

SEPTEMBRE 2017



ATLAS DES CENTRES COMMUNES DU VAR

CONVENTION MULTIPARTITE ANNUELLE D'APPLICATION 2016

Sommaire

PRÉAMBULE.....	5
----------------	---

SYNTHÈSE.....	6
---------------	---

PORTRAITS COMMUNAUX

Brignoles	10
Carnoules	12
Cogolin	14
Cuers	16
Draguignan	18
Fayence	20
Fréjus	22
Hyères.....	24
La Garde.....	26
La Londe-les-Maures	28
La Seyne-sur-Mer.....	30
La Valette-du-Var.....	32
Le Beausset.....	34
Le Cannet-des-Maures	36
Le Luc.....	38
Le Muy.....	40
Les Arcs	42
Ollioules	44
Sainte-Maxime.....	46
Saint-Maximin-la-Sainte-Baume.....	48

Saint-Raphaël	50
Saint-Tropez	52
Sanary-sur-Mer	54
Solliès-Pont	56
Vidauban	58
Vinon-sur-Verdon.....	60

ANNEXES MÉTHODOLOGIQUES

Baromètre volet communal	65
Baromètre volet centre	97

Préambule

L'atlas des 100 communes et de leurs centres a été réalisé pour analyser et objectiver la problématique de dévitalisation des centres-anciens. Il constitue aussi un précieux matériau de connaissance des principales polarités de l'espace régional.

Pour chaque commune figurent :

- Un cadrage communal qui comporte :
 - des chiffres clés ;
 - un baromètre à trois dimensions (dynamisme, attractivité, fragilité), chacune étant alimentée par dix indicateurs ;
 - un bref commentaire présentant la commune et faisant état de ses forces et faiblesses ;
 - une carte de situation de la commune.
- Un cadrage sur le centre qui comporte :
 - des chiffres clés ;
 - un baromètre portant sur trois indicateurs : fragilité du parc de logement, fragilité sociale et densité commerciale ;
 - un bref commentaire présentant la situation du centre ;
 - une carte de situation du centre.

Le présent document constitue un extrait de l'atlas qui concerne les 26 communes du département du Var.

En introduction, il intègre une synthèse de la situation des centres dans le département.

La méthodologie retenue pour réaliser le cadrage communal et le cadre sur les centres figurent en annexe.

VAR

Carte de synthèse

Typologie des communes

Polarités du SRADDT

- Centre régional
- Centre local

Autres communes du panel

- Ville centre d'intercommunalité
- Ville secondaire d'intercommunalité
- Ville centre d'intercommunalité non comprise dans le panel

Niveau de fragilisation des centres

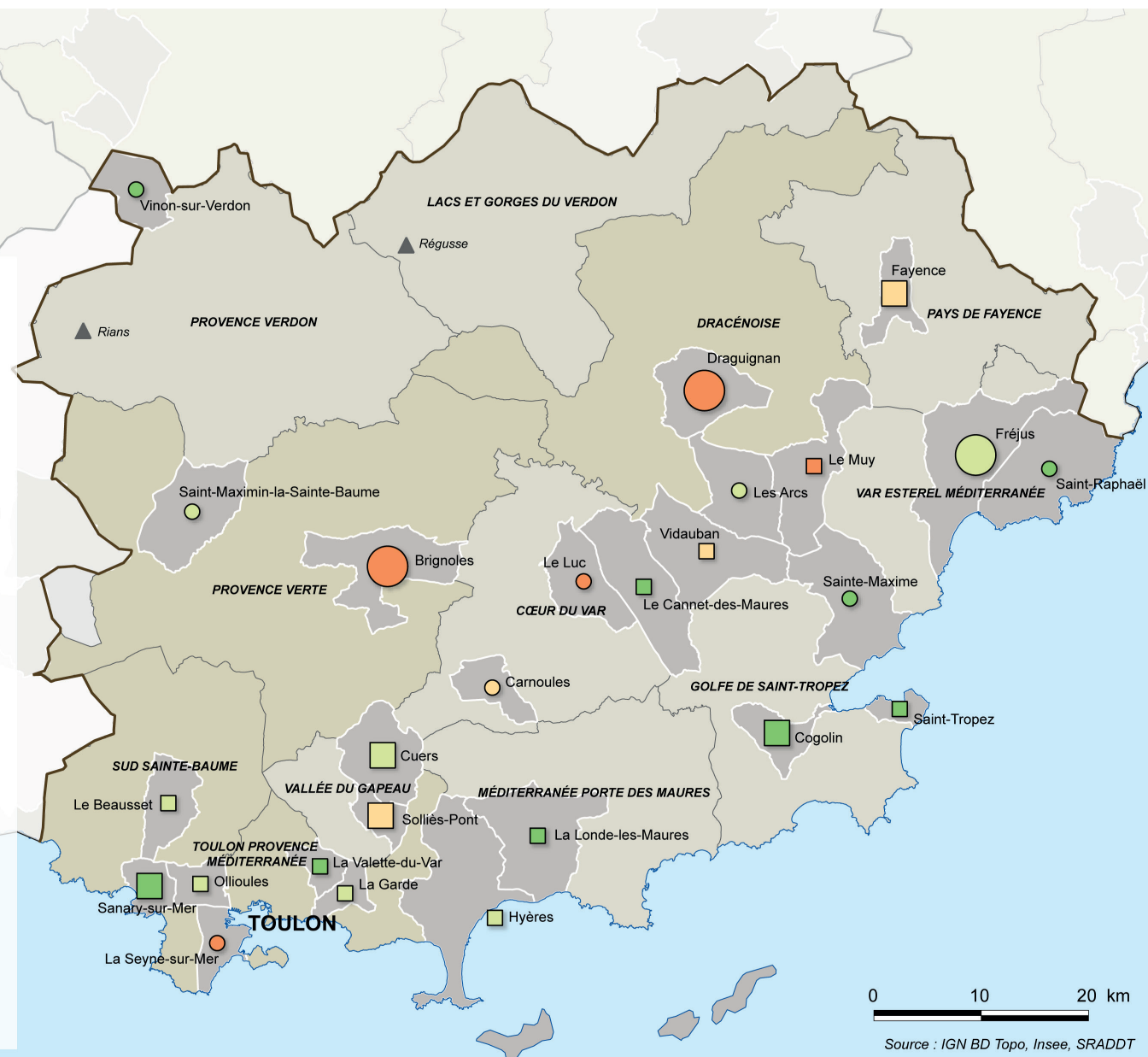
Niveau d'alerte

- Très élevé
- Elevé
- Moyen
- Faible
- Très faible

Commune du panel

Type d'intercommunalité

- Communauté d'agglomération
- Communauté de communes
- Métropole



VAR : DES CENTRES EN SITUATION DE FRAGILITÉ DANS LE CŒUR DU DÉPARTEMENT

Le Var compte au 1^{er} janvier 2014 plus d'un million d'habitants, qui se répartissent sur un peu moins de 6 000 km². On compte donc en moyenne 174 habitants au km², mais il existe de grandes disparités entre le sud, le centre et le nord du département. Ainsi, la Communauté d'agglomération Toulon Provence Méditerranée affiche une densité de près de 1 200 habitants au km², alors que Lacs et Gorges du Verdon, EPCI limitrophe des Alpes-de-Haute-Provence, compte à peine 15 habitants au km². Au 1^{er} janvier 2017, il existe 12 intercommunalités sur le territoire, 5 communautés d'agglomération et sept communautés de communes. 26 communes varoises sont concernées par l'étude, regroupant près de 480 000 habitants, soit près de la moitié de la population du département. 3 sont identifiées par le SRADDT comme des centres régionaux, 8 comme des centres locaux, 5 comme des villes-centres d'EPCI et 10 comme des villes secondaires d'EPCI. Aucune de ces localités ne voit son centre présenter de situation alarmante à proprement parler. En revanche, les cœurs de ville de La Seyne-sur-Mer, de Brignoles, du Luc, de Draguignan et du Muy montrent des signes de fragilité.

COMMUNES DU VAR						
Niveau d'alerte des centres	Très faible	Faible	Moyen	Élevé	Très élevé	
Type de commune						
Centre régional		1		2		3
Centre local	3	2	1	2		8
Villes-centres d'intercommunalité	2	1	2			5
Villes secondaires d'intercommunalité	4	4	1	1		10
Total communes du panel	9	8	4	5	0	26

DEUX CENTRES RÉGIONAUX SUR LES TROIS ÉTUDIÉS PRÉSENTENT UN NIVEAU D'ALERTE ÉLEVÉ

Brignoles et Draguignan sont deux des centres régionaux du département. Si le cœur de ville de Brignoles affiche une certaine vitalité commerciale, les ménages en situation de pauvreté y sont surreprésentés et la vacance y

est trois fois plus fréquente qu'ailleurs dans la commune. A Draguignan, le même constat peut être effectué, ajouté à une situation du commerce en centre-ville moins favorable. Ces communes s'inscrivent dans un contexte de fort développement de la périurbanisation qui voit offrir de logements et souvent offre commerciale se localiser aux portes de ces communes. Le cœur de la ville de La Seyne-sur-Mer, deuxième commune la plus peuplée du département affiche également un niveau d'alerte élevé, avec notamment un déficit important de commerces et de services de rayonnement. Ici, c'est le choc ancien de la fermeture des chantiers navals et ses conséquences sur l'innervation du tissu urbain couplé à un profil traditionnellement populaire du peuplement de ce centre qui expliquent ce niveau d'alerte important, malgré le positionnement de la ville au bord de la Rade de Toulon.

LA SITUATION TRÈS FAVORABLE DES COMMUNES LITTORALES HORS TOULON PROVENCE MÉDITERRANÉE EST À RELATIVISER.

Toutes les communes littorales n'appartenant pas à l'agglomération toulonnaise ont un centre en bonne voire en excellente santé selon la méthodologie employée.

En premier lieu, ces communes bénéficient toutes d'une attractivité touristique certaine, et leur offre commerciale est essentiellement dimensionnée pour l'été, surdimensionnée donc par rapport à la population permanente. Ceci contribue à ce que les indicateurs dans ce domaine affichent des valeurs plutôt favorables, même si dans certains cas, l'hiver voit beaucoup de ces communes subir la fermeture saisonnière de nombre de commerces et services privés. Ce constat se consolide en apparence d'une faible vacance et d'une population au profil moins défavorisé mais doit se mettre en relation avec les caractéristiques du marché du logement dans le Var, particulièrement tendu dans les localités situées sur les rives de la Méditerranée. Cette configuration, quelque peu brouillée par l'impact des résidences secondaires, limite de fait la vacance et exclut, au moins en partie, les ménages les plus fragiles économiquement.

PORTRAITS COMMUNAUX

BRIGNOLES

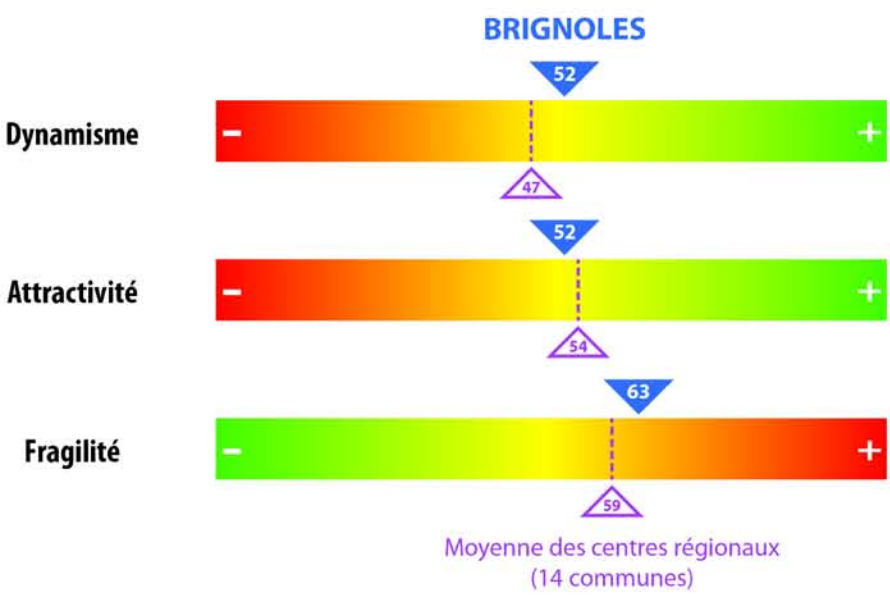
EPCI : CC Provence Verte / Aire Urbaine de Brignoles

CADRAGE : COMMUNE

Superficie : 7078 ha Logements : 8202 Code INSEE : 83023
Population : 16450 Emplois : 10279

Source : INSEE

Positionnement de la commune



Située en Centre Var, l'ancienne cité des comtes de Provence est aujourd'hui la ville-centre d'une nouvelle communauté d'agglomération (née de la fusion en 2016 de trois communautés de communes) regroupant 28 communes et 94 000 habitants. Forte d'un territoire intercommunal renforcé, Brignoles jouit également d'une bonne position stratégique, la ville étant desservie par deux axes majeurs, l'autoroute A8 (sortie no 35) et la route nationale 7. La ville est située à moins d'une heure de route de Marseille (66 km), Aix-en-Provence (57 km), Toulon (48 km) et à 1 heure 15 environ de Nice (130 km). Elle fait partie des 14 « centres régionaux » (STRADDT) parmi lesquels elle se distingue par son dynamisme (3ème rang après Draguignan et Orange)

Forces :

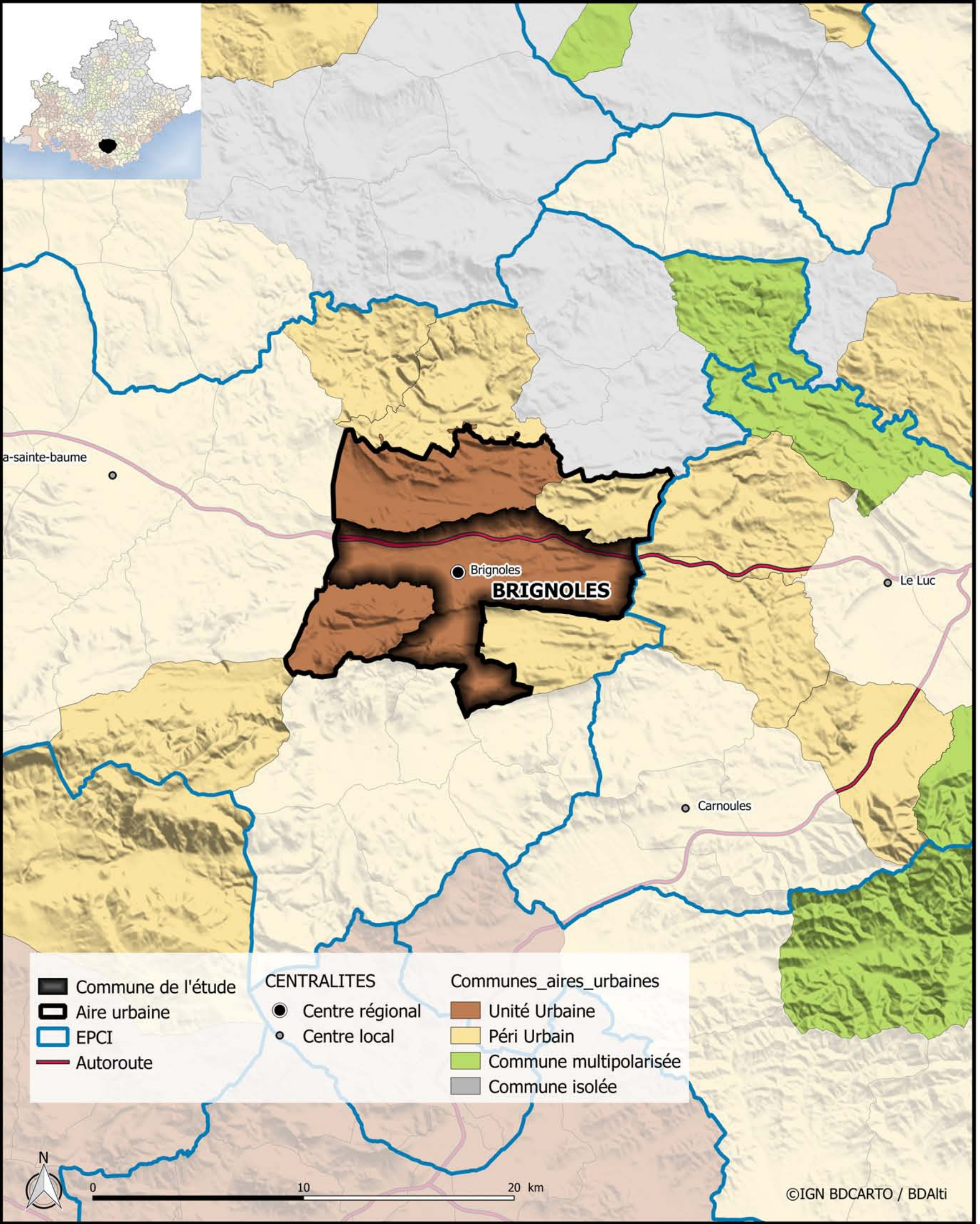


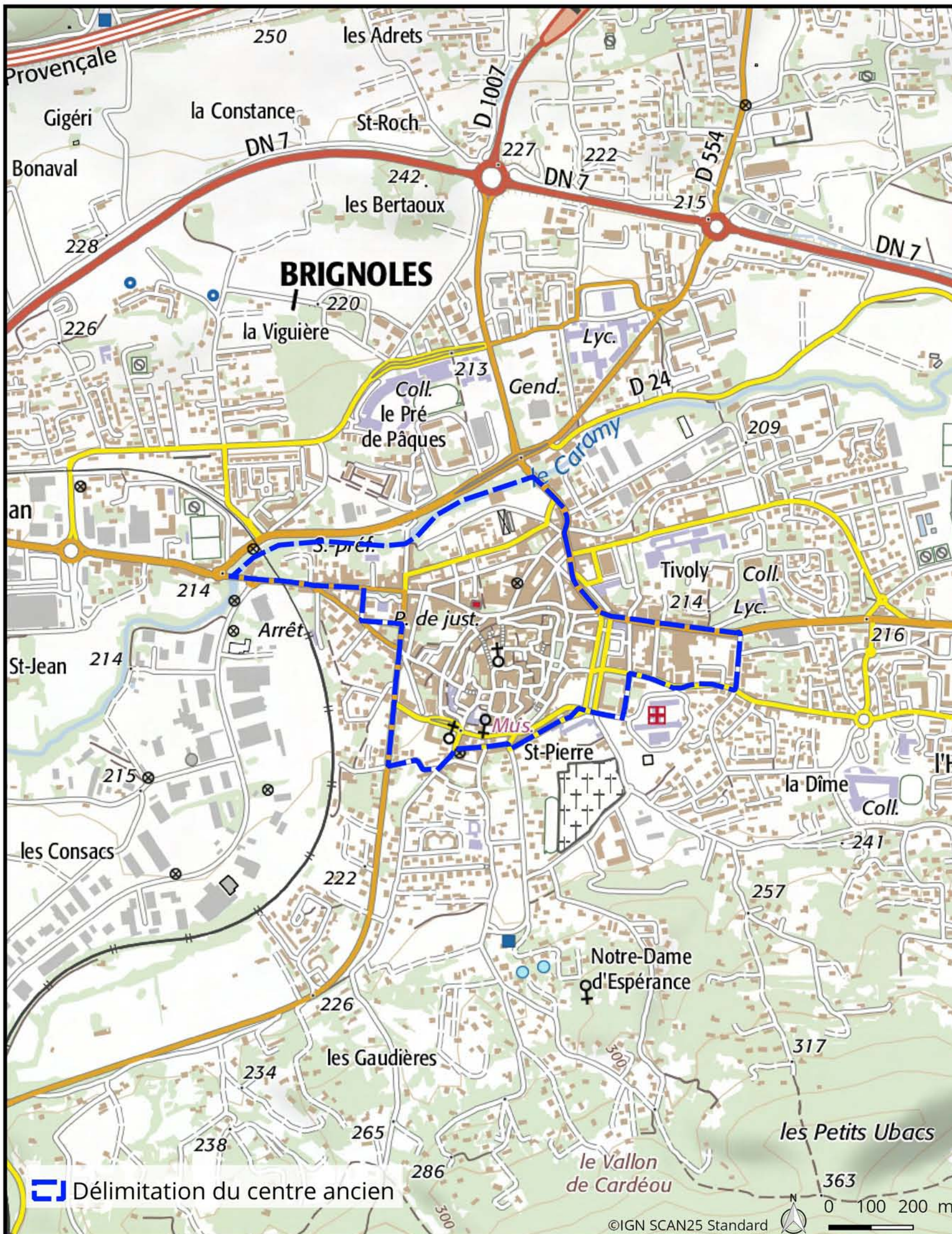
La qualité de vie, d'équipements et les prix de l'immobilier plus accessibles que sur la côte varoise sont des atouts favorisant l'installation des jeunes actifs à Brignoles. Grâce à position stratégique, la ville dispose de nombreuses plateformes logistiques (grande distribution et transporteurs routiers). La ville présente une attractivité économique et une densité d'emplois importantes

Faiblesses :



Malgré ses atouts, l'ancien bassin minier d'extraction de bauxite connaît aujourd'hui un taux de chômage élevé et de nombreux emplois précaires. Nombreuses fragilités : fort taux de pauvreté, de non diplômés et de faibles revenus. La vacance du parc de logements déjà très important continue à progresser. La fonction touristique reste peu développée.





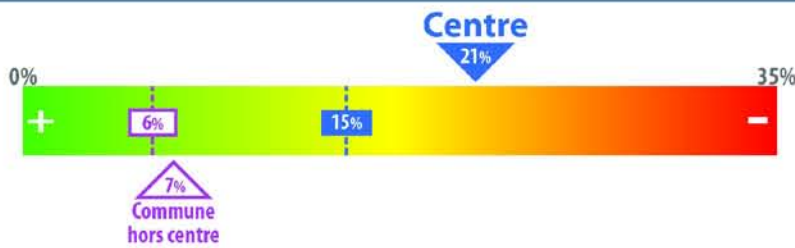
BRIGNOLES

Population * : 4 100
* (estimation de la population en 2010)

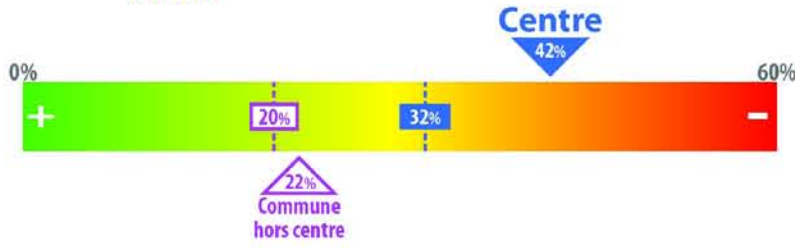
Superficie : 35 ha

CADRAGE : CENTRE ANCIEN

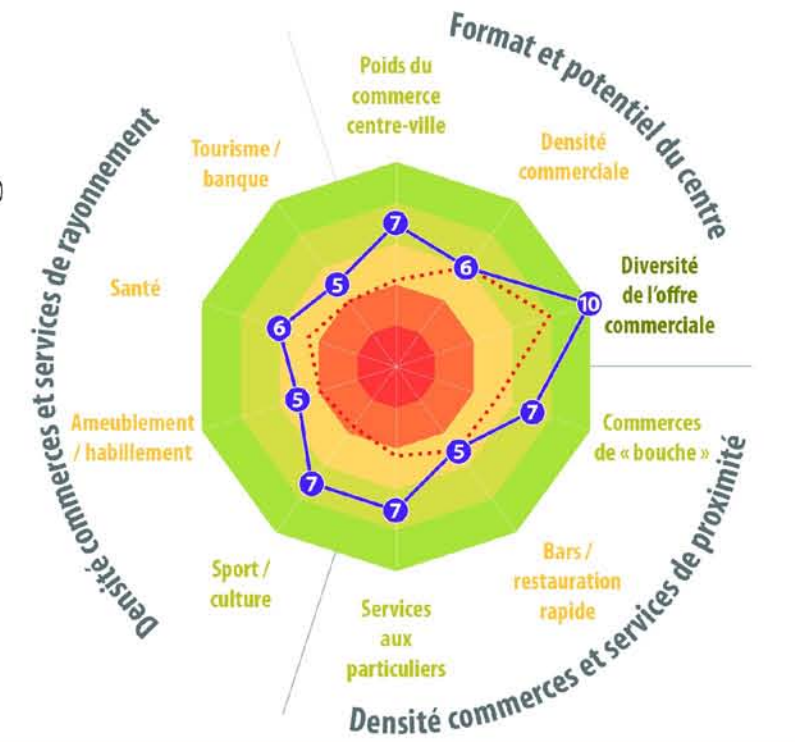
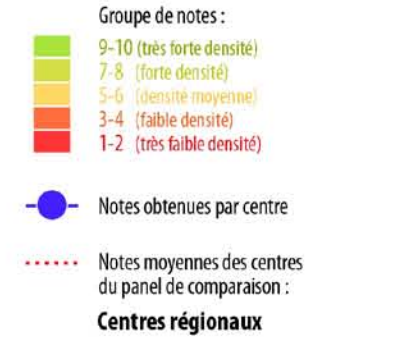
FRAGILITÉ DU PARC DE LOGEMENT
(Le taux de vacance dans le parc de logement)
Cadastré - Bases MAJIK 2016



FRAGILITÉ SOCIALE
(La part des ménages à bas revenus)
INSEE - Données carroyées 2011



VITALITÉ COMMERCIALE
(Poids des centres, fonctions de proximité et attractivité)
INSEE - Fichier SIRENE 2016



Le centre ancien de Brignoles figure parmi centres les plus étendus des communes du panel. Il couvre une superficie de 35 hectares (moyenne des centres régionaux = 25 hectares) et un quart de la population municipale – soit un peu plus de 4 000 habitants y résident. Si l'armature commerciale du centre se porte plutôt bien, on observe un taux de vacance très élevé : 21% contre 15% pour la moyenne régionale et surtout 14 points de plus que le taux de vacance dans le reste de la commune (7%). La part des ménages à bas revenus est également particulièrement élevée (42%) et se situe 10 points au-dessus de la moyenne du panel. C'est en raison des problèmes de vacance du parc et de paupérisation de la population que son niveau d'alerte a été considéré comme « élevé » même s'il est utile de rappeler que le commerce de centre-ville semble moins fragilisé en comparaison de ceux des autres centres régionaux. Fort de son potentiel architectural (caractère médiéval, ruelles, places, fontaines, maisons antiques, remparts...), et de son label « pays d'art et d'histoire », le centre de Brignoles représente pourtant un véritable atout touristique. En août 2017, il fêtera le vingtième anniversaire de ses « médiévales » festivités qui se déroulent pendant trois jours. A cette occasion, de nombreux artistes de rue envahissent la cité. En 2016, la Ville s'est engagée dans une démarche de renouvellement urbain de son centre-ville. Le projet est ambitieux et vise à impulser une nouvelle dynamique commerciale et à réaménager des îlots vétustes et dégradés. Autres objectifs annoncés : diversifier l'offre de logements et améliorer les conditions de circulation et de stationnement. Un budget de 12 million d'Euros sur une période de huit ans (2016-2024) est affecté la revitalisation du cœur de ville.

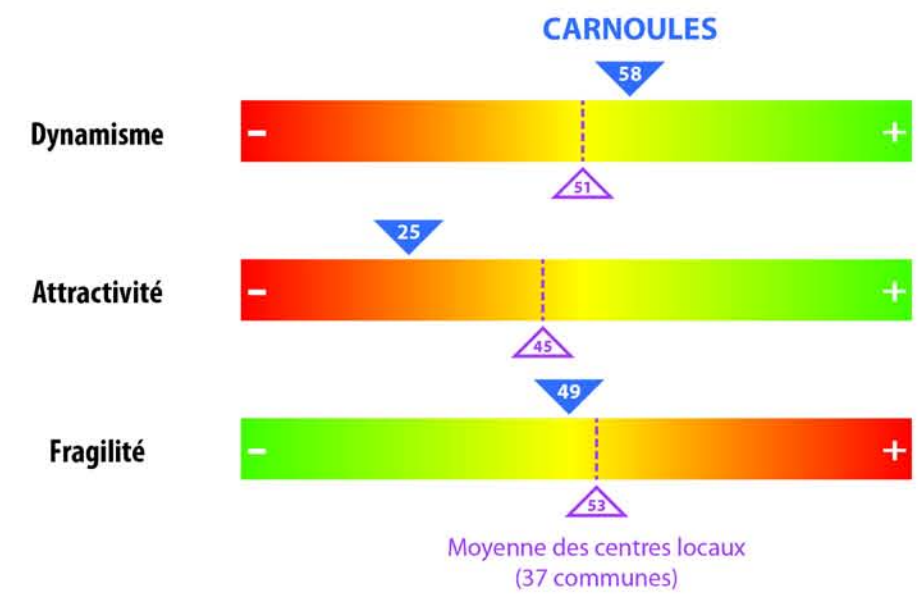
CARNOULES

EPCI : CC Cœur du Var / Aire Urbaine de Toulon

CADRAGE : COMMUNE

Superficie : 2586 ha Logements : 1706 Code INSEE : 83033
Population : 3445 Emplois : 509 Source : INSEE

Positionnement de la commune



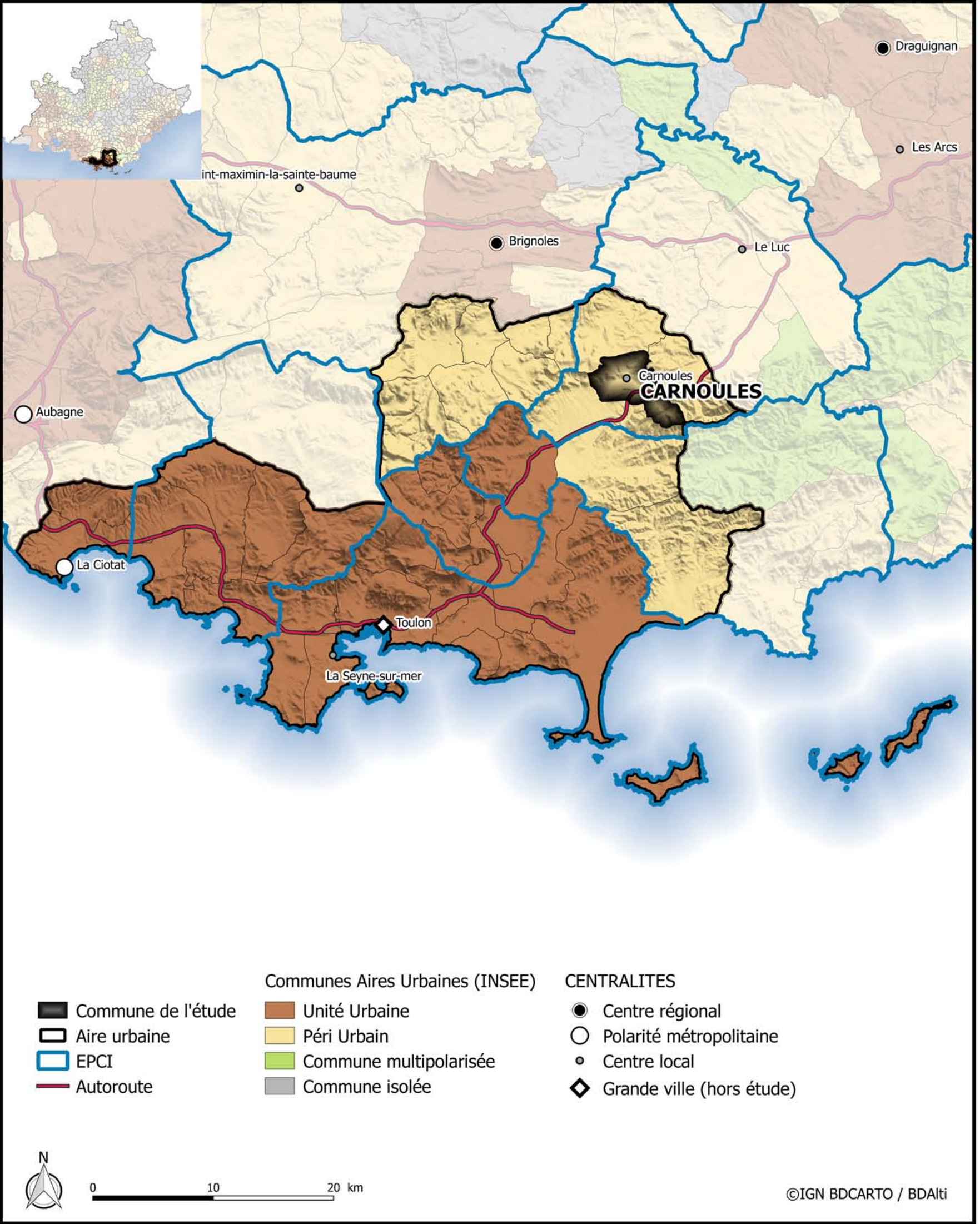
Carnoules est une petite commune qui appartient à la communauté de communes du Cœur du Var (40 000 habitants) dont le chef de file est le Luc. Elle est traversée par l'autoroute A57 et se situe à une trentaine de kilomètres de Toulon. Elle est classée en tant que "centre local" dans le STRADDT.

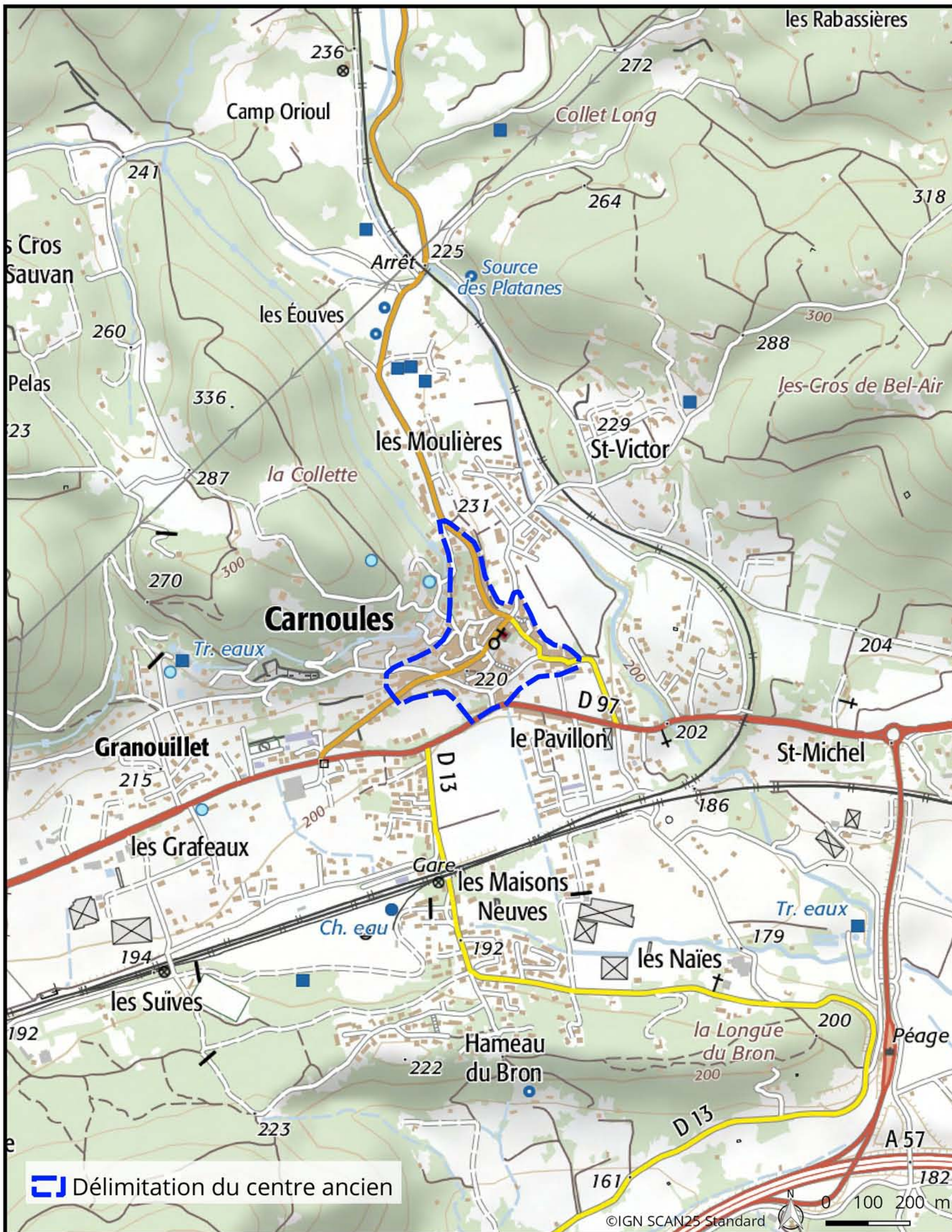
Forces :

la commune a connu un accroissement démographique assez important, notamment du fait de soldes migratoire et naturel nettement positifs. Cela a entraîné une hausse du nombre de résidences principales et d'actifs ayant un emploi. La proportion des personnes très âgées apparaît faible, en particulier pour un centre local. Carnoules est la commune où le nombre d'emplois a le plus progressé. Toutefois, le rapport entre nombres d'emplois et d'actifs occupés demeure particulièrement faible.

Faiblesses :

Carnoules présente ainsi le niveau d'attractivité le plus faible du panel. Outre la faible densité d'emplois qui engendre une attractivité économique nettement inférieure à la moyenne, la commune apparaît également peu pourvue en lits touristiques et en équipements. Dans le parc de logements, la vacance est en hausse et les cas de suroccupation sont relativement fréquents.





CARNOULES

Population * : 950

* (estimation de la population en 2010)

Superficie : 9 ha

CADRAGE : CENTRE ANCIEN

FRAGILITÉ DU PARC DE LOGEMENT

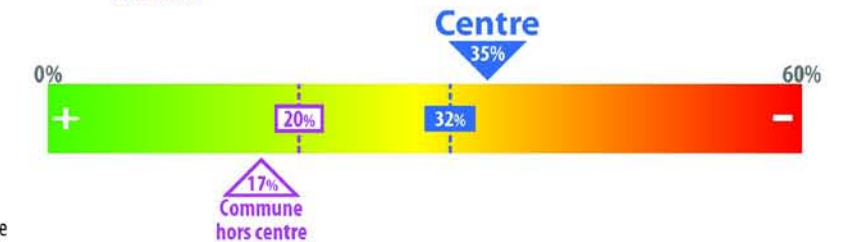
(Le taux de vacance dans le parc de logement)
Cadaastre - Bases MAJIK 2016



FRAGILITÉ SOCIALE

(La part des ménages à bas revenus)
INSEE - Données carroyées 2011

■ Moyenne des 100 centres
■ Moyenne des 100 communes hors centre



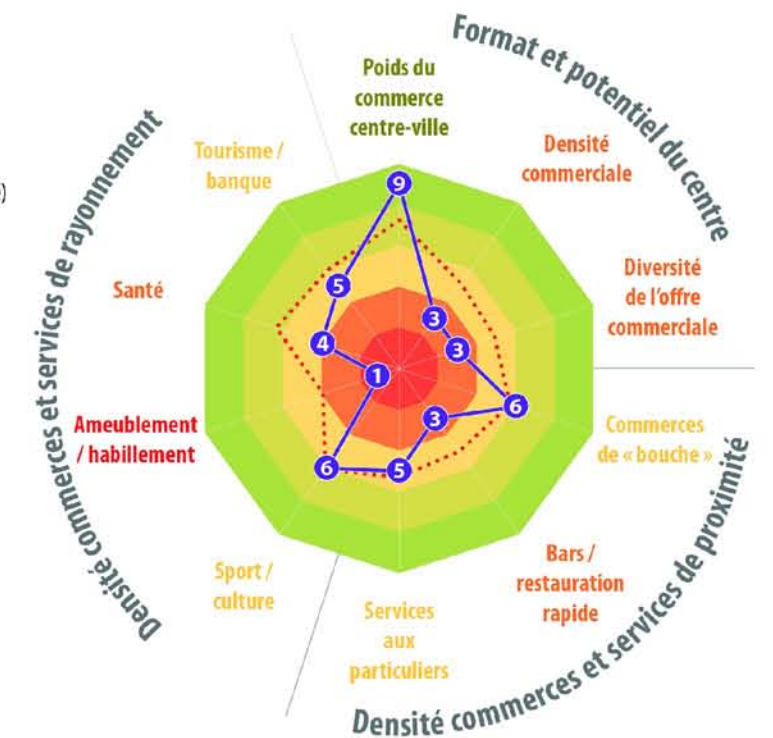
VITALITÉ COMMERCIALE

(Poids des centres, fonctions de proximité et attractivité)
INSEE - Fichier SIRENE 2016

Groupe de notes :
9-10 (très forte densité)
7-8 (forte densité)
5-6 (densité moyenne)
3-4 (faible densité)
1-2 (très faible densité)

● Notes obtenues par centre

..... Notes moyennes des centres du panel de comparaison :
Centres locaux



Le centre de Carnoules est plutôt petit, s'étendant sur 9 hectares là où la taille moyenne est de 17 hectares dans le panel de référence. Il est cependant densément peuplé, puisqu'il regroupe plus du quart des habitants de la commune, quand la proportion moyenne est de 15 % pour les centres locaux. Les moins de 18 ans constituent 26 % des habitants du centre carnoulais, ce qui est une proportion particulièrement élevée. Sa situation est plutôt bonne et le risque d'alerte est faible. Toutefois, on note que la proportion de ménages en situation de bas-revenus est assez élevée (35 % contre 32 % pour l'ensemble des centres). Le poids du centre-ville dans l'offre commerciale de la commune est important. Néanmoins, par rapport aux autres centres du panel de référence, l'offre apparaît assez peu diversifiée, avec notamment des manques dans le secteur ameublement/habillement ou, dans une moindre mesure, dans celui des bars et de la restauration rapide.

COGOLIN

EPCI : CC du Golfe de Saint-Tropez / Aire Urbaine de Cogolin

CADRAGE : COMMUNE

Superficie : 2796 ha

Logements : 8175

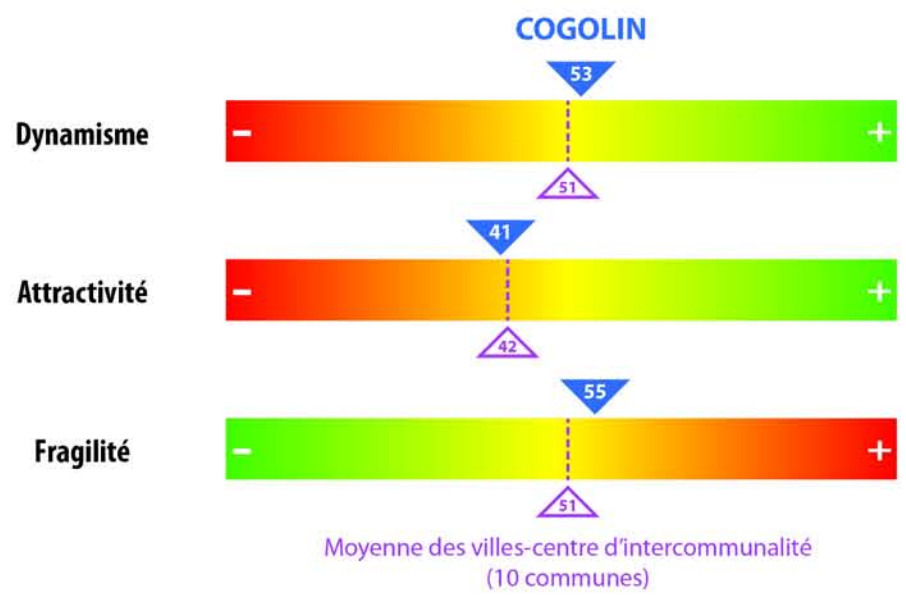
Code INSEE : 83042

Population : 11642

Emplois : 3956

Source : INSEE

Positionnement de la commune



Cogolin est le siège de la communauté de communes du Golfe de Saint-Tropez qui regroupe environ 56 000 habitants. Elle se situe entre Sainte-Maxime et Saint-Tropez et dispose d'une petite façade maritime occupée par son port de plaisance. Etonnement, elle présente une certaine vulnérabilité parfois paradoxale comme c'est le cas dans le parc de logements (vacance et sur-occupation).

Forces :

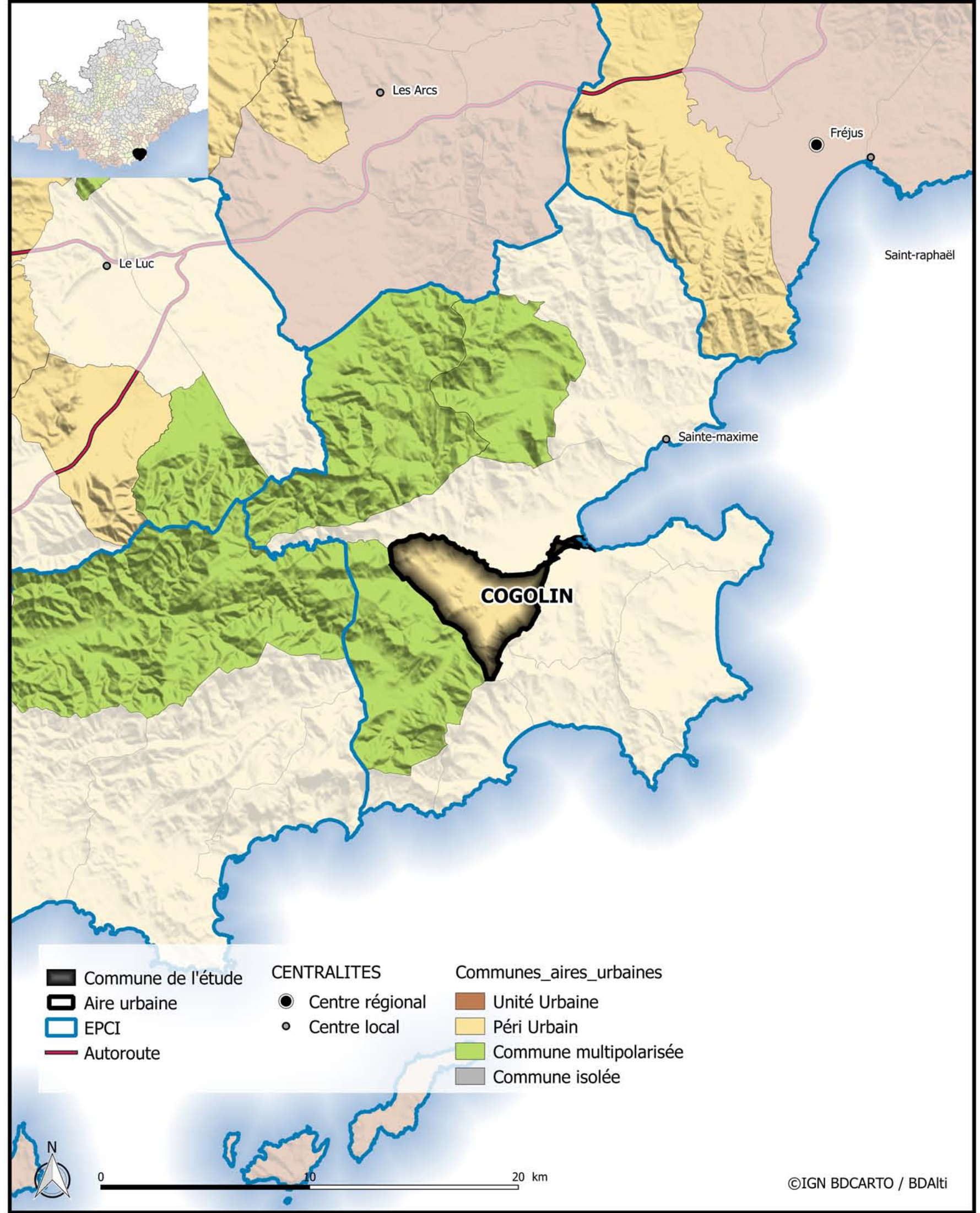
Cogolin se caractérise par un certain dynamisme, qui se traduit en particulier par une croissance démographique plutôt importante, due en particulier à un solde naturel élevé pour une ville-centre d'agglomération. La ville est très attractive pour les jeunes adultes.

