

## 1.1 LA STRUCTURE ECONOMIQUE DU CANTON DE FAYENCE ET SES DYNAMIQUES

L'économie du Pays de Fayence a longtemps été basée sur l'agriculture, la culture des plantes à parfum en particulier, et s'est progressivement diversifiée. Le développement économique s'est organisé principalement à partir :

- du développement du secteur du BTP grâce à une croissance démographique particulièrement dynamique
- de l'installation de nombreuses entreprises à vocation commerciale ou de service le long de l'axe principal de desserte du Pays de Fayence, la RD562, qui connaît d'un trafic important.
- du développement des activités de tourisme grâce, notamment, à deux équipements structurants (le centre de vol à voile de Fayence et le golf de Tourrettes) et le lac de St Cassien à usage de loisirs de « proximité » ,

Le développement et la diversification économique a principalement bénéficié aux communes de Fayence, Montauroux, Callian et Tourrettes. Seule l'économie de la commune de Tanneron reste dominée par l'agriculture.

L'étude des bases économiques du Pays de Fayence montre que la base résidentielle constitue plus de 70% de la richesse économique du Pays de Fayence.

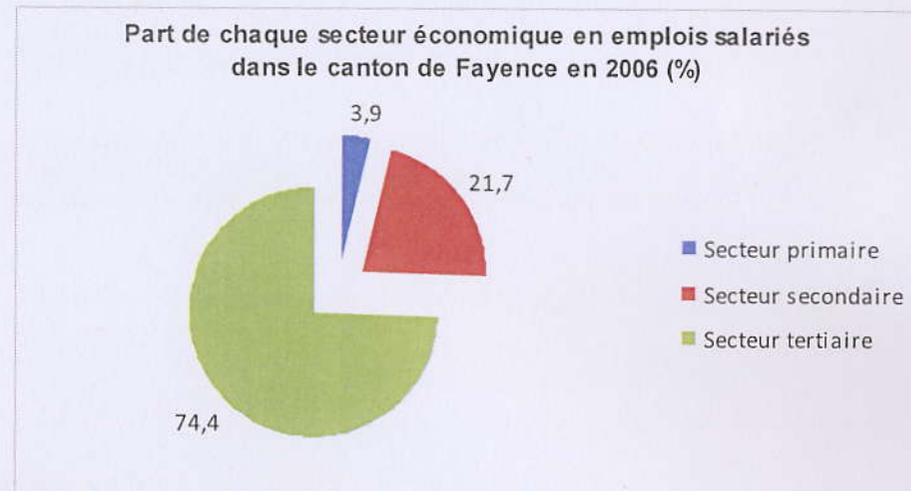
L'implantation des emplois sur le territoire de Fayence répond très largement à une logique « présenteielle » : c'est-à-dire que 76% des emplois sont indissociables de la présence de la population à proximité. Cela recouvre les services aux particuliers, les commerces de détail, la construction, le tourisme...

Malgré une croissance importante de l'emploi, des créations d'entreprises nombreuses, le territoire reste caractérisé par un déficit d'emplois par rapport à sa population active. Une part importante des actifs du Pays de Fayence travaillent dans les bassins d'emplois les plus proches, Fréjus-Saint-Raphaël, Sophia Antipolis, Cannes-Mandelieu et dans une moindre mesure Draguignan.

### 1.1.1 Le poids des différents secteurs de l'économie

Le classement des secteurs d'activités économiques employant le plus de personne fait apparaître l'importance de secteurs typiquement résidentiels répondant aux besoins de la population présente sur le territoire, tels que les bâtiments, le tourisme, les commerces et le secteur public.

*Le poids de chaque secteur économique en emplois salariés dans le canton de Fayence en 2006*



Source : Insee, RP 2006

Le secteur primaire est prépondérant sur la commune de Tanneron où il représente 44% de l'emploi et près de 50% des entreprises implantées sur la commune. Il conserve une importance non négligeable sur les communes de Mons et de Saint-Paul-en-Forêt où il représente respectivement 14% et 12% de l'emploi. Il s'agit des communes les plus rurales et les plus excentrées, ce sont aussi celles dont le paysage est le plus marqué par la culture et l'élevage.



### a) Un secteur primaire façonnant le paysage

Le secteur primaire regroupe plusieurs activités liées directement ou non à l'agriculture, comme les exploitations agricoles, la vente directe de produits du terroir ou l'agrotourisme. Néanmoins l'exploitation agricole représente la part la plus importante du secteur primaire. Localisée majoritairement à Tanneron, avec l'eucalyptus et le mimosa, elle se diversifie dans la plaine du canton : élevage, viticulture, oléiculture, horticulture et apiculture.

L'emploi du secteur primaire (agriculture selon l'INSEE) stagne entre 1999 et 2006, bien que sa part diminue au vu de l'augmentation des autres secteurs, notamment du secteur tertiaire. Ainsi, en 1999, l'agriculture représentait 8,3% du nombre d'emplois du canton pour 6,2% en 2006.

Pourtant si le secteur primaire occupe une place de moins en moins significative dans l'emploi et la valeur ajoutée du canton, sa visibilité demeure très importante pour la qualité de vie des habitants du territoire. En effet, l'agriculture structure et ouvre le paysage, sa diminution entraîne une modification des ambiances.

#### Cultures de mimosas à Tanneron



### b) Le secteur secondaire porté par le BTP

Le secteur secondaire représente près de 30% des entreprises du Canton et près de 25% des emplois. Occupé principalement par le BTP (66% en 2006 selon l'INSEE, près de 70% selon la CCIV ), c'est un secteur important qui profite activement du développement du territoire.

Le nombre d'emplois du secteur secondaire a augmenté de manière importante entre 1999 et 2006 (+40%), mais leur part dans l'ensemble de l'économie se réduit passant de 25.2% à 23.7%. Cette diminution relative n'empêche pas le secteur secondaire et notamment le BTP de demeurer un élément structurant de l'économie du canton. En 2006, le nombre total d'emplois est de 5 721, dont 901 dans le domaine de la construction. La part du « BTP » est donc de plus de 15%. Ainsi, plus d'un emploi sur sept appartient au domaine de la construction.

On observe qu'entre 1999 et 2004, les activités de l'ensemble des secteurs marchands de l'industrie, de la construction et du commerce ont une croissance deux fois supérieure à celle du département du Var.

#### Répartition des salariés entre les différentes activités du secteur secondaire en 1994 et 2006 (en %)

	1994	2006
Industrie alimentaire	3,9	3,8
Industrie chimique	8,8	13
Fabrication de meubles	3,5	1,9
BTP	74	69,4
Divers	9,8	11,9
Total	100	100

Source : CCIV, 1994, 2006

#### d) Un secteur tertiaire en forte croissance

Le secteur tertiaire connaît une dynamique de croissance importante en nombre d'entreprises (+64% entre 1999 et 2006) et en nombre d'emplois (+57% entre 1999 et 2006). Cette explosion est due à l'augmentation significative de l'activité immobilière (+7.2%) et au développement des services aux entreprises et aux particuliers.

Au sein du secteur tertiaire, le commerce demeure une activité importante, il représente 25% de l'emploi du secteur en 2006 (source INSEE RP2006 au lieu de travail).

Il existe sur le canton de Fayence une " économie résidentielle " importante liée à l'attractivité de ce territoire. Cet apport régulier de populations nouvelles influe sur l'économie cantonale à travers l'utilisation de commerces de proximité, la construction des résidences et le développement des services à la personne.

#### Part du nombre d'établissements en % dans le secteur tertiaire en 1999 et 2006

	Secteur primaire: nombre d'exploitations agricoles (en 1999)	Secteur secondaire	Secteur tertiaire	Total
Callian	20	29	37	86
Fayence	12	44	43	99
Mons	24	8	1	33
Montauroux	12	53	41	106
Saint Paul en Forêt	2	9	5	16
Seillans	4	24	12	40
Tanneron	63 en 2006	3	2	68
Tourrettes	20	24	36	80

Source : CCIV, 1994, 2006

#### Tableau du nombre d'entreprises du secteur secondaire et tertiaire sur le canton de Fayence en 1996 et 2007

Source : CCIV 1996, 2007

Commune	Entreprises en 1996	Entreprises en 2007
Callian	67	164
Fayence	159	233
Mons	13	24
Montauroux	136	308
Saint Paul en Forêt	17	39
Seillans	64	87
Tanneron	23	27
Tourrettes	68	177
<b>Total</b>	<b>547</b>	<b>1 059</b>

Commune	Entreprises en 1996	Entreprises en 2007
Callian	67	164
Fayence	159	233
Mons	13	24
Montauroux	136	308
Saint Paul en Forêt	17	39
Seillans	64	87
Tanneron	23	27
Tourrettes	68	177
<b>Total</b>	<b>547</b>	<b>1 059</b>

Source : CCIV, 2007

### 1.1.2 Le poids des très petites entreprises et de l'artisanat dans l'économie locale

Comme à l'échelle du département les établissements actifs au 31 décembre 2007 de moins de 10 salariés représentent 96% du total des établissements.

L'artisanat sur le Pays de Fayence représente près de 16,4% de l'emploi contre 9,6% à l'échelle du Var.

On constate une forte augmentation du nombre d'entreprises entre 1996 et 2007 sur le canton de Fayence (+93.6%). Cette évolution est présente principalement sur les communes de Callian (+97%), Montauroux (+172%) et Tourrettes (+109%). Ces trois communes sont desservies par la voie d'accès principale du canton et se trouvent à proximité de la bretelle d'accès à l'autoroute.

Le nombre d'entreprises a été multiplié par près de 2 en 10 ans. L'effet sur l'emploi de cette forte augmentation du nombre d'entreprises est toutefois à nuancer du fait de la faiblesse du nombre de salariés par entreprise, qui bien qu'en augmentation ne s'élève qu'à 2,19.

Quelques entreprises structurantes ont des effectifs salariés importants sur le territoire. Elles constituent une armature économique de base essentiellement axée vers l'accueil touristique de luxe, le BTP et le commerce de proximité. Ainsi, elles emploient en 2007, 27.5% des salariés du canton, presque 1/3 des emplois salariés du territoire !

