

INSEE  
ÉTUDES

PROVENCE - ALPES - CÔTE D'AZUR

## Moyen-Var

# Un avenir à construire avec les grandes agglomérations voisines

**Situé le long des axes autoroutiers reliant Marseille, Aix-en-Provence, Nice et Toulon, le Moyen-Var attire de plus en plus de population. Beaucoup de familles y résident, les jeunes adultes ayant ensuite tendance à quitter le territoire pour poursuivre leurs études ou rechercher un premier emploi. Hors espaces naturels et agricoles protégés, la pression de l'urbanisation y est forte, avec un habitat dispersé très consommateur d'espace. Avec un marché du travail restreint et peu diversifié, un nombre croissant de résidents travaillent dans les grands pôles environnants. C'est surtout le cas d'une grande part des nouveaux arrivants qui ont choisi d'habiter en Moyen-Var en conservant un emploi à l'extérieur de ce territoire. L'offre de transport collectif semble insuffisante pour éviter l'utilisation massive de la voiture. Concilier au mieux explosion démographique et préconisations du Grenelle de l'environnement nécessite l'inscription de ce territoire dans un espace de fonctionnement plus vaste appelant à une concertation renforcée avec les grandes agglomérations qui l'entourent.**

### Explosion démographique sous influence de plusieurs pôles urbains

Au cœur d'une région pourtant dynamique sur le plan démographique, la population du Moyen-Var progresse à un rythme encore plus élevé depuis les années 60 : elle a triplé en 45 ans. Ce rythme s'accélère même depuis 30 ans. Ce vaste territoire, situé entre les trois grandes agglomérations de Marseille - Aix-en-Provence, Toulon et Nice, traversé par l'A8 d'est en ouest et par l'A57 du centre au sud, s'inscrit dans un ensemble réunissant les périmètres de quatre Scot (Schémas de cohérence territoriale) : Provence Verte, Cœur du Var, Dracénie et Pays de Fayence. Les différentes phases de sa croissance démographique sont liées aux ouvertures de tronçons d'autoroute, chaque étape élargissant davantage l'influence des grands pôles urbains. Les dynamiques en matière de population et d'emploi sont ainsi fortement dépendantes des territoires qui l'entourent. En son sein, deux communes importantes structurent également cet espace. À l'est, Draguignan a historiquement développé une aire d'influence au fonctionnement autonome, en lien avec sa position administrative (Préfecture jusqu'en 1975) et son volume d'emplois. À l'ouest, Brignoles peine à jouer son rôle de pôle, car peu éloignée de Marseille, Aix-en-Provence et Toulon, et concurrencée par Saint-Maximin-la-Sainte-Baume.

territoire

[www.insee.fr](http://www.insee.fr)

- Régions
- Provence-Alpes-Côte d'Azur
- Les publications

Région



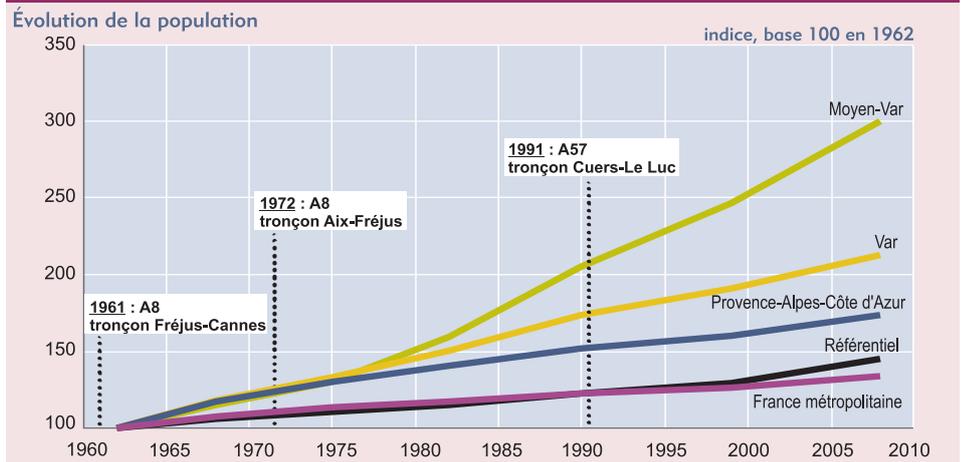
Provence-Alpes-Côte d'Azur

En 2008, 251 000 personnes habitent le Moyen-Var : 38 % dans les deux grandes aires urbaines du territoire (Draguignan et Brignoles), une moitié dans l'espace d'influence des grands pôles externes (Marseille - Aix-en-Provence, Toulon ou Nice). En dépit de son caractère fortement urbain ou périurbain et malgré son dynamisme démographique exceptionnel, ce territoire est peu artificialisé : 70 % des espaces restent naturels, un quart conserve une vocation agricole.

