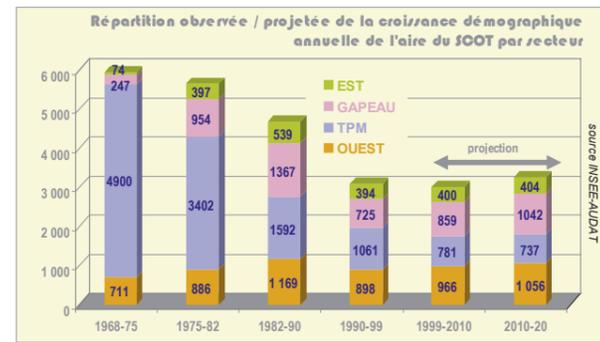


Une croissance qui se localiserait essentiellement hors du cœur de l'agglomération...

Un poids déclinant du cœur d'agglomération

En atteignant 578.500 habitants en 2020, l'aire du SCoT gagnerait donc 3.100 personnes par an, volume équivalent à celui enregistré entre 1990 et 1999. Le rythme global de croissance annuel de 0,55% serait inférieur à celui prévu pour l'ensemble du Var (1,34% par an). Cela signifie un effritement de la part du SCoT dans le département, de 57% à 52%.



Autrement dit, l'essentiel de la croissance démographique départementale (les deux tiers en fait) se ferait dans le Moyen et le Haut Var, comme durant les années 90.

Au niveau des composantes de l'aire du SCoT, son cœur, le territoire de la communauté d'agglomération Toulon Provence Méditerranée, ne progresserait que de 0,2% par an. Les autres secteurs progresseraient de 1,3% (Est) jusqu'à 1,9% (Gapeau) par an.



Du fait de cette différence de rythme, la progression démographique de l'aire du SCoT se concentrerait dans ses communes périphériques. Les trois quarts de la croissance se situeraient dans les secteurs Ouest, Est et Gapeau alors qu'elles représentaient à peine le quart de la population en 1999. Cette éventualité n'est qu'une prolongation un peu plus accentuée de la tendance observée entre 1990 et 1999.

Une consommation d'espace qui s'accentuerait en périphérie

A mode de développement urbain comparable à celui des trente dernières années, pour une croissance de 13% du nombre d'habitants entre 1999 et 2020, une progression de 21% de l'espace urbanisé serait nécessaire. En effet, entre 1972 et 2003, chaque habitant supplémentaire avait entraîné une consommation moyenne d'espace urbain (*) de 740 m² avec des niveaux plus forts dans les secteurs périphériques. Ce mode de développement, couplé à la pression démographique tendancielle, induirait une consommation d'espace totale de 4.800 hectares répartie à 25% dans TPM, 35% à l'Ouest, 19% dans la Vallée du Gapeau et 21% à l'Est. Ce constat pose clairement la question de la maîtrise, de la localisation et des formes du développement urbain.

... et qui tirerait sa source presque exclusivement de son attractivité migratoire

Un solde naturel qui deviendrait déficitaire

Entre 1990 et 1999, le solde naturel, dynamisme démographique interne à l'aire du SCoT, expliquait encore à 20% la hausse du nombre d'habitants. Ce ne serait plus du tout le cas d'ici 2020 si les tendances démographiques des années 90 se renouvelaient. En effet, dès 2005, l'excédent migratoire de l'aire du SCoT expliquerait à lui seul la totalité de la croissance démographique de l'aire du SCoT. La disparition de l'excédent naturel s'explique par le vieillissement de la population (moins de naissances mais surtout plus de décès). Ce vieillissement est entretenu à la fois par la croissance générale de l'espérance de vie et par l'apport migratoire important de personnes de 60 ans ou plus dans l'aire du SCoT et ce, depuis des années. Ce constat serait observé dans chaque secteur, à l'exception de la Vallée du Gapeau. Sa structure de population et de migrations tendancielle lui permettrait de garder un solde naturel positif.

