

2. Diagnostic du territoire.

De quoi s'agit-il ?

« Les schémas de cohérence territoriale exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services. » (article L.122-1 du Code de l'Urbanisme).

Le diagnostic du SCoT des cantons de Grimaud et Saint-Tropez aborde les 4 thèmes suivants :

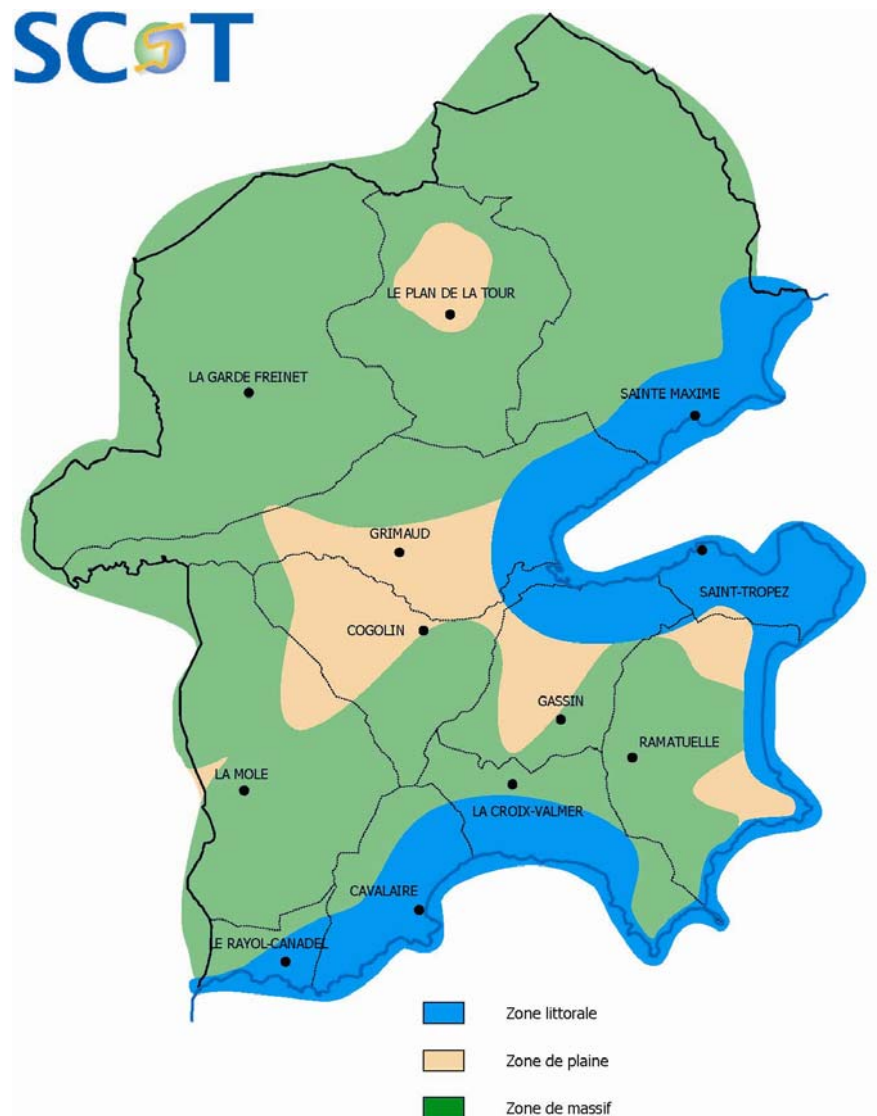
- **Une pression démographique constante.**
- **Une économie dynamique mais fragile.**
- **Des conditions de déplacements difficiles.**
- **Une armature d'équipement à compléter.**

On peut identifier, sur le territoire du SCoT, 3 aires géographiques distinctes :

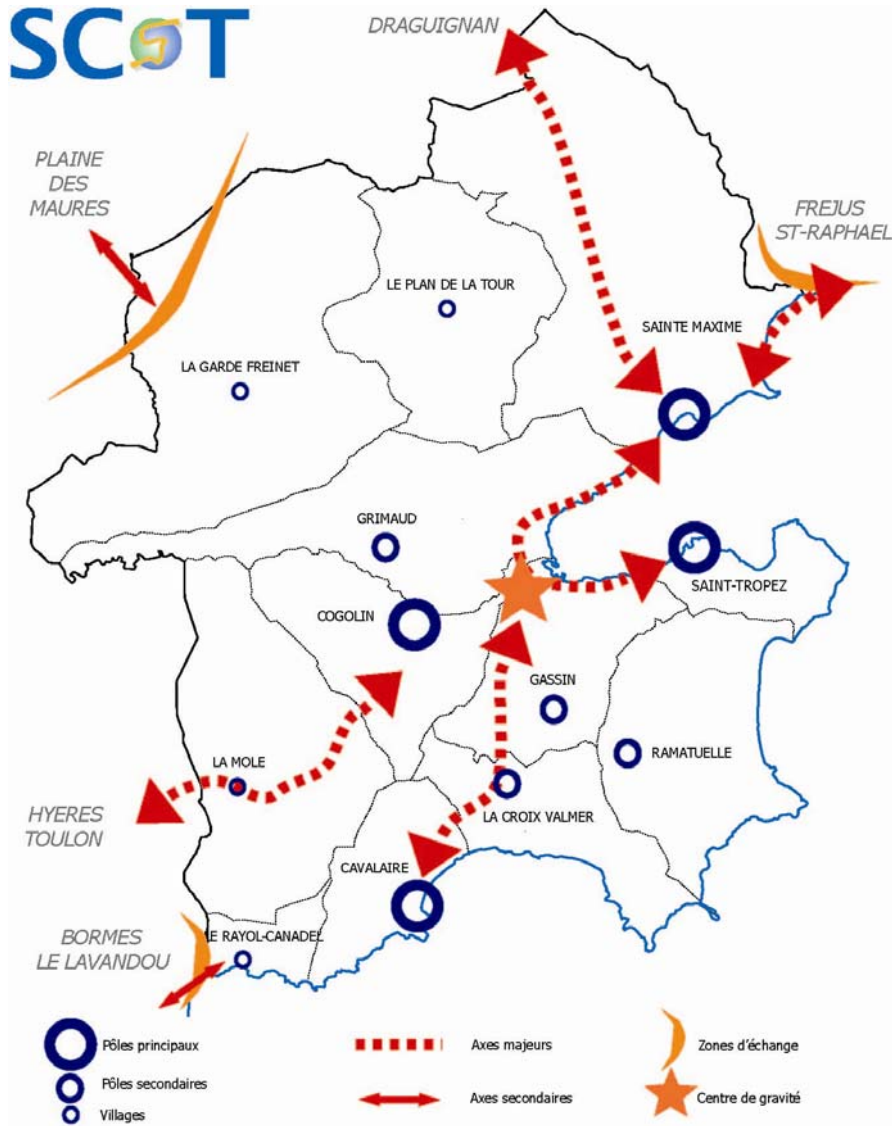
- le littoral qui accueille l'essentiel de l'armature urbaine et des activités humaines ; on peut schématiquement y distinguer le golfe de Saint-Tropez stricto sensu, le site de Pampelonne, la baie de Cavalaire et la corniche du Rayol-Canadel ;
- le moyen-pays, secteur mixte où alternent collines boisées et plaines agricoles, et où une part importante de l'urbanisation se concentre autour des pôles urbains historiques de Ramatuelle, Gassin, Cogolin et Grimaud ;
- l'arrière-pays qui ceinture le golfe et qui se compose essentiellement d'espaces collinaires boisés (massif des Maures) avec toutefois des espaces agricoles intercalaires (bassin du Plan de la Tour et vallée de La Mole).

