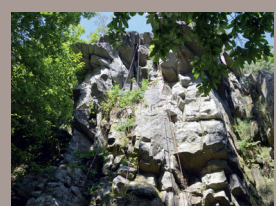


Tableau de bord du Habitat-Foncier 2025

Communauté de communes du PAYS DE FALAISE



Issus de l'observatoire foncier, ce tableau présente une sélection d'indicateurs à l'échelle du SCoT du Pays de Falaise, avec un comparatif départemental (Calvados dans son ensemble).



Une **notice** accompagne ce tableau de bord. Elle présente les **sources** et définit les **indicateurs** les plus complexes.

> Consultable et téléchargeable sur le [site de l'Aucame](http://site.de/lAucame).

RÉALISATION :



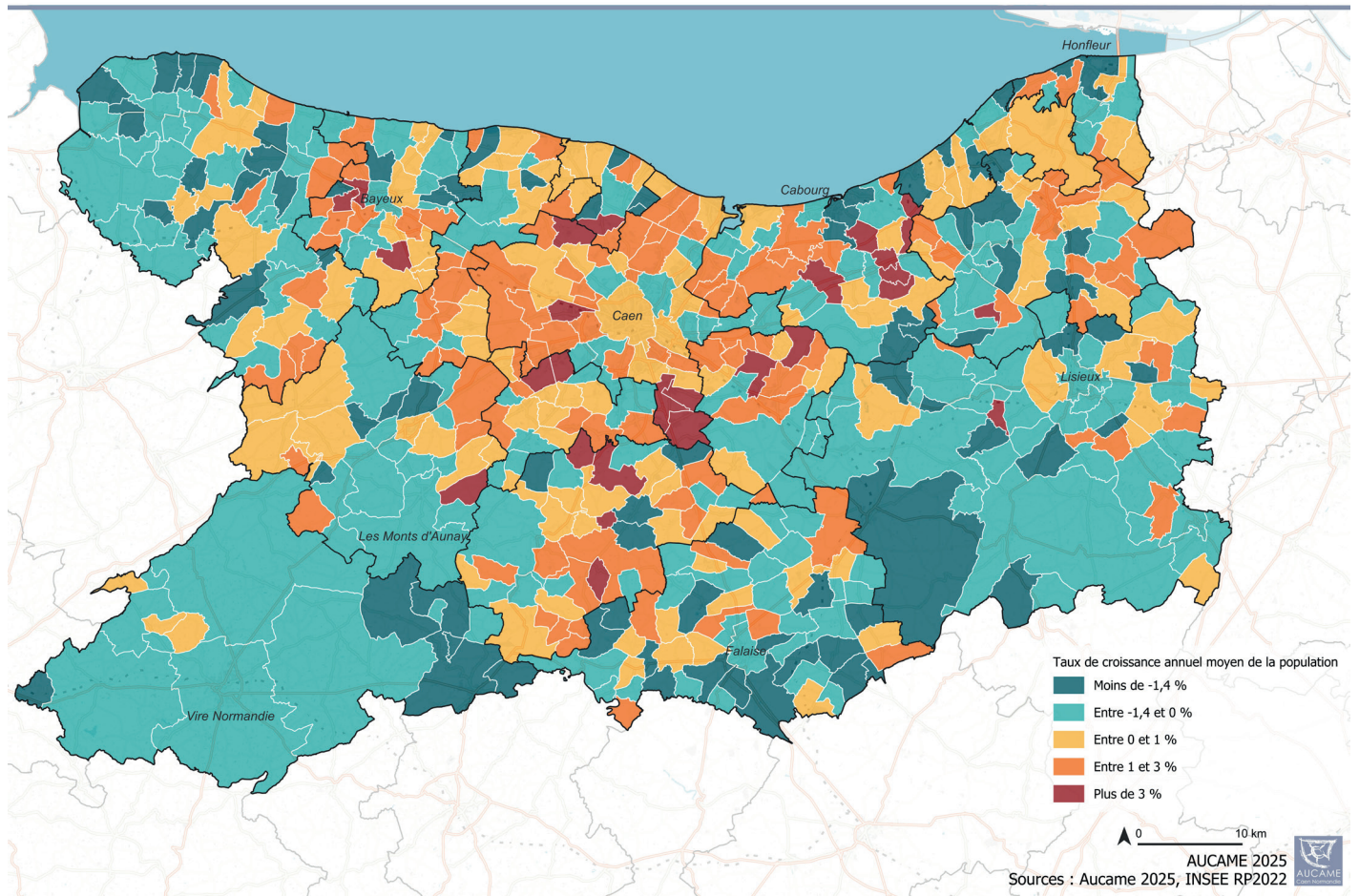
AUCAME
Caen Normandie

Socio-démographie (Sources : Insee, RP 2016 et 2022 - Filosofi 2021 et 2016)

		SCoT Bessin	SCoT Caen-Métropole	Pays de Falaise	Calvados
	Nombre habitants 2022	73 936	371 916	27 374	704 605
	Nombre habitants 2016	73 896	356 316	28 224	693 679
	Taux croissance annuel moyen 2016-2022	0,0	0,72	- 0,5	0,26
	Taux croissance annuel moyen 2011-2016	0,3	0,55	0,4	0,3
	Indice jeunesse 2022	0,7	0,90	0,9	0,8
	Indice jeunesse 2016	0,8	1,0	1,0	0,9
	Taille moyenne des ménages 2022	2,2	2,0	2,3	2,1
	Taille moyenne des ménages 2016	2,3	2,1	2,4	2
	Solde migratoire 2016-2022	878	12 441	- 771	13 321
	Solde migratoire 2011-2016	890	3 212	195	2 483
	Solde naturel 2016-2022	- 838	3 159	-79	- 2 395
	Solde naturel 2011-2016	228	6 388	387	6 487
	Nombre emplois 2022	23 528	172 413	7 757	291 506
	Nombre emplois 2016	22 291	159 823	7 941	275 307
	Revenu médian 2021	—	—	21 920 €	22 840 €
	Revenu médian 2016	—	—	19 603 €	x
	taux de pauvreté 2021	—	—	12,1	12,5
	taux de pauvreté 2016	—	—	13	x

