



## PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

# VOLET 1 - DIAGNOSTIC

Conseil communautaire du 29 juillet 2020

# SOMMAIRE

<b>I. Introduction.....</b>	<b>5</b>
<b>A. Un territoire qui organise son développement en matière d’habitat .....</b>	<b>5</b>
<b>B. Le cadre juridique du Programme Local de l’Habitat.....</b>	<b>6</b>
1. Un contexte législatif renforcé .....	6
2. Le contenu du PLH .....	9
3. Procédure d’élaboration .....	12
<b>C. La place du PLH au sein des documents cadres.....</b>	<b>13</b>
1. L’articulation entre le PLH et le Schéma de Cohérence Territoriale en cours de révision .....	13
2. Une nécessaire cohérence avec les plans et schémas départementaux dans le PLH .....	14
<b>D. Contexte urbain et environnemental du territoire .....</b>	<b>15</b>
1. Un territoire littoral touristique .....	15
2. Un territoire naturel et agricole .....	15
3. Un fonctionnement territorial qui dessine des secteurs géographiques propres .....	17
<b>II. Un territoire littoral et touristique à l’origine de spécificités fortes tant en matière d’habitat que d’emplois .....</b>	<b>18</b>
<b>A. Un territoire historiquement attractif en matière résidentielle, notamment pour les retraités extérieurs au territoire .....</b>	<b>18</b>
1. Un héliotropisme à l’origine d’une attractivité résidentielle marquée pendant plusieurs décennies et à l’origine de fortes variations de population en période estivale .....	18
2. Un fort vieillissement de la population lié à l’arrivée de retraités et au vieillissement in situ des populations locales .....	24
3. Des ménages peu familiaux.....	27
4. Des revenus médians relativement élevés dans le Golfe de Saint Tropez, mais des disparités entre les communes et entre les habitants .....	31
<b>B. Un parc de logements marqué par la prédominance de résidences secondaires.....</b>	<b>33</b>
1. Un parc de logements qui s’est fortement développé depuis les années 70 .....	33
2. Une prépondérance des résidences secondaires .....	35
3. Des résidences secondaires qui continuent d’augmenter en nombre mais dont le poids se stabilise.....	37
4. Une très faible vacance, marqueur de la tension du marché.....	39
5. Un parc de résidences principales majoritairement orientées vers la propriété occupante, mais dont la vocation locative est plutôt bien représentée.....	40
<b>C. Une activité de la construction plutôt dynamique, malgré un foncier cher et relativement contraint.....</b>	<b>43</b>
1. De nombreuses contraintes environnementales et réglementaires limitant le foncier disponible .....	43
2. Un marché foncier très cher.....	45
3. Une activité de la construction néanmoins dynamique .....	45
4. Un potentiel foncier restreint.....	49
<b>D. Un territoire assurant des fonctions économiques, et résidentielles .....</b>	<b>61</b>
1. Des emplois répartis de manière diffuse sur une multitude de pôles d’emploi.....	61
2. ... et occupés principalement par des actifs locaux .....	62

3. Un éloignement entre lieux de travail et lieux d'habitation qui se réalise dans un contexte de déplacements difficiles, notamment en période estivale .....64
4. Des emplois tournés vers l'activité touristique ; une surreprésentation des artisans, commerçants et une sous-représentation des cadres et professions intermédiaires .....64
5. Des conditions d'emplois de la population active marquées par le caractère touristique et saisonnier de l'économie locale65

### III. Des difficultés de parcours résidentiels qui contribuent à une baisse de la dynamique démographique .....69

#### A. De très grandes difficultés pour les ménages locaux à accéder à la propriété ..... 69

1. Des prix élevés dans l'ancien comme dans le neuf .....69
2. Un marché de l'accession déconnecté des revenus des ménages locaux .....73
3. Une minorité d'acquéreurs locaux .....77
4. Le développement d'une offre en accession sociale ou en accession à prix maîtrisés pour la population locale à sécuriser78

#### B. Un parc locatif privé important qui loge de nombreux ménages aux revenus modestes malgré des loyers souvent élevés..... 81

1. Un parc locatif privé largement présent.....81
2. Un parc qui se caractérise par des niveaux de loyer élevés et par la prédominance des petites et moyennes typologies ..82
3. Un rôle social de fait .....83
4. Une concurrence de la location touristique qui vient diminuer l'offre de location permanente, notamment de maison individuelle 84

#### C. Une forte pression sur le parc social..... 85

1. Une rareté de l'offre sociale, à laquelle s'ajoutent une faible vacance et une faible rotation.....85
2. Caractéristiques du parc locatif social existant .....86
3. Une production de logements sociaux en forte croissance sur la période récente .....91
4. Un parc locatif social qui peine à répondre à la demande locale .....94

#### D. Par conséquent, une perte d'attractivité résidentielle du territoire depuis 2006 ..... 98

1. Une dynamique démographique jusqu'alors portée par le solde migratoire, qui diminue fortement depuis 2006.....98
2. Des départs probablement en direction de l'arrière-pays .....99

### IV. Des situations de mal-logement présentes dans le parc existant..... 103

#### A. Des prix de l'immobilier à l'origine de taux d'effort élevés et de situations de sur-occupation ..... 103

1. Des taux d'effort élevés, y compris pour les allocataires d'une aide au logement .....103
2. Une surreprésentation des phénomènes de sur-occupation chez les ménages en location comme en propriété-occupante105
3. Une problématique d'occupation permanente dans le parc léger et dans les constructions provisoires.....106

#### B. Un parc en bon état général, mais dont le segment de mauvaise qualité peut entraîner des difficultés pour les ménages occupants ..... 107

1. Un parc globalement récent.....107
2. Un parc ancien davantage touché par la vacance et le manque de confort .....108
3. La présence d'un parc privé potentiellement indigne .....111
4. Une partie du parc est potentiellement énergivore et peut engendrer des situations de précarité énergétique .....113

#### C. Un faible potentiel de reconquête du parc vacant compte tenu d'une très faible vacance structurelle..... 117

### V. Les besoins spécifiques en logements et hébergements..... 118

#### A. Une population active jeune face à des difficultés d'accès au logement autonome ..... 118

1. Une sous-représentation des 15-29 ans dans le Golfe de Saint Tropez qui s'accroît sur la période récente .....118

2. Des difficultés d'accès au logement en lien avec le prix des loyers privés et la pression de la demande sur les petites typologies dans le parc social .....	119
3. Des difficultés de décohabitation.....	122
<b>B. Un vieillissement marqué à l'origine de besoins en logements adaptés et en structures spécifiques .....</b>	<b>123</b>
1. L'autonomie des personnes âgées, une compétence du Département du Var .....	123
2. Un contexte de forte croissance de la population à la retraite .....	124
3. Des enjeux d'adaptation du parc à la perte de mobilité liée à l'âge .....	125
4. Une offre d'hébergement spécifique pour personnes âgées qui doit faire face à une augmentation rapide la population âgée 127	
5. Une offre d'hébergement pas toujours adaptée aux revenus de cette population âgée .....	128
<b>C. Une absence d'offre d'hébergement à destination des personnes handicapées .....</b>	<b>129</b>
<b>D. Un accès et un maintien dans le logement complexe pour les populations précarisées .....</b>	<b>131</b>
1. La présence de ménages précarisés ou en situation de fragilité face au logement .....	131
2. Une offre locative très sociale limitée .....	136
3. Une faiblesse des solutions d'hébergement d'urgence et la présence de quelques résidences sociales .....	137
<b>E. Une activité économique saisonnière source de besoins en logements temporaires .....</b>	<b>139</b>
1. Des profils de saisonniers très variés mais un problème en commun : l'accès au logement .....	139
2. Une activité économique tournée vers le tourisme et le commerce .....	139
3. Un territoire de villégiature mais un parc de logements déséquilibré .....	140
4. Des logements inaccessibles financièrement .....	141
5. Le déficit de logement pour les saisonniers : un problème qui touche également les collectivités locales.....	143
6. Le logement des actifs saisonniers : un frein à l'attractivité du territoire et à l'activité économique .....	143
7. Une pression foncière spectaculaire : frein à la construction de logements privés et sociaux sur le territoire .....	145
8. Des solutions envisagées par certaines communes mais encore insuffisantes : l'exemple de la résidence Les Estivales à Sainte-Maxime .....	146
9. Conclusion .....	148
<b>F. L'accueil des Gens du Voyage .....</b>	<b>150</b>
1. Le stationnement des grands groupes, une problématique majeure de la CCGST .....	151
2. L'accueil des ménages voyageurs : des besoins à réévaluer .....	153
3. Une sédentarisation à la marge.....	155
<b>VI. Synthèse des besoins en logement .....</b>	<b>157</b>
1. Les tendances qui composent le besoin en résidences principales sur le territoire.....	157
2. Des parcours résidentiels de la population active locale en grande difficulté .....	158
3. Les pistes de réponse aux besoins en logements .....	159



# I. Introduction

## A. Un territoire qui organise son développement en matière d'habitat

La Communauté de Communes du Golfe de Saint-Tropez est récente (créée le 1 janvier 2013). Sa création résulte de l'association de dix syndicats intercommunaux et de quelques services municipaux par transfert (humain, matériel et financier) autour d'une nouvelle collectivité.

Cette restructuration intercommunale a concerné :

- SIVOM du Pays des Maures et du Golfe de Saint-Tropez
- SIVOM du Littoral des Maures
- SIVOM du Golfe
- SIVTAS Transport et Aménagement scolaire
- Syndicat intercommunal de la Giscle
- Syndicat d'Aménagement du Préconil
- Syndicat de la Bouillabaisse
- Syndicat du Golfe de Saint-Tropez
- Syndicat intercommunal du SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale)
- SIVU du Golfe de Saint-Tropez -Pays des Maures
- Comité des Elus
- Certains services des communes du Golfe de Saint-Tropez

Le nouveau périmètre réunit 12 communes et regroupe un peu moins de 55 500 habitants en 2012.

Si la Communauté de Communes est récente, une première démarche de politique locale de l'habitat a été menée dans les années 90 par le SIVOM du Pays des Maures (périmètre de la Communauté de communes actuelle + la commune de Collobrières) et a perduré jusqu'au début des années 2000. La démarche comprenait la réalisation d'un diagnostic, la mise en place d'une convention Ville-habitat et la gestion d'un observatoire du logement. Plusieurs actions avaient alors été mises en place :

- observation statistique,
- recherche foncière,
- négociation sur des dossiers de ZAC,
- étude sur le bâti existant,
- participation à la réflexion sur de nouveaux programmes de logements adaptés avec les bailleurs,
- participation aux commissions d'attribution des logements sociaux

Aujourd'hui, compte tenu de son poids démographique, la Communauté de communes a donc pour obligation de réaliser un Programme Local de l'Habitat (PLH). En effet, l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation précise qu'un Programme Local de l'Habitat doit être élaboré dans les Communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 30 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants, dans les Communautés d'agglomération, dans les métropoles et dans les communautés urbaines. Au-delà de l'obligation, cette démarche traduit la volonté du territoire de faire face à des difficultés de plus en plus

prégnantes en matière de logement des populations permanentes (résidant et/ou travaillant sur le territoire).

Le Programme Local de l'Habitat a pour ambition de définir une politique de l'habitat au sens large, c'est-à-dire tenant compte de l'environnement économique, urbain, social et de l'aménagement du territoire.

L'élaboration du PLH se déroule en 3 temps :

- La réalisation d'un diagnostic partagé sur l'état des lieux de la situation actuelle du territoire en matière d'habitat. C'est l'objet de ce premier document ;
- la définition des ambitions pour une politique intercommunale de l'habitat. C'est l'objet du document d'orientations ;
- la définition d'un programme d'actions permettant de répondre à la politique préalablement définie. C'est l'objet des fiches actions.

## B. Le cadre juridique du Programme Local de l'Habitat

### 1. Un contexte législatif renforcé

Le cadre législatif du PLH a beaucoup évolué depuis sa création par la Loi d'Orientation pour la Ville de 1991 :

#### **Loi n°83-8 du 7 janvier 1983 , dite « loi Defferre » relative à la répartition des compétences entre les collectivités territoriales**

- création des Programmes Locaux de l'Habitat, à l'échelle communale ;
- unique obligation de contenu : définition des opérations en faveur des personnes défavorisées ;
- les Plans d'Occupation des Sols doivent seulement prendre le PLH en considération.

#### **Loi n°91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville (LOV)**

- instrument de la mise en œuvre des principes de mixité de l'habitat (obligation d'un quota de 20% de logements sociaux imposé à certaines communes) ;
- le document doit être assorti d'un programme d'actions ;
- la loi encourage son élaboration à l'échelle intercommunale par des incitations financières.

#### **La loi n°99-586 du 12 juillet 1999 relative au renforcement et à la simplification de la coopération communale (dite « loi Chevènement »)**

- Le PLH devient une compétence obligatoire des communautés urbaines et des communautés d'agglomération, et une compétence optionnelle pour les communautés de communes.

#### **Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 portant solidarité et renouvellement urbain (dite « loi SRU)**

- le PLH doit être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) ;
- Les plans locaux d'urbanisme (PLU) et les cartes communales doivent être compatibles avec le PLH.

#### **Loi n°2004-809 du 13 août 2004 portant libertés et responsabilités locales**

- la durée du PLH est portée à 6 ans ;
- il relève désormais de l'unique compétence des EPCI ;
- un dispositif d'observation de l'habitat est obligatoirement mis en place ;
- le document devient le support de la délégation de gestion des aides à la pierre.

**Loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (dite « loi ENL »)**

- élargissement des EPCI soumis à l'élaboration d'un PLH aux communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants ;
- renforcement du diagnostic par un repérage des situations d'habitat indigne et des copropriétés dégradées.

**Loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (dite « loi MoLLE»)**

- les objectifs de production de logements doivent être comptabilisés par produit et territorialisés par commune ;
- le PLH doit répondre aux besoins des populations spécifiques, et notamment des jeunes ;
- il doit comporter un échéancier prévisionnel de réalisation des logements ;
- extension d'obligation de mise en place d'un PLH aux communautés de communes de plus de 30 000 habitants ayant une commune de plus de 10 000 habitants ;
- intensification du droit de regard de l'État sur les PLH ;
  - les demandes de modification du Préfet, dans le cas de réserves ou avis défavorables du comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRH), doivent obligatoirement être prises en compte, pour que le PLH devienne exécutoire,
  - un bilan triennal d'application doit être communiqué pour avis au Préfet.

**Loi n°2013-61 du 18 janvier 2013 dite « loi Duflot» relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social.**

- la cession du foncier public peut aller jusqu'à la gratuité pour des opérations consacrées exclusivement à la production de logements sociaux.

**Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR)**

- densification : suppression de la taille minimale des terrains, suppression du COS et assouplissement des règles de majorités requises pour la subdivision des lots en lotissement ;
- arrêt de l'artificialisation des sols ;
- lutte contre l'étalement urbain ;
- préservation des espaces naturels et agricoles ;
- transfert de la compétence plan local d'urbanisme à l'intercommunalité.
- obligation dans le cadre du PLH de faire un plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs, et donne la possibilité de mettre en place une CIL

**Loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'Égalité et à la Citoyenneté**

- place les EPCI comme chef de file des politiques en matière d'attributions des logements locatifs sociaux (pour les EPCI compétents en matière d'habitat et ayant au moins un QPV sur leur territoire) ;
- élaboration d'une Convention Intercommunale d'Attributions (CIA) qui permet d'appliquer les orientations définies en matière d'attributions. La CIA définit :
  - des objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les secteurs à l'échelle du territoire,
  - un objectif quantifié d'attribution à des demandeurs autres que ceux sous le seuil de bas revenus dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville,
  - un taux minimal des attributions annuelles, suivies de baux signés, de logements situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville,

- un objectif quantifié d'attribution aux publics prioritaires à l'ensemble des réservataires ;
- modification des critères pour définir les communes où s'applique le taux de 20% et les communes exemptées dans le cadre de la loi SRU ;
- renforcement du volet foncier des PLH avec une analyse de l'offre foncière et de son utilisation, la mise en place d'un observatoire du foncier à l'échelle du PLH, des actions à mener en matière de politique foncière.

## 2. Le contenu du PLH

### L'article L 302-1 du CCH définit le PLH comme suit :

« Le Programme Local de l'Habitat définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale (...) en assurant, entre les communes et entre les quartiers d'une même commune, une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements. Ces objectifs et ces principes tiennent compte de l'évolution démographique et économique, de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs, de la desserte en transports, des équipements publics, de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain et des options d'aménagement déterminées par le Schéma de Cohérence Territoriale ou le schéma de secteur lorsqu'ils existent, ainsi que du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) et, le cas échéant, de l'accord collectif intercommunal défini à l'article L 441-1-1 »

### Les articles R 302-1 à R 302-1-3 du CCH précisent qu'il doit comporter trois volets.

- un diagnostic ;
- un document d'orientation comprenant l'énoncé des principes et objectifs ;
- un programme d'actions.

#### Le diagnostic comprend :

a) Une analyse de la situation existante et des évolutions en cours en ce qui concerne l'adéquation de l'offre et de la demande sur le marché local de l'habitat prenant en compte les enjeux liés aux déplacements et aux transports. Elle comprend :

- l'analyse de l'offre, qui porte notamment sur l'offre foncière, sur l'offre publique et privée de logement et d'hébergement, ainsi que sur l'état du parc de logements existant ;
- l'analyse de la demande, qui comporte une estimation quantitative et qualitative des besoins en logement des jeunes et tenant compte notamment des évolutions démographiques prévisibles, des besoins répertoriés dans le cadre du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées, des besoins en logements sociaux et en places d'hébergement, y compris les foyers-logements, des besoins liés au logement des étudiants et des besoins propres à certaines catégories de population, en particulier en matière d'accessibilité et de logements adaptés ;
- l'analyse des dysfonctionnements constatés en matière d'équilibre social de l'habitat et de leurs conséquences ;

b) Une évaluation des résultats et des effets des politiques de l'habitat mises en œuvre sur le territoire auquel s'applique le programme au cours des dernières années ou du précédent Programme Local de l'Habitat, qui indique notamment :

- les actions réalisées et les moyens qui ont été mis en œuvre ;
- le bilan des actions réalisées au regard des objectifs et leurs effets sur le marché du logement ;

c) Un exposé des conséquences, en matière d'habitat, des perspectives de développement et d'aménagement telles qu'elles ressortent des schémas de cohérence territoriale et des schémas de secteurs quand ils existent. En absence de Schéma de Cohérence Territoriale, le Programme Local de l'Habitat indique la manière dont il prend en compte l'objectif de mixité sociale dans l'habitat

mentionné à l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme sur le territoire couvert par le programme au vu, le cas échéant, de la situation de territoires limitrophes.

***Le document d'orientation énonce, au vu du diagnostic, les principes et objectifs du Programme Local de l'Habitat et indique notamment :***

- a) Les principes retenus pour permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire couvert par le Programme Local de l'Habitat ;
- b) Les principes retenus pour répondre aux besoins et, notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;
- c) Les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux ;
- d) Les communes et, le cas échéant, secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires ;
- e) La politique envisagée en matière de requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain, en particulier les actions de rénovation urbaine au sens du chapitre II de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 et les actions de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l'article 25 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;
- f) Les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées ;
- g) Les réponses apportées aux besoins particuliers de logement des jeunes, et notamment des étudiants.

***Le programme d'actions indique :***

- a) Les modalités de suivi et d'évaluation du Programme Local de l'Habitat et les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat ;
- b) Les objectifs quantifiés et la localisation de l'offre nouvelle de logement et d'hébergement dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le Programme Local de l'Habitat. Dans les agglomérations où les dispositions de l'article L. 302-5 sont applicables, il précise la répartition prévisionnelle des logements locatifs sociaux nécessaires pour atteindre les objectifs définis à l'article L. 302-8, entre les différentes communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale ;
- c) La liste des principales actions envisagées pour l'amélioration et la réhabilitation du parc de logements publics ou privés existant ainsi que, le cas échéant, les dispositifs opérationnels auxquels il est envisagé de recourir, dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le Programme Local de l'Habitat ;
- d) La description des opérations de rénovation urbaine et des opérations de requalification des quartiers anciens dégradés en précisant, pour les opérations de rénovation urbaine, les modalités de reconstitution de l'offre de logement social ;
- e) Les interventions en matière foncière permettant la réalisation des actions du programme.

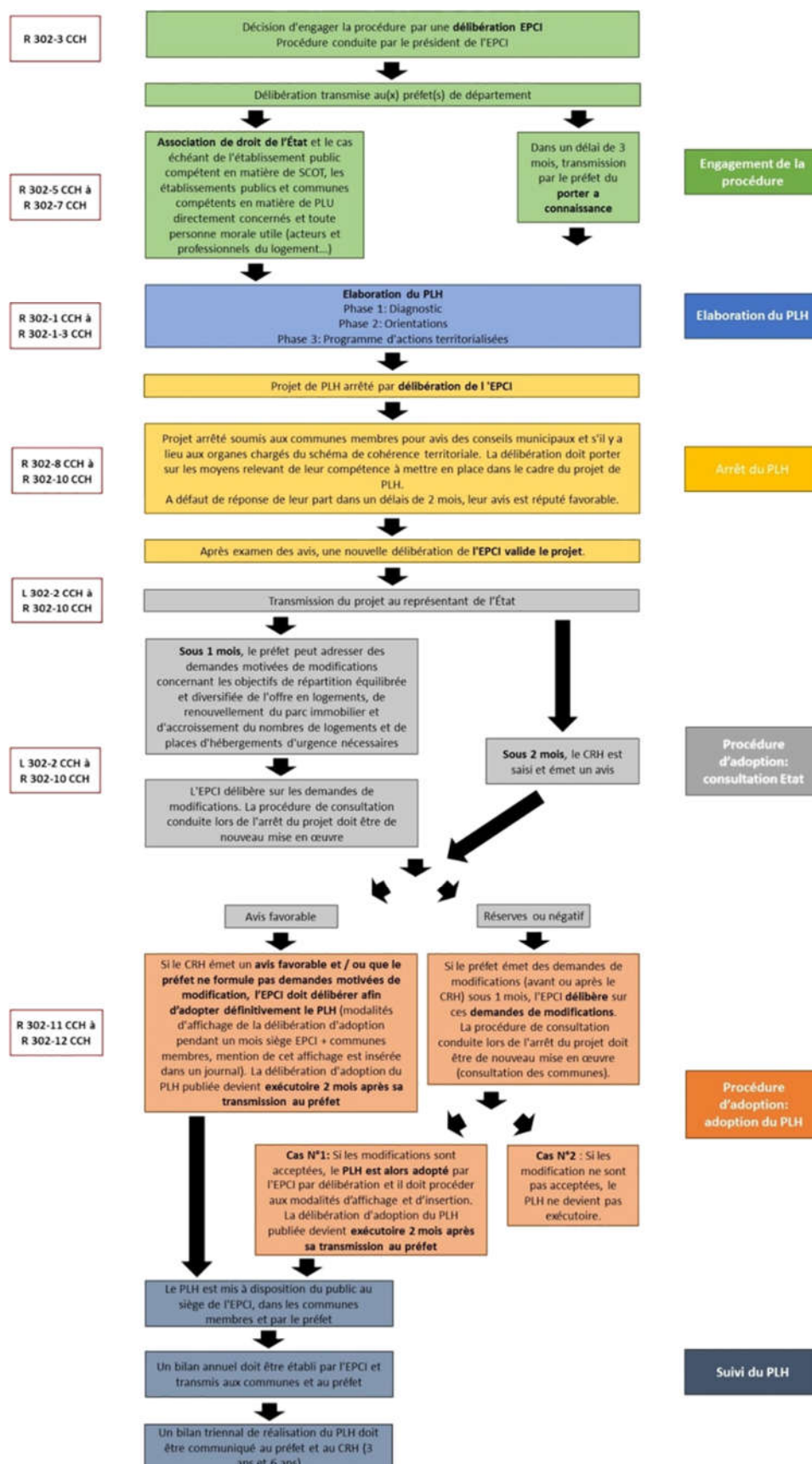
Le programme d'actions indique, le cas échéant, les incidences de la mise en œuvre des actions retenues sur les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales, dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le Programme Local de l'Habitat.

Il évalue les moyens financiers nécessaires à sa mise en œuvre et indique, pour chaque type d'actions, à quelles catégories d'intervenants incombe sa réalisation.



### 3. Procédure d'élaboration

La procédure d'élaboration du PLH est réglementée aux articles du Code de la construction et de l'habitation suivants : L.302-1 à L.302-4-1 et R.302-1 à 302-13.





## C. La place du PLH au sein des documents cadres

Le PLH doit s'intégrer de façon cohérente aux autres politiques urbaines, telles que la planification spatiale, le développement économique et social, l'action foncière, l'urbanisme opérationnel ou encore les transports.



### 1. L'articulation entre le PLH et le Schéma de Cohérence Territoriale

Le Schéma de Cohérence Territoriale du Golfe de Saint-Tropez a été le premier SCOT du Var à être approuvé (le 12 juillet 2006) et marque ainsi, après de longues années de travail concerté, une volonté des 12 communes du Golfe de mettre en place un développement durable du territoire.

Dans son document d'orientations générales, le SCoT préconisait de :

- Maîtriser la production de logements ;
  - Réduire la croissance de leur parc de logements à 1 % par an.
  - 2 400 logements locatifs supplémentaires, soit un taux, à l'horizon de 10 ans, supérieur à 13 % du parc total de résidences permanentes.
- Favoriser la résidence principale et freiner le développement des résidences secondaires ;
  - Produire une résidence principale pour une résidence secondaire
- Construire des logements locatifs ;
  - Un objectif de production de 1 200 logements locatifs privés dans les 10 ans à venir.
- Développer le logement locatif social ;
  - Atteindre un objectif de production de 1 200 logements locatifs sociaux ou aidés (9 % du parc).
- Rendre la croissance urbaine moins consommatrice d'espace ;
  - Favoriser des opérations de renouvellement urbain ou villageois.

Depuis son approbation en 2006, le paysage réglementaire a profondément évolué, en premier lieu avec la loi dite Grenelle II, du 12 juillet 2010, qui a modifié en profondeur le contenu et les objectifs des SCOT.

Les élus de la Communauté de communes ont décidé de réviser le SCoT afin de :

- adapter le SCOT actuel à certains enjeux nouveaux du Golfe de Saint-Tropez ;
- lui adjoindre un volet littoral et maritime ;
- le mettre en conformité avec le nouveau cadre législatif et réglementaire.

L'élaboration du PLH simultanément à la révision du SCOT permettra également de se doter d'un outil opérationnel de mise en œuvre du volet habitat du SCOT.

Le bilan du SCoT réalisé au préalable à la révision, validé en mars 2016, souligne le rôle majeur du PLH et indique comme enjeux à la révision du SCoT et à l'élaboration du PLH :

- La distinction des ambitions démographique et des ambitions en terme de logements ;
- La fixation des objectifs globaux en terme d'évolution démographique ;
- Le réexamen de la question du rééquilibrage de l'évolution démographique et réflexion sur l'échelle et les critères de localisation de cette évolution ;
- L'identification du potentiel de développement de l'habitat en renouvellement urbain, en extension voire en hameaux nouveaux ;
- Le phasage du développement et de la mise en œuvre des capacités d'accueil.

## 2. Une nécessaire cohérence avec les plans et schémas départementaux dans le PLH

Le PLH propose une articulation de l'ensemble des politiques sectorielles de l'habitat : actions en faveur des personnes défavorisées, développement d'une offre nouvelle adaptée aux besoins, interactions entre les parcs publics et privés, etc... Aussi, la connaissance ou la réflexion départementale sur les besoins en logements et en hébergements globaux ou spécifiques est essentielle : le PLALHPD (Plan local d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées, Schémas d'accueil des personnes handicapées et âgées (regroupés au sein du Schéma des Solidarités dans le Var), Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGV) et Schéma départemental de l'Habitat (SDH) vont pouvoir éclairer et alimenter la réflexion et l'action locale.

Les grandes orientations de ces documents sont reprises dans la partie 5 du présent document, relative aux besoins spécifiques en logements et hébergements.

## D. Contexte urbain et environnemental du territoire

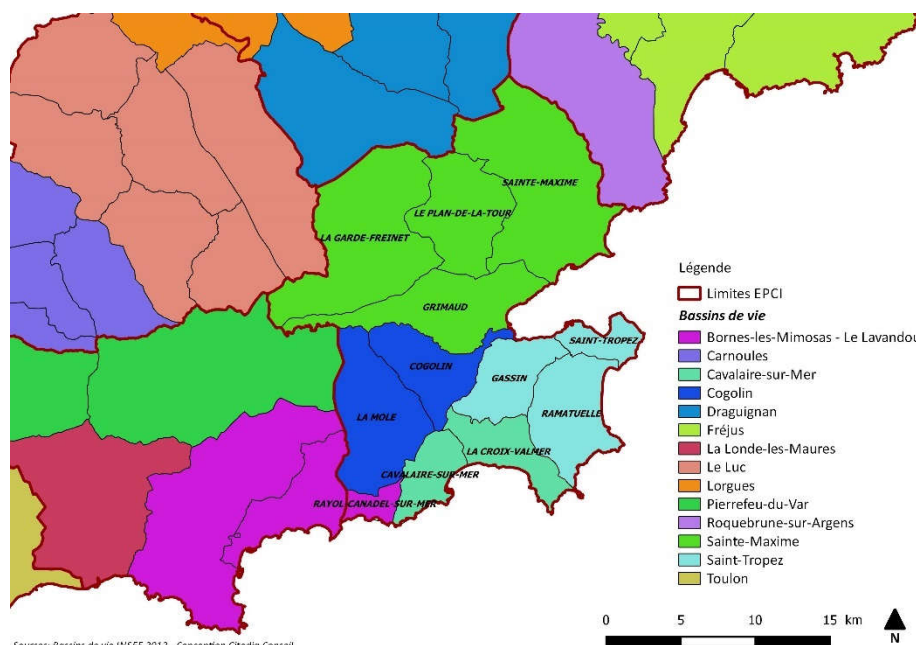
### 1. Un territoire littoral touristique

La communauté de communes du Golfe de Saint-Tropez est constituée de 12 communes réparties sur 430 km<sup>2</sup> : Cavalaire-sur-Mer, Cogolin, La Croix-Valmer, la Garde-Freinet, Gassin, Grimaud la Môle, le Plan-de-la-Tour, Ramatuelle, Sainte-Maxime, Saint-Tropez, Rayol-Canadel-sur-Mer.

Le territoire se situe au bord de la mer Méditerranée et compte 9 communes littorales.

La Communauté de communes dispose d'une station balnéaire de renommée internationale portée par le nom « Saint-Tropez ». L'activité touristique représente à minima 80% de l'économie locale dans la mesure où tout le commerce et l'activité de service, ou de production sont liés au tourisme qui fonctionne à l'année du fait des résidences secondaires, avec évidemment des pointes estivales ou en lien avec les vacances scolaires.

**Carte des bassins de vie en 2012**



### 2. Un territoire naturel et agricole

Le territoire est composé de multiples sites naturels ou agricoles remarquables (zones boisées, agricoles, viticoles). Ces espaces couvrent environ 33 600 hectares, soit 78% de la superficie totale de la Communauté de communes.

#### 2.1. Un espace naturel protégé

La renommée du territoire et son attractivité touristique reposent sur des paysages de grandes qualités qui sont, pour la plupart, protégés pour limiter leur altération.

### ***Les ZNIEFF***

Plus de 50% du territoire est inventorié en Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF). Les ZNIEFF ne correspondent pas à des mesures de protection mais à un inventaire scientifique des sites d'intérêt patrimonial pour les espèces vivantes et les habitats.

### ***Les propriétés du Conservatoire du Littoral***

De plus, une grande partie des côtes du territoire appartiennent au Conservatoire du Littoral. L'objectif de cette instance est de protéger les rivages marins ou les lacustres présentant des intérêts biologiques et paysagers importants. Pour cela, elle achète des terrains afin de les soustraire à divers types de spéculations, notamment immobilières. Pour ce faire, des périmètres de préemption au bénéfice du Conservatoire du Littoral sont établis. Les biens acquis entrent dans le domaine public de l'Etat. Les droits des sols s'y appliquant doivent être compatibles avec leur vocation. La gestion et l'entretien sont à la charge soit d'associations agréées soit des communes. Sur le territoire, le Conservatoire du Littoral protège plus de 630 hectares, principalement situés le long du rivage sud.

### ***Les Espaces Naturels Sensibles du Département***

Le Département possède de nombreux terrains qui entrent dans le domaine public. Il s'agit de terrains inconstructibles dont la gestion et l'entretien peuvent être à la charge du département ou des communes concernées, voire mixtes. Sur le territoire du SCoT, 262,4 ha sont protégés au titre des Espaces Naturels Sensibles du Département.

### ***Le réseau Natura 2000***

Le territoire de la Communauté de communes est concerné par le projet européen Natura 2000 qui vise à constituer un réseau de sites abritant des habitats naturels et des espèces végétales ou animales, devenus rares ou menacés (directive « Habitats », directive « Oiseaux »), afin de les maintenir ou les rétablir dans un état de conservation favorable. Ainsi, au titre de la directive "Oiseaux", une zone d'inventaire pour la conservation des oiseaux (ZICO) a été définie sur la plaine des Maures et concerne la commune de La Garde-Freinet et une Zone de Protection Spéciale a été désignée (ZPS). De plus, 3 sites sont éligibles au titre de la directive "Habitats" :

- La plaine et massif des Maures ;
- Le massif de la Pierre d'Avenon, Canadel, les Maures littorales de Bormes à la Croix-Valmer, les collines de Ramatuelle ;
- Le Cap Taillat, le Cap Lardier, le Cap Camarat, la plage de Pampelonne, la plaine de Cogolin et les marais de la Chaux, domaines terrestre et maritime.

### ***2.2. Des espaces agricoles à préserver***

On compte environ 8 000 hectares agricoles dans le territoire. Ils correspondent à des terroirs vastes, entités géographiques bien individualisées (la plaine de la Môle et de la Gisle, la cuvette du Plan de la Tour, les couloirs agricoles de Gassin, ...) ou à des espaces agricoles de superficies plus restreintes, généralement isolés soit au sein d'espaces forestiers (espaces agricoles de la Garde-Freinet), soit au sein d'espaces plus ou moins densément urbanisés (espaces agricoles de la commune de Saint-Tropez).

Les espaces agricoles sont relativement bien préservés, ce qui garantit une pérennité de la vocation agricole des sols. Cependant, on peut remarquer des occupations du sol mixtes sur les franges des

espaces urbanisés avec une diffusion de l'habitat au sein des espaces agricoles, ce qui constitue une menace potentielle.

L'économie agricole et en particulier viticole est performante sur le territoire. Le vignoble occupe 68% de la Surface Agricole Utile totale du territoire dont 80% sont en AOC « Côtes de Provence ». On dénombre une vingtaine de domaines de renom. Ce classement, déterminé par l'Institut National d'Appellation d'Origine (INAO), apporte une très importante valeur ajoutée aux vignobles et aux productions et constitue donc une garantie de pérennisation pour les espaces agricoles.

Si l'agriculture viticole est potentiellement vulnérable face aux évolutions conjoncturelles de la filière, elle est ici performante du fait notamment de la renommée du Golfe de Saint-Tropez et de la qualité des produits.

**La pression foncière et de l'urbanisation** vient concurrencer les activités agricoles, incitant les propriétaires-exploitants à céder leurs terres à des acquéreurs pour de la promotion immobilière. Par ailleurs, les terres agricoles se voient sollicitées pour la réalisation d'équipements publics structurants ou pour répondre aux urgences de la politique du logement des collectivités. La raréfaction des terres agricoles et leur renchérissement compliquent encore l'installation de nouveaux agriculteurs.

### 3. Un fonctionnement territorial qui dessine des secteurs géographiques propres

Le SCOT approuvé en 2006, identifiait quatre principaux pôles de services et d'emplois (Saint-Tropez, Cogolin, Cavalaire-sur-Mer et Sainte-Maxime) ainsi que quatre pôles intermédiaires (Grimaud, Gassin, Ramatuella et La-Croix-Valmer), et des villages.

Le SCOT du territoire du Golfe adopté en 2006 distingue trois secteurs géographiques aux caractéristiques propres mais indissociables les uns des autres :

- **le littoral** : il accueille l'essentiel de l'armature urbaine et des activités humaines ; on peut schématiquement y distinguer le Golfe de Saint-Tropez stricto sensu
- **le moyen-pays** : secteur mixte où alternent collines boisées et plaines agricoles, et où une part importante de l'urbanisation se concentre autour des pôles urbains historiques de Ramatuella, Gassin, Cogolin et Grimaud ;
- **l'arrière-pays** : il ceinture le Golfe et qui se compose essentiellement d'espaces collinaires boisés (massif des Maures) avec toutefois des espaces agricoles intercalaires (bassin du Plan de la Tour et vallée de La Môle).

Notons que la démarche de révision du SCOT approfondit l'armature urbaine définie en 2006. Celle-ci n'a pas été reprise dans les analyses du diagnostic du PLH

## II. Un territoire littoral et touristique à l'origine de spécificités fortes tant en matière d'habitat que d'emplois

### A. Un territoire historiquement attractif en matière résidentielle, notamment pour les retraités extérieurs au territoire

#### 1. Un héliotropisme à l'origine d'une attractivité résidentielle marquée pendant plusieurs décennies et à l'origine de fortes variations de population en période estivale

##### 1.1. Un territoire comptant près de 55 500 habitants

En 2012, **55 481 personnes résident en permanence dans le territoire**, soit un doublement de la population depuis 40 ans.

Le territoire compte aujourd'hui :

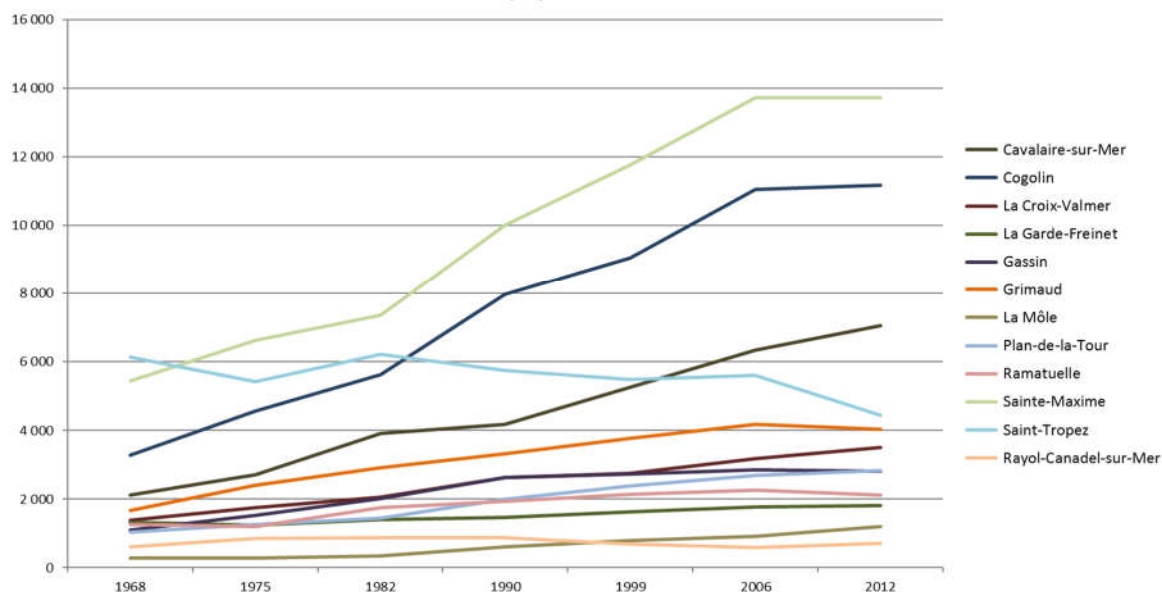
- une commune de moins de 1 000 habitants : Rayol-Canadel-sur-Mer
- cinq communes comptant entre 1 000 et 3 500 habitants : La Garde-Freinet, La Môle, Ramatuella, Gassin et Le Plan-de-la-Tour ;
- trois communes possédant entre 3 500 et 5 000 habitants : La Croix-Valmer, Grimaud, Saint-Tropez ;
- une commune avec une population comprise entre 5 000 et 10 000 habitants : Cavalaire ;
- deux communes de plus de 10 000 habitants : Cogolin et Sainte-Maxime.

Notons que depuis 1999, la croissance démographique est portée par trois communes : Sainte-Maxime, Cogolin et Cavalaire. Elles regroupent à elles seules 84 % de la croissance démographique du territoire.

Le territoire a vu sa population doubler en quarante ans compte tenu d'une croissance démographique soutenue depuis les années 60. Seule la commune de Saint-Tropez connaît une diminution régulière de sa population depuis 1982.



### Evolution de la population entre 1968 et 2012



Source : ODH du Var – 2014/INSEE 2015

### Evolution de la population de 1968 à 2012

	1 968	1 975	1 982	1 990	1 999	2 006	2 011	2 012
<b>PACA</b>	<b>3 298 836</b>	<b>3 675 730</b>	<b>3 965 209</b>	<b>4 257 907</b>	<b>4 506 253</b>	<b>4 815 229</b>	<b>4 916 069</b>	<b>4 935 576</b>
<b>Var</b>	<b>555 926</b>	<b>626 093</b>	<b>708 331</b>	<b>815 449</b>	<b>898 001</b>	<b>985 098</b>	<b>1 012 735</b>	<b>1 021 669</b>
<b>CC Golfe de Saint-Tropez</b>	<b>25 653</b>	<b>29 865</b>	<b>35 943</b>	<b>43 399</b>	<b>48 461</b>	<b>55 221</b>	<b>54 990</b>	<b>55 481</b>
Cavalaire-sur-Mer	2 116	2 710	3 912	4 188	5 268	6 351	6 975	7 062
Cogolin	3 292	4 577	5 639	7 976	9 050	11 066	11 119	11 186
La Croix-Valmer	1 380	1 759	2 064	2 634	2 750	3 173	3 498	3 509
La Garde-Freinet	1 332	1 241	1 402	1 465	1 620	1 771	1 761	1 810
Gassin	1 107	1 519	2 017	2 622	2 727	2 859	2 832	2 818
Grimaud	1 672	2 408	2 910	3 322	3 775	4 181	4 106	4 041
La Môle	286	282	344	616	799	913	1 108	1 198
Plan-de-la-Tour	1 036	1 260	1 448	1 991	2 380	2 700	2 910	2 829
Ramatuelle	1 253	1 209	1 762	1 945	2 137	2 271	2 127	2 126
Sainte-Maxime	5 436	6 627	7 364	10 015	11 778	13 739	13 337	13 736
Saint-Tropez	6 130	5 427	6 213	5 754	5 480	5 612	4 499	4 452
Rayol-Canadel-sur-Mer	613	846	868	871	697	583	718	714

Source : ODH du Var – INSEE RP 1968-2011

En effet de 1968 à 2006 le taux d'évolution annuel moyen du territoire est d'environ 3%. Sur cette période :

- cinq communes connaissent même un développement supérieur à 4% par an : Cogolin (+6,2%), La Môle (+5,8%), Cavalaire-sur-Mer (+5,3%), Gassin (+4,2%), Le Plan-de-la-Tour (4,2%) ;
- quatre communes ont une évolution comprise entre 1% et 4% par an : La Croix-Valmer (3,4%), Grimaud (3,9%), Ramatuelle (2,1%), Sainte-Maxime (4,0%) ;
- avec 0,9% de croissance moyenne annuelle, la Garde-Freinet connaît une faible croissance de sa population ;
- deux communes connaissent une légère perte de population : Rayol-Canadel-sur-Mer (-0,1% par an) et Saint-Tropez (-0,2% par an).

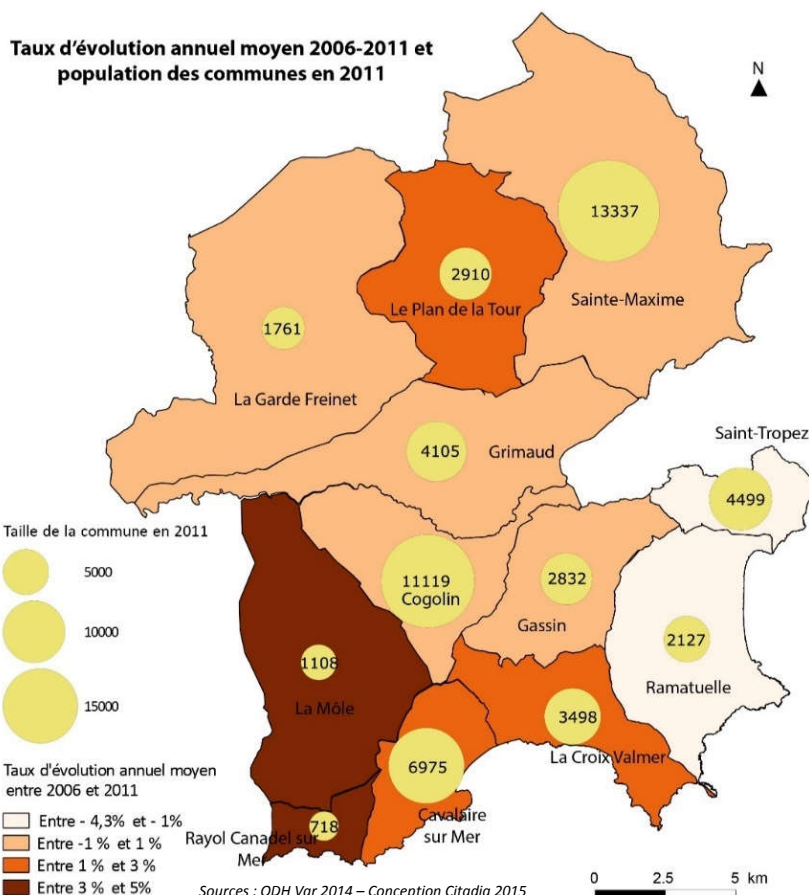
### 1.2. Une baisse de la croissance démographique observée depuis le milieu des années 2000 liée à une chute du solde migratoire

Après une très forte croissance jusque dans les années 1990, la population tend à se stabiliser depuis le milieu de la décennie 2000 :

- -0,1% en moyenne par an de 2006 à 2011 dans le Golfe de Saint-Tropez, (+0,6% dans le Var)
- +1,9% en moyenne par an de 1999 à 2006 dans le Golfe de Saint-Tropez, (+1,4% dans le Var)
- +1,2% en moyenne par an de 1990 à 1999 dans le Golfe de Saint-Tropez, (+1,1% dans le Var)

Entre 2006 et 2011, l'évolution annuelle moyenne de la population de la Communauté de Communes du Golfe de Saint-Tropez est quasi-nulle (-0,1%), alors qu'elle est de 0,4% dans le Var. Sur cette période le ralentissement de la croissance varie selon les communes :

- cinq communes connaissent une croissance de population : Cavalaire, La Croix-Valmer, la Môle, Le Plan-de-la-Tour, Rayol-Canadel-sur-Mer ;
- une, Cogolin, voit sa population se stabiliser ;
- six communes connaissent une perte de population plus ou moins marquée : Saint-Tropez, Ramatuelle, Sainte-Maxime, Grimaud, Gassin et la Garde-Freinet.





**Evolution annuelle moyenne de la population** Source : ODH du Var – INSEE RP 2011

	1999-2006	2006-2011
PACA	1,0%	0,4%
Var	1,4%	0,6%
CC Golfe de Saint-Tropez	1,9%	-0,1%
Cavalaire-sur-Mer	2,8%	1,9%
Cogolin	3,0%	0,1%
La Croix-Valmer	2,1%	2,0%
La Garde-Freinet	1,3%	-0,1%
Gassin	0,7%	-0,2%
Grimaud	1,5%	-0,4%
La Môle	2,0%	3,9%
Plan-de-la-Tour	1,9%	1,5%
Ramatuelle	0,9%	-1,3%
Sainte-Maxime	2,3%	-0,6%
Saint-Tropez	0,3%	-4,3%
Rayol-Canadel-sur-Mer	-2,6%	4,2%

Ce ralentissement de la croissance démographique s'explique en partie par la **chute du solde migratoire**.

Sur la période 1990-2011 le solde naturel du Var et de de la Communauté de Communes du Golfe de Saint-Tropez sont restés relativement stables (0,1% pour le département et entre 0 et 0,2% pour le Golfe). Le **solde naturel étant relativement** faible, la croissance démographique du territoire est donc portée depuis plusieurs années par un solde migratoire très fort.

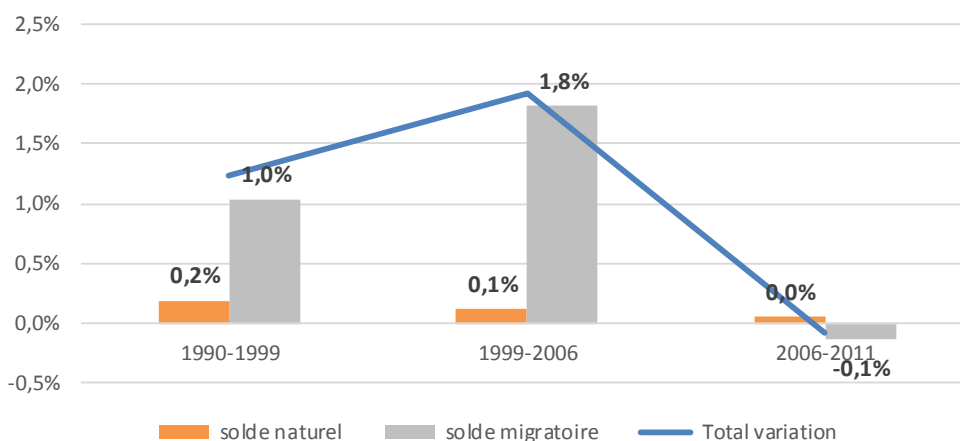
Le solde migratoire est en effet de 1% entre 1990 et 1999 (idem dans le département) et de 1,8% entre 1999 et 2006 (seulement 1,3% dans le Var). Cependant sur la dernière période (2006-2011) le solde migratoire chute dans les deux territoires analysés. Pour autant, s'il reste positif dans le Var (+0,5%), il devient négatif dans le Golfe de Saint-Tropez (-0,1%), traduisant des départs plus nombreux que d'arrivées de populations.

**Evolution annuelle moyenne de la population**

Sources : ODH du Var – INSEE RP 2011

		1990-1999	1999-2006	2006-2011
CC Golfe de Saint-Tropez	Total variation	1,2%	1,9%	-0,1%
	solde naturel	0,2%	0,1%	0,0%
	solde migratoire	1,0%	1,8%	-0,1%
Var	Total variation	1,1%	1,4%	0,6%
	solde naturel	0,1%	0,1%	0,1%
	solde migratoire	1,0%	1,3%	0,5%

### Moteurs de la croissance démographique entre 1999 et 2011



Source : ODH du Var – INSEE RP 2011

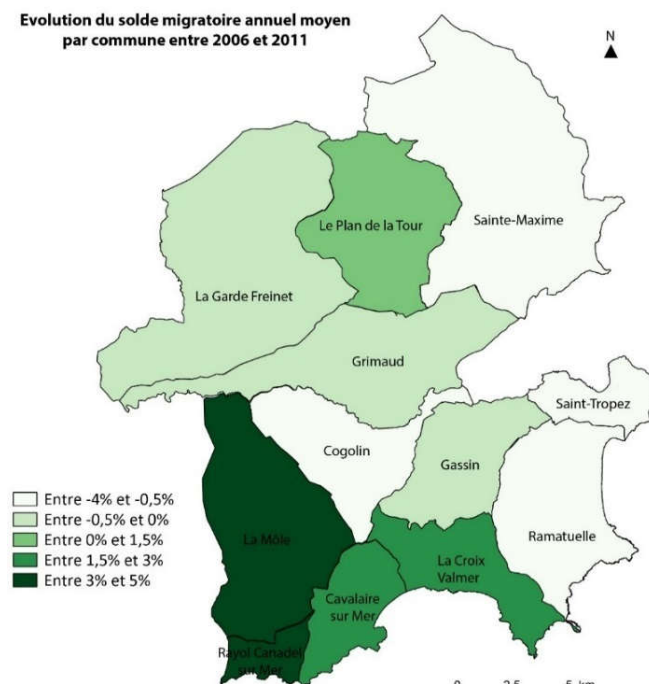
Sur la période 2006-2011, les communes du sud de la CC GST semblent avoir une attractivité plus forte. Seules cinq communes possèdent un solde migratoire positif. Il s'agit des communes de Cavalaire-sur-Mer, La Croix-Valmer, La Môle, Le Plan-de-la-Tour et Rayol-Canadel-sur-Mer. A l'exception du Plan-de-la-Tour, toutes ces communes possèdent un solde migratoire supérieur à 2%. Ces taux relativement hauts viennent compenser le solde migratoire négatif des autres communes, notamment Ramatuelle et Saint-Tropez.

### Evolution annuelle moyenne de la population entre 2006 et 2011

	Total variation	Solde naturel	Solde migratoire
PACA	0,4%	0,3%	0,1%
Var	0,6%	0,1%	0,5%
CC Golfe de Saint-Tropez	-0,1%	0,0%	-0,1%
Cavalaire-sur-Mer	1,9%	-0,3%	2,2%
Cogolin	0,1%	0,6%	-0,5%
La Croix-Valmer	2,0%	-0,2%	2,2%
La Garde-Freinet	-0,1%	0,2%	-0,4%
Gassin	-0,2%	0,0%	-0,2%
Grimaud	-0,4%	0,0%	-0,4%
La Môle	3,9%	0,7%	3,2%
Plan-de-la-Tour	1,5%	0,6%	0,9%
Ramatuelle	-1,3%	-0,1%	-1,2%
Sainte-Maxime	-0,6%	-0,1%	-0,5%
Saint-Tropez	-4,3%	-0,5%	-3,9%
Rayol-Canadel-sur-Mer	4,2%	-0,5%	4,7%

Source : ODH du Var – INSEE RP 2006-2011

### Evolution du solde migratoire annuel moyen par commune entre 2006 et 2011



Sources : ODH Var 2014 – Conception Citadiva 2015

### 1.3. Une très forte augmentation de la population en période estivale

Le Golfe de Saint-Tropez jouit d'une réputation nationale et internationale qui attire chaque année un grand nombre de vacanciers. Ces derniers font fortement augmenter la population du territoire.

Au regard des différents modes d'occupation des logements présents dans le territoire il est possible d'estimer le nombre théorique de personnes résidant dans le Golfe pendant la période estivale.

Ce calcul prend en compte :

- la population recensée en 2012 (INSEE) : **55 481 habitants**,
- le nombre de logements secondaires recensés en 2012 : **168 412 occupants** (une occupation moyenne des résidences secondaires de 4 personnes) ;
- le nombre de lits touristiques en 2012 (toutes catégories), soit **59 630 lits** répartis dans les 39 structures d'hébergements du territoire ;
- Le nombre de chambres disponibles dans les **130 hôtels du territoire en 2012** (base moyenne de 2 personnes par chambre) ;
- **Les 9 110 emplacements des 30 campings recensés en 2012** avec une occupation moyenne de 3 personnes par emplacement.

En additionnant les différents modes d'occupation, le nombre théorique de « vacanciers » est de **216 359 personnes**. Ce chiffre inclut également les saisonniers venant travailler dans les différentes entreprises du territoire et qui se logent dans l'un des modes d'occupations cités.

Ainsi, la population estivale est presque égale à quatre fois la population résidant à l'année dans la Communauté de Communes. Le nombre théorique de personnes résidant dans le territoire pendant la saison estivale peut ainsi être évalué à 271 640 personnes (population totale + population estivale).

	Source	Unité recensée	Nombre d'unités recensées	Coefficients à appliquer	Equivalents habitants
<b>Population totale légale 2012</b>	INSEE 2012	Personnes	55 481	1	55 481
<b>Hôtels</b>	INSEE 2012	Chambre	3 428	2	6 856
<b>Résidences secondaires et logements occasionnels 2012</b>	INSEE 2012	Résidence	42 103	4	168 412
<b>Résidences de tourisme</b>	INSEE 2012	Lit	8 875	1	8 875
<b>Villages de vacances et maisons familiales de vacances</b>	INSEE 2012	Lit	4 536	1	4 536
<b>Hébergements collectifs</b>	INSEE 2012	Lit	150	1	150
<b>Campings</b>	INSEE 2012	Emplacement	9 110	3	27 330
<b>TOTAL</b>					<b>271 640</b>

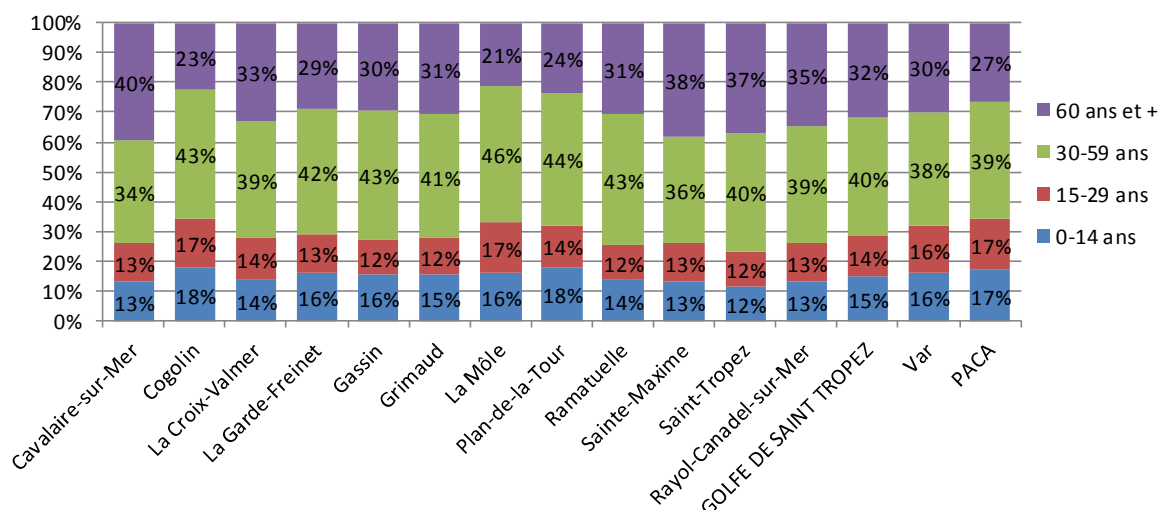
Sources : ODH du Var – INSEE RP 2012/ Citadia Conseil

## 2. Un fort vieillissement de la population lié à l'arrivée de retraités et au vieillissement in situ des populations locales ...

La Communauté de Communes compte **32% de personnes de plus de 60 ans dans son territoire, soit près d'un habitant sur trois**. Le poids de la population de plus de 60 ans apparaît plus importante dans le Golfe que dans le Var (30%) et la région (27%), territoires également marqué par un poids important de la population vieillissante.

A l'intérieure de la Communauté de communes, on compte plus de 33 % d'habitants ayant plus de 60 ans dans les communes de Cavalaire-sur-Mer, La Croix-Valmer, Rayol-Canadel-sur-Mer, Saint-Tropez et Sainte-Maxime, représentant plus de 60% des personnes de plus de 60 ans du territoire. Seules les communes du Plan-de-la-Tour, de Cogolin et de La Môle possèdent une part de seniors inférieure à la moyenne régionale.

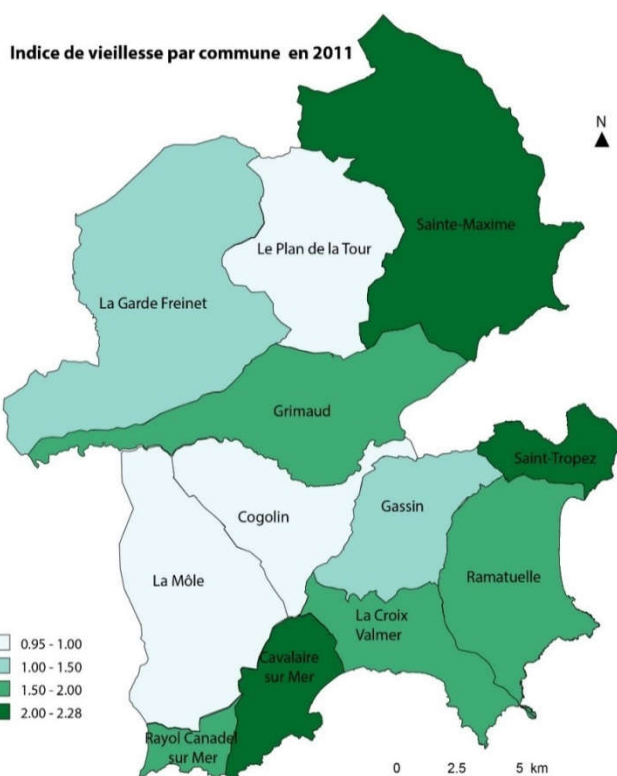
Structure par âge de la population en 2011



Source : ODH du Var – INSEE RP 2011

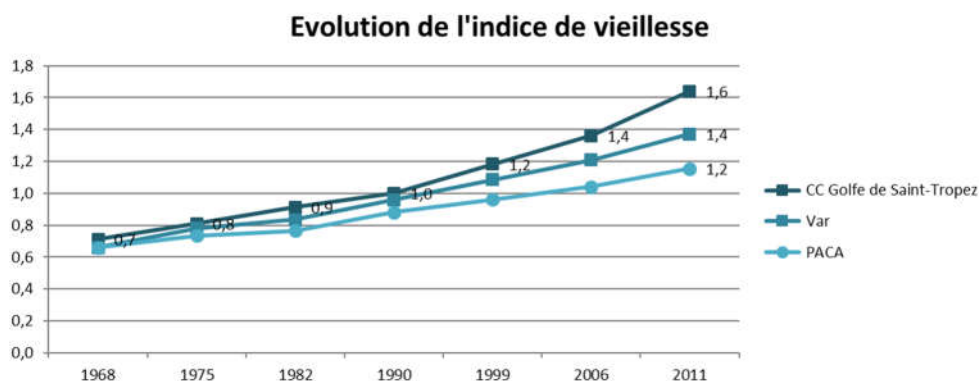
L'analyse de l'indice de vieillesse du territoire montre **un déséquilibre important entre la population jeune et la population âgée dans le Golfe de Saint-Tropez**. En effet, si l'on comptait 10 personnes de plus de 60 ans pour 10 personnes de moins de 20 ans en 1999, en 2011 il y a désormais, en moyenne, 16 personnes de plus de 60 ans pour 10 personnes de moins de 20 ans.

Ce phénomène est particulièrement marqué à St Tropez, Sainte-Maxime et Cavalaire-sur-Mer car ces communes possèdent un indice de vieillesse supérieur à 2. A l'inverse, inférieur 1, La Môle possède davantage de jeunes de moins de 20 ans que de personnes de plus de 60 ans au sein de sa population.



Sources : ODH Var 2014 – Conception

L'évolution de l'indice de vieillesse nous indique un vieillissement important et marqué sur le territoire. En effet, les indices de vieillesse de la Communauté de Communes, du département et de la région étaient similaires en 1968, mais ce n'est plus le cas en 2011 (1,4 dans le Var et 1,2 en PACA). Cet indice a augmenté beaucoup plus rapidement dans le Golfe que dans les autres territoires de comparaison. Ceci traduit un vieillissement plus rapide de la population du Golfe.



Source : ODH du Var – INSEE RP 1968-2011

**Indice de vieillesse entre 1968 et 2011**

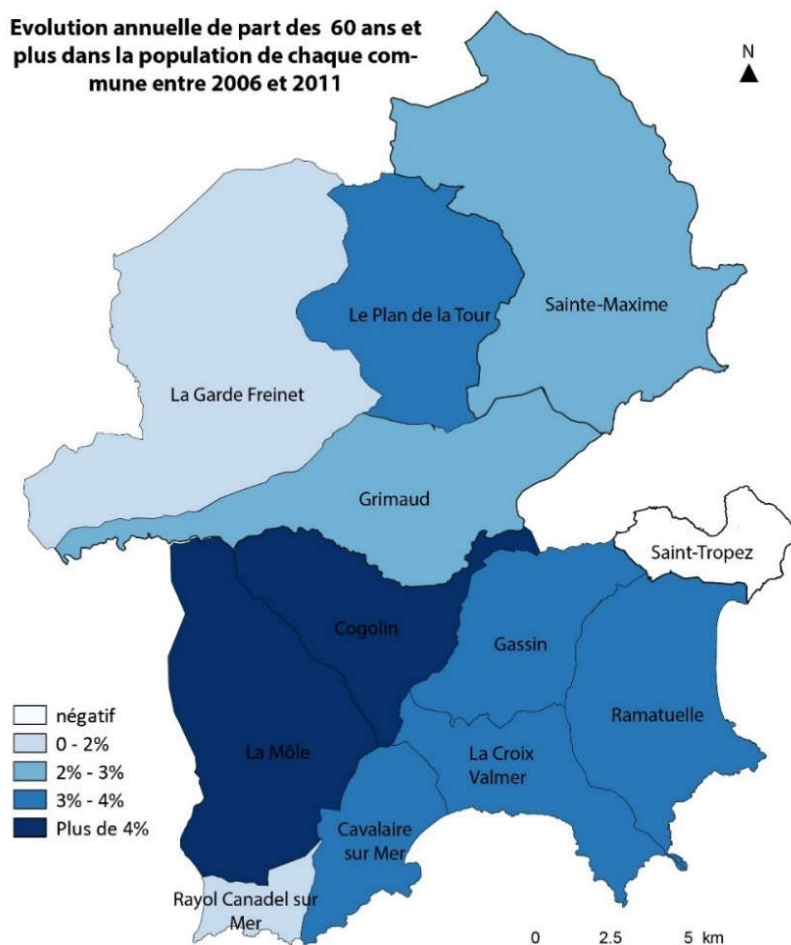
	1 968	1 975	1 982	1 990	1 999	2 006	2 011
PACA	0,7	0,7	0,8	0,9	1,0	1,0	1,2
Var	0,7	0,8	0,8	1,0	1,1	1,2	1,4
CC Golfe de Saint-Tropez	0,7	0,8	0,9	1,0	1,2	1,4	1,6
Cavalaire-sur-Mer	0,9	1,0	1,3	1,5	1,6	2,1	2,3
Cogolin	0,6	0,5	0,6	0,6	0,6	0,7	1,0
La Croix-Valmer	0,6	1,4	1,1	1,2	1,6	1,5	1,7
La Garde-Freinet	0,6	0,7	0,9	1,2	1,1	1,2	1,3
Gassin	0,7	0,6	0,8	0,8	0,9	1,1	1,4
Grimaud	0,5	0,7	0,8	1,0	1,1	1,2	1,6
La Môle	0,7	1,0	0,8	0,5	1,1	0,8	0,9
Plan-de-la-Tour	0,7	0,7	0,8	0,7	0,8	0,8	1,0
Ramatuelle	0,7	0,9	0,6	0,8	1,0	1,2	1,7
Sainte-Maxime	0,8	0,8	1,0	1,2	1,5	1,8	2,2
Saint-Tropez	0,8	1,1	1,0	1,3	1,6	2,0	2,3
Rayol-Canadel-sur-Mer	0,6	1,3	2,0	2,2	1,4	1,9	1,9

Source : ODH du Var – INSEE RP 1968-2011

Cette **augmentation de l'indice de vieillesse est la traduction d'une augmentation rapide des plus de 60 ans**. Entre 2006 et 2001, cette part de la population a augmenté en moyenne de 2,4% par an dans la CC GST et le département. A l'échelle infra-territoriale, les communes de Cogolin et La Môle sont particulièrement touchées par l'augmentation de leurs populations âgées. En effet, dans ces communes, depuis 2006, la part des plus de 60 ans a augmenté d'au moins 4 % par an.