*Les entreprises les plus importantes en termes d'effectifs du canton de Fayence en 2007*

Entreprises	Effectifs	Implantation	Activités
SAS Terre Blanche Management	246	Tourrettes	Tourisme
SA Montauroux Distrib Montaudis	119	Montauroux	Hypermarché
SAS Firmenich Seillans	60	Seillans	Parfumerie huiles essentielles
SAS Les lignes du Var	58	Fayence	Transport de voyageurs
SAS Matériaux Transp Terrassement varois	48	Tourrettes	Transport et négoce de matériaux, recyclage
SAS SODIFIA SOVACO	48	Fayence	Supermarché et station service
SARL MACCY Coast N Country	44	Callian	Nettoyage de locaux
SA Bertrand	41	Tourrettes	BTP
SA Goyave	37	Tourrettes	Commerce
SARL Les Amandiers	34	Montauroux	Accueil médicalisé personnes âgées
Ets Roustan	25	Montauroux	Plomberie
SAS Ciffreo Bona	25	Montauroux	Matériaux
SAS Taxil	24	Fayence	BTP
SAS Maisons de Biarritz	21	Fayence	Tourisme
SARL ACBM	19	Seillans	Constructions
<b>Total</b>	<b>849</b>		

Source : CCIV, 2007

En 2007, près de 52% des 1059 entreprises enregistrées au registre du commerce n'ont aucun salarié et 76% de ces mêmes entreprises ont 2 ou moins de deux salariés. Ces chiffres de la chambre du commerce et d'industrie du Var montrent l'importance des TPE sur le territoire.

L'importance des TPE d'une part et la faiblesse du nombre de salariés par entreprise d'autre part n'empêchent pas de constater le doublement du nombre d'actifs salariés entre 1994 et 2006. Ce paradoxe s'explique principalement par le fait que selon l'INSEE, 42,3 % de la population active travaille en dehors du Pays de Fayence.

### L'artisanat

Le Pays de Fayence compte en 2007, 783 établissements répertoriés à la Chambre de Métiers. 1543 actifs sont employés dans ce secteur où le poids spécifique du bâtiment est très important. Le BTP est près de deux fois plus élevé que celui des services.

En termes d'emplois, il représente 58 % de l'effectif du secteur, bien au-delà du pourcentage départemental qui atteint 43 %. L'emploi dans les services intéresse particulièrement les femmes qui totalisent 41 % des dirigeants d'entreprises. La présence de grandes surfaces a certainement contribué à la croissance modeste de certains domaines, tel que celui de l'alimentation.

Dans un territoire aussi attractif, il n'est pas surprenant que des créations de petites entreprises accompagnent l'accroissement important de la population. 40 % des entreprises artisanales ont moins de 3 ans. Le taux de survie au-delà de ce délai est en 2007 de 67 % dans le bâtiment alors qu'il n'est que de 52 % dans les services.

L'âge moyen des chefs d'entreprises artisanales en Pays de Fayence est de 44 ans alors que l'âge moyen global pour le Var est de 48 ans. Comme on peut le deviner, c'est dans le domaine des services que se rencontrent les dirigeants les plus jeunes.

L'artisanat en Pays de Fayence subit les conséquences de la concurrence des grandes surfaces et plus largement de l'offre des Alpes-Maritimes qui, ne l'oublions pas, est le département d'origine ou d'activité d'une large part de la population du canton.

*Tableau des créations et radiations des entreprises en 2006*

	Création	Radiation	Solde
Bâtiment	78	44	34
Services	31	15	16
Alimentation	13	10	3
Production	13	15	-2
Total	135	84	51

Source : *Chambre des Métiers, 2006*

Entre 1999 et 2006, de nouveaux équilibres économiques se sont créés dans le canton de Fayence, avec un décalage entre le nombre d'entreprises par secteur, le nombre d'emplois salariés et leur évolution respective.



# Les principaux pôles d'emplois dans le Pays de Fayence

## Nombre d'emplois dans les zones d'activités en 2009 :

### Montauroux

La Barrière :	230 emplois
Les Chaumettes :	180 emplois
Fondurane :	19 emplois
L'Apier :	60 emplois
Vincent :	281 emplois

### Callian

Le Haut Plan :	212 emplois
La Grande Vigne :	37 emplois
Les Muriers :	23 emplois

### Tourrettes

Les Mercuriales :	160 emplois
Les Terrassonnes :	11 emplois
La Lombardie :	159 emplois
Cambarras :	146 emplois

### Fayence

Les 4 Chemins :	69 emplois
-----------------	------------

### Seillans

La Bégude :	18 emplois
-------------	------------

Var (83)

**Légende :**

Une prédominance des activités de services

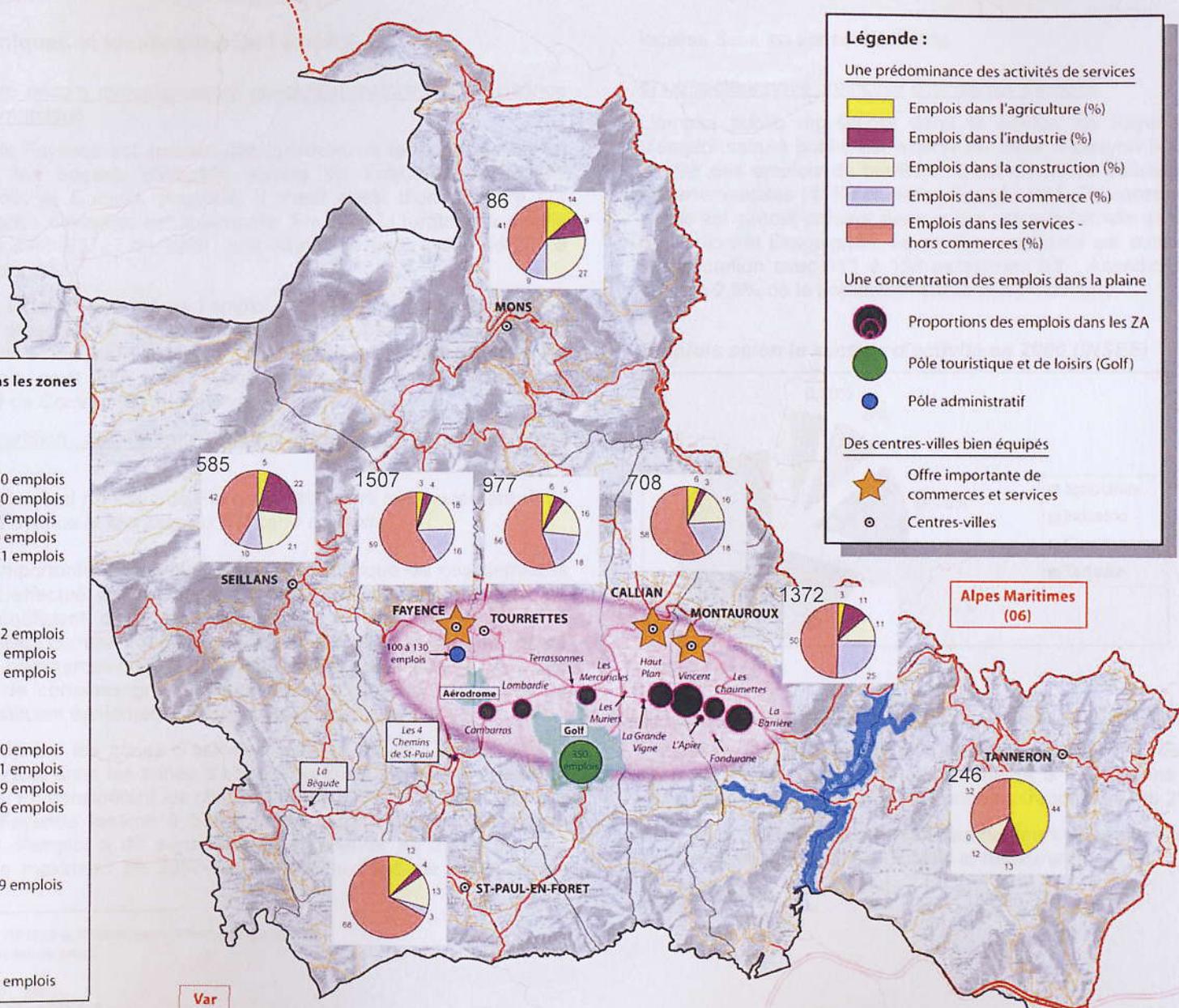
- Emplois dans l'agriculture (%)
- Emplois dans l'industrie (%)
- Emplois dans la construction (%)
- Emplois dans le commerce (%)
- Emplois dans les services - hors commerces (%)

Une concentration des emplois dans la plaine

- Proportions des emplois dans les ZA
- Pôle touristique et de loisirs (Golf)
- Pôle administratif

Des centres-villes bien équipés

- Offre importante de commerces et services
- Centres-villes



Sources : INSEE - RP 2006 - Emplois au lieu de travail par secteur d'activité  
 Panorama des espaces économiques du Pays de Fayence - CCI du Var  
 DDE83 - BD carto IGN



### 1.1.3 Dynamiques et localisation de l'emploi

#### a) Un territoire encore majoritairement résidentiel malgré une croissance de l'emploi dynamique

Le territoire de Fayence est souvent décrit comme un territoire résidentiel polarisé par les bassins d'emplois voisins de Fréjus-Saint-Raphaël, Sophia-Antipolis et Cannes. Pourtant, il s'agit aussi d'un territoire sur lequel la création d'emplois est importante. En 2006 le territoire accueille 5394 emplois contre 3727 en 1999<sup>1</sup>, soit un rythme de création de 200 à 250 emplois par an.

Malgré cette forte croissance de l'emploi, le Pays de Fayence reste un territoire qui présente un déficit d'emplois par rapport à la taille de sa population active : en 2006 le rapport entre emplois et actifs occupés est de 67 emplois pour 100 actifs ayant un emploi et résidant dans la Communauté de Communes du Pays de Fayence.

#### b) Une répartition de l'emploi déséquilibrée entre les différentes communes

50% de l'emploi total du Pays de Fayence est réparti sur seulement deux communes : Fayence et Montauroux (Cf carte ci-contre).

Si une part importante du développement économique de ces dernières années s'est effectué le long de la RD 562 (axe de transit majeur du canton et bénéficiant d'un relief propice au développement), certains centres de village comme Fayence, Montauroux, Callian et Seillans, grâce à un tissu de commerces important et des emplois administratifs, ainsi que la présence de certaines grosses entreprises comme la parfumerie de Seillans, constituent également de véritables pôles d'emplois.

D'après l'étude sur les zones d'activités réalisée par la CCI du Var, le nombre d'emplois dans les zones d'activité en 2009 est estimé à environ 1536 emplois. En considérant les chiffres INSEE 2006 de l'emploi total sur le Pays de Fayence (estimé à 5394) et en partant du principe que le nombre total d'emploi a dû sensiblement augmenter en 2009, on peut estimer qu'un maximum de 30% de l'emploi du Pays de Fayence est

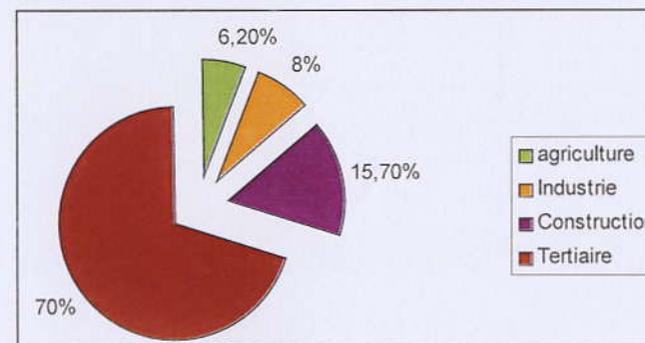
<sup>1</sup> Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations principales lieu de résidence et lieu de travail.

localisé dans les zones d'activités.

