

## Tableau de bord du foncier 2022

# Communauté de communes du **PAYS DE FALAISE**

OBSERVATOIRE  
**FONCIER**  
Novembre 2022



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

*Données mises à jour tous les 5 ans.*

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

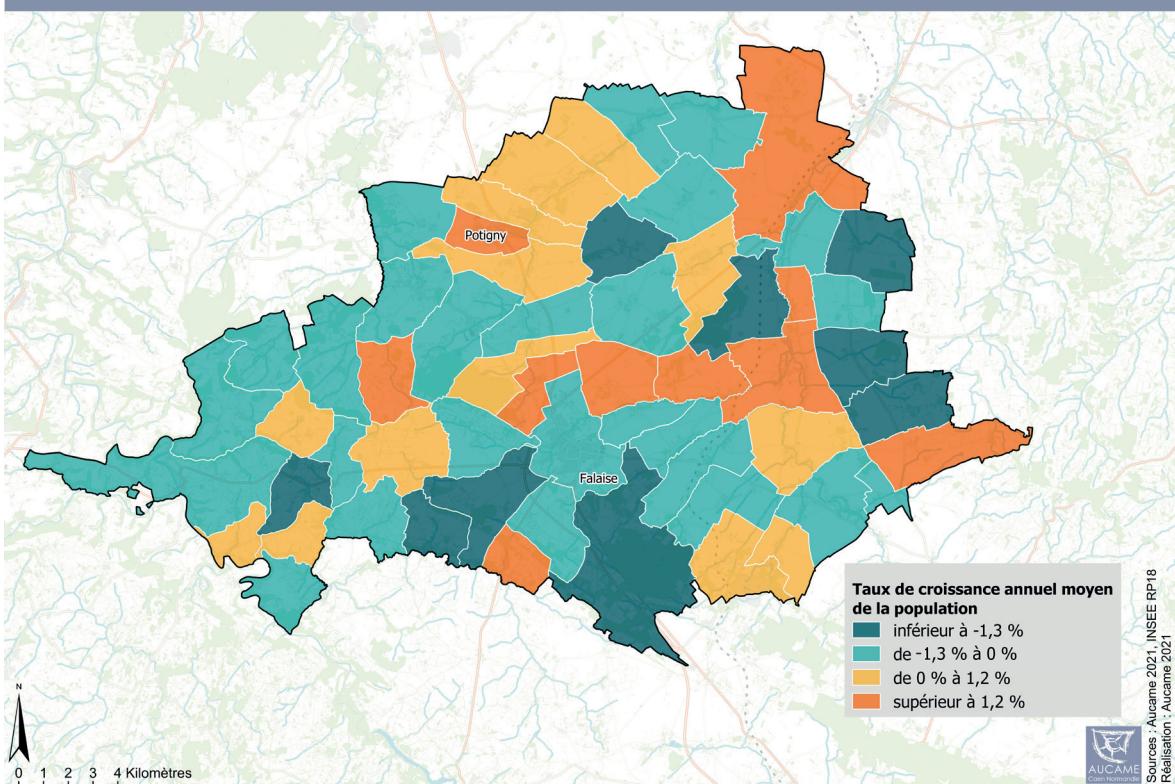
\* : cf. définitions et sources

Source : Insee, RP 2013 et 2018

