



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.

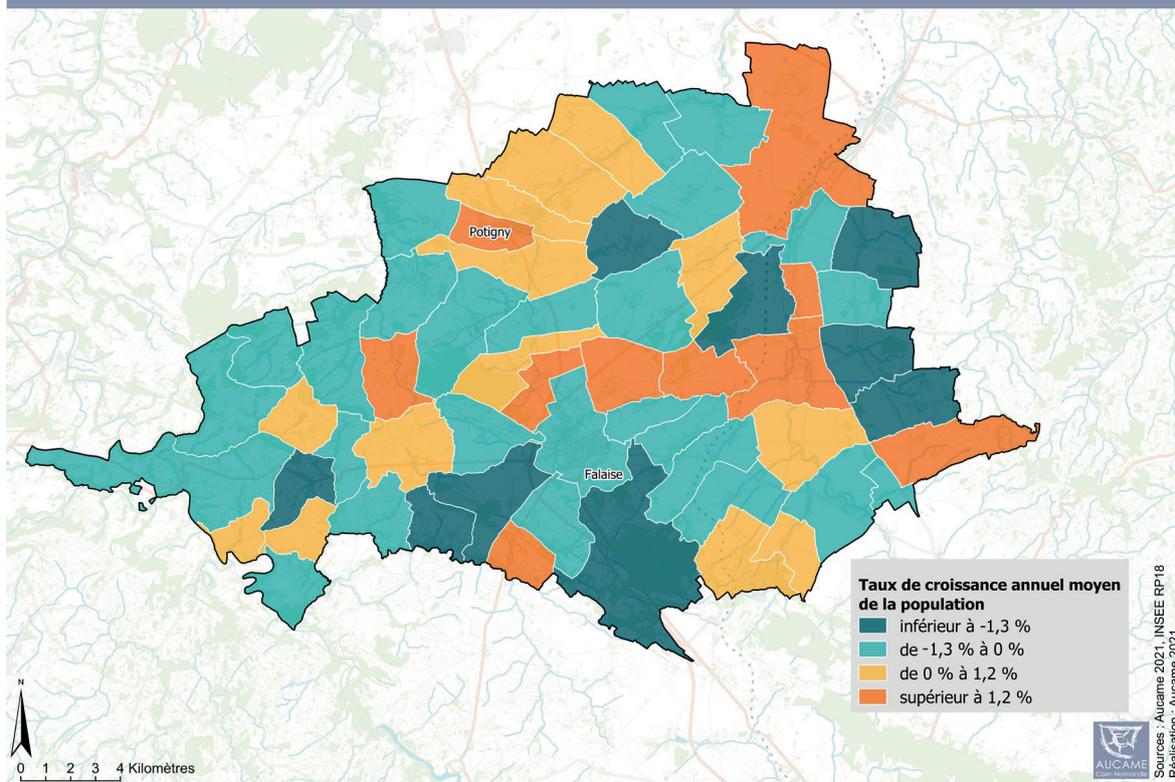
Données mises à jour tous les 5 ans.

	CCPF	Falaise	Potigny	Calvados
 Nombre d'habitants 2018	27 858	8 086	2 077	694 056
 Nombre d'habitants 2013	28 038	8 343	1 954	689 945
 Taux croissance annuel moyen 2013-2018 (en %)	- 0,1	- 0,6	1,2	0,1
 Taux croissance annuel moyen 2008-2013 (en %)	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 d'emplois au lieu de travail 2018	7 715	5 086	429	276 783
 Nombre d'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

