



Programme Local de l'Habitat

CC Méditerranée Porte des
Maures

Diagnostic

Document adopté en février 2019

1. INDICATEURS CLES	1
2. UN FONCTIONNEMENT TERRITORIAL ET DES CARACTERISTIQUES SOCIODEMOGRAPHIQUES QUI DESSINENT TROIS ENSEMBLES DIFFERENCIES	4
2.1 Une partie rétro-littorale du territoire intégrée au fonctionnement de l'aire toulonnaise, une partie littorale beaucoup moins	4
2.1.1 Un territoire compris dans le périmètre du SCOT de l'aire toulonnaise, mais des communes littorales identifiées comme des polarités autonomes par l'INSEE	4
2.1.2 Un fonctionnement territorial différencié qui s'observe également dans les déplacements domicile- travail	5
2.2 Des caractéristiques et des tendances sociodémographiques différenciées selon les communes	8
2.2.1 Une évolution démographique nulle voire négative sur le littoral et une croissance démographique soutenue dans les communes rétro-littorales	8
2.2.2 Des petits ménages âgés sur le littoral et des ménages familiaux dans les communes rétro-littorales	9
2.3 Une intercommunalité composée de trois ensembles : le littoral, le périurbain et le rural	12
3. DES PARCS DE LOGEMENTS, DES MARCHES ET UNE CONSTRUCTION NEUVE QUI NE PERMETTENT PAS DE REpondre PLEINEMENT AUX BESOINS EN LOGEMENTS DES MENAGES AUX REVENUS MODESTES ET INTERMEDIAIRES	14
3.1 Des parcs de logements et des modes d'occupation caractéristiques d'un territoire littoral et périurbain	14
3.1.1 Un parc dominé par les résidences secondaires et les logements collectifs sur le littoral, et un parc essentiellement composé de résidences principales de type maison dans les communes périurbaines et rurales	14
3.1.2 La propriété occupante, principal statut d'occupation sur l'ensemble du territoire	17
3.1.3 Un parc locatif essentiellement composé de logement locatifs privés	18
3.1.4 Un parc locatif social limité et qui se développe peu	19
3.2 Une construction neuve qui prolonge certaines caractéristiques du parc de logements	22
3.2.1 Des logements neufs majoritairement occupés en résidence principale, mais un poids non négligeable de résidence secondaire sur le littoral	22
3.2.2 Un poids important de l'individuel dans les communes périurbaines et rurales	23
3.2.3 Une construction neuve pas toujours en adéquation avec les besoins de la population familiale sur le littoral	24
3.3 Des parcours résidentiels très souvent difficiles pour les ménages locaux	25
3.3.1 Des revenus médians élevés qui cachent des disparités entre les communes et entre les ménages	25
3.3.2 L'accession à la propriété, une aspiration forte mais un marché souvent excluant pour les ménages locaux compte tenu des prix	27
3.3.3 Un parc locatif privé cher avec peu d'offres de moyennes et grandes typologies	33
3.3.4 Un parc locatif social sous tension qui ne permet pas de répondre aux besoins	34
4. LE BLOCAGE DE CERTAINS PARCOURS RESIDENTIELS ENGENDRENT DES SOLUTIONS DE REPORT PEU SATISFAISANTES POUR LES MENAGES ET COMPORTENT DES RISQUES POUR LE TERRITOIRE	39
4.1 Le parc locatif privé joue un rôle social de fait pour les ménages aux revenus modestes	39
4.2 Le développement de solutions précaires en logement pour faire face à la forte tension des marchés du logement sur le littoral	41

4.3 Une partie des ménages actifs quittent le territoire, notamment sur le littoral	42
4.4 Une croissance démographique longtemps soutenue mais qui aujourd'hui tend à ralentir, notamment sur le littoral	44
4.5 Un vieillissement marqué de la population notamment sur le littoral qui accompagne une baisse importante de la taille des ménages	46
5. QUELS IMPACTS DE LA FORTE AUGMENTATION DE LA CONSTRUCTION NEUVE DEPUIS 2011 ?	49
5.1 Entre 2006 et 2011, avec 307 logements construits par an en moyenne, la production neuve était insuffisante pour maintenir la dynamique démographique	49
5.2 Depuis 2011, on compte 812 logements autorisés par an en moyenne sur le territoire	50
5.3 Des effets démographiques encore peu visibles sur le littoral	51
5.4 Une croissance démographique très soutenue à Cuers, qui impacte le fonctionnement des équipements	52
5.5 Une dépréciation du parc ancien et de l'attractivité des centre-ville de Cuers et Collobrières	52
6. DES ENJEUX D'AMELIORATION ET D'ADAPTATION DU PARC EXISTANT IMPORTANTS	53
6.1 Une vacance de longue durée faible et qui se concentre en dehors du littoral, généralement dans le parc ancien	53
6.2 Des enjeux d'amélioration de l'habitat dans les centres anciens et les hameaux, notamment en dehors du littoral	54
6.3 Des enjeux d'amélioration énergétique dans le parc privé et public	55
6.4 Des besoins croissants de logements adaptés à la perte de mobilité liée au vieillissement	57
6.5 Les copropriétés en difficultés : un sujet de veille	57
7. LES BESOINS EN LOGEMENTS ADAPTES ET EN HEBERGEMENT DES PUBLICS SPECIFIQUES	58
7.1 Les jeunes	58
7.2 Les saisonniers	58
7.3 Les personnes âgées et handicapées	59
7.4 Les publics défavorisés	60
7.5 Les gens du voyage	61
8. ANALYSE DES MARCHES FONCIERS ET DES POTENTIELS FONCIERS	62
8.1 Analyse des marchés fonciers	62
8.2 Des stratégies foncières élaborées à l'échelle communale dans le cadre des PLU	63
8.3 Des potentiels fonciers importants	63
8.4 Des potentiel en extension dans les communes périurbaines, en renouvellement urbains sur le littoral	64
9. LES ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC	66

1. Indicateurs clés

	La Londe les Maures	Bormes les Mimosas	Collobrières	Cuers	Le Lavandou	Pierrefeu du Var	CC MPM	SCoT Provence Méditerranée	Var
Population et ménages (INSEE, RGP 2011)									
Population 2012	9 116	7 698	1 854	10 452	5 165	5 867	40 152	555 392	1 021 669
Population 2006	10 034	7 051	1 691	9 542	5 780	5 010	39 108	548 694	985 098
Variation annuelle moyenne de la population (2006/2012)	-1,59%	1,47%	1,55%	1,53%	-1,86%	2,67%	0,44%	0,20%	0,61%
Indice de jeunesse 2011	0,56	0,45	0,81	1,05	0,40	0,99	0,66	0,72	0,73
Part des moins de 20 ans en 2011	20,43%	17,28%	20,87%	25,48%	16,25%	24,41%	21,16%	21,36%	21,78%
Part des plus de 60 ans en 2011	36,72%	38,12%	25,64%	24,34%	41,09%	24,77%	32,23%	29,86%	29,88%
Nombre de ménages en 2012	4 094	3 598	807	4 292	2 637	2 276	17 704	254 941	458 091
Taille moyenne des ménages en 2012	2,17	2,09	2,19	2,38	1,96	2,46	2,21	2,12	2,17
Rythme de desserrement 2006 / 2012	-0,8%	-0,4%	-0,6%	-0,4%	-0,4%	-0,3%	-0,4%	-0,4%	-0,5%

	La Londe les Maures	Bormes les Mimosas	Collobrières	Cuers	Le Lavandou	Pierrefeu du Var	CC MPM	SCoT Provence Méditerranée	Var
Logement (INSEE, RGP 2011)									
1Nombre de logements	9 093	10 287	1 216	4 753	11 160	2 492	39 002	343 550	668 646
Nombre de résidences principales	4 451	3 540	765	4 239	2 734	2 209	17 937	253 223	453 459
Part des résidences principales	49%	34%	63%	89%	24%	89%	46%	74%	68%
Taux de vacance (FILOCOM 2013)	4%	4%	10%	8%	4%	8%			
Nombre de logements vacants	36	179	155	354	318	162	1 204	21 862	41 001
Part des résidences secondaires	51%	64%	24%	3%	73%	5%	51%	20%	26%
Part des maisons parmi les RP	63%	62%	32%	68%	76%	66%	61%		
Part des appartements parmi les RP	36%	36%	67%	31%	23%	33%	38%		
Part des propriétaires	65%	65%	63%	64%	53%	67%	63%	55%	59%
Part des locataires du parc privés	16%	23%	25%	31%	21%	24%	23%	30%	27%
Nombre de logements sociaux SRU (RPLS 2014)	473	149	64	33	425	36	1 180	-	-
Taux de logements sociaux SRU (RPLS 2014)	8,9%	6,6%	7,5%	2,5%	18,2%	3,4%	7,8%	-	-

	La Londe les Maures	Bormes les Mimosas	Collobrières	Cuers	Le Lavandou	Pierrefeu du Var	CC MPM	SCoT Provence Méditerranée	Var
Revenus (INSEE, DGFIP 2011)									
Revenu médian par ménage	30 595 €	30 131 €	26 663 €	31 725 €	25 467 €	35 287 €	-	-	28 419 €
Revenu médian par unité de consommation (FILOSOFI 2012)	20 275 €	20 671 €	18 233 €	20 138 €	18 581 €	21 897 €	-	-	19 611 €
Rapport inter-décile	5,7	7	-	6,5	7	5,2	-	-	7,1
Limite du 1er décile par unité de consommation	10 949 €	10 644 €	-	10 589 €	9 719 €	12 711 €	-	-	10 137 €
Limite du 9e décile par unité de consommation	36 898 €	41 143 €	-	35 252 €	38 293 €	36 302 €	-	-	36 104 €

Emploi - chômage (INSEE, RGP 2011)									
Nombre d'emplois total	2 398	2 085	516	4 080	2 421	1 770	12 890	202 960	348 474
Nombre d'actifs occupés de 15 à 64 ans	3 255	2 653	665	4 186	1 585	2 432	14 776	203 515	373 660
Variation annuelle moyenne de l'emploi (2006/2011)	0,38%	1,17%	0,08%	0,08%	-0,65%	3,48%	0,58%	0,22%	0,52%
Taux de couverture de l'emploi	74,40%	77,30%	75,40%	96,50%	142,70%	71,00%		99,50%	-
Taux de chômage	15,50%	15,50%	11,00%	12,20%	20,40%	9,30%	14,00%	14,00%	13,90%

2. Un fonctionnement territorial et des caractéristiques sociodémographiques qui dessinent trois ensembles différenciés

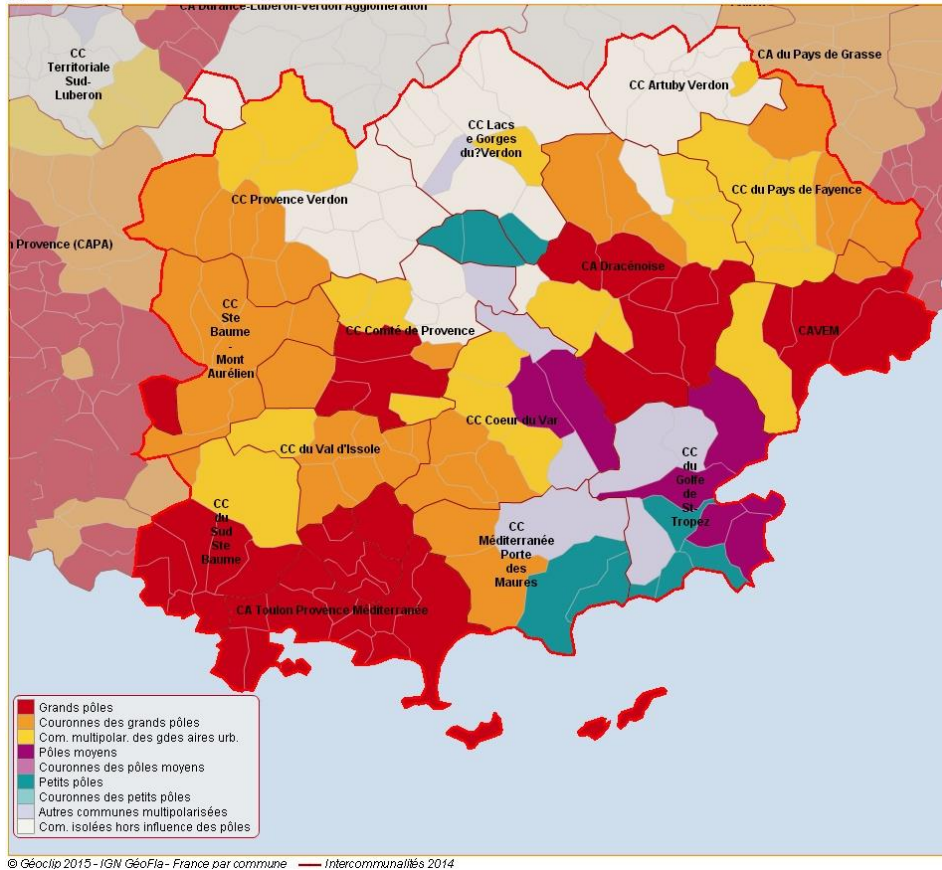
2.1 Une partie rétro-littorale du territoire intégrée au fonctionnement de l'aire toulonnaise, une partie littorale beaucoup moins

2.1.1 Un territoire compris dans le périmètre du SCOT de l'aire toulonnaise, mais des communes littorales identifiées comme des polarités autonomes par l'INSEE

L'intercommunalité Méditerranée - Porte des Maures a été créée par arrêté préfectoral du 30 juillet 2010. Elle regroupait alors les villes de La Londe-Les-Maures, Bormes-les-Mimosas, Pierrefeu-du-Var et Cuers. Depuis le 1^{er} janvier 2013, sur décision préfectorale, les villes de Collobrières et du Lavandou ont intégré la CC MPM. La CC compte ainsi 6 communes et accueille 39 635 habitants (INSEE – population au 1^{er} janvier 2013).

Avec les CA Toulon Provence Méditerranée et Sud Sainte Baume, ainsi que la CC de la Vallée du Gapeau, la CC MPM forme le périmètre du SCOT Provence Méditerranée, territoire regroupant 32 communes et 554 907 habitants (INSEE - population au 1^{er} janvier 2013).

Bien qu'appartenant au SCOT de l'aire toulonnaise, certaines communes représentent des polarités autonomes selon l'INSEE et n'appartient pas à l'aire urbaine de Toulon. C'est notamment le cas des communes littorales du Lavandou et de Bormes-les-Mimosas qui représentent de petits pôles au sens de l'INSEE (unités urbaines de 1 500 à moins de 5 000 emplois qui ne sont pas situées dans la couronne d'un autre pôle urbain).

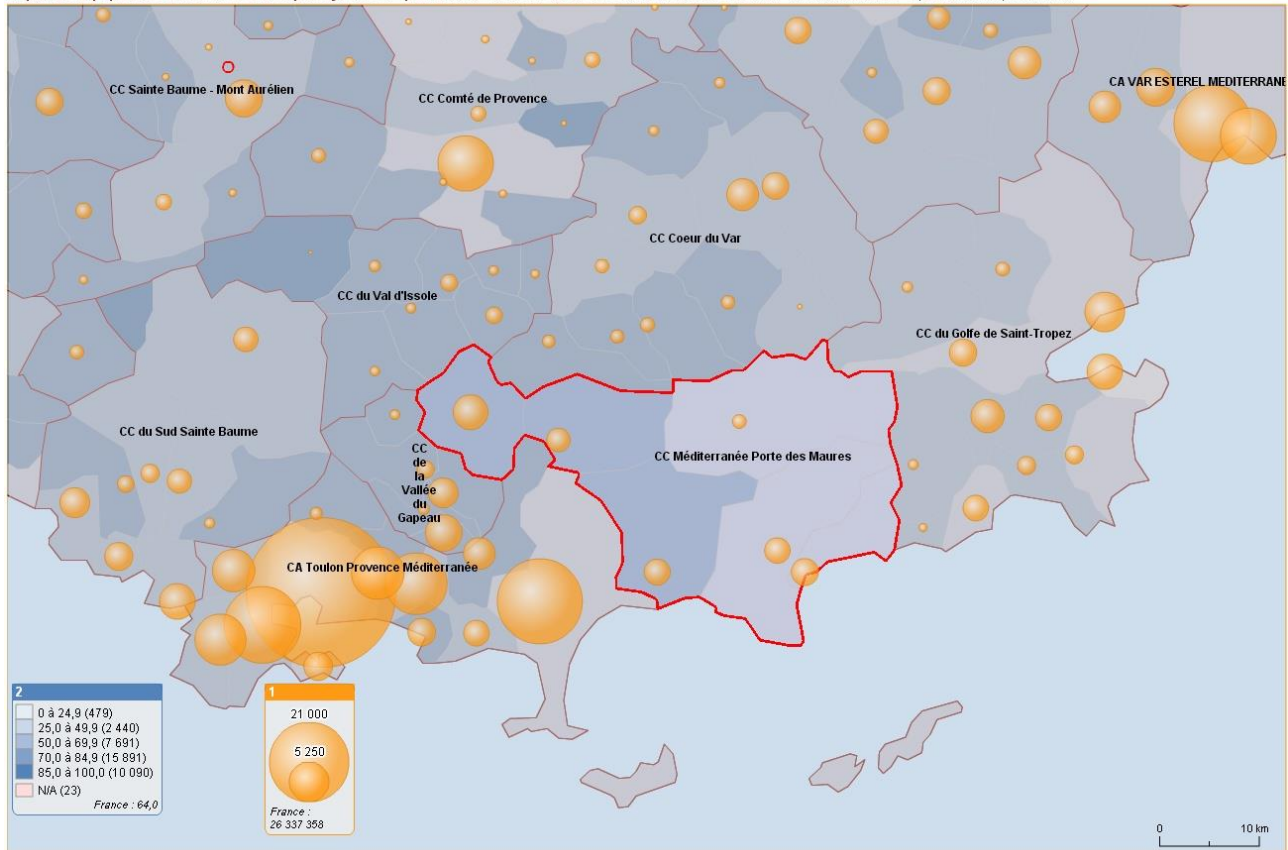


2.1.2 Un fonctionnement territorial différencié qui s’observe également dans les déplacements domicile-travail

Malgré un taux de couverture de l’emploi proche de l’équilibre (90%, INSEE 2012), les déplacements domicile travail en lien avec l’extérieur de la communauté de communes sont importants.

1 - nombre d'emplois au lieu de travail, 2012 - source : Insee, RP exploitation complémentaire

2 - part de la population active de 15 ans ou plus ayant un emploi et travaillant hors de sa commune de résidence, 2012 - source : Insee, RP exploitation complémentaire



© Géoclip 2015 - IGN GéoFla - France par commune - Intercommunalités 2014

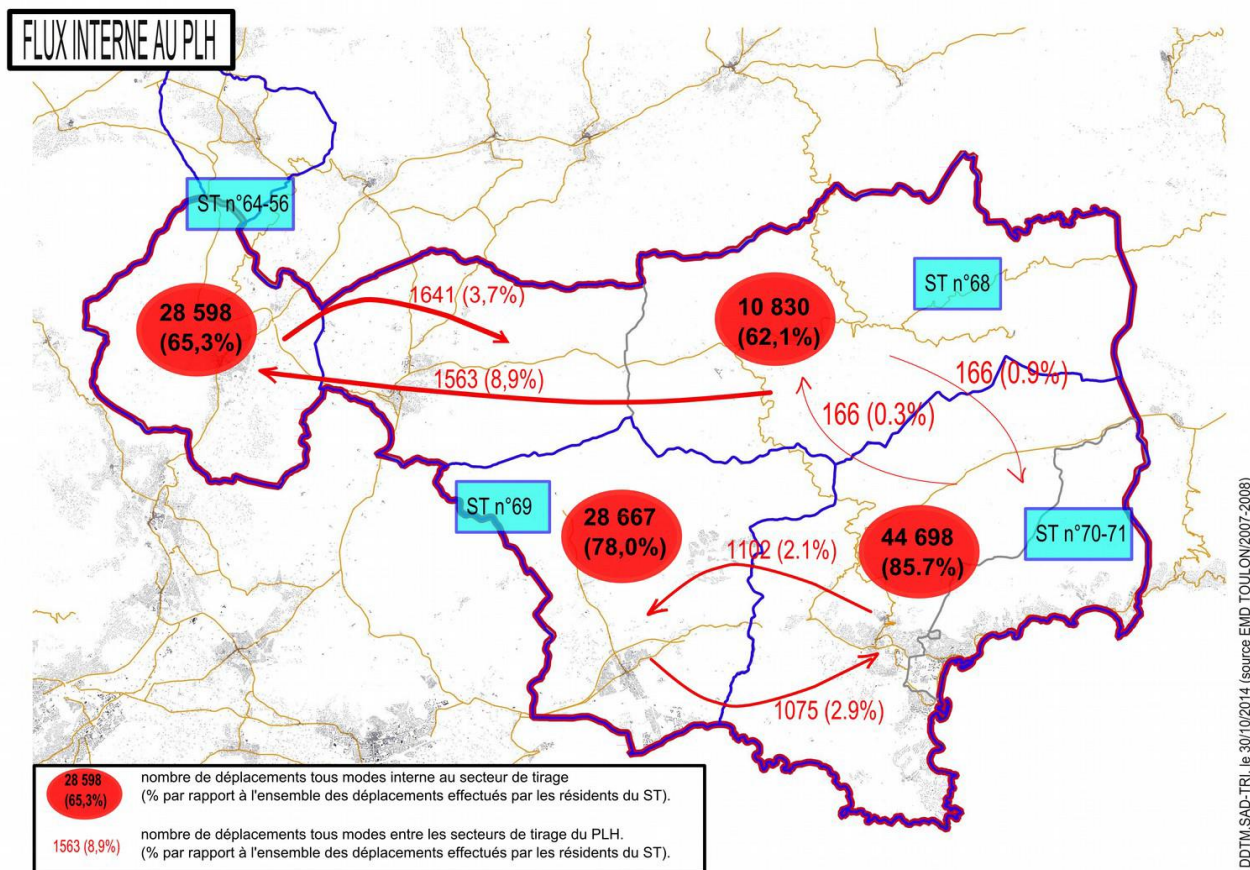
En effet, un emploi sur deux est occupé par des actifs venant de l'extérieur du territoire. Une part importante des emplois offerts dans le périmètre de la CC MPM est ainsi occupée par des actifs qui n'y résident pas.

Déplacements domicile-travail	LE LAVANDOU	BORMES	LA LONDE	COLLOBRIERES	PIERREFEU	CUERS
Nombre d'actifs occupés au lieu de résidence	1 697	2 688	3 223	684	2 491	4 229
Nombre d'emplois	2 421	2 078	2 398	516	1 770	4 080
Taux de couverture de l'emploi	142,70%	77,30%	74,40%	75,40%	71,00%	96,50%
Nombre d'actifs sortant du territoire	539	1 305	1 712	326	1 610	2 915
Taux de sortie	31,80%	48,50%	53,10%	47,70%	64,60%	68,90%
Nombre d'actifs entrant sur le territoire	1 264	695	888	158	888	2 767
Taux d'entrée	52,20%	33,40%	37,00%	30,60%	50,20%	67,80%

Extrait du PAC de l'Etat (mars 2016)

Ce phénomène est particulièrement marqué à Cuers où malgré une couverture de l'emploi de presque 100 %, on constate un taux de sortie des actifs de la commune avoisinant les 70 %.

Dans la commune du Lavandou, il faut souligner que plus de la moitié des emplois sont occupés par des actifs extérieurs à la commune, générant aussi des déplacements pendulaires conséquents.



Source DDTM83/SAD/TRI nov 2014

2.2 Des caractéristiques et des tendances sociodémographiques différenciées selon les communes

Au sein de la CC MPM, les caractéristiques sociodémographiques et socio-économiques varient d'une commune à l'autre.

2.2.1 Une évolution démographique nulle voire négative sur le littoral et une croissance démographique soutenue dans les communes rétro-littorales

L'évolution démographique est contrastée entre les communes qui composent l'intercommunalité. Ainsi, si la croissance est soutenue dans les communes périurbaines de Cuers et Pierrefeu-du-Var, elle très faible dans les communes littorales. La Lon de et le lavadou ainsi ainsi perdu des habitants entre 2007 et 2012 (respectivement -918 et – 615 habitants)

taux de variation annuel moyen de la population, 2007-2012 - source : Insee, RP



© Géoclip 2015 - IGN GéoFla - France par commune

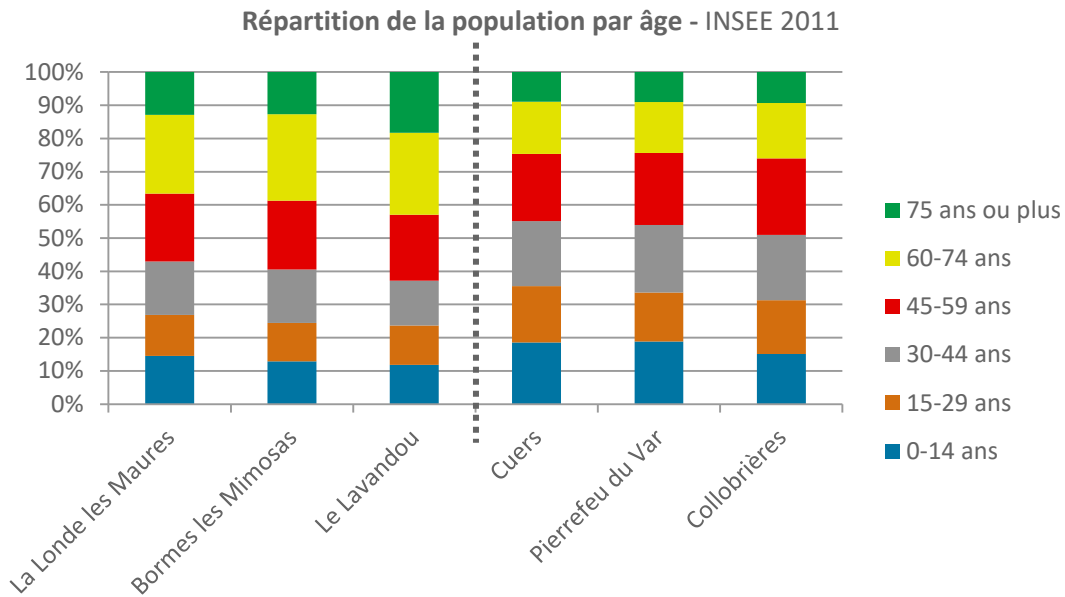
2.2.2 Des petits ménages âgés sur le littoral et des ménages familiaux dans les communes rétro-littorales

Les communes littorales de La-Londe-les-Maures, Bormes-les-Mimosas et du Lavandou présentent les indices de vieillesse les plus élevés de la CC MPM témoignant ainsi de leur vocation d'accueil de personnes âgées de plus de 65 ans, s'installant sur le territoire au moment de leur retraite.

