

# **LE VAR PREMIER DEPARTEMENT TOURISTIQUE DU SUD-EST**

**Un bilan au début des années 80**

**par Nicole MOFFLIN**

En 1975 à la demande du Commissariat au tourisme, une équipe de géographes du C.N.R.S a tenté d'évaluer la capacité d'accueil touristique des littoraux français. Dans le Var, si les rivages méditerranéens attirent les 3/4 des vacanciers, on assiste également, depuis cette date, à un essor important du tourisme de résidence de l'arrière-pays. Ce bilan de l'accueil touristique au début des années 80 considère l'ensemble du département. Il est extrait d'un mémoire de maîtrise de géographie préparé par Mlle Nicole Moffin, sous la "fraction du professeur Miège, à l'Université de Nice..

## AVANT-PROPOS

Le tourisme est entré dans notre économie, comme il est entré dans la vie de chacun, progressivement pour y occuper une place de plus en plus grande. L'activité touristique continue de se développer à un rythme de 5 % environ en volume. Ce secteur est désormais l'un des plus importants de l'économie du pays : il fournit 8 % du produit national, au moins autant que l'agriculture la chasse et la pêche réunies. "L'activité touristique est d'une importance majeure pour l'emploi, pour l'investissement et pour l'équilibre de la balance des paiements car les 28 millions de touristes étrangers venus en France en 1979 y ont apporté plus de 30 milliards de francs en devises. Cette somme, qui a représenté environ 40 % de la facture pétrolière, a dépassé de 8 milliards de francs le montant des dépenses des touristes français à l'étranger." O.P. Soisson). L'essor du tourisme, stimulé par l'élévation du niveau de vie dans les pays industrialisés, par le progrès des moyens de transports et les diminutions des tarifs aériens est d'ailleurs un phénomène mondial. En France 56 % de la population (29,6 millions) en 1979 ont pris au moins une fois des vacances d'été ou d'hiver dans leur pays. Dans le Var l'activité touristique tend à devenir indispensable à l'économie globale du département qui, grâce à son climat et ses sites, représente une terre d'accueil et de loisirs par excellence.

## INTRODUCTION

Le Var est une terre de contacts et de contrastes géographiques. Les limites administratives actuelles ne forment pas un ensemble homogène mais plutôt un rassemblement de petites unités caractéristiques : la mer bien sûr qui attire les touristes par sa température agréable (plus de 20° C l'été), des marées très faibles et une rare houle ; la montagne... ou presque avec, sur le bord de la mer, les vieux massifs cristallins primaires des Maures et de l'Esterel qui s'élèvent à moins de 800 mètres mais dont les versants souvent raides écartent l'impression de collines et dont les criques et calanques sont autant de petits lieux de baignade ou de mouillage. Dans l'intérieur les chaînons calcaires provençaux se traduisent par des crêtes étroites aux escarpements brutaux (Sainte Baume, 1.147 m). Plus au nord le front préalpin se partage en vastes plateaux (Canjuers) et chaînons (Mont Lachens, 1.715 m) où le visiteur retrouve le charme des villages perchés aux rues fraîches et fleuries. Les plaines sont petites, formant des cuvettes, à l'exception de la dépression permienne qui contourne les Maures par le nord et qu'empruntent les voies de communications. Le promeneur conserve une impression de collines boisées (360.000 hectares de forêts couvrent le département soit 60 % de la superficie) où les forêts sont le plus souvent des garrigues ou maquis et où les diverses essences mêlent leurs senteurs (cistes, genévriers, thym, romarins,, pins...). Terre d'accueil, pays faiblement industrialisé mais cependant en expansion rapide, principalement sur le littoral qui a été totalement bouleversé par les constructions et l'expansion démographique, le Var reste à dimension humaine mais en danger. Réserve de nature aux espèces variées (voir fig. 2) mais fragiles et de soleil (l'insolation atteint les 3.000 heures de soleil par an entre Toulon et Saint-Raphaël), le Var attire par son climat. Celui-ci est original et le touriste ne s'y trompe pas ; avec une association de fortes températures et de sécheresse prolongée le climat méditerranéen a un été sec (voir fig. 1). Pourtant la région connaît la pluie : il tombe presque autant d'eau qu'à Londres mais en trois fois moins de temps. Ainsi le beau temps succède rapidement à la pluie qui se maintient rarement l'été, favorisant la vie en plein air (camping caravaning). Si les vents violents existent (surtout le vent d'est qui amène la pluie et le mistral du nord-ouest qui balaie les nuages et assèche l'air) les brises thermiques modérées contribuent au développement de la plaisance et maintiennent des températures agréables au bord de mer- Réserve d'espaces et d'air pur sur une côte qui disparaît sous le poids du progrès, le département entre le rural et l'urbain reste différent mais complémentaire.

Son équilibre traditionnel est en danger : le milieu rural décline et se désagrège lentement, une population nouvelle étrangère au pays s'installe après avoir goûté la qualité du cadre ; l'espace est convoité par les "colonisateurs" pacifiques qui transforment les activités de l'utilité vers le loisir. Toute une mutation s'opère lentement mais inexorablement : sur des espaces autrefois vierges où poussaient les pierres et le romarin s'édifient des résidences plus ou moins somptueuses qui ne s'intègrent pas toujours dans le paysage environnant. La mutation peut être brutale comme l'été lorsque viennent des milliers d'estivants en quête de soleil et de plage qu'il faut occuper, nourrir et surtout loger. Les hébergements touristiques se multiplient dans le département, se concentrant sur le bord de mer, accentuant le déséquilibre amorcé au début du siècle. Il est donc intéressant, pour expliquer la situation du Var actuellement, de comprendre d'abord le poids des différents accueils touristiques varois avant de poser les répercussions du tourisme sur l'économie générale du département.

## LES DIFFERENTS ACCUEILS TOURISTIQUES VAROIS

Le camping reste la forme d'accueil la plus répandue parmi les touristes varois mais c'est également l'hébergement qui pose le plus de problèmes.

### 1. LE CAMPING VAROIS

Le Var est devenu un vaste terrain de camping. Cette formule d'accueil touristique offre une capacité d'hébergement inférieure à celle des résidences secondaires dans une région où l'hôtellerie ne joue un rôle de premier plan que dans les principales stations.

#### A. LES CARACTERES DU CAMPING VAROIS

En 1980 le département recense 276 terrains aménagés regroupant 74.520 emplacements pour tentes ou caravanes, soit une capacité d'accueil officielle d'environ 150.000 lits (on compte deux lits par emplacement). Les installations sont de qualité comme l'indique le classement par étoiles :

étoiles	terrains	emplacements
1	21	9.158
2	111	24.635
3	96	27.306
4	48	13.421
<b>total</b>	<b>276</b>	<b>74.520</b>

En pourcentages on obtient 36,6 % pour les 3 étoiles, 33 pour les 2 étoiles, 18 pour les 4 et 12,2 pour les une étoile. Ainsi 69,6 % des emplacements sont inscrits dans les catégories moyennes des 2 et 3 étoiles. Le petit nombre des campings à une seule étoile (21) souligne l'évolution vers un accueil de qualité qui est le résultat d'une récente amélioration des installations. Toutefois la majorité des campings reste de petite taille : 78 (28,2 %) ont moins de 99 emplacements, 128 (46,3 96) en ont de 100 à 300, 34 (12,3 %) s'inscrivent entre 301 à 350 tandis que 26 campings (9,4 %) dépassent les 350 et 10 (3,6%) le millier de places. Avec 74,5 % des unités d'accueil inférieures à 300 emplacements le camping varois reste de taille modeste "artisanal" et familial car les

professionnels placent à 400 occupants le seuil à partir duquel on peut parler "d'industrie du camping". Le Var possède cependant des terrains gérés d'une manière moderne ; mais tous les terrains ne sont pas ouverts aux touristes telles les créations à titre privé (voir fig. 3) pour des associations, des comités d'entreprises etc.. : 46 campings varois sont ainsi réservés aux comités d'entreprises et 18.243 emplacements peuvent accueillir environ 42.000 personnes.

De même 6 parcs résidentiels de loisirs (ou PRL) contrôlent 8.370 emplacements soit environ 17.000 lits. La carte des campings privés (voir fig. 3) révèle une forte concentration sur trois secteurs du littoral :

- dans l'est varois Saint-Raphaël, Fréjus, Roquebrune en bord de mer et Puget à l'intérieur. Sur leurs 14 campings, 5 sont au bord de mer et 4 à proximité.

- la presqu'île de Saint-Tropez concentre 11 terrains, tous proches de la mer. A Bormes, deux établissements avec 1.000 et 1.500 places concentrent 4,4 % de la capacité d'accueil.

- dans l'ouest varois c'est surtout la banlieue ouest de Toulon qui est aménagée avec 12 campings principalement à Six Fours (3 terrains et 2.250 places), Sanary (7 terrains et 2.270 places). Au contraire, c'est dans l'est du département que sont localisés les terrains du haut et moyen Var. Outre les terrains privés, 25 campings communaux (voir fig. 4) peuvent accueillir 3.043 tentes ou caravanes avec une distribution spatiale différente

- 4 seulement sont distribués sur le littoral et dans l'ouest du département plus "populaire" que l'est. Dans le Var moyen ils sont proches de la RN 7 et de l'autoroute (Vidauban, le Luc, Brignoles) pour retenir une partie des passants tout en mettant en valeur les mérites du milieu naturel (lacs, rivières). Dans le haut Var la majorité est sur le Verdon, les plus grands occupent les rives du lac de Sainte-Croix ou en sont tout proches (Aiguines, les Salles, Artignosc, Vlontmeyan, Saint-Julien). Ainsi les campings communaux et les terrains privés ne se sont pas répartis dans les mêmes secteurs. La figure n° 5 qui donne en pourcentages le nombre total d'emplacements aménagés pour chaque commune met en valeur l'extraordinaire concentration du camping sur la façade littorale entre Saint-Raphaël et Saint-Cyr, d'est en ouest.

Seules quatre communes rejettent le camping par manque de place mais aussi par le standing international. Saint-Tropez rejette les campings sur Grimaud; le Rayol Canadel, commune sans territoire, a toujours jusqu'ici refusé le camping. A Toulon c'est la densification urbaine qui mobilise tous les terrains au profit de l'habitat en dur. Enfin les 55 places proposées par Sainte-Maxime comptent très peu dans le potentiel d'accueil de la station. En contre partie il y a un surpeuplement dans quatre principaux secteurs :

- la région de Fréjus-Saint-Raphaël, Roquebrune, Puget regroupe 60 terrains et 20.214 emplacements, soit 27 % du département. La plus forte concentration est celle de Fréjus où l'espace communal est en partie confisqué par 26 terrains et leur 10.224 places ; c'est le 1/6 de la dotation varoise.

- dans la presqu'île de Saint-Tropez 34 terrains sont répartis entre Grimaud, Gassin, Ramatuelle, la Croix Valmer, Cavalaire et Cogolin soit une capacité d'accueil de 22.916 tentes ou caravanes. Cette infrastructure est rentabilisée par la proximité de Saint-Tropez et des plages de Pampelonne ; la concentration la plus forte (5.556 places) est réalisée à Grimaud.

- la zone d'Hyères-le Lavandou (le Lavandou, Bormes, la Londe, Hyères, Carqueiranne, le Pradet, la Garde) offre 18.477 places sur 77 terrains. Hyères et Bormes avec 21 et 17 terrains ont l'avantage devant les autres communes.

- enfin, à l'ouest de Toulon, Saint-Mandrier, la Seyne, Six Fours, Sanary, Bandol et Saint-Cyr sont équipés à leur tour, totalisant 33 terrains et 9.080 emplacements.

En somme sur 204 terrains d'accueil, ce sont 94,5 % des emplacements du camping varois qui sont échelonnés sur le littoral avec 27 % à Fréjus, 30,7 à Saint-Tropez, 24,7 % à Hyères et 12 % à l'ouest de Toulon. Ainsi la presque totalité des campings s'égrène sur 250 Kms dans les communes qui ont une façade sur la mer, incroyable entassement qui n'est pas sans poser de graves problèmes tant est obsédant le rêve du campeur d'avoir les "pieds dans l'eau". Comme le démontre la carte de localisation des campings, l'idéal n'est pas d'avoir une place dans un terrain plus ou moins proche de la mer, mais bien d'être au bord même de l'eau. D'après un sondage effectué parmi les 150 unités d'accueil réparties dans tout le département 46 terrains sont situés à moins de 500 mètres de la plage et 19 à moins d'un kilomètre, 43 autres à moins de dix kilomètres et 42 à plus de dix. Au total, 65 campings et 16.908 emplacements sont enclavés dans une bande côtière large d'un kilomètre, 108 unités et leur 25.656 places sont localisées à moins de dix kilomètres de la plage. Il y a aussi un regroupement sur des sites précis de la côte : la région d'Agay-le-Oramont, les plaines de l'Argens et du Reyran autour de Fréjus, Saint-Aygulf, les quartiers de Saint-Pons les Mures et de la Foux à Grimaud, les plages du Lavandou et la zone de la Favière à Eormes, les Salins d'Hyères et la presqu'île de Giens, enfin Six Fours les plages (cette accumulation de campings dans un même endroit rend parfois difficile leur cartographie à petite échelle).

Au delà de la zones littorale, le camping est encore un phénomène ponctuel. D'après la carte des emplacements par pourcentages l'ouest du département reste mal équipé, les campings sont localisés dans trois secteurs :

- l'arrière pays immédiat profite de la saturation de la côte mais la concentration y est nettement moins forte.

- à l'est la pénétration vers le nord est assurée par le relais du lac de Saint-Cassien, plan d'eau très attractif proche de l'autoroute et de la RN 7. Ce sont ces mêmes axes de communication qui contribuent à l'animation du Var moyen.

- le pays du Verdon connaît depuis la création du lac de Sainte-Croix de grands progrès du camping encore que 1.555 emplacements seulement soient distribués entre Rians et les Salies. Cette infrastructure dérisoire par rapport au littoral ne suffit pas à l'hébergement au coeur de l'été.

L'équipement des campings s'enrichit de plus en plus et les services offerts se multiplient. Sur 153 campings du département 110 bénéficient d'un commerce d'alimentation (71,8 %), 79 ont un restaurant (51,6 %), 109 ont un bar (67,9%) et 100 préparent des plats à emporter (65,3 %). De ces 153 établissements plus de la moitié assurent un service d'alimentation, les campeurs trouvent donc sur place leur ravitaillement ce qui leur fait gagner du temps pour profiter de la plage au maximum. Les campings deviennent souvent les centres principaux des vacances du fait que quatre sur cinq disposent d'installations sportives ou de distractions. Une quarantaine à l'intérieur des terres ont construit une piscine pour faire oublier l'éloignement de la mer.

Il y a reflux vers l'intérieur lorsque le littoral est saturé, cela sous la forme du camping sauvage, phénomène saisonnier difficilement contrôlé et maîtrisé.

## **B- LES PROBLEMES**

Du début juillet à la fin août la côte varoise subit une véritable "invasion touristique". Un vacancier sur trois choisit le camping comme type d'hébergement et pour cette raison les 74.520 emplacements du département ne suffisent pas. Le Var occupe la première place en France pour l'accueil en camping et ceci pour de nombreuses raisons. Dans un milieu naturel "euphorique" il bénéficie d'un ciel azuréen et d'un soleil implacable, d'une mer chaude et peu agitée, d'attrayants paysages forestiers et de belles campagnes. Les deux départements voisins, plus urbanisés et davantage victimes de la pollution, sont moins disponibles pour accueillir un tourisme de masse en

camping. De plus c'est en symbiose avec les plages de Saint-Tropez, Sainte-Maxime ou Saint-Raphaël que s'organise la vie en plein air. Le Var bénéficie aussi, comme le reste de la France, de la mode récente du camping, type d'hébergement économique pour des vacances au soleil. Enfin une libération des contraintes imposées par la société moderne et un besoin de retour à la nature ont propagé le goût du plein air dans les différentes classes sociales. Les premiers amateurs de la formule, les ouvriers, contribuent encore pour la moitié de la clientèle en août lors de la fermeture des usines. Une concentration dans le temps, de juin à septembre, et une concentration dans l'espace contribuent à aggraver l'incapacité des installations à faire face à une énorme demande. De juillet à fin août les campings font le plein à plus de 100 %. Pour éviter l'anarchie du camping sauvage les autorités autorisent une surcharge (parfois du double) des terrains ; du coup les chiffres de 74.520 emplacements et de 150.000 personnes sont très inférieurs à la réalité. Ainsi un article du journal Nice Matin du samedi 19 juillet 1980, reproduit une déclaration de la sous-préfecture du Var : "le cap des 250.000 campeurs est atteint". Leur répartition s'effectuait ainsi :

- 205.000 à 210.000 campeurs en terrains classés d'une capacité légale de 150.000 unités ;
- 30.000 campeurs à la ferme pour 3.500 à 4.000 lits soit près de dix fois plus la capacité légale ;
- 8.000 personnes sont installées sur des aires de délestage et en camping chez l'habitant.

Malgré cette surcharge temporaire, l'administration estimait à 10.000 le nombre des campeurs sauvages répartis dans le département, principalement sur la côte, en bordure des chaussées et le long des plages mais aussi dans les forêts et sur les bords du lac de Sainte-Croix.

La brièveté de la saison estivale est certes un gros handicap ; la plupart des campings fonctionnent pendant les quelques mois d'été. Sur un échantillon de 3 terrains, 31 % sont ouverts toute l'année, 24 % d'avril à septembre et 26 % de juin à septembre. Le camping reste une activité saisonnière fonctionnant moins de six mois par an. Un camping de Bormes tient la comptabilité suivante de l'utilisation des emplacements : 1.000 campeurs sont accueillis en avril-mai, 6.000 en juin soit un taux d'occupation de 20 %, 7.000 en juillet, 8.000 en août (occupation à 100 %), en septembre le taux est ramené à 80 %. Ainsi la saison commence bien en juin mais le camping ne travaille vraiment à plein qu'en juillet, août, septembre. Comme les touristes arrivent tous en même temps et en plus grand nombre d'année en année, l'écart enregistré entre la fréquentation du littoral et les possibilités offertes par l'hôtellerie de plein air se creuse de plus en plus. Des statistiques de la D.D.E. du Var soulignent les progrès de la fréquentation avec 8,5 millions de journées-camping en 1975, 2 en 1978, 14 en 1979 et plus de 17 millions en 1980. Ainsi la fréquentation a doublé en cinq ans alors que la capacité d'accueil a augmenté à rythme moyen annuel de 5 %, offrant 124.000 lits en 1975 et 150.000 en 1980.

