

Tableau de bord du foncier 2021

Communauté de communes du **PAYS DE FALAISE**

OBSERVATOIRE
FONCIER
Octobre 2021



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.



RÉALISATION :



AUCAME
Caen Normandie

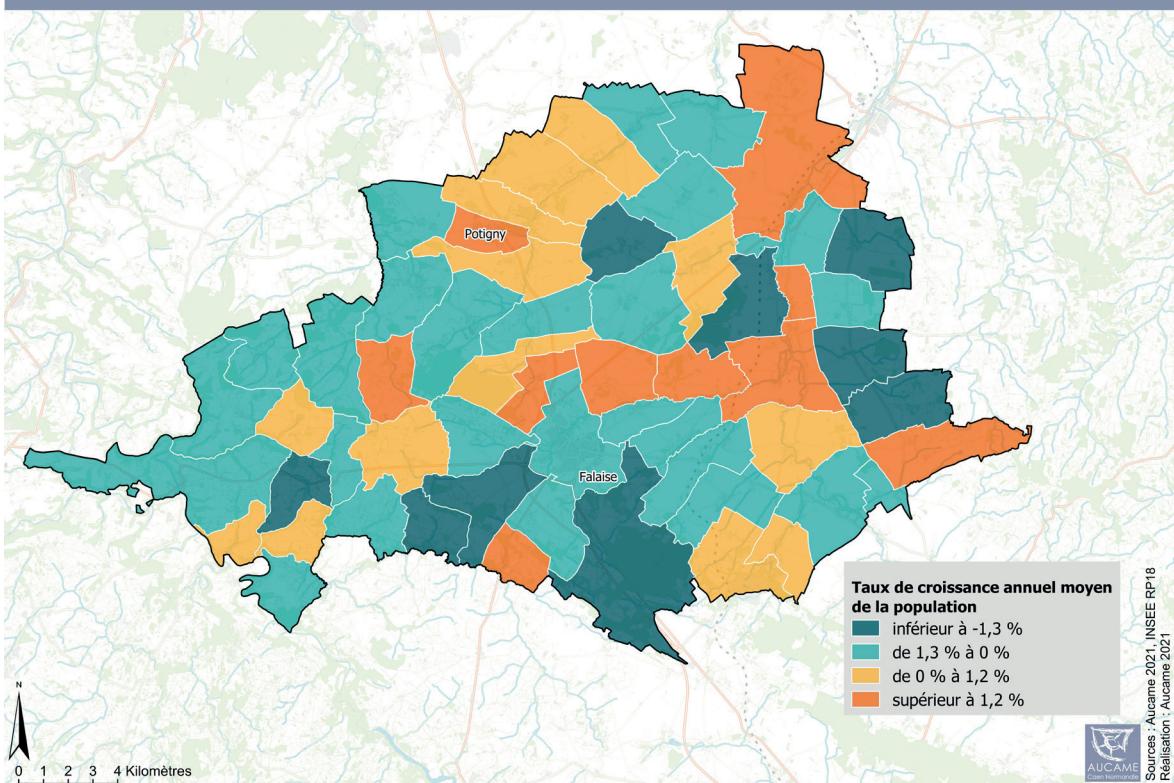
	CCPF	Falaise	Potigny	Calvados	
	Nombre habitants 2018	27 858	8 086	2 077	694 056
	Nombre habitants 2013	28 038	8 343	1 954	689 945
	Taux croissance annuel moyen 2013-2018	- 0,1	- 0,6	1,2	0,1
	Taux croissance annuel moyen 2008-2013	0,7	- 0,1	2,2	0,3
	Indice jeunesse* 2018	1,1	0,7	0,8	0,9
	Indice jeunesse 2013	1,2	0,9	0,9	1,0
	Taille moyenne des ménages* 2018	2,3	2,0	2,1	2,1
	Taille moyenne des ménages 2013	2,4	2,1	2,2	2,2
	Solde migratoire* 2013-2018	- 392	- 92	188	1 685
	Solde migratoire 2008-2013	445	- 71	225	1 407
	Solde naturel* 2013-2018	212	- 165	- 65	2 972
	Solde naturel 2008-2013	581	27	- 21	10 332
	Nombre emplois au lieu de travail 2018	7 715	5 086	429	276 783
	Nombre emplois au lieu de travail 2013	8 034	5 359	406	277 898
	Revenu médian* par UC* 2018 (en €)	20 630	19 040	19 560	21 490
	Revenu médian par UC 2013 (en €)	18 980	17 568	17 676	19 850
	Taux de pauvreté* 2018 (en %)	12	19	x	13
	Taux de pauvreté 2013 (en %)	13	21	x	12