En revanche, les communes de Cuers et de Pierrefeu-du-Var ont en 2011, un indice de vieillesse égal à 1 en 2011. Cela reflète l'installation de jeunes ménages sur ces communes.

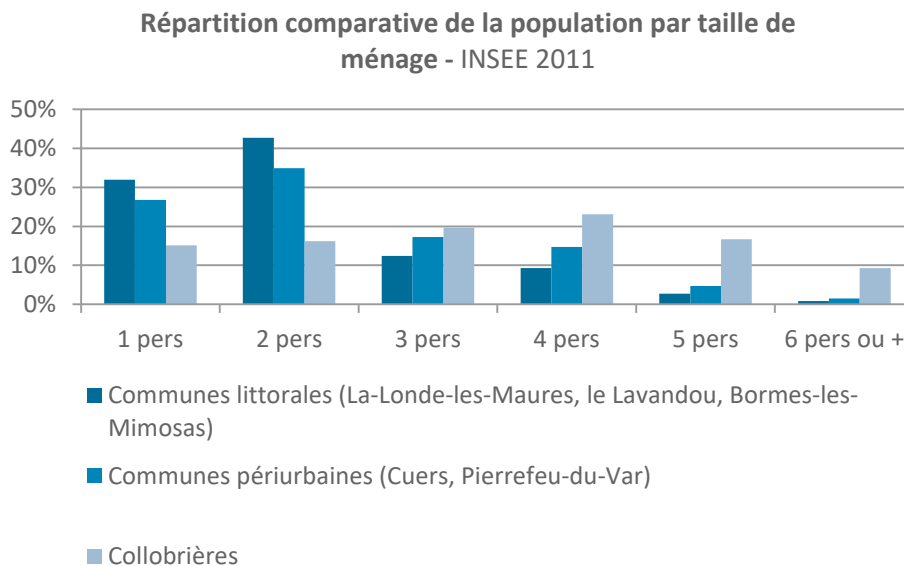
Ainsi, il existe 2 profils de communes sur la CC MPM en termes d'accueil des ménages selon leur âge :

- Les communes littorales qui accueillent une part importante de ménages de plus de 60 ans, entre 37 et 43% de leur population totale, pour les communes de La-Londe-les-Maures, Bormes-les-Mimosas et du Lavandou
- Les communes périurbaines qui accueillent des ménages jeunes, où plus de la moitié de la population a moins de 45 ans.



Si le phénomène de vieillissement est plus ou moins marqué sur les communes de la CC MPM, celui-ci demeure bien enclenché sur le territoire, au regard de la progression des seules classes d'âges de 45 ans est plus sur le territoire.

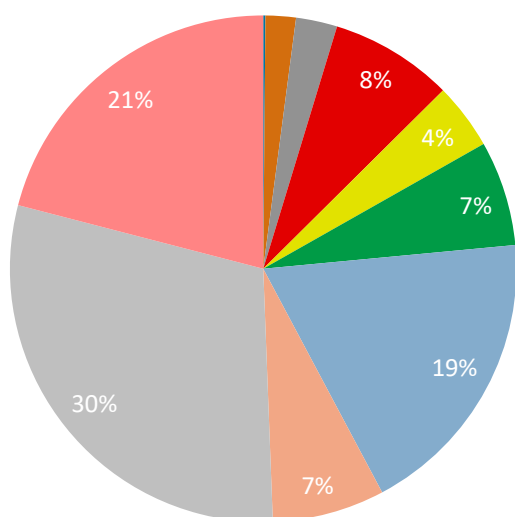
La répartition de la population des ménages par taille, montre la concentration de petits ménages, d'une à deux personnes sur les communes littorales, pendant que les ménages familiaux sont installés dans les communes périurbaines et à Collobrières.



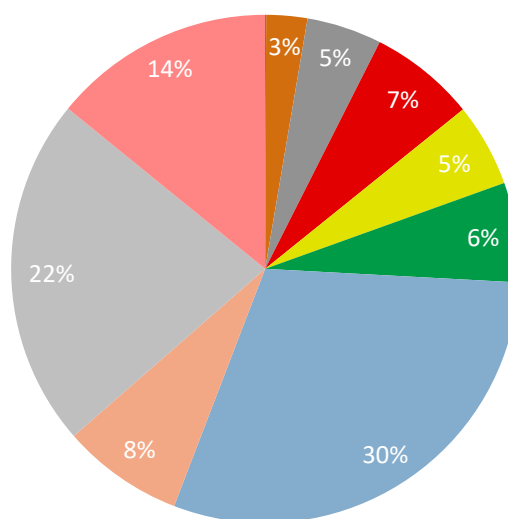
A cette concentration de petits ménages s'ajoute les caractéristiques relatives à l'âge des ménages.

Dans les communes littorales, la moitié des ménages sont des ménages retraités de 60 ans et plus. Les couples avec enfants ne représentent que 19% de l'ensemble des ménages. Alors que dans les communes périurbaines, les ménages de 60 ans et plus représentent un tiers des ménages, et ce sont les ménages familiaux dominant avec 30% de couples avec enfants, 8% de familles monoparentales. Les couples sans enfants et les « nids vides », c'est-à-dire les ménages ayant eu des enfants qui sont aujourd'hui partis de chez leurs parents, représentent 14% des ménages. Dans les communes périurbaines, on constate une diversité plus importante des ménages installés.

Segmentation des ménages des communes littorales de la CC MPM - INSEE 2012



Segmentation des ménages des communes périurbaines de la CC MPM - INSEE 2012



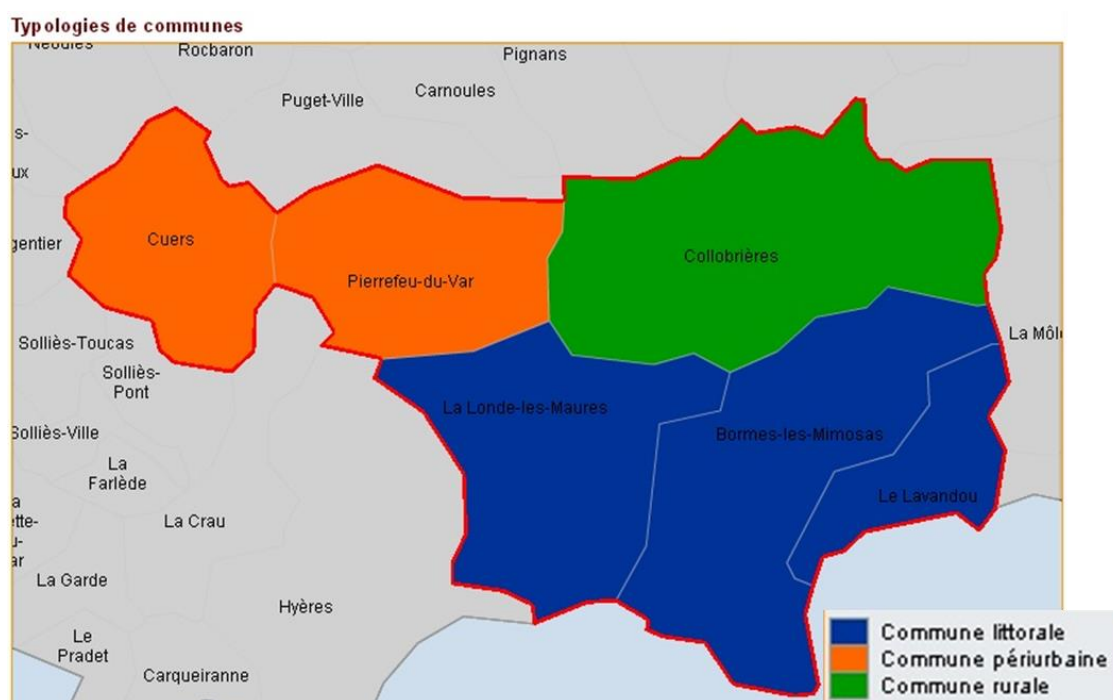
- Etudiants
- Solobataires 25 - 39 ans
- Couples sans enfant 25 à 49 ans
- Couples avec enfant(s) 25 à 59 ans
- Seniors 3e âge (60 à 74 ans)
- Jeunes non étudiants (15-24 ans)
- Solobataires 40 - 59 ans
- Nids vides 50 à 59 ans
- Familles monoparentales 25 à 59 ans
- Seniors 4e âge (75 ans et plus)

2.3 Une intercommunalité composée de trois ensembles : le littoral, le périurbain et le rural

Au regard des premiers indicateurs sociodémographiques et socioéconomiques analysés, il apparaît que le territoire peut être partagé en 3 secteurs distincts :

- **Le littoral** comprenant les communes de la Londe-les-Maures, du Lavandou et de Bormes-les-Mimosas. Ces communes concentrent des pôles d'emplois et d'équipements, et deux d'entre elles sont considérées comme des polarités autonomes (selon l'analyse des aires urbaines de l'INSEE). Ces communes accueillent une population âgée importante et les ménages familiaux sont minoritaires.
- **Les communes périurbaines**, qui regroupent Cuers et Pierrefeu-du-Var. Ces communes connaissent une dynamique portée par l'influence de l'aire toulonnaise d'une part, et par celle de la CC MPM d'autre part. Elles accueillent une population familiale importante, des actifs et connaissent un vieillissement de leur population moins marqué pour le moment.
- **Une commune rurale**, Collobrières. Si certains indicateurs montrent des dynamiques proches de celles des communes périurbaines, Collobrières se distingue par son nombre d'habitants moins important et son accès relativement difficile, qui l'isole un peu plus par rapport aux autres communes de la CC MPM.

Ainsi, dans la suite du diagnostic présenté dans ce document, les analyses seront régulièrement faites à partir de cette typologie de communes.





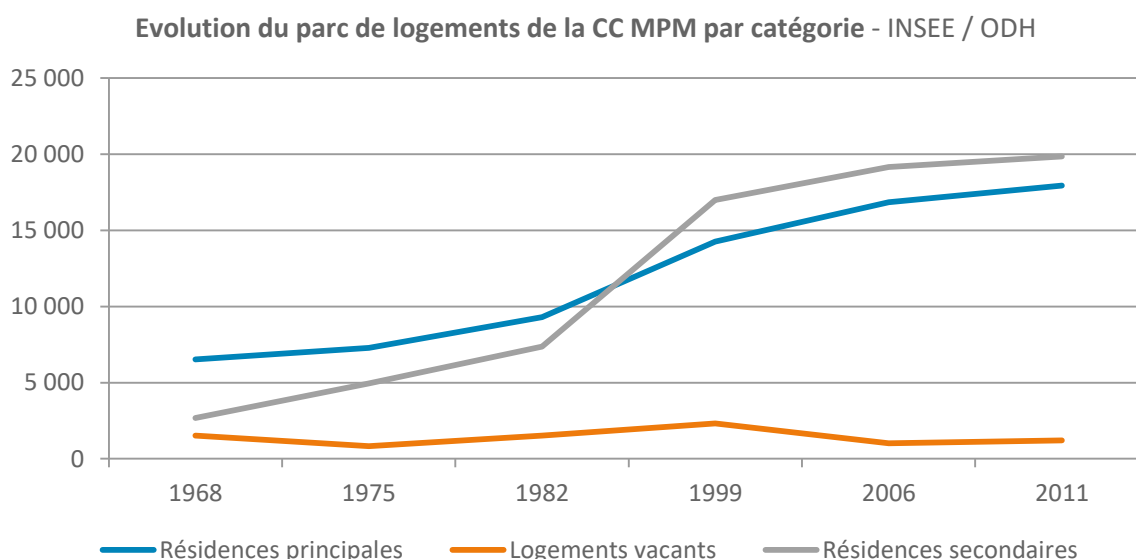
3. Des parcs de logements, des marchés et une construction neuve qui ne permettent pas de répondre pleinement aux besoins en logements des ménages aux revenus modestes et intermédiaires

3.1 Des parcs de logements et des modes d'occupation caractéristiques d'un territoire littoral et périurbain

3.1.1 Un parc dominé par les résidences secondaires et les logements collectifs sur le littoral, et un parc essentiellement composé de résidences principales de type maison dans les communes périurbaines et rurales

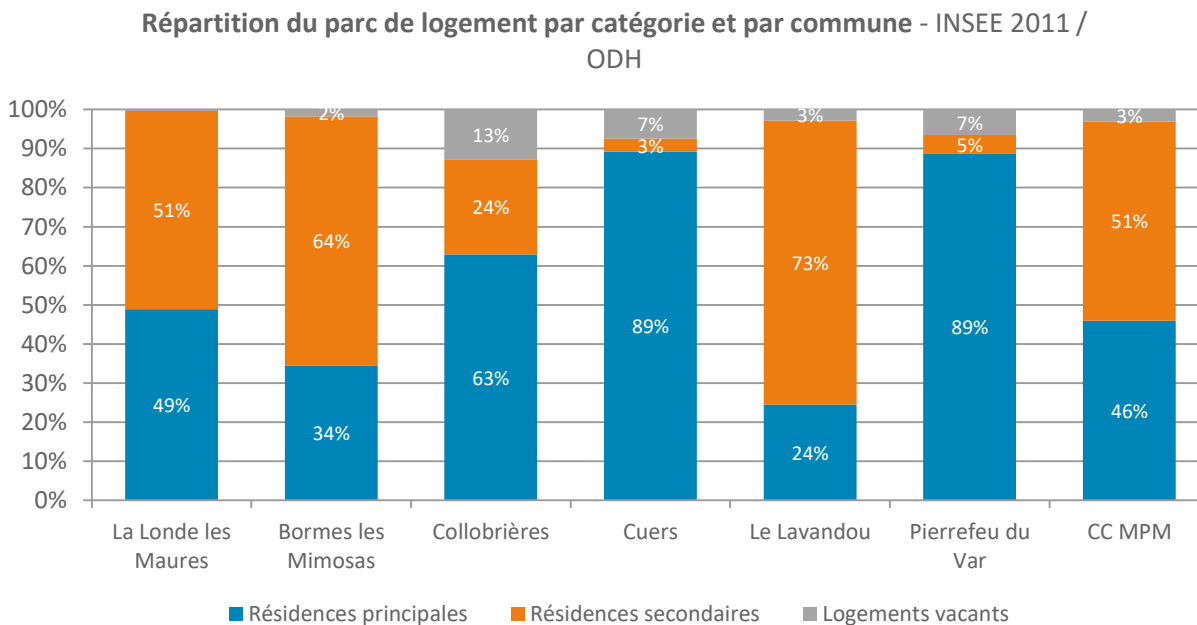
Le parc de logements de la CC MPM dépassait en 2012 les 39 000 logements. Ce parc se caractérise par la faiblesse de sa vacance (3% en moyenne), et l'importance des résidences secondaires qui représentent un logement sur deux.

La part des résidences secondaires a en effet fortement augmenté entre 1968 et 1999, et depuis, elle semble s'être stabilisée autour de 50% du parc de logements à l'échelle de la CC MPM.



La situation varie cependant fortement d'une commune à l'autre. Ainsi, la part des résidences secondaires du territoire est largement portée par les communes littorales où elles représentent

plus de 50% du parc de logements (51% à La-Londe-les-Maures, 64% à Bormes-les-Mimosas et 73% au Lavandou). Notons que l'on recense un quart de résidences secondaires parmi les logements à Collobrières. A l'inverse, elle est très faible dans les communes périurbaines (entre 3% et 5% à Cuers et Pierrefeu).



Si les acteurs locaux constatent une transformation progressive de certaines résidences secondaires en résidences principales, l'analyse de l'évolution récente du parc de logement par catégorie ne permet pas encore d'objectiver ce phénomène.

En termes de formes urbaines, le parc de logements de la CC MPM apparaît plutôt équilibré, bien que les maisons représentent 61% de l'ensemble des résidences principales.

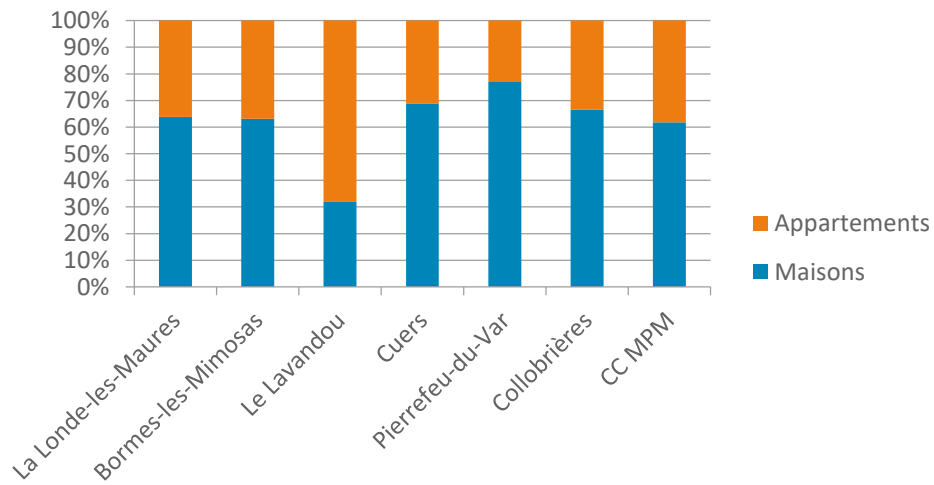
Cependant, les communes littorales concentrent une part plus importante de logements collectifs, 36% à Bormes-les-Mimosas et La-Londe-les-Maures. La commune du Lavandou se démarque plus fortement avec un taux de logements collectifs de 67% en 2011.

Les communes périurbaines et la commune de Collobrières ont un parc de logement à ce jour dominé par la maison individuelle :

- 66% de maisons parmi les résidences principales à Collobrières
- 68% à Cuers
- 76% à Pierrefeu-du-Var

Répartition des résidences principales selon le type de construction

Source : INSEE / ODH



Il faut cependant noter que les logements collectifs sont majoritairement des résidences secondaires et sont ainsi plus fortement représentés dans les communes littorales

part des appartements, 2012 - source : Insee, RP exploitation principale



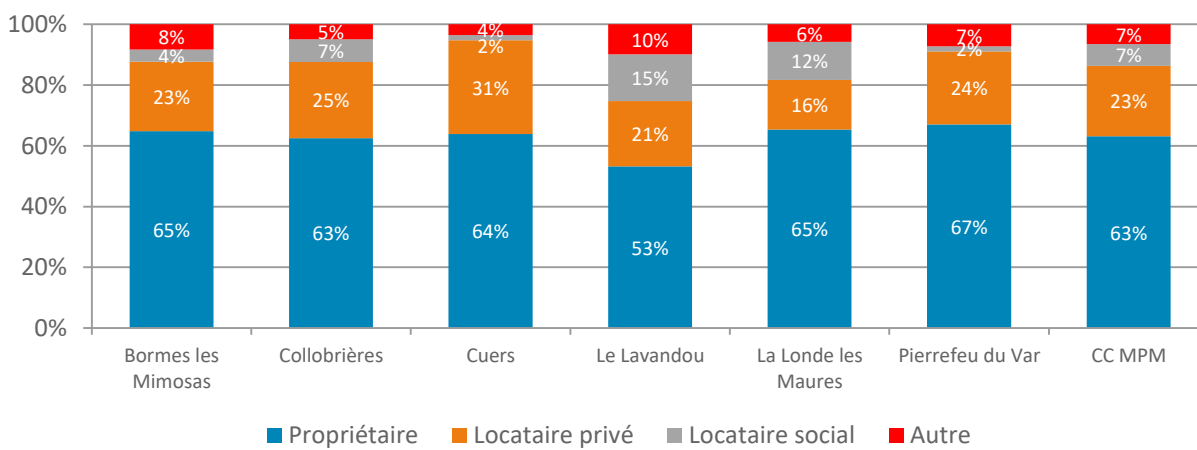
© Géoclip 2015 - IGN GéoFla - France par commune

3.1.2 La propriété occupante, principal statut d'occupation sur l'ensemble du territoire

La majorité des résidences principales de la CC MPM sont habitées par des propriétaires occupants. C'est le cas de 63% des ménages du territoire en 2011, une part stable par rapport à 2006, et supérieure à la moyenne départementale (59%) et régionale (54%).

La part des propriétaires occupants est comparable dans les différentes communes de la CC MPM, à l'exception du Lavandou où ces derniers ne représentent que 53% des résidences principales.

Répartition du parc de résidences principales par statut d'occupation - INSEE / ODH



Cependant, sur la période récente 2006 – 2011, il est intéressant de constater les évolutions au sein du parc de logements de chacune des communes.

Quasiment toutes les communes de la CC MPM ont vu leur part de locataire social progressée, témoignant du développement d'une offre dédiée à ces ménages sur le territoire. Un effort qui reste à poursuivre eu égard aux caractéristiques des ménages locaux (51% des ménages ont des revenus inférieurs aux plafonds de ressources HLM) et aux obligations réglementaires, pour la ville de Cuers qui est soumise à l'article 55 de la loi SRU et doit donc disposer de 25% de logements sociaux au sein de ses résidences principales à l'horizon 2025.

La part des locataires privés a également augmenté quasiment sur toutes les communes, à l'exception de Bormes-les-Mimosas. Cela s'explique notamment par le développement de programmes neufs dans lesquels ont été vendus des logements en défiscalisation.

Enfin, la part des propriétaires s'est globalement maintenue sur les différentes communes. Notons cependant une progression de 2 points pour les communes de Collobrières et du Lavandou, pouvant témoigner du phénomène de transformation des résidences secondaires en résidences principales, confirmé par les communes rencontrées, et du développement de constructions neuves.

	2006				2011			
	Propriétaire	Locataire privé	Locataire social	Autre	Propriétaire	Locataire privé	Locataire social	Autre
Bormes les Mimosas	66%	23%	2%	9%	65%	23%	4%	8%
Collobrières	61%	23%	9%	7%	63%	25%	7%	5%
Cuers	65%	30%	1%	4%	64%	31%	2%	4%
Le Lavandou	51%	24%	15%	10%	53%	21%	15%	10%
La Londe les Maures	66%	18%	9%	7%	65%	16%	12%	6%
Pierrefeu du Var	71%	23%	0%	6%	67%	24%	2%	7%

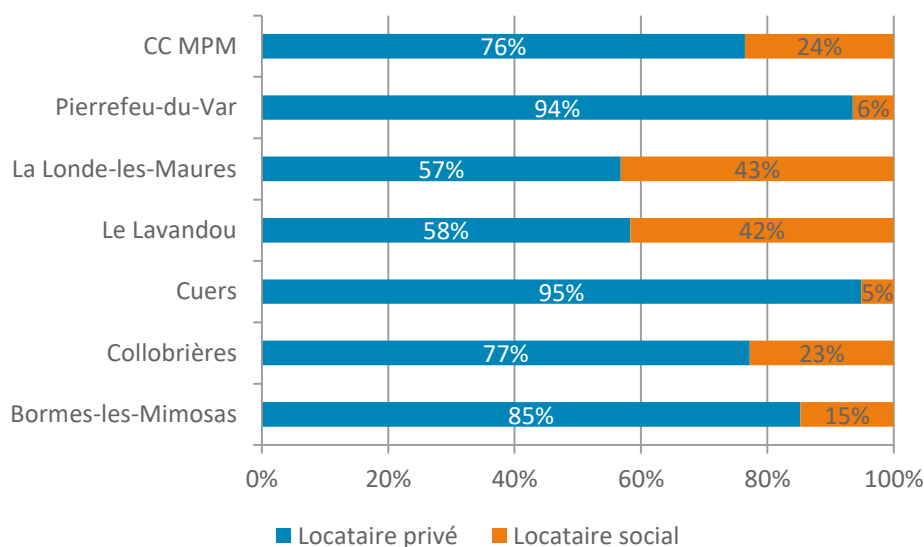
3.1.3 Un parc locatif essentiellement composé de logement locatifs privés

Actuellement, le parc locatif privé est encore largement majoritaire sur le territoire de la CC MPM. Bien qu'une seule commune soit soumise à l'article 55 de la loi SRU, Cuers, les autres communes ont développé du parc locatif social, mais sa part demeure encore très faible. En effet, en 2011, ce parc ne représentait qu'un quart du parc locatif de la CC MPM, avec là encore, des disparités entre les communes.

Si le parc locatif social représente plus de 40% du parc locatif total des communes de La-Londe-les-Maures et du Lavandou, il ne représente que 23% du parc locatif total de la commune de Collobrières, 15% du parc locatif total de Bormes-les-Mimosas et 5% du parc locatif total de Cuers.