## Une population typique des territoires dynamiques de moyen pays

La population du Moyen-Var est caractéristique des espaces dynamiques de moyen pays. Les familles avec enfants y sont nombreuses à l'inverse des jeunes de 18 à 30 ans. Ces derniers partent poursuivre leurs études ailleurs ou rencontrent des difficultés à trouver un premier emploi sur place. Favoriser l'accès à l'emploi pour les jeunes, afin de leur donner le choix de rester ou de pouvoir revenir, constitue donc un enjeu pour le Moyen-Var. La population est aussi assez âgée, moins que celle du Var dans son ensemble mais davantage que celle des territoires du même type (cf. encadré "Méthode"). Elle vieillit cependant moins vite que dans ces deux espaces : entre 1990 et 2008, la part des jeunes de

## Une population qui a triplé en 45 ans sous l'effet des ouvertures de tronçons d'autoroute



Source : Insee - Recensements de la population

moins de 20 ans diminue moins vite et celle des personnes âgées de 65 ans ou plus augmente moins.

Le Moyen-Var affiche un tableau social contrasté. En 2008, le taux de chômage y est important (13 % au sens du recensement de la population), proche de celui de l'ensemble du Var mais supérieur de deux points à celui des territoires du même type. La précarité y est également élevée alors que le parc social est peu développé : 18,1 % de la population vit avec un bas revenu alors que seulement 5,4 % des ménages logent en HLM (contre respectivement 16,5 % et 9,7 % dans les territoires du même type). Enfin, 13 % des jeunes actifs du Moyen-Var sont sans diplôme, soit 3 points de plus que dans les territoires similaires.

Dans le Moyen-Var comme dans les territoires comparables, le revenu médian par unité de consommation est de 1 480 euros par mois. Cependant, l'écart entre les moins aisés et les plus riches est plus

marqué. Les premiers gagnent en moyenne 5,2 fois moins que les seconds, contre 4,8 fois dans les territoires du même type. La répartition géographique des revenus est également hétérogène. En Dracénie et dans le Pays de Fayence, ce ratio atteint en effet 5,5. Dans cette dernière zone, l'ensemble des revenus, des moins aisés comme des plus riches, est d'ailleurs nettement plus élevé.

## Un apport migratoire qui renforce la fonction résidentielle du territoire

La croissance démographique du Moyen-Var est structurellement migratoire et reste très élevée sur la période récente. Entre 2003 et 2008, 77 000 personnes ont quitté le Moyen-Var ou sont venues s'y installer pour un gain net de 17 600 habitants. Ces mouvements renforcent les populations de jeunes retraités : + 2 300 personnes âgées de 60 à 69 ans, dont deux tiers en provenance d'autres régions. À l'inverse, les personnes plus âgées (70 ans ou plus) ont tendance à quitter le territoire pour se rapprocher des grandes villes, mieux équipées. Le nombre de couples avec enfants croît également fortement sous l'effet des migrations (+ 4 000 ménages). En revanche, les personnes seules sont plus nombreuses à partir qu'à s'installer dans le Moyen-Var, tout comme les jeunes de 18 à 24 ans. Plus de la moitié du solde migratoire (9 000 personnes) provient de territoires frontaliers, renforçant l'idée d'une migration résidentielle plutôt que professionnelle. D'ailleurs, parmi les nouveaux arrivants, la moitié des actifs occupés travaillent en dehors du

## Un territoire de moyen pays traversé par les autoroutes A8 et A57



Note : le Moyen-Var s'inscrit dans l'ensemble réunissant les 4 Scot : Provence Verte, Cœur du Var, Dracénie et Pays de Fayence.  
 Source : Insee - Recensement de la population de 2008

Moyen-Var, contre seulement un quart parmi la population n'ayant pas connu de migration depuis 2003.