Voir la fiche « définitions et sources » pour en savoir plus sur ces indicateurs

Évolution de la population des communes du Calvados entre 2016 et 2022



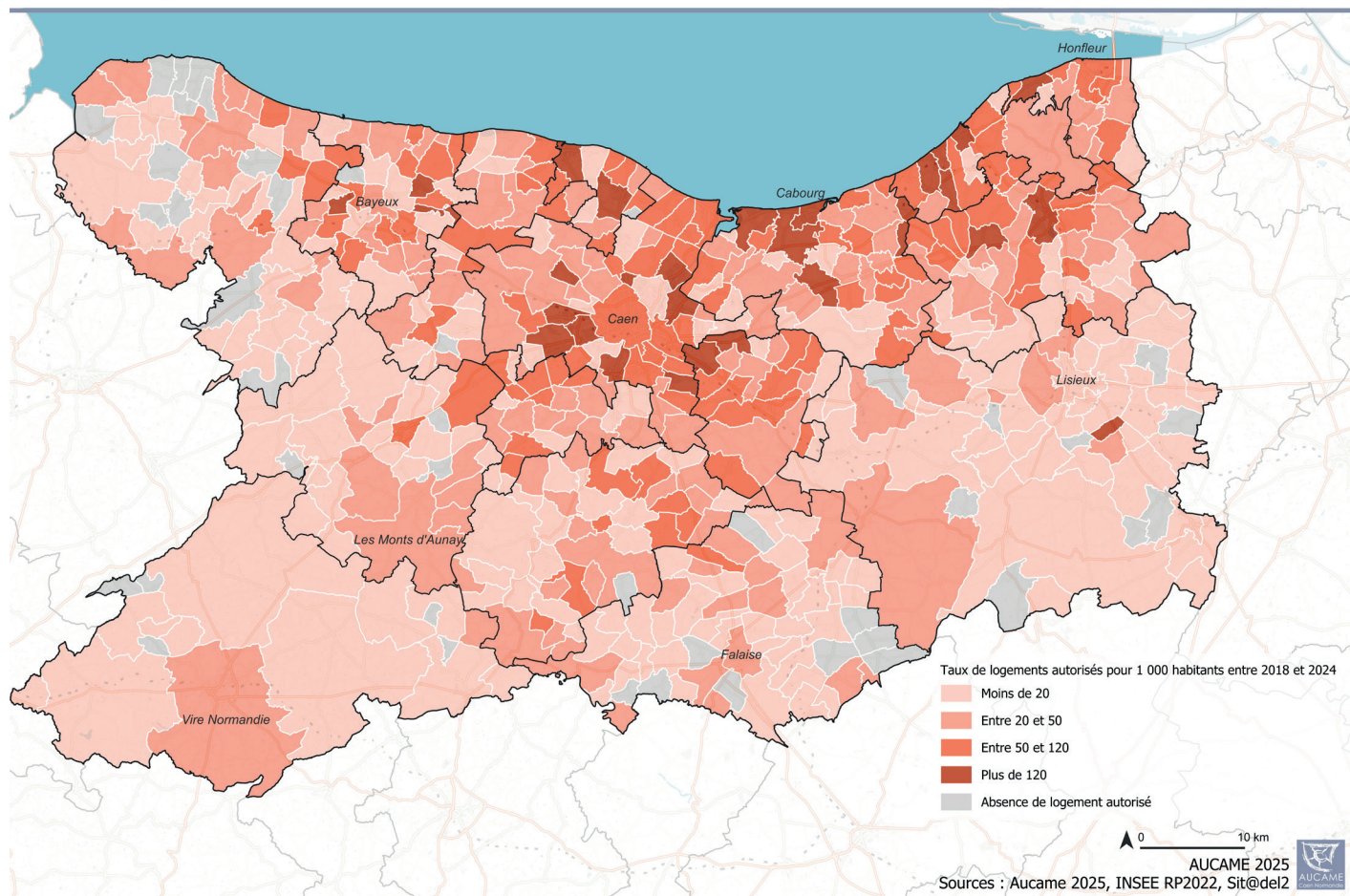
Le **Pays de Falaise enregistre un recul démographique**, sa population passant de 28 224 habitants en 2016 à 27 374 en 2022 (- 0,5 % par an en moyenne). Cette baisse s'explique par un **solde naturel déficitaire** (- 79), renforcée par un **solde migratoire négatif** (- 771). Cette diminution de la population concerne une grande partie des communes de l'EPCI mais touche plus intensément les communes du sud.

