



# SEPTÈMES-LES-VALLONS



**1 775** hectares

SUPERFICIE



**10 710** habitants

POPULATION



**4 944** logements

PARC DE LOGEMENTS



**263** logements

LOGEMENTS VACANTS



**250** logements

LOGEMENTS VACANTS DE LONGUE DURÉE



**2 734** euros/m<sup>2</sup>

PRIX MOYEN TRANSACTIONS APPARTEMENTS/MAISONS

MOYENNE AMP : 3 351€/M<sup>2</sup>

SOURCE : FILOCOM 2015, DVF 2015

## LÉGENDE



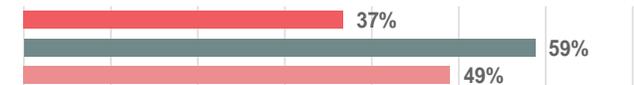
## TAILLE MOYENNE DES MÉNAGES



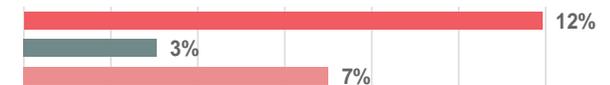
## MÉNAGES OCCUPANT LE MÊME LOGEMENT DEPUIS 5 ANS OU PLUS



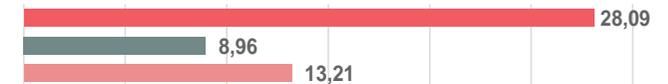
## MÉNAGES PROPRIÉTAIRES DE LEUR LOGEMENT