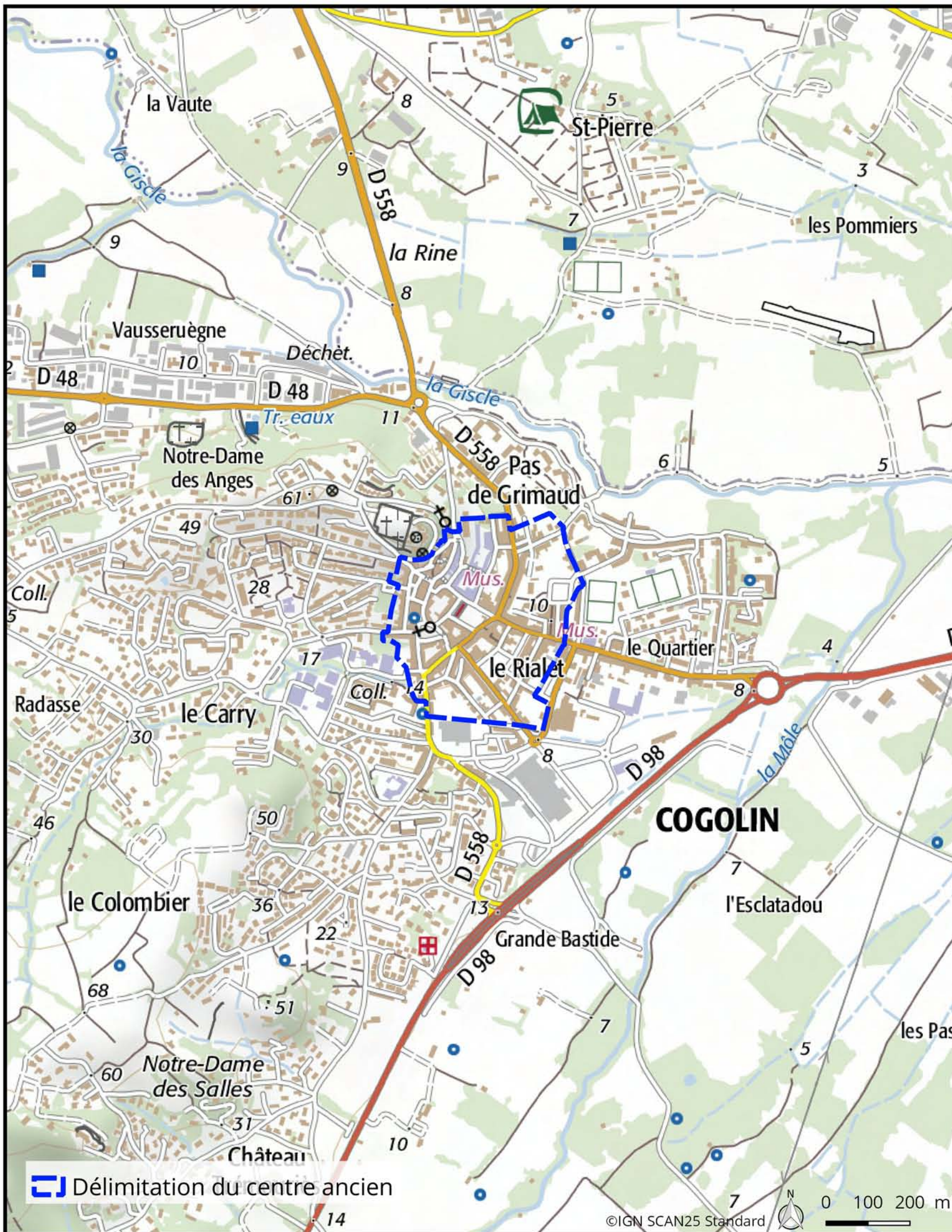


Faiblesses :



La proportion de logements sur-occupés est particulièrement élevée. La proportion de cadres est parmi les plus faibles mesurées dans le panel. Les ménages de la commune présentent des revenus médians assez faibles, à mettre en lien avec les faibles qualifications et l'importance du non-emploi. La densité d'emplois est peu importante pour une ville-centre





COGOLIN

Population * : 2 800

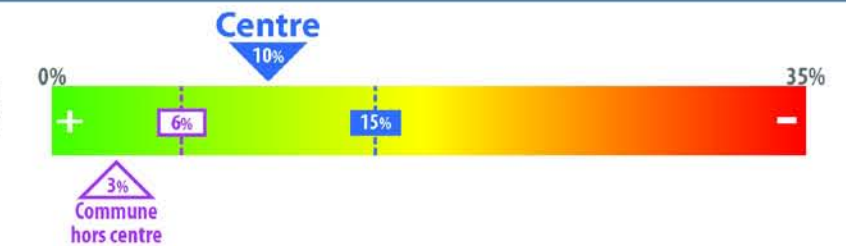
* (estimation de la population en 2010)

Superficie : 17 ha

CADRAGE : CENTRE ANCIEN

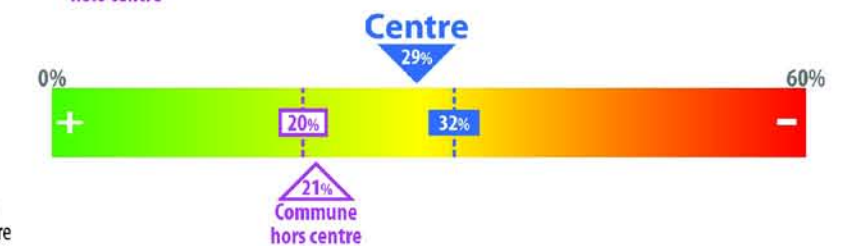
FRAGILITÉ DU PARC DE LOGEMENT

(Le taux de vacance dans le parc de logement)
Cadaastre - Bases MAJIK 2016



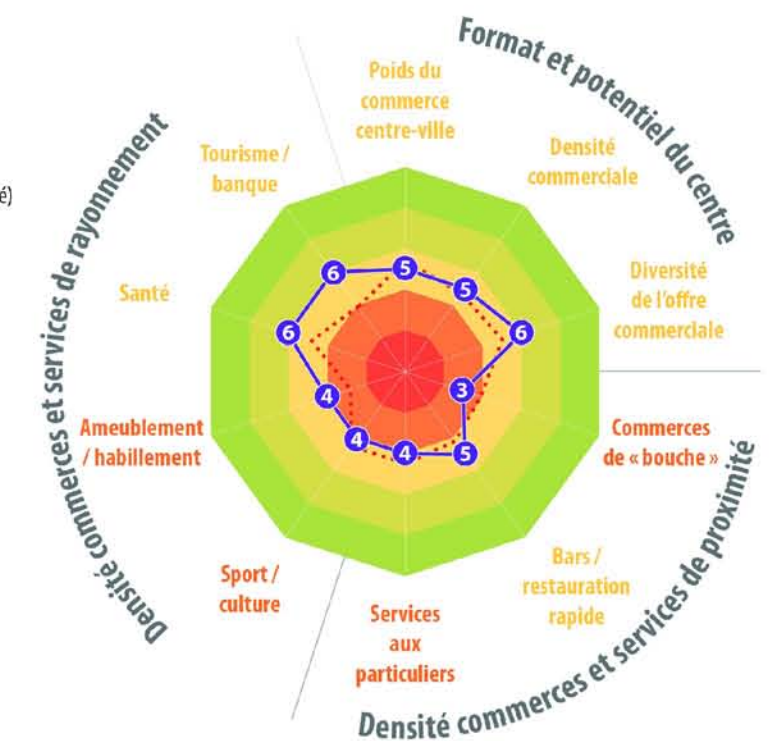
FRAGILITÉ SOCIALE

(La part des ménages à bas revenus)
INSEE - Données carroyées 2011



VITALITÉ COMMERCIALE

(Poids des centres, fonctions de proximité et attractivité)
INSEE - Fichier SIRENE 2016

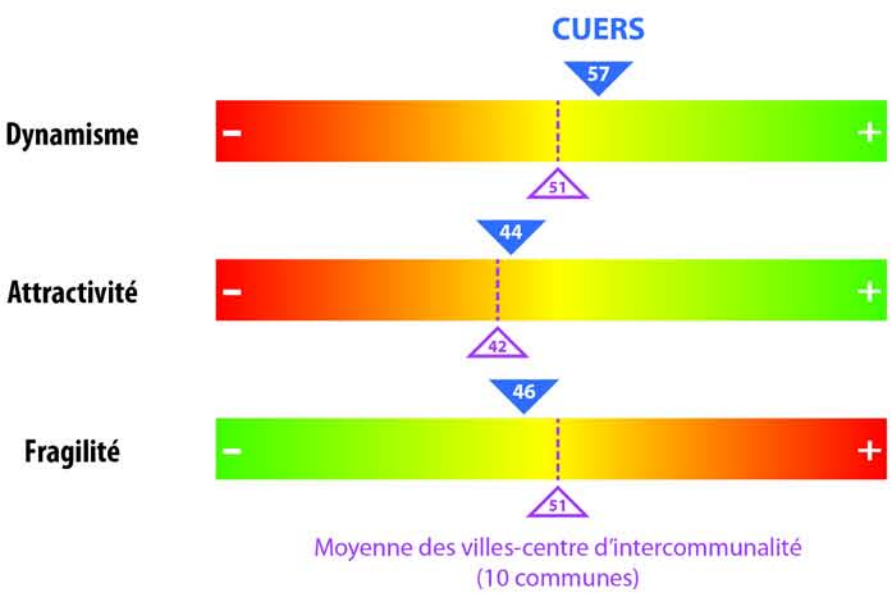


Le centre de Cogolin s'étend sur 17 hectares, ce qui est inférieur à la moyenne pour le panel des villes-centres d'agglomération (12 hectares). Il compte près de 2 800 habitants et regroupe ainsi près du quart de la population de la commune, qui a connu une augmentation très soutenue depuis 1968, ayant été multipliée par 3,8. Le centre cogolinois présente une situation favorable, avec un indicateur d'alerte très faible. La population y est plutôt jeune, avec une proportion importante de personnes de moins de 18 ans. Le taux de vacances des logements est très faible, ce qui peut notamment s'expliquer par la tension importante sur le marché du Golfe de Saint-Tropez. La part des ménages à bas-revenus est inférieure à la moyenne, et assez peu distante de la valeur pour l'ensemble de la commune. L'offre commerciale est plutôt diversifiée, la zone étant notamment largement pourvue dans les secteurs du tourisme et de la santé. On note toutefois une faible densité de commerces de bouche.

CADRAGE : COMMUNE

Superficie : 5117 ha Logements : 4928 Code INSEE : 83049
Population : 10570 Emplois : 4086 Source : INSEE

Positionnement de la commune



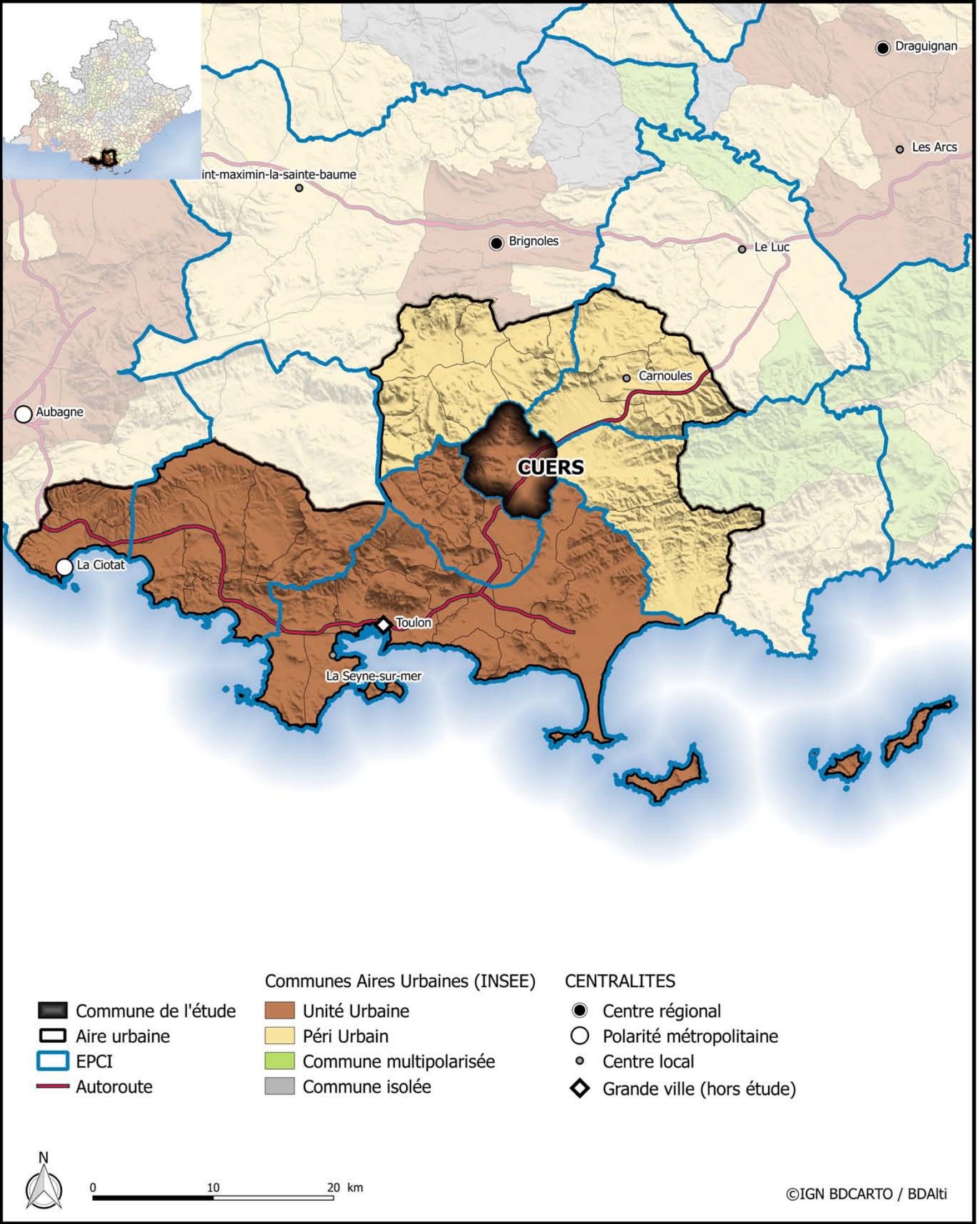
Cuers se situe dans l'aire urbaine toulonnaise et elle le siège de la communauté de communes de Méditerranée Porte des Maures qui regroupe environ 40 000 habitants. Elle présente un profil équilibré (7 indicateurs en situation favorable, 7 en situation défavorable) et se distingue par sa dynamique démographique soutenue depuis plusieurs décennies : elle a franchi le cap des 10 000 habitants en 2010 (5 000 habitants en 1968).

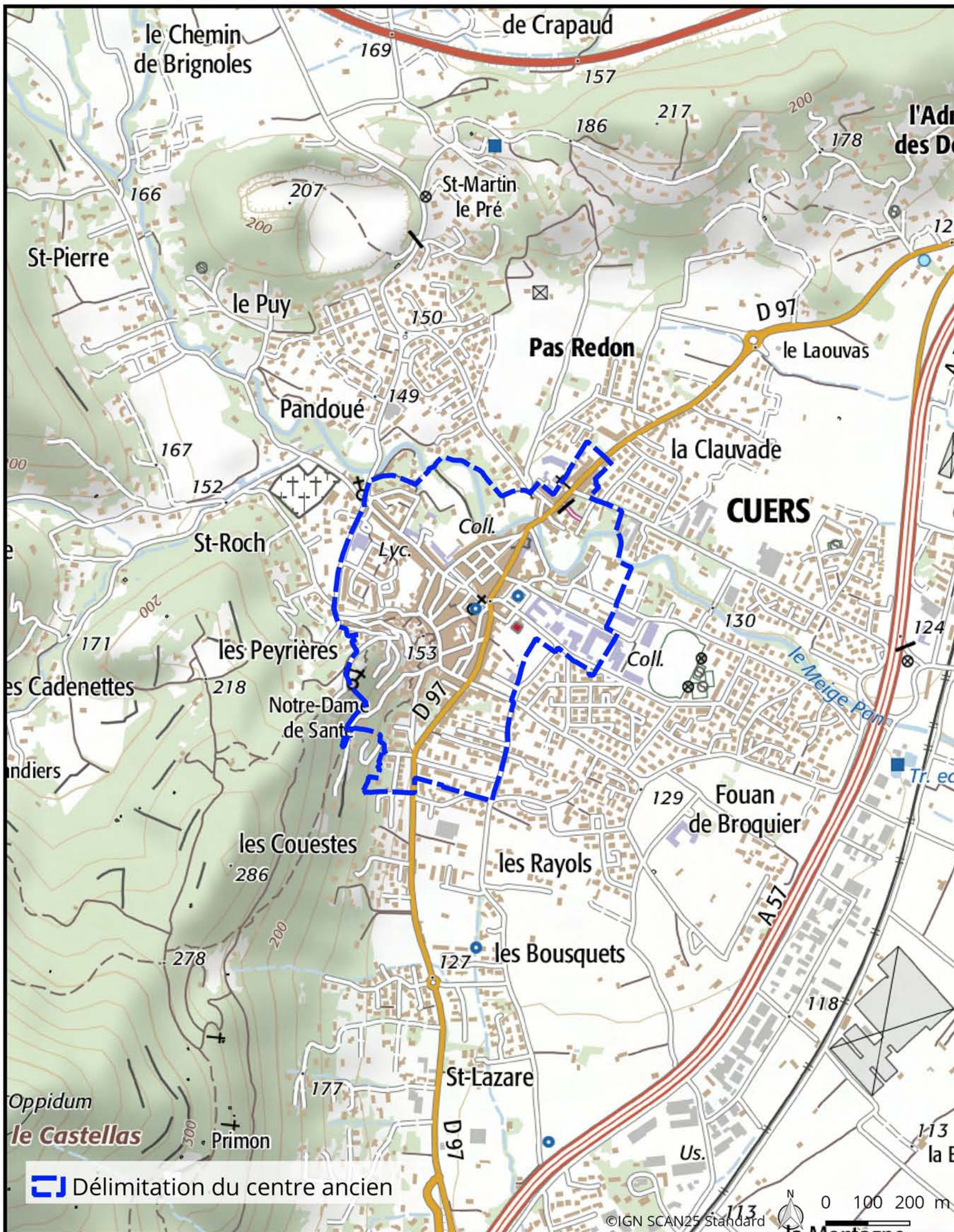
Forces :

La commune présente le niveau de dynamisme le plus important du panel des villes-centres. La commune a connu un accroissement démographique important, en particulier pour une ville-centre, dû en particulier à un solde migratoire largement favorable. Ces échanges migratoires ont en partie permis à l'indice de formation d'augmenter fortement, et la proportion de non-diplômés mesurée dans la commune est la plus faible du panel de référence.

Faiblesses :

Cuers fait quelque peu figure de commune « dortoir », étant faiblement pourvue en lits touristiques, en équipements et en commerces. La densité d'emplois est faible, et par conséquent l'attractivité économique est moindre. La suroccupation des logements est assez fréquente.





CUERS

Population * : 4 200

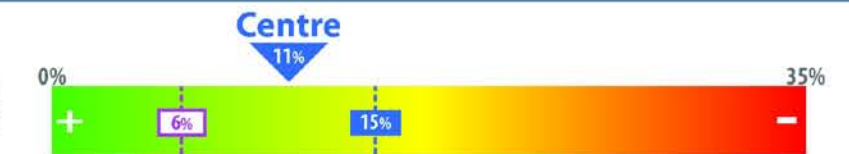
* (estimation de la population en 2010)

Superficie : 39 ha

CADRAGE : CENTRE ANCIEN

FRAGILITÉ DU PARC DE LOGEMENT

(Le taux de vacance dans le parc de logement)
Cadastré - Bases MAJIK 2016



FRAGILITÉ SOCIALE

(La part des ménages à bas revenus)
INSEE - Données carroyées 2011



■ Moyenne des 100 centres
■ Moyenne des 100 communes hors centre

VITALITÉ COMMERCIALE

(Poids des centres, fonctions de proximité et attractivité)
INSEE - Fichier SIRENE 2016



Le centre de Cuers couvre plus de 38 hectares. Il s'agit d'un cœur de ville particulièrement étendu, le plus grand pour les villes principales d'EPCI. Plus de 4 000 personnes y résident, ce qui représente environ quatre Cuersois sur dix. Les personnes de moins de 18 ans sont surreprésentées, à l'inverse des 75 ans ou plus. Le périmètre est dans une situation plutôt favorable, avec un niveau d'alerte faible. Le taux de vacance des logements est assez peu important (11 % contre 15 % en moyenne) et le poids des ménages à bas-revenus est inférieur à la valeur pour l'ensemble des centres étudiés (28 % contre 32 %). Le poids commercial du centre est important dans le contexte de la commune. L'offre est plutôt variée, mais il existe un déficit assez prononcé en commerces et services de proximité.

■ Délimitation du centre ancien

EPCI : CA Dracénoise / Aire Urbaine de Draguignan

CADRAGE : COMMUNE

Superficie : 5399 ha

Logements : 19872

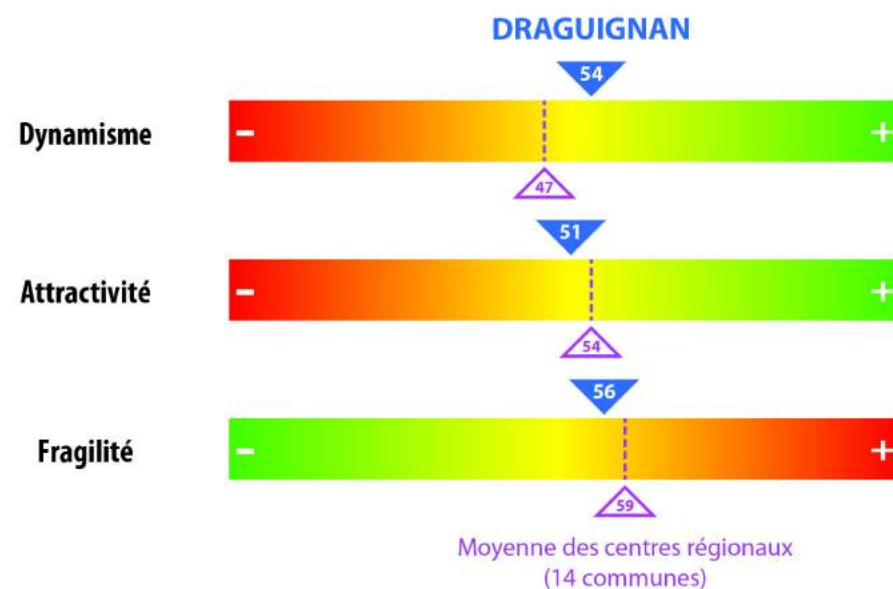
Code INSEE : 83050

Population : 39174

Emplois : 17488

Source : INSEE

Positionnement de la commune



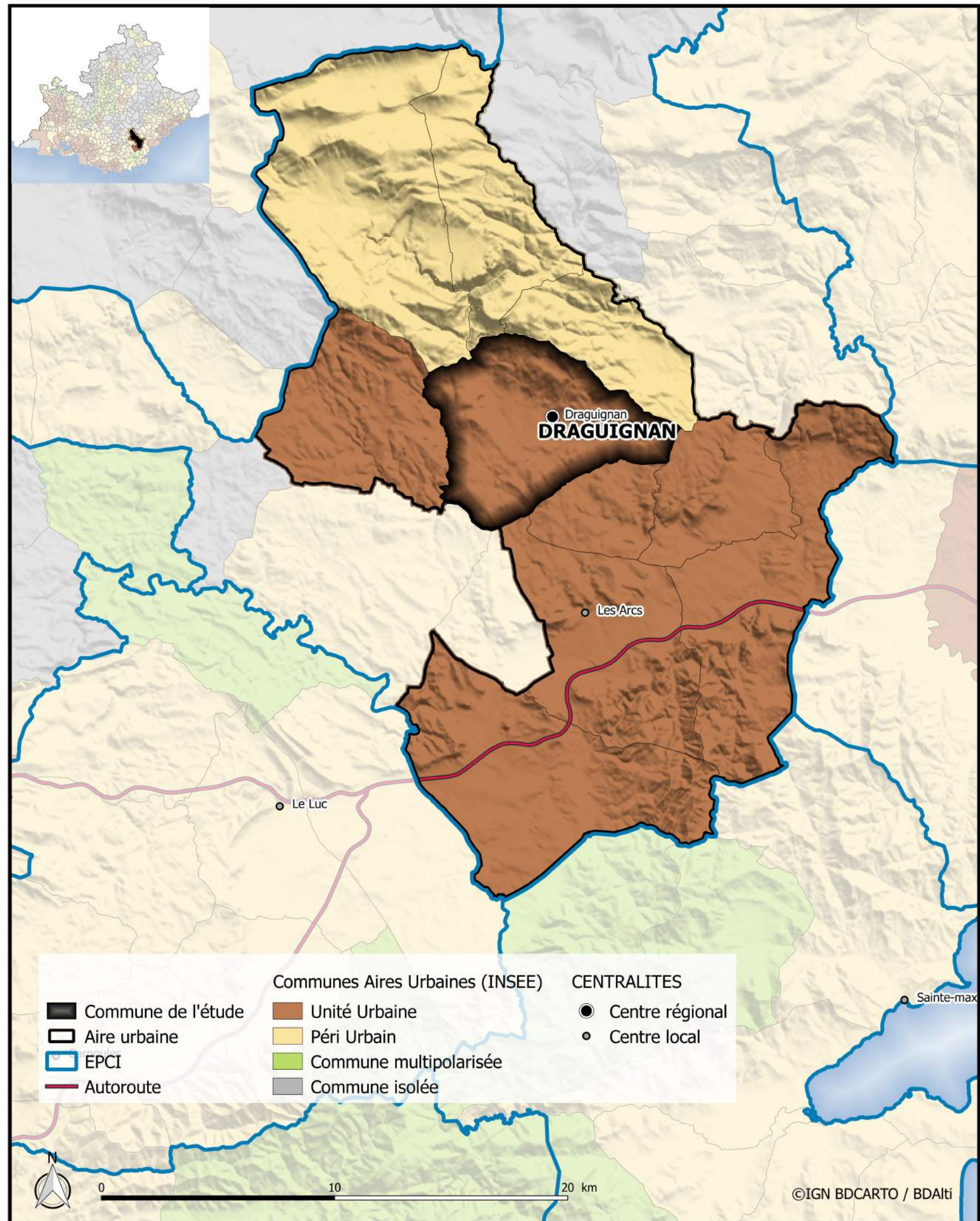
Tout comme Brignoles, Draguignan est un centre régional qui joue un rôle moteur dans le Centre Var. Elle est aussi le chef de file d'une communauté d'agglomération (la Dracénoise) qui dépasse le seuil des 100 000 habitants (23 communes pour 106 000 habitants). Parmi les centres régionaux, malgré une attractivité moyenne, elle partage le leadership du dynamisme avec Orange. Elle présente moins de fragilités que sa voisine Brignoles.

Forces :

Grâce aux aménités urbaines (bonne connexion aux réseaux régionaux, présence de nombreux équipements et commerces, prix immobiliers plus accessibles que les villes côtières), Draguignan bénéficie d'une dynamique démographique et immobilière notable. La ville est attractive aux jeunes actifs. L'activité de la commune est composée essentiellement du secteur tertiaire lié à sa fonction administrative. La population active est majoritairement constituée de personnels à statut public, les commerçants et artisans du centre-ville et des zones commerciales périphériques servant de « soutien logistique » aux fonctionnaires et militaires.

Faiblesses :

Malgré une forte attractivité immobilière, la vacance progresse sur la commune. Le taux de chômage stable sur ces dernières années est toutefois supérieur à la moyenne nationale et à l'ensemble du panel.





DRAGUIGNAN

Population * : 5 700

* (estimation de la population en 2010)

Superficie : 24 ha

CADRAGE : CENTRE ANCIEN

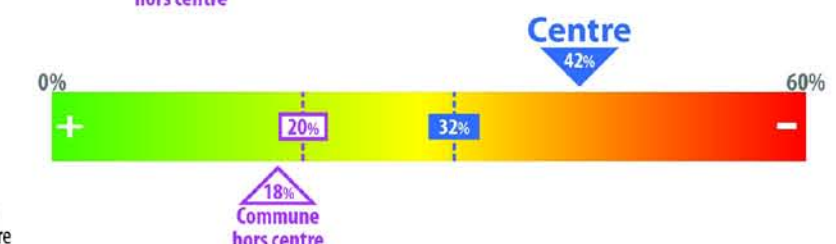
FRAGILITÉ DU PARC DE LOGEMENT

(Le taux de vacance dans le parc de logement)
Cadastré - Bases MAJIK 2016



FRAGILITÉ SOCIALE

(La part des ménages à bas revenus)
INSEE - Données carroyées 2011



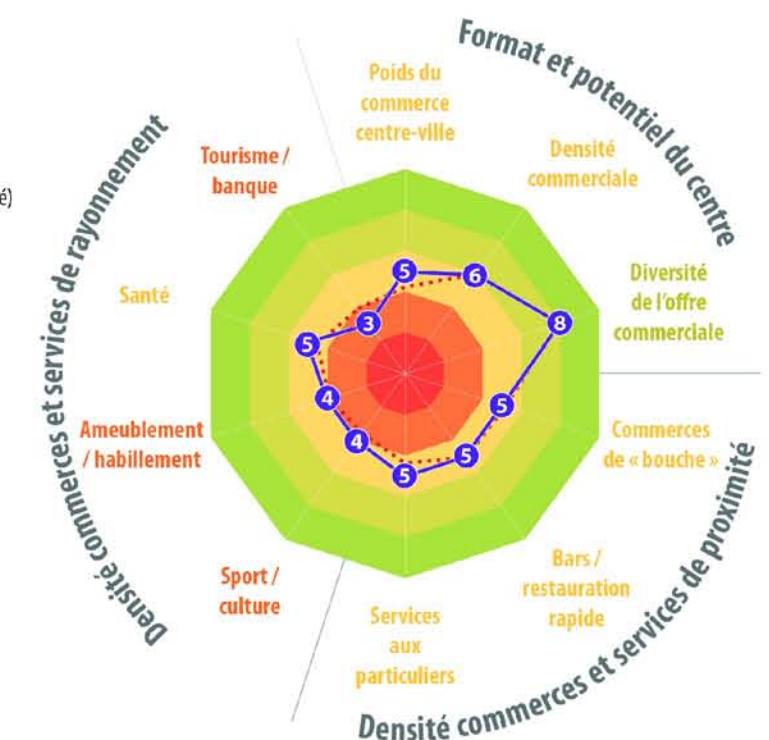
VITALITÉ COMMERCIALE

(Poids des centres, fonctions de proximité et attractivité)
INSEE - Fichier SIRENE 2016



Notes obtenues par centre

Notes moyennes des centres du panel de comparaison : Centres régionaux



Le centre de Draguignan couvre une superficie de 24 hectares qui le situe dans la moyenne des centres régionaux. Il compte environ 5 700 habitants, soit 15% de la population communale. La sous-préfecture du Var n'est pas à proprement parlé une destination touristique même si elle se situe au cœur d'une région viticole d'une belle qualité paysagère et parsemée de jolis villages provençaux. Le centre compte peu de curiosités touristiques si ce n'est la Tour de l'Horloge qui offre une belle vue sur la vieille ville. Chaque année, à la mi-août, le centre accueille pendant trois jours les « journées médiévales » qui avec ses spectacles de rue, ses marchés d'artisans et ses tavernes de rue animent la vieille ville. Si le petit commerce du centre ancien reste digne d'un centre régional, le haut niveau de la vacance (20%) et la part très importante de ménages à bas revenus (42% soit 10 points de plus que la moyenne) constituent des points de fragilité qui expliquent que le niveau d'alerte ait été jugé « élevé ». Ceci d'autant plus que les différentiels avec le reste de la commune sont énormes : +14 points pour la vacance et + 24 points pour la précarité. Ce sont les différentiels qui figurent parmi les plus importants du panel et qui révèlent un certain abandon du cœur de ville...

FAYENCE

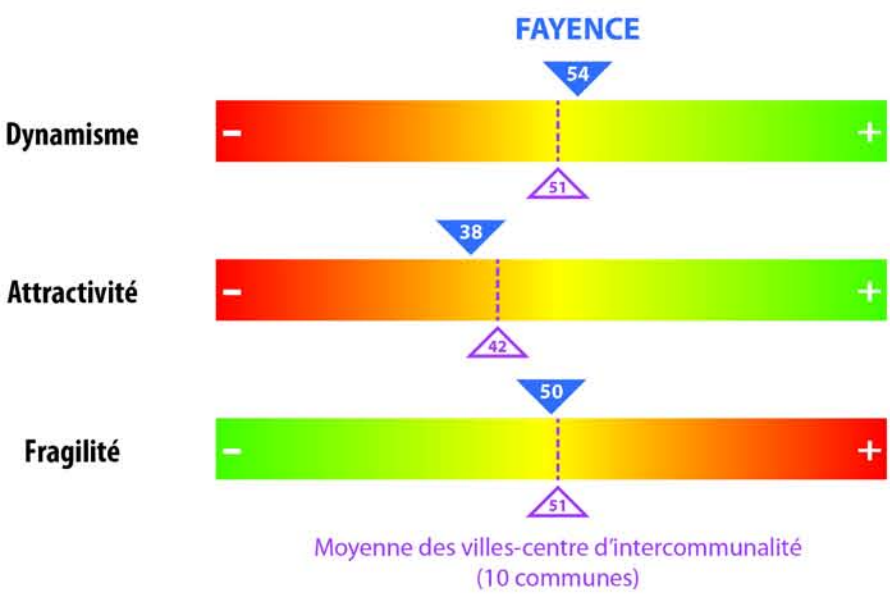
EPCI : CC du Pays de Fayence / Commune multipolarisée

CADRAGE : COMMUNE

Superficie : 2783 ha Logements : 3658 Code INSEE : 83055
Population : 5505 Emplois : 1500

Source : INSEE

Positionnement de la commune



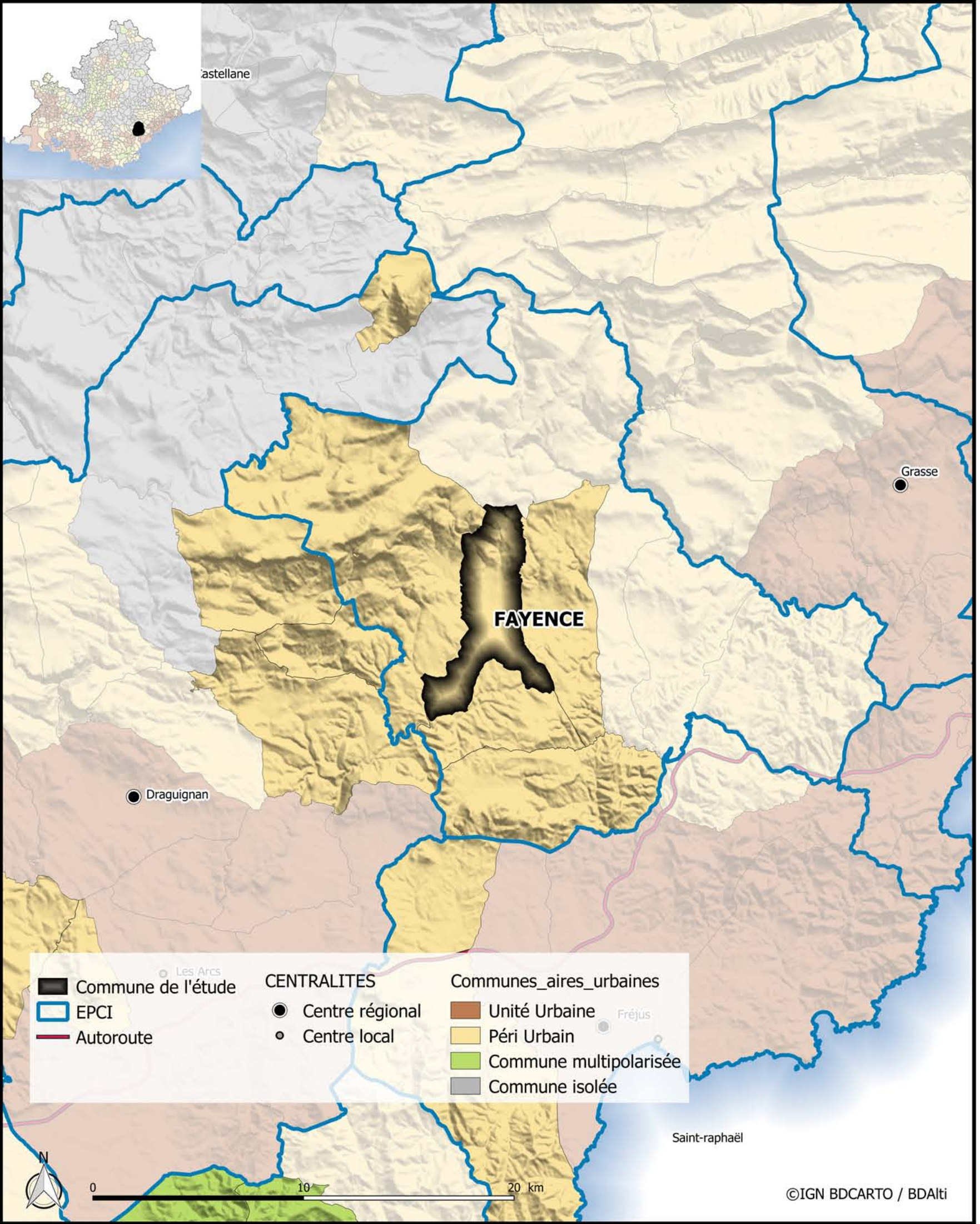
Fayence fait partie des neuf villages perchés de la communauté de communes du pays de Fayence dont elle est le chef de file. Elle n'appartient à aucune aire urbaine (commune multipolarisée). Parmi les 30 indicateurs retenus, six correspondent à une situation favorable et 12 à une situation défavorable. En dépit de son déficit d'attractivité, notamment liée à sa situation, la commune enregistre une croissance notable et ne présente pas de fragilité notable.

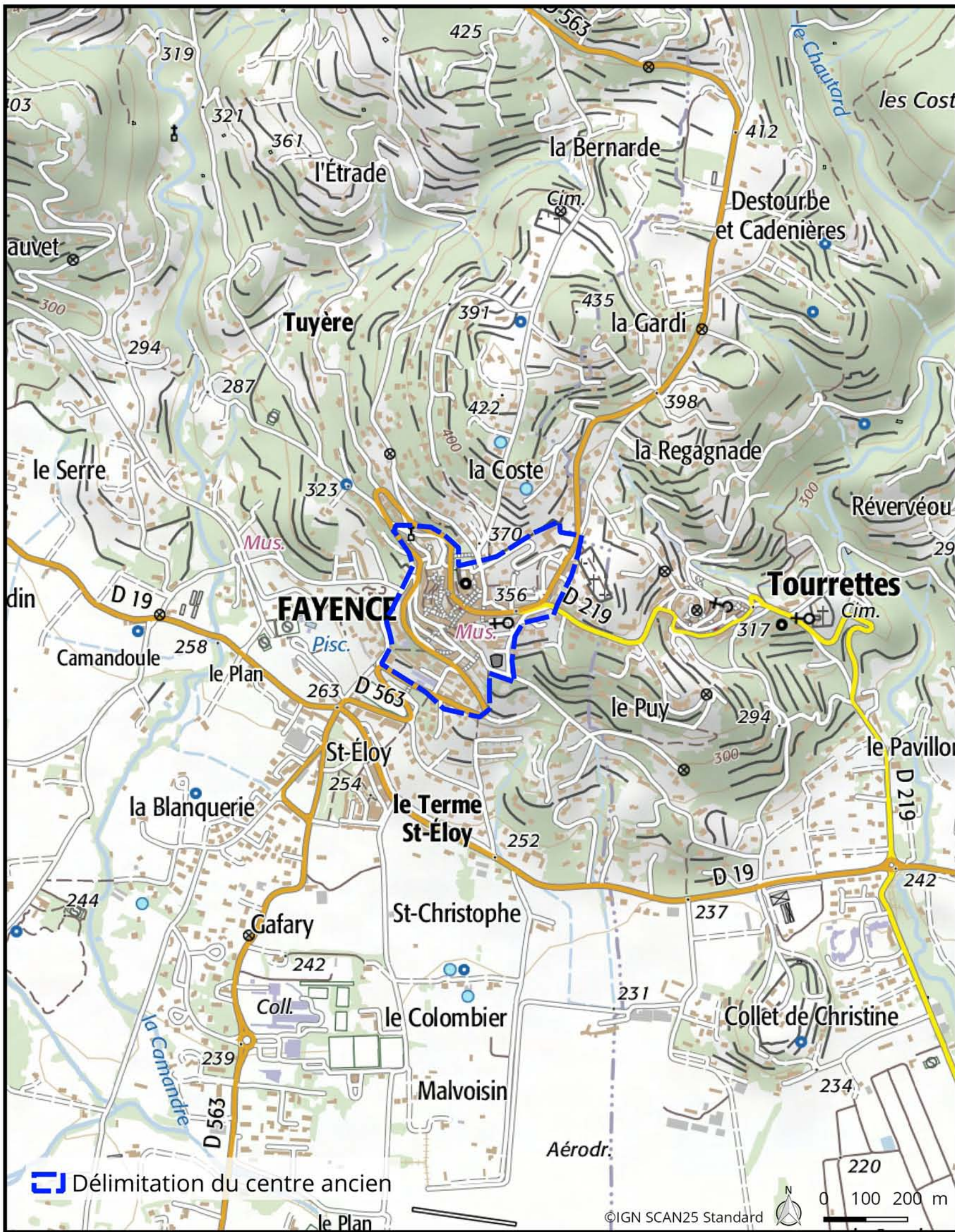
Forces :

La commune a connu un accroissement de population très soutenu, du fait d'un solde migratoire largement excédentaire. Le nombre d'actifs en emploi a également augmenté. Le niveau de dynamisme de Fayence apparaît au-dessus de la moyenne des villes-centre. La population apparaît moins fragile que la moyenne.

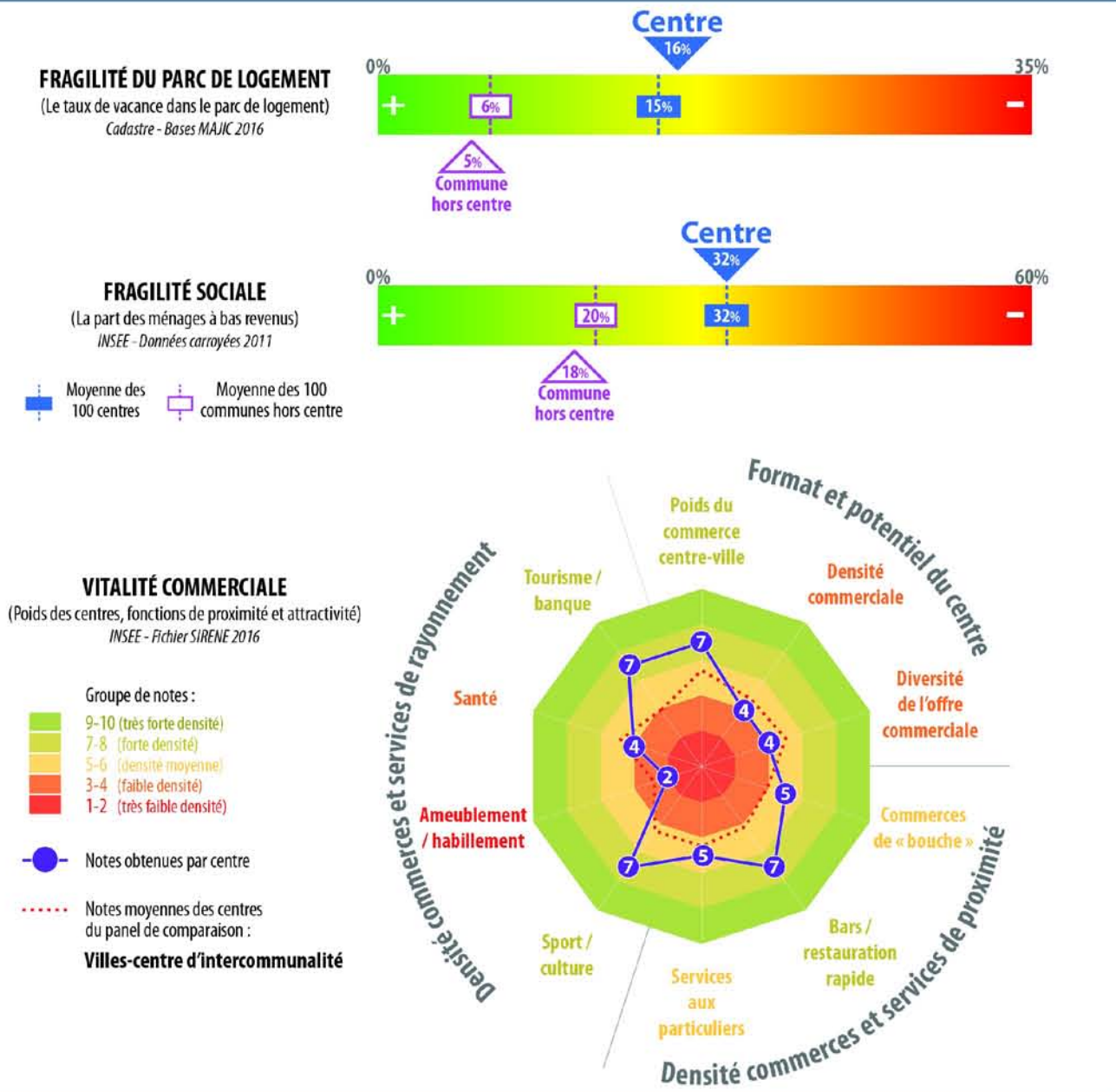
Faiblesses :

Fayence présente un niveau d'attractivité assez faible. Sa connectivité est limitée et la commune est peu pourvue en équipements. L'emploi ne semble pas avoir progressé au même rythme que la population, engendrant notamment une faible attractivité économique et une hausse prononcée du chômage. Le parc de logements pose également certains problèmes, avec des proportions importantes de logements sur occupés et une vacance en hausse.





CADRAGE : CENTRE ANCIEN



Le centre de Fayence couvre 12 hectares et regroupe un peu plus de 1 000 habitants. Ainsi, environ un habitant sur cinq de la commune vit dans le périmètre. Cette proportion se situe dans la moyenne du panel de référence, les villes-centres d'agglomération. Malgré la forte augmentation démographique connue par Fayence depuis 1968, son centre n'apparaît pas sous-dimensionné. La zone présente une situation plutôt favorable, avec un niveau d'alerte faible. La proportion de ménages à bas-revenus et le taux de vacance des logements se situent au niveau de la moyenne pour l'ensemble des centres. Le cœur de Fayence joue son rôle de moteur commercial de la commune, même si l'offre apparaît assez peu diversifiée, avec notamment un manque dans le secteur de l'ameublement et de l'habillement.

CADRAGE : COMMUNE

Superficie : 10486 ha

Logements : 40239

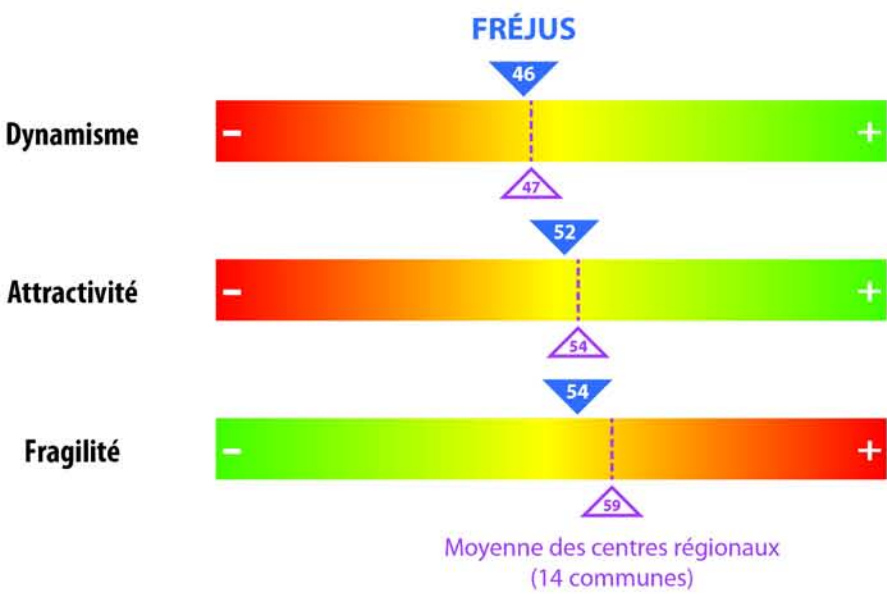
Code INSEE : 83061

Population : 53039

Emplois : 19678

Source : INSEE

Positionnement de la commune



Fréjus est une station balnéaire et touristique située sur la Côte d’Azur directement desservie par l’A8 (péage du Capitou). Elle est le siège de la Communauté d’Agglomération Var Estérel Méditerranée (5 communes) qui regroupe environ 110 000 habitants. Elle concentre la moitié de la population de l’EPCI et fait partie des 14 centres régionaux que recense le STRADDT

Forces :

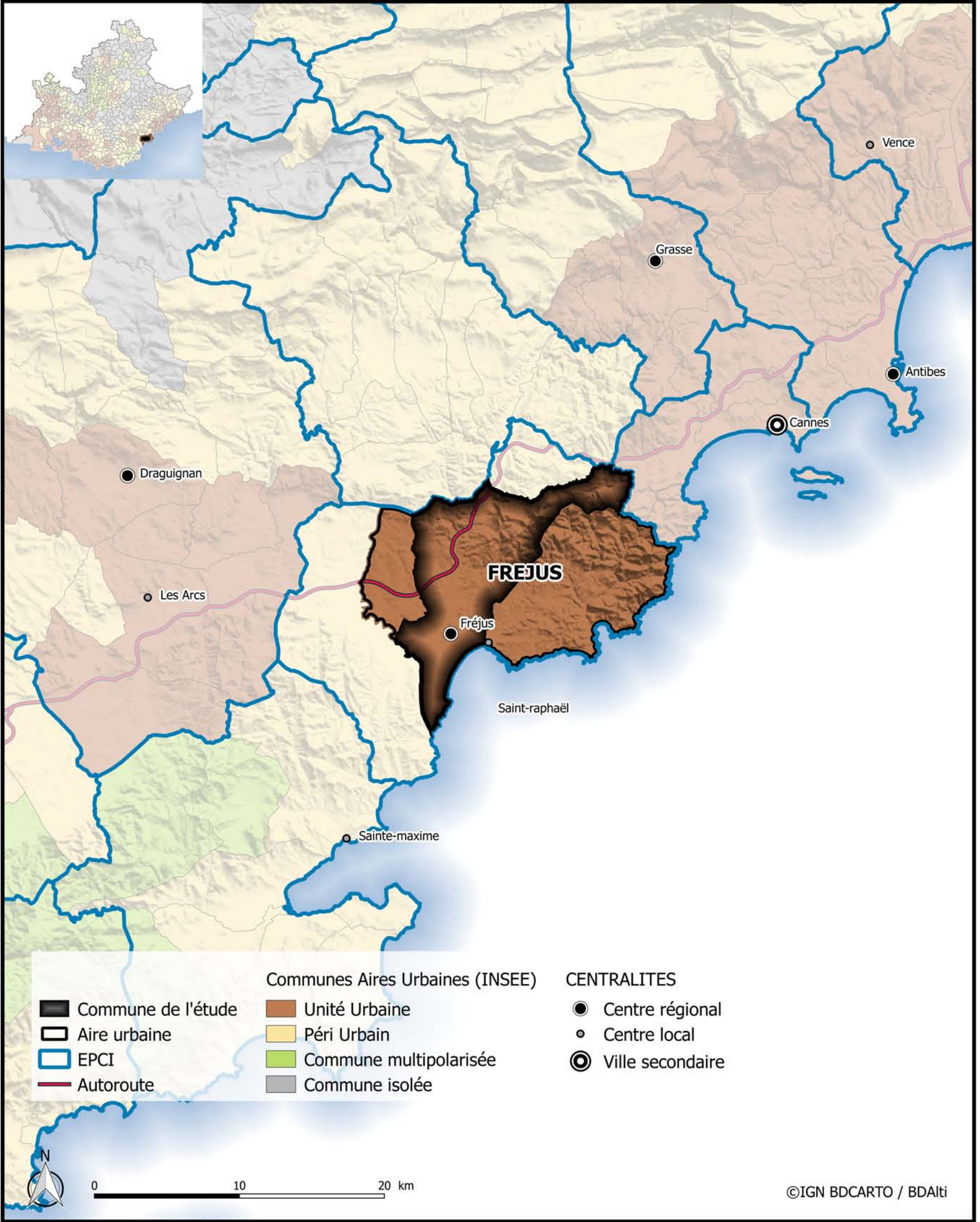
+

La commune bénéficie d’un certain attrait touristique et elle est bien équipée en lieux d’accueil de population estivante. La proportion de logements vacants est parmi les plus faibles mesurées dans le panel. La part des 20-34 ans est assez élevée, en particulier pour un centre régional. Dans l’ensemble, le niveau de fragilité de la commune apparaît assez bas.

Faiblesses :

-

Le revenu médian a peu progressé, notamment du fait d’une hausse prononcée du chômage. Le niveau d’attractivité de Fréjus est assez faible et la connectivité de la commune est limitée. Les cas de suroccupation des logements apparaissent relativement fréquents, du fait d’un marché du logement sous tension. Certains facteurs de fragilité ressortent, comme une proportion importante de personnes sans emploi ou sans diplôme.