Nombreux sont les campeurs qui attendent dans leur mobil home, voiture, tente, le long des routes, plages, parkings, la libération de l'éventuelle place. D'après les professionnels, 100.000 lits, environ 33.000 emplacements, seraient nécessaires. Autre chose est de concilier les préférences des campeurs pour les rivages et les impératifs de l'aménagement du territoire. Pour parer au plus pressé, l'administration a encouragé les créations récentes sur le littoral pour éponger le surplus au prix d'une accentuation du déséquilibre actuel côte arrière pays. A cet objectif contribue une prime d'équipement de décembre 1977 pour des créations avec un minimum de 150 places ou des extensions d'au moins 75 places dans les cantons du littoral. Il conviendrait d'étendre cette prime à l'ensemble du département. De toute manière, le problème subsiste car il faudrait doubler la capacité actuelle, alors que le Var est déjà saturé. Dans l'été 1980, 7.700 lits ont été créés et répartis ainsi :

- sur le littoral, 2.500 lits à Fréjus-Roquebrune-Puget, 1.350 à Gassin-Rama-tuelle-Grimaud et 210 à Carqueiranne j
- sur le moyen Var, 1.125 lits à Vidauban, le Castellet, le Muy ;
- sur le haut Var, 1.050 à la Verdière, Comps, Ginasservis, Seilions ;
- sur le lac de Sainte-Croix, 1.100 lits à Bauduen, les Salles et, sur le lac de Saint-Cassien, 435 à Seilans et Montauroux.

Encore insuffisant sur la côte (4.060 lits) l'effort reste dérisoire pour la région du Verdon (1.050 lits). Un programme de développement suppose une prospection des derniers sites littoraux disponibles et une mise en conformité de tous les terrains actuels ; mais l'essentiel est bien d'équiper l'arrière pays en le dotant de plans d'eau ou de piscines. Dans les secteurs de la côte qui ont déjà atteint le seuil critique de fréquentation, toute nouvelle création est à écarter. A Fréjus qui concentre 13,7 % des campeurs varois, s'entassent cinq campeurs par mètre de plage accessible. Une étude de 1976 recense 234 campeurs au km à Cavalaire et 231 à Sanary. Le problème de la surcharge est analogue à Grimaud, Bonnes, la Londe.

L'aménagement de l'espace varois doit tenir compte de l'hypothèque du camping "phénomène social irréversible" ; il convient de lui faire sa juste place sans pour autant "transformer le bord de mer en bidonville de toile". A ce sujet il nous a paru intéressant de recueillir les avis des municipalités intéressées. Saint-Raphaël refuse d'ores et déjà toute nouvelle création du fait de l'actuelle saturation aggravée encore par des confiscations de terrains au profit de la spéculation foncière. De même Fréjus, menacée d'asphyxie ne veut pas entendre parler de création ni d'extension. Il est au contraire question de supprimer les terrains installés en zone urbaine ou les pieds dans l'eau. En contre partie le camping à la ferme serait encouragé. Roquebrune est elle aussi favorable au camping a la ferme s'il est réglementé. Après une longue période d'opposition au camping, Sainte-Maxime prévoit dans son POS de lui réserver une zone de cinq hectares en donnant toutefois sa préférence au séjour à la ferme. A Grimaud le seuil de "l'insupportable" est atteint et seule est acceptée une dispersion sur les terres des paysans. Cogolin cherche maîtriser le camping par un POS qui prévoit l'équipement de 3 a 10 hectares. La commune souhaite un accueil à la ferme tout comme Gassin hostile au camping parce que victime d'excès : vol de récoltes, accumulations de détritius- Saint-Tropez se retranche derrière l'exiguïté de son territoire pour ne pas accepter de campeurs. Cavalaire subordonne la création de nouveaux terrains à une autorisation de l'Etat pour aménager de nouvelles plages ; la situation actuelle souffre de ce double blocage. Jusqu'à présent oppose à cette formule, le Rayol Canadel accepterait des établissements très bien équipés en zone verte, cela sur 250 hectares. Le Lavandou ne veut pas du camping a la ferme et prévoit la suppression de 900 emplacements en dix ans. Bormes n'est pas intéressé par des créations et se contenterait de maintenir la capacité d'accueil actuelle tout en étant favorable au camping à la ferme. Après une période d'équipement intensif Hyères n'a d'autre ambition que de maintenir la situation sinon sous la forme de créations à la ferme.

A Six Fours le problème est différent car l'aménagement touristique est récent et inachevé mais les créations en bord de mer sont bloquées car subordonnées à l'autorisation de l'Etat. Bandol s'efforce d'organiser l'accueil pour prévenir un rejet par les populations locales, aussi le POS réserve-t-il quatre hectares au camping.

Ainsi les communes du littoral veulent stopper, sinon limiter, le développement du camping sous sa forme traditionnelle ; en contre partie elles sont favorables au camping à la ferme. Si l'expansion continue elle devra se faire dans l'arrière pays ; or les touristes ne veulent pas quitter le bord de mer si bien qu'en pleine saison au moment où les établissements de la côte refusent du monde il y a encore à l'intérieur des places disponibles. Les campings de l'arrière pays prétendent

ne travailler à plein que pendant 45 jours. En septembre 1980 par exemple, les campings du littoral étaient assiégés par des amateurs qui préféraient dormir une ou deux nuits en bordure de route en attendant d'une place plutôt que d'aller s'installer à deux ou trois kilomètres dans l'intérieur où il y avait encore des places vacantes. Pour limiter la désorganisation estivale et orienter les touristes vers le moyen et haut Var, cinq centres de "campings guidages" ont été mis en place. Au cours des trois mois de l'été 1980 72.000 personnes ont été renseignées et orientées vers les places vides. La répartition par centre est la suivante : 16.436 orientations à Fréjus, 15.975 à Hyères, 31.600 à la Foux, 6.098 aux Salles et 1.574 à Comps. Le centre de la Foux a été le plus actif du fait de sa situation dans le golfe de Saint-Tropez. Le but de ce camping guidage était d'éviter une surcharge intolérable du littoral en mettant au point une méthode persuasive pour diriger les campeurs vers l'intérieur. Il faudrait étendre l'action bien en amont du Var sur les principales voies d'accès pour orienter ailleurs les touristes lorsque le seuil de saturation est atteint. Pour tenter de maîtriser l'accueil de 250.000 campeurs il faudrait ajuster l'offre à la demande ; or la fréquentation augmente à un rythme annuel de 18 à 20%, voire de 30 % en 1920, alors que la croissance du parc départemental est limitée à 10 %. Pour réduire l'écart, trois solutions peuvent être envisagées : dissuader les gens de venir dans le Var, solution difficile à imposer aux touristes et rejetée par les professionnels ; créer des campings supplémentaires ce qui pose des problèmes ; enfin accroître le nombre des campings à la forme, solution acceptée par la plupart des municipalités. Pour l'instant devant l'invasion les autorités recommandent aux professionnels ; "dans la limite du supportable", d'accroître la surcharge des terrains actuels, sous prétexte "qu'un campeur en surnombre vaut mieux qu'un campeur sauvage", au prix d'un entassement sans précédent. Les retombées néfastes sont évidentes, surtout une diminution de la qualité de l'accueil et la difficulté de résoudre les problèmes d'hygiène mais aussi la création d'un marché noir de l'accueil.

Tout n'est pas négatif cependant; la crise a contraint les propriétaires de campings à sortir de leur léthargie. La profession s'organisa et le regroupement de la plupart des gestionnaires (90 %) au sein du "syndicat de l'hôtellerie de plein air" a autorisé une meilleure concertation sur les actions entreprises. Elle s'accompagne d'une amélioration spectaculaire des établissements ; ainsi en 1979 50 % des membres du syndicat ont demandé un reclassement suivant les nouvelles normes. Par exemple le camping des "prairies de la mer" à Grimaud a investi 600.000 francs ; créé en 195^ il offre 200.000 m<sup>2</sup> et 1.400 places, 800 étant louées à des groupes et 600 à des passagers. Doté de 200 douches et 150 WC le terrain emploie 10 permanents et 50 saisonniers.

Ainsi le camping; malgré les nombreux problèmes qu'il pose, reste le leadership du tourisme départemental et poursuit son développement, laissant loin derrière lui l'accueil hôtelier. L'hôtellerie varoise, bien que moins importante que le camping, demeure cependant un facteur important de l'activité touristique.

## **2. LES HOTELS VAROIS**

Accueil plus ancien que le camping, l'hôtellerie varoise conserve cette caractéristique de masse et reste en retrait par rapport au tourisme moderne.

### **A. LES CARACTERES DE L'HOTEUERE VAROISE**

Le département comptait en 1979 579 hôtels homologués offrant 11.761 chambres (source : préfecture du Var). La répartition des hôtels par commune (voir fig. 6) est plus homogène que dans le cas des campings, toutefois des zones vides persistent toujours : ainsi l'extrême nord-est occupé par de petites communes peu peuplées, le nord-ouest au sud du lac de Sainte-Croix et le sud-ouest entre le littoral et la ligne Saint-Maximin-Brignoles-le Cannet qui est à la fois trop proche et trop



éloignée du bord de mer pour y attirer les estivants. En effet seules quelques dizaines de kilomètres séparent les villages des plages mais ils représentent une perte de temps et une fatigue supplémentaire. Parmi les communes possédant un ou plusieurs hôtels homologués une distinction est à faire. Les communes qui ont de un à quatre hôtels restent la majorité, principalement en dehors du littoral. Un déséquilibre existe entre la moitié est et ouest. Pratiquement toutes les communes à l'est possèdent de un à quatre hôtels alors qu'à l'ouest les équipements sont plus faibles. Les établissements sont souvent de petite taille (moins de 15 chambres) et de catégorie inférieure sauf dans certains cas. Les communes possédant de un à dix huit hôtels regroupent deux catégories : celles de l'intérieur sont souvent de petites villes (Draguignan, Brignoles) qui, par leur taille, ont un service d'hôtellerie pour des besoins non touristiques (affaires, foires...) et pour un tourisme de passage. Les communes du littoral sont de petites stations balnéaires qui ont souvent privilégié les hébergements de plein air comme dans la presqu'île de Saint-Tropez (Ramatuella, Gassin, la Croix Valmer) ou à l'ouest de Toulon (Saint-Cyr, Sanary, Six Fours) Les communes où l'hôtellerie est d'importance moyenne (de 24 à 35 hôtels) sont des villes moyennes -souvent une station balnéaire- qui vivent du tourisme mais soit possèdent d'autres formes d'accueil (Fréjus) soit veulent un tourisme de luxe (Sainte~Maxime,Saint-Tropez) d'où le nombre restreint des établissements. Toulon est à mettre à part. Ici les hôtels servent plus aux gens de passage (pour affaires, famille...) et aux militaires qu'aux touristes proprement dits. Le nombre d'hôtels de la ville est à mettre en liaison avec ses fonctions économiques et administratives. Les communes qui regroupent le plus d'hôtels se situent sur le littoral car ce sont de grandes stations. En tête vient Saint-Raphaël qui profite de l'étendue de sa commune avec le centre ville et les petites stations annexes de l'Esterel (Agay, le Dramont, le Trayas, Boulouris) mais les 57 hôtels servent principalement pendant la saison estivale et, l'hiver, la cité se vide. Hyères bénéficie du titre de station thermale et sert de point de départ aux excursions vers les îles. Le nombre d'hôtels homologués par commune permet d'avoir un aperçu des possibilités d'accueil mais la répartition selon le nombre de chambres disponibles offre une meilleure image des potentialités. La figure n° 7 nous montre une répartition moins homogène que pour le nombre d'hôtels. Les communes qui ont moins de 100 chambres sont principalement celles de l'intérieur et, sur le littoral, de petites stations balnéaires (la Londe, Carqueiranne, le Pradet). De 100 à 500 chambres Brignoles et Draguignan se dégagent car elles ont Un nombre d'hôtels en relation avec leur rôle de petit centre intérieur. Sur le littoral trois points se démarquent: Fréjus-Roquebrune où les campings jouent un rôle plus important que les hôtels, la presqu'île de Saint-Tropez qui a un bon équipement en rapport avec la taille des villes ; on peut y rajouter Bormes et les stations à l'ouest de Toulon. Pour les communes de plus de 750 chambres, Toulon, le Lavandou et Saint-Raphaël en ont plus de 1.000. On constate qu'à Toulon les hôtels sont de plus grande capacité qu'à Hyères : Toulon offre 1.172 chambres dans 35 hôtels contre 764 chambres dans 45 établissements à Hyères. Il est vrai que dans cette dernière les catégories sont meilleures. La petite station de Saint-Tropez possède plus de chambres que la ville moyenne de Fréjus et Sainte-Maxime conserve sa renommée de centre de qualité. Ainsi s'il existe un déséquilibre entre l'ouest et l'est du département le littoral demeure toutefois privilégié face à l'intérieur. Les villes du bord de mer ont un passé touristique plus ancien d'où la concentration des plus grands hôtels.

L'hôtellerie varoise est principalement de qualité moyenne. La répartition par "étoiles" le montre :

étoiles	terrains	chambres
une	258	3.696
deux	202	4.125
trois	91	2.637
quatre	28	1.293
total	579	11.751

Les hôtels de petite catégorie (une et deux étoiles) représentent 79,4 % des hôtels mais seulement 66,5 % de la capacité d'accueil. Ce sont donc des hôtels de petite taille avec une dizaine voire une quinzaine de chambres. Les hôtels de catégorie moyenne (trois étoiles) ne regroupent que 15,6 % des établissements mais offrent 22,4 % des chambres. Ce sont des hôtels de taille supérieure avec une moyenne de 30 chambres. Les hôtels de luxe (quatre étoiles) sont peu nombreux, 28 sur 579 soit seulement 4,8 %, mais cette situation traduit bien le tourisme varois qui demeure à majorité populaire. Les établissements sont de grande taille puisqu'ils représentent 2 % du total des chambres. La moyenne est de 46 chambres pour les quatre étoiles, de 29 pour les trois, 20 pour deux étoiles et 14 pour les une étoile. Plus l'établissement est de qualité, plus l'investissement au départ est important et, pour le rentabiliser, on augmente le nombre de chambres. Les capitaux à ce niveau appartiennent à des sociétés ou des groupes financiers ce qui explique les gros investissements de départ. En revanche les catégories une et deux étoiles sont tenues de manière familiale d'où leur taille réduite. Ce sont d'ailleurs les deux étoiles qui ont connu le plus de progression : de 147 établissements en 1964 on passe à 162 en 1974, 197 en 1977 et 202 en 1978. Il est certain que l'hôtellerie varoise aujourd'hui est en retard par rapport au tourisme. Elle est née principalement avec le "boom" des premiers départs en vacances après la seconde guerre mondiale sauf pour certaines stations plus anciennes (Hyères, Saint-Raphaël...). Financée par de petits emprunts ou grâce aux fonds propres des propriétaires, l'hôtellerie était à majorité familiale. Depuis la situation n'a guère évolué. Sur 579 hôtels 23 seulement ont plus de 50 chambres dont 12 en quatre étoiles et 6 en trois étoiles. Les grands hôtels varois restent de catégorie supérieure donc pas à portée de la majorité des touristes varois. Le plus grand hôtel varois est à Sainte-Maxime avec 239 chambres en trois étoiles.

Selon le syndicat des hôteliers, les années 1965 ont vu des investissements dans l'hôtellerie mais d'une manière peu rationnelle : pas d'étude de marché, petite taille des établissements, propriétaires sans ou avec peu d'expérience... d'où les nombreuses fermetures et reconversions.

Depuis l'hôtellerie a décliné avec une perte d'environ 2.000 chambres en dix ans, phénomène qui s'est ressenti partout sauf à Saint-Tropez où les touristes ont un caractère spécial. D'autre part une grande partie des établissements ferme en dehors de la saison et refuse d'investir pour quatre à cinq mois d'ouverture. Le problème de l'extension de la saison se repose, or de nombreux hôteliers refusent toute réduction des prix et rejettent ainsi les contrats proposés par les tours opérateurs qui permettraient un fonctionnement hors saison. Par exemple au Lavandou, à Noël 1979, un seul hôtel de 7 chambres était ouvert sur les 43 de la commune qui offre 1.038 chambres. Les professionnels pour se défendre contestent les charges sociales les frais de personnel, la concurrence des sports de neige et des autres pays méditerranéens. Sur un échantillon de 228 hôtels on constate que : 116 restent ouverts toute l'année ; 33 ouvrent d'avril à octobre 26 d'avril à

septembre 3 de juin à septembre ; 26 de mars à octobre ; 3 de mars à septembre ; 21 de mai à octobre.

Le temps d'ouverture moyen des hôtels est de 6 à 7 mois par an et l'on peut se demander quel est, dans ces conditions, l'avenir de l'hôtellerie dans le Var ?

## **B. L'AVENIR DE L'HOTELLERIE VAROISE**

L'insuffisance du secteur hôtelier dans le Var demeure un fait certain. Sur les 11.700 chambres 80 % sont dans la petite hôtellerie et 75 % des<sup>^</sup> hôteliers sont indépendants mais ils assument mieux leur fonction que les gérants de campings et veulent préparer leur avenir. Leur objectif se répartit en trois aspects : adapter les infrastructures au tourisme moderne ; porter la capacité départementale de 11.700 à 20.000 chambres ; élaborer un produit et le vendre. Les hôteliers veulent passer du cadre artisanal à l'économie moderne. Pour arriver aux 20.000 chambres il faudrait en créer 400 par an environ pendant 15 ans, avec une orientation vers les deux étoiles de qualité et les trois étoiles, la capacité moyenne devant passer de 20 à 30 chambres. Pour atteindre ce but de nombreux obstacles devront être levés comme par exemple :

- allonger la saison touristique en favorisant les tour opérateurs, mais les hôteliers doivent accepter de se faire imposer des prix, et surtout développer le secteur des congrès, séminaires, foires, expositions... Dans ce domaine le département a une faible capacité : Draguignan possède une salle pouvant recevoir 300 personnes et Toulon six salles d'une capacité de 1834 places plus deux salles offrant 700 places dans des hôtels. Le Var ne possède pas de palais des congrès et les quelques salles, surtout à Toulon, sont insuffisantes ;

- il faudrait également favoriser les crédits hôteliers pour toute construction. L'investissement demeure en effet élevé I de 100.000 à 120.000 la chambre deux étoiles, de 140.000 pour une trois étoiles, 150.000 environ dans un quatre étoiles pour atteindre 300.000 francs dans un hôtel quatre étoiles luxe. "L'industrie hôtelière" est lourde lorsqu'il s'agit d'investir. Le Crédit hôtelier consent difficilement à des crédits car le marché local ne dépasse pas quatre mois en moyenne. Il existe en dehors de celui-ci une prime spéciale d'équipement hôtelier qui est une aide de 8.000 francs par chambre pour un minimum de travaux à réaliser de 350.000 francs pour les hôtels de tourisme et ne peut dépasser 1.500.000 francs s'il s'agit d'un village de vacances ou d'un hôtel-résidence. Dans le Var cette prime n'est attribuée qu'aux cantons du haut-Var et à celui d'Hyères en raison de son rôle de station hydrominérale. Les cantons littoraux souhaitent son extension à tout le littoral mais les créations s'y concentreraient et accentueraient alors le déséquilibre existant ;

- il convient de faire apparaître dans les POS une place plus grande pour l'hôtellerie afin de faire face à la pression foncière qui reste un lourd handicap dans l'investissement initial. Les POS posent le problème du COS (ou coefficient d'occupation des sols). Le COS hôtelier permet la réalisation d'une superficie de planchers plus importante que celle accordée aux logements privés. Or le COS hôtelier est souvent utilisé par les promoteurs : ceux-ci construisent un hôtel mais le transforment très vite en studios vendus en copropriété" C'est pourquoi le COS hôtelier a été supprimé dans les POS des communes, privant les hôteliers d'un avantage foncier. Entre 1974 et 1978 le taux moyen de progression des constructions d'hôtels a été de 2,10 % par an (contre 2,73 % en France) et de 2,03 % pour la création de chambres (2,17 % en France) ; 10 hôtels ont été créés en moyenne par an et 200 chambres nouvelles mises en service.

