

Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de la Provence Verte

Diagnostic – 26.03.2019



Les chiffres incontournables



100 358 habitants (Population totale)



28% de plus de 60 ans



2,39 personnes par ménage



50 000 logements, 40 000 résidences principales



18% des logements construits avant 1946



77% de maisons / 68% de T4 et +

I. INTRODUCTION

A. Un PLH, pour quoi faire ?

La Communauté d'Agglomération de la Provence Verte a engagé l'élaboration de son premier Programme Local de l'Habitat.

Le contenu, les objectifs et la portée du Programme Local de l'Habitat sont définis par les articles L.302-1 à L.302-4-1 du Code de la Construction et de l'Habitation. **Le PLH est aujourd'hui le document-cadre de la politique intercommunale de l'habitat** : au fil des réformes législatives amorcées à l'orée des années 1990, les Collectivités peuvent définir et mettre en œuvre de véritables politiques locales de l'habitat.

Le Programme Local de l'Habitat est un document stratégique de programmation ; **il établit pour 6 ans les objectifs et modalités de développement, d'amélioration et de gestion du parc de logements publics et privés, y compris l'hébergement des populations à besoins spécifiques.** *Article L.302-1 du CCH*

Il est composé d'un **diagnostic** du fonctionnement du marché de l'habitat et du logement, pour évaluer les besoins qualitatifs et quantitatifs en logement et hébergement, et définir les enjeux en matière d'action publique sur le logement. *Article L.302-1 du CCH*

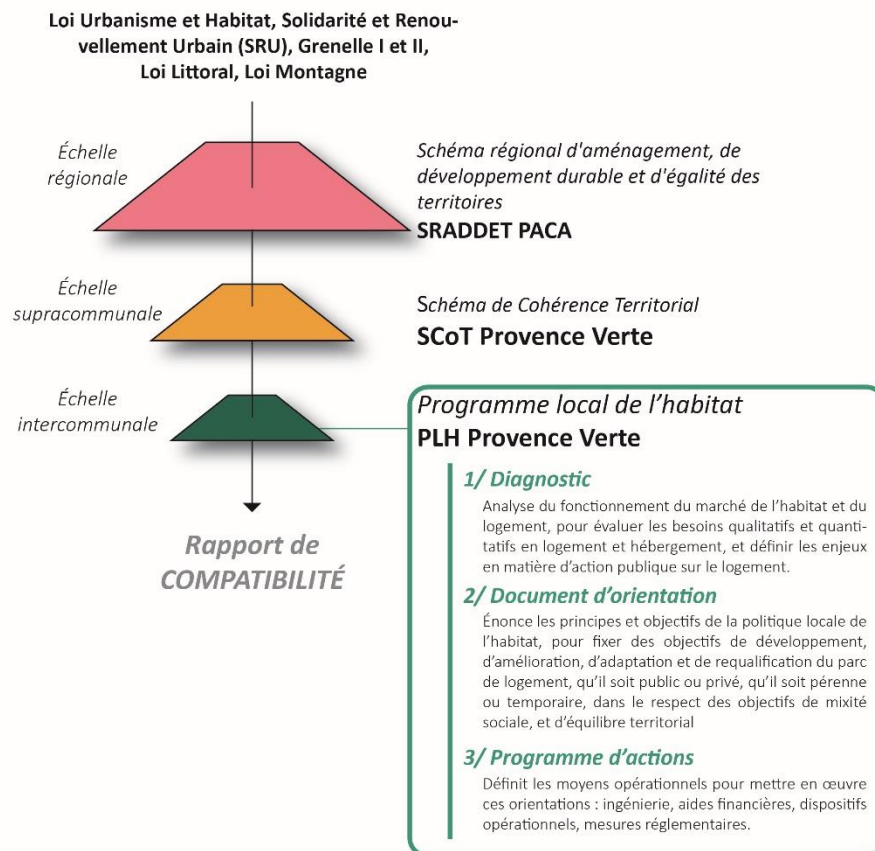
Il énonce, au vu du diagnostic, les principes et objectifs de la politique locale de l'habitat, pour fixer des

objectifs de développement, d'amélioration, d'adaptation et de requalification du parc de logement, qu'il soit public ou privé, qu'il soit pérenne ou temporaire, dans le respect des objectifs de mixité sociale, et d'équilibre territorial. C'est le document **d'orientations.** *Article L.302-1 du CCH*

Enfin, le **programme d'actions** définit les moyens opérationnels pour mettre en œuvre ces orientations

: ingénierie, aides financières, dispositifs opérationnels, mesures réglementaires. *Article L.302-1 du CCH*

Le Programme Local de l'Habitat sera évalué régulièrement au cours des six années de mise en œuvre. Par ailleurs, un **bilan triennal** portant notamment sur le respect des engagements en matière de mixité sociale doit être réalisé. Afin de satisfaire ces besoins d'évaluation, le PLH s'adosse à un **dispositif d'observation.** *Article L.302-1 et Article L.302-3 du CCH*



En résumé, le PLH définit :

- Une stratégie intercommunale en matière d'habitat portée par les élus des communes, qui s'inscrit dans le projet de développement territorial de l'agglomération ;
- Des moyens techniques, financiers et partenariaux pour apporter des réponses aux communes et aux habitants en matière de :
 - ✓ Foncier / urbanisme / aménagement
 - ✓ Construction de logements aidés (locatif / accession)
 - ✓ Amélioration du parc privé et public
 - ✓ Résorption de l'habitat insalubre
 - ✓ Logement des jeunes, des personnes âgées
 - ✓ Evaluation de la politique locale de l'habitat

Le PLH de l'agglomération devra tenir compte des évolutions législatives récentes, qui renforcent son opérationnalité :

- **Le PLH décline de façon précise les objectifs de construction :**
 - > Il indique la **typologie des logements à produire** (logement social, logement très social, logement conventionné privé),
 - > **Il décline les objectifs à la commune** et éventuellement **par sous-secteurs** du territoire communal ;
- **L'articulation du PLH avec les PLU est renforcée :**

- > Le PLH doit fixer les orientations relatives à l'application de certaines mesures prévues par le Code de l'Urbanisme : emplacements réservés pour le logement, secteurs de mixité sociale, surdensité...
- > Les auteurs du PLU disposent d'un délai de 3 ans pour rendre le PLU compatible avec le PLH ; mais l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme prévoit que « ce délai est ramené à un an pour permettre la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements prévus dans un secteur de la commune par le programme local de l'habitat et nécessitant une modification de ce plan ».

- **Un PLH approuvé est nécessaire pour la prise de délégation des aides à la pierre.**

- Enfin, depuis la loi ALUR, un PLH exécutoire déclenche **l'élaboration et l'animation** d'un Plan Partenarial de Gestion de la Demande et **l'installation d'une Conférence Intercommunale du Logement**, qui fixe les orientations en matière d'attribution et d'équilibre territorial dans une Convention Intercommunale d'Attribution.

La loi Egalité et Citoyenneté, adoptée en Janvier 2017 introduit trois évolutions notables en matière de

politique de l'habitat, en lien avec l'élaboration des programmes locaux de l'habitat :

- Le renforcement du volet foncier dans les Programmes Locaux de l'Habitat qui doivent permettre d'élaborer une stratégie de mobilisation du foncier pour accueillir la production de logements neufs qui devra être traduite dans des objectifs opérationnels,
- Elle redéfinit les critères d'exemption des obligations de rattrapage des objectifs de logements locatifs sociaux définis par l'article 55 de la loi SRU dans les communes où le rapport entre le nombre de demandes et le nombre d'attribution sera inférieur à un certain seuil. Les communes retenues seront exemptées de rattrapage pour une durée de 3 ans.

Par ailleurs, la loi ALUR impose aux PLH d'intégrer des actions en direction des copropriétés en difficulté et des actions de lutte contre l'habitat indigne. Le CCH indique que le diagnostic doit repérer les situations d'habitat indigne et des copropriétés dégradées.

La loi **Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN)** prévoit l'intégration de l'amélioration de la performance énergétique dans les PLH (Art 55 quater). La loi ne mentionne pas les moyens de parvenir à ces objectifs. C'est un décret en Conseil d'Etat qui fixera les exigences visées pour les nouvelles constructions à partir de 2020.

B. Les données utilisées

Le diagnostic du PLH s'attache à toujours utiliser les données à la fois les plus récentes et les plus fiables possible. Elles présentent toutes des limites en termes d'âge ou de précision, mais les tendances expliquées sont vérifiées par un travail partenarial avec les élus et les acteurs de l'habitat du territoire.

La principale source statistique est l'**INSEE**. Elle renseigne sur les dynamiques démographiques et économiques, le parc de logements, les niveaux de revenus et les migrations pendulaires et résidentielles. Son millésime est de 2015, ce qui signifie que le recensement ayant permis la constitution de cette base de données s'est effectué entre 2013 et 2017. Les évolutions seront mesurées entre 2010 et 2015.

Le fichier **FILOCOM**, construit à partir des fichiers de la taxe d'habitation et de la taxe foncière, renseigne sur les logements et leur occupation. Les données sont disponibles à la commune et datent de 2015. Les évolutions seront mesurées entre 2011 et 2015.

Des données des notaires dites « **PERVAL** » renseignent sur l'ensemble des transactions immobilières en indiquant la localisation de chaque bien vendu, son type, sa taille, son prix, la provenance et la situation socio-professionnelle de l'acheteur. Afin d'avoir un échantillon suffisant, les années 2016 et 2017 sont considérées.

Le Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (**RPLS**) présente leur patrimoine bâti : localisation, taille, âge et performance énergétique. Dans ce diagnostic, les données 2017 sont exploitées. Le RPLS ne recoupe pas exactement les données de l'inventaire des logements aidés comptabilisés dans le cadre de la loi SRU, et qui est transmis chaque année par l'Etat aux communes concernées.

Le fichier national des établissements sanitaires et sociaux (**FINESS**), géré par la direction de la recherche, de l'évaluation et des statistiques des ministères de l'action et des comptes publics, du ministère des solidarités et de la santé et du ministère du travail, renseigne sur les établissements sanitaires, sociaux et médicaux-sociaux, dont l'hébergement d'urgence,

pour les personnes âgées dépendantes, les jeunes travailleurs et les adultes handicapés. Il est constitué de données à jour de 2018.

Le Système d'information et de traitement automatisé des données élémentaires sur les logements et les locaux (**SITADEL**) recense notamment l'ensemble des opérations de construction à usage d'habitation soumises à la procédure d'instruction du permis de construire. Les données sont présentées jusqu'en 2016 pour les logements mis en chantier et 2017 pour les permis de construire déposés.

Les fichiers informatisés fonciers « **MAJIC** », exploités avec parcimonie car peu fiables sur le territoire, portent sur l'analyse du cadastre à l'échelle de la parcelle. Elle présente toutes les données fiscales d'un logement (année de construction, informations sur le propriétaire, statut d'occupation, vacance, type, surface, nombre de pièces etc.) pour l'année 2017.

I. Introduction	1
A. Un PLH, pour quoi faire ?	1
B. Les données utilisées	3
ORGANISATION DU TERRITOIRE	3
II. Structure du territoire	4
C. Un peu de géographie	4
D. IV. Quatre secteurs d'étude	5
E. Le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires	6
F. Le SCoT	7
G. LE Parc Naturel Régional	8
III. Aires urbaines et polarités	9
A. Une triple polarisation	9
B. Huit bassins de vie	10
IV. Les dispositifs réglementaires liés à la programmation de l'habitat	11
A. Le zonage habitat : un cadre pour les dispositifs de financement du logement	11
B. Les communes en loi SRU : des règles de mixité sociale en matière de construction	12
DYNAMIQUES SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES	13
I. 100 000 habitants dans un territoire triplement polarisé	14
A. Une croissance démographique Forte portée par les familles et les seniors	16
B. Un vieillissement général de la population	18
C. Un territoire au profil familial mais la taille des ménages baisse	19
II. Une population aux revenus proche de la moyenne départementale, avec de fortes disparités	21
A. Une population aux revenus similaires à la moyenne départementale	21
B. Des locataires plus précaires, notamment sur Brignoles	22
C. L'Aire de Saint-Maximin moins confrontée à la précarité des locataires	23

D. L'aire d'Issole, peu marquée par l'accueil des plus précaires dans le parc locatif	24
---	----

III. De fortes relations avec les Métropoles, Brignoles comme polarité locale

A. L'aire de Brignoles, une vraie polarité d'emplois qui structure son territoire	25
B. L'aire de Saint-Maximin, sous l'influence directe d'Aix-Marseille-Provence	26
C. L'aire d'Issole, un territoire résidentiel sur un axe Brignoles-Toulon	27
D. L'aire de Carcès, un territoire avec peu d'actifs, éloigné des métropoles	28
E. Des mobilités résidentielles qui s'inscrivent dans l'espace des Métropoles	29
F. Une difficulté à pérenniser les jeunes actifs dans l'agglomération	30

IV. Un territoire dynamique sur le plan économique

A. Brignoles, pôle d'emploi de la Provence Verte	32
B. Une diminution du nombre d'actifs à Brignoles	32
C. Un territoire qui attire peu les cadres et davantage les ouvriers/employés	33

L'HABITAT

I. Une majorité de grands logements individuels, récents et occupés par leur propriétaire

A. De nombreux logements anciens dans les centres et un parc récent exprimant une récente périurbanisation	36
B. Un parc dominé par les grandes maisons individuelles...	36
C. ... et majoritairement occupé par ses propriétaires	37
D. Le parc Locatif privé, souvent ancien, un rôle essentiel pour les jeunes actifs	38
E. Le poids des résidences secondaires à ne pas négliger, notamment au Nord	39

II. Des segments du parc privé nécessitant un accompagnement

A. Des logements anciens vacants en cœur de bourgs	40
B. Une vacance marquée dans le centre ancien de Brignoles	41
C. Des centres anciens plutôt fragiles sur l'aire de Carcès	42
D. L'aire d'Issole, avec peu de centre anciens et marquée par l'extension urbaine	44
E. Une présence de copropriétés potentiellement fragiles	45

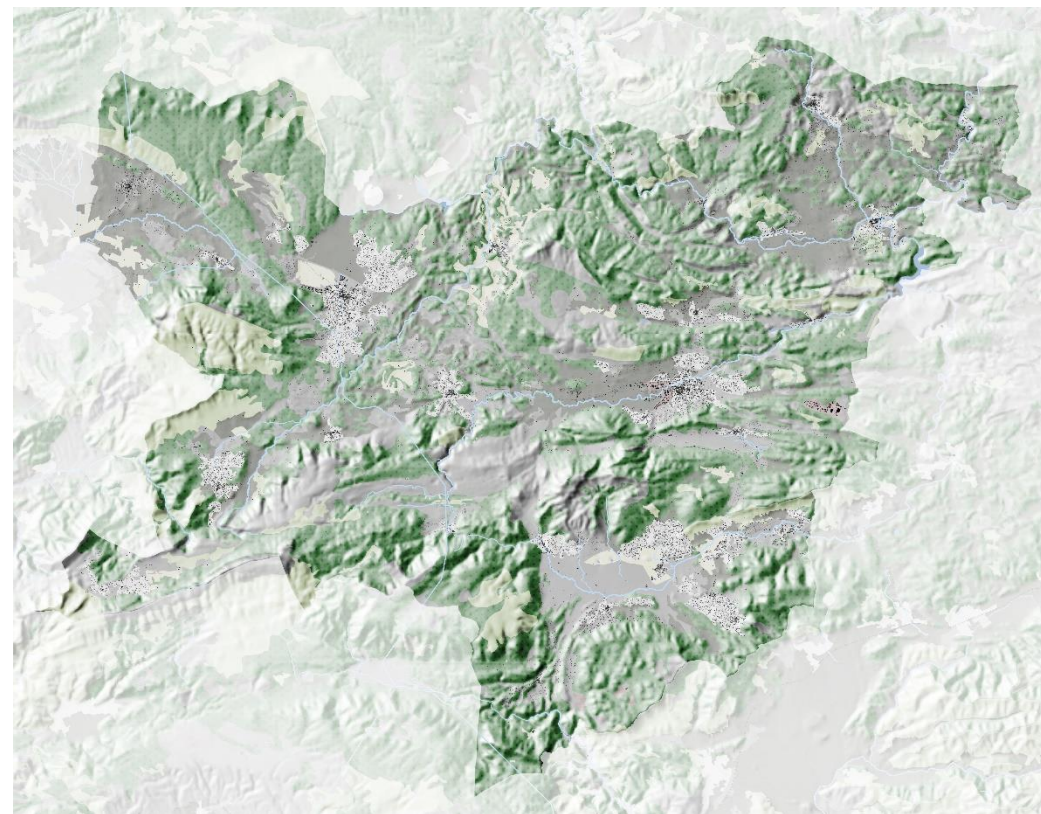
F.	Des propriétaires occupants modestes plus âgés dans le parc ancien	46
G.	Un parc privé potentiellement indigne inégalement réparti	46
H.	Des programmes d'aide à la rénovation du parc privé	47
III.	Une offre sociale récente concentrée à Brignoles et Saint Maximin	49
A.	56% des logements aidés de la Communauté d'Agglomération sont situés à Brignoles	49
B.	Une production de logements sociaux en deux temps	50
C.	Une augmentation de la production de logements pour les plus modestes	52
D.	Un rôle d'accueil des ménages les plus modestes	53
E.	Deux quartiers prioritaires de la politique de la ville accueillant des ménages très modestes	54
F.	Des logements aidés en tension dans les pôles urbains	55
G.	Une forte demande de petits logements, des jeunes en difficulté	56
H.	Des demandeurs aux revenus modestes	57
IV.	Un marché immobilier local plus dynamique dans l'ouest du territoire et porté par les maisons	58
A.	Un marché immobilier influencé par Marseille et Toulon	58
B.	Un marché plus dynamique dans l'Ouest et le Sud et porté par les maisons	59
C.	Un marché de l'accession peu accessible pour les familles du territoire	60
D.	Les jeunes exclus du marché de l'accession	61
E.	La Provence Verte, un marché accessible pour les ménages des métropoles	62
V.	Une offre spécifique qui pourrait être enrichie	63
A.	Une offre de logements et d'hébergement à destination des plus fragiles essentiellement concentrée à Brignoles	63
B.	Des demandeurs DALO fragiles et jeunes	64
C.	Une offre d'accueil des gens du voyage suffisante d'après le SDAGV	64
	LES DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION ET LE FONCIER	66
I.	Une construction neuve de logements portée par les aires de Saint-Maximin et de Brignoles	67

A.	Un rythme de construction en baisse depuis 2012, mais une reprise des permis de construire	67
B.	Une reprise de la construction dans les pôles urbains	68
C.	Un développement de l'offre porté par l'offre individuelle	69
II.	Un foncier permettant potentiellement de répondre aux prescription du SCoT	70
A.	Un foncier plus difficile à mobiliser sur les franges ouest du territoire	70
B.	Le poids de la charge foncière dans le prix d'un logement	71
C.	93 hectares urbanisés pour le logement entre 2011 et 2017	72
D.	Des objectifs de densité du SCoT à respecter	73
	ENJEUX	80
A.	L'attractivité résidentielle : réinterroger le mode de développement du territoire	82
B.	Reconstituer les parcours résidentiels au sein du territoire	84
C.	Améliorer le parc de logements existant	87

PREMIÈRE PARTIE

ORGANISATION DU

TERRITOIRE



II. STRUCTURE DU TERRITOIRE

A. Un peu de géographie

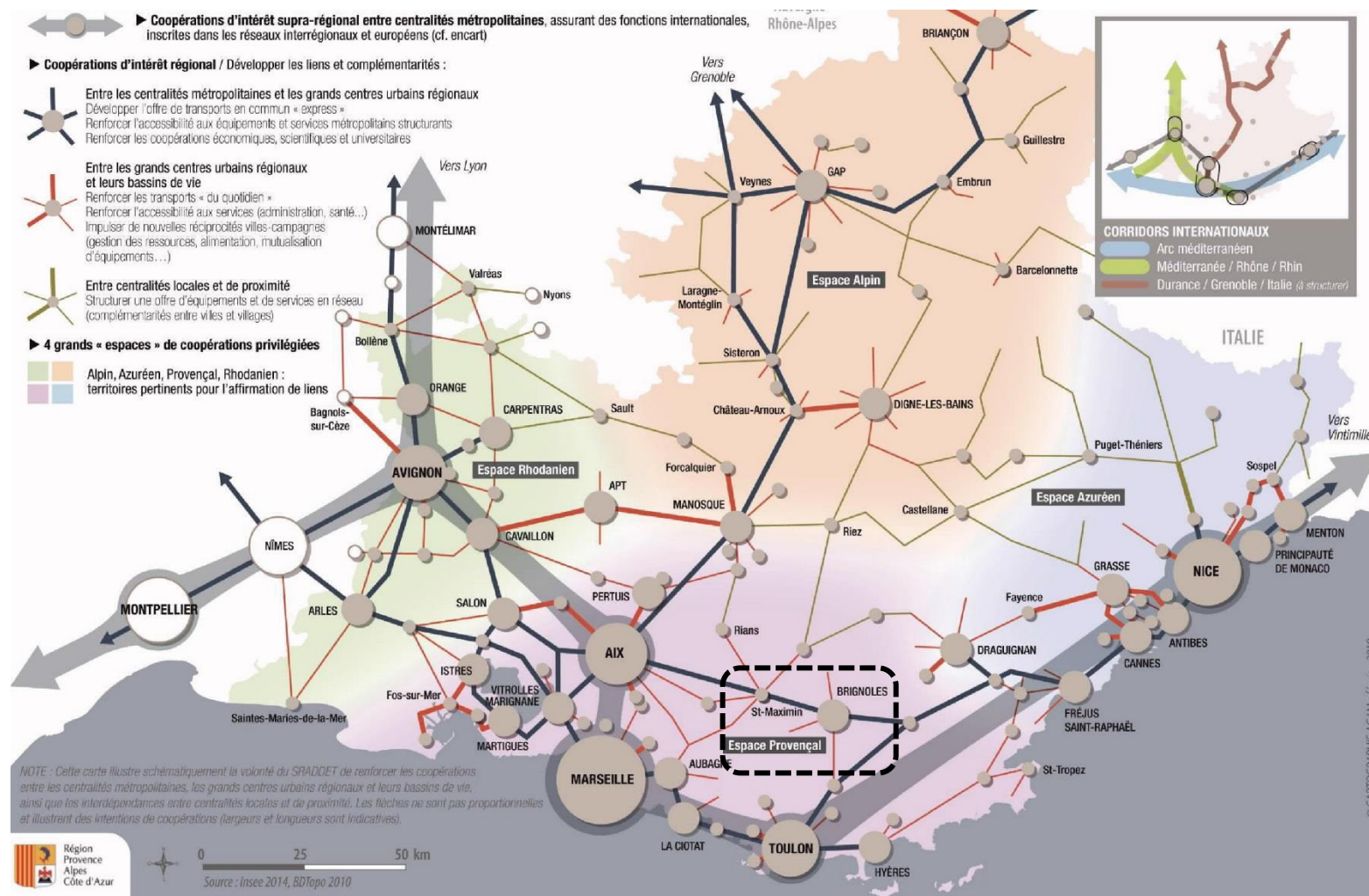
La Communauté d'Agglomération de la Provence Verte est située à quelques dizaines de kilomètres des métropoles d'Aix-Marseille Provence et de Toulon Provence Méditerranée et est traversée par l'autoroute A8 reliant Aix-en-Provence à la côte d'Azur. L'accès au territoire se fait exclusivement par la route, rendant le territoire en retrait des métropoles. Ainsi :

- Saint-Maximin la Saint-Baume se situe à 42km d'Aix-en Provence et 53km de Marseille
- Brignoles se situe à 48km de Draguignan, 50km de Toulon et 67km de Marseille
- Garéoult se situe à 37km de Toulon et 67km de Marseille

La Communauté d'Agglomération est structurée par deux polarités urbaines : Saint-Maximin-la-Sainte-Baume et Brignoles.

La partie sud du territoire est marquée par la montagne Sainte-Baume et son piémont. Le nord est situé dans la région naturelle du Brignolais, composée de côtes et de plaines agricoles.

On note des formes urbaines diverses. Une trame urbaine s'étend dans la vallée le long de l'autoroute A8. Des bourgs denses composent le sud-est du territoire. Enfin, le nord-est se caractérise par du mitage urbain.

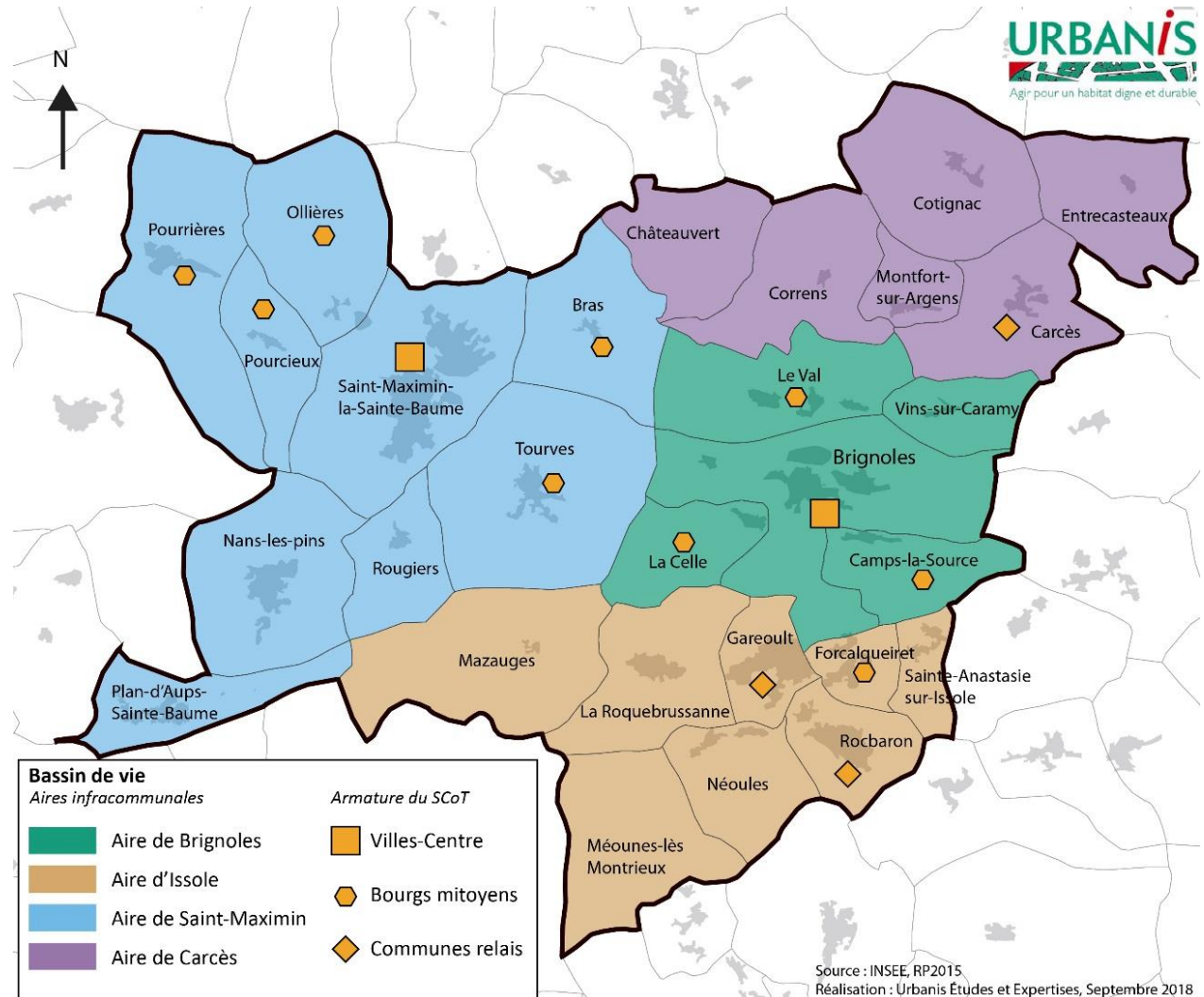


B. Quatre secteurs d'étude

Ce diagnostic reposera sur l'étude du territoire par le découpage de l'agglomération en quatre secteurs – soumis à des dynamiques différenciées : l'Aire de Brignoles, l'Aire d'Issole, l'Aire de Saint-Maximin et l'Aire de Carcès. Par la suite, nous verrons que chacun de ces territoires est articulé par rapport à un bassin de vie, un pôle d'emploi majeur ou des dynamiques démographiques différenciées.

Enfin, ces analyses pourront être affinées suivant l'armature urbaine du territoire définie dans le SCoT, avec quatre niveaux : les villes-centres, les bourgs mitoyens, trois communes relais et les autres bourgs.

Ces découpages ne préfigurent en rien la territorialisation de la politique de l'habitat, mais permettent une lecture des sous-bassins de vie au sein de la Communauté d'Agglomération.



Carte 2 : Secteurs d'étude de la Provence Verte

C. Le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires

Le SRADDET est un document de planification stratégique et prescriptif qui s'impose au SCoT puis par imbrication au PLH. Il est élaboré à l'échelle régionale et devrait être adopté en Septembre 2019.

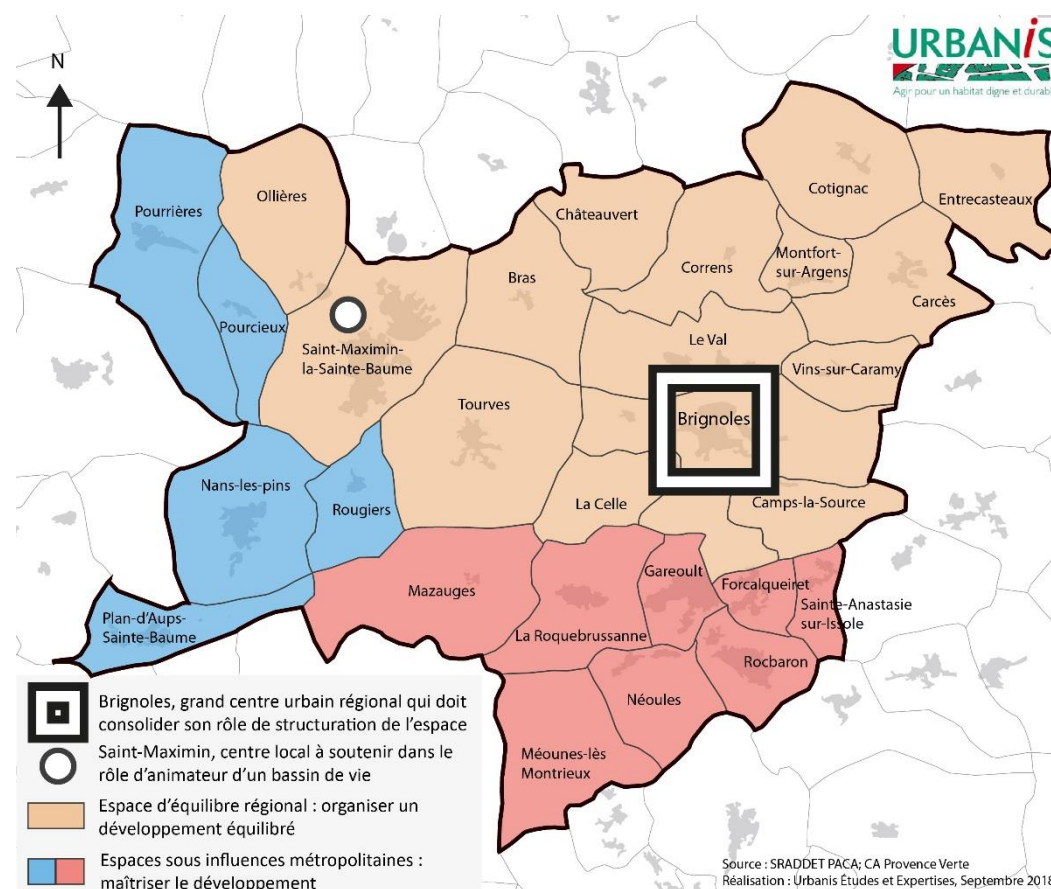
Le SRADDET est un schéma négocié au sens où les métropoles et les EPCI compétents en matière de SCoT et de PLU peuvent formuler des propositions de règles générales.

Ce document est élaboré en concertation avec les acteurs locaux. C'est un schéma élaboré avec l'ensemble des acteurs de la région avec pour objectif la territorialisation de l'action régionale. Il ne détermine pas de règles d'affectation et d'utilisation des sols. Il fixe des objectifs à moyen et long terme (2030 et 2050) à atteindre pour assurer l'équilibre et l'égalité entre les territoires de la région.

La Provence Verte est incluse dans l'espace provençal. C'est dans cet espace que la part la plus importante du développement doit s'effectuer d'ici à 2030 (+200 000 habitants). L'enjeu majeur y est de « recentrer le développement sur les aires métropolitaines d'Aix-Marseille et de Toulon et tirer pleinement parti de la multipolarisation de l'espace provençal pour structurer l'accueil du développement urbain », tout en favorisant la reconquête des centres-villes.

La Provence verte compte deux polarités aux rayonnements différents. Brignoles compte parmi les « *grands centres urbains régionaux hors espaces métropolisés, à affirmer pour équilibrer le développement de l'espace provençal* ». Ce grand centre urbain est caractérisé comme étant en situation de fragilité urbaine, devant « *trouver son rôle dans la structuration de l'espace régional* ».

Saint-Maximin-la-Sainte-Baume est identifiée comme une centralité locale et de proximité, nécessaire à l'équilibre du territoire régional et au maintien d'une proximité cruciale pour les habitants, avec un rayonnement moindre que les deux autres niveaux de centralités identifiés par le SRADDET.



Carte 3 : Carte du SRADDET (non prescriptive)

D. Le SCoT

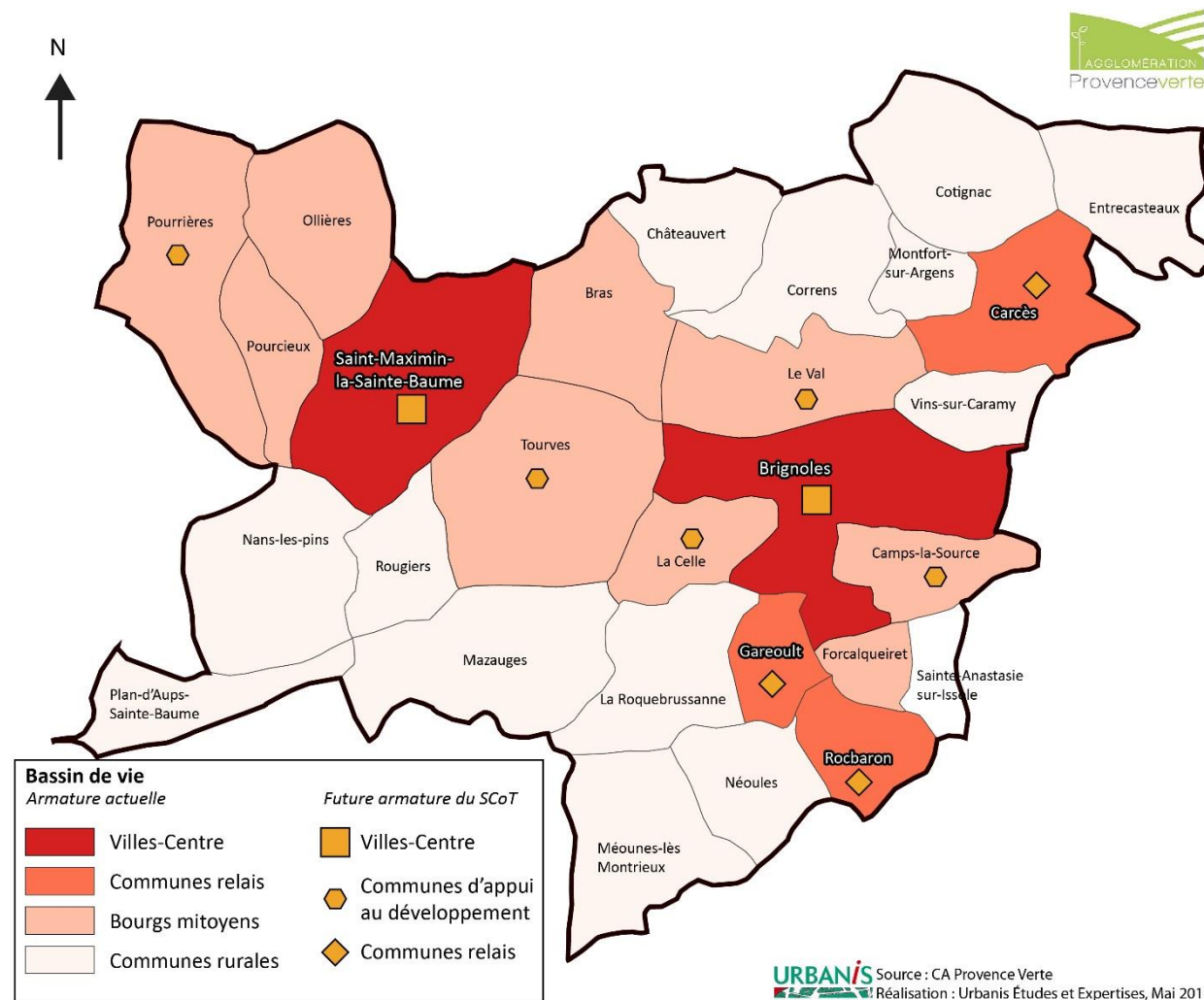
Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Provence Verte regroupe 39 communes, dont les 28 qui composent la Communauté d'Agglomération de la Provence Verte. Il s'étend au nord de la Communauté d'Agglomération.

Il classe les communes qui le composent en différents niveaux d'armature urbaine :

Les communes de Saint-Maximin-la-Sainte-Baume et de Brignoles constituent des villes centres du SCoT.

- Garéoult, Carcès et Rocbaron sont des communes relais.
- Pourrières, Ollières, Pourcieux, Tourves, Bras, La Celle, Le Val, Camps-la-Source et Forcalqueiret sont des bourgs mitoyens des villes-centres.
- Enfin, les 14 autres communes sont classées comme bourgs.

Le SCoT est l'outil de conception et de mise en œuvre d'une planification stratégique intercommunale, à l'échelle d'un large bassin de vie ou d'une aire urbaine. Le SCoT est destiné à servir de cadre de référence pour les différentes politiques sectorielles, notamment celles centrées sur les questions d'organisation de l'espace et d'urbanisme, d'habitat, de mobilité, d'aménagement commercial, d'environnement, ...



Carte 4 : Armatures urbaines du SCoT

URBANIS Source : CA Provence Verte
Réalisation : Urbanis Études et Expertises, Mai 2019

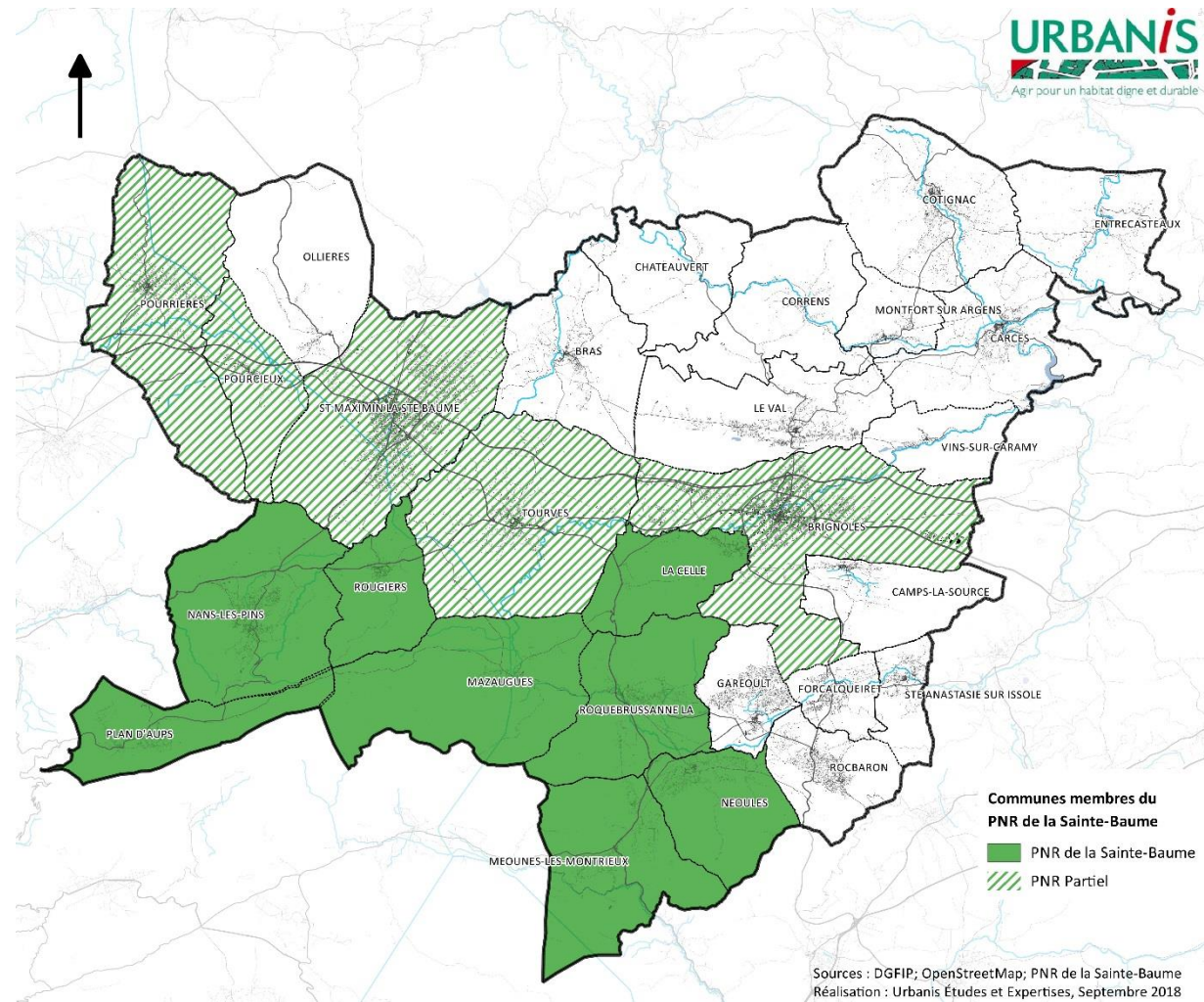
E. Le Parc Naturel Régional

Le Parc Naturel Régional de la Sainte-Baume s'étend sur 13 communes du sud du territoire dont 5 sont couvertes partiellement.

Les collectivités membres du PNR s'engagent par une charte à respecter des objectifs de mise en valeur et de protection du patrimoine naturel.

Les communes membres du PNR de la Sainte-Baume s'engagent notamment à promouvoir un urbanisme durable et respectueux des paysages et à renforcer la qualité des paysages urbains et du cadre de vie.

L'objectif étant d'encadrer les projets d'aménagement en accompagnant le développement de la nature en ville, afin de préserver et valoriser le patrimoine bâti, encourager sa protection, sa réhabilitation, et à maîtriser l'exploitation des ressources naturelles tout en protégeant les espaces naturels, paysagers et agricoles.



