
Direction Générale des Services

Mission Expertise – Prospective - Innovation

Quel VAR en 2030 ?

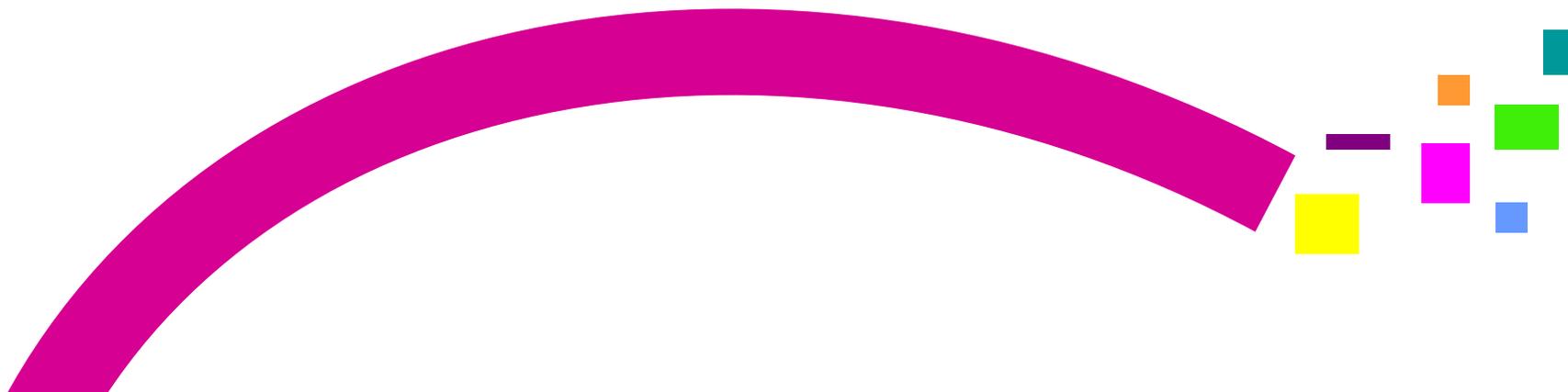


Conférence territoriale

Dracénie

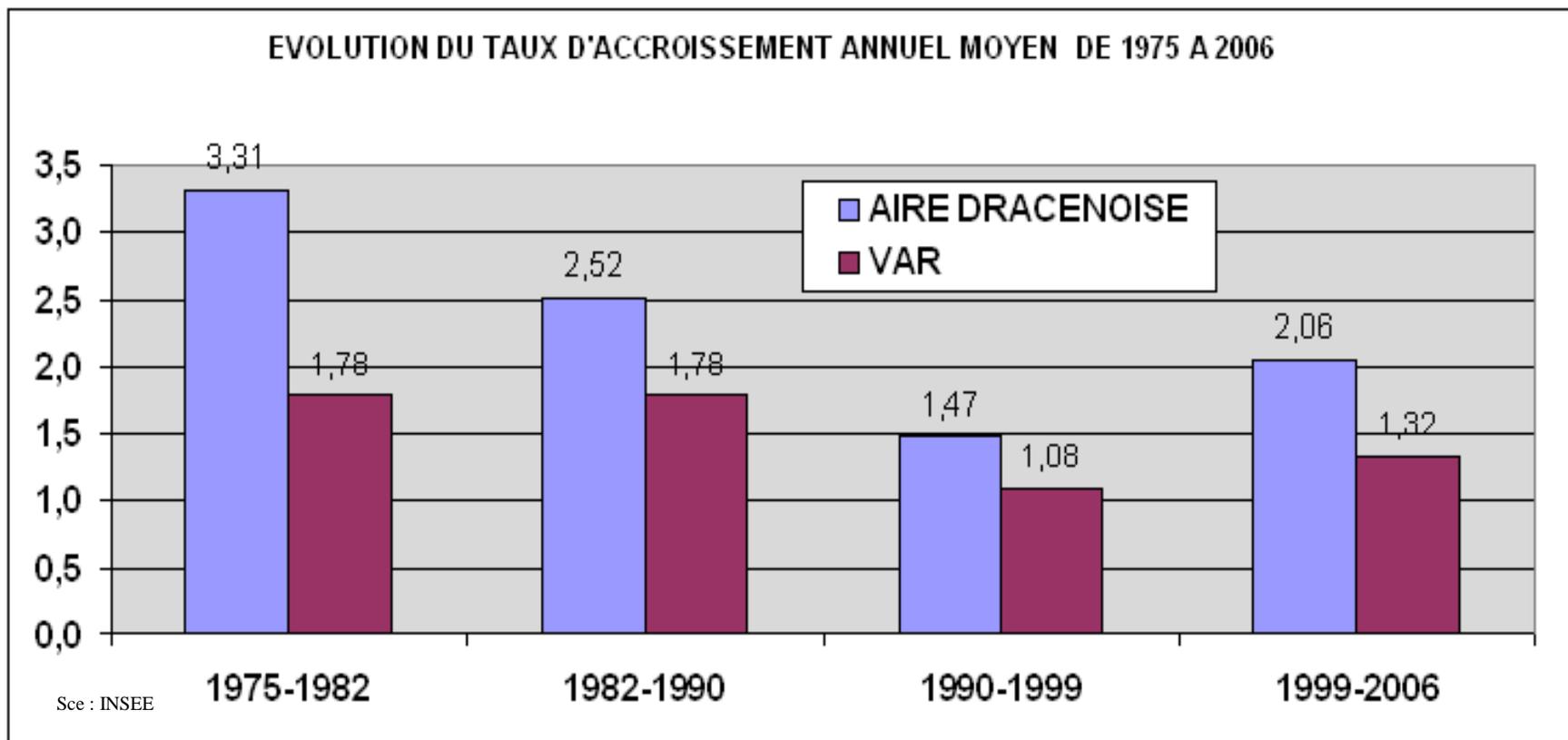
9 mars 2011

**Un bassin de vie attractif
pour les actifs avec enfants,
et caractérisé par une économie tertiaire
dominée par le secteur public**



