'achat des consommateurs (la consommation est de plus en plus dictée par la recherche du prix le plus bas) ainsi qu'à la concurrence du web, se dotant ainsi d'outils numériques (digitalisation et e-commerce) pour renforcer leur visibilité et leur compétitivité.

Le secteur de l'habillement connaît une véritable crise avec la perte de près de 90 établissements en 10 ans. En effet, les enseignes de modes (prêt à porter et chaussures) doivent affronter de nouvelles manières de consommer : le e-commerce avec notamment des sites étrangers proposant des prix défilants toute concurrence mais aussi l'augmentation de part du marché de la seconde main (Vinted, friperies, etc.). Le secteur de l'équipement de la maison (décoration/réaménagement intérieur des habitations) est en recul également avec près de 37 enseignes en moins sur le territoire de Perpignan Méditerranée. Ces deux typologies de commerce connaissent des fermetures de points de vente important, et ce, sur l'ensemble du territoire national. Le développement de la vente en ligne continue de porter atteinte aux revendeurs d'équipements électroménager/audio-vidéo, de produits culturels et d'articles de sport. En revanche, les services « drive » se sont fortement développés, généralement adossés à des GMS existantes. À l'échelle nationale en 2023, le Drive pèse 7,9% de parts de marché des grandes surfaces commerciales et est en voie de progression selon Nielsen.

Toujours-est-il que les fondamentaux qui ont guidé la géographie commerciale depuis les années 1960 et qui ont influé sur l'évolution de la plaine du Roussillon vacillent. Les signaux sont multiples : la crise structurelle de l'hypermarché, la dégradation continue des performances des centres commerciaux, le retour de la proximité (supérettes), la difficulté des centres-villes, la croissance continue du e-commerce, la poursuite de l'évasion commerciale vers le Nord de la Catalogne (La Jonquera, Figueres, La Roca del Vallès, etc.), l'Andorre, et Montpellier (Odysseum) voire Béziers (Polygone).

Parallèlement de nombreux circuits alternatifs de développement : 70 % des ménages français achètent en direct producteur (Source ObSoCo). Une part de plus en plus importante de consommateurs souhaitent privilégier l'achat de produit « éco-labellisés », certifiés éthiques, locaux et moins polluants, et de manière plus générale réduire sa consommation de produits superflus. Le « consommer autrement » se structure autour de plateformes internet, points de vente collectifs, drives, distributeurs automatiques fermiers...

#### 4.4.3 Un développement commercial mieux maîtrisé

La densité commerciale dans le bassin de consommation de la plaine du Roussillon est forte, ce qui s'explique par la présence de nombreux pôles commerciaux en périphérie du territoire communal de Perpignan à l'interface de ses communes voisines, autour d'axes et de nœuds routiers attractifs.

Perpignan exerce une forte polarisation, sur ses franges, concentrant à elle seule la moitié des surfaces commerciales départementales (Porte d'Espagne, Espace Polygone, Château Roussillon, Mas Balande). Cabestany, avec notamment le Mas Guérido, et Rivesaltes (Cap Roussillon) tournent autour des 50 établissements de plus de 400 m<sup>2</sup> (source : Panorama de l'équipement commercial en Languedoc-Roussillon, CCI LR 2013).

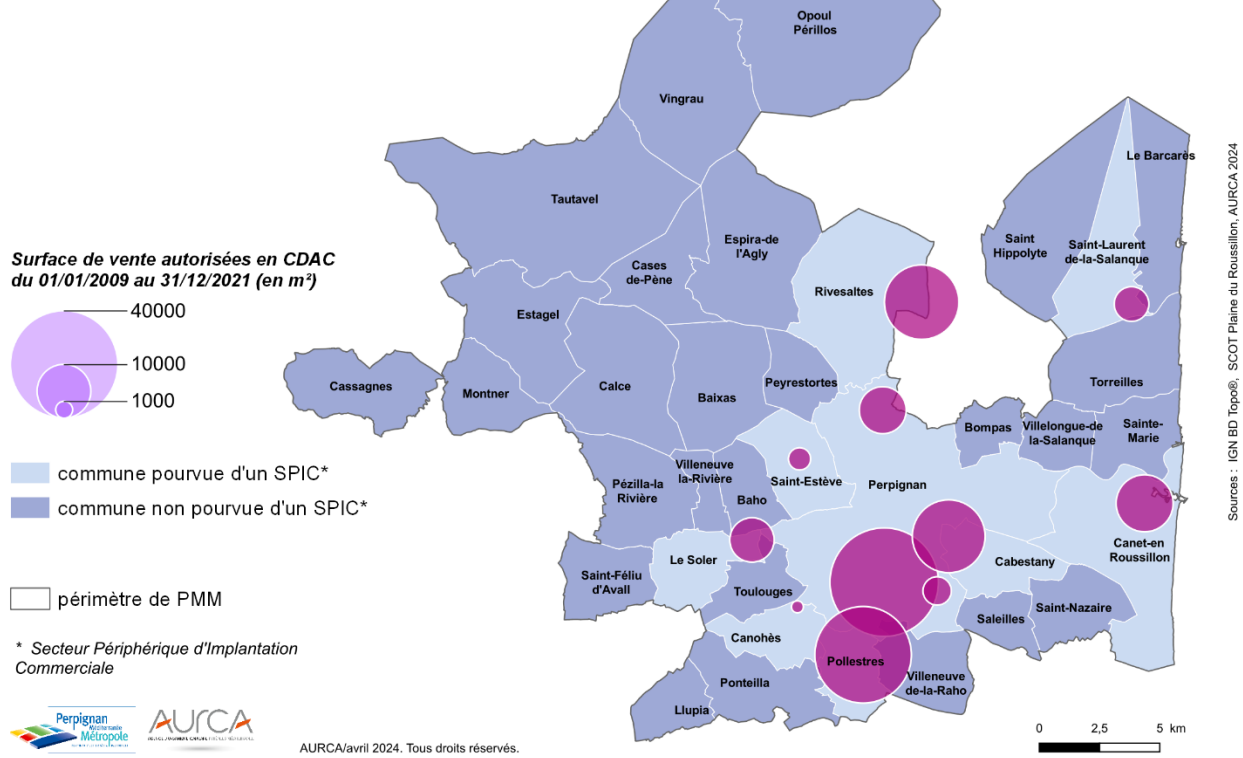
L'aire de chalandise de ces grands zones commerciales rayonne sur l'ensemble du département, la plaine du Roussillon concentrant peu ou prou 80% des surfaces commerciales du département. Cette aire mord sur l'Est de l'Aude et sur le Nord de la province de Gérone.

D'autres zones se déploient sur le territoire métropolitain (à Saint-Laurent-de-la-Salanque, au Soler, à Saint-Estève, à Canet-en-Roussillon, à Pollestres et à Canohès). Cette densité forte s'explique également par un maillage important et dense en pôles secondaires ou de proximité qui s'exprime par l'implantation, au plus près des habitants, de commerces de moins de 400 m<sup>2</sup>.



Figure 83 : Zone commerciale Espace Polygone, au Nord de Perpignan (AURCA)

## LES SURFACES DE VENTES AUTORISÉES PAR SECTEUR PÉRIPHÉRIQUE D'IMPLANTATION COMMERCIALE



**21 000 m<sup>2</sup>**

*De surfaces commerciales autorisées par an entre 2009 et 2013*



**5 200 m<sup>2</sup>**

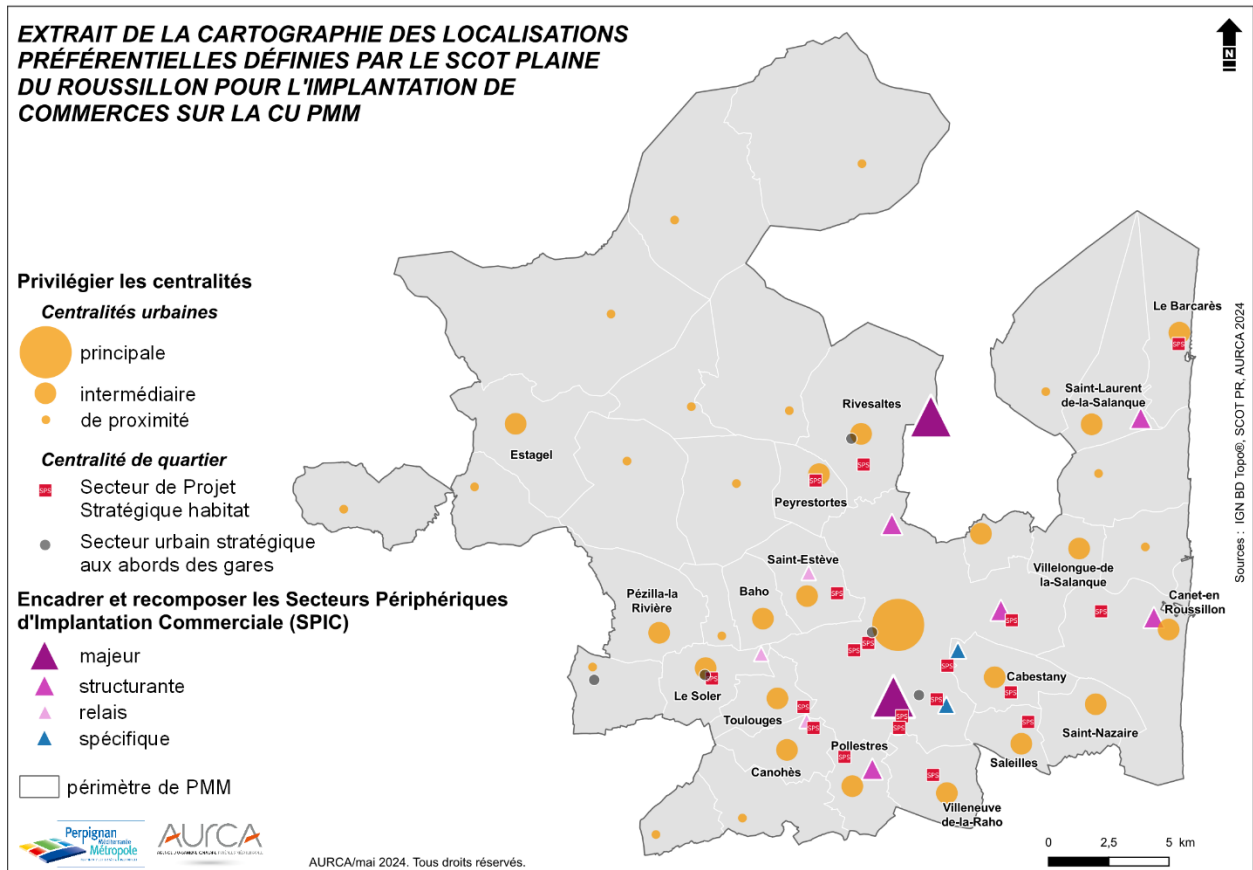
*autorisés par an entre 2014 et 2021*

Cette densité tend désormais à se stabiliser. En effet les surfaces commerciales autorisées sont de moins en moins nombreuses depuis l'approbation du SCOT Plaine du Roussillon en 2013 ; 21 000 m<sup>2</sup> de surfaces autorisées entre 2009 et 2013 chaque année contre 5 200 m<sup>2</sup> par an entre 2014 et 2021.

La prise en compte des objectifs relatifs à la localisation des commerces dans les documents d'urbanisme a permis d'engager une réflexion globale à l'échelle de la plaine du Roussillon. La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 apporte des compléments indispensables aux efforts déjà engagés. En effet, elle introduit notamment le principe d'interdiction d'implantation de nouvelles surfaces commerciales qui pourrait conduire à une artificialisation des sols et pousse volontairement à redynamiser les cœurs de ville et de village par un réinvestissement commercial de proximité.

En outre, les nouvelles implantations commerciales sur la Communauté urbaine de Perpignan Méditerranée Métropole seront favorisées au sein des centralités urbaines définies dans le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) du SCOT. Lorsque cela n'est pas possible, elles pourront s'inscrire au sein des Secteurs Périphériques d'Implantation Commerciales (SPIC) localisés par le SCOT révisé de la Plaine du Roussillon, en densification (dents creuses, remobilisation de friches ou locaux vacants).

L'armature commerciale définie dans le SCOT révisé (cf. carte suivante) devrait permettre un développement pertinent et mesuré de l'offre commerciale désormais rigoureusement encadrée géographiquement afin de modérer les menaces sur l'animation des cœurs de ville, voire sur la pérennité de certaines zones commerciales.