Carte 5 : Communes du PNR de la Sainte-Baume

III. AIRES URBAINES ET POLARITES

A. Une triple polarisation

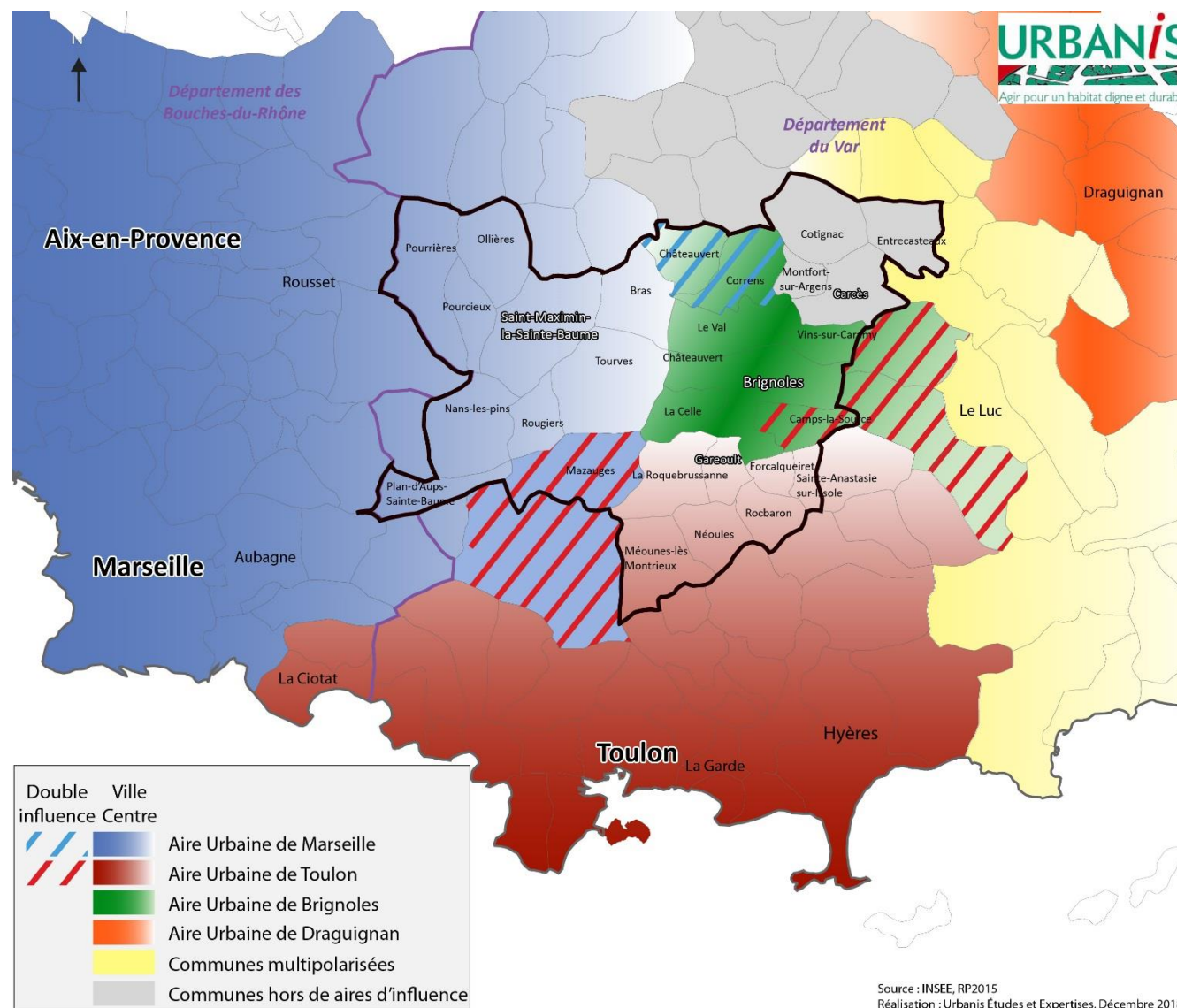
Trois aires urbaines influencent directement l'agglomération de la Provence Verte :

- **L'aire Urbaine d'Aix-Marseille** s'étend jusqu'à Tourves et Bras.
- **L'aire Urbaine de Toulon** sur la partie Sud du territoire sur la quasi-totalité de l'ancienne CC du Val d'Issole
- **L'aire urbaine de Brignoles** qui comprend 3 communes avec une urbanisation contiguë, et une commune périphérique qu'est Vins-sur-Caramy.

Des communes sont considérées comme étant attirées par plusieurs pôles :

- Mazauges par Aix-Marseille et Toulon
- Camps-la-Source par Brignoles et Toulon
- Châteauvert et Correns par Aix-Marseille et Brignoles

Une aire urbaine ou « grande aire urbaine » est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain (unité urbaine) de plus de 10 000 emplois, et par des communes rurales ou unités urbaines (couronne périurbaine) dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci.



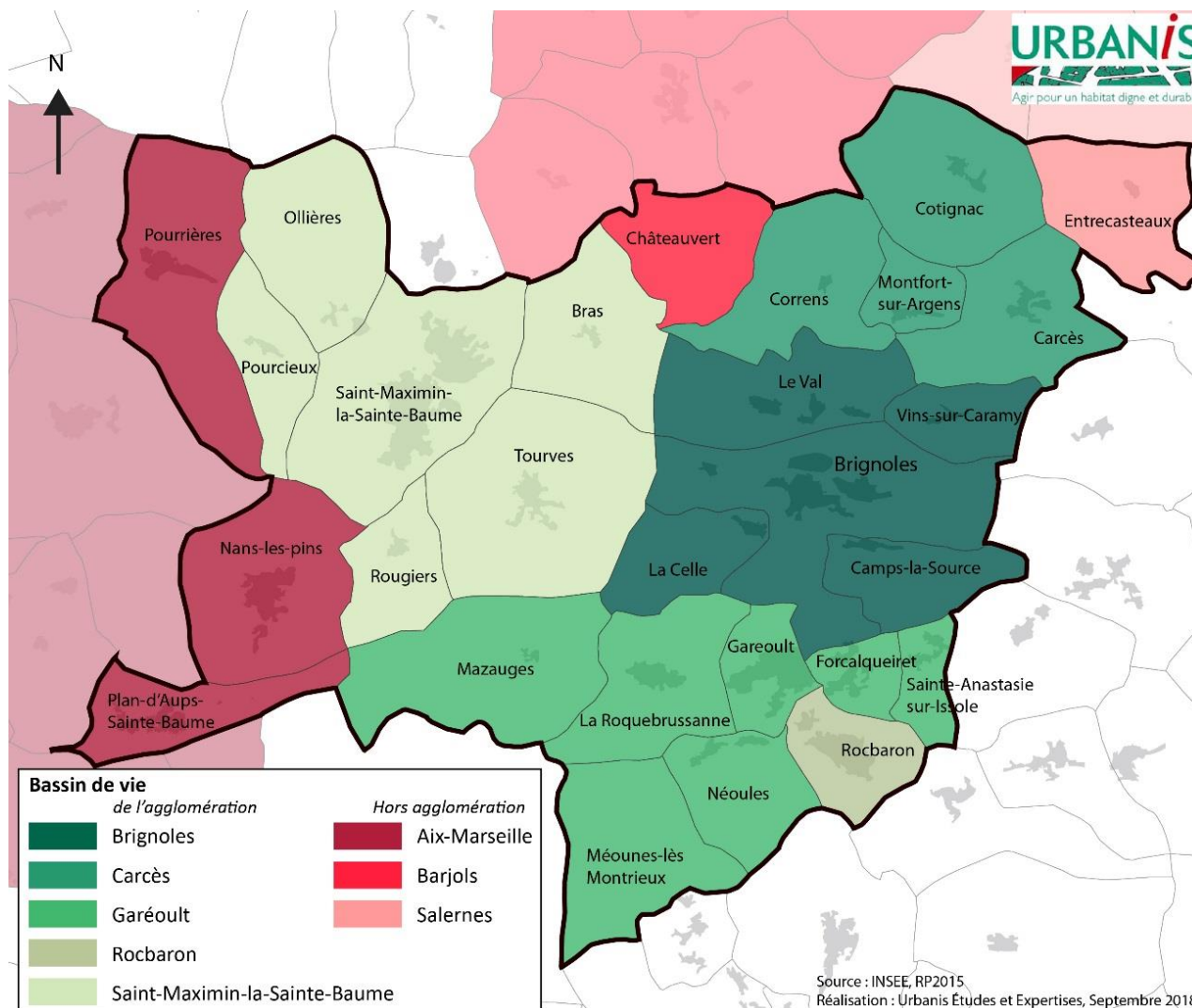
Carte 6 : Les aires urbaines du territoire

B. Huit bassins de vie

Le territoire compte cinq bassins de vie, qui sont circonscrits dans la Communauté d'Agglomération de la Provence Verte. Trois autres bassins de vie s'étendent sur le territoire de l'agglomération : celui d'Aix-Marseille sur la frange Ouest, celui de Barjols pour la commune de Châteauvert et celui de Salernes pour la commune d'Entrecasteaux.

Les bassins de vie, hormis celui de Rocbaron, s'étendent sur des superficies quasiment équivalentes, mais les plus peuplés sont ceux de Saint-Maximin (29 954 habitants) et Brignoles (25 653 habitants). Les bassins de vie de Garéoult (18 278 habitants) et Carcès (7 920 habitants) sont plus modestes, tandis que Rocbaron se limite à sa seule commune.

Le bassin de vie (INSEE) constitue le plus petit territoire sur lequel les habitants ont accès aux équipements et services les plus courants. Ce zonage apporte un complément à travers l'analyse de la répartition des équipements et de leur accès. Son intérêt est de permettre de décrire le fonctionnement des espaces construits sur des unités urbaines de moins de 50 000 habitants.



Carte 7 : Bassins de vie

IV. LES DISPOSITIFS REGLEMENTAIRES LIES A LA PROGRAMMATION DE L'HABITAT

A. Le zonage habitat : un cadre pour les dispositifs de financement du logement

Le zonage A / B / C caractérise la tension du marché du logement, c'est-à-dire le niveau d'adéquation entre la demande et l'offre de logements disponibles, en découplant le territoire national en 5 zones, de la plus tendue (A bis) à la plus détendue (C).

Il conditionne les dispositifs de prêts d'aide à l'accession (PTZ, PSLA), le bénéfice des aides de l'Agence Nationale de l'Habitat, le logement intermédiaire, la vente du patrimoine de l'Etat, mais aussi le dispositif d'investissement locatif lié à la loi Pinel de 2015.

L'objectif de cette loi de 2015 est de relancer le secteur de la construction immobilière via la défiscalisation pouvant aller jusqu'à une remise d'impôts de 21%.

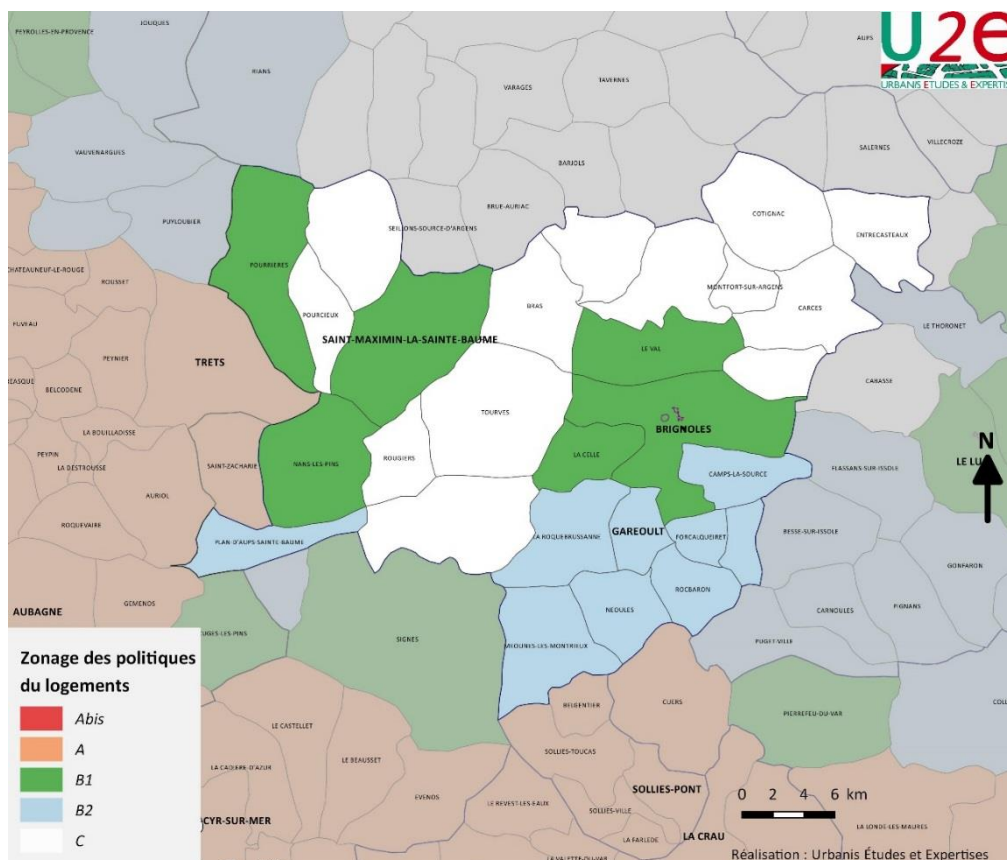
Les investissements doivent être réalisés dans le neuf avec pour but de mettre en location le bien acquis. Selon les zonages (Abis, A, B1 et B2), les plafonds de revenus pour en bénéficier et les loyers maximums varient.

Les pôles de Brignoles et de Saint-Maximin ainsi que quelques communes qui leur sont périphériques sont

en zone B1, c'est une zone potentiellement intéressante pour les investisseurs. Les loyers y sont modérés et plafonnés à 10,07€ le mètre carré, donc accessibles pour la grande majorité de la population, tout comme les prix à l'achat inférieurs à la zone A à proximité.

Le sud du territoire, sur une majeure partie de l'ancienne CC du Val d'Issole, est en zone B2. Il est considéré que les investissements y sont plus

difficiles, n'étant plus éligibles aux déductions fiscales du dispositif Pinel, mais un plafond de loyers pour les propriétaires bailleurs y est fixé à 8,75 euros le mètre carré.



Carte 8 : Zonage des politiques du logement

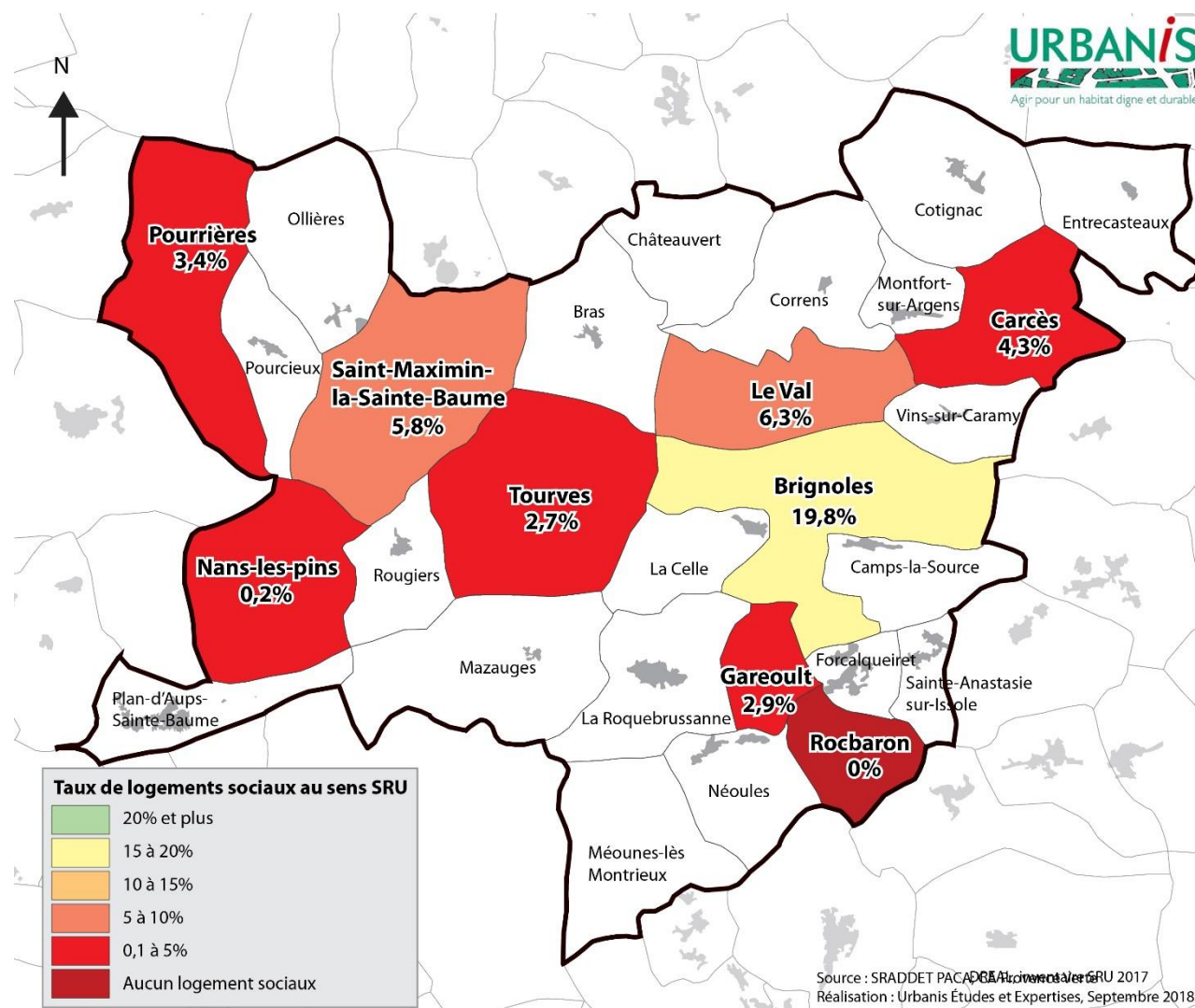
B. Les communes en loi SRU : des règles de mixité sociale en matière de construction

En dépassant une population totale de plus de 3 500 habitants, la commune de Carcès devient la 9^{ème} commune soumise à l'article 55 de la loi SRU.

Pour l'instant et jusqu'à la fin de l'année, exemptées de l'obligation d'atteindre les 25% de logements sociaux, ces communes devront néanmoins prévoir un rattrapage afin d'atteindre progressivement l'objectif fixé par la loi.

Avec 19,8% de logements sociaux, seule la ville de Brignoles se rapproche de l'objectif de 25% que doivent atteindre les communes concernées par la loi SRU. Pour les communes de Garéoult, Tourves, Nans-les-pins et Pourrières, le nombre de logements nécessaire à produire sera communiqué lors de la prochaine période d'évaluation triennale, pour la période 2020-2022. La commune de Rocbaron devra alors produire son premier logement social sur cette période.

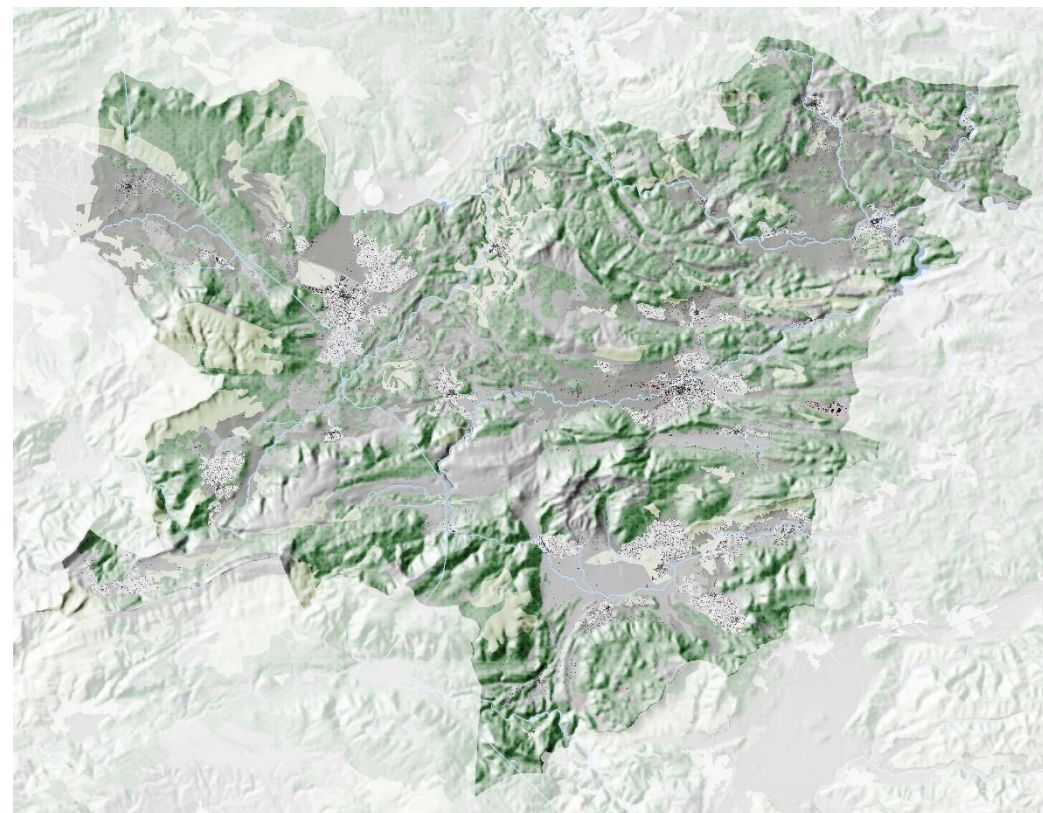
Les objectifs de construction et le taux de logements SRU pour la commune de Carcès seront communiqués pour le prochain bilan triennal.



Carte 9 : Communes SRU de la Communauté d'Agglomération de la Provence Verte

DEUXIÈME PARTIE

DYNAMIQUES SOCIO- DÉMOGRAPHIQUES



I. 100 000 HABITANTS DANS UN TERRITOIRE TRIPLEMENT POLARISE

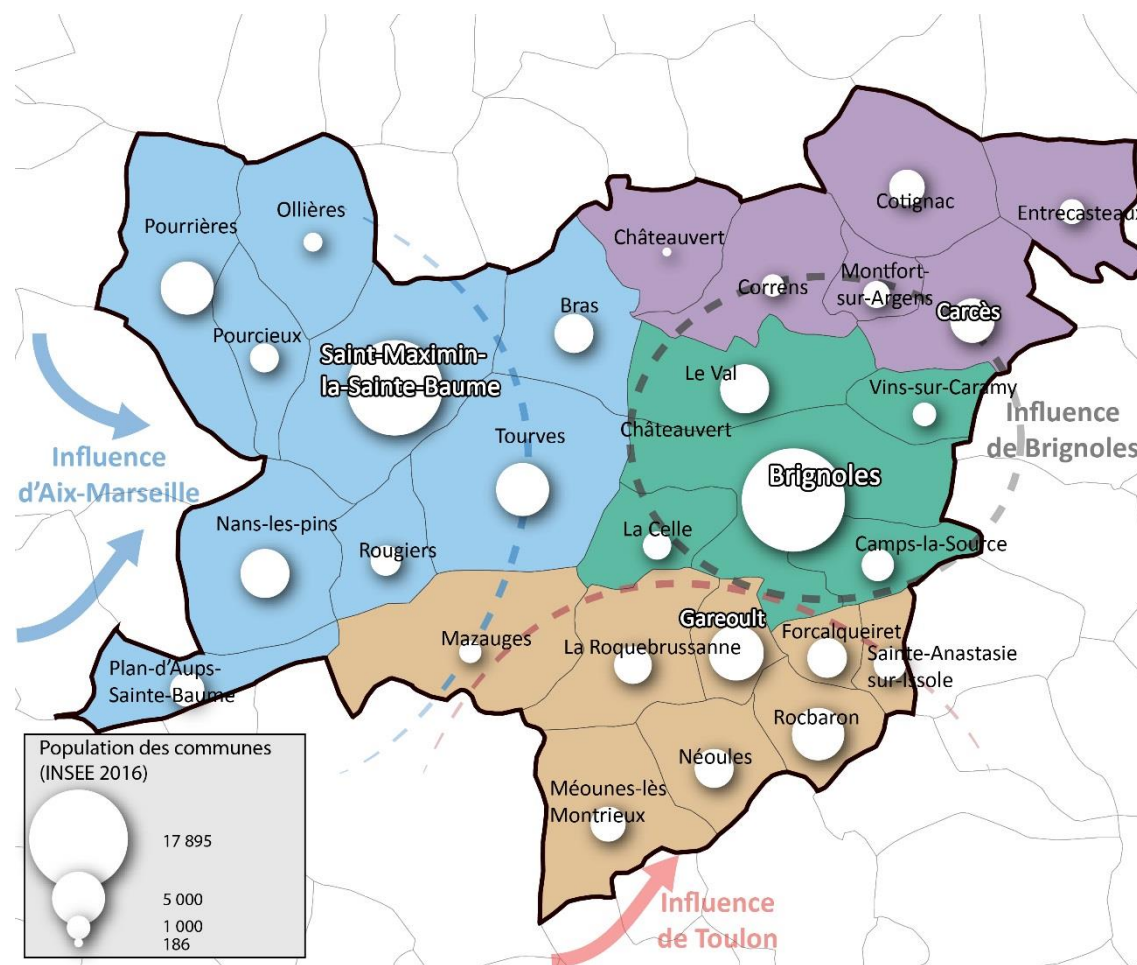
Peuplée de 100 358 habitants en 2016¹, la Communauté d'Agglomération de la Provence Verte rassemble 9,2% de la population du département du Var. Un découpage en 4 infra-territoires a été défini pour aider à l'analyse du territoire, dans le cadre du diagnostic.

L'Aire de Brignoles s'organise autour de la ville-centre de Brignoles avec les communes qui composent sa première couronne.

L'Aire de Carcès se structure autour de la ville-relais de Carcès, au nord de l'agglomération

L'Aire de Saint-Maximin s'organise sur l'ouest de l'agglomération, autour de la ville-centre de Saint-Maximin jusqu'à Tourves et Bras. Elle est sous influence directe des pôles d'emplois d'Aix-en-Provence et Marseille.

L'Aire d'Issole présente une armature de petits bourgs modérément denses, avec deux villes qui se démarquent : Garéoult et Rocbaron. Elle est sous l'influence directe de la métropole de Toulon.



Carte 8 : Population des communes

¹ Les données INSEE millésimées 2016 rassemblent les données du recensement effectué entre 2014 et 2018

Un second niveau de découpage, reprenant l'armature urbaine du Schéma de cohérence territoriale de la Provence Verte, se superpose à ces infra-territoires afin de proposer une autre clef de lecture.

Communes	Population en 2015
Brignoles 	17895
Le Val 	4389
Camps-la-Source 	1913
La Celle 	1511
Vins-sur-Caramy	1022

26 730 Habitants

-  Villes-centre
-  Bourgs mitoyens
-  Communes relais

Communes	Population en 2015
Carcès 	3541
Cotignac	2246
Montfort-sur-Argens	1347
Entrecasteaux	1141
Correns	915
Châteauvert	186

9 376 Habitants

Communes	Population en 2015
Saint-Maximin-la-Sainte-Baume 	16853
Pourrières 	5210
Tourves 	5058
Nans-les-Pins	4534
Bras 	2776
Plan-d'Aups-Sainte-Baume	2138
Rougiers	1680
Pourcieux 	1588
Ollières 	660

40 497 Habitants

Communes	Population en 2015
Garéoult 	5447
Rocbaron 	4992
Forcalqueiret 	2917
Néoules	2744
La Roquebrussanne	2610
Méounes-lès-Montrieux	2187
Sainte-Anastasie-sur-Issole	1946
Mazaugues	912

23 755 Habitants

A. Une croissance démographique Forte portée par les familles et les seniors

L'augmentation de la population est rapide, l'agglomération gagne 1,5% de population nouvelle chaque année, soit un gain de 1393 habitants par an sur les cinq dernières années. Ce rythme rapide s'approche de ce que l'on constate dans certaines villes nouvelles de France Métropolitaine.

Le territoire est attractif pour les habitants venant de l'extérieur de l'agglomération, puisque tous les territoires de l'agglomération voient davantage de nouveaux habitants arriver que de personnes quitter le territoire. La seule nuance apparaît sur le territoire de Carcès qui connaît un solde naturel négatif, phénomène assez rare lié à l'âge de sa population

Les jeunes (15-24 ans) présentent un solde migratoire négatif (-278). Il s'agit principalement des jeunes en âge de faire des études qui quittent le territoire faute d'une offre satisfaisante, mais aussi des jeunes en recherche d'un premier emploi.

Par la suite, le territoire est assez peu attractif pour la tranche d'âge des jeunes actifs (25-29 ans), mais il l'est davantage pour les jeunes familles. Vu le solde migratoire positif pour les enfants (moins de 14 ans), on voit que ces familles s'installant sur le territoire sont déjà constituées avec peu de jeunes enfants.

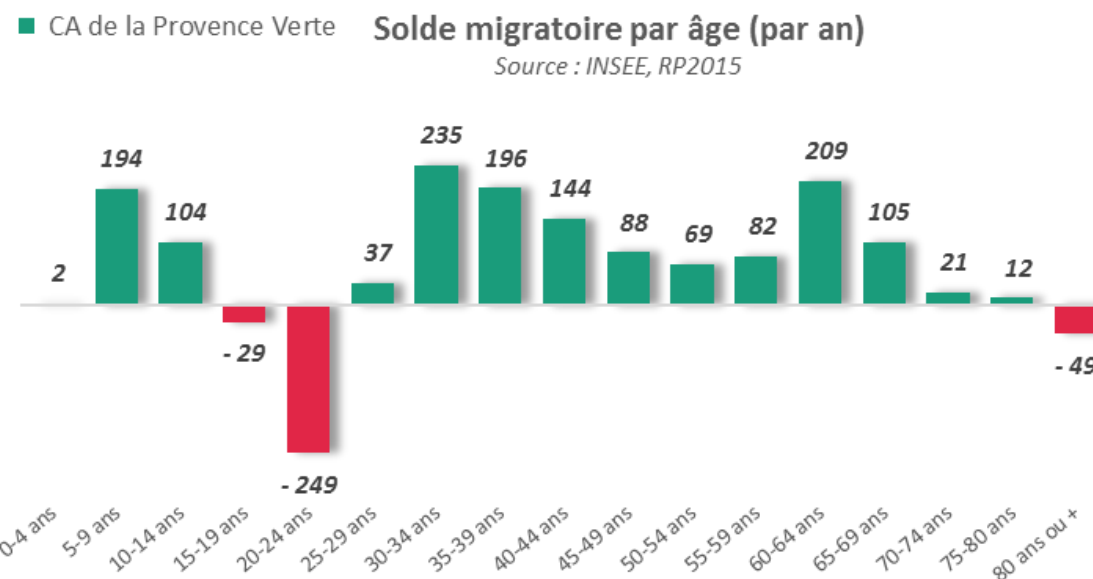
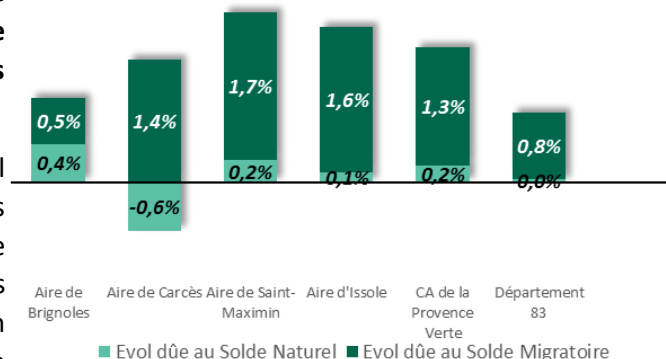
Le territoire est enfin marqué par un solde migratoire des seniors (60 ans et plus) positif (+ 297 personnes), porté par les 60-74 ans (335).

Des disparités existent entre les territoires. Ainsi l'Aire de Brignoles connaît une spécificité qu'on ne retrouve pas ailleurs, à savoir un phénomène de départ des habitants quinquagénaires du territoire.

Sur les aires de Carcès et Saint-Maximin le profil général du solde migratoire par âge se rapproche plus de celui que l'on voit sur l'agglomération. Si le phénomène est contenu, on constate néanmoins davantage de départs de jeunes ménages avec un enfant en bas âge. A l'inverse, on note une arrivée importante de familles avec enfants en âge d'être scolarisés, ce qui est d'autant plus marqué sur l'Aire de Saint-Maximin.

L'Aire d'Issole est attractive pour tous les profils familiaux, qu'il s'agisse de familles avec enfants en bas âge ou en âge d'être scolarisés.

Evolution 2010-2015 de la population
Source : INSEE RP2015



Si l'on regarde l'évolution sur une période longue, on voit que c'est surtout dans les aires sous influence des métropoles que s'est fait l'évolution de la population la plus spectaculaire. En effet, **l'Aire d'Issole a quasiment multiplié par 7 (+650%) sa population depuis 1968**, quand dans le même temps le département ne voyait sa population n'évoluer « que » de +89%. **L'aire de Saint-Maximin a également connu une croissance importante avec +473% d'habitants.** Sur l'aire de Brignoles (+235%) et l'Aire de Carcès (+183%), l'évolution de la population est plus modérée mais reste tout de même importante.

Plus récemment et à l'inverse, on constate que la commune d'Ollières mais surtout celle de Garéoult ont vu leurs populations municipales diminuer.

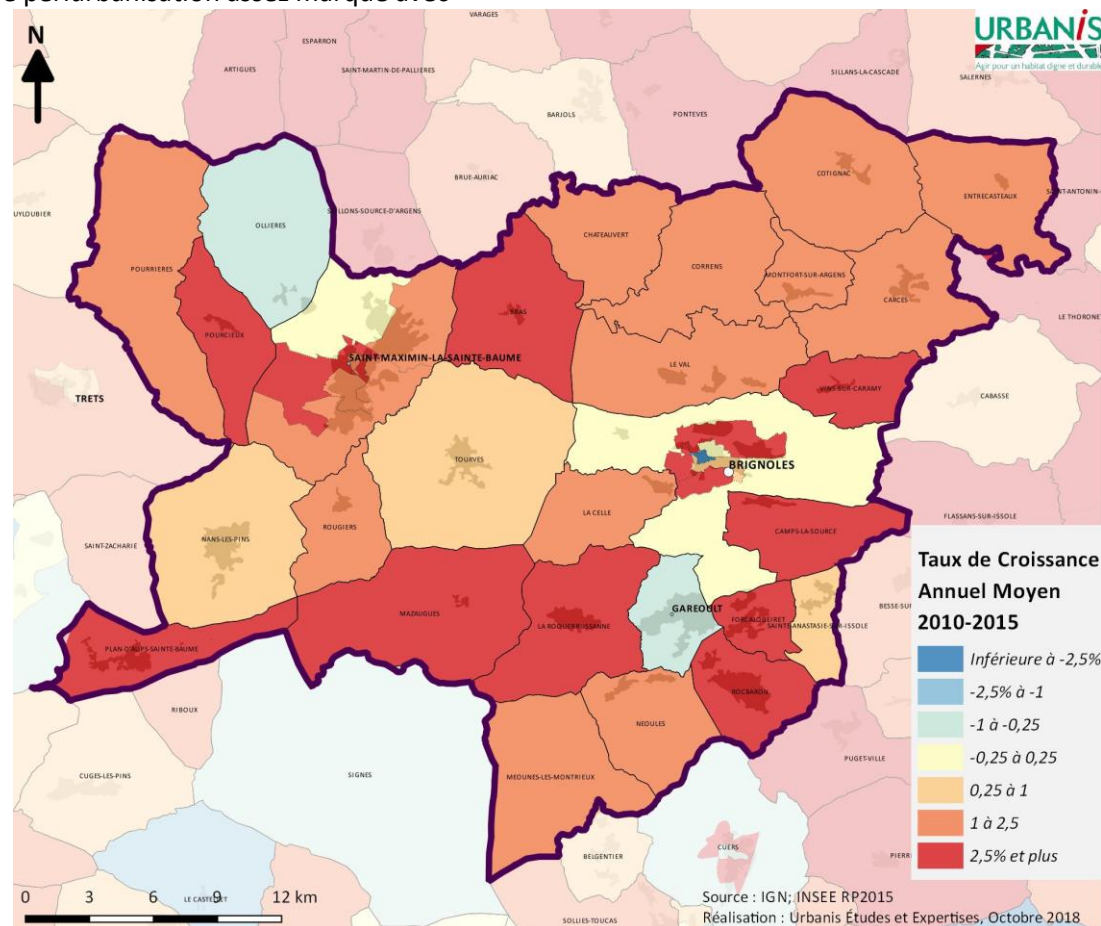
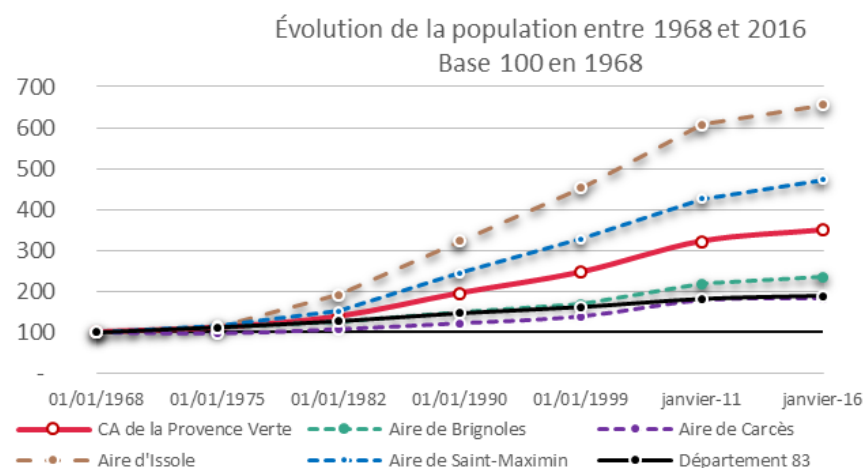
De même, si la commune de Brignoles voit, d'une manière générale, sa population communale augmenter, cela semble se faire au détriment du

centre ancien qui a connu récemment une baisse importante de sa population : sur les cinq dernières années, il a perdu 150 habitants (-2,9%). À l'inverse, le centre de Saint-Maximin connaît une augmentation de sa population.

Sur la ville de Brignoles on peut également constater un phénomène de périurbanisation assez marqué avec

une augmentation importante de la population dans les quartiers situés sur les extérieurs de la ville et sur les communes périphériques de Camps-la-Source et Vins-sur-Caramy.

Ailleurs, la tendance à l'augmentation de la population est générale.



Carte 9 : Évolution de la population – IRIS

B. Un vieillissement général de la population

Comme dans de nombreux territoires français, la Communauté d'Agglomération de la **Provence Verte** est confrontée à un vieillissement de la population. Ce phénomène est plus avancé dans l'aire de Carcès où les tranches d'âges avec les plus grands effectifs sont celles des 60-75 ans.

En 5 ans, la part des seniors a progressé de 2 points à l'échelle du territoire. Ainsi, en 2015, 27,5% de la population est âgée de plus de 60 ans. Cette progression est plus importante dans l'aire de Saint-Maximin (+2,6 points à 26,1%).

Ces tendances sont en lien direct avec les évolutions constatées lors de l'analyse du solde migratoire par âge, avec un territoire largement déficitaire pour les 15-24 ans.

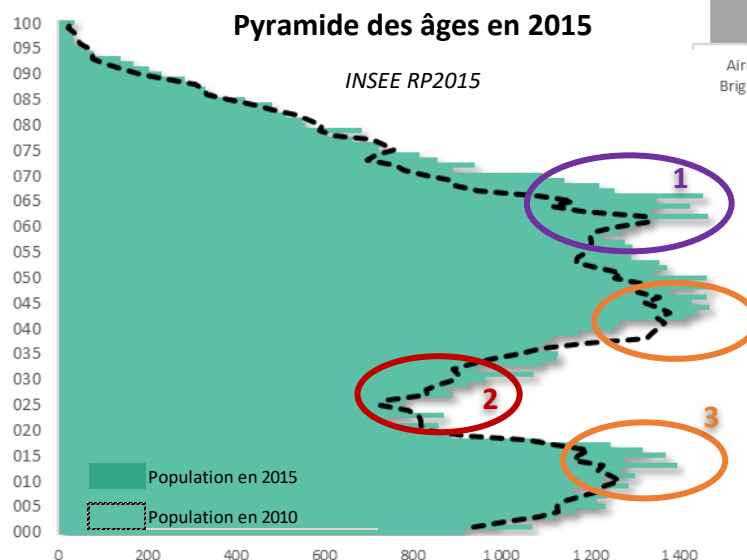
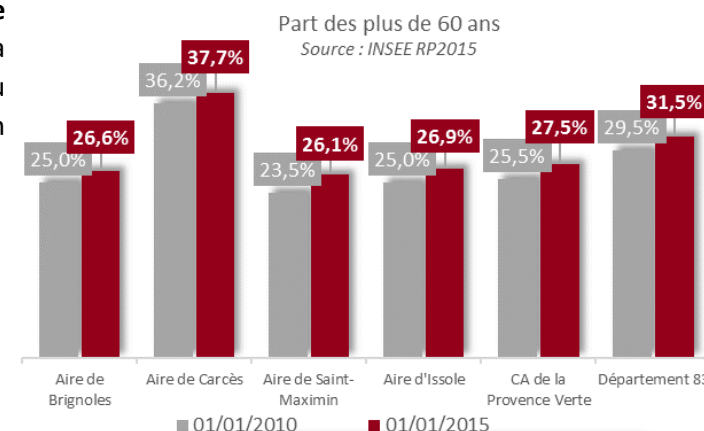
Le profil de la pyramide des âges de la Communauté d'Agglomération s'est sensiblement modifié entre 2010 et 2015.

On constate un glissement ascendant de la morphologie de la pyramide, témoignant du vieillissement de la population. Le profil de la pyramide des âges nous permet d'anticiper une augmentation rapide de la population âgée de plus de 60 ans et de 70 ans et plus, dans les années à venir. Ceci sous l'effet du

vieillissement de la population actuellement âgée de 50 à 65 ans, très représentée dans le territoire. Les plus de 60 ans ont ainsi vu leurs effectifs augmenter de 3 800 personnes entre 2010 et 2015, pour atteindre 26 630 habitants en 2015.

Au vu de la dynamique actuelle de vieillissement de la population, **la question de l'adaptation des logements aux personnes âgées et/ou à mobilité réduite se posera à court terme.** Cette problématique sera d'autant plus marquée sur l'Aire de Carcès, au nord du territoire, qui connaît une très nette surreprésentation de la population âgée de plus de 60 ans.

Par ailleurs, l'indice de dépendance économique des personnes âgées², qui mesure la charge que la population âgée – qui n'est plus en âge de travailler – représente pour l'économie et pour la population en âge de travailler, augmente. Elle s'établit à 33,4 personnes de plus de 65 ans pour 100 personnes de 15 à 64 ans. Ce taux est cependant inférieur à la moyenne départementale.



1. Vieillissement de la population avec une population âgée de plus de 60 ans encore plus nombreuse
2. Déficit marqué de jeunes en âge d'être actifs sur le territoire
3. Retour ou primo-installation de ménages avec des enfants déjà en âge d'être scolarisés

² L'indice de dépendance des personnes âgées est le rapport entre le nombre de personnes âgées à un âge où ils sont généralement inactifs économiquement (c'est à dire 65 ans ou plus) et le nombre de personnes en âge de travailler (c'est à dire 15-64 ans).

C. Un territoire au profil familial mais la taille des ménages baisse

En 2015, le nombre moyen de personnes par foyer s'élève à 2,39 personnes, contre 2,15 pour le département du Var et 2,23 pour la moyenne nationale. **Cette taille des ménages élevée, bien supérieure à 2, illustre le rôle spécifique joué par le territoire dans l'accueil des familles.** On trouve en effet en 2015, 72% de familles³ sur le territoire, contre seulement 64% dans le département.