Il faut également noter que Saint-Tropez est la seule commune où le taux d'évolution du nombre de plus de 60 ans est négatif (-1,7% par an entre 2006 et 2011). Ceci est lié à une baisse globale de la population sur cette commune. Leur taux, lui, augmente à l'image de la tendance dans la CCGST.

**Evolution annuelle de part des 60 ans et plus dans la population de chaque commune entre 2006 et 2011**



Sources : ODH Var 2014 – Conception Citadia 2015

A l'échelle du Golfe, les plus de 60 ans sont les seuls dont le poids a augmenté entre 2006 et 2011, toutes les autres tranches d'âges perdent en représentativité dans la population.

**Structure par âge de la population en 2011**

	Population totale	0-14 ans	15-29 ans	30-44 ans	45-59 ans	60-74 ans	75 ans ou plus
PACA	4 916 069	17,1%	17,2%	19,0%	20,1%	16,2%	10,4%
Var	1 012 735	16,2%	15,7%	18,1%	20,1%	18,3%	11,5%
CC Golfe de Saint-Tropez	54 990	14,8%	13,6%	18,4%	21,1%	20,2%	11,8%
Cavalaire-sur-Mer	6 975	13,3%	12,8%	16,0%	18,3%	23,0%	16,6%
Cogolin	11 119	17,9%	16,7%	21,3%	21,5%	14,9%	7,8%
La Croix-Valmer	3 498	14,0%	13,9%	18,3%	20,8%	20,4%	12,6%
La Garde-Freinet	1 761	16,4%	12,8%	19,4%	22,6%	19,5%	9,3%
Gassin	2 832	15,5%	11,7%	20,1%	23,1%	20,1%	9,5%
Grimaud	4 106	15,4%	12,3%	18,4%	22,9%	20,6%	10,3%
La Môle	1 108	16,0%	17,2%	21,7%	24,0%	13,7%	7,3%
Plan-de-la-Tour	2 910	18,2%	13,9%	21,2%	23,0%	15,6%	8,1%
Ramatuelle	2 127	13,8%	11,9%	17,5%	26,0%	20,8%	10,1%
Sainte-Maxime	13 337	13,1%	13,0%	16,2%	19,5%	24,3%	13,9%
Saint-Tropez	4 499	11,6%	11,8%	18,1%	21,7%	20,9%	15,9%
Rayol-Canadel-sur-Mer	718	13,3%	12,8%	15,1%	23,9%	23,0%	11,8%

Source : ODH du Var – INSEE RP 2011



### 3. Des ménages peu familiaux

#### 3.1. Des populations en âge de travailler et des ménages avec enfants en net recul

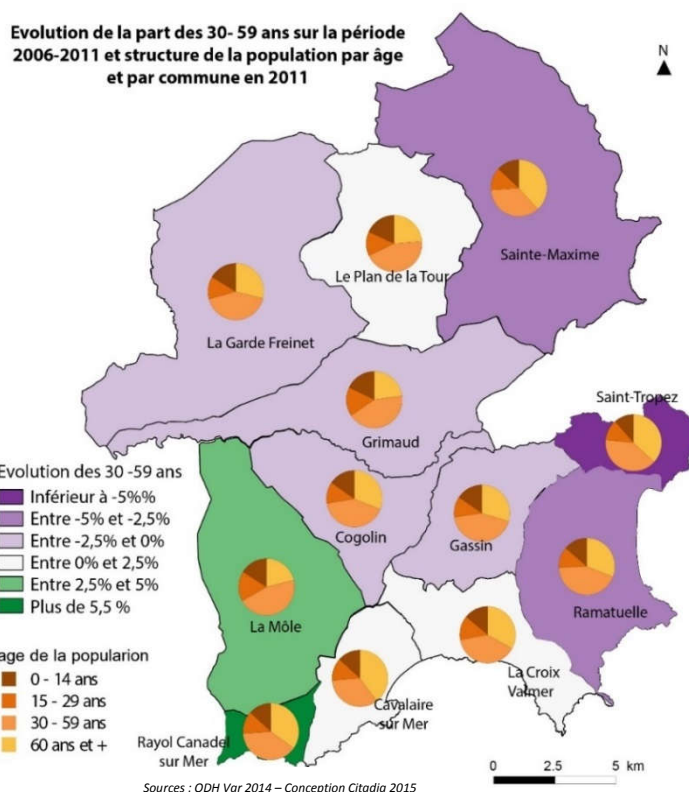
En 2011, 39,5 % de la population du territoire a entre 30 et 59 ans (38,2 % dans le Var et 39% en PACA). Entre 2006 et 2011, on observe une baisse de -1,3% par an. Si cette baisse des 30-59 ans se retrouve à l'échelle du Var et de la Région PACA elle est beaucoup moins marquée que dans le Golfe de Saint Tropez (respectivement -0,3% dans le Var et -0,2 en PACA).

Malgré ce recul, les 30-59 ans restent majoritaires, dans la plupart des communes.

A l'intérieur de la Communauté de communes, la baisse de la population de 30 à 59 ans apparaît particulièrement marquée à La Garde-Freinet (-1,6%), Grimaud (-2,1%), Sainte-Maxime (-2,7%), Ramatuelle (-3,5%) et Saint-Tropez (-6,1%).

Seules cinq communes connaissent une évolution positive du nombre de 30-59 ans : La Croix-Valmer (+1,0%), Cavalaire-sur-Mer (+5,5%), Le Plan-de-la-Tour (+2,0%), La Môle (+2,9%) et surtout Rayol-Canadel-sur-Mer (+5,5%).

Notons qu'au sein des 30-59 ans, c'est la tranche des 30-44 ans qui connaît la plus forte baisse entre 2006 et 2011. En effet, dans le Golfe cette baisse est de -2,2%, contre -0,6% pour les 45-59 ans.



#### Evolution annuelle moyenne de la structure par âge de la population 2006-2011

	0-14 ans	15-29 ans	30-44 ans	45-59 ans	60-74 ans
PACA	0,1%	-0,1%	-0,8%	0,3%	2,0%
Var	0,0%	0,0%	-0,9%	0,3%	2,3%
CC Golfe de Saint-Tropez	-1,3%	-0,3%	-2,2%	-0,6%	2,3%
Cavalaire-sur-Mer	2,1%	1,2%	0,7%	1,5%	1,6%
Cogolin	-2,2%	-0,7%	-2,5%	1,8%	3,8%
La Croix-Valmer	0,8%	2,7%	0,9%	1,1%	4,5%
La Garde-Freinet	-0,4%	0,7%	-2,4%	-0,8%	3,1%
Gassin	-1,0%	-3,6%	-1,5%	-0,8%	3,3%
Grimaud	-1,7%	-0,2%	-3,3%	-0,9%	2,6%
La Môle	1,4%	10,5%	1,3%	4,4%	2,6%
Plan-de-la-Tour	-1,0%	2,0%	-2,3%	6,3%	3,0%
Ramatuelle	-3,8%	-1,4%	-4,5%	-2,4%	4,1%
Sainte-Maxime	-1,4%	-0,8%	-2,2%	-3,1%	2,3%
Saint-Tropez	-5,5%	-4,1%	-5,9%	-6,2%	-2,6%
Rayol-Canadel-sur-Mer	4,8%	3,9%	0,6%	10,5%	6,1%

Source : ODH du Var – INSEE RP2006- 2011

### 3.2. Des incidences sur les effectifs scolaires

Les échanges avec les maires des différentes communes du territoire confirment les données INSEE selon lesquelles le nombre de naissances est resté relativement stable entre 2007 et 2014. En effet, l'institut de sondage recense 589 naissances en 2014 contre 572 en 2007 et 560 en 2012.

Ainsi, la baisse des 0-14 ans semble due aux départs du territoire de couples avec de jeunes enfants. Si la plupart des communes constatent une stabilité de leurs effectifs de premiers cycles, certaines communes ont ouvert des classes (La Môle, Grimaud), alors que d'autres en ont fermé (Saint-Tropez, La Garde-Freinet).

**Nombre de naissances par commune entre 2007 et 2014**

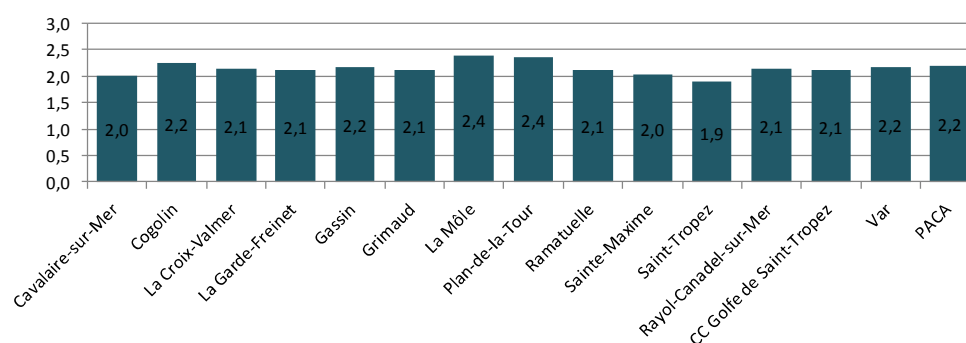
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Moyenne 2007-2014
CC Golfe de Saint-Tropez	572	597	545	600	558	560	551	589	572
Cavalaire-sur-Mer	59	54	61	66	58	72	50	58	60
Cogolin	155	173	125	142	135	131	157	150	146
La Croix-Valmer	37	38	29	39	39	33	27	31	34
La Garde-Freinet	18	20	17	21	19	17	23	23	20
Gassin	27	29	31	26	21	22	24	32	27
Grimaud	33	49	48	44	40	49	38	54	44
La Môle	8	9	15	21	18	19	26	15	16
Plan-de-la-Tour	33	30	30	36	35	26	31	31	32
Ramatuelle	15	14	9	14	20	24	14	20	16
Sainte-Maxime	126	135	127	149	133	136	121	127	132
Saint-Tropez	52	42	50	40	37	27	35	46	41
Rayol-Canadel-sur-Mer	9	4	3	2	3	4	5	2	4

Source : INSEE RP2007- 2014

### 3.3. Des familles sous-représentées dans l'ensemble des ménages

En 2011, avec **2,1 personnes par ménages**, la taille des ménages dans le Golfe de Saint Tropez est **particulièrement petite**, traduisant à la fois un profil moins familial et l'importance des petits ménages (souvent âgés). La taille moyenne des ménages est légèrement plus faible que dans le Var et en PACA (2,2 dans le Var et en PACA).

**Nombre de personnes par ménage en 2011**



Source : ODH du Var – INSEE RP 2011



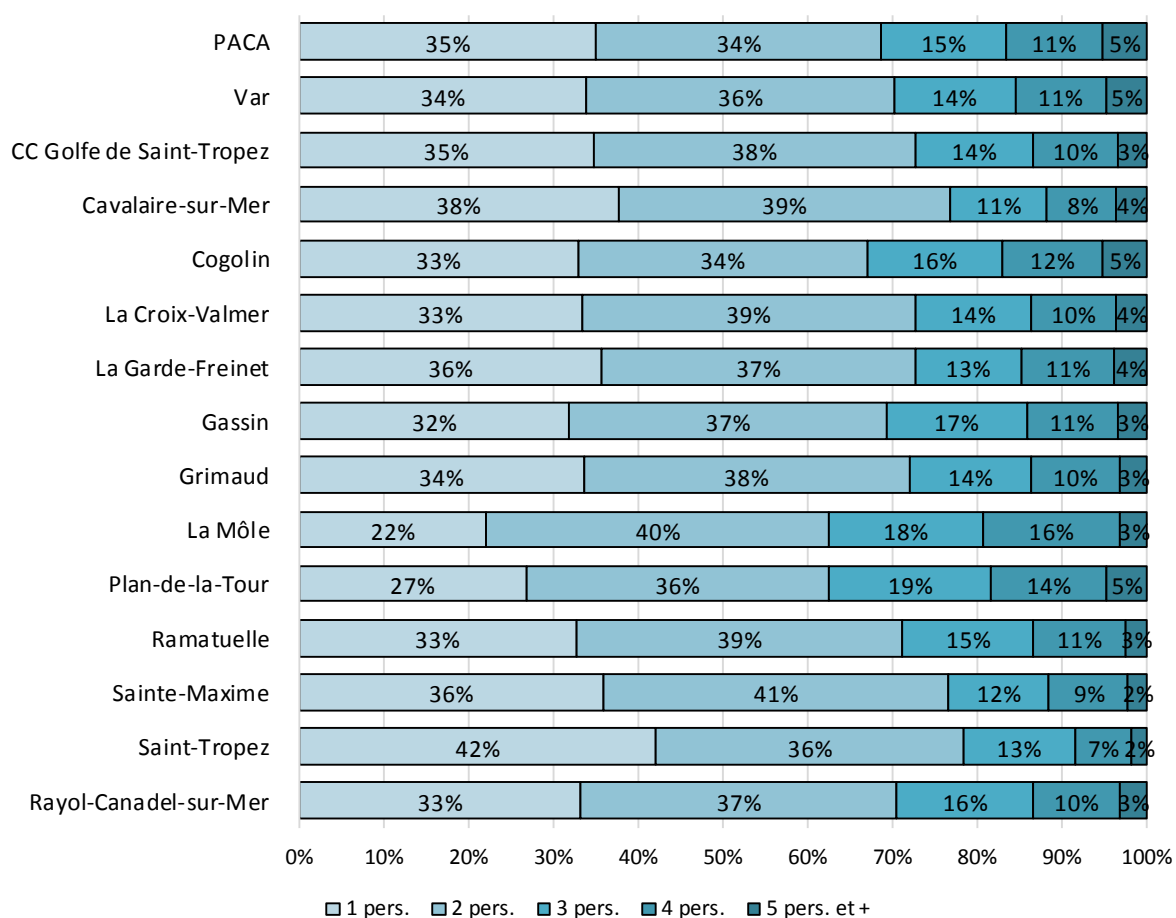
La composition des ménages par taille souligne un poids marqué de petits ménages : près de trois ménages sur quatre sont composés d'une ou deux personnes (73 % contre 70% dans le département) et une sous-représentation des grands ménages (27% contre 30% à l'échelle du département).

Il existe une part importante de ménages unipersonnels (une personne) dans la Communauté de communes (35 % des ménages). Cette situation est particulièrement marquée dans la commune de Saint-Tropez où près de 42 % des ménages sont composés d'une personne. A l'inverse, La Môle possède la plus petite part de ménages unipersonnels (22%).

Les ménages de deux personnes (ex : jeunes couples sans enfants, couples de retraités...) représentent 38% des ménages du territoire. A l'échelle infra-territoriale cette part varie de 34% (Cogolin) à 41 % des ménages (Sainte-Maxime).

La part des ménages de 3 à 4 personnes (ex : couples avec enfants ou familles monoparentales) représente 24% de la population contre 26% dans la région et 25% dans le Var. A l'échelle communale, on observe des situations très variées. En effet la part des ménages composés de 3-4 personnes varie de 14% à Grimaud à 34% à La Môle. Comme dans le département ou la région, les communes de Cogolin et du Plan-de-la-Tour sont les seules à posséder une part des ménages de 5 personnes supérieure à 5 % de leur population, alors que la moyenne des communes du territoire est d'environ 3%.

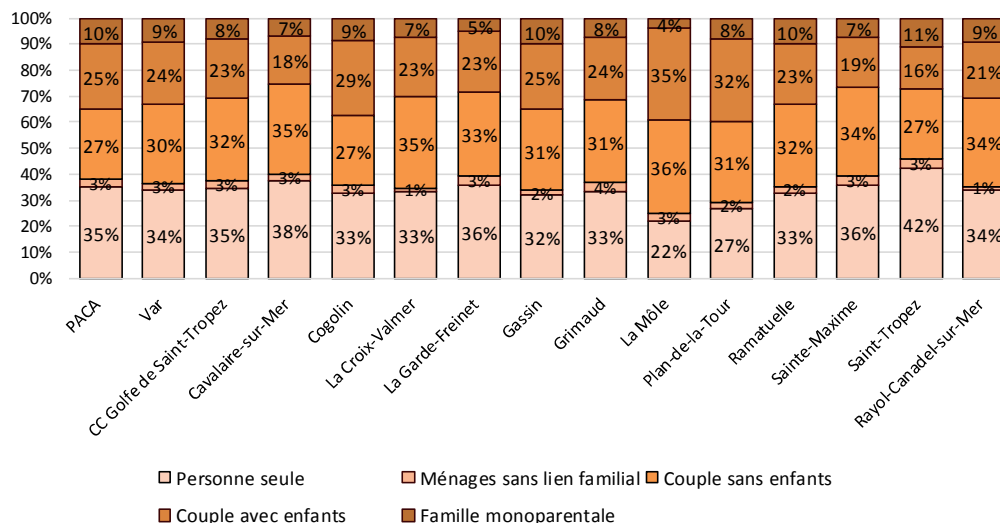
### Structure des ménages en 2011



Source : ODH du Var – INSEE RP 2011

Contrairement aux autres territoires de comparaison, les couples sans enfant sont plus nombreux que les familles avec enfants (32%). C'est le cas notamment pour cinq communes du territoire : Cavalaire-sur-Mer, La Croix-Valmer, La Garde-Freinet, Sainte-Maxime et Rayol-Canadel-sur-Mer.

### Structure familiale des ménages en 2011



Source :

Sources : ODH du Var – INSEE RP 2011

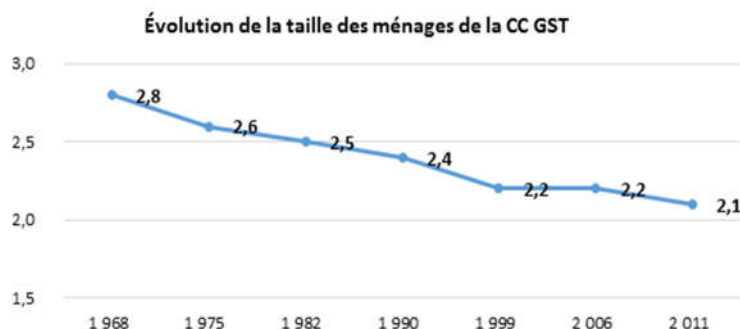
La Môle et Le Plan-de-la-Tour sont les deux seules communes pouvant être considérées comme familiales dans la mesure où, respectivement, 75% et 71%, des ménages sont composés de familles (couples avec ou sans enfants et familles monoparentales).

Le caractère peu familial des ménages locaux ainsi que de la baisse marquée de la « tranche active » 30-59 ans et des 0-14 ans entre 2006 et 2011, souligne une forte détérioration de l'attractivité résidentielle du territoire auprès de la population permanente familiale. Cette perte d'attractivité trouve en partie des explications dans les difficultés d'évolution des parcours résidentiels sur le territoire.

#### 3.4. Une taille moyenne des ménages en forte diminution qui engendre des besoins en logements importants

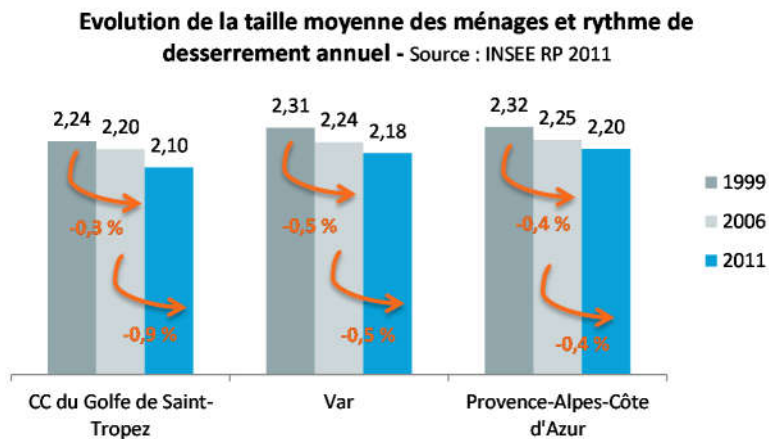
Depuis 1968, à l'image de la situation nationale, le **nombre de personnes par ménage diminue** dans la Communauté de communes du Golfe de Saint-Tropez. Le nombre moyen de personnes par ménage diminue en raison de l'augmentation des séparations des familles monoparentales et de la décohabitation (des jeunes quittant le domicile parental). La progression des ménages de petite taille résulte également du vieillissement de la population, dont on sait important dans le Golfe de Saint Tropez.

Ce phénomène de diminution de la taille moyenne des ménages est appelé « desserrement des ménages ».



Source : INSEE RP 1968-2011

**Le rythme de desserrement est nettement plus rapide que dans les territoires de référence depuis 2006, contrairement à la période passée.** Cette diminution de la taille des ménages conduit à une **augmentation du nombre de ménages et à un accroissement des besoins en logements.** Il est possible d'estimer le nombre de logements qui ont été nécessaires pour répondre aux besoins liés à ce desserrement des ménages : celui-ci est de 223 logements entre 2006 et 2011



#### 4. Des revenus médians relativement élevés dans le Golfe de Saint Tropez, mais des disparités entre les communes et entre les habitants

Dans le Golfe, la part des ménages fiscaux imposés est légèrement supérieure à celle des autres territoires supra-communaux : 63% dans l'EPCI contre 60% dans le Var et en PACA.

A l'échelle interne du Golfe, la part des ménages fiscaux imposés varie de 60 à 69%<sup>1</sup>. Pour autant, il est possible de classer les communes du territoire en trois groupes :

- cinq communes avec des habitants possédant des revenus importants : Gassin, Grimaud, La Môle, Ramatuelle, Rayol-Canadel-sur-Mer ;
- six communes avec des habitants aux revenus dans la moyenne du département et de la région : Cavalaire-sur-Mer, Cogolin la Croix Valmer, St Tropez, Sainte-Maxime, Le Plan-de-la-Tour ;
- une commune où les revenus sont beaucoup plus modestes : La Garde-Freinet.

<sup>1</sup> Cependant, les communes de La Garde-Freinet, La Môle et Rayol-Canadel-sur-Mer sont soumises au secret statistique pour certaines données

### Revenus fiscaux des ménages 2011

	Part des ménages fiscaux imposés	Revenu médian par ménage	1er décile, €	9ème décile, €	Rapport interdécile	Taux d'évolution annuel moyen du revenu médian 2002-2011
<b>PACA</b>	<b>60%</b>	<b>27 819,00 €</b>	<b>8 456,00 €</b>	<b>66 454,00 €</b>	<b>7,9</b>	<b>3%</b>
<b>Var</b>	<b>60%</b>	<b>28 419,00 €</b>	<b>9 101,00 €</b>	<b>64 719,00 €</b>	<b>7,1</b>	<b>3%</b>
<b>CC Golfe de Saint-Tropez</b>	<b>63%</b>	<b>29 061,50 €</b>	<b>9 965,00 €</b>	<b>72 795,00 €</b>	<b>7,3</b>	<b>ND</b>
<i>Cavalaire-sur-Mer</i>	65%	29 570,50 €	11 175,50 €	67 553,50 €	6,0	3%
<i>Cogolin</i>	60%	27 013,50 €	9 745,00 €	59 711,00 €	6,1	3%
<i>La Croix-Valmer</i>	63%	29 346,00 €	10 806,00 €	71 588,00 €	6,6	2%
<i>La Garde-Freinet</i>	ss	22 332,50 €	Ss	ss	ss	3%
<i>Gassin</i>	69%	32 833,50 €	10 669,00 €	94 357,00 €	8,8	2%
<i>Grimaud</i>	67%	32 368,50 €	8 735,00 €	94 305,00 €	10,8	3%
<i>La Môle</i>	ss	32 948,00 €	Ss	ss	ss	2%
<i>Plan-de-la-Tour</i>	60%	30 090,00 €	8 257,00 €	72 786,00 €	8,8	3%
<i>Ramatuelle</i>	67%	34 126,00 €	11 126,00 €	110 614,00 €	9,9	4%
<i>Sainte-Maxime</i>	63%	28 446,00 €	10 290,00 €	71 131,00 €	6,9	2%
<i>Saint-Tropez</i>	67%	29 319,00 €	9 665,00 €	85 496,00 €	8,8	3%
<i>Rayol-Canadel-sur-Mer</i>	ss	35 827,00 €	Ss	ss	ss	3%

Source : ODH du Var – INSEE RP 2011

Le **revenu médian des ménages de la CC GST est supérieur aux moyennes départementales et régionales**. Il est de 29 061,50 € pour le territoire contre 28 419,00 € dans le Var et 27 819,00 € en PACA. 10% des ménages du Golfe gagnent moins de 9 970 € par an et 10% plus de 72 792 € par an. Le rapport interdécile<sup>2</sup> est plus élevé dans le territoire (7,3) que dans le département (7,1), mais il reste inférieur à celui de la région (7,9). Dans le Golfe, il existe des **disparités de revenus entre les communes, mais également entre les différents ménages au sein d'une même commune**. Gassin, Grimaud, le Plan-de-la-Tour, Ramatuelle et Rayol possèdent un rapport interdécile supérieur à 8. Il s'agit donc de communes aux seins desquelles les revenus de la population sont hétérogènes et où une part de la population possède des revenus modestes. Cet écart est souvent porté par les revenus les plus élevés qui dépassent largement ceux du département. Néanmoins on note un niveau de revenus de premier déciles inférieur à la moyenne départementale dans les communes de Grimaud et Le Plan de La Tour, traduisant la présence de ménages aux revenus très modestes.

<sup>2</sup> Le rapport inter-décile correspond au ratio entre D1 et D9. Il permet de mettre en évidence les disparités (ou écarts) entre les plus riches et les plus pauvres. Le premier décile est le salaire au-dessous duquel se situent 10 % des salaires. Le neuvième décile est le salaire au-dessous duquel se situent 90 % des salaires.

## B. Un parc de logements marqué par la prédominance de résidences secondaires

### 1. Un parc de logements qui s'est fortement développé depuis les années 70

En 2011, la Communauté de Communes du Golfe de Saint-Tropez compte **70 270 logements**, soit un triplement depuis 1968.

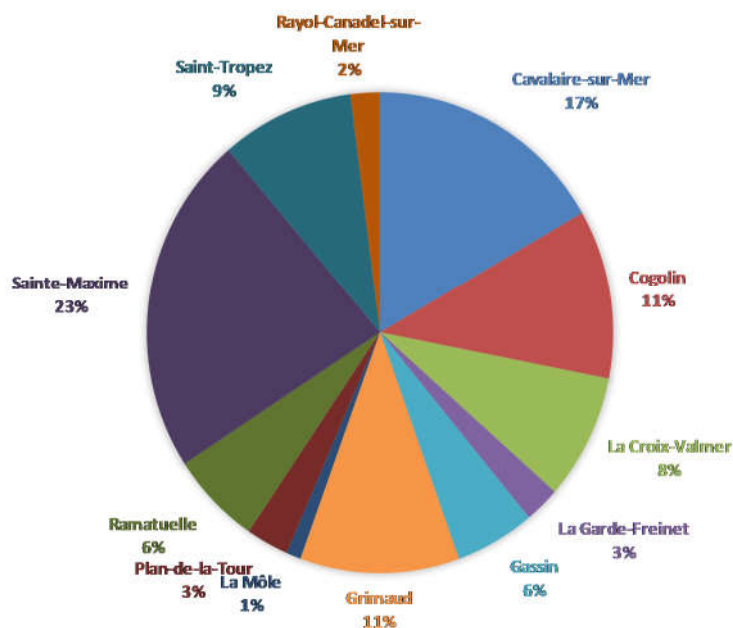
La commune avec le nombre le plus grand nombre de logements est Sainte-Maxime (16 111 logements), la plus petite commune du territoire est La Mole avec 715 logements.

Le Golfe compte également cinq communes de 5000 à 15 000 habitants : Cavalaire, Cogolin, Grimaud, Saint-Tropez et La Croix-Valmer.

Le Golfe dispose également de cinq communes disposant de 500 à 5 000 logements : Ramatuelle, Gassin, Le Plan-de-la-Tour, La Garde-Freinet et Rayol-Canadel-sur-Mer.

71 % du parc se concentre donc sur cinq communes (Cavalaire, Cogolin, Grimaud, Saint-Tropez et Sainte Maxime) et 90 % des logements se situent dans les communes littorales.

Part des logements de la CC GST en 2011



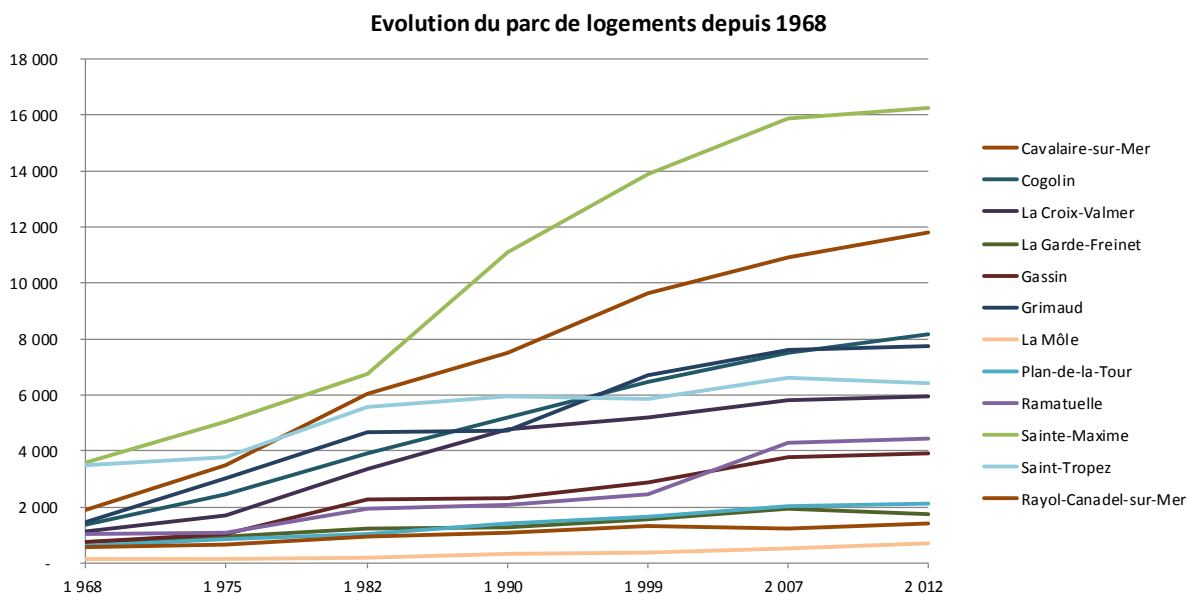
Source : ODH du Var – INSEE RP 2011

Evolution du nombre de logements

	1 968	1 975	1 982	1 990	1 999	2 006	2 011
<b>CC Golfe de Saint-Tropez</b>	<b>16 890</b>	<b>24 321</b>	<b>37 989</b>	<b>47 750</b>	<b>58 247</b>	<b>67 285</b>	<b>70 270</b>
Cavalaire-sur-Mer	1 892	3 508	6 059	7 505	9 703	10 776	11 726
Cogolin	1 385	2 438	3 941	5 217	6 476	7 425	8 015
La Croix-Valmer	1 124	1 708	3 365	4 765	5 161	5 735	5 922
La Garde-Freinet	770	954	1 237	1 265	1 583	1 936	1 721
Gassin	753	1 056	2 253	2 317	2 918	3 784	3 889
Grimaud	1 456	3 035	4 669	4 706	6 714	7 495	7 761
La Môle	152	169	196	315	405	483	715
Plan-de-la-Tour	629	858	1 040	1 424	1 661	1 976	2 073
Ramatuelle	1 050	1 085	1 940	2 081	2 483	4 295	4 426
Sainte-Maxime	3 605	5 048	6 740	11 126	13 893	15 557	16 111
Saint-Tropez	3 507	3 782	5 601	5 951	5 900	6 578	6 485
Rayol-Canadel-sur-Mer	567	680	948	1 078	1 350	1 246	1 429

Sources : ODH du Var – INSEE RP 1968-2011

Le rythme de croissance du parc de logements a fortement augmenté de 1968 à 1982. Il était de +6,3% en moyenne par an entre 1968 et 1975 et +8% entre 1975 et 1982. Le rythme de croissance du parc de logements du Golfe de Saint Tropez a été porté par les communes de Grimaud (+16%), Gassin (+14%), La Croix-Valmer (+14%) et Cogolin (+13%) entre 1968 et 1982.



Sources : ODH du Var – INSEE RP 1968-2011

Cependant, depuis les années 1980, la dynamique d'évolution du parc de logements du Golfe tend à ralentir. De 1982 à 1990 le Golfe connaît une croissance de son parc de +3,2% par an en moyenne. Cependant, cela cache des disparités fortes entre les communes. Sainte-Maxime (+8,1%), La Môle (+7,6%) et La Croix-Valmer (+5,2%) connaissent une augmentation de leurs parcs de logements de plus de 5% par an.

De 1990-1999, le nombre de logement dans la Communauté de Communes augmente à un rythme de + 2,4 % par an. Si là encore il existe des disparités entre les communes elles sont plus réduites car le territoire connaît un développement plus homogène. Il faut cependant noter que Saint-Tropez est la seule commune à connaître une baisse de son parc. Cette baisse correspond à la disparition de 51 logements.

Enfin, de 1999 à 2006, le rythme de construction ralentit encore pour atteindre + 2,2 % de moyenne annuelle sur la période. Cette croissance cache là encore des disparités fortes entre les communes puisque La Môle connaît une augmentation de 10,4% par an de son parc alors que Rayol-Canadel-sur-Mer perd 104 logements.

Sur la dernière période (2006-2011), la croissance moyenne du parc de logements dans la CC GST est de +0,9%, contre +1,1% dans le Var et en PACA. Seules quatre communes ont une évolution supérieure à 1% (Cogolin, Cavalaire-sur-Mer, Rayol-Canadel-sur-Mer et La Môle), dont une supérieure à 8% (La Môle). Deux communes connaissent une diminution de leur nombre de logements : Saint-Tropez et La Garde-Freinet.



## Evolution annuelle moyenne du parc de logements

	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2006	2006-2011
<b>CC Golfe de Saint-Tropez</b>	<b>6,3%</b>	<b>8,0%</b>	<b>3,2%</b>	<b>2,4%</b>	<b>2,2%</b>	<b>0,9%</b>
Cavalaire-sur-Mer	12,2%	10,4%	3,0%	3,3%	1,6%	1,7%
Cogolin	10,9%	8,8%	4,0%	2,7%	2,1%	1,5%
La Croix-Valmer	7,4%	13,9%	5,2%	0,9%	1,6%	0,6%
La Garde-Freinet	3,4%	4,2%	0,3%	2,8%	3,2%	-2,3%
Gassin	5,7%	16,2%	0,4%	2,9%	4,2%	0,5%
Grimaud	15,5%	7,7%	0,1%	4,7%	1,7%	0,7%
La Môle	1,6%	2,3%	7,6%	3,2%	2,7%	8,2%
Plan-de-la-Tour	5,2%	3,0%	4,6%	1,8%	2,7%	1,0%
Ramatuelle	0,5%	11,3%	0,9%	2,1%	10,4%	0,6%
Sainte-Maxime	5,7%	4,8%	8,1%	2,8%	1,7%	0,7%
Saint-Tropez	1,1%	6,9%	0,8%	-0,1%	1,6%	-0,3%
Rayol-Canadel-sur-Mer	2,8%	5,6%	1,7%	2,8%	-1,1%	2,8%

Source : ODH du Var – INSEE RP 1968-2011

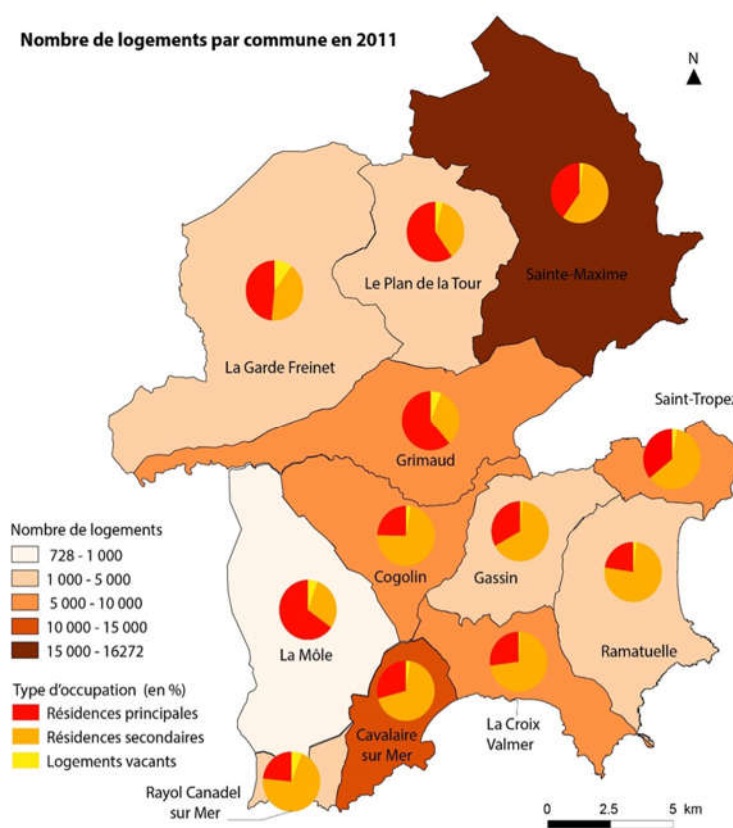
## 2. Une prépondérance des résidences secondaires

Au sein du territoire il existe une **surreprésentation des résidences secondaires par rapport aux résidences principales**.

Les résidences principales ne représentent que 37 % du parc de logements ce qui est très largement inférieur au département (68 %). Ainsi, plus de 60 % des logements de la CC GST sont des résidences secondaires, contre 26 % dans le Var et 17 % en PACA.

Dans le Golfe, la moitié des communes, possèdent moins de 35 % de résidences principales : Cavalaire, La Croix-Valmer, Gassin, Grimaud, Ramatuelle, Rayol-Canadel-sur-Mer.

Nombre de logements par commune en 2011

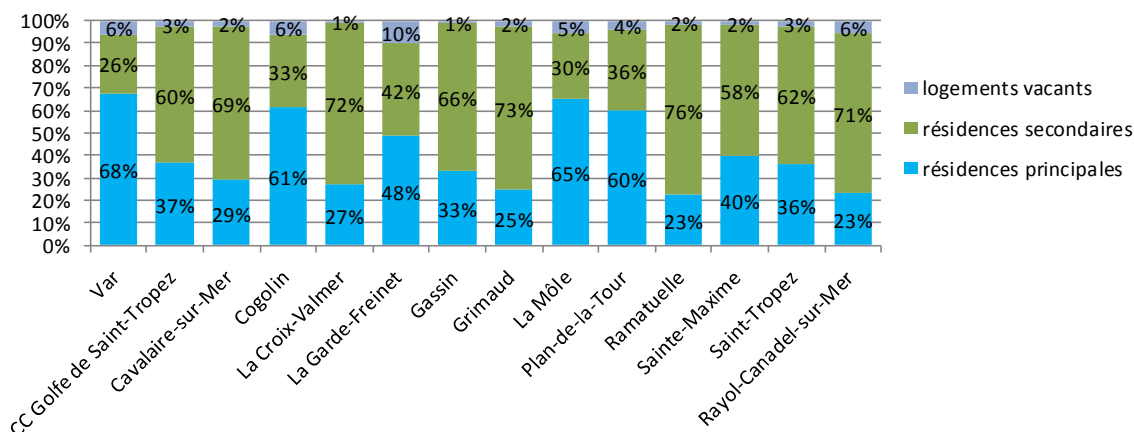


Sources : ODH Var 2014 – Conception Citadia 2015

Le **phénomène des résidences secondaires touche davantage les communes orientées vers le tourisme balnéaire** comme : Ramatuelle, La Croix-Valmer, Rayol-Canadel-sur-Mer, Cavalaire-sur-Mer et Grimaud.

Il faut noter que La Môle, la Garde-Freinet, Le Plan-de-la-Tour et Cogolin sont les seules communes à posséder plus de résidences principales que de résidences secondaires. Cette situation s'explique par des centres-bourgs historiquement éloignés du littoral.

### Répartition du parc de logement en 2011



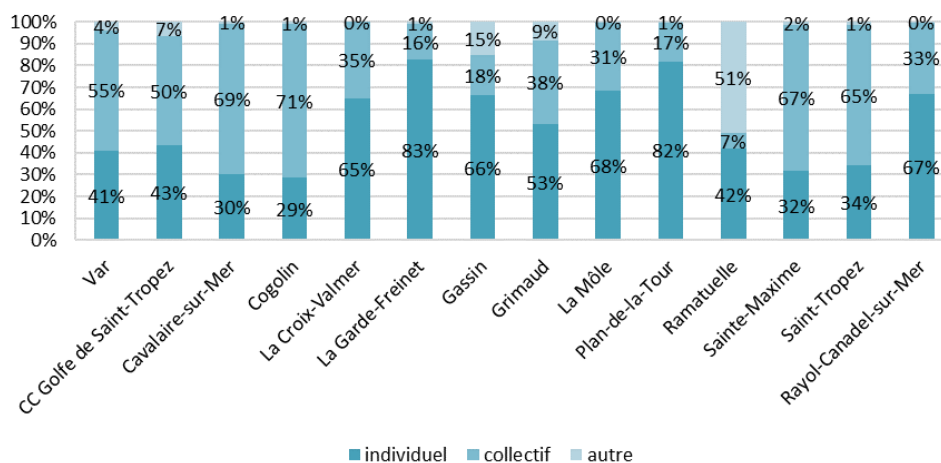
Source : ODH du Var – INSEE RP 2011

**La moitié des résidences secondaires se trouvent dans le parc collectif (50%).** Ce phénomène se retrouve dans le département même s'il est plus marqué : 55% de résidences secondaires en collectif.

Ce phénomène touche particulièrement les communes littorales ayant un front de mer dans le Golfe de Saint-Tropez. Avec plus de 60% de résidences secondaires en logements collectifs, Cavalaire-sur-Mer, Cogolin, Sainte-Maxime et Saint-Tropez sont ainsi particulièrement concernées par ce phénomène.

A l'inverse, les communes avec une topographie forte possèdent peu de résidences secondaires en collectifs. Ainsi, Ramatuelle, La Garde-Freinet, Gassin et le Plan-de-la-Tour disposent toutes de moins de 20% de résidences secondaires collectives. Cette situation s'explique en partie par un coût du foncier plus important lors de la production de logements collectifs sur un terrain accidenté.

### Répartition des résidences secondaires et des logements vacants par typologie en 2011



Source : ODH du Var – INSEE RP 2011

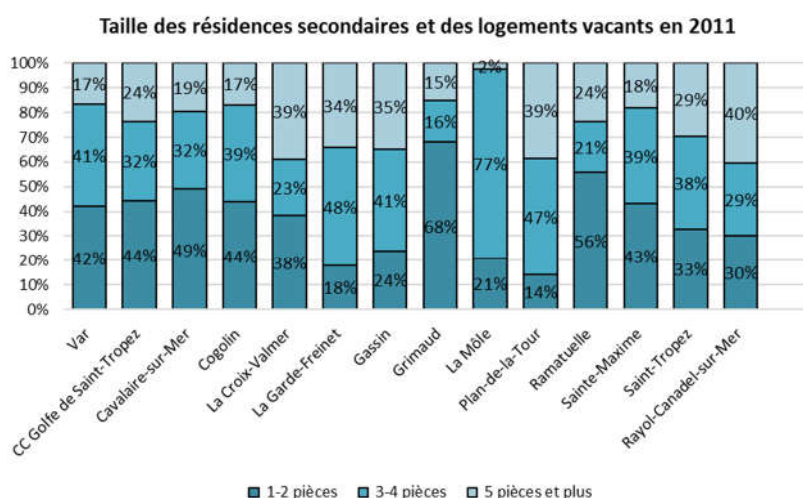
Il faut également noter que 15% et 51% des résidences secondaires ou vacants de Gassin et Ramatuelle sont identifiés comme « autres ». Il s'agit probablement de logements en bâti léger tel que des mobil-homes.



**Concernant la typologie des logements secondaires, les petits logements représentent une forte partie du parc.** Ceci est corrélé avec l'importance des résidences secondaires en immeuble collectif.

Si le département et la CC GST possèdent une part similaire de T1-T2 (respectivement 42% et 44%), il existe de grandes différences entre les communes. Seules trois communes du territoire (Cavalaire-sur-Mer, Grimaud et Ramatuelle) possèdent une part de logements de type T1-T2 plus importante que la moyenne du Golfe. A l'inverse, La Croix-Valmer, Gassin, La Môle et Le Plan-de-la Tour possèdent moins de 30% de T1-T2.

Concernant les grands logements, le département compte 17% de T5 et plus contre 24% dans la CC GST. A l'échelle communale, certaines communes disposent de 35% à 40% de logements avec au moins 5 pièces : Gassin, La Croix-Valmer, Le Plan-de-la Tour et Rayol.



Source : ODH du Var – INSEE RP 2011

Les logements de tailles moyennes (T3-T4) sont largement représentés dans les résidences secondaires du Plan-de-la-Tour (47%), et de la Garde-Freinet (48%). Ils représentent même 77% des logements à La Môle.

### 3. Des résidences secondaires qui continuent d'augmenter en nombre mais dont le poids se stabilise

Depuis plusieurs décennies, dans le Golfe de Saint-Tropez, on constatait **une croissance plus rapide des résidences secondaires que des résidences principales**. Ainsi, depuis 1999, 8 600 nouvelles résidences secondaires ont été créées pour 4 500 résidences principales, soit un rapport de presque 1 pour 2. La part des résidences secondaires a donc augmenté au fil des ans : 56,4 % en 1990, 58,2 % en 1999 et 60,2 % en 2006. **Cependant, depuis le milieu des années 2000, la part des résidences secondaires tend à se stabiliser puisque le territoire compte 60,4% de résidences secondaires en 2011.**

**Evolution des résidences principales (RP) et secondaires (RS) entre 1982 et 2011**

	1 982		1 990		1 999		2 006		2 011	
	RP	RS	RP	RS	RP	RS	RP	RS	RP	RS
<b>CC Golfe de Saint-Tropez</b>	<b>37,6%</b>	<b>55,3%</b>	<b>37,5%</b>	<b>56,8%</b>	<b>36,6%</b>	<b>58,2%</b>	<b>36,6%</b>	<b>60,2%</b>	<b>36,4%</b>	<b>60,4%</b>
Cavalaire-sur-Mer	26,3%	70,5%	23,8%	69,8%	24,1%	73,6%	27,7%	70,6%	28,9%	68,0%
Cogolin	52,7%	34,2%	59,7%	31,7%	57,3%	34,3%	62,0%	32,9%	60,2%	32,0%
La Croix-Valmer	22,2%	72,7%	22,7%	74,6%	23,0%	73,5%	24,7%	73,5%	27,0%	71,6%
La Garde-Freinet	44,5%	49,8%	48,9%	43,6%	47,3%	43,2%	42,3%	53,0%	47,1%	40,4%
Gassin	32,5%	64,3%	45,5%	47,9%	39,2%	43,6%	32,8%	66,0%	32,9%	65,5%
Grimaud	24,1%	70,2%	27,2%	69,7%	24,8%	72,4%	24,5%	73,9%	24,8%	73,2%
La Môle	64,3%	26,5%	67,9%	30,5%	75,6%	20,7%	67,8%	21,1%	63,8%	29,1%
Plan-de-la-Tour	53,3%	37,5%	53,9%	38,9%	57,1%	32,4%	52,6%	40,8%	58,2%	35,5%
Ramatuelle	34,6%	57,7%	37,3%	58,3%	37,7%	56,8%	23,8%	75,0%	22,4%	75,1%
Sainte-Maxime	44,1%	47,8%	37,0%	59,7%	38,2%	57,4%	39,9%	55,7%	39,7%	57,2%
Saint-Tropez	49,1%	40,3%	45,4%	43,1%	45,9%	49,1%	42,9%	51,7%	36,2%	61,9%
Rayol-Canadel-sur-Mer	41,2%	57,8%	35,3%	58,6%	21,9%	73,5%	20,5%	78,8%	23,3%	70,4%

Source : ODH du Var – INSEE RP 1982-2011

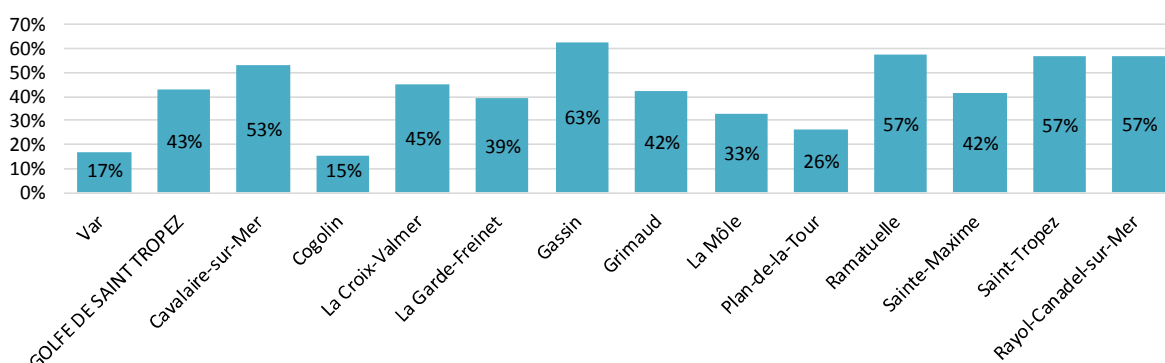
Parmi les logements construits entre 2000 et 2013, les résidences secondaires ne représentent plus la majorité des logements (43 %). Cette proportion reste néanmoins largement supérieure à la situation observée dans le Département (seuls 17% des logements construits entre 2000 et 2013 sont des résidences secondaires).

A l'échelle des communes, Cogolin et le Plan-de-la-Tour comptent moins de 30% de résidences secondaires parmi les logements achevés entre 2000 et 2013.

La plupart des communes balnéaires continuent de compter plus de 40% de résidences secondaires au sein de la production récente. Gassin, Ramatuelle, Saint-Tropez et Rayol-Canadel-sur-Mer comptent même plus de 55% de résidences secondaires au sein des logements achevés depuis 2000.

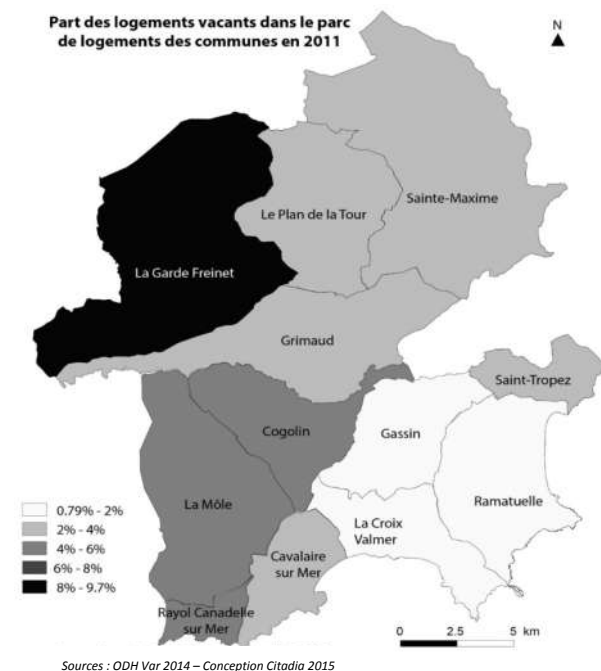
Entre 2000 et 2013, des mutations de résidences principales vers les résidences secondaires ont pu avoir lieu. Néanmoins, le mode d'occupation des logements construits après 2000 donne une indication assez fiable sur la destination de la construction neuve.

**Part des résidences secondaires dans les logements construits de 2000 à 2013**



Source : ODH du Var – Filocom millésime 2013

## 4. Une très faible vacance, marqueur de la tension du marché



	Logements vacants	Taux de vacance	Evolution annuelle moyenne des logements vacants 2006-2011
Var	41 001	6,1%	4,9%
<b>CC Golfe de Saint-Tropez</b>	<b>1 993</b>	<b>2,8%</b>	<b>4,9%</b>
Cavalaire-sur-Mer	269	2,3%	12,0%
Cogolin	481	5,9%	7,2%
La Croix-Valmer	47	0,8%	-11,4%
La Garde-Freinet	172	9,7%	16,3%
Gassin	47	1,2%	-2,1%
Grimaud	189	2,4%	14,9%
La Môle	38	5,3%	27,0%
Plan-de-la-Tour	82	3,9%	-4,9%
Ramatuelle	82	1,8%	12,3%
Sainte-Maxime	336	2,1%	-9,5%
Saint-Tropez	165	2,6%	-13,1%
Rayol-Canadel-sur-Mer	85	5,9%	60,1%

Le territoire connaît un **très faible taux de vacance, avec 2,8% de vacance**, soit moins de 2000 logements concernés sur l'ensemble du parc en 2011. Ce taux est par ailleurs en recul constant depuis plusieurs décennies, avec 7, 1 % en 1982, 5,8% en 1990, 5,2% en 1999 et 2,7% en 2006. Depuis, il tend à se stabiliser, voire légèrement augmenter (+ 130 logements vacants recensés par rapport à 2006).

On considère généralement qu'un taux de vacance compris entre 6 et 7% est nécessaire pour permettre une rotation dans les logements. Dans la CC GST, le taux de vacance est inférieur à 2,5 % dans une grande partie des communes littorales. Ceci est le **marqueur d'une très forte tension sur le parc et de difficultés de parcours résidentiels**.

La Môle, Rayol-Canadel-sur-Mer et Cogolin connaissent un taux de vacance légèrement plus élevé (supérieur à 5%), qui est le signe tensions moins fortes. La Garde Freinet se distingue de l'ensemble des communes avec un taux de vacance élevé (près de 10%) qui sous-tend des possibilités de reconquête de la vacance.

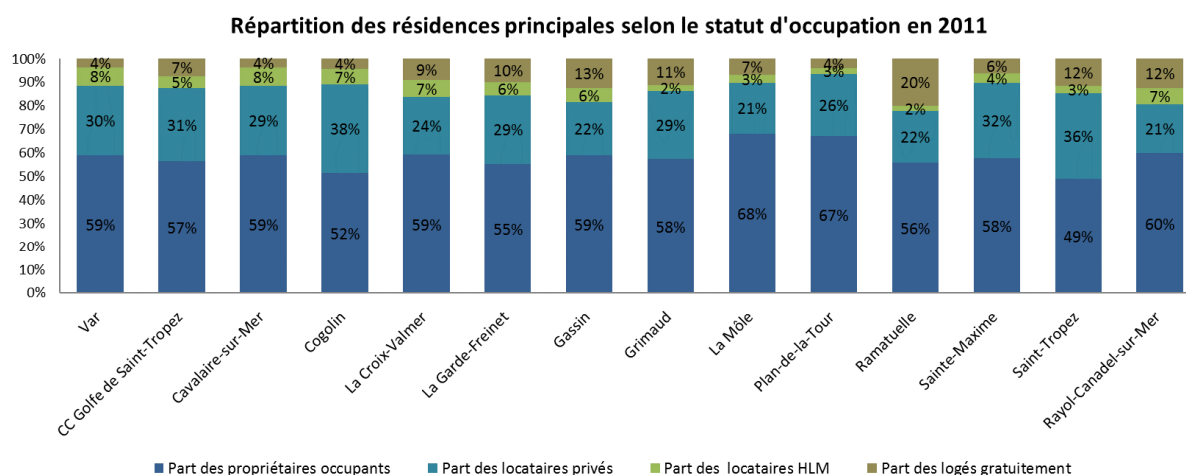
A noter cependant, la **source fiscale (FILOCOM) estime le nombre de logements vacants à 2530 unités sur la Communauté de Communes en 2013, soit 3,7% de l'ensemble des logements**. Ce taux reste toutefois largement inférieur à celui observé à l'échelle départementale selon la même source (6,7%). Il reste très bas et les constats énoncés plus hauts restent les mêmes.

## 5. Un parc de résidences principales majoritairement orientées vers la propriété occupante, mais dont la vocation locative est plutôt bien représentée

Le **parc privé représente 87 % des résidences principales** de la Communauté de communes du Golfe de Saint-Tropez. De plus, **57% des résidences principales, soit 14 610 logements, sont occupées par leur propriétaire**. C'est deux points de moins que dans le département (59%), mais deux points de plus qu'en PACA (55%). Cette forte présence de propriétaires occupants est notamment vraie à La Môle, Le Plan-de-la-Tour et La Croix-Valmer.

Le parc locatif privé représente 30% des résidences principales dans le Var et environ 31% dans la CC GST. Cependant, cela cache des situations très variées à l'échelle communale. En effet, si certaines communes comme Cogolin, Saint-Tropez et Sainte-Maxime possèdent plus de 30% de logements locatifs privés, dans leurs résidences principales, des communes comme La Croix-Valmer, Gassin, La Môle, Ramatuelle ou Rayol-Canadel-sur-Mer possèdent moins de 25% de logements locatifs privés.

Il existe également une **surreprésentation des personnes logées gratuitement** dans le Golfe de Saint-Tropez. On dénombre en effet 7 % de logés gratuitement contre 4% dans le Var et 4% en PACA. Cette situation est particulièrement vraie à Ramatuelle où elle touche 20 % des logements. Ces chiffres s'expliquent en partie par le statut du logement gratuit. Il s'applique aux ménages qui ne sont pas propriétaires de leurs logements et qui ne paient pas de loyer (ex : logement de fonction), or de nombreuses personnes travaillant dans les villas du Golfe (gardiens, cuisiniers, jardiniers) possèdent un logement de fonction.

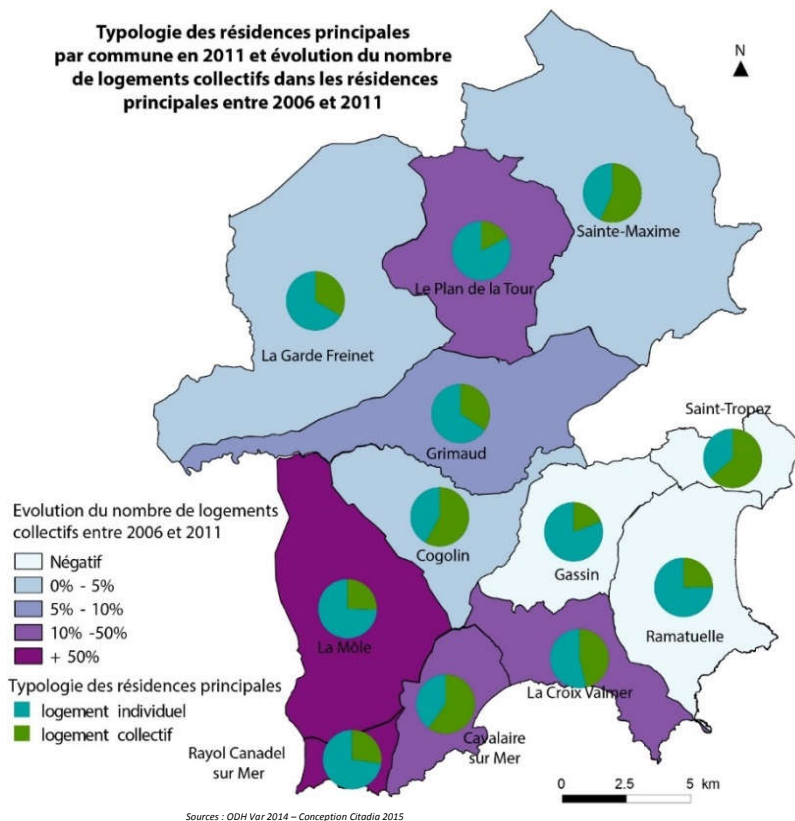


Sources : ODH du Var – INSEE RP 2011

Comme pour le département, il existe au sein de la CC GST un **relatif équilibre** entre **résidences principales de type appartements et maisons**.

Cependant, le logement individuel reste majoritaire dans la plupart des communes. Seules les communes de Cavalaire-sur-Mer, Cogolin, Sainte-Maxime, Ramatuelle et Saint-Tropez possèdent moins de 50 % de logements individuels.

Pour autant, entre 2006 et 2011 le rythme de croissance du nombre de logements collectifs est plus important que celle des logements individuels (+1,3%/an de logements collectifs et +1%/an de logements individuels dans la Communauté de Communes du Golfe de Saint-Tropez),



**Typologies des résidences principales en 2011**

	Logement individuel			Logement collectif		
	Nombre	Part en %	Evolution annuelle 2006-2011	Nombre	Part en %	Evolution annuelle 2006-2011
<b>Var</b>	<b>228 339</b>	<b>50%</b>	<b>1,1%</b>	<b>221 173</b>	<b>49%</b>	<b>1,2%</b>
<b>CC Golfe de Saint-Tropez</b>	<b>12 929</b>	<b>50%</b>	<b>0,7%</b>	<b>12 443</b>	<b>48%</b>	<b>0,8%</b>
Cavalaire-sur-Mer	1 356	40%	1,3%	2 020	59%	3,6%
Cogolin	2 043	42%	2,0%	2 833	58%	0,7%
La Croix-Valmer	857	53%	1,9%	733	46%	3,1%
La Garde-Freinet	549	66%	-0,3%	274	33%	1,0%
Gassin	1 014	79%	1,9%	244	19%	-0,7%
Grimaud	1 196	62%	-0,3%	626	33%	1,6%
La Môle	344	74%	2,2%	118	25%	19,3%
Plan-de-la-Tour	1 014	82%	2,3%	215	17%	8,7%
Ramatuelle	726	73%	0,5%	241	24%	-2,7%
Sainte-Maxime	2 751	43%	0,0%	3 590	56%	0,7%
Saint-Tropez	839	36%	-3,7%	1 460	63%	-4,0%
Rayol-Canadel-sur-Mer	241	72%	3,7%	90	27%	10,7%

Source : ODH du Var – INSEE RP 2006-2011

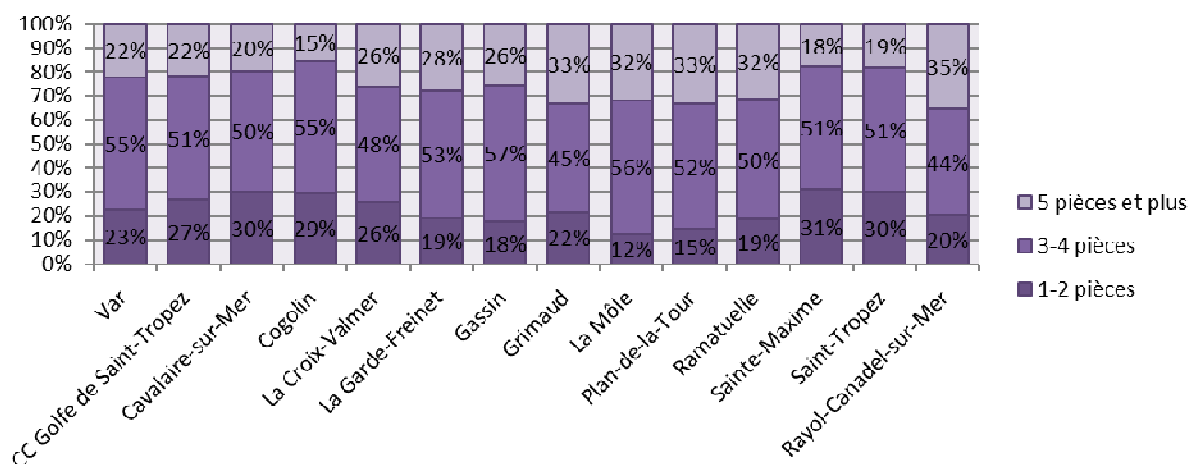
En 2011, dans le Golfe de Saint-Tropez, **les résidences principales sont majoritairement orientées vers les moyennes et grandes typologies, mais de manière moins marquée qu'à l'échelle départementale**. Près de 73 % des résidences principales sont constituées de T3 ou plus contre 77% dans le Var.

Les petits logements ont un poids important dans le territoire. Les T1-T2 représentent 27 % du parc de la CC GST contre 23 % dans le Var.

Notons que les communes disposant de plus de 50% de résidences principales en collectif possèdent également plus de 30% de résidences principales de type T1-T2.

La Môle, Gassin La Garde-Freinet et Le Plan-de-la-Tour possèdent ainsi un parc de résidences principales pouvant plus facilement accueillir des familles car plus de 80% des logements comportent au moins 3 pièces.

Taille des résidences principales en 2011



Source : ODH du Var – INSEE RP 2011



## C. Une activité de la construction plutôt dynamique, malgré un foncier cher et relativement contraint

### 1. De nombreuses contraintes environnementales et réglementaires limitant le foncier disponible

Le paysage est un élément essentiel du cadre de vie et de l'identité du territoire. Il est la source de son attrait résidentiel et touristique, et la principale valeur du développement local. Pour préserver ce cadre de vie, plusieurs réglementations viennent protéger ce patrimoine, notamment :

- les sites classés et inscrits ;
- Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) : plus de 50% du territoire sont inventoriés en ZNIEFF.
- Les propriétés du Conservatoire du Littoral ; il protège environ 630 hectares comprenant des espaces de taille importante, situés le long du rivage sud.
- Le réseau Natura 2000 ; 3 sites sont éligibles au titre de la directive « Habitat » du projet Natura 2000.