## 5 ÉQUIPEMENTS ET SERVICES : ENTRE RAYONNEMENT METROPOLITAIN ET PROXIMITE

### 5.1 DE NOMBREUX EQUIPEMENTS ET SERVICES DE RANG METROPOLITAIN

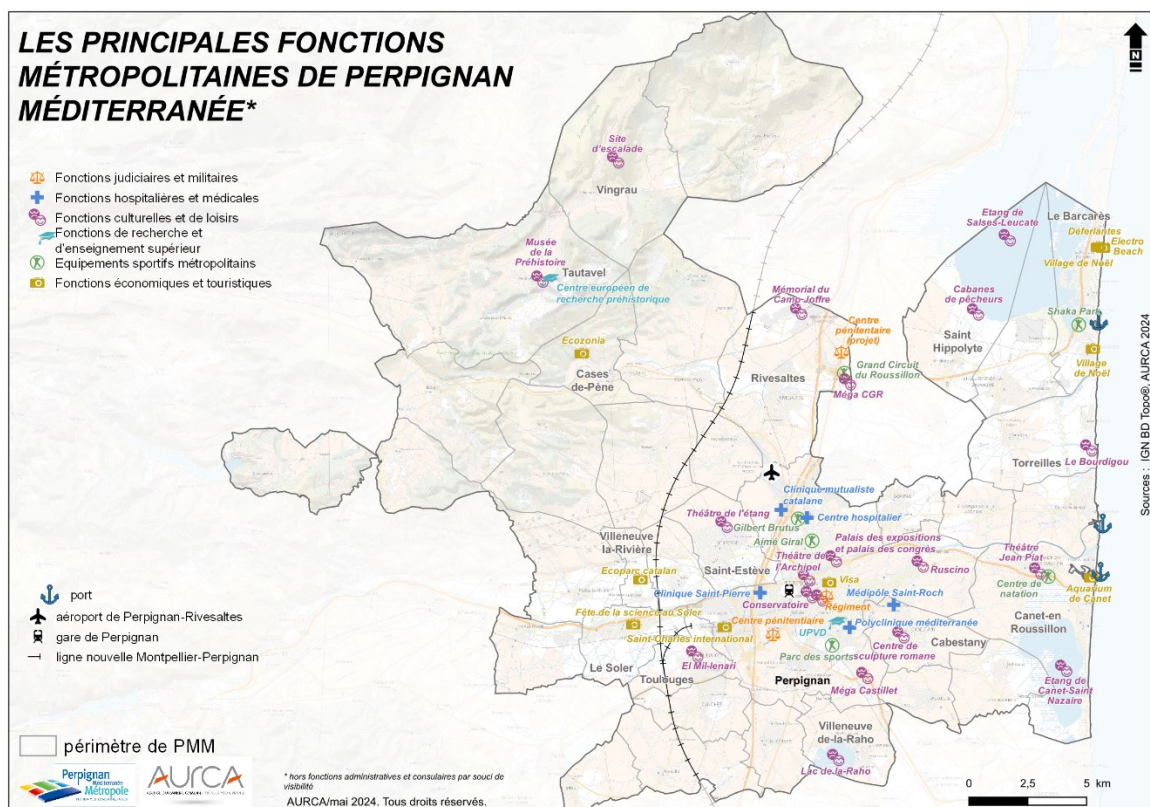
Si Toulouse et Montpellier sont les deux métropoles de la région Occitanie/Pyrénées-Méditerranée, 2eme plus vaste région française, Perpignan Méditerranée demeure le 3eme pôle urbain régional et l'unique communauté urbaine de la région. Aussi, le territoire concentre un nombre important d'équipements stratégiques et de services de rang pouvant être qualifié de métropolitain et dont l'existence constitue un atout majeur pour son ouverture méditerranéenne, transfrontalière et internationale.

D'après Claude Lacour (« Les fonctions métropolitaines » dans « 50 questions à la ville : comment penser et agir sur la ville », Pessac, Maison des Sciences de l'Homme d'Aquitaine, 2010), la question des fonctions métropolitaines est délicate et un certain flou demeure quant à leur définition stricte qui dépend notamment de l'échelle et de l'approche retenues.

Un consensus semble cependant émerger pour des équipements tels que les universités, les laboratoires de recherche, les centres de décisions politiques et financiers ou les infrastructures lourdes. Elles se différencient ainsi des fonctions urbaines banales.

L'INSEE propose en outre de définir des fonctions métropolitaines en ciblant les enjeux des grandes villes dans la compétitive mondiale : conception-recherche, prestations, intellectuelles, commerce inter-entreprises, gestion et culture-loisirs. Pour l'AUDIAR (2006), les fonctions métropolitaines sont notamment formulées en termes de « diffusion de savoir, d'accessibilité à l'international, de logistique technopolitaine, événementielle et touristique d'accueil ».

Ainsi, sous cet éclairage, il est proposé de dégager les fonctions métropolitaines suivantes à l'échelle du territoire de Perpignan Méditerranée.



#### 5.1.1 Une métropole qui s'appuie sur Perpignan, chef-lieu administratif

Perpignan Méditerranée jouit d'une offre conséquente en équipements et services administratifs. Pour des raisons historiques, Perpignan ville centre, en concentre logiquement une grande partie. Perpignan est le chef-lieu du département et accueille la Préfecture des Pyrénées-Orientales et les services déconcentrés de l'Etat dans le département, principalement localisés dans le cœur de ville (Préfecture, CPAM, URSSAF, DRAC) et le Bas-Vernet (DDTM). D'autres sites répartis sur les boulevards ou dans les quartiers perpignans complètent le dispositif (CAF, DDCS, DDSP, etc.).

Perpignan concentre également l'Hôtel du Département et les services « centraux » du Conseil Départemental sur toute une série de sites (quai Sadi Carnot, Ancien Hôpital Militaire, Porte d'Espagne-Bretonneau, quartier de la gare, etc.).

L'Hôtel de Métropole se localise dans le quartier Gare-Saint-Assisclé, en limite Ouest du centre-ville élargi de Perpignan.

Perpignan accueille aussi le siège de l'Eurorégion Pyrénées-Méditerranée.

L'Hôtel de Ville occupe un bâtiment historique du cœur de ville, et les services à la population sont répartis dans les quartiers.

D'autres administrations ou établissements publics ponctuent le tissu urbain de la ville-centre : l'hôtel des impôts, l'inspection académique, les chambres consulaires, dans le domaine régalien le Tribunal de Grande Instance (TGI), l'hôtel de police, la gendarmerie et gendarmerie mobile, la maison d'arrêt, la CRS58, la Caserne Joffre, etc.

Un certain desserrement a cependant vu le jour au détriment du centre-ville élargi de Perpignan. La Chambre des métiers s'est relocalisée à Rivesaltes (Mas de la Garrigue Nord). La



### 5.1.2 Une métropole « pôle de santé »

Perpignan Méditerranée présente une offre de santé très diversifiée qui bénéficie à l'ensemble de la population départementale et du Sud-Est régional. Toute une série d'équipements constituent ce pôle santé métropolitain : un centre hospitalier, six cliniques privées, des maisons médicales, des cabinets médicaux en lien avec des praticiens généralistes ou spécialistes, des centres de radiologies, des laboratoires d'analyses médicales, etc.

La métropole dispose d'un centre hospitalier récemment modernisé et étendu sur son site historique qui rayonne sur le Sud-Est régional. C'est le premier établissement public de santé du département des Pyrénées-Orientales. Situé au troisième rang régional par son volume d'activité (après les CHU), le Centre Hospitalier de Perpignan a pour mission d'offrir des services diagnostiques et d'assurer toute la gamme des soins aigus en médecine, chirurgie et obstétrique, ainsi que les soins de suite et de longue durée. En 2022, il dispose de 1 131 lits et places et d'un plateau technique très complet. Il emploie 4 632 personnes : 922 personnels médicaux et 3 710 personnels non médicaux (source : rapport d'activités 2022 du Centre Hospitalier).

Une certaine dynamique est observée avec en 2024, l'inauguration de nouveaux locaux pour la Maison Médicale Universitaire de Garde, MMUG. Par ailleurs, la mise en service du centre gérontologique du Roussillon à Torremilla à Perpignan en partenariat avec l'association Joseph Sauvy, est prévue en juin pour créer 302 lits et places pour personnes âgées en perte d'autonomie (200 lits de soins de longue durée sanitaires, USLD, 90 lits en EHPAD, 12 places d'accueil de jour). Enfin, notons les projets de centre de formation d'assistant de régulation médicale et d'institut de formation de masseur-kinésithérapeute.



*Figure 84 : Centre Hospitalier de Perpignan (à gauche), construction du centre gérontologique du Roussillon (au milieu) et centre médical de Pézilla-la-Rivière (à droite) - Sources : l'Indépendant ; Mairie de Pézilla-la-Rivière ; rapport d'activités 2022 du Centre Hospitalier de Perpignan*

La métropole dispose également de six cliniques regroupées sur Perpignan, Cabestany et Saint-Estève : clinique Saint-Pierre, polyclinique Méditerranée, Médipôle Saint-Roch, clinique Mutualiste Catalane, Supervaltech (soin et accompagnement des personnes âgées), La Pinède (soin de suite et de réadaptation). Elles complètent l'offre de soins structurante.

Un mouvement de desserrement des cliniques depuis le centre-ville élargi de Perpignan vers sa périphérie ou ses communes voisines, assorti de politiques de concentration des établissements, s'est développé depuis les années 1990 (Saint Roch, Saint-Joseph, Saint-

Pierre, Saint-Louis, La Roussillonnaise, etc.). Cette logique de concentration des équipements de santé se poursuit. Le Centre hospitalier de Perpignan centralise des lits jusqu'ici disséminés dans d'autres secteurs du département. Médipôle à Cabestany, est le fruit du regroupement de cliniques privées présentes dans le centre-ville élargi de Perpignan. Les services maternité de Saint-Pierre et Notre-Dame-de-l'Espérance fusionnent dans cette dernière.

Des regroupements de praticiens participent également de la vitalité de l'offre de soins au plus près des habitants (centre médical de Pézilla-la-Rivière, Medi-Canet à Canet-en-Roussillon, Médipôle Avicenne à Cabestany).

### 5.1.3 Une métropole étudiante

Perpignan Méditerranée dispose de 26 sites d'enseignement supérieurs majoritairement implantés à Perpignan.

L'Université de Perpignan Via Domitia, UPVD, est la structure la plus importante du territoire. Il s'agit du 3<sup>e</sup> pôle universitaire de la région Occitanie, derrière Toulouse et Montpellier et devant Nîmes. Elle se compose de quatre Unités de Formation et de Recherche, UFR, aussi appelées facultés, de trois instituts et de deux centres. L'UPVD regroupe 16 laboratoires dont 7 d'excellence, où les sciences de l'environnement et de l'énergie et des matériaux prédominent. En 2021, ils employaient plus de 1 300 personnes (source : UPVD). La communauté scientifique se concentre au sein d'établissements et organismes publics de recherche implantés localement (CNRS, IRD, EPHE, MNHN, CIRAD, IFREMER, ONERA, CEA, INRAE, CNES, universités de Montpellier, Paris IV, Gérone...).

C'est une université à taille humaine, dynamique, de proximité et pluridisciplinaire, tournée vers la Catalogne Sud et l'international. Elle forme plus de 9 500 étudiants dans les domaines des lettres, des langues, des sciences humaines et sociales, du droit, de l'économie, du management, des sciences exactes et expérimentales, du sport, du tourisme... Au-delà de ses filières académiques, l'UPVD s'est positionnée autour des énergies renouvelables avec son Master Énergie solaire, adossé au pôle de compétitivité DERBI, et une école d'ingénieurs : Sup'EnR. L'obtention d'un Labex et d'un Equipex dans le solaire propulse le site catalan « Perpignan-Font Romeu » parmi les grands pôles de recherche internationaux dans cette spécialité.

L'UPVD est présente sur quatre sites perpignanais :

- Le site du Campus central avec ses facultés et instituts dans le quartier du Moulin à Vent ;
- L'IUP - Site Percier, dans le quartier de Las Cobas ;
- Le site Tecnosud regroupant la halle de la technologie, les Procédés-Matériaux-Énergie Solaire-PROMES et l'école d'ingénieurs ;
- Le Campus Mailly, site historique universitaire composé de six bâtiments : ancien couvent Saint-Sauveur, Fontaine Neuve, hôtel de Mailly, immeuble Delacroix, ancienne école Madame Roland et théâtre municipal (amphithéâtre). Le site accueille les étudiants en Master « Patrimoine ancien » et a vu en 2022 l'installation de l'intégralité de la faculté de droit et des sciences économiques.

Quatre autres sites de l'UPVD sont présents dans le département (Canet-en-Roussillon, Tautavel, Font-Romeu, Port-Vendres), trois sites sont situés dans l'Aude (dont deux à

Narbonne et un à Carcassonne). Mende (Lozère) est également dotée d'une antenne. L'UPVD se positionne ainsi en université de proximité de trois Campus Connectés : Mende, Font-Romeu et Carcassonne.

L'université fait également partie de la Xarxa Vives d'universitats, réseau des 22 universités des Pays Catalans.

Par ailleurs, l'université porte plusieurs projets. Par exemple, dans le cadre de la programmation européenne ERASMUS+, se prépare un projet d'université européenne intitulé « Across - european cross border university ». Cette alliance est constituée de 10 universités situées dans des régions frontalières des États membres. L'ambition est de renforcer l'intégration de l'espace européen de l'enseignement supérieur via l'internationalisation des activités de formation et de recherche dans ces régions.

Dans le domaine de l'innovation, le projet Eurocampus Digital a pour objectif de positionner l'UPVD comme une université ouverte et attractive au cœur de l'Eurorégion Pyrénées-Méditerranée. Dans une logique d'ouverture collaborative, l'UPVD déploie trois outils : Miro Translate (outil de sous-titrage), MiroBot (assistant pédagogique automatisé) et la plateforme eurocampusdigital (plateforme pédagogique inter-établissements).

En 2022, le réinvestissement du cœur de ville de Perpignan a permis l'accueil de deux nouveaux sites : l'École 42 au sein du bâtiment emblématique des Dames de France et l'IES Business School, dans l'ancien cinéma Rive Gauche, au Quai Vauban.

L'École privée 42 Perpignan Occitanie est l'un des 7 campus français avec Paris, Lyon, Nice, Mulhouse, Le Havre et Angoulême. Il s'agit d'un réseau d'écoles d'informatique gratuites, innovantes et ouvertes à tous sans condition de diplôme. Les étudiants peuvent compléter une partie de leur formation à l'international dans des campus partenaires. Près de 300 étudiants ont été formés en 2023.

