



Située à l'est de l'étang de Berre, Saint-Victoret compte parmi les communes de la métropole dont les superficies sont les plus petites. Dotée d'un riche passé, elle en a hérité des éléments patrimoniaux remarquables. Elle compte des zones d'activité attractives, bien que la vocation résidentielle soit dominante. La commune est quasiment inconstructible du fait de la proximité de l'aéroport et du plan d'exposition aux bruits. Ce qui a des conséquences sur son fonctionnement résidentiel.

- ▶ Le profil des résidents est principalement composé de familles « classes moyennes » à la recherche d'un cadre de vie résidentiel.
- ▶ Le parc de logements, à dominante pavillonnaire, affiche des prix immobiliers dans la moyenne de cette partie du territoire.
- ▶ Le parc locatif représente près du tiers des logements et permet d'assurer une mobilité résidentielle, laquelle reste faible : le gel de la construction se traduit par de moindres marges de manœuvre résidentielles pour les ménages, une vacance des logements modérée et une pression de la demande croissante.
- ▶ Le tissu commercial de la commune est principalement situé en périphérie du centre (La Romette, La Lombarde...).

SAINT-VICTORET



474 hectares

SUPERFICIE



6 567 habitants

POPULATION



2 856 logements

PARC DE LOGEMENTS



155 logements

LOGEMENTS VACANTS



88 logements

LOGEMENTS VACANTS DE LONGUE DURÉE

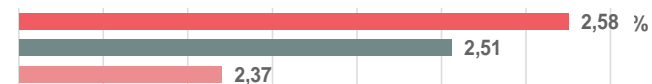


2 846 euros/m²

PRIX MOYEN TRANSACTIONS APPARTEMENTS/MAISONS

MOYENNE AMP : 3 351€/M²

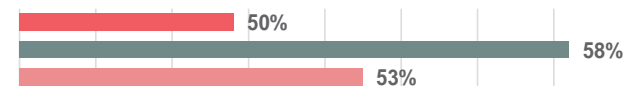
TAILLE MOYENNE DES MÉNAGES



MÉNAGES OCCUPANT LE MÊME LOGEMENT DEPUIS 5 ANS OU PLUS



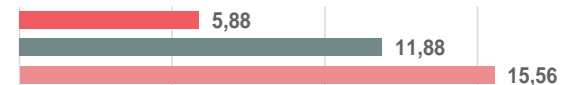
MÉNAGES PROPRIÉTAIRES DE LEUR LOGEMENT



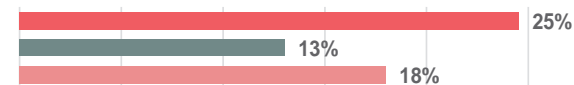
LOGEMENTS VACANTS DE LONGUE DURÉE (PLUS D'UN AN)



DENSITÉ COMMERCIALE DE PROXIMITÉ (POUR 1000 HABITANTS)

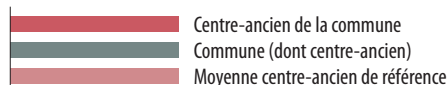


POPULATION EN DESSOUS DU SEUIL DE BAS REVENUS



SOURCE : FILOCOM 2015, DVF 2015

LÉGENDE



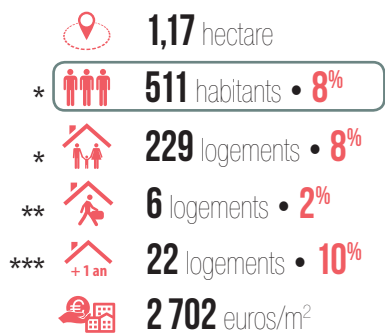


LE CENTRE-ANCIEN ● Centres-anciens de typologie D



Jouissant d'un patrimoine typique et riche de son histoire, le centre-ancien de Saint-Victoret s'étend sur un petit périmètre. Il est la centralité principale de la commune. Si la population réside majoritairement en dehors du centre, il reste malgré tout important dans le fonctionnement de la commune. Son activité influe sur les dynamiques relevées à l'échelle communale.

- ▶ Une population résidente familiale avec la présence de ménages aux revenus modestes et fragiles : avec 1/4 des résidents vivant en dessous du seuil de bas revenus, c'est un taux supérieur à la moyenne de la typologie.
- ▶ L'offre résidentielle du centre apporte de la diversité à celle communale par un poids du locatif (50%) et du logement collectif (41%) plus marqué.
- ▶ 57% des ménages du centre l'habitent depuis au moins cinq ans. Cette situation limite les dynamiques du marché. Malgré tout, une hausse des transactions est observée depuis 2011.
- ▶ La part de la vacance structurelle (10%) est à surveiller. Elle est au-dessus de la moyenne de la typologie et peut avoir une influence sur la qualité de l'offre en logement.
- ▶ Une activité commerciale en dessous de la moyenne de la typologie (avec 15 commerces pour 1 000 habitants) répondant aux besoins de 1^{re} nécessité. Elle est concurrencée par l'offre située en périphérie, laquelle est plus diverse et nombreuse.



SOURCE : FILCOM 2015, DNF 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 D ?

- ▶ Identifier et caractériser les logements vacants de longue durée.
- ▶ Travailler sur une amélioration du parc de logements : qualité, accessibilité et adaptation.
- ▶ Diversifier le parc de logements pour équilibrer l'offre entre grands et petits logements.
- ▶ Soutenir l'offre commerciale de proximité par des outils d'intervention publique.

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