

Quel VAR en 2030 ?



Conférence territoriale

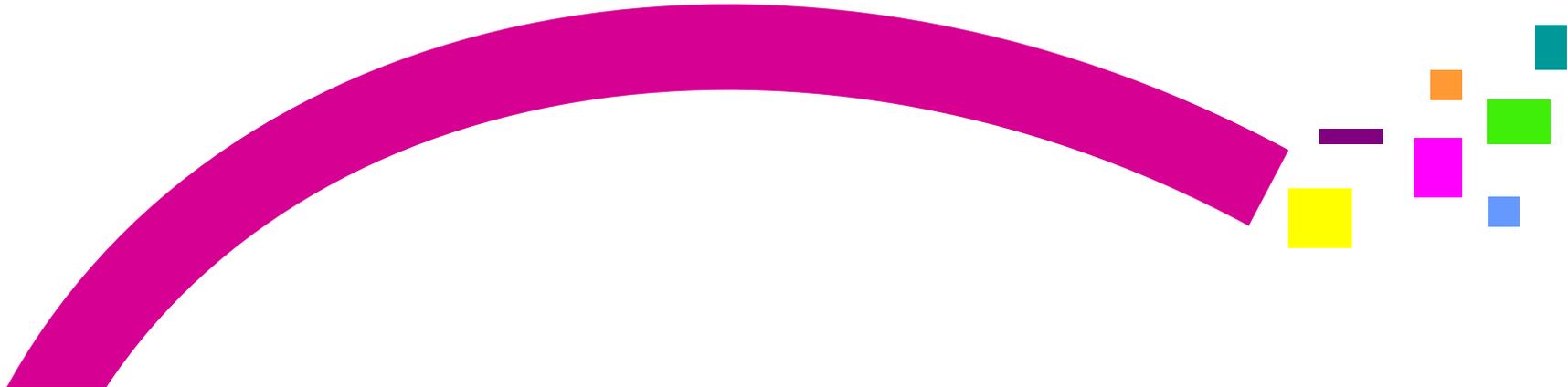
Var Esterel

24 février 2011

Une forte attractivité résidentielle (retraités et actifs du 06)

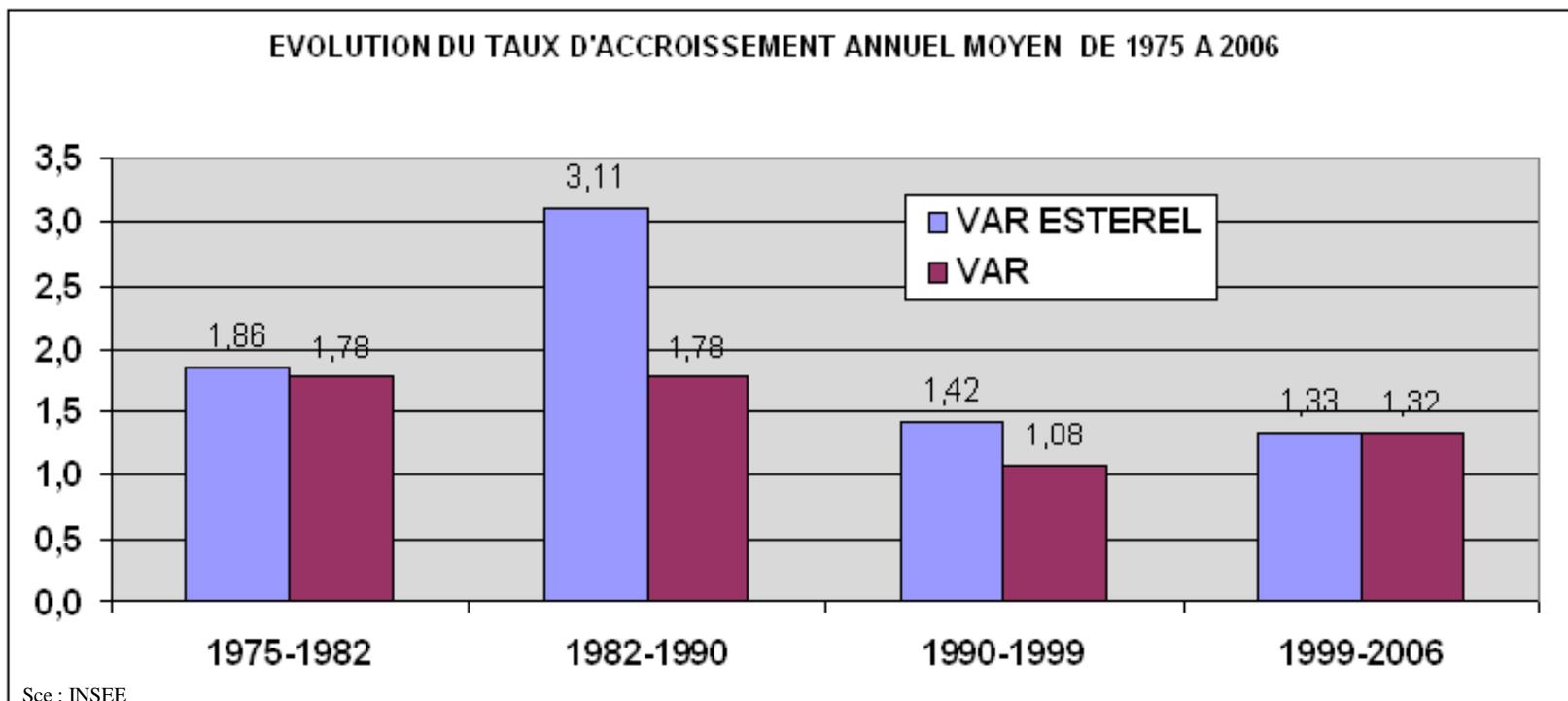
créatrice de richesses économiques

mais également de déséquilibres sociaux



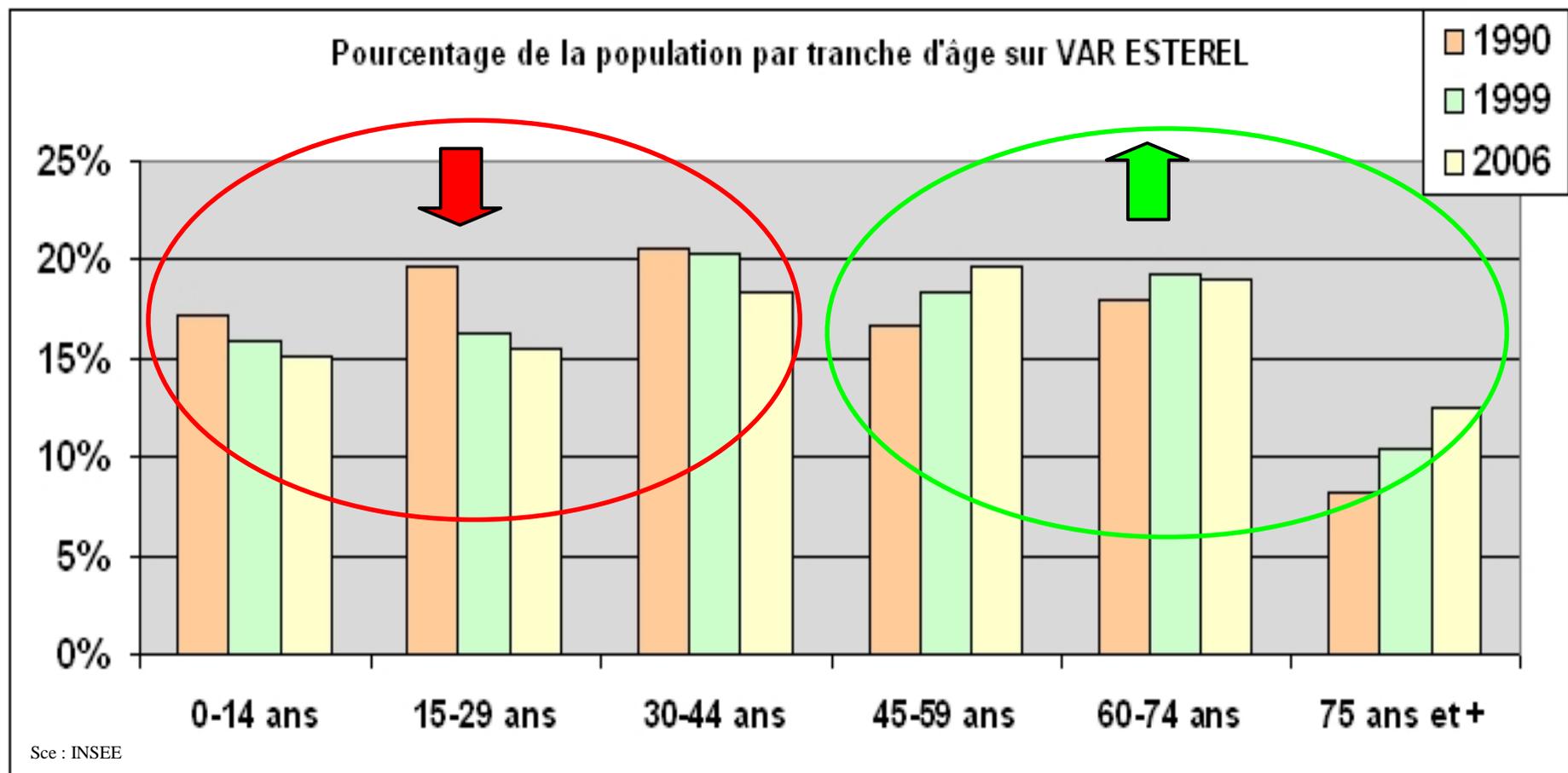
50 000 habitants supplémentaires depuis 30 ans