* : cf définitions et sources

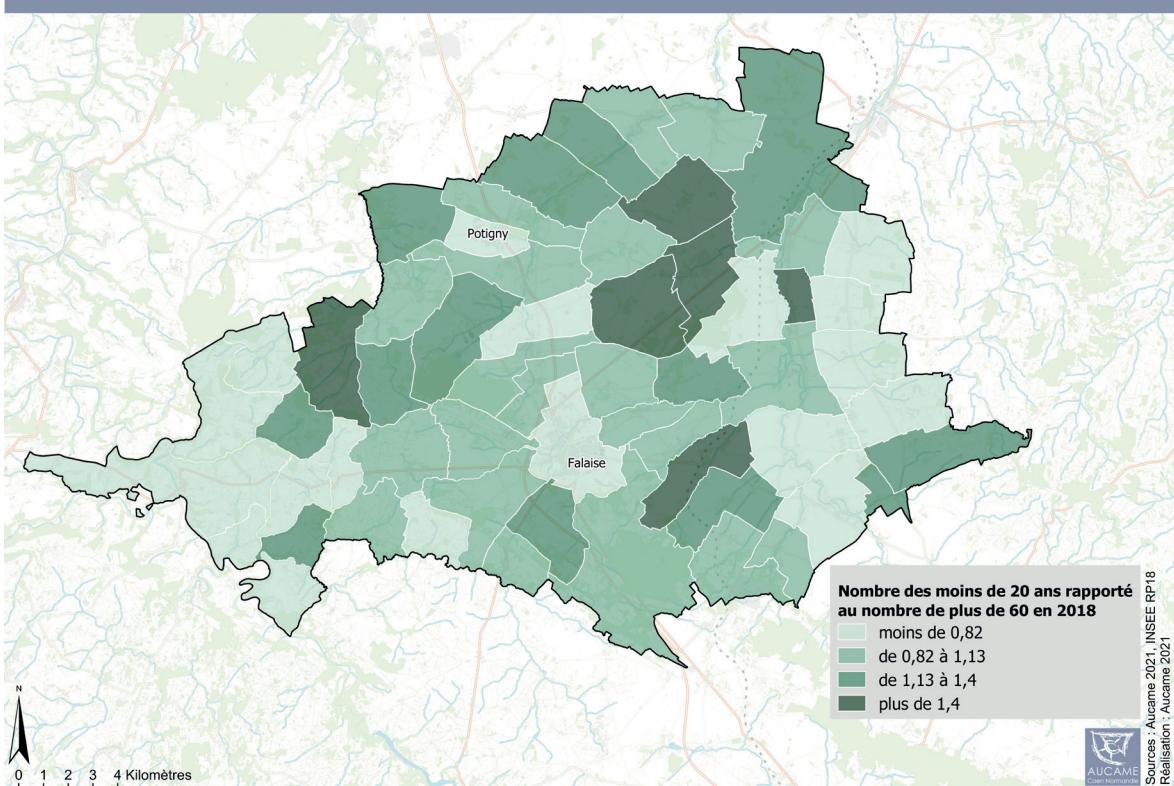
Source : Insee, RP 2013 et 2018

Démographie

Évolution de la population du Pays de Falaise entre 2013 et 2018



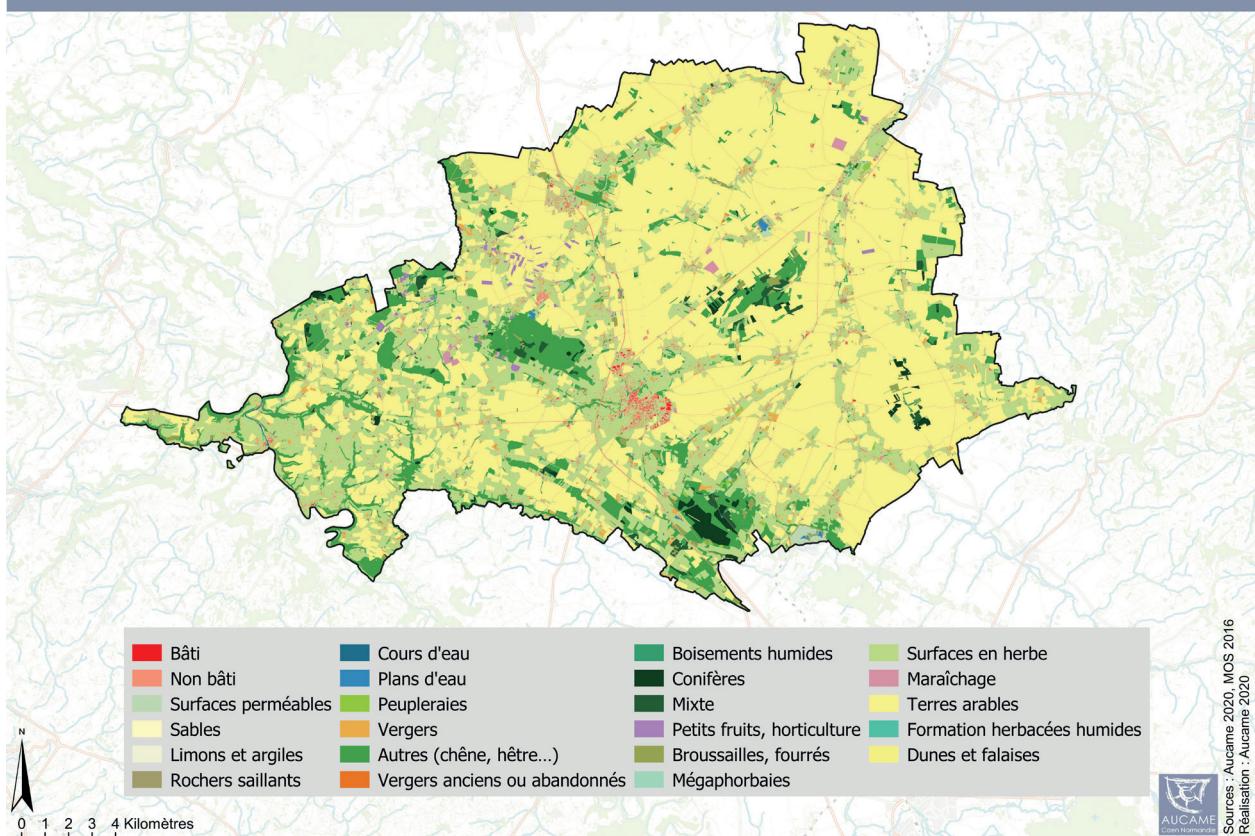
Pays de Falaise - Indice de jeunesse



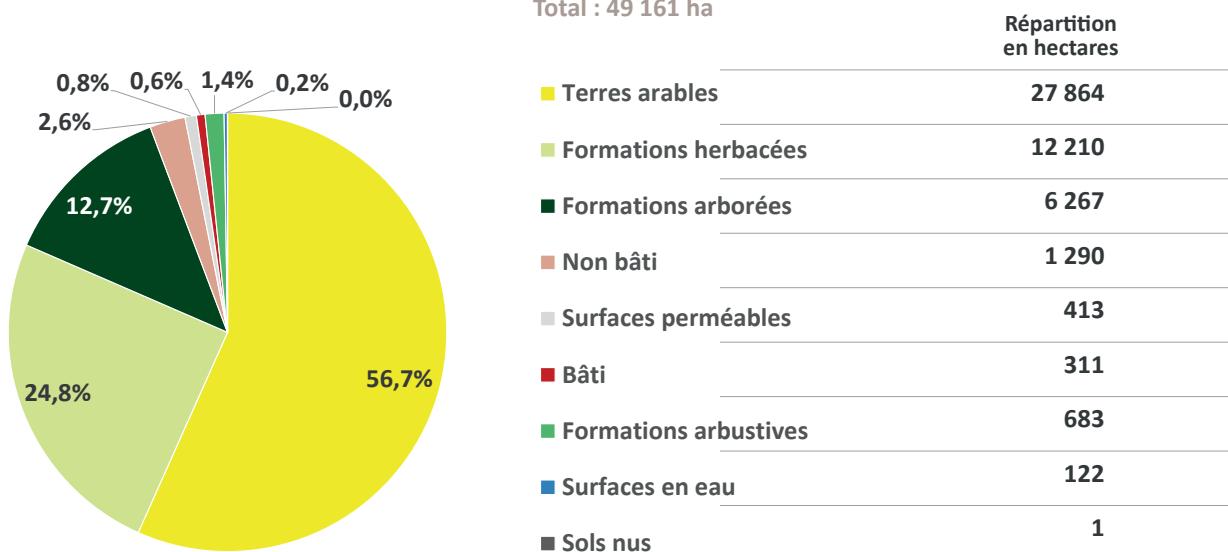
L'évolution démographique récente de l'intercommunalité est marquée par la fin d'un relatif dynamisme. Entre 2013 et 2018, elle a perdu des habitants sous l'effet d'un solde migratoire négatif, non compensé par les naissances. Plus de la moitié des communes affiche un déficit démographique, dont la commune centre, Falaise. La population vieillit, mais demeure un peu plus jeune que celle du Calvados. À noter, les communes du nord semblent plus dynamiques et plus jeunes que celles du sud, probablement sous l'effet de la métropole caennaise.

