

Tableau de bord du foncier 2021

Commune de **FALAISE**

OBSERVATOIRE
FONCIER
Octobre 2021



RÉALISATION :



AUCAME
Caen Normandie

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.

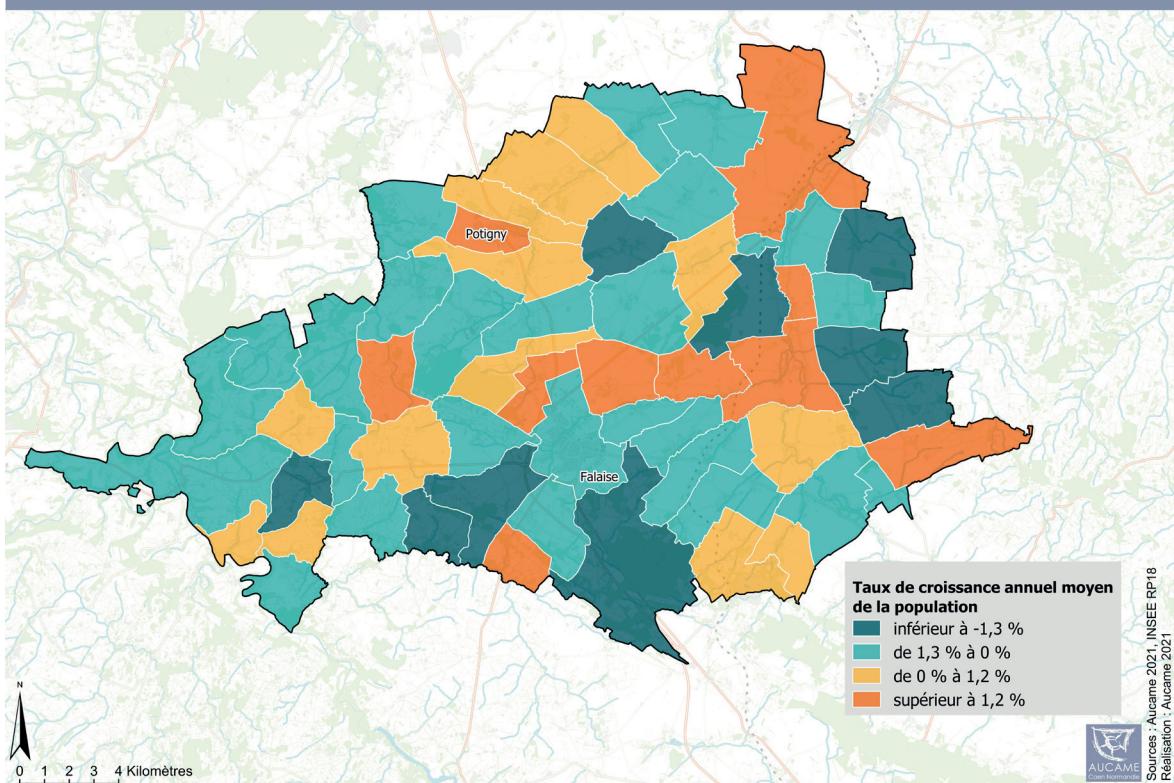
		CCPF	Falaise	Potigny	Calvados
	Nombre habitants 2018	27 858	8 086	2 077	694 056
	Nombre habitants 2013	28 038	8 343	1 954	689 945
	Taux croissance annuel moyen 2013-2018	- 0,1	- 0,6	1,2	0,1
	Taux croissance annuel moyen 2008-2013	0,7	- 0,1	2,2	0,3
	Indice jeunesse* 2018	1,1	0,7	0,8	0,9
	Indice jeunesse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