Une pression migratoire difficilement maîtrisable

Dans les années 90, seul un dixième de l'excédent migratoire de l'aire du SCoT s'expliquait par des échanges de proximité, en l'occurrence avec les Bouches-du-Rhône. Pour le reste, 17% de l'excédent s'expliquait par des échanges avec l'étranger et 72% avec la France hors PACA. Rien ne permet d'affirmer que ces constats restent d'actualité mais une certaine inertie des comportements démographiques en valide au moins les ordres de grandeur. Le tableau ci-dessous montre la dépendance de chaque secteur avec ces territoires, entre 1990 et 1999.

Contribution des soldes naturel et migratoire à la croissance de la population observée entre 1990 et 1999

| | Taux annuel de croissance 90-99 | solde naturel | solde migratoire avec | | | | |
|--------|---------------------------------|---------------|-----------------------|------------------|------------|-----------------------|-----|
| | | | TPM | Bouches du Rhône | reste PACA | reste France étranger | |
| OUEST | 1,8% | 0% | 6% | 41% | 3% | 40% | 10% |
| TPM | 0,3% | 56% | 0% | 0% | 0% | 44% | 0% |
| GAPEAU | 2,0% | 13% | 57% | 1% | 1% | 27% | 0% |
| EST | 1,6% | 6% | 4% | 6% | 0% | 69% | 14% |

Lecture: la croissance annuelle de 2% observée entre 1990 et 1999 dans le Gapeau s'expliquait à 13% par l'excédent des naissances sur les décès, à 57% par l'excédent migratoire (plus d'arrivées que de départs) avec TPM et 27% par l'excédent migratoire avec la France hors PACA

(*) Espace urbain : habitat, équipement et voirie. Source : travail sur l'évolution de l'occupation du sol de l'aire du SCoT, issu d'une collaboration entre l'AUDAT et la Chambre d'Agriculture du Var.

Seuls les secteurs du Gapeau, car très impacté par les migrations en provenance de TPM, et Ouest, du fait de son voisinage avec les Bouches-du-Rhône, connaissent une croissance due en partie à des échanges locaux. Cette approche met en exergue la difficulté structurelle à maîtriser la plus grande partie des flux migratoires, majoritairement de provenance lointaine.



A l'inverse, elle souligne le nécessaire dialogue entre territoires voisins dans et en dehors de l'aire toulonnaise, notamment via la cohérence des projets d'aménagement en cours, en particulier par le dialogue inter-SCoT. Enfin elle ne doit pas occulter l'effet des migrations résidentielles : leur impact sur la structure de la population, tant en terme de classe d'âge que de typologie des ménages et de profils sociaux.

Un vieillissement accentué de la population de l'aire du SCoT

Des effectifs qui croissent dans les âges élevés et qui diminuent pour les moins de 40 ans

Si d'ici 2020, la population dans son ensemble pourrait s'accroître de 13%, seules les classes d'âge au-delà de 40 ans progresseraient :

- d'environ 50% pour les 75 ans ou plus (un effectif supplémentaire de 25.000 personnes par rapport au 52.300 personnes recensées en 1999),
- de plus de 40% pour les 60-74 ans (36.800 personnes en plus des 83.200 dénombrées en 1999),
- d'un peu moins de 10% pour les 40-59 ans (+11.600 personnes s'ajoutant aux 133.500 de 1999).

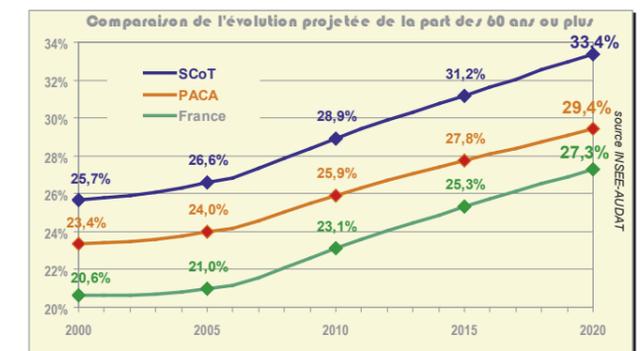


Au contraire, le nombre de moins de 20 ans pourrait diminuer de 3% (-3.300 personnes) et celui des 20-39 ans de 4% (-4.700 personnes).