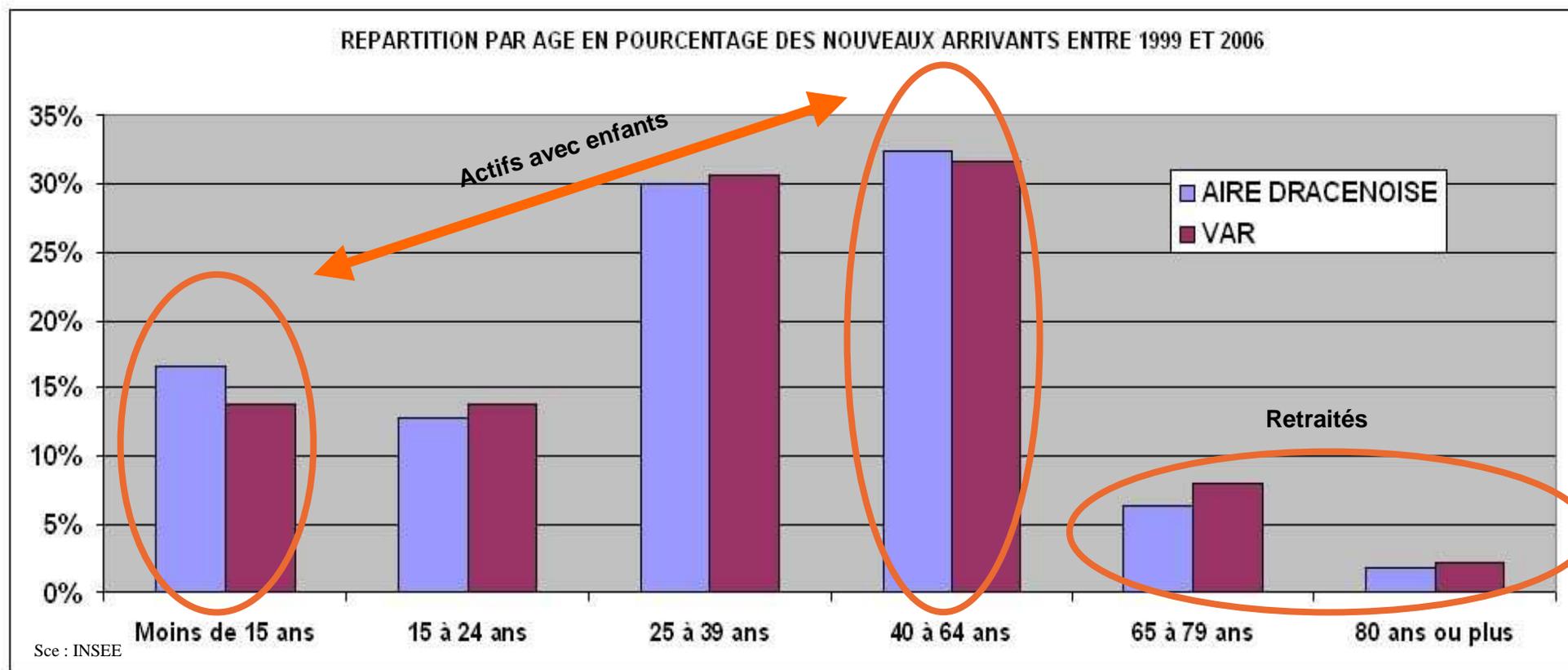
Un doublement de la population en 30 ans

- **94.000 habitants en 2006 et plus de 47.000 habitants supplémentaires depuis 1975** (soit, +100% / Var: +60%)
- **Une croissance démographique annuelle moyenne qui s'accélère à nouveau depuis 10 ans**, après un ralentissement général observé entre 1982 et 1999



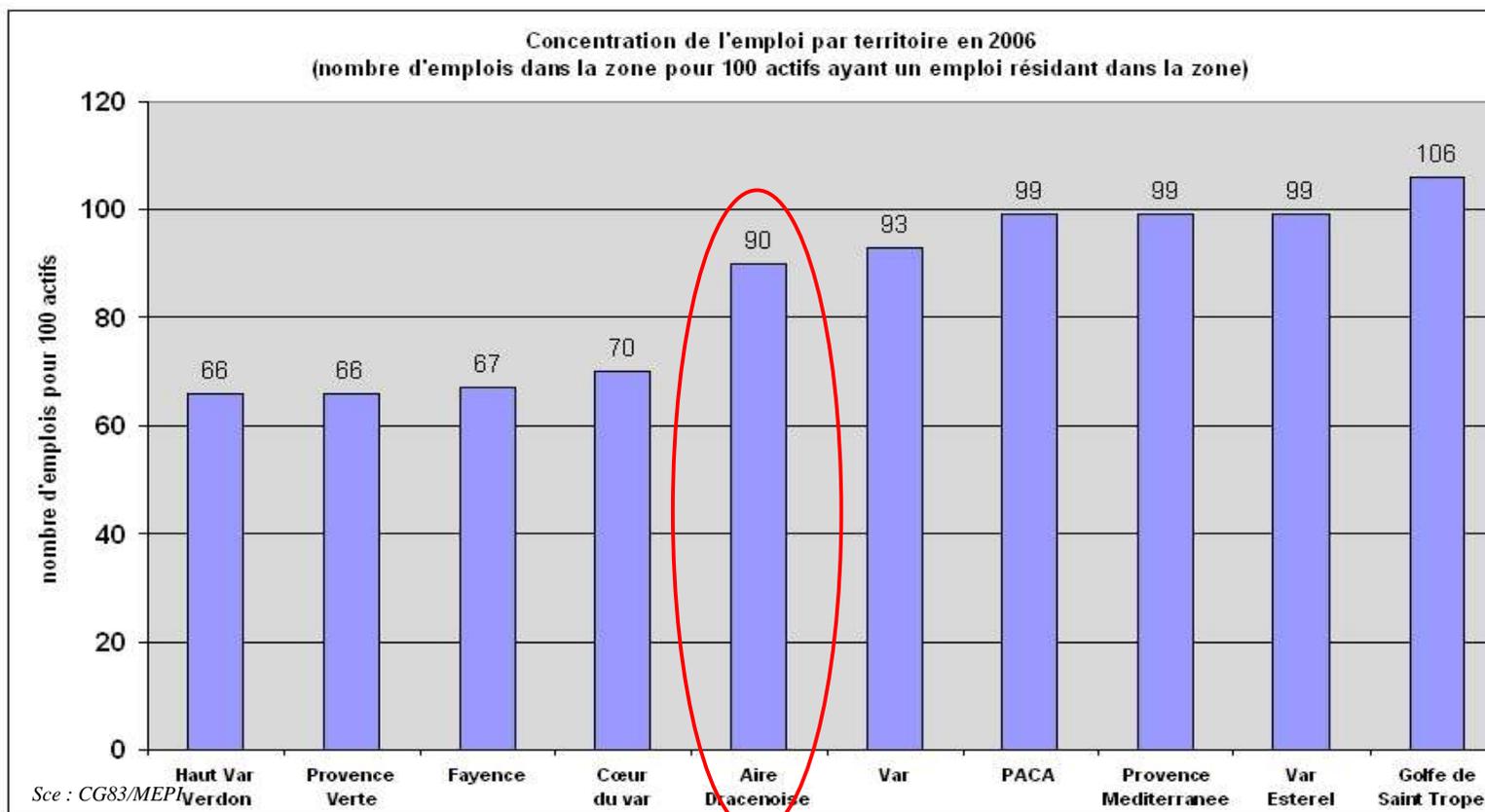
Un apport majoritaire d'actifs avec enfants

- Le solde migratoire représente environ 90% de la croissance annuelle de la population depuis 30 ans.
- Environ les $\frac{3}{4}$ des nouveaux arrivants viennent d'un autre département, $\frac{1}{4}$ sont issus majoritairement des territoires du Littoral (Var Esterel, Golfe de St Tropez)
- Comparativement à l'ensemble du Var, le territoire de l'Aire dracénoise voit arriver **plus d'actifs en milieu de carrière avec de jeunes enfants que de retraités** ce qui compense l'érosion accentuée des jeunes adultes de 15-29 ans depuis 1990.



