

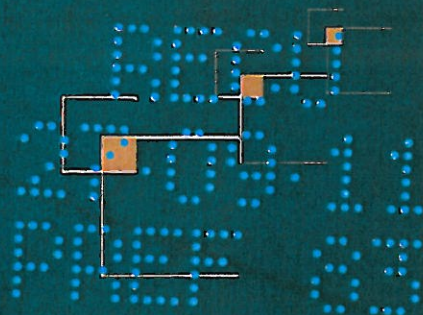


**SÉMAPHORES**

Siège Social  
25 Rue Negresko  
13008 Marseille  
Tél : 04.91.72.73.35 – Fax : 04.91.72.73.36

40 avenue Georges Pompidou  
69003 Lyon  
Tél : 04.72.60.85.95 – Fax : 04.78.60.81.90

13 rue Martin Bernard  
75013 Paris  
Tél. : 01.53.62.72.00 – Fax : 01.53.62.24.45



# COMMUNAUTE DE COMMUNES SUD SAINTE-BAUME

## PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2011-2017

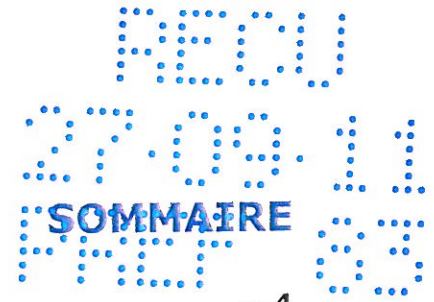
### Diagnostic



Agence Marseille  
25, rue Negresko  
13008 MARSEILLE

Tél : 04 91 72 73 35  
Fax : 04 91 72 73 36



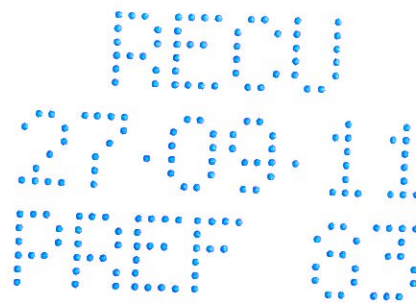


<b>1 - INTRODUCTION .....</b>	<b>4</b>
1.1 - LE CADRE REGLEMENTAIRE ET LEGISLATIF DU NOUVEAU PLH .....	4
1.2 - UN CADRE GENERAL FIXE PAR LE SCOT ENTRE DANS SA PHASE OPERATIONNELLE.....	6
<b>2 - PORTRAIT DU TERRITOIRE : UN TERRITOIRE PARTICULIEREMENT DYNAMIQUE .....</b>	<b>8</b>
2.1 - UN TERRITOIRE INTEGRE DANS DES DYNAMIQUES URBAINES EXCEPTIONNELLES.....	8
2.1.1 - Une situation stratégique à l'interface des aires urbaines marseillaise et toulonnaise .....	8
2.1.2 - Un territoire bien desservi.....	10
2.1.3 - Un territoire contrasté entre grands espaces naturels et espaces à forte intensité d'occupation humaine.....	11
2.1.4 - Des espaces naturels vulnérables et contraints.....	13
2.2 - UNE DEMOGRAPHIE PARTICULIEREMENT DYNAMIQUE ET TRES CONTRASTEE SELON LES COMMUNES .....	14
2.2.1 - Un territoire de 43 189 habitants en 2006 en forte croissance démographique.....	14
2.2.2 - Les grandes évolutions démographiques .....	20
2.2.3 - Un territoire confronté à un fort étalement urbain.....	22
2.3 - UNE ECONOMIE RESIDENTIELLE DYNAMIQUE .....	23
2.3.1 - Une croissance globale mais inégale de l'emploi selon les territoires.....	23
2.3.2 - Un territoire marqué par une économie résidentielle et touristique, et l'agriculture.....	24
<b>3 - LA STRUCTURE DU PARC EXISTANT .....</b>	<b>25</b>
3.1 - UN PARC DE LOGEMENT RELATIVEMENT PEU DIVERSIFIE DANS LES FORMES D'HABITAT .....	25
3.1.1 - Un parc de maisons individuelles fortement représenté.....	25
3.1.2 - Un parc de logement en mutation.....	27
3.1.3 - Un parc de résidences principales constitué de grands logements .....	29
3.1.4 - Un parc récent.....	30
3.1.5 - Une Communauté de communes résidentielle.....	31

## DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE

3.1.6 - Un parc dont le niveau de confort est globalement satisfaisant.....	32
3.1.7 - Le parc de résidences secondaires, une réserve à enjeu ?.....	33
3.2 - UN MARCHÉ IMMOBILIER EN PERTE DE VITESSE DEPUIS 2009 .....	34
3.2.1 - Un marché de l'accession réservé aux ménages les plus aisés, confronté à une forte croissance démographique.....	35
3.2.2 - Un marché de la promotion neuve peu dynamique.....	39
3.2.3 - Des niveaux de prix qui restent élevés sur les marchés du neuf et de la revente .....	39
3.3 - UN MARCHÉ LOCATIF PRIVE.....	41
3.3.1 - Une offre locative insuffisante et inégalement répartie.....	41
3.3.2 - Des niveaux de loyers élevés .....	41
3.3.3 - Un marché de la location saisonnière qui offre de confortables opportunités .....	42
3.4 - UN PARC SOCIAL QUI PEINE .....	43
3.5 - UN BLOCAGE DES PARCOURS RESIDENTIELS .....	44
3.5.1 - Des difficultés d'accès au parc ordinaire pour les actifs de CSP intermédiaires ou les jeunes en début de parcours professionnel.....	44
<b>4 - LES BESOINS SPECIFIQUES.....</b>	<b>47</b>
4.1 - DES BESOINS D'ADAPTATION DE L'HABITAT AUX PROBLEMATIQUES DU VIEILLISSEMENT ET DU HANDICAP.....	47
4.2 - LES PERSONNES DEFAVORISEES .....	47
4.2.1 - Etat des lieux du Territoire de Provence Méditerranée.....	47
4.2.2 - Les publics cibles potentiels .....	48
4.2.3 - L'offre d'hébergement et l'offre temporaire.....	48
4.2.4 - Un territoire concerné par les besoins des gens du voyage.....	49
<b>ANNEXES .....</b>	<b>51</b>
Calcul du point mort démographique entre 1999 et 2007 .....	51
Synthèse des enjeux/priorités issus des entretiens réalisés auprès des Maires 53	
Repérage des opérations foncières et immobilières recensées au cours du diagnostic.....	53
Les projets en cours.....	54





## 1 - INTRODUCTION

### 1.1 - Le cadre réglementaire et législatif du nouveau PLH

**Le Programme Local de l'Habitat a été instauré par la loi de décentralisation du 7 janvier 1983.** Ce document d'étude et d'analyse sur les problématiques de l'habitat a pour objectif d'orienter les choix des collectivités locales dans ce domaine, en cohérence avec les nouvelles compétences dévolues aux communes en matière d'urbanisme.

Depuis, sa portée a été renforcée dans un contexte législatif particulièrement riche en matière d'habitat :

- » La loi du 31 mai 1990 (loi « Besson ») relative à la mise en œuvre du droit au logement a institué le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) et le schéma départemental d'accueil des gens du voyage.
- » La loi du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville (loi « LOV ») affine le contenu du PLH en affirmant le **principe général de l'équilibre de l'habitat dans les communes et les quartiers** (diversité de l'habitat et des fonctions urbaines, mixité sociale au sein des quartiers, réponse aux besoins des plus démunis).
- » La loi du 12 juillet 1999 (loi « Chevènement ») relative au renforcement et à la simplification de la coopération intercommunale fait du **PLH une compétence obligatoire des communautés urbaines et communautés d'agglomération.**
- » La loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (loi « SRU ») renforce la portée juridique des **PLH qui doivent être désormais compatibles avec les schémas de cohérence territoriale (SCOT). L'article 55 de la loi SRU, réaffirme le principe de diversité de l'offre de logements en rendant obligatoire pour les communes de plus de 3 500 habitants de disposer parmi leurs résidences principales d'au moins 20 % de logements locatifs sociaux.**
- » La loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil des gens du voyage.
- » La loi du 1er août 2003 relative à l'orientation et à la programmation pour la ville et la rénovation urbaine donne le cadre du Programme National de Rénovation Urbaine concernant les Zones Urbaines Sensibles.
- » La loi du 13 août 2004 relative aux libertés et aux responsabilités locales (loi « SRL ») précise le contenu du PLH (décret n°2005-317 du 4 avril 2005), rend la mise en place d'un observatoire de l'habitat obligatoire et institue la **territorialisation du programme d'actions du PLH par secteurs géographiques. Le PLH doit notamment indiquer les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, dans le respect de la mixité sociale et en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements ;**

## DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE

- » La loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (loi « ENL ») renforce le caractère obligatoire de l'élaboration d'un PLH et instaure les **outils réglementaires permettant de traduire les objectifs de diversité dans les documents d'urbanisme.**

Depuis le 5 mars 2007, la loi instituant le droit au logement opposable (loi « DALO ») s'attache à **lutter contre l'exclusion et la précarité dans le logement.** Les principales dispositions de la loi concernent :

- » **Le droit au logement opposable** par, entre autre, la mise en place d'un recours amiable devant la commission départementale de médiation, d'un recours contentieux devant la juridiction administrative et du renforcement de l'information sur le droit au logement pour les populations défavorisées, des mesures d'ordre financières et fiscales, relatives notamment au développement de l'offre de logements et de places d'hébergement, en fixant notamment des obligations réglementaires en matière de places d'hébergement d'urgence<sup>1</sup>, à l'extension du Conventionnement privé « Borloo dans l'ancien » et à la revalorisation des aides au logement ;
- » **Les rapports locatifs** à travers, par exemple, la lutte contre les discriminations, la création d'un fonds de garantie universelle des risques locatifs (GURL), la révision des loyers des locations meublées et la mise en conformité des logements indécents par la saisine de la Commission départementale de conciliation ;
- » Différentes mesures concernant le logement, notamment l'interdiction des coupures d'eau tout au long de l'année, les règles en matière de domiciliation et la mise en place des conseils de concertation dans les logements foyers.

Enfin, la loi du 25 mars 2009 relative à la mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (loi « MLE » ou encore « Boutin ») **intervient pour palier à l'insuffisance persistante de l'offre de logements abordables** aggravée par la crise financière et la crise économique qui s'en est suivie. Elle touche l'ensemble des secteurs du logement, parc privé et parc public, l'organisation, le statut ou le champ d'intervention d'acteurs tels que le 1% logement, les organismes de logement social, l'Agence nationale de rénovation urbaine (ANRU), l'Agence nationale de l'habitat (ANAH), ou les associations agissant en faveur du logement des personnes démunies.

Elle **renforce la mise en application de l'article 55 de la loi SRU** (pouvoirs accrûs du Préfet, renforcement des possibilités de sur-COS en faveur du logement social, mobilisation des terrains de l'Etat, etc.), et **accroît les mesures en faveur de l'accession à la propriété** (simplification des dispositifs, mise en place du PASS Foncier pour le collectif, etc.) et de la **mobilité dans le parc HLM** (renforcement du Supplément de Loyer de Solidarité, abaissement des plafonds d'accès, etc.).

La Loi MLE **réaffirme l'importance du PLH**, qui doit être désormais **territorialisé à minima à la commune**, et reprecise les **liens de compatibilité entre PLH et PLU** (art. L 123-1 5<sup>o</sup> alinéa ; L 123-12 et L 123-14) :

- » Les **PLU doivent permettre la mise en œuvre du PLH** : ils doivent donc être compatibles avec le PLH. (L'évaluation de la compatibilité permet de s'assurer de la faisabilité des objectifs du PLH, et non de leur réalisation.) Les PLU existants doivent être rendus compatibles avec le PLH dans un délai de 3 ans, ramené à 1 an pour permettre la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements prévus par le PLH dans un secteur de la commune et nécessitant une modification du PLU.
- » Le préfet peut se substituer à la commune (L 123-14) pour la révision ou la modification du PLU afin de permettre sa mise en compatibilité avec un PLH (si rien n'a été fait par la commune au delà du délai de 3 ans ou 1 an. cf. précédemment).

La loi MLE **renforce et redéfinit les outils réglementaires en faveur du logement** : les **secteurs de mixité sociale** ou secteurs à % de logement social (L123-1), les **emplacements réservés** pour les

<sup>1</sup> Au 1er janvier 2009, les communes membres d'un EPCI de plus de 50 000 habitants doivent disposer d'une place d'hébergement d'urgence pour 2 000 habitants.

## DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE

opérations de logements (L.123-2-b), les majorations de volumes constructifs ou **sur-COS, au titre de la diversité ou de la performance énergétique** et des énergies renouvelables dans l'habitat.

Ainsi, au fil du temps, le **PLH**, d'une **durée minimale de 6 ans**, est devenu **l'outil incontournable des agglomérations** : C'est le document cadre de la politique communautaire en faveur du logement.

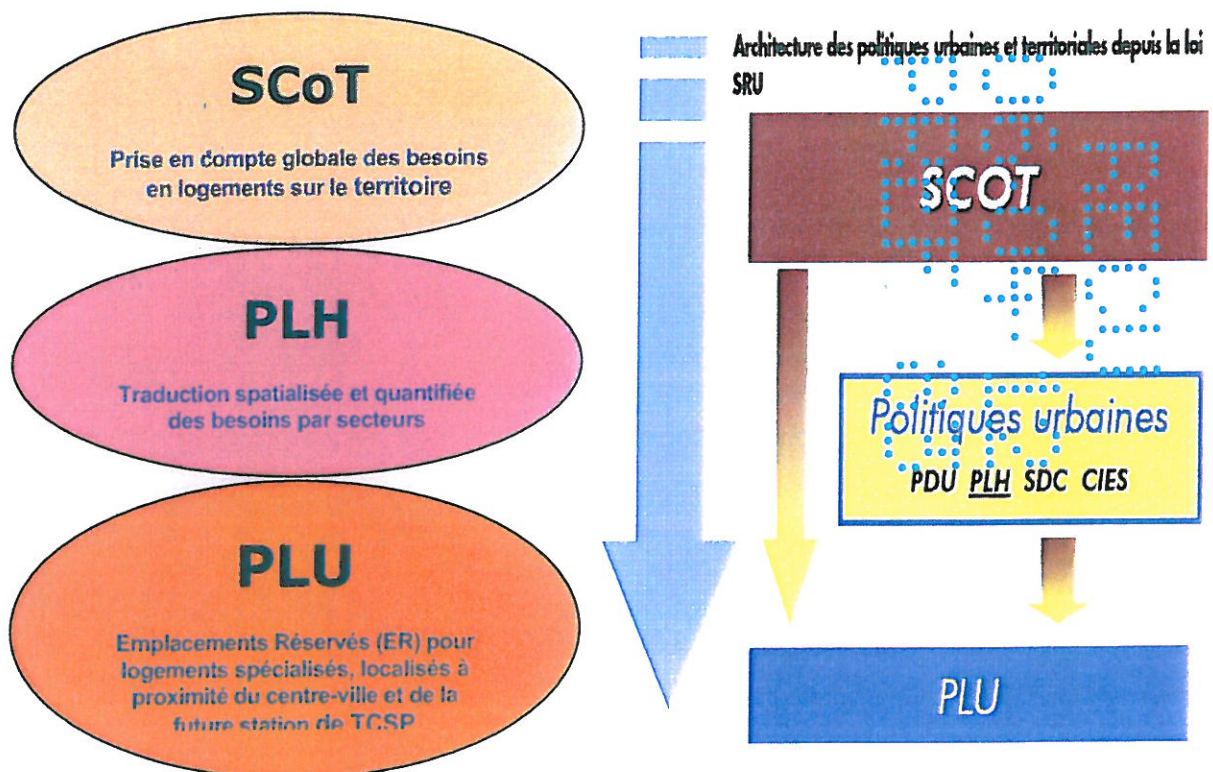
C'est aujourd'hui un **outil de programmation de l'offre de logement** et d'hébergement sur le territoire, qui doit :

- » être **territorialisé à la commune** (nombre et type des logements à réaliser)
- » détailler les **moyens d'actions, notamment foncier**, pour parvenir à la réalisation des objectifs, et les échéances (échancier prévisionnel de réalisation de logements et du lancement d'opérations d'aménagement de compétence communautaire),
- » **s'inscrire dans les logiques du développement durable** en précisant les moyens d'actions pour lutter contre l'étalement urbain.

### 1.2 - Un cadre général fixé par le SCOT entre dans sa phase opérationnelle

Comme tout document d'urbanisme, le SCOT prend place dans une hiérarchie des normes définie par la loi. Les documents de rang supérieur imposent leurs directives au SCOT qui, lui-même, impose ses orientations aux documents de rang inférieur et notamment aux PLH.

Le SCOT fixe les principes et les grandes orientations d'aménagement mis en œuvre par les différents documents de planification.



En matière de logement, le SCOT Toulon Provence Méditerranée (TPM) arrêté le 16 décembre 2008 et approuvé le 19 décembre 2009, qui a estimé des besoins de l'ordre de 2 320 résidences principales / an pour l'ensemble du territoire du SCoT dont environ 440 pour le secteur Ouest (CCSSB+ Sanary sur Mer),

## DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE

fixe comme objectifs de répondre à l'insuffisance de production de logements dans l'aire toulonnaise. Ces objectifs de production et de logements et de mixité sociale sont précisés dans les plans triennaux des communes ou dans le cadre des Programmes Locaux de l'Habitat. Ces derniers sont le cadre privilégié de production de logements sociaux.

Le Scot TPM est actuellement en **phase de mise en œuvre opérationnelle**.

Le SCOT fixe les préconisations suivantes :

- » Sur la **localisation de l'offre nouvelle de logements** : « les urbanisations nouvelles à vocation d'habitat devront s'effectuer de **manière préférentielle à l'intérieur ou en continuité immédiate des pôles d'habitat**, à savoir la ville agglomérée, les bourgs et les villages, sous réserve du respect des orientations spécifiques établies pour chacun de ces types de pôles. » ; adapter la localisation des logements aux besoins des habitants
- » En matière de diversité de logements : « une **diversification de l'offre devra être mise en place** », en termes de statuts (**locatif, accession**), de **formes urbaines** et dans des logiques de **consommation raisonnée de foncier**.

« Toutes les communes devront contribuer à la production de logements locatifs sociaux, sachant que :

- » Les **communes de plus de 3 500** chercheront à se mettre en conformité avec la loi SRU,

Le PLH devra préciser les objectifs quantifiés par commune ainsi que les modalités d'action.

Dès à présent, le SCOT institue la règle des **20 % de locatif social dans toutes les opérations conséquentes d'habitat**, règle qui devra être intégrée au PLH et appliquée aux diversions opérations en matière de constructions de nouveaux logements.

Lors de son élaboration, le SCOT a identifié des potentialités foncières dans chaque commune **pour les différents secteurs de développement** de l'habitat, que ce soit **par extension ou intensification et renouvellement des tissus existants**, les **conditions de mobilisation du foncier** ainsi que les **modalités de mise en œuvre de la diversité** (formes d'habitat, statut).

Le PLH s'appuiera sur ces potentialités foncières existantes pour identifier les secteurs de développement et préciser les objectifs communaux en nouveaux logements.

## 2 - PORTRAIT DU TERRITOIRE : UN TERRITOIRE PARTICULIEREMENT DYNAMIQUE

### 2.1 - Un territoire intégré dans DES dynamiques urbaines exceptionnelles

#### 2.1.1 - Une situation stratégique à l'interface des aires urbaines marseillaise et toulonnaise

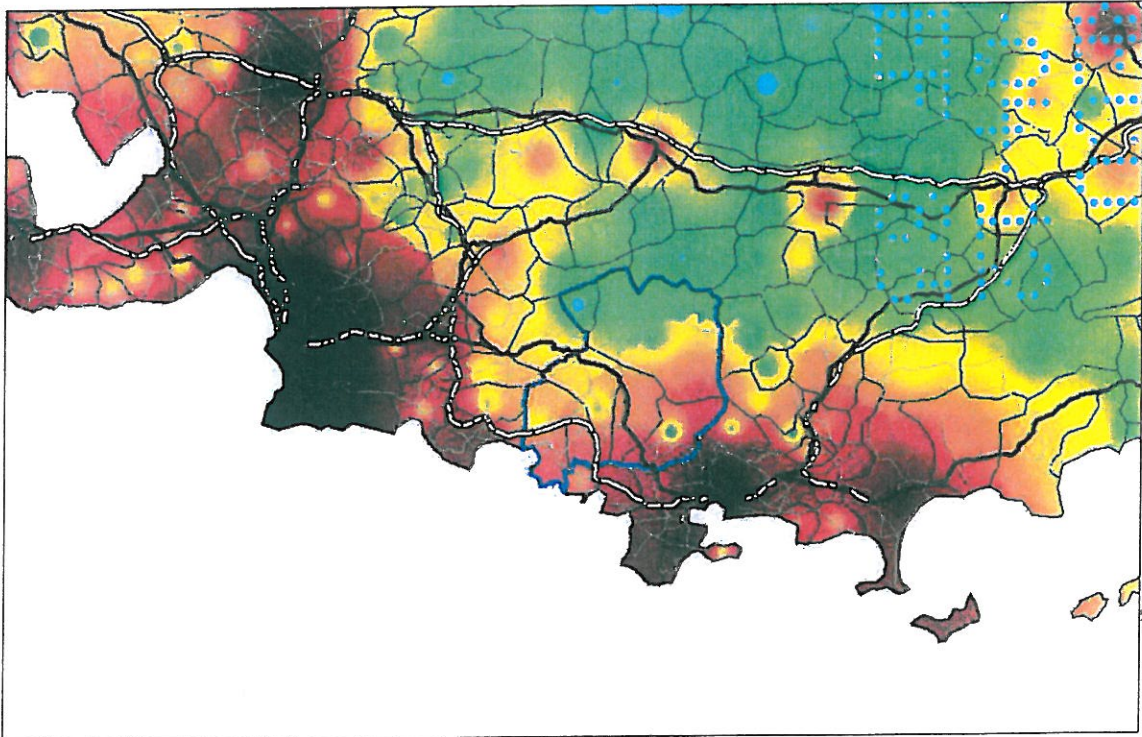
La Communauté de Communes Sud Sainte (CCSSB) est composée de 8 communes : Saint-Cyr-Sur Mer, La Cadière d'Azur, Le Beausset, La Castellet, Evenos Signes, Riboux et Bandol.