Répartition du parc locatif en 2011

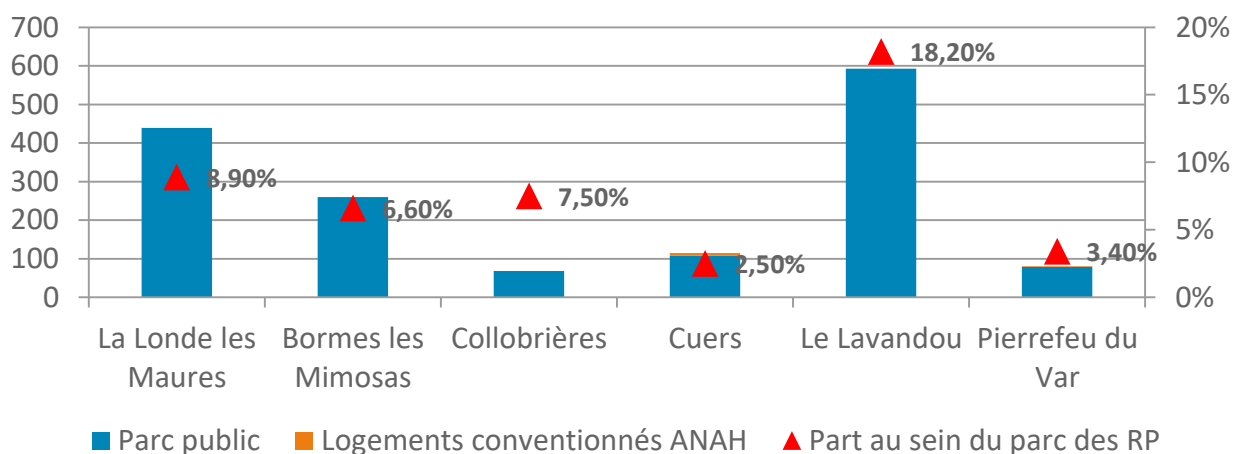
Source : INSEE 2011 / ODH



3.1.4 Un parc locatif social limité et qui se développe peu

La CC MPM comptait 1 556 logements locatifs sociaux au 31/12/2014 (source : DDTM 83), soit 7,8% de son parc de résidences principales contre 10,3% en moyenne dans le Var.

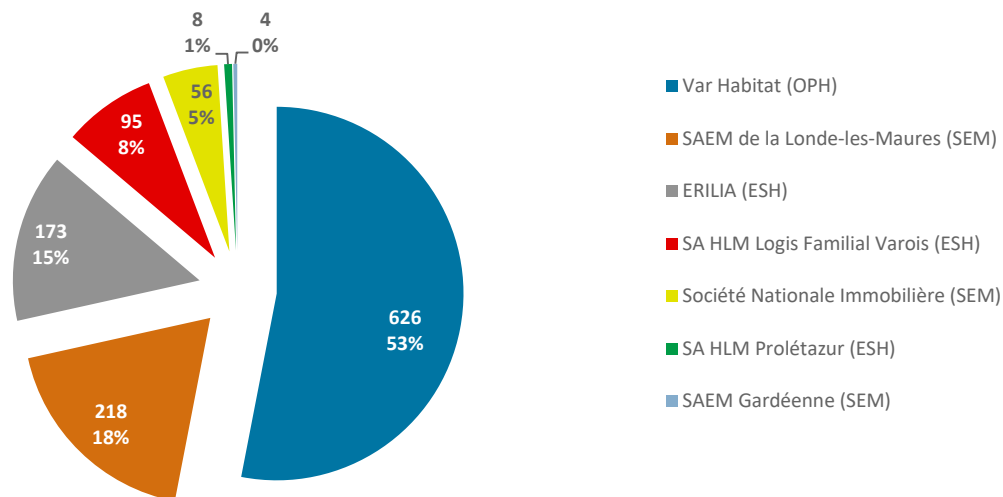
Le parc locatif social et son taux par commune de la CC MPM au 31/12/2014 - DDTM83 / ODH



La commune de Cuers est aujourd'hui la seule à être soumise à l'article 55 de la loi SRU avec l'obligation d'atteindre un taux de 25% de logements locatifs sociaux en 2025. Avec 2.5% de logements locatifs sociaux parmi ses résidences principales, la commune dispose du plus faible taux du territoire. Notons que compte tenu de son offre déficitaire, la commune s'est vu fixé par l'Etat un l'objectif de rattrapage triennal de 271 logements locatifs sociaux à produire pour la période 2014-2016, soit 90 / an.

Actuellement, le parc social de la CC MPM est réparti entre 7 bailleurs implantés sur le territoire. Le bailleur principal est Var Habitat qui détient plus de la moitié du parc social.

Répartition du parc locatif social de la CC MPM par bailleur - RPLS au 01/01/2014 / ODH

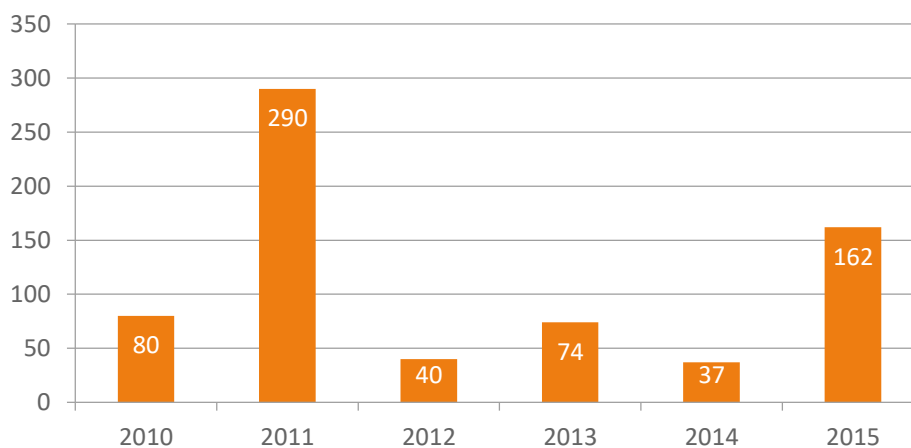


Le parc locatif social de la CC MPM est un parc essentiellement collectif (94%), et très majoritairement financé en PLUS (96%).

Entre 2010 et 2015, 783 logements sociaux ont été financés sur le territoire de la CC MPM, soit en moyenne 130 par an. Cependant, le rythme de production de ces logements sociaux a été assez disparate selon les années : notons en 2011, le financement de 290 logements sociaux.

Logements locatifs sociaux financés sur la CC MPM depuis 2010

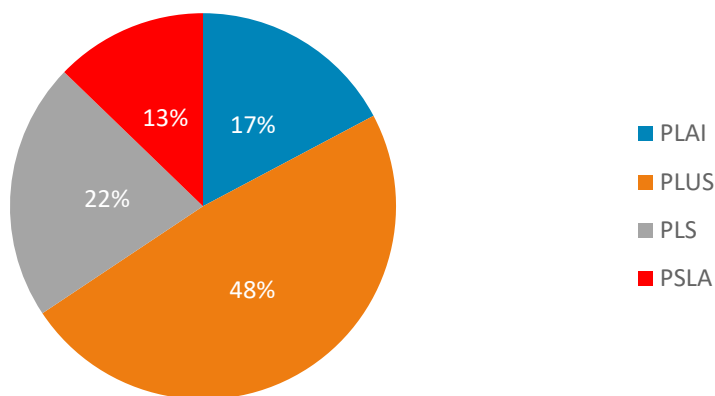
Scé : DDTM 83



Sur la période 2010 – 2015, ce sont majoritairement des logements PLUS et PLS qui ont été financés, représentant ainsi 70% du total des logements sociaux financés.

Répartition des logements sociaux financés entre 2010 et 2015 par type de financement

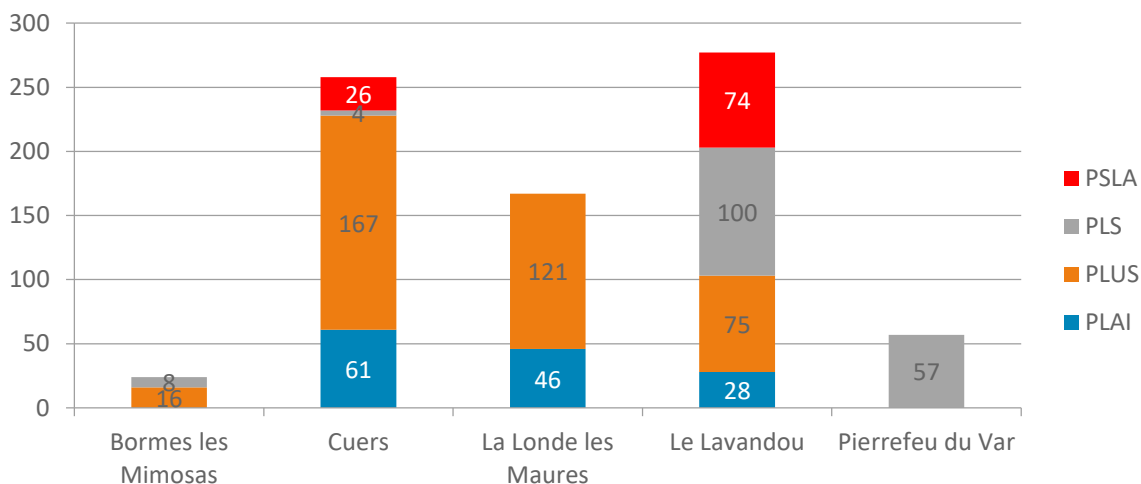
Scé : DDTM 83



En termes de financement de logement social, la commune de Collobrières n’a développé aucun logement social. Cependant, la commune exprime la volonté de développer des logements à loyers maîtrisés mais peine à attirer des bailleurs sociaux, peu enclin à développer de petites opérations neuves dans une commune peu accessible, sans voiture, pour des ménages modestes.

Répartition des logements sociaux entre 2010 et 2015 financés par type de financement

Scé : DDTM 83



Le parc social se développe sur la CC MPM, néanmoins la dynamique de production demeure faible et ne permet pas de satisfaire autant que de besoin les attentes des ménages et les obligations réglementaires faites à la ville de Cuers.

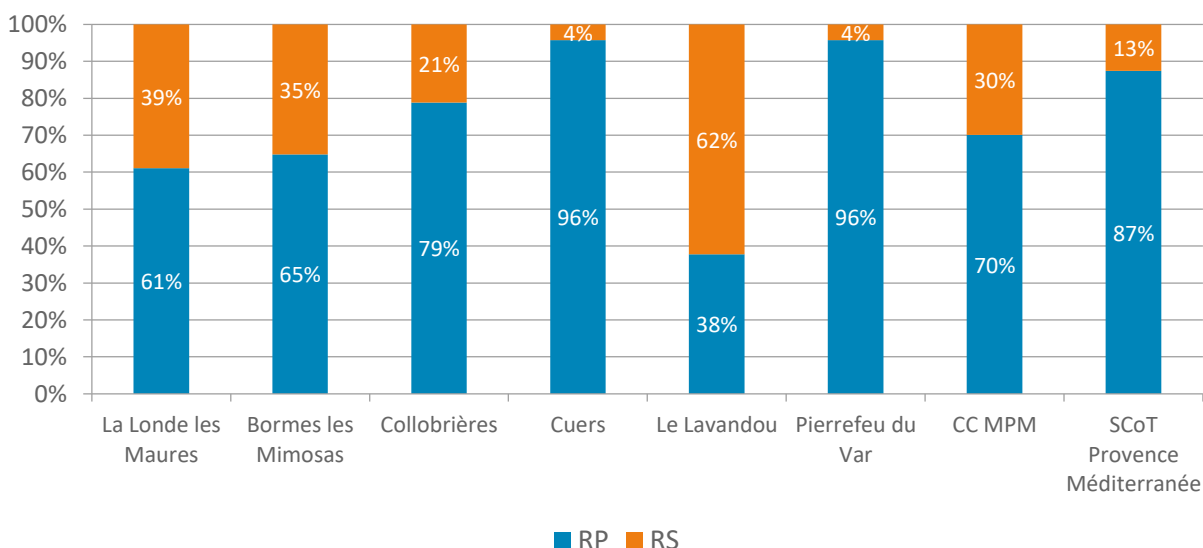
Notons par ailleurs que la réalisation des logements locatifs sociaux effectivement financés est soumise à de nombreux freins sur le littoral. En effet, la réalisation d'opérations est très souvent ralentie par les recours systématiques et la complexité des opérations d'ensemble mêlant logements locatifs sociaux et logements en accession libre, allongent fortement les délais de production et remettent parfois en cause le positionnement des projets.

3.2 Une construction neuve qui prolonge certaines caractéristiques du parc de logements

3.2.1 Des logements neufs majoritairement occupés en résidence principale, mais un poids non négligeable de résidence secondaire sur le littoral

La répartition des logements construits entre 2010 et 2013 (hors logements vacants) entre résidence principale et résidence secondaire montre que 70% des nouveaux logements dans la CC MPM ont été occupés en résidence principale.

Répartition des logements construits entre 2010 et 2013 (hors logements vacants) entre résidence principale et résidence secondaire - FILOCOM 2013



Cependant, sur les communes littorales, la part des résidences secondaires est plus importante. A Bormes-les-Mimosas et La-Londe-les-Maures, celles-ci représentent plus d'1/3 de la production neuve récente.

Au Lavandou, ce phénomène est beaucoup plus marqué avec 62% de résidences secondaires développées entre 2010 et 2013.

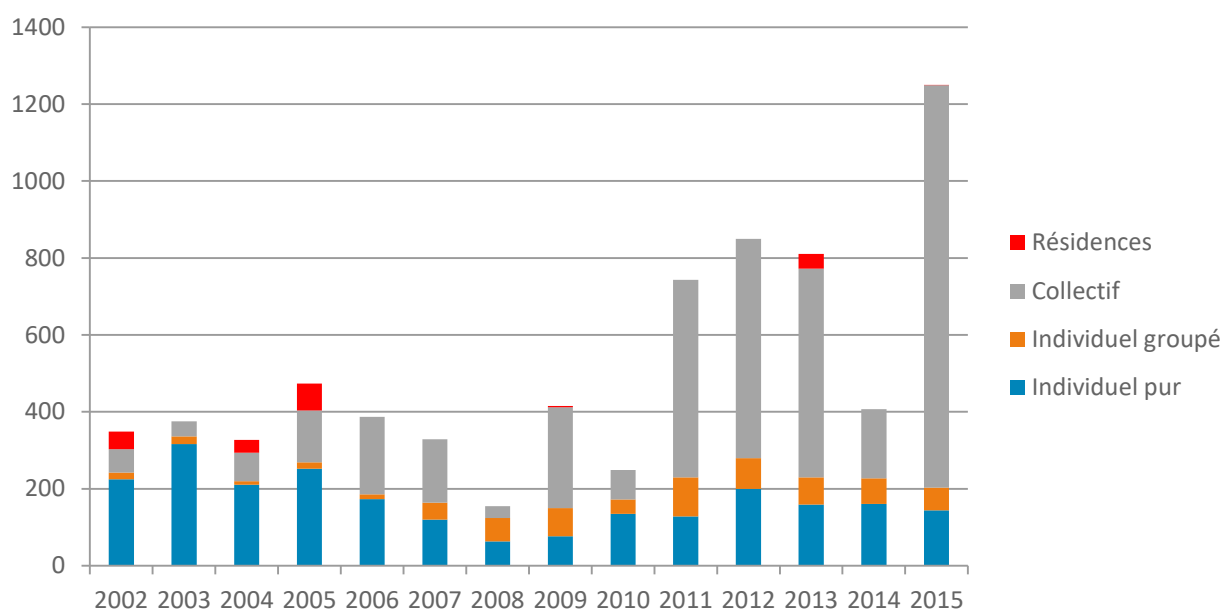
Les prix des logements vendus en VEFA se situant dans une fourchette allant de 4000 à 5500 €/m² sur le littoral sont souvent inaccessibles aux ménages locaux, notamment les actifs et les familles.

Ainsi, la dynamique de construction maintient et renforce une des caractéristiques des communes littorales : celle d'accueillir et de développer des résidences secondaires. Mais cela pénalise le parcours résidentiel des ménages locaux qui rencontrent de vraies difficultés pour se loger dans ces communes.

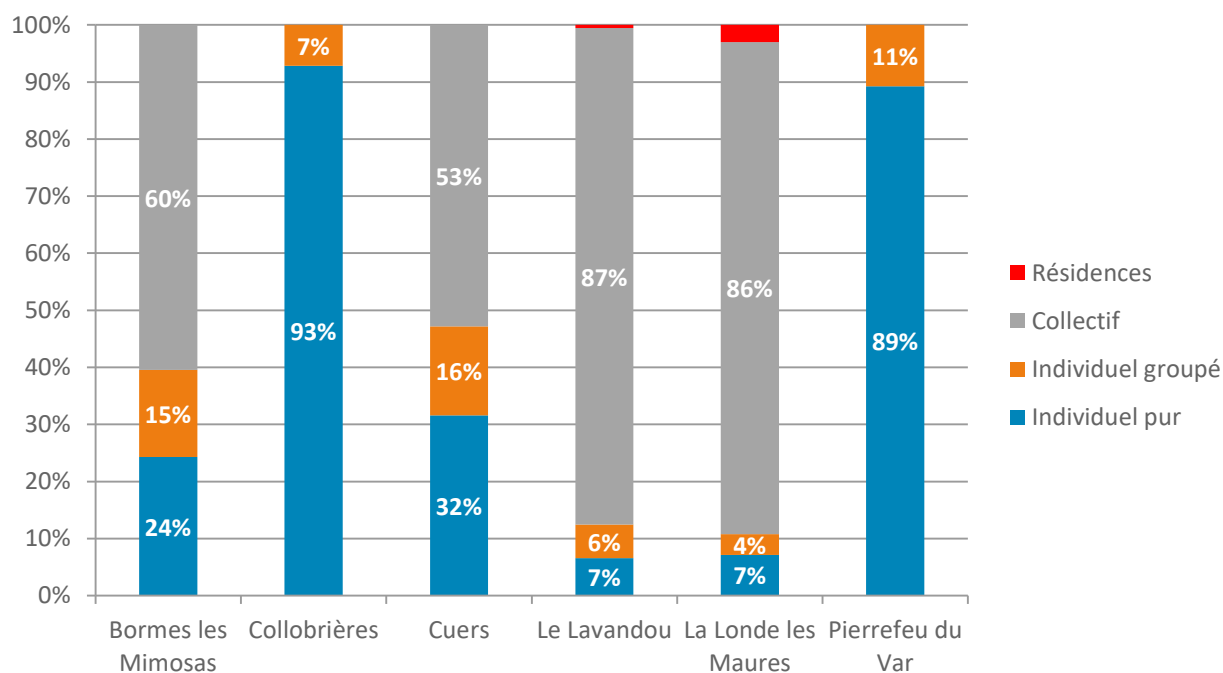
3.2.2 Un poids important de l'individuel dans les communes périurbaines et rurales

La construction neuve de logements est aujourd'hui largement portée par les logements collectifs alors que jusqu'en 2005, les logements individuels représentaient encore la majorité des logements autorisés.

Evolution du nombre de logements autorisés par type sur le territoire de la CC MPM - Sit@del



Répartition par type des logements autorisés entre 2011 et 2015 - Sit@del



Si le collectif est majoritaire dans la construction neuve, Collobrières et Pierrefeu-du-Var continuent de développer une offre de logements quasi exclusivement en individuel pur. Par ailleurs à Cuers, les logements individuels, bien que minoritaires, composent néanmoins 48% des logements autorisés, dont près d'un logement sur trois en individuel pur.

Le développement de ces formes urbaines est à considérer avec précaution et à mettre en regard avec le potentiel foncier des communes dans les années pour venir. Pour assurer le développement durable du territoire et répondre aux besoins des ménages dans les années à venir, la poursuite du développement de logements collectifs sera donc à valoriser, mais aussi de formes individuelles denses.

3.2.3 Une construction neuve pas toujours en adéquation avec les besoins de la population familiale sur le littoral

Les ateliers de diagnostic qui ont réunis les élus et de nombreux acteurs locaux du territoire en mai 2016, ont permis d'échanger sur la production locale de logements. Parmi les constats, a été identifiée la difficile adéquation des produits développés par la promotion immobilière avec les besoins de la population familiale :

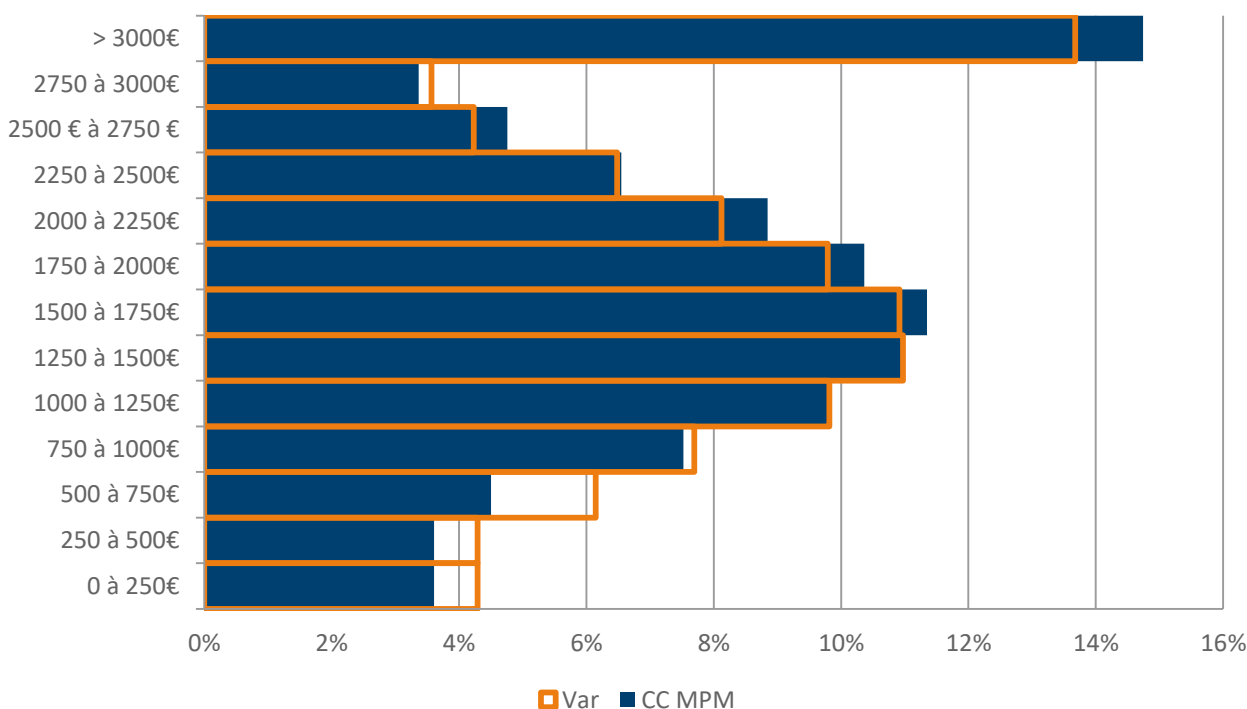
- La construction neuve en VEFA s'adresse peu à la population locale familiale au regard des petites surfaces développées (T2),
- La production neuve récente se réalise souvent dans des secteurs éloignés des centralités.

3.3 Des parcours résidentiels très souvent difficiles pour les ménages locaux

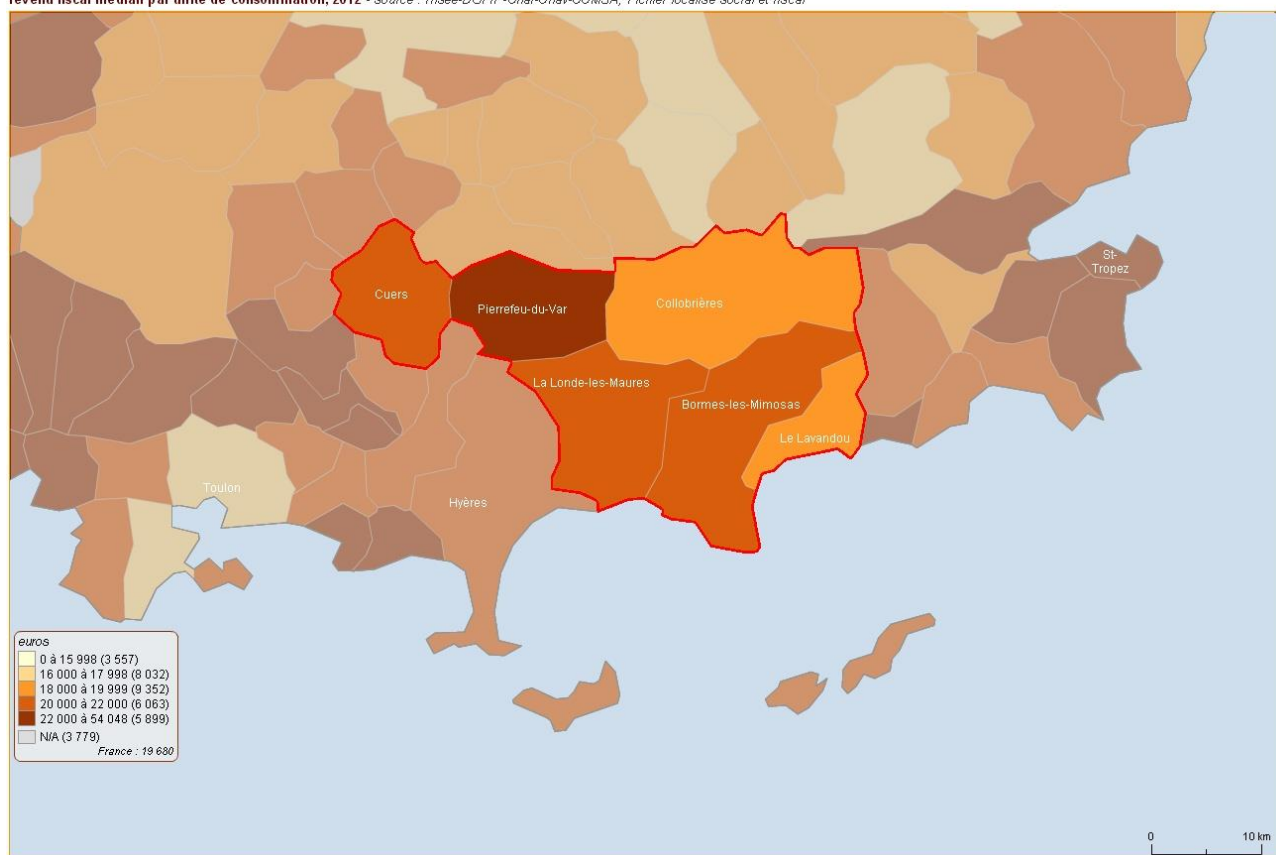
3.3.1 Des revenus médians élevés qui cachent des disparités entre les communes et entre les ménages

D'un point de vue général, la CC MPM accueille une population relativement aisée. En effet, le revenu médian annuel par unité de consommation y est supérieur à celui du Var (20 614€ en 2012, contre 19 822€ pour le département) et le taux des ménages vivant sous le seuil de pauvreté y est inférieur.