Ainsi les 60 ans ou plus, qui formaient le quart des habitants de l'aire du SCoT en 1999, pourraient en représenter le tiers en 2020. Le groupe des moins de 40 ans ne concentrerait plus que 42% de la population du SCoT en 2020 contre 49% en 1999.

Un vieillissement encore plus rapide qu'en région PACA ou en France

Le phénomène de vieillissement de la population ne sera pas exclusif à l'aire toulonnaise : les courbes de l'évolution des 60 ans ou plus, projetées pour la France entière comme pour la région PACA, ont la même allure que celle estimée pour la population du SCoT.

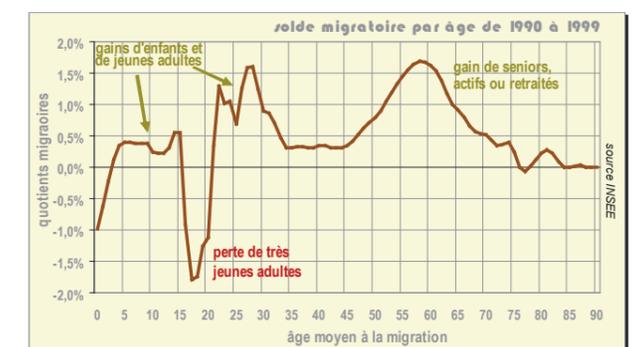


Mais ce qui distingue ce territoire est l'accentuation de la sur-représentation des personnes âgées. En 1999, la part des 60 ans ou plus, mesurée à 25,7%, se situait 2,3 points au-dessus de la moyenne régionale et à 5,1 points au-delà de la moyenne nationale. Ces écarts s'accroîtraient entre 1999 et 2020 et s'établiraient respectivement à 4,0% et 5,6%.

Le passage progressif des classes d'âge du Baby-boom au-delà du plancher des 60 ans à partir de 2006 et l'allongement de la durée de vie expliquent ce vieillissement généralisé. Vient s'ajouter dans le territoire du SCoT une attractivité très marquée envers les personnes de 60 ans ou plus.

Un excédent migratoire au plus fort pour les âges de la retraite

Pour presque toutes les tranches d'âges, le solde migratoire enregistré entre 1990 et 1999 et reconduit dans le travail de projection est positif. Seules exceptions : les enfants les plus jeunes et les très jeunes adultes. Mais les deux grands groupes les plus bénéficiaires sont les 25-29 ans et les 53-65 ans.



L'aire du SCoT n'attire donc pas seulement des retraités mais aussi des jeunes actifs qui s'y installent ou y reviennent. Malgré tout, c'est aux âges de la fin d'activité professionnelle que les apports migratoires sont les plus importants.

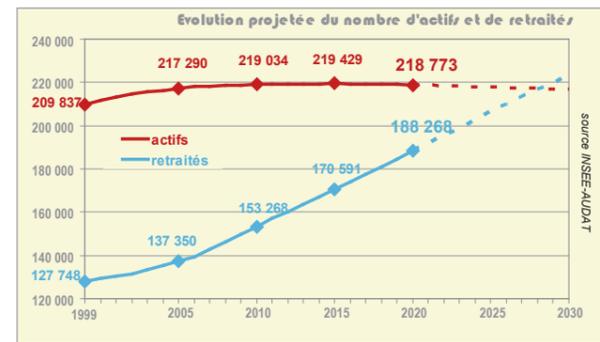
Ce profil migratoire se décline différemment selon les secteurs du SCoT. Restés relativement stables recensement après recensement, les spécificités migratoires de chaque secteur ont produit des structures démographiques typées. Celles-ci se perpétueraient si ces comportements migratoires se reproduisaient.