Couverture du sol

Pays de Falaise - Occupation du sol : couverture en 2016



Répartition de la couverture du sol du Pays de Falaise
Total : 49 161 ha

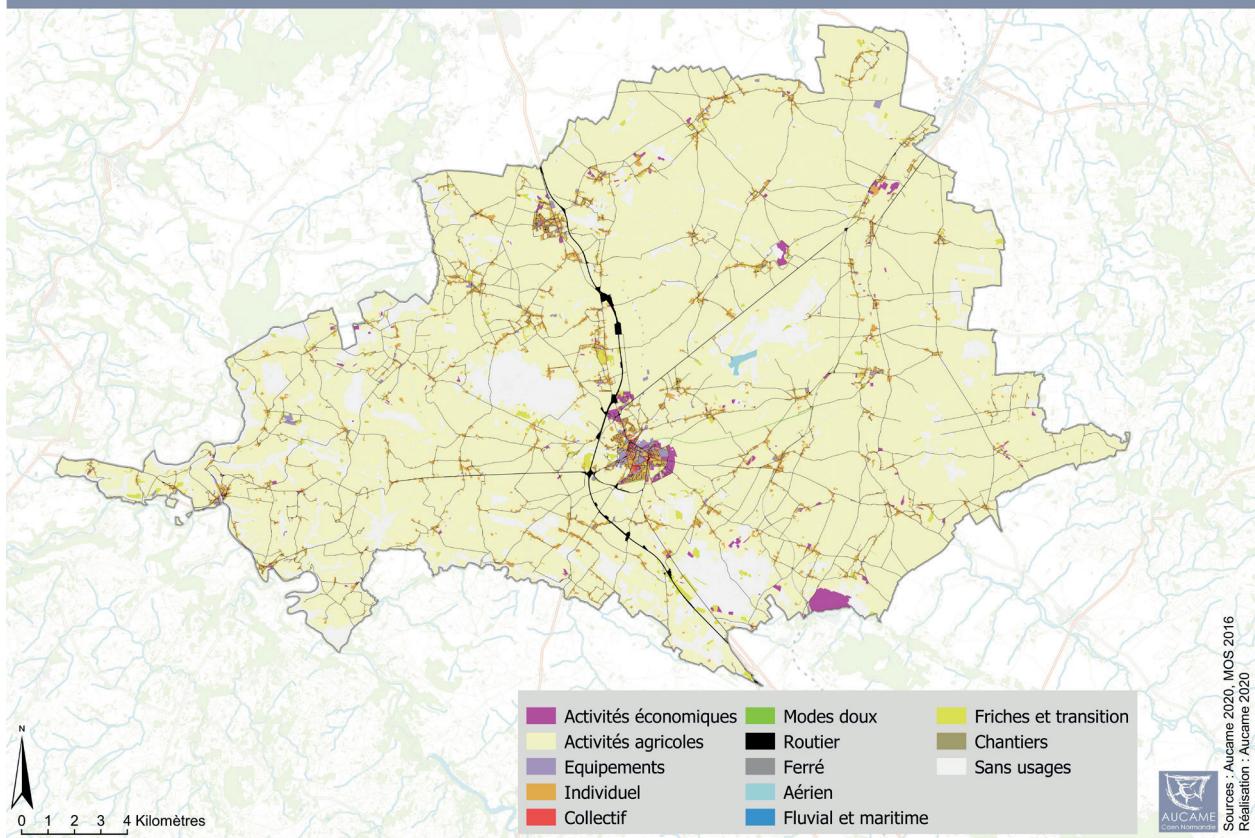


Un peu plus de la moitié du sol est occupée par des cultures agricoles, les prairies et les forêts représentant l'autre couverture dominante du territoire. Ces deux couvertures ont une répartition géographique très marquée. Les cultures se situent majoritairement à l'est du Pays, entre