#### c) Le secteur privé : principal pourvoyeur d'emploi

L'emploi public représente dans le canton de Fayence environ 28% (l'emploi salarié public est estimé en 2006 à environ 800 emplois) de la totalité des emplois du territoire. C'est un chiffre inférieur aux moyennes départementales (41%) et régionales (35.1%). On constate que le secteur public est surtout présent dans le Var grâce à l'armée dans les communes de Toulon et Draguignan. Le secteur associatif est aussi peu représenté sur le canton avec 111 à 152 personnes (Cf : Assedic/Universtatis), soit environ 2.6% de la population active totale occupée.

#### Emplois selon le secteur d'activité en 2006 (INSEE)



#### d) une majorité d'emplois salariés et d'emplois dans le secteur tertiaire

La part de l'emploi salarié, bien que représentant 73% des emplois sur le Pays de Fayence en 2006, est inférieure à la moyenne départementale (84,2%) et à la moyenne de la France métropolitaine (88,2%).

Les deux principaux secteurs pourvoyeurs d'emplois salariés sont la construction et le secteur « Hôtels et restaurants ».

Le travail salarié à temps partiel représente sur le territoire 17,7% de l'emploi, soit une part légèrement supérieure à la moyenne du département du Var (16,1%) et à la moyenne France métropolitaine (15,7%).

La part de l'emploi dans le secteur tertiaire est de 70% mais elle reste inférieure à la moyenne du département du Var (81%) et inférieure à la moyenne France métropolitaine (74,7%)<sup>2</sup>. Ainsi, bien que l'économie du Pays de Fayence soit marquée par une certaine tertiarisation, celle-ci reste moins prononcée que dans de nombreux territoires.

### c) La dynamique de construction des locaux professionnels

Le nombre d'emplois par commune augmente parallèlement à la construction de locaux professionnels. La majeure partie des locaux construits se situe dans la plaine, le long de la RD 562 (principalement dans les communes de Montauroux, Callian et Tourrettes).

Entre 1999 et 2006 pour 82 m<sup>2</sup> de locaux professionnels construits il y a une création d'emploi.

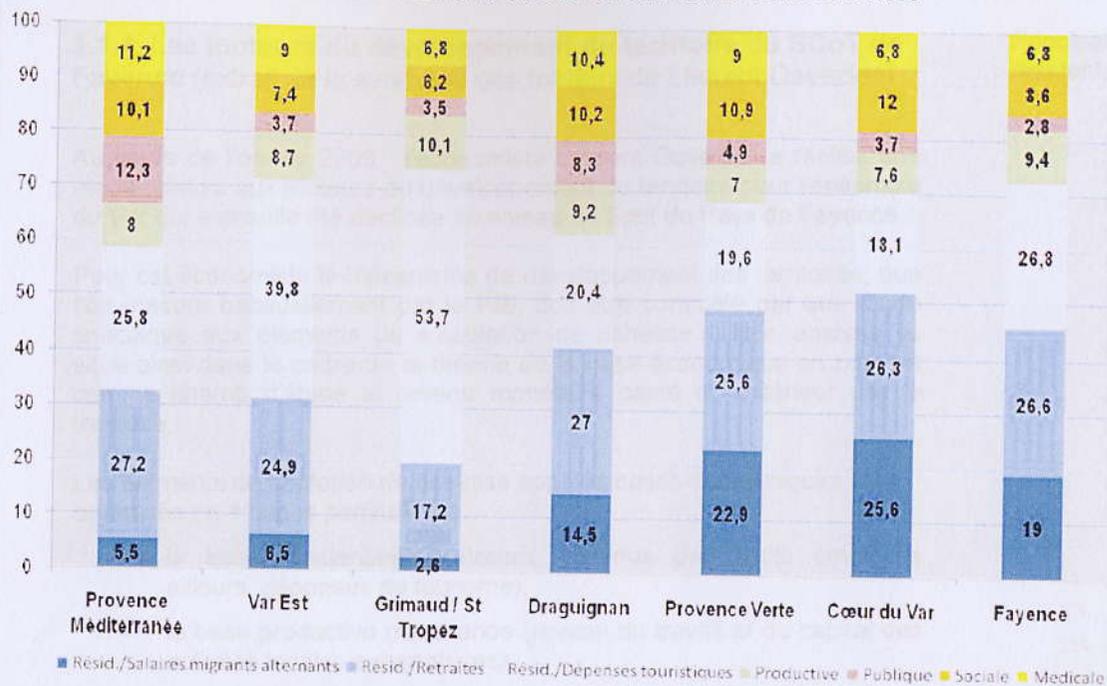
**Tableau de comparaison du nombre de m<sup>2</sup> construits entre 1999 et 2006 et l'évolution de l'emploi entre 1999 et 2006**

Source: SITADEL, INSEE RP 1999 et 2006 (exploitation principale)

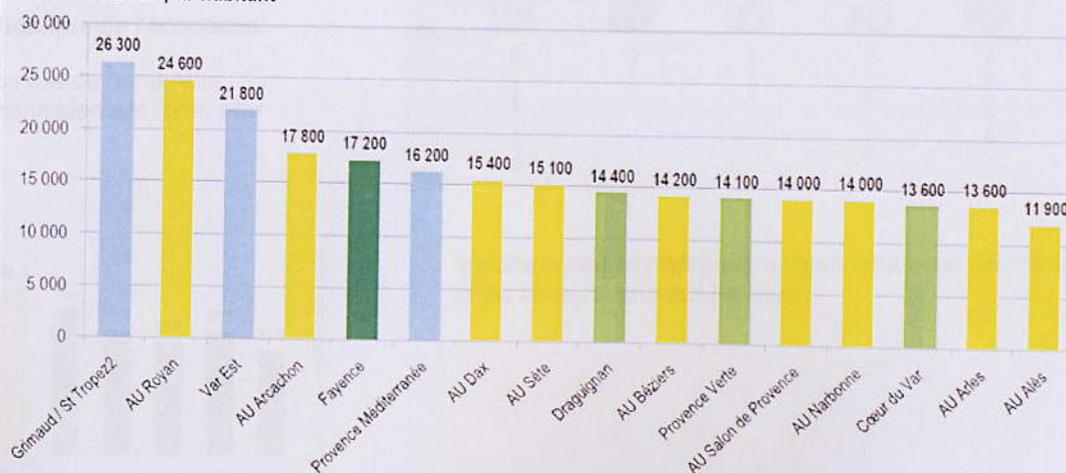
	Surface en m <sup>2</sup> des locaux professionnels de 1999 à 2006	Nombre d'emplois créés entre 1999 et 2006
Callian	11 002	212
Fayence	9 526	318
Mons	300	13
Montauroux	43 323	472
Saint-Paul-en-Forêt	3 237	85
Seillans	3 632	83
Tanneron	677	20
Tourrettes	65 241	464
<b>PAYS DE FAYENCE</b>	<b>136 938</b>	<b>1667</b>

<sup>2</sup> Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations complémentaires lieu de travail.

### STRUCTURE (en %) DES BASES ECONOMIQUES DE S TERRITOIRES VAROIS EN 2005



### Euros de base par habitant



### 1.1.4. Les moteurs du développement du territoire du SCoT de Fayence (extrait de la synthèse des travaux de Laurent Davezies)

Au cours de l'année 2009, l'économiste Laurent Davezies a réalisé une étude relative aux moteurs du développement du territoire pour l'ensemble du Var qui a ensuite été déclinée au niveau du Scot du Pays de Fayence.

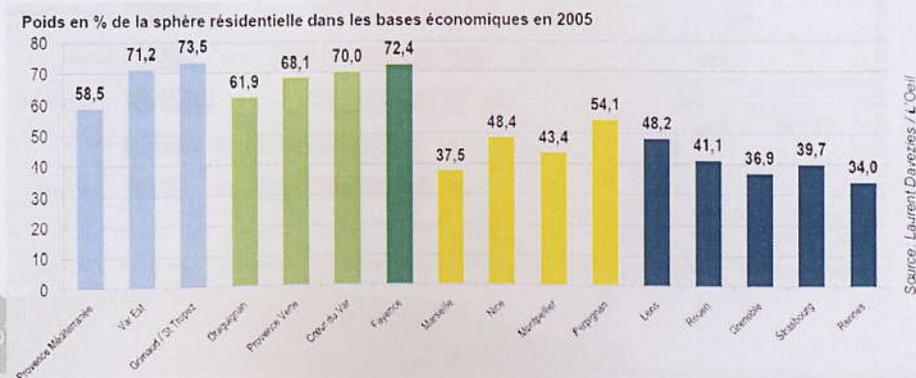
Pour cet économiste le mécanisme de développement des territoires, que l'on mesure habituellement par le PIB, doit être complété par une étude spécifique aux éléments de « captation de richesse ». Son analyse se situe ainsi dans le cadre de la théorie de la base économique en prenant comme champ d'étude le revenu monétaire capté à l'extérieur par le territoire.

Les éléments de captation de richesse appelés bases économiques sont organisés en 4 bases particulières :

- la base résidentielle (retraites, revenus des actifs employés ailleurs, dépenses de tourisme),
- la base productive marchande (revenu du travail et du capital des activités locales exportatrices),
- la base sociale (prestations sociales autres que retraite),
- la base publique (salaires des emplois publics).

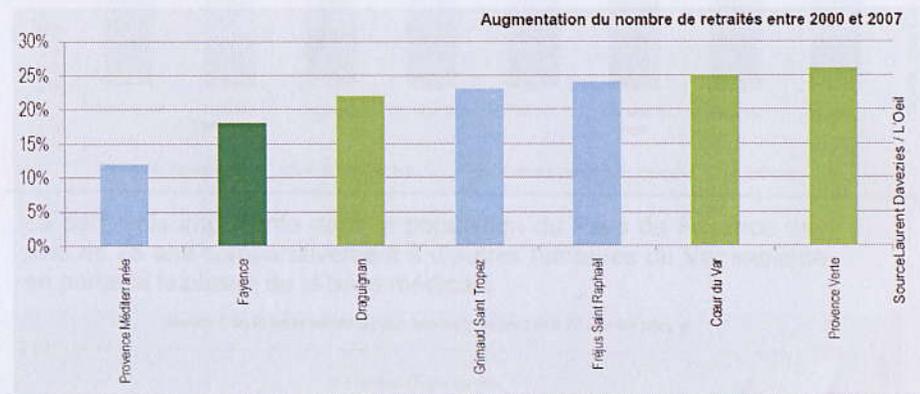
L'ensemble de ces quatre bases forme le **secteur basique** de l'économie.