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



## DENSITÉ COMMERCIALE DE PROXIMITÉ (POUR 1000 HABITANTS)



## POPULATION EN DESSOUS DU SEUIL DE BAS REVENUS

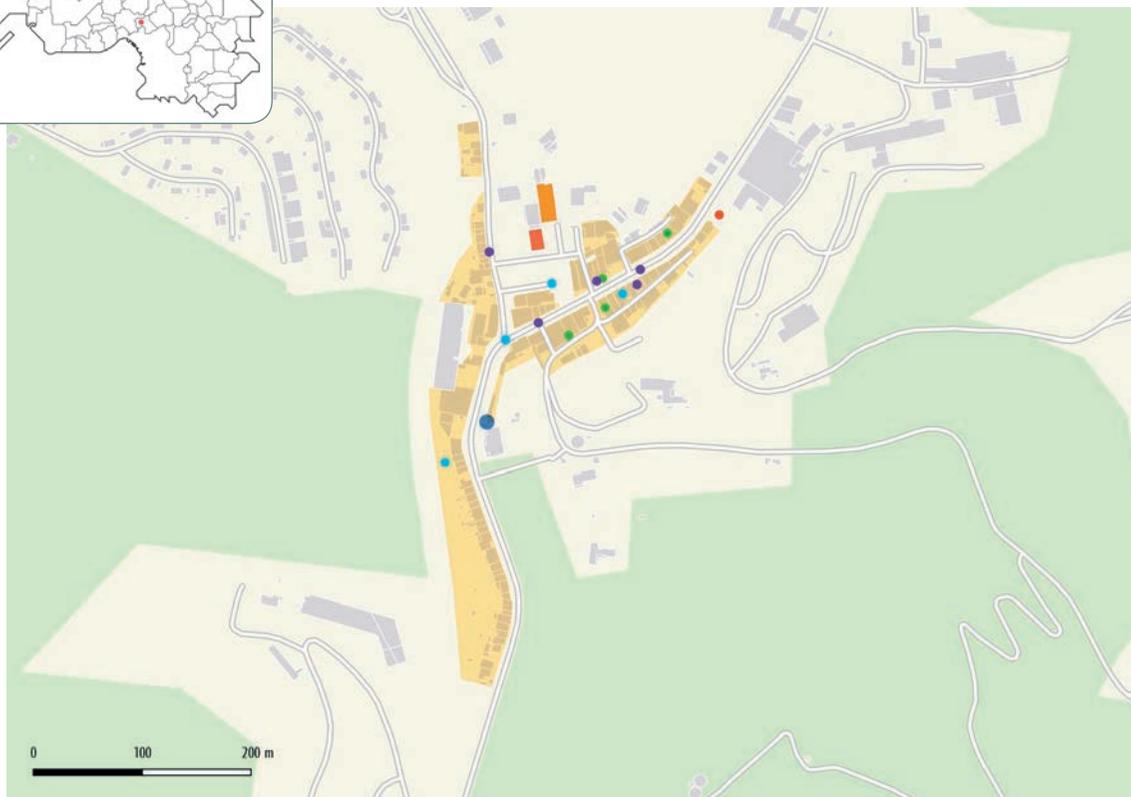


Au pied du massif de l'Étoile et en continuité des arrondissements nord marseillais, Septèmes-les-Vallons est bien connectée au reste du territoire. Avec une offre résidentielle nichée au pied du massif, la commune présente un parc de logements diversifié.

- ▶ Les Septémois sont principalement des familles de «classe moyenne» avec une part d'ouvriers importante. Le poids des ménages isolés et des enfants souligne le taux élevé de famille monoparentale.
- ▶ Le parc de logements composé de pavillons et de logements collectifs apparaît dual. Ces caractéristiques ont une forte incidence sur le profil du peuplement de la commune.
- ▶ Le marché immobilier en recul ces dernières années, est orienté vers le collectif.
- ▶ L'offre commerciale localisée dans le centre mais aussi au sud, en continuité de Notre-Dame-Limite, est orientée vers la proximité. Peu dense, elle subit la concurrence de la zone de Plan-de-Campagne à proximité.



## LE CENTRE-ANCIEN ● Centres-anciens de typologie E



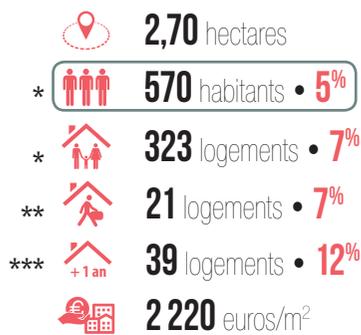
Le centre-ancien de Septèmes-les-Vallons est organisé en «patte d'oie» autour de la D543 et la D8N qui traversent la commune. Niché en fond de vallon, il subit d'importantes nuisances liées à l'intense circulation. Il se compose de maisons de ville, pour partie vétustes, avec des rez-de-chaussée commerciaux. Sa situation géographique lui confère des éléments de dynamisme mais ce centre, qui est aussi le centre-ville de la commune, pèse peu dans le fonctionnement communal.

Un centre en retrait avec des problématiques d'occupation.

- ▶ Plus de la moitié des ménages sont des emménagés récents, situation corrélée à un poids important de la location.
- ▶ Une fragilité de l'occupation marquée par le poids élevé des ménages isolés (près de 50%) et leur précarisation. Près d'un quart des ménages ont des revenus en dessous du seuil de pauvreté.
- ▶ Par ailleurs, le marché du logement recule ces dernières années. Cela pose la question de l'adaptation du parc aux besoins des occupants et de la qualité de celui-ci plus globalement.

Des commerces de proximité à conforter dans le centre-ancien.

- ▶ L'offre commerciale de proximité est supérieure à la moyenne de la typologie (28 établissement pour 1 000 habitants). Stable, elle permet de garder une certaine dynamique mais reste fragile.
- ▶ Soutenue par les commerces de bouche et à la personne, l'offre doit se diversifier pour répondre à des besoins plus larges, mais subit la concurrence de Plan-de-Campagne.



SOURCE : FILCOM 2015, DVF 2015

### COMMERCES

- Commerce de bouche
- Commerce habillement
- Commerce de services
- Autre commerce
- Surface commerciale de plus de 300 m<sup>2</sup>

### 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 péricentre.

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