FREJUS

Population * : 3 850

* (estimation de la population en 2010)

Superficie : 23 ha

CADRAGE : CENTRE ANCIEN

FRAGILITÉ DU PARC DE LOGEMENT

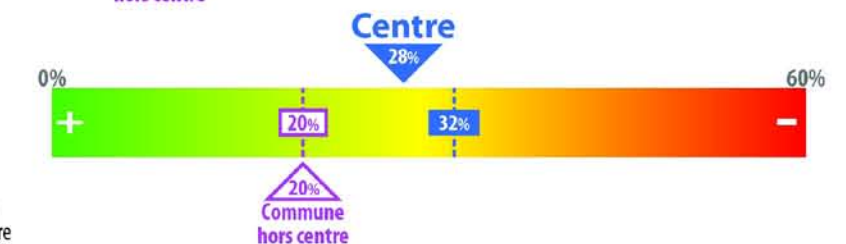
(Le taux de vacance dans le parc de logement)
Cadastré - Bases MAJIC 2016



FRAGILITÉ SOCIALE

(La part des ménages à bas revenus)
INSEE - Données carroyées 2011

■ Moyenne des 100 centres
■ Moyenne des 100 communes hors centre



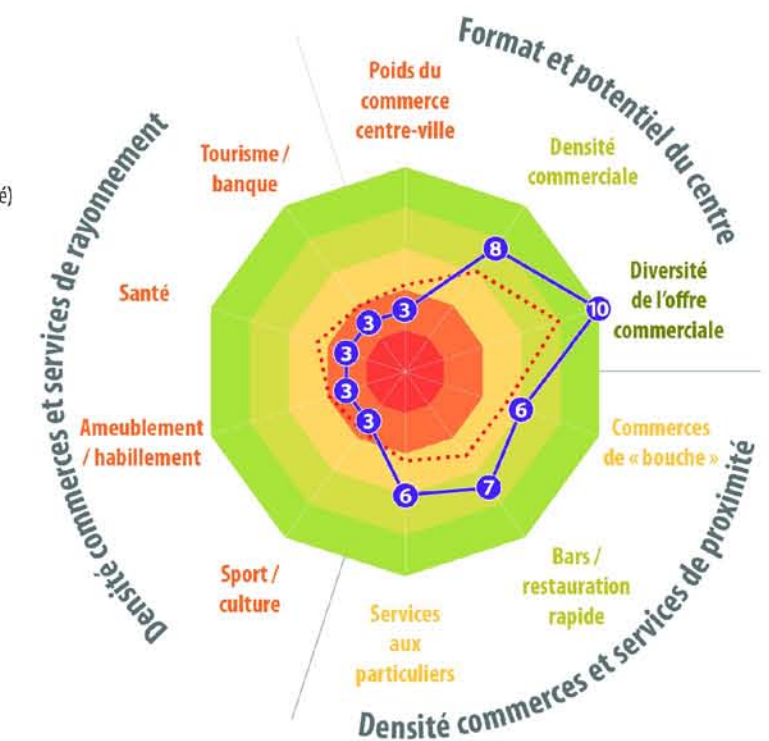
VITALITÉ COMMERCIALE

(Poids des centres, fonctions de proximité et attractivité)
INSEE - Fichier SIRENE 2016

Groupe de notes :
 9-10 (très forte densité)
 7-8 (forte densité)
 5-6 (densité moyenne)
 3-4 (faible densité)
 1-2 (très faible densité)

● Notes obtenues par centre

..... Notes moyennes des centres du panel de comparaison : Centres régionaux

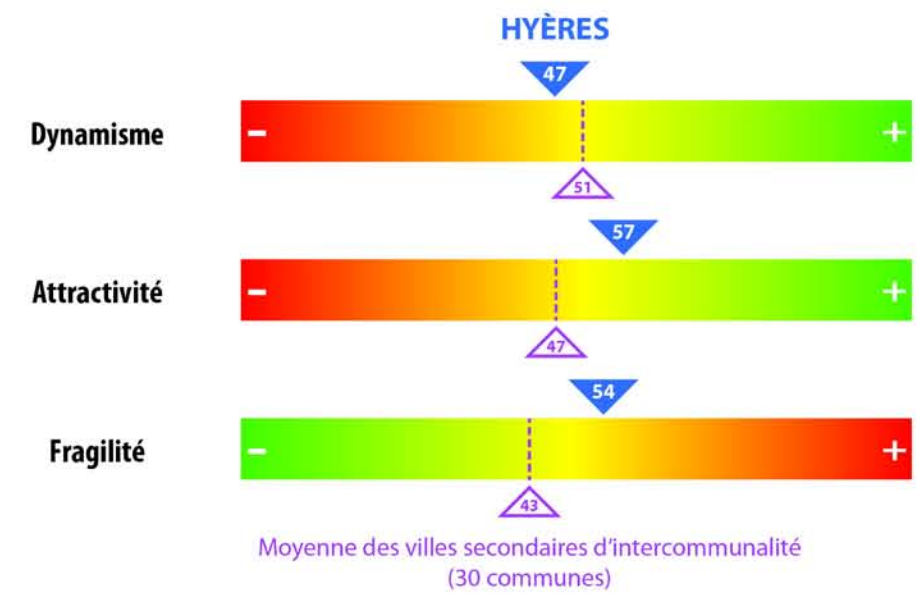


Comparativement à celui des autres centres régionaux, le centre de Fréjus est plutôt petit, s'étendant sur 20 hectares contre 25 en moyenne. En cinquante ans, la population fréjussienne a été multipliée par 2,3 et son centre apparaît aujourd'hui comme sous-formaté car il ne représente que 7 % des habitants de la commune. Sa situation est néanmoins plutôt favorable et il ne présente pas de facteur d'alerte particulier. Le taux de vacance et la proportion de ménages à bas-revenus sont ainsi inférieurs aux moyennes. Sur le plan du commerce également, le périmètre apparaît en bonne santé : l'offre est ainsi particulièrement diversifiée et la densité importante. Le centre paraît notamment très bien pourvu en commerces et en services de proximité.

CADRAGE : COMMUNE

Superficie : 13337 ha Logements : 37668 Code INSEE : 83069
Population : 55713 Emplois : 23827 Source : INSEE

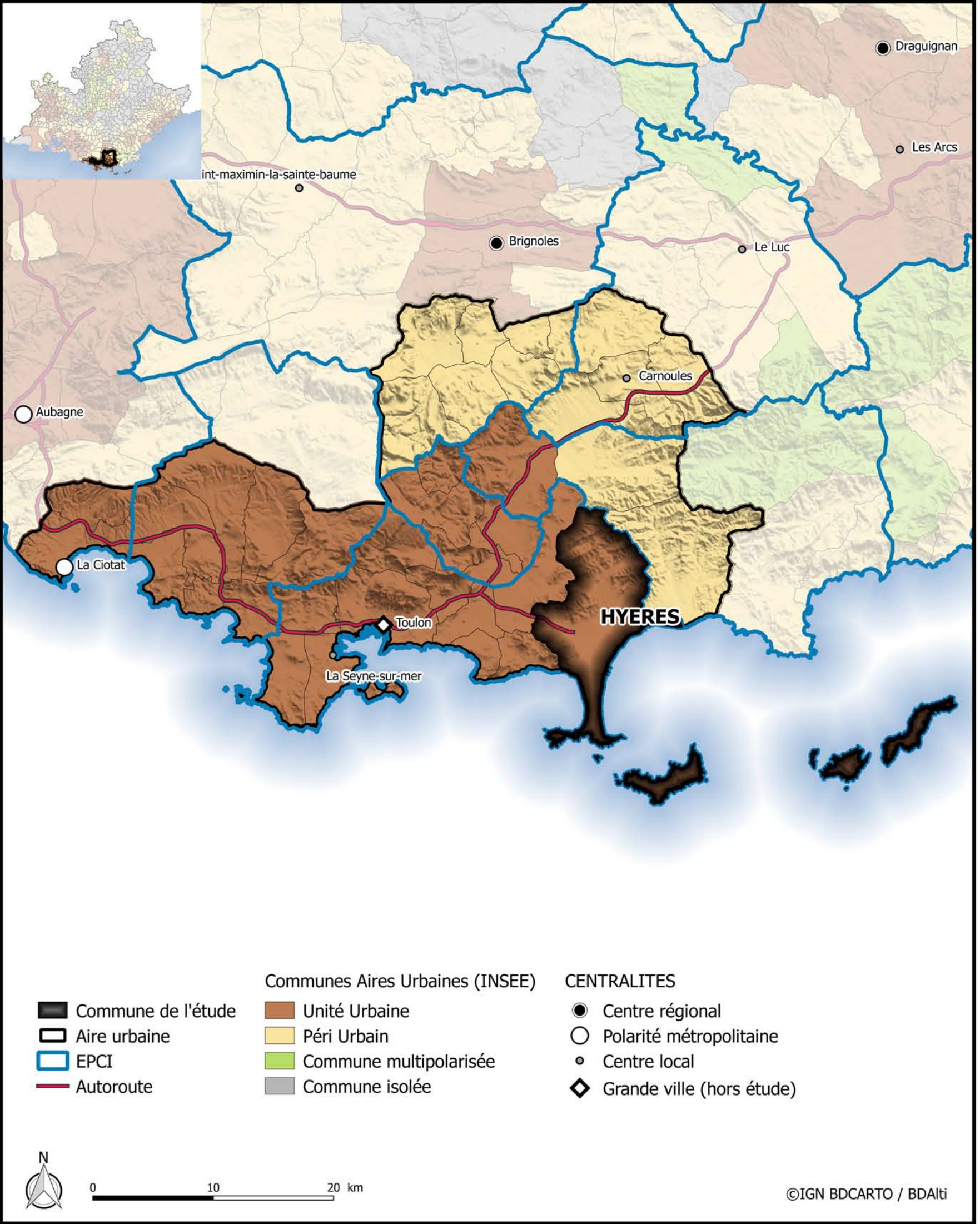
Positionnement de la commune

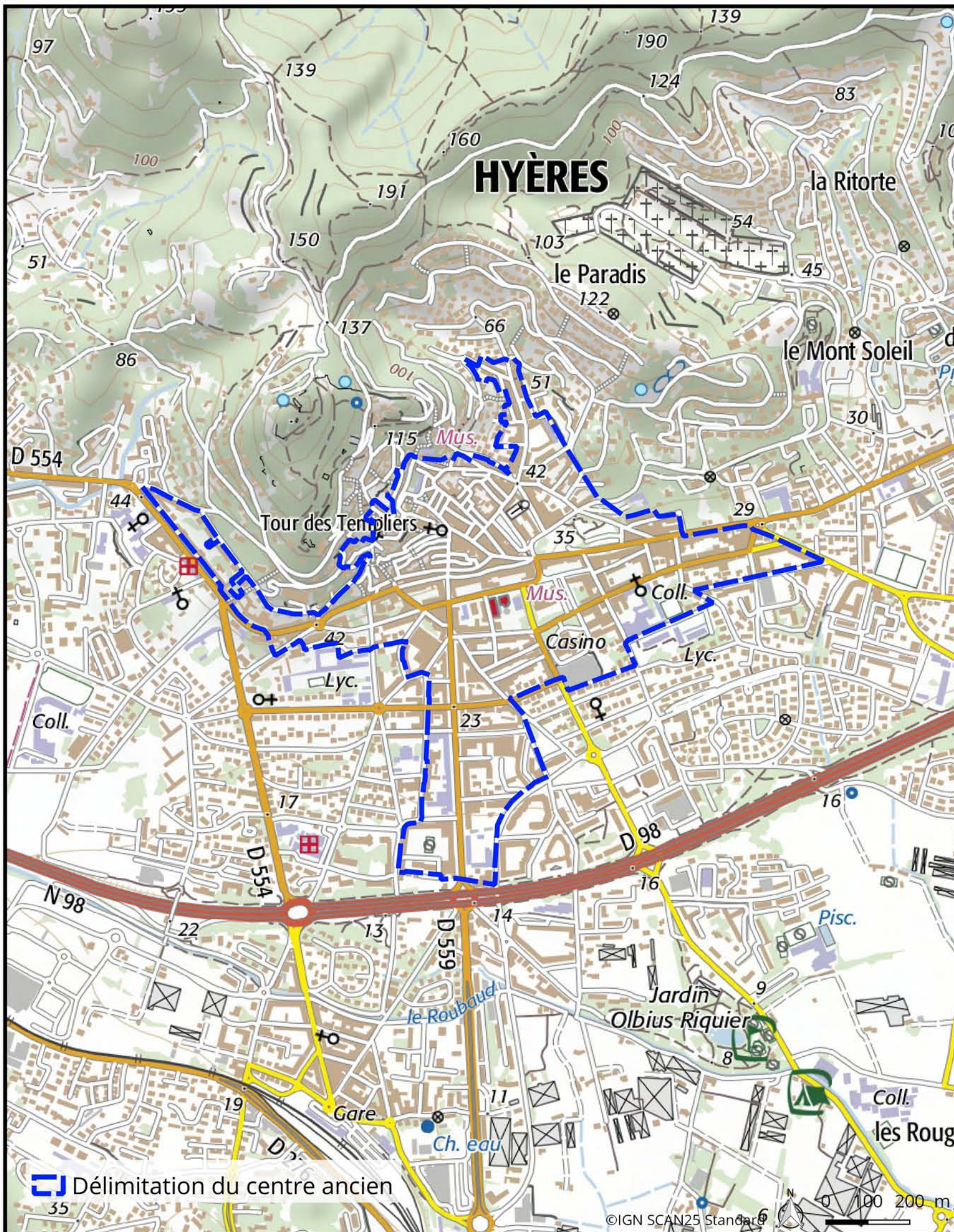


Hyères fait partie de l'aire urbaine toulonnaise et de la Communauté d'Agglomération Toulon- Provence-Méditerranée au sein de laquelle elle occupe le troisième rang en terme démographique (après Toulon et la Seyne). Avec ses 55 000 habitants, c'est l'une des principales villes ici classées comme « secondaires » au sein d'une intercommunalité. Station balnéaire réputée, c'est une commune attractive qui présente cependant quelques fragilités

Forces :
Le niveau d'attractivité de la commune est important. Elle est notamment très bien pourvue en lieux d'hébergement touristique, bénéficie d'un attrait certain pour les estivants et d'une bonne connectivité.

Faiblesses :
La population présente un certain cumul de fragilités pour une ville secondaire d'agglomération : les personnes âgées sont surreprésentées, la suroccupation des logements est fréquente et on constate une disparité des revenus entre les ménages. Le nombre d'emplois dans la commune a diminué entre 2008 et 2013, alors qu'il est en légère augmentation dans le panel des villes secondaires. Le niveau de dynamisme est inférieur à la moyenne du panel de référence





HYÈRES

Population * : 12 300

* (estimation de la population en 2010)

Superficie : 56 ha

CADRAGE : CENTRE ANCIEN

FRAGILITÉ DU PARC DE LOGEMENT

(Le taux de vacance dans le parc de logement)
Cadastré - Bases MAJIC 2016



FRAGILITÉ SOCIALE

(La part des ménages à bas revenus)
INSEE - Données carroyées 2011



— Moyenne des 100 centres
— Moyenne des 100 communes hors centre

VITALITÉ COMMERCIALE

(Poids des centres, fonctions de proximité et attractivité)
INSEE - Fichier SIRENE 2016

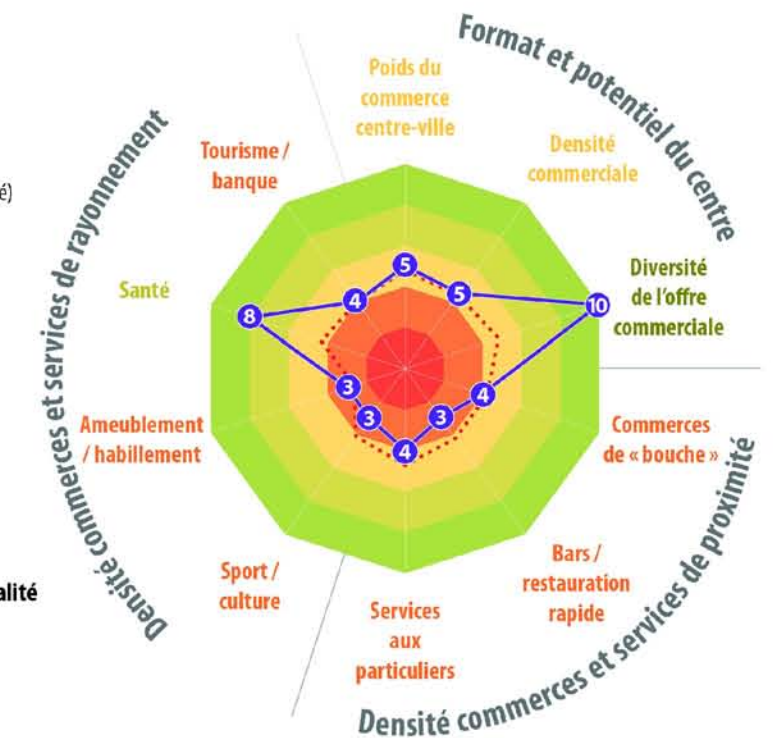
Groupe de notes :

- 9-10 (très forte densité)
- 7-8 (forte densité)
- 5-6 (densité moyenne)
- 3-4 (faible densité)
- 1-2 (très faible densité)

— Notes obtenues par centre

... Notes moyennes des centres du panel de comparaison :

Villes secondaires d'intercommunalité

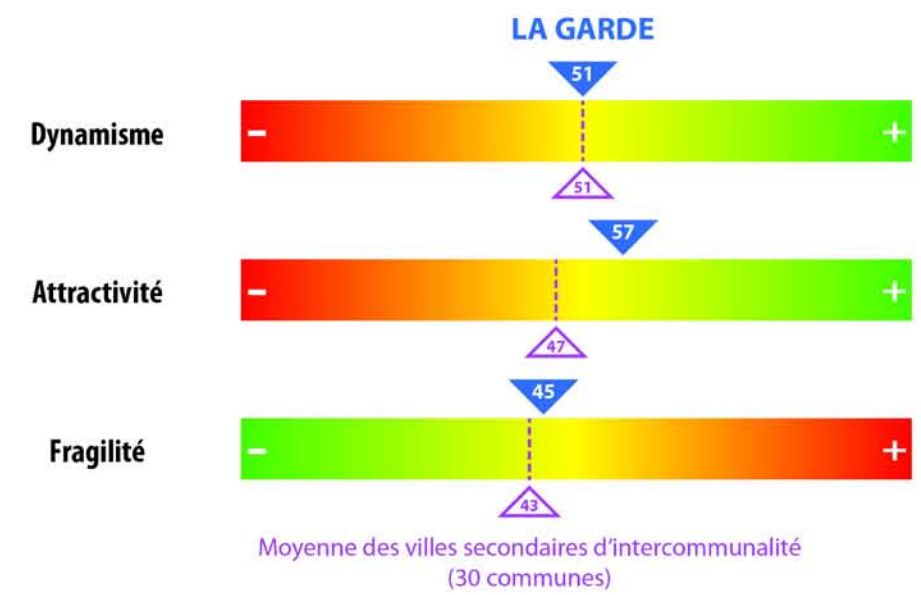


Le centre d'Hyères couvre 55 hectares et ainsi l'un des plus grands parmi ceux étudiés. Il est très nettement plus étendu que la moyenne des centres de villes secondaires (14 hectares). Plus de 12 000 personnes y habitent, ce qui représente 22 % de la population de la commune (17 % en moyenne pour les villes secondaires), avec une certaine surreprésentation des personnes âgées de 75 ans ou plus. La zone ne présente pas de motif d'alerte particulier et sa situation apparaît plutôt favorable. Le niveau de vacance des logements est légèrement inférieur à la moyenne, et la proportion de ménages à bas-revenus est de 28 % contre 32 % pour l'ensemble des centres. Sur le plan du commerce également le constat est plutôt positif : l'offre est diversifiée et le cœur de ville est très fortement doté en professionnels de la santé. On relève un léger manque de bars et d'enseignes de restauration rapide.

CADRAGE : COMMUNE

Superficie : 1571 ha Logements : 12597 Code INSEE : 83062
Population : 25298 Emplois : 12803 Source : INSEE

Positionnement de la commune



La Garde est une commune de la communauté d'agglomération de Toulon-Provence-Méditerranée. C'est un pôle secondaire de l'agglomération (5ème rang démographique) qui présente la particularité d'être le principal pôle de l'université de Toulon qui compte près de 10 000 étudiants. Le campus de La Garde se situe à proximité d'une zone d'activité commerciale et d'entreprises. Il s'étend aujourd'hui sur un parc arboré de 35 hectares répartis sur les communes de La Garde et La Valette-du-Var. C'est donc une commune très attractive.

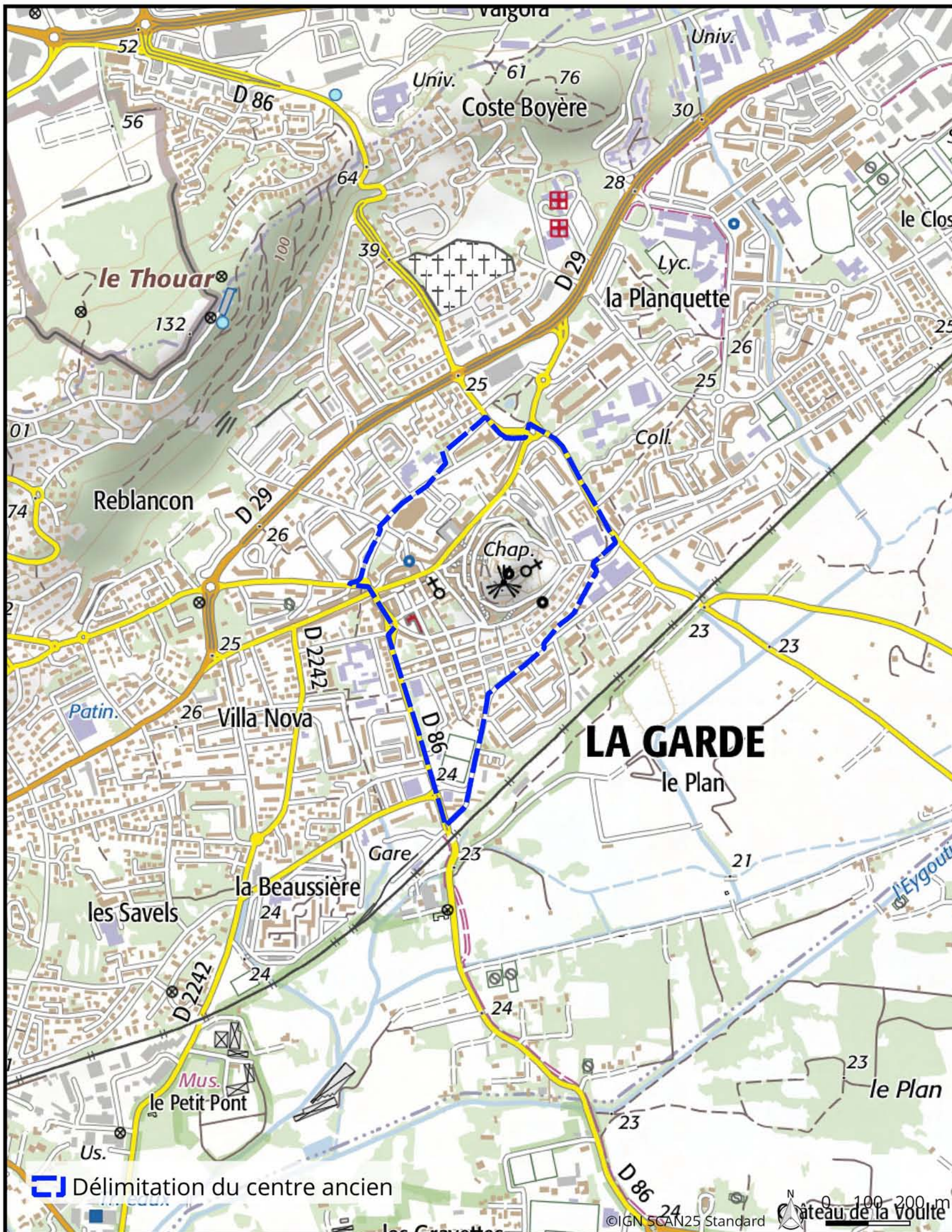
Forces :

Le niveau d'attractivité de la commune est assez important. Du fait notamment de la présence d'un site d'implantation de l'Université de Toulon, la part des jeunes adultes dans la population est élevée et la mobilité résidentielle également. Le revenu médian a connu une progression assez prononcée et la proportion de logements vacants est parmi les plus faibles mesurées dans le panel.

Faiblesses :

Entre 2008 et 2013 le nombre d'habitants de La Garde a diminué, là où en moyenne la population des villes secondaires d'agglomération est restée stable. Si le solde naturel est équilibré, la commune a en revanche perdu des résidents dans les échanges migratoires.





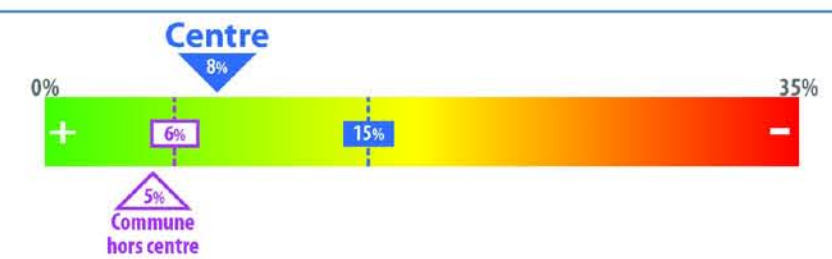
LA GARDE

Population * : 5 100
 * (estimation de la population en 2010)

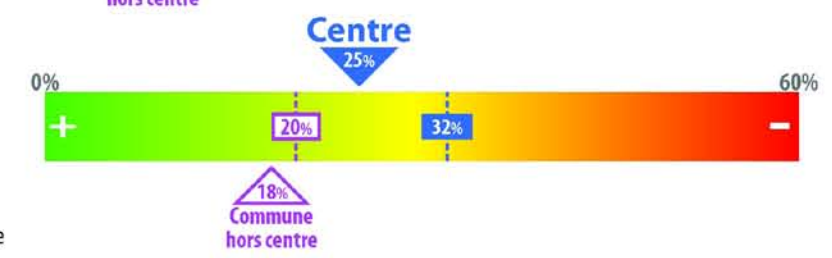
Superficie : 29 ha

CADRAGE : CENTRE ANCIEN

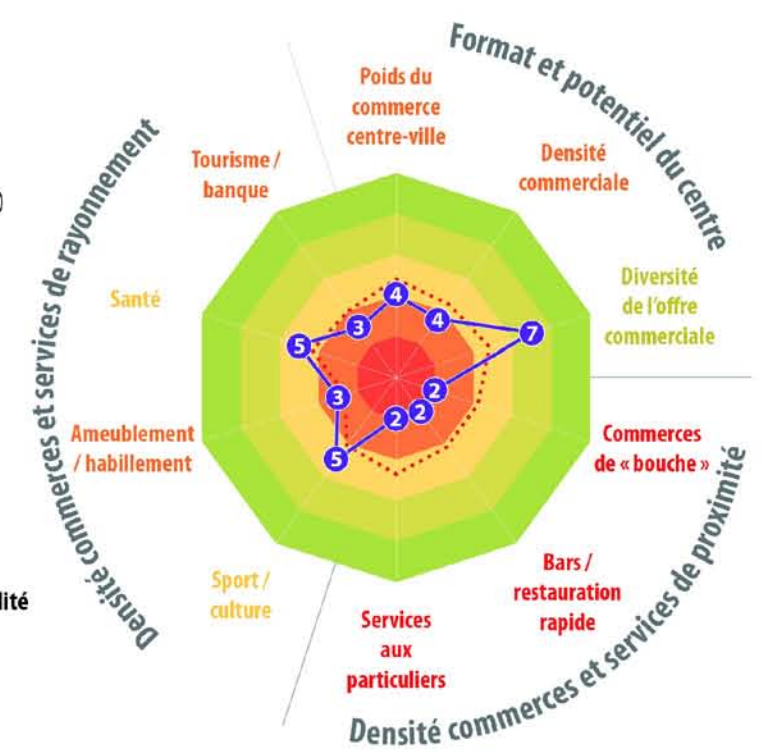
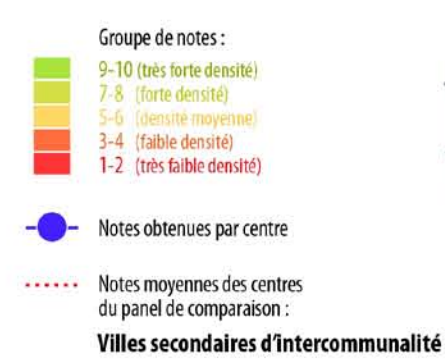
FRAGILITÉ DU PARC DE LOGEMENT
 (Le taux de vacance dans le parc de logement)
 Cadastre - Bases MAJIC 2016



FRAGILITÉ SOCIALE
 (La part des ménages à bas revenus)
 INSEE - Données carroyées 2011



VITALITÉ COMMERCIALE
 (Poids des centres, fonctions de proximité et attractivité)
 INSEE - Fichier SIRENE 2016



Par rapport à celui des autres villes secondaires, le centre de La Garde est plutôt grand, s'étendant sur 29 hectares contre 14 en moyenne dans le panel. Plus de 5 000 habitants y vivent, soit environ un Gardéen sur cinq, dans un contexte de forte augmentation de population depuis cinquante ans. Le poids des ménages installés depuis cinq ans ou plus dans leur logement est élevé. Le niveau d'alerte apparaît faible pour le périmètre. Le taux de vacance est très peu important pour un centre (8 % contre 15 % en moyenne), tout comme la part des ménages à bas-revenus (25 % contre 32 %). En revanche, sur le plan du commerce la situation n'apparaît pas aussi favorable. Si l'offre est diversifiée, le centre apparaît néanmoins sous-doté sur le plan du commerce et des services de proximité, ce qui peut notamment s'expliquer par la présence de grands centres commerciaux en périphérie de la commune.

LA LONDE-LES-MAURES

EPCI : CA Toulon Provence Méditerranée / Aire Urbaine de Toulon

CADRAGE : COMMUNE

Superficie : 8003 ha

Logements : 9330

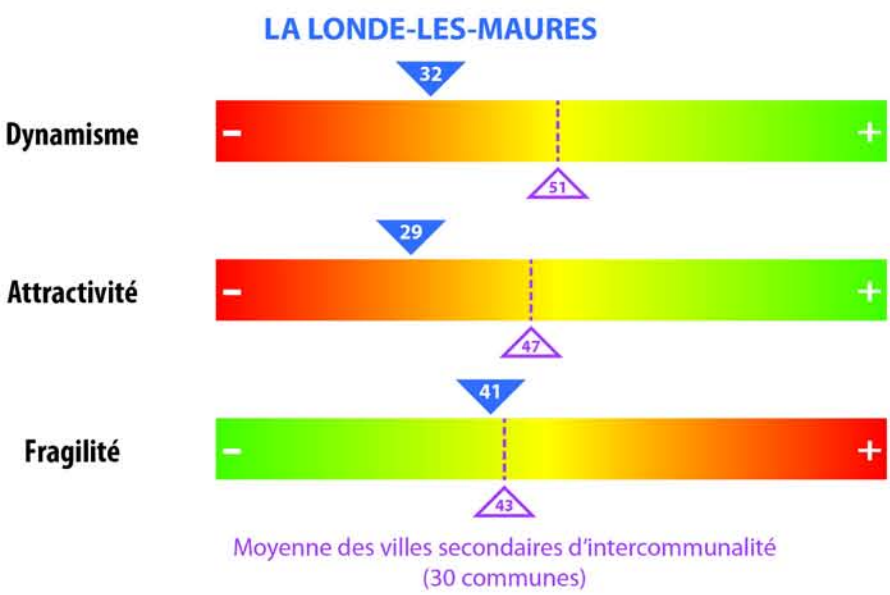
Code INSEE : 83071

Population : 8134

Emplois : 2118

Source : INSEE

Positionnement de la commune



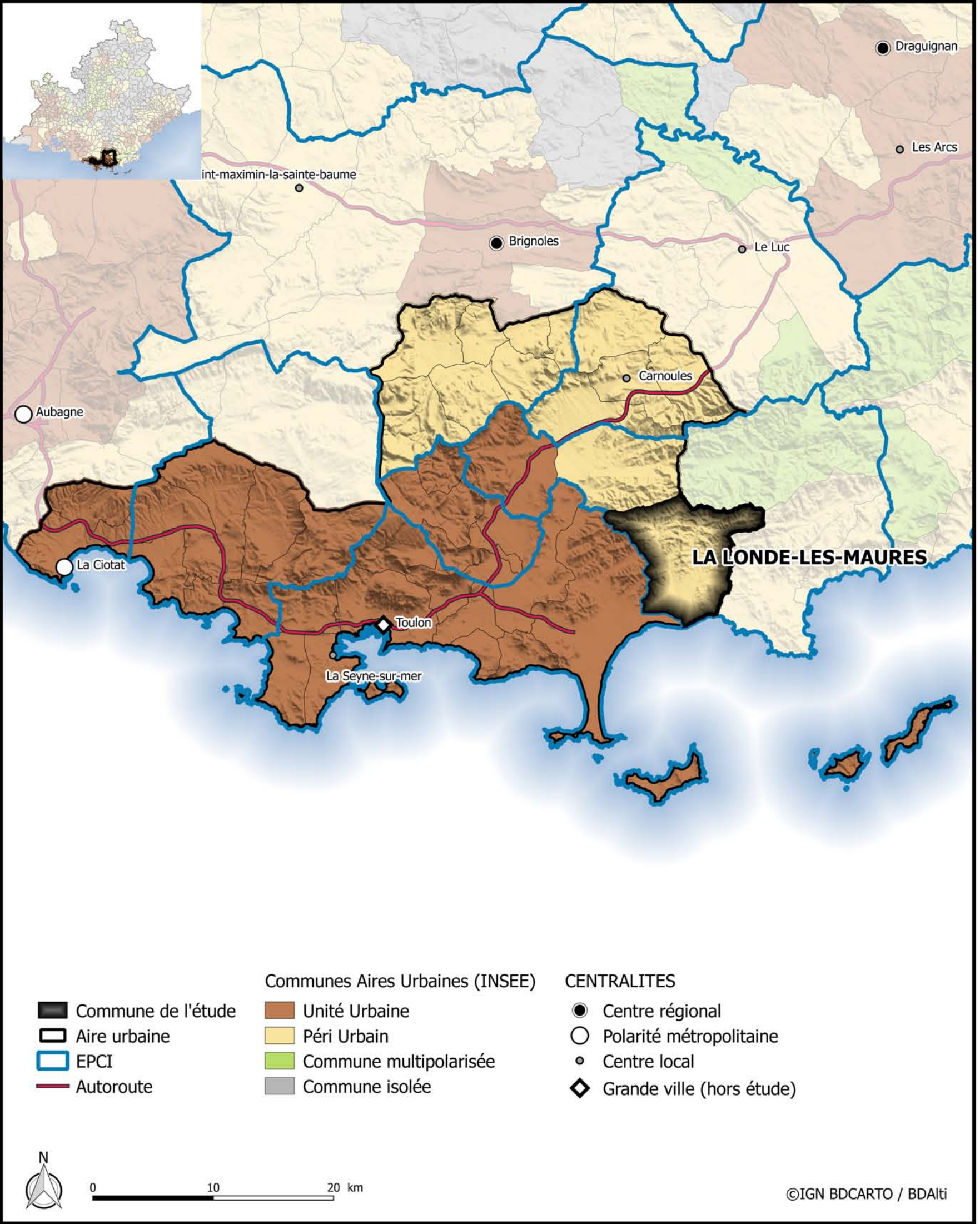
La Londe des Maures est située dans la rade d'Hyères au pied du massif des Maures. Elle appartient à la communauté de communes Méditerranée Porte des Maures dont Cuers est le chef de file. Elle fait partie de l'aire urbaine de Toulon. Elle présente un déficit d'attractivité qui se concrétise par un faible dynamisme. En revanche, elle ne présente pas de signes de fragilités.

Forces :

Le niveau de la fragilité de la commune apparaît assez faible, même si ce constat est à nuancer. La proportion de familles monoparentales est peu élevée, tout comme le taux de pauvreté. Le taux de vacance est le plus faible du panel, essentiellement du fait d'un marché du logement particulièrement sous tension. C'est par ailleurs une commune qui résiste bien au chômage et dont le revenu médian des ménages progresse plus vite que la moyenne du panel.

Faiblesses :

La Londe-les-Maures est la commune du panel dont la population a le plus fortement diminué entre 2008 et 2013, sous l'effet d'un solde migratoire largement déficitaire. Conséquences partielles, les nombres de résidences principales et d'actifs ayant un emploi ont également fortement baissé. La part des jeunes adultes est également particulièrement faible, et la commune apparaît peu pourvue en équipements





LA LONDE-LES-MAURES

Population * : 2 200

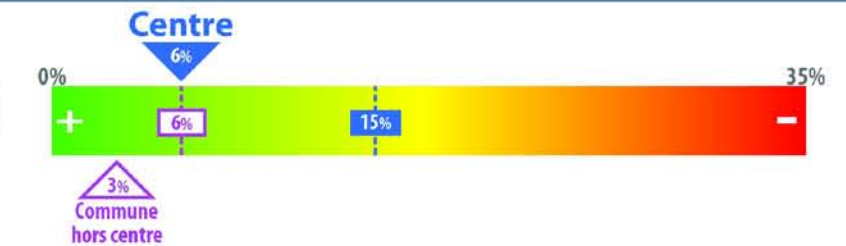
* (estimation de la population en 2010)

Superficie : 18 ha

CADRAGE : CENTRE ANCIEN

FRAGILITÉ DU PARC DE LOGEMENT

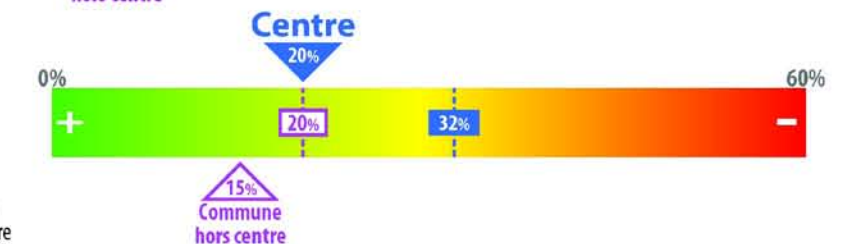
(Le taux de vacance dans le parc de logement)
Cadastré - Bases MAJIC 2016



FRAGILITÉ SOCIALE

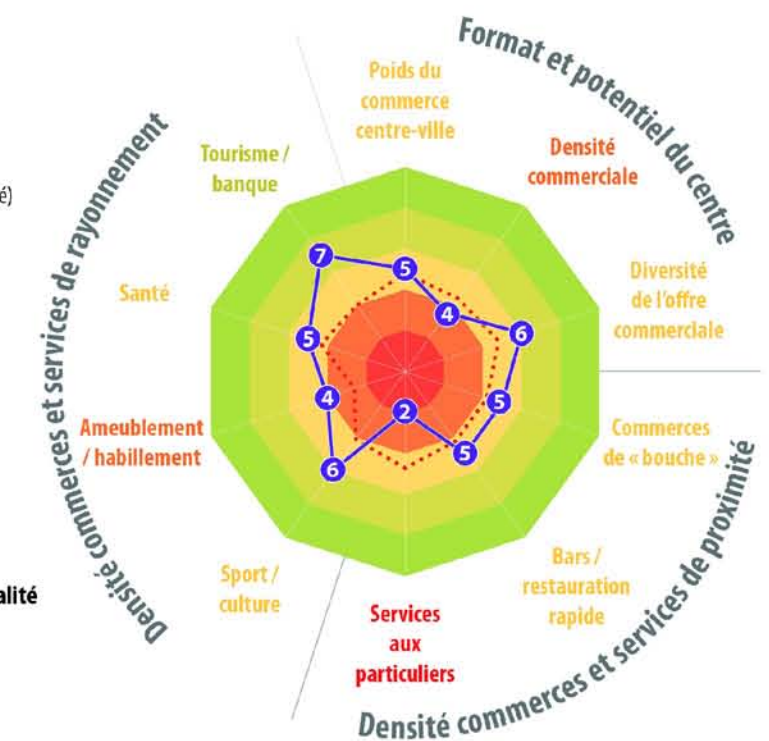
(La part des ménages à bas revenus)
INSEE - Données carroyées 2011

■ Moyenne des 100 centres
■ Moyenne des 100 communes hors centre



VITALITÉ COMMERCIALE

(Poids des centres, fonctions de proximité et attractivité)
INSEE - Fichier SIRENE 2016



Le centre de La Londe-les-Maures couvre 20 hectares, ce qui est plutôt grand pour une ville secondaire d'EPCI (14 hectares en moyenne). Quelques 2 200 habitants vivent dans le périmètre, soit 27 % de la population de la commune, avec une certaine surreprésentation des personnes âgées de 75 ans ou plus. La situation du centre est favorable et le niveau d'alerte est très faible. Environ 6 % des logements sont vacants, ce qui constitue une proportion particulièrement faible pour un centre, qui peut en partie s'expliquer par un marché du logement tendu. La proportion de ménages à bas-revenus est de 20 % contre 32 % en moyenne pour l'ensemble des centres. Sur le plan du commerce, si la densité est inférieure à la moyenne, la diversité de l'offre est importante. Le secteur du tourisme est en particulier très développé. On note toutefois un manque significatif dans le secteur des services aux particuliers.

LA SEYNE-SUR-MER

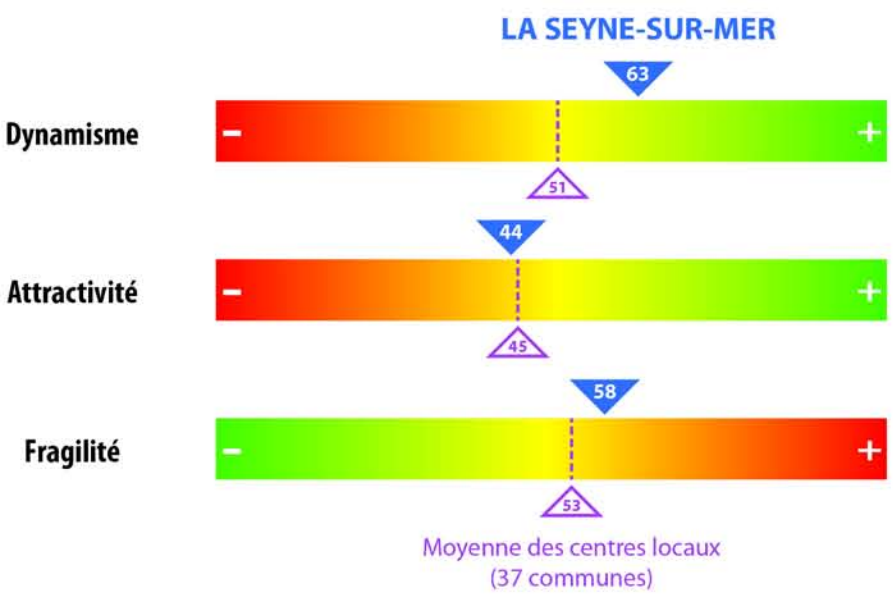
EPCI : CA Toulon Provence Méditerranée / Aire Urbaine de Toulon

CADRAGE : COMMUNE

Superficie : 2354 ha Logements : 35214 Code INSEE : 83126
Population : 64523 Emplois : 19137

Source : INSEE

Positionnement de la commune



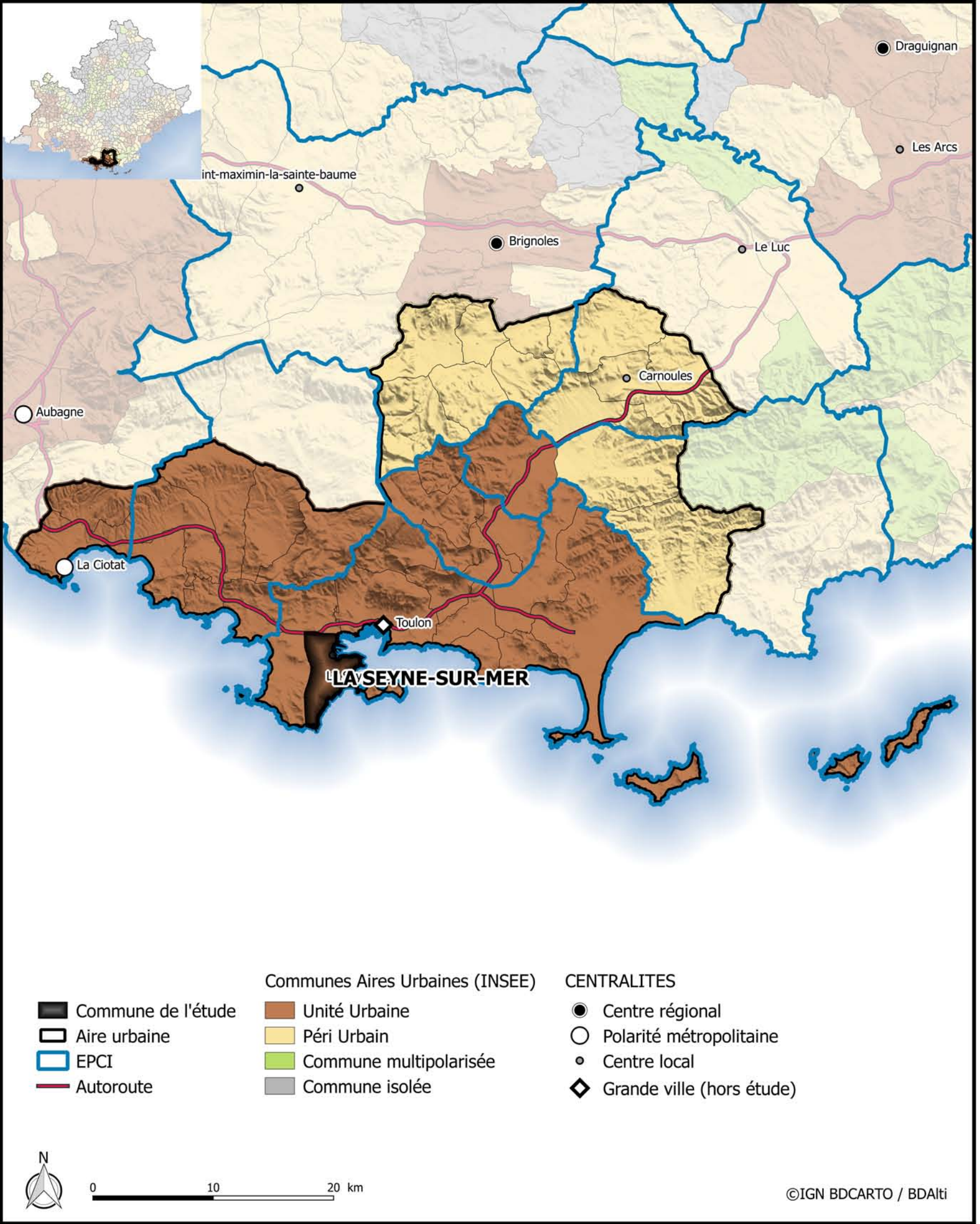
La Seyne-sur-mer est la deuxième ville du département du Var après Toulon dont elle est limitrophe. Elle appartient à la communauté d'agglomération de Toulon Provence-Méditerranée et à l'aire urbaine de Toulon. Depuis la fermeture des chantiers de construction navale (en 1989), la commune s'est résolument tournée vers le tourisme et c'est aujourd'hui une cité balnéaire très fréquentée. Globalement, la Seyne présente un profil équilibré car elle a autant d'indicateurs qui la situe en position favorable (8) que défavorable (9).

Forces :

La commune affiche un niveau de dynamisme important. Elle a connu un accroissement démographique conséquent, sous l'effet d'un solde migratoire largement favorable, dû à une politique volontariste en matière de construction. Par conséquent, le poids des ménages installés depuis moins de cinq ans dans leur logement est élevé. Le chômage a peu augmenté, mais il demeure assez élevé. La part des jeunes adultes est importante, et le niveau de formation en progression.

Faiblesses :

Une part non négligeable de la population reste vulnérable. Les cas de pauvreté monétaire sont fréquents et le revenu médian faible, notamment du fait d'un non-emploi plus important que la moyenne. La Seyne-sur-Mer est peu pourvue en commerces et en emplois, et son attractivité économique est par conséquent limitée. Elle compte également peu de lits touristiques.





LA SEYNE-SUR-MER

Population * : 6 700

* (estimation de la population en 2010)

Superficie : 41 ha

CADRAGE : CENTRE ANCIEN

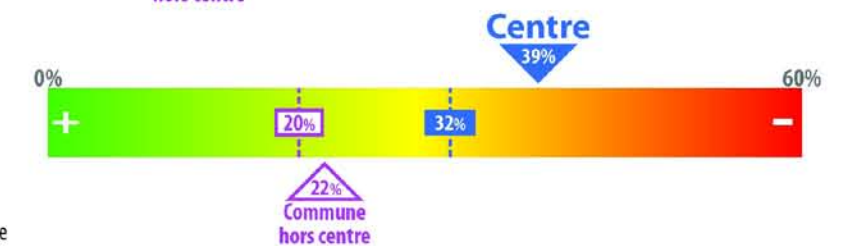
FRAGILITÉ DU PARC DE LOGEMENT

(Le taux de vacance dans le parc de logement)
Cadastré - Bases MAJIC 2016



FRAGILITÉ SOCIALE

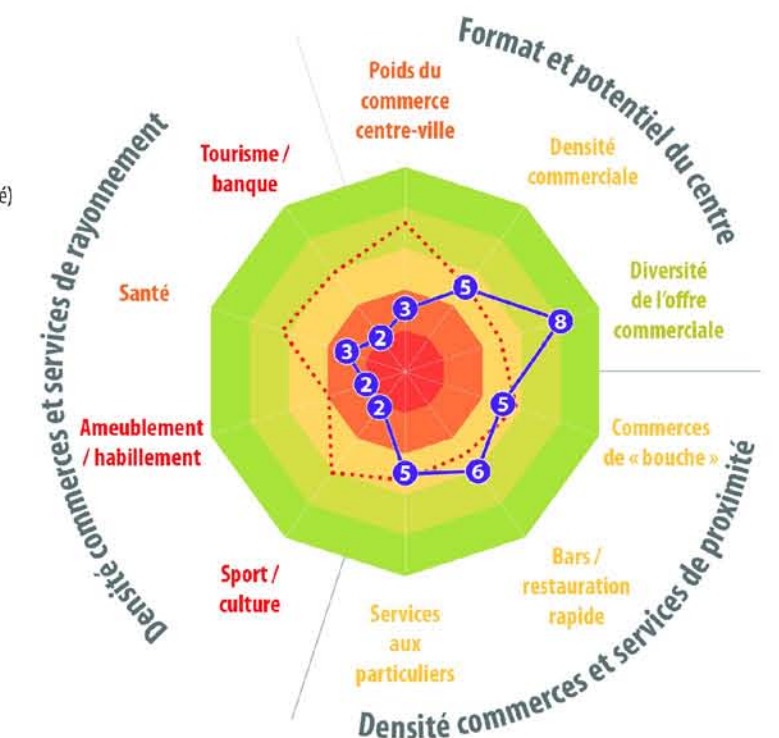
(La part des ménages à bas revenus)
INSEE - Données carroyées 2011



■ Moyenne des 100 centres
■ Moyenne des 100 communes hors centre

VITALITÉ COMMERCIALE

(Poids des centres, fonctions de proximité et attractivité)
INSEE - Fichier SIRENE 2016



Le centre de La Seyne-sur-Mer s'étend sur 40 hectares, ce qui en fait l'un des plus grands parmi ceux concernés par l'étude. Près de 7 000 personnes y vivent, soit 10 % de l'ensemble des Seynois. Cette proportion est plutôt faible au regard de ce qui est mesuré dans le panel des centres locaux. Elle peut notamment s'expliquer par une paupérisation marquée (39 % des ménages à bas-revenus contre 32 % en moyenne) et par un niveau de vacance assez important des logements. Le centre-ville pèse peu dans l'ensemble de l'offre commerciale de la commune, et paraît particulièrement sous-doté en commerces et services de rayonnement. Ce cumul de facteurs défavorables en fait un centre avec un niveau d'alerte élevé, par ailleurs concerné par le nouveau programme national de renouvellement urbain.