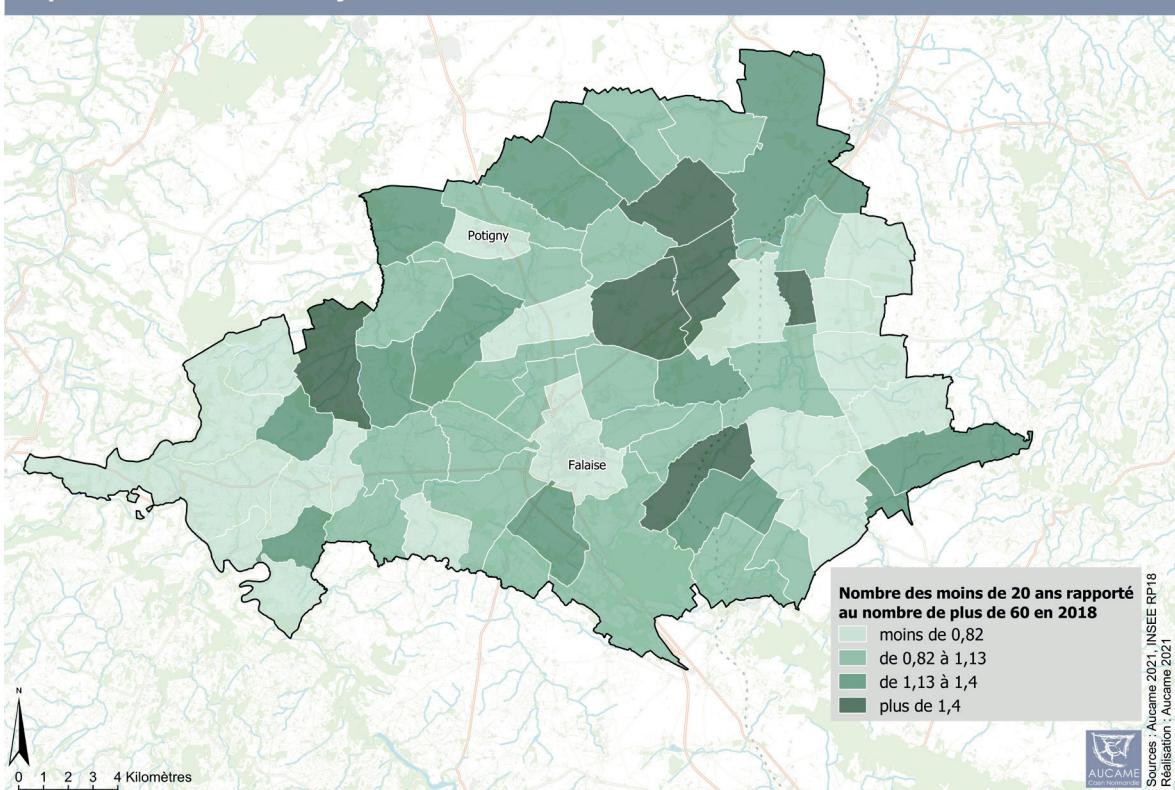
# Démographie

Données mises à jour tous les 5 ans.

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



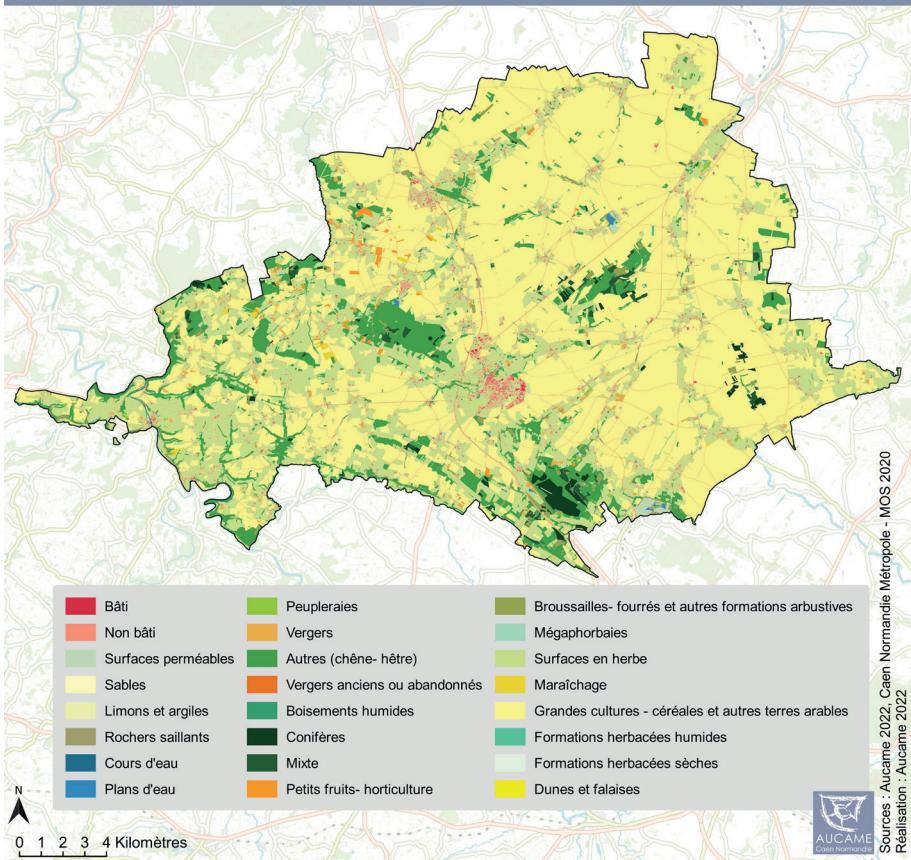
Pays de Falaise - Indice de jeunesse



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

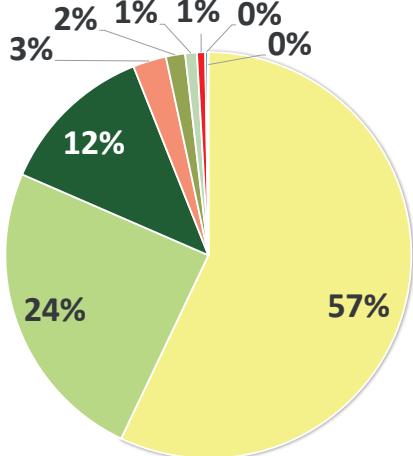
Pays de Falaise - Occupation du sol : couverture en 2020