Comparaison des pyramides des revenus mensuels par unité de consommation des ménages du Var et de la CC MPM en 2012 - *Filosofi 2012*



Néanmoins, des disparités existent, entre les communes mais également au sein de celles-ci. Les communes de Collobrières et du Lavandou se démarquent ainsi par un revenu médian par unité de consommation inférieur à la moyenne intercommunale (respectivement 18 203€ / an et 18 874 € / an).



© Géoclio 2015 - IGN GéoFla - France par commune

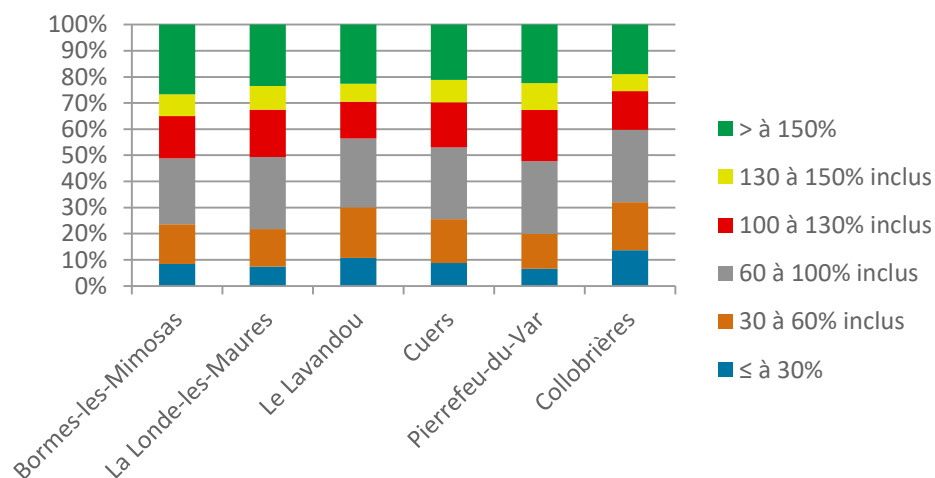
Ce sont aussi les communes de Collobrières et du Lavandou qui accueillent la part la plus importante de ménages dont les revenus sont inférieurs ou égaux aux plafonds de revenus dans le parc social.

Ainsi, en 2011, 51% des ménages de la CC MPM avaient des revenus inférieurs ou égaux aux plafonds de revenus HLM. Un taux qui apparaissait plus important sur les communes de :

- Le Lavandou : 56%
- Cuers : 53%
- Collobrières : 60%

Répartition des ménages selon leur niveau de revenus par rapport au plafond HLM (résidence principale) -

Source : Filocom / ODH

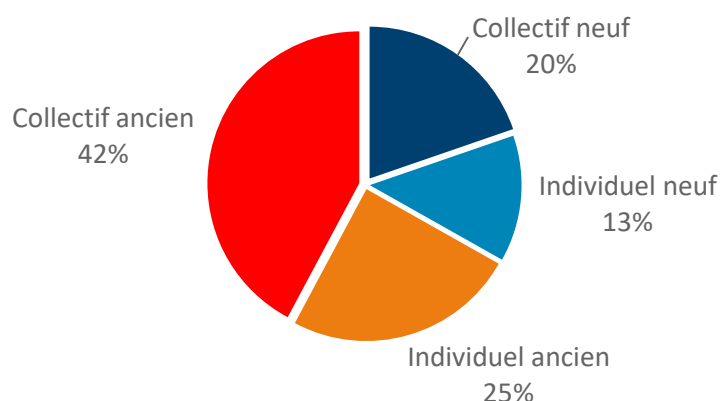


Pour la commune du Lavandou, d'autres signes de fragilités apparaissent avec notamment un taux de chômage supérieur à la moyenne intercommunale (14,1% contre 9,9%, source Insee 2011, DGFIP).

3.3.2 L'accèsion à la propriété, une aspiration forte mais un marché souvent excluant pour les ménages locaux compte tenu des prix

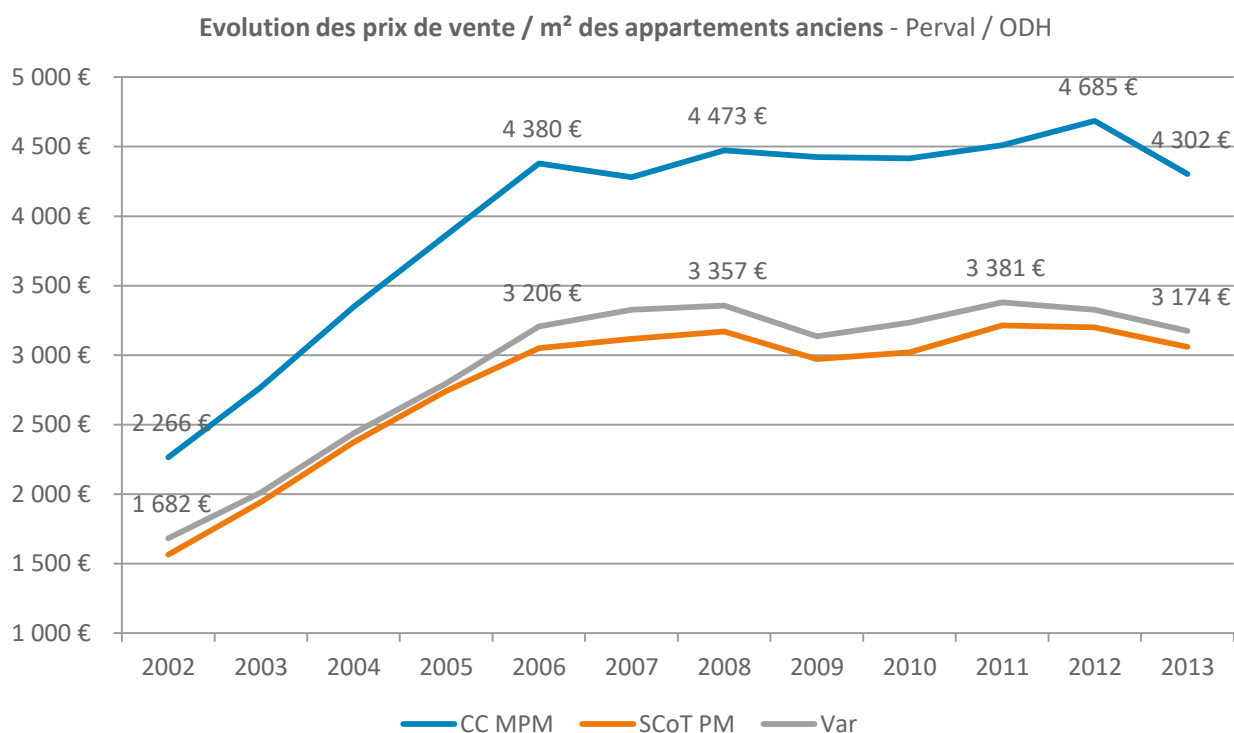
La propriété occupante est le principal statut d'occupation des résidences principales de la CC MPM et correspond à une aspiration importante des ménages. Pour autant, le niveau de tension élevé sur le marché de l'accèsion, dans le neuf comme dans l'ancien, et la concurrence de la résidence secondaire, limitent l'accès d'un certain nombre de ménage à la propriété.

Le marché de l'accèsion sur la CC MPM par segment - Sitadel, ECLN, Perval - moyenne 2010/2013



En effet, si les prix se sont stabilisés ces dernières années sur les communes du territoire, ils restent très élevés et supérieurs à la moyenne varoise, notamment sur le littoral, réservant ainsi la majorité des biens à des secondo-accédants en général, et aux acquéreurs de résidences secondaires sur le littoral, au détriment des primo-accédants locaux.

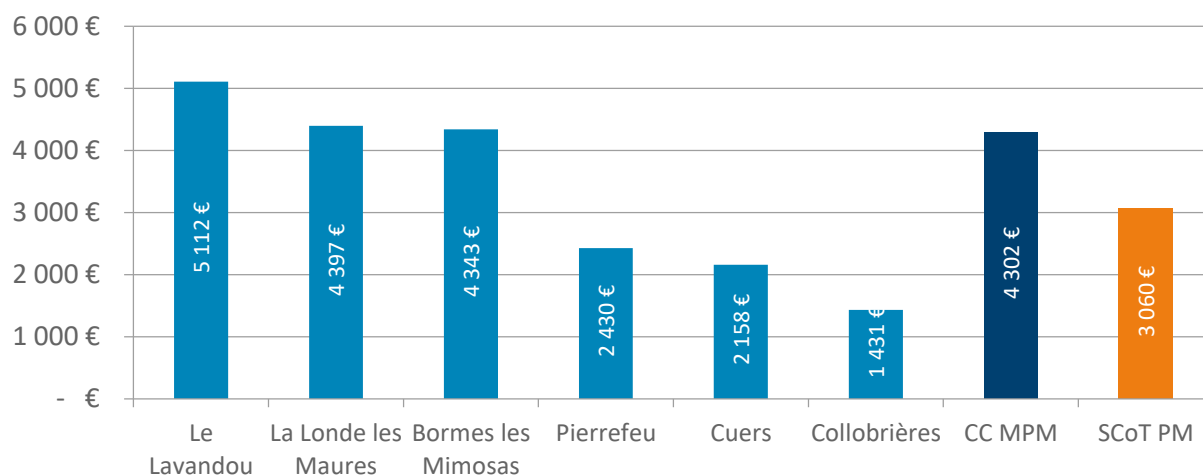
Ces derniers ont peu d'opportunités sur le territoire de la CC MPM, à l'exception de biens anciens nécessitant des travaux parfois importants, et des biens dans le neuf en accession sociale ou aidée mais dont le volume reste très limité.



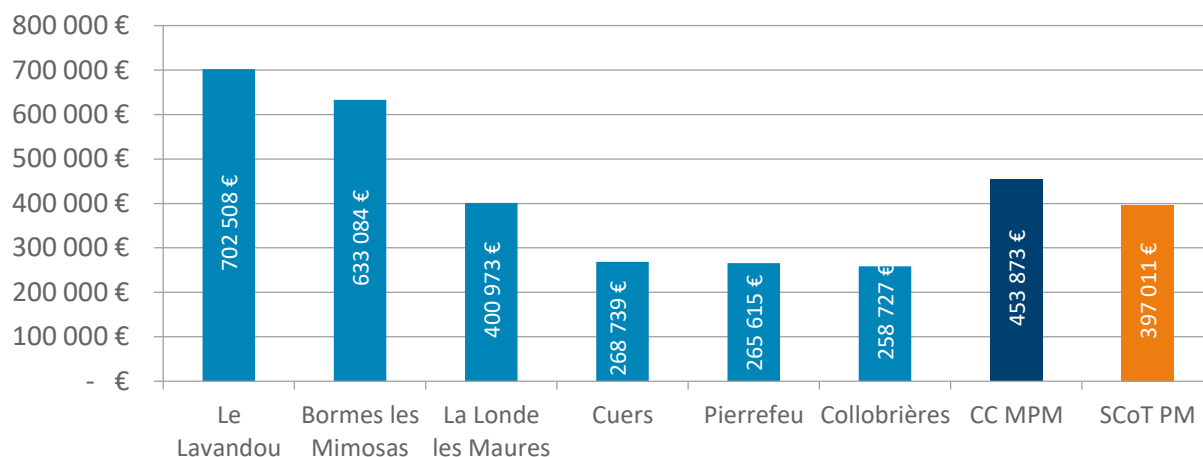
Les écarts de prix sont par ailleurs importants : entre les communes littorales et l'arrière-pays, mais également entre certains quartiers d'une même commune.

Ainsi dans l'ancien les prix sont multipliés par deux entre les communes périurbaines et communes littorales, en collectif comme en individuel. C'est à Collobrières que le marché apparaît le plus abordable, il faut néanmoins souligner que le nombre de transactions y est très limité.

Comparaison des prix de vente / m² moyen des appartements anciens des communes de la CC MPM en 2013 - PERVAL / ODH



Comparaison des prix de vente moyen des maisons anciennes des communes de la CC MPM en 2013 - PERVAL / ODH



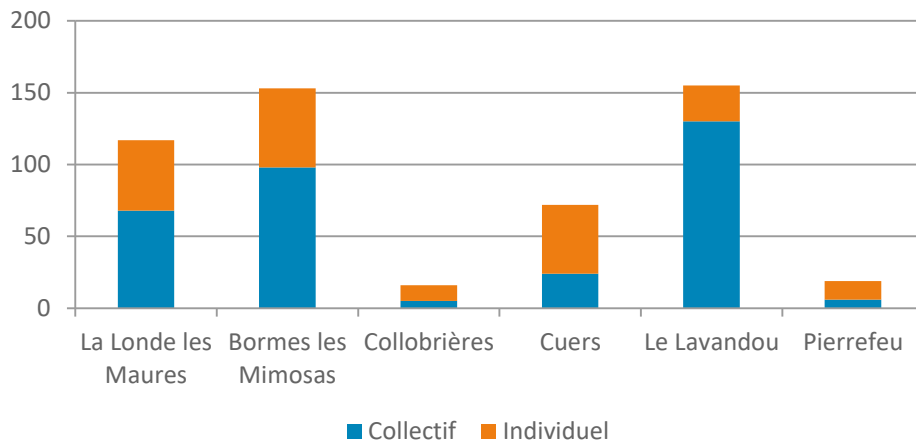
Les écarts de prix sont également très marqués dans le neuf où les prix suivants ont été observés dans le collectif (sur la base des opérations en cours de commercialisation) :

- Le Lavandou : 5000 - 5500€ / m²
- La Londe-les-Maures : 4000 - 4500€ / m²
- Cuers : 3000 - 3500€ / m²

En volume, le marché de l'accession est par ailleurs relativement limité :

- Dans l'ancien, la CC MPM compte en moyenne 500 transactions par an (PERVAL) dont une majorité sur les communes littorales.
- Dans le neuf, environ 200 ventes sont réalisées en moyenne chaque année (ECLN), essentiellement en collectif.

Nombre de transactions dans l'ancien en 2013 par commune
- PERVAL / ODH

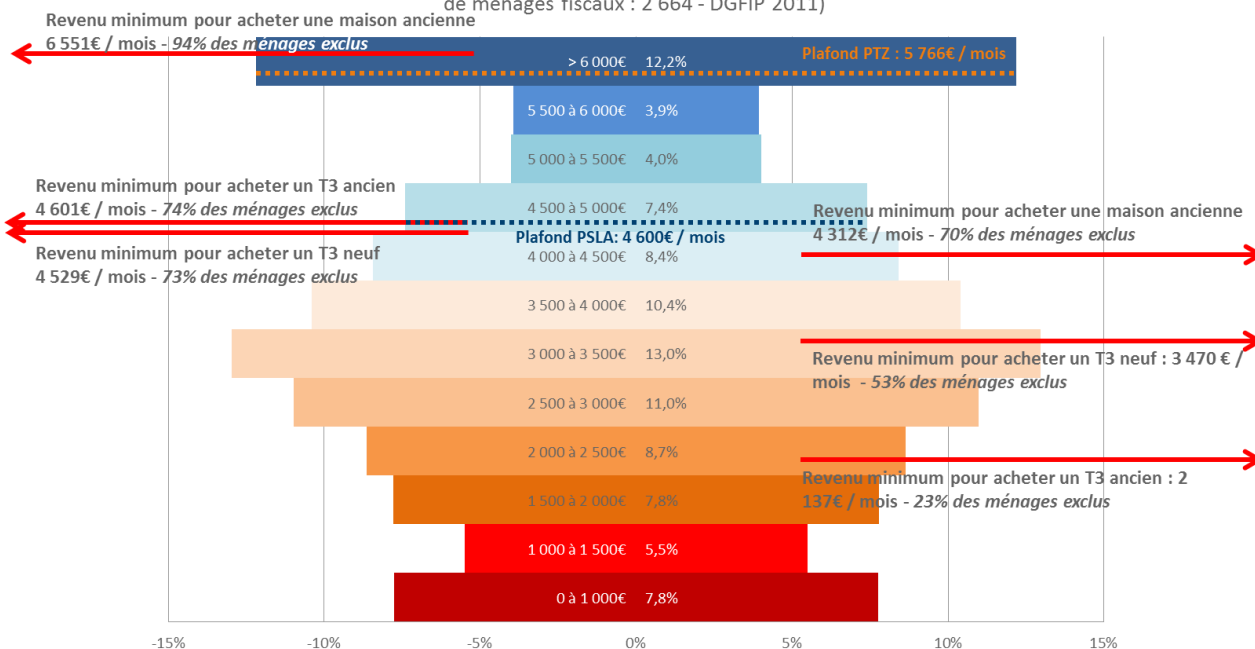


En résumé, le marché de l'accession de la CC MPM se caractérise par :

- Un marché du neuf limité et porté par le collectif sur le littoral tandis que l'offre individuelle et les terrains se raréfient dans les communes périurbaines :
 - Sur Cuers avec une production soutenue en collectif et en individuel ces dernières années qui a attiré de nombreux ménages toulonnais bénéficiant généralement de budgets plus élevés que la population locale,
 - Une forte production de logements collectifs sur les communes littorales, mais dont les niveaux de prix et les typologies ne s'adressaient pas aux ménages actifs locaux,
- Une forte demande pour de l'individuel mais des prix du foncier en inadéquation avec les budgets des ménages et des terrains qui se raréfient
- Un marché de l'ancien tourné vers les secondo-accédants et la résidence secondaire sur les communes littorales. S'il existe également un marché d'appartements et de maisons avec travaux plus abordables qui attirent encore les primo-accédants locaux, celui-ci reste très limité en volume.

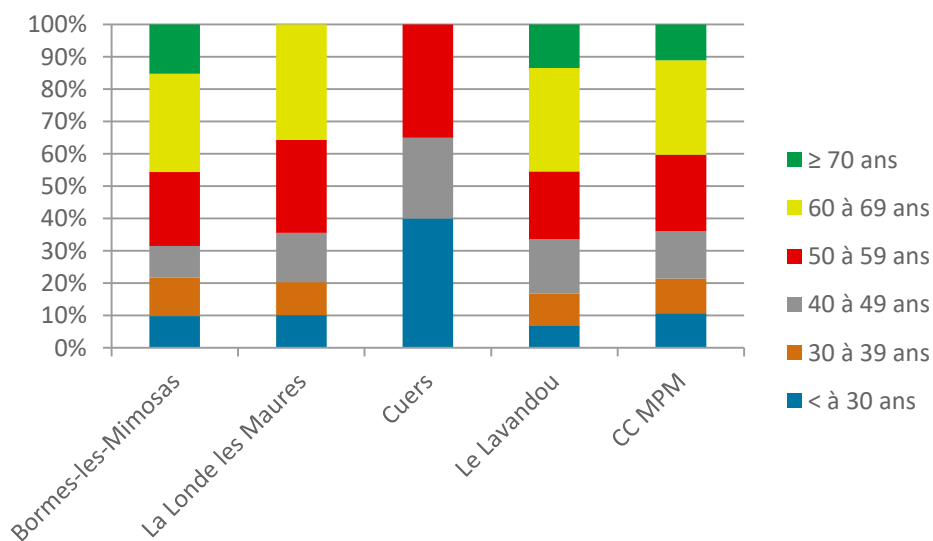
Face à ces données de marché, une part importante de la population de la CC MPM ne peut pas accéder à la propriété. Ainsi, 73% des ménages de 3 personnes n'ont potentiellement pas les moyens d'acheter un T3 neuf à La Londe-les-Maures, 53% à Cuers.

Pyramide des revenus mensuels des ménages de 3 personnes de la CC MPM - (Nb de ménages fiscaux : 2 664 - DGFIP 2011)



Si le marché de l'accession demeure attractif pour certains ménages sur la CC MPM, des disparités importantes entre les communes sont là encore constatées en termes de profil de ménages. Ainsi, sur les communes littorales, où le marché de l'ancien est d'abord porté par des transactions de logements collectifs, les ménages de plus de 50 ans représentent les 2/3 des acquéreurs d'appartements en 2013. Alors que sur la commune de Cuers, ce sont les ménages actifs de moins de 50 ans qui représentent plus de 60% des acquéreurs d'appartements anciens.

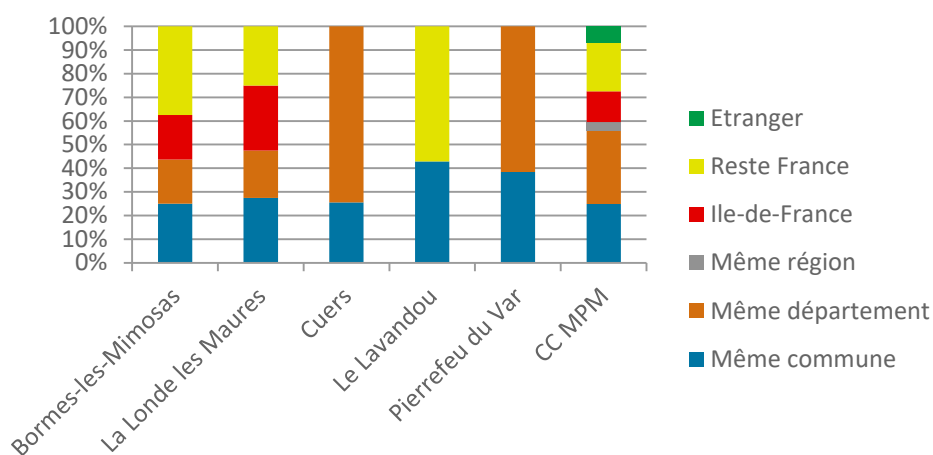
Le profil des acquéreurs d'un appartement ancien en 2013 :
répartition par âge - PERVAL / ODH



Sont présentés les données disponibles, non secrétisées.

Par ailleurs, si les communes périurbaines sont attractives en premier lieu pour des ménages locaux, tel que constaté à Cuers et Pierrefeu-du-Var où ce sont exclusivement des ménages originaires de la même commune ou du même département qui ont acquis un appartement ancien, les communes littorales attirent elles plus de ménages venant de plus loin et notamment d’Ile-de-France et du reste de la France.

**Le profil des acquéreurs d'une maison ancienne en 2013 :
origine géographique - PERVAL / ODH**



Sont présentés les données disponibles, non secrétisées.

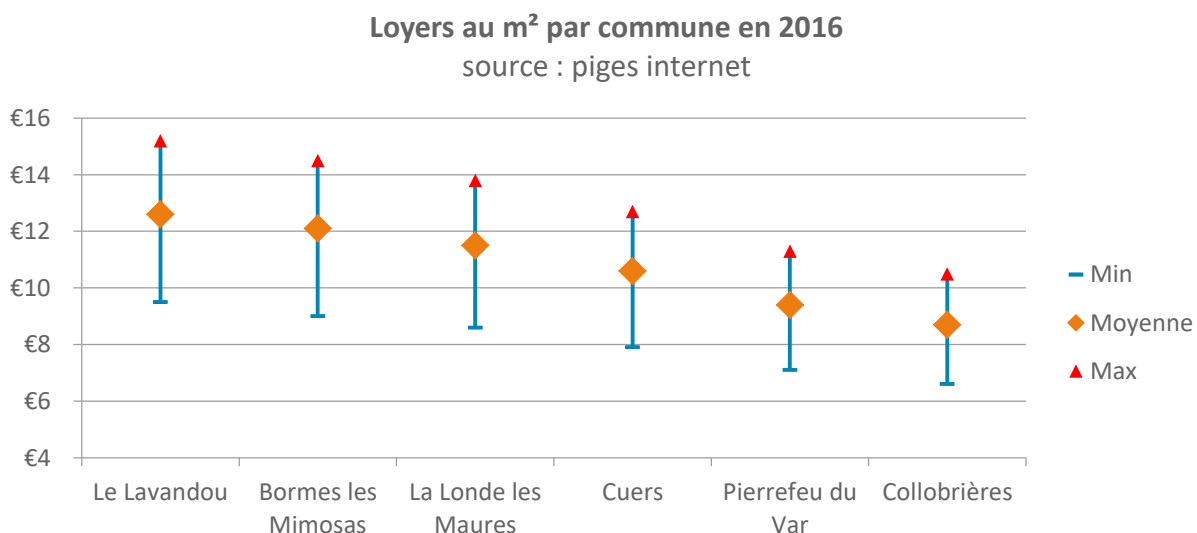
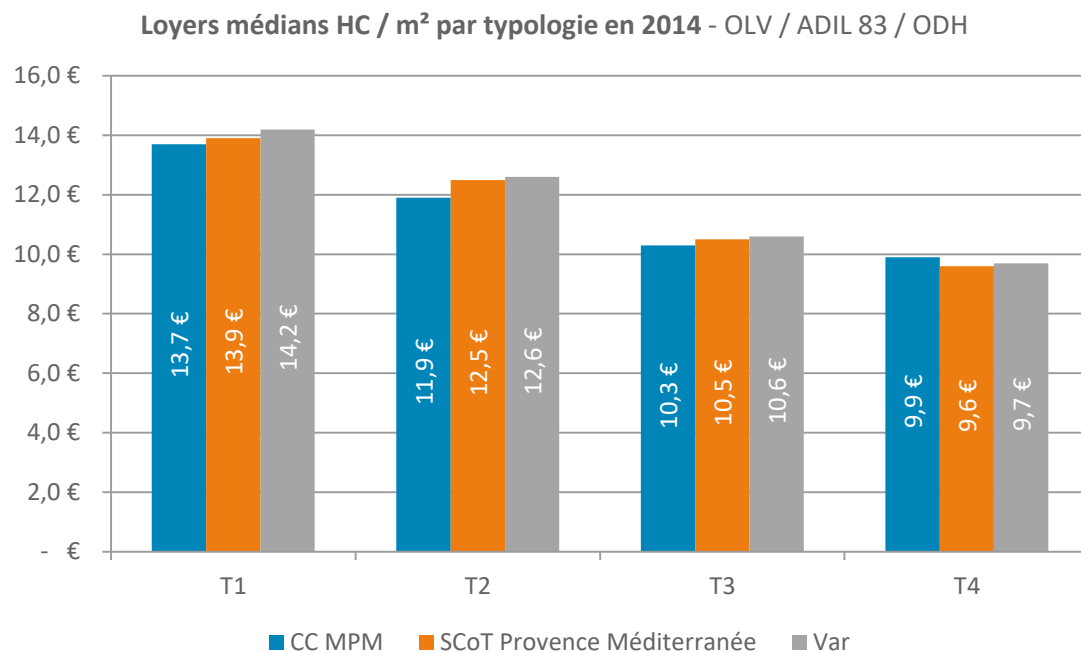
Le marché de l’accession à la propriété sur la CC MPM est donc différencié entre les différentes communes, chacune jouant un rôle différent auprès des ménages :

- Dans les communes littorales, le marché est particulièrement attractif pour les séniors, mais il ne permet pas de répondre à tous les besoins de la population et en particulier des jeunes qui rencontrent des difficultés pour décohabiter et des actifs familiaux qui quittent le territoire. Cette situation favorise ainsi le vieillissement de la population.
- Les communes périurbaines attirent elles les jeunes ménages actifs et familiaux.
- Le marché de Collobrières est quant à lui peu dynamique, compte tenu de la taille de la commune.

