



GÉMENOS



3 290 hectares

SUPERFICIE



6 232 habitants

POPULATION



2 947 logements

PARC DE LOGEMENTS



112 logements

LOGEMENTS VACANTS



53 logements

LOGEMENTS VACANTS DE LONGUE DURÉE



3 924 euros/m²

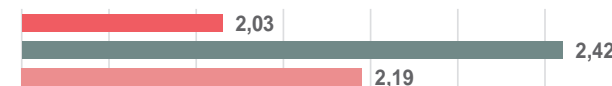
PRIX MOYEN TRANSACTIONS APPARTEMENTS/MAISONS

MOYENNE AMP : 3 351€/M²

Situé au pied de la Sainte-Baume, Gémenos propose un cadre de vie agréable et recherché. Sa localisation favorable à proximité des grandes infrastructures routières permet un accès rapide aux principaux bassins d'emplois et concourt à son attractivité. La commune présente également une dynamique économique avec son parc d'activités de plus de 200 entreprises. A dominante pavillonnaire, son parc de logements est recherché par les familles et les actifs.

- ▶ Gémenos se compose principalement de familles. L'occupation des logements est majoritairement dominée par des propriétaires qui vivent dans la commune depuis longtemps.
- ▶ Un marché immobilier aux prix élevés. La pression de la demande exacerbe les prix des logements. Une situation qui peut être un frein dans le parcours résidentiel des jeunes ménages.
- ▶ Une densité de commerces de proximité dans la moyenne basse sur l'ensemble de la commune, très concentrée dans le centre. Elle est soumise à la concurrence forte des zones commerciales situées dans les communes voisines.

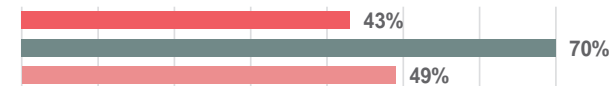
TAILLE MOYENNE DES MÉNAGES



MÉNAGES OCCUPANT LE MÊME LOGEMENT DEPUIS 5 ANS OU PLUS



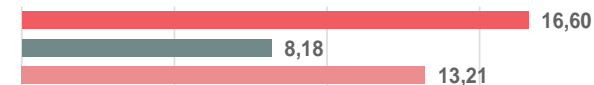
MÉNAGES PROPRIÉTAIRES DE LEUR LOGEMENT



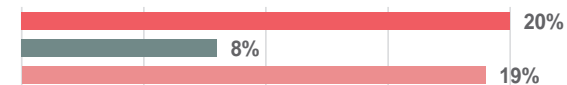
LOGEMENTS VACANTS DE LONGUE DURÉE (PLUS D'UN AN)



DENSITÉ COMMERCIALE DE PROXIMITÉ (POUR 1000 HABITANTS)



POPULATION EN DESSOUS DU SEUIL DE BAS REVENUS



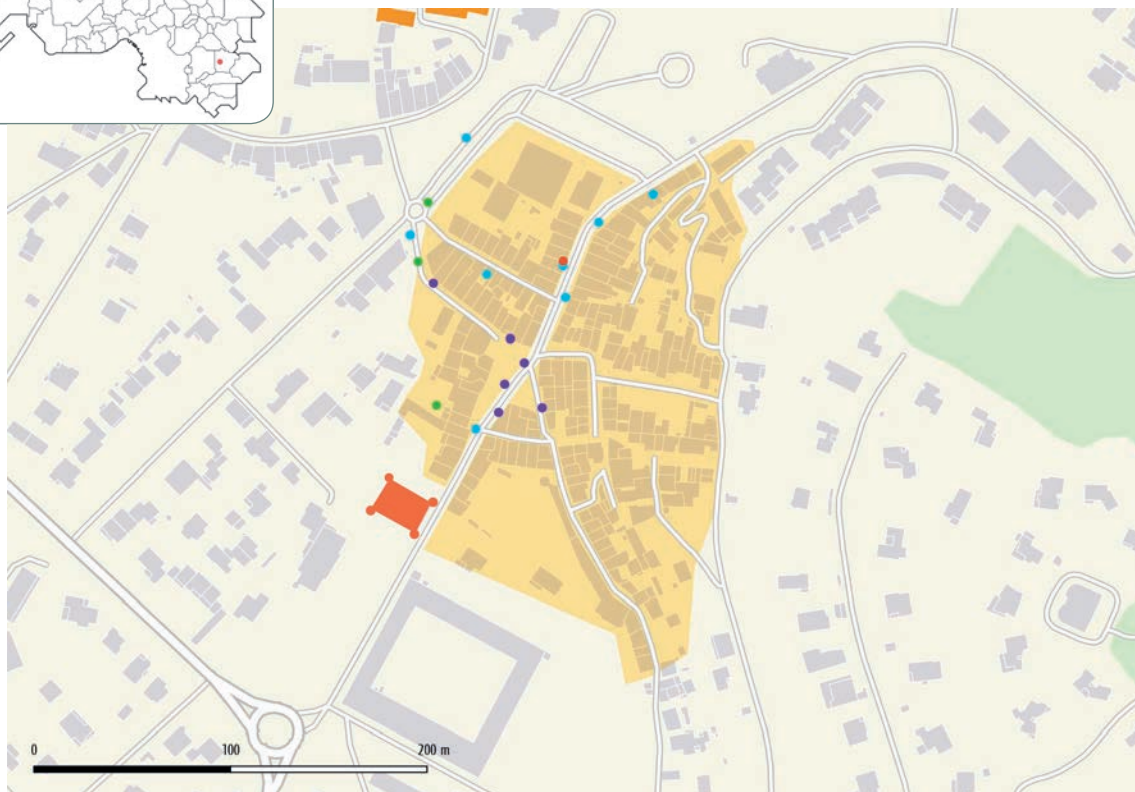
SOURCE : FILOCOM 2015, DVF 2015

LÉGENDE





LE CENTRE-ANCIEN ● Centres-anciens de typologie E



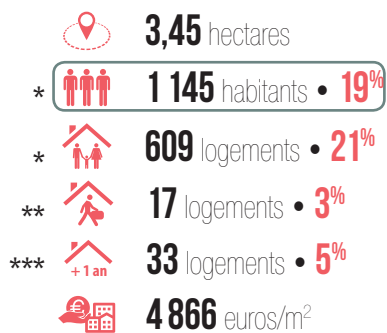
Au pied de la Sainte-Baume, le centre-ancien de Gémenos est au cœur d'un écrin de nature. Socle du centre-ville de la commune, le centre-ancien se situe à proximité d'un axe routier majeur traversant la commune. C'est un atout lui permettant d'être rapidement connecté au reste du territoire.

Une diversité de l'offre résidentielle.

- ▶ Avec une part importante de personnes seules, le peuplement du centre diffère de celui du reste de la commune. Une caractéristique qui apporte de la mixité sociodémographique à la commune.
- ▶ Un parc de logements à dominante locative (57% des ménages).
- ▶ Peu de transactions sont observées en 2015, mais à des prix élevés qui positionnent le centre comme un espace sous tension résidentielle. La pression de la demande est élevée.
- ▶ 62% de la vacance de longue durée communale se localise sur le centre.

Une offre en matière de commerces de proximité de qualité.

- ▶ Une politique de soutien aux commerces et services est développée sur le centre-ancien. Une action qui porte ses fruits puisque l'offre est dense et de qualité. Avec 16 établissements pour 1 000 habitants, l'offre se situe au-dessus de la moyenne de la typologie.



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