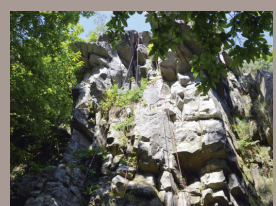



















Tableau de bord du foncier 2023

Communauté de communes du PAYS DE FALAISE



Ces tableaux présentent les grands indicateurs pour la Communauté de communes du Pays de Falaise (CCPF) et les communes de Falaise et Potigny. Ils servent à guider élus et techniciens dans la suite de l'élaboration de la stratégie foncière. Ils ont vocation à être mis à jour tous les ans.

Une notice accompagne ces tableaux. Elle présente les sources et les définitions des indicateurs jugés complexes.

	CCPF	Falaise	Potigny	Calvados
 Nombre habitants 2020	27 565	7 849	2 072	697 547
 Nombre habitants 2014	28 160	8 294	2 021	689 548
 Taux croissance annuel moyen 2014-2020 (en %)	- 0,4	- 0,9	0,4	0,2
 Taux croissance annuel moyen 2009-2014 (en %)	0,6	- 0,1	2,3	0,3
 Indice jeunesse* 2020	0,9	0,7	0,8	0,9
 Indice jeunesse 2014	1,1	0,9	0,9	1,0
 Taille moyenne des ménages* 2020	2,3	2,0	2,2	2,1
 Taille moyenne des ménages 2014	2,4	2,1	2,2	2,2
 Solde migratoire* 2014-2020	- 680	- 154	120	7 008
 Solde migratoire 2009-2014	414	- 36	298	1 559
 Solde naturel* 2014-2020	85	- 291	- 69	991
 Solde naturel 2009-2014	510	-3	-42	9 187
 Nombre emplois 2020	7 742	5 143	428	281 830
 Nombre emplois 2014	8 007	5 308	417	275 882
 Revenu médian* par UC 2020 (en €)	21 130	19 900	20 260	21 490
 Revenu médian par UC 2014 (en €)	19 095	17 816	17 937	19 850
 Taux de pauvreté* 2020 (en %)	12,1	18	14	13
 Taux de pauvreté 2014 (en %)	13,6	21	x	12

* : cf. définitions et sources

Source : Insee, RP 2014 et 2020

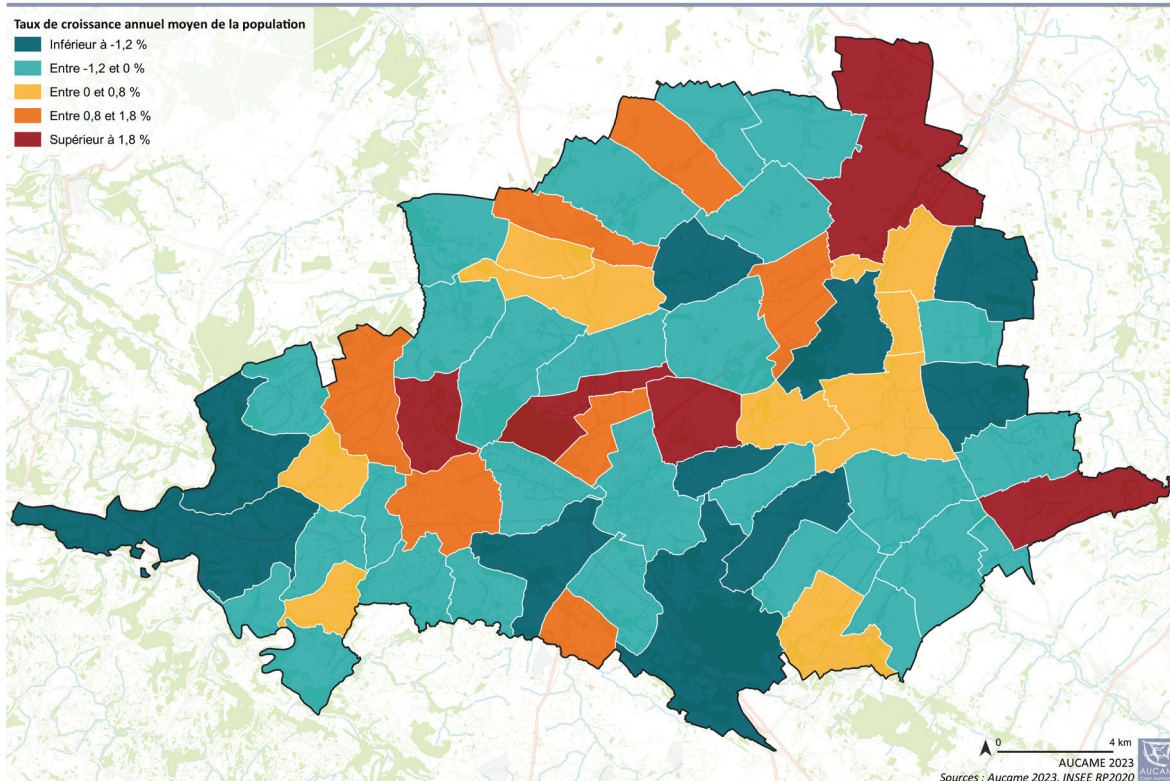
RÉALISATION :