Pour autant, dans cette organisation territoriale très cohérente, certaines de ses composantes jouent un rôle charnière avec les territoires voisins (« portes du golfe ») :

- au nord-ouest : Le Plan de la Tour et La Garde-Freinet avec le massif et la plaine des Maures ;
- au nord et à l'est : Sainte-Maxime en liaison avec les agglomérations de Fréjus - Saint-Raphaël et de Draguignan ;
- à l'ouest : La Mole et Le Rayol-Canadel tournés vers Le Lavandou, Hyères et Toulon.



Zonage du territoire



Organisation du territoire

Ces systèmes territoriaux sont fortement imbriqués par les différents modes d'organisation et de fonctionnement à l'œuvre sur le territoire :

- le découpage administratif définit 2 cantons ;
- l'économie détermine 3 pôles de services et d'emplois : Saint-Tropez, Cogolin et Sainte-Maxime ;
- la démographie hiérarchise le territoire entre :
 - 2 pôles de population permanente principaux : Sainte-Maxime (12 000 habitants) et Cogolin (9 000 habitants) ;
 - 2 pôles intermédiaires : Saint-Tropez (5 500 habitants) et Cavalaire (5 300 habitants) ;
 - 6 communes de 2 000 à 4 000 habitants, Ramatuelle, Le Plan de la Tour, La Croix-Valmer, Gassin, La Garde-Freinet et Grimaud, et 2 communes nettement moins peuplées : Le Rayol-Canadel (700 habitants) et La Mole (800 habitants).

C'est ainsi qu'à l'organisation géographique, le littoral, la plaine, le massif, et administrative, les 2 cantons, les 12 communes, se superpose un véritable territoire intégré, dans lequel tous les espaces, urbains, péri urbains et naturels, sont reliés et imbriqués.

2.1. Une pression démographique constante.

Le territoire du SCoT est caractérisé par des entités géographiques bien différenciées : le littoral, les plaines et les collines, et il est composé de villages nettement séparés les uns des autres.

Pour autant cette différenciation masque une forte imbrication, en raison de la dispersion des activités, des services et du logement.

Globalement le territoire du SCoT peut être qualifié d' intégré.

En 1999, la population recensée sur le territoire du SCoT s'élevait à 48 396 habitants.

Depuis 25 ans, la croissance démographique a été tirée par les communes de Sainte-Maxime, Cogolin et Cavalaire.

La croissance s'est ralentie depuis une dizaine d'années : +11% de 1990 à 1999 contre 21,6% entre 1982 et 1990 et 20% entre 1975 et 1982. Cette croissance est essentiellement due au solde migratoire.

La population âgée (+ de 60 ans) et active (20-59 ans) est relativement plus importante sur le territoire que dans le département.

Cependant, la connaissance de la population recensée ne suffit pas à décrire le territoire : 50 000 habitants recensés, mais entre 120 000 et 140 000 personnes en moyenne annuelle, et jusqu'à 300 000 résidents en période estivale, sans compter plusieurs centaines de milliers de visiteurs « à la journée » certains jours.

D'autre part, cette spécificité démographique se répercute sur le parc de logements, qui se caractérise par :

- un volume important, avec 1,2 logement par habitant recensé (0,6 dans le Var) ;
- une forte croissance de +20% en 10 ans ;
- le poids excessif des résidences secondaires : 2 fois plus de résidences secondaires que de permanentes ont été construites depuis 10 ans ;
- les résidences permanentes représentent désormais moins de 40% des logements ;
- un marché immobilier tendu ;
- une offre très insuffisante de logements sociaux ;
- une demande de logements locatifs impossible à satisfaire.

La question du logement des actifs et des personnes à faibles revenus est donc devenue prioritaire, car elle constitue dès à présent un frein au développement économique.

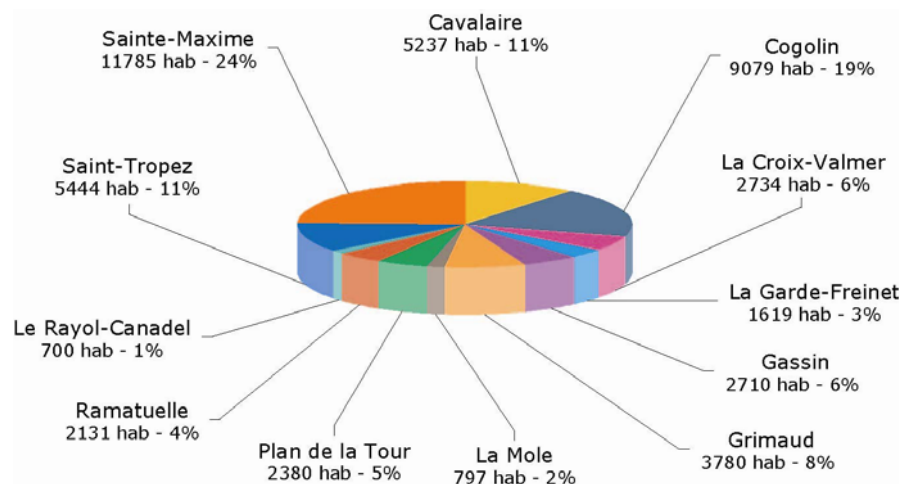
Les analyses qui suivent ont été réalisées sur la base des données du dernier recensement de la population de 1999, mais elles tiennent compte des tendances à l'œuvre.

2.1.1. Caractéristiques de la population recensée.

La population des 12 communes du SCoT recensée par l'INSEE en 1999 s'élève à 48 396 habitants ; elle est répartie sur le territoire du SCoT entre :

- 2 pôles principaux de population : Sainte-Maxime (12 000 habitants) et Cogolin (9 000 habitants) ;
- 2 pôles intermédiaires : Saint-Tropez (5 500 habitants) et Cavalaire (5 300 habitants) ;
- 6 communes de 2 000 à 3 000 habitants ;
- 2 communes nettement moins peuplées : Le Rayol-Canadel (700 habitants) et La Mole (800 habitants).

Répartition de la population de l'aire du SCoT en 1999



• Les évolutions démographiques (population recensée).

Entre les 2 derniers recensements, le Var a enregistré la plus forte progression de population de la région PACA avec près du tiers de l'accroissement de la population régionale, alors qu'il ne constitue qu'un peu moins du cinquième de cette même population. La population varoise s'est accrue de près de 83 000 habitants, soit l'équivalent de plus de la moitié d'une ville comme Toulon.

Le solde migratoire représente près de 90% de l'accroissement total. Les échanges migratoires avec l'extérieur du département correspondent à 200 000 arrivants pour 125 000 départs, soit 1,59 arrivants pour 1 partant.

En 1999, 63% de la population n'était pas née dans le Var. Contrairement à une idée répandue, l'apport démographique n'est pas majoritairement le fait de retraités même si leur proportion reste importante (40% du solde migratoire pour le Var, 1/3 pour l'ensemble de la région PACA). Par contre, les actifs qui se sont installés entre 1990 et 1999 dans le Var sont plutôt d'âge mûr (entre 40 et 59 ans).

Sur le territoire du SCoT pendant les 25 dernières années, la population des 12 communes a connu un accroissement spectaculaire à l'instar du département du Var.

Population en 1975, 1982, 1990 et 1999

	1975	1982	1990	1999
Cavalaire	2 699	3 923	4 195	5 237
Cogolin	4 590	5 631	7 993	9 079
La Croix-Valmer	1 763	1 983	2 634	2 734
La Garde Freinet	1 239	1 404	1 470	1 619
Gassin	1 525	2 014	2 622	2 710
Grimaud	2 398	2 921	3 333	3 780
La Mole	281	343	616	797
Plan de la Tour	1 254	1 450	2 001	2 380
Ramatuelle	1 206	1 763	1 956	2 131
Le Rayol Canadel	840	867	1 039	700
Sainte Maxime	6 800	7 336	9 969	11 785
Saint-Tropez	5 290	6 221	5 763	5 444
Périmètre SCoT	29 885	35 856	43 591	48 396

La croissance s'élevait à plus de 60% entre 1975 et 1999. En volume, ce sont les 3 communes de Sainte Maxime (+4 985), Cogolin (+4 489) et Cavalaire (+2 500) qui ont tiré cette croissance.