Le territoire du Pays de Fayence est caractérisé, comme de nombreux territoires du Var, par une base résidentielle exceptionnellement forte, elle représente en 2005, 72,4% du secteur basique.



Principales caractéristiques des éléments constitutifs de la base résidentielle :

- les salaires des migrants alternants (actifs résidant sur le Pays de Fayence et travaillant dans un autre territoire) sont comme dans les autres territoires du moyen Var significatifs pour le Pays de Fayence (19% du secteur basique). L'accroissement important du nombre d'actifs, confirmé entre 1999 et 2006 sur le Pays de Fayence confirme cette tendance et fait du Pays de Fayence un territoire particulièrement dépendant en terme d'emplois de ses voisins, des Alpes-Maritimes en particulier (30% des flux domicile-travail).
- Les pensions de retraite occupent une part forte et à peu près stable du secteur basique dans les territoires du Var. Elles représentent 26,6% pour le Pays de Fayence. Toutefois, l'évolution du nombre de retraités sur le Pays de Fayence est plutôt moins forte que dans le reste du département du Var ;

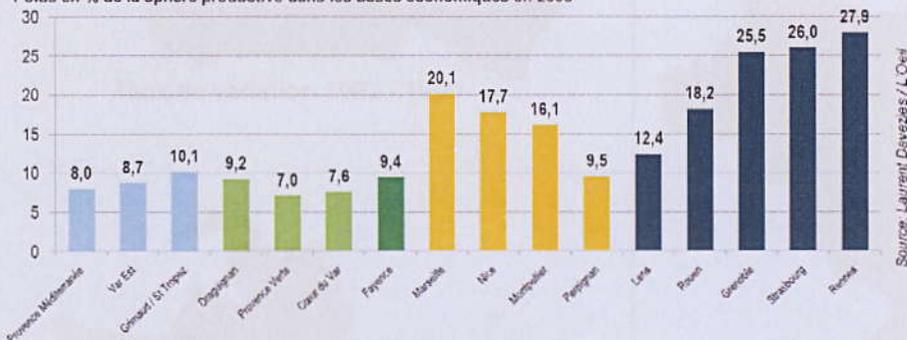


- les dépenses touristiques représentent avec 26,8% la part la plus importante du secteur basique.

## Population du Pays de Fayence : son évolution

La base productive sur l'ensemble des territoires du Var est quant à elle particulièrement faible, n'excédant jamais les 10%, elle représente pour le Pays de Fayence 9,4% du secteur basique. Toutefois, la base productive du Pays de Fayence est plus importante que dans de nombreux territoires varois ( 7 pour Provence verte, 7,6 pour cœur du Var) grâce à des emplois productifs (agriculture, industrie et services aux entreprises) directement liés à la sphère résidentielle et un peu plus présents qu'ailleurs.

Poids en % de la sphère productive dans les bases économiques en 2005



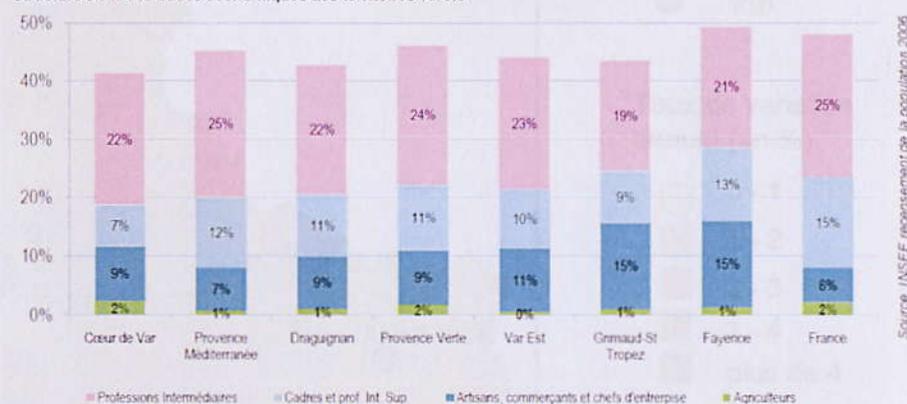
Source: Laurent Davezies / L'CEI

Une base publique, sociale et médicale particulièrement faible dans le SCoT du Pays de Fayence.

La faible dotation en emplois et en services publics associés sur le Pays de Fayence explique la faiblesse de la base publique.

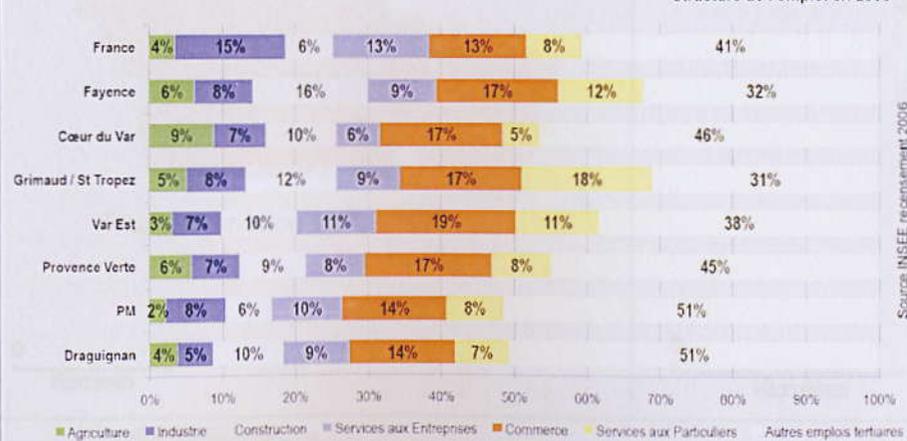
Le profil des actifs vivant dans le Pays de Fayence est plus marqué qu'ailleurs par la présence des cadres, artisans, commerçants et chef d'entreprises avec comme conséquences moins de précarité. Ce profil explique la faiblesse de la base sociale.

Structure en % des bases économiques des territoires varois



Source: INSEE recensement de la population 2006

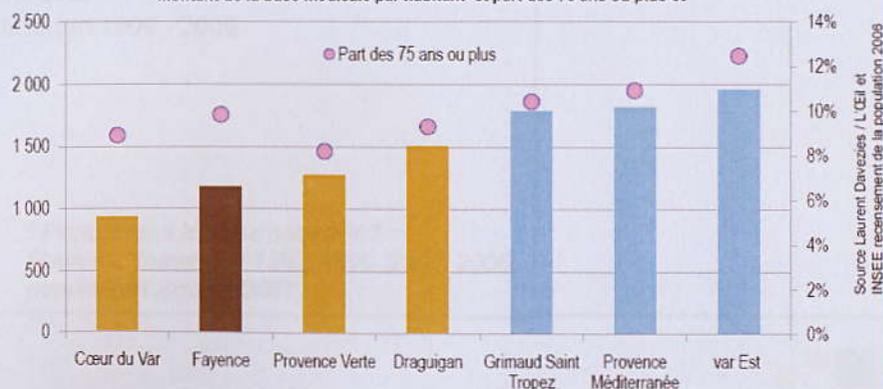
Structure de l'emploi en 2006



Source INSEE recensement 2006

La part la plus importante dans la population du Pays de Fayence des plus de 75 ans comparativement à d'autres territoires du Var explique en partie la faiblesse de la base médicale.

Montant de la base médicale par habitant et part des 75 ans ou plus et

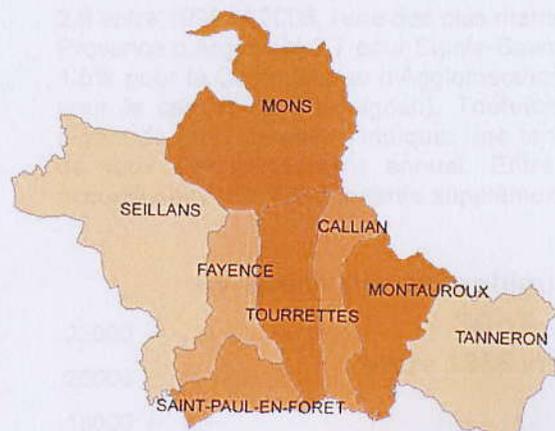


Source Laurent Davezies / L'CEI et INSEE recensement de la population 2006

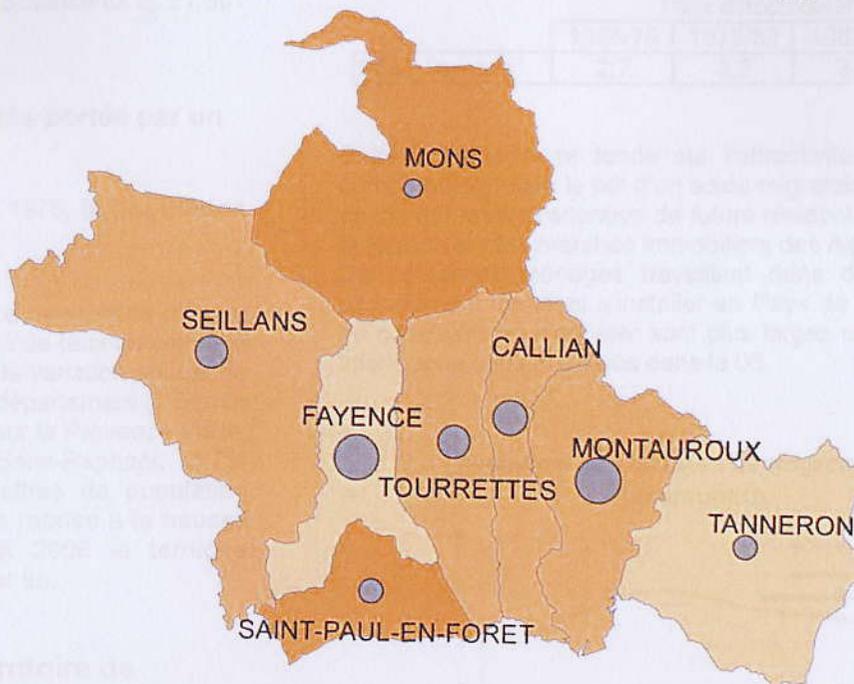
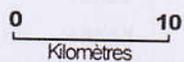
# Population du Pays de Fayence et son évolution



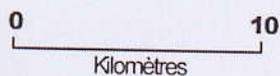
Taux de variation 1982 - 1990



Taux de variation 1990 - 1999



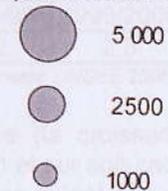
Population : 2007\*  
Taux de variation 1999 - 2006



\* Populations légales pour 2007  
Sources : Insee, RP 1982, 1990, 2000, 2006, populations légales 2007



Nombre d'habitants  
par commune :



Taux de variation  
annuel (en %)



## ONDONS ET DYNAMIQUES DEMOGRAPHIQUES DU PAYS DE FAYENCE

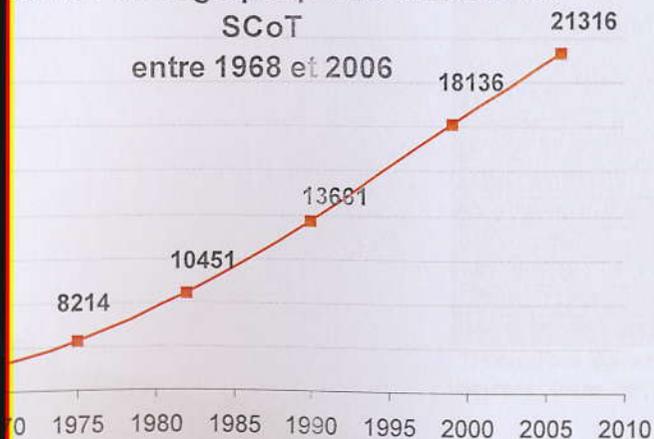
é de Communes du Pays de Fayence qui constitue la  
être de SCoT compte en 2006 21 315 habitants et 21 901  
tion légale 2010).