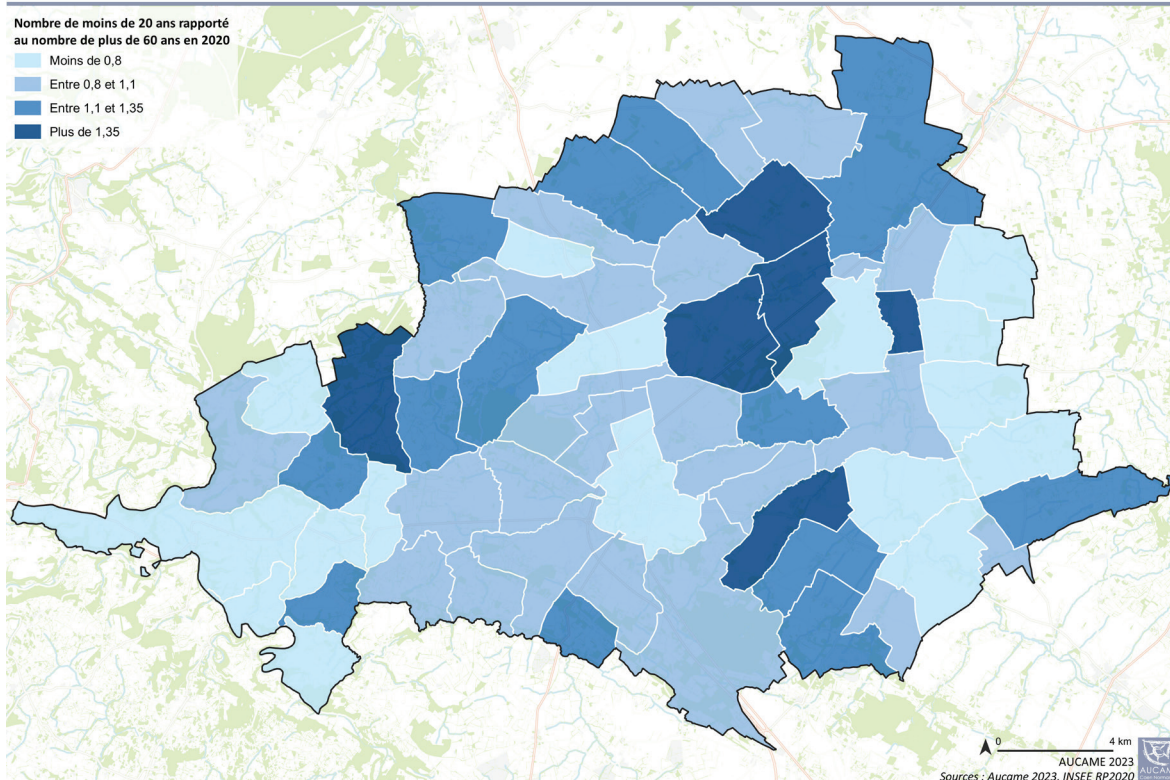
AUCAME
Caen Normandie

Démographie

CC du Pays de Falaise - Taux de croissance annuel moyen de la population entre 2014 et 2020



