

Programme Local de l'Habitat 2026-2031

Communauté d'agglomération Sud Sainte Baume





Sommaire

1. Introduction

- Le territoire de la Communauté d'agglomération Sud Sainte Baume p.
- Le cadre réglementaire p.
- Le contenu du PLH p.
- La prise en compte des obligations réglementaires p.
- La prise en compte des documents cadres existants p.
- Le Porter à connaissance de l'Etat p.
- La démarche d'élaboration du PLH p.

2. Diagnostic

- Evolutions socio-démographiques p. 3
- Caractéristiques et évolutions du parc de logements p. 32
- Dynamiques du marché du logement p. 76
- Besoins en logement des publics spécifiques p. 92

3. Etude de repérage foncier en matière d'habitat

Le diagnostic a été réalisé entre le deuxième semestre 2023 et le premier semestre 2024. Ils résultent ainsi d'une collecte et d'un traitement de statistiques disponibles, d'entretiens menés auprès des professionnels locaux du logement et de l'habitat, au cours de cette période. De ce fait, il sera important de porter une attention particulière aux évolutions en cours, présentées dans le document d'orientations et dans les bilans annuel/triennal du PLH.



© Microsoft

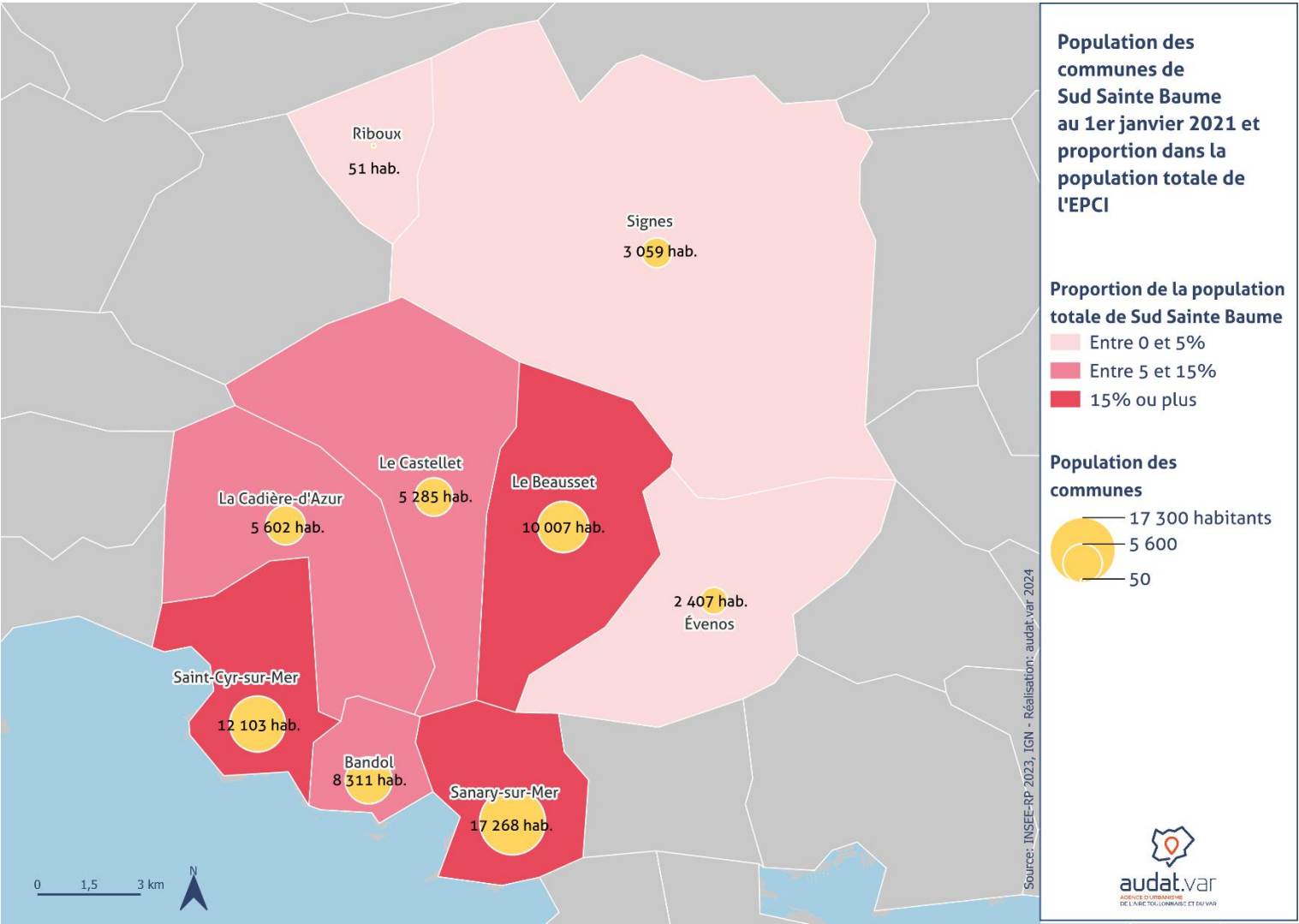
- Dynamique démographique dans Sud Sainte Baume p. 4
- Caractéristiques démographiques de la population p. 10
- Migrations résidentielles p. 15
- Caractéristiques socioéconomiques de la population p. 19
- Constats et premiers enjeux du diagnostic socio-démographique p. 31

64 000 habitants en 2021

Au 1^{er} janvier 2021, la Communauté d’agglomération Sud Sainte Baume compte 64 093 habitants.

Sanary-sur-Mer est la commune la plus peuplée avec 17 268 habitants.

Les trois communes littorales concentrent 59% de la population de l’EPCI, alors qu’elles couvrent 14% de sa superficie. La densité y est de plus de 500 habitants au km², contre 180 en moyenne dans l’intercommunalité. Au nord de Sud Sainte Baume, la densité est inférieure à 30 habitants au km² à Signes et à Riboux.

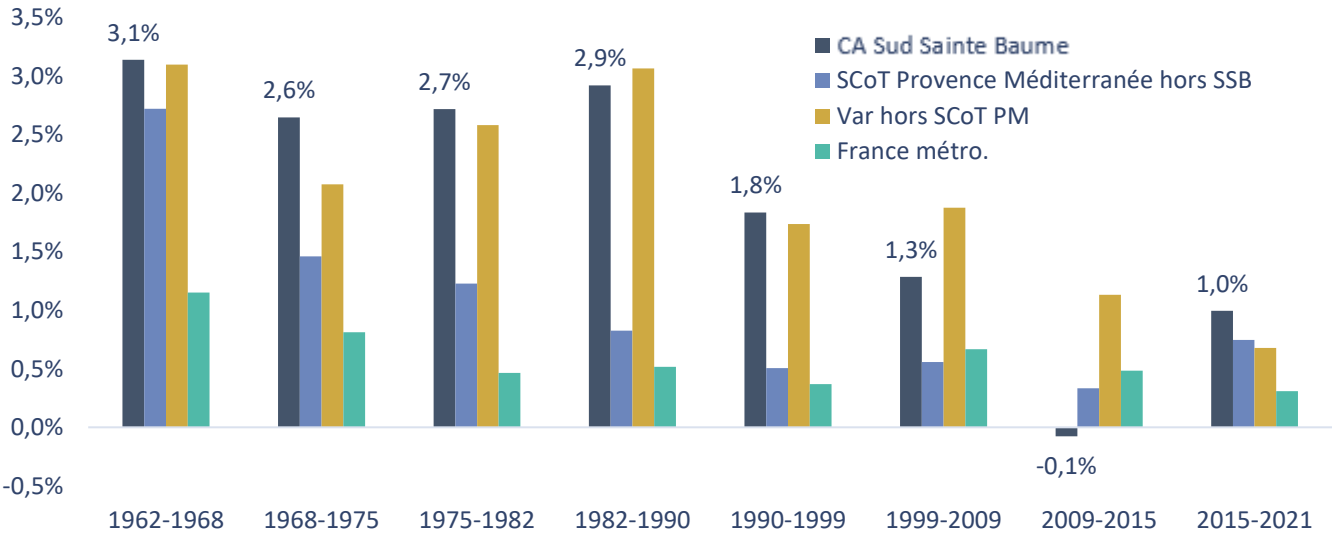
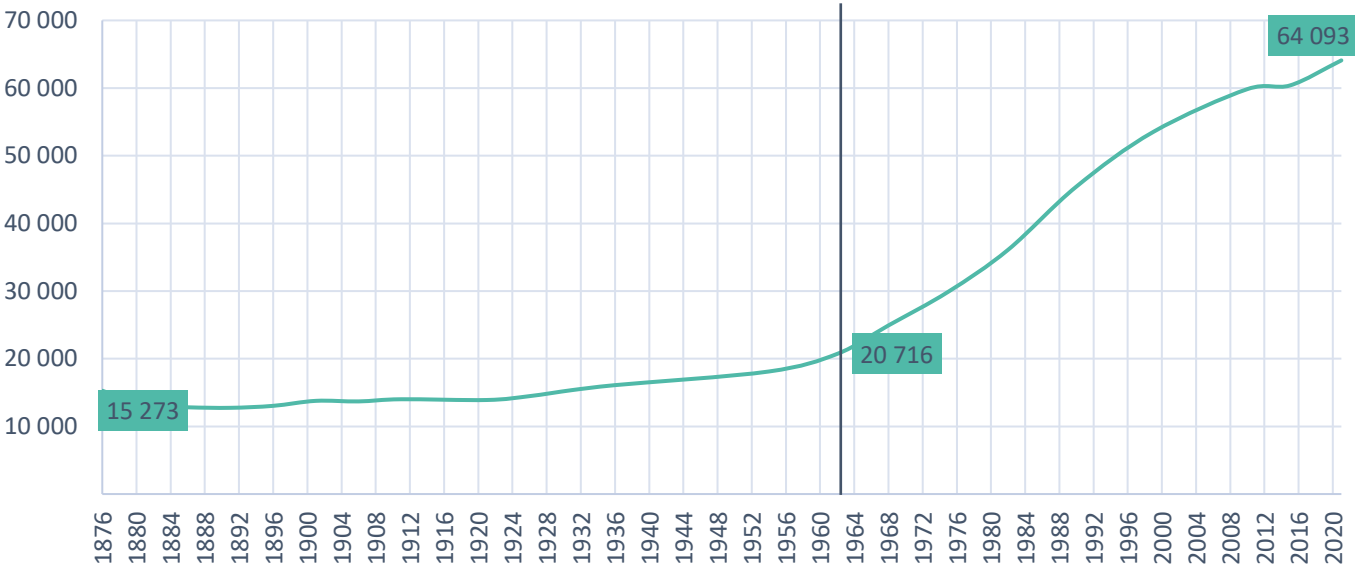


La population multipliée par 3 en 60 ans

- La population a augmenté de façon assez lente entre 1876 et le début des années 1960, avant de tripler au cours des 60 années suivantes ;
- Entre 1962 et 1990, Sud Sainte Baume voit sa population croître au rythme de 2,8% par an en moyenne (2,0% pour le Var). Par la suite, le nombre d’habitants va continuer d’augmenter, mais plus lentement (1,1% par an entre 1990 et 2021) ;
- Entre 2009 et 2015, l’EPCI a connu une croissance démographique légèrement négative (-300 personnes), avant qu’elle ne reparte à la hausse entre 2015 et 2021 (+3 700 personnes) ;
- Le niveau de croissance de la population de Sud Sainte Baume entre 2015 et 2021 (+1,0% par an) est le troisième le plus élevé parmi les EPCI varois, après Méditerranée Porte des Maures et Vallée du Gapeau.

Taux de croissance annuels moyens de la population selon les périodes intercensitaires de 1962 à 2021 (source INSEE-RP 2024) ►

Evolution de la population de Sud Sainte Baume entre 1876 et 2021 (source INSEE-RP 2024)



Le solde migratoire comme moteur unique de la croissance démographique

Entre 2015 et 2021, dans Sud Sainte Baume...

- Sur la période allant de 2015 et 2021, il y a eu dans Sud Sainte Baume l'équivalent de 56 naissances pour 100 décès. Le solde naturel est fortement négatif, ce qui s'explique par la structure par âge de la population et la surreprésentation des seniors ;
- Le solde naturel relatif (-0,6%) est le plus faible parmi les intercommunalités varoises ;
- Le solde migratoire est en revanche très nettement positif : il y a beaucoup plus de personnes qui s'installent dans l'EPCI que de personnes qui ne le quittent ;
- Ainsi, le solde migratoire relatif de Sud Sainte Baume (1,58% par an) est près de deux fois supérieur à celui du Var dans son ensemble (0,85%). Il s'agit de la seconde valeur la plus élevée parmi les EPCI du département, après celle pour Méditerranée Porte des Maures (1,77%).

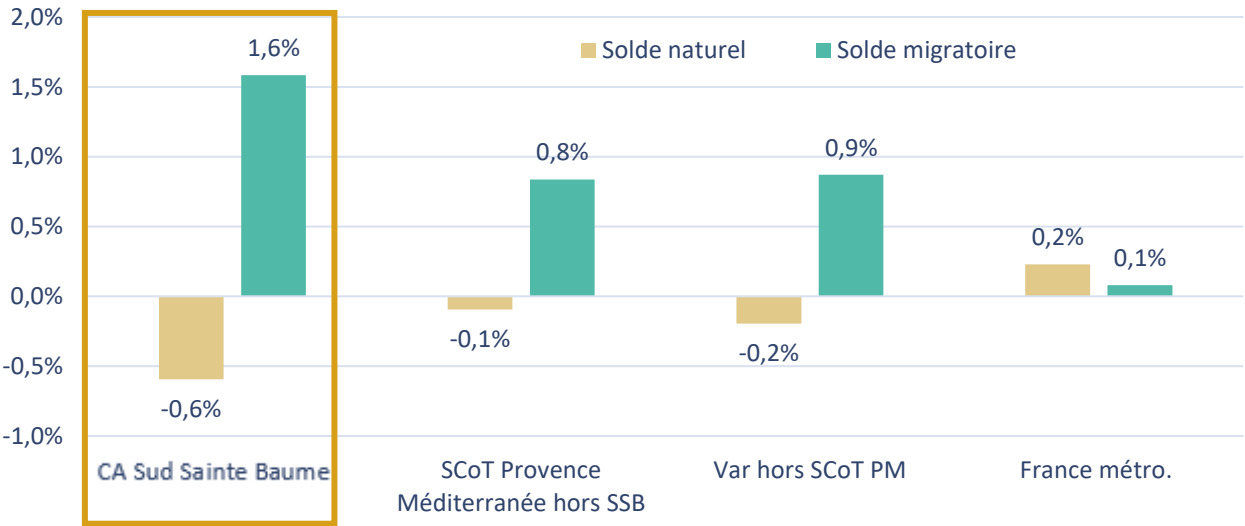


2 848 naissances pour 5 063 décès, soit **un solde naturel de -2 215 personnes**



Un solde migratoire apparent de **+5 914 personnes**

Solde naturel et solde migratoire relatifs entre 2015 et 2021
(source État civil, INSEE-RP 2024)



Le solde naturel de plus en plus négatif

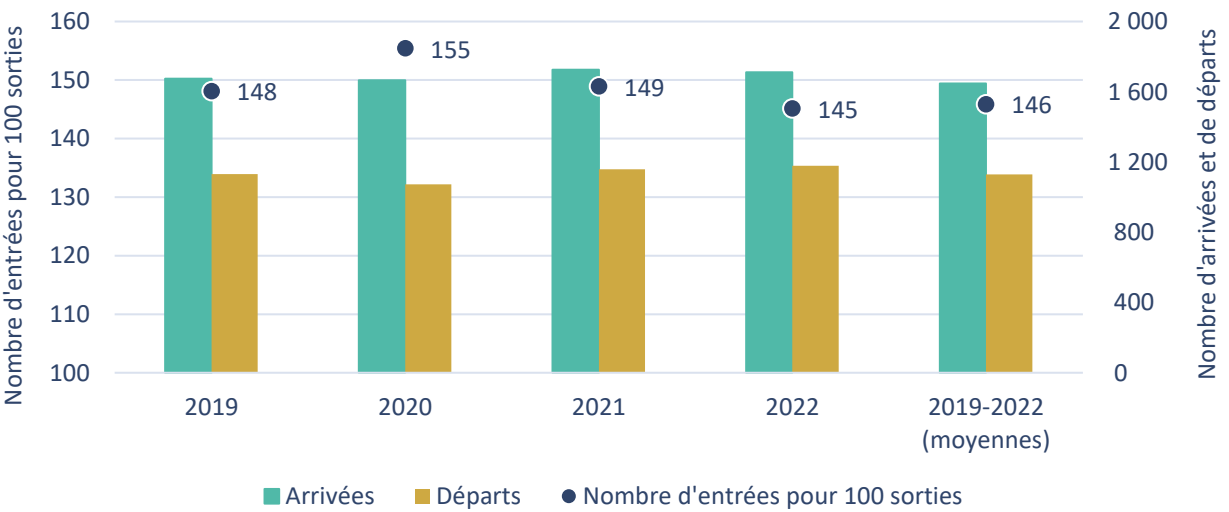
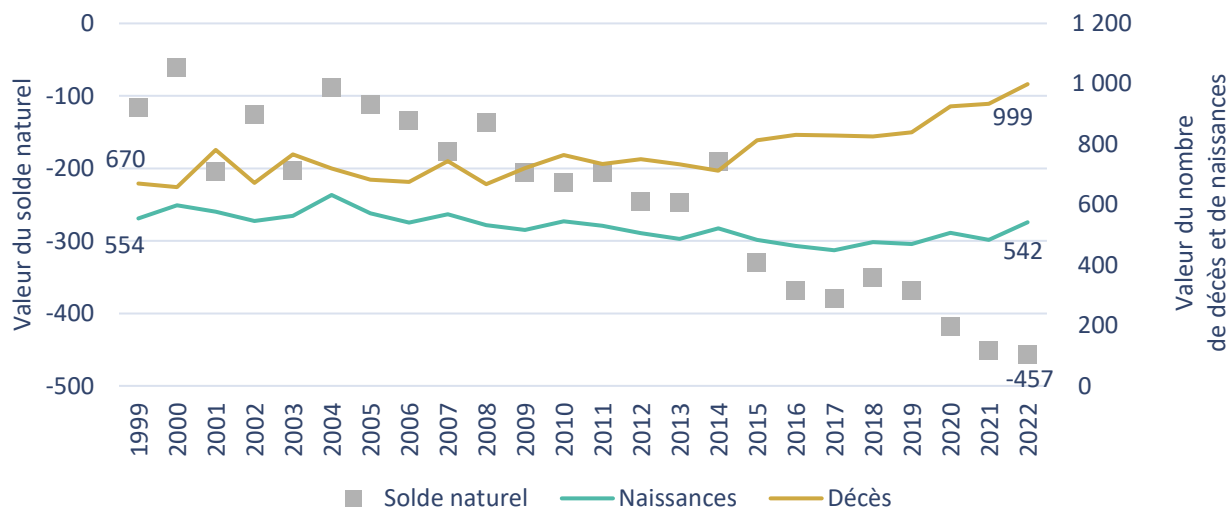
- Le solde naturel n’a jamais été aussi négatif qu’en 2022 (-457 personnes). Il poursuit une forte tendance à la baisse entamée au début des années 2000 et qui s’est accélérée depuis 2014 ;
- Si le nombre de naissances est resté relativement stable, le nombre de décès augmente fortement depuis le milieu des années 2010. Il est passé de 712 en 2014 à près de 1 000 en 2022 ;
- Le vieillissement de la population et, dans une moindre mesure, la crise sanitaire paraissent être des facteurs pouvant expliquer cette évolution ;
- Le territoire continue de connaître beaucoup plus d’arrivées que de départs : la période COVID ne semble pas avoir modifié cette tendance. En effet, à en juger par les données de réexpéditions de courrier de La Poste, Sud Sainte Baume est le 3^e EPCI du Var en termes de rapport entre nombre d’arrivées et nombre de départs.

Évolution du nombre d’arrivées, de départs et du ratio entre les deux entre 2019 et 2022 ►

(source La Poste – réexpéditions de courriers 2023)

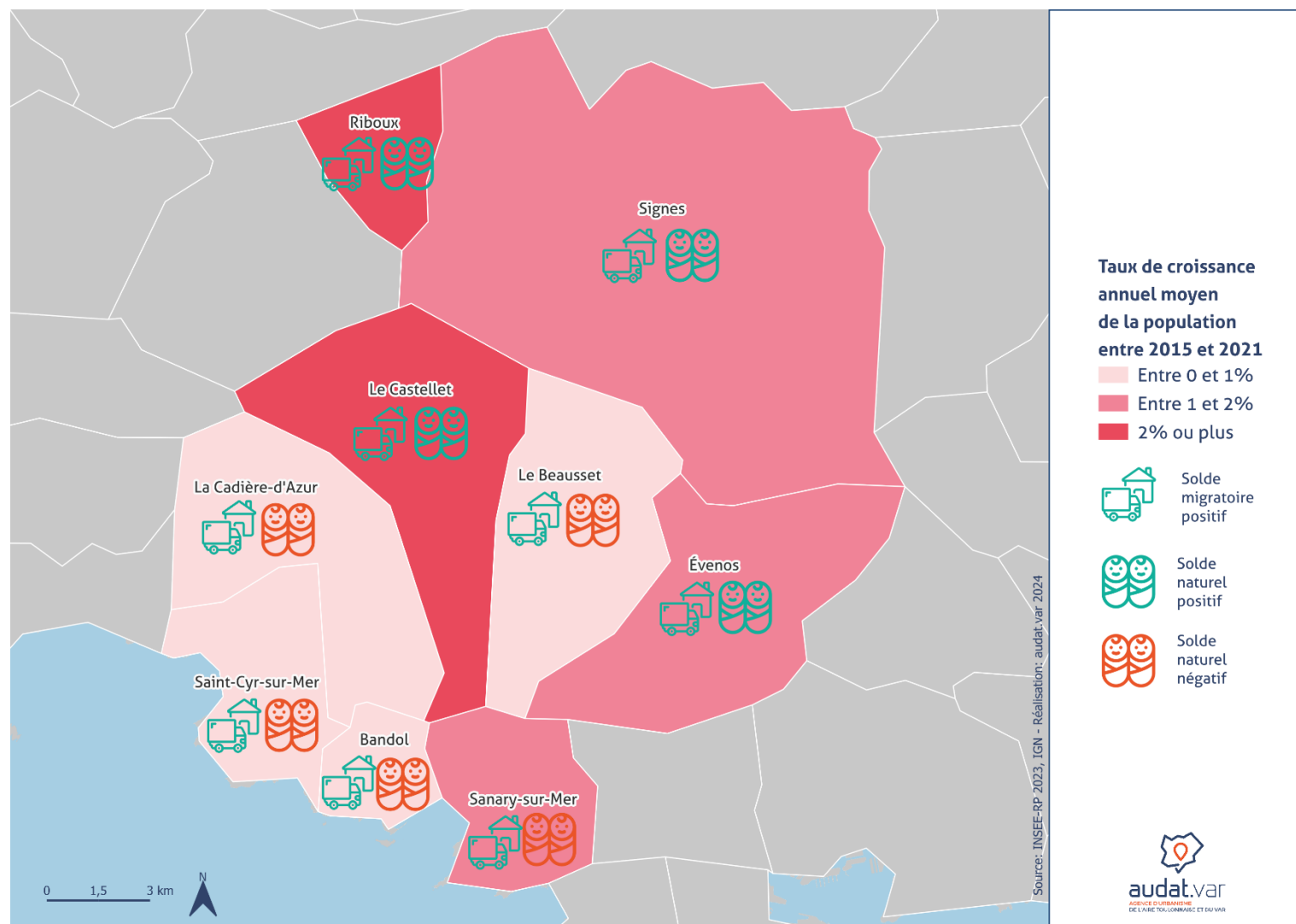
Note de lecture : en 2019, il y a eu 1 675 arrivées de ménages sur le territoire selon les données de réexpédition de courrier de La Poste. Dans le même temps, il y a eu 1 131 départs. Le rapport entre le nombre d’arrivées et le nombre de départs est donc de 148 pour 100 : il y a eu 148 arrivées pour 100 départs.

Evolution du solde naturel, du nombre de naissances et du nombre de décès entre 1999 et 2022 (source INSEE-Etat civil 2024)



Aucune commune n'a perdu d'habitants entre 2015 et 2021

- Le nombre d'habitants de Saint-Cyr-sur-Mer est resté le même (12 103) ;
- Les 8 autres communes ont vu leur nombre d'habitants augmenter. Le Castellet a un taux de croissance annuel moyen de sa population de +5% : il s'agit de la valeur la plus élevée parmi les communes varoises comptant plus de 10 000 habitants ;
- Les communes rétro-littorales ont connu une croissance démographique nettement plus forte que les communes littorales (+1,61% par an en moyenne contre +0,58%) ;
- Dans les trois communes littorales, le solde naturel est négatif. Ce n'est le cas que pour 2 des 6 communes rétro-littorales ;
- Le solde migratoire relatif est sensiblement le même dans les communes littorales et rétro-littorales (+1,6% par an).

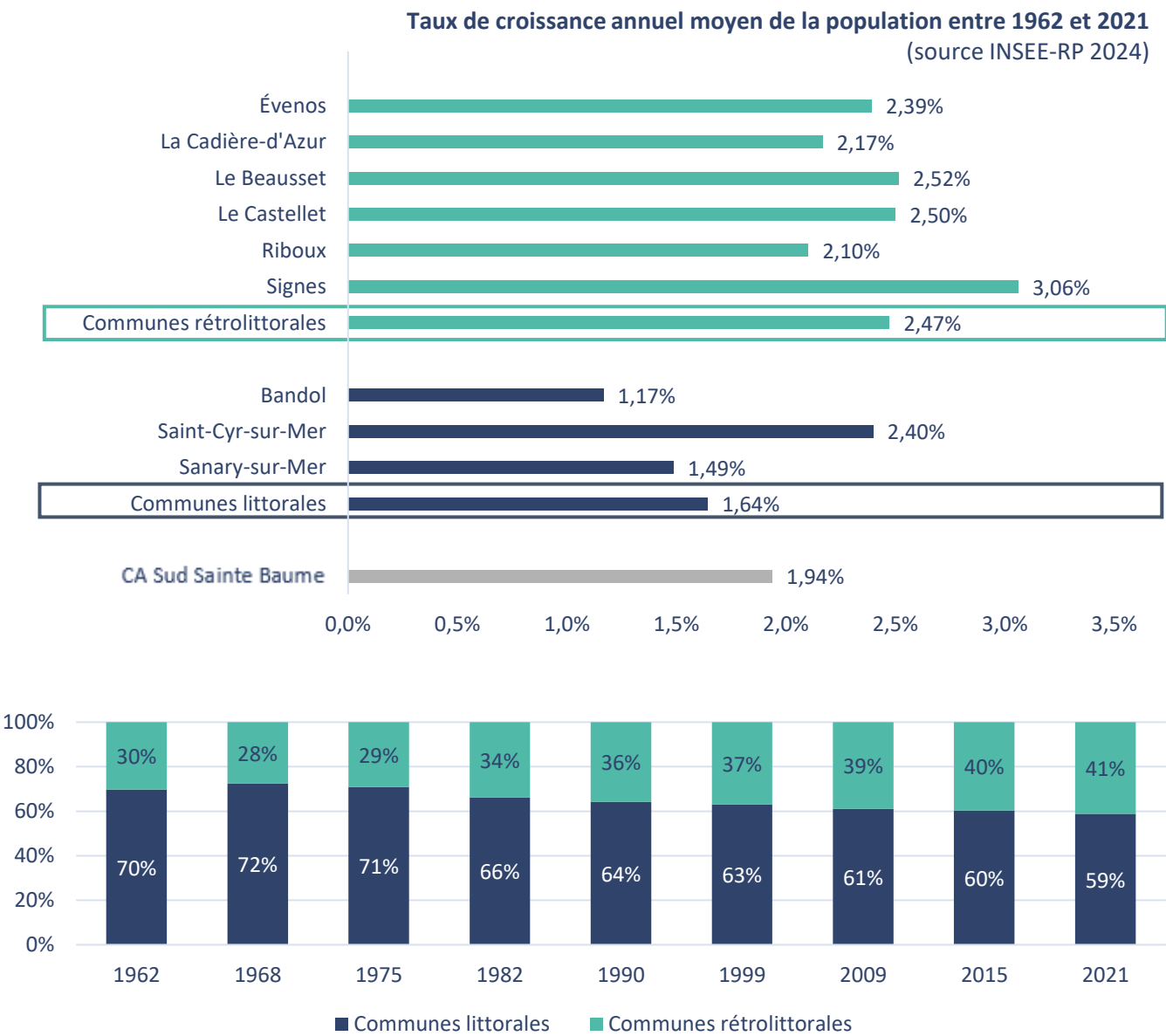


Compte tenu du faible nombre d'habitants à Riboux, l'ensemble des analyses statistiques sont en prendre avec précaution.

Une croissance démographique plus forte dans les communes rétro-littorales

- Sur le long terme, les trois communes ayant connu la plus forte croissance démographique entre 1962 et 2021 sont toutes rétro-littorales (Signes, Le Beausset, Le Castellet) ;
- La part des communes rétro-littorales dans la population totale de Sud Sainte Baume est passée de 28% en 1968 à 41% en 2021. L’augmentation a été très forte dans les années 1970-1989 ;
- La croissance démographique a été plus modérée à Bandol et à Sanary-sur-Mer.

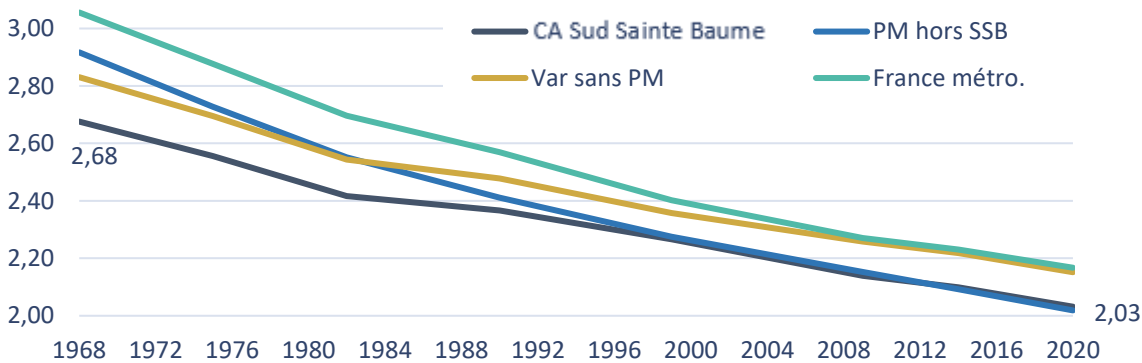
Evolution de la répartition de la population totale entre les communes rétro-littorales et littorales, selon les périodes intercensitaires de 1962 à 2021 ►
(source INSEE-RP 2024)



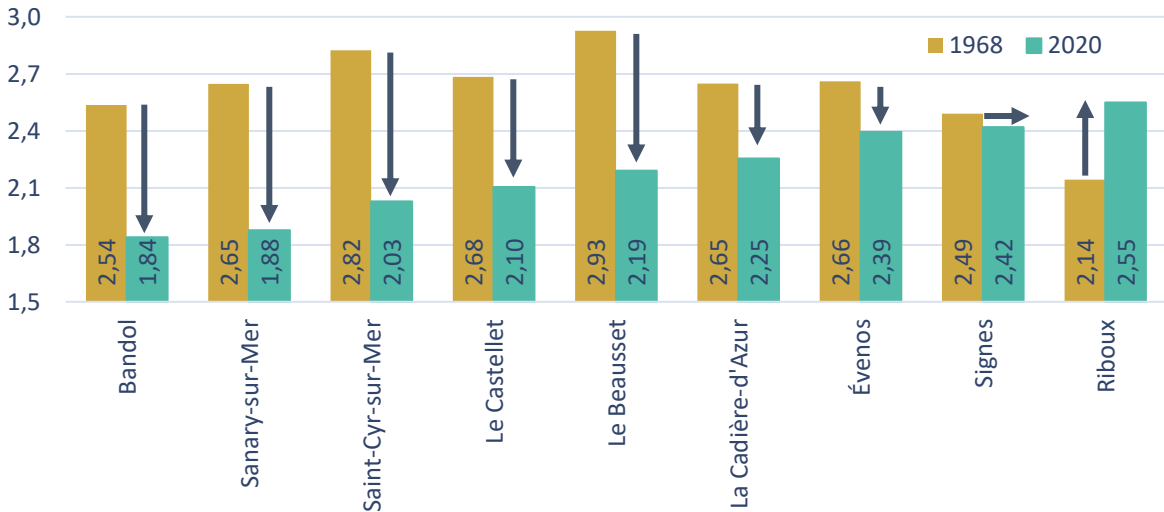
Une taille moyenne des ménages inférieure aux moyennes départementale et nationale

- Il y a en moyenne 2,03 personnes par ménage dans Sud Sainte Baume en 2020. Il faut donc 492 logements pour loger 1 000 personnes ; en 1968, il en fallait 374 ;
- La taille moyenne des ménages de Sud Sainte Baume est la même que celle du reste de Provence Méditerranée. La valeur a diminué moins fortement au fil du temps pour l’agglomération que pour les territoires de comparaison ;
- Les trois communes littorales sont celles où la taille moyenne des ménages est la plus faible. C’est aussi là qu’elle a le plus fortement diminué entre 1968 et 2021 ;
- À l’inverse, la taille moyenne des ménages est élevée à La Cadière d’Azur, Événos et Signes, où elle a connu une diminution plus modérée que la moyenne de l’EPCI ;
- À Riboux, la taille moyenne des ménages a augmenté, mais la faible population de la commune rend ce résultat peu significatif.

Evolution de la taille moyenne des ménages entre 1968 et 2020 (source INSEE-RP 2023)



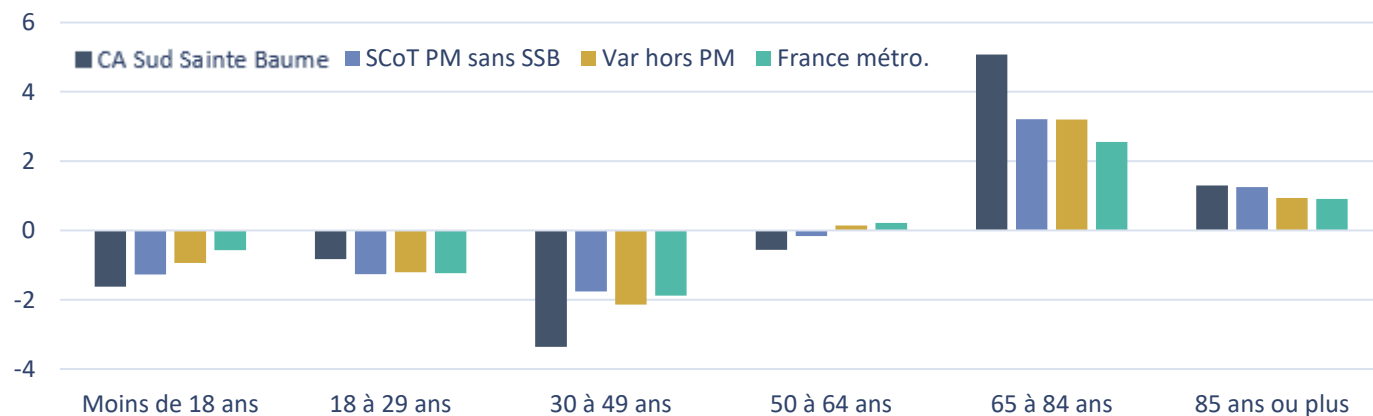
Taille moyenne des ménages dans les communes de Sud Sainte Baume en 1968 et en 2020 (source INSEE-RP 2023)



Une personne sur trois âgée de 65 ans ou plus

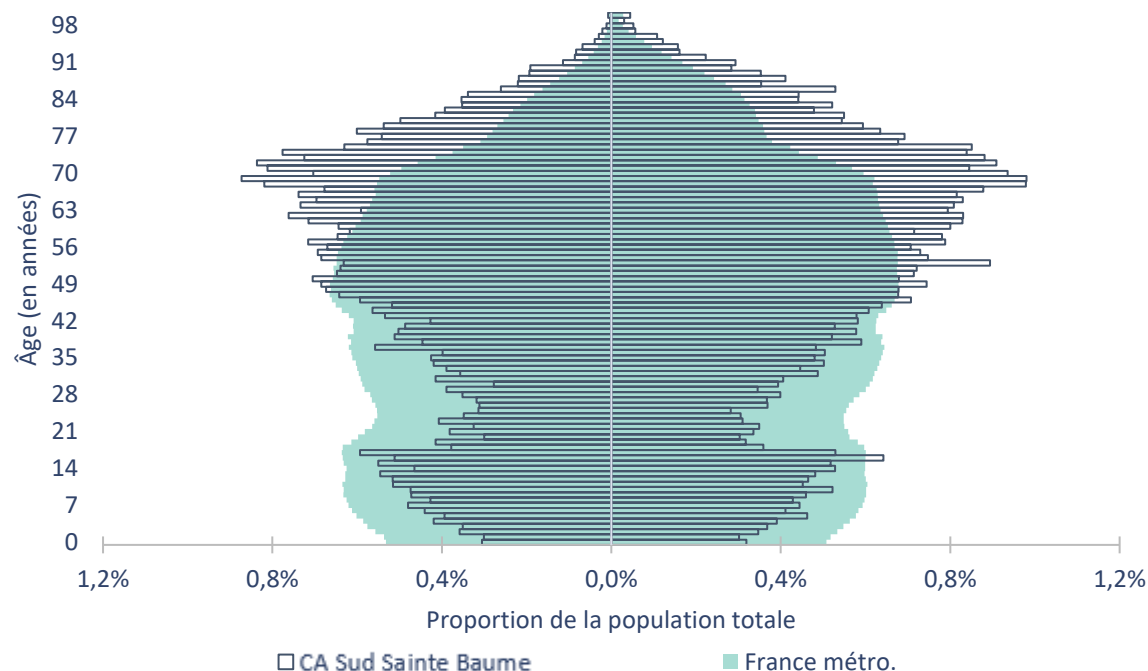
- La part des seniors est importante dans Sud Sainte Baume : 33% de la population a 65 ans ou plus, contre 26% dans le reste du Var et de Provence Méditerranée, et 20% dans l'ensemble de la France métropolitaine ;
- La part des personnes âgées de moins de 25 ans est de 21% dans l'agglomération. Elle est de 25% dans le reste du Var et de Provence Méditerranée et de 29% dans l'ensemble de la France métropolitaine ;
- La part des 65-84 ans, déjà élevée en 2009, a gagné 5 points en 11 ans ;
- À l'inverse, la proportion des 30-49 ans a diminué assez nettement (-3 points) comme, dans une moindre mesure, celle des personnes de moins de 18 ans (-2 points).

Évolution (en points) de la proportion des grands groupes d'âges dans la population entre 2009 et 2020 (source INSEE-RP 2023) ▼



Note de lecture : la part des personnes âgées de moins de 18 ans dans la population de Sud Sainte Baume est passée de 17,8% en 2009 à 16,2% en 2020. Elle a donc perdu 1,6 point.

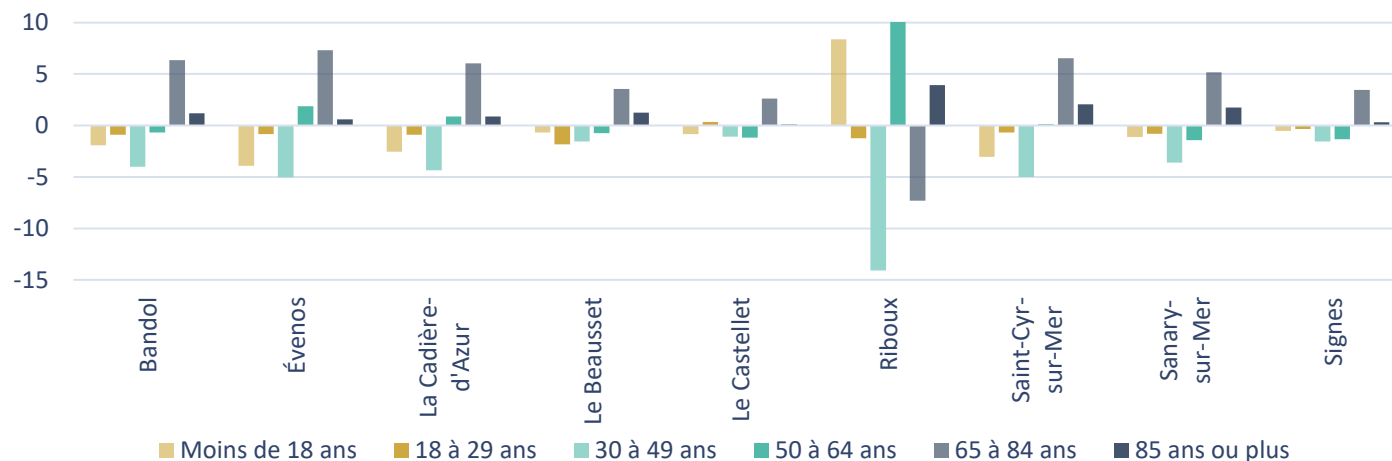
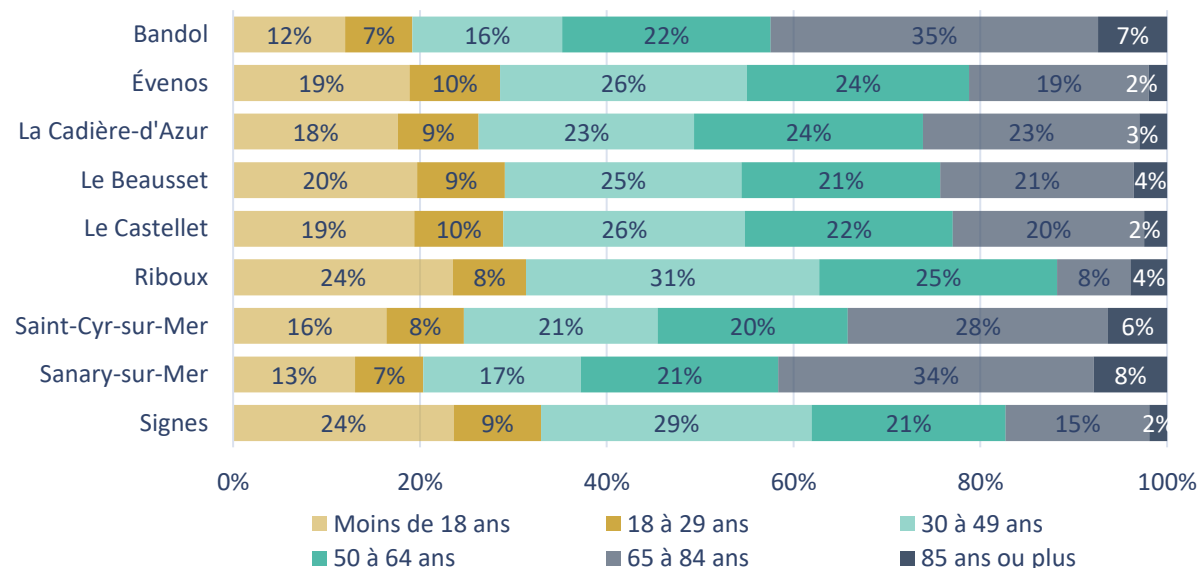
Pyramide des âges de la population de Sud Sainte Baume et de la population de France métropolitaine en 2020 (source INSEE-RP 2023)



Un littoral âgé et des communes rétro-littorales plus familiales

- La part des personnes âgées de 65 ans ou plus dans la population est supérieure à 40% à Bandol et à Sanary-sur-Mer, et autour de 35% à Saint-Cyr-sur-Mer ;
- Dans la majorité des communes rétro-littorales, les proportions de personnes âgées de moins de 18 ans (enfants) et celles situées entre 30 et 49 ans (parents) sont importantes ;
- Les communes comme Évenos ou La Cadière-d'Azur présentent une surreprésentation des 50-64 ans et une augmentation nette de la part des 65 ans ou plus entre 2009 et 2020 ;
- La part des 65 ans ou plus a augmenté dans toutes les communes sauf à Riboux. Les hausses sont fortes sur le littoral ;
- À l'inverse, les proportions de personnes âgées de moins de 18 ans et de 30 à 49 ans ont diminué partout sauf à Riboux.

Répartition de la population des communes de Sud Sainte Baume par grands groupes d'âges en 2020 (source INSEE-RP 2023)

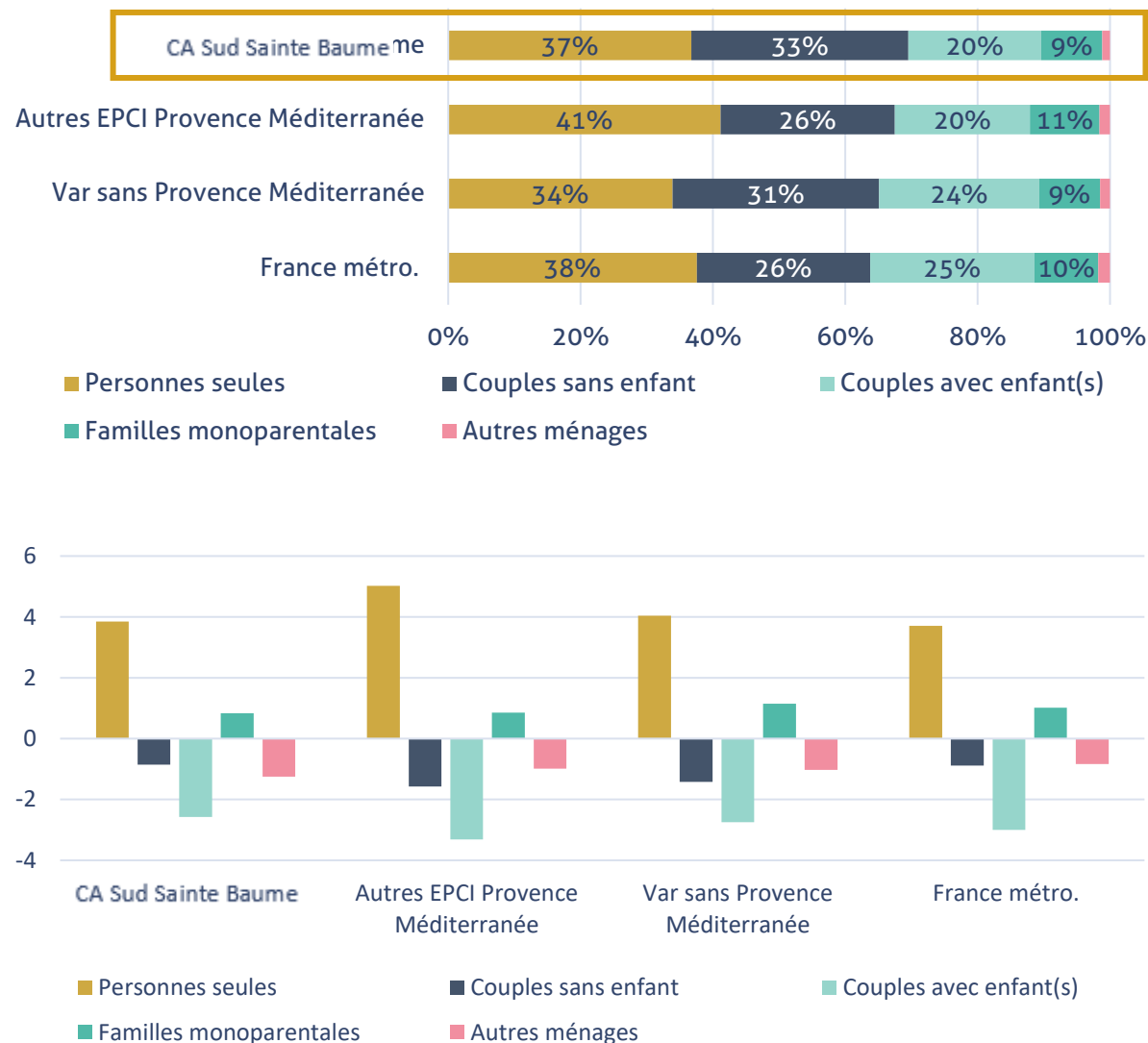


Évolution (en points) de la répartition de la population des communes de SSB par grands groupes d'âges entre 2009 et 2020 (source INSEE-RP 2023) ►

Une présence forte de personnes seules et un tiers de couples sans enfant parmi les ménages

- Le type de ménage le plus fréquent est celui des personnes seules : toutefois, sa part dans Sud Sainte Baume est inférieure à celle mesurée pour les autres EPCI de Provence Méditerranée (SCoT) et proche de la moyenne pour la France métropolitaine. La proportion a cependant augmenté de 4 points entre 2009 et 2020 ;
- Les couples sans enfant sont en revanche surreprésentés, même si leur proportion est en baisse. Il s'agit d'un type de ménage d'appartenance fréquent entre 60 et 74 ans ;
- La part des couples avec enfant(s) est assez faible par rapport à la moyenne de la France métropolitaine et du Var hors Provence Méditerranée. Comme pour les autres EPCI de Provence Méditerranée, le reste du Var et la France métropolitaine dans son ensemble, la proportion des couples avec enfant(s) a diminué assez nettement entre 2009 et 2020 ;
- La part des familles monoparentales est assez faible dans l'agglomération, mais en augmentation (+1 point).