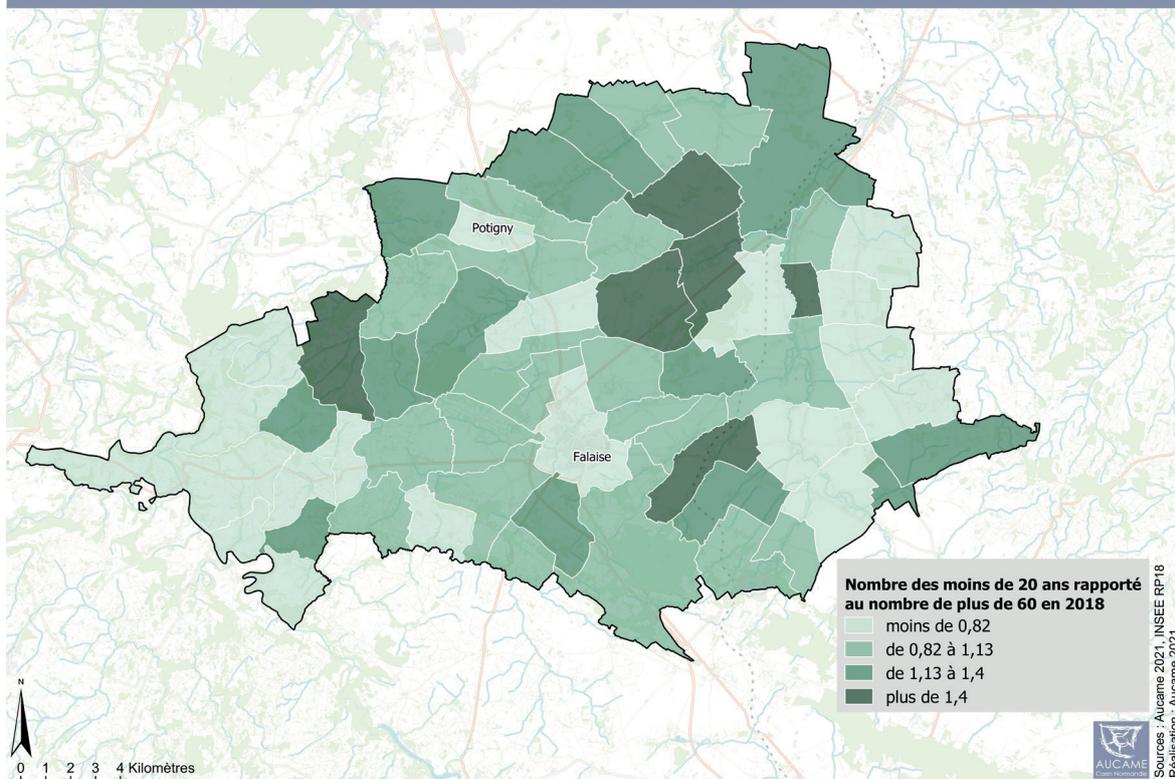
* : cf. définitions et sources

Source : Insee, RP 2013 et 2018

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



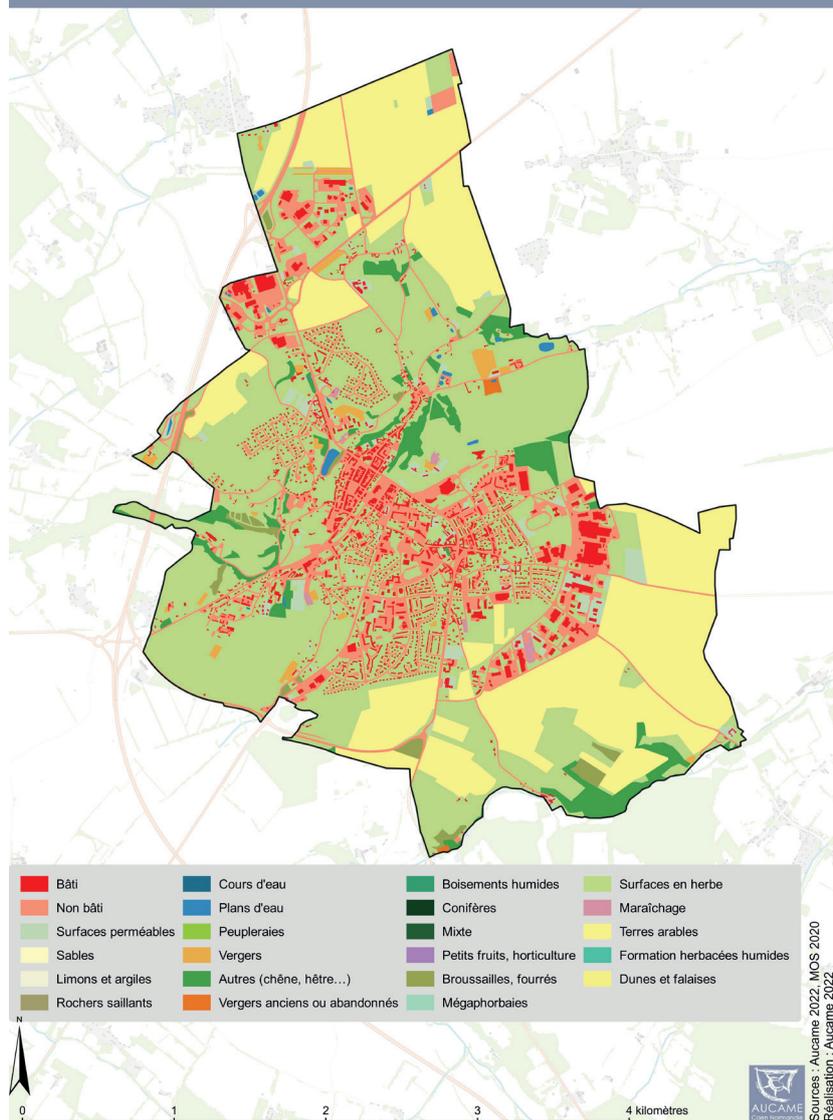
Pays de Falaise - Indice de jeunesse



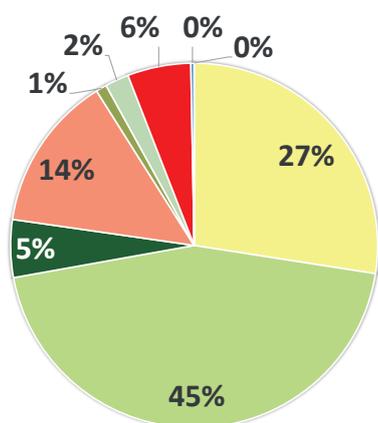
Pour la commune de Falaise, le recul démographique de la précédente période s'est confirmé entre 2013 et 2018. Il résulte de soldes migratoires et naturels négatifs. De même, le nombre d'emplois a lui aussi diminué. La population vieillit également et le nombre de jeunes est inférieur à celui des séniors. 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 2020



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



Répartition en hectares

	2016	2020	Évolution en %
Terres arables	332	327	- 1,6
Formations herbacées	524	525	0,0
Formations arborées	61	60	- 1,7
Non bâti	161	163	1,4
Surfaces perméables	22	25	14,0
Bâti	65	66	1,3
Formations arbustives	12	11	- 4,0
Surfaces en eau	3	3	0,0
Sols nus	0	0	-