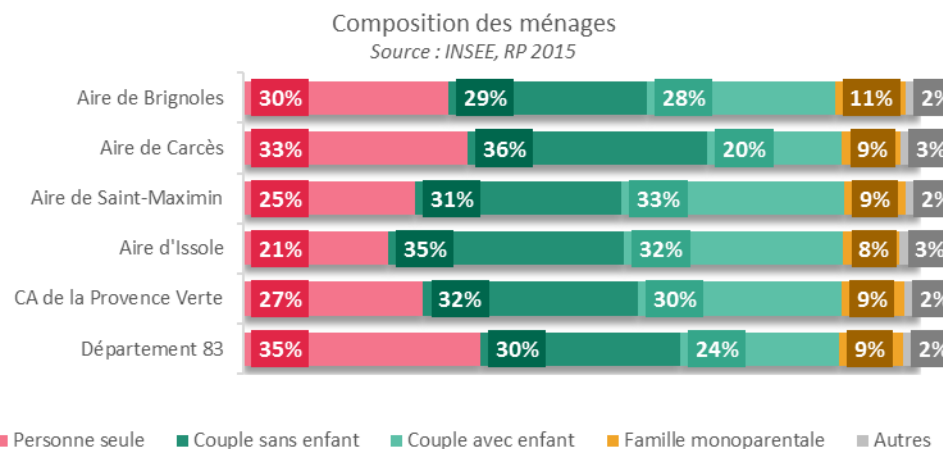
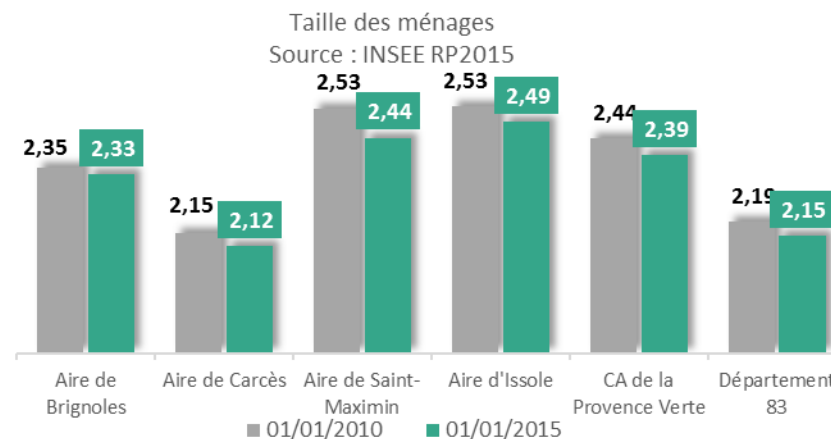
Au sein de la Communauté d'Agglomération, **les Aires de Saint-Maximin et d'Issole, dans le périurbain d'Aix-Marseille et Toulon**, accueillent les plus grands ménages du territoire (2,44 et 2,49 personnes par ménage). **Ces sous-territoires accueillent donc plus de familles et présentent de plus grands logements.** A l'inverse, l'aire de Carcès accueille des ménages plus petits mais aussi plus âgés qui ont déjà décohabités.

Comme partout en France, la taille des ménages a tendance à diminuer dans le territoire. Le vieillissement de la population et les comportements de décohabitation, avec une désaffection voulue ou subie de la vie en couple, ont pour conséquence des ménages de plus en plus petits, avec davantage de personnes seules.

Le nombre de personnes par foyer est encore relativement élevé et traduit un potentiel de

décohabitation important. On peut s'attendre à une poursuite de la diminution de la taille des ménages, qui va nécessairement affecter le parc de logements, tant en termes de besoins de construction (à population égale, si le nombre de personnes par ménage diminue,

le nombre de foyers, donc de besoins de logements, augmente) que de produits (les petits logements seront de plus en plus recherchés).

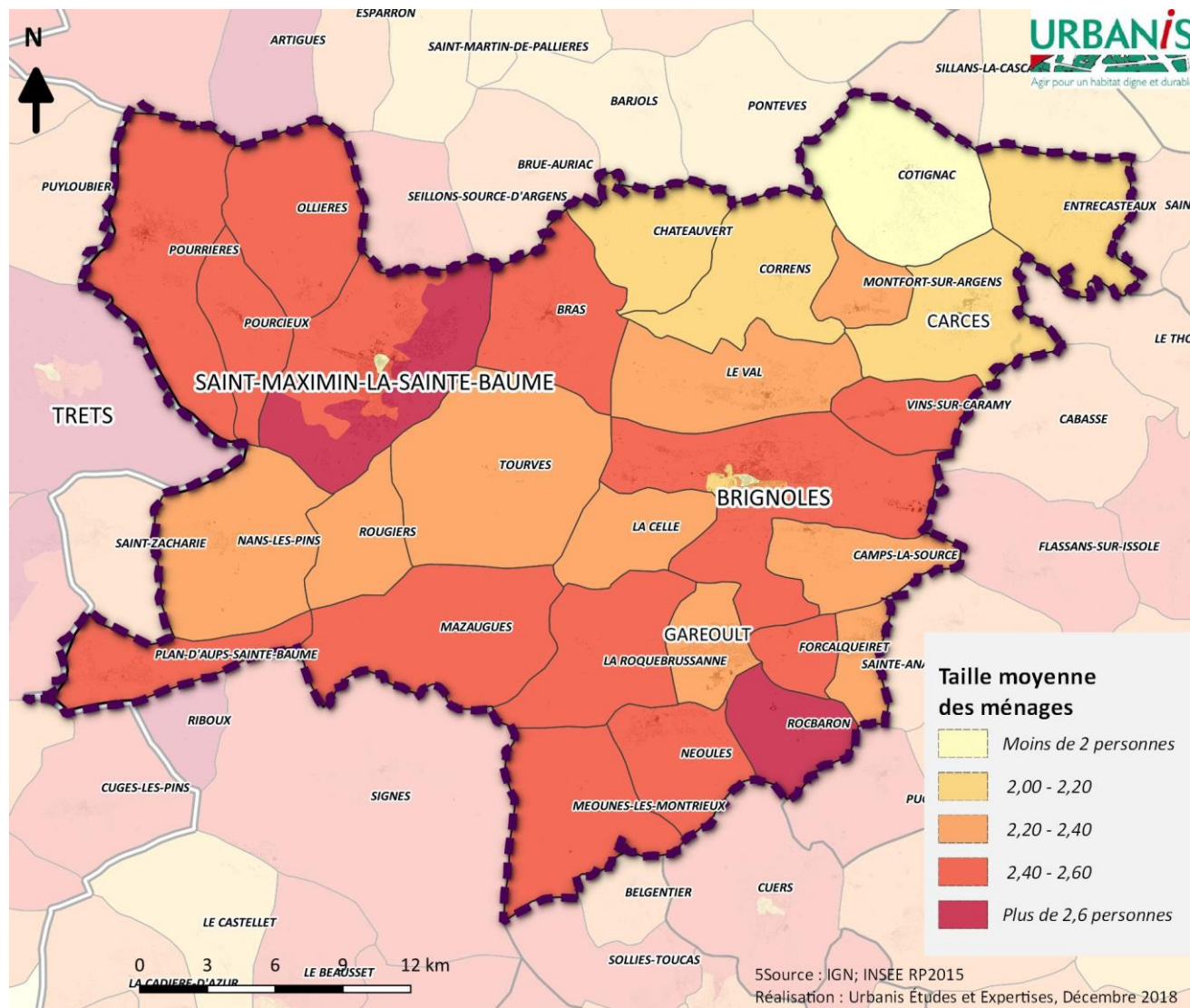


³ Au sens de l'INSEE, une famille est la partie d'un ménage comprenant au moins deux personnes et constituée soit d'un couple vivant au sein du ménage, avec le cas échéant son ou ses enfant(s) appartenant au même ménage, soit d'un adulte avec son ou ses enfant(s) appartenant au même ménage (famille monoparentale).

Au sein du territoire, les communes situées les plus au nord accueillent les plus petits ménages du territoire (1,9 sur Cotignac, 2,17 à Carcès). On note également des petits ménages (moins de deux personnes) dans le centre-ville de Saint-Maximin, d'autres un peu plus grands dans le centre-ville de Brignoles.

A l'inverse, **les villages jouent un rôle plus fort d'accueil des familles, avec des ménages qui dépassent souvent les 2,4 personnes**. C'est d'autant plus vrai sur l'ouest du territoire et au sud de Brignoles.

Pour l'instant tournés vers l'accueil de familles, il ne faut pas minorer le fait que **d'ici une à deux décennies les enfants et adolescents de ces ménages décohabiteront**. Il convient donc d'anticiper ce phénomène dans ces communes situées dans le périurbain des métropoles d'Aix-Marseille et de Toulon et de **proposer à moyen terme une offre adaptée aux jeunes ménages**.



Carte 10 : Taille moyenne des ménages

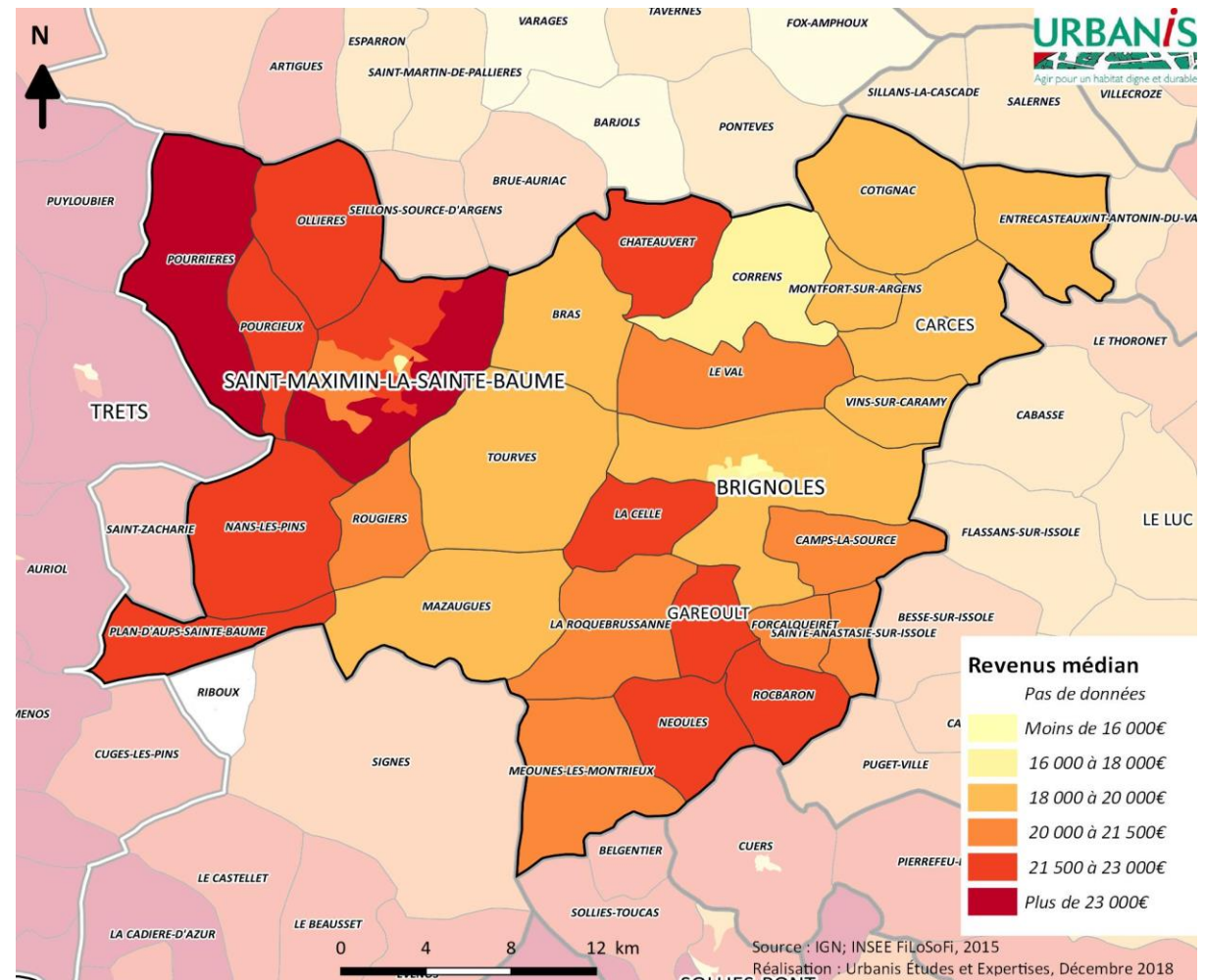
II. UNE POPULATION AUX REVENUS PROCHE DE LA MOYENNE DEPARTEMENTALE, AVEC DE FORTES DISPARITES

A. Une population aux revenus similaires à la moyenne départementale

Les chiffres disponibles ne sont compilés qu'aux anciennes échelles intercommunales. **Les revenus annuels médians par unité de consommation⁴ sont supérieurs à la médiane départementale (20 119€) dans les communes les plus à l'ouest de l'agglomération, tout comme celle du sud en direction de la métropole de Toulon.**

La commune de Brignoles présente la population la moins aisée de la Communauté d'Agglomération. En effet, ses quartiers centraux concentrent jusqu'à 34,1% de ménages vivant sous le seuil de pauvreté⁵ (contre 14,1% à 15,1% dans les autres quartiers), et l'on en trouve 27,4% dans le centre de Saint-Maximin (entre 8,4% et 12,5% dans les autres quartiers).

Les communes les plus au nord du territoire, en se dirigeant vers Salernes et Draguignan, accueillent des populations moins aisées, avec des revenus souvent inférieurs à 19 000€ par UC.



Carte 11 : Revenus médians des habitants

⁴ Le revenu par unité de consommation permet de comparer des ménages de tailles différentes. Il s'agit du revenu disponible du ménage divisé par le nombre d'unités de consommation, avec le premier adulte valant une unité de consommation, les autres personnes de plus de 14 valant 0,5 unité de consommation chacune, et les enfants de moins de 14 ans valant 0,3 unité de consommation.

⁵ Proportion de ménages dont le niveau de vie est inférieur au seuil de bas revenus correspondant à 60% du revenu médian français, soit 1015€ par mois et par unité de consommation.

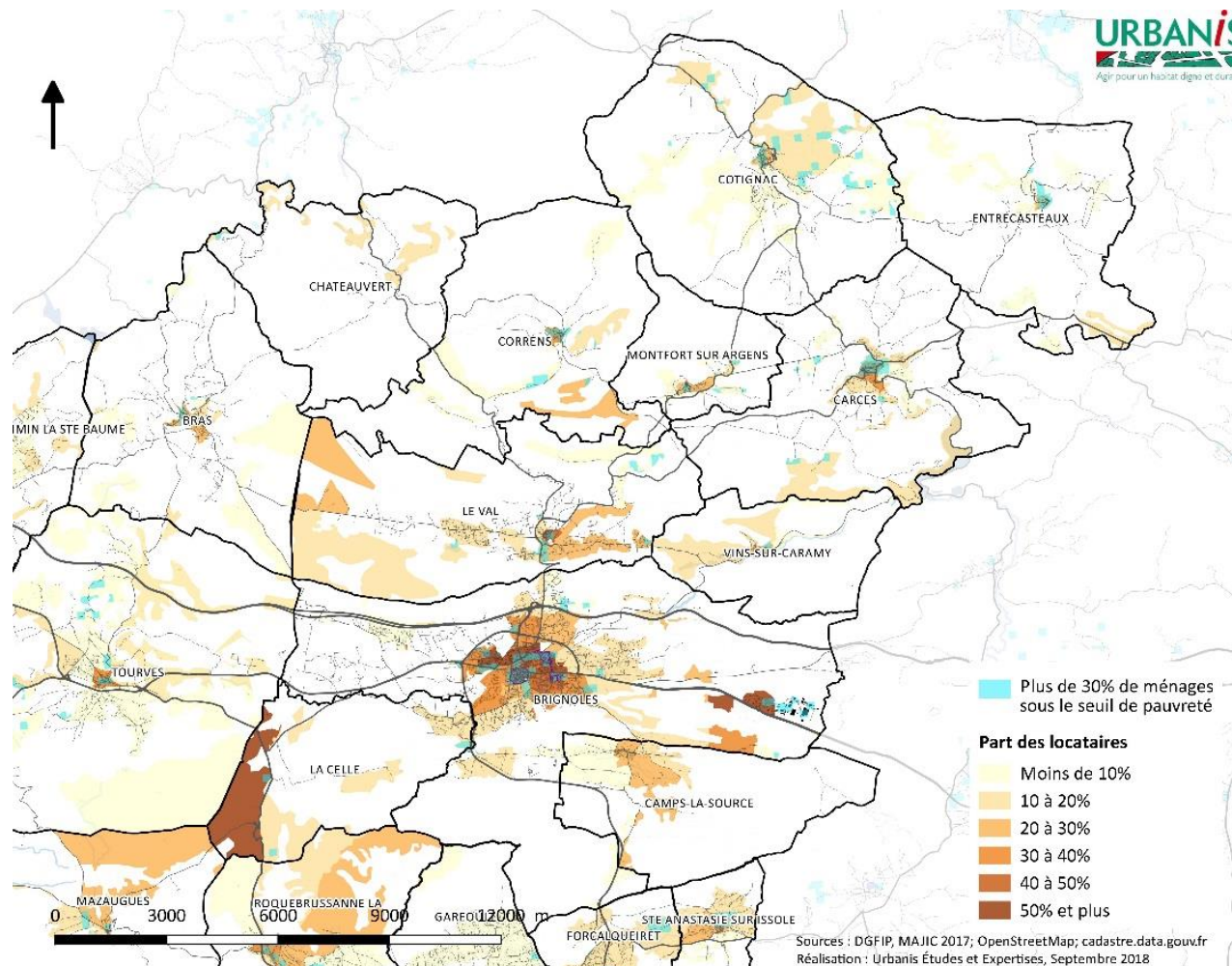
B. Des locataires plus précaires, notamment sur Brignoles

La précarité concerne principalement les personnes locataires. C'est particulièrement le cas sur Brignoles et ses environs où 22% des ménages sont sous le seuil de pauvreté (16% dans le département) mais 34% des ménages locataires et 10% des ménages propriétaires.

La carte ci-contre montre la répartition des logements locatifs et la concentration des ménages à bas revenus⁶ sur l'est de l'agglomération. On remarque **une concentration de ménages à bas revenus dans les quartiers présentant de nombreux logements locatifs, comme dans le centre de Brignoles, mais aussi dans le centre-ville de Carcès**, dont la majorité du parc est privé.

Les locataires les plus pauvres de l'ancienne CC du Comté de Provence ont néanmoins des revenus plus faibles que la moyenne départementale, les autres CC ayant des revenus médians pour les plus fragiles constamment au-dessus de la moyenne départementale.

Le besoin en logement des ménages en situation de précarité se fait ici sentir, notamment dans les centres-villes de Brignoles et Carcès, et leur surreprésentation dans ce parc locatif privé nécessite d'engager une politique d'accompagnement et le développement d'une offre plus adaptée à leurs moyens.



Carte 12 : Part des logements locatifs et concentration des ménages sous le seuil de bas revenus

Méthodologie :

Les carreaux présentés en bleu comprennent plus de 11 ménages dont au moins 30% sont sous le seuil de pauvreté.

La part des logements locatifs est représentée à la section cadastrale.

⁶ Seuil de bas revenus : Revenu inférieur à 60% du revenu médian français : 1 015€ par mois et par unité de consommation

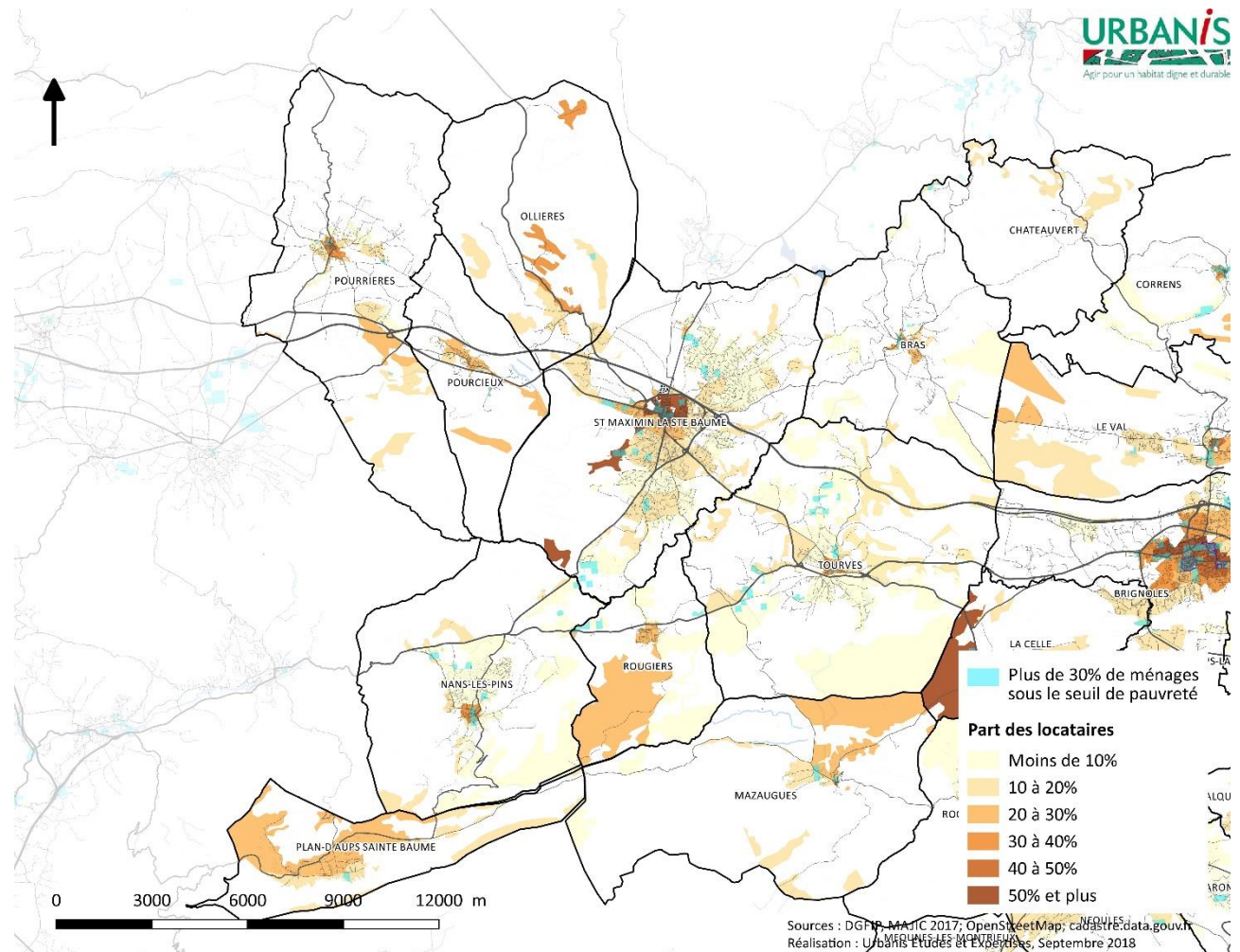
C. L'Aire de Saint-Maximin moins confrontée à la précarité des locataires

À Saint-Maximin, seuls 12% des ménages vivent sous le seuil de pauvreté contre 16% dans le département du Var. Ce phénomène touche davantage les locataires puisqu'ils seraient 24% à être en situation de précarité.

Le centre-ville de Saint-Maximin concentre également un nombre important de logements locatifs, mais assez peu de ménages au bas revenus et donc moins de situations de fragilité se démarquent. **Les seules situations sensibles se localiseraient sur le secteur assez restreint de l'hypercentre, autour de la rue de la République et du Général de Gaulle.** Une attention particulière devra également être portée sur les centres-villes de Tourves et de Nans-les-Pins où, même si la part de locataires du parc privé est moindre, la concentration de ménages sous le seuil de bas revenus semble être importante.

En outre, on note que **des ménages à bas revenus se concentrent aussi dans des secteurs les plus ruraux de la commune de Tourves**, dans les hameaux périphériques.

Les autres centres anciens de l'aire de Saint-Maximin semblent assez peu concernés par les problématiques de précarisation des locataires.



Carte 13 : Part des logements locatifs et concentration des ménages sous le seuil de bas revenus

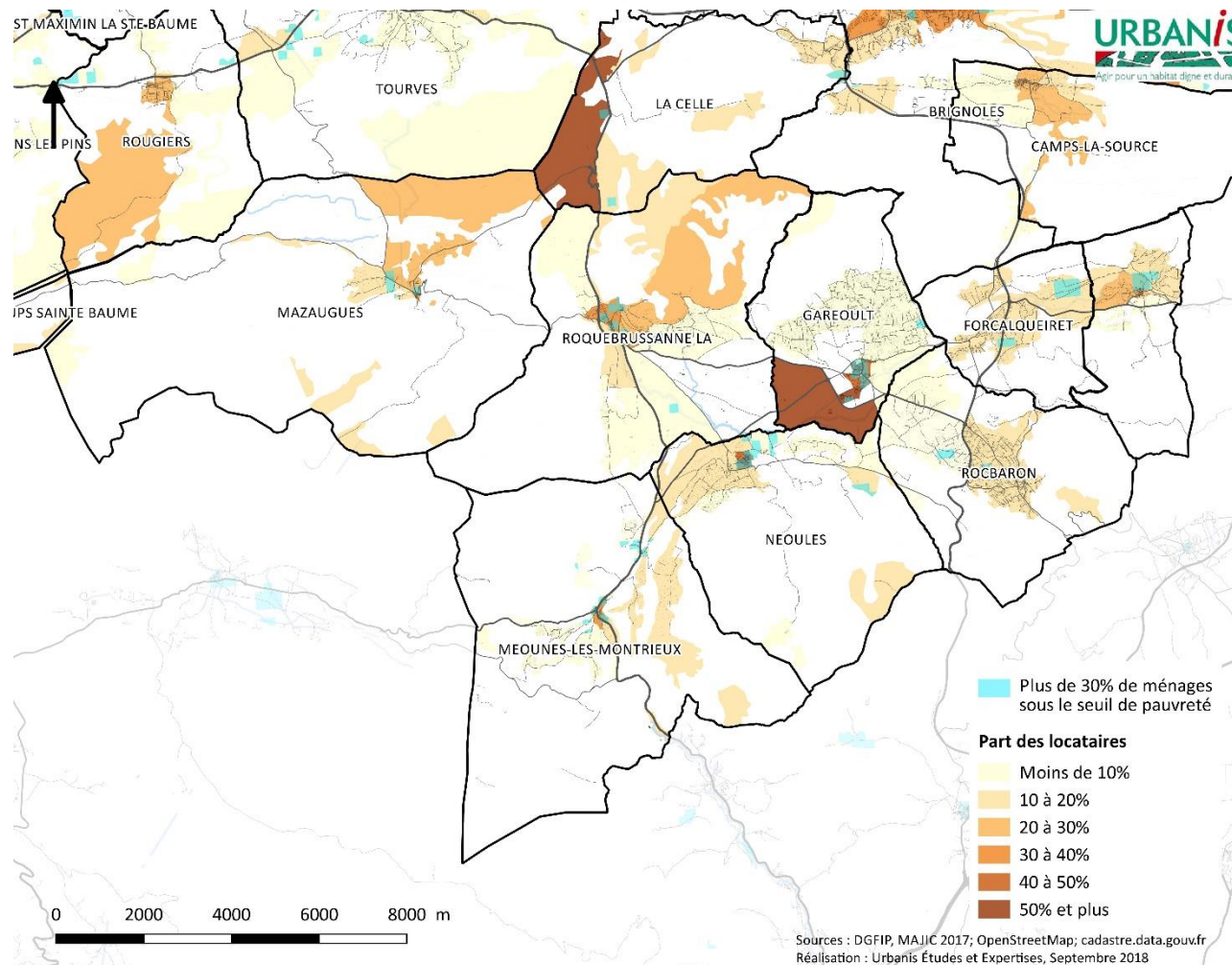
D. L'aire d'Issole, peu marquée par l'accueil des plus précaires dans le parc locatif

L'Aire d'Issole, au Sud de l'agglomération de la Provence Verte, se situe très nettement sous la moyenne départementale avec seulement 7,6% des ménages sous le seuil de pauvreté contre 16% dans le département du Var.

Le centre-ville de Garéoult concentre également un nombre important de logements locatifs, mais également d'assez nombreuses situations de fragilité. Cela contraste nettement avec l'extension pavillonnaire située sur la majeure partie nord de la commune ou les propriétaires sont surreprésentés et les situations de précarité des ménages quasiment inexistantes.

Sur La Roquebrussanne, le centre ancien connaît également quelques situations de précarités, mais ce phénomène semble plus diffus et moins intense.

Les autres communes de l'Aire concentrent très peu de ménages locataires dans le parc privé, la propriété en logement individuel étant davantage la norme sur cette partie de la Provence Verte. Ce profil est assez typique des espaces périurbains des grandes centralités, c'est-à-dire avec assez peu de diversification dans l'offre et un profil plutôt homogène des ménages. Le risque est de voir certaines communes connaître très rapidement des phénomènes de décohabitation des ménages avec une



Carte 14 : Part des logements locatifs et concentration des ménages sous le seuil de bas revenus

incapacité à satisfaire les besoins des jeunes actifs décohabitant.

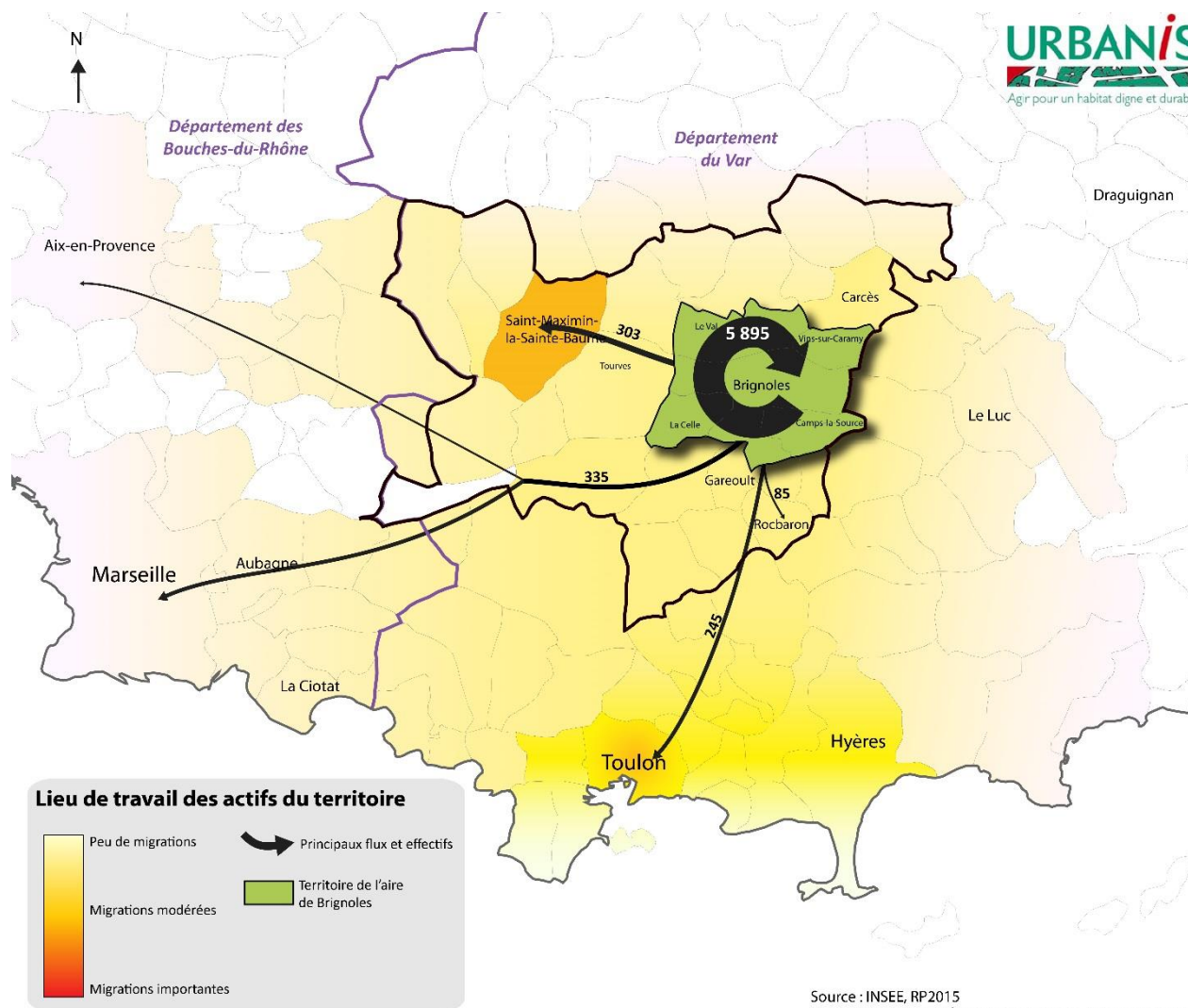
III. DE FORTES RELATIONS AVEC LES METROPOLES, BRIGNOLES COMME POLARITE LOCALE

A. L'aire de Brignoles, une vraie polarité d'emplois qui structure son territoire

71% des 8 837 actifs occupés de ce territoire y travaillent, quand seulement 21% d'entre eux sortent des limites de l'agglomération (les 8% restant travaillant ailleurs dans l'agglomération). Les actifs quittant le territoire se rendent sur la Métropole de Toulon et sa ville-centre, même si les volumes restent modérés.

Les migrations internes à l'EPCI sont très importantes, justifiant le fait que Brignoles soit considérée comme un pôle d'emploi important en Provence. 5 895 actifs habitent et travaillent dans l'aire de Brignoles, quand seulement 729 autres travaillent dans une autre commune de la Provence Verte.

D'une manière générale, l'aire de Brignoles attire nettement plus d'actifs qu'elle n'en perd. Si l'on ne compte que 2 942 actifs sortant chaque jour des cinq communes de l'aire, près de 5 200 actifs ayant un emploi dans l'aire de Brignoles viennent de l'extérieur (40% viennent du reste de la Provence Verte, 60% viennent d'au-delà), soit un différentiel de plus de 2 200 actifs.



Carte 15 : Lieu de travail des actifs résidant dans l'Aire de Brignoles

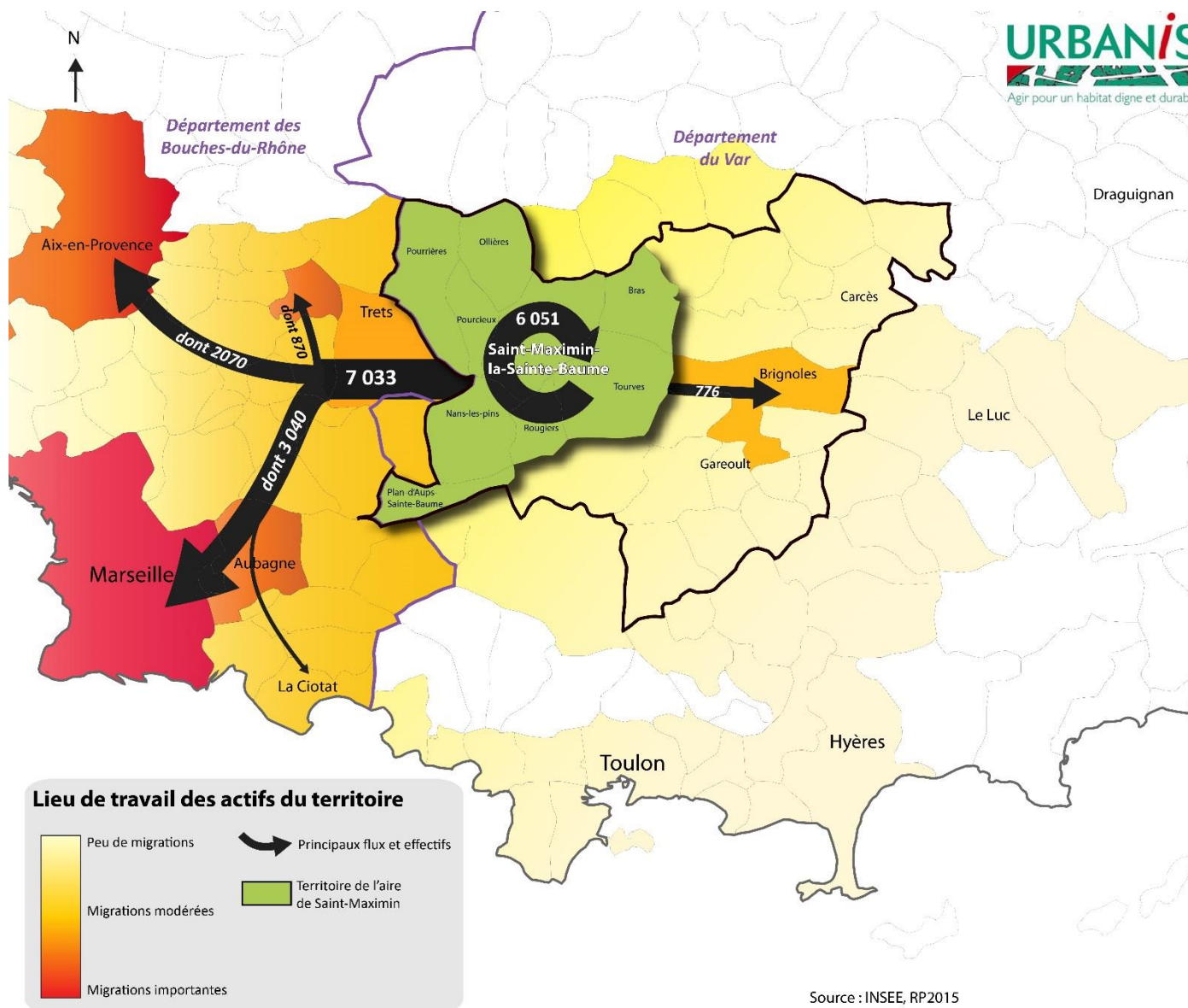
B. L'aire de Saint-Maximin, sous l'influence directe d'Aix-Marseille-Provence

40% des 15 040 actifs occupés de l'aire de Saint-Maximin y travaillent, quand plus de 54% d'entre eux sortent des limites de l'agglomération (les 6% restant travaillant ailleurs dans l'agglomération). **Les actifs quittant le territoire se rendent à Aix-en-Provence, Marseille, Aubagne, mais aussi Rousset.**

Les migrations internes à l'aire de Saint-Maximin sont néanmoins significatives, 6 051 actifs habitent et travaillent dans l'aire, quand seulement 584 autres travaillent dans une autre commune de la Provence Verte, notamment vers Brignoles.

D'une manière générale, **l'aire de Saint-Maximin attire nettement moins d'actifs qu'elle n'en perd**. Si l'on dénombre 1 900 actifs venant de territoires extérieurs, près de 9 000 actifs ont un emploi en dehors de l'aire de Saint-Maximin (dont 7 300 hors de l'agglomération) soit un différentiel de plus de 7 000 actifs.

Cette indication nous donne un premier aperçu du fonctionnement du territoire de Saint-Maximin, **davantage tourné vers une organisation résidentielle que productive**.



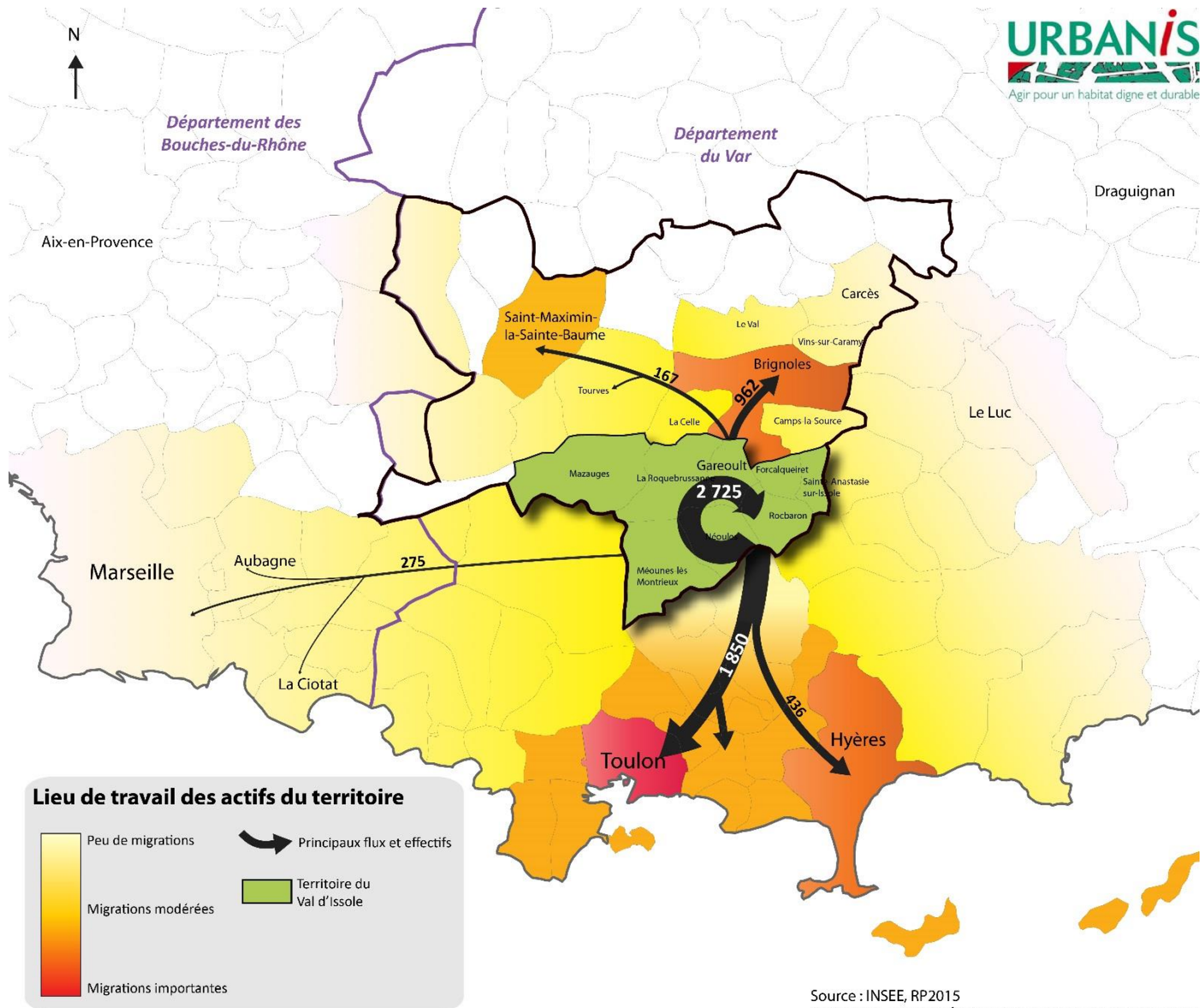
Carte 16 : Lieu de travail des actifs résidant dans l'Aire de Saint-Maximin-la-Sainte-Baume

C. L'aire d'Issole, un territoire résidentiel sur un axe Brignoles-Toulon

Avec seulement 31% des 8 833 actifs occupés travaillant dans l'agglomération de la Provence Verte, et 55% d'actifs ayant un emploi en dehors de l'agglomération (les 14% restant travaillent ailleurs dans l'EPCI), **l'ancienne communauté de communes du Val d'Issole est un territoire qui a un taux de fuite d'actifs équivalent à celui de l'aire de Saint-Maximin**. Seules les communes de Garéoult et Forcalqueiret attirent des actifs sur des emplois tournés vers l'économie résidentielle.

Une grande partie d'entre eux partent travailler sur Toulon et ses environs, ainsi que Hyères, mais aussi Brignoles qui parvient à capter une part significative des actifs du territoire. On note également des mouvements non négligeables vers Fréjus mais aussi Sainte-Maxime.

Les migrations internes à l'EPCI restent néanmoins significatives, 2 725 actifs habitent et travaillent dans le territoire quand 1 236 autres travaillent dans une autre commune de la Provence Verte, notamment Brignoles. A l'inverse, l'aire d'Issole attire peu d'actifs. Si l'on ne dénombre que 837 actifs ayant un emploi dans le territoire et venant d'ailleurs, 6 107 actifs font le chemin inverse et ont un emploi en dehors de l'Aire d'Issole (dont plus des deux tiers en dehors de l'agglomération).