- **108.519 hab. en 2006**, dont **80% sur le périmètre de la Communauté d'Agglomération Fréjus-Saint-Raphaël**, soit **84% d'augmentation de la population totale entre 1975 et 2007** (Var: +60%)
- **Un léger ralentissement de la croissance démographique annuelle depuis 1990**
- **Un taux de croissance annuel supérieur sur les communes de l'arrière pays**: Les Adrets-de-L'Estérel: +12% et Bagnols-en-Forêt: +6% depuis 1982 (contre 2,5% en moyenne sur les quatre autres communes)



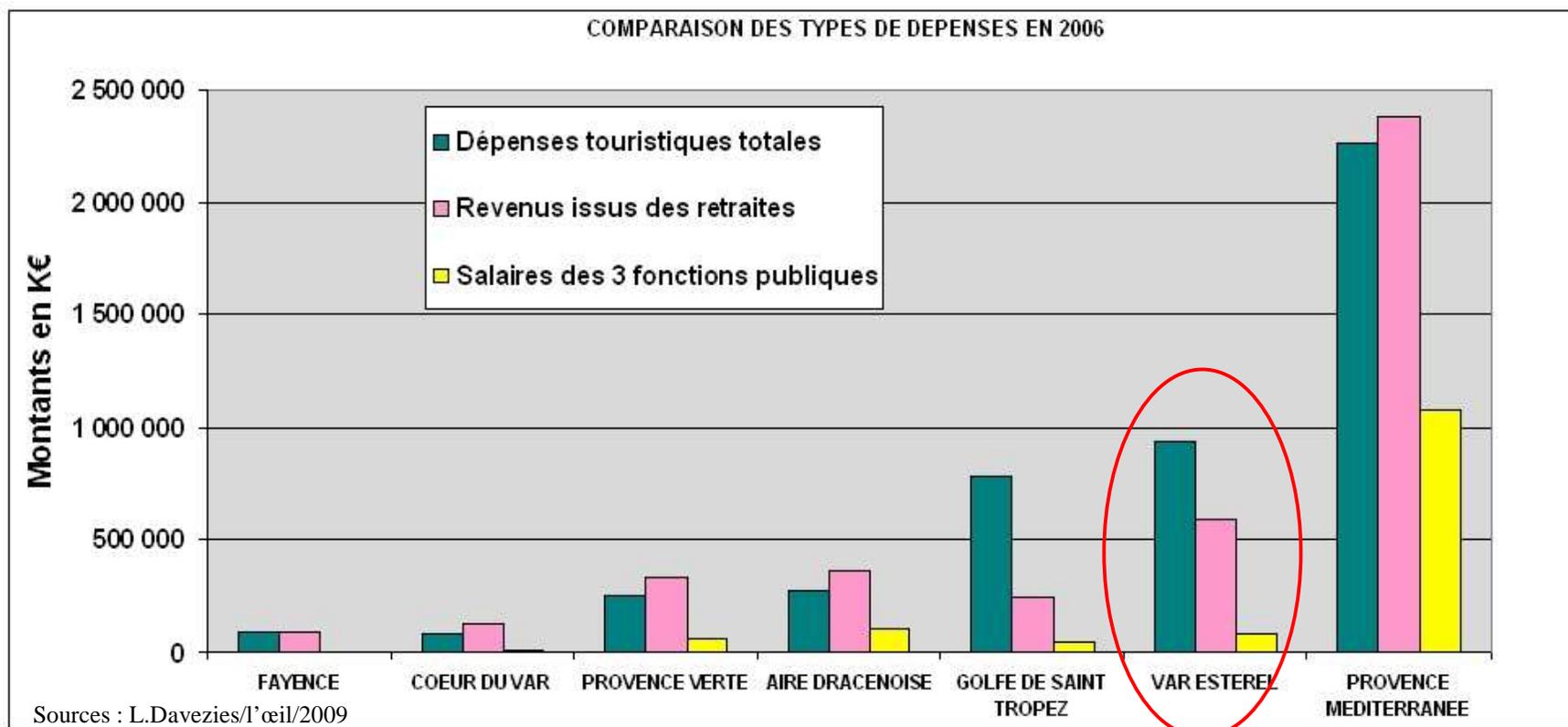
Une population vieillissante

- Depuis 1990, **les -30 ans ont perdu 6 points de représentativité dans la population du territoire quand les +60 ans en ont gagné 5**
- En 2006, **31% des habitants ont plus de 60 ans (Var : 27%)**. Cette moyenne est la plus élevée, tous territoires varois confondus



Une économie du territoire dopée par le tourisme et les retraites

- **Une forte attractivité touristique:** l'excédent de population (« excédent de présence ») à l'année, lié à l'attractivité touristique atteint **34% en 2006** (*Golfe de St Tropez: 42% / Draguignan et Cœur du Var: 11%*) et s'intensifie du fait de l'importance du nombre de résidences secondaires (44% du parc de logements)
- **L'apport des dépenses touristiques dans l'économie** est évalué à **plus de 940 millions d'euros** (160 M€ de plus que sur le territoire Golfe de St Tropez). Parallèlement, les revenus issus des **retraites sont estimés à près de 590 M€**



Des effectifs salariés largement issus des activités de commerce, construction, hébergement et restauration

Les 20 secteurs d'activités ayant le plus d'effectif salarié

Source : URSSAF

Sur la période 2000-2009, il est intéressant de constater l'évolution de plus de 100% des emplois dans le secteur social et médico-social. Le vieillissement de la population du territoire engendre des demandes croissantes sur ce secteur de la santé et de la dépendance.