Soulignons qu’entre 2010 et 2015 100 logements ont été financés en PSLA, produit d’accession sociale à la propriété, permettant d’apporter une nouvelle réponse au parcours résidentiel des ménages. Ces opérations en accession sociale se sont développées uniquement sur les communes de Cuers en 2012 et du Lavandou en 2013 et 2015. A titre de comparaison, les prix plafonds de vente d’un logement en PSLA était de 2 780 /m² en 2012 pour Cuers (zone B1 à cette date) et sont actuellement de 3 422 € /m² en zone A (Le Lavandou), soit des niveaux de prix bien inférieurs aux prix de marché constatés. La commune de Lavandou fait à ce jour un bilan positif des opérations en PSLA qui se sont facilement commercialisées, répondant pleinement aux besoins en accession de ménages locaux.

3.3.3 Un parc locatif privé cher avec peu d'offres de moyennes et grandes typologies

Dans la CC MPM, les loyers privés sont en moyenne équivalents aux tendances départementales. On observe cependant de fortes variations, notamment dans les communes littorales où les niveaux de loyers explosent.

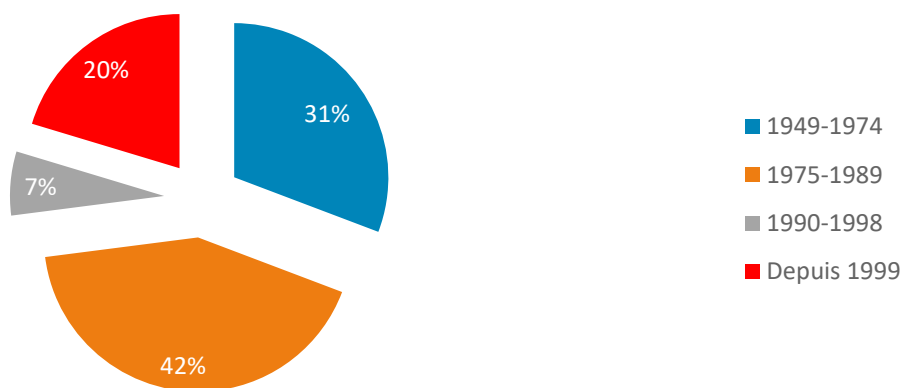


Si les niveaux de loyers sont plus importants sur les communes littorales, cela résulte aussi d'une concurrence, au sein du marché de la location, entre location à l'année et la location à la semaine en période estivale.

Si 4 158 résidences principales (sce : INSEE 2011) sont occupées par des locataires privés, 51% de cette offre se concentre sur les seules communes littorales. Cette offre locative privée se caractérise notamment par une majorité de logements de petites typologies. Ainsi, l'analyse des offres disponibles souligne l'insuffisance de logements locatifs privés de moyennes et grandes typologies pouvant répondre aux besoins des ménages familiaux locaux notamment.

3.3.4 Un parc locatif social sous tension qui ne permet pas de répondre aux besoins

Répartition du parc locatif social des bailleurs sociaux par année de construction - RPLS au 01/01/2014 / ODH

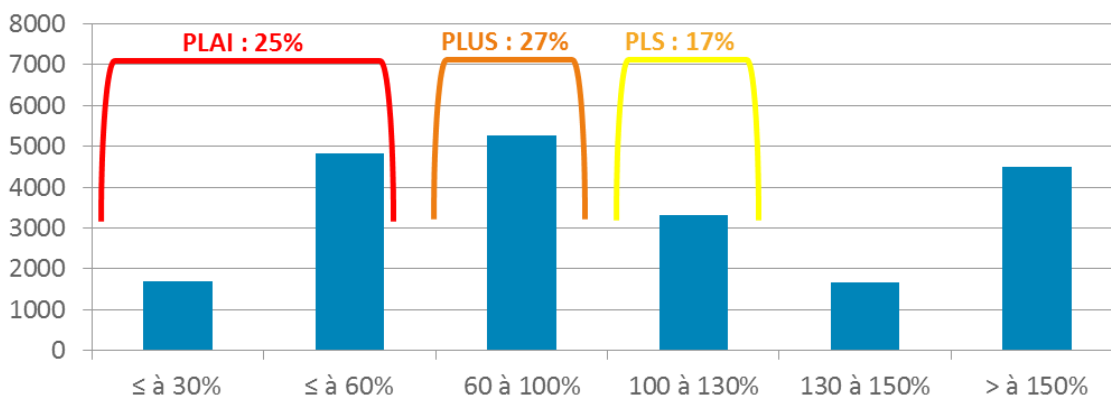


Au 31/12/2015, le territoire comptait 1 168 demandes actives (source : DDTM 83). Ce volume de demandes exprimées n'est cependant pas le reflet du besoin réel du territoire, la faiblesse de l'offre ayant classiquement un effet inhibiteur sur la demande. En effet, les 2/3 des ménages de la CC MPM sont en réalité éligibles au logement locatif social.

Parmi les demandes enregistrées, 74 étaient reconnues comme prioritaires au titre du DALO (source : PAC de l'Etat).

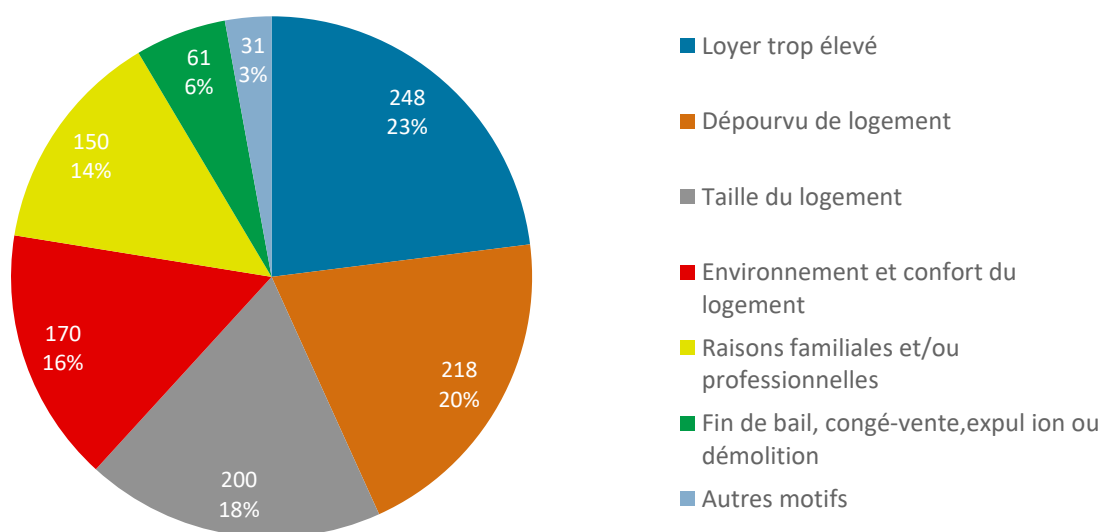
Les principales communes demandées sont celles du Lavandou, de La Londe les Maures et de Cuers qui totalisent à elles trois 83% des demandeurs enregistrés.

Répartition des ménages de la CC MPM selon leur niveau de revenus par rapport au plafond HLM - FILOCOM 2013 / ODH



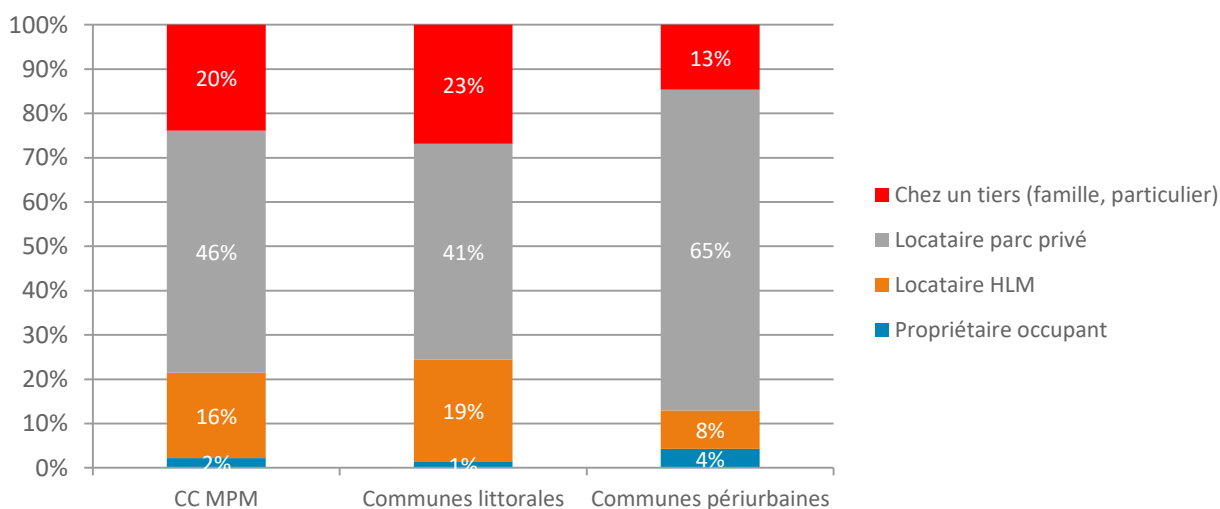
Les principaux motifs de demande d'un logement locatif social sont liés aux prix trop élevés des loyers dans le parc privé, à l'absence d'un logement propre ou à sa taille inadaptée à la composition familiale.

Répartition des demandes en cours selon le 1er motif de la demande à l'échelle de la CC MPM - DDTM DDCS / ODH



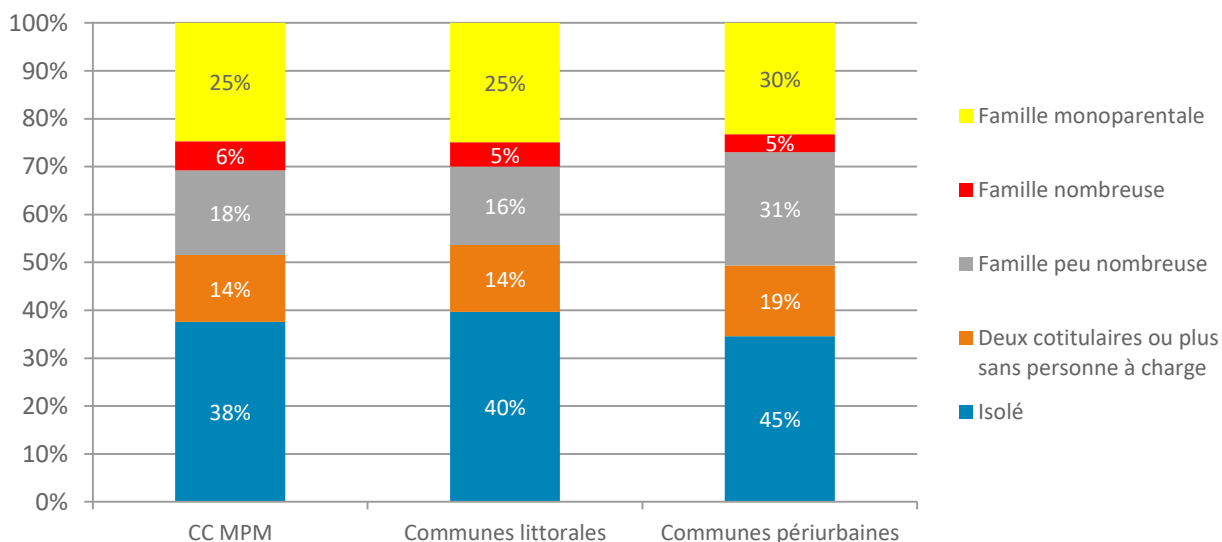
Près de la moitié des demandeurs sont actuellement locataires du parc privé, cette part est particulièrement élevée dans les communes périurbaines tandis que les ménages hébergés sont eux surreprésentés dans les communes littorales dans lesquelles ils ne peuvent pas toujours accéder au parc locatif privé.

Répartition des demandes à fin 2014 selon la situation de logement actuel -
DDCS DDTM / ODH



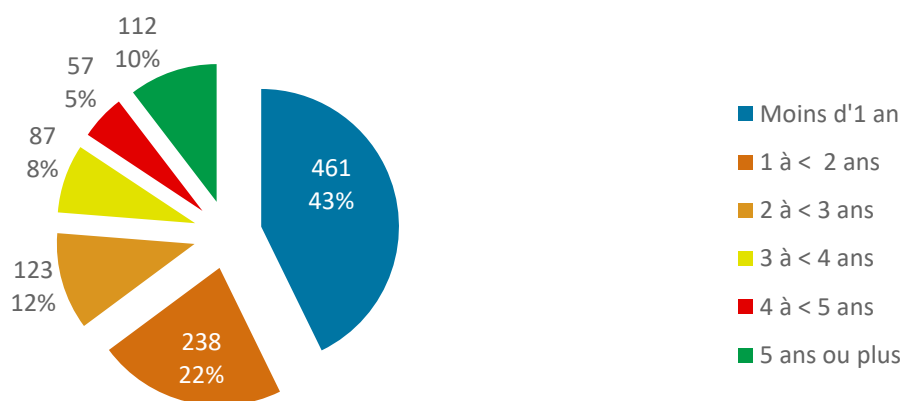
La demande locative sociale se caractérise localement par l'importance des petits ménages (52% des demandeurs sont des ménages d'1 à 2 personnes) et des familles monoparentales (25% des demandeurs).

Répartition des demandes à fin 2014 selon le type de famille - DDCS DDTM / ODH



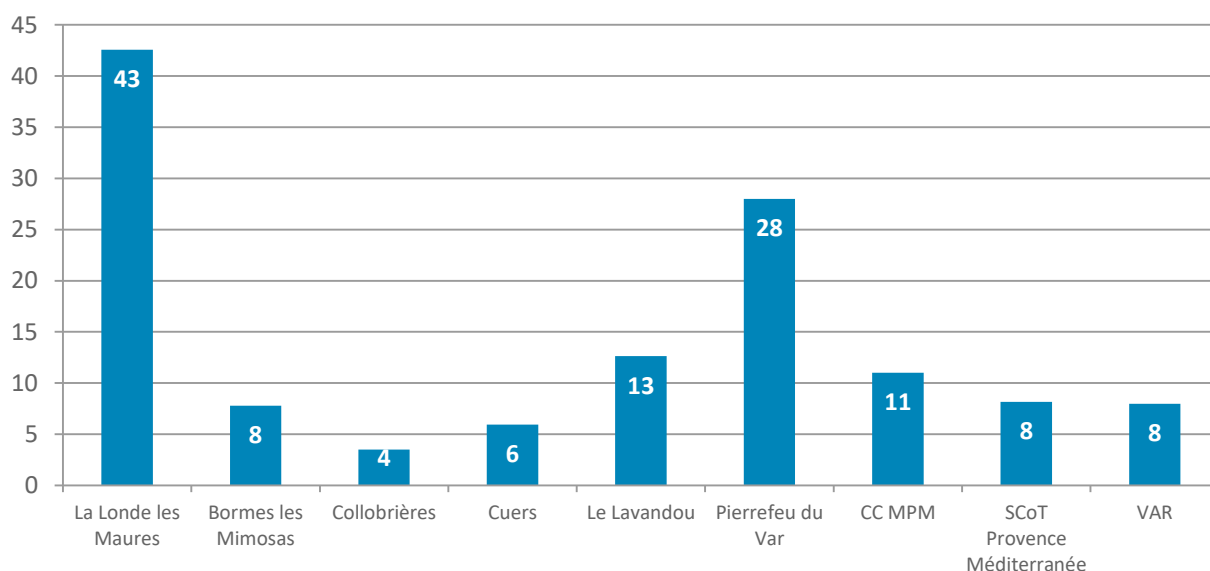
Face à ces demandes, le parc locatif social de la CC MPM apparaît insuffisant et manifeste un niveau de tension élevé. Ainsi, une attribution est réalisée en moyenne pour 11 demandes et le délai d'attente moyen s'élève à 26 mois. Près d'un quart des demandeurs sont en attente d'un logement locatif social depuis plus de 3 ans.

Répartition des demandes en cours fin 2014 sur la CC MPM par ancienneté de la demande - DDTM DDCS / ODH



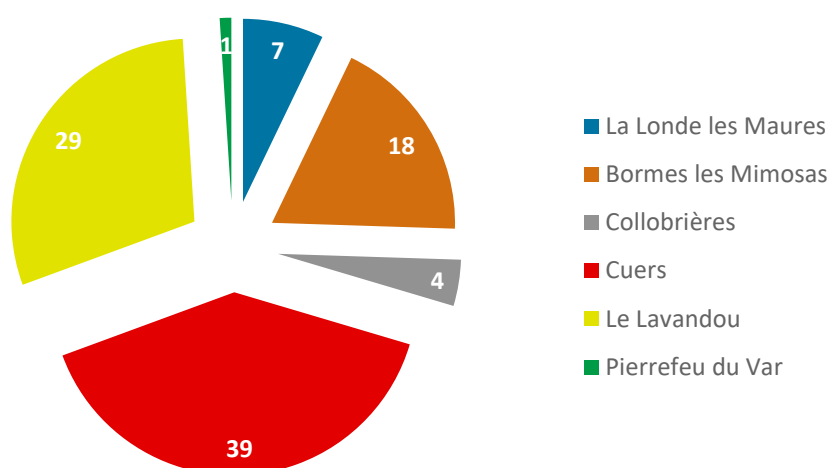
C'est à La Londe les Maures que le niveau de tension est le plus élevé avec, en 2014, 43 demandes pour une attribution, suivie de la commune de Pierrefeu avec 28 demandes pour une attribution.

Tension du parc social : nombre de demande pour une attribution en 2014 - DDTM83



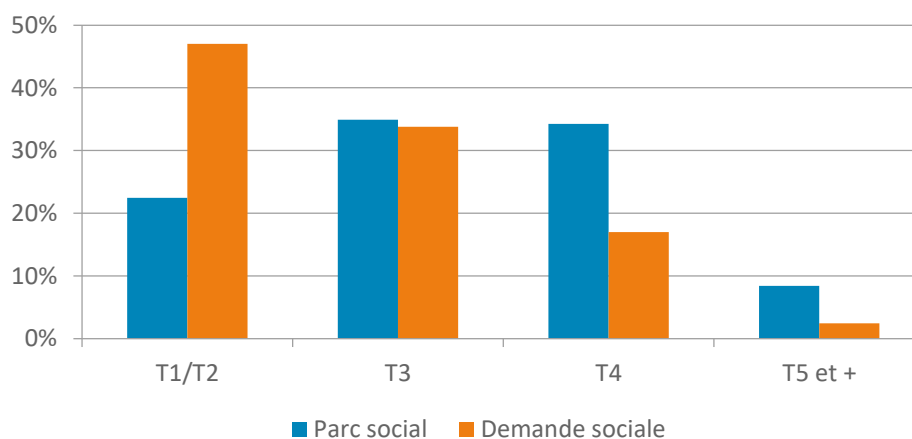
En 2014, la tension apparaît moins forte sur Cuers avec 6 demandes en attente pour 1 attribution. Néanmoins, ce niveau de tension est lié au rythme élevé de mise en service de nouveaux logements locatifs sociaux en 2014 (39 attributions). En effet, comme dans l'ensemble du Var, la rotation est très faible dans le parc de logements sociaux existants et les attributions sont essentiellement réalisées grâce aux nouvelles mises en service. Le niveau de réponse à la demande est donc totalement dépendant de la production neuve de logements locatifs sociaux

Répartition des attributions par commune en 2014 - DDTM83



Notons que la tension est particulièrement forte sur les petits logements qui sont les plus demandés. Les T1/T2 représentent en effet 47% des demandes contre seulement 22% de l'offre.

Répartition par typologie de l'offre et de la demande locative sociale - RPLS / DDCS / ODH - 2014



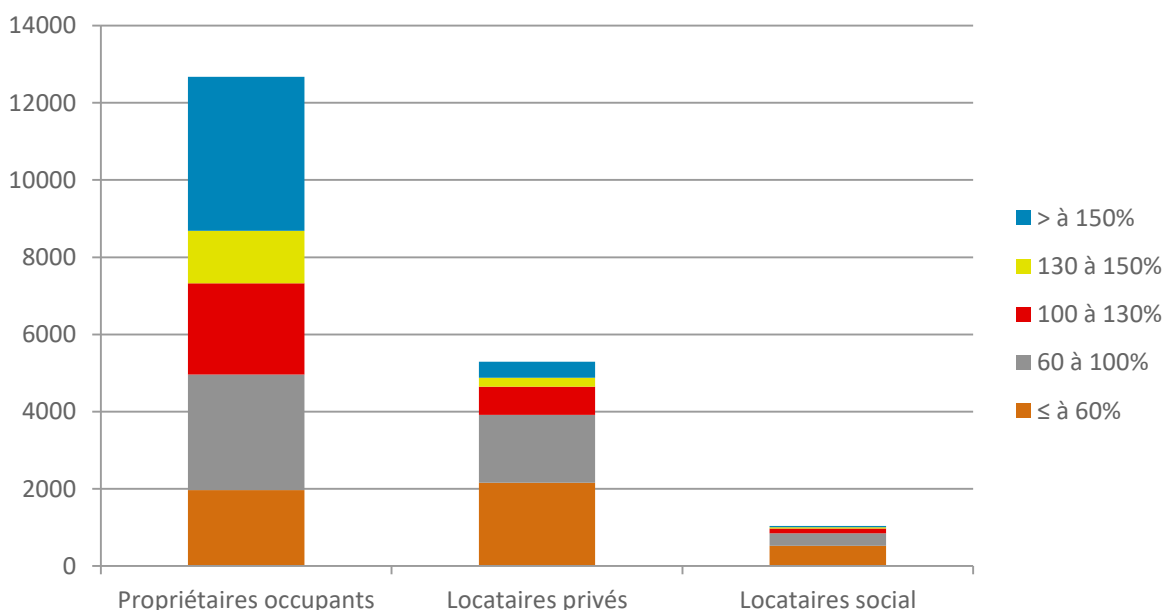
Par ailleurs, environ 21% des financements récents (soit 27 logements / an en moyenne entre 2010 et 2015) ont concerné des loyers intermédiaires (PLS), généralement accessibles à une part très minoritaire de la demande en logement social.

4. Le blocage de certains parcours résidentiels engendrent des solutions de report peu satisfaisantes pour les ménages et comportent des risques pour le territoire

4.1 Le parc locatif privé joue un rôle social de fait pour les ménages aux revenus modestes

Face à l'insuffisance de l'offre locative sociale, de nombreux ménages se reportent sur le parc locatif privé qui joue parfois un rôle de parc social de fait. En effet, 74% des locataires d'un logement privé sur la CC MPM ont des revenus inférieurs au plafond HLM (PLUS).