LA VALETTE-DU-VAR

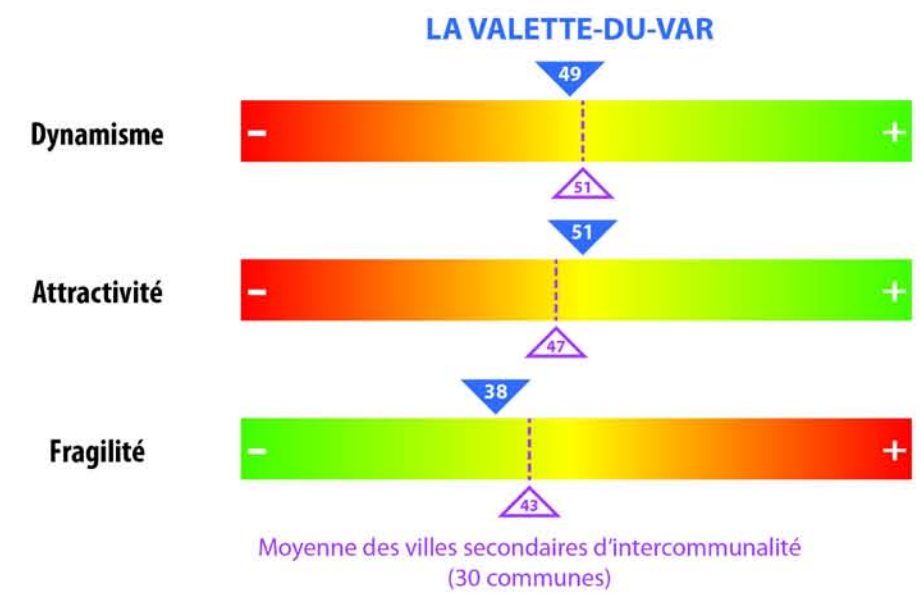
EPCI : CA Toulon Provence Méditerranée / Aire Urbaine de Toulon

CADRAGE : COMMUNE

Superficie : 1542 ha Logements : 11037 Code INSEE : 83144
Population : 21463 Emplois : 9246

Source : INSEE

Positionnement de la commune



La Valette est une commune limitrophe de Toulon qui s'inscrit dans la continuité urbaine de la capitale varoise. Avec un peu plus de 20 000 habitants, elle occupe le sixième rang démographique au sein de la communauté d'agglomération de Toulon Provence-Méditerranée. Elle bénéficie d'un profil avantageux : 11 indicateurs favorables contre seulement trois défavorables.

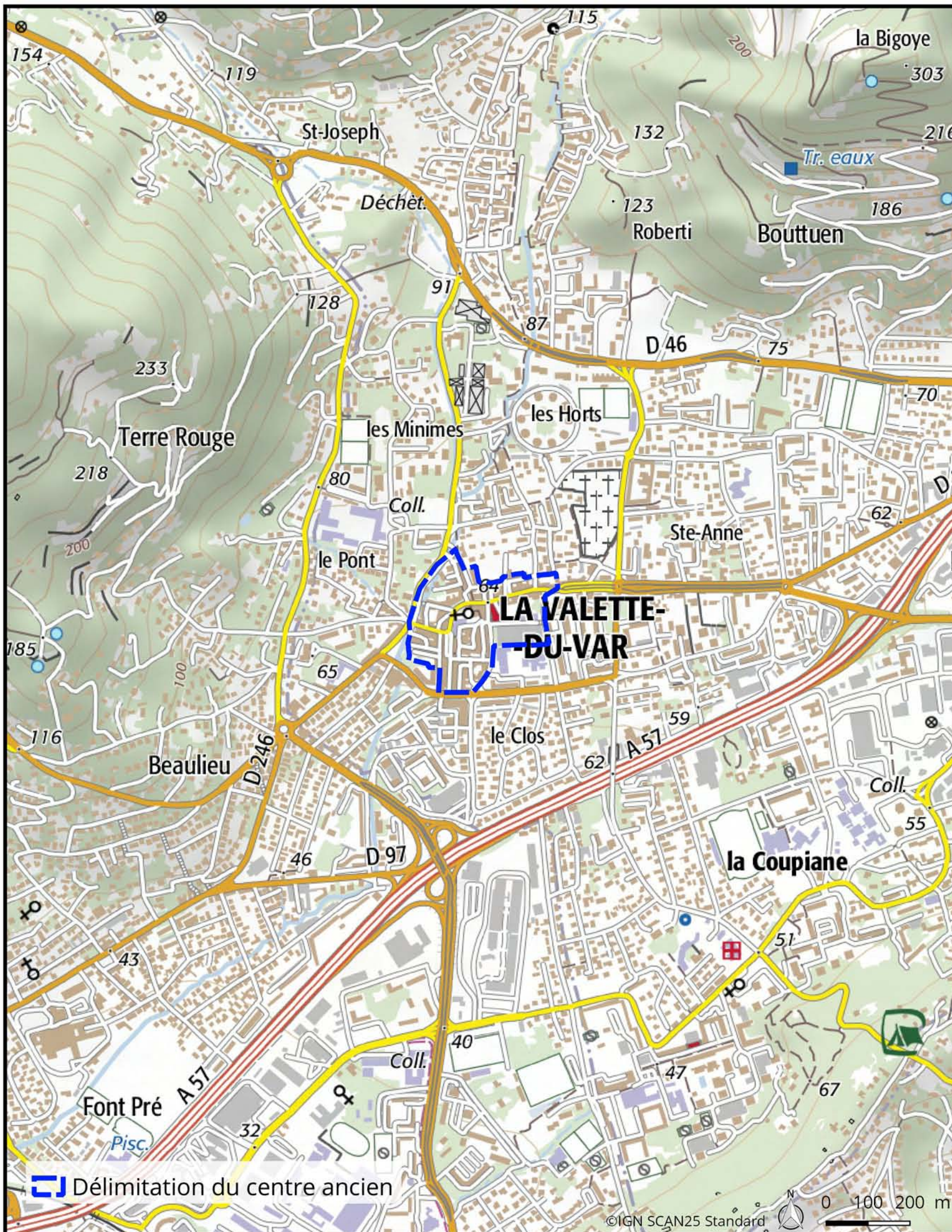
Forces :

La population de la commune apparaît plutôt favorisée. Le revenu médian est plutôt élevé et taux de pauvreté assez faible. Les cas de vacance et de suroccupation sont moins fréquents que la moyenne, tout comme le sous-emploi et le non-emploi. La part des jeunes adultes est importante, notamment du fait de la présence dans le périmètre de la commune d'une partie du campus universitaire de La Garde.

Faiblesses :

Le niveau de dynamisme de la commune est inférieur à la moyenne des villes secondaires, notamment à cause de la diminution du nombre d'emplois entre 2008 et 2013. La Valette-du-Var n'a que peu d'atouts sur le plan touristique. La proportion de 80 ans et plus est assez importante, en particulier pour une ville secondaire d'agglomération.





LA VALETTE-DU-VAR

Population * : 3 400
* (estimation de la population en 2010)

Superficie : 7 ha

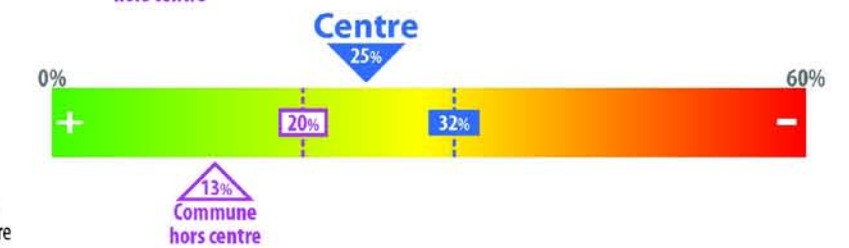
CADRAGE : CENTRE ANCIEN

FRAGILITÉ DU PARC DE LOGEMENT
(Le taux de vacance dans le parc de logement)
Cadastré - Bases MAJIK 2016



FRAGILITÉ SOCIALE
(La part des ménages à bas revenus)
INSEE - Données carroyées 2011

■ Moyenne des 100 centres
■ Moyenne des 100 communes hors centre

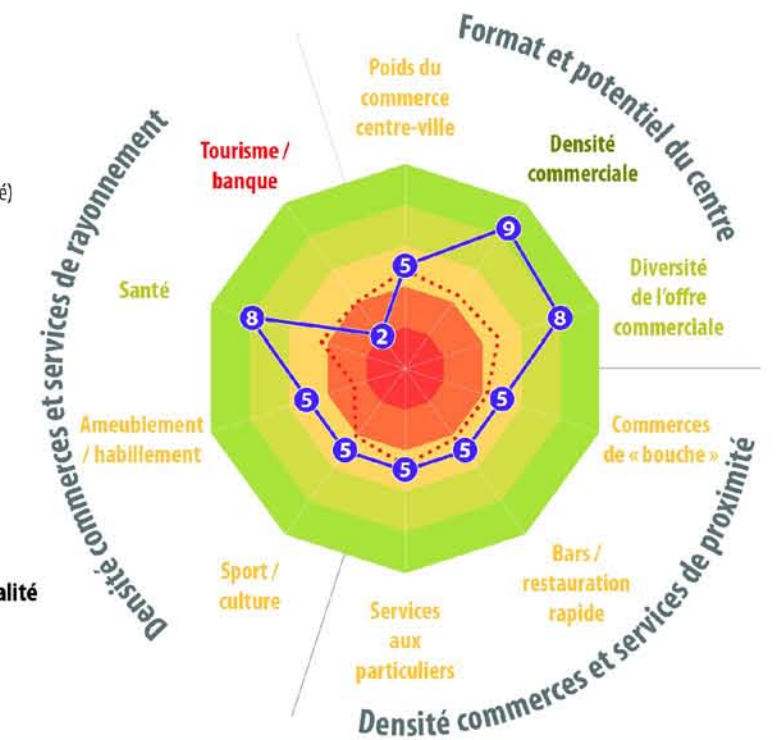


VITALITÉ COMMERCIALE
(Poids des centres, fonctions de proximité et attractivité)
INSEE - Fichier SIRENE 2016

Groupe de notes :

- 9-10 (très forte densité)
- 7-8 (forte densité)
- 5-6 (densité moyenne)
- 3-4 (faible densité)
- 1-2 (très faible densité)

● Notes obtenues par centre
..... Notes moyennes des centres du panel de comparaison : Villes secondaires d'intercommunalité



Au regard des autres centres de villes secondaires d'EPCI, le centre de La Valette-du-Var apparaît particulièrement petit : en effet, il ne couvre que 7 hectares, contre 14 hectares en moyenne dans le panel. Néanmoins, le périmètre accueille 16 % de la population de la commune (environ 3 400 habitants), soit une proportion proche de celle mesurée pour l'ensemble du panel (17 %). Le niveau d'alerte du centre valettois est très faible, avec aucun motif d'inquiétude particulier. Le niveau de vacance est plus faible que la moyenne (13 % contre 15 %), tout comme la proportion de ménages ayant de bas-revenus (25 % contre 32 %). Le périmètre affiche également une vitalité commerciale certaine, avec une diversité importante de l'offre. Le centre valettois a été complètement rénové depuis 2004, sous l'impulsion de la société d'économie mixte de la commune. Seul le secteur du tourisme et des banques souffre de certains manques dans la zone.

LE BEAUSSET

EPCI : CA du Sud Sainte Baume / Aire Urbaine de Toulon

CADRAGE : COMMUNE

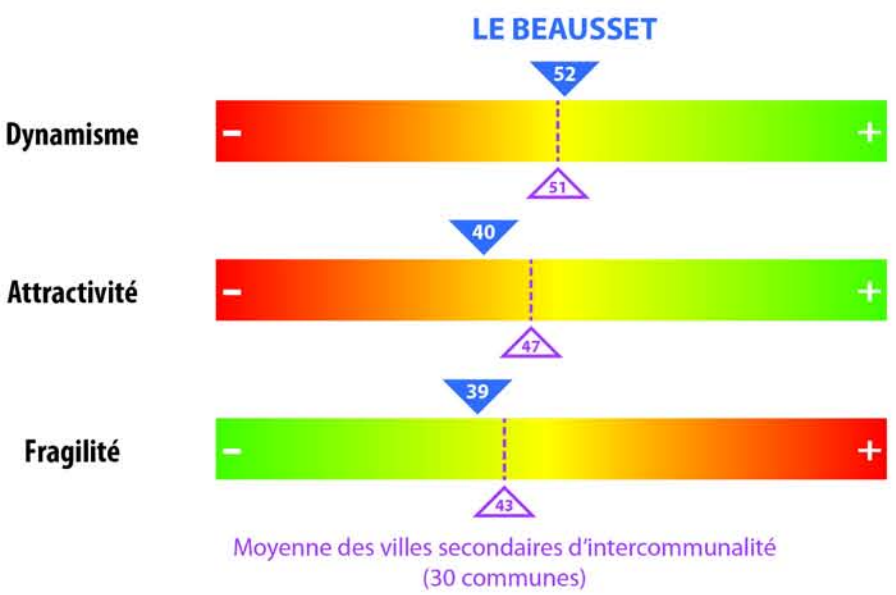
Superficie : 3589 ha
Population : 9310

Logements : 4843
Emplois : 1969

Code INSEE : 83016

Source : INSEE

Positionnement de la commune



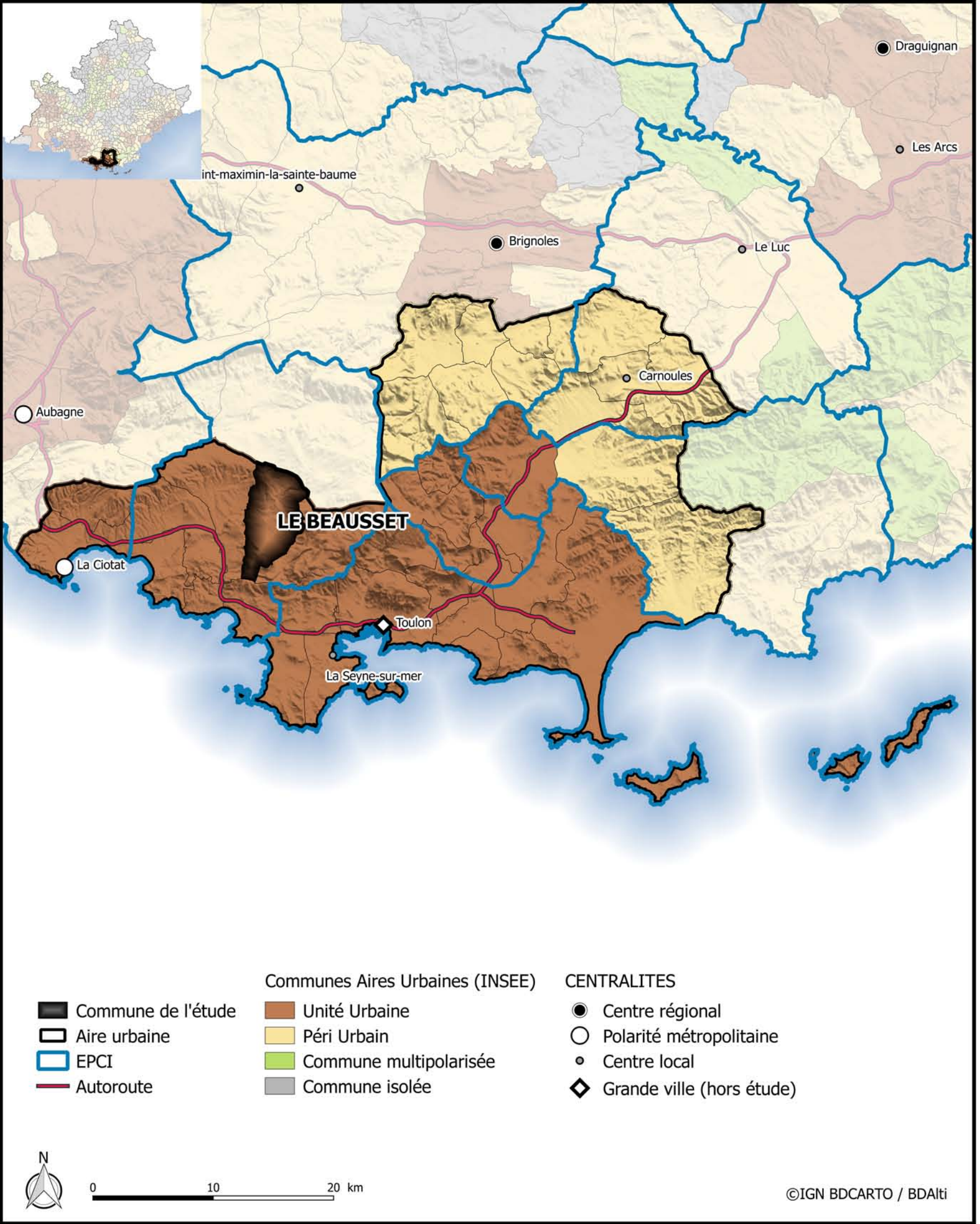
Le Beausset est une petite commune située dans l'aire urbaine toulonnaise et elle appartient à la communauté d'agglomération Sud Sainte-Baume dont Sanary-sur-Mer est le chef de file. Elle présente une dynamique qui s'inscrit dans la moyenne du panel. Si elle apparaît peu attractive, elle ne présente pas de vulnérabilités notables.

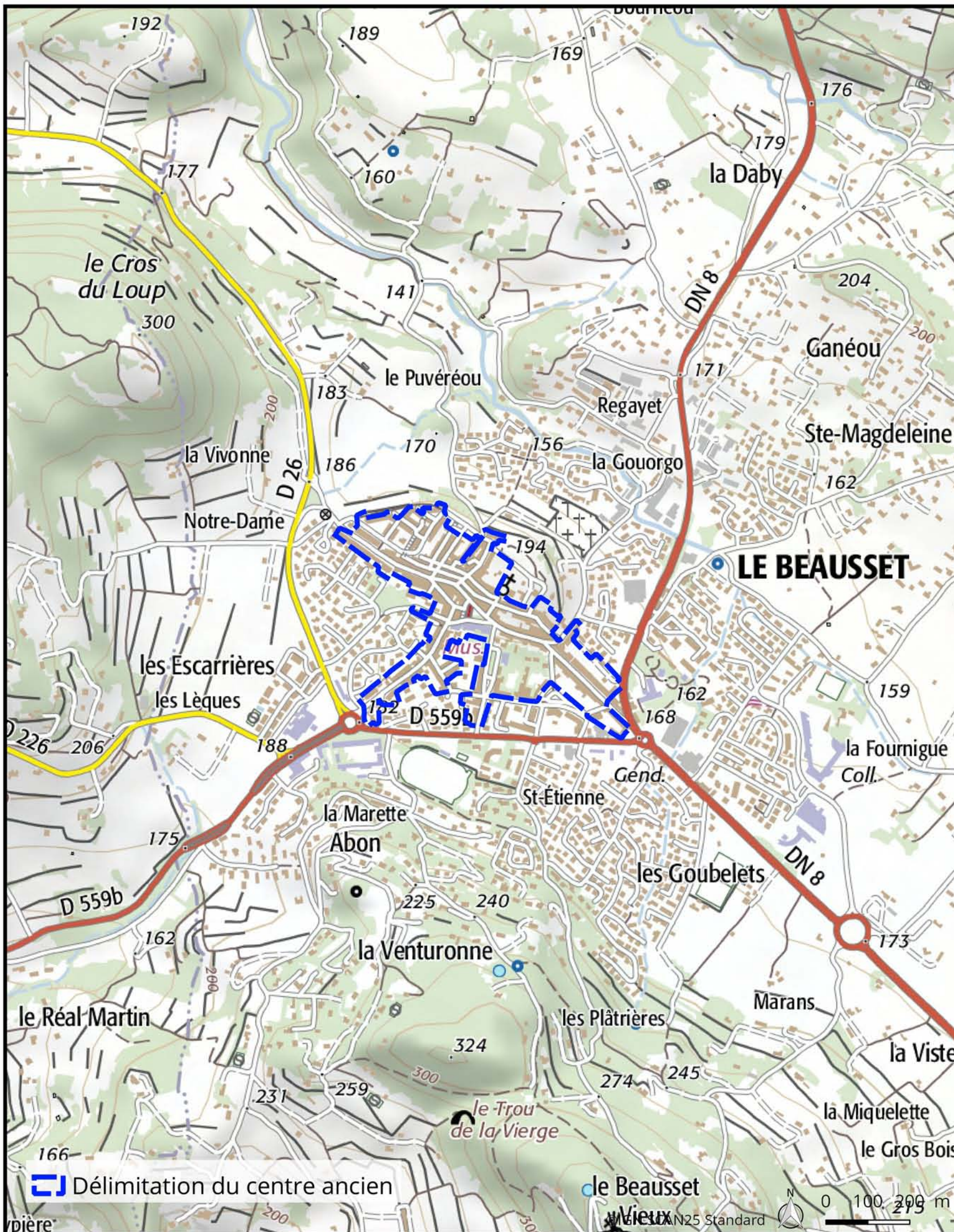
Forces :

La population de la commune apparaît assez favorisée, notamment sur le plan des indicateurs de revenus (taux de pauvreté et niveau de vie médian). L'emploi précaire et le non-emploi sont peu fréquents. La part des cadres est au-dessus de la moyenne, ce qui peut être mis en relation avec une proportion de non-diplômés peu élevée, et de manière plus générale un niveau de formation important et en progression.

Faiblesses :

Le niveau d'attractivité est faible. La densité d'emplois est parmi les plus faibles mesurées, ce qui engendre une attractivité économique également très inférieure à la moyenne. La commune est peu pourvue en commerces et en équipements. La proportion de ménages installés depuis moins de cinq ans est assez faible.





LE BEAUSSET

Population * : 3 500
* (estimation de la population en 2010)

Superficie : 15 ha

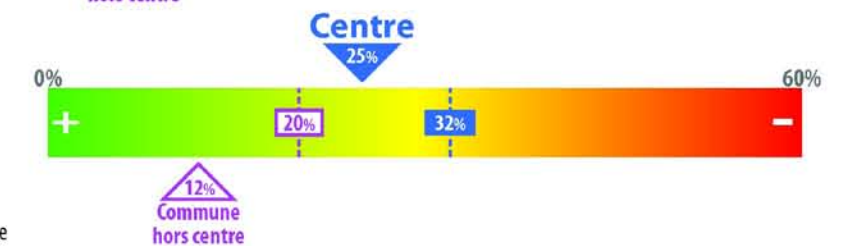
CADRAGE : CENTRE ANCIEN

FRAGILITÉ DU PARC DE LOGEMENT
(Le taux de vacance dans le parc de logement)
Cadastré - Bases MAJIC 2016



FRAGILITÉ SOCIALE
(La part des ménages à bas revenus)
INSEE - Données carroyées 2011

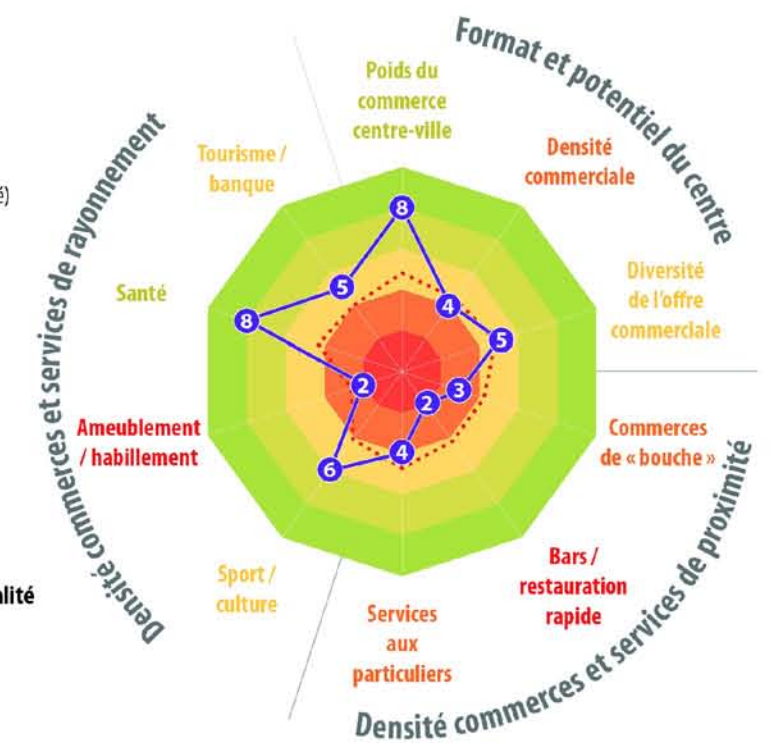
Moyenne des 100 centres Moyenne des 100 communes hors centre



VITALITÉ COMMERCIALE
(Poids des centres, fonctions de proximité et attractivité)
INSEE - Fichier SIRENE 2016

Groupe de notes :
9-10 (très forte densité)
7-8 (forte densité)
5-6 (densité moyenne)
3-4 (faible densité)
1-2 (très faible densité)

Notes obtenues par centre
Notes moyennes des centres du panel de comparaison : Villes secondaires d'intercommunalité



Se situant au niveau de la moyenne pour les villes secondaires d'EPCI, le centre du Beausset s'étend sur 15 hectares. Il regroupe environ 3 500 habitants, soit près de 37 % de la population de la commune. Il s'agit là d'une proportion élevée, la plus importante du panel de référence. Les moins de 18 ans apparaissent surreprésentés dans le périmètre, et le niveau d'alerte est faible. Si le taux de vacance des logements est proche de la moyenne, le poids des ménages à bas-revenus est assez faible (25 % contre 32 % pour l'ensemble des centres). Le centre beaussétan joue un rôle de moteur commercial dans la commune, une grande partie de l'offre se situant dans son périmètre. Si la zone est bien pourvue dans le domaine de la santé, des manques sont identifiés dans les commerces et les services de proximité.

LE CANNET-DES-MAURES

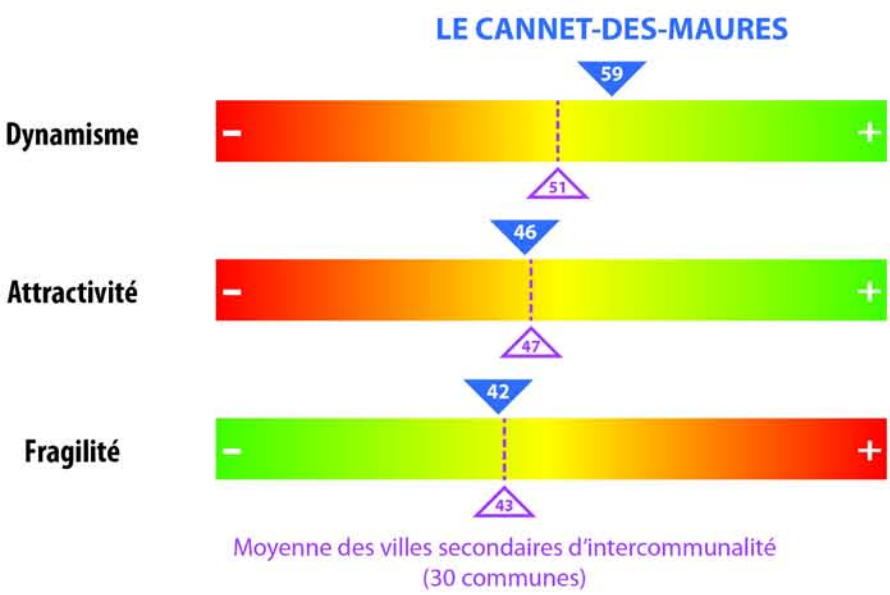
EPCI : CC Cœur du Var / Aire Urbaine du Luc

CADRAGE : COMMUNE

Superficie : 7381 ha Logements : 2038 Code INSEE : 83031
Population : 4345 Emplois : 2321

Source : INSEE

Positionnement de la commune



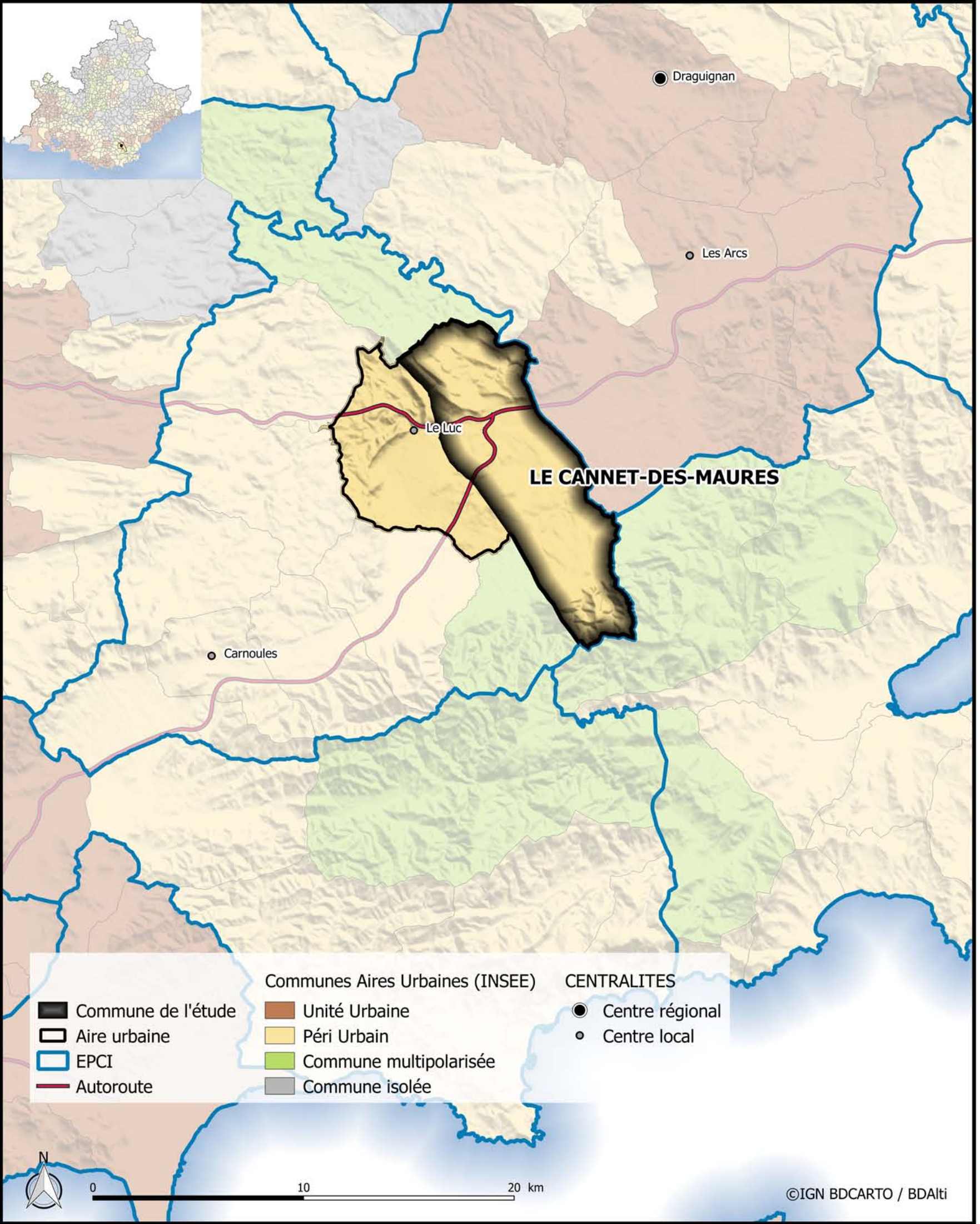
Le Cannet des Maures est une petite commune de la communauté de communes du Cœur du Var dont le Luc est le chef de file. Elle fait partie de la l'aire urbaine du Luc. On notera que les autoroutes A8 et A57 font leur jonction à quelques kilomètres à l'est de la commune. Elle présente la particularité d'avoir à la fois un centre ancien historique (village perché du Vieux Canet) et un deuxième centre plus moderne et fonctionnel organisé autour d'un parc. C'est commune qui se distingue par un certain dynamisme.

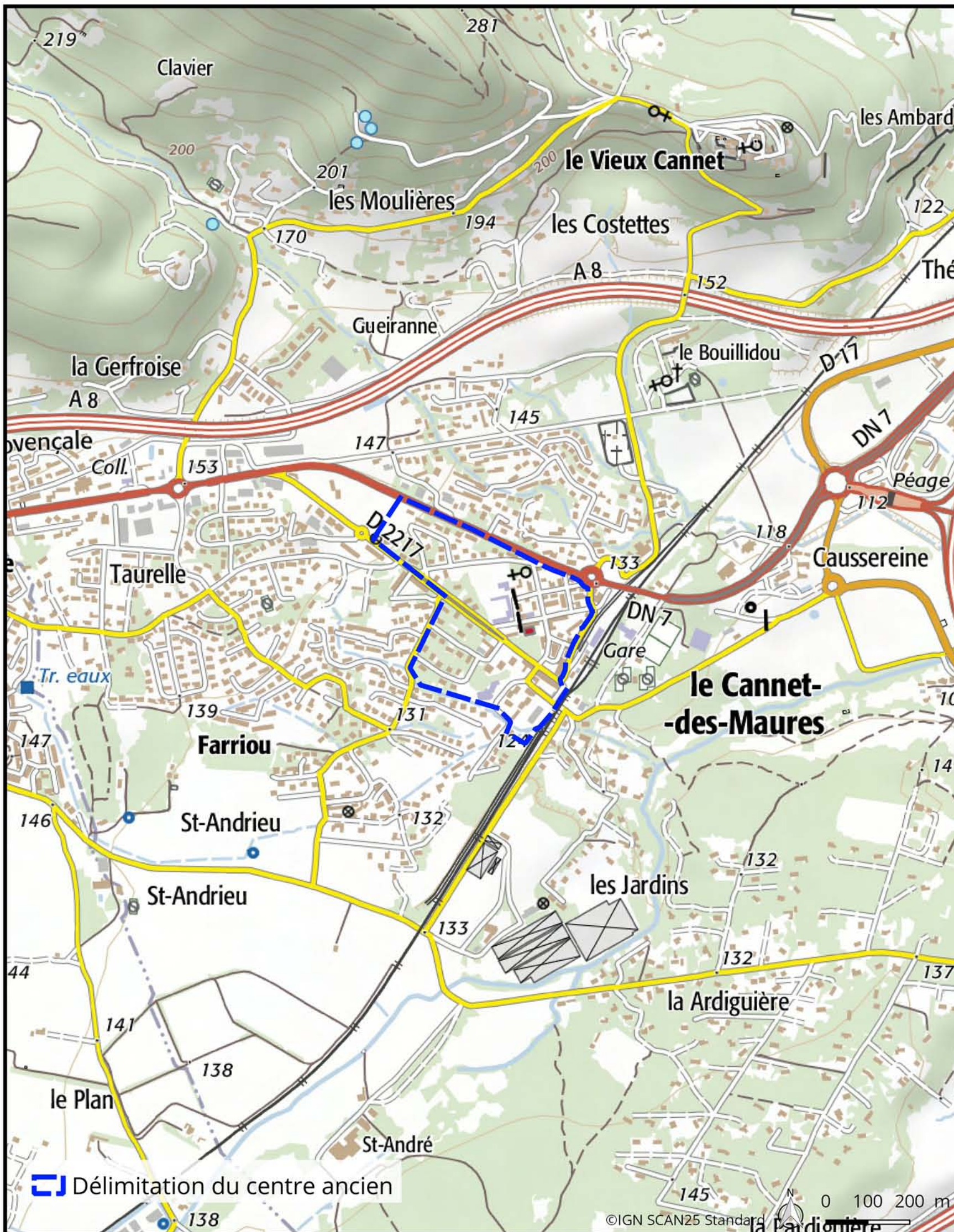
Forces :

La commune affiche un niveau de dynamisme au-dessus de la moyenne du panel de référence. Il s'agit notamment d'une des rares villes où le chômage a diminué. Le Cannet-des-Maures a également connu un accroissement de population bien plus important que la moyenne. Le poids des familles monoparentales et des 80 ans est plus est faible, et les cas de logement suroccupé sont particulièrement rares.

Faiblesses :

Le niveau d'attractivité est légèrement plus faible que la moyenne des villes secondaires d'intercommunalité. La commune ne bénéficie pas d'un attrait touristique particulier et sa proportion de cadres figure parmi les plus faibles mesurées. La proportion d'emplois précaires est élevée par rapport au reste du panel de référence.





LE CANNET-DES-MAURES

Population * : 1 100

* (estimation de la population en 2010)

Superficie : 16 ha

CADRAGE : CENTRE ANCIEN

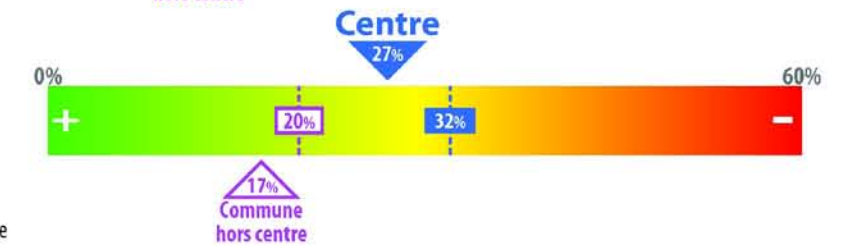
FRAGILITÉ DU PARC DE LOGEMENT

(Le taux de vacance dans le parc de logement)
Cadastré - Bases MAJIC 2016



FRAGILITÉ SOCIALE

(La part des ménages à bas revenus)
INSEE - Données carroyées 2011



VITALITÉ COMMERCIALE

(Poids des centres, fonctions de proximité et attractivité)
INSEE - Fichier SIRENE 2016



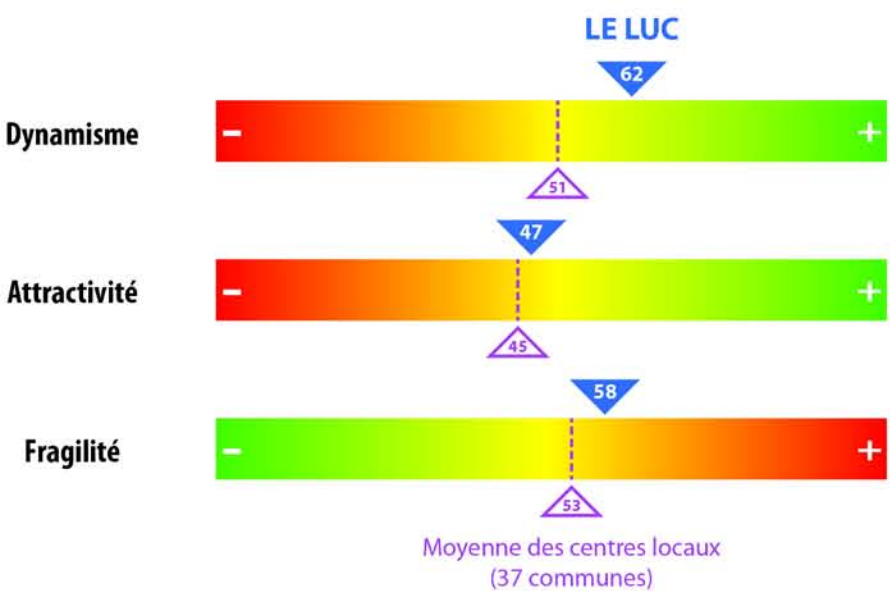
Un quart de la population du Cagnet-des-Maures vit dans le centre de la commune. Il s'agit là d'une proportion assez importante pour une ville secondaire d'EPCI (17 % en moyenne). Malgré un accroissement soutenu du nombre d'habitants de la commune depuis 1968 (celui-ci a été multiplié par 3), le centre cagnetois n'apparaît donc pas sous-dimensionné. Il présente une situation globale très favorable, avec un niveau d'alerte très faible et une surreprésentation des personnes âgées de moins de 18 ans. Le taux de vacance dans le parc de logement est inférieur à la moyenne, tout comme la part des ménages à bas-revenus. Le centre-ville accueille une grande partie des commerces de la commune, malgré une densité relativement faible. Le secteur est notamment très bien doté en commerces de bouche.

CADRAGE : COMMUNE

Superficie : 4438 ha Logements : 4898 Code INSEE : 83073
Population : 10183 Emplois : 3647

Source : INSEE

Positionnement de la commune



Le Luc est la principale commune de la communauté de communes du Cœur du Var et de l'aire urbaine qui porte son nom. Sa situation est remarquable : à la fois au cœur du département du Var et à mi-chemin sur l'axe A8 entre Aix-en-Provence et Nice. Si elle bénéficie d'une forte dynamique, elle présente aussi des signes notables de fragilités : 5 indicateurs sur 10 dans ce domaine.

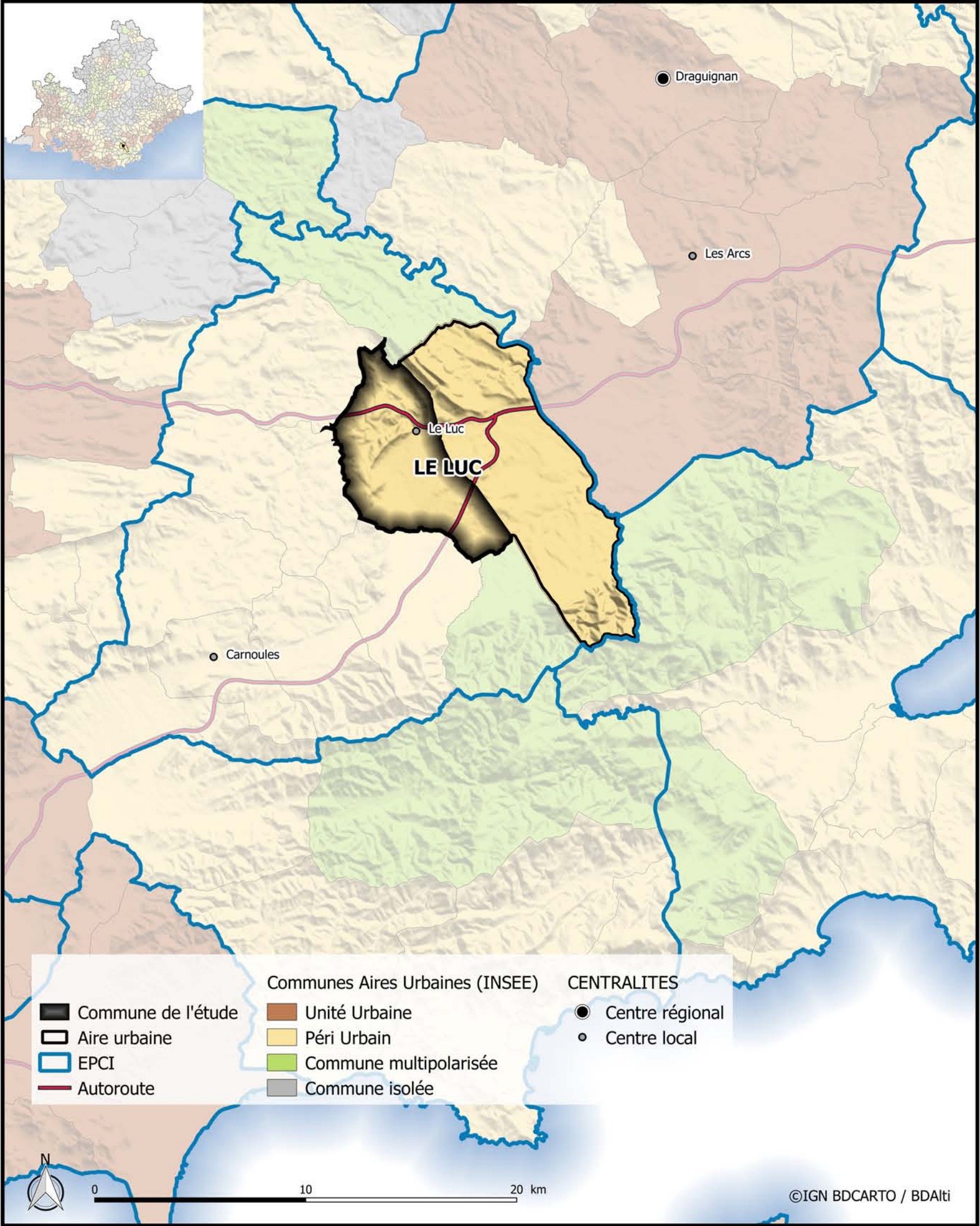
Forces :

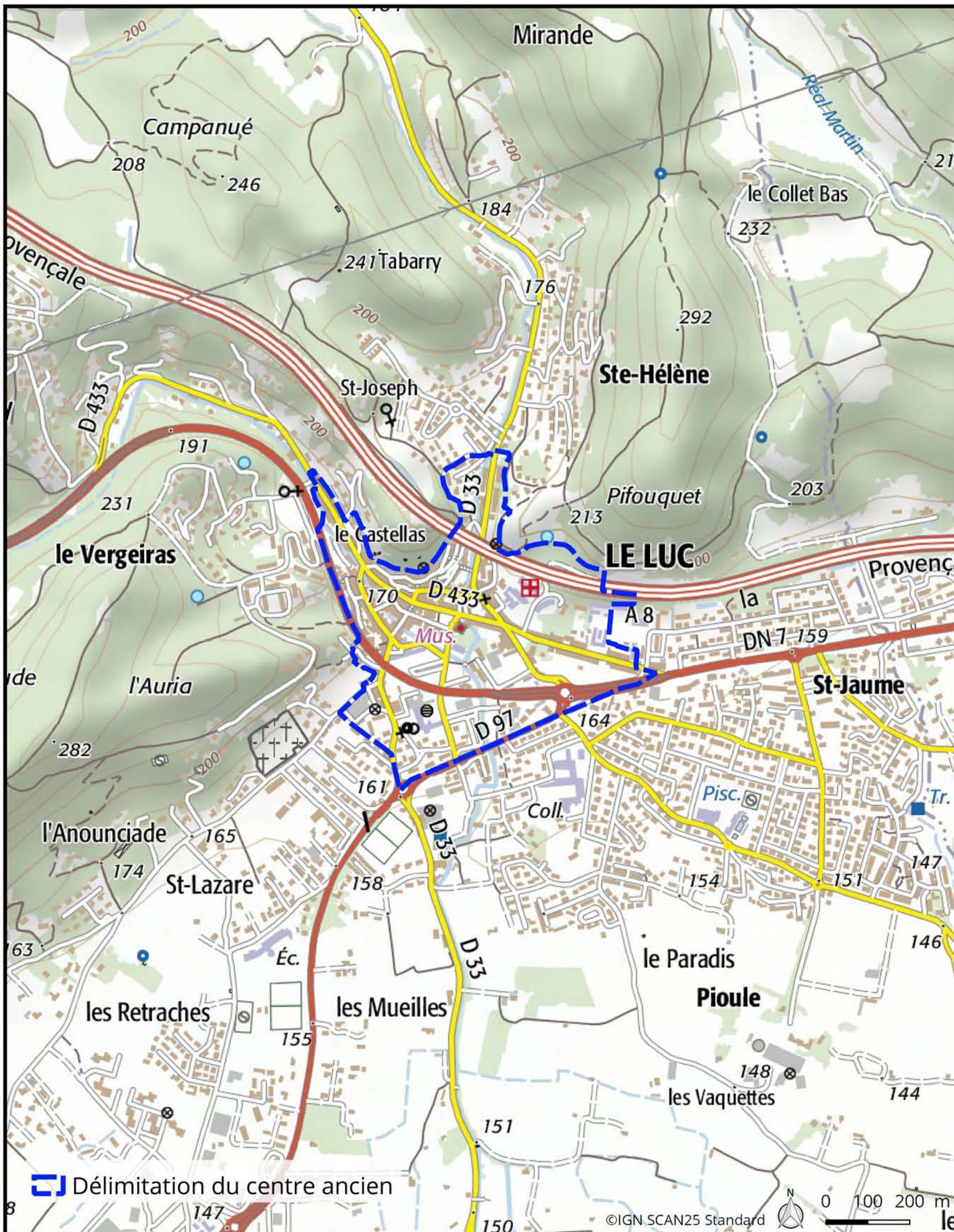
Le niveau de dynamisme est particulièrement important. L'accroissement démographique de la commune est parmi les plus importants mesurés, engendré par un solde migratoire très favorable, et influe notamment sur la progression du nombre de résidences principales et d'actifs ayant un emploi. Le revenu médian et le niveau de formation ont également nettement progressé.



Faiblesses :

La population de la commune demeure fragile, notamment au niveau économique. Le taux de pauvreté est élevé et le niveau de vie médian reste assez faible. La cause semble notamment être la fréquence du non-emploi, en partie engendrée par une proportion de chômeurs nettement à la hausse entre 2008 et 2013. La commune est également peu pourvue en commerces, en lits touristiques et en équipements.





