



CUGES-LES-PINS

 **3 969** hectares
SUPERFICIE

 **4 947** habitants
POPULATION

 **2 339** logements
PARC DE LOGEMENTS

 **182** logements
LOGEMENTS VACANTS

 **90** logements
LOGEMENTS VACANTS DE LONGUE DURÉE

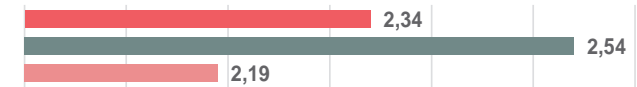
 **3 091** euros/m²
PRIX MOYEN TRANSACTIONS APPARTEMENTS/MAISONS
MOYENNE AMP : 3 351€/M²

SOURCE : FILOCOM 2015, DVF 2015

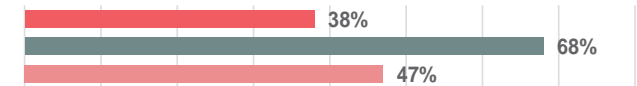
LÉGENDE



TAILLE MOYENNE DES MÉNAGES



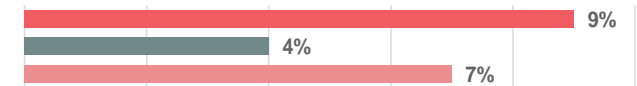
MÉNAGES OCCUPANT LE MÊME LOGEMENT DEPUIS 5 ANS OU PLUS



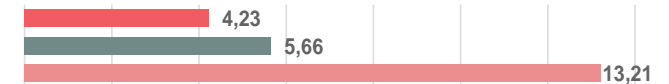
MÉNAGES PROPRIÉTAIRES DE LEUR LOGEMENT



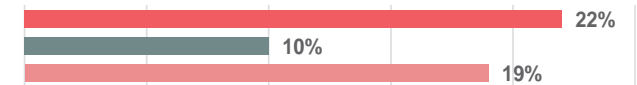
LOGEMENTS VACANTS DE LONGUE DURÉE (PLUS D'UN AN)



DENSITÉ COMMERCIALE DE PROXIMITÉ (POUR 1000 HABITANTS)