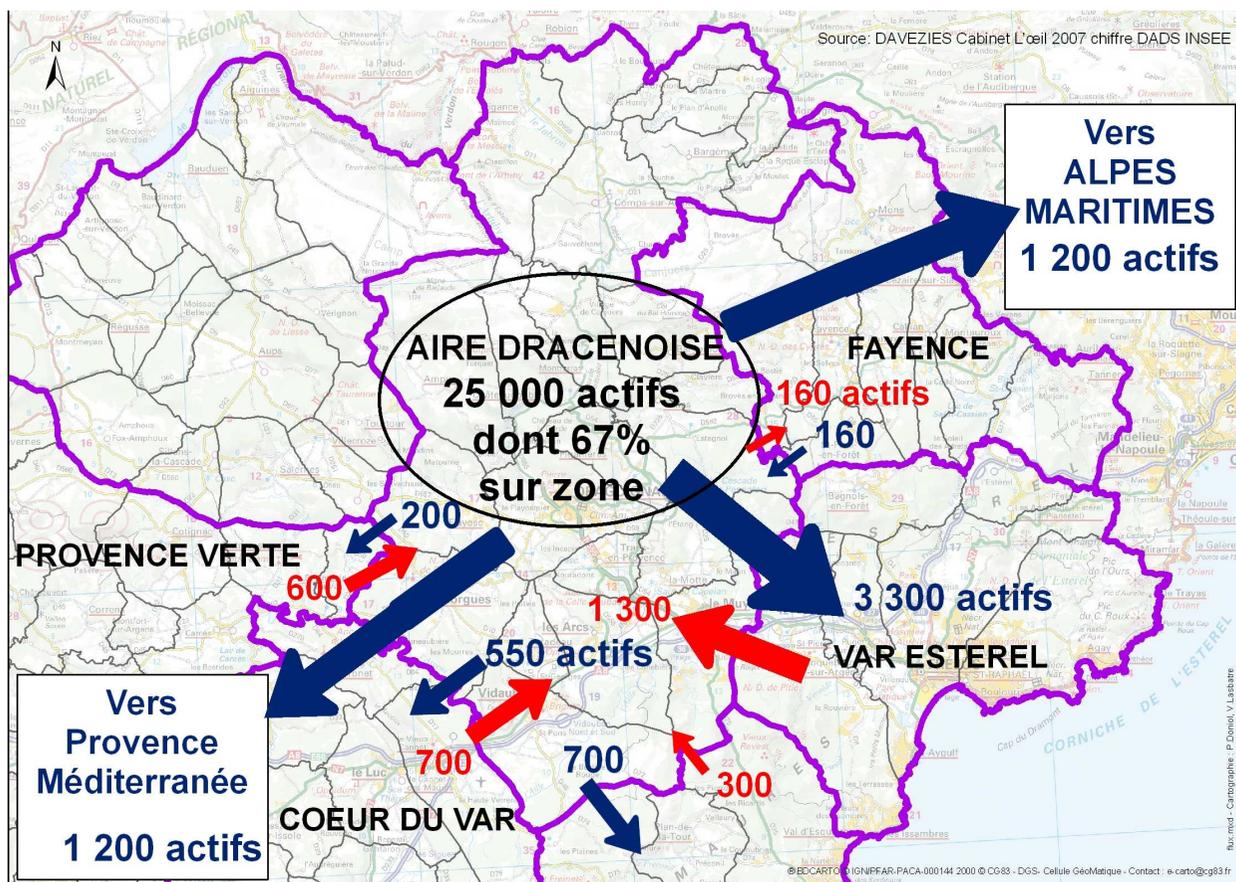
Une économie tertiaire dynamique mais un bassin d'emplois qui reste sous calibré

- **Plus de 80% des emplois** se situent dans le **secteur tertiaire**, dont **la moitié dans le secteur public**, 17% dans les services aux entreprises et aux particuliers, et 15% dans le commerce.
- **Entre 1999 et 2006, le nombre d'emplois a augmenté de 25%** (Var: +19%), soit **6.500 emplois créés**, dont 77% dans le secteur tertiaire.
- **Un volume d'emplois inférieur au nombre d'actifs** : l'indicateur de concentration de l'emploi pour le territoire Aire Dracénoise est inférieur à celui du Var avec **90 emplois pour 100 actifs**.



D'importants mouvements d'actifs avec Var Estérel, le 06 et l'Aire toulonnaise

- Sur les 35.000 actifs ayant un emploi résidents sur l'Aire Dracénoise en 2006, 67% travaillent sur le territoire; 33% y résident mais travaillent sur une autre zone, dont 40% sur Var Estérel, 15% sur l'aire urbaine de Nice et 14% sur l'aire toulonnaise
- 4% des emplois de la zone Aire dracénoise sont occupés par des actifs résidents sur Var Estérel (1.300 navetteurs)



Source: Les moteurs du développement des territoires des SCOT du Var, Février 2010 – L. Davezies

Des prix pour se loger relativement accessibles

- Un peu plus de 50 000 logements, dont seulement **15% sont des résidences secondaires** (Var : 27%)
- **Une faible part de logements locatifs sociaux** (9% du parc de résidences principales en 2006, soit 2.800 logements environ), dont 65% se situent à Draguignan
- **Des prix à l'achat inférieurs aux prix moyens constatés à l'échelle du Var** (jusqu'à 1,6 moins chers selon le type de bien)

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

Scs : Notaires de France

territoire le plus cher
territoire le moins cher

Un bon taux d'équipements et de services sauf pour la petite enfance et l'offre médico-sociale

- Comparativement à la moyenne Varoise du nombre d'équipements pour 1000 habitants, l'aire Dracénoise est **sous-calibrée concernant l'offre médico-sociale et l'accueil petite enfance**.

Source : INSEE

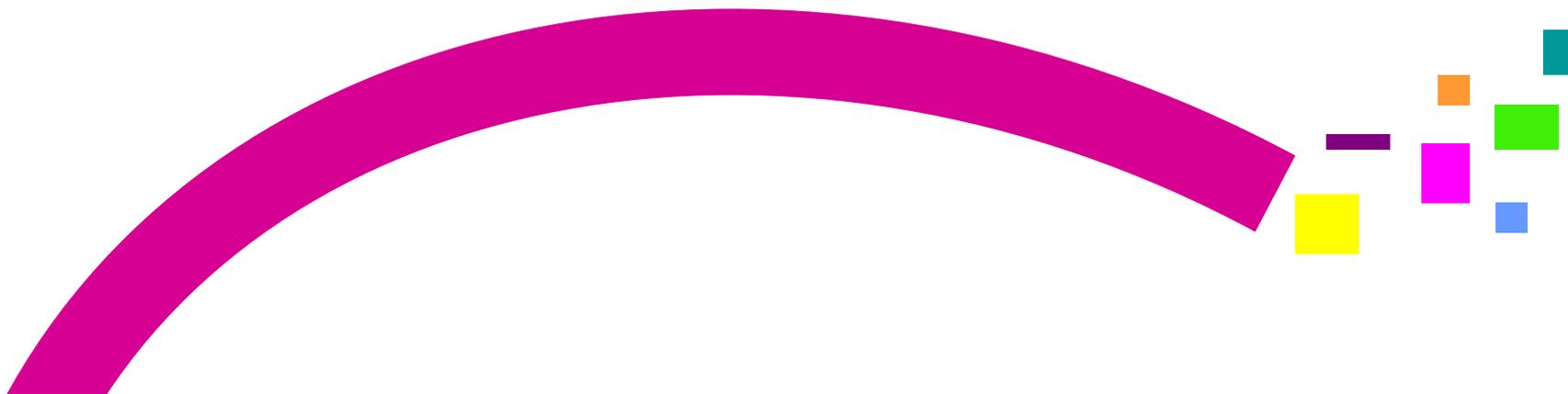
**Ratio du nombre d'équipements
et/ou de services pour 1.000
habitants
(par tranche d'âges le cas échéant)**