Mais en dehors des hôtels homologués existent de nombreux petits hôtels non classés. Il y avait en 1979 environ 360 hôtels non classés offrant quelques 3.800 chambres soit près de 25 % du nombre total. Les hôtels non homologués (voir fig. 8) sont nombreux sur le littoral, particulièrement aux extrémités ouest et est du département, mais ils sont également bien représentés dans le moyen Var. Par contre le haut Var possède peu d'établissements sauf à

proximité du lac de Sainte-Croix et à l'est des communes proches de la route Napoléon (Mans, la Bastide). Il est vrai que la population des villages du haut pays est âgée et peu nombreuse. Les hôtels de ce type sont souvent familiaux et ne constituent pas toujours l'unique source de revenus. Si une étude détaillée des hôtels non homologués est difficile du fait du manque de renseignements, il reste certain que ces petits établissements jouent un rôle dans l'animation des villages. Si le Var demeure le premier département touristique français, il ne vient qu'en septième position pour les hôtels. Il faut développer le secteur hôtelier en cherchant à accroître la durée de la saison pour permettre une meilleure rentabilité. Pour cela il convient de trouver des solutions originales adaptées à chaque secteur du département : par exemple développer l'artisanat dans le haut et moyen Var, le vol à voile à Fayence, les croisières à Toulon, les stages sportifs à Boulouris etc..

Le camping et l'hôtel sont des accueils "traditionnels" pour le touriste et, dans le département, reçoivent chaque année une nombreuse clientèle. Pourtant ils sont rejoints, sinon dépassés, par des hébergements plus individuels qui sont plus discrets mais dont le rôle reste très important.

### **3. LES RESIDENCES SECONDAIRES ET LES MEUBLES SAISONNIERS**

Les résidences secondaires et les meublés sont des logements individuels et appartiennent à des particuliers, une résidence secondaire pouvant servir de meublé lorsque les propriétaires ne l'occupent pas- Si une étude des résidences secondaires reste relativement facile, celle des meublés l'est beaucoup moins du fait du manque de renseignements.

#### **A. LES RESIDENCES SECONDAIRES**

Si les résidences secondaires ne sont pas véritablement un accueil touristique dans le sens où elles ne font pas partie du marché professionnel d'accueil mais représentent plus un investissement foncier et immobilier pour leur propriétaire, elles n'en demeurent pas moins une forme d'accueil importante par sa capacité; en 1975 (d'après le recensement général de la population fait par l'INSEE) il y avait 63.650 résidences secondaires dans le Var soit 25<sup>^</sup>.000 lits (l'INSEE compte quatre personnes par résidence en moyenne). Les résidences viennent donc en tête de l'accueil. Leur répartition spatiale (voir fig. 9) montre leur extension à tout le département. Même les petits villages du haut Var en possèdent mais leur nombre est plus important dans les petites villes comme Saint-Maximin, Brignoles, Lorgues, où les services sont mieux représentés tout en conservant un cachet rural. Si leur nombre est peu élevé à Draguignan, seulement <f71, par contre le canton de Fayence en regroupe 1.650. En effet, en plus des étrangers (Belges, Hollandais), les Parisiens mais également les habitants de Fréjus-Saint-Raphaël et ceux des Alpes-Maritimes achètent des terrains pour y faire construire. Toutefois le phénomène ne prend de l'ampleur que sur le littoral. Toute la façade maritime comporte des communes où les résidences secondaires en 1975 sont en général supérieures à 1.000. Il est vrai que ce sont des villes plus grandes que les villages de l'intérieur où l'activité touristique demeure prioritaire. Les communes de la presqu'île de Saint-Tropez possèdent peu de résidences par rapport à d'autres secteurs de la côte (Fréjus, Six Fours, Sanary...), le prix élevé des terrains limitant les constructions. Si le phénomène résidence secondaire existe pratiquement partout, des vides subsistent toutefois, ainsi le massif des Maures. Cette zone forestière est protégée et le massif, malgré son étendue, reste peu habité. Les plans de Canjuers sont occupés par le camp militaire qui ne touche pas cependant l'extrême nord-est très peu peuplé : pour huit communes en 1975 on comptait seulement 728 habitants avec Comps" village le plus grand totalisant 206 personnes. Les résidences sont diffuses dans l'espace et leur représentation par un cercle traduit mal la réalité. Il est alors intéressant de voir le rapport des résidences secondaires avec le nombre de logements par commune. La figure 10 montre l'existence d'une

bande partant de l'ouest toulonnais (la Seyne) à l'extrémité sud-est (le Muy-le Puget) où les résidences sont peu nombreuses. Cette zone correspond à la dépression permienne qui concentre les moyens de communications (voie ferrée, RN 7, autoroute) et qui est la "zone active" du Var. C'est là que se retrouvent la plupart des zones industrielles, des grands supermarchés et commerces divers (meubles), que se trouve l'agriculture la plus rentable (vignobles, pépinières, serres...) d'où le fait que le tourisme devient secondaire par rapport aux autres activités. L'attrait moins grand du site plus marqué par la vie économique, une résistance plus grande face à la spéculation foncière interviennent également. Le rapport des résidences secondaires et du nombre total de logements ne dépasse pas 20 %. En revanche certaines zones ont plus de 40 % de résidences secondaires ce qui traduit bien l'emprise touristique. Ce sont en premier les communes littorales entre Bormes et Roquebrune qui n'ont que très peu d'activités en dehors du tourisme. Le site des Maures attire les villas qui forment de véritables quartiers résidentiels pratiquement vides l'hiver. A l'opposé tout le nord, de Rians à Mons, dépasse les 40 % mais le nombre total de logements reste très faible. Si les résidences secondaires n'atteignent pas 500 pour les plus grandes communes, l'été la population des villages double souvent et une partie des terres appartient à des étrangers. Le moyen Var se situe entre 20 et 40 % de résidences secondaires. Sur le littoral le sud-ouest reste plus populaire et le sud-est rassemble des villes plus importantes où le nombre des résidences secondaires, pourtant parmi le plus élevé (Fréjus 3.600), se trouve noyé dans les résidences principales. Il est intéressant d'étudier l'évolution des résidences de 1962 à 1975 afin de voir les zones attractives. La figure 11 montre tout d'abord que dix communes ont perdu des résidences. Pour les Salles et Bauduen cela peut s'expliquer par la création du barrage de Sainte-Croix. A Tanneron l'incendie de 1970 a pu inciter des propriétaires à vendre. Au Revest et Solliès la croissance de Toulon et l'intensification de l'économie ont refoulé les résidences. Le recul peut provenir aussi de la conversion des résidences en un habitat permanent lors de la retraite. Mais ces régressions sont peu nombreuses et la majorité des communes a connu une augmentation de plus de 60 % ; ce sont celles du littoral et plus particulièrement de la Londe à Saint-Raphaël. Tout le sud-est est touché et la pénétration vers l'intérieur se fait jusqu'à Draguignan. Les constructions ont même atteint l'extrême nord-est (le Bourguet, Brenon, la Bastide...). Dans le moyen Var la zone de Cotignac et la Roquebrusanne sont des points de concentration. Les communes dont la croissance est faible ou moyenne se répartissent sur l'ensemble du département et ne semblent pas obéir à un facteur particulier. Si cette carte permet de voir les grandes zones de croissance elle traduit mal la répartition en chiffres bruts. La figure 12 montre que la côte a bénéficié des constructions en particulier l'ouest toulonnais. En revanche la part du haut Var apparaît infime même si l'évolution en pourcentage était forte. Dans le moyen pays deux lignes s'observent : l'une nord-sud partant de Toulon jusqu'à Brignoles et suivant la RN 7 jusqu'à Saint-Zacharie et une seconde est-ouest partant de Fayence et atteignant Rians. L'influence des routes permettant d'accéder à ces villages et des communications avec le littoral déterminent ces lignes de densité plus forte. Les propriétaires de résidences sont des Français venant surtout de la région parisienne et des étrangers" principalement belges et hollandais. L'examen de l'origine des demandeurs de permis de construire en 1976 pour le village de Montauroux et la station des Issambres le montre. A Montauroux sur 56 permis de construire demandés 9 venaient de la part d'étrangers (dont 6 du Bénélux), 11 de la région parisienne, 9 du reste de la France et 12 des Alpes-Maritimes. Seules 15 demandes étaient faites par des habitants locaux. Il faut noter l'implantation des gens venant des Alpes-Maritimes trop saturées. Aux Issambres (commune de Roquebrune) sur 92 demandes de permis" 30 provenaient de la région parisienne, 14 du reste de la France" 8 de l'étranger et 40 du Var. Ainsi une grande partie des demandes de permis de construire est faite par des personnes extérieures au département qui souhaitent y posséder un point de vacances. Mais les résidences substituent l'espace agricole ou "naturel" à un espace touristique dont les habitants locaux dirigent rarement l'expansion. La côte a définitivement basculé du côté balnéaire et l'arrière pays s'individualise en zones plus ou moins vastes formant des bastions touristiques par endroit. On ne peut toutefois nier l'importance que

prennent les résidences secondaires dans les villages, du moins au début de leur implantation. Les métiers qui ont un rapport direct (bâtiment) ou indirect (commerces) connaissent une expansion de leurs activités tout en s'adaptant aux exigences des citadins (par exemple le confort). Si le phénomène s'accélère il prend trop d'ampleur et son contrôle échappe aux habitants locaux.

Les meublés touristiques sont une autre grande forme d'accueil mais leur évaluation exacte est pratiquement impossible à établir.

## **B- LES MEUBLES SAISONNIERS**

Les meublés saisonniers varois fonctionnent avec un grand profit principalement l'été. Le nombre de personnes choisissant ce type d'accueil demeure très élevé mais en raison de dissimulation pour cause de fraude fiscale on ne peut avancer aucun chiffre sérieux. En effet même si le syndicat des loueurs en meublés consentait à communiquer des statistiques" le nombre total de meublés resterait bien inférieur à la réalité car il convient d'y ajouter les "locations au noir" faites de particulier à particulier. Il existe une brochure "meublés saisonniers du Var 1981" édité par Promovar mais elle ne regroupe que 180 meublés pouvant accueillir 690 personnes pour tout le département. Cette brochure ne contient qu'une faible partie des meublés officiels, ainsi elle ne mentionne pas Fréjus qui en possède pourtant 158 avec 81 au centre ville, 61 à Fréjus-plage et 16 à Saint-Aygulf soit au total près de 600 personnes. Les meublés accueillent une moyenne de quatre personnes car seul un nombre élevé de locataires permet d'amortir les prix qui grimpent rapidement en saison, pénalisant les habitants locaux. S'il n'est pas possible, faute de renseignements sûrs, d'étudier les meublés il convient de se rappeler leur rôle dans la fonction d'accueil. Les hébergements plus légers que constituent les villages vacances, les gîtes ruraux et le camping à la ferme sont beaucoup mieux connus.

## **4 LES VILLAGES VACANCES, GITES RURAUX ET CAMPING A LA FERME A. LES VILLAGES VACANCES**

Le département possède 28 villages vacances offrant au total 14.050 lits dont 3.450 en camping. Tous les villages sont à proximité du littoral, l'intérieur du département étant totalement déserté par ce type d'établissements. Fréjus reste la commune la mieux équipée avec six villages représentant 4.065 lits soit 28 % de la capacité totale. Saint-Raphaël (790 lits) et Sanary (282) ont chacune trois villages mais de petite taille car elles sont largement dépassées par Hyères (2.434 lits), Grimaud (1.100 lits), le Pradet (1.570), qui n'ont pourtant que deux établissements chacun. Les villages vacances ne sont pas tous identiques tant du point de vue du type d'hébergement que des catégories sociales concernées. Si quelques villages sont en fait des tentes ou caravanes la majorité consiste en pavillons individuels allant de la maison avec tout le confort aux paillotes du "Club Méditerranée" en passant par les bungalows. Quelques uns enfin ne sont qu'un bâtiment renfermant plusieurs chambres de la même manière qu'un hôtel. Si un certain nombre de villages est réservé à des entreprises particulières (PTT), d'autres appartiennent à Tourisme et Travail et sont plus "populaires" que le village des Restanques régis par le Club Méditerranée. L'impact économique des villages se traduit principalement par les emplois offerts car ce sont souvent les populations locales qui bénéficient de ce travail" Par exemple le village des Cigales à Six Fours emploie 20 personnes en permanence et 29 saisonniers pour une capacité de 248 lits. Le village des PTT à Fréjus accueille environ 3.000 familles sur neuf mois d'ouverture. En hiver 200 personnes par jour y résident contre il à 12.000 l'été. Pour 1.200 lits répartis dans 40 bâtiments de six logements chacun il faut en pleine saison 80 employés 2 restent ouverts toute l'année avec pour certains une fermeture de deux semaines en janvier, 2 restent ouverts quatre mois principalement de juin à septembre, les autres varient de trois à neuf mois d'ouverture. Il serait intéressant de maintenir les

villages ouverts (sauf ceux de tentes) en y favorisant l'accueil de personnes du troisième âge qui ne préfèrent pas forcément les mois les plus chauds ; certains emplois saisonniers pourraient ainsi être maintenus. L'armée bien représentée dans le Var possède des établissements familiaux pour ses membres. Six établissements offrent 1.000 places dont 724 en caravanes et 80 en tentes. Ces établissements sont, sur le littoral dans les communes de Saint-Raphaël (3), Fréjus (1), Hyères (1) et dans l'intérieur sur la commune du Muy (1). Les gîtes ruraux sont bien plus représentés dans le moyen Var.

## **B LES GITES RURAUX**

Le Var, département resté en grande partie rural et formant une terre d'accueil pour le touriste, devait avoir des hébergements ruraux. Le département possède 466 gîtes ruraux offrant 2.013 lits. La capacité peut paraître faible face au potentiel d'accueil des campings ou hôtels mais la petite taille des établissements permet de conserver le "caractère rural". La répartition spatiale des gîtes est bien plus homogène que pour les autres types d'accueil. La plupart des communes sont concernées sauf le nord près du lac de Sainte-Croix, la presqu'île de Saint-Tropez et l'arrière pays toulonnais. Le littoral ne rassemble pas le plus de gîtes même si la commune qui en possède le plus (Grimaud) est effectivement au bord de mer. De plus la répartition des gîtes par commune traduit mal, du moins sur le littoral, la véritable répartition. En effet les communes sont souvent de grande superficie et s'allongent du sud au nord, gardant des terrains agricoles nombreux loin des plages et de la foule (par exemple Roquebrune ; Fréjus). Le moyen Var de Saint-Maximin à Fayence montre une densité plus grande de gîtes (de 7 à 16). Les villages y sont un peu plus importants et les communications passant à proximité (RN 7, autoroute) font de cette zone une région facile d'accès. L'est varois est en effet le débouché de ces deux routes sur le littoral ce qui se traduit par une arrivée importante de touristes ; c'est de plus à partir du sud-est que l'on remonte vers le Verdon. Paradoxalement, ce dernier n'a pas ou alors que peu de gîtes à l'exception de Saint-Julien et Régusse. Il est vrai que la population des communes est faible et le plus souvent âgée ce qui se traduit par une faible innovation des activités. A travers les gîtes ruraux, l'étude du tourisme en milieu rural apparaît. Les gîtes cherchent à associer au maximum les ruraux au développement touristique de la région. Un gîte rural "est une location meublée de vacances située à la campagne, dans les villages agréables ou dans le cadre d'une ferme" (définition des gîtes de France). Bien que soumis aux mêmes règlements concernant l'équipement il est possible de distinguer les gîtes privés et les gîtes départementaux. Dans le Var 120 gîtes appartiennent au relais départemental des gîtes du Var et 3\*6 sont privés" 88 % de ces derniers appartiennent à des habitants locaux avec 285 gîtes (82 %) dont les propriétaires résident dans la même commune et 21 (6 %) dans des communes limitrophes. 40 gîtes privés (12 %) sont la propriété de personnes étrangères aux communes locales se partageant pour moitié avec le reste du Var et le reste de la France. On constate tout de même que la quasi totalité des gîtes dépendent de Varois, 4 % seulement viennent de l'extérieur (région parisienne 5, est de la France 4, Bouches du Rhône 5, Alpes-Maritimes 2, autres 4). 86 gîtes (18 %) sont des maisons totalement indépendantes et 52 (11 %) comportent deux gîtes par maison. 21 % (101 gîtes) sont des maisons mitoyennes dans un village ou une maison dans un lotissement. Si 85 sont dans la demeure du propriétaire (18 %), 142 sont situés dans un bâtiment comportant plusieurs gîtes (30 %). Les gîtes ruraux permettent aux habitants ruraux d'avoir un revenu supplémentaire et contribuent à la rénovation voire au maintien du patrimoine immobilier rural. Si le développement du tourisme dans l'arrière pays reste souhaitable, il ne faut pas que cette extension soit génératrice de destruction. L'introduction d'une centaine de vacanciers dans un petit village d'une vingtaine d'habitants est déjà importante. Dans l'extrême nord-est les deux villages de Brenon et du Bourguet sont peu connus. Peu peuplés, 15 et 20 habitants en 1975, ils possèdent chacun six gîtes ruraux, privés au Bourguet, municipaux à Brenon, pouvant accueillir 26 et 24 personnes. Ici avec les quelques résidences secondaires : 15 et 14 en 1975, on est loin de la pression touristique de la côte.