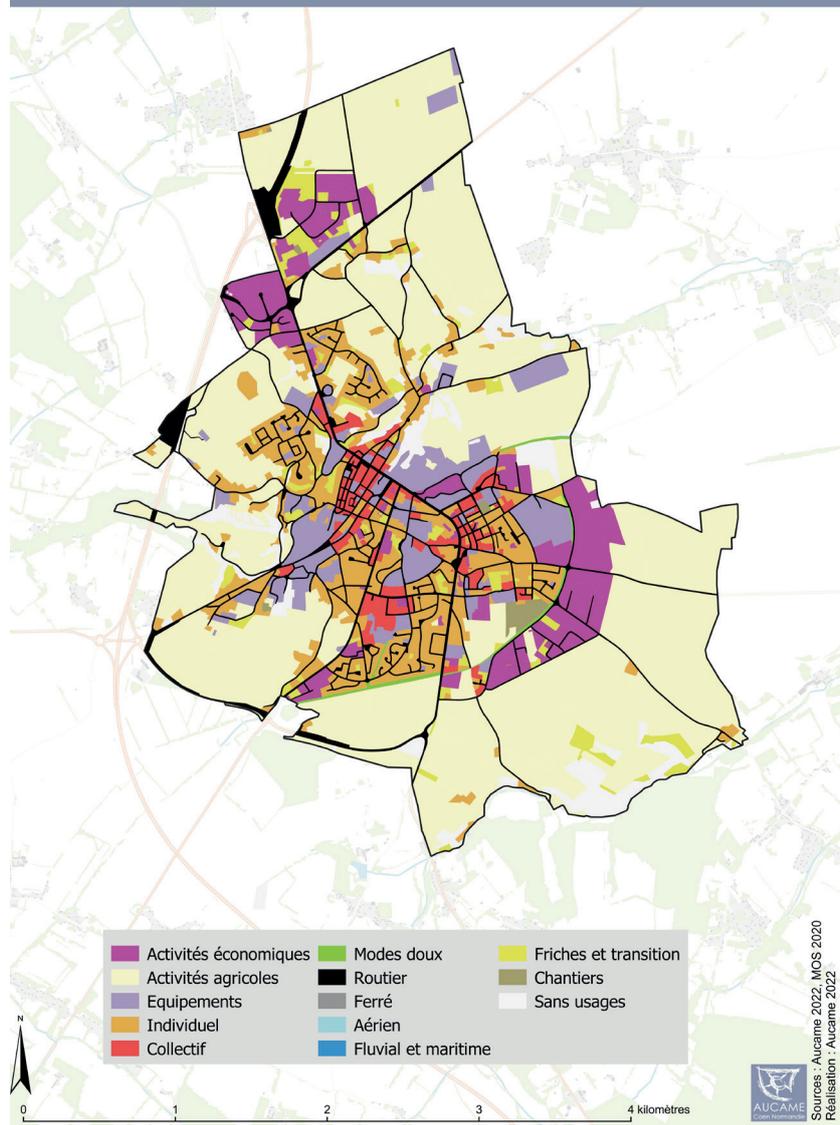
Malgré son statut de commune urbaine, près de 30 % des sols de Falaise sont couverts par des cultures agricoles, en majorité au nord et au sud de la ville.

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.

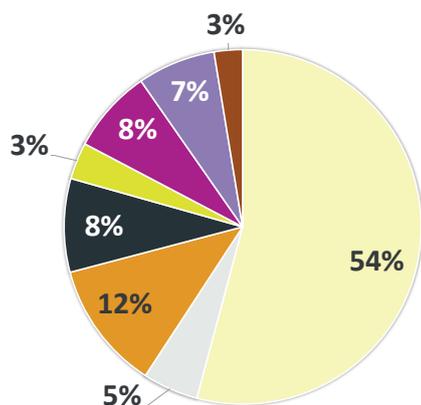
Usage du sol

Falaise - Occupation du sol : usage en 2020



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

Répartition en hectares



- Activités agricoles
- Habitat individuel
- Sans usages
- Infrastructures de déplacement
- En transition
- Equipements
- Activités économiques
- Habitat collectif