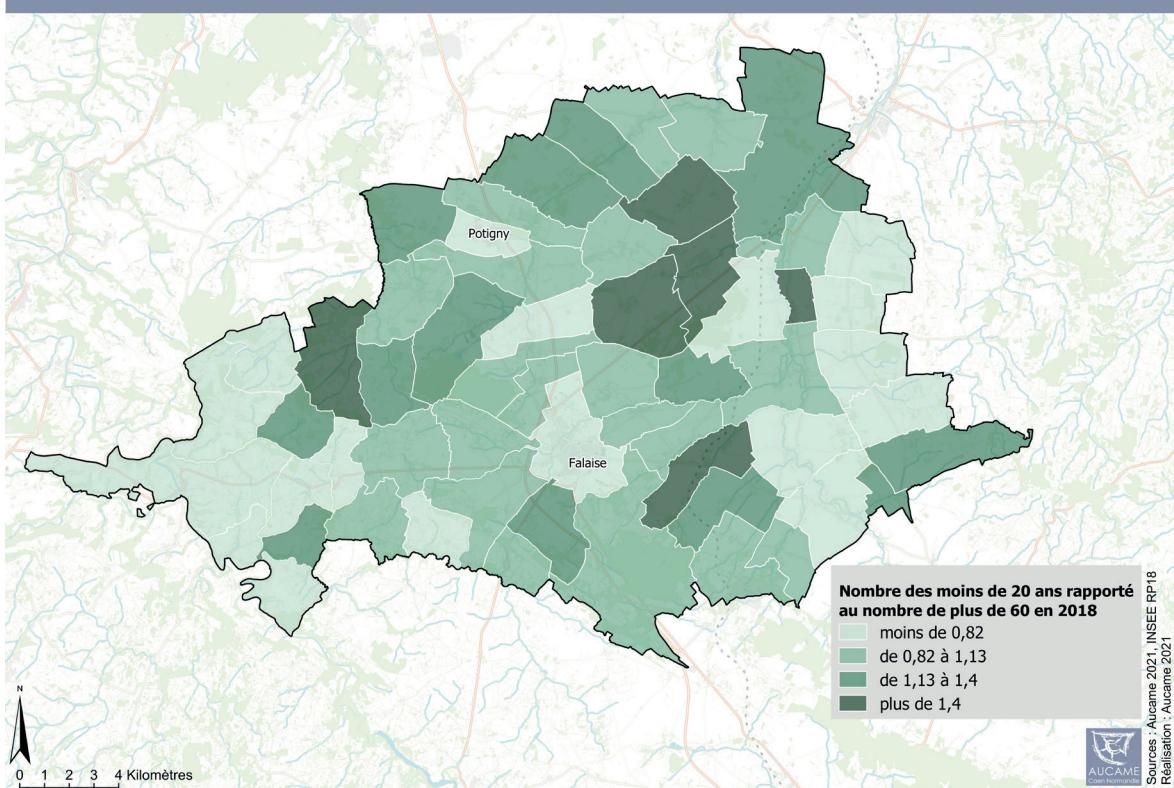
Évolution de la population du Pays de Falaise entre 2013 et 2018