## Vers le risque d'un territoire exclusivement résidentiel ?

Un tel dynamisme démographique suscite des besoins en termes d'habitat. Pourtant, contrairement aux territoires du même type, le parc de logements augmente au rythme de la population depuis 1982, et non plus vite comme avant. Il y a deux raisons à cela. En premier lieu, avec la présence de nombreuses familles, la baisse générale de la taille des ménages affecte beaucoup moins le Moyen-Var : moins de logements sont donc nécessaires pour faire face à l'augmentation de population. En second lieu, et toujours en opposition avec les territoires de comparaison, le nombre de résidences secondaires augmente très peu en Moyen-Var. La croissance du nombre de logements est donc quasiment du seul fait de celle des résidences principales, permettant de mettre le parc en adéquation avec l'évolution démographique. La part des résidences principales est ainsi passée de 71,5 % en 1990 à 77,9 % en 2008, alors qu'elle reste constante ou en très légère augmentation dans les terri-

toires du même type, le Var ou la région Paca. Le Moyen-Var s'oriente ainsi de plus en plus vers un espace fortement résidentiel. En effet, une part croissante de résidents travaillent aujourd'hui en dehors de la zone, en grande majorité dans les grandes agglomérations environnantes : une personne sur trois, contre une personne sur cinq dans les territoires du même type. Le marché du travail du Moyen-Var est en effet déficitaire : 75 emplois pour 100 actifs occupés résidents en 2008. Ce ratio baisse depuis 1999, alors qu'il reste stable à 94 dans les territoires du même type. Offrant moins d'emplois, les entrées quotidiennes d'actifs sont aussi moins fréquentes en Moyen-Var. Ainsi, un emploi sur dix est occupé par des résidents extérieurs, contre un sur six dans les territoires similaires. Le Moyen-Var peine donc à absorber les nouveaux venus. Seule la Dracénie (90 emplois pour 100 actifs occupés), qui bénéficie de Draguignan comme pôle d'emploi de proximité, se démarque de l'ensemble du Moyen-Var. Ces navettes, très majoritairement orientées vers l'extérieur se sont intensifiées de 43 % avec les territoires frontaliers depuis les années 2000. Aujourd'hui, les deux tiers des 30 500 sorties quotidiennes se font vers les plus importants d'entre eux : Aire toulonnaise (8 500), Fréjus-Saint-Raphaël (4 500), Pays d'Aix (4 000) et Marseille Provence Métropole (3 800). À l'inverse, pour les entrées, Fréjus-Saint-Raphaël (1 760) et l'Aire toulonnaise (1 940) représentent la moitié des 7 500 trajets vers le Moyen-Var.

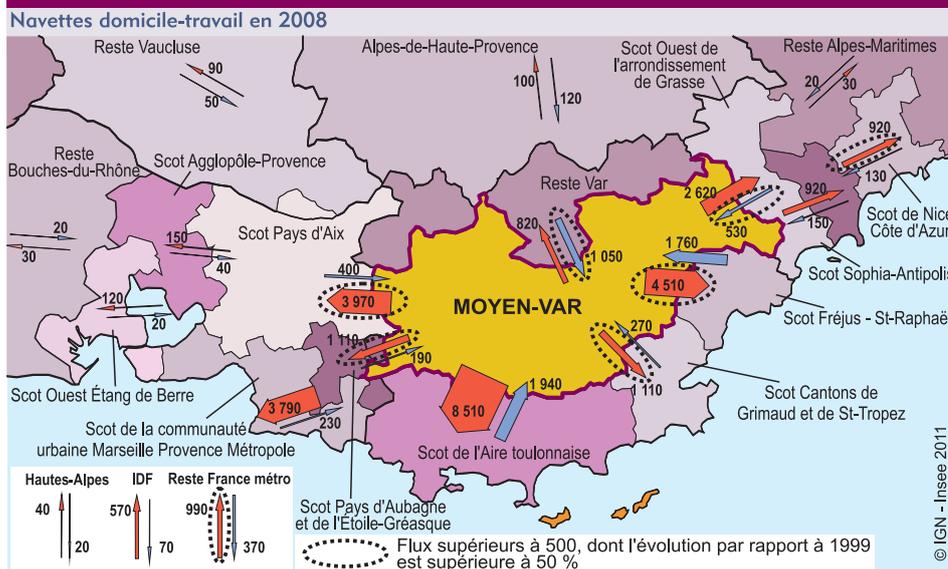
## Une économie très présente avec une forte part d'emplois publics