Ces trois communes ont représenté à elles seules, 83% de l'accroissement de la population du golfe de Saint-Tropez durant la dernière décennie (avec respectivement 38, 23 et 22%)

La croissance démographique est marquée par des disparités prononcées entre les communes.

De 1975 à 1999 :

- la population a été multipliée par 3 à La Mole ;
- elle a doublé à Cavalaire, Cogolin, Gassin, Le Plan de La Tour, Ramatuelle et Sainte-Maxime ;
- elle s'est stabilisée, voire a diminué, à Saint-Tropez et au Rayol Canadel.

Evolution de la population entre 1975 et 1999

	Evolution de la population			
	75-82	82-90	90-99	75-99
Cavalaire	45,6%	6,4%	24,8%	94,0%
Cogolin	22,7%	42,0%	13,6%	97,8%
La Croix-Valmer	12,5%	32,8%	3,8%	55,1%
La Garde Freinet	13,3%	4,7%	10,1%	30,7%
Gassin	32,1%	30,2%	3,4%	77,7%
Grimaud	21,8%	14,1%	13,4%	57,6%
La Mole	22,1%	79,6%	29,4%	18,4%
Plan de la Tour	15,6%	38,0%	18,9%	89,8%
Ramatuelle	46,2%	11,0%	9,0%	76,7%
Le Rayol Canadel	3,2%	19,8%	-32,6%	-16,7%
Sainte Maxime	7,9%	35,9%	18,2%	73,3%
Saint-Tropez	17,6%	-7,4%	-5,5%	2,9%
Périmètre SCOT	20,0%	21,6%	11,0%	61,9%
Var	13,3%	15,2%	10,1%	43,7%

La croissance est essentiellement externe et due au solde migratoire pour 7 communes sur 12 (Cavalaire, La Croix-Valmer, Grimaud, La Mole, Le Plan de la Tour, Ramatuelle et Sainte-Maxime) et, pour 5 communes, de la façon suivante :

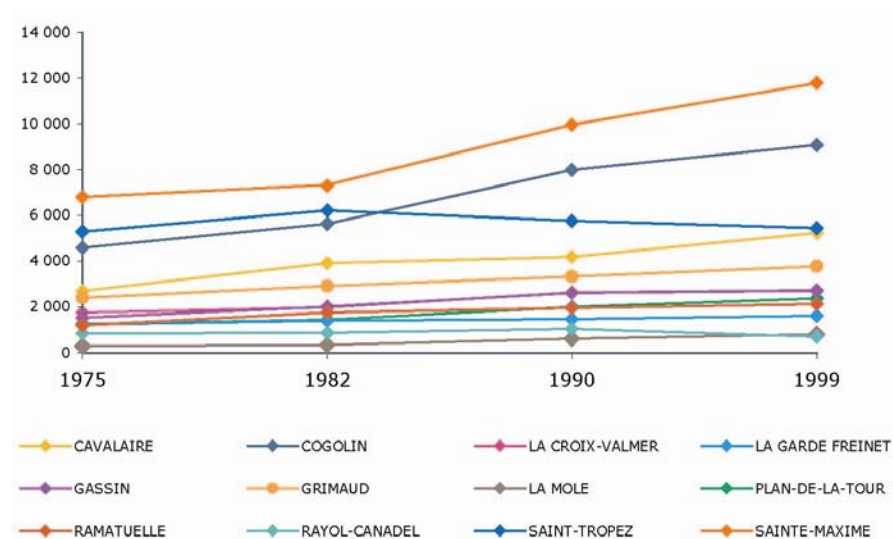
- une croissance équilibrée entre soldes naturel et migratoire pour Cogolin et La Garde-Freinet ;

- une décroissance équilibrée pour Saint-Tropez ;
- une croissance essentiellement naturelle pour Gassin ;
- une décroissance par évansion migratoire pour Le Rayol-Canadel.

Les soldes migratoires sont à nuancer du fait des échanges internes au golfe.

Un ralentissement de la croissance est à l'œuvre depuis 10 ans avec une croissance « limitée » de 11% entre 1990 et 1999 (1,18%/an) contre 21,6% entre 1982 et 1990 (2,47%/an).

Evolution de la population des communes de l'aire du SCoT



Variation de population 1990-1999, solde naturel et solde migratoire

	Variation absolue de population 1990-99	Solde naturel	Solde migratoire
Cavalaire	+1 049	-71	+1 120
Cogolin	+1 103	+547	+556
La Croix-Valmer	+100	+6	+94
La Garde Freinet	+154	+51	+103
Gassin	+88	+159	-71
Grimaud	+458	+87	+371
La Mole	+181	+26	+155
Plan de la Tour	+389	+87	+302
Ramatuelle	+186	+39	+147
Le Rayol Canadel	- 71	-1	-170
Sainte Maxime	+1 770	-29	+1 799
Saint-Tropez	-310	-117	-193
SCoT	+4 997	+784	+4 213

Le solde migratoire constitue 84% de l'accroissement de la population.

L'évolution récente de la population.

Les recensements provisoires effectués en 2004 et 2005 sur 9 des 12 communes du territoire conduisent à estimer que la population recensée actuelle dépasse les 52 000 habitants permanents.

Sur la période 1999-2005, soit 6 années, la croissance annuelle de la population serait, alors, de 0,93 %, confirmant le ralentissement du rythme de croissance constaté lors des derniers recensements.

• La structure par âge de la population

La structure par âge de la population de l'ensemble de l'aire du SCoT montre :

- un renforcement marqué des populations les plus âgées (60 ans et +), déjà sur représentées auparavant, au détriment des populations jeunes (0-15 ans) ;
- une population active (20-59 ans) proportionnellement plus importante qu'à l'échelle du département ;
- une croissance démographique caractérisée par les apports du solde migratoire et, a priori, marquée par une forte proportion de personnes âgées et de retraitées.

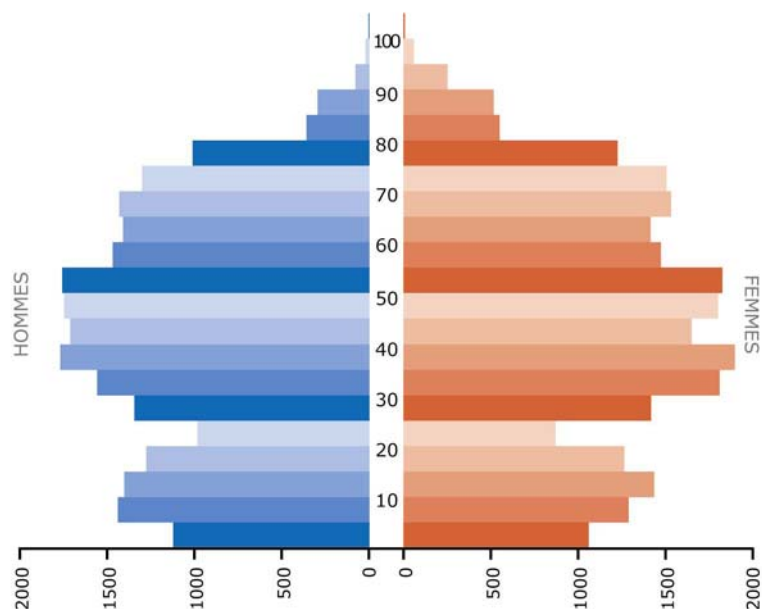
Pour autant, les situations communales restent très contrastées :

- Cavalaire, La Croix-Valmer, Le Rayol-Canadel, Saint-Tropez ou Sainte-Maxime apparaissent comme particulièrement vieillissantes ;
- Cogolin, Gassin et Grimaud présentent une faible proportion des populations âgées (60 ans et +), avec une forte représentation des 0-19 ans à Cogolin et une prépondérance des 20-59 ans à Gassin et Grimaud.