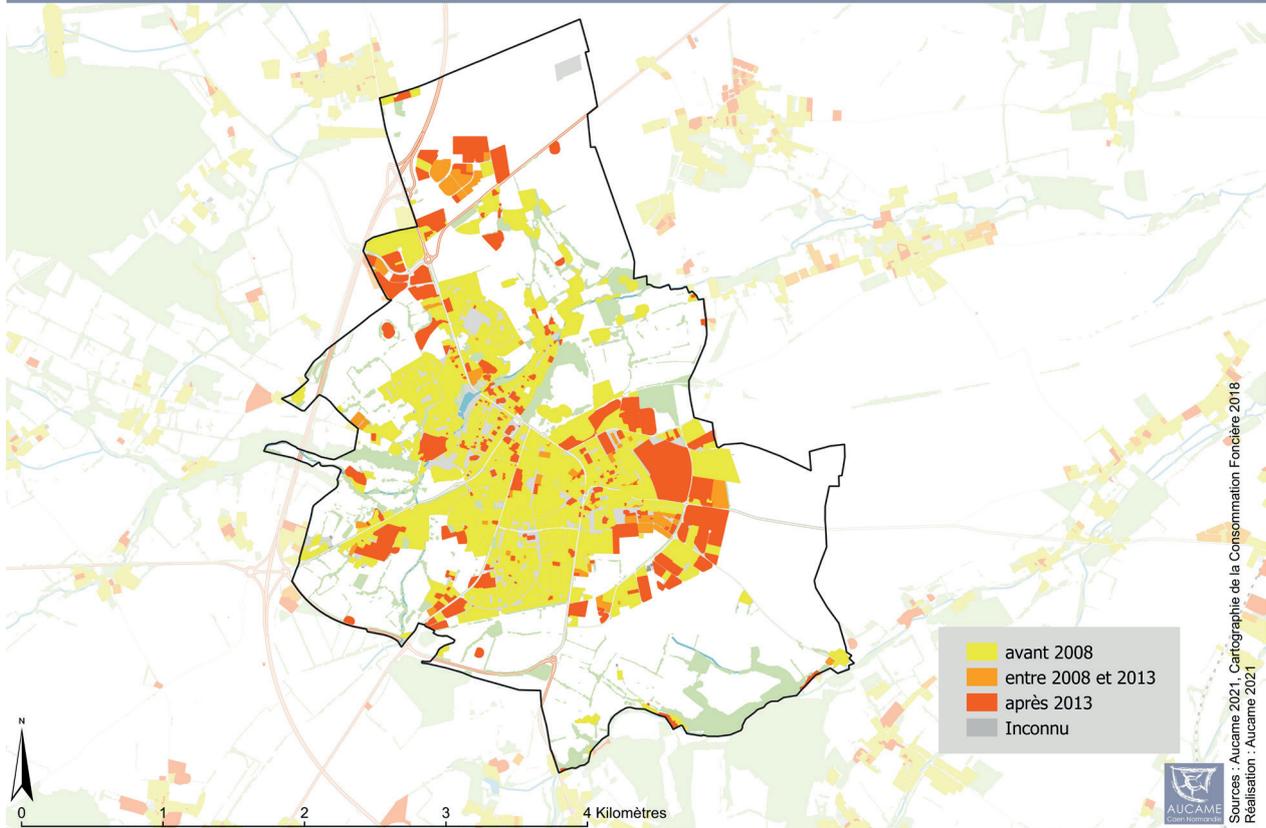
	2016	2020	Évolution en %
Activités agricoles	657	639	- 2,9
Habitat individuel	134	138	3,2
Sans usages	62	59	- 4,0
Infrastructures de déplacement	100	101	0,7
En transition	33	40	21,1
Equipements	81	83	3,4
Activités économiques	84	90	6,4
Habitat collectif	29	30	4,6

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 est présent dans toute 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.

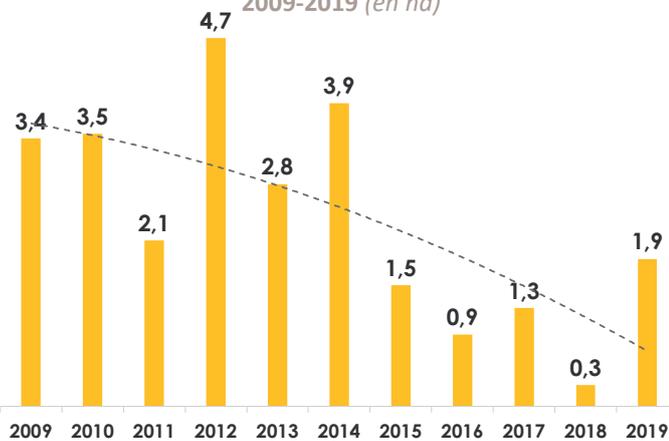
Enfin, les zones d'activités, très visibles par les surfaces qu'elles occupent, ont des localisations périphériques, principalement au sud (zone industrielle de Guibray) et au nord (zone artisanale et commerciale Sud Calvados). Entre les quartiers d'habitations, les équipements occupent une part de l'espace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