Les gîtes sont un moyen de faire revivre passagèrement les villages abandonnés. Pourtant les touristes sont déjà générateurs de troubles vis-à-vis des agriculteurs (cultures et bétail parfois endommagés). Le tourisme ne doit pas menacer les agriculteurs aussi il convient de le contrôler pour éviter qu'il ne détruise un milieu fragile. Les problèmes sont analogues dans le cas des campings à la ferme.

### C. LES CAMPINGS A LA FERME

"Les campings à la ferme sont des terrains situés sur des exploitations agricoles ouverts aux campeurs et caravaniers pour des séjours répondant aux dispositions réglementaires générales en matière de camping" (définition du ministère de l'Agriculture). Ce type d'accueil permet en effet aux agriculteurs d'avoir un revenu supplémentaire. Cet accueil est important dans le Var car 11 concerne les deux principaux secteurs économiques : l'agriculture qui connaît des problèmes de rentabilité entraînant un exode rural parfois grave et le tourisme dont l'accueil en camping est insuffisant pour répondre à la demande estivale. En 1980 il y avait 3 campings à la ferme soit une capacité théorique de 1.110 emplacements (en effet le nombre d'emplacements est limité à 10). Mais la répartition spatiale de ces établissements (voir fig. 13) montre une fois de plus la grande concentration sur le littoral, particulièrement du sud-est varois. Seules neuf communes de l'arrière pays ont un ou plusieurs campings. Une grande lacune existe dans ce milieu rural où l'agriculture reste une des principales activités. Il est vrai que les agriculteurs sont souvent âgés et peu de jeunes reprennent les exploitations. Pourtant l'apport supplémentaire de revenus procurés peut être un facteur de maintien de l'activité. La recherche de la mer se traduit par le fait que pratiquement toutes les communes littorales possèdent des campings. Le sud-est, depuis Ramatuelle à Saint-Raphaël, concentre 99 établissements soit 89 % du total. Pourquoi un tel regroupement ? Tout d'abord ce sont des communes où l'agriculture se maintient et qui connaissent une insuffisance de lits-camping. Ainsi si les fermes ne sont pas au bord de mer mais à l'intérieur des terres, les plages sont accessibles rapidement, de plus les agriculteurs exploitent l'image de marque des stations, principalement dans la presqu'île de Saint-Tropez (Grimaud, Ramatuelle). Il semblerait que la concentration sur le littoral tient au fait que là se trouve la clientèle en surplus qu'il, convient d'absorber I les campings à la ferme jouent ce rôle. La capacité d'accueil officielle de 10 places maximum est très largement dépassée (en juillet 1980 il y en avait près de dix fois plus). C'est ainsi que les propriétaires e campings se plaignent du camping à la ferme qu'ils considèrent comme un concurrent qui bénéficie du client sans avoir les mêmes charges. Pourtant ce type d'hébergement reste un atout qu'il convient d'organiser. Si de nombreuses communes sont hostiles à la création ou à l'extension de campings aménagés, elles sont pratiquement toutes favorables au camping à la ferme. Celui-ci peut permettre la combinaison agriculture-tourisme d'une manière harmonieuse et sauvegarder ainsi ces deux secteurs clefs de l'économie. Le tourisme par cette forme peut maintenir l'agriculture sur le littoral et dans l'arrière pays. Si cette activité disparaissait les terrains libres poseraient alors des problèmes de propriété foncière et de spéculation. Leur disparition pourrait nuire au tourisme en détruisant un environnement favorable. C'est pourquoi on souhaite le développement du camping à la ferme à condition "qu'il se fasse dans le respect et la rigueur des règles". Les agriculteurs estiment que la législation est à revoir. Les dix emplacements autorisés engendrent un coût d'investissement qu'ils estiment disproportionné par rapport aux recettes d'où la décision pour la saison 1981 d'augmenter les emplacements de 0 à 25 en fonction du terrain et de son équipement. Il ne faut pas toutefois que les agriculteurs se transforment en exploitants de campings, le tourisme devant rester un complément.

### 5. LES AUTRES ACCUEILS



En dehors des principaux modes d'hébergements que nous avons vus (hôtels, campings, villages-vacances, gîtes...) existent des accueils moins touristiques mais qui sont, par le nombre de personnes concernées, à inclure dans une étude des capacités d'accueil. Le dénombrement de ces types d'hébergements reste difficile à faire et demeure imprécis du fait de la diversité. Trois auberges de jeunesse existent dans le Var offrant 227 places soit environ une cinquantaine chacune. Elles se trouvent à Toulon, Fréjus et au Trayas sur la commune de Saint-Raphaël. Plus de 8.000 jeunes utilisent chaque année les auberges varoises. Si le taux de fréquentation est très fort une saturation de la structure d'accueil s'observe pendant les congés scolaires contre une faible demande en hiver. Peu nombreuses sur la côte, les auberges manquent de moyens pour améliorer leurs infrastructures si ce n'est pour survivre tout simplement. La création d'une auberge dans l'intérieur permettrait de soulager les trois qui existent sur le littoral, par exemple dans le Verdon, centre touristique et sportif.

Pour les plus jeunes de nombreuses colonies de vacances sont établies dans le département. La capacité totale atteint environ 15.000 lits sur la côte mais aussi sur l'ensemble du moyen et haut Var. Malheureusement il n'existe pas de liste officielle des colonies et leur répartition exacte par commune reste à faire. Fonctionnant l'été les écoles primaires abritent des colonies lors des vacances et les modifications des dates des congés scolaires ne sont pas sans créer des problèmes de correspondance.

L'accueil chez les parents ou amis est estimé à 200.000 lits mais ce chiffre très approximatif ne peut être vérifié. Ce phénomène doit être étendu car une grande partie de la population varoise est née hors du département et garde de la famille à l'extérieur, les retraités y contribuant pour une large part.

Le Var attire principalement par son littoral, donc par la mer. La plaisance joue un rôle par le fait que beaucoup de bateaux sont en fait des "résidences secondaires flottantes". En septembre 1980 58.847 bateaux étaient immatriculés dans le département qui est le premier de France avec 11 % de la flotte nationale. En effet la plaisance en France représente 521.363 bateaux dont 41 % sont en Méditerranée, 26 % en Manche et Mer du Nord et 33 % en Atlantique. Pour le Var les bateaux de moins de deux tonneaux (65 %) se répartissent en voiliers 10 %, bateaux à moteurs 54 % et pneumatiques 36 %. Pour les catégories de plus de deux tonneaux 59 % sont des voiliers et 41 % des moteurs. En 1980 3.380 nouvelles immatriculations ont été enregistrées et 44 % des nouveaux propriétaires sont varois, le reste par ordre d'importance étant la région Rhône-Alpes ; l'Alsace et la Lorraine ; le Centre et Paris. Ce sont ces derniers, lorsqu'ils possèdent un bateau de taille suffisante, qui y séjournent restant parfois dans le port même. Mais ces bateaux nécessitent un abri lorsqu'ils ne sont pas utilisés. Le département possède plus de 18.000 postes à quai dans 37 ports de plaisance mais malgré cela les besoins, très importants, ne sont pas tous satisfaits. Les prévisions annoncent plus de 30.000 postes en 1985, aussi des projets sont programmés (agrandissement des ports du Lavandou et de Hyères ; construction de nouveaux ports à Saint-Aygulf, les Issambres voir le grand projet du port de Fréjus). Mais les contraintes liées à la disponibilité des sites et à la qualité de l'environnement limitent considérablement de telles réalisations. Les sites sur eau ne permettent plus que la construction d'environ 7 à 8000 postes aussi d'autres solutions sont envisagées, principalement le stockage à terre, possible surtout dans le Var où les bateaux n'appartenant pas aux Varois ne sont utilisés que trois semaines par an environ.

Aux vingt maisons familiales de vacances permettant de recevoir 4.500 personnes il faut ajouter des établissements qui ne sont pas touristiques mais doivent leur existence aux capacités, du climat local. Pour les enfants existent des "maisons d'enfants" à caractère social ou sanitaire. Dans le premier cas 23 établissements (800 places) se répartissent entre la côte (surtout Toulon) et

l'intérieur (Sillans, Salernes, Draguignan, Faïence). Dans le second cas les six maisons sont en bord de mer, permettant à 250 enfants de se soigner et se reposer. Lorsqu'il s'agit d'adultes, 23 maisons de repos ou de convalescence offrent 471 lits pour hommes et 992 pour femmes soit au total 1.463 lits. Trois zones se partagent ces établissements : dans le moyen Var le canton de Fayence et celui de Callas regroupent sept maisons ; à l'ouest les communes de Saint-Zacharie et Nans-les-Pins ; enfin sur le littoral Hyères et les villes à l'ouest de Toulon offrent ce type de service. Il convient de noter que 67 % des lits sont réservés aux femmes. A côté de ces établissements existent également des aériums et sanatoriums. Ces infrastructures sans être véritablement touristiques jouent un rôle sur l'emploi d'autant plus qu'ils sont permanents. Les retraités, nombreux dans le département (au recensement de 1975 les plus de 65 ans représentaient 17 % de la population), choisissent parfois de se regrouper et des maisons de retraite sont prévues à cet effet. Se concentrant le long des côtes mais aussi à l'intérieur elle contribuent à accentuer le vieillissement de la population. Terre d'accueil pour la retraite, le Var l'est également pour les populations étrangères. De nombreux travailleurs immigrés, principalement d'Afrique du Nord, d'Italie, d'Espagne ou du Portugal, sont employés dans le bâtiment. En 1975 on comptait 46.400 étrangers dont une partie se compose de couches sociales supérieures.

Ces différents équipements, bien que non touristiques, montrent bien la grande séduction du Var et son fort pouvoir d'attraction sur les populations extérieures et conservent au Var une place de tête au sein des autres départements du midi méditerranéen.

Lorsqu'on considère le Var et les autres départements de la région Provence-alpes-côte d'Azur (Alpes de Haute Provence, Hautes-Alpes, Alpes-Maritimes, Bouches du Rhône, Vaucluse et Var) on constate qu'il se situe dans les trois premières places pour les hébergements les plus courants. Comme le montre le tableau le Var vient en tête pour les campings, très loin devant les Bouches du Rhône, ainsi que pour les maisons familiales et les villages de vacances, prouvant par là son caractère de tourisme populaire par rapport à son voisin les Alpes-Maritimes. Le Var est second pour les gîtes et les résidences secondaires, montrant le maintien du caractère rural et des espaces encore libres pour la construction ; par contre le retard de l'hôtellerie reste évident (troisième rang). Avec 366.600 lits dans les principaux accueils touristiques le Var peut recevoir plus que la moitié de sa population totale résidente (en 1975 626.200 habitants). Si l'on ajoute les locations en meublés, l'accueil chez les parents et amis et les autres petits ^ hébergements, le Var double presque sa population au cours des trois mois d'été. Nous l'avons vu, la majorité des infrastructures se concentre le long d'une étroite bande littorale là où habite la plus grande partie des Varois. Les problèmes de cohabitation et de surcharge sont indéniables. Malgré cela le Var manque d'hébergements ; il vient en septième position en France pour l'hôtellerie et ses hôtels sont de qualité moyenne, il manque de terrains de camping, encore peut-on considérer que les équipements arrivent à saturation sur le littoral. Le département comporte trop de résidences secondaires privées qui bloquent l'espace pour n'être utilisées qu'un à deux mois par an\* Les places de ^ ports de plaisance font défaut alors que ceux-ci sont construits à un prix très élevé. Les ports servent de "parkings à bateaux" qui ne sont utilisés que quinze jours en moyenne. Le département possède une offre d'accueil très déséquilibrée : rien ou presque n'est fait dans l'arrière pays qui est laissé, du point de vue touristique, à l'état "sauvage". Il faudrait développer à l'intérieur du Var des ensembles organisés autour de plans d'eau et comportant diverses formes d'hébergements (campings, gîtes, petits hôtels) ainsi que des structures sportives ou récréatives (artisanat, connaissance du milieu naturel) capables de faire face à l'attraction de la mer.

Si la présence du tourisme dans le Var est indéniable, profite-t-il à l'économie départementale ? Qu'apporte-t-il aux divers secteurs économiques et est-ce que tout est positif ?

## LE TOURISME ET L'ECONOMIE VAROISE

### 1.LA DUREE DE LA SAISON TOURISTIQUE ET SES REPERCUSSIONS

Le maximum d'activités se concentre sur le troisième trimestre comme le montre par exemple l'indice composite "farine-essence" par trimestre :

Source : CRCI Var	1977				1978			
	1er t.	2e t.	3e t.	4e t.	1er t.	2e t.	3e t.	4e t.
Indice 100								
Var	87,5	101	145	98	90	106,5	150,5	102,5

Ce gonflement du troisième trimestre ne peut avoir comme origine que l'afflux des touristes. Ceux-ci apportent un revenu aux professionnels qui se traduit par une augmentation des dépôts bancaires lors du troisième trimestre :

Année	1er trimestre	2e trimestre	3e trimestre	4e trimestre
1977	7396	7329	8277	8415
1978	8473	8909	9562	9634

Les deux derniers trimestres connaissent une augmentation car ce sont les retombées de la saison que l'on retrouve aussi dans les mouvements de billets par trimestre :

1978	1er trimestre	2e trimestre	3e trimestre	4e trimestre
Entrées	703.926	858.043	1.196.186	878.229
Sorties	666.172	716.376	715.295	814.956

Août et septembre sont les mois où les retombées, du tourisme sont les plus directes avec un surplus de dépôts de 66 % en août et 67 % en septembre. Mais les recettes du Var ne restent pas dans le département. Une grande partie des capitaux part vers l'extérieur, le Var étant le cinquième département français pour la collecte directe de l'épargne. Cela se traduit par une faiblesse des investissements privés et en contre partie un effort des collectivités et des investissements publics. La saison touristique peut également se percevoir à travers le taux d'occupation des différents types d'accueil.

## **A. LA SAISON TOURISTIQUE 1980**

La saison 1980 a démarré relativement tard du fait des modifications apportées aux vacances scolaires mais elle a été bonne puisque le plein "et même le trop plein a été fait".

- Pour l'hôtellerie, après un bon mois de mai surtout dans les secteurs de Saint-Tropez, Saint-Raphaël et Toulon, le mois de juin a connu un creux du fait de conditions météorologiques défavorables. La saison a débuté le 10 juillet et jusqu'au 15 août le plein était fait. Septembre également fut bon malgré la fermeture de nombreux hôtels de qualité et de grande capacité.

- Le camping reste décevant dans le haut Var malgré la saturation du littoral.

- Si pour les meublés saisonniers les mois de mai, juin et début juillet ont été inférieurs aux autres années, le mois d'août était normal et celui de septembre très bon avec un taux de remplissage de 80 % sur le littoral (sources : offices du tourisme). La durée des séjours diminue avec une évolution des locations vers des séjours de 15 jours à une semaine.

- La restauration enregistre un net recul du repas de midi et une concurrence des self-services et des grandes surfaces.

- Les plagistes ont eu un mois de juin et le début juillet mauvais à cause du climat mais le reste de la saison a été bon.

En général la saison 1980 a été bonne pour le Var, la Côte d'Azur étant favorisée par le mauvais temps régnant sur le reste de la France. Pour tous les hébergements la saison débute en juin et finit en septembre, le maximum se situant toujours en juillet août. Il convient de voir les principales caractéristiques des touristes varois pour comprendre les problèmes qui se posent au département.

## **B. LES TOURISTES VAROIS**

Peu d'études ont été faites sur les touristes varois, pourtant il est intéressant de connaître leurs caractéristiques, leurs motivations, leurs satisfactions au cours de leurs vacances dans le Var. L'ampleur numérique des estivants ne facilite pas les recherches mais, grâce à une enquête réalisée par la O.D.E du Var et le Crédit Agricole, sur 2000 vacanciers quelques constatations peuvent être faites. 2000 vacanciers ont été interrogés dont 510 dans le haut Var et 1416 sur le littoral. Les principales raisons motivant la venue des estivants dans le Var (pour ceux du littoral) sont la mer, le soleil, la nature, le repos, les sites et le caractère provençal. Les trois derniers points représentent plus de 50 % du choix des personnes situées dans la tranche de plus de 55 ans. La plage et la mer sont les principaux facteurs dans la venue des touristes. Ce fait est important puisque les estivants de l'arrière pays ont cité le soleil en premier mais la mer en second. Ainsi s'ils séjournent dans l'intérieur c'est soit qu'ils n'ont pas pu obtenir de place sur le littoral, soit qu'ils acceptent de faire un trajet plus ou moins long pour aller à la mer. Lorsqu'on demande aux personnes séjournant sur le littoral pourquoi ils n'ont pas choisi d'aller dans le haut Var 68 % contestent l'éloignement de la mer ; la situation géographique des résidences secondaires a également une grande importance puisque 21 % ont choisi le littoral à cause de la présence de leur logement (résidence secondaire, parents, amis...). Par contre 18 % évoquent un manque de connaissances sur l'arrière pays.. La création de petits plans d'eau dans l'intérieur pourrait attirer les touristes mais un travail d'information est à entreprendre pour intéresser les vacanciers au haut Var. Beaucoup de vacanciers de l'intérieur trouvent le littoral peu praticable, trop encombré et agité. Toutefois 20 % déclarent la capacité d'accueil insuffisante, montrant qu'un certain nombre de touristes avaient choisi le littoral mais, faute de place, ont dû remonter dans le haut Var. Si 33 % des vacanciers viennent pour la première fois dans le département, 18 % sur le littoral et 11 % dans l'intérieur y séjournent depuis plus de 9 ans et 23 % depuis moins de 5 ans. Un grand nombre est donc des fidèles du Var, la possession

