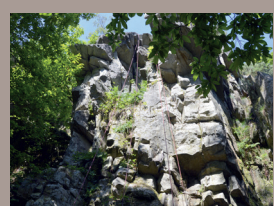


# Tableau de bord du foncier 2021










## Communauté de communes du PAYS DE FALAISE



RÉALISATION :

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.

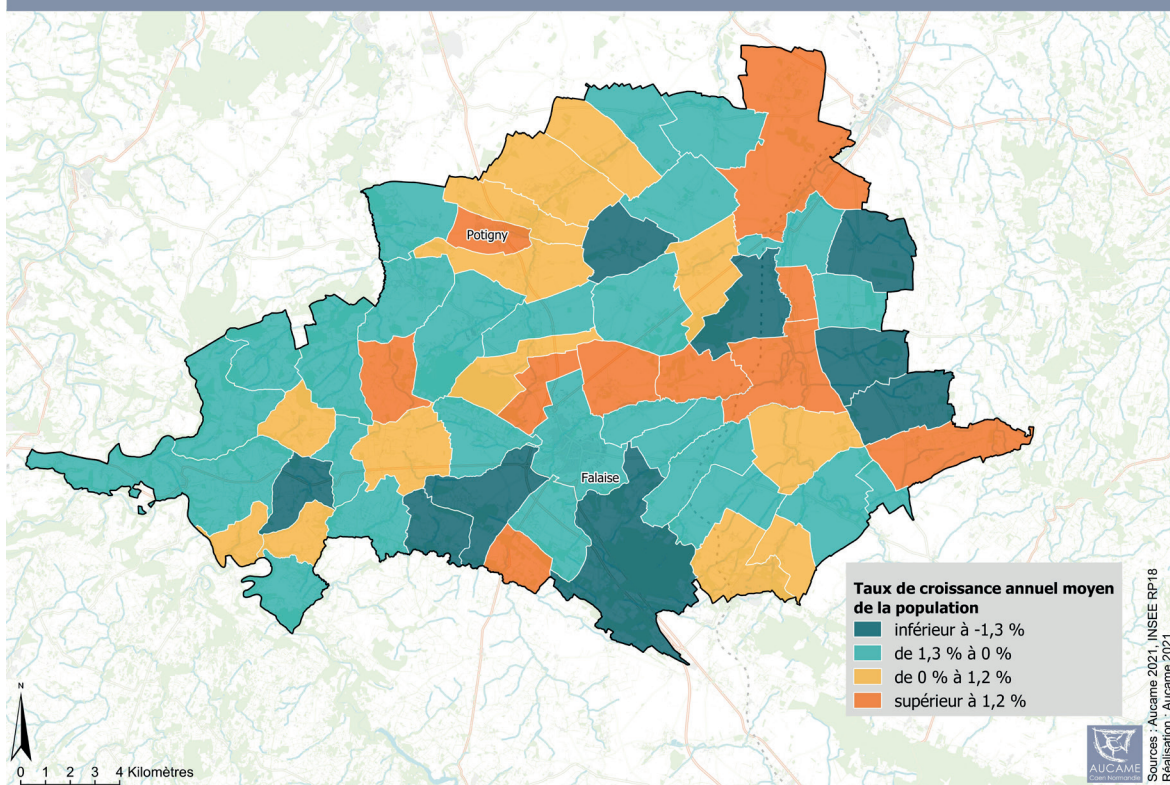
		CCPF	Falaise	Potigny	Calvados
	Nombre habitants 2018	27 858	8 086	2 077	694 056
	Nombre habitants 2013	28 038	8 343	1 954	689 945
	Taux croissance annuel moyen 2013-2018	- 0,1	- 0,6	1,2	0,1
	Taux croissance annuel moyen 2008-2013	0,7	- 0,1	2,2	0,3
	Indice jeunesse* 2018	1,1	0,7	0,8	0,9
	Indice jeunesse 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

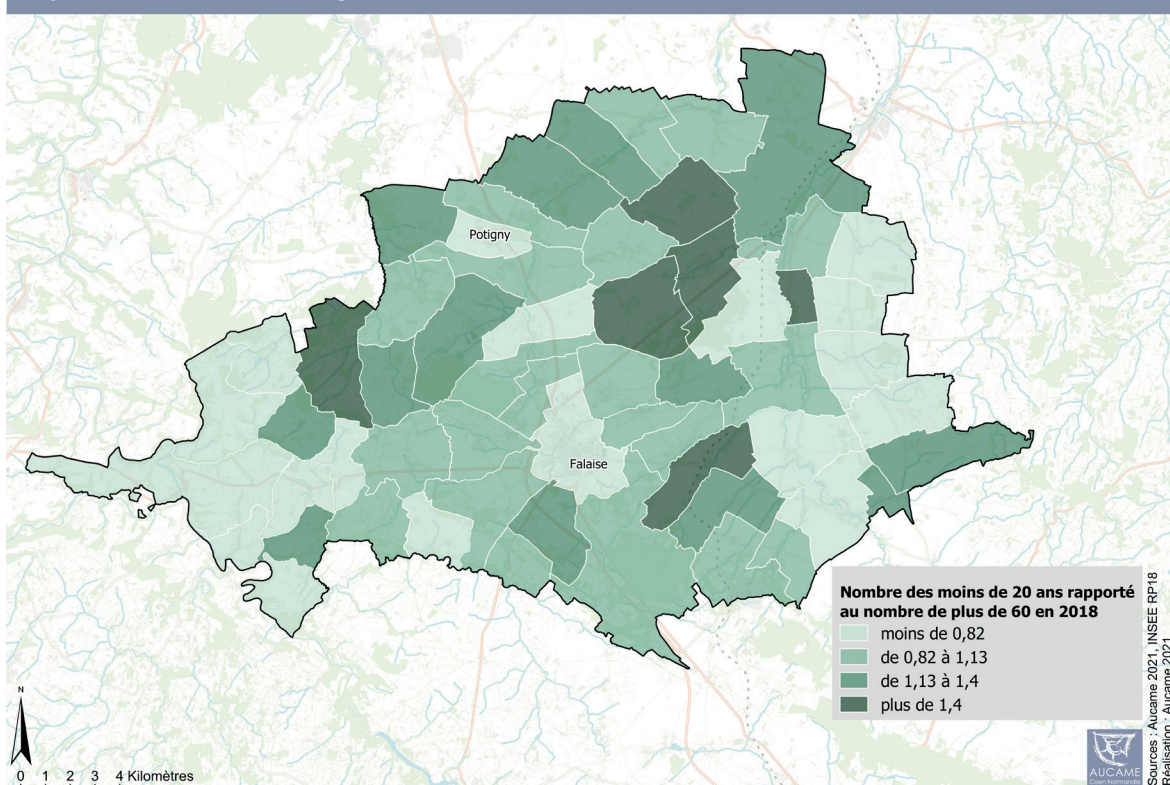
Source : Insee, RP 2013 et 2018

# Démographie

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



Pays de Falaise - Indice de jeunesse

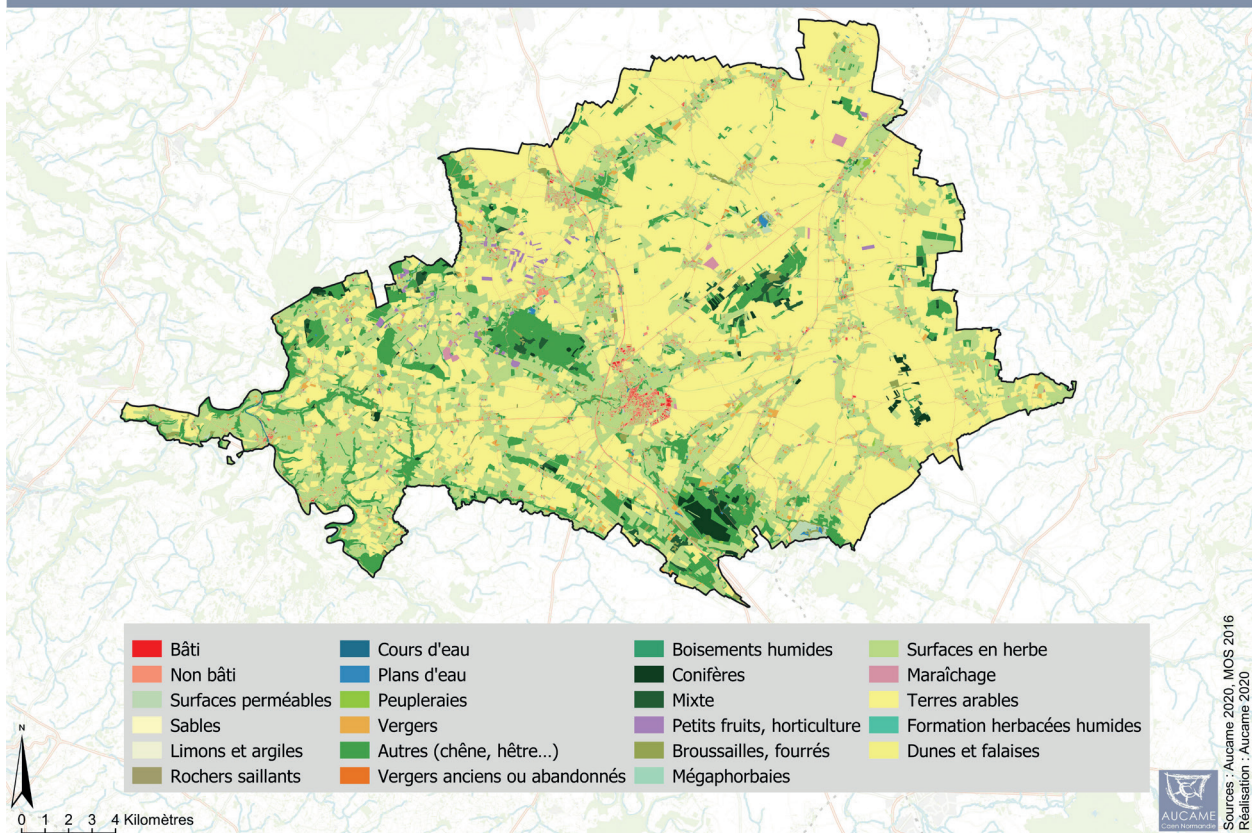


L'évolution démographique récente de l'intercommunalité est marquée par la fin d'un relatif dynamisme. Entre 2013 et 2018, elle a perdu des habitants sous l'effet d'un solde migratoire négatif, non compensé par les naissances. Plus de la moitié des communes affiche un déficit démographique, dont la commune 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.