Elle fait partie du Secteur Ouest du Scot Provence Méditerranée auquel s'ajoute la commune de Sanary-sur-Mer.

D'une superficie de 357 km<sup>2</sup>, soit 30% de la superficie totale du Scot, le secteur ouest offre, avec les communes de Saint-Cyr-Sur Mer et Bandol (et Sanary-sur-Mer), une surface littorale importante. Il s'étend au nord dans l'arrière-pays jusqu'aux contreforts du massif de la Sainte-Baume (communes de Riboux et de Signes).

Une des spécificités fortes de la communauté de communes Sud Sainte Baume réside dans son positionnement stratégique, à l'interface des agglomérations marseillaise et toulonnaise qui concentrent une forte population et dont la proximité influence fortement son développement.

#### Situation géographique de la CCSSB au sein de l'aire urbaine Marseille-Aix et Toulon



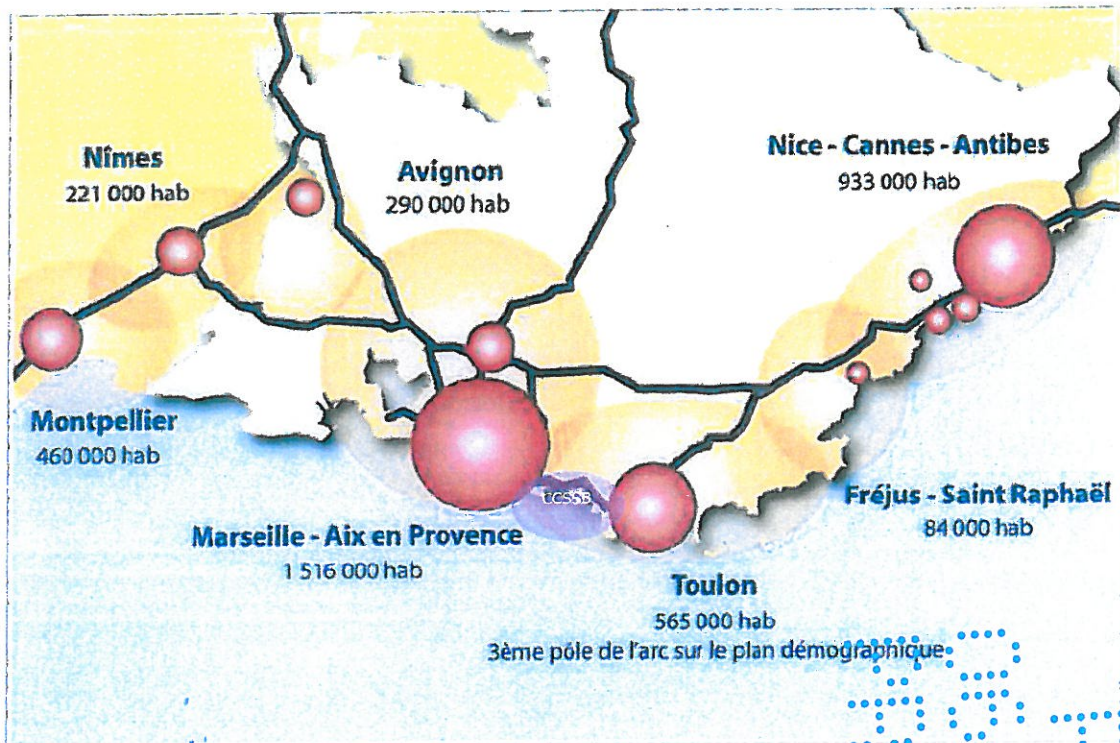


## DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE

ARCC  
27 09 10  
SÉMAPHORES

La CCSSB fait partie de l'aire de rayonnement de l'agglomération toulonnaise qui s'inscrit elle-même dans le système urbain du grand Delta du Rhône. Au sein de cet ensemble urbain de la façade méditerranéenne, l'aire urbaine toulonnaise représentait en 1999, le 3<sup>ème</sup> pôle démographique avec près de 565 000 habitants (après Marseille-Aix, la conurbation Nice Côte d'Azur et devant Montpellier).

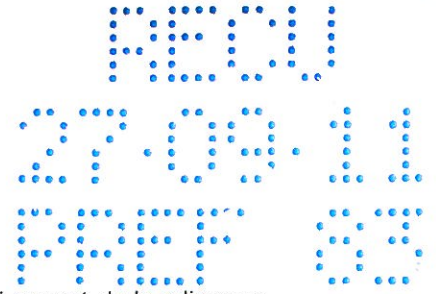
Le système métropolitain de l'arc méditerranéen – extrait du Rapport de présentation SCOT - octobre 2009



La Communauté de Commune Sud Sainte Baume s'inscrit donc au sein d'un ensemble d'aires urbaines multipolaires dont les interactions ont un impact direct sur son développement.

Ce chapelet de métropoles de l'arc méditerranéen français - qui pesait déjà en 1999 près de 4, 5 millions d'habitants, dispose d'atouts économiques connus (électronique, informatique, technologies marines et sous-marines, technologies et activités de défense, recherche agronomique, santé, recherche médicale, etc.) d'où son dynamique démographique et la très forte attractivité qu'elle connaît. Il s'inscrit, par ailleurs, comme l'une des premières destinations touristiques mondiales.

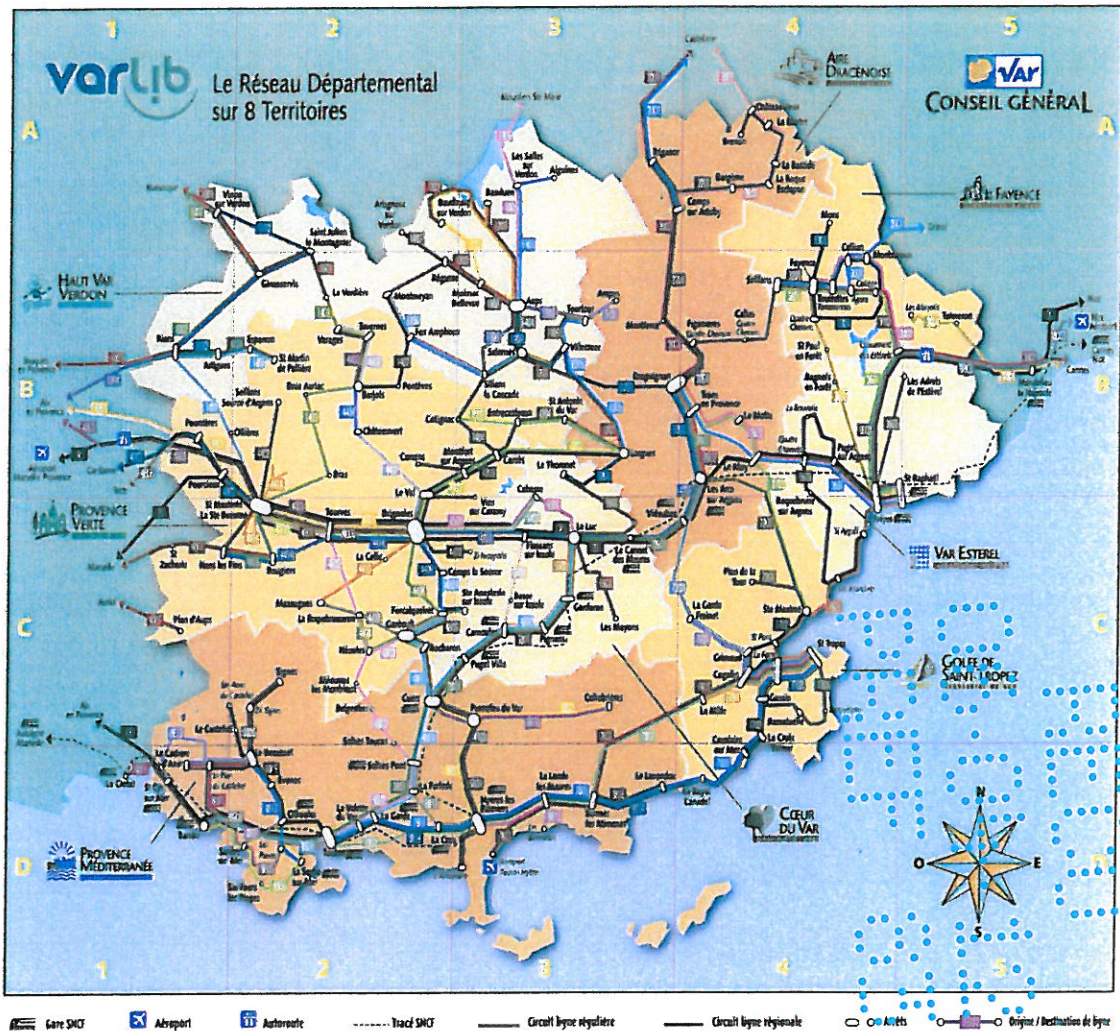
## DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE

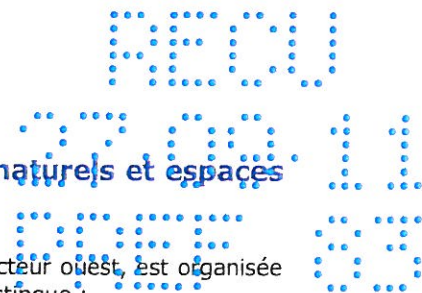


### 2.1.2 - Un territoire bien desservi

Le territoire bénéficie d'un réseau d'infrastructures routières et autoroutières qui permet de le relier aux principaux bassins d'emplois du département (Signes, Toulon) et des autres villes (Marseille-Aix, Aubagne) etc.

Le réseau routier et autoroutier du Département du Var – source Conseil Général du Var





### 2.1.3 - Un territoire contrasté entre grands espaces naturels et espaces à forte intensité d'occupation humaine

La Communauté de Communes Sud Sainte Baume, et plus globalement le secteur ouest, est organisée autour de trois grands ensembles urbains et paysagers. Du Sud au Nord, on distingue :

- » **Le littoral** : il englobe la partie littorale des communes de **Saint-Cyr-Sur Mer et Bandol**. Il est composé d'une suite de baies urbanisées et de caps au couvert végétal dominant et s'insère dans une entité géographique qui s'étend de Cassis au Cap Sicié. Il a connu une urbanisation importante dû à une attractivité résidentielle et touristique plus récemment, notamment dans les années 70-80.

Ces communes constituent des pôles de services et d'équipements qui leur assurent un rayonnement intercommunal conforté par leur statut de stations balnéaires.

- » **Le bassin du Beausset** : au cœur de la CCSSB et du secteur ouest, ouvert entre Toulon et Marseille, c'est un paysage à dominante rurale au caractère agricole très affirmé (viticulture) et ceinturée par un arc boisé. Il présente un tissu urbain caractéristique : les villages haut perchés (**Le Castellet, La Cadière, Evenos**) dominent les villes (**Le Beausset**) et un ensemble de hameaux agricoles de la plaine (Le Plan du Castellet, Sainte Anne du Castellet, Le Brûlat, Sainte Anne d'Evenos).

Ce secteur a connu un développement de l'urbanisation très récent sur mode extensif qui a favorisé l'émergence de vastes zones résidentielles, notamment sur La Cadière et Le Beausset, au détriment d'une urbanisation en prolongement immédiat des noyaux urbains existants.

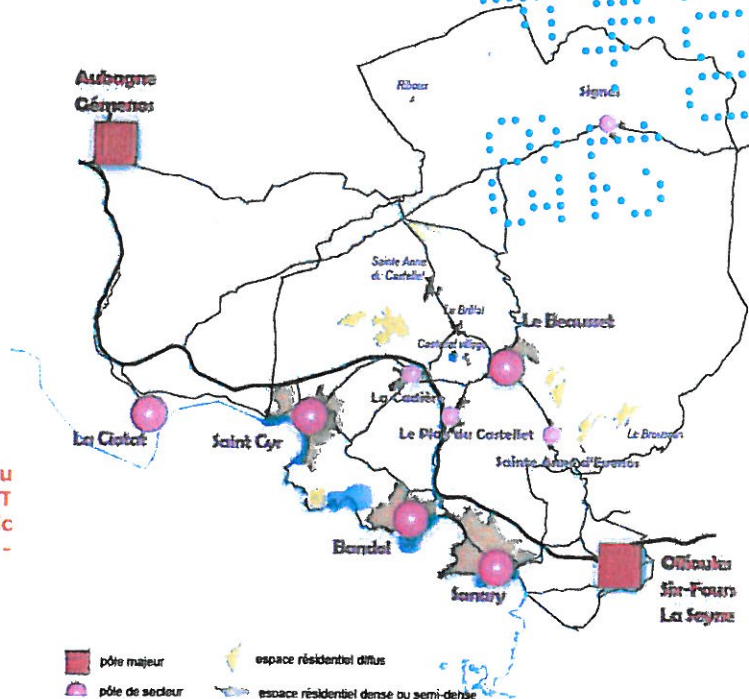
- » **Le versant sud de la Sainte-Baume** : Il correspond à la partie Nord du secteur ouest et regroupe les communes de **Riboux et de Signes**. Ce bassin constitue une plaine agricole dont les rares dépressions du plateau ont offert aux deux villages l'opportunité de se développer.

La commune de Riboux se caractérise par sa petite taille (35 habitants en 2006). C'est la commune la moins peuplée de la CCSSB et du Département du Var.

La commune de Signes abrite quant à elle la principale zone d'activités économique à l'échelle de la CCSSB.

#### L'armature urbaine

L'armature urbaine du secteur ouest du SCOT TPM- extrait du diagnostic secteur ouest du SCOT - octobre 2005



## DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE

SCOT  
2010-2015  
05

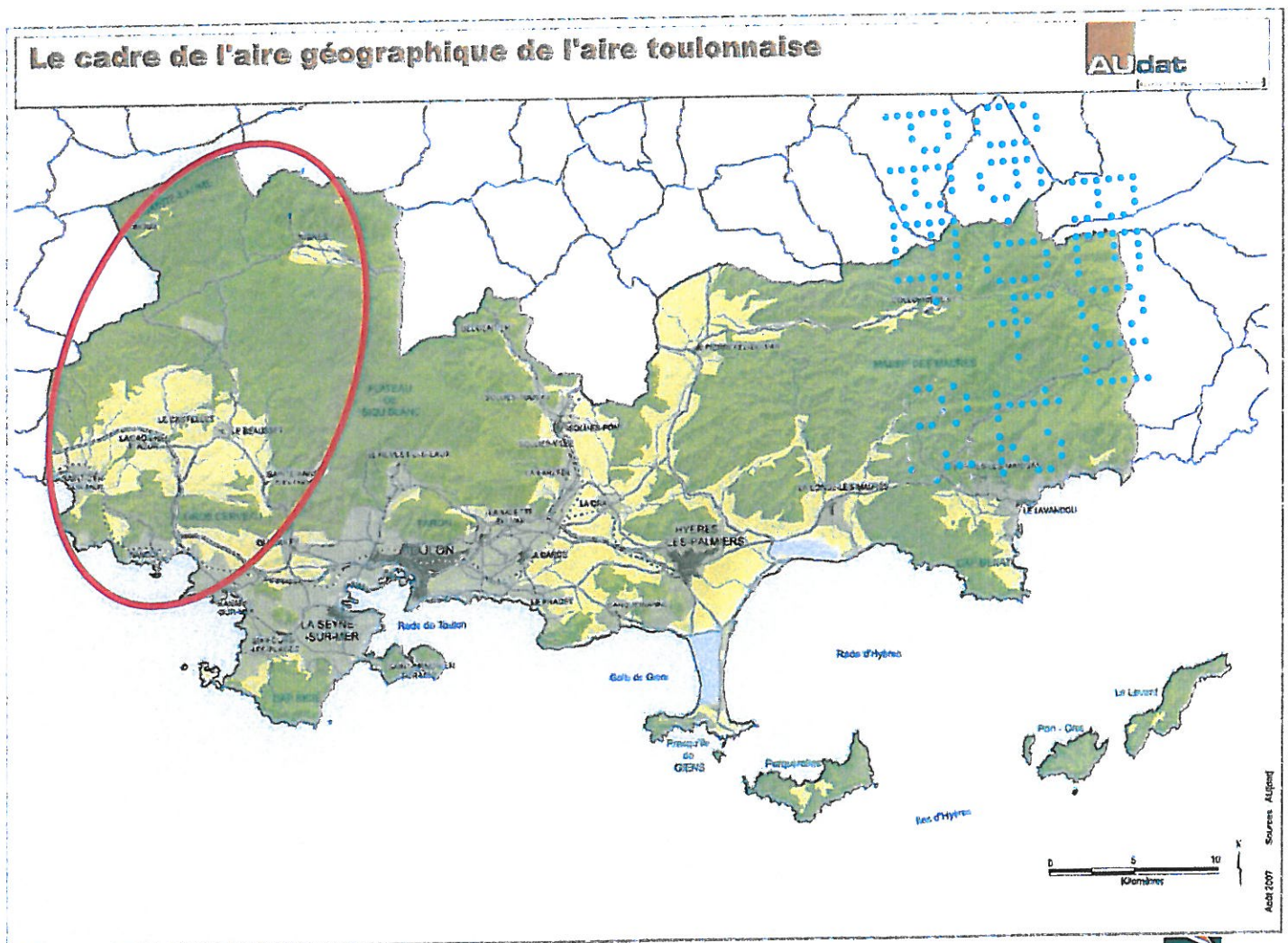
L'ensemble de la CCSSB s'inscrit dans un cadre géographique plus vaste très particulier, entre mer et montagnes. A l'échelle du Scot, on distingue deux ensembles montagneux qui structurent fortement le territoire. Il s'agit:

- » De l'ensemble formé par le Massif Nord Toulonnais, le Massif du Gros Cerveau, le Plateau de Siou Blanc et le Massif de la Sainte-Baume
- » Du Massif des Maures et ses contreforts.

Ces grands espaces de nature connaissent une faible densité d'occupation humaine, en dehors de quelques noyaux traditionnels (Signes, Belgentier, Collobrières, Evenos) ou d'extension plus récentes (aéroport et espaces d'activités de Signes- Le Castellet, Lotissement Valcros).

L'occupation du sol y est à dominante naturelle, ou dans une moindre mesure agricole.

Inversement, l'essentiel des activités se concentrent sur 40% du territoire, dans les espaces à forte intensité d'occupation humaine que sont le littoral, ou la plaine du Beausset. Ces espaces concentrent également l'essentiel de l'urbanisation, des grandes infrastructures de transport, mais aussi l'agriculture « intensive » ou à forte valeur ajoutée (viticulture, maraîchage, arboriculture).

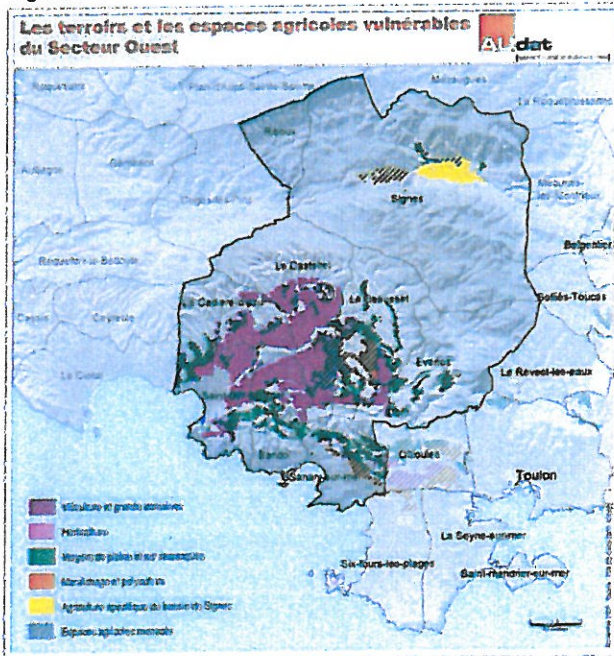


La CCSSB est ainsi caractérisée par un développement hétérogène sur l'ensemble du territoire : un littoral très urbanisé qui concentre une forte densité de l'occupation humaine et un arrière-pays -reparti en deux secteurs - à dominante rurale faiblement occupée.

Ces trois catégories de territoires, dans leur ensemble, présentent des qualités qui accélèrent leur développement mais aussi des contraintes qui limitent l'implantation humaine dans certains endroits.

### 2.1.4 - Des espaces naturels vulnérables et contraints...

Depuis plusieurs dizaines d'années, les régions méditerranéennes connaissent une augmentation constante de la valeur des terrains périurbains. Afin de répondre à une forte demande de parcelles constructibles, des espaces nécessaires au développement ont été prélevés notamment sur les espaces agricoles de la Communauté de Communes Sud Sainte-Baume.



L'espace agricole du territoire est essentiellement concentré dans la dépression du Beausset. Elle constitue un bassin agricole majeur du territoire du Scot Toulon Provence Méditerranée.

Il se caractérise par une prédominance de la viticulture (73% de la surface utile en 2000) et au sein de cet espace, des surfaces dédiées aux vignes d'appellation contrôlée (80% de la surface viticole en 2000).

Les espaces agricoles ont globalement connu une baisse des surfaces exploitées sur la période de 1979-2000, plus particulièrement sur les seules communes de Saint-Cyr-Sur Mer et du Beausset qui ont vu leurs surfaces agricoles diminuer à l'inverse des communes comme Le Castellet, Evenos où on observe un maintien (1988-2000) ou une augmentation (La Cardière d'Azur).

Source : Extrait du SCoT TPM- Secteur Ouest- Octobre 2005

Sur une large partie du territoire, la CCSSB, est confrontée à de nombreux risques naturels (séisme, incendie, forêt, inondation). Ces espaces font l'objet d'une protection stricte au sens réglementaire et sont couverts par des Plans de Prévention des Risques Incendie et Forêt (PPRIF) prescrits et/ou approuvés - La Cadière d'Azur, Le Castellet, Le Beausset, Evenos, Signes-, Plans de prévention des Risques Mouvements de Terrain prescrits ou approuvés - Saint-Cyr-Sur Mer, Le Castellet, Le Beausset-, Plans de Prévention des Risques Inondation en cours de finalisation - La Cardière d'Azur, Le Castellet, Bandol-.

## DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE

La Communauté de Communes Sud Sainte Baume est un territoire très attractif. Cette attractivité est à mettre en lien avec:

- o Son patrimoine architectural ;
- o ses qualités urbaines et paysagères exceptionnelles ;
- o son ouverture sur la mer qui fait de ses communes littorales des stations balnéaires prisées ;
- o sa situation géographique stratégique et son accessibilité facile au sein des aires urbaines Marseille-Aix et Toulon qui constituent deux pôles d'emploi d'envergure.