l'axe Potigny / 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.

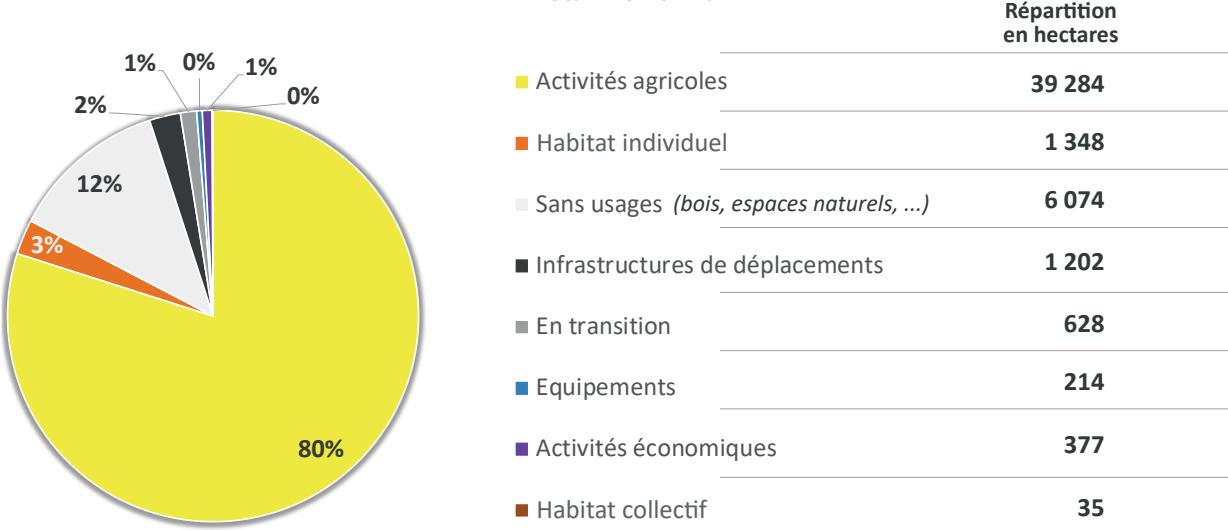
Le « Haut Pays de Falaise » marque une frontière paysagère entre l'est et l'ouest. Il offre un paysage plus bocager et plus arboré avec notamment au nord de l'arboriculture et des espaces de cultures maraîchères. Enfin, la Suisse Normande occupe l'ouest de la CCPF avec ses escarpements rocheux ou boisés,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