### issance démographique constante portée par un ire important

ce démographique constante depuis 1975, la population  
e par plus de 2,5.

démographique du Pays de Fayence ne se situe plus au  
nnel des années 1975 à 1990 (+ 3,5% de taux de variation  
n demeure pas moins, avec un taux de variation annuel de  
et 2006, l'une des plus marquées du département (1,5 pour  
ens et 2,7 pour Sainte-Baume, 2,4 pour la Provence Verte,  
ommunauté d'Agglomération Fréjus-Saint-Raphaël, +1,7%  
de Draguignan). Toutefois, les chiffres de population  
semblent indiquer une tendance de reprise à la hausse  
croissement annuel. Entre 1999 et 2006 le territoire  
n 450 habitants supplémentaires par an.

### Evolution démographique du territoire de SCoT entre 1968 et 2006



Variation de la population 1968-2006					
	1968/75	1975/82	1982/90	1990/99	1999/2006
SCoT Fayence	17%	21%	23%	25%	15%

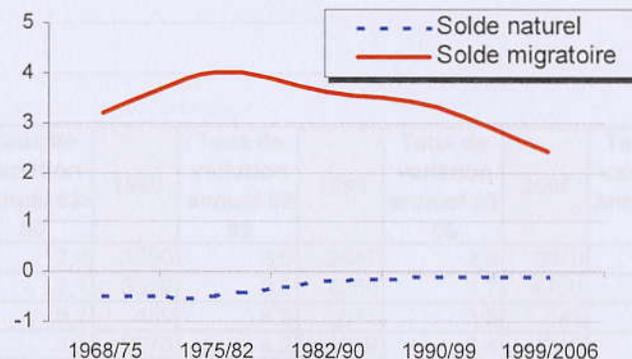
Taux d'accroissement annuel moyen					
	1968/75	1975/82	1982/90	1990/99	1999/2006
SCoT Fayence	2,7	3,5	3,4	3,2	2,3

Source : INSEE 2006

Cette croissance se fonde sur l'attractivité du territoire (la croissance démographique est le fait d'un solde migratoire important) et sur son cadre de vie qui retient l'attention de futurs résidents secondaires autant que sur la tension sur les marchés immobiliers des Alpes-Maritimes.

De nombreux ménages travaillant dans des villes de l'Ouest de ce département viennent s'installer en Pays de Fayence où les opportunités de construire ou d'acheter sont plus larges et où les coûts restent encore inférieurs à ceux pratiqués dans le 06.

### Evolution des facteurs démographiques communaux



La population du canton de Fayence est en perpétuelle évolution avec l'arrivée de migrants qui représentent une part importante de sa population. La structure démographique, économique et sociale s'en trouve modifiée, car ces migrants ont de nouveaux besoins en matière de services et d'équipements. Un nouvel équilibre est ainsi indispensable à trouver pour le territoire afin de pouvoir absorber et intégrer ces nouvelles populations. Un choix politique en matière de logement doit être proposé pour la population qui connaît des modifications profondes.

Si la croissance démographique est très dynamique sur l'ensemble des communes du Pays de Fayence toutes les communes n'ont pas connues les mêmes dynamiques.

Deux dynamiques différentes se dégagent: le centre du territoire longeant la route départementale servant de pôle économique majeur qui bénéficie de la route départementale 562 et les communes plus éloignées qui ont leur propre dynamique de développement, rattachée à l'économie de la commune ou aux territoires économiques limitrophes extérieurs au Canton de Fayence.

Les communes du centre du canton : Callian, Fayence, Montauroux et Tourrettes, situées le long de la route départementale 562, sont depuis longtemps les plus peuplées. Bien desservies, elles concentrent la majorité des services et de l'économie du territoire.

Les communes bordant le territoire : Mons, Saint Paul en Forêt, Seillans et Tanneron, bénéficient à divers degrés de leur économie locale qui permet

à une population importante de demeurer sur place mais aussi de la proximité des bassins économiques extérieurs et d'un cadre de vie agréable qui attirent une nouvelle population. Certaines d'entre elles enregistrent une véritable explosion démographique depuis 1999, comme par exemple Mons ou Saint Paul en Forêt (+4% de taux de variation annuel).

**Tableau des évolutions démographiques de 1968 à 2007**

Source : INSEE RP 2006

COMMUNE	1982	Taux de variation annuel 82-90	1990	Taux de variation annuel 90-99	1999	Taux de variation annuel 99-06	2006	Taux de variation annuel 06-07	2007*
CALLIAN	1449	2,4	1790	3,5	2447	2,9	2979	0,8	3 004
FAYENCE	2652	3,1	3502	2,2	4250	1,7	4790	1,6	4 867
MONS	291	5,2	459	4,3	671	3,3	840	2,7	863
MONTAUROUX	1997	3,7	2773	4,2	4019	2,4	4743	6,4	5 048
SAINT-PAUL-EN-FORET	578	3,8	812	3,8	1139	3,7	1470	1,9	1 498
SEILLANS	1609	1,2	1793	1,9	2116	2,3	2489	2,2	2 543
TANNERON	808	4,1	1157	1,4	1309	1,5	1453	1,4	1 473
TOURETTES	1067	2,9	1375	5,3	2185	2,2	2551	2,1	2 605
PAYS DE FAYENCE	1306,4	3,0	1707,6	3,2	2267,0	2,3	2664,4	2,7	2737,6

\* Populations légales pour 2007

Sources : Insee, RP, dénombrement pour 1982 à 2006

### 1.2.4 Un territoire porté et caractérisé par sa population active

La population active du canton de Fayence représentait 38% de la population totale en 1999 et environ 42% en 2006. Cette augmentation de plus de 30% est liée non seulement au développement de l'emploi sur le territoire (3727 en 1999 et 5394 en 2006) mais également à l'attractivité du Pays de Fayence pour les actifs travaillant dans les bassins d'emplois des Alpes-Maritimes et du Littoral varois.

La croissance de l'emploi sur le Pays de Fayence et celle de la population active sont décorréllées du fait, notamment, que près de 70% des actifs sur le Pays de Fayence travaillent en dehors de leur commune de résidence ;

42,3% des actifs occupés travaillent en dehors du territoire du Pays de Fayence, dont 32,7% dans les Alpes-Maritimes. Ainsi, les déplacements domicile-travail sont nombreux sur le Pays de Fayence, particulièrement en direction des Alpes Maritimes mais également avec le bassin d'emploi de Fréjus-Saint-Raphaël.

**Tableau d'évolution de la population active sur le canton de Fayence depuis 1999** (Source: INSEE RP 1999 et 2006 (exploitation principale)).

	Pop active en 1999	Pop active en 2006	Taux d'évolution de la pop active entre 1999 et 2006
Callian	944	1 247	32
Fayence	1 589	2 011	27
Mons	253	377	49
Montauroux	1 548	1 986	28
Saint-Paul-en-Forêt	406	614	51
Seillans	684	985	44
Tanneron	578	654	13
Tourrettes	860	1 056	23
<b>PAYS DE FAYENCE</b>	<b>6 862</b>	<b>8 930</b>	<b>33</b>

#### a) La part des actifs sur la population des 15 ans et plus en augmentation

Le taux d'activité parmi les 15 ans et plus du Pays de Fayence en 2006 est avec 51,8%, nettement inférieur à la moyenne de la France métropolitaine (57,3%) est sensiblement la même que la moyenne du département du Var (51,3%). La part importante des retraités explique en partie la relative faiblesse de ce taux d'activité.

La part des 15 ans ou plus ayant un diplôme supérieur au baccalauréat est avec 41%, nettement supérieur aux moyennes départementales et nationales(37,5%).

	Taux d'activité 15 ans et plus	
	1999	2006
Pays de Fayence	46,7	51,8
Var	49,7	51,3
France	57,3	55,9

Comme la France et le département du Var, le Pays de Fayence voit son taux d'activité augmenter entre 1999 et 2006 mais dans des proportions bien plus importantes.

**Tableau de la population active par tranches d'âge en 2006** (Source: INSEE RP 2006 (exploitation principale))

Tranches d'âge	Pop des 15-64	Nombres d'actifs	Taux d'activité (actifs/pop 15-64)	Ayant un emploi	actifs ayant un emploi/ total des actifs
15 - 24 ans	1 872	893	47,7	710	80%
25 - 54 ans	8 051	6 981	86,7	6 270	90%
55 - 64 ans	2 985	1 057	35,4	950	90%
<b>Total</b>	<b>12 908</b>	<b>8 931</b>	<b>69,2</b>	<b>7 930</b>	<b>89%</b>

### b) Le recul du chômage et des demandeurs d'emplois

Le taux de chômage a sensiblement diminué entre 1999 et 2007, il est passé de 17,1% en 1999 à 10,8% en 2007. Ce taux est inférieur à la moyenne départementale du Var qui est de 13.1% en 2007. Ces éléments sont à relativiser du fait de la crise économique de 2008-2009-2010.

La baisse du chômage peut s'expliquer par le développement de l'économie dans le Pays de Fayence et dans les bassins d'emplois voisins.

