



Le Golfe de Saint-Tropez : Radiographie d'un territoire à la croisée des chemins

Ce numéro de la Tribune évoque le rapport de la Chambre régionale des comptes sur les finances de la Communauté des communes du Golfe de Saint-Tropez (Exercices 2018-2022). Nous avons jugé utile de reprendre quasiment in extenso une synthèse de ce rapport car il résume de manière équilibrée la plupart des thèmes que la Tribune aborde depuis 2010.

Après avoir analysé les particularités de cette portion de territoire dont il faut reconnaître les spécificités, le rédacteur souligne le décalage entre l'excellente situation financière de l'EPCI, fruit d'une gestion rigoureuse et son ambition limitée dans les investissements.

Introduction : Un écrin géographique sous haute surveillance

La communauté de communes du Golfe de Saint-Tropez, créée le 1er janvier 2013, est une entité administrative (EPCI – Établissement Public de Coopération Intercommunale) qui regroupe douze communes situées à l'est du département du Var. Ce territoire, enserré entre le massif des Maures et la mer Méditerranée, jouit d'une réputation internationale. Composé de communes mondialement célèbres

Derrière la carte postale bien connue, le rapport de la Chambre régionale des comptes (CRC) dresse le constat d'un territoire aux prises avec des problématiques d'aménagement complexes, exacerbées par une fréquentation touristique massive et une géographie contraignante.

Une puissance touristique et ses paradoxes économiques

L'économie du Golfe repose quasi exclusivement sur le tourisme, qui représente le premier secteur d'activité et génère 55 % des emplois locaux. Les chiffres sont vertigineux pour une population permanente de seulement 57 844 habitants. Chaque année, le territoire accueille environ 1,6 million de touristes, générant près de 13 millions de nuitées, soit 20 % du total des nuitées varoises.

La rançon de la gloire : Une saisonnalité extrême

Cette économie est marquée par une hyper-saisonnalité. L'afflux touristique se concentre entre juin et septembre, période durant laquelle se réalise 75 % de l'activité commerciale annuelle (dont 50 % sur les seuls mois de juillet et août). Cette concentration temporelle engendre des déséquilibres profonds :

- **Emploi** : Le marché du travail alterne entre une forte demande de main-d'œuvre saisonnière l'été et un manque d'opportunités hors saison. Le secteur tertiaire (commerce, services, restauration) domine à 90 %, laissant peu de place à la diversification économique.
- **Infrastructures** : Les équipements publics (routes, réseaux d'eau, gestion des déchets) sont dimensionnés pour absorber des pics de fréquentation estivaux, mais restent sous-utilisés et coûteux à entretenir le reste de l'année.

Une population locale fragilisée

La démographie du Golfe révèle des fractures sociales. Si la population est stable, elle est vieillissante, avec près de 32 % de retraités. Le taux de pauvreté monétaire s'établit à 16,4%, supérieur à la moyenne nationale (14,6 %), ce qui contraste violemment avec l'image de richesse



associée à Saint-Tropez. Les disparités de revenus sont fortes entre une population locale parfois précaire et des résidents secondaires ou touristes au fort pouvoir d'achat.

La crise du logement : un territoire qui expulse ses actifs

L'un des constats les plus alarmants du rapport concerne l'incapacité croissante des actifs locaux à se loger sur le territoire.

La domination des résidences secondaires

Le marché immobilier est structurellement déséquilibré. En 2020, les résidences secondaires représentaient 57 % du parc immobilier total, contre 25 % dans le Var et 17,8 % en région PACA. Dans certaines communes emblématiques comme Saint-Tropez, Ramatuelle ou Rayol-Canadel-sur-Mer, ce taux grimpe à près de 70 %. Cette pression sur le foncier entraîne une flambée des prix qui crée un véritable phénomène d'éviction. Les prix médians à l'achat atteignent des sommets : plus de 15 000 €/m² à Saint-Tropez et Ramatuelle, et environ 10 000 €/m² à Rayol-Canadel ou Grimaud. Même les communes de l'arrière-pays comme La Môle ou Cogolin affichent des prix autour de 5 000 €/m², restant élevés à l'échelle nationale.