Source : INSEE, RP2015
Réalisation : Urbanis Études et Expertises, Septembre 2018

Carte 17 : Lieu de travail des actifs résidant dans l'Aire d'Issole

D. L'aire de Carcès, un territoire avec peu d'actifs, éloigné des métropoles

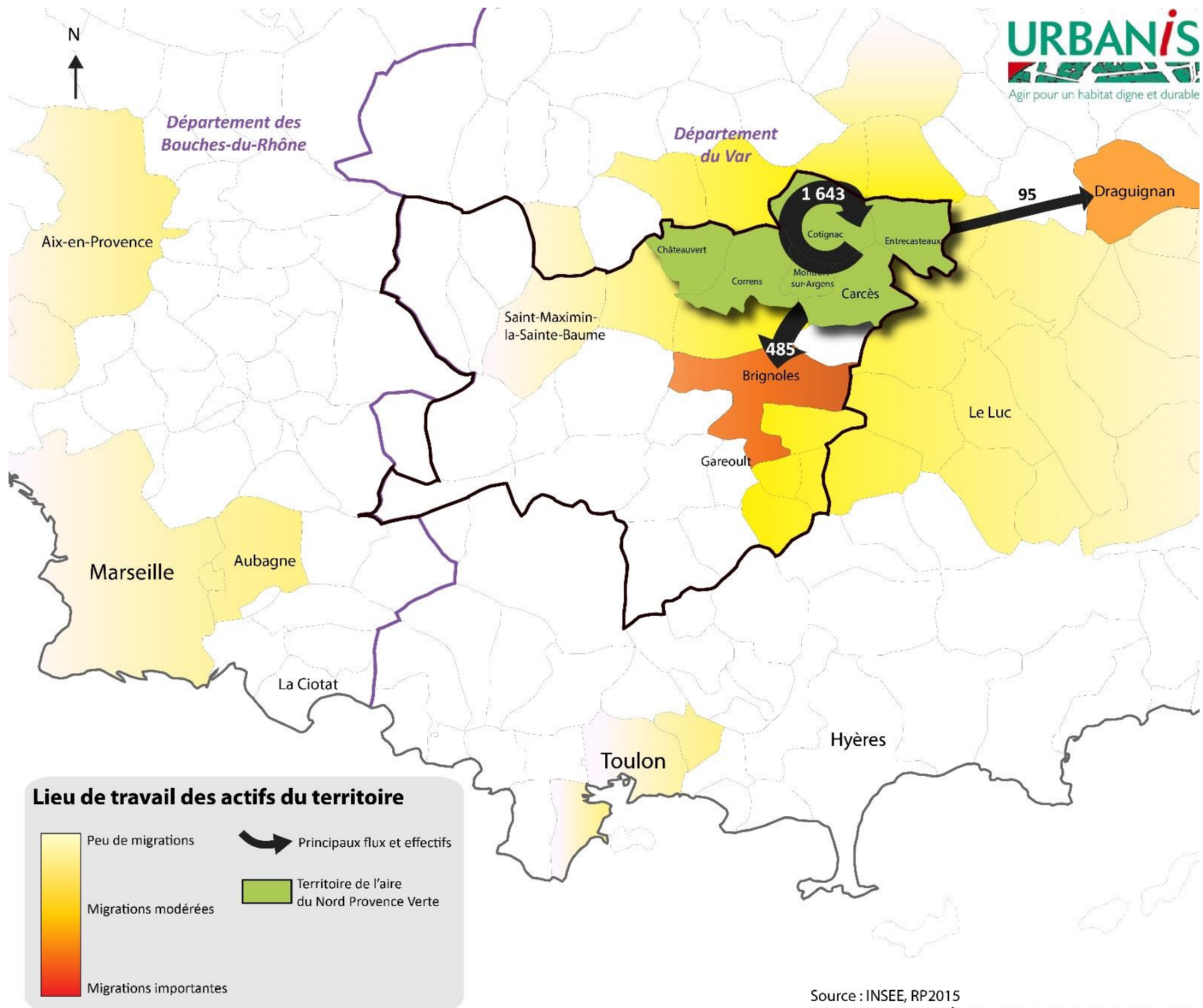
54% des 3 039 actifs de l'Aire de Carcès y travaillent et 27% sortent des limites de la Provence Verte (les 19% restant travaillent dans le reste de l'agglomération). **Les actifs quittant le territoire se rendent très peu dans les Métropoles d'Aix-Marseille et de Toulon. La principale destination reste Brignoles.**

Néanmoins le poids des actifs travaillant et habitant dans ce territoire du nord de l'agglomération est bien plus important, trois fois plus nombreux qu'à se rendre sur le pôle d'emplois de Brignoles.

Même si la majorité des migrations pendulaires restent très locales, **une partie non négligeable des actifs du territoire partent travailler sur Draguignan**, représentant 36% des actifs quittant l'agglomération, mais aussi dans une moindre mesure jusqu'à Fréjus et ses environs.

D'une manière générale, cette partie de l'agglomération semble peu attractive pour les actifs les plus éloignés. Ainsi, on compte seulement 431 actifs extérieurs au territoire quand 1 395 en sortent, soit une différence de 964 actifs.

Cette indication nous donne un premier aperçu du nord de l'agglomération, qui semble **tourné vers une économie locale et résidentielle, avec une relation de proximité entre les emplois et les actifs.**



Source : INSEE, RP2015
Réalisation : Urbanis Études et Expertises, Septembre 2018

Carte 18 : Lieu de travail des actifs résidant dans l'Aire de Carcès

E. Des mobilités résidentielles qui s'inscrivent dans l'espace des Métropoles

Le schéma ci-contre montre les principaux flux de populations quittant le territoire (en rouge) ou emménageant (en vert) dans les communes de l'agglomération entre 2014 et 2015. Le total des flux ne représente pas le solde migratoire car les départs à l'étranger ne sont pas comptabilisés.

On note d'abord que **les migrations résidentielles internes au territoire sont importantes**. Au cours de l'année 2014, ce sont en effet 1 985 personnes qui ont déménagé d'une commune de la Communauté d'Agglomération à une autre.

Les déménagements des habitants hors de la Communauté d'Agglomération se font majoritairement vers des communes situées en dehors de la région. Ces départs concernent d'abord la tranche d'âge 15-24 ans des étudiants, les destinations principales étant les Métropoles de Montpellier, de Grenoble et de Lyon. Les départs dans les autres tranches d'âges se font de manière plus locale, en restant dans l'agglomération ou ses environs.

En dehors des Métropoles d'Aix-Marseille et Toulon, on compte assez peu de mouvements vers le reste de la région PACA. On notera de nombreux déménagements sur la tranche d'âge 30-39 ans, concernent souvent des couples accompagnés de leurs enfants de moins de 10 ans, mais ils restent majoritairement internes à l'agglomération.

Migrations résidentielles des habitants de la C.A de la Provence Verte

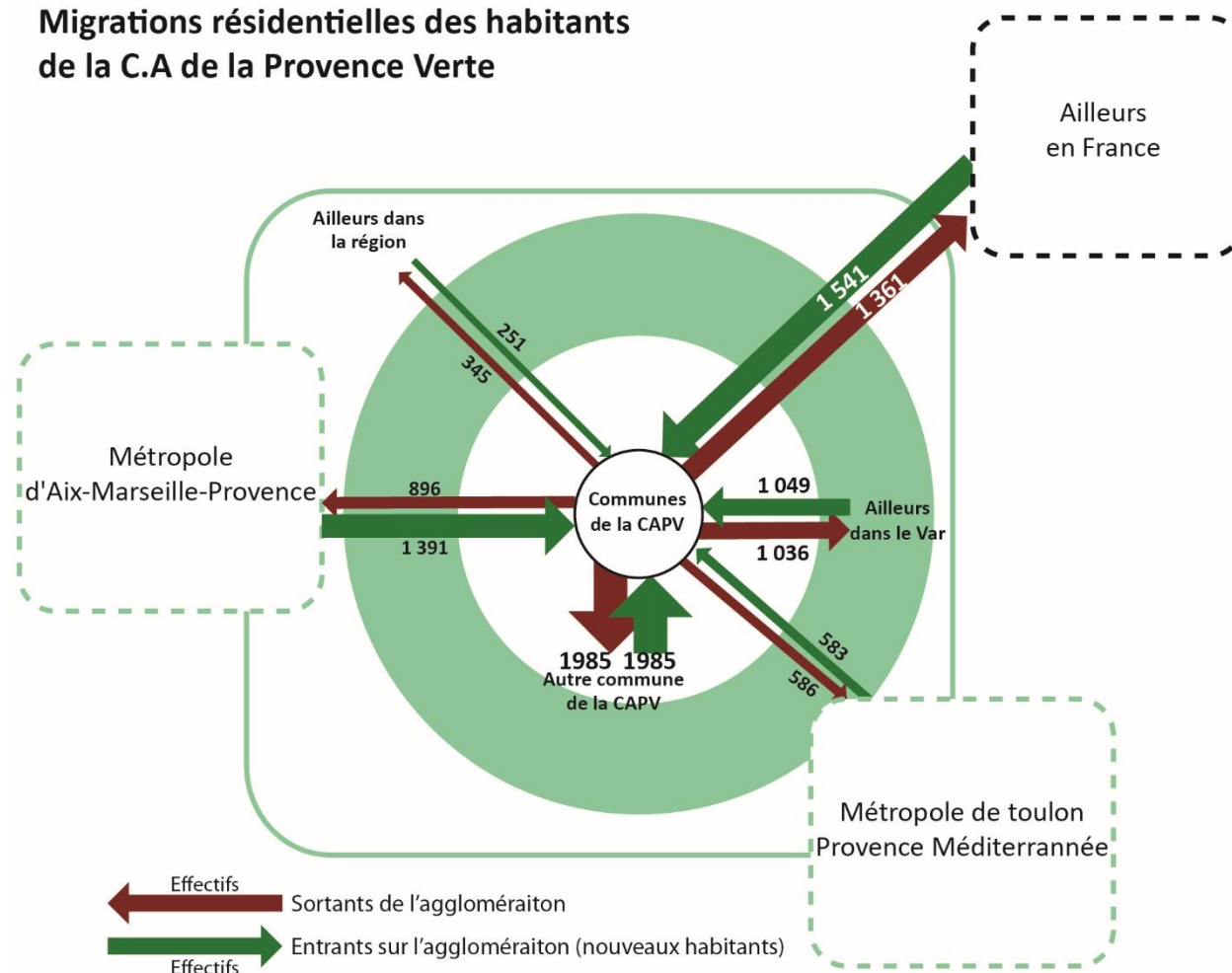


Schéma 1 : Migrations résidentielles vers et depuis la Communauté d'Agglomération de la Provence Verte

F. Une difficulté à pérenniser les jeunes actifs dans l'agglomération

Si l'on observe le mouvement inverse, on constate deux grands profils de nouveaux arrivants sur le territoire de l'agglomération.

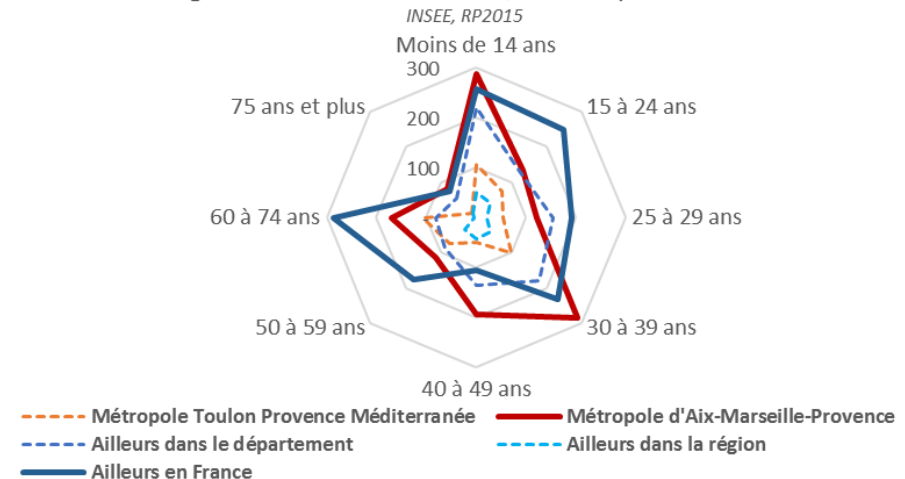
Tout d'abord le principal flux d'entrants concerne les familles avec enfants. Ces nouveaux habitants représentent 54% du total des arrivants sur le territoire de l'agglomération, et la moitié d'entre eux vient des territoires situés en dehors de la Provence Verte (les autres venant d'une autre commune de l'agglomération). Ces ménages qui s'installent sur le territoire proviennent le plus souvent de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence. Ces nouveaux arrivants, avec un profil davantage marqué par les cadres même si ceux-ci restent peu nombreux, s'installent très largement dans l'ouest de l'agglomération sur l'Aire de Saint-Maximin (pour 76% d'entre eux).

On voit également **une arrivée de retraités âgés de 60 à 74 ans** sur le territoire de la Provence Verte. Ces derniers représentent 12% des nouveaux arrivants et viennent de la Métropole d'Aix-Marseille mais surtout du reste de la France (hors PACA). Le principal territoire d'accueil de ces retraités est l'Aire de Saint-Maximin puis l'Aire d'Issole.

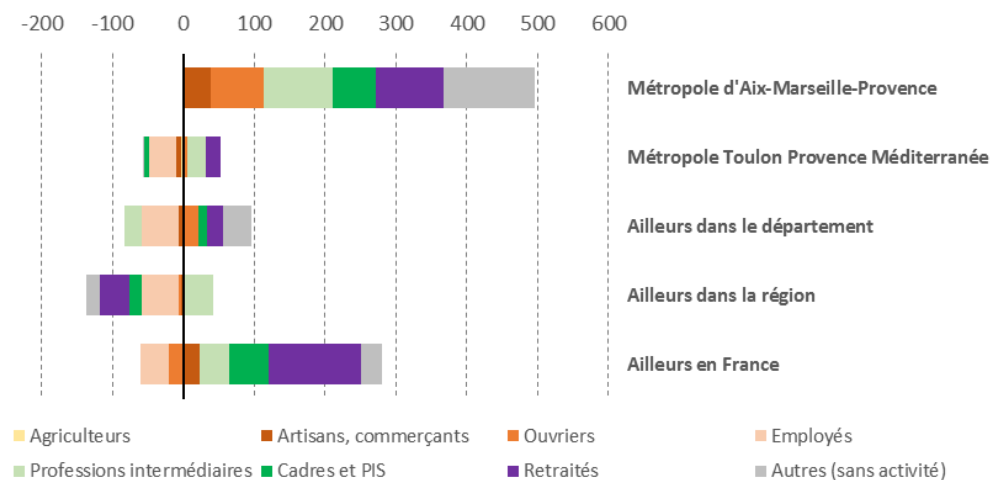
On voit également **une arrivée importante de jeunes âgés de 15 à 24 ans et de quinquagénaires qui habitaient auparavant en dehors de la région PACA.** Ces deux classes d'âges sont liées puisque la majorité de ces jeunes de 15 à 24 ans (60%) viennent avec leurs

parents. Le reste de ces jeunes sont des actifs ne venant pas d'une destination particulière.

Age des Nouveaux habitants, selon la provenance



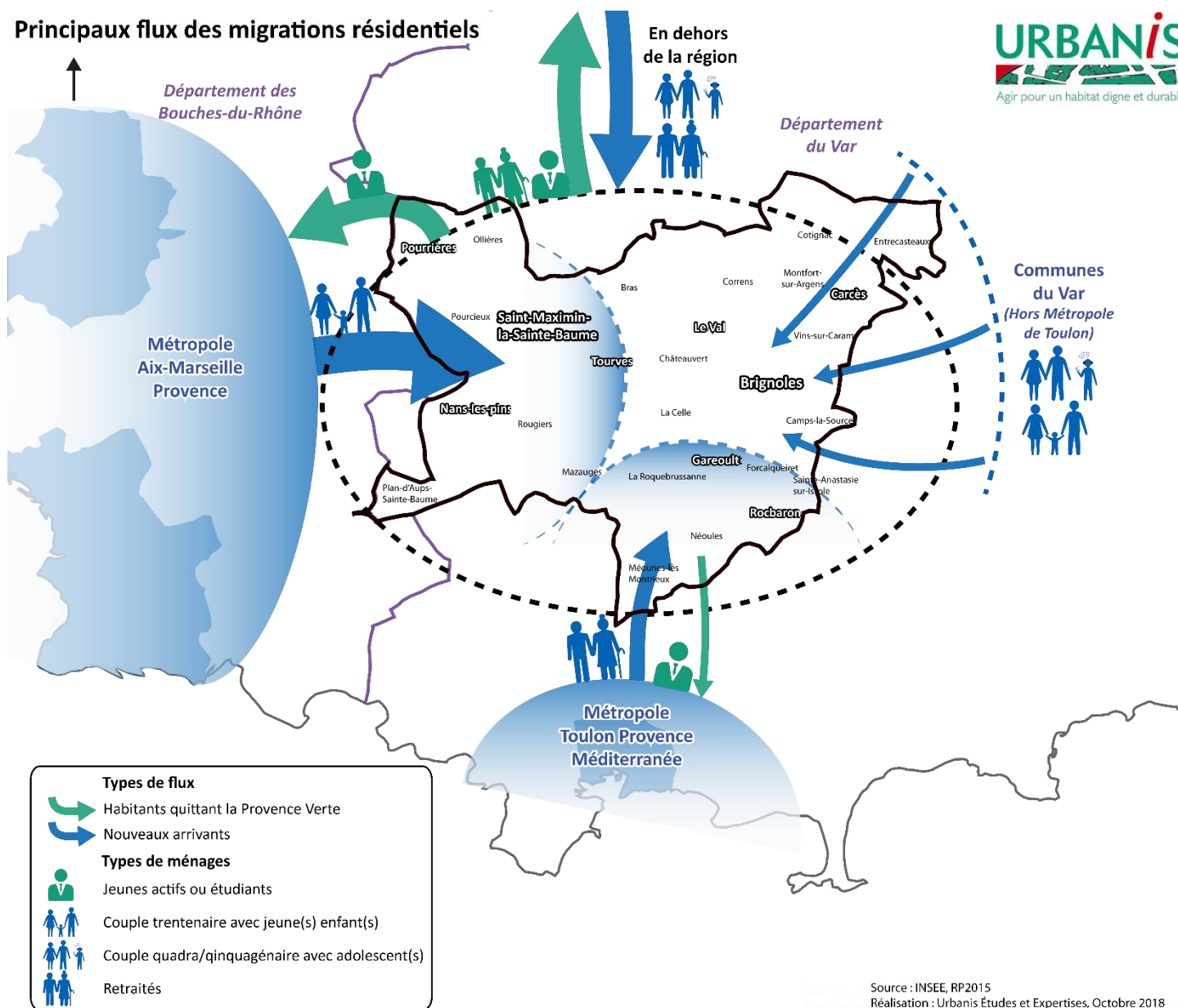
Différentiel entrants/sortants par territoire et par CSP



Ce schéma représente de manière synthétique les déménagements des familles, des retraités et des actifs vers et depuis le territoire.

Pour résumer les constats faits précédemment, **on peut supposer que les familles de la Métropole d'Aix-Marseille arrivent sur le territoire, notamment sur l'Aire de Saint-Maximin, à la recherche d'un logement plus abordable.** D'autres, moins nombreuses, viennent des bourgs et villages du Var et s'installent dans l'Est du territoire, notamment sur Brignoles.

Un second mouvement s'effectue : des étudiants ainsi que des jeunes actifs partent de ces mêmes armatures urbaines à destination des plus grandes villes alentours et même ailleurs en France.



Carte 19 : Mouvements des populations s'installant dans ou déménageant depuis la Provence Verte

IV. UN TERRITOIRE DYNAMIQUE SUR LE PLAN ECONOMIQUE

A. Brignoles, pôle d'emploi de la Provence Verte

La Communauté d'Agglomération occupe une place non négligeable dans le tissu économique du Var. Elle compte 24 824 emplois (2 349 établissements) en 2017, ce qui représente 7% des emplois du département. L'emploi salarié privé est en outre en hausse sur les dix dernières années (près de 1 000 salariés en plus).

La carte ci-contre présente l'indice de concentration de l'emploi⁷ par commune en 2015. Elle montre que les communes de Brignoles, et de Saint-Maximin dans une moindre mesure, jouent des rôles de pôles d'emplois. Seule la ville de Brignoles compte plus d'emplois sur son territoire que d'actifs y résidant.

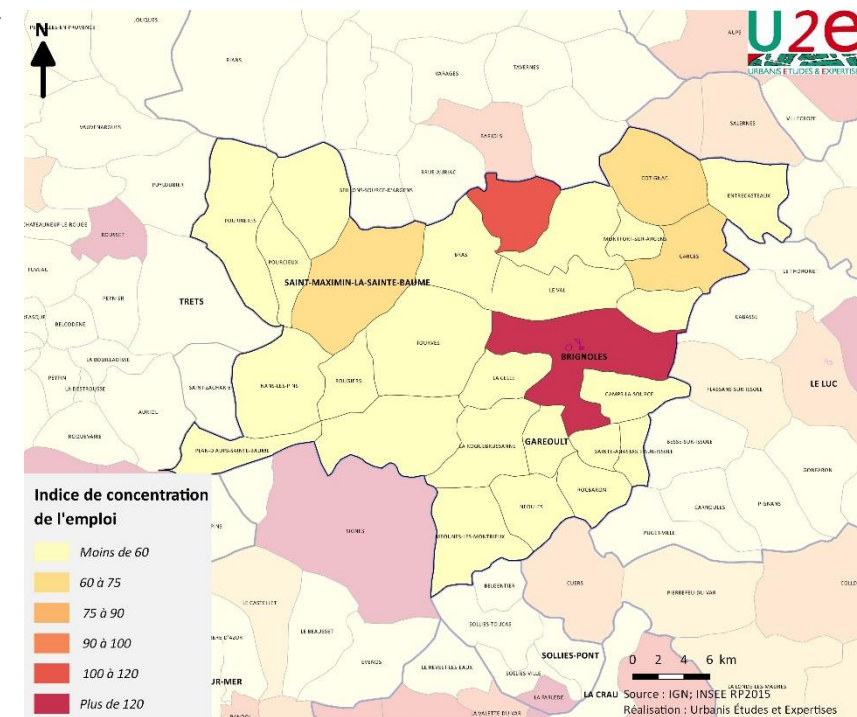
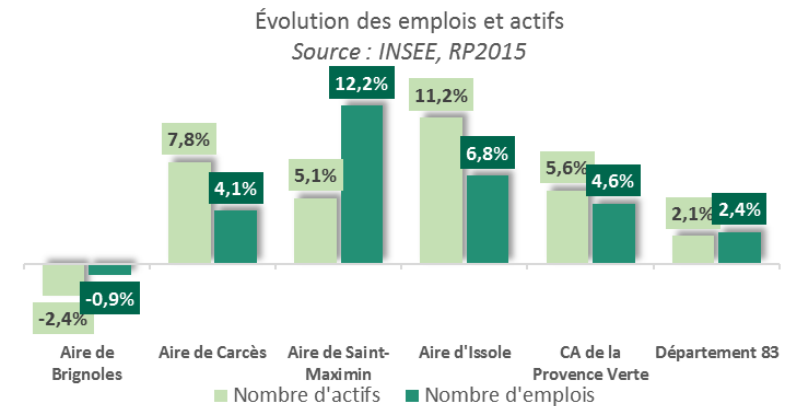
L'Aire de Brignoles compte ainsi 124 emplois pour 100 actifs, mais une grande partie d'entre eux sont occupés par des actifs résidant en dehors de la ville (souvent dans les communes périphériques). Le territoire concentrant le moins d'emplois est l'Aire d'Issole avec seulement 41 emplois pour 100 actifs, soit un ratio très bas. Suivent l'Aire de Saint-Maximin avec un ratio de 54 emplois pour 100 actifs et l'Aire de Carcès avec 69 emplois pour 100 actifs.

Ces indices de concentration de l'emploi assez bas confirment la fonction résidentielle de ces aires, chacune marquée par l'influence des trois pôles d'emplois, Brignoles, Aix-Marseille et Toulon, situés à proximité.

B. Une diminution du nombre d'actifs à Brignoles

Près de la moitié des emplois du territoire sont concentrés sur l'Aire de Brignoles, mais à l'inverse des autres secteurs.

Celle-ci voit son nombre d'emplois diminuer sur les cinq dernières années, accompagné d'une baisse du nombre d'actifs. Cette dernière s'accompagne d'une augmentation du chômage sur l'Aire de Brignoles avec près de 19% de chômeurs parmi la population active. La baisse du nombre d'actifs et d'emplois, au-delà du contexte économique, peut également s'expliquer par le vieillissement de la population, marqué sur ce territoire : les actifs partant à la retraite ne voient pas leurs emplois forcément conservés dans l'entreprise.



Carte 20 : Indice de concentration de l'emploi

⁷ L'indice de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

C. Un territoire qui attire peu les cadres et davantage les ouvriers/employés

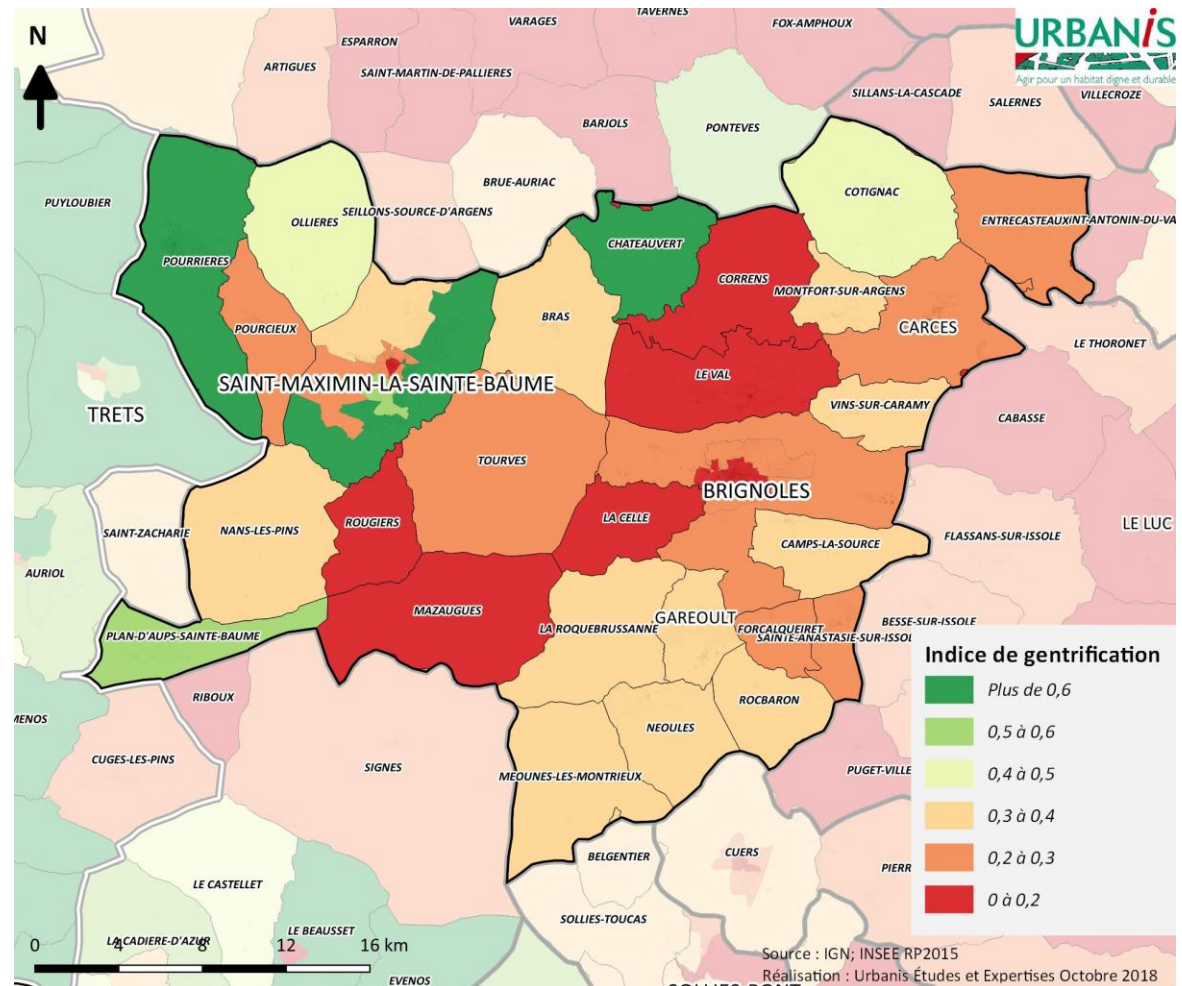
On compte seulement 30 cadres pour 100 actifs installés dans l'agglomération, exerçant une fonction d'employés ou d'ouvriers.

Là encore une grande disparité territoriale existe quant à la gentrification du territoire. L'Aire de Brignoles possède un indice de gentrification⁸ de seulement 0,19, en légère baisse sur les 5 dernières années. Tous les autres territoires connaissent une dynamique inverse avec une augmentation générale de cet indice.

Ainsi, c'est l'Aire de Saint-Maximin qui compte le plus de cadres sur son territoire avec un indice de gentrification qui s'élève à 0,37 en augmentation depuis 5 ans (+0,4 points). Les aires de Carcès et d'Issole sont sur les mêmes dynamiques mais avec des indices plus bas (0,26 et 0,32). Ces trois territoires ont un indice de gentrification plus élevé que ce que l'on constate de manière générale au niveau du département.

Sur les aires de Saint-Maximin et d'Issole, c'est la sous représentation du nombre d'ouvriers/employés et la surreprésentation de cadres qui fait monter cet indice, alors que sur l'aire de Carcès ces deux groupes d'actifs

sont sous-représentés, car le territoire comporte davantage d'emplois intermédiaires ou dans l'artisanat.



Carte 21 : Indice de gentrification

⁸ L'indice de gentrification divise le nombre total de cadre par le nombre total d'employés et d'ouvriers d'un territoire. Il permet de mesurer l'intensité de l'appropriation de l'espace par les ménages les plus aisés au détriment des classes plus fragiles.

Un indice de gentrification de 0,19 signifie que l'on trouve 5 fois plus d'employés et d'ouvriers que de cadres.

Atouts

- Un territoire familial et attractif pour les familles et les retraités
- Un bassin d'emplois dynamique qui rayonne sur une partie du Var
- Des villes qui jouent leur rôle d'attractivité économique et d'accueil de nouveaux ménages sur le territoire (jeunes actifs d'Aix-Marseille)
- Des villages qui attirent les familles

Points de vigilance

- Une attractivité à renforcer à l'égard des jeunes actifs
- Une population vieillissante à accompagner
- Une offre résidentielle dont l'articulation est à renforcer avec le développement économique
- Des territoires spécialisés dans une fonction résidentielle complètement dépendants des polarités
- Des situations de fragilité pour les ménages occupant les centres-villes et certains bourgs
- Des ménages aux revenus qui leur permettant difficilement d'assurer une diversité de parcours résidentiels

Opportunités

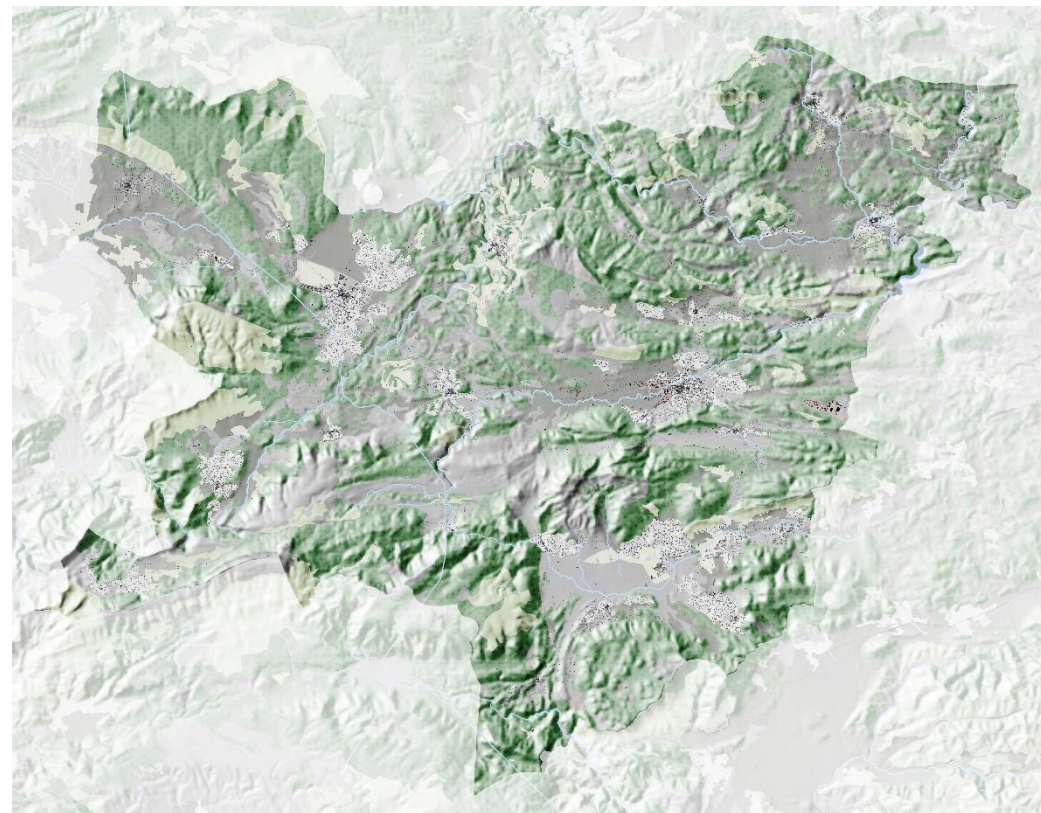
- Le desserrement des Métropoles d'Aix-Marseille et de Toulon, pousse de nombreux ménages à s'installer sur le territoire
- Une partie du territoire est en zone B1
 - Un zonage favorable aux investisseurs
 - Des loyers plafonnés à 10,07€/m²
 - L'accès aux PTZ pour les jeunes ménages

Menaces

- La croissance démographique est liée au rythme de construction de logements
 - Une réduction attendue des capacités d'investissement des opérateurs publics (bailleurs)
 - Certaines communes en tension (exemple de Tourves) sont situées dans des zonages défavorables
 - La disparition du zonage B2 (PTZ et le PINEL) et donc des capacités d'investissement des ménages, et l'attractivité du territoire pour les promoteurs immobiliers
 - La concentration actuelle et à venir de la production de logements dans les métropoles

TROISIÈME PARTIE

L'HABITAT



I. UNE MAJORITE DE GRANDS LOGEMENTS INDIVIDUELS, RECENTS ET OCCUPES PAR LEUR PROPRIETAIRE

Selon l'INSEE, la Communauté d'Agglomération de la Provence Verte compte 50 000 logements en 2015. Un tiers de ces logements se localise dans les communes de Brignoles (8 700 logements) et de Saint-Maximin-la-Sainte-Baume (7 300 logements).

A. De nombreux logements anciens dans les centres et un parc récent exprimant une récente périurbanisation

Le parc de logement du territoire est relativement récent. En effet, en 2015 plus des deux tiers des logements de la Communauté d'Agglomération ont été construits après 1971, c'est-à-dire après les premières réglementations thermiques. Le parc est particulièrement récent dans l'aire d'Issole, avec 77% de logements construits après 1971 et 43% après 1991 contre 37% pour la Communauté d'Agglomération.

La part du parc très ancien, construit avant 1946, est également notable puisqu'elle représente près de 19% du total de logements (16,3% pour le département). L'aire de Carcès présente un parc très ancien particulièrement important (34,3%).

B. Un parc dominé par les grandes maisons individuelles...

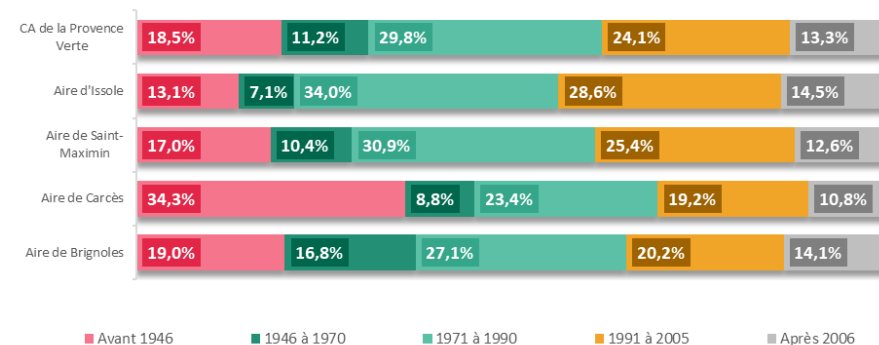
Le parc de logements de la Communauté d'Agglomération est constitué à 77% de maisons. Elles se situent plus particulièrement dans l'aire d'Issole où elles représentent 88% du parc et dans les aires de Carcès (82%) et de Saint-Maximin (80%). L'aire de Brignoles présente une sous-représentation des maisons (62%).

Les résidences principales du territoire se caractérisent par leur grande taille. Les 4 pièces et plus représentent 68% du parc de l'agglomération en 2015, et jusqu'à 74% dans l'aire d'Issole.

Les petits logements (1 et 2 pièces) se concentrent dans les villes de Brignoles et Saint-Maximin où ils représentent respectivement 49% et 45% du parc de logements.

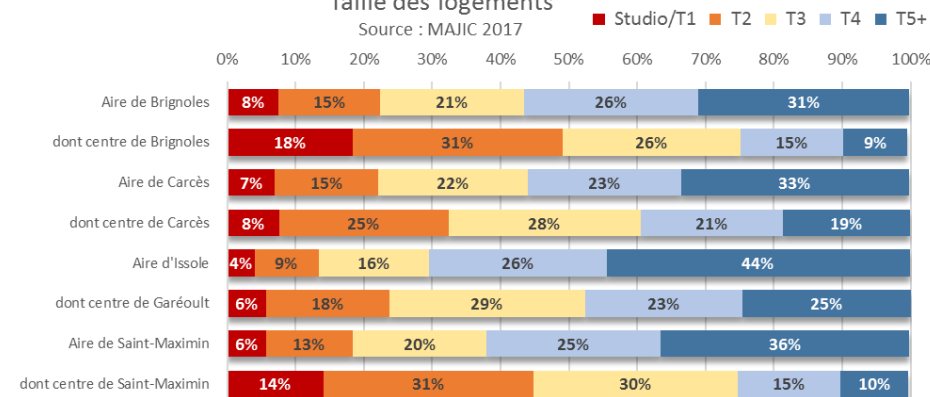
Ancienneté du parc de logements

Source : INSEE RP2015



Taille des logements

Source : MAJIC 2017



C. ... et majoritairement occupé par ses propriétaires

La Communauté d'Agglomération de la Provence Verte compte 39 811 résidences principales⁹ en 2015, dont **69% sont occupés par leurs propriétaires** (contre 59% pour le département). Les locataires représentent 28% des résidences principales, dont 5% habitent des logements locatifs publics (HLM).

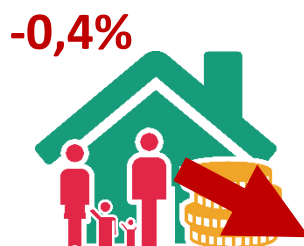
Les aires de Brignoles et de Saint-Maximin représentent 74% de l'offre locative du territoire.

Le nombre de résidences principales a augmenté de 3 800 unités entre 2010 et 2015. Cela a contribué à une diminution de 0,4 point de la part des propriétaires occupants et à une augmentation de 0,7 point de la part des locataires. Cela signifie que les logements mis en service entre 2010 et 2015 ont légèrement favorisé l'offre locative.

Les aires de Brignoles et de Carcès présentent la plus forte hausse de la part des locataires, mais pour Carcès le volume est moindre (respectivement 40% et 28%).

Statut d'occupation des logements – INSEE RP2015

	Propriétaires		Locataires		dont HLM loués vides		A titre Gratuit	
Aire de Brignoles	6 174	58%	4 244	40%	1 192	11%	307	3%
Aire de Carcès	2 878	68%	1 168	28%	170	4%	196	5%
Aire de Saint-Maximin	11 143	71%	3 941	25%	368	2%	511	3%
Aire d'Issole	7 313	79%	1 706	18%	159	2%	231	2%
CA de la Provence Verte	27 508	69%	11 058	28%	1 889	5%	1 245	3%



-0,4%

Baisse de la part du nombre de propriétaires sur les cinq dernières années

- 1,4% sur l'aire de Brignoles
- 0,5% sur l'aire de Carcès
- 0,1% sur l'aire de Saint Maximin
- 0,3% sur l'aire d'Issole



Hausse de la part du nombre de locataires sur les cinq dernières années

- +1,5% sur l'aire de Brignoles
- +1,2% sur l'aire de Carcès
- +0,2% sur l'aire de Saint Maximin
- +0,9% sur l'aire d'Issole

⁹ Selon l'INSEE, une résidence principale est un logement occupé de façon habituelle et à titre principal par une ou plusieurs personnes qui constituent un ménage.

D. Le parc Locatif privé, souvent ancien, un rôle essentiel pour les jeunes actifs

Le parc locatif privé, souvent situé au cœur des villes et marqué par la surreprésentation des logements collectifs, accueille majoritairement les jeunes ménages. Ce parc de logement tend à jouer un rôle de parc social de fait si l'on observe les revenus de ces ménages, c'est notamment le cas pour les plus jeunes de ces ménages.

D'une manière générale, la très grande majorité des locataires du parc privé serait en droit d'obtenir un logement HLM. En effet, ils sont 77% à avoir des revenus inférieurs aux plafonds de ressources :

- 21% sont très modestes (Revenus qui représentent moins de 30% du plafond HLM)
- 27% sont modestes (Revenus entre 30% et 60% du plafond HLM)
- 29% de ménages moins fragiles (Revenus entre 60% et 100% du plafond HLM)

Comme vu précédemment, les ménages propriétaires occupants sont nettement surreprésentés dans l'agglomération et ainsi, **seulement 29% de l'ensemble des ménages sont locataires du parc privé.**

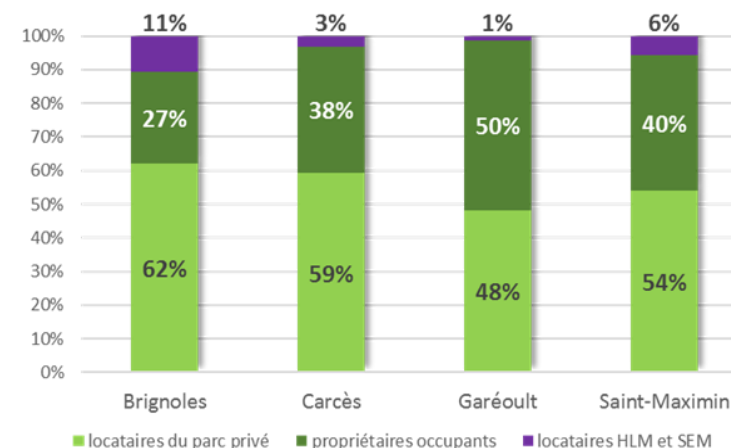
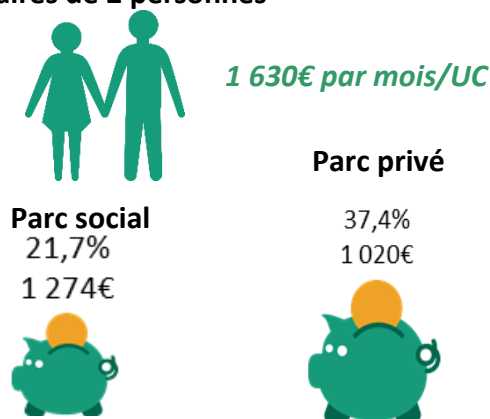
Il est important de noter que les jeunes des 4 polarités du territoire (Brignoles, Saint-Maximin, Carcès et

Garéoult,) âgés de 25 à 39 ans, sont 58% à se loger dans le parc locatif privé. Celui-ci est essentiellement composé d'unités de petite taille allant du T1 au T3. En vieillissant, la part des propriétaires, et donc le taux d'habitat en maison individuelle, augmente avec la tranche d'âge de la personne de référence.

Le taux d'effort de ces ménages est important lorsqu'ils se logent dans le parc privé. Ainsi, les jeunes ménages aux revenus plus limités que les autres classes d'âges doivent dépenser 37% de leurs ressources pour se loger dans le parc privé, alors que ce taux d'effort n'est que de 21,7% lorsqu'ils occupent le parc social.