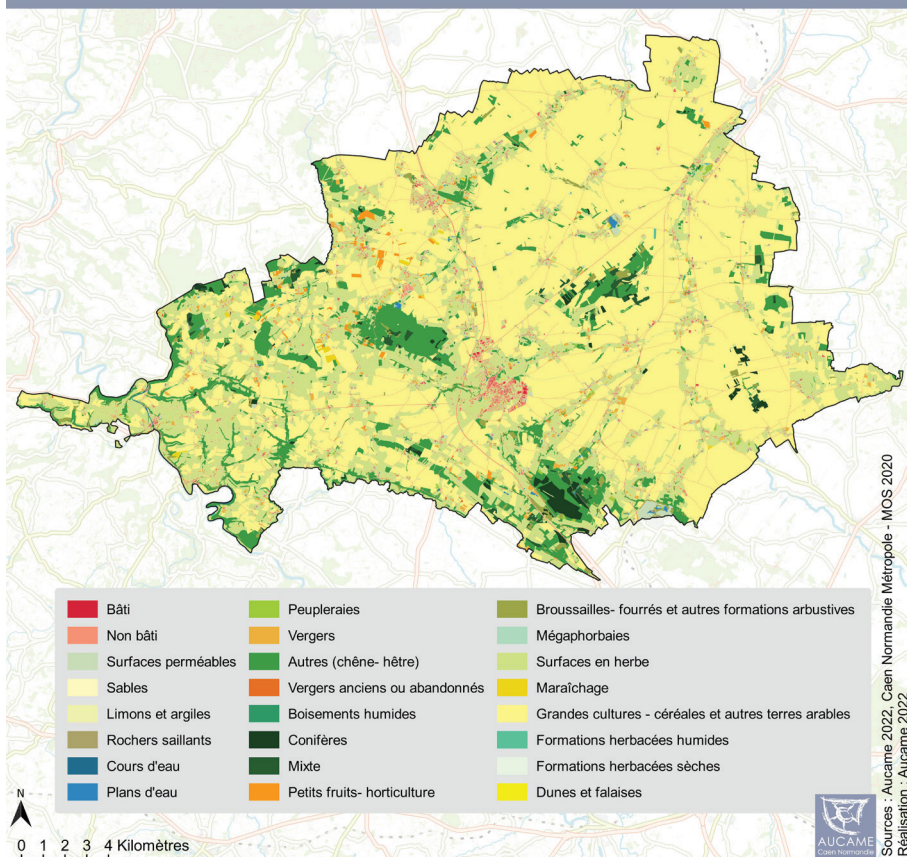
CC du Pays de Falaise - Indice de jeunesse



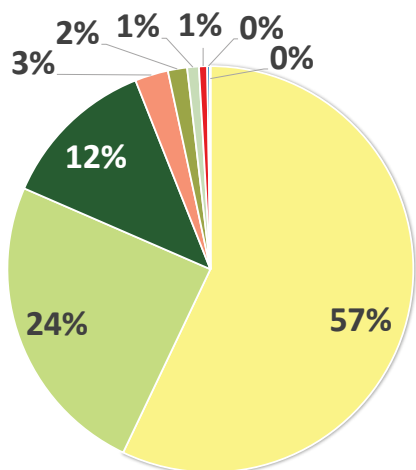
L'évolution démographique récente de l'intercommunalité est marquée par la fin d'un relatif dynamisme. Entre 2014 et 2020, elle a perdu des habitants sous l'effet d'un solde migratoire négatif, non compensé par les naissances. Plus de la moitié des communes affiche un déficit démographique, dont la commune centre, Falaise. La population vieillit dans les mêmes proportions que pour l'ensemble du Calvados. À noter, les communes du nord semblent plus dynamiques et plus jeunes que celles du sud, probablement sous l'effet de l'influence de la métropole caennaise.