Des conséquences sociales lourdes

L'effet d'éviction touche les jeunes ménages, les primo-accédants et les travailleurs saisonniers essentiels à l'économie touristique. Les loyers sont prohibitifs (jusqu'à 25 €/m² à Ramatuelle) et la location saisonnière via les plateformes type Airbnb a explosé, triplant en volume sur les trois dernières années, asséchant encore davantage le marché locatif à l'année.

Des leviers d'action limités

Face à cette crise, l'intercommunalité dispose de peu de marges de manœuvre directes, la **compétence logement relevant principalement des communes**. L'absence de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) empêche une stratégie globale d'aménagement.

Néanmoins, un levier fiscal récent a été activé : le classement de 11 des 12 communes en "zone tendue" permet désormais de majorer la taxe d'habitation sur les résidences secondaires (jusqu'à 60 % à Saint-Tropez) pour inciter à la remise de biens sur le marché locatif longue durée. La communauté de communes tente également d'agir via son Programme Local de l'Habitat (PLH) et la création récente d'un observatoire de l'habitat.

L'impasse de la mobilité : un territoire enclavé et saturé

Le déficit d'accessibilité est l'autre point noir souligné par la CRC. Le Golfe de Saint-Tropez est une presqu'île géographique mal connectée aux grands axes.

Un réseau routier asphyxié

Le territoire n'est desservi par aucune autoroute ni voie ferrée. Tout le trafic repose sur la route départementale RD98a, qui longe le littoral. Cet axe est saturé en permanence : l'été par les 30 000 véhicules quotidiens de touristes, et l'hiver par les déplacements pendulaires et les artisans du BTP. Les carrefours de La Foux et de la Bouillabaisse sont des points de congestion critiques, véritables goulots d'étranglement pour entrer ou sortir du Golfe.



L'échec des alternatives

Les tentatives pour désengorger le territoire peinent à aboutir :

- Le projet de contournement (COSMA) : Évoqué depuis les années 1980 pour contourner Sainte-Maxime, ce projet de 100 millions d'euros est au point mort, faute de consensus sur le tracé et en raison de forts impacts environnementaux.
- Les transports en commun : Le réseau de bus est contraint par les mêmes embouteillages que les voitures. Quant aux navettes maritimes (Bateaux Verts), si elles sont efficaces pour les touristes en été, elles ne constituent pas une solution viable pour les déplacements quotidiens à l'année, faute de parkings relais suffisants et en raison des aléas météo.

Une santé financière "surabondante"

Contrastant singulièrement avec les difficultés de vie quotidienne (logement, trafic), la situation financière de la Communauté de Communes est qualifiée de florissante, voire excessivement confortable.

Des recettes dynamiques

L'intercommunalité bénéficie de la richesse de son territoire. Ses produits de gestion ont bondi de 69 % entre 2018 et 2022, atteignant 23 millions d'euros. Cette hausse s'explique par le transfert de nouvelles compétences et par une fiscalité dynamique. L'Excédent Brut de Fonctionnement (EBF) est substantiel, se situant entre 4 et 7 millions d'euros par an.

Une capacité d'investissement inédite

La communauté de communes jouit d'une Capacité d'Autofinancement (CAF) remarquable, d'environ 5,6 millions d'euros en 2022. Fait rare pour une collectivité de cette taille, elle a financé la quasi-totalité de ses investissements (24,5 M€ sur la période) grâce à ses fonds propres, sans avoir besoin de recourir massivement à l'emprunt. Par conséquent, la dette est dérisoire (5,5 M€ fin 2022) et totalement maîtrisée.

Une trésorerie pléthorique

Le rapport pointe une trésorerie "abondante", atteignant plus de 56 millions d'euros en 2022. Ce montant, qui couvre plus de 1000 jours de charges courantes, est jugé "surabondant" par la Chambre. Conclusion de la Cour : L'établissement dispose de marges de manœuvre financières considérables. Il n'a aucune excuse budgétaire pour ne pas investir massivement dans les défis futurs, et notamment l'adaptation au changement climatique.