Autant de qualités qui ont conduit d'une part à un « développement sélectif » du territoire, et d'autre part, a engendré une attractivité touristique qui vient de fait en « concurrence » à l'habitat local.

## 2.2 - Une démographie particulièrement dynamique et très contrastée selon les communes

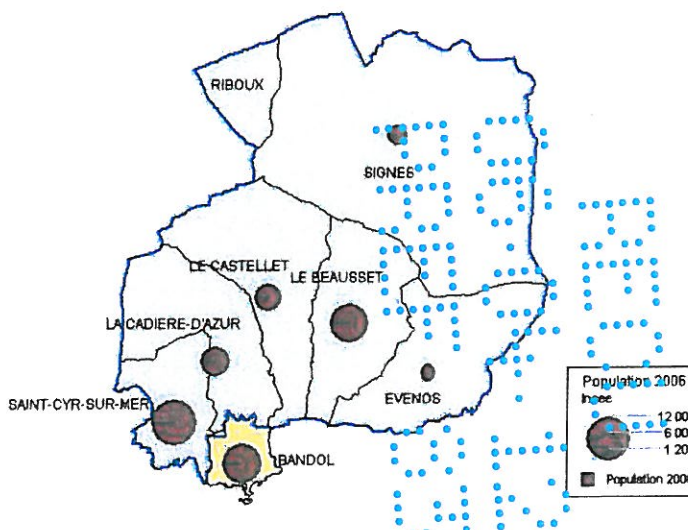
### 2.2.1 - Un territoire de 43 189 habitants en 2006 en forte croissance démographique

La Communauté de Communes Sud Sainte Baume comptait en 2006 une population de 43 189 habitants (Insee).

La commune de Saint-Cyr-sur-Mer est la plus peuplée avec 11 797 habitants suivie des communes du Beausset et de Bandol qui comptent respectivement 8 710 et 8 640 habitants.

Sur l'ensemble du territoire, les communes littorales restent les plus peuplées. La croissance démographique y est concentrée pour plus de la moitié.

Globalement entre 1999 et 2006, la CCSSB a une croissance démographique largement supérieure à la moyenne du Secteur Ouest (14,2%) et celle du Scot TPM (5,1%).



Réalisation : Sémaphores Territoires, Septembre 2010

**49% de cet accroissement se trouve concentré sur la seule commune de Saint-Cyr-Sur Mer.**

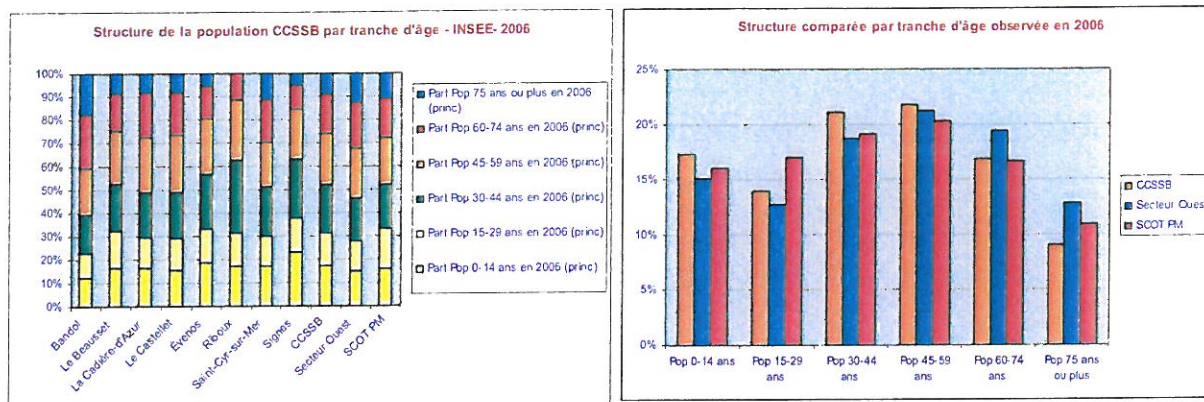
Toutes les autres communes situées dans l'arrière-pays (Bandol, Evenos, Le Castellet, Le Beausset, La Cadière) ont enregistré sur la même période une évolution globale positive de la population dont la plus forte localisée sur la commune de Signes (31,5%) et, dans une moindre mesure Riboux (57,9%).

La hiérarchie des communes selon leur poids démographique est restée relativement stable même si les écarts entre certaines d'entre elles se sont resserrés.

## DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE



Globalement à l'échelle du territoire, la structure par tranche d'âge est fortement marquée par la part des 60 ans ou plus (26%) mais très contrastée selon les communes, suivie de celle des 45-59 ans (22%) et la population des 30-44 ans (21%).



Réalisation : Sémaphores Territoires, Septembre 2010

La CCSBB, en 2006, concentrait près de 71% de la population du secteur ouest, 2<sup>ème</sup> pôle d'accueil démographique après Toulon.

Entre 1999-2006, elle a enregistré une évolution démographique globale (20,5%) largement supérieure à celles de l'ensemble du secteur ouest (14,2%) et du territoire du SCOT TPM (5,1%).

### 2.2.1.1 - Une part plus importante qu'ailleurs de personnes âgées malgré une tendance à la baisse sur la période 99-2006

La pyramide des âges de la population de la CCSB se singularise de celle de l'ensemble de la France.

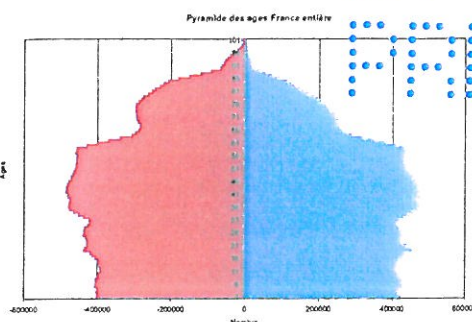
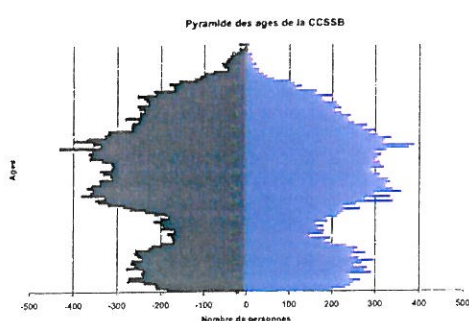
Le déficit en personnes de 20 à 30 ans y est extrêmement marqué et la part des personnes de plus de 65 ans est également largement sur représentée.

La population de la CCSB était ainsi, en 2007 composée majoritairement de ménage de plus de 35 ans. Une partie de ces ménages (les plus jeunes) ont des enfants qui forment la base de la pyramide. L'étranglement sur les classes d'âges les plus jeunes (0 à 3 ans) montre que ces ménages viennent (majoritairement) s'installer sur la Communauté de Communes une fois la famille constituée.



## DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE

### Pyramide des âge de la CCSSB – Réalisation : Sémaphores Territoires



En 1999, pour l'ensemble du secteur ouest, la proportion des personnes de 60 ans et plus y était déjà nettement plus forte, 30,6% contre 26,4% (et 23,3% en moyenne nationale). Cette surreprésentation des personnes de 60 ans ou plus s'accompagnait logiquement d'une part des moins de 20 ans (20,5%) et des adultes jeunes (22,1%) nettement en retrait de la moyenne du SCoT (respectivement 22,5% et 25%).

La croissance démographique s'est inscrite dans la poursuite des tendances observées dans les années 1990-1999. Elle reste majoritairement portée par les personnes âgées, les 60 ans et plus dont la part est en constante évolution (+37%), suivie des actifs d'âge mûr - 45-59 ans (+27%) et des personnes de 60-74 ans (+24%). Pour ces tranches d'âges, on observe une évolution à l'échelle du secteur ouest et du territoire du Scot mais dans des proportions moindres.

Globalement, pour la CCSSB, les évolutions de la population des 15-29 ans (+8%) et celle des 40-44 ans (+16%) restent nettement en retrait de celles des personnes âgées de 60 ans et plus.

A l'inverse, les parts respectives des 15-29 ans et des 30-44 ans sont même à la baisse à l'échelle du Scot tandis qu'elles sont en hausse relative sur la CCSSB.

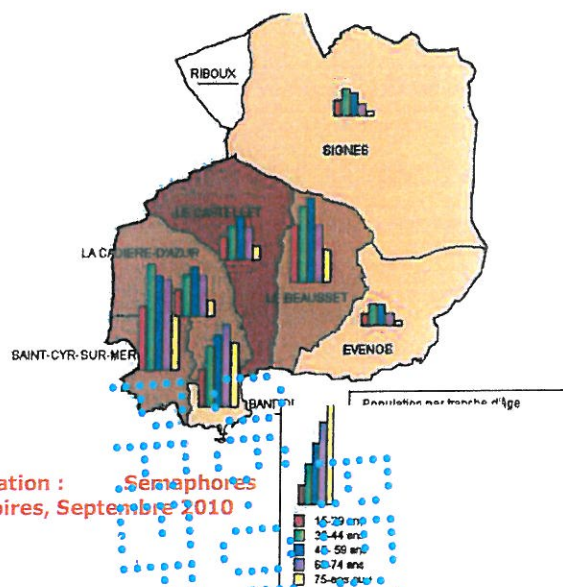
Cette évolution globale cache toutefois plusieurs disparités au niveau local.

Sur la tranche d'âge des 15-29 ans, les communes de Bandol, Le Castellet et Evenos ont enregistré des croissances négatives respectivement de -2%, -4%, -8% contrairement à la commune de Saint-Cyr-sur-Mer (et dans une moindre mesure Riboux) qui a enregistré la plus forte croissance (21%).

Les communes de la Cadière d'Azur et Signes ont pour leur part connu également une hausse des 15-29 ans mais dans des proportions moindres.

Les 30-44 ans ont également connu une baisse sur la seule commune du Castellet (-2%).

Même si la part des jeunes ménages de 15-35 ans connaît globalement une croissance positive depuis 1999, leur proportion au sein de la population reste en général encore insuffisante pour combler le déficit du territoire qui a accueilli continuellement depuis les années 1970 une part plus élevée de personnes âgées que de jeunes.



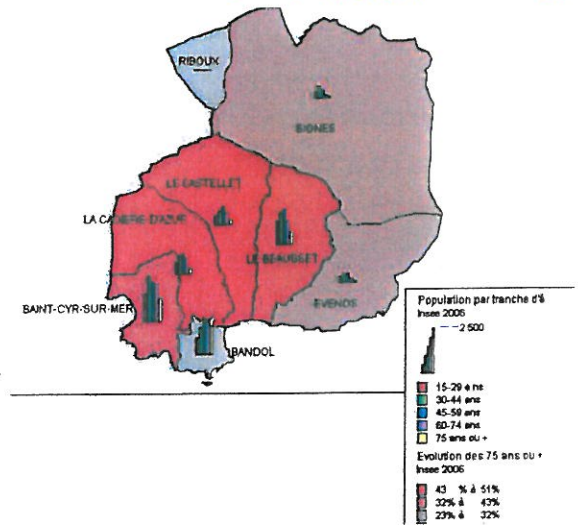
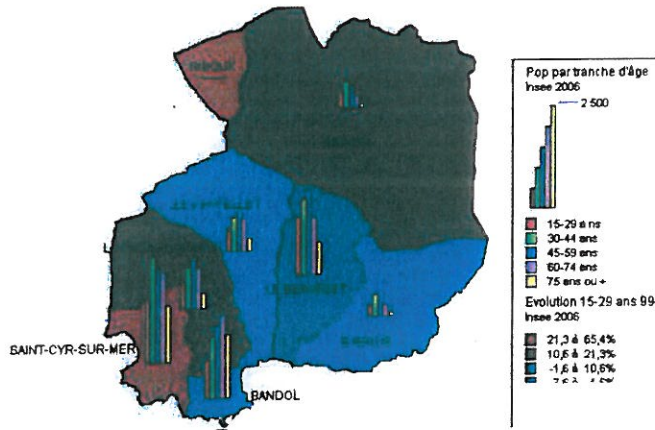
Réalisation : Sémaphores Territoires, Septembre 2010





## DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE

PROJ  
2010  
PLH 05



Réalisation : Sémaphores Territoires, Septembre 2010

Globalement à l'échelle du territoire de la CCSSB, la structure par âge en 2006 est fortement marquée par la part des 60 ans ou plus (26%) mais très contrastée selon les communes, suivie de celle des 45-59 ans (22%) et la population des 30-44 ans (21%)

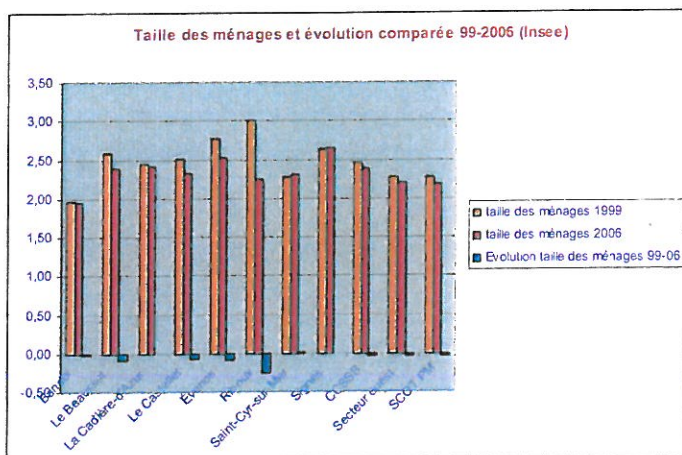
La part, projetée en 2010 (cf graphique P.20), reste largement supérieure (34,3%) à la moyenne observée à l'échelle du SCoT (28,9%) et celle de la France Métropolitaine (23,1%)

PROJ  
2010  
PLH 05

2.2.1.2 - Une taille des ménages en diminution

Le nombre de personnes par ménage est en baisse régulière, comme partout en France.

Il est ainsi passé de 2,34 à 2,28 personnes par ménages.

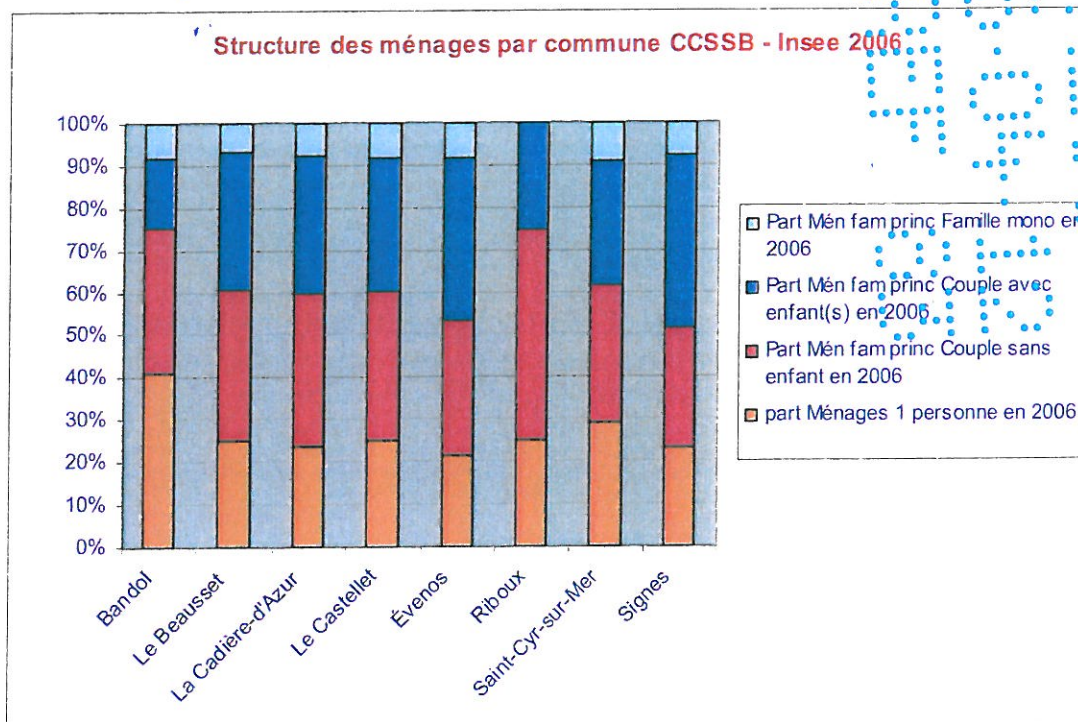


Ce sont cependant les communes littorales (Saint Cyr et surtout Bandol) qui affichent la taille moyenne de ménages la plus faible en raison d'une forte représentation des ménages retraités. Dans ces deux communes cependant la taille évolue peu et progresse même pour Saint Cyr.

Réalisation : Sémaphores Territoires, Septembre 2010

Ce phénomène de diminution de la taille des ménages créé un besoin en logement.

Ainsi il aurait fallu 255 résidences principales de plus uniquement pour compenser la baisse de la taille des ménages observée entre 1999 et 2006.



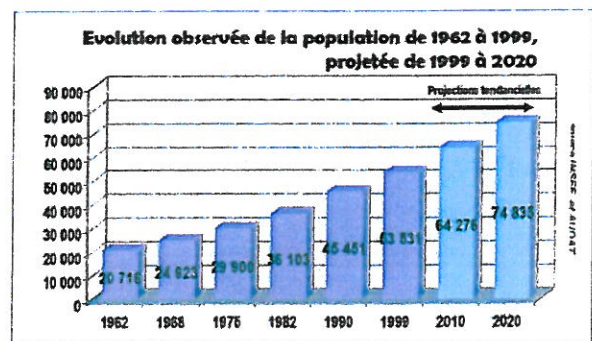
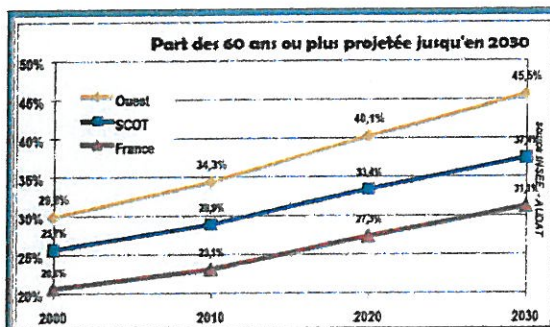
## DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE

SCSB  
2004  
PLH 05

### 2.2.1.3 - Une tendance au vieillissement à l'horizon 2030

Pour la CCSSB et plus globalement pour l'ensemble du secteur ouest, la croissance démographique actuelle pourrait encore légèrement progresser dans les décennies à venir si les tendances des années 1990 se prolongeaient.

Selon les prévisions INSEE, à l'horizon 2030, la part des personnes âgées de 60 ans et plus dans le secteur ouest, et plus particulièrement sur la CCSSB qui concentre plus de la moitié de la population du secteur, dépasserait les 40% et l'écart avec la moyenne du SCoT ou nationale s'agrandirait. Ceci à la fois en raison des gains d'espérance de vie d'une population déjà présente qui va vieillir sur place mais aussi de par l'apport des personnes d'âges mûrs et de retraités qui vont s'y ajouter. **A telle enseigne que si on dénombrait 7 retraités pour 10 actifs en 1999, on pourrait se diriger vers un rapport de 11 pour 10 en 2010.**

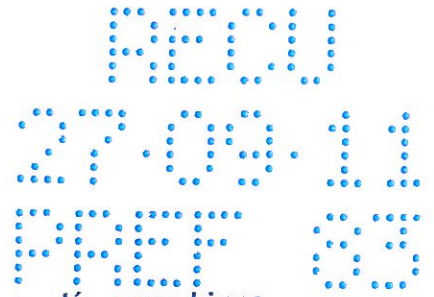


Source : Extrait du SCoT TPM- Secteur Ouest- Octobre 2005

SCSB  
2004  
PLH 05



## DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE



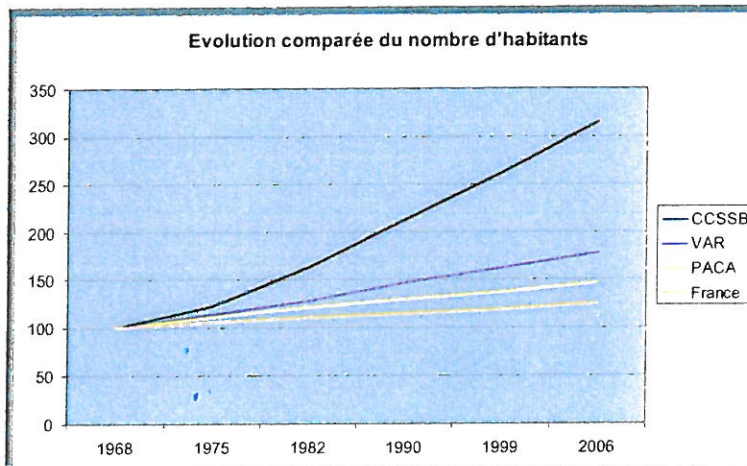
### 2.2.2 - Les grandes évolutions démographiques

#### 2.2.2.1 - Un territoire qui connaît une croissance démographique continue depuis des années 1970 et qui accueille en moyenne près de 943 habitants par an en 1999-2006

En 1968, l'ensemble des communes de la CCSSB comptait 16 072 habitants. Entre cette période et les années 1990, le territoire a connu un **rythme de croissance annuel moyen de près de 662 habitants** pour atteindre en **1999** au total 36 587 habitants, soit une croissance de 128%.

Entre 1999 et **2006**, le territoire a accueilli 6 602 habitants supplémentaires, soit **près de 943 habitants en moyenne par an**, pour atteindre 43 189 habitants en 2006.

L'analyse comparée de l'évolution de la population sur la période 1968-2006 révèle une **croissance de 168%** contre une **évolution globale de 128%** sur la période 1968-1999. Cette croissance traduit une poursuite de la tendance à la hausse de la population observée chaque année depuis 1970 sur toutes les communes de la CCSSB.