Ouverte en 2024, l'IES Occitanie Business School de Perpignan, école de commerce et de management, constitue le quatrième campus, après ceux de Rouen, des Sables-d'Olonne et d'Arles. Elle reçoit près de 200 étudiants et propose des formations du Bac+1 au Bac+5. Elle permet également aux étudiants de partir à l'étranger dans des universités partenaires.



Figure 85 : Locaux de l'École 42 (à gauche) et l'IES Business School (à droite) - Sources : Radio France, S. Shojaei et Actu Perpignan, E. Vicens

### **FOCUS : Perpignan, Ville Universitaire d'Équilibre, VUE**

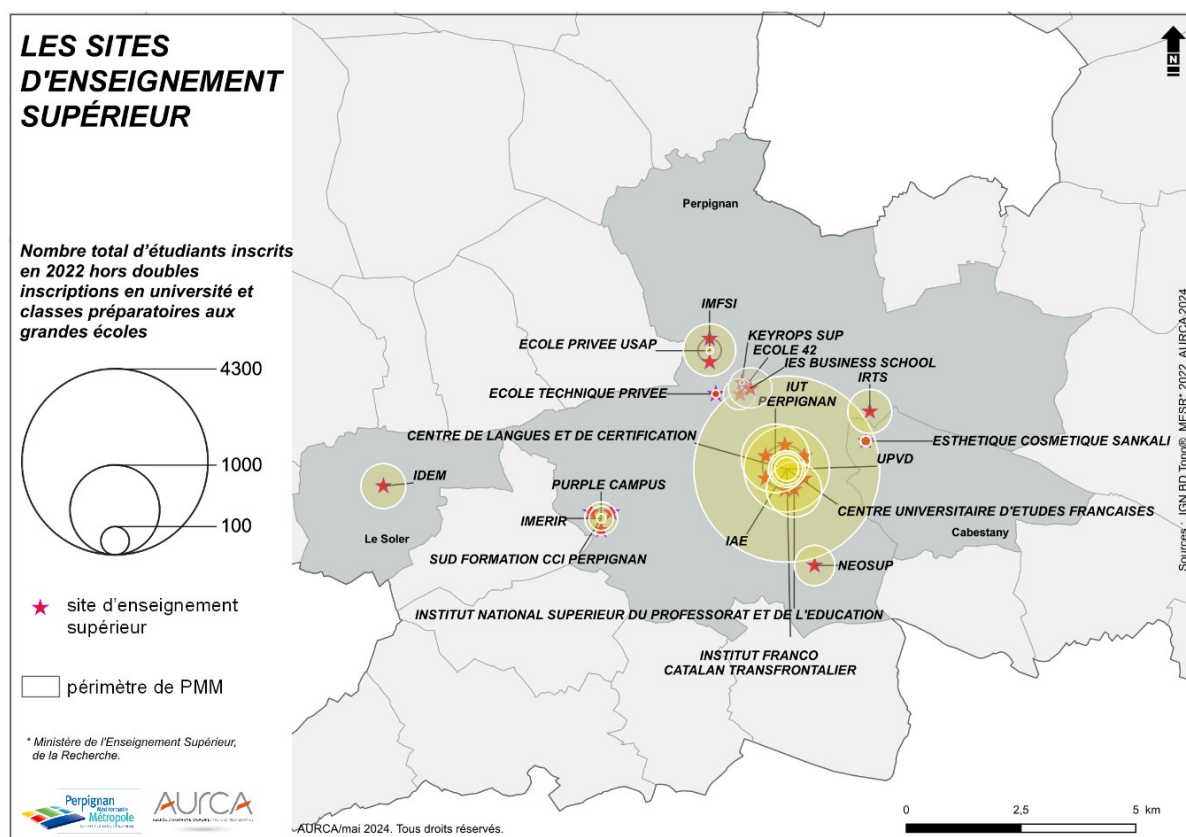
Dans le cadre de sa politique d'aménagement, la Région Occitanie a identifié 18 Villes Universitaires d'Équilibre (VUE) : communes moyennes accueillant des sites universitaires situées en dehors des grandes métropoles étudiantes de Toulouse et Montpellier. Chaque VUE élabore une feuille de route partenariale (stratégie collective et plan d'actions). Ces Schémas Locaux d'Enseignement Supérieur, de Recherche et de l'Innovation (SLESRI) ont notamment pour but de créer une dynamique d'échange entre acteurs de l'Enseignement Supérieur, la Recherche et l'Innovation (ESRI) pour envisager des actions mutualisées. Ces schémas permettront pour la Région de vérifier la cohérence avec sa stratégie régionale 2022-2028 et d'identifier des projets prioritaires des territoires. La démarche s'articule autour du lien entre les compétences académiques, l'économie et l'emploi local, la qualité de la vie étudiante, l'attractivité des territoires et leur identité, la diffusion des savoirs et l'interaction entre monde académique et société...

Relativement éloignée des villes universitaires de Montpellier et Toulouse, Perpignan est une des VUE qui compte le plus grand nombre d'étudiants. Elle se situe à proximité des VUE de Font-Romeu et Narbonne dont tout ou partie des formations et des effectifs sont directement rattachées à des antennes délocalisées de l'UPVD.

Le diagnostic du schéma ESRI de Perpignan Méditerranée Métropole réalisé en 2022, met en exergue plusieurs points, dont les principaux sont les suivants. La VUE de Perpignan joue un rôle de pôle de formation de proximité, adapté aux étudiants défavorisés qui peuvent rencontrer des difficultés pour financer leurs études à Montpellier ou Toulouse. En effet, les étudiants majoritairement issus du territoire, sont marqués par une certaine précarité. Par ailleurs, Perpignan est dotée de la seule école d'ingénieurs d'Occitanie spécialisée dans les EnR (Sup'EnR). Certains diplômés bénéficient d'une renommée nationale voire internationale, tels que le BUT Agronomie avec élevage bio ou le master européen spécialisé dans les EnR solaires (Master « Energie – Parcours Précédés et Matériaux »). En outre, Perpignan est avec Nîmes, la seule VUE d'Occitanie à former des doctorants. Contrairement à de nombreuses VUE dotées uniquement d'un Service Interuniversitaire de Médecine Préventive et de Promotion de la Santé, SIMPPS, l'UPVD dispose d'un Service de Santé Universitaire, SSU, proposant en plus de la prévention, des soins en médecine générale. Le dispositif est complété par des conventions facilitant l'orientation des étudiants vers des spécialistes.

Bien que le territoire accueille de nombreux étudiants internationaux, la stratégie d'ouverture mériterait toutefois d'être mieux partagée et clarifiée. Des difficultés de recrutement sont également constatées dans la recherche. De plus, une vision prospective filières-compétences-formations est à développer pour favoriser l'insertion des jeunes sur le marché du travail local. Les moyens sont encore trop restreints pour infuser la culture scientifique auprès du grand public. En outre, les 26 sites d'enseignement supérieur manquent de cohérence spatiale et leur gestion est parfois complexe : leur éclatement engendre des problématiques de déplacement, une forte hétérogénéité de l'offre de services dédiée aux étudiants et un manque de lisibilité de l'offre de formations. La place des étudiants dans la vie culturelle, festive et sportive est à renforcer. Un des enjeux majeurs issus du diagnostic, est de proposer un accueil de qualité à la communauté étudiante et scientifique.

D'autres établissements d'enseignement supérieur se déploient dans la métropole. Par exemple, peuvent être cités les classes préparatoires et sections de techniciens supérieurs dans les lycées de Perpignan, Rivesaltes et Canet-en-Roussillon ou encore, l'école d'esthétique et cosmétologie de Cabestany. Toute une série d'instituts (l'Institut de Développement et d'Enseignement Multimédia (IDEM), l'Institut Méditerranéen d'Étude et de Recherche en Informatique en Robotique (IMERIR), l'Institut Méditerranéen de Formation en Soins Infirmiers (IMFSI), l'Institut National Supérieur du Professorat et de l'Éducation) sont également au cœur du rayonnement économique, social et scientifique de la métropole. Le département Énergétique-Énergies Renouvelables de Polytech'Montpellier est délocalisé à Perpignan. Dans le cadre d'une convention entre les Universités de Perpignan et Montpellier 2, il est hébergé par Perpignan Méditerranée au cœur de la plate-forme technologique de Tecnosud, regroupant entreprises, laboratoires et formations. Cette formation est labellisée par le pôle de compétitivité DERBI dédié aux énergies renouvelables. L'école d'ingénieurs Sup'EnR implantée à Tecnosud profite de sa localisation à proximité du laboratoire PROMES (CNRS), de la pépinière d'entreprises 2PME « EnR et Greentech » et du pôle de compétitivité DERBI dédié aux énergies renouvelables.



Des centres de formation d'apprentis complètent le panorama à Perpignan (Tecnosud, Saint-Charles), à Rivesaltes (CFA, CFPPA, Mas de la Garrigue Nord) et au Soler (CFA régional transfrontalier des industries créatives et numériques). Peuvent également être cités le centre de formation en alternance IFC à Perpignan et l'Association pour la Formation des Adultes (AFPA) à Rivesaltes.



Figure 86 : Le Campus de Formation des Métiers de l'Artisanat, CFMA, à Rivesaltes - Source : CMA des P-O.

#### 5.1.4 Une métropole culturelle et de loisirs

Chaque commune de la métropole dispose d'équipements culturels et de loisirs au plus près des habitants. Certains équipements dépassent par leur qualité les territoires communaux et bénéficient à un réseau associatif très développé.

Perpignan concentre des équipements culturels dont le rayonnement s'étend au territoire métropolitain ou a vocation à le dépasser : le Théâtre de l'Archipel, scène nationale, en lien avec le Théâtre municipal, El Mediator, la Casa musicale et l'Auditorium du Conservatoire. D'autres communes possèdent des équipements attractifs : le Théâtre de l'Étang à Saint-Estève, le Théâtre Jean Piat à Canet-en-Roussillon, l'espace du Mil.lenari à Toulouges, le Centre culturel de Cabestany. Par ailleurs, le dynamisme du Conservatoire à Rayonnement Régional « Montserrat Caballé » ne se dément pas et concerne annuellement environ 3 000 élèves. Ses six antennes réparties sur le territoire sont un exemple de territorialisation réussie (Rivesaltes, Toulouges, Bompas/Canet-en-Roussillon, Saint-Estève, Saint-Laurent-de-la-Salanque et Perpignan). Le conservatoire développe également des partenariats ouverts à l'international.



Figure 87 : Théâtre de l'Archipel à Perpignan (à gauche) et le Centre culturel de Cabestany (à droite) - Sources : TDA ; PMM

L'offre muséale s'y développe également : le récent Musée d'art Hyacinthe Rigaud, le Centre d'art contemporain Walter Benjamin, le Musée des monnaies et médailles Joseph Puig, la Casa

Païral, le Muséum d'Histoire Naturelle. Le Musée Hyacinthe Rigaud se déploie désormais dans les hôtels de Lazermes et de Mailly. Inscrit dans le centre historique de Perpignan, il a vocation à devenir un véritable catalyseur pour l'économie du cœur de ville, en écho au Campus universitaire Mailly. Le musée archéologique de Ruscino reste à conforter. Hors Perpignan, le musée-centre européen de recherches préhistoriques de Tautavel, le Mémorial de Rivesaltes et dans une moindre mesure le Centre de sculpture romane « Maître de Cabestany » sont des marqueurs touristiques d'envergure du territoire. Des galeries d'art et des salles d'expositions renforcent l'offre. En outre, plusieurs pistes de développement de l'offre sont évoquées dans le projet de territoire « Terra Nostra 2021-2035 » notamment : musée de l'histoire du Roussillon, musée et/ou événements autour de l'identité maritime du territoire, de la romanité, musée Latécoère en lien avec l'histoire de l'ancienne base d'hydravions de Saint-Laurent-de-la-Salanque.

L'organisation de foires et congrès constituent également un élément de rayonnement et d'attractivité de Perpignan Méditerranée. Perpignan dispose d'un parc des expositions (à rénover) et d'un palais des congrès, complétés par de grandes salles qui enrichissent l'offre (le palais des congrès de Tautavel, les Dômes à Rivesaltes, les Voiles Rouges à Canet-en-Roussillon, la salle Omega à Sainte-Marie-la-Mer, la salle Jordi Barre à Pollestres, le théâtre Lavigne à Peyrestortes, le Lydia à réhabiliter au Barcarès, etc.).

D'autres équipements participent de l'offre culturelle de la métropole : le réseau de médiathèques, les archives municipales et départementales à Perpignan. On peut également citer les multiplexes de cinémas (Méga Castillet au Mas Balande à Perpignan, Méga CGR au Cap Roussillon de Rivesaltes) et salles de projections, l'aquarium nouvelle génération de Canet-en-Roussillon, Oniria, le parc animalier de Cases-de-Pène, Ecozonias etc. Citons également l'école des DJ UCPA à Port-Barcarès inaugurée en 2022. Après celles de Lyon et du Futuroscope, il s'agit de la 3ème école de ce type. Elle est située au sein du centre culturel Cocteau-Marais, profitant du dynamisme du Barcarès où est organisé chaque année en juillet l'Electrobeach Music Festival. Les Déferlantes s'y tiennent également depuis 2023. Cette école forme au métier d'animateur musical et scénique et dispose d'équipements adaptés (amphithéâtre, salles multimédias...).