LE LUC

Population * : 3 000

* (estimation de la population en 2010)

Superficie : 32 ha

CADRAGE : CENTRE ANCIEN

FRAGILITÉ DU PARC DE LOGEMENT

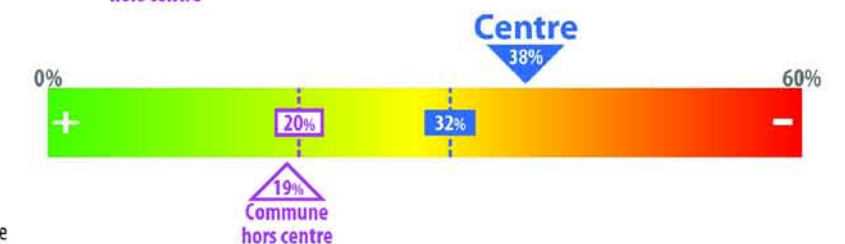
(Le taux de vacance dans le parc de logement)
Cadastré - Bases MAJIC 2016



FRAGILITÉ SOCIALE

(La part des ménages à bas revenus)
INSEE - Données carroyées 2011

— Moyenne des 100 centres
— Moyenne des 100 communes hors centre



VITALITÉ COMMERCIALE

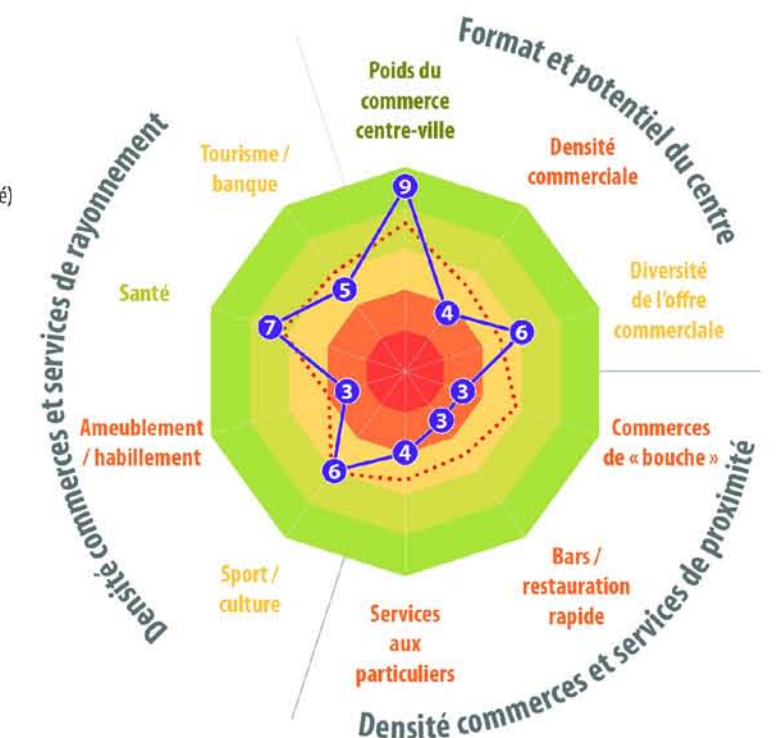
(Poids des centres, fonctions de proximité et attractivité)
INSEE - Fichier SIRENE 2016

Groupe de notes :

- 9-10 (très forte densité)
- 7-8 (forte densité)
- 5-6 (densité moyenne)
- 3-4 (faible densité)
- 1-2 (très faible densité)

— Notes obtenues par centre

... Notes moyennes des centres du panel de comparaison : Centres locaux

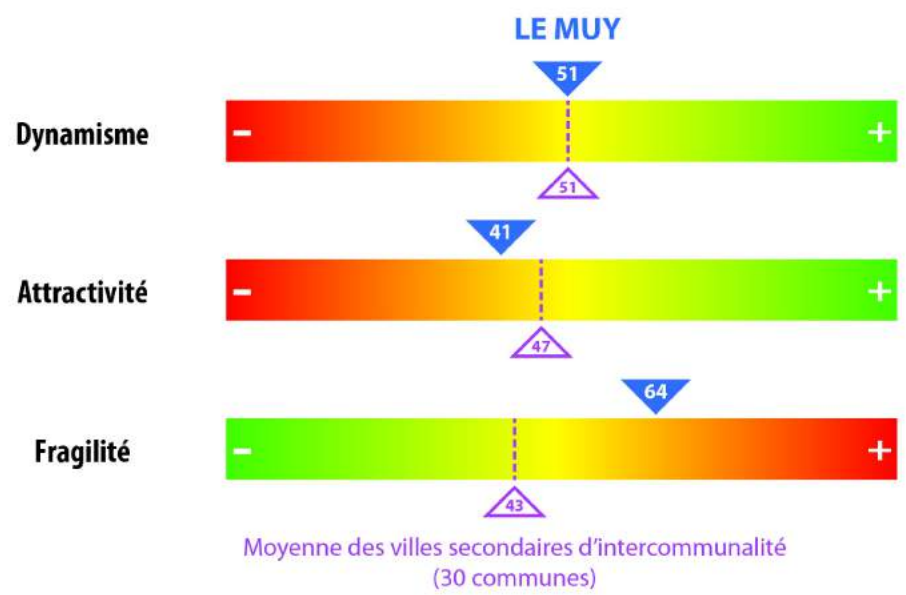


Le centre du Luc est assez étendu, couvrant 32 hectares, contre 17 hectares en moyenne pour le panel des centres locaux. Près de 3 000 personnes vivent dans le périmètre, soit 29 % de la population de la commune. Le centre lucois présente un niveau d'alerte moyen et une situation assez nettement défavorable par rapport au reste de la commune. Ainsi, les ménages à bas-revenus y sont surreprésentés, avec une proportion de 38 % (19 % en dehors du centre). La vacance est aussi relativement fréquente, avec 17 % des logements du centre concernés contre 5 % dans le reste du Luc. La densité commerciale apparaît assez limitée, même si l'offre est diversifiée. Des manques sont notamment identifiés dans le domaine du commerce et des services de proximité.

CADRAGE : COMMUNE

Superficie : 6670 ha Logements : 5359 Code INSEE : 83086
Population : 9328 Emplois : 3465
Source : INSEE

Positionnement de la commune



Le Muy est une petit ville de près de 10 000 habitants situé dans la plaine de l'Argens entre les massifs des Maures et de l'Estérel. Elle est un pôle secondaire au sein de la communauté d'agglomération de la Dracénoise dont Draguignan (à 10 kilomètres) est le chef de file. Peu attractive, elle connaît pourtant une croissance démographique notable et présente un niveau de vulnérabilité élevé.

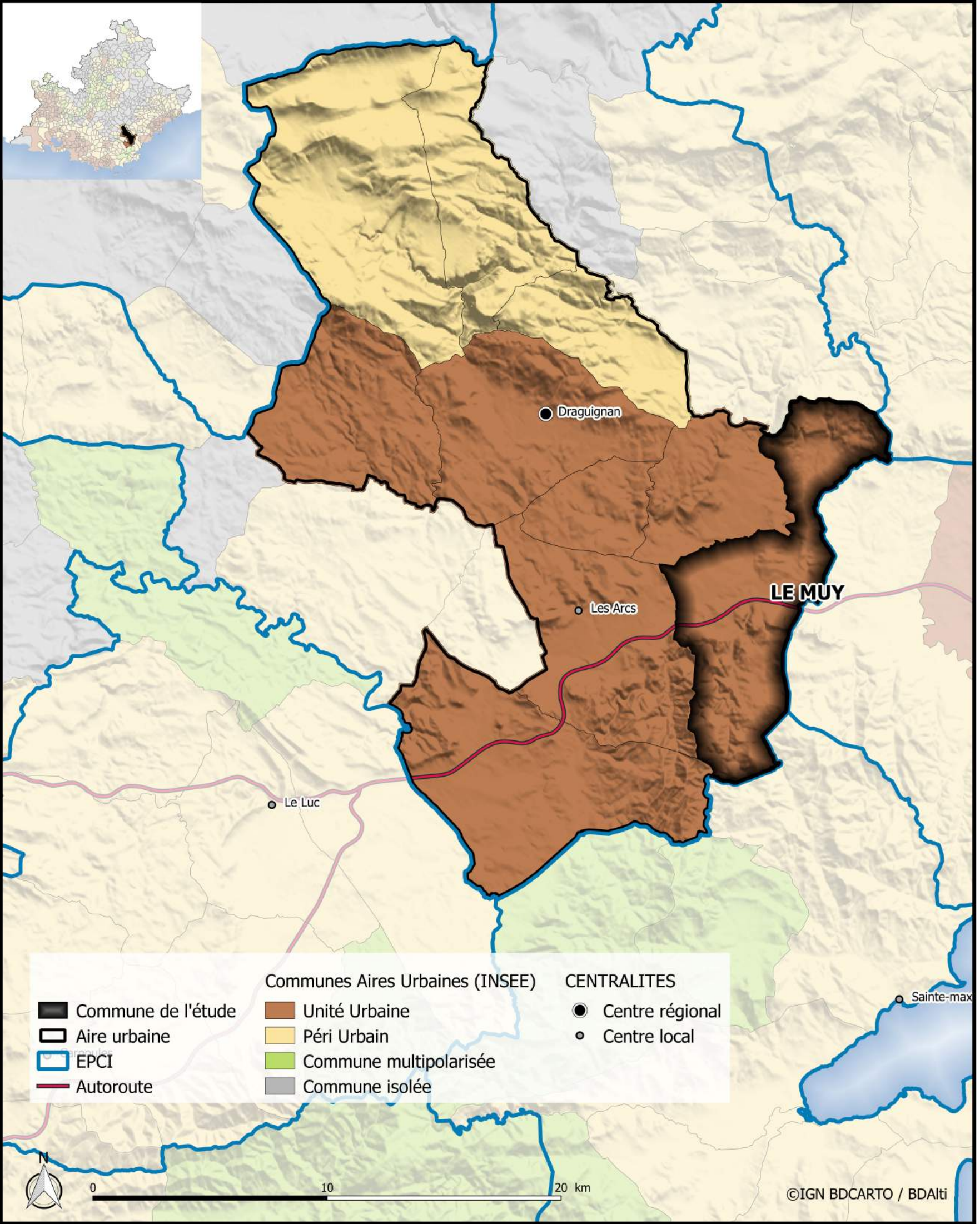
Forces :

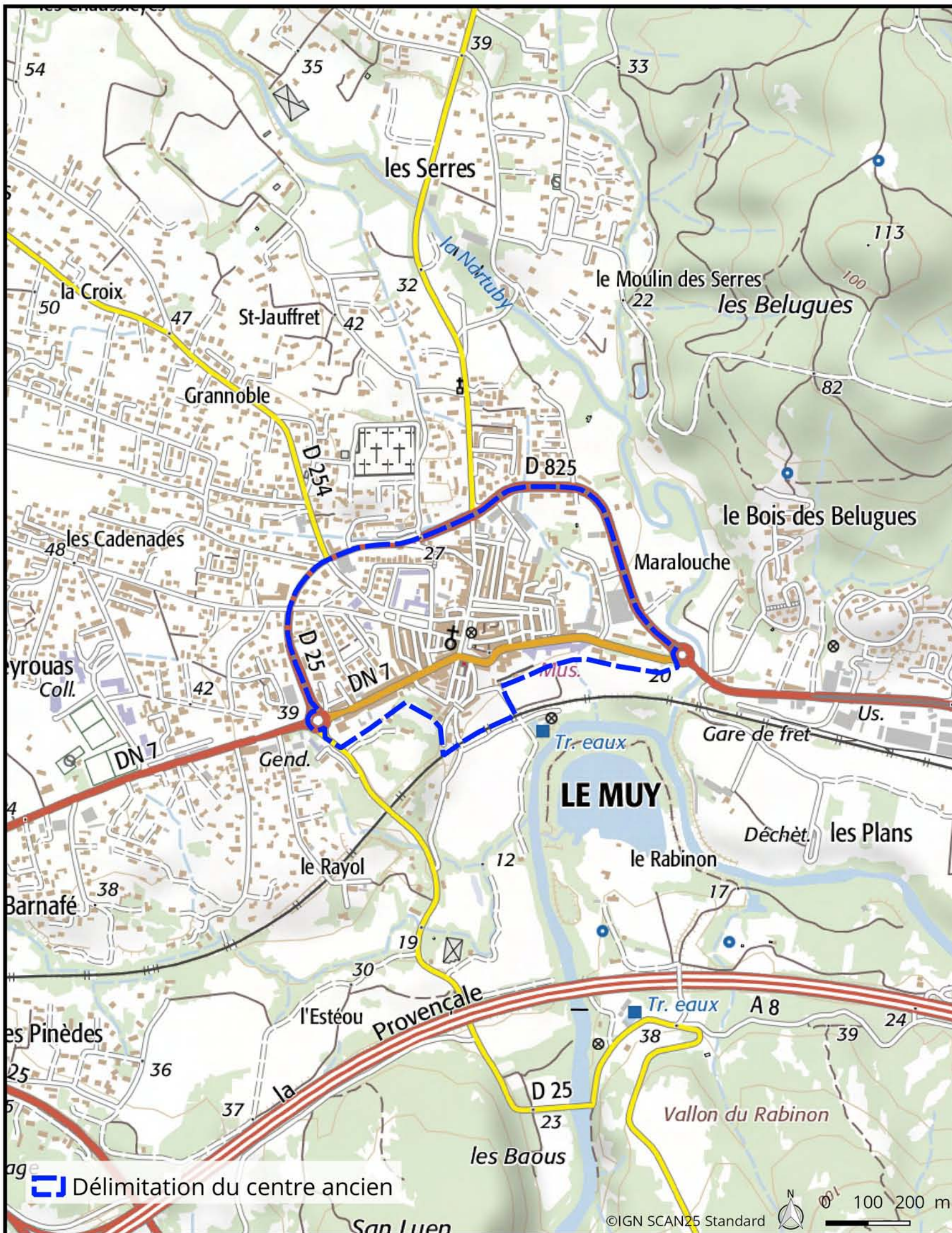
Le Muy connaît un rythme soutenu de croissance annuelle de la population due au solde migratoire. Elle accueille des habitants attirés par sa situation géographique privilégiée sur l'axe A8, entre « mer et arrière-pays », ainsi que par les prix immobiliers plus accessibles que les villes côtières



Faiblesses :

Commune résidentielle, Le Muy est peu attractive économiquement avec une faible densité d'emplois. Elle présente de nombreuses fragilités : disparité des revenus, fort taux de chômage, de pauvreté, de bas revenu, de non diplômés et de sur-occupation du parc de logement. Ses fonctions de centralité souffrent de la faible densité des commerces et des équipements. Malgré les conditions de desserte routière favorables (accès à l'A8 et RDN7), la connectivité du Muy est faible (plus d'une heure des réseaux aériens et ferroviaires).





LE MUY

Population * : 3 200

* (estimation de la population en 2010)

Superficie : 35 ha

CADRAGE : CENTRE ANCIEN

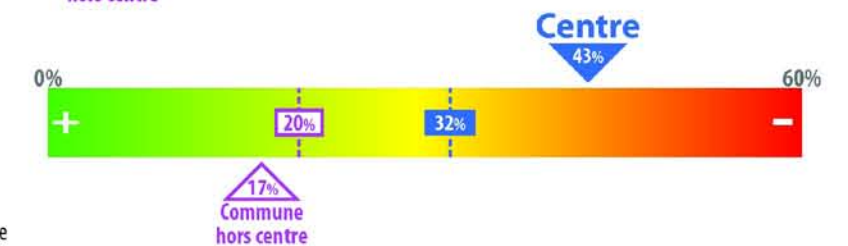
FRAGILITÉ DU PARC DE LOGEMENT

(Le taux de vacance dans le parc de logement)
Cadastré - Bases MAJIK 2016



FRAGILITÉ SOCIALE

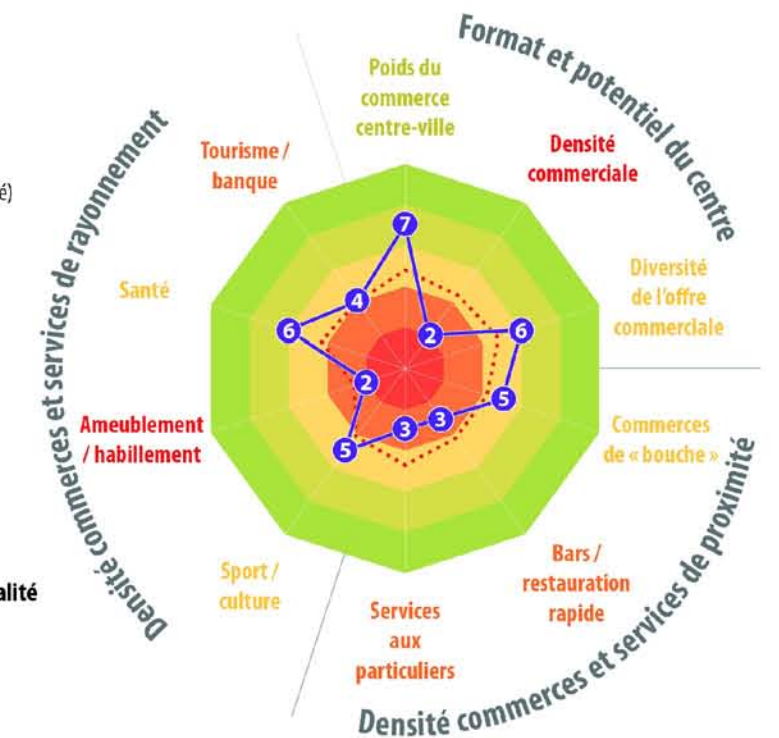
(La part des ménages à bas revenus)
INSEE - Données carroyées 2011



■ Moyenne des 100 centres
■ Moyenne des 100 communes hors centre

VITALITÉ COMMERCIALE

(Poids des centres, fonctions de proximité et attractivité)
INSEE - Fichier SIRENE 2016

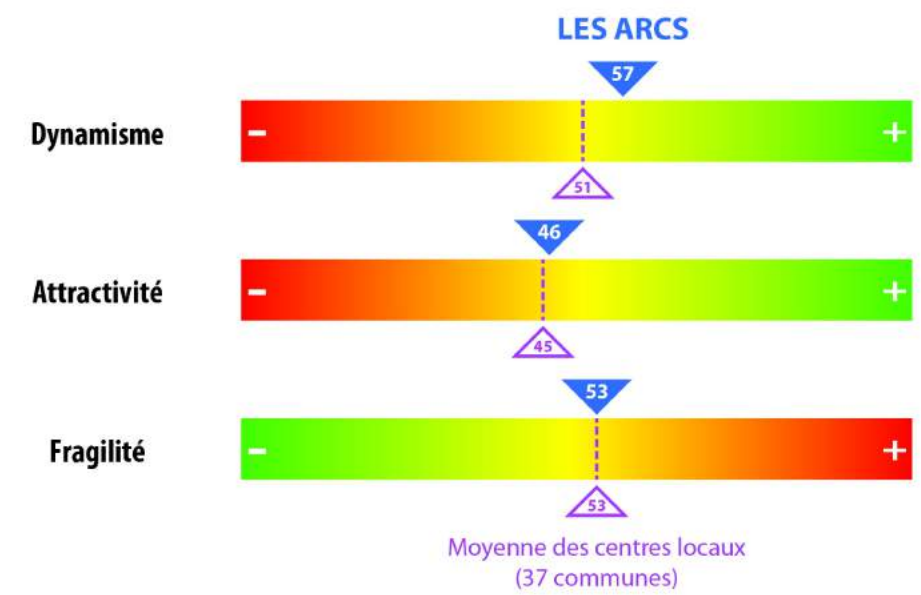


Le centre du Muy a une surface de 35 ha, au-dessus de 19 ha de la moyenne de son panel de référence. Il abrite également plus de 3 000 habitants, soit une proportion à la commune 2 fois plus élevée que la moyenne du panel (34% contre 17%). La vacance des logements dans le centre est un peu supérieure à la moyenne des 100 centres mais le plus alarmant reste la fragilité sociale. Avec 41% de ménages à bas revenu le centre est bien supérieur à la moyenne des centres. De plus, la densité commerciale est faible et les commerces d'ameublement et d'habillement sont peu représentés. Par contre, on peut noter un fort poids du commerce de centre-ville et une bonne diversité des commerces.

CADRAGE : COMMUNE

Superficie : 5454 ha Logements : 3965 Code INSEE : 83004
Population : 7137 Emplois : 2375 Source : INSEE

Positionnement de la commune



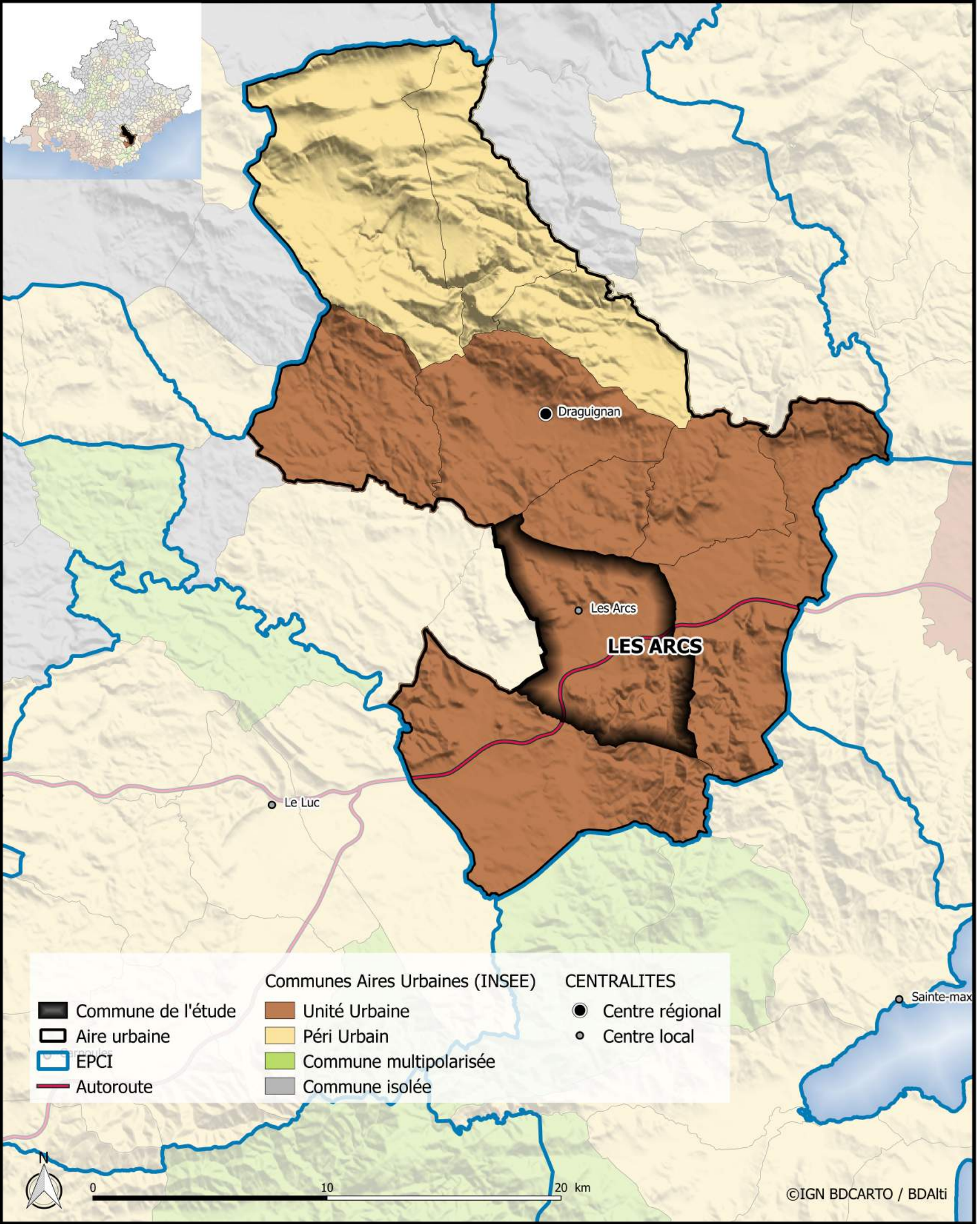
Les Arcs est une petite ville de la Communauté d'Agglomération de la Dracénoise (105 000 habitants, siège à Draguignan) qui a le statut de « centre local » au STRADDT. A ce titre, elle se distingue notamment par son dynamisme.

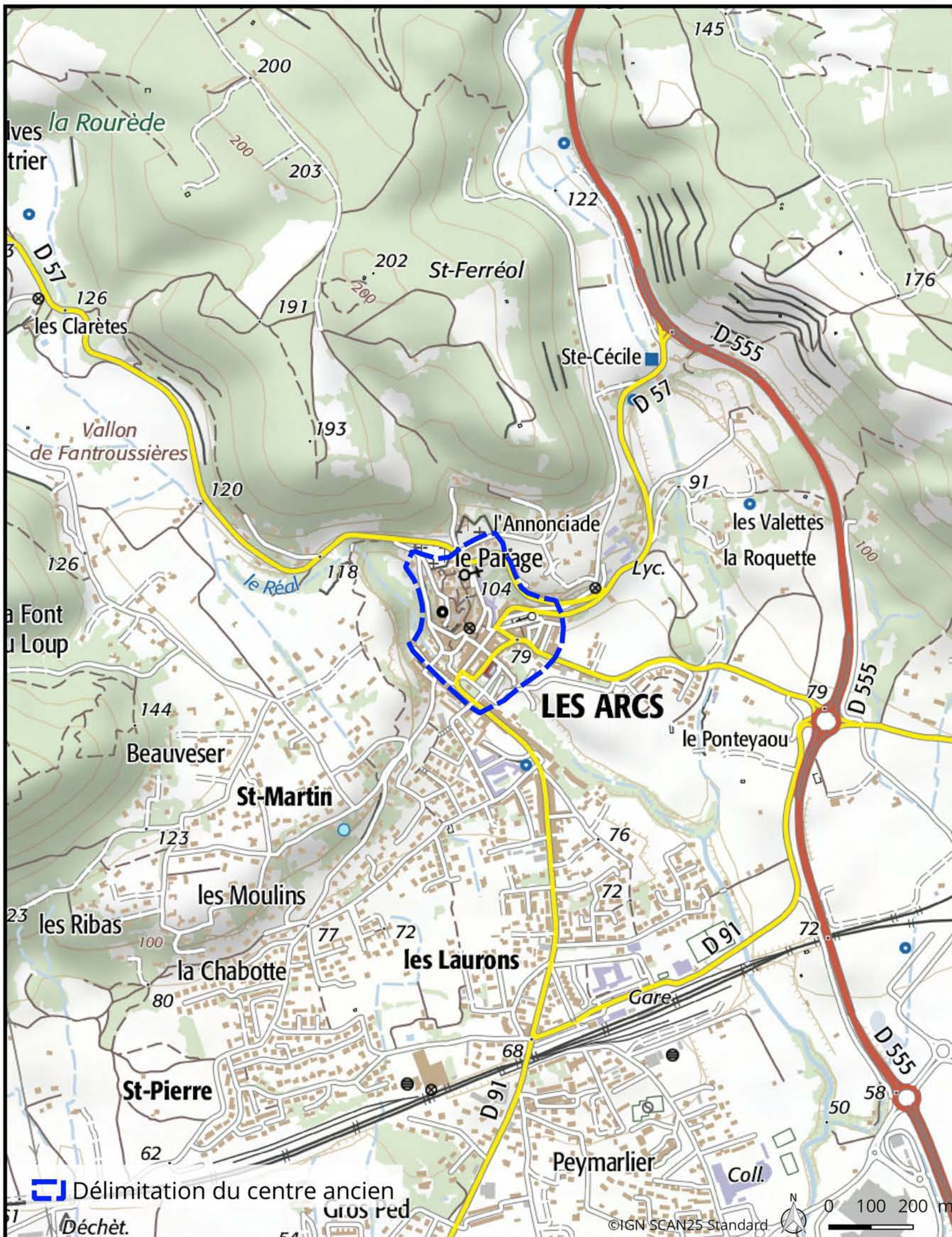
Forces :

La commune affiche un niveau de dynamisme bien supérieur à la moyenne du panel de référence. Elle a notamment connu un accroissement démographique parmi les plus élevés mesurés, dû à un solde migratoire largement favorable. Cette évolution a notamment entraîné une hausse des résidences principales et des actifs ayant un emploi. La croissance du nombre d'emplois dans la commune est d'ailleurs l'une des plus élevées du panel.

Faiblesses :

Le parc de logements semble poser certains problèmes, avec des proportions élevées et en hausse de logements vacants. La sur-occupation apparaît également fréquente. Les Arcs présentent par ailleurs des lacunes en termes d'équipements et de connectivité. Enfin, le chômage a progressé de manière importante entre 2008 et 2013.





LES ARCS

Population * : 1 300

* (estimation de la population en 2010)

Superficie : 10 ha

CADRAGE : CENTRE ANCIEN

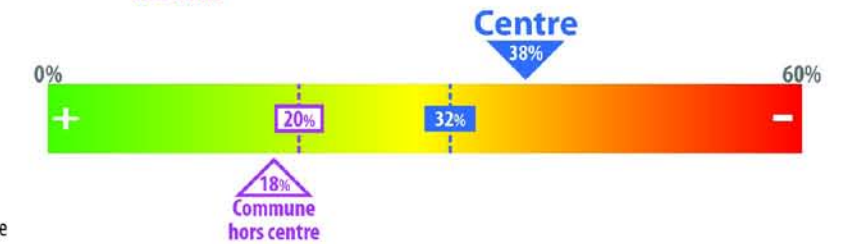
FRAGILITÉ DU PARC DE LOGEMENT

(Le taux de vacance dans le parc de logement)
Cadastré - Bases MAJIC 2016



FRAGILITÉ SOCIALE

(La part des ménages à bas revenus)
INSEE - Données carroyées 2011



■ Moyenne des 100 centres
■ Moyenne des 100 communes hors centre

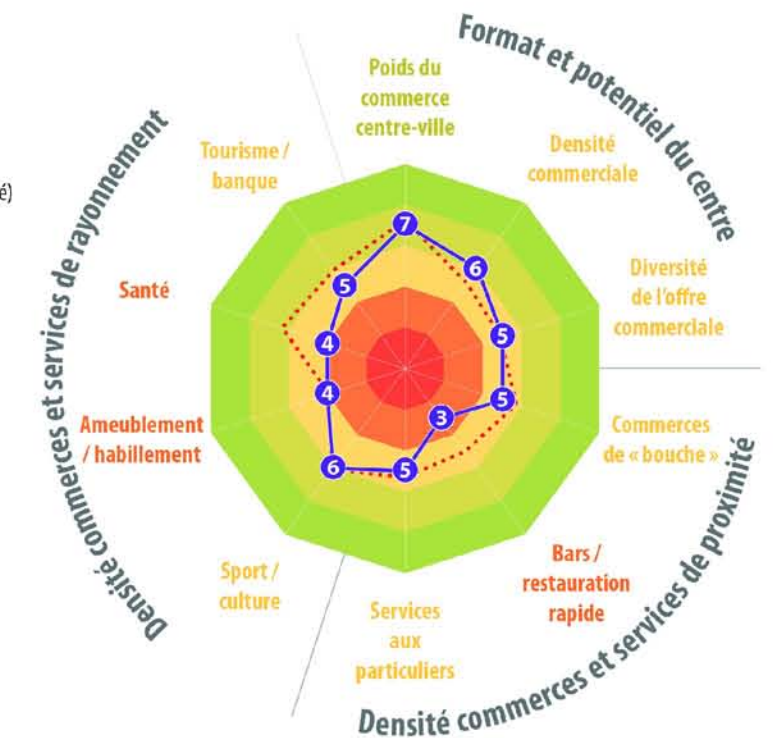
VITALITÉ COMMERCIALE

(Poids des centres, fonctions de proximité et attractivité)
INSEE - Fichier SIRENE 2016



● Notes obtenues par centre

..... Notes moyennes des centres du panel de comparaison : Centres locaux



Le centre des Arcs s'étend sur une superficie relativement restreinte, couvrant 10 hectares contre 17 en moyenne pour le panel des centres locaux. Un peu plus de 1 200 personnes vivent dans le périmètre, soit 18 % de la population de la commune. Le niveau d'alerte est faible. Néanmoins, 38 % des ménages du centre ont des bas-revenus, contre 18 % dans le reste de la commune. Le périmètre apparaît donc paupérisé. Le taux de vacance est de 14 %, soit un point en-dessous de la moyenne. Sur le plan du commerce, le centre arcois apparaît correctement dimensionné, avec une densité et une diversité de l'offre équivalentes aux moyennes pour les centres locaux. Quelques manques sont identifiés, relatifs notamment aux bars et aux enseignes de restauration rapide, ou, dans une moindre mesure, à la santé.

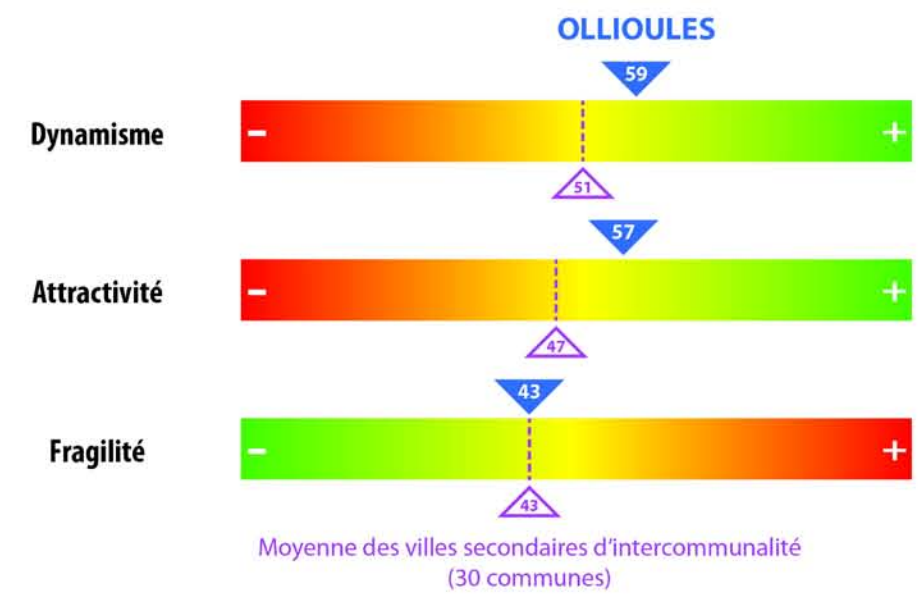
OLLIOULES

EPCI : CA Toulon Provence Méditerranée / Aire Urbaine de Toulon

CADRAGE : COMMUNE

Superficie : 2035 ha Logements : 6435 Code INSEE : 83090
Population : 13321 Emplois : 6087
Source : INSEE

Positionnement de la commune



Ollioules est une commune située dans la proche périphérie de Toulon. La population a doublé entre 1960 et 2000 et depuis reste stable autour de 13 000 habitants. Elle présente un profil avantageux car les indicateurs en situation favorables (11) sont nettement plus nombreux que ceux qui la positionnent défavorablement (3).

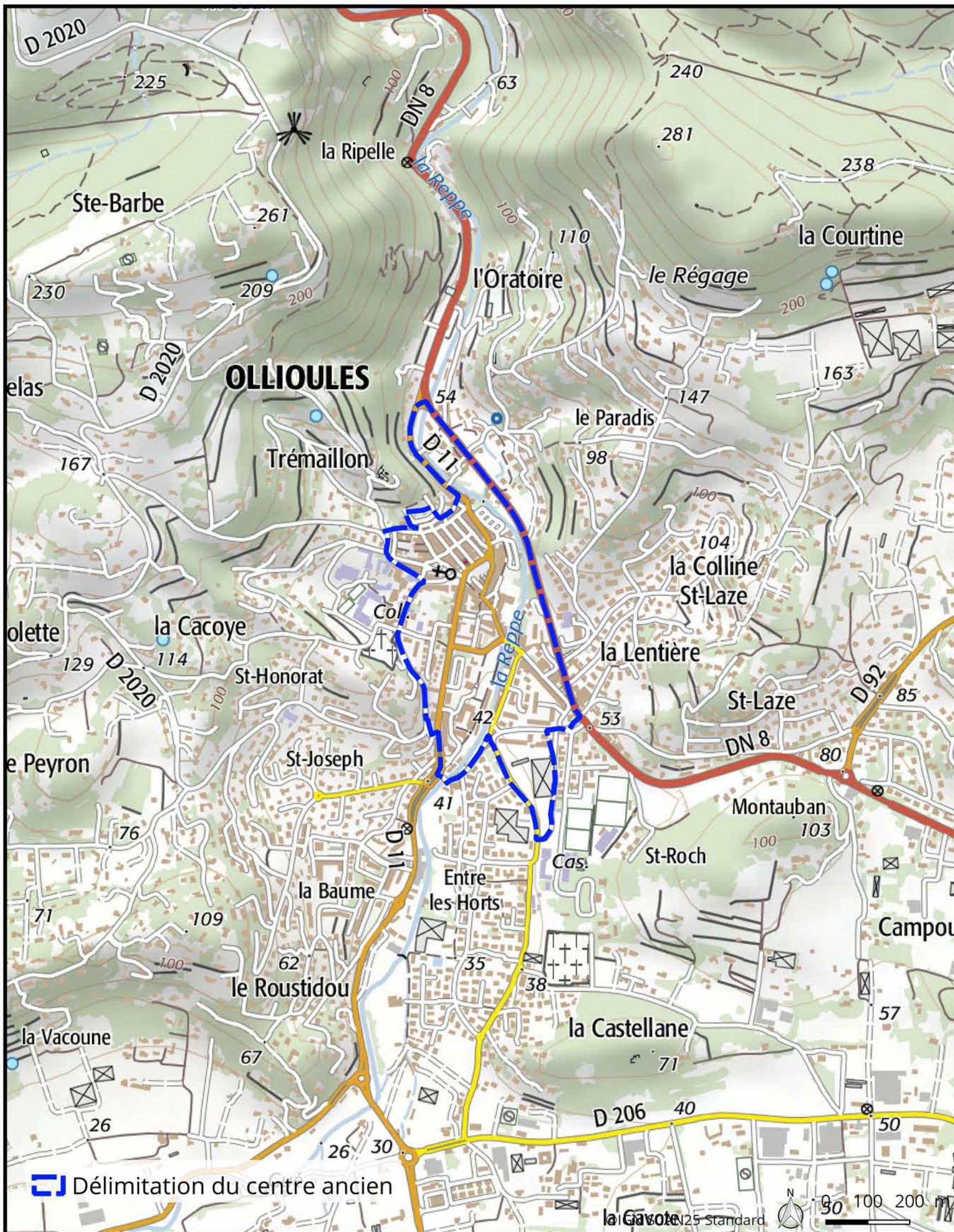
Forces :

La commune apparaît à la fois dynamique et attractive, étant notamment la ville secondaire d'agglomération ayant connu la plus forte baisse de sa proportion de chômeurs entre 2008 et 2013. Le revenu médian de la population et la connectivité sont importants. La population ne semble pas particulièrement fragile, avec notamment une sous-représentation des sous-populations vulnérables (familles monoparentales, personnes non-diplômées) et, en conséquence partielle, un taux de pauvreté bien inférieur à la moyenne du panel.

Faiblesses :

Ollioules est assez peu dotée en lieux d'hébergement touristique et son solde naturel est légèrement déficitaire. Des disparités de revenus plus importante que la moyenne existent parmi les ménages.





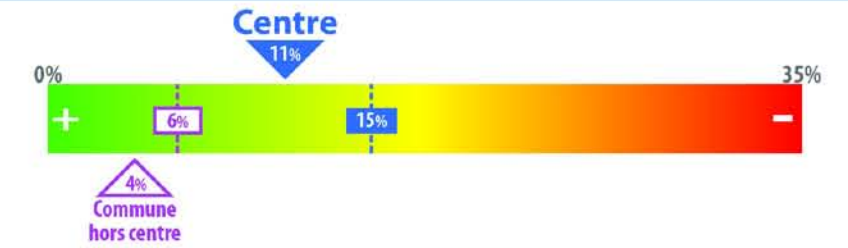
OLLIOULES

Population * : 3 000
* (estimation de la population en 2010)

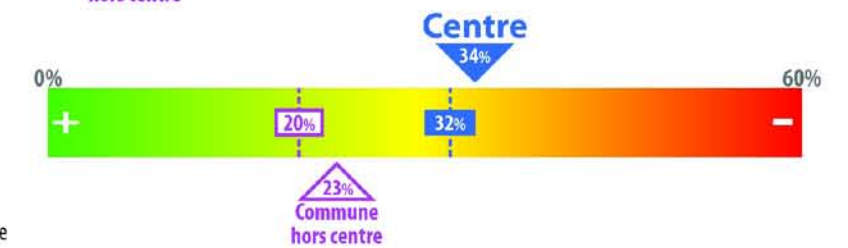
Superficie : 23 ha

CADRAGE : CENTRE ANCIEN

FRAGILITÉ DU PARC DE LOGEMENT
(Le taux de vacance dans le parc de logement)
Cadaastre - Bases MAJIC 2016



FRAGILITÉ SOCIALE
(La part des ménages à bas revenus)
INSEE - Données carroyées 2011



VITALITÉ COMMERCIALE
(Poids des centres, fonctions de proximité et attractivité)
INSEE - Fichier SIRENE 2016



Le centre d'Ollioules couvre 23 hectares, ce qui est plutôt élevé pour une ville secondaire d'EPCI (14 hectares en moyenne). Environ 3 000 personnes y vivent, soit 23 % de la population totale de la commune, contre 17 % en moyenne dans le panel. La vacance est assez peu fréquente, ne concernant que 11 % des logements (15 % dans l'ensemble des centres). En revanche, la part des ménages à bas-revenus est assez élevée (34 % contre 32 % en moyenne). Dans le domaine du commerce, le périmètre semble plutôt bien fourni : il affiche une offre diversifiée, une surreprésentation des professionnels de santé et aucun manque particulier n'est à constater. Le coeur de ville d'Ollioules ne présente donc pas de motifs d'alerte particuliers.

CADRAGE : COMMUNE

Superficie : 8230 ha

Logements : 16407

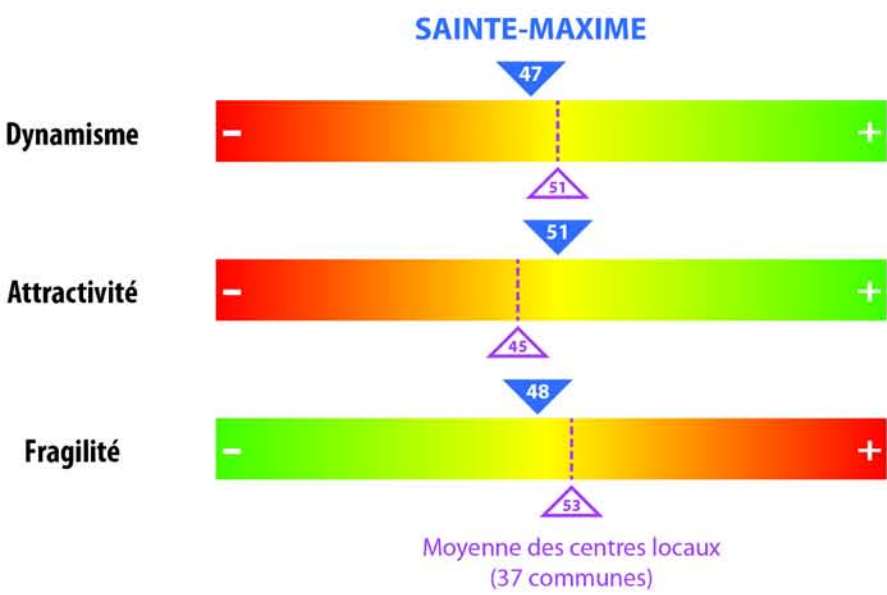
Code INSEE : 83115

Population : 13835

Emplois : 5147

Source : INSEE

Positionnement de la commune



Sainte-Maxime est une station balnéaire ancienne située dans le golfe de Saint-Tropez. Dès 1922, elle bénéficie de la dénomination de « station climatique » puis de celle de « station touristique » en 2011. Elle est chef de file de la communauté de communes du Golfe de Saint-Tropez et le centre local de l'aire urbaine qui porte son nom. Grâce à son attractivité, elle présente un profil plutôt avantageux.

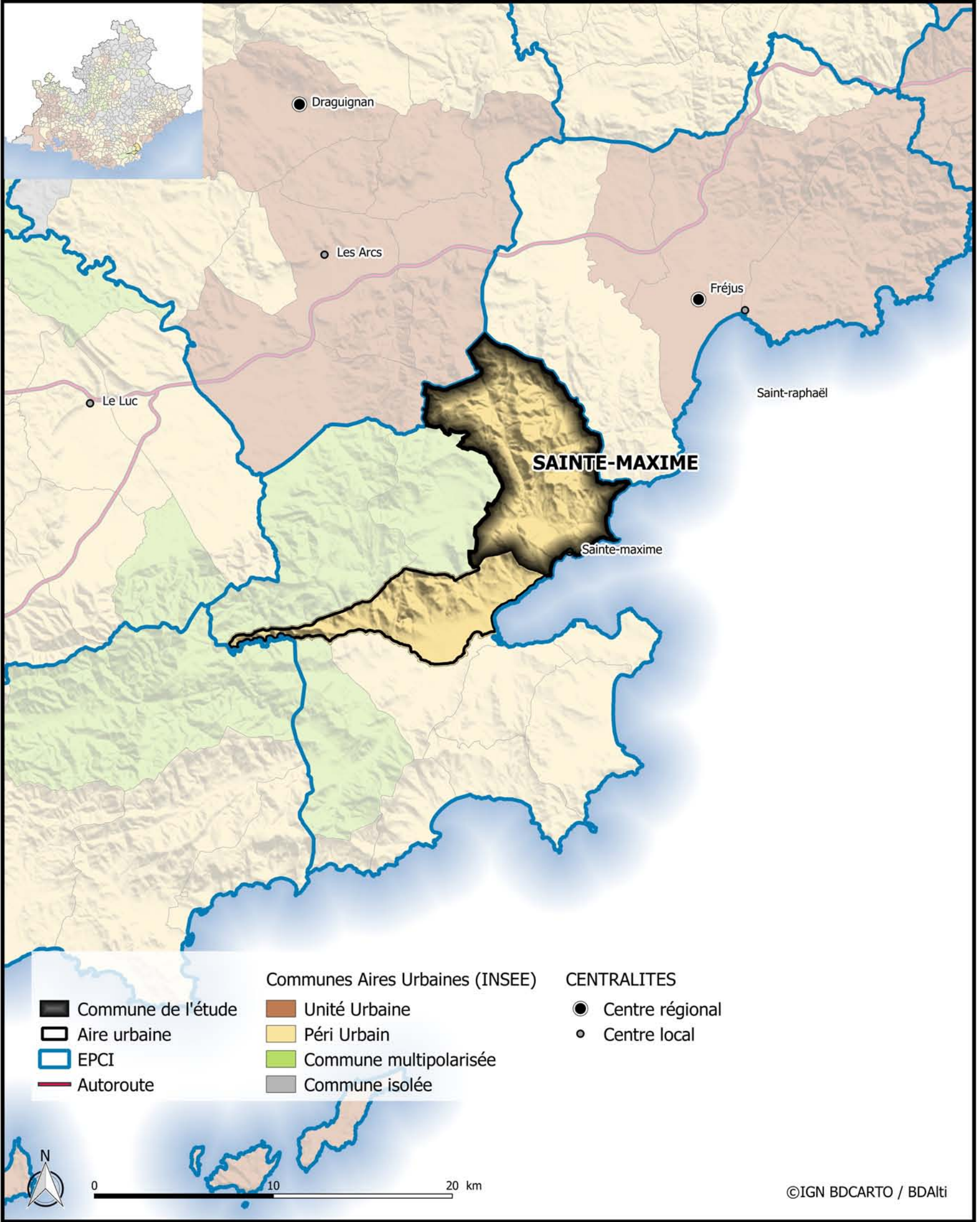
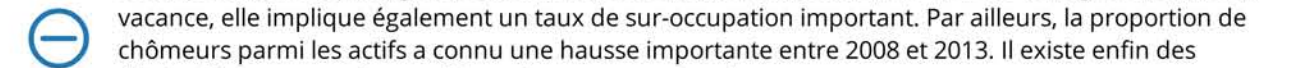
Forces :

La commune bénéficie d'un certain niveau d'attractivité, qui se traduit notamment par une importante densité en commerces et en lits touristiques. La population ne paraît pas particulièrement fragile, avec notamment peu de familles monoparentales et de travailleurs en emploi précaire.



Faiblesses :

Sainte-Maxime se caractérise par une mauvaise accessibilité. Par ailleurs, la proportion de 80 ans et plus est importante, ce qui engendre un solde naturel faible. Si la tension du marché du logement limite la vacance, elle implique également un taux de sur-occupation important. Par ailleurs, la proportion de chômeurs parmi les actifs a connu une hausse importante entre 2008 et 2013. Il existe enfin des déséquilibres marqués parmi les ménages en termes de revenus.





SAINTE-MAXIME

Population * : 850

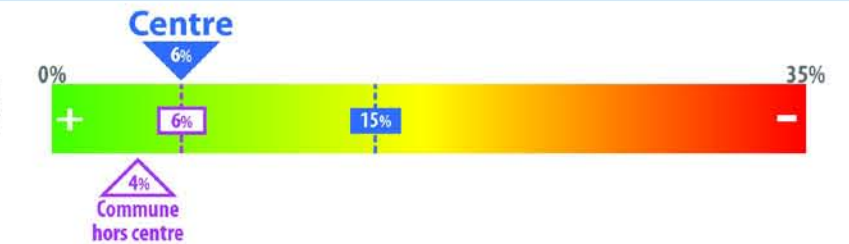
* (estimation de la population en 2010)

Superficie : 22 ha

CADRAGE : CENTRE ANCIEN

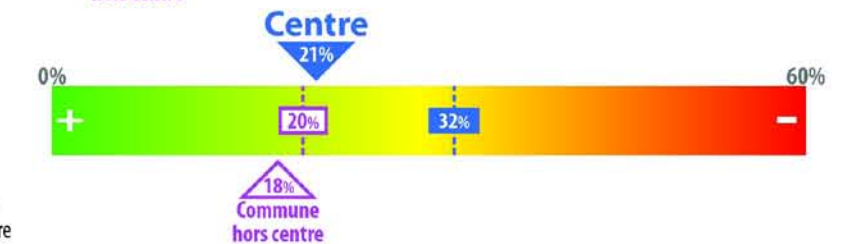
FRAGILITÉ DU PARC DE LOGEMENT

(Le taux de vacance dans le parc de logement)
Cadastré - Bases MAJK 2016



FRAGILITÉ SOCIALE

(La part des ménages à bas revenus)
INSEE - Données carroyées 2011



VITALITÉ COMMERCIALE

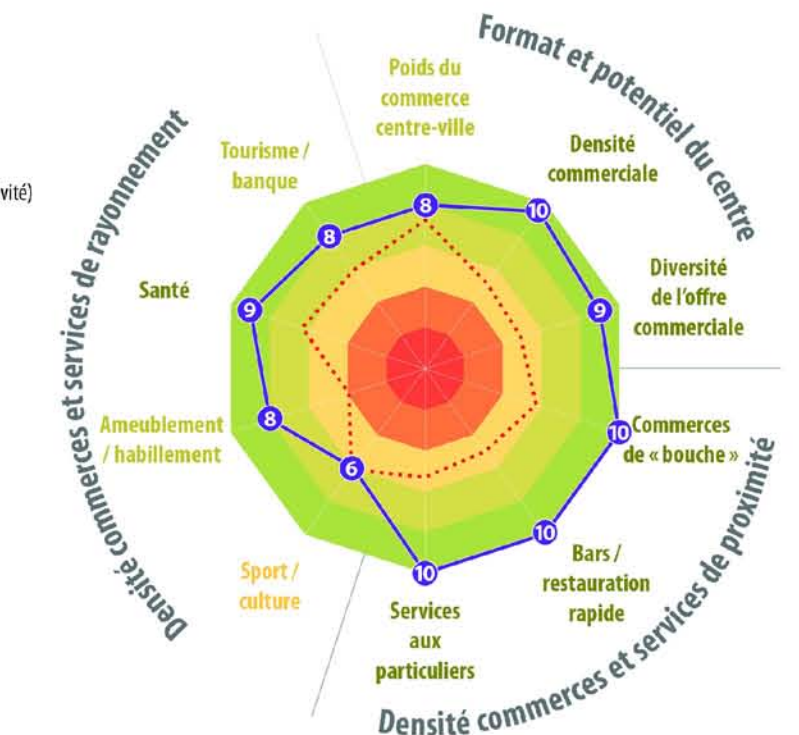
(Poids des centres, fonctions de proximité et attractivité)
INSEE - Fichier SIRENE 2016



Notes obtenues par centre

Notes moyennes des centres du panel de comparaison :

Centres locaux



Le centre de Sainte-Maxime s'étend sur 22 hectares et s'avère donc être plutôt grand (17 hectares en moyennes pour les communes du panel "centres locaux"). Moins de 800 personnes y vivent, ce qui en fait un centre pesant peu dans la population totale de la commune (environ 6 % des Maximois y résident). La zone apparaît donc quelque peu sous-dimensionnée pour une ville qui a connu un accroissement démographique soutenu au cours des cinquante dernières années. En effet, la population de la commune a été multipliée par 2,6, contre 1,8 en moyenne pour les centres locaux. Sainte-Maxime a été particulièrement attractive pour les personnes âgées, surreprésentées dans le centre. Le périmètre n'affiche aucun motif d'alerte particulier. Son taux de vacance est très faible (6 % contre 15 % pour l'ensemble des centres), dans le contexte tendu du marché du logement du Golfe de Saint-Tropez. Les ménages à bas-revenus sont également sous-représentés par rapport au reste des zones étudiées (21 % contre 32 %). Et surtout, le centre de Sainte-Maxime affiche une vitalité commerciale certaine, jouant son rôle de moteur économique de la commune, avec une densité et une diversité importantes de l'offre. Il est particulièrement bien pourvu en commerces et en services de proximité (services aux particuliers, restaurants, bars, etc.) et ne présente aucun manque dans quelque domaine que ce soit.

