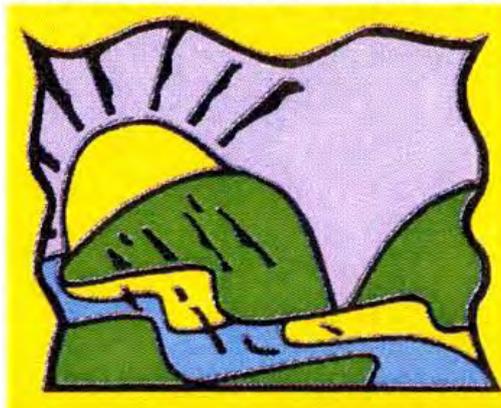


COMMUNAUTE DE COMMUNES



VALLÉE DU GAPEAU

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT
Communauté de Communes
De la Vallée du Gapeau

Diagnostic - Juin 2012

Sommaire

1	ANALYSE DE LA MORPHOLOGIE URBAINE	7
1.1	LE CADRE GEOGRAPHIQUE	7
	La tâche urbaine dans son milieu	7
	Le territoire du renouvellement urbain	8
1.2	LE RESEAU DES COMMUNICATIONS	9
1.3	LA REPARTITION DES SERVICES ET EQUIPEMENTS	10
1.4	L'OFFRE DE TRANSPORTS	12
1.5	LA TYPOLOGIE ET LA REPARTITION DES FORMES URBAINES	14
2	EMPLOI ET DEMOGRAPHIE : PROFIL DU TERRITOIRE	18
2.1	L'EMPLOI ET LES DEPLACEMENTS DOMICILE - TRAVAIL	18
2.1.1	Un lien fort avec Toulon Provence Méditerranée	18
2.1.2	En conséquence, la vocation de la communauté de communes est majoritairement résidentielle, même si on observe des différences entre les communes	19
2.1.3	L'activité économique dans la CCVG	21
2.2	EVOLUTIONS DEMOGRAPHIQUES ET PROFILS DE POPULATION	23
2.2.1	Une croissance démographique qui se maintient, mais qui est moins forte que par le passé	23
2.2.2	Un vieillissement de la population	25
2.2.3	Une baisse et une homogénéisation de la taille des ménages	26
2.2.4	Catégories socioprofessionnelles et niveaux de revenus : des profils de population contrastés au sein de la CCVG	27
2.3	LES MOUVEMENTS RESIDENTIELS	29
2.3.1	Deux types de mouvements résidentiels : au sein de la même commune et entre communes	29
2.3.2	Les mouvements entre communes	29
2.3.3	Les mouvements au sein du parc de logements	33
3	LE PARC DE LOGEMENTS : ETAT DES LIEUX ET SITUATION DANS LES CENTRES	35
3.1	LE PARC DE LOGEMENTS ET SON OCCUPATION	35
3.1.1	Un développement soutenu de l'offre de logement, axé sur la maison individuelle en accession	35
3.1.2	Propriétaires et locataires, profils comparés	36
3.2	PRINCIPAUX DYSFONCTIONNEMENTS (ENSEMBLE DES TERRITOIRES COMMUNAUX)	37
3.2.1	Des situations de sous-occupation fréquentes	37
3.2.2	Un parc globalement en bon état, mais des parties du parc qui posent problème	39
3.2.3	La vacance des logements	40
3.3	L'AMELIORATION DES LOGEMENTS DANS LES CENTRES : ETAT DES LIEUX ET BESOINS	41
3.3.1	Les centres des communes de la Vallée du Gapeau : un rôle important en termes de diversité sociale, un rôle positif dans les parcours résidentiels	41
3.3.2	Jusqu'à maintenant, une faible mobilisation des aides ANAH	42
3.3.3	L'étude d'OPAH menée en 2004	43
4	LA DYNAMIQUE DE CONSTRUCTION	47
5	ANALYSE DU FONCTIONNEMENT DU MARCHÉ	49
5.1	LE MARCHÉ PRIVE	49
5.1.1	Une double attractivité génératrice d'une origine géographique élargie	49
5.1.2	L'offre	52
5.1.3	Le marché à l'accession : un marché dynamique et centré sur les reventes	61
5.1.4	La demande et les profils d'acquéreurs à l'accession	64

5.1.5	Rapprochement analyse Perval/ analyse qualitative	76
5.1.6	Le marché locatif privé	79
5.1.7	Compte rendu des entretiens avec les opérateurs	81
5.2	LE MARCHE LOCATIF SOCIAL	83
5.2.1	Un territoire sous-équipé	83
5.2.2	Le profil des occupants des logements sociaux	84
5.2.3	La demande	85
5.2.4	Les profils des demandeurs	86
5.2.5	Une très faible capacité de satisfaction de la demande.....	89
5.2.6	Les avis des partenaires.....	90
6	LES PUBLICS EN DIFFICULTE FACE AU LOGEMENT	91
6.1	CARACTERISATION DE LA PAUVRETE	91
6.1.1	Les ménages aux très bas revenus.....	91
6.1.2	Les bénéficiaires des minima sociaux et les allocataires CAF aux faibles ressources	93
6.2	LES DIFFICULTES FACE AU LOGEMENT	95
6.2.1	L'accès à un logement adapté à la situation des ménages	95
6.2.2	La situation des ménages mal-logés	96
6.2.3	Les personnes non autonomes face au logement.....	98
6.2.4	Les gens du voyage	100
7	VOLET FONCIER : LA RESSOURCE FONCIERE DANS LE TERRITOIRE	101
7.1	LA LOCALISATION DU GISEMENT FONCIER	101
7.2	L'EVALUATION DU GISEMENT FONCIER	102
7.3	LA RESERVE FONCIERE THEORIQUE.....	106
8	SYNTHESE ET PREMIERS ENJEUX.....	107
8.1	UN TERRITOIRE MARQUE PAR L'IMPORTANCE DES FLUX DOMICILE / TRAVAIL	107
8.2	DES LOGIQUES DE PEUPEMENT DIVERSIFIEES – UN PARC DE LOGEMENT ASSEZ HOMOGENE	108
8.3	UN PARC LOCATIF PRIVE QUI JOUE UN ROLE IMPORTANT MAIS DES BESOINS DE RENOVATION	109
8.4	UN PARC LOCATIF SOCIAL A DEVELOPPER.....	110
8.5	DES SITUATIONS DIFFICILES FACE AU LOGEMENT A SOLUTIONNER	111
8.6	UNE PRODUCTION IMPORTANTE AU REGARD DES TERRITOIRES VOISINS	112
8.7	UN MARCHE ATTRACTIF POUR LES CLIENTELES EXTERIEURES	113
8.8	UNE OFFRE LIMITEE AUX PRODUITS ANCIENS ET COMPOSEE A 80% DE PRODUITS INDIVIDUELS.....	114
8.9	UN TERRITOIRE « EN MARCHE VERS LE COLLECTIF »	115
8.10	UN MARCHE NEUF A L'ACCESSION ENCORE INADAPTE AUX BESOINS ET D'OU LA DYNAMIQUE EST ABSENTE	116
8.11	DES CARENCES AVEREES SUR LE MARCHE DE L'ACCESSION.....	117
8.12	UN MARCHE LOCATIF INADAPTE AUX BESOINS ET CIRCONSCRIT AUX CENTRES ANCIENS	118
8.13	UN POTENTIEL FONCIER IMPORTANT EN RESTRUCTURATION DU BATI	119
8.14	DES RESSOURCES A EXPLOITER DANS LE TISSU D'HABITAT INDIVIDUEL	119
8.15	UNE LOCALISATION « EXCLUSIVE » DU FONCIER D'EXTENSION URBAINE.....	120
9	PREMIERES PROPOSITIONS DE DISPOSITIFS OPERATIONNELS	121
9.1	RENOVATION DES CENTRES VILLAGES : COHESION SOCIALE ET LUTTE CONTRE LE MAL LOGEMENT	121
9.2	STRATEGIE FONCIERE	122

Introduction

La communauté de communes de la Vallée du Gapeau est composée de cinq communes : La Farlède, Solliès-Pont, Solliès-Ville, Solliès-Toucas et Belgentier soit 27 245 habitants¹.

Située aux portes du cœur de l'agglomération Toulonnaise, ce territoire a connu un fort développement à partir des années 70 et est passé de 10600 habitants en 1975 à 27000 habitants en 2006.²

Ce fort développement démographique a été vecteur d'une dynamique péri-urbaine induite par l'installation d'actifs travaillant dans les pôles d'emplois de l'aire Toulonnaise, dynamique renforcée par le déficit de production de logements neufs enregistré dans le cœur de l'aire Toulonnaise depuis la fin des années 90.

Tandis que sur les dernières périodes, le rythme annuel de croissance du parc de logements mis en chantier sur la communauté de communes a également baissé de façon très sensible, de 2% sur 90/98 à 0,8% sur 99/2004. Cette régression se faisant au profit de la maison individuelle « en diffus » qui totalise 85% des logements commencés sur 99/2004.

La Vallée du Gapeau constitue donc un des espaces à forte densité d'occupation humaine de l'aire Toulonnaise associant à cette urbanisation une agriculture intensive à forte valeur ajoutée.

Le territoire de la Vallée du Gapeau est un des quatre secteurs support à l'élaboration du SCOT PROVENCE MEDITERRANEE dont la démarche d'élaboration entamée en 2002 a débouché en décembre 2008 sur l'arrêt du document par le syndicat mixte du SCOT Provence Méditerranée.

Le SCOT Provence Méditerranée a fixé un certain nombre d'enjeux :

- Enjeux visant à rééquilibrer la pression démographique au sein de l'aire Toulonnaise, cette pression se localisant principalement hors du cœur de l'aire Toulonnaise et en particulier sur la Vallée du Gapeau (avec la croissance la plus forte + 1,9%/an sur 90/99) ,
- Enjeux visant à maîtriser les extensions d'urbanisation pour préserver et valoriser les espaces naturels ,
- Enjeux visant à renforcer le niveau de services des pôles intercommunaux que sont les communes de la Vallée du Gapeau et à donner à Solliès-Pont un rôle de pôle intercommunal.

Au plan de l'habitat, le SCOT relayé par les réflexions menées par l'AUDAT a mis en exergue les enjeux suivants :

- Guider l'élaboration d'une véritable stratégie foncière axée sur le renouvellement urbain relayé par le développement des secteurs d'extension maîtrisée de l'urbanisation,
- Promouvoir des formes urbaines économes d'espace autour des 3 familles identifiées : citadine (70logements/hectares), villageoise (50 logements/hectares) et péri urbaine (20 logements /hectares)
- Répondre aux besoins en logement qui s'articulent autour de la pression exercée sur le marché par les décohabitations et le vieillissement ainsi que par la forte attractivité du territoire (26,6% du solde migratoire se fait avec le reste de la France et 57,4% avec TPM),
- Produire un nombre suffisant de logements qui soit adaptés à la solvabilité et aux profils des ménages et en particulier :
 - Comblent le déficit de logements sociaux,
 - Développer une offre locative privée adaptée aux besoins,
 - Adapter la localisation des logements aux besoins des habitants.
 - Agir sur les centres bourgs et villages : amélioration du parc de logements, renforcement de leur attractivité et de la qualité urbaine

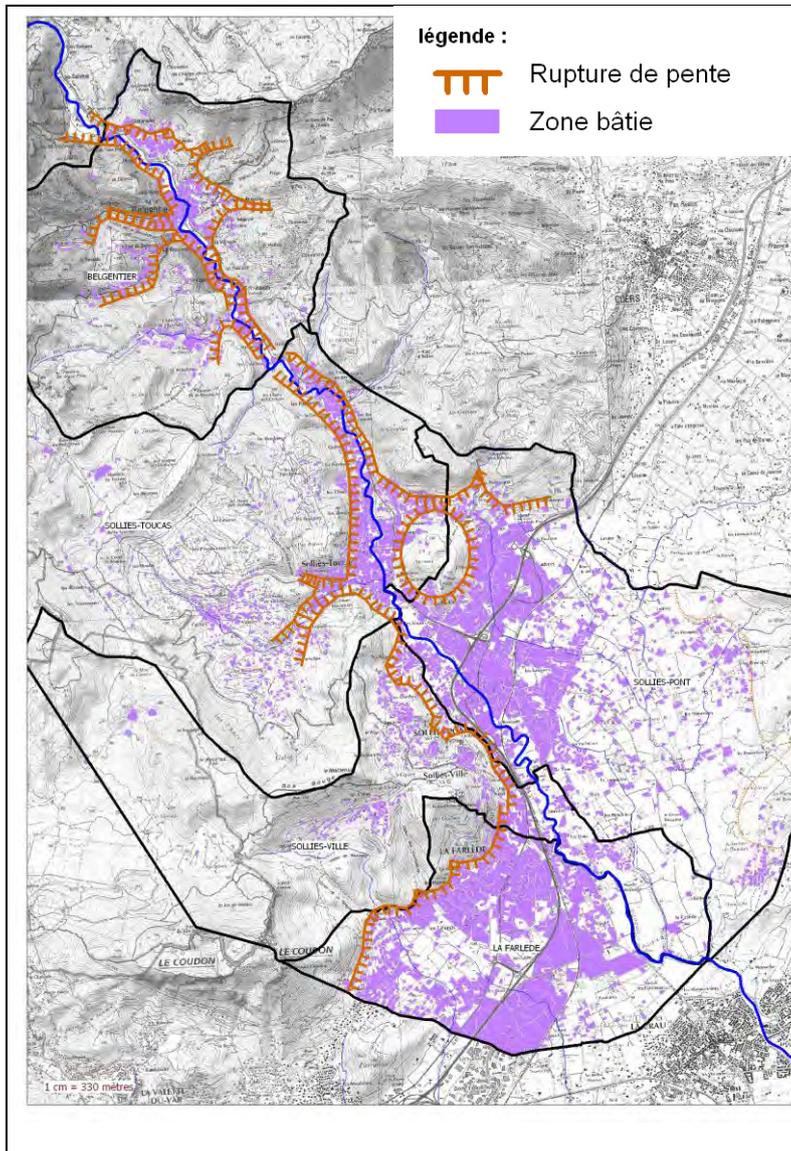
¹ En juillet 2009, lorsque la Crau aura quitté la communauté de communes)

² Hors La Crau

1 Analyse de la morphologie urbaine

1.1 Le cadre géographique

La tâche urbaine dans son milieu



Caractérisé par le parcours du Gapeau, de la haute vallée à la plaine :

- d'une part le canyon karstique encaissé des communes de Belgentier et Solliès Toucas avec la colline historique de Solliès ville,

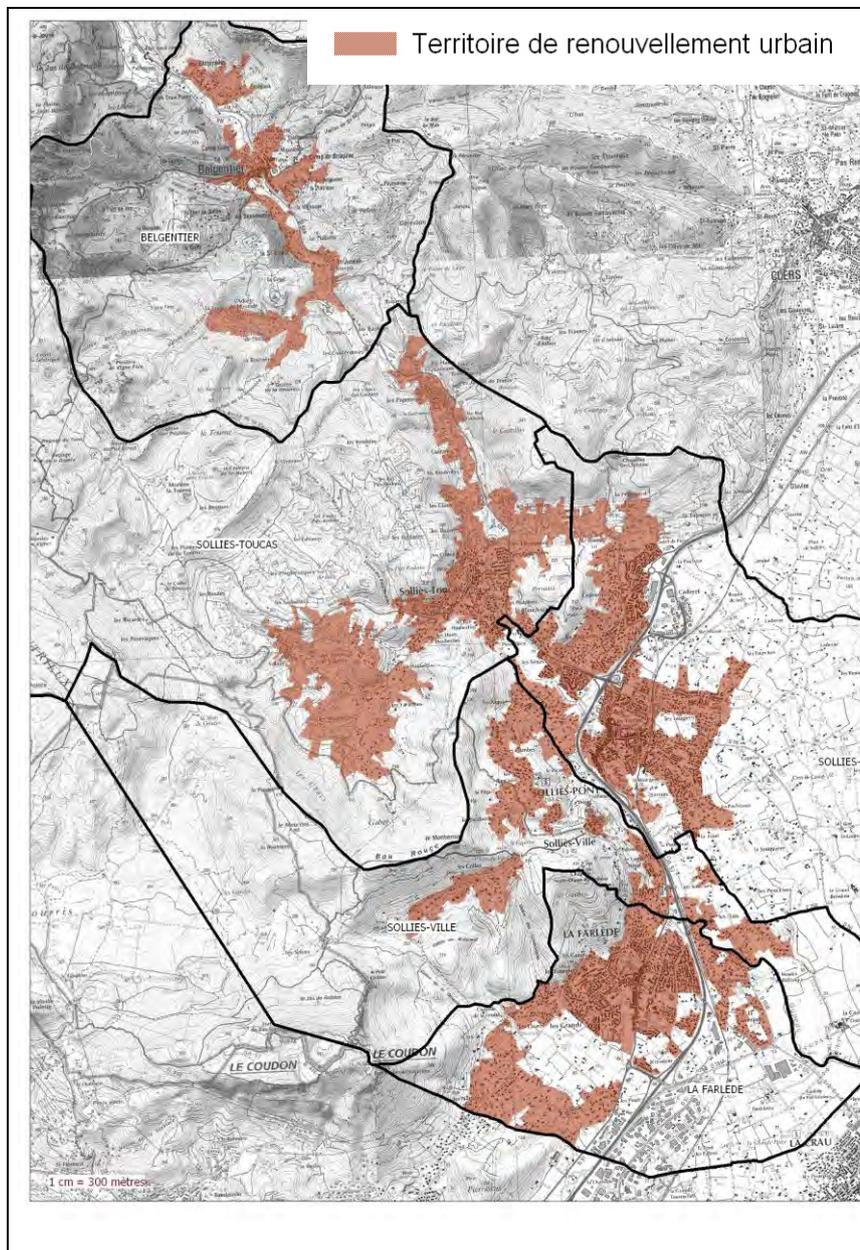
- d'autre part la plaine de débouché du fleuve, adossée aux massifs, des communes de Solliès Pont et La Farlède.

Ce relief est important et fortement contrasté : la ligne d'altitude de la haute vallée est dans la fourchette des 300-400 mètres de moyenne, avec un parcours du fleuve très encaissé, le débouché sur la plaine au contraire très ouvert, sans obstacles jusqu'à la commune de la Crau.

Dans ce cadre physique, la répartition de la population communautaire représente aujourd'hui environ 10 000 habitants dans la haute vallée, et 17 000 habitants dans les deux communes de la plaine

. Cette situation est le résultat de la très forte poussée d'urbanisation depuis 1975, qui atteint désormais des « butoirs » géographiques : les limites d'occupation des espaces naturels dans la haute vallée (où les surfaces urbanisées ont été multipliées par 6 ou 7 et jusqu'à 12 à Belgentier), et des limites d'impact sur les espaces agricoles dans la plaine, dans laquelle les surfaces urbanisées ont fait reculer de 715 ha la surface agricole (soit de 48 % dans la période !).

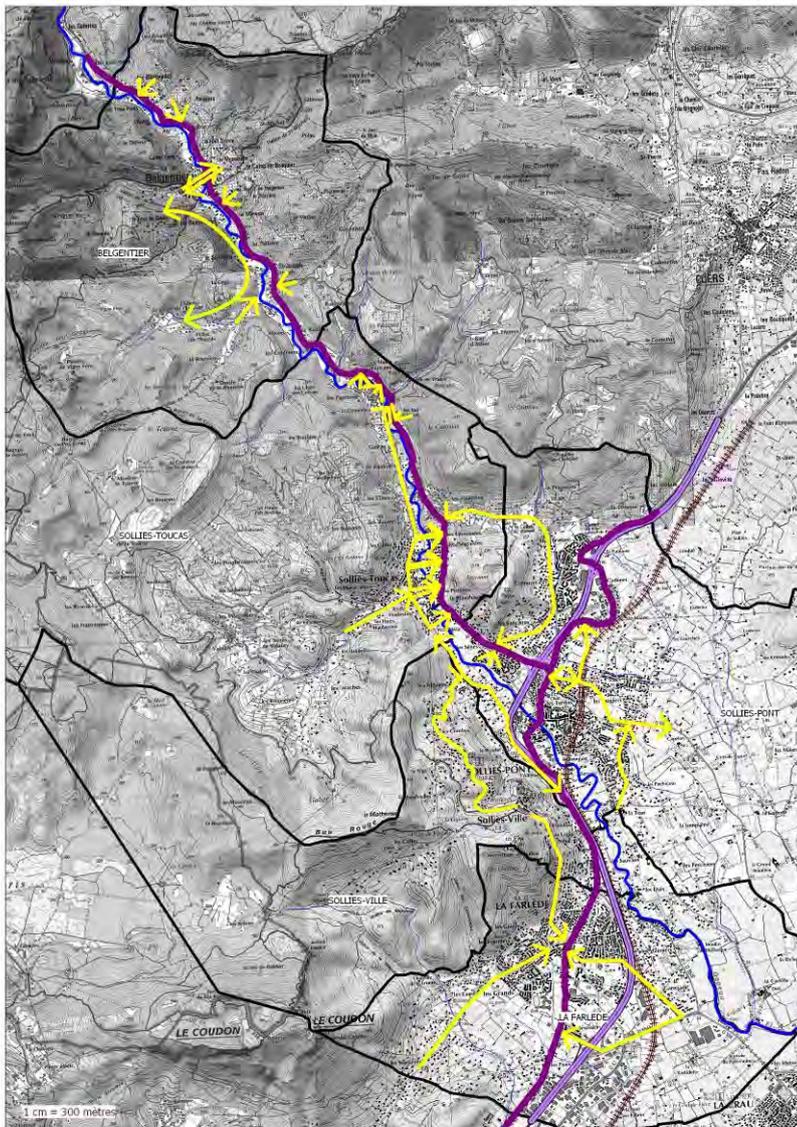
Le territoire de renouvellement urbain



Dans l'ensemble constituant la « tâche urbaine » au sens de l'artificialisation du territoire, tout espace habité ne doit pas être considéré comme urbain ; seul l'espace bâti et équipé en viabilité « urbaine » c'est à dire desservi par des réseaux et des voies à fonction urbaine (même avec d'assainissement autonome éventuellement) correspond à l'urbanisation continue.

Ainsi défini et modélisé par l'Agence d'Urbanisme de l'Aire Toulonnaise, le territoire urbain de la communauté représente 1 206 ha soit 14 % des 8 400 ha du territoire communautaire ; il forme le périmètre de cohérence de la politique d'aménagement et de développement dit de renouvellement urbain, et apparaît comme un couloir d'urbanisation continu du Nord au Sud le long du Gapeau, avec deux extensions en plaine au débouché du fleuve à Solliès Pont et La Farlède.

1.2 Le réseau des communications



légende :

-  Autoroute
-  N97 et D554
-  Rond Point N97 et D554
-  Voie ferrée
-  Raccord réseau principal

Les infrastructures :

Le réseau de communication principal est constitué des grands axes de communication avec l'agglomération : la départementale 554 Nord Sud connectée avec la RN 97 de liaison Toulon Fréjus, elle même doublée par l'autoroute A57 et la ligne de chemin de fer .

Le réseau secondaire est constitué largement de la voirie rurale ancienne, améliorée et reformatée dans les secteurs d'extension urbaine semi dense ; il comporte de grandes irrégularités de gabarit et de fonctionnalité dans les secteurs Nord et Sud du territoire :

- en haute vallée, les voies anciennes de liaison avec les centres villages sont enserrées dans les constructions et ne permettent pas des liaisons alternatives par la rive droite du fleuve,
- en plaine , le passage du chemin de fer et de l'autoroute crée un double barrage , non compensé par des sens uniques et peu équipé de contournement des centres.

Le Fonctionnement :

Le réseau principal irrigue toute la communauté par le complexe RD 554 et RN 97 ; il relie tous les centres villages , avec une grande capacité qui cumule toutes les fonctions du trafic interurbain, du trafic domicile travail, et la desserte des pôles centraux ; il est donc surchargé en divers points.

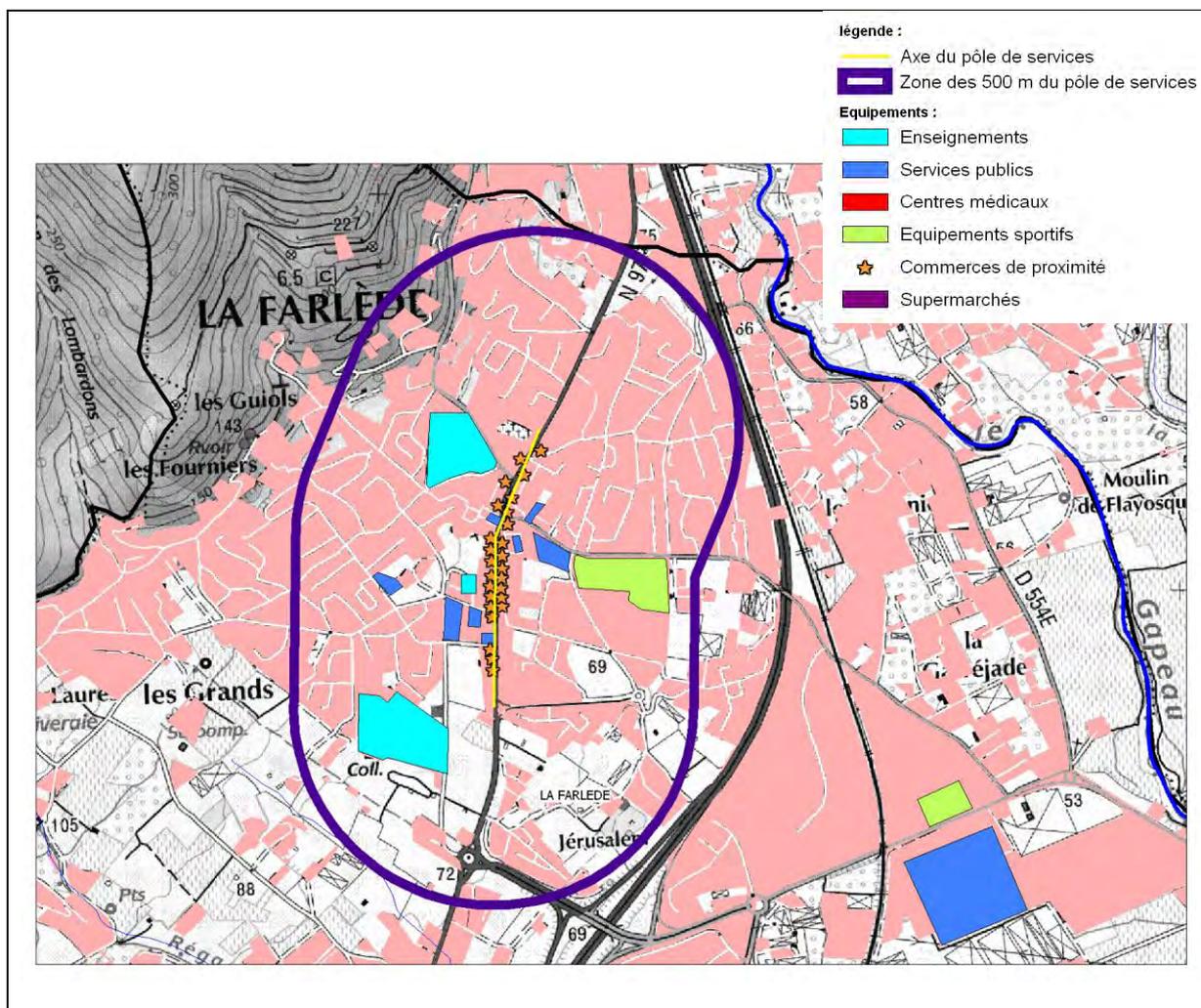
Le manque d'alternative par les itinéraires interquartiers, contraint fortement les déplacements des résidents :

- défaut de desserte des quartiers en Transports en commun vers l'agglomération.
- polarisation des flux vers les échangeurs existants et vers les pôles de distribution extérieurs au détriment des centres.

1.3 La répartition des services et équipements

La gamme des équipements et services structurants

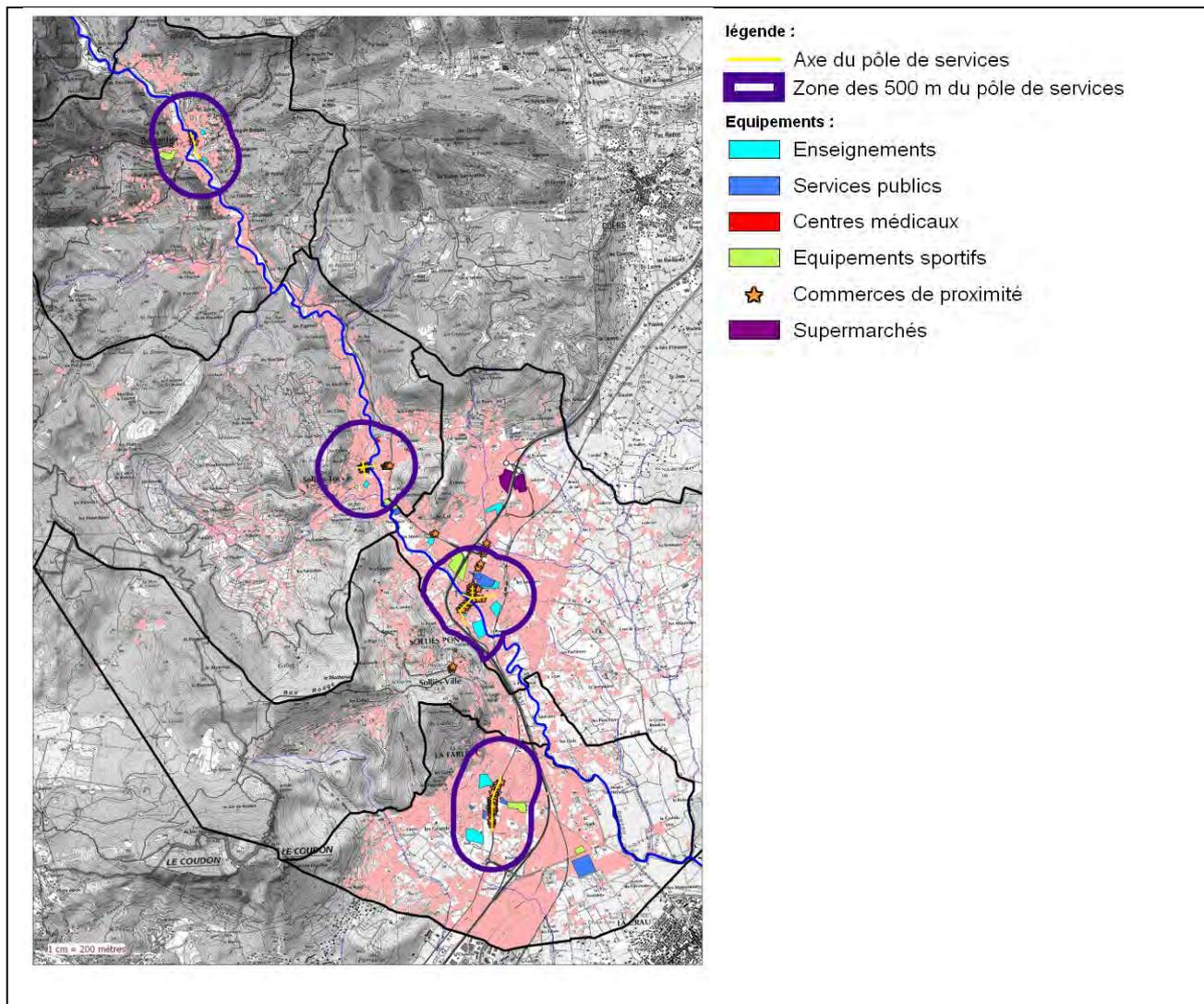
La répartition de la gamme des équipements et services structurants dans la commune, localise les valeurs de « centralité urbaine » dans le secteur d'habitat



Du point de vue du contenu, ce sont les équipements publics (enseignement, sport culture et loisirs, administration, sécurité etc...) et les services disponibles

En tant que services « de résidence », ce sont les équipements et services solidaires de l'habitat local, commerces et services de proximité (santé, ravitaillement, entretiens... espaces verts, salles de sport etc..)

L'accès aux équipements et services à l'échelle communautaire



- une forte polarité de répartition des équipements et services dans le territoire global :

l'essentiel de l'offre apparaît concentrée dans un rayon de 500 mètres quelque soit le village considéré ; ce périmètre correspond en moyenne à environ 30% de l'espace urbain occupé et contient environ 65% du potentiel d'habitat dans tous les cas.

-en termes d'accessibilité - distance, celle de l'accès libre quotidien sans transports, cette répartition du cumul des services et commerces des centres anciens avec les équipements complémentaires réalisés dans la 1^{er} couronne d'extension des villages, est favorable notamment pour le développement des modes de circulation doux à partir et autour des centres villages.

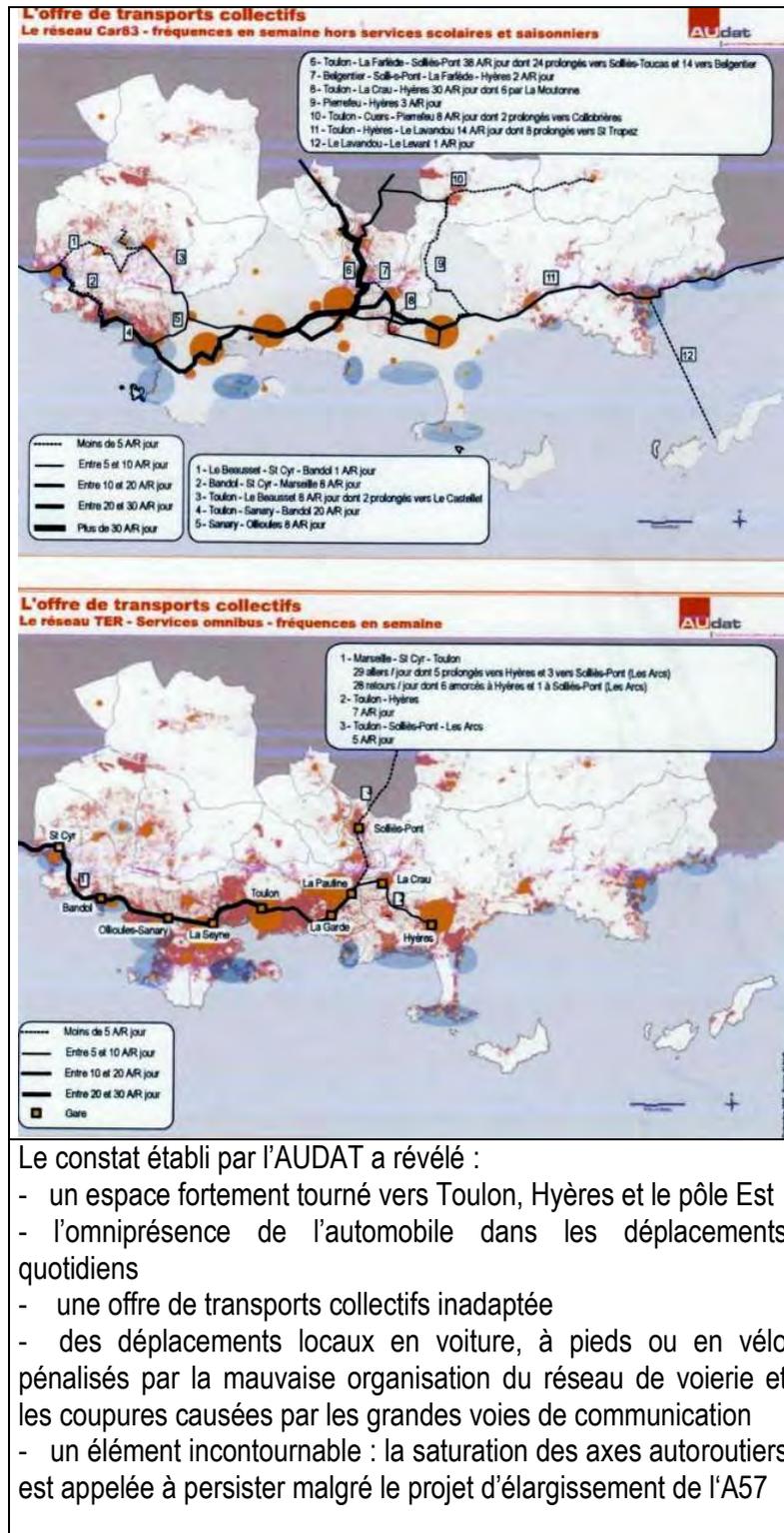
-en termes d'accessibilité – temps, celle des déplacements rapides et motorisés entre centre et périphérie dépendante des voies et parkings de proximité, les contraintes morphologiques reprennent toute leur force :

dans les communes de la haute vallée l'étroitesse des accès et les capacités réduites en parking devraient conduire à relocaliser les pôles de services ou à dédoubler le centre ancien ; à Belgentier et Solliès Toucas le relief et la densité d'occupation de l'espace limite absolument ces possibilités et donc considérablement le développement de l'offre future ;

dans les communes de la plaine, ce développement des pôles de service est plus facilement réalisable et fait l'objet de projets actuels des communes : dédoublement du centre ville du village - rue à La Farlède, et création de sens uniques de dérivation du centre ancien à Solliès Pont.