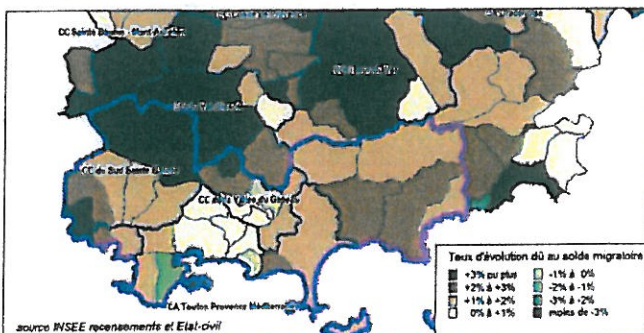


Réalisation : Sémaphores Territoires, Septembre 2010

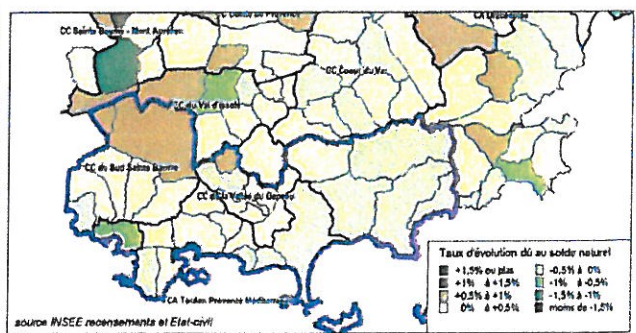
#### 2.2.2.2 - Une croissance portée par un solde migratoire en constante évolution depuis les années 1990

Le solde migratoire par type d'activité concerne globalement les actifs ayant un emploi, suivis des retraités, des moins de 14 ans, mais aussi des chômeurs dont la proportion a connu une augmentation sur la période 1999-2006. En revanche, on observe une tendance au départ sur la tranche des 15-20 ans.

##### Taux d'évolution de la population dû au solde migratoire



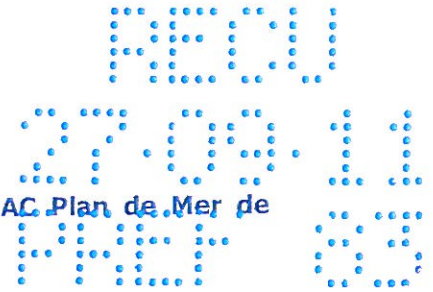
##### Taux d'évolution de la population dû au solde naturel



Source : Audat - Juin 2009



## DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE

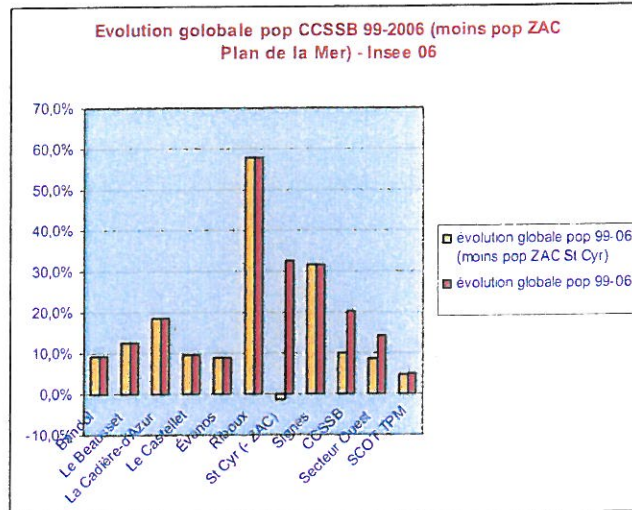


### 2.2.2.3 - Un apport important de l'opération de la ZAC Plan de Mer de Saint-Cyr sur-Mer sur la croissance globale de la CCSSB

La forte croissance démographique observée sur l'ensemble de la CCSSB, et plus particulièrement sur la commune de Saint-Cyr sur Mer est à mettre en lien avec les 3 000 habitants supplémentaires gagnés par la commune, en raison de la livraison de la ZAC Plan de Mer qui a accueillie une population importante.

L'analyse de l'évolution globale de la population de la commune de Saint Cyr Sur Mer sur la période 1999-2006, hormis l'apport en population de la ZAC du Plan de La Mer, révélerait ainsi une croissance négative (-1,2%) hors de l'opération.

Cette croisse « négative » sur la commune de Saint Cyr s'accompagne d'une baisse de l'évolution globale de la population sur l'ensemble du territoire de la CCSSB (qui chute de 20,5% à 9,8%) ainsi que sur le secteur ouest (qui passe de 14,2% à 8,6%), et plus à la marge, l'ensemble du territoire du SCot TPM (5,1% à 4,5%)



Réalisation : Sémaphores Territoires, Septembre 2010

Hors du traumatisme que peut représenter un apport aussi massif de population sur une seule commune et en peu de temps, l'opération de la ZAC de Saint Cyr a eu un rôle essentiel dans l'évolution de la population. La livraison de logements et surtout de grands logements a eu l'effet de contenir, voire de diminuer la part des personnes âgées de 60 ans ou plus en permettant à des familles avec enfants de s'installer ou de rester dans la commune.

### 2.2.2.4 - Analyse des flux résidentiels

L'analyse des flux migratoires souligne un important afflux de populations extérieures au département attirées par la qualité du territoire. L'apport de population le plus important vient ainsi de l'extérieur du département et concerne, dans un ordre décroissant du solde migratoire, la Communauté Urbaine Marseille Provence métropole (MPM), la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, la Communauté d'Agglomération Toulon Provence Méditerranée, la Communauté du Pays d'Aix (CPA), Lille Métropole Communauté Urbaine (LMCU), et dans une moindre mesure, Savary et Bandol.

Flux migratoires 2001-2006 des principaux territoires de provenance des nouveaux arrivés			
Origine géographique des flux migratoires	Entrées	Sorties	Soldes
CU Marseille Provence Métropole	1137	504	633
CA du Pays d'Aubagne et de l'Etoile	390	88	302
CA Toulon Provence Méditerranée	1036	833	203
CA du Pays d'Aix-en-Provence	268	95	173
CU de Lille Métropole	129	6	123
Bandol et Sanary	464	391	73

Cette analyse traduit notamment une attractivité résidentielle de proximité compte tenu de la qualité du territoire et sa proximité des grands bassins d'emploi et de grands pôles métropolitains comme Marseille-Aix, Toulon, pour ne citer que ceux-là.

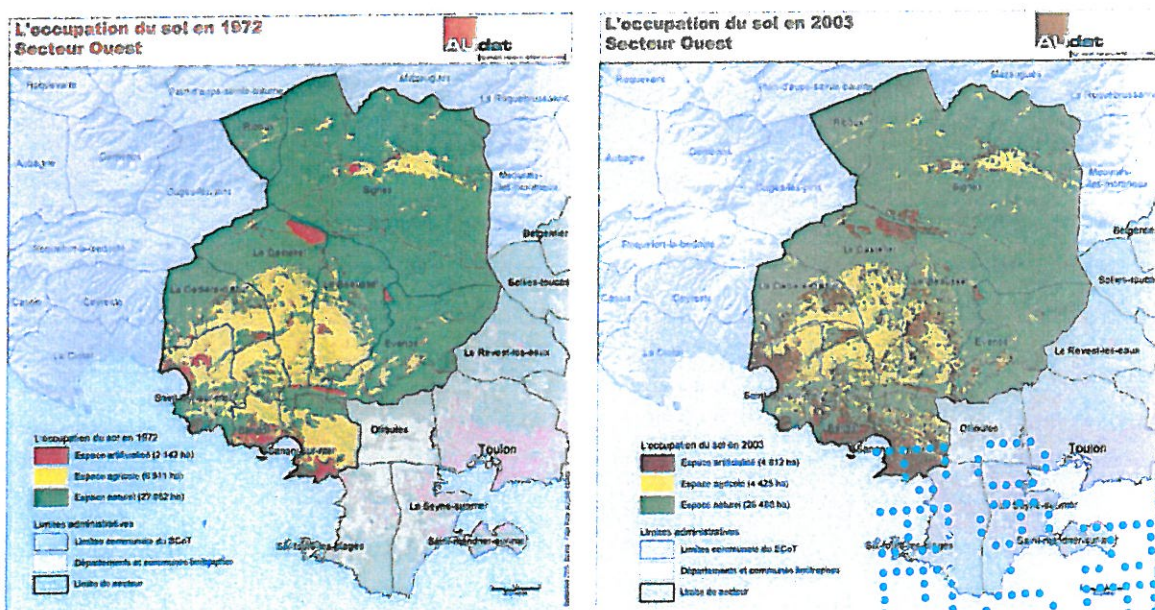


2.2.3 - Un territoire confronté à un fort étalement urbain

La Communauté de Communes Sud Sainte Baume s'inscrit dans un ensemble territorial plus large qui témoigne d'une très forte croissance démographique et d'un étalement urbain continu, qui se réalise principalement au détriment des espaces agricoles.

Durant les trente dernières années, les besoins en parcelles constructibles résultant de la croissance démographique sur le secteur ouest, et plus globalement sur le territoire du SCoT, ont été prélevés à l'échelle de la Communauté de Communes Sud Sainte Baume.

Sur cette période, on observe ainsi un doublement des surfaces construites qui passent de 2 142 urbanisées en 1972 à 4 058 ha en 2003, signe que le phénomène d'étalement urbain s'est accéléré de façon continue au cours de ces dernières années.



Source : Extrait du SCoT PM- Secteur Ouest- Octobre 2005

Les évolutions spectaculaires concernent les communes de Saint-Cyr-sur Mer, Le Beausset, Signes et La Cadière d'Azur dont les surfaces artificialisées ont triplé durant cette période. Les surfaces artificialisées des communes du Castellet, d'Evenos et de Bandol ont doublé.

Cette évolution se traduit essentiellement par un fort développement d'habitat diffus peu dense, notamment sur les communes de Saint-Cyr-sur Mer, Le Castellet, Evenos et la Cadière d'Azur.



## 2.3 - Une économie résidentielle dynamique

### 2.3.1 - Une croissance globale mais inégale de l'emploi selon les territoires

Entre 1975 et 1999, le nombre d'emplois localisé dans le secteur ouest a progressé un peu plus vite que les effectifs de la population totale...

En 1999, les emplois ont presque doublé (+90%) passant de 7 000 en 1975 à 13 000 (extrait du Scot).

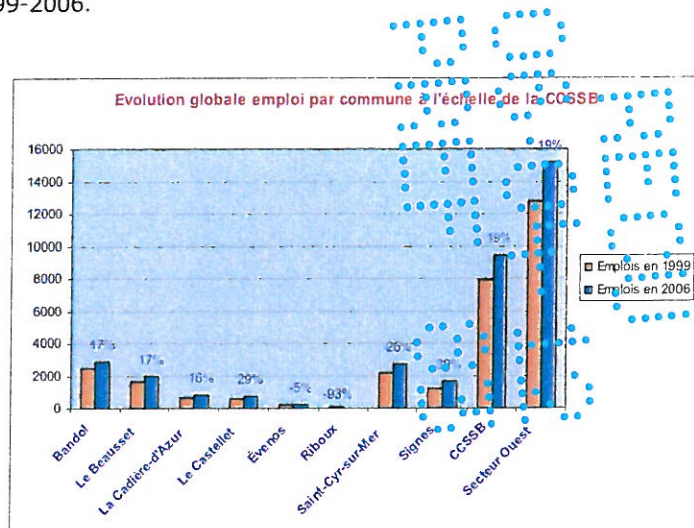
Entre 1999 et 2006, selon l'INSEE, la tendance à la hausse de l'emploi des années 1990 s'est poursuivie à l'échelle de la CCSSB, à l'exception -notable- de certaines communes qui ont enregistré des évolutions négatives.

La Communauté de Communes Sud Sainte Baume concentre actuellement plus des deux tiers des emplois totaux du secteur ouest, soit 9 437 emplois contre 7 928 en 1999. Cette hausse de l'emploi traduit une croissance globale de l'emploi nettement supérieure à celle observée à l'échelle du Scot (19% contre 15%).

La Commune de Signes a enregistré la plus forte croissance (36%) suivie respectivement du Castellet (29%) et Saint-Cyr-sur-Mer (26%). Bandol, Le Beausset et La Cadière d'Azur ont connu quant à elle des évolutions respectives légèrement inférieures à celle de territoire communautaire.

A l'inverse, les communes d'Evenos et de Riboux ont perdu respectivement 5% et 93% du total des emplois recensés en 1999 sur la période 1999-2006.

Emplois CCSSB 1999-2006			
	Emploi en 1999	Emplois en 2006	Taux évol globale 99-2006
Bandol	2475	2902	17%
Le Beausset	1672	1959	17%
La Cadière-d'Azur	702	817	16%
Le Castellet	612	790	29%
Évenos	251	239	-5%
Riboux	53	4	-93%
Saint-Cyr-sur-Mer	2163	2727	26%
Signes	1179	1638	39%
CCSSB	7928	9437	19%
Secteur Ouest	12789	15175	19%
SCOT TPM	170528	196432	15%

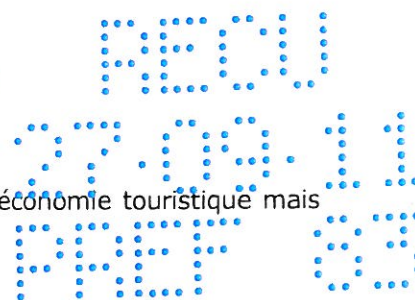


Une autre disparité réside dans le fait que 65% de l'emploi du secteur ouest est concentrée dans les trois communes littorales (Saint-Cyr-sur-Mer, Bandol, Sanary) contre 55% de la population. Les communes du Beausset, de La Cadière, du Castellet, d'Evenos, et de Riboux ne regroupent que 26% de l'emploi contre 40% de la population et Signes 9% des emplois.

Hormis l'exception -notable- du parc d'activités de Signes, le territoire accueille peu de zones d'activités. Au nombre de six, elles ont une vocation essentiellement de proximité, pour l'artisanat et parfois le commerce local. Le parc d'activités de Signes regroupe, à lui seul, 1 300 salariés en 2005.

Sur la CCSSB, et globalement sur le secteur ouest, la croissance de l'emploi s'est traduite dans les faits par une hausse très soutenue des emplois de services, et dans une moindre mesure, commerciaux.

## DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE



Cette croissance est à mettre également en lien avec la croissance de l'économie touristique mais aussi aux besoins en services

### 2.3.2 - Un territoire marqué par une économie résidentielle et touristique, et l'agriculture

Les emplois recensés en 2006 ont une structure qui se différencie assez nettement de celle observée sur l'aire du SCoT.

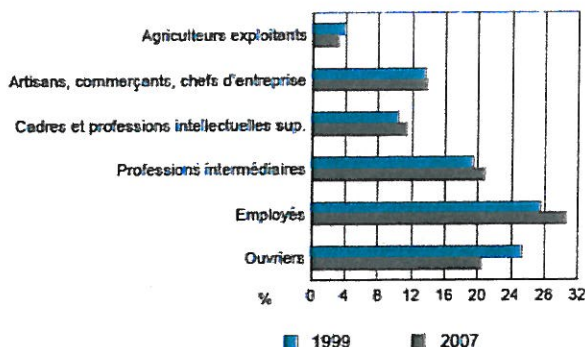
Les secteurs spécifiques comme la construction navale, l'armée, l'administration publique et dans une moindre mesure, l'économie de la santé regroupent nettement en retrait de la moyenne observée dans les 31 communes mais similaire à la moyenne nationale.

En revanche, l'agriculture et l'industrie agro alimentaire, qui regroupaient en 2006 un emploi sur dix, et plus encore l'économie résidentielle et touristique, avec trois emplois sur dix, constituent les deux principaux piliers de l'économie du secteur ouest, et par conséquent de la CCSSB

Les activités résidentielles et touristiques sont particulièrement importantes sur les communes littorales (Saint-Cyr-Sur Mer et Bandol) ainsi qu'au Castellet. Ce sont les activités qui ont créé le plus grand nombre d'emplois sur une longue période, en particulier dans le domaine du commerce, de la restauration et des services à la personne.

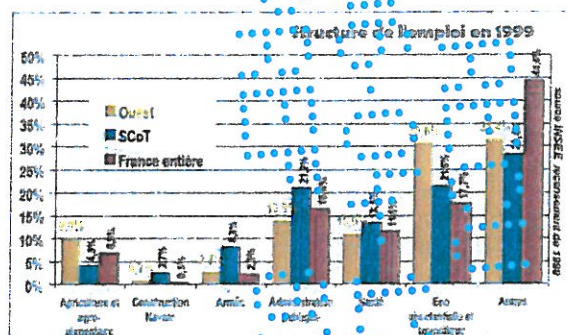
L'agriculture a perdu des emplois sur toute la période 1975-2006.

#### Emploi par catégorie socioprofessionnelle - CCSSB - 2007



Sources : Insee, RP1999 et RP2007 exploitations complémentaires lieu de travail.

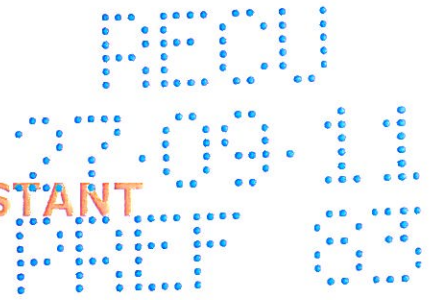
#### Structure des emplois en 1999



Globalement sur la CCSSB, la tendance à la hausse des emplois toutes catégories confondues (exceptés agricoles) s'est poursuivie jusqu'en 2007. Les catégories d'emploi les plus dominantes sont celle des employés suivie respectivement de celles des professions intermédiaires, des ouvriers, et dans une moindre mesure, des artisans, commerçants et chefs d'entreprises.







## 3 - LA STRUCTURE DU PARC EXISTANT

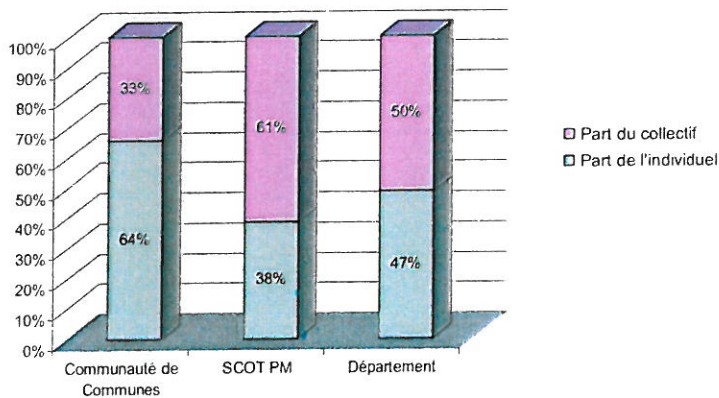
### 3.1 - Un parc de logement relativement peu diversifié dans les formes d'habitat

#### 3.1.1 - Un parc de maisons individuelles fortement représenté

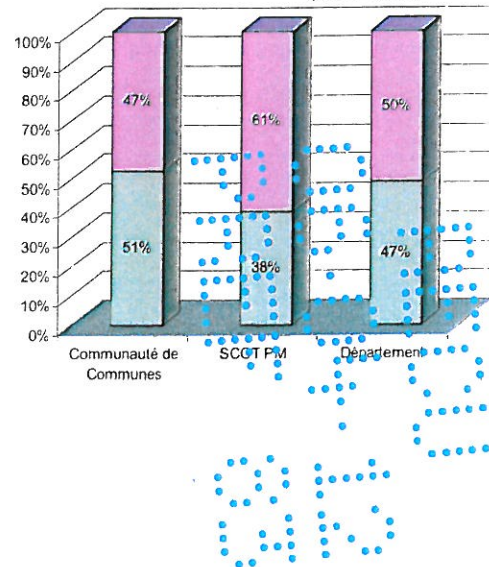
L'individuel est la forme d'habitat dominante sur le territoire de la CCSSB bien que cette proportion diminue depuis 1999. En 2006, 51% des résidences principales de la Communauté de communes sont des maisons, contre 41% à l'échelle du Scot et 51% à l'échelle du département.

Cela s'explique notamment par l'importance des résidences secondaires achetées dans les années 70-80 qui aujourd'hui ont mutées en résidences principales.

Répartition du parc (INSEE 2006)



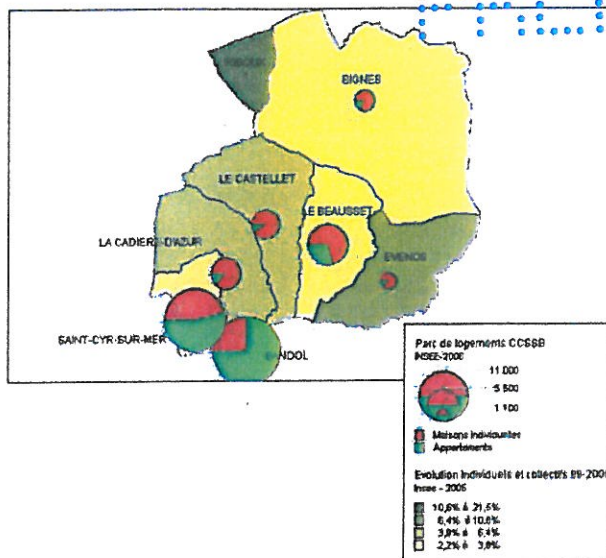
Répartition du parc de logement (Bandol compris) (INSEE 2006)



## DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE

SCOT  
2001  
2010

### Répartition par commune du parc de logements sur la CCSSB

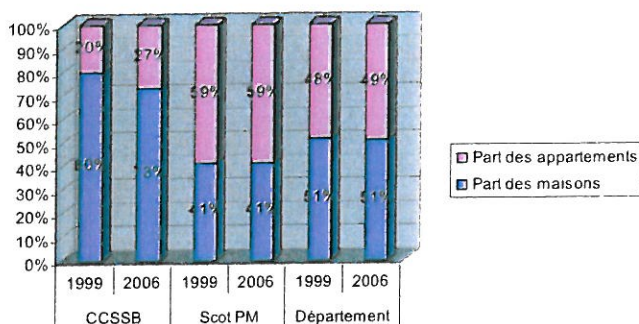


Réalisation : **Sémaphores Territoires**, Septembre

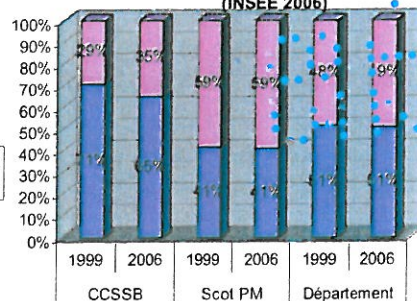
Le poids des maisons peut atteindre 86% à La Cadière d’Aur, 85% à Evenos et 82% au Castellet tandis que celui des appartements, bien que sous représentés progressent au sein de la CCSSB, comparativement au SCOT et au département dont ce poids ne progresse pas.

Les situations entre communes se distinguent : le collectif à Saint Cyr sur Mer représente 40% des résidences principales (32% en 1999), notamment du fait de l’importance du programme Le Plan de la Mer livré en 2003/2004, Le Beausset 30% (26% en 1999), Signes 20% (15% en 1999) et Riboux 20% (0% en 1999). Concernant cette commune, cela s’explique par la transformation d’une maison de village en appartements.