Structure par âge et par secteur observée en 1999 et projetée en 2020

| | 1999 | | | | | 2020 | | | | |
|--------|-------|-------|-------|-------|---------|-------|-------|-------|-------|---------|
| | 0-19 | 20-39 | 40-59 | 60-74 | 75 ou + | 0-19 | 20-39 | 40-59 | 60-74 | 75 ou + |
| Ouest | 21,2% | 22,6% | 26,5% | 18,8% | 10,9% | 17,0% | 17,9% | 25,0% | 25,0% | 15,1% |
| TPM | 23,3% | 25,8% | 25,2% | 16,1% | 9,7% | 20,1% | 22,5% | 24,8% | 19,9% | 12,8% |
| Gapeau | 28,2% | 25,7% | 28,8% | 12,0% | 5,4% | 25,1% | 22,9% | 26,9% | 18,7% | 6,4% |
| Est | 22,3% | 23,1% | 26,6% | 19,4% | 8,6% | 20,3% | 17,6% | 20,3% | 25,0% | 16,8% |
| SCoT | 23,4% | 25,3% | 25,7% | 16,2% | 9,4% | 20,2% | 21,6% | 24,8% | 20,7% | 12,7% |

Ainsi plus de quatre habitants sur dix dans les secteurs Est et Ouest auraient plus de 60 ans en 2020, avec une progression spectaculaire dans les secteurs Est (+14 points) et Ouest (+10 points). Cette proportion des soixante ans ou plus atteindrait 33% dans TPM et 25% pour le Gapeau.

Parallèlement, la part des 20-29 ans passerait en dessous de 20% dans les secteurs Est et Ouest pour s'établir autour de 18%, soit 5 points de moins qu'en 1999. Cette classe d'âge se maintiendrait autour de 23% dans le Gapeau et à TPM, soit un effritement limité, environ de 3 points sur cet intervalle de 21 ans.



Les moins de vingt ans ne représenteraient pas plus du cinquième de la population des secteurs, sauf dans le Gapeau. Au bout de ces 21 années, la part des 40-59 ans serait celle qui resterait la plus stable, ne perdant que 2 points au maximum, sauf dans le secteur Est où elle baisserait de 6 points.

Une évolution du ratio actifs/retraité qui pose question

D'un peu plus de 6 retraités pour 10 actifs en 1999, le rapport entre retraités et actifs pourrait s'établir à 9 pour 10 en 2020, voire 10 pour 10 en 2030. La stagnation puis la légère décline du nombre d'actifs face à la croissance soutenue du nombre de retraités explique l'évolution de ce rapport.

Cette évolution peut être un atout pour le territoire car elle lui permet de tirer avantage de son attractivité naturelle et de capter une partie de la richesse produite ailleurs. Mais cette évolution pèse sur les ressources humaines du territoire par la mobilisation d'un nombre grandissant d'actifs pour assurer la demande induite de services.

Autre interrogation: celle concernant l'hébergement de cette main d'oeuvre à proximité des pôles de vie ou d'équipements où se localiseront les personnes âgées.

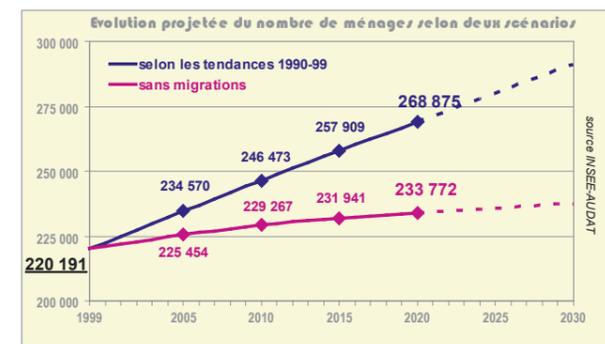
Ce vieillissement pèse sur les ressources financières du territoire en raison du poids croissant du financement des équipements d'hébergement, des services ou de l'Aide Personnalisée à l'Autonomie par la solidarité nationale et les collectivités locales.