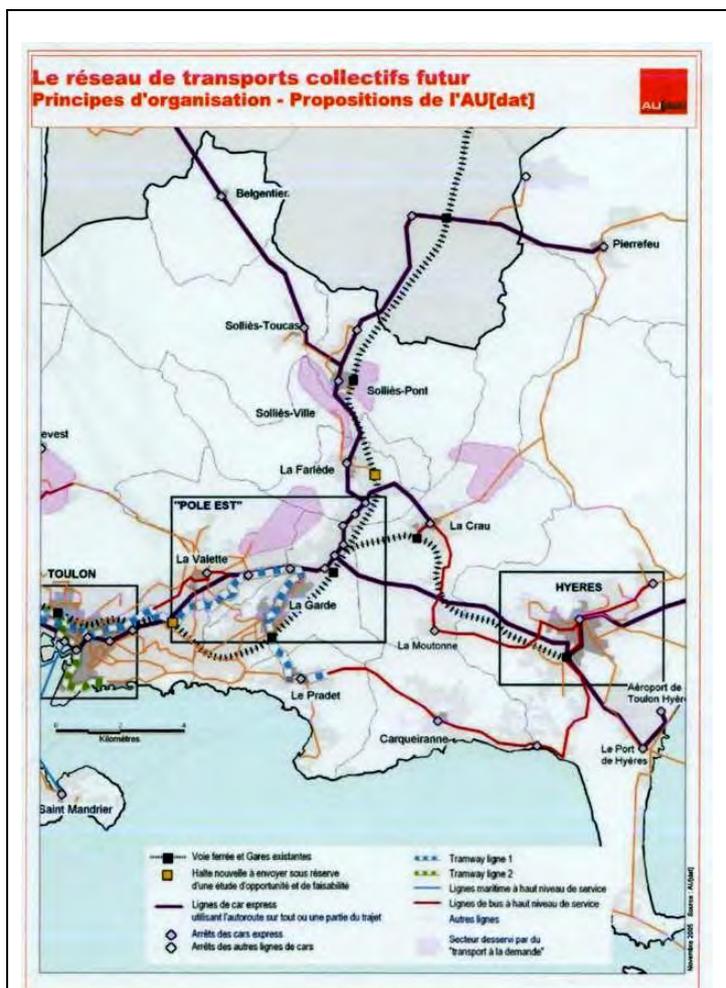
1.4 L'offre de transports

Un espace fortement tourné vers Toulon, Hyères et le Pôle Est



Les propositions de l'AUDAT

- Premier objectif : développer l'offre de transports collectifs
- Deuxième objectif : compléter ou renforcer le réseau de voirie



Développer l'offre de transports publics

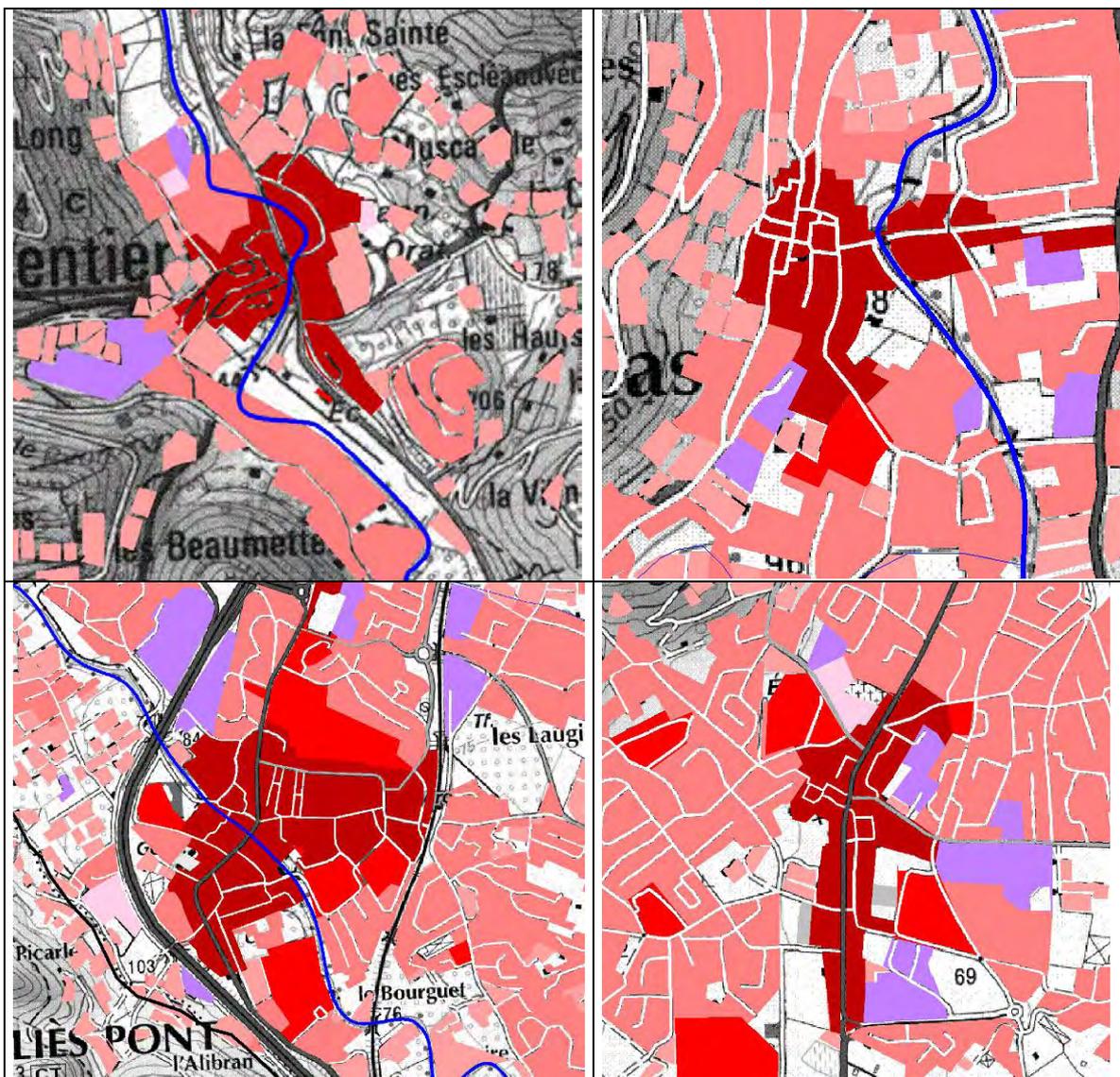
- Augmenter les fréquences ferroviaires, créer de nouvelles haltes et réorganiser les gares existantes
- Restructurer les lignes de car vers Toulon
- Développer un système de lignes locales se prolongeant vers Hyères
- Faciliter l'accès piéton aux gares et aux arrêts de cars et créer des parkings relais
- Etudier l'opportunité d'une extension du périmètre des transports urbains

Compléter ou renforcer le réseau de voirie

- Les projets routiers programmés dans la Vallée du Gapeau
- Requalifier les axes routiers existants
- Faciliter l'usage des modes doux

1.5 La typologie et la répartition des formes urbaines

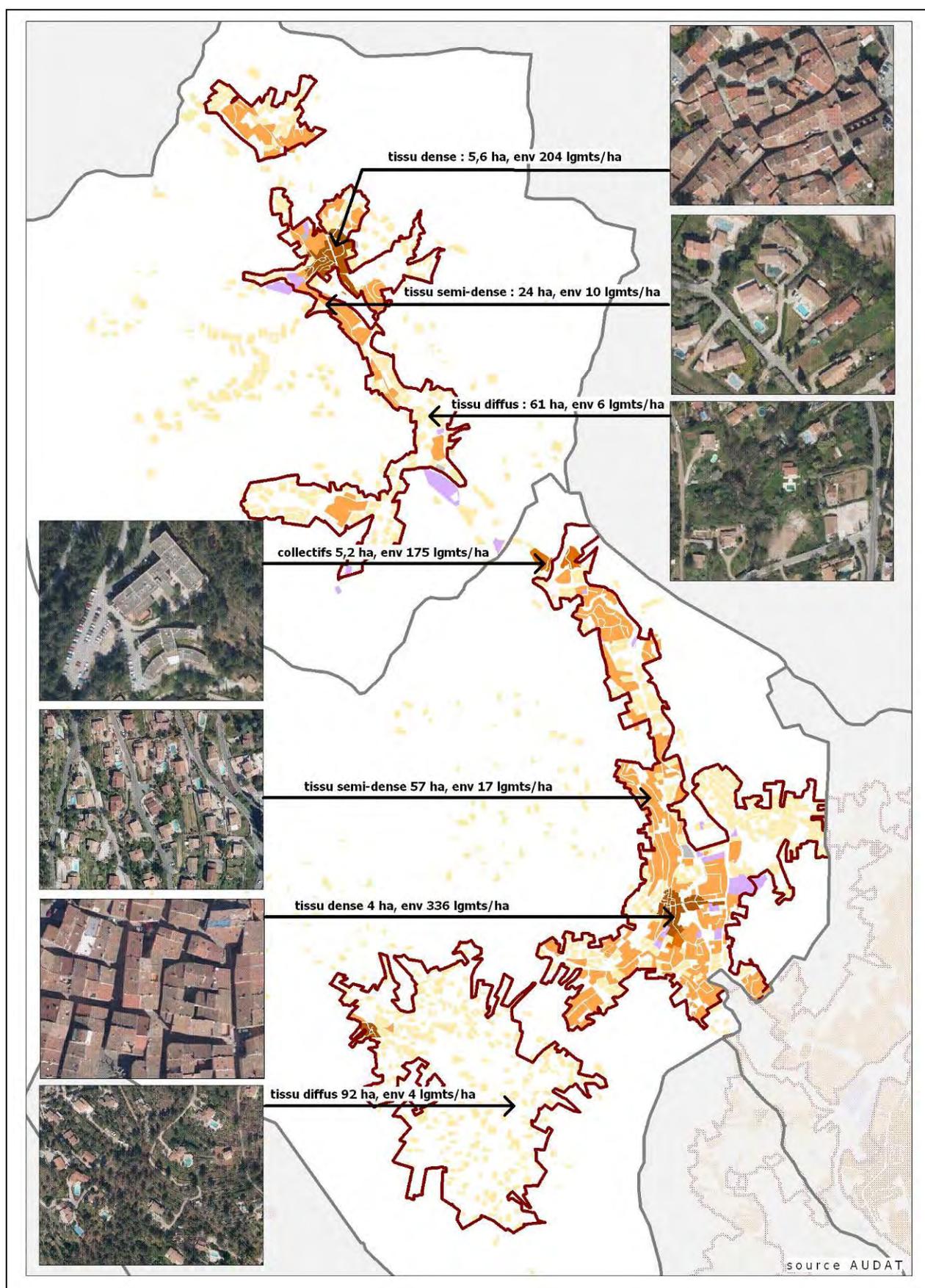
Une structure répétitive

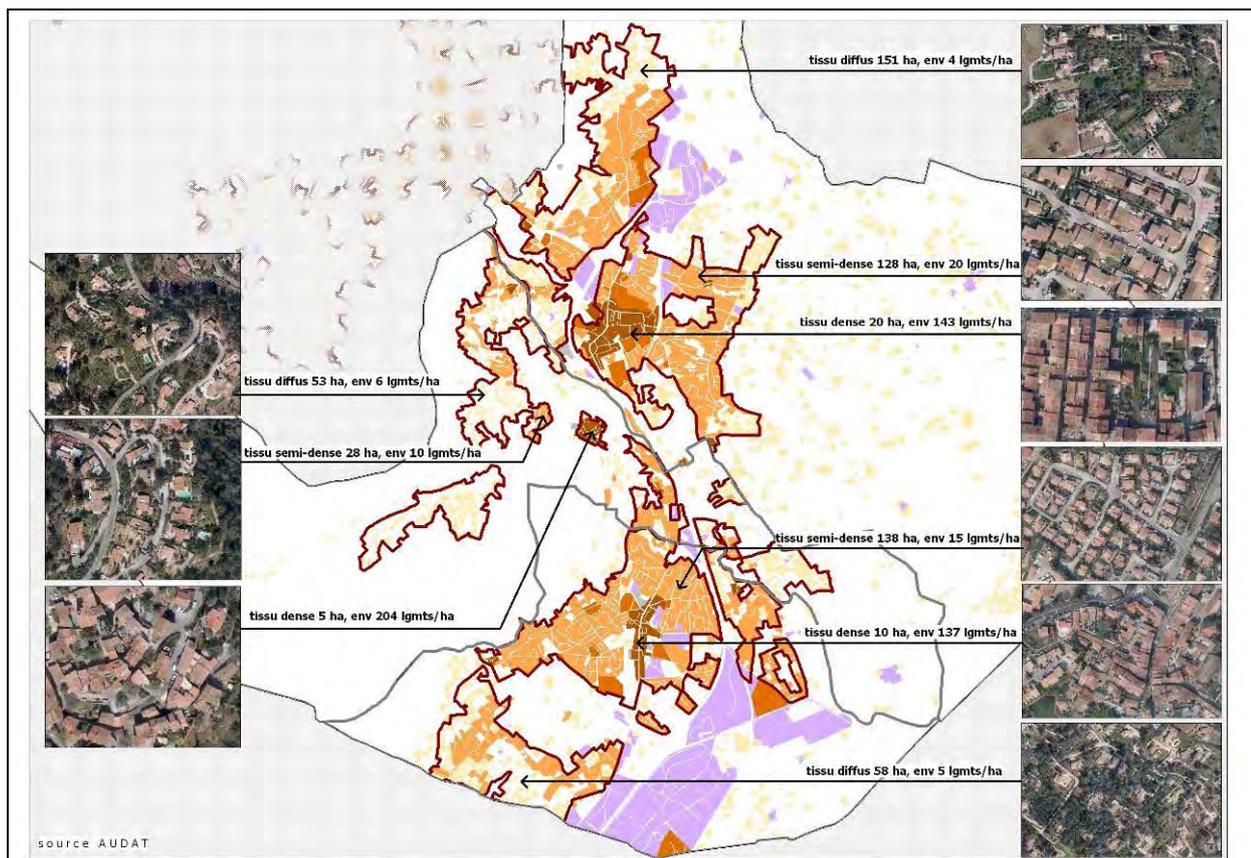


La typologie établie par l'étude de l'Audat révèle dans chaque village de la communauté une structure morphologique répétitive :

- la partie du centre village, formée du cœur historique à haute densité (de 130 à plus de 200 logements / ha) est constituée la plupart du temps d'immeubles jointifs de R+3, et dont le Rez de Chaussée est occupé par des commerces ou divers ateliers et remises ; il comporte souvent des éléments d'extension d'époques différentes, constituées d'immeubles bâtis en discontinuité mais de hauteurs élevées qui permettent de les considérer comme collectifs, complétant le centre ville .
- la partie du village de l'habitat individuel, constituée de divers degrés de densité du tissu urbain, depuis le pavillonnaire semi dense (de 15 à 20 lgts/ha) avec une variété de trame parcellaire de la gamme 600 à 1 000 m² et d'échelle générale R+1, jusqu'à la trame de l'individuel diffus sur de très grandes parcelles et de très basse densité (4 à 6 lgts/ha).

Des proportions variables avec les contextes locaux





la répartition de ce « modèle », connaît des variations importantes :

entre les centres village, de formes différentes marquées par l'histoire: ainsi les cœurs de village de la haute vallée à Belgentier, Solliès Pont et Solliès Ville qui représentent 4 à 5 ha occupés en grande densité, composés de ruelles très étroites, agglomérées autour de l'église et relativement à l'écart de la route ; par opposition aux centres anciens des bourgs de la plaine, directement formés sur et par la « grand' route », qui représentent à La Farlède deux fois les centres de la haute vallée et à Solliès Pont près de 4 fois plus ;

entre les différentes extensions modernes en tissu urbain individuel :

tissu très composite en haute vallée où l'habitat semi dense et diffus est enchevêtré et étalé le long de la vallée à Belgentier , dans un moindre part à Solliès ville , et jusque dans les fonds de vallons à Solliès Toucas ; il en résulte l'alternance de densités de 10 à 6 et 4 logements à l'Ha au gré des accès et des vallons ;

tissu individuel plus homogène et quasi concentrique en plaine : à la Farlède et Solliès Pont la première couronne d'extension est relativement compacte en tissu individuel moyen (15 à 20 logements /ha), mais représente un impact au sol de 6 à 8 fois le centre ancien ; la deuxième couronne d'extension qui demeure dans le périmètre d'urbanisation continue, double à peu près l'impact de la première couronne à une densité moyenne très faible de 4 à 5 logements/ha. Héritière des zones Nb antérieures, cette deuxième couronne a la particularité en plaine de demeurer géographiquement beaucoup plus proche des centre villes que leurs équivalents de la haute vallée ;

En conclusion :

Sous l'angle de la morphologie, le territoire urbain de la communauté contient à la fois :

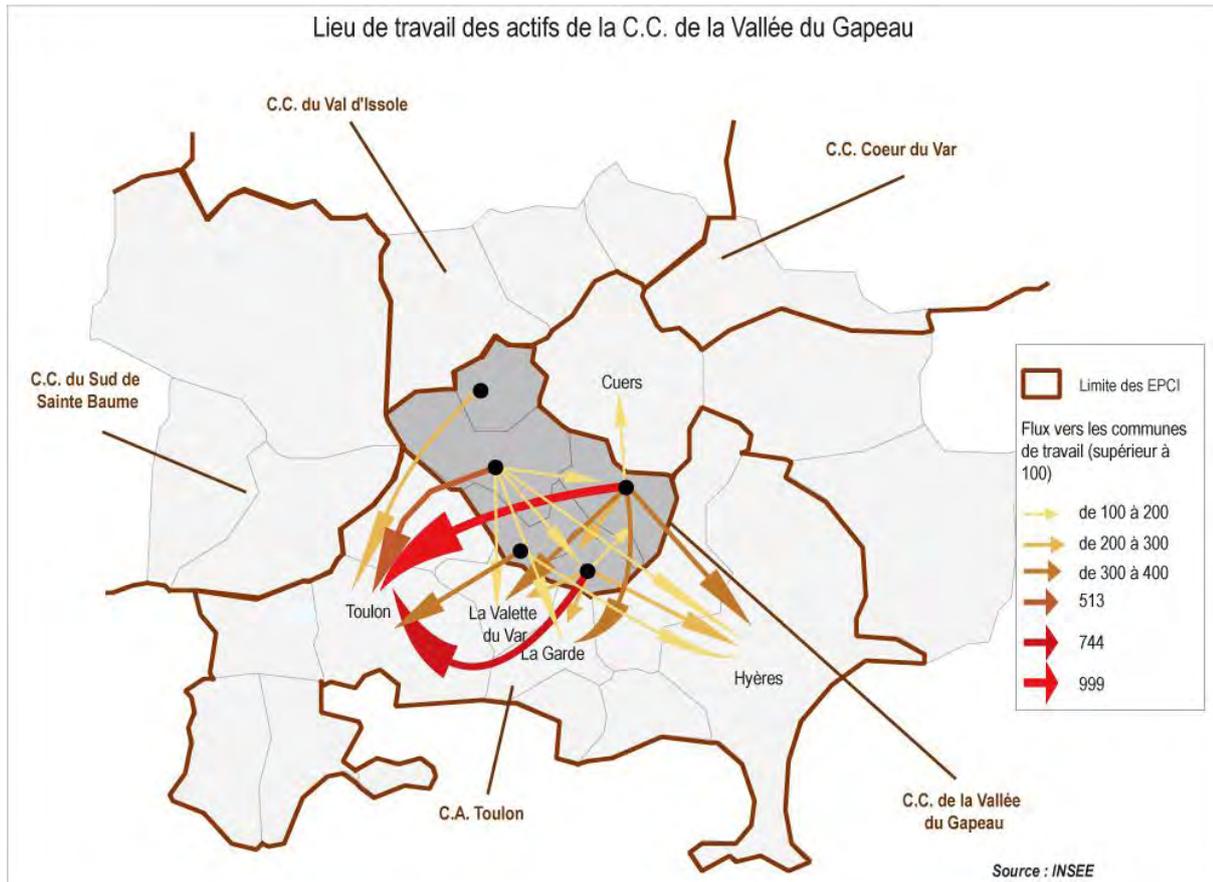
- des facteurs importants *d'intégration* (le parcours du fleuve, le réseau routier principal desservant les centres et pôles de services, l'unité de structures des formes urbaines...),
- et des facteurs puissants de *différenciation des conditions d'intervention* (reliefs, étendues, et contraintes des espace communaux, accessibilité et communication entre les pôles d'habitat, potentiels de mobilisation des espaces libres....).

Ces caractères pèseront différemment sur les conditions du renouvellement urbain et de poursuite du développement de l'habitat entre la haute vallée et la plaine, tout particulièrement en matière *d'extension urbaine en limite d'urbanisation*, et de *capacité de densification des zones d'habitat diffus*.

2 Emploi et démographie : profil du territoire

2.1 L'emploi et les déplacements domicile - travail

2.1.1 Un lien fort avec Toulon Provence Méditerranée

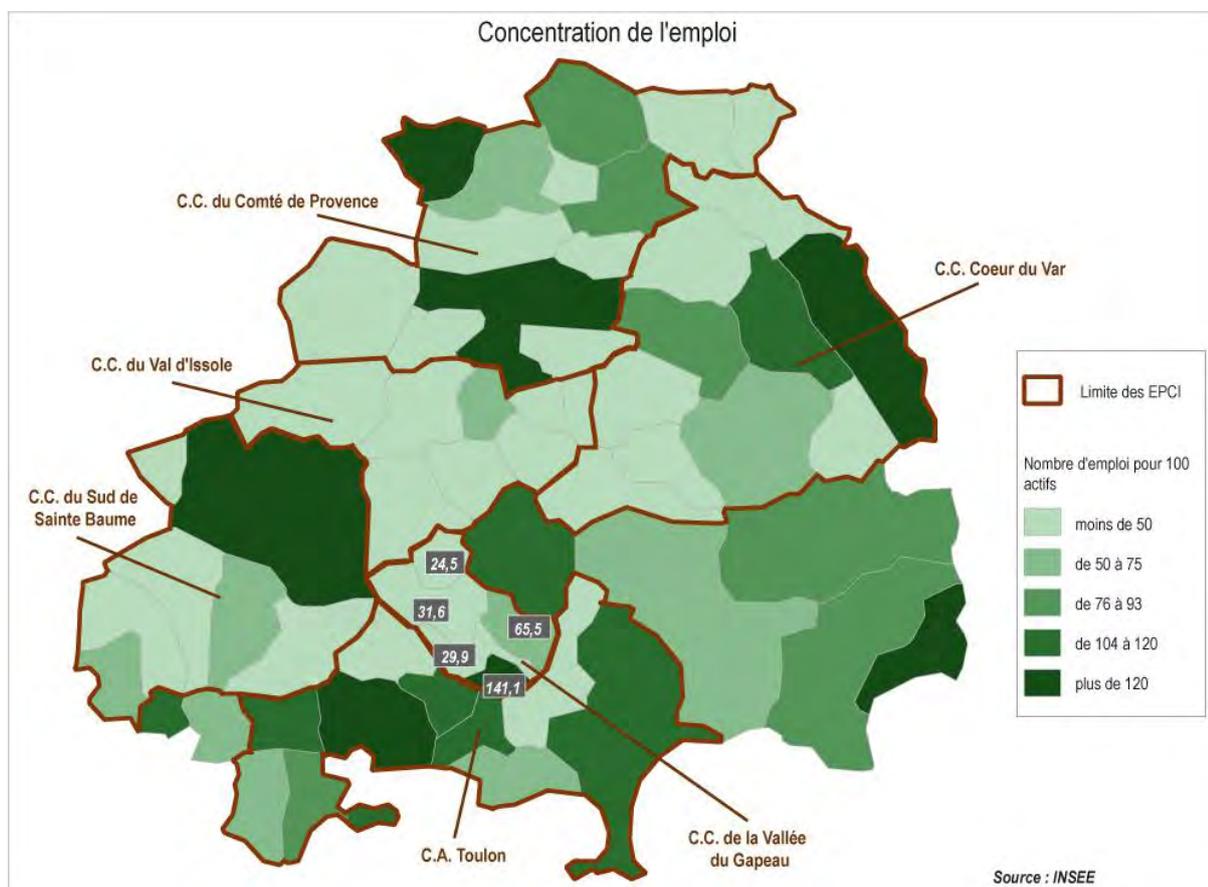


80 % des actifs de la communauté de communes travaillent dans une commune autre que celle dans laquelle ils résident (83 % sur Belgentier et 87 % sur Solliès-Ville)

Les flux domicile / travail se font à 63 % à destination de TPM (les plus importants étant en direction de Toulon : cf. carte) et à 28 % au sein de la Communauté de communes

→ sur les 9 000 habitants qui quittent quotidiennement leur commune pour aller travailler, plus de 6000 vont sur TPM et 2 500 sur une autre commune de la communauté de communes

2.1.2 En conséquence, la vocation de la communauté de communes est majoritairement résidentielle, même si on observe des différences entre les communes



8 200 emplois sur la Communauté de Communes (activités marchandes et non marchandes hors agriculture, défense et intérim) : + 28 % entre 1999 et 2006) et 11 300 actifs (ayant un emploi) résidant :

- plus des trois quarts des actifs résidents quittent le territoire pour travailler
- alors que 70 % des emplois localisés sur la CCVG sont occupés par des non résidents

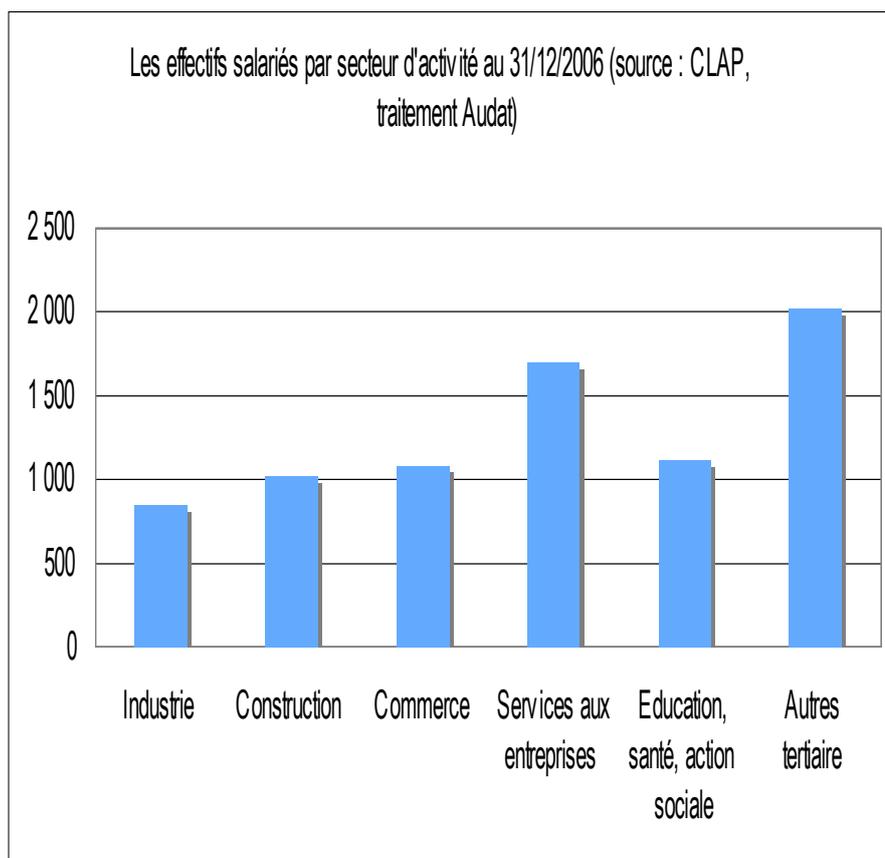
Deux types de fonctionnement

- Belgentier, Solliès-Toucas et Solliès-Ville : peu d'emplois, plus de 80% des actifs résidents travaillent hors de la commune, une concentration de l'emploi aussi faible que sur les communes de Val d'Issole et de l'Ouest de la CC Coeur de Var
- La Farlède (49 % de l'emploi CCVG) et Solliès-Pont (36 %) : plus d'emplois, mais des actifs résidents qui travaillent à plus des trois quarts hors de leur commune de résidence, alors que les emplois sont majoritairement occupés par des personnes résidant dans d'autres communes (cf. tableau page suivante).

Principaux flux d'actifs à destination de La Farlède et Solliès-Pont		
Lieu de travail	La Farlède	Solliès-Pont
Lieu de résidence		
Hyères	336	168
La Crau	229	104
La Garde	226	108
Cuers	123	161
Solliès-Toucas	109	117
Solliès-Pont	226	
La Seyne	131	
La Farlède		118
La Valette		108

Source : INSEE

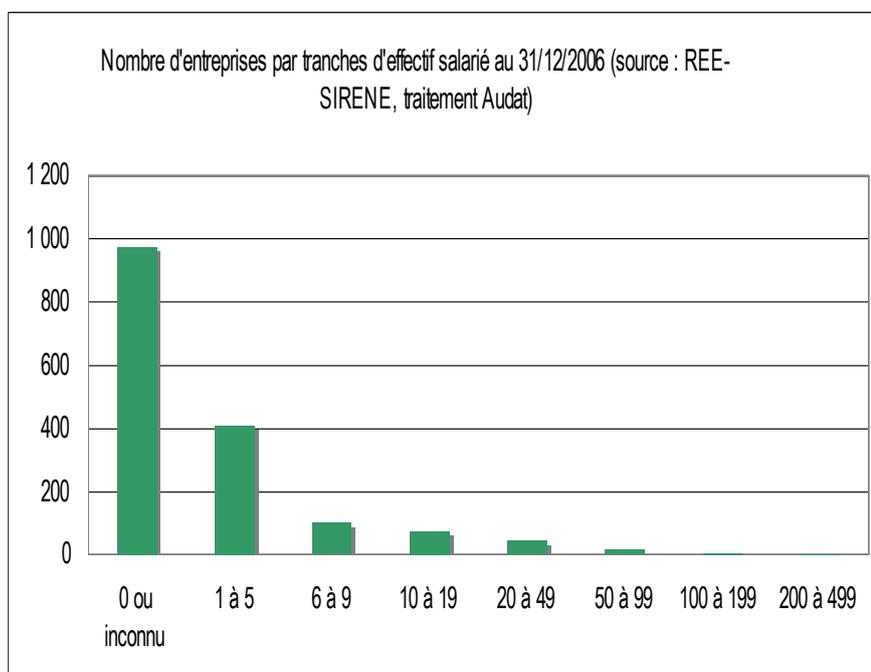
2.1.3 L'activité économique dans la CCVG



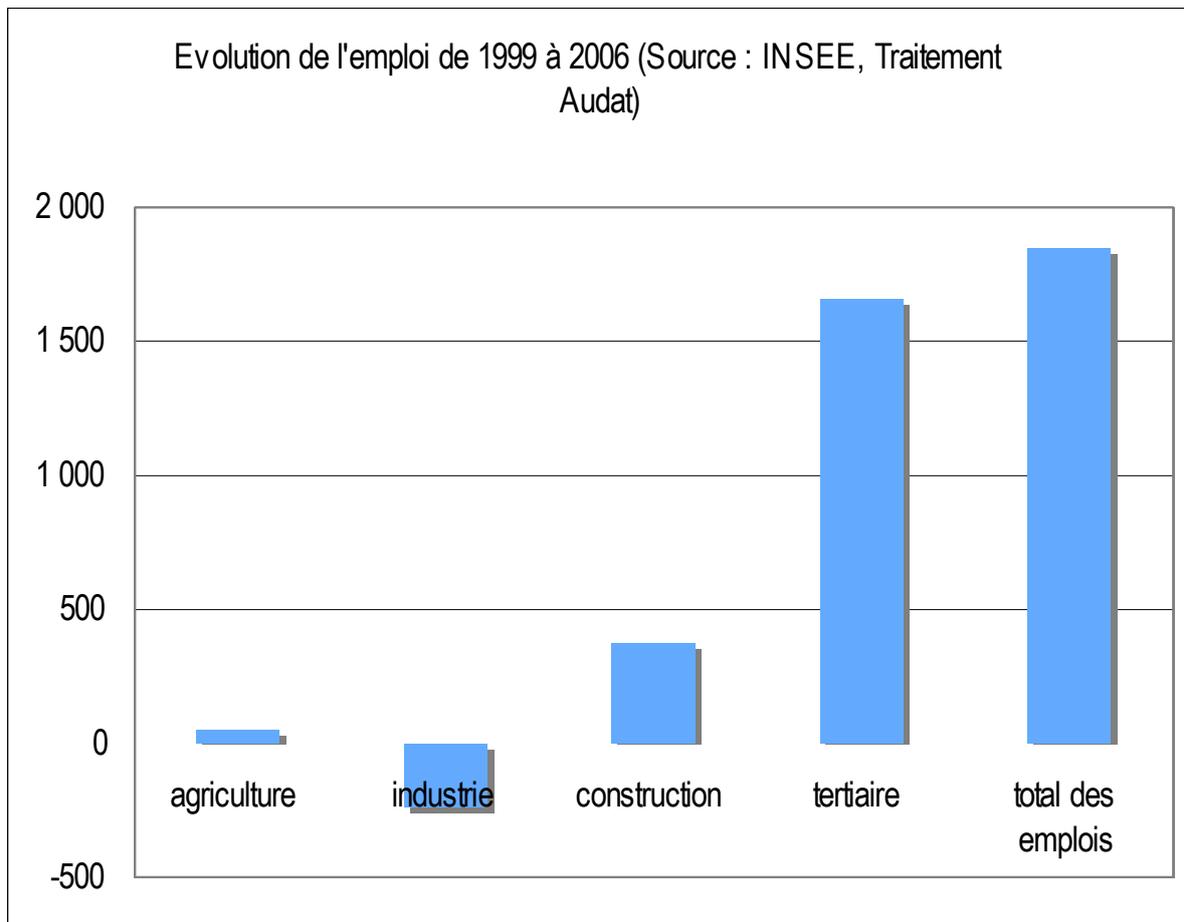
1 625 établissements (activité marchande hors agriculture)
 8 200 emplois (activités marchande et non marchande hors agriculture, défense et intérim)
 7 775 emplois salariés
 85 % de l'emploi sur La Farlède et Solliès-Pont

Un tissu d'activité marqué par le tertiaire avec

- des activités très présentes : construction (+ 6 points par rapport aux moyennes régionales) et services aux entreprises (+7,5 points)
- des activités moins présentes : services aux particuliers (- 4 points); santé, éducation, action sociale (-7 points)



A l'instar des tendances régionales et locales, un tissu d'entreprises dominé par les Très Petites Entreprises.