Le défi du siècle : L'urgence climatique et les risques naturels

C'est le cœur prospectif du rapport. Le Golfe de Saint-Tropez est un territoire "aux avant-postes" du changement climatique, cumulant tous les risques majeurs.

Inondations et submersions marines

Le risque inondation est une réalité meurtrière, comme l'ont rappelé les drames de 2018 à Sainte-Maxime. L'intercommunalité a pris la compétence GEMAPI (Gestion des Milieux Aquatiques et Prévention des Inondations) et investit dans l'entretien des cours d'eau (Préconil, Giscle) et des programmes d'actions (PAPI). Cependant, la menace vient aussi de la mer. Les phénomènes de



submersion marine, lors des tempêtes d'est, causent régulièrement des dégâts importants, inondant les zones basses et les routes littorales.

Le recul inéluctable du trait de côte

L'érosion côtière est le péril le plus stratégique pour l'économie locale. Avec une montée des eaux estimée entre 60 cm et 1 mètre d'ici 2100, une grande partie des plages sablonneuses (Pampelonne, Gigaro, La Nartelle) et des infrastructures portuaires (marines de Cogolin, Port Grimaud) est menacée de disparition ou de submersion. Sur les 36 plages du territoire, 16 sont déjà identifiées comme soumises à l'aléa érosion.

Le risque incendie

Avec 70 % de territoire boisé et une urbanisation qui s'infiltré dans les massifs (mitage), le risque feu de forêt est extrême. L'incendie d'août 2021, qui a parcouru 7 000 hectares et coûté la vie à deux personnes, a traumatisé le territoire. La sécheresse et les canicules accentuent ce danger. L'EPCI investit dans le débroussaillage (PIDAF) et le sylvopastoralisme pour entretenir les coupures de combustible.

Conflit de stratégie : état vs élus locaux

Le rapport met en exergue un désaccord profond sur la manière de gérer le recul du trait de côte.

- La vision de l'État (Loi Climat et Résilience) : Elle prône l'adaptation, le "Zéro Artificialisation Nette" (ZAN) et parfois le recul stratégique (laisser la mer reprendre du terrain là où c'est possible).
- La vision locale : Les élus, soucieux de préserver l'économie touristique et l'immobilier, privilégient souvent la protection "dure" ou "douce" (digues, géotubes, rechargement de plages) pour maintenir le trait de côte actuel. Ce désaccord s'est cristallisé par le refus des 9 communes littorales d'intégrer la liste nationale des communes vulnérables au recul du trait de côte, contestant les cartographies de l'État jugées trop imprécises et pénalisantes pour l'urbanisme.

L'environnement : Un capital à préserver

Consciente que son attractivité repose sur la qualité de ses paysages, la communauté de communes multiplie les actions de préservation.

Biodiversité marine et terrestre

Le territoire abrite des richesses écologiques majeures : le site Natura 2000 de la Corniche Varoise, la Plaine des Maures (réserve de la tortue d'Hermann) et les herbiers de Posidonie en mer. La Posidonie, véritable poumon de la Méditerranée et barrière naturelle contre l'érosion, fait l'objet d'une protection accrue, notamment via la régulation des mouillages.

Des Zones de Mouillages et d'Équipements Légers (ZMEL) sont déployées pour empêcher les ancres des grands yachts de labourer les fonds marins.



Vers un "tourisme vert" ?

Pour desserrer l'étau de la saisonnalité et du "tout-balnéaire", l'intercommunalité tente de développer un "tourisme vert". Elle valorise les 90 km de sentiers de randonnée et promeut l'arrière-pays (massif des Maures) pour attirer des visiteurs au printemps et à l'automne.

Cette stratégie vise à un développement plus durable, bien que le modèle économique reste encore massivement dépendant des plages et de l'été.