Structure par âge de la population en 1999

	0-19 ans	20-59 ans	60 ans et +
Cavalaire	20,3%	46,1%	33,7%
Cogolin	25,9%	55,0%	19,1%
La Croix-Valmer	18,8%	49,0%	32,3%
La Garde Freinet	22,1%	52,3%	25,6%
Gassin	23,0%	55,5%	21,5%
Grimaud	21,2%	53,4%	25,3%
La Mole	24,7%	54,2%	21,2%
Plan de la Tour	26,1%	51,5%	22,4%
Ramatuelle	20,6%	57,1%	22,3%
Le Rayol Canadel	23,2%	45,6%	31,2%
Sainte Maxime	19,3%	49,4%	31,2%
Saint-Tropez	16,5%	54,6%	29,0%
Périmètre SCoT	21,3%	51,9%	26,8%
VAR	22,8%	50,6%	26,6%

Pyramide des âges de l'aire du SCoT



2.1.2. Population recensée et population "réelle".

La population recensée par l'INSEE ne permet pas d'analyser correctement le territoire, du fait de la présence de nombreuses résidences secondaires et touristiques.

En effet, la fréquentation réelle du territoire du SCoT est celle cumulée des résidents permanents, des résidents secondaires (ou alternés) et des touristes logeant surplace.

Aucune étude précise n'existe à ce jour mais 2 modes de calcul permettent d'évaluer cette population :

1. A partir du nombre de lits présents sur le territoire ;
2. A partir des estimations de la quantité supplémentaire de déchets ménagers produits sur le territoire (méthode de calcul de la population réelle du territoire utilisée par le Syndicat mixte du Golfe de Saint-Tropez – Pays des Maures).

- **Calcul à partir du nombre de lits présents sur le territoire du SCoT**

Ce calcul théorique prend en compte :

- la population recensée en 1999 (INSEE) : 48 396 habitants,
- le nombre de logements secondaires recensés en 1999 : 33 846,
- une occupation moyenne des résidences secondaires de 5 personnes,
- le nombre de lits touristiques (toutes catégories) qui atteint en 2002 59 630,
- la fréquentation hôtelière sur le territoire du Golfe de St-Tropez- Pays des Maures qui est en 2002 de 29,49% en moyenne sur l'année, de 4,19% pour le mois le plus creux (décembre janvier) et de 72,90% en pointe au mois d'août

C'est ainsi que l'on obtient :

- une occupation moyenne des résidences secondaires sur l'année de :
 $33\ 846 \times 5 \text{ personnes} \times 29,49\% \text{ de taux d'occupation}$
 $= 49\ 923 \text{ résidents secondaires (ou alternés),}$
- une occupation des hébergements touristiques de :
 $59\ 630 \times 29,49\% = 17\ 591 \text{ personnes}$

Fréquentation moyenne théorique du territoire	Habitants permanents	Habitants résidentiels	Touristes	Fréquentation totale
Cavalaire	5 237	10 518	1 870	17 625
Cogolin	9 079	3 289	1 087	13 455
La Croix-Valmer	2 734	5 562	1 494	9 791
La Garde Freinet	1 619	1 016	449	3 085
Gassin	2 710	1 875	1 928	6 513
Grimaud	3 780	7 167	4 593	15 540
La Mole	797	122	372	1 291
Plan de la Tour	2 380	813	184	3 377
Ramatuelle	2 131	2 056	3 139	7 326
Le Rayol Canadel	700	1 469	168	2 338
Sainte Maxime	11 785	11 741	1 400	24 926
Saint-Tropez	5 444	4 294	906	10 644
Périmètre SCoT	48 396	49 923	17 591	115 910

Le même calcul au mois de janvier donne une population de 105 500 et au mois d'août de 222 000 personnes, hors visiteurs "à la journée".

Il est à noter que les ports de plaisance offrent des capacités d'accueil supplémentaires. On compte entre 1 000 à 1 500 nuitées/jour sur l'ensemble du Golfe, principalement à Saint-Tropez les mois d'été.

Ainsi, le calcul de la population réelle du territoire à partir du nombre de lits s'élève à environ 120 000 personnes.

Les résidences secondaires et touristiques jouent ainsi un rôle majeur sur le territoire. Leur répartition entre les communes étant très différente de celle des résidences principales, **il en résulte une organisation démographique de l'espace autre que celle décrite par le simple recensement.** C'est ainsi que se dessinent :

- **3 pôles principaux : Sainte Maxime, Cavalaire et Grimaud ;**
- **4 pôles intermédiaires : Ramatuelle, Cogolin, La Croix-Valmer et Saint-Tropez.**

- **Calcul à partir de l'augmentation de la production des déchets ménagers**

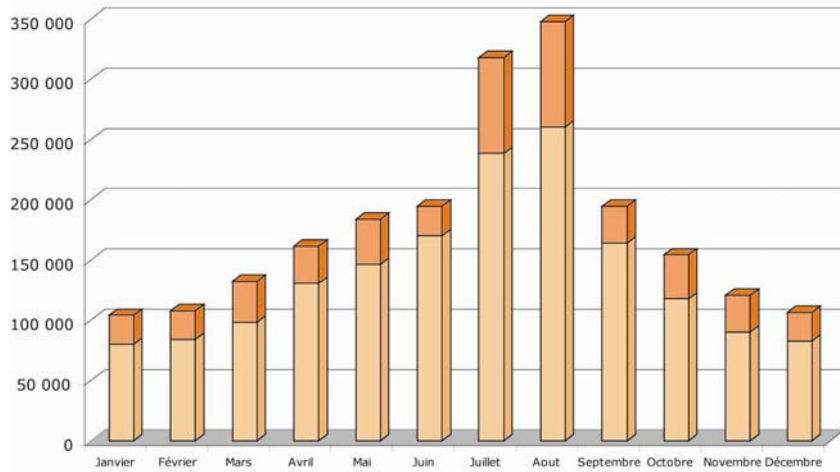
Le Syndicat mixte du tourisme du Golfe de Saint-Tropez - Pays des Maures a calculé à partir de la quantité de déchets ménagers produite, la population supplémentaire par commune :

Fréquentation moyenne théorique du territoire	Habitants permanents	Population supplémentaire	Fréquentation totale
Cavalaire	5 237	10 918	16 155
Cogolin	9 079	6 610	15 689
La Croix-Valmer	2 734	8 201	10 935
La Garde Freinet	1 619	10 349	11 968
Gassin	2 710	6 149	8 859
Grimaud	3 780	1 488	5 268
La Mole	797	1 112	1 909
Plan de la Tour	2 380	2 987	5 367
Ramatuelle	2 131	7 495	9 626
Le Rayol Canadel	700	2 432	3 132
Sainte Maxime	11 785	15 929	27 714
Saint-Tropez	5 444	16 498	21 942
Périmètre SCoT	48 396	90 166	138 562