Usage du sol

Pays de Falaise - Occupation du sol : usage en 2016



Répartition des usages du sol du Pays de Falaise
Total : 49 161 ha

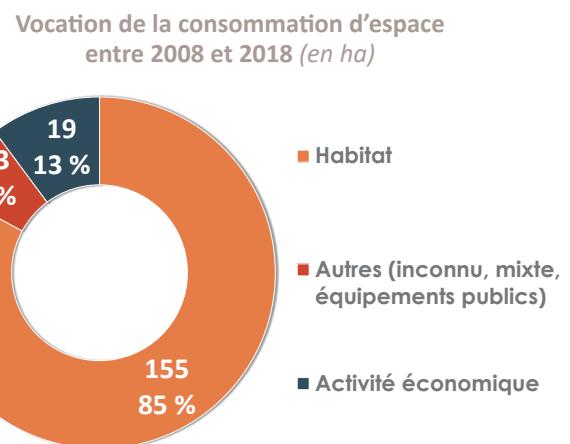
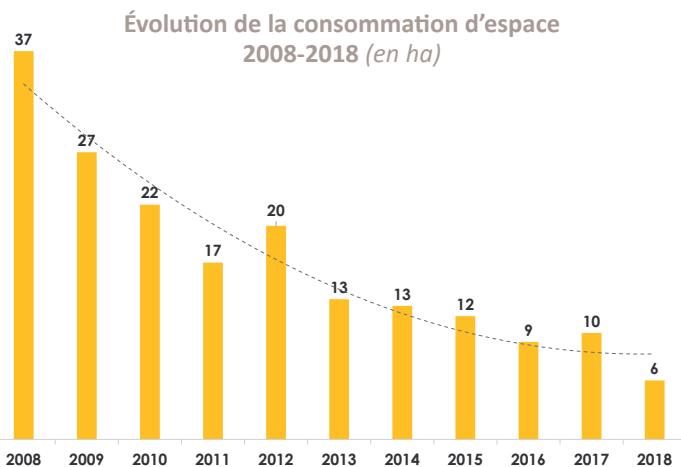
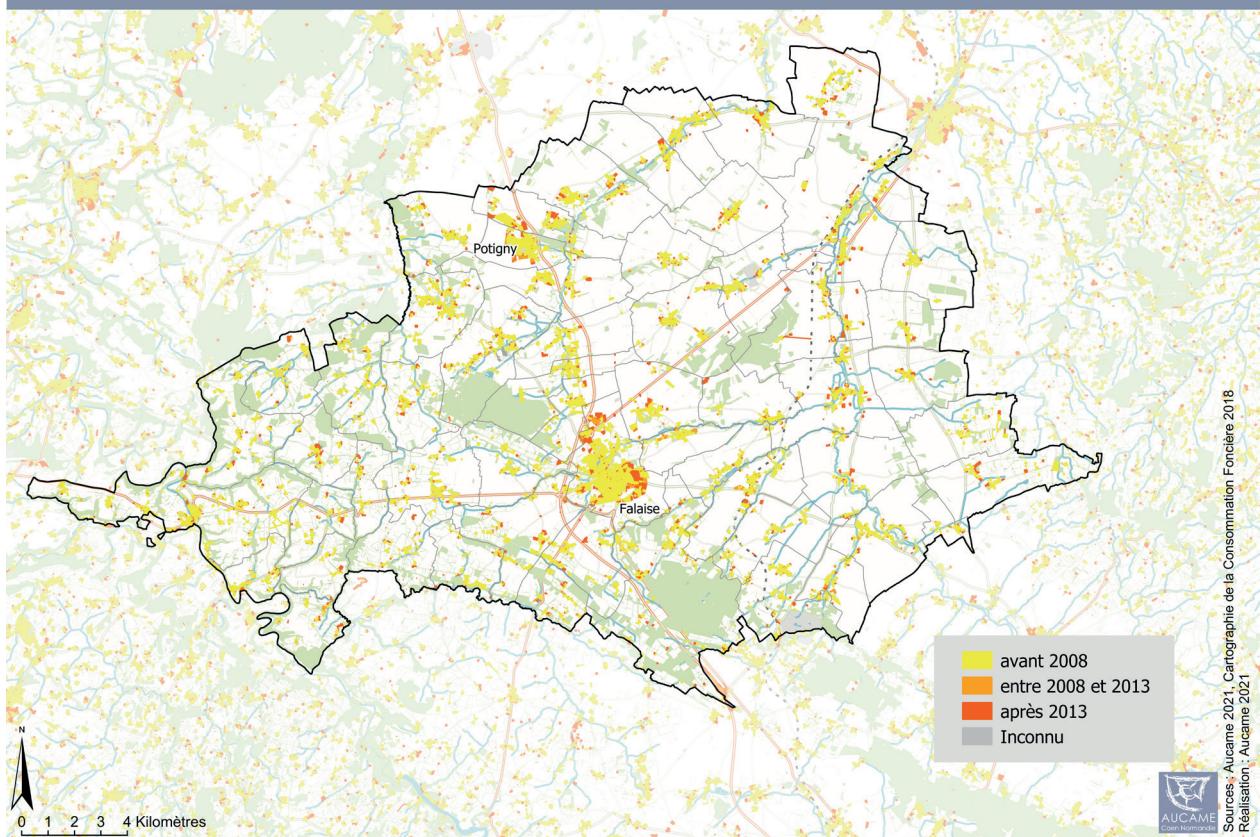