d'une résidence ou de parents et amis influant cette tendance. L'origine des touristes français montre que la région parisienne fournit 20 % des vacanciers suivie par Rhône-Alpes (13 % sur le littoral, 5% à l'intérieur) et la Provence-Côte d'Azur (11 et 8 %). 30 % de la clientèle varoise sont des étrangers. Pour le littoral l'Allemagne, la Belgique, la Hollande et la Grande-Bretagne représentent environ 21 % chacun, les non européens étant seulement 4 %. Dans le haut et moyen Var 42 % sont des Belges, 40 % des Hollandais, 6 % des Allemands et 5 % des Anglais. De nombreux Belges et Hollandais possèdent des résidences secondaires dans cette zone d'où leur fort pourcentage. 70 % sur le littoral et 74 % dans le haut Var ont de 25 à 50 ans soit la classe d'âge correspondant à la population active. La plus grande partie sont donc des congés payés qui ne peuvent peut-être pas prendre leurs vacances à une autre période. Pratiquement toutes les catégories socioprofessionnelles sont présentes mais 5\* % sur le littoral sont des cadres, des employés ou des professions libérales (52 % dans le haut Var). les retraités forment 6 et 5 % des vacanciers mais les inactifs autres que retraités sont 17 et 19 %. Il serait possible d'orienter ces catégories vers les saisons intermédiaires (printemps et automne) pour délester les trois mois d'été tout en allongeant la saison. Le camping-caravaning reste le mode d'hébergement privilégié de toutes les catégories socioprofessionnelles, venant loin devant les meublés et les hôtels. La majorité des résidences est occupée par les cadres, les professions libérales et les inactifs. Le camping est dans une proportion deux fois plus importante dans l'arrière pays (45 %) que sur le littoral (24 %) La même remarque est valable pour le caravaning (26 contre 11 %). Ce phénomène est dû au fait que, même si les plus grands campings sont sur la côte, ils sont inclus dans la capacité totale d'hébergements qui comprend les hôtels, les meublés, les villages de vacances...tous bien représentés. En contre partie l'équipement du haut Var est plus faible et les implantations légères (camping) ou d'appoint (camping à la ferme, gîtes) sont plus rentables car d'un investissement moindre pour une saison plus courte. Les hôtels n'interviennent que pour 2 % des hébergements contre 11 % sur le littoral et seuls 3,5 % choisissent les villages vacances contre 20 % sur le littoral. Des créations de villages vacances pourraient être envisagées dans l'intérieur. Quel que soit le type d'hébergement choisi les vacanciers sont en général satisfaits, seuls les hôtels dans le haut Var enregistrent 35 % de mécontents. La petite taille des établissements, la qualité souvent de bas de gamme, les prix parfois élevés poussent à cette opinion. Pour la majorité le Var semble avoir une bonne image de marqué même pour les campings-caravanings où seuls 10 % sur le littoral ne sont pas satisfaits. Il est vrai que le seul fait d'y avoir une place devient une satisfaction. Quels que soient leurs revenus 33 à 38 % des vacanciers déclarent dépenser pour leurs vacances l'équivalent de 1 à 0,5 mois de salaire et 27 à 38 % de 1 à 1,5. Le budget vacances des familles tient une grande place dans la vie des vacanciers qui se refusent en général à les sacrifier ou à les réduire. 63 % des séjours sur le littoral durent de 16 à 30 jours contre 68 % dans l'intérieur. Seuls 4 % passent une semaine de vacances mais 16 % et 4,5 % de 9 à 15 jours. La location des meublés ou la réservation dans les hôtels fonctionnent souvent pour 2 semaines. La tendance de plus en plus grande à partir aux sports d'hiver font que les séjours de 2 à 3 semaines prennent de l'importance. Seuls 16 et 11 % restent plus de 45 jours. Pour venir dans le Var, 88 % sur le littoral et 93 % dans le haut Var choisissent la voiture. Dans l'arrière pays le train ne circule pas et les services d'autobus sont peu fréquents ; mais même sur le littoral 7 % seulement des villégiateurs viennent par train et 1,5 % par avion malgré les liaisons d'Hyères et de Fréjus avec Paris. Une fois sur place les estivants ne refusent pas d'effectuer 10 km et plus par jour en déplacements quotidiens (loisirs, mer, piscine...),la proportion est de 30 % sur le littoral et de 56 % dans l'intérieur où l'équipement est insuffisant. En contrepartie 28 % et 23% font 1 km et moins c'est à dire qu'ils sont "les pieds dans l'eau" ou dans un centre leur offrant sur place toutes les distractions (piscines, sport, boutiques...) soit en ville même. Lors de leur séjour 12 % sur le littoral se déplacent à pied, 3 % prennent le car mais 77 % leur voiture. La répartition est de 2,7 %, 0,5 % et 85 % pour le haut Var. Les vacanciers et surtout ceux du haut Var n'hésitent pas à effectuer des distances assez grandes pour des déplacements exceptionnels (visites de monuments, excursions, randonnées...). Sur le littoral les problèmes de circulation, la volonté de "profiter" au maximum de

la plage découragent de nombreux touristes d'autant plus que dans les stations les distractions sont nombreuses et à faible distance (24 % se déplacent à moins de 10 km mais dans l'arrière pays 44 % font plus de 500 km). Une extension de la saison pourrait se faire vers le printemps puisque 43 % des vacanciers du haut Var souhaiteraient y revenir pendant cette période contre 42 % sur le littoral. Par contre sur ce dernier 30 % refusent de revenir à un moment autre que l'été. Le principal atout du Var reste donc son littoral et son soleil mais l'afflux des touristes qui viennent pratiquement tous en voiture provoque une saturation des équipements locaux.

### **C. LA SATURATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS ET DES PLAGES**

La surpopulation temporaire se traduit par une inefficacité des services. Ceux-ci sont conçus pour la population permanente or celle-ci double, voire triple dans certaines communes au long des trois mois d'été. Pour éviter une saturation, donc une lenteur des services, il faut, lorsque cela reste possible, accroître les effectifs, construire des bâtiments plus grands, ce qui se traduit par des frais pour la commune et, pour les habitants locaux, une augmentation des impôts. La poste de Fréjus engage 6 personnes supplémentaires pour faire face aux 1.725.843 envois pour l'été, principalement des cartes postales. A Roquebrune sur Àrgens il faut une tournée supplémentaire dans le quartier des Biavets pour décharger celle de la Bouverie qui fait le plein. A la poste 4 personnes temporaires permettent de faire face au triplement de la clientèle. A la S.N.C.F. le personnel des gares est renforcé et des trains ajoutés mais cela n'empêche pas un ralentissement des flux routiers et autoroutiers. L'invasion pose en effet des problèmes d'infrastructures routières, d'aménagement, d'exploitation et de sécurité. Il faudrait réduire la gêne des usagers permanents et faire disparaître des situations parfois insupportables surtout sur le littoral. Le Var détient le "privilège" de compter parmi les principaux points chauds de France (Paris excepté), le plus spectaculaire bouchon étant le carrefour de la Foux près de Saint-Tropez. Les variations du trafic sont remarquables et on peut constater des écarts de 1 à 4 entre les mois creux et ceux de pointe. Le problème principal qui se pose est de choisir entre les grands projets d'amélioration des infrastructures adaptée à la pointe estivale et les équipements plus légers et plus rentables propres à satisfaire la plus grande partie des besoins locaux. Ces quelques exemples sont valables pour tous les équipements locaux et les mêmes problèmes d'agrandissement, de rentabilité et de charge pour les communes se posent pour tout le Var, particulièrement sur le littoral où la concentration demeure la plus forte. Le faible étalement de la saison conduit un grand nombre de touristes à se regrouper sur 2 à 3 mois d'été. Sur le littoral la mer et les plages sont les deux facteurs polarisants. Sur les 250 km de côtes seuls 100 km environ sont en plages naturelles. Leur capacité d'accueil demeure limitée et il est inutile de vouloir étendre les hébergements littoraux si rien ne se fait en parallèle sur les plages qui sont saturées ; l'été le moindre m<sup>2</sup> de sable est occupé. Cette constatation a amené la libération des plages par la diminution du nombre des plagistes varois. En 1979 existaient environ 300 plagistes répartis le long des rivages créant un peu d'animation sur les plages mais monopolisant une partie de celles-ci. Certains ont connu une grande réussite comme à Pampelonne et Ramatuelle dont les établissements sont célèbres. Mais les plagistes ont le plus souvent des "barques en bois" démontables dont l'hygiène, le confort et l'esthétique ne sont pas toujours de qualité. Certaines plages étaient presque entièrement privées ce qui n'allait pas sans conflits lorsque le moindre mètre carré de sable est convoité. Il est vrai que les constructions en dur voyaient leur permis de construire refusé "pour cause d'aliénation du domaine public maritime de l'état". L'été 1979 a vu la situation évoluer à la suite de la loi d'Ornano visant à protéger les littoraux français. En Méditerranée les plages de dimensions réduites (moins de 100 mètres de long) devront être totalement publiques entraînant la diminution des concessions de plagistes dans de nombreuses communes. Quelques exemples permettent d'illustrer le mouvement :

- à Saint-Raphaël, dès 1980, il y a eu réduction de 50 % des plages concédées en superficie. Sur la plage du Veillât seuls 3 plagistes sont autorisés jusqu'en 1983 mais avec une réduction de leur superficie. La municipalité veut une libération de 95 % des plages dès 1981.

- à Fréjus la plage de 1,5 km de long reçoit près de 20.000 baigneurs quotidiens, or l'on comptait 2 établissements balnéaires. La cohabitation du fait de la saturation était difficile. La municipalité veut restaurer un tourisme de qualité et maîtriser le phénomène plagiste en limitant le nombre d'établissements et en gardant leur contrôle.

- Ramatuelle par contre défend les plagistes. Ici on compte 37 établissements (la première commune suivie par le Lavandou 34 mais une étroite collaboration existe entre les plagistes et la municipalité. Le budget des plages financé par les redevances des plagistes a permis d'ouvrir des accès à la mer, d'amener l'eau, l'électricité, de ramasser les ordures.

On prend conscience de l'importance économique et sociale des plages mais, dans le Var, celles-ci, déjà réduites, sont fragiles : "les plages ne sont qu'une faible partie émergée de masses de sable en équilibre précaire sous l'action des houles et vents dominants" (B. Rambaud). Déjà de grandes plages se sont réduites (plages de Fréjus, Saint-Aygulf, Gens...) et des études complexes sont en cours pour permettre le maintien de ce capital touristique. Le phénomène touristique présente également des côtés négatifs pour le département.

## **2. LES DANGERS DU TOURISME**

Le tourisme, s'il fait vivre une grande partie de la population locale, présente cependant, du fait de son ampleur, des dangers vis à vis du milieu naturel et humain où il s'exerce.

### **A. LA SPECULATION FONCIERE ET IMMOBILIERE**

L'attrait du Var est tel que de nombreux estivants cherchent à acquérir un terrain ou acheter une résidence secondaire qui leur servira de pied à terre pour leurs vacances leur assurant la certitude d'un hébergement et plus tard de maison de retraite. L'immobilier varois connaît une expansion favorable depuis quelques années. En trois ans le marché a retrouvé une grande activité. La hausse des prix, la crise économique, les difficultés sociales n'y sont pas étrangères. La conséquence directe est une hausse du prix des terrains qui deviennent de plus en plus rares sur le littoral mais aussi dans le nord d'autant plus que les investisseurs étrangers recherchent de vastes ensembles pour réaliser des infrastructures complètes destinées principalement à leurs concitoyens. Au point de vue individuel les résidences secondaires continuent à se maintenir à un bon niveau- La crise économique intervient car, la confiance dans la stabilité de la monnaie s'amenuisant, de nombreux épargnants préfèrent placer leur argent dans l'or ou les valeurs immobilières. D'octobre 1978 à juin 1979 2.221 logements ont été vendus. Le nombre de logements disponibles depuis 1978 ne cesse de diminuer. Pour les logements individuels le délai d'écoulement est passé de 24 mois à 10 mois et 70 96 des ventes dans ce secteur se situent dans la zone côtière touristique. Pour les résidences principales la tendance est de revenir vivre près des centres villes a cause de la hausse de l'essence. Mais les promoteurs se heurtent au "plafond légal de densité" (P.L.D) ou loi Galley. Selon cette loi un propriétaire ne peut édifier sur son terrain, si les règlements le lui permettent, qu'une surface de plancher égale à la superficie du terrain. Au-delà il lui faudra verser une taxe. Par exemple sur un terrain de 1000 m<sup>2</sup> si le C.O.S (ou coefficient d'occupation du sol) est de 3, légalement il est possible de construire 3000 m<sup>2</sup> mais seuls 1000 m<sup>2</sup> sont "gratuits". La loi avait pour but d'abaisser la densité des constructions dans le centre des villes, de faire face à la hausse des terrains et de procurer des recettes nouvelles aux collectivités locales. Dans le Var la loi a concerné 110 permis en 1977 et 117 en 1978 mais 25 % des permis n'ont pas été suivis de mise en chantier et le P.L.D a rapporté seulement 849 millions en 1977 et 6,7 en 1978. Le promoteur qui

ouvre un chantier paiera pratiquement deux fois le terrain (une fois au propriétaire et une fois à la collectivité) d'où une hausse pour l'acheteur. Le Var est le second département français pour les mises en chantier. Ainsi en 1978 2681 immeubles ont été terminés pendant le premier trimestre, 5592 pendant le second, 9429 au cours du troisième et 11570 pour le quatrième (source E.D.F). Pour, le Var, Toulon exclu, le nombre de logements terminés en 1977 et 1978 a été par trimestre :

Année	1er trim.	2e trim.	3e trim.	4e trim.
1977	1806	3040	4514	6068
1978	1736	2911	3638	4992

Les prix des logements sont en hausse. Selon la D.D.E en 1979 12 % des logements collectifs vendus au début de l'année coûtaient plus de 8000 francs le m<sup>2</sup> et 33,7 % entre 5 et 6000 francs, la région la plus chère étant celle de Fréjus-Saint-Tropez avec un prix moyen de 6200 francs en collectif contre 5400 autour de Hyères et un prix moyen pour le Var de 5500 francs, cela pour le secteur non aidé. Dans le secteur aidé le prix moyen du m<sup>2</sup> est d'environ 3500 francs mais ces prix ne représentent pas grand chose car le- Var, ayant une vocation touristique, abrite une multitude de micromarchés qui peuvent dépendre de facteurs naturels (exposition ; situation ; vue....) ou artificiels (snobisme). Les logements neufs se réduisant avec les conséquences de la loi Galley et la raréfaction des terrains, la hausse atteint les logements anciens. La décote par rapport aux neufs est passée de 50 à 30 % voire 20 % dans certains cas. Les anciens hôtels, immeubles plus ou moins vétustes, sont rachetés et rénovés ce qui pose des problèmes sociaux car ils sont en général habités par des personnes aux revenus modestes qui trouvent difficilement à se reloger ailleurs aux mêmes prix. La flambée des prix est néfaste aux résidents permanents. L'écart entre les salaires et les loyers s'agrandit et les Varois ont de plus en plus de mal à acquérir un logement voire tout simplement à payer le loyer. D'après une étude de l'observatoire immobilier de 1978, la clientèle de la région Provence-Côte d'Azur ne représente que 46 % des achats de logements mais 60 % de la clientèle des programmes où les prix sont inférieurs à 5000 francs le m<sup>2</sup>. Dans les tranches les plus élevées se trouvent les Parisiens (12 %) et les étrangers (13 %)? 35 % des appartements achetés sont destinés à être une résidence secondaire, 23 % sont pour la location et 42 % seulement une résidence principale. L'exemple d'une commune du littoral, Saint-Raphaël, permet d'illustrer ces tendances. Dans la commune, malgré les prix, le marché immobilier se porte bien; le problème principal est la diminution des terrains constructibles. L'évolution du nombre de logements terminés à Saint-Raphaël de 1970 à 1979 montre une stabilité des logements individuels variant de 130 à 260 par an. Par contre les logements collectifs connaissent une grande poussée en 1975 et 1976. En effet les promoteurs ont déposé leurs permis avant la mise en application de la loi Galley qui fixe les planchers constructibles. Un sondage effectué dans une agence immobilière de la ville portant sur 1000 personnes montre que 25 % sont salariés, 22 % sont commerçants, 15 % sont des professions libérales, 11 % sont fonctionnaires, 20 % sont retraités, 7 % sont divers. Ce sont donc pour 73 % des actifs du secteur tertiaire et 20 % sont retraités ce qui montre le désir de s'installer sur la côte varoise après la vie active. La région de provenance indique que seuls 15 % sont varois mais 25 % des Parisiens, 20 % viennent du Centre, 10 % du Nord-Est, 5 % du Sud-Ouest, 7 % du Sud-Est et Nord-Ouest et 15 % sont étrangers (Hollandais, Belges, Allemands). L'âge des clients varie de 40 à 50 ans. On peut donc conclure que le secteur tertiaire reste le principal acheteur de résidences et que c'est vers la fin de la vie active, lorsqu'ils ont un capital, que les clients recherchent un terrain ou une maison pour finir leur retraite.



Le Var dans la recherche de terrains est privilégié car il dispose de réserves. Malgré la flambée des prix les produits "de haut de gamme" se vendent bien ce qui montre que la Côte d'Azur reste un placement sûr pour les fortunés. Cependant si le patrimoine foncier reste considérable il faut l'organiser par des programmes d'urbanisme valable. Il convient de prévoir l'avenir et d'équiper les communes d'infrastructures en fonction de l'extension future. Le prix des terrains augmentant d'année en année les communes n'ont souvent plus les moyens d'acheter des terres pour y établir leurs équipements. Les pouvoirs publics sont de plus en plus conscients de la nécessité d'acquérir des réserves foncières. En plus des communes il existe trois organismes publics pouvant réaliser des opérations de réserves foncières et qui aident les communes à lutter contre la spéculation :

- le conservatoire du littoral a acheté 292 hectares de terrains auxquels il convient de rajouter 10 hectares sous forme de dens. En projet est envisagé sur la commune de Fréjus l'achat du site des étangs de Villepey soit environ 300 hectares d'étangs et de sablières. Les autres terrains du conservatoire se situent dans la presqu'île de Saint-Tropez, à Hyères et au Pradet. D'autres projets sont en cours à Bandol et Carqueiranne. Ces terrains sont destinés à être aménagés en espaces verts se font donc inconstructibles.

- l'E.P.R ou Etablissement public régional achète des terrains servant de réserves foncières (pour des logements sociaux, des aires de loisir, des espaces verts...) ou de terres agricoles. Depuis 1977 cet organisme a acheté environ 2000 hectares et aide les communes dans l'achat des terres. Son action s'étend sur tout le département et, si sur le littoral les terrains sont de petite taille (moins de 50 hectares), dans l'arrière pays les superficies sont plus grandes.

- le département possède environ 400 hectares et a un droit de préemption sur toute vente de terrains qui se situent dans des zones sensibles ou aux abords des agglomérations. L'Etat, enfin, a acheté l'île de Porquerolles et la Nartelle et a reçu en don l'île de Port Cros devenu parc national.