Répartition des ménages par type en 2020 (source INSEE-RP 2023)

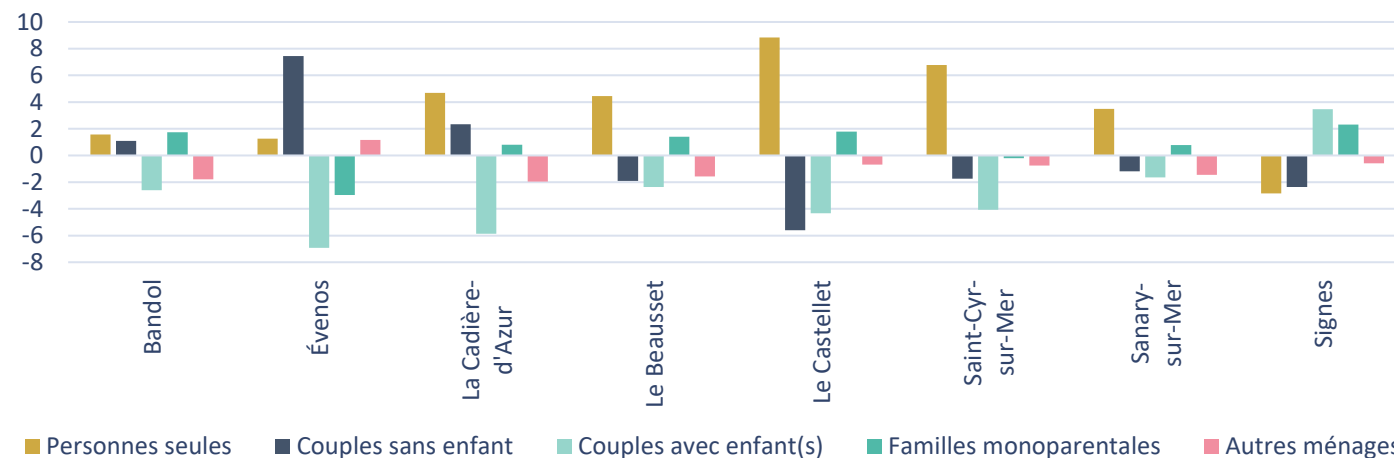
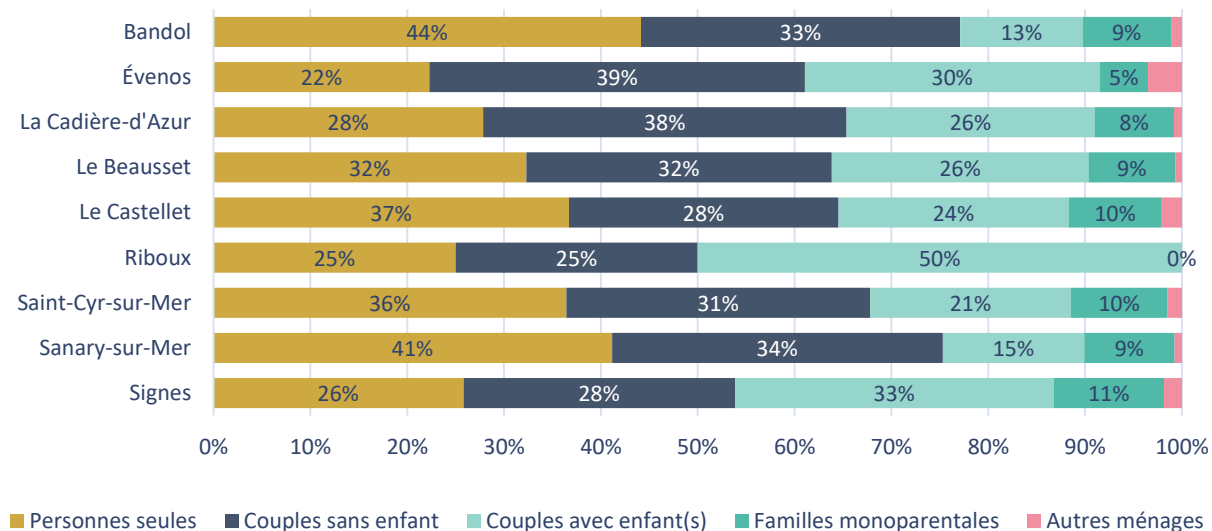


Évolution (en points) de la répartition des ménages par type entre 2009 et 2020 (source INSEE-RP 2023) ►

Les proportions de couples avec enfant(s) en baisse dans la majorité des communes

- Dans les trois communes littorales, les trois quarts des ménages ne comptent pas d'enfants. Les proportions de personnes seules sont élevées et en hausse ;
- Signes et Riboux sont les communes qui présentent les plus grandes proportions de ménages avec enfants (plus de 40%). Celles-ci ont augmenté entre 2009 et 2020, contrairement à ce qui est mesuré dans les autres communes ;
- À Évenos et à La Cadière-d'Azur, la part des couples sans enfant est élevée et a augmenté ;
- Le Beausset et Le Castellet ont des profils intermédiaires avec, par rapport autres communes rétro-littorales, une surreprésentation des personnes vivant seules et des proportions assez faibles de couples avec enfant(s).

Répartition des ménages par type dans les communes de Sud Sainte Baume en 2020 (source INSEE-RP 2023)



Évolution (en points) de la répartition des ménages par type entre 2009 et 2020 ►
(source INSEE-RP 2023)

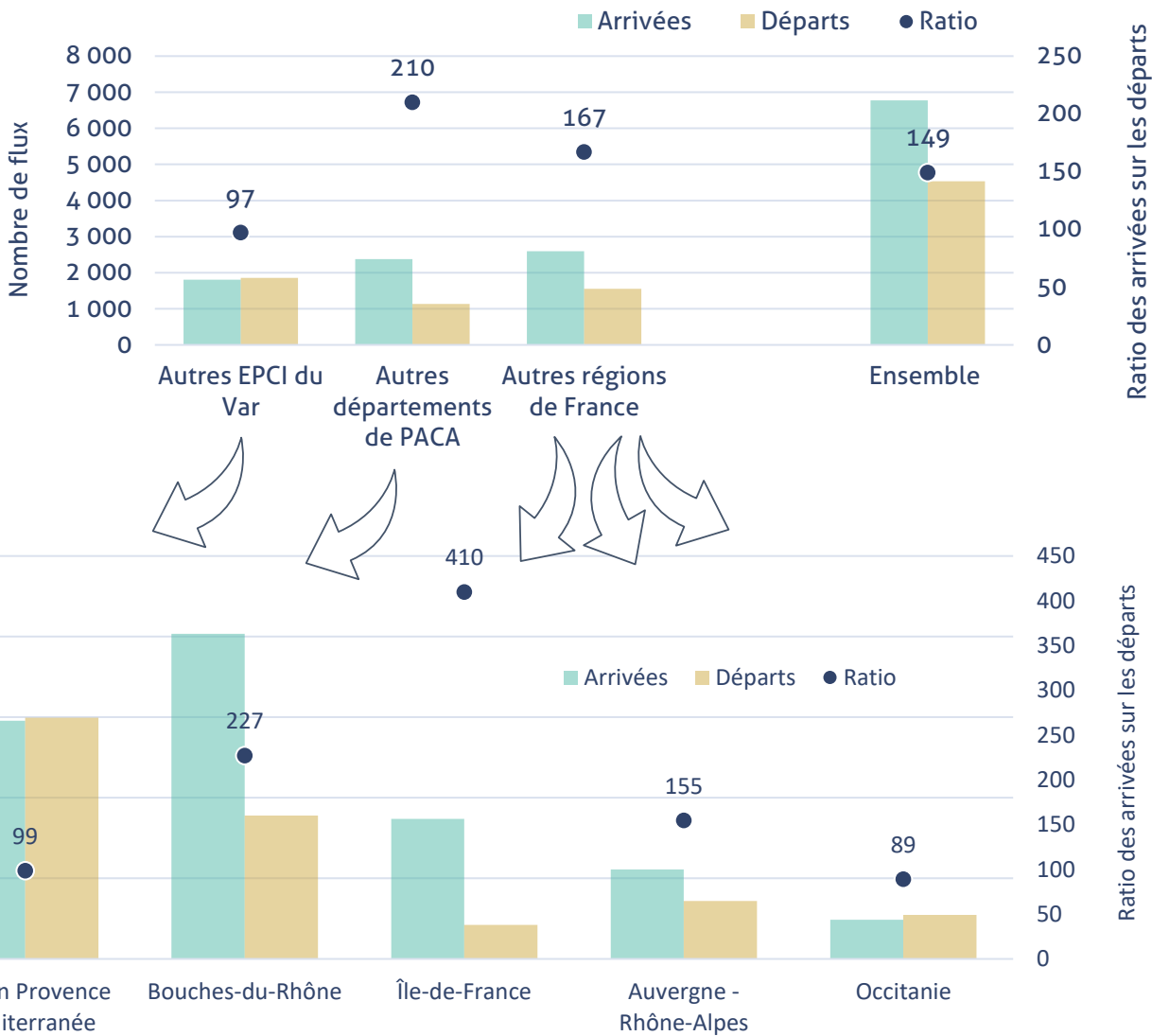
Beaucoup d’arrivées depuis l’Île-de-France

- Sud Sainte Baume perd des habitants dans les échanges avec le reste du Var, mais en gagne beaucoup avec les autres départements français ;
- Il y a plus de 4 arrivées depuis l’Île-de-France pour un départ dans le sens inverse ;
- Les arrivées depuis les Bouches-du-Rhône sont également nettement plus fréquentes que les départs dans le sens inverse ;
- La balance entrées/sorties est quasiment à l’équilibre avec la Métropole Toulon Provence Méditerranée. En revanche, elle est déficitaire avec l’Occitanie.

Nombre d’entrées, de sorties et ratio entre les deux dans les migrations entre Sud Sainte Baume et les territoires d’origine/destination privilégiés (plus de 500 mouvements) entre 2019 et 2022 (source La Poste 2023) ►

Note de lecture : entre 2019 et 2022, il y a eu 1 477 mouvements depuis Toulon Provence Méditerranée vers Sud Sainte Baume ; au cours de la même période, il y a eu 1 497 mouvements dans le sens inverse. Le rapport pour Sud Sainte Baume est de 99 entrées pour 100 sorties.

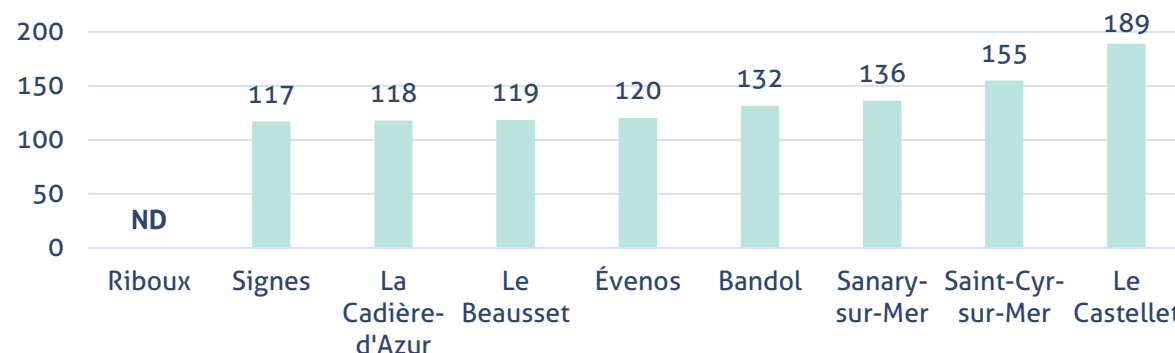
Nombre d’entrées, de sorties et ratio entre les deux dans les migrations entre Sud Sainte Baume et les autres territoires entre 2019 et 2022 (source La Poste 2023)



Des apports migratoires plus importants sur le littoral

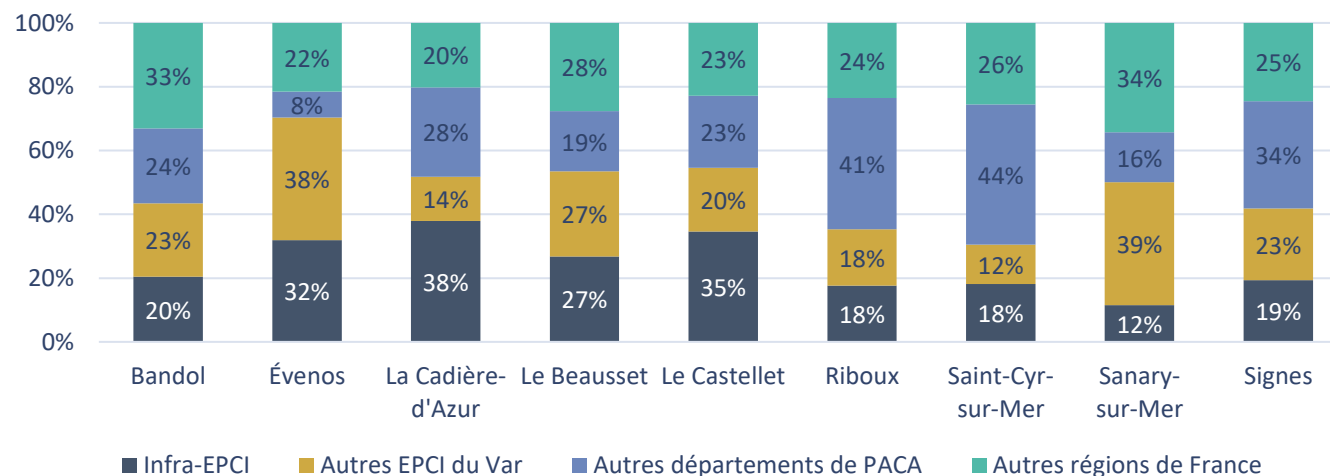
- Le rapport entre les entrées et les sorties le plus fort est mesuré pour Le Castellet, c'est-à-dire qu'il s'agit de la commune la plus attractive selon cet indicateur. Les trois rapports les plus élevés suivants sont ceux des communes littorales ;
- Les communes littorales échangent plus que les autres avec les régions françaises hors PACA ;
- Sanary-sur-Mer et Evenos, limitrophes de Toulon Provence Méditerranée, échangent davantage que les autres communes avec le reste du Var ;
- Les proportions d'échanges migratoires avec le reste des communes de Sud Sainte Baume sont importantes à La Cadière-d'Azur et au Castellet ;
- À Riboux, Saint-Cyr-sur-Mer et Signes, plus d'un tiers des échanges migratoires se font avec les autres départements de PACA et en particulier avec les Bouches-du-Rhône.

Rapport des entrées sur les sorties pour les communes de Sud Sainte Baume entre 2019 et 2022 (source La Poste 2023)



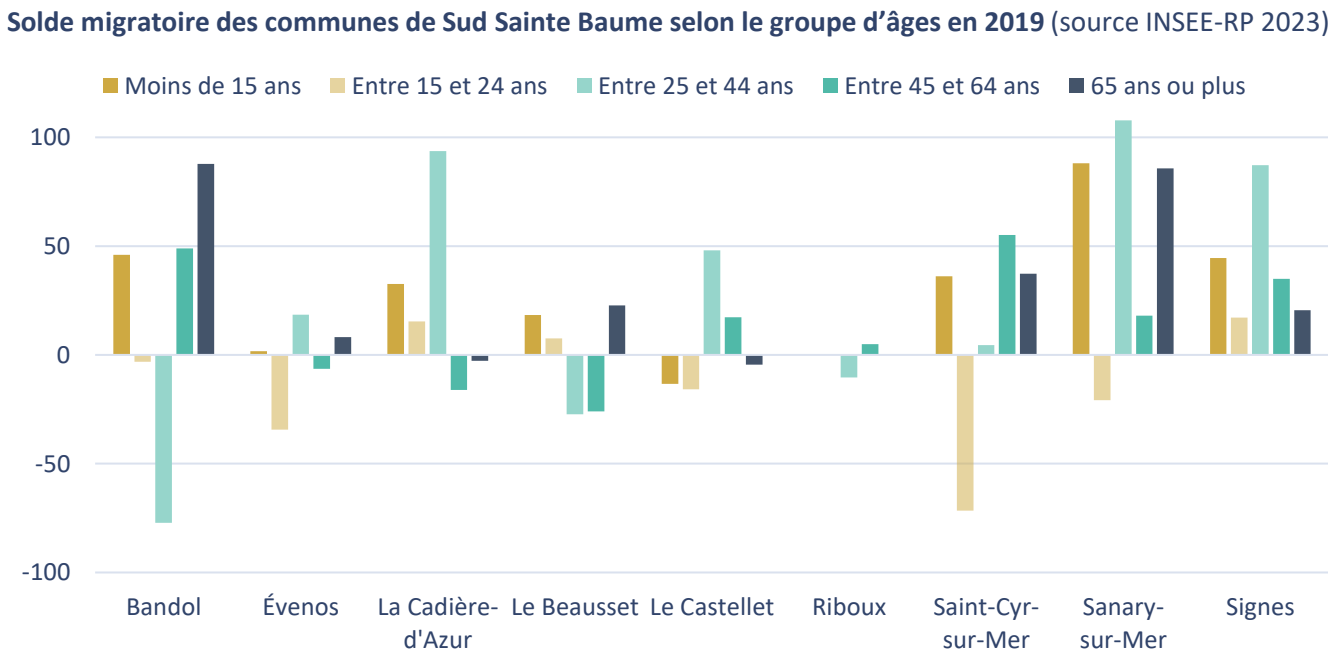
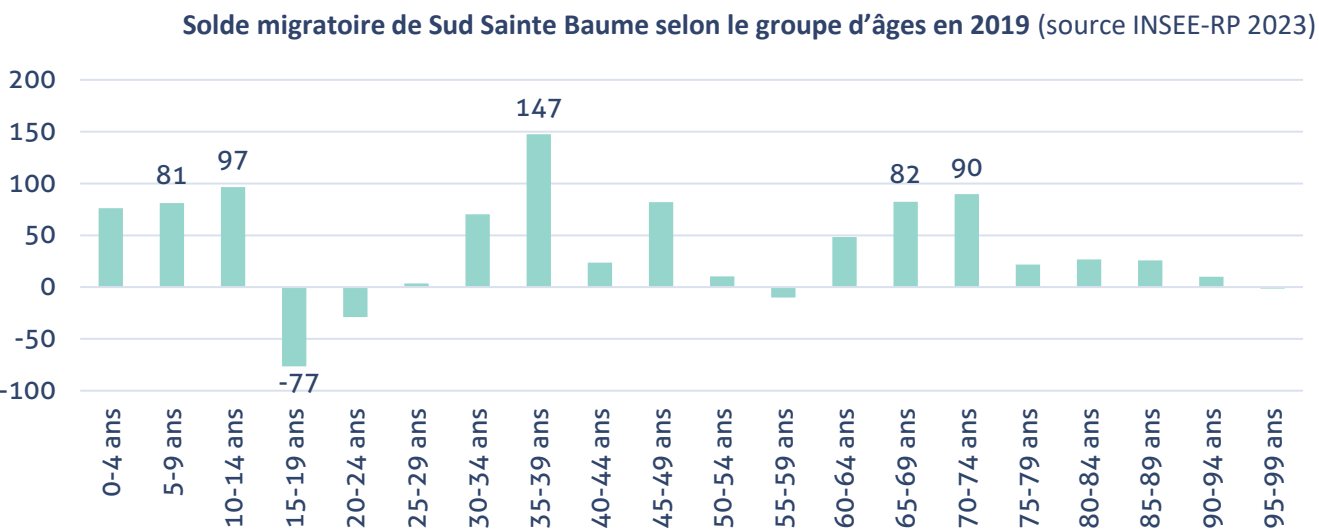
Note de lecture : le nombre de flux vers ou depuis Riboux au cours de la période (17) est insuffisant pour que le résultat du calcul du rapport entrées/sorties soit significatif.

Répartition des flux migratoires des communes de Sud Sainte Baume selon les territoires d'origine-destination (source La Poste 2023)



Un territoire attractif pour les trentenaires et les enfants

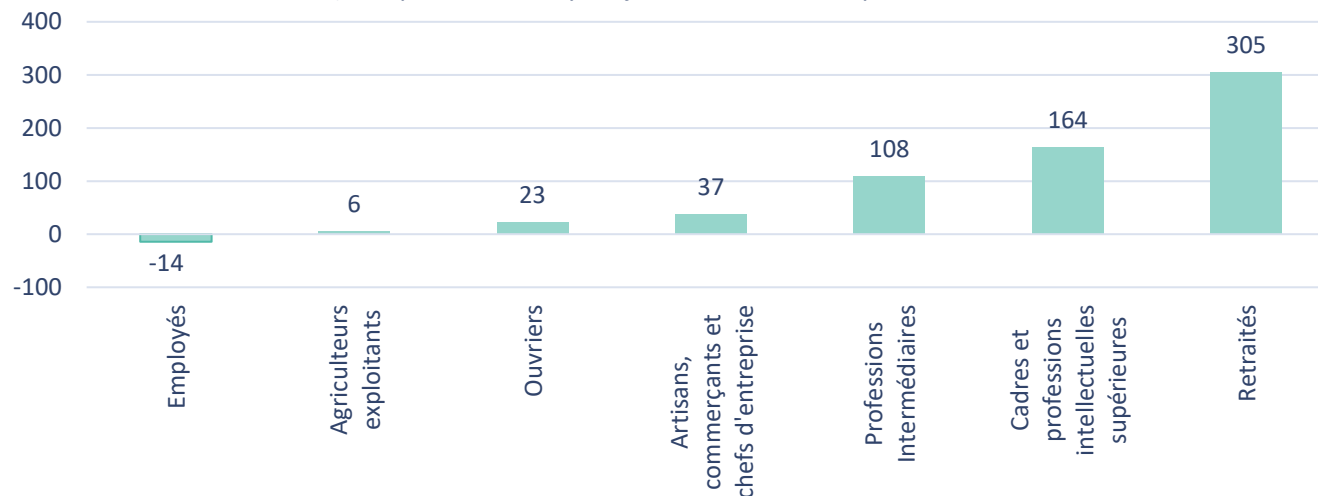
- Les soldes migratoires les plus fortement positifs sont mesurés entre 5 et 14 ans, entre 35 et 39 ans ainsi qu’entre 65 et 74 ans ;
- En revanche, le territoire perd de nombreux 15-19 ans dans les échanges migratoires, notamment des étudiants partant vers Aix-Marseille ;
- Le solde migratoire pour les moins de 15 ans est important à Bandol, La Cadière-d’Azur, Saint-Cyr-sur-Mer et Sanary-sur-Mer ;
- Concernant les personnes d’âge actif, le solde est important à La Cadière-d’Azur et Sanary-sur-Mer pour les 25-44 ans, à Bandol et Saint-Cyr-sur-Mer pour les 45-64 ans ;
- Dans l’ensemble, le solde migratoire à 65 ans et au-delà est plus important sur le littoral.



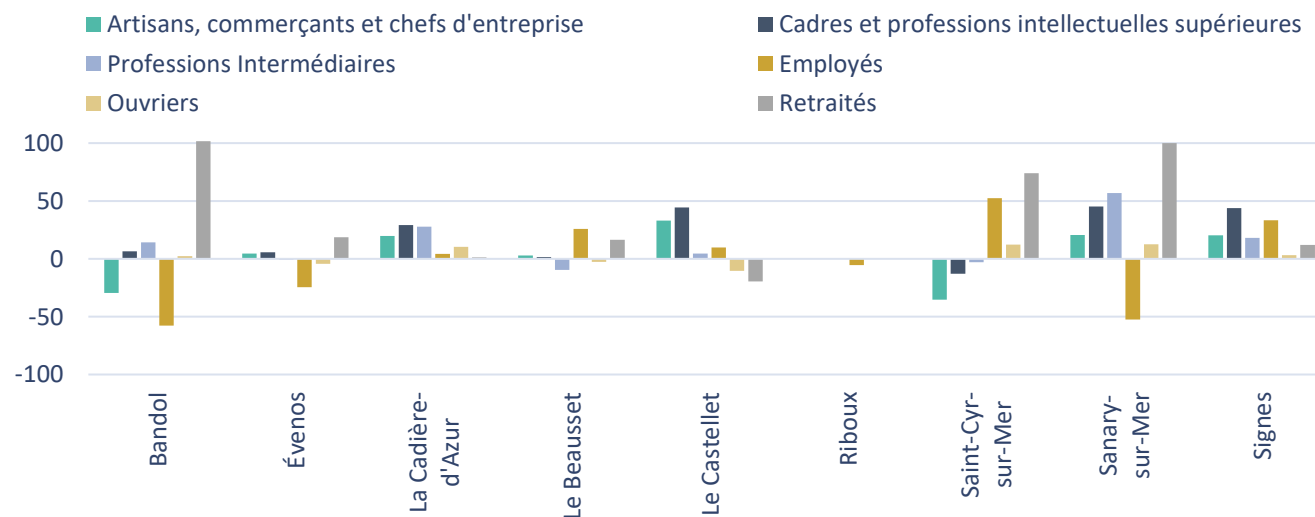
Les retraités attirés par le littoral

- Les retraités constituent la catégorie socioprofessionnelle pour laquelle le solde migratoire est le plus fortement positif ;
- Les soldes migratoires pour les retraités sont particulièrement importants à Sanary-sur-Mer et Bandol ;
- Le solde migratoire pour les cadres et professions intellectuelles supérieures ainsi que pour les professions intermédiaires est également fortement positif dans Sud Sainte Baume, et en particulier à Sanary-sur-Mer ;
- Pour les cadres et professions intellectuelles supérieures, les soldes les plus conséquents sont mesurés au Castellet, à Sanary-sur-Mer et à Signes ;
- À l'inverse, le solde migratoire pour les employés est nettement négatif dans ces deux communes. À l'échelle de l'EPCI, il y également plus de départs que d'arrivées d'employés.

Solde migratoire de Sud Sainte Baume selon la catégorie socioprofessionnelle en 2019
(hors personnes n'ayant jamais eu d'activité professionnelle - source INSEE-RP 2023)



Solde migratoire des communes de Sud Sainte Baume selon le groupe d'âges en 2019 (source INSEE-RP 2023)

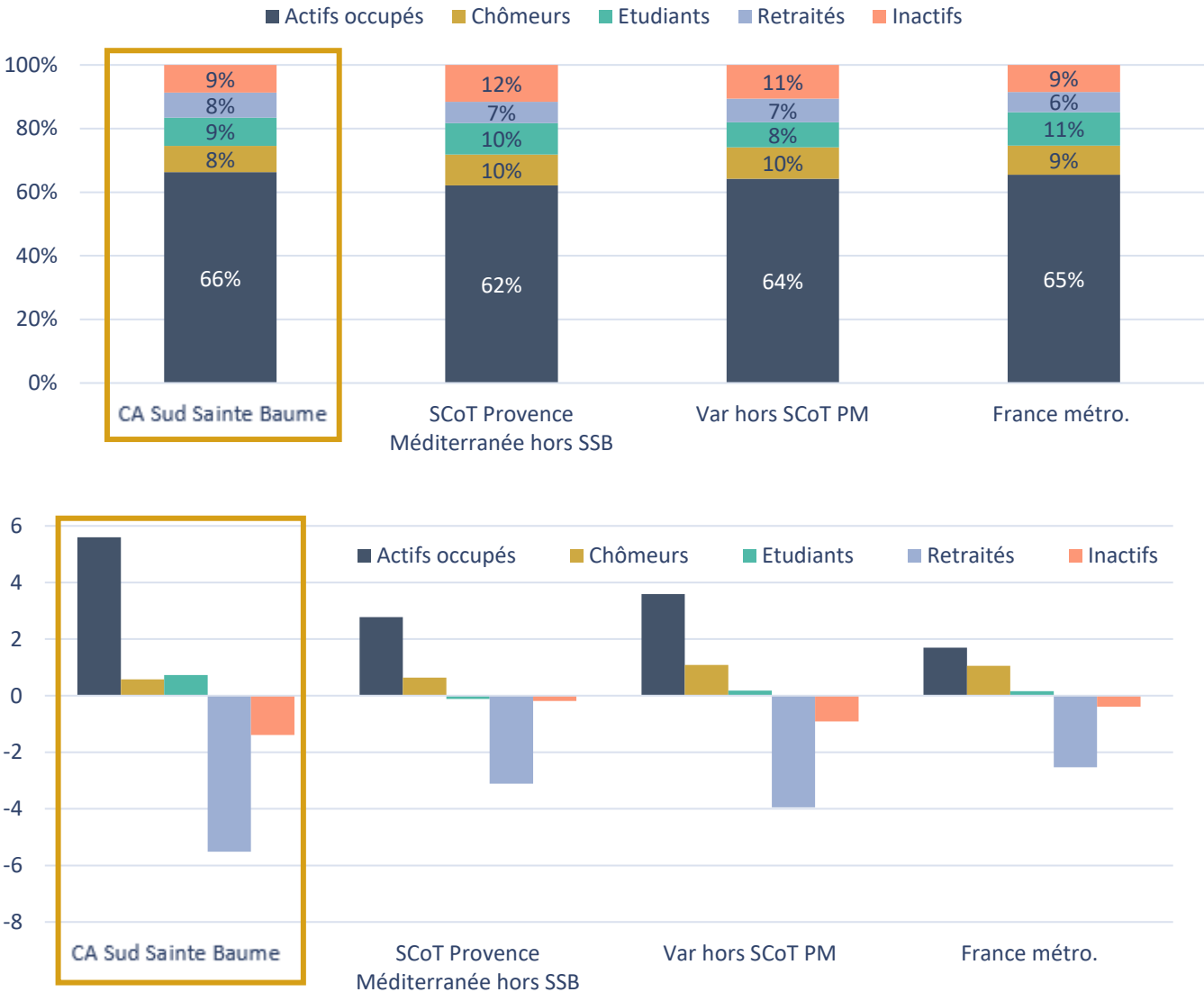


Un taux d’emploi élevé (les deux tiers des 15-64 ans en emploi) et en augmentation

- Le taux d’emploi des 15-64 ans est élevé dans Sud Sainte Baume. Il a fortement augmenté entre 2009 et 2020 ;
- Les retraités sont surreprésentés, même si leur proportion parmi les 15-64 ans a nettement diminué, notamment du fait d’évolution quant à l’âge de départ à la retraite ;
- Les proportions de chômeurs et d’inactifs sont faibles. La part des inactifs a baissé assez nettement entre 2009 et 2020 ;
- La part des étudiants est assez basse, malgré une augmentation.

Évolution (en points) de la répartition des personnes âgées de 15 à 64 ans par type d’activité entre 2009 et 2020 (source INSEE-RP 2023) ►

Répartition des personnes âgées de 15 à 64 ans par type d’activité en 2020 (source INSEE-RP 2023)

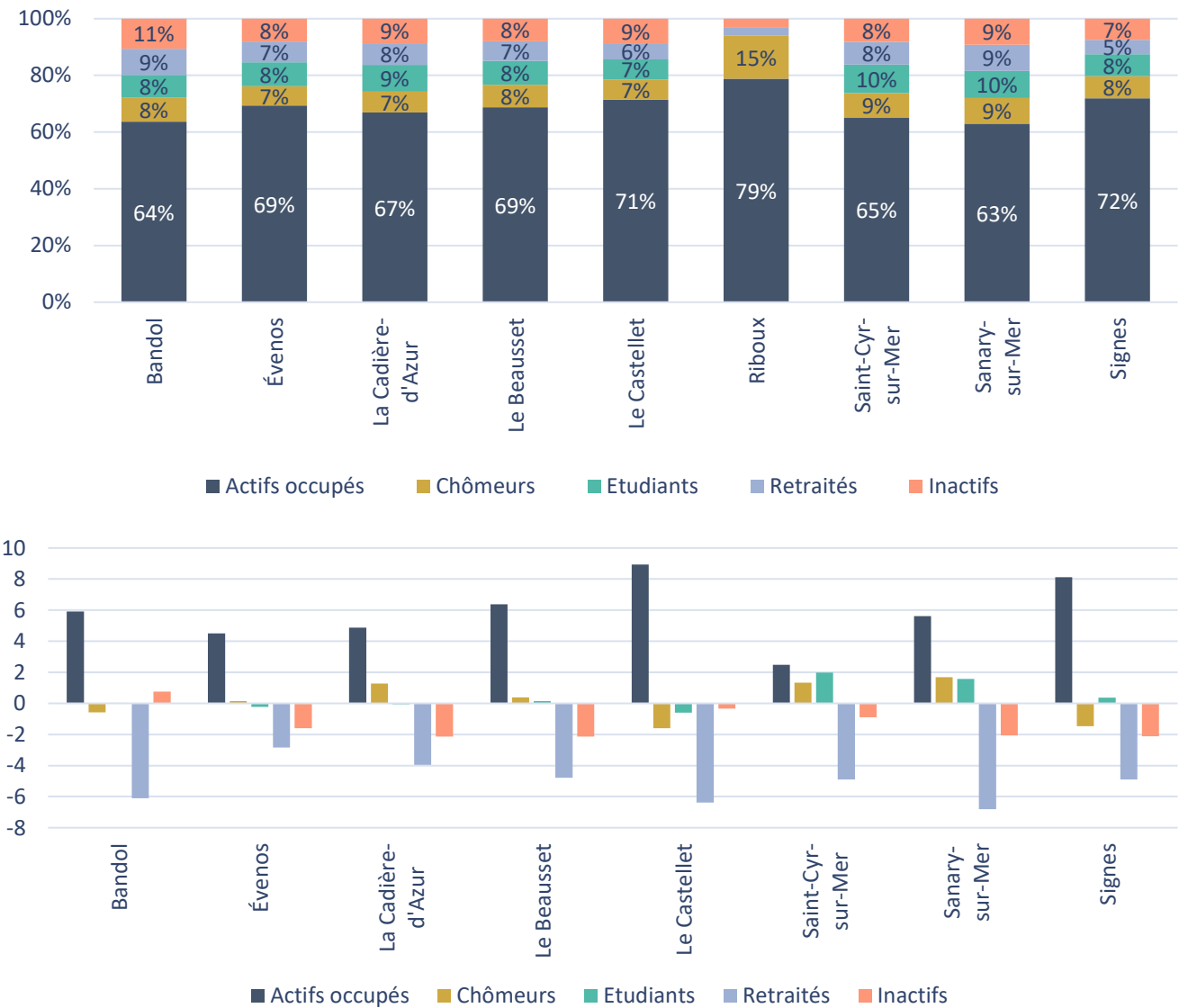


Des taux d'emploi plus faibles dans les communes littorales

- Les taux d'emploi les plus importants sont mesurés dans des communes rétro-littorales (Le Castellet, Riboux, Signes), les plus faibles dans les trois communes littorales ;
- Les taux d'emploi sont en hausse dans toutes les communes, mais plus particulièrement au Castellet et à Signes ;
- Les proportions de retraités parmi les 15-64 ans sont à l'inverse en diminution partout. Les valeurs les plus élevées sont mesurées à Sanary-sur-Mer et à Bandol ;
- La part des inactifs est en baisse dans toutes les communes sauf à Bandol, où 11% des 15-64 ans sont concernés.

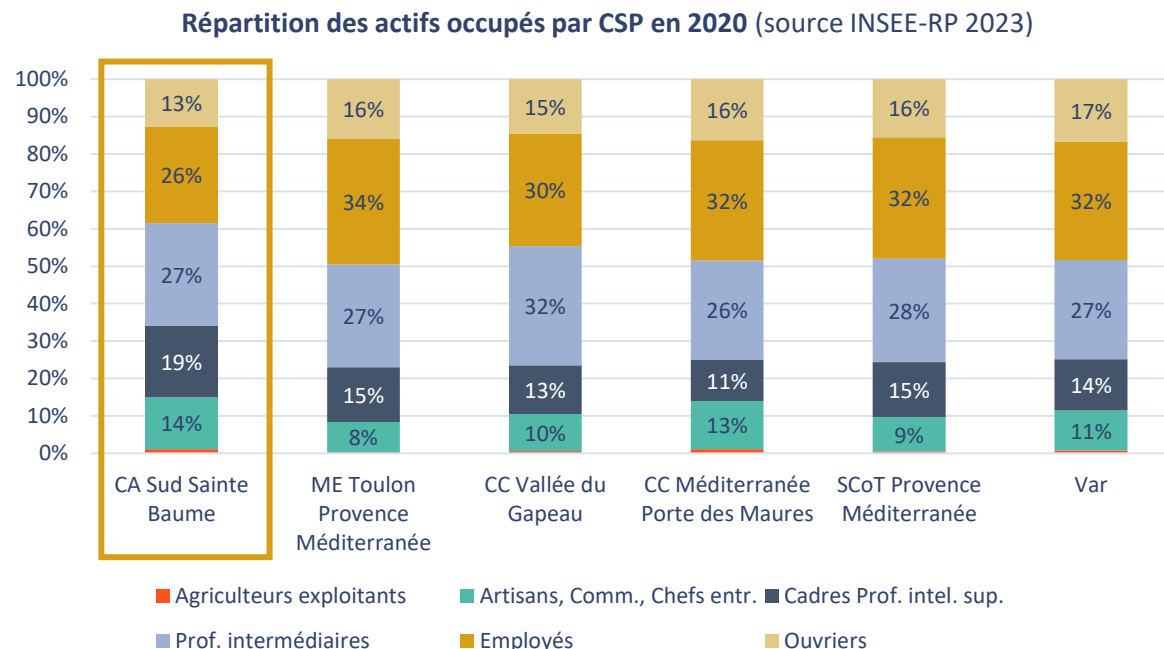
Évolution (en points) de la répartition à la commune des personnes âgées de 15 à 64 ans par type d'activité entre 2009 et 2020 (source INSEE-RP 2023) ►

Répartition à la commune des personnes âgées de 15 à 64 ans par type d'activité en 2020 (source INSEE-RP 2023)



Une surreprésentation des cadres parmi les actifs occupés du territoire

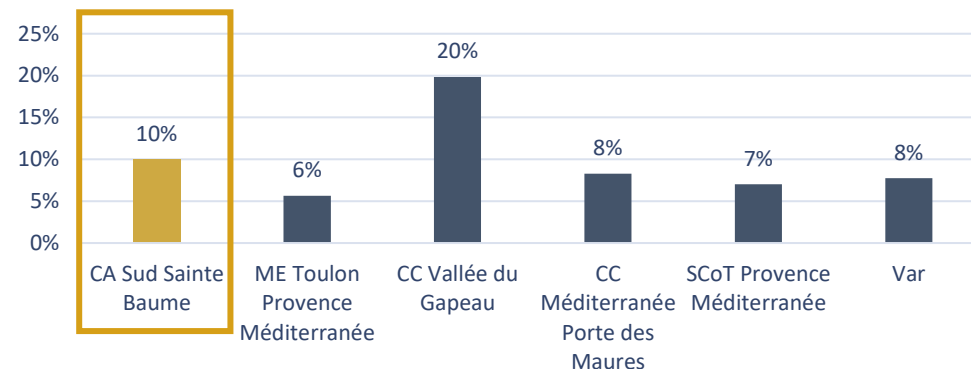
- Près de 22 800 actifs occupés dénombrés en 2020, soit 7% d'augmentation depuis 2009, une croissance proche de la moyenne départementale ;
- Les employés et ouvriers sont moins représentés au sein de Sud Sainte Baume en faveur des artisans-commerçants et des professions intermédiaires et cadres ;
- Ce sont ces mêmes catégories socio-professionnelles (CSP) surreprésentées qui ont le plus progressé entre 2009 et 2020 ; à l'inverse les agriculteurs et employés connaissent une baisse de leurs effectifs ;
- Les parts des cadres et des professions intermédiaires figurent plus fortement au sein des communes de Evenos, Saint-Cyr-sur-Mer, Bandol et Sanary-sur-Mer.



Une croissance de l'emploi : 1 500 emplois supplémentaires en 11 ans

- Près de 17 400 emplois dénombrés en 2020, soit 10% d'augmentation depuis 2009, une croissance supérieure à la moyenne départementale ;
- Une croissance de l'emploi supérieure à celle des actifs occupés résidant sur le territoire ;
- Une concentration des emplois sur le littoral : Sanary-sur-Mer (4 700 emplois), suivi par Bandol et Saint-Cyr-sur-Mer (2 800) ; mais également au Beausset et à Signes (2 300 en moyenne) ;
- 78% des emplois relèvent de la sphère présentielle, une proportion légèrement supérieure à celle du Var (+1 point). Parmi les EPCI de Provence Méditerranée, seule la Métropole dispose d'un taux supérieur (80%) ;
- 50% des emplois appartiennent au secteur du commerce et des services, un secteur répondant aux besoins des habitants mais aussi des touristes en saison estivale ;
- L'industrie pèse pour 10% des emplois du territoire, un ratio relativement élevé par rapport aux autres territoires voisins, la présence de la zone industrielle de Signes en est une des raisons ;
- L'ensemble des secteurs d'activité connaît une croissance du nombre d'emplois, en particulier ceux liés aux commerces et services (près de 1 000 emplois supplémentaires en 11 ans). C'est dans les communes du Beausset, de Signes et de Sanary que l'emploi a le plus progressé.

Taux d'évolution du nombre d'emplois entre 2009 et 2020 (source INSEE-RP)



Le tourisme un moteur économique important

- 3 200 emplois touristiques salariés au sein de Sud Sainte Baume, soit un poids de 28% au sein de l'emploi salarié marchand du territoire ;
- 3^e territoire le plus spécialisé en termes d'emplois touristiques à l'échelle du Var ;
- Une activité économique marquée par les activités d'hébergement-restauration.

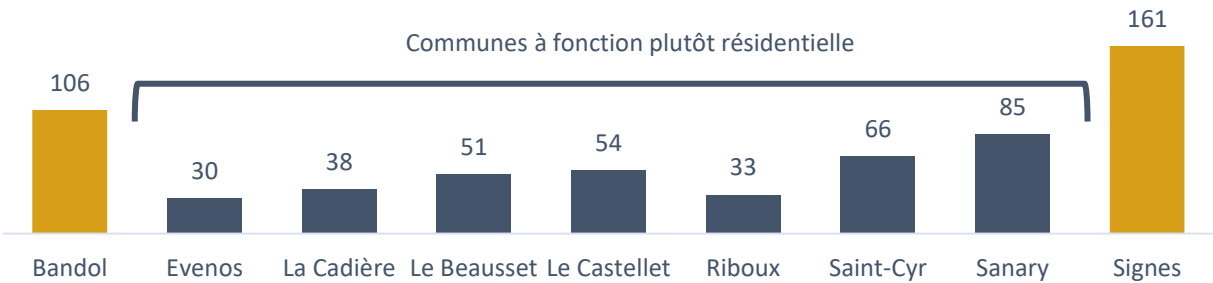
11 zones d'activité économique (ZAE) dans Sud Sainte Baume

- Selon l'Inventaire des ZAE réalisé sur le territoire (Loi Climat et Résilience), sont dénombrées 11 ZAE pour une superficie totale de 322 hectares ;
- Près de 4% des établissements de l'EPCI y sont implantés (un peu moins de 600) ;
- 1 unité foncière (1 220 m²) est composée exclusivement de locaux d'activité vacants depuis plus de 3 ans : un potentiel pour l'implantation de nouvelles activités ;
- Un potentiel de développement dans certaines ZAE avec des terrains encore non construits ;
- 18% de unités foncières en ZAE sont occupées exclusivement par du logement : des enjeux d'adaptation de ces espaces d'activité sont à prendre en compte pour faire face à cette mixité.

Deux pôles d'emplois et une majorité de communes à fonction plutôt résidentielle

- L'intercommunalité dispose de **deux pôles d'emplois**, Bandol et surtout Signes ►
- A l'inverse, les autres communes de l'agglomération occupent plutôt des fonctions résidentielles.

Nombre d'emplois pour 100 actifs occupés en 2020
(source INSEE-RP)



Méthodologie : les taux de concentration de l'emploi (INSEE)

- Le taux de concentration de l'emploi mesure le rapport entre le nombre d'emplois proposés dans un territoire/une commune et le nombre d'actifs occupés (de 15 à 64 ans) qui y réside.
- Quand celui-ci est inférieur à 100, cela traduit que le nombre d'emplois dans la commune est inférieur au nombre d'actifs occupés qui y habitent. Les communes concernées remplissent alors plutôt une fonction résidentielle. Cela sous-entend que des actifs résidents peuvent bien sûr y travailler mais surtout qu'une grande partie d'entre eux travaillent en dehors des dites-communes.
- En revanche, lorsque l'indice est supérieur à 100, cela signifie que plus d'emplois sont proposés qu'il y a d'actifs occupés qui y résident. Les communes occupent alors une fonction de pôle d'emploi où travaillent des actifs résidents mais également des actifs habitant ailleurs.



Zoom sur le pôle d'emplois de Signes

Nombre d'actifs travaillant dans la commune de Signes en 2020
selon leur provenance géographique
(source INSEE-RP)

Sud Sainte Baume	Bandol	41	2%
	Évenos	35	1%
	La Cadière-d'Azur	20	1%
	Le Beausset	214	9%
	Le Castellet	115	5%
	Saint-Cyr-sur-Mer	52	2%
	Sanary-sur-Mer	24	1%
	Signes	472	20%
Toulon Provence Méditerranée		570	24%
Estérel Côte d'Azur Agglomération		4	0,2%
Dracénie Provence Verdon Agglomération		5	0,2%
Provence Verdon		5	0,2%
Pays de Fayence		5	0,2%
Vallée du Gapeau		112	5%
Cœur du Var		30	1%
Méditerranée Porte des Maures		19	1%
Provence Verte		152	6%
Golfe de Saint-Tropez		4	0,2%
Bouches-du-Rhône		446	19%
Autres départements		45	2%
		2 370	100%

Zoom sur le parc d'activités du plateau de Signes (source CCI du Var 2021)



CALENDRIER ÉCHÉANCES

- 25 ha en cours de commercialisation.
- 35 ha restants à commercialiser sous 24 mois.
- Un projet d'extension de 72 ha à l'étude devrait voir le jour d'ici 3 ou 4 ans.

DESCRIPTION DU PARC

- **Vocation du projet:** Parc d'activités multi-filières avec prédominance santé, biotechnologie, agroalimentaire, mobilité durable et automobile.
- **Localisation:** Signes (83) - FRANCE.
- **Investissement des collectivités:** La Communauté d'Agglomération Sud Sainte Baume est gestionnaire des parties communes (voiries, éclairage...).
- **Maîtrise d'ouvrage:** CCIV en appui AMO avec Var Aménagement Développement (VAD) en charge de la conduite d'opération, du conseil en développement et de la commercialisation du PAPS.
- **Maîtrise d'œuvre:** En cours de dénomination.



PARTICULARITÉS DU SITE

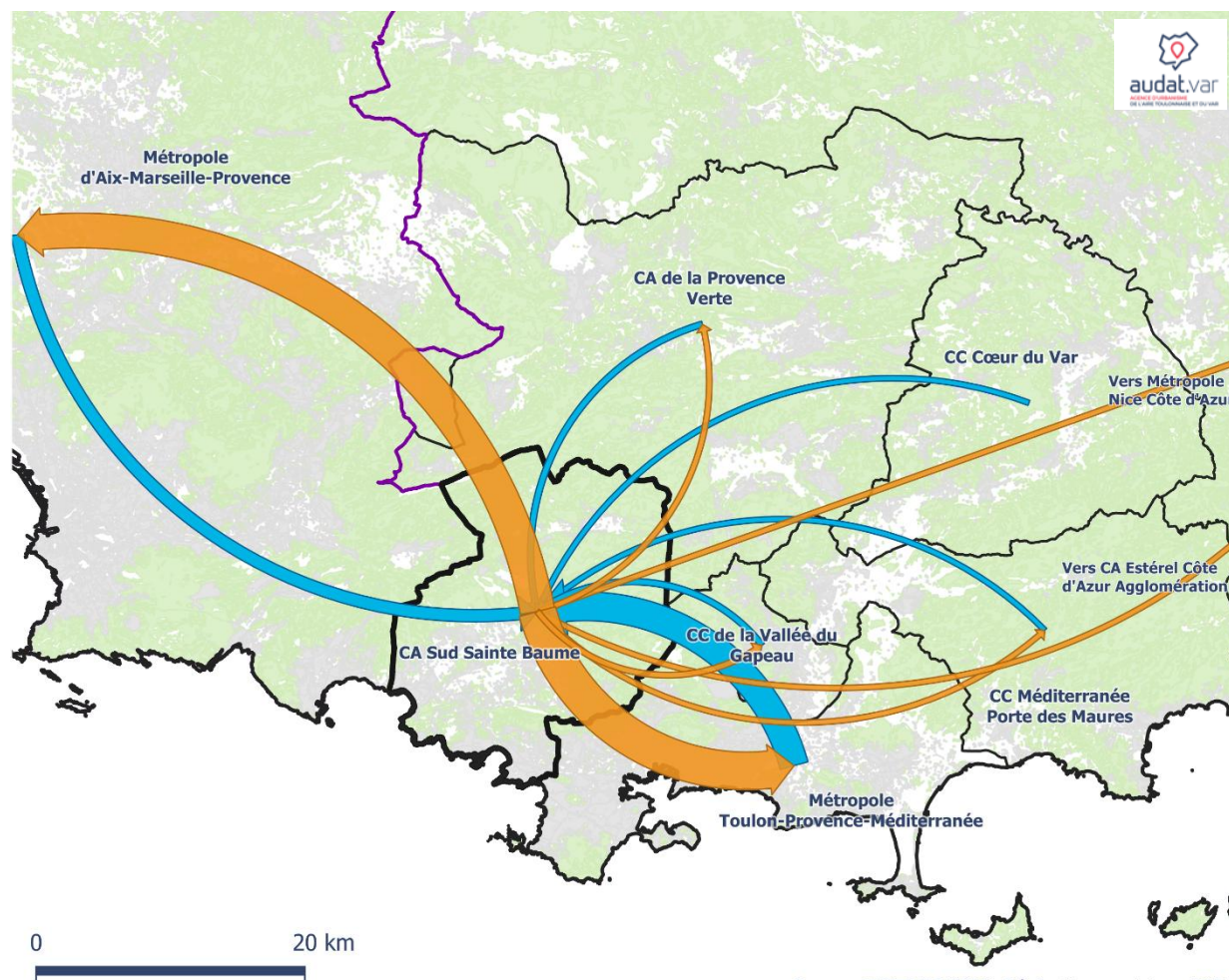
- Parc en développement à fort potentiel.
- Mitoyen du circuit Paul Ricard (hôtels 3 à 5*, activités de loisirs).
- Rejoignez Coca-Cola, Ipsen Pharma Biotech, Oreca, American Vintage, PBI...