La culture s'appuie également sur le patrimoine urbain et historique. Perpignan est par exemple labélisée « Ville d'Art et d'Histoire » et « Architecture remarquable du XXème siècle » et développe toute une série d'itinéraires urbains (baroque, gothique, militaire, végétal et fontaine, et chemin des arts). Plusieurs communes sont concernées par des monuments historiques, inscrits ou classés, et par du patrimoine vernaculaire de grand intérêt. Des formes urbaines particulières invitent également à découvrir les villages (celleres à Pézilla-la-Rivière ou Villelongue-de-la-Salanque par exemple, vieille ville fortifiée de Baixas, etc.).

La dynamique culturelle s'exprime au travers d'événements et manifestations qui atteignent une reconnaissance internationale comme Visa pour l'Image. La programmation culturelle (Festival TILT, Les Jeudis de Perpignan, le Festival de la BD et du disque, Jazzèbre, Ida y Vuelta, Tous yeux tout Torreilles, Electrobeach Music Festival, Les Déferlantes, etc.) et les événements patrimoniaux et identitaires, vecteurs de différenciation territoriale et d'attractivité (La Sanch à Perpignan, les Focs de la Sant Joan, la Sant Jordi et les défilés de géants dans de nombreuses communes, la Fête du Babau à Rivesaltes, etc.) contribuent à enrichir la destination touristique.

### 5.1.5 Une métropole sportive

Plusieurs équipements majeurs accueillent les rencontres d'équipes de haut niveau :

Le stade Aimé Giral à Perpignan accueille les rencontres de l'USAP évoluant en Top 14 (14 593 places dont 13 000 assises).

Le stade Gilbert Brutus est l'antre des Dragons Catalans évoluant en Super League (10 460 places). La construction d'une nouvelle tribune est prévue en 2026-2027 ce qui permettra d'accroître la capacité du stade perpignanais qui passera à 9 000 places couvertes et assises, plus les 3 000 pesages, soit un total de 12 000 places.

Le stade Saint-Michel de Canet-en-Roussillon accueille les rencontres du Canet Roussillon FC évoluant en National 3 (3 400 places dont 1 800 assises). Ce stade, appuyé par la qualité d'hébergement à Canet, accueille également des équipes professionnelles en stage d'avant saison ou en mise au vert.

Le gymnase Pons de Perpignan abrite les rencontres du Perpignan Le Soler Métropole Basket. Le centre de natation Arlette Franco accueille le club Canet 66 Natation, l'un des premiers clubs français grâce à son palmarès et à son meeting international. Ce centre accueille chaque année l'une des sessions du meeting international de natation Mare Nostrum (avec Barcelone et Monaco).

Ces réseaux internationaux de grands clubs professionnels sont propices au déploiement d'une stratégie économique et touristique axée sur le sport et encouragée par le projet de territoire « Terra Nostra 2021-2035 ». Il prévoit notamment la réalisation de nouveaux équipements sportifs structurants (grand stade d'athlétisme, terrain couvert pour le sport-boules, grand dojo...) et d'accompagner les sites labellisés « Terre de jeux 2024 » (Canet-en-Roussillon, Le Barcarès, Perpignan, Toulouges, Le Soler et Saint-Félicien-D'Avall - source : Ministère de la Culture, 2022).



Figure 88 : Centre de natation Arlette Franco à Canet-en-Roussillon et Stade Aimé Giral - Source : OT Canet-en-Roussillon et l'Indépendant

De grands sites sportifs garantissent une offre sportive et de loisirs de plein-air, au premier rang desquels le parc des sports de Perpignan, situé à proximité de l'université, qui est l'équipement majeur dédié aux sports de plein-air de la ville-centre. Il met à disposition de nombreuses installations telles que des terrains de sport collectifs, des gymnases, une piste d'athlétisme, un parcours de santé et des salles spécialisées. Etape du championnat de France de skate-board, il intègre un skate-park venu enrichir l'offre en matière de pratiques sportives. Un projet d'agrandissement devrait faire doubler la superficie du parc. Perpignan est par

ailleurs dotée de 23 gymnases, 8 bassins de natation, 34 bouledromes et 28 stades (source : RES 2024). Les lacs de la Raho à Villeneuve-de-la-Raho, le parc des sports et de loisirs de Bompas, ou encore le plan d'eau du Moulin au Soler garantissent également cette offre dans la métropole.

Les villes littorales et les lacs de la Raho (et sa base nautique) sont également le théâtre d'activités sportives nautiques (sports de glisse et de sensations fortes, voile, bateau, pêche, etc.) et de glisse urbaine (complexe Shaka Park au Barcarès).

Plusieurs piscines couvertes ponctuent le territoire, notamment à Perpignan (espace aquatique du Moulin à Vent et piscine Brutus), à Rivesaltes (les Dômes), à Saint-Estève, à Canet-en-Roussillon (centre de natation Arlette Franco), au Barcarès (Aslic), à Cabestany (espace Neptuna) et à Estagel. Des projets sont envisagés, comme la piscine couverte intercommunale Le Soler-Toulouges.

Rivesaltes abrite le grand circuit du Roussillon, plus grand circuit de karting du monde qui s'est vu fermer en 2024 suite à la liquidation de la société. Il accueillait des stages de pilotage. Un grand projet de développement reposait sur la création d'une nouvelle piste auto-moto associée à un village de sports mécaniques (technopole/ village d'entreprises/pôle moteur).

Par ailleurs, un projet de complexe golfique est envisagé à Villeneuve-de-la-Raho. La prolongation de l'autorisation du projet fait l'objet de débats en lien avec l'enjeu de préservation de la ressource en eau dans un contexte de sécheresse qui semble se maintenir.

Plusieurs stades et complexes sportifs garantissent une offre sportive quantitative répondant aux besoins des usagers. Peuvent être par exemple cités les complexes de la Germanor à Cabestany, de l'ASPTT Pays Catalan à Canohès, Jo Maso au Soler, le gymnase municipal de Rivesaltes, l'espace sportif Jean-Pierre Teixidor à Saleilles, le gymnase José Calle de Saint-Estève, auxquels on peut ajouter dans pratiquement chaque commune des stades municipaux.

Toute une série de parcs et d'équipements favorisent les loisirs et la détente et participent de la trame verte et bleue communautaire. Peuvent être cités à Perpignan :

- Le square Bir Hakeim et la promenade des Platanes ;
- Les allées Maillol et sa fontaine illuminée ;
- Les parcs urbains de Sant Vicens et de Maillol ;
- Le parc du site du Serrat d'En Vaquer ;
- Le plan d'eau, le parcours de santé, l'aire de jeux du parc des sports ;
- Le bois des Chênes ;
- Le jardin exotique de la digue d'Orry ;
- Le jardin de la prévention routière ;
- Les jardins de la Basse.

Peuvent également être mentionnés dans d'autres communes :

- Cabestany : le parc Sainte-Camille ;
- Canet-en-Roussillon : l'arboretum, le baladoir, l'espace Catalogne ;
- Le Barcarès : la pinède, les Dosses, les baladoirs ;

- Le Soler : le plan d'eau du Moulin ;
- Rivesaltes : les allées Joffre, le jardin des rêves ;
- Saint-Estève : la forêt communale de la Pinède et l'étang, le jardin botanique ;
- Toulouges : le parc de Clairfont ;
- Villeneuve-de-la-Raho : les lacs de la Raho ;
- Saint-Laurent-de-la-Salanque : le parc de l'Agly ;
- Ponteilla : square Guy Malé ;

...

Le projet de territoire « Terra Nostra » envisage la possibilité de mettre en réseau ces sites et parcs urbains dans une logique de rayonnement intercommunal.

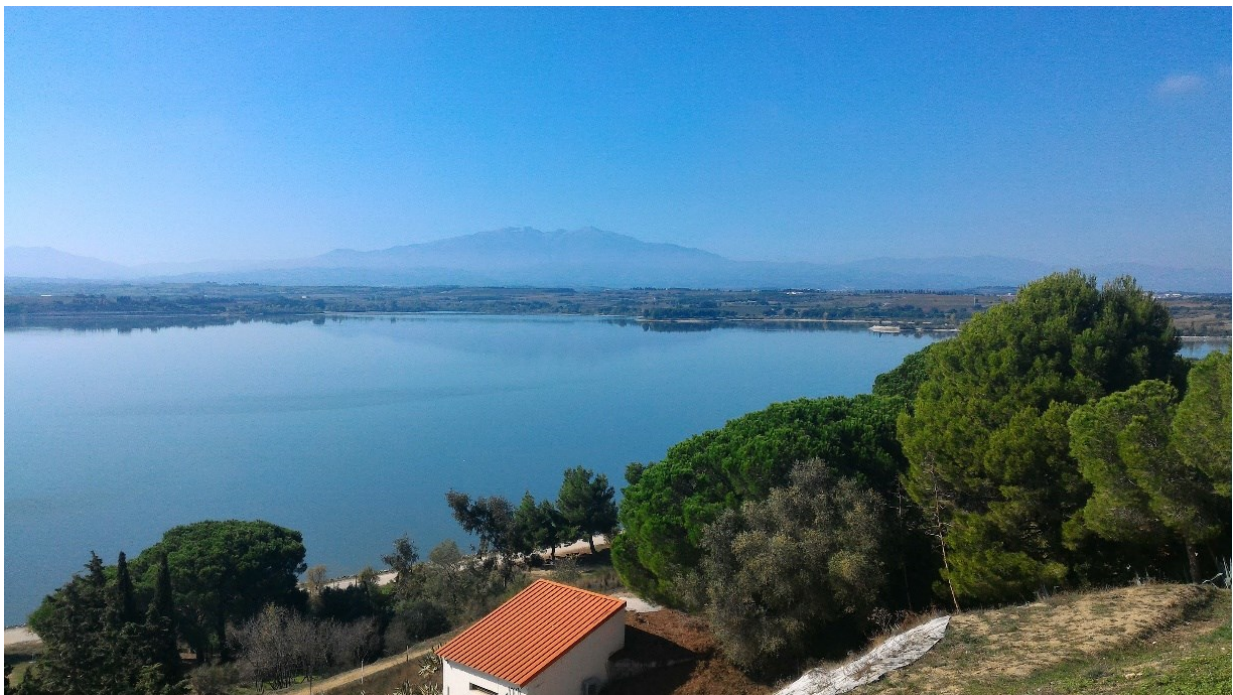


Figure 89 : Les lacs de la Raho, vus depuis le centre-ville de Villeneuve-de-la-Raho - Source : AURCA

De grands corridors verts et bleus servent également de trame à des activités sportives de plein-air comme la marche, le vélo, ou tout autre moyen de mobilité active. C'est le cas de la voie verte de l'Agly, des rives du Castelnou entre Le Soler et Saint-Félic-d'Avall, de Las Canals de Perpignan à Thuir ou des berges de la Têt concernées par l'opération « Es Têt ». Ce projet de valorisation des berges de la Têt intègre des aménagements de type voie verte et des traitements qualitatifs. Il participe notamment à la cohésion du territoire par la promotion des patrimoines culturel et naturel des douze communes traversées par une voie douce de plus de 20 km. La section urbaine de Perpignan « le Passeig » a été livrée en 2018 Des travaux se poursuivent sur d'autres sections. Dans son projet de territoire, Perpignan Méditerranée souhaite étendre et amplifier « Es Têt » notamment pour la valorisation de l'Agly.



Figure 90 : La forêt communale de la Pinède à Saint-Estève et son étang à l'Est - Source : AURCA

## 5.2 UN NIVEAU D'ÉQUIPEMENTS DE PROXIMITÉ SATISFAISANT AU SEIN DE LA MÉTROPOLE

### 5.2.1 Une offre d'équipements globalement satisfaisante

Selon la Base Permanente des Équipements, BPE, le territoire compte en 2021 11 722 équipements catégorisés par l'INSEE. Les équipements de services et de santé sont les plus représentés. Les équipements touristiques représentent seulement 1% de l'offre proposée alors que le tourisme constitue un pan majeur de l'économie locale. Cependant, l'INSEE ne distingue dans ce domaine que les hôtels, campings, agences de voyage et services de réservation et d'information touristique.