Le **vieillissement de la population** est marqué : l'indice de jeunesse passe de 0,86 en 2016 à 0,72 en 2022, soit un niveau plus faible que pour l'ensemble du Calvados (0,8 en 2022). La **taille des ménages** recule également, passant de 2,36 en 2016 à 2,26 en 2022, un niveau légèrement plus élevé que pour le Calvados (2,1).

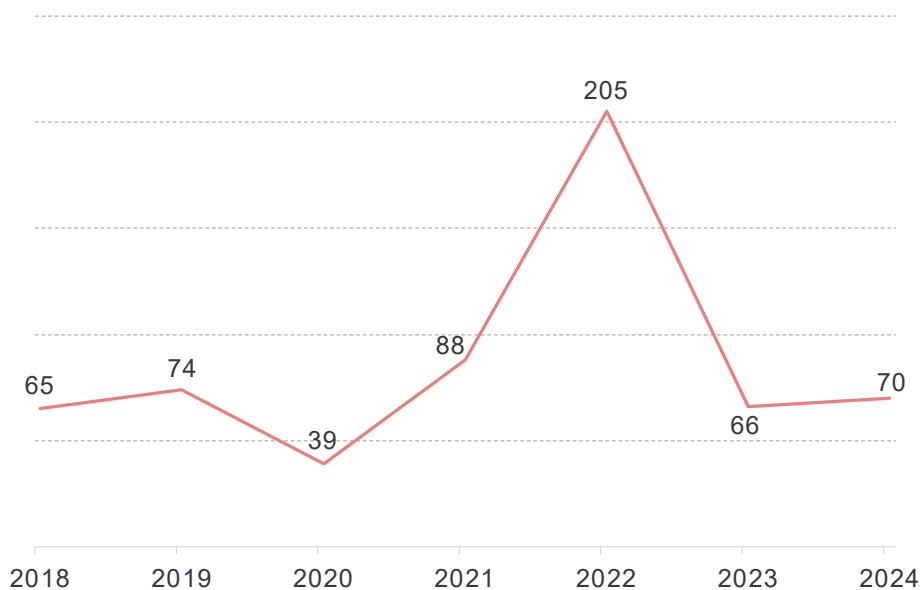
Sur le plan économique, le territoire se distingue par une **baisse de l'emploi** : 7 941 en 2016 contre 7 757 en 2022, soit un recul de **- 2,3 %**. Ce résultat contraste avec la dynamique positive du département (+ 6 %).