Répartition du parc de résidences principales et son évolution (INSEE 2006)



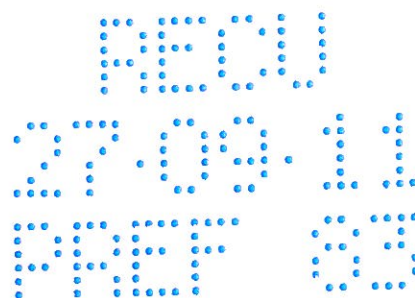
Répartition du parc de résidences principales et son évolution (Bandol compris) (INSEE 2006)



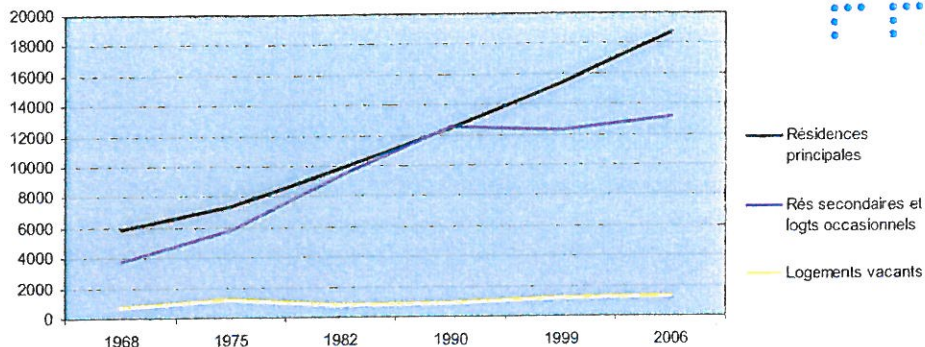
Concernant l’évolution du parc, on observe une majorité de résidences principales qui a très fortement progressé depuis 1968.

Cependant, le poids des résidences secondaires est considérable, notamment à Bandol dont le parc se différencie par une part prépondérante de résidences secondaires (56%) contre 40% de résidences principales.

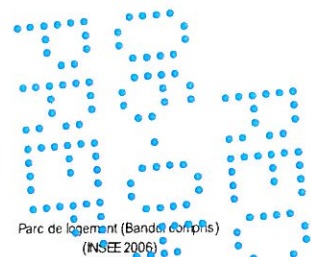
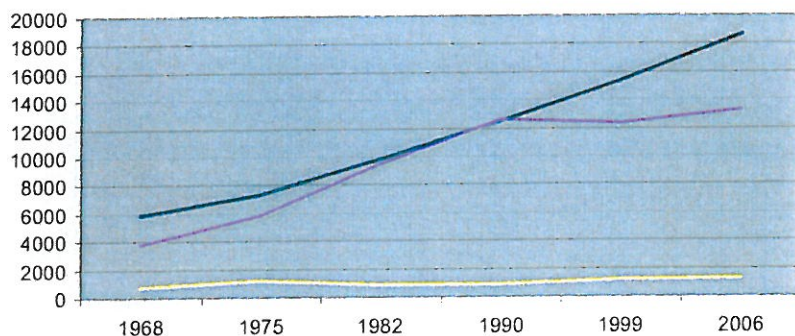
## DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE



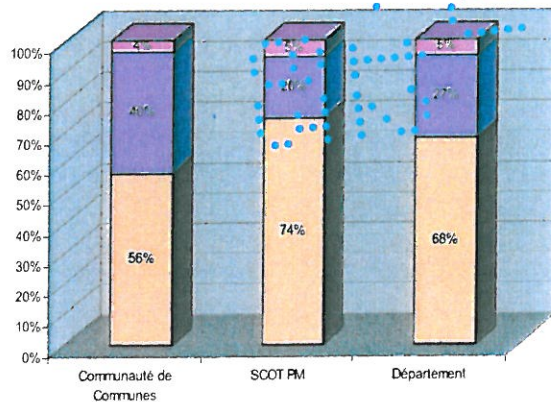
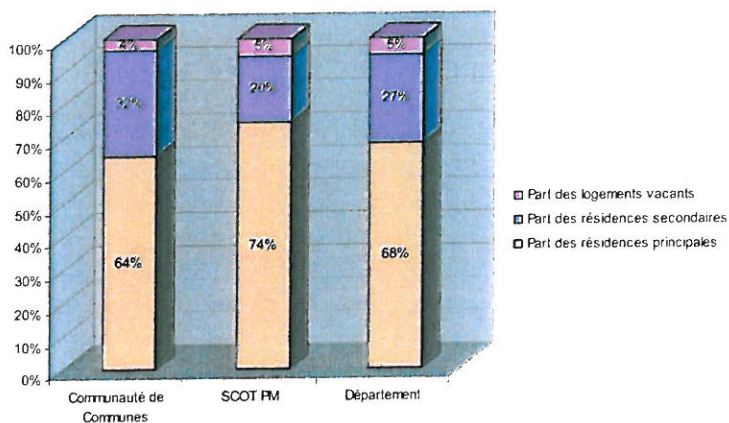
Evolution du parc de logements de la CCSSB entre 1968 et 2006 (INSEE 2006)



Evolution du parc de logements de la CCSSB (Bandol compris) entre 1968 et 2006 (INSEE 2006)



Parc de logement (INSEE 2006)



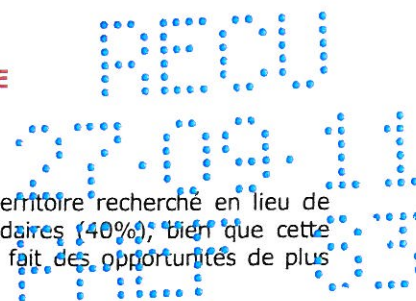
### 3.1.2 - Un parc de logement en mutation

Le territoire de la Communauté de communes Sud Sainte Baume dispose de 22 210 logements (33 078 logements en intégrant Bandol) dont 64% sont occupés à titre de résidences principales (le taux se réduit fortement à 56% lorsque l'on intègre Bandol du fait de sa spécificité : plus de RS que de RP).

A l'image de la croissance démographique, les résidences principales sont en forte augmentation depuis 1968



## DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE



Son cadre et sa qualité de vie et ses attraits touristiques en font un territoire recherché en lieu de villégiature qui s'explique par une part importante de résidences secondaires (40%), bien que cette proportion tend à diminuer progressivement depuis les années 1968 du fait des opportunités de plus value immobilière réalisables.

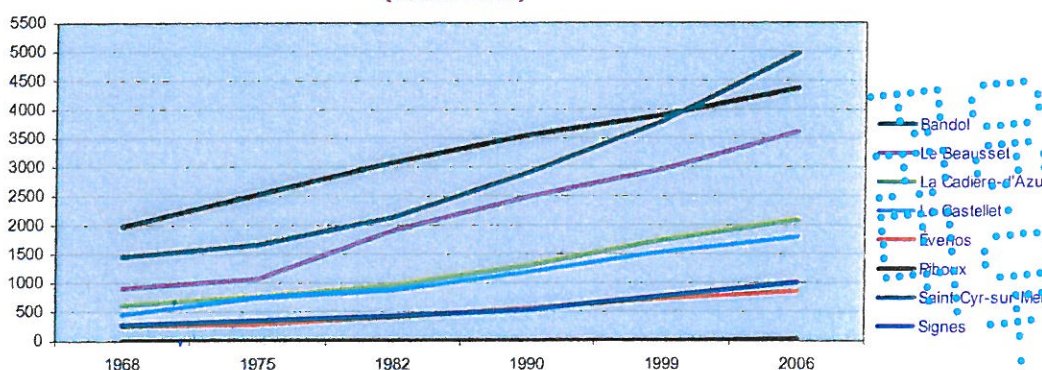
On observe ainsi un certain nombre de disparités entre les communes : Bandol, Saint Cyr sur Mer représente 45% des résidences secondaires, Le Castellet 34% tandis que Riboux n'en a pas ou Evenos qu'une faible part (9%)

Cependant, on observe un certain tassement des résidences secondaires au profit des résidences principales.

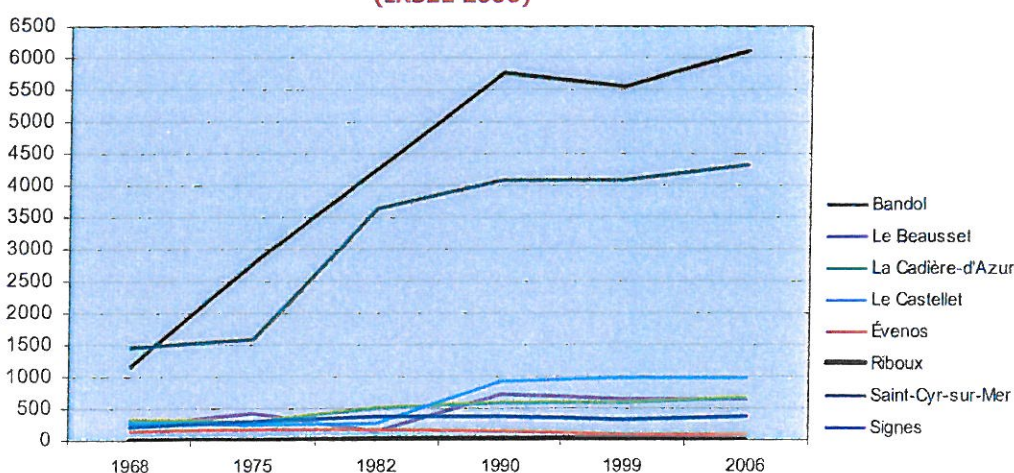
Depuis 1968, les logements vacants sont en constante progression mais restent bien inférieurs à la part des logements vacants à l'échelle du SCOT et de département, taux également bas ce qui indique une tension sur la rotation du parc

De même, des disparités sont observées au sein des communes de la Communauté de communes : La Cadière d'Azur a un taux très faible de 1% et Le Beausset le plus élevé de 7%.

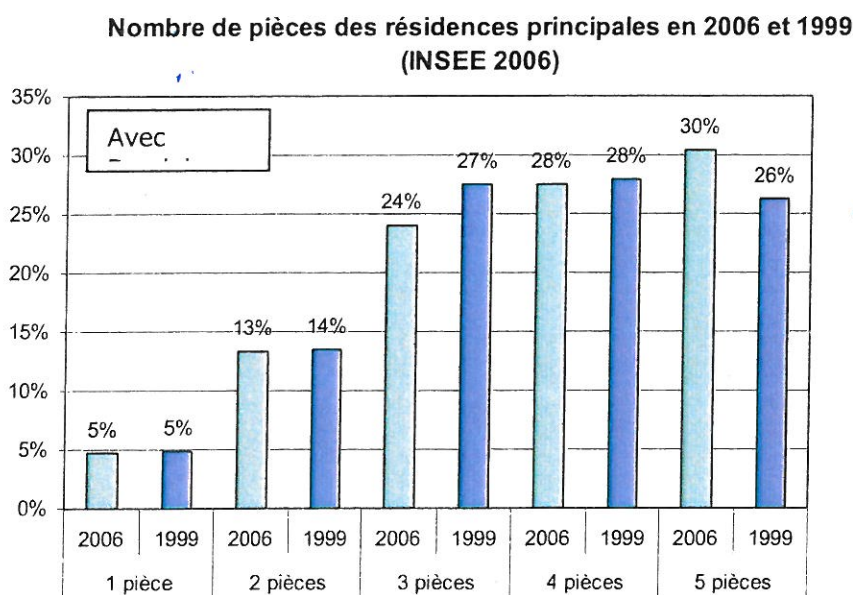
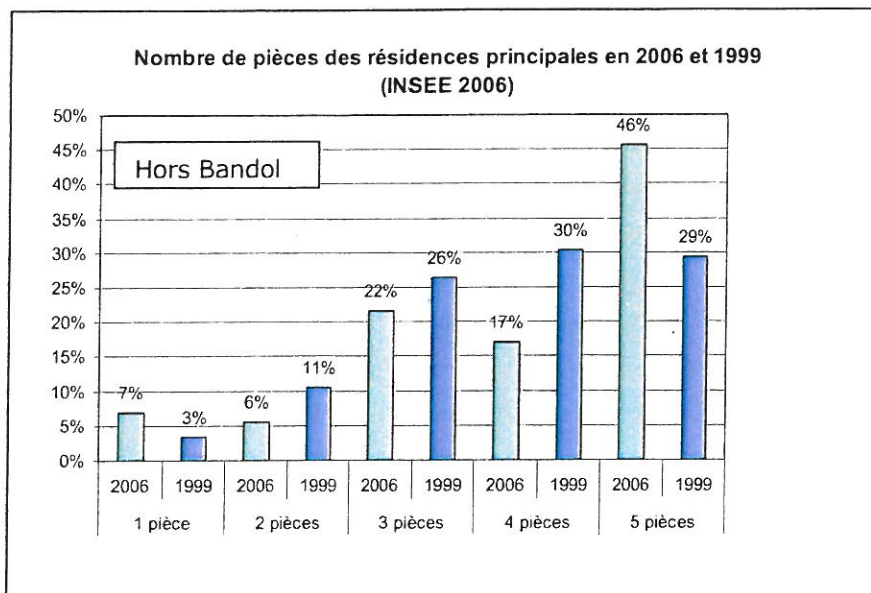
**Evolution des résidences principales  
par commune 1968-2006  
(INSEE 2006)**



**Evolution des résidences secondaires  
par commune 1968-2006  
(INSEE 2006)**



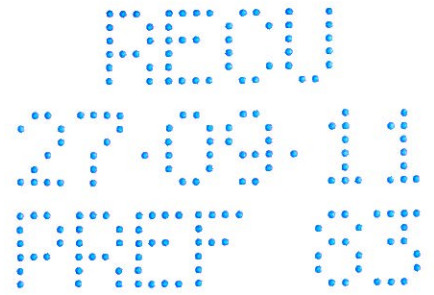
3.1.3 - Un parc de résidences principales constitué de grands logements



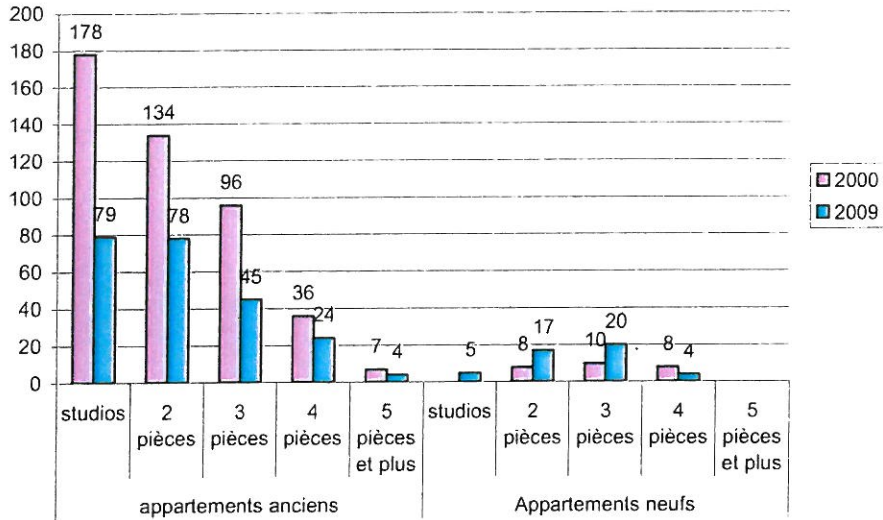
En 2006, les résidences principales sont essentiellement de grands logements ce qui s'explique par la proportion de maisons présentes sur le marché.

Cependant on observe une diminution de la part des logements de 3 pièces et une augmentation de ceux de 5 pièces.





Répartition des ventes par pièce 2000 et 2009 - Bandol compris (Perval)



S'agissant des appartements, l'ensemble des transactions dans l'ancien porte sur des biens de petites tailles studios et 2 pièces et de 2 et 3 pièces pour les appartements neufs.

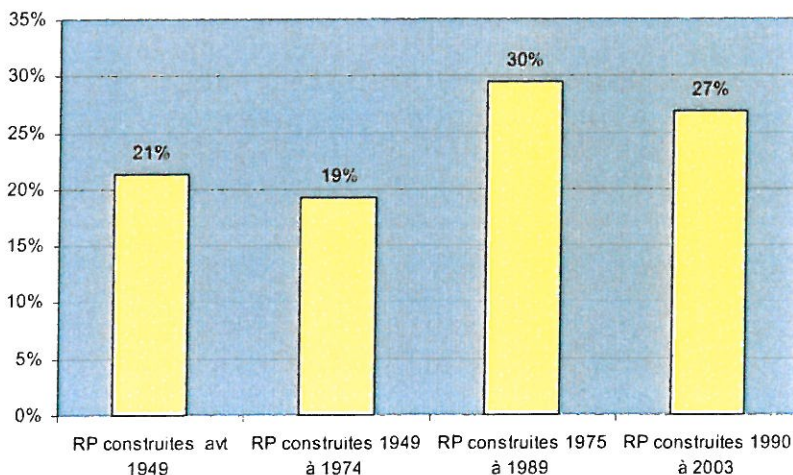
### 3.1.4 - Un parc récent

Le parc de résidences principales est relativement récent surtout s'agissant des maisons. Près de 60% des constructions de résidences principales datent du milieu des années 70.

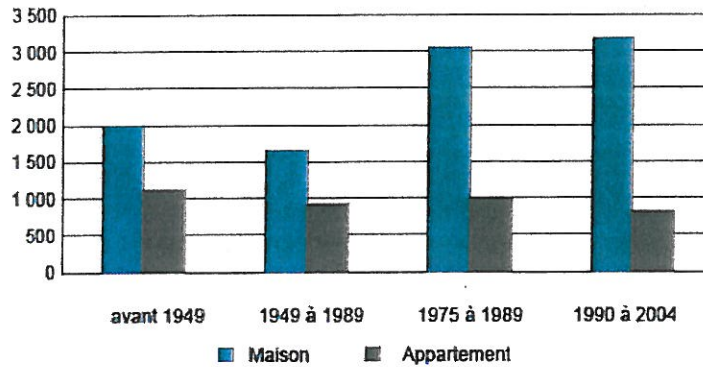
Concernant les appartements, une part importante du parc des résidences principales date d'avant 1949 et se situe aux cœurs des villages qui généralement concentrent les difficultés sociales du fait d'un parc vétuste (exemple au Beausset, Saint Cyr et Bandol).

Cependant, on observe un phénomène de remise en état et aux normes de ces biens du fait de l'attractivité du territoire et/ou des actions mises en place dont l'OPAH et l'opération façade du Beausset qui a généré un effet d'entraînement de la part des propriétaires pour rénover ou améliorer le

Age du parc des résidences principales (INSEE 2006)



Résidences principales en 2007 selon le type de logements et la période d'achèvement de la CCSSB (hors Bandol)

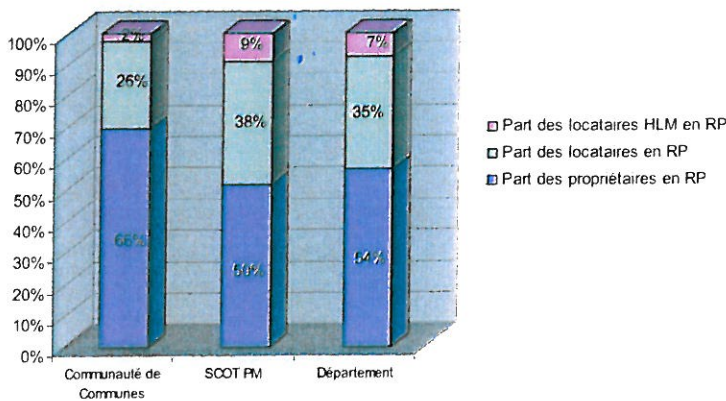


Résidences principales construites avant 2005.

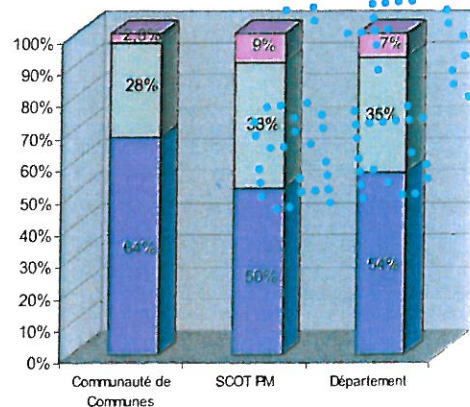
Source : Insee, RP2007 exploitation principale.

### 3.1.5 - Une Communauté de communes résidentielle

Statut d'occupation des résidences principales (INSEE 2006)



Statut d'occupation des résidences principales (Bandol compris) - INSEE 2006



Le parc de résidences principales est occupé à 64% de propriétaires occupants, à 28% de locataires privés et à 3% par des locataires HLM.

Cependant, de grandes disparités sont à mettre en évidence au sein de communes : les propriétaires occupants d'Evenos, Le Castellet, La Cadière d'Azur et le Beausset représentent respectivement 75%, 70% et 68%, tandis que Riboux, Bandol et Saint Cyr ne représentent que 27% 58% et 61%.

Le parc locatif privé est également très disparate d'une commune à l'autre. Ainsi les locataires de Riboux et Bandol représentent 60% et 33% des occupants. Evenos, Le Castellet, La Cadière d'Azur ont un parc de locataires privés compris entre 20 et 22%



## DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE

L'ensemble des communes présente un taux de locataires HLM très inférieur aux 20% imposés par l'article 55 de la loi SRU.

### 3.1.6 - Un parc dont le niveau de confort est globalement satisfaisant.

Globalement le parc de logement présente un bon niveau de confort bien qu'une part plus élevée de biens en location soit de confort partiel comparé aux propriétés occupées.

Cependant, on observe de fortes disparités d'une commune à l'autre : les communes de Bandol et du Beausset connaissent une dégradation d'une partie de leurs centres anciens et quelques situations de manque de décence. Le Castellet a sur le secteur de la Bergerie, un parc résidentiel de loisir qui concentre les difficultés : délinquance et mal logement. Les secteurs Eden Par et Castel Park, constitués d'habitations légères de loisirs se sont spontanément transformées en résidences permanentes.