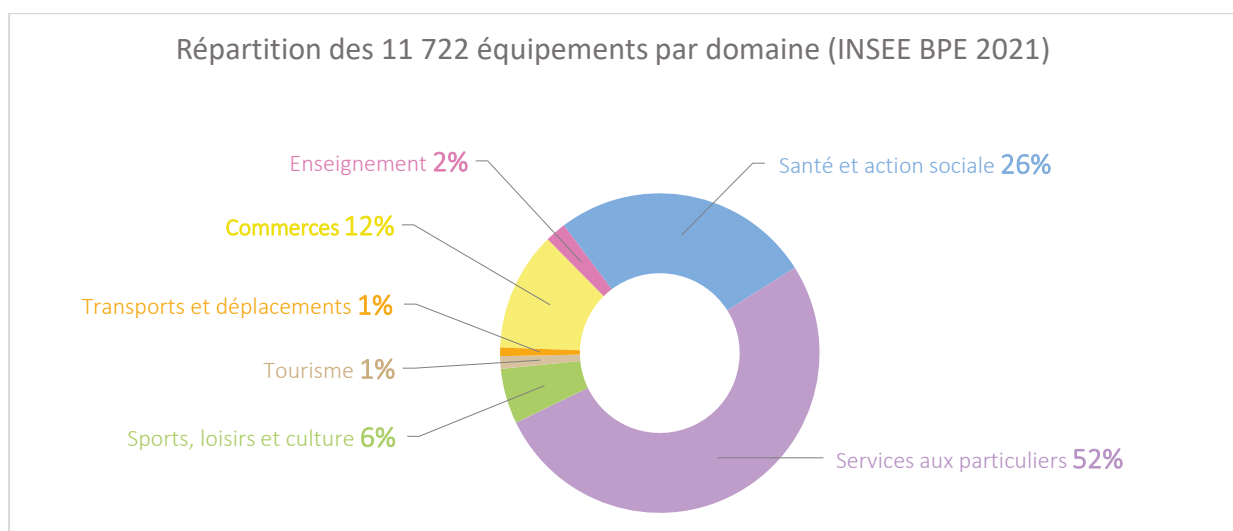
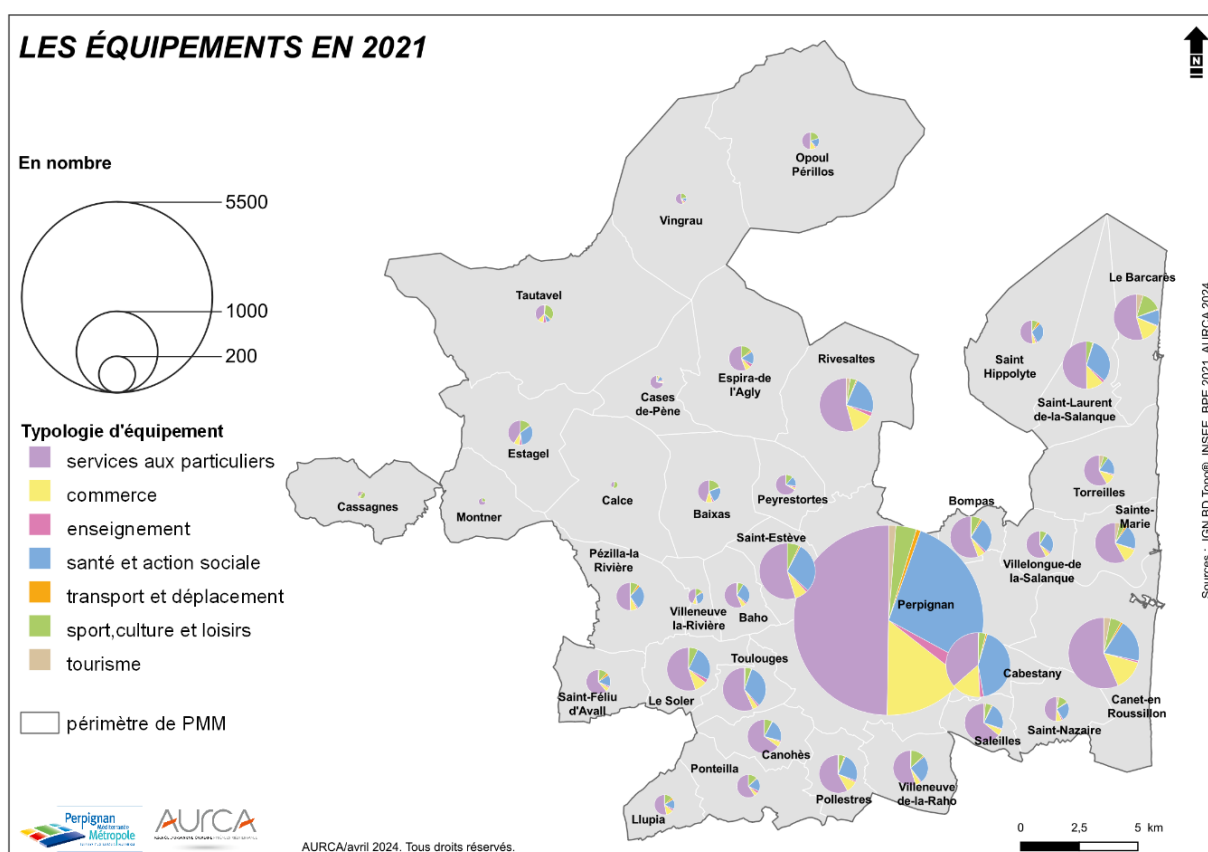


Figure 91 : Répartition des équipements de PMM par domaine – Source : INSEE

Si l'ensemble des communes de Perpignan Méditerranée dispose d'une offre en équipements qui répond de manière globalement satisfaisante aux besoins de sa population, le taux de présence d'équipements à l'échelle du territoire n'est pas uniforme. On observe des disparités fortes entre Perpignan qui regroupe la quasi-totalité des gammes d'équipements et près de la moitié d'entre eux (46,5%), les principaux pôles qui détiennent une gamme d'équipements et de services complets et structurés, et le reste du territoire. Les communes moins peuplées jouissent logiquement d'un niveau d'équipement plus faible, pour la plupart de petits équipements sportifs ou liés à l'enfance.

Entre 2016 et 2021, le nombre d'équipements a progressé de 6,4% (source : INSEE BPE 2022).

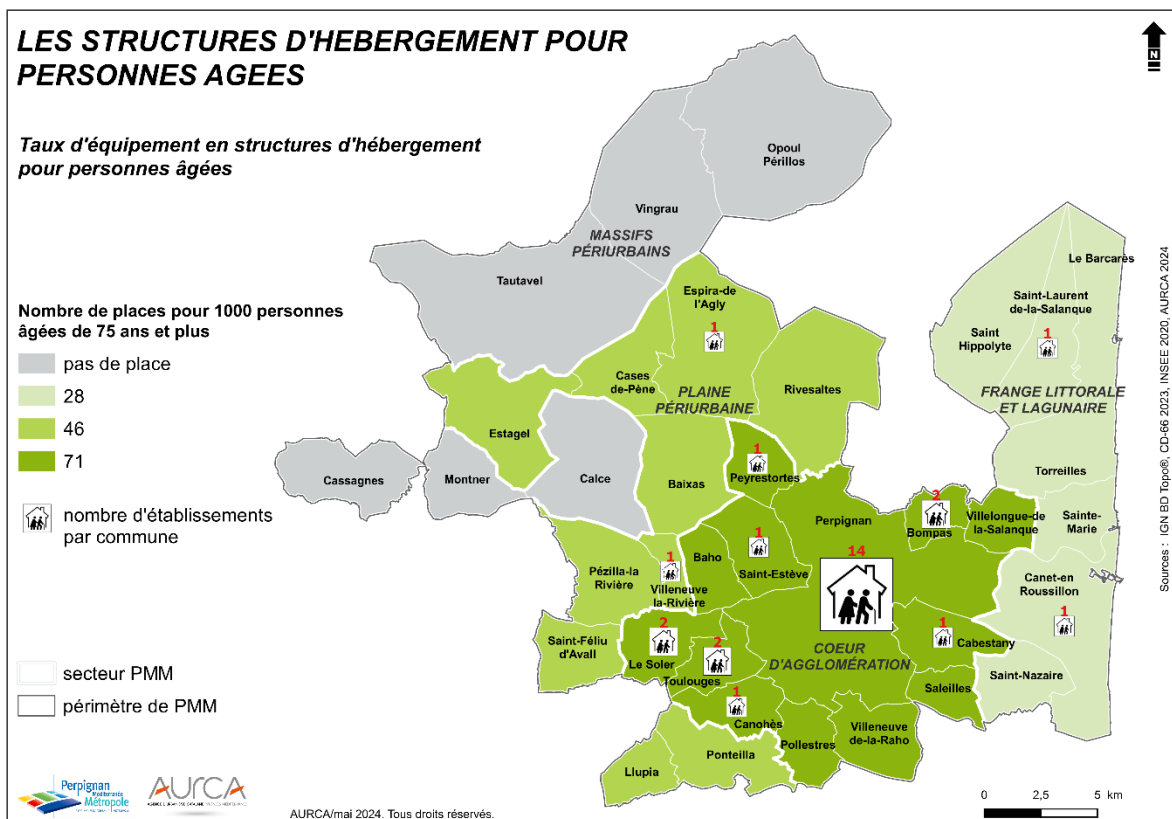


### 5.2.2 Hébergements des personnes âgées dépendantes

En 2023, la métropole dispose de 1 931 lits permettant d'accueillir les personnes âgées dépendantes (source : Conseil Départemental). Elles sont regroupées dans 23 établissements de type maisons de retraite publiques ou privées et unité de soin longue durée. Perpignan centralise un peu plus de la moitié de cette capacité d'accueil avec 990 lits. En complément de cette offre, le territoire propose également deux foyers-logements et quatre centres d'accueil de jour permettant respectivement l'accueil de 40 et 62 individus.

Le taux d'équipement de la communauté urbaine qui est de 59 lits pour 1 000 personnes âgées de 75 ans et plus<sup>4</sup>, masque des disparités territoriales. Il est observé une absence de lit au sein des Massifs périurbains. La Frange littorale et lagunaire (28 lits pour 1 000 personnes de 75 ans et plus), et dans une moindre mesure, la Plaine périurbaine (46 lits) apparaissent moins bien dotés que le Cœur d'agglomération (71 lits). On notera néanmoins la présence de plusieurs structures d'hébergement aux portes de Perpignan Méditerranée, à Saint-Cyprien et Salses-le-Château, qui peuvent constituer une alternative aux besoins des résidents de ces zones.

En complément de ces hébergements, les collectivités développent des services à destination des populations âgées pour favoriser leur maintien à domicile (portage de repas, aides à domicile, accompagnement...). Bien que le niveau d'équipements en matière d'hébergements des personnes âgées soit relativement convenable sur le territoire, qu'en sera-t-il si la proportion de personnes âgées dépendantes augmente dans l'avenir, comme le prévoit l'INSEE (la population âgée de 75 ans ou plus serait deux fois plus nombreuse en 2070 qu'en 2013) ? La mise en service du centre gérontologique du Roussillon prévue en 2024 à Torremilla à Perpignan en partenariat avec l'association Joseph Sauvy, contribuera à répondre en partie à ce besoin avec 302 lits et places pour personnes âgées en perte d'autonomie (200 lits de soins de longue durée sanitaires, USLD, 90 lits en EHPAD, 12 places d'accueil de jour).



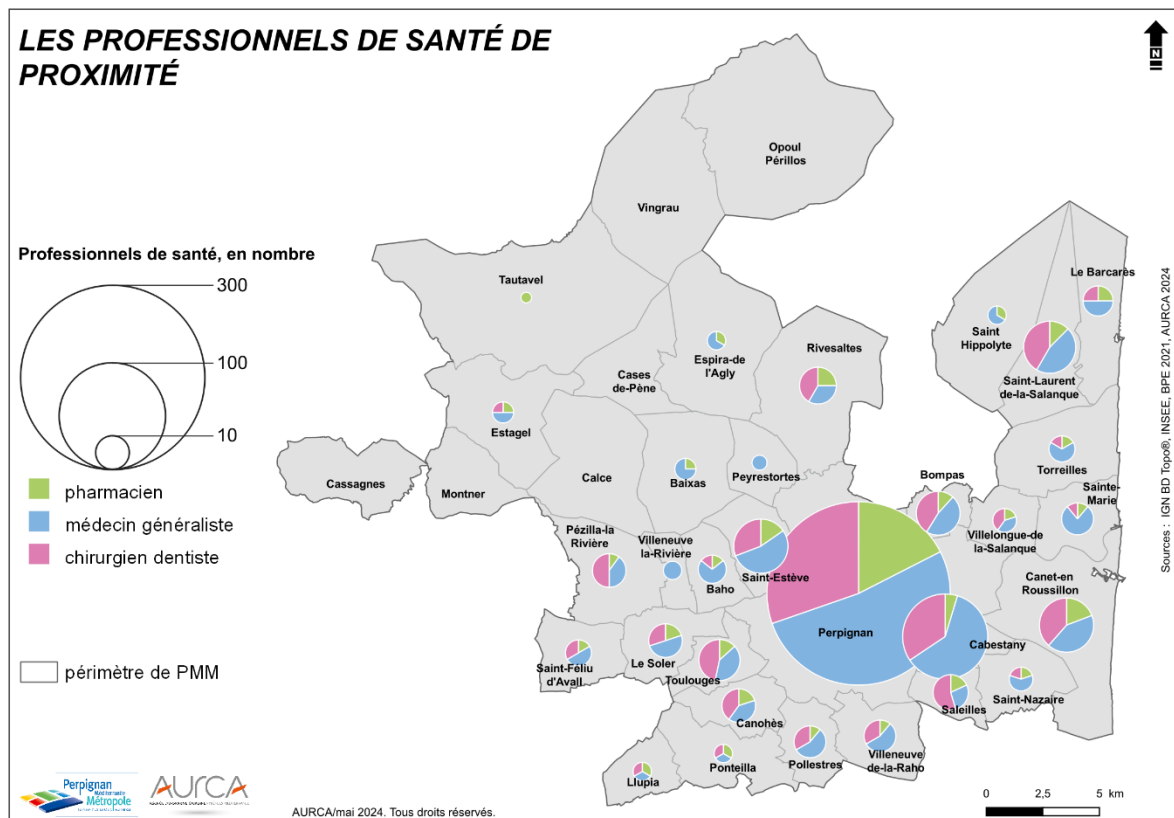
<sup>4</sup> INSEE 2020

### 5.2.3 Une bonne couverture en équipements médicaux de proximité

Perpignan Méditerranée présente une offre très diversifiée en termes de soins médicaux dont un Centre Hospitalier et plusieurs cliniques en cœur de métropole, et des maisons médicales qui abritent les cabinets de nombreux praticiens.

Dans ce contexte favorable, l'accès aux professionnels de santé de proximité<sup>5</sup> ne constitue pas une problématique forte. Pour autant, on remarque une carence dans les Massifs périurbains, où 5 des 6 communes sont confrontées à l'absence combinée de médecin, dentiste et pharmacien (Vingrau, Opoul-Périllos, Montner, Cassagnes, Calce). Il en va de même pour la commune de Cases-de-Pène (Plaine périurbaine). Dans ces communes, se pose la question des temps d'accès aux soins. Dentiste et pharmacie font défaut dans les communes de Peyrestortes et Villeneuve-la-Rivière. L'absence de pharmacie dans ces communes s'explique notamment par leur nombre d'habitants inférieur au seuil de 2 500 en dessous duquel une pharmacie ne peut être créée.