Le **revenu médian est légèrement en dessous de celui à l'échelle départementale** : **21 920 €** contre 22 840 € en 2022. Le taux de pauvreté est comparable à celui du département, 12,1 contre 12,5 %. Ce taux a diminué puisqu'il était de 13 % en 2016.

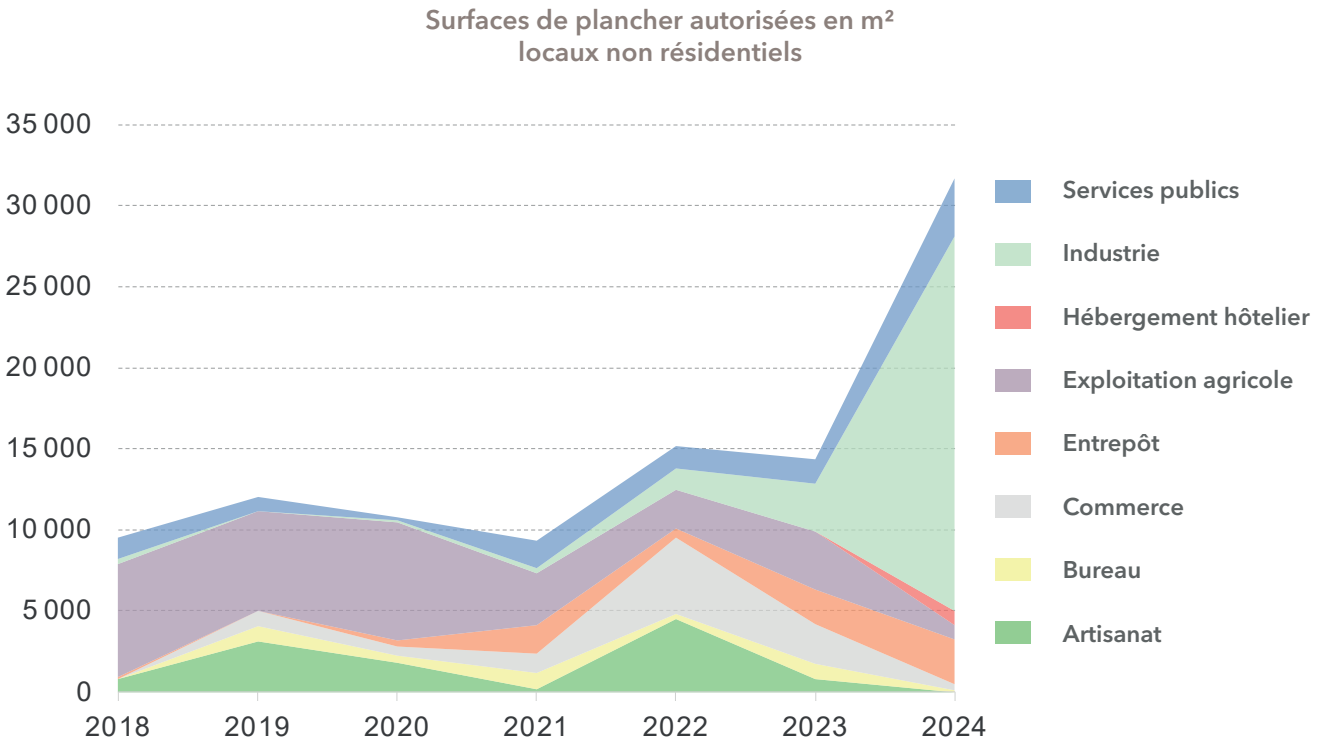
Taux de logements autorisés pour 1 000 habitants entre 2018 et 2024