De plus, neuf communes du territoire sont soumises à la loi Littoral du 3 janvier 1986. Les modalités d'extension de l'urbanisation, admissibles selon les caractéristiques et la localisation des espaces concernés, sont précisées par l'article L 146-4 et doivent respecter plusieurs principes :

- **l'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.** La loi définit le hameau comme un petit groupe d'habitations isolées et distinct du bourg ou du village (une dizaine ou une quinzaine de constructions au maximum) pouvant comprendre également d'autres constructions.
- **l'extension limitée dans les espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs.** Dans ces espaces, l'extension de l'urbanisation doit être limitée et motivée dans le rapport de présentation du PLU au regard de la configuration des lieux ou de la nécessité d'accueillir des activités économiques nécessitant la proximité immédiate de l'eau. Le caractère limité de cette extension est apprécié au regard des conditions générales de l'urbanisation de la commune, de la surface au sol et de la surface de plancher concernées, de la destination des bâtiments. Cette justification n'est pas nécessaire si l'urbanisation projetée est conforme aux dispositions d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) ou d'un Schéma d'Aménagement Régional ou compatible avec un Schéma de Mise en Valeur de la Mer.
- **l'interdiction de construction dans la bande littorale des cent mètres en dehors des espaces urbanisés.** Dans une bande de cent mètres comptée horizontalement à partir de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs, les constructions sont interdites en dehors des espaces urbanisés, à l'exception des constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. En littoral maritime, une commune ou un Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) peut établir un schéma d'aménagement des plages, prévoyant à titre dérogatoire, d'autoriser le maintien ou la reconstruction d'une partie des équipements ou constructions existant dans la bande des cent mètres avant l'entrée en vigueur de la loi littoral. L'objectif est de réduire les nuisances ou dégradations liées à la présence de ces équipements ou constructions, et d'améliorer les conditions d'accès au



domaine public maritime, tout en conciliant les objectifs de préservation de l'environnement et d'organisation de la fréquentation touristique.

En plus des différentes réglementations en lien avec la préservation de l'environnement et du paysage, le territoire est soumis à de nombreux risques. Un risque inondation et feu de forêt concerne l'ensemble des communes du territoire. Pour autant :

- 5 communes ont un PPRi approuvé : Sainte-Maxime, Grimaud, Gassin, Cogolin et La Môle.
- 3 communes ont un PPRIF approuvé : Sainte-Maxime, Le-Plan-de-la-Tour et La Garde-Freinet (appliqué par anticipation)

Les communes sont également concernées par des risques d'éboulements, de transport de matières dangereuses ou de sismicité.

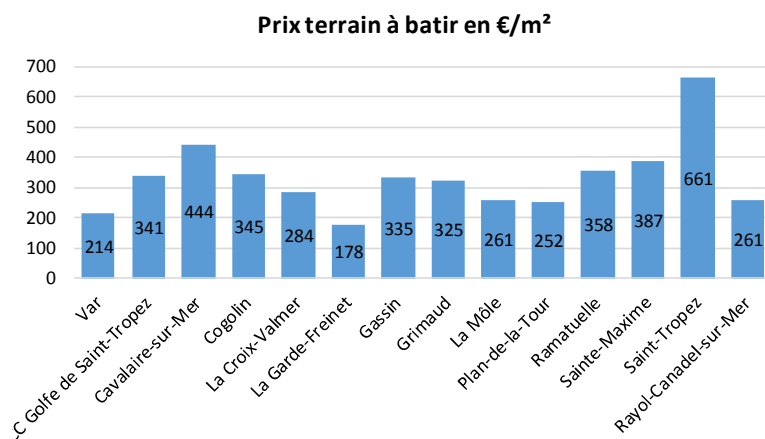
C.C du Golfe de ST TROPEZ - CONNAISSANCE GENERALE DES RISQUES							
Code INSEE	Communes	Risques naturels ou technologiques					
		I	M	S	F	TMD	B
83036	Cavalaire-sur-Mer	x	x	2	x	x	
83042	Cogolin	x	x	2	x	x	x
83048	La Croix-Valmer	x	x	2	x	x	
83063	La Garde-Freinet	x		2	x		
83079	La Môle	x	x	2	x	x	x
83065	Gassin	x		2	x		
83068	Grimaud	x	x	2	x	x	x
83094	Plan-de-la-Tour	x		2	x		
83101	Ramatuelle	x		2	x		
83115	Sainte-Maxime	x	x	2	x	x	
83119	Saint-Tropez	x		2	x		
83152	Rayol-Canadel-sur-Mer	x	x	2	x		
	<b>TOTAUX</b>	<b>12</b>	<b>7</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>6</b>	<b>3</b>

Signification des abréviations	
I	Inondation
M	Mouvement de Terrain
S	Niveau de sismicité
F	Feux de Forêts
TMD	Transports de Matières Dangereuses
B	Rupture de Barrage

Sources : PAC PLH

## 2. Un marché foncier très cher

Nous observons dans le Golfe de Saint-Tropez des **prix fonciers très élevés**. En effet, selon le site « terrain-construction.com », le prix moyen au m<sup>2</sup> d'un terrain à bâtir dans le Golfe est de 332 €/m<sup>2</sup>. Or, le prix moyen des terrains en France est de 141 €/m<sup>2</sup> et de 214€/m<sup>2</sup> dans le Var. Notons que La-Garde-Freinet est la seule commune à posséder un prix du foncier inférieur à la moyenne du département. A l'inverse, les prix des terrains de Saint-Tropez sont presque deux fois supérieurs à la moyenne de la Communauté de communes.

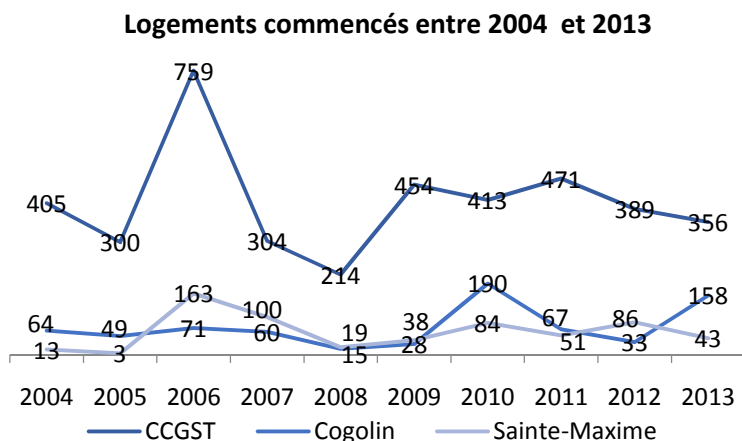


Source : <http://www.terrain-construction.com>

## 3. Une activité de la construction néanmoins dynamique

Au cours de la dernière décennie, **4 065 logements ont été construits sur la CC GST**, soit environ 400 par an. Il est cependant possible de distinguer deux périodes :

- Sur la période 2004-2008, la base de données SIT@DEL indique 1 982 logements commencés, soit 396 logements par an. Cependant, ce chiffre cache de grandes fluctuations en fonction des années. En effet, l'année 2006 correspond à un pic de production de 759 logements contre 214 en 2008 et 405 en 2004.
- Sur la période plus récente, 2009-2013, le rythme de construction est plus dynamique car on compte 416 logements commencés par an en moyenne soit 2 083 logements commencés.

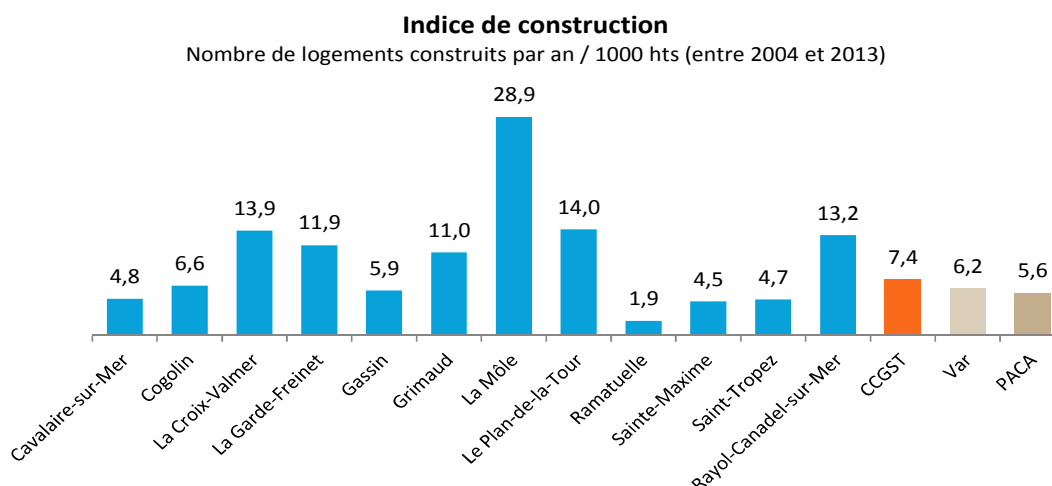


Source : Sit@del2 2015

De 2004 à 2013, l'indice de construction (nombre de logements construits par an pour 1000 habitants) est de 7,4, soit un rythme plus dynamique que dans le Var et en PACA.

Cependant, il existe de fortes variations entre les communes :

- Ramatuelle, Sainte-Maxime, Saint-Tropez et Cavalaire ont un rythme de construction pour 1000 habitants assez faible. Pour autant, elles accueillent à elles seules 30 % de la construction de l'EPCI.
- La Môle, Le Plan-de-la-Tour, la Croix-Valmer et Rayol-Canadel-sur-Mer connaissent des rythmes très dynamiques puisqu'elles représentent à elles seules également 30 % de la construction du territoire.



Depuis 2004, les communes de Cogolin et de Sainte-Maxime sont celles qui ont accueilli le plus de logements neufs (respectivement 735 et 600 logements depuis 2004). Les autres communes sont restées sur un rythme nettement inférieur. Ainsi, mis à part La Croix-Valmer (485 logements), Grimaud (450 logements) et Le Plan-de-la-Tour (407 logements), aucune n'a produit plus de soixante-quinze logements sur cette période.

Depuis 1999, plus d'un tiers des constructions ont donc été réalisées sur Cogolin et Sainte-Maxime (respectivement 18% et 15%). Ramatuelle est la commune qui a connu la plus faible part de logement mis en chantier avec seulement 41 logements sur la période 2004-2013, soit quatre logements par an.

**Nombre de logements commencés**

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	total	moyenne
<b>VAR</b>	6 686	6 320	7 462	7 125	5 829	5 639	6 375	6 164	4 743	6 369	62 712	6 271
<b>CCGST</b>	405	300	759	304	214	454	413	471	389	356	4 063	406
Cavalaire-sur-Mer	17	5	117	0	0	45	43	48	10	53	338	34
Cogolin	64	49	71	60	15	28	190	67	33	158	735	74
La Croix-Valmer	73	34	70	23	128	25	21	32	62	17	485	49
La Garde-Freinet	32	16	23	11	9	91	8	10	6	4	210	21
Gassin	33	10	37	12	3	10	9	6	39	10	169	17
Grimaud	71	46	126	10	3	11	15	72	75	22	450	45
La Môle	14	61	78	53	4	58	6	37	7	2	320	32
Le Plan-de-la-Tour	36	14	39	26	25	133	26	48	27	34	407	41
Ramatuelle	12	6	5	2	5	1	2	5	2	1	41	4
Sainte-Maxime	13	3	163	100	19	38	84	51	86	43	600	60
Saint-Tropez	22	42	21	3	0	0	5	72	39	9	213	21
Rayol-Canadel-sur-Mer	18	14	9	4	3	14	4	23	3	3	95	10

Source : Sit@del2 2015

Depuis 2004, **49% des logements ont été construits en individuels** (purs ou groupés) dans le territoire, soit 1 992 logements, et 1% en résidence (53 logements). La part du logement collectif est donc de 50%, soit 2 019 logements.

A l'intérieur du Golfe de Saint Tropez, on observe la production de logements collectifs dans la majeure partie des communes. Ramatuelle est cependant la seule à avoir produit 100% de logements individuels sur la période 2004-2013 (41 logements).

Les communes avec la part la plus importante de logements collectifs dans la production neuve sont Sainte-Maxime (72%) et Cogolin (60%). Viennent ensuite Saint-Tropez (57%), Cavalaire-sur-Mer (56%), La Môle (55%) et Cogolin (54%).

Pour les autres communes, la part du logement individuel dans la production neuve est plus importante que celle du collectif. Elle dépasse même les 65% à La Garde-Freinet, Rayol-Canadel-sur-Mer et Le Plan-de-la-Tour.

La part des logements en résidence est négligeable sur l'ensemble du Golfe pour la période analysée. Cependant, Gassin se démarque avec une opération de 23 logements en résidence en 2004.

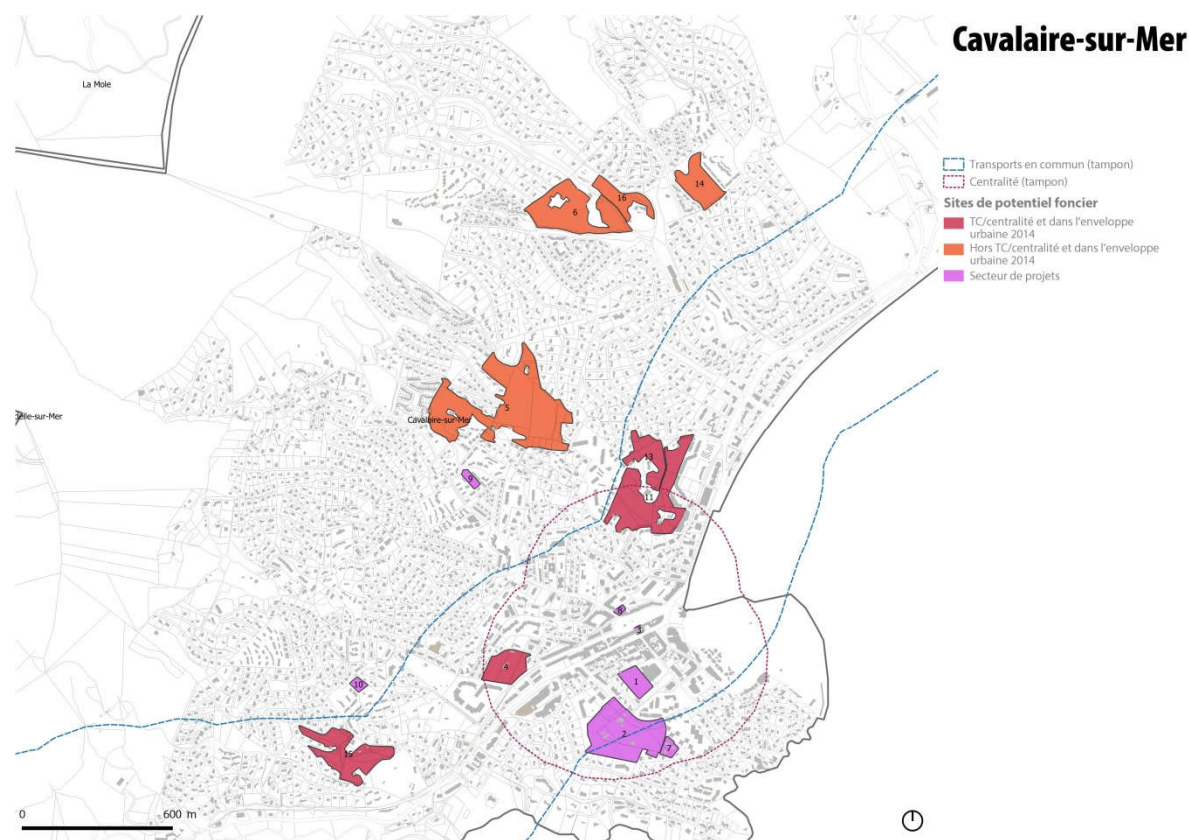
### Typologies des logements commencés entre 2004 et 2013

		2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	TOTAL	Part dans la production totale	Moyenne annuelle
Var	Individuels	61%	53%	46%	43%	41%	40%	38%	46%	50%	40%	28 722	46%	2872
	Collectifs	38%	43%	45%	52%	58%	56%	54%	51%	48%	58%	31 399	50%	3140
	Résidences	1%	4%	10%	6%	1%	4%	8%	3%	2%	3%	2 669	4%	267
	<b>TOTAL</b>	<b>6686</b>	<b>6320</b>	<b>7462</b>	<b>7126</b>	<b>5827</b>	<b>5641</b>	<b>6377</b>	<b>6174</b>	<b>4748</b>	<b>6429</b>	<b>62 790</b>	<b>100%</b>	<b>6279</b>
CC Golfe de Saint-Tropez	Individuels	70%	70%	39%	41%	43%	58%	45%	53%	28%	49%	1 992	49%	199
	Collectifs	23%	30%	61%	58%	57%	42%	54%	47%	69%	48%	2 019	50%	202
	Résidences	6%	0%	0%	1%	0%	0%	1%	0%	3%	3%	53	1%	5
	<b>TOTAL</b>	<b>405</b>	<b>300</b>	<b>759</b>	<b>305</b>	<b>214</b>	<b>454</b>	<b>413</b>	<b>471</b>	<b>388</b>	<b>356</b>	<b>4 065</b>	<b>100%</b>	<b>407</b>
Cavalaire-sur-Mer	Individuels	47%	100%	17%	0%	0%	56%	93%	50%	100%	30%	148	44%	15
	Collectifs	53%	0%	83%	0%	0%	44%	7%	50%	0%	70%	190	56%	19
	Résidences	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0	0%	0
	<b>TOTAL</b>	<b>17</b>	<b>5</b>	<b>117</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>45</b>	<b>43</b>	<b>48</b>	<b>10</b>	<b>53</b>	<b>338</b>	<b>100%</b>	<b>34</b>
Cogolin	Individuels	81%	84%	37%	42%	87%	61%	30%	40%	48%	33%	326	44%	33
	Collectifs	19%	16%	63%	58%	13%	39%	70%	60%	21%	67%	399	54%	40
	Résidences	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	30%	0%	10	1%	1
	<b>TOTAL</b>	<b>64</b>	<b>49</b>	<b>71</b>	<b>60</b>	<b>15</b>	<b>28</b>	<b>190</b>	<b>67</b>	<b>33</b>	<b>158</b>	<b>735</b>	<b>100%</b>	<b>74</b>
La Croix-Valmer	Individuels	78%	59%	57%	74%	12%	40%	24%	28%	10%	47%	187	39%	19
	Collectifs	22%	41%	43%	26%	88%	60%	76%	72%	90%	0%	289	60%	29
	Résidences	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	53%	9	2%	1
	<b>TOTAL</b>	<b>73</b>	<b>34</b>	<b>70</b>	<b>23</b>	<b>128</b>	<b>25</b>	<b>21</b>	<b>32</b>	<b>62</b>	<b>17</b>	<b>485</b>	<b>100%</b>	<b>49</b>
La Garde-Freinet	Individuels	75%	100%	78%	67%	100%	52%	13%	80%	100%	100%	141	67%	14
	Collectifs	25%	0%	22%	0%	0%	48%	38%	20%	0%	0%	62	29%	6
	Résidences	0%	0%	0%	25%	0%	0%	50%	0%	0%	0%	7	3%	1
	<b>TOTAL</b>	<b>32</b>	<b>16</b>	<b>23</b>	<b>12</b>	<b>9</b>	<b>91</b>	<b>8</b>	<b>10</b>	<b>6</b>	<b>4</b>	<b>211</b>	<b>100%</b>	<b>21</b>
Gassin	Individuels	21%	100%	100%	100%	100%	40%	100%	67%	13%	100%	101	60%	10
	Collectifs	0%	0%	0%	0%	0%	60%	0%	33%	87%	0%	41	24%	4
	Résidences	79%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	26	15%	3
	<b>TOTAL</b>	<b>33</b>	<b>10</b>	<b>37</b>	<b>12</b>	<b>3</b>	<b>10</b>	<b>9</b>	<b>6</b>	<b>38</b>	<b>10</b>	<b>168</b>	<b>100%</b>	<b>17</b>
Grimaud	Individuels	59%	80%	38%	100%	100%	64%	100%	63%	20%	100%	244	54%	24
	Collectifs	41%	20%	62%	0%	0%	36%	0%	38%	80%	0%	207	46%	21
	Résidences	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0	0%	0
	<b>TOTAL</b>	<b>71</b>	<b>46</b>	<b>126</b>	<b>10</b>	<b>3</b>	<b>11</b>	<b>15</b>	<b>72</b>	<b>75</b>	<b>22</b>	<b>451</b>	<b>100%</b>	<b>45</b>
La Môle	Individuels	100%	51%	38%	26%	100%	14%	100%	84%	71%	100%	145	45%	15
	Collectifs	0%	49%	62%	74%	0%	86%	0%	16%	29%	0%	175	55%	18
	Résidences	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0	0%	0
	<b>TOTAL</b>	<b>14</b>	<b>61</b>	<b>78</b>	<b>53</b>	<b>4</b>	<b>58</b>	<b>6</b>	<b>37</b>	<b>7</b>	<b>2</b>	<b>320</b>	<b>100%</b>	<b>32</b>
Plan-de-la-Tour	Individuels	94%	100%	85%	100%	92%	72%	73%	92%	48%	100%	336	82%	34
	Collectifs	6%	0%	15%	0%	8%	28%	27%	8%	52%	0%	72	18%	7
	Résidences	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0	0%	0
	<b>TOTAL</b>	<b>36</b>	<b>14</b>	<b>39</b>	<b>26</b>	<b>25</b>	<b>133</b>	<b>26</b>	<b>48</b>	<b>27</b>	<b>34</b>	<b>408</b>	<b>100%</b>	<b>41</b>
Ramatuelle	Individuels	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	41	100%	4
	Collectifs	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0	0%	0
	Résidences	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0	0%	0
	<b>TOTAL</b>	<b>12</b>	<b>6</b>	<b>5</b>	<b>2</b>	<b>5</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>5</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>41</b>	<b>100%</b>	<b>4</b>
Sainte-Maxime	Individuels	69%	67%	12%	3%	74%	95%	29%	57%	17%	35%	166	28%	17
	Collectifs	31%	33%	88%	97%	26%	5%	71%	43%	83%	65%	434	72%	43
	Résidences	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0	0%	0
	<b>TOTAL</b>	<b>13</b>	<b>3</b>	<b>163</b>	<b>100</b>	<b>19</b>	<b>38</b>	<b>84</b>	<b>51</b>	<b>86</b>	<b>43</b>	<b>600</b>	<b>100%</b>	<b>60</b>
Saint-Tropez	Individuels	64%	33%	57%	100%	0%	0%	100%	22%	38%	100%	88	41%	9
	Collectifs	36%	67%	43%	0%	0%	0%	0%	78%	62%	0%	125	59%	13
	Résidences	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0	0%	0
	<b>TOTAL</b>	<b>22</b>	<b>42</b>	<b>21</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5</b>	<b>72</b>	<b>39</b>	<b>9</b>	<b>213</b>	<b>100%</b>	<b>21</b>
Rayol-Canadel-sur-Mer	Individuels	67%	100%	78%	100%	100%	100%	100%	26%	67%	100%	69	73%	7
	Collectifs	33%	0%	22%	0%	0%	0%	0%	74%	0%	0%	25	26%	3
	Résidences	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	33%	0%	1	1%	0
	<b>TOTAL</b>	<b>18</b>	<b>14</b>	<b>9</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>14</b>	<b>4</b>	<b>23</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>95</b>	<b>100%</b>	<b>10</b>

Source : Sit@del 2004-2013

## 4. Un potentiel foncier restreint

### Cavalaire sur Mer

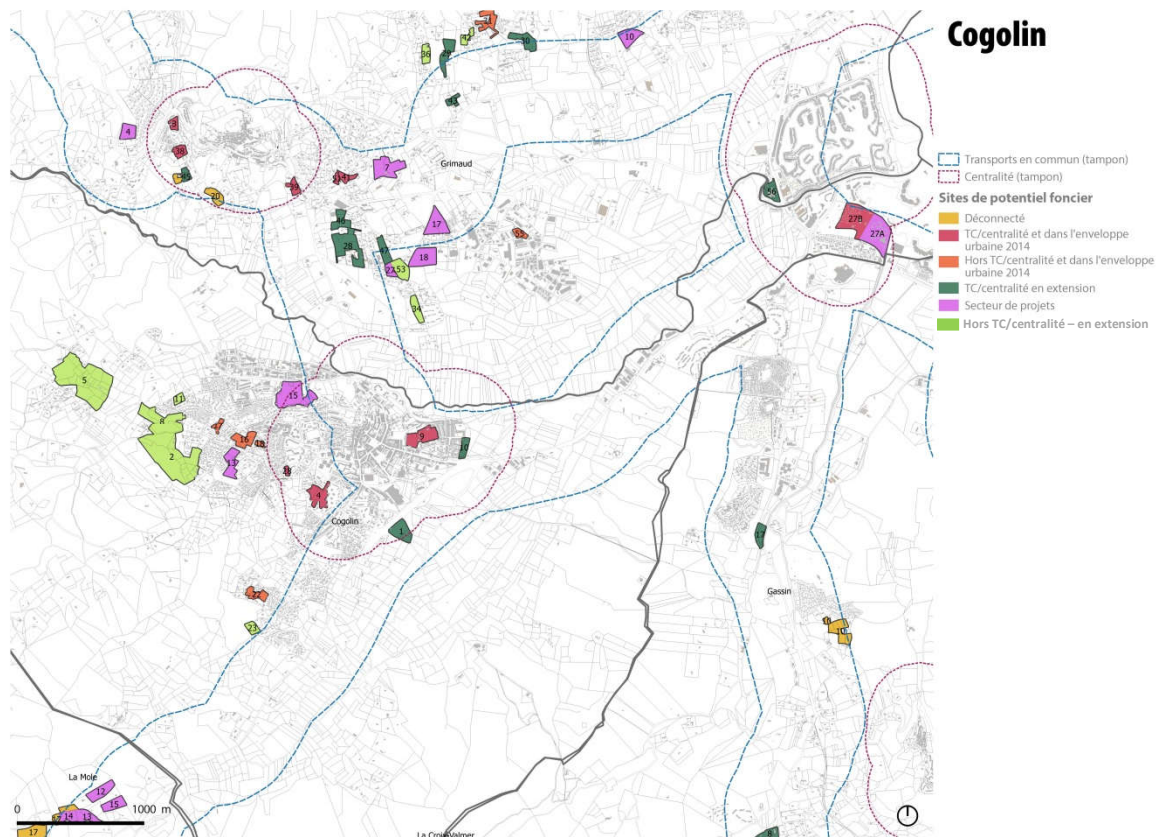


Libellé Commune	Numéro de terrain	Caractéristiques	Potentiel / Projet	Propriété	Nombre de logements envisagés	Horizon court terme (2025) ou long terme (2030)
CAVALAIRE	1	Renouvellement du quartier du stade : centre culturel avec quelques logements. Début du projet, pas de programmation précise	projet	communale		long terme
CAVALAIRE	2	Camping de la Baie : réflexion en cours par un particulier pour un projet regroupant de l'hôtellerie, de l'habitat et du service à la personne. Il n'y a pas de programmation précise	projet	privé	100	long terme
CAVALAIRE	3	Marigni : l'EPF possède la parcelle. Des discussions pour monter un programme sont en cours.	projet	EPF		?
CAVALAIRE	4	Camping de la Pinède - 17 000 m <sup>2</sup> . Potentiel mobilisable à long terme	potentiel	EPF	160	long terme
CAVALAIRE	5		potentiel	privé		?
CAVALAIRE	6		potentiel	privé		?
CAVALAIRE	7	Programme Vinci immobilier. PC Favorable Janvier 19. En attente de la DOC. 12 LLS	projet	privé	67	court terme
CAVALAIRE	8	Programme SAS Ramses / Hold Concept. PC favorable Avril 19. En attente de la DOC. Pas de LLS	projet	privé	8	court terme
CAVALAIRE	9	SARL Hold Concept. PC favorable Octobre 2018. En attente de la DOC. Pas de LLS	projet	privé	32	court terme
CAVALAIRE	10	Projet Segeprim / Cavalmannes. PC favorable Octobre 2018. En attente de la DOC. 33 LLS	projet	privé	32	court terme
CAVALAIRE	11		potentiel	privé		?
CAVALAIRE	12		potentiel	privé		?
CAVALAIRE	13		potentiel	privé		?
CAVALAIRE	14		potentiel	privé		?
CAVALAIRE	15		potentiel	privé		?
CAVALAIRE	16		potentiel	privé		?

Potentiel foncier réalisé lors des entretiens communaux du 2<sup>ème</sup> semestre 2017 et en Janvier 2018



## Cogolin

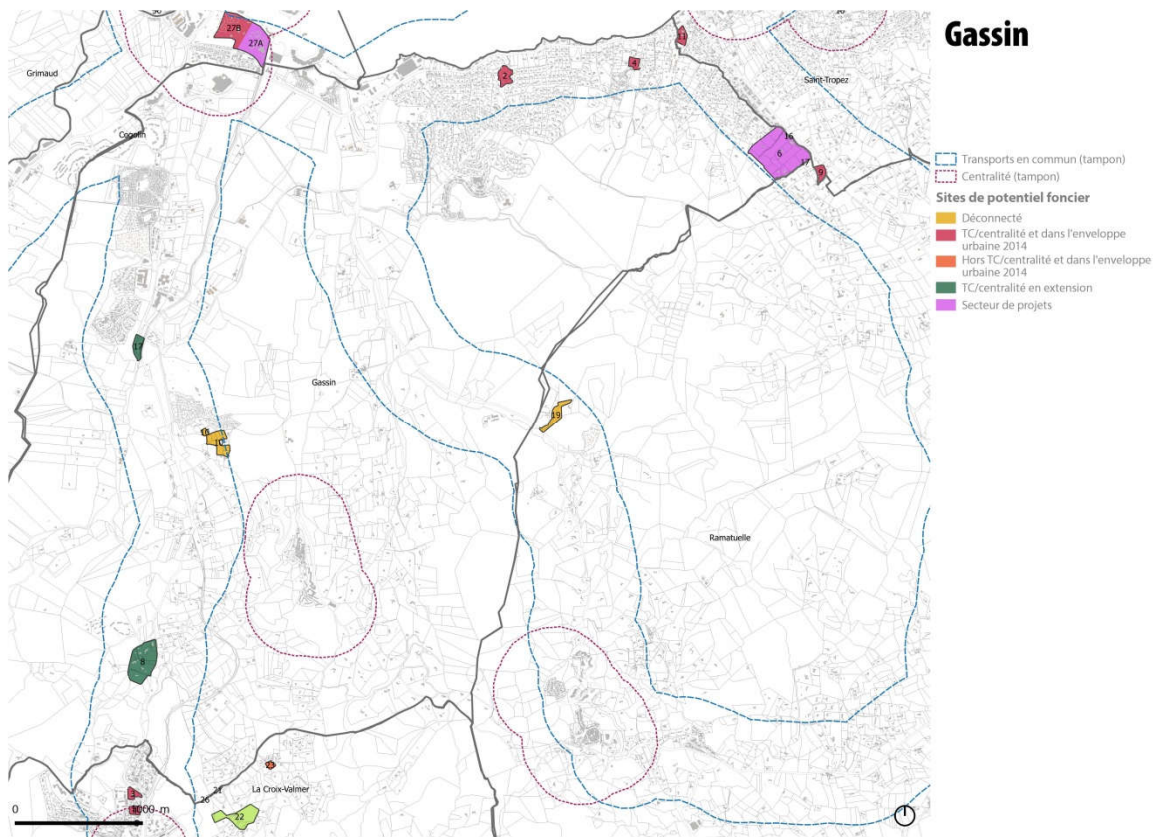


Libellé Commune	Numéro de terrain	Caractéristiques	Potentiel / Projet	Propriété	Nombre de logements envisagés	Horizon court terme (2025) ou long terme (2030)
COGOLIN	1	Zone UF, activités commerciales				
COGOLIN	2	Zone Faucon, Terrains ouverts à l'urbanisation dans le prochain PLU (2019), pas d'assainissement collectif, plutôt logement individuel	potentiel	privé		long terme
COGOLIN	4	terrains privés ouverts à l'urbanisation dans le prochain PLU (2019), logements à vocation privée (EBC en partie)	potentiel	privé		long terme
COGOLIN	5	Terrains ouverts à l'urbanisation dans le prochain PLU (2019), pas d'assainissement collectif, plutôt logement individuel	potentiel	privé		long terme
COGOLIN	8	potentiel résiduel, vocation logement individuel privé	potentiel	privé		long terme
COGOLIN	9	déplacement du stade, potentiel long terme	potentiel	communale		long terme
COGOLIN	10	redeviendrait constructible si déplacement de la plateforme STMI	potentiel	privé		long terme
COGOLIN	11	zone U, terrain privé	potentiel	privé	4	court terme
COGOLIN	13	Au Sud, EBC Au nord projet d'habitat privé, maison individuelle en bande	projet	privé	15	court terme
COGOLIN	15	Projet passage en zone UF avec pépinière d'entreprise et projet de 135 logements en accession	projet	privé	135	court terme
COGOLIN	16	zone U, potentiel résiduel	potentiel	privé		long terme
COGOLIN	17	zone U, potentiel résiduel	potentiel	privé	3	court terme
COGOLIN	18	zone U, potentiel résiduel	potentiel	privé	4	court terme
COGOLIN	22	zone U, potentiel résiduel	potentiel	privé	6	court terme
COGOLIN	23	zone U, potentiel résiduel	potentiel	privé		long terme
COGOLIN	27A	Projet Cogolin Plage. 1ère phase, 568 logements, dont 43 LLS et 125 intermédiaires (SNI), le reste serait de la résidence secondaire en majorité	projet	communale	168	court terme
COGOLIN	27B	Projet Cogolin Plage. 2ème phase, long terme	potentiel	communale		long terme

Potentiel foncier réalisé lors des entretiens communaux du 2<sup>ème</sup> semestre 2017 et en Janvier 2018



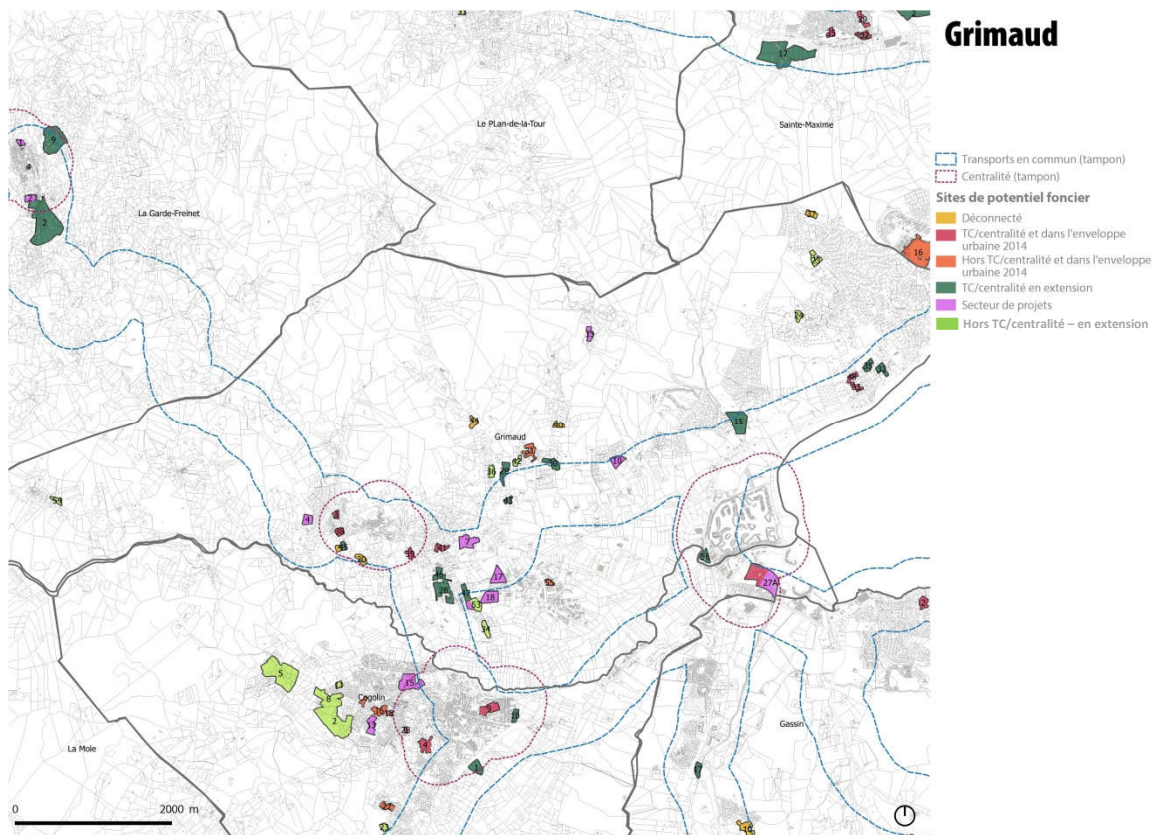
## Gassin



Libellé Commune	Numéro de terrain	Caractéristiques	Potentiel / Projet	Propriété	Nombre de logements envisagés	Horizon court terme (2025) ou long terme (2030)
GASSIN	2	division possible, probablement RS	potentiel	privé		long terme
GASSIN	17	projet privé, 5 ou 6 maisons	potentiel	privé	6	court terme
GASSIN	4	aucun projet	potentiel	communale		long terme
GASSIN	6	Terrains privés, 10 Ha, projet mixte en cours de réflexion, souhait d'avoir de la résidence principale	projet	privé	?	long terme
GASSIN	8	potentiel résiduel	potentiel	privé		court terme
GASSIN	10	potentiel résiduel	potentiel	privé		court terme

Potentiel foncier réalisé lors des entretiens communaux du 2<sup>ème</sup> semestre 2017 et en Janvier 2018

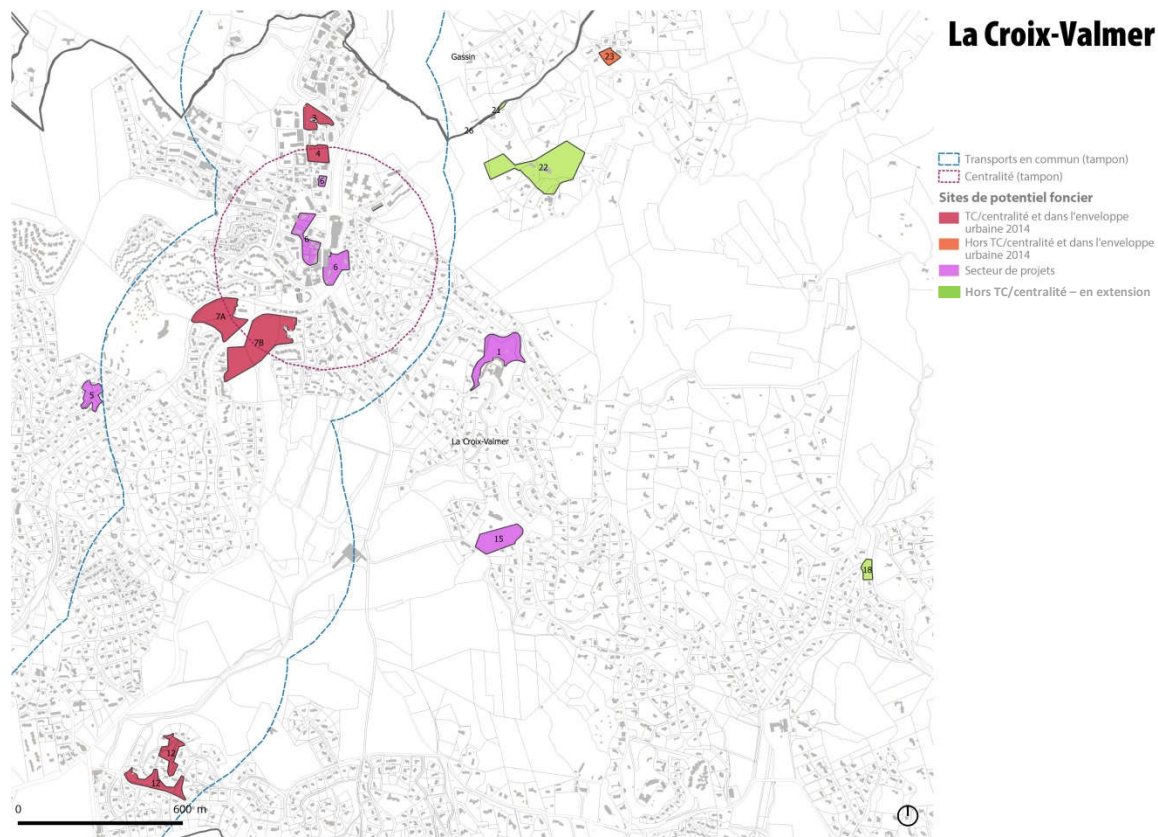
## Grimaud



Libellé Commune	Numéro de terrain	A Garder	Caractéristiques	Potentiel / Projet	Propriété	Nombre de logements envisagés	Horizon court terme (2025) ou long terme (2030)
GRIMAUD	3	Oui	Terrain divisible	potentiel	privé	2	court terme
GRIMAUD	4	Oui	projet communal / logements pour actifs	projet	?	?	?
GRIMAUD	7	oui	positionnement de plusieurs opérateurs pour du logement	projet	privé	?	?
GRIMAUD	10	oui	projets de logements pour actifs en lien avec le développement du parc d'activité	projet	communale	?	?
GRIMAUD	13	oui	PC en cours	projet	privé	3	court terme
GRIMAUD	15	oui	projet de logements - LES JARDINS D'ADELAIDE - PC MODIFIE LE 19/12/2017 - 46+20 LLS	projet	privé	66	court terme
GRIMAUD	17	oui	Résidence personnes âgées privée (PC DELIVRE LE 09/10/2017) - 97+28 LLS	projet	privé	125	court terme
GRIMAUD	18	oui	projet Dune de Flandres - 45 + 10 LLS - PC DELIVRE LE 19/12/2017	projet	?	45	court terme
GRIMAUD	20	oui	pas nécessairement résidences principales	potentiel			long terme
GRIMAUD	23	oui		potentiel			
GRIMAUD	24	oui		potentiel			
GRIMAUD	27	oui	Projet : BOUYGUES IMMOBILIER. PC DELIVRE LE 16/04/2018 - 46+10 LLS	projet	privé	56	court terme
GRIMAUD	28 à 56	oui		potentiel			

Potentiel foncier réalisé lors des entretiens communaux du 2<sup>ème</sup> semestre 2017 et en Janvier 2018

## La Croix Valmer

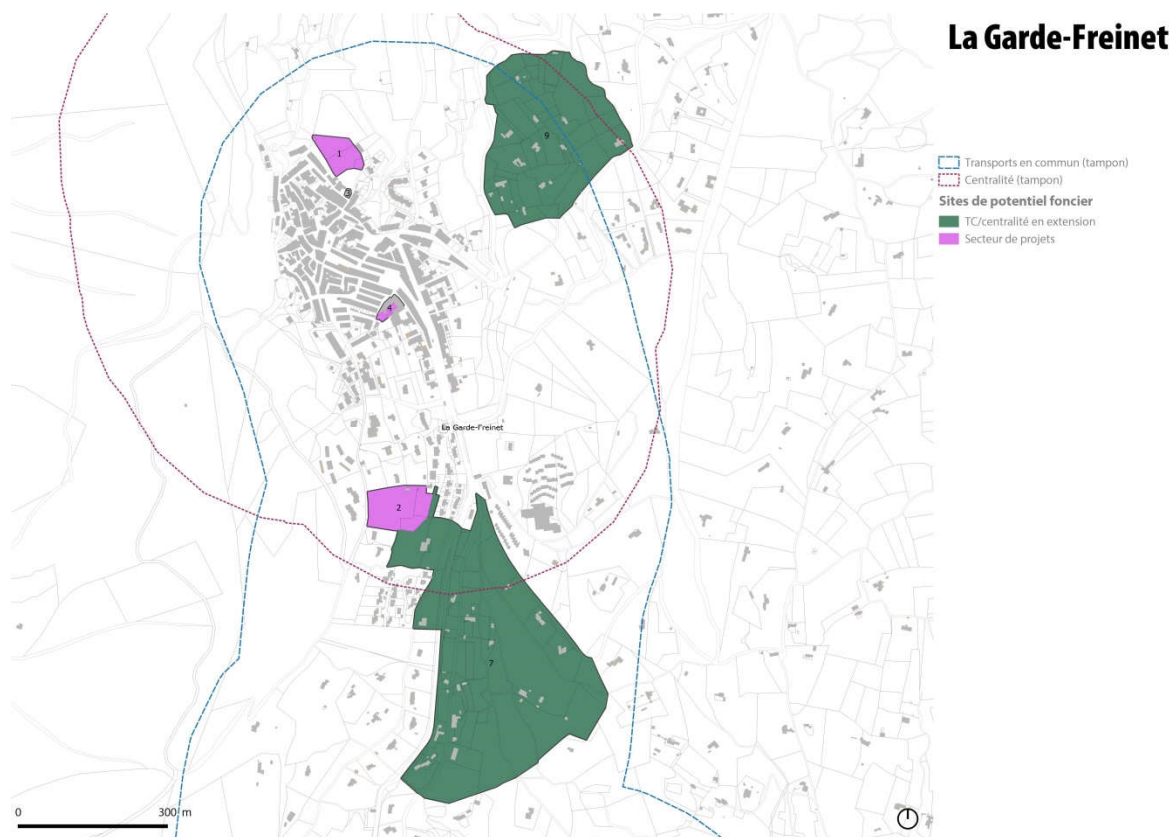


Libellé Commune	Numéro de terrain	Caractéristiques	Potentiel / Projet	Propriété	Nombre de logements envisagés	Horizon court terme (2025) ou long terme (2030)
LA CROIX VALMER	1	Projet Grand Cap : en cours : 47 logements pour saisonniers (déjà livrés), centre de formation, 60 logements libres (investissement locatif pour actifs).	projet	privé	60	court terme
LA CROIX VALMER	3	potentiel résiduel	potentiel	privé		long terme
LA CROIX VALMER	4	foncier maîtrisé par l'EPF. Livraison d'un possible projet vers 2025.	potentiel	EPF		long terme
LA CROIX VALMER	5	Villa Paniza : foncier maîtrisé par l'EPF. Projet de 30 logements en accession à la propriété pour une livraison à horizon 2020.	projet	EPF	30	court terme
LA CROIX VALMER	6	Acquisition progressive des parcelles par l'EPF : 60 logements en plusieurs phases (1eres livraisons en 2022-2025)	projet	EPF	60	court terme
LA CROIX VALMER	7A	potentiel	potentiel	privé		long terme
LA CROIX VALMER	7B	potentiel	potentiel	privé		long terme
LA CROIX VALMER	12	Hôtel de la mer, site non stratégique pour la commune mais qui pourrait permettre la construction de logements si les propriétaires vendaient. Pas d'évolution avant 2030.	potentiel	privé		long terme
LA CROIX VALMER	15	construction de 2 logements individuels pour actifs	projet	communale	2	court terme
LA CROIX VALMER	18	Au sud : Ok 2 parcelles libres. Le reste est à supprimer car en EBC	potentiel	privé	2	court terme
LA CROIX VALMER	22	Négociation avec l'État pour mettre un STECAL permettant de construire 4-5 logements.	potentiel	privé	5	long terme
LA CROIX VALMER	23	potentiel	potentiel	privé	2	long terme

Potentiel foncier réalisé lors des entretiens communaux du 2<sup>ème</sup> semestre 2017 et en Janvier 2018



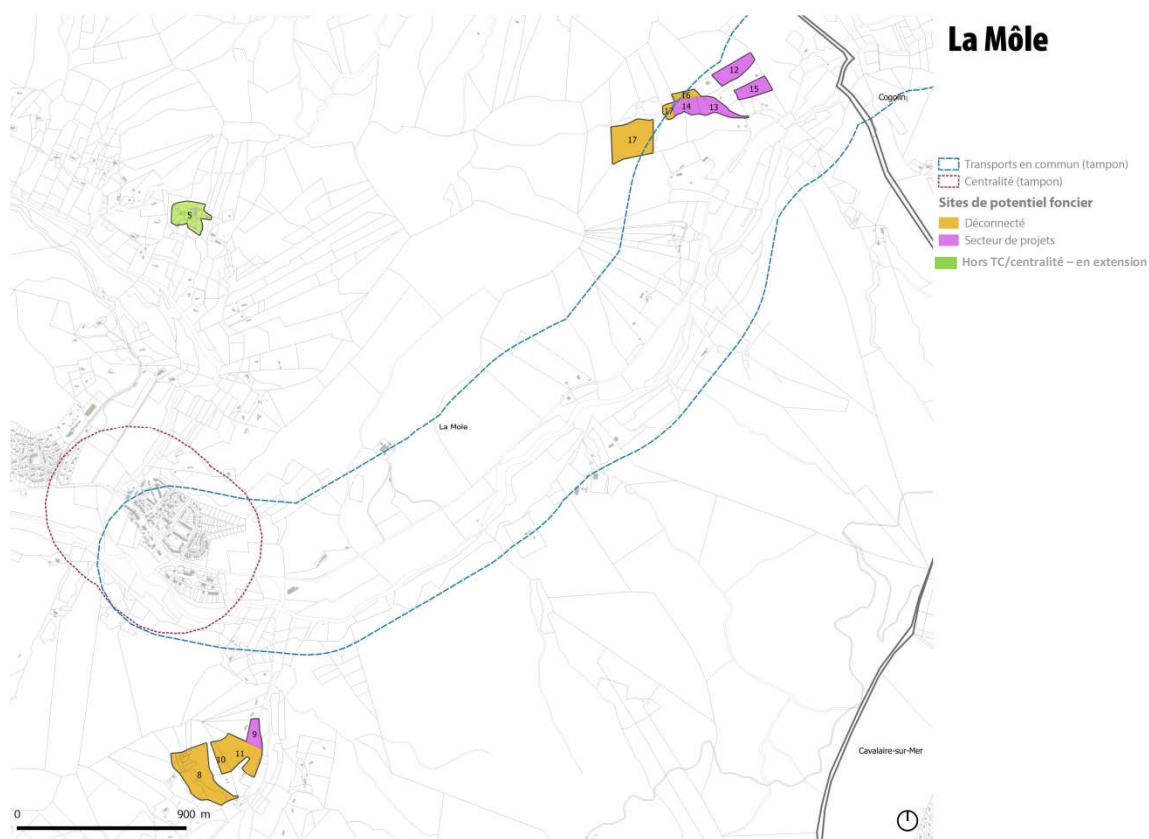
## La Garde Freinet



Libellé Commune	Numéro de terrain	Caractéristiques	Potentiel / Projet	Propriété	Nombre de logements envisagés	Horizon court terme (2025) ou long terme (2030)
LA GARDE FREINET	1	propriétaire vendeur / recherche promoteur	projet	privé	8	court terme
LA GARDE FREINET	2	AU court terme, habitat individuel / intermédiaire	projet	privé	20	court terme
LA GARDE FREINET	3	démolition / reconstruction / 15 logements par SAHLM Immo Méditerranée / 9 en location et 6 en accession sociale	projet	privé	15	court terme
LA GARDE FREINET	4	restructuration d'ilôt - 40 logements privés	projet	privé	40	court terme
LA GARDE FREINET	7	AU long terme	potentiel	privé	?	long terme
LA GARDE FREINET	9	AU long terme	potentiel	privé	?	long terme

Potentiel foncier réalisé lors des entretiens communaux du 2<sup>ème</sup> semestre 2017 et en Janvier 2018

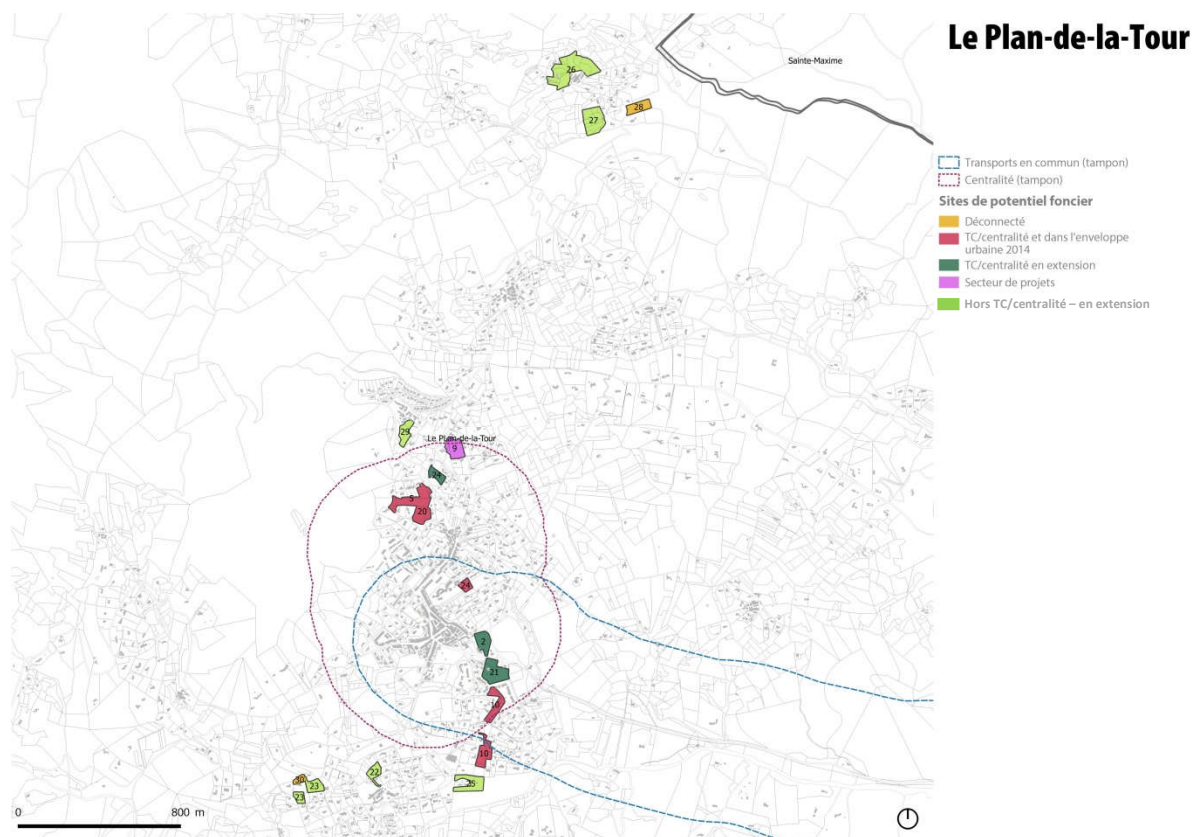
## La Mole



Libellé Commune	Numéro de terrain	Caractéristiques	Potentiel / Projet	Propriété	Nombre de logements envisagés	Horizon court terme (2025) ou long terme (2030)
LA MOLE	5	reste 6 lots	potentiel	privé	6	court terme
LA MOLE	8	4 PC possibles	potentiel	privé	4	court terme
LA MOLE	9	2 PC déposes	projet	privé	2	court terme
LA MOLE	10	1 terrain dispo	potentiel	privé	1	court terme
LA MOLE	11	3 terrains dipos	potentiel	privé	3	court terme
LA MOLE	12	4 lots à vendre	projet	privé	4	court terme
LA MOLE	13	1 lot à vendre	projet	privé	1	court terme
LA MOLE	14	2 lots	projet	privé	2	court terme
LA MOLE	15	2 lots	projet	privé	2	court terme
LA MOLE	16	1 lot, si modif PLU	potentiel	privé	1	long terme
LA MOLE	17	4 lots, si modif PLU	potentiel	privé	5	long terme

Potentiel foncier réalisé lors des entretiens communaux du 2<sup>ème</sup> semestre 2017 et en Janvier 2018

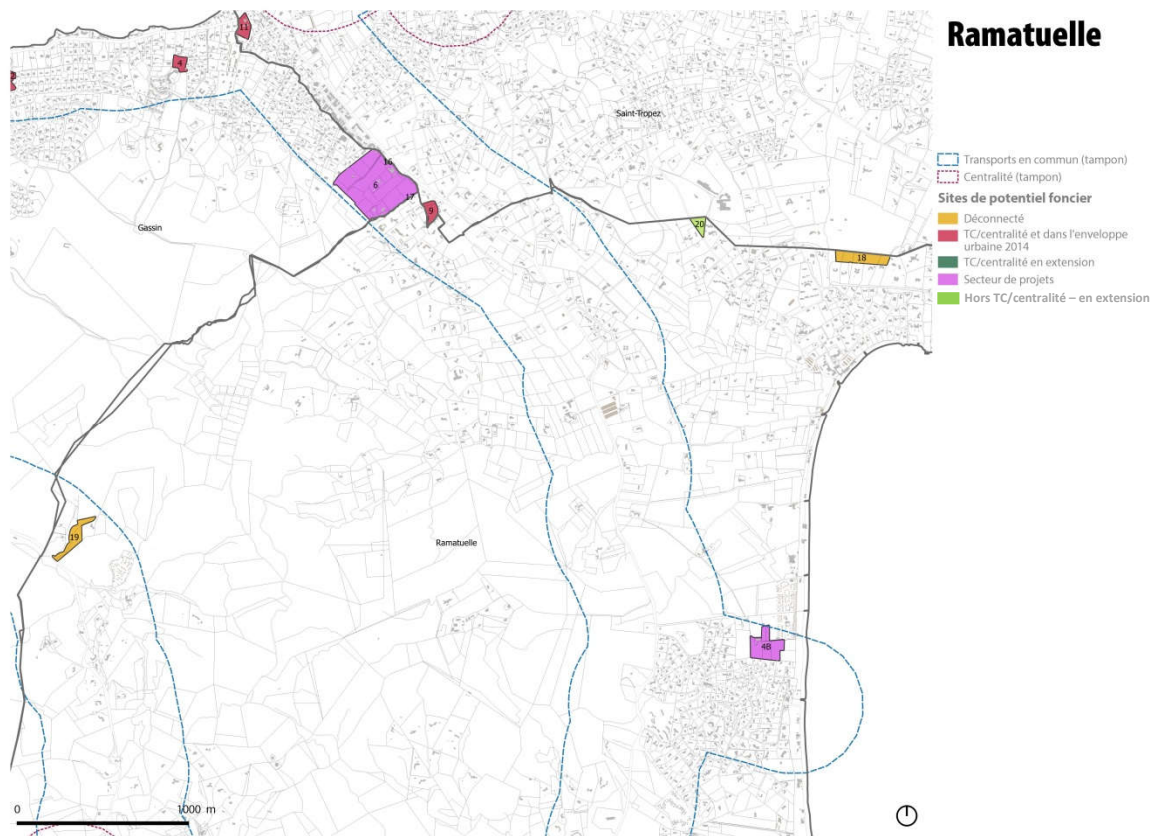
## Le Plan de la Tour



Libellé Commune	Numéro de terrain	Caractéristiques	Potentiel / Projet	Propriété	Nombre de logements envisagés	Horizon court terme (2025) ou long terme (2030)
LE PLAN DE LA TOUR	2	présence d'un SMS	potentiel	privé	30	long terme
LE PLAN DE LA TOUR	5	Zone AU conditionnée à la desserte par réseau	potentiel	privé	6	long terme
LE PLAN DE LA TOUR	9	PC déposés (10 maisons)	projet	privé	10	court terme
LE PLAN DE LA TOUR	10	dents creuses privées, potentiel résiduel	potentiel	privé	8	court terme
LE PLAN DE LA TOUR	20	potentiel	potentiel	privé	10	long terme
LE PLAN DE LA TOUR	21	potentiel	potentiel	privé	30	long terme
LE PLAN DE LA TOUR	22	dents creuses privées, potentiel résiduel	potentiel	privé	2	court terme
LE PLAN DE LA TOUR	23	dents creuses privées, potentiel résiduel	potentiel	privé	4	court terme
LE PLAN DE LA TOUR	24	dents creuses privées, potentiel résiduel	potentiel	privé	8	long terme
LE PLAN DE LA TOUR	25	potentiel	potentiel	privé	8	long terme
LE PLAN DE LA TOUR	26	potentiel	potentiel	privé		
LE PLAN DE LA TOUR	27	potentiel	potentiel	privé		
LE PLAN DE LA TOUR	28	potentiel	potentiel	privé		
LE PLAN DE LA TOUR	29	potentiel	potentiel	privé		
LE PLAN DE LA TOUR	30	potentiel	potentiel	privé		

Potentiel foncier réalisé lors des entretiens communaux du 2<sup>ème</sup> semestre 2017 et en Janvier 2018

## Ramatuelle

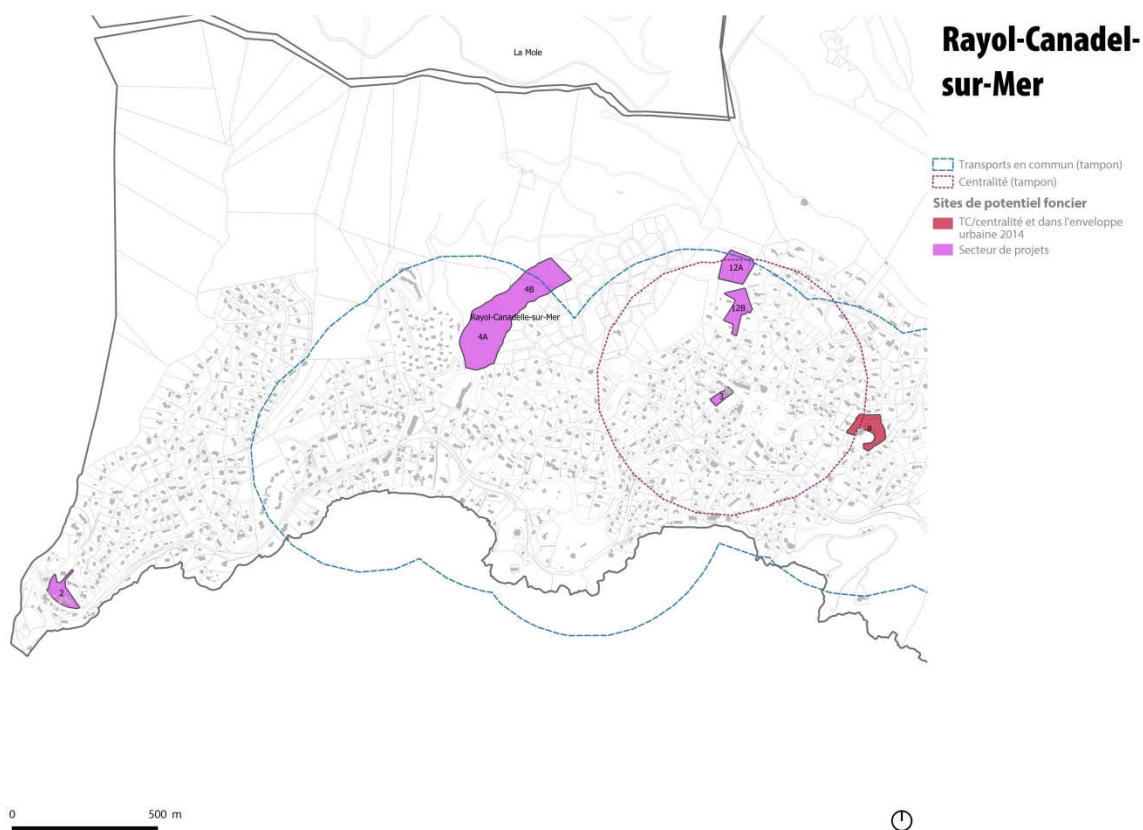


Libellé Commune	Numéro de terrain	Caractéristiques	Potentiel / Projet	Propriété	Nombre de logements envisagés	Horizon court terme (2025) ou long terme (2030)
RAMATUELLE	4B	réflexion pour un projet de logements pour les saisonniers.	projet	?	?	?
RAMATUELLE	18	Potentiel	Potentiel			
RAMATUELLE	19	Potentiel	Potentiel			
RAMATUELLE	20	Potentiel	Potentiel			

Potentiel foncier réalisé lors des entretiens communaux du 2<sup>ème</sup> semestre 2017 et en Janvier 2018



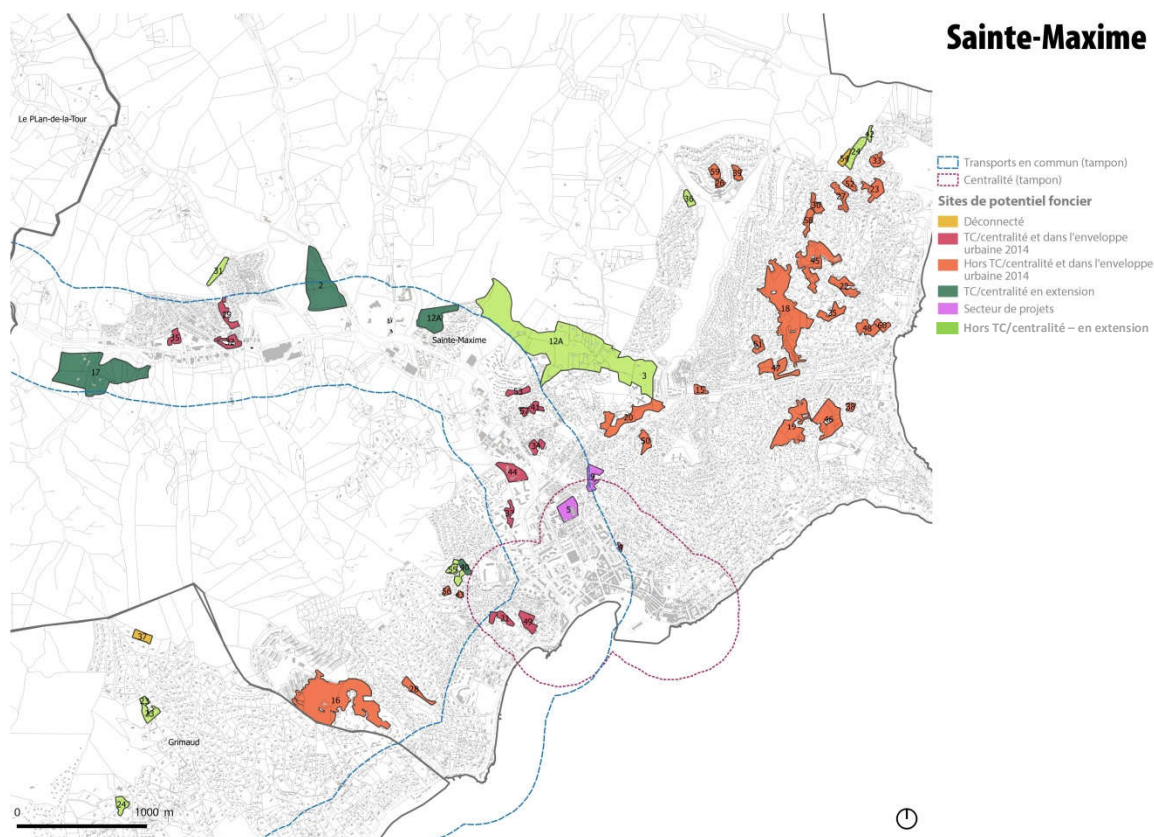
## Rayol Canadel



Libellé Commune	Numéro de terrain	Caractéristiques	Potentiel / Projet	Propriété	Nombre de logements envisagés	Horizon court terme (2025) ou long terme (2030)
LE-RAYOL-CANADEL	2	Projet de 10 logements sociaux, Var Habitat, PC déposé	projet	communale	10	court terme
LE-RAYOL-CANADEL	3	Projet réalisation de 8 logements, suite à la démolition de la villa Morel	projet	privé	8	court terme
LE-RAYOL-CANADEL	4A	Site des Aromes : projet 20 logements sociaux + accession sociale à horizon 2020	projet	privé	20	court terme
LE-RAYOL-CANADEL	4B	Site des Aromes : 10 maisons en accession	projet	privé	10	court terme
LE-RAYOL-CANADEL	8	Projet de 2 hectares autour de la station-service. Projet de zone d'activité/artisanat. Possible résidences principales. Intégration de ce projet lors de la prochaine modification du PLU	potentiel	privé	?	long terme
LE-RAYOL-CANADEL	12A	Projet de résidence séniors (20 logements)	projet	privé	20	court terme
LE-RAYOL-CANADEL	12B	demande de division pour réalisation de logements (possible RS)	projet	privé	?	court terme

Potentiel foncier réalisé lors des entretiens communaux du 2<sup>ème</sup> semestre 2017 et en Janvier 2018

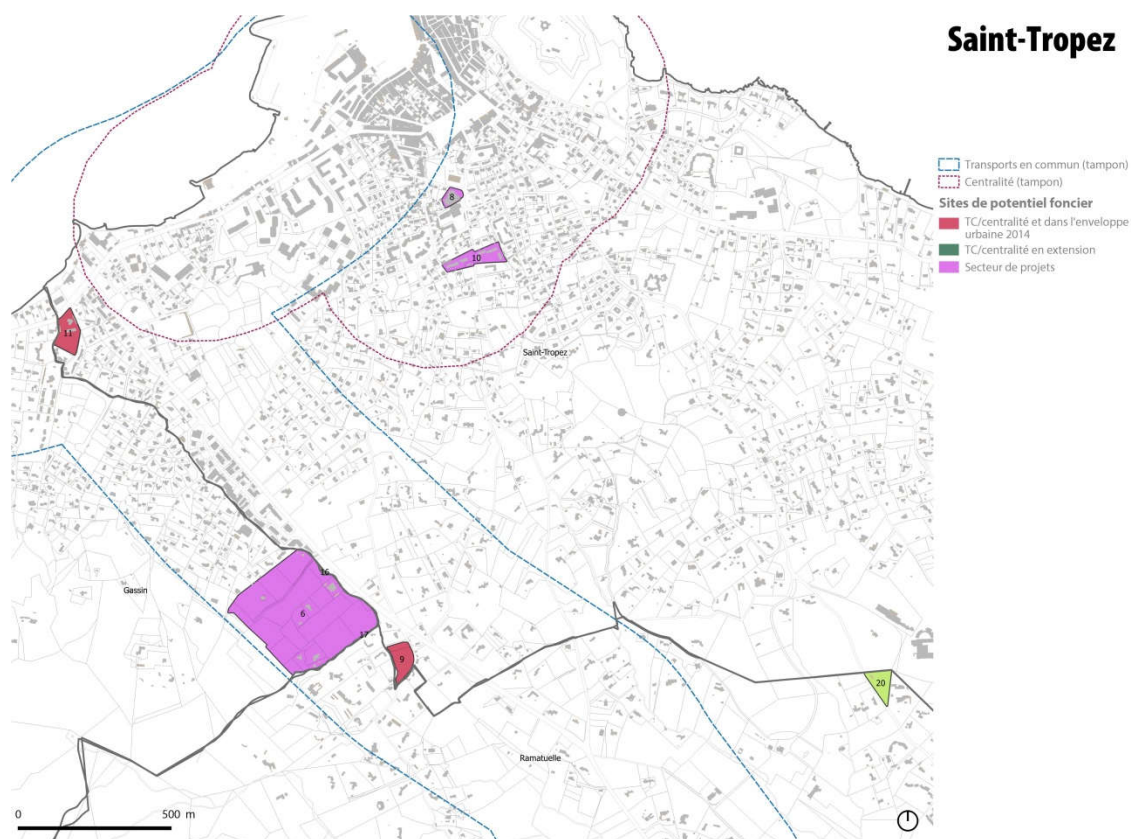
## Sainte Maxime



Libellé Commune	Numéro de terrain	Caractéristiques	Potentiel / Projet	Propriété	Nombre de logements envisagés	Horizon court terme (2025) ou long terme (2030)
SAINTE MAXIME	2	Réserve foncière communale	potentiel	communale	?	court terme
SAINTE MAXIME	3	Site identifié que la commune souhaite acquérir. Pas de projet pour le moment	potentiel	privé	?	long terme
SAINTE MAXIME	4	La résidence Ambre " SCCV Clémenceau" avec 25 logements dont 5 logements sociaux	projet	privé	25	court terme
SAINTE MAXIME	5	Stade du centre-ville. Projet de logements à terme	projet	communale	?	court terme
SAINTE MAXIME	9	"clos des papillons" avec 51 logements sociaux, projet porté par la SEMA et dont la gestion locative sera confiée à Var Habitat	projet	privé	51	court terme
SAINTE MAXIME	12A	zone à urbaniser à moyen/long terme	potentiel	privé	?	long terme
SAINTE MAXIME	15	potentiel résiduel	potentiel	privé	?	long terme
SAINTE MAXIME	non localisé	La Garonette " SCI Midi Investissement" avec 67 logements dont 18 sociaux : recour	projet	privé	67	court terme
SAINTE MAXIME	non localisé	Les Moulins avec 38 logements sociaux	projet	privé	38	court terme
SAINTE MAXIME	16 à 60	potentiel	potentiel	privé		

Potentiel foncier réalisé lors des entretiens communaux du 2<sup>ème</sup> semestre 2017 et en Janvier 2018

## Saint Tropez



Libellé Commune	Numéro de terrain	Caractéristiques	Potentiel / Projet	Propriété	Nombre de logements envisagés	Horizon court terme (2025) ou long terme (2030)
SAINT TROPEZ	8	Projet de 12 logements de standing pour personnes âgées	projet	privé	12	court terme
SAINT TROPEZ	9	Projet de résidences pour saisonniers	projet	?	?	?
SAINT TROPEZ	10	Projet de renouvellement privé. Logements anciens et dégradés qui seront rénovés par le propriétaire.	projet	privé	?	?
SAINT TROPEZ	11	Cercle Naval : site en zone UCb appartenant à l'État. Pas de projet pour le moment. Négociations en cours	potentiel	Etat	?	long terme

Potentiel foncier réalisé lors des entretiens communaux du 2<sup>ème</sup> semestre 2017 et en Janvier 2018

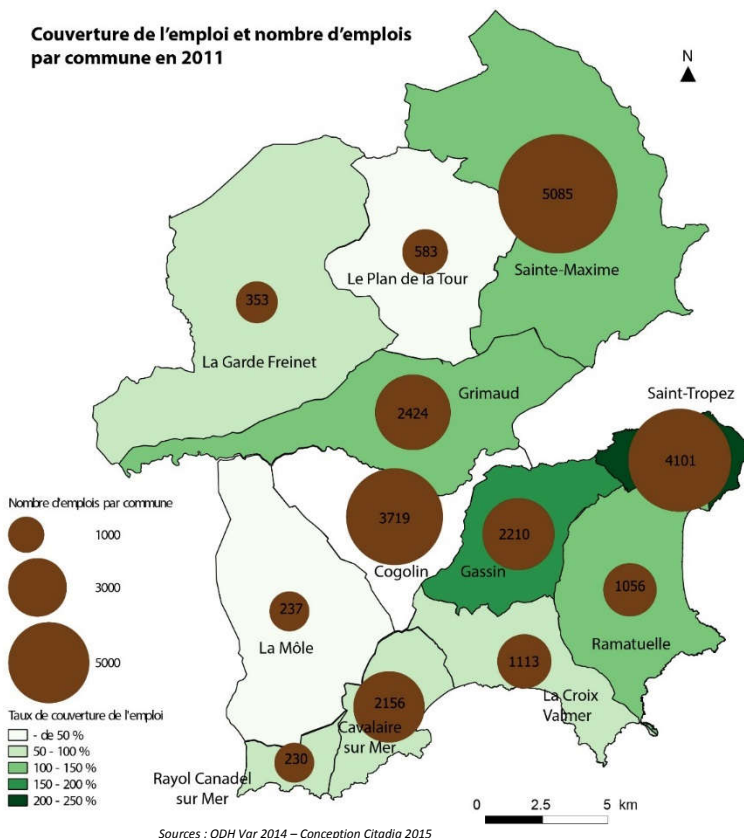
## D. Un territoire assurant des fonctions économiques, et résidentielles

### 1. Des emplois répartis de manière diffuse sur une multitude de pôles d'emploi...

En 2011, le territoire de la Communauté de Communes compte 23 274 emplois pour 21 684 actifs occupés. Le taux de couverture de l'emploi<sup>3</sup> est de 107%, soit 107 emplois offerts dans le territoire pour 100 actifs occupés qui résident dans la CC GST.