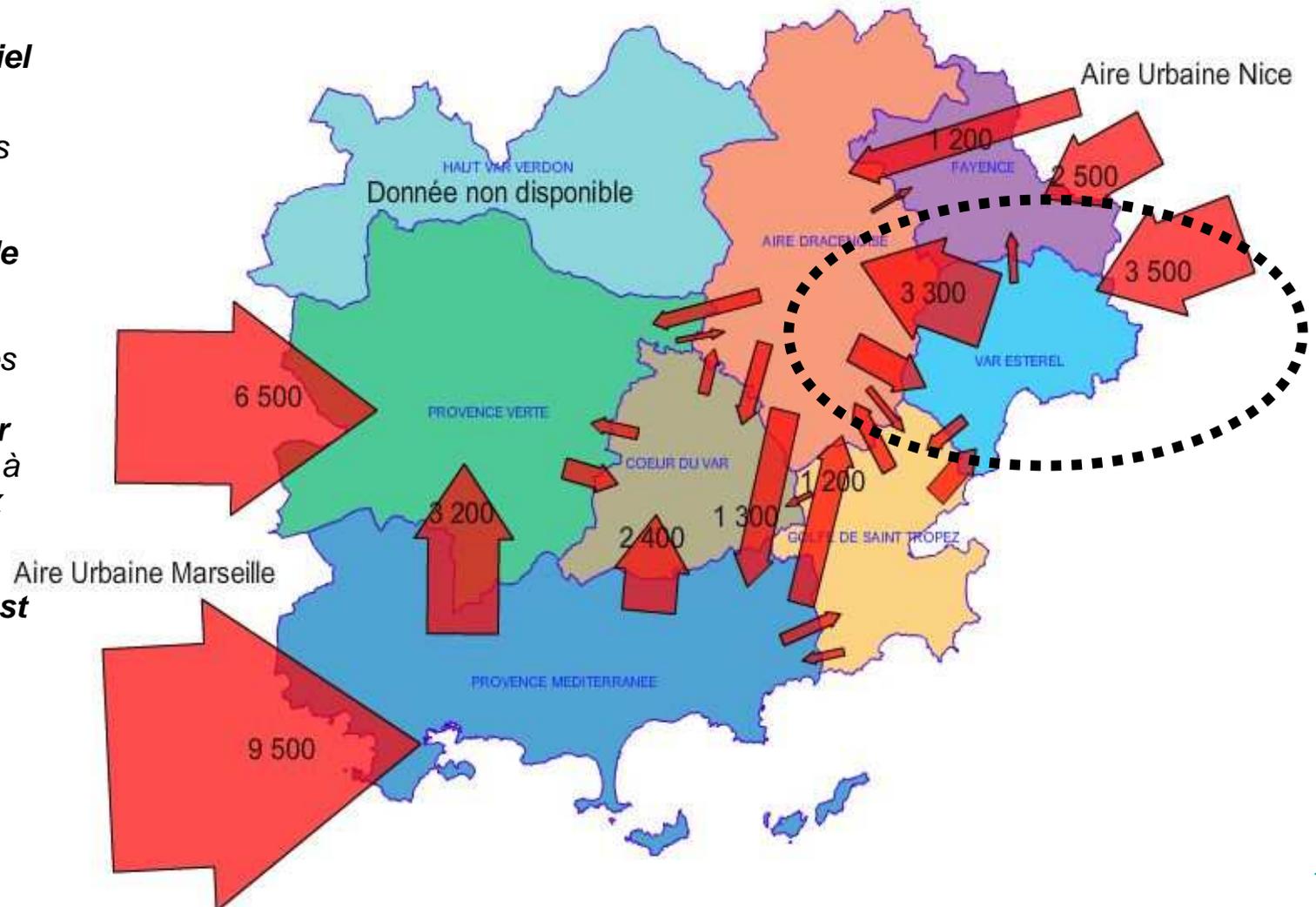
RANG	NOMEMCLATURE	2009	EVOLUTION 2000 2009	PART EVOLUTION
1	Commerce	6667	1238	22,8%
2	Construction	3566	977	37,7%
3	Hébergement et restauration	2966	493	19,9%
4	Activités de services administratifs/de soutien	1878	63	3,5%
5	Action sociale et hébergement médico-social	1338	688	105,8%
6	Activités juridiques, de conseil et d'ingénierie	1313	579	78,9%
7	Transports et entreposage	1014	90	9,7%
8	Activités pour la santé humaine	909	352	63,2%
9	Activités financières et d'assurance	878	284	47,8%
10	Autres activités de services	847	220	35,1%
11	Activités immobilières	634	90	16,5%
12	Métallurgie et fabrication de produits métalliques	517	-1	-0,2%
13	Arts, spectacles et activités récréatives	502	106	26,8%
14	Production et distribution d'eau ; assainissement, gestion des déchets et dépollution	486	197	68,2%
15	Industries agro-alimentaires	404	74	22,4%
16	Industrie du meuble et diverses ; réparation et installation de machines	375	86	29,8%
17	Autres activités scientifiques et techniques	286	46	19,2%
18	Education	208	75	56,4%
19	Industrie chimique	201	67	50,0%
20	Bois et papier	152	21	16,0%

Des mouvements d'actifs avec les Alpes Maritimes et la Dracénie issus d'un « glissement résidentiel » d'Est en Ouest

- Sur les 35.000 actifs résidants sur Var Estérel en 2006, 78% travaillent sur le territoire
- Plus de 3500 actifs travaillant dans le 06 logent dans Var Esterel et plus de 3300 actifs logeant en Dracénie travaillent dans Var Esterel

Un glissement résidentiel d'Est en Ouest

Ces « échanges » d'actifs entre les territoires sont révélateurs d'un **découplage entre lieu de résidence et lieu de travail**; par exemple, de plus en plus de personnes **travaillant dans le 06 viennent habiter sur Var Estérel**, ce qui contribue à **l'augmentation des prix de l'immobilier**, et à **repousser vers des territoires où l'habitat est moins onéreux (Dracénie) les actifs les plus précarisés de Var Estérel**



Des prix de logements supérieurs à la moyenne varoise

- Des prix à l'achat supérieurs aux prix moyens constatés à l'échelle du Var (jusqu'à 1,7 plus cher selon le type de bien).
- Exemple de prix au m² des appartements anciens : Var Estérel: 4.000€ / Var: 3.400€ (soit 1,2 fois plus cher). Les écarts de prix sont plus importants concernant le prix des terrains à bâtir et moindres s'agissant des acquisitions dans le neuf.

2008	Appartements anciens (€/m ²)	Appartements neufs (€/m ²)	Maisons anciennes (moyenne des transactions)	Maisons neuves (moyenne des transactions)	Terrains à bâtir (€/m ²)
Aire Dracénoise	2 233 €	3 274 €	331 165 €	425 634 €	82 €
Cœur du Var	2 018 €	2 925 €	242 663 €	325 617 €	99 €
Fayence	3 472 €	4 941 €	445 452 €	427 763 €	99 €
Golfe de Saint-Tropez	5 200 €	4 386 €	1 020 568 €	743 534 €	190 €
Haut Var Verdon	2 123 €	2 777 €	288 247 €	269 811 €	60 €
Provence Méditerranée	3 179 €	4 072 €	403 350 €	435 297 €	231 €
Provence Verte	2 046 €	3 020 €	279 143 €	304 094 €	101 €
Var Esterel	3 994 €	4 373 €	545 900 €	467 530 €	214 €
Département du Var	3 371 €	4 078 €	462 937 €	458 074 €	128 €
Région PACA	3 450 €	4 329 €	418 290 €	433 952 €	130 €
France (hors IDF)	2 713 €	3 543 €	212 000 €	ND	ND