Des flux domicile-travail importants

- Au global, il y a près de **19 200 flux domicile-travail entre l'intercommunalité et l'extérieur effectués chaque jour.**
- Les sortants sont majoritaires avec 12 700 actifs. Ils se rendent pour moitié vers le reste du département, principalement vers la Métropole, proportion légèrement plus forte que celle des migrations domicile-travail vers les Bouches-du-Rhône (43%).
- Les entrants, environ 6 500 actifs, arrivent, quant à eux, pour une large majorité (77%) d'autres intercommunalités varoises et notamment de la Métropole Toulon Provence Méditerranée (68%).
- A noter toutefois que **63% des emplois présents dans l'intercommunalité sont occupés par des actifs habitant Sud Sainte Baume.**

Principaux flux domicile-travail entre Sud Sainte Baume et les autres territoires en 2020
(source INSEE-RP)



Source: INSEE-RP 2020 Réalisation: audat.var 2024



De gauche à droite, de haut en bas : Saint-Cyr-sur-Mer, Signes, Sanary-sur-Mer, Le Castellet, Riboux, Evenos, Bandol, Le Beausset, La Cadière-d'Azur
© Communauté d'agglomération Sud Sainte Baume

Méthodologie : les données sur les revenus (définitions INSEE)

« **Le niveau de vie** est égal au revenu disponible du ménage divisé par le nombre d'unités de consommation (UC). Le niveau de vie est donc le même pour tous les individus d'un même ménage. »

« **Le revenu disponible** est le revenu à la disposition du ménage pour consommer et épargner. Il comprend les revenus d'activité nets des cotisations sociales, les indemnités de chômage, les retraites et pensions, les revenus du patrimoine (fonciers et financiers) et les autres prestations sociales perçues, nets des impôts directs. »

« Pour comparer les niveaux de vie de ménages de taille ou de composition différente, on divise le revenu par le nombre d'unités de consommation (UC). Celles-ci sont généralement calculées de la façon suivante :

- 1 UC pour le premier adulte du ménage ;
- 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus ;
- 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans. »



« **Le premier décile de niveau de vie** correspond au niveau de vie plafond des 10% les plus modestes et **le neuvième décile** au niveau de vie plancher des 10% les plus aisés. »

« Si on ordonne une distribution, **la médiane** partage cette distribution en deux parties d'effectifs égaux. »

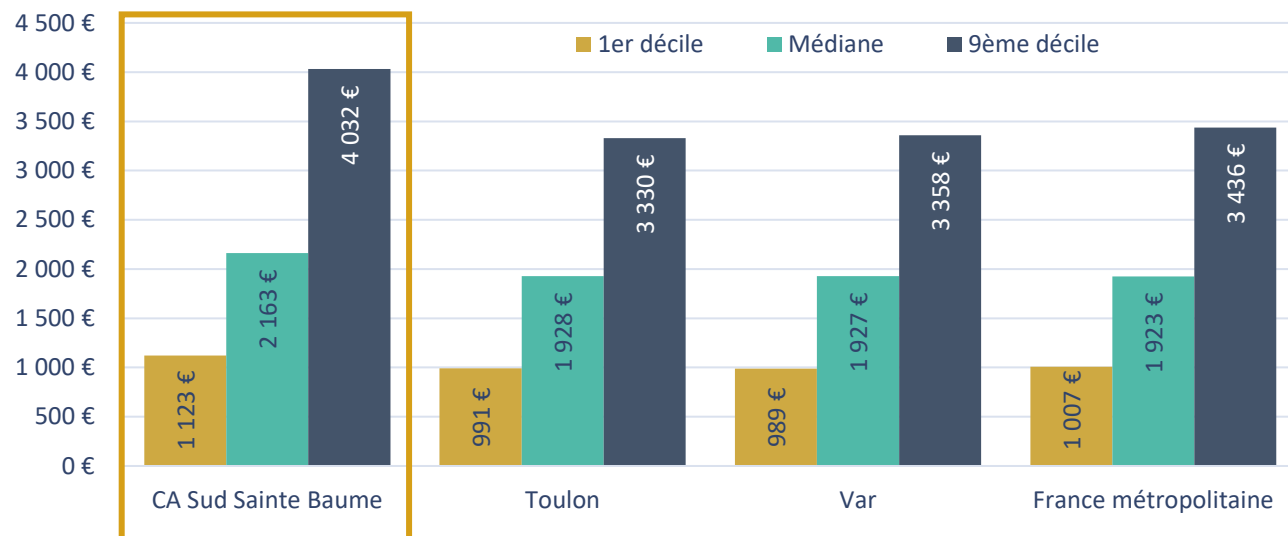
« Le **taux de pauvreté** monétaire correspond à la proportion d'individus (ou de ménages) étant en situation de pauvreté monétaire. », c'est-à-dire vivant dans un ménage dont le niveau est inférieur au seuil de pauvreté.

« En France et en Europe, **le seuil de pauvreté** est le plus souvent fixé à 60% du niveau de vie médian. » En 2021, il était de 1 158 € pour une personne seule.

Des revenus plutôt élevés dans Sud Sainte Baume

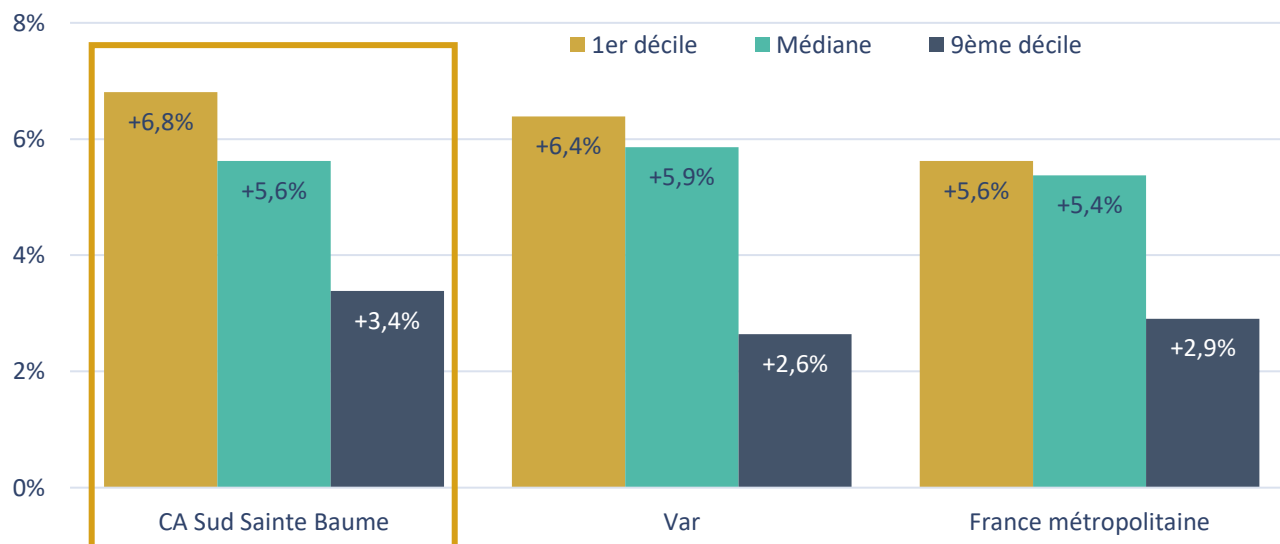
- Quel que soit le décile de niveau de vie (premier, neuvième, médiane), les valeurs sont plus élevées pour Sud Sainte Baume que pour les territoires de comparaison ;
- Les écarts sont très marqués pour le neuvième décile : les personnes ayant les revenus les plus élevés sont plus « riches » dans Sud Sainte Baume que dans l'aire urbaine de Toulon, le Var ou la France métropolitaine ;
- Les niveaux de vie ont augmenté entre 2015 et 2021, particulièrement pour les ménages ayant les revenus les plus faibles (1^{er} décile).

Indicateurs de distribution du niveau de vie en 2021 (source INSEE-Filosofi 2023)



Évolution (corrigée de l'inflation) des indicateurs de distribution du niveau de vie entre 2015 et 2021 (source INSEE-Filosofi 2023) ►

Note de lecture : en 2015, le premier décile de niveau de vie mensuel était de 987 € dans Sud Sainte Baume ; en 2021, sa valeur était de 1 123 €. L'évolution brut du premier décile de niveau de vie mensuel de SSB est donc de +13,7%. Dans le même temps, entre juin 2015 et juin 2021, l'indice des prix à la consommation a augmenté de +6,5%. Compte tenu de l'érosion monétaire due à l'inflation, le pouvoir d'achat de 1 123 € en 2021 est donc le même que celui de 1 055 € en 2015. Corrigée de l'inflation, la hausse de la valeur est par conséquent de +6,8%.



Des revenus en hausse dans toutes les communes

- Les niveaux de revenus sont globalement plus élevés sur le littoral que dans les autres communes. Toutefois, la médiane et le 9^e décile les plus élevés sont mesurés à La Cadière-d'Azur ;
- Les revenus des ménages les plus pauvres ont fortement progressé au Castellet, au Beausset et à Evenos par rapport aux revenus des autres ménages ;
- À Signes et à La Cadière-d'Azur, les revenus ont fortement augmenté de manière générale. Malgré cette hausse, Signes reste la seule commune où la médiane du niveau de vie est inférieure à 2 000 € ;
- L'écart interdécile, mesurant les inégalités de richesse, est faible à Signes et à Evenos, mais important à La Cadière-d'Azur.

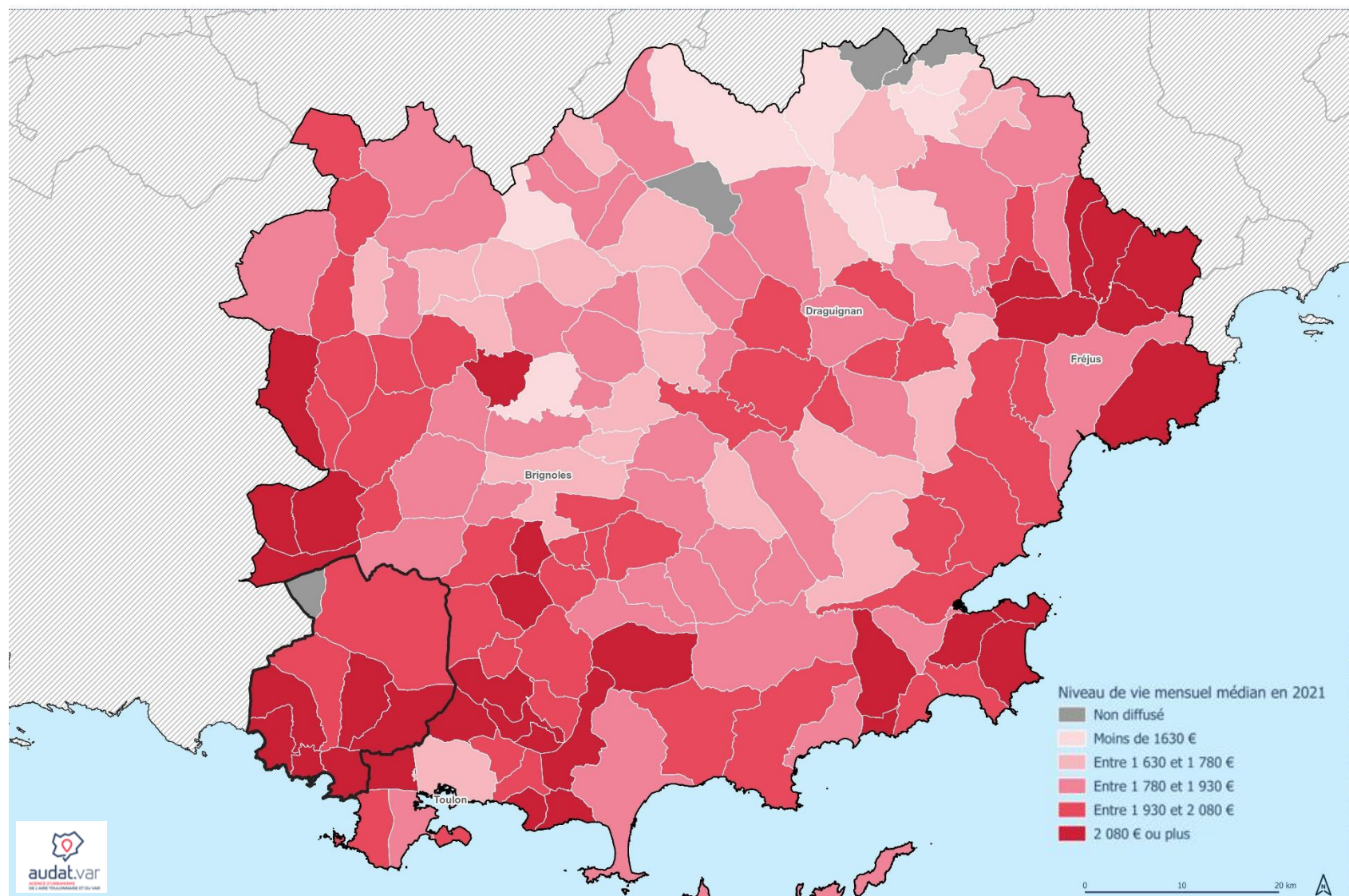
**Évolution (corrigée de l'inflation)
des indicateurs de distribution
du niveau de vie entre 2015 et 2021**
(source INSEE-Filosofi 2023) ►

Indicateurs de distribution du niveau de vie en 2021 (source INSEE-Filosofi 2023)



Niveau de vie mensuel médian dans les communes de Sud Sainte Baume et dans le reste du Var en 2021

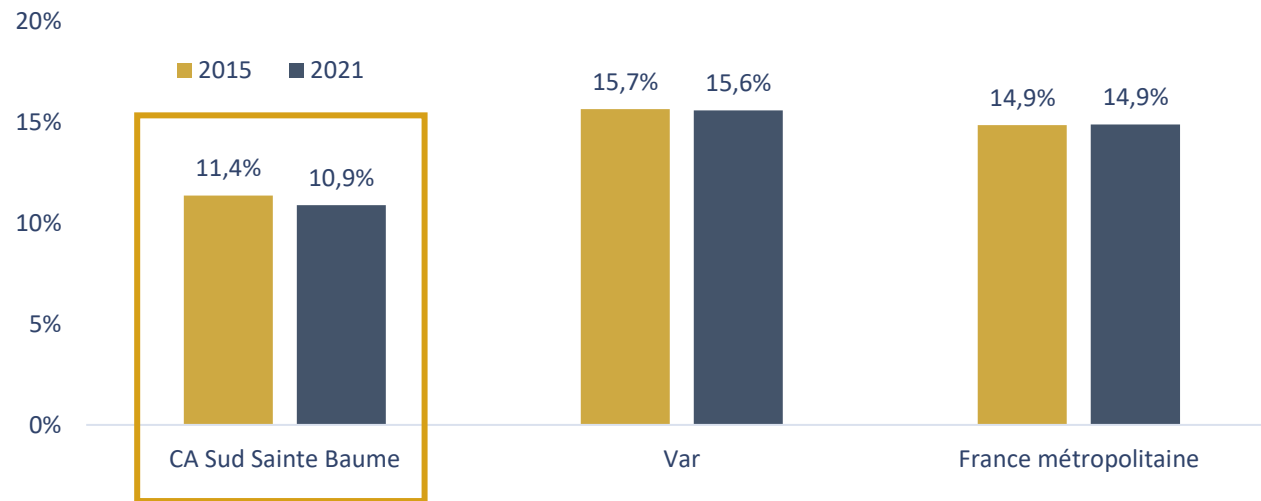
(source INSEE-Filosofi 2023)



Environ 7 500 personnes en situation de pauvreté

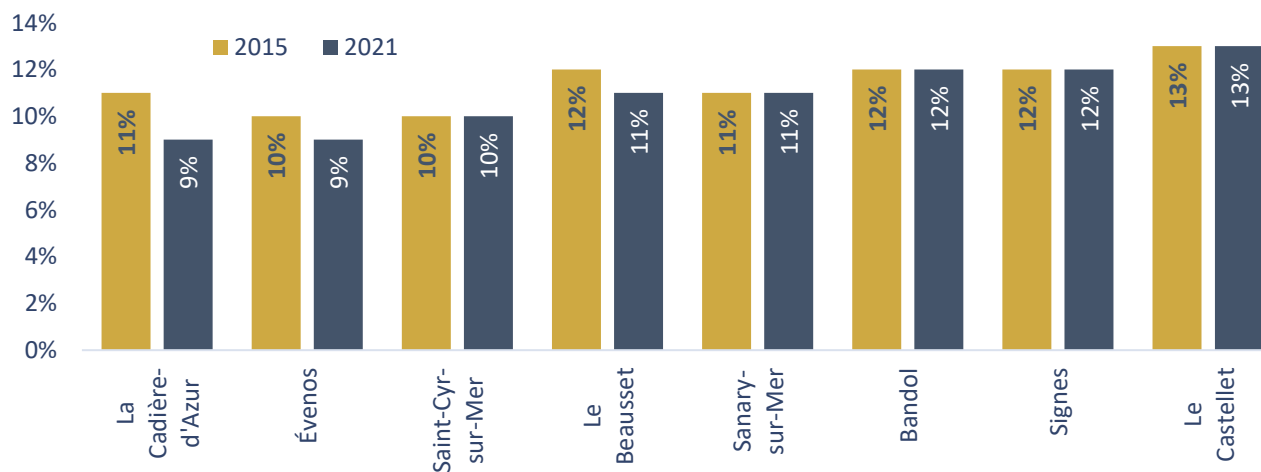
- Le taux de pauvreté (cf. définition p.26) dans Sud Sainte Baume est faible (10,9% en 2021) et en diminution, alors qu'il est plutôt stable ailleurs ;
- Le taux de pauvreté des locataires est beaucoup plus conséquent (20,1%) que celui des propriétaires (6,2%). Cet écart important résulte d'une situation mécanique : globalement, c'est la faiblesse des revenus qui conduit à rester locataire, alors que seuls des revenus stables et relativement élevés permettent d'emprunter.

Taux de pauvreté en 2015 et 2021 (source INSEE-Filosofi 2023)



- Aucune des communes de Sud Sainte Baume ne présente un taux de pauvreté supérieur à la moyenne départementale ;
- Les taux de pauvreté les plus élevés sont mesurés au Castellet (13%), à Bandol et à Signes (12%) ;
- À Evenos et à La Cadière-d'Azur, le taux de pauvreté est inférieur à 10%.

Taux de pauvreté dans les communes de Sud Sainte Baume entre 2015 et 2021 (source INSEE-Filosofi 2023)



Constats

Entre 2015 et 2021, Sud Sainte Baume connaît une croissance démographique soutenue (+1% par an) et accueille 3 700 habitants supplémentaires sur la période.

Bien que cette croissance démographique fasse suite à une période de légère baisse (entre 2009 et 2015), les caractéristiques socio-démographiques du territoire et les évolutions récentes soulignent le maintien des tendances connues depuis plusieurs années qui comportent des risques à plus ou moins long terme :

- Une surreprésentation des seniors (65 ans ou plus) et des petits ménages, alors que les jeunes de moins de 25 ans et les familles sont sous-représentés.
- Un solde migratoire qui est le moteur unique de la croissance démographique, le solde naturel étant négatif. Le territoire est attractif pour les 65 ans et plus. Les migrations résidentielles de retraités qui s'opèrent sur l'agglomération participent ainsi au vieillissement du territoire et à la diminution de la taille des ménages, venant accroître les besoins en logement. Ce phénomène est toutefois atténué grâce à l'arrivée de familles, essentiellement des trentenaires et des enfants.

Une croissance de l'emploi et une surreprésentation des cadres parmi les actifs occupés qui génèrent des niveaux de revenus des ménages plutôt élevés, même s'il existe de fortes disparités selon les communes.

Deux pôles d'emplois sur le territoire : Bandol et Signes. Les autres communes occupent une fonction plutôt résidentielle engendrant des flux domicile-travail conséquents.

Globalement, des besoins en logements importants, en lien notamment avec la poursuite de la baisse de la taille moyenne des ménages (dessalement), mais aussi avec le dynamisme économique du territoire.

Premiers enjeux

- Fixer les familles, les jeunes et les actifs, y compris les saisonniers, sur le territoire ; en particulier sur le littoral afin de retrouver un équilibre intergénérationnel.
- Renforcer l'offre adaptée aux seniors et aux personnes en perte d'autonomie.
- Accueillir tout en ayant une réflexion globale sur les équipements (écoles notamment).
- Atténuer l'impact des flux domicile-travail en voiture par une cohérence des projets urbanisme-mobilité grâce, entre autres, au PDM et au PCAET en cours.



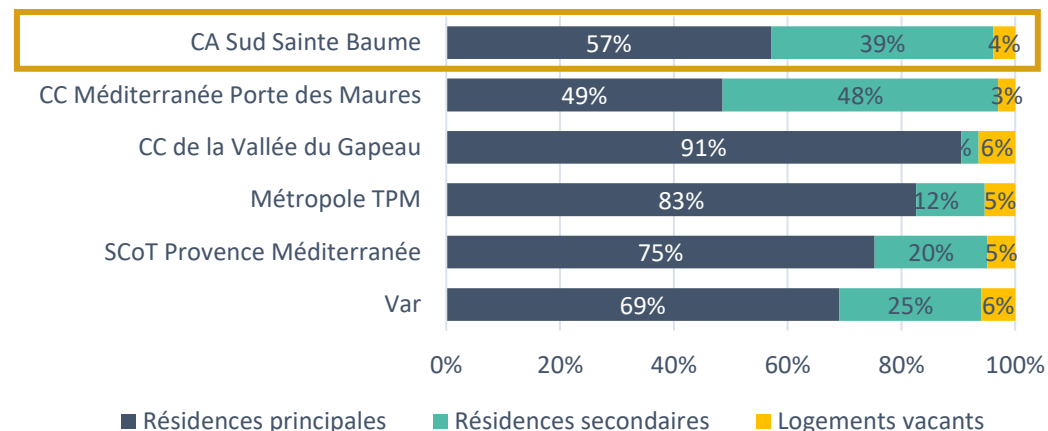
© Orpi

Le parc de logements de Sud Sainte Baume	p. 33
• Caractéristiques et évolutions du parc	p. 33
• Logements potentiellement indignes et précarité énergétique	p. 48
Le parc de logements sociaux de Sud Sainte Baume	p. 56
• Caractéristiques et évolutions du parc social	p. 56
• Occupation du parc social	p. 65
• Demandes en cours et attributions de logements sociaux	p. 67
Constats et premiers enjeux sur les caractéristiques et les évolutions du parc de logements	p. 75

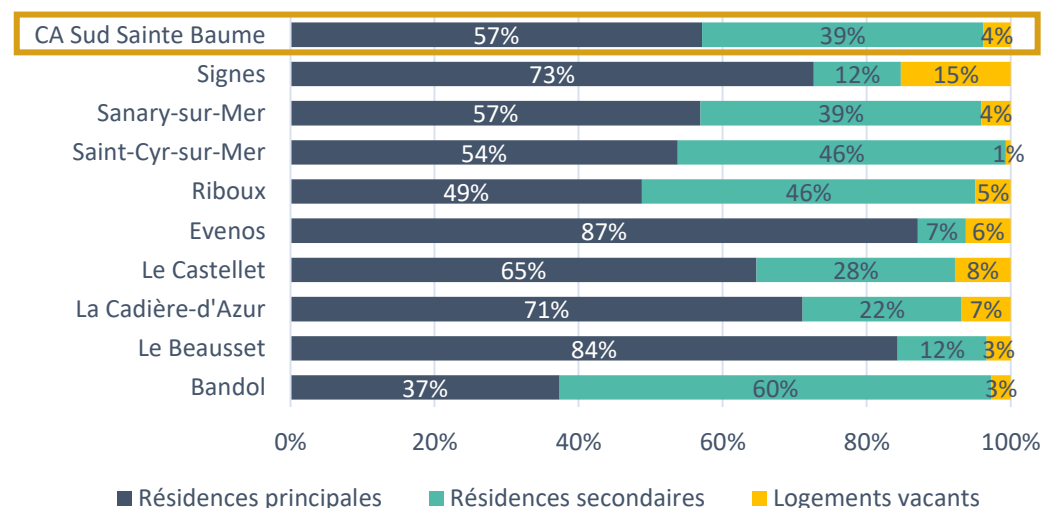
Un parc de logements fortement impacté par le phénomène de résidences secondaires

- En 2020, ce sont plus de 53 300 logements qui sont dénombrés dans Sud Sainte Baume.
 - Plus de 70% d'entre eux sont concentrés au sein des communes littorales.
- Les résidences principales, c'est-à-dire habitées à l'année, représentent 57% du parc du territoire (soit près de 30 500 logements).
 - C'est au sein des communes d'Evenos et du Beausset que celles-ci sont proportionnellement les plus importantes (respectivement 87% et 84% de leurs parcs).
- Les résidences secondaires constituent, quant à elles, 39% des logements du parc** (soit plus de 20 800 logements), un taux bien supérieur à celui du département qui est de 25%.
 - Celles-ci sont particulièrement présentes au sein de trois communes : Bandol (60%), Saint-Cyr-sur-Mer et Riboux (46%). Tandis qu'elles ne représentent que 12% au Beausset et à Signes et 7% à Evenos.
- S'agissant de la vacance, celle-ci est plutôt faible sur le territoire (4%, soit environ 2 000 logements) témoignant d'une forte tension sur le marché (ce taux est de 6% dans le Var). Elle est toutefois particulièrement forte à Signes (15%).

Répartition du parc de logements par catégorie en 2020 (source INSEE-RP 2023)

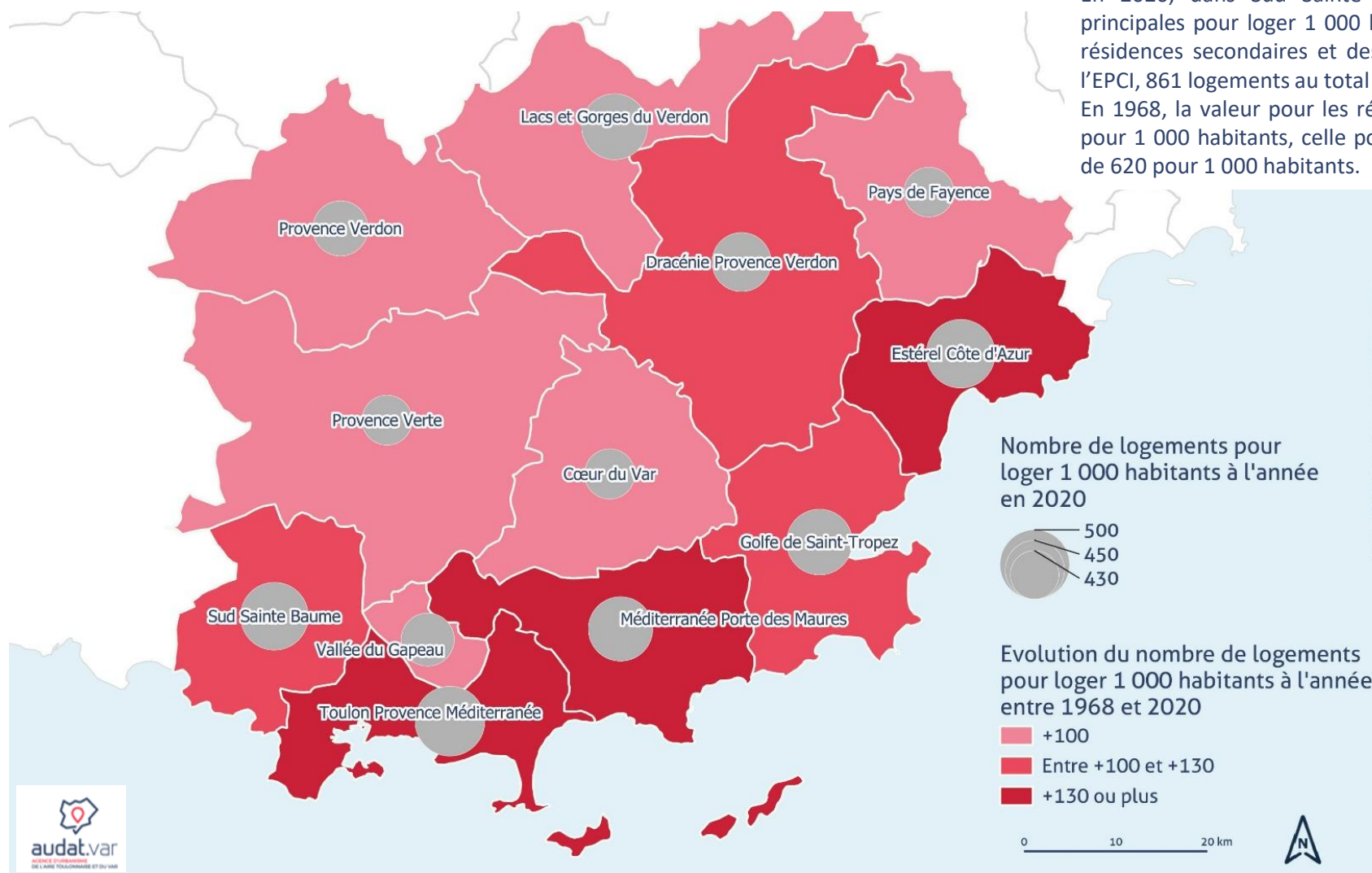


Répartition du parc de logements par catégorie en 2020 (source INSEE-RP 2023)



Nombre de résidences principales pour 1 000 habitants dans Sud Sainte Baume et dans le reste du Var en 2020

(source INSEE-RP 2023)



Zoom sur une autre approche de la résidence secondaire (étude audat.var, janvier 2023)

Selon l'Insee, la résidence secondaire est un logement utilisé pour les week-ends, les loisirs et les vacances. Sa durée d'occupation ne doit pas dépasser six mois par an. Les logements meublés qui sont loués pour des séjours touristiques, sont également classés en résidence secondaire. De la même façon, l'INSEE intègre les logements occasionnels utilisés dans le cadre d'une activité professionnelle.

Le taux de celles-ci est, selon l'Insee, de 39% dans Sud Sainte Baume en 2020 (soit plus de 20 800 logements).

Au sens des services fiscaux, la résidence secondaire est un local meublé, affecté à l'habitation, non occupé en permanence et soumis à la taxe d'habitation. Si une personne occupe périodiquement plusieurs logements, c'est elle qui déclare celui correspondant à sa résidence principale. Tous les autres sont par conséquent des résidences secondaires. Celles-ci comprennent donc également les logements occasionnels. Les meublés de tourisme sont en revanche exclus de la définition fiscale car ils ne sont pas soumis à la taxe d'habitation. Ainsi, si la définition fiscale ne fait pas référence à la dimension touristique des usages de la résidence secondaire, elle permet toutefois de comptabiliser les résidences occupées effectivement par le propriétaire à la différence de la définition de l'INSEE.

Le taux de celles-ci est, selon la DGFIP, de 10% dans Sud Sainte Baume en 2022 (soit plus de 14 000 logements).

Hormis la différence de millésime et de définition, le nombre plus conséquent du Recensement provient en partie du mode de dénomination du logement en résidence secondaire. En effet, pour l'INSEE, la qualification est assurée par l'agent recenseur qui recherche, après enquête auprès du voisinage, si le logement est occupé moins de six mois à l'année.

Dans les fichiers Majic (DGFIP), en revanche, la qualification est assurée par le propriétaire du logement, qui peut avoir une réponse différente de celle de l'agent recenseur, afin de minimiser son imposition fiscale. En effet, la résidence secondaire est toujours plus imposée que la résidence principale. De plus, les taxes varient selon la localisation, la surface du bien et de son éventuel terrain. Selon ces facteurs, certains ménages peuvent requalifier leur bien, passant leur résidence secondaire en résidence principale, et inversement.



Chiffres clés 2022 du parc de résidences secondaires selon la DGFIP : plus de 14 000 logements



Majoritairement construites entre 1971 et 1990

71% d'appartements

53% de T1 et de T2



87% sont situées dans les communes littorales (taux moyen de 31%)

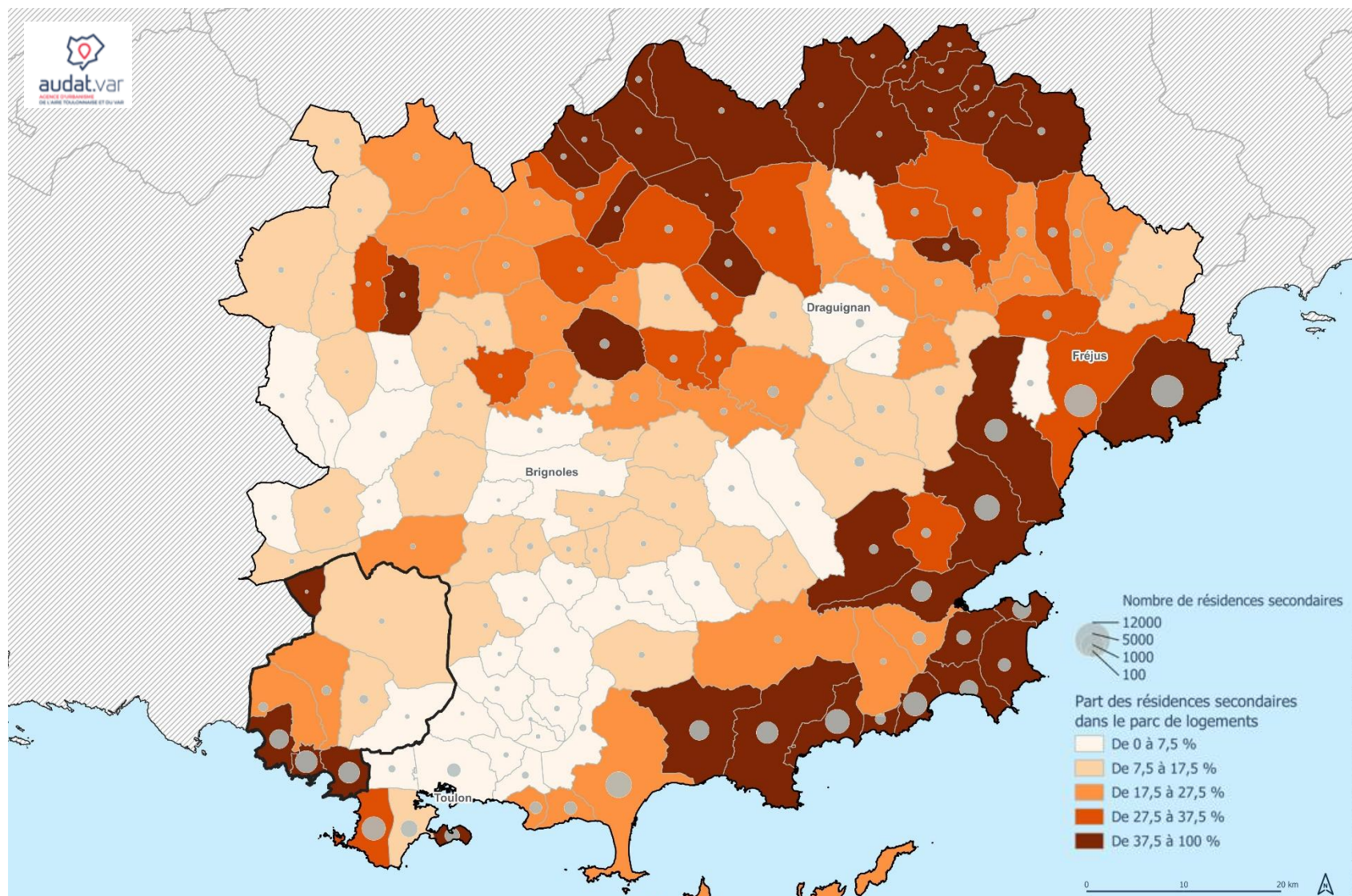


74% des propriétaires ont 60 ans et plus

64% des propriétaires habitent une autre région que PACA ou à l'étranger

Nombre et part de résidences secondaires dans les communes de Sud Sainte Baume et dans le reste du Var en 2022

(source Fichier Majic, DGFIP)



Zoom sur les locations saisonnières (étude audat.var, janvier 2024)

Le département du Var présente un parc de résidences secondaires très important. Ajoutée au phénomène des locations saisonnières, la part de logements non réservée à la population résidente est significative.

Chiffres clés 2022 des locations saisonnières

- 5 520 annonces actives de logements entiers en 2022, soit 10,4% du parc de logements de Sud Sainte Baume
 - + 515 logements entre 2018 et 2022.
- Ces logements entiers représentent 10% de l'offre départementale, après le Golfe de Saint-Tropez et Estérel Côte d'Azur Agglomération.
- 50% des logements disponibles sont des T1-T2, alors qu'ils représentent 20% du parc de logements de l'agglomération.
- 81% sont situées dans les communes littorales. ▼



	Nombre de locations saisonnières	Poids des locations saisonnières dans la CA SSB
Sanary-sur-Mer	1 685	31%
Bandol	1 475	27%
Saint-Cyr-sur-Mer	1 290	23%
La Cadière-d'Azur	390	7%
Le Beausset	305	6%
Le Castellet	240	4%
Signes	80	1%
Évenos	55	1%

Source : AirDNA 2024

La base de données AirDNA dresse un état des lieux de l'offre de locations saisonnières disponible sur les plateformes Airbnb et VRBO (anciennement HomAway, Expédia, Abritel). Elle précise ses caractéristiques et assure un suivi de l'activité locative de chaque annonce.

Les données présentées ici ne portent que sur le parc de logements entiers disponible sur Airbnb, biens potentiellement retirés de l'offre de location permanente.



- 4 440 logements entiers proposés à la location en juillet 2022, contre 2 490 en février.
- Un taux moyen d'occupation de 81% en août 2022, contre 70% en août 2018.
- 112 € est le prix moyen d'une nuitée en 2022 contre 81 € en 2018.
- Près de 3 000 propriétaires en 2022, en hausse de +30% par rapport à 2018. Environ 85% d'entre eux ne disposent que d'un seul logement.

Zoom sur les locations saisonnières

Depuis le 1^{er} janvier 2025, par suite de la loi dite "Airbnb" du 19 novembre 2024, publiée au Journal Officiel du 20 novembre, les règles ont changé pour les loueurs de meublés touristiques.

Une fiscalité des meublés de tourisme moins favorable

La loi modifie le régime fiscal "micro-BIC" très avantageux des meublés de tourisme, une des "niches fiscales Airbnb". Elle abaisse l'abattement fiscal :

- à 50% pour les meublés classés et chambres d'hôtes dans la limite de 77 700 euros de revenus locatifs annuels (contre aujourd'hui 71% dans la limite de 188 700 euros) ;
- à 30% pour les meublés non classés dans la limite de 15 000 euros de revenus locatifs annuels (contre aujourd'hui 50% dans la limite de 77 700 euros).

Ces nouveaux taux d'abattement s'appliqueront aux revenus locatifs perçus à partir de 2025.

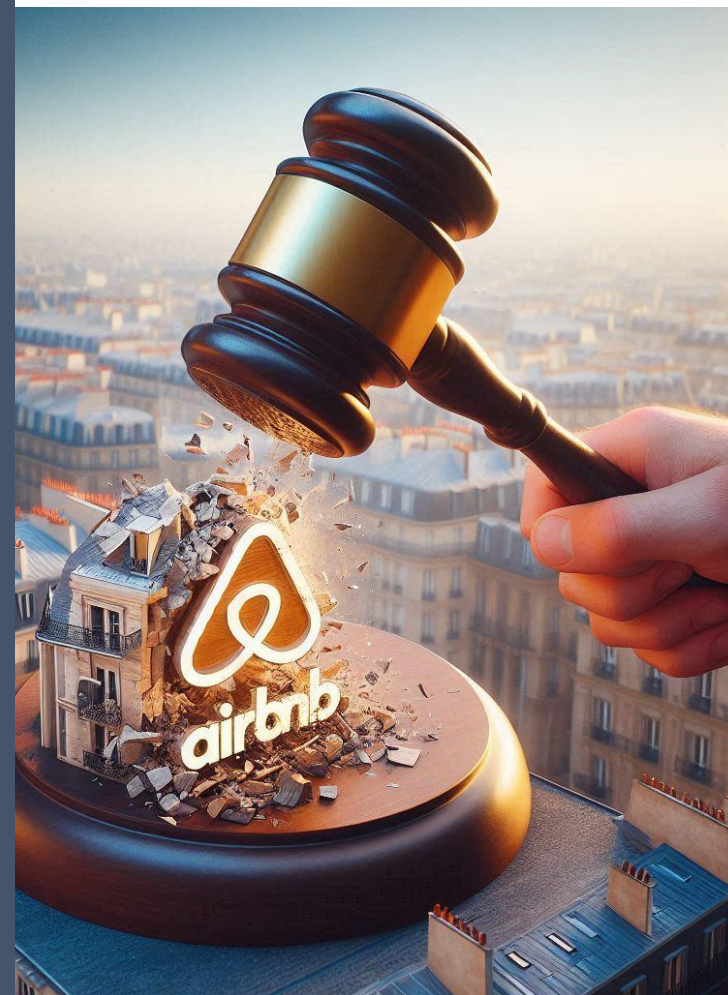
Un DPE obligatoire

La loi soumet les meublés de tourisme au diagnostic de performance énergétique (DPE) afin d'éviter un phénomène d'éviction du logement locatif permanent au profit de la location meublée touristique.

Ainsi, tous les logements proposés nouvellement à la location en meublé de tourisme en zone tendue et soumis à autorisation de changement d'usage devront attester d'un DPE classé au moins F en 2025 et E en 2028. À partir de 2034, tous les meublés de tourisme actuels et futurs devront être classés entre A et D.

Des pouvoirs élargis pour les maires

- Possibilité de limiter à 90 jours par an la durée maximum de location des résidences principales, contre 120 jours auparavant ;
- Faculté de définir des quotas d'autorisations de meublés de tourisme et délimiter, dans le plan local d'urbanisme (PLU), des secteurs réservés à la construction de résidences principales. Cette capacité sera ouverte aux communes qui comptent plus de 20% de résidences secondaires ou celles où existe la taxe annuelle sur les logements vacants ;
- Généralisation de la procédure de déclaration avec enregistrement en mairie à toutes les mises en location de meublés de tourisme, applicable au plus tard le 20 mai 2025 ;
- Mise en place de deux nouvelles amendes administratives de 10 000 euros maximum en cas de défaut d'enregistrement d'un meublé de tourisme et de 20 000 euros maximum en cas de fausse déclaration ou d'utilisation d'un faux numéro d'enregistrement.



Zoom sur les parcs résidentiels de loisirs du territoire

Un parc résidentiel de loisirs (PRL) est un terrain de camping particulier aménagé au sens des articles R*111-32 et R*111-46 du code de l'urbanisme. Il est spécialement affecté à l'accueil principal des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs.

Il existe deux catégories de PRL :

- PRL avec cession de parcelles > les parcelles sont vendues comme dans le cadre d'un lotissement traditionnel et fonctionnent comme des copropriétés. Il n'est pas question de classement ;
- PRL avec location de parcelles (régime hôtelier) > dans ce cas seulement, les PRL font l'objet d'un classement (délivré par arrêté préfectoral) qui se répartit en cinq catégories exprimées par un nombre d'étoiles croissant avec le niveau de confort des équipements et des aménagements.

- Selon une étude du CEREMA sur les parcs résidentiels de loisirs dans le Var en juillet 2018 plusieurs PRL du département connaissent des dérives par rapport à leur destination d'origine : durcissement des « constructions », habitat permanent, gouvernance à la dérive, dégradation des aménagements et installations communes.



Les Parcs Résidentiels de Loisirs du Castellet logent une majorité de population à titre permanent

La commune du Castellet dénombre sur les dernières décennies un pourcentage important de résidences secondaires. Ces dernières se déclinent en maisons secondaires disséminées dans la campagne mais de façon importante également en hébergement de type PRL et camping qui ont été largement développés dans les années 1980.

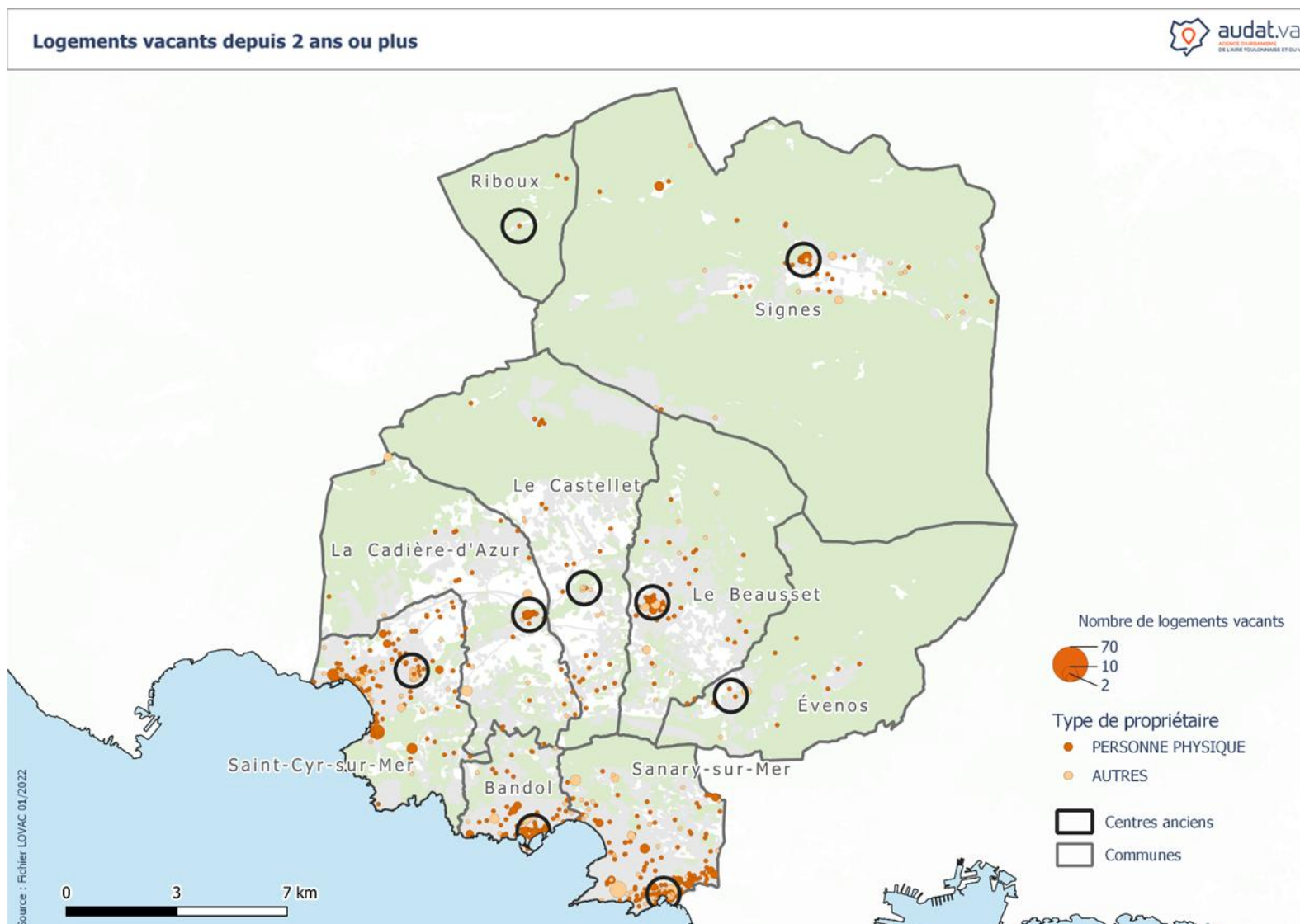
A la suite de l'augmentation du coût du foncier, une partie de plus en plus importante de l'hébergement temporaire en PRL (situé sur le plateau du Camp du Castellet, partie haute de la commune) est occupée par des résidents permanents à l'année. Cette occupation constitue pour une population à revenus modestes (retraités, actifs à faibles revenus, professions intermédiaires, etc.), une solution de logement abordable, qui leur permet d'être propriétaires occupants de leur bien pour la majorité (ou locataires pour certains).

Cet important phénomène de sédentarisation a engendré un parc social de fait. En 2023, 820 habitations sur 1 043 en PRL sont considérées comme des résidences principales : 400 dans le domaine de La Bergerie, 231 dans la résidence Castellet Park, 120 dans la résidence Eden Park et 69 dans le camping Les Arbouses. Les résidences principales situées dans ces PRL représentent ainsi 27,2% de l'ensemble des résidences principales de la commune.

source : étude réalisée par la commune du Castellet sur la période 2019 - 2023

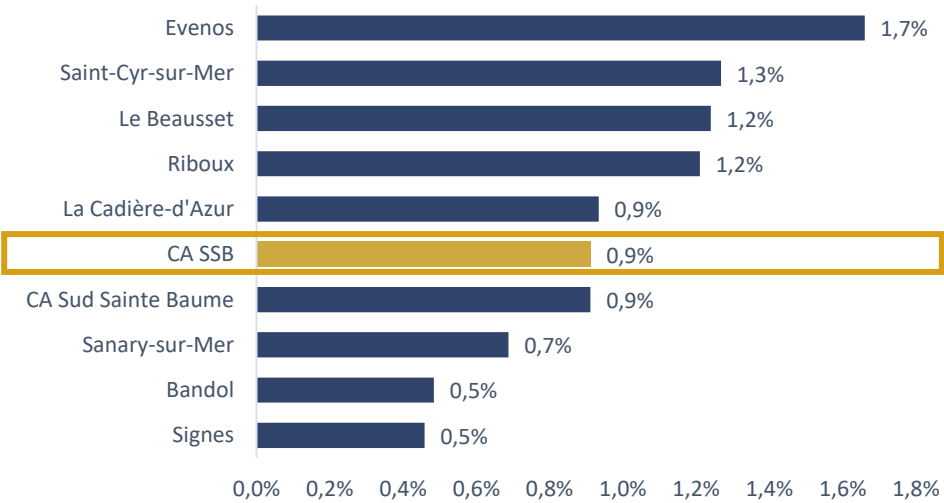
Zoom sur la vacance de longue durée selon le fichier LOVAC de la direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP)

- 760 logements privés sont vacants depuis deux ans ou plus dans Sud Sainte Baume, soit 1,4% du parc (contre 2% dans le Var avec 14 020 logements) ;
- 60% de ces logements sont des appartements ;
- 53% de cette vacance est composée de petits logements (T1-T2) ;
- 41% de logements construits avant 1945 (46% dans le Var) ;
- 70% des propriétaires de logements vacants de longue durée sont des particuliers ;
 - Parmi eux, 64% sont âgés de 60 ans ou plus ;
 - 62% résident dans le département ;
 - 92% des propriétaires ne détiennent qu'un seul logement vacant.

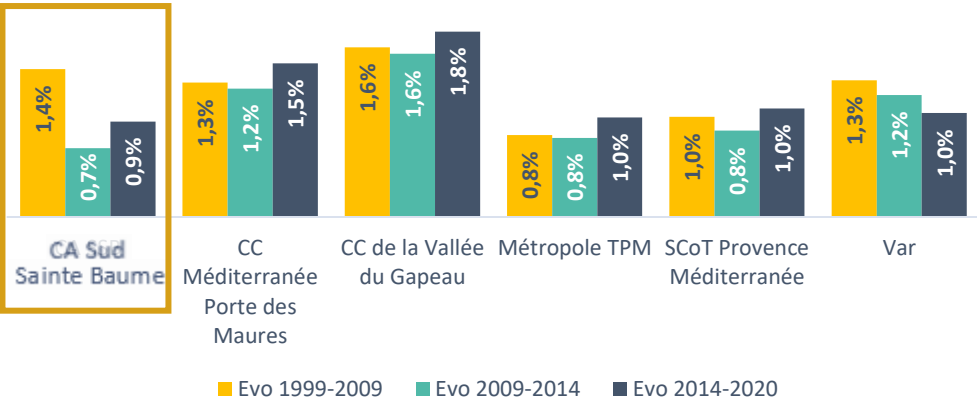


Une croissance du parc de logements à l’image de celle du département

- L’agglomération a connu une augmentation de +0,9% par an de son parc entre 2014 et 2020. Cette croissance est plus importante que celle observée sur la période 2009-2014 qui était de +0,7% par an.
- Elle est toutefois moins conséquente que dans les deux autres EPCI du SCoT Provence Méditerranée : +1,5% par an dans Méditerranée Portes des Maures et +1,8% dans la Vallée du Gapeau.
- Zoom sur l’évolution du parc de logements 2014-2020 dans les communes : une croissance plus forte que celle de l’EPCI dans 5 communes sur neuf (source INSEE-RP 2023) ▼

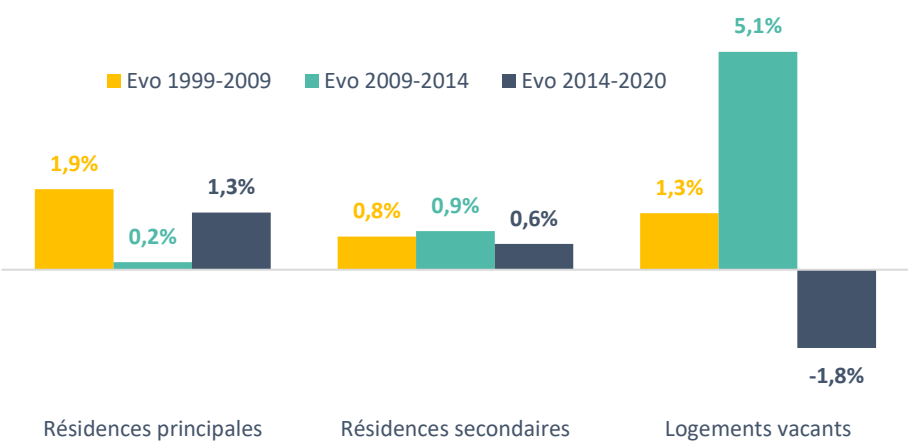


Evolution annuelle du parc de logements (source INSEE-RP 2023)



- L’évolution 2014-2020 montre que la part des résidences secondaires se contracte davantage sur la période récente, au profit des résidences principales.

