



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/m²

PRIX MOYEN TRANSACTIONS
APPARTEMENTS/MAISONS

MOYENNE AMP : 3 351€/M²

SOURCE : FILOCOM 2015, DVF 2015

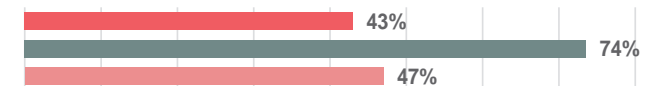
LÉGENDE



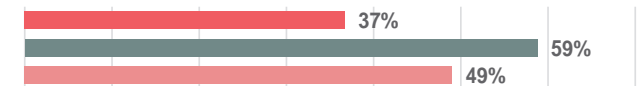
TAILLE MOYENNE DES MÉNAGES



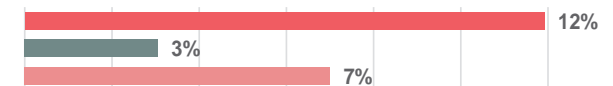
MÉNAGES OCCUPANT LE MÊME LOGEMENT DEPUIS 5 ANS OU PLUS



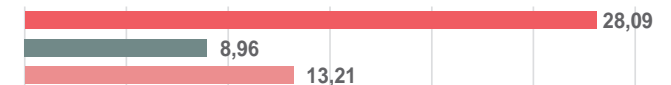
MÉNAGES PROPRIÉTAIRES DE LEUR LOGEMENT



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



DENSITÉ COMMERCIALE DE PROXIMITÉ (POUR 1000 HABITANTS)



POPULATION EN DESSOUS DU SEUIL DE BAS REVENUS

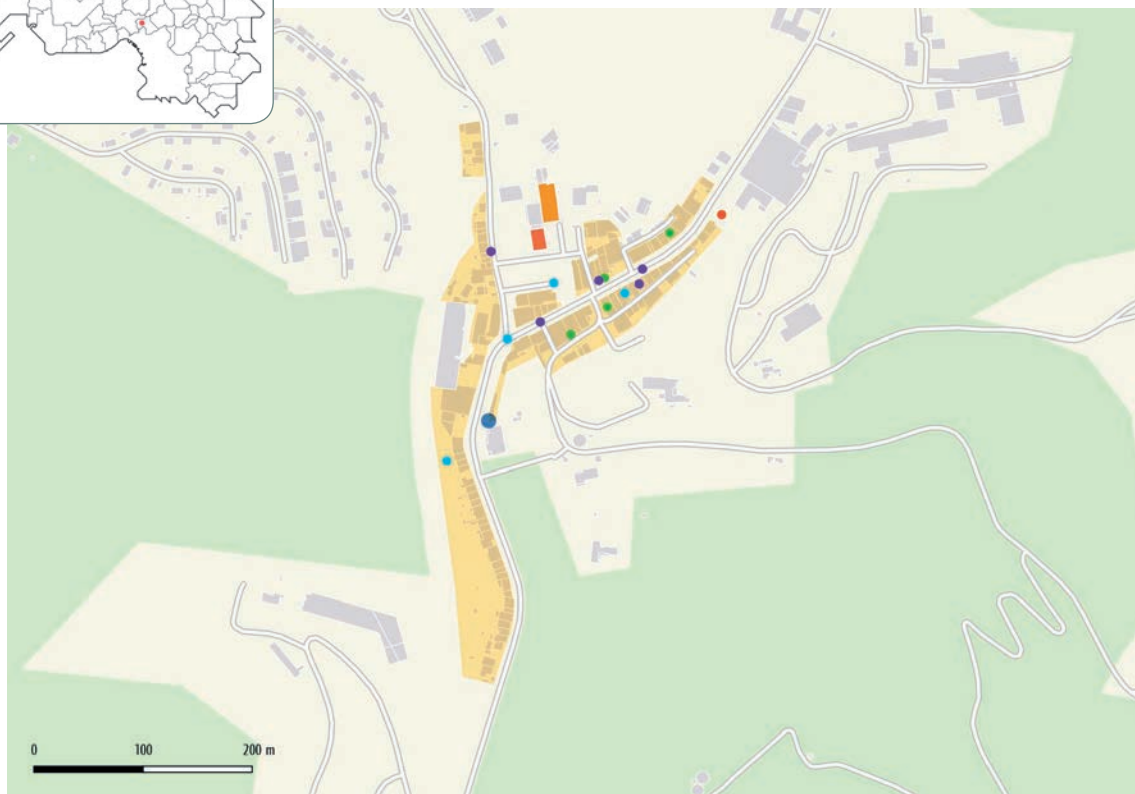


Au pied du massif de l'Étoile et en continuité des arrondissements nord marseillais, Septèmes-les-Vallons est bien connectée au reste du territoire. Avec une offre résidentielle nichée au pied du massif, la commune présente un parc de logements diversifié.

- ▶ 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



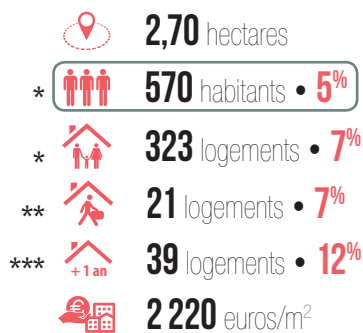
Le centre-ancien de Septèmes-les-Vallons est organisé en «patte d'oie» autour de la D543 et la D8N qui traversent la commune. Niché en fond de vallon, il subit d'importantes nuisances liées à l'intense circulation. Il se compose de maisons de ville, pour partie vétustes, avec des rez-de-chaussée commerciaux. 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 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 péricentre.

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