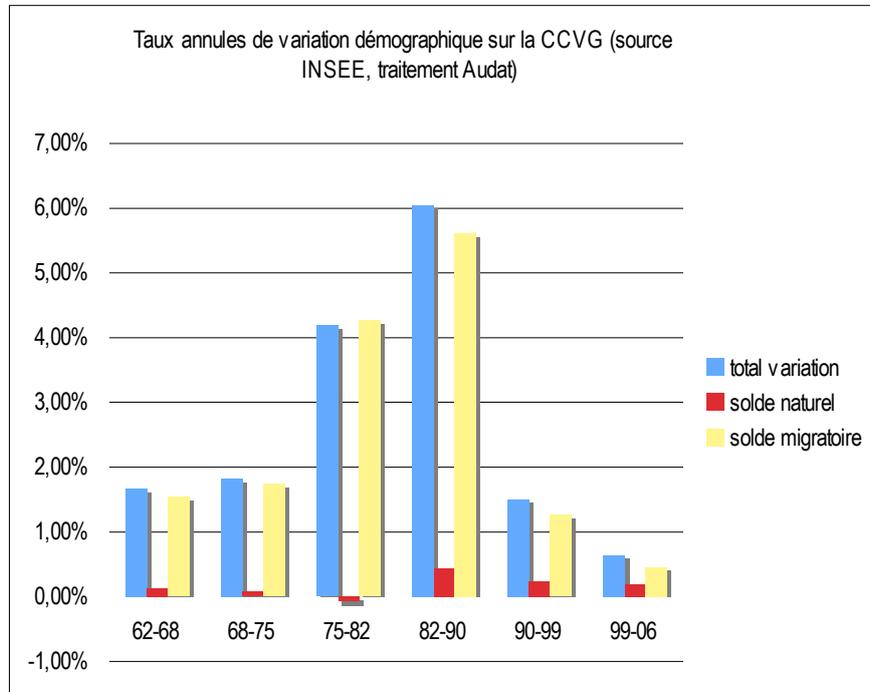


Un accroissement du nombre d'emploi de 3,8 % par an entre 1999 et 2006.

Un gain d'emploi dans tous les secteurs excepté l'industrie

2.2 Evolutions démographiques et profils de population

2.2.1 Une croissance démographique qui se maintient, mais qui est moins forte que par le passé



27 245 habitants en 2006, 5 % de la population du SCOT

Une croissance continue depuis plus de 40 ans...

Une forte poussée démographique durant les années 1975 à 1990

Une croissance plus modérée par la suite

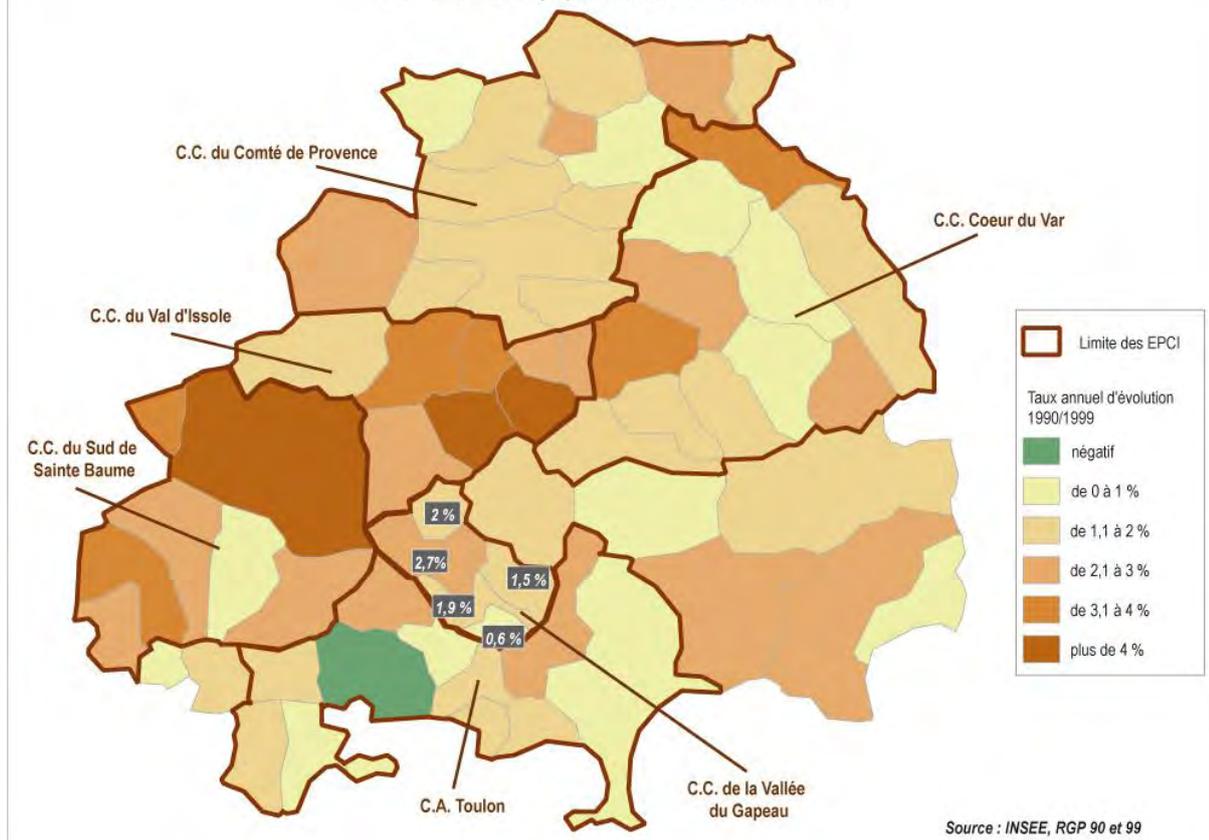
Une croissance alimentée essentiellement par le solde migratoire : entre 1999 et 2006, 70 % de la croissance démographique est liée au solde migratoire (sur les années 75 à 90, ce pourcentage se situait entre 90 et 100 %)

Après avoir été le secteur de développement démographique le plus important de l'aire toulonnaise, la CCVG connaît un tassement de sa croissance qui est plus marqué dans les deux communes les plus importantes par la taille, La Farlède et Solliès-Pont.

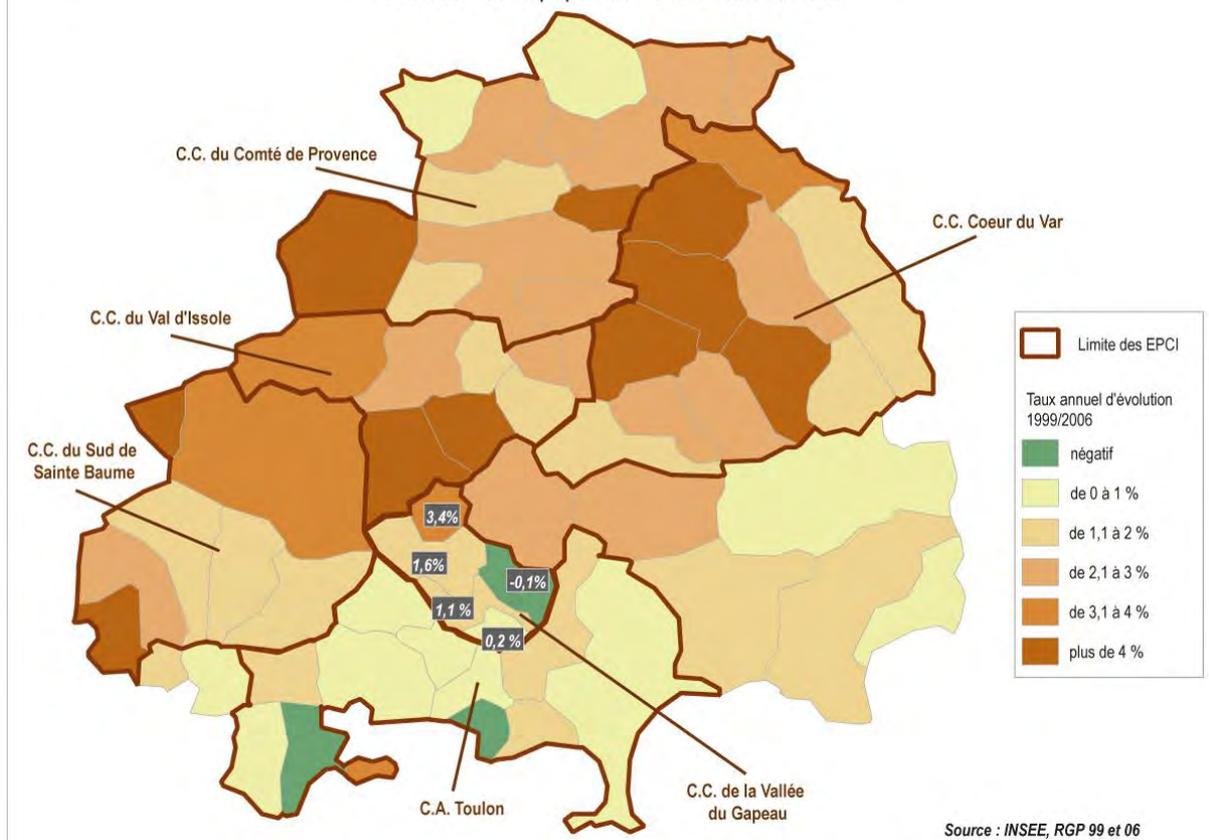
Sur la dernière période intercensitaire, la croissance semble se reporter dans les secteurs les plus éloignés de Toulon et de sa première couronne, notamment sur le Val d'Issole et le Cœur de Var. Sur la CCVG, seule Belgentier a eu un taux de croissance comparable à ces secteurs.

(cartes page suivante)

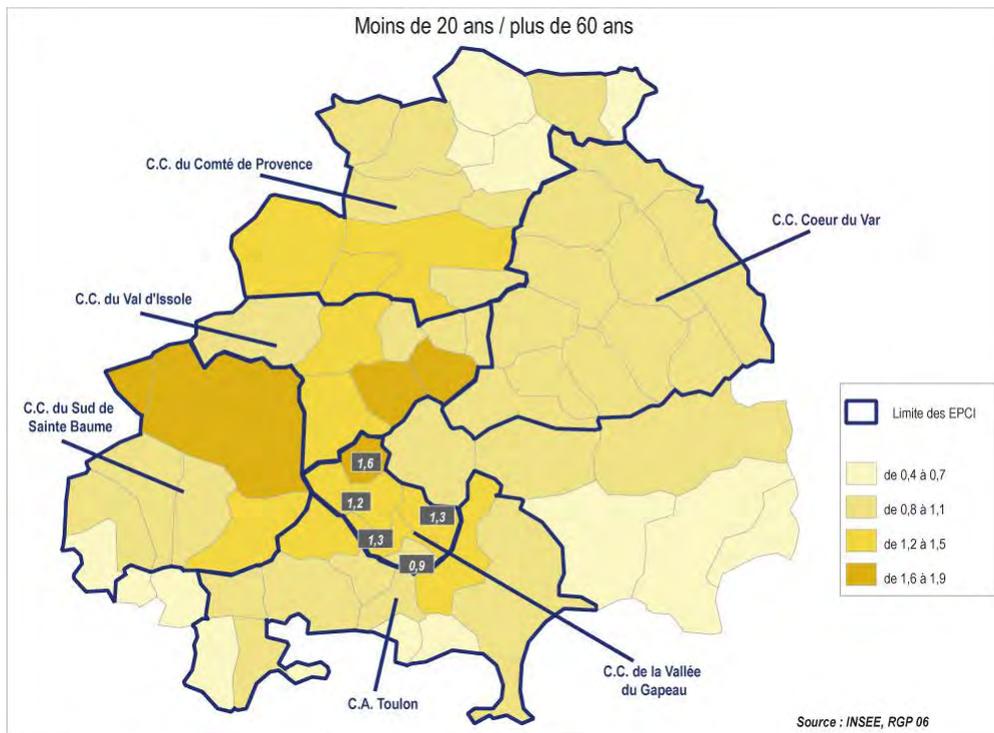
Evolution de la population entre 1990 et 1999



Evolution de la population entre 1999 et 2006



2.2.2 Un vieillissement de la population

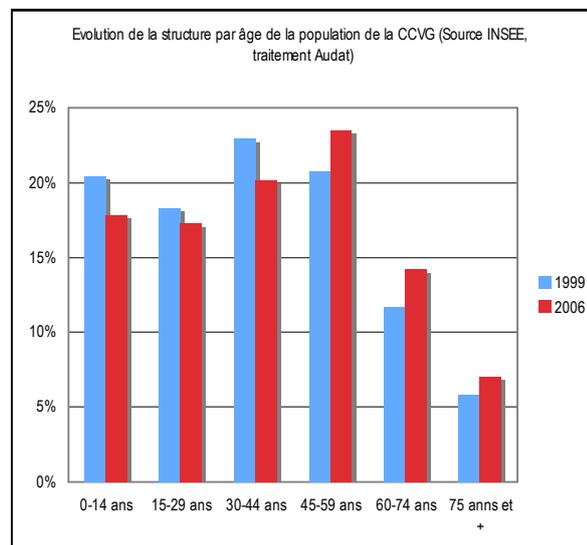


La forte croissance démographique qu'a connu la CCVG sur la période 1975 / 1990 s'est traduit par l'arrivée de familles et de jeunes couples, et donc d'un rajeunissement de la population.

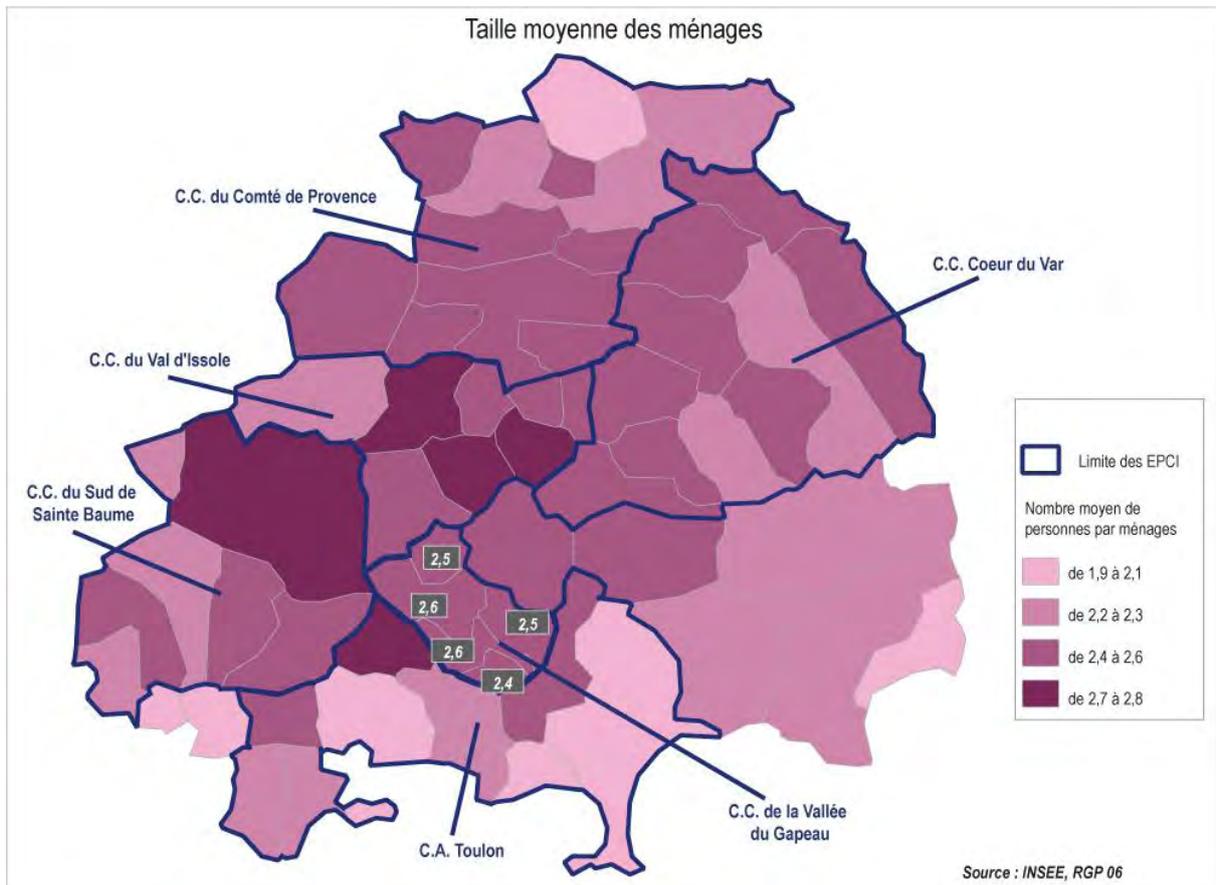
La population de la CCVG reste plus jeune que la moyenne du territoire du SCOT (notamment Toulon et les communes littorales) :

- 21 % de 60 ans et plus contre 28 % sur TPM
- 35 % de moins de 30 ans contre 33 % sur TPM

Sur la période récente, ces mouvements démographiques se sont ralentis.. on assiste



2.2.3 Une baisse et une homogénéisation de la taille des ménages



La taille moyenne des ménages se situe entre 2,4 et 2,6 personnes : une taille moyenne plus élevée que dans les communes de TPM (2,2 en moyenne), mais plus faible que dans certaines communes situées plus au nord.

La taille moyenne des ménages a diminué à partir des années 1990 : accroissement de la part des ménages d'une personne (23 %, + 2 points entre 1999 et 2006) et baisse de celle des familles avec 3 enfants ou plus (7,8%, - 3,5 points sur la même période).

2.2.4 Catégories socioprofessionnelles et niveaux de revenus : des profils de population contrastés au sein de la CCVG

	Part des ménages imposés
Belgentier	57,7
La Farlède	59,3
Solliès-Pont	51,3
Solliès-Toucas	55,7
Solliès-Ville	60,6
CCVG	55,0

Source : Filocom

Revenu des ménage en fonction du plafond de revenus HLM

	< 60 %	60 à 100 %	> 100 %
Belgentier	29,3	30,3	40,3
La Farlède	26,0	31,0	43,0
Solliès-Pont	34,7	32,4	32,8
Solliès-Toucas	28,2	31,5	40,3
Solliès-Ville	24,9	30,7	44,4
CCVG	30,0	32,0	38,0

Source : Filocom

Les données Filocom datant de 2007, les plafonds de revenu HLM sont ceux existants avant la loi Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre les exclusions

Un revenu médian plus élevé que sur la plupart des territoires proches : 18 734 euros en 2007 sur la CCVG contre 17 056 sur TPM, 16 176 sur Cœur de Var et 18 064 sur Val d'Issole

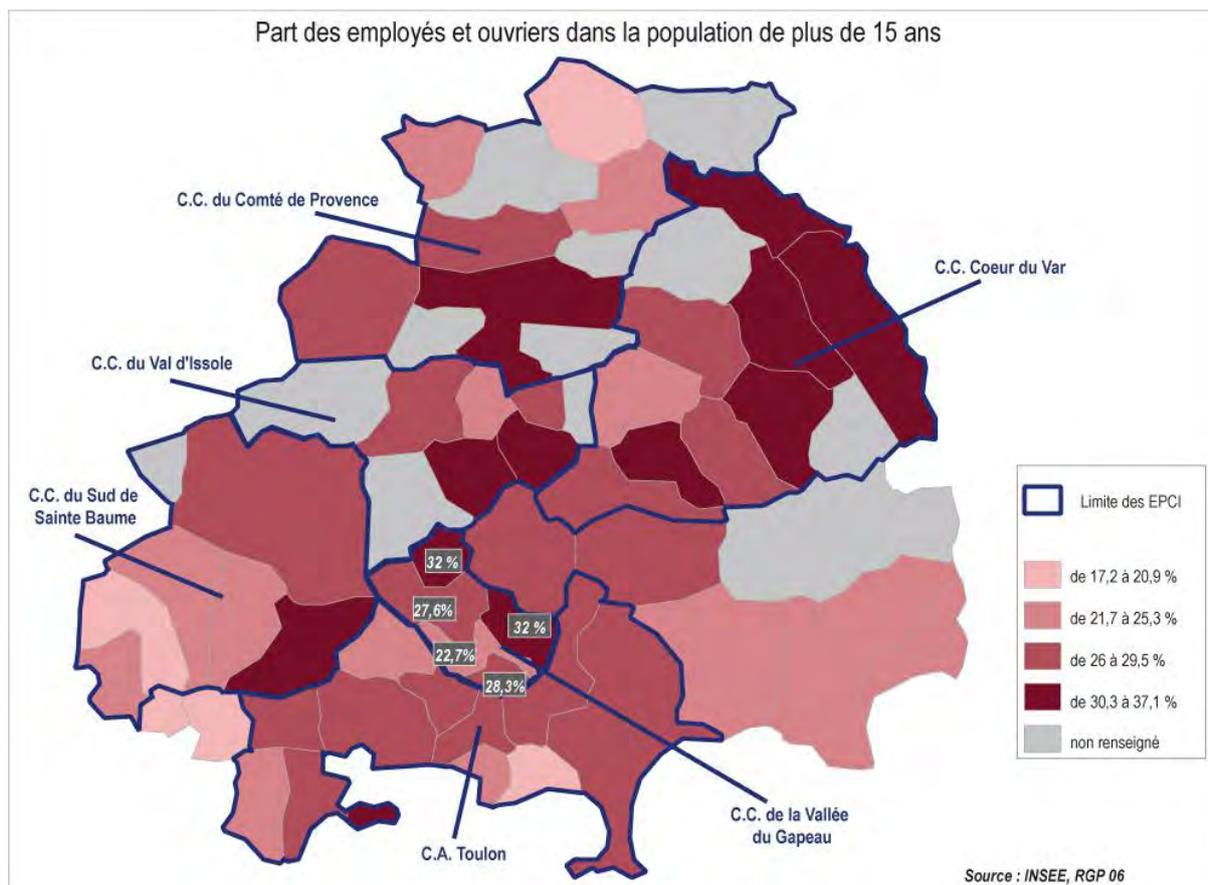
Mais de forts contrastes au sein de la CCVG :

- moins de ménages imposables et plus de ménages dans les tranches basses de revenus sur Solliès-Pont
- niveaux d'imposition et part des ménages aux revenus plus élevés plus importants sur La Farlède et Solliès-Ville
- position intermédiaire sur Solliès-Toucas et Belgentier

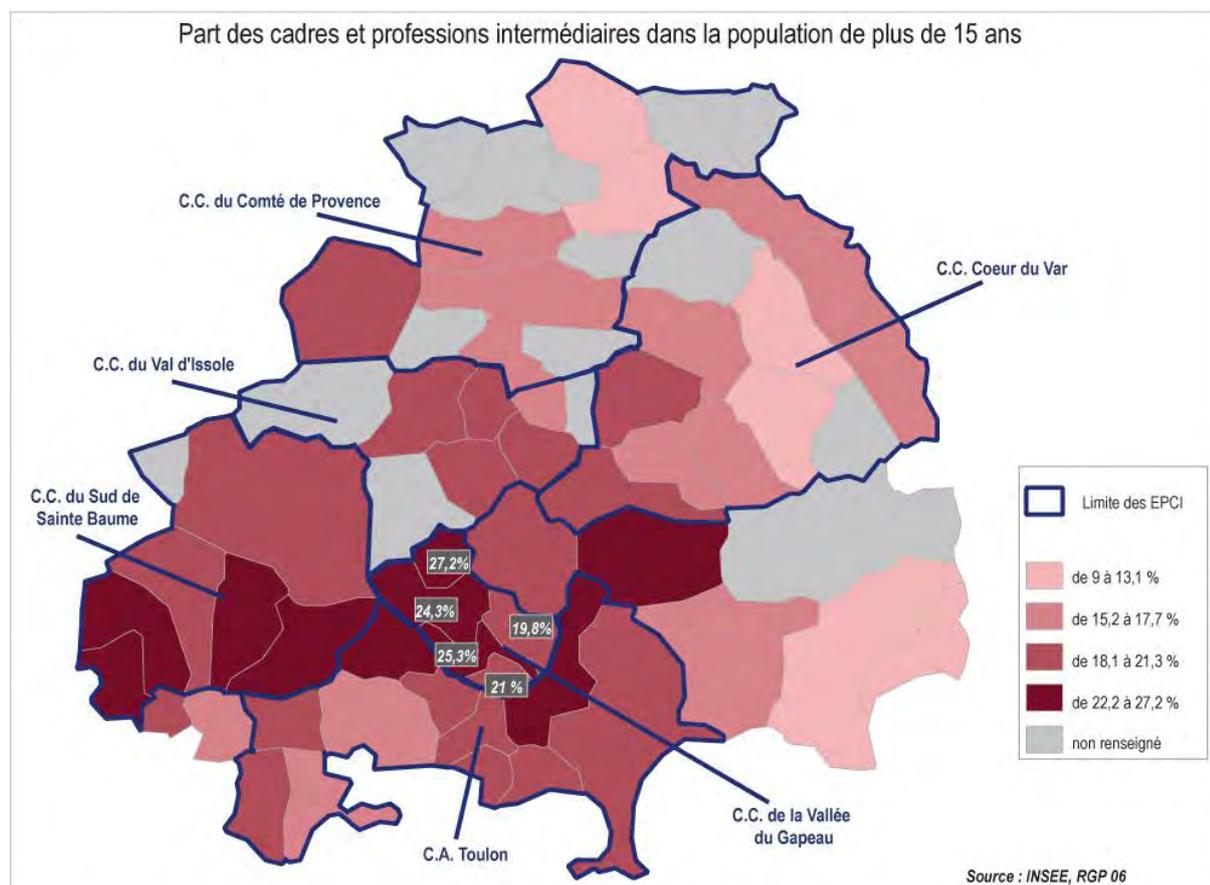
L'analyse de la répartition de la population par catégories socioprofessionnelles fait apparaître aussi certains contrastes au sein des communes de la CCVG :

- La Farlède dégage un profil proche des communes de l'est toulonnais en se situant dans des fourchettes intermédiaires quant à la part des cadres et professions intermédiaires d'une part et celle des employés et ouvriers d'autre part
- Solliès-Ville, Solliès-Toucas ont un profil plus proche de secteurs résidentiels avec une part de cadres et professions intermédiaires plus élevées (et se rapprochant ainsi de secteur comme Le Revest, certaines communes de l'Ouest toulonnais...)
- Belgentier a une part importante des deux catégories, ce qui peut s'expliquer par la plus faible part de retraités sur cette commue
- Solliès-Pont a la part la plus importante d'employés – ouvriers et la plus faible de cadre-professions intermédiaires

Part des employés et ouvriers dans la population de plus de 15 ans



Part des cadres et professions intermédiaires dans la population de plus de 15 ans



2.3 Les mouvements résidentiels

2.3.1 Deux types de mouvements résidentiels : au sein de la même commune et entre communes

	Population de plus de 5 ans recensée en 2006 et résidant 5 ans auparavant...			
	dans le même logement	dans un autre logement de la même commune	dans une autre commune	Total
Belgentier	58%	7%	36%	2009
La Farlède	68%	8%	24%	6647
Solliès-Pont	70%	7%	23%	10196
Solliès-Toucas	66%	6%	28%	4613
Solliès-Ville	63%	4%	33%	2285
CCVG	67%	7%	26%	25750

Source : INSEE

Les deux tiers de la population recensée en 2006 n'avaient pas changé de logement depuis 2001

Les mouvements résidentiels se font majoritairement depuis une autre commune (les déménagements au sein de la même commune sont plus rares)

2.3.2 Les mouvements entre communes

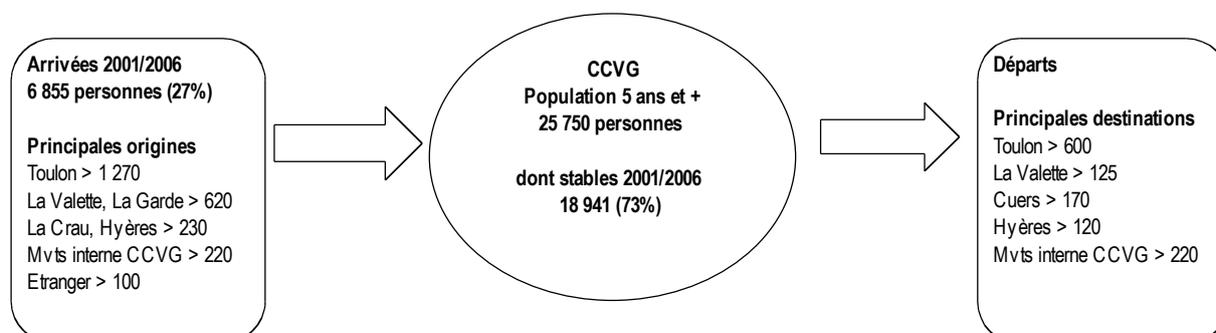
⇒ La part des nouveaux habitants (arrivées) est plus élevée sur Belgentier et Solliès-Ville

	Belgentier	La Farlède	Solliès-Pont	Solliès-Toucas	Solliès-Ville	CCVG
Pop 5 ans et +	2009	6647	10196	4613	2285	25750
"Stables"	1294	4953	7835	3318	1541	18941
	64%	75%	77%	72%	67%	74%
Arrivées**	715	1740	2361	1295	744	6855
	36%	26%	23%	28%	33%	27%

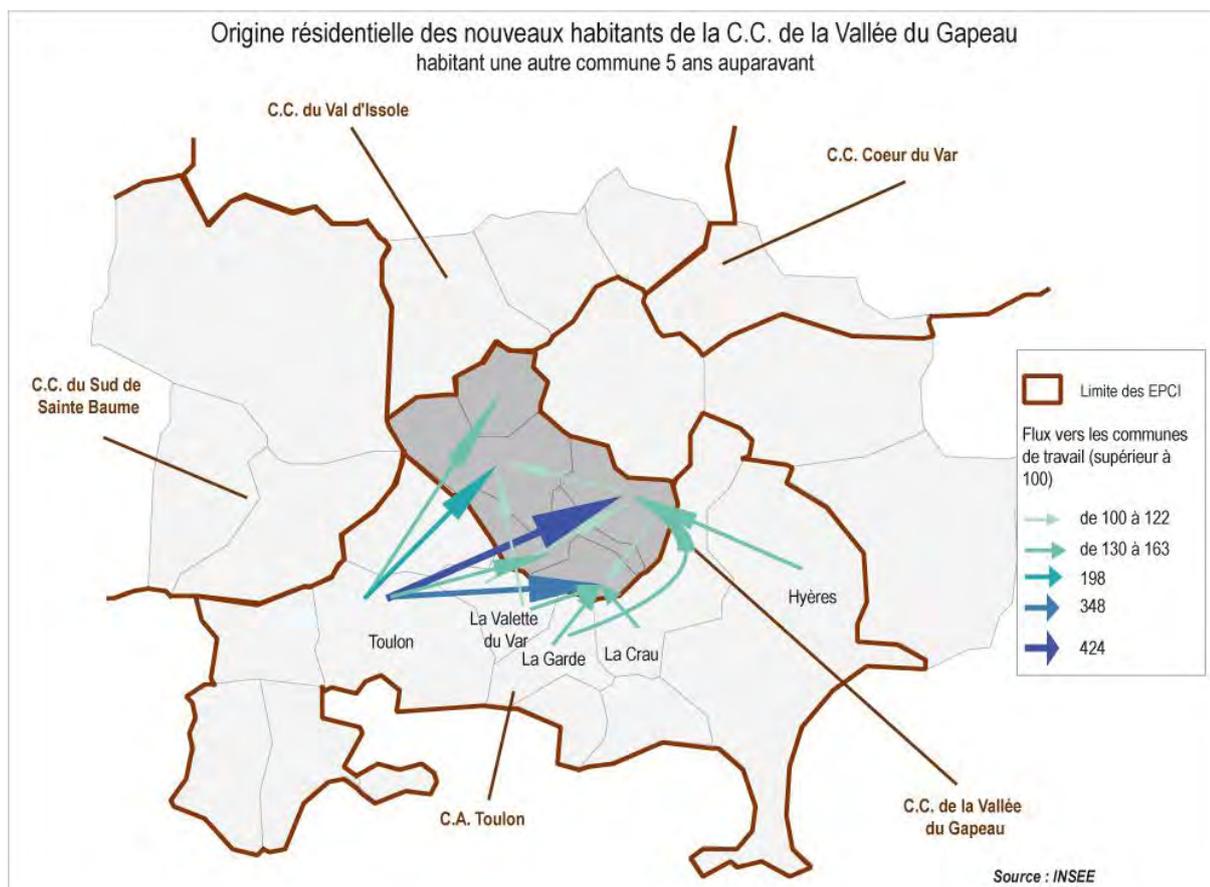
* Recensée en 2006 et habitant la même commune en 2001

** arrivées d'une autre commune entre 2001 et 2006

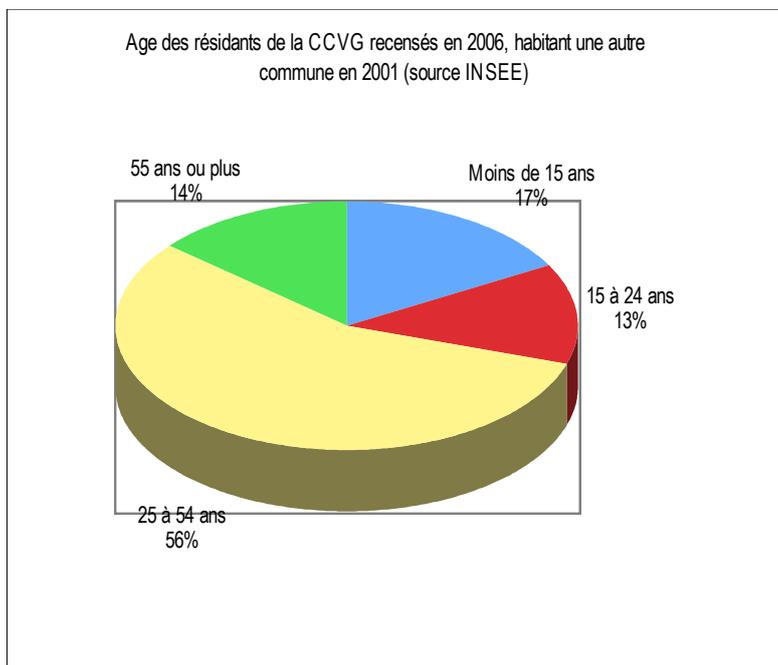
Population 5 ans et + = "stables" + "arrivées" - "départs"



⇒ Les arrivées au sein de la CCVG sont majoritairement le fait d'habitants de TPM et plus particulièrement de Toulon



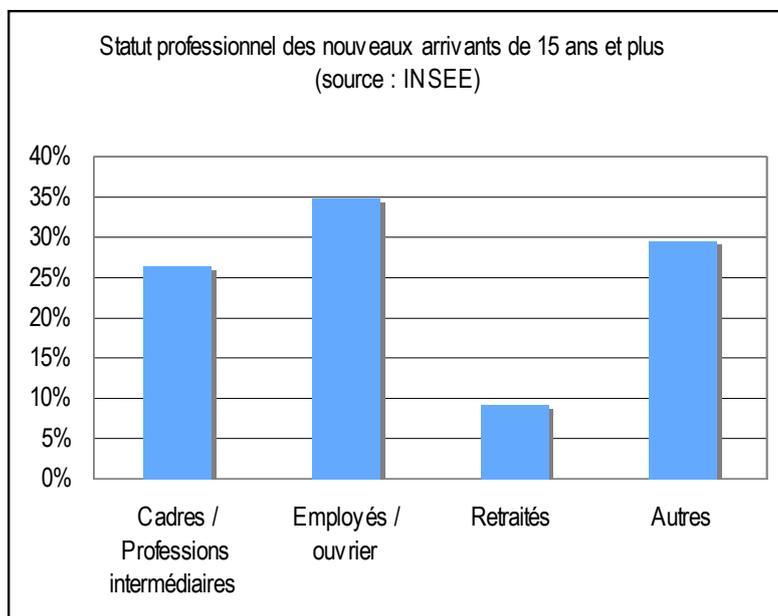
⇒ **Les nouveaux résidents appartiennent à 56 % à la tranche des 25 / 54 ans avec une dominante des employés / ouvriers**



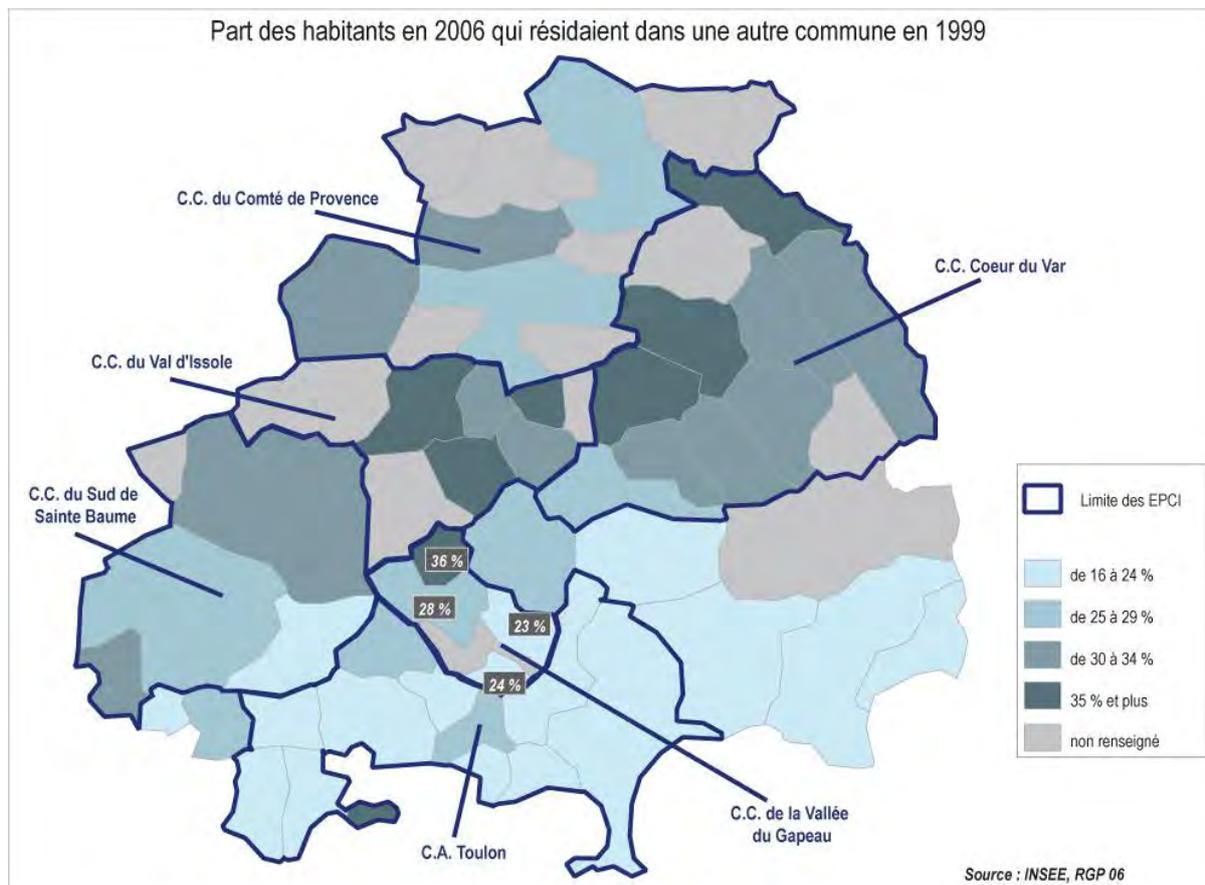
Les nouveaux arrivants appartiennent en majorité aux tranches d'âges jeunes et actives

La part des enfants d'âge scolaire parmi les nouveaux arrivants est équivalente à celle qu'il y a dans la population totale

Plus du tiers des nouveaux arrivants de 15 ans et plus est composé d'employés ou d'ouvriers contre 25 % de cadres et professions intermédiaires



⇒ La part des « nouveaux habitants » est moins importante que dans certaines communes du Val d'Issole et de Cœur de Var



Bien qu'ayant un solde migratoire excédentaire (cf. ci-dessus), les communes de la CCVG accueillent, en proportion, moins de nouveaux habitants que celles du centre Var, Belgentier faisant exception. Les deux principales communes, Solliès-Pont et La Farlède, ont des taux de « nouveaux habitants » proche des moyennes de TPM.