Evolution annuelle du parc de logements par catégorie (source INSEE-RP 2023)



Un parc de logements plutôt récent

- En 2020, 13% du parc de Sud Sainte Baume datent d'avant 1945 et 19% d'entre 1946 et 1970. Ce sont ainsi 32%, soit environ 17 000 logements qui ont été érigés avant les premières normes de réglementations thermiques.
- La période suivante, 1971-1990, est celle où les constructions ont été les plus nombreuses, constituant 41% du parc, soit une proportion bien plus importante qu'aux échelles varoise (35%), régionale (32%) et nationale (28%). C'est aussi durant ces années où l'essor des résidences secondaires a été le plus fort.
- Enfin, à l'image des autres territoires de référence, 27% des logements ont été construits au cours des trente dernières années.



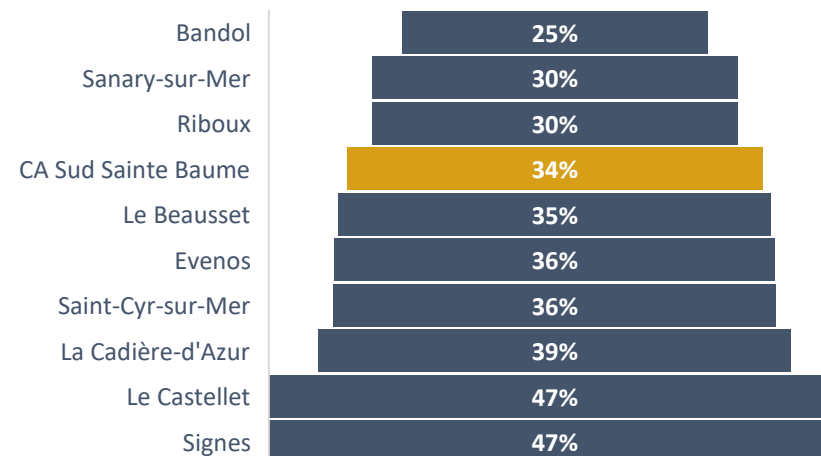
Zoom sur les résidences principales

- Plus d'un tiers (34%) des résidences principales a été construit au cours des trente dernières années. Cette proportion est plus importante qu'aux échelles varoise (32%), régionale (28%) et nationale (30%), témoignant d'un dynamisme de la construction sur l'agglomération.
- A l'échelle communale, c'est à Signes et au Castellet que le parc de résidences principales est le plus récent puisque près de la moitié de celles-ci ont été construites après 1991 ►

Répartition du parc de logements selon les époques de construction en 2020 (source INSEE-RP 2023)

Source : INSEE-RP Ens. du parc 2020	< 1919	1919-1945	1946-1970	1971-1990	1991-2005	> 2005
CA SSB	8%	5%	19%	41%	17%	10%
Var	8%	6%	21%	35%	17%	13%
PACA	10%	8%	24%	32%	14%	12%
France métro.	14%	9%	21%	28%	15%	14%

Part des résidences principales construites après 1991 dans les communes (source INSEE-RP 2023)

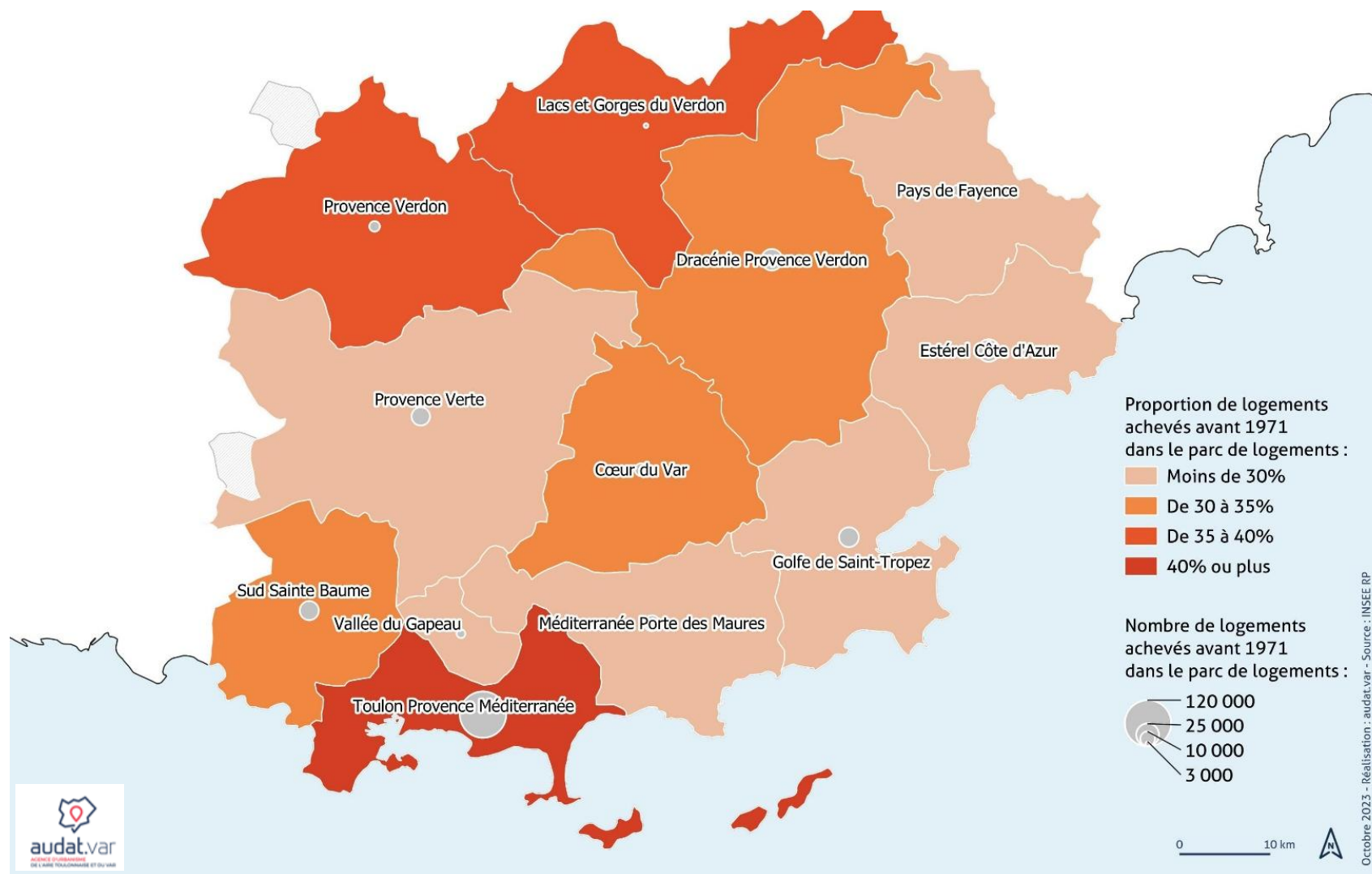


Caractéristiques et évolutions du parc de logements de Sud Sainte Baume : les époques de construction

42

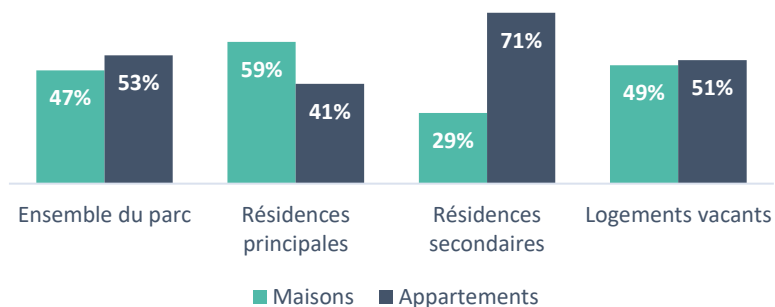
Nombre et proportion de logements achevés avant 1971 dans Sud Sainte Baume et dans le reste du Var en 2020

(source INSEE-RP 2023)

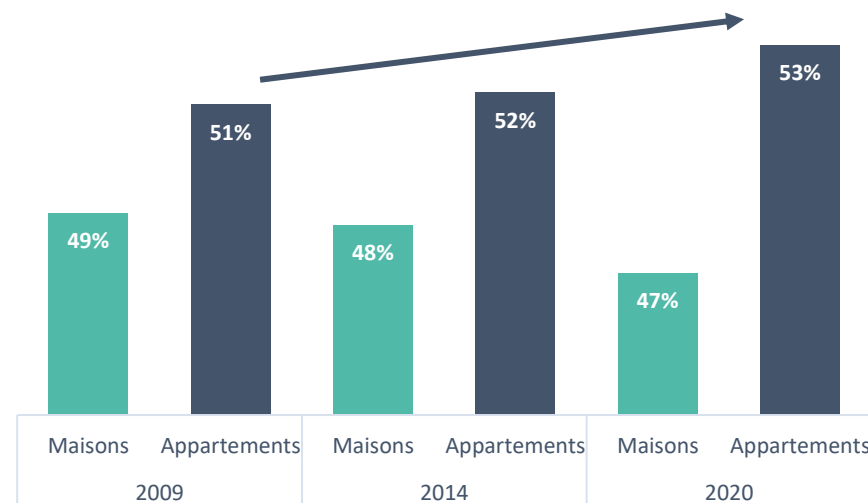


Une légère diversification des formes d'habitat

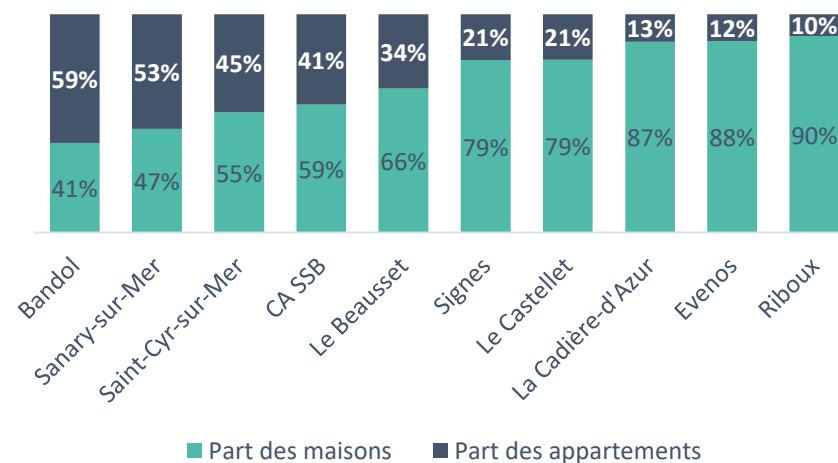
- Les formes d'habitat dans Sud Sainte Baume se sont légèrement diversifiées au fur et à mesure du développement du parc de logements.
 - Alors que le parc était en 2009 à l'équilibre entre les maisons et les appartements, ces derniers représentent, en 2020, 53% des logements de l'agglomération.
- Le poids des maisons au sein du parc reste toutefois majoritaire dans toutes les communes, hormis à Bandol et à Sanary-sur-Mer.
- En 2020, les résidences principales sont composées à 59% de maisons et à 41% d'appartements.
 - Toutefois, cette moyenne cache des disparités importantes puisque les appartements constituent 65% des résidences principales des communes littorales, mais ne représentent en moyenne que 20% dans les autres communes ►
- Au sein des résidences secondaires, le poids des appartements est beaucoup plus important puisqu'il atteint 71% en 2020 (source : INSEE-RP 2023) ▼



Evolution du parc par type de logements (source INSEE-RP 2023)

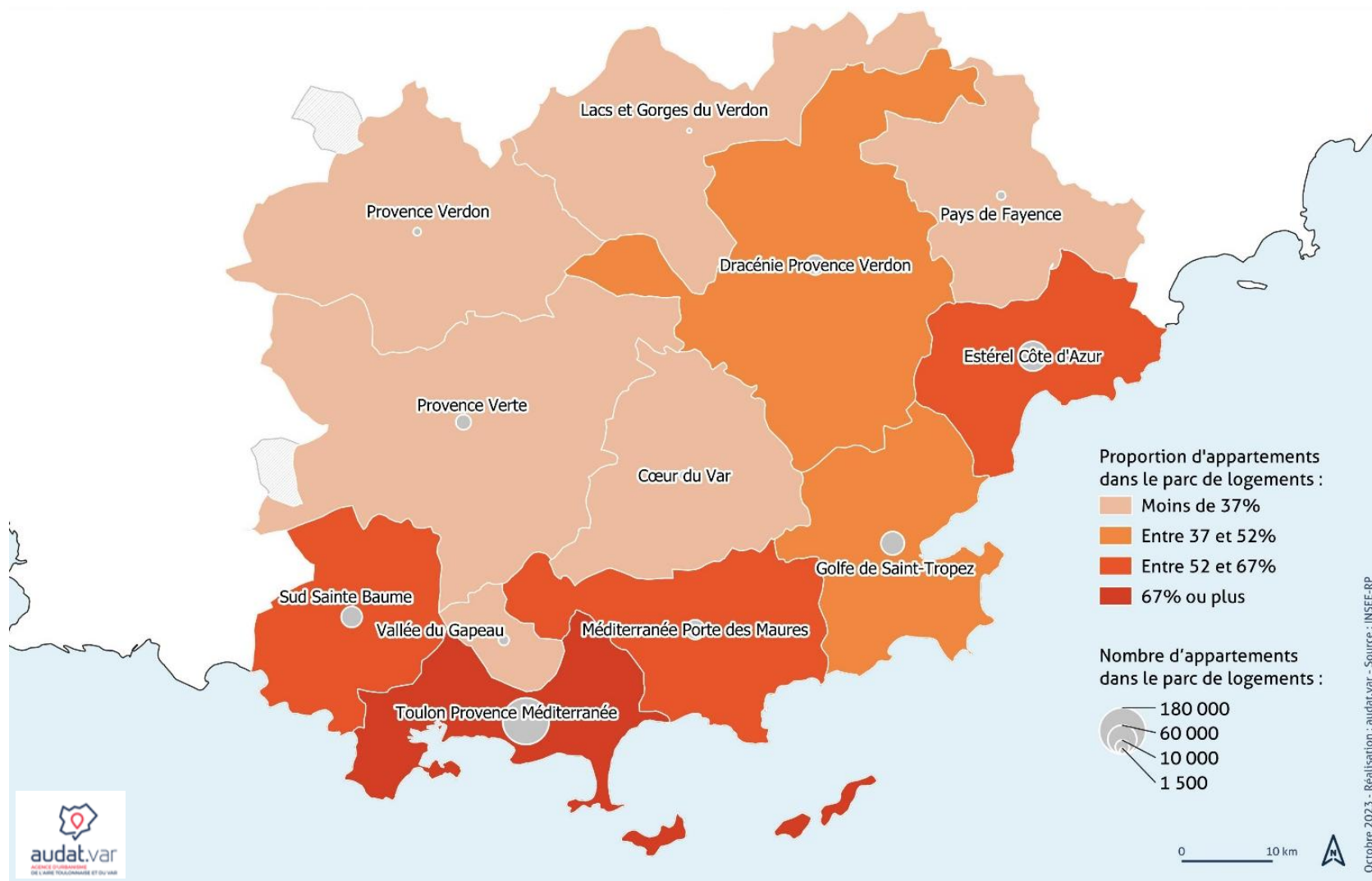


Répartition du parc de résidences principales par type en 2020 (source INSEE-RP 2023)



Nombre et proportion d'appartements dans le parc de logements de Sud Sainte Baume et dans le reste du Var en 2020

(source INSEE-RP 2023)



Des résidences principales plutôt de grandes typologies

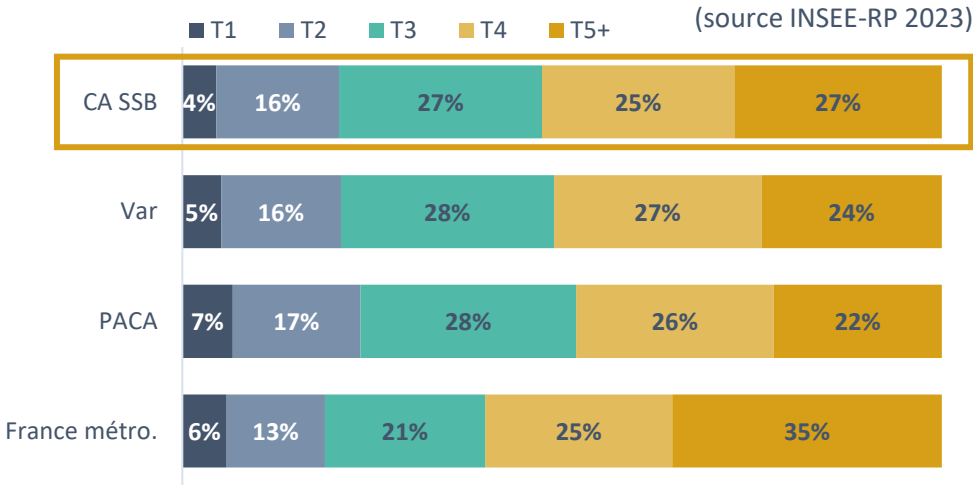
- 52% des résidences principales sont composées de 4 pièces ou plus, en lien avec la part conséquente des maisons individuelles au sein du territoire.
- Il est à noter toutefois une progression importante du poids des T2 et, dans une moindre mesure, des T3 entre 2014 et 2020.

Source INSEE-RP 2023					
Evolution an. 2014-2020	T1	T2	T3	T4	T5+
CA SSB	-0,7%	+2,4%	+0,9%	+0,8%	+2,0%
Var	+0,4%	+2,0%	+1,5%	+0,8%	+1,4%
PACA	+0,7%	+1,5%	+1,0%	+0,4%	+1,0%
France métro.	+1,1%	+1,3%	+1,0%	+0,6%	+1,0%

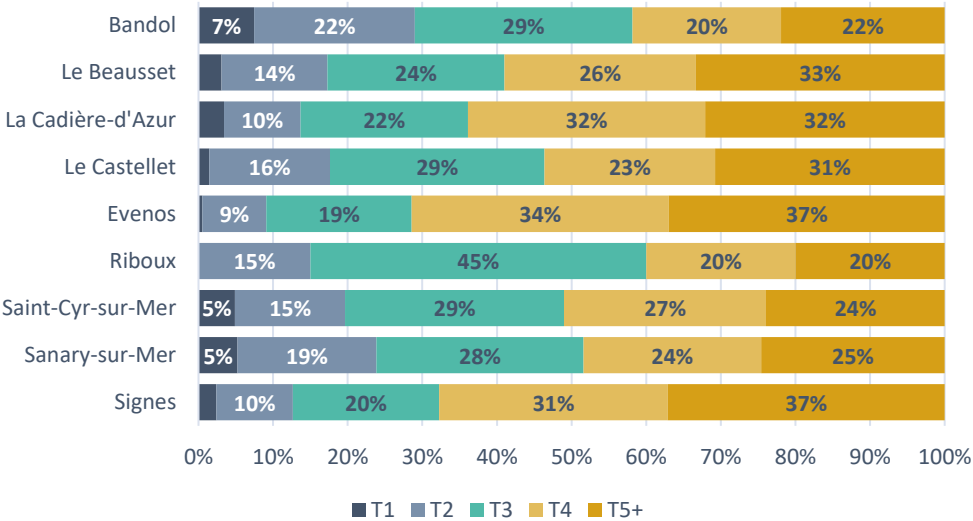
- Au sein des communes, les résidences principales de type T1/T2 sont concentrés dans les villes littorales qui disposent d'un parc locatif en collectif plus important et d'une plus faible proportion de logements individuels que dans les communes rétro-littorales ►



Répartition des résidences principales selon le nombre de pièces en 2020



Répartition des résidences principales dans les communes, selon le nombre de pièces en 2020 (source INSEE-RP 2023)



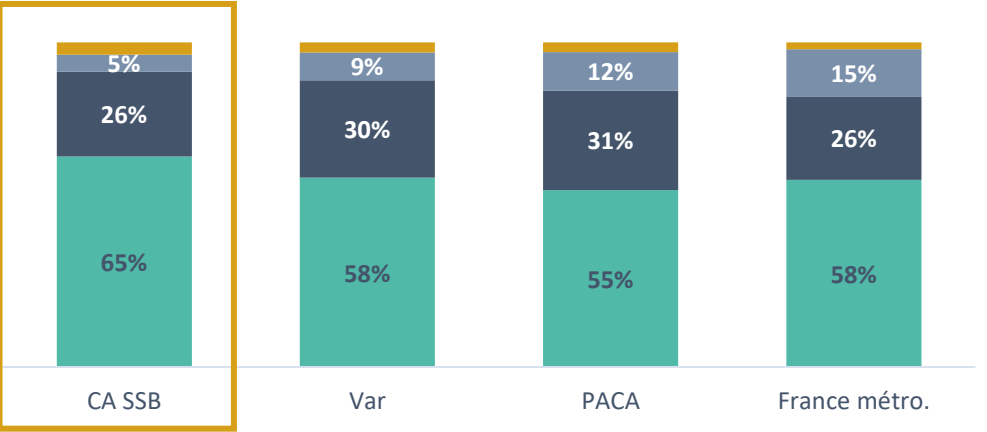
Des résidences principales occupées majoritairement par leur propriétaire

- En 2020, 65% des résidences principales sont occupées par un propriétaire. C'est plus qu'à l'échelle du Var avec 58%.
- Hors Riboux où les données ne sont pas significatives, ce statut prédomine dans toutes les communes du territoire : de 63% à Saint-Cyr-sur-Mer et Sanary-sur-Mer à 77% à Evenos.
- Les résidences principales occupées par un locataire représentent, quant à elles, 31% du parc. Très majoritairement du parc privé, la part des locataires HLM est toutefois en nette progression : +14,7% par an entre 2014 et 2020, témoignage d'un développement fort du parc social sur le territoire.

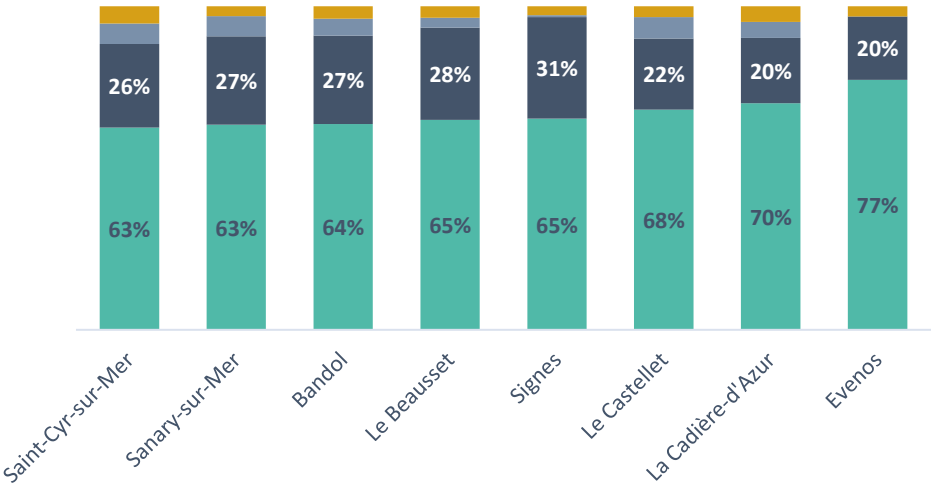
Source INSEE-RP 2023 Evolution an. 2014-2020	Propriétaires occupants	Locataires privés	Locataires HLM	Logés gratuitement
CA SSB	+1,3%	-0,2%	+14,7%	+1,6%
Var	+1,1%	+1,2%	+3,8%	-0,4%
PACA	+0,9%	+0,9%	+1,3%	-0,9%
France métro.	+1,0%	+1,1%	+0,8%	-0,3%



Répartition des résidences principales selon le statut d'occupation en 2020 (source INSEE-RP 2023)



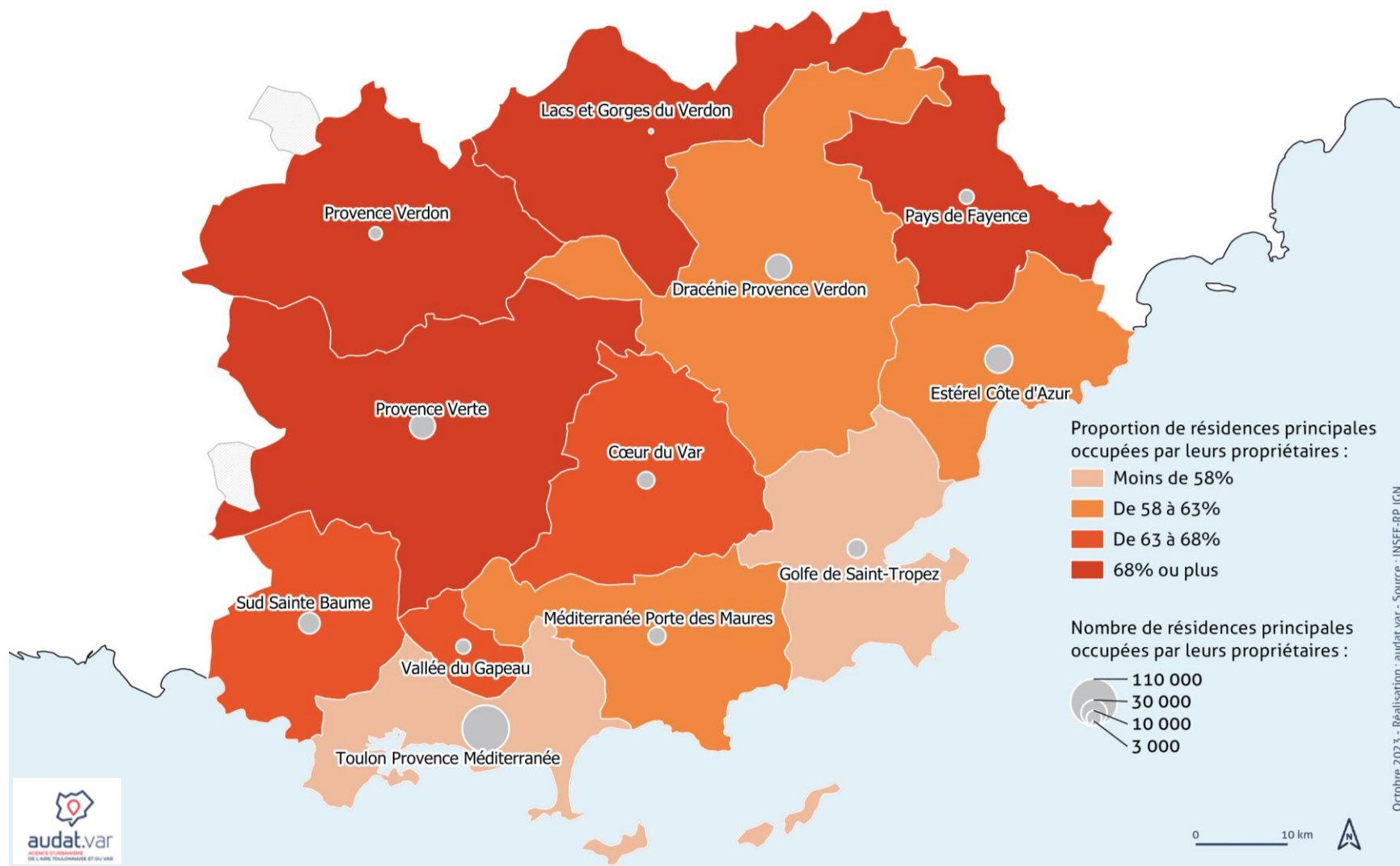
■ Propriétaires occupants ■ Locataires privés ■ Locataires HLM ■ Logés gratuitement



Caractéristiques et évolutions du parc de logements de Sud Sainte Baume : les statuts d'occupation

47

Nombre et proportion de résidences principales occupées par leurs propriétaires dans Sud Sainte Baume et dans le reste du Var en 2020
(source INSEE-RP 2023)

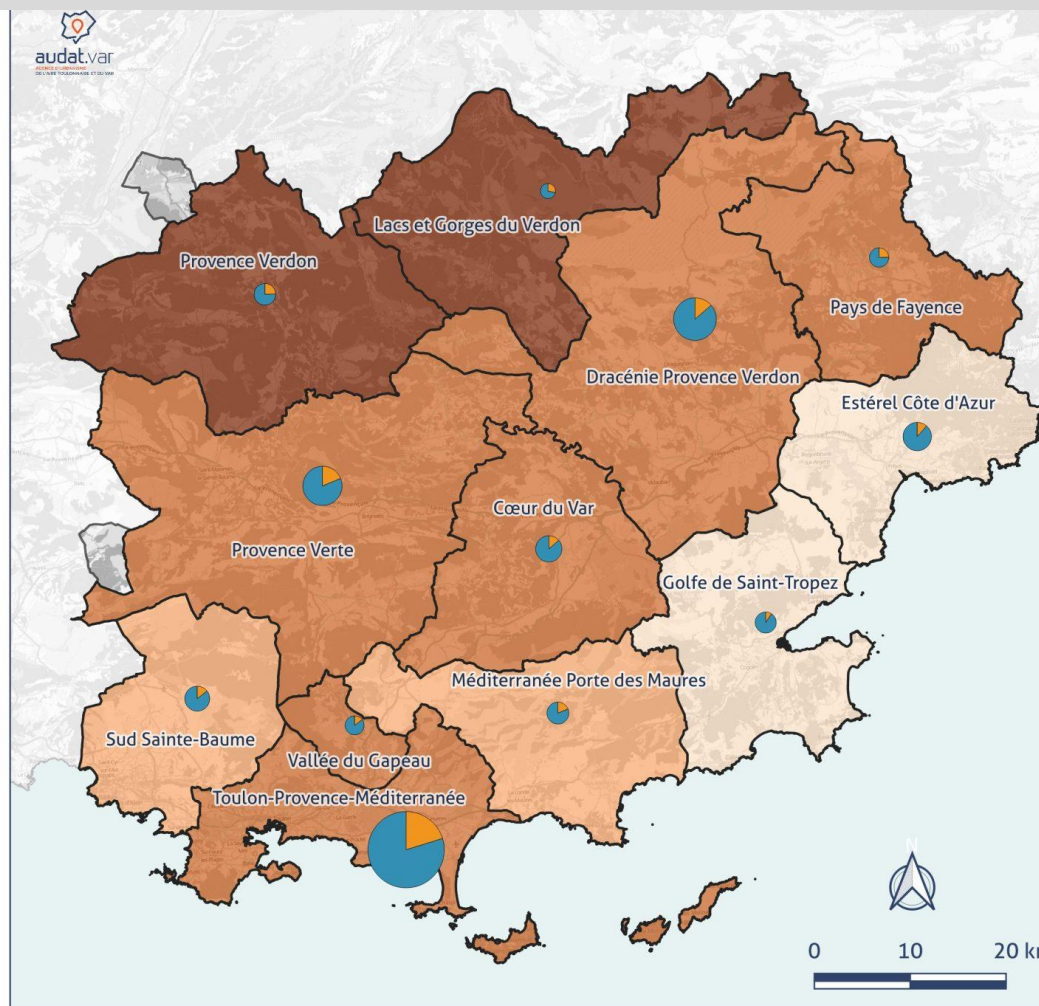


Le Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) est un indicateur statistique issu du croisement de deux données FILOCOM relatives aux revenus des ménages (seuil de pauvreté) et à l'état du bâti qu'ils occupent (catégories cadastrales). La méthode de repérage du PPPI, mise en place par le Ministère du Logement et l'ANAH, repose sur une hypothèse pragmatique : un logement a plus de risque de ne pas avoir été profondément amélioré ou réhabilité depuis 1970, et d'avoir un classement cadastral initial toujours valable, s'il est aujourd'hui occupé par un ménage à revenus modestes.

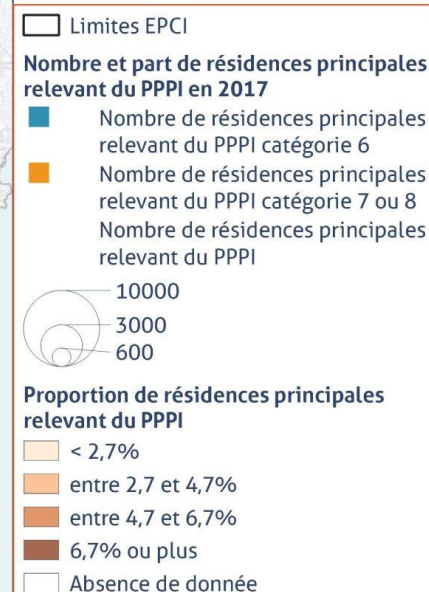
Sont donc considérés comme « potentiellement indignes » les logements de catégories cadastrales 6, 7 et 8 et qui sont aujourd'hui occupés par des ménages à bas revenus.

En 2017, environ 1 080 logements relèvent du parc privé potentiellement indigne dans Sud Sainte Baume

- Cela représente 3,4% du parc privé : un taux plus bas que celui du Var (5,1%).
- Parmi ces logements privés potentiellement indignes, 86% relèvent de la catégorie cadastrale 6 et 14% des catégories cadastrales 7 et 8. Le parc le plus dégradé est donc minoritaire.
- Près de 60% de ce parc sont occupés par des locataires du parc privé, probablement captif de leur logement du fait d'un taux d'effort potentiellement trop élevé pour une partie d'entre eux.
- Plus de la moitié des logements indignes (51%) a été construite avant 1949.



Nombre et part de résidences principales relevant du PPPI en 2017, selon les intercommunalités du Var



Moyenne Var: 4,7%

Source: FILOCOM - MTE d'après DGFIP, traitement PPPI Anah - IGN
Réalisation: audat.var 2022

Sur le territoire de Sud Sainte Baume, le **Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne du Var (PDLHI)** a pour objectif d'assurer un partenariat entre administrations, associations, organismes sociaux afin de repérer, traiter au mieux les situations d'habitat indigne et assurer le suivi des procédures.

Evolution du nombre de signalements d'occupants d'un logement présentant des signes de non-décence, de risque pour la santé ou pour la sécurité
(source DDTM/PDLHI)

	2021	2022	2023
Bandol	8	4	2
Le Beausset	6	10	2
La Cadière-d'Azur		1	
Le Castellet		3	2
Evenos		2	
Riboux			
Saint-Cyr-sur-Mer	3	4	4
Sanary-sur-Mer	7	2	5
Signes		3	4
CA SSB	24	29	19



Précaution méthodologique

Le parc de logements dégradés peut être abordé à l'aide des niveaux d'entretien des logements selon la source fiscale Majic. Ceux-ci sont classés en cinq catégories : Bon, Assez bon, Passable, Médiocre et Mauvais. Ces catégories souffrant toutefois d'un certain retard d'actualisation, elles peuvent tendre à surestimer le nombre réel de logements dégradés, ceux-ci ayant pu faire l'objet de réhabilitation sans que cela ne soit encore enregistré.

En 2022, le parc de logements potentiellement dégradés (états médiocre et mauvais) représente 1,8% du parc de Sud Sainte Baume, soit un millier de logements.

- Les communes littorales regroupent 44% des logements potentiellement dégradés, dont 23% sur la seule commune de Bandol (soit 234 logements) ;
- Corrélativement, les communes rétro-littorales rassemblent la majorité de ces logements (56%), dont 16% à La Cadière-d'Azur (soit 167 logements) ;
- En poids relatif, c'est à Signes que ce parc est le plus important : 6,7% du parc. En revanche, il est particulièrement faible, moins de 2%, dans les communes de Bandol, Saint-Cyr-sur-Mer et Sanary-sur-Mer.



© Maxppp - Cyril Sollier

Nombre et part des logements potentiellement dégradés en 2022
(source Majic)

	Nombre de logements potentiellement dégradés	Part des logements potentiellement dégradés au sein du parc
Bandol	234	1,9%
Le Beausset	134	2,3%
La Cadière-d'Azur	167	4,7%
Le Castellet	90	2,5%
Evenos	52	4,2%
Riboux	3	6,1%
Saint-Cyr-sur-Mer	95	0,8%
Sanary-sur-Mer	121	0,7%
Signes	124	6,7%
CA SSB	1 020	1,8%
Var	22 989	2,9%

Un potentiel de 17 000 logements pouvant être touchés par la précarité énergétique dans Sud Sainte Baume

Selon l'Insee, ce potentiel est principalement composé de logements construits avant 1970, généralement peu performants énergétiquement.

Dans l'agglomération, les logements antérieurs à cette période représentent 32% des logements du parc ; ce taux est dépassé à Saint-Cyr-sur-Mer (34%), La Cadière-d'Azur (38%) et à Signes (41%).

Parmi ces logements, certaines caractéristiques, bien que moins impactantes, viennent alimenter le potentiel de logements de mauvaise qualité énergétique :

- les maisons construites avant 1970, l'habitat individuel étant plus fortement consommateur d'énergie (31% dans l'intercommunalité) ;
- les logements construits avant 1970 en vue d'une occupation estivale, de qualité de construction moyenne (car destinés à n'être occupés que durant l'été) :
 - 32% des résidences secondaires de Sud Sainte Baume sont sorties de terre avant 1970.

Comment estimer la précarité énergétique liée au logement ? L'exemple de Géodip

Geodip, pour géolocaliser et diagnostiquer la précarité énergétique, est un outil développé par l'Observatoire National de la Précarité Énergétique.

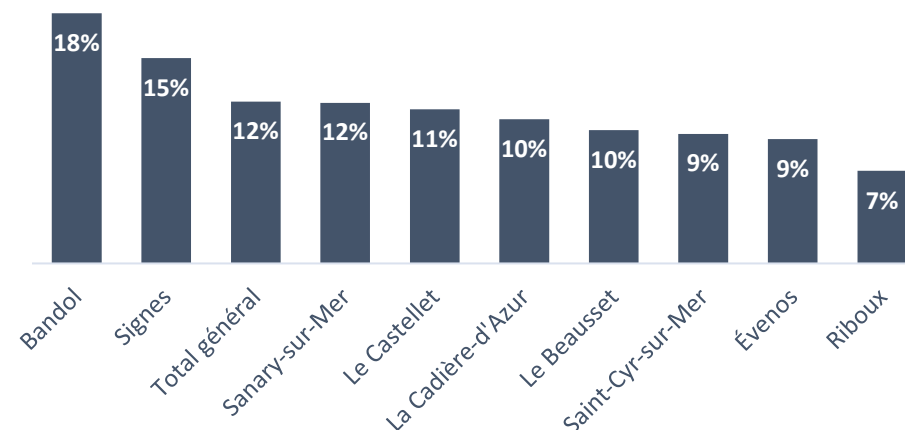
Il permet d'estimer, pour des échelons géographiques allant de l'iris à la région, le nombre et la part de ménages en situation de précarité énergétique. Ces estimations résultent du croisement de nombreuses informations fournies par différents acteurs (INSEE, Ministères, ADEME, etc.) : tout d'abord, la facture énergétique d'un logement est estimée en fonction de ses caractéristiques (époque de construction du bâtiment, nombre de pièces, type d'énergie utilisée, etc.). Ensuite est estimé le revenu du ménage occupant, notamment à partir de sa taille, du type d'activité et du niveau de diplôme de ses membres.

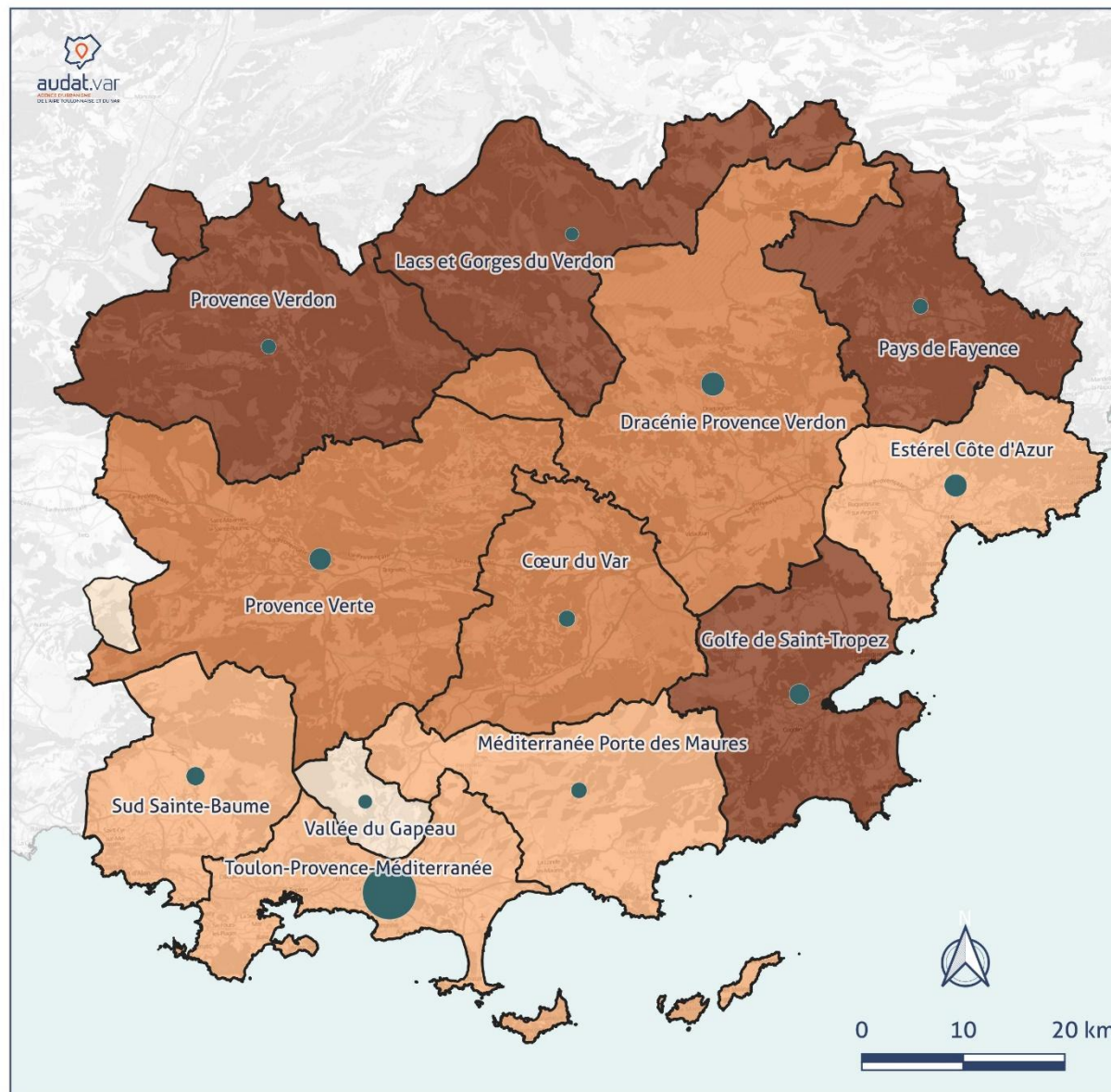
Les dépenses énergétiques théoriques du logement sont confrontées au revenu estimé du ménage. Un foyer est considéré en situation de précarité énergétique liée au logement si la part de ses dépenses pour le chauffage, l'eau chaude et la ventilation de son lieu de vie est supérieure à 8% de son revenu.

Ce seuil, fixé par l'INSEE, correspond au double du taux d'effort médian de l'ensemble de la population. Pour éviter d'inclure des ménages ayant des ressources « jugées confortables », le choix a été fait de cibler les foyers dont le revenu relève des 30% des valeurs les plus faibles.

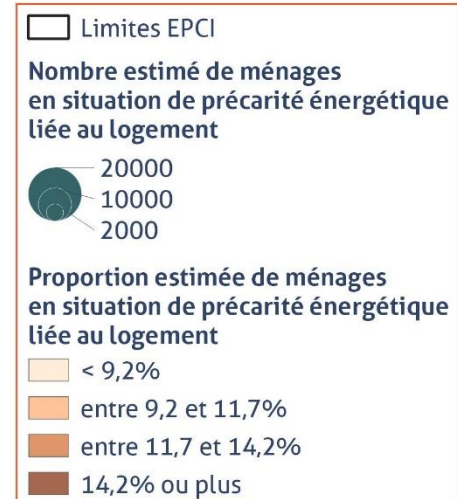


Selon Géodip, il y a dans Sud Sainte Baume 3 350 foyers touchés par la précarité énergétique liée au logement, soit 11,7% des ménages. Cette proportion est similaire à celle de l'ensemble du Var.





Nombre et proportion estimés de ménages en situation de précarité énergétique liée au logement, selon les intercommunalités du Var



Moyenne Var: 11,7%

Source: ONPE-Géodip 2018 - IGN
Réalisation: audat.var 2022

Un repérage qui a longtemps été difficile à mettre en œuvre

Pendant longtemps, l'absence d'outils de repérage des copropriétés en difficulté a rendu particulièrement difficile le repérage et la prévention du phénomène de fragilisation et/ou de dégradation des copropriétés.



Des nouveaux outils de repérage

Deux sources de données permettent aujourd'hui d'améliorer le repérage :

- Le **Registre National des Copropriétés**. Depuis 2018, les données du Registre National sont disponibles. Le registre vise à recenser les copropriétés à usage d'habitat et offre la possibilité aux territoires d'accéder à des données statistiques variées. L'objectif est notamment de faciliter la connaissance de l'état des copropriétés et de prévenir la survenance de dysfonctionnements. Le registre est complété au fur et à mesure des immatriculations.

Le Cerema et l'Anah ont par ailleurs construit un référentiel national des copropriétés baptisé CoproFF, élaboré à partir du Registre National des Copropriétés et des Fichiers fonciers, afin, entre autres, de géolocaliser aux mieux les copropriétés.

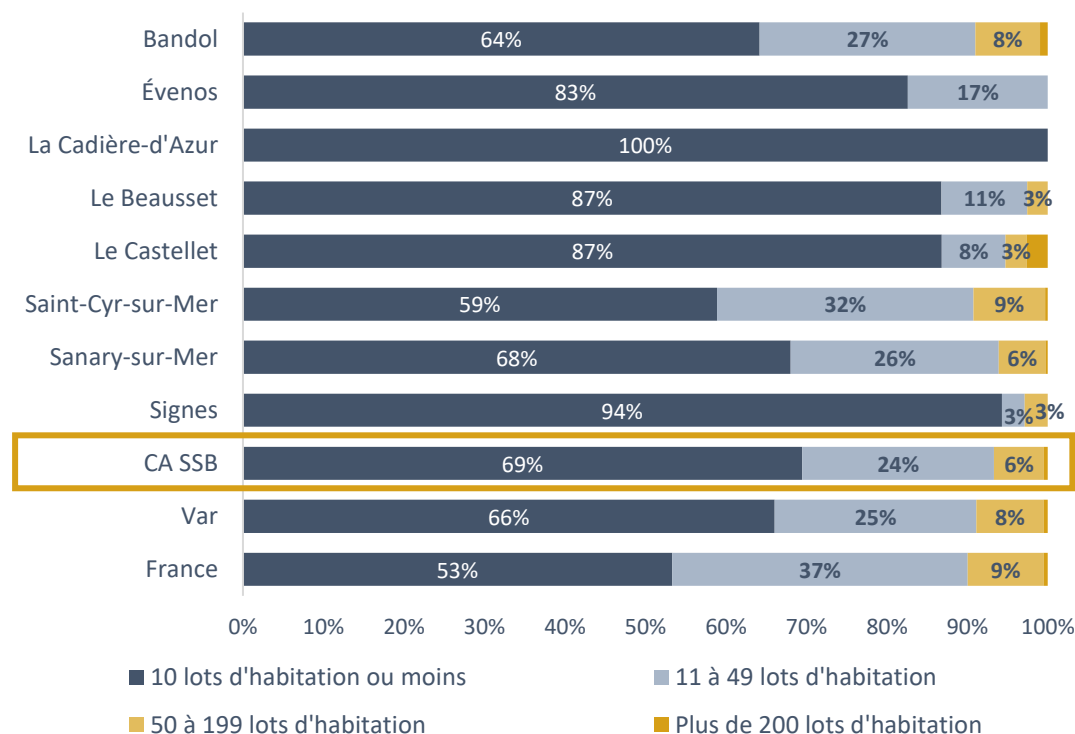
- Le fichier d'aide au **repérage des copropriétés fragiles** confié au CEREMA par la DGALN et l'ANAH. Réalisé à partir de la sélection d'indicateurs issus du fichier des logements par commune (FILOCOM 2017, dernière année disponible), ce fichier permet de classer chacune des copropriétés en quatre groupes : A, B, C, D, du plus faible au plus fort potentiel de fragilité. Les copropriétés ne sont cependant pas identifiables précisément.

1 872 copropriétés au sein de Sud Sainte Baume en 2023

- 39% sont localisées à Sanary-sur-Mer, 27% à Bandol et 16% à Saint-Cyr-sur-Mer.
- Selon le Registre National des Copropriétés, 9 copropriétés de Sud Sainte Baume sur 10 font moins de 50 lots d'habitation : 69% font 10 lots ou moins ; 24% entre 11 et 49 lots.