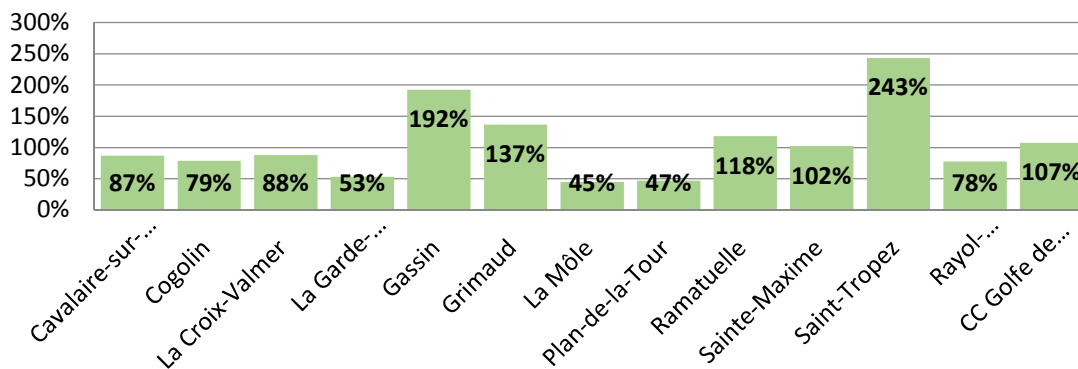
Trois pôles regroupent 55 % des emplois du territoire : Cogolin (3 720 emplois), Saint-Tropez (4 101 emplois) et Sainte-Maxime (5 085 emplois).

Les communes avec le plus grand nombre d'emplois ne sont pas forcément celles avec le plus fort taux de couverture de l'emploi comme le souligne les communes de Gassin, Grimaud et Ramatuelle. Notons que certaines de ces communes disposent d'un taux élevé de couverture de l'emploi en raison d'une faiblesse du nombre d'actifs résidents.



A l'inverse, avec un indice de couverture de l'emploi inférieur à 80%, les communes de La Garde-Freinet, La Môle, le Plan-de-la-Tour ou encore Cogolin peuvent être considérées comme plus résidentielles. Cette situation induit d'importants déplacements d'actifs à l'intérieur du Golfe.

**Taux de couverture de l'emploi.** Source : INSEE RP 2011



<sup>3</sup> rapport entre le nombre d'emplois offerts sur le territoire et le nombre d'actifs qui y résident



## Nombre d'actifs, d'emplois et couverture de l'emploi en 2011

	Nombre d'actifs occupés au lieu de résidence	Nombre d'emplois	Taux de couverture de l'emploi
CC Golfe de Saint-Tropez	21 684	23 274	107,3%
Cavalaire-sur-Mer	2 484	2 157	86,8%
Cogolin	4 730	3 720	78,6%
La Croix-Valmer	1 269	1 114	87,8%
La Garde-Freinet	662	353	53,4%
Gassin	1 149	2 211	192,4%
Grimaud	1 774	2 425	136,7%
La Môle	528	237	44,9%
Plan-de-la-Tour	1 236	583	47,2%
Ramatuelle	896	1 057	118,0%
Sainte-Maxime	4 973	5 085	102,3%
Saint-Tropez	1 687	4 101	243,1%
Rayol-Canadel-sur-Mer	296	230	77,8%

Sources : ODH du Var – INSEE RP 2011

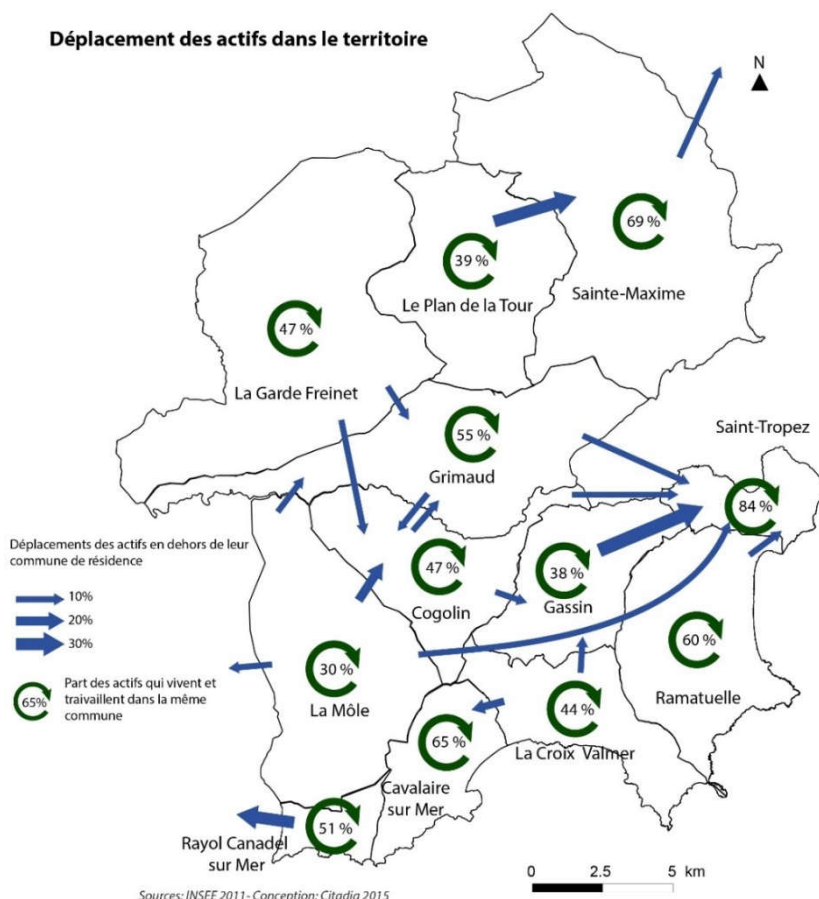
## 2. ... et occupés principalement par des actifs locaux

En 2011, 93 % des actifs occupés vivent et travaillent dans le Golfe. Parmi eux, 57 % travaillent dans leur propre commune, et 36 % dans une autre commune du Golfe. Ainsi, seuls 7% des actifs travaillent en dehors du Golfe.

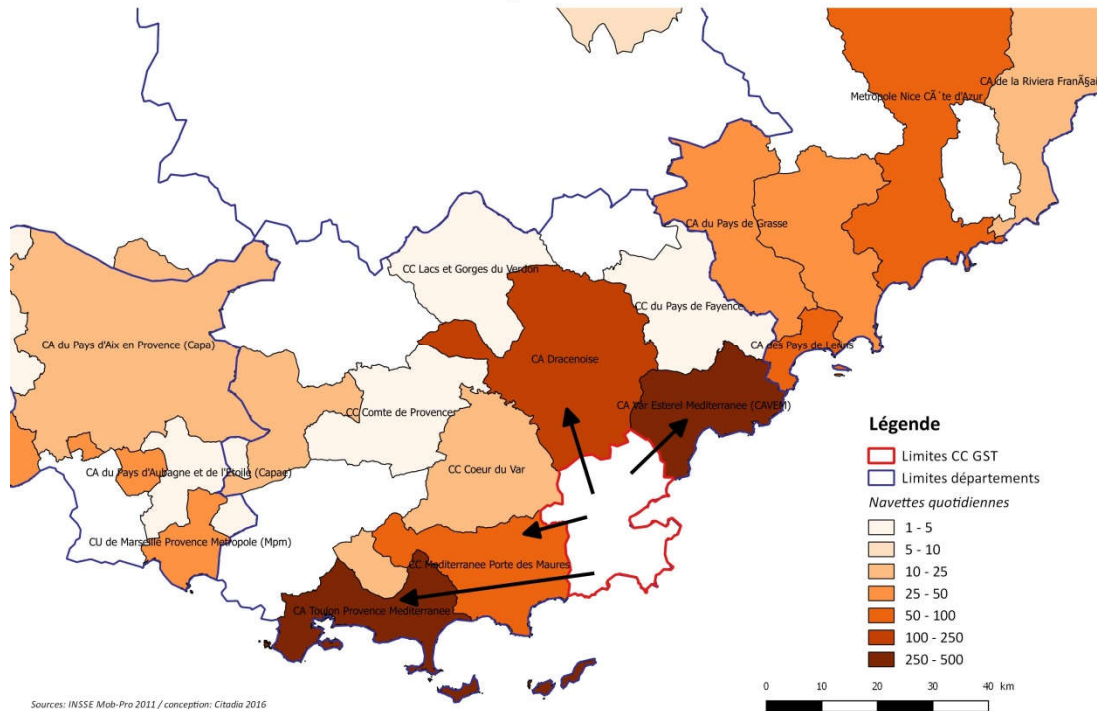
86 % des emplois sont occupés par des actifs du territoire, dont 53 % par des actifs qui vivent et travaillent dans la même commune. Ainsi, 34 % des emplois sont occupés par des actifs vivant dans le Golfe mais travaillant dans une autre commune de la CC GST. De fait, 14 % des emplois sont occupés par des non-résidents.

36 % des emplois nécessitent donc un déplacement entre les communes du territoire soit environ 7 800 déplacements par jour.

Parmi les 7 % d'actifs résidant dans le Golfe et travaillant à l'extérieur, les principaux flux de déplacements se dirigent vers la CA Var Esterel Méditerranée, Toulon Provence Méditerranée et la CA Dracénoise.

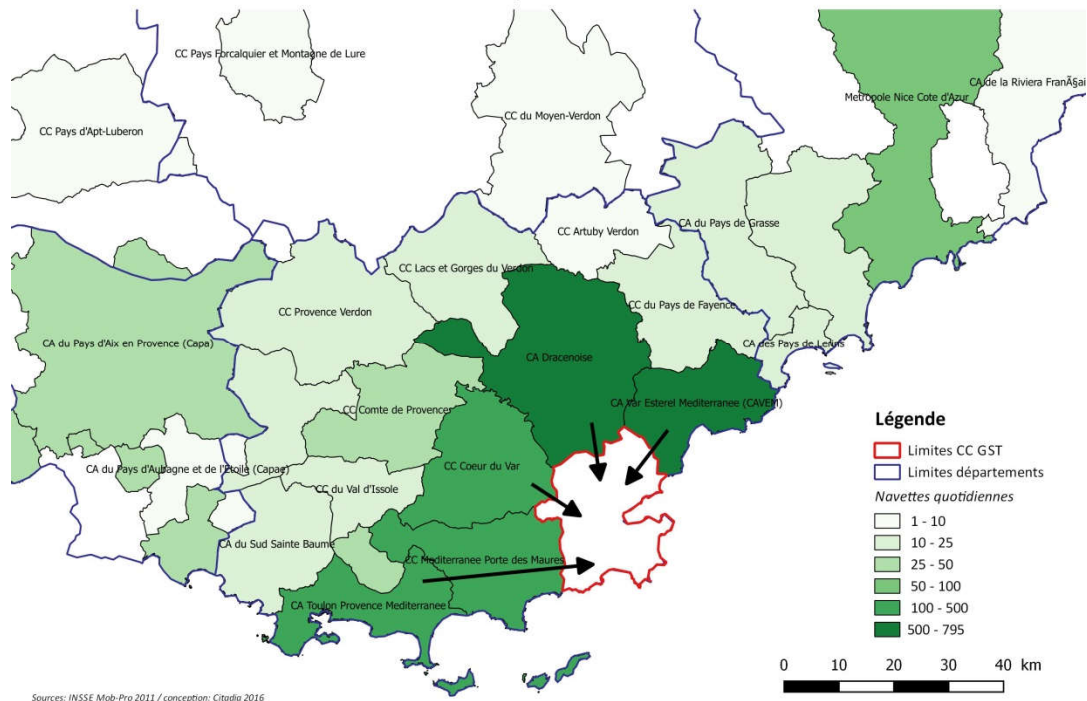


### Mouvements domicile-travail quotidiens vers l'extérieur de la CC GST



De plus, 14 % de personnes occupants un emploi dans le Golfe n'y réside pas. Les principaux flux de déplacement se font depuis les intercommunalités les plus proches, et notamment la CA Var Esterel Méditerranée et la CA Dracénoise.

### Mouvements domicile-travail quotidiens à destination de la CC GST



### 3. Un éloignement entre lieux de travail et lieux d'habitation qui se réalise dans un contexte de déplacements difficiles, notamment en période estivale

La vocation touristique du territoire rend ce dernier très fréquenté en période estivale. Ainsi compte tenu de « l'enclavement » du territoire par rapport aux grandes infrastructures régionales et nationales, les modes de déplacement sont presque exclusivement routiers, créant des situations difficiles : des axes saturés, des tronçons congestionnés, etc.

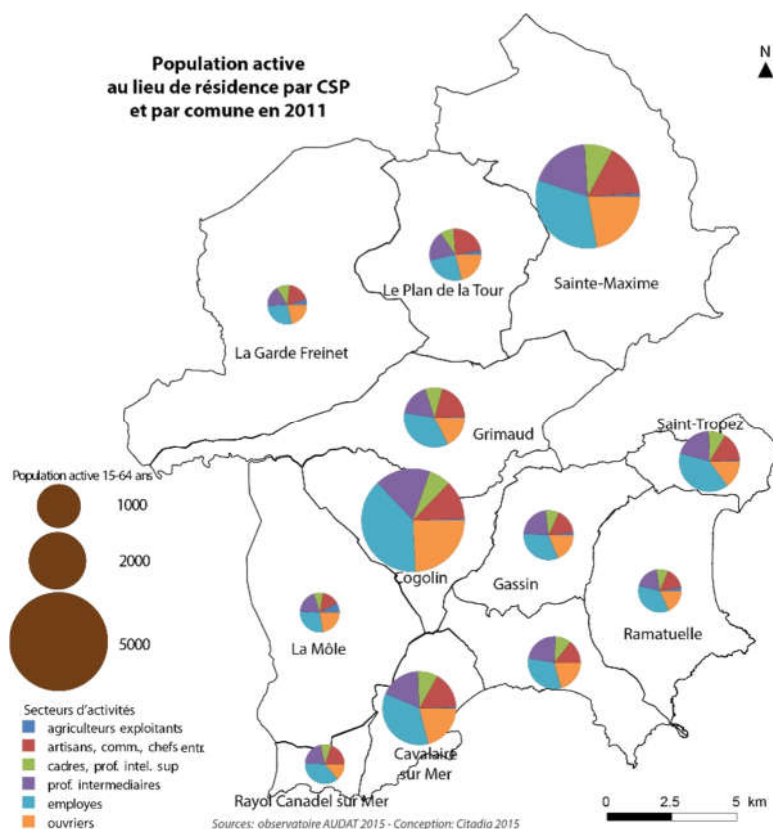
Les modes de déplacements alternatifs sont peu attractifs (itinéraires réservés peu développés). Les transports en commun terrestres sont souvent bloqués dans les encombrements. Il n'existe pas de véritable pôle d'échange intermodal organisé malgré des parcs de stationnement à proximité des ports et gares routières pour favoriser l'accès aux transports en commun. Or, cette absence de transport alternatif à la voiture ne facilite pas nécessairement le choix des ménages de s'implanter à proximité de leur lieu de travail.

### 4. Des emplois tournés vers l'activité touristique ; une surreprésentation des artisans, commerçants et une sous-représentation des cadres et professions intermédiaires

En 2011, les catégories socio-professionnelles (CSP) les plus représentées dans le Golfe sont les employés et les ouvriers (55% des actifs). Cette situation reste relativement la même dans le département et la région.

Par ailleurs, les parts des professions intermédiaires et les cadres sont sous-représentées dans la Communauté de Communes par rapport aux territoires de comparaison. Elles correspondent à 27% de la population active du Golfe contre 36 % dans le Var et en 39% PACA.

**La part des artisans, commerçants et chefs d'entreprises est, quant à elle, deux fois plus importante dans la CC GST que dans le département ou la région.**



Cette surreprésentation des emplois d'artisans, commerçants et chefs d'entreprises, est directement liée à l'activité touristique (nombreux commerces et services pour les touristes).

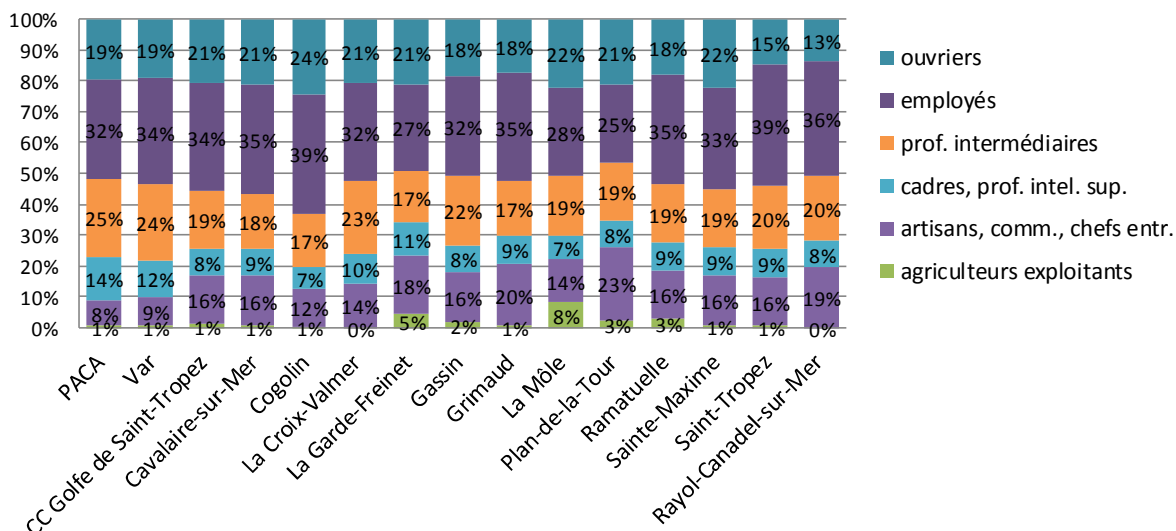
De plus, en ce qui concerne les agriculteurs, ces derniers sont légèrement plus représentés dans le Golfe. Ils représentent 1,2 % de la population active dans la CC GST contre 0,8 % dans le Var. Cette



représentativité est notamment due à la forte présence d'agriculteurs (plus de 5%) dans les communes de La Môle et de La Garde-Freinet.

A l'échelle communale, la répartition par CSP est relativement similaire d'une commune à l'autre. Notons cependant que Cogolin compte la part la plus importante d'employés (39%), que Gassin et La Croix-Valmer sont les deux seules communes à disposer d'une part de professions intermédiaires supérieure à 20%. De plus, la CSP des artisans, commerçants et chefs d'entreprises est la plus importante au Plan-de-la-Tour.

**Activités au lieu de travail des 15-64 ans par secteurs, en 2011**



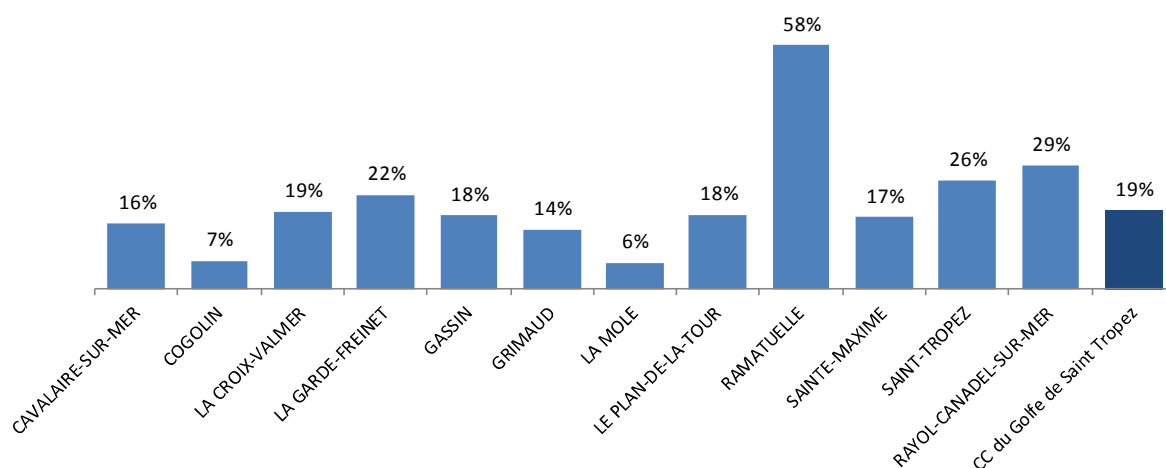
Sources : ODH du Var – INSEE RP 2011

## 5. Des conditions d'emplois de la population active marquées par le caractère touristique et saisonnier de l'économie locale

Le Golfe de Saint-Tropez est principalement tourné vers l'activité touristique estivale, ce qui entraîne des pics et des creux d'activité en fonction des périodes de l'année. On estime en effet que tous secteurs confondus (hôtels, restaurants, agences de voyages...) 19% des emplois salariés du territoire sont directement liés à l'activité touristique<sup>4</sup>, contre 9% dans le département. Cette proportion varie en fonction des communes, cependant, Ramatuelle est la commune la plus touchée par ce phénomène (58% de son activité est liée au tourisme). Seules les communes de Cogolin et La Môle connaissent des chiffres similaires aux données du département.

<sup>4</sup> Il s'agit d'une estimation, puisque certains secteurs d'activité (notamment les commerces) n'ont pas été pris en compte car ils concernent à la fois l'activité touristique mais aussi répondent aux besoins de la population résidente à l'année. Les secteurs retenus sont les suivants : hôtels, hébergement touristique, camping, restauration, débits de boisson, agences de voyage, activités récréatives et de loisirs, glaciers.

**Part des emplois salariés privés dans l'activité touristique - source ACOSS 2014**



*5.1. Un taux de chômage équivalent à territoire de référence...*

**64 % de la population des 15-64 ans du territoire occupent un emploi**, ce qui est plus important que dans le Var et en PACA (respectivement 60 % et 61 % des 15-64 ans). Toutes les communes possèdent un taux supérieur à la région.

**Population 15-64 ans selon le type d'activité 2011**

	Taux d'activité	Taux d'emplois	Taux de chômage
<b>PACA</b>	<b>44%</b>	<b>61%</b>	<b>14%</b>
<b>Var</b>	<b>43%</b>	<b>60%</b>	<b>14%</b>
<b>CC Golfe de Saint-Tropez</b>	<b>45%</b>	<b>64%</b>	<b>14%</b>
Cavalaire-sur-Mer	41%	64%	14%
Cogolin	50%	64%	16%
La Croix-Valmer	41%	63%	12%
La Garde-Freinet	45%	62%	15%
Gassin	46%	64%	13%
Grimaud	47%	66%	13%
La Môle	54%	70%	11%
Plan-de-la-Tour	48%	67%	13%
Ramatuelle	46%	64%	11%
Sainte-Maxime	43%	63%	15%
Saint-Tropez	43%	64%	12%
Rayol-Canadel-sur-Mer	46%	65%	12%

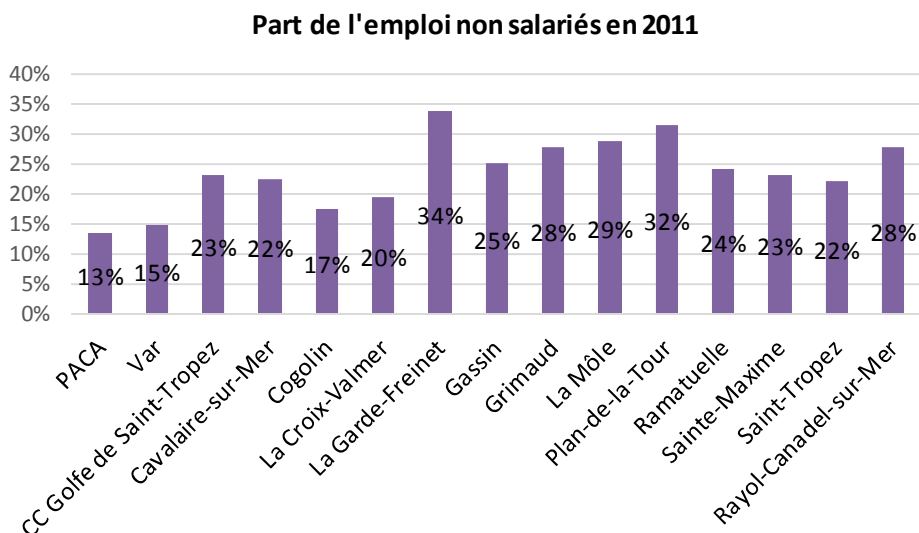
Sources : ODH du Var – INSEE RP 2011

Le **taux de chômage** de la Communauté de Communes du Golfe de Saint-Tropez, soit le pourcentage d'actifs non occupés dans la population active, **est de 14 % en 2011**. Il est ainsi à peu près égal à celui du département (13,9 %) et de la région (13,8%).

A l'échelle communale, huit communes ont un taux de chômage inférieur à 14 %. A l'inverse, Cogolin et La Garde-Freinet sont **particulièrement touchées par la problématique du chômage** car elles comptent chacune un taux de chômage d'au moins 15%.

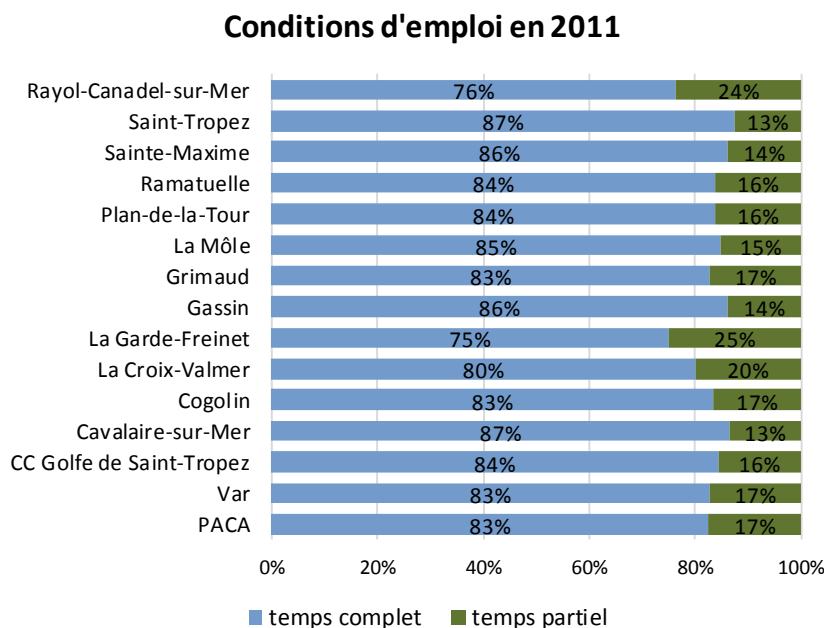
## 5.2. mais un poids important des emplois non-salariés et des emplois précaires

Le Golfe de Saint-Tropez est un territoire d'emploi particulier. Le **nombre d'emplois non-salariés, c'est-à-dire le nombre de personnes qui travaillent en étant rémunérées sous une autre forme qu'un salaire, est particulièrement important dans le Golfe**. Il est de 23% contre seulement 15% dans le Var et 13% en PACA. Cette forte représentation des emplois non-salariés s'explique, en partie, par la forte présence des professions libérales, chefs d'entreprise, artisans, commerçants dans le Golfe.



Sources : ODH du Var – INSEE RP 2011

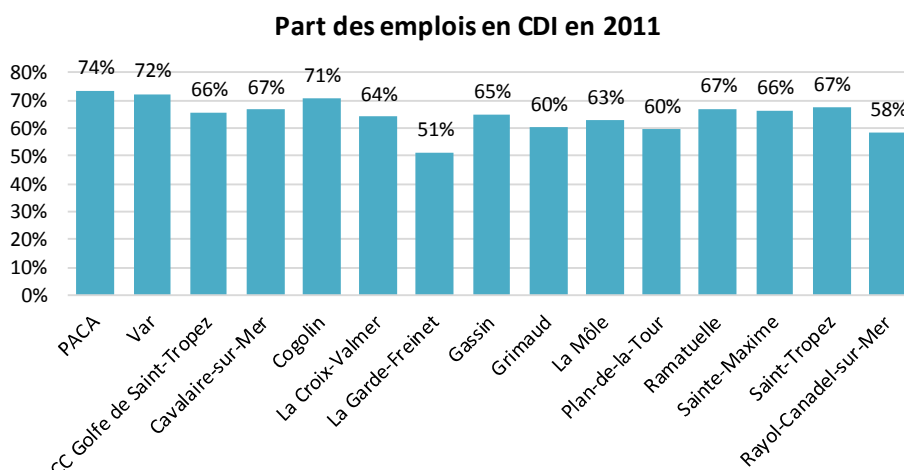
La part des emplois à temps partiel est sensiblement la même dans le Golfe que dans le Var ou en PACA. Pour autant, certaines communes disposent d'une part d'emplois à temps partiel supérieure à 20%. La Croix-Valmer, Rayol-Canadel-sur-Mer et La Garde-Freinet comptent ainsi respectivement 20%, 24% et 25% de temps partiel.



Sources : ODH du Var – INSEE RP 2011

**Les CDI sont également moins représentés dans la CC GST que dans les autres territoires.** Il n'en existe qu'environ 13 945, soit 66% des emplois (72% dans le Var et 74% dans la région). A l'échelle communale, seules les communes de Cavalaire-sur-Mer, Cogolin, Sainte-Maxime et Saint-Tropez ont une part de CDI plus importante que la moyenne de la Communauté de Communes.

**Les contrats à durée déterminée (CDD) et les autres emplois précaires sont donc plus nombreux dans le Golfe que dans les autres territoires.** Dans le Golfe, cela concerne environ 7 282 contrats de travail. Les communes de l'arrière-pays possèdent une part de contrats en CDI moins importante que celle des territoires supra-communaux. Ainsi, Le Plan-de-la-Tour, La Garde-Freinet et La Môle possèdent plus de 35% de contrats à durée déterminée. Ce phénomène touche également certaines communes du littoral telles que Rayol-Canadel-sur-Mer et Grimaud.



Sources : ODH du Var – INSEE RP 2011

### III. Des difficultés de parcours résidentiels qui contribuent à une baisse de la dynamique démographique

#### A. De très grandes difficultés pour les ménages locaux à accéder à la propriété

##### 1. Des prix élevés dans l'ancien comme dans le neuf

1.1. *Des prix qui se stabilisent sur le marché de la revente mais qui restent fortement marqués par les biens d'exception*

En 2013, 668 biens ont été vendus sur l'ensemble du territoire intercommunal. Un tiers des transactions ont été réalisées à Sainte-Maxime.

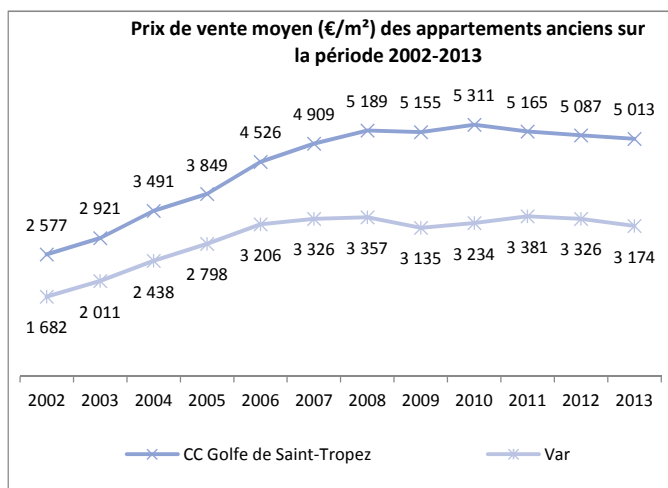
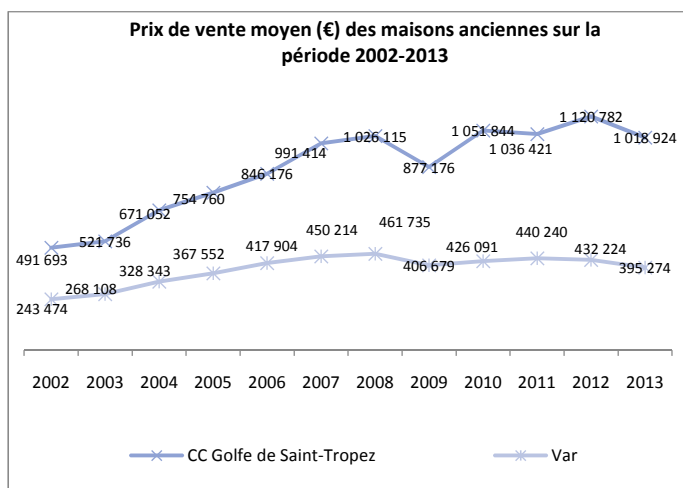
Alors que le parc de logements de la CC GST est équilibré entre logements collectifs et logements individuels, le marché est lui plus actif sur les biens collectifs qui représentent 59 % des transactions. Cette proportion s'élève à 83 % à Cogolin et 78 % à St Tropez.

<b>TRANSACTIONS REALISEES EN 2013</b>	<b>Ensemble des transactions</b>	<i>% des transactions inter-communales</i>	<b>Appartements</b>	<i>% appartements</i>	<b>Maisons</b>	<i>% maisons</i>
<b>CC GST</b>	668	100%	396	59%	272	41%
<i>Cogolin</i>	66	10%	55	83%	11	17%
<i>Cavalaire-sur-Mer</i>	62	9%	42	68%	20	32%
<i>La Croix-Valmer</i>	41	6%	22	54%	19	46%
<i>La Garde-Freinet</i>	26	4%	11	42%	15	58%
<i>Gassin</i>	26	4%	7	27%	19	73%
<i>Grimaud</i>	78	12%	35	45%	43	55%
<i>La Môle*</i>	< 5	-	-	-	-	-
<i>Plan-de-la-Tour</i>	48	7%	15	31%	33	69%
<i>Ramatuelle*</i>	19	3%	< 5	-	14	74%
<i>Sainte-Maxime</i>	225	34%	152	68%	73	32%
<i>Saint-Tropez</i>	59	9%	46	78%	13	22%
<i>Rayol-Canadel-sur-Mer*</i>	14	2%	< 5	-	9	64%

Source : base PERVAL 2013

\* les données sont soumises au secret statistique dès lors qu'elles se rapportent à moins de 5 logements

Les prix de l'immobilier, après une forte hausse au cours des années 2000, tendent à se stabiliser depuis 2008. Pour les appartements, les prix sont d'environ 5000 € / m<sup>2</sup> tandis que l'enveloppe d'achat des biens individuels se situe à plus d'un million d'euros. Notons que ce prix moyen des maisons est impacté par la vente de biens « exceptionnels », qui concernent généralement des résidences secondaires.



Ces niveaux de prix sont largement supérieurs à ceux observés à l'échelle départementale où les biens collectifs se vendent aux environs de 3200 € / m<sup>2</sup> et les transactions de maisons concernent des enveloppes d'achat comprises entre 400 000 et 430 000€.

	Prix moyen des appartements	Prix moyen des maisons
Cavalaire-sur-Mer	5 008 €	574 139 €
Cogolin	3 996 €	344 745 €
La Croix-Valmer	4 671 €	1 142 981 €
La Garde-Freinet	2 808 €	676 551 €
Gassin	6 052 €	1 628 312 €
Grimaud	5 495 €	1 011 883 €
La Môle	-	-
Plan-de-la-Tour	3 428 €	445 761 €
Ramatuëlle	-	2 547 716 €
Sainte-Maxime	4 563 €	756 328 €
Saint-Tropez	8 494 €	3 260 938 €
Rayol-Canadel-sur-Mer	-	716 812 €

Source : base PERVAL 2013

De fortes variations s'observent également entre les communes et entre les années, en fonction de leur attractivité vis-à-vis d'acquéreurs de résidences secondaires et de la présence de biens d'exception sur le marché, comme ce peut être le cas à St Tropez ou Ramatuëlle avec des prix moyens de vente de maisons supérieurs à 2,5 millions d'euros.

Dans les communes de Cogolin, Le Plan-de-la-Tour, La Garde-Freinet où la part des résidences secondaires est moins élevée, le prix des transactions est plus proche de la moyenne départementale, en collectif comme en individuel, et correspondent davantage aux niveaux de prix de biens acquis en résidence principale.

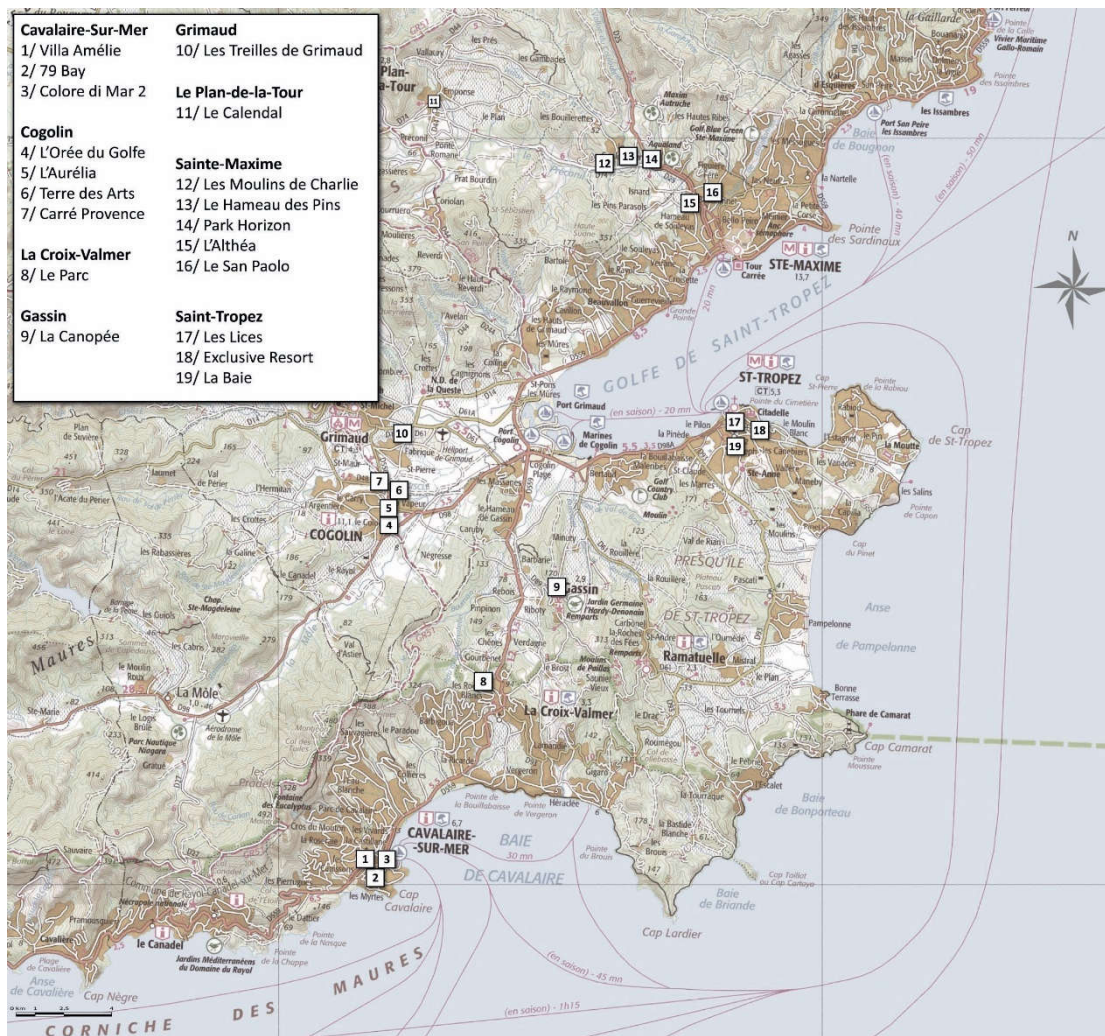
### 1.2. Un marché de la promotion immobilière dynamique en collectif malgré des niveaux de prix très élevés

Les échanges avec les professionnels de l'habitat et l'analyse des programmes en cours de commercialisation en 2015 et 2016 ou récemment livrés sur le territoire montrent une forte concentration des programmes neufs à Sainte-Maxime et Cogolin. Les biens proposés concernent majoritairement de l'habitat collectif et les prix affichés se situent entre 4 000 et 5 500 €/m<sup>2</sup>, soit des niveaux plus proches des années 2010 à 2012 ; 2013 semblant faire exception (prix élevés en raison de la sortie de programmes dans la commune de St-Tropez). Saint-Tropez est animé par un micromarché qui lui est propre et où les prix observés sont les plus élevés du territoire (entre 11 et 15 000 € / m<sup>2</sup> en collectif).



Notons qu'aucun programme neuf n'est développé (que ce soit en collectif ou en individuel) sur les communes de la Garde-Freinet, La Môle, Ramatuelle et Rayol-Canadel-sur-Mer à ce jour.

De plus le délai d'écoulement est en baisse dans le territoire, il est de seulement 9 mois pour les biens collectifs, contre 13 mois dans le Var, soulignant une bonne dynamique de ventes de logements collectifs neufs sur le territoire.



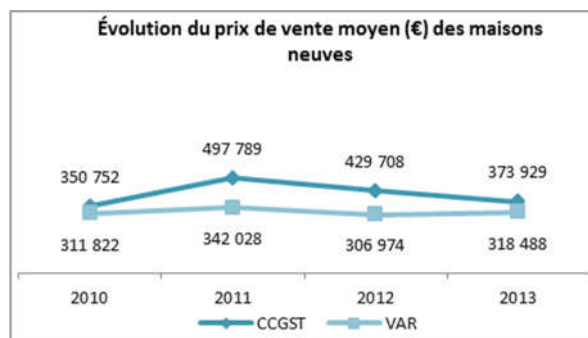
Répertoriisation des programmes les plus récents

Commune	Nom du programme	Nb de logements	Typologies	Opérateur	Prix/m <sup>2</sup>	Livraison
Cavalaire-sur-Mer	VILLA AMÉLIE	13	Du T2 au T3	Groupe NEW-IM	5 550 €/m <sup>2</sup> Parking inclus	2015
	79 BAY	77	Du T2 au T4	Vinci Immobilier	5 450 €/m <sup>2</sup> parking inclus	4 <sup>e</sup> trimestre 2016
	COLORE DI MAR 2	36	Du T2 au T4	Groupe Patrignani	5 300 €/m <sup>2</sup> parking inclus	1 <sup>er</sup> trimestre 2016
Cogolin	L'AURÉLIA	/	/	Cofim	4 800 €/m <sup>2</sup> parking inclus	/
	L'ORÉE DU GOLFE	30	Du T1 au T4	Promogim	4 500 €/m <sup>2</sup> parking inclus	1 <sup>er</sup> trimestre 2015
	TERRE DES ARTS	30	Du T2 au T4	Bouygues Immobilier	4 450 € parking inclus	2015
	CARRÉ PROVENCE	27	Du T1 au T3	MJ Développement	4 970 € parking inclus	4 <sup>e</sup> trimestre 2015
La Croix-Valmer	LE PARC	/	Du T2 au T4	Promogim	5 230 € parking inclus	4 <sup>e</sup> trimestre 2017
Gassin	LA CANOPÉE	6	Villa T3 à T4	Aktimo	Villa T3 84 m <sup>2</sup> 650 000 €	2015
Grimaud	LES TREILLES DE GRIMAUD	21 Villas	Villa T4 à T5	Crédit Immobilier de France	5 300 €	2012
Le Plan-de-la-Tour	LE CALENDAL	12	Du T2 au T5	Parimpro	3 995 € parking inclus	2 <sup>e</sup> trimestre 2017
Sainte-Maxime	LES MOULINS DE SAINTE-MAXIME	14 Villas	Villas T3 et T4	Cofim	Villa T3 86 m <sup>2</sup> 299 000 € Villa T4 393 600 €	2015
	LE HAMEAU DES PINS	46	Du T1 au T4	Crédit Agricole Immobilier	4 926 € parking inclus	3 <sup>e</sup> trimestre 2016
	PARK HORIZON	50	Du T2 au T5	Kaufman & Broad	5 060 € parking inclus	3 <sup>e</sup> trimestre 2016
	L'ALTHÉA	28	Du T2 au T4	Akerys	4 660 € parking inclus	3 <sup>e</sup> trimestre 2016
	LE SAN PAOLO	12	Du T2 au T4	Chanber Promotion	5 188 € parking inclus	/
Saint-Tropez	LES LICES	32	Du T1 au T4	Kaufman & Broad	11 500 € parking inclus	1 <sup>er</sup> trimestre 2015
	EXCLUSIVE RESORT	52	T1 au T6	Kaufman & Broad	14 600 € parking inclus	1 <sup>er</sup> trimestre 2016
	LA BAIE	8	Du T2 au T4	Terlat	13 400 € parking inclus	4 <sup>e</sup> trimestre 2015

Sources : Internet et études Merc/at

### 1.3. Des difficultés de commercialisation sur les biens individuels en VEFA

A l'inverse, les biens individuels neufs connaissent une tendance de prix à la baisse. Celle-ci est liée aux biens proposés sur le marché. En effet, en 2013, la majorité des biens individuels en vente concernait des logements de taille relativement réduite (T3), contrairement aux années précédentes (une majorité de T4 à la vente en 2012 et de T5 en 2011). Cela explique directement la variation de l'enveloppe d'achat en fonction des années.



Au vu des annonces et des publicités, les programmes de maisons neuves apparaissent beaucoup moins nombreux que les programmes collectifs, la construction individuelle se faisant plus ponctuellement, dans le cadre de petits lotissements.

Il reste néanmoins que le délai d'écoulement des biens individuels est en hausse constante depuis 2010, et atteint 14 mois en 2013 (ce qui est toutefois inférieur à la moyenne varoise : 20 mois) et que celui-ci est alimenté par les grandes typologies qui n'arrivent pas à se commercialiser.

## 2. Un marché de l'accession déconnecté des revenus des ménages locaux

2.1. Des prix dans le neuf et dans l'ancien qui ne correspondent aux capacités que d'une faible partie des ménages locaux.

La simulation d'accession dans l'ancien réalisée ci-dessous montre que :

### Simulation d'accession dans l'ancien

		Collectif	Individuel
<b>Caractéristiques du bien</b>	Surface (m <sup>2</sup> )	60	-
	Prix /m <sup>2</sup>	4 500 €	-
	Prix d'achat	270 000 €	500 000 €
	Frais de Notaire	21 600 €	40 000 €
Enveloppe totale d'achat		291 600 €	540 000 €
<b>Caractéristiques du prêt</b>	Taux d'intérêt	3,00%	3,00%
	Durée (années)	25	25
	Apport	10%	10%
<b>Capacité d'emprunt</b>	Remboursement annuel	15 506 €	28 714 €
	Taux d'effort	30%	30%
	Revenus annuels nécessaires	51 690 €	95 720 €
<b>Part des ménages de 3 personnes pouvant assumer cet emprunt</b>		<b>25%</b>	<b>&lt; 10 %</b>

- Seuls 25 % des ménages de 3 personnes sont en capacité d'acquérir un logement collectif de type T3 (60 m<sup>2</sup>) à 4500 € / m<sup>2</sup> dans des conditions d'emprunt « classiques » (prêt sur 25 ans, à 3%, apport de 10%) et avec un taux d'effort acceptable (30%) ;

- Moins de 10 % des ménages de 3 personnes sont en capacité d'acquérir une maison individuelle à 500 000 € (correspondant aux biens de la fourchette basse du marché) dans des conditions d'emprunt « classiques » (prêt sur 25 ans, à 3%, apport de 10%) et avec un taux d'effort acceptable (30%)

La simulation d’accession dans le neuf réalisée ci-dessous montre que :

**Simulation d’accession dans le neuf**

		Collectif	Individuel
<b>Caractéristiques du bien</b>	Surface (m <sup>2</sup> )	60	-
	Prix /m <sup>2</sup>	5 500 €	-
	Prix d’achat	330 000 €	400 000 €
	Frais de Notaire	8 250 €	10 000 €
	Enveloppe totale d’achat	338 250 €	410 000 €
<b>Caractéristiques du prêt</b>	Taux d’intérêt	3,00%	3,00%
	Durée (années)	25	25
	Apport	10%	10%
<b>Capacité d’emprunt</b>	Remboursement annuel	18 951 €	22 971 €
	Taux d’effort	30%	30%
	Revenus annuels nécessaires	<b>63 180 €</b>	<b>76 580 €</b>
<b>Part des ménages de 3 personnes pouvant assumer cet emprunt</b>		<b>15%</b>	<b>&lt; 10%</b>

- Seuls 15 % des ménages de 3 personnes sont en capacité d’acquérir un logement collectif de type 3 (60 m<sup>2</sup>) à 5500 € / m<sup>2</sup> dans des conditions d’emprunt « classiques » (prêt sur 25 ans, à 3%, apport de 10%) et avec un taux d’effort acceptable (30%) ;

- Moins de 10 % des ménages de 3 personnes sont en capacité d’acquérir une maison individuelle à 400 000 € (correspondant aux biens de la fourchette basse du marché) dans des conditions d’emprunt « classiques » (prêt sur 25 ans, à 3%, apport de 10%) et avec un taux d’effort acceptable (30%)

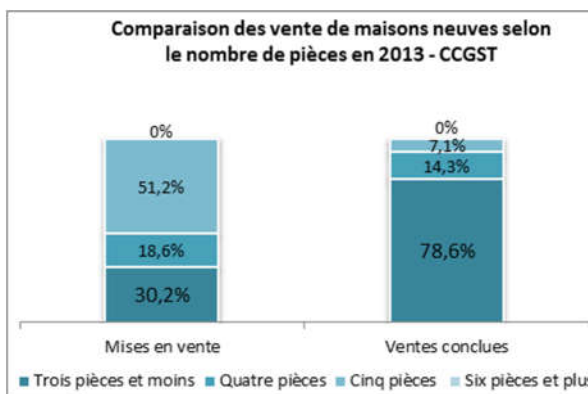
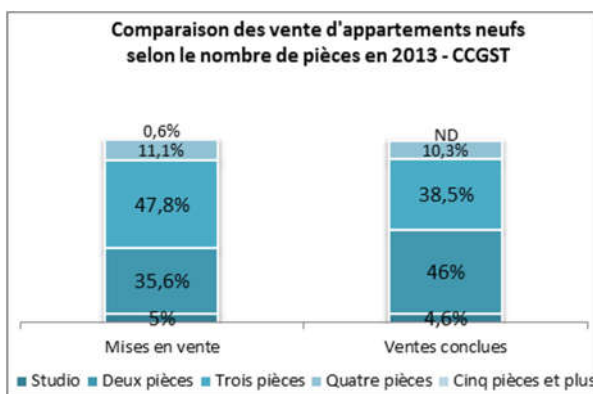
*2.2. Des niveaux de prix élevés qui orientent les ventes sur les petites typologies*

Sur le marché des Ventes en Etat Futur d’Achèvement (VEFA), la comparaison entre les mises en vente et les ventes effectives en 2013 fait apparaître un attrait particulier pour les petites typologies. En effet :

- 51 % des appartements neufs vendus sont des T1/2, alors qu’ils représentent 41 % des mises en vente ;
- 79 % des maisons neuves vendues sont des T3 ou moins, alors qu’elles ne représentent que 30% des mises en vente.

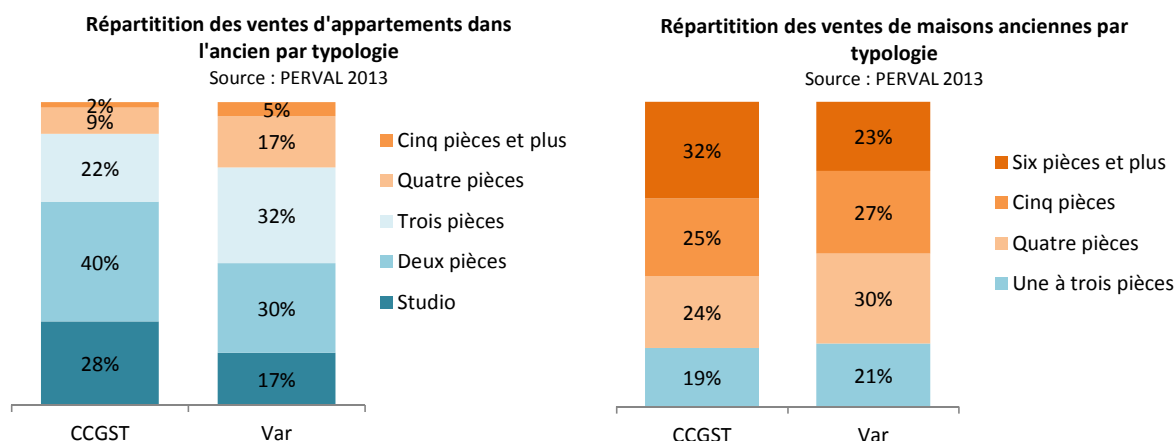
On constate par ailleurs de vraies difficultés à écouler les maisons de grande taille (les T5 représentent 50 % des mises en vente et seulement 7 % des ventes effectivement conclues).

Le prix peut être la raison principale de la désaffection des grandes typologies sur un marché de la maison neuve en VEFA où l’essentiel de la clientèle est composée d’une demande en résidence principale. Par exemple pour les maisons T3, une enveloppe globale de 370 000 €, contre 420 000 € en moyenne pour les maisons T5.





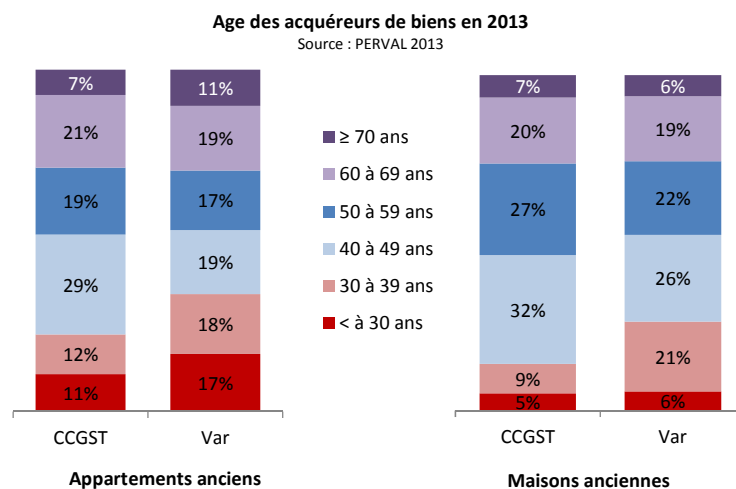
Sur le marché de la revente, 90 % des biens collectifs vendus sont des T3 ou moins, avec une surface moyenne de 44 m<sup>2</sup>, soit 10 m<sup>2</sup> de moins que dans le département. .



Le marché de maisons existantes a des caractéristiques différentes où les biens d'exception pèsent sur le profil des ventes, davantage orientées vers les grands et très grands logements. Les maisons existantes vendues en 2013, sont de plus grande taille que dans le Var, avec notamment une surreprésentation des maisons T6 (32%, contre 23 % dans le département) pouvant correspondre en partie à des résidences secondaires « exceptionnelles », et de fait, des surfaces supérieures en moyenne : 127 m<sup>2</sup> dans la CCGST contre 110 m<sup>2</sup> dans le Var.

### 2.3. Des acquéreurs plus âgés qu'ailleurs dans le Var et une surreprésentation des artisans commerçants et CSP supérieures parmi les acquéreurs

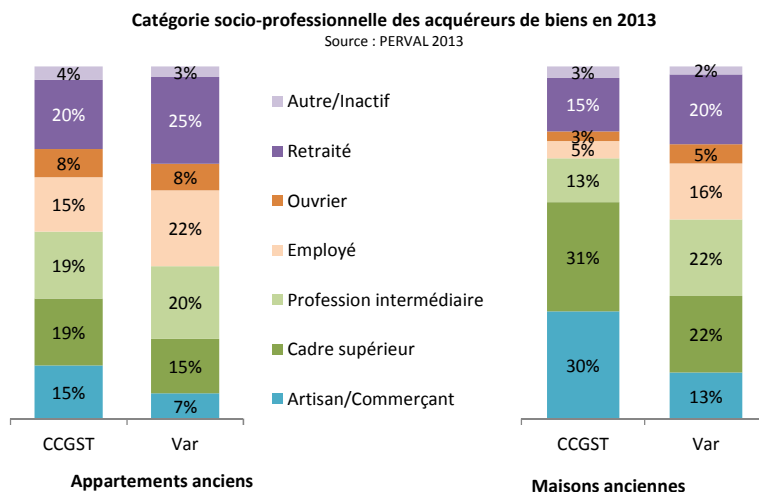
Les acquéreurs de logements sont globalement plus âgés que dans le Var. Les personnes de plus de 60 ans représentent entre 27 et 28 % des acquéreurs à la fois pour les maisons et les appartements, soit une proportion équivalente au département. Par contre, les ménages de 40 à 60 ans sont nettement surreprésentés car ils représentent 48 % des acquéreurs d'appartements (36 % dans le Var) et 59 % des acquéreurs de maisons (48 % dans le Var). A l'inverse, on observe ici les difficultés d'accession à la propriété pour les jeunes ménages (moins de 40 ans) dont la part est nettement plus faible que dans le Var.