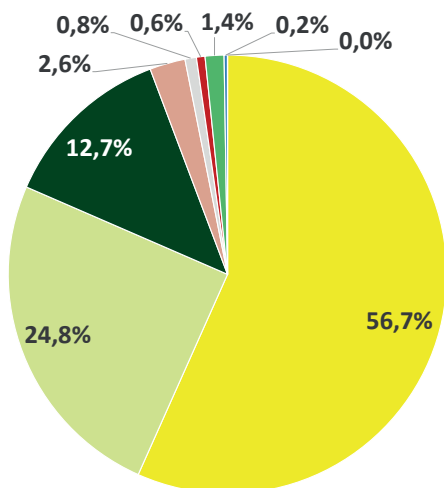
# Couverture du sol

Pays de Falaise - Occupation du sol : couverture en 2016



Répartition de la couverture du sol du Pays de Falaise

Total : 49 161 ha



Répartition en hectares

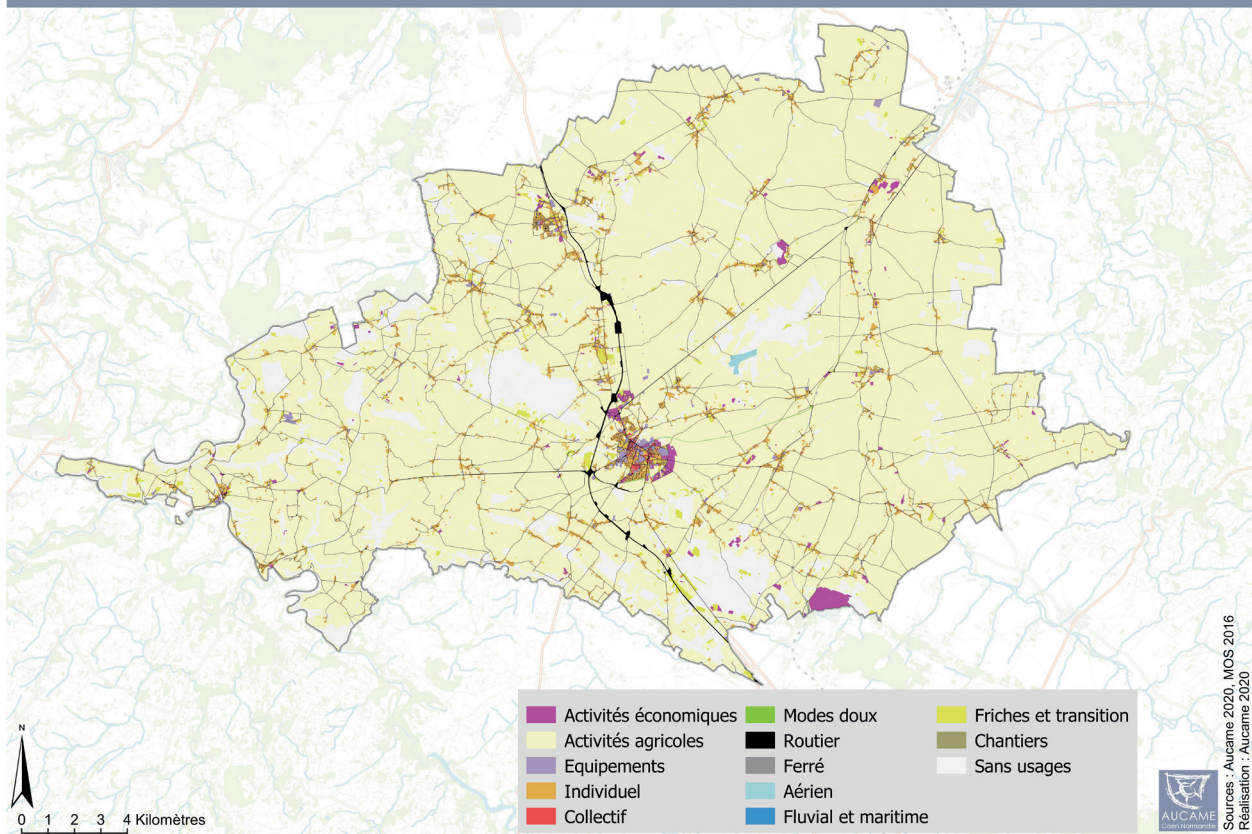
Terres arables	27 864
Formations herbacées	12 210
Formations arborées	6 267
Non bâti	1 290
Surfaces perméables	413
Bâti	311
Formations arbustives	683
Surfaces en eau	122
Sols nus	1

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.

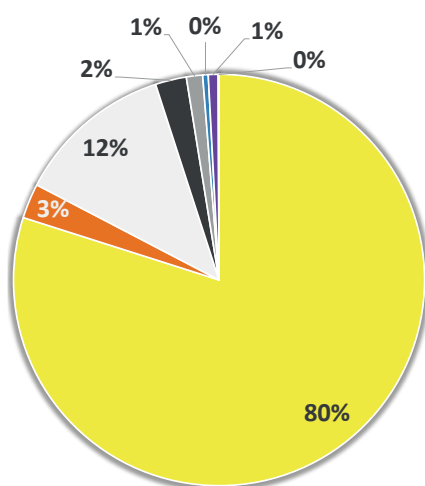
Le « Haut Pays de Falaise » marque une frontière paysagère entre l'est et l'ouest. Il offre un paysage plus bocager et plus arboré avec notamment au nord de l'arboriculture et des espaces de cultures maraîchères. Enfin, la Suisse Normande occupe l'ouest de la CCPF avec ses escarpements rocheux ou boisés,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



	Répartition en hectares
■ Activités agricoles	39 284
■ Habitat individuel	1 348
■ Sans usages (bois, espaces naturels, ...)	6 074
■ Infrastructures de déplacements	1 202
■ En transition	628
■ Equipements	214
■ Activités économiques	377
■ Habitat collectif	35

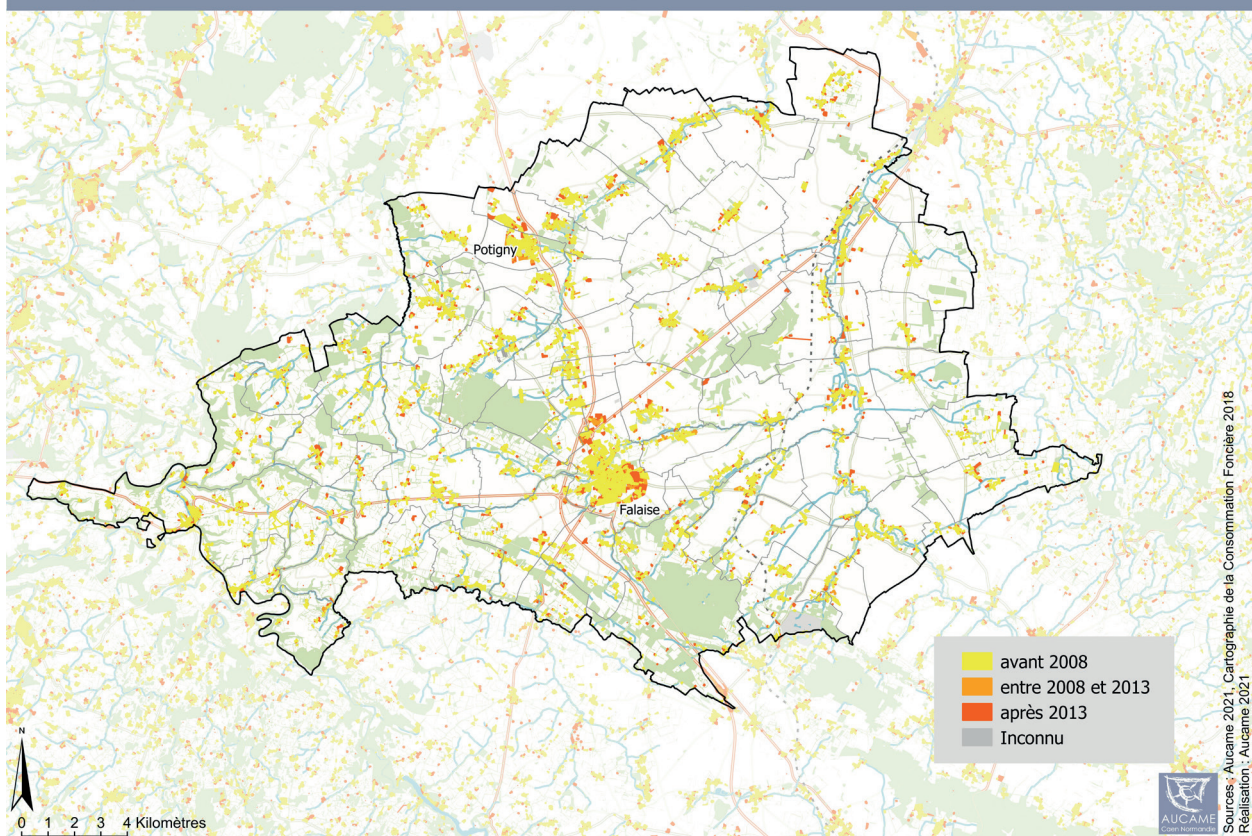
Cultures, prairies ou encore maraîchage mis bout à bout, occupent plus des 3/4 du sol de la CCPF, ce qui lui confère un visage très rural. En creux, les espaces blancs dits « sans usages » (ni agricoles ni urbains), c'est-à-dire les bois et autres espaces naturels, couvrent un peu plus de 10 % du territoire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