Une telle mobilisation lourde et durable des ressources pose la question de ses répercussions sur les autres moteurs du développement économique de l'aire du SCoT. Les réponses devront aussi tenir compte des incertitudes à moyen terme autour du financement du régime des retraites par répartition.

Une croissance soutenue du nombre de ménages

Des besoins tendanciels en résidences principales qui pourraient atteindre 2.300 par an

La croissance démographique tendancielle de 3.100 personnes par an (soit un taux annuel de +0,57%) impliquerait une hausse correspondante du nombre de ménages de 2.300 par an (soit un taux annuel de +0,96%). Au total, 269.000 ménages pourraient être présents dans l'aire du SCoT en 2020. Les 48.700 ménages supplémentaires qui pourraient apparaître d'ici 2020 correspondent exactement au nombre de résidences principales à créer.



Il faut noter que sans migrations résidentielles, le nombre de ménages progresserait de 650 par an tandis que la population diminuerait de 160 personnes par an. Le vieillissement de la population et les tendances à la décohabitation (mise en ménage plus tardive, séparation des couples) expliquent cette progression. Celle-ci peut s'assimiler aux besoins en logements inhérents à la population recensée en 1999. En conséquence, l'impact des migrations résidentielles tendancielle peut se mesurer à hauteur d'un besoin de 1.650 ménages par an.

Un rythme récent de construction neuve d'au moins 10% inférieur aux besoins projetés

Ces 2300 logements à produire chaque année se répartiraient à 46% dans TPM, 26% dans le secteur Ouest, 19% dans la Vallée du Gapeau et 9% dans le secteur Est.

Cet apparent recentrage sur TPM (comparé à la répartition de la croissance de la population) se relie aux besoins générés par les décohabitations.

Celles-ci seront très nombreuses dans le cœur de l'aire du SCoT du simple fait de la masse de population qu'on y recense (77% de l'ensemble des 31 communes de l'aire du SCoT).

Quel que soit le secteur, le rythme de construction enregistré entre 1999 et 2004 est inférieur à l'estimation tendancielle des besoins en résidences principales. Mais cet écart de près de 250 logements par an n'est pas une mesure exacte du déficit d'offre nouvelle de résidences principales.

En effet, les statistiques de construction neuve ne disent pas combien de ces créations nouvelles sont captées par le marché de la résidence secondaire. Pour mémoire, 22% des logements construits entre 1990 et 1999 avaient été recensés comme résidences secondaires en 1999.

| | 1999 | | | | | 2020 | | | | |
|--------|-------|-------|-------|-------|---------|-------|-------|-------|-------|---------|
| | 0-19 | 20-39 | 40-59 | 60-74 | 75 ou + | 0-19 | 20-39 | 40-59 | 60-74 | 75 ou + |
| OUEST | 21,2% | 22,6% | 26,5% | 18,8% | 10,9% | 17,0% | 17,9% | 25,0% | 25,0% | 15,1% |
| TPM | 23,3% | 25,8% | 25,2% | 16,1% | 9,7% | 20,1% | 22,5% | 24,8% | 19,9% | 12,8% |
| GAPEAU | 28,2% | 25,7% | 28,8% | 12,0% | 5,4% | 25,1% | 22,9% | 26,9% | 18,7% | 6,4% |
| EST | 22,3% | 23,1% | 26,6% | 19,4% | 8,6% | 20,3% | 17,6% | 20,3% | 25,0% | 16,8% |
| SCoT | 23,4% | 25,3% | 25,7% | 16,2% | 9,4% | 20,2% | 21,6% | 24,8% | 20,7% | 12,7% |

source INSEE - AUDAT et SITADEL

D'un autre côté, les besoins en résidences principales peuvent trouver des réponses ailleurs que dans la construction neuve.