Massifs périurbains, Frange littorale et lagunaire et Plaine périurbaine affichent systématiquement des valeurs inférieures au taux moyen d'équipement communautaire qui s'élève à 3,6 pharmacies, 11,6 médecins de ville et 7,2 dentistes pour 10 000 habitants. L'ensemble des taux du Cœur d'agglomération sont quant à eux supérieurs aux taux communautaires.



<sup>5</sup> Offre d'équipements de santé de proximité : au moins un médecin généraliste, un dentiste et une pharmacie.

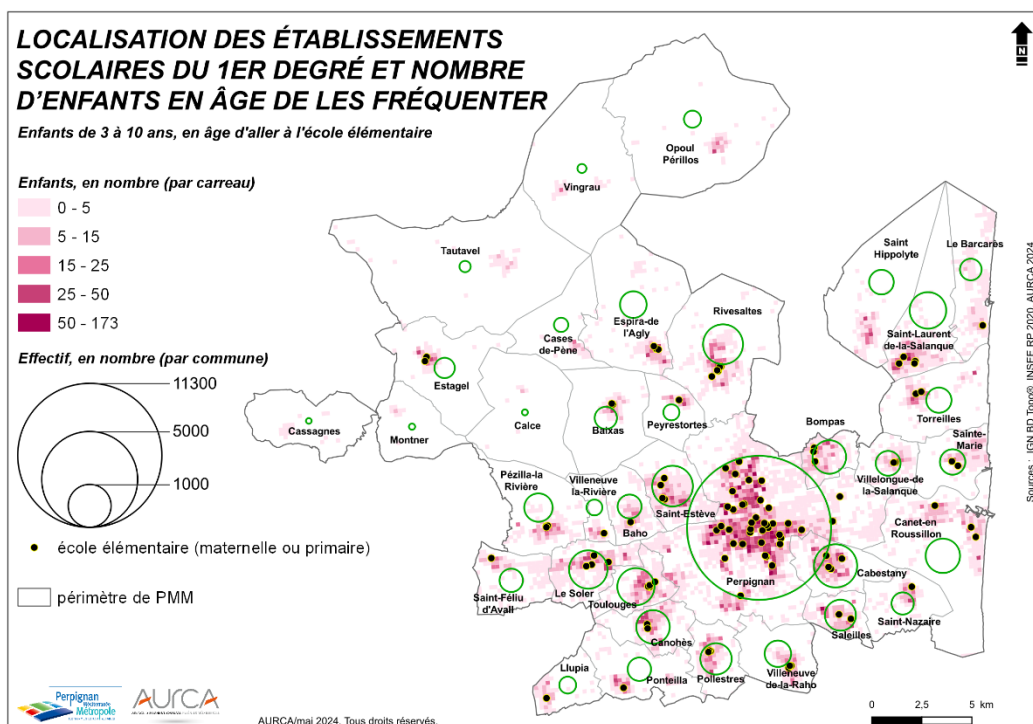
## 5.2.4 Équipements liés à l'enfance et à la jeunesse

### ▪ Petite enfance (de 0 à 3 ans)

On recense une cinquantaine de structures d'accueil collectives dédiées à la petite enfance dans la métropole, soit une capacité d'accueil de 1 662 places (source : CAF 2020). La ville-centre regroupe un peu plus de la moitié des places (51,6%). Le taux de couverture pour les enfants de 0 à 3 ans varie selon les secteurs géographiques : la Frange littorale et lagunaire et le Cœur d'agglomération obtiennent ainsi les meilleurs ratios (respectivement 207 et 158 places pour 1 000 enfants). Les Massifs périurbains et la Plaine périurbaine s'avèrent être faiblement pourvus, malgré une pression importante liée à une forte représentation des familles avec enfants (respectivement absence de place et 78 places). Pour ces secteurs, les Maisons d'Assistantes Maternelles, MAM, (plus d'une quarantaine) et le réseau d'assistantes maternelles sont essentiels.

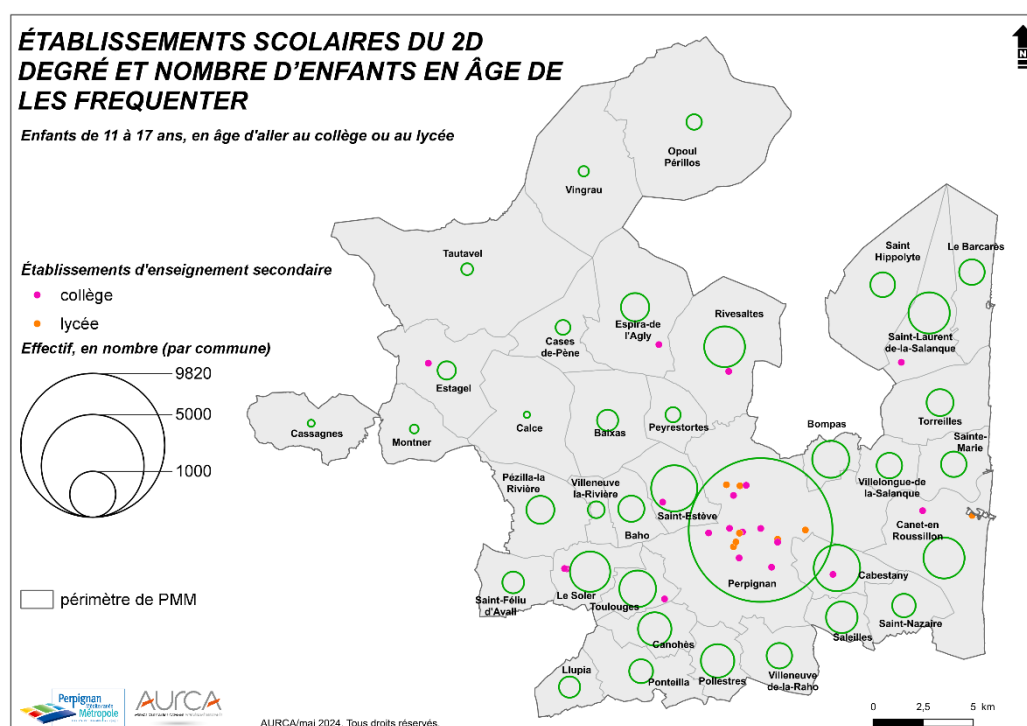
### ▪ Premier degré

Hormis Calce, Cassagnes et Montner, l'ensemble des communes de Perpignan Méditerranée dispose d'équipements scolaires publics du premier degré. Entre 2016 et 2022, les effectifs du premier degré (public et privé confondus) connaissent une légère tendance à la baisse avec 78 écoliers de moins en 6 ans (-0,30%). Cette baisse est particulièrement prégnante dans les Massifs périurbains et la Frange littorale et lagunaire (respectivement -20,1% et -11,3%). La Plaine périurbaine est moins affectée (-2,6%). Au contraire, le Cœur d'agglomération voit ses effectifs augmenter avec 420 inscrits supplémentaires (+2,2%). En 2022, un peu moins d'une vingtaine d'écoles primaires privées sont implantées sur le territoire communautaire (la majorité à Perpignan, une école à Saint-Estève, Toulouges, Espira-de-l'Agly, Pollestres, Ponteilla, Saleilles et au Soler) et concernent 14,5% des effectifs (source : Académie de Montpellier), part relativement stable depuis 2016 (13,3%).



▪ **Second degré**

Des collèges (à Perpignan, Saint-Estève, Le Soler, Toulouges, Cabestany, Canet-en-R., Saint-Laurent-de-la-S., Rivesaltes, Espira-de-l'Agly et Estagel) et des lycées dont professionnels (à Perpignan, Canet-en-R., Cabestany et Rivesaltes) garantissent la poursuite de la scolarité dans l'ensemble des bassins de vie. Une offre privée complète le dispositif. Selon l'Académie de Montpellier, 26 684 élèves fréquentent les établissements du second degré en 2022, à 77,5% dans le public (part légèrement en hausse par rapport à 2016 : 68,4%). Ce ratio, également en augmentation depuis 2016, est de 71,2% public/28,8% privé à Perpignan. Entre 2016 et 2022, les effectifs du second degré (public et privé confondus) de Perpignan Méditerranée sont en légère hausse avec 424 élèves supplémentaires en 6 ans (+1,6%).



Soulignons que l'enseignement du catalan est proposé dans plusieurs établissements publics : dans le premier degré, à travers des classes bilingues et également via l'intervention d'enseignants (avec la contribution des collectivités territoriales et de l'Association Pour L'Enseignement du Catalan, APLEC) ; dans le second degré, par le biais de classes bilingues et en option au sein de plusieurs collèges. Certains lycées quant à eux offrent trois possibilités : classes bilingues, catalan en spécialité ou en langue vivante B ou C. Dans le privé, on peut noter la présence d'écoles et collèges catalans. La Bressola rassemble notamment sur le territoire 2 collèges (Pompeu Fabra au Soler et Mas Rosselló à Canet-en-Roussillon) et 5 écoles réparties à Perpignan, Le Soler, Saint-Estève et Pézilla-la-Rivière.

### 5.2.5 Équipements sportifs et de loisirs

Avec 1 265 équipements sportifs<sup>6</sup> (source : RES 2024), l'offre sportive est très diversifiée et permet à la population de bénéficier d'un large panel d'activités.

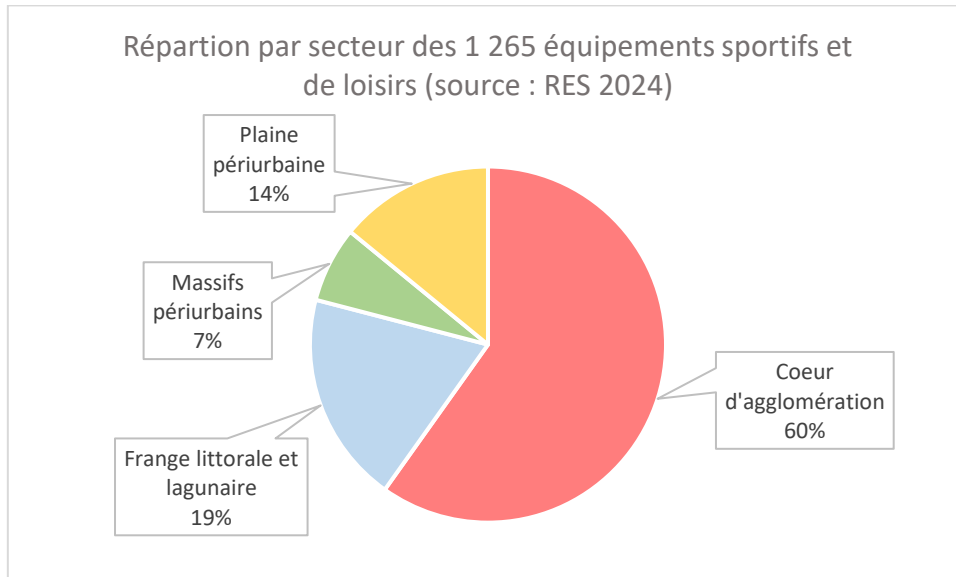


Figure 92 : Répartition par secteur des équipements sportifs et de loisir de PMM – Source RES 2024

Aujourd'hui, même si l'ensemble du territoire est couvert par un ou plusieurs équipements sportifs, l'offre est disparate. La nature et la taille des équipements sportifs diffèrent entre la ville-centre, les communes du Cœur d'agglomération et le reste des communes.

Le taux de couverture en équipements sportifs de proximité est le plus favorable dans les Massifs périurbains avec 118,4 équipements pour 10 000 habitants.

C'est en matière de terrains de grands jeux que le territoire se révèle le moins favorablement doté (équipements aquatiques et nautiques exclus) avec un taux de 4 équipements pour 10 000 habitants. Ce constat trouve sa justification dans le ratio bas enregistré par la ville-centre (2,3 terrains pour 10 000 habitants) qui bénéficie pourtant de deux stades d'envergure métropolitaine (stades Brutus et Aimé Giral).

Le niveau d'équipement en salles multisports ou spécialisées (pratique du basket-ball, handball, judo, gymnastique, etc.), oscille entre 2,9 et 12,2 équipements pour 10 000 habitants, avec une place de choix pour le Cœur d'agglomération suivi de la Plaine périurbaine. Le niveau de couverture des autres équipements structurants (piste d'athlétisme, courts de tennis, golf, etc.), au nombre de 338 sur la totalité du périmètre, présente les plus forts contrastes : taux de 8,2 pour le Cœur d'agglomération contre 118,4 pour les Massifs périurbains.

Un zoom particulier est porté sur les bassins de natation. Avec des piscines présentes à Rivesaltes et Estagel, la Plaine périurbaine emporte le meilleur ratio. Les Massifs périurbains sont dépourvus de bassin.