Répartition des ménages de la CC MPM selon leur niveau de revenus et leur statut d'occupation - FILOCOM 2013 / ODH

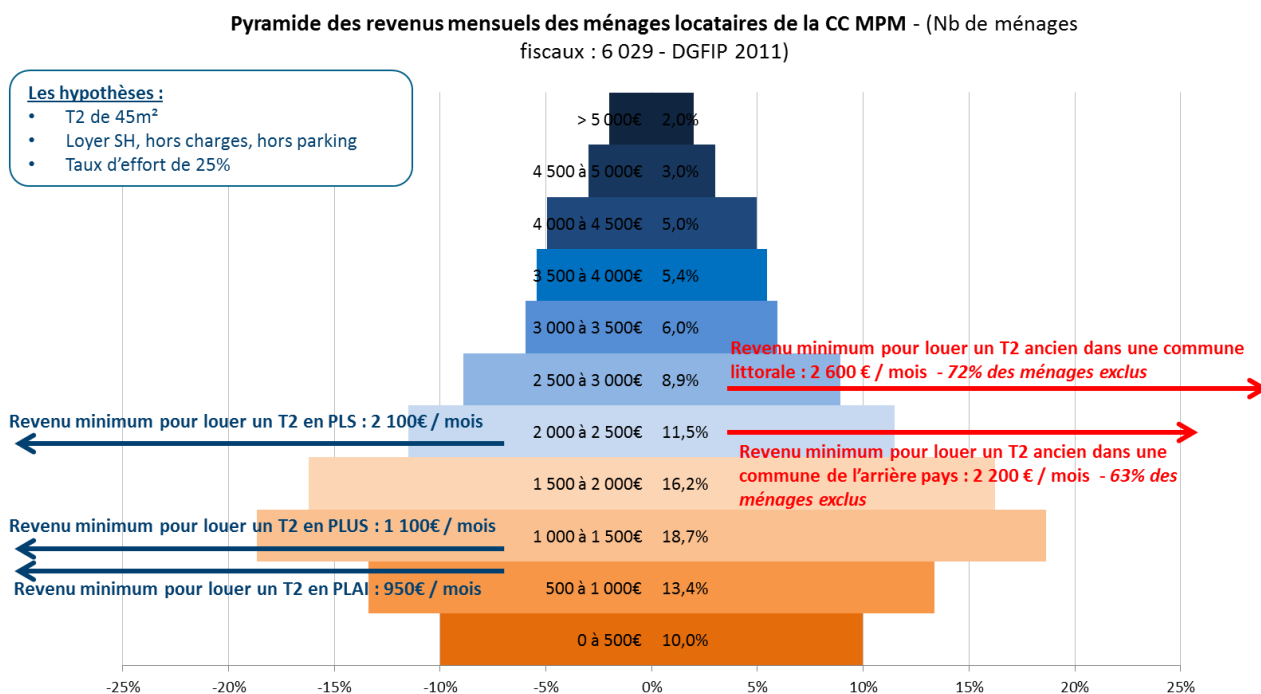


Compte tenu des niveaux de loyers, les ménages aux revenus modestes sont souvent contraints à un taux d'effort élevé ou à occuper un logement inadapté à la taille du ménage.

En effet, sur les communes littorales, les logements mis à la location sont généralement de petite taille (T2 de 28 à 35m², T3 de moins de 50m², absence de T4), générant des situations de sur-occupation relativement importantes :

- 10% des locataires privés sont en situation de sur-occupation (légère ou lourde) à Bormes-les-Mimosas,

- 11% des locataires privés sont en situation de sur-occupation (légère ou lourde) à La-Londe-les-Maures.
- Alors que la moyenne du Var est de 7,5 %, celle de la CCMPM est ainsi de 9 % (Source Insee 2013).



L'analyse des taux d'effort des allocataires de la CAF montre que les ménages aux revenus modestes sont d'autant plus fragilisés sur le territoire.

Le taux d'allocataires de la Caisse d'Allocations Familiales (CAF) bénéficiant d'une aide au logement devant consacrer plus de 40 % de leurs revenus au logement est ainsi particulièrement élevé dans les six communes et en moyenne supérieur au taux départemental. Ce taux d'effort concerne 28% des ménages allocataires de leur logement contre 21,80% dans le Var, soit près de 800 ménages (Source ODH - CAF 2013).

Les ménages locataires apparaissent les plus en difficultés. Ainsi parmi les ménages locataires du territoire, 24,5 % vivent en dessous du seuil de pauvreté, soit 1 ménages sur 4 (contre 8 % des ménages propriétaires de leur logement). Sur le territoire, le faible volume de logements locatifs avec des niveaux de loyers abordables, et notamment de logements locatifs sociaux (1 556 logements locatifs sociaux au 31/12/2014, soit 7,8% des résidences principales), paupérise les ménages les plus fragiles, qui se logent le plus souvent dans le parc locatif privé, où les niveaux de loyers ne sont pas adaptés à leurs revenus.

Le manque d'offre locative adaptée amène à des situations d'occupation de locaux impropres à l'habitation et d'habitation provisoire. Le développement de solutions précaires en logement pour faire face à la très forte tension du marché du logement

4.2 Le développement de solutions précaires en logement pour faire face à la forte tension des marchés du logement sur le littoral

Si les communes littorales se caractérisent par un parc privé très bien entretenu, l'extrême tension du marché incite cependant les propriétaires à optimiser tous les espaces habitables : transformation des garages ou caves en logements, divisions des maisons et appartements, souvent sans déclaration préalable.

Ces nouveaux logements sont loués en résidence secondaire (phénomène « airbnb ») mais également en résidences principales hors saison estivale ou à l'année. Ils génèrent cependant de nombreuses difficultés (raccordement EDF, stationnement, baisse de la taille des logements, difficultés de revente, problématiques d'assurances, etc.) et ne garantissent pas toujours de bonnes conditions d'habitation à leurs occupants.

Cette situation se transcrit notamment par une part élevée de personnes vivant dans un bâtiment à usage autre qu'habitation : 6.9 personnes pour 1000 habitants (INSEE 2011) contre 4.4 à l'échelle du Var. Mais aussi par une proportion plus élevée que la moyenne départementale de :

- Résidences principales : 2.1% sur la CC MPM contre 1.6% à l'échelle du Var
- Résidences principales avec confort partiel : 26.7% sur la CC MPM contre 23% à l'échelle du Var

On assiste également dans ce secteur à la transformation de logement construit initialement pour être occupés en période estivale en résidence principale. Cela n'est pas sans poser de difficultés avec :

- Des logements qui ne sont pas adaptés à la résidence principale : agencement, petits logements, problématiques d'isolation et d'humidité, etc.
- Des logements qui se situent dans des secteurs dépourvus d'équipements, d'espaces publics ou de commerces et services ouverts à l'année.
- Des logements qui ne sont pas accessibles/adaptés aux personnes âgées : stationnement trop éloigné, absence d'ascenseur, accès PMR, etc. De plus, les ménages qui vivent à l'année sont minoritaires dans les syndicats de copropriétés et ne peuvent donc pas faire voter de travaux d'adaptation sur les parties communes.

Ces situations ressortent dans l'analyse des copropriétés fragiles, en effet, 6 copropriétés de plus de 100 logements ressortent comme fragiles dans les communes du Lavandou, de Bormes-les-Mimosas et de La-Londe-les-Maures.

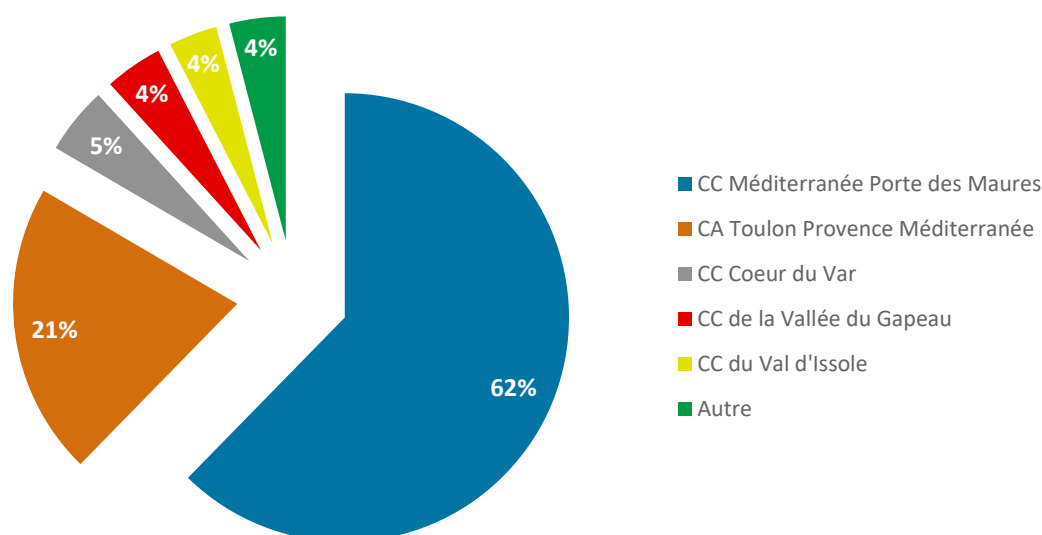
Le tableau suivant dénombre par commune et par taille les copropriétés répertoriées dans cette famille D :
(Sources Anah- Filocom 2009)

	Le Lavandou	Bormes	La Londe	Pierrefeu	Cuers
Nombre total de copro	453	394	273	123	216
Nombre de copro fragiles	62	71	49	26	62
Moins de 12 logements	47	59	40	26	61
12 à 25 logements	5	6	2	0	1
26 à 50 logements	4	3	1	0	0
51 à 100 logements	5	1	3	0	0
101 à 199 logements	1	0	3	0	0
200 logements et +	0	2	0	0	0

4.3 Une partie des ménages actifs quittent le territoire, notamment sur le littoral

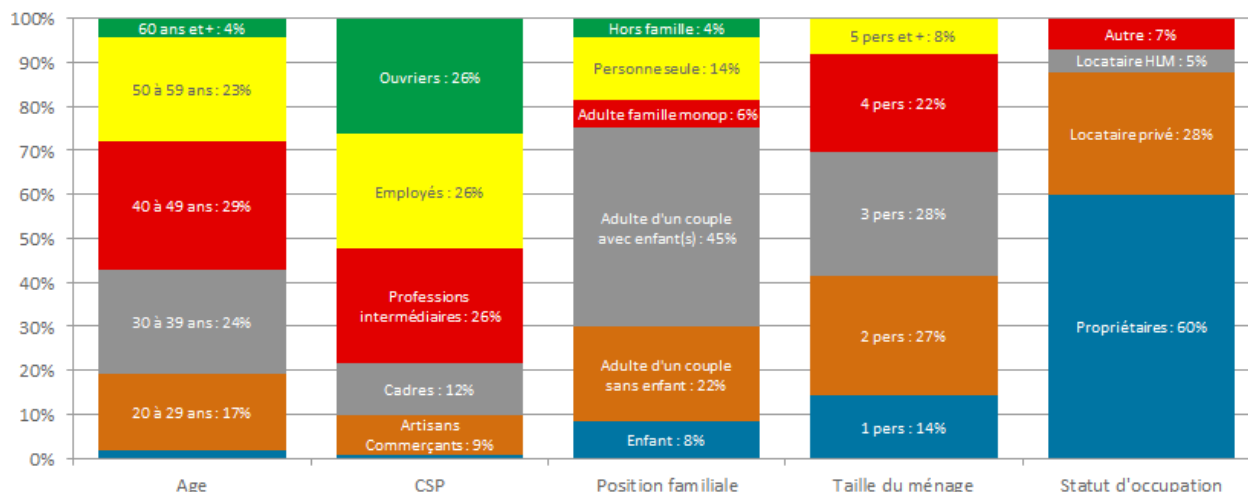
Les actifs de la CC MPM rencontrent des difficultés pour se loger localement. L'analyse des ménages actifs sur le territoire mais n'y habitant pas donne une idée des ménages locaux ayant quitté le territoire. En effet 38% des actifs travaillant sur le territoire n'y résident pas. Pour l'essentiel ils habitent dans les EPCI limitrophes. En 2012, 6 720 actifs travaillaient sur le territoire de la CC MPM sans y résider.

Origine des actifs travaillant sur la CCMPM - INSEE 2012



Ces actifs qui travaillent mais n'habitent pas sur le territoire de la CC MPM ont un profil majoritairement familial : couples avec enfant(s), de CSP moyenne ou intermédiaire, ne parvenant pas à passer à l'accession sur le territoire ou à louer un logement de taille suffisante.

Profil des actifs travaillant sur la CC MPM sans y résider - INSEE 2012



Cette difficulté à loger des actifs est typique des territoires tendus de la Côte d’Azur où les prix du marché excluent de nombreux ménages, y compris les actifs. Cette pénurie de logements à destination des jeunes ménages et des actifs cause ainsi des déséquilibres : vieillissement de la population communautaire, précarisation et paupérisation des ménages, départs voire relégation des territoires rétro-littoraux, augmentation des déplacements, etc.

Les ateliers de diagnostic, qui ont réunis les élus et de nombreux acteurs locaux du territoire en mai 2016, ont permis d’échanger sur le fonctionnement des parcours résidentiels localement. Parmi les constats, a été identifié le blocage des parcours résidentiels des ménages actifs sur le littoral entraînant notamment :

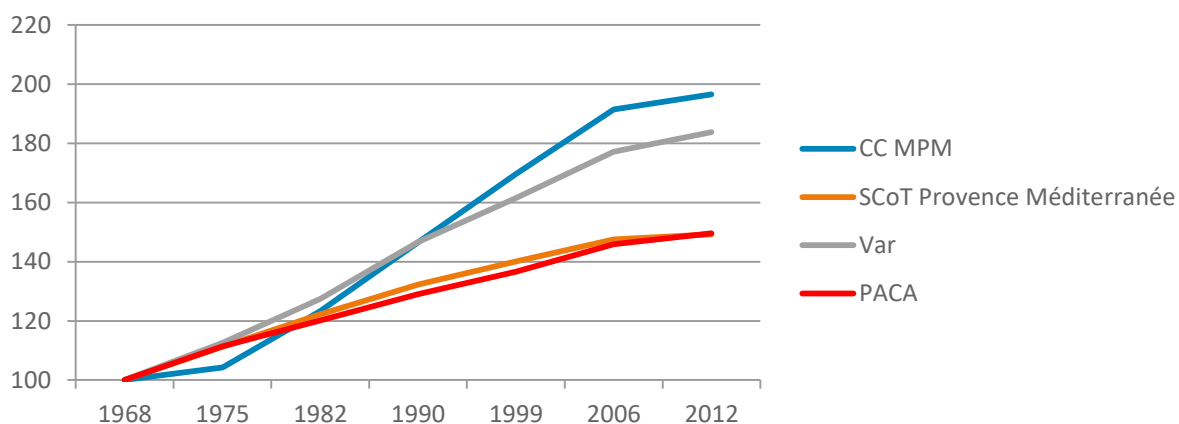
- Le départ des populations locales jeunes vers l’agglomération toulonnaise où l’offre en location et en accession est plus importante et plus variée,
- L’éloignement des populations locales familiales de leurs lieux de travail. Elles vont souvent s’installer dans les communes rétro-littorales du territoire ou dans l’agglomération toulonnaise où l’offre en location et en accession est plus importante et plus variée,

4.4 Une croissance démographique longtemps soutenue mais qui aujourd'hui tend à ralentir, notamment sur le littoral

La CC MPM se caractérise depuis de nombreuses années par une croissance démographique élevée, supérieure aux tendances observée à l'échelle du SCoT comme de la région PACA. Néanmoins, celle-ci montre des signes de ralentissement sur la période récente.

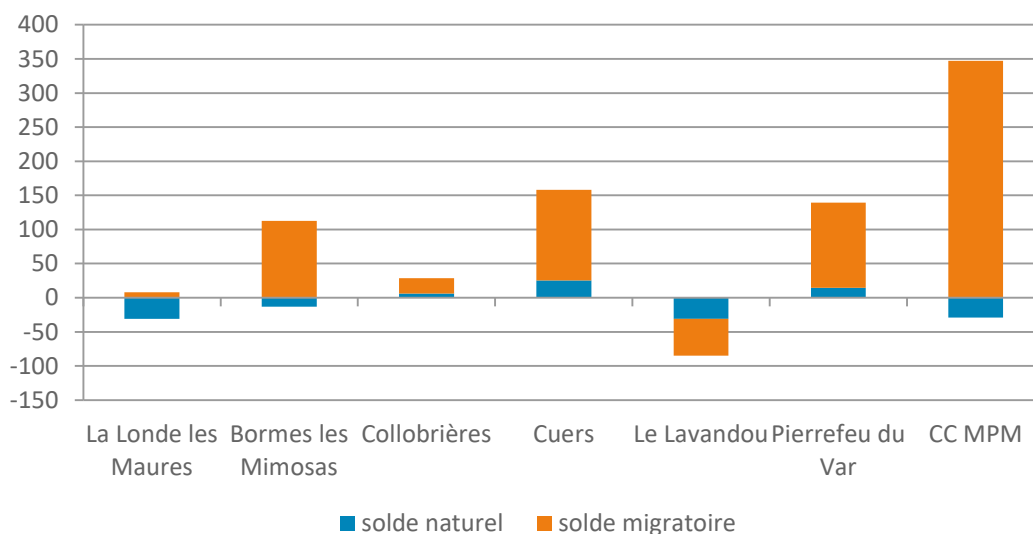
Avec un taux de croissance de 0.8% en moyenne par an entre 2006 et 2012, la croissance démographique reste cependant supérieure à la moyenne départementale (+0.55%).

Evolution de la population en base 100 depuis 1968 - INSEE



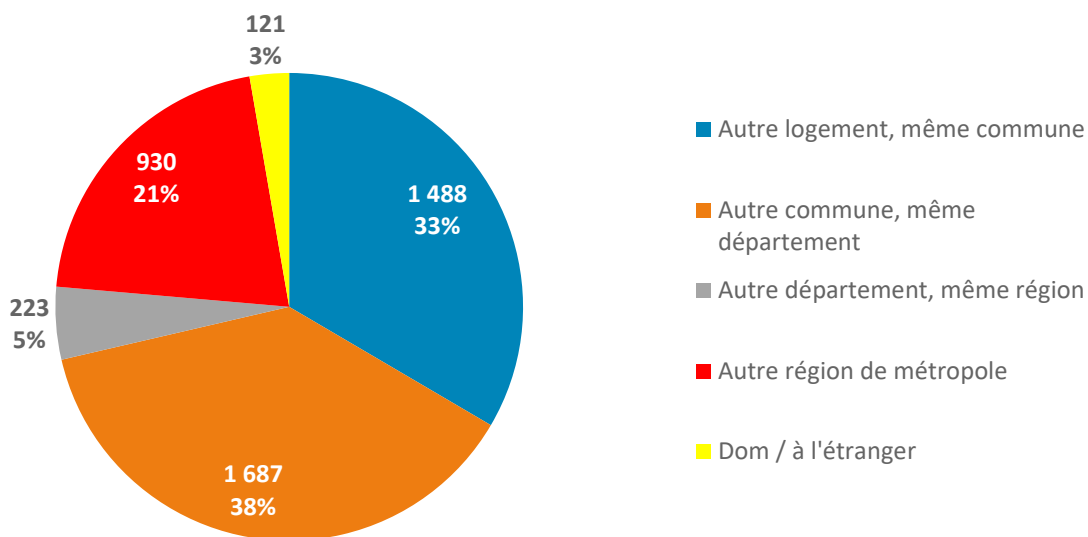
La croissance démographique du territoire est essentiellement portée par le solde migratoire. En effet, le solde naturel est négatif à l'échelle de la communauté de communes.

Solde naturel et solde migratoire par commune entre 2006 et 2011 - INSEE / ODH



L'importance du solde migratoire s'explique notamment par le fait que la CC MPM attire une part importante de ménages venus de l'extérieur du territoire. En effet, environ un quart des emménagements sur la CC MPM concernent des ménages venant d'une autre région française ou de l'étranger.

Origine des ménages qui ont changé de logement entre 2010 et 2011 - INSEE / ODH



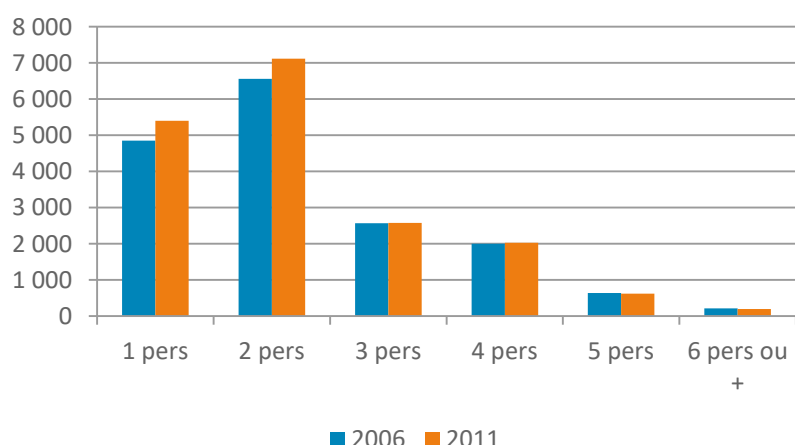
L'installation de ménages venant d'une autre région française ou de l'étranger s'observe en particulier sur le littoral. Il s'agit souvent de ménages de plus de 60 ans, d'une ou deux personnes, qui s'installent dans le territoire une fois à la retraite. Dans les communes rétro-littorales, le solde migratoire est plutôt alimenté par des ménages actifs varois provenant souvent de l'agglomération de TPM et du littoral.

Si à l'échelle de la communauté de communes et dans les communes littorales, ce sont les ménages composés d'une à deux personnes qui ont vu leur nombre le plus progresser entre 2006 et 2011, dans les communes périurbaines, ce sont les ménages de 3 et 4 personnes qui ont fortement évolué entre 2006 et 2011 :

- + 9.35% à Cuers,
- + 14.20% à Pierrefeu-du-Var,
- Soit une dynamique plus marquée que celle constatée à l'échelle départementale : +0.75%.

Le solde naturel a en outre été positif à Cuers et Pierrefeu du Var en lien avec la composition familiale de leurs ménages et leur attractivité auprès de ménages familiaux des communes limitrophes.

Evolution de la population de la CC MPM par taille de ménage- INSEE / ODH

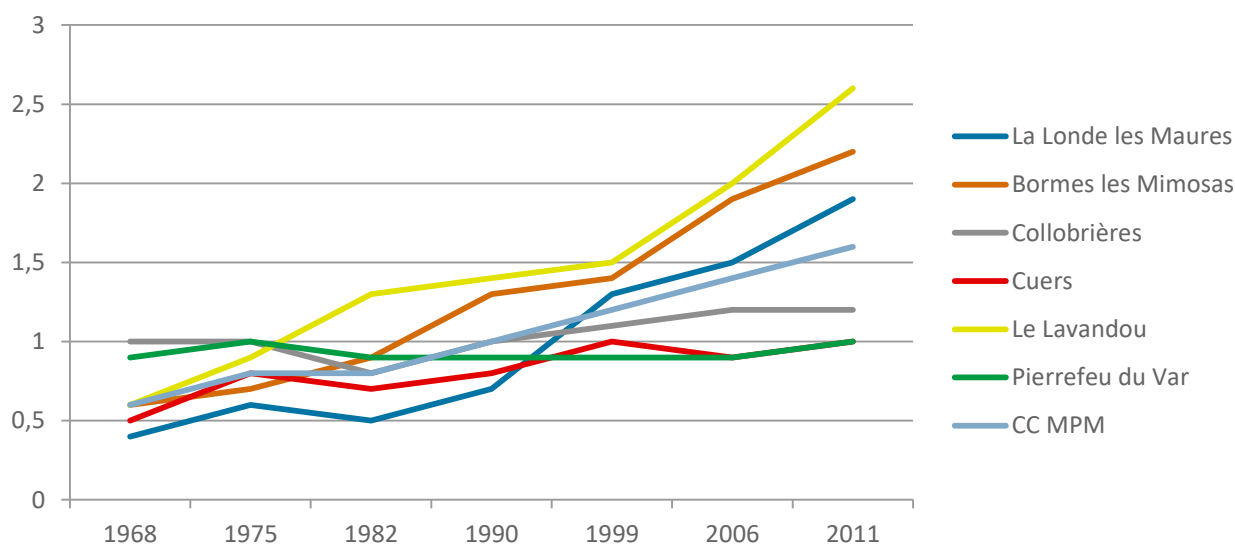


Ainsi, on assiste à une spécialisation des communes avec un vieillissement marqué de la population dans les communes littorales, générant une baisse des ménages et des besoins en logement croissant sans que la population augmente.

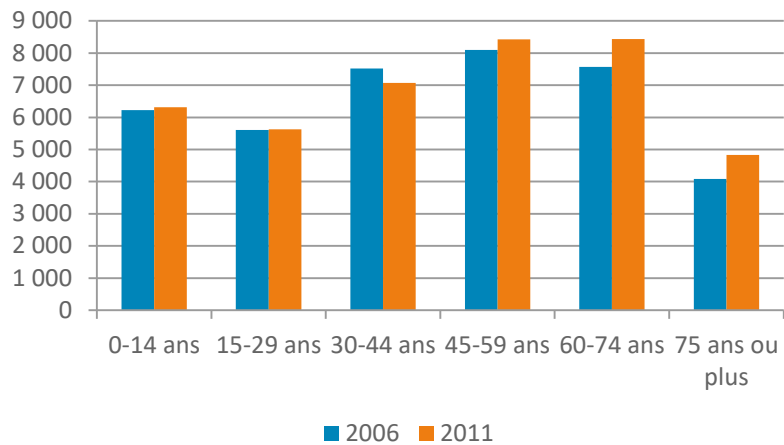
4.5 Un vieillissement marqué de la population notamment sur le littoral qui accompagne une baisse importante de la taille des ménages

Le vieillissement de la population s'accélère sur le territoire de la CC MPM, en lien avec les tendances nationales.

Evolution de l'indice de vieillesse depuis 1968 - INSEE / ODH

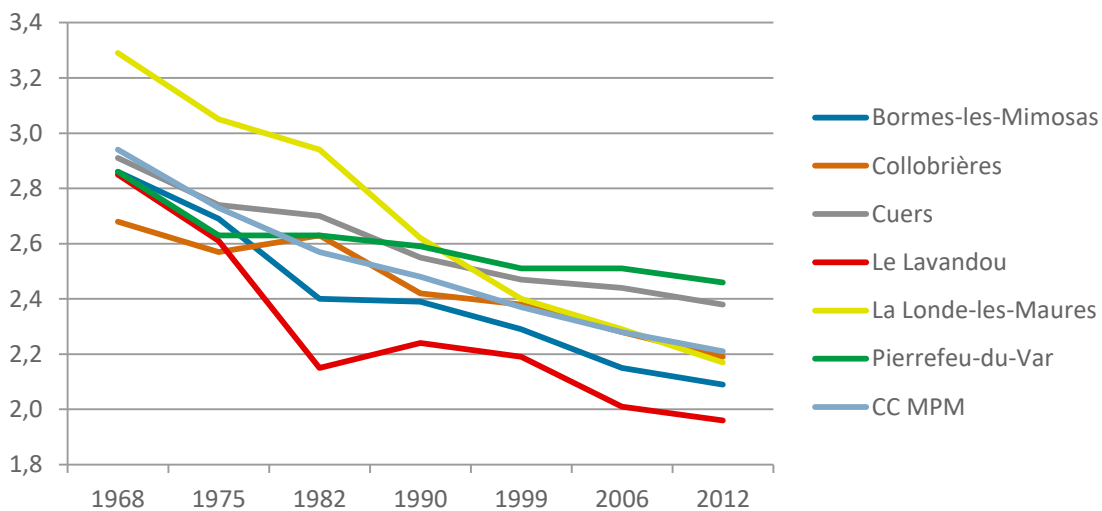


Evolution de la population de la CC MPM par tranche d'âge - INSEE / ODH



Corollaire du vieillissement de la population, la taille des ménages diminue dans l'ensemble des communes de la CC MPM. Ainsi, en 2012, les ménages de l'intercommunalité comportaient en moyenne 2,21 personnes en moyenne. La taille moyenne des ménages reste néanmoins supérieure à celle du département (2,17) et du SCoT (2,12).