Répartition des copropriétés selon le nombre de lots d'habitation en 2023

(source Registre national des copropriétés)



15% des copropriétés de Sud Sainte Baume sont potentiellement très fragiles

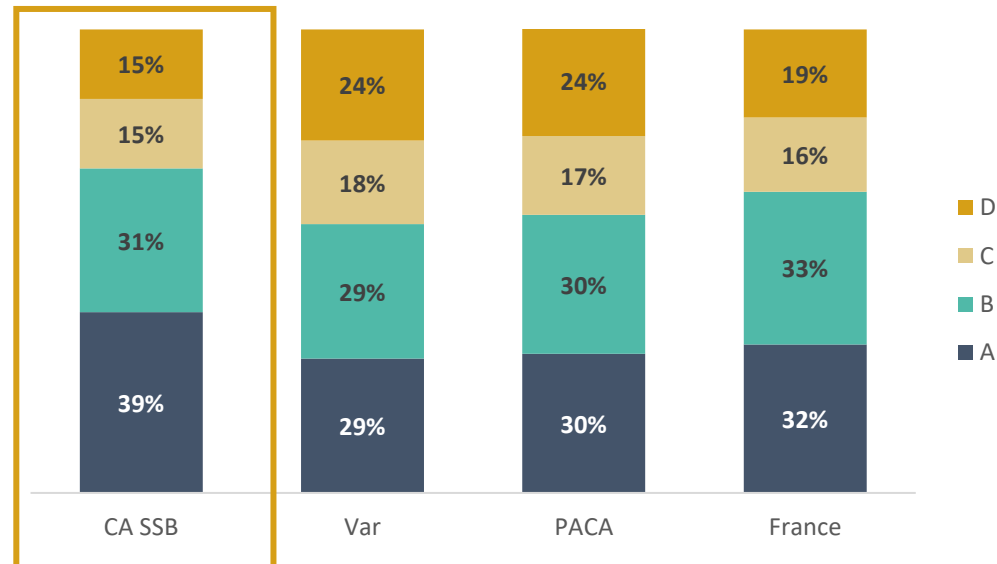
En 2017, selon le fichier d'aide au repérage des copropriétés fragiles, 314 copropriétés sont « potentiellement très fragiles » (famille D) au sein de l'agglomération, soit 15% des copropriétés du territoire. Celles-ci regroupent 1 876 logements en leur sein.

En ajoutant les copropriétés de famille C, ce sont également 15% des copropriétés de l'EPCI qui sont potentiellement fragiles, soit 624 copropriétés de familles C et D (7 440 logements).

Un taux de copropriétés potentiellement très fragiles est beaucoup moins important que dans l'ensemble du département ou de la région. ▼



Répartition des copropriétés selon leur critère de fragilité potentielle
(source FILOCOM 2017, MTE d'après DGFIP, Fichier d'aide au repérage des copropriétés fragiles)



L'OPAH multisites

- Afin de répondre aux enjeux liés au logement et à l'habitat, les villes du Beausset et du Castellet ont successivement fait réaliser des études pré-opérationnelles sur leur territoire respectif. Ces études avaient pour objectifs d'identifier les enjeux et les problématiques liées à ces thématiques, de constituer un socle de connaissances et d'identifier les stratégies d'intervention en matière d'habitat afin de déployer un cadre d'actions pour y répondre.
- La ville du Castellet a lancé son étude au mois de novembre 2021, afin de comprendre les difficultés rencontrées par ses habitants vis-à-vis du logement et de l'habitat.
- La ville du Beausset, titulaire du programme « Petites villes de demain » a lancé, quant à elle, son étude au mois de janvier 2023.
- Ces études pré-opérationnelles ont permis d'identifier plusieurs problématiques (besoin en matière de rénovation énergétique, accompagnement et veille auprès des copropriétés, nécessité de maintien à domicile des personnes âgées, lutte contre la vacance) pour lesquelles un dispositif d'amélioration de l'habitat peut être déployé.
- Par leur proximité géographique, la nécessité d'une intervention et leurs objectifs poursuivis, un dispositif commun a été envisagé sous la forme d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat multisites. Cette opération doit permettre la mise en commun des ressources humaines, financières et techniques. L'OPAH multisites sera pilotée par la Communauté d'agglomération Sud Sainte Baume.



- Le périmètre d'intervention est concentré sur le centre-ville et le centre-ancien.
- Les priorités sont données au traitement de l'habitat indigne, à la lutte contre la précarité énergétique, à l'adaptation des logements à la perte d'autonomie, à la résorption de la vacance et à la production de loyers conventionnés. Les autres travaux éligibles au sein de l'ANAH seront également pris en considération.



LE CASTELLET

- Le périmètre d'intervention correspond à celui de la commune.
- Les priorités sont données à la lutte contre la vacance, à la rénovation énergétique, à la réhabilitation des immeubles dégradés, au maintien à domicile et à l'accompagnement des personnes âgées, à la mise en valeur et à l'entretien du patrimoine local et à la diversification de l'offre de logements locatifs sociaux par le conventionnement de plusieurs logements existants.



Petites villes de demain

- La ville du Beausset et l'agglomération ont adhéré au dispositif « Petites villes de demain » par une convention signée en date du 5 juillet 2021.
- L'objectif est d'impulser la revitalisation du centre ancien de la commune en agissant sur l'économie et le commerce, la qualité des espaces publics, les mobilités douces, l'amélioration de l'habitat ou encore la valorisation du patrimoine.
- Cette phase d'adhésion doit aboutir à la signature d'une convention cadre qui pourra valoir Opération de revitalisation du territoire (ORT), intégrant un volet fort d'amélioration de l'habitat.

Un parc locatif social concentré dans les communes littorales

- **Sud Sainte Baume compte près de 2 400 logements locatifs sociaux au 1^{er} janvier 2023, situés pour les trois quarts dans les communes littorales.**
- **Cela correspond à 7,2% des résidences principales de l’agglomération**, contre 25% attendus au sens de l’article 55 de la loi SRU.
- Aucun logement locatif social n’a été recensé à la date du diagnostic sur les communes d’Evenos, de Riboux et de Signes. Par ailleurs, celles-ci ne sont pas concernées par l’article 55 de la loi SRU.
- 99,3% sont des logements sociaux publics (2 381 logements ordinaires ou en foyers) et 0,7% des logements sociaux conventionnés ANAH (16 logements).
- Le territoire fait œuvre d’une dynamique régulière de construction au cours des dernières années mais **le nombre de logements locatifs sociaux manquants au titre de l’article 55 de la loi SRU, est d’environ 5 900.**
- 10 bailleurs sociaux sont présents au sein du territoire. Deux d’entre eux réunissent plus de la moitié du parc : Var Habitat et le Logis Familial Varois.

Inventaire des logements locatifs sociaux au 1^{er} janvier 2023
Communes soumises à l’article 55 de la loi SRU

Source : DDTM 83	Logements locatifs sociaux	Logements locatifs sociaux conventionnés ANAH	Total des logements locatifs sociaux	Part des logements locatifs sociaux au sein des résidences principales	Nombre de logements locatifs sociaux manquants
Bandol	393	5	398	6,7%	1 086
Le Beausset	262	3	265	5,6%	921
La Cadière-d’Azur	132	3	135	5,3%	506
Le Castellet	213	0	213	7,3%	515
Saint-Cyr-sur-Mer	635	1	636	9,3%	1 076
Sanary-sur-Mer	746	4	750	7,3%	1 819
CA SSB	2 381	16	2 397	7,2%	5 922

Deux sources statistiques pour recenser les logements locatifs sociaux

- l’inventaire SRU fourni par la DDTM du Var ;
- Le Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux, dit RPLS, du ministère de la Transition écologique et solidaire.

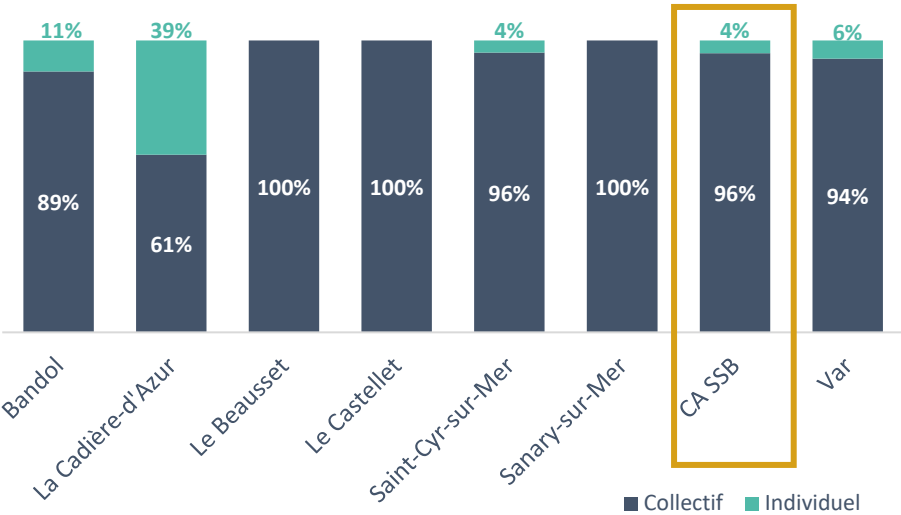
Le système de comptage de la DDTM du Var tient compte des logements locatifs sociaux ordinaires mais aussi des logements en foyers et structures, des logements locatifs privés conventionnés, etc. Il n’est établi que pour les communes soumises à l’article 55 de la loi SRU.

Le RPLS, quant à lui, permet d’approcher finement les caractéristiques du parc, raison pour laquelle la majorité des éléments qui vont suivre découleront de cette source. Le répertoire couvre les organismes HLM, les SEM, la Foncière Logement. En revanche, les logements-foyers, les foyers de travailleurs et les résidences sociales sont exclus de ce fichier. De ce fait, il peut exister des différences entre les deux inventaires.

Un parc social constitué majoritairement d'appartements

- Selon le RPLS, 96% du patrimoine des organismes HLM sur le territoire sont constitués d'appartements au 1^{er} janvier 2023.
- Un parc en individuel néanmoins présent à La Cadière-d'Azur (39%, soit 38 logements), à Bandol (11%, soit 34 logements) et à Saint-Cyr-sur-Mer (4%, soit 25 logements).

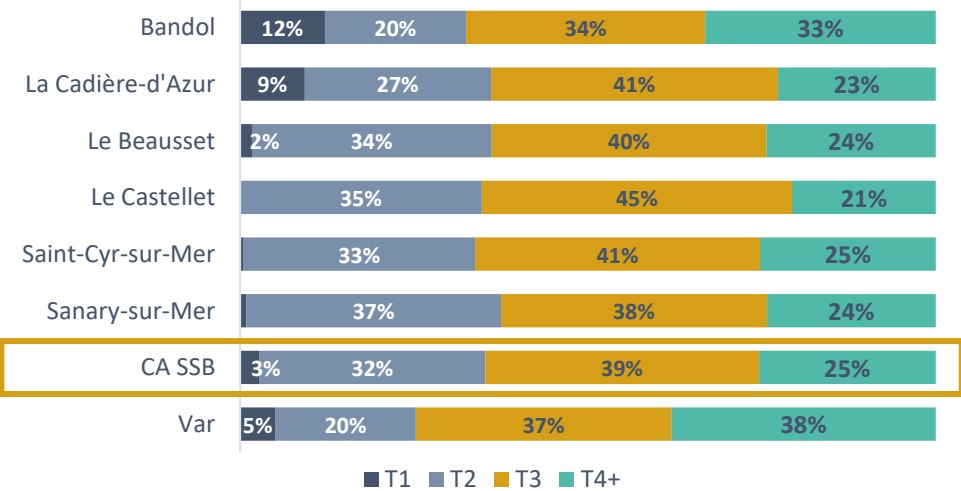
Répartition du parc de logements sociaux par type en 2023
(source RPLS)



Des logements principalement de moyennes typologies

- Les T1 sont très peu présents sur le territoire (3%).
- Les T2, constituent quant à eux, 32% du parc social (contre 20% dans le Var) et sont davantage implantées à Sanary-sur-Mer (37%).
- Les T3 sont les plus représentés dans le parc social (39%), particulièrement au Castellet (45%).
- Enfin, les T4 et + composent 25% du parc social (contre 38% dans le département) et jusqu'à 33% à Bandol.
- La surface moyenne des logements est d'environ 63 m².

Répartition du parc de logements sociaux selon le nombre de pièces en 2023
(source RPLS)



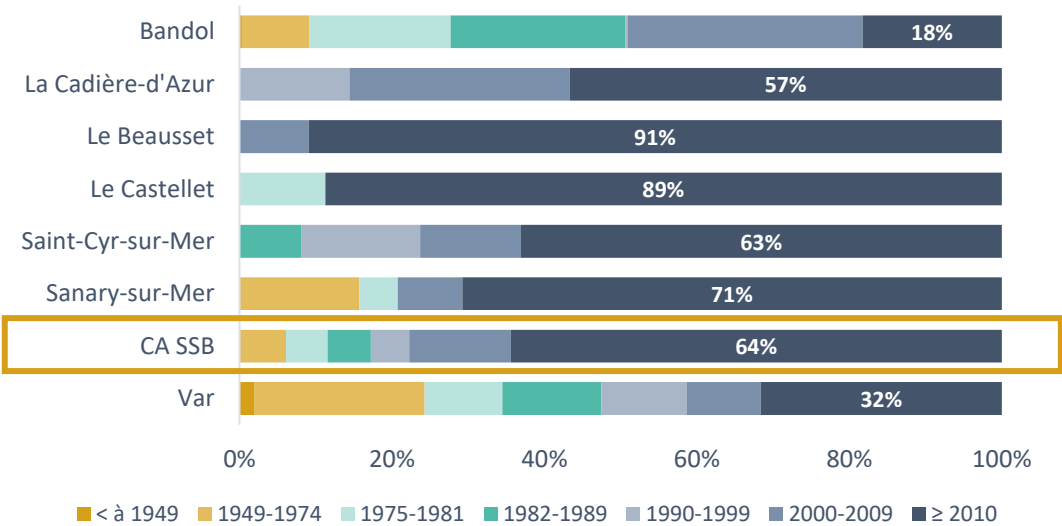
Un parc social récent

- Le parc social du territoire est récent : 64% des logements sociaux ont été construits après 2010. Ce taux est de 32% à l'échelle du département.
 - C'est au Castellet (89%) et au Beausset (91%) que le parc récent est le plus conséquent.
- A l'échelle de l'agglomération, seuls 6% des logements locatifs sociaux datent d'avant 1975.
 - Ce parc ancien est localisé au sein de deux communes : Sanary-sur-Mer (16%) et Bandol (9%).

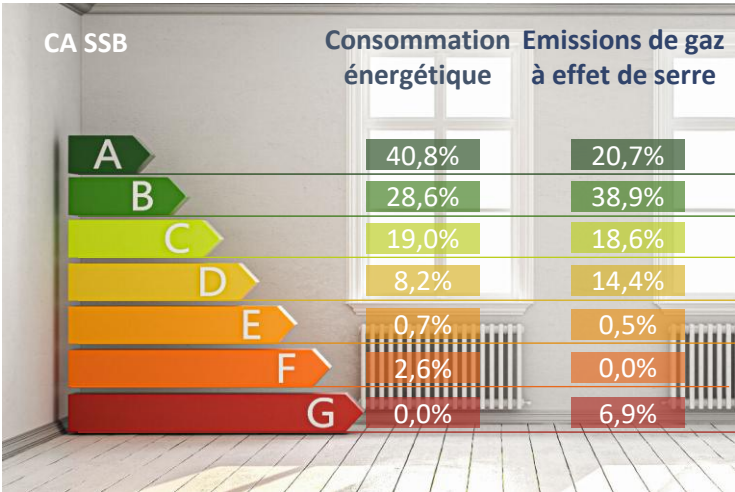
Peu de logements sociaux sont fortement consommateurs d'énergie compte tenu de l'époque récente de la construction du parc

- Le DPE pour la consommation énergétique est renseigné pour 93% des logements sociaux du territoire ; ce taux est de 100% pour le DPE émissions de gaz à effet de serre.
- 88% des logements sont classés en étiquette A, B ou C pour la consommation énergétique et 78% pour les émissions de gaz à effet de serre. Ces taux sont respectivement de 8% et de 14% pour l'étiquette D.
- Les logements avec une étiquette de consommation énergétique E sont moins présents (0,7% du parc) que ceux classé en F ou G (2,7%). Ces derniers se situent sur les communes du Beausset et de Saint-Cyr-sur-Mer.
- Les logements avec une étiquette d'émissions de gaz à effet de serre E sont bien moins nombreux (0,7% du parc) que ceux classé en G (6,9%). Ces derniers sont localisés dans les parcs anciens de Bandol et de Sanary-sur-Mer.

Répartition du parc de logements sociaux selon l'époque de construction en 2023 (source RPLS)



Répartition du parc de logements sociaux selon les DPE en 2023 (source RPLS)



Un parc social sous tension

Des taux de rotation bas au sein du territoire (5,3%)

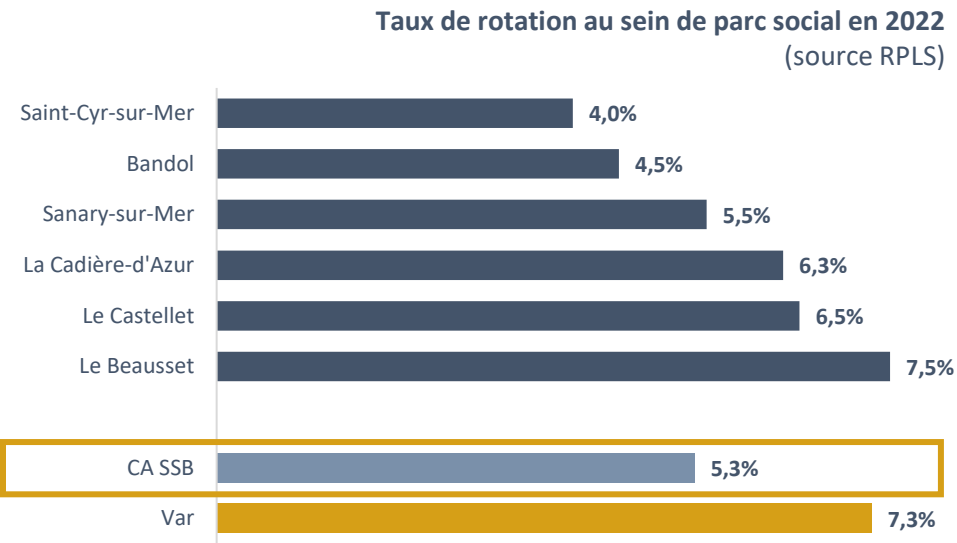
- Le taux de rotation désigne la part du parc social existant ayant changé de locataire dans l'année 2022 (les programmes mis en service cette année-là ne sont pas pris en compte). Les taux de rotation dans le parc social existant sont particulièrement bas à Saint-Cyr-sur-Mer (4,0%) et Bandol (4,5%).
- La rotation est un peu plus importante dans les autres communes (entre 5,3% et 6,5%) mais reste en deçà du taux départemental (7,3%). Ceci témoigne de la tension exercée sur le parc social et met en exergue les difficultés rencontrées par les ménages pour poursuivre leur parcours résidentiel.
- Seul le parc social du Beausset connaît une rotation plus importante (7,5%) mais qui correspond à 22 baux signés seulement.



CASSB	T1	T2	T3	T4+
Taux de rotation selon la typologie				

Une vacance très faible signe d'une tension très forte qui s'exerce sur le parc social (1,5%, soit 33 logements)

- En 2023, les logements sociaux vacants sont inexistants à La Cadière-d'Azur et très peu présents dans toutes les autres communes de l'agglomération : Le Castellet (0,5%, soit 1 logement), Sanary-sur-Mer (1%, soit 7 logements), Saint-Cyr-sur-Mer (1,6%, soit 10 logements) et Bandol (2,2%, soit 7 logements).
- Le Beausset connaît un taux de vacance un peu plus haut mais celui-ci reste cependant très peu élevé (2,7%, soit 8 logements).
- Sur cette même année, le taux de vacance à l'échelle du département est de 3,6%.



Au fil des années, le parc locatif social a été construit grâce à une multitude de catégories de financements. Chacun d'eux conduit à l'application de plafonds de ressources et de loyers pour les locataires.

- Les PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) : logements très sociaux, les plus aidés, destinés aux ménages les plus modestes et ayant le plafond de ressources le plus bas (60% du plafond d'un logement PLUS) ;
- Les PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) : logements les plus classiques dans le parc social, ils servent de point de référence pour déterminer les plafonds de ressources des autres catégories de logements sociaux ;
On distingue ici les « PLUS avant 1977 » (HLMO, HBM, PLR, PSR, etc.) des « PLUS 1977 et après » (PLA, PLUS et PLUS CD), la réforme du 3 janvier 1977, actant de la baisse des aides à la pierre et de l'apparition des aides à la personne, ayant modifié en profondeur le financement du parc social ;
- Les PLS (Prêt Locatif Social) : logements intermédiaires destinés à des ménages dont les ressources peuvent dépasser jusqu'à 130% du plafond PLUS. Ce sont les logements qui ont le plafond de ressources le plus élevé.

Des logements sociaux principalement financés en « PLUS 1977 et après »

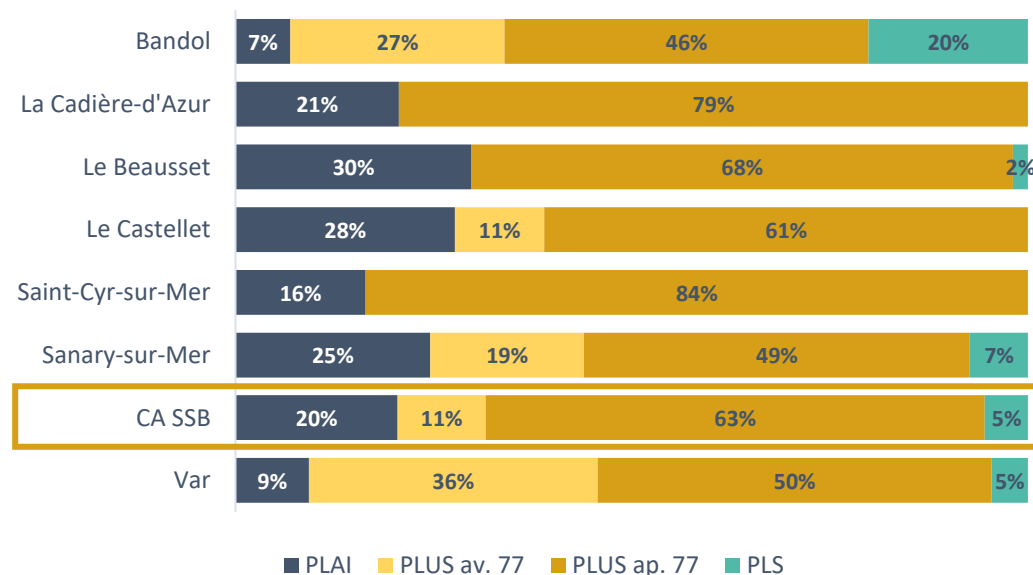
Compte tenu d'un parc récent, une majorité des logements sociaux de la Communauté d'agglomération a été financée avec un « PLUS 1977 et après » (63%). Cette part varie de 46% à Bandol à 84% à Saint-Cyr-sur-Mer.

- Les logements sociaux financés en « PLUS avant 1977 » représentent 11% du parc mais ne sont présents qu'à Bandol, Sanary-sur-Mer et Le Castellet, où le parc est plus ancien.
- Les logements accessibles avec des plafonds de ressources très sociaux (PLAI) constituent 20% de l'ensemble du patrimoine social (contre 9% à l'échelle du Var). A noter que seules les communes de Bandol (7%) et Saint-Cyr-sur-Mer (16%) sont en deçà de ce taux.

Ainsi, la part de logements considérés à bas loyer, c'est-à-dire financés en « PLUS avant 1977 » ou « PLAI », s'élève à 31% pour Sud Sainte Baume. Elle oscille entre 16% à Saint-Cyr-sur-Mer et 44% à Sanary-sur-Mer.

- Les logements avec des plafonds de ressources intermédiaires (PLS) représentent 5% du patrimoine social du territoire. Bandol en compte 20%, Sanary-sur-Mer 7% et Le Beausset 2%. Ils sont, en revanche, absents dans les autres communes de l'agglomération.

Répartition du parc de logements sociaux selon le type de financement en 2023
(source RPLS)



Du fait d’un parc récent, les loyers de logements locatifs sociaux de Sud Sainte Baume sont les plus élevés du département

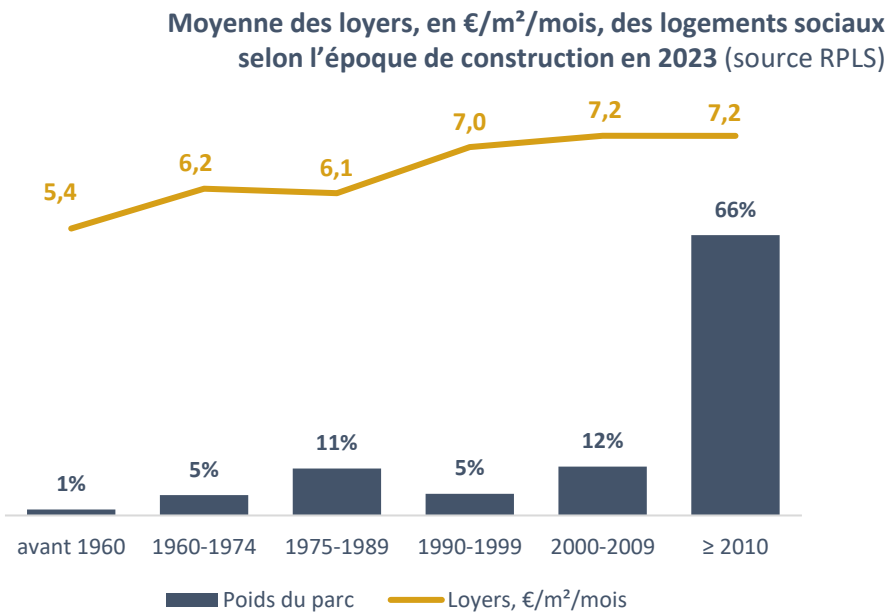
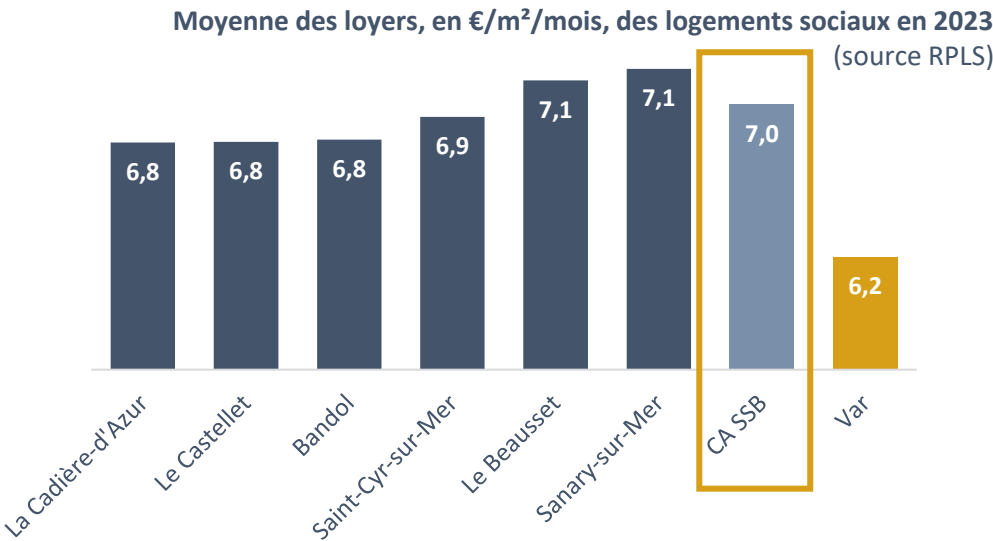
Au 1^{er} janvier 2023, la moyenne des loyers des logements sociaux du territoire est de **7,0 €/m²**. Celle-ci varie selon les communes, les typologies et les époques de construction, ainsi :

- selon les communes, le loyer le plus bas est pratiqué au sein du parc social de La Cadière-d’Azur (6,8 €/m²) et le plus haut à Sanary-sur-Mer (7,1 €/m²) ;
- selon les typologies, il décroît avec la taille des logements : entre 7,2 €/m² pour les T1 et 5,8 €/m² pour les T5 (soit entre 240 €/mois pour un T1 et 550 €/mois pour un T5) ;
- bien inférieurs au parc locatif privé (13,7 €/m² selon l’ADIL du Var en 2023).

Des moyennes de loyers qui ont atteint un point haut pour les logements construits depuis 2000

- Les logements construits avant 1960 proposent les niveaux de loyers les plus bas (5,4 €/m²) mais ne représentent que 1% du parc.
- La réforme du 3 janvier 1977 marque une hausse sensible des loyers liée à la baisse des aides à la pierre et à l’apparition des aides à la personne (allocation logement – AL – et aide personnalisé au logement – APL). Les logements construits après cette année proposent ainsi des niveaux de loyers entre 6,1 €/m² et 7,2 €/m² de surface habitable selon l’époque de construction.
- Ainsi, un logement social construit après 2010 affichera un loyer plus élevé quel que soit le type de financement. Les logements récents sont donc les moins accessibles pour les ménages à faibles ressources.

Note : Le loyer pris en compte correspond au montant du loyer principal. Ainsi, sont exclus de ce montant les taxes, le supplément de loyer de solidarité, les loyers accessoires et les charges locatives.



Une nette accélération des mises en service ces dernières années

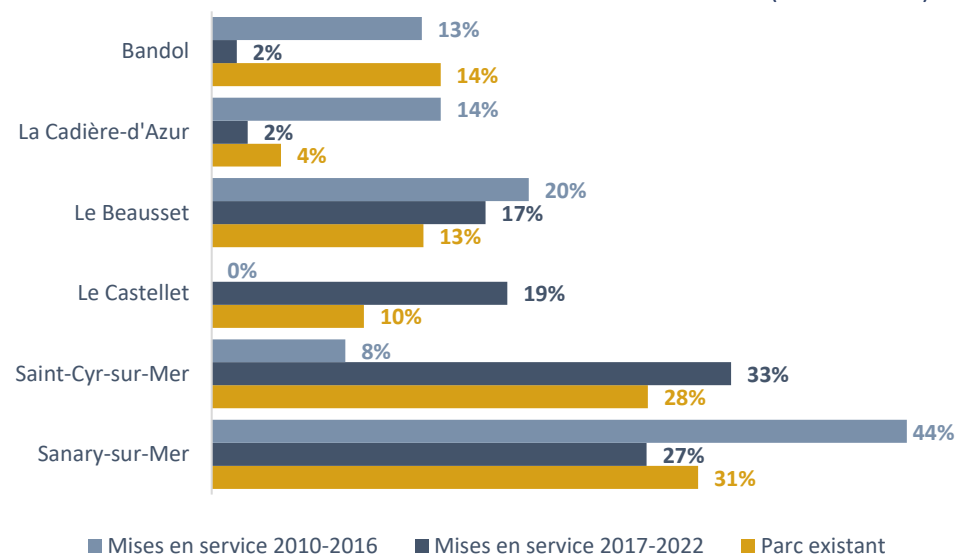
Une localisation de l'offre nouvelle en faveur de Saint-Cyr-sur-Mer et des communes rétro-littorales

- Le rythme des logements sociaux mis en service s'est accentué ces dernières années au sein de Sud Sainte Baume, en particulier sur la période 2017-2022 : 1 013 logements sociaux (169 logements par an) contre 415 sur la période 2010-2015 (69 logements par an), soit un rythme multiplié par 2,4.
- 33% des mises en service entre 2017 et 2022 ont concerné des logements sociaux localisés à Saint-Cyr-sur-Mer alors que cette commune regroupe 28% des logements sociaux du territoire. Il en est de même pour Le Castellet où sont localisées 19% des nouvelles mises en service alors que cette commune concentre 10% du parc social existant.
- En parallèle, on observe moins de nouvelles mises en service à Bandol : 2% alors que 14% du parc social de l'agglomération y est présent.

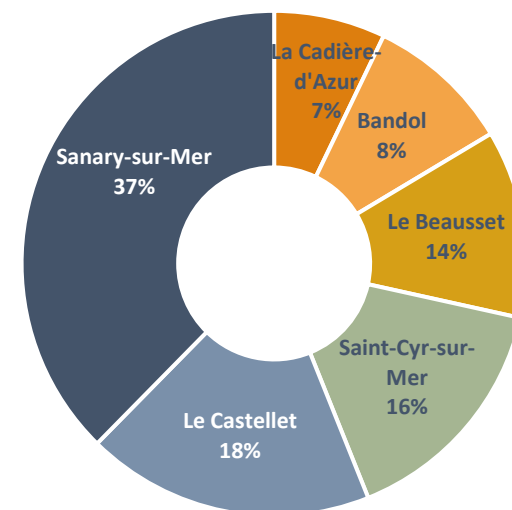
1 050 logements sociaux ordinaires ont été financés entre 2017 et 2023 dont 56% sont localisés au sein des deux communes de Sanary-sur-Mer (37%) et du Castellet (18%).

- Un certain rééquilibrage s'opère sur le territoire.
- Si Sanary-sur-Mer conserve la meilleure dynamique de construction de Sud Sainte Baume, un effort de programmation est observé également dans d'autres communes : Le Castellet qui regroupe 18% des logements sociaux financés entre 2017 et 2023 alors que le parc social existant représente 10% des logements sociaux de l'agglomération, ainsi que La Cadière-d'Azur qui concentre 7% des logements sociaux financés récemment tandis que l'ensemble de son parc social pèse pour 4% de celui du territoire.

Répartition géographique des logements sociaux mis en service entre 2010 et 2022 (source RPLS)



Localisation des logements sociaux ordinaires financés entre 2017 et 2023 (source DDTM/SISAL)



Caractéristiques du parc de logements sociaux de Sud Sainte Baume

Une accessibilité des logements sociaux aux centres villes plutôt bonne

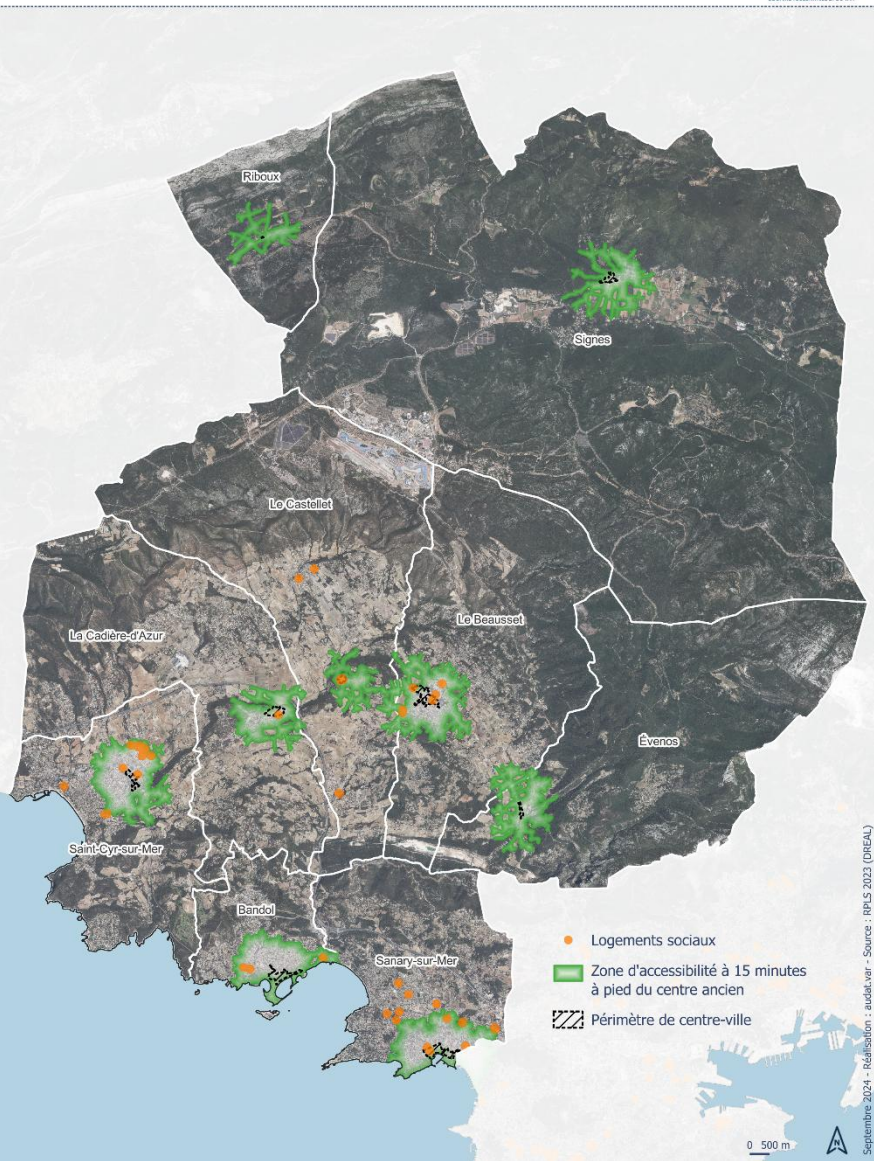
- La répartition géographique des logements sociaux mis en service entre 2017 et 2022 au sein de l'intercommunalité montre que près de 70% de ceux-ci ont été construits dans des zones d'accessibilité à 15 minutes à pied des centres villes des communes.

Répartition géographique des logements sociaux mis en service entre 2017 et 2022 par rapport à la zone d'accessibilité à 15 minutes à pied du centre-ville
(source RPLS)

	Dans le périmètre d'accessibilité	Hors du périmètre d'accessibilité
Bandol	100%	
Le Beausset	100%	
La Cadière-d'Azur	100%	
Le Castellet	51%	49%
Saint-Cyr-sur-Mer	81%	19%
Sanary-sur-Mer	41%	59%
CA SSB	69%	31%

Point à faire avec l'intercommunalité et les communes du Castellet, de Saint-Cyr et Sanary pour comprendre les % hors périmètre

Répartition des logements sociaux Plan Local de l'Habitat de Sud Sainte-Baume



Une offre nouvelle essentiellement composée de petites et moyennes typologies

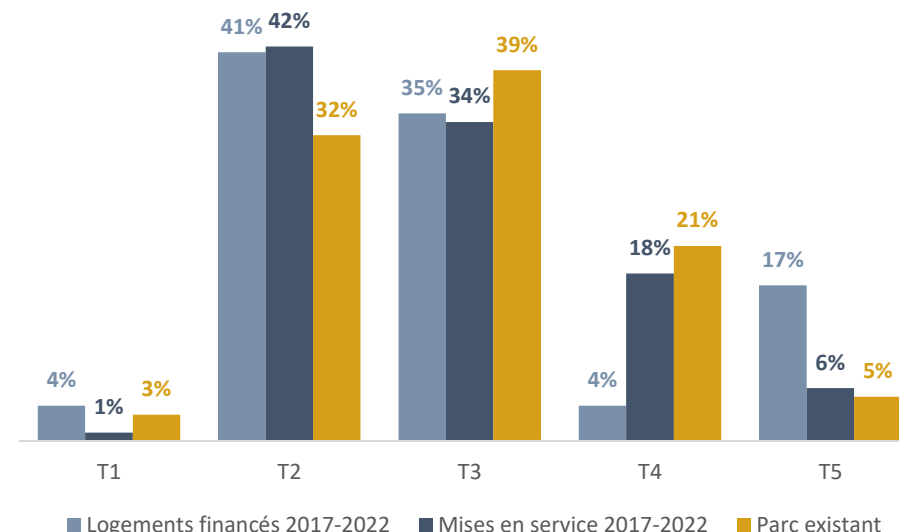
- Les logements sociaux financés entre 2017 et 2022 sont plutôt de petites et moyennes typologies : 41% de T2 et 35% de T3. Ces taux sont respectivement, sur la seule année 2023, de 47% et de 32%.
- Il en est de même si l'on analyse les mises en services récentes : 42% de T2 et 34% de T3, témoignant là aussi d'un rééquilibrage de l'offre locative sociale vers de plus petites typologies, en particulier les T2.
- Pour rappel, le parc social de Sud Sainte Baume est davantage composé de T3 (39%). Les T2, quant à eux, pèsent 32% du parc social.

Les logements mis en service entre 2017 et 2022 ont été financé à 28% en PLAI, 67% en PLUS et 5% en PLS

- Cette répartition est conforme aux obligations introduites par la loi Egalité Citoyenneté (au moins 30% de PLAI et 20% maximum de PLS).

Mises en service 2017-2022 Source : RPLS	PLAI	PLUS	PLS
Bandol	31%	69%	0%
La Cadière-d'Azur	26%	74%	0%
Le Beausset	29%	67%	4%
Le Castellet	31%	69%	0%
Saint-Cyr-sur-Mer	27%	73%	0%
Sanary-sur-Mer	26%	58%	17%
CA SSB	28%	67%	5%

Typologies des logements sociaux financés et mis en service entre 2017 et 2022 en comparaison du parc social existant (sources SISAL / RPLS)



Mises en service 2017-2022 Source : RPLS	T1	T2	T3	T4	T5
Bandol	25%	44%	19%	13%	0%
La Cadière-d'Azur	0%	43%	26%	26%	4%
Le Beausset	2%	41%	31%	19%	7%
Le Castellet	0%	39%	44%	13%	4%
Saint-Cyr-sur-Mer	1%	41%	31%	21%	6%
Sanary-sur-Mer	0%	45%	34%	16%	5%
CA SSB	1%	42%	34%	18%	6%

L'enquête sur l'Occupation du Parc Social (OPS) a été instaurée par la loi du 4 mars 1996 relative aux suppléments de loyers de solidarité. Cette loi impose aux organismes de logements sociaux de transmettre au représentant de l'Etat dans chaque département des informations relatives aux locataires de leur parc sur la base des enquêtes ménages qu'ils effectuent. Celles-ci sont réalisées tous les deux ans. Les informations présentées ici concernent les locataires au 1^{er} janvier de 2020. À noter que les données départementales sont...

Des personnes seules nombreuses et des familles monoparentales surreprésentées dans le parc social de Sud Sainte Baume

- Selon les données de l'OPS, près de 4 ménages du parc social de Sud Sainte Baume sur 10 vivent seuls (38,2%), soit une proportion légèrement plus importante qu'à l'échelle départementale (37,1%) et régionale (36%).
- Les personnes seules ont un poids conséquent dans le parc social des communes de Bandol (43,8%) et de Sanary-sur-Mer (42,4%). A l'inverse, Le Beausset se distingue par une plus faible représentation de ce type de ménage (31,5%).
- Les familles monoparentales sont surreprésentées dans le parc social (31,1% des ménages contre 8,8% dans la population totale de l'intercommunalité). Elles sont particulièrement présentes à La Cadière-d'Azur (37,6%) et au Castellet (36,5%).
- Les familles nombreuses sont peu présentes dans le parc social de l'intercommunalité (<10% des ménages). Seule la commune du Beausset affiche une proportion supérieure à ce taux : 11,2% et proche de celle du Var (11,5%). Cette commune semble avoir un profil plus familial puisqu'elle accueille au sein de son parc social des ménages en moyenne plus grands que dans les autres communes de l'agglomération : 2,4 personnes par ménage ; Sud Sainte Baume : 2,1 ; Var : 2,3.

Une part importante d'occupants de plus de 65 ans

Les occupants du parc social

- La répartition par âge de l'ensemble des occupants atteste du profil plus familial des ménages habitant des logements sociaux des communes retro-littorales que sont Le Castellet, La Cadière-d'Azur et Le Beausset (entre 30% et 31,6% de mineurs contre 25,8% à l'échelle de Sud Sainte Baume). Celles-ci accueillent moins de 11% de personnes âgées de plus de 65 ans au sein de leurs logements sociaux (Sud Sainte Baume : 14,7%).
- En revanche, dans les parcs sociaux de Bandol et Sanary-sur-Mer, les occupants sont plus âgés. Les plus de 65 ans représentent respectivement 21,8% et 19,9% des ménages (contre 14,7% à l'échelle de l'agglomération). Les mineurs représentent, quant à eux, 21,6% et 21,5% des occupants de leur parc social attestant d'une sous-représentation des familles (Sud Sainte Baume : 25,8%). De par le vieillissement des occupants, la typologie des logements n'est plus totalement adaptée aux ménages qui les occupent : près d'un logement social sur cinq est sous-occupé au sein de ces deux communes (Sud Sainte Baume : 13,7%).

Les titulaires de bail

- Les titulaires de bail de moins de 30 ans sont peu présents dans le parc social du territoire (<10%). Ils sont davantage représentés au Castellet (13,6%). Les titulaires de bail âgés de 30 à 59 ans sont majoritaires (62,2% en moyenne et jusqu'à 73,9% au Beausset). Près d'un quart des titulaires de bail est âgé de 60 à 74 ans (24,2%) et moins de 10% (*donnée en secret statistique*) ont 75 ans ou plus.
- Le poids des titulaires de bail de plus de 60 ans est particulièrement élevé au sein des parcs sociaux de Bandol (50,6%) et Sanary-sur-Mer (42,1%), bien plus qu'à l'échelle du Var (37,8%) ou du Castellet (22,3%). Il s'agit souvent de locataires présents depuis l'origine des programmes, ces deux communes regroupant en effet les résidences parmi les plus anciennes du territoire. Ce constat implique une réflexion à mener sur l'adaptation du parc social au vieillissement des locataires.

Occupation du parc social de Sud Sainte Baume

66

Des ménages à la situation économique moins fragile que dans le reste du Var

- 35,3% des ménages du parc social de Sud Sainte Baume ont de très faibles revenus (inférieurs à 40% des plafonds PLUS). Il s'agit d'un des EPCI du Var qui observe la part la plus faible de ménages à très bas revenus (Var : 41,1% - PACA : 39,6%), attestant d'une situation économique plus favorable parmi les locataires du parc social de l'agglomération.
- Toutefois, à l'échelle plus fine des communes, ce profil de ménages est plus important au Castellet (44,2%) et à La Cadière-d'Azur (42,4%).
- Ceux des parcs sociaux de Saint-Cyr-sur-Mer et de Bandol apparaissent dans une situation économique plus favorable puisque seuls 29,2% et 32,2% d'entre eux ont des revenus en dessous de 40% des plafonds PLUS.

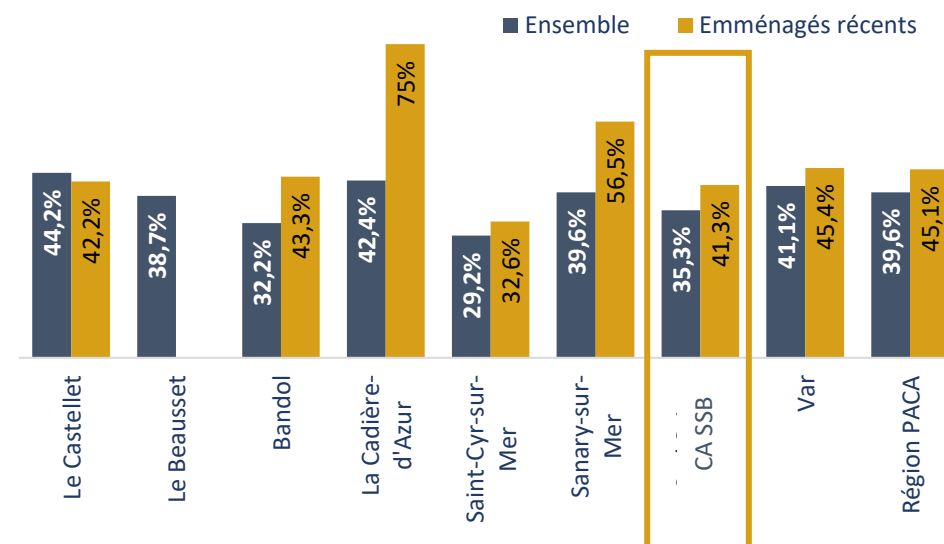
Une paupérisation des occupants du parc social

Les emménagés récents désignent les ménages arrivés depuis moins de 2 ans et encore présents dans le logement au moment de l'enquête. Les étudier permet d'approcher les tendances à l'œuvre en matière d'attribution de logements sociaux.

- Les emménagés récents dans le parc social de Sud Sainte Baume ont des revenus plus faibles que le reste des occupants : 41,3% ont des revenus inférieurs à 40% des plafonds PLUS, ce poids est toutefois inférieur à celui du Var (45,4%).
- L'écart des revenus entre les emménagés récents et l'ensemble des ménages du parc social est plus accentué au sein du territoire (+6 points) qu'aux échelles du Var (+4,3 points) et de la région (+5,5 points) attestant une paupérisation des locataires.
- Le parc social de La Cadière-d'Azur semble s'ouvrir à l'accueil de publics plus fragiles (75% des ménages du parc social ont des revenus inférieurs à 40% des plafonds PLUS, soit +33 points que l'ensemble des ménages du parc social de la commune). La proportion d'emménagés récents à très bas revenus est également élevée à Sanary-sur-Mer (56,5%).
- Saint-Cyr-sur-Mer est la commune où la proportion d'emménagés récents à très faible revenus est la moins conséquente (32,6%).



Ménages du parc social dont les revenus sont très faibles en 2020
(<40% des plafonds PLUS) (source GIP-SNE - OPS 2020)



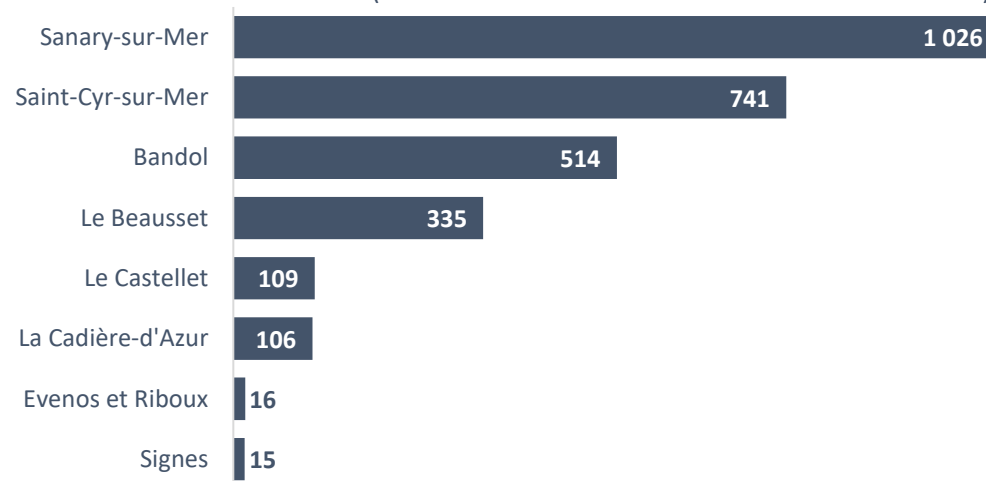
2 860 demandes de logement social en cours à fin décembre 2023

- Les demandes de logements sociaux se concentrent dans les communes¹ disposant du plus grand nombre de logements sociaux (tant pour les nouvelles demandes que les demandes de mutation).
- Sanary-sur-Mer et Saint-Cyr-sur-Mer recueillent ainsi 63% des demandes (respectivement 36% et 26%). Pour rappel, ces communes rassemblent 58% du parc social de la Communauté d'agglomération.
 - 80% des demandes émanent de ménages n'étant pas logés dans le parc social (demandes hors mutation). Les 20% restant concernent donc des ménages souhaitant changer de logement au sein du parc social (demande de mutation).
 - Les communes de Sanary-sur-Mer et de Saint-Cyr-sur-Mer enregistrent une part plus importante de demandes de mutation, avec respectivement 22% et 21%.
- En rapportant le nombre de demandes au parc social existant, il apparaît que les communes rencontrent des difficultés à faire face aux requêtes. Ceci est particulièrement vrai à Sanary-sur-Mer où près de 800 demandes (hors mutation) sont recensées pour un parc total de 750 logements déjà occupés. Il en est de même pour Bandol où 430 ménages sont en attente d'un logement pour un parc social existant de 400 logements.
- A noter également que malgré une absence de logements sociaux à Evenos, Riboux et Signes, une demande existe.