## **B. LA POLLUTION ET LES NUISANCES**

Une concentration de touristes ajoutée à la population permanente sur un espace réduit engendre des nuisances dont certaines ont de grandes conséquences sur le milieu. La pollution du littoral, celle des plages et de la frange maritime proche est particulièrement ressentie dans le Var. Au bord d'une mer fermée la pollution est la conséquence de l'accroissement des populations permanentes<sup>^</sup> ou saisonnières du littoral et de la multiplication des constructions, des équipements et des industries. Pour une population totale de 643.000 habitants les communes du littoral représentent 463.000 soit 73 % de la population totale. De plus celle-ci se trouve largement accrue pendant les week-ends et les vacances d'été : par exemple selon la D.D.E la population était multipliée par trois à la fin du mois de juillet 1978 et, sur la commune du Lavandou, par 28. Le nombre des baigneurs est tel qu'il pose des problèmes d'hygiène tant sur le sable même (déchets, ordures" microbes...) que dans l'eau de mer. La Méditerranée ne subissant que de très faibles marées et devant l'absence de courants marins très actifs, les eaux sont peu renouvelées. Seul le Mistral en chassant les eaux du bord vers le large permet un certain renouvellement. Des contrôles sont effectués sur les principales plages du département mais les résultats ne sont pas toujours affichés. Chaque année des cas de pollution sont signalés et la baignade interdite pendant quelques jours. Ainsi à Saint-Raphaël en 1978 la plage du Camp Long, en 1979 celle du Toucan et en 1980 la plage du Veillât ont dû être interdites à la baignade. Aux Issambres chaque année la calanque de Tardieu est polluée car les riverains se débarrassent de leurs déchets sans prendre de précaution. A Fréjus le problème est plus complexe puisque la pollution de l'Argens, qui se jette dans le golfe, devient une cause indirecte. Après des précipitations importantes le niveau de la rivière augmente et les eaux drainent sur les plages les déchets et résidus situés à l'amont. Les efforts de la commune pour l'assainissement n'aboutiront pas s'ils ne sont pas poursuivis à l'amont. Ce problème de l'Argens reste valable pour les autres cours d'eau côtiers qui traversent sur leur parcours de nombreux dépôts de déchets, d'ordures et qui servent parfois d'exutoire à certaines stations

d'épuration. Le nombre de ces dernières est insuffisant et celles qui existent ne font pas adaptées à la population estivale. La persistance d'un comportement passif à l'égard de la pollution pourrait porter atteinte au développement du tourisme dans le Var. La pollution a trois principales origines :

- l'insuffisance d'équipements en collecteurs et en stations d'épuration. Sur les 26 communes littorales S seulement sont équipées de stations d'épuration et 2 n'ont pas de réseau de collecte (source : DDII). Ces 8 stations représentent une capacité de traitement d? 200.000 habitants alors que celle prévue aux P.O.S pour 1985 est de 1.000.000. 16 communes rejettent à la mer sans traitement leurs eaux usées par des émissaires marins. Cette solution peu efficace entraîne de plus la dégradation du milieu marin. Un programme d'amélioration du littoral varois prévoit la construction de 13 stations d'épuration d'ici 10 ans, les plus urgentes étant celles de Sanary, Toulon est, Hyères, la Londe et Agay.

- les campings en zones littorales sont: 195 soit 79700 emplacements environ. Ils sont soit raccordés aux réseaux communaux soit possèdent leur propre station d'épuration sous la forme de fosses septiques. Ces ouvrages de type biologique se dégradent rapidement et ce procédé ne supporte pas les variations de charges importantes et demande un délai de 2 à 3 semaines. En saison ces délais de décantation ne sont pas respectés et une pollution est rejetée par les campings.

- les rejets divers comprennent les résidences secondaires, le camping sauvage, les rivières... Les bateaux de plaisance et le sous équipement sanitaire des ports interviennent également surtout avec le développement des bateaux en résidences secondaires. Ces rejets nombreux et diffus sont souvent la cause de la fermeture des plages et, signalés par la presse, ils portent préjudice à l'économie locale. La pollution se retrouve dans l'intérieur du département

autour des principales concentrations de touristes, c'est à dire principalement des lacs de Sainte-Croix et de Saint-Cassien- Conçus à l'origine pour servir de réservoir d'eau potable aux agglomérations du littoral et pour l'irrigation leur vocation de lieux de baignade avec tous ses inconvénients est peu compatible avec la fonction de réservoir d'eau potable. Les retenues d'eau servent également à la lutte contre les incendies.

## C LES INCENDIES

Dans le département les incendies ont dévasté au cours des 50 dernières années près de 500.000 hectares, le feu étant passé plusieurs fois au même endroit dans certaines forêts. Le risque d'incendie est six fois plus élevé dans le Var que dans la France non méridionale et 1,5 fois plus que pour la moyenne de la forêt méditerranéenne. La forêt varoise a 56 chances sur 100 de brûler avant 100 ans (source : D.D.A). Depuis 1950 les plus grands incendies ont détruit: 23.500 hectares en 1950, 17.000 en 1962, 16.500 en 1964, 22.500 en 1965, 19.000 en 1970. Si la superficie brûlée est sensiblement la même, voire inférieure, le nombre d'incendies va croissant chaque année : 200 en 1960 mais 1.150 en 1970. La lutte devient de plus en plus efficace, les feux prenant moins d'extension. La cause des feux comprend deux facteurs : une conjugaison d'éléments naturels défavorables et des facteurs humains.

- Les éléments naturels comportent plusieurs facteurs :

- \* les conditions climatiques qui associent une longue sécheresse estivale à la fréquence d'un vent fort et desséchant, le Mistral ;

- \* les conditions floristiques avec l'inflammabilité des résineux et des feuillus. Les plantes ont un feuillage sec et de nombreuses espèces ont des essences volatiles inflammables ;

- \* le relief, souvent marqué, facilite l'action du feu mais entrave l'accès des pompiers d'autant plus que les pistes et les points d'eau sont rares.

- Les facteurs humains sont indirects comme l'exode rural qui laisse les terres abandonnées et sans soins ; la faible rentabilité de la forêt entraîne le non entretien et la fréquentation touristique ^ qui va croissant augmente les risques. Les conséquences directes sont dues à des causes fortuites comme la foudre, des installations défectueuses. Seul environ un tiers des origines des incendies est

connu parmi lesquelles se distinguent les actes de malveillance (actes criminels, ignorances, insouciance...) et l'imprudence (incinération de déchets végétaux par les agriculteurs, feux de campeurs, jets de mégots, décharges...).

Les conséquences des incendies sont graves. Outre les risques pour les installations humaines (fermes, résidences secondaires comme en 1970 dans le Tanneron) les dégradations qu'ils entraînent sont souvent irréversibles. La destruction du peuplement initial se traduit par la constitution d'une nouvelle forêt qui se recrée lentement mais avec des espèces de substitution, le plus souvent des résineux, plus combustibles. Après chaque incendie le peuplement se dégrade de plus en plus, les sols s'épuisent et disparaissent par érosion. La forêt a un rôle biologique important par la formation d'humus et de sols, par la régularisation des eaux de pluie et du climat (influence sur les températures, le vent, l'évaporation...). De plus en plus la forêt varoise devient un lieu de loisirs et contribue au développement du tourisme. Sa destruction outre les conséquences sur le milieu (disparition des arbres, risques d'inondations, ravinements...) pourrait avoir une influence sur l'économie touristique.

Le tourisme profite donc à l'économie départementale car il demande des investissements, crée des emplois, qui malheureusement sont saisonniers la plupart du temps, contribue à maintenir les commerces et les services dans l'intérieur et à les développer sur le littoral. La plupart des secteurs économiques bénéficient de l'activité touristique : le bâtiment et travaux publics (avec les résidences secondaires), l'agriculture qui élargit ainsi ses débouchés ; seule l'industrie reste en arrière avec une faible demande en équipements. Mais si le tourisme est devenu nécessaire au Var, son développement peut devenir un "fléau" s'il n'est pas maîtrisé. Un accroissement anarchique, une trop grande concentration dans le temps et dans l'espace peuvent détruire l'équilibre traditionnel (multiplication des constructions qui dénaturent les rivages et l'intérieur, saturation des équipements au détriment des habitants locaux, aggravation des nuisances...). Chaque saison qui passe montre la domination du tourisme mais aussi sa fragilité. Fragilité car trop dépendante de la conjoncture économique, car tributaire de la prospérité et stabilité des pays émetteurs de touristes. Que se passerait-il pour l'économie varoise si une catastrophe écologique (une marée noire), une grande baisse du pouvoir d'achat, une mode différente s'implantaient ? Il faut repenser le tourisme varois, ne plus l'assimiler à cette grande ruée estivale, mais comme une fonction à développer toute l'année et sur l'ensemble de la superficie. Il convient de promouvoir la totalité des richesses départementales : la côte splendide qu'il faut, dans l'ordre, rendre accessible à tous ; les massifs forestiers qu'on doit protéger ; préserver les charmes des coteaux du moyen Var et rouvrir à l'habitat les plateaux du haut Var pour les humaniser. Pour cela une extension des communications devient nécessaire, surtout entre la région toulonnaise qui regroupe les deux tiers des varois et le reste du département, pour obtenir un développement harmonieux et équilibré.

## CONCLUSION

L'évaluation du tourisme est difficile à faire du fait de la complexité et de la diversité des activités touristiques. En France cependant l'activité touristique continue de se développer, malgré la crise, à un rythme supérieur à 5 % en volume. Avec un chiffre d'affaires global (dépenses des touristes français et étrangers" investissements pour le tourisme) de plus de 200 milliards de francs, ce secteur est désormais l'un des plus importants de l'économie du pays (environ 5 % du produit national). Le Var, premier département touristique français, subit le tourisme plus qu'il ne l'accueille. Trois problèmes principaux se posent :

- un problème de temps : le déséquilibre saisonnier est le plus dur à maîtriser mais ses conséquences sont importantes sur l'emploi, les équipements publics, la vie collective. Pour le résoudre il faut aménager la saison sur une période plus longue.

- l'espace : le déséquilibre spatial du tourisme varois oppose un vaste arrière pays aux larges potentialités peu exploitées et un littoral surchargé en voie de dégradation.

- le nombre des touristes entraîne l'inadaptation des équipements. Il semble rait que le département accueille près de trois millions de personnes chaque année et ce nombre s'accroît à chaque nouvelle saison. Le phénomène touristique varois est encore mal connu du fait qu'il n'existe pas un tourisme mais "une mosaïque de tourisme". Ainsi par exemple dans l'est varois l'agglomération de Frejus-Saint-Raphaël présente un certain équilibre dans la cohabitation touristes et résidents permanents. Du fait de structures urbaines anciennes et grâce à l'existence d'autres activités bien implantées (petites et moyennes industries activités tertiaires, retraités...), l'intégration du tourisme est plus homogène.

Par contre des stations telles que Agay, les Issambres, Saint-Aygulf, Sainte-Maxime, Port Grimaud, Saint-Tropez sont dépourvues de telles structures. L'été ces stations sont saturées par l'attrait qu'elles exercent, l'hiver l'espace bloqué par les résidences de vacances reste vide. Le Lavandou connaît la même affluence mais le tourisme y est différent. Les grandes plages, les hôtels de petite capacité font que la station garde un caractère familial. Le prix du foncier reste abordable et permet la réalisation d'opérations pour le tourisme social. L'agglomération toulonnaise est une zone complexe où le tourisme se fait plus discret, se fonde dans les autres activités (affaires, commerce, industrie). Dans l'ouest toulonnais (Bandol, Sanary, Saint-Cyr) la tendance est aussi à un certain vide l'hiver mais avec un plus grand nombre de résidences principales du fait de la proximité de Toulon. Pour le moyen et le haut Var le tourisme se manifeste par des masses plus faibles mais le milieu agricole demeure fragile. La concentration s'effectue autour de quelques points, surtout l'eau (lac de Sainte-Croix, de Saint-Cassien, de Carces). En fait chaque village, chaque station possède son tourisme, différent par la masse, l'origine, le type d'hébergement de son voisin. Cette diversité ne facilite pas les aménagements.

Mal connu, le tourisme fait cependant vivre une grande partie de la population. Avec un chiffre d'affaires de 2,5 à 3 milliards en 1979 puis 5,3 en 1981, il devance de très loin le bâtiment et les travaux publics ainsi que l'agriculture. En 1981 cela représente un apport de 7500 F environ p\*r tête d'habitant du département. Le secteur tertiaire représente 63 % de la population contre 31,5 % pour le secondaire et 5,2 % pour l'agriculture. Le déséquilibre persiste donc dans le Var :

- son économie reste dépendante d'un seul secteur d'activité,
- son espace touristique s'articule en 3 zones : un littoral surcharge, l'essor relatif de l'extrême nord du département et un secteur médian moins fréquenté.

HEBERGEMENTS		04	05	06	13	84	83
Hôtels non homologués	N	97	128	460	706	198	367
	C	1318	1248	3868	8574	1729	3877
Hôtels de tourisme	N	173	222	1015	515	151	579
	C	4070	4928	19359	12789	3149	11761
Campings	N	52	88	125	88	51	276
	P	11650	23490	23387	27036	10585	74520
Auberges de jeunesse	N	3	6	2	6	5	3
	P	212	489	126	595	267	227
Gîtes	N	182	575	29	20	361	466
	P	900	3008	116	80	1860	2013
Maisons familiales	N	8	18	23	3	1	20
	P	1055	1739	2914	195	66	4436
Villages de vacances	N	3	12	14	1	1	23
	P	635	4198	7325	354	252	14050
Résidences secondaires	N	17230	17860	82685	23535	9435	63650
	P	67908	53868	253876	107044	29796	254600
TOTAL PLACES		87748	92968	310971	156667	47704	365484

LA CAPACITE D'HEBERGEMENT TOURISTIQUE EN PROVENCE-ALPES-COTE D'AZUR  
EN 1979 (Source : Chambre régionale de Commerce et d'Industrie)

N : nombre d'établissements  
C : nombre de chambres  
P : nombre de places

04 : Alpes de Haute Provence  
05 : Hautes-Alpes  
06 : Alpes-Maritimes  
13 : Bouches du Rhône  
84 : Vaucluse  
83 : Var

## VAR : CAPACITE D'ACCUEIL TOURISTIQUE EN 1981

- Résidences secondaires	320.000	45,07
- Meublés saisonniers...	160.000	22,54
- Campings-caravanings.....	155.000	21,83
- Hôtellerie	35.000	4,93
- Colonies de vacances	15.000	2,11
- Villages de vacances	12.000	1,69
- Maisons familiales	5,500	0,77
- Camping à la ferme	5.000	0,70
- Gîtes ruraux	2.500	0,35
TOTAL recensé	710.000	100,0 %
- Parents et amis (estimation)	200.000	
- Camping sauvage.....	200.000	
- Bateaux de plaisance habités	16.000	
TOTAL général.....	1.126.000	

(Source : DDE du Var)

NUITÉES TOURISTIQUES DANS LE VAR EN 1981 (M : millions - J : jours)

	Vacanciers (M)	Nuitées (M)	Séjour moyen (J)	Pointes d'accueil
Hôtels	0,16	2,3	14,4	0,058
Campings	0,80	15,7	19,6	0,256
Locations	0,72	15,8	21,9	0,257
Villages-vacances	0,07	1,3	18,5	0,020
Parents/amis	0,23	3,7	16,1	0,060
Résidences secondaires	0,26	5,9	22,7	0,095
Bateaux de plaisance	0,02	0,5	25,0	0,009
Autres	0,04	0,8	20,0	0,015
<b>TOTAL</b>	<b>2,30</b>	<b>46,0</b>	<b>20,0</b>	<b>0,750</b>

NB : le 15 août le Var hébergeait 1.318.000 habitants dont 750.000 touristes (56,9 % du total)

(Source : DDE du Var)

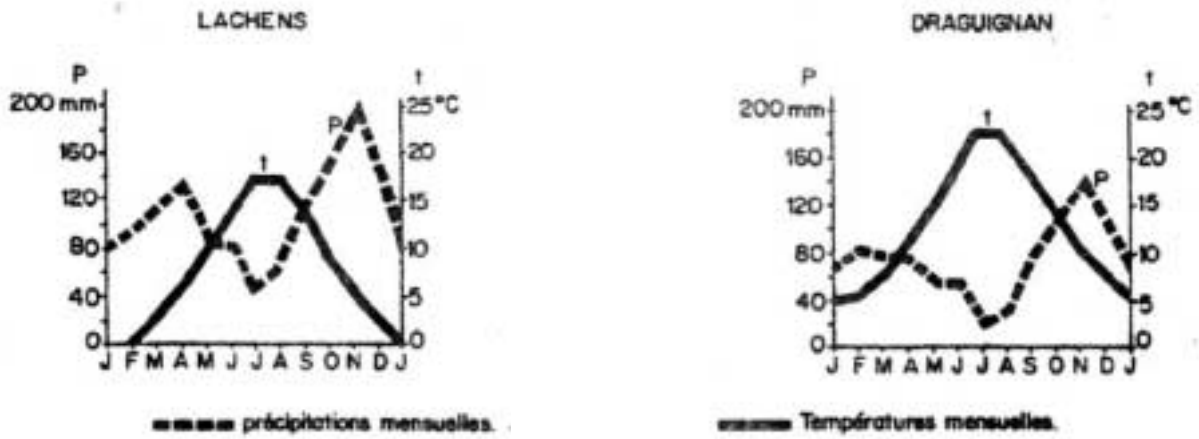


FIG.1: DIAGRAMMES OMBROTHERMIQUES. STATIONS: DRAGUIGNAN ET LACHENS.