Nombre de logements autorisés par année



	SCoT Bessin	SCoT Caen-Métropole	Pays de Falaise
Nombre de résidences principales - 2022	32 861	177 114	11 878
Part du logement locatif social - 2024	13 %	22 %	10 %
Nombre de logements autorisés pour 1 000 habitants - 2018-2024	35	63	22

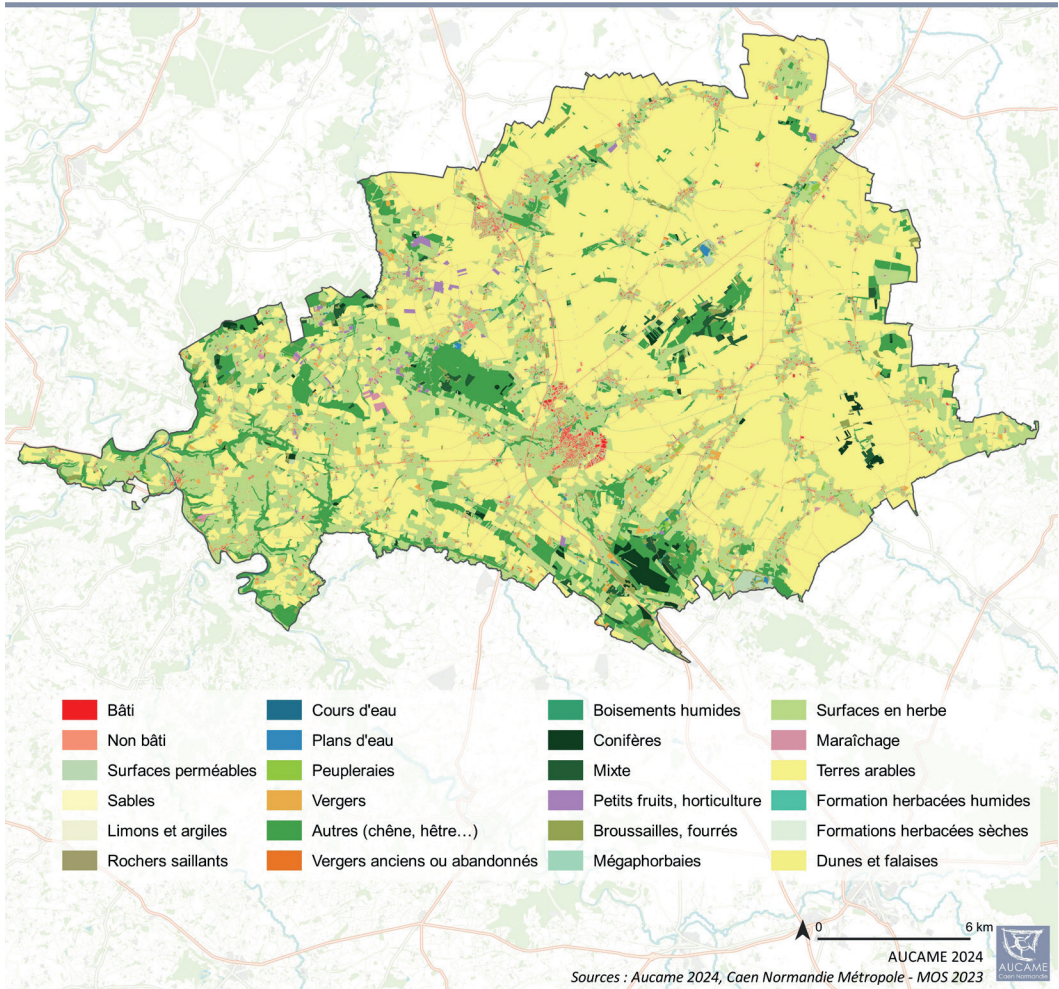


Le **Pays de Falaise** compte environ **11 900 résidences principales en 2022**. La part de logements sociaux est de 10 %, dont une grande partie se situe dans la commune de Falaise.