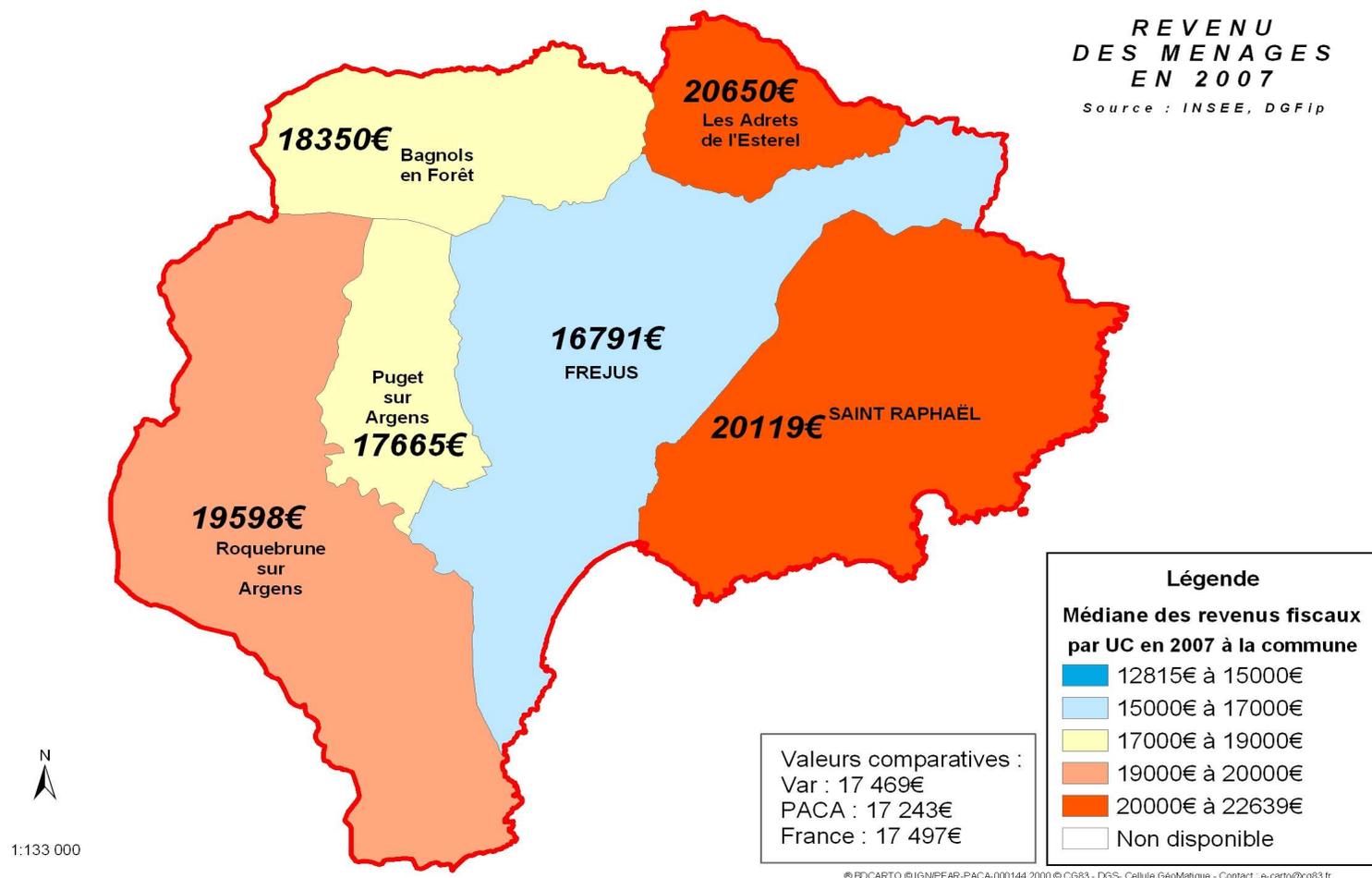
territoire le plus cher
territoire le moins cher

Scs : Notaires de France

Un niveau de vie élevé masquant de fortes disparités de revenus

Un niveau de revenus fiscaux médians par unité de consommation très disparate (2007) :

- Fréjus présente un niveau inférieur à la médiane constatée dans le Var en 2006 (17.469€)
- Les autres communes ont un niveau de revenus supérieur aux médianes Varoise, PACA et Française



Taux d'équipements et de services : un bon niveau pour la petite enfance mais plus faible pour les plus âgés

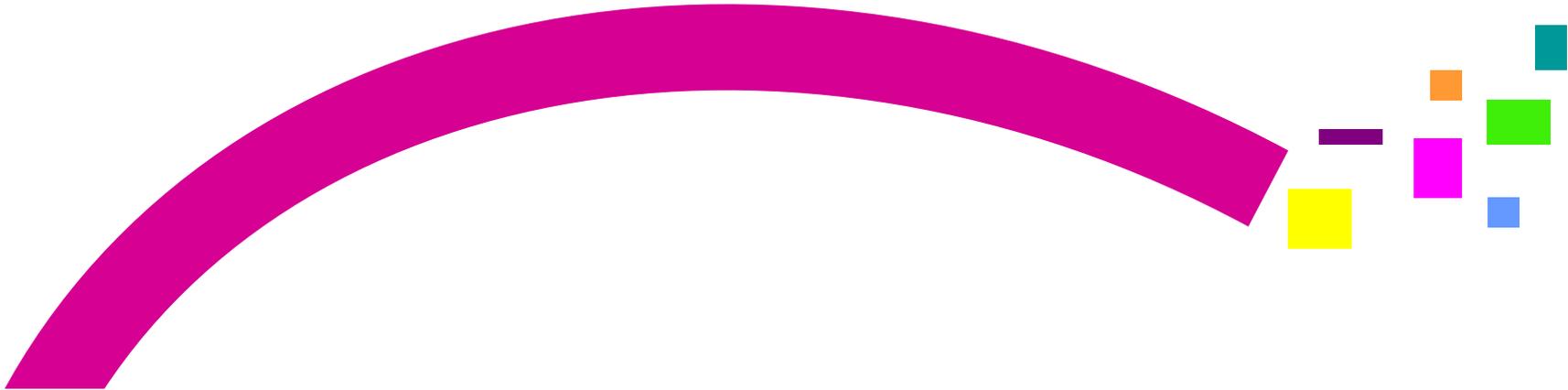
- Comparativement à la moyenne Varoise du nombre d'équipements pour 1000 habitants, Var Estérel est **sous-calibré concernant l'aide et soins à domicile et les lits autorisés en EHPAD** mais présente un **taux d'équipement supérieur au taux Varois en matière d'accueil petite enfance et écoles maternelles**.

Ratio du nombre d'équipements et/ou de services pour 1.000 habitants (par tranche d'âges le cas échéant)

Source : INSEE

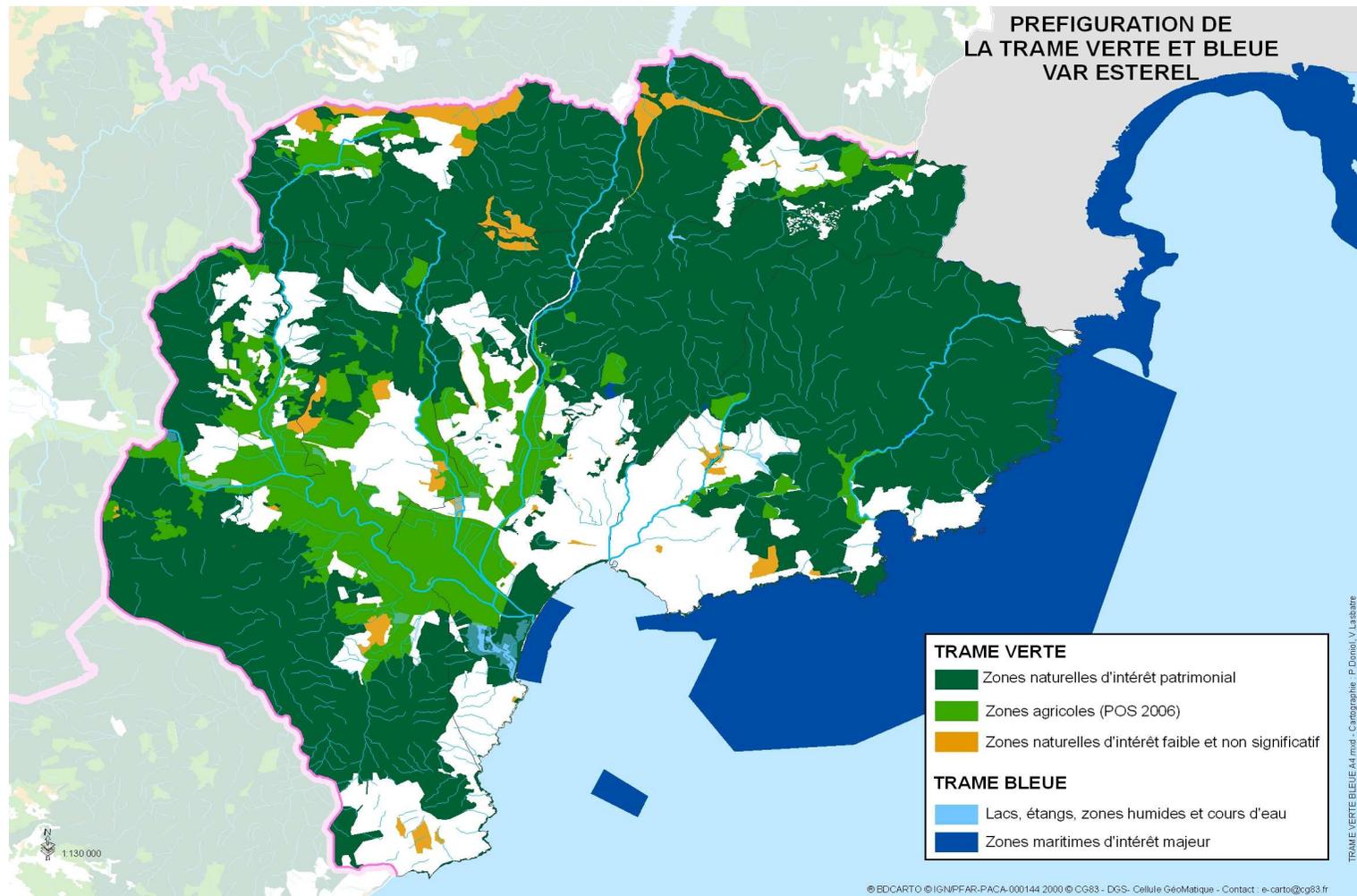
	VAR ESTEREL	PROVENCE MEDITERRANEE	GOLFE SAINT-TROPEZ	AIRE DRACENOISE	FAYENCE	PROVENCE VERTE	COEUR DU VAR	HAUT VAR VERDON	VAR
Lits autorisés* (EHPAD, maisons de retraite,...) >85 ans	342	366	384	380	446	470	561	487	383
Aide et soins à domicile (soins et repas à domicile, aide...) >75 ans	1	1	1	2	5	5	4	10	2
Accueil de la petite enfance (crèches,...) 0-2 ans	7	5	10	5	3	6	5	6	6
Ecoles maternelles 3-5 ans	8	8	9	7	7	7	7	5	7
Ecoles primaires 6-10 ans	5	6	7	6	7	7	5	12	6
Collèges 11-14 ans	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Lycées 15-17 ans	1	1	<1	1	-	1	-	-	1
Offre « médico-sociale » (urgences, médecins, spécialistes, infirmiers, pharmacie,...) sur la population totale	8	9	7	6	6	6	5	6	8
BILAN									