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

L I T T O R A L

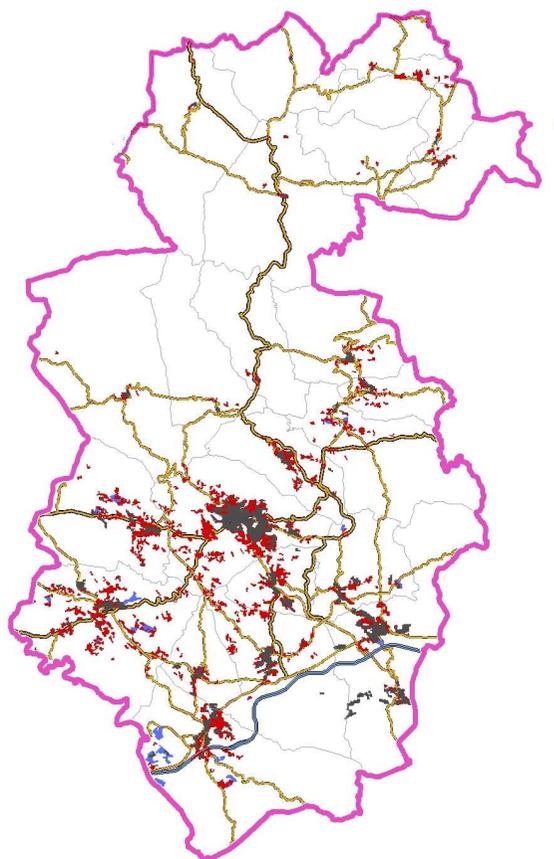
H A U T P A Y S

Un développement de l'urbanisation source de pressions foncières et environnementales



Une urbanisation émiétée et concentrique autour des communes du centre du territoire

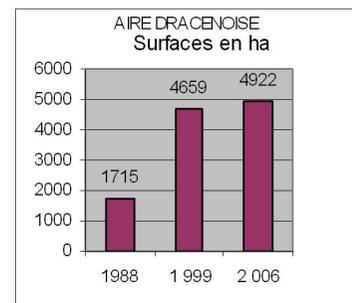
- Entre 1988 et 2006, l'urbanisation a progressé de 3.200 ha. Mais si entre 1988 - 1999 l'urbanisation a augmenté de 172%, la période 1999-2006 voit l'urbanisation se ralentir fortement (+6%)
- Cette urbanisation s'est majoritairement polarisée autour des pôles urbains du Sud du territoire engendrant progressivement un début de continuum urbain, notamment le long des voies de circulation



EVOLUTION DE L'URBANISATION ENTRE 1988 ET 2006

Sources : CRIGE PACA
Conseil Régional PACA

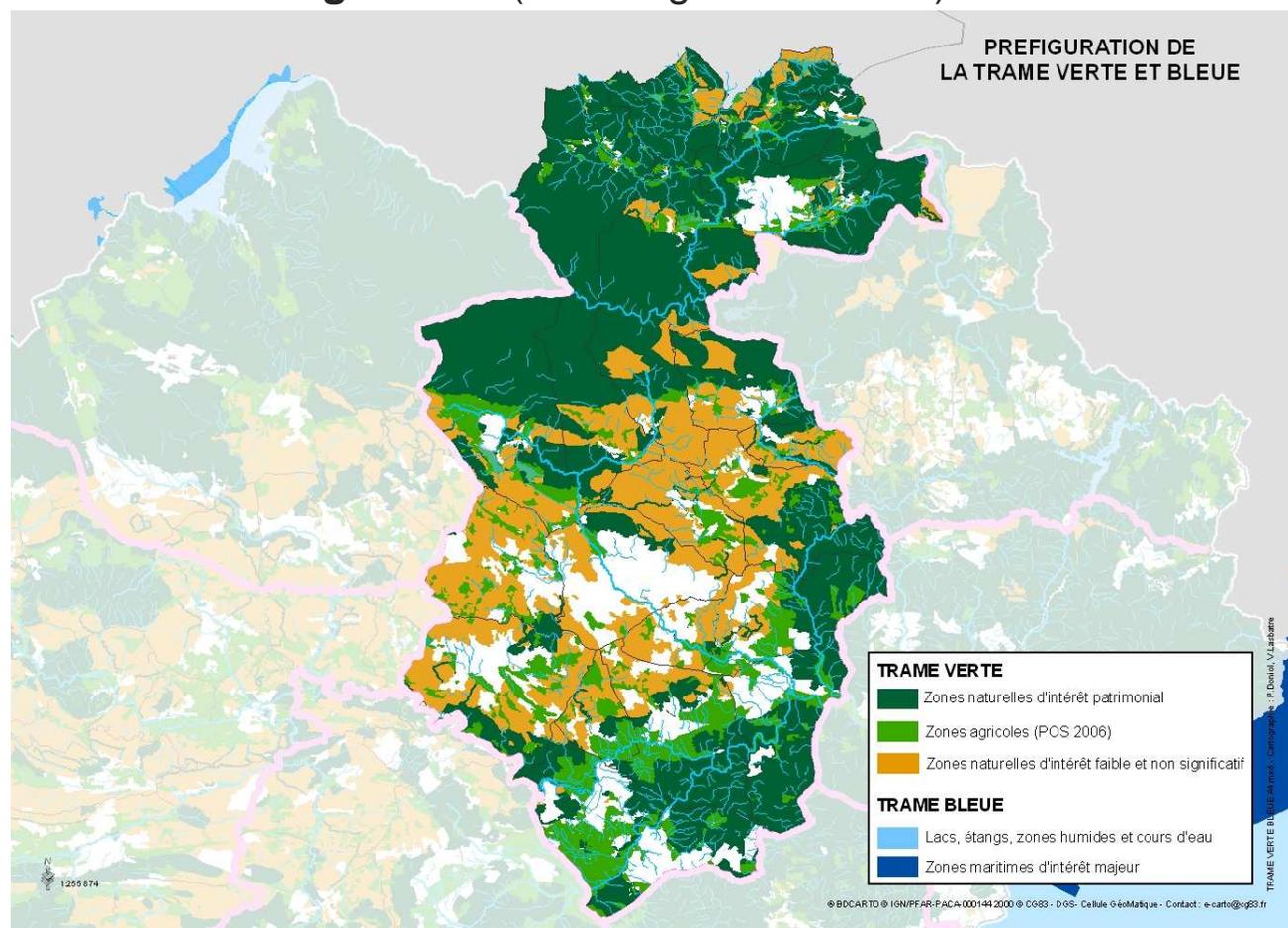
Zones urbanisées



N
1:300 000

Des espaces riches et protégés au Nord et Sud, des intérêts environnementaux moins significatifs en partie centrale

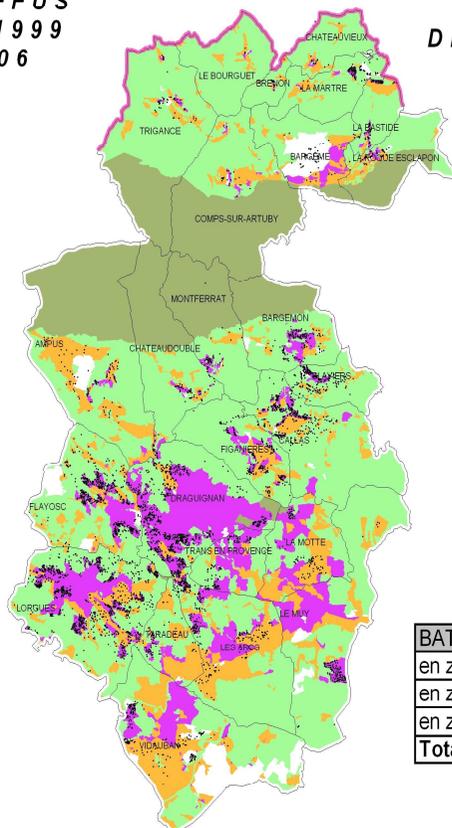
- De nombreux périmètres de protection sur la frange Nord (Verdon) et Sud (Maures) du territoire : sites classés inscrits, Loi « Montagne », réseau Natura 2000, Zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF), espaces naturels sensibles (ENS), Plan de préservation des risques (PRI)...
- Le tiers du territoire de la Dracénie, soit 35.000 ha, est couvert par des espaces naturels d'intérêt faible et non significatif (en orange sur la carte).