Conclusion

Le rapport de la Cour des comptes dépeint le Golfe de Saint-Tropez comme un colosse aux pieds d'argile. D'un côté, une prospérité financière indéniable, portée par une rente touristique mondiale et une gestion budgétaire rigoureuse qui a permis d'accumuler un trésor de guerre. De l'autre, des fragilités structurelles critiques : une population locale chassée par les prix de l'immobilier, un territoire asphyxié par les voitures, et surtout une vulnérabilité extrême face au changement climatique qui menace l'existence même des plages, source première de sa richesse.

Avec un tel trésor de guerre, on peut s'interroger sur ce qui empêche l'intercommunalité d'investir dans des projets dans la lignée des diagnostics soulignés dans le rapport. Par exemple, dans des constructions légères, adaptées à la haute saison et réservées aux saisonniers. C'est un choix pragmatique : mieux loger les saisonniers, c'est garantir les services, soutenir l'activité locale et préserver l'attractivité du territoire. Cette politique profite à tous y compris les résidents secondaires, en maintenant un cadre de vie vivant, des commerces ouverts et une commune durablement attractive. A cet égard l'idée de trouver des logements provisoires pour les saisonniers, répartis au plus proche des besoins pour éviter les engorgements de circulation en période estivale pourrait être développée.

La demande de logements concerne également les actifs toute l'année. On peut alors imaginer un projet s'appuyant sur la politique publique nationale et des avantages fiscaux "intercommunaux", pour la création de logements locatifs à l'année ou pour transformer les logements vacants toute l'année en habitations locatives. Ceci pourrait s'inscrire dans une des compétences clefs la Communauté de communes sa "compétence logement", qui est intégrée dans un bloc plus large souvent intitulé "Politique du logement et du cadre de vie" ou intégré aux compétences obligatoires en matière d'Équilibre social de l'habitat.

Son action ne se substitue pas entièrement aux communes (qui gardent un rôle de proximité, notamment pour l'instruction locale), mais l'intercommunalité pilote la stratégie globale à l'échelle des 12 communes du territoire. La Comcom dispose de plusieurs outils et actions pour cette compétence logement :

- Le Programme Local de l'habitat (PLH) : C'est le document stratégique majeur. La Communauté de communes élabore et pilote le PLH (le dernier ayant été approuvé en juillet 2020). Ce plan fixe la feuille de route du territoire pour répondre à la forte tension locative (besoins des actifs, des jeunes travailleurs, des saisonniers) et organiser la répartition des logements.
- La gestion des attributions de logements sociaux : L'intercommunalité pilote la Conférence Intercommunale du Logement (CIL). Elle a notamment mis en place des documents de réforme des attributions (comme la Convention intercommunale d'attributions) pour tenter d'harmoniser la demande et favoriser l'accès au logement des travailleurs locaux ou des publics fragilisés.



ADRER

Association pour un développement réfléchi et équilibré du Rayol-Canadel

Rayol Park 83820 Rayol-Canadel sur Mer, www.adrer.fr

- L'accueil des Gens du Voyage : La création, l'aménagement, l'entretien et la gestion des aires d'accueil font également partie de ses attributions de gestion de l'habitat et du cadre de vie.

Ainsi l'intercommunalité insuffle la politique générale de l'habitat et aide les communes à cofinancer et structurer leurs projets résidentiels face aux réalités immobilières très spécifiques du Golfe.

Le message des magistrats financiers est clair : l'heure n'est plus à la thésaurisation. La communauté de communes a les moyens – et le devoir – d'investir massivement ses excédents pour adapter son territoire. La transition d'un modèle "tout-tourisme balnéaire" vers un modèle résilient, capable de gérer le recul du trait de côte et de loger ses travailleurs, est le défi existentiel du Golfe pour les décennies à venir.

Pour le trait de côte il faut absolument trouver un consensus entre l'État et la communauté des communes sur l'action à prévoir après avis des experts.

Vastes programmes...auxquels, à n'en pas douter nos nouveaux élus s'attaqueront par un plan d'actions de toutes les collectivités : État, Région, Département, Intercommunalités et bien sûr, les communes...dont la notre. Les problèmes sont parfaitement identifiés, les solutions sont complexes à mettre en œuvre et souvent politiques.