Les logements vacants sont ceux qui présentent le moins de confort, ce qui s'explique par le fait que ce sont des logements souvent longuement inoccupés.

	résidences principales			résidences secondaires			vacants		
	sans conf	conf part	tout conf	sans conf	conf part	tout conf	sans conf	conf part	tout conf
Bandol	1%	25%	74%	1%	19%	80%	4%	38%	58%
Le Beausset	1%	21%	78%	9%	28%	63%	9%	33%	59%
La Cadière-d'Azur	3%	38%	59%	7%	46%	48%	13%	44%	43%
Le Castellet	2%	43%	55%	4%	56%	39%	11%	61%	28%
Évenos	6%	27%	66%	21%	39%	40%	16%	37%	46%
Riboux	s	100%	s	s	100%	s	s	s	s
Saint-Cyr-sur-Mer	2%	36%	63%	1%	49%	50%	7%	45%	49%
Signes	6%	37%	57%	35%	42%	23%	33%	38%	29%
CCSSB	2%	31%	67%	3%	33%	64%	11%	42%	47%

Source : Filocom 2009

	Prop occupant			Loc HLM			Loc Sect priv		
	sans conf	conf part	tout conf	sans conf	conf part	tout conf	sans conf	conf part	tout conf
Bandol	1%	23%	76%	s	18%	82%	1%	29%	70%
Le Beausset	1%	17%	82%	s	s		1%	28%	70%
La Cadière-d'Azur	2%	32%	66%	s	s	100%	5%	61%	34%
Le Castellet	2%	40%	58%	s	s	100%	4%	54%	42%
Évenos	5%	22%	73%	s	s	s	11%	39%	50%
Riboux	s	s	s	s	s	s	0%	100%	0%
Saint-Cyr-sur-Mer	1%	33%	66%	s	s	100%	2%	42%	56%
Signes	6%	31%	63%	s	s	s	5%	54%	41%
CCSSB	2%	27%	71%	s	s	s	2%	39%	59%

Source : Filocom 2009

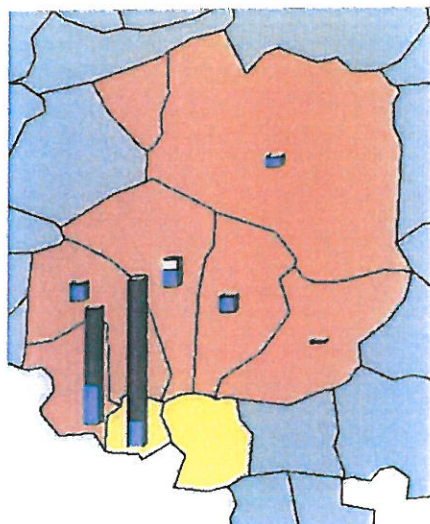




### 3.1.7 - Le parc de résidences secondaires, une réserve à enjeu ?

En 2006, 13 160 résidences secondaires sont recensées. Dont près de 80% sont localisées sur les communes de Bandol et Saint Cyr.

Parc de résidences secondaires en 2007



	Maison	Appartement	Autres
Bandol	952	5214	7
Le Beausset	504	95	1
La Cadière d'Azur	583	60	4
Le Castellet	636	23	344
Evenos	86	2	0
Riboux	0	0	0
Saint Cyr	1450	2792	23
Signes	330	38	2
<b>Total</b>	<b>4541</b>	<b>8223</b>	<b>381</b>

Source : INSEE, 2007

62% des ces résidences secondaires étaient des logements en immeubles collectifs. Ce taux atteignait 84% dans la commune de Bandol et 65% à Saint Cyr.

Taille des résidences secondaires en appartement (INSEE, 2007)

	Appartement 1 pièce	Appartement 2 pièces	Appartement 3 pièces	Appartement 4 pièces	Appartement 5 pièces	Appartement 6 pièces et +
Bandol	24%	29%	35%	10%	0%	0%
Le Beausset	0%	51%	19%	1%	0%	29%
La Cadière d'Azur	0%	25%	68%	0%	0%	7%
Le Castellet	0%	100%	0%	0%	0%	0%
Evenos	0%	50%	0%	50%	0%	0%
Riboux						
Saint Cyr	53%	26%	19%	1%	0%	0%
Signes	5%	43%	8%	43%	0%	0%
CCSSB	33%	29%	30%	7%	0%	1%

La quasi-totalité du parc de résidences secondaires était constituée de 3 pièces ou moins et un tiers est constitué de studios.

Le parc de résidences secondaires de 3 pièces représente néanmoins près de 2 500 logements sur la CCSSB dont les trois quarts sont situés sur la seule commune de Bandol.

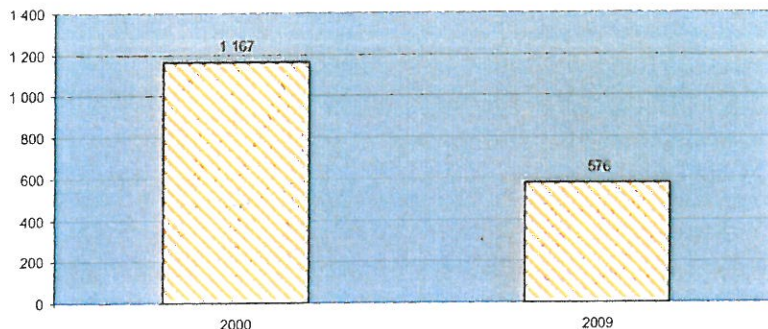
Ce parc constitue une réserve potentielle de résidences principales qui peut répondre à une partie des besoins locaux. Une partie de ce parc se transformera spontanément en résidence principale notamment au moment de la retraite de leurs occupants.



### 3.2 - Un marché immobilier en perte de vitesse depuis 2009

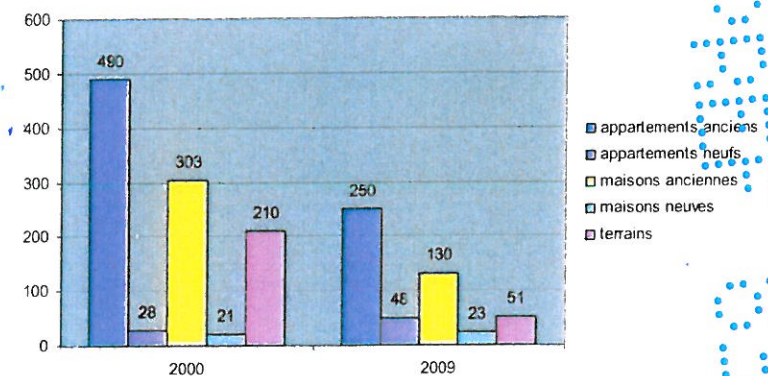
La Communauté de Communes a produit 3 245 logements entre 1999 et 2006 soit 463 logements par an dont 2 835 résidences principales soit 405 résidences principales/an.

Volume des ventes (tous types confondus) - Bandol inclus en 2000 et 2009 (Perval)

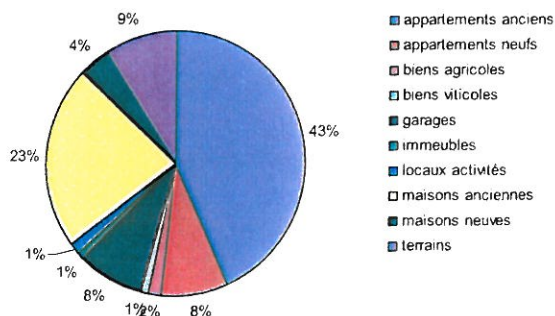


On observe une baisse notable des volumes de vente entre 2000 et 2009. Concernant l'année 2009, cela s'explique par l'état des risques naturels importants répertoriés sur la Communauté de communes et dont les plans de prévention sont en cours d'élaboration ce qui suspend les autorisations à l'approbation de ceux-ci.

Répartition des ventes de maisons et appartements anciens et neufs et de terrains en 2000 et 2009 - Bandol compris (Perval)



Répartition des ventes en 2009 de la CCSSB - Bandol inclus (Perval)



**3.2.1 - Un marché de l'accession réservé aux ménages les plus aisés, confronté à une forte croissance démographique.**

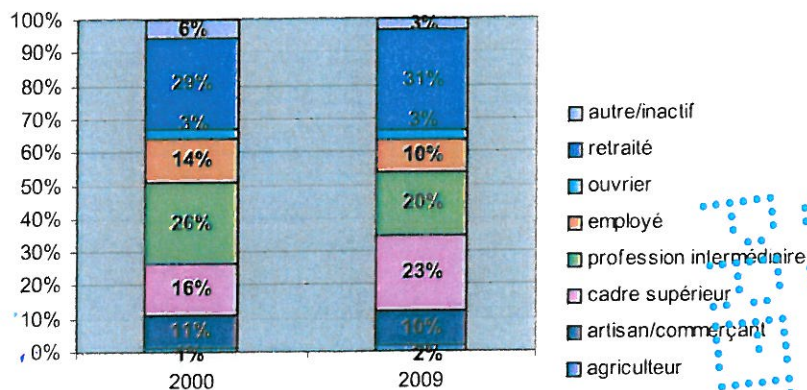
**3.2.1.1 - Le marché de l'ancien**

Les acquéreurs d'appartements anciens sont essentiellement des retraités qui ont acquis un bien en résidence secondaire qui pour la retraite choisissent d'y vivre de façon permanente et être à proximité des lieux de vie et des commodités et les cadres supérieurs d'âge mûr attirés par la qualité de vie.

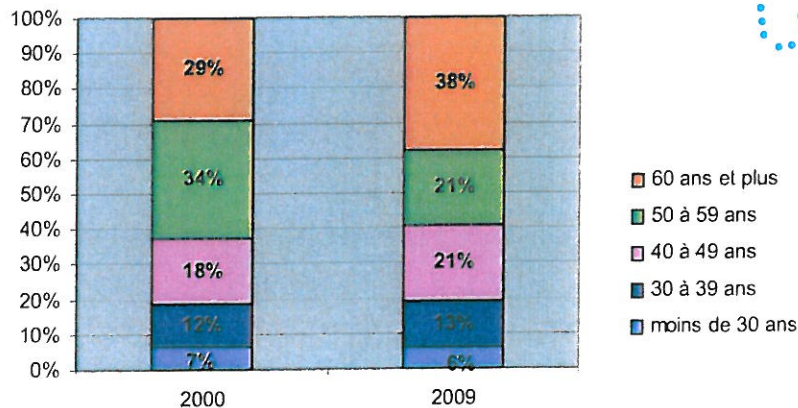
Sont exclus de ce marché les professions intermédiaires et les employés.

La part des étrangers tend à diminuer tandis que les accédants issus de la France (hors région et département) sont les plus représentatifs ce qui s'explique par le fait que ce sont souvent d'anciennes résidences secondaires transformées en résidences principales une fois la retraite prise.

**CSP des acquéreurs d'appartements anciens - Bandol compris (Perval)**



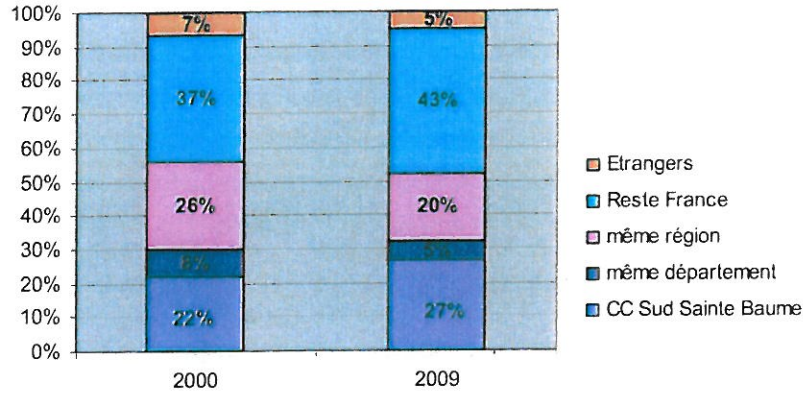
**Age des acquéreurs d'appartements anciens - Bandol compris (Perval)**



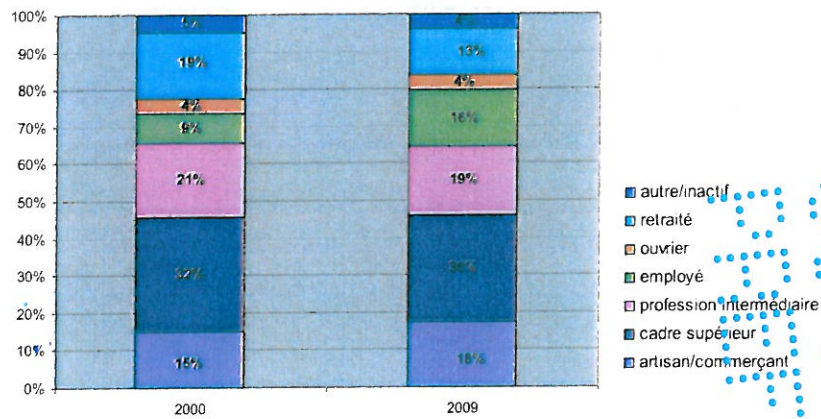
## DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE

RECU  
27.09.10  
15h 05

Provenance des acquéreurs d'appartements anciens - Bandol compris (Perval)



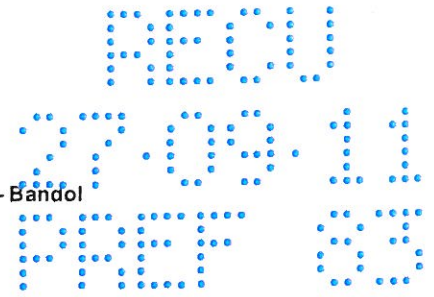
CSP des acquéreurs de maisons anciennes en 2000 et 2009 - Bandol compris (Perval)



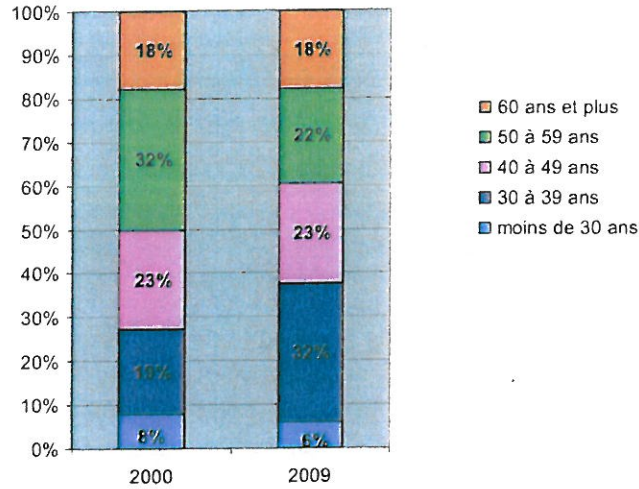
27.09.10  
15h 05



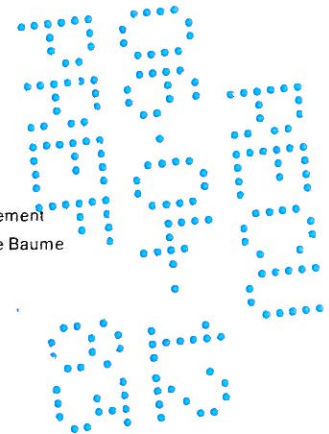
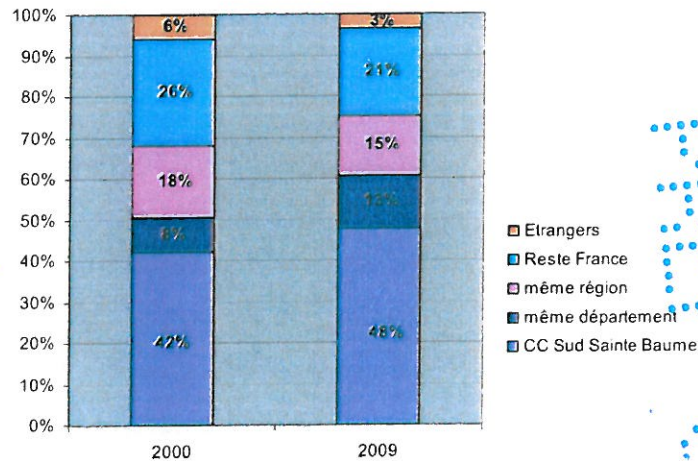
## DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE



Age des acquéreurs de maisons anciennes en 2000 et 2009 - Bandol compris (Perval)



Provenance des acquéreurs de maisons anciennes - Bandol compris (Perval)



### 3.2.1.2 - Le marché du neuf

Les acquéreurs d'appartements neufs sont des cadres supérieurs, des employés et professions intermédiaires, d'âge moyen à mûr. Pour les maisons neuves ce sont essentiellement les cadres supérieurs et les professions intermédiaires qui disposent de revenus plus importants.

Concernant les employés et professions intermédiaires, ils étaient exclus du marché de l'ancien et une part significative se concentre sur Saint Cyr depuis le programme du Plan de la Mer.

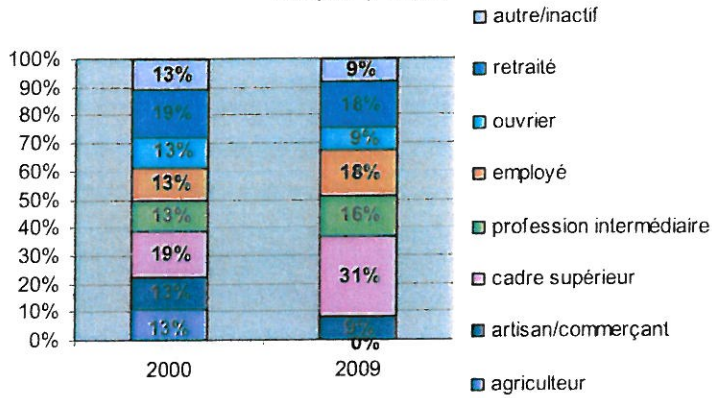
Les artisans et commerçants, les ouvriers et les jeunes sont exclus du marché du neuf.



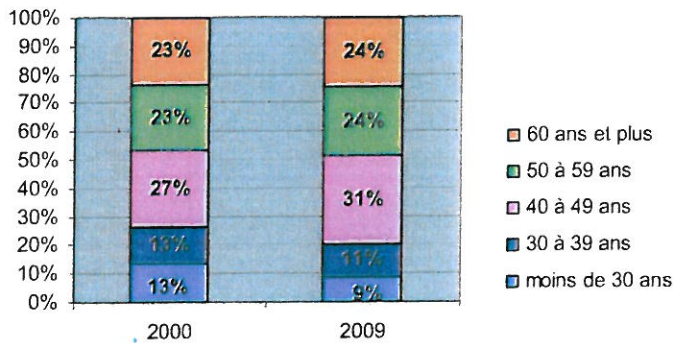
## DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE

PLH  
27.09.10  
PMS 2010

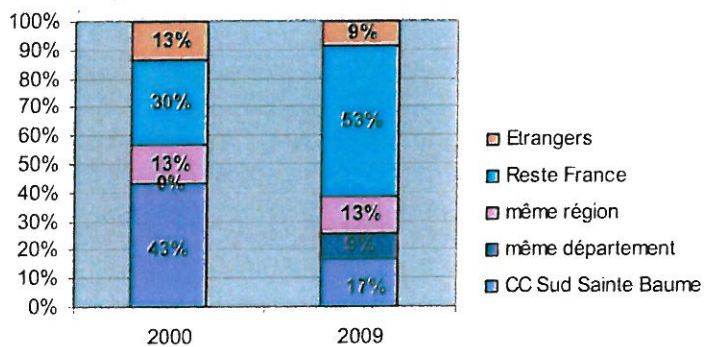
CSP des acquéreurs d'appartements neufs - Bandol  
compris (Perval)



Age des acquéreurs d'appartements neufs - Bandol  
compris (Perval)



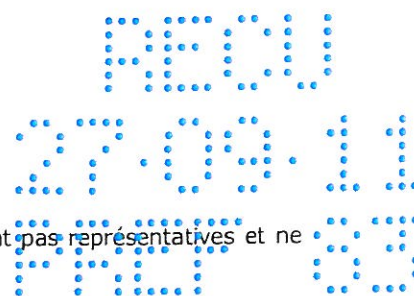
Provenance des acquéreurs d'appartements neufs - Bandol  
compris (Perval)



PLH  
27.09.10  
PMS 2010

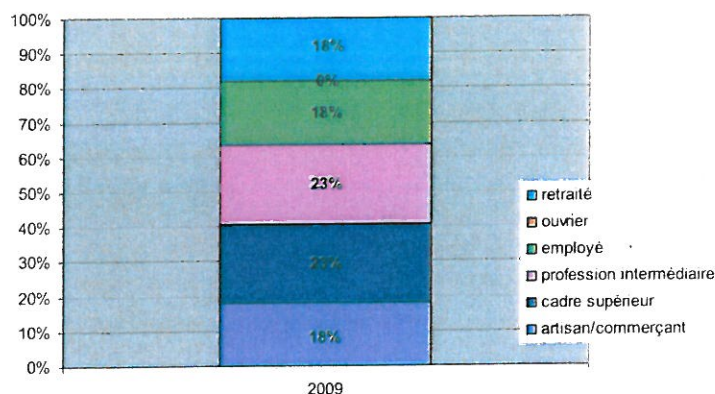


## DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE



Les données concernant le profil des acquéreurs en maisons neuves ne sont pas représentatives et ne sont pas le cœur de marché de la promotion.

CSP des acquéreurs de maisons neuves en 2000 et 2009 -  
Bandol compris (Perval)



### 3.2.2 - Un marché de la promotion neuve peu dynamique

En moyenne depuis 1999, 348 logements ont été mis en chantier chaque année, avec une nette décélération depuis 2005 avec des volumes enregistrés successivement de 283 en 2005, 167 en 2006 et 112 en 2007. Il faut préciser que 44% de ces mises en chantier depuis 1999 ont été faites dans la seule commune de Saint-Cyr-sur-Mer.

Le taux de croissance démographique entre 1999 et 2006 a été de 2,7% par an contre 2,4% durant la décennie précédente. La commune de Saint-Cyr-sur-Mer a porté la moitié de cette croissance. Viennent ensuite les communes de la Cadière et du Beausset qui ont concentré respectivement 17% et 14% de la croissance démographique en volume de la CC.

### 3.2.3 - Des niveaux de prix qui restent élevés sur les marchés du neuf et de la revente

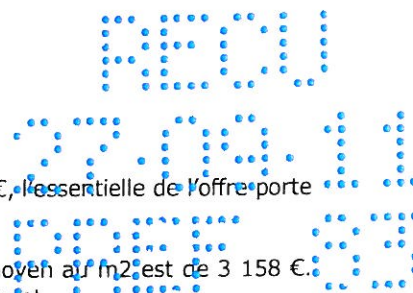
Comme la tendance départementale et nationale, les prix des biens sur le territoire ont fortement augmenté ces 10 dernières années. Cette augmentation s'est alimentée par une demande de retraités ou d'actifs aisés recherchant un bien individuel avec de grands terrains à proximité de pôles d'emploi et offrant une qualité de vie agréable.