Couverture du sol

Pays de Falaise - Occupation du sol : couverture en 2020



Répartition de la couverture du sol du Pays de Falaise
Total en 2020 : 49 160 ha



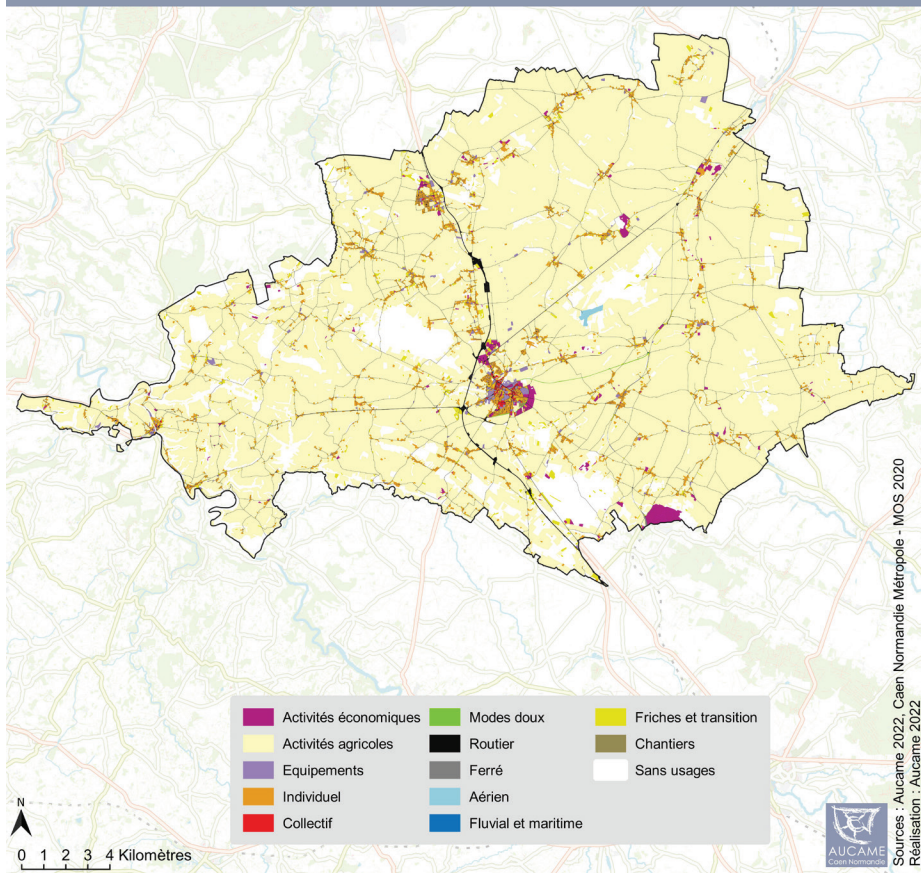
	Répartition en hectares		
	2016	2020	Évolution en %
■ Terres arables	27 864	28 057	0,7
■ Formations herbacées	12 210	12 013	- 1,6
■ Formations arborées	6 267	6 132	- 2,2
■ Non bâti	1 290	1 304	1,1
■ Surfaces perméables	413	459	11,1
■ Bâti	311	321	3,2
■ Formations arbustives	683	751	10,0
■ Surfaces en eau	122	120	- 1,1
■ Sols nus	1	2	42,3

Un peu plus de la moitié du sol est occupée par des cultures agricoles, les prairies et les forêts représentant l'autre couverture dominante du territoire. Ces deux couvertures ont une répartition géographique très marquée. Les cultures se situent majoritairement à l'est du Pays, entre l'axe Potigny / Falaise et les premiers escarpements du pays d'Auge, à l'extrême est. Cet espace de champs ouverts, de la campagne caennaise au nord et de la campagne de Trun au sud, est marqué par la Dives et ses nombreux affluents, cours d'eau offrant une végétation ripisylve importante.