Des espaces agricoles sous pression de l'urbanisation diffuse

- Si la superficie agricole totale continue d'augmenter légèrement (79-88: +54% / 88-2000: +5%), **les superficies réellement cultivées enregistrent en revanche une baisse importante (-66%)**; en réalité, c'est la croissance des surfaces toujours en herbe qui compensent (1/3 de la surface totale)

BATI DIFFUS
ENTRE 1999
ET 2006



AIRE
DRACENOISE



Sources : DRE PACA
CRIGE PACA
Conseil Régional PACA

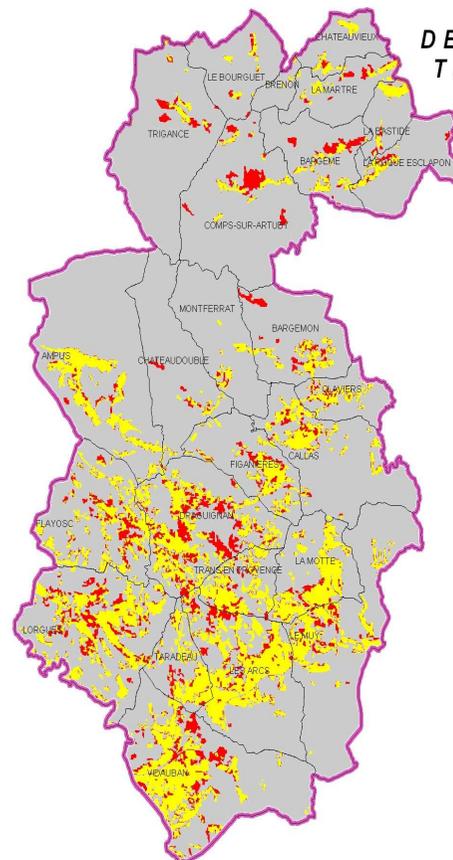
BATI DIFFUS 2006	Nombre	%
en zone agricole	728	16.3%
en zone d'urbanisation	2 922	65.3%
en zone naturelle	826	18.5%
Total	4 476	100.0%

BATI DIFFUS 2006 PAR TERRITOIRE.mxd - Cartographie : P. Dorval, V. Lestère



© BDCARTO © IGN/PPAR-PACA-000144 2000 © CG93 - DDT - Cellule Géo-Economique - Contact : e-carto@cg93.fr

CHANGEMENTS
DE DESTINATION DES
TERRES AGRICOLES

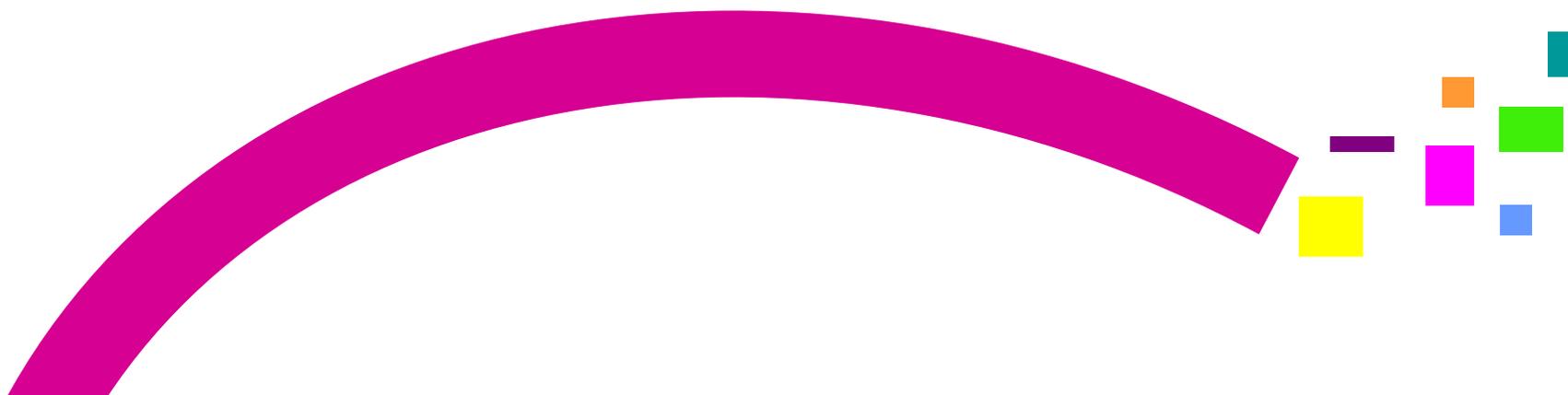


Sources : DRE PACA
CRIGE PACA
Conseil Régional PACA

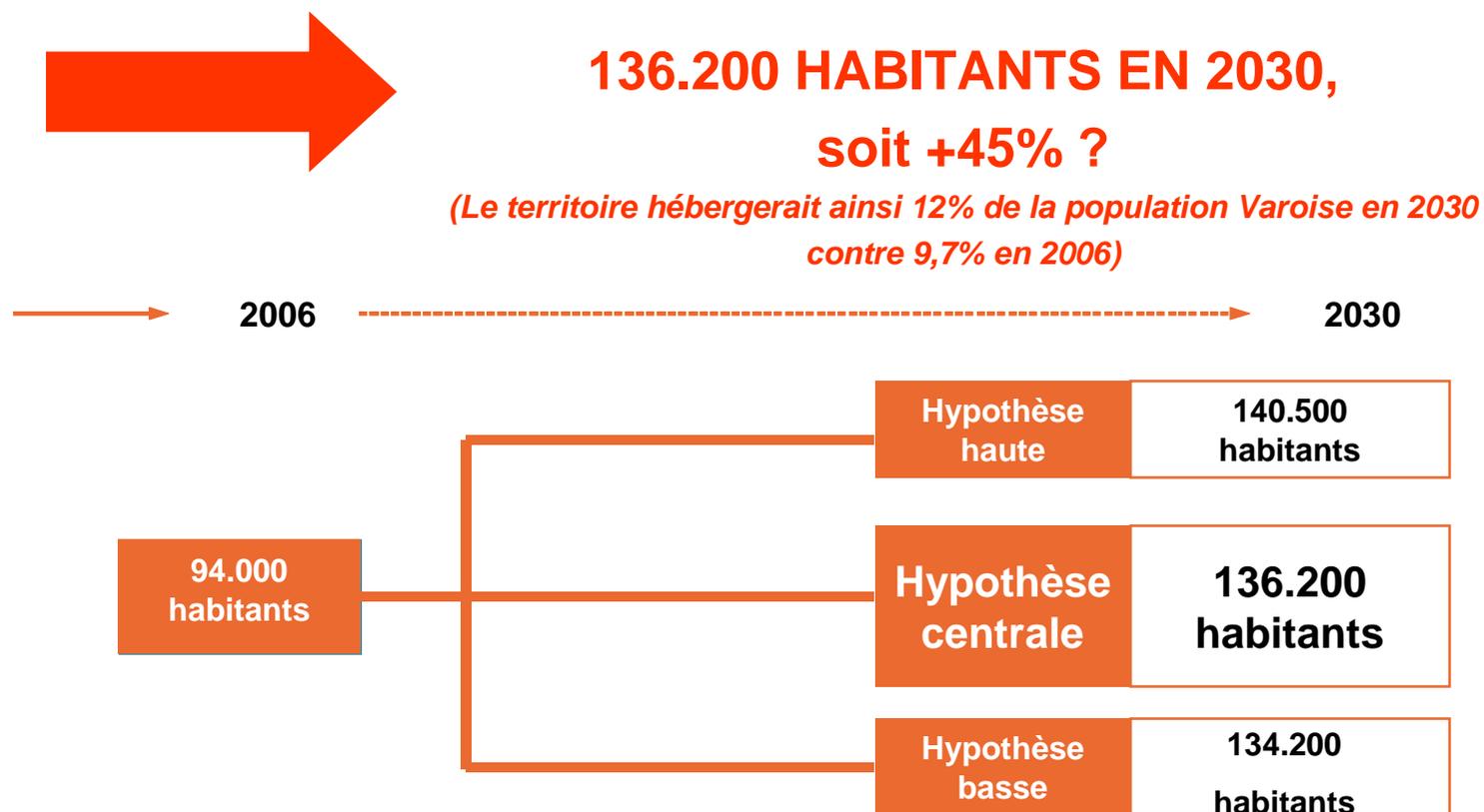
OCCUPATION DU SOL 1988 2006 Par Territoire evolution.mxd - Cartographie : P. Dorval, V. Lestère