**Des espaces naturels protégés,
un étalement urbain limité,
une pression foncière reportée
sur les espaces agricoles et ruraux**



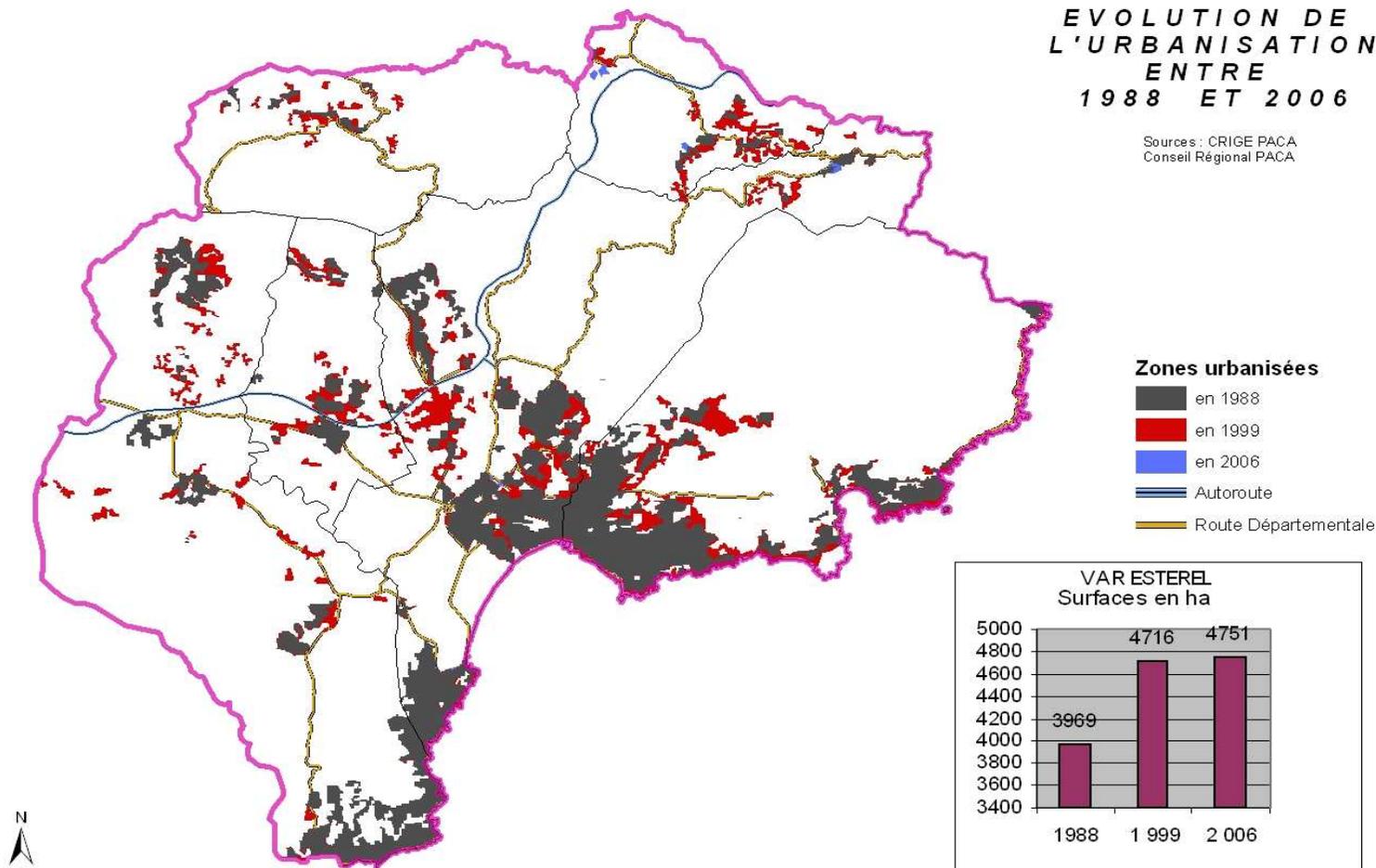
Un environnement riche et protégé limitant l'extension urbaine

- Grand nombre de mesures de protection qui maîtrisent de fait l'étalement urbain (EBC, Natura 2000, Sites classés, ZNIEFF...)
- Sur les **26 500 hectares d'espaces naturels** du territoire, de nombreux secteurs présentent des intérêts majeurs et forts (patrimoine biologique, paysager). Ces zones constituent majoritairement la trame verte et bleue du territoire