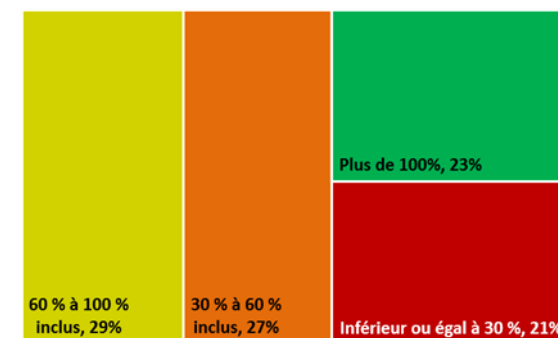
Le parc social semble donc être une alternative intéressante pour les jeunes afin de leur assurer un parcours résidentiel soutenable, peut-être dans l'optique de dégager de la marge afin de constituer un apport pour le 1^{er} achat.

Taux d'effort et reste à vivre pour les ménages locataires de 2 personnes



Statut d'occupation des ménages âgés de 25 à 39 ans, par ville

Ressources des ménages du parc privé par rapport aux plafonds HLM Insee, FiLoSoFi



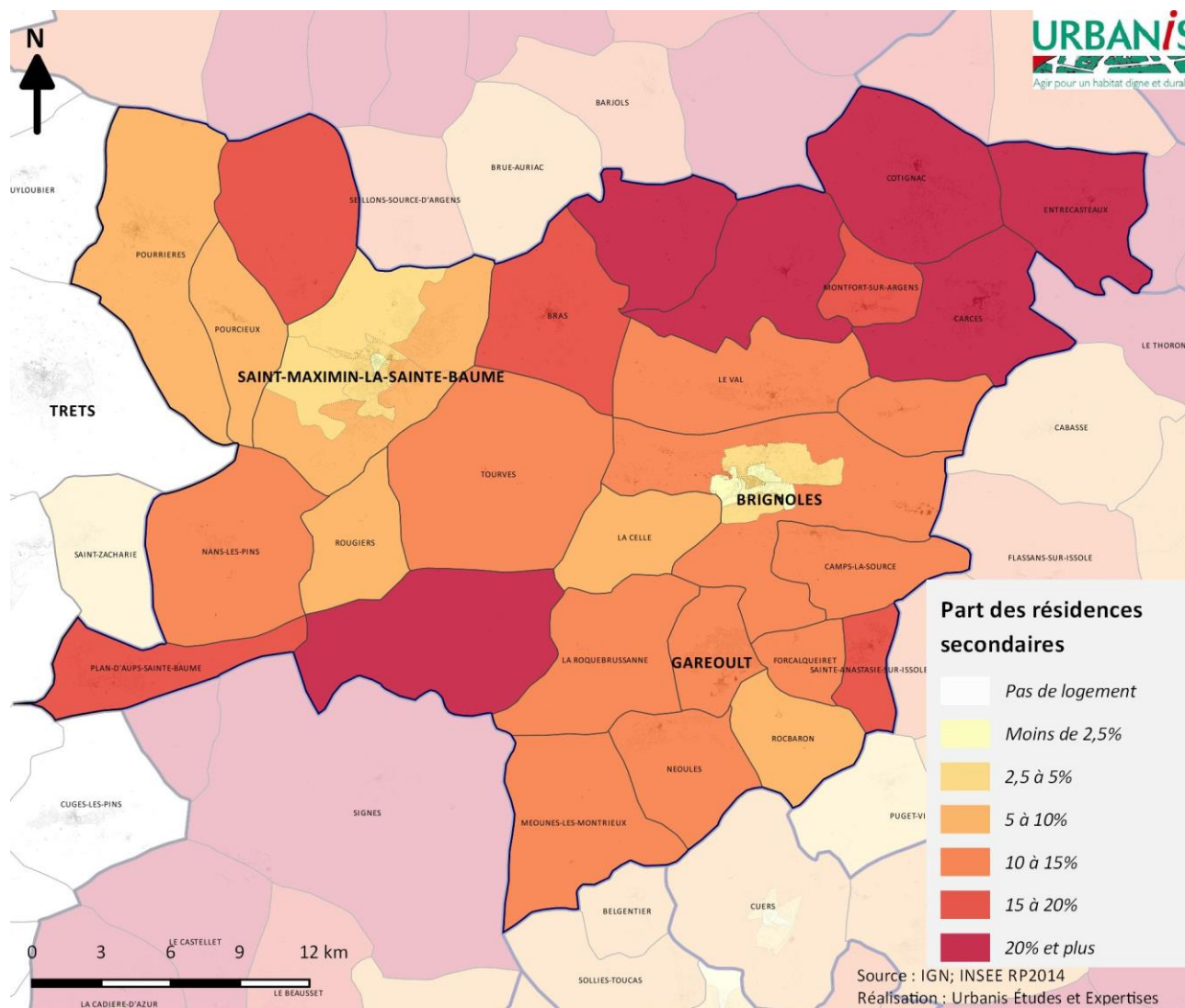
E. Le poids des résidences secondaires à ne pas négliger, notamment au Nord

Le parc de résidences secondaires est assez restreint sur le territoire de l'agglomération. Si ces résidences représentent tout de même 11% du parc de logements, c'est bien moins que dans le parc départemental qui compte 26% de résidences secondaires.

L'Aire de Carcès fait exception au profil de la Provence Verte, puisqu'elle compte 28% de son parc de logements en résidences secondaires.

A l'inverse, les villes de Saint-Maximin et Brignoles concentrent peu de résidences secondaires, notamment dans leur centre-ville.

Cette importance du nombre de résidences secondaires dans le parc du Var a un impact sur les prix de l'immobilier et du foncier local. En effet, le développement de ce type de résidence va amoindrir les possibilités pour le marché de la résidence principale ce qui va provoquer des tensions sur les marchés et faire augmenter les prix du foncier et de l'immobilier.



Carte 20 : Part des résidences secondaires dans le parc total

II. DES SEGMENTS DU PARC PRIVE NECESSITANT UN ACCOMPAGNEMENT

A. Des logements anciens vacants en cœur de bourgs

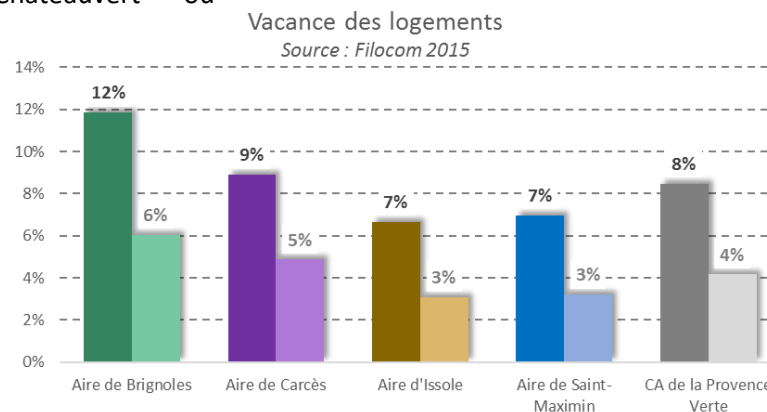
En 2015, selon FiLoCom, au sein de la Communauté d'Agglomération Provence Verte, **8% des logements sont vacants**¹⁰ 8,1% selon les données foncières (MAJIC). D'après les données INSEE, la vacance est plus importante sur l'agglomération que dans le département et que la moyenne nationale.

Le sud et l'ouest du territoire (l'aire d'Issole et de Saint-Maximin) présentent une vacance inférieure au reste du territoire, ce qui témoigne d'un marché immobilier plus tendu. **Brignoles et les communes du nord est du territoire** (Camps-la-Source, La Celle, Châteauvert et Correns) **ont des taux de vacance qui dépassent les 10% du parc de logements**. Certains de ces secteurs de forte vacance se superposent avec les secteurs d'habitat ancien et de concentration de ménages à bas revenus, ce qui laisse apparaître une

problématique de logements dégradés dans ces centres bourgs.

La vacance structurelle est nettement plus marquée sur Brignoles et son aire où elle est globalement comprise entre 5 et 7% dans les communes avec des situations plus marquées sur La Celle et Brignoles. Sur l'aire de Carcès nous pouvons également constater des situations préoccupantes, notamment sur Châteauvert où

l'on compte 18% de logements en vacances structurelle, mais aussi sur Correns avec 7,3% des logements.



Vacance globale



Vacance structurelle

Méthodologie :

Dans les cartographies des pages suivantes,

- Les secteurs de « vacance significative » montrent les parcelles comprenant plus de 5 logements dont au moins 15% sont vacants. Ils ont été repérés avec les fichiers fiscaux « MAJIC » qui comprennent de nombreux biais mais permettent d'observer des tendances.
- La part des logements construits avant 1946, présentée par parcelle, a également été cartographiée grâce aux fichiers fiscaux, avec les mêmes limites.
- Les carreaux présentés en bleu comprennent plus de 11 ménages dont au moins 30% à bas revenus. Ils proviennent des données 2013 de l'INSEE.

¹⁰ Un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

- Proposé à la vente, à la location ;
- Déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ;
- En attente de règlement de succession ;
- Conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;
- Gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple : un logement très vétuste).

La moyenne nationale est de 8,3%.

On trouve une « vacance frictionnelle » autour de 6 à 7% qui correspond à une inoccupation provisoire le temps de la vente ou la relocation du logement. Elle permet une fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc de logements.

B. Une vacance marquée dans le centre ancien de Brignoles

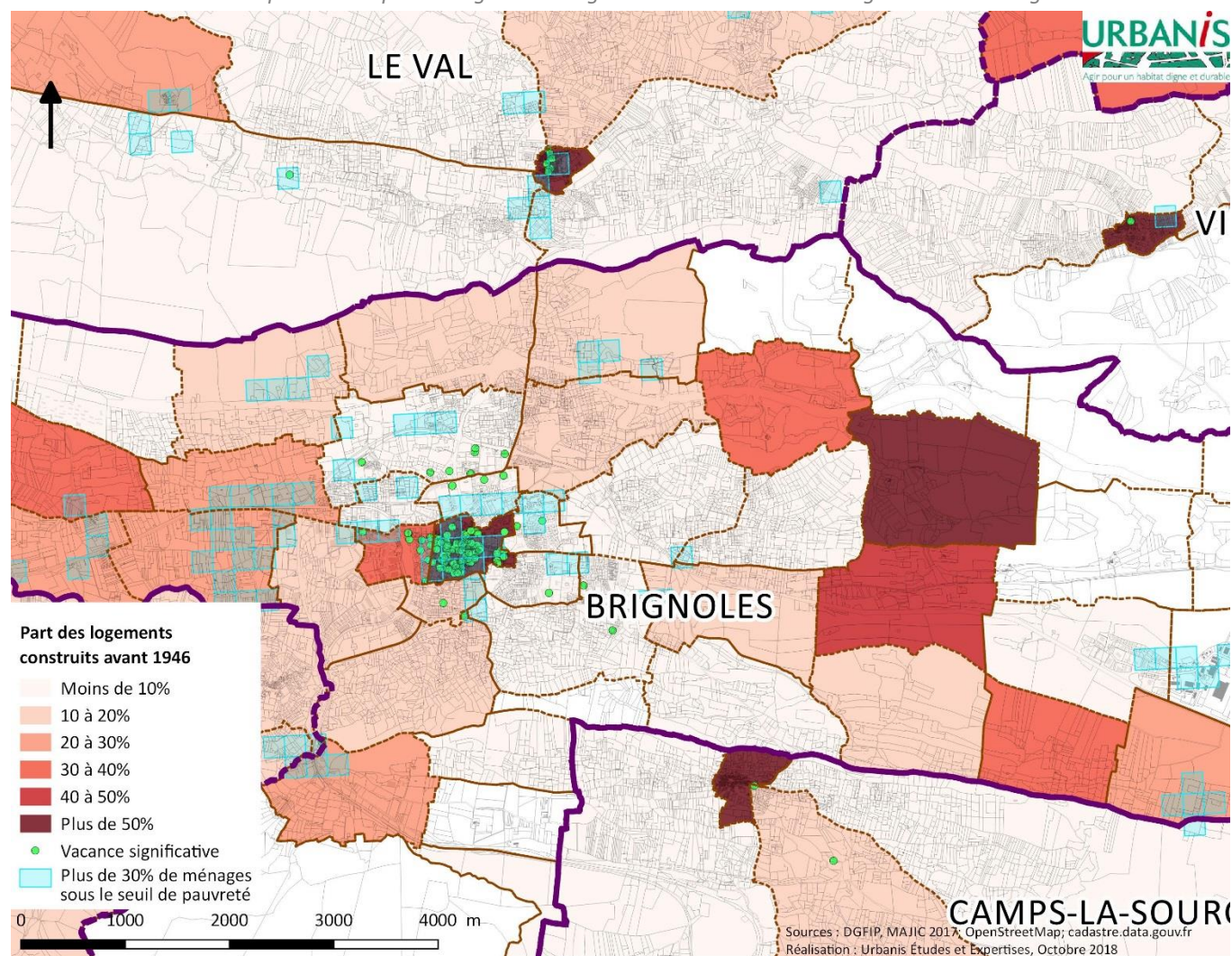
De nombreux logements anciens se concentrent dans le centre de Brignoles. Les logements construits avant 1946 représentent ainsi 65% du parc total de logements, seulement 24,2% dans l'aire de Brignoles.

Cette surreprésentation du parc ancien s'accompagne notamment d'une **concentration des ménages en situation de précarité et d'une surreprésentation du nombre de logements vacants**. En effet, on compte près de 24% de logements vacants dans le centre ancien de la ville, ce qui est une situation que l'on ne retrouve nulle part ailleurs sur le territoire de l'agglomération de la Provence Verte. On constate également une problématique similaire sur Le Val.

C'est également sur ce secteur que l'on constate la plus grande part de logements en copropriétés dans l'agglomération : **on compte ainsi 45% de logements en copropriétés dans le centre de Brignoles.**

Les facteurs de fragilités, à savoir l'importance de la vacance, des ménages précaires et de logements anciens, montrent l'importance de mettre en exergue une politique volontariste. De plus, comme vu précédemment **le retour des ménages âgés vers les centralités amène à considérer une requalification de l'offre existante** qui devra répondre à ces nouveaux besoins. **Les permis de Louer et/ou diviser pourraient être une des solutions à envisager.**

Carte 21 : Des problématiques de logements dégradés dans les centres bourgs de l'aire de Brignoles



- Carreau comprenant plus de 11 ménages dont au moins 30% à bas revenus
- Parcelles comprenant plus de 5 logements dont au moins 15% vacants

C. Des centres anciens plutôt fragiles sur l'aire de Carcès

L'importance du nombre de logements anciens est une des caractéristiques communes principale des centres-villes des communes de l'aire de Carcès. C'est d'ailleurs dans cette aire de l'agglomération que l'on compte la plus grande part de logements construits avant 1946, représentant ainsi 40% du parc total de logements. Ce chiffre est encore plus important dans le centre historique de Carcès qui concentre 74% de logements anciens.

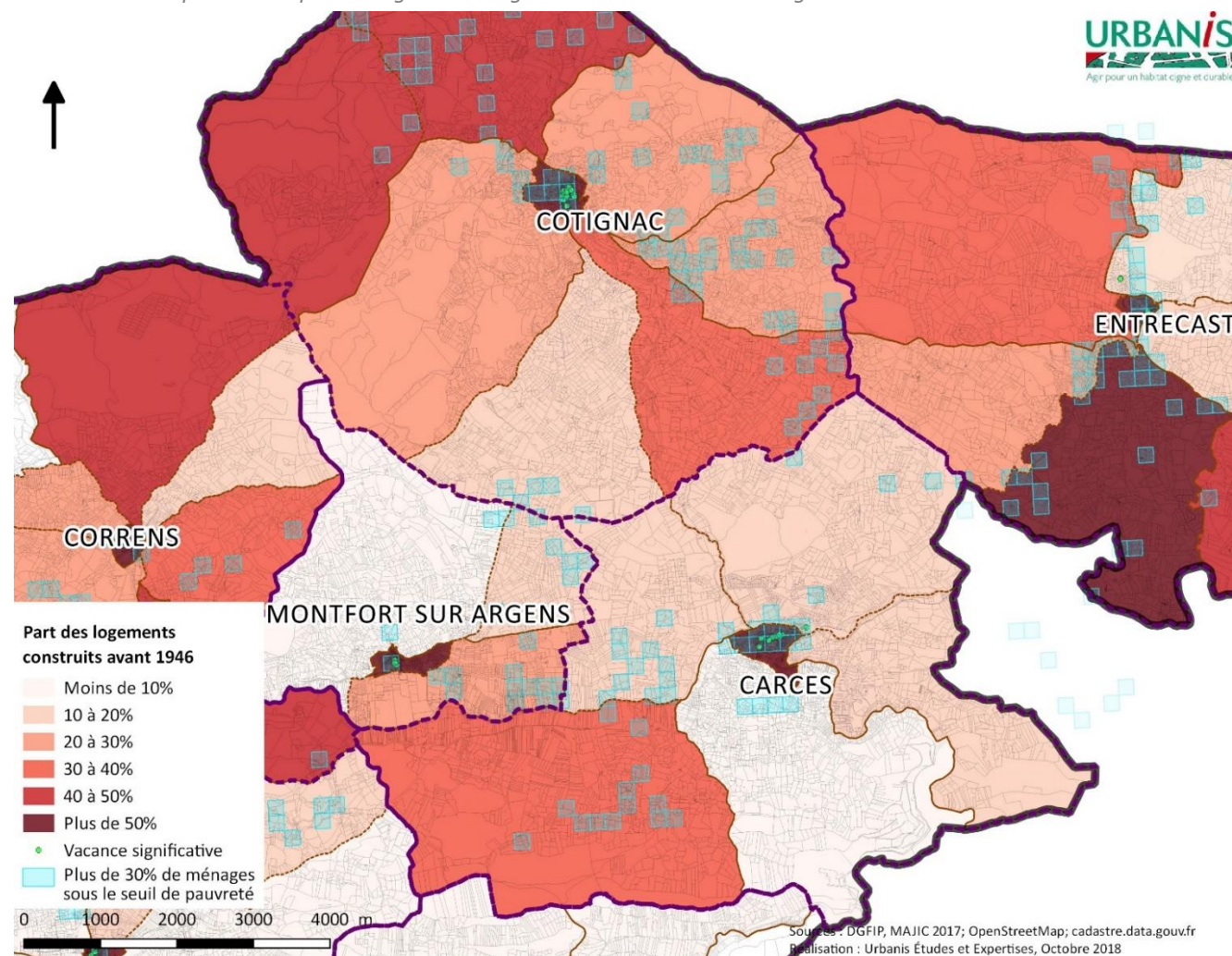
Les centres-villes de Carcès et Cotignac semblent également marqués par une surreprésentation de la vacance et des ménages en situation de précarité. Sur Carcès, on compte plus de 15% de logements vacants dans le centre ancien de la ville.

C'est également sur ce secteur de la ville de Carcès que l'on constate la plus grande part de logements en copropriétés dans l'agglomération : on compte ainsi 32% de logements en copropriétés dans le centre-ville contre seulement 17% dans l'aire de Carcès.

Les outils à mettre en place pour accompagner ces deux centres-anciens, plus fragiles que les autres, devront prendre en compte la pression exercée par la demande en résidence secondaires. En effet, il conviendra de s'assurer que la requalification en cours dans certains centres-bourgs requalifications puissent

profiter aux habitants de la Provence Verte souhaitant y faire leur parcours résidentiel.

Carte 22 : Des problématiques de logements dégradés dans les centres bourgs de l'aire de Carcès



■ Carreau comprenant plus de 11 ménages dont au moins 30% à bas revenus

● Parcelles comprenant plus de 5 logements dont au moins 15% vacants

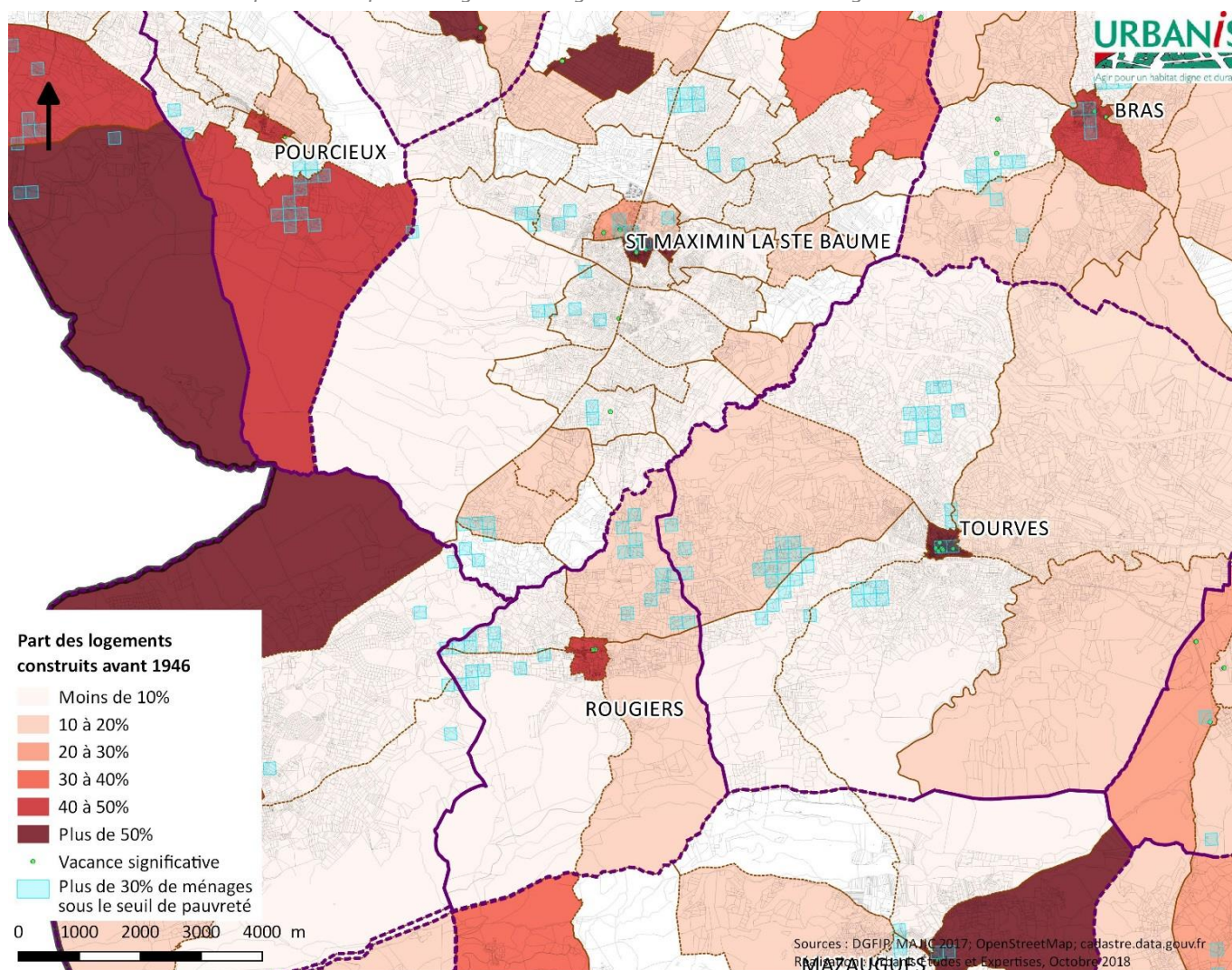
D. Des situations de centres anciens fragiles assez limitées

La problématique de fragilisation des centres anciens sont moins prégnantes sur l'aire de Saint-Maximin. Les logements construits avant 1946 représentent ainsi 20% du parc total de logements de l'aire, alors qu'à l'inverse on en compte 62% de logements anciens dans le centre-ville de Saint-Maximin. **Cette faible importance du parc ancien dans l'aire est liée à l'urbanisation récente de toute cette partie Ouest du territoire, sous la pression péri-urbaine de l'agglomération d'Aix-Marseille.**

Le croisement des logements vacants et des situations de précarité des ménages sont peu nombreuses, hormis autour de la rue de la République à Saint-Maximin et dans le centre historique de Tourves. On compte d'ailleurs seulement 7,1% de logements vacants sur l'aire de Saint-Maximin contre 8,1% dans l'agglomération d'après les fichiers fiscaux. **Ce taux monte néanmoins à 8,5% sur Tourves et 16,2% dans le centre historique de Saint-Maximin, ce qui montre qu'un travail sur la reconquête de la vacance doit y être mené.**

La diversification de l'offre y est nécessaire, celle-ci étant largement caractérisée par l'importance de l'accession au logement individuel par des familles. Afin de satisfaire l'ensemble des besoins, **une offre abordable, notamment pour les ménages décohabitant, devra être anticipée.**

Carte 23 : Des problématiques de logements dégradés dans les centres bourgs de l'aire de Saint Maximin



■ Carreau comprenant plus de 11 ménages dont au moins 30% à bas revenus

● Parcelles comprenant plus de 5 logements dont au moins 15% vacants

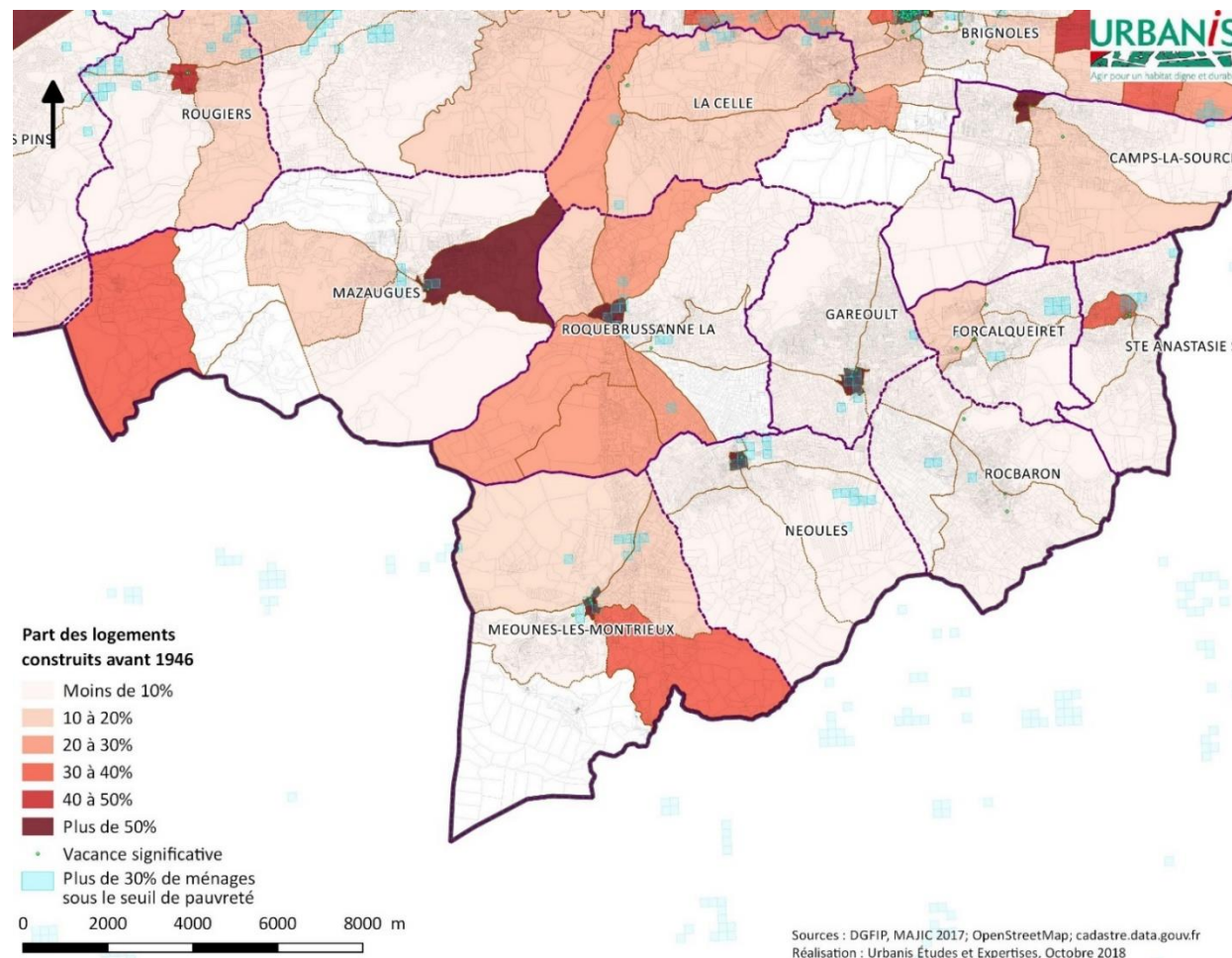
E. L'aire d'Issole, avec peu de centre anciens et marquée par l'extension urbaine

La problématique de fragilisation des centres anciens ne sont pas un enjeu sur l'aire d'Issole. Les logements construits avant 1946 représentent ainsi 16% du parc total de logements de l'aire. Seule exception d'importance sur ce territoire, la commune de Garéoult possède un centre ancien assez important qui ne compte « que » 51% de logements anciens. La Roquebrussanne, Néoules et Méounes-lès-Montrieux ont également un centre ancien mais d'importance moindre. **Cette faible importance du parc ancien dans l'aire est liée à l'urbanisation récente de toute cette partie Sud du territoire, sous la pression péri-urbaine de l'agglomération de Toulon.**

Le croisement des logements vacants et des situations de précarité des ménages sont peu nombreuses, hormis sur le secteur très restreint du centre ancien de Garéoult. On compte d'ailleurs seulement 6% de logements vacants sur l'aire de l'Issole contre 8,1% dans l'agglomération d'après les fichiers fiscaux. Ce taux monte néanmoins à 11,5% sur le centre ancien de Garéoult.

La diversification de l'offre y est nécessaire. L'urbanisation récente de ce secteur et l'explosion démographique des communes comme Rocbaron ne doivent se traduire par un développement urbain

maîtrisé, afin de limiter l'extension urbaine exponentielle qui s'est accomplie ces dernières années.



□ Carreau comprenant plus de 11 ménages dont au moins 30% à bas revenus

● Parcelles comprenant plus de 5 logements dont au moins 15% vacants
PLH de la Communauté d'Agglomération de la Provence Verte

F. Une présence de copropriétés potentiellement fragiles

En 2017 selon les fichiers MAJIC, le territoire compte 8 510 logements en copropriétés privées¹¹. Répartis dans 1 867 copropriétés, ce qui nous indique la taille réduite de ces dernières, elles représentent 16% du parc total de logements, dont un tiers est situé à Brignoles, 16% à Saint-Maximin puis 6% à Carcès.

318 copropriétés (soit 17% des copropriétés) seraient potentiellement fragiles si l'on croise les indicateurs qui caractérisent la vulnérabilité (vacance, bas revenus, âges de logements...).

Les copropriétés potentiellement fragiles se concentrent dans le centre de Brignoles (59%), Saint-Maximin (15%) et l'aire de Carcès (11%). Ce sont pour la plupart de petites copropriétés anciennes. L'aire d'Issole semble épargnée par ce phénomène puisque seulement 3% de ses 419 copropriétés pourraient être en situation de vulnérabilité.

A Brignoles, une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain s'est achevée en 2017. Elle a amorcé le processus de revitalisation de centre ancien :

- Déploiement d'actions de prévention par la sensibilisation et la qualification des acteurs, notamment des copropriétaires ;
- Accompagnement des copropriétés les plus fragiles, du point de vue juridique, social et technique.

Mais de nombreuses situations difficiles demeurent dans le cœur historique médiéval. Une nouvelle OPAH-RU engagée en automne 2018 poursuit cet engagement de reconquête et de requalification des centres anciens.



¹¹ Une copropriété est une possession par plusieurs entités (personnes physiques ou morales) d'un ou plusieurs bâtiments comprenant des espaces privatifs, notamment des logements, et des parties communes. Seules les copropriétés comprenant au moins 2 logements sont conservées.

G. Des propriétaires occupants modestes plus âgés dans le parc ancien

En 2015, 32% des propriétaires occupants sont modestes ou très modestes¹² selon FILOCOM, c'est-à-dire qu'ils sont éligibles aux aides de l'Anah pour le financement de travaux. Cela représente 8 604 propriétaires occupants. **43% de ces ménages sont éligibles à un logement dans le parc social**, ce qui représente 2 806 ménages.

C'est plus qu'en 2013 où ils étaient 2 677 à être considérés comme éligibles selon les plafonds des logements sociaux. Ils sont actuellement proportionnellement moins nombreux, avec 46% des propriétaires occupants. Cette baisse de leur poids relatif est dû à l'augmentation rapide du nombre total de propriétaires occupants. En effet, la base de calcul s'étant élargie, cela a eu tendance atténuer le poids des ménages éligibles dans le total des propriétaires occupants.

À Brignoles, 49% des ménages propriétaires occupants sont éligibles (46% dans l'aire de Brignoles), ce chiffre monte à 54% sur Carcès (52% dans l'aire de Carcès). Ils sont seulement 35% à

Garéoult (41% dans l'aire d'Issole) et 40% à Saint-Maximin (41% dans l'aire de Saint-Maximin).

Si seulement 10% de ces propriétaires occupants sont sous le seuil de pauvreté, les situations sont diverses que l'on se trouve à Carcès (15%, 16% dans l'aire) ou à Saint Maximin (9%, idem dans l'aire).

H. Un parc privé potentiellement indigne inégalement réparti

Le parc privé potentiellement indigne (PPPI)¹³ représente 7% des résidences principales privées en 2013, soit 2 772 logements.

Focus :

Les critères d'éligibilité aux aides de l'Anah

1. Les conditions concernant votre situation et votre logement
 - Vous ne dépassez pas un niveau de ressources fixé nationalement.
 - Votre logement a plus de 15 ans à la date où est acceptée votre demande d'aide.
 - Vous n'avez pas bénéficié d'un PTZ (Prêt à taux zéro pour l'accession à la propriété) dans les cinq dernières années.
2. Les conditions concernant les travaux
 - Vos travaux ne concernent pas la décoration de votre logement, ils ne sont pas assimilables à une construction neuve ni à un agrandissement.
 - Le montant minimum des travaux est de 1 500 €.
 - Vous faites réaliser les travaux par un professionnel

¹² Les caractères « modeste » et « très modeste » correspondent à des plafonds de ressources dépendant du nombre de personnes par ménage et permettant de décider de l'éligibilité des ménages aux aides de l'Anah.

¹³ Le Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) est issu d'une méthode de pré-repérage des logements indignes croisant le classement cadastral des logements et le revenu des occupants. Le classement cadastral, établi au début des années 1970, catégorise les immeubles en 8 catégories depuis le grand luxe (catégorie 1) jusqu'aux très médiocres (catégorie 8). Le PPPI fait l'hypothèse qu'un logement a d'autant plus de chance de ne pas avoir été rénové depuis son classement cadastral en rang 6, 7 ou 8 (ordinaire, médiocre ou très médiocre) qu'il est occupé par un ménage ne dépassant pas un certain seuil de revenus.

Cet indicateur ne fonctionne pas à l'adresse et ne permet donc pas l'identification des immeubles à traiter.

I. Des programmes d'aide à la rénovation du parc privé

Une concession d'aménagement sur le centre-ville de Brignoles a été mise en place à l'été 2017 pour une durée de 8 ans avec comme objectif d'améliorer l'habitat, accompagné par la mise en place d'une **OPAH RU sur la période 2018-2023** avec pour objectifs :

- 75 logements en offre locative à loyers maîtrisés (travaux et transformation d'usage) dans le cadre d'« Habiter Mieux »
- 10 logements en conventionnement sans travaux dans le cadre d'« Habiter Mieux »
- 90 logements indignes ou très dégradés réhabilités (35 en propriétaires occupants et 55 en propriétaires bailleurs)
- 40 logements rénovés aux dernières normes énergétiques (25 par les propriétaires occupants, 15 par des bailleurs) dans le cadre d'« Habiter Mieux »
- 15 logements en adaptation à l'autonomie (10 logements pour les propriétaires occupants, 5 logements de propriétaires bailleurs)

Le réparaage, le diagnostic et le suivi de copropriétés fragiles et dégradées sont également prévus sans objectif qualitatif.

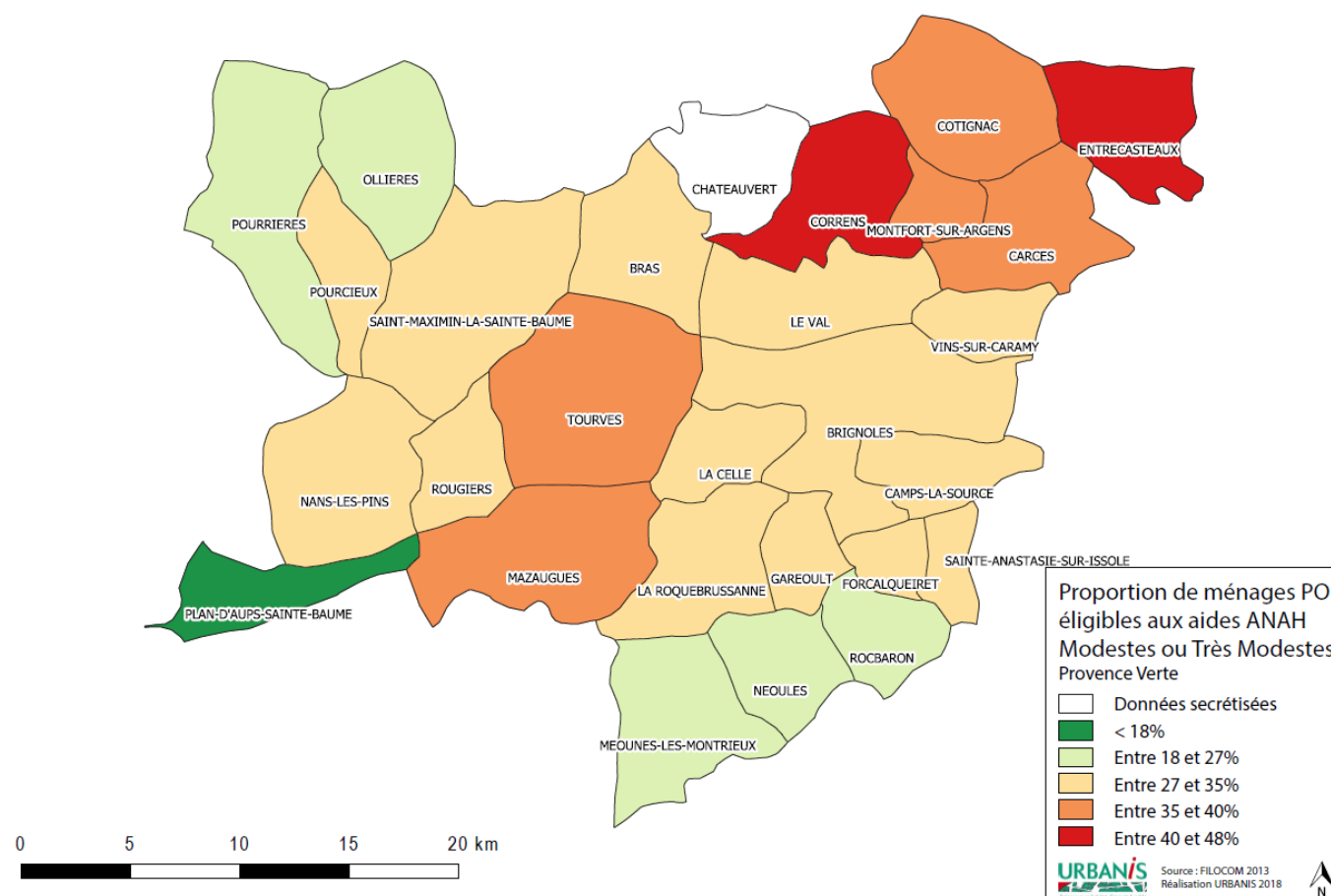
Des outils coercitifs complémentaires sont également envisagés.

Trois « Programme d'intérêt général » (PIG) sur l'ancienne Communauté de communes Sainte-Baume Mont-Aurélien se sont enchaînés entre 2009 et 2018

Le dernier Programme d'intérêt général lancé sur l'ancienne Communauté de communes Sainte-Baume

Mont-Aurélien pour la période 2015-2018, s'est construit autour de 4 axes :

- Lutte contre l'habitat indigne et très dégradé
- Rénovation thermique des logements et lutte contre la précarité énergétique



Carte 25 : Proportion des ménages éligibles aux aides de l'ANAH

- Adaptation des logements pour favoriser le maintien à domicile des personnes en perte d'autonomie
- Aide aux copropriétés fragiles ou en difficultés

76% des objectifs ont été réalisés auprès des propriétaires occupants (sur un objectif de 100), avec une majorité de dossiers montée pour des travaux d'amélioration énergétique pour des propriétaires occupants souvent très modestes.

La mobilisation des propriétaires bailleurs est en revanche plus difficile à mener sur le territoire, puisque seulement 6% des objectifs (sur un objectif de 85 dossiers) ont été atteints. Il s'agit souvent de dossiers de réhabilitations lourdes avec des restes à charges assez élevés qui peuvent freiner la réalisation des projets.

Le principal enseignement du PIG est qu'il existe une vraie problématique sur la mise en place d'un accompagnement renforcé pour les plus âgés qui rencontrent des difficultés à suivre et financer les projets de rénovation. Un autre point à soulever est la difficulté à mobiliser les propriétaires bailleurs ou les propriétaires de bien vacants. Les leviers incitatifs ont montré leurs limites pour réussir à faire sortir certains immeubles de leurs situations déqualifiées.

Pour continuer cette politique de mobilisation des acteurs et des propriétaires, une OPAH RU est

également en cours sur le centre-ville de Saint-Maximin

Un Programme d'intérêt Général permis de caractériser un certain nombre de difficultés et de quantifier un volume de dossiers à écrire, lancé prochainement sur tout le reste de l'agglomération, à l'exception du centre-ville de Saint-Maximin et du centre historique de Brignoles.

Pour compléter ces informations, il est également important de noter qu'**aucun dispositif particulier n'a été déployé sur les communes de l'ancienne CC du Val d'Issole auparavant.** Il n'y a pas eu non plus de programme local de l'habitat.



Photographie 2 : rue du cœur historique de Brignoles – Source : U2e

III. UNE OFFRE SOCIALE RECENTE CONCENTREE A BRIGNOLES ET SAINT MAXIMIN

A. 56% des logements aidés de la Communauté d'Agglomération sont situés à Brignoles

Selon l'inventaire réalisé par les services de l'Etat en 2017, la Communauté d'Agglomération de la Provence Verte compte 2792 logements locatifs sociaux, dont 56% sont situés sur la seule commune de Brignoles.

Selon ce bilan SRU, Brignoles concentre donc la majorité de l'offre avec 1553 logements locatifs sociaux en 2017, soit 20,6% de son parc. Il constitue le principal pôle locatif public du territoire. Il est suivi par la commune de Saint-Maximin-la-Sainte-Baume, qui compte 442 logements aidés (6,2%).