POPULATION EN DESSOUS DU SEUIL DE BAS REVENUS

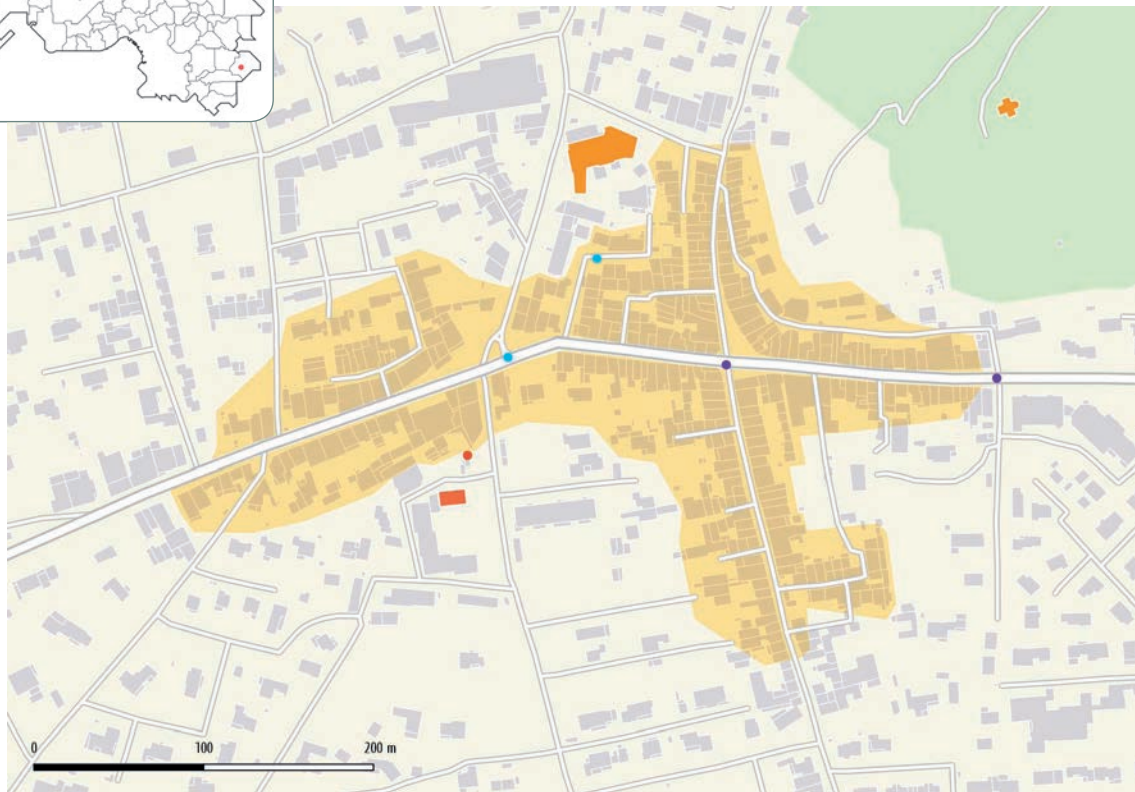


Le village rural de Cuges-les-Pins, situé au cœur du massif de la Sainte-Baume, présente un cadre naturel et des paysages remarquables. Triplant sa population sur les trente dernières années, il continue à porter une croissance démographique dynamique malgré les contraintes à l'urbanisation. A proximité des pôles d'emplois Marseille-Aubagne et de Toulon, la commune présente une forte attractivité.

- ▶ La croissance démographique soutenue est corrélée à la présence de familles avec enfants (la moitié des ménages) et d'une natalité dynamique.
- ▶ Malgré un parc à dominante pavillonnaire, la mobilité résidentielle est élevée grâce à un rythme de construction soutenue ces dernières années et à un parc locatif important (30% du parc).
- ▶ Le marché immobilier est peu dynamique mais à des prix élevés.
- ▶ Une offre commerciale de proximité diversifiée mais qui connaît des difficultés du fait de la concurrence des zones commerciales situées en dehors de la commune.



LE CENTRE-ANCIEN ● Centres-anciens de typologie E



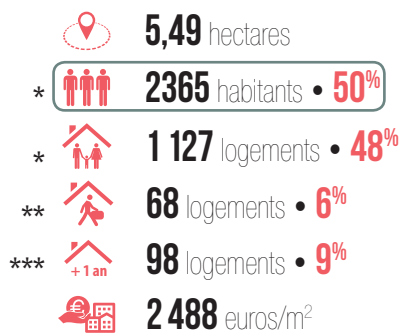
Le centre-ancien de Cuges-les-Pins est situé en pente sur le piémont de la Sainte-Baume. Cette localisation traduit l'héritage du passé agricole du territoire. Il a su conserver les traces d'un riche passé architectural et offre un aspect typique des « villages » de Provence. Il regroupe la moitié des habitants de la commune, et apporte de la diversité notamment à l'offre résidentielle. Il constitue la majeure partie du centre-ville.

Un espace de transition dans le parcours résidentiel des ménages.

- ▶ Une population principalement familiale où 1 habitant sur 4 est un enfant. Le centre rassemble davantage des ménages modestes comparativement à la moyenne de la typologie.
- ▶ Porteur d'une forte mobilité résidentielle, 38% des ménages seulement y sont installés depuis cinq ans. Ces dynamiques résidentielles sont aussi permises par un secteur locatif dominant.
- ▶ Malgré une hausse du marché de l'accession de 22%, les prix restent plus bas que ceux de la commune mais permettent une accession à la propriété facilitée pour les ménages.
- ▶ Une vacance structurelle identifiée exclusivement sur le centre : une problématique qui souligne la vigilance à apporter à l'adaptation du parc et la qualité de celui-ci (habitat dégradé).

Une fonction commerciale faible et fragile.

- ▶ L'offre commerciale de proximité est peu dense avec 4 commerces de proximité pour 1 000 habitants et ne permet pas une réponse facilitée aux premiers besoins des résidents.



SOURCE : FILCOM 2015, DVF 2015

COMMERCES

- Commerce de bouche
- Commerce habillement
- Commerce de services
- Autre commerce
- Surface commerciale de plus de 300 m²

BÂTI REMARQUABLE

- Église
- Mairie, sous-préfecture, préfecture
- PÉRIMÈTRE CENTRE-ANCIEN

Quels enjeux pour les centres-anciens de typologie E ?

- ▶ Identifier et caractériser les logements vacants de longue durée.
- ▶ Diversifier l'offre de logements afin de renforcer l'attractivité de ces territoires.
- ▶ Soutenir l'offre commerciale de proximité par des outils d'intervention publique pour conserver une mixité des fonctions.
- ▶ Améliorer la qualité des espaces publics pour permettre de meilleurs échanges entre le centre et le péri-centre.

* Part dans la commune ** Taux de mobilité résidentielle *** Taux de vacance de plus d'un an