La reconversion d'une partie des 20.000 logements vacants (surtout dans les centres anciens de Toulon, de la Seyne sur Mer ou de Hyères) ou encore d'une frange des 60.000 résidences secondaires vers de l'habitat permanent est un moyen mobilisable qui pourrait servir d'appoint à l'offre de construction neuve.



Enfin, il ne s'agit ici que d'une approche très quantitative. Elle n'aboutit pas à estimer la structure de l'offre de logement à proposer. Cette structuration de l'offre doit répondre à plusieurs objectifs :

- Améliorer les conditions de logements des personnes déjà présentes dans le territoire,
- Permettre le parcours résidentiel des personnes vivant dans l'aire du SCoT,
- Disposer d'une offre de logements adaptée aux nouveaux arrivants.

Ces trois points, qui sont autant de chapitres d'une politique d'habitat d'agglomération, renvoient aux ambitions des élus pour leur territoire, au-delà de l'éclairage qu'apportent les projections tendancielle.

Quel scénario démographique pour 2020 ?

L'illustration par les tendances des années 1990

L'exercice qui vient d'être présenté ne constitue pas le scénario « fil de l'eau » de l'aire toulonnaise. Pour le devenir, il devrait s'accompagner des conditions de sa réalisation, en terme d'aménagement urbain notamment : localisation précise de la croissance démographique, dessin du réseau des infrastructures, définition des programmes de logements pour y répondre ou encore spatialisation et caractérisation du développement économique.

Cependant, ces premières projections auront permis de confirmer l'ampleur possible de certaines évolutions, notamment en terme de vieillissement de la population et d'étalement urbain. Elles posent aussi les questions stratégiques pour l'aire du SCoT du profil de population souhaité à terme, de l'offre de logements correspondante et du type de développement économique.

Par ailleurs, ces estimations ne tiennent pas compte d'évolutions récentes mesurées dans l'ensemble du territoire du SCoT ou sur quelques communes, qui pourraient signaler des inflexions déjà en cours.

Les évolutions récentes

Les quelques résultats du premier exercice de collecte du recensement rénové signalent un retournement de tendance dans l'évolution démographique de Toulon. Toutefois, il est difficile d'en conclure à un recentrage de la croissance sur le cœur de l'agglomération, inflexion qui n'est pas confirmée par la répartition des mises en chantier entre 1999 et 2004. En effet, 45% d'entre elles ont été réalisées dans TPM entre 1999 et 2004 contre 55% entre 1990 et 1998.

Dans ces mises en chantier, la part des maisons individuelles reste toujours de 60%, comme dans les années 90. Elle s'accompagne d'une croissance continue de la surface moyenne des logements quelque soit leur type. Ces éléments semblent confirmer la poursuite de l'étalement urbain et d'une forte consommation d'espace.

Parallèlement, on observe dans les sept communes de l'aire du SCoT dont des résultats du recensement 2004 sont disponibles, une progression de la part des résidences principales. Celle-ci s'effectue au détriment de la part de la vacance ou des résidences secondaires, comme dans l'ensemble de la région PACA ou en Languedoc-Roussillon. Le recours, spontané ou appuyé par les pouvoirs publics, au gisement de logements non occupés semble donc se confirmer.

Enfin, la propriété occupante progresse assez nettement dans ces sept communes comme au niveau régional. Cette évolution signale en négatif la raréfaction de l'offre locative, qu'elle soit libre ou aidée. Or c'est ce parc qui permet la décohabitation des jeunes, l'arrivée dans le territoire des actifs dont il a besoin, ou encore la mobilité des ménages modestes. Ces publics, importants dans l'aire toulonnaise n'ont pas la vocation ou les moyens d'aller à court terme vers l'accession à la propriété.

Les points de choix

Ce scénario démographique de l'aire toulonnaise doit répondre à trois questions : combien d'habitants, où et quel profil à l'horizon 2020. Les tendances sont fortes et semblent être confirmées par les évolutions récentes. Il s'agit donc d'imaginer les inflexions nécessaires en ciblant quelques objectifs prioritaires.