Répartition de la couverture du sol du Pays de Falaise

Total en 2020 : 49 160 ha

Répartition en hectares



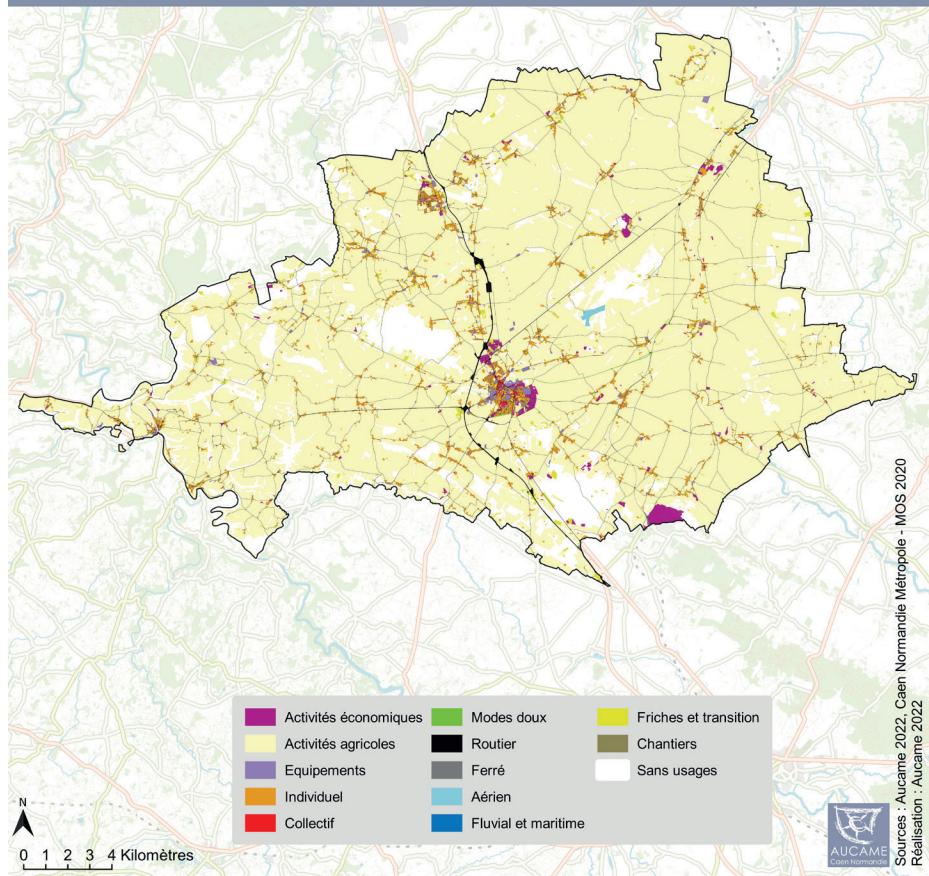
	2016	2020	Évolution en %
Terres arables	27 864	28 057	0,7
Formations herbacées	12 210	12 013	- 1,6
Formations arborées	6 267	6 132	- 2,2
Non bâti	1 290	1 304	1,1
Surfaces perméables	413	459	11,1
Bâti	311	321	3,2
Formations arbustives	683	751	10,0
Surfaces en eau	122	120	- 1,1
Sols nus	1	2	42,3

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.

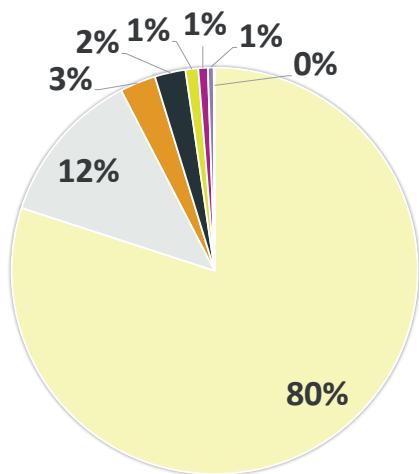
Le « Haut Pays de Falaise » marque une frontière paysagère entre l'est et l'ouest. Il offre un paysage plus bocager et plus arboré avec notamment au nord de l'arboriculture et des espaces de cultures maraîchères. Enfin, la Suisse Normande occupe l'ouest de la CCPF avec ses escarpements rocheux ou boisés,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