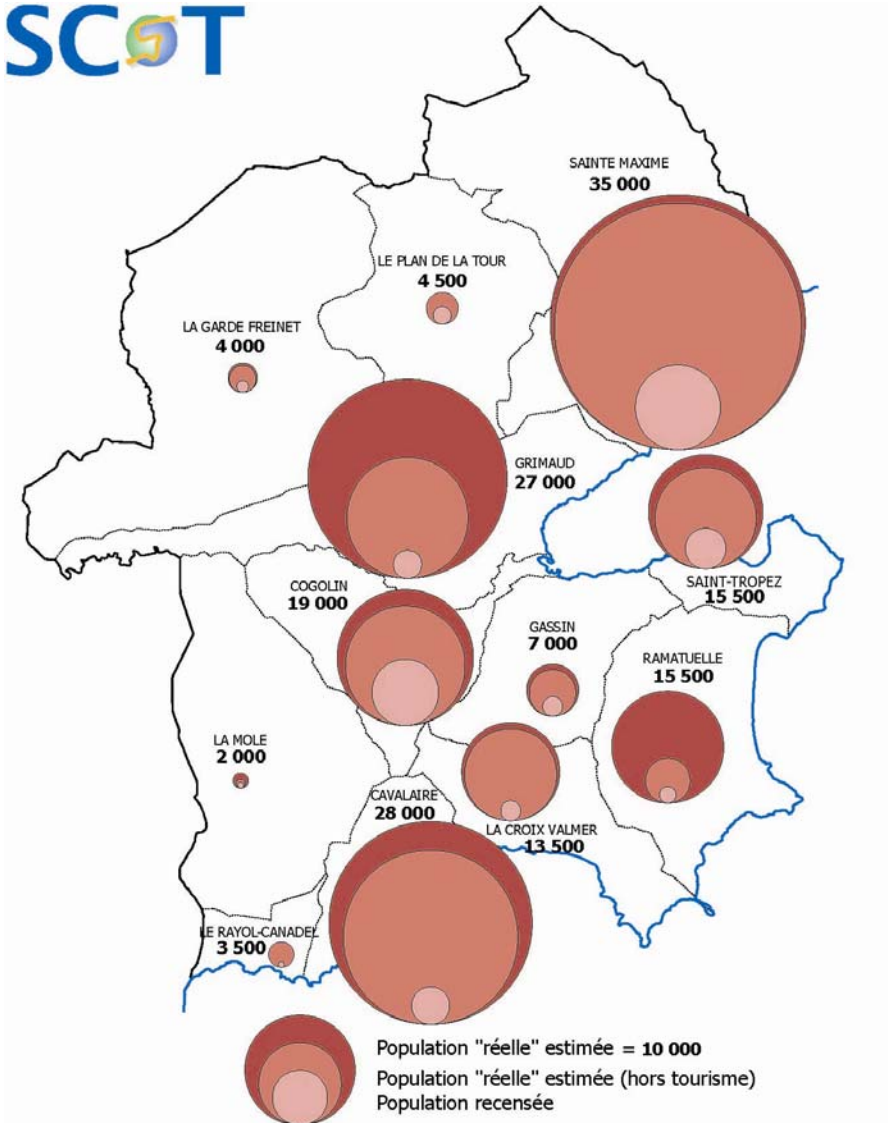
Source : Syndicat mixte du Golfe de St-Tropez - Pays des Maures

Ainsi, les 2 méthodes de calcul permettent d'établir une fourchette de fréquentation réelle du territoire entre 120 000 et 140 000 personnes en moyenne annuelle.

Estimation de la fréquentation du territoire



- méthode de calcul "par rapport à la fréquentation hôtelière"
- méthode de calcul "syndicat mixte du tourisme"



Répartition communale de la population

2.1.3. Les capacités d'accueil du territoire.

La notion de "capacité d'accueil" d'un territoire peut avoir diverses significations, ce qui conduit à parler **des capacités d'accueil**. Cette notion permet, globalement, de mesurer les effets présents et futurs sur la qualité de vie et sur l'environnement, de la présence et des activités humaines dans l'espace considéré.

- **Les capacités d'accueil des documents d'urbanisme.**

La détermination de la capacité d'accueil des documents d'urbanisme communaux ou intercommunaux (PLU et SCoT) est définie par le code de l'urbanisme (loi Littoral) qui précise que :

« Pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, les documents d'urbanisme doivent tenir compte :

- de la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L.146-6 ;
- de la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes ;
- des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.

Dans les espaces urbanisés, ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation des opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi qu'à l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes » (article L.146-2).

Le calcul de cette capacité d'accueil revient à évaluer ce qui relèvent de l'accueil physique des populations par l'urbanisation, le bâti, qu'il s'agisse de l'habitat permanent (logement principal ou résidence secondaire) ou des capacités d'hébergement touristique (hôtellerie et résidences de tourisme).

La capacité d'accueil offerte par l'urbanisation est encadrée par les limites physiques de l'existant : l'application d'un coefficient d'occupation à l'urbanisation existante permet d'en déduire le volume maximal de population susceptible d'être accueilli simultanément sur le territoire considéré.

Cette évaluation doit être complétée par la mesure de la capacité d'urbanisation résiduelle offerte par les plans d'urbanisme communaux dans l'hypothèse où tous les espaces ouverts à l'urbanisation seraient construits et densifiés au maximum.

- La capacité d'accueil du territoire estimée par la DDE du Var. Mai 2000.

Les services de l'Etat du département du Var ont réalisé une étude des capacités d'accueil maximum autorisées par les documents d'urbanisme des communes¹. En mai 2000, les capacités résiduelles au terme des POS des 12 communes sont les suivantes :

Capacité d'accueil des POS en 2000 (DDE du Var)

	Capacité d'accueil théorique des POS		Capacité d'accueil des POS consommée		Capacité d'accueil des POS résiduelle	
	Log.	Hab	Log.	Hab.	Log.	Hab.
Cavalaire	13 137	31 201	9 647	22 912	3 490	8 289
Cogolin	7 486	17 779	6 472	15 371	1 014	2 408
La Croix Valmer	5 400	12 789	5 182	12 307	218	482
La Garde Freinet	1 978	4 698	1 583	3 760	395	939
Gassin	6 074	14 426	2 902	6 892	3 172	7 534
Grimaud *	12 568	28 882	10 741	24 706	1 827	4 176
La Mole	818	1 942	405	962	413	980
Le Plan de la Tour	3 988	9 472	1 660	3 943	2 328	5 529
Ramatuelle	3 531	8 387	2 479	5 888	1 052	2 499
Le Rayol Canadel	2 556	6 071	1 337	3 175	1 219	2 896
Sainte Maxime	17 576	41 744	13 910	33 036	3 666	8 708
Saint-Tropez	6 030	13 250	6 030	14 321	0	0
Périmètre SCOT	81 142	190 641	62 348	147 273	18 794	43 368

* Chiffres corrigés par les services de Grimaud, après prise en compte de l'annulation partielle du POS de 1993.

La capacité d'accueil des POS est la capacité en population permanente des logements réalisés ou pouvant être réalisés dans le cadre de la réglementation du POS en vigueur. Elle permet une évaluation synthétique des capacités théorique, résiduelle et actuelle (capacité du parc de logement existant). Son calcul est l'application d'un coefficient d'occupation des résidences principales égal à 2,3 habitants par logement.

¹DDE du Var, SDTE, Urbamidi Conseil, « Capacité d'accueil, Presqu'île de Saint-Tropez – Pays des Maures », mai 2000, (capacité résiduelle au terme du POS).

Capacité d'accueil globalisée en 2000 (DDE du Var)

	Capacité d'accueil globalisée (en habitant)	
	Totale	Résiduelle
Cavalaire	64 402	15 812
Cogolin	30 114	3 854
La Croix Valmer	28590	1 103
La Garde Freinet	9626	1 803
Gassin	27 964	13 671
Grimaud *	90 242	43 396
La Mole	3 907	1 516
Le Plan de la Tour	14 450	8 415
Ramatuelle	27 387	5 268
Le Rayol Canadel	11 480	5 475
Sainte Maxime	77 108	15 980
Saint-Tropez	25 508	0
Périmètre SCOT	410 779	116 744

* *Idem ci-dessus.*

La capacité d'accueil globalisée permet de répondre à une préoccupation plus générale de fréquentation en prenant en compte les divers modes d'accueil avec leurs spécificités.

La capacité effective en population est évaluée selon la destination des logements, avec un taux de cohabitation de 3 personnes par résidence principale (2,5 habitants permanents + 0,5 personne accueillie), et de 5 personnes par résidence secondaire. S'ajoute la capacité d'accueil des divers modes d'hébergement touristique, c'est-à-dire hôtellerie, résidence de tourisme et gîtes, villages-vacances et maisons familiales, ainsi que l'hébergement de plein air.

La capacité d'accueil globalisée tend à se confondre avec la fréquentation maximale du territoire, hors passage.

- La capacité d'accueil du territoire estimée par la Coordination des associations de sauvegarde du golfe et de la presqu'île de Saint-Tropez. Novembre 2003.