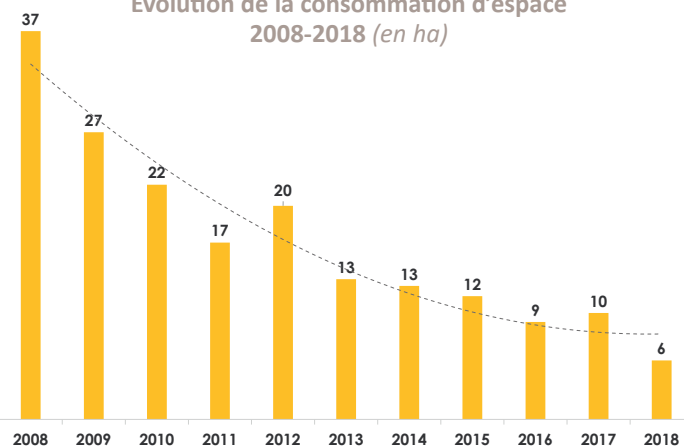


# Consommation d'espace

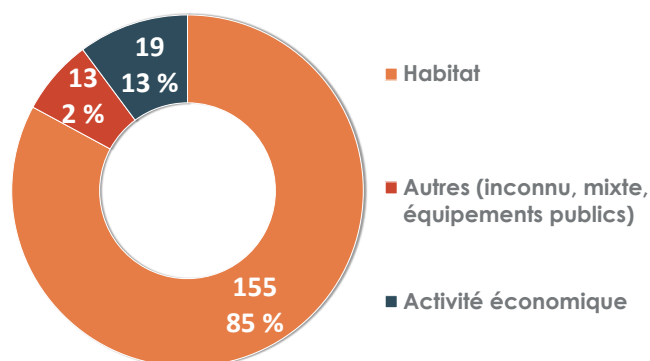
Cartographie de la consommation foncière du Pays de Falaise



Évolution de la consommation d'espace  
2008-2018 (en ha)

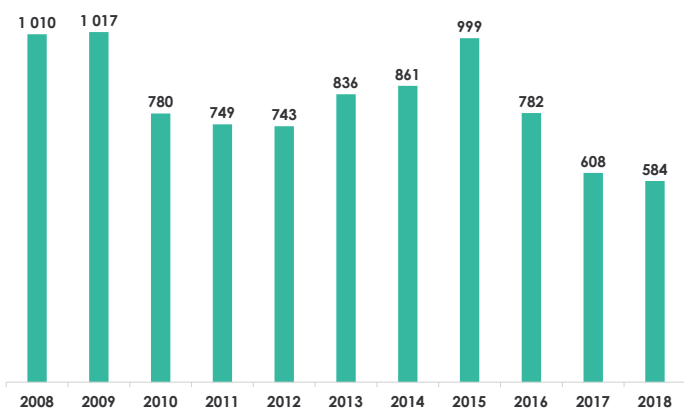


Vocation de la consommation d'espace  
entre 2008 et 2018 (en ha)



**NB : les données 2016, 2017, 2018 sont provisoires et sont susceptibles d'évoluer légèrement à la hausse ultérieurement.**

Évolution de la surface médiane des terrains pour l'habitat  
individuel entre 2008 et 2018 (en m<sup>2</sup>)



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 m<sup>2</sup> à moins de 600 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> )	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





RÉALISATION :



**AUCAME**  
Caen Normandie

**C**es 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.

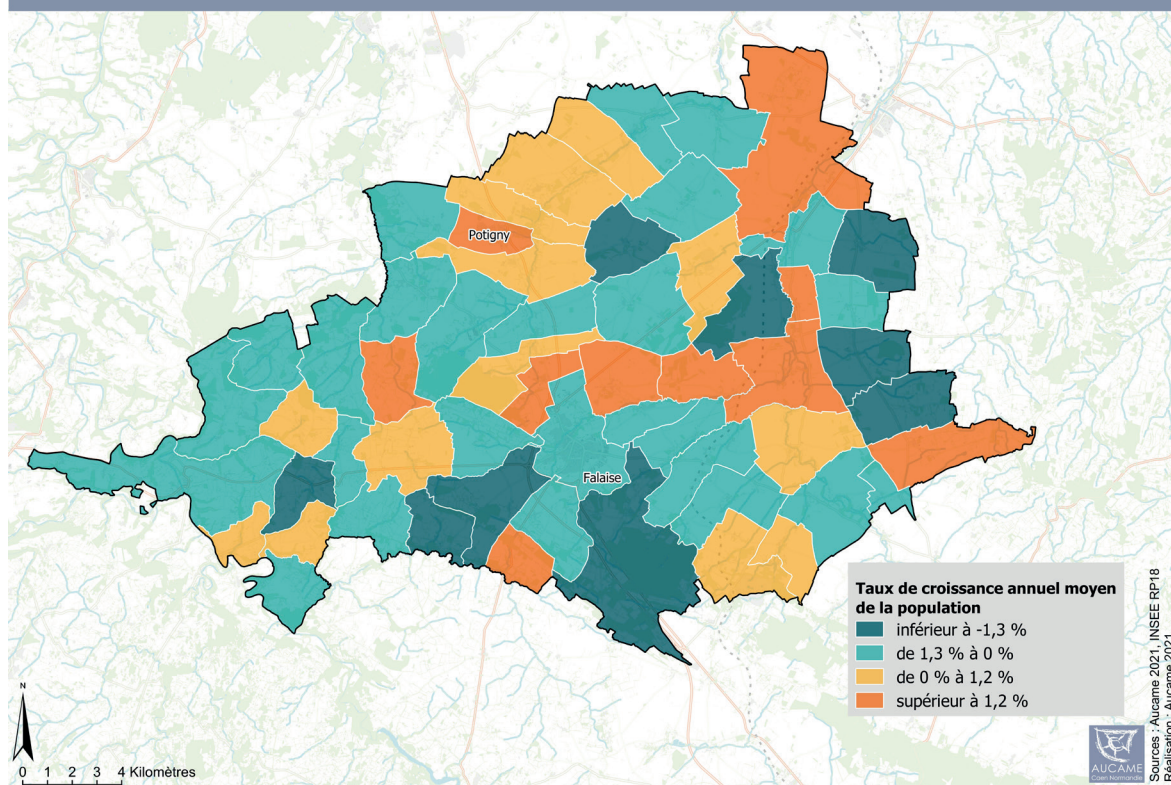
		CCPF	Falaise	Potigny	Calvados
	Nombre habitants 2018	27 858	<b>8 086</b>	2 077	694 056
	Nombre habitants 2013	28 038	<b>8 343</b>	1 954	689 945
	Taux croissance annuel moyen 2013-2018	- 0,1	<b>- 0,6</b>	1,2	0,1
	Taux croissance annuel moyen 2008-2013	0,7	<b>- 0,1</b>	2,2	0,3
	Indice jeunesse* 2018	1,1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