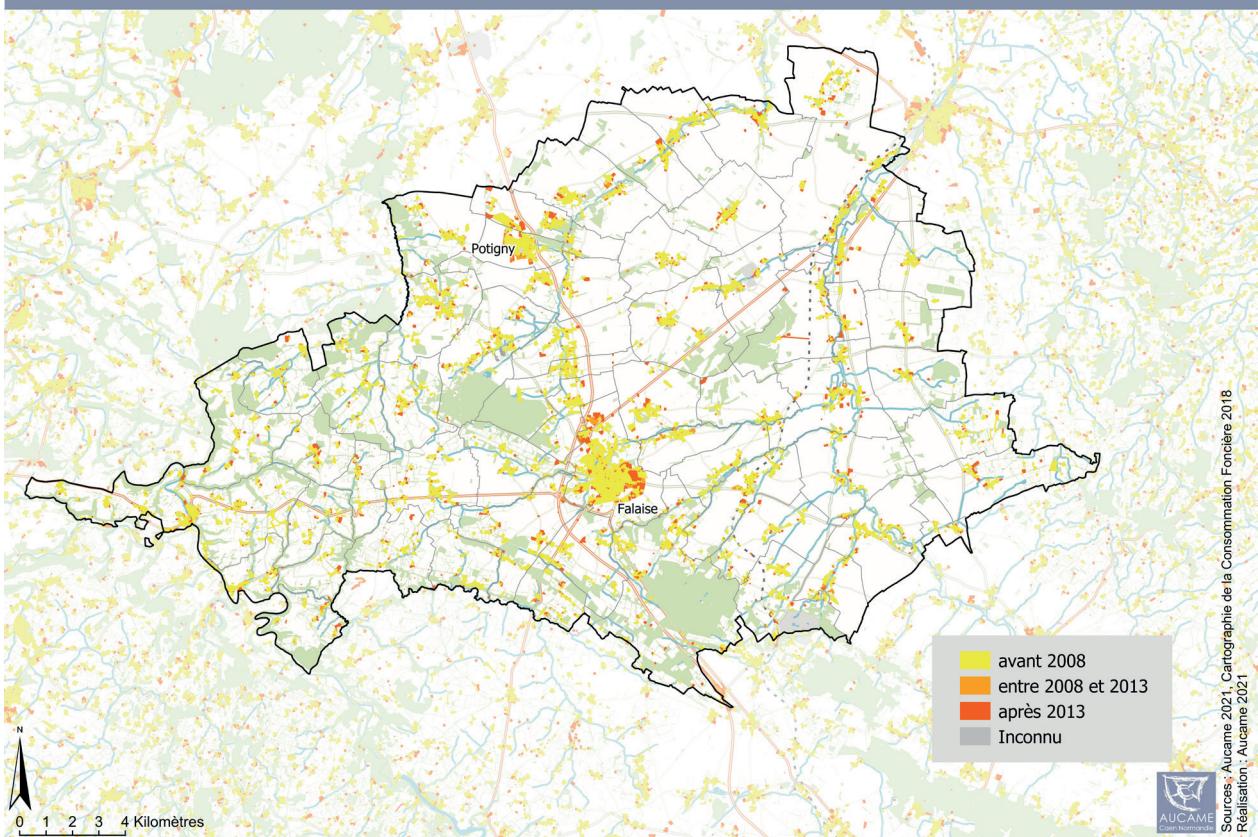
	2016	2020	Évolution en %
Activités agricoles	39 284	39 330	0,1
Habitat individuel	1 348	1 405	4,3
Sans usages ( <i>bois, espaces naturels, ...</i> )	6 074	6 087	0,2
Infrastructures de déplacements	1 202	1 204	0,2
En transition	628	498	- 20,7
Equipements	214	227	6,2
Activités économiques	377	373	-1,0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

Cultures, prairies ou encore maraîchage mis bout à bout, occupent plus des 3/4 du sol de la 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.