Capacité d'hébergement en 2003 (Coordination)

	Capacité d'hébergement des POS fourchette basse		Capacité d'hébergement des POS fourchette haute		Capacité d'hébergement des POS moyenne	
	Log.	Hab.	Log.	Hab.	Log.	Hab.
Cavalaire	17 064	86 684	47 296	242 230	32 180	164 457
Cogolin	4 318	24 177	13 045	68 311	8 681	46 244
La Croix Valmer	5 335	28 221	12 222	62 660	8 778	45 440
La Garde Freinet	2 386	11 930	5 908	29 540	4 147	20 735
Gassin	3 182	16 706	8 920	47 198	6 051	31 952
Grimaud *	10 601	67 706	31 251	170 575	20 926	118 951
La Mole	939	5 934	2 903	15 479	1 921	10 706
Le Plan de la Tour	4 077	20 386	10 263	51 315	7 170	35 851
Ramatuelle	2 772	26 912	7 439	50 245	5 105	38 579
Le Rayol Canadel	1 141	5 706	2 573	12 863	1 857	9 284
Sainte Maxime	15 017	64 095	42 894	178 634	28 932	123 896
Saint-Tropez	4 581	22 003	10 653	56 673	7 183	39 338
Périmètre SCOT	71 413	380 460	195 367	985 722	132 931	685 433

* *Idem.*

La capacité d'hébergement correspond au nombre de personnes que peuvent accueillir les logements existant ou à créer.

La fourchette basse est calculée sur la base d'une surface moyenne de 100 m² par logement.

La fourchette haute est calculée sur la base d'une surface moyenne de 30 m² par logement.

Le nombre de personnes par logement retenu est de 5 personnes par logement pour l'ensemble des logements.

Pour les activités touristiques de camping et de bateaux, le nombre de 4 personnes par logement a été retenu.

Le SCOT prend en compte une capacité d'accueil totale théorique de 70 à 75 000 logements avec une population permanente et semi-permanente d'environ 150 - 170 000 personnes et une population maximale de 380 000 personnes.

- **La capacité d'accueil des sites.**

La notion de capacité d'accueil doit également être appliquée au phénomène spécifique de la fréquentation des sites touristiques, naturels ou humains, dont les impacts sur la qualité de vie des résidents et sur l'environnement sont évidents : saturation des équipements (routes) et des espaces, pollutions, pointes de consommation (eau potable, électricité) et pointes de production de déchets et d'effluents.

Cette fréquentation est cumulativement le fait des résidents (occupants de l'urbanisation), et des visiteurs à la journée (excursionnistes) dont la présence sur le territoire est d'une durée inférieure à une journée.

L'excursionnisme est à la fois plus difficile à quantifier et plus difficile à maîtriser et encadrer, que la fréquentation résidente.

Si les effets de saturation des équipements, de pollution ou d'"usure" des espaces naturels dus aux excursionnistes sont équivalents à ceux de la population résidente, certaines de leurs consommations (eau, énergie, communications) et la production de déchets sont, *per capita*, plus faibles que celles des populations résidentes.

Evaluation de la fréquentation totale du golfe de Saint-Tropez.

L'évaluation des capacités d'accueil permet de tenter une approche de quantification de la fréquentation globale cumulée du territoire du SCoT en période de pointe touristique.

La fréquentation simultanée du territoire du golfe est due aux résidents (permanents, secondaires et touristiques) ainsi qu'aux excursionnistes.

- **Les résidents permanents, résidents secondaires et résidents touristiques du bassin de vie.**

Le parc de logements permanents et résidences secondaires s'établit à 55 000 unités ce qui conduit à la présence simultanée d'environ **170 000 personnes** en période de pointe.

Le nombre total de lits touristiques a été évalué à 60 000 (voir plus loin) ce qui pour un taux d'occupation de 100% correspond à **60 000 personnes**.

Le nombre total de personnes résidant simultanément dans le bassin de vie atteint donc **230 000 personnes**, au moins, durant la période de pointe touristique et en particulier du 14 juillet au 15 août.

Cet effectif se retrouve naturellement dans les trafics routiers, la fréquentation des sites touristiques naturels et artificiels, les commerces et services touristiques, etc...

- **Les excursionnistes.**

L'effectif de visiteurs à la journée ne résidant pas sur le bassin de vie est plus difficile à cerner.

Les itinéraires routiers assurant les accès au bassin de vie depuis l'extérieur (RN 98, RD 25, RD 558, RD 559) ont une capacité supérieure à 50 000 véhicules par jour et par sens. Cette capacité n'est pas complètement utilisée à l'exception de la RN 98 en provenance de Fréjus, ce qui conduit à un trafic de l'ordre de 40 000 véhicules par jour.

Seule une partie de ce trafic est générée par des visites à la journée, le reste correspondant à l'accès au territoire (le visiteur reste une ou plusieurs journées avant de repartir) ou au transit, ce dernier restant très limité en raison des difficultés de circulation et de la concurrence de la liaison autoroutière Fréjus-Toulon.

Dans ces conditions le trafic routier correspondant aux excursionnistes peut être évalué à 20/ 30 000 véhicules soit plus de **100 000 personnes** par jour en prenant en compte les transports collectifs (moins de 5% du trafic)

Les autres modes de transports, aériens ou maritimes, n'assurent qu'une part relativement faible des déplacements de visiteurs, qui peuvent être évalués à moins de 5 000 personnes par jour.

Au total la fréquentation du bassin de vie résulte :

- de son attractivité ;

- de ses capacités d'hébergement permanent, résidentiel et touristique ;

- du dimensionnement de ses infrastructures d'accès et de desserte, de ses équipements et de ses sites.

Cette fréquentation peut être évaluée à plus de 330 000 personnes simultanément présentes chaque jour durant la pointe touristique.

Cette fréquentation importante est souvent qualifiée de "tourisme de masse", par opposition avec un tourisme plus qualitatif qui correspondrait à la clientèle des établissements hôteliers et des résidences de loisirs.

Cette appréciation relativement péjorative, repose sur le fait:

- que **les consommations touristiques** des excursionnistes peuvent être dans l'ensemble, relativement limitées en volume et ciblées quant aux produits consommés (stationnement, achat de souvenirs, restauration légère...);

- qu'en revanche la présence des excursionnistes accroît **la saturation des espaces publics urbains, des plages et autres espaces naturels**, ainsi que celle de l'infrastructure routière primaire, des systèmes de transport collectif...

- et que la présence des excursionnistes accroît les **pointes de consommation** (eau, énergie) et de production de déchets et effluents déjà fortes en raison du nombre de touristes, ce qui conduit à sur-dimensionner ces équipements et services par rapport aux besoins des populations permanentes qui en supportent par ailleurs le coût.

2.1.4. Le logement.

• Le parc de logements.

Le parc de logements de l'aire du SCoT est très important : 1,2 logement par habitant permanent contre 0,6 à l'échelle du Var.

Il est en croissance permanente. Après une augmentation spectaculaire entre 1982 et 1990 (+26%) il connaît, cependant, un léger fléchissement sur la période récente 1990-1999 (+22%) ; il est à noter que la croissance démographique est égale à 11% sur la même période.