\* : cf définitions et sources

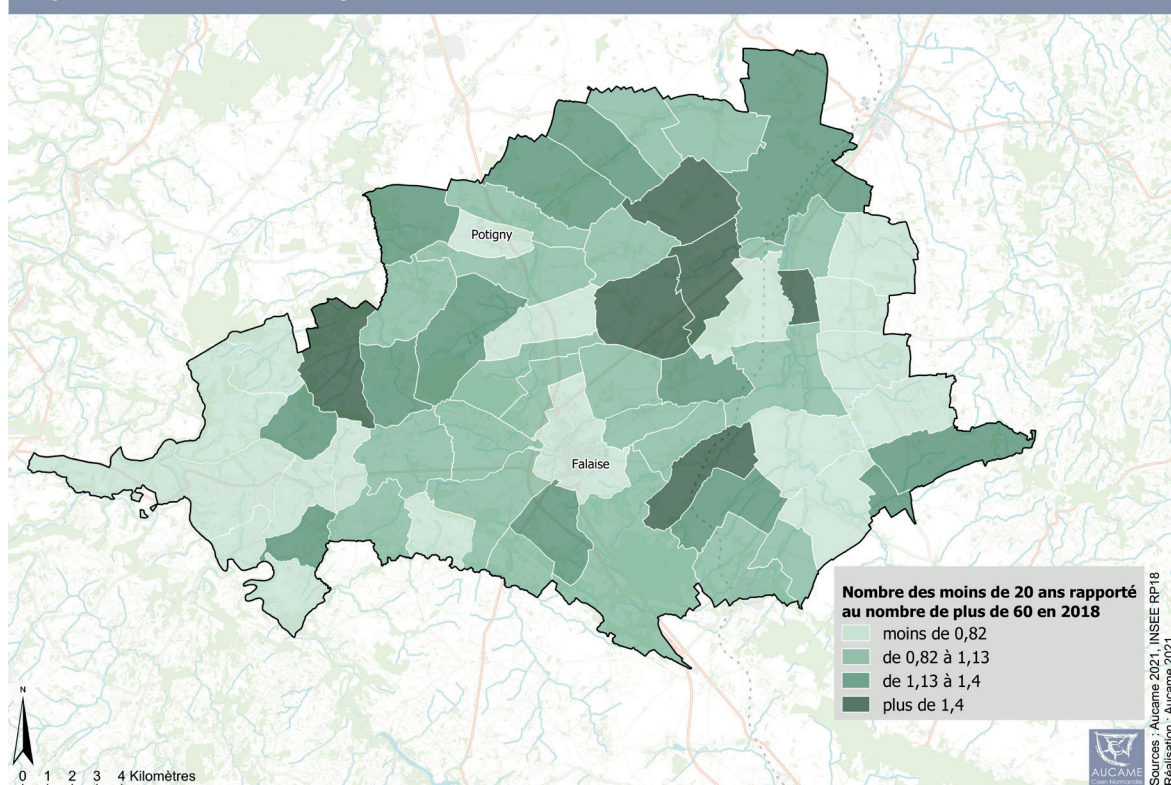
Source : Insee, RP 2013 et 2018

# Démographie

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



## Pays de Falaise - Indice de jeunesse

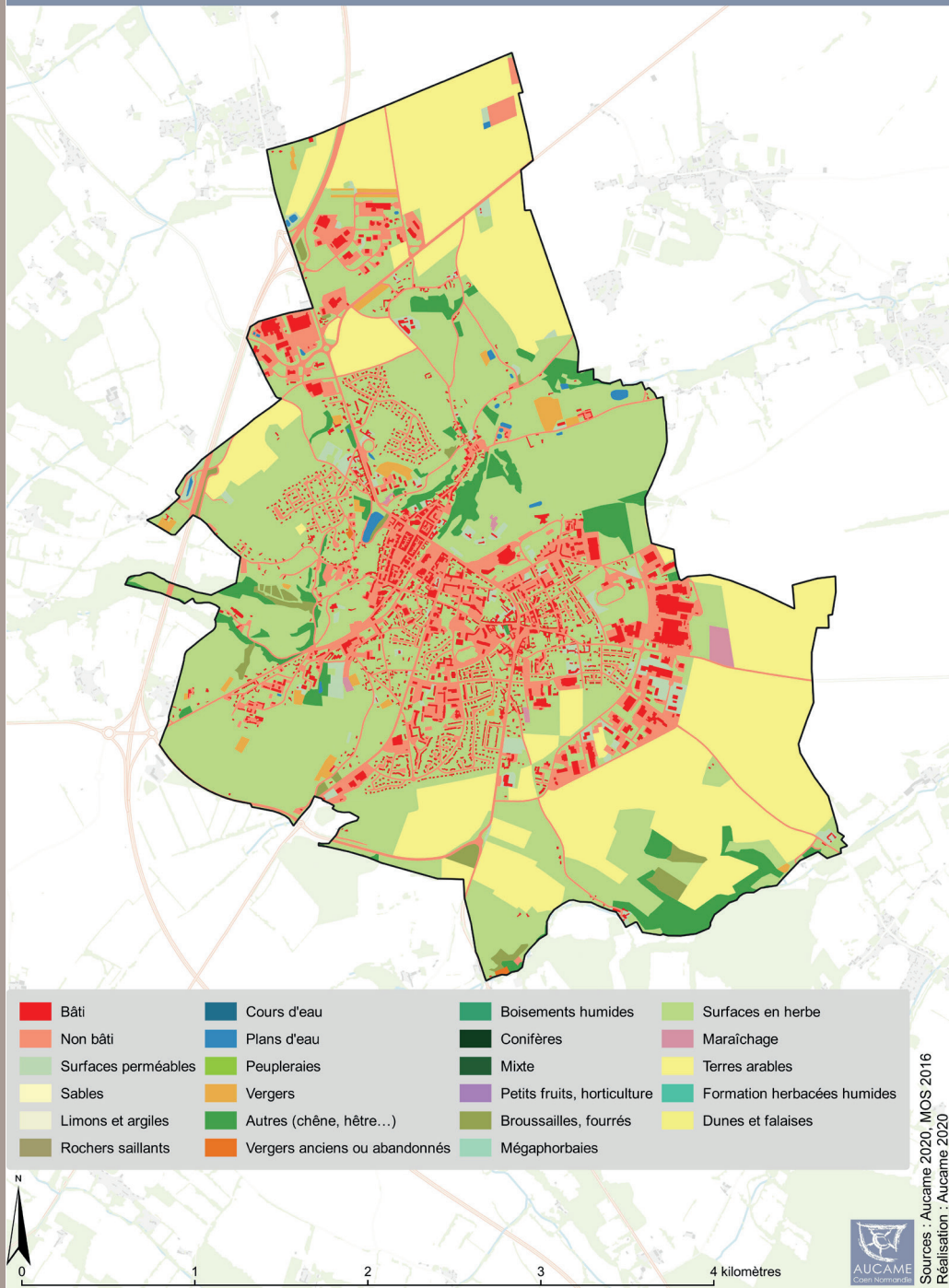


Pour la commune de Falaise, le recul démographique de la précédente période s'est confirmé entre 2013 et 2018. Il résulte de soldes migratoires et naturels négatifs. De même, le nombre d'emplois a lui aussi diminué. La population vieillit également et le nombre de jeunes est inférieur à celui des seniors. Les familles vivant plus dans les communes limitrophes expliquent en partie cette situation. Comme les autres villes-centres du Calvados, Falaise a un taux de pauvreté supérieur à la moyenne départementale.

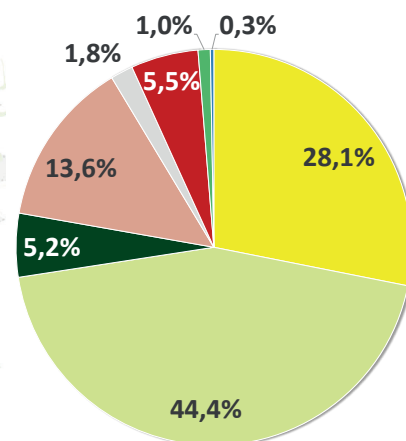


# Couverture du sol

## Falaise - Occupation du sol : couverture en 2016



Répartition de la couverture du sol de Falaise  
Total : 1 180 ha



Répartition  
en hectares

Terres arables	332
Formations herbacées	524
Formations arborées	61
Non bâti	161
Surfaces perméables	22
Bâti	65
Formations arbustives	12
Surfaces en eau	3

Sources : Aucame 2020, MOS 2016  
Réalisation : Aucame 2020

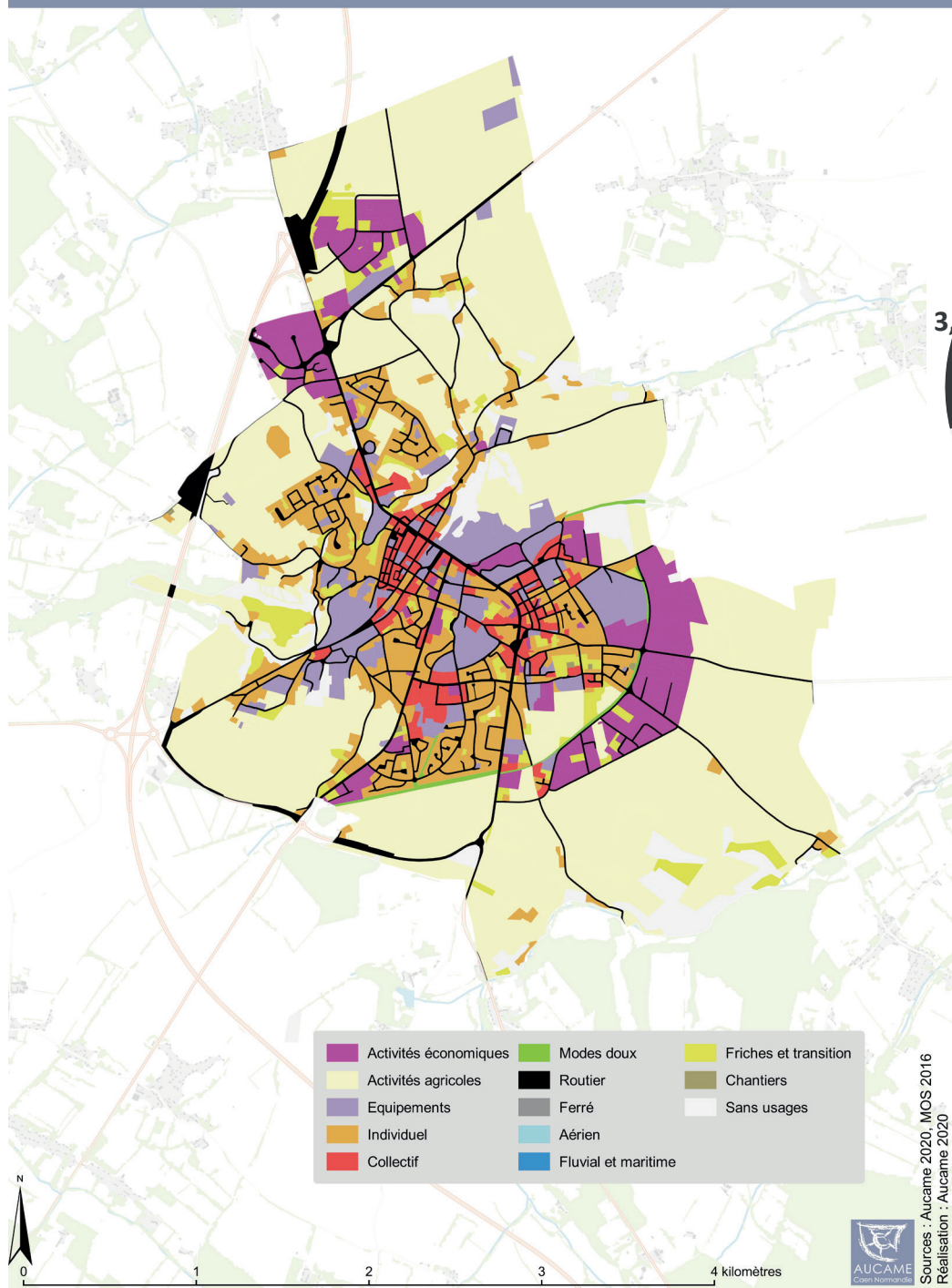
Malgré son statut de commune urbaine, près de 30 % du sol de Falaise sont couverts par des cultures agricoles, en majorité au nord et au sud de la ville.

De plus, près de 45 % du sol sont couverts par du végétal, en partie sous formes d'espaces naturels ou agricoles (prairies) au nord et à l'ouest, mais aussi grâce aux jardins des maisons, des espaces publics et des espaces « vides » des immeubles.

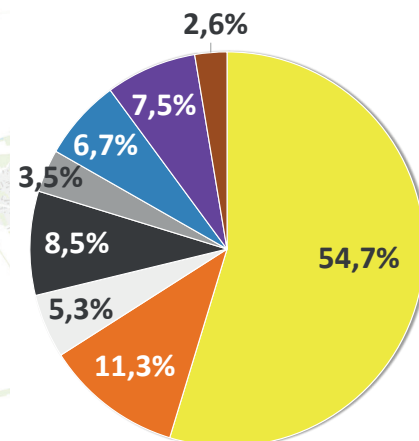
Au final, à peine 5 % du territoire de la commune sont couverts par du bâti.

# Usage du sol

## Falaise - Occupation du sol : usage en 2016



Répartition  
des usages du sol de Falaise  
Total : 1 180 ha



Répartition  
en hectares

■ Activités agricoles	1 106
■ Habitat individuel	148
■ Sans usages	69
■ Infrastructures de déplacements	116
■ En transition	46
■ Equipements	79
■ Activités économiques	92
■ Habitat collectif	31

NB : « Sans usages » = bois, espaces naturels, ...