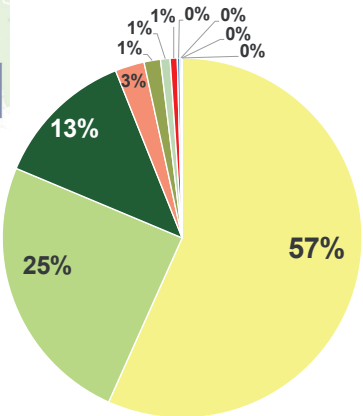
Entre 2018 et 2024, un peu plus de **600 logements ont été autorisés**, ce qui correspond à un niveau d'environ **22 logements pour 1 000 habitants**. Cette intensité place le Pays de Falaise dans une dynamique très modérée, notamment en comparaison du SCoT Caen-Métropole dont l'intensité est de 63 logements pour 1 000 habitants.

Les **surfaces de plancher autorisées** mettent en évidence une prédominance des exploitations agricoles mais qui diminue dans le temps, une place de l'industrie grandissante et dans une moindre mesure de l'activité artisanale et du commerce.

Occupation du sol : couverture en 2023



Répartition de la couverture du sol du Pays de Falaise



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 de Falaise, 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 ripisylve (végétation au bord des cours d'eau) importante.

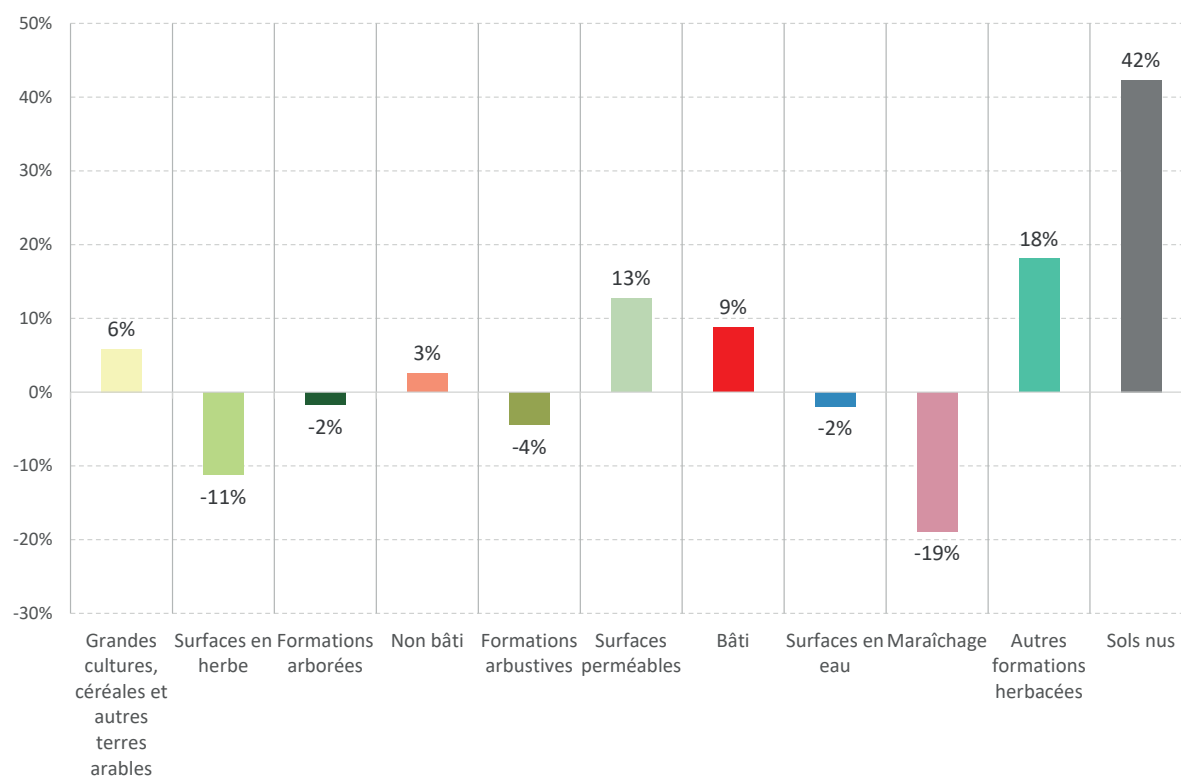