Evolution de la taille moyenne des ménages depuis 1968 par commune - INSEE



Cependant, le rythme de desserrement de la taille moyenne des ménages n'est pas le même entre les communes.

	<i>Taille moyenne des ménages</i>		<i>Desserrement de la taille moyenne des ménages entre 2006 et 2012</i>
	<i>2006</i>	<i>2012</i>	
Bormes-les-Mimosas	2,15	2,09	-0,4%
Collobrières	2,28	2,19	-0,6%
Cuers	2,44	2,38	-0,4%
Le Lavandou	2,01	1,96	-0,4%
La Londe-les-Maures	2,29	2,17	-0,8%
Pierrefeu-du-Var	2,51	2,46	-0,3%
CC MPM	2,28	2,21	-0,4%

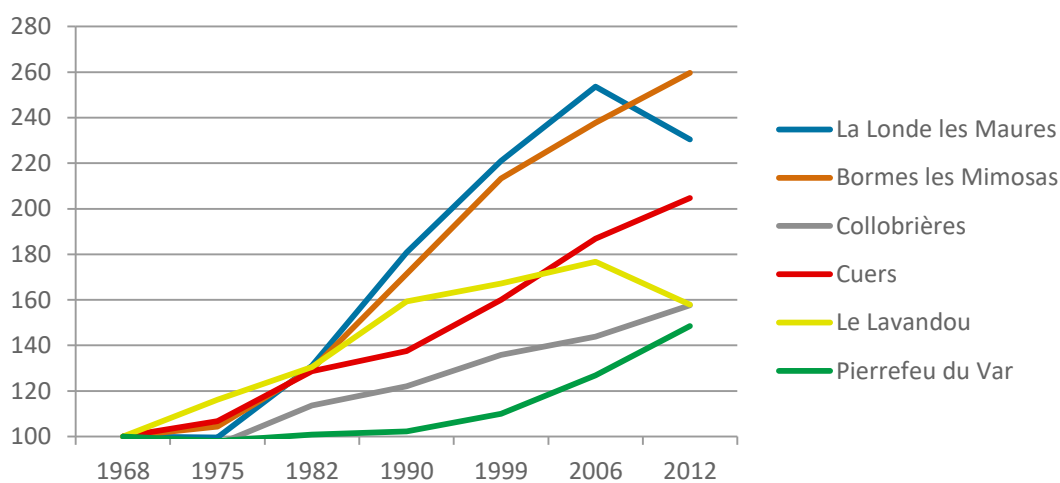
Si à l'échelle de la CC MPM, le rythme de desserrement est de -0.4% / an entre 2006 et 2012, celui-ci est beaucoup plus marqué sur les communes de Collobrières (-0.6% / an) et de La-Londe-les-Maures (-0.8%/an).

La commune de Pierrefeu-du-Var se démarque aussi, eu égard à une taille moyenne des ménages qui demeure encore élevée, témoignant de l'accueil en premier lieu de ménages familiaux. La commune de Cuers accueille aussi des grands ménages (2.38 personnes par ménages).

En revanche, dans les autres communes, la taille moyenne des ménages est plus faible, passant sous la barre des 2 personnes par ménages sur la commune du Lavandou (1.96 personnes / ménage en 2012).

Pour la première fois, deux communes perdent des habitants entre 2007 et 2012 : La-Londe-les-Maures (-918 habitants) et Le Lavandou (-615 habitants).

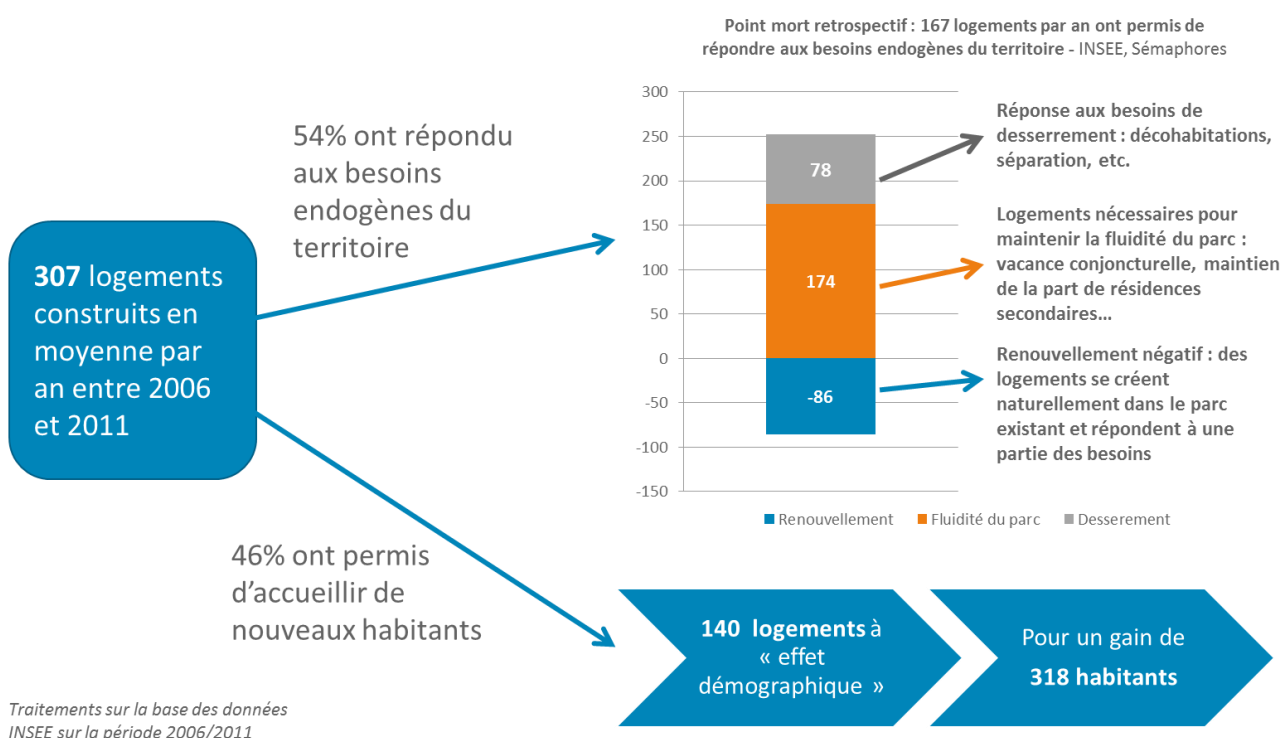
Evolution de la population en base 100 depuis 1968 - INSEE



5. Quels impacts de la forte augmentation de la construction neuve depuis 2011 ?

5.1 Entre 2006 et 2011, avec 307 logements construits par an en moyenne, la production neuve était insuffisante pour maintenir la dynamique démographique

Dans un contexte de tension sur le marché du logement, le développement d'une offre supplémentaire joue un rôle déterminant dans la croissance démographique d'un territoire. Sur la période récente, entre 2006 et 2011, le volume de production de nouveaux logements n'a pas été suffisant pour maintenir la croissance démographique élevée du début des années 2000.



En effet, la moitié des 307 logements produits en moyenne par an ont servi à répondre aux besoins endogènes (des ménages locaux) du territoire : le desserrement des ménages mais surtout le maintien d'une part élevée de résidences secondaires. Les résidences secondaires représentent un moyenne 30% des logements produits sur la CC MPM.

Le renouvellement du parc est pour sa part négatif, le territoire ne détruit pas mais crée des logements naturellement : divisions, changements de destination, etc.

L'autre moitié des logements produits ont quant à eux permis d'accueillir de nouvelles populations, générant un gain de 318 habitants supplémentaires sur la période 2006-2011. Cette situation explique la baisse du taux de croissance démographique de la CC MPM.

Les effets de la baisse de la construction neuve entre 2007 et 2010 sur la croissance démographique est plus particulièrement visible sur le littoral. Entre 2007 et 2012, La Londe les Maures et Le Lavandou ont ainsi perdu pour la 1^{ère} fois des habitants.

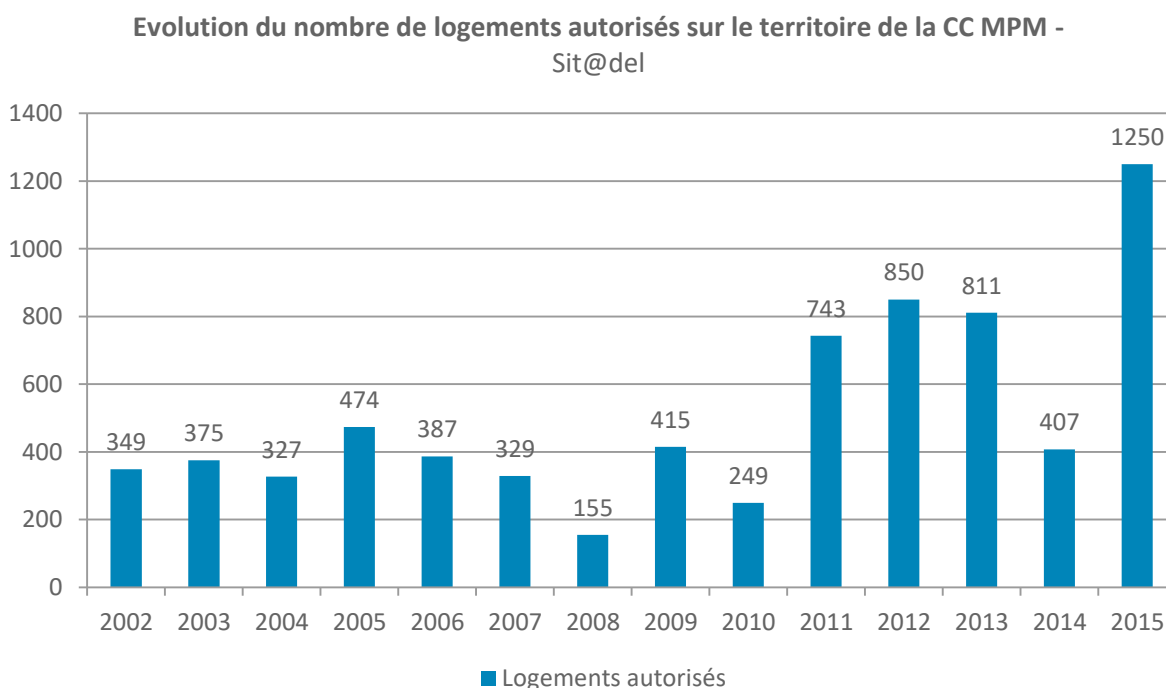
Le volume de construction neuve à destination de la résidence principale n'a ainsi pas permis de répondre à l'accueil de nouvelles population, voire au maintien de la population sur ces communes.

5.2 Depuis 2011, on compte 812 logements autorisés par an en moyenne sur le territoire

Depuis 2011, le territoire de la CC MPM connaît une vraie dynamique de production neuve, en atteignant les volumes les plus importants de logements autorisés enregistrés depuis le début des années 2000.

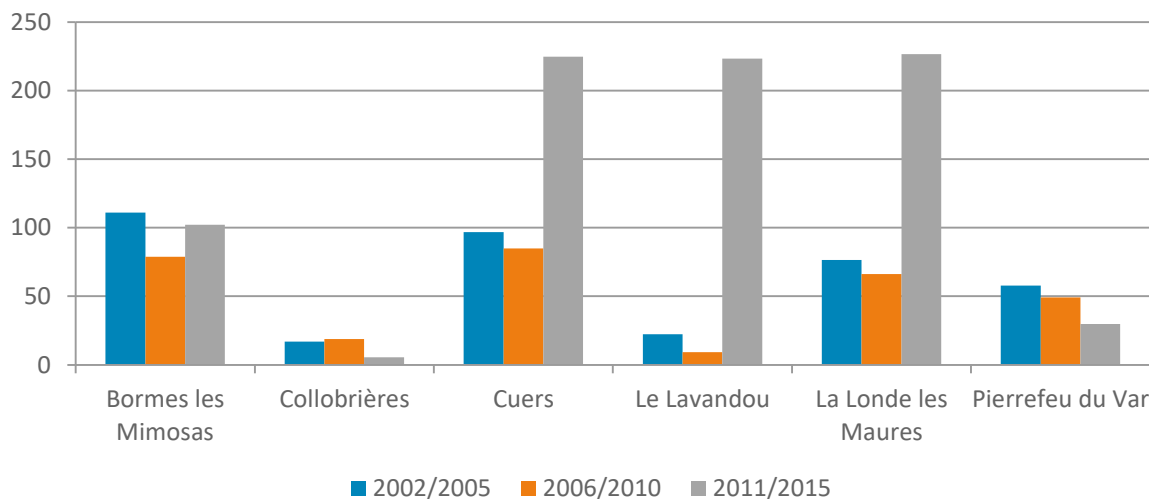
Si entre 2002 et 2007, 373 logements étaient autorisés en moyenne chaque année, le territoire a été comme ailleurs marqué par un coup d'arrêt de la construction neuve entre 2008 et 2011.

Depuis 2011, un réel regain de la construction est constaté : en moyenne, 812 logements ont été autorisés chaque année sur cette période.



Cette évolution de la construction neuve a concerné toutes les communes de la CC MPM. Cependant, soulignons que la forte relance constatée depuis 2011 n'a concerné que 4 des 6 communes de l'intercommunalité. En effet, le nombre des logements autorisés sur les communes de Collobrières et de Pierrefeu-Var ont été moins important que les périodes passées.

Logements autorisés en moyenne par an et par commune de la CC MPM
- Sit@del



Si la commune de Bormes-les-Mimosas a retrouvé un volume de production proche de celui du début des années 2000, le volume de logements autorisés a explosé sur les communes de Cuers, du Lavandou et de La-Londe-les-Maures entre 2011 et 2015 qui ont chacune autorisé plus de 200 logements en moyenne par an sur la période.

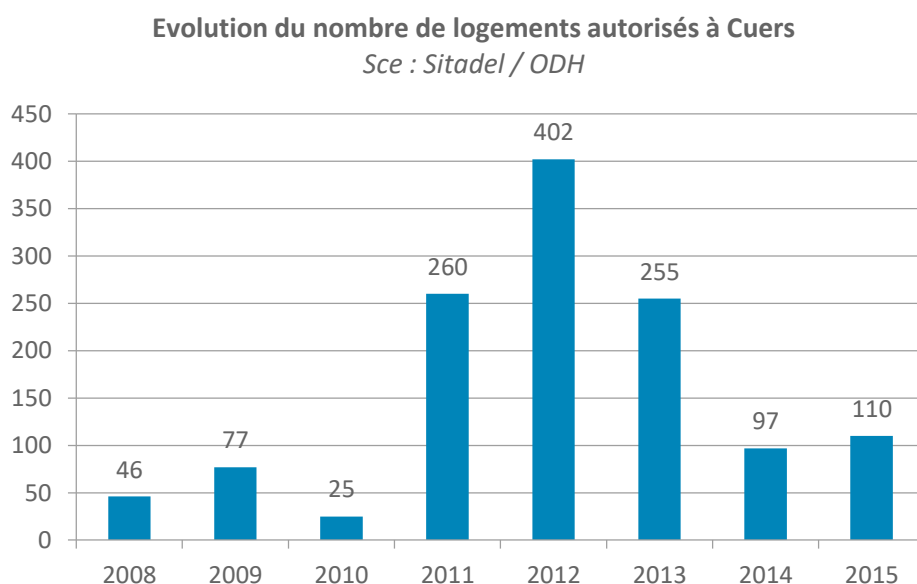
5.3 Des effets démographiques encore peu visibles sur le littoral

Le nouveau contexte de production, en forte accélération depuis 2011 remet en question le constat de la période précédente d'une production insuffisante pour répondre aux besoins du territoire et devrait avoir des effets sur la croissance démographique sur le littoral.

Les effets ne sont pas encore visibles car les opérations ont du mal à sortir de terre (contentieux, renégociations...). Par ailleurs, les produits proposés ne sont pas toujours en adéquation avec les besoins de la population locale (petites surfaces, prix élevés qui s'adressent plutôt aux ménages extérieurs au territoire et aux résidents secondaires) pourraient limiter les effets démographiques.

5.4 Une croissance démographique très soutenue à Cuers, qui impacte le fonctionnement des équipements

Les effets de la forte accélération de la construction neuve sont d'ores et déjà visibles sur Cuers où les programmes neufs ont connu une commercialisation réussie.



A Cuers, la construction neuve récente très soutenue n'est pas sans poser des difficultés, notamment en termes d'équipements. En effet, le caractère « rapide » et « volumineux » de la construction neuve récente, a entraîné une croissance démographique très soutenue créant des situations de sureffectifs dans les établissements scolaires à court et moyen terme. Certains équipements publics montrent ainsi des signes de saturation.

5.5 Une dépréciation du parc ancien et de l'attractivité des centre-ville de Cuers et Collobrières

Le développement d'une offre neuve abondante à Cuers a eu comme effets de déprécier le parc existant, notamment le parc ancien de centre-ville.

La construction neuve sur Cuers a également eu un impact à Collobrière. En effet, Collobrières a longtemps eu un rôle de report des ménages à la recherche de logements en accession plus abordables. Ces ménages qui auparavant trouvaient à se loger dans le parc ancien de centre-ville à Collobrières ont, sur la période récente, trouvé à se loger à Cuers.

6. Des enjeux d'amélioration et d'adaptation du parc existant importants

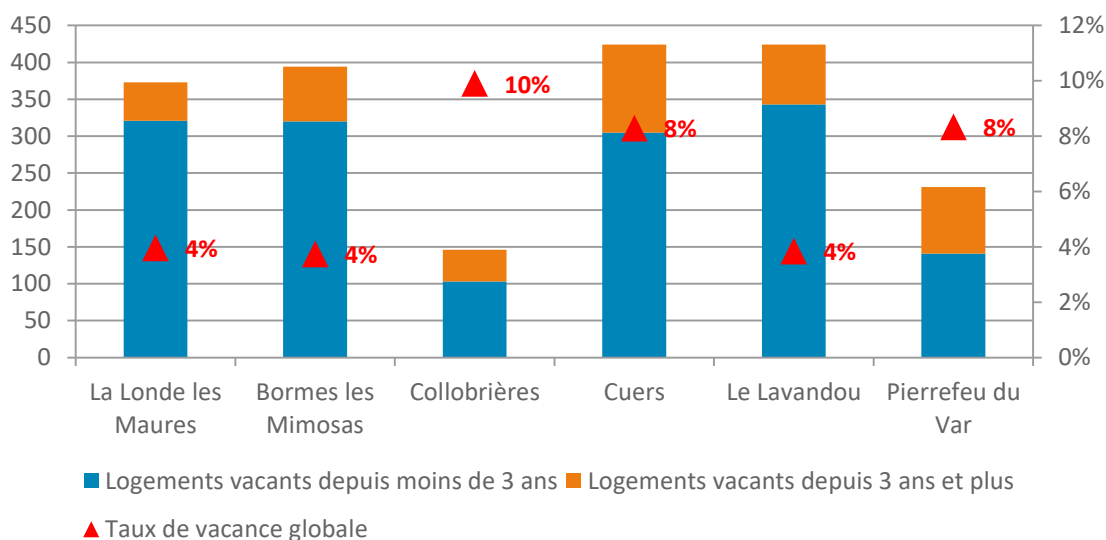
Si le parc de logement de la CC MPM apparaît globalement bien entretenu, il existe néanmoins des points de vigilance et des problématiques propres aux différents secteurs de l'intercommunalité.

6.1 Une vacance de longue durée faible et qui se concentre en dehors du littoral, généralement dans le parc ancien

Avec un taux de vacance de seulement 5% et un taux de vacance structurelle (logements vacants depuis plus de 3 ans) de seulement 1%, la CC MPM apparaît comme un territoire au marché du logement tendu (source : FILOCOM 2013).

Il est en effet généralement admis qu'un taux de vacance « raisonnable » se situe aux alentours de 6 %, pour permettre à la fois la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc de logements, en deçà de ce seuil, le marché du logement est en forte tension.

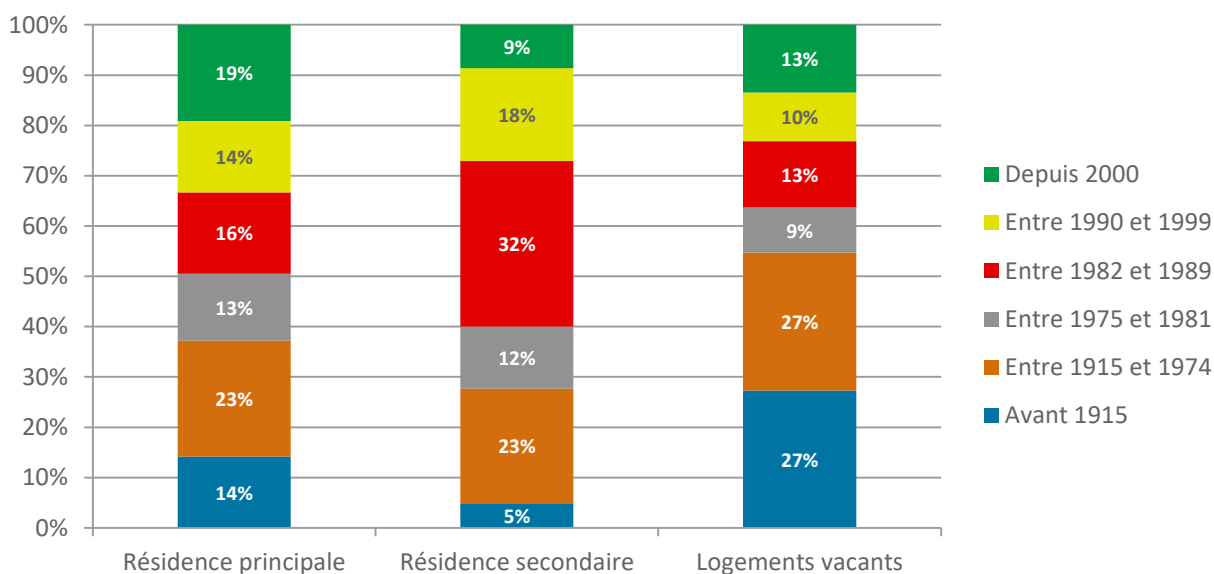
Nombre de logements vacants et taux de vacance par commune -
FILOCOM 2013 / ODH



La vacance apparaît particulièrement faible sur les communes littorales où elle s'établit à 4%. Elle est à l'inverse, plus importante sur les communes périurbaines ainsi que sur la commune de Collobrières où elle atteint 10% des logements.

La vacance concerne majoritairement des biens anciens. Plus de la moitié des logements vacants ont en effet été construits avant 1975, et sont généralement localisés dans les centres anciens, notamment de Cuers et Collobrières.

Répartition du parc de la CC MPM selon la catégorie de logement et l'époque d'achèvement de la construction - FILOCOM 2013 / ODH



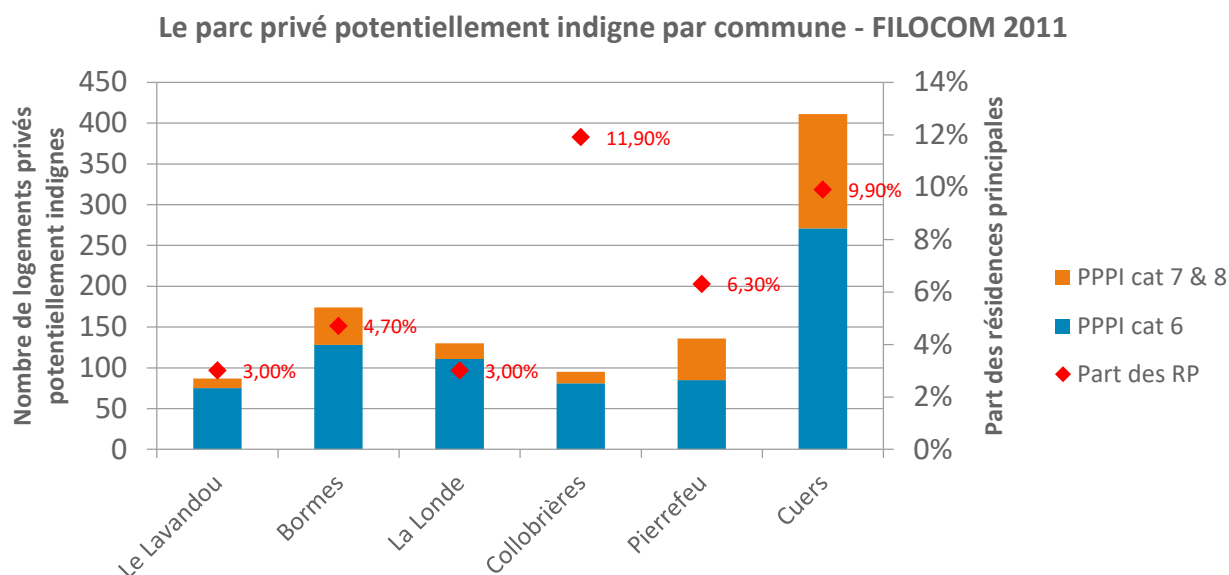
6.2 Des enjeux d'amélioration de l'habitat dans les centres anciens et les hameaux, notamment en dehors du littoral

A Cuers, Pierrefeu du Var et Collobrières, le parc privé existant pose des enjeux d'interventions dans les centres anciens et les hameaux, au risque de voir le patrimoine ancien se déprécier. En effet, ces communes, où les niveaux de prix sont plus abordables que les communes littorales, attirent des ménages plus modestes qui n'anticipent pas toujours les travaux à réaliser lorsqu'ils achètent un bien dans l'ancien, ne participant pas à l'amélioration des biens lors des mutations. De plus, l'importance de la production neuve récente et à venir risque de participer à la dévalorisation du parc privé ancien, moins attractif. Le maintien de l'attractivité des centres anciens apparaît ainsi comme un enjeu à venir dans ces communes, en articulation avec d'autres problématiques comme le stationnement souvent difficile.