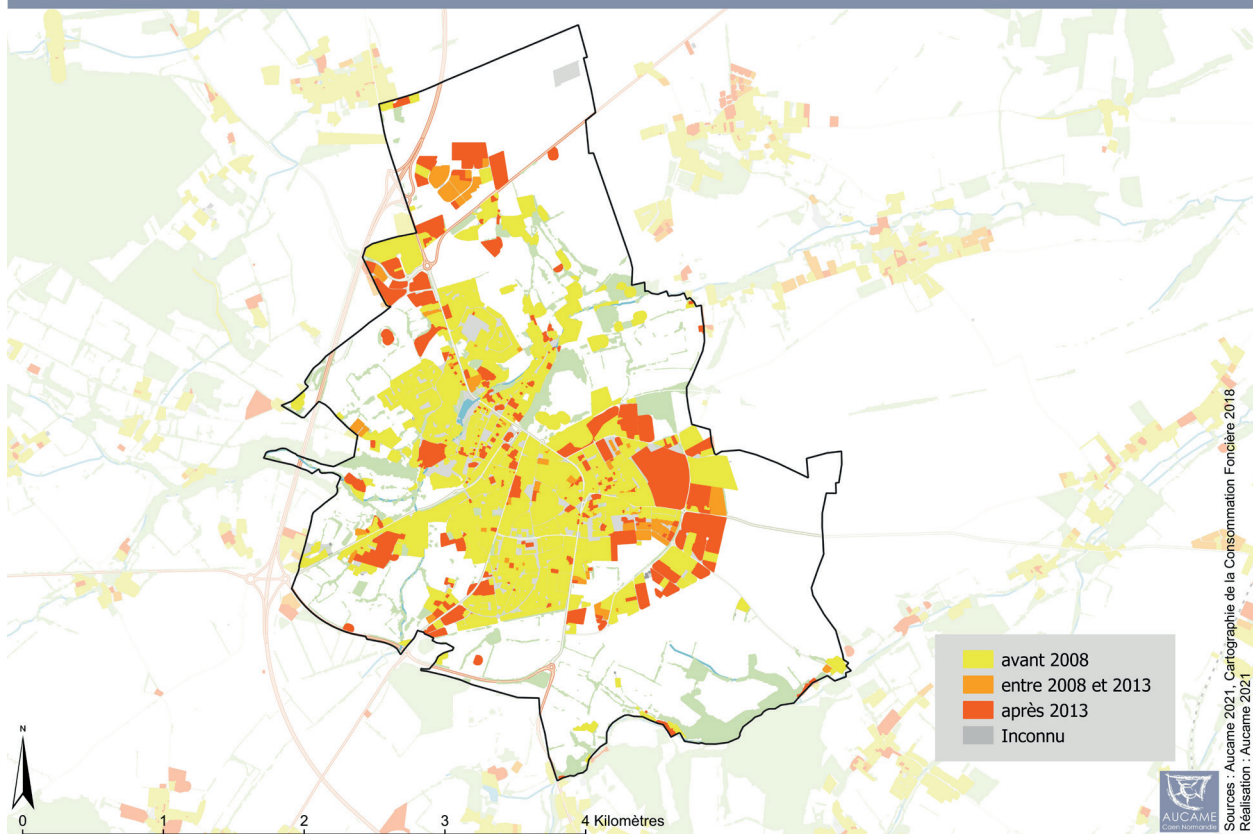
Un peu plus de la moitié de la surface de Falaise est occupée par les activités agricoles, ce qui est remarquable pour une commune urbaine. Le deuxième usage est dédié à l'habitat, près de 15 % du sol. Il est majoritairement individuel et s'étend le long de la commune, mais est moins représenté au centre. Le logement collectif, quant à lui, est plus concentré dans les quartiers du centre-ville, Guibray à l'ouest et Fontaine Couverte au sud.

Enfin, les zones d'activités, très visibles par les surfaces qu'elles occupent, ont des localisations périphériques, principalement au sud (zone industrielle de Guibray) ou au nord (zone artisanale et commerciale Sud Calvados). Entre les quartiers d'habitations, les équipements occupent une part de l'espace presque aussi importante que les activités économiques, en raison notamment des très grandes emprises autour des châteaux.

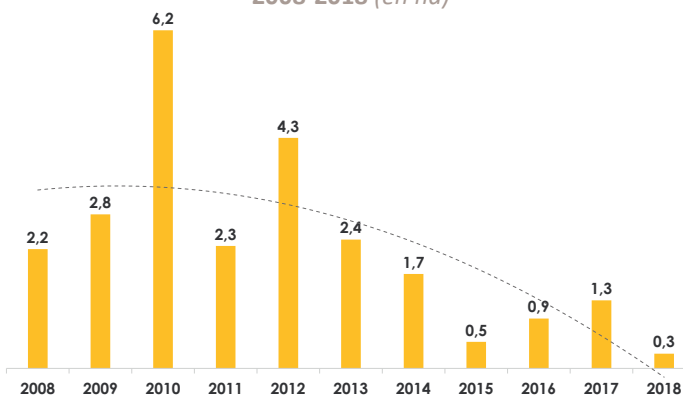


# Consommation d'espace

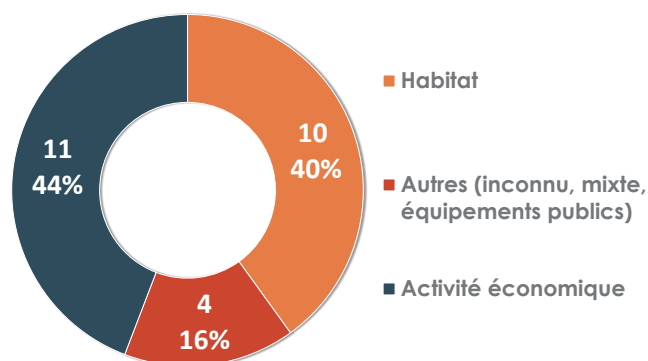
Cartographie de la consommation foncière de Falaise



Évolution de la consommation d'espace 2008-2018 (en ha)

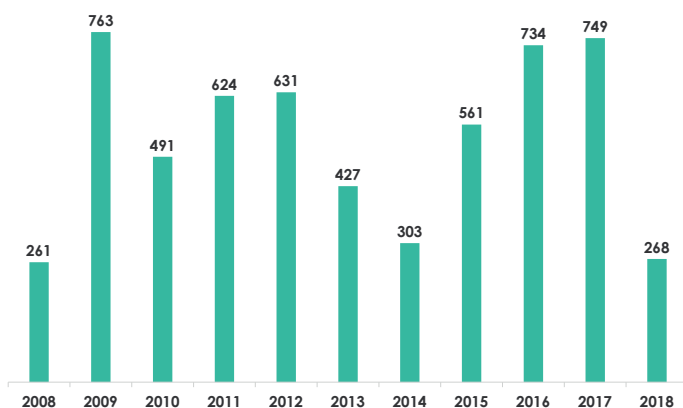


Vocation de la consommation d'espace entre 2008 et 2018 (en ha)



**NB : les données 2016, 2017, 2018 sont provisoires et sont susceptibles d'évoluer légèrement à la hausse ultérieurement.**

Évolution de la surface médiane des terrains pour l'habitat individuel entre 2008 et 2018 (en m²)



À l'instar de ce qui s'observe pour l'ensemble de la CC PF, la commune de Falaise a vu sa consommation d'espace fortement diminuer en dix ans.

Cette baisse s'explique, entre autres, par des obligations législatives traduites dans les documents de planification et d'urbanisme et par une faible dynamique démographique et économique. Ces dix dernières années, la consommation d'espace s'est faite à part quasi égale entre les activités économiques, notamment des zones d'activités nord et sud, et l'habitat. La surface des terrains repose sur un nombre relativement faible, ce qui explique la variabilité importante des surfaces d'une année à l'autre.

# Marché des terrains à bâtir et marchés immobiliers

- Commune de Falaise -

## Habitat : données de cadrage



	CCPF	Falaise	Potigny	Calvados
Nombre de logements (RP 2018)	11 857	<b>3 854</b>	919	315 751
Part du logement social (en %)	10,4	<b>26,9</b>	10,7	17,1
Taux de vacance (depuis 2 ans et +)	3,4	<b>4,8</b>	1,6	—

Sources : Insee RP 2018 et LOVAC

Le faible nombre de transactions pour les terrains à bâtir ne permet pas de faire une analyse de ce marché.

Le volume des ventes des maisons a légèrement augmenté entre les deux périodes d'analyse. Les prix ont quant à eux légèrement baissé, traduisant peut-être un réajustement des prix pour s'approcher de ceux de l'ensemble de la communauté de communes.

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



Falaise

2020

Nombre de DIA	97
Médiane des prix (en €)	131 250

Source : Service instructeur de la CC PF

## Terrains à bâtir à usage d'habitation



Falaise

2010-2013

2014-2017

Nombre de ventes	36	s.s.
Prix médian (en €)	51 825	s.s.
Prix médian (en € au m²)	76,5	s.s.

## Marché immobilier : maisons anciennes



Falaise

2011-2014

2015-2018

Nombre de ventes	191	216
Prix médian (en €)	135 250	130 000

## Marché immobilier : appartements anciens



Falaise

2011-2014

2015-2018

Nombre de ventes	237	223
Prix médian (en €)	1 453	1 170

Source : DV3F, traitement Aucame





## Tableau de bord du foncier 2021

### Commune de POTIGNY

OBSERVATOIRE  
FONCIER  
Octobre 2021



RÉALISATION :



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.