© BDCARTO © IGN/PPAR-PACA-000144 2000 © CG93 - DGS - Cellule Géo-Matque - Contact : e-carto@cg93.fr

Aire Dracénoise « au fil de l'eau » : un renforcement de la fonction résidentielle ?



Environ 42.000 habitants supplémentaires en 2030 ?

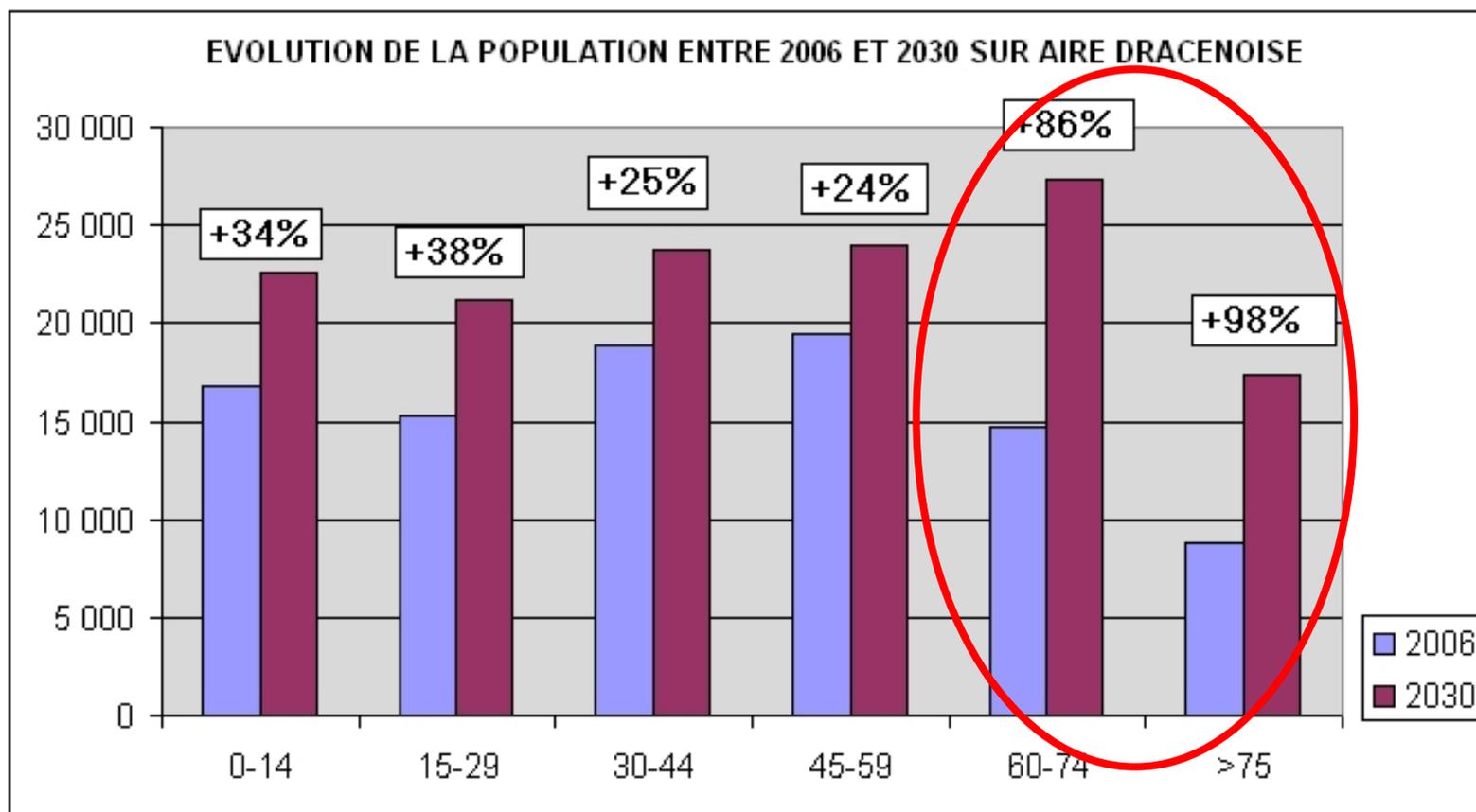


HYPOTHESE CENTRALE INSEE:

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

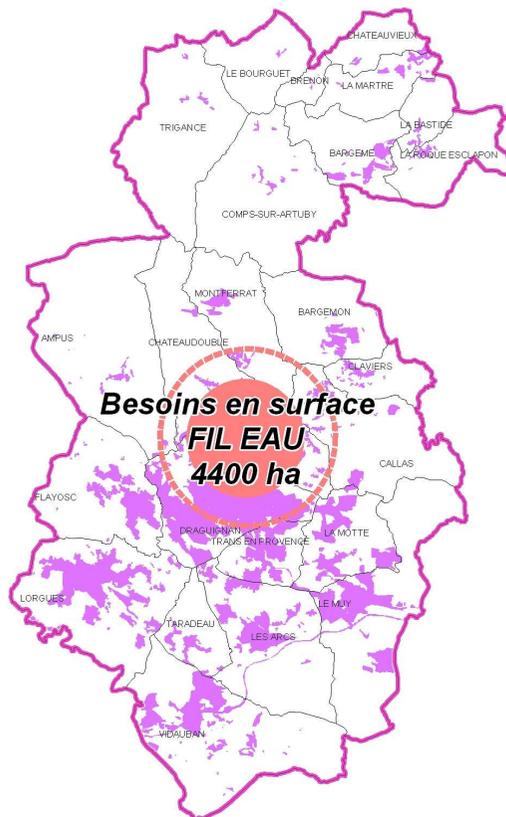
Un quasi-doublement du nombre d'habitants de plus de 60 ans ?

- D'ici 2030, les plus de 60 ans gagneraient plus de 21.000 habitants pour représenter 33% de la population, quand les moins de 30 ans augmenteraient de 11.600 personnes (32% de la population en 2030)

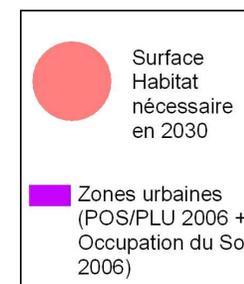


Aire Dracénoise : 21.500 logements à construire soit 4.400 ha de foncier habitat supplémentaires à ouvrir à l'urbanisation d'ici 2030 ?