2.3.3 Les mouvements au sein du parc de logements

⇒ Un ménage sur deux est entré dans son logement depuis plus de 10 ans, 30 % depuis moins de 5 ans

	Date d'emménagement des ménages dans leur logement		
	Nombre de ménages	Part des ménages en %	Population des ménages
Ensemble	10 716	100	26 873
Depuis moins de 2 ans	1 287	12%	413
De 2 à 4 ans	1 990	19%	447
De 5 à 9 ans	2 234	21%	502
10 ans ou plus	5 206	49%	817

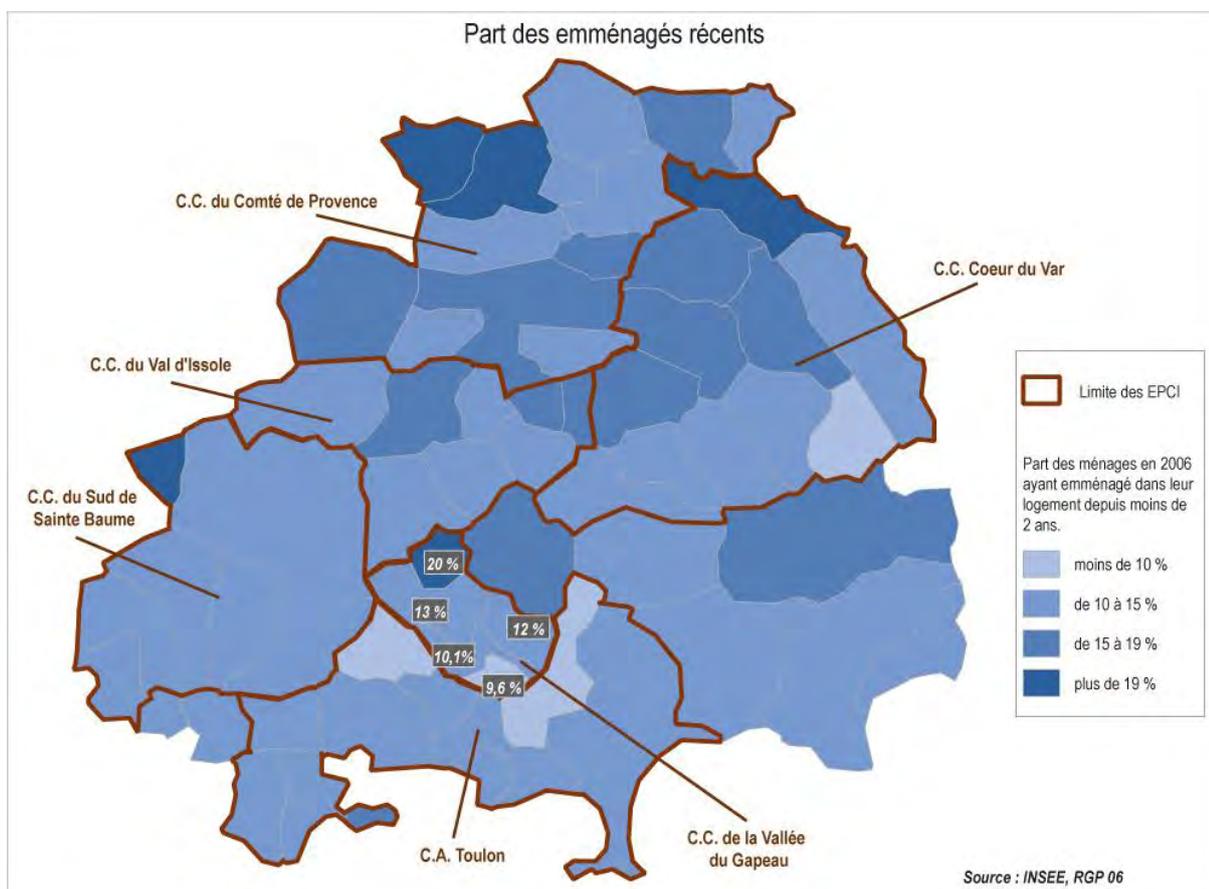
Source INSEE

Près de la moitié des ménages ont emménagé depuis plus de 10 ans et 31 % depuis moins de 5 ans

C'est sur Belgentier que la part des emménagements récents est la plus élevée : 40 % depuis moins de 5 ans, dont 20 % depuis moins de 5 ans

Sur La Farlède, la part des emménagements récents est plus faible (27,3 % < 5ans)

Sur les trois autres communes, on est dans des moyennes proches de la CCVG



⇒ **Les emménagements récents sont surtout le fait des catégories « employés / ouvriers »**

Date d'emménagement selon le statut professionnel				
	Moins de 2 ans	De 2 à 4 ans	De 5 à 9 ans	Plus de 10 ans
Cadres et professions intermédiaires	29,9	37,0	30,9	50,0
Employés et ouvriers	45,8	34,2	31,9	28,5
Nombre d'emménagements	1287	1970	2250	5206

Source : INSEE

Les ménages installés depuis plus de 10 ans ont plus souvent un statut de cadre et de profession intermédiaire

Les emménagements plus récents concernent, à l'inverse, plus d'ouvriers et d'employés

Ces différences sont repérables sur l'ensemble des communes avec cependant :

- un poids plus important d'employés et d'ouvriers parmi les emménagés récents à Belgentier (46,5%) et surtout Solliès-Pont (52%)
- à l'inverse plus de cadres et professions intermédiaires parmi les emménagés récents à Solliès-Ville et La Farlède

3 Le parc de logements : état des lieux et situation dans les centres

3.1 Le parc de logements et son occupation

3.1.1 Un développement soutenu de l'offre de logement, axé sur la maison individuelle en accession

	1968	1975	1982	1990	1999	2006
ensemble des logements	3 761	4 444	6 002	8 813	10 741	11 947
résidences principales	3 220	3 799	5 076	7 815	9 628	10 717
<i>part dans le parc</i>	85,6%	85,5%	84,6%	88,7%	89,6%	89,7%
logements vacants	210	281	422	526	613	718
<i>part dans le parc</i>	5,6%	6,3%	7,0%	6,0%	5,7%	6,0%
résidences secondaires	331	364	504	472	500	513
<i>part dans le parc</i>	8,8%	8,2%	8,4%	5,4%	4,7%	4,3%

Source : INSEE - Traitement AUDAT

Près de 8 200 logements supplémentaires entre 1968 et 2006 :

- 1982/1990 : + 350 logements/an
- 1990/1999 : + 214
- 1999/2006 : + 172

Un territoire de plus en plus dévolu à la résidence principale

	CC de la Vallée du Gapeau			structure en 2006			
	1990	1999	2006	CC de la Vallée du	SCoT PM	PACA	France
propriétaire	5 420	6 593	7 437	69,4%	54,6%	54,2%	57,2%
locataire* non HLM	1 653	2 148	2 508	23,4%	29,9%	27,7%	22,8%
locataire* HLM	226	377	327	3,1%	9,5%	11,4%	14,9%
locataire* meublé	33	52	87	0,8%	2,2%	2,8%	2,2%
logé gratuitement	491	458	352	3,3%	3,7%	3,9%	2,9%
total	7823	9 628	10712	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Source : INSEE - Traitement AUDAT

70 % des résidences principales occupées par un propriétaire : + 16 points par rapport aux moyennes SCOT et Var

Un parc locatif à 88 % privé

3 % de logements sociaux selon les données INSEE, 4,5 % selon d'autres sources (cf. ci-après)

3.1.2 Propriétaires et locataires, profils comparés ³

Les propriétaires

Ils habitent à 85 % dans un logement individuel
Plus de 70 % possèdent un logement de 4 pièces ou plus

Environ 45 % possèdent un logement construit entre 1975 et 1989. Près de 30 % ont un logement construit après 1989

Plus de 40 % habitent leur logement depuis plus de 10 ans, mais plus de 30 % sont arrivés depuis moins de 5 ans

Les ménages de propriétaires sont constitués de d'une personne à plus de 15 %, deux personnes à 35 %, de 3 personnes à près de 20 % de 4 personnes à 20 %

Un tiers ont des enfants

Près de 90 % ont plus de 40 ans, dont :

- . près de 45 % ont entre 40 et 59 ans
- . près de 30 % entre 60 et 74 ans
- . 15 % 75 ans et plus

Plus des deux tiers sont imposables

Plus de la moitié ont des revenus « modestes » correspondant aux plafonds HLM, et, parmi eux, 20 % des revenus faibles (< 60 % des plafonds)

Les locataires du parc privé

Ils habitent aux deux tiers dans un logement collectif.
75 % louent un logement d'une, deux ou trois pièces.

Près de 40 % des logements locatifs ont été construits avant 1949, près de 30 % après 1989

Environ 25 % des locataires louent leur logement depuis moins d'un an et près de 75 % depuis moins de 5 ans

Les ménages de propriétaires sont constitués d'une personne à près de 40 %, de deux personnes à 25 %, de 3 personnes à près de 15% et de 4 personnes à plus de 10 %

35% ont des enfants, 16 % sont des familles monoparentales

Les deux tranches d'âges dominantes sont les 25 39 ans et les 40-59 ans (30 à 35 % chacune)

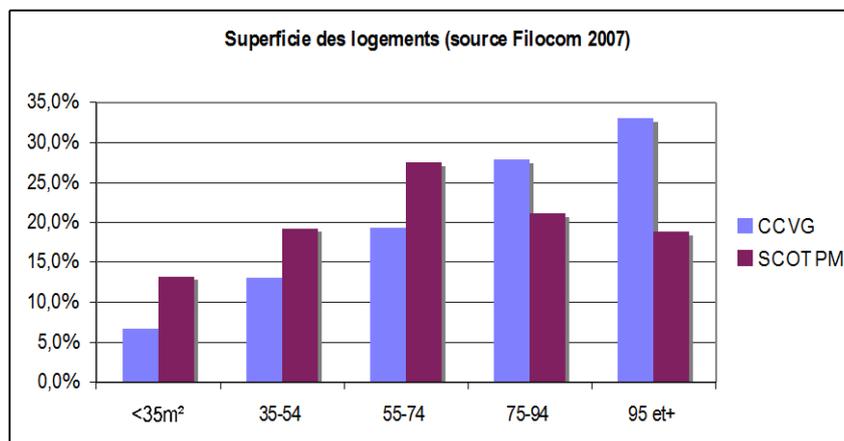
Près des deux tiers sont imposables

83 % ont des revenus « modestes » correspondant aux plafonds HLM et, parmi eux, 52 % des revenus faibles (< 60 % des plafonds)

³ Source : « PLH Vallée du Gapeau – Contribution au diagnostic socio-économique », AUDAT, Septembre 2009
PLH Communauté de Communes de la Vallée du Gapeau
DIAGNOSTIC– juin 2012 – P36

3.2 Principaux dysfonctionnements (ensemble des territoires communaux)

3.2.1 Des situations de sous-occupation fréquentes

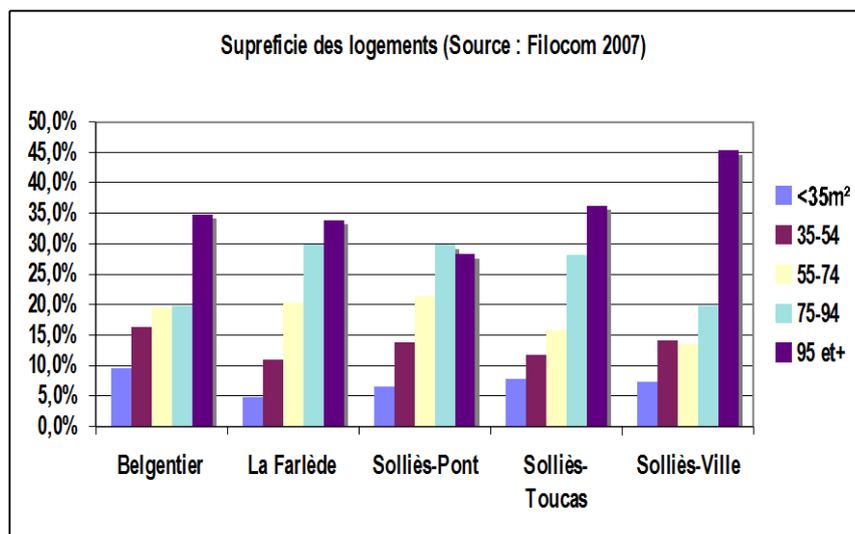


Plus de 60 % des logements font plus de 75 m2

Un tiers plus de 90 m2

Une constante sur l'ensemble des communes avec un taux de grands logements particulièrement fort sur Solliès-Ville

Des caractéristiques qui s'expliquent par l'importance des maisons individuelles dont la proportion est près de deux fois plus forte que sur le territoire du SCOT Provence Méditerranée



Répartition selon le type de construction des résidences principales

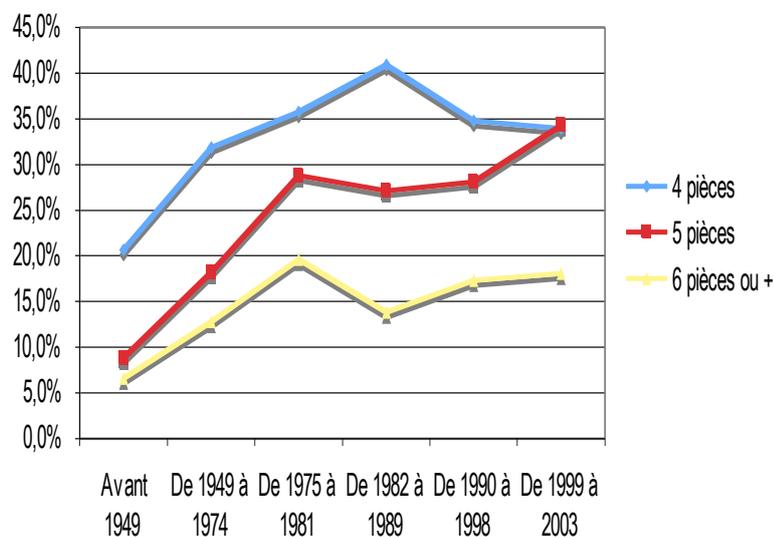
CC de la Vallée du Gapeau

structure en 2006

	1999	2006	CC de la Vallée du Gapeau	SCoT PM	PACA	France
maison	7 587	8 634	72,3%	38,1%	40,5%	56,1%
appartement	2 842	3 186	26,7%	60,9%	58,0%	42,4%
autres	312	128	1,1%	0,9%	1,5%	1,6%
Total	10 741	11 947	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

source : INSEE recensements de la population (expl. princ.), Traitement AUDAT

Part des logements de 4, 5, 6 pièces selon l'époque de construction
(Source : INSEE)



La part des logements de 4, 5 et 6 pièces dans la construction neuve :

- connaît une très forte croissance continue sur trois décennies (50 à 80)
- continue de s'accroître sur les périodes les plus récentes, notamment pour ce qui concerne les 5 pièces et plus

Une conséquence : la sous-occupation des logements à l'échelle de la communauté de communes

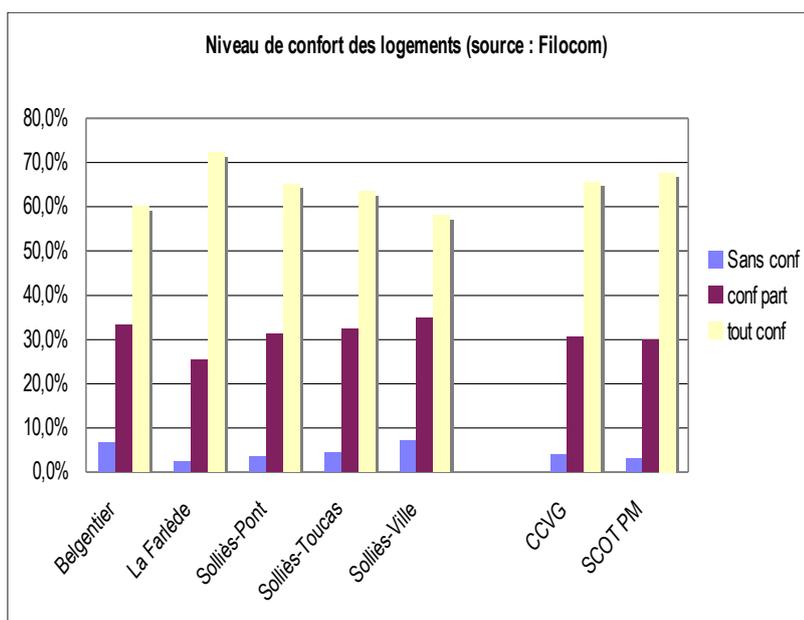
- près de 40 % des ménages d'une personne logent dans un T4, un T5 ou un T6
- 25 % des ménages de deux personnes logent dans un T5 ou un T6

→ le parc n'est pas adapté à une population qui vieillit et à des ménages dont la taille se réduit

	Taille des logements et taille des ménages					
	1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes	6 personnes ou plus
1 pièce	11,0%	1,1%	0,3%	0,2%	0,4%	0,6%
2 pièces	23,4%	7,5%	3,5%	0,8%	0,7%	1,8%
3 pièces	26,8%	22,4%	17,7%	9,8%	6,8%	8,2%
4 pièces	24,1%	33,5%	37,5%	39,0%	27,7%	29,2%
5 pièces	10,4%	22,2%	26,3%	31,1%	35,3%	23,4%
6 pièces ou plus	4,3%	13,4%	14,8%	19,0%	29,1%	36,8%
Ensemble	2499	3749	1969	1780	546	171

Source : INSEE

3.2.2 Un parc globalement en bon état, mais des parties du parc qui posent problème



Sans confort : ni baignoire, ni douche, ni WC, ni chauffage central
 Confort = baignoire ou douche, WC, chauffage central

Une majorité de logements dispose des éléments de confort

Près de 500 logements **sans confort** (4% du parc):

- plus d'un cinquième est situé sur Solliès-Pont
- mais Belgentier est caractérisé par un taux de 6,7%

Selon l'INSEE près de 200 logements n'ont pas de baignoire ou de douche ou ne disposent pas de pièces dédiées à la toilette

Près de 30 % des logements avec un **confort partiel**, une moyenne comparable à celle du SCOT

	Logements de catégories 7 et 8 *	
Belgentier	176	16,1%
La Farlède	168	5,5%
Solliès-Pont	252	5,0%
Solliès-Toucas	106	5,0%
Solliès-Ville	84	7,9%
CCVG	786	6,4%
SCOT PM	11 614	4,7%

Source : Filocom

* Etat médiocre et très médiocre

Confort partiel : il manque au moins un élément parmi les trois,

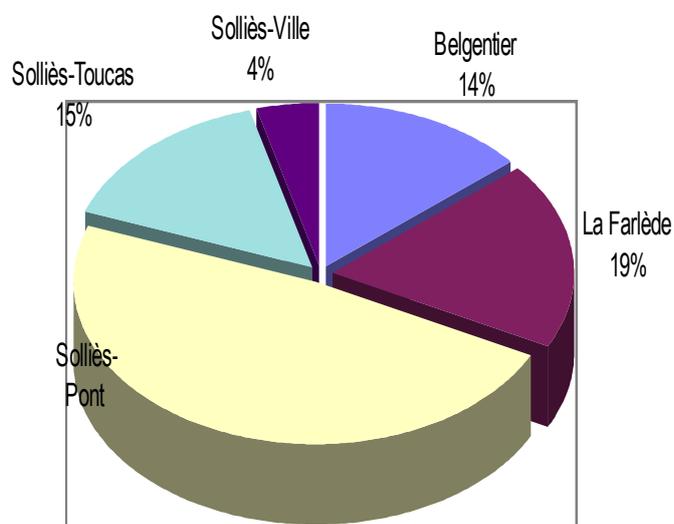
Des logements réputés en **état médiocre et très médiocre** plus représentés qu'à l'échelle du SCOT

Un parc en mauvais état important sur Solliès-Pont et, en %, sur Belgentier

Moyen de chauffage des résidences principales				
Chauffage central collectif	Chauffage central individuel	Chauffage tout électrique	Autre moyen de chauffage	Ensemble
2,6%	21,5%	50,6%	25,3%	10716

3.2.3 La vacance des logements

Répartition de la vacance parc communes (source : Filocom 2007)



Plus de 800 logements vacants comptabilisés par l'INSEE, la moitié sur Solliès-Pont

Un taux de vacance inférieur à 7 %,
Plus important sur Belgentier (10,5%) plus faible sur Solliès-Ville, Solliès-Toucas et La Farlède

Un taux de vacance stable ... mais un « stock » de logements vacants qui s'accroît d'une centaine d'unités entre 1999 et 2006

Si les logements datant d'avant 1949 représentent 40 % de la vacance, on note une part non négligeable de logements construits, il y a moins de 20 ans parmi les logements (près de 30 %)

Une vacance plus forte dans le parc de logements vétuste : 65 % des logements vacants appartiennent aux catégories 7 et 8 du cadastre (en « mauvais ou très mauvais état ») contre 7 % en moyenne sur l'ensemble du parc.

Sur les 532 logements vacants et en mauvais état comptabilisés sur la CCVG, 280 (52 %) sont localisés sur Solliès-Pont (Source : Filocom)

160 logements vacants le sont depuis plus de 3 ans soit 20 % des logements vacants : un phénomène plus présent sur Belgentier (30 % de vacants de plus de trois ans)

3.3 L'amélioration des logements dans les centres : état des lieux et besoins

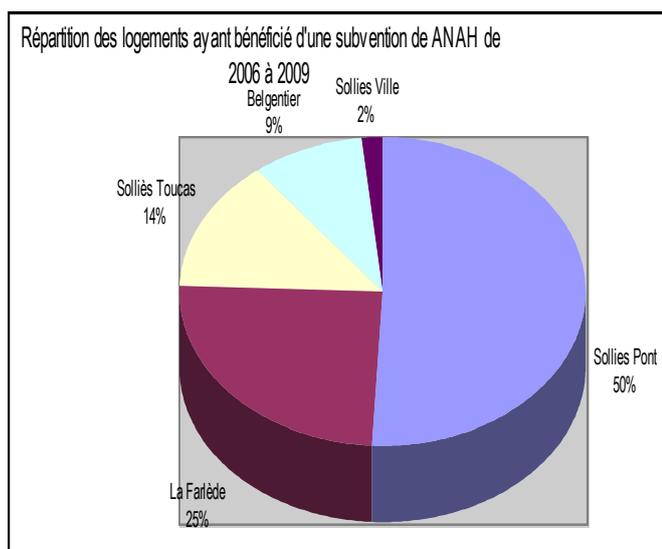
3.3.1 Les centres des communes de la Vallée du Gapeau : un rôle important en termes de diversité sociale, un rôle positif dans les parcours résidentiels

	Les ménages habitant les centres anciens Source : enquête 2004, étude pré-opérationnelle d'OPAH, Pact Arim *	La population de la Vallée du Gapeau dans son ensemble Source : Portrait statistique de la Vallée du Gapeau , AUDAT 2009
<u>Age</u>	Tranches d'âge « chefs de ménages »	Age de la population
- 25 / 45 ans	43 %	15 / 29 ans : 17 %
- 45 / 60 ans	32 %	23 %
- plus de 60 ans	25 %	21 %
<u>Composition des ménages</u>		
- personne seule	23 %	23 %
- couples sans enfants	24 %	30 %
- familles 1 ou 2 enfants	45 %	34 %
- familles enfant et plus	8 %	6 %
<u>Revenus</u>		
Part des ménages imposables	37 %	55 %
<u>Logements occupés</u>		
- T1	10 %	3 %
- T2	30 %	9 %
- T3	34 %	20 %
- T4	13 %	33 %
- T5 et plus	14 %	36 %
<u>Ancienneté de résidence</u>		
- Moins d'un an	10 %	< 2 ans : 12 %
- 1 à 4 ans	45 %	2 – 4 ans : 19 %
- 5 à 9 ans	23 %	5 – 9 ans : 21 %
- Plus de 10 ans	21 %	10 ans et + : 49 %

Dans un contexte de vieillissement de la population on trouve dans les centres des populations assez jeunes et dont la structure familiale reflète celle constatée à l'échelle de l'ensemble du territoire de la Communauté de Commune. En outre le parc locatif privé de la Communauté de communes est fortement concentré dans les centres et permet d'accueillir des ménages aux revenus assez faibles (faibles taux d'imposition) et de leur proposer une étape dans leurs parcours résidentiels. En effet, le turn-over dans les centres anciens est important, puisque plus de la moitié des ménages enquêtés en 2004 y résidaient depuis moins de 5 ans

* Réalisée en 2004, l'enquête porte sur 115 ménages répartis sur les centres des différentes communes de la Vallée du Gapeau qui comprenait alors la commune de La Crau, de fait les comparaisons menées ici ne sont qu'indicatives

3.3.2 Jusqu'à maintenant, une faible mobilisation des aides ANAH



Entre 2006 et 2009, moins de 60 logements ont été réhabilités avec les aides de l'ANAH, la moitié sur Solliès-Pont

Parmi les logements réhabilités, il n'y a pas de conventionnement des loyers, ni de sortie de vacance

3.3.3 L'étude d'OPAH menée en 2004

3.3.3.1 Les dysfonctionnements du bâti

Les immeubles nécessitant une intervention	Etat insatisfaisant, travaux de réfection nécessaires : 265 Mauvais état : réhabilitation totale : 13 Dont - Solliès-Pont : 77 - Belgentier : 64 - Solliès-Toucas : 58 - La Farlède : 51 - Solliès-Ville : 29 (données 2004)
Types de problèmes repérés sur les immeubles	- Etat du revêtement des façades considéré comme insatisfaisant, - Mauvais état des cages d'escalier (sol, murs), - Défauts d'étanchéité au niveau des façades et des toitures, - Non conformité de l'installation électrique, - Vétusté des menuiseries
Etat des logements visités	- 22% sont notés comme "insatisfaisants", - 7% sont notés comme "en mauvais état". Les logements loués sont plus souvent dans un état insatisfaisant ou mauvais (36 %) que ceux occupés par leur propriétaire (19 %)
Types de problèmes repérés dans les logements	Humidité (absence de ventilation et remontées capillaires aux rez-de-chaussée), Non conformité de l'installation électrique, Insuffisance des isolations phoniques et thermiques (menuiseries en mauvais état), Absence d'alimentation en gaz, Présence de chauffage défectueux voire l'absence de chauffage, Vétusté générale du logement.
La vacance des logements	L'étude pré-opérationnelle d'OPAH identifiait un potentiel de 115 logements à reconquérir Les données de l'enquête pré-opérationnelle réalisée en 2004 montrent que les taux de vacances parmi les logements enquêtés en centre ancien ne sont pas supérieurs à ceux constatés à l'échelle des communes

Source : Etude pré-opérationnelle d'OPAH, Pact-Arim, 2004

3.3.3.2 Les propositions d'intervention en centre ancien formulées dans le cadre de l'étude de 2004

Les projets des propriétaires et les besoins des propriétaires	<p>La majorité des propriétaires enquêtés (70 %) ont des projets de réhabilitation des logements : « le frein au projet est dans la plupart des cas financier, ce qui s'explique notamment par l'importance des travaux à réaliser ».</p> <p>« La plupart des occupants et des propriétaires ont besoin de conseils et d'encadrement pour définir des programmes de travaux bien adaptés »</p>
Les objectifs quantitatifs proposés	<p>200 logements à réhabiliter à l'échelle de la CCVG, dont</p> <ul style="list-style-type: none">- 83 occupés par leur propriétaire- 117 logements locatifs (dont 45 vacants à remettre sur le marché) <p>Amélioration des parties communes</p> <ul style="list-style-type: none">- Aide façade : 45- Aide cage d'escalier : 45- Aide toiture : 10- Aide devanture commerciale : 10
Les aides	<p>L'étude met en exergue la nécessité de mobiliser les aides de l'ANAH, du Conseil Général de la CCVG et/ou des communes (et du conseil régional si aides de la CCVG)</p>

Source : Etude pré-opérationnelle d'OPAH, Pact-Arim, 2004

3.3.3.3 Synthèse des propositions par commune formulées dans le cadre de l'étude de 2004

	Logements à réhabiliter			Actions d'accompagnement
	Total	PO*	PB**	
Belgentier	38	20	18	<p>Désengorgement des rues traversant le centre village par la création d'une voie à l'entrée du village</p> <p>Aménagement de rues (pavage) dans le centre ancien : rue des Fours, Place de la Fontaine et Place de la Cour</p> <p>Mise en place d'un service du type navette, en particulier les jours de marché, pour les personnes non motorisées désireuses de se déplacer vers les communes du Sud de la CCVG mieux équipées en commerces et services</p> <p>Poursuite du programme de restauration du centre village : aménagement du lavoir (canal) et de ses abords situé au bout de la rue du Rayol</p> <p>Restauration des fontaines dans le centre</p> <p>Mise en place d'une signalétique appropriée pour le petit bâti et le bâti à caractère patrimonial (Château Peiresc, lavoirs, fontaines)</p>
La Farlède	34	16	19	<p>Faciliter les déplacements de proximité</p> <p>Hierarchiser l'utilisation des espaces publics urbains</p> <p>Améliorer les capacités de déplacements des résidents des centres anciens</p> <p>Restauration du lavoir et des fontaines dans le centre</p> <p>Mise en place d'une signalétique appropriée pour le petit patrimoine bâti (fontaines, lavoir)</p>

	Logements à réhabiliter			Actions d'accompagnement
	Total	PO*	PB**	
Solliès-Pont	64	15	49	<p>Désengorgement de la rue de la République par la création d'une voie de dédoublement à l'entrée de la ville</p> <p>Mise en place de dispositifs de ralentissement de la circulation automobile (zone 30) sur la rue de la République</p> <p>Aménagement de la place du Général de Gaulle, de la place Gardanne et de la place Victoire</p> <p>Aménagement et restructuration de l'avenue de la République</p> <p>Mise en place d'une signalétique appropriée pour le petit patrimoine bâti (fontaines) et pour</p>
Solliès-Toucas	21	10	11	<p>Faciliter les déplacements de proximité</p> <p>Hierarchiser l'utilisation des espaces publics urbains</p> <p>Améliorer les capacités de déplacements des résidents des centres anciens</p> <p>Mise en place d'une signalétique appropriée pour le petit patrimoine bâti (fontaines)</p>
Solliès-Ville	10	8	2	<p>Développement du service de navette, en particulier les jours de marché, pour les personnes non motorisées désireuses de se déplacer vers les communes du Sud de la CCGV mieux équipées en commerces et services</p> <p>Mise en place d'une signalétique appropriée pour le petit patrimoine bâti (fontaines, lavoir) et pour le bâti à caractère patrimonial (ruines du Château Forbin)</p>

4 La dynamique de construction

⇒ Une production importante au regard des territoires voisins

La production neuve sur la Vallée du Gapeau sur l'ensemble de la période 90/2008 totalise une moyenne de **123 logements commencés par an** qui se répartissent comme suit:

- 20% sur La Farlède soit 25 logements/an
- 31% sur Solliès Pont soit 38 logements/an
- 10% sur Solliès Ville soit 12 logements /an
- 24% sur Solliès Toucas soit 30 logements /an
- 15% sur Belgentier soit 18 logements/an

La production sur la Vallée du Gapeau représente **4,5 logements pour 1000 habitants ce qui est important au regard des territoires voisins** : Toulon (1,7 logements pour 1000 habitants) et même TPM (3,4 logements pour 1000 habitants).

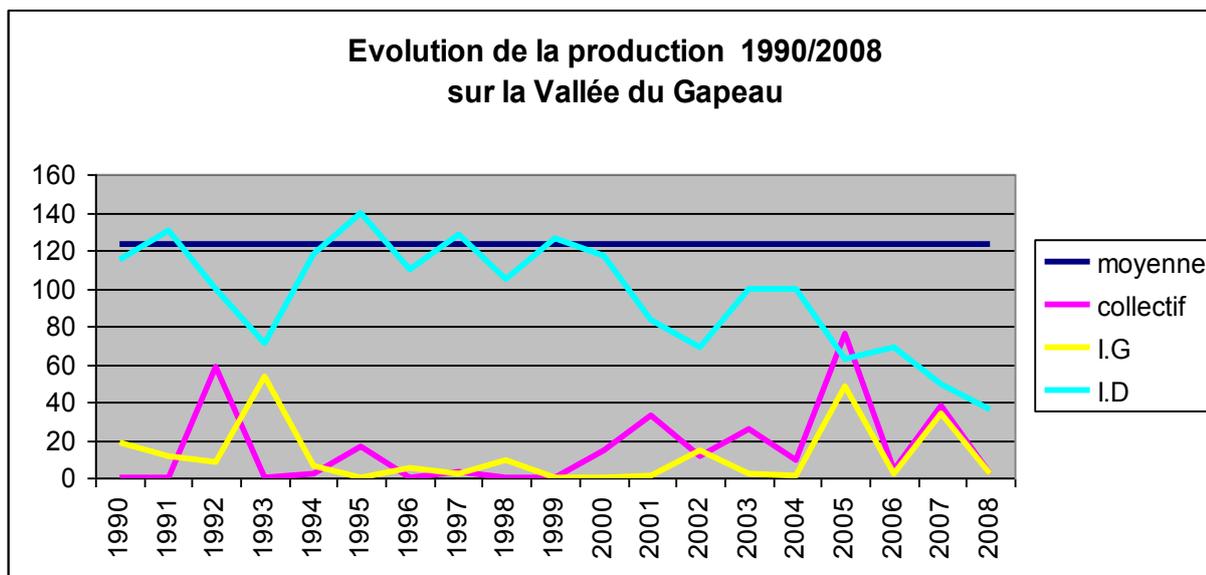
Au sein de la Vallée du Gapeau on notera que la production relative au nombre d'habitants est plus importante sur les petites communes : Belgentier , Solliès Toucas et Solliès Ville.