Dans Bandol les prix au m<sup>2</sup> s'échelonnent de 3 750 € à 4 900 €. Le prix moyen au m<sup>2</sup> est de 4 320 € mais peuvent atteindre 6 000 à 10 000 € pour les mieux situés et les grandes surfaces sont les plus vendues. Le prix immobilier moyen d'un bien s'élève à 378 320 € dans Bandol. Le prix pour une villa de 150m<sup>2</sup> habitable avec un terrain entre 600 et 900 m<sup>2</sup> à Bandol, qui est le cœur de marché est compris entre 500 000 et 1 million d'euros.

Le prix au m<sup>2</sup> moyen de Saint-Cyr-sur-Mer s'élève à 3 888 €. Le prix au m<sup>2</sup> maximal de Saint-Cyr-sur-Mer atteint 4 264 € et le minimal 3 462 € et les ventes portent essentiellement sur les 3 pièces.



## DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE



Le prix immobilier moyen d'un bien pour La Cadière-d'Azur est de 863 414 €, l'essentielle de l'offre porte sur des maisons de 5 pièces.

Au Beausset les prix au m<sup>2</sup> s'échelonnent de 2 705 € à 3 679 €. Le prix moyen au m<sup>2</sup> est de 3 158 €. C'est aujourd'hui le 4 pièces le plus vendu sur le marché immobilier du Beausset.

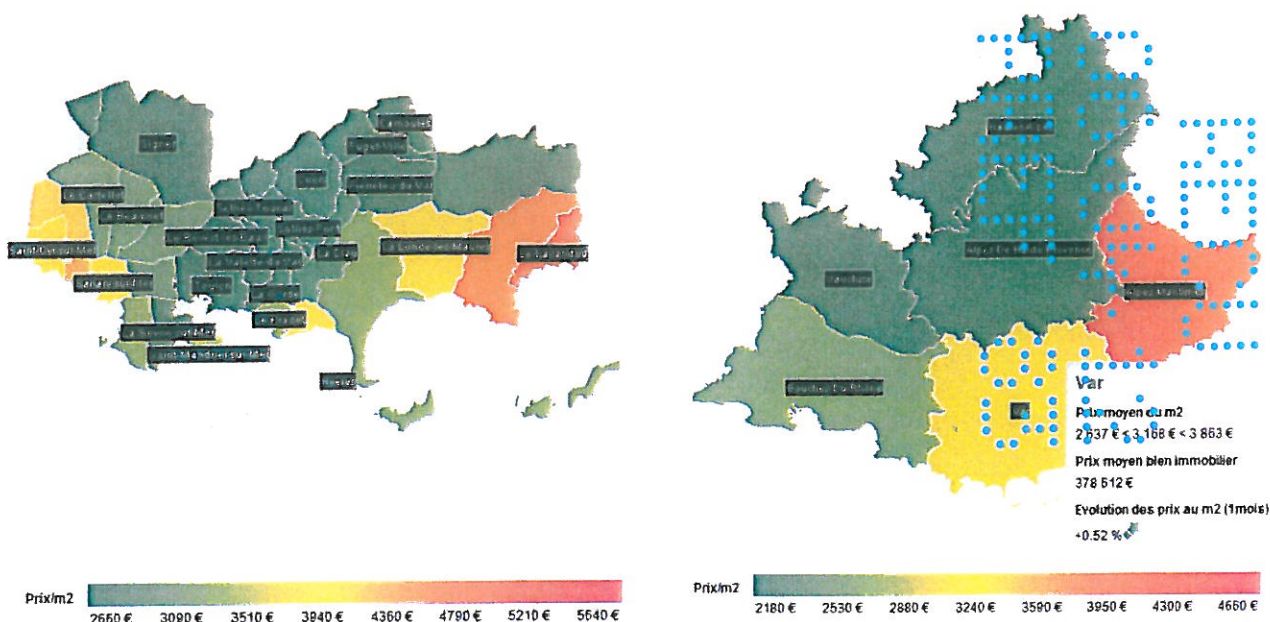
Le prix au m<sup>2</sup> maximal au Castellet atteint 3 679 € et le minimal 2 705 €. La moyenne du prix au m<sup>2</sup> de cette zone se situe à 3 158 €. Le prix immobilier moyen d'un bien est de 429 921 €. Actuellement, l'offre immobilière la plus importante est représentée par les 4 pièces.

Le prix au m<sup>2</sup> moyen de Riboux s'élève à 2 509 €. Le prix immobilier moyen s'élève à 348 448 €. Actuellement, l'offre immobilière la plus importante est représentée par les 4 pièces

Le prix au m<sup>2</sup> moyen dans Signes est de 2 458 €. Le prix immobilier moyen s'élève à 315 602 €. Les 4 pièces représentent l'offre immobilière la plus importante.

Le prix au m<sup>2</sup> moyen d'Évenos s'élève à 3 158 €. Le prix immobilier moyen s'élève à 429 921 €. Le 4 pièces représente la majorité des biens en vente.

### Prix moyen comparée de l'immobilier (revente) sur la préfecture de Toulon et la Région PACA – Source Internet







### 3.3 - Un marché locatif privé

#### 3.3.1 - Une offre locative insuffisante et inégalement répartie.

Le marché locatif de la Communauté de communes est relativement tendu en raison de la faiblesse de l'offre et des niveaux de loyers en inadéquation avec les revenus de la demande.

Les communes de Riboux (60%), Bandol (33%), Signes (32%) et Saint Cyr sur Mer (29%) et le Beausset (28%) concentrent la plus forte part de logements en location. Le parc locatif privé du Castellet, de La Cadière d'Azur et d'Evenos représente respectivement 22%, 22% et 20% des résidences principales.

La demande locative se compose d'actifs, de jeunes en insertion professionnelle, de jeunes couples en début de construction familiale, des familles monoparentales ou des cadres mutés (qui bénéficient de revenus plus élevés que les catégories précédemment citées)

#### 3.3.2 - Des niveaux de loyers élevés

La Communauté de communes connaît des niveaux de loyers parmi les plus élevés de France, comparables à ceux des départements de la 1<sup>ère</sup> couronne parisienne.

	studio et 1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	Ensemble
CC Sud Ste Baume	14,5 €/m <sup>2</sup>	13,3 €/m <sup>2</sup>	11,9 €/m <sup>2</sup>	12,1 €/m <sup>2</sup>	9,8 €/m <sup>2</sup>	12,7 €/m <sup>2</sup>
évolution par rapport à 2008	-1,70%	-0,40%	-1,50%	6,90%	3,30%	0,30%

Clameur 2009

A titre d'exemple, un T3 sur Bandol ou Saint Cyr sur Mer se loue entre 850 et 950 € charges comprises, un T2 entre 600 et 800€. Au Beausset, un T3 se loue entre 600 et 750 € charges comprises. Les locations de villas sont comprises entre 1 500 et 2 000 €

Le parc locatif est plutôt constitué de grands logements de type villas qui attirent une clientèle de cadres mutés. Quant aux studios, ils ne se louent pas facilement à l'année car ils ne répondent pas à une demande locale.

Pour rappel, les revenus moyens dans le Var est de 1 807 € mensuel et 1 650 € pour les retraites et pensions.

	Traitement et salaire mensuel moyen en 2008	Retraite et pension mensuelles moyennes en 2008
BANDOL	1 898 €	1 867 €
LE BEAUSSET	2 073 €	1 696 €
LA CADIÈRE-D'AZUR	2 369 €	1 926 €
LE CASTELLET	1 927 €	1 719 €
EVENOS	2 097 €	1 554 €
SAINT-CYR-SUR-MER	2 155 €	1 790 €
SIGNES	1 894 €	1 410 €
Var	1 807 €	1 650 €
PACA	1 894 €	1 556 €
France	2 013 €	1 531 €

Source : www.impot.gouv.fr



## DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE

### 3.3.3 - Un marché de la location saisonnière qui offre de confortables opportunités

La Communauté de communes bénéficie d'une forte attractivité touristique qui offre des opportunités pour les locations saisonnières très importantes.

En effet, les niveaux de loyers pratiqués sont très élevés et peuvent atteindre 3 000 € (voire plus) la semaine pour une villa de caractère et 2 000 à 2 500 € pour un grand appartement qui, si l'on compare aux loyers classiques annuels, présente une différence importante sur une année.

Exemple d'une villa louée 1500 € la semaine pendant 4 mois soit 24 000 € par an et une location annuelle de 1 500 € par mois soit 18 000 € par an, cela représente une différence de 6 000 € par an.

Loyers pratiqués en saisonnier comparés à un loyer annuel

Localisation	Typologie	Surface en m <sup>2</sup>	Loyer à la semaine		"Loyer mensuel théorique"		Loyer mensuel moyen en location traditionnelle 12,7 €/m <sup>2</sup> (clameur 2009) X surface
			Basse saison	Haute saison	Basse saison	Haute saison	
Saint Cyr sur mer	Studio	22	330 €	1 120 €	1 320 €	4 480 €	279 €
Saint Cyr sur mer	Studio cabine	22	250 €	350 €	1 000 €	1 400 €	279 €
Saint Cyr sur mer	T2	30	300 €	650 €	1 200 €	2 600 €	381 €
Saint Cyr sur mer	T2	56	445 €	1 150 €	1 780 €	4 600 €	711 €
Saint Cyr sur mer	T3	58	450 €	550 €	1 800 €	2 200 €	737 €
Saint Cyr sur mer	T3	60	187 €	950 €	748 €	8 800 €	762 €
Saint Cyr sur mer	Villa 4 pièces	130	1 200 €	1 500 €	4 800 €	6 000 €	1 651 €
Saint Cyr sur mer	Villa 5 pièces	100	550 €	1 500 €	2 200 €	6 000 €	1 270 €
Bandol	Studio	20	240 €	240 €	960 €	960 €	254 €
Bandol	T2	21	350 €	400 €	1 400 €	1 600 €	267 €
Bandol	T2	40	250 €	900 €	1 000 €	3 600 €	508 €
Bandol	T2	62	175 €	760 €	700 €	3 040 €	787 €
Bandol	T3	70	800 €	1 200 €	3 200 €	4 800 €	889 €
Bandol	T4	80	850 €	950 €	3 400 €	3 800 €	1 016 €
Bandol	T5	100	775 €	2 500 €	3 100 €	10 000 €	1 270 €
Bandol	Villa 4 pièces	58	450 €	850 €	1 800 €	3 400 €	737 €
Bandol	Villa 6 pièces	160	1 500 €	1 500 €	6 000 €	6 000 €	2 032 €
Le Castellet	T6	145	695 €	1 465 €	2 780 €	5 860 €	1 842 €
Le Castellet	Villa 6 pièces	200	1 500 €	2 500 €	6 000 €	10 000 €	2 540 €
Le Castellet	Villa 7 pièces	250	3 000 €	3 000 €	12 000 €	12 000 €	3 175 €
Le Beausset	Villa 4 pièces	100	490 €	1 990 €	1 960 €	7 960 €	1 270 €
Le Beausset	Villa 5 pièces	150	750 €	2 000 €	3 000 €	8 000 €	1 905 €
Saint Anne d'Evenos	Villa 2 pièces	34	430 €	750 €	1 720 €	3 000 €	432 €
La Cadière d'Azur	T2	50	400 €	1 000 €	1 600 €	4 000 €	635 €
La Cadière d'Azur	Villa 5 pièces	120	600 €	1 500 €	2 400 €	6 000 €	1 524 €

Source : internet, sites spécialisés



## DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE

### 3.4 - Un parc social qui peine

Les communes soumises au sens de l'article 55 de la loi SRU dont l'ensemble est très déficitaire : Saint Cyr, Bandol, Le Beausset, Le Castellet, la Cadière d'Azur.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2010, le parc locatif social de la Communauté de communes Sud Sainte Baume s'élevait à 682 logements soit 2,6% du total des résidences principales.

L'augmentation du nombre de logements sociaux rencontre plusieurs difficultés :

- » Le foncier est rare et cher en raison de sa proximité de pôles d'emplois importants, de son attrait paysager et touristique, des contraintes physiques du territoire (risques feux de forêts, inondations, mouvements de terrain)
- » Un marché de la promotion neuve présentant peu d'opportunités
- » Une recherche de l'équilibre financier pour les opérateurs sociaux qui s'obtient sur des programmes offrant la possibilité de construire une trentaine de logements

La demande porte essentiellement sur les communes de :

- » Saint Cyr sur Mer
- » Bandol
- » Le Castellet
- » La Cadière d'Azur
- » Le Beausset

En effet celles-ci offrent une proximité des axes de transports et/ou des commerces et équipements. Les demandeurs sont essentiellement locaux à la CCSSB, actifs aux revenus moyens ou retraités.

S'agissant des demandeurs recensés par Var Habitat, le taux d'attribution d'un logement social est de 5-6 ans sur la CCSSB et 2-3 ans sur le Var.

Le taux de rotation du parc est faible 4% (ce taux était de 10% il y a 10 ans) tandis que la moyenne pour fluidifier le marché est estimée entre 7 et 10%.

Pendant l'attente de l'attribution d'un logement social, les demandeurs restent dans le parc privé où les loyers peuvent atteindre 40 voire 50% du budget du ménage, soit ils partent sur d'autres secteurs comme Toulon mais se pose alors le problème des trajets et des coûts engendrés par ceux-ci et un risque de cité dortoirs pour les communes les accueillant. Var Habitat observe également un phénomène de cohabitation où trois générations vivent dans le même logement, pas toujours adapté pour accueillir autant de personnes (parents, enfants et petits enfants)

Etat du parc social au 1<sup>er</sup> janvier 2010

Communes	RP (*1)	LS existants (*2)	% LS existants / RP	LS manquants
Saint Cyr sur Mer	5 618	262	4,6 %	868
Le Beausset	3 930	16	0,4 %	784
Bandol	5 199	243	4,7 %	772
La Cadière	2 124	50	2,3 %	393
Le Castellet	1 854	24	1,3 %	356
Signes	1 280	6	0,5 %	-
Evenos	1 009	0	0 %	-
Riboux	17	1	5,9 %	-
<b>CC SSB</b>	<b>21 031</b>	<b>602</b>	<b>2,86 %</b>	<b>3 173</b>
<b>Var</b>			<b>9,6 %</b>	
<b>PACA</b>			<b>11,0 %</b>	
<b>France</b>			<b>15,0 %</b>	

(\*1) RP 2009 sauf Signes, Evenos, Riboux qui sont RP 2008

(\*2) provisoire = phase contradictoire



## DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE

Libellé	Part de ménages dont les revenus <=60% plafonds HLM	Part de ménages dont les revenus sont compris entre 60 et 100% des plafonds HLM	Part de ménages dont les revenus <100% plafonds HLM
Bandol	32%	27%	41%
Le Beausset	30%	30%	41%
La Cadière-d'Azur	26%	24%	51%
Le Castellet	30%	29%	42%
Évenos	27%	32%	41%
Riboux	s	s	s
Saint-Cyr-sur-Mer	29%	29%	43%
Signes	39%	34%	27%
CCSSC	30%	29%	42%

Source : Filocom 2009

Un enjeu important pour la commune de Signes est de loger les actifs à des niveaux de loyers comparables à ceux pratiqués par les bailleurs HLM (entre 5 et 6 € surface utile), les jeunes ou les bénéficiaires des minimas sociaux dont les revenus sont entre 60 et 100 % des plafonds HLM soit entre 1 et 1,5 SMIC car près de 75% de la population entre dans cette tranche.

### 3.5 - Un blocage des parcours résidentiels ...

#### 3.5.1 - Des difficultés d'accès au parc ordinaire pour les actifs de CSP intermédiaires ou les jeunes en début de parcours professionnel

La Communauté de communes bénéficie de 2 zones d'activités localisées à Signes et une zone d'activité artisanale située au Beausset.

Le parc d'activité de Signes qui s'étend sur 240 hectares a été initié en 1987 par la Chambre de commerce et d'industrie du Var et il reste aujourd'hui à commercialiser une centaine d'hectares.

Une cinquantaine d'entreprises sont installées et une dizaine en cours ce qui représente plus de 1200 emplois. Le potentiel foncier d'environ 100 hectares peut représenter entre 1500 et 2000 emplois supplémentaires à terme ce qui entraîne des interrogations quant aux logements des actifs.

Pour rappel, le revenu moyen en 2008 dans le Var est de 1 800 € par mois, 1 900 € pour la région et 2 010 € pour la France et les emplois de la zone sont pour partie peu qualifiés

Les entreprises recherchent des salariés de plus en plus loin car le réservoir local se vide notamment pour les emplois qualifiés ce qui induit des trajets domicile-travail importants du fait d'un manque de logements adaptés au budget des actifs (en locatif ou en accession)

Il existe un très fort enjeu notamment en matière de logement sur le parc d'activités de Signes car d'ici 2/3 ans de nouveaux produits seront proposés à l'ouest toulonnais qui concentre près de 50% des salariés de la zone de Signes et qui pourraient faire le choix de privilégier la proximité de leur lieu de travail.



## DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE

Par ailleurs, un programme de près de 100 logements pour actifs en 2 phases a été développé sur la commune de Signes mais la 2<sup>ème</sup> phase tarde à voir le jour car la demande ne semble pas s'exprimer pour du locatif intermédiaire à Signes.

La CCI souligne le manque des logements accessibles aux actifs dont les revenus sont peu élevés en locatif comme en accession mais la question de l'emplacement et de la commune de destination de ces logements est cruciale. En effet, Le Beausset concentre beaucoup de salariés de la zone de Signes du fait de l'offre de services et les équipements présents sur la commune. L'éloignement et les moindres services et équipement peuvent expliquer le manque de demande s'exprimant sur Signes.

La question du logement d'actifs doit être couplée avec celle des transports qui peut également être un élément déterminant dans le choix d'installation d'un ménage d'actifs

Zoom sur la population Région Provence Alpes Côte d'Azur :

- » Nombre de communes : 963
- » Population : 4 781 000 habitants

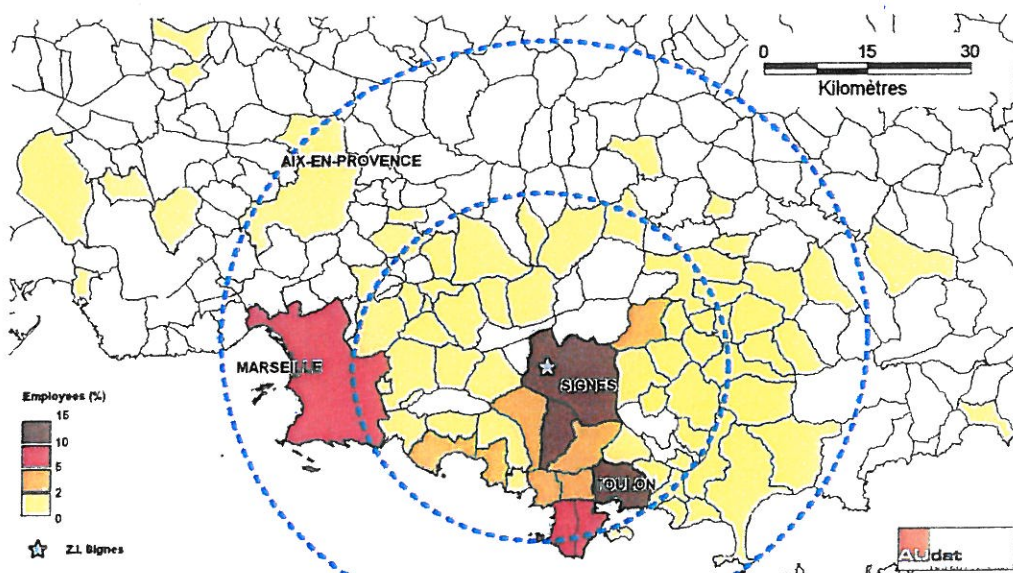
Dans un rayon d'environ 30 km/30 mn autour du site (Cercle 1) :

- » Environ 520.000 habitants (soit 11 % de la population)
- » 45 communes

Dans un rayon d'environ 60 km/60 mn autour du site (Cercle 2) :

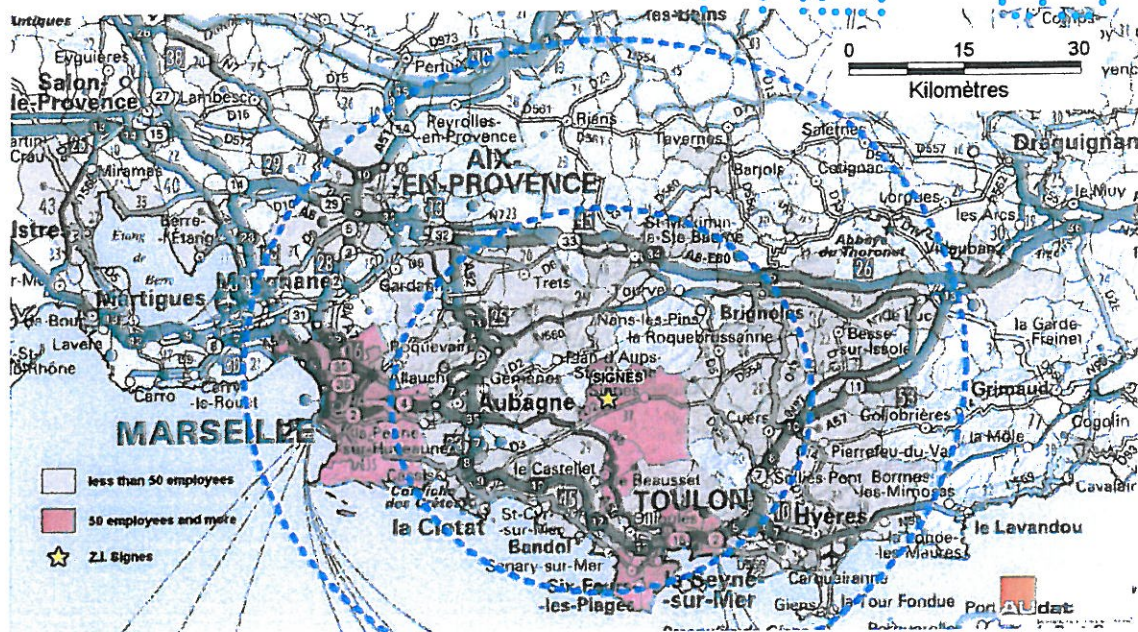
- » Environ 2.000.000 habitants (près de 40 % de la population de la région PACA)
- » 104 communes

### Le logement actuel des 1200 salariés du Parc d'Activités de Signes



## DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE

Il existe une forte concentration dans les communes à proximité immédiates du Parc d'Activités de Signes mais également un large périmètre qui suit les grands axes de communication.