En 1996 le Pays de Fayence comptait 1017 demandeurs d'emploi, et 783 en 2006. Soit une baisse de 23.1% en 5 ans. Les chiffres communiqués par l'Agence Locale Pour l'Emploi font apparaître une situation en amélioration par rapport à ceux que connaissait le canton il y a presque une décennie. Les principaux motifs d'inscription au chômage des diverses catégories proviennent de licenciements (33,6 %) ou de la fin de contrats à durée limitée (29,3%), et de démissions (7,4 %).

Le chômage longue durée connaît une baisse en représentant en 1996 près de 1/3 des demandeurs d'emploi et en 2007 environ 1/4 des demandeurs.

**Tableau des demandeurs d'emplois selon le sexe et l'âge du canton de Fayence** (source : INSEE/DARES)

	Au 31 décembre 2006			Evolution 2005-2006		
	Ensemble	Hommes	Femmes	Ensemble	Hommes	Femmes
De 15 à 24 ans	107	51	56	-5,3	-3,8	-6,7
De 25 à 29 ans	536	250	286	-4,3	0,4	-8
50 ans et plus	128	47	81	-18,5	-13	-21,4
Chômeurs de longue durée	195	76	119	-12,6	-14,6	-11,2

### c) Précarité- Le RMI et l'insertion dans le canton de Fayence

La plupart des bénéficiaires du RMI dans le canton de Fayence ont un taux d'ancienneté de 1 à 2 ans, sont âgés de 40 à 49 ans, sont des femmes vivant seules.

Au vu de ces caractéristiques et du marché de l'emploi dans le canton de Fayence, la Commission Locale d'Insertion a élaboré des axes d'interventions pour les domaines économiques suivants :

- Emploi : BTP (en coordination avec le GEIQ BTP de Fréjus/Draguignan)
- Hôtellerie/Restauration
- Formation : financements de parcours individuels sur promesse d'embauche pour finalisation d'un processus concret
- Services à la personne : garde d'enfants, plan APA, etc.

Le frein majeur à la réinsertion réside dans la faible mobilité des bénéficiaires dans un canton qui nécessite de se déplacer.

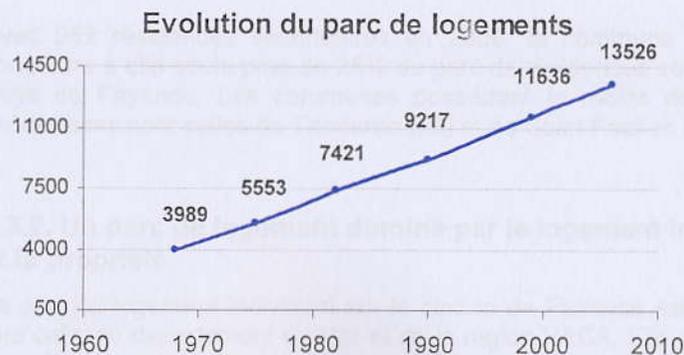
**Tableau du profil des bénéficiaires du RMI sur le canton de Fayence en 2007** (Source : ALPES, 2007)

Répartition par ancienneté	Nombre	Répartition par sexe et tranche d'âge		Par situation de famille	
		Hommes	Femmes		Nombre
Moins de 3 mois	9	Moins de 25 ans	1,44%	Couple	46
Trois à 6 mois	16	25-29 ans	3,25%	Famille	65
6 à 12 mois	39	30-39 ans	10,83%	monoparentale	
1 à 2 ans	59	40-49 ans	11,19%	Personne isolée	166
3 à 4 ans	40	50-59 ans	11,19%		
4 à 5 ans	21	60 ans et plus	7,22%		
Plus de 5 ans	25		3,25%		

### 1.3 DYNAMIQUES DU PARC DE LOGEMENTS ET MARCHÉ IMMOBILIER

#### 1.3.1 Une croissance importante du parc de résidences principales et du parc de résidences secondaires

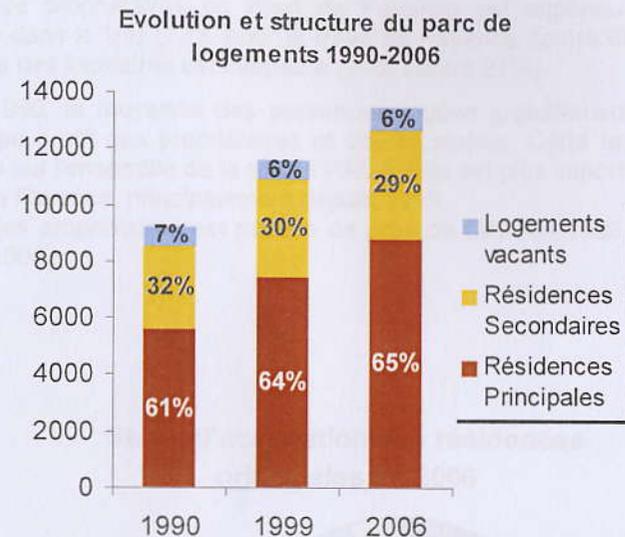
Entre 1968 et 2006, parallèlement à une croissance démographique très importante, le nombre de logements augmente très rapidement sur le canton de Fayence. Le parc total de logements a, en près de 40 ans, été multiplié par 3,39. Cette évolution est la conséquence d'un double phénomène de croissance du parc de résidences principales mais également du croissance du parc de résidences secondaires.



Avec 8 805 unités, les résidences principales en 2006 constituent 65% du parc total de logements.

	Résidences Principales	Résidences Secondaires	Logements vacants	Parc total
1990	61%	32%	7%	9217
1999	64%	30%	6%	11636
2006	65%	29%	6%	13526

#### Évolution de la structure du parc



Bien que le nombre de résidences secondaires continue à progresser, leur part diminue légèrement depuis 1990 passant de 32% du parc à 29%. Le Pays de Fayence reste un territoire caractérisé par l'importance de son parc de résidences secondaires.

Parallèlement le nombre de résidences principales suit le schéma inverse, et augmente pour répondre aux besoins des nouveaux ménages. 90% des constructions neuves sont des maisons individuelles correspondant à la demande des ménages actifs qui viennent s'installer en territoire du Pays de Fayence.

Le canton de Fayence apparaît aujourd'hui comme touristique avec 29% de résidences secondaires en 2006 mais aussi comme un territoire de plus en plus vécu tout au long de l'année par sa population, puisque ce pourcentage baisse régulièrement depuis les années 90 pour se rapprocher (même s'il reste supérieur) de la moyenne départementale qui se situe à 27%.

**Tableau du nombre et du type de logements dans le canton de Fayence en l'état de recensement**

	Résidences Principales	Résidences Secondaires	Logements vacants	Parc total
1968	2538	1077	374	3989
1975	3226	1809	518	5553
1982	4291	2571	559	7421
1990	5591	2956	670	9217
1999	7423	3506	707	11636
2006	8805	3924	797	13526

Source : INSEE, RP 1968 à 2006

Avec 952 résidences secondaires en 2006, la commune de Fayence concentre à elle seule près de 25% du parc de résidences secondaires du Pays de Fayence. Les communes possédant le moins de résidences secondaires sont celles de Tanneron (96) et de Saint Paul en Forêt (227).

### 1.3.2. Un parc de logement dominé par le logement individuel et la propriété

La part du logement individuel sur le canton de Fayence est plus élevée que celle du département du Var et de la région PACA. Elle est de 82,5% pour le Pays de Fayence contre 55,7% pour la France Métropolitaine, 47,3% pour le Var et 40,5% pour la région PACA. La géographie, l'histoire et l'économie de ce territoire favorisent depuis longtemps l'habitat individuel. En effet, le canton de Fayence ne possède pas de grande agglomération et il est considéré par l'INSEE en 1999 comme un territoire rural multipolarisé. De plus, les grands espaces et la qualité du paysage en font un territoire favorisant l'étalement urbain.

Les communes dont la part des logements individuels est la plus importante sont Mons, Saint Paul en Forêt et Tanneron. Ce sont aussi les communes historiquement les plus rurales et situées à la frontière du canton de Fayence. Les bourgs les mieux dotés en logements collectifs,

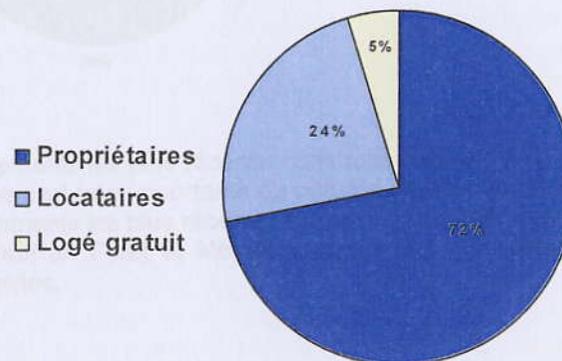
restent Fayence et Seillans.

La part de propriétaires du Pays de Fayence est supérieure à celle observée dans le Var (72% pour le Pays de Fayence contre 68% dans le Var). Celle des locataires est inférieure (24% contre 27%).

Depuis 1990, la moyenne des personnes logées gratuitement ou autre diminue au profit des propriétaires et des locataires. Cette tendance se remarque sur l'ensemble de la région PACA. Elle est plus importante sur le canton de Fayence, principalement depuis 1999.

La part des propriétaires est passée de près de 68% en 1999 à près de 72% en 2006.

**Statut d'occupation des résidences principales en 2006**

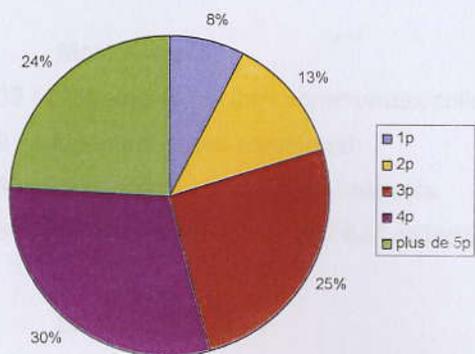


Le nombre moyen de pièces par logement (résidences principales) est particulièrement élevé sur le Pays de Fayence avec 4,1 pièces par logement en 2006 et reste comme le nombre de personnes par ménage relativement stable par rapport à 1999 (4 pièces par logement).

	Nombre moyen de pièces par résidence principale	
	1999	2006
Pays de Fayence	4,0	4,1
Var	3,6	3,7
France	3,9	4,0
PACA	3,5	3,6

Source : INSEE RP2006

Les données du fichier FILOCOM<sup>4</sup> (fichiers fiscaux) en 2007 permettent d'affiner l'analyse concernant la typologie des logements. Le parc de logements est principalement constitué de logements intermédiaires ou de grands logements, 80% du parc de logement est constitué de logements de plus de 3 pièces.