	Production pour 1000 habitants
Vallée du Gapeau	4,5
La Farlède	3,6
Solliès Pont	3,5
Solliès Ville	5
Solliès Toucas	6,1
Belgentier	8,3
Toulon	1,7
TPM	3,4

⇒ Mais portée très majoritairement par l'individuel diffus

Cette production est en effet portée à 78% par l'individuel en diffus avec une moyenne de 96 logements commencés par an.

Tandis que sur Toulon la production est portée au 3/4 par le collectif qui totalise 75% en moyenne pour seulement 19% en individuel diffus et que sur TPM la production de collectif représente en moyenne 52% des logements mis en chantier pour 31% en individuel diffus et 15% en individuel groupé.



Sources DRE SITADEL logements commencés

⇒ **A partir de 2003, forte baisse de l'individuel diffus associée à une montée en puissance de la production de logements collectifs**

Cette production en individuel diffus diminue néanmoins à partir de 2004 avec une moyenne qui passe de 107 (90/2003) à 54 logements /an (2004/2008) , **impactant à la baisse la moyenne globale de 129 logements/an sur 90/2003 à 106 logements/an sur 2004/2008 .**

Parallèlement la production en collectif a augmenté sur la dernière période de 11 logements par an sur 90/2003 à 30 logements /an sur 2004/2008 soit un poids qui passe de 8,5% à 30%.

	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	00	01	02	03	04	05	06	07	08	09*
collectif	0	0	58	0	2	16	0	3	0	0	14	33	11	26	9	76	4	38	2	0
I.G	18	11	8	53	6	0	5	2	9	0	0	1	14	2	1	48	2	34	2	0
I.D	115	130	99	71	118	139	110	128	105	126	117	83	69	100	99	63	69	49	36	5
Total	133	141	165	124	126	155	115	133	114	126	131	117	94	128	109	187	75	121	40	5

Sources DRE SITADEL logements commencés

* 2009 : janvier et février

5 Analyse du fonctionnement du marché

5.1 Le marché privé

5.1.1 Une double attractivité génératrice d'une origine géographique élargie

L'**attractivité** de la Communauté de communes de la vallée du Gapeau repose sur **deux critères principaux** :

- Un **environnement de villages pittoresques dans un cadre préservé**, « au calme », véhiculant une image de campagne,
- le critère « **distance/temps** » par rapport à Toulon et en particulier par rapport à ses zones d'emplois à l'Est.

Cette **double attractivité** conditionne l'**organisation du marché** d'une part, l'**origine géographique des profils qui y sont représentés** d'autre part.

Le tableau ci-dessous montre l'attractivité relative des communes pour les deux grands segments de clientèle :

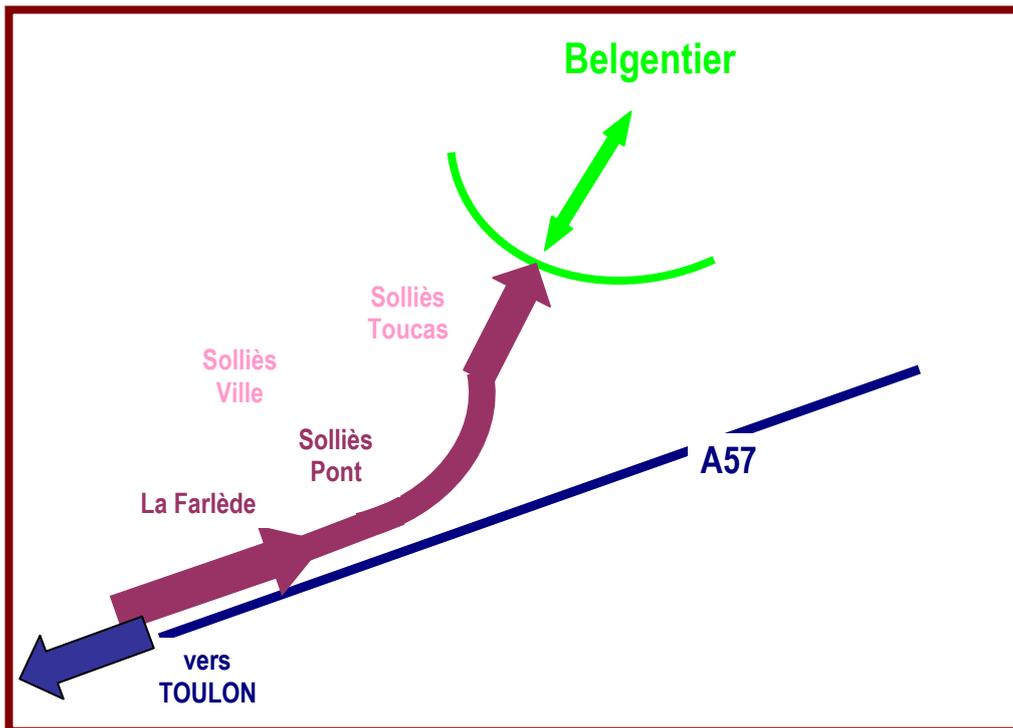
- clientèles originaires de la Vallée du Gapeau
- clientèles originaires de l'Est Toulonnais

Poids relatif de l'attractivité selon les communes	Clientèle originaire de la Vallée du Gapeau	Clientèle originaire de l'Est Toulonnais
La Farlède	++	++++
Solliès Pont	+	+++
Solliès Ville	+++	++
Solliès Toucas	++++	++
Belgentier	+++	+

On observe :

- une attractivité qui décroît au fur et à mesure que l'on s'éloigne de Toulon pour les clientèles originaires de l'Est Toulonnais , **celle-ci reposant sur la proximité par rapport à Toulon et aux bassins d'emplois.**
- une attractivité plus forte sur les communes de Solliès Ville, Solliès Toucas et Belgentier pour les clientèles de la Vallée du Gapeau, **celle-ci reposant sur l'association entre l'affirmation du caractère villageois et les produits individuels que l'on y trouve.**

On notera également un déficit d'image qui touche le centre ancien de Solliès Pont reposant en particulier sur les difficultés de circulation, le stationnement sauvage, une mauvaise fréquentation.



Le marché s'organise ainsi autour d'un axe d'attractivité depuis Toulon vers l'intérieur de la Vallée du Gapeau reposant sur :

- des critères d'accessibilité le long de l'A57,
- des déports financiers pour les communes de l'Est Toulonnais,
- un marché distinct à partir de Belgentier qui fonctionne davantage avec le cœur de la Vallée du Gapeau et les communes de Méounes, La

Roquebrussanne , l'attractivité « distance/temps » ne jouant que jusqu'à Solliès Toucas.

On observe ainsi :

- Une forte représentation (60/70%) de la demande d'origine locale élargie issue de l'Est Toulonnais en particulier sur les commune les plus proches La Farlède et Solliès Pont,
- Des marchés davantage locaux à l'intérieur de la Vallée,
- Une attractivité sur Belgentier reposant sur la clientèle extérieure dont une partie est d'origine extra régionale avec un positionnement « rural » induisant l'acceptation de l'éloignement,
- Un déficit d'image sur le centre de Solliès Pönt qui pénalise fortement l'attractivité de cette commune en particulier vis-à-vis des locaux.

Le tableau ci-dessous récapitule les critères d'attractivité de chacune des communes ainsi que la répartition entre clientèle locale et clientèle extérieure.

Communes	Attractivité pour les locaux (de La Farlède jusqu'à Méounes)	Attractivité pour l'Est toulonnais	Points positifs	Points négatifs	Part de la demande d'origine locale	Part de la demande d'origine extérieure
La Farlède	++	++++	- Proximité de Toulon - Ville et centre appréciés clarté, grandes avenues, surtout depuis les aménagements faits depuis 4-5 ans		30/40%	60/70%
Sollies-Pont	+	+++	- Proximité de Toulon	- Centre-ville peu accueillant, manque de cohésion - Ville dortoir - A l'unanimité des personnes interrogées, problèmes aigus av. de la République, difficultés de circulation matin et soir, pas de stationnement 2 roues, pas d'arrêt minute pour les commerces, pas assez de places livraison	40%	60%
Sollies-Ville	+++	++	- Village provençal préservé		100%	
Sollies-Toucas	++++	++	- Village provençal préservé, coté	- Accès par route qui serpente - Stationnement en centre-ville peu aisé	80%	20%
Belgentier	+++	+	- Village provençal préservé - Calme, campagne	- Temps pour rejoindre Toulon - Pas de bus pour les enfants	10%	75% 15% autres France

5.1.2 L'offre

5.1.2.1 L'offre à la revente

L'offre à la revente constitue la quasi exclusivité des produits présents sur le marché, l'offre neuve étant pour l'instant très marginale sur le territoire de la Vallée du Gapeau.

Cette offre à la revente est composée à 80% de produits individuels.

	Produits	%	Gamme de prix
Collectif	Offre ancienne Prédominance T2/T3	20%	2700/3200€/M2 T2/T3 120/190K€
Maisons de ville	- Maison de village T3/T4 sans terrain - T4/T5 avec Terr. 150/200m2	10%	- 210/270K€ - 270/290K€
Maisons individuelles	T4 à T7 - T4/T5 sur Terr. 400/500m2 - T5/T7 sur Terr. 1500/6000m2	60%	- 290/400K€ - 400/800K€
Terrains à bâtir	- 250/300 m2 - 400/600 m2 - 800/900 m2	10%	- 80/120K€ soit 320/480€/m2 et budget MI +T 180/220K€ -150/200K€ soit 330/460€/m2 et budget MI+T 250/320K€ - 225K€ soit 250/300€/m2 et budget MI+T 350/450K€

- L'offre en collectif est faible, assez peu attractive car limitée à des produits anciens la plupart du temps situés dans des maisons de village qui ont fait l'objet de découpage. Malgré cela elle se positionne sur un niveau de prix élevé.
- L'essentiel de l'offre soit 60/70% composée de maisons individuelles et de quelques terrains à bâtir se situe donc au dessus de 300K€ avec une part importante de produits haut de gamme entre 400 et 800K€.
- Il existe une offre en maisons de village dans une gamme de budgets 200/300K€ attractive mais celle –ci reste très limitée en volume et une part importante de cette offre est pénalisée par le manque d'extérieur, terrasse ou jardin.
- L'offre en terrain à bâtir est de moins en moins volumineuse et les prix sont très élevés avec une gamme qui se situe principalement entre 150 et 225K€ pour un prix au m2 qui varie entre 250 et 460€/m2, ce qui correspond à une gamme de budgets « maison+ terrain » entre 250 et 450K€.

Face au décrochage entre le prix des fonciers et le budget des clientèles, 7 professionnels interviewés⁴ indiquent ne plus travailler sur la Vallée du Gapeau, ou seulement de façon très ponctuelle et préfèrent se concentrer sur les communes du Moyen Var.

C'est à dire dans le périmètre Puget-Ville, Garéoult, Brignoles, Le Cannet-des-Maures, Pignans, avec une forte tendance à l'extension voire au déplacement complet de leur activité vers Brignoles, St Maximin la Ste Baume et Cotignac.

⁴ Echantillon de professionnels interrogés : 4 lotisseurs et 5 constructeurs
2 situés à La Valette, 1 à La Garde, 2 à La Crau, 3 à La Farède et 1 à Solliès-Pont

La Vallée du Gapeau souffre d'un manque d'offre en petites parcelles. Les professionnels interrogés nous indiquent que les terrains actuellement disponibles sont majoritairement d'une superficie de 1 200 à 1 500m². Leur clientèle, dont le budget « terrain + maison » se situe pour la plupart autour de 200K€ maximum, ne souhaite pas toujours s'éloigner et de ce fait n'achète plus.

Une offre de parcelles de 250m² à 75-80k€ qui porterait les projets, avec une villa autour de 100k€, à un coût total de 175-180k€, serait beaucoup plus en adéquation avec les budgets de leur clientèle. Toutefois, les PLU n'autorisant pas ces petites parcelles, l'offre de ce type fait défaut sur le secteur.

Spécificité de l'offre par commune

▪ Collectif

- Une offre concentrée sur La Farlède et Solliès Pont
- Une gamme de prix élevée et très homogène
- La très forte pénurie de produits ne permet pas de générer une hiérarchie des prix selon les communes
- Une spécificité sur Solliès Pont : des T3 dans des maisons de ville entre 150 et 180K€

Collectif	Poids relatif	Gamme de prix	observations
La Farlède	++++	2800/3200€/m2	T3 dominant 180/190K€
Solliès Pont	++++	2800/3200€/m2	T3/T4 MDV sans jardin 150/180K€ et 210/230K€
Solliès Toucas	++	2800/3000€/m2	T3 dominant 180/190K€
Solliès Ville	+	2700/3000€/m2	Très faible volume
Belgentier	+	2700/3000€/m2	Très faible volume

▪ **Individuel dense sans jardin**

- Une gamme entre 150 et 240K€
- Une offre importante sur Solliès Pont et commençant au T2
- Aucune offre sur La Farlède et Belgentier

Individuel dense sans jardin	Poids relatif	Gamme de prix	observations
La Farlède	NS		
Solliès Pont	++++	2400/2500→2800€/m2	T2 150K€ T3/T4 dominant 180/230
Solliès Toucas	++	2700€/m2	T4 220/240K€
Solliès Ville	++	2700€/m2	T4 220/240K€
Belgentier	NS		

▪ **Individuel dense avec jardin**

- Une gamme homogène entre 230 et 290K€
- Des terrains entre 100 et 250m2
- Une offre concentrée sur Solliès Pont et limitée à 250K€
- Aucune offre sur Belgentier

Individuel dense avec jardin	Poids relatif	Gamme de prix	observations
La Farlède	++	260/290K€	
Solliès Pont	++++	230/250K€	
Solliès Toucas	++	240/290K€	
Solliès Ville	++	230/290K€	
Belgentier	NS		

- **Individuel traditionnel terrain 400/600m² de 300/380→400K€**
 - Une offre importante sur toutes les communes sauf Belgentier
 - Correspondant à l'offre principale
 - Des surfaces moins importantes à prix équivalent sur La Farlède et Solliès Pont

Individuel traditionnel	Poids relatif	Gamme de prix	Gamme Terrains
La Farlède	++++	340/380K€	400m ²
Solliès Pont	++++	340/380K€	400m ²
Solliès Toucas	+++	350/400K€	400/600m ²
Solliès Ville	+++	300/350K€	400/600m ²
Belgentier	NS		

- **Individuel traditionnel terrain 600/1000m² de 400/530→600K€**
 - Une offre haut de gamme
 - Présente sur toutes les communes et exclusive sur Belgentier

Individuel traditionnel	Poids relatif	Gamme de prix	Gamme Terrains
La Farlède	+++	400/480K€	500/900m ²
Solliès Pont	++	400/450K€	800/900m ²
Solliès Toucas	+++	450/530K€	800/900m ²
Solliès Ville	++	420/600K€	500/900m ²
Belgentier	+++++	450/530K€	600/1000m ²

- **Individuel traditionnel terrain supérieur à 1000m² de 400/1000K€**
 - Une plus grande diversité dans les gammes de prix
 - Une offre importante sur La Farlède
 - Un marché haut de gamme bien représenté sur Solliès Ville et Belgentier, communes les éloignées
 - Une offre limitée à la gamme 400/450K€ sur Solliès Pont

Individuel traditionnel	Poids relatif	Gamme de prix	observations
La Farlède	++++	500/800K€	
Solliès Pont	++	400/450K€	Terr. 900/1200m ²
Solliès Toucas	+	660/730K€	
Solliès Ville	+++	650/1000K€	
Belgentier	+++	480/850K€	Terr. +1500m ²

Références de prix de foncier

- **Références sur la part du marché notifié à la SAFER**, terrains nus considérés comme "terrains à bâtir" situés hors lotissement en zone NB (individuel diffus, maille large de 1 000 à 1 500 m² et 2500 m² et plus avec moyenne des séries statistiques en 2 tranches de surfaces sur Solliès Toucas :

- **autour de 1000 à 1500 m2** : 1000/1200m2 en 2002 moyenne 80/ €/m2, en 2005 moyenne 100/ €/m2 (progression (+ 25%))
 - **autour de 2500 m2** : moyenne en 2002 38€/ m2 en 2005 moyenne 56 /€/m2
- **Références de prix de foncier communiqué par l'EPF paca:**
- **Les Terrins à Sollies Pont** : l' EPF a acheté à **179€/m2 Shon** et revendu à Arcade à **190€/m2 shon**
 - **Sur les Laugiers toujours à Sollies Pont (8ha) un propriétaire est vendeur à 45€/m2 de terrain**
 - **Cuers** : jugement récent à **45€/m2 en NA**
 - **Solliès Toucas Zone U: 65€/m2**
 - **Solliès Toucas accord sur la zone NA à 40/45€/m2**
- **Références communiquées par les lotisseurs que nous avons interrogés sur le marché du lot à bâtir** : sur la Vallée du Gapeau, en zone U ou AU, les terrains nus se négocient entre 60 et 80€/m².

5.1.2.2 L'offre neuve

Nous analysons ici l'offre neuve correspondant à la production en permis groupé collectif ou individuel groupé. Cette production correspond à ce que l'on appelle le « **marché immobilier neuf** ». **C'est ce marché qui donne l'impulsion et la dynamique de construction sur un territoire et au sein de celui-ci c'est le marché du collectif qui joue le rôle de « marché directeur ».**

▪ Les flux du marché neuf

Le marché neuf sur la Vallée du Gapeau est peu actif avec une moyenne sur 2003/2009 de :

- **42 mises en vente/an et 36 ventes /an en collectif .**
- **3 mises en vente/an et 4 ventes/an en individuel groupé.**

Ces faibles volumes n'ont pas permis jusqu'à présent la création d'une dynamique de marché, il n'y a en effet aucune continuité dans le renouvellement de l'offre.

Le marché s'est développé à partir de 2003 sans aucune logique, sur la commune la plus éloignée à Belgentier avec l'importante opération de la **Muscatelle réalisée par Bouygues Immobilier soit 100 logements mis sur le marché** (62 collectifs et 38 individuels) sur cette petite commune de 2180 habitants. Vendue à 2860€/m2 elle a réalisé un rythme de vente très faible autour de 1 vente/mois, conséquence d'un prix inadapté à la situation et aux caractéristiques de cette commune rurale.

On notera ensuite en 2005 une opération de **30 logements sur Solliès Pont réalisée par Nexity**, davantage attractive en terme de situation pour du collectif. Commercialisée à 2900€/m2 elle n'a réalisé qu'un score de 2,5 ventes/mois au profit de la seule clientèle extérieure, la clientèle locale n'étant pas représentée au regard du niveau de prix proposé.

A partir de 2007 l'offre en collectif monte sensiblement en puissance. Le marché passe de 27 mises en vente/an sur 2003/2006 à 63 mises en vente/an sur 2007/2009. l'offre se positionne sur la Farlède avec deux opérations sur des niveaux de prix plus élevés encore :

- **Le jardin du Coudon avec 54 collectifs** (et 28 maisons de ville) commercialisés à 3150€/m2 hors PK avec un rythme de 1,6 /mois . Au regard de la faiblesse du rythme 15 logements ont fait l'objet en 2007 d'une vente en bloc.
- **Le Galilée avec 83 logements** lancés en 2008 à 3700€/m2 hors PK ; Cette opération commercialisée à un prix très élevé réalise un score de 4,4ventes/mois en ciblant très massivement une clientèle d'investisseurs de plus en plus représentés au fur et à mesure de l'avancement de la commercialisation : 40% sur la Tranche 1, 60% sur la Tranche 2 et 90% depuis janvier 2009 porté par le dispositif Scellier.

Enfin dernière étape tout récemment **Arcade a mis en vente au 15/11/2009 une première tranche d'opération à Solliès Pont proposant 40 logements en Pass Foncier à 2950€/m2 hors PK (TVA à 19,6%) soit 2580€/m2 hors PK avec une TVA à 5, 5% . (2735€/m2 PK inclus)**

La commercialisation vient de débiter sur la base d'une liste de 65 prospects fournie par la commune. Parmi ceux-ci une quarantaine se sont présentés et à ce jour la quasi-totalité des lots sont optionnés en PASS FONCIER tandis que 14 réservations ont été signées. Les plans de financement sont réalisés par le CILVAR. Les acquéreurs sont tous originaires de Solliès Pont, et tous jeunes avec deux profils :

- des jeunes couples de moins de 30 ans
- des célibataires de 30/40 ans avec une forte proportion de femmes ; Parallèlement 50 prospects captés par une campagne publicitaire traditionnelle sont en attente et feront l'objet de réservations après signature des contrats en PASS FONCIER.

Ce sont des profils d'ouvriers et employés avec un revenu mensuel d'environ 1400€ et de 2500€ pour un couple et 70% d'entre eux ne sont financables que sur la base de la TVA à 5,5% , c'est-à-dire sur un prix de vente à 2735€/m2 PK inclus. .

Les flux en collectif neuf

Vallée du Gapeau	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009 Jusqu'au 15/11	Moy 03/09
MEV	78	0	30	0	54	97	40	42
Ventes	24	37	41	5	38	66	46	36
prix de vente	2588	2685	2864	2900	3150	3636	3131	
stock	54	17	6	1	16	47	41	26
taux écoulement		69%	87%	83%	69%	58%	53%	

Sources ASI

Prix moyen des ventes	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009 Jusqu'au 15/11
Belgentier	2588	2685	2809			2083	
Solliès Pont			2900	2900			2545
La Farlède					3150	3853	3668

Sources ASI

TPM	2005	2006	2007	2008	S1 2009	Moy 05/09
MEV	1051	1095	1720	1527	442	648
Ventes	911	1035	1030	1168	860	556
prix de vente	3500	3500	4000	3650	3740	7%
Stock	335	482	1148	1470	1115	506
Evol stock		44%	138%	28%	-24%	
tx écoulement		72%	47%	44%	45%	

Sources DRE ECLN

SCOT	2005	2006	2007	2008	S1 2009	Moy 05/09
MEV	1242	1203	2059	1688	458	739
Ventes	1094	1164	1284	1301	921	640
prix de vente	3450	3560	4050	3720	3760	9%
Stock	410	555	1318	1594	1209	565
Evol stock		35%	137%	21%	-24%	
tx écoulement		72%	49%	43%	45%	

Sources DRE ECLN

Ventes	2005	2006	2007	2008	S1 2009	moy
% VG ds le scot	3%	0%	7%	4%	3%	4%
% TPM ds le scot	83%	89%	80%	90%	93%	87%

Sources DRE ECLN

On observe donc en collectif neuf :

- Une localisation qui s'est déportée depuis 2007 sur la Farlède .
- Une offre peu volumineuse ne permettant pas la mise en place d'une dynamique de marché .
- Une forte montée des prix avec un prix moyen qui se situe jusqu'en 2008 et sur La Farlède en 2009 au même niveau que TPM et le SCOT Provence Méditerranée(3750€/m2).
- Des rythmes de vente très faibles conséquence d'un niveau de prix trop élevé , inadapté aux besoins locaux, situé :
 - o autour de 2900€/m2 hors PK sur Solliès Pont

- entre 3500 et 3700€/m2 hors pk sur La Farlède
- Un affaiblissement des taux d'écoulement depuis 2008 (à 58/53%) dans la même logique que celle observée sur TPM et le SCOT depuis 2007 (entre 45 et 50%) c'est-à-dire correspondant aux tensions sur le marché induites par l'inadéquation de plus en plus grande de l'offre au regard des besoins et à l'épuisement du réservoir haut de gamme.
- Une démarche nouvelle qui s'engage fin 2009 avec une opération de type PASS FONCIER sur Solliès Pont proposant une offre en TVA à 5,5% à 2735€/m2 PK inclus.

Le marché de l'individuel groupé est plus marginal encore que le collectif avec 2 opérations seulement réalisées sur le territoire sur la période 2003/2009.

Il s'agit d'une offre très dense proposant de petits jardinets de 50 à 130m2 et vendue dans une gamme de prix là encore très élevée au regard des surfaces « maisons + terrains » proposées. La gamme se situe en effet entre 250 et 300K€ pour des surfaces de 65 à 110 m2 habitables ; Ces produits sont donc en concurrence directe avec l'offre de maisons de village à la revente proposant des surfaces de terrains de 150 à 200m2 et des surfaces habitables de 80 à 110m2.

Sur ces opérations les rythmes ont été faibles entre 0,8 /mois pour le Jardin de Coudon à La Farlède et 1,6 /mois pour La Muscatelle à Belgentier. Compte tenu des prix seuls des profils de cadres entre 40 et 55 ans ont pu se porter acquéreurs.

Les flux en individuel groupé

Vallée du Gapeau	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009 A fin OCT	moy
MEV	38				28			3
Ventes	10	20	8		7	10	7	4
stock	28	8	0	0	21	11	4	4
Taux d'écoulement		71%	100%		25%	48%	64%	

Prix moyen des ventes	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Belgentier	246K€	246K€	246K€				
La Farlède					288K€	288K€	288K€

Sources OIP/ASI

Les programmes en cours ou réalisés récemment

Programme	Promoteur	Nb lgts	Quartier environnement	Dates. com.	Stock	Rythme Nb de ventes/ mois	Prix moy.m2 hors PK	Prix PK En ké	Mix et typologie PK inclus			Profil, demande et prestations du programme
									Type	M²	K€	
Le Portofino	Valejo Promotion	8 coll	LA FARLEDE Av. de la République	06/08 puis PC modif - Nouv.lanct en 06/09	6	0,5	3510 (T2 3390, T3 3570)	10	2 T2 4 T3	44 61-67	159 225-253	2 investisseurs Clim réversible
Les Jardins du Coudon	Bourseau / Rossetto	28 VM	LA FARLEDE Av G. Monge	03/07 – livrées 03/09	4	0,8	Terr T3/T4 : 50/80m2 T5/T6 : 150/250m2	Inclus	9 T3 10 T4 3 T5 6 T6	70 80 88 108	255 260 275 300	80% de second-accédants locaux 40/55 ans → séniors 20% d'inv. locaux
Les Jardins du Coudon	Bourseau / Rossetto	54 coll Dont 15 en bloc	LA FARLEDE Av G. Monge	03/07 – 03/09	0	1,6	3300	Inclus	3 T1 22 T2 11 T3 3 T4	25 42 65 88	100 160 200 279	80% d'accédants très locaux Primo sur T2 et T3 Second-accédant sur T4 20% d'inv. locaux
Le Galilée	Bourseau / Rossetto	83	LA FARLEDE	06/08	17	4,4	3690 (T2 4000, T3 3660, T4 3420)	15	Dernière tranche de 31 lots 9 T2 16 T3 6 T4	36 47 73	160 187 265	Sur la 1ère tranche de 26 lots, 60% de primo-accédants locaux (essentiellement T2) et 40% d'investisseurs. 2ème tranche proportions inversées 3ème tranche à 90% investisseurs locaux grâce à la dynamique Scellier
Les Terrasses de Solliès	Arcade	40 TR1	SOLLIES PONT	15/11/09	18		2545 TVA 5,5% 2950 TVA 19,6%	10	12 T2 25 T3 3 T4	37/48 51/65 85	105/132 140/175 225	Jeunes couples <30ans et célibataires 30/40 ans O/E budgets T2 115K€ ou 150/160K€, T3 160/180K€, T4 180/200K€

5.1.3 Le marché à l'accession : un marché dynamique et centré sur les reventes

Cette analyse a été menée à partir des données PERVAL sur 2000, 2006 et 2008, le taux de couverture de Perval sur le secteur étant plutôt bon :

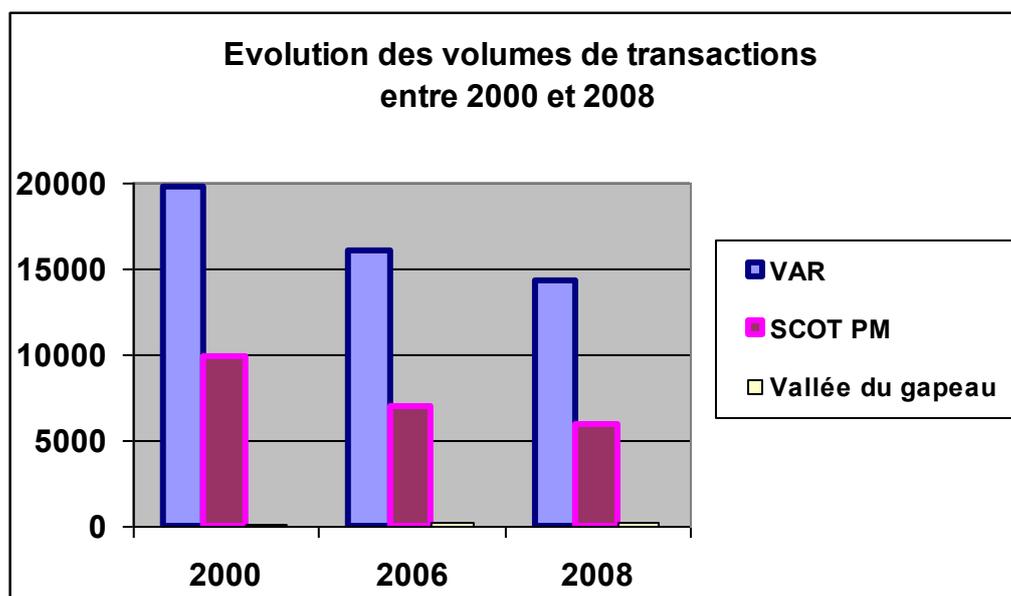
- 80/90% sur le département du var
- Sur les deux études notariales présentes en Vallée du Gapeau, celle de Solliès Pont la plus importante alimente la base Perval, tandis que la petite étude de Solliès Toucas ne l'alimente pas

Tandis que le marché neuf est très marginal, le marché des reventes concentre l'essentiel de l'activité sur la Vallée du Gapeau avec 83% des transactions sur 2006/2008 :

- 58% sur les maisons à la revente
- 25% sur les appartements à la revente

Au global ce marché présente une excellente dynamique avec un doublement des volumes de transactions entre 2000 et 2008, à l'inverse des tendances observés sur le SCOT Provence Méditerranée (-41%) et sur le département du Var (-28%) ou les transactions ont fortement chuté.

Le poids relatif de la Vallée du Gapeau au sein du SCOT a ainsi fortement progressé de 1% en 2000 à 5% en 2008.

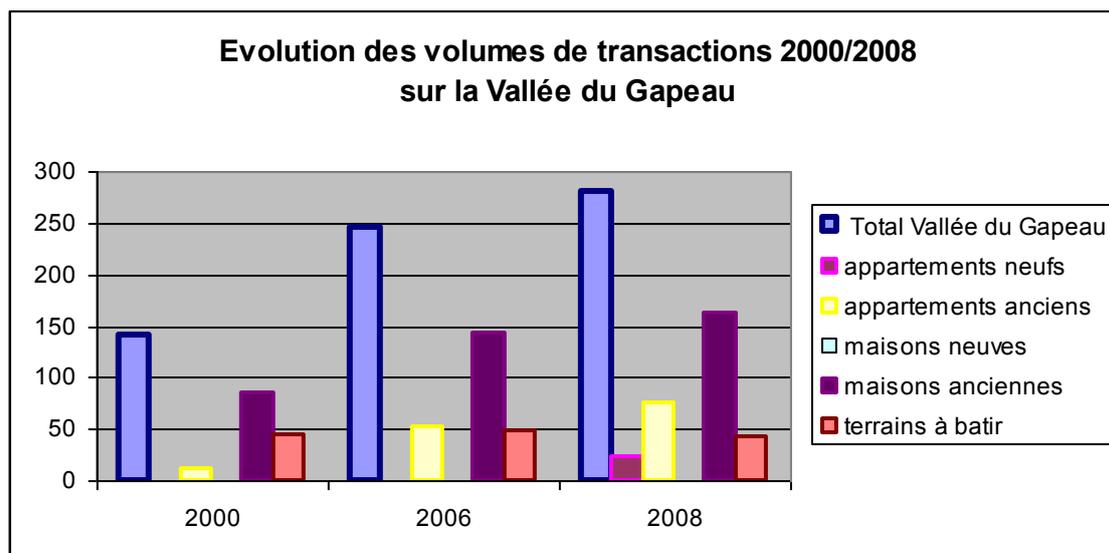


Nombre de transactions	part VG					
	2000	2006	2008			
VAR	19785	16031	14343	1%	2%	2%
SCOT PM	9941	6926	5877	1%	4%	5%
Vallée du gapeau	142	246	280			

L'augmentation des volumes de transactions est générée par :

- **La hausse très nette des appartements** dont la part progresse de **8% en 2000 à 27% en 2008** (pour 65% sur le SCOT sur 2006/2008) et dont le volume de transactions est multiplié par 6 entre 2000 et 2008.
- **L'émergence des transactions d'appartements neufs sur 2008** soit 8%, tandis que sur le SCOT le marché neuf représente 16% des volumes en 2008.
- **L'augmentation de 13% des transactions de maisons anciennes entre 2006 et 2008** qui représentent 60% des transactions sur la période (pour 25% sur le SCOT).

Le volume des terrains à bâtir reste constant et sa part diminue de moitié (soit 45/50 transactions par an de 32 à 15%) pour 8% sur le SCOT en 2008 ;



Le tableau ci-dessous montre l'évolution du prix moyen des transactions selon le type de bien sur Vallée du Gapeau :

Evolution du prix moyen des transactions sur la Vallée du Gapeau

Prix moyen des transactions en K€	2000	2006	2008	surf moyenne en m2			Prix moyens en € /m2			
				Moy	2000	2006	2008	2000	2006	2008
Vallée du gapeau				58						
appartements neufs			163	58			58			2808
appartements anciens	58	140	157	58	57	59	57	1023	2491	2749
maisons neuves										
maisons anciennes	143	290	290	99	109	109	79			
terrains à bâtir	47	181	297	2869	3178	3300	2129	24	88	140

- Le prix moyen des maisons anciennes augmente de 143K€ en 2000 à 290K€ en 2008 et s'accompagne d'une très forte réduction de la surface habitable en 2008 de 109 à 79m², une limite de budget semblant ainsi avoir été atteinte à hauteur de 290K€.

- Le prix moyen des appartements anciens augmente de 58 à 157K€ soit à surface constante de 1023€/m2 à 2749€/m2. Les biens objets des transactions sont par ailleurs limités à de petites surfaces.
- Il y a peu d'écart entre le prix moyen des appartements anciens et celui des appartements neufs (qui représentent 23% des transactions analysées sur 2008)
- Le prix moyen des terrains à bâtir augmente de 47K€ à 297K€ soit de 24€/m2 à 140€/m2.

Le territoire de la vallée du Gapeau se positionne comme un territoire très attractif en terme de prix au regard du SCOT et ce sur l'ensemble des segments du marché :

- Sur le marché des reventes d'appartements (2749€/m2 pour 3195€/m2 sur le SCOT en 2008) et de maisons (290K€ pour 406K€), La Vallée du Gapeau offre ainsi une gamme pour la clientèle de cadres, gamme qui n'existe plus sur un grand nombre de communes du SCOT en particulier sur le littoral.
- Sur les terrains à bâtir, si le prix moyen unitaire est supérieur (297K€) sur la Vallée du Gapeau au prix moyen sur le SCOT (242K€), la surface des biens est deux fois plus importante avec un prix moyen au m2 à 140€/m2 contre 240€/m2 sur le SCOT.

Evolution du prix moyen des transactions sur le SCOT PM

Prix moyen des transactions en K€	2000	2006	2008	surf moyenne			prix moyens au m2			
				Moy	2000	2006	2008	2000	2006	2008
SCOT PM				Moy	2000	2006	2008	2000	2006	2008
appartements neufs	141	229	223	58	65	55	54	2168	4154	4121
appartements anciens	68	165	172	54	54	54	54	1260	3080	3195
maisons neuves	198	398	436	868	743	956	906			
maisons anciennes	175	369	406	1086	1131	1044	1084			
terrains à bâtir	83	213	242	1122	1135	1218	1012	74	175	240

5.1.4 La demande et les profils d'acquéreurs à l'accession

L'analyse de la demande a été élaborée à partir d'entretiens réalisés auprès des professionnels agents immobiliers présents sur le territoire. Nous avons ainsi interrogés 9 agences: une à Belgentier, une à Sollies-Toucas, six à Sollies-Pont, une à La Farlède.