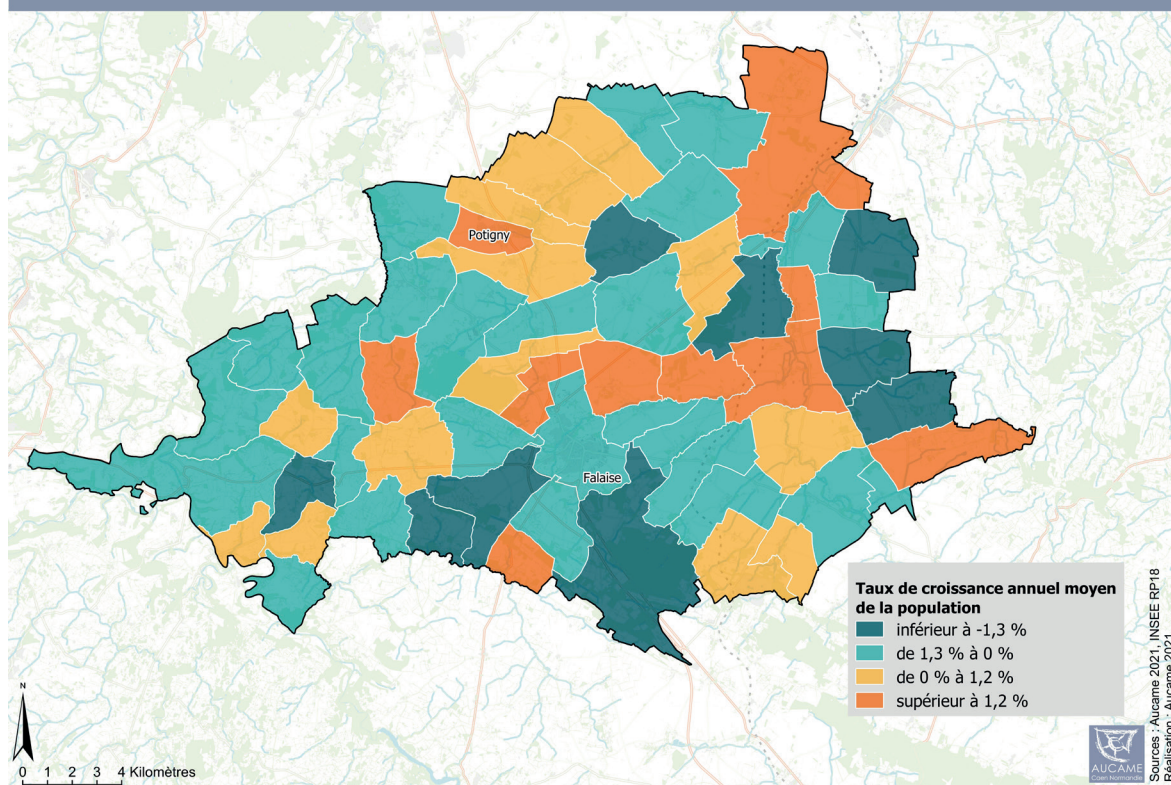
		CCPF	Falaise	Potigny	Calvados
	Nombre habitants 2018	27 858	8 086	<b>2 077</b>	694 056
	Nombre habitants 2013	28 038	8 343	<b>1 954</b>	689 945
	Taux croissance annuel moyen 2013-2018	- 0,1	- 0,6	<b>1,2</b>	0,1
	Taux croissance annuel moyen 2008-2013	0,7	- 0,1	<b>2,2</b>	0,3
	Indice jeunesse* 2018	1,1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

\* : cf définitions et sources

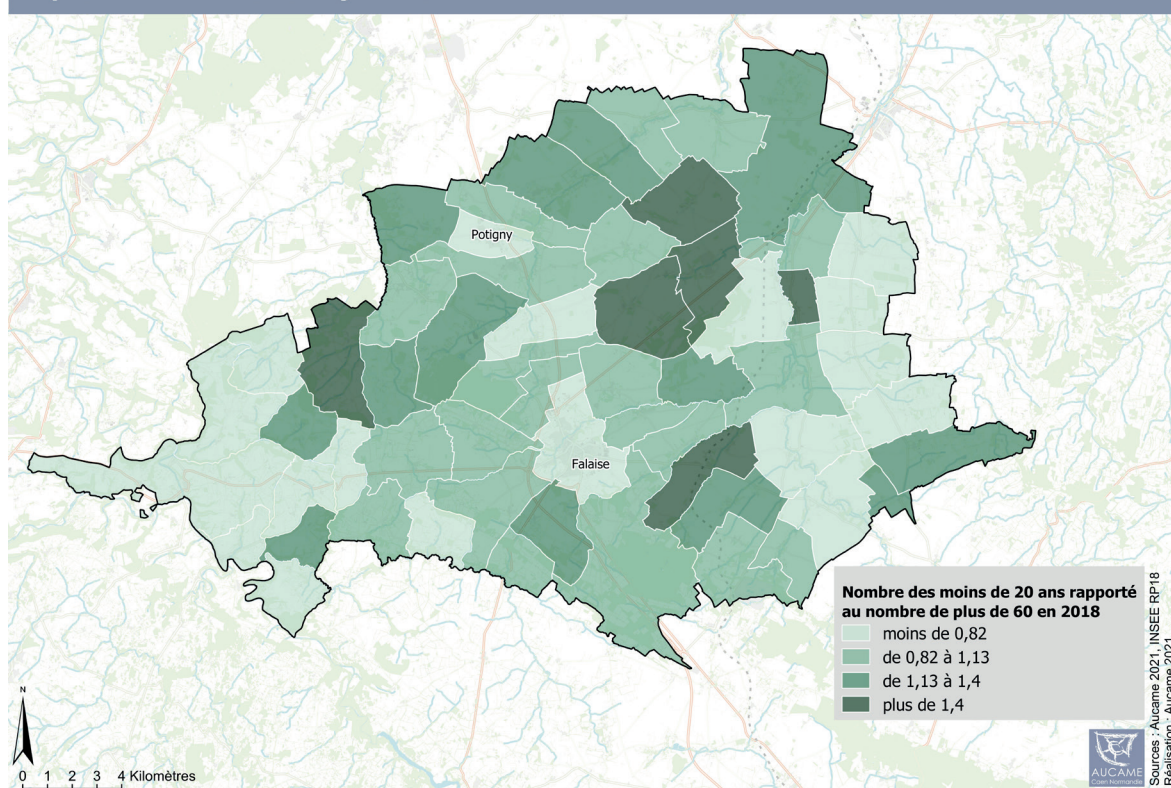
Source : Insee, RP 2013 et 2018

# Démographie

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



Pays de Falaise - Indice de jeunesse

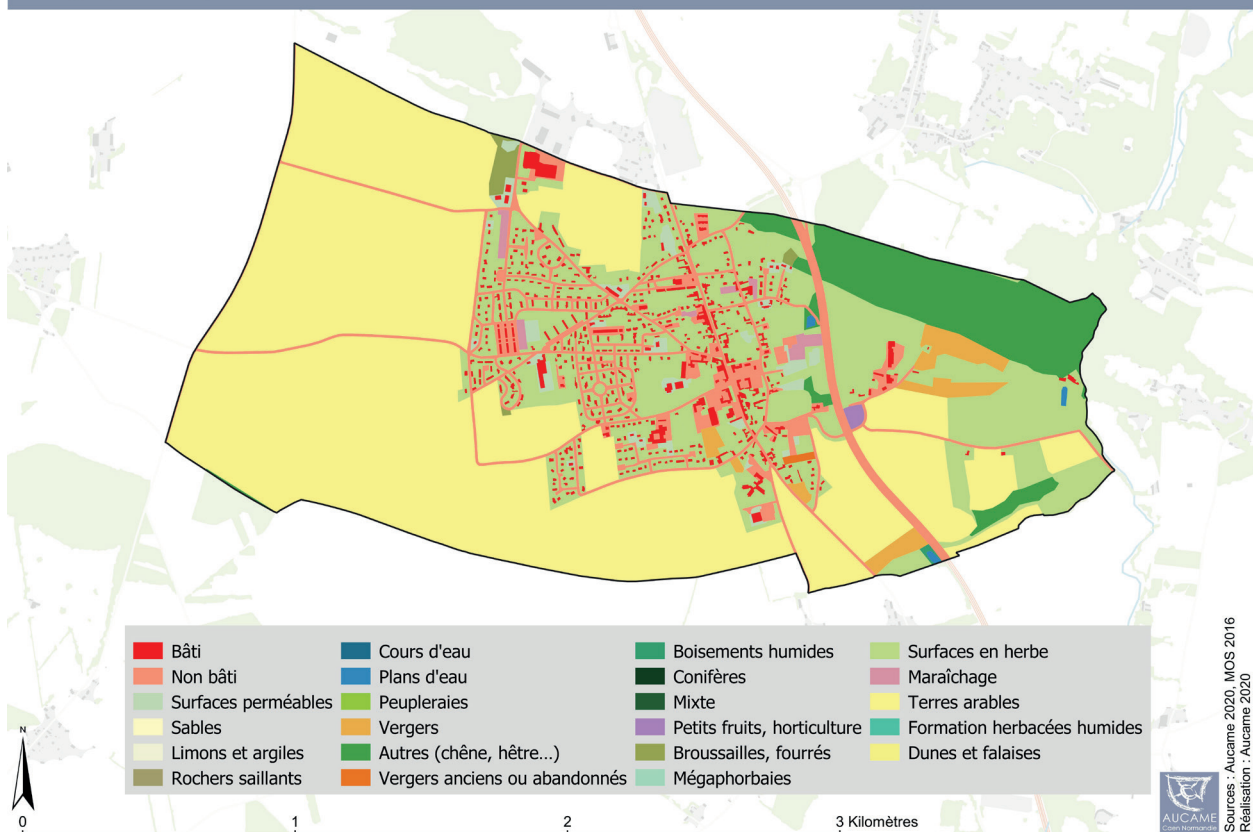


Potigny profite, comme les communes avoisinantes, d'une position à l'interface entre Falaise et le pôle caennais. La population croît, contrairement à la tendance pour la CCPF, mais à un rythme ralenti par rapport à la période d'analyse précédente. Cette croissance est portée par les migrations résidentielles puisque le solde naturel est déficitaire pour la deuxième période consécutive. Enfin, malgré ce relatif dynamisme, la population de Potigny tend à vieillir avec des indicateurs de jeunesse inférieurs à la moyenne de la CCPF ou encore du Calvados.