Consommation d'espace

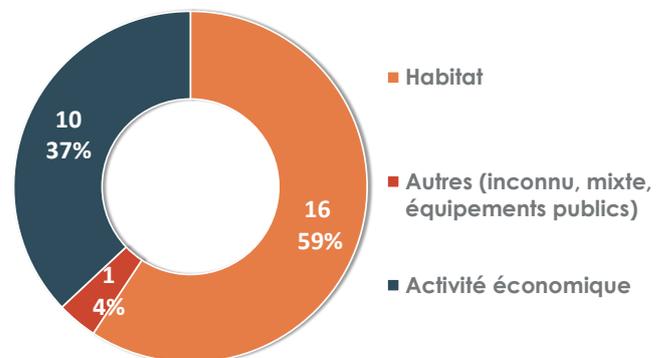
Cartographie de la consommation foncière de Falaise



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

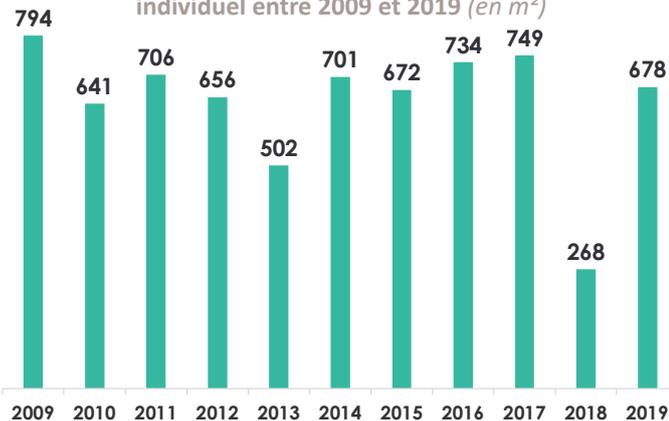


Vocation de la consommation d'espace entre 2009 et 2019 (en ha)



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 2009 et 2019 (en m²)



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.

Toutefois, 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.

Marché des terrains à bâtir et marchés immobiliers

- Commune 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.

L'offre en terrain à bâtir, déjà faible en 2011-2014 est quasi atone en 2015-2018, avec une baisse de prix pas nécessairement significative entre les deux périodes puisque le volume de ventes est assez faible.

Le marché des maisons pour l'ancien a augmenté de 12 % en volume entre les deux périodes d'analyse, signe d'un dynamisme durable. Les prix sont restés stables, autour des 130 000 € en médiane.

L'évolution du marché des appartements est plus contrastée. Si les volumes de ventes se sont maintenus, les prix médians ont baissé de près de 4 %, baisse beaucoup moins forte qu'auparavant. Les raisons peuvent être multiples. Les prix peuvent avoir diminué pour être en adéquation avec les capacités des ménages. Cependant, une réelle déqualification du parc est envisagée. 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



Falaise	2020	2021
Nombre de DIA	97	123
Médiane des prix (en €)	131 250	125 000

Source : Service instructeur de la CCPF

Terrains à bâtir à usage d'habitation



Falaise	2011-2014	2015-2018
Nombre de ventes	34	15
Prix médian (en €)	51 825	42 000
Prix médian (en € au m²)	76,5	50,7

Marché immobilier : maisons anciennes



Falaise	2012-2015	2016-2019
Nombre de ventes	212	238
Prix médian (en €)	130 000	134 000

Marché immobilier : appartements anciens



Falaise	2012-2015	2016-2019
Nombre de ventes	256	261
Prix médian (en €)	1 431	1 362

Source : DV3F, traitement Aucame