- 42.000 habitants supplémentaires sont projetés dans l'aire Dracénoise d'ici 2030, soit environ **21.500 logements à construire** (17.500 résidences principales, plus environ 4.000 résidences secondaires). (en moyenne 800 logements sont construits par an depuis 1990 soit 12.900 logements entre 1990 et 2006 - source INSEE)
- La construction de l'ensemble de ces logements nécessiterait au minimum **l'urbanisation de 4.400 ha de foncier**. (3.200 ha consommés par l'urbanisation entre 1988 et 2006). **Cette surface devrait être doublée** pour permettre un fonctionnement souple du marché permettant de maintenir les prix à un niveau raisonnable (ratio offre-demande)



**BESOINS
EN SURFACE
EN HABITAT
EN 2030**



Source : DRE PACA
CG83 DGS MEPI

N
1:270 000

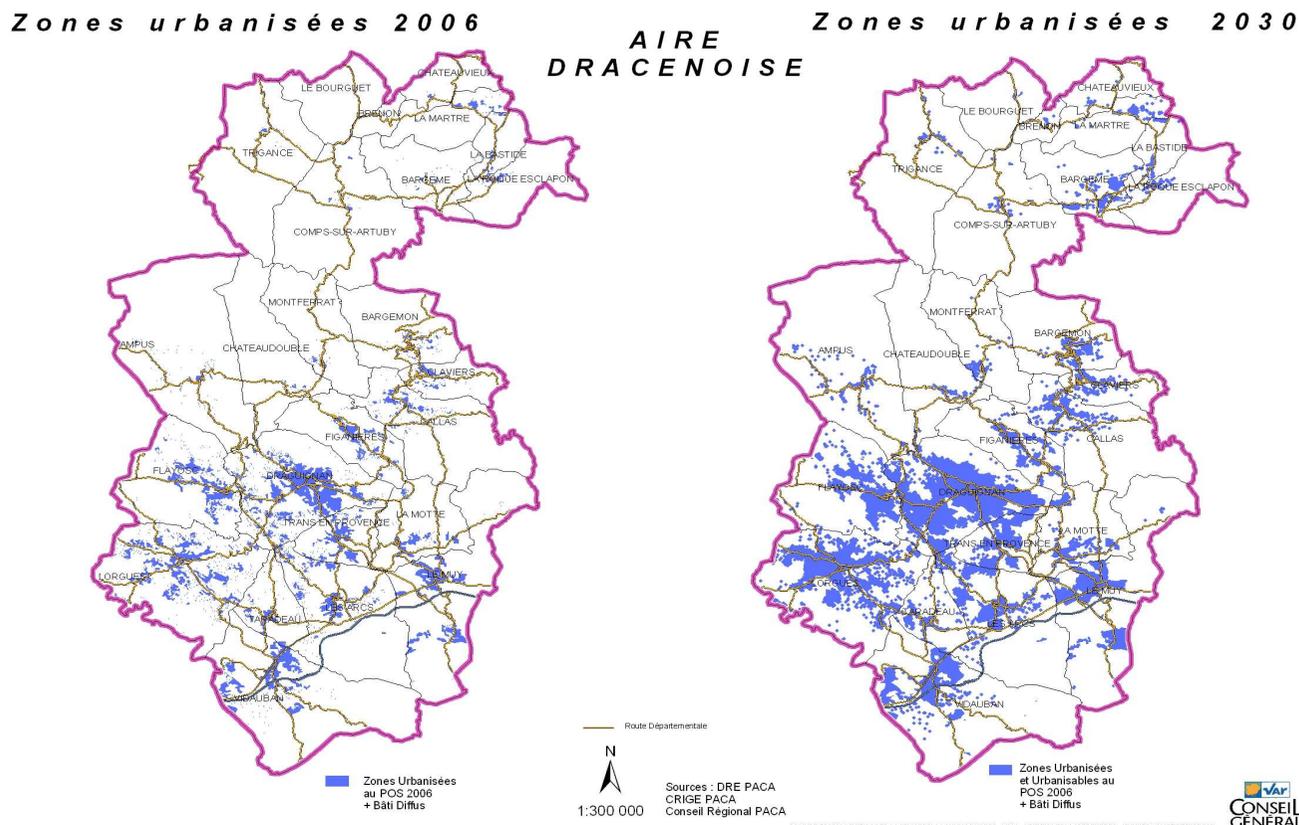
© EDICARTO © IGN/FAR/PACA-000144 2000 © CG83 - DGS/MEPI. Cellule Géomatique - Contact : e-carto@cg83.fr

POS 2006 HABITAT VAR.med - Cartographie : P.Daniel, V.Lubare

Dracénois : La densité des logements est en **moyenne de 4,9 logements/ha** zonés « habitat » dans les POS de 2005

Modélisation de l'urbanisation « au fil de l'eau » en 2030 ?

- En Dracénie, la densification de l'urbanisation engendrerait la **création progressive d'une vaste zone agglomérée de constructions** autour de la ville centre de Draguignan s'étendant jusqu'aux communes de Flayosc, Lorgues et Le Muy.
- De même, la dépression permienne serait très fortement urbanisée du Muy à Vidauban.
- Les secteurs de Bargemon-Callas et Figanières supporteraient également un fort **développement de l'habitat diffus polarisé à proximité de la voirie départementale**



2006 : Zones Urbanisées des POS (scc : DRE PACA) + « bâti diffus » (scc : CRIGE PACA)

2030 : Zones Urbanisées et urbanisables des POS 2006 (Scc : DRE PACA) + « densification » bâti diffus (scc : base CRIGE PACA)

Un développement économique également consommateur d'espaces ?

- D'ici 2030, le territoire Dracénois aurait besoin de **plus de 120 ha de foncier « ZAE »** (soit presque $\frac{3}{4}$ de la surface ZAE existante 2006)

Secteurs d'activités:	Hypothèse centrale de création annuelle d'emplois**	Part des emplois en ZAE*	Nombre d'emplois qui serait créé par an en ZAE	Ratio moyen du nombre d'emplois/ha en ZAE*	Besoins estimés en ha par an en ZAE	Total des besoins estimés en ha d'ici 2030 en ZAE
Industrie	27	44%	12	22	0,5	13,0
Construction	156	27%	42	25	1,7	40,4
Commerce	87	59%	51	29	1,8	42,5
Services (aux entreprises et aux particuliers)	131	25%	33	25	1,3	31,4
	401		138		5,3	127,3

*Cf. 7 ZAE d'intérêt communautaire étudiées sur le territoire Aire dracénoise (sources: CCIV-CAD et INSEE, Recensements 2006)

**Sur la base de l'évolution moyenne annuelle constatée entre 1999 et 2006 (source: INSEE)

Calculs faits sur la base :

- De l'évolution moyenne annuelle du nombre d'emplois par grand secteur d'activités entre 1999 et 2006,
- De leur répartition géographique en 2006 (% des emplois situés en ZAE),
- D'un ratio moyen d'emplois à l'hectare constaté en ZAE.

Des forts besoins en équipements publics ?