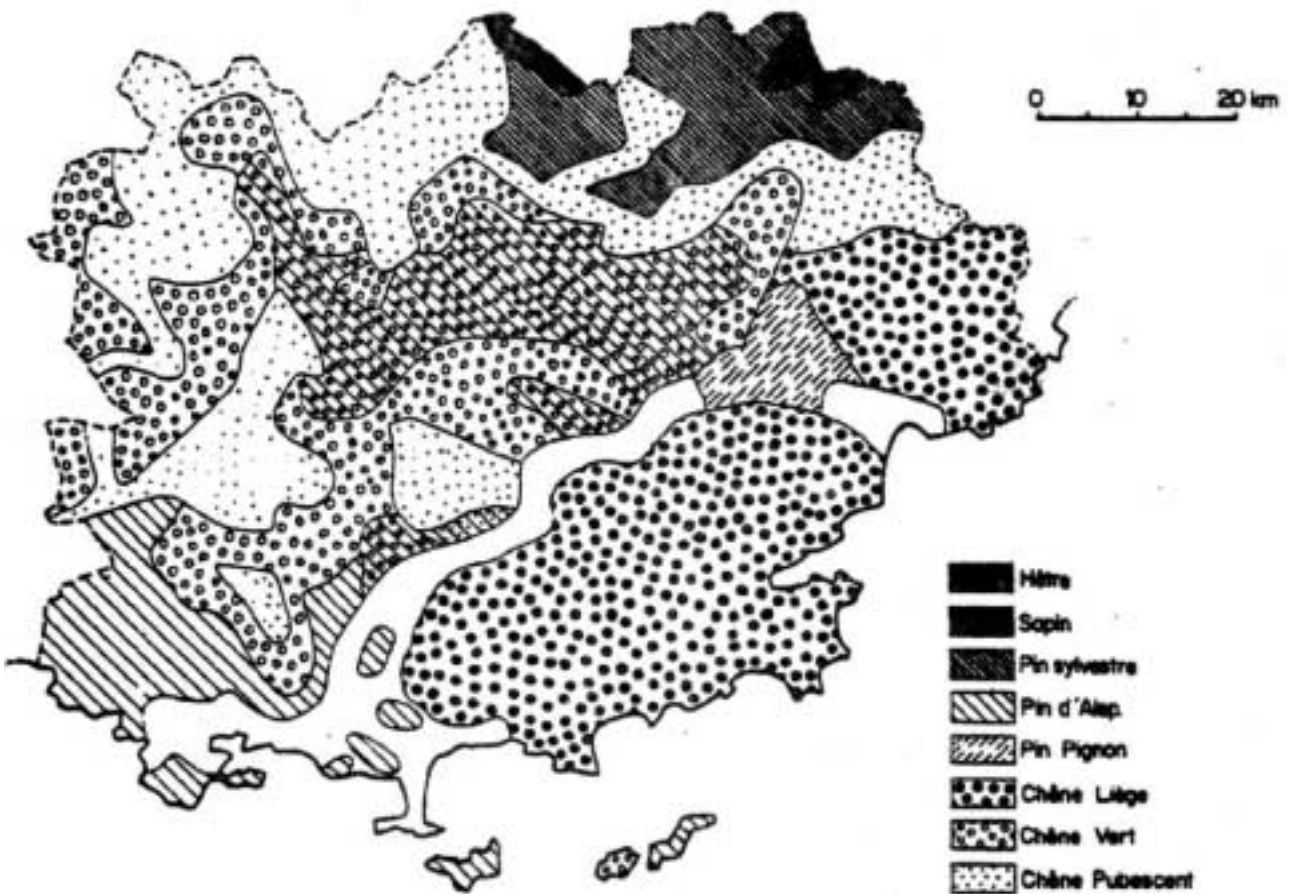
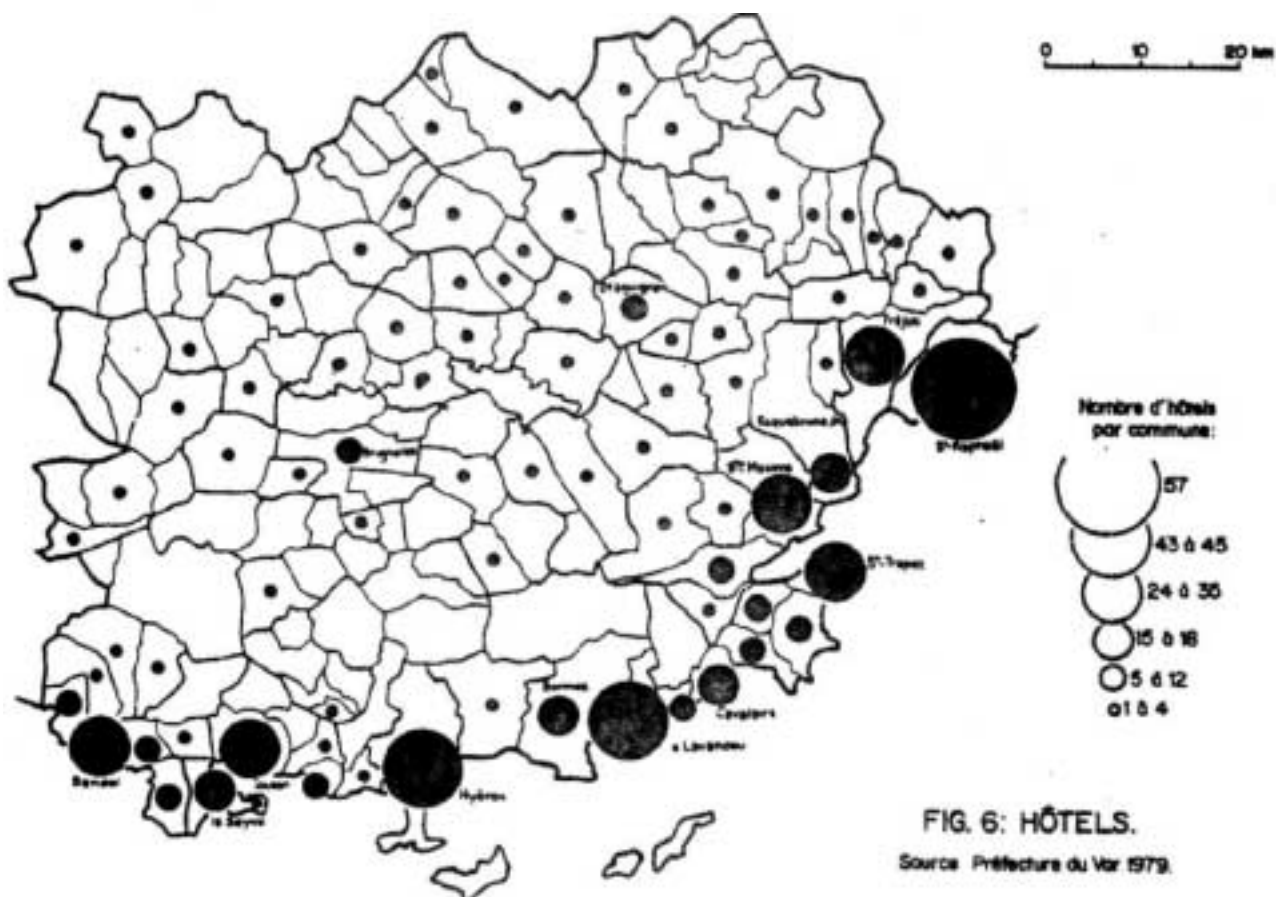
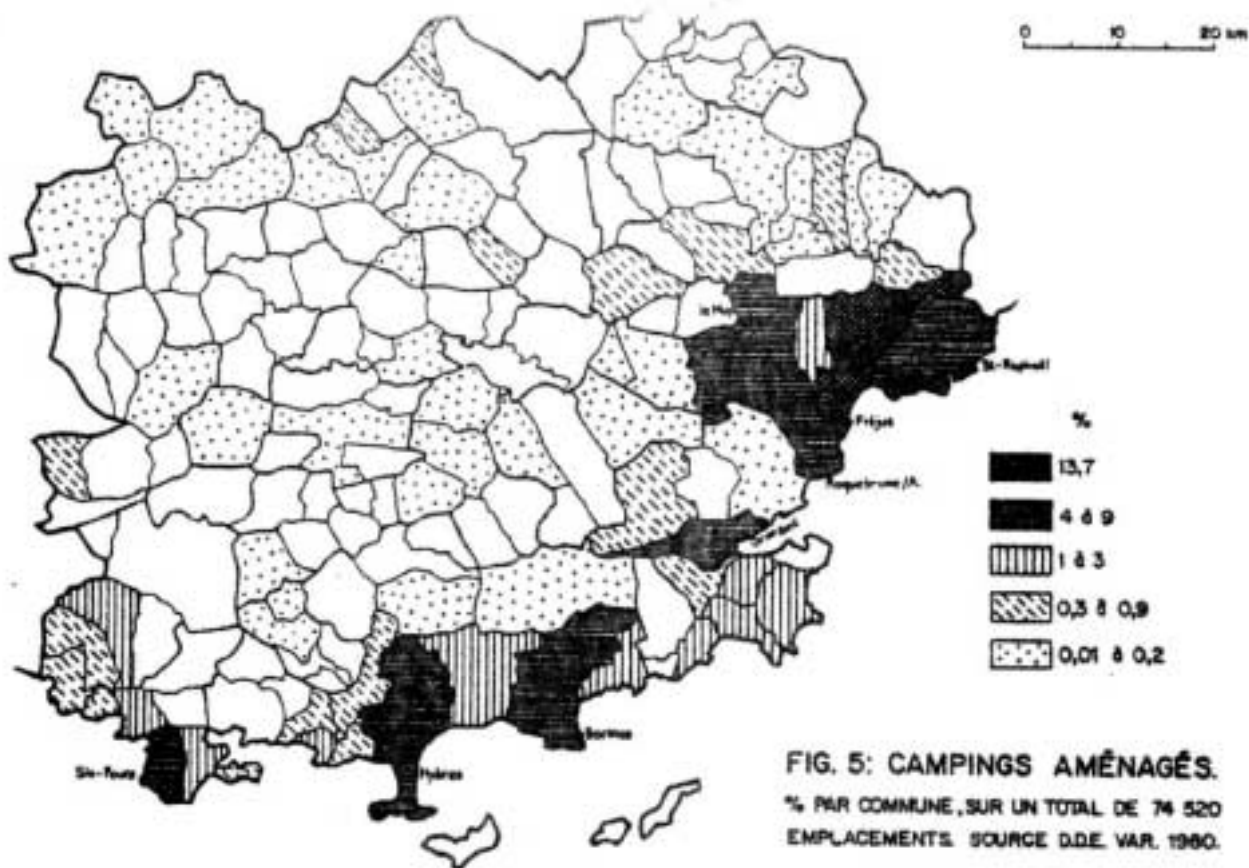
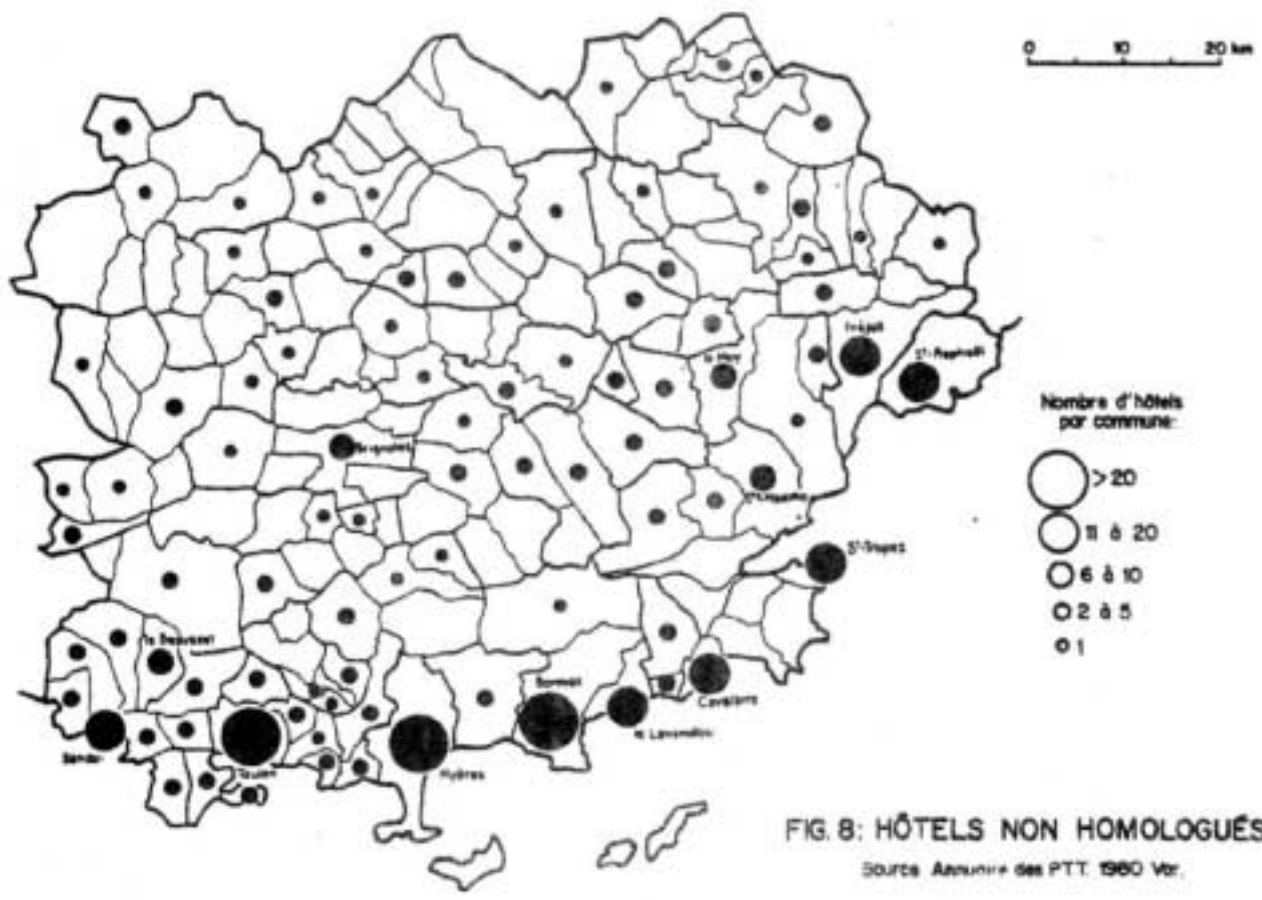
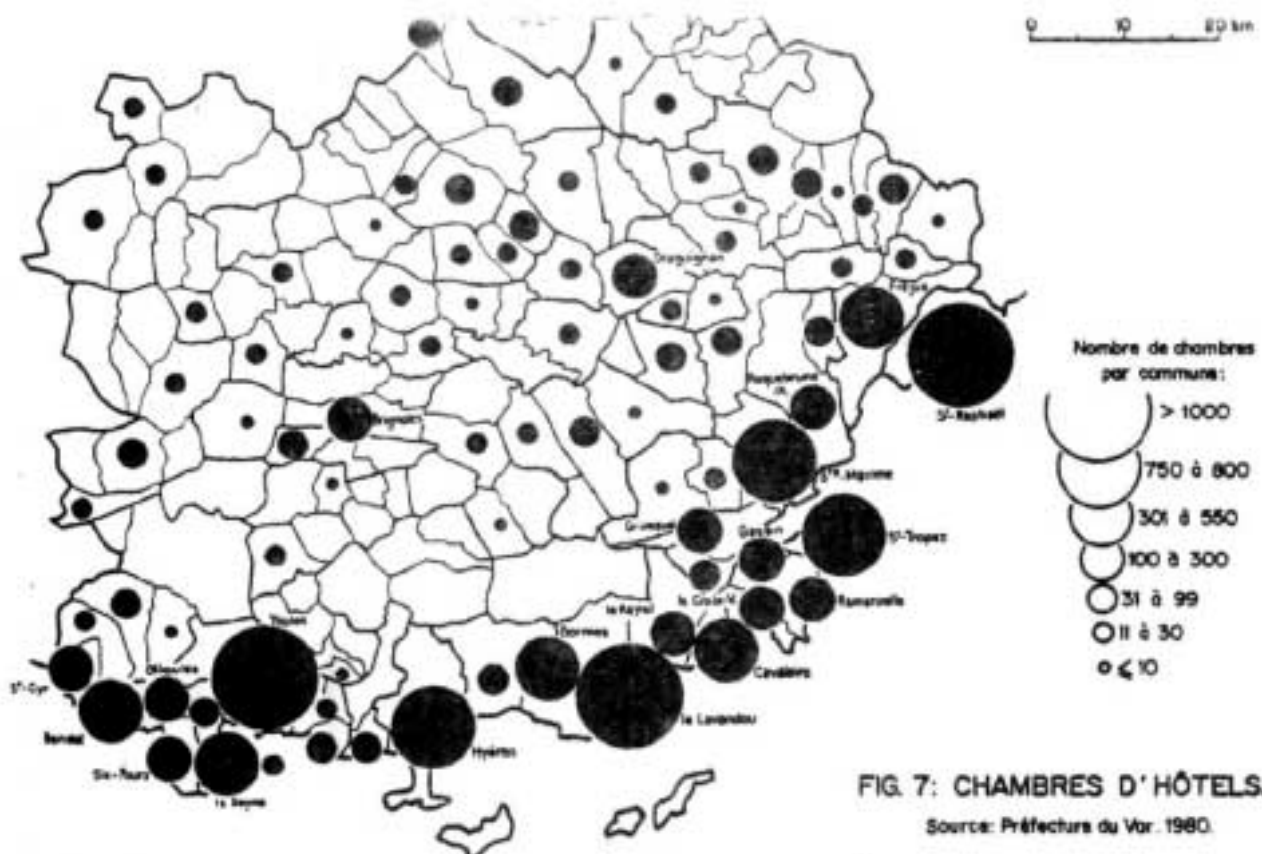