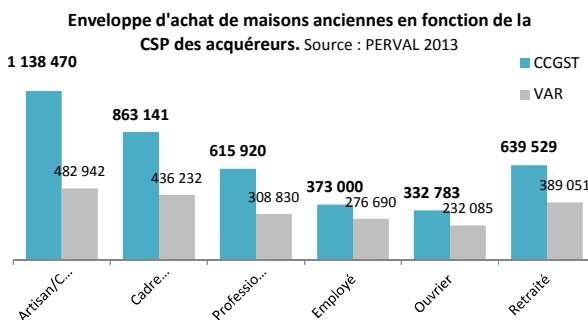
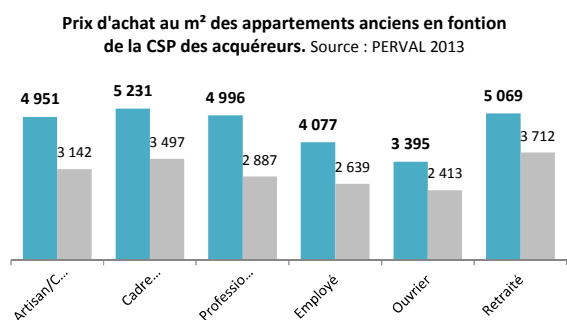
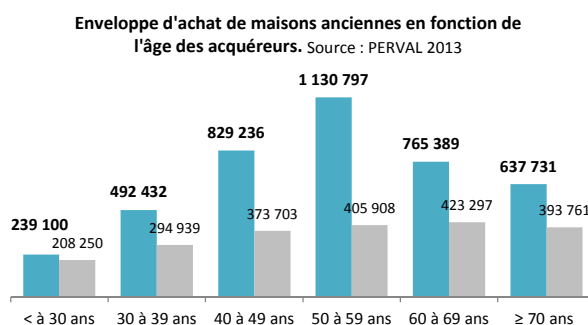
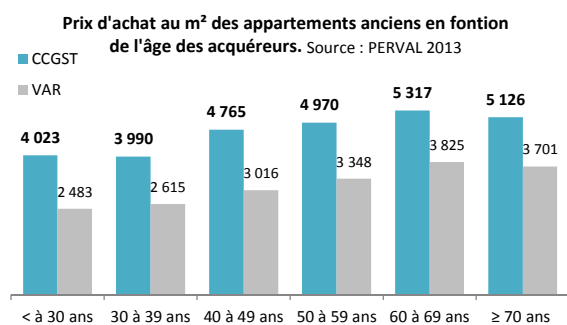
Les acquéreurs d'un bien sur la CCGST se distinguent des acquéreurs varois par la proportion nettement plus élevée de ménages artisans, commerçants ou chefs d'entreprise et qui s'explique par

la fonction économique du territoire, tournée vers le tourisme. Ainsi, le territoire compte 16 % d'artisans, commerçants et chefs d'entreprise parmi ses actifs, alors que ceux-ci représentent 15 % des acheteurs d'appartements et 30 % des acheteurs de maisons.

Concernant les achats de maisons anciennes, les cadres sont les types d'acheteurs les plus représentés, et ce, dans des proportions nettement plus élevées que dans le Var. A l'inverse, les employés et ouvriers sont peu présents parmi les acheteurs, notamment de maisons anciennes, ce qui montre les difficultés rencontrées par cette population pour accéder à la propriété sur le territoire.



Concernant les acquisitions d'appartements, ce sont les cadres et retraités qui ont les budgets les plus élevés et donc ceux à qui correspond le plus l'offre proposée sur le territoire. Pour l'achat de maisons, les phénomènes sont un peu différents avec des enveloppes d'achat très élevées pour les ménages en fin de carrière professionnelle (50 à 60 ans), mais aussi pour les artisans/commerçants et chefs d'entreprise. Les moins de 40 ans ainsi que les employés/ouvriers n'ont généralement pas le budget nécessaire pour pouvoir devenir propriétaire sur le territoire. Ces ménages se dirigent vers les biens les moins chers du marché.



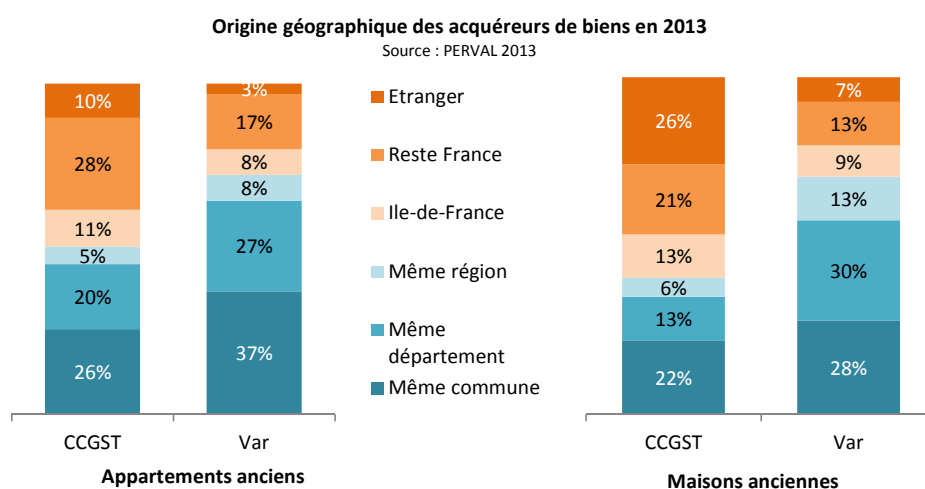


### 3. Une minorité d'acquéreurs locaux

Le territoire se caractérise par une faible part de ménages locaux parmi les acquéreurs.

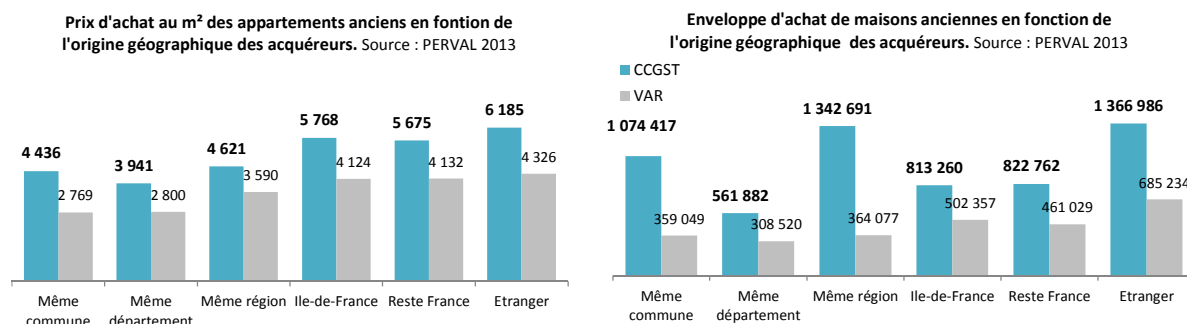
En effet, pour les biens collectifs, la part des acquéreurs varois est seulement de 46 % (dont 26 % achètent au sein de leur commune de résidence), alors que dans l'ensemble du département 64 % des acquéreurs sont varois. La proportion la plus forte est celle des acquéreurs originaires de province (hors PACA), qui traduit bien le phénomène d'achat d'une résidence secondaire, ou principale lors de l'arrivée à la retraite.

Pour les biens individuels, ce phénomène est encore plus marqué, puisque la part d'acquéreurs varois n'est que de 35 % (contre 58 % dans le département). Par contre, la proportion la plus élevée est celle des acquéreurs en provenance de l'étranger, qui représentent 26 % des transactions (contre 7% dans le Var).



On constate également que les budgets d'achat des ménages étrangers sont les plus élevés, en collectif comme en individuel.

Les ménages locaux ont les budgets les plus faibles concernant l'achat en collectif, alors qu'en individuel leur enveloppe d'achat est très élevée (plus d'un million d'euros pour les ménages ayant acquis un logement au sein de leur commune de résidence). On peut relier ce phénomène avec le budget important dont disposent les artisans, commerçants et chefs d'entreprise, qui constituent en grande partie une clientèle locale.



## 4. Le développement d'une offre en accession sociale ou en accession à prix maîtrisés pour la population locale à sécuriser

Face aux problématiques d'accèsion à la propriété pour les actifs du territoire, certaines communes ont développé ponctuellement des opérations de logements à prix maîtrisés ou en l'accèsion sociale à la propriété (PSLA). Dans les deux cas l'objectif est de proposer des logements à des prix en dessous de ceux du marché immobilier actuel, à destination de la population locale.

### 4.1. L'accèsion sociale à la propriété : un outil subventionné par l'État peu utilisé

Le Prêt Social Location Accession (PSLA) est un prêt conventionné que peuvent distribuer les établissements bancaires aux opérateurs de logements. Ce mécanisme s'adresse à des ménages sous plafonds de ressources qui achètent leur logement neuf dans le cadre d'une opération agréée par l'État.

Le PSLA, se base sur le mécanisme de la location-accession et permet à des ménages aux revenus modestes d'acquérir le logement qu'ils occupent avec un statut préalable de locataire-propriétaire. Les opérations réalisées dans le cadre de l'accèsion sociale à la propriété se comportent deux phases :

- L'accédant qui occupe le logement acquitte une redevance composée d'une indemnité d'occupation et d'une épargne (la « part acquisitive »). Il est responsable de l'entretien de son logement et, en cas de copropriété, il a la qualité de propriétaire et participe aux délibérations de la copropriété.
- À l'issue de cette première phase du dispositif, dont la durée peut être variable (de 1 à 4 ans), le ménage a la possibilité d'opter pour le statut d'accédant à la propriété. L'épargne constituée lors de la phase locative participe ainsi à son apport personnel.

Le ménage bénéficie également dans le cadre de ce dispositif, de conditions financières nettement plus avantageuses qu'en accèsion directe.

Le territoire du Golfe de Saint-Tropez a été classé par l'État en zone A pour l'accèsion sociale (comme l'ensemble de la Côte d'Azur), par conséquent, au 1<sup>er</sup> janvier 2016, seuls les ménages aux conditions de ressources suivantes peuvent prétendre à un logement PSLA :

<b>Nombre de personnes destinées à occuper le logement</b>	<b>Zone A</b>
1	31 388 €
2	43 942 €
3	50 220 €
4	57 125 €
5 et plus	65 161 €

*Ces plafonds prennent en compte les revenus fiscaux de référence de l'année N-2.*

De plus, pour tout logement agréé depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, le prix de vente ne doit pas dépasser un plafond de 3 422 €/m<sup>2</sup>. Cependant, ce montant reste parfois encore trop élevé pour une part de la population.

Cependant, ce mode d'accèsion à la propriété reste peu utilisé dans le Golfe. En effet, entre 2004 et 2015 seuls 33 logements en PSLA ont été financés dans le Golfe de Saint-Tropez. Cela ne représente que 3,8 % des logements neufs financés par l'État (PLSA, PLA-i, PLUS, PLS) dans le territoire pour cette période. Ces logements correspondent à une partie de l'opération « éco-hameau des Combes-Jauffret » dans la commune de Ramatuelle. Ce faible recours à l'accèsion sociale à la propriété peut s'expliquer par la présence d'un foncier cher qui rend difficile l'équilibre des opérations.

#### 4.2. L'accèsion à prix maîtrisé ou le produit des négociations promoteurs-communes

L'accèsion à prix maîtrisé est un dispositif non réglementé d'accèsion à la propriété destiné aux ménages ayant des revenus modestes. Grâce à un effort de la commune et du promoteur, les logements sont vendus en dessous du prix du marché, sous réserve de certaines conditions de la part de l'acheteur.

Généralement, le terrain est vendu au promoteur à un prix réduit. En contrepartie, le promoteur répercute cette économie sur un certain nombre de programmes, qu'il vend à un prix inférieur à ceux du marché. Les communes obtiennent généralement un prix de sortie autour de 3 800 €/m<sup>2</sup>, soit 20 % en dessous du marché local.

La simulation ci-dessous montre effectivement que le marché libre n'est accessible qu'à une part extrêmement réduite des ménages aujourd'hui locataires. Les négociations réalisées entre communes et promoteurs immobiliers permettent d'ouvrir largement le marché puisqu'à 3800 € / m<sup>2</sup>, 20 % des locataires de 3 personnes peuvent acquérir un T3 de 60 m<sup>2</sup>.

Les plafonds PSLA, au prix plafond encore plus maîtrisé ouvre le marché à 10 % de locataires supplémentaires.

#### Simulation d'accèsion - ménages primo-accédants

		Collectif libre	Collectif aidé	PSLA
<b>Caractéristiques du bien</b>	Surface (m <sup>2</sup> )	60	60	60
	Prix /m <sup>2</sup>	5 500 €	3 800 €	3 400 €
	Prix d'achat	330 000 €	228 000 €	204 000 €
	Frais de Notaire	8 250 €	5 700 €	5 100 €
	Enveloppe totale d'achat	338 250 €	233 700 €	209 100 €
<b>Caractéristiques du prêt</b>	Taux d'intérêt	2,50%	2,50%	2,50%
	Durée (années)	25	25	25
	Apport	10%	10%	10%
<b>Capacité d'emprunt</b>	Remboursement annuel	17 911 €	12 375 €	11 072 €
	Taux d'effort	30%	30%	30%
	Revenus annuels nécessaires	<b>59 710 €</b>	<b>41 250 €</b>	<b>36 910 €</b>
<b>Part des ménages de 3 personnes primo-accédant pouvant assumer cet emprunt</b>		<b>&lt; 10 %</b>	<b>20%</b>	<b>30%</b>

Les communes conditionnent leurs dispositifs d'accèsion à la propriété à prix maîtrisé à différentes clauses qui peuvent varier :

- être primo-accédant ;
- acheter un logement neuf, disposant d'une norme énergétique récente (RT 2012) ;
- ne pas dépasser un plafond de ressources (basé sur le barème PSLA, PLAI ou PLUS) ;
- être éligible au PTZ + ;
- occuper le logement au titre de résidence principale durant un nombre d'années minimum
- disposer d'un apport personnel d'un montant minimum
- avoir moins de 30 ans ;
- être un actif du Golfe.

#### *4.3. les clauses anti-spéculatives comme outil de sécurisation contre la spéculation foncière*

Afin de renforcer ces différents outils, des clauses anti-spéculatives sont généralement ajoutées par les communes pour les opérations d'accèsion sociale ou d'accèsion à coût maîtrisé. Elles sont destinées à éviter que le bénéficiaire de l'aide des communes ne soit tenté de revendre rapidement le logement qu'il a acquis, pour effectuer à cette occasion, une plus-value par rapport au prix d'acquisition, apparaissant illégitime, compte tenu de l'aide publique apportée au moment de l'acquisition initiale.

Afin de s'assurer que ces conditions privilégiées à l'accèsion ne seront pas détournées, les communes instaurent généralement des clauses empêchant toute revente avec plus-value pour une durée de 20 ans :

- obligation d'occuper le logement comme résidence principale pendant une certaine durée avant de pouvoir le revendre ;
- interdictions de revente, de location ou de remboursement anticipé pendant une certaine durée ;
- autorisation de la revente anticipée si respect d'un prix fixé lors de l'acquisition ;
- en cas de non-respect des clauses, remboursement des aides à l'accèsion (subvention, prêt à taux réduit ou aide ayant permis de réduire le prix d'achat du logement).

Dans les opérations développées sur du foncier porté par l'EPF des clauses anti-spéculative de 9 ans sont systématiquement annexées dans la vente de logements, tout comme une clause de préférence communale, d'une période de 15 ans.

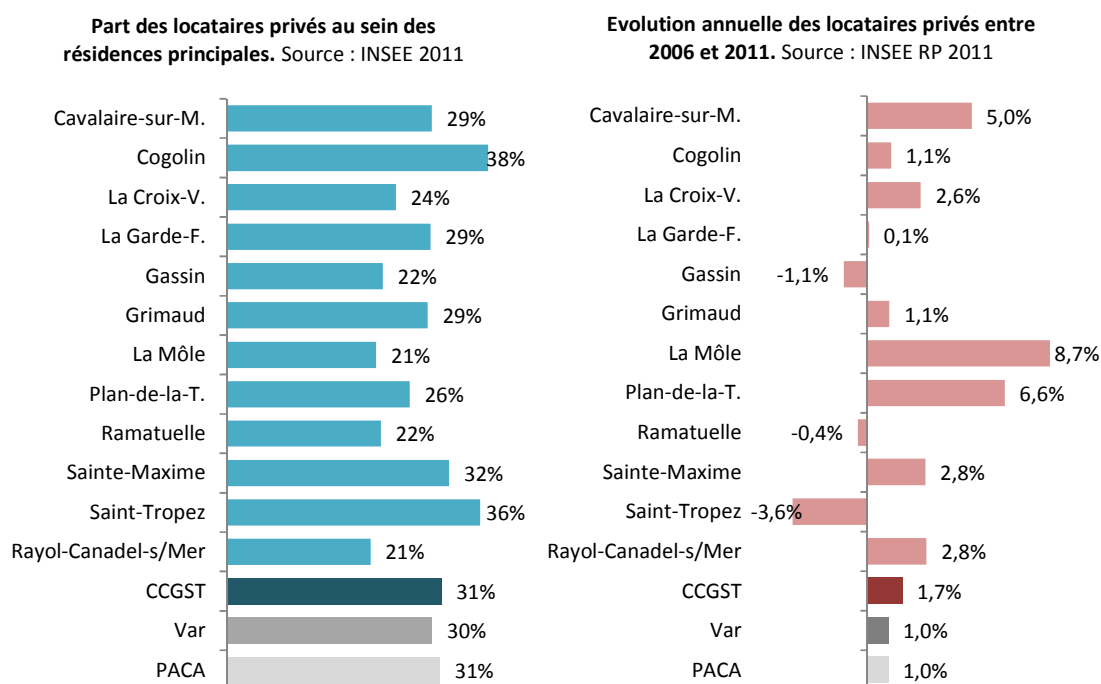
## B. Un parc locatif privé important qui loge de nombreux ménages aux revenus modestes malgré des loyers souvent élevés

### 1. Un parc locatif privé largement présent

En 2011, on recense 7 958 logements locatifs privés au sein de la CC du Golfe de St Tropez, soit 31 % des résidences principales.

Parmi les logements locatifs privés, 6 672 sont loués vides (84 % de l'offre) et 1285 sont loués meublés (16%). La proportion de meublés est plus élevée que dans le Var (9%) et en PACA (10%).

La part du locatif privé est équivalente aux moyennes observées dans les territoires de comparaison, mais d'importantes variations sont constatées entre les communes. Ainsi, ce parc est davantage présent dans les communes au profil plus urbain telles que Cogolin (38%), St Tropez (36%) et Ste Maxime (32%). A l'inverse, La Môle et Rayol, communes les moins urbaines du territoire, ont le taux de logements locatifs privés le plus faible.



Ce parc est en augmentation constante et connaît une croissance dynamique depuis 2006, avec un taux d'évolution de +1,7 % par an, contre + 1% dans le Var et en PACA. Certaines communes ont connu un développement particulièrement fort de leur parc locatif privé, et notamment :

- La Môle : qui connaît une croissance de l'ordre de 8,7 % par an, soit 34 logements locatifs privés supplémentaires depuis 2006 ;
- Le Plan de la Tour : avec une croissance de 6,6 % par an, représentant 88 logements locatifs privés supplémentaires ;
- Cavalaire-sur-Mer : avec une augmentation de + 5 % par an de l'offre, représentant 220 logements locatifs privés supplémentaires sur la période.

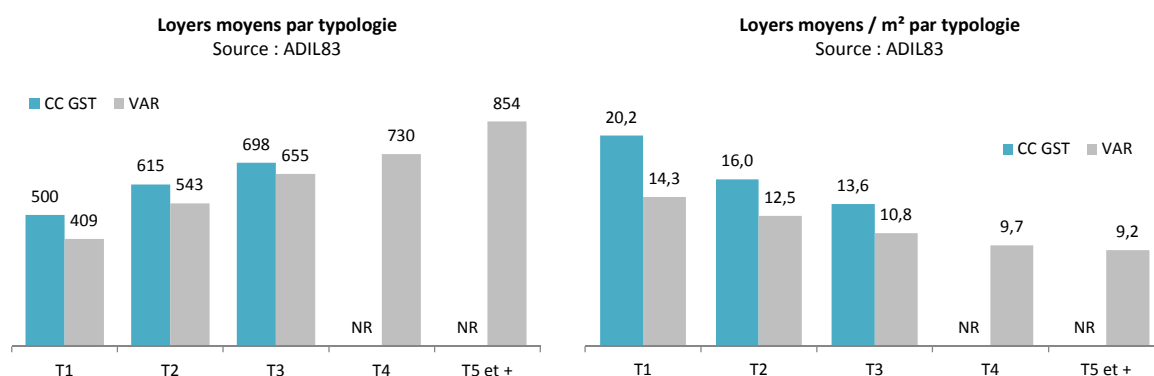
A l'inverse, certaines communes connaissent un recul de l'offre locative privée :

- St Tropez : au sein de laquelle l'offre locative privée a nettement diminué (-170 logements) mais ce recul s'inscrit dans une diminution globale du nombre de résidences principales au profit des résidences secondaires sur la commune
- Gassin : la commune enregistre une perte de 17 logements locatifs privés. Ce recul s'explique en partie par un passage de la location privée vers la propriété occupante.
- Ramatuelle : qui connaît une légère perte du nombre de locations privées, qui s'inscrit dans une baisse globale du nombre de résidences principales au profit des résidences secondaires.

## 2. Un parc qui se caractérise par des niveaux de loyer élevés et par la prédominance des petites et moyennes typologies

L'analyse des données de l'ADIL 83 fait apparaître que la moyenne des loyers privés collectifs est relativement élevée sur l'intercommunalité, par rapport au département.

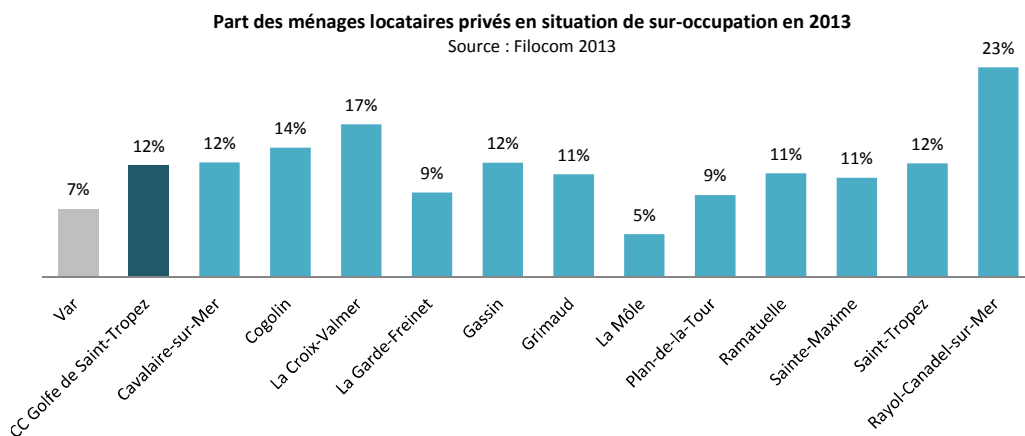
Les logements T1 à T3 se louent entre 500 et 700 € par mois dans les communes du golfe alors que les loyers départementaux sont davantage compris entre 400 et 650 € pour les mêmes typologies.



L'offre locative privée est majoritairement tournée vers les petites typologies (du T1 au T3), alors que l'offre plus familiale est rare. Ainsi, les biens collectifs loués font en moyenne 52 m<sup>2</sup> sur le territoire intercommunal et 62 m<sup>2</sup> sur le reste du département. Ce déficit d'offres locatives privées de grandes surfaces participe aux blocages dans les parcours résidentiels, pour les ménages locataires du parc privé dont la composition familiale augmente.

Ce phénomène est à l'origine de situations de sur-occupation, particulièrement présentes dans le parc locatif privé, puisqu'elles concernent 12 % des ménages (contre 7 % dans le Var). Les taux les plus élevés sont observés à Rayol et à La Croix-Valmer. A l'inverse, les communes non littorales ont un taux de sur-occupation dans le parc locatif privé moins élevé (La Môle, La Garde-Freinet et Le Plan-de-la-Tour). Dans ces communes dont le marché immobilier est moins tendu, les ménages peuvent davantage accéder à la propriété, au sein d'une typologie correspondant à leurs besoins.



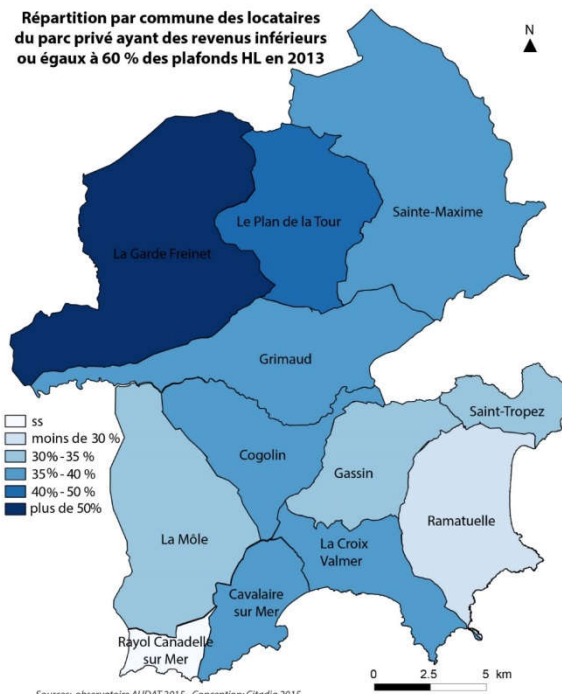
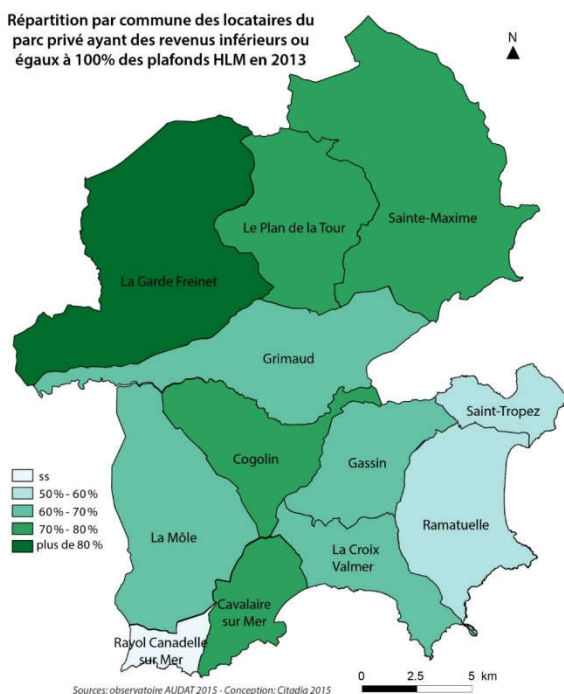


### 3. Un rôle social de fait

Par ailleurs, cette offre locative privée, bien que relativement présente, souffre de la rareté de l’offre locative sociale et joue de fait dans ce contexte le rôle de parc social pour une partie des ménages en attente d’un logement social.

Ainsi, 70 % des locataires du parc privé sont éligibles à un logement locatif social « classique » (PLUS) et 36 % ont des ressources éligibles à un logement « très social » (PLAI). Ces proportions restent néanmoins inférieures à la situation observée dans le Var (74 % de ménages relevant des plafonds PLUS et 42 % relevant des plafonds PLAI), en raison de la présence de ménages plus favorisés économiquement dans le Golfe de Saint-Tropez.

Cependant, l’ensemble des communes possèdent au moins 25 % de ménages locataires du parc privé pouvant prétendre à un logement de type PLAI (logement très social).



Le rôle social de fait du parc locatif privé s’observe également dans les caractéristiques des demandeurs de logement locatif social. En effet, la demande locative sociale émerge principalement du parc locatif privé (51 % des demandes de la CCGST), et de manière plus prononcée qu’à l’échelle départementale. Ce constat peut être fait sur l’ensemble des communes et de manière très forte à Saint Tropez (61% des demandeurs de logements locatifs sociaux logent dans le parc locatif privé) et au Plan de La Tour (5%).

	Ensemble des demandes connues	Propriétaire occupant	Locataire HLM	Locataire parc privé et sous location	Logement de fonction et logés gratuits	Chez un tiers (famille, particulier)	Structure d'hébergement	Sans domicile propre (camping, squat, sans abri)
Var	27 401	2%	22%	47%	4%	19%	2%	2%
<b>GOLFE DE SAINT TROPEZ</b>	<b>1 710</b>	<b>3%</b>	<b>13%</b>	<b>51%</b>	<b>7%</b>	<b>21%</b>	<b>1%</b>	<b>3%</b>
<i>Cavalaire-sur-Mer</i>	190	3%	17%	50%	11%	17%	1%	1%
<i>Cogolin</i>	265	5%	15%	49%	3%	22%	2%	5%
<i>La Croix-Valmer</i>	80	1%	15%	49%	8%	24%	1%	1%
<i>La Garde-Freinet</i>	12	0%	17%	42%	8%	25%	0%	8%
<i>Gassin</i>	83	4%	23%	48%	6%	16%	1%	2%
<i>Grimaud</i>	172	3%	11%	39%	9%	30%	2%	6%
<i>La Môle</i>	10	20%	40%	20%	10%	10%	0%	0%
<i>Plan-de-la-Tour</i>	23	0%	13%	65%	0%	22%	0%	0%
<i>Ramatuelle</i>	22	9%	9%	36%	14%	14%	5%	14%
<i>Sainte-Maxime</i>	465	3%	15%	52%	6%	20%	1%	3%
<i>Saint-Tropez</i>	384	2%	6%	61%	9%	19%	0%	2%
<i>Rayol-Canadel-sur-Mer</i>	4	0%	0%	50%	25%	25%	0%	0%

Source : DDTM83, demandes locatives sociales au 31 Décembre 2014

#### 4. Une concurrence de la location touristique qui vient diminuer l’offre de location permanente, notamment de maison individuelle

La maison à louer est un produit rare sur le territoire de la CCGST. Seulement 20 annonces ont été relevées lors d’une requête sur les sites internet SeLoger.com, Explorimmo et Le Bon Coin soit à peine 9,5 % de l’échantillon des offres en location recueillies.

Il apparaît au travers des annonces que le produit individuel le plus fréquent comprend cinq pièces et plus et se loue majoritairement pour de la location saisonnière sur le territoire de la CCGST. La location de maisons individuelles à usage d’habitation demeure anecdotique et les prix s’avèrent assez élevés (1500 € en moyenne pour une maison de 100 m<sup>2</sup>).

Maisons individuelles			
	Loyer moyen (€/HC)	Taille moyenne (m <sup>2</sup> SH)	Moyenne de Loy/m <sup>2</sup> HC
Cogolin	1227	86	14
CCGST Hors Cogolin	1667	106	16
CC Golfe de Saint-Tropez	1557	101	15

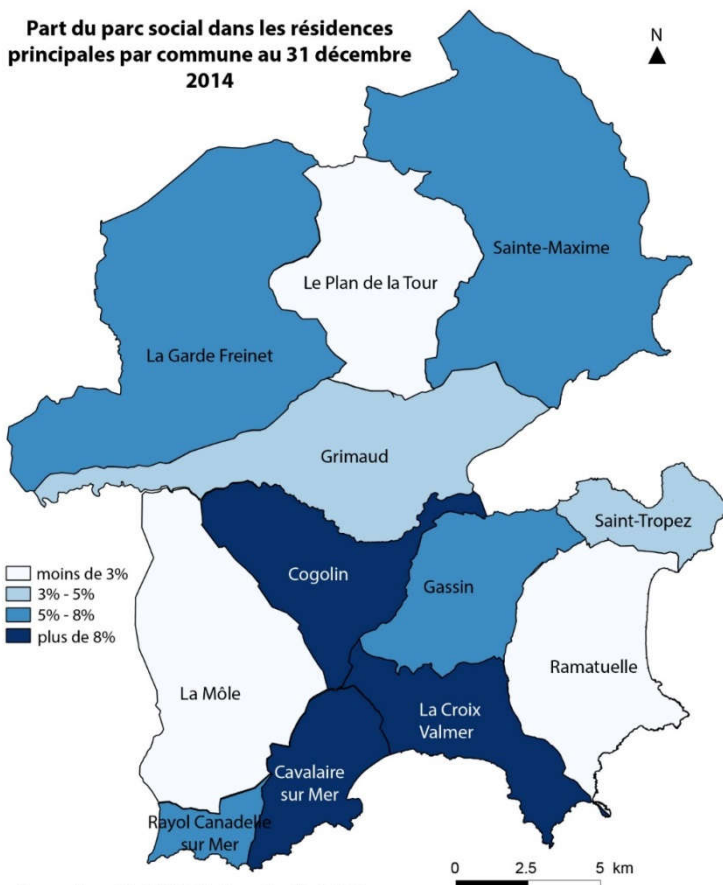
Sources : Annonces obtenues sur les principaux sites immobiliers en décembre 2015

## C. Une forte pression sur le parc social

### La CC du Golfe de Saint-Tropez et l'obligation de production de logements sociaux.

- L'article 55 de la loi SRU et la loi du 18 janvier 2013 impose **25 % de logements sociaux parmi les résidences principales pour les communes** dont la population est au moins égale **3 500 habitants** dans les communes qui sont **comprises**, au sens du recensement de la population, dans une agglomération ou un **EPCI à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants** comprenant **au moins une commune de plus de 15 000 habitants**.
- **La CCGST ne compte aucune commune ayant plus de 15 000 habitants et n'est donc pas pour le moment soumise à l'obligation de production de logements sociaux pour le moment.** Cependant, Cogolin et surtout Sainte-Maxime risquent de dépasser les 15 000 habitants et la CC GST compte déjà plus de 50 000 habitants.
- Le cas échéant, 6 communes seraient touchées par l'article 55 de la loi SRU : Sainte-Maxime, Cogolin, Cavalaire-sur-Mer, Saint-Tropez, Grimaud et La Croix-Valmer.
- **Cependant, les communes dont plus de la moitié de leur territoire urbanisé est inconstructible en raison de servitudes spécifiques** (plan d'exposition au bruit, plans de prévention des risques naturels ou technologiques ou miniers, servitude d'utilité publique) **ne sont pas concernées par ces obligations.**

### 1. Une rareté de l'offre sociale, à laquelle s'ajoutent une faible vacance et une faible rotation



Avec 1 983 logements sociaux fin 2014 au titre de la Loi SRU, le parc social représente 6,9 % des résidences principales (10 % dans le Var).

L'offre de logement social est donc très limitée, alors même que le territoire de la CCGST.

Les communes avec le plus fort taux de logements sociaux sont Cogolin (9 %), Cavalaire-sur-Mer (8,5 %) et La Croix-Valmer (8,2 %).

La faiblesse de l'offre locative sociale est à l'origine d'une forte pression sur ce parc qui se traduit notamment par **une faible vacance et une faible mobilité**. En effet, la vacance dans le parc social est seulement de 1,1 % (contre 2,5% dans le Var), soit 19 unités au 1<sup>er</sup> Janvier 2014. Ce taux correspond uniquement à une **vacance de rotation**

	Parc social proposé à la location (01/01/2014)	Nombre de logements vacants	% de la vacance	Ensemble des attributions	Part des logements libérés ou livrés en 2014
<i>Cavalaire-sur-Mer</i>	295	3	1,0%	7	2%
<i>Cogolin</i>	530	8	1,5%	9	2%
<i>La Croix-Valmer</i>	113	1	0,9%	2	2%
<i>La Garde-Freinet</i>	68	1	1,5%	2	3%
<i>Gassin</i>	81	1	1,2%	6	7%
<i>Grimaud</i>	59		0,0%	42	71%
<i>La Môle</i>	46		0,0%	1	2%
<i>Plan-de-la-Tour</i>	33	1	3,0%	1	3%
<i>Ramatuelle</i>	20		0,0%	-	-
<i>Sainte-Maxime</i>	442	4	0,9%	34	8%
<i>Saint-Tropez</i>	85		0,0%	43	51%
<i>Rayol-Canadel-sur-Mer</i>	25		0,0%	-	-
<b>CC Golfe de Saint-Tropez</b>	<b>1 797</b>	<b>19</b>	<b>1,1%</b>	<b>147</b>	<b>8%</b>

Source : RPLS 2014 et SNE 2014

La rotation dans les logements est également à un niveau faible (entre 2 et 7 % dans la plupart des communes). Certaines communes ont connu un volume d'attributions assez important en 2014 au vu de leur parc (Grimaud et St Tropez notamment). Il est possible qu'une partie d'entre elles soient liées à des livraisons de logements neufs, ce qui vient augmenter artificiellement le taux de rotation, qui est donc inférieur à 8 % en moyenne.

## 2. Caractéristiques du parc locatif social existant

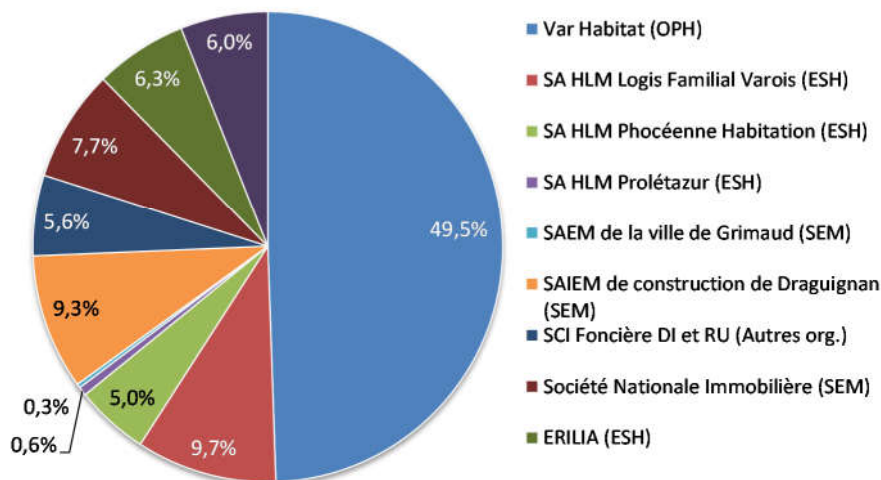
### 2.1. Un parc locatif social concentré dans 3 communes

Le parc est par ailleurs fortement concentré sur 3 communes :

- Cavalaire-sur-Mer (337 logements sociaux), Cogolin (485 logements sociaux) et Sainte-Maxime (533 logements sociaux), qui comptent 68 % du parc social communautaire.
- 2 communes possèdent entre 100 et 200 logements sociaux (14 % du parc social) : Saint-Tropez (128 logements), la Croix-Valmer (150 logements).
- 3 communes ont entre 50 et 100 logements sociaux (13 % du parc social) : La Garde-Freinet (69 logements), Gassin (82 logements), Grimaud (98 logements).
- Et 4 communes possèdent moins de 50 logements sociaux (5 % du parc social) : La Môle (14 logements), Ramatuelle (20 logements), Rayol-Canadel-sur-Mer (27 logements) et Plan-de-la-Tour (40 logements).

## 2.2. Un parc majoritairement construit en propre par 10 bailleurs

### Répartition du patrimoine des bailleurs dans la CC GST au 1er janvier 2014



10 bailleurs sociaux se répartissent l'ensemble du parc social. Acteur historique du territoire, Var Habitat détient 49,5 % du parc.

Les autres logements sont partagés entre plusieurs acteurs, notamment : le Logis Familial Varois, la SAEIM de Construction de Draguignan, SNI, etc.

A noter, Grimaud est la seule commune du territoire à posséder une SAIEM chargée de la gestion locative des logements sociaux de la commune (5 logements).

Le parc a été **très majoritairement construit par les bailleurs en propre** (88 %) ; les autres logements correspondant à des acquisitions en collaboration avec des promoteurs privés (VEFA) ou rachat et conventionnement de logements sans travaux.

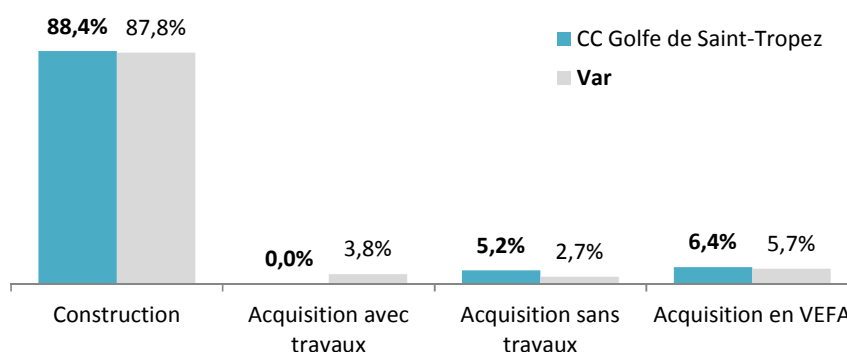
Ceci est observé dans la quasi-totalité des communes hormis St Tropez, où 57 % du parc social a été acquis sans travaux (il s'agit probablement de rachat de patrimoine entre bailleurs sociaux), et à Grimaud, où 25 % du parc a été acquis en VEFA.

Sur la période récente, la part des logements construits en VEFA est en hausse (40 % de la production pour Var Habitat par exemple) et correspond à la volonté de disposer de programmes mixtes.

Les proportions sont très proches de la situation observée dans le Var, à l'exception près qu'aucune opération d'acquisition-amélioration n'a été réalisée dans la CC GST, contrairement au Var, où environ 4 % du parc a été créé par ce mode de production.

**Mode de production des logements sociaux.**

Source : RPLS 2014

**2.3. Un parc collectif, de grande taille et relativement récent**

A l'instar de la situation départementale, le parc social est largement orienté vers le collectif, qui représente 87 % des logements (contre 93 % dans le Var). Des disparités demeurent au sein du territoire car :

- 3 communes possèdent 100 % de logements sociaux collectifs (Grimaud, La Croix-Valmer, Cavalaire-sur-Mer).
- Et 3 communes possèdent 100 % de logements sociaux individuels (Le Plan-de-la-Tour, Ramatuelle, Rayol) ; il s'agit également des communes qui accueillent les volumes de logements sociaux les plus faibles (moins de 50 logements).

Le parc social est par ailleurs fortement orienté vers les grandes typologies puisque 46 % des logements sont des T4 et + (contre 43 % dans le Var). A l'inverse, l'offre de petits logements est très réduite, avec une part de T1-T2 équivalente à 16 % des logements (20 % dans le Var).

Types et typologies sont relativement liés puisque les communes qui n'accueillent que des logements individuels ne proposent pas d'offre de type 1 et 2, mais disposent d'une part élevée de grands logements (entre 55 % et 68 % de T4 et+).

L'offre de T5 reste relativement concentrée dans certaines communes – en dehors de celles proposant une offre intégralement en individuel : il s'agit de Cogolin et St Tropez.

	Logements collectifs	1-2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus
Var	93%	20%	37%	34%	9%
<b>CC Golfe de Saint-Tropez</b>	<b>87%</b>	<b>16%</b>	<b>39%</b>	<b>37%</b>	<b>9%</b>
<i>Cavalaire-sur-Mer</i>	<b>100%</b>	17%	<b>49%</b>	<b>32%</b>	<b>3%</b>
<i>Cogolin</i>	95%	14%	33%	41%	13%
<i>La Croix-Valmer</i>	<b>100%</b>	15%	43%	34%	9%
<i>La Garde-Freinet</i>	99%	12%	<b>31%</b>	<b>54%</b>	<b>3%</b>
<i>Gassin</i>	51%	18%	44%	35%	<b>2%</b>
<i>Grimaud</i>	<b>100%</b>	15%	39%	42%	<b>3%</b>
<i>La Môle</i>	74%	<b>20%</b>	33%	46%	<b>2%</b>
<i>Plan-de-la-Tour</i>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	33%	<b>52%</b>	<b>15%</b>
<i>Ramatuelle</i>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>45%</b>	50%	5%
<i>Sainte-Maxime</i>	87%	<b>19%</b>	39%	<b>32%</b>	9%
<i>Saint-Tropez</i>	86%	18%	39%	<b>30%</b>	13%
<i>Rayol-Canadel-sur-Mer</i>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>32%</b>	44%	<b>24%</b>

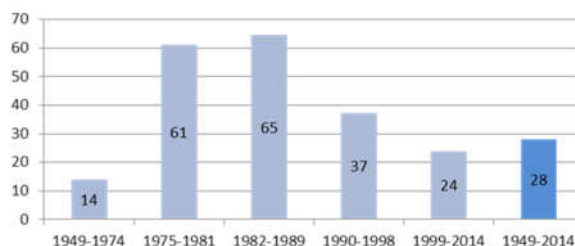
Source : RPLS 2014



Le parc social a été très largement construit entre les années 1975 et 1990 (45 % de l'offre construite sur la période, contre 30 % dans le Var). Au cours de cette période, plus de 60 logements sociaux ont été construits par an sur le territoire.

Le rythme de production ralentit progressivement depuis les années 1980.

Estimation de la production annuelle de logements sociaux par période d'achèvement dans la CCGST



Le parc social ancien (années 60 et début des années 70) a été majoritairement construit dans les communes de St Tropez, Gassin et La Croix Valmer. La dynamique de construction a ensuite été forte dans les communes les plus urbaines : Cogolin, St Tropez, mais également Ste Maxime, entre les années 1975 et 1990.

Le parc récent et semi-récent (depuis les années 1990) est davantage présent dans les communes de taille plus réduite : Gassin, Grimaud, La Môle, le Plan-de-la-Tour et Rayol-Canadel-sur-Mer.

	Avant 1974	1975-1989	1990-1998	Depuis 1999
Var	37%	30%	13%	20%
<b>CC Golfe de Saint-Tropez</b>	<b>19%</b>	<b>45%</b>	<b>16%</b>	<b>20%</b>
Cavalaire-sur-Mer	18%	39%	14%	29%
Cogolin	19%	60%	16%	5%
La Croix-Valmer	26%	52%	22%	0%
La Garde-Freinet	3%	29%	38%	29%
Gassin	29%	22%	49%	0%
Grimaud	0%	20%	8%	71%
La Môle	0%	0%	30%	70%
Plan-de-la-Tour	0%	0%	100%	0%
Ramatuelle	0%	100%	0%	0%
Sainte-Maxime	22%	44%	0%	33%
Saint-Tropez	43%	57%	0%	0%
Rayol-Canadel-sur-Mer	0%	0%	100%	0%

Source : RPLS 2014

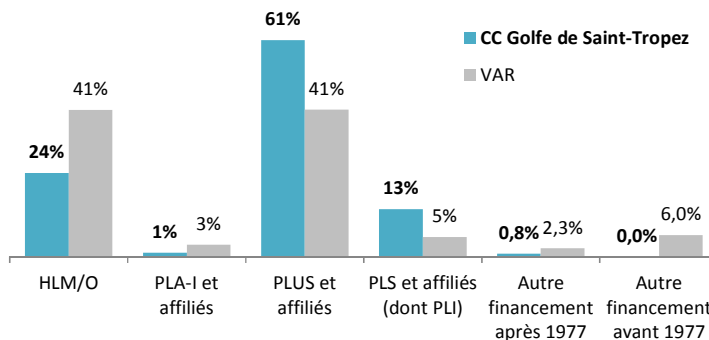
2.4. Une majorité de logements PLUS, une surreprésentation des logements PLS et une sous-représentation des PLAI

La période de construction des logements a un impact sur les types de financements mobilisés. Ainsi, le HLM-O (Habitations Bon Marché Ordinaires) était le mode de financement classique du logement social avant 1977.

Ce financement représente seulement 24 % du parc social, contre 41 % dans le Var, en raison d'une part faible de logements construits avant 1975 sur le territoire.

Types de financements des logements sociaux.

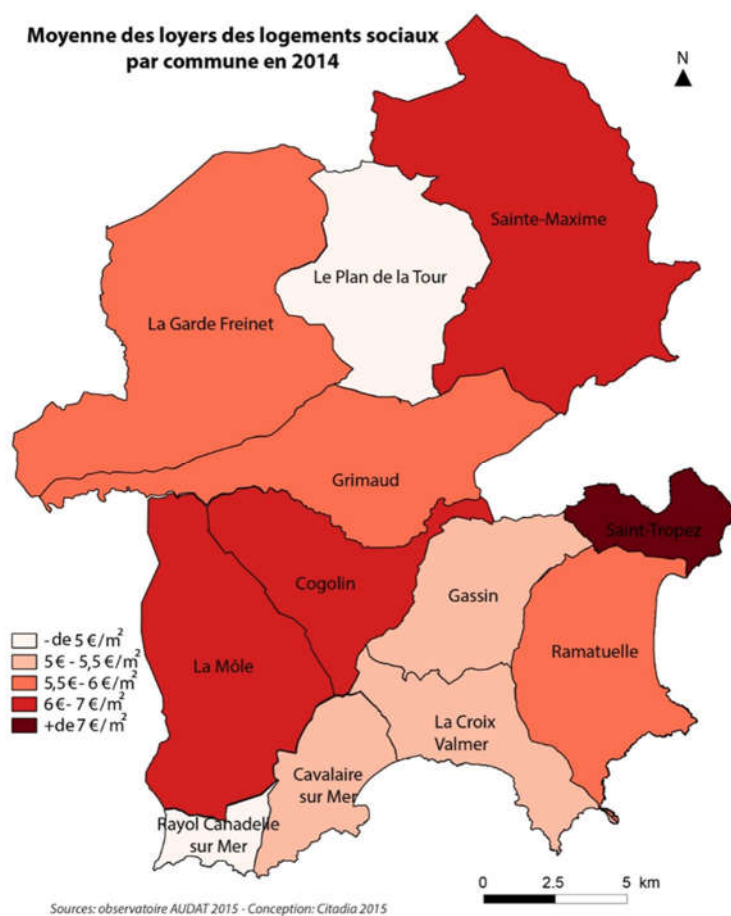
Source : RPLS 2014



**Une majorité des logements ont été financés en PLUS** (et financements affiliés), et en proportion plus importante que dans le département (61 % contre 41 % dans le Var). Ce financement permet de répondre aux besoins de ménages dont l'amplitude de revenus est large.

Le Prêt Locatif Social (PLS) s'adresse aux ménages aux revenus intermédiaires, cherchant à se loger dans les territoires connaissant un marché de l'immobilier tendu, là où les loyers privés sont particulièrement élevés. Il représente 13 % du financement des logements, soit une part nettement plus élevée qu'en moyenne dans le Var (5%).

Le Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLA-I) destiné à financer le logement des ménages aux ressources les plus faibles ; seule une très faible part sert à loger des personnes en difficulté d'insertion. Il ne représente que 1 % des logements sociaux (contre 3 % dans le Var).



La surreprésentation des logements PLS, la sous-représentation des PLA-I, ainsi que la période de construction plus récente dans le Golfe de St Tropez est à l'origine de **loyers dans le parc social plus élevés que ceux observés dans le Var**.

En effet, au sein de la CC GST, le loyer hors charge d'un logement social est de 6,1 €/m², contre 5,5 €/m² dans le département.

5 communes ont des loyers inférieurs à ceux du département. Il s'agit soit de communes n'ayant pas construit de logement depuis 1999 (Le Plan-de-la-Tour, Rayol-Canadel-sur-Mer, Gassin, La Croix-Valmer) : en effet, les loyers des logements très récents sont plus élevés (7,4 €/m²). Soit de communes ayant connu un développement assez fort au cours des années 70 et 80, où les loyers sont plus faibles (Cavalaire-sur-Mer).

Bien qu'elle dispose des logements sociaux les plus anciens, la commune de St Tropez observe les loyers les plus élevés (8,1 € /m² en moyenne). Cela est lié au fait que plus de 40 % de l'offre communale ne soit pas conventionnée APL.

### 3. Une production de logements sociaux en forte croissance sur la période récente

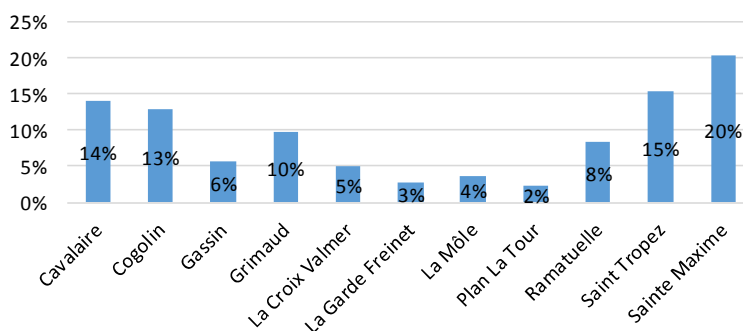
#### 3.1. 100 logements locatifs sociaux financés par an depuis 2000

Entre 2004 et 2015, 875 logements sociaux ont été financés dans la Communauté de communes, dont plus de 71% depuis 2010. Sur l'ensemble de la période 2004-2013, le nombre de logements sociaux financés correspond à 15% de la production neuve. On constate une accélération de la construction sociale au cours de la période récente : environ 100 logements sociaux sont financés par an depuis 2010 (soit environ  $\frac{1}{4}$  de la production de logements). Sainte-Maxime est la commune ayant le plus accueilli de logements sociaux (20%), vient ensuite Saint-Tropez (15%), Cavalaire (14%) et Cogolin (13%). Les autres communes ont accueilli chacune moins de 10% des logements sociaux financés sur la période. Notons qu'aucun logement social n'a été construit dans la commune de Rayol-Canadel-sur-Mer.

Sur la période 2004-2015, une majorité des logements (53%) a été financée en Prêt locatif à usage social (PLUS). Ce prêt est considéré comme le logement aidé classique de référence, c'est le dispositif le plus fréquemment mobilisé pour le financement du logement social.

Répartition par commune des logements sociaux financés sur la période 2004-2015

Source : DDTM83



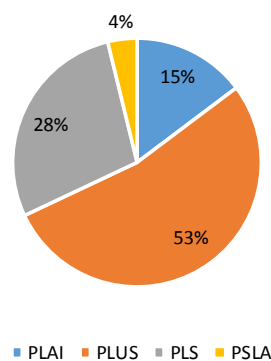
Le Prêt locatif social (PLS), ou logement dit « intermédiaire » pour les ménages disposant de revenus plus élevés (100 à 130 % du plafond PLUS) représente 28 % des financements de logements sociaux financés entre 2004 et 2015. Ce prêt permet de financer des logements locatifs situés en priorité dans les zones dont le marché immobilier est tendu, ce qui explique son utilisation relativement importante dans le territoire.

Le Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI), ou logement dit « très social », destiné aux ménages les plus modestes (revenus inférieurs à 60 % du plafond PLUS) ne représente que 15 % des logements sociaux financés entre 2004 et 2015.

Enfin, le Prêt Social Location Accession (PSLA) qui permet à des ménages aux revenus modestes d'acquérir le logement qu'ils occupent avec un statut préalable de locataire ne représente que 4% des logements sociaux financés entre 2004 et 2015. Ce financement correspond à une opération de 106 logements dont 33 en accession sociale à la propriété dans la commune de Ramatuelle.

Financement des logements sociaux entre 2004 et 2015

Source : DDTM83



**Détail des logements sociaux financés par commune entre 2004 et 2015**

Années	Financement	Cavalaire	Cogolin	Gassin	Grimaud	La Croix-Valmer	La Garde-Freinet	La Môle	Plan-de-La-Tour	Ramatuelle	Saint-Tropez	Sainte-Maxime	CC GST
2004	PLA-I	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PLUS	-	-	-	26	-	-	-	-	-	-	32	58
	PLS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PSLA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>26</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>32</b>	<b>58</b>
2005	PLA-I	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PLUS	-	-	-	-	-	3	2-	-	-	-	51	74
	PLS	-	-	-	-	-	-	12	-	-	-	-	12
	PSLA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>12</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>51</b>	<b>86</b>
2006	PLA-I	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PLUS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1
	PLS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	30	30
	PSLA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>31</b>	<b>31</b>
2007	PLA-I	-	-	-	-	-	4	-	-	-	-	-	4
	PLUS	-	-	-	-	-	12	-	-	-	-	-	12
	PLS	12	-	-	-	-	4	-	-	-	-	-	16
	PSLA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	<b>Total</b>	<b>12</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>20</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>32</b>
2008	PLA-I	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PLUS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PLS	9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9
	PSLA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	<b>Total</b>	<b>9</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>9</b>
2009	PLA-I	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PLUS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PLS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PSLA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
2010	PLA-I	-	-	-	12	-	-	-	-	-	-	-	12
	PLUS	-	-	-	28	-	-	-	-	-	-	-	28
	PLS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PSLA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>40</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>40</b>	
2011	PLA-I	-	-	-	4	-	-	-	-	-	14	-	18
	PLUS	-	-	-	11	-	-	-	-	-	43	-	54
	PLS	24	27	-	-	-	-	-	-	-	-	-	51
	PSLA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	<b>Total</b>	<b>24</b>	<b>27</b>	<b>0</b>	<b>15</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>57</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>123</b>
2012	PLA-I	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15	6	21
	PLUS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	31	14	45
	PLS	-	8-	-	-	-	-	-	-	-	32	2	114
	PSLA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>78</b>	<b>22</b>	<b>180</b>	
2013	PLA-I	-	-	9	1	1	-	-	-	-	-	3	14
	PLUS	-	-	21	3	3	-	-	2	-	-	9	38
	PLS	-	-	-	-	9	-	-	-	-	-	-	9
	PSLA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>30</b>	<b>4</b>	<b>13</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>12</b>	<b>61</b>	
2014	PLA-I	17	-	-	-	8	-	-	5	12	-	-	42
	PLUS	49	-	-	-	22	-	-	13	28	-	-	112
	PLS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PSLA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	<b>Total</b>	<b>66</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>30</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>18</b>	<b>40</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>154</b>
2015	PLA-I	4	-	5	-	-	-	-	-	-	-	9	18
	PLUS	8	-	15	-	-	-	-	-	-	-	21	44
	PLS	-	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6
	PSLA	-	-	-	-	-	-	-	-	33	-	-	33
	<b>Total</b>	<b>12</b>	<b>6</b>	<b>20</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>33</b>	<b>0</b>	<b>30</b>	<b>0</b>	<b>101</b>
TOTAL	PLA-I	21	-	14	17	9	4	-	5	12	29	18	129
	PLUS	57	-	36	68	25	15	2-	15	28	74	128	466
	PLS	45	113	-	-	9	4	12	-	-	32	32	247
	PSLA	-	-	-	-	-	-	-	-	33	-	-	33
	<b>Total</b>	<b>123</b>	<b>113</b>	<b>50</b>	<b>85</b>	<b>43</b>	<b>23</b>	<b>12</b>	<b>20</b>	<b>73</b>	<b>135</b>	<b>178</b>	<b>875</b>

Source :DDTM83

### *3.2. Une production souvent complexe qui nécessite l'intervention fréquente de l'EPFR*

Sur la période récente, la grande majorité des projets de logements sociaux a été réalisée sur du foncier public. En effet, le portage public permet de réduire les coûts et de faciliter l'équilibre des projets. Lorsque l'EPFR intervient, ce dernier impose aux communes un minimum de 40% de logements sociaux dans le projet final pour porter le projet.

Une part relativement importante du parc a également été construite en VEFA (environ 40% du parc du Golfe). Il n'existe cependant pas de conventions entre les bailleurs et les promoteurs, les partenariats se créent en fonction des projets. Cependant, les contacts sont souvent faits via les communes en amont des projets. Notons que les opérations 100% logements sociaux sont rares car elles sont difficiles à équilibrer et cela ne correspond plus aux attentes de la DDTM.

Le principal bailleur du territoire ne fait pas d'opérations d'acquisition-amélioration dans le territoire, car d'une part il n'est pas sollicité par les communes et que d'autre part, de telles opérations risquent d'être très compliquées à équilibrer au regard des prix de l'immobilier.

## 4. Un parc locatif social qui peine à répondre à la demande locale

### 4.1. Une forte pression de la demande locative sociale exprimée, notamment sur les petites typologies

Au 31 décembre 2014, **1 710 demandes de logements sociaux sont exprimées** sur le territoire de la CC GST. 65 % des demandes portent sur 3 communes : Sainte-Maxime (465 demandes), Saint-Tropez (384 demandes), Cogolin (265 demandes).

Parallèlement, et en raison d'une faible mobilité dans le parc social – liée à l'incapacité des locataires de louer un bien dans le parc privé ou accéder à la propriété – seules 147 attributions ont été réalisées au cours de l'année 2014. Une partie d'entre elles ont été possibles grâce à la livraison de logements neufs.

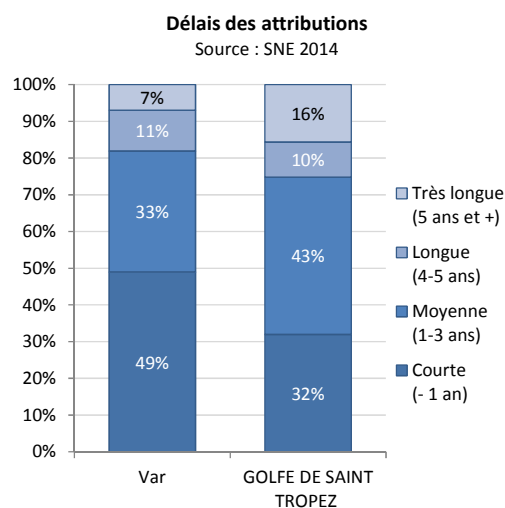
Ainsi, on observe une **forte pression de la demande dans le Golfe avec 12 demandes pour une attribution**. Cette pression est plus élevée qu'en moyenne dans le Var (8 demandes pour une attribution).

De fortes variations s'observent entre les communes avec des pressions extrêmement élevées dans les communes littorales (Cavalaire, La Croix-Valmer, Cogolin) mais également au Plan-de-la-Tour, commune très attractive en raison de sa proximité de Ste-Maxime. Certaines communes affichent un ratio demandes/attribution plus limitée en 2014, grâce à la livraison de logements neufs (Grimaud et St. Tropez).

Enfin certaines communes apparaissent moins attractives, car trop éloignées des centres d'emplois pour les demandeurs ; c'est le cas de La Garde-Freinet, La Môle ou Rayol-Canadel-sur-Mer. Ces communes affichent à la fois un volume de demandeurs et un ratio demandes/attribution réduits.

	Ensemble des demandes connues	Ensemble des attributions	Ratio demandes-attributions
<i>Cavalaire-sur-Mer</i>	190	7	27
<i>Cogolin</i>	265	9	29
<i>La Croix-Valmer</i>	80	2	40
<i>La Garde-Freinet</i>	12	2	6
<i>Gassin</i>	83	6	14
<i>Grimaud</i>	172	42	4
<i>La Môle</i>	10	1	10
<i>Plan-de-la-Tour</i>	23	1	23
<i>Ramatuelle</i>	22	-	aucune attrib.
<i>Sainte-Maxime</i>	465	34	14
<i>Saint-Tropez</i>	384	43	9
<i>Rayol-Canadel-sur-Mer</i>	4	-	aucune attrib.
<b>CC Golfe de Saint-Tropez</b>	<b>1 710</b>	<b>147</b>	<b>12</b>
<b>VAR</b>	<b>27 401</b>	<b>3450</b>	<b>8</b>

Source : SNE 2014



Dans ce contexte les **délais d'attribution des logements sociaux sont plus longs dans le Golfe** que dans le Var. Ainsi, seul un tiers des attributions a été réalisé en moins d'un an, contre la moitié dans le Département. A l'inverse, 16 % des attributions font suite à des demandes déposées il y a plus de 5 ans, contre 7 % dans le Var.



La **majorité des demandes porte sur des logements de petite et moyenne surface** : 80 % de demandeurs souhaitent un logement T1, T2 ou T3. Cette proportion est très similaire à la situation observée dans le Var (79 %). Elle est aussi assez proche dans les différentes communes :

- St. Tropez se distingue par une légère surreprésentation des demandes de petits logements (50 % des demandeurs souhaitent un T1-T2)
- Cogolin et Grimaud se distinguent par une légère surreprésentation des demandes de logements T4 et T5 (23 et 24 % contre 21 % dans le Golfe).

Compte tenu de la faiblesse de l'offre de petits logements (16 % de T1-T2 dans la CCGST) et malgré une rotation généralement plus élevée dans les petites surfaces, **la pression de la demande est extrêmement forte sur les T1 et T2**, avec 75 demandes / attribution sur les T1 et 14 demandes / attribution sur les T2.

**Répartition des demandes par typologie et ratio demandes / attribution dans les communes comptabilisant plus de 100 demandes**

	Cavalaire-sur-Mer		Cogolin		Grimaud		Sainte-Maxime		Saint-Tropez		CC GOLFE DE SAINT TROPEZ		Var	
	% demande	Ratio D/A	% demande	Ratio D/A	% demande	Ratio D/A	% demande	Ratio D/A	% demande	Ratio D/A	% demande	Ratio D/A	% demande	Ratio D/A
T1	17%	aucune attrib.	16%	aucune attrib.	18%	aucune attrib.	11%	53	13%	25	13%	75	12%	22
T2	32%	31	26%	35	28%	5	34%	18	37%	11	32%	14	32%	12
T3	31%	30	35%	31	30%	3	33%	12	37%	7	35%	9	34%	7
T4	17%	11	21%	14	23%	6	20%	10	12%	7	18%	10	18%	6
T5	3%	aucune attrib.	2%	aucune attrib.	1%	aucune attrib.	1%	3	1%	aucune attrib.	2%	3	3%	3
Ensemble	100%	27	100%	29	100%	4	100%	14	100%	9	100%	12	100%	8

Source : SNE 2014

Les demandes pour les très grands logements (T5 et plus) ne concernent que 2 % des demandeurs, et la pression de la demande est relativement faible (3 demandes pour 1 attribution).

*4.2. Une demande locative sociale exprimée majoritairement composée de petits ménages, mais qui se distingue par un poids plus important qu'ailleurs de familles*

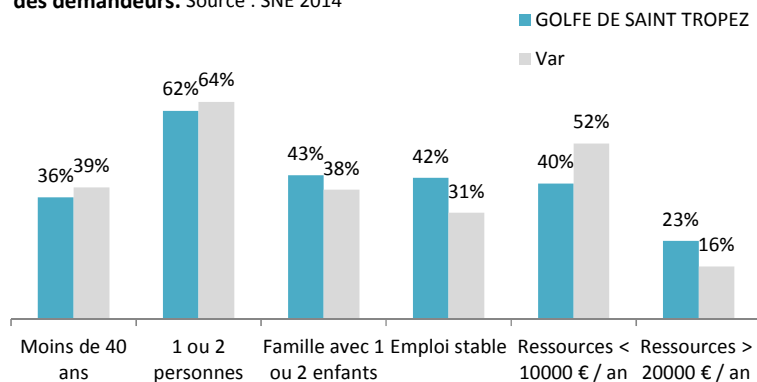
62% de la demande locative sociale **est composée de ménages comportant une ou deux personnes**, ce qui explique l'importance de la demande exprimée sur les petites typologies. Ce phénomène est également observé sur le territoire varois, et de manière encore plus marquée (64%).