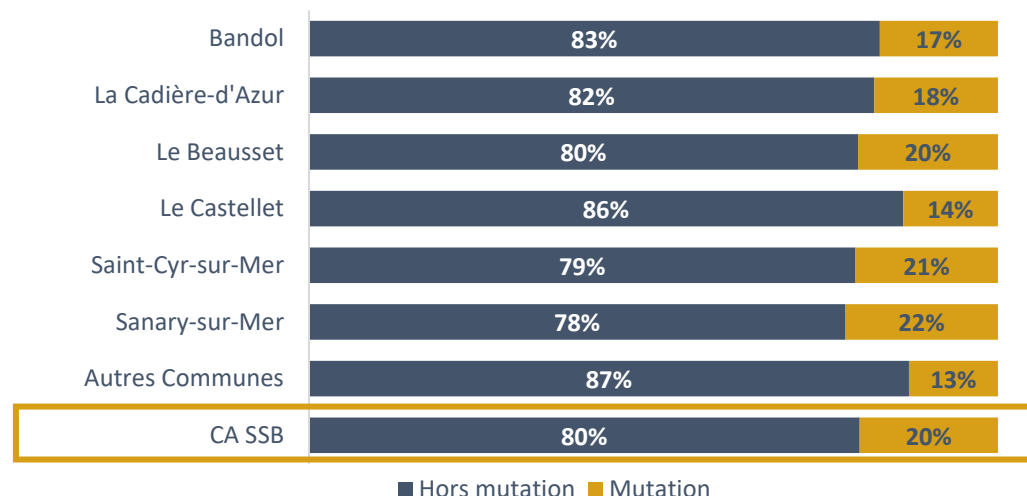
¹ Première commune demandée.

² Autres communes : Evenos, Riboux et Signes.

Répartition de la demande en cours par commune à fin décembre 2023 (hors mutation et mutation confondus - source SNE)



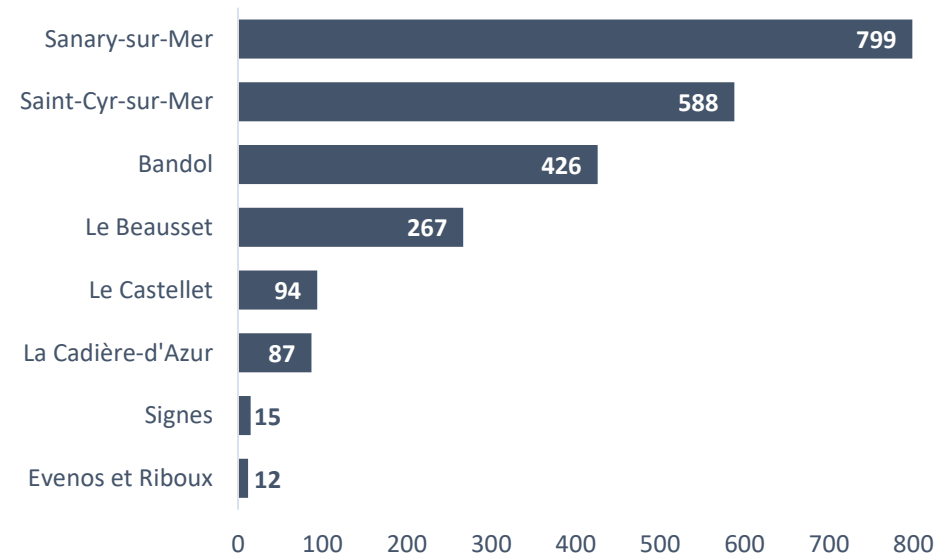
Répartition des demandes hors mutation et de mutation à fin décembre 2023 ² (source SNE)



62% des demandeurs de logement social résident dans le parc locatif privé

- A fin décembre 2023, 2 288 ménages souhaitent accéder au parc social au sein de Sud Sainte Baume (demandes hors mutation).
- Spontanément, les demandeurs vont se tourner en priorité vers les communes où l’offre est la plus conséquente et où ils sont susceptibles d’accéder plus rapidement à un logement. Sanary-sur-Mer et Saint-Cyr-sur-Mer concentrent ainsi 61% de la demande, en lien avec le parc social existant (58% du parc de l’agglomération).
- Parmi les demandeurs, 62% résident dans le parc locatif privé, celui-ci devenant un parc de report par défaut pour de nombreux ménages qui n’arrivent pas à accéder à un logement social. 25% sont logés actuellement chez un tiers, qu’il s’agisse de parents, d’amis ou de connaissances. Enfin, à noter que 8% sont dans une autre situation, souvent très précaire : hébergement temporaire, hôtel, camping, sans abri, etc. (190 personnes environ).
- Ces ménages invoquent comme premier motif le fait que leur logement actuel soit trop cher (35%), loin devant d’autres motifs tels qu’un logement repris, un logement trop petit (12% chacun), un divorce, une séparation (10%), un logement inadapté à l’âge ou à un handicap (7%).

Répartition de la demande en cours par commune à fin décembre 2023
(hors mutation - source SNE)



Zoom sur la demande potentielle

La demande locative sociale enregistrée ne permet pas d’estimer pleinement le besoin en tant que tel, notamment dans les communes où l’offre est faible/inexistante et où la demande peine à s’exprimer.

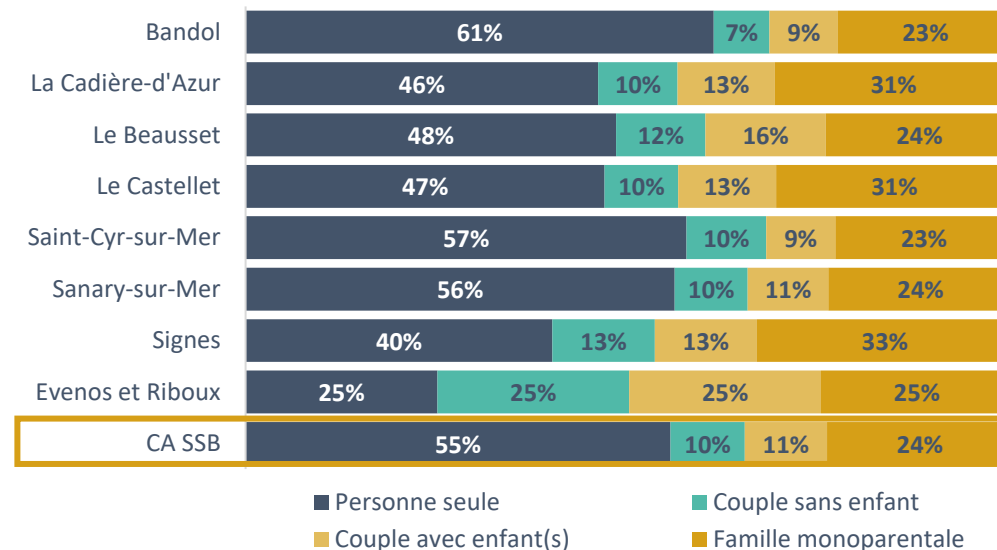
Le volume des ménages locataires du parc privé dont les revenus entrent dans les plafonds de ressources HLM permet d’approcher la demande locative sociale potentielle.

Au sein de la Communauté d’agglomération Sud Sainte Baume, 6 045 locataires du parc privé ont des revenus qui entrent dans les plafonds des logements sociaux PLUS, dont 3 216 dans les plafonds requis pour un logement social PLAI (source FILOCOM 2017 – ODH – dernière donnée disponible).

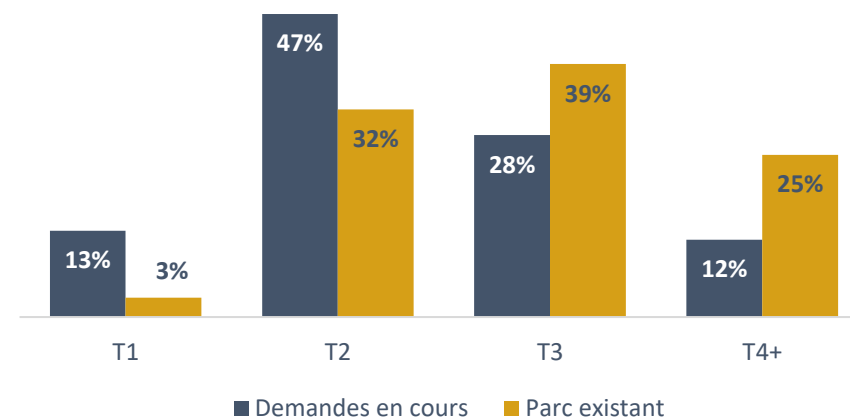
Des ménages de petite taille aux ressources plutôt modestes

- Les personnes seules représentent 55% des demandeurs. Les familles monoparentales sont également très présentes (24%).** La demande est donc logiquement centrée sur les petits et moyens logements : 60% des demandeurs souhaitent un T1 ou un T2 et 28% un T3. Pour rappel, le parc social du territoire compte 35% de T1 et T2 et 39% de T3.
 - Certaines communes enregistrent un poids plus important de personnes seules parmi leurs demandeurs : 61% à Bagnol, 57% à Saint-Cyr-sur-Mer et 56% à Sanary-sur-Mer. Dans ces villes, la demande est ainsi principalement centrée sur de petites typologies : 62% des demandeurs souhaitent un T1 ou un T2.
- A l'inverse, dans les autres communes du territoire, la demande émanant des familles (couples avec enfant(s) et familles monoparentales) est conséquente : de 40% au Beausset jusqu'à 47% à Signes. De fait, celle-ci porte essentiellement sur les moyennes et grandes typologies : 60% des demandeurs souhaitent un T3 ou plus à Signes par exemple.
- Les demandeurs hors mutation ont en moyenne 48 ans, soit un âge supérieur à celui du Var (45 ans). Les personnes de 30 à 59 ans sont les plus nombreuses (58%). Les moins de 30 ans représentent 16% des demandeurs (19% à l'échelle du Var). Les 60 ans et plus représentent, quant à eux, 27% des demandeurs hors mutation (Var : 20%).
- Les ménages ayant des ressources très faibles sont moins présents qu'à l'échelle du Var : 61% des demandeurs ont des revenus compatibles avec les plafonds requis pour l'obtention d'un logement PLAI, contre 70% à l'échelle départementale. Certaines communes concentrent toutefois une part plus importante de ménages modestes, notamment Le Beausset avec 72%.
- Le revenu mensuel moyen déclaré par les demandeurs est de 1 600 €. Ces ressources proviennent essentiellement du travail (55%) et des pensions de retraite (19%).

Répartition des demandeurs selon la composition familiale en 2023
(hors mutation - source SNE)



Comparaison des typologies demandées avec le parc social existant en 2023
(demandes hors mutation - sources SNE, RPLS)



En 2023, près de 575 ménages souhaitent changer de logement au sein du parc social

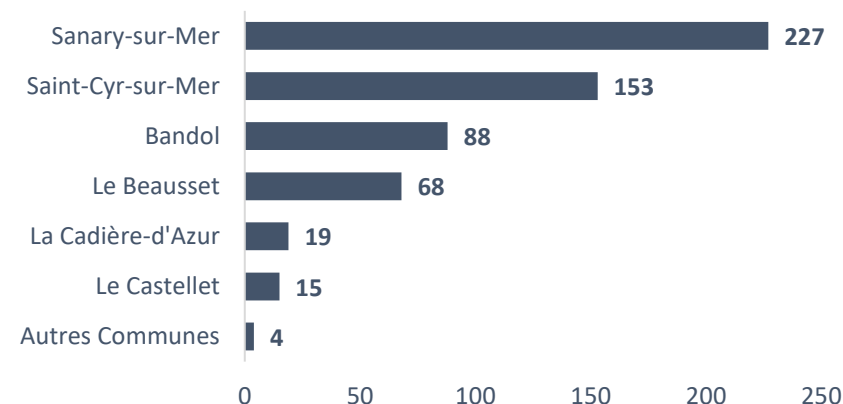
- Comme pour les demandes hors mutation, Sanary-sur-Mer et Saint-Cyr-sur-Mer concentrent les demandes (66%) en lien avec le parc social existant (58% du parc du territoire y est situé). La commune de Sanary-sur-Mer regroupe à elle seule 40% des demandes de mutation à l'échelle de l'agglomération.
- Le besoin porte sur une mutation au sein du parc le plus souvent motivé par un logement actuel trop petit. C'est effectivement le motif le plus évoqué par les demandeurs (25%), suivi de l'inadaptation du logement au handicap (18%).



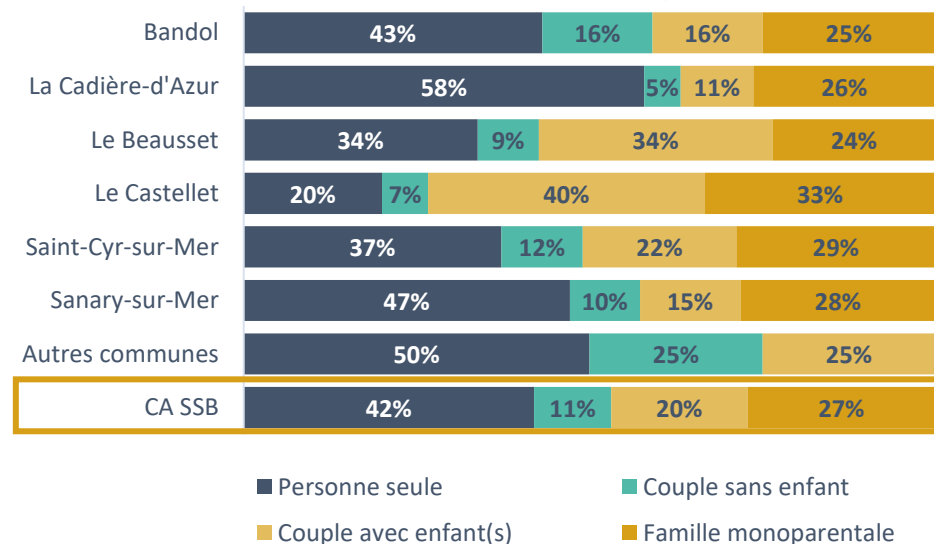
- Le profil des ménages souhaitant déménagé au sein du parc social diffère sensiblement de celui des ménages hors mutation : même si les personnes seules restent majoritaires (42%), les couples avec enfant(s) sont nombreux (20%) et les familles monoparentales restent surreprésentées (27%).

- La demande est donc logiquement centrée sur les plus grands logements : 27% souhaitent un T4 ou plus.
- Les demandeurs d'une mutation ont en moyenne 51 ans, ils sont plus âgés que les demandeurs qui n'habitent pas déjà dans le parc social (48 ans). Les 60 ans et plus constituent un tiers des demandeurs, et jusqu'à 37% des ménages ayant fait une demande à Sanary-sur-Mer et à La Cadière-d'Azur.
- La part des ménages ayant des ressources très faibles, compatibles avec les plafonds PLAI, est moins prononcée (65%) qu'à l'échelle varoise (74%).
- Le revenu déclaré mensuel moyen des demandeurs est de 1 790 €. Plus de la moitié des demandeurs disposent de revenus issus du travail (55%) et 20% de pensions de retraite.

Répartition¹ de la demande en cours par commune à fin décembre 2023 (mutation - source SNE)



Répartition¹ des demandeurs selon la composition familiale en 2023 (mutation - source SNE)



¹ Autres communes : Evenos, Riboux et Signes.

Un nombre de demandes satisfaites en progression pour atteindre 473 en 2023

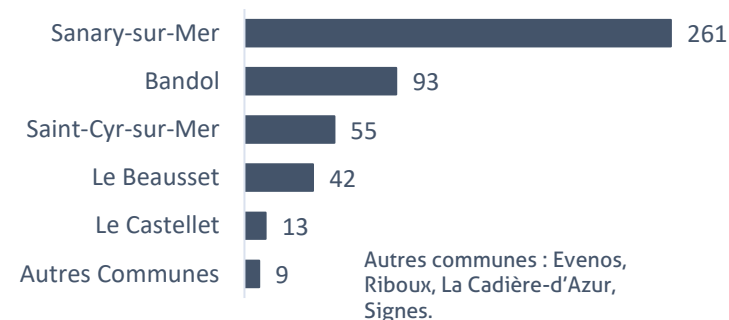
- Une évolution des demandes satisfaites au cours des dernières années : 276 en 2021, 185 en 2022 et 473 en 2023, compte tenu d'une bonne dynamique de mises en service.
- Parmi les demandes satisfaites en 2023, 429 ont concerné des demandeurs souhaitant accéder au parc social (soit 91% de demandes hors mutation) et 44 des demandeurs déjà logés dans celui-ci (soit 9% de demandes de mutation).
- 55% des attributions sont localisées à Sanary-sur-Mer et 20% à Bandol.
- Face à la demande de logements locatifs sociaux, l'offre disponible ne permet toutefois pas toujours de répondre de manière réactive à l'ensemble de la demande. En effet, 27% des demandes datent de 3 ans et plus, dont 16% ont été émises il y a plus de 5 ans. C'est à Bandol que l'ancienneté de la demande est la plus importante : en 2023, 40% de demandes satisfaites datent de 3 ans et plus.



Une pression de la demande modérée : 5,3 demandes pour 1 attribution

- Compte tenu de nombreuses mises en service au sein de Sud Sainte Baume, la pression de la demande est moins importante en 2023, 5,3 demandes pour une attribution hors mutation, qu'à l'échelle globale du Var (7,5), de la région PACA (8,9) ou encore de la France (6,2).
- La pression de la demande est en revanche élevée dans le cadre d'une mutation (13 demandes de mutation pour une attribution).
- Toutes demandes confondues, les ménages se sont vu attribuer un logement au bout de 32 mois environ, soit davantage qu'aux échelles nationale (17 mois), régionale (22 mois) et départementale (23 mois).

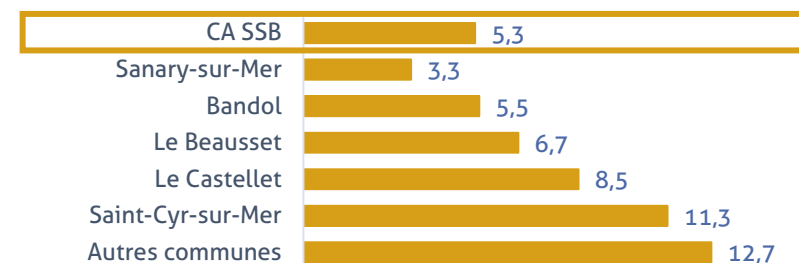
Répartition des attributions effectuées en 2023 (hors mutation et mutation confondus - source SNE)



Répartition des attributions effectuées en 2023 selon l'ancienneté de la demande (hors mutation et mutation confondus - source SNE)



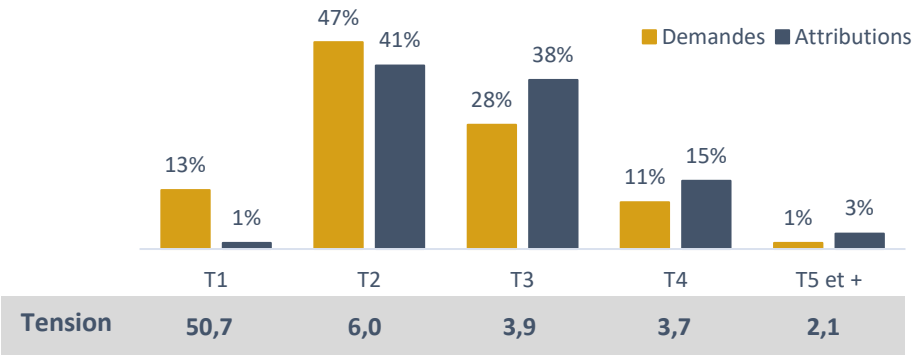
Nombre de demandes pour une attribution en 2023 (hors mutation - source SNE)



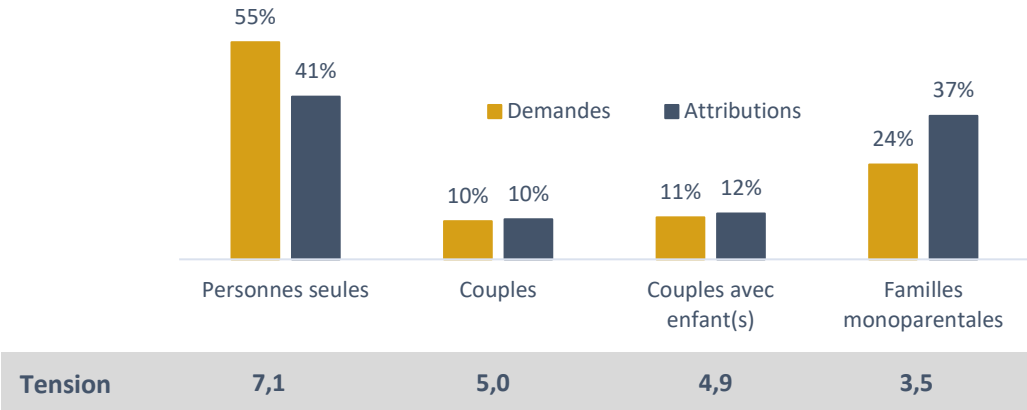
Les attributions hors mutation semblent favoriser les familles...

- L'analyse du profil des ménages dont la demande de logement social a été satisfaite montre que les attributions hors mutation semblent favoriser les familles : 48% des ménages sont des couples avec enfant(s) ou des familles monoparentales alors qu'ils représentent 35% des demandeurs. La demande des personnes seules est plus difficile à satisfaire, avec 7,1 demandes pour une attribution (ce sont 55% des demandeurs et 41% des attributaires).
- Les 30 à 39 ans sont les plus représentés parmi les ménages dont la demande a été satisfaite (26%), soit une tension de 4,2 demandes pour une attribution. En revanche, la demande des personnes de 60 ans ou plus paraît particulièrement complexe à satisfaire avec 6,8 demandes pour une attribution (21% des attributions alors qu'ils représentent 27% des demandeurs).
- La tension est forte sur les petites typologies, en lien direct avec la structure du parc social existant où l'on note une quasi-absence de T1 (3%). Seulement 42% des attributions concernent des petits logements (T1 et T2), alors même qu'ils sont sollicités par 60% des demandeurs.
- La tension locative apparaît particulièrement forte pour l'obtention d'un T1 (50,7 demandes pour une attribution) et faible pour les T5 et + (2,1 demandes pour une attribution).

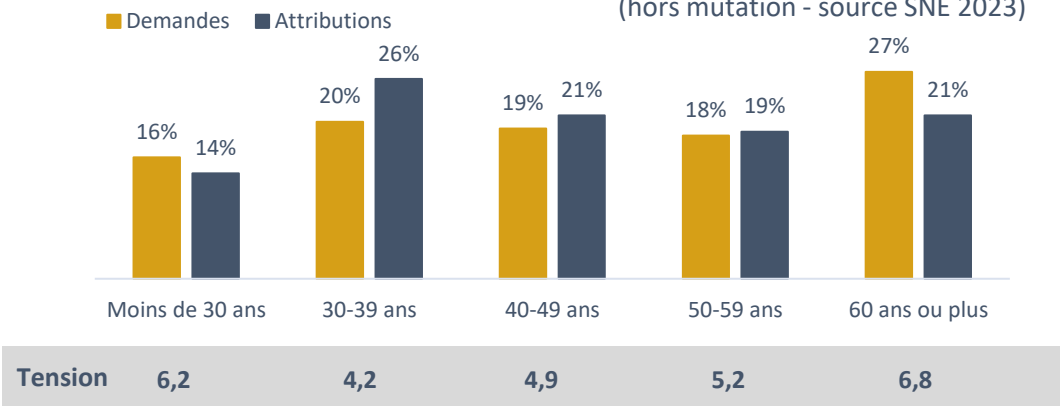
Comparaison des demandes et des attributions selon la taille des logements
 (hors mutation - source SNE 2023)



Comparaison des demandes et des attributions selon la composition familiale
 (hors mutation - source SNE 2023)



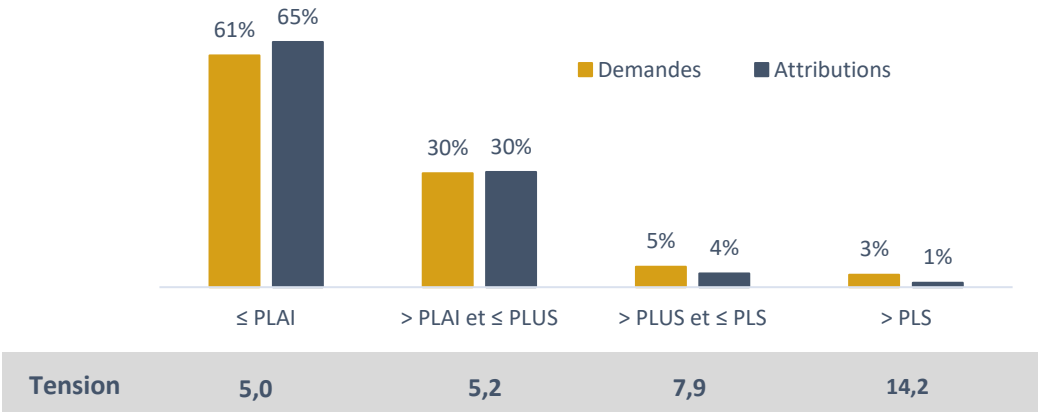
Comparaison des demandes et des attributions selon l'âge de la personne de référence
 (hors mutation - source SNE 2023)



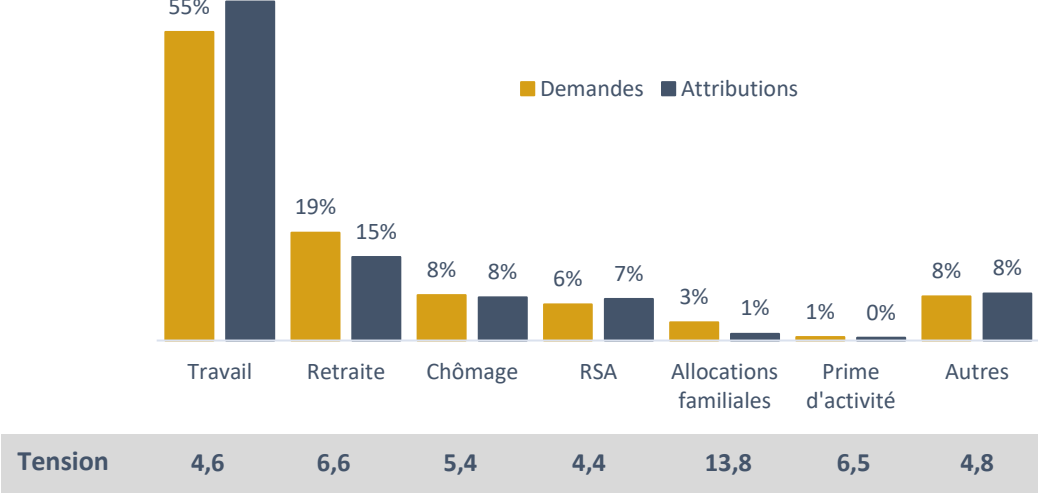
... et les personnes à très faibles revenus

- Les attributions hors mutation bénéficient en très grande majorité à des ménages dont les ressources sont en dessous des plafonds PLAI (65%), en lien avec le profil des demandeurs (61%).
- La tension sur ce type de ménage est de 5 demandes pour une attribution.
- Très peu de demandeurs ont des revenus compatibles avec un logement PLS (3%), toutefois il apparait difficile de loger ce public : 14,2 demandes pour une attribution (il n’y a eu que 5 attributions en 2023).
- Les demande des ménages disposant de revenus issus du travail et du RSA ont été les mieux satisfaites en 2023 (respectivement 4,6 et 4,4 demandes pour une attribution).
- La tension est en revanche plus élevée pour les retraités (6,6 demandes pour une attribution), et encore plus pour les ménages dépendant des allocations familiales (13,8 demandes pour une attribution).
- En outre, la tension locative apparait particulièrement forte pour les demandes motivées par une décohabitation (16,5 demandes pour une attribution), un logement éloigné du travail (16), un logement trop grand (13) ou encore un regroupement familial (11,9).
- Au contraire, la demande semble avoir été mieux satisfaite pour les demandes motivées par des violences familiales (1,6 demande pour une attribution), des procédures de démolition ou d’expulsion (respectivement 3,0 et 3,2) ou encore des raisons de handicap (4,2).

Comparaison des demandes et des attributions selon les revenus (plafonds HLM)
 (hors mutation - source SNE 2023)



Comparaison des demandes et des attributions selon la nature des revenus
 (hors mutation - source SNE 2023)



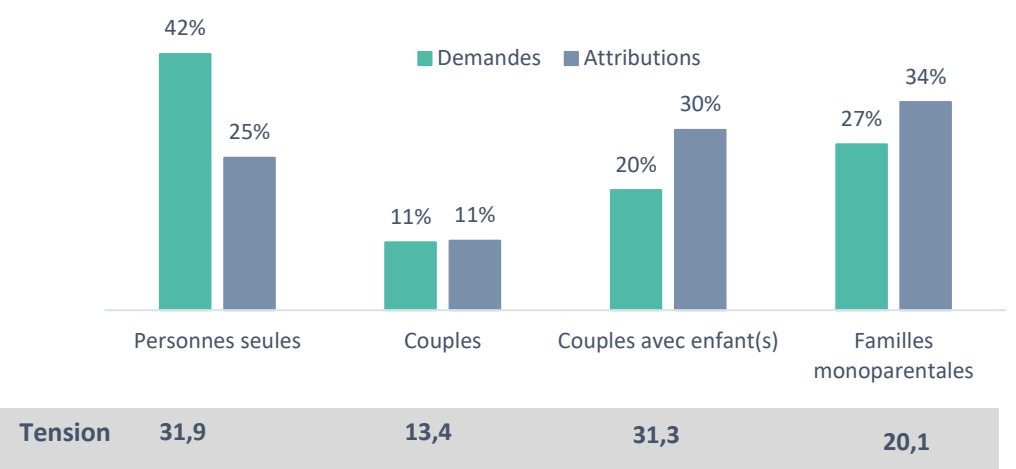
Une tension forte sur les demandes de mutation

La tension est importante concernant les demandes de mutation (13 demandes pour une attribution), et ce pour tous les profils de ménages.

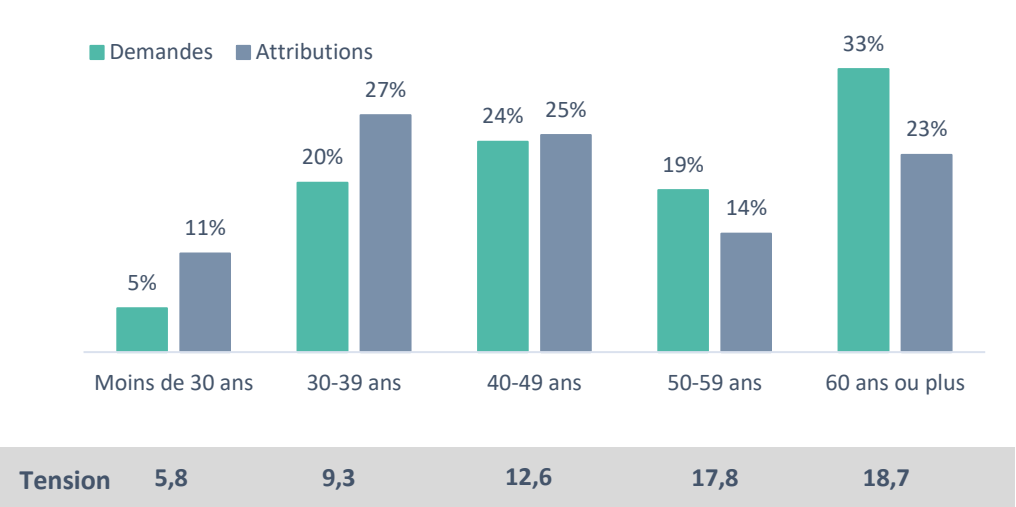
Toutefois, compte tenu du faible nombre d'attributions dans le cadre d'une mutation en 2023, les données à suivre sont à prendre avec précaution et n'apparaissent que pour les communes de Bandol et de Sanary-sur-Mer.

- Une attribution sur deux a été effectuée à Sanary-sur-Mer (soit 22 attributions) et 34% à Bandol (15). Quelques attributions sont également enregistrées dans les autres communes (7) sans qu'il ne soit possible de les distinguer.
- Les 44 attributions, dans le cadre d'une mutation, ont été faites au profit de ménages avec enfant(s) (64%). En revanche, la demande des personnes seules s'avère plus difficile à satisfaire (21,9 demandes de mutation pour une attribution).
- Les attributions ont concerné à 25% des T2, 39% des T3, 27% des T4 et 9% des T5 ou plus. Aucun T1 n'a été attribué en 2022.
- En lien avec la structure du parc locatif social, la tension sur les petites typologies est très forte (aucune attribution de T1 dans le cadre d'une demande de mutation, 21,2 demandes pour une attribution d'un T2). De fait, la demande émanant de petits ménages n'a pas pu être pleinement satisfaite.
- Les moins de 40 ans sont les plus représentés parmi les ménages qui se sont vu attribuer un logement (39% alors qu'ils ne représentent que 25% des demandeurs de mutation). En revanche la tension est plus forte pour les personnes de 60 ans ou plus (23% alors qu'ils représentent 33% des demandeurs) : la tension est ainsi de 18,7 demandes pour une attribution.

Comparaison des demandes et des attributions selon la composition familiale (mutation - source SNE 2023)



Comparaison des demandes et des attributions selon l'âge de la personne de référence (mutation - source SNE 2023)



Une tension forte sur les demandes de mutation

La tension est importante concernant les demandes de mutation (13 demandes pour une attribution), et ce pour tous les profils de ménages.

Toutefois, compte tenu du faible nombre d'attributions dans le cadre d'une mutation en 2023, les données à suivre sont à prendre avec précaution et n'apparaissent que pour les communes de Bandol et de Sanary-sur-Mer.

- Une attribution sur deux a été effectuée à Sanary-sur-Mer (soit 22 attributions) et 34% à Bandol (15). Quelques attributions sont également enregistrées dans les autres communes (7) sans qu'il ne soit possible de les distinguer.
- Les 44 attributions, dans le cadre d'une mutation, ont été faites au profit de ménages avec enfant(s) (64%). En revanche, la demande des personnes seules s'avère plus difficile à satisfaire (21,9 demandes de mutation pour une attribution).
- Les attributions ont concerné à 25% des T2, 39% des T3, 27% des T4 et 9% des T5 ou plus. Aucun T1 n'a été attribué en 2022.
- En lien avec la structure du parc locatif social, la tension sur les petites typologies est très forte (aucune attribution de T1 dans le cadre d'une demande de mutation, 21,2 demandes pour une attribution d'un T2). De fait, la demande émanant de petits ménages n'a pas pu être pleinement satisfaite.
- Les moins de 40 ans sont les plus représentés parmi les ménages qui se sont vu attribuer un logement (39% alors qu'ils ne représentent que 25% des demandeurs de mutation). En revanche la tension est plus forte pour les personnes de 60 ans ou plus (23% alors qu'ils représentent 33% des demandeurs) : la tension est ainsi de 18,7 demandes pour une attribution.

Des premières bourses d'échange de logements sociaux communales...

A Grenoble (Isère), Toulouse (Haute-Garonne) ou encore Montreuil (Seine-Saint-Denis), des bourses d'échange sont mises en place par les bailleurs sociaux

... aux plus anciennes bourses départementale et régionale

En 2024, la Bourse d'échange de logement de Haute-Savoie a fêté ses 10 ans, dispositif unique en France au moment de son lancement par l'USH74. Ce sont ainsi 750 locataires qui ont échangé leur logement soit 39 par an en moyenne.

L'échange favorise la mobilité géographique : en 2023, 35% des échanges réalisés ont permis un changement de commune.

L'échange permet aux locataires de trouver un logement adapté à leur situation familiale : en 2023, 58% des échanges ont permis au locataire de changer de typologie de logement. Chaque année, certains échanges permettent de résoudre des situations de sous ou sur occupation et amènent de la mobilité sur de grands logements de type 5 et plus.

Le fonctionnement inter-bailleurs et inter-réservataires a permis de multiplier les possibilités d'échange : 56% des échanges réalisés en 2023 ont concerné deux organismes différents.

En Ile-de-France, et malgré un contexte économique perturbé, les résultats obtenus en 2023 par la Bourse d'échanges, initié à l'origine par l'OPH de Montreuil, confirment la capacité inter-bailleurs à faire vivre un outil toujours plus innovant. 650 nouveaux ménages ont pu bénéficier d'un échange via ce service, portant le nombre total de locataires ayant échangé à près de 3 000 depuis la création d'Échanger Habiter en 2019. La demande ne cesse par ailleurs de croître : plus de 90 000 utilisateurs sont inscrits sur la plateforme.

Constats

Le parc de logements de Sud Sainte Baume, en croissance régulière, se découpe en deux types de communes :

- les communes urbaines et littorales dédiées à la fois à l'accueil des populations permanentes (auxquelles s'ajoute Le Beausset) et à celles, plus temporaires, résidant en résidences secondaires ;
- les communes rurales composées de parcs plus petits et destinés très majoritairement aux habitants à l'année.

Des résidences principales majoritairement en maison, même s'il s'opère une légère diversification des formes d'habitat, et un statut d'occupation « propriétaires occupants » prédominant.

Un parc de logements plutôt récent qui atténue la présence d'un parc privé potentiellement indigne (un millier de logement environ). Toutefois, à noter que selon l'Insee, un potentiel de 17 000 logements pourrait être touché par la précarité énergétique dans Sud Sainte Baume, essentiellement des biens antérieurs à 1970.

Près de 1 875 copropriétés au sein de l'agglomération, dont 15% potentiellement fragiles, taux beaucoup moins important que dans l'ensemble du Var ou de la région.

Un parc locatif social, près de 2 400 logements au 1^{er} janvier 2023, soit 7,2% des résidences principales, concentré dans les communes littorales. Constitué majoritairement d'appartements de moyennes typologies (T2-T3), plutôt récent, 64% des logements sociaux ont été construits après 2010, il abrite très peu de biens fortement consommateurs d'énergie. Les loyers pratiqués au sein de ce parc sont les plus élevés du département.

Principalement occupé par des personnes seules et des familles monoparentales, en dehors du parc du Beausset qui a un profil plus familial, les résidents sont dans une situation économique moins fragile que dans le reste du Var, même si les emménagés récemment ont des revenus plus faibles que le reste des occupants.

Ce parc social souffre d'une vacance quasi inexistante et d'une rotation faible, signe de tension et de difficile réponse aux demandes en cours malgré la dynamique de construction et des nombreuses mises en service au cours des dernières années.

Fin 2023, 2 860 demandes de logement social sont en cours (63% portent sur les communes de Sanary-sur-Mer et de Saint-Cyr-sur-Mer). 473 demandes ont été satisfaites au cours de la même année. La pression de la demande, même si elle est moins importante qu'au cours des années passées, reste élevée avec 5,3 demandes pour une attribution. Ce sont les demandes des personnes seules et des seniors (60 ans ou plus) les plus difficiles à satisfaire.

Premiers enjeux

- Rééquilibrer l'offre de résidences principales sur le littoral (où la résidence secondaire est très présente) et rester vigilant sur la place de la location saisonnière.
- Favoriser une construction neuve innovante par des espaces de vie modulables par exemple, diversifiée, abordable car devant répondre à des profils et des revenus disparates (grâce à des aides à l'accession ou à des dispositifs de type BRS par exemple) afin de fixer les familles, les jeunes et les actifs sur le territoire.
- Diversifier l'offre de logements pour répondre aux besoins des locaux mais aussi des ménages à venir, à la fois en termes de typologie, de forme urbaine, d'occupation (location/accession), mais aussi de localisation.
- Veiller à la qualité du parc ancien, en particulier dans les centres villes, qu'il soit ou non en copropriété.
- Soutenir la production de logements sociaux sur la base d'objectifs pragmatiques et adaptés aux besoins et au territoire, tout en veillant à la qualité de l'offre et à sa localisation (proche des commodités et des transports en commun), et faciliter les mutations au sein du parc social.



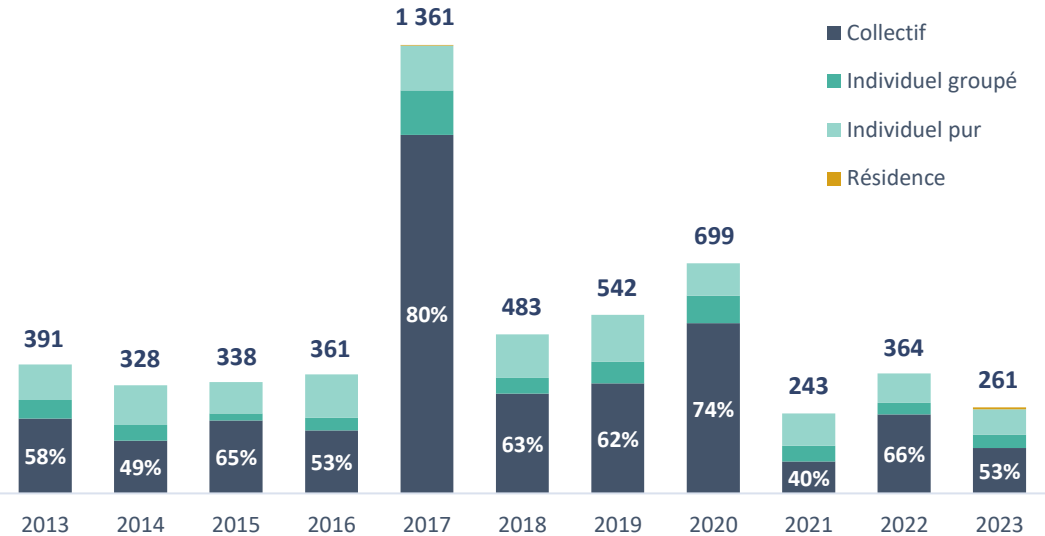
© Sanary-sur-Mer

- Construction de logements dans Sud Sainte Baume p. 77
- Marché du foncier p. 79
- Marché de l'accession p. 80
- Capacité d'accession des ménages p. 81
- Marché locatif privé p. 89
- Constats et premiers enjeux sur les dynamiques du marché du logement p. 91

Une construction de logements dynamique

- Sud Sainte Baume a enregistré une moyenne de près de 490 mises en chantier de logements par an sur la période 2013-2023, soit un indice de construction relativement élevé de 8 logements commencés pour 1 000 habitants, contre 6,2 à l'échelle du Var.
- Une production globalement orientée vers le collectif depuis 2013 (60%) mais de fortes disparités selon les années.
 - A titre d'exemple, les maisons constituaient 60% des logements commencés en 2021 et seulement 34% en 2022. En 2023, les mises en chantiers sont en revanche à l'équilibre entre les deux typologies.

Nombre de logements mis en chantier selon le type
(2013-2023, données provisoires pour 2023, source Sitadel)



- Une répartition très différenciée selon les communes ►

Nombre de logements mis en chantier par an et répartition en % de ceux-ci dans l'agglomération
(2013-2023, source Sitadel)

Période 2013-2023	Nombre moyen de logements commencés par an	Répartition en % de ceux-ci dans l'agglomération
Bandol	70	14%
Le Beausset	8	2%
La Cadière-d'Azur	21	4%
Le Castellet	55	11%
Evenos	59	12%
Riboux	ND	ND
Saint-Cyr-sur-Mer	113	23%
Sanary-sur-Mer	155	32%
Signes	8	2%
CA SSB	488	100%

Construction de logements dans Sud Sainte Baume

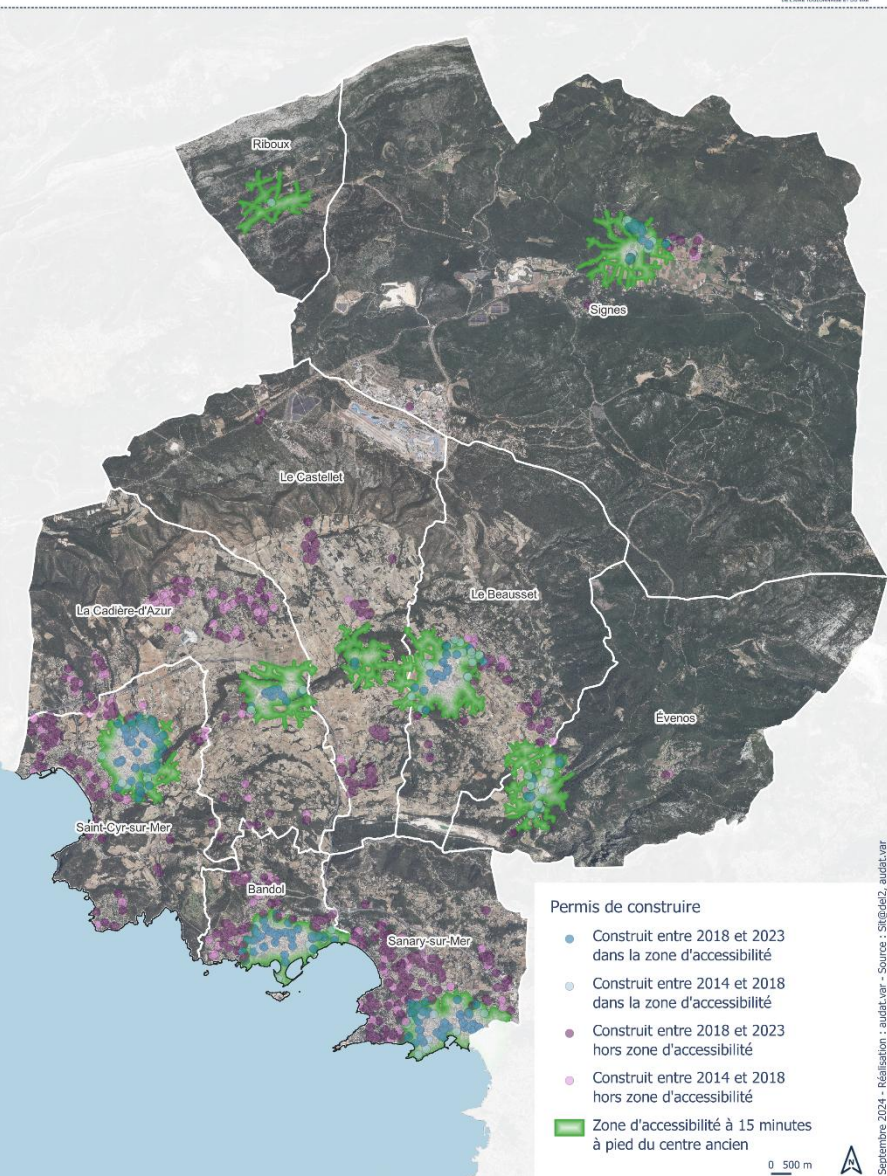
Près de 5 logements commencés sur 10 ont un accès au centre-ville en 15 minutes à pied

- La répartition géographique des logements commencés entre 2014 et 2018 au sein de l'intercommunalité montre que 50% de ceux-ci ont été construits dans des zones d'accessibilité à 15 minutes à pied des centres villes des communes. Ce taux diminue à 45% sur la période plus récente (2019-2023).

Répartition géographique des logements commencés entre 2017-2018 et 2018-2023 par rapport à la zone d'accessibilité à 15 minutes à pied du centre-ville
(sources Sitadel, traitement audat.var)

	Période 2014 à 2018		Période 2019 à 2023	
	Dans le périmètre d'accessibilité	Hors périmètre d'accessibilité	Dans le périmètre d'accessibilité	Hors périmètre d'accessibilité
Bandol	74%	26%	73%	27%
Évenos	93%	7%	83%	17%
La Cadière-d'Azur	6%	94%	41%	59%
Le Beausset	76%	24%	72%	28%
Le Castellet	0%	100%	1%	99%
Riboux	100%	0%	-	-
Saint-Cyr-sur-Mer	87%	13%	55%	45%
Sanary-sur-Mer	30%	70%	37%	63%
Signes	90%	10%	74%	26%
CA SSB	50%	50%	45%	55%

Répartition des permis de construire commencés Plan Local de l'Habitat de Sud Sainte-Baume



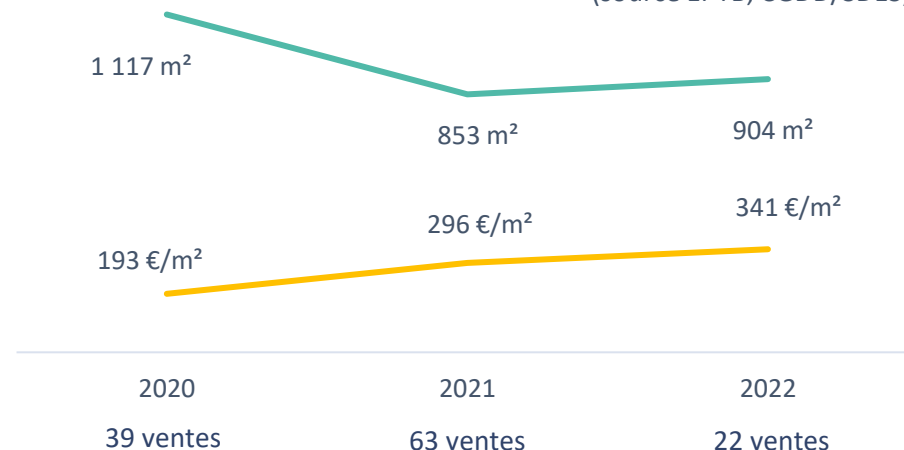
Marché du foncier dans Sud Sainte Baume

- Les terrains à bâtir constituent un segment très recherché par les ménages sur l'intercommunalité.
- Selon l'enquête nationale des prix des terrains à bâtir (EPTB), 125 terrains à bâtir se sont vendus entre 2020 et 2022 à l'échelle de Sud Sainte Baume. A noter, une baisse des transactions annuelles entre en 2021 (63) et 2022 (22).
- Les terrains vendus sont d'une superficie moyenne de 960 m². Celle-ci est inférieure à celle du Var (1 130 m²) mais proche de ce qui est observé en région PACA (935 m²). Leur taille s'est orientée à la baisse au cours des deux dernières années sous revue.
- Le prix moyen d'un terrain à bâtir dans l'agglomération (277 €/m²) est supérieur à ceux observés dans le département (151 €/m²) et dans la région (176 €/m²). Il est par ailleurs en constante progression et atteint près de 340 €/m² en 2022, soit un prix moyen d'environ 310 000 €/terrain.