Sources : Aucame 2021, INSEE RP18
Réalisation : Aucame 2021



Pays de Falaise - Indice de jeunesse



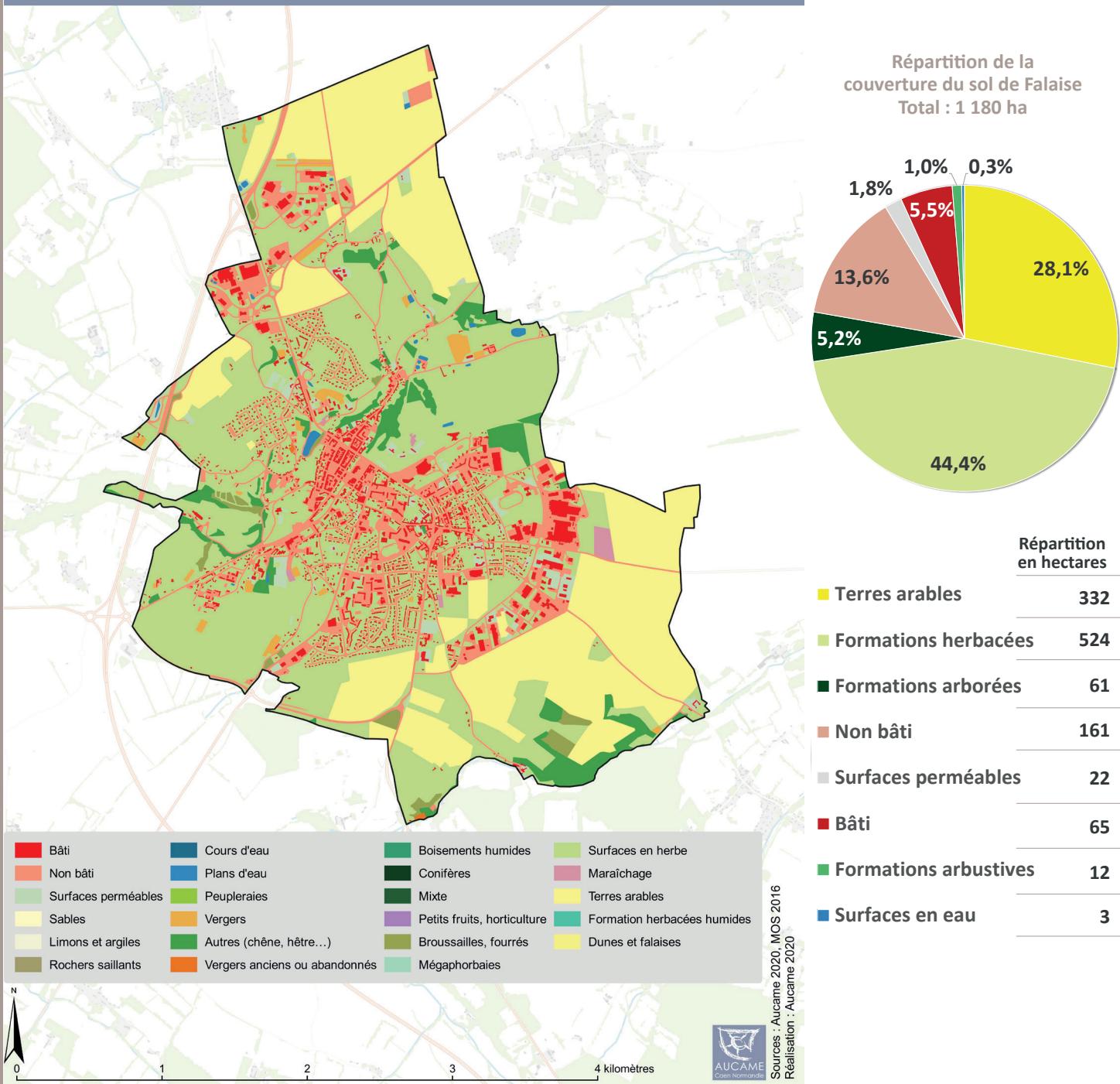
Sources : Aucame 2021, INSEE RP18
Réalisation : Aucame 2021



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 séniors. 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



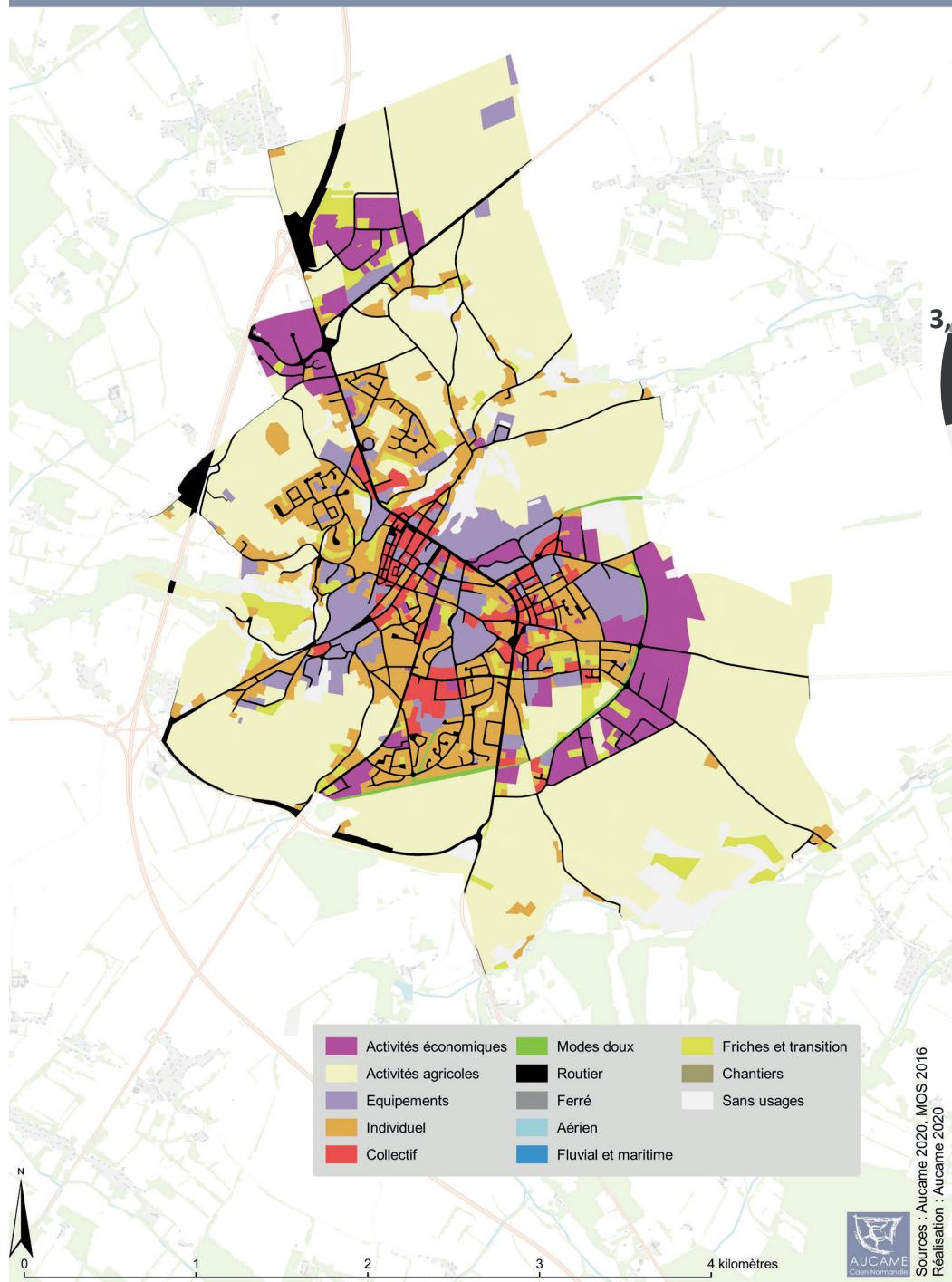
Malgré son statut de commune urbaine, près de 30 % du sol de Falaise sont couverts par des cultures agricoles, en majorité au nord et au sud de la ville.