Le Moyen-Var est donc très dépendant des territoires alentours. Une dégradation de leur marché du travail pénaliserait ainsi les actifs du Moyen-Var sans que celui-ci n'ait de prise sur le phénomène. La diversification et le renforcement du tissu économique de ce territoire est donc un enjeu. L'économie, comme dans tout espace résidentiel, est essentiellement centrée sur des activités présentes, c'est-à-dire tournées vers les besoins de la population. Dans le Moyen-Var, elles concentrent trois quarts des emplois, contre seulement deux tiers dans les territoires du même type. Cette part tend à augmenter (+ 9 points en 25 ans) dans le Moyen-Var comme pour l'ensemble des territoires de comparaison. La part du secteur tertiaire est importante (79 % de l'emploi contre 71 % pour les territoires du même type) à l'inverse de l'industrie sous-représentée (6 % contre 16 %). La contribution de l'emploi public est forte (28 % contre 24 %). Dans un contexte de réorganisation des services publics dans les territoires, cette part élevée pourrait constituer une fragilité potentielle.

## Le Grenelle de l'environnement, nouveaux enjeux pour le Moyen-Var ?

Aujourd'hui, 85 % des déplacements s'effectuent en voiture. Le maillage ferroviaire est en effet extrêmement faible sur ce territoire ; seul l'axe Draguignan-Toulon est desservi par le train. Le territoire du Cœur du Var est par conséquent relativement bien doté avec cinq gares en activité. À l'inverse, en Dracénie, seuls Les Arcs et Vidauban sont desservis et il n'existe aucune gare ouverte au trafic en Provence Verte et Pays de Fayence. Aujourd'hui, les nombreux déplacements, l'utilisation plus fréquente de la voiture, les grandes distances parcourues ainsi que les caractéristiques du parc automobile (plus vieux, plus grosses cylindrées) induisent des émissions de CO<sub>2</sub> plus élevées que dans les territoires comparables. Une politique de transport durable doit donc chercher à intégrer au mieux

### De nombreux actifs du Moyen-Var travaillent dans les agglomérations voisines



l'objectif de réduction du recours à la voiture.

Le Grenelle de l'environnement vise aussi à contenir l'expansion de l'habitat diffus, très consommateur d'espace. En Moyen-Var, sept logements sur dix sont individuels. Cependant, contrairement aux territoires similaires, cette part y est en recul au cours de la dernière décennie. L'évolution récente de la construction renforce cette tendance.

## Une forte pression sur les espaces non protégés

La rapide croissance démographique nécessite cependant de disposer de zones constructibles. Si les espaces naturels sont vastes, une grande partie est constituée de reliefs ou zones remarquables (38 % du territoire en zones protégées, contre seulement 30 % dans les territoires de même type). Non constructibles, ils reportent donc les conflits d'usage avec l'urbanisation vers le reliquat de territoire naturel, non protégé par leur nature ou classement. Beaucoup moins étendues, ces terres subissent une pression plus forte.

Sur l'espace agricole, cette pression est très liée à la nature des terres (cf. encadré "Méthode"). Dans le Moyen-Var, les vignes s'étendent sur la moitié des 36 000 hectares de Surface Agricole Utilisée et les superficies en Appellation d'Origine Protégée en représentent les trois quarts. Globalement, moins du quart des superficies conservent leur vocation agricole après la vente (un tiers en

Provence Verte et Cœur du Var mais moins de 10 % dans les deux autres Scot). Selon le type de culture, la pression s'exerce différemment. Ainsi, plus de la moitié des vignes vendues ne changent pas de destination, alors que la quasi-totalité des vergers s'artificialisent. Ceci traduit les fortes difficultés du secteur arboricole. Une grande partie des terres agricoles, en vignes d'appellation, offrent donc une bonne résistance à la pression foncière, mais les cultures en perte de vitesse y sont en revanche très sensibles.