79

Surface et prix moyen des terrains à bâtir entre 2020 et 2022

(source EPTB, CGDD/SDES)



Projet de loi présenté en Conseil des ministres le 3 mai 2024 : Créer un nouvel outil de préemption pour réguler les prix des terrains (article 3)

Offrir un nouveau droit de préemption aux maires pour maîtriser l'évolution des coûts du foncier. Ainsi, si la cession d'un terrain ou d'un bien est objectivement déconnectée des prix du marché, les maires pourront préempter les terrains vendus trop chers, comme cela se pratique déjà pour les terrains agricoles. L'article permettra aussi de prolonger la durée de validité des zones d'aménagement différé (ZAD), dans lesquelles les collectivités constituent des réserves foncières pour des projets futurs.

Nombre de vente et prix moyens des terrains dans les communes entre 2014 et 2020 (source DV3F 2023)

Période 2014-2020	Nombre de vente de terrains	Prix médians des terrains
Bandol	46	510 €/m ²
Le Beausset	51	314 €/m ²
La Cadière-d'Azur	60	157 €/m ²
Le Castellet	61	307 €/m ²
Evenos	30	552 €/m ²
Riboux	ND	ND
Saint-Cyr-sur-Mer	111	466 €/m ²
Sanary-sur-Mer	64	495 €/m ²
Signes	71	242 €/m ²
CA SSB	494	374 €/m²

Un marché de l'accession à des prix très élevés

- Il s'est vendu 2 240 logements sur le territoire de Sud Sainte Baume en 2022 :
 - ✓ Le marché de l'ancien ou de la revente (c'est-à-dire des biens ayant 5 ans ou plus) constitue 97% des ventes, contre 3% en promotion immobilière.
- Le marché des transactions est porté par les communes littorales qui rassemblent les ¾ des ventes cette année-là.
- La majorité des transactions concernent des appartements, principalement des T2 et des T3. Les maisons acquises sont, quant à elles, plus grandes : T4 et plus.
- Concernant les prix moyens d'acquisition :
 - ✓ Ceux des appartements neufs en promotion immobilière sont, en 2022, les plus élevés du département avec 6 525 €/m² (contre 4 790 €/m² dans le Var).
 - ✓ Ils sont également les plus importants, après le Golfe de Saint-Tropez, pour un appartement ancien, avec 5 625 €/m² (contre 3 890 €/m² dans le Var).
 - ✓ Concernant les prix moyens d'acquisition pour les maisons anciennes (ceux en promotion immobilière n'étant pas significatifs sur l'année 2022), ils atteignent 710 000 €, derrière le Golfe de Saint-Tropez, contre 600 000 € en moyenne dans le Var.
- Au sein du territoire, sur le seul marché de l'ancien, Signes est la commune financièrement la plus accessible en 2022, que ce soit pour les appartements ou les maisons. A l'opposé, Bandol est celle où le prix moyen des transactions est le plus élevé.

Nombre de transactions selon le type de logement en 2022 (source ODH du Var d'après OIP-Adéquation, ADNOV)



1 430 appartements
majoritairement des T2 et des T3



810 maisons
majoritairement de type T4 et plus

Zoom sur les prix des logements anciens en 2022 (source ODH du Var d'après ADNOV)

- Des prix bien au-dessus des autres EPCI du SCoT Provence Méditerranée et du Var dans sa globalité, portés par les niveaux observés dans les communes littorales de l'agglomération



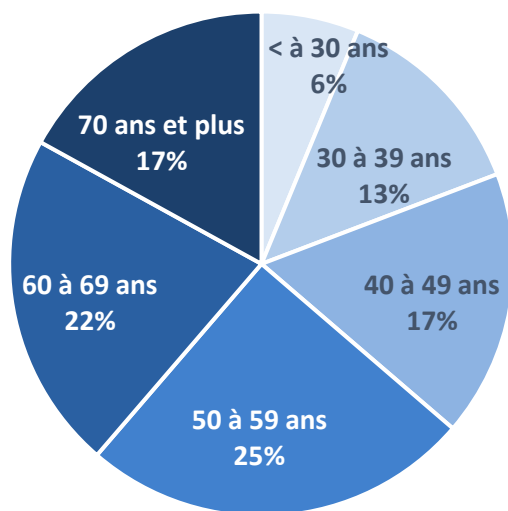
	Appartement, €/m²
Bandol	6 146
Le Beausset	3 264
La Cadière-d'Azur	3 463
Le Castellet	4 256
Evenos	4 207
Riboux	<5
Saint-Cyr-sur-Mer	5 398
Sanary-sur-Mer	6 121
Signes	2 234
CA Sud Sainte-Baume	5 625
CC Méditerranée Porte des Maures	4 829
CC Vallée du Gapeau	3 060
Métropole Toulon Provence-Méd.	3 331
SCoT Provence Méditerranée	3 704
Var	3 886



	Maison, €/lot
Bandol	889 817
Le Beausset	535 391
La Cadière-d'Azur	878 040
Le Castellet	508 592
Evenos	459 095
Riboux	<5
Saint-Cyr-sur-Mer	815 032
Sanary-sur-Mer	811 645
Signes	319 427
CA Sud Sainte-Baume	713 364
CC Méditerranée Porte des Maures	590 148
CC Vallée du Gapeau	393 223
Métropole Toulon Provence Méd.	508 980
SCoT Provence Méditerranée	550 904
Var	600 600

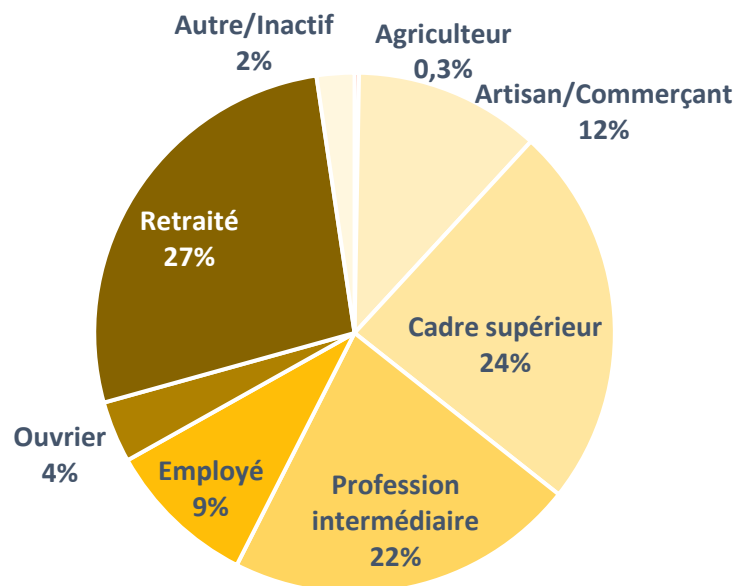
Zoom sur les acquéreurs « particuliers » de logements anciens en 2022 (source ODH du Var d'après ADNOV)

Age des acquéreurs



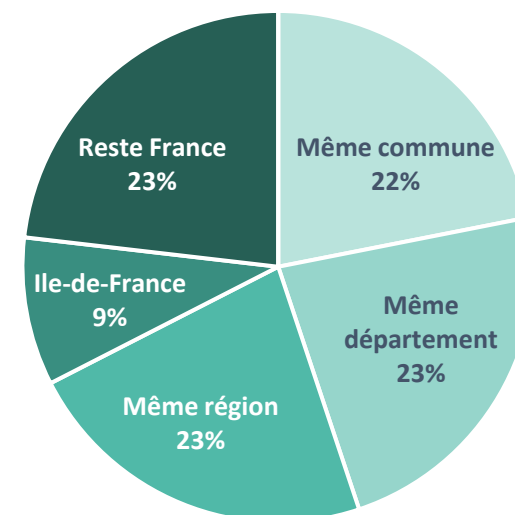
Des ménages acquéreurs de moins de 30 ans peu présents sur le marché, à l'inverse des seniors.

CSP des acquéreurs



Retraités et cadres supérieurs composent la moitié des acquéreurs sur la période.

Origine géographique des acquéreurs



55% des acquéreurs proviennent du reste de la France, hors Var.



Nota :

L'analyse de l'origine géographique des acquéreurs est à prendre avec précaution. Celle-ci correspond en effet au lieu où réside l'acquéreur à la date de la transaction.

Or, nombre de ménages arrivant sur le territoire commencent souvent par louer un bien avant de se positionner sur un achat.

Zoom sur la capacité théorique d'accèsion des ménages primo-accédants au sein de Sud Sainte Baume (période de référence 2018-2023)



Personne seule



Couple < 30 ans



Couple avec un enfant



Couple avec deux enfants



Couple sans enfant

Revenus mensuels
du ménage type

1 830 €

2 566 €

4 242 €

4 949 €

3 918 €

Capacité maximale pour
un emprunt immobilier,
hors frais de notaire

125 900 €

176 500 €

291 700 €

340 350 €

269 400 €

Emprunt sur 25 ans, à un taux de 4% et un taux d'endettement de 33%, taux d'apport personnel minimal exigé par les banques de 10%, prix médians et ventes 2018-2023

Maison (471 600 €)

Inaccessible

4 780 ventes

Appart. T1 (5 635 €/m²)

Accessible

2 140 ventes

Appart. T2 (5 260 €/m²)

2 700 ventes

Appart. T3 (5 010 €/m²)

2 280 ventes

Appart. T4 (4 670 €/m²)

860 ventes

Appart. T5+ (4 100 €/m²)

130 ventes

(sources INSEE-FiLoSoFi, DVF, traitement audat.var)

Zoom sur la capacité théorique d'accession d'une personne seule (primo-accédant) au sein des communes de Sud Sainte Baume (période de référence 2018-2023)



Emprunt sur 25 ans, à un taux de 4% et un taux d'endettement de 33%, taux d'apport personnel minimal exigé par les banques de 10%, prix médians et ventes 2018-2023

	Bandol	Le Beausset	La Cadière-d'Azur	Le Castellet	Evenos	Saint-Cyr-sur-Mer	Sanary-sur-Mer	Signes
Revenus mensuels	1 780 €	1 660 €	1 730 €	1 660 €	1 790 €	1 820 €	1 770 €	1 445 €
Maison	Inaccessible							
Appart. T1		Accessible						
Appart. T2								
Appart. T3								
Appart. T4								
Appart. T5+								

(sources INSEE-FiLoSoFi, DVF, traitement audat.var)

Zoom sur la capacité théorique d'accession d'un jeune couple (moins de 30 ans, primo-accédant) **au sein des communes de Sud Sainte Baume**
(période de référence 2018-2023)



Emprunt sur 25 ans, à un taux de 4% et un taux d'endettement de 33%, taux d'apport personnel minimal exigé par les banques de 10%, prix médians et ventes 2018-2023

	Bandol	Le Beausset	La Cadière-d'Azur	Le Castellet	Evenos	Saint-Cyr-sur-Mer	Sanary-sur-Mer	Signes
Revenus mensuels	2 580 €	2 520 €		2 510 €		2 630 €	2 600 €	
Maison	Inaccessible							
Appart. T1		Accessible						
Appart. T2								
Appart. T3			Non renseigné		Non renseigné			Non renseigné
Appart. T4								
Appart. T5+								

(sources INSEE-FiLoSoFi, DVF, traitement audat.var)

Zoom sur la capacité théorique d'accession d'un couple avec un enfant (primo-accédant) au sein des communes de Sud Sainte Baume (période de référence 2018-2023)



Emprunt sur 25 ans, à un taux de 4% et un taux d'endettement de 33%, taux d'apport personnel minimal exigé par les banques de 10%, prix médians et ventes 2018-2023

	Bandol	Le Beausset	La Cadière-d'Azur	Le Castellet	Evenos	Saint-Cyr-sur-Mer	Sanary-sur-Mer	Signes
Revenus mensuels	4 270 €	4 180 €	5 110 €	4 000 €	4 130 €	4 430 €	4 270 €	3 530 €
Maison	Inaccessible							
Appart. T1	Accessible							
Appart. T2								
Appart. T3								
Appart. T4								
Appart. T5+				NS				

(sources INSEE-FiLoSoFi, DVF, traitement audat.var)

Zoom sur la capacité théorique d'accession d'un couple avec deux enfants (primo-accédant) au sein des communes de Sud Sainte Baume (période de référence 2018-2023)



Emprunt sur 25 ans, à un taux de 4% et un taux d'endettement de 33%, taux d'apport personnel minimal exigé par les banques de 10%, prix médians et ventes 2018-2023

	Bandol	Le Beausset	La Cadière-d'Azur	Le Castellet	Evenos	Saint-Cyr-sur-Mer	Sanary-sur-Mer	Signes
Revenus mensuels	4 980 €	4 880 €	5 970 €	4 670 €	4 820 €	5 170 €	4 980 €	4 120 €
Maison	Inaccessible							
Appart. T1	Accessible							
Appart. T2								
Appart. T3								
Appart. T4								
Appart. T5+				NS				

(sources INSEE-FiLoSoFi, DVF, traitement audat.var)

Zoom sur la capacité théorique d'accession d'un couple sans enfant (primo-accédant) au sein des communes de Sud Sainte Baume (période de référence 2018-2023)



Emprunt sur 25 ans, à un taux de 4% et un taux d'endettement de 33%, taux d'apport personnel minimal exigé par les banques de 10%, prix médians et ventes 2018-2023

	Bandol	Le Beausset	La Cadière-d'Azur	Le Castellet	Evenos	Saint-Cyr-sur-Mer	Sanary-sur-Mer	Signes
Revenus mensuels	4 060 €	3 750 €	4 510 €	3 660 €	3 640 €	3 945 €	3 930 €	3 350 €
Maison	Inaccessible							
Appart. T1	Accessible							
Appart. T2								
Appart. T3								
Appart. T4								
Appart. T5+				NS				

(sources INSEE-FiLoSoFi, DVF, traitement audat.var)

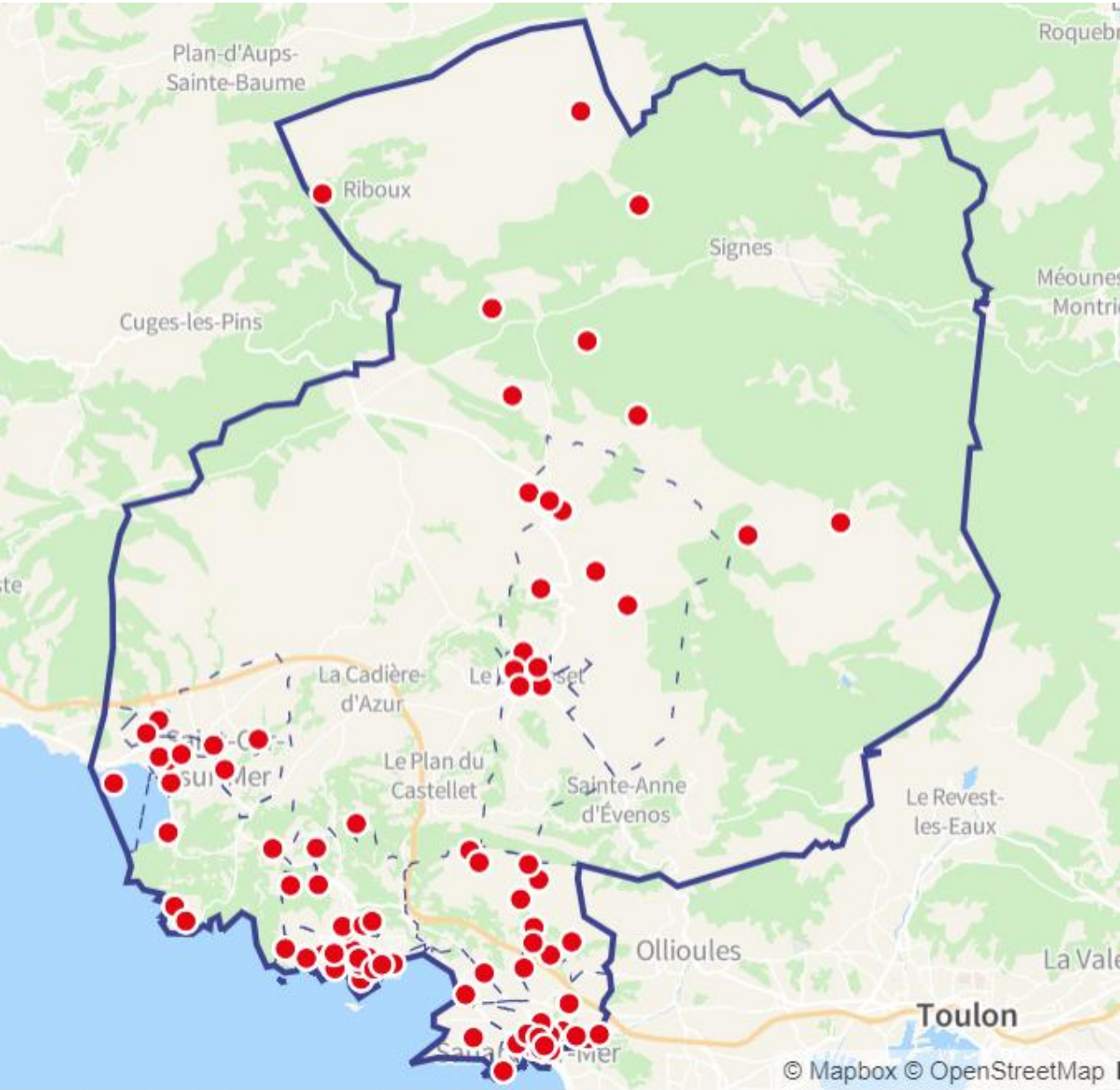
Un marché locatif privé sous-offreur...

- A mi-septembre 2024, seuls 105 biens sont mis en location sur les sites immobiliers spécialisés, principalement sur les communes de Sanary-sur-Mer et de Bandol :

SeLoger.com	Nombre de locations « privées »
Bandol	29
Le Beausset	14
La Cadière-d'Azur	1
Le Castellet	2
Evenos	0
Riboux	1
Saint-Cyr-sur-Mer	15
Sanary-sur-Mer	35
Signes	8
CA Sud Sainte-Baume	105

- Parmi ceux-ci 48 sont loués meublés (45%), sous-entendant que certains ne sont en fait disponibles que d’octobre à juin.
- 58% de ces biens sont de petites typologies, T1-T2, suivis des T3 avec 24% et des T4 ou plus avec 18%.

Nombre de logements privés mis en location ►
 (source SeLoger, septembre 2024)



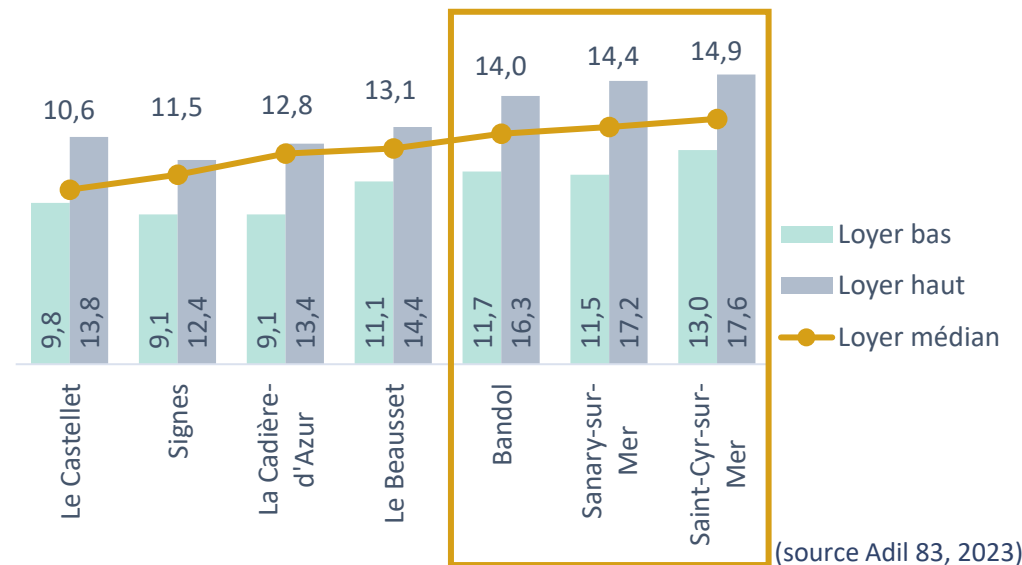
... et à des niveaux de loyers élevés

- Les loyers des logements (€/m²) du parc privé sont particulièrement élevés, tirés vers le haut par les communes littorales. En effet, plus on s'éloigne du littoral, plus les loyers sont bas ►
- Sud Sainte Baume est ainsi l'EPCI qui présente les loyers les plus dispersés : l'écart interdécile, entre les 10% des loyers les plus élevés (19 €/m²) et les 10% les plus faibles (9,3 €/m²), est de 9,7 €/m² (source : Adil du Var au 1^{er} janvier 2023).

Adil du Var – 1 ^{er} janv. 2023	CA SSB	Agglomération de Toulon
Maison	13,3 €/m ²	12,3 €/m ²
Appartement	14,0 €/m ²	12,5 €/m ²
T1	17,8 €/m ²	16,2 €/m ²
T2	14,9 €/m ²	13,6 €/m ²
T3	13,1 €/m ²	11,5 €/m ²
T4 +	10,7 €/m ²	10,2 €/m ²

Agglomération de Toulon : Métropole Toulon Provence Méditerranée, CA Sud Sainte Baume, CC Méditerranée Porte des Maures.

- Avec un loyer médian de 13,7 €/m² dans le parc privé, la marche est de plus en plus haute par rapport à ceux du parc social (7 €/m²).
 - A titre d'exemple, pour un logement de 60 m², celui-ci coûtera 820 € par mois dans le privé contre 420 € dans le social, soit près du double.



Constats

- La construction de logements est dynamique, se traduisant par un indice de construction de 8 logements commencés pour 1 000 habitants, contre 6,2 à l'échelle du Var. Celle-ci connaît une répartition très différenciée selon les communes, Sanary-sur-Mer, Saint-Cyr-sur-Mer et Bandol accueillant 69% des mises en chantier des 10 dernières années (2013-2023).
- Une production, globalement orientée vers le collectif, dont la spatialisation est pour moitié en dehors de la ville du quart d'heure (à pied).
- Une rareté et une cherté des terrains à bâtir.
- Les niveaux de prix de vente sont très élevés et disparates au sein de l'agglomération, contraignant fortement les choix de mobilité résidentielle des ménages du territoire.
- Le marché de l'accession favorise peu les parcours résidentiels ascendants des ménages locaux au sein de Sud Sainte Baume.
- Les niveaux de loyers dans le privé sont élevés. De plus, l'écart entre les loyers du parc social et ceux du parc privé se creuse et limite les sorties du parc social.

Premiers enjeux

- Poursuivre l'effort de production de logements afin de répondre à l'attractivité du territoire et aux besoins des ménages en termes de diversification de l'offre (typologie, forme urbaine, etc.) et de sa répartition spatiale. Cet effort devra reposer sur une base d'objectifs pragmatiques et adaptés aux besoins et au territoire afin de favoriser des parcours résidentiels complets ; et la production être, dans la mesure des possibles, proches des commodités et des transports en commun.
- Rééquilibrer l'offre de résidences principales dans les communes littorales.
- Encourager la production de logement locatifs privés à loyers abordables.
- Continuer l'effort de production de logement sociaux.
- Encourager le développement de l'accession aidée à la propriété.
- Nécessité de mettre en place des outils de maîtrise foncière pour produire du logement abordable.



© Stratis

- Les jeunes et les étudiants dans Sud Sainte Baume p. 93
- Les personnes âgées en perte d'autonomie et les personnes handicapées p. 97
- Les personnes en situation de précarité p. 105
- Les gens du voyage p. 113
- Les travailleurs saisonniers p. 114
- Constats et premiers enjeux sur les besoins en logement des publics spécifiques p. 118

Les jeunes, une population sous-représentée dans la communauté d'agglomération

Précaution méthodologique sur le terme « jeune »

Le terme « jeune » recouvre une diversité de situations en fonction de l'âge des personnes, de leur activité et de leur niveau de vie. Les jeunes représentent donc un sous-ensemble socio-démographique hétérogène dont le besoin en logement, lié au départ du domicile parental peut s'effectuer plus ou moins tardivement. Sont ici étudiées les tranches d'âges de 18 à 29 ans.

- En 2020, 8% des habitants de la Communauté d'agglomération ont entre 18 et 29 ans.
- Par rapport aux intercommunalités environnantes, la proportion de jeunes adultes est assez faible :
 - 10% dans Méditerranée Porte des Maures, 12% dans Vallée du Gapeau et 13% dans la Métropole Toulon Provence Méditerranée.



Taux d'évolution annuel des 18-29 ans entre 2014 et 2020
(source INSEE-RP 2023)

	18-24 ans	25-29 ans
CA SSB	-1,0%	-1,0%
Métropole Toulon Provence Méditerranée	0,1%	-0,5%
CC Vallée du Gapeau	-0,3%	0,8%
CC Méditerranée Porte des Maures	1,9%	2,7%
Var	-0,2%	-0,6%
PACA	-0,6%	-0,5%
France Métropolitaine	0,0%	-0,4%

- **Entre 2014 et 2020, le nombre de 18-24 ans et des 25-29 ans a diminué ►**

Entre 2014 et 2020, la tranche d'âge des 18-24 ans a vu ses effectifs passer de 3 232 à 3 044, soit un rythme de -1% par an. Cette baisse est plus importante que celles mesurées à l'échelle du département et de la région, mais aussi des intercommunalités de Toulon Provence Méditerranée, Vallée du Gapeau et Méditerranée Porte des Maures.

Sur la même période, le nombre de 25-29 ans a également baissé, passant de 2 305 à 2 170. Si dans le Var la tendance est également à la baisse, les évolutions dans les EPCI voisins sont assez hétérogènes, avec de fortes augmentations pour Vallée du Gapeau et Méditerranée Porte des Maures, et des baisses dans Toulon Provence Méditerranée et à l'échelle régionale.

Des jeunes surtout présents au Beausset, au Castellet, à Évenos et à Signes

- Le poids des jeunes adultes et des jeunes actifs est inférieur à la moyenne départementale dans toutes les communes de Sud Sainte Baume.
- Dans la majorité des communes, on observe une baisse du nombre de 18-24 ans entre 2014 et 2020. Le Castellet, Le Beausset et Signes, font exception.
- La situation pour les 25-29 ans est plus contrastée : leur effectif est en baisse dans cinq communes sur neuf mais il augmente à Évenos (+5,7%, soit 34 personnes supplémentaires). La hausse d’effectifs est également importante à Bandol et au Castellet.
- La baisse du nombre de 18-29 ans observée dans la majorité des communes entre 2014 et 2020 a accentué la faiblesse du poids de cette population à Saint-Cyr-sur-Mer, La Cadière-d'Azur et Sanary-sur-Mer. Le Castellet est la seule commune où la part des 18-29 ans a augmenté.

Poids des 18-29 ans dans la population en 2020
(source INSEE-RP 2023)

	18-24 ans		25-29 ans		Poids de l'ensemble des 18-29 ans
	Poids	Evolution an. 2014-2020	Poids	Evolution an. 2014-2020	
Bandol	4%	-0,8%	3%	1,7%	7%
Évenos	5%	-2,1%	5%	5,7%	10%
La Cadière-d'Azur	5%	-2,4%	3%	-1,7%	9%
Le Beausset	6%	1,2%	4%	-4,1%	9%
Le Castellet	5%	2,8%	4%	3,2%	10%
Riboux	2%	-9,8%	6%	1,2%	8%
Saint-Cyr-sur-Mer	5%	-4,6%	3%	-2,4%	8%
Sanary-sur-Mer	4%	-0,3%	3%	-0,7%	7%
Signes	6%	2,1%	4%	-1,9%	9%
CA SSB	5%	-1,0%	8%	-1,0%	8%

Zoom sur les étudiants dans Sud Sainte Baume

Les communes de Sud Sainte Baume compte environ 1 000 personnes âgées de moins de 30 ans qui se déclarent en étude post baccalauréat. Un quart d’entre elles vit à Saint-Cyr-sur-Mer, où elles constituent 17% des personnes âgées de 15 à 29 ans. Leur proportion est également élevée parmi les 15-29 ans de Sanary-sur-Mer et de Bandol, alors qu’elle est plutôt faible au Castellet et au Beausset.

Nombre et proportion de personnes âgées de 15 à 29 ans en étude post-baccalauréat en 2020
(source INSEE-RP 2023)

	Nombre d'étudiants de 15 à 29 ans	Nombre de personnes de 15 à 29 ans	Proportion d'étudiants au sein des 15-29 ans
Bandol	110	801	14%
Évenos	44	356	12%
La Cadière-d'Azur	79	713	11%
Le Beausset	148	1 375	11%
Le Castellet	69	592	12%
Riboux	0	5	0%
Saint-Cyr-sur-Mer	252	1 439	17%
Sanary-sur-Mer	274	1 783	15%
Signes	51	440	12%
CA SSB	1 027	7 504	14%

Des revenus généralement plus bas que pour les autres tranches d'âges...

Précaution méthodologique sur les revenus des jeunes

La connaissance des revenus des jeunes adultes est partielle :

- Une part non négligeable des jeunes ne fait pas de déclaration de revenus autonome.
- Lorsque les jeunes sont soutenus par leur famille, une partie de leurs revenus est inconnue.

La population jeune en début de parcours professionnel dispose généralement de revenus plus modestes que les autres tranches d'âges de la population...

- Les ménages de Sud Sainte Baume dont la personne de référence est âgée de moins de 30 ans ont des revenus nettement inférieurs à ceux de l'ensemble des ménages. Le taux de pauvreté des jeunes ménages de l'agglomération est inférieur à celui du département, de la région et de la Métropole ►

... et est plus touchée par le chômage : 27% des 15-24 ans sont chômeurs contre 10% des personnes âgées de 25 à 64 ans (source : INSEE 2020).

... qui alimentent le phénomène « Tanguy »

Le besoin en logement des jeunes est lié au départ du domicile parental.

Si l'installation autonome peut s'effectuer de façon très variable, dans un contexte de tension des marchés locatifs, l'hébergement de jeunes actifs chez leurs parents est souvent le signe d'un difficile accès au logement.

Une part non négligeable des jeunes actifs ne décohabite pas dans Sud Sainte Baume

- 44% des actifs de 20 à 29 ans de l'intercommunalité logent chez leurs parents. C'est 11 points de plus que la moyenne du département.
- En 2020, plus de la moitié des jeunes actifs de Signes et Evenos vivent chez leurs parents. Les proportions sont proches de 50% à Bandol et à Sanary-sur-Mer.
- Les proportions sont plus faibles au Castellet et à La Cadière-d'Azur ►



Indicateurs de distribution du niveau de vie mensuel en 2021
(source INSEE-FiLoSoFi)

	1 ^{er} décile	Médiane	9 ^e décile	Taux de pauvreté
Ménages dont le référent a < 30 ans – CA SSB	935 €	1 746 €	2 893 €	16,3%
Ensemble des ménages – CA SSB	1 123 €	2 163 €	4 032 €	10,9%
Ménages dont le référent a < 30 ans – Var	843 €	1 638 €	2 544 €	22,5%
Ménages dont le référent a < 30 ans – PACA	788 €	1 628 €	2 635 €	25,0%
Ménages dont le référent a < 30 ans - France métro.	815 €	1 688 €	2 739 €	22,7%

Proportion des actifs de 20-29 ans selon le mode de vie et le statut d'occupation en 2020
(source INSEE-RP 2023)

	Personnes ayant décohabité			Personnes n'ayant pas décohabité	Autres situations
	Propriétaires	Locataires	Logés gratuitement		
Bandol	8%	37%	1%	48%	6%
Le Beausset	19%	35%	3%	41%	1%
La Cadière-d'Azur	7%	37%	11%	38%	6%
Le Castellet	23%	36%	4%	34%	4%
Évenos	15%	28%	3%	54%	0%
Riboux	0%	0%	0%	100%	0%
Saint-Cyr-sur-Mer	12%	38%	8%	42%	1%
Sanary-sur-Mer	12%	34%	4%	48%	2%
Signes	14%	21%	0%	56%	9%
CA SSB	14%	35%	5%	44%	3%
Var	16%	42%	3%	33%	6%

Quelle adéquation du parc de logements avec les besoins des jeunes ?

Un accès parfois difficile au marché locatif privé...

- Compte tenu de revenus souvent faibles et de types de contrat parfois précaires, les jeunes rencontrent des difficultés pour accéder au marché locatif privé.

... et social

- Compte tenu de délais d'attente et de typologies de logements peu compatibles avec cette population (3% de T1 et 32% de T2 à l'échelle de l'agglomération).
- Toutefois, les moins de 30 ans représentent 16% des demandeurs de logements sociaux en 2023 et 14% des attributions ont été réalisées à leurs égards.

Un marché locatif privé presque inaccessible

Loyer maximum dans Sud Sainte Baume selon les revenus des ménages de moins de 30 ans, par décile, hors APL (source FiLoSoFi 2021)

	Rev. Mens	Loyer max.
D1	935 €	280 €
D2	1 230 €	370 €
D3	1 445 €	430 €
D4	1 600 €	480 €
D5	1 746 €	525 €
D6	1 930 €	580 €
D7	2 160 €	650 €
D8	2 425 €	730 €
D9	2 893 €	870 €

Loyer de
marché
médian
d'un T1 :
460 €

(source Adil du Var 2023)

Loyer de
marché
médian
d'un T2 :
625 €

Lecture : les ménages de moins de 30 ans du 1^{er} décile (D1) ont des revenus inférieurs à 935 €/mois. Avec un taux d'effort de 30%, le loyer doit être au maximum de 280 €/mois.



Une population âgée au poids démographique important et en forte augmentation entre 2014 et 2020

Un tiers des habitants de Sud Sainte Baume a 65 ans ou plus en 2020

- Un poids plus fort que la moyenne départementale (26%) ; mais également qu'au sein des EPCI voisins : Méditerranée Porte des Maures (30%), Toulon Provence Méditerranée (25%) et Vallée du Gapeau (22%).

Une augmentation très importante du nombre de personnes âgées entre 2014 et 2020

- Entre 2014 et 2020, ce sont les populations de 65 ans ou plus qui ont vu leurs effectifs augmenter le plus rapidement : +2,9% par an pour les 65-79 ans et +2,3% par an pour les 80 ans ou plus.
- Le constat est identique dans les EPCI limitrophes.
- Le nombre de personnes âgées croît plus vite dans Sud Sainte Baume que dans l'ensemble du Var, de la région ou encore de la France métropolitaine.

Une surreprésentation des personnes âgées accentuée par l'attractivité du territoire pour des personnes à la retraite

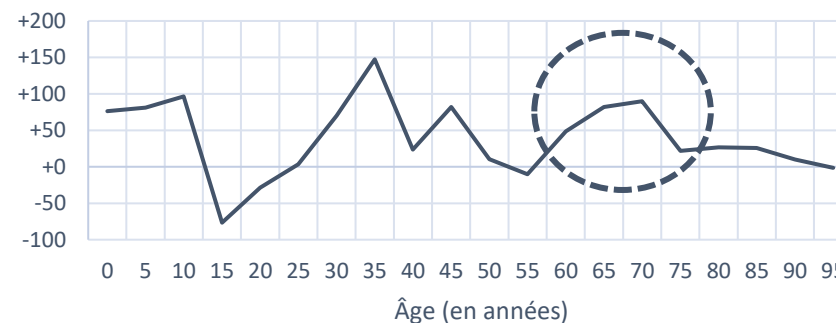
➔ Outre le vieillissement de la population, les échanges migratoires participent à la surreprésentation des personnes âgées dans la population de Sud Sainte Baume : ainsi, en 2019, l'EPCI a gagné 300 habitants âgés de 60 ans et plus par le biais des échanges migratoires (770 arrivées pour 470 départs). Le ratio est ainsi de 165 arrivées pour 100 départs dans une tranche d'âges, où, de manière générale, la mobilité résidentielle est plutôt faible.

Répartition de la population selon la tranche d'âge en 2020 (source INSEE-RP 2023)	50-64 ans	65-79 ans	80 ans ou +
CA SSB	22%	23%	10%
Métropole Toulon Provence Méditerranée	20%	17%	8%
CC de la Vallée du Gapeau	21%	16%	6%
CC Méditerranée Porte des Maures	21%	21%	9%
Var	20%	18%	8%
PACA	20%	16%	7%
France Métropolitaine	19%	14%	6%

Evolution annuelle moyenne de l'effectif entre 2014 et 2020 (source INSEE-RP 2023)	65 ans ou +	65-79 ans	80 ans ou +
CA SSB	2,7%	2,9%	2,3%
Métropole Toulon Provence Méditerranée	1,9%	1,9%	1,7%
CC de la Vallée du Gapeau	3,7%	3,7%	3,7%
CC Méditerranée Porte des Maures	4,2%	4,1%	4,5%
Var	2,2%	2,4%	1,9%
PACA	1,8%	2,1%	1,2%
France Métropolitaine	2,2%	2,7%	1,2%

Solde migratoire par âge dans Sud Sainte Baume en 2019

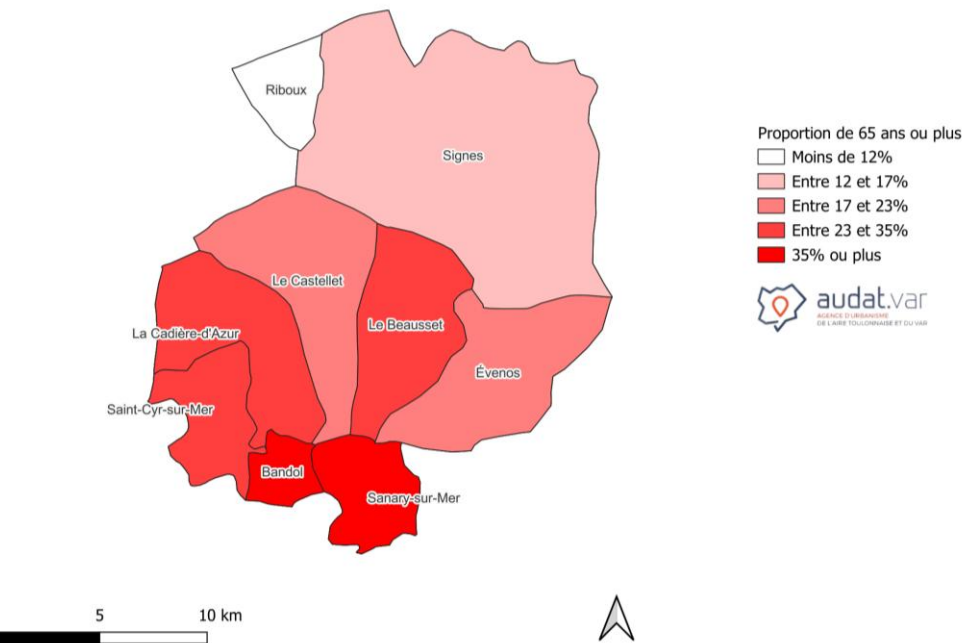
(source INSEE)



Certaines communes comptent plus d'un tiers de personnes de 65 ans ou plus parmi leurs habitants

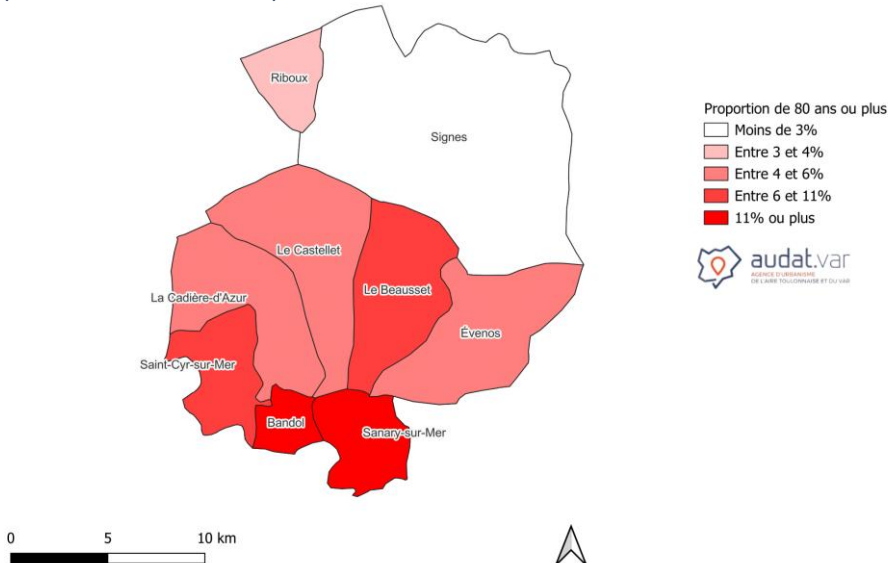
Un poids particulièrement important de la population âgée dans les communes littorales : 34% de population de 65 ans ou plus à Saint-Cyr-sur-Mer, 42% à Bandol et à Sanary-sur-Mer.

Poids des personnes de 65 ans ou plus dans la population totale en 2020 (source INSEE-RP 2023)



Poids de la population de 65 ans ou plus en 2020 (source INSEE-RP 2023)	65 ans ou +
CA SSB	33%
Bandol	42%
Évenos	21%
La Cadière-d'Azur	26%
Le Beausset	24%
Le Castellet	23%
Riboux	12%
Saint-Cyr-sur-Mer	34%
Sanary-sur-Mer	42%
Signes	17%
Var	26%
PACA	23%
France Métropolitaine	20%

Poids des personnes de 80 ans ou plus dans la population totale en 2020 (source INSEE-RP 2023)



Une évolution du nombre de personnes de 65 ans ou plus présente dans chacune des communes

- Entre 2014 et 2020, les augmentations les plus importantes en volume des personnes de 65 ans ou plus concernent Bandol, Le Beausset, Saint-Cyr-sur-Mer et Sanary-sur-Mer. Néanmoins c'est à Évenos (7%) et à Riboux (8,3%) que les taux d'évolution annuels sont les plus élevés. On observe également une forte augmentation du nombre des 80 ans ou plus à Saint-Cyr-sur-Mer et à Évenos.
- A contrario, la croissance relative de la population âgée au Castellet apparait assez modérée. A Bandol, La Cadière-d'Azur, Saint-Cyr-sur-Mer (pour les 65-79 ans), le rythme d'augmentation de l'effectif des seniors est également plus faible que dans les autres communes.

Evolution 2014-2020 (source INSEE-RP 2023)	Taux d'évolution annuel du nombre de 65-79 ans	Taux d'évolution annuel du nombre de 80 ans ou +	Taux d'évolution annuel du nombre de 65 ans ou +
CA SSB	2,9%	2,3%	2,7%
Bandol	2,5%	2,0%	2,3%
Évenos	7,7%	4,6%	7,0%
La Cadière-d'Azur	2,2%	2,4%	2,3%
Le Beausset	3,2%	1,8%	2,8%
Le Castellet	1,2%	-0,7%	0,7%
Riboux	27,6%	-5,4%	8,3%
Saint-Cyr-sur-Mer	2,8%	3,1%	2,9%
Sanary-sur-Mer	3,1%	2,5%	2,9%
Signes	3,2%	-0,5%	2,4%
Var	2,4%	1,9%	2,2%
PACA	2,1%	1,2%	1,8%
France Métropolitaine	2,7%	1,2%	2,2%



Les ménages de personnes âgées de Sud Sainte Baume ont des revenus plus importants que les autres dans l'ensemble

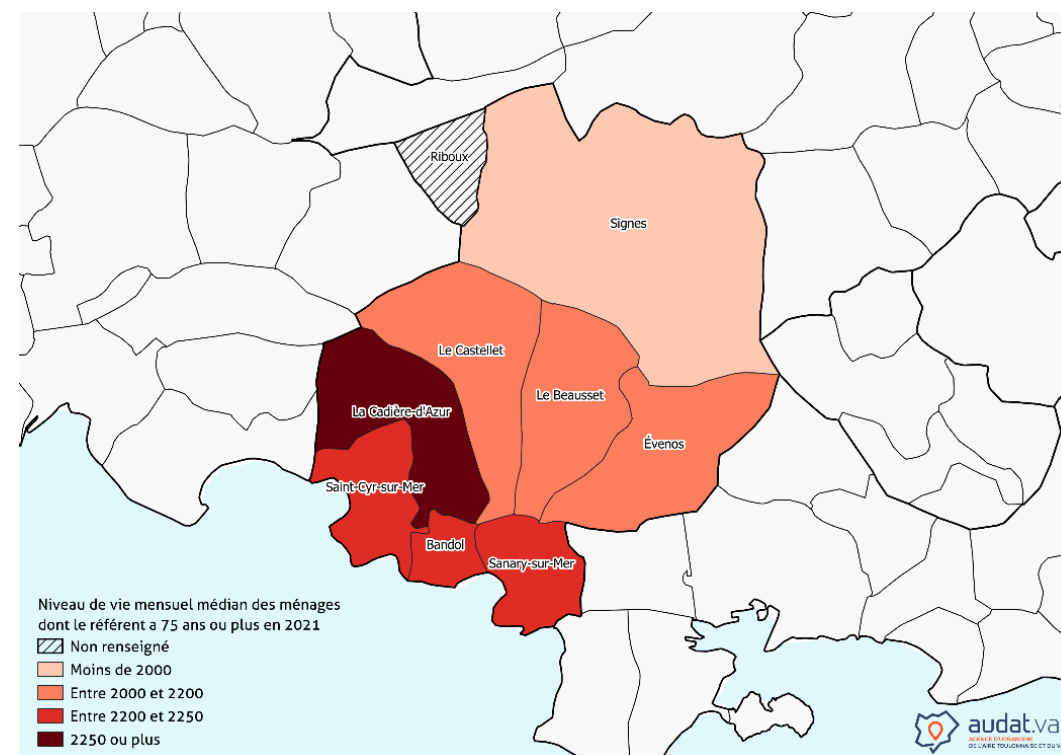
- Il y a peu de différences entre les revenus des ménages dont le référent a entre 60 et 74 ans et ceux dont le référent a 75 ans ou plus, notamment par rapport à ce qui est mesuré dans la région et au niveau national.

Niveau de vie mensuel médian en 2021 (source INSEE-FiLoSoFi)	Ensemble population	Ménages dont le référent a entre 60 ans et 74 ans	Ménages dont le référent a 75 ans ou plus
CA SSB	2 163 €	2 288 €	2 221 €
Var	1 927 €	2 056 €	2 024 €
Provence-Alpes-Côte d'Azur	1 902 €	2 025 €	1 943 €
France métropolitaine	1 923 €	2 028 €	1 895 €

- Le taux de pauvreté des ménages dont le référent a entre 60 et 74 ans est de 8%, celui des ménages dont le référent a 75 ans ou plus de 7%. En moyenne dans le Var, les taux de pauvreté pour ces deux catégories de ménages sont de 12% et 10%.
- Pour l'ensemble de la population de Sud Sainte Baume, le taux de pauvreté est de 11%. Les ménages âgés de l'agglomération sont donc moins concernés par la pauvreté que les autres.

¹ Interrégime : régime général et MSA (régime des salariés agricoles).

Niveau de vie mensuel médian des ménages dont le référent a 75 ans ou plus en 2021
(source INSEE-FiLoSoFi)



- Les revenus des personnes âgées sont plus élevés dans les communes littorales de la Communauté d'agglomération (Sanary-sur-Mer, Bandol, Saint-Cyr-sur-Mer).

Quelle réponse du parc de logements aux besoins de la population âgée ?

En 2020, l’essentiel de la population âgée vit dans son logement :

- Dans Sud Sainte Baume, une majorité de ménages dont le référent a 65 ans ou plus est propriétaire occupant, 76% ; 16% sont locataires dans le parc privé ;
- Une majorité de ménages âgés est logé en maison.



Source : INSEE-RP 2023 (2020)	% de ménages propriétaires dont le référent a 65 ans ou plus	% de ménages dont le référent a 65 ans ou plus logeant en maison
Bandol	72%	39%
Évenos	89%	77%
La Cadière-d'Azur	86%	89%
Le Beausset	77%	74%
Le Castellet	89%	88%
Riboux	N/A	N/A
Saint-Cyr-sur-Mer	75%	59%
Sanary-sur-Mer	73%	46%
Signes	69%	79%
CA SSB	76%	57%

➔ Le maintien à domicile est aujourd’hui la solution la plus recherchée et la plus choisie par la population en perte de mobilité, même en cas de dépendance.

Quelle adéquation avec les besoins des personnes âgées ?

En maison, l’âge avançant, des problématiques peuvent apparaître :

- En termes de localisation du logement : éloignement des commodités, absence de transports en commun, pouvant amener à des situations d’isolement ;
- En termes de type de logement : étage et entretien de grandes surfaces et d’extérieurs.

En appartement, les logements sans ascenseur peuvent apparaître peu adaptés ➔ Dans Sud Sainte Baume, seuls 11% des appartements sont desservis par un ascenseur.

En centre-ancien, les logements sont souvent sans ascenseur et une partie souffre de problèmes de qualité ➔ Dans l’agglomération, en 2011, 51% du parc privé potentiellement indigne concernait des logements construits avant 1949.

La loi ELAN apporte des avancées en matière d’accessibilité dans les logements en rendant obligatoire la présence d’un ascenseur dans les bâtiments neufs dès le 3^e étage (décret du 21/01/2019).

Un enjeu majeur : l’adaptation du parc social au vieillissement

Dans Sud Sainte Baume, en 2020, selon l’enquête OPS, près d’un quart des titulaires de bail est âgé de 60 à 74 ans (24,2%) et moins de 10% (donnée en secret statistique) ont 75 ans ou plus. Ils sont davantage représentés à Bandol et à Sanary-sur-Mer.

S’ajoute à cela le fait que la population âgée se tourne fortement vers le parc locatif social (près de 610 demandes en 2023 de ménages de plus de 60 ans, soit 27% de la demande), qui peut s’expliquer par une inadaptation du parc privé aux besoins des ménages vieillissants (besoins de petits logements, accessibles).

La tension sur le parc social est plus forte pour cette catégorie de ménages (7 demandes de personnes de 60 ans ou plus pour une attribution), qu’à l’échelle de l’ensemble de la population (5).

Aussi, le parc locatif social constitue-t-il une solution de logement très limitée pour les ménages vieillissants de l’intercommunalité.

Quelle réponse de l'offre de logements dédiés aux personnes âgées ?

Un territoire bien couvert en structures d'hébergement

Selon le parcours de vie des personnes âgées, celles-ci peuvent se retrouver au sein de différents établissements :

- **Les résidences autonomie** : elles sont conçues pour accueillir des personnes âgées valides et n'ayant besoin d'être aidées qu'occasionnellement. Les logements sont indépendants les uns des autres, avec un espace de vie commun. Selon la base FINESS gérée par le ministère des Affaires sociales et de la Santé, 4 résidences autonomie sont présentes dans l'agglomération en 2024 : Sanary-sur-Mer (privée), Saint-Cyr-sur-Mer, Bandol et La Cadière d'Azur. Elles disposent d'une capacité de 215 places, soit 10 lits pour 1 000 seniors de plus de 65 ans (davantage qu'à l'échelle du Var : 3,5 lits).
- **Les EHPAD privés ou publics** (établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes) : Sud Sainte Baume dispose de 11 EHPAD, dont 8 privées, essentiellement sur les trois communes littorales, mais également dans les communes de Signes et du Beausset. Ceux-ci comptent près de 880 places, soit 41 lits pour 1 000 seniors de plus de 65 ans (un taux supérieur à celui du Var : 30 lits).