Les demandeurs du Golfe de St Tropez se caractérisent par une **présence plus forte des familles avec un ou deux enfants**, qui représentent 43 % des ménages, contre 38 % dans le Var.

La commune de St Tropez se distingue du territoire par une proportion élevée de petits ménages (77% de ménages de 1 ou 2 personnes). A l'inverse, les demandes déposées à La Garde-Freinet, La Môle et Ramatuelle ont un profil plus familial qu'en moyenne dans l'intercommunalité.

En lien avec ce profil plus familial, la part des jeunes demandeurs (moins de 40 ans) est plus faible dans le Golfe que dans le Var.

**Composition familiale et profil socio-économique des demandeurs.** Source : SNE 2014



D'autre part, **les demandeurs se caractérisent par une situation socio-économique moins fragile que dans le Var.** Ainsi, la part des ménages bénéficiant d'un emploi stable est de 42 %, soit dix points de plus que dans le département, tandis que les ménages ne disposant que de très faibles ressources (moins de 10 000 € par an) ne représentent que 40 % des demandeurs (52 % dans le Var).

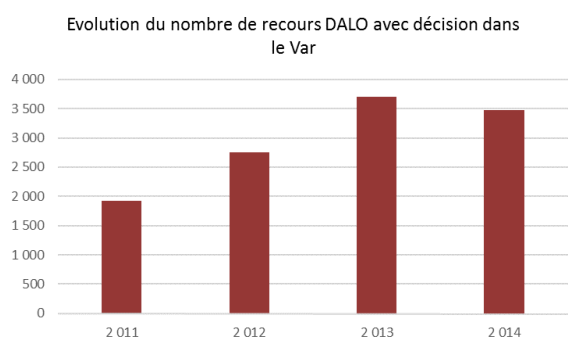
Cela est notamment vrai à Gassin, la Môle et St Tropez pour lesquelles la part des demandeurs ayant un emploi stable est supérieure à 50 %. Dans ces mêmes communes, on observe une proportion importante de ménages demandeurs disposant de ressources supérieures à 20 000 € par an.

Cavalaire-sur-Mer et La Croix-Valmer comptent une part faible de ménages en emploi, au profit des inactifs qui peut s'expliquer par une part importante de ménages retraités. En effet, dans ces deux communes, environ un quart des demandeurs ont plus de 60 ans.

Les demandeurs de logements sociaux sur les communes de Grimaud et Ramatuelle disposent de ressources plus précaires. 46 % et 50 % d'entre eux ont de moins de 10 000 € par an.

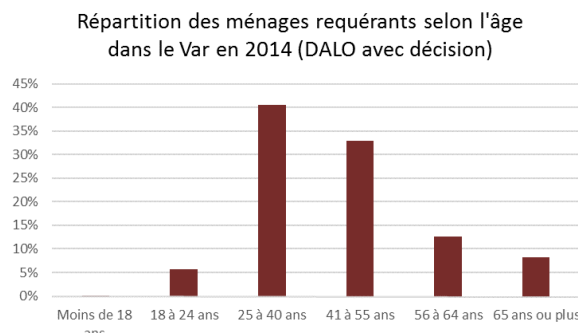
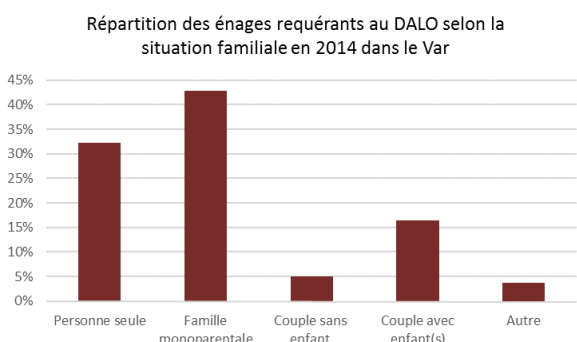
*4.3. Une part de la demande locative sociale exprimée pouvant être reconnue comme relevant du DALO*

Dans le département du Var, on recense un volume très important de recours DALO.



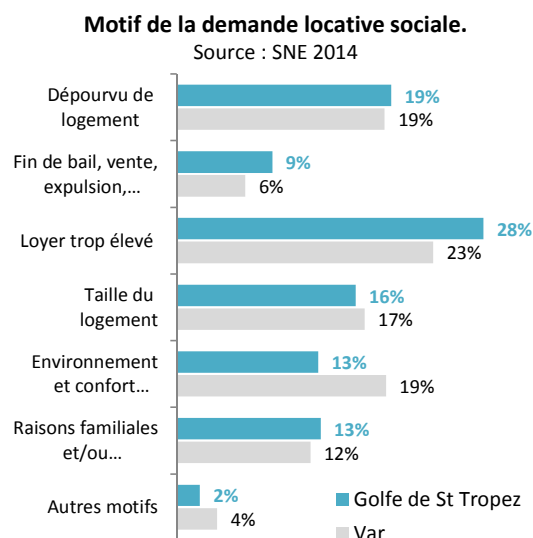
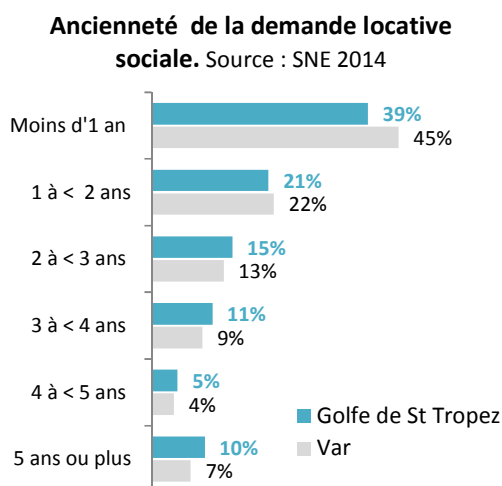
En 2014, 3 473 recours (logement et hébergement) ont été déposés.

Les ménages requérants dans le Var sont principalement des familles monoparentales (43 %) et des couples avec enfants (16%). Les personnes seules sont également nombreuses (32 %). 40,6 % des requérants ont entre 25 et 40 ans et 33 % entre 41 et 55 ans.



Au 1<sup>er</sup> janvier 2014, à l'échelle du Var, parmi les 939 décisions favorables sur le volet logement les principaux motifs se rapportent au fait d'être **dépourvu de logement ou hébergé chez un particulier (47,8 %)**, d'être menacé d'expulsion sans relogement (16,5 %) ou de vivre dans un logement sur-occupé, avec un enfant ou une personne handicapée à charge (14 %). A noter que 4,9 % de ménages ont eu une décision favorable suite à l'absence de proposition de logement locatif social dans un délai anormalement long (30 mois dans le Var).

Les données relatives au DALO ne sont pas disponibles à l'échelle de la CC GST, plusieurs indicateurs permettent de constater qu'une partie de la demande locale peut entrer dans les critères du Droit au Logement Opposable.



En premier lieu, les délais d'attributions sont particulièrement longs dans le Golfe de St Tropez. Ainsi, **plus d'un quart des demandeurs (26 %) sont en attente d'un logement social depuis plus de 30 mois** et relèvent des critères DALO par « l'absence de proposition de logement dans un délai anormalement long » (30 mois). Cette part est de 20% dans le Var.

Concernant les motifs de la demande, **28 % des demandeurs sont dépourvus de logement ou sous le coup d'une vente, expulsion ou démolition de leur logement** et entrent dans le cadre dans les critères DALO. Cette proportion est plus faible dans le Var (25 %).

Cependant, une part importante des ménages éligibles au DALO ne fait pas de dossier car le relogement dans le Golfe est très compliqué notamment pour les familles. Ainsi, les ménages locaux qui montent un dossier DALO prennent le risque de se voir proposer un logement à Toulon ou Draguignan et en cas de refus, d'être rayés des listes d'attente. Or beaucoup ne souhaitent pas, ou ne peuvent pas, quitter le territoire pour des raisons professionnelles ou familiales.

## D. Par conséquent, une perte d'attractivité résidentielle du territoire depuis 2006

Les difficultés accrues d'accès au logement et d'évolution des parcours résidentiels, sont à l'origine d'une baisse de l'attractivité du territoire auprès de la population active et familiale.

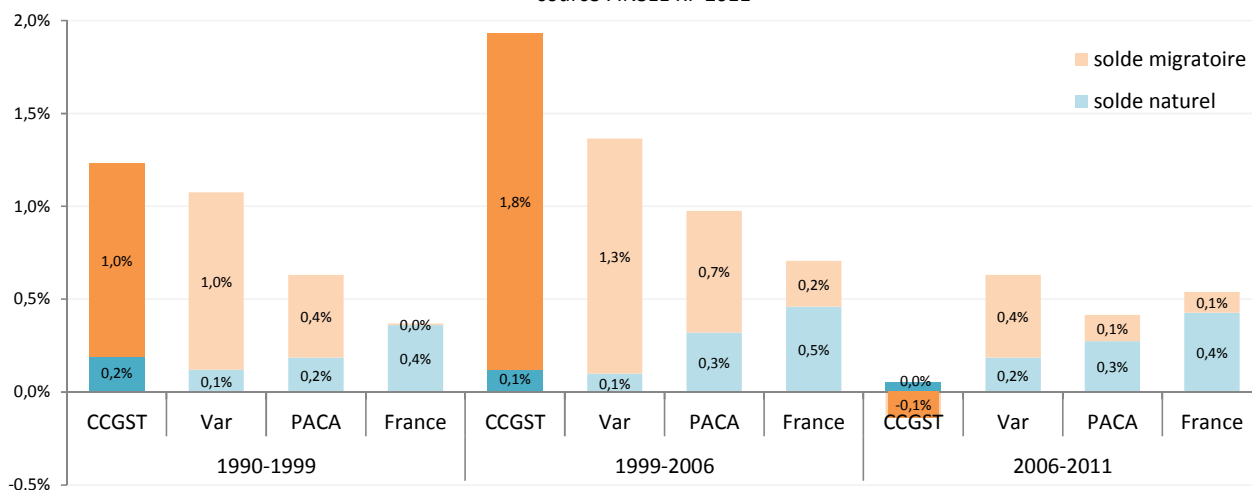
### 1. Une dynamique démographique jusqu'alors portée par le solde migratoire, qui diminue fortement depuis 2006

Comme vu précédemment, le territoire a été pendant plusieurs décennies, très attractif avec une croissance démographique largement liée au solde migratoire, c'est-à-dire à l'installation dans le Golfe de Saint-Tropez de population extérieure au territoire.

La période 2006-2011 s'inscrit néanmoins en rupture avec les périodes précédentes, puisque le Golfe de St Tropez connaît pour la première fois une stagnation de sa population. Le ralentissement de la croissance s'explique en grande partie par une **chute du solde migratoire qui passe de 1,8 % entre 1999 et 2006 à -0,1 % entre 2006 et 2011**. Sur cette dernière période, on a ainsi compté plus de départs du territoire que d'installation de nouvelles populations.

Moteurs de la croissance démographique depuis 1990

source : INSEE RP 2011



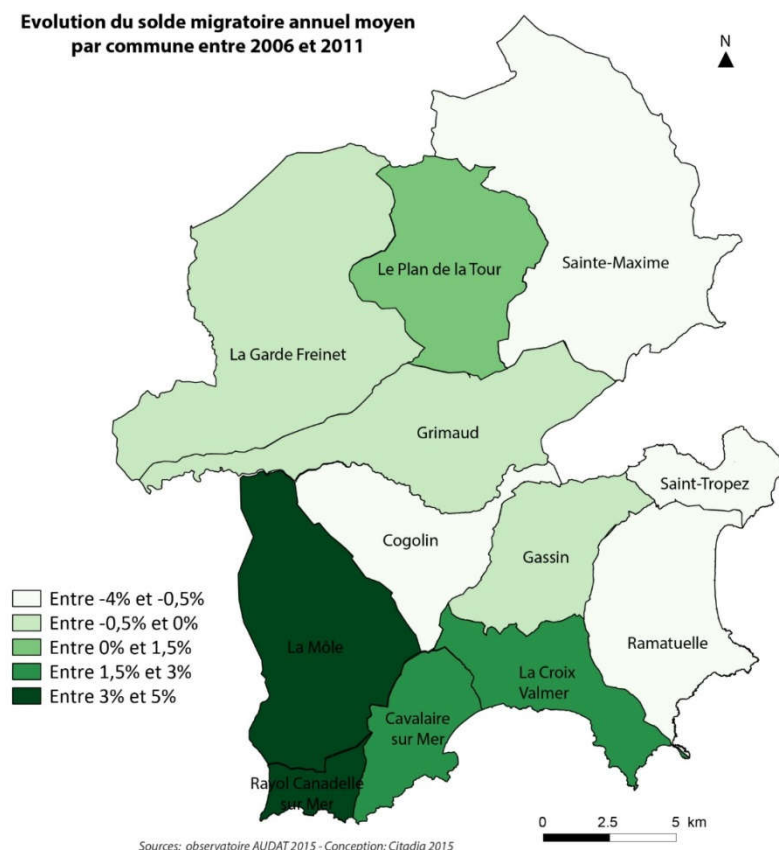
Ce ralentissement de la croissance démographique s'observe de manière globale dans le Var où le solde migratoire est passé de 1,3 % par an entre 1999 et 2006 à 0,4% par an entre 2006 et 2011, mais aussi en PACA (avec un recul du solde migratoire de 0,7 % par an à 0,1% par an entre les deux dernières périodes intercensitaires).

Le phénomène sur le Golfe de St Tropez reste néanmoins plus marqué. Le solde entre les départs et les arrivées est de -74 personnes par an, soit une perte de 370 habitants sur la période.

A l'échelle des communes, les situations sont très contrastées :

- Les communes littorales de Rayol-Canadel-sur-Mer, Cavalaire-sur-Mer et La Croix-Valmer ainsi que Le Plan-de-la-Tour et la Môle dans l'arrière-pays sont les seules à conserver un solde migratoire positif, et même élevé (entre +1% et +4 % par an), signe de leur attractivité. Le solde entre les départs et les arrivées correspond pour ces communes à 1514 habitants supplémentaires sur la période.

**Evolution du solde migratoire annuel moyen par commune entre 2006 et 2011**



- La Garde-Freinet, Grimaud et Gassin connaissent un solde migratoire négatif, mais celui-ci reste assez faible (entre 0 et -0.5%). Le solde entre les départs et les arrivées correspond pour ces communes à une perte d'environ 150 habitants.

- Par contre Ramatuelle, Cogolin, Sainte-Maxime et surtout St Tropez connaissent un fort déficit migratoire, qui s'élève jusqu'à -4% par an à St Tropez. Le solde entre les départs et les arrivées correspond pour ces communes à une perte de 2080 habitants, dont près de la moitié uniquement à St Tropez.

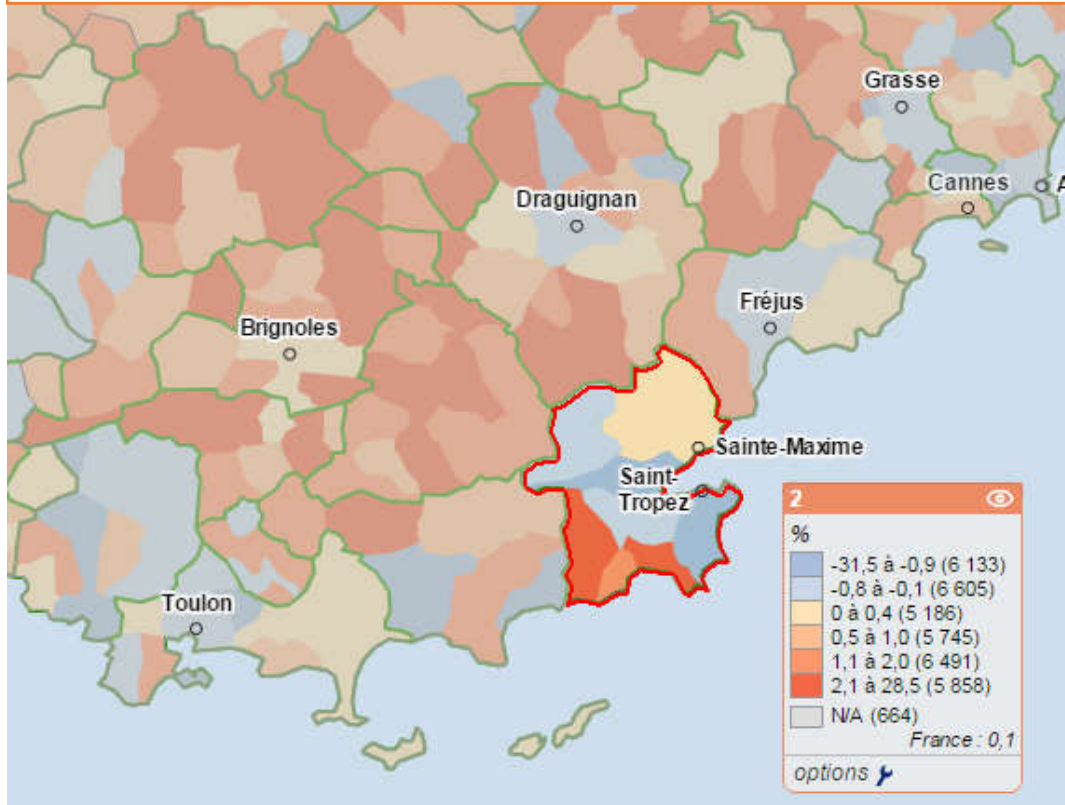
## 2. Des départs probablement en direction de l'arrière-pays

Les données relatives au recensement de la population de l'INSEE ne permettent pas de connaître géographiquement les flux résidentiels sur la période récente, mais l'analyse croisée de différents indicateurs permet de saisir les phénomènes à l'œuvre.

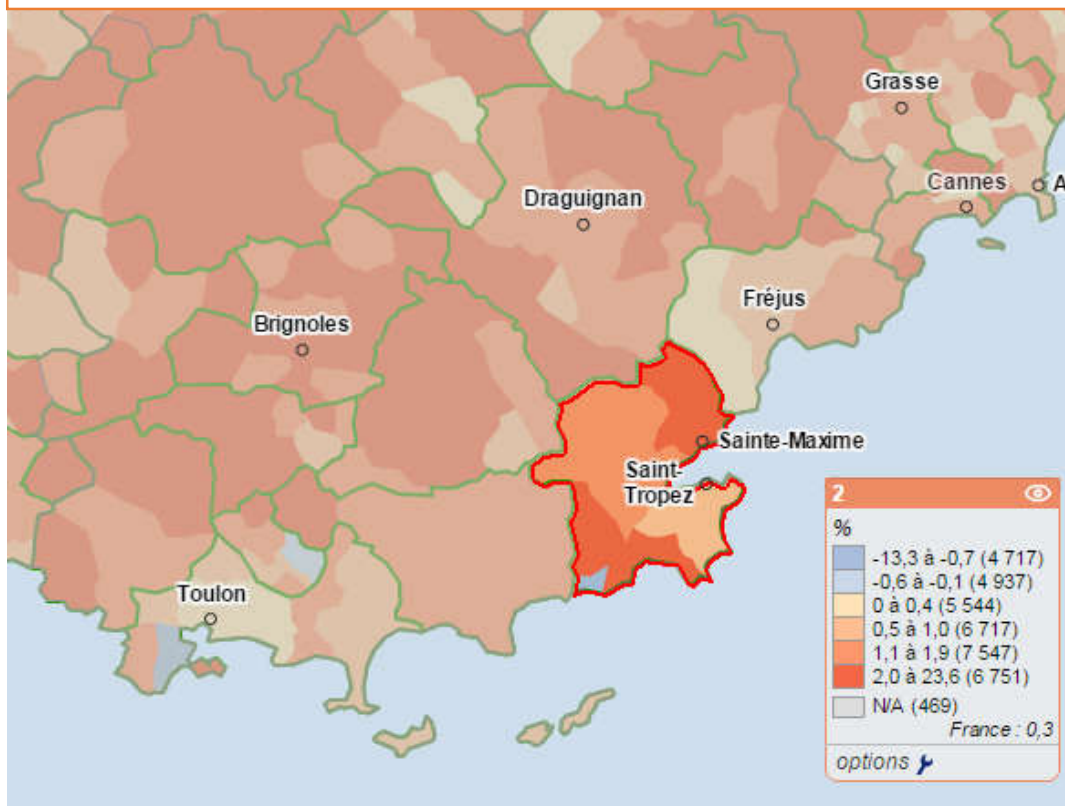
Dans un premier temps, on constate que le solde migratoire des communes périphériques à la CC du Golfe de St Tropez reste positif, voire augmente sur la période récente par rapport au début des années 2000, ce qui laisse penser à un report de population des communes littorales vers l'arrière-pays.

Par ailleurs, l'élargissement de l'échelle d'observation fait apparaître un déficit migratoire de l'ensemble des polarités urbaines du Var (Toulon, Fréjus, Draguignan et le Golfe de St Tropez) parallèlement à un maintien de l'attractivité des communes plus rurales de l'arrière-pays. Celles-ci ne parviennent toutefois pas à compenser cette perte démographique – le solde migratoire baissant fortement sur le département au global entre 1999-2006 et 2006-2011.

**Taux de croissance lié au solde migratoire sur la période 2007-2012.** Source Géoclip

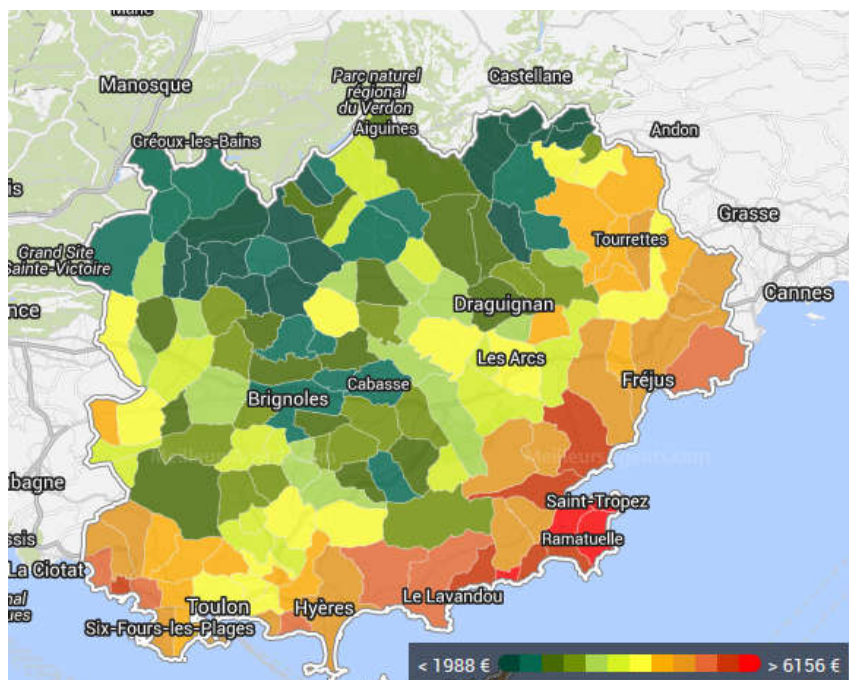


**Taux de croissance lié au solde migratoire sur la période 1999-2007.** Source Géoclip





L'analyse des prix de l'immobilier corrobore l'hypothèse d'une « fuite résidentielle » des ménages vers l'arrière-pays. On observe sur la carte ci-dessous, un réel écart de prix entre les communes de la CCGST et les communes voisines de l'arrière-pays.



Source : Site MeilleursAgents. 2016

Parallèlement, l'analyse du lieu de résidence des actifs travaillant sur le territoire fait apparaître, entre 2006 et 2011, une baisse de la part des actifs travaillant au sein de leur commune de résidence (de 58 % à 56 % en 2011) au profit de ceux résidant dans une autre commune du département (de 40 à 41 %).

Si elle reste limitée, cette hausse est néanmoins observée dans la majorité des communes, hormis les polarités les plus importantes (Cogolin, Grimaud, Sainte-Maxime et St-Tropez) et traduit un éloignement progressif entre les lieux de résidence et les lieux de travail.

	Part des actifs travaillant dans leur commune de résidence		Part des actifs travaillant dans une autre commune du département	
	2006	2011	2006	2011
Cavalaire-sur-Mer	65%	64%	31%	30%
Cogolin	45%	47%	53%	51%
La Croix-Valmer	54%	44%	45%	55%
La Garde-Freinet	52%	46%	45%	49%
Gassin	39%	38%	58%	59%
Grimaud	52%	55%	45%	44%
La Môle	48%	29%	50%	67%
Le Plan-de-la-Tour	40%	39%	58%	59%
Ramatuelle	68%	60%	31%	34%
Sainte-Maxime	67%	69%	30%	28%
Saint-Tropez	78%	83%	18%	15%
Rayol-Canadel-sur-Mer	66%	49%	32%	47%
<b>CC GST</b>	<b>58%</b>	<b>56%</b>	<b>40%</b>	<b>41%</b>

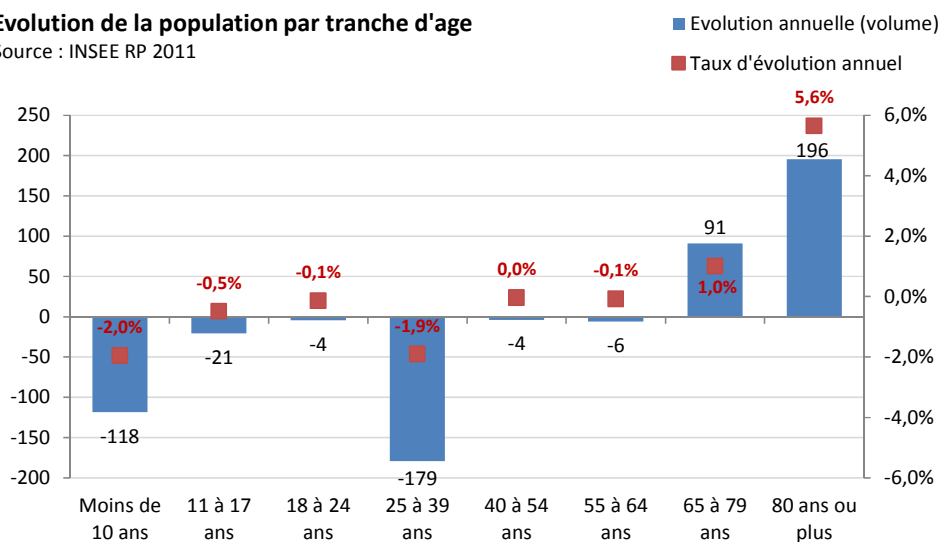
Source : INSEE RP 2011

L'évolution de la population par tranche d'âge entre 2006 et 2011 fait apparaître un fort recul de la population correspondant à de jeunes familles avec enfants. Dans un contexte de maintien de la natalité, le recul de la population de moins de 10 ans et de jeunes adultes de 25 à 40 ans correspond bien à des départs du territoire et fait écho aux difficultés rencontrées par les ménages lors de l'accèsion à la propriété.

Parallèlement, la population de 65 à 80 ans, et plus encore la population de plus de 80 ans, augmente fortement, traduisant le vieillissement in situ de ménages locaux, mais aussi l'arrivée de ménages sur le territoire dès la retraite.

### Evolution de la population par tranche d'âge

Source : INSEE RP 2011



## IV. Des situations de mal-logement présentes dans le parc existant

### A. Des prix de l'immobilier à l'origine de taux d'effort élevés et de situations de sur-occupation

#### 1. Des taux d'effort élevés<sup>5</sup>, y compris pour les allocataires d'une aide au logement

Bien que la population du Golfe de Saint-Tropez ait des revenus médians relativement élevés, les prix de l'immobilier ne sont pas sans conséquences sur les capacités d'accès au parc et notamment sur les taux d'effort des ménages.

En effet, sur le territoire, **15% des ménages bénéficient d'une aide au logement** en 2013 soit 3679 ménages ; cette proportion est de 22% dans le Var où les niveaux de revenus sont légèrement plus faibles. Les allocations logement couvrent 14% de la population du Golfe, contre 19% de la population varoise. Au sein des allocataires logement, les ménages bénéficiant l'allocation de logement à caractère familial (ALF) sont surreprésentés par rapport au Département.

Allocataires CAF au 31 décembre 2013	GOLFE DE SAINT TROPEZ			Var		
	Allocataires	ménages	%	Allocataires	ménages	%
Nombre d'allocataires	7 774	24 930	31%	175 711	429 905	41%
Nombre d'allocataires logement	3 679	24 930	15%	93 873	429 905	22%
Nombre de personnes couvertes par les allocataires logement	7 637	54 990	14%	194 352	1 012 735	19%
Nombre d'allocataires APL	913		25%	27 626		29%
Nombre d'allocataires ALF	1 256		34%	27 396		29%
Nombre d'allocataires ALS	1 510		41%	38 746		41%
Loyer médian, €	500			450		
Taux d'effort net médian des allocataires logement	29,7%			23,9%		

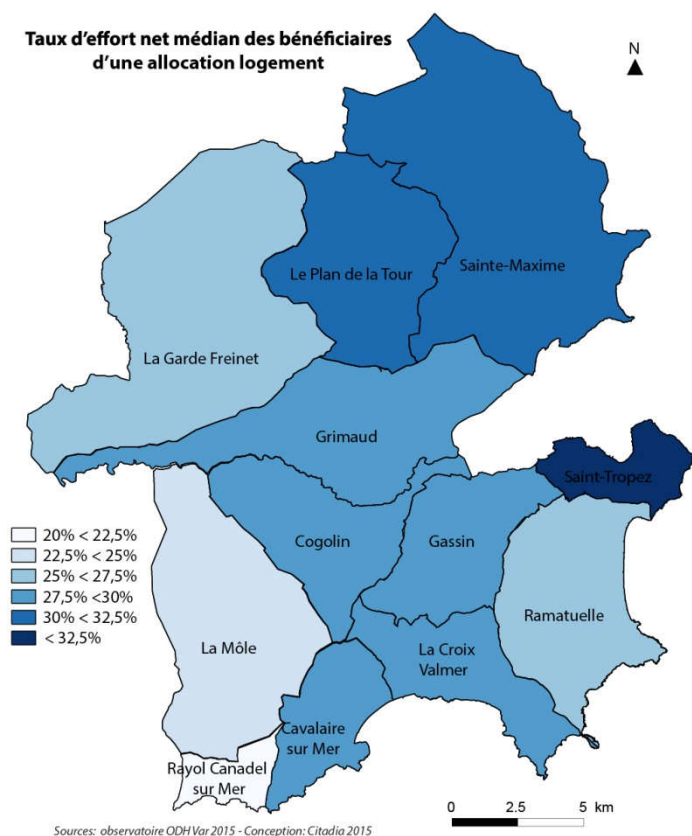
Ainsi, si les bénéficiaires d'une aide au logement sont moins représentés que dans le département, leurs taux d'effort sont cependant bien supérieurs, en lien avec un marché immobilier plus valorisé. **Le loyer médian des allocataires du Golfe de St-Tropez est de 500€, contre 450€ pour les allocataires varois.**

De plus, leur taux d'effort médian est d'environ 30% (contre 24 % dans le Var). Cela signifie **qu'un allocataire sur deux dépense plus de 30 % de ses revenus au paiement de son loyer**, hors charges, mais une fois déduit des allocations reçues.

De plus, un tiers des allocataires dépense au moins 40 % de leurs revenus au paiement de leur logement (contre 22 % dans le Var).

<sup>5</sup> Le taux d'effort est égal au rapport entre la dépense en logement d'un ménage et son revenu. Le taux d'effort est dit « net » si l'aide au logement perçue par le ménage est déduite de la dépense de logement et « brut » dans le cas contraire. Cet indicateur permet de mesurer le poids de la dépense liée à l'occupation du logement sur le budget des ménages et le pouvoir « solvabilisateur » des aides.

A l'échelle infra-communautaire, différentes situations s'observent :



- Saint-Tropez se distingue nettement des autres communes : compte tenu du marché immobilier très spécifique, le taux d'effort médian est le plus élevé de la CCGST (39%) et 47 % des allocataires ont un taux d'effort supérieur à 40% de leurs revenus. Le loyer médian payé par les allocataires est de 571 € mensuels, c'est le plus élevé de l'intercommunalité.

- Gassin, Le Plan de la Tour et Ste Maxime se caractérisent par des loyers moyens relativement élevés (supérieurs à 500 € mensuels) et une part importante des allocataires dépensent plus de 40 % au paiement de leur logement.

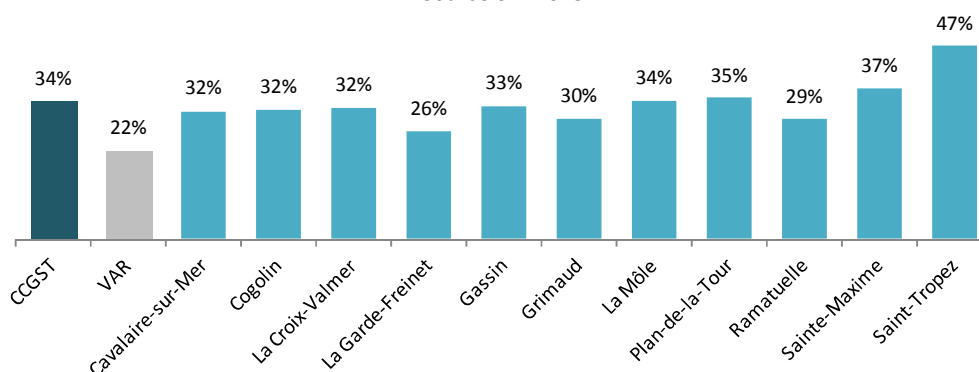
- Cavalaire-sur-Mer, Cogolin, La Croix-Valmer, Grimaud et La Môle présentent des situations proches de la moyenne intercommunale.

- La Garde Freinet et Ramatuelle comptent une part plus faible d'allocataires dépensant plus de 40 % de leurs revenus au paiement du logement (moins de 30%), en raison de loyers moins élevés en moyenne (le loyer médian est inférieur à 450 € dans ces deux communes).

Il faut cependant souligner que dans l'ensemble des communes du Golfe, la part des ménages ayant des taux d'effort très élevés est supérieure à la moyenne départementale, et les loyers observés sont supérieurs à la situation varoise.

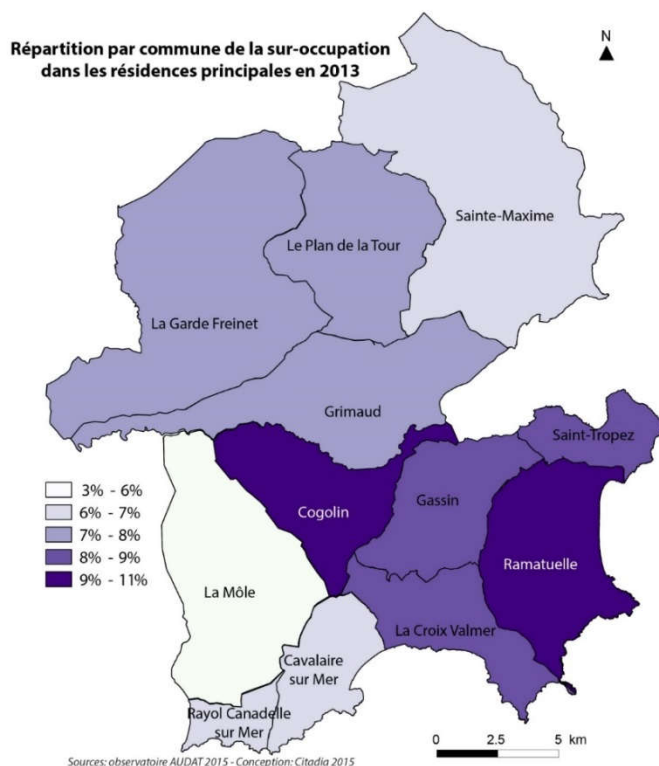
**Part des allocataires logement ayant un taux d'effort net >40%.**

Source CAF 2013



## 2. Une surreprésentation des phénomènes de sur-occupation<sup>6</sup> chez les ménages en location comme en propriété-occupante

**Le difficile accès au parc locatif social et le manque de grandes typologies dans le parc locatif privé entraînent un phénomène de sur-occupation d'environ 2300 ménages (8 % des ménages du Golfe contre 5 % dans le Var).**



Les communes les plus touchées sont Saint-Tropez (8,9 %), Ramatuelle (9,1 %) et Cogolin (10,3 %), mais aussi Gassin et la Croix-Valmer. Il s'agit notamment de communes dans lesquelles le parc de petits logements est surreprésenté, et peut être en inadéquation avec la population en place.

Dans les communes de l'arrière-pays, le parc est davantage orienté vers les grands logements, ce qui limite le phénomène de sur-occupation. De plus, les prix plus abordables en accession permettent davantage aux locataires d'accéder à un logement plus grand.

Les situations de sur-occupation sont présentes de manière beaucoup plus marquée dans le parc locatif privé (12 % des logements contre 7 % dans le Var). Il s'agit en effet d'un segment de parc marqué par l'absence de grands logements (rareté de l'offre au-delà du T3) et qui accueille en partie une population bloquée dans son parcours résidentiel car ne pouvant pas accéder à la propriété. Les taux de sur-occupation dans le parc locatif privé sont particulièrement élevés dans les communes de Rayol, La Croix-Valmer et Cogolin.

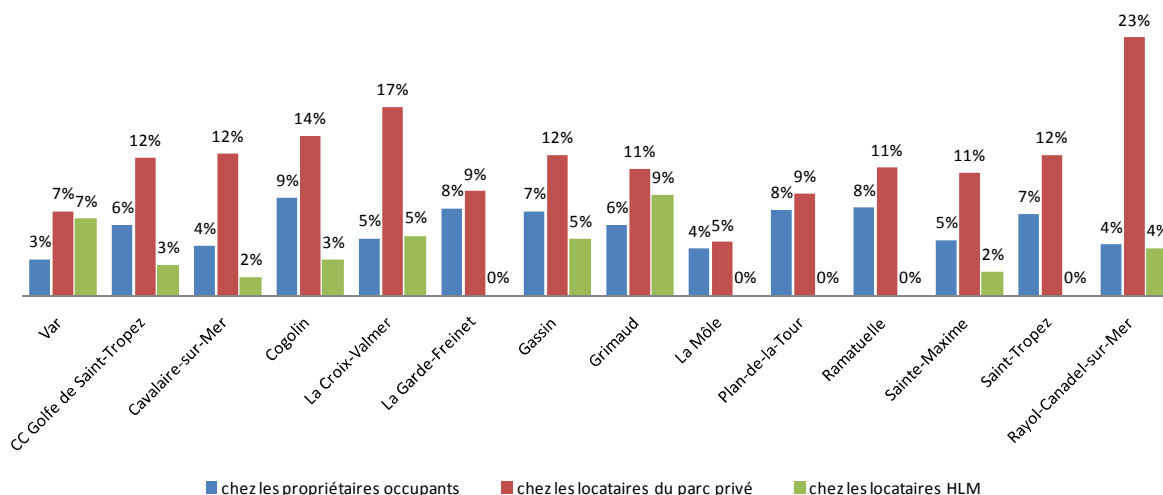
Si elle reste moins présente, la sur-occupation dans le parc en propriété occupante est également deux fois plus marquée dans la CCGST que dans le Département (6 % contre 3 %). Les taux sont particulièrement élevés à Cogolin, La Garde-Freinet, le Plan-de-la-Tour ou Ramatuelle.

Par contre, à l'inverse du parc privé, la sur-occupation dans le parc social est moins élevée dans le Golfe que dans le Var (3% dans la CCGST contre 7% dans le Département), avec néanmoins des variations entre communes, et une légère surreprésentation de la sur-occupation à Grimaud. Le parc social étant peu présent sur le territoire, ces phénomènes restent très marginaux.

<sup>6</sup> Le repérage des situations « d'indécence » retenues par le décret du 30 janvier 2002 pris en application de la loi SRU est basé sur des seuils de superficie du logement en fonction de la composition du ménage, correspondant à 9m<sup>2</sup> de surface habitable par personne pour la sur-occupation « lourde » et 16 m<sup>2</sup> le seuil de sur-occupation « légère ».

Part de la sur-occupation en fonction du type d'occupation dans les résidences principales en 2013

Source : FILOCOM 2013



### 3. Une problématique d'occupation permanente dans le parc léger et dans les constructions provisoires

Le Golfe de Saint-Tropez est confronté, comme de nombreux territoires littoraux au marché immobilier tendu, à des situations de résidence à l'année au sein du parc résidentiel léger (mobil-home et autres constructions provisoires). Ces solutions d'habitat précaire proposent des locations à des niveaux de prix inférieurs à l'habitat classique, notamment hors saison. La Fondation Abbé Pierre estime à 100 000 le nombre de personnes en France qui vivraient à l'année au sein de camping (hors Gens du Voyage).

Dans le Golfe, le PLALHPD estime que 5,2 personnes pour 1 000 habitants résident dans une construction provisoire, contre 3,1 dans le Var (4,7 dans le Var hors TPM). Une construction est considérée comme provisoire lorsqu'une installation sert de logement, mais qu'elle n'était pas initialement prévue pour une occupation à l'année (cabane, caravane, mobile home).



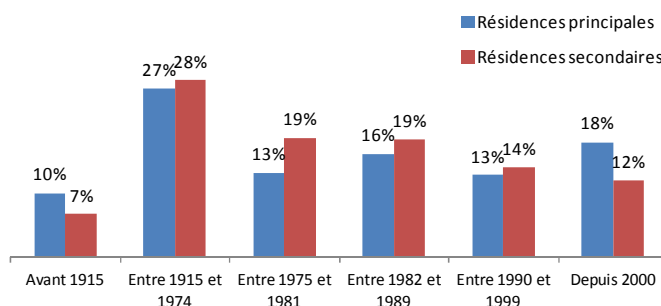
## B. Un parc en bon état général, mais dont le segment de mauvaise qualité peut entraîner des difficultés pour les ménages occupants

### 1. Un parc globalement récent

Les logements du Golfe de Saint-Tropez sont globalement plus récents que dans le Var avec une activité de la construction très dynamique depuis les années 1970 et la montée de l’attractivité touristique du territoire.

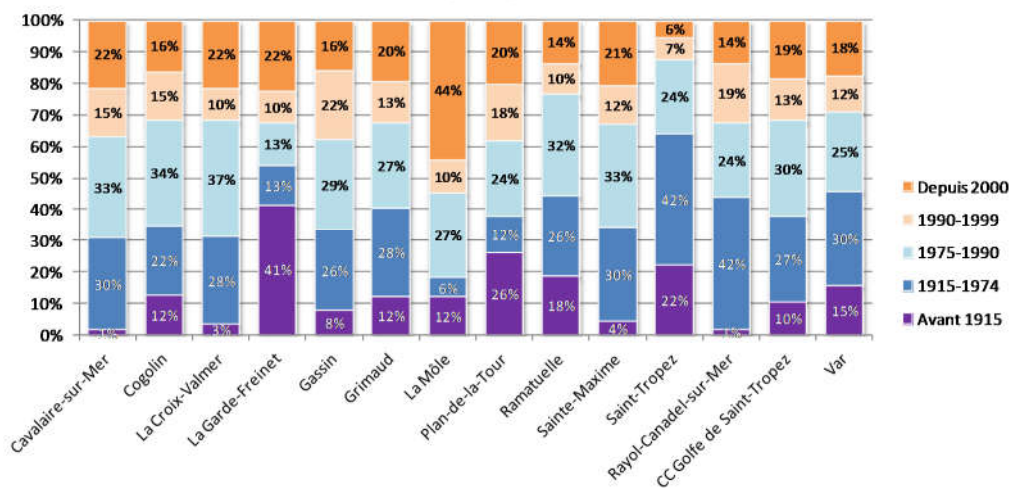
Des différences s’observent entre les résidences secondaires et résidences principales. Ces dernières comptent à la fois une part plus élevée de logements très anciens (10 % construits avant 1915, contre 7% des résidences secondaires) et une part plus importante de logements très récents (18 % construits depuis 2000, contre seulement 12% des résidences secondaires). Cela témoigne également du ralentissement de la croissance des résidences secondaires sur la période récente.

Période de construction des résidences principales et résidences secondaires. Source : FILOCOM 2013



Concernant les résidences principales plus spécifiquement, elles apparaissent plus récentes que le parc départemental, avec notamment une surreprésentation des logements construits entre les années 1975 et 1990. A l’inverse des logements plus anciens apparaissent sous-représentés par rapport à l’ensemble du département.

Ancienneté des résidences principales en 2013. Source : FILOCOM 2013



Le parc très ancien, construit avant 1915 représente 10 % du parc (contre 15 % dans le Var), mais reste très présent dans certaines communes, et notamment La Garde-Freinet (41%), le Plan de la Tour (26%) et Saint-Tropez (22%).

Saint-Tropez et Le Rayol disposent également d'un parc plutôt ancien, construit avant-guerre jusqu'aux années 1970 (42 % de l'offre dans les deux communes). Puis la dynamique de développement a été particulièrement forte dans les années 1970 et 1980 dans l'ensemble des communes littorales : Cavalaire-sur-Mer, Cogolin, Sainte-Maxime, La Croix-Valmer, Ramatuelle.

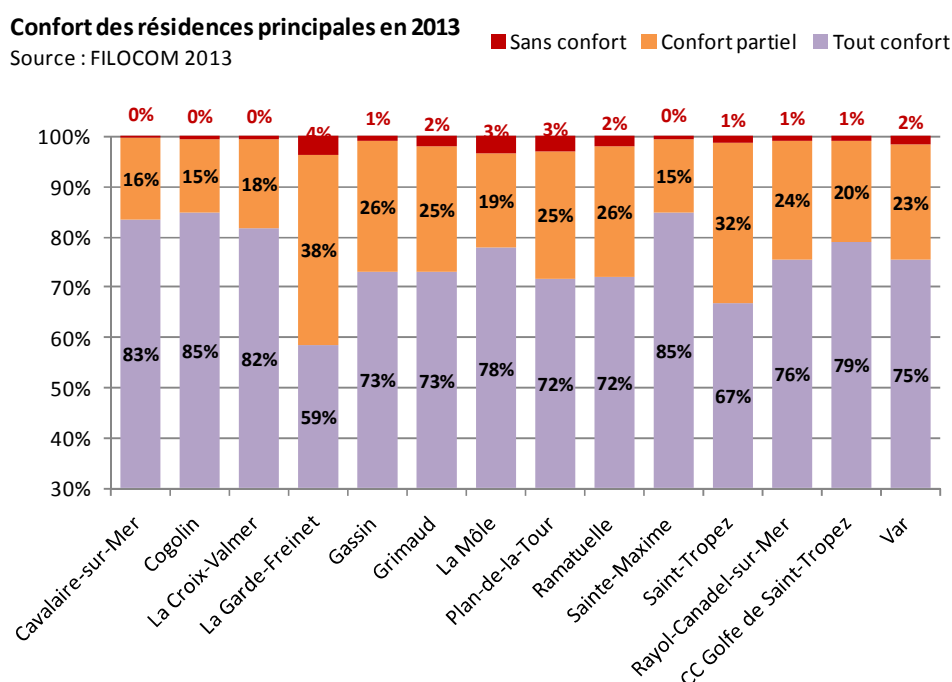
Le parc construit depuis 1990 représente 22 % des résidences principales, assurant un renouvellement et une amélioration globale de la qualité de l'offre. Ce développement a été particulièrement fort dans les communes de l'arrière-pays : La Garde-Freinet, La Môle, Le-Plan-de-la-Tour, mais également Gassin.

## 2. Un parc ancien davantage touché par la vacance et le manque de confort

### 2.1. Environ un logement sur cinq n'est pas tout confort<sup>7</sup>

Malgré la présence d'un parc plus récent qu'en moyenne dans le Var, le Golfe de Saint-Tropez souffre de la présence d'un segment de parc inconfortable.

Sur l'ensemble du Golfe, **79 % des résidences principales sont tout confort, soit un niveau supérieur au Département** (75% dans le Var). Cependant, une partie des communes se distinguent par une proportion élevée de logements ne disposant que d'un confort partiel. Parmi elles : La Garde-Freinet et Saint-Tropez, suivie de Ramatuelle, Gassin, Grimaud ou le Plan de la Tour. Ce phénomène peut être lié de manière globale sur le territoire à l'absence globale de chauffage central dans les logements dans un contexte climatique plutôt favorable.



Néanmoins, la surreprésentation de logements sans confort à La Garde Freinet (4% du parc soit 36 logements) et au Plan-de-la-Tour (3% soit 43 logements) pose la question de l'amélioration du parc, ces deux communes étant également celles qui disposent de la plus forte proportion de parc antérieur à 1915.

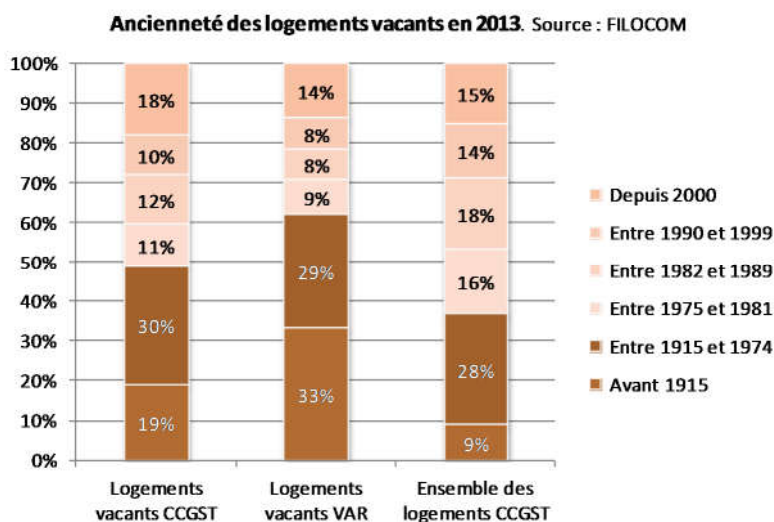
<sup>7</sup> Selon FILOCOM, le confort se définit ainsi :

- tout confort : baignoire ou douche, wc affecté au logement, intérieur ou sur la parcelle et chauffage central
- sans confort : ni baignoire, ni douche, ni WC affecté au logement, intérieur ou sur la parcelle
- confort partiel : les autres possibilités

Au global, ce sont **277 résidences principales dans l’intercommunalité qui sont sans confort**.

## 2.2. Des logements vacants plutôt ancien, et plus souvent marsués par le manque de confort

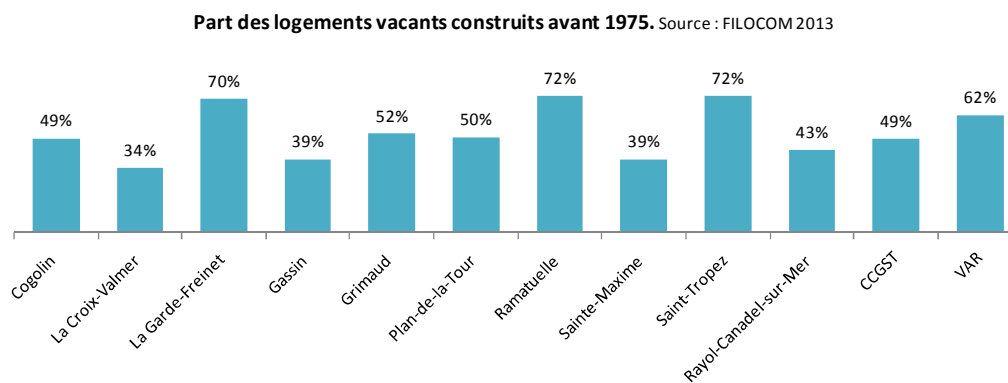
**Les logements vacants se caractérisent par rapport à l’ensemble du parc par leur ancienneté.** En effet, 49 % des logements vacants ont été construits avant 1975, contre 37 % pour l’ensemble des logements. De plus 19 % d’entre eux sont très anciens (construits avant 1915), alors que cette part n’est que de 9% pour l’ensemble des logements.



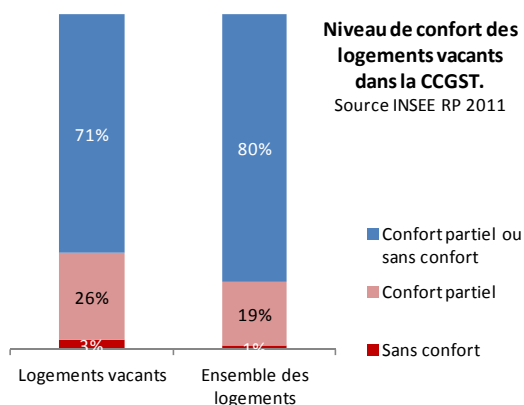
La vacance du Golfe touche également les logements récents : 18 % des logements vacants ont été construits après 2000, mais il s’agit probablement d’une vacance de rotation ou de logements livrés mais non encore occupés.

Le parc vacant de la CC GST reste néanmoins plus récent qu’en moyenne dans le Var où le parc est de manière générale plus ancien.

Certaines communes comptent un parc vacant plus ancien qu’en moyenne dans le golfe. Ainsi, à La Garde-Freinet, Ramatuelle et Saint-Tropez plus 70 % du parc vacant a été construit avant 1975. Si à Saint Tropez cela correspond au profil de l’ensemble du parc de logements (64% ont été construits avant 1975), pour les autres communes, l’obsolescence ou le manque de confort d’un segment de parc pourrait expliquer une surreprésentation de la vacance dans le parc ancien.



71 % des logements vacants disposent d'éléments de confort. On constate néanmoins une plus forte part de logements en confort partiel ou sans confort au sein du parc de logements vacants (26% des logements en confort partiel et 3% sans confort) par rapport à l'ensemble du parc où 20% des logements sont sans confort ou en confort partiel.



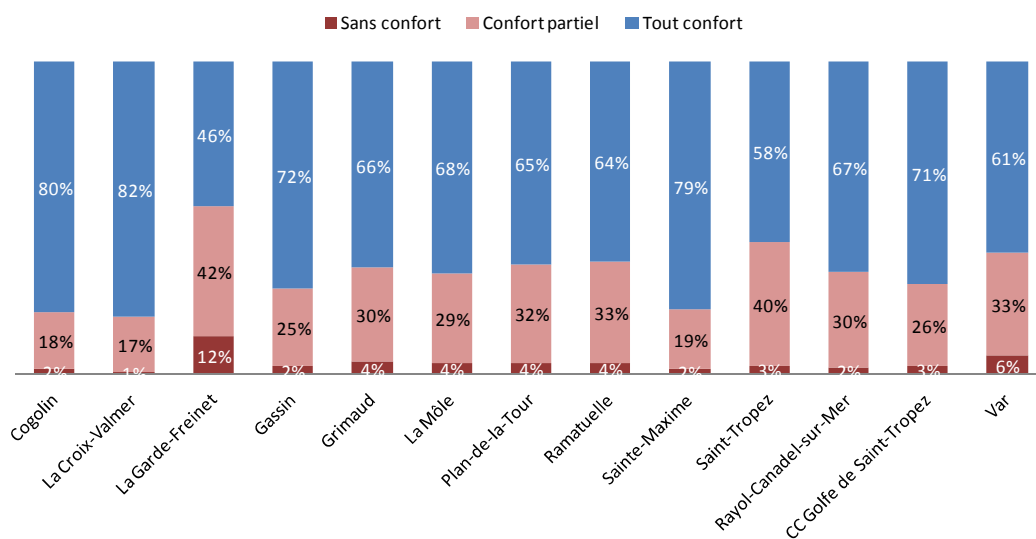
Les communes les plus touchées par des logements vacants peu confortables sont souvent celles dont le parc de logements est le plus ancien (Saint-Tropez, La Garde-Freinet, Ramatuelle).

Les communes avec une part importante de logements vacants depuis moins d'un an sont généralement celles avec une part importante de logements vacants tout confort (Cavalaire-sur-Mer, La Croix-Valmer, Sainte-Maxime).

La situation de la Garde-Freinet laisse supposer que la reconquête du parc vacant ne pourra se faire sans travaux, compte tenu de l'importance de l'ancienneté et de l'inconfort du parc.

**Répartition des logements vacants selon leur niveau de confort.**

Source : INSEE RP 2011



### 3. La présence d'un parc privé potentiellement indigne

*Le parc privé potentiellement indigne (PPPI) est une méthode pré-repérage des logements indignes. Elle consiste à croiser la catégorie cadastrale<sup>8</sup> des logements avec le revenu des occupants à partir du fichier FILOCOM, en faisant l'hypothèse qu'un logement a d'autant plus de chance d'être indigne qu'il est occupé par un ménage ne dépassant pas certains seuils de revenus.*

Depuis 2010, le PPPI est composé des résidences principales privées considérées comme :

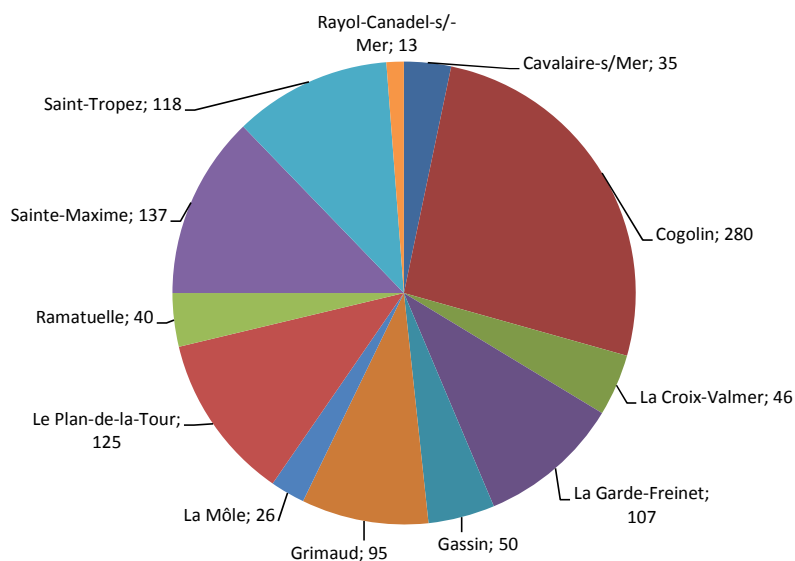
- ordinaires (catégorie 6), et occupées par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 70% du seuil de pauvreté ;
- médiocres (catégorie 7) ou très médiocres (catégorie 8), occupées par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 150% du seuil de pauvreté soit 75% du revenu médian.

Sur le territoire, on recense 1 072 logements privés potentiellement indignes, soit 4 % du parc privé. De plus, 2 250 personnes vivent au sein de ce parc, soit 3,7% de la population intercommunale.

Le parc privé potentiellement indigne est, par effet de volume, davantage présent dans les plus grandes communes : ainsi environ la moitié du PPPI est situé à Sainte-Maxime, St-Tropez et Cogolin, sans pour autant que les taux observés soient particulièrement élevés.

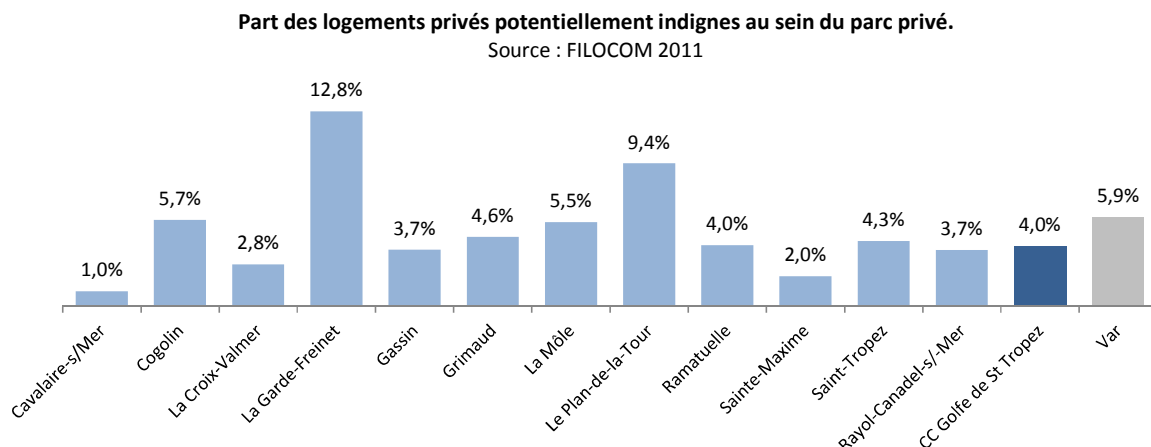
**Nombre de logements privés potentiellement indignes par commune**

Source FILOCOM 2011

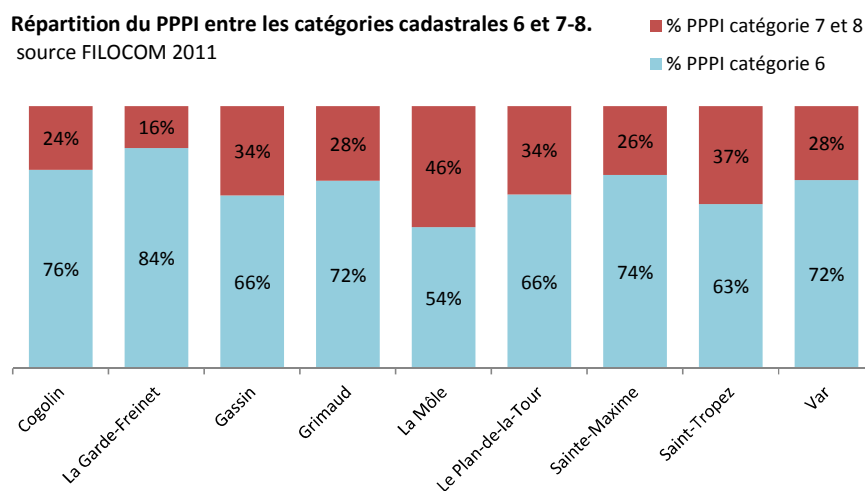


<sup>8</sup> La catégorie cadastrale est un indicateur de la qualité globale des logements, utilisé par les services fiscaux pour le calcul des impôts locaux.

Les communes de La Garde-Freinet et du Plan-de-la-Tour comptent également un parc privé potentiellement indigne important, avec plus de 100 unités chacune, et des taux particulièrement élevés : 9,4 % pour le Plan-de-la-Tour et 12,8% pour La-Garde-Freinet



Dans la plupart des communes, la majorité des logements potentiellement indignes correspond à des logements de mauvaise qualité (catégorie cadastrale 6), généralement occupés par des ménages à très faibles ressources. La proportion est par exemple particulièrement élevée à La Garde Freinet où les niveaux de revenus sont les plus faibles de l’intercommunalité. A l’inverse, à Saint-Tropez, la part des logements médiocres et très médiocres dans le PPPI (catégorie 7 et 8 correspondant à des logements de qualité médiocre ou très médiocre) est plus élevée.



*nb : les communes non citées sont soumises au secret statistique*

A noter également, une part importante des logements privés potentiellement indignes sont occupés par des personnes de plus de 60 ans (45 % des logements concernés). Ainsi, à la problématique de dégradation du logement s’ajoute celle de la nécessaire adaptation au vieillissement.

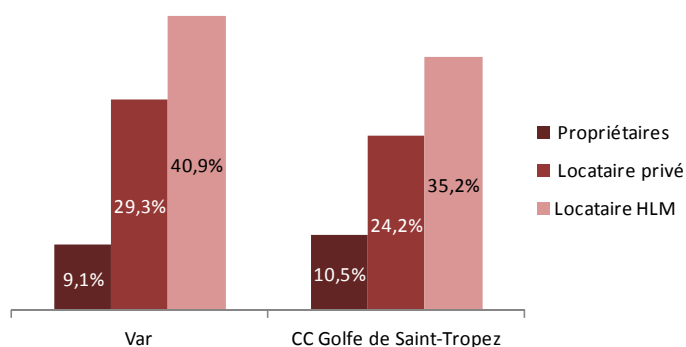


## 4. Une partie du parc est potentiellement énergivore et peut engendrer des situations de de précarité énergétique

La présence de ménages ayant des ressources limitées et des taux d'effort liés au logement élevés pose la question du risque de précarité énergétique de ces ménages, notamment quand ils occupent un logement fortement consommateur d'énergies.

### 4.1. La présence de ménages précaires dans le parc privé

Répartition des ménages en dessous du seuil de pauvreté dans les résidences principales. Source : FILOCOM 2013



Malgré des niveaux de revenus en moyenne plus élevés que dans le Département, le Golfe de Saint-Tropez accueille une population précaire, qui se trouve d'autant plus en situation de fragilité que le marché de l'immobilier est tendu et valorisé, et que le parc social est rare.

Ainsi, **4700 ménages ont des ressources inférieures au seuil de pauvreté, ce qui représente 18% de l'ensemble des ménages** (contre 19% dans le Var).

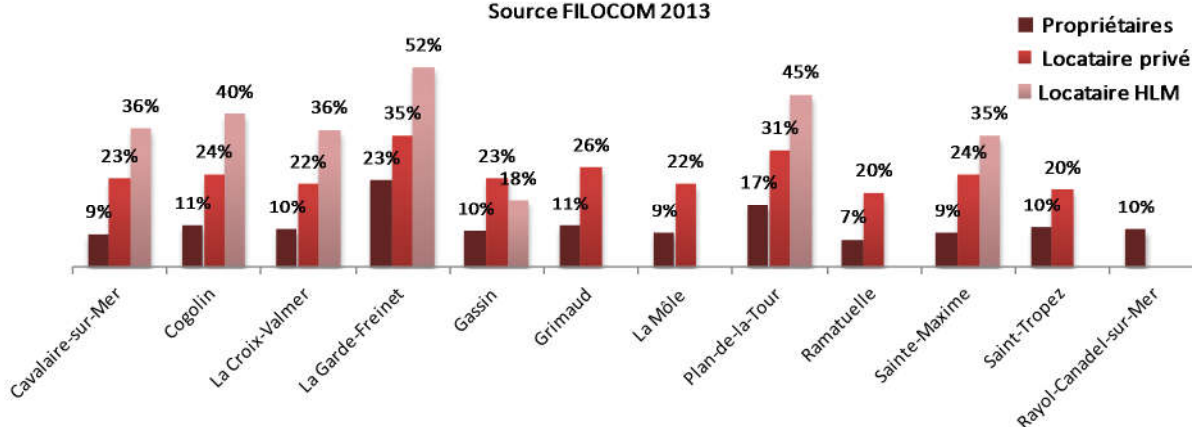
Ces proportions varient fortement en fonction des statuts d'occupation. Le parc social joue effectivement son rôle d'accueil des ménages les plus précaires avec 35% des locataires ayant des ressources inférieures au seuil de pauvreté. Les occupants du parc social restent moins précaires que dans le Département (41 % sous le seuil de pauvreté).