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



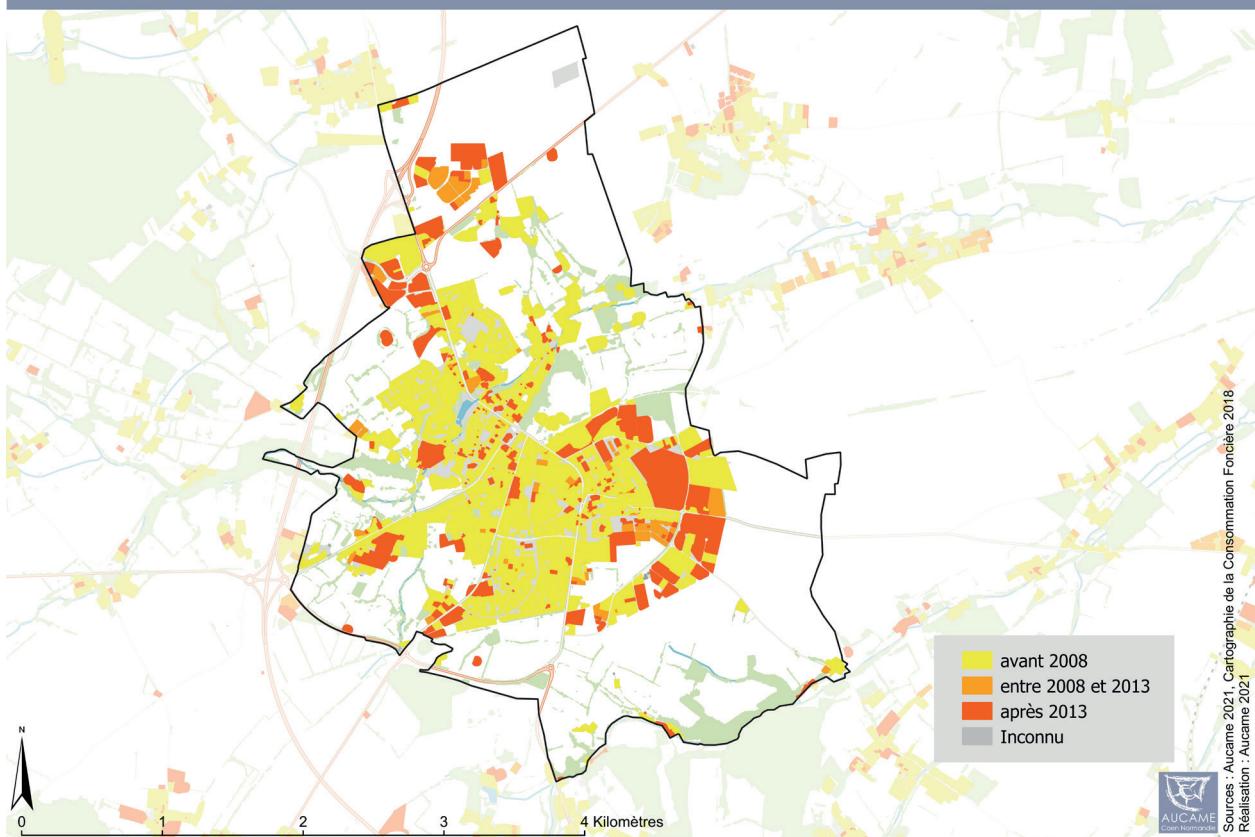
Un peu plus de la moitié de la surface de Falaise est occupée par les activités agricoles, ce qui est remarquable pour une commune urbaine.

