

# Diagnostic commercial de la commune du Barcarès

## (Synthèse)

### Méthodologie

Ce diagnostic commercial a été établi à l'issue d'une convention passée entre la municipalité du Barcarès et la Chambre de Commerce et d'Industrie de Perpignan et des Pyrénées-Orientales au cours du premier semestre 2006.

L'objectif étant de faire un état des lieux sur le commerce de proximité : « une photographie » en temps réel sur la commune du Barcarès, afin d'obtenir un recensement exhaustif des commerces et de proposer des orientations en matière de développement commercial.

L'étude vise les établissements qui exercent une activité de commerce de détail. Sont ainsi recensés, les commerces dits de proximité, classés en six grandes familles de produits : Alimentaire, Loisirs, Equipement de la Personne, Equipement de la Maison, Restauration, Services.

Les hôtels, les services bancaires (banques, assurances), les services médicaux (pharmacies, cabinets médicaux) et les agences immobilières n'ont pas été retenus dans le champ d'investigation.

### Périmètre d'étude



Le périmètre retenu pour le diagnostic commercial correspond aux limites communales.

La commune se situe à la frontière littorale nord du département des Pyrénées-Orientales et à une vingtaine de kilomètres de Perpignan.

On dénombre ainsi cinq pôles commerciaux (hors commerces dans les campings) : le Village, le Port, le Lido, Grande Plage et Coudalère/Nautica.

## Les grandes caractéristiques de la commune

### Une commune particulièrement étendue

- Un relief de plaine littorale (8 kilomètres de côte) qui favorise l'existence de plusieurs pôles d'habitat.

### Un étalement urbain qui engendre l'éclatement de l'activité commerciale

- Le village comme poumon commercial de la commune
- Des pôles commerciaux plus ou moins dynamiques

### Un positionnement de station balnéaire

- Une forte croissance démographique estivale, portée par le développement des activités touristiques et nautiques

#### Les chiffres clés

Population 1999  
Population 2006

**3514 habitants**  
**4033 habitants**

Croissance : + 12,5%

Estimation Population estivale

**80 000 personnes**

Emplois total en 1999

**991 emplois**

Emplois dans les commerces  
en 2006

**301 emplois en hors saison**  
**et 603 emplois en période estivale**

## Le paysage commercial du Barcarès en 2006

**173 Commerces** recensés à partir d'une enquête terrain menée au cours des mois de mai, juin et juillet 2006

**55 % des commerces ont une activité saisonnière.**

#### • Des commerces concentrés au village

Pôle commercial	Effectifs	%
Village	66	38
Port	17	10
Lido	24	14
Grande Plage	33	19
Coudalère/Nautica	19	11
Camping	14	8
<b>Total</b>	<b>173</b>	<b>100</b>

**Le village constitue le poumon commercial de la commune** avec près de 40 % des commerces, regroupés autour de la place République et sur l'axe routier, le boulevard du Grau Saint Ange.

**Le second pôle** important en terme de densité commerciale est la Grande Plage qui regroupe deux sous-ensembles : la place du Tertre et le Lydia.

- **Une activité commerciale axée sur la restauration et l'alimentaire**

Famille de produits	Effectifs
ALIMENTAIRE	48
EQUIPEMENT DE LA PERSONNE	16
EQUIPEMENT DE LA MAISON	3
LOISIRS	22
RESTAURATION	73
SERVICES	11
<b>Total</b>	<b>173</b>

- Prédominance des activités de la **restauration (42%)** suivi de l'**alimentaire (28%)**.

- Faible part des commerces liés à l'équipement de la maison (2%).

Dans le domaine de l'alimentaire, on note **une prédominance des boulangeries et points chauds ainsi que des épiceries**.

Source : enquête terrain CCI

- **Des commerces ayant une faible surface de vente**

- Plancher commercial de **15 996 m<sup>2</sup>** dont **40% de la surface totale au village**
- Surface commerciale moyenne de 92 m<sup>2</sup>.
- **Près de 2/3 des commerces ont une surface inférieure à cette moyenne**
- **Et 1/3 ont une surface inférieure à 50 m<sup>2</sup>.**

- **50% d'emplois supplémentaires pendant la période estivale**

- **301** emplois (salariés en non salariés) en basse saison
- **603** emplois (salariés en non salariés) en période estivale

En pleine saison estivale : 59 % des emplois dans l'hôtellerie restauration (soit 353 emplois) et 21.5 % des emplois dans l'alimentaire (soit 130 emplois).

- **Un chiffre d'affaires commercial assez hétéroclite**

**51 % des commerçants n'ont pas communiqué leur tranche de chiffre d'affaires**, soit pour des raisons personnelles ou bien en raison d'une activité commerciale débutée depuis moins d'un an.

- **14 % des commerçants** ont un chiffre d'affaires compris dans la tranche de **76 000 à 150 000 €**
- **13 % des commerçants** ont un chiffre d'affaires compris entre **40 000 et 76 000 €**
- Plus d'un **¼ des commerces alimentaires** ont un **chiffre d'affaires compris entre 40 000 et 76 000 €**
- La majorité des restaurants ont un chiffre d'affaires plus élevé puisque **¼ ont un CA compris entre 150 000 et 250 000 €**
- Les activités de services ont un CA relativement faible puisqu'il s'agit essentiellement d'activités artisanales (salon de coiffure, institut de beauté).

- Une disparité importante des montants des loyers en fonction des pôles commerciaux

- Les montants mensuels des loyers commerciaux varient entre 650 à 1 100 €

Secteur géographique	Loyer Mensuel Moyen	Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	Prix moyen au m <sup>2</sup>
Village	1062,05	87,41	12,15 €/m <sup>2</sup>
Port	699,59	85,71	8,16 €/m <sup>2</sup>
Lido	648,50	98,66	6,57 €/m <sup>2</sup>
Grande Plage	930,56	78,81	11,8 €/m <sup>2</sup>
Coudalère/Nautica	978,56	104,15	9,39 €/m <sup>2</sup>

Source : enquête terrain CCI

Le village enregistre des prix au m<sup>2</sup> les plus élevés (12,15 €/m<sup>2</sup>).

Les prix au m<sup>2</sup> les moins élevés : secteur du Lido (6,57€/m<sup>2</sup>).

## Les dépenses commercialisables

La commune du Barcarès appartient au secteur « Agglo Nord » composé du Barcarès, de Torreilles, de Clairà, de St Hippolyte et de Salses.

- La dépense commercialisable correspondant au budget des ménages du secteur d'habitation de l'Agglo nord est ainsi de **68 808 K€ par an**.
- **52.8%** (soit 36 325 K€) **restent à l'intérieur de ce secteur d'habitation**.

- L'évasion commerciale par famille de produits

- Évasion forte (plus de 60 %) pour les dépenses en équipement de la personne et de la maison.
- Évasion commerciale modérée (entre 30 et 50 %) pour les dépenses en culture/loisirs.
- Évasion commerciale faible (moins de 30 %) pour les dépenses alimentaires et les services.
- **Le principal pôle d'évasion est la zone commerciale Clairà Rivesaltes.**

*L'intégralité de l'étude commerciale (analyse commerciale, attentes des commerçants et préconisations) est consultable au service Etudes et Informations Economiques.*

**Contact : 04 68 35 98 88**

**etudes@perpignan.cci.fr**