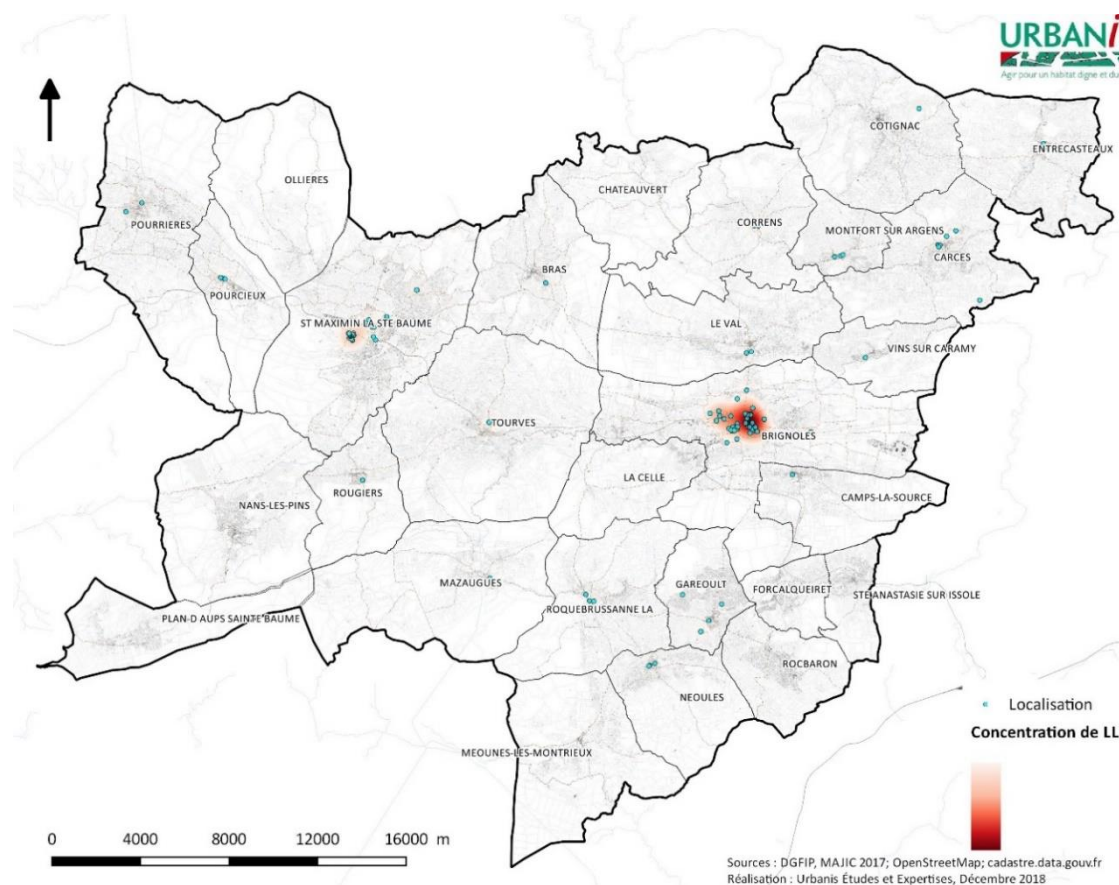
On compte 8 communes SRU sur l'agglomération de la Provence Verte, à savoir Brignoles, Garéoult, Nans-les-Pins, Pourrières, Rocbaron, Saint-Maximin-la-Sainte-Baume, Tourves, Le Val.

Avec un peu moins de 3 500 habitants, la commune de Carcès devrait franchir la barre et être de fait concernée par ces dispositions au prochain recensement Insee.

Elles sont soumises aux obligations de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain qui imposent aux communes de plus de 3 500 habitants de disposer d'un taux minimum de 25% de logements aidés. Aucune de ces communes n'atteint cette proportion. Nouvellement contraintes par le passage du territoire en Communauté d'Agglomération, les communes de

la Provence Verte sont exonérées d'objectif triennal pour la période 2017-2019.

Forcalqueiret, Néoules, Bras et La Roquebrussanne dépassent les 2500 habitants et doivent constituer un « socle » de parc de Logements Locatifs Sociaux (LLS) pour anticiper une éventuelle croissance de la population.



Carte 26 Localisation du parc social

Actuellement et comme rappelé précédemment, aucune commune ne remplit ses objectifs fixés dans le cadre de la loi SRU.

Si l'on se réfère au parc actuel, et que l'on projette un taux de 25% de logements sociaux dans les résidences principales, il manquerait 4 436 logements locatifs sociaux dans les communes SRU de la communauté d'agglomération.

En effet, le taux de logements sociaux actuel des communes SRU de la Provence Verte est de 8,5%. **Saint-Maximin aura un effort conséquent à faire** puisqu'il faudra combler un déficit actuel de 1 323 logements et 6,8% du parc, tandis que **Rocbaron n'en possède aucun** et devra prévoir un rattrapage important par rapport à son parc de logement actuel.

B. Une production de logements sociaux en deux temps

La majorité du parc de logements sociaux a été construite entre 1970 et 1990, soit 51,5% des logements. Une grande partie de ce parc s'est construite sur l'aire de Brignoles et Saint-Maximin entre 1970 et 1980. Néanmoins, sur la décennie suivante nous pouvons constater une forte production de logements sur les territoires moins peuplés des Aires d'Issole et de Carcès avec près de 35% des nouveaux logements de cette décennie.

Assez peu de logements sont construits avant 1970 (11%), période où les performances énergétiques des logements n'étaient pas prises en compte. En outre, 13,4% de logements sociaux sont très énergivores sur le territoire. Ils sont concentrés sur l'Aire de Carcès

(62% des logements en étiquette énergétique F ou G) et sur l'Aire d'Issole (38% des logements).

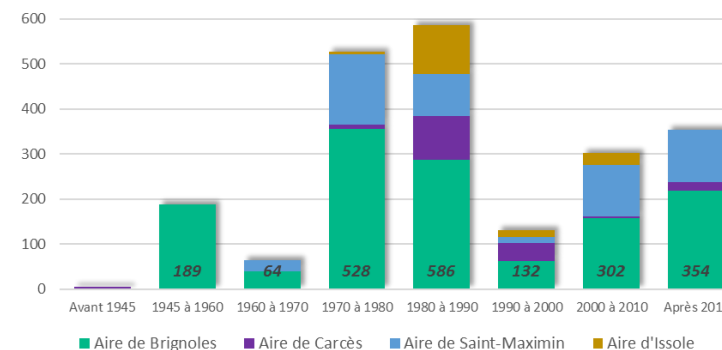
La question de la rénovation de ce parc apparaît donc comme un enjeu du territoire, d'autant plus que les capacités d'investissement des opérateurs publics se réduisent peu à peu.

Nous pouvons également constater qu'une reprise de la production s'est amorcée depuis le début des années 2000, celle-ci se portant essentiellement sur les aires d'Issole et de Saint-Maximin.

Récemment, entre 2010 et 2017, la production de logements HLM dans la communauté d'agglomération s'est essentiellement faite sur les communes de Brignoles (15% de la production neuve) et de Saint-Maximin (11% de la production neuve). Sur les 8 communes SRU, hormis les deux dernières citées, seule la commune de Pourrières a produit quelques logements locatifs sociaux, au nombre de 6. Sur les 7 autres communes, le nombre total de

Communes SRU	Taux de logements sociaux	Résidences principales	Logements locatifs sociaux	Objectif de réalisation
Brignoles	19,96%	7 821	1 561	394
Saint-Maximin-la-Sainte-Baume	6,8%	7 269	494	1 323
Garéoult	2,9%	2 382	70	526
Tourves	2,7%	2 282	61	510
Pourrières	3,4%	2 119	71	459
Le Val	6,3%	1 989	125	372
Rocbaron	0,0%	1 859	-	465
Nans-les-Pins	0,4%	1 840	8	452
Carcès	4,7%	1 612	76	327
Total communes SRU	8,5%	29 173	2 466	4 827

Répartition des logements sociaux par année de mise en service
source : RPLS 2017, traitements U2e 2018



logements sociaux construits sur la période est nul, alors que dans les communes comme Rocbaron (908 logements neufs produits) et Nans-les-Pins (516 logements produits), la production a dépassé les 500 logements.

Trois communes n'étant pas concernées par les objectifs de la loi SRU, **Pourcieux, La Roquebrussanne et Correns, ont produit 18% des logements sociaux du territoire intercommunal.**

L'objectif des 25% de logements sociaux est actuellement loin d'être atteint dans le parc de logement, hormis Brignoles qui a quasiment 25% de LLS. **Un quota de logement nécessaire au rattrapage**

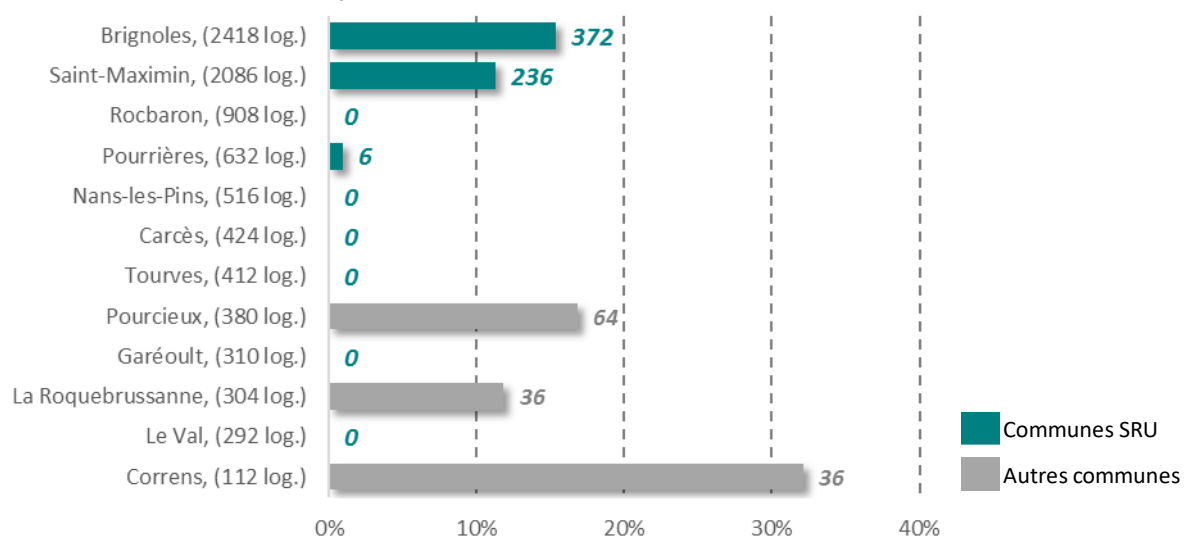
SRU qui devra être appliqué dès 2020 (après l'exemption) **devra être intégré aux objectifs de production du Programme Local de l'Habitat.**

Néanmoins, grâce à la loi ELAN, le quota de 25% qui devait initialement être atteint avant la fin de l'année 2025 a été aménagé pour les communes nouvellement entrées dans le dispositif (à partir du 1^{er} Janvier 2015). Ainsi, la loi ELAN prévoit qu'elles disposent de cinq périodes triennales pleines pour atteindre leurs objectifs, soit 15 ans (horizon 2035).

De plus, de manière expérimentale, afin de mutualiser les objectifs des communes voisines, celles-ci pourront transférer leurs obligations en matière de logements

sociaux à l'EPCI. Cette expérimentation pourra être menée sur une durée de 6 ans sur la base du volontariat.

Production de logements HLM 2010-2017 et part dans le total de la production neuve - MAJIC 2018



C. Une augmentation de la production de logements pour les plus modestes

5,5% des logements aidés (soit 119 logements d'après RPLS) sont financés en PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) et sont réservés aux personnes en situation de grande précarité. Ces logements sont légèrement sur-représentés sur l'aire de Saint-Maximin (7%) et sous-représentés sur l'aire de Brignoles (4,9%). Le loyer est d'en moyenne 329€/mois sur le territoire pour un 67m².

88% des logements aidés ont été financés à l'aide d'un Prêt Locatif à Usage Social (PLUS), avec un niveau d'éligibilité supérieur aux PLAI. Ils sont surreprésentés dans l'agglomération sur les aires d'Issole et de Carcès (94% de leurs parcs de LLS). Le loyer est de 344€/mois sur l'agglomération avec de fortes variations entre l'aire de Brignoles et Saint-Maximin (333€ et 334€) par rapport à l'aire d'Issole aux loyers élevés (434€). Sur l'aire de Carcès la situation est intermédiaire avec un loyer de 371€ pour un logement conventionné PLUS.

Enfin, **on trouve 6,7% de Prêt Locatif Social (PLS) et de Prêt Locatif Intermédiaire (PLI), qui constituent la gamme intermédiaire de logements aidés,** attribués aux ménages dont les revenus sont trop élevés pour pouvoir accéder aux locations HLM ordinaires mais trop bas pour pouvoir se loger dans le secteur privé. On en dénombre seulement sur les aires de Brignoles et Saint-Maximin avec 6,6% et 11,2% de leurs parcs.

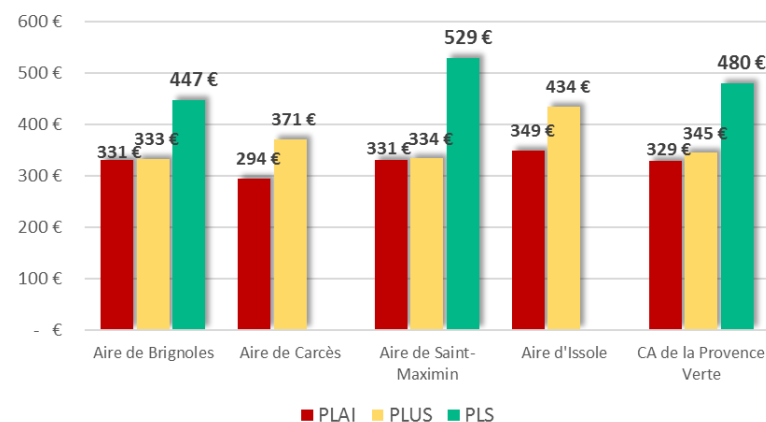
Leur loyer est de 480€/mois sur le territoire pour un logement de 69m².

Depuis 2010, 354 logements aidés ont été financés sur le territoire de la Communauté d'Agglomération, dont 304 dans les communes relevant de l'article 55 de la loi SRU.

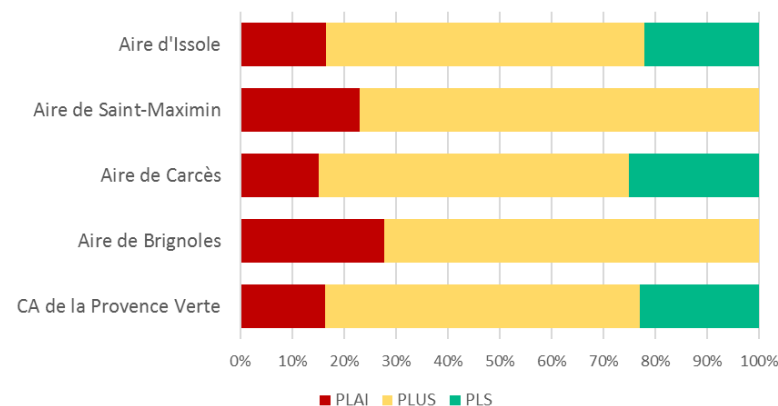
Sur une période plus longue, **depuis 2001, on note une augmentation de la production de logements très sociaux (16,5% de PLAI),** avec seulement 11 logements dans les aires de Carcès et d'Issole mais 35 logements sur l'aire de Saint-Maximin et 61 logements sur l'aire d'Issole.

Nous notons également un **ralentissement dans la production des logements intermédiaires (22% de PLS dans l'agglomération, aucun dans les communes des aires d'Issole et de Carcès).**

Loyers des LLS, selon leurs mode de financement
Source : RPLS 2017, U2e 2018



Financement des logements sociaux depuis 2001
source : RPLS 2017, traitements U2e 2018



D. Un rôle d'accueil des ménages les plus modestes

Le **loyer médian hors charge du parc social est de 5,3€/m²**, et varie notablement selon les différentes aires de la Communauté d'agglomération.

Les aires de Saint-Maximin et de Brignoles concentrent la majeure partie des logements aidés du territoire (85%). Ils présentent les niveaux de loyer les plus bas, avec respectivement 5,12€ et 5€, et une dispersion importante. En effet, si le loyer maximum au m² y est de 6,88€, 50% des loyers de l'aire de Saint-Maximin se situent entre 4,3€ et 5,9€. Avec un loyer maximum de 6,72€ et un minimum de 3,77€, 50% des loyers du parc social sur l'aire de Brignoles sont situés entre 4,1€ et 5,9€ du m².

À l'inverse, les aires de Carcès et d'Issole, qui disposent de moins de logements aidés, présentent aussi des loyers plus élevés et des gammes de loyers moins larges.

Le parc privé de la Communauté d'Agglomération de la Provence Verte présente des niveaux de loyers

hors charges très supérieurs. Son **loyer médian se situe autour de 11,6€/m²**. La dispersion des loyers du parc privé (90% des loyers entre 8€ et 15€) ne croise pas celle du parc public (90% des loyers entre 4€ et 6,7€), marquant une **discontinuité entre ces segments locatifs**.

Définitions :

1^{er} quartile : Valeur en dessous de laquelle se situent 75% des données étudiées.

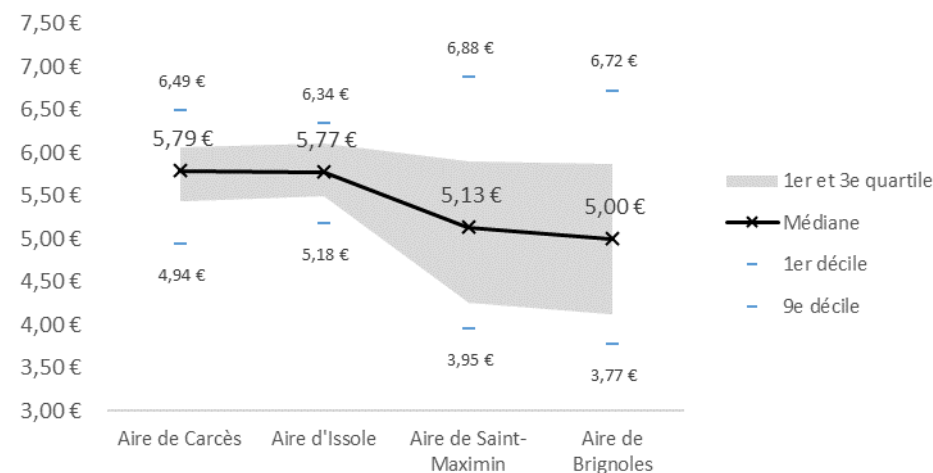
3^e quartile : Valeur en dessous de laquelle se situent 25% des données étudiées.

Médiane : Valeur en dessous de laquelle se situent 50% des données étudiées. La moitié des ménages paie un loyer inférieur au loyer médian, et l'autre moitié paie un loyer supérieur.

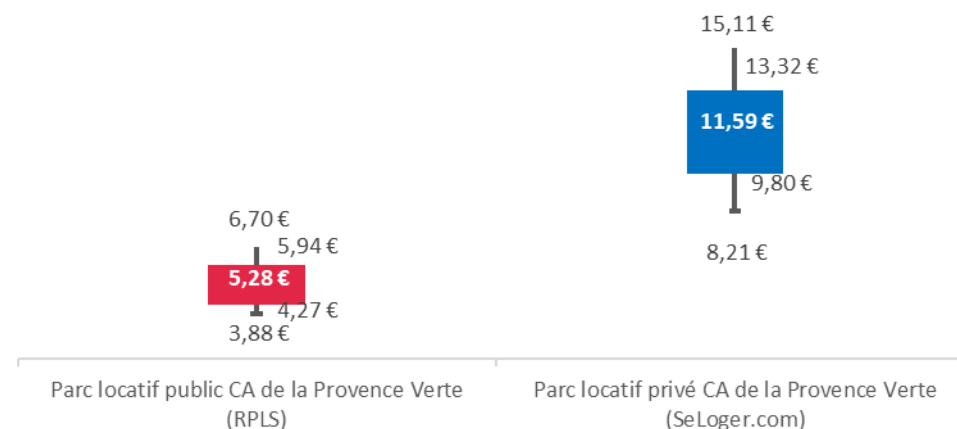
1^{er} décile : Valeur en dessous de laquelle se situent 10% des données étudiées.

9^e décile : Valeur en dessous de laquelle se situent 90% des données étudiées

Dispersion des loyers du parc locatif social par aire
Source : RPLS2017, Traitement U2E 2018



Loyers des parcs public et privé dans la Communauté d'agglomération de la Provence Verte
Source : RPLS, SeLoger.com, Traitement : U2e, 2018



E. Deux quartiers prioritaires de la politique de la ville accueillant des ménages très modestes

La Communauté d'Agglomération de la Provence Verte compte **deux quartiers prioritaires de la Politique de la ville (QPV) sur son territoire : le Centre-Ville, qui correspond au centre ancien de Brignoles, et Le Carami, à l'Est de la commune de Brignoles.**

Avec des taux de pauvreté de respectivement 40,9% et 51,7%, ces quartiers qui totalisent 3 650 habitants concentrent de fortes fragilités. Selon le RPLS, les loyers y sont très inférieurs à la médiane intercommunale, avec un loyer médian de 4,5€/m² contre 5,3€/m² pour la Communauté d'Agglomération.

31% des logements aidés de la Communauté d'Agglomération se situent dans ces QPV, soit 709 logements. Le parc social de QPV Centre-Ville est récent puisqu'il a été intégralement construit après les années 1980, et à 41% après 2010. Le quartier Le Carami est plus ancien, avec des logements construits avant les années 1990. 46% des logements de ce QPV ont été bâtis entre 1970 et 1980 et 40% entre 1945 et 1970, avant les premières réglementations techniques.



Photographie 3 : Quartier Le Carami à Brignoles – Source : Streetview

F. Des logements aidés en tension dans les pôles urbains

Avec 8,1 demandes pour 1 attribution en moyenne¹⁴, la pression sur le parc social de la Communauté d’Agglomération est supérieure à celle du département (7,1 demandes pour 1 attribution) et à la moyenne nationale (4,1).

On remarque des situations contrastées au sein des communes soumises à la loi SRU. Brignoles et Saint-Maximin concentrent 70% des demandes et ont des niveaux de pression de respectivement 7,2 et 8,1 demandes pour une attribution. Dans les autres communes, la demande est plus faible mais le niveau de pression est encore plus élevé (10,1).

Le taux de vacance du parc aidé de la Communauté d’Agglomération est plus faible que la moyenne nationale, puisqu’il atteint 1,8% contre 3% pour la France.

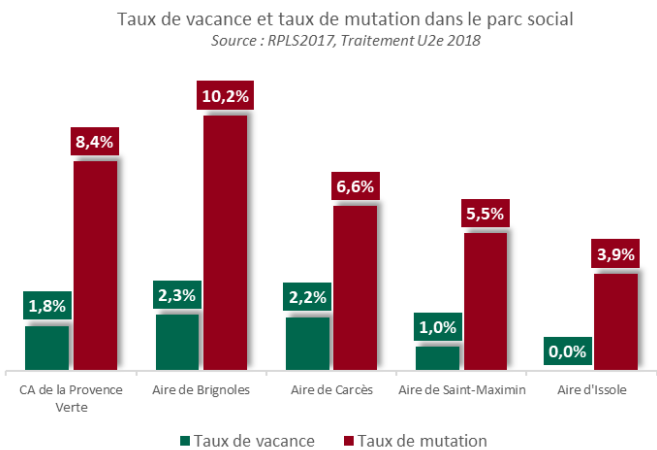
Il est plus important dans l’aire de Brignoles même s’il reste modéré (2,3%). L’aire de Saint-Maximin est quant à elle marquée par un taux de vacance très faible (1%).

Le taux de mutation dans le parc aidé est de 8,4% à l’échelle de l’intercommunalité. Il est plus élevé dans l’aire de Brignoles mais faible dans l’aire de Saint-



Très tendu

Maximin. Cela témoigne d’une certaine tension quant à l’accès au logement aidé dans ce secteur.



	Demandes	Attributions	Pression (nombre de demandes pour 1 attribution)	Nombre de logements aidés (RPLS)
Brignoles	652	91	7,2	1268
Saint-Maximin-la-Sainte-Baume	502	62	8,1	343
Bras	473	47	10,1	549
Carcès				
Correns				
Cotignac				
Garéoult				
La Roquebrussanne				
Le Val				
Montfort-sur-Argens				
Néoules				
Pourcieux				
Pourrières				
Rocbaron				
Rougiers				
Tourves				
Autres				

¹⁴ D’après le système national d’enregistrement des demandes de logement locatifs aidés (SNE)

G. Une forte demande de petits logements, des jeunes en difficulté

Les T2 et T3 représentent 64% des demandes de logements aidés sur le territoire de la Communauté d'agglomération. Avec 9,7 demandes pour 1 attribution, les T2 sont particulièrement en tension. Ce chiffre est à mettre en relation avec l'importance des demandes des petits ménages (1 et 2 personnes), qui représentent 56% des demandes totales.

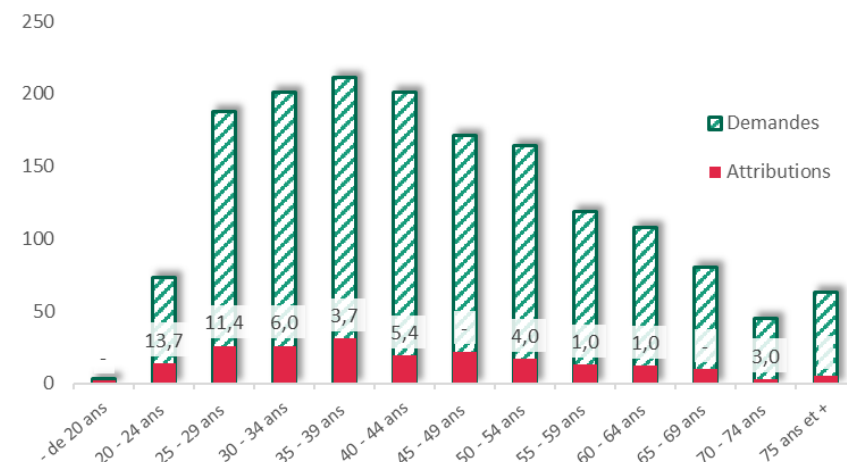
Les petits logements sont particulièrement demandés au sein des aires de Brignoles et de Saint-Maximin, qui concentrent 85% des demandes de T2 et T3. Dans l'aire d'Issole, 45% des demandes concernent un T3 et 26% un T2.

Les plus grands logements sont légèrement plus demandés dans l'aire de Brignoles où les T4 et plus concernent 32% des demandes contre 21% dans l'aire de Carcès, 25% dans l'aire de Saint-Maximin et 23% dans l'aire d'Issole.

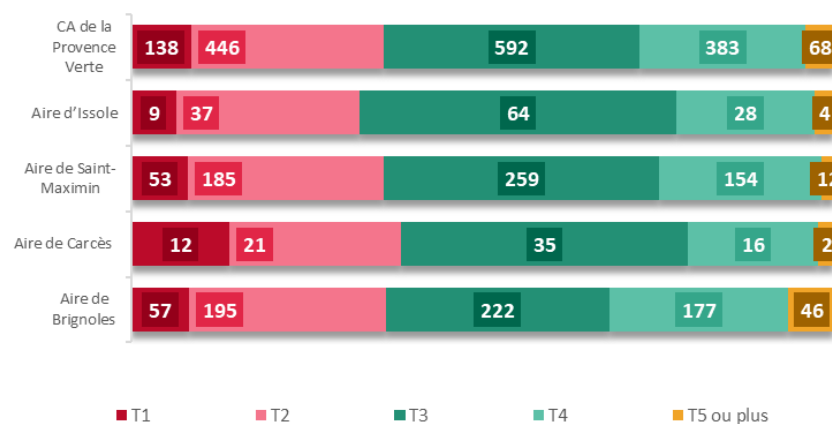
La pression est forte sur les logements aidés du territoire, en particulier sur les T2 et T3, moins présents dans l'offre privée (29% dans l'offre privée contre 53% dans l'offre aidée). Pour les T2, la pression est liée à une offre de logements plus faible au sein du parc public. Pour les T3, l'offre est plus importante mais la demande l'est également.

La pression est très forte pour les jeunes ménages, notamment les moins de 30 ans qui ont plus de 11 demandes pour une attribution de logements en 2017, alors que les ménages âgés de plus de 35 ans éprouvent nettement moins de difficultés.

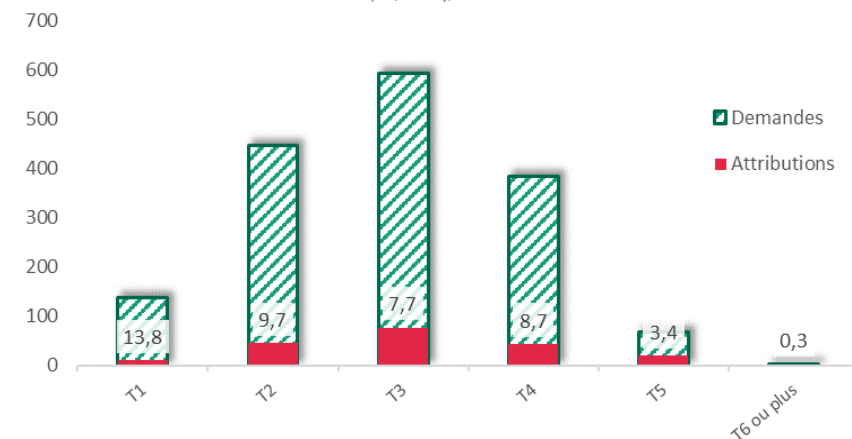
Demande et attributions selon les revenus du demandeur
Source : SNE (12/2017) Traitement U2E 2018



Demandes de logements aidés par typologie souhaitée
Source : SNE (12/2017)



Demandes et attributions par typologie de logement
Source : SNE (12/2017), Traitement U2E 2018



H. Des demandeurs aux revenus modestes

61% des demandeurs ont des revenus inférieurs à 1 000€ par unité de consommation, mais ils ne représentent que 41% des attributions. Ces demandeurs sont d'ailleurs 76% à être éligibles à un logements HLM en PLAI (très social).

Les profils les plus favorisés, ceux qui ont le meilleur ratio entre attributions et demandeurs, sont les demandeurs touchants entre 1 500 et 2 000€.

Le motif principal de demandeurs de logements sociaux est tout d'abord le prix du logement. Pour mieux analyser le profil des demandeurs, il convient

de séparer les demandeurs habitant le parc privé (hors mutation) et ceux y habitant déjà (mutation). Le motif d'un loyer trop élevé concerne principalement les demandeurs de logements du parc privé, c'est d'ailleurs le motif principal de la demande de logements sociaux.

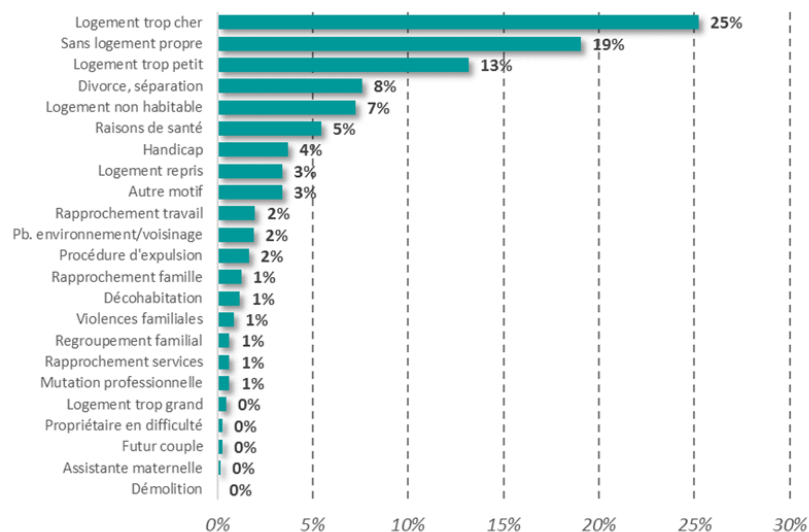
Le deuxième motif des demandeurs du parc privé concerne ceux sans logement propre (hébergé chez un ami, parent ou SDF), **avec 19% des demandeurs (16% du total des demandeurs)**, puis les habitants d'un logement trop petit (13%).

Pour les ménages habitant déjà le parc de logement social, le motif principal est tout autre puisqu'il semble lié au confort du logement.

Le premier motif est lié à la taille du logement, jugé trop petit, dans 28% des cas. Le second motif est lié à des raisons de santé/vieillessement (15% des cas) puis des problèmes de voisinage (9%).

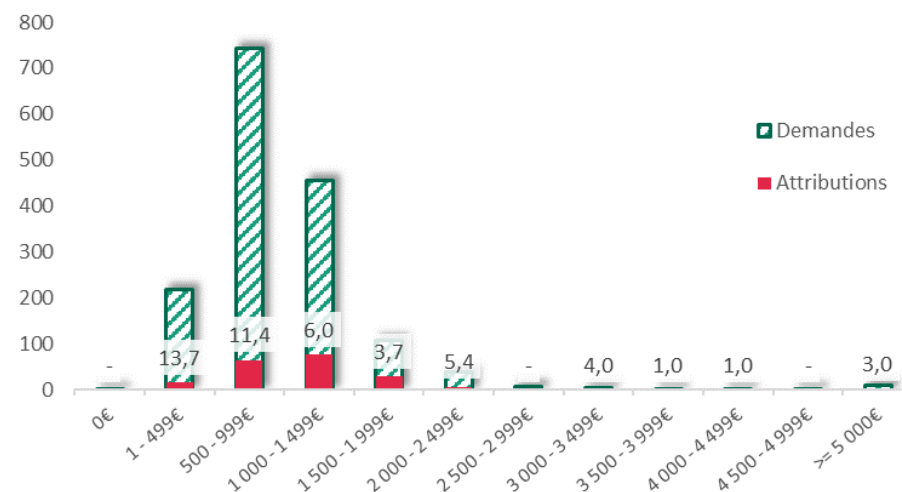
Les ménages pouvant bénéficier du Droit au Logement Opposable (DALO) sont très peu nombreux sur l'agglomération puisque l'on en recense seulement 21 parmi les 1 627 demandeurs de logements sociaux de l'année 2017.

Motif des demandeurs de logements sociaux



Demande et attributions selon les revenus du demandeur

Source : SNE (12/2017) Traitement U2E 2018



IV. UN MARCHÉ IMMOBILIER LOCAL PLUS DYNAMIQUE DANS L'OUEST DU TERRITOIRE ET PORTE PAR LES MAISONS

A. Un marché immobilier influencé par Marseille et Toulon

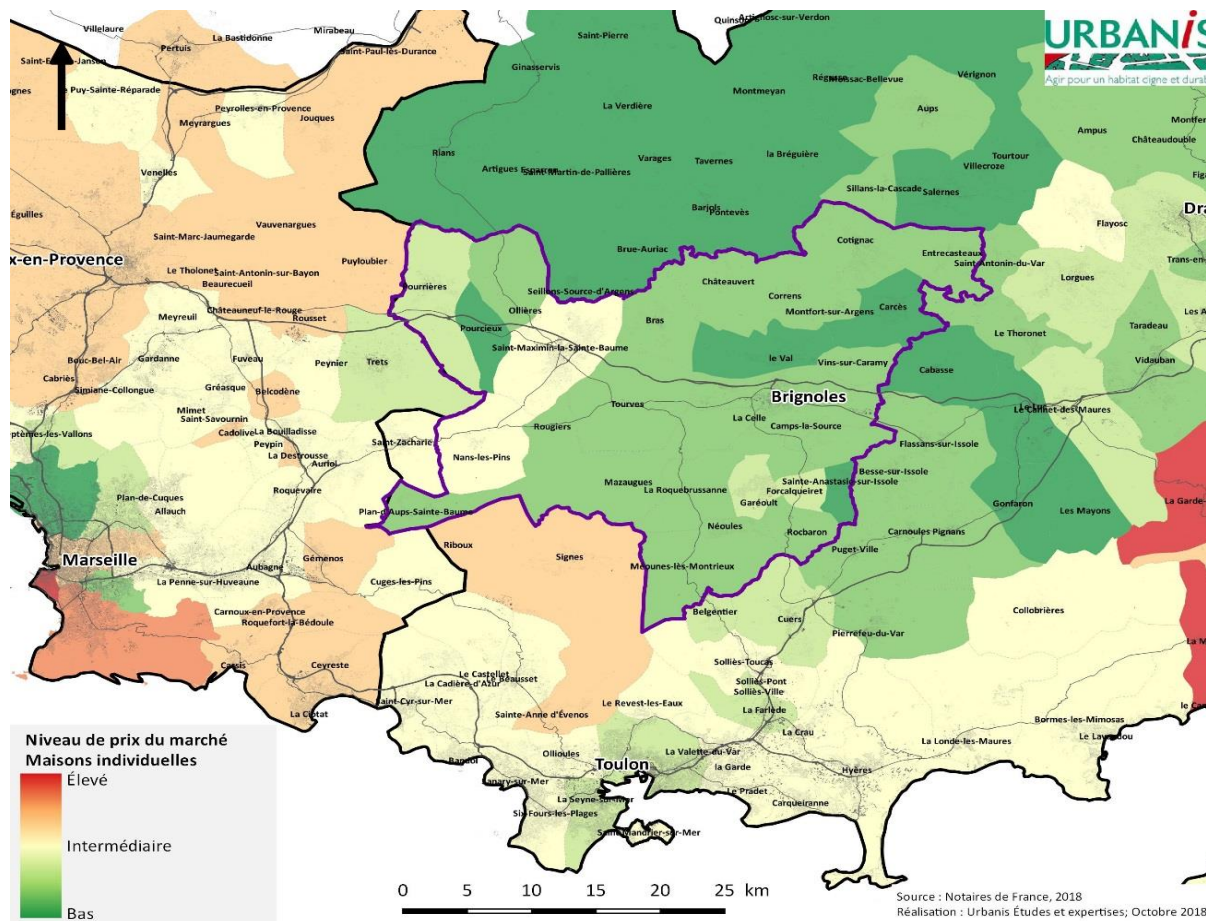
À l'échelle de la Provence, on remarque un gradient de prix, depuis la Métropole Aix-Marseille où le marché immobilier est onéreux, jusqu'au nord-est du territoire où les prix sont plus abordables.

Dans ce contexte, la **Communauté d'Agglomération Provence Verte** subit l'influence d'Aix-Marseille à l'ouest et celle de Toulon au sud (marché moins tendu). Le marché immobilier du territoire est ainsi caractérisé par son hétérogénéité des prix.

L'ouest de la Communauté d'Agglomération (Aire de Saint-Maximin) affiche des niveaux de prix médians élevés, portés par la proximité avec la Métropole Aix-Marseille, pour l'achat d'une maison (de 306 000€ à Saint-Maximin, 316 000€ à Nans-les-Pins) et d'un appartement (2 230€/m²). Notons que l'évolution globale des prix sur 5 ans est à la hausse, notamment sur Saint-Maximin (+10,8%), Bras (+25,9%) et Pourrières (+6,4%).

La situation est tout autre autour de Brignoles où une maison se vend près de 100 000€ de moins (entre 210 000€ et 220 000€). Les appartements ont des prix très abordables autour de 1500€/m², en très légère

augmentation depuis 5 ans (+2,8%). La partie sud semble connaître une situation intermédiaire avec des prix de vente compris entre 220 000€ et 250 000€.



Carte 27 : Niveau de prix des maisons en Provence entre 2017 et 2018

B. Un marché plus dynamique dans l'Ouest et le Sud et porté par les maisons

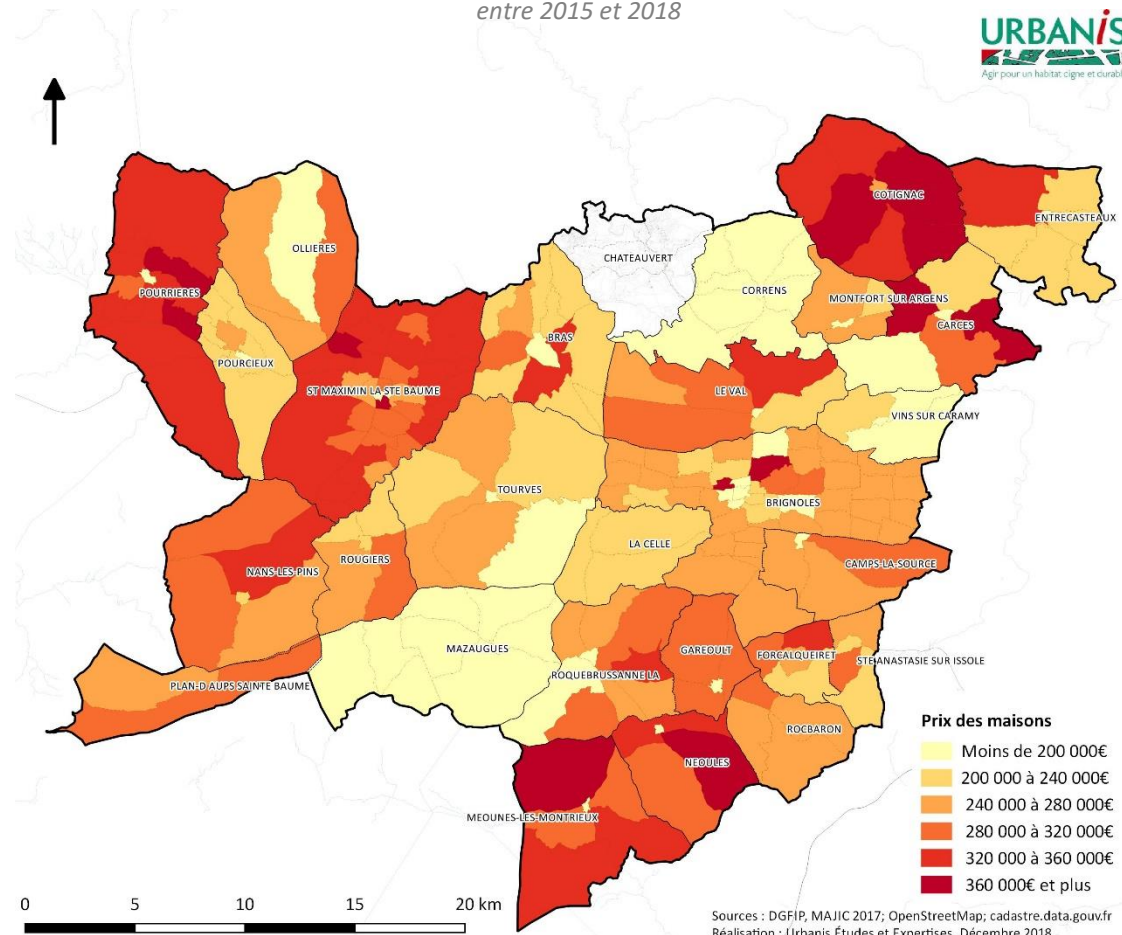
Entre 2015 et 2018, le volume des biens (appartements et maisons) échangés s'élève à 9 600 transactions. La répartition des transactions entre maisons (73%) et appartements (27%) est en cohérence avec la structure du parc de logements du territoire, qui compte 23% de logements collectifs.

Le marché immobilier est donc porté par les maisons, et les dynamiques récentes de construction (75% de maisons et 25% d'appartements construits entre 2005 et 2016) tendent à consolider cette tendance.

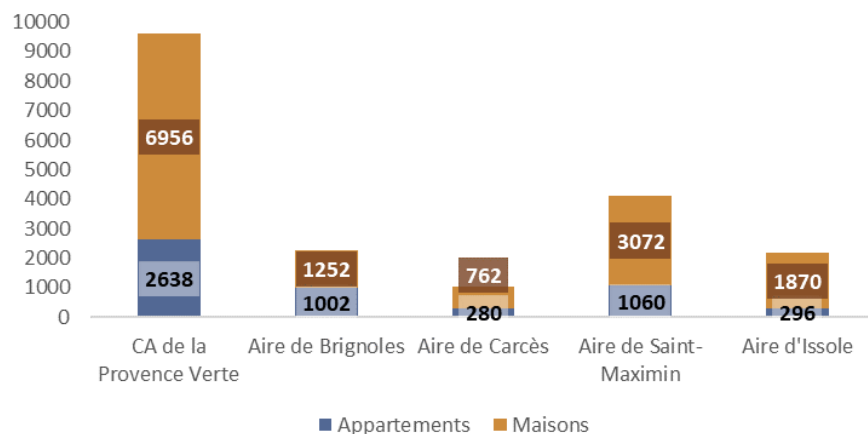
43% des transactions sont localisées dans les communes de l'aire de Saint-Maximin, qui représente 37% des logements du territoire. Cette

surreprésentation des transactions témoigne d'un marché immobilier attractif. À l'inverse, 34% des transactions sont situées dans les aires de Brignoles et de Carcès, qui comptent pourtant 40% des logements de la Communauté d'Agglomération.