## 4 - LES BESOINS SPECIFIQUES

### 4.1 - Des besoins d'adaptation de l'habitat aux problématiques du vieillissement et du handicap

**En ce qui concerne le logement des personnes handicapées physiques et/ou âgées en perte de mobilité, le maintien à domicile est aujourd'hui la solution majoritairement choisie en matière de logement.** La question de l'adaptation du parc de logements public et privé est ainsi un enjeu majeur. Les difficultés que rencontrent les personnes en perte de mobilité résultent de déficiences physiques, et des caractéristiques inadaptées de l'environnement. La prise en compte des besoins de ces ménages concerne ainsi leur domicile, mais également l'accessibilité à la ville et à l'habitat en général : circuler, accéder aux services, aux équipements, aux commerces, pouvoir rendre visite à des amis valides ...

### 4.2 - Les personnes défavorisées

Selon les préconisations du Plan départemental pour le logement des personnes défavorisées du Var arrêté le 16 Mars 2007, par le Préfet et le Président du Conseil Général, celui-ci comporte un axe : « développer l'offre d'hébergement et les logements d'insertion en dotant les projets de moyens de gestion sociale » en développant une offre de pension de famille. L'objectif est donc la création de 3 pensions de famille supplémentaires de 20 places environ soit une soixantaine de place au total.

Définition pension de famille

La loi du 2 Mars 2009 de mobilisation et de lutte contre l'exclusion distingue 2 types de pensions de famille :

- » La pension de famille destinée à l'accueil sans condition de la durée des personnes dont la situation sociale et psychologique rend leur accès à un logement ordinaire difficile.
- » La résidence d'accueil dédiée aux personnes ayant un handicap psychique

Dans le Var, les pensions de familles sont au nombre de 2 et totalisent 30 places. Dans un contexte de marché du logement très tendu, la demande en hébergements spécifiques est croissante et les différentes structures ne peuvent plus la satisfaire.

#### 4.2.1 - Etat des lieux du Territoire de Provence Méditerranée

Le territoire du SCOT Provence Méditerranée regroupe la plus forte proportion de la population varoise, avec un nombre croissant de nouveaux ménages et d'actifs mais qui connaissent des difficultés pour se loger ce qui induit des besoins en logement de tout type croissants.

Cependant, le territoire connaît un contexte social fragile :

- » avec des personnes avec des revenus faibles et une part importante de contrats précaires,
- » des ménages très majoritairement éligibles au logement social



## DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE

- » un risque d'exclusion des ménages les plus pauvres

### 4.2.2 - Les publics cibles potentiels

Le nombre de personnes identifiées et correspondant au profil du public des pensions de famille est de 760, ce qui représenterait environ une trentaine de pensions de famille, soit extrêmement loin de la programmation envisagée et de l'offre existante ou projetée.

Les hypothèses à partir de la programmation régionale récente (circulaire de mars 2009) proposent plutôt une dizaine de pensions de famille dans le Var.

Les publics cibles, à l'échelle du Var, sont majoritairement des personnes isolées dont près de 60% ont entre 30 et 60 ans et la moitié cumulent les difficultés sociales et de santé. A l'échelle du SCOT Provence Méditerranée, qui concentre 54% des publics cibles du département, 95% sont des personnes isolées dont près de 2/3 ont entre 30 et 60 ans et concentre à 68% des difficultés uniquement sociales.

### 4.2.3 - L'offre d'hébergement et l'offre temporaire

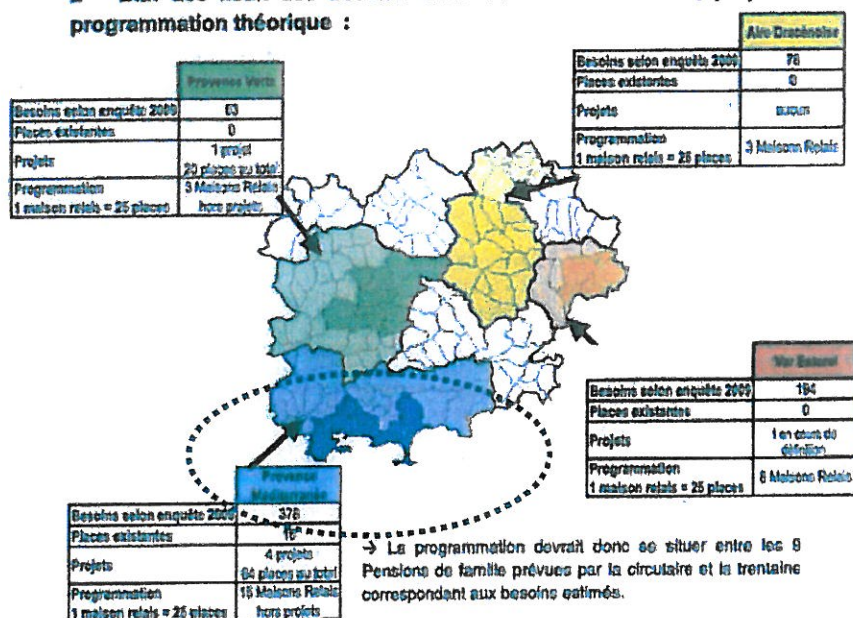
L'aire toulonnaise concentre sur son territoire plus de 70% de cette offre :

- » 71% des capacités d'hébergement en résidences sociales
- » 77% des capacités d'hébergement en CHR
- » 84% des places en ALT

Les évolutions depuis 1999 sur le territoire de Provence Méditerranée

- o Plus de 27 000 habitants soit 5% en plus (Var 10%) soit environ 3 948 chaque année.

#### 2 - Etat des lieux des besoins dans les territoires cibles, projets et programmation théorique :



Source : Conseil général du Var





### 4.2.4 - Un territoire concerné par les besoins des gens du voyage

La loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage rend obligatoire la réalisation d'aires d'accueil pour les communes de plus de 5 000 habitants et mobilise des moyens financiers importants pour les aider à y parvenir. Cette loi réaffirme le principe selon lequel l'accueil des gens du voyage relève des communes ou établissements publics de coopération intercommunale compétents à travers le respect du schéma départemental d'accueil des gens du voyage.

Les communes inscrites peuvent satisfaire à leur obligation soit en réalisant elles mêmes une aire sur leur propre territoire, soit en transférant la compétence d'aménagement des aires à un EPCI soit enfin en passant une convention avec d'autres communes du bassin d'habitat fixant la contribution financière de la commune à l'investissement et au fonctionnement de l'aire

Dans l'hypothèse de non réalisation par les communes inscrites et à expiration d'un délai de 2 ans à compter de la publication du présent schéma, l'Etat pourra acquérir les terrains nécessaires, réaliser les travaux d'aménagement et gérer les aires nécessaires à la mise en œuvre du schéma. Les dépenses correspondantes seront d'office mises à la charge des communes concernées.

#### 4.2.4.1 - L'accueil des gens du voyage non sédentarisés.

Actuellement, le schéma est en cours de révision et doit être adopté définitivement au 1<sup>er</sup> trimestre 2011. Les 1ers éléments de diagnostic vont axés leur analyse sur la sédentarisation des gens du voyage qui semble être un des enjeux forts mis en évidence lors des entretiens communaux menés par le cabinet Citadia.

Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage préconise pour les communes inscrites au schéma du bassin d'habitat Toulon 2<sup>ème</sup> couronne Ouest (communes du secteur Ouest exceptée Riboux) la création de 2 aires d'une trentaine de place-caravane pour les familles itinérantes ainsi que l'aménagement d'une aire de grand passage.

Concernant le passage des itinérants (hors phénomène de grands passages) le bassin connaît du passage toute l'année avec des amplitudes pouvant aller jusqu'à 30 caravanes pendant l'hiver, il est proposé 2 aires d'une trentaine de place sur Bandol ou Saint Cyr qui semblerait suffire. Les communes du Beausset et de Saint Cyr sont concernées par les grands passages d'avril à octobre qui s'installent sur les parkings réservés aux plagistes (Saint Cyr) ou sur des terrains privés (pour Le Beausset).

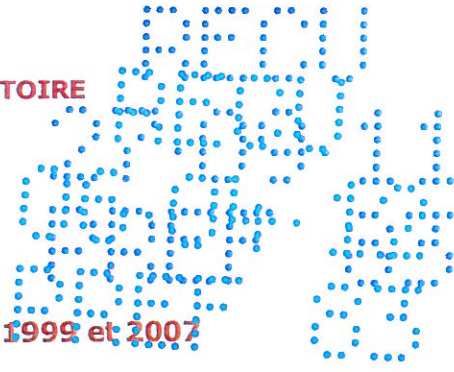
#### 4.2.4.2 - L'accueil des gens du voyage sédentarisés.

Les données évoquées dans le chapitre proviennent de celles obtenues dans le cadre de l'élaboration du nouveau Schéma Départemental d'accueil des gens du voyage.

En 2001, on dénombrait sur le territoire de la CC Sud Sainte Baume 2 familles propriétaires au sein de l'UTS Littoral Sud Sainte Baume.

Les études menées en 2009 dans le cadre du nouveau Schéma Départemental d'accueil des gens du voyage recensent entre 40 et 50 caravanes installées sur différents sites au sein de l'UTS Littoral Sud Sainte Baume depuis 1 à 5 ans suivant les sites 21 de ces caravanes sont installées sur les parkings des deux stades de Saint Cyr sur Mer.





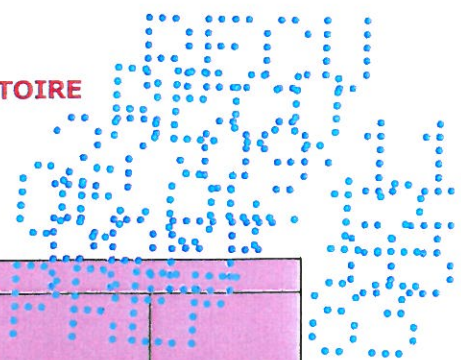
ANNEXES

Calcul du point mort démographique entre 1999 et 2007

Données INSEE 1999-2007											
	population des ménages 1999	population des ménages 2007	Total logements 1999	Total logements 2007	logement construits après 99	RP 99	RP 07	taille des ménages en 1999	taille des ménages en 2006	moyenne annuelle log ements autorisé 99-2006 (sitadel)	Nombre d'années sur la période
<b>CCSSB (hors Riboux)</b>	35984	43166	28708	33733	3796	15371	19226	2,34	2,25	457	8
Bandol	7684	8573	9772	11026	404	3894	4425	1,97	1,94	73	8
Le Beausset	7604	8772	3790	4718	749	2943	3793	2,58	2,31	93	8
La Cadière-d'Azur	4260	5120	2430	2818	513	1742	2119	2,45	2,42	57	8
Le Castellet	3820	4274	2636	2995	494	1520	1847	2,51	2,31	19	8
Évenos	1980	2160	832	997	121	716	856	2,77	2,52	13	8
Riboux	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	1	8
Saint-Cyr-sur-Mer	8600	11508	8075	9709	1515	3784	5151	2,27	2,23	162	8
Signes	2036	2759	1173	1470		772	1035	2,64	2,67	39	8

desserment 99-07					
	Résidences principales 1999	population des ménages 1999	taille des ménages en 2007	Logements nécessaires 2007	desserment 99-06
<b>CCSSB (hors Riboux)</b>	15 371	35 984	2,25	16 027	656
Bandol	3894	7 684	1,94	3 966	72
Le Beausset	2943	7 604	2,31	3 288	345
La Cadière-d'Azur	1742	4 260	2,42	1 763	21
Le Castellet	1520	3 820	2,31	1 651	131
Évenos	716	1 980	2,52	785	69
Riboux	ns	ns	ns	ns	ns
Saint-Cyr-sur-Mer	3784	8 600	2,23	3 849	65
Signes	772	2 036	2,67	764	-8

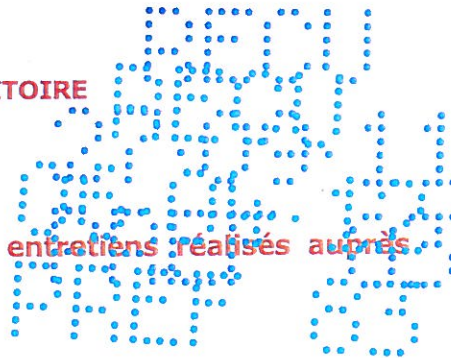
## DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE



	point mort				
	desserement 99-07	renouvellement (logT0- logT1+nvx log construits entre T0etT1)	variation logements hors RP - 99- 07	POINT MORT 99-07	POINT MORT ANNUEL
<b>CCSSB (hors Riboux)</b>	656	-1229	1 170	597	75
Bandol	72	-850	723	-55	-7
Le Beausset	345	-179	78	244	30
La Cadière-d'Azur	21	125	11	157	20
Le Castellet	131	135	32	298	37
Évenos	69	-44	25	50	6
Riboux	ns	ns	ns	ns	ns
Saint-Cyr-sur-Mer	65	-119	267	213	27
Signes	-8	-297	34	-271	-34

## DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE

### Synthèse des enjeux/priorités issus des entretiens réalisés auprès des Maires



#### Les priorités des communes

#### Le logement social

Saint Cyr sur Mer	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Conserver les natifs de la commune en leur offrant des logements accessibles à leurs budgets</li> <li>- Volonté de reconstituer les parcours résidentiels des habitants</li> <li>- Volonté de maîtriser l'urbanisation de la commune pour maîtriser et modérer l'urbanisation</li> </ul>	Volonté de systématiser la part de logements sociaux dans les programmes neufs (servitude de mixité sociale de 30% pour l'individuel et 20% pour le collectif, emplacements réservés, acquisition foncière) au sein du PAE
Bandol	<ul style="list-style-type: none"> <li>- maintenir le parc immobilier en bon état à travers l'identification des situations de difficultés</li> <li>- proposer une offre nouvelle pour accueillir du logement social et répondre aux besoins des personnes en difficultés</li> </ul>	Imposer 30% de logements sociaux dans chaque programme neuf de plus de 5 logements
Le Beausset	<ul style="list-style-type: none"> <li>- stabiliser sa population et créer les infrastructures et équipements pouvant la satisfaire tout en conservant son identité villageoise.</li> <li>- Poursuivre la réhabilitation du parc ancien en centre bourg</li> </ul>	volonté de faire de la mixité sociale dans certains programmes neufs
La Cadière d'Azur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- volonté de maintenir sa population et conserver ses jeunes</li> </ul>	poursuite de la construction de logements sociaux pour tenter de rattraper le retard mais quid des opportunités
Le Castellet	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Diversifier l'offre de logement pour répondre à une demande importante de biens en location pour des actifs.</li> </ul>	30% de logements sociaux dans les opérations d'au moins 10 logements

Signes	<ul style="list-style-type: none"> <li>- poursuivre la maîtrise du foncier pour répondre au besoin en logement accessible des habitants</li> </ul>	Non soumise loi SRU mais propose du logement pour actifs
Evenos	<ul style="list-style-type: none"> <li>- maintenir l'équilibre entre renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé et de l'espace rural tout en préservant et protégeant les paysages</li> <li>- améliorer et développer la capacité des réseaux d'assainissement et d'adduction d'eau pour permettre d'atteindre un seuil de population de 3 500 habitants.</li> </ul>	Non soumise loi SRU
Riboux	<ul style="list-style-type: none"> <li>- conserver sa population et son cadre de vie en stoppant l'urbanisation</li> </ul>	Non soumise loi SRU

### Repérage des opérations foncières et immobilières recensées au cours du diagnostic

Communes	Logements	Disponibilités foncières	Contraintes
----------	-----------	--------------------------	-------------



## DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE

Bandol		Peu de potentialité de développement dans les quartiers existants sauf en densification urbaine dans les zones proches du centre ville 2 à 3 hectares résiduels	Monuments historiques Natura 2000 PPRI approuvé
Le Beausset	* cf tableau suivant	SCOT - quartier Marran - quartier les Masselles	Feux de forêt Mouvements de terrain inondation
La Cadière d'Azur	* cf tableau suivant	CF potentiel foncier en extension ci-après	* risques naturels (incendie, mouvement de terrain, inondation et minier (en attente de l'arrêt du Préfet)), * Difficulté à maîtriser le foncier
Le Castellet	* Projet de 140 logements dont 30% de LS * Projet d'une maison de retraite visiblement abandonné * Très peu de projets de construction neuves: 5/an, au maximum 10 *	* Parcelle 380: projet en sommeil * Acquisition votée parcelles 1165, 1760, 1759, 2703 actuellement en AU2 mais changement au préalable en AU1 * Potentiel de 8ha sur le secteur du Plan du Castellet - à vérifier	* Difficulté à maîtriser le foncier * PPRIF * Beaucoup de Vignes
Evenos	* Broussan: urbanisation prévue mais au cœur du village * Projet de développement de résidences seniors *	* Peu de réserves foncières car beaucoup de terres agricoles * Les réserves foncières communales non utilisables avant 2012 * Les réserves foncières communales seront à destination de la création d'un EPHAD * Quartier du Chotard: potentiel d'une quarantaine de logements	* Fortes contraintes pour densifier Assainissement et adduction d'eau limités * Risques d'inondation à Ste Anne * 3 domaines AOC * Tous les projets immobiliers restent en "stand by" en attendant de l'approbation du PLU
Riboux		Pas de volonté de développement de la commune	Forage Feux de forêt Accessibilité difficile
St Cyr Sur Mer		PAE voté Beaucoup de projets d'extension	
Signes	* Projet de création d'un EPHAD * Projet de construction de logements pour actifs: DPU sur un terrain de 2 ha * 2ème tranche du projet (80 logements en petit collectif) en attente de lancement car pas de demande exprimée * Acquisition par la mairie d'une maison vacante à transformer en collectif * Un PAE en cours	* Présence de nombreuses « dents creuses » * La commune dispose d'un nombre important de réserves * Près 80% des zones UB appartiennent à la Commune	* feu de forêt (PPRI) en cours

### Les projets en cours

Dénomination du projet et localisation	Surface du terrain et nombre total de	Maîtrise d'ouvrage (publique/pri	Maîtrise d'œuvre (nom	Types de logements (individuel,	Nombre de logements en : accession,	Année de livraison prévue
--	---------------------------------------	-------------------------------------	--------------------------	------------------------------------	--	---------------------------

## DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE

	(nom, ZAC, lotissement...)	logements	vée)	aménageur, bailleur, promoteur)	intermédiaire, collectif)	accession aidée, locatif privé, locatif intermédiaire, locatif social	
Bandol	Rue de Buffon	4 844 m <sup>2</sup>	Privé Kaufman and Broad	Kaufman and Broad - Var Habitat	collectif	57 logements : 42 libres et 15 sociaux	2012
	Camping Vallon	12 600 m <sup>2</sup>			Collectif et individuel	70 logements dont 50% sociaux	2013
	Rue Loennec	2 200 m <sup>2</sup>	Privé Bouygues Immobilier			30 logements dont 10 en sociaux	2013
Le Castellet	Maison individuelle	3 621 m <sup>2</sup>	Privé		Individuel		DOC 06/2010
	Maison individuelle	1 032m <sup>2</sup>	Privé		Individuel		DOC 06/2010
	Maison individuelle	844 m <sup>2</sup>	Privé		Individuel		
	Maison individuelle	1 158 m <sup>2</sup>	Privé		Individuel		
	Maison individuelle	936 m <sup>2</sup>	Privé		Individuel		
	Maison individuelle	1 629 m <sup>2</sup>	Privé		Individuel		
	Maison individuelle	1 841 m <sup>2</sup>	Privé		Individuel		
	Maison individuelle	2 165 m <sup>2</sup>	Privé		Individuel		
	Maison individuelle	1 385 m <sup>2</sup>	Privé		Individuel		
Le Beausset	Cave coopérative		Privé Néxity		Collectif	42 logements privés	PC en instruction
	Entrée de ville		Public Var Habitat		Collectif	40 logements sociaux	
	Les Jardins des Demoiselles		Privé SCI les Demoiselles		Semi collectif	13 logements privés	Travaux en cours
Signes	Rigau		Privé		Individuel	21 logements privés	2009-2011
	Darmène		Privé		Individuel	14 logements privés	2009-2011
	Cassiope		Privé		Individuel	10 logements privés	2010
	Miletto		Privé		Individuel	6 logements privés	2011
	Panico		Privé		Individuel	24 logements	2011



## DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE

						privés	
	Clet David		Privé		Individuel	5 logements privés	2011
	?		Privé		Individuel	12 logements privés	2011
	Mairie				Individuel et collectif	80 logements intermédiaire et locatif	
	Val Daret		Privé		Individuel	6 logements privés	
La Cadière d'Azur	SCI Atlas	961 m <sup>2</sup>	Privé	SCI Atlas	Maisons de village	8 logements privés	2011-2012
	Le Défends	7 974 m <sup>2</sup>	Social - Logis familial varois		Maisons de village	35 logements locatifs sociaux	2011-2012 (travaux en cours)
	Rue des Maures	305 m <sup>2</sup>	Social - Logis familial varois		Collectif	5 logements locatifs sociaux	2012-2013
	Picchi	3 349 m <sup>2</sup>	Privé		Collectif	6 logements privés	
	Rue Tricot des Pères	57 m <sup>2</sup>	Social - Logis familial varois		Collectif	2 logements locatifs sociaux	2011 Travaux en cours
	Canévari	3 331 m <sup>2</sup> 420 m <sup>2</sup> shon max	Privé		Lotissement	2 lots privés	
	Lespiauq	2 827 m <sup>2</sup>	Privé		Lotissement	1 lot privé	
Saint Cyr sur Mer	PAE la Miolane - la Mure (AU)	12 ha	Public privé		70 logements individuels 165 collectifs	235 à 240 logements dont 109 logements sociaux	A partir de 2013
	PAE la Miolane - la Mure (AU)	2 500 m <sup>2</sup>		Logis Familial Varois	21 logements en réhabilitation		2012-2013
	Les Mimosas Village (1au)				10 à 12 logements en réhabilitation		2012-2013

