



# BELCODÈNE



**1 313** hectares  
SUPERFICIE



**1 861** habitants  
POPULATION



**744** logements  
PARC DE LOGEMENTS



**35** logements  
LOGEMENTS VACANTS



**20** logements  
LOGEMENTS VACANTS DE LONGUE DURÉE

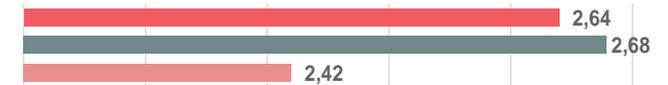


**3 437** euros/m<sup>2</sup>  
PRIX MOYEN TRANSACTIONS APPARTEMENTS/MAISONS  
MOYENNE AMP : 3 351€/M<sup>2</sup>

Plantée d'oliviers et entourée de massifs, Belcodène offre un environnement paysager de grande qualité. Très attractive, cette petite commune (13 km<sup>2</sup>) a connu une croissance démographique soutenue ces dernières années.

- ▶ Avec une augmentation de 1,3% par an entre 2008 et 2013, la population de Belcodène a augmenté sous l'effet migratoire. En effet, le solde naturel est positif mais faible.
- ▶ Composée de familles avec enfants, la population communale présente des revenus élevés avec une part de cadres supérieure à la moyenne.
- ▶ A vocation résidentielle dominante, l'habitat au sein de la commune est majoritairement composé de pavillonnaire en diffus.
- ▶ Les prix immobiliers élevés s'inscrivent dans un marché peu actif mais en pleine croissance.

## TAILLE MOYENNE DES MÉNAGES



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



## MÉNAGES PROPRIÉTAIRES DE LEUR LOGEMENT



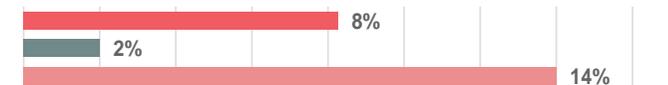
## LOGEMENTS VACANTS DE LONGUE DURÉE (PLUS D'UN AN)



## DENSITÉ COMMERCIALE DE PROXIMITÉ (POUR 1000 HABITANTS)



## POPULATION EN DESSOUS DU SEUIL DE BAS REVENUS



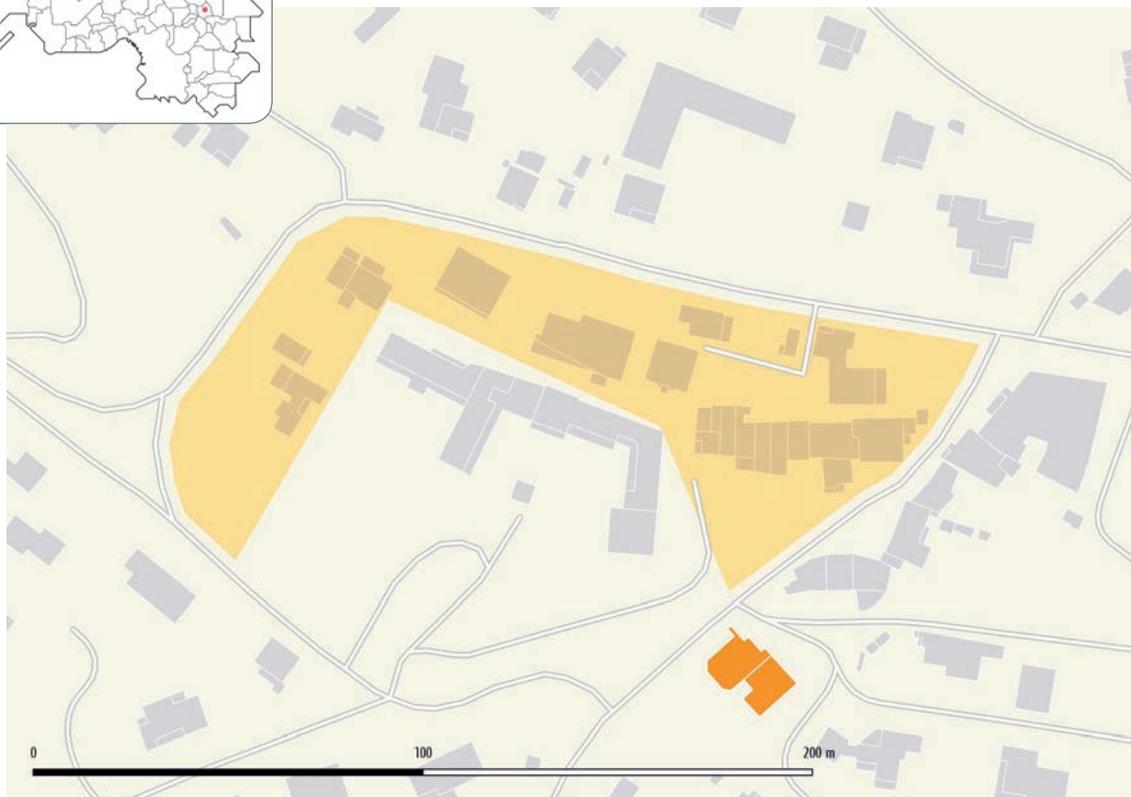
### LÉGENDE



SOURCE : FILOCOM 2015, DVF 2015

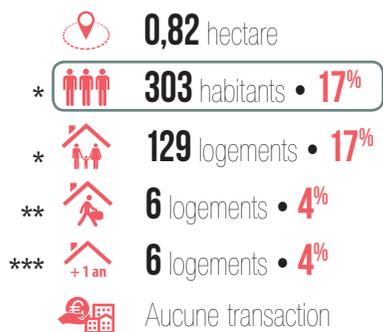


## LE CENTRE-ANCIEN ● Centres-anciens de typologie F



**Le centre-ancien de Belcodène offre une vue magnifique sur les massifs de pins et de chênes du territoire. De petite superficie, il s'inscrit par son tissu peu dense dans la continuité du tissu pavillonnaire contigu. Le développement du centre s'est fait le long des axes routiers de la commune. Il connaît des dynamiques identiques à la commune avec l'amplification de quelques phénomènes. Sa vocation est principalement résidentielle.**

- ▶ Le centre-ancien regroupe une faible partie de la population communale. Il se situe en partie nord du centre-ville, lequel s'est développé vers le sud.
- ▶ A l'image de la commune, les ménages sont majoritairement propriétaires de leur logement et habitent sur la commune depuis au moins cinq ans pour plus de 75% d'entre eux. Un ancrage qui a des conséquences sur le dynamisme du centre.
- ▶ Une population familiale à la recherche d'une certaine qualité de vie : on observe des ménages de grande taille et aisés.
- ▶ Des dynamiques résidentielles qui ne bénéficient pas au centre où le marché du logement est à l'arrêt depuis 2011, le parc de logements étant très restreint.
- ▶ La densité commerciale est très faible (3 commerces pour 1 000 habitants) sur le centre. Elle traduit les effets d'un territoire à vocation résidentielle, peu peuplé et n'atteignant pas la masse critique permettant une rentabilité commerciale suffisante.



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 F ?

- ▶ Intervenir sur les poches d'habitat dégradé.
- ▶ Diversifier le parc de logements pour équilibrer l'offre entre grands et petits logements.
- ▶ Développer une relation centre-péricentre pour faire vivre les commerces locaux.
- ▶ Travailler sur une offre d'espaces publics « de rencontre » de qualité.

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