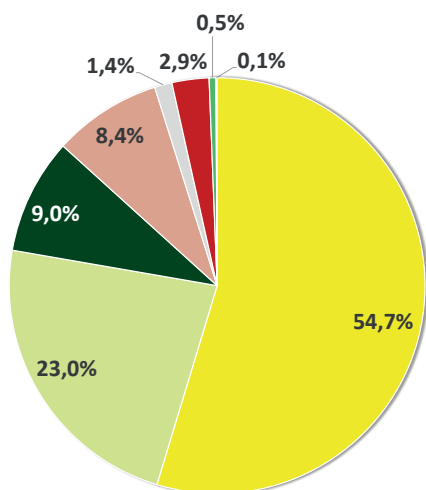


# Couverture du sol

## Potigny - Occupation du sol : couverture en 2016



Répartition de la couverture du sol de Potigny  
Total : 426 ha



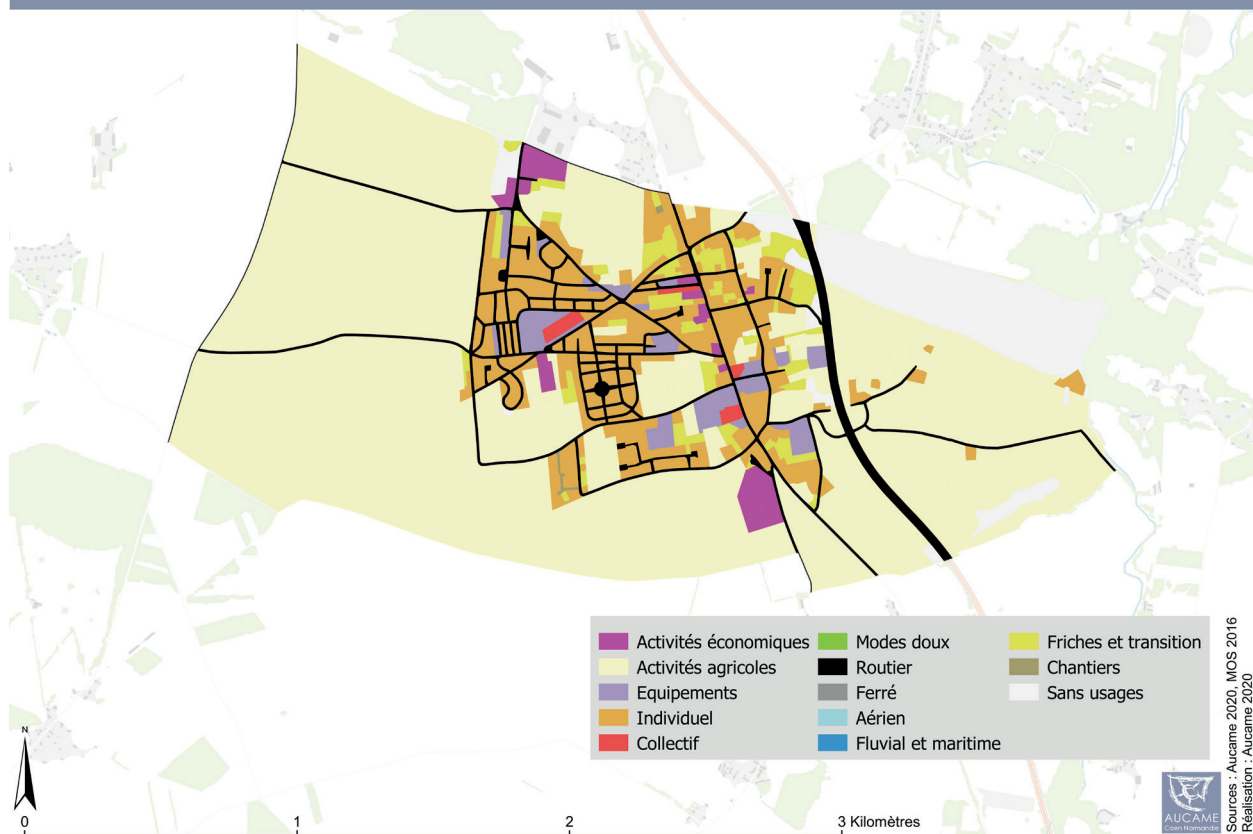
	Répartition en hectares
■ Terres arables	233
■ Formations herbacées	98
■ Formations arborées	38
■ Non bâti	36
■ Surfaces perméables	6
■ Bâti	12
■ Formations arbustives	2
■ Surfaces en eau	0
■ Sols nus	1

La moitié du territoire de la commune est couverte par des terres cultivées, situées en grande majorité à l'ouest et au nord, offrant un paysage dans la continuité des grands champs ouverts de la plaine caennaise.

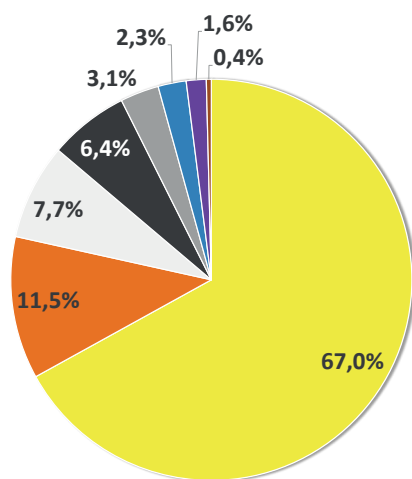
Les bois (site de la Brèche au Diable) et les prairies sont, eux, principalement localisés à l'est de la commune, dans la vallée du Laizon. Enfin, l'urbanisation apparaît comme relativement concentrée mais présentant d'importantes surfaces en herbe, du fait d'un habitat individuel majoritaire.

# Usage du sol

## Potigny - Occupation du sol : usage en 2016



### Répartition des usages du sol de Potigny Total : 426 ha



### Répartition en hectares

■ Activités agricoles	285
■ Habitat individuel	49
■ Sans usages ( <i>bois, espaces naturels, ...</i> )	33
■ Infrastructures de déplacements	27
■ En transition	13
■ Equipements	10
■ Activités économiques	7
■ Habitat collectif	2

Potigny offre un paysage très rural et agraire grâce à près de 70 % du sol occupés par l'activité agricole.

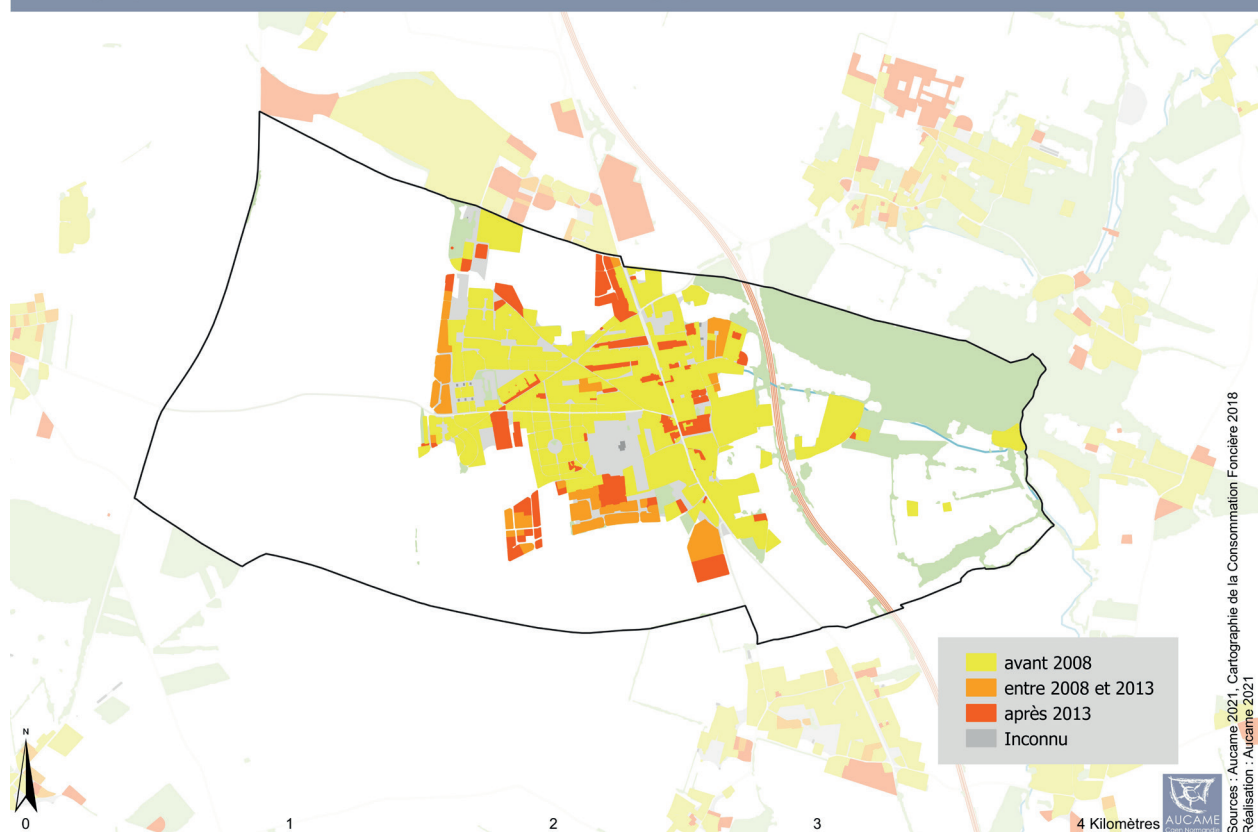
L'autre visage de la commune est composé de l'habitat individuel, concentré au centre, sous forme de maisons ouvrières et de lotissements plus récents.

La zone d'activités au nord et le centre commercial ainsi que l'EHPAD au sud complètent les usages urbains.



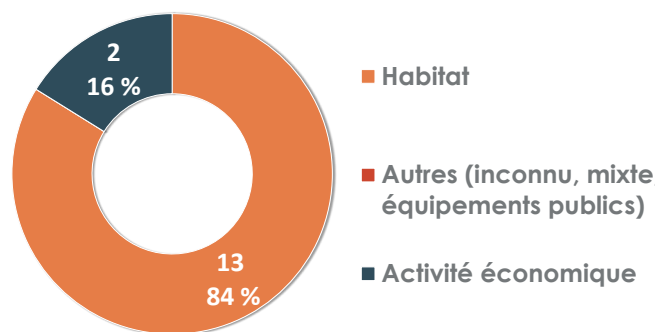
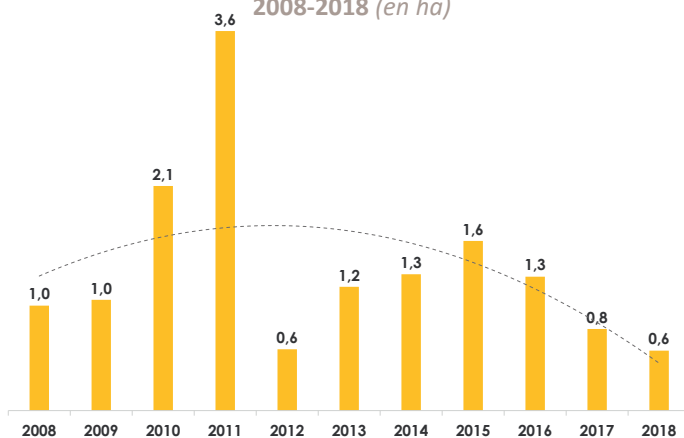
# Consommation d'espace