© Résidence autonomie Le Verger, Sanary-sur-Mer

© EHPAD Résidence Aigue Marine, Bandol

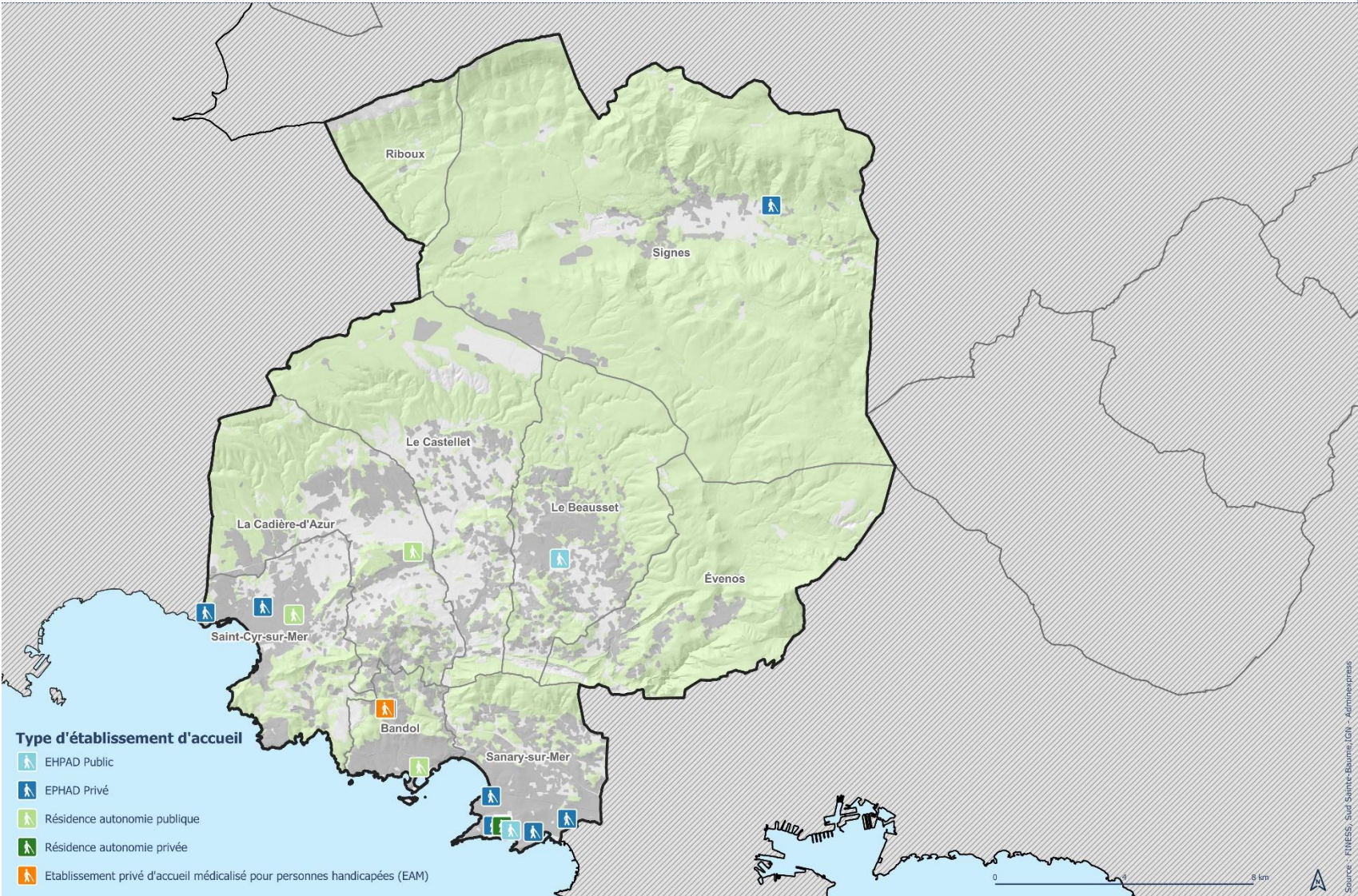


Quelle adéquation avec les besoins des personnes âgées ?

Des loyers élevés dans le secteur privé commercial

➔ Si le maintien à domicile est la solution la plus choisie, même en cas de perte de mobilité ou de dépendance, celui-ci peut également se faire par défaut compte tenu du nombre important de structures privées peu accessibles financièrement.

Localisation des Etablissements d'hébergement pour personnes âgées
CC Sud Sainte-Baume en 2024



Une concentration des bénéficiaires des prestations liées au handicap au sein des communes littorales

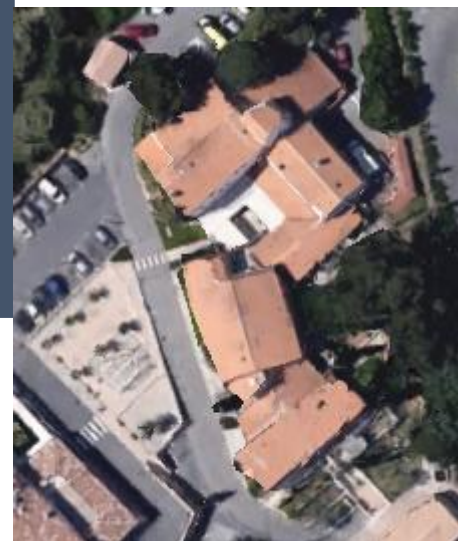
De manière générale, la population en situation de handicap est difficile à quantifier. Les données renseignant le nombre de bénéficiaires de certaines prestations liées au handicap permettent d'établir un état des lieux des besoins du territoire.

- Fin décembre 2022, 1 215 ménages étaient bénéficiaires de l'Allocation aux Adultes Handicapés (AAH) au sein de Sud Sainte Baume. Cela représente 4% des ménages bénéficiaires de l'AAH du Var.
- 62% des ménages allocataires de l'AAH de l'intercommunalité résident dans une des trois communes littorales.
- Même si le montant de l'AAH a augmenté ces dernières années pour s'établir à 904 euros par mois en 2022, les personnes en situation de handicap ont des ressources faibles et ont besoin de logements accessibles financièrement.

Source : CAF 2022	Ménages bénéficiaires de l'Allocation aux Adultes Handicapés (AAH)
Bandol	202
Évenos	30
La Cadière-d'Azur	62
Le Beausset	165
Le Castellet	146
Riboux	-
Saint-Cyr-sur-Mer	204
Sanary-sur-Mer	347
Signes	59
CA SSB	1 215
Var	29 862

Un établissement d'accueil médicalisé et non médicalisé pour personnes handicapées à Bandol

Géré par l'association PHAR83, cet établissement propose une cinquantaine de places en hébergement complet à destination des personnes handicapées quelle que soit la déficience.



Dans le parc locatif social, selon la base RPLS, au 1^{er} janvier 2023, les logements accessibles aux personnes à mobilité réduite (PMR) représentent 21% du parc social de Sud Sainte Baume (soit 465 logements), dont seulement 3% accessibles et adaptés aux PMR (soit 60 logements). Plus de la moitié sont localisés au Castellet et à Saint-Cyr-sur-Mer.

Zoom sur la demande de logements locatifs sociaux pour motif de handicap

A fin décembre 2023, 232 demandeurs ont évoqué comme 1^{er} motif de leur demande en logement social le handicap (soit 10% des demandes). Ce motif est plus récurrent parmi les demandeurs d'une mutation (18%, soit 89 ménages) que parmi les demandeurs hors mutation (7%, soit 143 ménages).

En 2023, 43 attributions ont été réalisées pour des ménages dont le 1^{er} motif de la demande était la situation de handicap (soit 11% des attributions).

1 personne sur 10 est très modeste dans Sud Sainte Baume, les jeunes et les familles monoparentales surreprésentés

11% des habitants de la Communauté d'agglomération en situation de pauvreté (15% à l'échelle nationale)

- En 2021, plus de 7 000 habitants de Sud Sainte Baume, soit 11% d'entre eux, ont un niveau de vie inférieur au seuil de pauvreté de la France métropolitaine (1 063 € par mois).

Un poids important de jeunes et de familles monoparentales parmi les plus modestes

- Parmi les ménages ayant un niveau de vie inférieur au seuil de 60% du niveau de vie médian de France métropolitaine en 2021, on observe une surreprésentation des ménages :
 - de jeunes de moins de 30 ans (taux de pauvreté de 18%) ;
 - de familles monoparentales (taux de pauvreté de 24%).

Les ménages locataires nettement plus concernés par la pauvreté

- Le taux de pauvreté parmi les personnes vivant dans un logement du parc locatif privé est de 19%. La valeur est de 26% dans le parc locatif social. Parmi les habitants vivant dans un logement en propriété occupante, 6% sont en situation de pauvreté.



Source INSEE-FiLoSoFi 2021	1 ^{er} décile de niveau du vie mensuel *	Taux de pauvreté au seuil de 60%**
Bandol	1 071 €	12%
Le Beausset	1 102 €	11%
La Cadière-d'Azur	1 181 €	9%
Le Castellet	1 060 €	13%
Évenos	1 223 €	9%
Riboux	Non renseigné	Non renseigné
Saint-Cyr-sur-Mer	1 169 €	10%
Sanary-sur-Mer	1 117 €	11%
Signes	1 105 €	12%
CA SSB	1 123 €	11%
Var	989 €	16%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	942 €	17%
France métropolitaine	1 007 €	15%

* 1^{er} décile : 10% de la population ayant les revenus les plus bas.

** part de la population dont le niveau de vie est inférieur au seuil de 60% du niveau de vie médian de France métropolitaine.

Une densité de bénéficiaires des prestations sociales importante mais à nuancer

10 000 allocataires de la Caisse d'Allocations Familiales (CAF)

Sud Sainte Baume compte environ 10 000 allocataires de la CAF. Parmi eux, 18% dépendent pour la moitié ou plus de leurs revenus des prestations sociales. Cela reste en dessous de la moyenne départementale.

Une concentration des allocataires en difficulté à Bandol, au Castellet et à Sanary-sur-Mer

À Bandol et au Castellet, plus de 6 habitants sur 100 sont bénéficiaires du RSA. Pour l'Allocation aux Adultes Handicapés (AAH), le ratio est supérieur à 3 pour 100. Ce sont les taux les plus élevés parmi les communes de la Communauté d'agglomération.

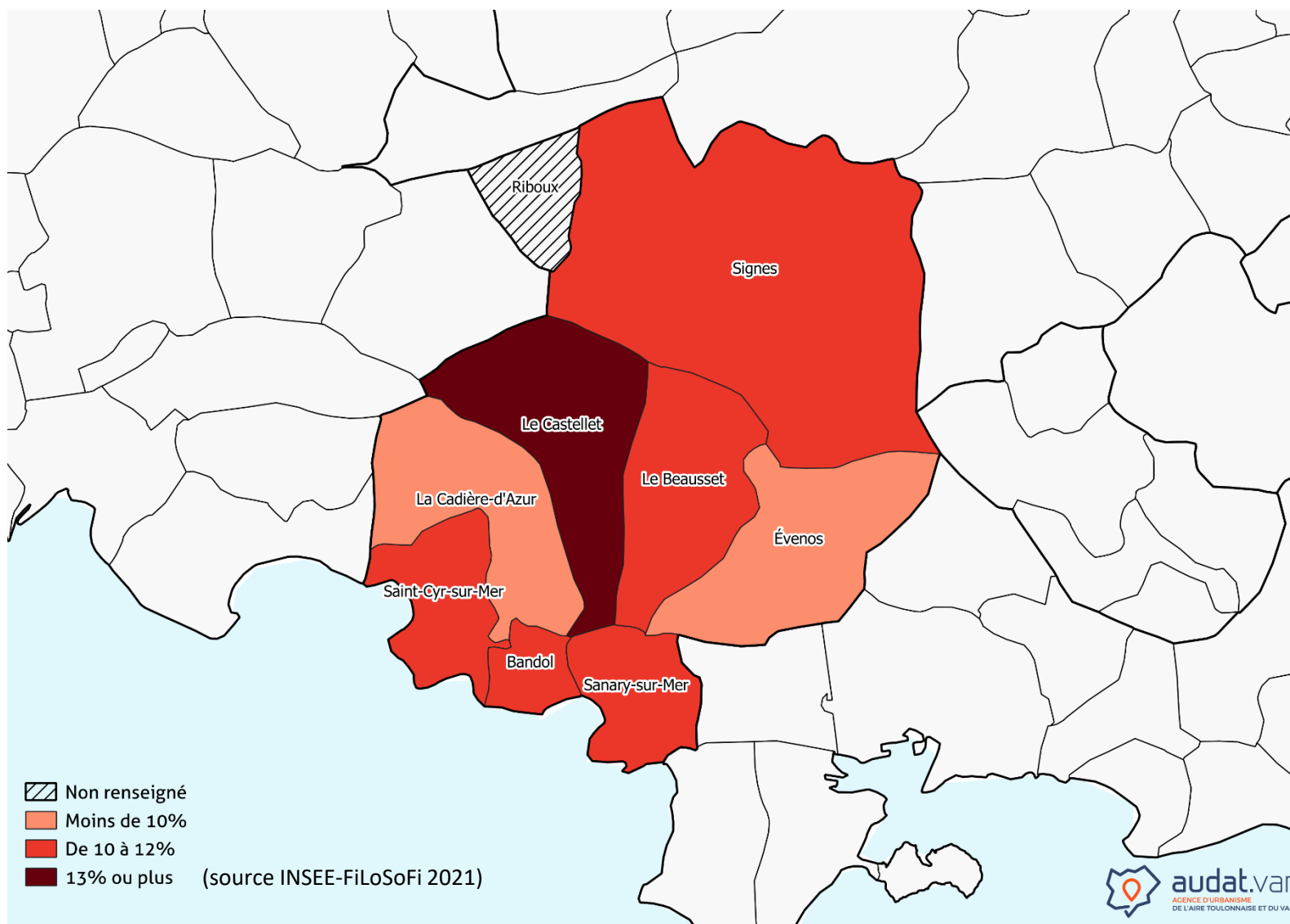
En plus de ces densités importantes, la situation des allocataires y est plus difficile qu'ailleurs : 24% des allocataires bandolais dépendent pour la moitié ou plus de leurs revenus des prestations de la CAF ; au Castellet et à Sanary-sur-Mer, cette proportion est de 20%.

Au global, plus de 53% des personnes couvertes par le RSA dans la Communauté d'agglomération vivent à Bandol, au Castellet et à Sanary-sur-Mer. Pour l'AAH, ces trois communes regroupent 57% des bénéficiaires.

Source: CAF 2022, INSEE RP 2021	Proportion d'allocataires dépendant pour des prestations CAF pour 50% ou plus de leurs revenus	Nombre de personnes couvertes* par l'AAH pour 100 habitants âgés de moins de 65 ans	Nombre de personnes couvertes* par le RSA pour 100 habitants âgés de moins de 65 ans
Bandol	23,6%	3,4	6,5
Évenos	15,2%	1,7	3,1
La Cadière-d'Azur	17,4%	1,3	3,3
Le Beausset	17,7%	1,8	4,9
Le Castellet	19,6%	3,7	6,7
Riboux	-	-	-
Saint-Cyr-sur-Mer	16,2%	2	3,6
Sanary-sur-Mer	20,0%	2,7	5,3
Signes	16,4%	2,1	4,2
CA SSB	18,9%	2,3	4,8
Var	23,2%	3,3	7,7

* Les personnes couvertes regroupent l'allocataire ainsi que ses ayants droit (conjoint, enfants et autres personnes à charge).

Part de la population sous le seuil de pauvreté (60% du niveau de vie médian de France métropolitaine : 1 158 € / mois) en 2021



Zoom : qu'est-ce que le Droit Au Logement Opposable (DALO) ?

La loi du 5 mars 2007 (dite loi « DALO »), instaurant le droit au logement opposable, reconnaît un droit au logement décent et indépendant aux personnes qui ne peuvent accéder par leurs propres moyens à un tel logement ou s'y maintenir.

L'Etat est le garant du droit au logement. Deux voies de recours sont possibles :

- Le recours amiable qui s'exerce devant une commission de médiation départementale ;
- Le recours contentieux engagé devant le juge administratif pour contester une décision défavorable de la commission de médiation ou pour défaut d'application d'une décision favorable.

Les personnes susceptibles d'engager ces voies de recours doivent remplir les conditions suivantes :

- Être français ou disposer d'un droit ou d'un titre de séjour en cours de validité ;
- Et ne pas pouvoir se loger par leurs propres moyens dans un logement décent et indépendant ;
- Et répondre aux conditions de ressources imposées pour un logement social.

Et se trouver dans une des situations suivantes :

- Sans domicile ;
- Ou demandeur d'un logement social depuis un délai supérieur au délai anormalement long sans avoir reçu de proposition adaptée à leurs besoins et capacités (30 mois dans le Var) ;
- Ou menacé d'expulsion sans relogement ;
- Ou hébergé dans une structure d'hébergement ou une Résidence Hôtelière à Vocation Sociale (RHVS) plus de 6 mois consécutifs (ou logé temporairement dans un logement de transition ou un logement-foyer depuis plus de 18 mois) ;
- Ou logé dans des locaux impropres à l'habitation ou présentant un caractère insalubre ou dangereux (y compris une situation d'insécurité liée à des actes de délinquance) ;
- Ou logé dans un logement indécent ou suroccupé dès lors que le demandeur a à sa charge au moins un enfant mineur ou une personne handicapée ou s'il présente lui-même un handicap.

En 2023, 28 ménages ont été reconnus « prioritaire-urgent » DALO à loger au sein de Sud Sainte Baume

- Cela représente 2,9% des ménages reconnus PU DALO dans le Var.
- Le Beausset enregistre le plus grand nombre de « prioritaire-urgent » (11, soit 39%), suivi de Bandol (7, soit 25%). Peu de requérants sont domiciliés au sein des autres communes (entre 1 et 3 pour La Cadière, Saint-Cyr-sur-Mer, Sanary, Signes, Le Castellet et Evenos).

38 requérants « prioritaires-urgent » ont été relogés en 2023 dans une des communes de Sud Sainte Baume

- Ces relogements se sont principalement faits (30 sur 38) au sein d'une des trois communes du littoral. Ils l'ont été majoritairement dans leur commune de résidence ou dans une commune limitrophe.
- Ces relogements émanent majoritairement du contingent préfectoral.
- La durée de relogement des demandeurs en général se fait dans des délais plus courts (510 jours) qu'à l'échelle du Var (690 jours en moyenne).

23 requérants reconnus « prioritaire-urgent » restent à loger au mois de juillet 2024 sur le territoire au titre du stock :



Zoom sur les aides du Département

L'accès au logement (source Département du Var)

L'activité du « Fonds Solidarité Logement Accès » (FSL Accès) apporte des indications sur les ménages éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de leurs ressources ou de leurs conditions d'existence, à accéder à un logement décent et indépendant.

- En 2023, 70 aides au FSL accès ont été sollicitées au sein de la Communauté d'agglomération Sud Sainte Baume dont 64 ont donné lieu à un accord (soit 91%). Les bénéficiaires habitent majoritairement dans l'une des communes littorales, en particulier à Sanary-sur-Mer (55%) et à Bandol (25%).

Le maintien dans le logement (source Département du Var)

L'activité du « Fonds Solidarité Logement Maintien » (FSL Maintien) apporte quant à lui des indications sur les ménages éprouvant des difficultés à se maintenir dans leur logement, faute de pouvoir régler leur loyer.

- En 2023, 9 demandes pour bénéficier d'une aide afin de se maintenir dans un logement ont été instruites au sein de l'agglomération dont 7 ont été acceptées (soit 77%). Les bénéficiaires habitent dans les communes de Bandol, Sanary-sur-Mer, Le Castellet et Le Beausset).

① Selon l'ODH - Filocom 2017 (dernières données disponibles)

35,2% des locataires du parc social sont en dessous du seuil de pauvreté au sein de la Communauté d'agglomération Sud Sainte Baume.
C'est aussi le cas de 21,4% des locataires du parc privé.

(Le seuil de pauvreté 2015 s'établissait à 8 775 €/unité de consommation, soit environ 730 €/mois)

Zoom sur les aides de la Caisse d'allocations familiales du Var

Les allocataires des aides au logement dans le parc public (source CAF du Var)

- Fin 2022, environ 1 055 des allocataires CAF de Sud Sainte Baume, soit 2 130 personnes couvertes, sont bénéficiaires d'une aide au logement au sein du parc public. Ces aides contribuent à solvabiliser ces ménages : le taux d'effort net médian (charges comprises) des allocataires du parc social est de 17,3%. Il est de 31,9% pour les allocataires du parc locatif privé, soit 1,8 fois plus important (respectivement 15,5% et 27,4% dans le Var). 64 des allocataires « logement » du parc social consacrent plus de 40% de leurs revenus à leur logement (charges comprises).
- La plupart de ces allocataires résident à Sanary-sur-Mer (33%) ou à Saint-Cyr-sur-Mer (25%), là où le parc social est développé. C'est aussi dans ces communes que les allocataires ayant un taux d'effort net supérieur à 40% (charges comprises) sont les plus nombreux (une vingtaine chacune).

Les impayés dans le logement (source CAF du Var)

- En 2022, la CAF a été sollicitée à 90 reprises par des allocataires « logement » de Sud Sainte Baume pour des impayés de loyer : ceux-ci sont quasiment autant à être locataires dans le parc public que dans le parc privé.
- Globalement, cette situation concerne davantage les personnes seules qui représentent 57% des sollicitations, suivies des familles monoparentales (31%).
- Concernant l'âge, 47% des allocataires « logement » en situation d'impayés de loyer ont entre 40 et 59 ans, suivis des 25-39 ans (33%).
- Leur profil économique est plus délicat à approcher compte tenu que pour 43% d'entre eux leur activité est définie comme « autre ». Il ressort toutefois que 36% sont des actifs occupés, 13% sont au chômage et 8% à la retraite.
- 53% des allocataires « logement » en situation d'impayés de loyer ont des revenus mensuels bas (< 1 167 €/UC). Enfin, le taux d'effort net médian (charges comprises) est de 23,4% (il est de 18,1% dans le Var).

Les personnes répondant aux critères nationaux de priorité

- ✓ Personnes en situation de handicap ou ayant à leur charge une personne en situation de handicap ;
- ✓ Personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique ;
- ✓ Personnes mal logées ou défavorisées et personnes rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence ou confrontées à un cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale ;
- ✓ Personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition ;
- ✓ Personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée ;
- ✓ Personnes exposées à des situations d'habitat indigne ;
- ✓ Personnes mariées, vivant maritalement ou liées par un pacte civil de solidarité justifiant de violences au sein du couple ou entre les partenaires, sans que la circonstance que le conjoint ou le partenaire lié par un pacte civil de solidarité bénéficie d'un contrat de location au titre du logement occupé par le couple puisse y faire obstacle, et personnes menacées de mariage forcé. Ces situations sont attestées par une décision du juge prise en application de l'article 257 du code civil ou par une ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales en application du titre XIV du livre 1^{er} du même code ;
- ✓ Personnes victimes de viol ou d'agression sexuelle à leur domicile ou à ses abords, lorsque l'autorité judiciaire a imposé à la personne suspectée, poursuivie ou condamnée et pouvant être à l'origine d'un danger encouru par la victime de l'infraction, une ou plusieurs des interdictions suivantes : une interdiction de se rendre dans certains lieux, dans certains endroits ou dans certaines zones définis dans lesquels la victime se trouve ou qu'elle fréquente ; une interdiction ou une réglementation des contacts avec la victime ;
- ✓ Personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle prévue à l'article L. 121-9 du code de l'action sociale et des familles ;
- ✓ Personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme ;
- ✓ Personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement suroccupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent ;
- ✓ Personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers ;
- ✓ Personnes menacées d'expulsion sans relogement ;
- ✓ Mineurs émancipés ou majeurs âgés de moins de vingt et un ans pris en charge avant leur majorité par le service de l'aide sociale à l'enfance, dans les conditions prévues à l'article L. 222-5 du code de l'action sociale et des familles, jusqu'à trois ans après le dernier jour de cette prise en charge.

Les ménages labellisés par les services de l'Etat (DDETS) (art. L441-1 CCH)

En août 2024, 226 personnes sont labellisées domiciliées sur le territoire de Sud Sainte Baume et sont en attente d'un relogement.

- Une très grande majorité sont domiciliées dans l'une des trois communes du littoral : Sanary-sur-Mer (91), Bandol (30) et Saint-Cyr-sur-Mer (47).



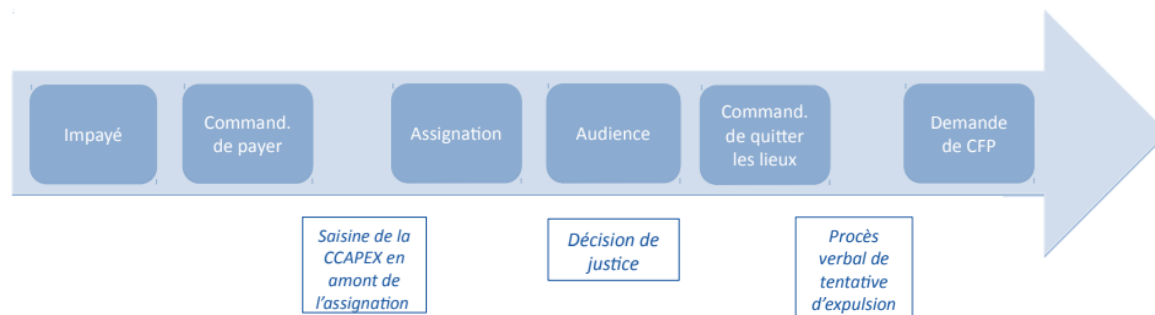
Près d'une centaine de ménages soumis à une procédure d'expulsion locative en 2023 (source EXPLOC)

En 2023, 94 assignations ont eu lieu au sein de Sud Sainte Baume (dont 61% dans les trois communes littorales). 73% d'entre elles émanaient d'un bailleur privé et 27% d'un bailleur social.

68, soit 72%, se sont traduites par un commandement de quitter les lieux (Var : 65%).

Il y a eu 47 demandes de concours de la force publique requises afin que l'expulsion soit exécutée de manière forcée (ménages refusant de partir), 2 ont été effectives.

De l'impayé de loyer à la demande de concours de la force publique (source DHUP – Bureau des politiques sociales du logement)



En 2023, le Service d'Information d'Accueil et d'Orientations (SIAO) a enregistré 195 demandes sur Sud Sainte Baume (source SIAO 83 2023)

- Elles ont concerné 152 personnes.
- 63% de ces demandes ont été faites par des personnes adultes seules, dont 24% avec enfant(s).
- Le SIAO est peu sollicité sur ce territoire puisque qu'il n'enregistre que 2,2% des demandes varoises.

Le 115 a réceptionné, quant à lui, 51 demandes provenant du territoire (soit 34 personnes concernées).

- Les personnes seules sont majoritaires (71% - dont 41% d'hommes), suivies de personnes avec enfant(s) (24%).
- Pour 35% des personnes leurs sollicitations au 115 n'ont pas pu aboutir à la date de l'enquête, majoritairement faute de places disponibles.
- Le recours au 115 est faible sur le territoire et représente 0,6% des demandes du Var.

Quelle réponse apportent les structures d'hébergement spécifiques et de logement adapté ? (Source DDETS du Var)

A fin août 2024, 95 places d'hébergement et de logement adapté sont localisées dans la Communauté d'agglomération de Sud Sainte Baume.

Celles-ci se distribuent comme suit :

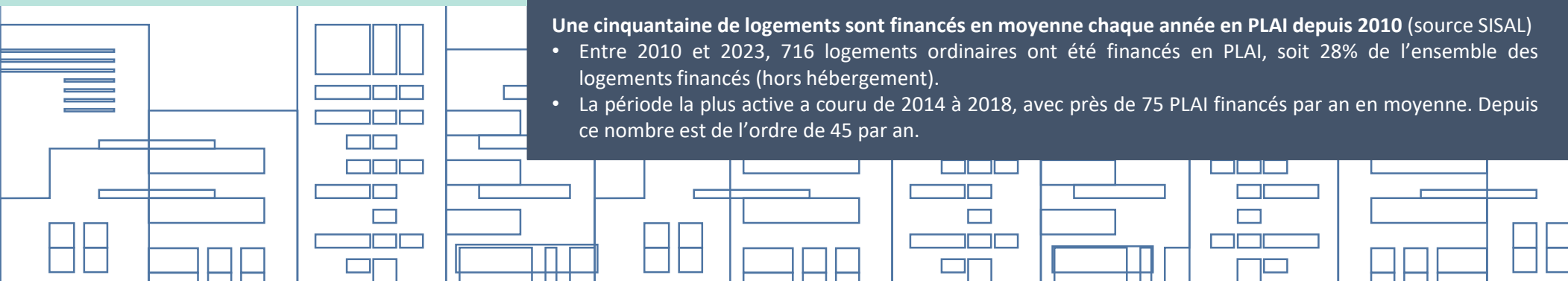
- 4 places en Allocation Logement Temporaire (ALT) à Sanary-sur-Mer ;
- 30 places en Résidences sociales (RS) à Saint-Cyr-sur-Mer ;
- 20 places en Maison relais/Pension de famille au Beausset ;
- 41 places en Intermédiation Locative en sous-location (IML) réparties sur le territoire (Bandol, Sanary-sur-Mer, Le Beausset, Le Castellet et Saint-Cyr-sur-Mer).

Par rapport à l'ensemble des places financé par la DDETS dans le territoire Varois (tous dispositifs d'hébergement et logement adapté confondus : CHRS, CHU, ALT, pensions de famille, résidences accueil, résidences sociales, foyers jeunes travailleurs, IML), cela représente 1,7% de l'offre.

Les places en Résidence sociale, en CHRS, en Intermédiation Locative (si conventionnées) sont comptabilisées au titre de l'article 55 de la loi SRU.

De nombreux ménages très modestes du parc locatif privé pourraient prétendre à un logement très social

3 245 ménages locataires du parc privé de Sud Sainte Baume ont des revenus inférieurs à 60% du plafonds PLUS (soit 35% des locataires du parc privé).
(source Filocom 2017, dernière donnée disponible)



Quelle réponse apporte le parc locatif social ?

Peu de logements « très sociaux » dans le parc social (source : RPLS 2023)

- Seuls une centaine des logements du parc social affichent des loyers en dessous de 5 €/m² (6% du parc).
- Ceux-ci correspondent le plus souvent à des logements sociaux financés en « PLUS avant 1977 » (80%), soit des logements anciens.
- La part des logements aux loyers les plus bas est plus importante au Castellet (12% du parc), à Sanary-sur-Mer (10%) et à Bandol (7%).

Une cinquantaine de logements sont financés en moyenne chaque année en PLAI depuis 2010 (source SISAL)

- Entre 2010 et 2023, 716 logements ordinaires ont été financés en PLAI, soit 28% de l'ensemble des logements financés (hors hébergement).
- La période la plus active a couru de 2014 à 2018, avec près de 75 PLAI financés par an en moyenne. Depuis ce nombre est de l'ordre de 45 par an.

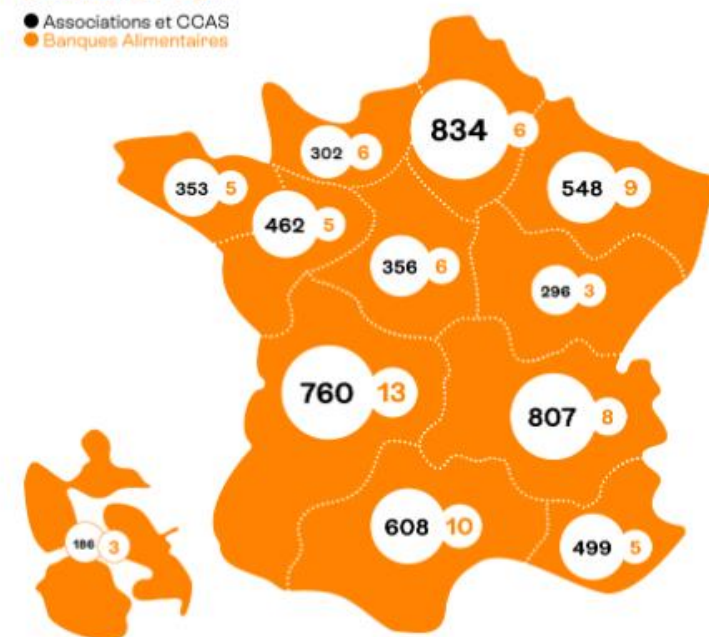
Les Banques Alimentaires constituent une chaîne de solidarité avec les associations nationales et territoriales et CCAS partenaires qui redistribuent les denrées collectées. Une convention de partenariat définit leurs engagements mutuels. Les Banques Alimentaires proposent de nombreux services :

- Accompagnement au quotidien et rencontres inter- associatives grâce au travail des Chargés d'Animation Réseau (CAR).
- Soutien pour leur habilitation à l'aide alimentaire.
- Aide aux contrôles de l'Administration sur la gestion des denrées issues de l'aide publique et sur les modalités d'habilitation.
- Mise à disposition gratuite du logiciel de gestion Passerelle : il permet à l'association le suivi des personnes accompagnées, des stocks, de la distribution ainsi que des outils administratifs et de statistiques.
- Partenariats avec des structures nationales autour de l'alimentation et de la santé.
- Développer et animer des ateliers cuisine.
- Formations "À l'écoute" : aider les associations à accueillir, écouter, soutenir les personnes accueillies à l'aide alimentaire (apprendre à identifier le degré d'urgence, s'adapter à l'accueil...).

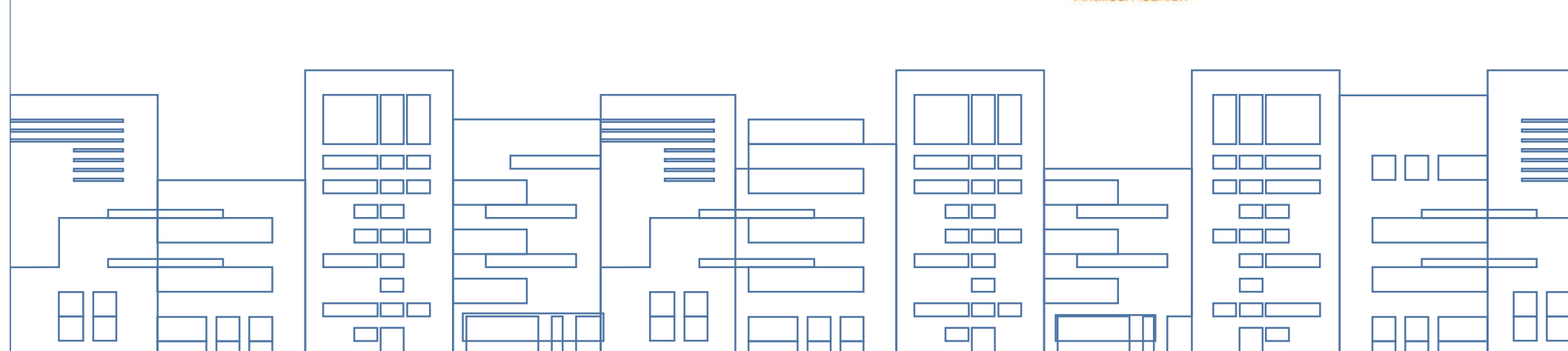
A fin 2024, 39 personnes au travers du CCAS de Signes bénéficient de la banque alimentaire.

Carte des Banques Alimentaires et de leurs associations/CCAS partenaires, par région

● Associations et CCAS
● Banques Alimentaires



Antilles/Réunion



Zoom sur le contexte réglementaire

- Loi du 5 juillet 2000 :
 - ✓ Obligation pour les communes de plus de 5 000 habitants de mettre une aire d'accueil à disposition des gens du voyage ;
 - ✓ Obligation pour chaque département d'élaborer un Schéma pour l'accueil et l'habitat des gens du voyage.

Le Schéma départemental des gens du voyage du Var 2012-2018, en cours de révision, repose sur un découpage en bassins d'habitat. Conformément à la loi, toutes les communes de plus de 5 000 habitants figurent dans le Schéma. Toutefois, le nombre de communes inscrites au Schéma excédant les besoins constatés en équipements, l'étude a été menée à l'échelle du bassin d'habitat, périmètre pertinent en termes de fonctionnement territorial.

- Loi NOTRe du 7 août 2015 :
 - ✓ La compétence aires d'accueil des gens du voyage est exercée par les EPCI.
- Loi « Egalité et Citoyenneté » du 27 janvier 2017 :
 - ✓ La compétence aires de grands passages et terrains familiaux locatifs est exercée par les EPCI.
- Loi du 7 novembre 2018 relative à l'accueil des gens du voyage et à la lutte contre les installations illicites (clarifie les compétences des communes et intercommunalités) :
 - ✓ La commune accueille sur son territoire des aires de vie de gens de voyage ou contribue au financement d'aires situées au sein de communes de son EPCI ;
 - ✓ L'EPCI assure la création, l'aménagement, l'entretien et la gestion des aires d'accueil des gens du voyage et des terrains familiaux locatifs.

- Sud Sainte Baume, selon le projet de révision du Schéma Départemental pour l'accueil et l'habitat des gens du voyage du Var 2023-2029, doit réaliser une aire d'accueil de 20/24 emplacements et une aire de grand passage de 150 caravanes minimum.
- Le territoire est concerné par des passages tout au long de l'année. Les convois sont relativement importants. C'est de surcroît une destination privilégiée des grands groupes.
- Il doit, par ailleurs, accueillir 10 terrains familiaux locatifs publics, fléchés en particulier dans les communes de Sanary-sur-Mer, Le Beausset, La Cadière d'Azur et Saint-Cyr-sur-Mer.

Le projet de révision du Schéma Départemental pour l'accueil et l'habitat des gens du voyage du Var (SDAGV) 2023-2029



Le SDAGV comporte :

- un diagnostic des besoins des gens du voyage et un état des lieux de l'offre existante à destination de ce public ;
- des préconisations en matière de programmations d'équipements publics d'accueil (aires d'accueil permanentes et aires de grand passage), d'équipements à usage privé d'habitat (terrains familiaux locatifs), ainsi que des actions à caractère social.

Communes touristiques et stations classées de tourisme

Deux niveaux de classement sont prévus pour les communes qui disposent d'une politique touristique sur leur territoire :

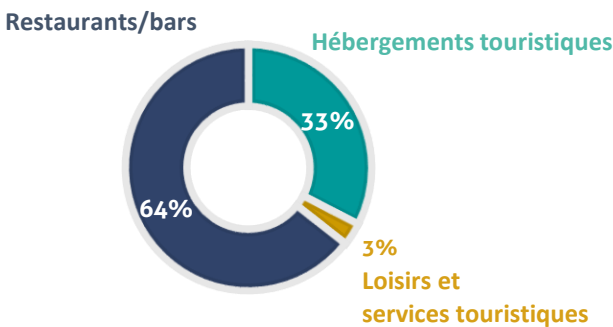
- **commune touristique** ;
- **station classée de tourisme**.

Le premier niveau se matérialise par l'obtention de la dénomination en **commune touristique** régie par les articles L.133-11 et L.133-12 du code du tourisme. Celle-ci est délivrée par un arrêté préfectoral pris pour une durée de cinq ans. Pour cela, trois critères sont à respecter : détenir un office de tourisme classé, organiser des animations touristiques et disposer d'une capacité d'hébergement destinée à une population non permanente.

Le second niveau, plus élevé que le premier, se matérialise par le classement en **station de tourisme** tel que défini par les articles L.133-13 à L.133-16 du code du tourisme. Ce classement est l'acte par lequel, les pouvoirs publics reconnaissent les efforts accomplis par une collectivité pour structurer une offre touristique adaptée et un accueil d'excellence. Ce classement, attribué par décret pour une durée de douze ans, suppose le respect d'une grille de critères. Très complexe, celle-ci a été simplifiée par l'arrêté du 16 avril 2019, à compter du 1^{er} juillet 2019, suite à un travail mené par le Conseil interministériel du tourisme ; une nouvelle grille fixant les critères de classement a été élaborée.

3 communes très touristiques ont signé, avec l'Etat, une convention pour le logement des travailleurs saisonniers : Bandol, Saint-Cyr-sur-Mer et Sanary-sur-Mer.

- 28% des emplois salariés de la Sud Sainte Baume relèvent du secteur touristique, un poids plus prononcé au sein des communes littorales ;
- Les activités prédominantes sont la restauration et les bars, suivi par les hébergements touristiques ;
- Un taux de fonction touristique très élevé ;
- Un poids très important des résidences secondaires (pas de recrutements) ;
- 36 hôtels, 11 campings et 16 villages/résidences tourisme, auberges et autres hébergements touristiques nécessitant des saisonniers dont certains sont logés.

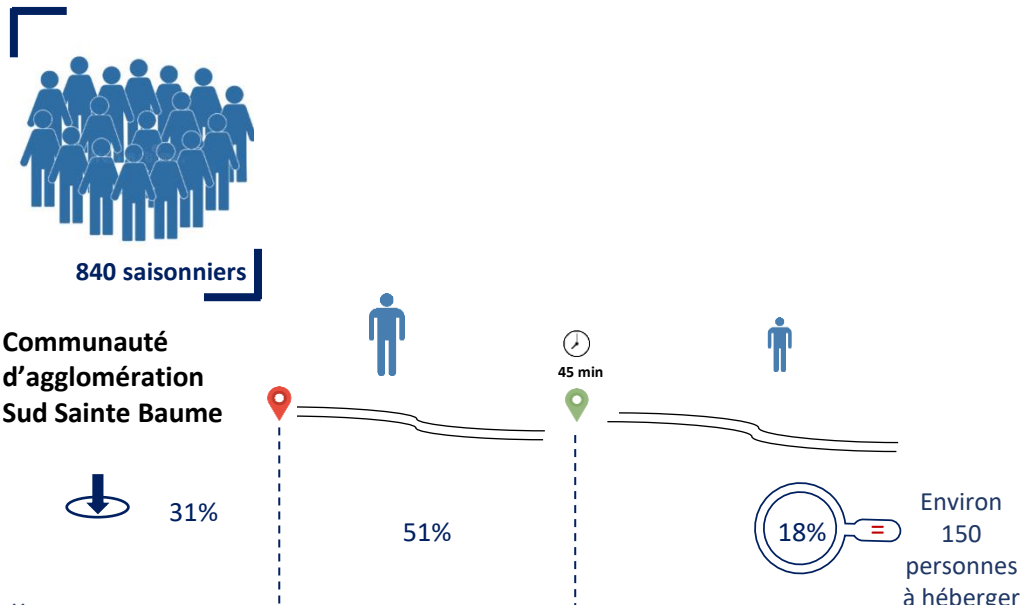


	Taux de fonction touristique 2024
Bandol	440%
Saint-Cyr-sur-Mer	235%
Sanary-sur-Mer	196%
Communes touristiques	262%
Le Beausset	34%
La Cadière-d'Azur	90%
Le Castellet	109%
Évenos	16%
Riboux	186%
Signes	69%
CASSB	180%
Var	106%

840 saisonniers recrutés au pic de la saison au sein de Sud Sainte Baume

- 175 à Sanary-sur-Mer, 250 à Bandol et 260 à Saint-Cyr-sur-Mer ;
- Les communes, elles-mêmes, recrutent des saisonniers. Elles favorisent le recrutement de saisonniers locaux ;
- 150 saisonniers auraient à se loger lors de leur contrat dont une trentaine pour chacune des communes littorales ;
- Des saisonniers recrutés dans les centres-villes et à proximité du littoral.

Note de lecture : parmi les saisonniers travaillant dans Sud Sainte Baume, 31% y résident à l'année et 51% sont à moins de 45 minutes de leur lieu de travail. 18% des saisonniers auraient donc à se loger lors de leur contrat ►



Source : INSEE

	CA SSB	<45 min	> 45 min	Saisonniers à héberger
Bandol 250 saisonniers	31%	52%	17%	30
Sanary-sur-Mer 175 saisonniers	30%	52%	18%	30
Saint-Cyr-sur-Mer 260 saisonniers	41%	49%	10%	25-30

Les estimations de besoins en logement se basent sur la réalité constatée sur une année donnée, les volumes sont déterminés à partir du lieu de résidences des saisonniers travaillant sur cette période.

Certains acteurs économiques du tourisme se sont exprimés au travers d'interview sur une de leur première difficulté dans le recrutement de leurs saisonniers : le logement.

Ils sont parfois contraints de retenir des candidatures « moins » qualifiées mais dans lesquelles les saisonniers sont en capacité de se loger sur le territoire (natif de la région, logés chez des amis). Plus de dispositifs d'hébergements leur permettraient d'embaucher des saisonniers parfois plus qualifiés ou plus expérimentés.

Un contexte littoral très attractif impactant fortement l'habitat et plus particulièrement l'offre locative privée

- Les loyers du parc privé sont élevés sur le littoral ;
 - Un phénomène de déformation des prix sur les petits logements ;
 - Un poids élevé des résidences secondaires sur le littoral ;
 - Les locations des appartements « touristiques » sont trop onéreuses pour un saisonnier, mais une potentielle mobilisation des locations touristiques vacantes en haute saison ;
 - L'absence d'une offre d'enseignement supérieure qui limite fortement l'offre de colocation dans le territoire ;
 - Un parc locatif social inaccessible en raison de tensions importantes.
- Les besoins en logement pour travailleurs saisonniers sont, notamment, analysés à partir du nombre de saisonniers résidant à l'année à plus de 45 minutes de leur lieu de contrat pour la saison (150 saisonniers) et de l'offre potentielle de logements disponibles. Le volume estimé de saisonniers ayant besoin d'être logés est indicatif. Celui-ci pourrait même être moindre du fait que certains employeurs de la commune logent déjà leurs saisonniers et que certains saisonniers mobilisent des solutions d'hébergement par leurs propres moyens.

	Poids du tourisme (établissements)	Taux de fonction touristique	Saisonniers tourisme (DADS)	dont lieux de résidences à +45 min	Poids des saisonniers salariés privés	Nb résidences secondaires	Part résidences secondaires
Bandol	20%	427%	250	30	20%	6873	58%
Saint-Cyr-sur-Mer	19%	216%	260	25-30	21%	4597	45%
Sanary-sur-Mer	15%	191%	175	30	16	6174	40%
CA SSB	16%	181%	840	150	15	23880	39%
VAR	13%	103%			8%	1824	26%

- Le besoin en logement saisonniers est limité en terme quantitatif. La proximité du territoire avec les métropoles d'Aix-Marseille Provence et de Toulon Provence Méditerranée favorise la présence d'une main-d'œuvre locale abondante et limite les difficultés de recrutement pour les employeurs. Dès lors, si les actions lourdes paraissent pouvoir être écartées, d'autres pistes d'actions ont été recensées comme pouvant former une panoplie d'outils mobilisables.

Constats

- Les jeunes sont une catégorie démographique sous-représentée dans Sud Saint Baume : 8% des habitants de l'agglomération ont entre 18 et 29 ans en 2020, soit environ 5 200 personnes (dont environ un millier en études post-baccalauréat). L'accès au logement de cette population est complexe compte tenu de niveaux de revenus plus bas que pour les autres tranches d'âge, mais aussi du fait d'une offre peu adaptée à leurs besoins (loyers et prix élevés, faible représentation des petites typologies, etc.). Tout ceci alimentant le phénomène « Tanguy » sur le territoire (44% des 20-29 ans vivent encore chez leurs parents).
- Un tiers des habitants de Sud Sainte Baume a 65 ans ou plus en 2020 ; ce taux est encore plus fort dans les communes littorales renforçant la spécialisation de ces communes. Leurs revenus sont plus importants que ceux observés dans le Var et leurs taux de pauvreté plus faibles. Plus des trois quarts de ces seniors sont propriétaires de leur logement. Même en cas de perte de mobilité, voire de dépendance, le maintien à domicile est le mode de logement le plus choisi. Il peut s'agir parfois d'une situation subie faute de place d'hébergement adaptées et/ou du coût financier. Un recours au SIAO et au 115 faible.
- Fin décembre 2022, 1 215 ménages sont bénéficiaires de l'allocation adultes handicapés dans le territoire. Ces personnes ont des ressources faibles et ont besoin de logements accessibles financièrement.
- 11% des habitants de l'agglomération sont en situation de pauvreté (plus de 7 000 habitants), parmi lesquels les jeunes et les familles monoparentales sont surreprésentés. Les ménages locataires sont nettement plus concernés par la précarité. Pour répondre à leurs besoins en logement et en hébergement, le territoire compte 95 places d'hébergement et de logement adapté et une centaine de logements locatifs sociaux affichant des loyers en dessous de 5 €/m².
- Concernant les besoins en logement des gens du voyage, le territoire n'est pas à ce jour conforme aux obligations issues du Schéma départementale pour l'accueil et l'habitat des gens du voyage. Néanmoins, des recherches de terrains sont en cours.
- Les trois communes touristiques de Sud Sainte Baume ont signé, avec l'Etat, une convention pour le logement des travailleurs saisonniers (Bandol, Saint-Cyr-sur-Mer et Sanary-sur-Mer). Sur les 840 saisonniers recrutés au pic de la saison au sein de l'intercommunalité, 150 auraient à se loger dont une trentaine pour chacune des communes littorales : le besoin est donc limité en terme quantitatif mais n'en demeure pas moins un problème pour certains travailleurs et employeurs, nécessitant la mise en place d'outils/d'informations mobilisables.

Premiers enjeux

- Assurer le développement d'une offre de logements via une mobilisation du parc privé et public, une production de logements intermédiaires ou encore un développement de l'accueil en hébergement de type foyers, résidences sociales et hôtelières, permettant aux jeunes, étudiants ou en situation de premier emploi, de se fixer sur le territoire ; Favoriser la diversité des produits en accession à la propriété pour freiner la concurrence à laquelle les jeunes doivent faire face.
- Renforcer l'offre adaptée aux seniors et aux personnes en perte d'autonomie qui représentent un fort pourcentage sur le territoire, à la fois par un maintien à domicile, mais aussi par des solutions intermédiaires tel que l'habitat inclusif, ou encore par une offre d'hébergement spécialisée, adaptée aux divers revenus.
- Améliorer l'accès au logement et le maintien à domicile des personnes handicapées dans le parc privé comme dans le parc social.
- Améliorer la réponse aux besoins en logement ou en hébergement des ménages dont les ressources ne permettent pas d'entrer dans le parc social ou qui sont en situation d'urgence suite à un « aléa de la vie » ; proposer une offre de logements sociaux à très bas loyers ; renforcer les dispositifs de prise en charge et d'accompagnement. Un recours au SIAO et au 115 faible qui nécessiterait d'envisager une amélioration de la communication sur ces services et une adaptation des dispositifs aux ménages les plus demandeurs (personnes seules et familles monoparentales).
- Identifier les logements potentiellement mobilisables pour les travailleurs saisonniers (logements vacants, sous-occupés, etc.) et communiquer auprès des propriétaires.