Le « Haut Pays de Falaise » marque une frontière paysagère entre l'est et l'ouest. Il offre un paysage plus bocager et plus arboré avec notamment au nord de l'arboriculture et des espaces de cultures maraîchères. Enfin, la Suisse Normande occupe l'ouest de la CCPF avec ses escarpements rocheux ou boisés, marqués par le passage de l'Orne.

Usage du sol

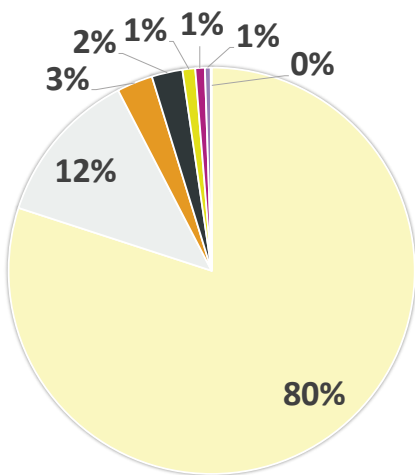
Pays de Falaise - Occupation du sol : usage en 2020



Répartition des usages du sol du Pays de Falaise
Total en 2020 : 49 160 ha

Répartition en hectares

	2016	2020	Évolution en %
Activités agricoles	39 284	39 330	0,1
Habitat individuel	1 348	1 405	4,3
Sans usages (bois, espaces naturels, ...)	6 074	6 087	0,2
Infrastructures de déplacements	1 202	1 204	0,2
En transition	628	498	- 20,7
Equipements	214	227	6,2
Activités économiques	377	373	-1,0
Habitat collectif	35	34	- 3,3