## Cartographie de la consommation foncière de Potigny

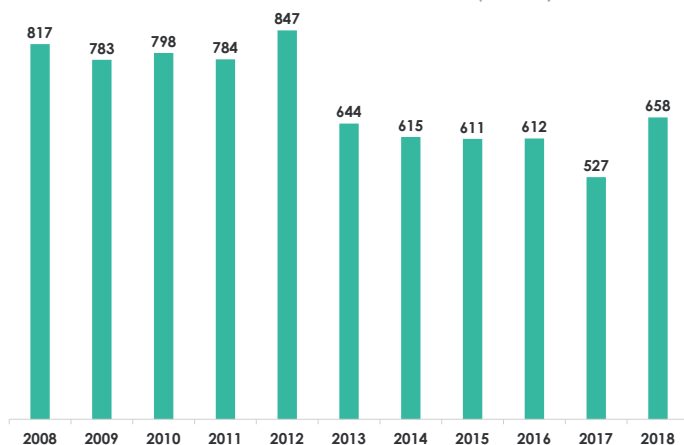


Évolution de la consommation d'espace  
2008-2018 (en ha)

Vocation de la consommation d'espace  
entre 2008 et 2018 (en ha)



Évolution de la surface médiane des terrains pour l'habitat  
individuel entre 2008 et 2018 (en m<sup>2</sup>)



Globalement, la consommation d'espace de Potigny tend à diminuer, avec des pics de consommation lors de la création de lotissements. Cette consommation d'espace est due très largement au développement de l'habitat.

Ces derniers se sont étendus aux pourtours du centre existant, avec une légère tendance à la diminution des parcelles.

# Marché des terrains à bâtir et marchés immobiliers

- Commune de Potigny -

## Habitat : données de cadrage



	CCPF	Falaise	Potigny	Calvados
Nombre de logements (RP 2018)	11 857	3 854	<b>919</b>	315 751
Part du logement social (en %)	10,4	26,9	<b>10,7</b>	17,1
Taux de vacance (depuis 2 ans et +)	3,4	4,8	<b>1,6</b>	n.d.

Sources : Insee RP 2018 et LOVAC

Le faible nombre de transactions pour les appartements ne permet pas de faire une analyse de ce marché.

Les volumes de transactions des marchés des terrains à bâtis sur Potigny sont relativement stables. Toutefois, le prix au m² a légèrement diminué entre les deux périodes d'analyse, tout en restant bien supérieur à l'ensemble de la communauté.

Pour les maisons, le nombre de transactions est resté le même, autour d'une centaine de ventes en trois ans.

Toutefois, alors que le prix médian est inférieur à ceux de la communauté de communes, il a augmenté de 12 % entre les deux périodes d'analyse. Cette augmentation peut traduire un rééquilibrage des prix, en raison d'une attractivité renforcée due à la proximité du pôle caennais.

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



Potigny\*

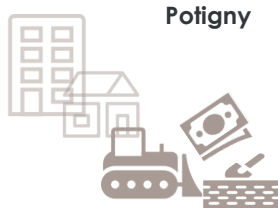
2020

Nombre de DIA	9*
Médiane des prix (en €)	90 000

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

Source : Service instructeur de la CC PF

## Terrains à bâtir à usage d'habitation



Potigny

2010-2013

2014-2017

Nombre de ventes	35	33
Prix médian (en €)	52 900	49 856
Prix médian (en € au m²)	81,4	77,3

## Marché immobilier : maisons anciennes



Potigny

2011-2014

2015-2018

Nombre de ventes	98	98
Prix médian (en €)	99 500	112 000

## Marché immobilier : appartements anciens



Potigny - Pas de volumes significatifs.

2011-2014

2015-2018

Nombre de ventes	n.d.	n.d.
Prix médian (en €)	n.d.	n.d.

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](mailto:contact@aucame.fr)

[www.aucame.fr](http://www.aucame.fr)

Réalisation & mise en page : Aucame

Contact : [ludivine.collette@aucame.fr](mailto:ludivine.collette@aucame.fr)

Directeur de publication : Patrice DUNY



## DÉFINITIONS



### DÉMOGRAPHIE

#### ■ Indice de jeunesse :

Rapport entre le nombre d'habitants de moins de 20 ans et le nombre d'habitants de plus de 60 ans. Lorsque l'indice est égal à 1, les moins de 20 ans et les plus de 60 ans sont à parts égales. Plus l'indice est inférieur à 1 plus la population est âgée. Inversement, plus l'indice est supérieur à 1, plus la population est considérée comme jeune.

#### ■ Revenu médian par unité de consommation :

Selon l'Insee « le revenu médian correspond au salaire tel que la moitié des actifs gagne plus et l'autre moitié gagne moins » et le revenu disponible d'un ménage comprend les revenus d'activité (nets des cotisations sociales), les revenus du patrimoine, les transferts en provenance d'autres ménages et les prestations sociales (y compris les pensions de retraite et les indemnités de chômage), nets des impôts directs. »

#### ■ Solde migratoire :

Différence entre le nombre de personnes qui se sont installées dans la commune et le nombre de personnes qui en sont parties sur cinq ans.

#### ■ Solde naturel :

Différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès sur la commune en cinq ans.

#### ■ Unité de consommation (UC) :

Système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes. Avec cette pondération, le nombre de personnes est ramené à un nombre d'unités de consommation (UC).

L'échelle actuellement la plus utilisée (dite de l'OCDE) retient la pondération suivante :

1 UC pour le premier adulte du ménage  
- 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus - 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.

#### ■ Taille moyenne des ménages :

Statistiquement, un ménage est constitué de l'ensemble des occupants d'un même logement. Cela peut donc être un couple, une famille, une colocation mais aussi une personne seule.

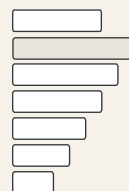
On obtient l'indicateur « taille des ménages » par le calcul suivant basé sur les données de l'Insee :

Nombre d'individus vivant dans un ménage / Nombre de ménages

#### ■ Taux de pauvreté :

Part de la population vivant sous le seuil de 60 % du niveau de vie médian. En 2018, ce niveau de vie médian est de 1 710 € par individu et par mois selon l'Insee.

Ainsi, X % de taux de pauvreté, signifie que X % de la population de la commune vit avec moins de 1 026 € par mois.



### CONSOMMATION D'ESPACE SELON L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NORMANDIE (EPFN) - Cf sources

Cartographie de la consommation foncière (CCF) au verso

#### ■ CCF recense l'ensemble des changements ayant affecté une parcelle.

Ainsi, un lotissement bâti sur une parcelle anciennement agricole est comptabilisé. De même, une maison détruite dans le tissu urbain afin d'y édifier un immeuble peut également être recensée. CCF compte alors la consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers mais aussi une partie du renouvellement urbain. Des travaux sont en cours afin de préciser ces deux modalités.



### LOGEMENT

#### ■ Maisons anciennes / appartements anciens :

Le qualificatif « ancien » ne présume pas de l'âge du bien mais indique que le logement a déjà été vendu une fois, qu'il n'est pas neuf.

## LES SOURCES UTILISÉES PAR ORDRE D'APPARITION

Pour l'ensemble des indicateurs, **l'année disponible la plus récente a été utilisée**. Sont présentées ici succinctement les bases utilisées, leur intérêt et leur producteur.

### ■ Fichier Localisé Social et Fiscal – Filosofi :

L'Insee produit un ensemble d'indicateurs sur les revenus déclarés et les revenus disponibles, à plusieurs échelles via le dispositif Filosofi.

Ces données sont obtenues par le rapprochement de fichiers sociaux (Caisse Nationale des Allocations Familiales, Caisse nationale Assurance Vieillesse) et fiscaux (déclarations de revenus, fichiers d'impositions...) ce qui permet à la donnée d'être relativement précise.

Ainsi, les revenus avant et après prestations et impôts sont connus et permettent de mieux appréhender le revenu réellement disponible par les ménages.

### ■ Mode d'Occupation des Sols – MOS :

Le MOS est un outil qui permet de représenter, à un moment donné, la couverture bio-physique du territoire et l'usage qui en est fait.

Le MOS a été réalisé par le Pôle métropolitain Caen Normandie Métropole et l'Aucame en 2017, sur une photo aérienne de 2016.

Il décrit de manière fine la répartition de ces couvertures et de ces usages du sol à l'échelle cadastrale.

#### Pour en savoir plus :

<https://www.aucame.fr/actualites/116-le-mode-d-occupation-du-sol-de-caen-normandie-metropole.html>

[https://www.youtube.com/watch?v=RFKChqFuz\\_Y](https://www.youtube.com/watch?v=RFKChqFuz_Y)

### ■ Demande de Valeurs Foncières – DV3F – retraitement Aucame :

DV3F est une base couplant les données sur les transactions immobilières avec DV3F et les caractéristiques du bien vendu grâce aux Fichiers Fonciers (anciennement Majic). L'échelle est fine puisque la transaction est localisée à la parcelle.

### ■ Cartographie de la Consommation Foncière – CCF :

CCF est une base de données cartographiques développée par l'EPFN en partenariat avec la Région Normandie.

Elle permet de suivre la consommation foncière à l'échelle de la parcelle pour l'ensemble de la Normandie, depuis 1950 pour l'habitat et 2000 pour l'activité économique.

La base est construite grâce aux fichiers fonciers avec des retraitements géomatiques et des vérifications par photo-interprétation.

### ■ LOVAC (logements vacants) :

Selon le Cerema :  
« Le traitement LOVAC a été créé dans le cadre du plan national de lutte contre les logements vacants. Lancé en 2020, il vise notamment à outiller les collectivités et services déconcentrés dans le repérage et la caractérisation des logements vacants afin de proposer des solutions de remise sur le marché adaptés aux propriétaires concernés.

Le traitement LOVAC est issu du croisement du fichier 1767BISCOM et des fichiers fonciers. Ce traitement réalisé par le Cerema à la demande du ministère du Logement présente l'intérêt de combiner les informations complémentaires des deux sources, notamment la taxation du bien et la durée de vacance dans le fichiers 1767BISCOM et les caractéristiques détaillées du logement et du propriétaire dans les fichiers fonciers. »