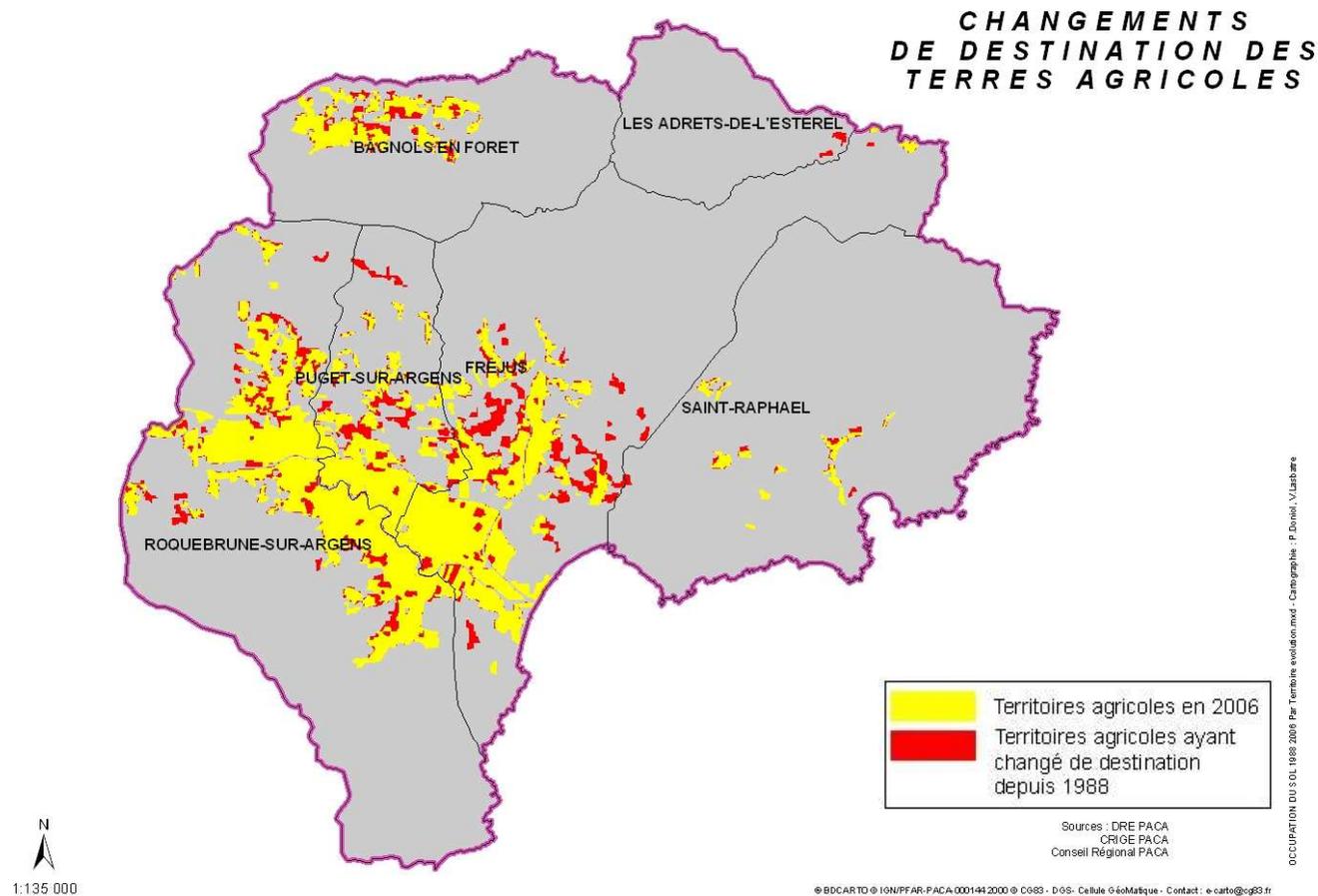
Un fort ralentissement de l'urbanisation depuis la décennie 2000

- Entre 1988 et 2006, l'urbanisation a progressé de 963 ha. Si entre 1988 - 1999 l'urbanisation a augmenté de 18,8%, la période 1999-2006 voit l'urbanisation se ralentir fortement (+0,7%, soit 35 ha)
- Cette urbanisation s'est majoritairement opérée en zones agricoles perdant 10,3% de leur



Des espaces agricoles sous pression urbaine

- **Les surfaces réellement exploitées diminuent** (ex : - 36% de la Surface Agricole Utile (SAU) entre 1979 et 2000) **et se fractionnent sensiblement.**
- La spéculation foncière freine la reprise des exploitations ; ex : le prix du foncier sur la vallée de l'Argens varie de **2.200€/ha à 460.000€/ha**(prix moyen VE : 42.000€/ha et Var : 23.000€/ha)
- Les zones agricoles de la basse vallée de l'Argens **subissent les inondations** mais d'une certaine manière celles-ci **garantissent leur pérennité (PPRI?)**



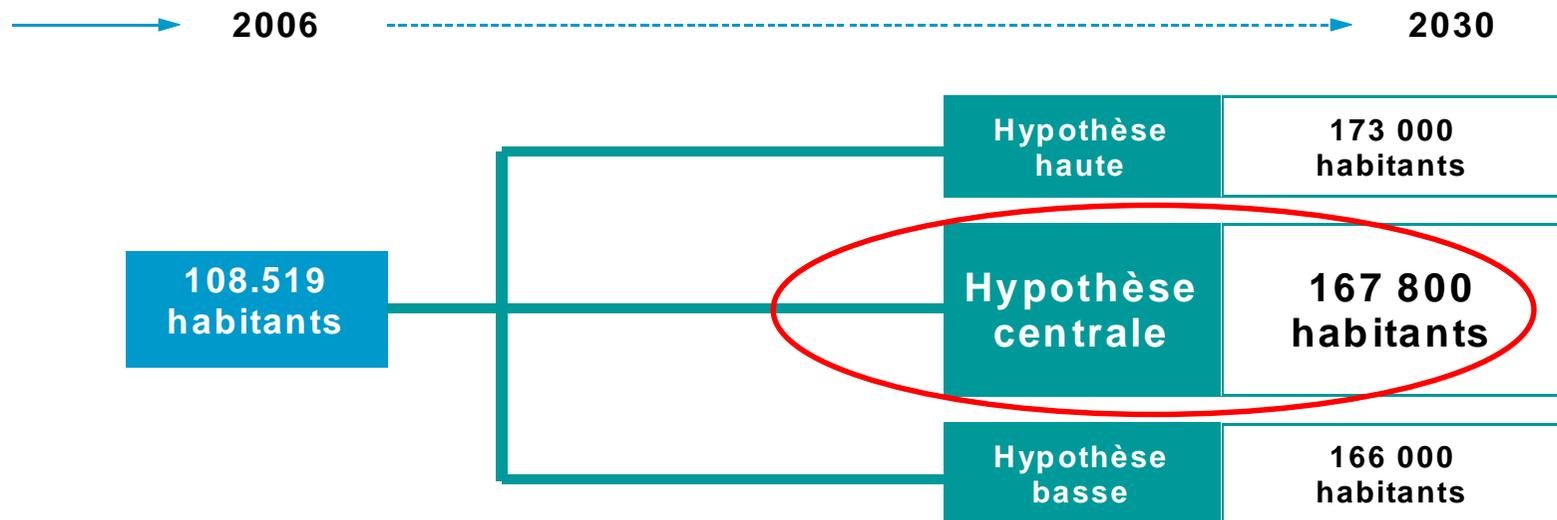
Var Estere) : vers l'épuisement du scénario « au fil de l'eau » ?



Près de 60.000 habitants supplémentaires en 2030 ?