<sup>6</sup> Équipements nautiques et aquatiques exclus

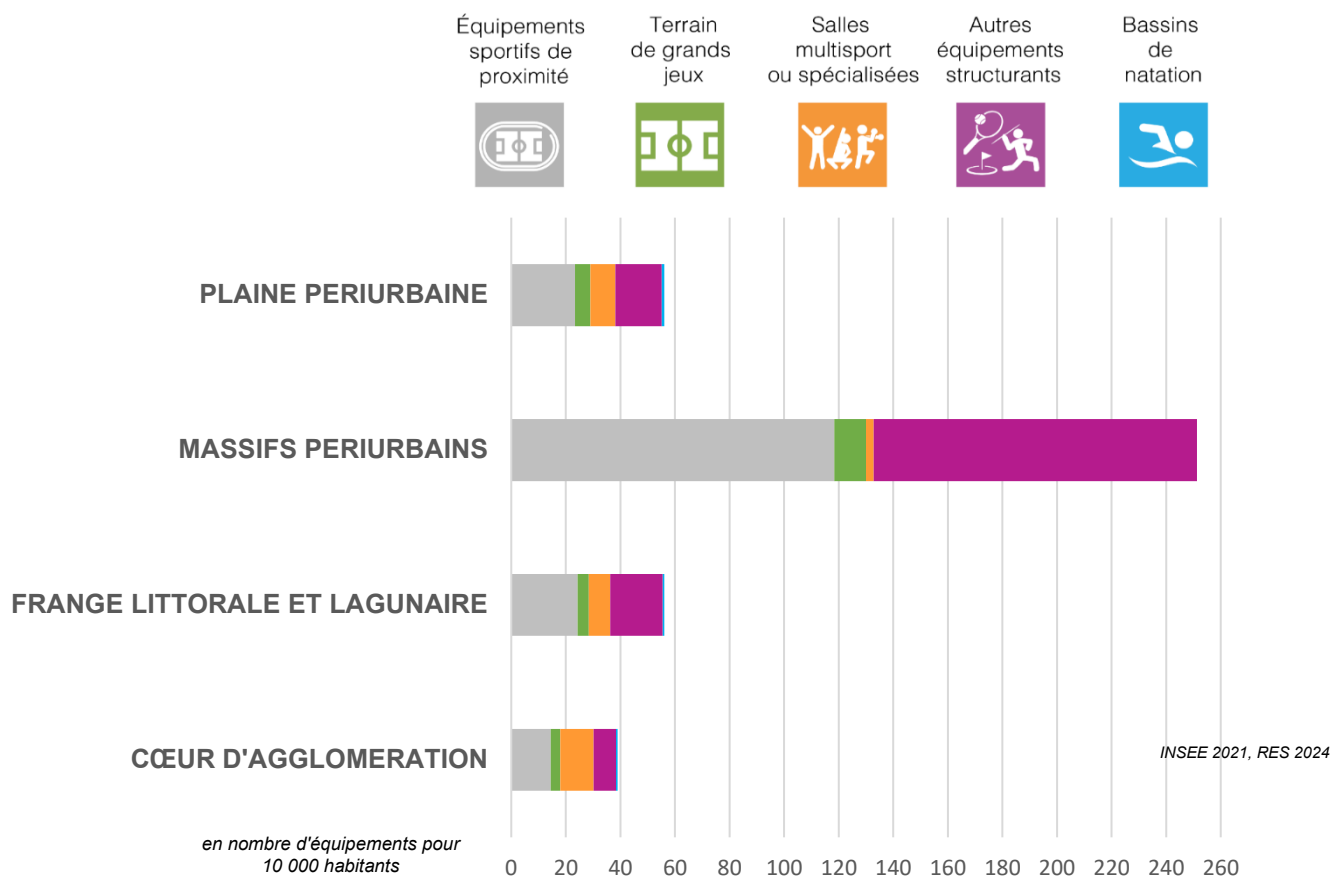
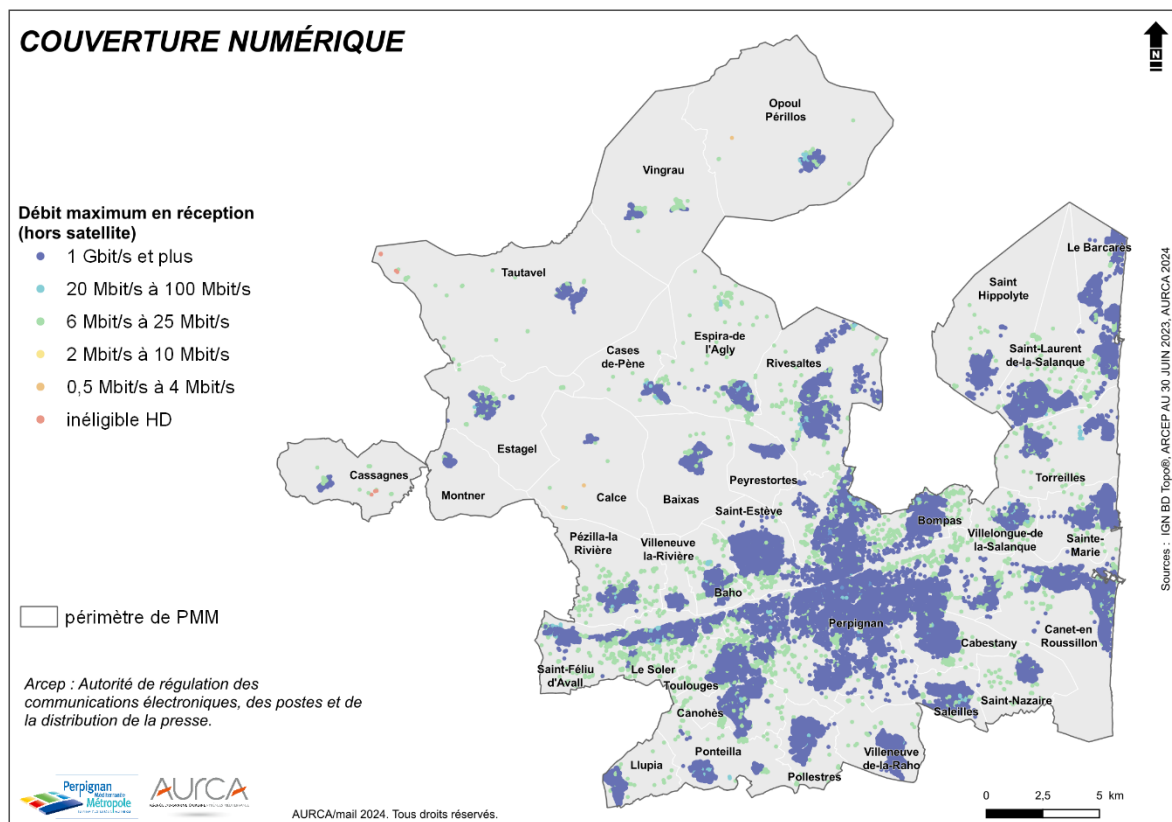


Figure 93 : Répartition par secteur et par type des équipements sportifs et de loisir – Source : INSEE RES 2024

## 5.2.6 Une couverture numérique satisfaisante

Au 30/06/2023, la couverture numérique de la métropole est bien développée et assez uniforme. Les communes sont couvertes par le très haut débit (> 30Mbits/s). Toutefois, 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.

On note par ailleurs une qualité de services supérieure en centres-villes : certains quartiers périphériques (où peuvent se concentrer les activités économiques) n'ont pas toujours accès au très haut débit. Au 31/12/2023, la couverture FTTH<sup>7</sup> apparaît homogène avec un taux de locaux raccordables supérieur à 80%. Seule la commune de Cassagnes possède un taux compris entre 50% et 80%.



## 5.3 L'INVENTAIRE DES CAPACITES DE STATIONNEMENT DES PARCS OUVERTS AU PUBLIC ET DES POSSIBILITES DE MUTUALISATION

Cette partie est traitée dans le diagnostic du « volet d » du PLUi.

<sup>7</sup> FTTH est l'acronyme anglais de « Fibrer To The Home » que l'on peut traduire en français par « fibre jusqu'au domicile ». L'abonné est alors directement raccordé par une fibre optique de « bout en bout ». Une fibre est tirée entre le Nœud de Raccordement Optique (NRO) et l'intérieur du logement pour être raccordée à un modem.

## CONCLUSION

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Perpignan Méditerranée Métropole concerne un territoire riche de multiples influences, au carrefour des « plaques » méditerranéenne, pyrénéenne, transfrontalière et Sud-Est régionale. Son élaboration est donc avant tout guidée, conformément aux orientations du projet de territoire Terra Nostra, par la **volonté de développer et dynamiser cette situation géographique d'exception génératrice de richesses culturelles et économiques**. C'est l'un des grands enjeux qui se décline principalement dans les thèmes économiques, d'équipements et de transports pour conforter la position de PMM dans l'armature urbaine régionale et améliorer encore sa grande accessibilité aérienne, ferroviaire et routière.

La métropole est une mosaïque d'espaces et de terroirs sur lesquels se sont implantées et développées 36 communes à l'identité sociale et patrimoniale exceptionnelle. En ce sens, des **enjeux de proximité, complémentaires aux grands enjeux stratégiques précédemment évoqués**, découlent de ce diagnostic du territoire communautaire. Le développement d'un habitat qualitatif, d'équipements et de services, mais également l'optimisation des transports du quotidien et leur articulation avec l'urbanisation, garantissent le maintien voire l'amélioration du cadre et de la qualité de vie en métropole.

L'enjeu majeur du PLUi-D est donc de concilier au travers de la répartition entre espaces naturels, agricoles, forestiers et urbains, et des règles associées, des enjeux du quotidien et du cadre de vie avec des enjeux stratégiques qui construisent la métropole de demain.

**La qualité de l'accompagnement de la dynamique démographique du territoire communautaire sera prépondérante** pour, à la fois, confirmer le statut de Perpignan Méditerranée dans le grand territoire, qu'il soit régional, méditerranéen, pyrénéen ou transfrontalier, mais également pour répondre aux défis d'une métropole durable, garante du maintien d'une certaine proximité et du quotidien. **Chaque composante territoriale de la métropole a ainsi un rôle original à jouer dans l'accueil de la population**, la ville-centre et le cœur de métropole, la frange littorale et lagunaire, la plaine périurbaine et l'amorce des massifs. La notion de **solidarité entre les territoires** constitue effectivement un enjeu incontournable dans ce contexte de forte attractivité résidentielle de la plaine du Roussillon. **Le réinvestissement et le renouvellement résidentiel, urbain et commercial et l'amélioration de l'accessibilité des cœurs de villes et villages** est un enjeu majeur qui peut s'avérer déterminant pour la relance des bourgs-centres et centres-bourgs en difficulté et qui seront la clé de la réussite en matière de sobriété foncière engagée et imposée. En complément, la production de nouveaux quartiers agréables à vivre, faits de diversité et de proximité, participent de l'émergence de la métropole durable. **L'enjeu de la sortie de terre de quartiers respectueux de leur environnement, et aux formes urbaines inspirées des identités et du patrimoine local s'avère décisif**. La production nécessaire de logements et de nouveaux modèles constructifs doit également être suffisante et diversifiée pour **fluidifier les trajectoires résidentielles tout en favorisant le maintien de la cohésion sociale**. En ce sens, toute une série d'enjeux associés peuvent être évoqués pour répondre aux besoins de l'ensemble des habitants, comme **la prise en compte des facteurs de vulnérabilité dans la conception de la métropole durable, la gestion économe et optimisée du foncier et de la**

**ressource en eau, ou encore la participation active au processus de transition énergétique.** Ces enjeux sont des préalables à l'attractivité au sens large de la métropole, au maintien de la qualité de son cadre de vie, mais également à son dynamisme économique.

Le renforcement des filières et pépites économiques de PMM est en jeu pour développer et créer de l'emploi autour d'un cœur d'agglomération fort et des pôles historiques périphériques en soutien (industries logistiques, agro-alimentaires en lien avec l'agriculture et la viticulture locales, nautiques, touristiques, de santé, de la transition énergétique et de la croissance verte, etc.). Pour cela, encourager la recherche, l'innovation et la formation sur le territoire en lien avec ces locomotives économiques, à l'image des écoles d'ingénieurs en énergies renouvelables ou des instituts numériques du Soler, et un enjeu associé. Il permet de retenir les étudiants et les jeunes diplômés dans la métropole et de contribuer à son animation. La poursuite de la stratégie foncière à vocation économique est un autre enjeu majeur dans un contexte de fragilité du tissu et de sobriété. Il s'agit notamment de limiter les risques de concurrence entre nouvelles zones et zones anciennes où un effort de montée en qualité et en services, ou de développement de la mixité fonctionnelle, peut être envisagé pour pallier à tout décrochage en faveur d'une vacance qui pourrait être difficile en maîtrise.

La **lisibilité à long terme du foncier économique agricole et viticole est un enjeu fort** du territoire pour conforter l'activité et éviter les phénomènes de développement des friches spéculatives. L'autre enjeu est celui de **la libération de l'investissement**, aujourd'hui freiné par un certain nombre de blocages, notamment dans le secteur du tourisme pour renforcer l'accueil touristique haut de gamme et développer des produits attractifs et concurrentiels autour de tourisms de contenus.

En complément, la poursuite du **déploiement du numérique** au service des administrations et des entreprises est un enjeu déterminant pour le territoire.

Enfin, un enjeu d'attractivité et d'équilibre commercial, imposé par le SCOT en particulier prend de plus en plus d'importance en lien avec l'évolution de la consommation des ménages, avec le nécessaire **soutien à l'attractivité et à l'animation commerciale de l'hypercentre perpignanais et des centres-bourgs de la métropole par un encadrement stricte des possibilités sur les zones périphériques.**

**Le renforcement des équipements et services de dimension métropolitaine** apparaît comme un enjeu déterminant pour conforter un processus de métropolisation qualitatif, choisi et non subi (administrations et services publics, pôle santé, université, recherche et enseignement supérieur, équipements et grands évènements culturels, équipements et grands évènements sportifs, métropole intelligente et accessibilité numérique, etc.). **Le maintien et le développement du maillage des équipements de proximité**, au plus près des habitants, est également un enjeu pour les quartiers et les villages en vue d'adapter les équipements et services à une population en croissance continue et parfois vieillissante, tout en répondant aux besoins des actifs et des familles. Enfin, l'anticipation des besoins en nouveaux équipements, si possible mutualisés, au regard des projets d'urbanisation future est un enjeu urbanistique important.