Par contre, on constate également une part élevée de ménages sous le seuil de pauvreté dans le parc privé, et notamment locatif privé. En effet, un quart d'entre eux sont sous le seuil de pauvreté contre 30 % dans le Var.

Une part des propriétaires est également très précaire puisque 10,5% d'entre eux ont des ressources inférieures au seuil de pauvreté. Ce taux est même supérieur à celui observé dans le Var.

Répartition des ménages en dessous du seuil de pauvreté par statut d'occupation.

Source FILOCOM 2013



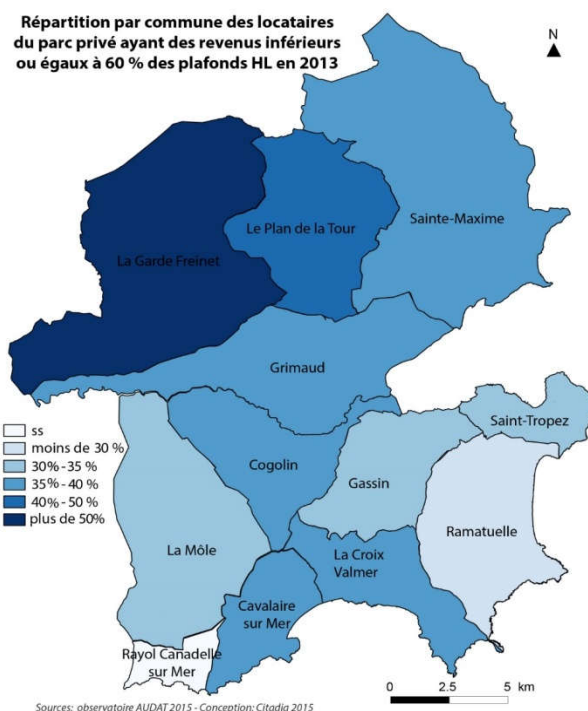
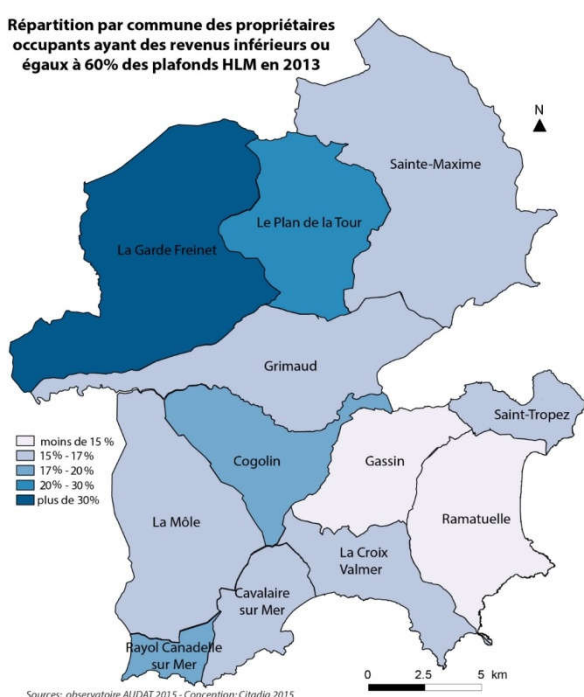
La situation est très proche de la moyenne intercommunale dans les communes de Cogolin, Sainte-Maxime, La Croix-Valmer et Cavalaire-sur-Mer, tandis qu'à Saint Tropez et Ramatuelle, les situations de précarité sont moins présentes.

Par contre, La Garde-Freinet et le Plan-de-la-Tour se distinguent à nouveau avec des situations de précarité plus marquées et cela dans l'ensemble des parcs d'habitation (publics et privés).

De façon corrélée, près de la moitié des ménages du parc privé (49%) pourrait prétendre à un logement social : on parle alors de parc social de fait. Cela concerne 38 % des propriétaires occupants et 70 % des locataires privés.

La précarité des propriétaires occupants est plus marquée que dans le Var, car 17% d'entre eux pourraient prétendre à un logement très social (type PLAI), contre 16 % dans le Département.

L'analyse à l'échelle communale fait à nouveau apparaître la plus grande précarité présente dans les communes de la Garde-Freinet (32 % des propriétaires éligibles à un logement très social et 51 % des locataires privés) et du Plan de la Tour (22 % des propriétaires éligibles à un logement très social et 46 % des locataires privés).



#### 4.2. Un segment de parc potentiellement énergivore

Si aucune source n'existe pour d'identifier précisément, dans l'ensemble des logements, ceux qui sont énergivores, le parc potentiellement fortement consommateur d'énergie peut être estimé grâce à un faisceau d'indices : mode de chauffage, âge du parc et formes urbaines.

Profil énergétique des résidences principales	% logement individuel	% logements construits avant 1975	% logements avec chauffage central	Revenu médian par ménage
Var	50%	46%	32%	28 419 €
<b>CC Golfe de Saint-Tropez</b>	<b>50%</b>	<b>38%</b>	<b>18%</b>	<b>29 062 €</b>
<i>Cavalaire-sur-Mer</i>	40%	31%	13%	29 571 €
<i>Cogolin</i>	42%	35%	18%	27 014 €
<i>La Croix-Valmer</i>	53%	31%	16%	29 346 €
<i>La Garde-Freinet</i>	66%	54%	18%	22 333 €
<i>Gassin</i>	79%	33%	19%	32 834 €
<i>Grimaud</i>	62%	40%	22%	32 369 €
<i>La Môle</i>	74%	18%	12%	32 948 €
<i>Plan-de-la-Tour</i>	82%	38%	14%	30 090 €
<i>Ramatuelle</i>	73%	44%	22%	34 126 €
<i>Sainte-Maxime</i>	43%	34%	20%	28 446 €
<i>Saint-Tropez</i>	36%	64%	22%	29 319 €
<i>Rayol-Canadel-sur-Mer</i>	72%	44%	16%	35 827 €

A l'échelle de l'intercommunalité, 38% des logements ont été construits avant 1975 et avant toute réglementation thermique. Ces logements sont potentiellement peu performants énergétiquement s'ils n'ont pas fait l'objet de travaux d'isolation a posteriori. Néanmoins, cette proportion est inférieure à celles constatée dans le Var (46%). Certaines communes ont cependant un parc d'avant 1975 plus important ; il s'agit de Saint-Tropez, La Garde-Freinet, Ramatuelle, Rayol et Grimaud.

Concernant le type de chauffage, seules 18% des résidences principales disposent d'un chauffage central, soit une proportion nettement inférieure au département (32%). En effet, sur le territoire, 64 % des résidences principales sont chauffées au tout électrique. Ce type de chauffage est considéré comme moins performant et plus coûteux, notamment lorsqu'il concerne des logements anciens. La Môle, Le Plan de la Tour, Cavalaire-sur-Mer et Rayol sont les communes où la part des résidences principales avec chauffage central est la plus faible.

Au final, quelques communes cumulent des critères de fragilité et pourraient être plus particulièrement concernées par le phénomène de précarité énergétique :

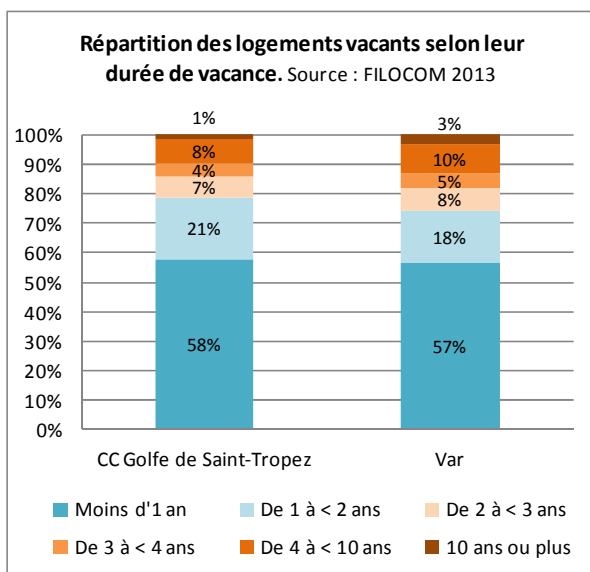
- La Garde Freinet et le Plan de la Tour se distinguent plus particulièrement car elles ont à la fois un parc individuel important (plus énergivore par nature), un parc d'avant 1975 relativement présent, une part faible de logement avec chauffage central et des niveaux de revenus plus faibles ou dans la moyenne intercommunale ;
- Saint-Tropez peut être sujet à des situations de précarité énergétique en raison de l'importance de son parc ancien et de niveau de revenus équivalent à la moyenne du golfe ;
- Cogolin peut également être concernée en raison de la présence de revenus plus modestes et malgré la plus faible part de logements construits avant 1975 ;
- Les communes de Grimaud, Ramatuelle ou Rayol sont probablement peu sujettes au phénomène de précarité énergétique, malgré la présence d'un parc individuel ancien, compte tenu des revenus globalement élevés.

Des enjeux d'amélioration thermique du parc sont également présents dans le parc social. Les diagnostics de performance énergétique font apparaître une proportion de logements sociaux énergivores plus élevée dans le Golfe de Saint-Tropez (14 % des logements en DPE E, F ou G, soit 223 logement) qu'en moyenne dans le Var (7%).

Par ailleurs, la part des logements peu performants énergétiquement (DPE D) sont eux aussi davantage représentés (42% du parc social contre 23 % dans le Var).

Performance énergétique des logements sociaux (RPLS 2013)	DPE Energie B	DPE Energie C	DPE Energie D		DPE Energie E,F et G	
Cavalaire-sur-Mer	9%	21%	50%	136	20%	54
Cogolin	3%	60%	32%	174	4%	23
La Croix-Valmer	0%	74%	0%	0	26%	30
La Garde-Freinet	0%	57%	43%	20	0%	0
Gassin	0%	22%	0%	0	78%	64
Grimaud	0%	69%	31%	12	0%	0
La Môle	0%	100%	0%	0	0%	0
Plan-de-la-Tour	0%	0%	100%	33	0%	0
Ramatuelle	0%	0%	55%	11	45%	9
Sainte-Maxime	0%	18%	72%	258	10%	35
Saint-Tropez	0%	71%	29%	25	0%	0
Rayol-Canadel-sur-Mer	0%	0%	68%	17	32%	8
<b>GOLFE DE SAINT TROPEZ</b>	<b>3%</b>	<b>42%</b>	<b>42%</b>	<b>686</b>	<b>14%</b>	<b>223</b>
Var	22%	45%	23%	7833	7%	2423

## C. Un faible potentiel de reconquête du parc vacant compte tenu d'une très faible vacance structurelle

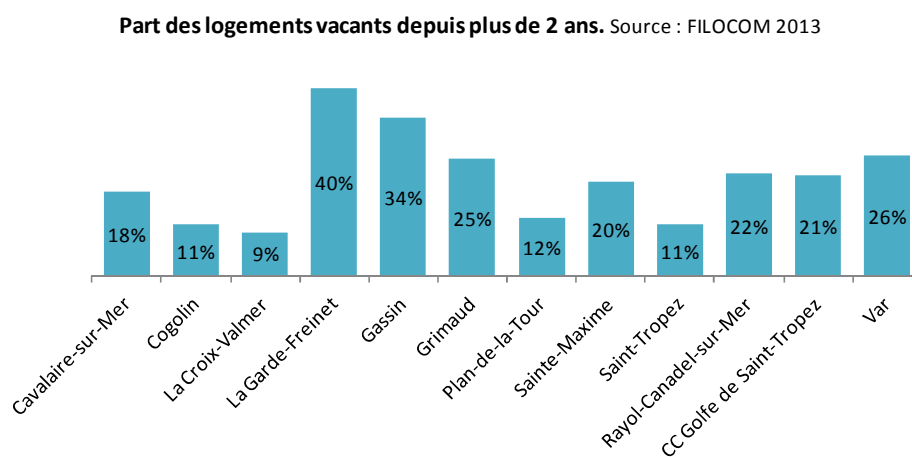


Dans le territoire, **seuls 21 % des logements vacants semblent faire l'objet d'une vacance structurelle** (supérieure à 2 ans, et donc qui n'est pas liée à la période d'inoccupation entre deux occupants), soit 540 logements environ (source FILOCOM 2013).

La part de la vacance structurelle est donc plus faible qu'à l'échelle départementale où elle concerne 26% des logements vacants.

La part de la vacance structurelle est très variable selon les communes :

- Cogolin, La Croix-Valmer, Le Plan-de-la-Tour et Saint-Tropez ne comptent qu'entre 9 % et 12% de logements vacants depuis plus de 2 ans. L'essentiel de leur vacance est donc conjoncturelle (liée à la rotation).
- Grimaud, Ste Maxime, Cavalaire-sur-Mer et Rayol-Canadel sont dans la moyenne intercommunale avec environ 20 % des logements vacants depuis plus de 2 ans.
- Gassin et surtout La Garde-Freinet se distinguent par une proportion élevée de vacance structurelle (plus d'un tiers des logements vacants le sont depuis plus de 2 ans).



## V. Les besoins spécifiques en logements et hébergements

### A. Une population active jeune face à des difficultés d'accès au logement autonome

#### 1. Une sous-représentation des 15-29 ans dans le Golfe de Saint Tropez qui s'accroît sur la période récente

En 2012, l'INSEE compte **7 493 jeunes de 15 à 29 ans** parmi les 55 481 personnes résidant dans le Golfe de Saint Tropez, soit environ 13,6% de la population. Les **jeunes sont moins présents** dans la Communauté de Communes que dans les autres territoires de comparaison : le Var compte en effet 15,7% de 15-29 ans et la région 17,2%. Cette sous-représentation des jeunes est notamment marquée à Ramatuelle et Gassin qui comptent moins de 12% de 15-29 ans.

Structure par âge de la population

	Population totale	Pop 0-14 ans	Pop 15-29 ans	Pop 30-44 ans	Pop 45-59 ans	Pop 60-74 ans	Pop 75 ans ou plus
PACA	4 916 069	17,1%	17,2%	19,0%	20,1%	16,2%	10,4%
Var	1 012 735	16,2%	15,7%	18,1%	20,1%	18,3%	11,5%
<b>CC Golfe de Saint-Tropez</b>	<b>54 990</b>	<b>14,8%</b>	<b>13,6%</b>	<b>18,4%</b>	<b>21,1%</b>	<b>20,2%</b>	<b>11,8%</b>
<i>Cavalaire-sur-Mer</i>	6 975	13,3%	12,8%	16,0%	18,3%	23,0%	16,6%
<i>Cogolin</i>	11 119	17,9%	16,7%	21,3%	21,5%	14,9%	7,8%
<i>La Croix-Valmer</i>	3 498	14,0%	13,9%	18,3%	20,8%	20,4%	12,6%
<i>La Garde-Freinet</i>	1 761	16,4%	12,8%	19,4%	22,6%	19,5%	9,3%
<i>Gassin</i>	2 832	15,5%	11,7%	20,1%	23,1%	20,1%	9,5%
<i>Grimaud</i>	4 106	15,4%	12,3%	18,4%	22,9%	20,6%	10,3%
<i>La Môle</i>	1 108	16,0%	17,2%	21,7%	24,0%	13,7%	7,3%
<i>Plan-de-la-Tour</i>	2 910	18,2%	13,9%	21,2%	23,0%	15,6%	8,1%
<i>Ramatuelle</i>	2 127	13,8%	11,9%	17,5%	26,0%	20,8%	10,1%
<i>Sainte-Maxime</i>	13 337	13,1%	13,0%	16,2%	19,5%	24,3%	13,9%
<i>Saint-Tropez</i>	4 499	11,6%	11,8%	18,1%	21,7%	20,9%	15,9%
<i>Rayol-Canadel-sur-Mer</i>	718	13,3%	12,8%	15,1%	23,9%	23,0%	11,8%

Sources : ODH du Var – INSEE RP 2011

Cette faible représentativité des jeunes s'explique par **l'absence de formation post-bac** dans le territoire. En effet, il existe seulement quelque BTS en lien avec le tourisme. Cette situation se traduit généralement par un départ de jeunes vers les centres universitaires de Toulon ou Nice. On ne compte quasiment pas d'étudiants sur le territoire

Dans le territoire de la communauté de communes, la population de tranche d'âge 15-29 ans est ainsi principalement composée de scolaires (collèges, lycées) et de population active.



## 2. Des difficultés d'accès au logement en lien avec le prix des loyers privés et la pression de la demande sur les petites typologies dans le parc social

Les difficultés en logements des jeunes font partie des actions quotidiennes de la Mission Locale située à Cogolin. Cette dernière propose des services aux jeunes dans plusieurs domaines :

- accompagnement à la définition du projet professionnel,
- accès à une formation professionnelle,
- recherche d'emploi et intégration dans l'entreprise,
- information sur la santé et l'accès aux soins,
- recherche d'un hébergement et accès à un logement autonome...

Afin d'apporter aux jeunes tous les services nécessaires pour lever les freins à leur insertion, la Mission Locale mobilise un réseau de partenaires locaux : entreprises, organismes de formation, service public de l'emploi, services de santé, de logement et d'action sociale, services publics locaux, collectivités, associations, etc.

La plupart des problèmes de logement rencontrés par les jeunes sont la conséquence de la pénurie générale de logements accessibles. Mais la structure du parc de logements est également peu favorable aux jeunes. En effet, la proportion de petits logements est faible au regard de la part des petits ménages. Or, dans un contexte de marché du logement très tendu, les jeunes sont en concurrence avec les personnes âgées, les personnes isolées mais également les acquéreurs de résidences secondaires.

De plus, la précarité économique est également plus marquée chez les jeunes et la hausse des loyers à l'échelle départementale a induit une augmentation de leur taux d'effort locatif de près d'un quart en dix ans.

Les jeunes emménagés récemment le sont essentiellement dans le parc privé (60 à 70 % des accès), en raison de l'offre réduite, des temps d'attente et des multiples critères de priorisation en vigueur dans le parc public.

Comme annoncé précédemment, l'offre de résidences principales répondant aux besoins est très peu présente dans le Golfe. En effet, **les logements de type T1 ne représentent que 7 % des résidences principales et les T2 20 %**, soit environ 6 888 logements au total, pour une population de 15-29 ans estimé à 7 600 personnes.

Les difficultés d'accès au parc privé rencontrées par certains jeunes peuvent s'expliquer par plusieurs facteurs :

- une situation en général non stabilisée qui inquiète les propriétaires qui préfèrent laisser leurs biens vacants pour de la location saisonnière ou privilégient d'autres publics ;
- des ressources insuffisantes face aux loyers demandés

L'analyse de la base de données de l'ADIL83, fait apparaître que la moyenne de loyers d'habitats collectifs est relativement élevée dans le Golfe. Elle est de 15 €/m<sup>2</sup> en moyenne alors que sur l'ensemble du département, la moyenne des loyers est de 11,3 €/m<sup>2</sup> environ. L'analyse des loyers du parc privé laisse ainsi apparaître les informations suivantes :

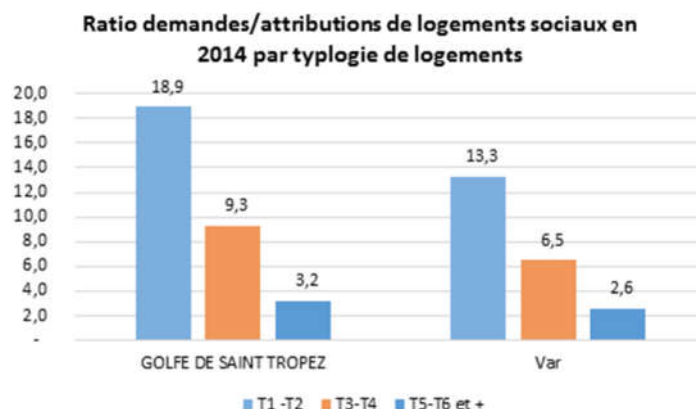
- Pour un T1 d'un loyer de 500€ avec un revenu mensuel nécessaire de 1 500 €, seuls 45 % des personnes seules de moins de 30 ans peuvent accéder au logement ;
- Pour un T2 d'un loyer de 615 € avec un revenu mensuel nécessaire de 1 845 € : seuls 25 % des personnes seules de moins de 30 ans ont des revenus équivalents ou supérieurs et 60 % des couples de moins de 30 ans sans enfant ont des revenus équivalents ou >
- Pour un T3 d'un loyer de 700 € avec un revenu mensuel nécessaire de 2 100 €, seuls 50 % des couples de moins de 30 ans sans enfant ont des revenus équivalents ou supérieurs, et 65 % couples de moins de 30 ans avec un enfant ont des revenus équivalents ou supérieurs.

Typologie	T1	T2	T3
Loyer moyen	500 €	615 €	700 €
Revenus mensuels nécessaire (loyer x3)	1 500 €	1 845 €	2 100 €
Part des personnes seules de moins de 30 ans pouvant accéder au logement	< 45%	< 25%	< 10%
Part des couples de moins de 30 ans sans enfant pouvant accéder au logement	< 75%	< 65%	< 50%
Part des couples de moins de 30 ans avec un enfant pouvant accéder au logement		< 75%	< 65%

Source : Sources : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA – ADIL83

Cette rareté de l'offre et le montant élevé des loyers expliquent les difficultés des jeunes à se loger dans le parc locatif privé. Cependant, ces derniers ne peuvent pas véritablement se tourner vers l'offre sociale car cette dernière ne répond pas non plus totalement à leurs besoins, quantitativement et qualitativement (rareté de l'offre de petits logements sociaux et faible mobilité dans le parc). Sur les 1 845 studios comptabilisés dans les résidences principales du territoire, moins de 1,5 % se trouve dans le parc social (25 logements). Également, **l'offre de T1-T2 du parc social représente 284 logements** soit environ **16 % de l'offre sociale**.

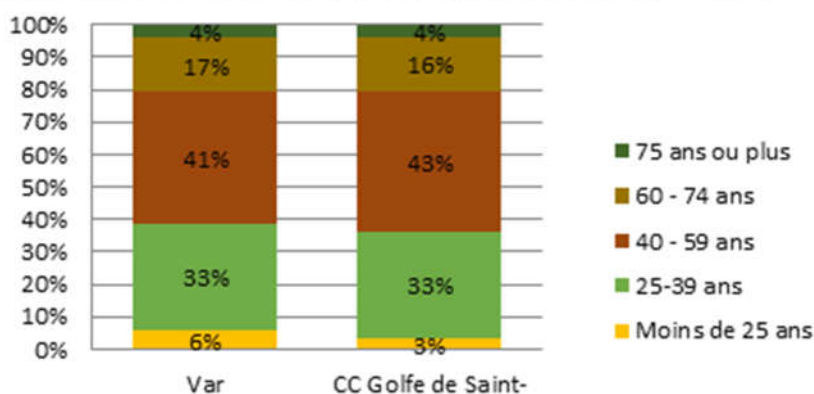
45 % des demandeurs de logements sociaux du territoire recherchent un logement de type T1-T2 (environ 226 ménages). Or, en 2014, seuls 41 attributions concernaient des logements de type T1-T2. Il existe donc un ratio très élevé, de **19 demandes pour une attribution sur les petites surfaces** dans le Golfe (ratio de 13 dans le Var).



Sources : ODH Var, données 2014

Pour autant, le nombre de jeunes demandant un logement social est faible. En 2014, **3 % des demandeurs de logements sociaux pour le Golfe sont âgés de moins de 25 ans** en 2014 (soit environ 59 personnes), contre 6 % dans le Var. Il s’agit néanmoins ici de très jeunes ménages, n’ayant pas encore accès à un emploi qui sont comptabilisés ici, ce qui peut expliquer leur faible présence au sein de la demande locative sociale.

**Répartition des demandeurs par age au 31 décembre 2014**



Sources : ODH du Var – données 2014

Pour faciliter le logement des jeunes et des saisonniers, la résidence des « Estivales », a été créé en 2006 à Sainte-Maxime. Gérée par ADOMA, elle dispose de 51 places pour des jeunes travailleurs. Bien que principalement destinés à l’accueil des saisonniers, ces logements meublés de 21 m<sup>2</sup> sont également à destination de personnes vivant seules, âgées de 16 à 25 ans (parfois 30 ans) et exerçant une activité professionnelle (contrat, stage ou apprentissage).

### 3. Des difficultés de décohabitation

Ces difficultés d'accès au logement entraîne des difficultés de décohabitation chez les jeunes. Sur le territoire, la **part des jeunes résidant au domicile parental est ainsi très élevée.**

En effet, 56 % des 20-25 vivent chez leurs parents. Cette proportion est moins importante que dans le Département, mais cette tranche d'âge ne traduit pas de difficultés de décohabitation trop marquées.

Par contre, **environ un quart des 25-30 ans vivent au domicile parental** (contre 22% dans le Département). C'est sur cette tranche d'âge que ce fait généralement l'accès au premier emploi stable. Cette forte proportion est donc le signe de **difficultés marquées d'accès au logement**, y compris pour les jeunes exerçant un emploi.

Les proportions sont particulièrement élevées dans les communes de Gassin, Rayol-Canadel-sur-Mer et Ramatuelle, où plus des ¾ des jeunes de cette tranche d'âge vivent chez leurs parents.

Au-delà de 30 ans, les difficultés de décohabitation restent présentes particulièrement dans les communes de St Tropez (18%) et Ramatuelle (12%).

Au total, ce sont 700 jeunes de plus de 25 ans qui vivent au domicile parental et qui pourraient prétendre à un logement autonome.

Difficultés de décohabitation. Source : INSEE RP 2011	Part des 15-20 ans au domicile parental	Part des 20-25 ans au domicile parental	Part des 25-30 ans au domicile parental	Part des 30-35 ans au domicile parental
Cavalaire-sur-Mer	86%	48%	32%	8%
Cogolin	95%	54%	16%	6%
La Croix-Valmer	97%	55%	17%	4%
La Garde-Freinet	100%	47%	18%	5%
Gassin	97%	75%	37%	4%
Grimaud	90%	41%	16%	6%
La Môle	100%	50%	8%	0%
Le Plan-de-la-Tour	100%	68%	42%	0%
Ramatuelle	96%	94%	64%	12%
Sainte-Maxime	97%	53%	25%	11%
Saint-Tropez	91%	62%	26%	18%
Rayol-Canadel-sur-Mer	100%	75%	0%	0%
<b>CC du Golfe de Saint-Trop</b>	<b>95%</b>	<b>56%</b>	<b>24%</b>	<b>7%</b>
<b>Var</b>	<b>94%</b>	<b>61%</b>	<b>22%</b>	<b>8%</b>

## B. Un vieillissement marqué à l'origine de besoins en logements adaptés et en structures spécifiques

### 1. L'autonomie des personnes âgées, une compétence du Département du Var

Pour les années 2014-2018, le Conseil Départemental a fait le choix d'élaborer concomitamment son schéma de l'enfance, celui de l'autonomie ainsi que son plan départemental d'insertion. Ces différents documents se retrouvent donc au sein du « Schéma des solidarités départementales 2014-2018 Autonomie Enfance Insertion ».

Le document final est l'aboutissement d'un travail participatif et collectif, réalisé grâce à la mobilisation et à l'engagement de nombreux partenaires et en transversalité avec les différentes directions du Conseil général.

Le Département a en effet souhaité favoriser une approche transversale, décloisonnée, de ses politiques sociales, tout en prenant en compte la diversité de ses territoires afin d'initier une démarche de développement social local.

Pour élaborer ce schéma, le Conseil Départemental du Var a décidé de repenser toutes ses politiques sociales dans une démarche commune, ceci, afin de faire converger les solidarités et de favoriser une approche globale.

Pour l'autonomie des personnes âgées et handicapées le schéma départemental fait ressortir trois grandes orientations :

- Qualité et diversité des accompagnements :
  - Améliorer la qualité des réponses pour les personnes âgées et les personnes en situation de handicap.
  - Faciliter l'accès aux accueils alternatifs et soutenir les aidants.
- Coordonner, informer, observer
  - renforcer le dispositif d'information,
  - assurer une meilleure coordination sur les territoires.
- Améliorer la qualité de vie des personnes à domicile
  - vivre dans un logement adapté,
  - mobiliser les nouvelles technologies et aides techniques au service de leur qualité de vie.

Le Département du Var souhaite renforcer sa politique d'adaptation des réponses aux besoins des personnes âgées et des personnes en situation de handicap vivant à domicile, pour lesquelles la question de l'aménagement du logement est un enjeu majeur du maintien à domicile. Le Schéma Départemental des solidarités soulignent 3 axes d'actions :

- faciliter l'accès aux dispositifs d'adaptation du logement qui sont encore complexes. Bien que des aides existent, elles sont insuffisamment connues, tant des bénéficiaires que des professionnels
- améliorer la traçabilité des logements adaptés. En effet, de nombreux logements ont déjà fait l'objet d'aménagements mais, à défaut de pouvoir faire se rencontrer l'offre et la demande, ces logements sont parfois réattribués sans cibler le public qui en aurait pourtant l'utilité,
- développer des dispositifs de logements innovants, notamment par le rapprochement entre les acteurs du médico-social et ceux des dispositifs de droit commun.

## 2. Un contexte de forte croissance de la population à la retraite

Le Golfe de Saint-Tropez, à l'image du département du Var est un territoire à forte attractivité résidentielle pour les populations à la retraite. En effet en 2011, 32 % de la population dans le Golfe de Saint-Tropez, ont plus de 60 ans, soit 17 689 personnes (30 % de la population départementale). Or, en 2006, les plus de 60 ans représentaient 28% de la population du Golfe de Saint Tropez (27% dans le département).

Les communes de Cavalaire-sur-Mer, Sainte-Maxime, Saint-Tropez et Rayol-Canadel-sur-Mer sont les communes possédant la plus grande part de personnes de plus de 60 ans. Avec plus de 15% de personnes de plus de 75 ans, Saint-Tropez et Cavalaire-sur-Mer sont particulièrement touchées par le vieillissement de leur population.

### Structure par âge de la population en 2011 et évolution 2006-2011

	Part de la population en 2011			Evolution annuelle moyenne 2006-2011		
	60 ans et +	60-74 ans	75 ans et +	60 ans et +	60-74 ans	75 ans et +
<b>Var</b>	<b>29,9%</b>	<b>18,3%</b>	<b>11,5%</b>	<b>2,4%</b>	<b>2,3%</b>	<b>2,5%</b>
<b>CC Golfe de Saint-Tropez</b>	<b>32,1%</b>	<b>20,2%</b>	<b>11,8%</b>	<b>2,4%</b>	<b>2,3%</b>	<b>2,5%</b>
Cavalaire-sur-Mer	39,6%	23,0%	16,6%	3,0%	1,6%	4,4%
Cogolin	22,7%	14,9%	7,8%	4,3%	3,8%	4,8%
La Croix-Valmer	33,0%	20,4%	12,6%	3,1%	4,5%	1,8%
La Garde-Freinet	28,8%	19,5%	9,3%	1,6%	3,1%	0,0%
Gassin	29,5%	20,1%	9,5%	3,6%	3,3%	3,9%
Grimaud	30,9%	20,6%	10,3%	2,9%	2,6%	3,3%
La Môle	21,0%	13,7%	7,3%	4,6%	2,6%	6,6%
Plan-de-la-Tour	23,7%	15,6%	8,1%	3,3%	3,0%	3,6%
Ramatuelle	30,8%	20,8%	10,1%	3,3%	4,1%	2,6%
Sainte-Maxime	38,2%	24,3%	13,9%	2,0%	2,3%	1,7%
Saint-Tropez	36,8%	20,9%	15,9%	-1,7%	-2,6%	-0,8%
Rayol-Canadel-sur-Mer	34,8%	23,0%	11,8%	1,5%	6,1%	-3,0%

Sources : ODH du Var – INSEE RP 2011

Dans la CCGST, comme dans le Var, **le volume des plus de 60 ans a augmenté en moyenne de 2,4% par an entre 2006 et 2011**. Avec plus de 4% d'augmentation, les communes de Ramatuelle, La Croix-Valmer et Rayol-Canadel-sur-Mer sont les communes qui ont connu la plus forte évolution de la part des plus de 60 ans.

Cette augmentation de la population âgée est également soulignée par une augmentation constante de l'indice de vieillesse depuis plusieurs années.

### Indice de vieillesse



	1 968	1 975	1 982	1 990	1 999	2 006	2 011
<b>PACA</b>	<b>0,7</b>	<b>0,7</b>	<b>0,8</b>	<b>0,9</b>	<b>1,0</b>	<b>1,0</b>	<b>1,2</b>
<b>Var</b>	<b>0,7</b>	<b>0,8</b>	<b>0,8</b>	<b>1,0</b>	<b>1,1</b>	<b>1,2</b>	<b>1,4</b>
<b>CC Golfe de Saint-Tropez</b>	<b>0,7</b>	<b>0,8</b>	<b>0,9</b>	<b>1,0</b>	<b>1,2</b>	<b>1,4</b>	<b>1,6</b>
Cavalaire-sur-Mer	0,9	1,0	1,3	1,5	1,6	2,1	2,3
Cogolin	0,6	0,5	0,6	0,6	0,6	0,7	1,0
La Croix-Valmer	0,6	1,4	1,1	1,2	1,6	1,5	1,7
La Garde-Freinet	0,6	0,7	0,9	1,2	1,1	1,2	1,3
Gassin	0,7	0,6	0,8	0,8	0,9	1,1	1,4
Grimaud	0,5	0,7	0,8	1,0	1,1	1,2	1,6
La Môle	0,7	1,0	0,8	0,5	1,1	0,8	0,9
Plan-de-la-Tour	0,7	0,7	0,8	0,7	0,8	0,8	1,0
Ramatuelle	0,7	0,9	0,6	0,8	1,0	1,2	1,7
Sainte-Maxime	0,8	0,8	1,0	1,2	1,5	1,8	2,2
Saint-Tropez	0,8	1,1	1,0	1,3	1,6	2,0	2,3
Rayol-Canadel-sur-Mer	0,6	1,3	2,0	2,2	1,4	1,9	1,9

Sources : ODH du Var – INSEE RP 2011

### 3. Des enjeux d'adaptation du parc à la perte de mobilité liée à l'âge

Il est difficile d'évaluer le nombre de personnes en perte de mobilité résidant dans leur logement. Cependant, à l'échelle du Var, la part des personnes bénéficiant de l'Allocation personnalisée d'autonomie<sup>9</sup> (APA) à domicile est plus importante qu'au niveau national. En effet, 19 000 personnes âgées dépendantes font le choix du maintien à domicile, ce qui représente 66 % des bénéficiaires (contre 60 % en France).

Pour répondre aux besoins de ces populations, les communes du Golfe cherchent à créer des résidences services pour répondre aux besoins de cette population, elles mettent également en place des services facilitant la vie quotidienne des personnes âgées :

- **Service de portage de repas à domicile pour les personnes âgées ou handicapées :**
- **Service de télé-alarme à domicile :**
- **Service d'animation socio culturelle :**
- **Les sorties au restaurant pour les séniors :**
- **Aides diverses :** les CCAS participent et transmettent également les dossiers dont l'instruction incombe aux structures suivantes :
  - Les services du Conseil Départemental en matière d'aide sociale,
  - La C.A.F. ou la M.S.A.
  - La COTOREP,

Outre le maintien des différents services d'accompagnement, le développement, dans le parc ordinaire, d'une offre permettant le maintien à domicile est un enjeu majeur de ce PLH. Cela peut passer par l'adaptation des logements, le développement d'une offre neuve répondant mieux aux besoins des personnes âgées ou même le développement de structures de logement / hébergement plus spécifiques.

Les interventions en matière d'adaptation du parc existant et le développement d'une offre neuve adaptée doivent permettre d'éviter une trop forte pression sur le parc social, confronté à une

<sup>9</sup> L'Allocation personnalisée d'autonomie attribuée dans le cadre du maintien à domicile repose sur l'élaboration d'un plan d'aide prenant en compte tous les aspects de la situation de la personne âgée. Le montant maximum du plan d'aide varie selon le degré de perte d'autonomie (groupe GIR 1 à 4). Le montant de l'APA est égal au montant du plan d'aide effectivement utilisé par le bénéficiaire, diminué d'une participation éventuelle (ticket modérateur) laissée à sa charge et calculée en fonction de ses ressources

demande croissante d'accès de la part de retraités paupérisés. Il est essentiel que celui-ci puisse également maintenir sa vocation à loger des jeunes ménages et ainsi jouer son rôle d'étape du parcours résidentiel.

6 éléments sont généralement indiqués comme faisant partie des indices permettant de définir si un logement est favorable au vieillissement :

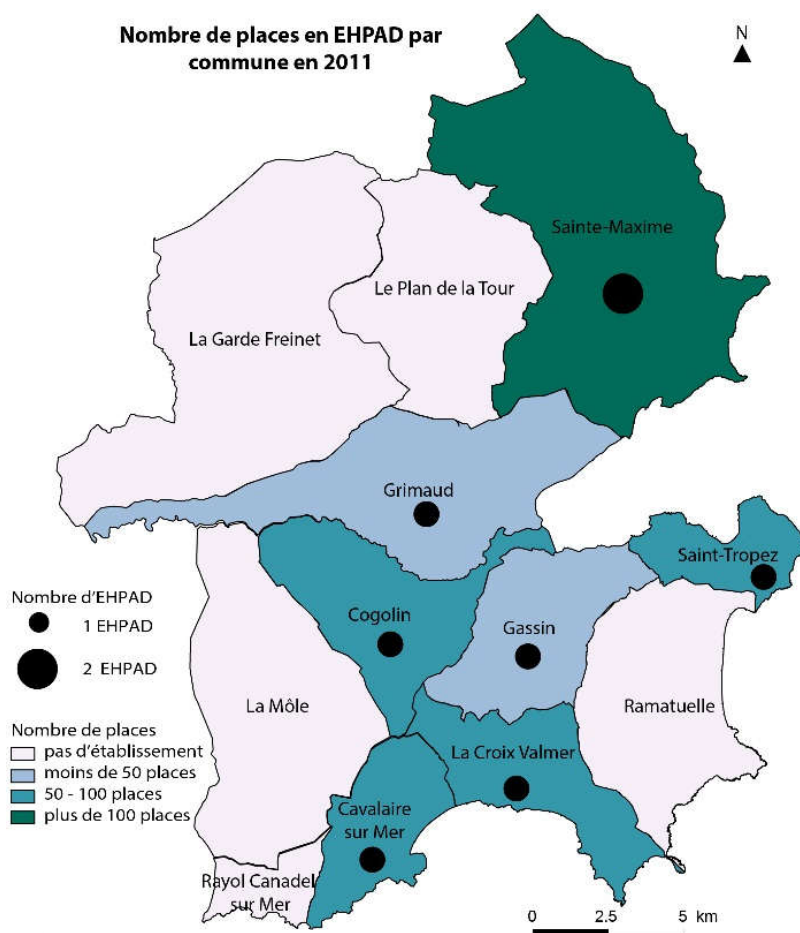
- Un logement équipé (T1 bis, T2, T3) spécifique aux problèmes d'avancée en âge (douche à l'italienne, prise électrique en hauteur, présence de rambardes et barres de maintien, volets roulants motorisés, porte coulissante, etc.) ;
- Des parties communes accessibles et sécurisées (hall et portes d'immeuble motorisés, ascenseur, interphone, ambiance lumineuse, etc.) ;
- Un environnement immédiat aménagé (pied d'immeuble, cheminement, etc.) et des espaces publics sécurisés (trottoirs entretenus, bancs présents, passages piétons antidérapants, renforcement de l'éclairage, etc.) ;
- Une intégration dans la vie sociale du quartier (spectacles, visites, parcs et jardins, maison de quartier, associations culturelles et sportives, centres sociaux, marché, etc.) ;
- Des services de proximités accessibles autour de l'habitat (alimentation, santé, loisirs, services publics, arrêts des transports en commun, petits bricolages, etc.) ;
- Une offre de services sociaux (repas, ménage, bricolage, course soutiens vie quotidienne, etc..) et de soins à domicile tenant compte, dans l'accompagnement de la dépendance à domicile de l'évolution de la structure familiale, de la diminution du nombre d'aidants naturels et des possibilités d'usage des nouvelles technologies (domotique santé).

## 4. Une offre d’hébergement spécifique pour personnes âgées qui doit faire face à une augmentation rapide la population âgée

En 2012, le Golfe de Saint-Tropez compte huit établissements d’hébergement pour personnes âgées dépendantes, soit 526 places autorisées. Il existe également un foyer-logement à Sainte-Maxime (la Résidence des Tilleuls) d’une capacité de 71 places.

Le taux de couverture du territoire est ainsi d’environ **78 places en EHPAD pour 1000 habitants de plus de 75 ans**.

Dans le Var, ce taux était de 100 places pour 1000 habitants de plus de 75 ans en 2012, mais il est passé à 80,9 en 2014, signe de la rapidité à laquelle la croissance de la population âgée impacte le niveau de réponse d’un territoire en structure d’hébergement.



	<b>EHPAD</b>	<b>Places en EHPAD</b>
<b>GOLFE DE SAINT TROPEZ</b>	<b>8</b>	<b>526</b>
<i>Cavalaire-sur-Mer</i>	1	80
<i>Cogolin</i>	1	80
<i>La Croix-Valmer</i>	1	55
<i>La Garde-Freinet</i>		
<i>Gassin</i>	1	40
<i>Grimaud</i>	1	42
<i>La Môle</i>		
<i>Plan-de-la-Tour</i>		
<i>Ramatuelle</i>		
<i>Sainte-Maxime</i>	2	168
<i>Saint-Tropez</i>	1	62
<i>Rayol-Canadel-sur-Mer</i>		

Sources : Insee 2012 données complémentaires

## 5. Une offre d'hébergement pas toujours adaptée aux revenus de cette population âgée

Par ailleurs, si l'offre est relativement importante, les prix restent relativement élevés pour une part importante de la population locale âgée. En effet, le tarif moyen des EHPAD dans le Golfe est de 70€ par jour pour une chambre simple (sans prise en compte d'une dépendance), soit environ 2 100€ par mois.

Nom	Commune	Prix jour - chambre simple sans dépendance (GIR)	Estimation prix mensuel
Résidence Le Bois Joli (EHPAD)	Cavalaire-sur-Mer	85,00 €	2 550,00 €
EHPAD Peirin	Cogolin	60,18 €	1 805,40 €
USLD Pôle de Santé du Golfe de Saint-Tropez	Gassin	55,21 €	1 656,30 €
EHPAD Les Agapanthes	La Croix-Valmer	62,67 €	1 880,10 €
EHPAD Promenades de Jade	Sainte-Maxime	90,00 €	2 700,00 €
EHPAD Les Opalines	Sainte-Maxime	80,50 €	2 415,00 €
EHPAD Les Platanes	Saint-Tropez	59,00 €	1 770,00 €

## C. Une absence d'offre d'hébergement à destination des personnes handicapées

Il n'existe actuellement pas de structure d'hébergement spécifique pour personnes handicapées.

L'approche du besoin en hébergement pour les personnes handicapées est complexe car peu de données sont disponibles sur le nombre et les caractéristiques des besoins au regard des différents handicaps. Cependant le nombre de bénéficiaires d'allocations liées au handicap, la présence de deux ESAT et les actions menées par les communes nous indique l'existence d'un besoin en logement pour les personnes handicapées.

Dans la Communauté de Communes du Golfe de Saint-Tropez, on compte 6% de bénéficiaires de l'Allocation aux Adultes Handicapés (AAH) parmi les allocataires de la CAF, soit 470 personnes. Ce chiffre est de 9,2 % dans le département.

Taux d'allocataires de l'AAH au 31 décembre 2013

	Part	Nombre de personnes concernées
<b>Var</b>	<b>9,2%</b>	<b>16 120</b>
<b>GOLFE DE SAINT TROPEZ</b>	<b>6,0%</b>	<b>470</b>
<i>Cavalaire-sur-Mer</i>	6,8%	63
<i>Cogolin</i>	6,7%	126
<i>La Croix-Valmer</i>	7,2%	34
<i>La Garde-Freinet</i>	5,0%	14
<i>Gassin</i>	4,4%	13
<i>Grimaud</i>	5,0%	27
<i>La Môle</i>	Nc	Nc
<i>Plan-de-la-Tour</i>	3,7%	16
<i>Ramatuelle</i>	6,8%	14
<i>Sainte-Maxime</i>	6,3%	128
<i>Saint-Tropez</i>	5,2%	26
<i>Rayol-Canadel-sur-Mer</i>	Ss	Ss

Sources : ODH du Var – CAF 2013

Notons que la Communauté de Communes compte sur son territoire **deux Etablissements et Services d'Aide par le Travail (ESAT)** à Cogolin et la Croix-Valmer. Ces établissements permettent d'accueillir **115 personnes handicapées** qui souhaitent exercer une activité dans un milieu protégé si elles n'ont pas acquis assez d'autonomie pour travailler en milieu ordinaire ou dans une entreprise adaptée. Le taux d'équipement en ESAT est donc de 4,3 pour 1000 habitants de 20 à 59 ans en 2012. Il est de 2,6 dans le Var et de 2,9 en PACA.

Les CCAS des différentes communes accompagnent le maintien à domicile de cette population par des services de proximité identiques à ceux des personnes âgées. En outre, la commune de Cavalaire, comme de nombreuses autres communes, inscrit son action dans le cadre de la Charte Ville-Handicap qui porte notamment sur les points suivants :

- Favoriser le développement de l'aide à domicile et l'accompagnement des personnes handicapées.
- Soutenir toute action émanant du secteur associatif ou du secteur privé, en faveur du maintien à domicile et de l'aide aux personnes handicapées.

La mission d'observation de la Maison Départementale des Personnes Handicapées (MDPH) fait apparaître la nécessité de créer des places dans la plupart des catégories d'établissements. Le Département a donc prévu la possibilité de recourir à des extensions non importantes en fonction des besoins repérés. Il prévoit également la création de places de foyers occupationnels et/ ou de foyers d'hébergement sur certains territoires sous équipés en réfléchissant à des modes d'hébergement innovants correspondant aux besoins de ce public.



## D. Un accès et un maintien dans le logement complexe pour les populations précarisées

Dans un souci de cohérence des réponses en matière de logement et d'hébergement, la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014 prévoit que le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) institué par la loi du 31 mai 1990, fusionne avec le Plan Départemental d'Accueil, d'Hébergement et d'Insertion (PDAHI) créé par la loi du 25 mars 2009. Il devient le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD). A ce plan, devront être annexés deux schémas : un premier relatif à la domiciliation et un second aux demandeurs d'asile. Ce nouveau plan doit être établi par le Préfet du Var et le Président du Conseil Général pour une durée maximale de 6 ans.

Le PLALHPD 2016-2021 du département est actuellement en cours d'élaboration. Le PLH devant prendre en compte ce document, il est proposé de reprendre sa définition des populations précarisées. En effet, le plan doit établir les priorités de traitement des situations des personnes et familles :

- sans aucun logement ;
- menacées d'expulsion sans relogement ;
- hébergées ou logées temporairement ;
- exposées à des situations d'habitat indigne ;
- confrontées à un cumul de difficultés, en incluant les personnes reconnues prioritaires au titre du DALO et du DAHO et celles qui occupent un immeuble faisant l'objet d'une interdiction définitive d'habiter ou d'une évacuation à caractère définitif, en prenant en compte les conditions d'accès au logement social.

### 1. La présence de ménages précarisés ou en situation de fragilité face au logement

De manière globale, les ménages du Golfe ont des revenus plus importants que dans le reste du département ou de la région.

- PACA : 27 819,00 € de revenu médian par ménage
- Var : 28 419,00 € de revenu médian par ménage
- CC GST : 29 061,50 € de revenu médian par ménage

Pour autant, il existe de **forts écarts de ressources au sein du Golfe de Saint-Tropez**. En effet, si le 9ème décile est de 72 795€ dans le Golfe, le **1<sup>er</sup> décile est de 9 965 €**, soit un rapport interdécile de 7,3. Il existe donc une population précaire relativement importante.

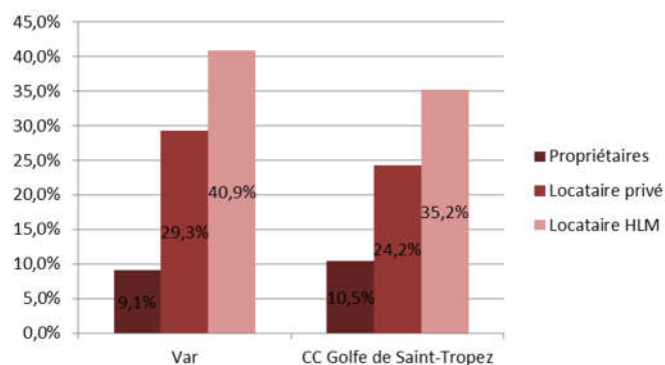
	Part des ménages fiscaux imposés	Revenu médian par ménage	1er décile, €	9ème décile, €	Rapport interdécile	Taux d'évolution annuel moyen du revenu médian 2002-2011
PACA	60%	27 819,00 €	8 456,00 €	66 454,00 €	7,9	3%
Var	60%	28 419,00 €	9 101,00 €	64 719,00 €	7,1	3%
CC Golfe de Saint-Tropez	63%	29 061,50 €	9 965,00 €	72 795,00 €	7,3	ND
Cavalaire-sur-Mer	65%	29 570,50 €	11 175,50 €	67 553,50 €	6,0	3%
Cogolin	60%	27 013,50 €	9 745,00 €	59 711,00 €	6,1	3%
La Croix-Valmer	63%	29 346,00 €	10 806,00 €	71 588,00 €	6,6	2%
La Garde-Freinet	ss	22 332,50 €	ss	Ss	ss	3%
Gassin	69%	32 833,50 €	10 669,00 €	94 357,00 €	8,8	2%
Grimaud	67%	32 368,50 €	8 735,00 €	94 305,00 €	10,8	3%
La Môle	ss	32 948,00 €	ss	Ss	ss	2%
Plan-de-la-Tour	60%	30 090,00 €	8 257,00 €	72 786,00 €	8,8	3%
Ramatuelle	67%	34 126,00 €	11 126,00 €	110 614,00 €	9,9	4%
Sainte-Maxime	63%	28 446,00 €	10 290,00 €	71 131,00 €	6,9	2%
Saint-Tropez	67%	29 319,00 €	9 665,00 €	85 496,00 €	8,8	3%
Rayol-Canadel-sur-Mer	ss	35 827,00 €	ss	Ss	ss	3%

Sources : ODH du Var – INSEE RP 2011

Ainsi, en 2013, **10,5 % des propriétaires vivent sous le seuil de pauvreté** dans le territoire contre seulement 9,1% dans le département. Cinq communes sont au-dessus de la moyenne du territoire. Le taux de propriétaire sous le seuil de pauvreté se trouve à La Garde-Freinet avec près de 22,8%.

La part des **personnes vivant sous le seuil de pauvreté atteint 24,2% dans le parc locatif privé** du Golfe contre 29,3% dans le Var. Si cinq communes sont au-dessus de la moyenne du Golfe, deux sont également au-dessus de la moyenne du département. La Garde-Freinet et Le Plan-de-la-Tour possède en effet plus de 30% de locataires privés sous le seuil de pauvreté.

Répartition des ménages en dessous du seuil de pauvreté dans les résidences principales en 2013



Sources : ODH du Var – FILOCOM milésime 2013

La part des ménages sous le seuil de pauvreté est encore plus importante dans le parc social. 35% des locataires sociaux de la Communauté de Communes vivent sous le seuil de pauvreté contre 41 % dans Var.

**Ménages en dessous du seuil de pauvreté dans les résidences principales  
en 2013**

	Propriétaires	Locataire privé	Locataire HLM
<b>Var</b>	<b>9,1%</b>	<b>29,3%</b>	<b>40,9%</b>
<b>CC Golfe de Saint-Tropez</b>	<b>10,5%</b>	<b>24,2%</b>	<b>35,2%</b>
Cavalaire-sur-Mer	8,6%	23,4%	36,4%
Cogolin	11,0%	24,5%	40,1%
La Croix-Valmer	9,9%	21,8%	36,0%
La Garde-Freinet	22,8%	34,5%	52,2%
Gassin	9,5%	23,3%	17,5%
Grimaud	10,9%	26,2%	ss
La Môle	9,1%	22,0%	ss
Plan-de-la-Tour	16,6%	30,7%	45,2%
Ramatuelle	7,4%	19,7%	ss
Sainte-Maxime	9,1%	24,3%	34,6%
Saint-Tropez	10,5%	20,3%	ss
Rayol-Canadel-sur-Mer	10,0%	ss	ss

Sources : ODH du Var – Filocom millésime 2013

En 2013, la **CAF dénombre plus de 7 700 allocataires dans le territoire**. Le nombre de personnes couvertes par les allocataires à bas revenus (allocataires et personnes à charge), rapporté à la population des moins de 65 ans, est de 15% dans le Golfe, ce qui est un peu moins que dans le département (19%). Les communes avec la part la plus importante d'allocataires bas revenus sont : La Garde-Freinet, Cogolin, le Plan-de-la-Tour, Cavalaire-sur-Mer et Sainte-Maxime. Les autres communes étant sous la moyenne de l'EPCI.

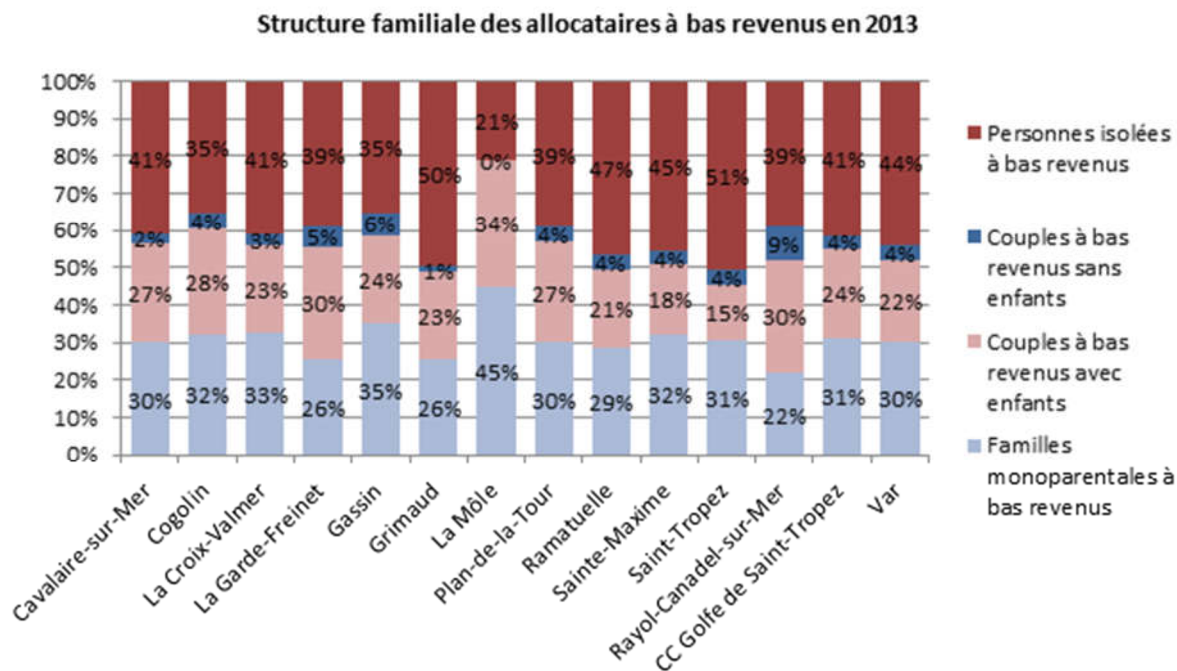
En 2013, plus de **44% des allocataires CAF du département sont des personnes seules**. Elles ne sont que 41% dans le territoire du Golfe. Les familles avec enfants (couples ou monoparentale) représentent plus de 55 % des bénéficiaires à bas revenus d'aides de la CAF dans l'EPCI en 2013, contre 51% dans le département.

**Détail des allocataires CAF au 31 décembre 2013**

	Nombre d'allocataires	Nombre d'allocataires à bas revenus	Nombre de personnes couvertes par les allocataires à bas revenus	Taux de bas revenus
<b>Var</b>	<b>175 711</b>	<b>66 643</b>	<b>148 370</b>	<b>19,0%</b>
<b>CC Golfe de Saint-Tropez</b>	<b>7 774</b>	<b>2 885</b>	<b>6 470</b>	<b>15,5%</b>
Cavalaire-sur-Mer	930	337	784	16,4%
Cogolin	1 870	724	1 759	18,7%
La Croix-Valmer	472	166	377	14,5%
La Garde-Freinet	278	133	309	23,1%
Gassin	296	114	251	11,1%
Grimaud	535	211	442	13,7%
La Môle	170	38	110	12,3%
Plan-de-la-Tour	431	184	433	18,5%
Ramatuelle	206	73	149	9,1%
Sainte-Maxime	2 023	728	1 509	16,0%
Saint-Tropez	502	154	296	9,1%
Rayol-Canadel-sur-Mer	61	23	51	9,3%

Sources : ODH du Var – CAF 2013

Pendant, en fonction des communes, le profil des allocataires varie énormément et il est difficile de sortir un profil type. Notons que Grimaud compte près de 50% d’allocataires isolés quand La Môle compte 45% de familles monoparentales allocataires à bas revenus.



Sources : ODH du Var – CAF 2013

En 2013, **18 % des allocataires du territoire de la Communauté de Communes** bénéficient du RSA, soit près de 1 437 personnes, contre 22 % Var. Certaines communes sont touchées jusqu’à plus de 25 % (exemple : La Garde-Freinet et Rayol-Canadel-sur-Mer).

Le nombre de bénéficiaires du RSA dans le Golfe représente environ 3,8% des bénéficiaires varois. Le territoire de la Communauté de Communes connaît une augmentation d’environ 15,6% entre 2011 et 2012.

	Bénéficiaires des minimas sociaux	Bénéficiaires du RSA	Parts des bénéficiaires du RSA parmi les allocataires CAF	Dont RSA socle seulement	Dont RSA activité seulement	Dont RSA socle + activité
<b>Var</b>	<b>45 805</b>	<b>38 106</b>	<b>21,7%</b>	<b>24 981</b>	<b>8 410</b>	<b>4 715</b>
<b>CC Golfe de Saint-Tropez</b>	<b>1 563</b>	<b>1 437</b>	<b>18,5%</b>	<b>914</b>	<b>344</b>	<b>179</b>
Cavalaire-sur-Mer	176	159	17,1%	88	46	25
Cogolin	381	341	18,2%	214	86	41
La Croix-Valmer	97	81	17,2%	57	18	6
La Garde-Freinet	75	77	27,7%	50	16	11
Gassin	56	56	18,9%	32	13	11
Grimaud	128	121	22,6%	93	20	8
La Môle	14	13	7,6%	6	6	1
Plan-de-la-Tour	81	86	20,0%	56	21	9
Ramatuelle	42	33	16,0%	24	5	4
Sainte-Maxime	405	365	18,0%	228	88	49
Saint-Tropez	93	86	17,1%	55	19	12
Rayol-Canadel-sur-Mer	15	19	31,1%	11	6	2

Sources : ODH du Var – CAF 2013

Parmi les demandeurs de logements sociaux pour la communauté de communes du Golfe de Saint-Tropez, **près de 25% sont dans une situation de fragilité face au logement** (logés chez un tiers, dans une sous-location ou un hébergement temporaire). Cette situation est légèrement supérieure au département où 23% des demandeurs se trouvent dans une situation similaire.

4% des demandeurs, soit environ 75 personnes, se trouvent dans une situation de logement pouvant être considérée comme très précaire. Il s'agit de personnes résidant dans des hôtels, structures d'hébergement ou sans domicile propre (squat, camping, ou sans abri). A l'échelle du département ce type de public représente 5% des demandeurs.

#### Répartition des demandes en cours par situation de logement actuel

	Ensemble des demandes connues	Propriétaire occupant	Locataire HLM	Locataire parc privé	Logement de fonction ou logé gratuitement	Logement précaire (Résid Etud., hôtel, struct héberg, Sans domicile propre)	Autres logements (tiers, sous loc ou héberg temp)
<b>Var</b>	<b>27 401</b>	<b>2%</b>	<b>22%</b>	<b>43%</b>	<b>4%</b>	<b>5%</b>	<b>23%</b>
<b>GOLFE DE SAINT TROPEZ</b>	<b>1 710</b>	<b>3%</b>	<b>13%</b>	<b>47%</b>	<b>7%</b>	<b>4%</b>	<b>25%</b>
Cavalaire-sur-Mer	190	3%	17%	46%	11%	2%	21%
Cogolin	265	5%	15%	43%	3%	7%	28%
La Croix-Valmer	80	1%	15%	44%	8%	4%	29%
La Garde-Freinet	12	0%	17%	42%	8%	8%	25%
Gassin	83	4%	23%	47%	6%	4%	17%
Grimaud	172	3%	11%	34%	9%	8%	35%
La Môle	10	20%	40%	20%	10%	0%	10%
Plan-de-la-Tour	23	0%	13%	52%	0%	0%	35%
Ramatuelle	22	9%	9%	32%	14%	18%	18%
Sainte-Maxime	465	3%	15%	49%	6%	4%	23%
Saint-Tropez	384	2%	6%	56%	9%	2%	24%
Rayol-Canadel-sur-Mer	4	0%	0%	50%	25%	0%	25%

Source: ODH Var : SNE- DDTM83/DDCS83

**En 2013, la CAF n'a été sollicitée que pour 96 situations d'impayés de loyer.** Cependant, parmi celles-ci, près de 70 % des demandes concernaient des allocataires bénéficiant d'une allocation logement. Les demandeurs étaient généralement des familles monoparentales.

De même, le Fond de solidarité pour le logement (FSL), qui accorde des aides financières aux personnes qui rencontrent des difficultés pour assurer les dépenses de leur logement (factures, loyers...) est peu sollicité. **En 2013 seules 29 personnes ont demandé une aide pour un maintien dans le logement dans le territoire.**

**Notons cependant que le règlement du FSL exclut la demande issue des ménages locataires ayant un taux d'effort trop élevé pour leur logement, ce qui peut expliquer la part basse de sollicitations sur le territoire.**

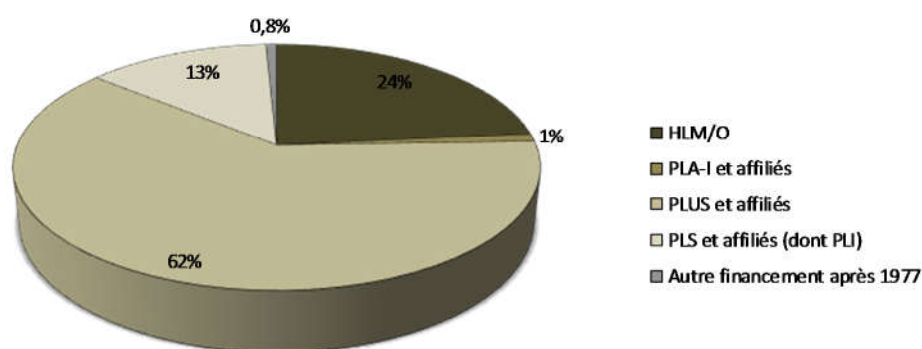
## 2. Une offre locative très sociale limitée

Il existe donc une population précaire dans le territoire de la Communauté de Communes, et cette dernière fait face à des difficultés pour trouver un logement adapté à ses revenus.

En effet, **l'offre sociale ne permet pas de répondre aux besoins de cette population**, compte tenu de **sa rareté et de la faible mobilité observée dans le parc**. Ainsi la pression de la demande locative sociale est de **12 demandes / attribution** (contre 8 dans le Var, et environ 4 en France).

De plus, les **logements sociaux financés en PLA-I ou affiliés ne représentent que 1% du parc**, soit environ 16 logements sur les 1531 que compte la Communauté de Communes. On note cependant que les logements financés en HLM/O affichent généralement des niveaux de loyers faibles (généralement inférieurs au PLAI, plus récent).

**Répartition des logements sociaux par modes de financement au 1er janvier 2014 dans la CC GST**



Sources : ODH du Var – données 2014

En outre, la moyenne de loyers des logements sociaux en €/m<sup>2</sup> (hors taxes et hors charge) du parc locatif social est plus élevée dans le territoire de la Communauté de Communes que dans le département. Cependant, les loyers du parc social restent toujours nettement plus avantageux que ceux du parc privé.

**Prix moyen des logements en €/m<sup>2</sup> au 1er janvier 2014**

<b>Var</b>	<b>5,5 €</b>
<b>CC Golfe de Saint-Tropez</b>	<b>6,1 €</b>
Cavalaire-sur-Mer	5,3 €
Cogolin	6,3 €
La Croix-Valmer	5,2 €
La Garde-Freinet	5,9 €
Gassin	5,1 €
Grimaud	5,8 €
La Môle	6,0 €
Plan-de-la-Tour	4,3 €
Ramatuelle	5,6 €
Sainte-Maxime	6,6 €
Saint-Tropez	8,1 €
Rayol-Canadel-sur-Mer	4,9 €

Sources : ODH Var, données 2014

Cependant, depuis plusieurs années, la DDTM du Var impose que les loyers des logements PLUS soient plafonnés au loyer APL, soit pour la CC GST les loyers suivants :

Situation familiale	Zone 3
Personne seule	239,31 €
Couple	289,99 €
Personne seule ou couple avec une personne à charge	325,15 €
Par personne supplémentaire	46,60 €



### 3. Une faiblesse des solutions d’hébergement d’urgence et la présence de quelques résidences sociales

La Communauté de Communes dispose de structures permettant d’accueillir les personnes défavorisées dans les communes de Sainte-Maxime, Cogolin et Cavalaire-sur-Mer.

#### Un foyer de travailleurs migrants

Localisé à Cogolin il dispose de 28 places, soit 6 % des places du département.

Il s’agit d’une structure d’insertion par le logement créée dans le champ des politiques du logement des plus démunis, dans la suite de la loi BESSON sur le droit au logement. Ces foyers sont à terme destinés à devenir des résidences sociales pour tous publics.

Les résidents vivant dans ces établissements sont essentiellement des hommes immigrés, à faibles ressources et vieillissants. Dans ces conditions et au vu de la tension du parc locatif en PACA l’accès au logement ordinaire, en plus d’être rarement souhaité par le résident, est souvent difficilement envisageable, limitant ainsi le taux de rotation.