Délimitation du centre ancien

SAINT-MAXIMIN-LA-SAINTE-BAUME

EPCI : CC Sainte Baume / Aire Urbaine de Marseille-Aix-en-Provence

Conseil de territoire : Aucune appartenance

CADRAGE : COMMUNE

Superficie : 6462 ha

Logements : 6981

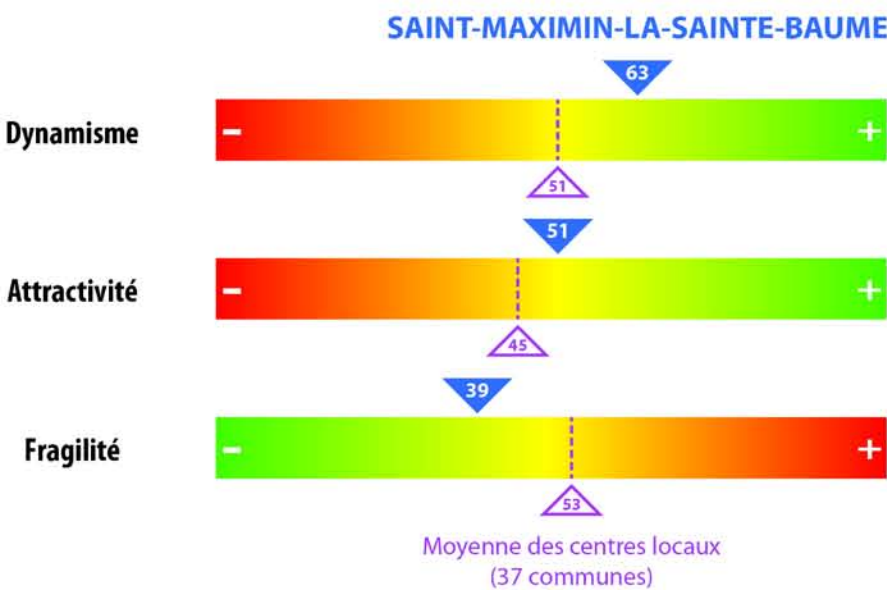
Code INSEE : 83116

Population : 15590

Emplois : 4961

Source : INSEE

Positionnement de la commune



Saint-Maximin la Sainte-Baume (16 000 habitants) est un centre local d'une taille similaire à Brignoles, centre régional qui anime la nouvelle communauté d'agglomération de la Provence Verte (28 communes, 94 000 habitants) à laquelle appartiennent ces deux communes. Cette nouvelle intercommunalité est le fruit de la fusion de trois communautés de communes dont celle de Sainte-Baume Monts Auréliens dont Saint-Maximin était le chef de file. Saint-Maximin est aujourd'hui un centre local très dynamique et plutôt attractif. Il ne présente pas de fragilités particulières

Forces :



L'économie de Saint-Maximin-la-Sainte-Baume est principalement basée sur une forte croissance du secteur tertiaire. La ville présente une forte croissance démographique et une bonne dynamique résidentielle (augmentation du nombre de résidences principales) depuis 2008. Le niveau de vie des habitants est élevé. La commune possède une forte attractivité touristique, de par sa localisation au cœur de la Provence-Verte, sa bonne accessibilité et sa renommée culturelle.

Faiblesses :



La commune ne présente aucun signe alarmant en termes de fragilité. Issue du mode développement résidentiel lié au desserrement des agglomérations aixoises et marseillaise, la ville présente un profil de commune résidentielle avec une faible densité d'emplois. Le niveau de formation est plutôt faible.



SAINT-MAXIMIN-LA-SAINTE-BAUME

Population * : 3 500

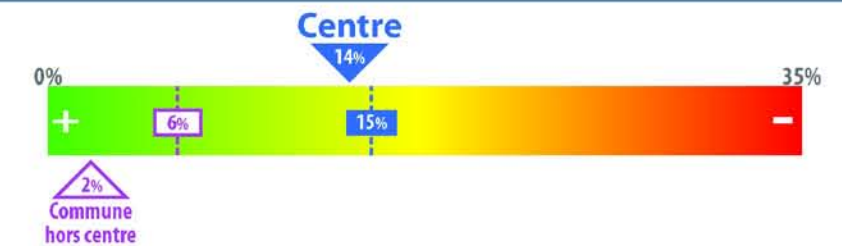
* (estimation de la population en 2010)

Superficie : 37 ha

CADRAGE : CENTRE ANCIEN

FRAGILITÉ DU PARC DE LOGEMENT

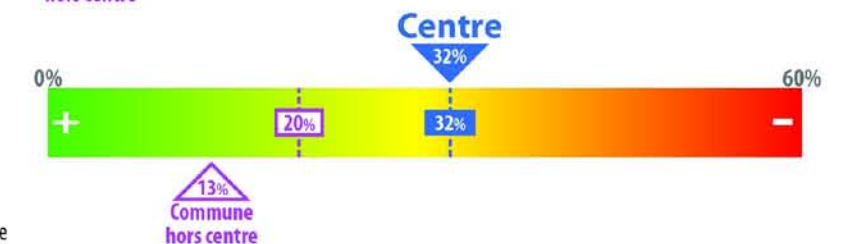
(Le taux de vacance dans le parc de logement)
Cadastré - Bases MAJIK 2016



FRAGILITÉ SOCIALE

(La part des ménages à bas revenus)
INSEE - Données carroyées 2011

■ Moyenne des 100 centres
■ Moyenne des 100 communes hors centre



VITALITÉ COMMERCIALE

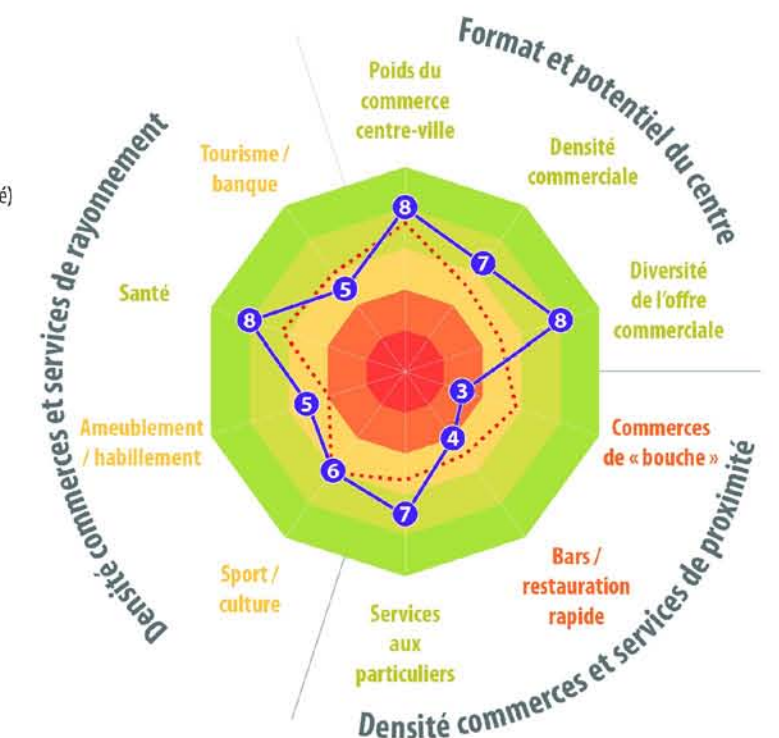
(Poids des centres, fonctions de proximité et attractivité)
INSEE - Fichier SIRENE 2016

Groupe de notes :
 9-10 (très forte densité)
 7-8 (forte densité)
 5-6 (densité moyenne)
 3-4 (faible densité)
 1-2 (très faible densité)

● Notes obtenues par centre

..... Notes moyennes des centres du panel de comparaison :

Centres locaux



Comparativement aux autres centres locaux, le centre de Saint-Maximin-la-Sainte-Baume est de très grande taille : 37 hectares contre 17 hectares en moyenne. Malgré cela, la part de la population résidant dans le centre est tout juste au-dessus de la moyenne de l'ensemble des centres locaux (22% contre 19% en moyenne), mais la population du centre demeure toutefois plus élevée que la moyenne avec près de 3 500 habitants contre 1 850 en moyenne. Cette situation s'explique par une croissance démographique très soutenue en 50 ans qui a bénéficié à l'ensemble de la commune dont la population a été multipliée par 5 entre 1968 et 2014. C'est un centre qui présente un niveau d'alerte faible avec des niveaux de fragilité sociale et du parc de logement qui correspondent à la moyenne du panel. La vitalité commerciale reste bonne, même si la densité de commerces et services de proximité semble décliner.



■ Délimitation du centre ancien

CADRAGE : COMMUNE

Superficie : 9089 ha

Logements : 34251

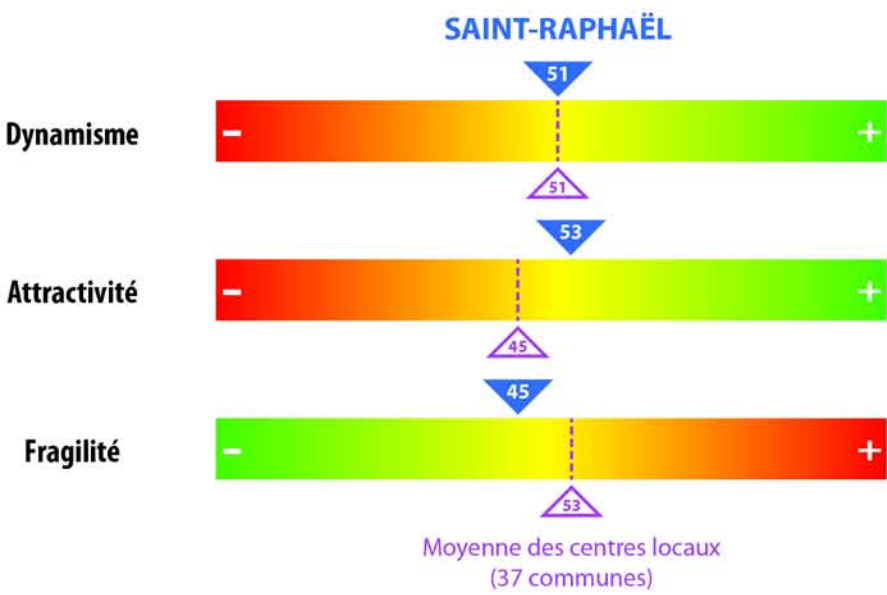
Code INSEE : 83118

Population : 34005

Emplois : 10617

Source : INSEE

Positionnement de la commune



Saint-Raphaël est une station balnéaire de la Côte d’Azur. Elle appartient à l’aire urbaine de Fréjus et elle est le siège de la Communauté d’Agglomération Var Estérel Méditerranée bien que son nombre d’habitants (35 000 habitants) soit inférieur à celui de Fréjus (53 000 habitants). C’est une commune attractive qui connaît une dynamique modérée et qui ne présente pas de signes alarmants de fragilité.

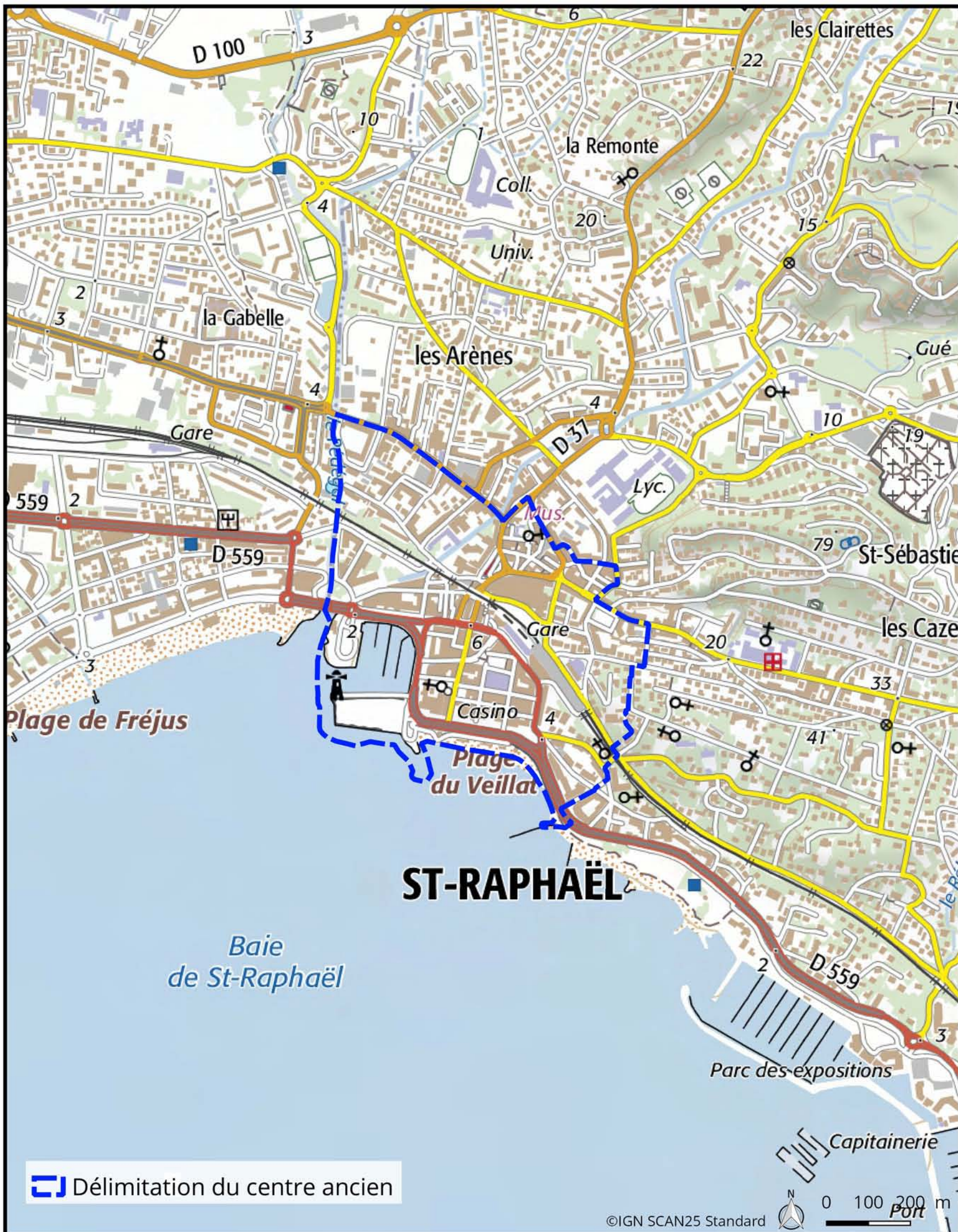
Forces :

La commune affiche un niveau d’attractivité important. Elle dispose notamment d’atouts certains sur le plan touristique et le revenu médian y est élevé. Le niveau de fragilité est inférieur à la moyenne du panel de référence, du fait d’un coût du logement assez élevé, entraînant une faible vacance ainsi qu’une sous-représentation de sous-populations vulnérables comme les familles monoparentales et les travailleurs précaires.

Faiblesses :

La proportion des personnes de 80 ans et plus est la plus importante mesurée parmi les cent communes. Elle engendre, au moins en partie, un faible solde naturel et une sous-représentation des jeunes adultes. Il existe également des disparités de revenus assez marqués parmi les ménages raphaëlois.





SAINT-RAPHAËL

Population * : 5 900

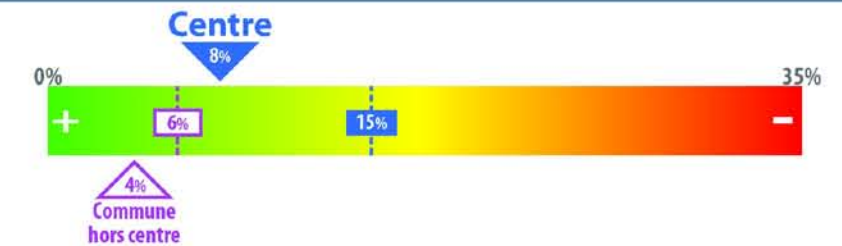
* (estimation de la population en 2010)

Superficie : 46 ha

CADRAGE : CENTRE ANCIEN

FRAGILITÉ DU PARC DE LOGEMENT

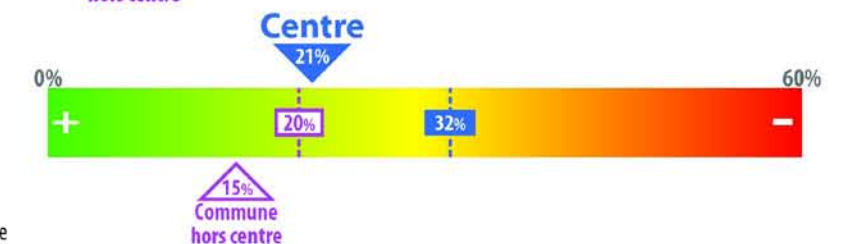
(Le taux de vacance dans le parc de logement)
Cadastré - Bases MAJIC 2016



FRAGILITÉ SOCIALE

(La part des ménages à bas revenus)
INSEE - Données carroyées 2011

■ Moyenne des 100 centres
■ Moyenne des 100 communes hors centre



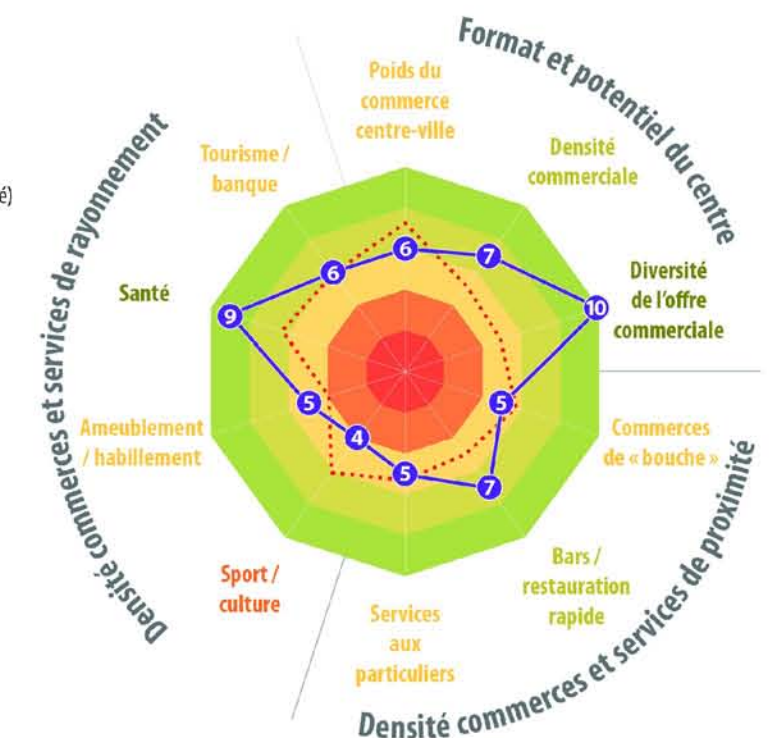
VITALITÉ COMMERCIALE

(Poids des centres, fonctions de proximité et attractivité)
INSEE - Fichier SIRENE 2016

Groupe de notes :
9-10 (très forte densité)
7-8 (forte densité)
5-6 (densité moyenne)
3-4 (faible densité)
1-2 (très faible densité)

● Notes obtenues par centre

..... Notes moyennes des centres du panel de comparaison : Centres locaux



Le centre de Saint-Raphaël figure parmi les plus étendus de l'étude, couvrant 46 hectares. Il concentre près de 6 000 habitants, soit 17 % de la population de la commune. Une personne sur cinq a 75 ans ou plus, ce qui en fait l'un des centres où la surreprésentation des personnes âgées est la plus marquée. Sa situation est plutôt favorable et il ne présente aucun facteur d'alerte particulier. Ainsi, la vacance y est peu fréquente (8 % contre 15 % en moyenne), ce qui peut s'expliquer en partie par le marché du logement plutôt tendu de l'est du Var. Un ménage sur cinq est en situation de bas-revenus, ce qui est nettement inférieur à la valeur pour l'ensemble des cent centres étudiés (32 %). La densité commerciale est importante et l'offre très diversifiée. Le périmètre est particulièrement pourvu en professionnels de santé.



SAINT-TROPEZ

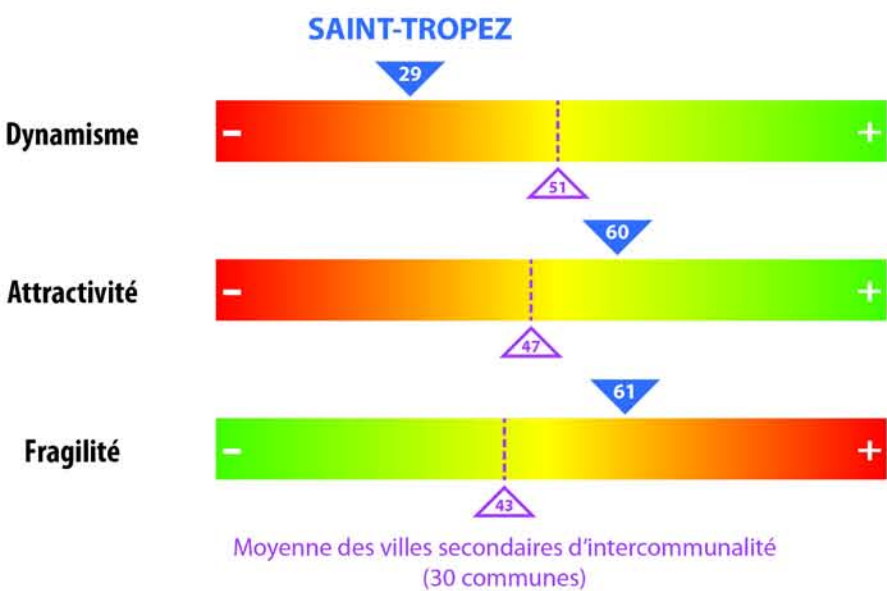
EPCI : CC du Golfe de Saint-Tropez / Aire Urbaine de Sainte-Maxime

CADRAGE : COMMUNE

Superficie : 1152 ha Logements : 6515 Code INSEE : 83119
Population : 4402 Emplois : 4462

Source : INSEE

Positionnement de la commune



Petite ville de moins de 5 000 habitants, Saint-Tropez est une station balnéaire internationalement connue de la Côte d'Azur depuis les années 1960 grâce à l'engouement des artistes de la Nouvelle Vague. C'est aujourd'hui un lieu de villégiature de la Jet set européenne et américaine. C'est aussi une commune qui cultive aussi les paradoxes. Son hyper attractivité s'accompagne de grandes fragilités et d'une grande atonie.

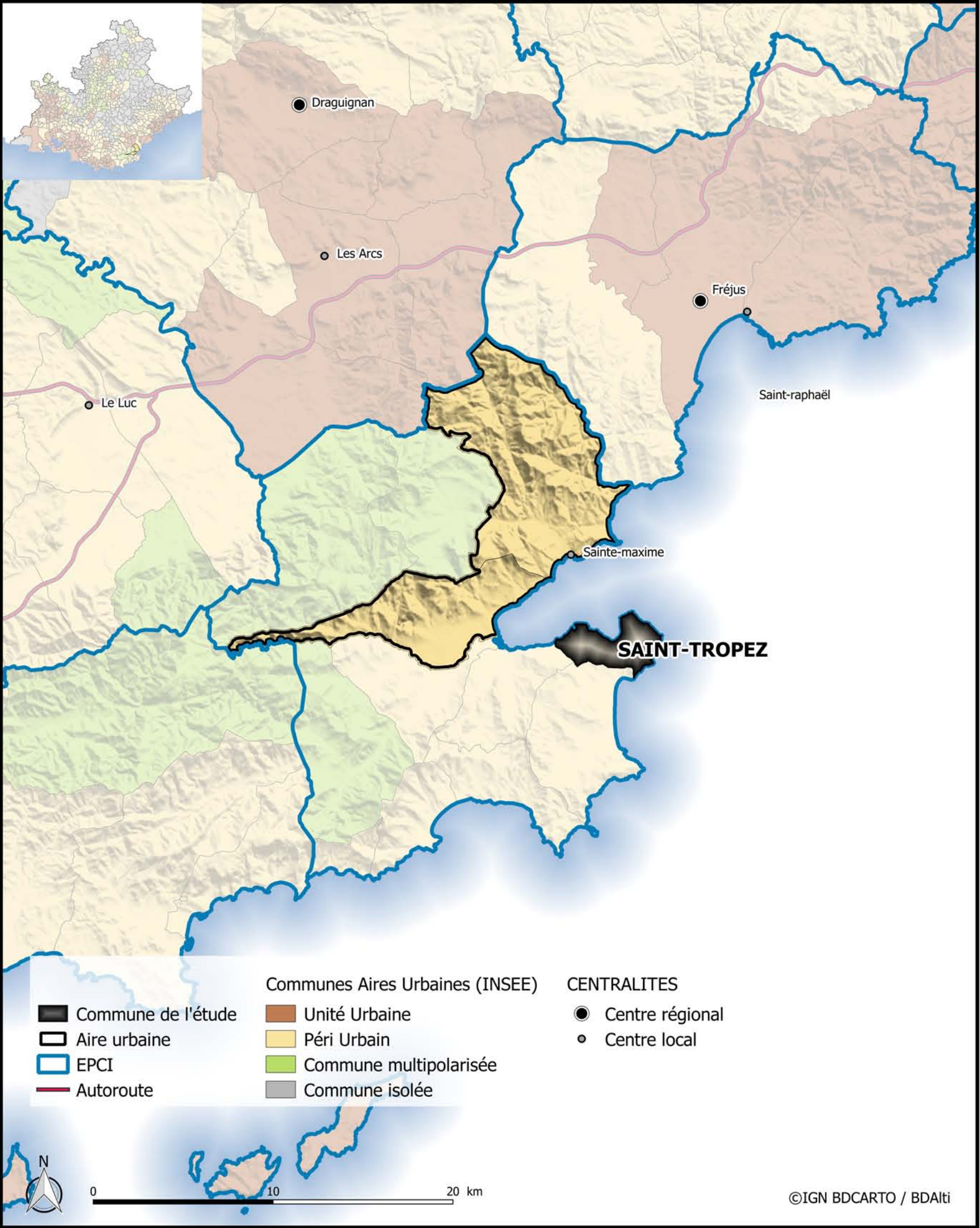
Forces :

Saint-Tropez est particulièrement attractive, jouissant atouts certains sur le plan du tourisme. La densité d'emplois et de commerces est importante, entraînant une forte attractivité économique. Le revenu médian est élevé et a assez fortement progressé entre 2008 et 2013.



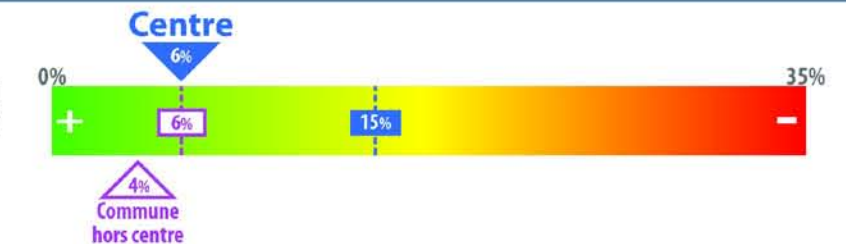
Faiblesses :

Le niveau de dynamisme de la commune est le plus faible des cent communes. Saint-Tropez a connu une forte diminution de sa population, dont la cause principale est un solde migratoire largement déficitaire. Les 80 ans et plus sont surreprésentés, à l'inverse des jeunes adultes. Le marché immobilier sous tension limite pour l'instant la vacance, mais entraine une proportion importante de logements sur-occupés. Les disparités de revenus au sein des ménages sont parmi les plus importantes mesurées. Enfin, la situation géographique particulière de la commune limite sa connectivité.

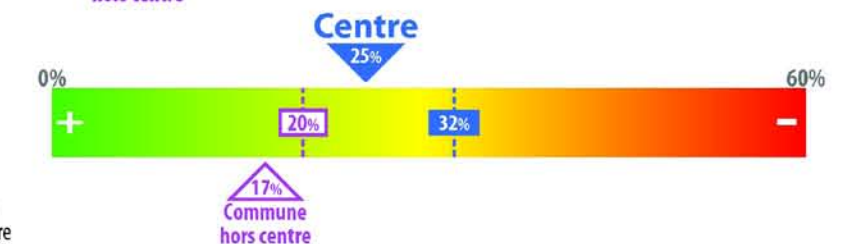


CADRAGE : CENTRE ANCIEN

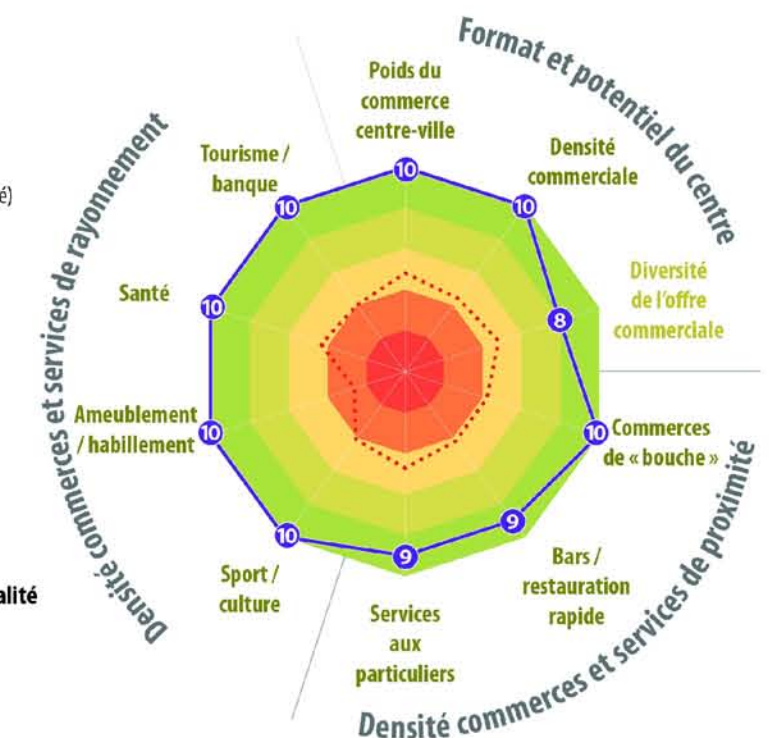
FRAGILITÉ DU PARC DE LOGEMENT

(Le taux de vacance dans le parc de logement)
Cadastré - Bases MAJIK 2016

FRAGILITÉ SOCIALE

(La part des ménages à bas revenus)
INSEE - Données carroyées 2011

VITALITÉ COMMERCIALE

(Poids des centres, fonctions de proximité et attractivité)
INSEE - Fichier SIRENE 2016

Le centre de Saint-Tropez s'étend sur 23 hectares. Il s'agit d'un centre plutôt grand, la moyenne pour les cœurs de centres locaux étant de 14 hectares. Plus de 1 200 personnes y vivent, ce qui représente environ 30 % de la population d'une commune ayant connu un accroissement démographique plutôt faible depuis 1968. Six ménages sur dix occupent leur logement depuis cinq ans ou plus, ce qui constitue une part très élevée. Le centre tropézien présente une situation plutôt favorable et aucun motif d'alerte particulier. Résultat partiel d'un marché du logement très tendu, le taux de vacance est faible (6 % contre 15 % en moyenne). Un quart des ménages sont en situation de bas-revenus, contre 32 % pour l'ensemble des centres étudiés. Du fait de la dimension très touristique de la commune, la vitalité commerciale est quasi optimale dans le périmètre. Le centre est notamment très pourvu en services et commerces de rayonnement.



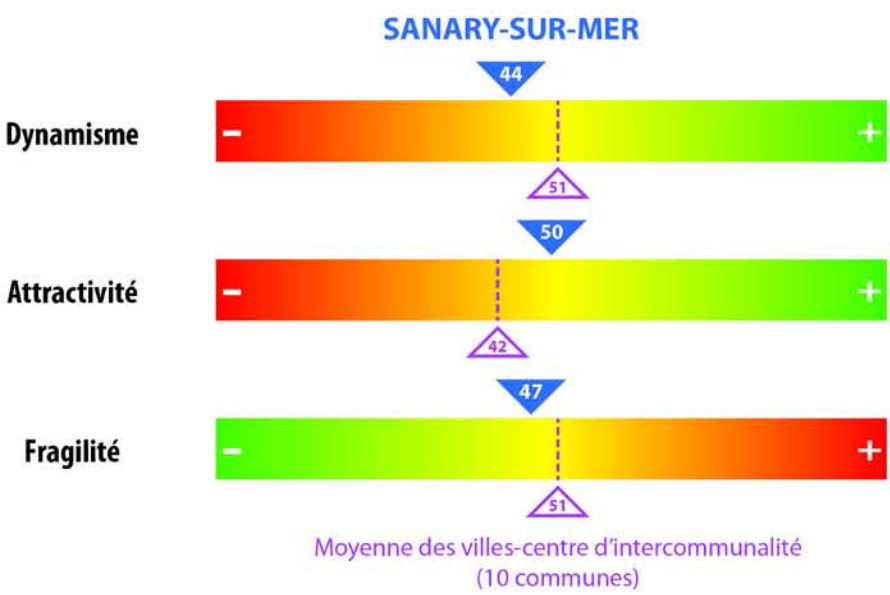
SANARY-SUR-MER

EPCI : CA du Sud Sainte Baume / Aire Urbaine de Toulon

CADRAGE : COMMUNE

Superficie : 1980 ha Logements : 14965 Code INSEE : 83123
Population : 16047 Emplois : 4246 Source : INSEE

Positionnement de la commune



Sanary-sur-Mer est la principale commune de la communauté de communes du Sud Sainte-Baume. Située à 13 kilomètres de Toulon, elle appartient à l'aire urbaine de la capitale varoise. Malgré sa forte attractivité, la commune n'est guère dynamique.

Forces :

Sanary-sur-Mer est la commune la plus attractive du panel des villes-centres, présentant de grands atouts sur le plan du tourisme. La densité de commerces est au-dessus de la moyenne, tout comme la connectivité. La population dans son ensemble ne semble pas particulièrement fragile d'un point de vue économique, du fait notamment d'une surreprésentation des cadres et d'une assez faible proportion d'emplois précaires.

Faiblesses :

La part des 80 ans et plus dans la population est la plus importante mesurée. Elle s'accompagne logiquement d'un solde naturel faible, et plus généralement d'un manque de dynamisme marqué. Les jeunes adultes sont nettement sous-représentés. La population de la commune a diminué, tout comme, dans le prolongement, les nombres de résidences principales et d'actifs en emploi. Le nombre d'emplois est assez bas, entraînant un manque d'attractivité économique.





SANARY-SUR-MER

Population * : 2 750

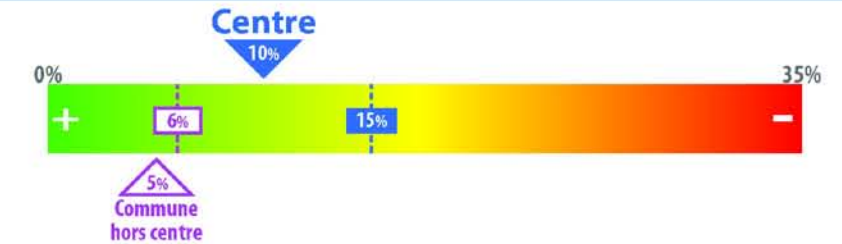
* (estimation de la population en 2010)

Superficie : 14 ha

CADRAGE : CENTRE ANCIEN

FRAGILITÉ DU PARC DE LOGEMENT

(Le taux de vacance dans le parc de logement)
Cadaastre - Bases MAJIK 2016



FRAGILITÉ SOCIALE

(La part des ménages à bas revenus)
INSEE - Données carroyées 2011

■ Moyenne des 100 centres
■ Moyenne des 100 communes hors centre



VITALITÉ COMMERCIALE

(Poids des centres, fonctions de proximité et attractivité)
INSEE - Fichier SIRENE 2016

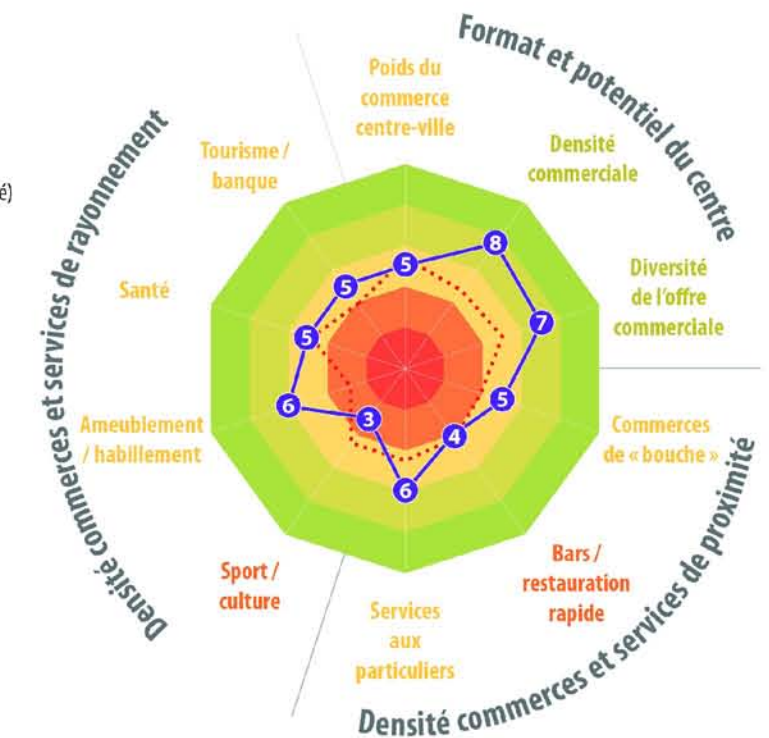
Groupe de notes :

- 9-10 (très forte densité)
- 7-8 (forte densité)
- 5-6 (densité moyenne)
- 3-4 (faible densité)
- 1-2 (très faible densité)

● Notes obtenues par centre

..... Notes moyennes des centres du panel de comparaison :

Villes-centre d'intercommunalité



Comparativement aux autres centres de ville principale d'EPCI, le centre de Sanary-sur-Mer apparaît plutôt petit, s'étendant sur 14 hectares contre 18 hectares en moyenne dans le panel. Un peu plus de 2 700 personnes y vivent, soit 17 % de la population de la commune. Il s'agit du centre où la proportion de personnes âgées de 75 ans ou plus est la plus élevée parmi les cent étudiés, ce qui implique, au moins en partie, une forte part des ménages installés depuis cinq ans ou plus dans leur logement. Aucun motif d'alerte particulier n'apparaît : le niveau de vacance est faible (10 % contre 15 % en moyenne) et les ménages à bas-revenus sont sous-représentés (23 % contre 32 % pour l'ensemble des centres). La densité et la diversité de l'offre commerciale sont plus importantes que dans le reste du panel de référence.



SOLLIES-PONT

EPCI : CC de la Vallée du Gapeau / Aire Urbaine de Toulon

CADRAGE : COMMUNE

Superficie : 1784 ha

Logements : 5133

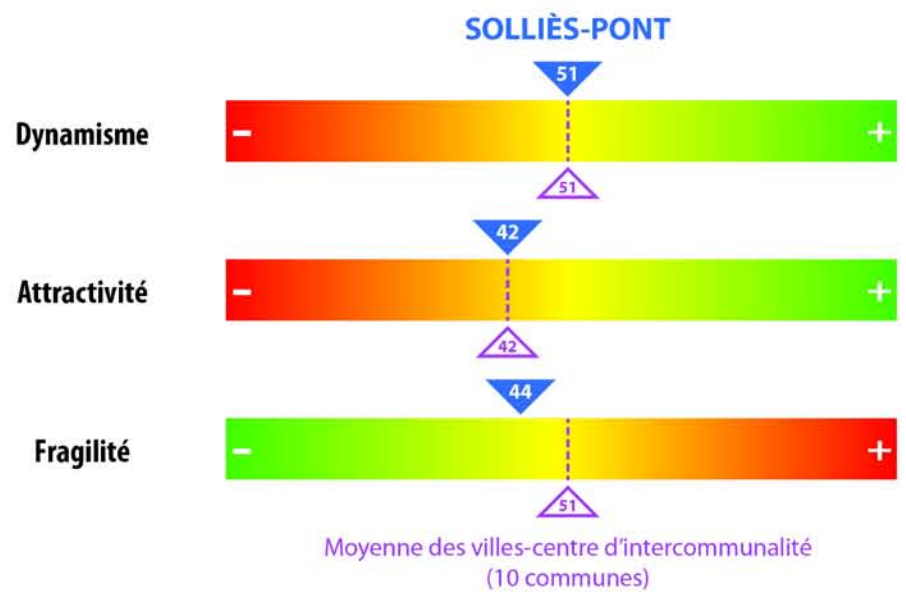
Code INSEE : 83130

Population : 11310

Emplois : 3047

Source : INSEE

Positionnement de la commune



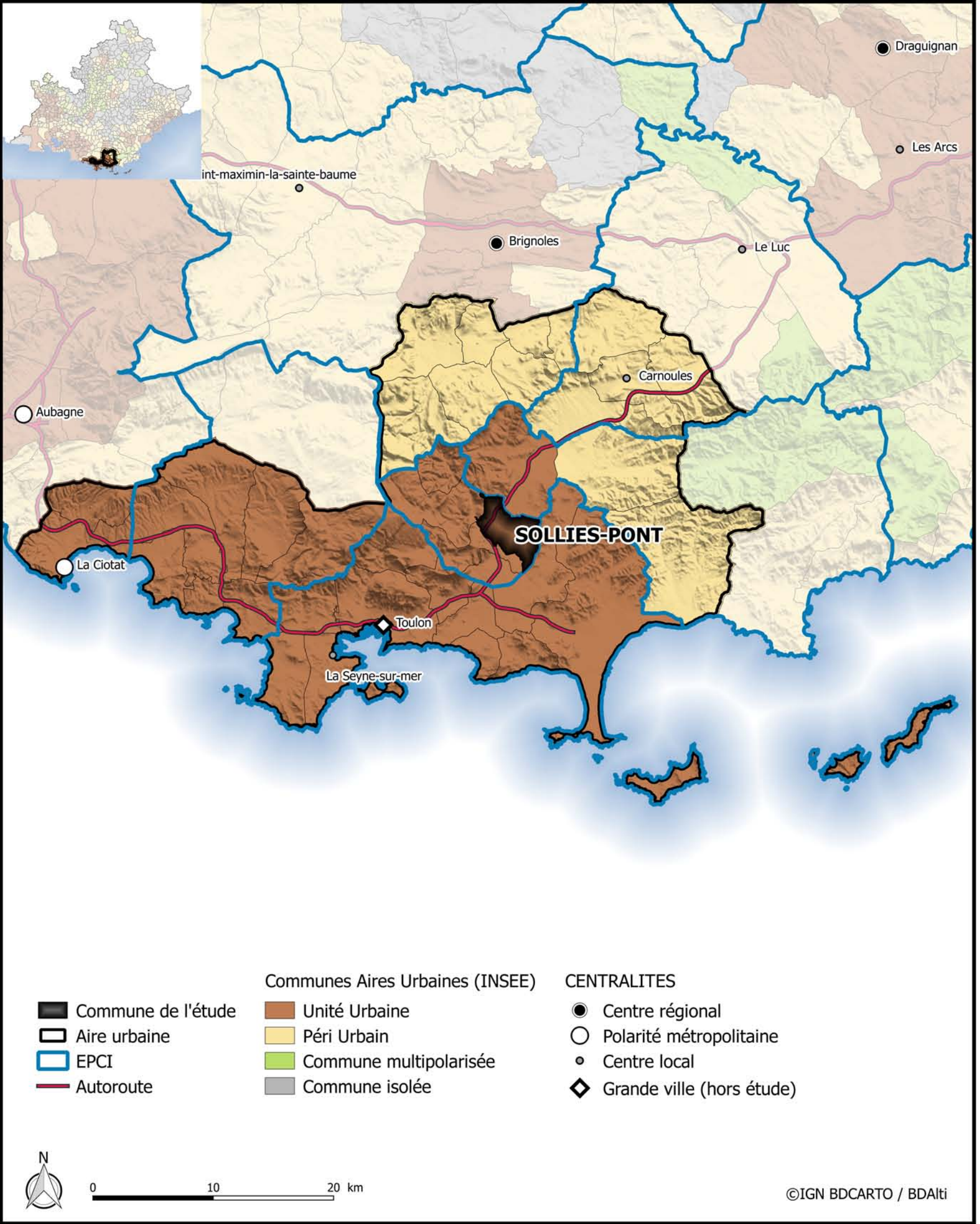
Solliès-Pont se situe à l'ouest de la vallée du Gapeau, au pied de la forêt de Font-Blanche, et à l'est du massif de Sainte-Baume. Elle s'inscrit dans la mouvance de Toulon (appartenance à l'aire urbaine) tout en étant chef de file de la petite communauté de communes de la Vallée du Gapeau. Elle présente un profil très équilibré et ne souffre d'aucune fragilité notable.

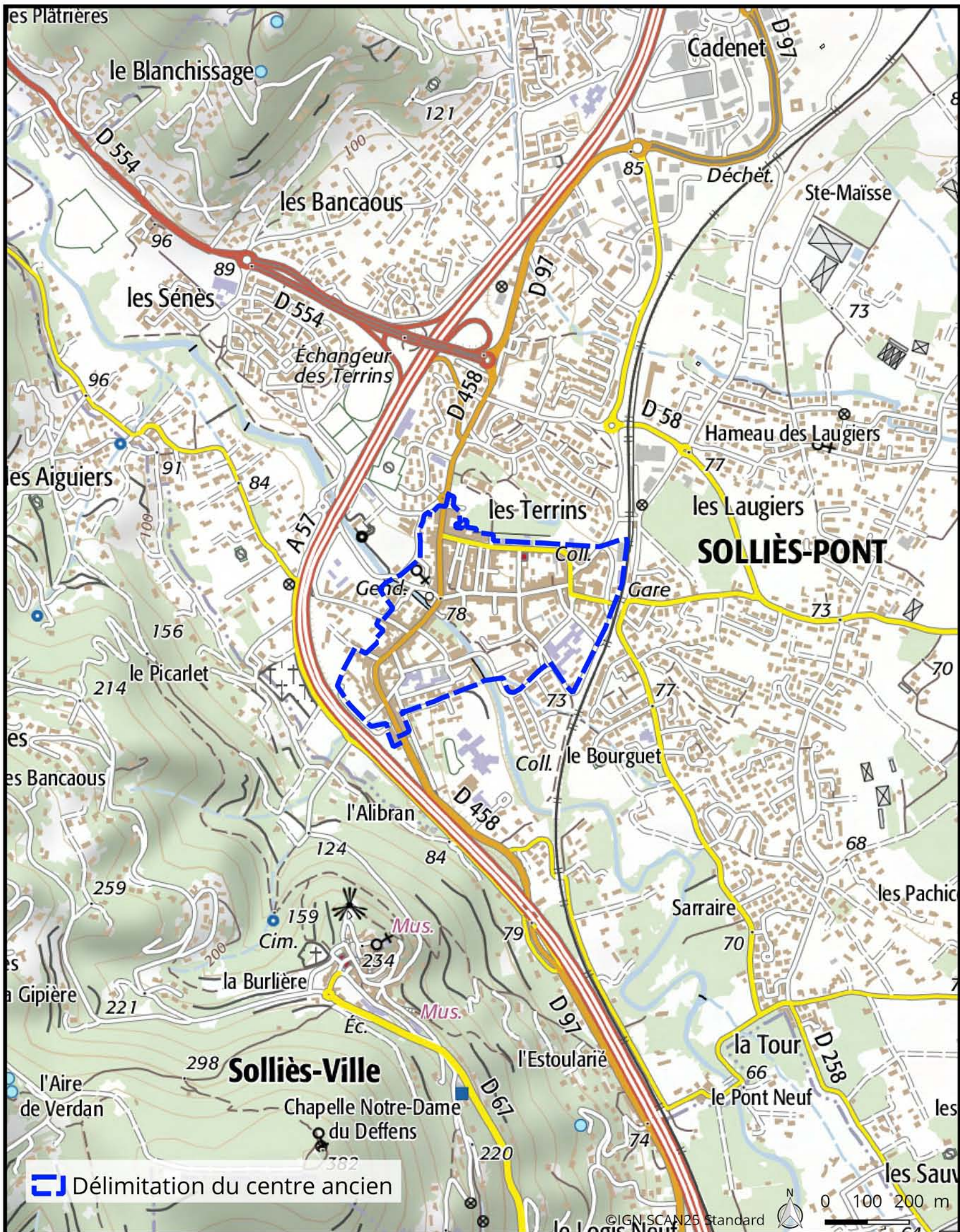
Forces :

Le niveau de fragilité de la commune est bien inférieur à la moyenne du panel de référence. La proportion des 80 ans et plus dans la population est faible, comme la part des personnes sans diplôme. Il s'agit également de la seule ville-centre où le poids des logements vacants est plus faible en 2013 qu'il ne l'était en 2008. Dans le prolongement, le nombre de résidences principales a connu une progression significative durant la période.

Faiblesses :

Solliès-Pont se caractérise notamment par la plus faible densité d'emplois du panel de référence, engendrant un manque d'attractivité économique. La commune présente également un déficit en termes de lits touristiques et de commerces. Les cadres sont légèrement sous-représentés.