Parc de logements de 1982 à 1999

	1982	1990	1999
Cavalaire	6 059	7 508	9 647
Cogolin	3 941	5 221	6 472
La Croix-Valmer	3 366	4 770	5 185
La Garde Freinet	1 237	1 265	1 573
Gassin	2 253	2 322	2 906
Grimaud	4 669	4 701	6 715
La Mole	196	318	405
Plan de la Tour	1 040	1 429	1 660
Ramatuelle	1 940	2 079	2 479
Rayol Canadel	948	1 106	1 337
Sainte Maxime	6 740	11 134	13 910
Saint-Tropez	5 601	5 955	5 872
SCoT	37 990	47 808	58 161

	Evolution 1982-1990	Rythme de croissance Moyenne annuelle	Evolution 1990-1999	Rythme de croissance Moyenne annuelle
Cavalaire	+24 %	+2,7 %	+28 %	+2,8 %
Cogolin	+32 %	+3,6 %	+24 %	+2,4 %
La Croix-Valmer	+42 %	+4,5 %	+9 %	+0,9 %
La Garde Freinet	+2 %	+0,3 %	+24 %	+2,5 %
Gassin	+3 %	+0,4 %	+25 %	+2,5 %
Grimaud	+1 %	+0,1 %	+43 %	+4,0 %
La Mole	+62 %	+6,2 %	+27 %	+2,7 %
Plan de la Tour	+37 %	+4,1 %	+16 %	+1,7 %
Ramatuelle	+7 %	+0,9 %	+19 %	+2,0 %
Rayol Canadel	+17 %	+1,9 %	+21 %	+2,1 %
Sainte Maxime	+65 %	+6,5 %	+25 %	+2,5 %
Saint-Tropez	+6 %	+0,8 %	-1 %	-0,2 %
SCoT	+26 %	+2,9 %	+22 %	+2,2 %

Cette croissance est très inégalement répartie entre les communes : doublement pour Sainte- Maxime et La Mole, accroissement significatif pour Cavalaire, Cogolin et Le Plan de la Tour et accroissement modéré pour les autres communes.

L'augmentation atteint 20 171 logements supplémentaires depuis 1982.

On constate de fortes concentrations (75% du parc total) sur 5 communes (Cavalaire, Cogolin, Grimaud, Saint-Tropez et Sainte Maxime) et 93% au sein des communes littorales.

Le territoire du SCoT est caractérisé par une sur représentation des résidences secondaires par rapport aux résidences principales.

Répartition du parc de logements en 1999

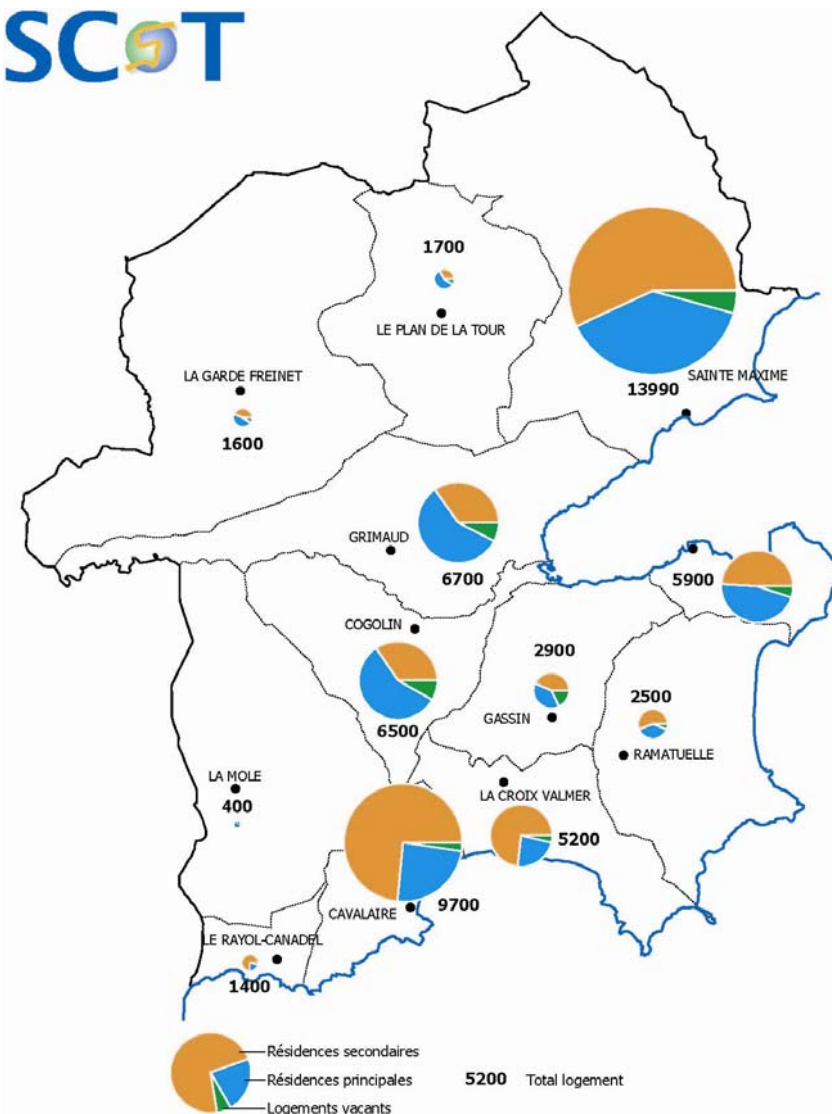
	résidences principales	résidences secondaires	logements sociaux	lits touristiques marchands
Cavalaire	2 328	7 131	218	6 339
Cogolin	3 711	2 230	365	3 684
La Croix-Valmer	1 194	3 771	116	5 066
La Garde Freinet	744	689	71	1 523
Gassin	1 140	1 271	53	6 537
Grimaud	1 666	4 859	82	15 570
La Mole	310	85	2	1 260
Plan de la Tour	948	551	33	625
Ramatuelle	935	1 394	20	10 639
Le Rayol Canadel	293	996	39	571
Sainte Maxime	5 316	7 960	308	4 745
Saint-Tropez	2 693	2 911	50	3 071
SCoT	21 278	33 848	1 357	59 630

Source : Syndicat mixte du Golfe de St-Tropez - Pays des Maures

La part des résidences principales a diminué ces 10 dernières années (37,6% en 1982 et 1990 et 36,6% en 1999), de même que celle des logements vacants (7,1% en 1982, 5,9% en 1990 et 5,2% en 1999), au profit de celle des résidences secondaires (55,3% en 1982, 56,4% en 1990 et 58,2% en 1999).

Le parc total de logements augmente deux fois plus vite que la population recensée, au profit des résidences secondaires (en 1999, +22% contre +11%).

Cette situation s'accroît depuis 10 ans avec 6 000 à 7 000 nouvelles résidences secondaires construites contre 3 200 à 3 800 résidences principales.



Répartition des logements

Evolution de la répartition du parc de logements 1982, 1990 et 1999

	Résidences principales %			Résidences secondaires %			Logements Vacants %		
	1982	1990	1999	1982	1990	1999	1982	1990	1999
Cavalaire	26,7	23,8	24,1	70,5	69,6	73,6	3,2	6,6	2,3
Cogolin	52,7	59,7	57,7	34,2	31,6	34,3	13,1	8,7	8
La Croix-Valmer	22,2	22,8	22,8	72,7	74,4	73,5	5,1	2,8	3,7
La Garde Freinet	44,5	49,4	47,4	49,8	43,0	43,2	5,7	7,6	9,4
Gassin	32,5	45,5	39,1	64,3	47,9	43,6	3,2	6,6	17,3
Grimaud	24,1	27,4	24,9	70,2	69,9	72,5	5,7	2,7	2,6
La Mole	64,3	68,2	75,6	26,5	30,2	20,7	9,2	1,6	3,7
Plan de la Tour	53,3	54,2	57,8	37,5	38,6	32,4	9,2	7,1	9,8
Ramatuelle	34,6	37,7	37,6	57,7	57,7	56,8	7,7	4,7	5,7
Rayol Canadel	41,2	41,8	22,0	57,8	52,5	73,5	1,0	5,7	4,5
Sainte Maxime	44,1	37,1	38,3	47,9	59,5	57,4	8,1	3,4	4,3
Saint-Tropez	49,1	44,9	45,7	40,3	43,2	49,2	10,6	11,9	5,1
SCOT	37,6	37,6	36,6	55,3	56,4	58,2	7,1	5,9	5,2

Les communes les plus concernées par cette sur représentation des résidences secondaires sont Cavalaire, Le Rayol Canadel, Grimaud et La Croix-Valmer dont la proportion de résidences principales est inférieure au quart de leur capacité en logement. Ces communes sont traditionnellement orientées vers le tourisme balnéaire.