Compte tenu de l'importance de la demande exogène originaire de l'Est Toulonnais et en particulier de celle provenant des communes de la Garde et la Valette, nous avons également complété les entretiens en interrogeant deux agences de La Garde et une de La Valette.

Nous distinguerons dans l'analyse, deux types de demande :

- La demande endogène émanant des ménages habitant la Vallée du Gapeau
- La demande exogène émanant des ménages d'origine extérieure au territoire

5.1.4.1 La demande endogène

On distingue **deux segments de demande dominants correspondant à des profils d'ouvriers, employés et professions intermédiaires:**

- **Une demande en collectif T2/T3** pour des jeunes couples 25/30ans et des familles 30/40 ans sur deux gammes distinctes :
 - o **1800/2400€/m2**
 - o **2500/2600€/m2**
 - o Avec une pression particulière sur les T3 jusqu'aux produits de type maisons de ville autour de 2100/2200€/m2.
- **Une demande de maisons de ville T4** limitée aujourd'hui des produits « sans extérieur » compte tenu des caractéristiques et des carences de l'offre pour des familles 40/55ans :
 - o **Dans la gamme 2500/2900€/m2**
 - o **Soit entre 180 et 260K€**
 - o Avec report possible sur un produit collectif intermédiaire ou collectif avec extérieur

Deux segments secondaires complètent la demande endogène :

- **Une demande de familles de cadres moyens 30/55 ans** sur des maisons denses avec terrain de 200/250m2 :
 - o Entre 260 et 300K€ sur les trois communes les plus éloignées
 - o Plus marginalement dans la gamme 180/200K€
- **Une demande de séniors sur du collectif T4**
 - o Dans la gamme 2900/3000€/m2
 - o Entre 230 et 280K€
 - o Sous réserve d'une situation proche des commodités

DEMANDE ENDOGENE		type	gamme budget	gamme surface	équivalence prix au M2	pression	spécificité communes				
							La Farlède	Solliès Pont	Solliès Ville	Solliès Toucas	Belgentier
Ouvriers employés	jeunes 25/30ans PA	COLL T2	70/120	40/50	1800/2300	습습습	70/100	70/100 coll+MDV	100/120	100/120	100/120
	couples jeunes familles 30/40 ans	NON REPRESENTES									
	familles 40/60ans rev?	MDV T4/5 terr 150/250m2	180/260	70/90	2500/2900	습습습습습	180/230	180/230	NON	240/260	NON
Professions intermédiaires	jeunes 25/30ans PA	COLL T2	100/130	40/50	2500/2600	습습습	100/130	NON	NON	100/130	NON
	couples jeunes familles 30/40 ans	COLL T3 MDV T3 sans jardin	130/150	60/65 60/80	2100/2300	습습습습습	130/200 jusqu'à MDV T4 terr 150m2	130/150	NON	130/150	130/150
	familles 40/55ans	MDV T4 sans jardin/Terr 150m2	230/260	80/90	2800/2900	습습습습습	NON	230/260	NON	230/260	NON
Cadres moyens	jeunes 25/30ans PA	NON REPRESENTES									
	couples jeunes familles 30/40 ans	MDV T4 Terr 150m2	180/200	80	2200/2500	습	180/200	NON	NON	NON	NON
	familles 40/55ans	MDV T4/T5 Terr 250m2	260/300	90/100		습습	NON	NON	260/300	260/300	NON
Retraités	séniors	COLL T4	230/280	75/95	2900/3000	습	230/280 75/80m2	230/280 80/95m2	NON	NON	NON
	jeunes 25/30ans PA	NON REPRESENTES									
	couples jeunes familles 30/40 ans										
familles 40/55ans											
Cadres sup/ chef d'entreprises professions libérales	jeunes 25/30ans PA	NON REPRESENTES									
	couples jeunes familles 30/40 ans										
	familles 40/55ans										

DEMANDE EXOGENE		type	gamme budget	gamme surface	équivalence prix au M2	pression	spécificité communes				
							La Farlède	Solliès Pont	Solliès Ville	Solliès Toucas	Belgentier
Ouvriers employés	jeunes 25/30ans PA	NON REPRESENTES									
	couples jeunes familles 30/40 ans										
	familles 40/60ans rev?										
Professions intermédiaires	jeunes 25/30ans PA	COLL T2	130/150	45/50	2900/3000	☞☞	130/150	130/150	NON	NON	NON
	couples jeunes familles 30/40 ans	NON REPRESENTES									
	familles 40/55ans	MI T4 Terr 400/600m2	280/320	90/100	NS	☞☞☞☞☞	280/320	280/320	280/320	280/320	280/320 terr 6/800m2
Cadres moyens	jeunes 25/30ans PA	NON REPRESENTES									
	couples jeunes familles 30/40 ans	COLL T3/T4 MDV T3/T4	150/250	60/80	2500/3100	☞☞☞☞☞	180/200	180/200	150/200	150/200	150/250
	familles 40/55ans	MI T4 Terr 400/600m2	300/350	90/100	NS		330/350	300/330	330/350	330/350	330/350
Retraités	séniors hors paca	MI T4/T6 Terr 400/1500m2	300/900	100/200	NS	☞☞☞	350/600	450/900	350/600	350/500	300/800
Cadres sup/ chef d'entreprises professions libérales	jeunes 25/30ans PA	NON REPRESENTES									
	couples jeunes familles 30/40 ans	NON REPRESENTES									
	familles 40/55ans	MI Terr 500/1500m2	350/900	120/300	NS	☞☞☞	450/900	450/900	450/600	450	350/850

5.1.4.2 La demande exogène

La demande exogène qui est aujourd'hui majoritaire est **concentrée sur les familles et fait apparaître peu de jeunes.**

La demande principale s'organise en deux gammes :

- **De jeunes familles de cadres moyens 30/40 ans** recherchant du **collectif ou maison de ville T3/T4** entre **150 et 250K€**
- **Des familles 40/60 ans** recherchant des **maisons individuelles traditionnelles** sur des terrains de 400 à 600m² :
 - o professions intermédiaires entre **280 et 320K€**
 - o cadres moyens entre **300 et 350K€**

On distingue également une demande secondaire composée de séniors originaires des autres régions de France et de cadres supérieurs recherchant des maisons individuelles haut de gamme entre 300 et 900K€.

5.1.4.3 Rapprochement offre demande : mise en évidence des carences

⇒ Carences en collectif

- **T2/T3 dans la gamme 1800/2600€/m2** destinés à une clientèle locale de jeunes couples 25/30ans et familles 30/40ans Ouvriers/Employés et professions intermédiaires.
- **Produits familiaux T3/T4 dans la gamme 2500/2600€/m2** destinés à une clientèle extérieure de familles 30/40 ans professions intermédiaires et cadres moyens

COLLECTIF									
OFFRE		DEMANDE ENDOGENE				DEMANDE EXOGENE			
Gamme	poisds	Gamme budgets	Profils	Type	Pression	Gamme budgets	Profils	Type	Pression
T1/T4 ancien	XX	1800/2300	O/E jeunes 25/30ans	T2	XXX				
2900/3200		2200/2300	PI familles 30/40 ans	T3	XXXXX				
T1/T4 neuf	X	2500/2600	PI jeunes 25/30 ans	T2	XXX	2900/3000	PI jeunes 25/30ans	T2	X
3700		2900/3000	Séniors	T4	X				
						2500/3100	CM familles 30/40ans	T3/T4	XXX
20%									

⇒ Carences en maisons de ville et/ou collectif intermédiaire offrant un extérieur de type jardinet ou terrasse

- **T4 dans la gamme 180/260K€ sur 150/250m2 de terrain** destinés à une clientèle locale de familles 40/60ans Ouvriers/Employés et professions intermédiaires.
- **T3/T4 dans la gamme 150/250K€** destinés à une clientèle extérieure de familles 30/40 ans professions intermédiaires et cadres moyens

MAISONS DE VILLE PRODUITS INTERMEDIAIRES									
OFFRE		DEMANDE ENDOGENE				DEMANDE EXOGENE			
Gamme	poisds	Gamme budgets	Profils	Type	Pression	Gamme budgets	Profils	Type	Pression
T2 150K€ ss ext	X	130/150K€ ss ext	PI familles 30/40 ans	T3	XXX				
T3 170/190K€ ss ext	XX	180/260K€ T 150/250m2	O/E familles 40/55ans	T4	XXXXX				
T4 210/270K€ ss ext	X	230/260K€ T 150/250m2	PI familles 40/60 ans	T4	XXXXX				
T4/T5 230/290K€ T150/250m2	XX	180/200K€ T 150/200m2	CM Familles 30/40ans	T4	X	150/250K€ T100/200m2	CM familles 30/40ans	T3/T4	XXX
		260/300K€ T 250/300m2	CM Familles 40/55ans	T4/T5	XX				
10%									

⇒ **Carences en maisons individuelles**

- **T4 /T5 dans la gamme 280/320K€ sur 400/600m2 de terrain** destinés à une clientèle extérieure de familles 40/55 ans professions intermédiaires et cadres moyens

MAISONS INDIVIDUELLES									
OFFRE		DEMANDE ENDOGENE				DEMANDE EXOGENE			
Gamme	poids	Gamme budgets	Profils	Type	Pression	Gamme budgets	Profils	Type	Pression
290/310K€ T 400m2	XX					280/320K€ T 4/600m2	PI familles 40/55ans	T4/T5	XXXX
340/400K€ T 500/600m2	XXXX					300/350K€ T4/600m2	CM familles 40/55ans	T4/T5	XXX
400/530K€ T 600/1500m2	XXXX					300/900K€ T400/2000m2	CS PL 40/55 ans	T5/T7	XXX
500/800K€ T 2000/6000m2	XXX					350/900K€ T400/2000m2	séniors ext	T5/T7	XXX
60%									

⇒ **Carences en terrains à bâtir**

- **250m2 dans la gamme 70/80K€** destinés à une clientèle locale 30/50 ans professions intermédiaires
- **300/350m2 dans la gamme 90/120K€** destinés à une clientèle extérieure 30/50 ans professions intermédiaires

TERRAINS A BATIR									
OFFRE		DEMANDE ENDOGENE				DEMANDE EXOGENE			
Gamme	poids	Gamme budgets	Profils	Type	Pression	Gamme budgets	Profils	Type	Pression
250/300m2 80/120K€ B180/220K€	X	B150/200K€ soit T 70/80K€ 250m2	PI 25/35 ans		XXXX	B180/250K€ soit T90/120K€ 300/350m2	PI 25/35 ans		XXXX
400/600m2 120/185K€ B 200/300K€	X	B250K€ soit T120/150K€ 4/600m2	PI/CM rev 35/45ans		XX	B 250/300K€ soit T120/190K€ 5/800m2	PI/CM rev 35/45ans		XX
850/900m2 220/230K€ B 350/500K€	XXX								
400/500m2 110/120K€	X								
20%									

5.1.4.4 Origine géographique des clientèles

Sources Perval

- **Transactions d'appartements**
- Evolution à la baisse de la part de la Vallée du Gapeau
- Renforcement des origines extérieures : La Valette, La Garde et Hyères
- Tendance à la baisse de Toulon

Origine	2000	2006	2008	Evolution
Vallée du Gapeau	53%	45%	41%	↘
Limitrophes	6%	9%	8%	
Toulon	18%	9%	12%	↘
La Valette /La Garde	6%	15%	11%	↗
Hyères	0%	8%	8%	↗
Nord Vallée du Gapeau	0%	2%	3%	
Autres SCOT	0%	2%	6%	
Autres PACA	12%	6%	5%	
Autres France	6%	4%	4%	

- 56% des acquéreurs originaires de la Vallée du Gapeau achètent sur la même commune
- 1/3 achètent sur Solliès Pont et 1/3 sur La Farlède

	2000	2006	2008	moyenne
Vallée du Gapeau	53%	45%	41%	46%
Même commune	24%	32%	23%	26%
Autres communes	29%	13%	18%	20%
Belgentier	22%	13%	5%	13%
Solliès Pont	11%	46%	39%	32%
Solliès Toucas	12%	8%	12%	11%
Solliès Ville	22%	8%	5%	12%
La Farlède	33%	25%	39%	32%

- **Transactions de maisons**
- Evolution à la hausse de la représentation de la Vallée du Gapeau
- Baisse des origines Toulonnaises
- Bonne représentation de la Valette et la Garde
- Hausse des origines extra régionales

Origine	2000	2006	2008	Evolution
Vallée du Gapeau	25%	36%	30%	↗
Limitrophes	6%	3%	5%	
Toulon	25%	12%	14%	↘
La Valette /La Garde	18%	13%	16%	
Hyères	5%	12%	0%	
Nord Vallée du Gapeau	0%	3%	2%	
Autres SCOT	5%	5%	6%	
Autres PACA	6%	2%	1%	
Autres France	9%	14%	25%	↗↗

- 70% des acquéreurs originaires de la Vallée du Gapeau achètent sur la même commune
- 38% achètent sur La Farlède et 35% sur Solliès-Pont

	2000	2006	2008	moyenne
Vallée du Gapeau	25%	36%	30%	30%
Même commune	20%	23%	21%	21%
Autres communes	5%	13%	9%	9%
Belgentier	5%	12%	6%	8%
Solliès Pont	36%	35%	35%	35%
Solliès Toucas	9%	15%	16%	13%
Solliès Ville	5%	8%	5%	6%
La Farlède	45%	30%	38%	38%

- **Transactions de terrains à bâtir**
- Evolution à la hausse de la Vallée du Gapeau et communes limitrophes
- Forte baisse des origines locales élargies /Est de Toulon

Origine	2000	2006	2008	Evolution
Vallée du Gapeau	31%	55%	48%	↗
Limitrophes	7%	8%	12%	↗
Toulon	24%	16%	12%	↘↘
La Valette /La Garde	13%	10%	5%	↘
Hyères	13%	4%	10%	
Nord Vallée du Gapeau	0%	0%	2%	
Autres SCOT	4%	0%	5%	
Autres PACA	4%	2%	2%	
Autres France	11%	2%	7%	

Synthèse

- Evolution à la baisse de la représentation de la Vallée du Gapeau sur le marché des appartements tandis que celle-ci se renforce sur les maisons et les terrains.
- La Valette et La Garde sont représentées sur l'ensemble des produits, en forte progression sur les appartements, stable sur les maisons.
- Une progression de TPM sur le marché des appartements de 24% en 2000 à 31/32% sur 2006/2008 portée par Hyères tandis que la part de TPM tend à diminuer sur les produits individuels (maisons et terrains).
- Une origine hors région différente selon les produits, en forte progression sur les maisons, stable sur les terrains et marginale sur les appartements.

Origines géographiques	Appartements	Maisons	Terrains à bâtir
Hors région nationales	marginales	Forte progression de 9% à 25%	Moyenne relativement stable : 6,5%
Vallée du Gapeau	Tendance à la baisse des origines de 53% à 41%	Progression importante entre 2000 et 2006/2008 de 25% à 30/36%	Très forte progression de Vallée du Gapeau et limitrophes
La valette/La Garde	Forte représentation en progression de 6% en 2000 à 15/11% sur 2006/2008	Forte représentation stable 15%	Chute de 13% en 2000 à 5% sur 2006/2008
Autres TPM	Progression de 24% en 2000 à 31/32% sur 2006/2008 portée par Hyères tandis que Toulon diminue de 18% à 9/12%	Baisse de TPM de 48% à 30% portée par Toulon de 25% à 14%	Baisse de TPM de 50% à 27% malgré le maintien de Hyères

- ➔ Confirmation du rôle de marché de déport de la Vallée du Gapeau en collectif pour La Valette, La Garde et Hyères, communes plus chères.
- ➔ Tandis que les locaux ont de plus en plus de mal à acquérir en collectif sur le territoire.
- ➔ Affaiblissement de la part des clientèles originaires de Toulon qui elles aussi décrochent sur le segment des maisons et se reportent sur l'offre neuve Toulonnaise en collectif.
- ➔ La progression des transactions de maisons pour les clientèles locales concerne une gamme de produits limitée aux gammes les moins chères : maisons de ville et maisons individuelles denses.

5.1.4.5 CSP des clientèles

Sources Perval

- **Transactions d'appartements**
- Diminution de la part des CSP supérieures et cadres qui se reporte sur une offre neuve extérieure
- Augmentation des ouvriers et des retraités
- Bonne représentation, relativement stable des employés et professions intermédiaires

CSP	2000	2006	2008
Agriculteur	0%	0%	1%
Artisans commerçants	6%	0%	3%
Chef d'entreprises/professions libérales	6%	6%	1%
Cadres	12%	8%	4%
Professions intermédiaires	18%	26%	23%
Employés	35%	38%	30%
Ouvriers	6%	13%	15%
retraités	6%	6%	13%
Autres	12%	0%	6%
Non Renseignés	0%	4%	3%
PRIX MOYEN	58K€	140K€	157K€

- **Transactions de maisons**
- Progression des CSP supérieures mais aussi des professions intermédiaires
- Au détriment des employés et des retraités

CSP	2000	2006	2008
Agriculteur	0%	0%	1%
Artisans commerçants	2%	3%	6%
Chef d'entreprises/professions libérales	4%	6%	8%
Cadres	9%	9%	11%
Professions intermédiaires	20%	25%	27%
Employés	25%	30%	15%
Ouvriers	8%	10%	7%
retraités	17%	8%	10%
Autres	2%	3%	2%
Non Renseignés	8%	7%	14%
PRIX MOYEN	143K€	290K€	290K€

▪ **Transactions de terrains à bâtir**

- Très forte baisse des cadres (liée à l'évolution de l'origine géographique, la part issue de la vallée du gapeau et des communes limitrophes augmente de 38% à 60% entre 2000 et 2008, tandis qu'à l'inverse la part originaire de la Garde, La Valette et Toulon diminue de 37% à 17% entre 2000 et 2008).
- Diminution de la part des ouvriers induite par la hausse des prix

CSP	2000	2006	2008
Agriculteur	2%	0%	0%
Artisans commerçants	7%	6%	5%
Chef d'entreprises/professions libérales	7%	14%	10%
Cadres	20%	4%	2%
Professions intermédiaires	11%	16%	19%
Employés	11%	18%	19%
Ouvriers	18%	6%	7%
retraités	4%	6%	10%
Autres	0%	4%	2%
Non Renseignés	20%	24%	26%
PRIX MOYEN	47K€	181K€	297K€

5.1.4.6 Tranche d'âge

Sources Perval

- **Le marché des appartements est avant tout un marché de jeunes avec une augmentation des moins de 30 ans sur les appartements entre 2000 et 2006/2008 (près de 30% des acquéreurs)** pour moins de 5% en moyenne sur les maisons sur l'ensemble de la période.
- Les séniors représentent 10% des acquéreurs d'appartements et 12,5% des acquéreurs de maisons en moyenne sans évolution significative sur la période.
- En appartements on note une bonne représentation des 30/39ans (29% en 2008 et 31,5% en moyenne) avec une léger fléchissement alors que sur les tranches d'âge supérieures la représentation est plus faible.
- Sur les terrains à bâtir on observe un vieillissement de la population concernée : les 30/39 ans diminuent de 38% en 2000 à 19% en 2008, tandis que la part des 40/49 ans augmente de 11 à 39% et la part des séniors de 5% à 26%.
- En maison les profils sont relativement stables , on note cependant là encore un vieillissement avec une progression de la tranche de la tranche 50/59 ans au détriment de la tranche 40/49 ans

▪ **Transactions d'appartements**

	2000	2006	2008
< 30 ans	12%	33%	28%
30/39ans	35%	31%	29%
40/49ans	35%	21%	17,5%
50/59ans	6%	10%	12,5%
60 ans et+	12%	6%	13%
Total	100%	100%	100%

▪ **Transactions de maisons**

	2000	2006	2008
< 30 ans	5%	4%	7%
30/39ans	38%	33%	35%
40/49ans	27%	35%	25%
50/59ans	15%	17%	22%
60 ans et+	15%	11%	12%
Total	100%	100%	100%

▪ **Transactions de terrains à bâtir**

	2000	2006	2008
< 30 ans	14%	12%	6%
30/39ans	38%	35%	19%
40/49ans	11%	35%	39%
50/59ans	32%	6%	10%
60 ans et+	5%	12%	26%
Total	100%	100%	100%

PROFILS/CSP/DEMANDE ENDOGENE

ACQUEREURS/TRANSACTIONS PERVAL	DEMANDE/AGENCES	CONCLUSION
<p>Appartements</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tendance à la baisse de la demande endogène - 30% de moins de 30 ans - Forte représentation des PI et E (55/65%) - Baisse des cadres et CSP+ - Augmentation des ouvriers (de 6 à 15%) - Ouvriers : 80% de locaux et forte proportion de jeunes (47%) et 38% d'achat dans la gamme 1800/2200€/m2 (pour 21% au global) 	<p>Demande principale : Jeunes couples O/E/PI sur coll T2/T3 sur 2 gammes :1800/2400€/m2 et 2500/2600€/m2</p> <p>Forte pression sur les T3 MDV 130/150K€ soit 2100/2200€/m2 pour jeunes familles</p>	<p>Un marché de jeunes</p> <p>La demande endogène en collectif est fortement axée sur les ouvriers. Mais ceux-ci sont concentrés sur l'entrée de gamme 1800/2200€/m2 sur un prix moyen 2500€/m2/146K€→<u>ils sont très contraints sur les surfaces (57m2moyen)</u></p> <p>Carence de produits familiaux T3/MDV</p>
<p>Maisons</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tendance à la hausse de la demande endogène - Vieillissement : progression des 50/59 ans au détriment des 40/49ans - Renforcement des PI de 20 à 27% - 11% de cadres - 10/12% de retraités 	<p>Demande principale O/E/PI 30/60 ans sur M. dense T4 180/260K€ soit 2500/2900€/m2 pour des familles 40/60 ans</p>	<p>Plus de la moitié des transactions dans cette gamme 180/260K€.</p> <p>Le marché de la maison se renforce sur les clientèles originaires de Vallée du Gapeau <u>MAIS dans la gamme 180/260K€ correspondant aux budgets des O/E/PI</u></p> <p>10/15% de cadres : demande secondaire sur le segment supérieur 260/300K€</p> <p>10/15% de seniors /retraités demande secondaire dans la gamme 230/280K€</p>

PROFILS/CSP/DEMANDE EXOGENE

TRANSACTIONS/PERVAL	DEMANDE/AGENCES	CONCLUSION
	<p>Demande exogène : 70% des demandes Demande concentrée sur les familles</p>	
<p>Appartements</p> <ul style="list-style-type: none"> - Evolution à la hausse de la demande exogène - Progression de La Valette /La Garde et de TPM portée par Hyères - Profils originaires de La Garde /la Valette : 66% employés avec un PM 161K€ et 33% PM <3500€/m2 gamme 90/290K€ - Origine extérieure : sur représentation des employés (41%) et des retraités (22%), <p>Pas d'ouvriers</p>	<p>Demande principale : Jeunes familles E/PI 30/40 ans sur coll T3/T4 30/40 ans+ MDV T3/T4 150/250K€ soit 2500/3100€/m2</p> <p>Demande secondaire : séniors MI HDG</p> <p>Pas d'ouvriers</p>	<p>Déport de Hyères, La Valette, La Garde,</p> <p>Baisse de Toulon → offre nouvelle sur Toulon</p> <p>Progression des CSP+→ demande extérieure majoritaire sur les produits individuels traditionnels</p> <p>PI bien représentés</p>
<p>Maisons</p> <p>Origine La Valette/La Garde : professions intermédiaires dans la gamme 200/230K€</p> <p>Origine extérieure : progression des CSP + de 13 à 19%</p>	<p>Demande principale : Familles PI/CM 40/60 ans sur maisons traditionnelles 280/320K€ et 300/350K€</p>	<p>Tandis que les E/O sont absents : →décrochage</p>

5.1.6 Le marché locatif privé

L'offre locative sur le territoire de la Vallée du Gapeau ne représente que **20% des produits**. Elle se concentre à **70% dans Sollies-Pont et La Farlède**.

En collectif l'offre est limitée aux produits anciens et donc circonscrite aux centres anciens. Ceux-ci ne sont pas spécifiquement demandés, les ménages prennent ce qu'il y a de disponible correspondant à leur budget. On note une carence de biens en rez-de-jardin ou offrant une petite cour.

Au plan des prix l'offre se situe dans la gamme 10 à 12,8 €/m² → 13,5€/m² Hors Charges.

	Répartition Offre (%)	Répartition Demande (%)	Prix CC de l'offre (€)	Budget CC de la demande (€)	Clientèles majoritaires	Origine
T1	10	5	400-480	350	Jeunes 18-25 ans Célibataire actif ouvrier/employé	70% VG 30% Toulon Est
T2	15	5	540-600	450 500	Célibataire jeune actif Employé/prof. interm. Couple sans enfant Ouvrier/employé/prof. interm.	50% VG 50% Toulon Est
T3	25	40	650-780	650/700	Couple 30-40 ans avec enfant(s) Ouvrier/employés/Prof. Interm. Seniors en couple	40% VG 60% Toulon Est
T4	15	20	830-950	800/850	Couple 40-55 ans avec enfant(s) Prof. interm/cadres moyens Senior	40% VG 60% Toulon Est
MDVT3	5	10	850-950	800-900	Couple 30-40 ans avec enfant(s) Employé/Prof interm/cadres moyens Seniors si plain-pied	50% VG 50% Toulon Est
M dense T4	5	10	950-1050	900 1 000	Couple 40-55 ans avec enfants Prof. Interm. Cadres moyens	60% VG 40% Toulon Est
MI T4/T5	25	10	1 150-1 500	1 200 1 500	Couple 35-55 ans avec enfants Cadres moyens et sup	20% VG 80% Toulon Est

La clientèle se répartit à part égale entre origine locale et origine plus large issue de l'Est Toulonnais.

On distingue cependant :

- Une origine locale plus marquée sur les petites surfaces ST/T1 correspondant aux jeunes décohabitants ainsi que sur les maisons denses T4.
- Une origine élargie plus marquée sur les produits familiaux collectifs T3 et T4 ainsi que sur les maisons individuelles haut de gamme T4/T5.

La demande se situe entre 9,5 et 10,5€/m² → 12€/m².

L'offre en T1 et T2 est supérieure à la demande. Toutefois, les loyers charges comprises étant en moyenne **supérieurs de 100€ au budget** des clients potentiels, **la demande réelle est très certainement supérieure à la demande ressentie** par les agences. Ceux qui réussissent à se loger font appel à des garants, les autres patientent un peu avant de décohabiter, optent pour la colocation ou **se déplacent vers Brignoles/Le Luc.**

Le T3 est la typologie la plus recherchée. Bien que fortement présent dans le parc locatif de la Vallée du Gapeau puisqu'il représente 25% de l'offre, cela ne suffit pas à contenter la demande. Les couples de 30-40 ans, profil le plus demandeur en T3, **se tournent alors vers Toulon** et plus spécifiquement vers le quartier Pont du Las où l'offre locative est importante et le budget moyen pour un T3 charges comprises correspond en effet aux 700€ moyens disponibles par ces personnes.

L'offre en T4 est un peu inférieure à la demande mais les loyers pratiqués semblent correspondre aux budgets disponibles. Ce produit est essentiellement recherché par les couples de 40-55 ans ou les seniors.

L'offre en maison mitoyenne T3 et T4 dans un budget de 800 à 900€ est inférieure à la demande. En effet les gens ne recherchent pas spécifiquement une maison mitoyenne, ils souhaitent idéalement louer une villa T4 réellement individuelle mais la réalité du marché les fait se tourner vers des biens plus petits. Ainsi les villas individuelles représentent 25% de l'offre du parc locatif de la Vallée du Gapeau pour des budgets commençant à 1 150€ charges comprises tandis que **les mitoyennes ne représentent que 10% de l'offre alors que la demande serait plutôt autour de 20%.**

L'offre en maison individuelle T4 et T5 est supérieure à la demande. Ces biens représentent 25% du parc locatif mais ils ne semblent demandés que par 10% des locataires potentiels. A ce niveau de loyer, les cadres moyens et supérieurs sont les seuls profils pouvant remplir les conditions de ressources demandées par les propriétaires mais ces derniers préfèrent généralement se tourner vers l'achat.

Synthèse :

- **L'offre se positionne entre 10 à 12,8 €/m² → 13,5€/m² Hors Charges pour une demande située 9,5 et 10,5€/m² → 12€/m².**
- **Les jeunes de 18-25 ans ainsi que les célibataires actifs ouvriers, employés voire professions intermédiaires sont en rupture. Les loyers des T1 et T2 sont très supérieurs à leur budget qui se situe principalement entre 9,5 et 10,5€/m².**
- **Il existe une forte pression sur les T3 pour une clientèle de familles 30/40 ans ouvriers, employés et professions intermédiaires dans la gamme 10/10,5€/m².**

5.1.7 Compte rendu des entretiens avec les opérateurs

Nous avons rencontré quatre opérateurs qui ont été sélectionnés soit parce qu'ils interviennent déjà sur le territoire soit parce qu'ils ont une démarche de montage de projet sur la Vallée du Gapeau.

Nous avons ainsi rencontré les promoteurs privés suivants:

- EIFFAGE
- NEXITY
- ARCADE
- BOUYGUES

Au plan de leur perception du territoire, le secteur est appréhendé comme attractif mais les opérateurs distinguent :

- « **L'entrée du territoire** » avec La Farlède « qui fonctionne avec l'Est de Toulon » et Solliès Pont qui offrent toutes deux des accès et liaisons aisées associés à la proximité des zones d'emplois et sont adaptés à une offre de collectifs.
- **Les autres communes de la vallée**, plus enclavées et pénalisées par la « barrière physique » et les difficultés de flux de transit sur lesquelles il sera plus difficile d'envisager une opération.
- Enfin **Belgentier** appartient à un marché différent sur lequel les opérateurs ne souhaitent pas se positionner.

La proximité de la Valette, La Garde et Hyères constitue également un atout pour les communes de La Farlède et Solliès Pont, en effet le secteur est perçu comme un marché de déport, sur lequel les prix doivent être attractifs.

Une réelle mixité peut être ici envisagée au-delà de l'attractivité pour la demande extérieure, les opérateurs identifient également une forte demande locale ainsi qu'un potentiel sur le segment investisseur.

Pour Nexity, l'enjeu pour la vallée du Gapeau réside autour de l'alternative suivante « **devenir une cité dortoir de Toulon ou mettre en place une politique de logements répondant aux besoins locaux et permettant un développement autonome.** »

Tous sont intéressés par le territoire :

- Pour Bouygues la vallée du Gapeau est attractive et offre un bon potentiel de développement avec l'objectif de développer sur les communes où l'offre est absente dans le cadre d'une démarche de prospection systématique auprès des élus. Cet opérateur travaille actuellement au montage d'une opération sur le quartier de la gare à Solliès Pont.
- Arcade qui fonctionne avec des apporteurs d'affaire sans réaliser de prospection systématique vient de monter une opération à Solliès Pont et souhaite pouvoir travailler également sur La Farlède.
- Eiffage après une première opération réalisée récemment sur CUERS et commercialisée à 2850€/m², est intéressé par un développement de son activité sur l'Est Toulonnais .
- Nexity, malgré une commercialisation difficile sur une première opération réalisée en 2005/2006 sur Solliès Pont est prêt à intervenir sur le territoire.

Mais la plupart sont arrivés sur le secteur un peu par hasard au travers des deux concours lancés sur La Crau et Cuers.

Néanmoins certains soulignent qu'il faut être prudent ici tant au plan des prix qu'au plan des volumes mis sur le marché.

A la question du niveau de marché en collectif, les réponses sont assez homogènes :

- Pour Eiffage, le marché se situe au maximum à 2850€/m²
- Bouygues va positionner sa future opération à 3200€/m² mais avec un dispositif PASS FONCIER qui permettra de commercialiser à 2800€/m² avec une TVA à 5,5%.

- Pour Arcade, le cœur de marché se situe à 2700/2900€/m² PK inclus et il ne faut en aucun cas dépasser 3200€/m². L'opération que le promoteur vient de lancer à Solliès Pont est positionnée à 3100€/m² é PK inclus mais bénéficiera également pour une partie du dispositif PASS FONCIER et donc d'un prix de vente en TVA à 5,5% soit 2550€/m² hors PK.

Il est intéressant de noter que les opérateurs ne prennent donc en compte dans leur évaluation que les seuls budgets de la demande exogène correspondant à la frange haute du marché.

Ce niveau de prix correspond par ailleurs à un seuil en dessous duquel il devient plus difficile de « sortir une opération ».

En effet les ratios entre prix de vente et prix de charges foncières qui nous ont été donnés sont les suivants :

- Eiffage :
 - o sur Patio Carmin à Cuers 290€ HT/m² shon pour un prix de vente de 2850€/m² hors PK
 - o pour sortir à 2500€/m² il ne faudra pas dépasser 220€ HT/m²
- Nexity :
 - o 100/150€ HT/m² shon pour un prix de vente à 2400/2500€/m².
 - o A La Seyne sur Mer , dans la zone ANRU, opération commercialisée à 2100€/m² avec un prix de charge foncière à 90€ HT/m² shon.
- Arcade
 - o A Solliès Pont 190€HT/m² shon pour un prix de vente à 3100€/m².

5.2 Le marché locatif social

5.2.1 Un territoire sous-équipé

	Parc locatif social		Logements manquants loi SRU
	Nombre	% RP estimé	
Belgentier	33	3,9%	444
La Farlède	133	4,6%	
Solliès-Pont	310	6,9%	
Solliès-Toucas	17	0,9%	
Solliès-Ville	0	0,0%	
CCVG	493	4,6%	1386

Sources : DDEA, Audat

Moins de 5 % de logements sociaux

Contre 9,5 % à l'échelle du SCOT, 11,4 % en PACA et 15 % en moyenne nationale

Un parc réparti entre plusieurs bailleurs : Var habitat, Toulon Habitat, Foncière Logement, Logis Familial Varois et Erilia

Un parc peu diversifié :

- 100 % de logements collectifs,
- regroupés à 63 % sur Solliès-Pont
- 86 % des logements sociaux construits entre le début des années 80 et le milieu des années 90
- 75 % de T3 / T4

Les livraisons récentes

- 14 % des logements sociaux ont été produits lors des deux dernières années
- 2 programmes de La Foncière Logement : Les Muscatelles à Belgentier, Gaspard Monge à La Farlède
- 25 logements en VEFA quartier de la gare à Solliès-Pont

Livraisons prévues

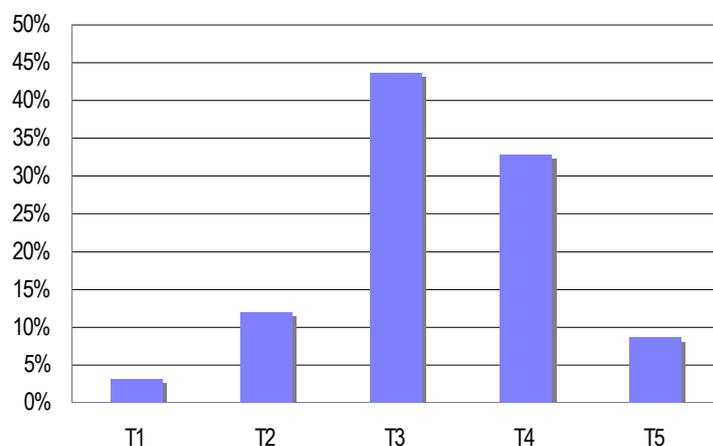
en 2010 : 64 logements à La Farlède (« Le domaine des quatre saisons », Logis Familial Varois) :

- 7 T1bis
- 27 T2
- 20 T3
- 10 T4

2011 Solliès-Pont : 57 logements en VEFA ("avenue de l'Europe", Var Habitat)

à plus long terme, possibilité de 40 logements à La

Répartition des logements sociaux par taille (source : Filocom)



5.2.2 Le profil des occupants des logements sociaux

	Var Habitat 144 ménages enquêtés 417 personnes	Erilia 41 ménages enquêtés 104 personnes
Composition des ménages		
Personne seule	23%	32%
Familles monoparentales	24%	20%
Couples sans enfant	10%	12%
Couples avec enfants	35%	32%
autres ménages ou NR	8%	5%
Familles	1	
Familles avec 1 ou 2 enfants	47%	44%
Familles avec 3 enfants et plus (% sur total ménages)	20%	10%
Âges		
< 18 ans	36%	33%
18 - 24 ans	9%	11%
25 - 49 ans	34%	33%
50 - 64 ans	14%	17%
65 - 74 ans	4%	2%
75 ans et +	3%	5%
Situation professionnelle		
Emploi stable	34%	61%
Emploi précaire	7%	5%
Demandeur d'emploi	12%	5%
Retraité, inactif	47%	29%
Niveau de ressource		
< 60 % plafond HLM	73%	66%
dt < 20 %	26%	22%
60 à 100 % plafond HLM	18%	32%
> 100 %	3%	2%

Sources : enquête OPS, organismes HLM

Le Catsellas et l'Enclos pour Var Habitat, soit 153 logements et Louis Morin pour Erilia, soit 41 logements

Les données datant de 2008, les plafonds de revenu HLM sont ceux existants avant la loi Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre les exclusions.