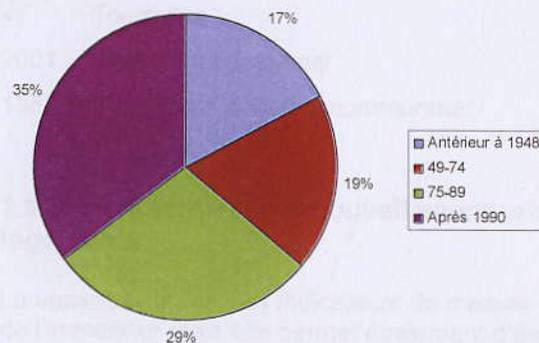


### 1.3.3. Un parc de logement relativement récent

Les constructions anciennes (*avant 1948*) représentent 17% des logements du canton de Fayence. La part la plus importante des constructions anciennes se trouve dans les communes de Mons et de Callian. Elles constituent le noyau villageois de ces communes.

#### Ancienneté des logements dans le canton de Fayence

Source : FILOCOM 2007<sup>3</sup>



Les logements les plus récents, construits depuis 1990, représentent avec 29% une part très importante du parc de logements du Pays de Fayence. Les logements les plus récents se situent sur les communes de Tourrettes, Saint Paul en Forêt et Montauroux. Il s'agit principalement de maisons individuelles.

<sup>3</sup> FILOCOM (Fichier des Logements par Communes) qui décrit la structure du parc de logements et des résidences principales en 2007. Cette base de données est constituée par le croisement du fichier de la taxe d'habitation (TH), du fichier foncier (pour ce qui concerne les propriétés bâties soumises à la TH), du fichier des propriétaires (idem) et du fichier de l'impôt sur les revenus des personnes physiques (IRPP ou IR). Les données inférieures à 11 unités sont couvertes par le secret statistique.

### 1.3.4. Un parc de logement social particulièrement réduit

Au 1<sup>er</sup> janvier 2007, les chiffres de la DDE établissaient 185 logements sociaux sur un parc de résidences principales de près de 9 000 logements soit une **part très faible de 2%**. Néanmoins on constate la volonté politique de créer des logements pour actifs dans de plusieurs communes du territoire comme Montauroux ou Fayence.

Les programmes de logements sociaux identifiés suivants :

- Callian :

1983 : 3 logements sociaux communaux collectifs.

- Fayence :

1986 : 2 logements sociaux communaux collectifs.

1984 : un ensemble HLM, 54 logements collectifs.

- Montauroux :

1999 : 2 logements sociaux communaux collectifs.

999 : 1 logement social communal.

1999 : 2 logements communaux collectifs.

1988 : 24 HLM individuels et 16 HLM collectifs.

- Seillans :

1969 : 48 logements HLM collectifs.

1979 : 36 HLM locatifs collectifs.

- Tanneron :

1988 : 7 logements individuels HLM.

1987 : 6 logements collectifs.

1987 : 5 logements individuels.

1988 : 8 logements individuels.

- Tournettes :

2001 : 1 logement communal.

1986 : 4 logements collectifs communaux.

### 1.3.5. Le potentiel en renouvellement urbain dans le parc de logements

La vacance est l'un des indicateurs de mesure des tensions sur le marché de l'immobilier mais elle permet également d'évaluer le potentiel de remise sur le marché et de cibler les actions d'amélioration à engager.

L'absence d'une vacance minimum (vacance frictionnelle de l'ordre de 4%) bloque la mobilité résidentielle des ménages et l'entretien du parc de logements. Au contraire, une vacance trop importante témoigne de problèmes structurels lourds dans ce parc.

Selon les fichiers fiscaux (fichier FILOCOM), un logement vacant est un logement inoccupé au 1<sup>er</sup> janvier de l'année, une définition susceptible de surestimer la vacance frictionnelle.

En 2008, la vacance en France est estimée à moins de 6% du parc de logements. Ainsi, avec 5,9% de vacance dans son parc de logement en 2007, le Pays de Fayence se situe dans la moyenne nationale.



## Nombre et type de logements autorisés sur le Pays de Fayence

### L'approche statistique

Le parc de logement vacant en 2007 dans le parc total de logements du Pays de Fayence d'après le fichier FILOCOM

Libellé	Vacants		Total log vacants	Part de la vacance	Total parc de log
	ccl	ind			
Callian	39	56	95	5,4	1 762
Fayence	147	100	247	7,4	3 340
Mons	s	45	45	5,4	836
Montauroux	42	104	146	5,1	2 872
Saint-Paul-en-Forêt	s	37	37	4,2	884
Seillans	52	57	109	5,6	1 935
Tanneron	14	36	50	6,5	771
Tourrettes	38	71	109	6,3	1 722
Total	332	506	838	5,9	14 122

La mobilisation du parc de logement vacant est un réservoir pour la production de résidences principales. La part du logement vacant dans les différentes communes du Pays de Fayence se situe dans les moyennes rencontrées sur d'autres territoires.

La part de la vacance incompressible est estimée couramment à environ 4%. La part du logement mobilisable pourrait donc se situer autour de 2%, soit un réservoir d'un peu moins de 300 logements.

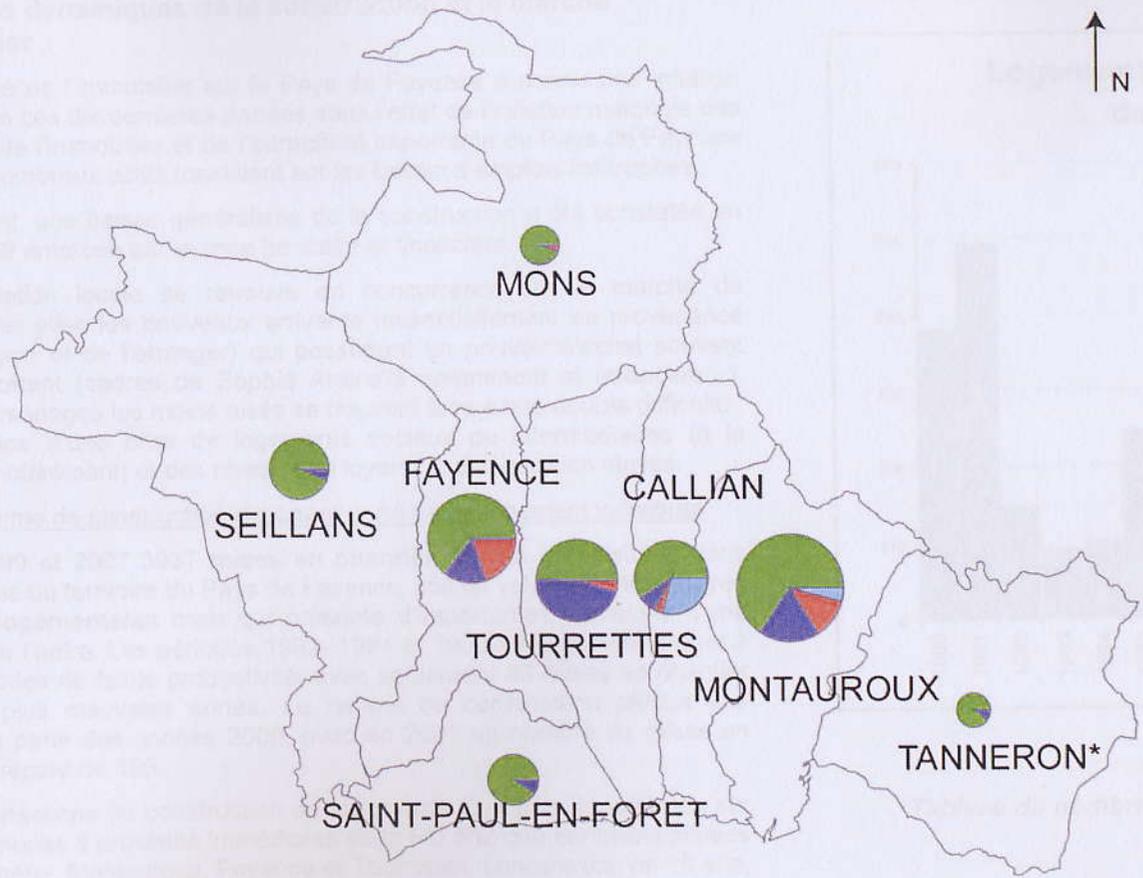
D'après le fichier FILOCOM les communes de Fayence, Tanneron et Tourrettes possèdent une part plus importante de logement vacants par rapport à leur parc de logement total.

### Les constats de terrain et les dires des élus

La plus grande part des logements vacants se situe vraisemblablement dans les centres anciens. Certains centres présentent en effet des logements vacants qui nécessitent des actions de réhabilitation.

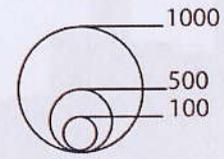
Plusieurs communes ont d'ores et déjà engagées des actions de réhabilitation de leur centre, Tourrettes en est un exemple.

# Nombre et type de logements autorisés sur le Pays de Fayence



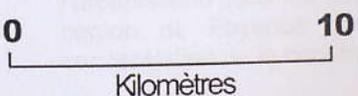
## Légende :

Nombre de logements autorisés (cumul des années 1990 à 2006)



## Type de logements

- Individuel pur
- Individuel groupé
- Collectif
- En résidence



\* TANNERON: Les données sont uniquement disponibles de 1990 à 2005  
Source : SITADEL

### 1.3.5. Les dynamiques de la construction et le marché immobilier

Le marché de l'immobilier sur le Pays de Fayence a connu une inflation importante ces dix dernières années sous l'effet de l'inflation nationale des marchés de l'immobilier et de l'attractivité importante du Pays de Fayence pour de nombreux actifs travaillant sur les bassins d'emplois limitrophes.

Cependant, une baisse généralisée de la construction a été constatée en 2008-2009 amorcée par la crise bancaire et financière.

La population locale se retrouve en concurrence sur le marché de l'immobilier avec les nouveaux arrivants (essentiellement en provenance de la région et de l'étranger) qui possèdent un pouvoir d'achat souvent plus important (cadres de Sophia Antipolis notamment et étrangers...). Ainsi les ménages les moins aisés se trouvent face à une double difficulté : la faiblesse d'une offre de logements sociaux ou intermédiaires (à la location notamment) et des niveaux de loyers ou d'acquisition élevés.

#### a) Un rythme de construction important porté par le logement individuel

Entre 1990 et 2007 3937 mises en chantier ont été enregistrées dans l'ensemble du territoire du Pays de Fayence, soit un volume annuel moyen de 230 logements/an mais qui présente d'importantes variations d'une année sur l'autre. Les périodes 1992-1994 et 1996-1999 correspondent à des périodes de faible productivité, avec seulement 93 mises en chantier pour la plus mauvaise année. Le rythme de construction affiche une reprise à partir des années 2000, avec en 2001 un nombre de mises en chantier record de 395.