Parmi ces objectifs, se retrouveront vraisemblablement le recentrage de la croissance démographique en cœur d'agglomération et un effort particulier pour essayer de maintenir les jeunes adultes dans le territoire. Il s'agira aussi de permettre à l'économie de trouver les actifs dont elle a besoin, soit par l'offre locale soit par la mobilité géographique.



Quelles qu'elles soient, ces cibles doivent répondre à des ambitions politiques et une vision construite du territoire du SCoT Provence Méditerranée, partagées avec celles de ses voisins.

Les moyens de ces ambitions passent par la construction d'une stratégie spatiale d'aménagement dont le volet habitat sera une pièce maîtresse, à condition que ses dispositifs de mise en œuvre opérationnels soient définis. L'offre de logements (taille, location/ accession, habitat individuel / collectif, forme urbaine...), sa localisation et sa connexion aux pôles d'emplois en seront des éléments clefs.

AU[dat]

Parc Technopôle Var Matin
293 Route de la Seyne-sur-Mer 83190 OLLIOULES
Tel. 04 94 62 20 71 - Fax 04 94 62 11 57
audat@wanadoo.fr

Les publications de l'Agence d'Urbanisme de l'Aire Toulonnaise
Président AUDAT : Robert Beneventi
Directeur de la publication : Daniel Droz-Vincent
Rédaction : Marc Esponda
Mise en page : Lydia Pascual
Impression : Espace Numérique

Devront aussi être pris en compte les projets qui peuvent changer la donne démographique locale comme l'ambition de doubler, à horizon 2020, les effectifs de l'université toulonnaise (et ses conséquences en terme d'emplois métropolitains supérieurs), l'impact d'une localisation possible des activités Thalès-DCN à La Londe-les-Maures ou encore un développement rapide du parc d'activités de Signes. Chacun aura un impact obligé sur le marché local du logement qu'il faudra anticiper et accompagner.

Enfin, les grands projets structurant comme la création du deuxième tunnel, le tramway ou l'éventuelle implantation de la gare LGV dans l'aire du SCoT, vont avoir des impacts majeurs qu'il conviendra d'estimer.

Mais à chaque fois, ils devront s'inscrire dans une vision volontariste de l'avenir du territoire pour qu'ils puissent être efficaces.

Les projections tendanciennes de population

L'INSEE PACA a effectué, pour le compte de l'AUDAT et du Syndicat Mixte SCoT Provence Méditerranée, des projections de la population de l'aire du SCoT sur une base géographique de 6 secteurs qui comptaient au moins 50 000 personnes en 1999. En raison de cette condition de taille, les zones créées pour les projections ne correspondaient pas tout à fait aux secteurs SCoT. L'AUDAT a procédé à un recalcul pour obtenir des données pour les secteurs Est et Gapeau.

Le modèle de projection OMPHALE utilisé par l'Institut permet d'obtenir par âge des résultats pour la population totale, la population active et les ménages. Dans un premier temps, deux jeux d'hypothèses ont été retenus :

- des taux de solde migratoire nuls pour évaluer ce que sont les dynamiques internes de la population de l'aire du SCoT ;
- des taux de solde migratoire par âge équivalents à ceux enregistrés entre 1990 et 1999, dernière période intercensitaire pour lesquelles des résultats exhaustifs sont disponibles.

Les déterminants complémentaires (taux de fécondité, quotients de mortalité, taux de chefs de ménage par âge et taux d'actifs par âge) suivent les évolutions nationales sur la base des valeurs enregistrées en 1999.

Un troisième scénario migratoire sera élaboré à partir des éléments partiels des collectes 2004 - 2005 du recensement, de l'intégration des projets qui peuvent changer la donne démographique locale et des ambitions du Syndicat Mixte SCoT en terme d'inflexions démographiques.