## Un projet de territoire à construire avec les agglomérations voisines

Cette question de la pression foncière sur les espaces non protégés est d'autant plus importante que la croissance démographique pourrait ne pas faiblir. Selon les projections de population à l'horizon 2040, la population augmenterait de 84 000 à 127 000 habitants suivant les scénarios retenus qui tiennent compte notamment de l'évolution démographique des grands territoires voisins.

La politique de lutte contre l'habitat diffus, le développement d'une offre de transport durable adaptée aux besoins et la diversification du tissu productif constituent des enjeux majeurs pour faire face à ce défi démographique.

Certains projets ferroviaires pourraient également constituer des atouts. La ligne LGV Sud-Est, reliant Marseille à Nice, pourrait accroître l'attractivité économique du Moyen-Var. Même si elle ne traversera le territoire que dans sa zone sud-est, des entreprises d'importance, en recherche de zones bien desservies à la

fois par le rail et la route, pourraient s'y installer. A contrario, cette nouvelle ligne pourrait renforcer le coût du foncier, limitant de fait l'accès au logement pour les populations les plus fragiles. Le projet de réouverture de la ligne TER Gardanne-Carnoules pourrait également offrir une alternative non polluante et plus confortable aux résidents du Moyen-Var dont l'activité professionnelle est basée dans l'Aire urbaine de Marseille - Aix-en-Provence. Soumis à l'influence des grands pôles urbains voisins, le Moyen-Var s'inscrit dans un espace de fonctionnement qui dépasse largement les limites de son territoire, en lien notamment avec les nombreux déplacements domicile-travail quotidiens à destination de ces grands pôles. La réflexion pour améliorer l'organisation interne de ce territoire gagnerait donc à s'articuler au mieux avec celle des grands espaces urbains frontaliers avec lesquels il est fortement lié, pour renforcer la coordination des politiques de développement.

**Junel Bernard  
Philippe Paillet**

### POUR EN SAVOIR PLUS

Les terres agricoles face à la pression de l'urbanisation : une résistance et des enjeux différenciés

ANALYSE N° 5, avril 2011

Déplacements domicile-travail : une interdépendance forte entre les territoires de la métropole provençale

SUD INSEE l'essentiel N° 126, novembre 2008

Le Scot Provence Verte : un pôle résidentiel étroitement lié aux pôles urbains voisins

SUD INSEE l'essentiel N° 91, avril 2006

Le Scot de la Dracénie : une croissance démographique soutenue, une vocation administrative historique

SUD INSEE l'essentiel N° 87, décembre 2005

Retrouvez l'intégralité de l'étude sur [www.insee.fr](http://www.insee.fr)

Institut National de la Statistique  
et des Études Économiques  
Provence-Alpes-Côte d'Azur  
17 rue Menpenti  
13387 Marseille Cedex 10  
Tél : 04 91 17 57 57 Fax : 04 91 17 59 60

Directeur de la publication : **Renan Duthion**  
Chef du service Études et Diffusion : **Olivier Biau**  
Rédacteur en chef : **Claire Joutard**

© Insee - Région 2011  
Dépôt légal : décembre 2011  
N° ISSN : 2114-8260  
Réf : ANA111432

## Méthode

### Territoire étudié, territoire de référence

Le territoire étudié est un ensemble de quatre Scot, dénommé dans cette étude *Moyen-Var* car il s'inscrit entièrement dans le Var, entre la frange littorale et le nord de ce département.

Dans cette étude, le *Moyen-Var* est comparé à un référentiel composé d'entités comparables. Ceci permet de repérer certaines spécificités ou enjeux propres à ce territoire. Ce référentiel correspond à huit espaces qui, comme le *Moyen-Var*, sont une juxtaposition de Scot, traversés par un axe structurant (autoroute, 2 x 2 voies). Ils ont une population équivalente et un dynamisme démographique semblable par rapport à leur région d'implantation. Répartis sur l'ensemble de la France métropolitaine, ils contiennent plusieurs aires urbaines de moyenne importance et sont proches de grands pôles urbains.

### Données de la Safer

Les transactions étudiées proviennent de la Safer (Société d'aménagement foncier et d'établissement rural). Il s'agit des informations fournies par les notaires (notifications) de 2005 à 2009, soit au total 9 500 transactions portant sur 12 900 hectares. Les destinations sont connues pour 58 % des transactions.