Les foyers de travailleurs migrants et les résidences sociales migrants ont été, à l’origine, conçus pour accueillir, pendant un temps, une population d’hommes seuls venus en France pour travailler et sont devenus nécessaires au regard de la précarité des conditions de logement offertes.

#### Des résidences sociales

Trois résidences sociales sont présentes dans deux communes du Golfe : Cavalaire-sur-Mer et Sainte-Maxime. L’offre d’hébergement du territoire est ainsi de 227 places soit 14% des places du département.

Deux résidences sont gérées par l’API Provence. Il s’agit de la résidence de « L’Olivier » de Cavalaire-sur-Mer (d’une capacité de 27 places) et de la résidence « Les Platanes » à Sainte-Maxime (d’une capacité de 140 places)

Le principe des résidences sociales vise à proposer un logement non définitif à des publics en grande difficulté, relevant du Plan Départemental d’Actions pour le Logement et l’Hébergement des Personnes Défavorisées.

La résidence sociale s’adresse à des personnes seules, couples ou familles, qui rencontrent des difficultés d’accès à un logement autonome pour des raisons sociales et /ou économiques (rupture familiale, accident de la vie...). Le ménage doit s’inscrire dans un parcours d’insertion et être en capacité d’occuper un logement autonome.

Les logements sont meublés, allant du T1 au T4. L’usager est redevable chaque mois d’une redevance incluant les charges et doit pouvoir prétendre au versement de l’APL.

Il s’agit d’un logement temporaire. La durée d’hébergement est donc limitée. Elles sont de ce fait une étape dans le parcours résidentiel de ces publics, le logement autonome constituant en règle générale la sortie naturelle de la résidence sociale.

Le résident devra souscrire à l’accompagnement social proposé, s’appuyant sur la gestion locative, le suivi du projet personnel et professionnel, et l’aide à la recherche d’un logement autonome (avec notamment la participation à des ateliers recherche logement).

## Un Centre d'Hébergement et de Réinsertion sociale

Les Centres d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS) ont pour mission d'assurer l'accueil, le logement, l'accompagnement et l'insertion sociale des personnes ou familles connaissant de graves difficultés en vue de les aider à accéder ou à recouvrer leur autonomie personnelle et sociale.

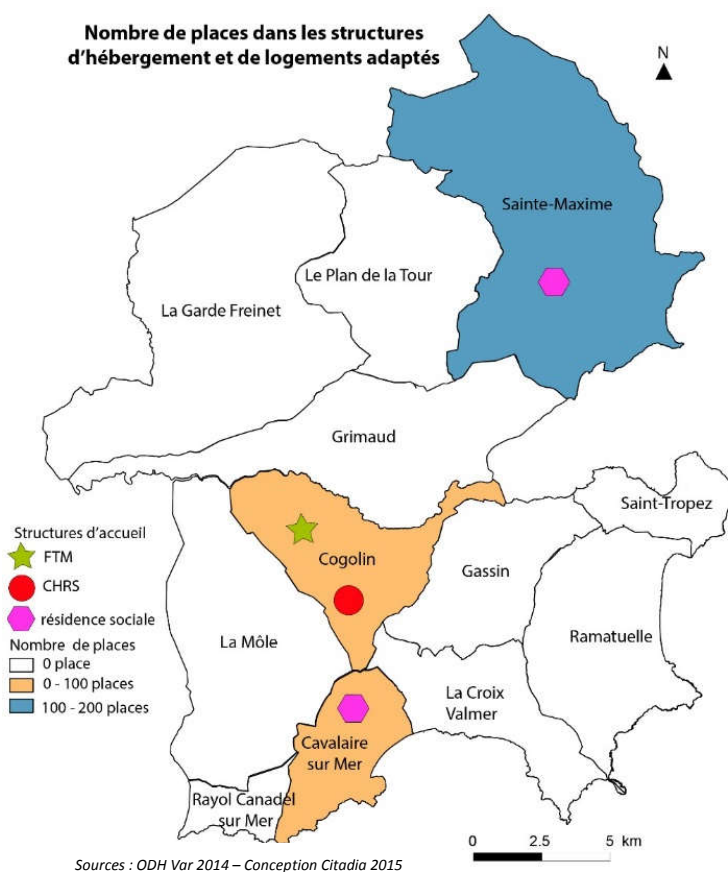
C'est la loi 74-955 du 19 novembre 1974, (loi étendant l'aide sociale à de nouvelles catégories de bénéficiaires et modifiant diverses dispositions du Code de la famille et de l'aide sociale du Code du travail) qui créa les CHRS.

Les Centres d'Hébergement et de Réinsertion Sociale sont pour la plupart gérés par des associations et organisations humanitaires, membres de la Fédération nationale des associations d'accueil et de réinsertion sociale (Croix-Rouge française, Samu social, Armée du salut, Mouvement Emmaüs, Secours Catholique...). Les autres CHRS sont gérés par des collectivités publiques locales (le Centre Communal d'Action Social ou le Département).

Le CHRS du territoire se trouve à Cogolin et dispose de 9 places.

Le taux d'équipement en hébergement pour les personnes défavorisées est de 0,3 places pour 1000 habitants de 20 à 59 ans, ce qui est un peu moins que le département (0,5).

En 2014 le SIAO 83 a recensé 88 demandes au 115 (0,7 % des demandes du département). 74,6 % des demandes concernaient des personnes seules et 22 % des familles monoparentales. Pour autant, **79,5 % des démarches n'ont pas abouti** à une entrée en structure, dont 61,4 % par manque de place correspondant aux caractéristiques du ménage.



## E. Une activité économique saisonnière source de besoins en logements temporaires

### 1. Des profils de saisonniers très variés mais un problème en commun : l'accès au logement

L'image du saisonnier la plus répandue, et d'autant plus dans le territoire du Golfe de Saint-Tropez, est celle du plagiste, du barman ou encore du serveur. Pourtant, parmi eux l'on retrouve également d'autres profils, moins attendus, tels que des employés municipaux mais aussi des gendarmes, pompiers, du personnel hôtelier ou encore des ouvriers agricoles ou viticoles.

Quantifier le nombre de saisonniers présents sur le territoire du Golfe demande une étude approfondie qui dépasse le cadre de cette mission et qui ne donnerait, de toute façon, qu'une vision partielle dans la mesure où, d'une part, nombre d'employeurs ont recours à une main d'œuvre non déclarée, en particulier dans le secteur du tourisme, de la restauration ou de l'agriculture. D'autre part, il apparaît que la majorité des saisonniers provient du territoire ou du Département du Var (Conseil Général du Var, 2013). Aussi, ne sont-ils généralement pas confrontés à la problématique du logement, à tout le moins pas dans les mêmes proportions que les autres, puisqu'ils résident à proximité de leur zone d'emploi. Toutefois plusieurs sources que nous avons rencontrées estiment que sur les 130 000 personnes supplémentaires qu'accueillerait le territoire en saison, 30% seraient des saisonniers, soit environ 40 000 personnes.

Une étude sur l'activité saisonnière dans le Golfe de St Tropez du Conseil Général du Var réalisée entre 2012 et 2013 (Conseil Général du Var, 2013) - si elle ne donne pas de données exhaustives révèle des tendances observées lors de nos enquêtes et, en l'occurrence, mettait en évidence que, contrairement à ce que l'on retrouve dans d'autres régions ou à l'idée la plus largement partagée, les saisonniers ne sont pas que des étudiants. Un peu moins de la moitié d'entre eux (49.8%) est âgée de moins de 26 ans et la plupart est expérimentée : près de 70% d'entre eux ont déjà travaillé au moins deux saisons. Pour nombre d'entre eux (plus de 44%), avoir un emploi saisonnier répond à la pénurie d'activités stables tout au long de l'année et, de facto, une fois la saison achevée, ils entament une période de chômage (35%) ou enchaînent sur une nouvelle saison (10%).

Si leurs profils sont très divers et variés, la plupart des saisonniers (non-résidents dans les communes du Golfe de Saint-Tropez ou du Département) se trouvent confrontée à un problème similaire : celui de l'accès à un logement ou un mode d'hébergement abordable, en particulier durant le pic de la saison estivale.

### 2. Une activité économique tournée vers le tourisme et le commerce

Dans le Golfe de Saint-Tropez, l'activité économique est majoritairement concentrée dans le secteur tertiaire et plus particulièrement dans le tertiaire public, où l'on recense 23% des emplois en 2012 et davantage encore dans le secteur marchand privé, où l'on en compte 54% (INSEE, RP 2012) ; l'hôtellerie, le commerce et la restauration en sont les principales branches. Hors intérim, elles représentaient 62,8 % des déclarations uniques d'embauches du territoire en 2009 et 50,3 % des offres d'emploi recueillies.

Le secteur de la construction, quant à lui, y tient une place non négligeable puisqu'il représente près de 13% du nombre d'emplois, soit 4 points de plus qu'à l'échelle Varoise (cf. tableau ci-dessous).

L'agriculture, orientée plus spécifiquement vers la viticulture, y est également développée et mais ne représente que 2% de la part des emplois du territoire dont plus de la moitié sont salariés.

### Emplois dans l'EPCI selon le secteur d'activité

	2012		
	Nombre	%	dont salariés en %
Ensemble	23 719	100,0	77,6
Agriculture	486	2,0	52,3
Industrie	1 893	8,0	83,7
Construction	2 993	12,6	64,1
Tertiaire	12 661	53,4	74,3
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	5 686	24	

Sources :ODH du Var – Insee, RP2007 et RP2012 exploitations complémentaires lieu de travail

Localement, les communes de Saint-Tropez, Cogolin et Sainte-Maxime constituent les principaux pôles économiques du Golfe regroupant à elles seules 57% des emplois dont 22% pour Sainte-Maxime, 19% pour Saint-Tropez et 16% pour Cogolin<sup>10</sup>.

L'économie du Golfe de Saint-Tropez repose essentiellement sur l'activité touristique balnéaire et est orientée vers les loisirs individuels. Comme le constate l'Observatoire de l'Economie Touristique du Golfe de Saint-Tropez, « la mono-activité est certes rémunératrice mais elle est également créatrice d'emplois précaires en raison de la forte saisonnalité » (bulletin n°15-2015).

### 3. Un territoire de villégiature mais un parc de logements déséquilibré

Le territoire est clairement marqué par la villégiature, ce qui a pour conséquence un fort déséquilibre entre résidences secondaires et principales. En effet, à l'échelle de l'EPCI, la majorité (60%) des habitations sont des résidences secondaires ou des logements occasionnels (de type pied-à-terre<sup>11</sup>) alors que les résidences permanentes ne comptent que pour 37% du parc immobilier et les logements vacants 3,3%. Ce territoire concentre l'essentiel des résidences secondaire puisqu'à l'échelle du Var, qui est pourtant un département où l'activité touristique est importante, la tendance est inversée : plus des ¾ des logements sont des résidences principales et près de 26% de résidences secondaires (cf. tableau ci-dessous).

<sup>10</sup> Sources : INSEE, CCI Var, Conseil Général du Var, UMIH 83, In extenso (2014), *Diagnostic Stratégique de l'hôtellerie Varoise, Golfe de Saint-Tropez*.

<sup>11</sup> Définition logement occasionnel : Un logement occasionnel est un logement ou une pièce indépendante utilisée occasionnellement pour des raisons professionnelles (par exemple, un pied-à-terre professionnel d'une personne qui ne rentre qu'en fin de semaine auprès de sa famille (INSEE).

**Catégories et types de logements dans l’EPCI et à l’échelle du Département du Var**

	EPCI		Var	
	2012	%	2012	%
<i>Ensemble</i>	70 807	100,0	676 133	100,0
<i>Résidences principales</i>	26 397	37,3	458 217	67,8
<i>Résidences secondaires et logements occasionnels</i>	42 103	59,5	175 251	25,9
<i>Logements vacants</i>	2 308	3,3	42 665	6,3
<i>Type</i>				
<i>Maisons</i>	32 363	45,7	319 958	47,3
<i>Appartements</i>	35 071	49,5	344 257	50,9

Sources : ODH du Var – INSEE, RP 2012

Si dans son ensemble le parc de logements du territoire est déséquilibré, dans certaines communes de l’EPCI, la situation est encore plus problématique. En effet, les communes telles que Grimaud ou Cavalaire ont des proportions de résidences secondaires très élevées, respectivement de 73,2% et 68,4% (Insee, 2012).

La question du logement des actifs en général et des actifs saisonniers en particulier (de ceux aux ressources limitées de surcroît) se pose donc avec la plus grande acuité dans ces communes marquées par un marché immobilier fortement tendu et dans lesquelles l’offre de logements sociaux, relativement faible sur l’ensemble de l’EPCI (6,4% en moyenne, SCOT), ne trouve à satisfaire une demande en constante augmentation.

**4. Des logements inaccessibles financièrement**

Lorsqu’elle existe, l’offre privée à destination des saisonniers, qu’il s’agisse de location d’appartements, de chambres chez l’habitant, de maisons, de chambres d’hôtel et même d’emplacements en camping, est prohibitive. Dans la plupart des communes du Golfe et d’autant plus dans celles du littoral, des appartements de type 2 de 30 m<sup>2</sup> (indiqués pour 5 couchages) sont proposés aux tarifs allant de 420€ à 750€ la semaine en pleine période estivale, alors que le salaire mensuel moyen d’un saisonnier est rarement supérieur à 1,4 fois le SMIC. Les chambres chez l’habitant, d’une superficie à peine supérieure à 10 m<sup>2</sup>, se louent à plus de 160 € la semaine, soit plus de 600€ par mois pour les plus excentrées et plus de 800 € pour les localisations les plus centrales.

Par ailleurs, l’offre se raréfie au fur et à mesure que le tourisme se développe et que s’amplifie le phénomène des locations meublées saisonnières. Ainsi traditionnellement, les employeurs du secteur de l’hôtellerie-restauration proposaient des logements à leurs salariés. Désormais, ils préfèrent les louer au prix fort à des touristes, avec qui les saisonniers ne peuvent rivaliser ; d’autant plus dans cette région qui s’est concentrée sur une offre de résidences de standing plus que sur un tourisme de masse.

Le parc hôtelier, pour développé qu’il soit, propose également des tarifs inabordables pour les saisonniers. Ainsi, une chambre dans un hôtel 2 étoiles se loue-t-elle, en moyenne, 102€ la nuit en pleine saison, soit environ 3 060€ par mois et 39€ la nuit en basse saison, soit 1 170€ mensuels (Cci Var, 2014). Quant aux emplacements dans les sites d’hôtellerie de plein air, ils sont pour beaucoup, et eux aussi, peu accessibles financièrement aux saisonniers. La plupart des campings proposent des locations de mobile-homes - et relativement peu d’emplacements pour des tentes - (qui demeurent de toute façon dispendieux : de 280€ à 450€ la semaine, durant la période estivale). Or, les locations de mobile-homes représentent également des tarifs élevés, qui rivalisent avec ceux des appartements meublés. Le montant de la location d’un petit mobile-home (d’une superficie de 19m<sup>2</sup>

et comprenant une chambre) peut atteindre 1 000€ la semaine à St-Tropez en pleine saison. Certains saisonniers trouvent des emplacements pour leurs tentes dans des campings plus éloignés, dans les terres. Or, cette solution nécessite souvent de disposer d'un moyen de transport individuel (voiture ou deux roues), car les horaires des saisonniers ne sont généralement pas compatibles avec ceux des transports en commun. La solution d'hébergement dans des tentes dans des « campings à la ferme » reste toutefois la plus abordable et les prix sont dégressifs si le saisonnier reste plusieurs semaines, voire plusieurs mois. Néanmoins, aux dires de certains de nos interlocuteurs, notamment ceux de l'office du tourisme, les propriétaires de campings rechignent à proposer des emplacements pour les saisonniers car ceux-ci jouissent d'une mauvaise réputation.

Le camping du Parc Saint James appartenant au groupe Maeva à Gassin propose également depuis 3-4 années des solutions d'hébergement à des prix raisonnables. On y trouve en effet des emplacements pour tentes et des bungalows réservés aux saisonniers où les prix avoisinent, en moyenne, les 700€ pour le mois en saison. Les offices du tourisme, et notamment la maison du Tourisme de Saint-Tropez, qui reçoit nombre de demandes d'informations sur des solutions d'hébergement proposées dans le Golfe oriente souvent les futurs saisonniers vers cet établissement. Les places sont toutefois limitées et, généralement, les mêmes saisonniers réservent d'une année sur l'autre.

Compte tenu de la faiblesse de l'offre accessible, les saisonniers se reportent vers le parc « déclassé », moins bien situé et souvent vétuste. D'aucuns mentionnent, en effet, des conditions de confort précaire, frôlant la non-décence (sur-occupation, pièces sans fenêtres, locaux insalubres, sans sanitaires, etc.), bien que des dispositions légales stipulent que les locaux à usage d'hébergement du personnel et mis à disposition par l'employeur - à titre gratuit ou dont le loyer est déduit du salaire - « *ne doivent pas être inférieurs à 6 m<sup>2</sup> et 15 m<sup>3</sup> par personne et doivent disposer, notamment, de fenêtres donnant directement sur le dehors, et de WC et lavabos à proximité* ».

Dans le secteur agricole, la mobilisation des acteurs semble beaucoup plus difficile, si bien qu'il existe peu d'informations sur la question. Certains saisonniers, et en particulier les travailleurs étrangers, vivent pourtant dans une grande précarité, entassés à plusieurs dans des petites chambres insalubres ou des bungalows vétustes.

Beaucoup de saisonniers recourent, plus par nécessité que par choix, à la colocation<sup>12</sup> qui permet de répondre à la pénurie d'offres et de réduire le coût du logement. Pour autant, d'aucuns relatent qu'il leur faut payer près de 900€ de loyer pour de petits studios et que certains bailleurs imposent des locations sur 6 à 7 mois alors que la saison ne se déroule généralement que sur 4.

Les travailleurs résidant localement connaissent généralement de meilleures conditions de logement, mais ils sont tout autant confrontés à l'inflation de l'immobilier, sans commune mesure sur le territoire, mais aussi de manière générale à la cherté de la vie dans la zone.

A ce titre, il importe de noter que pour les locations à l'année, pour les travailleurs non saisonniers, les prix sont tout aussi prohibitifs. Ainsi, plusieurs de nos interlocuteurs travaillant dans la restauration nous ont fait part de leurs difficultés à accéder à des appartements aux loyers abordables. A titre d'exemple, des studios d'une superficie n'excédant pas 25m<sup>2</sup> situés à Grimaud se louent environ 600€ le mois, ce qui représente plus du tiers du salaire d'un serveur et n'est donc pas conforme aux exigences du reste à vivre. Nombreux sont donc obligés de résider plus loin, à Toulon par exemple, et sont contraints de faire plus de 2h de trajet par jour (en basse saison) pour se rendre à leur travail. Certains mentionnent également l'état déplorable des logements proposés, d'autant

<sup>12</sup> Certains sites internet se sont d'ailleurs spécialisés dans ce créneau, à commencer par le site [www.appartager.com](http://www.appartager.com)



plus lorsque ceux-ci sont meublés : mobilier ancien sinon vétuste, conditions d'hygiène douteuses et non décentes, etc.

Cette situation de déséquilibre observée, de tension du marché immobilier et de forte pression foncière a ainsi de lourdes répercussions sur l'attractivité et l'activité économique du territoire.

## 5. Le déficit de logement pour les saisonniers : un problème qui touche également les collectivités locales

Les services municipaux des communes du territoire connaissent aussi des difficultés de recrutement alors qu'elles sont en forte demande de renforts durant la période estivale. Les renforts saisonniers municipaux servent à continuer à assurer le service public affairant à la Ville, tout en faisant face à la forte activité de la saison estivale (dans les secteurs de l'animation, culturel, l'accueil, des services techniques, des forces de l'ordre et de police municipale, etc.). Ils permettent également aux agents municipaux permanents de prendre des congés d'été.

Certaines villes disposent de logements communaux et les louent à leur personnel saisonnier comme, par exemple, aux agents assurant la sécurité de la voie publique (ASVP), par exemple (c'est notamment le cas à Grimaud, St Tropez, Ramatuelle, La Croix-Valmer et Gassin). Néanmoins, comme nous l'indiquait un fonctionnaire de la police municipale, la demande de renforcement des effectifs de sécurité dans les communes étant de plus en plus forte, elles se doivent d'héberger les renforts des autres forces de sécurité (gendarmerie, police nationale, sapeurs-pompiers, etc.), réduisant ainsi les contingents de logements disponibles pour leurs propres effectifs saisonniers. Tout comme pour les collectivités qui ne peuvent mettre à disposition des logements ou d'y participer financièrement, elles doivent désormais, elles aussi, privilégier les recrutements de personnels sur place ou disposant de solutions d'hébergement.

## 6. Le logement des actifs saisonniers : un frein à l'attractivité du territoire et à l'activité économique

La problématique cruciale du logement, cumulée aux difficultés de déplacement (impliquant retards, accidents, etc.), incitent les employeurs à privilégier les candidats saisonniers résidant sur place au détriment, parfois, de la qualification : d'après l'étude réalisée pour le Conseil Général du Var, en 2012, près de  $\frac{3}{4}$  des saisonniers interrogés sont originaires du Var et parmi eux 50% viennent des communes du Golfe de Saint-Tropez (Conseil Général du Var, 2013). De même, le représentant de l'ACAPIC (Association des Commerçants, Artisans et Professions Indépendantes de Cavalaire sur Mer, regroupant plus de 180 adhérents) relayait les doléances de ses membres qui se trouvent souvent contraints d'embaucher des candidats dont le CV est moins en adéquation avec l'emploi proposé, parce qu'ils ne peuvent leur proposer une solution d'hébergement. Inversement, les candidats qualifiés résidant hors site ne se positionnent généralement que sur les offres d'emplois incluant le logement, ou une prise en charge de celui-ci, et n'hésitent pas à conditionner cela à leur venue dans la région. D'autres démissionnent dès qu'ils trouvent un emploi dans un secteur géographique où les logements sont plus abordables.

Pour remédier à ce problème de recrutement sur place de personnes qualifiées, ce responsable d'association met en exergue le besoin de formation des résidents pour qu'ils soient alors à même de répondre à la demande locale des employeurs. Dans le même sens, depuis plusieurs années, certaines collectivités mettent en place des initiatives pour dynamiser l'activité saisonnière et permettre de mettre en relation les chercheurs d'emploi et les employeurs. C'est notamment le cas de l'organisation par la Ville de Cogolin d'un forum de l'emploi des saisonniers du secteur de l'hôtellerie et de la restauration (mais aussi de la grande distribution), en partenariat avec Pôle

emploi et la mission locale du Golfe de Saint-Tropez, afin de favoriser l'embauche d'une main d'œuvre locale.

Pour fidéliser leurs employés, plusieurs commerçants nous ont fait savoir qu'ils investissaient dans le logement de leurs saisonniers. Ils s'adressent généralement aux propriétaires privés qui acceptent de leur signer des baux de plusieurs mois (sorte de bail glissant). Mais cela implique que les employeurs aient les moyens de pouvoir investir plusieurs mois de loyer (généralement 4), ce qui n'est pas toujours le cas des très petites entreprises, assez nombreuses dans le secteur. En effet, l'étude réalisée par le Conseil Général du Var en 2012, montre que dans leur échantillon, les TPE représentent plus de 39% des entreprises.

La demande de main d'œuvre qualifiée saisonnière ne trouve pas toujours preneur et nombre de chefs d'entreprises font état de leurs difficultés de recrutement, ou de fidélisation de leurs employés d'une année à l'autre, en raison de la problématique du logement. C'est ce que relèvent les agences d'intérim rencontrées (Crit intérim, Adecco situées à Cogolin) ainsi que le représentant de l'Union Maximoise des Commerçants et Artisans qui indiquait que cette problématique était particulièrement forte dans les secteurs de l'hôtellerie-restauration et des commerces de bouche mais c'est également le cas pour les exploitants de plages. Ainsi, l'une des responsables de l'Association des Exploitants de la Plage de Pampelonne (AEPP<sup>13</sup>) nous expliquait que les adhérents qu'elle représente connaissent un turn over très important de leurs employés saisonniers. Ceux-ci, souvent attirés par l'espoir de pourboires conséquents, n'ont pas toujours conscience à leur arrivée des conditions d'accès difficiles à un logement dans le Golfe de Saint-Tropez. Il est alors extrêmement fréquent qu'ils signent leurs contrats en début de saison mais qu'ils soient amenés à les résilier bien avant leur terme car ils ne trouvent à se loger à des prix raisonnables et/ou à proximité de leur lieu de travail. En effet, la plage de Pampelonne étant excentrée, elle n'est pas desservie par les transports en commun et nécessite donc que les employés possèdent un véhicule ou un deux roues ; ce qui est loin d'être le cas de tous et qui, s'ils en ont, ne règle de toute façon pas le problème récurrent de la circulation et du déplacement. Ces derniers, très difficiles dans le Golfe en période estivale, rend les conditions d'accès à leur travail des plus compliquées.

La vacance de postes est alors importante dans ce secteur ce qui n'est pas sans poser des problèmes aux employeurs qui doivent recruter du personnel, peu ou pas qualifié pour ce genre d'emploi, et ce dans l'urgence. Notre interlocutrice, également représentante de la Fédération Nationale des Plages Restaurants regroupant 1500 exploitants, insiste sur la particularité du Golfe de Saint-Tropez et de sa plage de Pampelonne, liée, notamment, à sa situation géographique. Dans les autres stations balnéaires, à l'instar de Cannes ou Nice, le déficit de logements abordables pour les saisonniers est également rencontré, mais il y serait moins prégnant car il s'agit de plages situées en ville qui ne sont donc pas confrontées à la problématique de la distance entre lieux de résidence et de travail (ou dans une moindre mesure) et, de facto, la question du manque de transports en commun ne s'y pose pas avec la même intensité que dans le cas dans le Golfe de Saint-Tropez.

Si certains employeurs prennent en charge (au moins partiellement ou contractent directement un bail auprès du bailleur et retiennent le montant du loyer sur les salaires) le logement de leurs salariés

<sup>13</sup> L'association, présidée par M. Jean-Claude MOREU, regroupe 27 établissements de plage restaurant, 2 concessions d'engins motorisés sans restauration et 5 concessions de loisirs nautiques non motorisés sans restauration. En moyenne, les établissements sont ouverts pendant 7,3 mois durant l'année et l'amplitude va de 4 mois à l'année entière pour l'un d'entre eux (« Rapport d'analyse des questionnaires plages de Pampelonne », étude réalisée par Authentis, Tourisme, Conseil et Formations, et l'AEPP, 2015). La plage de Pampelonne comptait, en 2011, 558 emplois dont une grande majorité de saisonniers (« Evaluation de l'impact social et économique du projet de schéma d'aménagement de la plage de Pampelonne », étude réalisée par le Cabinet Eco-Logique Conseil, juin 2013).

saisonniers, ce qui est le cas des collectivités locales, comme nous venons de le voir, ou des groupes hôteliers<sup>14</sup>, ou encore des campings, etc., mais rarement celui des métiers de la restauration ou de la vente ; une large proportion de saisonniers juge souvent ces solutions insatisfaisantes en raison du coût supporté, mais aussi, dans certains cas, pour les mauvaises conditions d'hébergement offertes.

Il est également une pratique que rapportent certains saisonniers qui veut que des employeurs « imposent » que le postulant ait un lieu de résidence sur place avant d'être embauché. Sans nous confirmer cette pratique, les agences d'intérim interviewées nous ont clairement indiqué que lors des premiers entretiens avec de futurs candidats souhaitant s'inscrire dans ces agences, la question du logement était systématiquement posée et qu'elles insistaient sur la quasi nécessité d'avoir une solution d'hébergement au risque que leurs candidatures soient écartées par les potentiels employeurs.

Compte tenu du nombre trop limité de postes à pourvoir en saisonnier proposant un mode d'hébergement, des coûts élevés des loyers des logements privés, de la rareté des offres dans le parc social (de toute façon inaccessible pour des baux à court, voire très court terme) ou dans les structures d'hébergement, de l'inadaptation des conditions d'accès aux logements (préavis, caution, délais d'instruction des dossiers, accessibilité, etc.) par rapport aux conditions d'emploi des travailleurs saisonniers (ou de celles des employés en alternance ou en stage) cumulé aux problèmes de déplacement rencontrés dans le Golfe (trafic intense en période estivale), l'attractivité du territoire est parfois mise à mal.

## 7. Une pression foncière spectaculaire : frein à la construction de logements privés et sociaux sur le territoire

L'une des principales difficultés rencontrées pour la production d'une offre en logement, qu'elle soit adaptée aux saisonniers ou aux actifs en général et les jeunes en particulier, se trouve être la spectaculaire pression foncière sur le territoire du Golfe de Saint-Tropez (cf. encadré ci-dessous).

Les prix de l'immobilier sont très disparates sur le territoire. En effet, dans des communes telles que La Croix-Valmer, Cogolin, ou Ste-Maxime le prix moyen du m<sup>2</sup> oscille entre 4 000€ et 5 000€ pour un appartement (non localisé en bordure de mer), entre 5 000 et 7 000€ ver Gassin et Cavalaire, voire plus de 12 000€ pour Saint-Tropez ou dans les villes et secteurs proches du littoral. Ils sont nettement supérieurs aux prix pratiqués dans le Var où ils avoisinent davantage les 3 000€ à 4 000€ le m<sup>2</sup>.

En effet, les prix y sont souvent deux à trois supérieurs à ceux rencontrés dans les communes avoisinantes. De fait, les biens immobiliers sont inaccessibles à l'achat et les loyers hors de portée des saisonniers mais aussi des jeunes ménages, qui ne peuvent s'installer ou se fixer sur le territoire. A titre d'exemple, le prix du m<sup>2</sup> à la location avoisine les 20€, voire 30€ dans certaines villes telles que Saint-Tropez, alors qu'il est généralement aux alentours des 10€ dans les communes périphériques, dans celles de l'arrière-pays en particulier.

<sup>14</sup> En effet, une analyse des offres d'emplois sur le territoire (consultation des sites d'offres indeed, keljob, des sites d'intérim, de pôle emploi, de la page facebook « les petits boulots dans le golfe de st tropez », etc.) a clairement montré que les employeurs travaillant dans le secteur de l'hôtellerie proposent assez régulièrement des possibilités d'hébergement et, de façon un peu moins courante, les restaurants (à l'exception des petits établissements).

La production de logement social n'est pas en reste et les communes ou bailleurs se trouvent, eux aussi, confrontés à cette forte pression foncière ; ce qui participe à faire du territoire l'un des moins bien lotis de France en matière de logements sociaux. En effet, elles ne comptent que très peu de programmes sociaux - constitués davantage de logements PLS plutôt que de PLAI - à l'instar de Cavalaire qui, en 2014, ne comptait que 2,5% de logements sociaux, Cogolin : 6.8%, Ste-Maxime : 2.7%, Saint-Tropez : 1.34% ou encore Grimaud : 0.58%<sup>15</sup>. Cette situation est particulièrement problématique pour les communes qui n'ont pas réalisé de réserves foncières et qui peinent donc à acheter du foncier au prix du marché.

L'un des leviers pour résoudre le problème du logement des saisonniers, mais cela vaut également pour les habitants à l'année, serait de conduire une politique volontariste en matière de production de logements sociaux et de s'appuyer sur les outils mis à disposition des communes et des intercommunalités : mobilisation de foncier public à prix décoté, contrats de mixité sociale, plan pluriannuel départemental de développement, conventions multi partenariales, etc., (Préfecture du Var, Assises du logement social dans le Var).

L'objectif est non seulement de satisfaire la demande de logement des habitants mais aussi de stabiliser les populations sur le territoire (à titre d'exemple, Saint-Tropez connaît un phénomène de décroissance démographique), ou encore de faciliter le recrutement (des saisonniers en particulier) et de dynamiser le secteur du BTP (rappelons que près de 13% des emplois dans l'EPCI relèvent du secteur de la construction) et, de fait, l'économie locale en général. Le logement social constitue un moteur de l'activité locale, de l'attractivité du territoire et de sa compétitivité. Pour autant, il convient de noter que les projets de production de logements se trouvent parfois en concurrence, sinon en contradiction, avec les politiques de protection environnementale et de préservation de l'agriculture ; créant ainsi des situations de blocage.

## 8. Des solutions envisagées par certaines communes mais encore insuffisantes : l'exemple de la résidence Les Estivales à Sainte-Maxime

Conscients du frein au recrutement que constitue la pénurie de logement et de son rôle majeur dans la fidélisation des travailleurs saisonniers, les pouvoirs publics mettent en place des dispositifs pour les accueillir. Ainsi, la commune de Saint-Tropez a construit 10 chambres afin de loger les saisonniers employés par la mairie. De même, la commune de La Croix-Valmer possède une maison lui permettant de loger 20 saisonniers. Beaucoup de municipalités imposent également aux entreprises du secteur hôtelier de réaliser des chambres pour des saisonniers ou développent des partenariats pour loger leurs propres saisonniers.

Les municipalités s'interrogent sur la manière pérenne de répondre à ce besoin en logement dans la mesure où il existe un besoin qu'une partie de l'année, c'est notamment le cas des communes de Ramatuelle, Cogolin et Grimaud. De même, dans la commune de Cavalaire-sur-Mer, l'EPF porte le foncier d'un ancien hôtel où la mairie envisage éventuellement de réaliser des logements saisonniers.

Un projet est cependant en cours dans la commune de la Croix-Valmer, il s'agit d'une ancienne résidence de vacances de 110 à 120 studios dont le foncier est porté par l'EPF. Le projet devrait ainsi comprendre 50 logements pour les saisonniers, une structure de formation dans l'hôtellerie et la

<sup>15</sup> Si l'EPCI n'est, à ce jour, pas soumis à l'article 55 de la loi SRU et à la loi Duflot de janvier 2013 (imposant 25% de logements sociaux) ; au vu des tendances démographiques en cours il pourrait y être assujéti prochainement et notamment les communes de Ste Maxime, Cogolin ou Grimaud.

restauration (comprenant un internat de 50 à 100 élèves), un hôtel d'application à la formation d'une capacité de 10 chambres et des logements sociaux.

Cependant, à ce jour, dans le Golfe, seule la société d'économie mixte ADOMA a construit à Sainte-Maxime une véritable résidence d'hébergement dédiée aux travailleurs saisonniers et pour laquelle la commune a mis à disposition le foncier. La résidence Les Estivales (communément appelée Les Bosquettes) dispose de 51 studios meublés et propose différents services pour l'accueil des saisonniers (buanderie, linge de lit, etc.) pour un loyer mensuel de 481,03€ (charges incluses). Gérée par ADOMA, les appartements sont commercialisés par la SEMA (Société d'Economie Mixte d'Aménagement de la Ville) auprès de laquelle les employeurs constituent le dossier administratif de leurs employés.

Selon une étude menée en 2014 par l'Agence Locale pour l'Economie, le taux de remplissage de la résidence, bien qu'en baisse en 2013, est important puisqu'il était de 86% en 2012 et 83% en 2013 pour la période d'avril à octobre et de 100% pour la seule période estivale (1<sup>er</sup> juin – 30 septembre). Pour éviter le non remplissage durant la période creuse (novembre à mars), les logements sont loués à des personnes de passage (sportifs, exposants, etc.). Lors d'une visite en janvier 2016, nous avons toutefois constaté que la résidence était loin d'être occupée dans sa totalité. De plus, d'aucuns regrettent que sa situation géographique ne soit pas plus centrale et qu'elle impose, de fait, de disposer d'un moyen de transport individuel.

Si d'aucuns doutent de la rentabilité de la résidence (tel le représentant de l'ACAPIC), cette solution d'hébergement est tout de même considérée par nombre d'employeurs comme satisfaisante mais encore insuffisante et devrait être, selon eux, reproduite sur l'ensemble du territoire. Ils mettent toutefois un bémol en ce qui concerne la taille des studios proposés qui ne conviendrait pas aux familles ou aux saisonniers souhaitant accueillir leurs enfants. Aussi souhaiteraient-ils une offre plus diversifiée pour répondre aux besoins des différentes typologies familiales.

Il convient toutefois de noter que cette résidence n'accueillera plus de saisonniers à compter de fin septembre ; ADOMA ayant décidé de l'intégrer dans son parc de résidences sociales classique. Il s'agissait de leur unique résidence hôtelière que le groupe n'a pas souhaité maintenir car ce type de prestation ne répond pas à leur cœur de métier.

Si cette solution est plébiscitée par nombre de professionnels, sa reproduction dans d'autres communes n'en demeure pas moins liée à la disponibilité du foncier et, surtout, à son accessibilité et sa maîtrise. Or, dans la région, la pression foncière est très forte et pose non seulement la question de l'équilibre et de la rentabilité de l'opération mais aussi celle de l'adaptation aux besoins des saisonniers, notamment en termes de niveau de loyer et de choix d'implantation. En effet, les sites éloignés des centres-villes, où le prix du foncier est moins élevé, ne seront pas adaptés aux saisonniers si une offre adéquate en matière de transport public n'est pas mise en œuvre en parallèle.

Par ailleurs, certains professionnels interviewés mentionnent également le phénomène de la concentration de la fréquentation touristique sur une période plus courte qu'auparavant (en moyenne sur 6 semaines : de mi-juillet à la fin août, voire de mi-juillet à mi-août), en grande partie du fait d'une conjoncture économique défavorable (crise<sup>16</sup>, baisse du pouvoir d'achat, etc.) qui impacterait aussi sur la rentabilité d'une opération de ce type.

<sup>16</sup> La crise de 2009 n'a pas été ressentie par tous les secteurs et pas de la même façon pour tous. Ainsi, les exploitants de plages n'auraient pas été touchés de plein fouet par la crise et les dernières saisons 2015 ont été

Notre interlocutrice de l'Association des Exploitants de la Plage de Pampelonne, nous faisait part d'une étude réalisée à la fin des années 2000 et commandée par les communes de Saint-Tropez et Ramatuelle, à laquelle nous n'avons pas eu accès. Celle-ci avait pour objectif d'examiner la faisabilité de la réalisation d'une structure située derrière la plage de Pampelonne, sous la forme d'un village des saisonniers regroupant des bungalows. Les exploitants de la plage ont accueilli très positivement ce projet et auraient été disposés à louer les bungalows pour leurs employés (dont tout ou partie du loyer auraient été ensuite déduit du salaire), offrant ainsi des garanties contre les impayés de loyers. Or, à ce jour ce projet n'aurait pas encore vu le jour mais mériterait, comme évoqué lors de l'entretien, d'être étudié avec la plus grande attention.

La participation des employeurs au financement de dispositifs d'hébergement n'est pas à exclure, même si certains semblent déjà se prononcer contre (à l'instar des exploitants de plage) ; reste à en définir la forme (opération de construction de logements, locations d'appartement via une association, etc.), les modalités d'accompagnement et les partenaires à mobiliser.

## 9. Conclusion

Dans le domaine du travail saisonnier, un constat s'impose depuis plusieurs années : l'offre d'habitat dédiée à ces travailleurs n'est globalement en adéquation ni avec leur demande, ni avec celle des employeurs. L'impossibilité d'accéder à un logement n'est pas sans conséquence sur l'attractivité des emplois et contribue largement aux difficultés de recrutement dans ce secteur. Aussi importe-t-il de mettre en œuvre des alternatives pour remédier à cette situation qui pénalise de plus en plus le territoire, afin que la saisonnalité ne soit plus un frein mais un levier.

Parmi les solutions à mettre en place ou à tester pour répondre à la demande de logements des saisonniers l'on peut d'ores et déjà recenser (mais la liste n'est pas exhaustive et donnera lieu à une étude plus approfondie dans le cadre de la deuxième phase du projet) :

- 1) la réalisation de résidences à destination des saisonniers (telle celle des Estivales à Sainte Maxime) ;
- 2) la création de résidences mixtes (dédiées aux étudiants à l'année et aux saisonniers l'été) ;
- 3) l'adoption de dispositifs de mobilisation du parc privé : soutien aux propriétaires pour relancer la location de leurs résidences secondaires (prise en charge administrative et matérielle de la location, publicité, aide au montage de dossier, état des lieux, etc.), de médiation entre propriétaires et employeurs ;
- 4) l'appui aux solutions de location de chambres chez l'habitant ;
- 5) la mobilisation de partenariats pour réaliser des opérations de construction de logements (unions et fédérations professionnelles, Action logement, Caisse des Dépôts et Consignations, promoteurs et gestionnaires privés, collectivités, etc.)
- 6) l'appui à la formation des résidents du territoire dans les métiers nécessitant de la main d'œuvre saisonnière ;
- 7) l'adaptation ou le développement de la centrale de réservations de la communauté de communes (résaglofe) proposant différents modes d'hébergement via internet,

---

*bonnes en termes de chiffres d'affaires. C'est ce que relate notre interlocutrice de l'AEPP. Néanmoins, beaucoup constatent une évolution des modes de consommation suite à la crise faisant en sorte que les touristes ont réduit certains postes de dépenses, ont écourté leur temps de séjour, privilégient les modes d'hébergement dans la famille ou chez les amis ou encore, comme le révèle l'étude réalisée par la Communauté de Communes du Golfe de Saint-Tropez pour l'Observatoire de l'économie touristique du Golfe de Saint-Tropez (bulletin n°15-2015), partent davantage pendant les périodes hors saison, durant lesquelles les tarifs sont moins élevés.*



qui pourrait offrir une page spécifique permettant aux bailleurs de proposer leurs logements à la location destinés spécifiquement aux saisonniers.

## F. L'accueil des Gens du Voyage

S'engager dans une démarche de diagnostic/action autour de la question de l'habitat et de l'accueil des ménages tsiganes nécessite :

- l'observation des situations diverses :
  - des ménages sédentaires qui ne se déplacent que pour des périodes de vacances
  - des ménages qui souhaitent un point d'ancrage tout en poursuivant le voyage une partie de l'année
  - des ménages dont le voyage est le mode de vie au quotidien
  - des ménages composant les convois liés à des manifestations religieuses
  - des ménages non tsiganes dont l'habitat présente des caractéristiques similaires
- la définition d'un territoire :
  - pertinent au regard de la proximité d'agglomérations « phares », d'une typologie d'activités économiques, de voies de circulation aisées pour les caravanes, d'un lieu de culte fédérateur, donc pouvant aller en-deçà du département mais au-delà des Communautés d'Agglomération
  - cohérent au regard des engagements des élus
- l'élaboration d'une grille d'observation avec plusieurs entrées :
  - Localisation et aménagements /constructions des implantations en acquisition ou en installation temporaire
  - POS et PPRI – procédures juridiques en cours
  - Périodicité et durée des temps de présence
  - Mode d'habiter (habitat en dur, mobile, pratique d'activités spécifiques, accueil de ménages nomades sur des sites occupés par des sédentaires)
  - Réseaux familiaux ou liés à une activité professionnelle ou culturelle.

Il existe donc des situations aux caractéristiques multiples mais la prise en compte de la problématique de l'habitat des ménages sédentaires et nomades dans sa globalité est l'atout majeur pour que les décisions prises et les opérations engagées aboutissent à une situation apaisée et acceptable par tous.

Le Schéma départemental d'accueil des Gens du Voyage comme les visites réalisées sur le territoire du Golfe de Saint-Tropez mettent en avant des problématiques diverses.

## 1. Le stationnement des grands groupes, une problématique majeure de la CCGST

Le stationnement de **grands groupes** qui participent aux rassemblements religieux organisés par la Mission Evangélique Vie et Lumière et par l'association Action Grand Passage est mis en avant et présenté comme le point le plus difficile à gérer pour les Collectivités. Pourtant, un minimum d'organisation existe et la gestion de ce temps fort de l'année a le mérite d'exister. La mission de coordination animée par SOLIHA a pour objectif la médiation entre les collectivités et les organisateurs de ces rassemblements culturels afin de préparer l'arrivée et le séjour de ces groupes. Toutefois, les souhaits en termes de période et de site qui émanent des différents groupes se superposent et la planification réalisée n'est pas toujours suivie d'effet ; les convois ne respectant pas toujours les dates et lieux qui leur ont été attribués. Par ailleurs, certains organisateurs contournent ce dispositif en s'adressant directement aux collectivités, interférant de fait dans le dispositif. Le terrain des Aubrettes, sur la Commune de Cogolin, est chaque année occupé par le même groupe qui s'adresse directement à la Commune avec un temps de présence d'un mois environ entre mai et juin. Géré par un pasteur et son équipe, le stationnement s'accompagne d'une organisation drastique. Comme nous l'avons constaté cette année, après son départ, l'accès au terrain a été condamné, peut-être pour accueillir d'autres manifestations comme le salon de la chasse qui a eu lieu le premier week-end de juin. L'accueil de manifestations diverses est donc engagé sur un même site, la mutualisation des sites à l'échelle du territoire est à rechercher.

L'équipe de SOLIHA fait le constat d'une difficulté à répondre aux besoins des Collectivités comme à ceux des Gens Du Voyage. Une démarche collaborative a pourtant été élaborée : rencontre avec les représentants d'AGP, présentation de la démarche de « demande de réservation », disponibilité maximale de l'équipe, réunions d'ajustement de la démarche...

La majorité des organisateurs des déplacements de ces grands groupes adressent leurs demandes de réservation en temps et en heure mais, dans le même temps, commencent à organiser leurs trajets et séjours. Le temps de réponse semble ne pas correspondre au délai des organisateurs ; ce qui se traduit par des installations en dehors du terrain réservé à cet effet.

L'AGP et les voyageurs eux-mêmes soulèvent, par ailleurs, des remarques au sujet de ce terrain : pas d'accès à l'électricité sur le site (mais de l'autre côté de la route), pas de sanitaires en nombre suffisant (du moins au moment de nos passages), un terrain non stable et des arbres qui ne permettent pas des installations aisées. A noter que le coût du stationnement n'est pas mis en avant par les ménages. L'AGP semble également s'appuyer sur une superficie de 4 hectares pour 200 caravanes et qui estimerait donc ce terrain de taille insuffisante.

Le terrain situé à proximité immédiate de l'aire de grand passage officielle est également occupé par de grands convois, liés à des rassemblements religieux ou non. Il ne dispose pas d'accès à l'eau et à l'électricité, mais les réseaux sont à proximité et les ménages s'y raccordent. Les conditions de vie sont donc équivalentes sur les deux terrains, comme le confirment les ménages rencontrés. La problématique majeure reste la difficile, pour ne pas dire, l'impossible cohabitation de groupes différents. Arriver le premier sur un terrain garantit de ne pas avoir à le partager. Même si les motifs de séjour, les profils des ménages et même leurs origines géographiques présentent de fortes similitudes, la cohabitation ne fonctionne pas. Cela revient à dire que pour chaque groupe il conviendrait de proposer un terrain ce qui est bien évidemment impossible. Il faudrait donc que les dates de séjour ne se superposent pas ce qui suppose de construire le « plan d'accueil du territoire » avec les Gens Du Voyage et leurs représentants pour tendre vers cet objectif. **Quoi qu'il en soit, le nombre de terrains à prévoir est à minima de 3 pour répondre aux besoins** : groupes religieux, groupe de commerçants (habituellement près d'Azur Park) et groupes de touristes/commerçants.

Le grand passage pose donc avant tout la question de la disponibilité de terrains pour une période finalement très courte sur un territoire qui se caractérise par une pression foncière très forte et une inondabilité très importante.

Par ailleurs, l'accès à l'électricité et à l'eau, la gestion des ordures ménagères sont autant d'aménagements et de services à prévoir, gérer et financer par les Collectivités. Le flux de circulation généré par la présence d'une centaine de ménages est également problématique sur ces voies départementales non adaptées et déjà très fréquentées pendant la période estivale. L'accès à l'aire de grand passage existante est par ailleurs peu adapté aux manœuvres des véhicules et de leurs caravanes et présente des risques non négligeables en termes de sécurité routière ; les entrées et sorties bloquant le reste de la circulation.

Le schéma départemental 2003 préconisait la création de 2 aires de grand passage pouvant accueillir chacune 150 caravanes sur le territoire de la Communauté de communes, laquelle préconisation a été validée dans le Schéma révisé pour la période 2012-2018. Une collaboration à visée opérationnelle avec la direction de Vie et Lumière et AGP qui organisent et animent ces manifestations culturelles mais aussi avec les ménages présents d'une année sur l'autre aurait le mérite de mettre à plat et d'examiner, à l'échelle du territoire élargi, les potentialités d'accueil et les besoins pour éviter des solutions qui restent précaires et non satisfaisantes pour les familles comme pour les collectivités, d'autant qu'une aire de grand passage existe déjà sur le bassin d'habitat de Fréjus /Saint Raphaël, située non loin du territoire qui nous concerne ici.



Source : Chorus

Si le département du Var doit, selon les conclusions du Schéma départemental, mettre à disposition des grands groupes de voyageurs 6 sites aménagés ou aménageables, les réalisations se font attendre pour les raisons que nous évoquions précédemment. Les points de blocage sont réels et de ce fait, l'accueil continue de poser problème. **Une approche plus pragmatique**, s'appuyant autant sur les besoins évalués que sur les contraintes foncières, favorisant la collaboration entre Communes et Communauté de communes et recherchant des utilisations multiples de ces sites sur l'année **est à privilégier**.

## 2. L'accueil des ménages voyageurs : des besoins à réévaluer

Le passage et le stationnement **de ménages voyageurs** est la seconde préoccupation des différents acteurs des Collectivités. Là encore, la période estivale est la plus fréquentée et la plus propice à la rentabilité des activités commerciales ou de services que pratiquent les Gens Du Voyage. Les Communes de bord de mer sont plus attractives que les autres notamment pour des raisons d'accès directs aux sites d'activités, aux différents commerces et équipements comme aux sites de baignade. Grimaud, Cogolin, Sainte Maxime connaissent des pics de fréquentation pendant les mois d'été et les installations se font parfois dans l'urgence, sous la pression de ménages souhaitant s'installer en famille, souvent élargie. Les stades ou parkings sont des espaces convoités faute d'équipements plus adaptés. Ajoutons que les ménages qui souhaitent s'installer sur des terrains de camping s'en voient interdits d'accès au motif qu'ils font partie de la Communauté des Gens Du Voyage. Les Collectivités ont peut-être là un rôle à jouer pour favoriser le dialogue entre les gestionnaires de camping et les ménages pour permettre le stationnement de quelques petits groupes familiaux, qui n'ont aucun inconvénient, faut-il le rappeler, à s'acquitter du prix d'un emplacement et des services qui lui sont liés. Ancrés ailleurs sur le territoire français, le risque de voir leur installation perdurer dans ces établissements de plein air ou sur ces terrains est inexistant.

Les terrains existant, à destination première des grands groupes et situés en zone inondable, ne bénéficient pas des aménagements classiques qui équipent les aires d'accueil financées par l'Etat. Les ménages n'y trouvant pas les éléments de confort minimum (eau, électricité, sanitaires) qu'ils rencontrent ailleurs, ces terrains sont peu voire pas du tout utilisés.

Cette situation favorise les installations illicites sur des terrains appartenant à la collectivité ou sur des propriétés privées sans l'accord des propriétaires, comme à Cogolin aux Aubrettes. Les services de Police sont sollicités mais les situations perdurent. Les riverains et utilisateurs de cet espace arboré déplorent ces implantations « sauvages ». D'autres savent tirer avantage de la présence de Gens du Voyage en louant leurs terrains, favorisant notamment des implantations anarchiques et aux conditions d'hygiène précaires.

Par ailleurs, cette absence d'aire d'accueil favorise l'acquisition de terrains par les Gens Du Voyage. Des implantations ont été observées sur les Communes de La Môle, Cogolin et Grimaud. Situés en zones non constructibles, ces terrains sont de tailles différentes et peuvent aussi bien accueillir un ménage ou un groupe familial important. Ces parcelles sont entretenues à l'année et en parfait état pour la saison d'été, certaines disposant même d'équipements sanitaires. Cette solution répond aux besoins et capacités des familles essentiellement originaires de la région parisienne : pas de cohabitation avec d'autres familles et entretien du terrain garanti. Cette possibilité offerte laisse toutefois supposer que d'autres ménages vont opter pour cette solution qui ne répond pas nécessairement aux souhaits des Collectivités.

Sur la Commune de Sainte-Maxime, un parking accueille de petits groupes familiaux tout au long de l'année. Il est situé dans le quartier des Bosquettes, à proximité d'Aqualand, du parcours d'Accrobranche et du collège B. Albrecht et dispose d'une capacité maximale de 20 caravanes. Sur le plan des équipements, il dispose d'un accès à l'eau et à l'électricité et de containers ; l'évacuation des toilettes se faisant directement avec les eaux de pluie par l'avaloir du caniveau situé à proximité. Là encore, les ménages mettent l'accent sur leur souhait de ne pas cohabiter avec d'autres groupes ; ce qu'offre ce site du fait de sa taille réduite. Les caravanes étant toutes équipées de salles d'eau, l'absence de sanitaire n'est pas pointée comme un frein à l'installation, tout comme la nature du sol, bitumée en l'occurrence.

Toutefois, il est important de préciser que les ménages portent un regard positif sur ce terrain en comparaison d'autres agrées qu'ils sont amenés à fréquenter, sans beaucoup plus de confort et payants. Les sanitaires individuels sont d'ailleurs le point d'amélioration le plus souvent avancé depuis la création des aires d'accueil. Cela permet une responsabilisation des ménages, une diminution du poste entretien/réparation et donc favorise la satisfaction de tous.

Les besoins sont donc réels mais là encore concentrés sur une courte période de l'année. Quelle rentabilité pour une aire d'accueil aménagée et gérée qui sera occupée moins de 6 mois dans l'année ? Les investissements sont lourds pour un aménagement correct d'aire d'accueil et comment trouver un équilibre budgétaire ? Quelle garantie que cet équipement ne sera pas occupé par un autre public ou tout simplement détérioré pendant les mois d'hiver ? Comment s'assurer que la création de ces équipements répondra aux besoins et évitera les installations illicites ?

Autant de questions qui ne trouveront de réponses que dans une étroite collaboration entre les services de l'Etat, des Collectivités mais aussi les Gens du Voyage qui fréquentent régulièrement les Communes du territoire pendant la période estivale pour, là encore, définir avec précision les besoins et co-construire des projets adaptés et pérennes.

Le Schéma départemental préconise 2 aires d'une capacité minimale de 30 caravanes sur le département pour correspondre aux besoins évalués et aux obligations des 3 Communes de plus de 5000 habitants : Cogolin, Sainte-Maxime (réflexion en cours autour des possibilités d'aménagement du terrain actuellement occupé de façon régulière) et Cavalaire, soit 1 sur le territoire du Golfe de Saint-Tropez. Si la localisation de Sainte Maxime est incontournable, la capacité de 30 places semble excessive au regard des besoins et surtout de la pratique. La mise à plat des éléments dont disposent les différents services comme la connaissance approfondie des ménages qui sont de passage sur les Communes du Territoire doit permettre d'affiner le diagnostic qui a permis l'élaboration de préconisations pour le Schéma Départemental.

Toutefois, la problématique majeure, au-delà des questions légitimes que nous évoquions, est l'inondabilité des terrains pouvant accueillir ces équipements. Le degré d'exposition aux risques d'inondation déterminera les possibilités et les contraintes. Les aménagements et dispositions en termes de veille et de sécurité conditionneront la validation des projets mais notons que d'autres Communes françaises ont été confrontées à cette difficulté et ont pu mettre en place une réponse technique adaptée.



### 3. Une sédentarisation à la marge



Source : Chorus

La **sédentarité** est le point qui semble le moins problématique même si des acquisitions de terrains non constructibles donnent lieu à des implantations de ménages tsiganes à l'année ou à la saison. La majorité de ces terrains sont bien entretenus et le problème de la pratique d'activités de mécanique et de ferrailage reste à la marge. L'habitat se compose majoritairement d'habitations légères (mobil-home ou algéco) et mobiles mais des pièces « en dur » ont été construites ou remises en état après acquisition.

Il semble que les accès à l'eau et à l'électricité ne posent pas problème et que les familles n'aient pas de revendications sur des améliorations diverses. Notons toutefois que la réglementation n'autorise pas d'implantation de cette nature et que le risque d'inondabilité engage la responsabilité de la Collectivité en cas de problème. Les récentes inondations de novembre 2015 ont contraint la Commune de Grimaud à reloger en urgence des ménages vivant en bordure de la D244.



Source : Chorus

D'autres sites sont fortement dégradés et encombrés d'objets et de matériaux divers, les parcelles occupées par les familles ne sont pas délimitées et les débordements sont parfois conséquents. Une veille est à mettre en place autour de ces implantations non maîtrisées.

Par ailleurs et dans la mesure où ces situations apparaissent comme tolérées, elles sont génératrices d'autres acquisitions et d'autres d'installations, pouvant se localiser à proximité immédiate de familles déjà présentes et mitant les espaces agricoles.

Elles peuvent également être à l'origine d'incompréhension de la part de propriétaires souhaitant effectuer des constructions ou des extensions et se voyant refuser ce droit en raison des règles d'urbanisme.

Le Schéma départemental évoque ces situations de sédentarité et rappelle le lien indispensable avec le PDALPD. Toutefois, rappelons que la spécificité du mode d'habiter des ménages – groupement familial, espace extérieur « indispensable » - nécessite une étude approfondie de chaque situation pour élaborer une stratégie globale et là encore à minima à l'échelle de la Communauté de communes.



Source : Chorus

La problématique de l'accueil et de l'habitat des Gens du Voyage et des ménages sédentaires est très prégnante sur le territoire de la Communauté de communes du Golfe de Saint-Tropez. Ces situations sont connues et prises en compte par les différentes collectivités mais les réponses apportées ne sont satisfaisantes pour personnes. Un diagnostic plus précis serait à réaliser pour engager une dynamique partenariale et dégager des pistes pérennes. Cette démarche devra s'appuyer sur un engagement et un portage politique fort, préalable indispensable.

## VI. Synthèse des besoins en logement

### 1. Les tendances qui composent le besoin en résidences principales sur le territoire

Depuis le milieu de la décennie 2000, la croissance démographique est faible dans le Golfe de St-Tropez. Depuis 2007, la CCGST ne compte qu'environ 40 résidents supplémentaires. Pourtant, sur la période, environ 400 logements neufs ont été construits (dont parmi eux, près de 25 % de logements locatifs sociaux). Ainsi, une large majorité des logements construits ont uniquement permis de maintenir la population sur le territoire : c'est ce que l'on nomme le Point Mort de la construction. Il se décompose de la manière suivante :

#### DESSERREMENT DES MENAGES (A)

Taille moyenne des ménages 2007	Taille moyenne des ménages 2012	Rythme de desser-ement annuel	Besoins annuels liés au desserrement
2,17	2,07	-0,3%	<b>223</b>

#### EVOLUTION DE LA VACANCE (B)

Taux de vacance 2007	Taux de vacance 2012	Rythme d'évolution annuel de la vacance	Variation annuelle du nombre de logements vacants
2,6%	3,3%	5,6%	<b>111</b>

#### EVOLUTION DES RESIDENCES SECONDAIRES (C)

Part des résidences secondaires 2007	Part des résidences secondaires 2012	Rythme d'évolution annuel des résidences secondaires	Variation annuelle du nombre de résidences secondaires
60,4%	59,5%	0,4%	<b>184</b>

#### RENOUVELLEMENT DU PARC (D)

Nombre de logements construits par an entre 2007 et 2012	Variation annuelle du stock de logements	Taux de renouvellement 2007-2012	Besoins annuels liés au renouvellement du parc
402	522	-0,2%	<b>-120</b>

#### Point Mort (A+B+C+D) : **397**

- 223 logements par an ont permis de répondre à la diminution – très rapide - de la taille moyenne des ménages ; en d'autres termes, au fait qu'on loge de moins en moins de personnes par logement. Ce phénomène est lié au vieillissement de la population, aux décohabitations et aux séparations.
- Sur le territoire, dans un contexte de tension du marché, le desserrement est surtout le signe du vieillissement de la population, en lien avec l'arrivée de ménages retraités, parallèlement aux départs de familles avec enfants.
- A l'avenir ce besoin sera probablement moins important en raison de l'atteinte d'un seuil plancher.
- La vacance a augmenté de 111 logements par an : il s'agit d'autant de logements qui n'accueillent plus de population résidente. On a constaté sur la période une légère hausse du taux de vacance, qui reste très faible, et qui semble nécessaire pour faciliter les parcours résidentiels et la mobilité au sein du parc.
- 184 logements ont été nécessaires pour répondre à la hausse du nombre de résidences secondaires. Cette augmentation peut à la fois être liée à la construction de résidences secondaires neuves, mais également de résidences principales transformées en résidences secondaires. Malgré une hausse en volume, le taux de résidences secondaires, lui, diminue légèrement et passe en dessous de 60% en moyenne sur l'intercommunalité.
- Le dernier poste du Point Mort est le renouvellement du parc. Il correspond au solde entre les démolitions de logements et la création de logements dans du bâti existant. En l'occurrence, dans le Golfe de Saint-Tropez, on est face à une absence de renouvellement, c'est-à-dire que les créations de logements dans le parc existant (par division de logement ou par changement de destination – commerce devant logement par exemple) ont été supérieures aux

démolitions. Ainsi, la création de 120 logements par an ont permis de répondre aux besoins en logement et viennent en diminution du Point-Mort.

Un renouvellement négatif est caractéristique des situations de tension du marché, car il est le signe d'une pression telle sur le parc de logements, qu'il aboutit à des créations de logements spontanées dans le parc existant. Si ce phénomène peut paraître valorisable du point de vue du développement durable (limitation de la consommation foncière, reconquête du bâti existant), le problème est qu'il se fait en dehors de tout encadrement public. Ainsi, il peut aboutir dans certains cas à des situations de mal-logement (notamment lors de divisions de logements) mais aussi à des difficultés urbanistiques (encombrement des réseaux, saturation du stationnement, etc.).

A l'avenir une augmentation du renouvellement du parc serait à envisager et permettrait le renouvellement de l'offre obsolète, bien que celle-ci soit relativement peu présente sur le territoire (seulement 1% des logements sont sans confort).

D'autre part, le Point Mort de la construction ne prend pas en compte certains besoins liés aux situations de mal-logement, et notamment ceux correspondant au phénomène de sur-occupation. En effet, sur le territoire, les difficultés à assumer le paiement le loyer d'un grand logement (et la rareté de l'offre locative familiale), ainsi que l'incapacité d'une grande partie des ménages locataires à accéder à la propriété entraîne des phénomènes de sur-occupation au sein d'environ 2300 logements soit 8 % des résidences principales. Ces besoins mériteraient à trouver réponse à l'avenir.

## 2. Des parcours résidentiels de la population active locale en grande difficulté

Les difficultés de parcours résidentiels sont présentes à différents niveaux.

- Les difficultés d'accès au parc social sont particulièrement marquées sur le territoire dans un contexte de rareté de l'offre et de faible rotation dans le parc, liée à l'incapacité financière d'une partie des locataires sociaux d'accéder à un logement privé. Ainsi, les délais d'attributions sont particulièrement longs dans le Golfe. La mise en regard des demandes et des attributions font apparaître une pression particulièrement forte sur les petits logements (T1 et T2), compte tenu d'une offre peu développée et du profil des demandeurs correspondant à des ménages peu familiaux.
- Le parc locatif privé est lui davantage développé et assure par défaut une réponse aux besoins sociaux du territoire. Néanmoins, cela a pour conséquence des taux d'effort élevés et la présence de situations de sur-occupation dans les logements lorsque les locataires ne peuvent assumer le loyer d'un logement plus grand. De plus, l'offre locative privée familiale est extrêmement réduite sur le territoire et est majoritairement à vocation saisonnière.
- L'accès à la propriété constitue un vrai blocage dans le parcours résidentiel compte tenu des prix immobiliers. En effet, seule une part extrêmement réduite des ménages locaux peut accéder à la propriété dans le Golfe dans des conditions favorables (taux d'effort de 30%). Cela aboutit à un report de la clientèle locale dans les communes de l'arrière-pays proposant des prix immobiliers nettement plus réduits et apparaît comme l'une des raisons principales à la « fuite résidentielle » constatée sur les familles avec jeunes enfants.

D'autres difficultés sont constatées sur des ménages plus spécifiques et notamment les jeunes. En effet, la rareté de l'offre locative sociale et les niveaux de loyers dans le parc privé limitent leur accès

au logement autonome dans de bonnes conditions et sont à l'origine de difficultés de décohabitation. Celles-ci sont fortement présentes sur le territoire, y compris à un âge avancé (au-delà de 30 ans).

Plus globalement, d'après une enquête de la Chambre du Commerce et de l'Industrie du Var, la préoccupation majeure des chefs d'entreprise en matière d'aménagement du territoire et de développement est le logement des actifs permanents et saisonniers. Cette difficulté est un handicap pour le territoire et le développement futur des entreprises. Source des difficultés à recruter et à attirer de nouvelles compétences, la pénurie de logements ne permet pas aux salariés de s'installer durablement dans le département, et donc de s'investir dans leur emploi.

### 3. Les pistes de réponse aux besoins en logements

La réponse aux besoins en logements passe en premier lieu par la construction de logements neufs. Malgré des contraintes foncières évidentes liées à la rareté et la cherté du foncier, mais aussi à des risques naturels, la CC du Golfe de Saint-Tropez doit poursuivre sa dynamique de construction pour répondre aux besoins nécessaires au maintien de sa population, et éventuellement pour accueillir une croissance modérée.

Le taux des résidences secondaires dans le Golfe fait partie des plus élevés de France. Entrant en concurrence avec l'offre de logements à titre principal, cette sur-représentation transforme le Golfe, à la basse saison, en un territoire « aux volets clos ». Trouver un équilibre entre les résidences secondaires et une offre suffisante en résidence principale est un impératif pour répondre aux besoins en logement des actifs. La reconquête de ce parc est par ailleurs préconisée par le SCOT et une légère réduction du taux de résidences secondaires commence à s'observer lors du dernier recensement.

Compte tenu du faible taux de vacance, le potentiel de mobilisation de ce parc pour la réponse aux besoins en logements semble anecdotique. En effet, seuls 500 logements sont vacants depuis plus 2 ans et correspondent à une vacance structurelle. Parmi eux, seule une partie pourrait être remise en location avec l'appui de l'intervention publique car on compte souvent au sein de la vacance structurelle des logements vacants en lien de problématiques de succession et d'indivision sur lesquelles la puissance publique n'a aucune prise. Parallèlement, une hausse de la vacance liée à la rotation serait souhaitable sur le territoire et serait le signe d'une plus grande fluidité des parcours résidentiels. Seule la commune de la Garde-Freinet se distingue particulièrement par un potentiel de reconquête proportionnellement élevée compte tenu de l'ancienneté et l'inconfort de son parc vacant.