D'autres enjeux déterminants émergent des autres cahiers qui composent le diagnostic territorial dans son ensemble.

# LISTE DES FIGURES

Figure 1 : Une métropole au cœur de quatre grands espaces - Source : AURCA .....	16
Figure 2 : Le Littoral de Perpignan Méditerranée vu depuis le Nord-Est de Canet-en-Roussillon - Source : AURCA.....	17
Figure 3 : Déclinaison locale de la loi Littorale par le SCOT Plaine du Roussillon - Source : AURCA 2025 .....	19
Figure 4 : PMM, un territoire de coopérations et d’interfaces aux portes de l’espace catalan transfrontalier - AURCA 2024.....	20
Figure 5 : Les aires d’attractions des villes - Source : INSEE .....	21
Figure 6 : Les intercommunalités d’Occitanie - Source : INSEE.....	21
Figure 7 : PMM, une communauté urbaine, plein cœur parmi les métropoles de l’euro corridor méditerranéen rhodanien.....	22
Figure 8 : Évolution du périmètre du SCOT Plaine du Roussillon entre son approbation en 2013 et sa révision approuvée en 2024 – Source : AURCA .....	24
Figure 9 : Le projet de Territoire 2021-2035, socle d’ambitions stratégiques pour le PLUi-D .....	26
Figure 10 : Évolution de la démographie entre 1900 et 2021 par grands secteurs géographiques - Sources AURCA - INSEE 2024 © .....	29
Figure 11 : Évolution de la répartition démographique des grands secteurs géographiques entre 1900 et 2020 - Sources AURCA - INSEE 2024 ©.....	29
Figure 12 : Évolution de la démographie entre 1900 et 2020 par grands secteurs géographiques - Sources AURCA - INSEE 2024 © .....	30
Figure 13 : Ancienneté d’emménagement dans la résidence principale - Sources AURCA - INSEE 2024 © .....	33
Figure 14 : Origines des migrations sur Perpignan-Méditerranée – Sources : AURCA, INSEE 2024 ©.....	34
Figure 15 : CSP, statuts et conditions d’emplois - Sources AURCA - INSEE 2024 ©.....	36
Figure 16 : CSP 2020 - Sources : AURCA - INSEE 2024 ©.....	37
Figure 17 : Revenus mensuels par unité de consommation - Sources AURCA - INSEE 2024 ©.....	38
Figure 18 : Corrélation entre l’évolution de la taille des ménages et l’évolution du nombre de résidences principales - Sources AURCA - INSEE 2024 ©.....	41
Figure 19 : Évolution de la taille des manages en 1999 et 2020 - Sources AURCA - INSEE 2024 ©.....	42
Figure 20 : Composition des ménages en 2020 - Sources AURCA - INSEE 2024 ©.....	42
Figure 21 : Pyramide des âges - Sources AURCA - INSEE 2024 © .....	44
Figure 22 : Age du ménage selon l’âge de la personne de référence en 2019 - Sources AURCA – DGfip 2020 © .....	45
Figure 23 : TCAM du nombre d’habitants et du nombre de ménages par décennie glissante - Sources AURCA - INSEE 2024 © .....	47
Figure 24 : Évolution du nombre d’habitants 2006/2021 et projections OMPHALE à 2040 - Sources AURCA - INSEE 2024 ©.....	49
Figure 25 : Évolution de la population 2006-2021 et hypothèses de projections démographiques jusqu’à 2040 - Sources AURCA- INSEE 2024 ©.....	50
Figure 26 : Profil des résidences principales - Sources AURCA – Majic 2024 ©.....	51
Figure 27 : Vue aérienne de Perpignan - Plans par Apple © .....	51
Figure 28 : Mode d’occupation du parc immobilier - Sources AURCA - Majic 2024 ©.....	52
Figure 29 : Sources AURCA – Majic 2024 © .....	54
Figure 30 : Répartition des constructions en 2022 par classement en matière de consommation d’énergie - Sources AURCA - ADEME 2024 ©.....	55
Figure 31 : Statut d’occupation des RP en 2023 - Sources AURCA – Majic 2024 ©.....	56
Figure 32 : Typologie des RP en 2023 - Sources AURCA – Majic 2024 © .....	58
Figure 33 : Surface habitable des RP en 2023 - Sources AURCA – Majic 2024 © .....	59
Figure 34 : Illustration du principe 10 logements dans une vie - Sources AURCA 2024 ©.....	61
Figure 35 : Liste des communes obligatoires au titre de l’article 55 de la Loi SRU – Source : Atlas du logement social – DDTM 66.....	62
Figure 36 : Profil de la demande sociale - Sources AURCA - SNE 2024 © .....	65
Figure 37 : Ventilation de la vacance selon sa durée d’ancienneté en 2022 - Sources AURCA - Lovac 2024 © .....	70
Figure 38 : Projet centre-ville - Sources AURCA – Mairie de Perpignan 2024 © .....	74
Figure 39 : Projet diagonale du Vernet - Sources AURCA – Mairie de Perpignan 2024 © .....	75
Figure 40 : Projet Champs de Mars - Sources AURCA – Mairie de Perpignan 2024 © .....	75
Figure 41 : Les quartiers Politiques de la Ville (QPV) - Sources AURCA – SIG Politique de la Ville 2024 © .....	76
Figure 42 : Les quartiers prioritaires de Perpignan - Sources AURCA – SIG Politique de la Ville 2024 © .....	77
Figure 43 : Site Patrimonial Remarquable de Perpignan - Sources AURCA – Mairie de Perpignan 2024 ©.....	78
Figure 44 : Le centre historique de Perpignan - Sources AURCA – Mairie de Perpignan 2024 ©.....	80
Figure 45 : Le quartier de la gare de Perpignan - Sources AURCA – Mairie de Perpignan 2024 ©.....	82
Figure 46 : PC autorisés en équivalents logements de 2000 à 2024 - Sources AURCA– Sitadel 2024 ©.....	87

Figure 47 : Profil de la construction - Sources AURCA – Majic 2024 © .....	89
Figure 48 : Marché immobilier de cession - Sources AURCA – DV3F 2024 © .....	95
Figure 49 : Marché immobilier locatif - Sources AURCA – DV3F 2024 © .....	96
Figure 50 : TCAM du nombre d’habitants et du nombre de ménages observés par décennie glissante - Sources AURCA – INSEE 2024 ©.....	97
Figure 51 : Évolution de la taille des ménages - Sources AURCA – INSEE 2024 © .....	98
Figure 52 : Identification des besoins annuels en logements sur PMM - Sources AURCA 2024 © .....	101
Figure 53 : Détails des besoins en logements - Sources AURCA – INSEE 2024 © .....	103
Figure 54 : Nombre de logements créés depuis la promulgation de la LCR et depuis janvier 2022 (en référence au SCOT Plaine du Roussillon) .....	104
Figure 55 : Profil des actifs du territoire – Source : INSEE © .....	108
Figure 56 : Répartition des CSP des populations actives – Source : INSEE © .....	108
Figure 57 : Taux d’occupation de la population active par CSP – Source INSEE© .....	109
Figure 58 : Valeurs comparées 2014-2020 de l’indicateur de concentration de l’emploi pour Perpignan et ailleurs en France – Source : INSEE © .....	111
Figure 59 : Répartition des emplois par secteurs d’activités – Source .....	113
Figure 60 : Répartition des effectifs par secteurs clés – Source : France Travail .....	114
Figure 61 : Répartition des établissements actifs de PMM par secteur d’activité .....	115
Figure 62 : Répartition des emplois par secteur d’activité sur PMM.....	116
Figure 63 : Saint-Charles International - Source : MP2.....	117
Figure 64 : Foncier et embranchement fer du Parc OZE Arago à Rivesaltes - Source : www.invest-in-occitanie.com .....	118
Figure 65 : L’Espace Entreprises Méditerranée.....	120
Figure 66 : La Zone d’activités du Mas de la Garrigue de Rivesaltes vu depuis le Nord - Source : AURCA.....	121
Figure 67 : La Halle aux carreaux de Perpignan - Source : Marché de gros et Le Journal Catalan.....	123
Figure 68 : L’extension en cours d’urbanisation de la Mirande - Source : <a href="https://www.st-estève.com/">https://www.st-estève.com/</a> .....	126
Figure 69 : Pêcheurs en fleurs à Saint-Feliu – Source : AURCA.....	128
Figure 70 : Évolution de la fréquentation touristique des PO depuis 2000.....	130
Figure 71 : Évolution de la fréquentation touristique saisonnière.....	131
Figure 72 : Oniria, aquarium de Canet-en-Roussillon (à gauche) et EcoZonia à Cases-de-Pène (à droite) - Sources : ville de Canet-en-Roussillon et Radio France S. Shojaei.....	132
Figure 73 : Affiches de 2022 : fête de la science de l’UPVD (à gauche) et festival d’astronomie de Tautavel (à droite) – Sources : UPVD et musée de Tautavel .....	132
Figure 74 : Fréquentation des sites touristiques de PMM - Source : ADT 66 2023.....	133
Figure 75 : Fréquentation des grands événements sur PMM - Sources : L’Indépendant, France Info, Ouillade.....	133
Figure 76 : Affiche 2023 du trail nocturne de l’écoparc catalan – Source : Perpignan Méditerranées Métropole .....	134
Figure 77 : Nombre de camping par catégorie en 2023 – Source : INSEE ©.....	136
Figure 78 : Nombre d’hôtels par catégorie en 2023 – Source : INSEE ©.....	136
Figure 79 : Nombre de lits par catégorie en 2023 – Source : INSEE © .....	137
Figure 80 : La rue des Marchands à Perpignan en 2023 - Source : Michel CLEMENTZ pour Francebleu.fr.....	140
Figure 81 : Les Halles Vauban – Source : AURCA.....	140
Figure 82 : Évolution du nombre de commerces entre 2011 et 2021 (INSEE 2021/AURCA 2024).....	141
Figure 83 : Zone commerciale Espace Polygone, au Nord de Perpignan (AURCA) .....	143
Figure 84 : Centre Hospitalier de Perpignan (à gauche), construction du centre gérontologique du Roussillon (au milieu) et centre médical de Pézilla-la-Rivière (à droite) - Sources : l’Indépendant ; Mairie de Pézilla-la-Rivière ; rapport d’activités 2022 du Centre Hospitalier de Perpignan .....	149
Figure 85 : Locaux de l’Ecole 42 (à gauche) et l’EIS Business School (à droite) - Sources : Radio France, S. Shojaei et Actu Perpignan, E. Vicens .....	151
Figure 86 : Le Campus de Formation des Métiers de l’Artisanat, CFMA, à Rivesaltes - Source : CMA des P-O. ....	154
Figure 87 : Théâtre de l’Archipel à Perpignan (à gauche) et le Centre culturel de Cabestany (à droite) - Sources : TDA ; PMM .....	154
Figure 88 : Centre de natation Arlette Franco à Canet-en-Roussillon et Stade Aimé Giral - Source : OT Canet-en-Roussillon et l’Indépendant.....	156
Figure 89 : Les lacs de la Raho, vus depuis le centre-ville de Villeneuve-de-la-Raho - Source : AURCA .....	158
Figure 90 : La forêt communale de la Pinède à Saint-Estève et son étang à l’Est - Source : AURCA.....	159
Figure 91 : Répartition des équipements de PMM par domaine – Source : INSEE .....	159
Figure 92 : Répartition par secteur des équipements sportifs et de loisir de PMM – Source RES 2024 .....	165
Figure 93 : Répartition par secteur et par type des équipements sportifs et de loisir – Source : INSEE RES 2024.....	166





## **PARTICIPATIONS AUX ÉTUDES / CONCEPTION GRAPHIQUE**

Agence d'Urbanisme Catalane

19, espace Méditerranée – ÉTAGE 6

66000 PERPIGNAN

Tél.: 04 68 87 75 52 – Fax : 04 68 56 49 52

11, boulevard Saint-Assisclé - BP 20641 - 66006 PERPIGNAN Cedex  
Tél. 04 68 08 60 00 - Fax 04 68 08 60 01 - [accueil@perpignan-mediterranee.org](mailto:accueil@perpignan-mediterranee.org)



BAHO • BAIXAS • BOMPAS • CABESTANY • CALCE • CANET-EN-ROUSSILLON • CANOHES • CASES-DE-PENE  
CASSAGNES • ESPIRA-DE-L'AGLY • ESTAGEL • LE BARCARES • LE SOLER • LLUPIA • MONTNER • OPOUL-  
PERILLOS • PERPIGNAN • PEYRESTORTES • PEZILLA-LA-RIVIERE • POLLESTRES • PONTEILLA-NYLS  
RIVESALTES • SAINTE-MARIE-LA-MER • SAINT-ESTEVE • SAINT-FELIU-D'AVALL • SAINT-HIPPOLYTE  
SAINT-LAURENT-DE-LA-SALANQUE • SAINT-NAZAIRE • SALEILLES • TAUTAVEL • TORREILLES • TOULOUGES  
VILLELONGUE-DE-LA-SALANQUE • VILLENEUVE-DE-LA-RAHO • VILLENEUVE-LA-RIVIERE • VINGRAU