SOLLIES-PONT

Population * : 3 000

* (estimation de la population en 2010)

Superficie : 21 ha

CADRAGE : CENTRE ANCIEN

FRAGILITÉ DU PARC DE LOGEMENT
(Le taux de vacance dans le parc de logement)
Cadastré - Bases MAJIK 2016



FRAGILITÉ SOCIALE
(La part des ménages à bas revenus)
INSEE - Données carroyées 2011

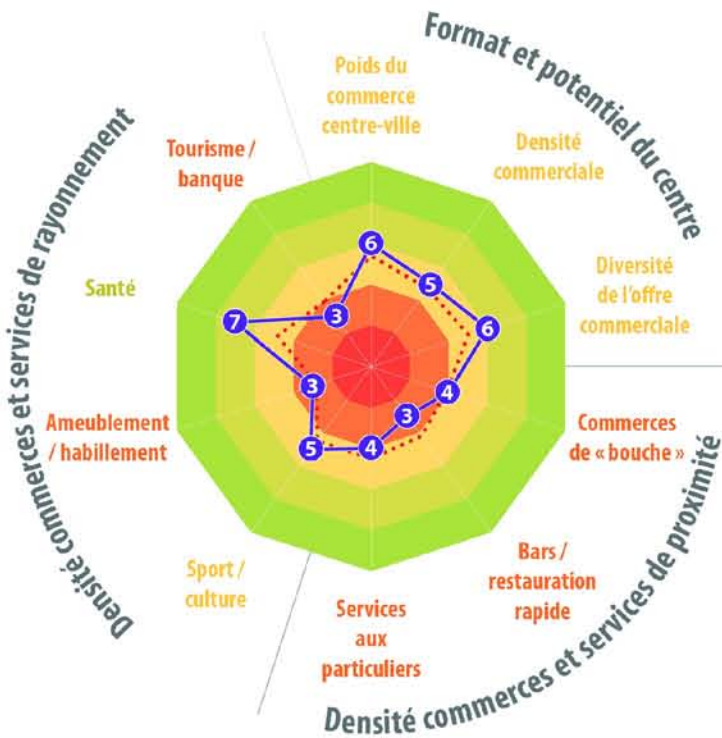
Moyenne des 100 centres Moyenne des 100 communes hors centre



VITALITÉ COMMERCIALE
(Poids des centres, fonctions de proximité et attractivité)
INSEE - Fichier SIRENE 2016

Groupe de notes :
9-10 (très forte densité)
7-8 (forte densité)
5-6 (densité moyenne)
3-4 (faible densité)
1-2 (très faible densité)

Notes obtenues par centre
Notes moyennes des centres du panel de comparaison : Villes-centre d'intercommunalité

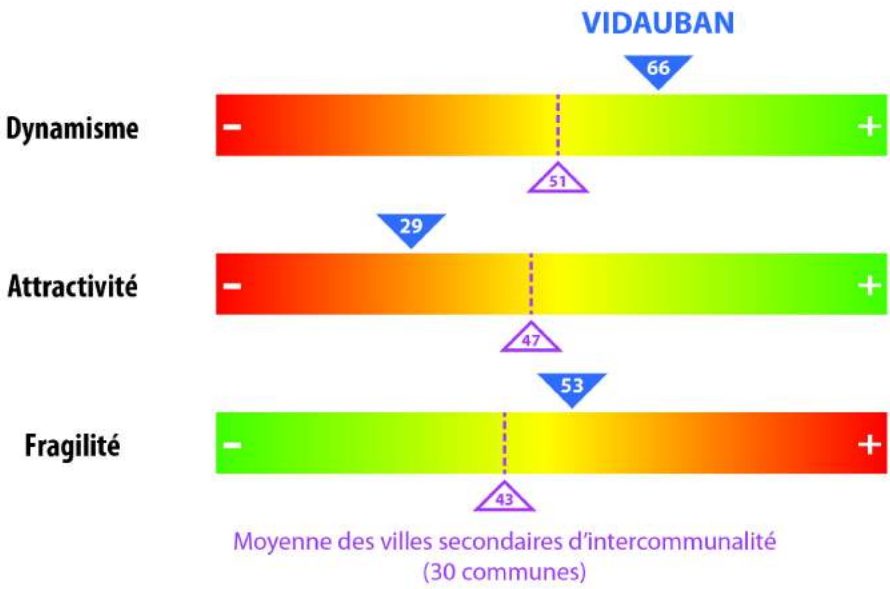


Le centre de Solliès-Pont couvre 21 hectares, ce qui en fait un centre plutôt grand. Il concentre 3 000 habitants environ, soit le quart des résidents de la commune. Il s'agit d'un centre où le niveau d'alerte est faible. Sa population est plutôt jeune, les personnes de moins de 18 ans y étant surreprésentées, à l'inverse des 75 ans ou plus. Le taux de vacance des logements se situe au niveau de la moyenne pour l'ensemble des zones étudiées, et il en va de même pour la proportion de ménages en situation de bas-revenus. La densité et l'offre commerciales sont plutôt correctes. On repère toutefois une faible présence de bars et d'enseigne de restauration rapide, ou d'établissements liés au tourisme.

CADRAGE : COMMUNE

Superficie : 7634 ha Logements : 5650 Code INSEE : 83148
Population : 10928 Emplois : 2082
Source : INSEE

Positionnement de la commune



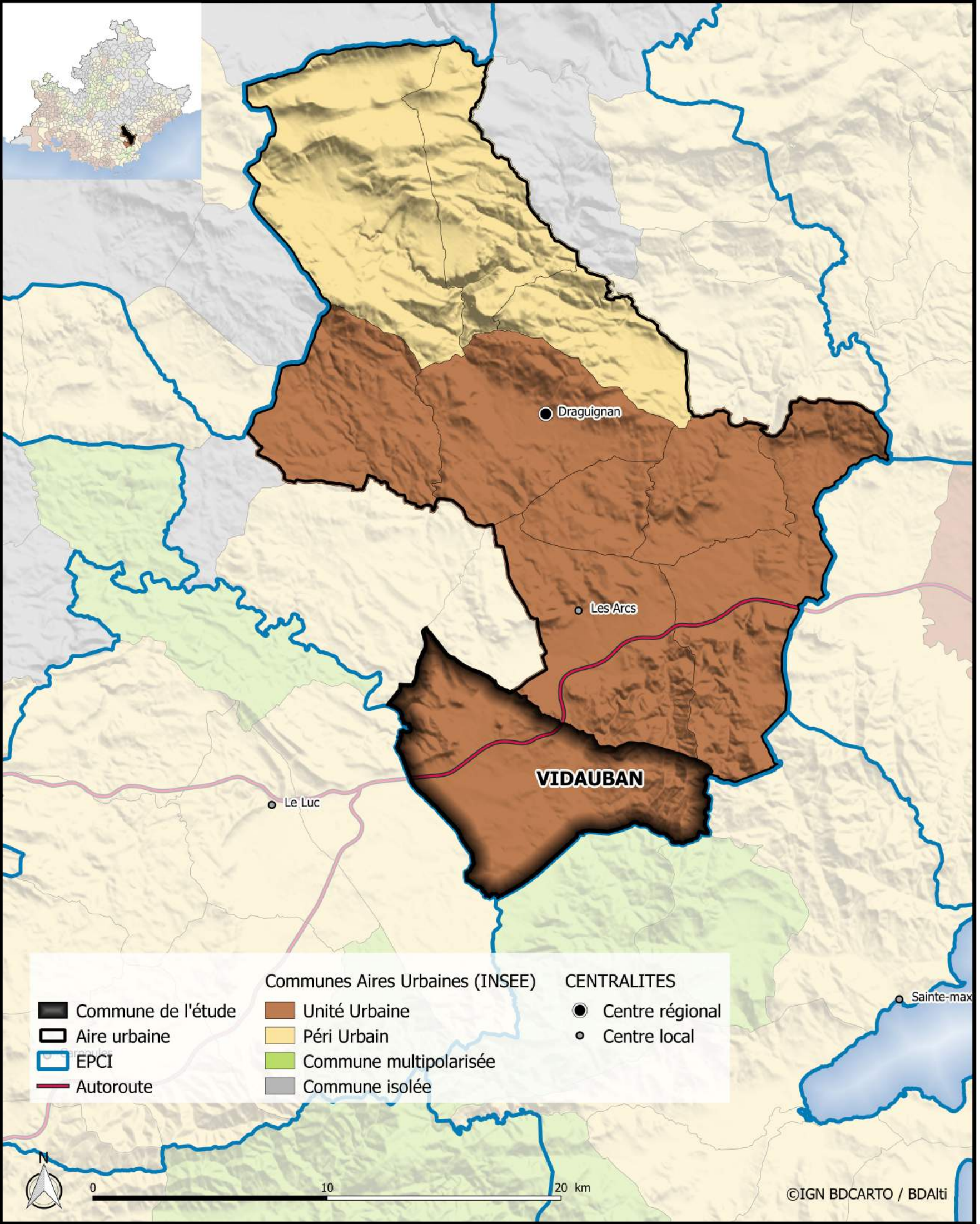
Vidauban est située dans la partie orientale du massif des Maures et dans la moyenne vallée de l'Argens. Elle se situe sur l'axe A8-RN7 à mi-chemin entre les Arcs et le Luc. C'est une commune essentiellement agricole qui comporte de nombreux domaines viticoles. Avec 11 000 habitants, elle est la seconde commune de la communauté d'agglomération de la Dracénoise. Depuis des années, et bien qu'elle apparaisse comme une commune très peu attractive, elle affiche une dynamique soutenue de développement liée en majeure partie à sa desserte par l'A8 (échangeur du Muy situé à quelques kilomètres). Un développement probablement trop rapide et trop intense pour une commune qui a vu sa population multipliée par deux en 25 ans.

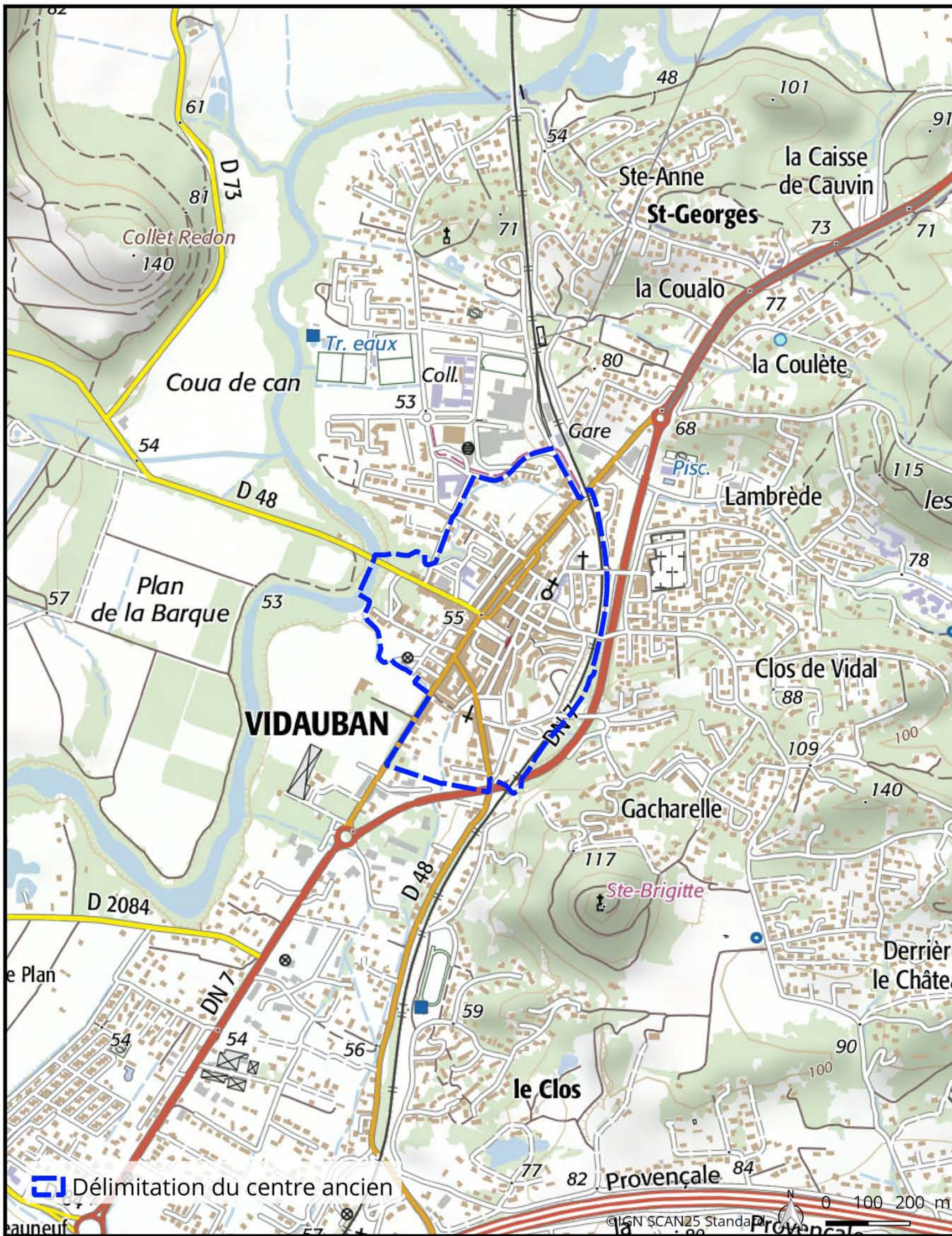
Forces :

Bien située et proposant un cadre de vie agréable, Vidauban bénéficie une croissance démographique et d'une bonne dynamique résidentielle (hausse des résidences principales entre 2008-2013). Profitant de la notoriété des vins Côtes de Provence, l'activité principale de la commune est la viticulture (AOC obtenue en 1977).

Faiblesses :

La commune a surtout attiré des catégories moyennes voire modestes à faible niveau de qualification et aux revenus limités. Bien que le taux de chômage ait légèrement diminué depuis 2008, il reste élevé. Le nombre d'emplois augmente mais la densité d'emplois reste faible. Enfin, le niveau de pauvreté est assez élevé. Malgré la présence d'un cadre naturel agréable, la fonction touristique est très modeste et les fonctions de centralités (densité équipements et commerces) sous-formatées pour une petite ville.





VIDAUBAN

Population * : 2 300

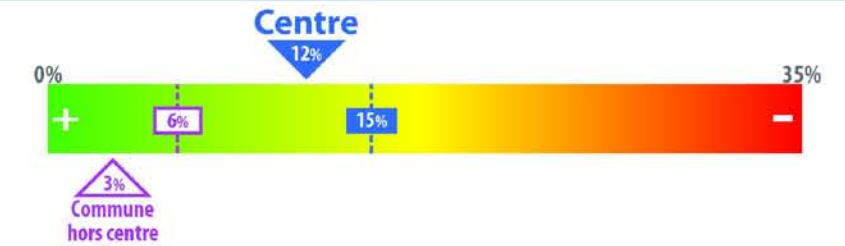
* (estimation de la population en 2010)

Superficie : 31 ha

CADRAGE : CENTRE ANCIEN

FRAGILITÉ DU PARC DE LOGEMENT

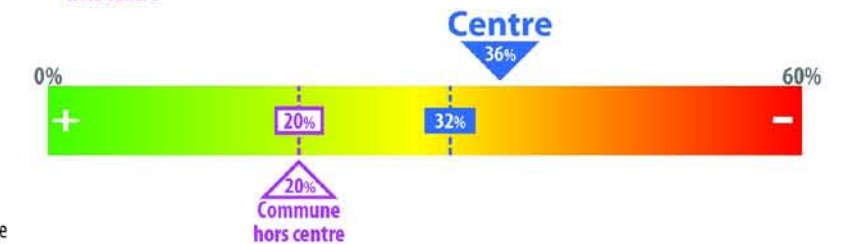
(Le taux de vacance dans le parc de logement)
Cadastré - Bases MAJIK 2016



FRAGILITÉ SOCIALE

(La part des ménages à bas revenus)
INSEE - Données carroyées 2011

■ Moyenne des 100 centres
■ Moyenne des 100 communes hors centre



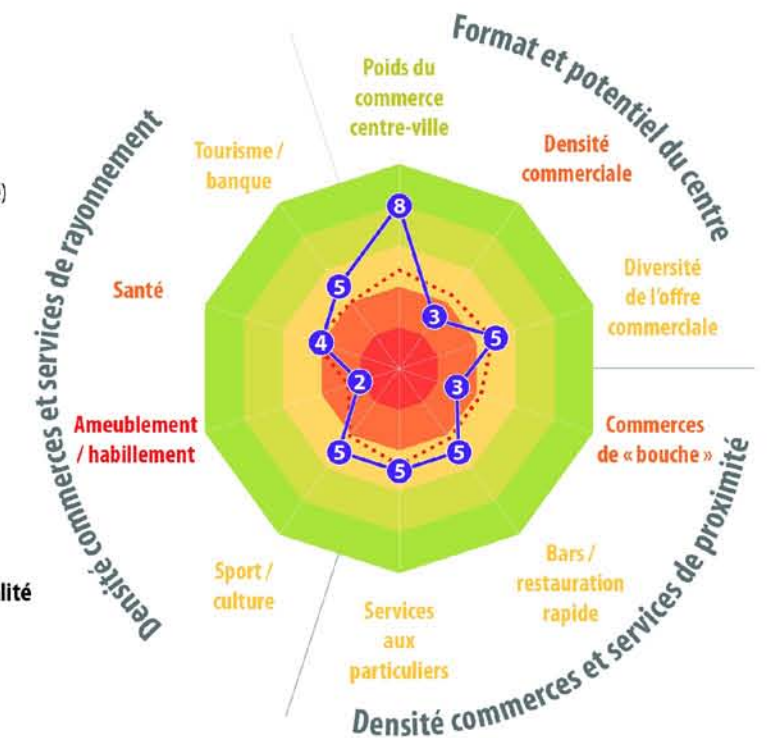
VITALITÉ COMMERCIALE

(Poids des centres, fonctions de proximité et attractivité)
INSEE - Fichier SIRENE 2016

Groupe de notes :

- 9-10 (très forte densité)
- 7-8 (forte densité)
- 5-6 (densité moyenne)
- 3-4 (faible densité)
- 1-2 (très faible densité)

● Notes obtenues par centre
..... Notes moyennes des centres du panel de comparaison : Villes secondaires d'intercommunalité



Comparativement aux autres villes secondaires, le centre de Vidauban est de grande taille : 31 hectares contre 14 hectares en moyenne. Cette dimension du centre explique pourquoi le poids démographique du centre est plus élevé que la moyenne avec 21% contre 17% et même si la population résidant dans le centre est légèrement plus faible que la moyenne avec 2 296 habitants contre 2 500 en moyenne. Par ailleurs c'est une commune qui a connu une forte croissance démographique en 50 ans. C'est un centre qui présente un niveau d'alerte moyen qui s'explique par une fragilité sociale supérieure à la moyenne avec 36% contre 32, et une attractivité commerciale plutôt limitée.

VINON-SUR-VERDON

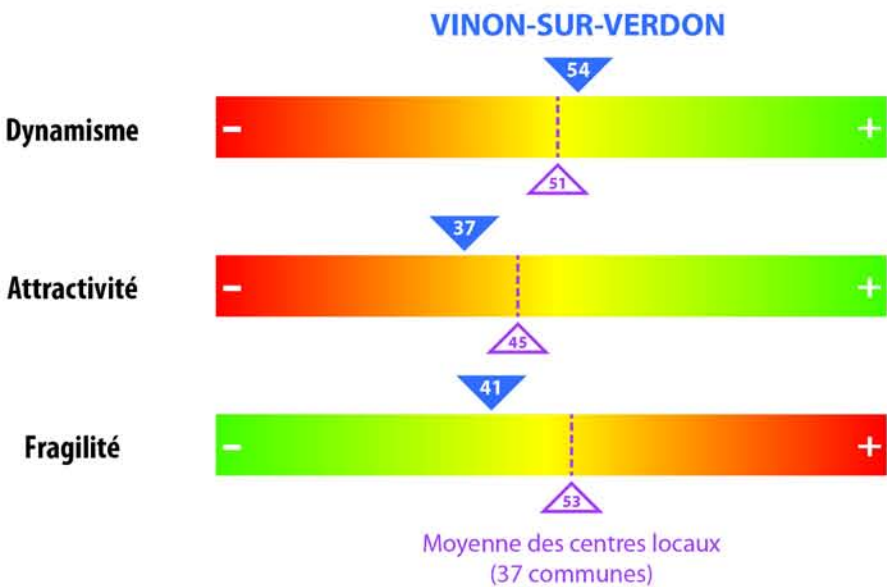
EPCI : CA Durance-Lubéron-Verdon / Aire Urbaine de Manosque

CADRAGE : COMMUNE

Superficie : 3604 ha Logements : 2135 Code INSEE : 83150
Population : 4198 Emplois : 918

Source : INSEE

Positionnement de la commune



Vinon-sur-Verdon, 4 200 habitants, est l'un des plus petits centres locaux répertoriés par le STRADDT. C'est pourtant en poids démographique la troisième commune (après Manosque et Oraison) de la communauté d'agglomération du Pôle Manosquin qui regroupe 26 communes et 62 000 habitants. C'est un centre local peu attractif mais qui ne présente aucune fragilité.

Forces :

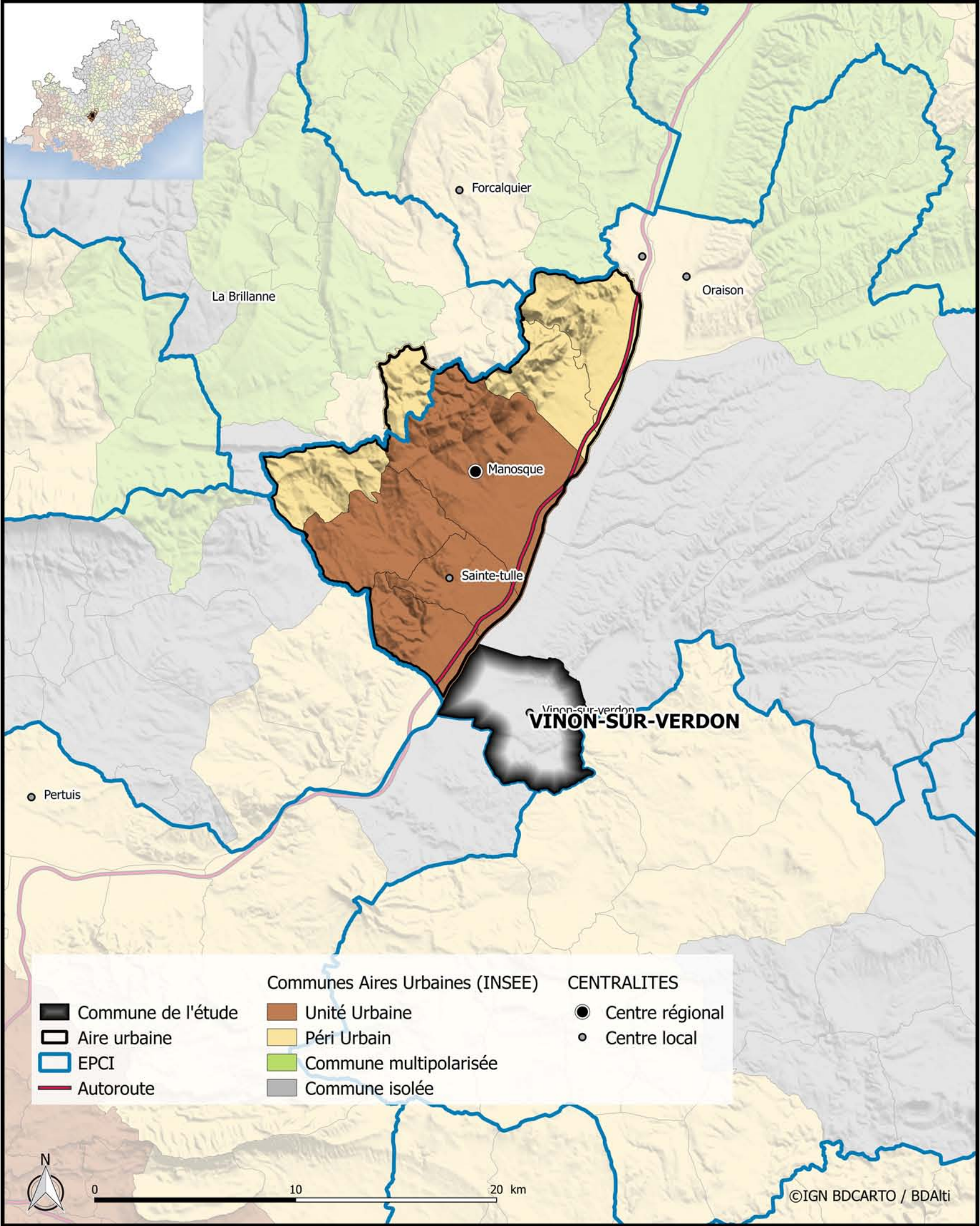


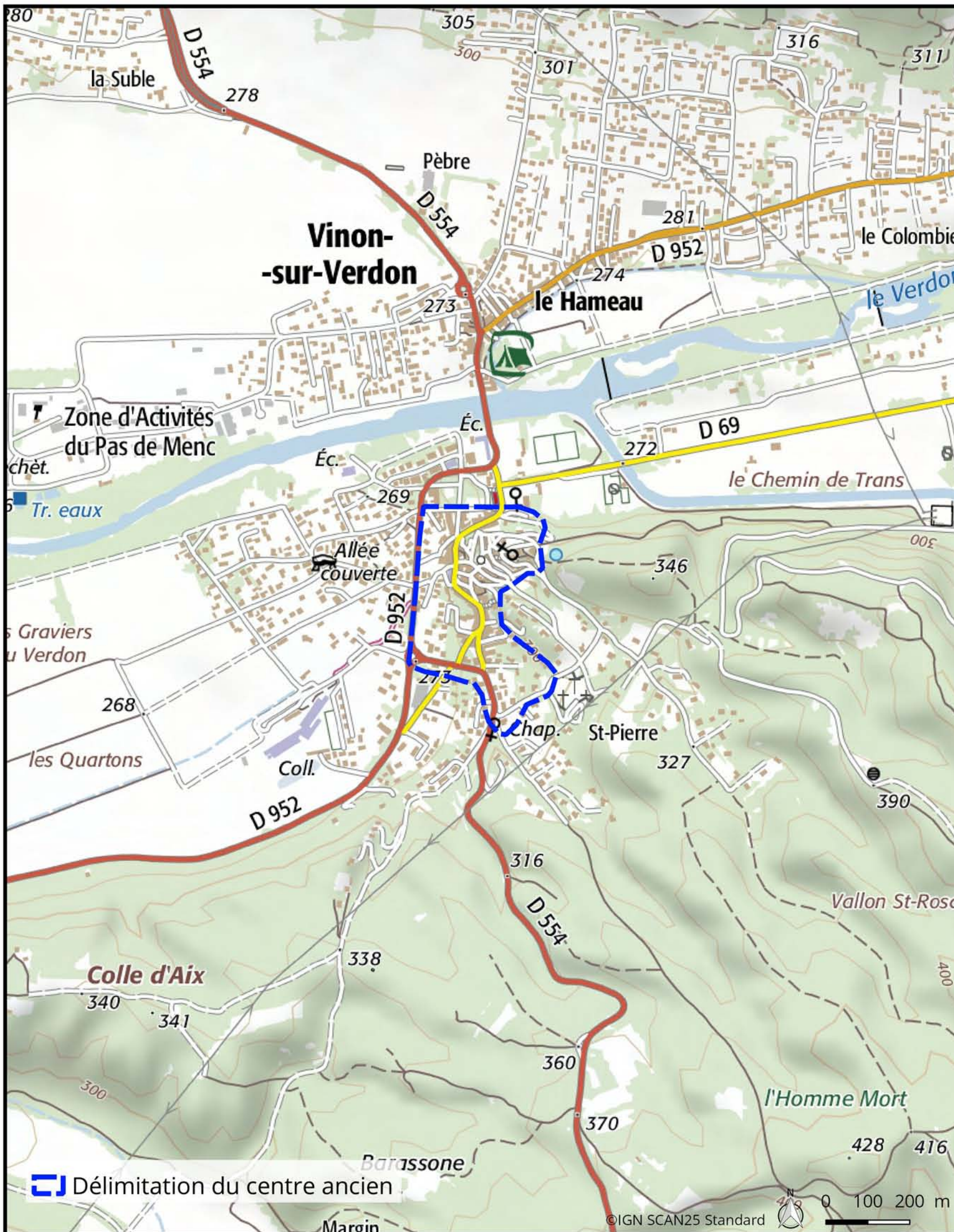
Situé aux portes du parc naturel régional du Verdon, dans un cadre de vie agréable, Vinon-sur-Verdon compte parmi sa population de nombreux cadres, qui travaillent notamment au pôle de recherche de Cadarache. Entre 2008 et 2013, la ville a connu une forte croissance démographique. Le parc de logements augmente sans développement notable de la vacance. Le niveau de revenus médian de la population est élevé et relativement homogène pour l'ensemble de la commune

Faiblesses :



La commune pêche par la faiblesse de ses fonctions de centralité probablement liée à son faible poids démographique. Malgré son statut de centre local, c'est une commune principalement résidentielle : sa densité d'emplois est plutôt faible et continue à diminuer. Malgré sa proximité des lieux touristiques tels que le plateau de Valensole, les gorges du Verdon, la fonction touristique de Vinon-sur-Verdon est peu développée avec une faible offre en termes d'hébergements. Les équipements notamment ceux de gamme supérieure sont peu présents sur la commune





VINON SUR VERDON

Population * : 800

* (estimation de la population en 2010)

Superficie : 12 ha

CADRAGE : CENTRE ANCIEN

FRAGILITÉ DU PARC DE LOGEMENT

(Le taux de vacance dans le parc de logement)
Cadastré - Bases MAJIC 2016



FRAGILITÉ SOCIALE

(La part des ménages à bas revenus)
INSEE - Données carroyées 2011



■ Moyenne des 100 centres
■ Moyenne des 100 communes hors centre

VITALITÉ COMMERCIALE

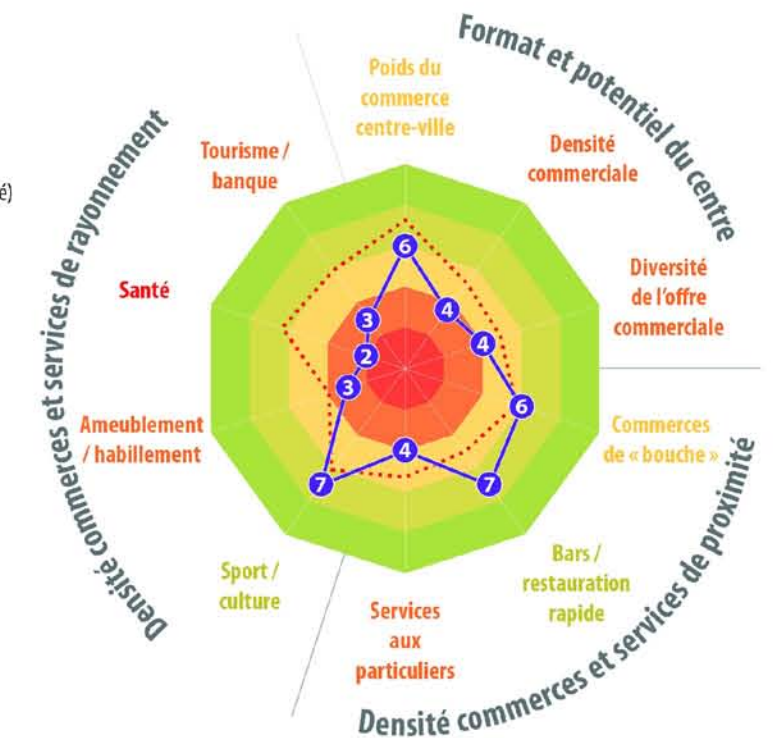
(Poids des centres, fonctions de proximité et attractivité)
INSEE - Fichier SIRENE 2016

Groupe de notes :

- 9-10 (très forte densité)
- 7-8 (forte densité)
- 5-6 (densité moyenne)
- 3-4 (faible densité)
- 1-2 (très faible densité)

● Notes obtenues par centre

..... Notes moyennes des centres du panel de comparaison :
Centres locaux



Comparativement aux autres centres locaux, le centre de Vinon-sur-Verdon est de petite taille : 12 hectares contre 17 hectares en moyenne et la part de la population résidante dans le centre correspond à la moyenne de l'ensemble des centres locaux soit 19%. La population du centre demeure toutefois plus faible que la moyenne avec près de 800 habitants contre 1 850 en moyenne. Cette situation s'explique par une croissance démographique très soutenue en 50 ans, mais qui n'a pas bénéficié au centre et s'est davantage traduit par le développement de l'habitat pavillonnaire. C'est un centre qui présente un niveau d'alerte très faible avec des niveaux de fragilité sociale et du parc de logement en dessous de la moyenne du panel. La vitalité commerciale est cependant à nuancer. Si les fonctions de proximité sont bonnes, l'attractivité commerciale du centre reste limitée.

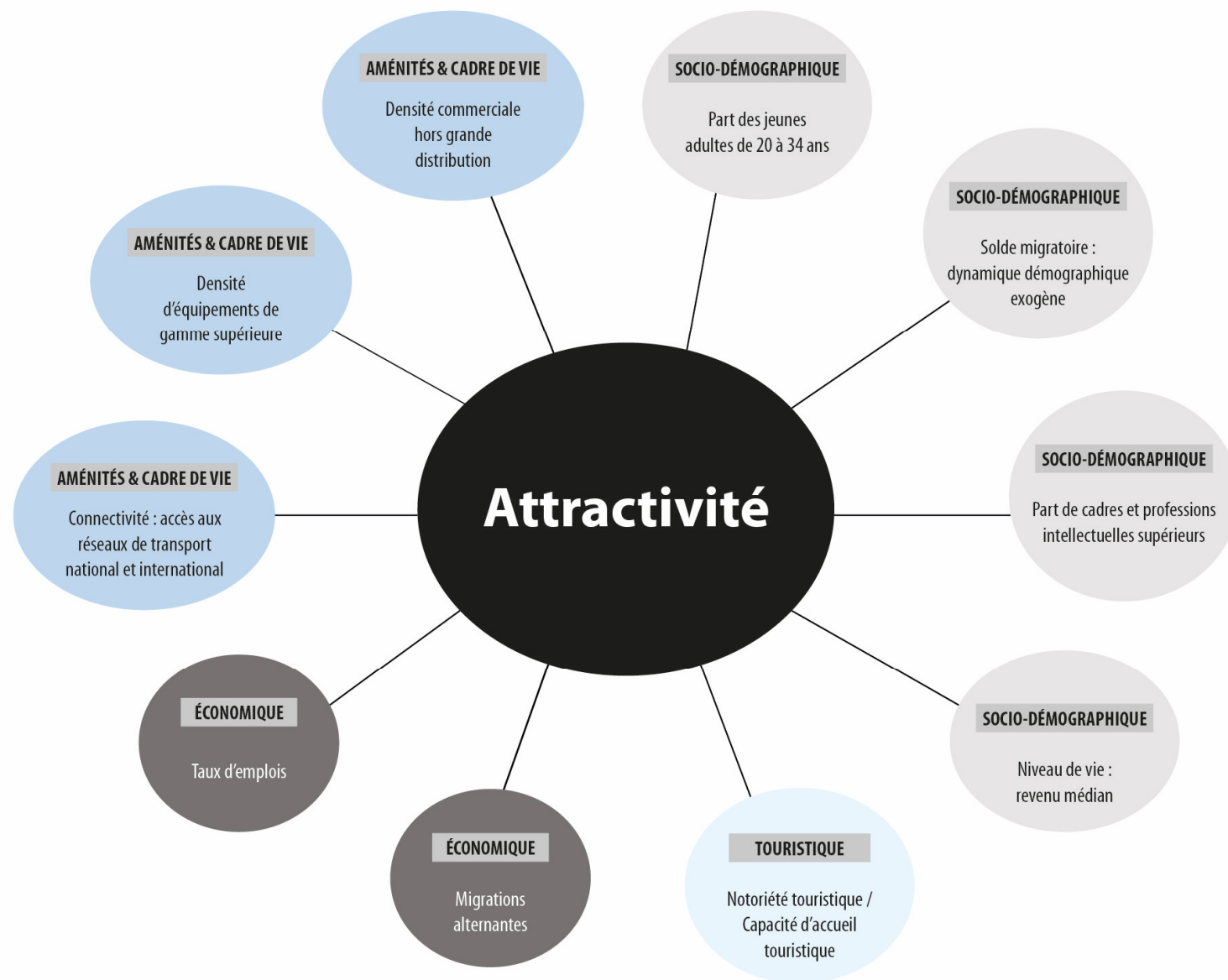
ANNEXES

REPERES METHODOLOGIQUES

BAROMETRE

VOLET COMMUNAL

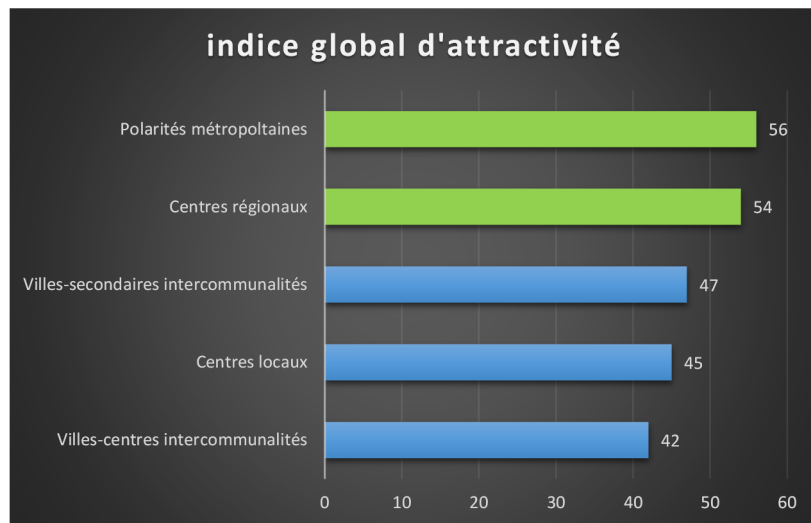
- Les 10 indicateurs d'attractivité
- Les 10 indicateurs de dynamisme
- Les 10 indicateurs de fragilité



ATTRACTIVITE :

L'indicateur synthétique d'attractivité calculé à partir des 10 indicateurs retenus montre que ce sont les polarités métropolitaines et les centres régionaux qui sont les plus attractifs (voir graphique ci-dessous). Le tableau suivant mentionne quels sont les indicateurs d'attractivité qui sont remarquables selon le type de commune : ils sont mentionnés en vert dans le tableau. Enfin, les tableaux suivants présentent les indicateurs et mentionnent les moyennes obtenues pour chaque catégorie de polarité.

Graphique : l'indice global d'attractivité selon le type de polarité

[illegible]

INDICATEUR N°1 : CONNEXION

Cet indicateur a été créé pour les besoins de l'étude afin de mesurer le niveau d'accessibilité des communes et par là même aussi le niveau d'enclavement de celles qui sont les plus moins accessibles. Afin d'être le plus complet possible, il intègre :

- la connexion dite « régionale » résultant du temps d'accès à un échangeur routier et celui pour se rendre à une gare de desserte régionale (TER). Les temps indiqués correspondent au temps mentionnés par l'application « MAPPY ». Par convention, lorsqu'une ville dispose en son centre d'une gare, le temps affecté est de zéro minute.
- La connexion dite « nationale et internationale » comprenant l'accès à une gare TGV (Aix, Marseille, Avignon) ou Grandes Lignes (Toulon, Nice) et celui d'accès à un aéroport international (Nice Côte d'Azur, Marseille-Provence).

Tableau1 : connexions / accessibilité

	Moyenne des temps en minutes						
POLARITES	Moyenne générale connexion	Moyenne temps connexion National + international	Moyenne Temps accès aux gares TGV et grande ligne	Moyenne Temps accès aéroport international	Moyenne temps connexion régionale (autoroute + gares TER)	Moyenne temps Accès échangeur autoroutier	temps accès gare TER la plus proche
centres locaux	215	165	75	90	50	30	20
Villes-centres intercommunalités	165	125	45	80	40	20	20
Villes-secondaires intercommunalités	155	115	55	60	40	20	20
centres régionaux	155	130	60	70	25	20	5
Polarités métropolitaines	80	65	35	30	15	10	5

Sources : MAPPY / Traitements agences

INDICATEUR N°2 : ATTRACTIVITE TOURISTIQUE

Le tourisme est une fonction essentielle dans la région. Certaines villes sont des polarités touristiques en raison de leur patrimoine et des évènements qu'elles organisent, d'autres sont des points d'étape pour la découverte du patrimoine naturel et récréatif de premier ordre sur l'ensemble de la région. Cet indicateur spécialement construit pour cet atlas, comporte deux variables

- La première concerne le niveau de notoriété touristique de la commune établi à partir de la classification réalisée par le « Guide Michelin » qui fait référence en la matière. Six niveaux de notoriété ont été déterminés :

1- Niveau exceptionnel	→ Communes pour lesquelles le Guide a décerné 3 étoiles	« communes qui valent le voyage »
2- Niveau très élevé	→ Communes pour lesquelles le Guide a décerné 2 étoiles	« communes qui méritent le détour »
3- Niveau élevé	→ Communes pour lesquelles le Guide a décerné 1 étoile	« communes intéressantes »
4- Niveau moyen	→ Communes «non étoilées » mais qui sont entourées de site d'intérêts touristiques	
5- Niveau faible	→ Communes «non étoilées » qui font juste l'objet d'une mention dans le guide	
6- Niveau très faible	→ communes non citées dans le guide	
- la seconde correspond au « **taux de fonction touristique** » défini par l'INSEE. Il s'agit du rapport entre le nombre de lits touristiques d'un territoire et le nombre d'habitants permanents de ce même territoire. Ainsi, cette variable indique la capacité d'un territoire à accroître sa population en période touristique. Les hébergements touristiques pris en compte sont les hôtes, campings et les résidences secondaires. Une chambre d'hôtel comporte pour deux lits, un emplacement de camping pour 3 lits et une résidence secondaire pour 5 lits.

Tableau: Notoriété et fonction touristique

POLARITES	Pourcentage de communes considérées comme des communes "touristiques"
Centre REGIONAL	85%
Centre LOCAL	50%
POLARITE métropolitaine principale	45%
Ville-secondaire d'intercommunalité	40%
Ville-centre d'intercommunalité	30%
Ensemble du panel	50%

Sources : Base des capacités touristiques 2017 –INSEE
 Guides MICHELIN : Provence, Côte d'Azur, Alpes du Sud
 Traitements agences d'urbanisme

INDICATEUR N°3 : ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE (solde migratoire)

L'indicateur retenu est le solde migratoire relatif de la population entre 2008 et 2013

Le solde migratoire est la différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties au cours de la période 2008-13. Il s'agit d'un solde dit « apparent » par l'INSEE qui est calculé de la façon suivante : croissance de la population 2008-13 – solde naturel au cours de la même période.

Tableau : le solde migratoire au cours de la période 2008-13

Type de polarité	Population 2008	Population 2013	Solde naturel 2008-13	Solde migratoire 2008-13	solde migratoire 2008-13 rapporté à la population
Centre LOCAL	350 902	364 814	1 619	12 293	0,7%
Ville-centre d'intercommunalité	114 579	116 618	448	1 591	0,3%
Ville SECONDAIRE d'intercommunalité	462 862	463 032	4 215	-4 045	-0,2%
Centre REGIONAL	489 109	490 321	7 399	-6 187	-0,3%
POLARITE métropolitaine principale	374 947	376 710	6 543	-4 780	-0,3%
Ensemble du panel	1 792 399	1 811 495	20 224	-1 128	-0,01%

Source : recensement de la population 2008 et 2013 /INSEE

INDICATEUR N°4 : LA PART DES JEUNES (âgés entre 20 et 34 ans)

Le vieillissement de la population française est une tendance lourde de la société. Dans ce contexte, l'importance de la présence de jeunes sur un territoire est souvent considérée comme un atout notamment par les entreprises. C'est pourquoi la part des jeunes âgés entre 20 et 34 ans a été retenue comme indicateur d'attractivité.

Tableau : Part des jeunes âgés entre 20 et 34 ans en 2013

POLARITES	Nombre de jeunes âgés entre 20 et 34 ans	Population totale en 2013	part des jeunes
POLARITE métropolitaine principale	65 082	376 710	17,3%
Centre REGIONAL	82 350	490 321	16,8%
Ville-secondaire d'intercommunalité	74 168	463 032	16,0%
Centre LOCAL	55 900	364 814	15,3%
Ville-centre d'intercommunalité	17 565	116 618	15,1%
Ensemble du panel	295 065	1 811 495	16,3%

Source : recensement de la population 2013 /INSEE

INDICATEUR N°5 : LA PART DES CADRES

Professions intellectuelles supérieures parmi les actifs occupés 15-64 ans en 2013 ;

Comme pour jeunes, la présence des cadres est considérée comme un indicateur d'attractivité à la fois par la sphère économique (tertiarisation de l'économie) et par la sphère politique (population imposable).

Tableau: Part des cadres et professions intellectuelles supérieures

POLARITES	Nombre cadres	Population totale	Part des cadres et professions intellectuelles supérieures parmi les actifs occupés de 15 à 64 ans en 2013
Ville-secondaire d'intercommunalité	29 492	179 621	16,4%
Centre REGIONAL	25 710	183 651	14,0%
POLARITE métropolitaine principale	19 715	143 010	13,8%
Centre LOCAL	15 933	132 784	12,0%
Ville-centre d'intercommunalité	4 757	43 704	10,9%
Ensemble du panel	95 607	682 770	14,0%

Source : recensement de la population 2013 /INSEE

INDICATEUR N°6: L'ATTRACTIVITE ECONOMIQUE Le Taux d'emplois :

Nombre d'emplois pour 100 actifs occupés résidant dans la commune en 2013

Cet indicateur, appelé aussi taux de concentration économique, renseigne sur le rapport entre le nombre d'actifs qui habitent dans la commune et le nombre d'emplois offerts sur le territoire communal.

Type de polarité	Nombre d'emplois en 2013	Nombre d'actifs occupés en 2013	indice de concentration de l'emploi
POLARITE métropolitaine principale	185 291	145 081	128
Centre REGIONAL	216 552	186 897	116
Centre LOCAL	136 372	134 924	101
Ville secondaire d'intercommunalité	178 675	182 318	98
Ville-centre d'intercommunalité	38 840	44 375	88
Ensemble	755 731	663 595	109

Source : recensement de la population 2013 /INSEE

INDICATEUR N°7 L'ATTRACTIVITE ECONOMIQUE Les Migrations professionnelles

Il s'agit du nombre de migrations professionnelles entrantes pour 1000 migrations professionnelles sortantes en 2013.

Cet indicateur permet de mesurer l'attractivité économique d'une commune et de voir si elle constitue un pôle d'emploi attractif par rapport aux communes avoisinantes

Type de polarités	entrées	sorties	stables	Nombre d'entrées pour 100 sorties
POLARITE métropolitaine principale	110 889	70 680	74 349	157
Centre REGIONAL	99 605	69 900	116 842	142
Centre LOCAL	70 640	69 557	65 679	102
Ville secondaire d'intercommunalité	110 702	114 443	67 924	97
Ville-centre d'intercommunalité	20 764	26 173	18 051	79
Ensemble du panel	412 599	350 754	342 845	118

Source : recensement de la population 2013 /INSEE

INDICATEUR N°8 LE NIVEAU d'EQUIPEMENT COMMERCIAL / DENSITE COMMERCIALE

L'indicateur ici proposé correspond au nombre d'équipements commerciaux hors grande distribution pour 1000 habitants en 2015.

Ce ratio ne comporte que le petit commerce, la grande distribution est traitée à part

Tableau : Niveau d'équipement commercial

POLARITES	nombre d'équipements commerciaux pour 1 000 habitants en 2015
Centre REGIONAL	8,9
POLARITE métropolitaine principale	8,7
Centre LOCAL	8,3
Ville-centre d'intercommunalité	7,7
Ville-secondaire d'intercommunalité	7,5
Ensemble du panel	8,3

Source : Fichier SIRENE 2016 /INSEE

INDICATEUR N°9 LE NIVEAU d'EQUIPEMENT DE GAMME SUPERIEURE

Nombre selon la classification INSEE de la BPE (*) pour 1000 habitants en 2015

La gamme supérieure comporte 36 équipements et elle regroupe les équipements « rayonnant » comme les lycées, les établissements hospitaliers. Elle présente une forte dominante (19 sur 36) d'équipements de la santé et de l'action sociale.

(*) BPE = Base Permanente des Equipements

Tableau : Niveau d'équipements de gamme supérieure (équipements rayonnants)

POLARITES	Nombre d'équipements de gamme supérieure pour 1 000 habitants en 2015
Centre REGIONAL	3,3
POLARITE métropolitaine principale	3,3
Centre LOCAL	2,2
Ville-centre d'intercommunalité	2,0
Ville-secondaire d'intercommunalité	1,7
Ensemble du panel	2,6

Source : Fichier BPE 2016 /INSEE

INDICATEUR N°10 LE NIVEAU MEDIAN PAR UNITE DE CONSOMMATION

Richesse des ménages / Revenu médian par unité de Consommation.

Le dernier indicateur indique le niveau de richesse de la population. L'indicateur retenu est le revenu médian qui est le salaire tel que la moitié des salariés de la population considérée gagne moins et l'autre moitié gagne plus. Il se différencie du salaire moyen qui est la moyenne de l'ensemble des salaires de la population considérée. Comme il s'agit du revenu médian, il n'a pas été possible d'établir des moyennes par type de polarité. De fait, le tableau suivant indique la distribution des communes (par polarité) selon les niveaux de revenus.

Tableau revenu médian en 2013.