PROVENCE VERTE

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

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

PROVENCE MEDITERRANEE

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

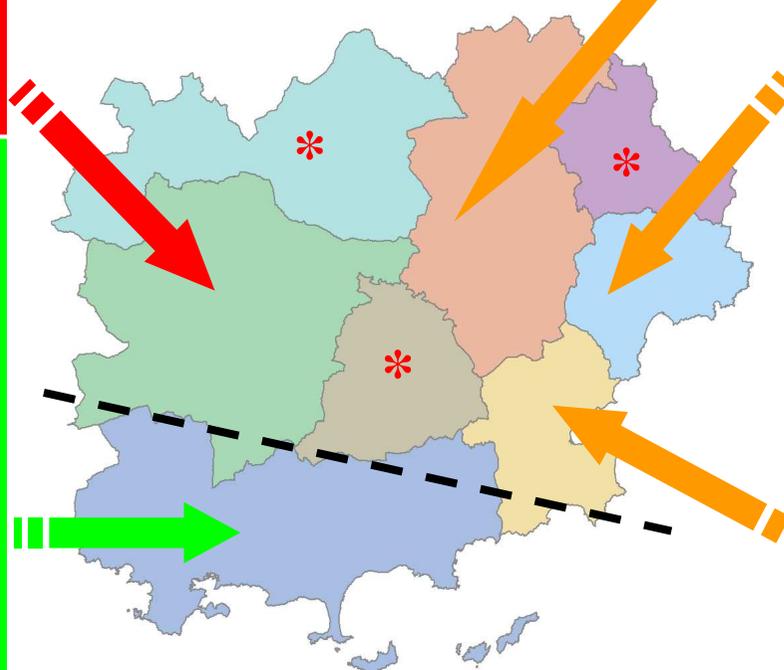
- Personnes âgées :
✓ +4 600 lits
- Accueil Petite Enfance (APE) :
✓ +11 structures
- Enseignement :
✓ +11 écoles maternelles
✓ +10 écoles primaires

AIRE DRACENOISE, VAR ESTEREL, GOLFE SAINT TROPEZ :

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

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

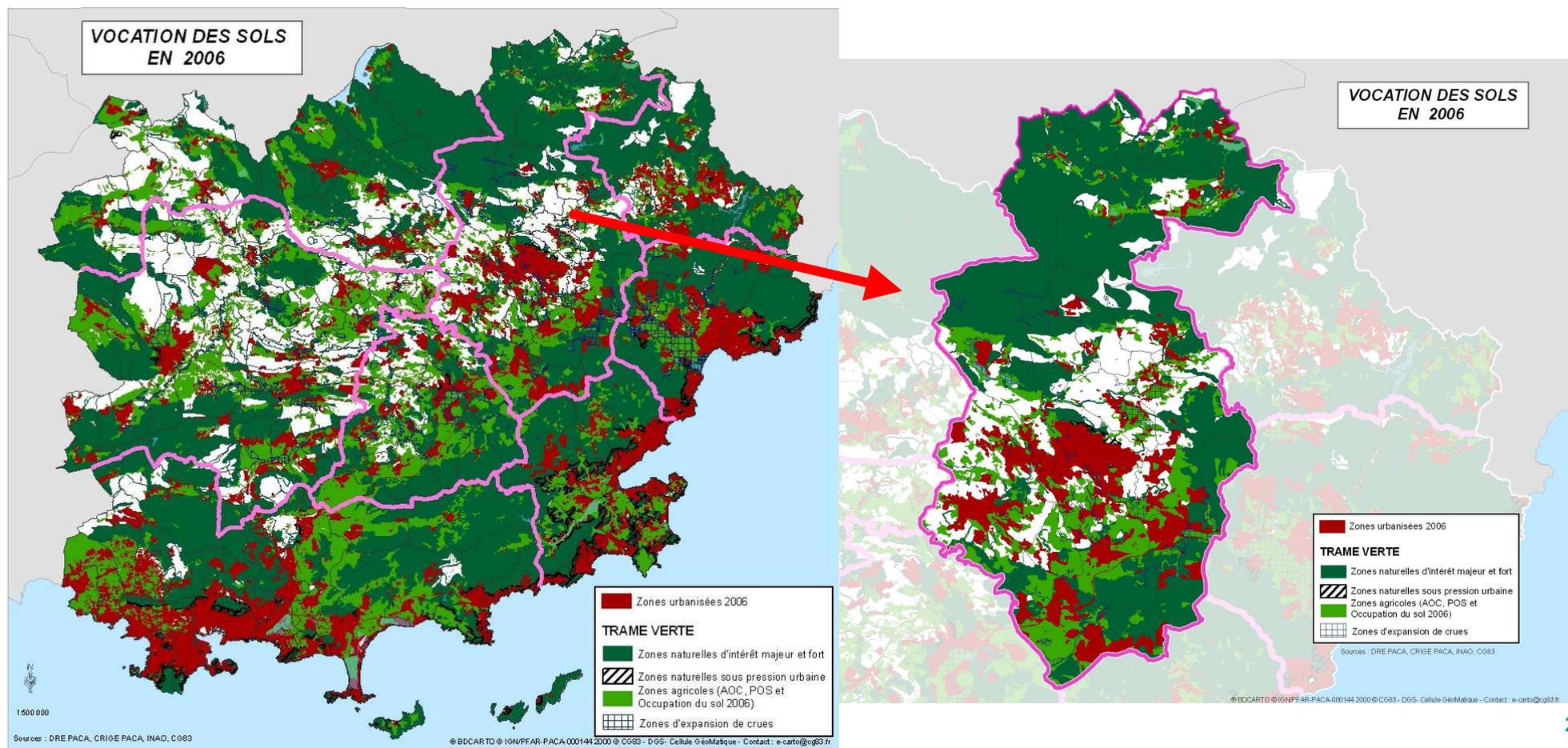
** Projections non traitées par l'Insee pour des raisons de seuil démographique
 Hors optimisation de l'existant*



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

D'importantes capacités d'extensions de l'urbanisation ?

- Les zones en couleur représentent les **espaces naturels d'intérêt majeur et fort** (Trame verte), les espaces agricoles (AOC, dans les POS/PLU...), ainsi que les zones urbanisées en 2006.
- **Ainsi, les espaces qui restent en blanc ne présentent pas d'intérêt majeur** et « pourraient » ainsi constituer à priori le **support d'une éventuelle extension urbaine**. Cette extension devant se faire en **priorité sur les zones déjà constructibles**.
- **Ces zones sans intérêt particulier ne sauraient toujours correspondre forcément à un bon dessein urbanistique** donc supporter une extension urbaine.



Une attractivité inéluctable mais des principes d'aménagement et de développement à affirmer

Au regard des effets prévisibles d'un développement « au fil de l'eau » :

- ➔ **Utilisation extensive des potentialités foncières** (espaces à faible intérêt naturel), **consommation des espaces agricoles** situés en lisière des villes et des axes routiers: perte du caractère rural et baisse de l'attractivité résidentielle et touristique.
- ➔ **Développement de l'économie autour « d'opportunités » uniquement liées à la résidentialisation:** Emplois faiblement qualifiés, peu de valeur ajoutée créée, dépendance de l'économie au foncier offert.
- ➔ **Besoins en équipements et services publics importants** sans recherche de priorités, de partenariats et de rationalisation des besoins.
- ➔ **Blocage du parcours résidentiel par pénurie de logements intermédiaires.** Ségrégation sociale et report des actifs vers d'autres territoires (Haut var, Cœur du Var...).

EXEMPLES DE PARTI-PRIS DE DEVELOPPEMENT :

- ➔ **Assurer la préservation de l'environnement naturel, agricole, et donc du caractère rural** au travers notamment de la planification, d'un travail sur les formes urbaines, la densité de l'habitat,...
- ➔ **Couvrir les besoins en logements pour actifs** notamment en adaptant le parcours résidentiel avec de l'habitat intermédiaire en direction des familles, et en tenant compte de critères vertueux vis-à-vis de la l'intégration à l'environnement naturel et urbain.
- ➔ **Diversifier l'économie résidentielle avec des projets liés à des activités productives** incluant la mise en place de formations (ex: Défense, filière bois, autres filières à potentiel...).