Carte 28 : Niveau de prix des maisons dans la Communauté d'agglomération de la Provence Verte entre 2015 et 2018



Nombre de transactions par type de bien entre 2015 et 2018
Source : DVF, Traitement U2E 2018



C. Un marché de l'accession peu accessible pour les familles du territoire

Le graphique ci-contre met en relation les niveaux de revenus des couples avec un enfant représentant une famille-type vivant dans la Communauté d'Agglomération et leur capacité d'accès à la propriété dans les aires de Brignoles (bleu foncé), Carcès (bleu clair), Saint-Maximin (marron) et Issole (orange), leur capacité d'accès à un T3 en location privée (jaune) et leur inclusion dans les plafonds de revenus pour l'accès au parc aidé (en vert).

48% des couples avec un enfant sont ainsi en mesure d'accéder à la propriété dans l'aire de Brignoles, contre seulement 30% dans l'aire de Saint-Maximin (42% dans l'aire de Carcès et 36% dans l'aire d'Issole).

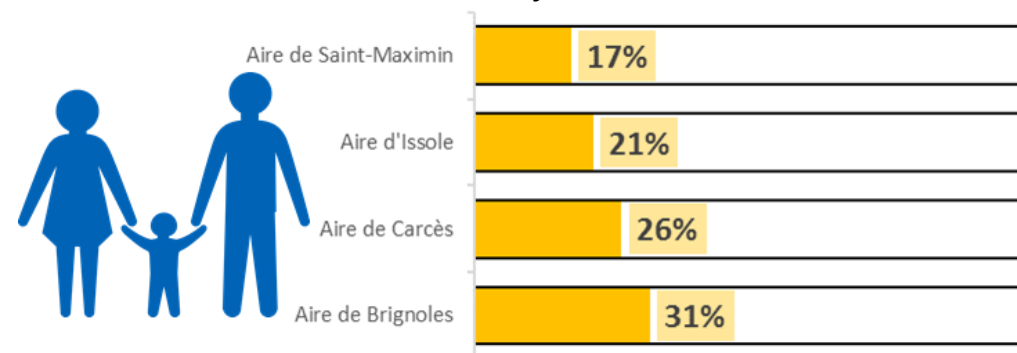
Cela témoigne d'une difficulté d'accès au marché, notamment dans l'aire de Saint-Maximin et de Carcès, pour ces familles. Ce constat est encore plus vrai pour les ménages de trentenaires avec un enfant habitant déjà le territoire puisqu'ils sont seulement 21% à pouvoir acheter un bien dans l'agglomération, avec des écarts importants entre un achat sur l'Ouest ou un achat sur l'Aire de Brignoles.

Les ménages vivant dans l'ex-Communauté de Communes du Comté de Provence connaissent des difficultés particulières d'accès au marché local. Ils sont 36% à être en capacité d'acheter une maison dans

l'aire de Brignoles, 30% dans l'aire de Carcès, 26% dans l'aire d'Issole et 21% dans l'aire de Saint-Maximin.

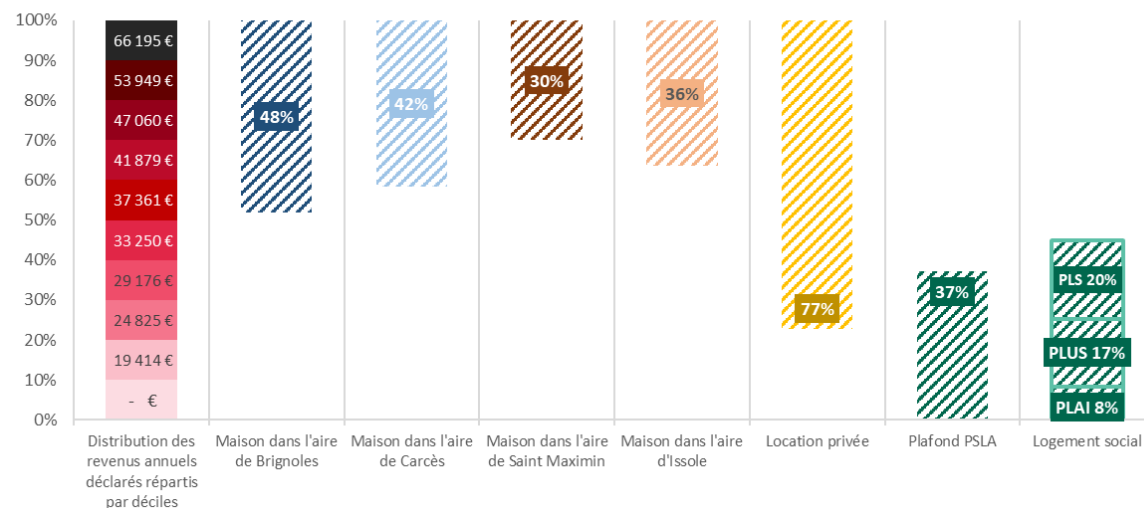
Par ailleurs, les niveaux de loyers relativement bas dans le parc locatif privé (autour de 11,6€/m² selon les données de SeLoger.Com) permettent l'accession au parc privé de près de 80% des couples avec un enfant.

Accès à l'acquisition des couples de trentenaires avec un enfant



Accès aux segments du parc de logements aux couples avec un enfant dans la Communauté d'Agglomération de la Provence Verte

Sources : INSEE FiLoSoFi 2015, DVF



D. Les jeunes exclus du marché de l'accession

Seulement 5% des couples de jeunes actifs de moins de 30 ans sont en capacité d'acheter un bien dans l'agglomération. Cette classe d'âge est ainsi quasiment exclus du marché immobilier local, ce qui pourrait la déporter vers la location en parc privé ou l'inciter à quitter la Provence Verte.

De plus, **ces jeunes semblent fragiles puisqu'ils sont 31% à pouvoir prétendre à un logement social en PLAI.** Ils sont d'ailleurs 83% à pouvoir prétendre à un logement dans le parc locatif social. Cela montre le réel décalage qui existe entre le marché et les revenus des habitants du territoire.

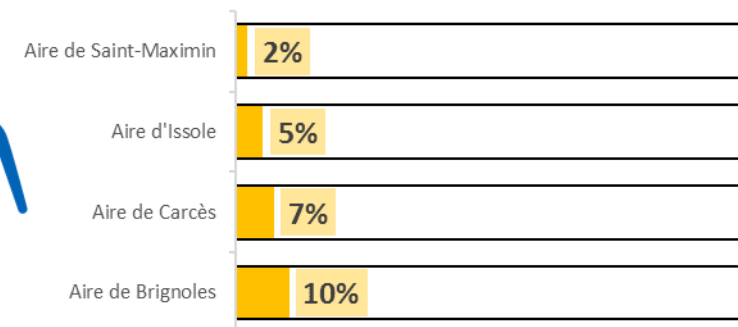
Les ménages trentenaires avec un enfant habitant l'agglomération sont davantage solvables que les plus jeunes, puisque près d'un tiers d'entre eux est en capacité d'acheter un bien dans l'aire de Brignoles, mais ils ne sont plus que 17% à pouvoir devenir propriétaires d'une maison dans l'aire d'Issole. Là encore, la capacité d'insertion dans le marché de ces jeunes familles est également compliquée. Comme pour la cohorte des actifs plus jeunes, cette difficulté pourrait être un facteur du départ des actifs trentenaires qui ont grandi dans le territoire et cherchent à obtenir un logement plus grand pour leur famille en constitution.

Les quadragénaires eux sont nettement plus solvables que les ménages les plus jeunes. C'est compréhensible puisque leurs avancements dans leurs carrières respectives sont peu comparables, mais aussi parce qu'à l'époque où ces ménages aujourd'hui âgés de 40 à 49 ans et avec deux enfants ont acquis un bien, le marché immobilier de la Provence verte était plus abordable.

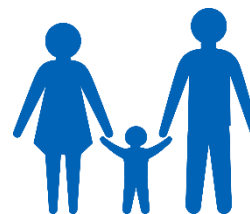
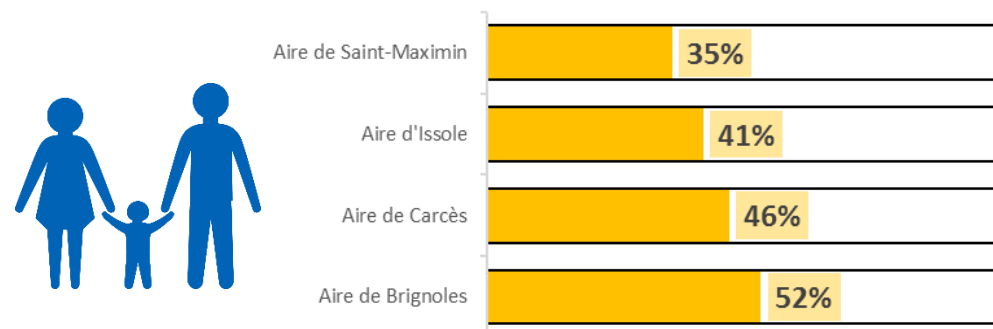
Aujourd'hui, grâce au produit potentiel de la revente de leur maison, ceux-ci pourront continuer à assurer leurs parcours résidentiels au sein de l'agglomération. Ils sont ainsi 40% à pouvoir acheter un bien dans l'agglomération, d'autant plus dans l'aire urbaine de Brignoles où 52% de ces ménages sont en capacité d'acquérir un bien.



Accès à l'acquisition des jeunes couples



Accès à l'acquisition des couples quarantenaires avec deux enfants



E. La Provence Verte, un marché accessible pour les ménages des métropoles

Pour les ménages habitant actuellement les métropole d'Aix Marseille et Toulon, leur accès au marché de leurs territoires est également compliqué. Ainsi, **seulement 23% des couples avec un enfant habitant dans la Métropole d'Aix-Marseille peuvent y acquérir un bien. Pour les ménages toulonnais, la situation est encore plus compliquée puisqu'ils sont seulement 19% à pouvoir accéder au marché.**

Pour notre analyse, nous avons pris en compte le prix moyen d'une maison dans le périurbain immédiat de chacun de ces deux pôles régionaux.

Les territoires de la Provence Verte apparaissent alors nettement plus accessibles pour ces ménages avec une enfant. Ainsi, **41% des ménages de la Métropole de Toulon sont en capacité d'acheter dans l'aire d'Issole**, avec des capacités supérieures aux ménages locaux. **Pour les ménages habitant la Métropole d'Aix-Marseille, l'accès au marché leur est également plus facile sur l'aire de Saint-Maximin que sur les territoires de la Métropole.** Aujourd'hui le principal facteur de l'évolution rapide de la population dans l'agglomération est l'arrivée de ces ménages des métropoles.

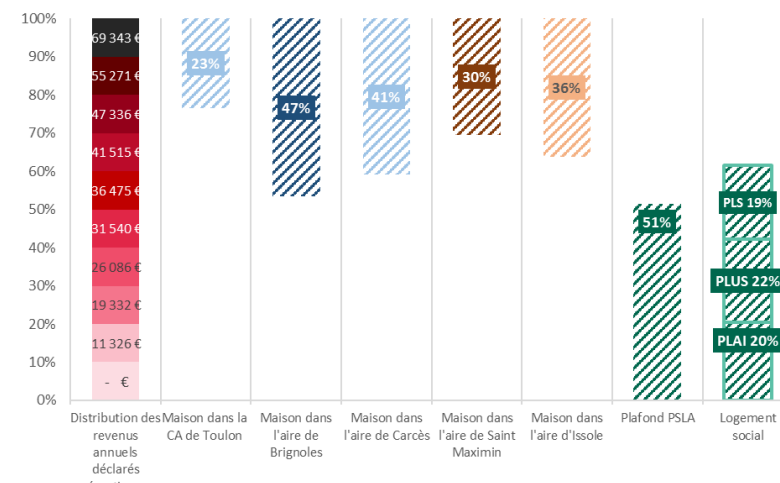
L'aire de Brignoles, plus accessibles, pourrait attirer davantage de ménages de ces métropoles si les prix des autres aires continuaient à augmenter.

Cette attraction liée au prix du marché et à la proximité relative des métropoles a un effet immédiat sur le marché immobilier. Ces ménages aux capacités financières plus élevées que les ménages locaux vont provoquer **un phénomène de spéculation immobilière sur les biens de l'aire de Saint-Maximin et d'Issole**, excluant de plus en plus les ménages travaillant dans l'agglomération qui ont des capacités financières moindres.

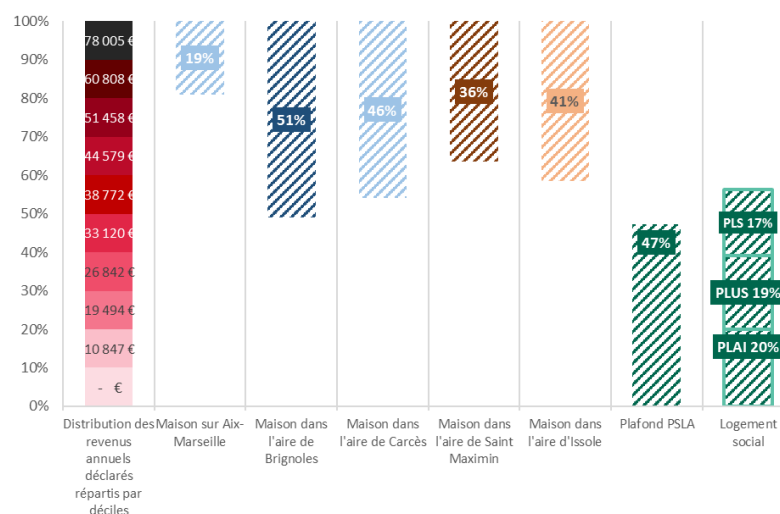
Ce phénomène de périurbanisation plus lointaine pourrait avoir des effets pervers. Le périurbain apparaît aujourd'hui comme un problème en matière d'aménagement et de gestion des territoires, il est aujourd'hui vu comme l'antithèse de la ville durable avec de réelles problématiques liées aux mobilités.

Ce mode de vie périurbain reste largement construit autour de l'usage de la voiture individuelle, l'accessibilité aux transports en commun y étant de fait médiocre. Parmi les scénarios d'évolution des prix du pétrole de l'un conduit en effet à un triplement du prix à horizon 2040 par rapport à 2007, ce qui aurait **des conséquences particulièrement importantes en matière de précarité énergétique des périurbains.**

Ménages de la métropole de Toulon
Accès aux segments du parc de logements aux couples avec un enfant
Sources : INSEE FiloSoFi 2015, DVF



Accès aux segments du parc de logements aux couples avec un enfant
Sources : INSEE FiloSoFi 2015, DVF



Ménages de la métropole Aix-Marseille

V. UNE OFFRE SPECIFIQUE QUI POURRAIT ETRE ENRICHI

F. Une offre de logements et d'hébergement à destination des plus fragiles essentiellement concentrée à Brignoles

Une offre de logements et d'hébergement à destination des ménages les plus fragiles vient compléter le parc social de droit commun. Elle représente 153 places, soit 4% de l'offre départementale, réparties dans différents types de structures : appartements « aide au logement temporaire », foyer de jeunes travailleurs, foyer de travailleurs migrants, maisons relais, centre d'hébergement et de réinsertion sociale, intermédiation locative.

Dans un territoire à la population vieillissante, trois établissements d'hébergement pour personnes âgées

Type de structure	Nombre de places
Appartements « aide au logement temporaire »	7
Foyer de jeunes travailleurs	18
Foyer de travailleurs migrants	22
Maison relais	42
Centre d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS)	40
Intermédiation locative	24
Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD)	140
Total	293

Sources : PDALHPD, FINES

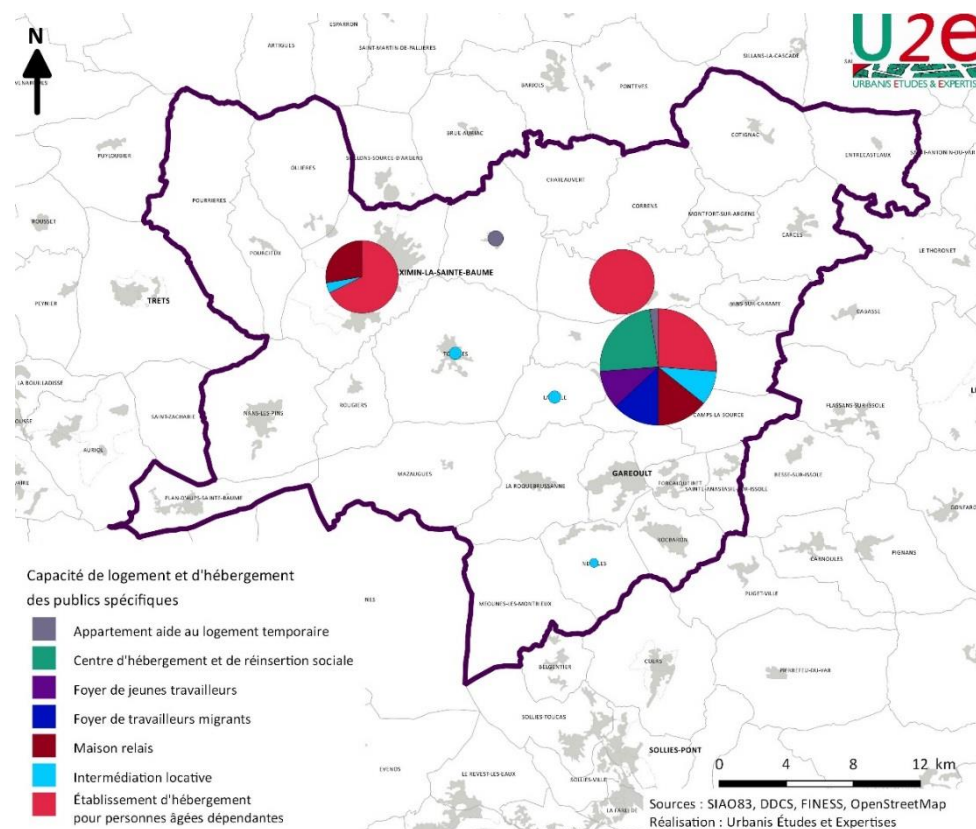
dépendantes (EHPAD) offrent 140 places à ce public

particulier. Ces derniers sont situés à Brignoles, Saint-Maximin-la-Sainte-Baume et au Val et permettent aux personnes âgées dépendantes d'être prises en charge sur le territoire.

Cette offre d'hébergement est principalement concentrée à Brignoles et correspond globalement aux besoins du territoire. Il convient de noter qu'en

matière de maisons relais et de foyers jeunes travailleurs, l'offre de la communauté d'agglomération correspond à respectivement 20,2% et 17,3% de l'offre départementale.

Carte 29 : Capacité d'hébergement des publics spécifiques dans la Communauté d'Agglomération de la Provence Verte



C'est sur ces publics jeunes que les problèmes de précarité se font sentir. La proportion de ménages vivant dans un logement privé potentiellement indigne est plus élevée que dans le reste du Var. Cette problématique concerne particulièrement les jeunes ménages de la Provence Verte. En effet, si l'on compte 9% de ménages de moins de 25 ans vivant dans le PPPI à l'échelle du Var, ils représentent 17,3% des habitants du PPPI dans l'agglomération.

Au-delà de la question des jeunes en difficulté, le recours des personnes les plus en difficulté aux services d'urgence est assez rare¹⁵, c'est notamment le cas pour le recours au 115. **On notera tout de même une surreprésentation des couples avec enfants parmi les demandeurs, cela est dû à leur part importante parmi les ménages de l'agglomération.**

Cependant, d'après les données du PDAHPD, si les publics fragiles sont moins nombreux et moins représentés que dans les Métropoles, il est noté **une surreprésentation des femmes victimes de violences parmi les demandeurs d'hébergements d'urgence**, avec une proportion importante de mise à l'abri parmi les entrées dans les structures d'accueil.

G. Des demandeurs DALO fragiles et jeunes

Sur les 21 demandes qui ont été faites sur le territoire de la CA au cours de l'année 2017, 9 portent sur la commune de Brignoles. Si l'on prend une période plus large, de 2014 à 2017, 82 demandes cumulées sont recensées, soit environ 21 demandes en moyenne, comme en 2017.

Malgré la taille limitée des effectifs, si l'on regarde le profil des 82 demandeurs **il s'avère que deux tranches d'âges sont surreprésentées : les jeunes actifs de 25 à 40 ans (47%) et la tranche des 41-55 ans (40%)**. On notera également une surreprésentation des familles monoparentales (48%) et des personnes seules (28%)

Le profil des demandeurs et leurs situations par rapport à l'emploi sont assez divers. Ainsi, la majorité d'entre eux sont des actifs, occupés ou non (au sens INSEE et BIT), avec 25% de salariés et 18% de chômeurs indemnisés. Les inactifs sont moins nombreux avec 4% de chômeurs non indemnisés, 23% de ménages au RSA et 13% d'autres inactifs (retraités, étudiants, demandeurs d'asile...)

Du fait de la structure des ménages DALO, majoritairement des adultes avec ou sans enfant, la

demande se porte principalement sur les T3 (35 demandes) et les T1 (19 demandes)

H. Une offre d'accueil des gens du voyage suffisante d'après le SDAGV

Une aire d'accueil des gens du voyage située à Brignoles contient 40 emplacements (80 caravanes peuvent donc y stationner). Elle est bien dimensionnée au regard de l'évolution des besoins identifiés sur le territoire.

Le schéma d'accueil des gens du voyage (SDAGV) doit bientôt être révisé mais ne devrait à priori pas identifier de besoins supplémentaires en la matière. En effet, le SDAGV actuel (2012-2018) fait déjà le constat que L'aire de Brignoles répond aux besoins d'accueil du bassin d'habitat. Le besoin d'une 2ème aire d'accueil n'est donc pas confirmé.

Néanmoins, un groupe de familles séjourne régulièrement en alternance entre les aires de Brignoles et du Luc. La mise à disposition d'un terrain familial, plus adapté d'après les prescriptions du SDAGV, nécessite d'être étudiée avec la famille, notamment en ce qui concerne la commune d'implantation du terrain.

¹⁵ Il existe un promosoins accueillant une proportion importante de jeunes 18-25, ainsi que la présence d'un poste de travailleur social en tant qu'Intervenant Social en Gendarmerie (ISG) recouvrant le territoire de la Provence Verte depuis 4 ans. Par ailleurs, l'Association AVAF indique régulièrement l'impossibilité d'orienter les jeunes en difficultés vers le SIAO 115 qui est saturé.

Atouts

- Un marché plus abordable dans l'aire de Brignoles
- Une dynamique de réhabilitation du parc privé sur Saint-Maximin et sur Brignoles : baisse des propriétaires occupants modestes et du parc privé potentiellement indigne
- Un marché immobilier dynamique, principalement porté par les logements individuels

Points de vigilance

- Un marché plus tendu à l'ouest territoire : une pression des acquéreurs de la Métropole d'Aix-Marseille
- Un accès au marché à améliorer pour les jeunes ménages de l'agglomération
- Une tension sur la demande locative sociale en particulier pour : les séniors, les petits logements, les plus modestes
- Des attentes pour la requalification des centres-bourgs
- Poids des résidences secondaires (cf. p40)

Opportunités

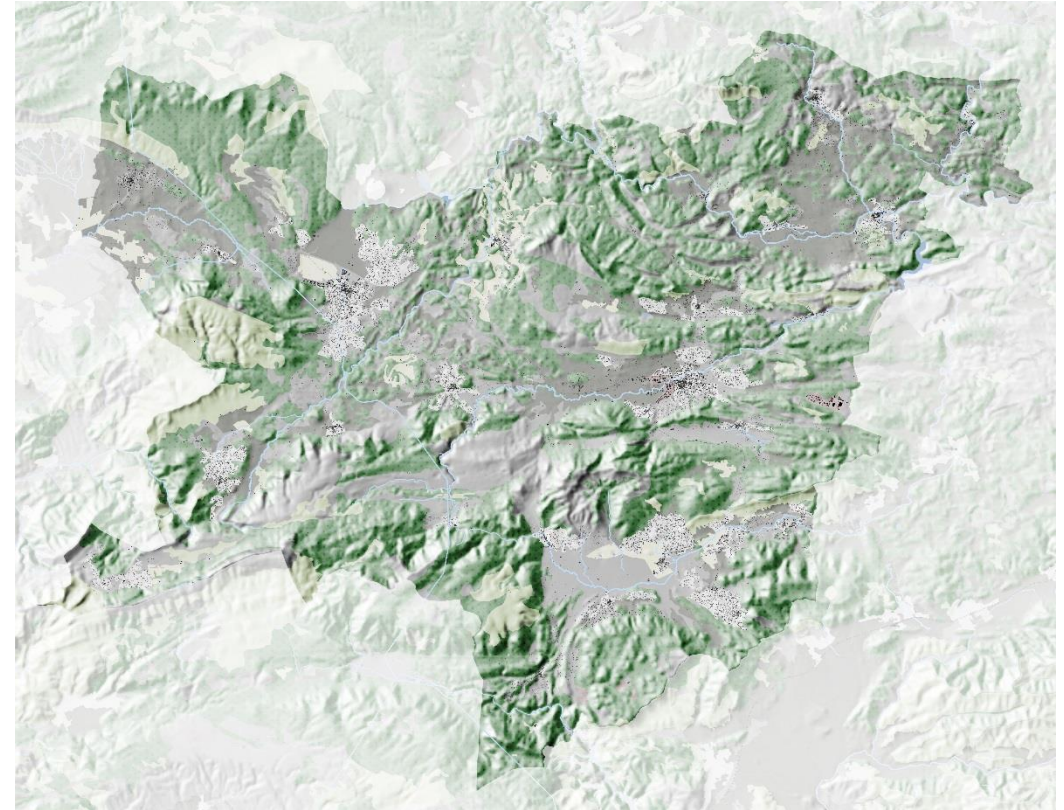
- Action cœur de ville : un dispositif pour capter des financements pour l'amélioration de l'attractivité du centre-ville de Brignoles, et par extension de l'habitat
- Mettre en place un dispositif de l'opération programmée de l'amélioration de l'habitat et les aides de l'Anah
- Une partie du territoire en zone B1

Menaces

- Une réduction attendue des capacités d'investissement des opérateurs publics (construction, rénovation) et la vente HLM pour construire en zone tendue
- L'impact du zonage (PTZ, PINEL) avec les disparités entre communes du territoire (B1, B2, C)
 - Montée des prix en B1
 - Baisse de la production en B2
- La concentration de la production de logements dans le périurbain des métropoles de Toulon et Aix-Marseille

QUATRIÈME PARTIE

LES DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION ET LE FONCIER



I. UNE CONSTRUCTION NEUVE DE LOGEMENTS PORTEE PAR LES AIRES DE SAINT-MAXIMIN ET DE BRIGNOLES

A. Un rythme de construction en baisse depuis 2012, mais une reprise des permis de construire

Le SCoT de la Provence Verte prescrit des objectifs de construction qui s'élèvent à 860 logements par an pour la Communauté d'Agglomération.

Entre 2005 et 2016, 903 logements ont en moyenne été construits annuellement, avec un maximum en 2009 (1 230 logements achevés) et un minimum 6 ans plus tard (710 logements).

Cette moyenne cache cependant d'importantes variations. En effet, **la production a connu un net ralentissement en 2010 (770 logements) puis un rebond jusqu'en 2012 (1 046 logements)**. On observe ensuite une certaine constance dans le volume de logements achevés depuis 2013 (752 logements en moyenne) pour arriver à 713 logements achevés en 2016.

Ces variations s'expliquent aussi par l'influence des grands pôles alentours, notamment Toulon Provence Métropole. La faiblesse de sa dynamique de construction entre 2008 et 2013 a permis l'étalement de la production de logements jusqu'à la Communauté

d'Agglomération de la Provence Verte, et particulièrement dans l'aire d'Issole.

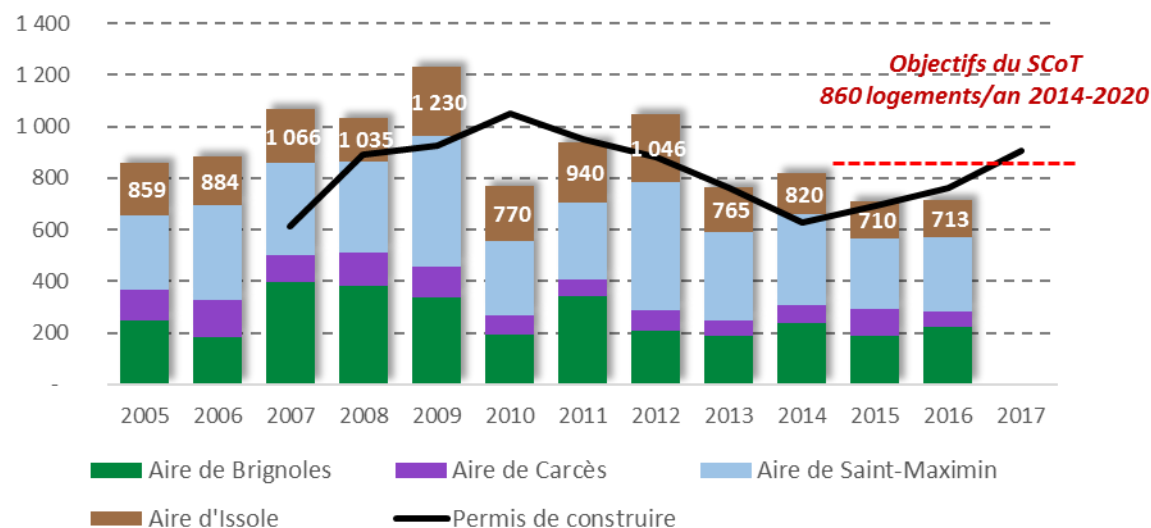
Depuis 2014, la production de logements est de nouveau forte dans la Communauté d'Agglomération Toulon Provence Métropole, et cela coïncide avec le ralentissement de la construction sur le territoire. On observe ainsi un important mouvement de vases communicants entre ces deux territoires.

Si le volume de permis de construire n'est pas fidèle aux volumes de logements achevés, cela est dû au

Si Sitadel minore le nombre de permis, la tendance affichée est néanmoins à prendre en compte pour apprécier les dynamiques de constructions. Ainsi, depuis 2014, on constate une stagnation du nombre de logements achevés, mais la construction future au travers des dépôts de permis de construire promet une remontée des bilans annuels futurs.

Logements achevés entre 2005 et 2016

Source : MAJIC 2018



décalage entre les sources de données (SITADEL pour les permis, MAJIC pour les dates d'achèvements).

B. Une reprise de la construction dans les pôles urbains

Une étude de l'indice de construction¹⁶ permet de comparer plusieurs territoires ne présentant pas le même poids démographique.

Le pic de construction entre 2011 et 2013 et le ralentissement récent de la production à partir de 2014 se retrouvent dans cette analyse avec des indices de construction de respectivement 7 puis 5 à l'échelle de la Communauté d'Agglomération.

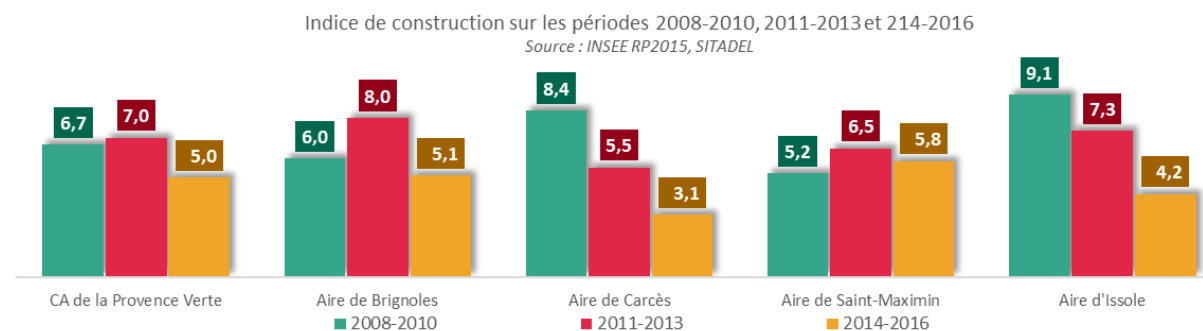
Au sein du territoire, les situations sont contrastées.

Sur les aires de Carcès et du Val d'Issole, l'intensité de la construction était très forte entre 2008 et 2010 (respectivement 8,4 et 9,1 logements mis en chantier par an pour 1 000 habitants), et a diminué ensuite de manière continue jusqu'à un niveau inférieur à l'indice de construction de la Provence Verte (respectivement 3,1 et 4,2 logements mis en chantier par an pour 1 000 habitants)

L'aire de Brignoles a connu une dynamique différente avec un pic important entre 2011 et 2013 qui a précédé une chute de son intensité de construction à 5,1 logements par an pour 1 000 habitants.

Enfin, l'aire de Saint-Maximin a maintenu une production globalement stable entre 2008 et 2016,

autour de 6 logements commencés par an pour 1 000 habitants.



¹⁶ Nombre de logements mis en chantier par an pour 1 000 habitants

C. Un développement de l'offre porté par l'offre individuelle

Entre 2005 et 2016, l'aire de Saint-Maximin a porté 38% de la production de logements de la Communauté d'Agglomération, contre 27% pour l'aire de Brignoles, 25% pour l'aire d'Issole et 10% pour l'aire de Carcès.

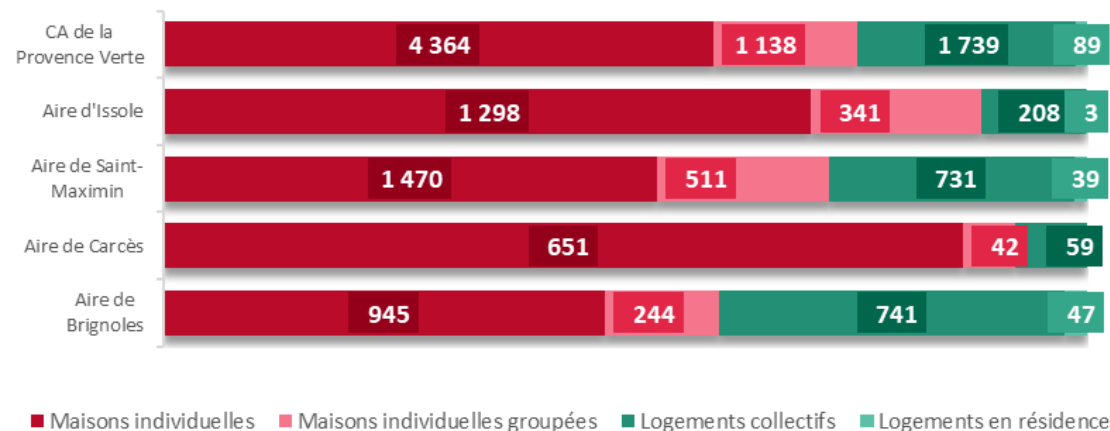
Les logements mis en chantier durant cette période sont à 75% des maisons individuelles et à 25% des logements collectifs.

Cette différence est légèrement moins marquée dans les aires plus urbaines de Brignoles (40% de logements collectifs produits) et de Saint-Maximin (28%). Par ailleurs, cette production a permis de développer l'offre collective à Saint-Maximin, où elle ne représente que 23% de son parc.

Dans les aires de Carcès et d'Issole, la production est presque intégralement tournée vers l'individuel (respectivement 92% et 89% de la production).

Type de logements construits (2005-2016)

Source : SITADEL



II. UN FONCIER PERMETTANT POTENTIELLEMENT DE REPOUDRE AUX PRESCRIPTIONS DU SCOT

A. Un foncier plus difficile à mobiliser sur les franges ouest du territoire

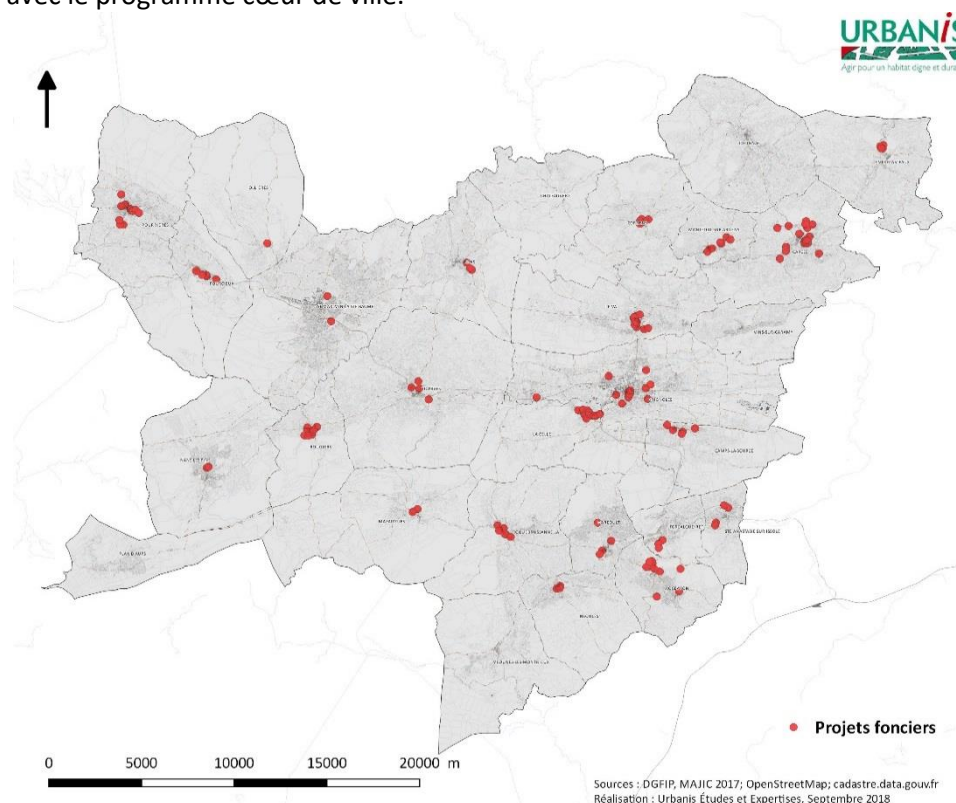
Le nombre de logements potentiellement programmés depuis dix ans par 24 des 28 communes de la communauté d'agglomération, se porte à **3 772¹⁷**. Même si ces projets ne sont pas tous aussi bien définis et quantifiés, cela montre un certain dynamisme des communes dans leur volonté de faire croître leurs populations.

Les communes de l'ouest de l'agglomération ont une stratégie légèrement différente du reste du territoire. Nombre d'entre elles ont décidé de sanctuariser leurs espaces cultivés via la création de zones agricoles protégées. La commune de Saint-Maximin, polarité de cette aire, a pour priorité de densifier et de requalifier l'ancien avec la réhabilitation des logements vacants trop vétustes. On y projette la construction de 260 logements neufs via les programmes validés par la commune, avec une augmentation du parc social envisagée pour répondre à la demande avérée.

Sur la frange est du territoire, les projets fonciers sont plus nombreux, notamment sur Brignoles, Carcès et Rocbaron. La polarité de Brignoles souhaite continuer à se développer, notamment en périphérie en accueillant d'importants programmes immobiliers et en attirant des activités. Ainsi, sur la durée du PLH, la ville prévoit la construction de plus de 1 080 logements via des programmes neufs. De l'accession sociale à la propriété pourrait être envisagée. En parallèle, un travail sur la valorisation du centre-ville sera mené avec le programme cœur de ville.

La commune de Carcès compte 13 projets d'importance sur son territoire, dont 5 devraient être réalisés durant le PLH pour environ 95 logements neufs sans logements sociaux.

La commune de Rocbaron prévoit de construire environ 400 logements supplémentaires sur la commune, continuant ainsi le développement soutenu de son urbanisation. 170 à 200 logements sociaux pourraient être envisagés selon les projets.



Carte 30 : Recensement des projets fonciers, rencontres communales, Novembre 2018

¹⁷ PERVAL, 2016-2017

B. Le poids de la charge foncière¹⁸ dans le prix d'un logement

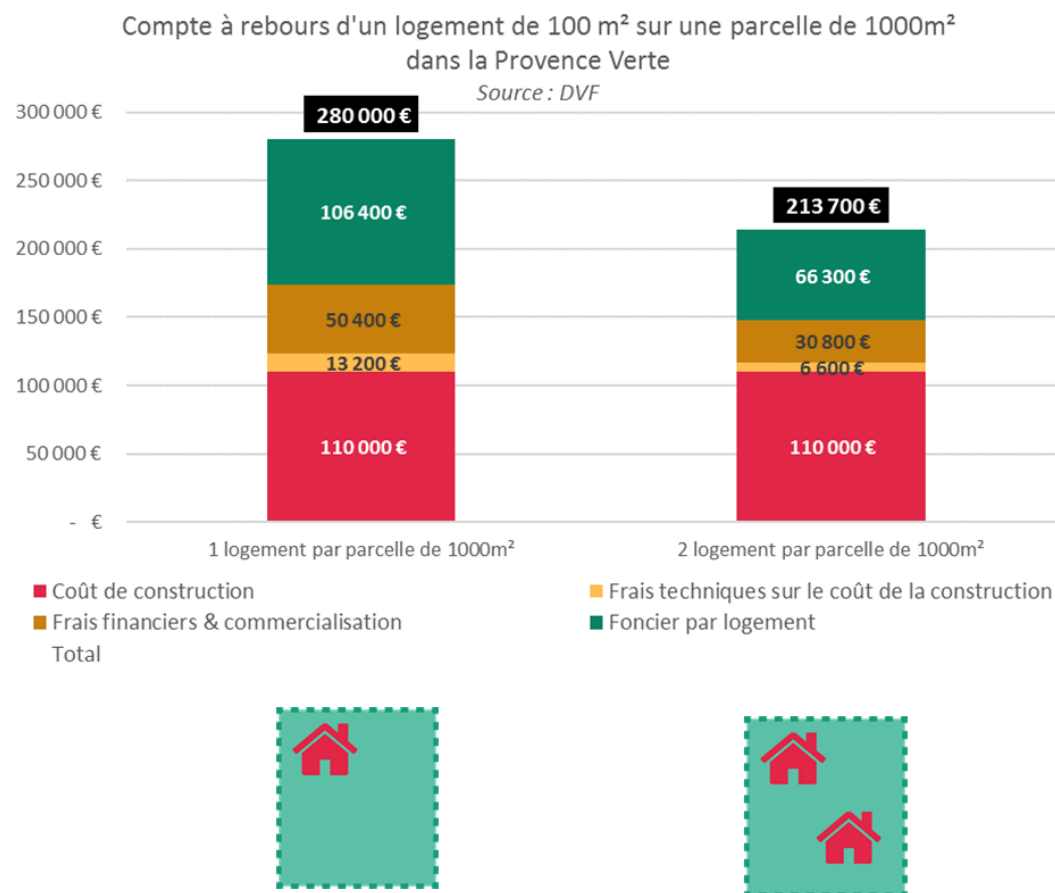
Le **coût du foncier** constitue une composante essentielle de la politique du logement puisqu'il représente une part importante dans les opérations de construction, qui a tendance à croître. **Il s'agit d'une variable plus flexible que les coûts de construction.**

En 2018, le **prix du foncier moyen dans la Communauté d'Agglomération de la Provence Verte s'élève à 106€/m².**

L'exemple d'un montage d'une opération de promotion montre les ajustements possibles. En considérant un coût de construction de 1 100€/m² TTC pour la construction d'un logement de 100 m², le coût de construction du logement revient à 110 000 €. A ces frais fixes s'ajoutent les charges financières (Honoraires techniques, frais de commercialisation...) qui permettent d'estimer à 280 000€ le coût global de production d'un logement. La charge foncière s'élève alors à 66 300€ pour une parcelle de 500m².

Sur une parcelle de taille équivalente où l'on construirait 2 logements de 100 m² le prix du foncier serait divisé par deux et le coût global de production

ramené à 213 700€ par logement. Le prix du bien proposé à la vente est alors réduit de 24%.