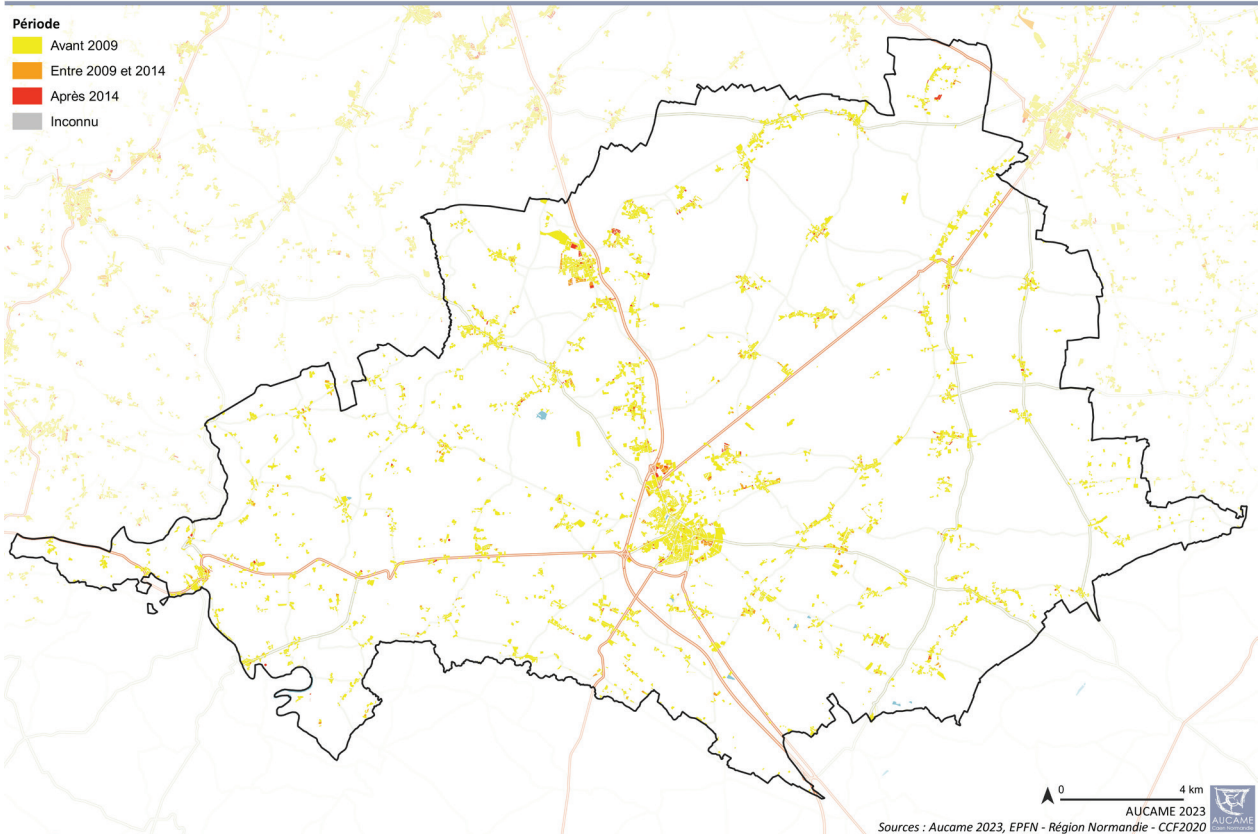


Cultures, prairies ou encore maraîchage mis bout à bout, occupent plus des 3/4 du sol de la CCPEF, ce qui lui confère un visage très rural. En creux, les espaces blancs dits « sans usages » (ni agricoles ni urbains), c'est-à-dire les bois et autres espaces naturels, couvrent un peu plus de 10 % du territoire avec notamment le Bois du Roi à l'ouest de Falaise ou encore les Monts d'Eraines à l'est et le Bois de Saint-André au sud.

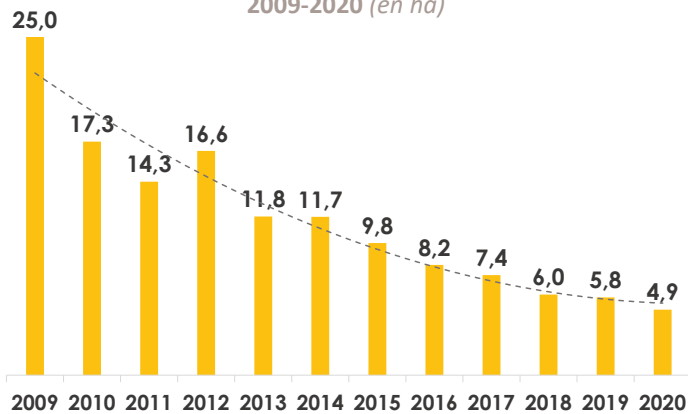
Par contraste, les usages urbains, comme les zones d'activités, l'habitat (essentiellement individuel) ou encore les infrastructures de transport occupent moins de 10 % de l'espace. Géographiquement, deux pôles se remarquent, Falaise et Potigny. Toutefois, l'habitat apparaît relativement dispersé, visible aux nombreuses taches orange disséminées sur l'ensemble du territoire, surtout le long des axes routiers. Enfin, les espaces d'activités économiques, qui comprennent les carrières, ressortent également, principalement au nord et au sud de Falaise.

Consommation d'espace

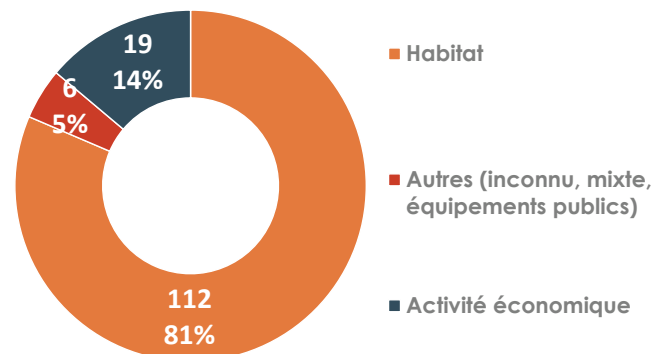
CC du Pays de Falaise - Cartographie de la consommation foncière



Évolution de la consommation d'espace
2009-2020 (en ha)