**167 800 HABITANTS EN 2030,
soit 60.000 HABITANTS SUPPLEMENTAIRES (+55%)**



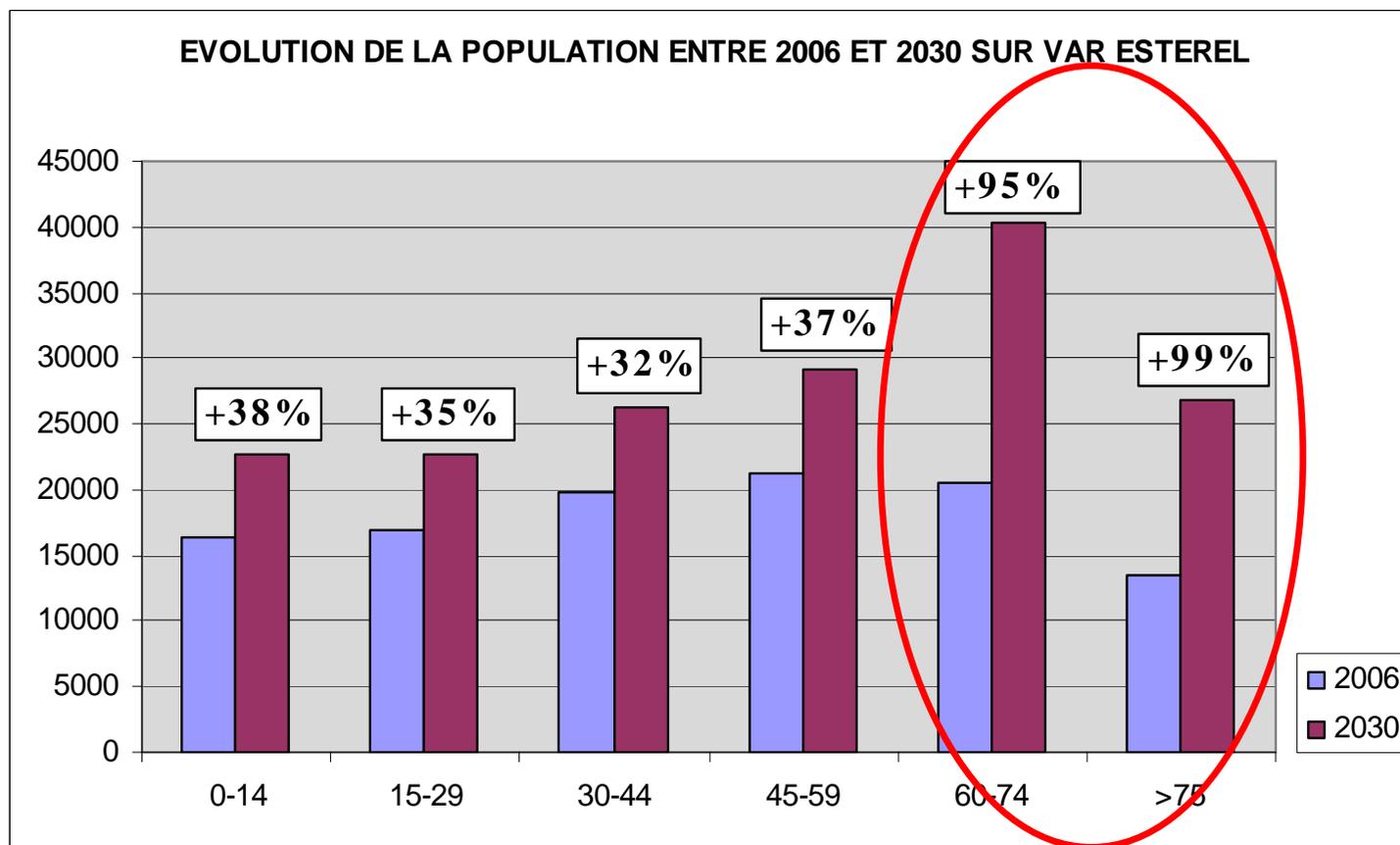
*Fourchette entre 58.000 et 64.000 habitants supplémentaires
Les projections de population 2030 suivantes ont été calculées par l'INSEE (système de traitement Omphale)*

HYPOTHESE CENTRALE INSEE:

- *Maintien de la fécondité à 1,9 enfant par femme sur la période de projection (ICF 2005),*
- *Baisse de la mortalité au même rythme que la tendance métropolitaine (rythme observé entre 1990 et 2005),*
- *Maintien des comportements migratoires moyens (migrations observées entre 1990 et 2005)*

Un quasi-doublement du nombre d'habitants de plus de 60 ans ?

D'ici 2030, **les plus de 60 ans gagneraient 33.000 habitants** (dont 13.000 +75 ans) pour représenter **40% de la population**, quand les moins de 30 ans augmenteraient de 12.000 personnes (27% de la population en 2030)



De forts besoins en équipements publics ?

PROVENCE VERTE

+ 200% d'équipements pour Personnes Âgées
+ 100% d'équipements en APE et Enseignement

- Personnes âgées :
✓ +1 800 lits
- Accueil Petite Enfance (APE):
✓ +25 structures
- Enseignement :
✓ +30 écoles maternelles
✓ +53 écoles primaires
✓ +6 400 collégiens (11-14 ans)
✓ +4 lycées

PROVENCE MEDITERRANEE

+ 50% d'équipements pour Personnes Âgées
+ 10% d'équipements en APE et Enseignement

- Personnes âgées :
✓ +4 600 lits
- Accueil Petite Enfance (APE) :
✓ +11 structures
- Enseignement :
✓ +11 écoles maternelles
✓ +10 écoles primaires

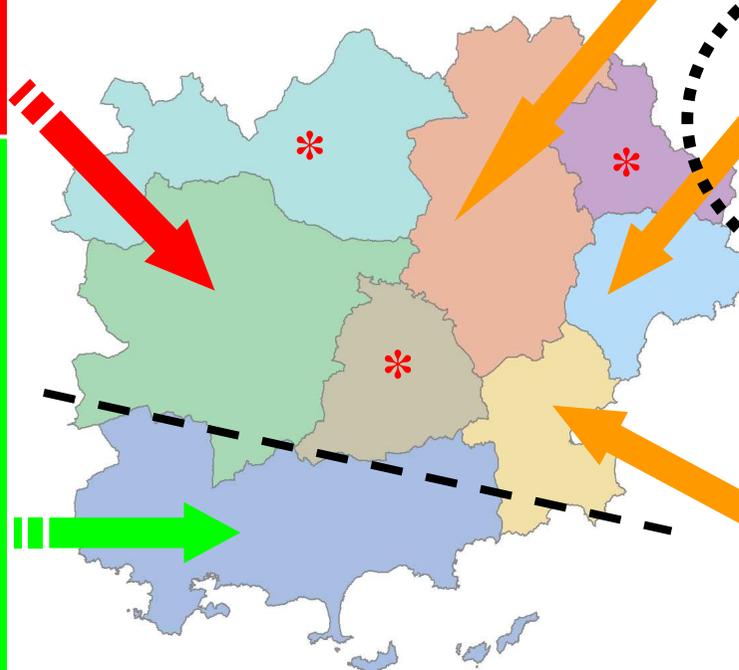
AIRE DRACENOISE, VAR ESTEREL, GOLFE SAINT TROPEZ :

+100% des équipements pour Personnes Âgées
+30% d'équipements en APE et Enseignement

- Personnes âgées :
✓ +1 040 lits
- Accueil Petite Enfance (APE) :
✓ +6 structures
- Enseignement :
✓ +8 écoles maternelles
✓ +12 écoles primaires
✓ +1 400 collégiens
✓ +1 lycée
- Personnes âgées :
✓ +1 400 lits
- Accueil Petite Enfance (APE) :
✓ +7 structures
- Enseignement :
✓ +8 écoles maternelles
✓ +11 écoles primaires
✓ +1 400 collégiens
✓ +1 lycée
- Personnes âgées :
✓ +687 lits
- Accueil Petite Enfance (APE) :
✓ +7 structures
- Enseignement :
✓ +5 écoles maternelles
✓ +6 écoles primaires
✓ +600 collégiens