Cultures, prairies ou encore maraîchage mis bout à bout, occupent plus des 3/4 du sol de la CCPF, ce qui lui confère un visage très rural. En creux, les espaces blancs dits « sans usages » (ni agricoles ni urbains), c'est-à-dire les bois et autres espaces naturels, couvrent un peu plus de 10 % du territoire 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 oranges 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

Cartographie de la consommation foncière du Pays de Falaise



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 : 24 ha/an pour 2008-2012 et 12 ha/an pour 2013-2018.

Plus de 80 % de cette consommation est dédiée à l'habitat, majoritairement individuel. Ce dernier se construit sur des parcelles dont la taille médiane tend à diminuer, passant de plus de 1 000 m² à moins de 600 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 2018)	11 857	3 854	919	315 751
Part du logement social (en %)	10,4	26,9	10,7	17,1
Taux de vacance (depuis 2 ans et +)	3,4	4,8	1,6	n.d.

Sources : Insee RP 2018 et LOVAC

Le marché des terrains à bâtir et celui des maisons restent stables en volume et en prix. Ainsi, pour les terrains, 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.

L'évolution du marché des appartements est plus contrastée. Ce marché se localise essentiellement sur Falaise. Si les volumes de ventes se sont maintenus, les prix médians ont baissé de près de 20 %. Les raisons peuvent en être multiples. Les prix peuvent avoir diminué pour être en adéquation avec les capacités des ménages mais peuvent aussi traduire une réelle déqualification du parc. Mais cette baisse n'est pas forcément négative, elle peut avoir attiré des propriétaires bailleurs redonnant de l'attractivité à ce marché, ce que le volume constant de ventes montrerait.

Dynamiques des marchés par les déclarations d'intention d'aliéner (DIA) Habitations - année 2020

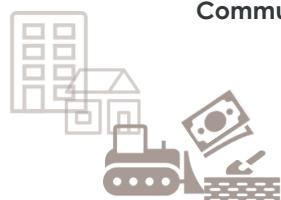


Communauté de communes du Pays de Falaise*	2020
Nombre de DIA	176
Médiane des prix (en €)	135 000 €

* Données non exhaustives, une partie des DIA n'est pas centralisée

Source : Service instructeur de la CCPF

Terrains à bâtir à usage d'habitation



Communauté de communes du Pays de Falaise	2010-2013	2014-2017
Nombre de ventes	144	137
Prix médian (en €)	48 000	41 157
Prix médian (en € au m ²)	50	50

Marché immobilier : maisons anciennes



Communauté de communes du Pays de Falaise	2011-2014	2015-2018
Nombre de ventes	1 150	1 001
Prix médian (en €)	122 500	120 000

Marché immobilier : appartements anciens



Communauté de communes du Pays de Falaise	2011-2014	2015-2018
Nombre de ventes	257	251
Prix médian (en €)	1 453	1 190

Source : DV3F, traitement Aucame



Agence d'urbanisme de Caen Normandie Métropole
21 rue de la Miséricorde - 14000 CAEN
02 31 86 94 00 / contact@aucame.fr
www.aucame.fr

Réalisation & mise en page : Aucame
Contact : judivine.collette@aucame.fr
Directeur de publication : Patrice DUNY