3 exceptions (Le Plan de la Tour, La Mole et Cogolin) conservent un taux de résidences principales proche de la moyenne départementale. Différents facteurs peuvent expliquer cette caractéristique : ces communes accueillent des actifs ; elles sont traditionnellement moins orientées vers le tourisme résidentiel que les autres communes du littoral.

Ainsi la capacité d'hébergement résidentiel dessine un autre territoire du SCOT, une autre organisation que celle décrite par le recensement de la population.

L'évolution récente de la construction de logements (2000 - 2004).

En l'absence de données fiables tirées de recensement, seules sont disponibles les statistiques de la Direction Régionale de l'Équipement portant sur les logements autorisés ou dont les travaux ont commencé.

Sur la période 2000-2004, ces statistiques font état d'un ralentissement du rythme de la construction de logements qui serait descendu à un rythme annuel moyen de +1% sur l'ensemble du SCOT.

Ces chiffres sont cependant en contradiction avec les relevés communaux des permis de construire délivrés, qui ne font pas état d'un ralentissement du rythme de la construction neuve.

• Les types de logements.

Types de logements en 1999

	Total	Maisons individuelles %		Logements collectifs %	
			%		%
Cavalaire	9 647	2 576	26,7	7 071	73,3
Cogolin	6 472	2 913	45,0	3 559	55,0
La Croix-Valmer	5 185	2 536	48,9	2 649	51,1
La Garde Freinet	1 573	1 270	80,7	303	19,3
Gassin	2 906	1 453	76,2	1 453	23,8
Grimaud	6 715	4 258	63,4	2 457	36,6
La Mole	405	358	88,4	47	11,6
Plan de la Tour	1 660	1 463	88,1	197	11,9
Ramatuelle	2 479	2 291	92,4	188	7,6
Le Rayol-Canadel	1 337	815	60,9	522	39,1
Sainte Maxime	13 910	5 676	40,8	8 234	59,2
Saint-Tropez	5 872	2 273	38,7	3 599	61,3
SCOT	58 161	27 882	47,9	30 279	52,1

La part des logements individuels est croissante : 88% des logements commencés en 2000 sont des logements individuels et 12% des logements collectifs, avec des situations extrêmes actuelles de 26,7% d'individuels à Cavalaire et 92,4% à Ramatuelle.

L'habitat individuel prédomine pour 7 communes : Ramatuelle (92,4%), La Mole (88,4%), Plan de la Tour (88,1%), La Garde Freinet (80,7%), Gassin (76,2%), Grimaud (63,4%) et Le Rayol Canadel (60,9%).

Longtemps symbole de la qualité de vie de la Côte d'Azur, la « villa » demeure emblématique de l'habitat de villégiature.

Le développement du bâti individuel a induit une forte consommation d'espace et a également fait émerger des besoins en équipements et en services nouveaux.

A l'inverse, certaines communes se démarquent par un taux d'habitat collectif supérieur à celui de l'individuel : Cavalaire (73,3%), Saint-Tropez (61,3%), Sainte Maxime (59,2%), Cogolin (55%) qui a connu un développement récent et important de son parc de « logements aidés », La Croix-Valmer (51,1%).

- **Les logements vacants¹.**

En valeur absolue, le nombre de logements vacants augmente faiblement (+193 logements) ; mais la part relative au sein des deux cantons a diminué de 5,9 à 5,2% entre 1990 et 1999.

La vacance est très inférieure au taux départemental du fait notamment de la pression immobilière et de la rentabilité des opérations de rénovation, notamment à Cavalaire, Grimaud et La Croix-Valmer.

Cependant, la vacance est relativement importante dans les communes plus rurales (La Garde Freinet et Le Plan de la Tour) ou encore dans les communes à dominante plus active que touristique comme Cogolin. Pour ces communes rurales, les centres anciens sont moins bien conservés et les opérations de rénovation y sont moins rentables.

- **Le logement social.**

Le nombre de logements sociaux représente 6,4% du nombre de résidences principales sur le territoire du SCoT.

¹ NB : Les données relatives aux logements vacants sont issues du recensement de l'INSEE 1999 et dépendent de la déclaration d'occupation des logements de la part des propriétaires. Ainsi, ces chiffres doivent être pris avec précaution.

Nombre et taux de logements sociaux en 1998

	Nombre total de logements HLM	Taux
Cavalaire	218	9,4%
Cogolin	407	11,0%
La Croix-Valmer	116	9,7%
La Garde Freinet	46	6,2%
Gassin	82	7,2%
Grimaud	17	1,0%
La Mole	14	4,5%
Plan de la Tour	35	3,7%
Ramatuelle	20	2,1%
Le Rayol Canadel	27	9,2%
Sainte Maxime	308	5,8%
Saint-Tropez	50	1,9%
Périmètre SCOT	1 340	6,3%

Source : DRE du Var, recensement au 1er janvier 2004

En part relative, 4 communes apparaissent plus actives en matière de production de logements sociaux :

- Cavalaire (9,4%),
- Cogolin (9,8%),
- La Croix-Valmer (9,8%),
- La Garde-Freinet (9,5%),
- Le Rayol-Canadel (13,3%).

A l'inverse, la part de logements sociaux est très limitée à :

- La Mole (0,7%),
- Ramatuelle (2,1%),
- Saint-Tropez (1,9%).

La demande locative est très forte avec près de 70% de demandes non satisfaites. Ainsi, le parc HLM est saturé et les conditions d'accès au logement locatif privé sont difficiles. Ce phénomène se traduit par de nombreuses « trajectoires » résidentielles bloquées.

Le territoire souffre d'un déficit certain de logements sociaux. Le besoin total identifié en logements sociaux neufs est de 360 sur le territoire.

La demande en logements sociaux

	Total demande	Demande satisfaite	Demande non satisfaite
Bassin de Saint-Tropez	500	140	360
dont Cogolin	200	45	155
dont Sainte-Maxime	150	15	135
autres communes	150	80	70

Source : DDE Var 2000, Demande en locatif social du Bassin de Saint-Tropez en 1998

On note une pression particulièrement forte sur Cogolin du fait de sa situation centrale et de la quasi inexistence de logements sociaux dans les communes environnantes ; mais on relève également une forte demande sur Sainte-Maxime, Cavalaire et La Croix-Valmer.

Malgré la pénurie de logements sociaux sur le territoire du SCoT, on observe une baisse du nombre de logements sociaux mis sur le marché dans la période récente puisque aucun logement social n'a été mis en service en 1999.

Pour autant, des politiques de développement de ce type de logements ont été mises en place dans certaines communes sur la période 1990-1995 et notamment à La Mole, Plan de La Tour, Le Rayol-Canadel, La Garde-Freinet et Gassin.

En revanche, aucune évolution n'a été recensée pour Saint-Tropez, Sainte-Maxime, Ramatuelle, La Croix-Valmer et Grimaud alors que la pénurie de logements sociaux touche principalement les communes du littoral. Des programmes sont en cours ou projetés dans ces mêmes communes.

Le logement locatif, en général, connaît un déficit important.

En conséquence les actifs du territoire ont de très grandes difficultés à se loger du fait de la rareté de l'offre et des prix pratiqués.

Les conditions du marché de l'immobilier empêchent les jeunes couples aux revenus moyens d'envisager un achat.

Parallèlement le marché de la location saisonnière, très lucratif, concurrence très durement la location à l'année.

Faute de pouvoir intervenir de façon directe sur le marché de l'immobilier, certaines communes ont eu recours à l'intervention de sociétés d'économie mixte (SEM).

C'est le cas de Grimaud, Saint-Tropez et Sainte-Maxime, qui ont réalisé, par ce biais, des logements à vocation locative, destinés à accueillir des actifs du territoire.



Logements pour actifs réalisés par la SEM de Sainte-Maxime