Sur les groupes renseignés, les familles avec enfants représentent les deux tiers des occupants du parc HLM, un tiers d'entre elles sont des familles monoparentales

Une population assez jeune :

- plus d'un tiers de mineurs parmi les occupants
- moins de 20 % de plus de 50 ans

Une population aux bas voire très bas revenus : environ 70 % en dessous de 60 % des plafonds HLM, un cinquième en dessous de 20 %

5.2.3 La demande

On dispose de plusieurs sources :

- les données du numéro unique qui permettent une approche quantitative des demandes actives
- celles des organismes HLM qui permet de connaître le profil des demandeurs, mais qui n'éliminent pas les « doubles demandes »
- celles des CCAS (Solliès-Pont et La Farlède) à travers lesquelles on connaît le profil des demandeurs, mais qui peuvent être aussi comptées « en double » par rapport la demande des organismes HLM

5.2.3.1 Une demande qui s'accroît, une demande locale mais aussi issue de ménages résidant sur TPM

La demande recensée par le n° unique en 2002 : nombre de demandes et origine des demandes							
	Total	Même commune	Autre commune CCVG	Commune TPM	Autres Var	Paca hors Var	Hors Paca
Belgentier	24	0,0%	54,2%	37,5%	4,2%	0,0%	4,2%
La Farlède	76	18,4%	13,2%	48,7%	10,5%	3,9%	5,3%
Solliès Pont	318	41,8%	20,4%	18,2%	13,8%	1,9%	3,8%
Solliès Toucas	34	0,0%	61,8%	38,2%	0,0%	0,0%	0,0%
Solliès Ville	14	0,0%	21,4%	78,6%	0,0%	0,0%	0,0%
CCVG	466	31,5%	24,0%	27,5%	11,4%	1,9%	3,6%

source: fichier du numéro unique - DDEA 83

La demande recensée par le n° unique en 2007 : nombre de demandes et origine des demandes							
	Total	Même commune	Autre commune CCVG	Commune TPM	Autres Var	Paca hors Var	Hors Paca
Belgentier	14	0,0%	64,3%	35,7%	0,0%	0,0%	0,0%
La Farlède	84	16,7%	13,1%	27,4%	29,8%	4,8%	8,3%
Solliès Pont	440	47,3%	27,3%	16,1%	6,1%	1,1%	2,0%
Solliès Toucas	46	0,0%	54,3%	45,7%	0,0%	0,0%	0,0%
Solliès Ville	21	0,0%	42,9%	47,6%	9,5%	0,0%	0,0%
CCVG	605	36,7%	28,8%	21,5%	8,9%	1,5%	2,6%

source: fichier du numéro unique - DDEA 83

Plus de 600 demandes recensées en 2007 :

- 2/3 de demandes locales (CCVG)
- 1/3 de demandes « extracommunautaires », principalement de TPM

+30 % de demandeurs en 5 ans, mais sur la même période, la demande locale augmente de plus de 50%

Une demande localisée à près des trois quarts sur Solliès-Pont (qui regroupe 63 % du parc) : une croissance de 47 % du nombre de demandeurs sur cette seule commune

C'est sur Solliès-Pont que la demande locale est la plus forte : 75 % (contre 61 % en 2002) alors que sur les autres communes s'exprime plus fortement une demande issue d'autres secteurs du département, notamment de TPM : les communes peu dotées en logements sociaux attirent une demande « extracommunautaire ».

* les données datant de 2002 et 2007, La Crau est intégrée dans le périmètre de la CCVG

5.2.4 Les profils des demandeurs ⁵

5.2.4.1 Solliès-Pont

Solliès-Pont : demandes recensées par le CCAS *					
		2005	2006	2007	2008
Demandes		99	134	190	122
Age					
	< 25 ans	9%	7%	7%	11%
	25 / 55 ans	67%	67%	71%	67%
	> 55 ans	24%	25%	22%	21%
Nombre personnes / ménage					
	1/2 pers	54%	58%	57%	45%
	3/4 pers	35%	32%	26%	34%
	5 pers et +	11%	10%	17%	20%
Familles*					
	1/2 enfants	46%	40%	36%	51%
	3 enfants et +	5%	16%	15%	14%
* % sur total demandeurs					
Type de logement demandé					
	T1/T2	29%	32%	34%	34%
	T3/T4	67%	62%	59%	64%
	T5 et +	4%	5%	7%	3%
Origine des ressources					
	Salaires	58%	41%	44%	48%
	Retraite	17%	19%	13%	9%
	Assedic	16%	15%	16%	11%
	Minima sociaux	33%	40%	34%	29%
	Caf	60%	57%	33%	39%
	Pension alimentaire, invalidité	16%	16%	9%	4%
* totaux supérieurs à 100, pl rscs poss					
Raisons de la demande					
	sans logement / hébergement	21%	22%	21%	25%
	mal logement / insalubrité	13%	16%	13%	11%
	santé	5%	6%	3%	2%
	logement trop petit	17%	16%	15%	14%
	logement trop cher	16%	6%	10%	12%
	Risque perte logement *	9%	13%	8%	14%
	divorce	7%	7%	9%	8%
	autre	12%	14%	21%	14%
* expulsion, reprise de bail, vente					

Source : CCAS Solliès-Pont

* demande considérées comme actives

⁵ Appréhendables à partir des données fournies par les bailleurs sociaux et les CCAS de Solliès-Pont et de La Farlède. De ce fait, le total des demandeurs ne peut pas être comparé à celui issu du fichier du numéro unique (cf. ci-dessus) : doubles demandes, demandeurs dont les revenus ne correspondent pas aux critères d'entrée dans le parc social...

Le nombre de demandeurs recensés par le CCAS de Solliès-Pont baisse en 2008 mais retrouve son niveau des autres années.

Une demande émanant à 45 % de ménages d'une ou deux personnes mais une demande « familiale » (ménages de 3, 4 ou 5 personnes et plus, familles avec un ou deux enfants) qui s'accroît.

Une demande centrée sur les T3 et T4, ce qui s'explique d'une part par la rareté des logements de taille plus importante et d'autre part par le souhait des ménages d'accéder à un certain confort (ménage de 2 personnes qui souhaite un T3)

Les données des bailleurs sociaux confirment ces tendances :

Var Habitat (389 demandes) : T1/T2 : 30 %, T3/T4 : 62 %, T5 : 8%

Erilia (73 demandes) : T1/T2 : 36 % ; T3/T4 : 64 %

Près de 60 % des demandeurs ont des ressources stables (salaires, retraites dont la part diminue) : des bailleurs sociaux confirment ces tendances :

Les éléments fournis par Var Habitat confirment ces tendances : 55 % de demandeurs dont les ressources sont stables

Les raisons de la demande :

- d'abord l'inadaptation du logement sous toutes ses formes : logement trop petit, trop cher, inconfortable... A noter que 30 personnes ont demandé en 2008 un logement en r-d-c (problèmes de mobilité)
- l'absence de logement
- les risques de perte du logement (expulsions, reprise du logement par le bailleur) : en forte augmentation

Les données fournies par ERILIA (73 demandes actives) soulignent aussi que ces trois raisons sont celles qui motivent la plupart des demandes.

5.2.4.2 La Farlède

La Farlède : demandes recensées par le CCAS *		
Logements demandés	Nombre	Profil des demandeurs
T1	5%	Personnes seules - 6 demandeurs de plus de 65 ans
T2	35%	Personnes seules ou des couples sans enfants 33 % de plus de 65 ans - 30 % 50 à 65 ans - 15 % 30 à 50 ans - 19 % de moins de 30 ans
T3	39%	Couples avec enfants : 32 % Familles monoparentales : 29 % Personnes seules ou couple sans enfant : 29 % Age : non renseigné
T4	19%	Couples avec enfants : 64 % Familles monoparentales : 36% Age : non renseigné
T5	3%	Couples avec enfants : 80 %
Total	197	

Source : CCAS La Farlède

Les raisons de la demande *		
Hébergement	54	30%
Logement trop cher	39	22%
Logement trop petit	35	20%
Logement inconfortable, inadapté	22	12%
Risque de perte du logement **	29	16%
Total	179	100%

Source : CCAS La Farlède

* certaines demandes ne sont pas renseignées

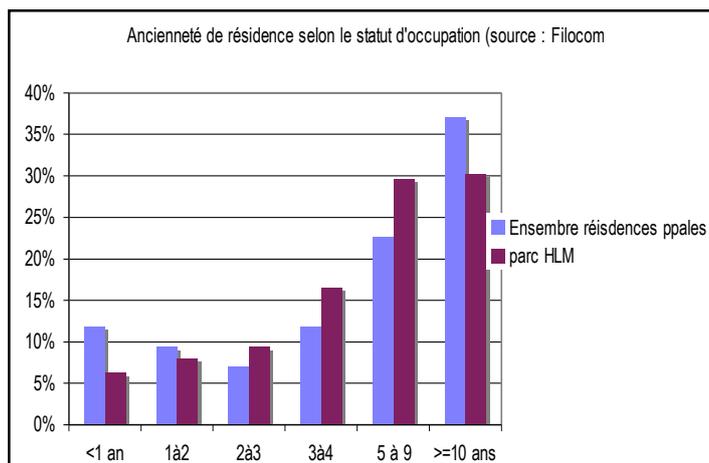
* expulsion, reprise de bail, vente

Une demande centrée sur les T2 et les T3 (64 % des demandes contre 22 % pour les T4 et T5)
Forte présence des familles monoparentales parmi les demandeurs

Comme sur Solliès-Pont, trois raisons principales à la demande :

- d'abord l'inadaptation du logement sous toutes ses formes : logement trop petit, trop cher, inconfortable
- l'absence de logement
- les risques de perte du logement (expulsions, reprise du logement par le bailleur) : en forte augmentation

5.2.5 Une très faible capacité de satisfaction de la demande



Dans le parc social, les ménages ayant emménagé depuis moins d'un an sont proportionnellement deux fois moins nombreux que dans l'ensemble des résidences principales

Alors que le parc locatif privé est marqué par un fort turn-over, le parc social loge une population assez stable : environ 60 % des locataires logés depuis plus de 5 ans

D'après les éléments fournis par les organismes contactés (HLM, CCAS) la capacité de satisfaire à la demande est très faible :

- Var Habitat 22 logements attribués sur Solliès-Pont entre 2006 et 2008, soit 7 par an : un taux de rotation annuel de 4,5 % (rappel : 389 demandes recensées par l'organisme en 2009)
- Erilia : 7 logements attribués sur Solliès-Pont entre 2006 et 2008, soit 2 à 3 par an : un taux de rotation annuel de 5,7 % (76 demandes recensées par l'organisme en 2009)
- CCAS Solliès-Pont : entre 2006 et 2008, 5 à 6 attributions par an sur le contingent communal (période : 120 à 190 demandes / an)
- CCAS Solliès-Pont : environ 3 attributions par an sur le contingent communal

5.2.6 Les avis des partenaires

Les bailleurs sociaux :

- La CCVG est un secteur où les besoins sont importants, particulièrement sur Solliès-Pont et La Farlède, mais aussi sur Solliès-Toucas
- Ils ont donc un positionnement « volontariste » sur ce territoire, étant prêts à développer leur parc
- les besoins correspondent à des budgets équivalents aux PLUS ou PLAI (soit les logements sociaux classiques et très sociaux)
- Le PLS (logement social) ne peut être que minoritaire

- Le parc existant ne présente pas de dysfonctionnement : pas de vacance, faible taux d'impayés

Les services sociaux (CCAS, UTS Conseil Général)

- Un sentiment d'avoir une demande exponentielle et d'avoir peu de moyen de la satisfaire
- ... d'autant plus que la lisibilité des systèmes d'attribution n'est pas toujours aisée

- Une demande qui est diversifiée qualitativement :
 - . ménages sans logement ou hébergée
 - . demandes de logements adaptés au vieillissement et/ou au handicap : une trentaine sur Solliès-Pont
 - . des familles logées dans des logements inadaptés à leur situation
 - . des situations d'inconfort voire d'insalubrité

- Des demandeurs « locaux » qui veulent rester sur le territoire de la CCVG

- (voir aussi ci-après les publics en difficulté face au logement)

6 Les publics en difficulté face au logement

6.1 Caractérisation de la pauvreté

6.1.1 Les ménages aux très bas revenus⁶

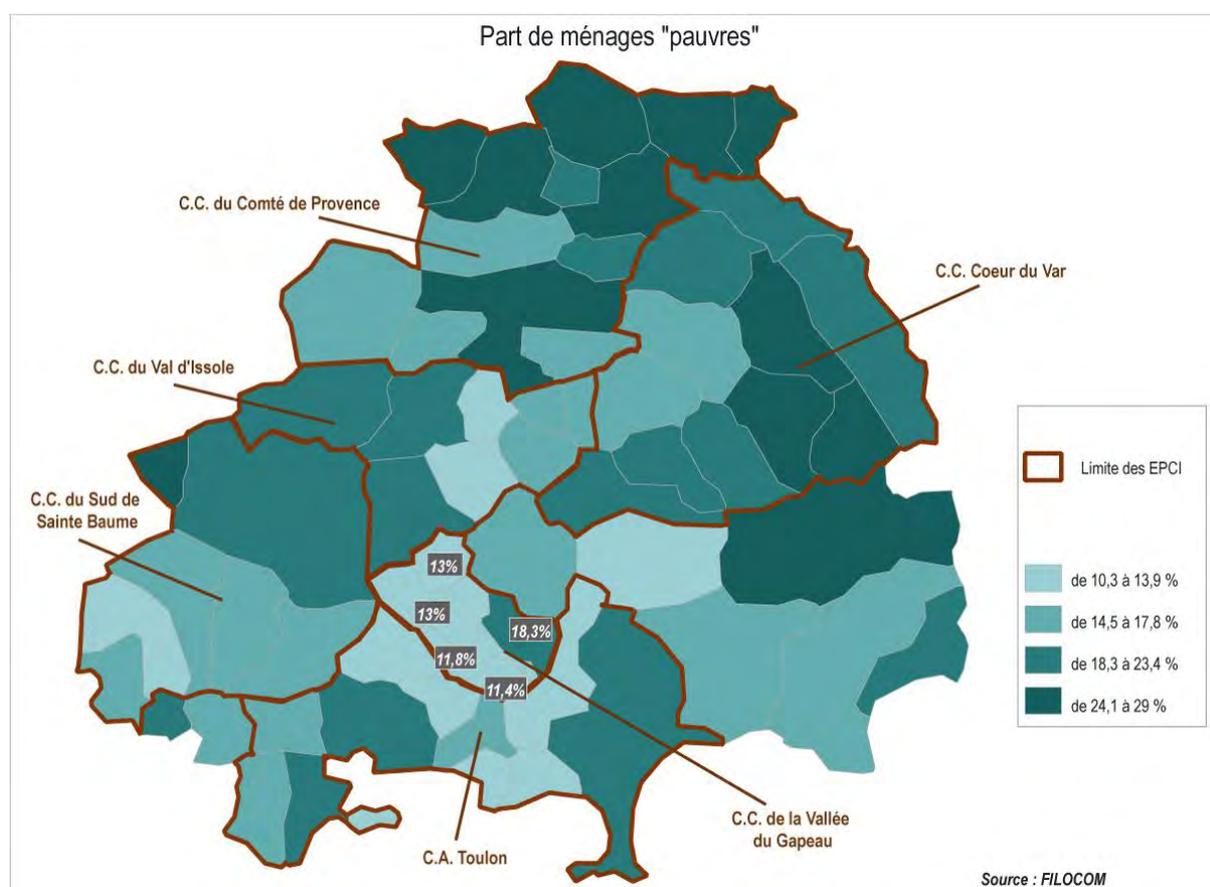
Ménages pauvres		
	Nombre	Taux
Belgentier	111	13,0
La Farlède	329	11,4
Solliès-Pont	778	18,3
Solliès-Toucas	237	13,0
Solliès-Ville	107	11,8

CCVG	1562	15%
-------------	------	-----

Source : Filocom

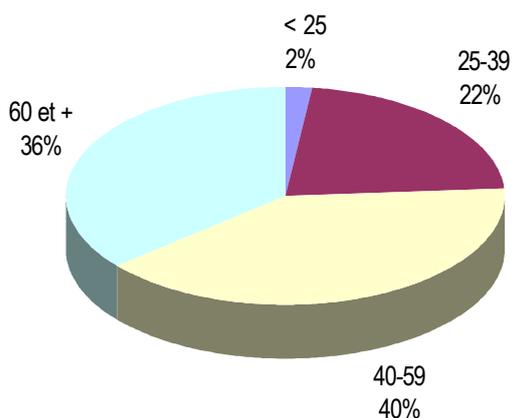
15 % des ménages ont des revenus inférieurs à 30 % du plafond des ménages : un niveau inférieur à certains des territoires voisins (TPM, 20 %, Cœur de Var : 23 %, Comte de Provence : 22%)

La moitié de ces ménages est présente sur Solliès-Pont où leur taux avoisine celui des villes centres



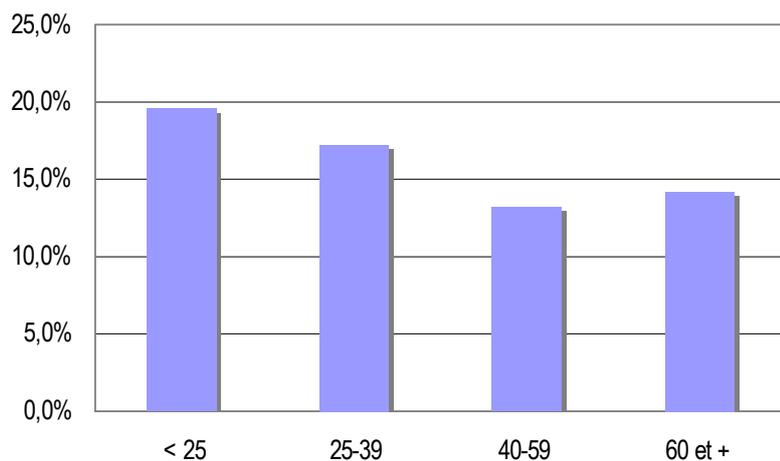
⁶ sont considérés comme pauvres les ménages dont les revenus sont inférieurs à 30 % du plafond HLM (données de 2007, plafonds antérieurs à leur redéfinition par la loi MLLE)

Répartition des ménages pauvres selon l'âge du chef de famille
(source : Filocom)



Plus d'un tiers de ménages pauvres ont dépassé 60 ans (âge du chef de famille), 40 % entre 40 et 59 ans

Taux de ménages pauvres selon l'âge du chef de ménage (source : Filocom)



Mais la proportion de ménages pauvres est plus importante parmi les plus jeunes

6.1.2 Les bénéficiaires des minima sociaux ⁷ et les allocataires CAF aux faibles ressources

Evolution des bénéficiaires de trois principaux minima sociaux*				
2004	2005	2006	2007	2008
713	741	689	689	695

Source : Conseil Général, CAF

* Revenu minimum d'insertion, Allocation Adulte Handicapé, Allocation Parent Isolé

Evolution des Quotiens familiaux < 305 euros parmi les allocataires CAF *	
2004	2008
598	568

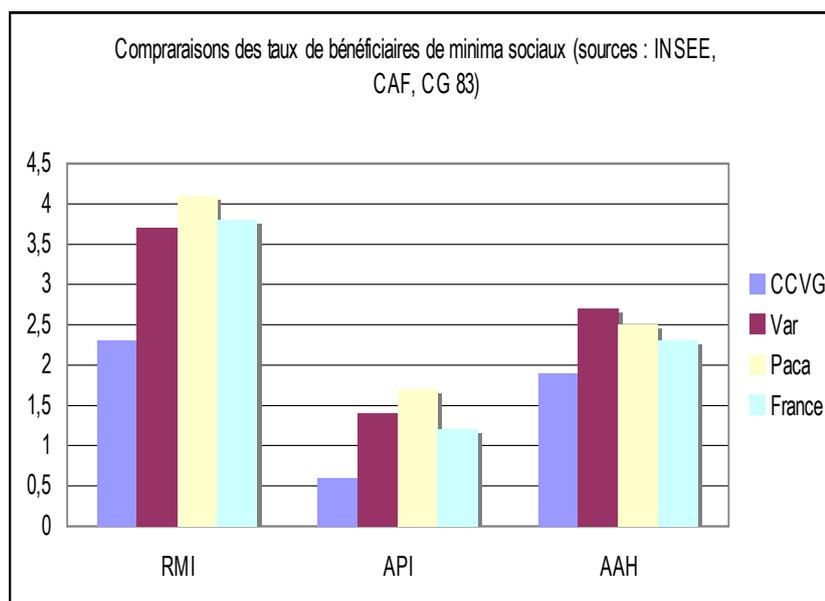
Source : Conseil Général, CAF

* Exemple : 762 euros pour une famille avec 1 ou 2 enfants ; 1067 euros pour une famille avec 3 enfants...

A l'échelle de la CCVG le nombre de bénéficiaires des minima sociaux et celle des allocataires CAF diminue (tendance repérable pour les minima sociaux aux échelles régionales et nationales)

2,5 % de la population est bénéficiaire d'un des trois principaux minima sociaux

13 % des allocataires CAF ont un



La part des bénéficiaires de minima sociaux sur le territoire est inférieure aux moyennes départementales, régionales et nationales

Taux calculé sur les 20/59 ans pour les bénéficiaires du RMI et ceux de l'AAH
Et sur les 15/49 ans pour ceux de l'API⁸

⁷ les données concernant le RSA (Revenu de solidarité active) ne sont pas disponibles

⁸ RMI : Revenu Minimum d'Insertion, API : Allocation Parent Isolé, AAH : Allocation Adulte Handicapé

Evolution des bénéficiaires de trois principaux minima sociaux *				
	2004	2008	Part 2008 ds CCVG	Evolution 2005/2008
BELGENTIER	44	51	7%	16%
S.PONT	376	335	48%	-11%
S.TOUCAS	110	134	19%	22%
S.VILLE	35	38	5%	9%
LA FARLEDE	148	137	20%	-7%
CCVG	713	695	100%	-3%

Source : Conseil Général, CAF

* Revenu minimum d'insertion, Allocation Adulte Handicapé,
Allocation Parent Isolé

Evolution des Quotiens familiaux < 305 euros parmi les alloctaires CAF *				
	2005	2008	Part 2008 ds CCVG	Evolution 2005/2008
BELGENTIER	35	40	6%	14%
S.PONT	302	299	43%	-1%
S.TOUCAS	99	85	12%	-14%
S.VILLE	38	27	4%	-29%
LA FARLEDE	124	117	17%	-6%
CCVG	598	568	82%	-5%

Source : Conseil Général, CAF

* Exemple : 762 euros pour une famille
avec 1 ou 2 enfants ; 1067 euros pour une
famille avec 3 enfants

Les données à l'échelle des communes montrent que si les bénéficiaires des minima sociaux et les allocataires CAF aux faibles ressources sont présents surtout sur Solliès-Pont (respectivement 48 et 43 %), leur nombre s'accroît dans les communes où ils sont moins présents :

- Solliès-Toucas, Solliès-Ville pour les bénéficiaires des minima sociaux,
- Belgentier pour les bénéficiaires des minima sociaux et les allocataires CAF aux faibles ressources

6.2 Les difficultés face au logement

6.2.1 L'accès à un logement adapté à la situation des ménages ⁹

Situation des ménages qui ne trouvent pas de solutions logement adaptée à leur situation

Une demande familiale couples ou familles monoparentales, avec plusieurs enfants), dont certaines hébergées

Une demande locale mais aussi un report de demandeurs des secteurs littoraux où le marché est très tendu

Des situations précaires :

- emplois précaires ou mal rémunérés (temps partiel)
- personnes ou familles bénéficiaires du RSA
- des familles surendettées (dettes locatives et crédit à la consommation) qui se tournent vers les services sociaux en dernier recours ou qui ont du mal à accepter un accompagnement

Difficultés rencontrées par les ménages

- Tension sur le marché privé et « sélection » des locataires par les bailleurs y compris lorsqu'ils bénéficient d'aides du Fond Solidarité Logement (choix des meilleurs dossiers)
- Des grandes familles en situation de sur-occupation : T3 (loyer nu de 760€)
- Déficit d'offre dans le parc social, turn-over inexistant et critères de mixité sociale, vecteur d'exclusion (pas de possibilité d'accès) et d'incompréhension pour les demandeurs
- Déficit d'offre de petits logements pour les personnes isolées ou les petites familles
- Les jeunes sont moins connus des services sociaux : ils se tournent vers eux que dans des situations de rupture

Les solutions développées

1. Aides du Fonds de Solidarité Logement et accompagnement des ménages

- Accompagnement au logement dans le cadre du FSL (association RCVM) : 60 mesures sur le territoire Val de Gapeau

- Atelier recherche logement

- Partenariat avec les bailleurs privés (captation de logements)

Conditions de mise en œuvre de l'action

- Interventions à partir des orientations (UTS) de toutes personnes du Val Gapeau

- travail de médiation et mobilisation de logements réalisée en lien avec les agences immobilières

- action de sensibilisation des demandeurs sur la question de la mobilité géographique nécessaire en termes d'accès au logement, eu égard aux limites d'offre adaptée sur le territoire de l'UTS et en raison de la cherté des loyers

- utilisation du Locapass

Les difficultés pointées

10 à 15% de relogement dans le parc social, en diminution régulière depuis plusieurs années

Difficultés avec l'usage de la garantie « pass GRL » (défaut de communication) : pas d'intérêt d'avoir recours à la couverture assurance

Pas d'orientation et aucun relogement effectué sur La Farlède

2 Accompagnement des ménages en impayé de loyer (conseil, accompagnement juridique) effectué par l'ADIL

3. Le recensement de la demande par les CCAS et l'accompagnement des demandeurs

- difficulté de « faire aboutir » les demandes (2 ans d'attente d'après le CCAS de Solliès-Pont)

4. La mise en œuvre du Droit au Logement Opposable (DALO) : en 2008 sur Solliès-Pont, 15 dossiers déposés / une famille relogée

⁹ sources ; entretiens CCAS Solliès-Pont et La Farlède
UTS Vallée du Gapeau, association RCVM (Relais Culturel Var Méditerranée)

6.2.2 La situation des ménages mal-logés

6.2.2.1 Les publics

⇒ Indicateurs statistiques

	Ménages en sur-occupation	Part des ménages en sur-occupation	Part de la sur-occupation lourde
Belgentier	44	5%	11%
La Farlède	79	3%	16%
Solliès-Pont	218	5%	20%
Solliès-Toucas	75	4%	12%
Solliès-Ville	42	5%	7%
CCVG	458	4%	16%

Source : Filocom

Sur-occupation = moins de 16 m² par personne

Sur-occupation lourde = moins de 9 m² par personne

La sur-occupation : 458 ménages en sur occupation dont 73 en sur-occupation lourde.

Près de la moitié des ménages en sur occupation et 60 % de ceux en sur-occupation lourde habitent Solliès-Pont

Le Parc Privé Potentiellement indigne sur Solliès-Pont *

- 450 logements recensés (13 % des résidences principales du parc privés)
- dont les deux tiers sont localisés dans le centre
- où il s'agit majoritairement de logements locatifs

* Le parc privé potentiellement indigne est composé des logements appartenant aux catégories 6 à 8 du classement cadastral (les logements a priori en plus mauvais état) occupés par des ménages à bas et très bas revenu. Ces données, qui ne délivrent qu'une vision partielle, ne seraient, selon la DDEA, disponibles que sur Solliès-Pont, les autres communes étant couvertes par le secret statistique (données en nombre insuffisant pour être diffusable).

⇒ Les situations repérées par les services sociaux ¹⁰

a. La dégradation du bâti

- Sur Solliès-Pont

5 arrêtés de péril imminent depuis 2006

Des locaux impropres à l'habitation mais habités en centre historique (rue de la République notamment)

Des problèmes multiples dans les logements : humidité, isolation, planchers et plafonds en mauvais état ou défectueux...)

Une faible implication des propriétaires en vue de faire des travaux

- Sur la Farlède : une dizaine de demande de logements pour des raisons liées à leur insalubrité ou à un inconfort important

¹⁰ sources : entretiens CCAS Solliès-Pont et La Farlède, UTS Vallée du Gapeau (Conseil Général)
PLH Communauté de Communes de la Vallée du Gapeau
DIAGNOSTIC – juin 2012 – P96

b. la situation des personnes vieillissantes et/ou handicapées

- Sur Solliès-Pont :
 - . Une trentaine de demandes de personnes souhaitant habiter en rez-de-chaussée : personnes âgées, personnes à mobilité réduite
 - . Une croissance de la demande en matière de logement adaptés
- Sur La Farlède : une quinzaine de demandes liées au handicap et/ou au vieillissement

- Sur l'ensemble des communes
 - . Des besoins diversifiés : adaptation du logement au vieillissement et au handicap, des logements mieux localisés (proximité des commerces et des services, soins infirmiers et aides à domicile...)
 - . Concernant l'attribution des logements sociaux aux personnes handicapées ; difficulté de mettre en lie l'offre et la demande (d'un côté des demandeurs qui ne trouvent pas de logements adaptés, de l'autre des logements adaptés qui ne sont pas loués aux « bonnes » personnes)

c. **Familles ou personnes logés en habitat de fortune** (mobil-home, cabanons...) : des situations rares mais persistantes

6.2.2.2 Les réponses développées

a. La réponse aux situations d'indignité et d'indécence

L'ADIL du Var a mis en place, en partenariat avec les services de l'Etat et du Conseil Général, un service de conseil et de médiation en vue de favoriser le traitement de l'indignité et plus généralement des situations. Cette démarche est destinée à tout type de public et comprend : un conseil aux locataires en vue de trouver une solution à l'amiable avec le bailleur, puis si celle-ci n'aboutit pas une orientation vers la commission de conciliation ou la mise en place

Une approche plus appuyée est développée pour les publics en difficulté (relevant du Plan Départemental d'Actions des Personnes Défavorisées) :

- un diagnostic de situation est fait avec les locataires
- la DDEA informe le bailleur de ses obligations et des aides dont il peut bénéficier pour la rénovation de son logement
- s'il n'entreprend pas les travaux une médiation spécifique est mise en place via l'ADIL

b. L'accompagnement de l'amélioration de l'habitat dans une perspective d'insertion

Le « Collectif Hébergement Varois Moissons Nouvelles » mène des actions d'insertion par le logement auprès des ménages en situation de précarité. Il s'agit :

- d'apporter un bien être aux personnes, en situation de précarité
- de prendre le temps pour monter le projet, au rythme des personnes
- de travailler en partenariat avec le travailleur social référent
- d'avoir le soutien des structures d'animation de vie
- de recréer du lien social
- d'associer et faire participer des personnes à la réalisation du chantier (enfants, voisins, etc.)

Ces actions peuvent aussi concerner les personnes âgées. Les orientations se font via les CLIC (Comité Locaux de Coordination Gérontologique, les UTS (Unité de Travail Social, Conseil Général), les CCAS...

Ces actions sont menées sur le territoire de TPM mais l'opérateur, CHV accepterait des missions sur le territoire de la CC de la Vallée du Gapeau dans le cadre de l'élargissement de son territoire d'intervention.

6.2.3 Les personnes non autonomes face au logement

6.2.3.1 Les situations d'hébergement

Les publics

Il s'agit d'un public non seulement en situation de précarité mais en rupture sociale, qui a besoin d'un hébergement avec un accompagnement social renforcé

Ce public est orienté par le « 115 » et n'est pas issu du territoire

L'offre sur le territoire de la CCVG

Un CHRS (Centre d'hébergement et de réadaptation sociale) est implanté à Solliès-Pont dans un ancien hôtel, près d'un Centre commercial situé en bordure de l'autoroute, à distance du centre-ville, sans desserte assurée par les transports en commun. Il comprend :

- l'accueil d'urgence : 14 lits
- l'accueil en stabilisation : 24 lits, dans le cadre du projet État « FARSA », avec 1 contrat de séjour de 1 mois renouvelable indéfiniment
- l'accueil contrat de séjour à partir d'1 projet : 12 places en insertion, pas de fixation de durée, 2/3 mois renouvelables, après accord du référent du CHRS

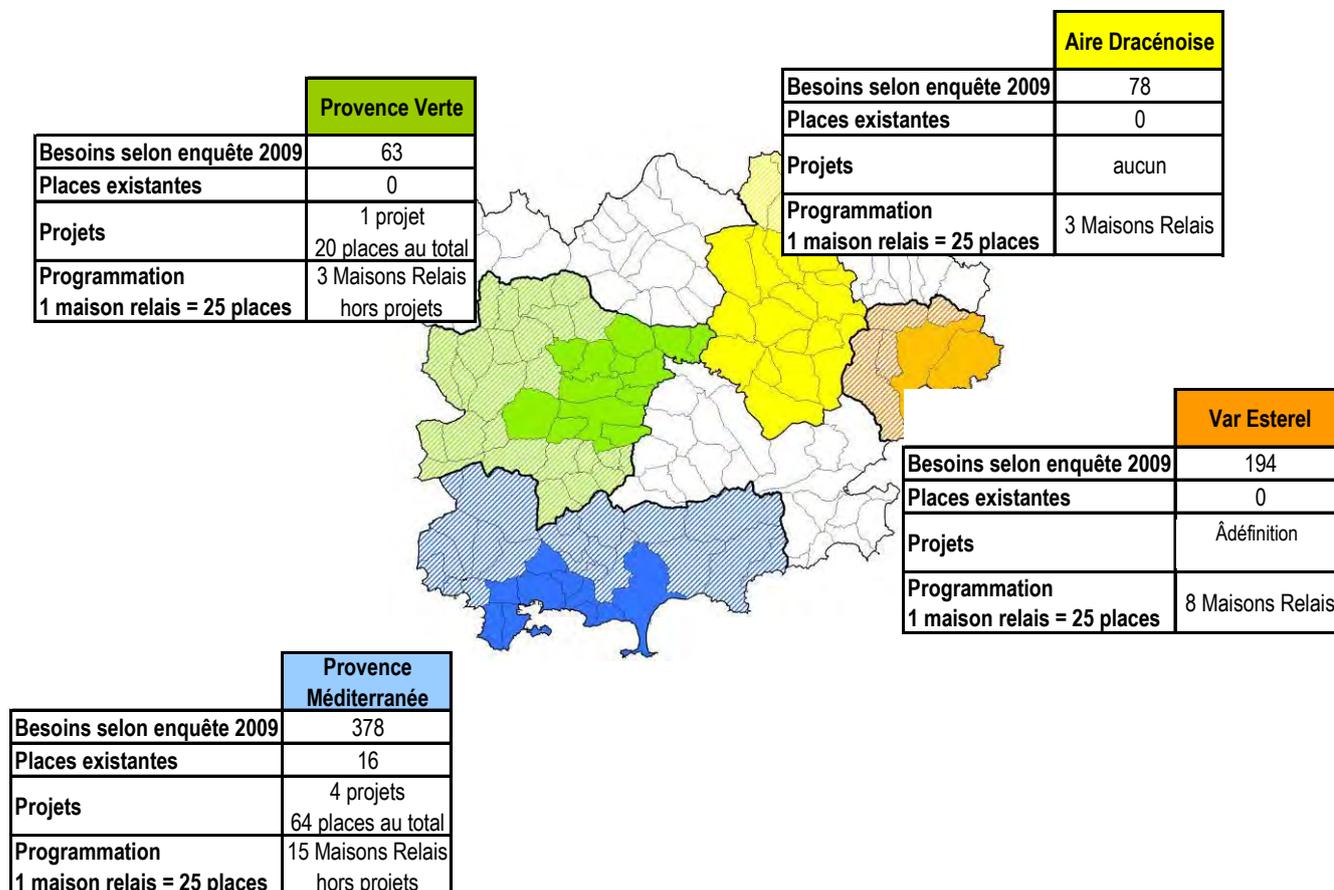
La sortie du dispositif

- personnes accueillies au titre de « l'urgence » : sorties aléatoires, orientations (en structure psychiatrique notamment) ou retour en famille
- personnes accueillies au titre de « la stabilisation » : maisons-relais, résidences sociales, moindre utilisation de séjour en hôtel (au mois) ou retour en famille
- personnes accueillies au titre de « l'insertion » : accès à un logement autonome dans le parc privé (via l'agence immobilière à vocation sociale Le Toit) ou public (Var Habitat), retour en famille ou réorientations en structure psychiatrique (retour santé)

Nota : le bilan d'activité de la structure ne nous ayant pas été fourni, nous ne pouvons analyser les profils des publics ainsi que leur destination en sortie d'hébergement

6.2.3.2 Les personnes en déficit durable d'autonomie

Les besoins en « pensions de famille » ¹¹



Une étude diligentée par l'Etat et le Conseil Général du Var a été menée pour évaluer les besoins des publics non autonomes : « La résidence sociale dénommée " **pension de famille** " est un établissement destiné à l'accueil sans condition de durée des personnes dont la situation sociale et psychologique rend difficile leur accès à un logement ordinaire. En outre, une catégorie particulière est explicitement distinguée : la " résidence accueil " est une pension de famille dédiée aux personnes ayant un handicap psychique ».