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.

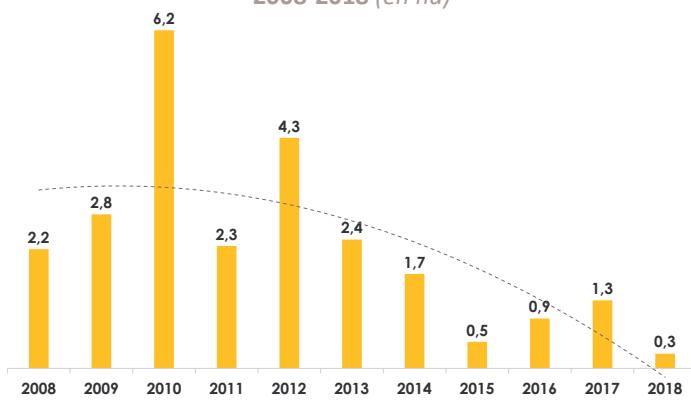
Enfin, les zones d'activités, très visibles par les surfaces qu'elles occupent, ont des localisations périphériques, principalement au sud (zone industrielle de Guibray) et au nord (zone artisanale et commerciale Sud Calvados). Entre les quartiers d'habitations, les équipements occupent une part de l'espace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

Consommation d'espace

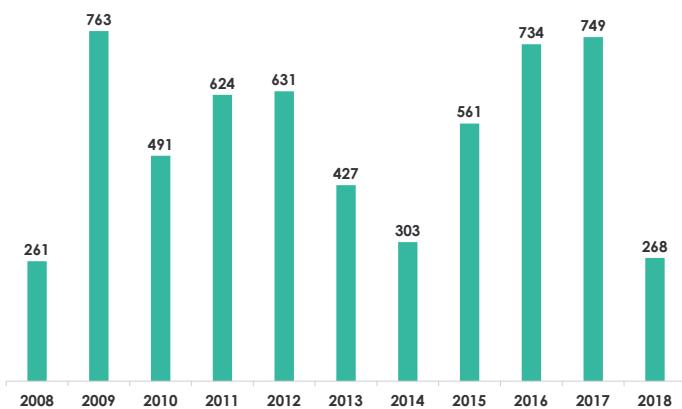
Cartographie de la consommation foncière de Falaise



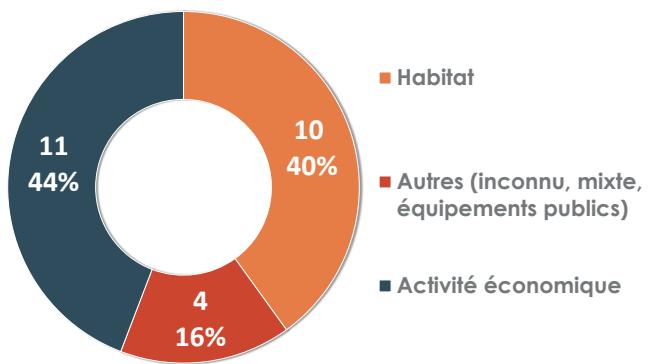
Évolution de la consommation d'espace
2008-2018 (en ha)



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



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.

À l'instar de ce qui s'observe pour l'ensemble de la CCPF, 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	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	-

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 CCPF

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



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