Les autorisations de construction de logements sont plus importantes sur les communes à proximité immédiates de la RD 562 que sur celles situées en périphérie. Montauroux, Fayence et Tournettes, concentrent, en 16 ans, 65% de la totalité des logements construits sur le territoire. Plusieurs hypothèses peuvent expliquer ce phénomène : l'accès direct à la RD 562, la proximité des pôles d'emplois, le dynamisme économique des communes du centre du canton et la disponibilité des zones ouvertes à l'urbanisation dans les documents d'urbanisme. La RD 562, qui traverse le canton de Fayence constitue l'axe principal de polarisation et de concentration de la construction de logements du territoire.

Logements mis en chantier par an depuis 1990 à 2007

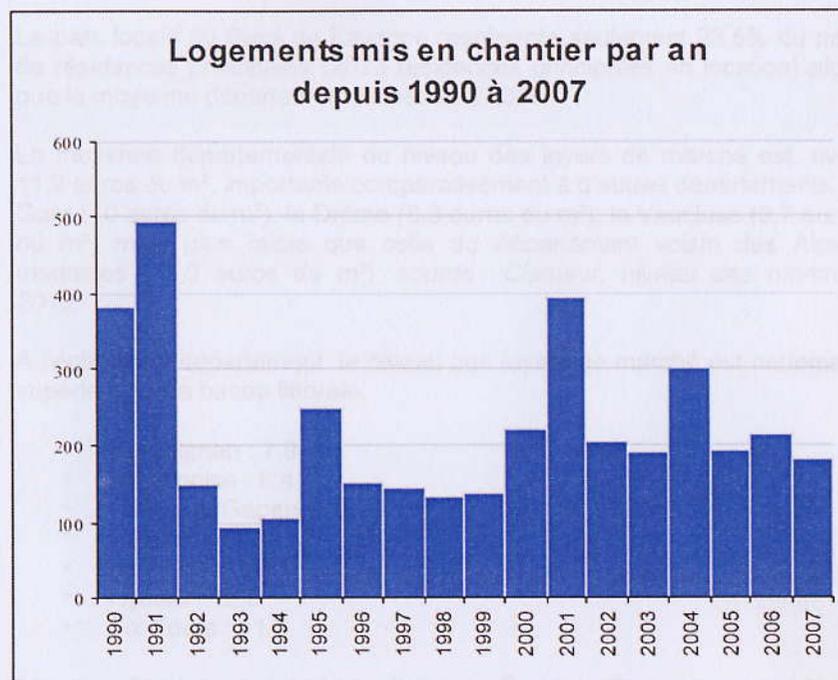


Tableau du nombre de logements autorisés par commune entre 1990 et 2006

Source : SITADEL

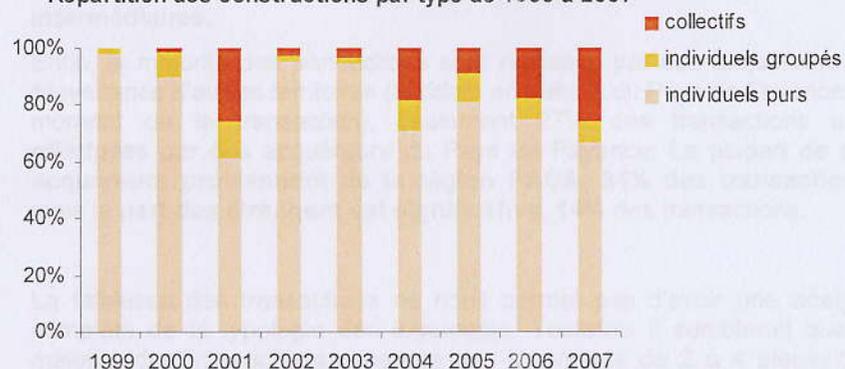
Commune	1990-2006
Callian	693
Fayence	996
Mons	193
Montauroux	1487
Saint-Paul-en-Forêt	333
Seillans	461
Tanneron	145
Tournettes	862
PAYS DE FAYENCE	5170

Le logement individuel représente plus de 85% de la construction neuve.

Entre 1990 et 2007 la typologie de la construction est la suivante :

- Individuels purs : 73%
- Individuels groupés : 15%
- Collectifs : 10%
- En résidence : 1%

Répartition des constructions par type de 1999 à 2007



*Limite de l'analyse du marché de l'immobilier : le stock de transaction est faible. Beaucoup de bases de données utilisées habituellement ne sont pas exploitables pour de nombreux champs du fait du secret statistique. Les analyses sont à pondérer du fait du faible nombre de transactions que peuvent engendrer de fortes variations d'une année sur l'autre.*

## b) Le marché locatif

Le parc locatif du Pays de Fayence représente seulement 23,5% du parc de résidences principales (2073 résidences principales en location) alors que la moyenne départementale est de 37,3%.

La moyenne départementale du niveau des loyers de marché est, avec 11,2 euros du m<sup>2</sup>, importante comparativement à d'autres départements, le Gard (10 euros du m<sup>2</sup>), la Drôme (8,3 euros du m<sup>2</sup>), le Vaucluse (9,7 euros du m<sup>2</sup>) mais plus faible que celle du département voisin des Alpes-maritimes (13,9 euros du m<sup>2</sup>). source : Clameur, niveau des marchés 2010.

A l'échelle du département, le niveau des loyers de marché est nettement supérieur sur la bande littorale.

- Draguignan : 7,9
- Dracénoise : 8,4
- Vallée du Gapeau : 9,7
- Brignoles : 9,1
- Le Pradet : 10,4
- Hyères : 12,3
- Six-Fours : 11,5

Les données concernant le territoire du Pays de Fayence ne sont pas disponibles. Toutefois, les références de territoires comparables et de territoires voisins permettent d'avoir une vision de la situation du marché locatif. Comme pour le secteur du marché de la vente, le fort contraste entre les prix de marché sur la Côte d'Azur et les territoires d'arrière Pays du Var, comme le Pays de Fayence ont pour conséquence une attractivité résidentielle forte du Pays de Fayence.

- CA Sophia Antipolis : 14,5 euros du m<sup>2</sup>
- CC Comté de Provence : 9,5
- Brignolles : 9,1
- Draguignan : 7,9
- Fréjus : 9,9
- Saint-Raphaël : 12,4
- CA Fréjus-Saint-Raphaël : 10,4

### c) Le marché de la Vente

Bien que la faiblesse des transactions invite à la plus grande prudence en matière d'interprétation des données, on peut toutefois dresser un portrait des acquéreurs sur le Pays de Fayence à partir notamment des données 2008 du fichier des transactions des notaires (PERVAL).

Le marché de la vente est porté principalement par les particuliers, **87%** des transactions ont été réalisées par des **particuliers**.

Les acquéreurs sont plutôt jeunes, près de 80% ont entre 30 et 59 ans, **27% ont entre 30 et 39 ans**.

Près de **50% des transactions sont le fait de cadres et de professions intermédiaires**.

Enfin, la majorité des transactions sont réalisées par des acquéreurs en provenance d'autres territoires (résidant en dehors du Pays de Fayence au moment de la transaction), seulement 27% des transactions sont effectuées par des acquéreurs du Pays de Fayence. La plupart de ces **acquéreurs proviennent de la région PACA, 34% des transactions, mais la part des étrangers est significative, 14% des transactions**.

La faiblesse des transactions ne nous permet pas d'avoir une analyse complète de la typologie des logements. Toutefois il semblerait que la majorité des transactions concerne des logements de 2 à 4 pièces (les appartements de 3 pièces représentent 42% des transactions pour les appartements anciens en 2008 et les 2 à 4 pièces représentent 47% des transactions de maisons neuves en 2008).

Globalement les prix d'acquisitions sur le Pays de Fayence sont bien plus élevés que la moyenne nationale mais restent dans les moyennes constatées au niveau régional et moins élevés que sur les marchés de la bande littorale, des Alpes-Maritimes en particulier.

### Le marché de la Vente - Appartements anciens

(source : fichier Perval et Immoprix)

Appartements anciens	indicateurs	2000	2006	2008
	volume total		30	40
volume stats		28	33	12
prix moyen de vente		61 247 €	190 828 €	178 892 €
prix moyen au m <sup>2</sup>		1 054 €	3 036 €	3 389 €
surface habitable moyenne		58 m <sup>2</sup>	63 m <sup>2</sup>	53 m <sup>2</sup>

Moyenne France (hors Île-de-France) : 2 550 euros/m<sup>2</sup>

Moyenne PACA : 3 470 euros/m<sup>2</sup>

Source : Immoprix 2009

### Le marché de la Vente - Appartements neufs

Les données Perval concernant les appartements neufs ne sont pas disponibles compte tenu du faible stock de transaction. Toutefois, nous pouvons donner à titre indicatif un chiffre calculé à partir des prix de vente affichés de plusieurs programmes de logements sur le Pays de Fayence (probablement surestimé puisqu'il s'agit de prix affichés).

Prix moyen au m<sup>2</sup> (estimé) = 3 931 euros/m<sup>2</sup>

Immoprix 2009 :

Moyenne France (hors île-de-France) : 3 290 euros/m<sup>2</sup>

Moyenne PACA : 4 230 euros/m<sup>2</sup>

### Le marché de la Vente - Maisons anciennes

(source : fichier Perval et Immoprix)

Maisons anciennes	indicateurs	2000	2006	2008
	volume total	212	151	82
	volume stats	195	141	78
	prix moyen de vente	192 757 €	388 688 €	445 452 €
	surface de terrain moyenne	3 177 m <sup>2</sup>	2 754 m <sup>2</sup>	8 260 m <sup>2</sup>

Moyenne France (hors Île-de-France) : 196 700 euros

Moyenne PACA : 394 800 euros

Source : Immoprix 2009 :

### Le marché de la Vente – Maisons neuves

(source : fichier Perval et Immoprix)

Maisons neuves	indicateurs	2000	2006	2008
	volume total	16	26	19
	volume stats	16	23	19
	prix moyen de vente	307 842 €	386 290 €	427 763 €
	surface de terrain moyenne	4 476 m <sup>2</sup>	1 858 m <sup>2</sup>	1 534 m <sup>2</sup>

### Le marché de la Vente – Terrains à bâtir

(source : fichier Perval et Immoprix)

Les terrains de 1500 à 2500 m<sup>2</sup> et de 2500 à 5000 m<sup>2</sup> représentent près de 65% des transactions en 2008.

Terrains à bâtir	indicateurs	2000	2006	2008
	volume total	137	73	74
	volume stats	50	25	38
	prix moyen de vente	45 750 €	176 445 €	195 799 €
	prix moyen au m <sup>2</sup>	19 €	82 €	99 €
	surface de terrain moyenne	2 426 m <sup>2</sup>	2 164 m <sup>2</sup>	1 973 m <sup>2</sup>