	NIVEAU DU REVENU MEDIAN EN 2013 EN € / REPARTITION SELON TYPE COMMUNES				
	Niveau très élevé	Niveau élevé	Niveau moyen	Niveau Faible	Niveau très Faible
POLARITE	21500 à 27500	20501 à 21500	19001 à 20150	17801 à 19000	14850 à 17800
Centre REGIONAL	7%	7%	29%	21%	36%
Centre LOCAL	5%	14%	27%	32%	22%
POLARITE métropolitaine principale	0%	33%	44%	22%	0%
Ville-centre d'intercommunalité	20%	30%	10%	10%	30%
Ville-secondaire d'intercommunalité	50%	27%	3%	7%	13%

Définitions

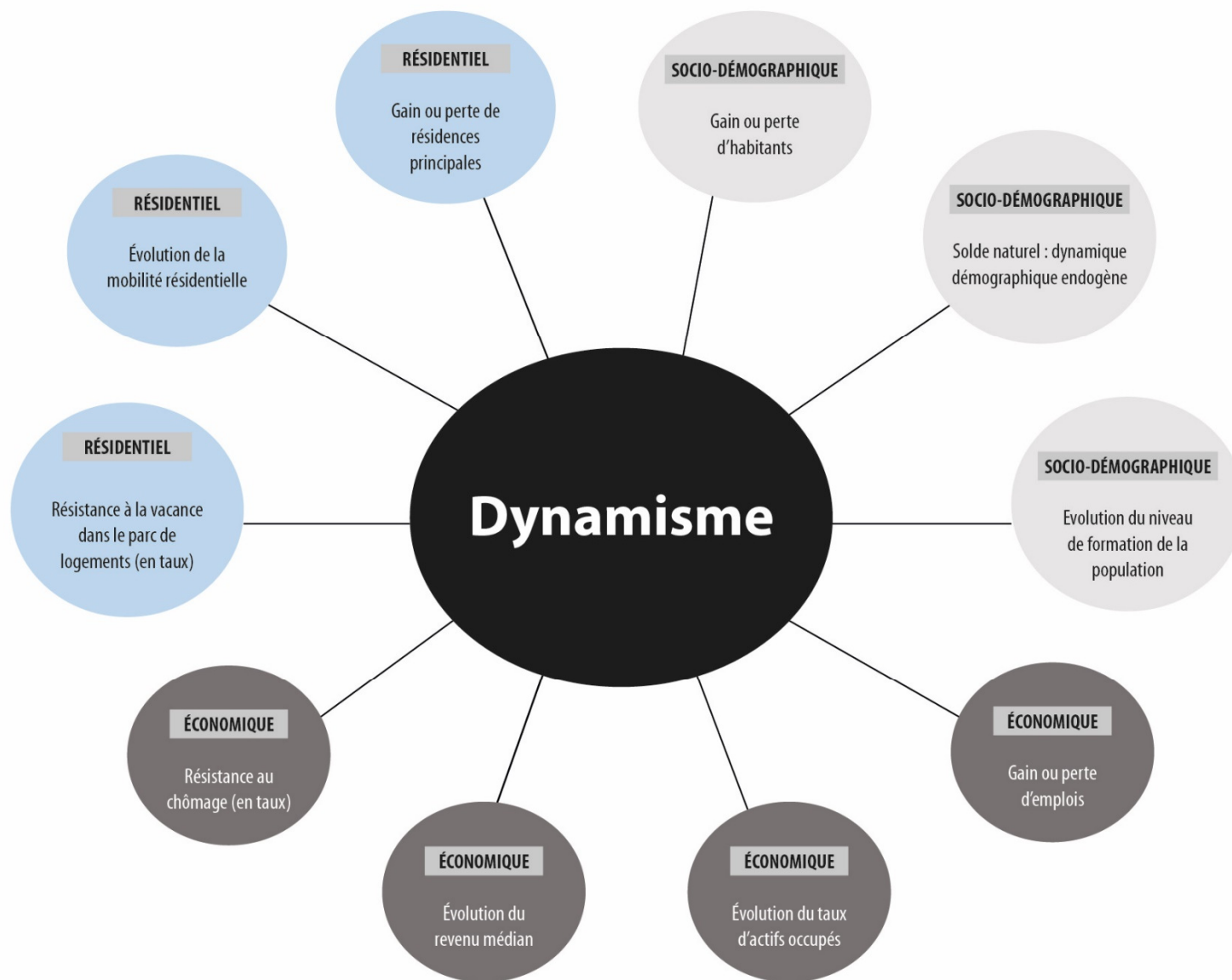
Le revenu disponible d'un ménage comprend les revenus d'activité (nets des cotisations sociales), les revenus du patrimoine, les transferts en provenance d'autres ménages et les prestations sociales (y compris les pensions de retraite et les indemnités de chômage), nets des impôts directs.

Le **revenu médian** est le **revenu** qui divise la population en deux parties égales, c'est-à-dire tel que 50 % de la population ait un **revenu** supérieur et 50 % un **revenu** inférieur. En 2014, le **revenu médian** des ménages est de 20.150 euros annuels, soit 1679 euros par mois.

Unité de consommation : Système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes. Avec cette pondération, le nombre de personnes est ramené à un nombre d'unités de consommation (UC). Pour comparer le niveau de vie des ménages, on ne peut s'en tenir à la consommation par personne. En effet, les besoins d'un ménage ne s'accroissent pas en stricte proportion de sa taille. Lorsque plusieurs personnes vivent ensemble, il n'est pas nécessaire de multiplier tous les biens de consommation (en particulier, les biens de consommation durables) par le nombre de personnes pour garder le même niveau de vie.

Aussi, pour comparer les niveaux de vie de ménages de taille ou de composition différente, on utilise une mesure du revenu corrigé par unité de consommation à l'aide d'une échelle d'équivalence. L'échelle actuellement la plus utilisée (dite de l'OCDE) retient la pondération suivante :

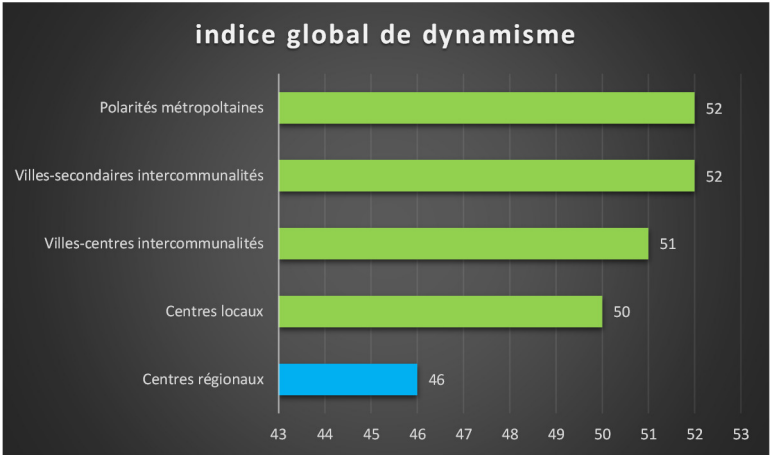
- 1 UC pour le premier adulte du ménage ;
- 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus ;
- 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.



DYNAMISME

L'indicateur synthétique de dynamisme est calculé à partir des 10 indicateurs retenus et détaillés ci-après. Il montre que les centres régionaux sont « décrochés » en termes de dynamisme par rapport aux autres types de polarités. Le tableau suivant mentionne quels sont les indicateurs de dynamisme qui sont remarquables selon le type de commune : ils sont mentionnés en vert dans le tableau. Enfin, les tableaux suivants présentent les indicateurs et mentionnent les moyennes obtenues pour chaque catégorie de polarité.

Graphique : l'indice global de dynamisme selon le type de polarité



	indicateur 1	indicateur 2	indicateur 3	indicateur 4	indicateur 5	indicateur 6	indicateur 7	indicateur 8	indicateur 9	indicateur 10
	croissance de la population 2008-13	Croissance des residences principales 2008-13	croissance de l'emploi 2008-13	taux de natalité 2008-13	evolution actifs ayant emploi (2008-13)	Accroissement du revenu médian 2008-13	evolution de la mobilité résidentielle	évolution indice de formation	Résistance au chômage (évolution 2008-13)	Résistance au développement de la vacance (2008-13)
Centres régionaux										
Polarités métropolitaines										
Centres locaux										
Villes-centres intercommunalités										
Villes-secondaires intercommunalités										

Contrairement aux deux autres dimensions (attractivité et fragilité) qui donnent un aperçu de la situation des communes à une année donnée (généralement en 2013), les indicateurs de dynamisme visent à indiquer quelles sont les tendances récentes (2008-13) observées dans les communes dans les domaines économiques, résidentiels et sociodémographiques. Ils sont ci-après présentés d'une manière différente et selon trois filtres différents.

- Le premier groupe d'indicateurs (évolution du nombre d'habitants, de l'emploi, des résidences principales, des naissances) renvoie à une notion de développement du territoire,
- Le deuxième groupe d'indicateurs (évolution des actifs, du revenu, de la mobilité résidentielle, du niveau de formation) vise à identifier si la situation socio-économique d'une commune s'améliore et dans quelle proportion par rapport aux autres,
- Enfin le troisième groupe a trait des indicateurs de résistance à des phénomènes considérés pénalisants pour un territoire : la vacance du parc de logements, le chômage.

INDICATEUR N°1 : DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE**Croissance démographique**

Croissance démographique : taux d'accroissement annuel moyen de la population entre 2008 et 2013 ;

S'inscrire dans une dynamique de croissance est une volonté partagée par de nombreux Elus Locaux. Gagner des habitants est souvent considéré comme un signe positif et en perdre comme un signe négatif.

Tableau évolution du nombre d'habitants entre 2008 et 2013

POLARITES	Nombre d'habitants en 2008	Nombre d'habitants en 2013	Evolution du nombre d'habitants entre 2008 et 2013	taux annuel de croissance 2008/13
Centre LOCAL	351 000	365 000	14 000	0,78%
Ville-centre d'intercommunalité	114 500	116 600	2 100	0,35%
POLARITE métropolitaine principale	375 000	376 700	1 700	0,09%
Centre REGIONAL	489 000	490 000	1 000	0,05%
Ville SECONDAIRE d'intercommunalité	462 800	463 000	200	0,01%
Ensemble du panel	1 792 300	1 811 300	19 000	0,21%

Source : recensements de la population 2008 et 2013 /INSEE

INDICATEUR N°2 : DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE**Solde naturel**

Solde naturel relatif de la population entre 2008 et 2013 ;

Comme le solde migratoire est considéré comme un indicateur d'attractivité, le solde naturel renvoie plutôt à une notion de dynamisme qui traduit la vitalité démographique d'un territoire.

Tableau 4 : évolution du solde naturel (naissances – décès)

POLARITES	solde naturel relatif de la population entre 2008 et 2013
POLARITE métropolitaine principale	0,35%
Centre REGIONAL	0,30%
Ville SECONDAIRE d'intercommunalité	0,18%
Centre LOCAL	0,09%
Ville-centre d'intercommunalité	0,08%
Ensemble du panel	0,22%

Source : recensements de la population 2008 et 2013 /INSEE

INDICATEUR N°3 : DYNAMIQUE RESIDENTIELLE

Croissance du parc de logements : taux d'accroissement annuel moyen du nombre de résidences principales entre 2008 et 2013

Plutôt que de prendre l'évolution de l'ensemble du parc de logements qui comprend les résidences secondaires et les logements vacants, le choix s'est porté sur l'évolution des résidences principales qui est le véritable indicateur de dynamique résidentielle.

Tableau 2 : évolution du nombre de résidences principales entre 2008 et 2013

POLARITES	Nombre de résidences principales en 2008	Nombre de résidences principales en 2013	Evolution du nombre de résidences principales entre 2008 et 2013	taux annuel de croissance 2008/13
Centre LOCAL	152 000	163 000	11 000	1,4%
Ville-centre d'intercommunalité	49 000	51 300	2 300	1,0%
Ville SECONDAIRE d'intercommunalité	197 000	203 000	6 000	0,6%
POLARITE métropolitaine principale	162 000	166 000	4 000	0,5%
Centre REGIONAL	219 000	223 500	4 500	0,4%
Ensemble du panel	779 000	806 800	27 800	0,7%

Source : recensements de la population 2008 et 2013 /INSEE

INDICATEUR N°4 : DYNAMIQUE ECONOMIQUE

Croissance de l'emploi : taux d'accroissement annuel moyen du nombre d'emploi au lieu de travail entre 2008 et 2013 ;

On notera que les taux de croissance de l'emploi et de la population sont les mêmes (+0,2%)

Tableau 3 : évolution de l'emploi

POLARITES	Nombre d'emplois en 2008	Nombre d'emplois en 2013	Evolution du nombre d'emplois entre 2008 et 2013	Taux annuel de croissance de l'emploi (2008-13)
Centre LOCAL	133 000	136 400	3 400	0,5%
Ville SECONDAIRE d'intercommunalité	176 000	178 700	2 700	0,3%
POLARITE métropolitaine principale	184 300	185 300	1 000	0,1%
Ville-centre d'intercommunalité	38 600	39 000	400	0,1%
Centre REGIONAL	217 500	216 500	- 1 000	-0,1%
Ensemble du panel	749 400	755 900	6 500	0,2%

Source : recensements de la population 2008 et 2013 /INSEE

INDICATEUR N°5: DYNAMIQUE ECONOMIQUE Evolution des actifs occupés

Après les quatre premiers indicateurs relevant du niveau de croissance des communes, les quatre suivants visent à indiquer si les évolutions récentes (2008-13) sont défavorables ou plutôt favorables.

1) **Evolution des actifs occupés** : taux d'accroissement annuel moyen du nombre d'actifs occupés âgés de 15-64 ans entre 2008 et 2013 ;
Cet indicateur est à mettre en corrélation avec l'évolution de l'emploi et celle du taux de chômage.

Tableau : évolution des actifs occupés

	Nombre d'actifs en 2008	Nombre d'actifs en 2013	Evolution brute 2008-13	Evolution 2008-13 en %
Centre LOCAL	128 000	133 000	5 000	0,7%
Ville-centre d'intercommunalité	43 000	44 000	1 000	0,4%
Centre REGIONAL	186 000	184 000	- 2 000	-0,3%
Ville SECONDAIRE d'intercommunalité	183 000	180 000	- 3 000	-0,4%
POLARITE métropolitaine principale	146 000	143 000	- 3 000	-0,4%
Ensemble du panel	686 000	684 000	- 2 000	-0,1%

Source : recensements de la population 2008 et 2013 /INSEE

INDICATEUR N°6 DYNAMIQUE SOCIOECONOMIQUE Evolution du revenu médian

Evolution du revenu médian : taux d'accroissement annuel moyen de la médiane du revenu fiscal par unité de consommation entre 2008 et 2013 ;
Pas possible pour cet indicateur de produire des moyennes par type de polarité. Aussi, le tableau ci-dessous montre dans quelle tranche se situent les communes selon leur catégorie d'appartenance.

Tableau : évolution de revenu médian

évolution (2008-13) du prix médian >>>	0 à 1%	1 à 2%	2 à 3%	3 à 4%	
Centre LOCAL	3%	30%	59%	8%	100%
Ville-centre d'intercommunalité		20%	80%		100%
Centre REGIONAL		80%	20%		100%
Ville SECONDAIRE d'intercommunalité		20%	77%	3%	100%
POLARITE métropolitaine principale		22%	78%		100%
Ensemble du panel	1%	32%	63%	4%	

Source : recensements de la population 2008 et 2013 /INSEE

INDICATEUR N°7 DYNAMIQUE RESIDENTIELLE

Evolution de la mobilité résidentielle

Evolution de la mobilité résidentielle : évolution de la proportion des ménages ayant emménagé dans leur logement depuis 5 ans ou plus entre 2008 et 2013

Lecture du tableau 7 pour l'ensemble du panel :

En 2013, 69,6% des ménages avaient emménagé dans leur logement depuis plus de 5 ans. En 2008, cette proportion était de 67,6% et elle a diminué de 1,1%.

Tableau 7 : évolution de mobilité résidentielle

POLARITES	Evolution de la proportion de ménages ayant emménagé dans leur logement depuis 5 ans ou plus entre 2008 et 2013	Part de la proportion de ménages ayant emménagé dans leur logement depuis 5 ans ou plus en 2013
Ville SECONDAIRE d'intercommunalité	-0,2%	69%
Centre REGIONAL	-0,7%	64%
Ville-centre d'intercommunalité	-1,4%	68%
POLARITE métropolitaine principale	-1,7%	68%
Centre LOCAL	-1,9%	65%
Ensemble du panel	-1,1%	66,5%

Source : recensements de la population 2008 et 2013 /INSEE

INDICATEUR N°8 DYNAMIQUE SOCIOECONOMIQUE

Evolution de l'indice de formation

Evolution de l'indice de formation : entre 2008 et 2013

Pour les besoins de l'étude, il a été produit un indice synthétique de niveau de formation de la population âgée de plus de 15 ans non scolarisée. L'indice a une valeur théorique maximale de 10 qui correspondrait à une situation où toute la population aurait un niveau de diplôme de l'enseignement supérieur. Inversement, l'indice minimum serait de 1 dans le cas où toute la population âgée de plus de 15 ans et non scolarisée n'aurait pas de diplôme ou serait détenteur au maximum d'un BEP ou d'un brevet des collèges.

Barème retenu selon le niveau de diplôme obtenu

- Sans diplôme ou BEPC ou brevet des collèges ou CEP : 1 point
- CAP ou BEP : 4 points
- BAC général ou BAC Pro : 6 points
- Diplôme de l'enseignement supérieur : 10 points

On notera que c'est le seul indicateur qui évolue de la même manière (+0,3 entre 2008 et 2013) par type de polarité.

Dans le détail et à l'échelle des communes, cet indice varie entre 0 et +0,6 selon les communes.

Tableau 8 : évolution de l'indice de formation entre 2008 et 2013

POLARITES	Indice de formation en 2013	evolution de l'indice de formation entre 2008 et 2013
Ville SECONDAIRE d'intercommunalité	5,1	0,3
POLARITE métropolitaine principale	5,1	0,3
Centre REGIONAL	4,7	0,3
Ville-centre d'intercommunalité	4,6	0,3
Centre LOCAL	4,6	0,3
Ensemble du panel	4,8	0,3

Les deux derniers indicateurs présentés ci-après sont dénommés « de résistance » car le taux de chômage et de vacance du parc de logements sont des indicateurs pour les lesquels une progression du taux correspond à une dynamique « négative ». Moins les taux progressent, et mieux la commune résiste à fragilisation de sa population (chômage) ou de son parc de logements (vacance).

INDICATEUR N°9 RESISTANCE A LA PROGRESSION DU CHOMAGE

Résistance au chômage : évolution de la proportion de chômeurs parmi les actifs de 15 à 64 ans entre 2008 et 2013

Taux de chômage : il est en progression pour 92% des communes, en baisse pour 7% et il est stable pour 1%

Tableau: Evolution du taux de chômage entre 2008 et 2013

POLARITES	Taux de chômage en 2008	Taux de chômage en 2013	Evolution du taux de chômage entre 2008 et 2013
Ville-centre d'intercommunalité	12,8%	15,1%	2,3%
Centre REGIONAL	13,4%	15,6%	2,2%
Centre LOCAL	13,2%	15,3%	2,1%
Ville SECONDAIRE d'intercommunalité	11,6%	13,3%	1,7%
POLARITE métropolitaine principale	13,5%	14,8%	1,3%
Ensemble	12,9%	14,8%	1,9%

Source : recensements de la population 2008 et 2013 /INSEE

INDICATEUR N°10 RESISTANCE A LA PROGRESSION DE LA VACANCE DANS LE PARC DE LOGEMENTS

Résistance au développement de la vacance des logements : évolution de la proportion des logements vacants entre 2008 et 2013 ;

Taux de vacance : il est en progression pour 78% des communes et en baisse pour 22% d'entre elles.

Evolution du taux de vacance entre 2008 et 2013

POLARITES	taux de vacance en 2008	taux de vacance en 2013	Evolution du taux de vacance entre 2008 et 2013
Ville-centre d'intercommunalité	6,4%	8,2%	1,8%
Centre REGIONAL	6,8%	8,6%	1,8%
Centre LOCAL	6,4%	7,8%	1,4%
Ville SECONDAIRE d'intercommunalité	5,3%	6,3%	1,0%
POLARITE métropolitaine principale	5,7%	6,3%	0,6%
Ensemble du panel	6,1%	7,4%	1,3%

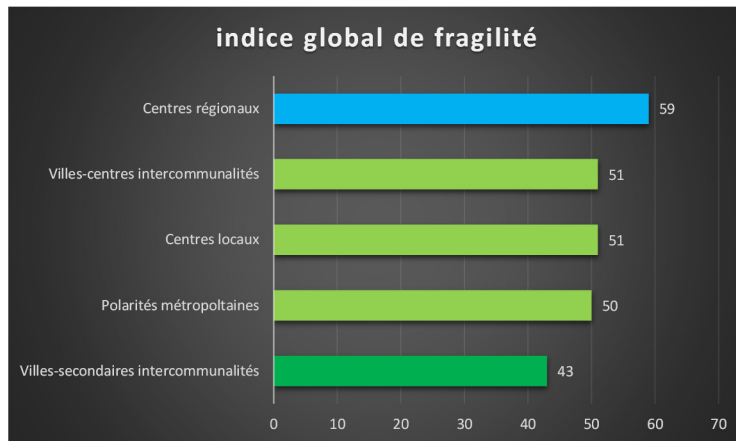
Source : recensements de la population 2008 et 2013 /INSEE



FRAGILITE :

L'indicateur synthétique de fragilité est calculé à partir des 10 indicateurs retenus et détaillés ci-après. Il montre que les centres régionaux sont globalement les polarités les plus fragilisées par rapport aux autres types de polarités. Le tableau suivant mentionne quels sont les indicateurs de fragilité qui sont remarquables selon le type de commune : ils sont mentionnés en rouge dans le tableau. Enfin, les tableaux suivants présentent les indicateurs et mentionnent les moyennes obtenues pour chaque catégorie de polarité.

Graphique : l'indice global de dynamisme selon le type de polarité

[illegible]

INDICATEUR N°1 POPULATION SANS EMPLOI

Population sans emploi : part des personnes sans emploi parmi les 15-64 ans hors retraités et étudiants en 2013 ;

La population sans emploi est constituée de chômeurs et d'inactifs (hors retraités et étudiants)

POLARITES	Proportion de personnes sans emploi parmi les 15 à 64 ans hors retraités et étudiants en 2013
Centre REGIONAL	26,8%
Centre LOCAL	26,5%
POLARITE métropolitaine principale	26,4%
Ville-centre d'intercommunalité	25,9%
Ville SECONDAIRE d'intercommunalité	23,4%
Ensemble du panel	25,7%

Source : recensements de la population 2008 et 2013 /INSEE

INDICATEUR N°2 NIVEAU DU SOUS EMPLOI

Sous-emploi - Emplois précaires : proportion d'actifs occupés en contrat précaire et/ou à temps partiel en 2013 ;

Est considérée comme une population en « sous-emploi », les actifs qui ont un contrat précaire (CDD, emplois aidés) ou qui sont à temps partiel

POLARITES	part de la population en sous emploi
Centre REGIONAL	27,0%
Centre LOCAL	26,9%
POLARITE métropolitaine principale	25,8%
Ville-centre d'intercommunalité	25,3%
Ville SECONDAIRE d'intercommunalité	24,0%
Ensemble du panel	25,8%

Source : recensements de la population 2008 et 2013 /INSEE

INDICATEUR N°3 NIVEAU DE PAUVRETE

Taux de pauvreté à 60% du niveau de vie médian en 2013

Le taux de pauvreté correspond à la proportion d'individus (ou de ménages) dont le niveau de vie est inférieur pour une année donnée à un seuil, dénommé seuil de pauvreté (exprimé en euros). Dans l'approche en termes relatifs, le seuil de pauvreté est déterminé par rapport à la distribution des niveaux de vie de l'ensemble de la population. On privilégie en Europe le seuil de 60 % du niveau de vie médian.

POLARITES	taux pauvreté en 2013
Centre REGIONAL	18,7%
Centre LOCAL	17,2%
Ville-centre d'intercommunalité	16,8%
POLARITE métropolitaine principale	16,1%
Ville SECONDAIRE d'intercommunalité	13,7%
Ensemble du panel	16,4%

Source : recensements de la population 2008 et 2013 /INSEE

INDICATEUR N°4 FAIBLESSE DU NIVEAU DE VIE

Faiblesse du niveau de vie – revenu médian en 2013

Cet indicateur a déjà été utilisé pour l'attractivité car la forte présence de ménages à hauts revenus sur un territoire est un facteur d'attractivité. Inversement, la forte proportion de ménages à bas revenus est considérée comme une fragilité.

	NIVEAU DU REVENU MEDIAN EN 2013 EN € / REPARTITION SELON TYPE COMMUNES				
	Niveau très élevé	Niveau élevé	Niveau moyen	Niveau Faible	Niveau très Faible
POLARITE	21500 à 27500	20501 à 21500	19001 à 20150	17801 à 19000	14850 à 17800
Centre REGIONAL	7%	7%	29%	21%	36%
Centre LOCAL	5%	14%	27%	32%	22%
POLARITE métropolitaine principale	0%	33%	44%	22%	0%
Ville-centre d'intercommunalité	20%	30%	10%	10%	30%
Ville-secondaire d'intercommunalité	50%	27%	3%	7%	13%

Source : INSEE

INDICATEUR N°5 DISPARITES DU NIVEAU DE VIE

Ecart de revenus : rapport entre le 1^{er} et le 9^{ème} décile du niveau de vie en 2013 ;

Les rapports inter-déciles (entre le 1^{er} et le 9^{ème} décile) des revenus sont utilisés pour mettre en évidence les disparités (ou écarts) entre les plus riches et les plus pauvres.

POLARITES	Moyenne de l'écart de revenus
Centre REGIONAL	3,5
Centre LOCAL	3,5
Ville SECONDAIRE d'intercommunalité	3,5
POLARITE métropolitaine principale	3,3
Ville-centre d'intercommunalité	3,3
Ensemble du panel	3,4

Source : INSEE

INDICATEUR N°6 VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION

Part des plus de 80 ans dans la population en 2013

En règle générale, les personnes âgées de plus de 80 ans sont considérées comme faisant partie du « quatrième âge ». Une catégorie de la population qui nécessite plus de soins et dont une partie (les plus âgés) perd en autonomie.

POLARITES	Part des plus des + de 80 ans en 2013
Centre LOCAL	7,5%
Centre REGIONAL	7,4%
Ville-centre d'intercommunalité	6,9%
Ville SECONDAIRE d'intercommunalité	6,9%
POLARITE métropolitaine principale	6,7%
Ensemble du panel	7,1%

Source : recensements de la population 2008 et 2013 /INSEE

INDICATEUR N°7 FRAGILITE FAMILILALE

Part des familles monoparentales par rapport au total des ménages en 2013

En raison de leur augmentation et de leur forte exposition à la pauvreté et à la précarité, les familles dites « monoparentales » constituent une fraction fragile de la population : élever seul (e) ses enfants est considéré comme un fait participant des« nouveaux risques » familiaux et sociaux.

POLARITES	Part des plus des familles monoparentales en 2013
POLARITE métropolitaine principale	11,2%
Centre REGIONAL	10,0%
Ville SECONDAIRE d'intercommunalité	9,8%
Ville-centre d'intercommunalité	9,6%
Centre LOCAL	9,4%
Ensemble du panel	10,2%

Source : recensements de la population 2008 et 2013 /INSEE

INDICATEUR N°8 FRAGILITE SOCIOECONOMIQUE

Part des non diplômés : proportion des 15 ans et plus non scolarisés et titulaires d'aucun diplôme en 2013

Le diplôme reste le meilleur rempart contre le chômage : aussi les actifs peu ou non diplômés sont les plus exposés au risque de chômage.

POLARITES	Part des plus des non diplômés en 2013
Ville-centre d'intercommunalité	35,2%
Centre REGIONAL	34,9%
Centre LOCAL	34,7%
POLARITE métropolitaine principale	34,3%
Ville SECONDAIRE d'intercommunalité	32,0%
Ensemble du panel	34,0%

Source : recensements de la population 2008 et 2013 /INSEE

INDICATEUR N°9

FRAGILITE RESIDENTIELLE

Taux de logements vacants

Taux de logements vacants en 2013

Un fort taux de vacance est un signe de dysfonctionnement du marché du logement qui traduit dans la plupart des cas un déficit d'attractivité résidentielle.

POLARITES	taux de vacance en 2013
Centre REGIONAL	8,6%
Ville-centre d'intercommunalité	8,2%
Centre LOCAL	7,8%
POLARITE métropolitaine principale	6,3%
Ville SECONDAIRE d'intercommunalité	6,3%
Ensemble du panel	7,4%

Source : recensements de la population 2008 et 2013 /INSEE

INDICATEUR N°10

FRAGILITE RESIDENTIELLE

Taux de sur-occupation du parc de logement

Taux de sur-occupation du parc de logements en 2013.

Sa définition repose sur la composition du ménage et le nombre de pièces du logement. Un logement est sur occupé quand il lui manque au moins une pièce par rapport à la norme d' « occupation normale ». Les données sont issues de la base FILOCOM pour l'année 2013.

L'occupation " normale " d'un logement est définie ainsi :

- une pièce de séjour pour le ménage ;
- une pièce pour chaque personne de référence d'une famille ;
- une pièce pour les autres personnes mariées ou remariées mais ne vivant pas en couple, veuves ou divorcées, ainsi que pour les célibataires de 19 ans ou plus ;

Tableau 10 : taux de logements en situation de sur-occupation en 2013 (Source FILOCOM *)

POLARITES	Proportion de logements en situation de sur-occupation en 2013
Ville SECONDAIRE d'intercommunalité	3,1%
Centre REGIONAL	3,0%
Ville-centre d'intercommunalité	2,9%
POLARITE métropolitaine principale	2,8%
Centre LOCAL	2,4%
Ensemble du panel	2,9%

Source : DREAL/PACA Données FILOCOM

(*) En raison du secret statistiques, la donnée n'est pas renseignée pour deux communes : la Brillanne et Saint-André des Alpes.

Mode de calcul des indices

Pour chaque indicateur, on calcule l'indice de la commune qui va varier entre 100 (commune ayant la valeur la plus forte) et 1 (commune ayant la valeur la plus faible). La commune qui se situe en positionnement médiane se voit attribuée un indice de 50. Les indices des autres communes sont calculés selon leur distribution par rapport aux valeurs extrêmes et par rapport à la médiane.

Le tableau ci-dessous constitue un exemple pour l'indicateur de connectivité.

INDICE CONNECTIVITE	Commune	total temps	total temps connexion National/international	Temps gare TGV et grande ligne	Temps aéroport international	Total temps connexion régionale	temps Accès autoroutier	temps accès gare TER
100	Vitrolles	25	20	10	10	5	5	0
50	La Garde	85	80	10	70	5	5	0
1	Seyne	480	310	150	160	170	80	90

Il est procédé de la même manière pour les dix indicateurs. Tous les indicateurs sont sommés sans pondération, chaque indicateur ayant la même valeur. On obtient ainsi un total des indicateurs. Par l'exemple dans l'exemple ci-dessous concernant la commune d'Allauch est la dimension « attractivité », la valeur est de 431. Puis on divise cette valeur par 10 (le nombre d'indicateurs) pour obtenir au final un indice moyen.

Cet indice est calculé pour chaque commune.

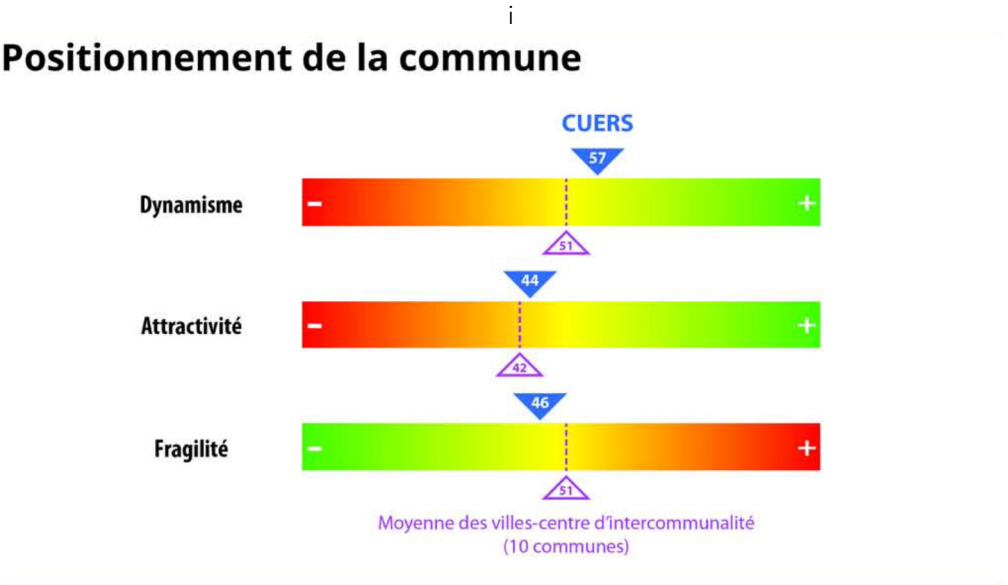
La même méthode est employée pour ce qui concerne le niveau de dynamisme et de fragilité des communes.

code INSEE	COMMUNE	GROUPE COMMUNE	indice moyen d'attractivité sur 10 indicateurs	ENSEMBLE INDICE ATTRACTIVITE	connectivité	tourisme	migratoire	jeunes	cadres	indice emploi	indice commerce	indice équipements	indice migr alternantes (attractivité économique)	revenus
13002	Allauch	Ville SECONDAIRE d'intercommunalité	43	431	53	63	83	37	75	1	1	25	5	88

Tous les tableaux réalisés permettent d'analyser rapidement le positionnement de la commune par un code couleur. Ainsi, on constate que pour la commune d'Allauch, la faiblesse de son attractivité (indice 43) est due essentiellement à son déficit d'emplois et à un faible niveau d'équipements publics et à une densité commerciale typique d'une commune de « banlieue » située à proximité immédiate d'une grande ville, en l'occurrence Marseille. On distingue aussi ses points forts (en vert foncé) qui sont le haut niveau des revenus et une attractivité résidentielle notable (solde migratoire).

Le baromètre communal qui figure dans l'atlas constitue la synthèse des indicateurs et permet une lecture facile du positionnement de la commune sur les trois dimensions (dynamisme, attractivité, fragilité) et la comparaison avec les communes de même catégorie, dans le cas d'Allauch les villes secondaires d'agglomération.

In fine, si l'indice d'attractivité d'Allauch est faible (en raison de sa caractéristique de « commune dortoir »), c'est une commune très dynamique qui présente un niveau de fragilité particulièrement bas.
A noter que pour la dimension « fragilité » le sens est inversé



BAROMETRE

VOLET CENTRE

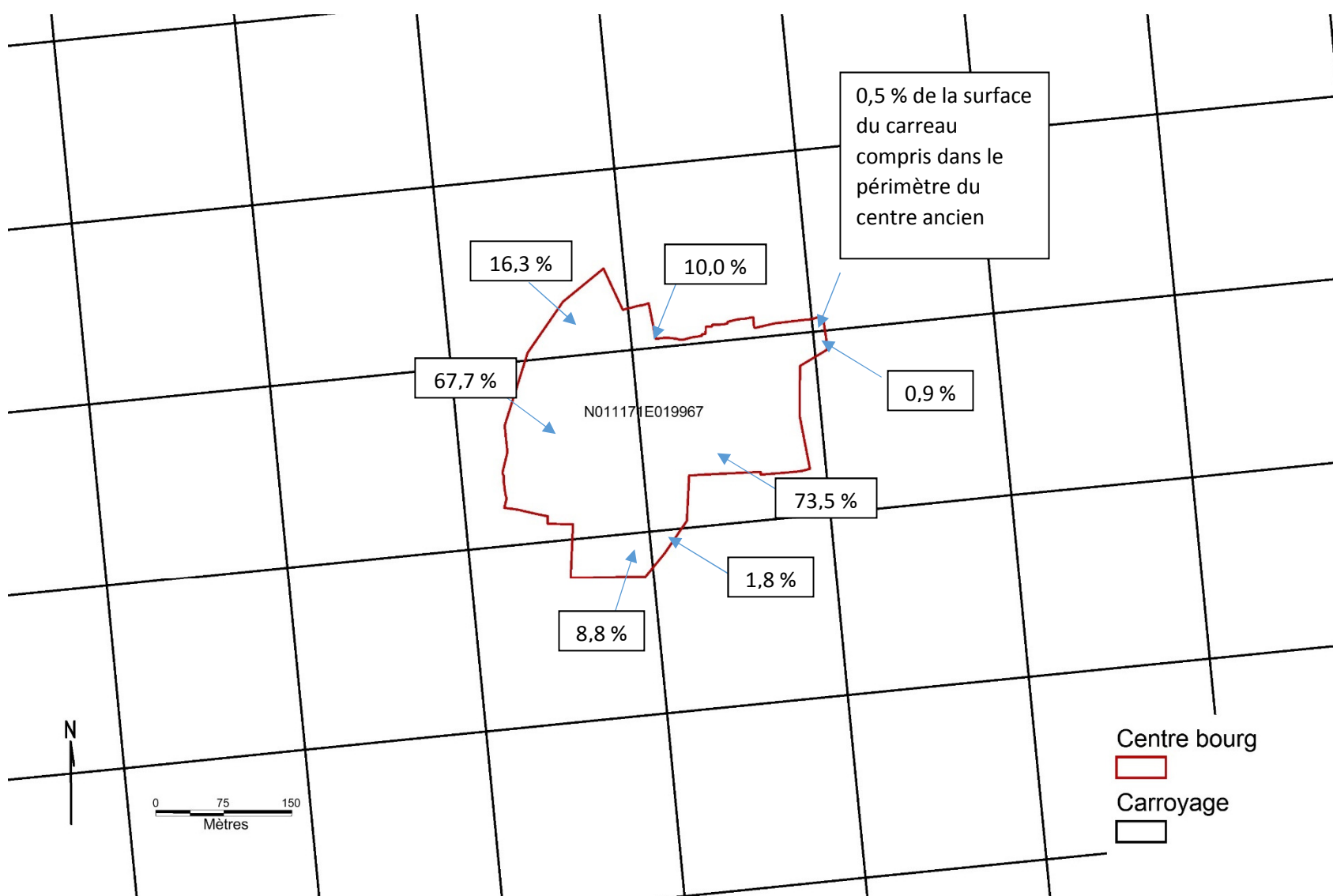
- Indicateur de taux de vacance
- Indicateur de taux de bas revenus
- Indicateurs de densité commerciale

Méthode de calcul pour déterminer le niveau de bas revenus

La base des données carroyées de l'INSEE permet d'avoir de l'information sur des carreaux de 200 mètres de côté situés dans les zones les plus densément peuplées de France métropolitaine. Nous avons donc découpé le territoire des cent communes concernées par l'étude en carreaux, avant de superposer les périmètres des centres anciens qui avaient été préalablement dessinés. Ainsi, il a été possible de déterminer quels carreaux se trouvent, en partie ou totalement, dans les centres. La base diffusée par l'INSEE présente les dénombremements, au 31 décembre 2010, des individus et des ménages des carreaux selon certaines caractéristiques sociodémographiques (groupe d'âges, taille du ménage, niveau de revenus, etc.) Ces informations sont issues de la source Revenus Fiscaux Localisées (RFL), aujourd'hui abandonnée. Pour obtenir des indicateurs, il a fallu calculer des numérateurs et des dénominateurs pour les périmètres des centres anciens, ceux-là ne correspondant donc pas à un agrégat de carreaux. Nous avons ainsi pondéré les effectifs de chacun des carreaux compris, en partie ou totalement, dans ces périmètres par la proportion de leur surface couverte par le centre ancien. Voici un exemple fictif pour le calcul d'une proportion de ménages composés d'une seule personne :

Identifiant carreau	Surface du carreau couverte par le périmètre du centre ancien	Surface du carreau en hectare	Proportion de la surface du carreau couverte par le périmètre du centre ancien	Nombre de ménages	Nombre de ménages d'une personne	Nombre de ménages pondéré	Nombre de ménages d'une personne pondéré
1	0,40	4,0	10,0%	370	209	37,0	20,9
2	0,07	4,0	1,8%	265	106	4,9	2,0
3	2,70	4,0	67,7%	277	121	187,5	81,9
4	2,94	4,0	73,5%	82	40	60,3	29,4
5	0,03	4,0	0,9%	176	85	1,5	0,7
6	0,65	4,0	16,3%	225	108	36,7	17,6
7	0,35	4,0	8,8%	361	184	31,8	16,2
8	0,02	4,0	0,5%	52	18	0,2	0,1
Total centre ancien	7,2	32	-	1 808	871	360,0	168,9

On peut donc estimer la proportion de ménages composés d'une seule personne pour de centre ancien fictif à $168,9 / 360 = 46,9 \%$.



Repères méthodologiques concernant le niveau de vacance des logements

Le Taux de vacance des logements a été calculé à partir des bases MAJIC (2016) du cadastre.
Les tableaux issus des traitements de la base MAJIC contiennent les informations suivantes

- Le taux de vacance sur l'ensemble de la commune
- Le taux de vacance de la commune hors centre
- Le taux de vacance dans le centre
- Le différentiel du niveau de vacance entre le centre et le reste de la commune
- Un indice de vacance (de 1 à 10) déterminé selon le niveau de vacance et le différentiel entre le taux de vacance du centre et celui du reste de la commune

Exemple de données

communes	taux de vacance en 2016 sur ensemble de la commune	taux de vacance en 2016 commune hors centre	taux de vacance en 2016 dans le centre	Différentiel du taux de vacance entre le centre et le reste de la commune
Allauch	5,8%	5,3%	13,1%	7,7%
Antibes	7,6%	7,0%	11,0%	4,0%
Apt	13,6%	10,1%	24,8%	14,8%
Arles	8,9%	7,6%	15,0%	7,4%
Aubagne	5,4%	4,3%	16,9%	12,6%
Auriol	4,5%	3,2%	12,2%	8,9%
Barcelonnette	10,6%	7,8%	20,4%	12,5%
Berre-l'Étang	5,7%	5,1%	9,5%	4,4%
Biot	5,2%	4,4%	12,6%	8,2%

Repères méthodologiques concernant les commerces et services

48 commerces et services sélectionnés qui sont répartis ainsi :

- | | | |
|---------------------------------------|-------------------|--------------------------|
| - Commerces et services de proximité | trois catégories | 27 commerces et services |
| - Commerces et service de rayonnement | quatre catégories | 19 commerces et services |

COMMERCE ET SERVICES DE PROXIMITE			COMMERCE ET SERVICES DE RAYONNEMENT			
Commerces de « bouche »	Services aux particuliers	Bars et restauration rapide	Sport et culture	Ameublement et Habillement	Santé	Tourisme et banques
boucheries	Buralistes-tabac	Bars	Magasins de sport	Quincailleries > 400m²	Pharmacies	Banques
charcuteries	Papeteries-journaux	Cafétérias/libre-service	Salle de sport et de fitness	Quincailleries < 400m²	Médecins généralistes	Restaurants traditionnels
Boulangeries	Téléphonie	Restauration rapide	Librairies	électroménager	Médecins spécialistes	Hôtels
Pâtisseries	Audio-visuel			ameublement	Dentistes	
Boulangeries-pâtisseries	Parfumeries			Habillement	Opticiens	
Surgelés détail	Fleuristes			Chausseurs	Laboratoires d'analyse médicale	
Primeurs	Horloger-bijoutier			Maroquinerie		
Poissonneries	Vétérinaires					
Epicerie	Ecoles de conduite					
Supérettes	Réparateurs tous types					
	Laverie et pressing					
	Coiffeurs					
	Soins de beauté					
	Traiteurs					

Les commerces et services de proximité

Ils sont essentiels pour répondre aux besoins des habitants résidents dans le centre, c'est pourquoi les ratios ont été calculés par rapport à la population du centre (même s'ils sont aussi fréquentés par des habitants résidents hors centre)

Les commerces et services de rayonnement

Ces commerces dits aussi « anomaux » sont de fréquentation plus rare et répondent aux besoins de l'ensemble des habitants. La population de référence pour calculer le ratio est celle de la commune et non pas celle du centre comme pour les commerces de proximité.

Autres indicateurs figurant dans le baromètre :

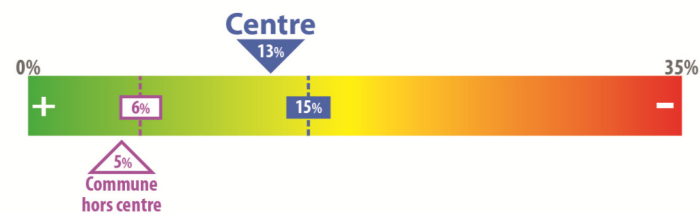
- **Poids du commerce centre-ville** : Nombre total d'établissements présents dans le centre / Nombre total d'établissement dans la commune. Les établissements retenus sont les 46 types de commerces et de services sélectionnés,
- **Densité commerciale** : ratio obtenu par pondération de trois types de densité
 - Nombre de commerces et services de proximité rapporté à la population du centre
 - Nombre de commerces et services de rayonnement rapporté à la population de la commune
 - Nombre total de commerces et services tous types confondus rapporté à la surface du centre
- **Diversité de l'offre commerciale** : occurrence de présence parmi les 46 types de commerces et services retenus
Présence d'au moins un établissement pour chacun des 46 types de commerces et services retenus.
Présence = 1 Absence = 0

Le diagramme « en radar » figurant dans le baromètre ci-dessous synthétise tous les indicateurs.

Le positionnement de chacun des 10 indicateurs est obtenu par une note de 1 à 10 selon la méthode exposée ci-après.

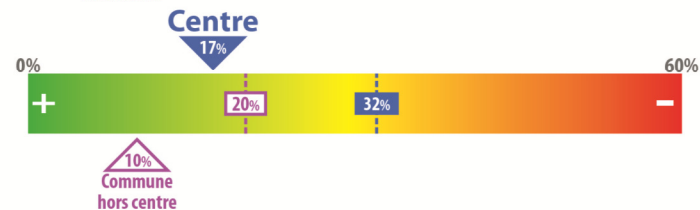
FRAGILITÉ DU PARC DE LOGEMENT

(Le taux de vacance dans le parc de logement)
Cadastré - Bases MAJIC 2016



FRAGILITÉ SOCIALE

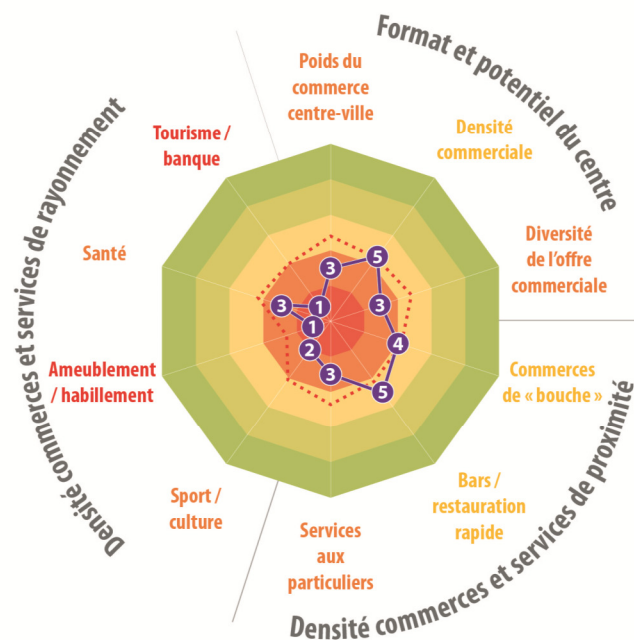
(La part des ménages à bas revenus)
INSEE - Données carroyées 2011



VITALITÉ COMMERCIALE

(Poids des centres, fonctions de proximité et attractivité)
INSEE - Fichier SIRENE 2016

- Groupe de notes :
- 9-10 (très forte densité)
 - 7-8 (forte densité)
 - 5-6 (densité moyenne)
 - 3-4 (faible densité)
 - 1-2 (très faible densité)
- 5 - Notes obtenues par centre
- Notes moyennes des centres du panel de comparaison : Villes-secondaires EPCI



METHODE POUR EVALUER LE RISQUE D'ALERTE

Quatre groupes d'indicateurs avec un système de notation propre.

1- Le taux de vacance des logements	: 10
2- La part des bas revenus	: 10
3- La densité commerciale	: 10
4- Caractéristiques démographique	: 05
TOTAL	35

BAREME TAUX DE VACANCE (10 points)

Moyenne Taux de vacance dans les centres	: 15,6%
Moyenne taux de vacance hors centre	: 6,1%
Différentiel	: 9,5%

Taux de vacance du centre :

Taux inférieur à 10%	: 0
De 10 à 12,5%	: 1
De 12 à 15%	: 2
De 15 à 17,5%	: 3
De 17,5 à 20%	: 4
De 20 à 22,5%	: 5
De 22,5 à 25%	: 6
➤ A 25%	: 7

Différentiel : taux de vacance du centre / taux de vacance hors centre (rappel différentiel moyen : 9,5%)

< à 5%	: 0
5 à 9,5%	: 1
9,6 à 12,5%	: 2
➤ A 12,5%	: 3

BAREME PART DES BAS REVENUS (10 points)

Moyenne Taux de vacance dans les centres : 31,5%
Moyenne taux de vacance hors centre : 21,5%
Différentiel : 10 %

Part des bas revenus du centre :

Taux inférieur à 20% : 0
De 20 à 24% : 1
De 25 à 29% : 2
De 30 à 34% : 3
De 35 à 39% : 4
De 40 à 44% : 5
De 45 à 50% : 6
➤ A 50% : 7

Différentiel : part bas revenus du centre / part bas revenus hors centre (rappel différentiel moyen : 10%)

< à 10% : 0
10 à 14% : 1
15 à 19% : 2
➤ A 20% : 3

BAREME SOCIO-DEMOGRAPHIE (5 points)

Points attribués lorsque les valeurs des communes pour les variables suivantes se démarquent par le niveau élevé :

Part des plus de 75 ans : 2 points

Moyenne de la part des personnes âgées de plus de 75 ans sur l'ensemble des 100 centres : 12%

1 point pour les communes dont la part des personnes âgées de plus de 75 ans est comprise entre 15% et 20% dans le centre

2 points pour les communes dont la part des personnes âgées de plus de 75 ans est supérieure à 20% dans le centre

Part des moins de 18 ans : 1 point

Moyenne de la part des personnes âgées de moins de 18 ans sur l'ensemble des 100 centres : 20%

1 point pour les communes dont la part des personnes âgées de moins de 18 ans est inférieure à 15% dans le centre

Part des ménages > 5 personnes : 1 point

Moyenne de la part des ménages comptant plus de 5 personnes pour l'ensemble des 100 centres : 5%

1 point pour les communes dont la part des ménages comptant plus de 5 personnes est supérieure à 7 % dans le centre

Faible mobilité des ménages : 1 point

Proportion de ménages présents depuis 5 ans ou plus dans leur logement actuel dans les centres anciens (ensemble du panel) : 44%

1 point pour les communes dont la moitié des ménages sont présents dans leur logement actuel depuis 5 ans ou plus :

BAREME COMMERCE (10 points)

10 indicateurs pour le commerce

moyenne format et potentiel	1	Poids du commerce centre-ville
	2	densité commerciale
	3	Diversité commerciale
moyenne proximité	4	commerces de "bouche"
	5	Bars et restauration rapide
	6	services aux particuliers
moyenne rayonnement	7	Sport et culture
	8	Ameublement et Habillement
	9	Santé
	10	Tourisme et banque

Pour chaque indicateurs des 10 indicateurs ci-dessus une note de 1 à 10 est attribuée avec comme règle

Valeur maximale = 10

Valeurs comprises entre médiane et moyenne = 5

Valeur minimale : = 1

Pour chaque commune quand la valeur d'un indicateur est inférieure à 4 un point de « pénalité » (maxi 10) (exemple tableau ci-dessous)

COMMUNE	Poids du commerce centre-ville	densité commerciale	Diversité commerciale	commerces de "bouche"	Bars et restauration rapide	services aux particuliers	Sport et culture	Ameublement et Habillement	Santé	Tourisme et banque	TOTAL "Points de pénalité"
Allauch	3	4,5	3	4	5	3	2	1	3	1	7
Antibes	4	6	10	4	5	4	4	4	6	5	0
Apt	8	7,5	8	6	6	6	6	5	9	6	0
Arles	6	6,5	10	5	7	5	4	4	6	6	0
Aubagne	3	7,5	8	5	5	6	4	3	5	3	3
Auriol	7	4,5	5	5	4	6	5	2	4	3	2
Barcelonnette	7	7,5	5	7	7	7	1	9	9	9	1

Détermination du niveau d'alerte globale pour les centres (Valeur maximale: 35)

Très élevé : score > à 25

Elevé : score compris entre 20 et 24

Moyen : score compris entre 15 et 19

Faible : score compris entre 10 et 14

Très faible : score inférieur à 10



Région
Provence
Alpes
Côte d'Azur

agAM
AGENCE D'URBANISME
DE L'AGGLOMÉRATION
MARSEILLAISE



audat.var
AGENCE D'URBANISME
DE L'AIRE TOULONNAISE ET DU VAR


aupa
Agence d'Urbanisme Pays d'Aix-Durance

AGENCE D'URBANISME
AURAV
RHÔNE AVIGNON VAUCLUSE