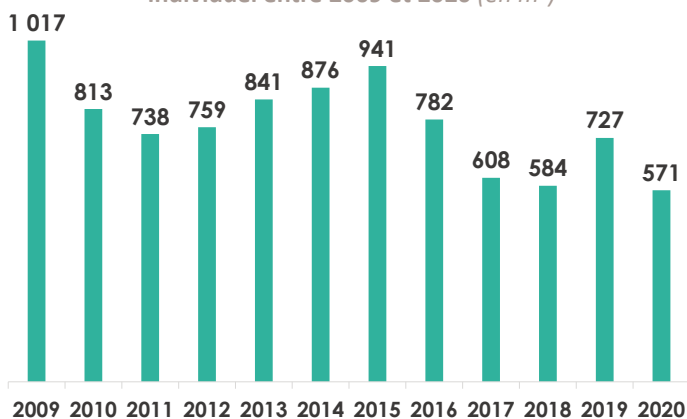


Vocation de la consommation d'espace
entre 2009 et 2020 (en ha)



NB : l'harmonisation des méthodes de traitement de la base CCF entraîne une modification des chiffres des précédents tableaux de bord.

Évolution de la surface médiane des terrains pour l'habitat
individuel entre 2009 et 2020 (en m²)



Probablement en lien avec les documents de planification et d'urbanisme, ainsi qu'avec les évolutions démographiques, la consommation d'espace diminue régulièrement. Elle a été divisée par deux en dix ans : 16 ha/an pour 2009-2014 et 7 ha/an pour 2015-2020.

Plus de 80 % de cette consommation est dédiée à l'habitat, majoritairement individuel. Ce dernier se construit sur des parcelles dont la taille médiane n'a cessé de diminuer, passant de plus de 1 000 m² contre moins de 700 m² ces dernières années.

Marché des terrains à bâtir et marchés immobiliers

- Communauté de communes du Pays de Falaise -

Habitat : données de cadrage



	CCPF	Falaise	Potigny	Calvados
Nombre de logements (RP 2019)	11 806	3 803	920	317 127
Part du logement social en 2021 (en %)	10,5	26,8	11,8	18,9
Taux de vacance (depuis 2 ans et +) au 01/01/2020	4,2	5,8	2,4	-

Sources : Insee 2020, RPLS 2022 et LOVAC 2022

Attention, un changement de méthode de calcul empêche la comparaison des volumes avec les tableaux de bord précédents.

Le marché des terrains à bâtir est marqué par une baisse des volumes, de près de 15 %, en lien probablement avec la raréfaction du foncier constructible. Malgré une baisse des prix médians apparente, le prix au m² s'est maintenu. La baisse du prix médian s'explique par une diminution de la taille des terrains.

En volume comme en prix, le marché des maisons et celui des appartements ont connu une augmentation entre les deux périodes d'analyses. Pour les maisons, ce dynamisme s'inscrit dans une tendance bien ancrée et similaire aux tendances nationales. Les volumes ont augmenté de 30 % entre les deux périodes et les prix de 8 %. Pour les appartements, il s'agit d'un regain de dynamisme. A noter, le marché des appartements est localisé exclusivement dans la ville de Falaise. Les volumes ont augmenté de plus de 40 % et les prix au m² de 10 %.

Terrains à bâtir à usage d'habitation



Communauté de communes du Pays de Falaise

	2011-2015	2016-2020
Nombre de ventes	166	145
Prix médian (en €)	48 000 €	39 000 €
Prix médian (en €/m ²)	50 €	48 €

Marché immobilier : maisons anciennes



Communauté de communes du Pays de Falaise

	2011-2015	2016-2020
Nombre de ventes	1 022	1 332
Prix médian (en €)	120 000 €	130 000 €

Marché immobilier : appartements anciens



Communauté de communes du Pays de Falaise

	2011-2015	2016-2020
Nombre de ventes	65	93
Prix médian (en €)	1 298 €	1 426 €

Source : DV3F, traitement Aucame