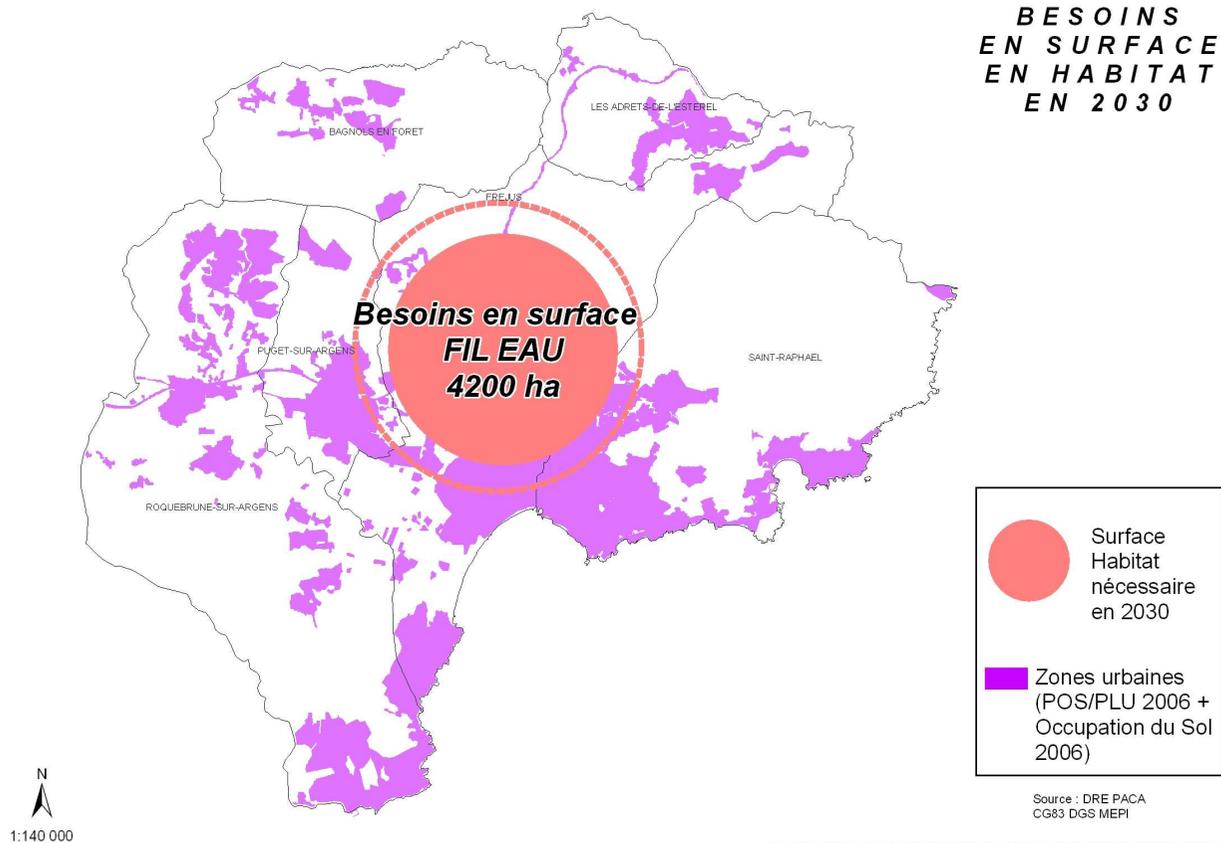
Besoins estimés sur la base de l'inventaire communal Insee 2008, de ratios calculés en nombre d'équipements/hab. et des projections démographiques Insee 2030

* Projections non traitées par l'Insee pour des raisons de seuil démographique
 Hors optimisation de l'existant

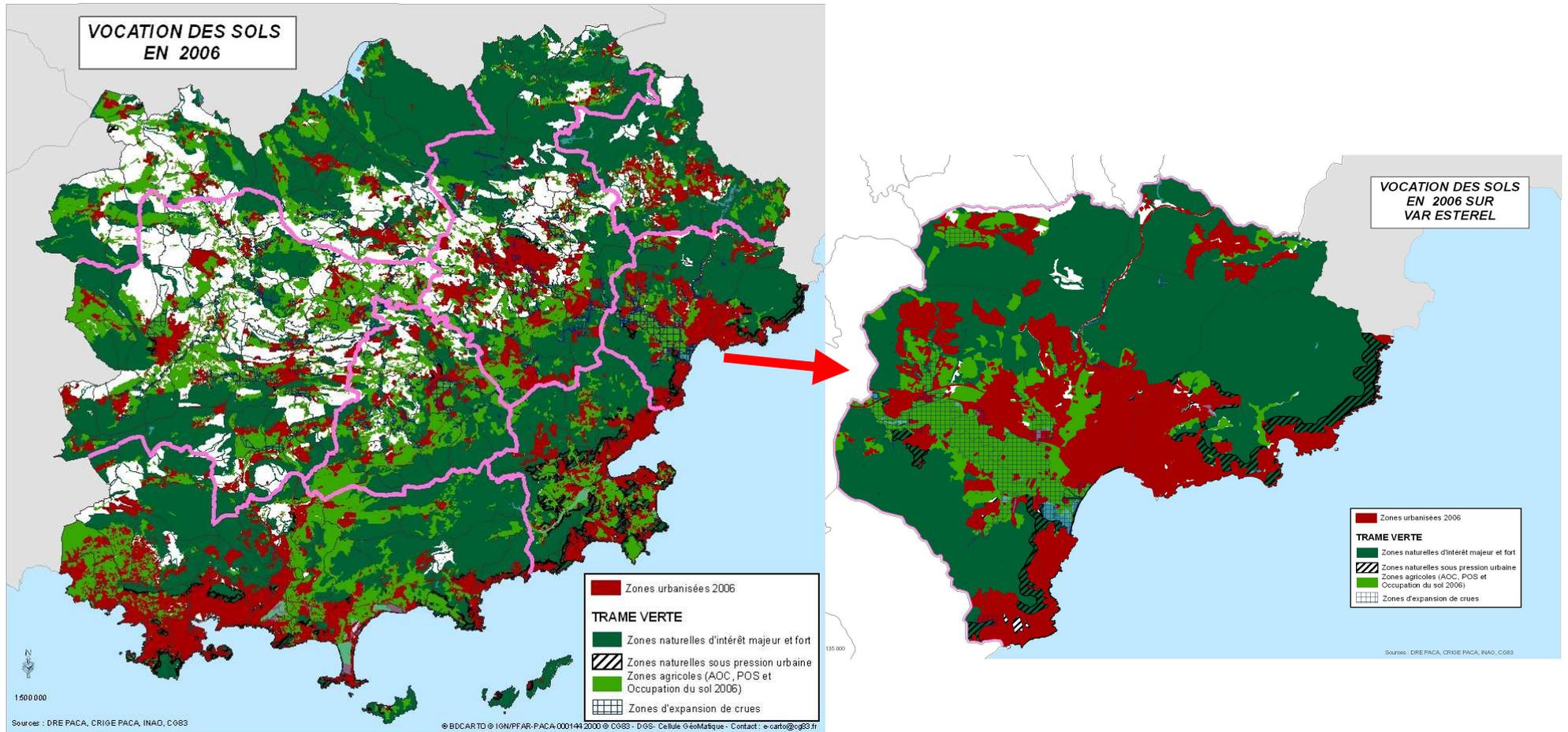


Var Esterel : 53.000 logements à construire soit 12.000 ha de foncier habitat à urbaniser d'ici 2030 ?

- 60 000 habitants supplémentaires sont projetés dans Var Esterel d'ici 2030, soit environ **53.000 logements à construire** (27.000 résidences principales, plus environ 26.000 résidences secondaires). (en moyenne 1700 logements sont construits par an depuis 1990 soit 27.500 logements entre 1990 et 2006 - source INSEE)
- La construction de l'ensemble de ces logements nécessiterait au minimum **l'urbanisation de 4.200 ha de foncier**. (3200 ha consommés par l'urbanisation entre 1988 et 2006). **Cette surface devrait être doublée** pour permettre un fonctionnement souple du marché permettant de maintenir les prix à un niveau raisonnable (ratio offre-demande)



Var Esterel : des espaces à forts intérêts patrimoniaux, limitant de fait un développement « au fil de l'eau »



Les zones en couleur représentent les **espaces naturels d'intérêt majeur et fort** (Trame verte), les espaces agricoles (AOC, dans les POS/PLU...), ainsi que les zones urbanisées en 2006

Vers un modèle de développement forcément innovant et vertueux ?

- **LE FIL DE L'EAU :**

Au vu de la couverture quasi intégrale du territoire par des espaces à enjeux, répondre aux besoins d'urbanisation au fil de l'eau peut conduire à :

- ➔ **Consommer donc « sacrifier » les espaces naturels et agricoles ?** situés en lisière des villes et des axes routiers et ainsi déprécier le cadre de vie source de richesse économique.
- ➔ **Limiter le développement économique et l'équilibre social du territoire ?** (frein à l'installation d'entreprises, « fuite » de la population active locale...).
- ➔ **Déséquilibrer l'aménagement de l'Est Varois ?** en reportant le développement sur les territoires voisins confrontés au logement des actifs de Var Esterel et de créer les équipements et services induits.

- **QUELQUES ALTERNATIVES ? :**

De forts partis-pris d'aménagement afin de créer de la richesse autrement que par l'offre en foncier à urbaniser ?

- ➔ **Intensification urbaine :** formes urbaines denses « nouvelle génération »,
- ➔ **Urgence de logements pour actifs,**
- ➔ **Consommation rationnelle du foncier économique et donner la priorité aux activités productives de soutien des entreprises**
- ➔ **Innover sur les services à la personne,** et ce particulièrement concernant les personnes âgées
- ➔ ...