La carte ci-dessus met en exergue des besoins conséquents et un écart important entre ces derniers et d'une part l'offre existante et d'autre part les projets recensés.

¹¹ Source : « MISSION D'ACCOMPAGNEMENT DU DISPOSITIF « PENSIONS DE FAMILLE » DANS LE CADRE DU PLAN DEPARTEMENTAL POUR LE LOGEMENT DES PERSONNES DEFAVORISEES DU VAR, Rapport final ; Habitat et Société, Didier Roulet, API Provence

6.2.4 Les gens du voyage

Les familles itinérantes

L'aire d'accueil de La Farlède est une réalisation communale (30 places). Elle est ouverte depuis le 07.09.09. et bénéficie d'équipements (blocs sanitaires et WC) semi-collectifs, 16 WC et 16 douches + 4, WC/douches handicapés, une borne électrique et une arrivée d'eau par place, système de télégestion pour prépaiement

Elle fait office d'aire intercommunale (La Farlède – Solliès-Pont), régie par une convention entre les 2 communes. Ainsi, tous les itinérants circulant sur le territoire ont obligation de stationner sur l'aire.

La gestion est confiée à un prestataire par délégation de service public.

Les familles sédentaires

La sédentarisation s'effectue sur la commune de Solliès-Pont. Elle est le fait de familles initialement installées à La Garde et La Crau, qui ont des circuits de déplacements limités, en fonction des expulsions, de la scolarisation des enfants. Elles sont présentes depuis longtemps et sont connues

7 Volet foncier : la ressource foncière dans le territoire

7.1 La localisation du gisement foncier

En terme de **localisation** du gisement foncier existant dans ce périmètre nous utilisons le repérage foncier effectué par l'Agence d'Urbanisme de l'Aire Toulonnaise dans le cadre des études du SCOT et dont le contenu a fait l'objet de validation par les communes.

Pour effectuer cette étude dans le cadre des objectifs du SCOT, en privilégiant la protection des espaces naturels, la limitation de l'extension urbaine et l'optimisation du foncier utilisable, la démarche a :
d'une part défini pour chaque commune **le périmètre de renouvellement urbain** (c'est à dire l'espace urbain déjà bâti et équipé en réseaux collectifs, augmenté de la partie contigue éventuellement en assainissement individuel),
et d'autre part sélectionné **des sites d'extension urbaine** dans les espaces d'urbanisation future prévue par le document d'urbanisme et demeurant au contact de la zone équipée.

La ressource foncière potentiellement utilisable en renouvellement urbain, c'est à dire le foncier utilisable **dans le tissu existant** a été répartie en :

- **bâti de réhabilitation**, correspondant dans le tissu dense et ancien au potentiel d'amélioration de logements existants (logements insalubres ou vacants),
- **bâti de rénovation**, correspondant dans tous les types de tissu aux opérations potentielles de restructuration des biens (changement d'usage et restructuration, extension de surfaces etc...),
- **terrains d'intensification**, pour décrire les parcelles de terrain nu encore libres dans les différents tissus existants, aussi bien du secteur dense et collectif que semi dense et diffus en individuel.

L'analyse à la parcelle du foncier utilisable dans ces catégories, produit l'état physique du gisement « brut » communautaire suivant :

- 9 873 m² (sol) pour réhabilitation urbaine et un potentiel théorique de 124 équivalents logements
- 10 587 m² (sol) pour rénovation urbaine et un potentiel théorique de 115 équivalents logements
- 415 934 m² (41,6 ha) pour intensification et un potentiel théorique de 822 équivalents logements dans le cadre du renouvellement urbain,
- 1 118 000 m² (111,8 ha) en extension urbaine

En termes de répartition entre communes, ce stock localisé représenterait :

Pour le renouvellement urbain :

- 60% de capacité d'offre logement dans les deux communes de la plaine (40% à Solliès Pont et 20% à La Farlède)
- 40% de capacité d'offre de logement dans les trois autres communes de la haute vallée (15 % à Solliès ville et Solliès Toucas et 10% à Belgentier)

En extension urbaine en revanche, le stock identifié représente 90 % des capacités localisées à Solliès Pont et La Farlède (45% dans chaque commune), et 10% seulement répartis très inégalement dans les autres communes (8% à Solliès ville qui dispose d'une partie de la plaine.

Conformément aux caractères morphologiques du territoire urbain de la communauté, la répartition physique du gisement est relativement équilibrée en renouvellement urbain (tissus existants) et fortement déséquilibrée en extension urbaine.

7.2 L'évaluation du gisement foncier

En termes **d'évaluation** ce gisement « brut », est transposé en capacité théorique en logement : deux approches sont pratiquées :

- une approche par la **typologie urbaine et les densités moyennes** de logement à l'hectare : on applique au parcellaire identifié **le ratio de logement à l'hectare** correspondant au tissu urbain dense, semi dense ou diffus auquel il appartient dans la commune ; c'est la démarche appliquée par l'agence d'urbanisme AUDAT dans la communauté de communes. Elle produit une description détaillée du stock foncier théoriquement utilisable et du potentiel de logement qui en découle en renouvellement urbain .
- une approche par la **capacité théorique d'autorisation du logement** sur la base des documents d'urbanisme : la transposition du parcellaire identifié **en emprise foncière et shon utilisable** au regard du zonage applicable, produit une description semblable du stock foncier théorique, mais avec une « réserve d'intensification » que l'on peut estimer en fonction des adaptations concevables dans la réglementation applicable .

Dans le premier cas l'analyse de l'AUDAT donne les résultats généraux suivants à l'échelle communautaire :

1 061 équivalents logement en périmètre de renouvellement urbain, soit :

- 124 en réhabilitation (11,6%) par re conditionnement de logements existants
- 115 en rénovation (10,8%) par restructuration, et changement d'usage de bâtis existants,
- 882 en intensification (77,4%) par application des densités moyennes en semi dense et diffus.

Dans le deuxième cas d'analyse du potentiel du gisement brut par rapport aux documents d'urbanisme, le résultat global est très proche, sur la base d'une application des données des POS et PLU **actuels sans changements** : **981 équivalents logement en périmètre de renouvellement urbain**.

Mais assez différent dans les proportions dans la répartition interne de chaque catégorie :

- 228 en réhabilitation (23%) par re conditionnement de logements existants
- 309 en rénovation (31%) par restructuration et changement d'usage de bâtis existants
- 521 en intensification (53%) par application des densités moyennes en semi dense et diffus

Remarque : cette différence « interne » correspond d'une part en milieu bâti à l'hypothèse d'utilisation de toute la shon physiquement disponible (R+2 par exemple) et d'autre part en milieu diffus à l'élimination du parcellaire libre qui n'obéit pas à la surface minimum réglementaire du zonage.

Cette capacité brute peut être **augmentée** dans chaque commune par l'adaptation des règlements concernant les zones d'habitat individuel diffus (zonages de type UC, UD AU NA NB etc...), par redressement des COS (de 0,10 à 0,20 ou 0,30 selon les sites) et réduction des minima de parcellaire (1000m² au lieu de 2500 et plus, ou 600 au lieu de 1 000 et 1 500 m² par exemple) .

(Voir l'annexe cartographique)

Commune de Belgentier :

En typologie urbaine et densités des tissus :

Les 7,4 ha repérés dans le bâti et l'espace libre existant = 101 équivalent logements en renouvellement urbain.

Par l'approche d'application et variation du PLU ,

classement PLU	Moyen d'action	Surface (m ²)	Potentiel SHON avec PLU actuel (m ²)	EL avec PLU actuel	Potentiel SHON (m ²) avec PLU révisé	Somme EL avec PLU révisé
UA	Réhabilitation	727	2 089	21	2 089	21
	Rénovation	359	860	9	860	9
UA et UB	Intensification	2 247	1 306	16	1 306	16
UC	Réhabilitation	149	298	3	298	3
	Intensification	31 688	3 630	8	5 190	32
AU	Réhabilitation	1 814	363	4	363	4
	Intensification	31 939	3 202	7	3 194	21
Total		68 922	11 746	68	13 299	106

Soit 68 à 106 équivalent logement en renouvellement urbain.

Commune de Solliès Toucas :

En typologie urbaine et densités des tissus :

Les 7,3 ha repérés dans le bâti et l'espace libre existant = 161 équivalent logements en renouvellement urbain.

Par l'approche d'application et variation du PLU

classement PLU	Moyen d'action	Surface (m ²)	Potentiel SHON avec PLU actuel (m ²)	EL avec PLU actuel	Potentiel SHON (m ²) avec PLU révisé	Somme EL avec PLU révisé
UA et UB	renovation	1 577	1 780	23	1 780	23
	Intensification	13 726	5 130	59	7 586	89
UC	Intensification	15 501	3 875	24	5 425	62
UD	Intensification	7 473	1 121	7	1 868	21
UE	Intensification	30 310	3 031	15	6 062	35
Total		68 587	14 938	128	22 722	230

Soit 128 à 230 équivalent logement en renouvellement urbain.

Commune de Solliès Ville :

En typologie urbaine et densités des tissus :

Les 10,5 ha repérés dans le bâti et l'espace libre existant = 161 équivalent logements en renouvellement urbain.

Par l'approche d'application et variation du PLU

classement PLU	Moyen d'action	Surface (m ²)	Potentiel SHON avec PLU actuel (m ²)	EL avec PLU actuel	Potentiel SHON (m ²) avec PLU révisé	Somme EL avec PLU révisé
UA et UB	rehabilitation	1 453	3 319	32	3 319	32
	renovation	440	459	5	459	5
	Intensification	31 574	7 173	79	7 173	79
Somme UA et UB		33 467	10 952	116	10 952	116
UC	rehabilitation	561	112	1	112	1
	renovation	1 067	213	2	213	2
	Intensification	49 414	7 412	21	14 824	43
Somme UC		51 042	7 738	24	15 150	46
AU	renovation	1 687	1 012	12	1 012	12
	Intensification	3 199	960	2	960	4
Somme AU		4 886	1 972	14	1 972	16
Nu	renovation	584	88	1	88	1
	Intensification	13 373	2 675	11	2 675	19
Somme Nu		13 957	2 762	12	2 762	20
Total		103 352	23 423	166	30 835	198

Soit 166 à 198 équivalent logement en renouvellement urbain.

Commune de Solliès Pont :

En typologie urbaine et densités des tissus :

Les 26 ha repérés dans le bâti et l'espace libre existant = 416 équivalent logements en renouvellement urbain.

Par l'approche d'application et variation du PLU

Classement PLU	Moyen d'action	Surface (m ²)	Potentiel SHON avec POS existant (m ²)	EL avec POS existant	Potentiel SHON supplémentaire (m ²)	EL avec modification du POS
UA - UB	Réhabilitation tissu dense	3 763	12 828	144	12 828	144
	Rénovation tissu dense	2 156	7 518	86	7 518	86
	Intensification	23 470	11 930	76	11 930	76
Somme UA - UB		29 389	32 276	306	32 276	306
UC	Intensification	128 293	19 805	98	7 027	138
NB	Intensification	97 206	9 382	15	19 441	73
Somme UC et NB		225 499	29 186	113	26 469	211
Total		254 888	61 462	419	58 744	517

Soit 419 à 517 équivalent logement en renouvellement urbain.

Commune de La Farlède :

En typologie urbaine et densités des tissus :

Les 16,2 ha repérés dans le bâti et l'espace libre existant = 222 équivalent logements en renouvellement urbain.

Par l'approche d'application et variation du PLU

classement PLU	Moyen d'action	Surface (m ²)	Potentiel SHON avec PLU actuel (m ²)	EL avec PLU actuel	Potentiel SHON avec modification du PLU (m ²)	EL avec modification du PLU
UA et UB	Réhabilitation	1 400	3 628	39	3 628	39
	Rénovation	2 717	7 406	88	7 406	88
	Intensification	1 156	694	6	694	6
Somme UA et UB		5 273	11 728	133	11 728	133
UC	Intensification	26 584	7 975	58	13 292	159
NB	Intensification	132 781	10 622	19	26 556	233
Somme UC NB		159 365	18 598	77	39 848	392
Total		164 638	30 325	210	51 576	525

Soit 210 à 525 équivalent logement en renouvellement urbain.

Le total de capacité théorique du gisement brut devient alors à l'échelle communautaire 981 à 1566 équivalent logement pour le renouvellement urbain.

Auxquels s'ajouteraient 2 663 équivalent logements dans les 111,8 ha des secteurs définis d'extension urbaine (estimation site par site aboutissant à la moyenne générale de 24 logements/ ha).

Soit un gisement de capacité théorique totale de l'ordre de 3 644 à 4 229 équivalent logements selon le traitement des documents d'urbanisme.

7.3 La réserve foncière théorique

Compte tenu des extrapolations des besoins dans le temps cette ressource apparaît large :

Par rapport au rythme de production de résidences principales pour la période écoulée depuis le dernier recensement (1999 à 2006) cette réserve foncière brute, répartie sur la base de l'augmentation moyenne des résidences principales dans chaque commune, correspondrait à :

- 8 à 10 ans de stock en moyenne sur *le plan du renouvellement urbain* (sauf pour la Farlède et Solliès Toucas autour de 4 à 5 an seulement)
- 10 à 20 ans de réserve supplémentaire sur le plan de l'extension urbaine dans les communes de Solliès Pont La Farlède et Solliès ville bénéficiant de la garantie des ressources de la plaine,
- quasiment aucune réserve supplémentaire à Solliès Toucas et Belgentier, *par extension urbaine*

A l'échelle communautaire :

Dans ces conditions, à la moyenne de production annuelle de résidences principales acquise dans la période précédente, le gisement foncier brut actuel représente globalement :

- 4 à 6,7 ans de réserves selon l'adaptation des documents d'urbanisme,
- 15 à 18 ans de réserves si l'on intègre l'extension urbaine,

Mais **sous une forme très déséquilibrée** qui reposerait quasi **exclusivement sur les ressources de la plaine**.

Il faut cependant considérer cette approche du gisement foncier brut comme purement indicative pour orienter la définition **des enjeux de stratégie foncière** : en effet d'un point de vue opérationnel d'une part, et d'adaptation des produits logement à la demande prioritaire d'autre part, seule une partie de ce gisement foncier peut être jugée d'intérêt communautaire, et «exploitée» dans des conditions juridiques et techniques plus performantes dont les estimations par pur ratio ne peuvent rendre compte (c'est l'objet de la phase orientations et prospective foncière)

8 Synthèse et premiers enjeux

8.1 Un territoire marqué par l'importance des flux domicile / travail

Un territoire à vocation résidentielle

80 % des actifs résidant dans la CCVG quittent leur commune pour aller travailler
La destination première est TPM et notamment Toulon

Mais un territoire qui crée des emplois, occupés par des non résidents

8 200 emplois : une croissance de l'emploi de 3,8 % par an entre 1999 et 2006 (six fois supérieure à celle de la population)
70 % des emplois ne sont pas occupés par des résidents

↓ Enjeu : Développer une offre de logement adaptée aux actifs travaillant sur place

8.2 Des logiques de peuplement diversifiées – Un parc de logement assez homogène

Une attractivité du territoire

La CCVG s'est développée sur la base de l'accueil de ménages arrivant de Toulon et de sa proche périphérie
Ce mouvement continue, amenant des ménages appartenant aux tranches d'âges jeunes et actives
...mais à un rythme moins élevé, d'autres secteurs (Cœur de Var, Val d'Issole) développent plus rapidement

Des dynamiques endogènes

Une population encore jeune et familiale mais un vieillissement de la population et une baisse de la taille moyenne des ménages

Une attractivité sur les catégories « employés / ouvriers », mais des niveaux de revenus médians assez élevés → une diversité de peuplement

Des diversités au sein des communes, avec des tendances récentes propres à chacune d'entre elles :

- plus de « nouveaux habitants » sur Belgentier et Solliès-Ville
- plus de ménages « stables » sur La Farlède et Solliès-Pont
- les « emménagements récents » (<2 ans) : plus de catégorie « employés / ouvriers » sur Solliès-Pont et Belgentier : plus de « cadres / professions intermédiaires » sur La Farlède Solliès-Toucas

Un parc de logement assez homogène

Un territoire qui s'est développé sur la base du logement individuel

Une construction neuve encore focalisée sur les grands logements

Des situations de sous-occupation

↓ Enjeu : Adapter la programmation des logements à des besoins qui se diversifient

8.3 Un parc locatif privé qui joue un rôle important mais des besoins de rénovation

Un rôle important du parc locatif privé

Accueil d'une population jeune

Un accueil d'une population aux revenus assez bas : un rôle « social »

Un « turn-over » important : une première étape dans les parcours résidentiels

Mais un accueil de ménages qui ne se fait pas toujours dans de bonnes conditions, notamment dans les centres villages

4 % de logements sans confort, 30 % avec un confort partiel

Des modes de chauffage caractérisés par le « tout électrique »

Un taux de logements de catégorie « médiocre » et « très médiocres »

Des situations de mal logement (indécence, insalubrité, confort) importants dans les centres villages et qui touchent souvent les locataires

Un potentiel de rénovation qui a été identifié dans le cadre de l'étude préopérationnelle d'OPAH de 2004

Un potentiel de réhabilitation identifié par commune (logements locatifs, logements vacants, logements occupés par leur propriétaire)

Des analyses de faisabilité financière

Des propositions d'aménagement des centres

↓ Enjeu : Agir sur les centres villages pour : Répondre à des besoins - Mettre à niveau le parc de logements - Renforcer leur qualité urbaine et leur attractivité

8.4 Un parc locatif social à développer

Un territoire sous-équipé

Moins de 5% de logements sociaux, inégalement répartis entre les communes (63 % de l'offre sur Solliès-Pont)

Une offre homogène : logements collectifs construits dans les années 1985 / 1995

Un déficit malgré des livraisons récentes et des projets

Une pression de la demande

600 demandes dont 400 demandes locales

Un accroissement de 50 % de la demande locale en 5 ans

Une demande diversifiée (personnes seules, couples, familles) avec un accroissement de la demande familiale

Une demande mal satisfaite

↓ Enjeu : Renforcer l'offre locative sociale sur le territoire pour répondre à une demande locale

8.5 Des situations difficiles face au logement à solutionner

Les situations de pauvreté

Des taux de précarité (niveaux de bas revenus ou de ménages pauvres) moins élevés que dans les territoires voisins

Une plus grande concentration des situations de précarité sur Solliès-Pont

... mais une tendance à la « diffusion » de ces situations sur l'ensemble du territoire

Les difficultés face au logement

Elles sont de trois ordres :

- l'inadaptation du logement : trop cher, trop petit, inconfortable
- l'absence de logements
- le risque de perte du logement : expulsion, reprise par le propriétaire....

Elles touchent les familles mais aussi les personnes âgées et/ou handicapées

Les réponses sont difficiles à trouver au regard de la rareté de l'offre disponible

↓ Enjeu : Renforcer l'offre locative sociale adaptée aux très bas revenus Accompagner les personnes âgées et/ou handicapées vers des solutions adaptées

8.6 Une production importante au regard des territoires voisins

Une bonne dynamique de la construction neuve

4,5 logements pour 1000 habitants sur 90/2008

123 logements commencés par an sur 90/2008

Mais portée par l'individuel diffus

78% de la production soit 96 logements commencés par an

↓ Enjeu : Diversifier la production sur le collectif et l'individuel groupé

8.7 Un marché attractif pour les clientèles extérieures

Une attractivité reposant sur deux critères

Un cadre résidentiel pittoresque et préservé

Le critère « distance temps » par rapport à Toulon et ses bassins d'emplois à l'Est

Génératrice d'une origine géographique large avec deux grands segments de demande

Une clientèle d'origine locale élargie provenant principalement des communes chères de l'Est Toulonnais et qui représente aujourd'hui près de 60/70% des demandes.

Le poids de cette clientèle extérieure confirmant le rôle de déport du marché de la Vallée du Gapeau

Au détriment de la clientèle locale qui tend à diminuer (transactions d'appartements) compte tenu de l'inadéquation de l'offre par rapport à ses budgets

↓ Enjeu : Développer une offre de logement adaptée à la demande endogène

8.8 Une offre limitée aux produits anciens et composée à 80% de produits individuels

Seulement 20% de l'offre en collectif

Sur une gamme de prix très élevée : 2700/3200€/m²
Concentrée sur La Farlède et Solliès Pont

60/70% de l'offre est composée de maisons individuelles et de quelques terrains à bâtir dans une gamme de prix supérieur à 300K€

Seule 10% de l'offre en maison individuelle offre une gamme de prix adaptée aux besoins

Maisons de village entre 200 et 300K€
Attractives en terme de prix mais mal adaptées aux besoins
Souvent pénalisées par l'absence d'extérieur dans la gamme

↓ Enjeu : Développer une offre de logements adaptée à la demande endogène

8.9 Un territoire « en marche vers le collectif »

Montée en puissance de la production en collectif à partir de 2003

De 11 logements commencés/an sur 90/2003 à 30 logements/an sur 2004/2008
De 8,5% de la production sur 90/2003 à 30% sur 2004/2008

Une excellente dynamique sur le marché des reventes

Très forte progression des volumes de transactions qui ont doublé entre 2000 et 2008 à l'inverse des tendances départementales (-28%) ou du SCOT (-41%)

Portée par l'émergence du collectif neuf avec 23% des ventes d'appartements faites en neuf en 2008

Progression des transactions d'appartements dans l'ancien qui ont été multipliées par 6 entre 2000 et 2008 et dont la part a augmenté de 8% en 2000 à 27% en 2008

Mais une tendance à la baisse des origines locales parmi les acquéreurs d'appartements

Les ménages locaux ont de plus en plus de mal à acquérir en regard au niveau des prix dans l'ancien (2700/3200€/m²)

45% des transactions se font dans la fourchette basse entre 1800 et 2600€/m²

Si les ouvriers sont encore bien représentés parmi les acquéreurs originaires de la Vallée du Gapeau, leurs acquisitions sont concentrées sur l'entrée de gamme entre 1800 et 2200€/m² et ils sont très contraints au plan des surfaces achetées

Le marché des appartements est avant tout un marché de jeunes

La part des moins de 30 ans parmi les acquéreurs d'appartements a fortement progressé entre 2000 et 2008
Elle représente 28/30% en 2008

Sur le marché du neuf, montée en puissance de l'offre en collectif à partir de 2007

63 mises en vente par an et 50 ventes par an sur 2007/2009 pour 27 mises en vente /an et 26 ventes/an sur 2003/2006

↓ Enjeu : Prendre en compte la pression existante sur le collectif pour développer une offre de logements accessible adaptée aux jeunes dé-cohabitants et jeunes couples locaux ouvriers, employés

8.10 Un marché neuf à l'accession encore inadapté aux besoins et d'où la dynamique est absente

Des volumes trop faibles et des prix inadaptés pour créer une dynamique de marché

Une forte montée des prix avec un prix moyen qui se situe sur 2008/2009 au même niveau que celui de TPM (3750€/m²)

Une dynamique artificielle portée par les ventes à investisseurs sur la dernière opération lancée à La Farlède en 2008

Des rythmes de vente très faibles conséquence d'un prix de vente autour de 2900€/m² sur Solliès Pont et 3500/3700€/m² sur La Farlède

Mais une démarche nouvelle qui s'engage fin 2009 avec une première opération en PASS FONCIER

Un prix de vente très attractif grâce à la TVA à 5,5% soit 2580€/m² hors PK

Un travail de partenariat avec la collectivité : commercialisation sur la base d'une liste de demandeurs fournie par la commune

Les opérateurs sont prêts à se positionner sur le territoire sur ce type de produit ou en produit libre dans la gamme 2800/3200€/m²

↓ Enjeux : Créer une dynamique de marché reposant sur :

Un rythme de production régulier, un équilibre entre produits « acquéreurs utilisateurs » et produits « investisseurs », une large gamme de prix répondant à l'ensemble des besoins

Encadrer les opérateurs sur la gamme de produits à développer au travers de partenariats

8.11 Des carences avérées sur le marché de l'accession

Les principales carences se situent sur le collectif et l'individuel très dense ou intermédiaire

Carences en collectif

T2/T3 dans la gamme 1800/2600€/m2 destinés à une clientèle locale de jeunes couples 25/30 ans et familles 30/40 ans ouvriers/employés et professions intermédiaires

Produits familiaux T3/T4 dans la gamme 2500/2600€/m2 destinés à une clientèle extérieure de familles 30/40 ans professions intermédiaires et cadres moyens.

Carences en maisons de ville et/ou collectif intermédiaire offrant un extérieur de type jardin et ou terrasse

T4 dans la gamme 180/260K€ sur 150/250m2 de terrain destinés à une clientèle locale de familles 40/60ans Ouvriers/Employés et professions intermédiaires.

T3/T4 dans la gamme 150/250K€ destinés à une clientèle extérieure de familles 30/40 ans professions intermédiaires et cadres moyens

Si la part des clientèles locales se renforce sur le marché des maisons à la revente, 58% des transactions se font dans la gamme inférieure à 290K€ soit principalement entre 180 et 260K€ c'est-à-dire sur les niveaux de budgets des familles 40/60 ans employés et professions intermédiaires

Des carences secondaires sur les produits individuels

Carences en maisons individuelles

T4 /T5 dans la gamme 280/320K€ sur 400/600m2 de terrain destinés à une clientèle extérieure de familles 40/55 ans professions intermédiaires et cadres moyens

Carences en terrains à bâtir

250m2 dans la gamme 70/80K€ destinés à une clientèle locale 30/50 ans professions intermédiaires

300/350m2 dans la gamme 90/120K€ destinés à une clientèle extérieure 30/50 ans professions intermédiaires

↓ Enjeux : Développer une offre diversifiée en terme de gamme et de formes urbaines prenant en compte les carences

Définir les cibles prioritaires au regard des choix de développement pour le territoire retenus par la collectivité

8.12 Un marché locatif inadapté aux besoins et circonscrit aux centres anciens

Une offre insuffisante en volume et inadaptée au plan des produits ...

Une offre constituée exclusivement de produits anciens en centre village , maisons de village ayant fait l'objet de découpage appartenant à des investisseurs locaux
Aucune offre locative d'appartements neufs ou récents

Et des prix...

Le niveau de l'offre se situe entre 10 et 12,8€/m² HC → 13,5€/m² HC pour une demande qui se situe entre 9,5 et 10,5€/m² HC → 12€/m²

Une clientèle répartie à part égale entre origine locale et origine plus large issue de l'Est Toulonnais

Une origine locale plus marquée sur les petites surfaces ST/T1 correspondant aux jeunes décohabitants ainsi que sur les maisons denses T4.

Une origine élargie plus marquée sur les produits familiaux collectifs T3 et T4 ainsi que sur les maisons individuelles haut de gamme T4/T5

Une forte pression des besoins sur les petites et moyennes surfaces T1 au T3

Les jeunes de 18-25 ans ainsi que les célibataires actifs ouvriers, employés voire professions intermédiaires sont en rupture. Les loyers des T1 et T2 sont très supérieurs à leur budget qui se situe principalement entre 9,5 et 10,5€/m² .

Il existe une forte pression sur les T3 pour une clientèle de familles 30/40 ans ouvriers, employés et professions intermédiaires dans la gamme 10/10,5€/m².

↓ Enjeux : Produire une offre locative « encadrée » adaptée à la gamme des budgets en attente

8.13 Un potentiel foncier important en restructuration du bâti

Des ressources bien réparties dans tous les centre villages

Un potentiel identifié de l'ordre de 4% du stock des centre anciens en haute vallée et 8 à 9% de cette ressource dans les centres de la plaine ; à l'intérieur la répartition est presque égale entre réhabilitation et rénovation.

Mais des possibilités de quasi doublement de ce potentiel

La restructuration profonde des immeubles (extension en hauteur et transformation des rez de chaussée) permet de récupérer en logements toute la Shon compatible avec le voisinage du site : de 239 à 537 équivalent logements évalués sur les mêmes emprises identifiées.

↓ Enjeux : Valoriser les localisations de centre ville sur le plan qualitatif et patrimonial

8.14 Des ressources à exploiter dans le tissu d'habitat individuel

Beaucoup de surface disponible et d'espaces sous utilisés

Globalement, l'addition des espaces libres dans le tissu individuel semi dense et dense représente Environ 64 ha . Mais le différentiel entre les surfaces et le potentiel logement est très défavorable en l'état : 79 173 m² utilisables en secteur semi dense à proximité des centres (zonages UA UB) représentent 236 équivalent logements alors que les 567 765 m² de parcellaire libre identifié en secteur semi dense et diffus éloigné (zonages UC UD et suivants...) soit 8 fois plus d'espace, correspondrait à 270 équivalent logement, c'est à dire quasiment autant.

Mais des modalités très complexes pour une utilisation programmée

L'utilisation en densification des vides existants permettrait de doubler facilement le potentiel identifié (trame moyenne de 2000m² par parcelle dans l'habitat diffus). Cependant ces ressources issues des anciennes zones NB sont le plus souvent éloignées des réseaux et mal desservies en voiries. La densification ne peut résulter d'une simple réglementation, elle doit aller de pair avec une amélioration de la viabilité ; cela réduit l'espace utilisable aux seuls îlots fonciers que l'on peut regrouper, et dans une taille suffisante pour des opérations d'ensemble.

↓ Enjeu : regrouper des sites de densification coordonnée avec l'équipement nouveau (politique de hameaux nouveaux ?)

8.15 Une localisation « exclusive » du foncier d'extension urbaine

Une ressource large mais très polarisée

Pour une ressource identifiée et validée par les communes de 111,8 ha, l'essentiel (85 ha) est constitué des zones d'extension des communes de Solliès Pont (35 ha) et de La Farlède (50 ha).

Compte tenu des caractéristiques des surfaces restantes réparties entre les autres communes (localisations éloignées et relief très difficile), on peut considérer que la quasi intégralité d'extension urbaine dans la communauté réside dans ces deux communes de plaine .

Un risque de concurrence de l'offre foncière dans l'espace communautaire

Ces ressources considérables, facilement utilisables dans la continuité de la trame urbaine existante, peuvent produire une concurrence d'offre accusant les déséquilibres de répartition de cette offre à l'intérieur de la communauté.

En revanche la position respective de ces sites, à Solliès Pont de l'autre côté de la voie ferrée qui fait barrage à la communication avec le centre ville et à La Farlède dans l'extension Sud des zones habitées, peut favoriser la conception de pôles de centralité urbaine venant équilibrer le secteur Sud du territoire communautaire

↓ Enjeu : coordonner le rythme et le forme d'exploitation de ce foncier « neuf », avec celle du foncier de renouvellement urbain

9 Premières propositions de dispositifs opérationnels

9.1 Rénovation des centres villages : cohésion sociale et lutte contre le mal logement

Enjeux	Agir sur les centres villages pour a. Répondre aux besoins en logements b. Mettre à niveau le parc de logements c. Renforcer leur qualité urbaine et leur attractivité
Objectifs stratégiques	a. Développer une offre de logements sociaux publics (acquisition amélioration par des organismes HLM) et privés (logements conventionnés) b. Réhabiliter le parc de logements - insalubres ou indécents en relogant les locataires - vacants afin de les remettre sur le marché c. Mener des actions d'aménagement des centres villages : espaces publics, circulation- stationnement, valorisation du patrimoine...
Objectifs opérationnels	a. Rappel des objectifs de l'étude préopérationnelle d'OPAH → CCVG :200 logements à réhabiliter à l'échelle de la CCVG, dont - 83 occupés par leur propriétaire - 117 logements locatifs (dont 45 vacants à remettre sur le marché) → Objectifs par communes - Belgentier : 38 - La Farlède : 35 - Solliès-Pont : 64 - Solliès-Toucas : 10 - Solliès-Ville : 21 b. Fixer un objectif de « production » de logements sociaux (acquisition amélioration par des organismes HLM ou loyers privés conventionnés) : 20 % c. Traiter en priorité la situation des plus mal logés (locaux impropres à l'habitation) : relogements provisoires ou définitifs d. Action d'aménagements urbains : cf. ci-dessus proposition étude d'OPAH

Modalités de mise en œuvre	<p>a. Actualiser l'étude préopérationnelle d'OPAH menée en 2004 par le PACT-ARIM (volets « objectifs » et « faisabilité financière »)</p> <p>→ Adopter un programme d'actions</p> <p>→ Mettre en place si besoin une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat</p> <p><i>Cette démarche doit se faire en lien avec les partenaires concernés, et notamment l'ANAH</i></p> <p>b. Définir un régime d'aides communautaires (et/ou communales) complémentaires aux aides existantes (ANAH, Conseil Régional...)</p> <p>→ Adapter éventuellement les compétences de la CCVG</p> <p>→ Définir ce qui relève de la compétence communautaire et ce qui reste compétence communale</p> <p>c. Mettre en place un dispositif opérationnel</p> <p>→ Une équipe d'animation</p>
-----------------------------------	--

9.2 Stratégie foncière

Enjeux	<p>Programmer la maîtrise de sites fonciers prioritaires pour la production du logement</p> <p>a. exploiter tout le potentiel de densité en secteur bâti central</p> <p>b. utiliser et équiper les îlots aménageables en habitat individuel, y compris en diffus</p> <p>c. coordonner l'extension en sites neufs avec le renouvellement urbain</p>
Objectifs stratégiques	<p>a. déterminer des périmètres prioritaires d'intervention foncière publique</p> <p>b. définir la capacité de programmation d'opérations cohérentes, dans des îlots fonciers aménageables</p> <p>c. associer la programmation communale et intercommunale dans le cadre des objectifs du plan</p>
Objectifs opérationnels	<p>a. établir site par site les conditions requises de maîtrise foncière en termes d'outils techniques de procédures foncières , et d'organisation de suivi de gestion</p> <p>b. constituer un programme de CT MT et LT</p> <p>c. mettre en place des partenariats fonciers</p>

Maîtrise d'œuvre :



ASI

37 av. Sainte Victoire
13100 Aix en Provence
Tél / Fax : 04 42 63 17 82
Mobile : 06 79 72 20 08

anneselle.asi@gmail.com

ADELE CONSULTANTS

ESPACE LIBERTE
33, BD DE LA LIBERTE
13001 MARSEILLE
TÉL 04 91 28 37 97
FAX : 04 91 28 38 28

adele.consult@orange.fr

TERCIA CONSULTANTS

371 Av. Louis Ravas
34080 Montpellier
Tél : 04 67 84 44 33
Fax :

christophe.alegre@tercia.fr

Assistant à maîtrise d'ouvrage



Agence d'urbanisme de l'Aire toulonnaise

Technopole Var Matin
293 route de la Seyne sur Mer
83190 Ollioules
Téléphone: 04 94 62 20 71
Télécopie : 04 94 62 11 57
audat@wanadoo.fr