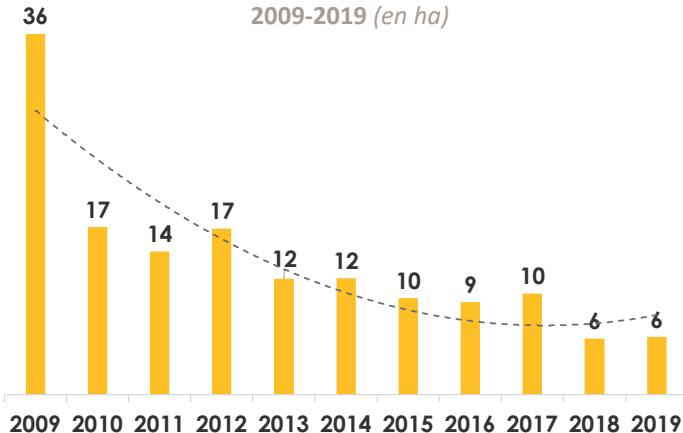
Par contraste, les usages urbains, comme les zones d'activités, l'habitat (essentiellement individuel) ou encore les infrastructures de transport occupent moins de 10 % de l'espace. Géographiquement, deux pôles se remarquent, Falaise et Potigny. Toutefois, l'habitat apparaît relativement dispersé, visible aux nombreuses taches 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

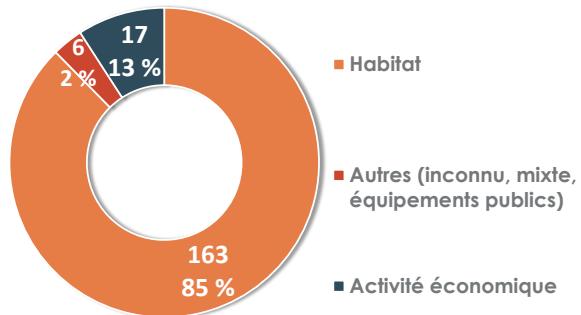
## Cartographie de la consommation foncière du Pays de Falaise



Évolution de la consommation d'espace  
2009-2019 (en ha)

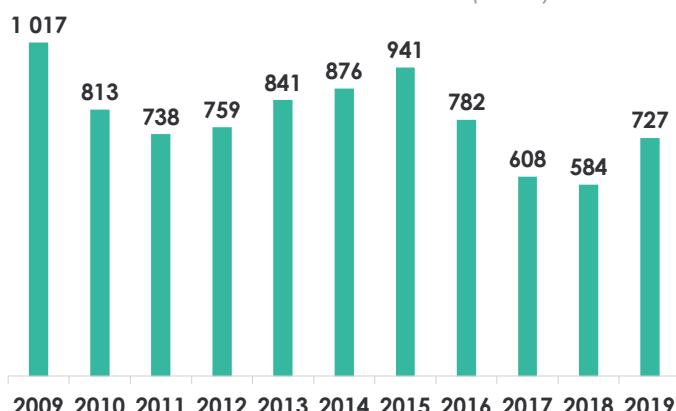


Vocation de la consommation d'espace  
entre 2009 et 2019 (en ha)



NB : les données 2016, 2017, 2018 et 2019 sont provisoires et sont susceptibles d'évoluer.

Évolution de la surface médiane des terrains pour l'habitat individuel entre 2009 et 2019 (en m<sup>2</sup>)



La consommation d'espace diminue régulièrement, probablement sous les effets conjugués des dynamiques démographiques et des documents de planification et d'urbanisme. Elle a été divisée par deux en dix ans : 19 ha/an pour 2009-2013 et 8 ha/an pour 2014-2019.

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 m<sup>2</sup> contre 700 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 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 : RPLS 2019 et 2021 - THLV 2021

**Attention : les périodes d'analyses sont antérieures au COVID.**

En volume, le marché des terrains à bâtir et celui des maisons ont connu une augmentation entre les deux périodes d'analyses, signe d'un retour d'un certain dynamisme. Malgré une baisse des prix médians apparente, le prix du 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 4 %, une baisse moins forte que les années précédentes. Les raisons peuvent en être multiples. Les prix peuvent avoir diminué pour être en adéquation avec les capacités des ménages.

Cependant, une réelle déqualification du parc est à envisager. Enfin, 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 2021



Communauté de communes du Pays de Falaise*	2020	2021
Nombre de DIA	176	243
Médiane des prix (en €)	135 000 €	118 000 €

\* 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	2011-2014	2015-2018
Nombre de ventes	134	174
Prix médian (en €)	48 000	41 000
Prix médian (en € au m <sup>2</sup> )	50	51

### Marché immobilier : maisons anciennes



Communauté de communes du Pays de Falaise	2012-2015	2016-2019
Nombre de ventes	1 011	1 311
Prix médian (en €)	120 000	127 000

### Marché immobilier : appartements anciens



Communauté de communes du Pays de Falaise	2012-2015	2016-2019
Nombre de ventes	285	281
Prix médian (en €)	1 431	1 369

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 : [judivine.collette@aucame.fr](mailto:judivine.collette@aucame.fr)  
Directeur de publication : Patrice DUNY