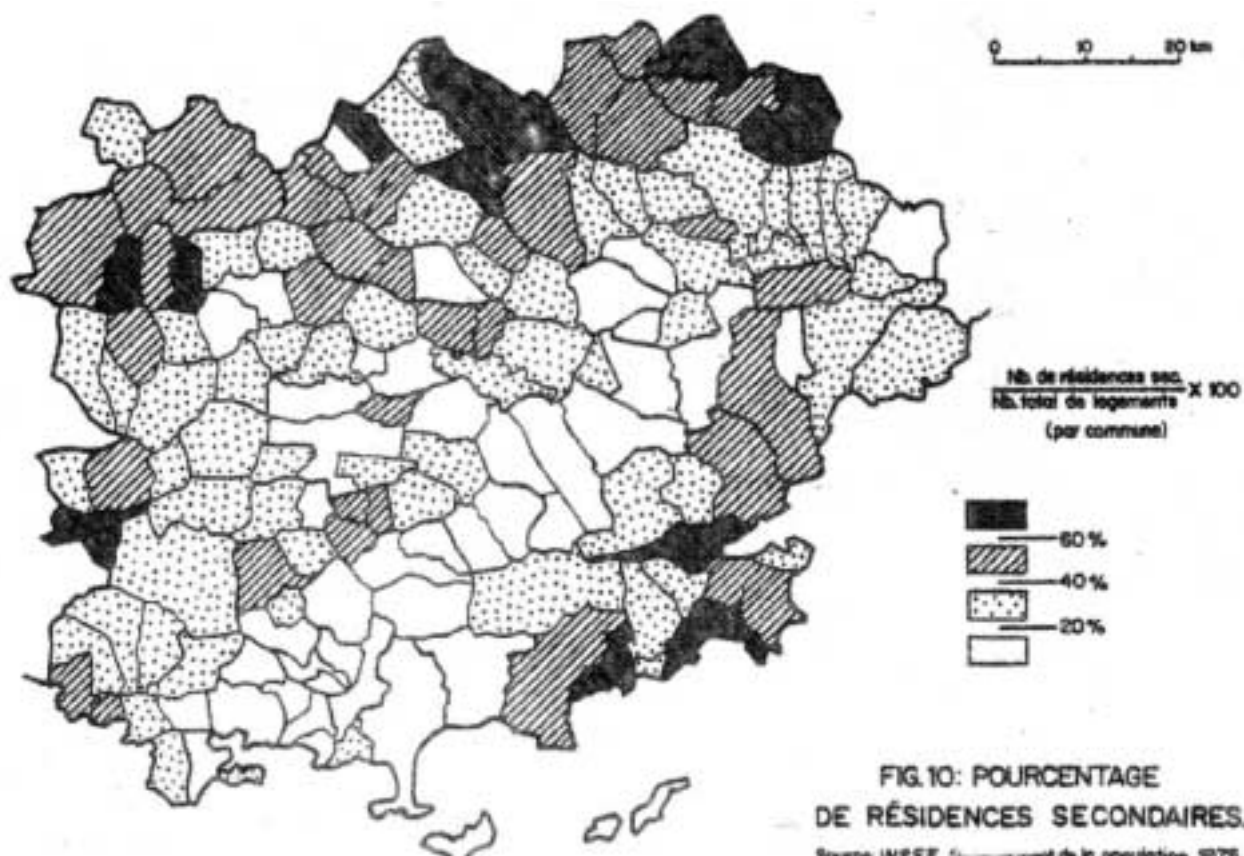
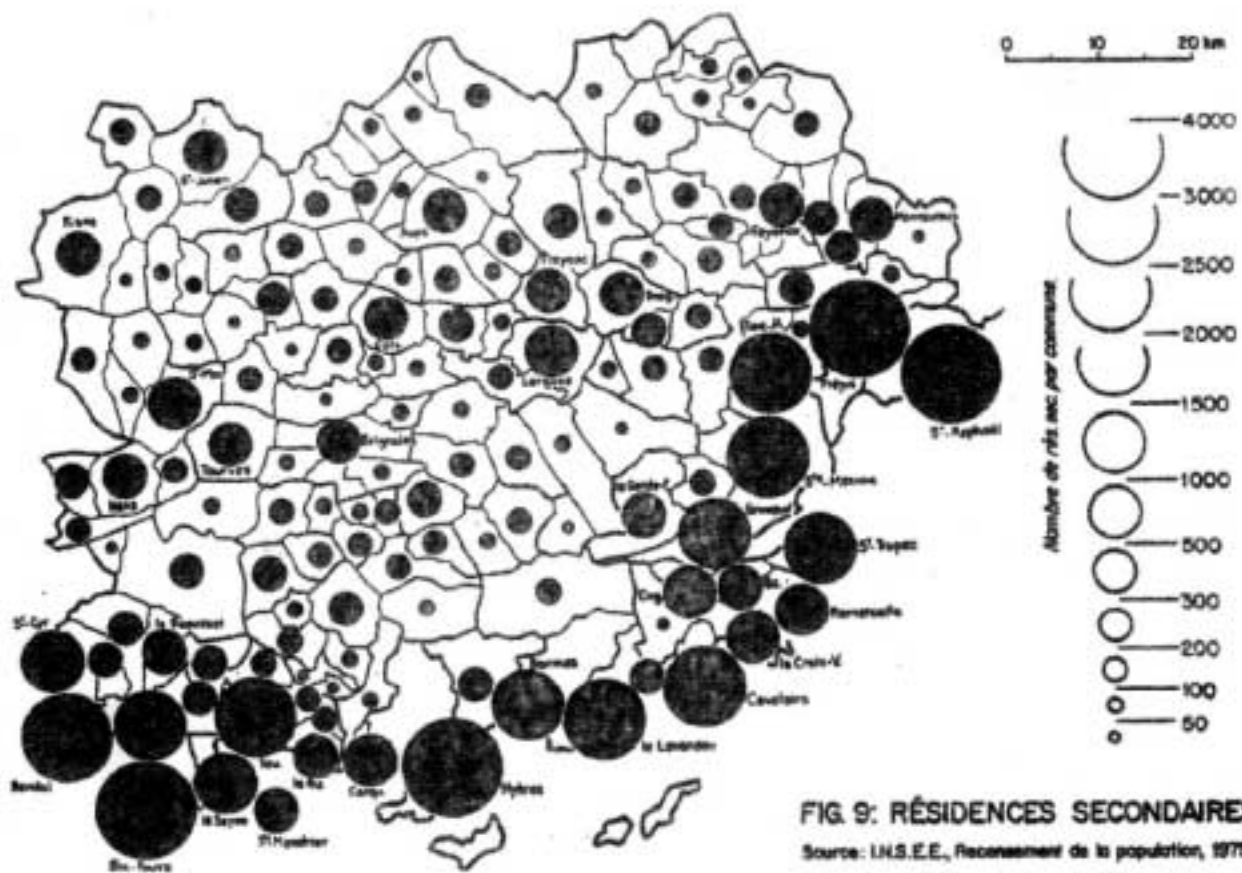
FIG. 2 LES PRINCIPALES ESSENCES VÉGÉTALES VAROISES.

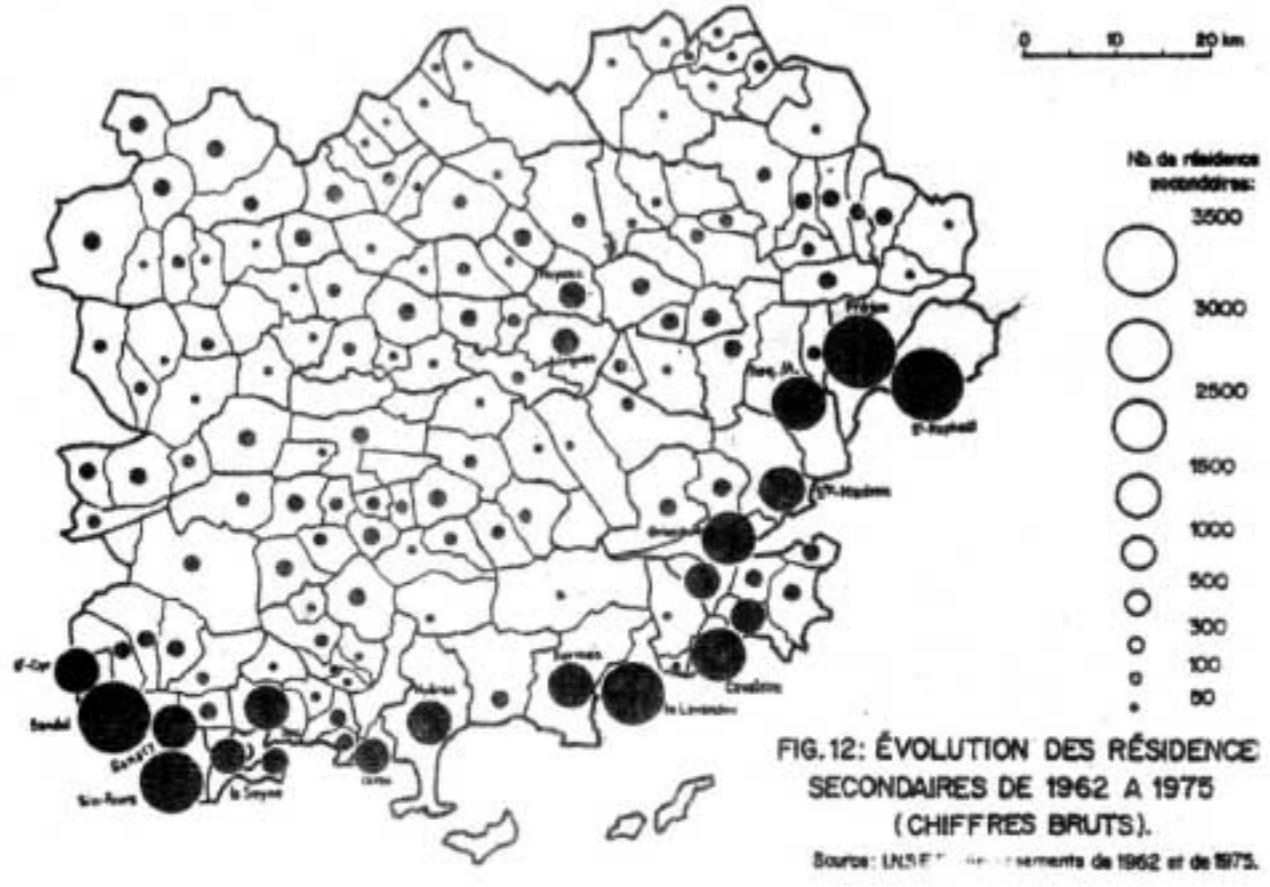
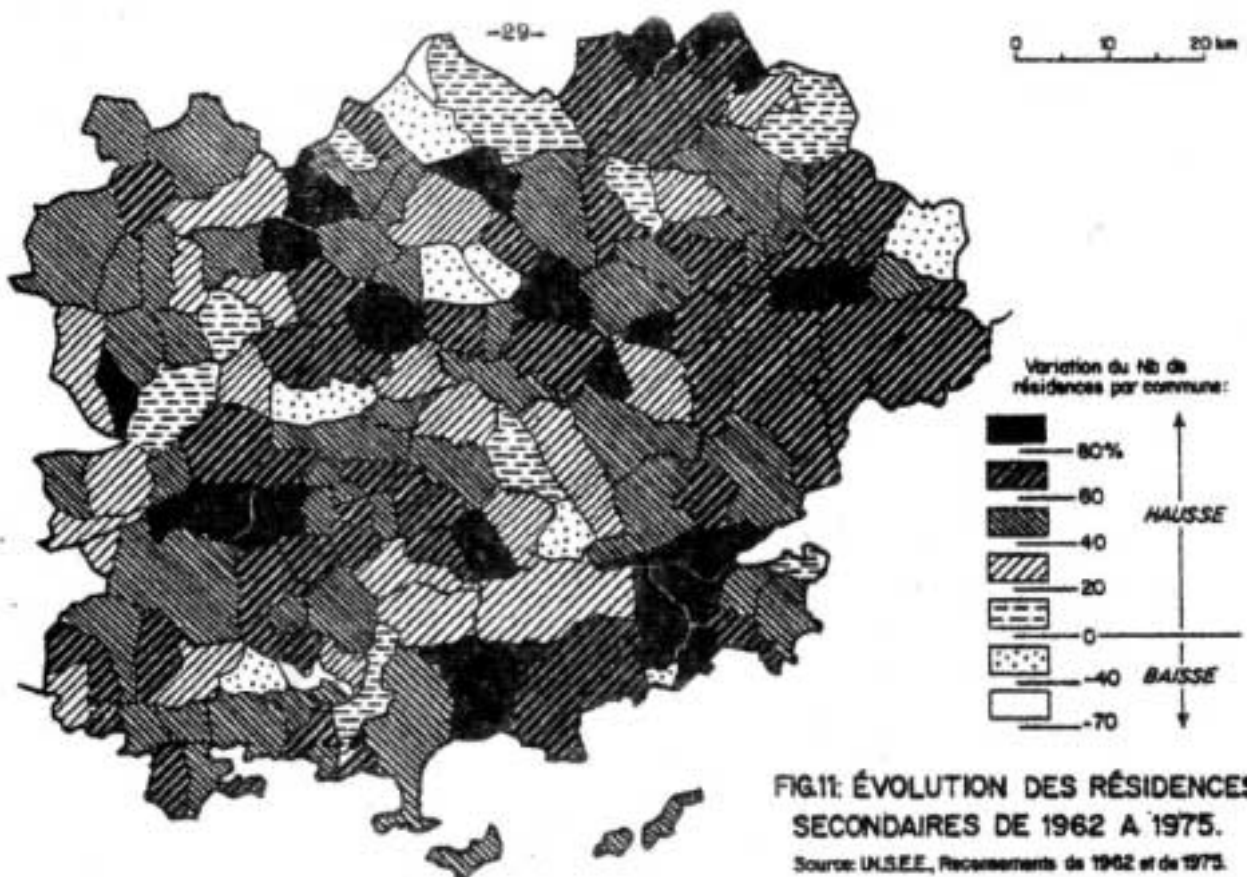












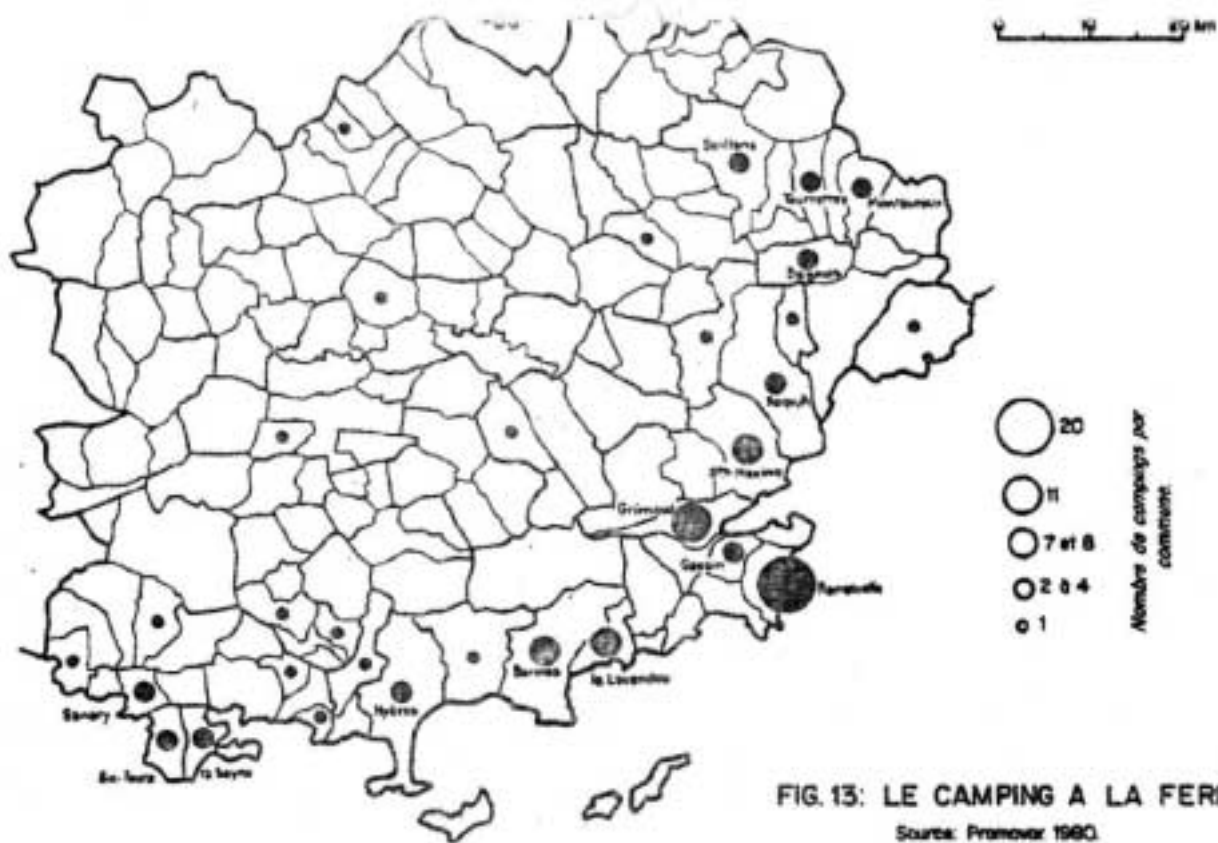


FIG. 13: LE CAMPING A LA FERME.  
Source: Franover 1980.

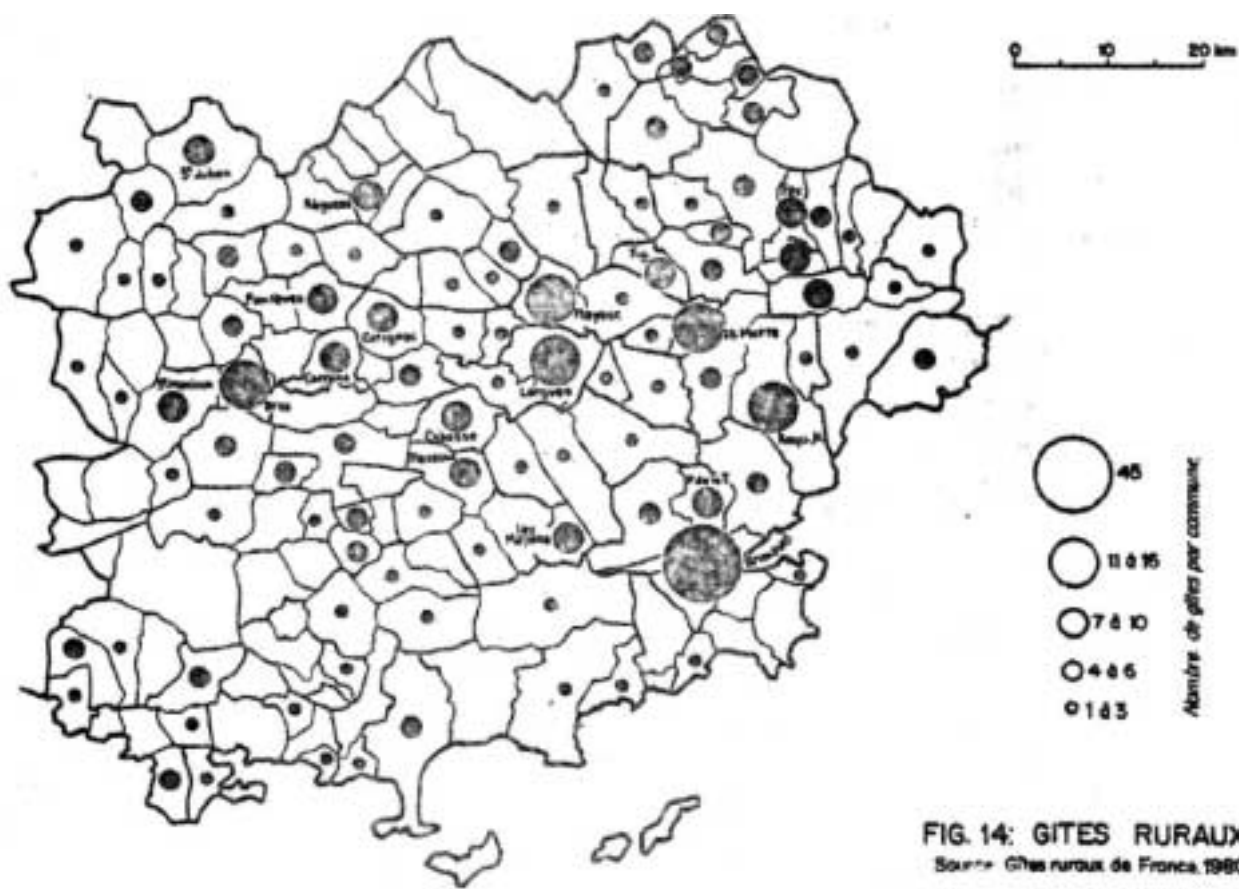


FIG. 14: GITES RURAUX.  
Source: Gîtes ruraux de France, 1980.