A Cuers, on observe également une problématique plus spécifique de logements indignes dans le centre ancien. Ces derniers font d'ores et déjà l'objet d'une procédure de la commune (visite sur place, mobilisation des pouvoirs de police, etc.) avec de très bons résultats. La commune a également connu 2 OPAH.

Dans la commune de Collobrières on rencontre des problématiques de vacance et de dégradation des logements dans son centre ancien. Cette situation est également liée à la présence de résidences secondaires appartenant à des personnes de l'extérieur qui ne viennent plus et qui se dégradent. Le coût des travaux freine les réhabilitations, d'autant qu'il n'y a pas d'avantages fiscaux pour les résidences secondaires, et la taxe sur les plus-values limite fortement les reventes.

Certaines situations de vacance concernent également des biens appartenant à par des personnes âgées qui n'occupent plus que le RDC de leur logement. Les maisons sont alors divisées pour réduire le montant des impôts locaux mais les étages ne sont pas occupés. Collobrières est ainsi la commune dont la part de logements privés potentiellement indignes est la plus élevée, elle atteint 11,9% des résidences principales.



Bilan des PIG départementaux

Le département du Var a mis en place 2 programmes d'intérêt général (PIG) afin d'accompagner les propriétaires dans l'amélioration des performances énergétiques de leur logement et de remettre des logements vacants sur le marché.

Entre 2012 et 2014, plusieurs propriétaires de la CC MPM ont bénéficié de ces aides :

- 11 propriétaires occupants ont été aidés pour réaliser des travaux d'amélioration des performances énergétiques de leur logement à Cuers, Bormes les Mimosas, Pierrefeu du Var et la Londe les Maures
- 1 propriétaire bailleur a été accompagné pour remettre un logement vacant dégradé sur le marché à Pierrefeu du Var

6.3 Des enjeux d'amélioration énergétique dans le parc privé et public

Les caractéristiques du parc de logements de la CC MPM ne placent pas les ménages de l'intercommunalité dans une situation de forte vulnérabilité par rapport aux dépenses de chauffage, au regard de la moyenne régionale.

Ce parc social ancien présente ainsi des enjeux d'amélioration et d'adaptation (isolation, accessibilité, etc.)

6.4 Des besoins croissants de logements adaptés à la perte de mobilité liée au vieillissement

La question du vieillissement de la population sur le territoire de la CC MPM est centrale. En effet, la part des plus de 60 ans sur la CC MPM est la plus importante à l'échelle départementale (33% contre 30% dans le Var).

Des enjeux d'accompagnement du vieillissement font ainsi jour dans les différents segments du parc de logement ordinaire :

- Dans le parc de propriétaires occupants avec des besoins d'adaptation, de services à domicile, mais également des ménages qui souhaitent vendre pour se rapprocher des commodités des centres villes.
- Dans le parc locatif social avec des besoins d'adaptation des logements voire de mutation lorsque les adaptations sont impossibles. Les bailleurs locaux, sensibilisés à cette problématique prégnante dans le Var, ont mis en place des dispositifs d'accompagnement du vieillissement : labellisation habitat senior service, accompagnement des mutations, travaux d'adaptation et de domotique, etc.
- Dans le parc locatif privé qui peut représenter une solution pour les ménages souhaitant se rapprocher des centres villes.

6.5 Les copropriétés en difficultés : un sujet de veille

Au cours de l'élaboration du PLH, la problématique des copropriétés en difficultés n'est pas ressortie. Les communes n'identifient pas de copropriétés à problème ou en difficulté sur le territoire.

Cependant, dans le temps, ce sujet requerra une vigilance de la CC MPM. Pour cela, l'intercommunalité pourra mobiliser les données de l'ANAH pour disposer une connaissance plus fine et objective de la situation.

7. Les besoins en logements adaptés et en hébergement des publics spécifiques

7.1 Les jeunes

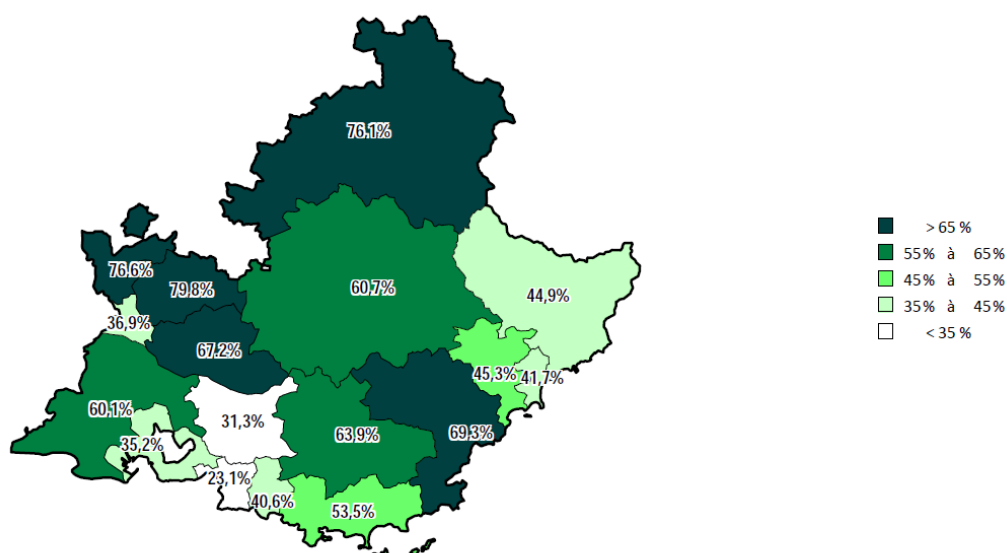
La CC MPM ne dispose pas de filière d'enseignement supérieur, le territoire ne rencontre donc pas de problématique de logement du public étudiants.

La principale difficulté rencontrée par les jeunes localement est celle de la décohabitation en lien avec l'insuffisance de l'offre locative abordable, publique comme privée, ce qui les incite rester plus longtemps au domicile familiale ou à quitter le territoire pour trouver un logement adapté à leur budget.

7.2 Les saisonniers

Les saisonniers représentent une catégorie particulière des actifs. Nombreux sur les communes littorales de la CC MPM en période estivale, ces derniers ne peuvent pas se loger dans le parc locatif classique.

Proportion d'embauches principalement liées à une activité saisonnière, selon le bassin d'emploi



Les intervalles retenus pour la cartographie des bassins d'emploi ont été définis au niveau national. Certaines catégories de couleur peuvent ne pas être représentées sur la carte de cette région.

Si aucun produit logement spécifique n'existe localement pour les saisonniers, ces derniers trouvent généralement des solutions, soit par l'intermédiaire de leur employeur qui loue un grand logement partagé entre les saisonniers, soit dans les campings du secteur. Les acteurs locaux soulignent également qu'une part importante de cette main d'œuvre est constituée de jeunes étudiants locaux qui vivent encore au domicile de leurs parents.

Par ailleurs, certaines communes comme Bormes les Mimosas réservent une partie de leurs logements communaux pour accueillir des saisonniers travaillant pour la commune. La commune est également en discussion avec un camping pour que des mobil-home leurs soient réservés à des tarifs préférentiels.

7.3 Les personnes âgées et handicapées

Le vieillissement de la population représente un enjeu fort pour la CC MPM. Si le secteur attire des ménages aisés venus de l'extérieur, elle doit également faire face au vieillissement de sa propre population parfois modeste.

Pour les personnes âgées ne pouvant pas rester à domicile, une offre importante d'EHPAD existe sur le territoire de la CC MPM. En effet, toutes les communes disposent, à l'exception de Collobrières, d'un EHPAD avec un total de 451 places.

Il existe cependant peu d'offre intermédiaire, publique ou privée, pour les seniors encore autonomes. Ainsi, on ne compte d'un seul foyer logement et une seule résidence services privée, tous deux situés à La Londe les Maures.

Commune	Type d'établissement	Dénomination	Nombre de places
Bormes les Mimosas	EHPAD	Résidence Olive et Germain Braquehais Fondation armée du salut	84
Cuers	EHPAD	St Jacques	153
Le Lavandou	EHPAD	Résidalya le Grand Jardin	94
La Londe les Maures	EHPAD	Résidence Bellisa	50
La Londe les Maures	Foyer Logement	Résidence Bellisa	30
La Londe les Maures	Résidence services	Templitudes	80
Pierrefeu du Var	EHPAD	André Blanc	70

7.4 Les publics défavorisés

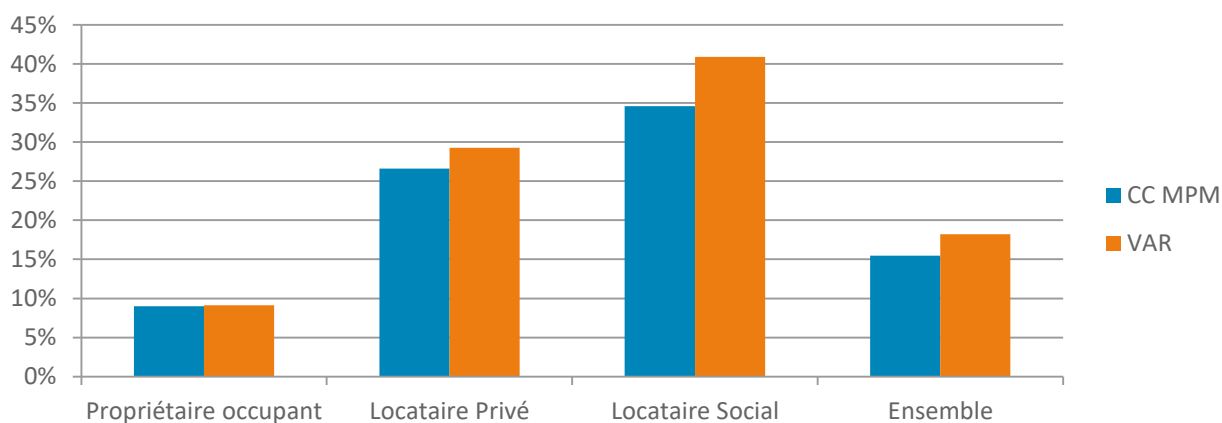
Le territoire de la CC MPM est peu couvert par l'offre en hébergement et logement accompagné pour les personnes défavorisées. En effet, seule la commune de Bormes les Mimosas dispose de 16 places en maison relais accueillant des personnes âgées de plus de 50 ans et 101 places en résidence sociale gérée par l'association ADOMA.

Nombre de places au sein des dispositifs d'hébergement et d'accès au logement dans le Var

31 décembre 2014 DDTM 83	La Londe les Maures	Bormes les Mimosas	Collobrières	Cuers	Le Lavandou	Pierrefeu du Var	CC MPM
ALT	0	0	0	0	0	0	0
CADA	0	0	0	0	0	0	0
CHRS	0	0	0	0	0	0	0
Foyers de jeunes travailleurs	0	0	0	0	0	0	0
FTM	0	0	0	0	0	0	0
Maisons relais	0	16	0	0	0	0	16
Résidences sociales	0	101	0	0	0	0	101
UHU	0	0	0	0	0	0	0
Hébergement de stabilisation	0	0	0	0	0	0	0
Ensemble	0	117	0	0	0	0	117

Pour autant, les études menées dans le cadre de l'élaboration du PDALHPD identifient peu d'enjeu de développement d'une offre spécifique pour ce public localement. Les indicateurs sont en effet en dessous de la moyenne : faible recours au FSL, faible sollicitation de la CAF concernant des impayés de loyers, faible recours au FSE, faible demande au 115, faible demande au SIAO, etc. La part des ménages vivant en dessous du seuil de pauvreté est également inférieure à la moyenne départementale.

Part des ménages en dessous du seuil de pauvreté dans le parc de résidences principales par statut d'occupation - FILOCOM 2013 / ODH



7.5 Les gens du voyage

La CC MPM est compétente en lieu et place des communes en matière d'«aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil des gens du voyage ». L'aire d'accueil prescrite par le schéma départemental pour l'accueil et l'habitat des gens du voyage 2012-2018 pour le bassin «Toulon 2ème couronne Est » dont fait partie la CC a été réalisée à La Farlède (30 emplacements, 60 places). Cependant, d'après les intervenants locaux auprès du public des gens du voyage, cette aire ne suffit pas à répondre aux besoins exprimés sur ce territoire.

Néanmoins, pour être conforme à son obligation d'accueil, l'intercommunalité doit passer une convention de participation au financement de cette aire, ou bien réaliser son propre équipement. Seule la commune de La Londe les Maures est considérée depuis mai 2015 comme étant en conformité avec ses obligations d'accueil.

Les intervenants locaux auprès du public des gens du voyage n'identifient pas de besoins liés à leur sédentarisation sur le territoire de la CC MPM. La commune de La Londe les Maures apparaît cependant comme un territoire à enjeu pour les gens du voyage et les installations illicites y sont fréquentes en période estivale.

Par ailleurs, dans le schéma départemental pour l'accueil et l'habitat des gens du voyage de 2003, une aire de grand passage avait été prescrite sur le Bassin d'Habitat du Toulon 2^{ème} couronne ouest. Si cette prescription n'a pas été reconduite dans le schéma 2012-2018, d'après les intervenants locaux, le besoin d'une telle structure d'accueil demeure sur le territoire.

Enfin, pour satisfaire aux besoins identifiés dans le schéma départemental, une aire de grand passage doit être réalisée sur le dont fait partie la CC MPM, à l'exception de la commune de Collobrières.

8. Analyse des marchés fonciers et des potentiels fonciers

8.1 Analyse des marchés fonciers

A l'image de l'ensemble du marché du logement, le marché foncier sur la CC MPM est tendu est cher.

Le potentiel foncier, s'il existe (cf. paragraphe 8.3), reste cependant soumis à divers contraintes règlementaires (PPRI anticipé) et à des enjeux environnementaux, qui complexifient sa mobilisation

En termes de prix, et à partir des données issues de l'EPTB, sur la période récente, un phénomène de baisse peut être constaté :

	Prix moyens des terrains (en euros)		
	2007-2009	2010-2012	2013-2015
Bormes-les-Mimosas	114 330 €	141 560 €	112 855 €
Cuers	206 685 €	104 790 €	96 744 €
Pierrefeu-du-Var	217 376 €	92 800 €	99 599 €

Pas de données disponibles pour les communes de La Londe les Maures, du Lavandou et de Collobrières.

Cependant, celui s'assortit d'une baisse également de la taille des terrains, à l'exception de la commune de Bormes-les-Mimosas :

	Surface moyenne des maisons (en m ²)		
	2007-2009	2010-2012	2013-2015
Bormes-les-Mimosas	117	127	128
Cuers	126	99	95
Pierrefeu-du-Var	126	103	101

Mais le coût total des projets reste élevé et continue d'exclure une part importante des ménages qui quittent le territoire pour pouvoir réaliser leur projet de construction d'une maison individuelle :

	Coût total des projets (maison et achat du terrain)		
	2007-2009	2010-2012	2013-2015
Bormes-les-Mimosas	217 551 €	263 131 €	208 810 €
Cuers	332 285 €	203 912 €	189 873 €
Pierrefeu-du-Var	337 970 €	174 615 €	177 719 €

8.2 Des stratégies foncières élaborées à l'échelle communale dans le cadre des PLU

Du point de vue de la stratégie foncière, les communes sont en cours de réflexion dans le cadre de l'élaboration ou du renouvellement de leurs PLU.

Commune	PLU opposable		Révision générale	
	Date d'approbation	Dernière étape / Étapes en cours	Date de prescription	Étape en cours
Bormes les Mimosas	28/03/2011	Modification n°1 approuvée le 17/12/05	05/11/2014	PLU arrêté le 3 mai 2017
Collobrières	04/05/2017			
Cuers	23/03/2017			
Le Lavandou	04/09/2017			
La Londe les Maures	19/06/2013	Révision allégée n°1 prescrite le 26/01/2017 et arrêté le 22/06/2017	14/12/2015	
Pierrefeu du Var	04/10/2007	Modification n°4 approuvée le 22/06/2017 Déclaration de projet Roumagayrol	10/12/2015	

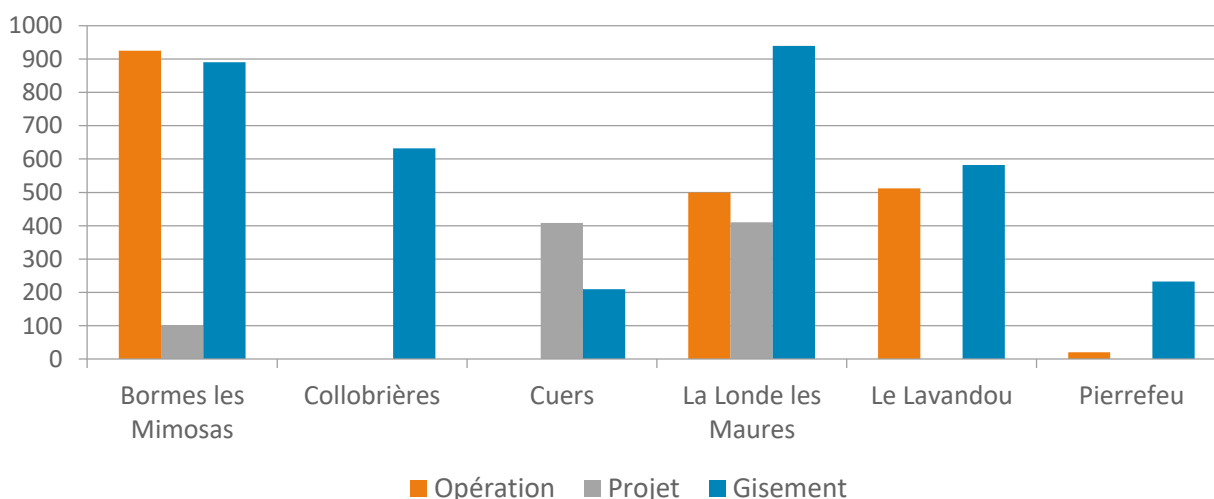
Par ailleurs, bien que le foncier maîtrisé reste limité compte tenu du prix du foncier, les communes mobilisent lorsqu'elles le peuvent leur droit de préemption urbain.

8.3 Des potentiels fonciers importants

L'analyse du potentiel foncier et des projets à venir sur les communes de la CC MPM laisse présager une poursuite de la dynamique de production. En effet, le repérage en partenariat avec les communes des potentialités foncières pour l'habitat ont permis d'identifier un potentiel global de plus de 6 300 logements sur le territoire intercommunal.

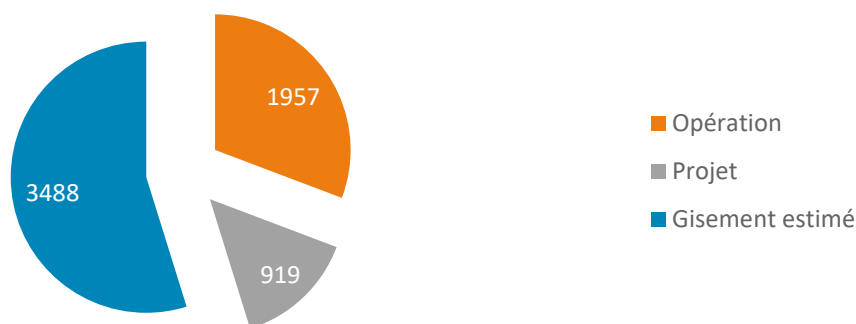
Si le rythme de production annuel se maintient (441 logements commencés en moyenne par an entre 2010/2015), ce potentiel équivaldrait à 14 années de production.

Les potentiels fonciers identifiés par commune en nombre de logements



Une part importante de ces potentialités est constituée d'opérations ou de projets, elles seront donc développées sur la durée de mise en œuvre du PLH. Au total ce sont 2 876 logements qui devraient être produits dans le temps du PLH, soit 7 années de production au rythme actuel. Un potentiel auquel s'ajoutent les divisions parcellaires, nombreuses localement.

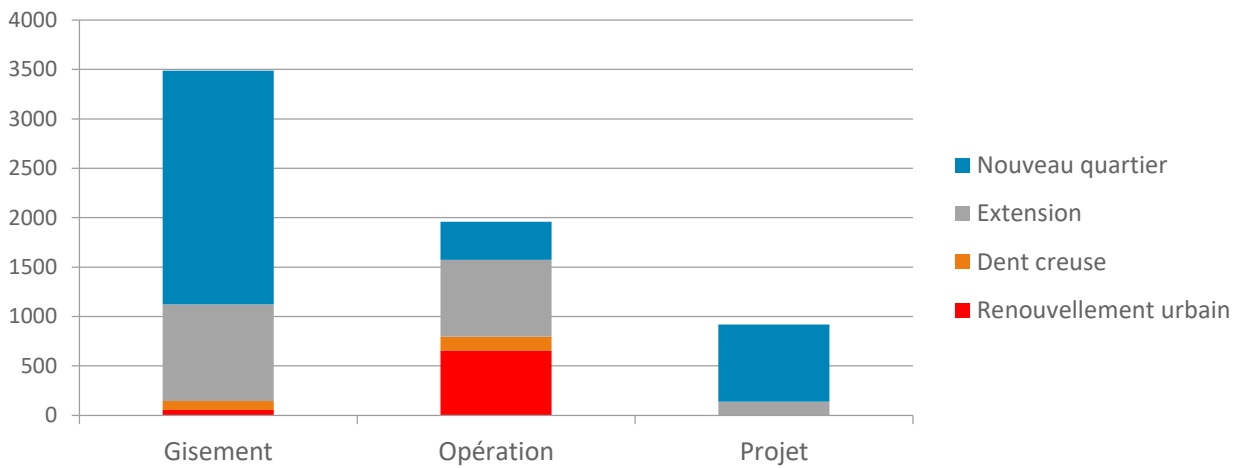
Potentiel foncier identifié sur la CC MPM en nombre de logements



8.4 Des potentiel en extension dans les communes périurbaines, en renouvellement urbains sur le littoral

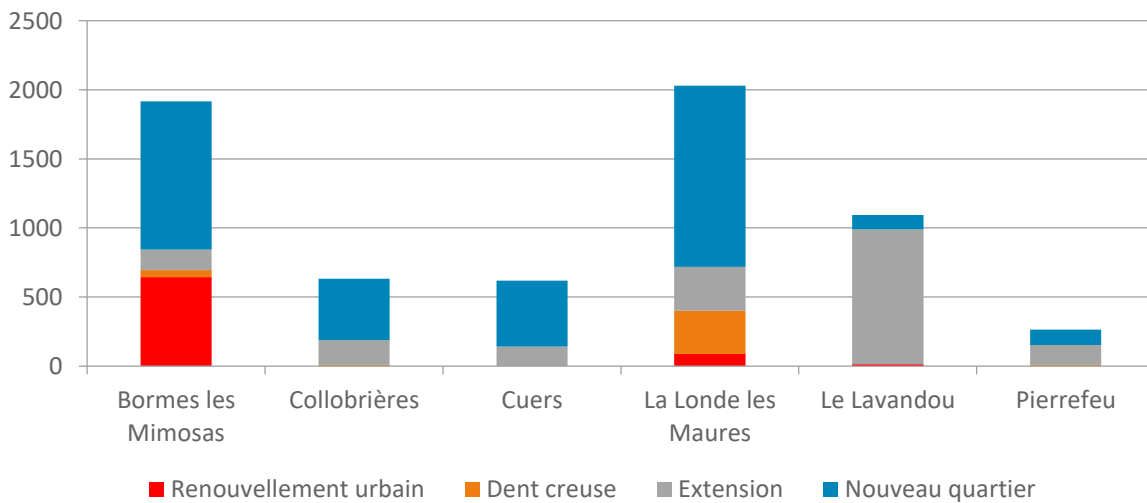
La majorité du potentiel foncier identifié se trouve en extension urbaine ou dans de nouveaux quartiers. A l'inverse, moins d'1/4 du potentiel est situé en dent creuse ou en renouvellement urbain.

Potentiel en nombre de logements selon le type de foncier et son avancement à l'échelle de la CC MPM



Certaines communes ont cependant mobilisé une part importante de dent creuse ou d'opportunités de renouvellement urbain. C'est le cas de Bormes-les-Mimosas et de La-Londe-les-Maures.

Potentiel en nombre de logements par type de foncier et par commune



9. Les enjeux issus du diagnostic

- **Accompagner et coordonner la production à l'échelle intercommunale**
 - Définir une vision intercommunale de la production de logement
 - En adéquation avec les besoins des ménages
 - Et en cohérence avec la structure du territoire en matière d'équipements et d'emplois

- **Diversifier la production pour favoriser les parcours résidentiels**
 - Poursuivre le développement de l'offre locative sociale
 - Favoriser le passage à l'accession des jeunes ménages
 - Développer une offre adaptée au vieillissement et au handicap

- **Préserver l'attractivité du parc existant**
 - Valoriser et redynamiser les centres anciens des communes de l'arrière-pays
 - Lutter contre les situations de mal logement dans le parc privé existant
 - Adapter le parc existant au vieillissement de la population
 - Suivre l'évolution du parc de résidences secondaires