¹⁸ Ensemble des dépenses qui doivent être engagées sur un terrain, dont l'acquisition du foncier lui-même, pour y rendre possible une opération immobilière et qui sont particulières à ce terrain.

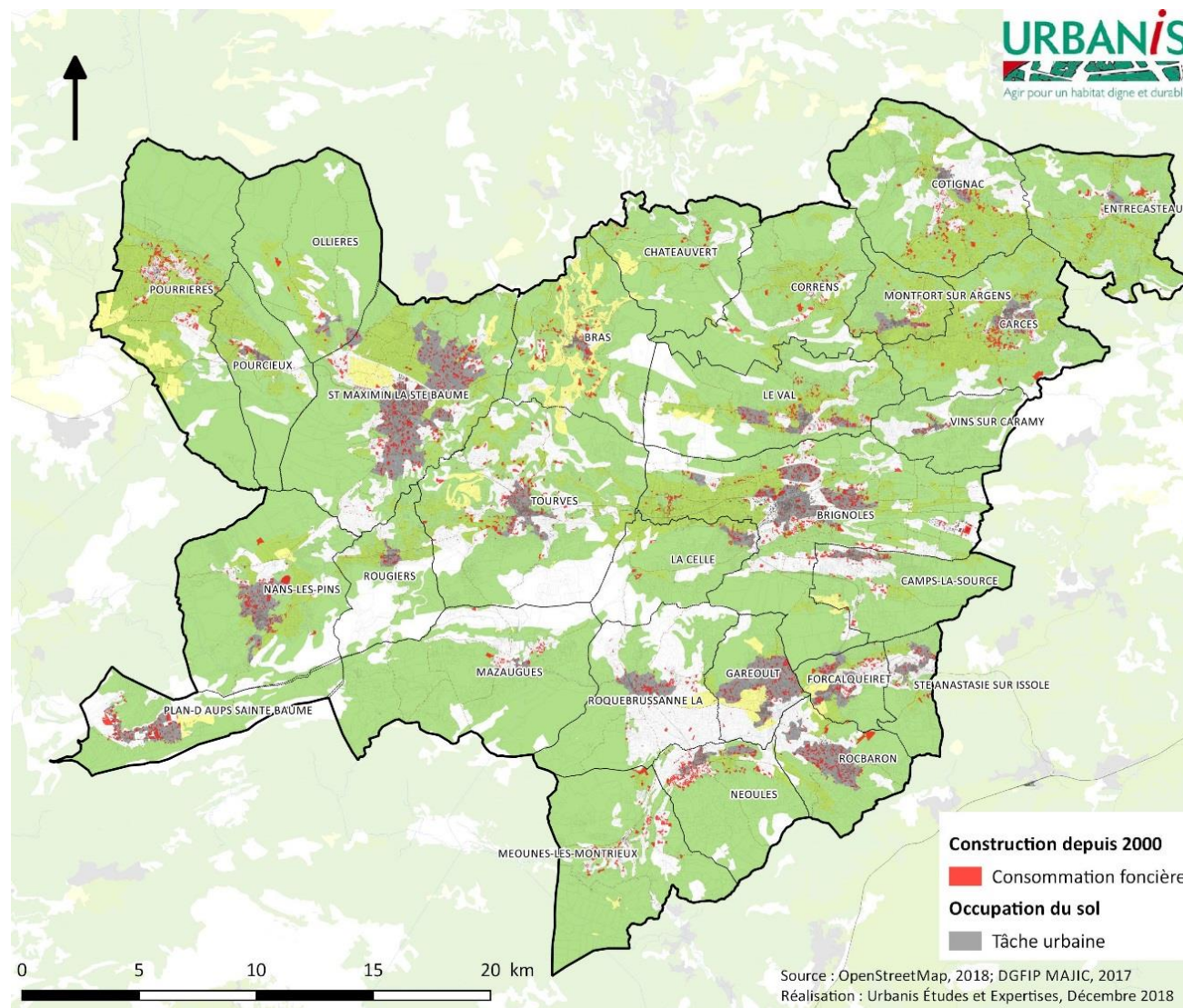
C. 93 hectares urbanisés pour le logement entre 2011 et 2017

D'après les fichiers fonciers, la Communauté d'Agglomération de la Provence Verte aurait construit 5 764 logements entre 2010 et 2017 correspondants à 613 hectares urbanisés en extension et en densification des zones urbaines. **Entre 2010 et 2017, c'est donc 76 hectares qui ont été consommés chaque année en extension et densification des zones urbaines.**

Toutefois, de grandes disparités existent dans la consommation foncière entre les territoires.

44% de la consommation foncière s'est faite dans l'aire de Saint-Maximin-la-Sainte-Baume pour 41% des logements construits. A l'inverse, l'Aire de Brignoles représente 14% de la consommation foncière pour 29% des logements construits sur la même période. Cela montre la consommation foncière plus importante par logement sur l'Aire de Saint-Maximin que sur l'aire de Brignoles.

Ainsi, en moyenne chaque logement consomme 1 013 m² de terrain mais les disparités sont fortes entre les territoires. Sur Saint-Maximin les parcelles artificialisées font en moyenne 1 096m², soit des superficies assez proches de ce que l'on voit sur l'aire d'Issole avec 1 212m². Les nouveaux logements sur l'aire de Carcès consomment beaucoup de terrain avec 1 755m² artificialisés. A l'inverse, les nouveaux



Carte 31 : Consommation des espaces agricoles et naturels depuis 2000

logements de l'aire de Brignoles s'avèrent plus économes en consommation d'espace avec seulement 490m² artificialisés par logement.

D. Des objectifs de densité du SCoT à respecter

La réglementation impose au PLH d'être compatible avec le SCoT. Ainsi, le PLH de la Communauté d'Agglomération de la Provence Verte devra être compatible avec le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du Schéma de Cohérence Territoriale de la Provence Verte qui couvre l'ensemble de la communauté d'agglomération et la communauté de commune Provence Verdon.

Le SCoT a fait le choix de porter le développement économique et résidentiel sur les espaces déjà densifiés pour limiter la consommation foncière. Cela permet d'accroître les densités et donc d'économiser le foncier. Pour ce faire, elle a mis en place pour les secteurs résidentiels en extension des objectifs de consommation foncière minimum.

Le SCoT a également défini selon les découpages des anciennes intercommunalités, des objectifs de production annuelle de logements à l'horizon 2024 afin de garantir l'équilibre territorial.

Aujourd'hui, les objectifs ne sont pas atteints aussi bien sur le volume de constructions neuves que sur la consommation d'espaces. L'agglomération portée par une forte dynamique de construction au moment de

l'élaboration du SCoT, n'atteint pas ces objectifs de production mais une exception demeure. En effet, l'aire de Saint-Maximin dépasse les objectifs qui étaient alors proposés. L'aire d'Issole s'en approche quand l'ancienne CC de du Comté de Provence en est assez loin.

Sur la part des logements sociaux, hormis sur l'aire de Brignoles, les objectifs sont loin d'être atteints. L'aire de Saint-Maximin n'y a consacré que 5% de sa production neuve et l'aire d'Issole n'en a construit aucun sur ces trois premières années du SCoT.

La consommation d'espaces est encore trop importante, notamment sur les aires d'Issole et Saint Maximin.

Le nombre de logements construits à l'hectare est trop important pour permettre de préserver les espaces agricoles et naturels comme cela est préconisé dans les objectifs du SCoT. En effet, il est demandé de construire au minimum 10 logements par hectares dans les espaces les plus ruraux, 40 logements par hectares dans les villes de Brignoles et Saint-Maximin. Les communes-relais doivent atteindre 25 logements par hectare et les bourgs mitoyens 20.

Avec une moyenne de 10 logements par hectare par logement neuf sur l'agglomération, on se situe au niveau des recommandations pour les communes les plus rurales.

	Constructions 2014-2017	Objectifs SCoT (RP)	Part de logements sociaux	Objectifs SCoT
Aire de Brignoles	216	410	23,0%	23%
Aire de Carcès	78		8,4%	
Aire d'Issole	150	170	0,0%	15%
Aire de Saint-Maximin	304	280	4,7%	30%
C.A de la Provence Verte	748	860	8,7%	24%

	Consommation d'espace par an	Objectifs SCoT	Consommation d'espace par logement	Nombre de logements/ha
Aire de Brignoles	11	20,0	490	20
Aire de Carcès	14		1 755	6
Aire d'Issole	18	8,5	1 212	8
Aire de Saint-Maximin	33	16,0	1 096	9
CA de la Provence Verte	76	44,5	1 013	10

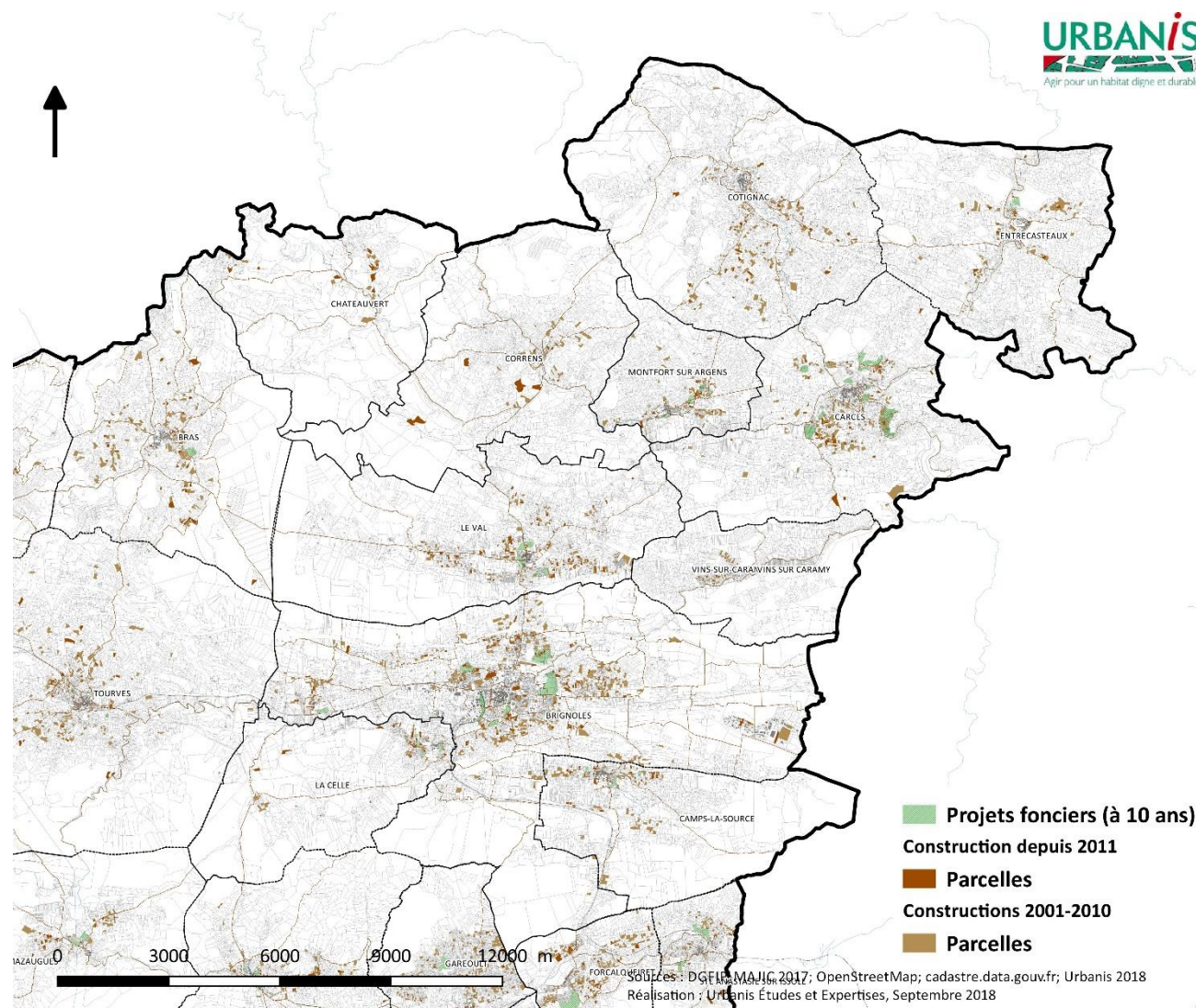
Méthodologie :

Le recensement du potentiel de construction de logements à l'horizon 10 ans s'est effectué par un pré-repérage des parcelles susceptibles d'accueillir des projets de développement de logements grâce à l'analyse des fichiers fiscaux et des documents d'urbanisme.

Par la suite, ce repérage a été porté à la connaissance des élus lors de rencontres avec les représentants de 24 des 28 communes de la Communauté d'Agglomération de la Provence Verte.

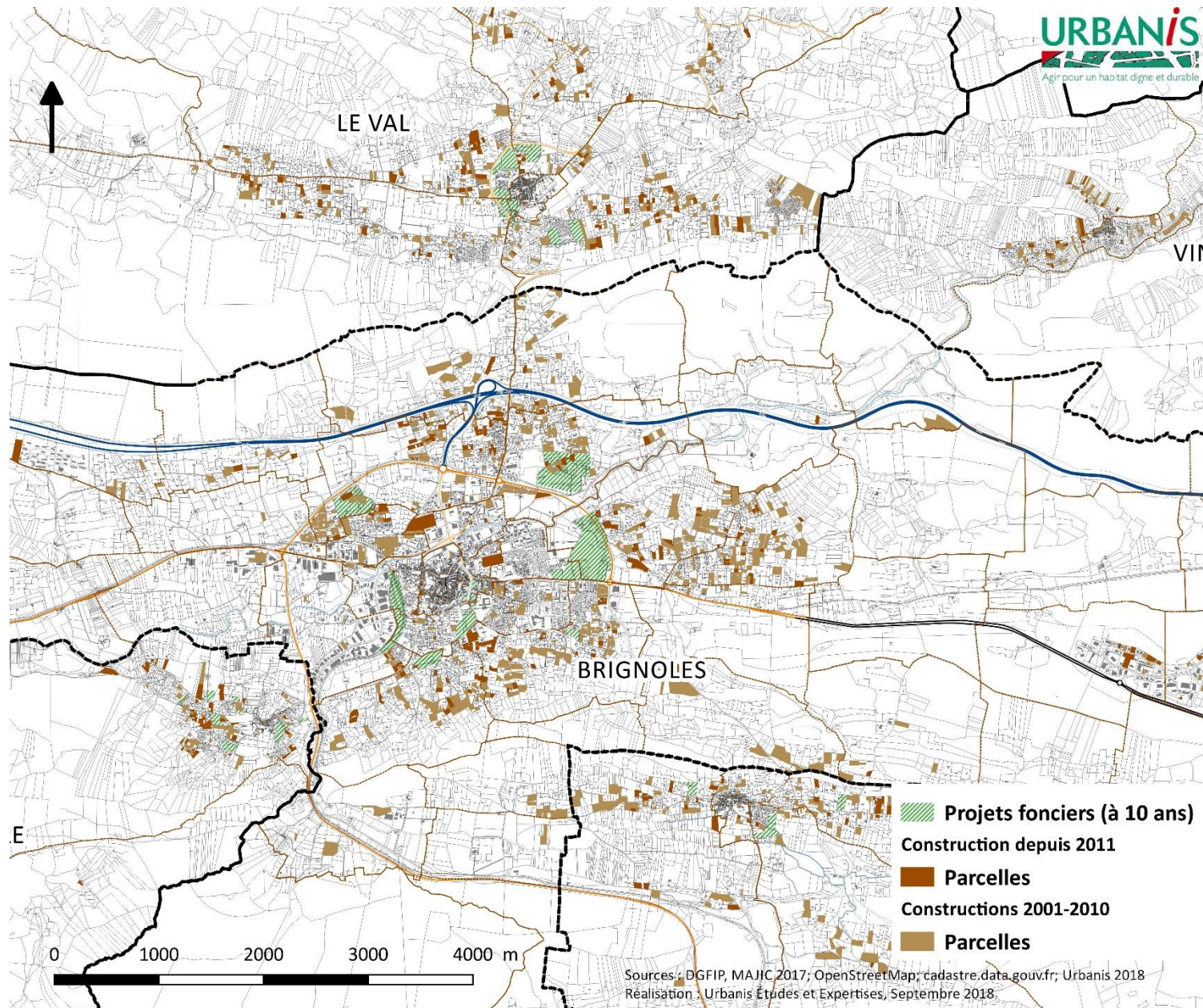
Ces rencontres ont permis de recenser les projets ou les potentialités de mobilisation du foncier selon trois temporalités, à court terme (avant 2020) et à moyen terme (2020-2026) et à long terme.

Le nombre de logements a été déterminé par les élus lorsqu'ils en avaient connaissance.

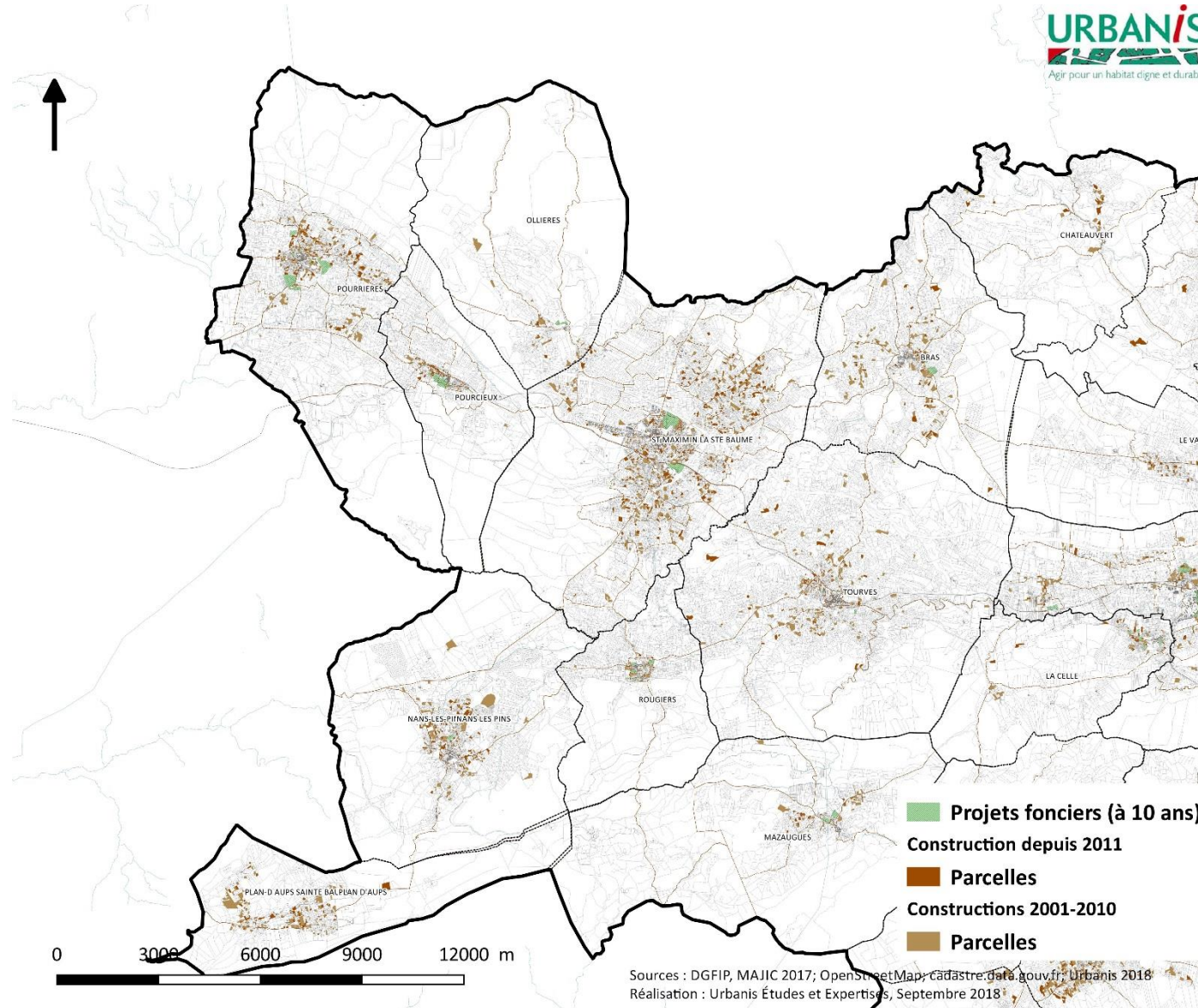


Carte 32 : Logements produits entre 2001 et 2017 et logements projetés à l'horizon 2026 Sur l'es Aires de Carcès et Brignoles

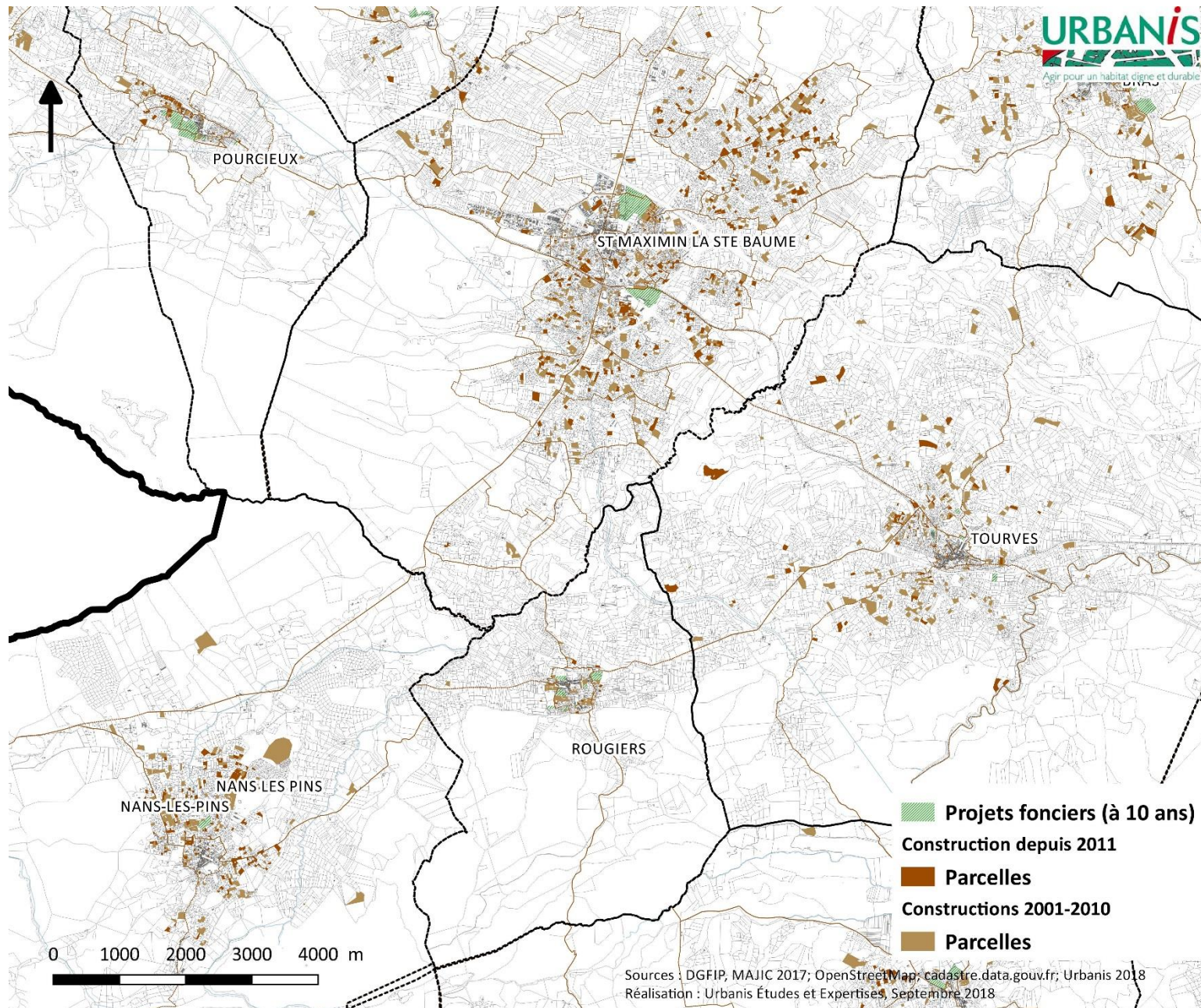
Carte 33 : Logements produits entre 2001 et 2017 et logements projetés à l'horizon 2026 autour de Brignoles



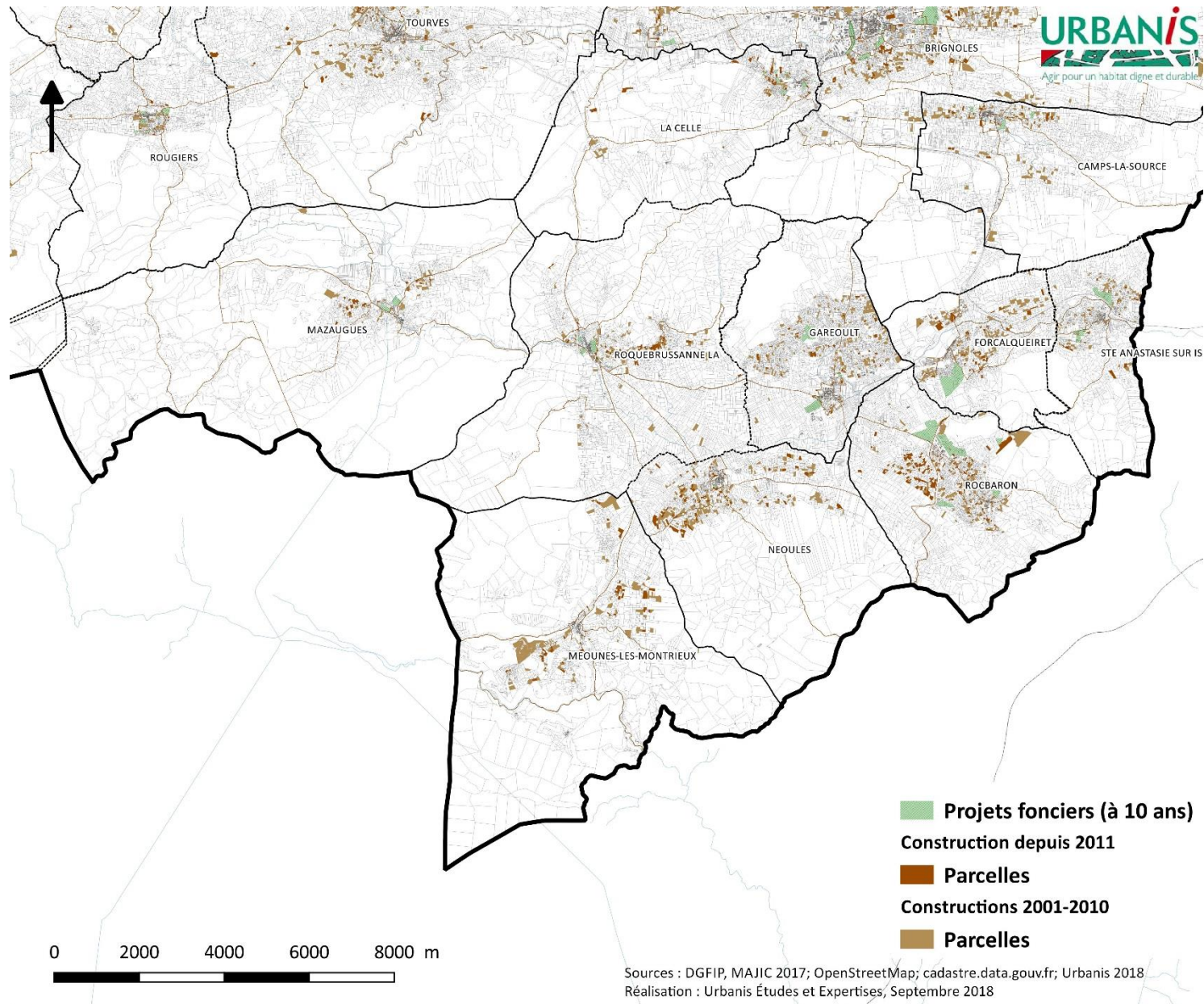
Carte 34 : Logements produits entre 2001 et 2017 et logements projetés à l'horizon 2026 sur l'aire de Saint-Maximin



Carte 35 : Logements produits entre 2001 et 2017 et logements projetés à l'horizon 2026 autour de Saint Maximin



Carte 36 : Logements produits entre 2001 et 2017 et logements projetés à l'horizon 2026 autour de Val d'Issole



Atouts

- Une reprise de la construction à un rythme soutenu après la crise nationale (2011-2014)
- Un rythme de construction toujours élevé qui permet de maintenir la population et d'attirer de nouveaux habitants
- Des perspectives qui montrent une capacité du territoire à dégager un rythme de production suffisant
- Une projection long terme et une maîtrise du foncier pour de nombreuses communes de l'Ouest

Points de vigilance

- Un rythme de production de nouveaux logements qui doit :
 - Répondre aux objectifs du SCoT (compatibilité)
 - Permettre de répondre aux besoins de consommation des espaces agricoles et naturels
- Une territorialisation du développement de l'habitat qui doit :
 - Permettre de contenir les prix, notamment sur l'Aire de Saint-Maximin
 - Respecter les équilibres des communes
 - Permettre de répondre aux objectifs de rattrapage en locatifs aidés (loi SRU)

Opportunités

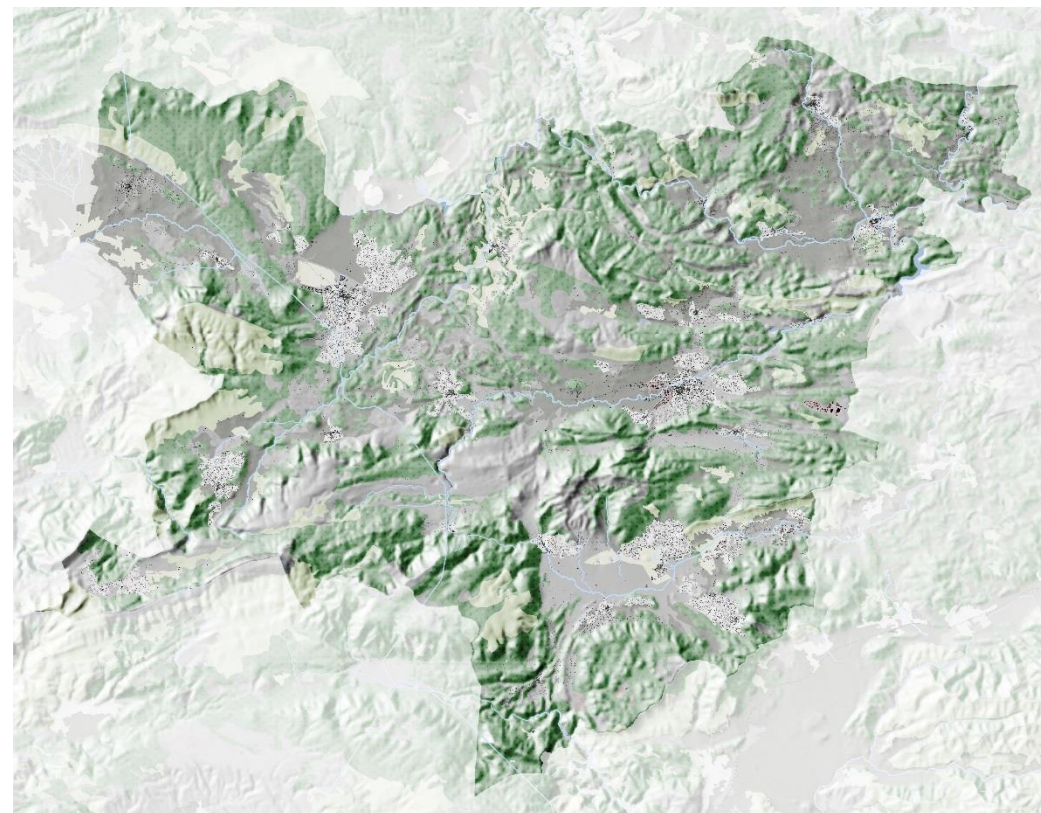
- Une partie du territoire en zonage B1

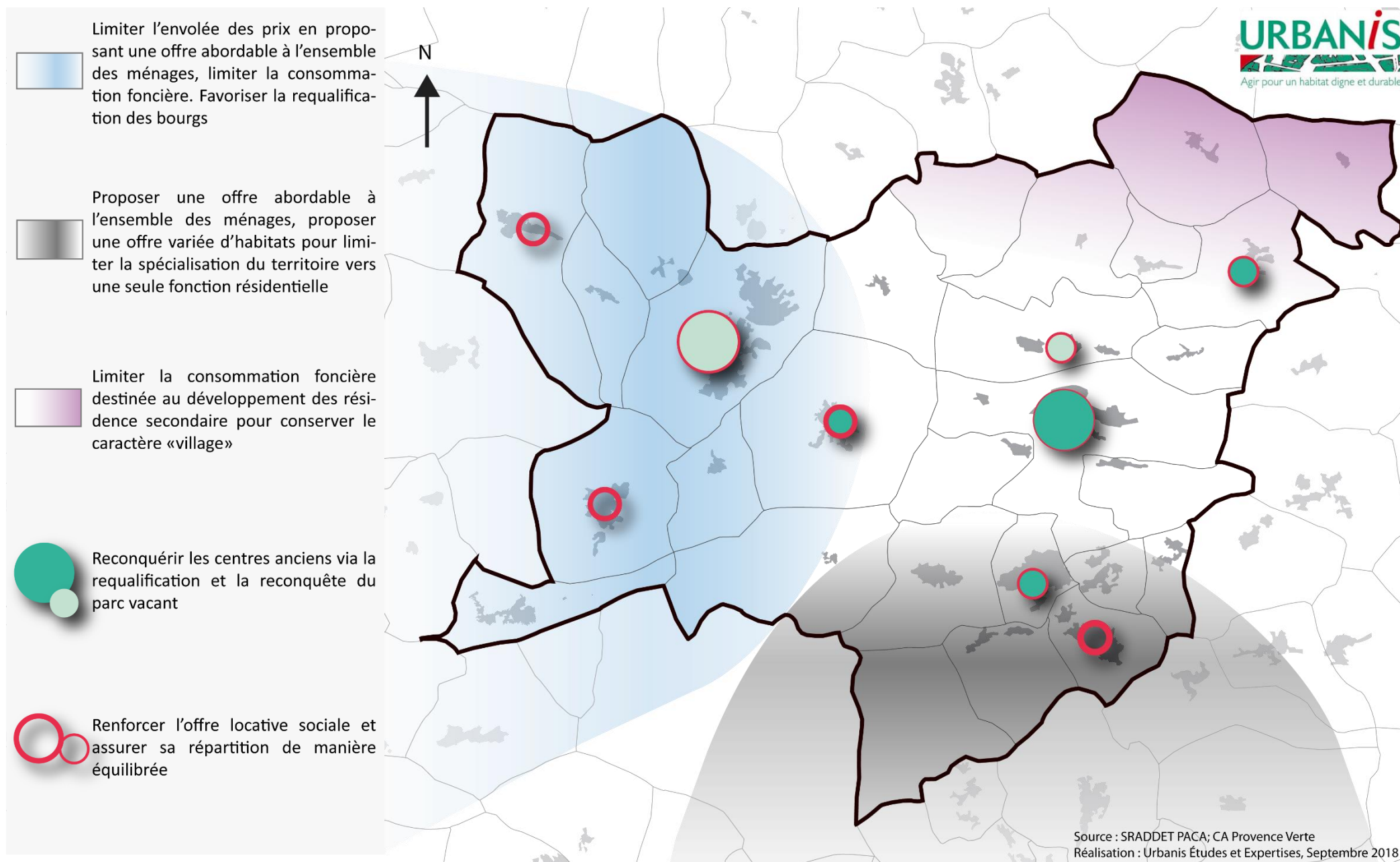
Menaces

- L'impact du zonage B2 sur les dynamiques de construction (PTZ, PINEL)
- La concentration de la production de logements sur les franges périurbaines de métropole d'Aix-Marseille et Toulon
- L'artificialisation des sols dans un contexte de préservation des espaces naturels avec des problématiques marquées sur le ruissellement

CINQUIÈME PARTIE

ENJEUX





A. L'attractivité résidentielle : réinterroger le mode de développement du territoire

- ❑ Une production majoritairement destinée à une clientèle extérieure, trop chère pour les revenus des ménages et les primo-accédants



- Prendre en compte l'attractivité de la Provence verte dans l'Espace Provençal
- S'assurer des capacités du territoire à se développer de manière équilibrée
-

- ✓ Un effet « démographique » de la construction neuve proche d'un rythme de croissance de ville nouvelle

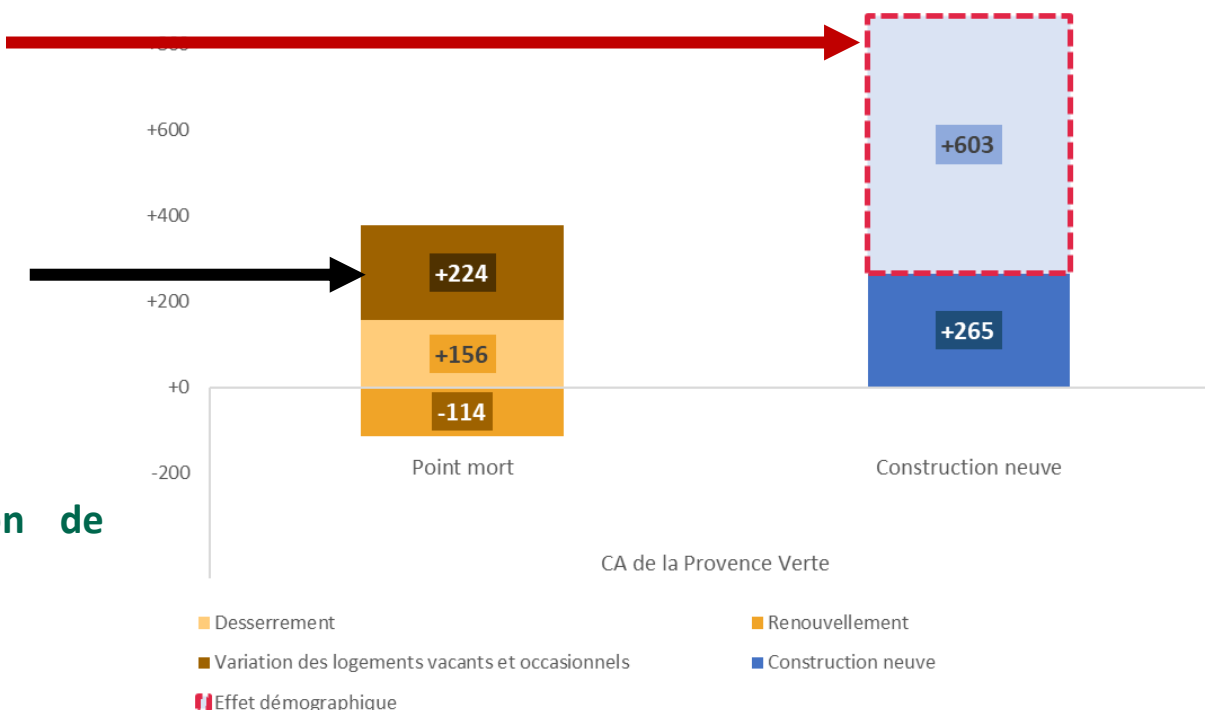
- ✓ Des besoins en logements qui peuvent être réduits en optimisant l'usage du parc privé existant (remise sur le marché du parc privé existant)

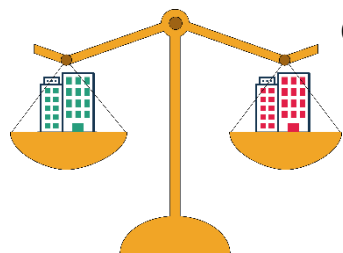
- **Fixer des objectifs de production de logements à prix abordables**

L'étude rétrospective des besoins en logements

Point mort et besoins en logements entre 2010 et 2015

Source : INSEE RP2015, MAJIC 2018

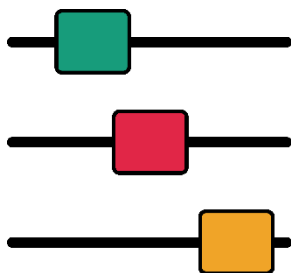




☐ **L'insuffisance des logements pour les actifs travaillant au sein du territoire risque de bloquer à termes les projets de développement économique**

- Encadrer le développement résidentiel, dont le rythme est plus rapide, que le développement économique
- Mieux cibler les réponses « habitat » aux besoins de salariés
- **Veiller aux équilibres habitat / emploi**

☐ **Des formes urbaines peu denses, consommatrices d'espace, générant d'importants déplacements pendulaires, une augmentation des coûts d'énergie et une fragilisation des espaces naturels et agricoles**



- S'assurer de la bonne maîtrise du foncier et des projets afin que les développements de l'habitat correspondent aux besoins
- S'interroger sur les méthodes de densification des centres-bourgs et un développement périphérique raisonné
- **Une consommation foncière à maîtriser**

B. Reconstituer les parcours résidentiels au sein du territoire

- ❑ Les ménages, essentiellement des jeunes et jeunes couples actifs qui ne parviennent pas à se loger sur le territoire sont forcés de le quitter



- Proposer une offre en primo-accession pour les familles à coût abordable
- Accueillir les jeunes décohabitants en insertion dans la vie active
- **Diversifier l'offre de logements pour permettre une plus grande diversité de parcours résidentiels**

-
- ❑ La population vieillissante demande une prise en compte de la prévention et de l'accompagnement de la dépendance



- Envisager l'adaptation des logements pour plus d'autonomie (notamment au plus près des services)
- Proposer une offre de logements spécifiques neufs suffisante
- **Accompagner le vieillissement de la population**



- ❑ Une production de logements sociaux et très sociaux insuffisante et inégalement répartie face à des besoins réels, conduisant une grande proportion de ménages à loger dans le parc privé, trop cher et peu adapté

- Anticiper les objectifs de rattrapage de la loi SRU
- Accueillir les ménages fragiles qui occupent le parc privé dégradé

- Développer l'offre locative aidée de manière suffisante et assurer sa répartition de manière équilibrée

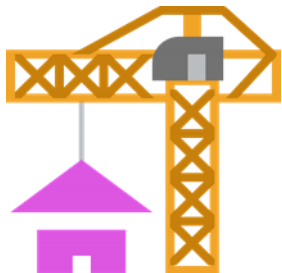


- ❑ Le parc social ne permet pas de répondre aux besoins d'hébergement des ménages les plus fragiles

- Respecter les équilibres du territoire (Conférence Intercommunale du Logement)
- Accueillir les publics prioritaires, éligibles au DALO

- Renforcer l'offre en hébergement et en logements adaptés afin de répondre aux besoins des publics spécifiques relevant du PDALHPD du Var

❑ **Un foncier mobilisable par les opérateurs publics qui demeure cher, rare et contraint (zonage B et C)**



- Réussir à développer une offre de logements sociaux dans les secteurs les moins attractifs pour les bailleurs sociaux
- Développer une ingénierie de projets pour accompagner les communes volontaires

➤ **Monter des projets de constructions de logements sociaux en associant les acteurs publics et privés de l'habitat**

C. Améliorer le parc de logements existant

☐ Le parc privé ancien constitue un enjeu majeur en termes de requalification urbaine et d'amélioration de l'habitat existant



- Diminuer le nombre de ménages en précarité énergétique
- Limiter l'accroissement de la vacance dans les centres-villes
- Préserver le patrimoine architectural et paysager

➤ Mettre en place des dispositifs opérationnels pour l'amélioration de l'habitat (PIG/OPAH-RU) et mobiliser les partenaires et outils d'action « Cœur de ville »

☐ Une concentration de logements dégradés dans les centres anciens



- Inciter plus fortement les bailleurs du parc privé à entreprendre des travaux d'amélioration
- Développer une observation approfondie pour recenser les situations difficiles
- Mettre en place des outils spécifiques incitatifs et coercitifs