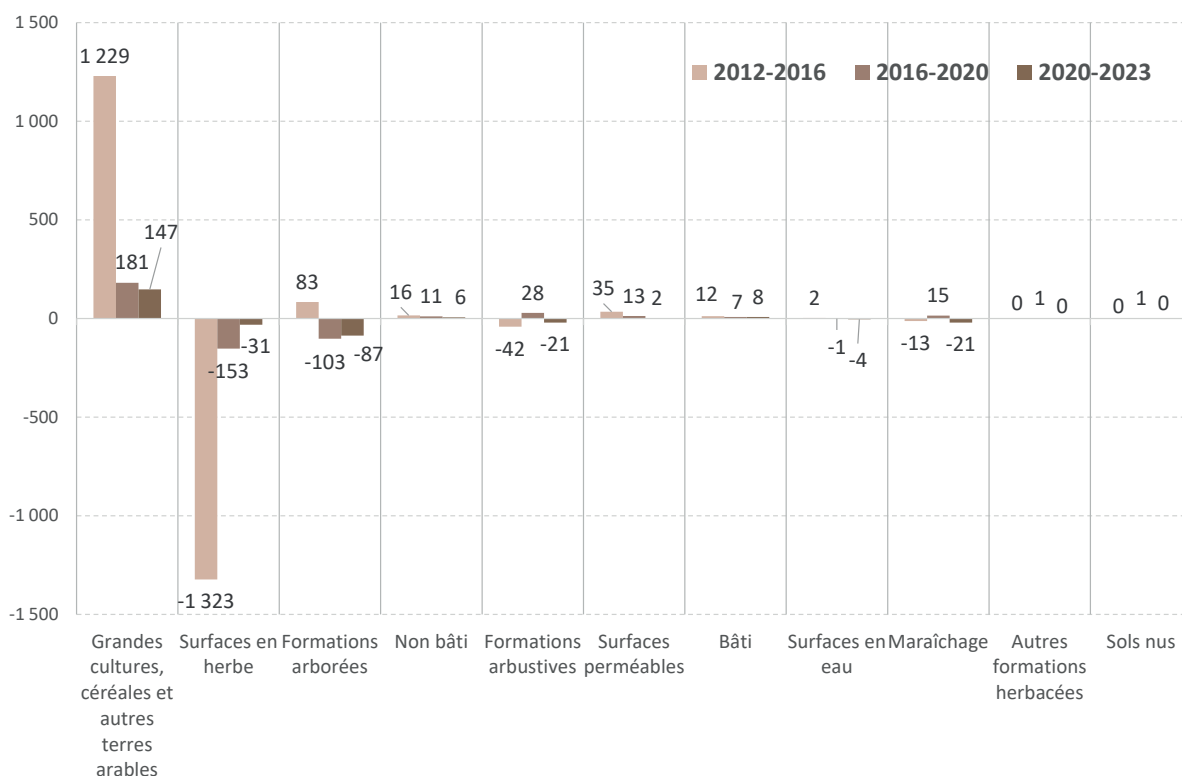
Le « Haut Pays de Falaise » marque une frontière paysagère entre l'est et l'ouest. Il offre un paysage plus bocager et plus arboré avec notamment au nord de l'arboriculture et des espaces de cultures maraîchères.

Enfin, la Suisse Normande occupe l'ouest du territoire avec ses prairies, et ses escarpements rocheux ou boisés, marqués par le passage de l'Orne.

en hectares :	
Grandes cultures, céréales et autres terres arables	28 201
Surfaces en herbe	11 913
Formations arborées	6 034
Non bâti	1 309
Formations arbustives	732
Surfaces perméables	436
Bâti	329
Surfaces en eau	116
Maraîchage	79
Autres formations herbacées	5
Sols nus	2
Total	49 159

Les évolutions constatées ci-dessous seront approfondies dans une future publication, notamment en croisant les usages et les couvertures, en localisant les exemples dans le tissu urbain, ou encore en caractérisant les surfaces avant leur évolution.

Évolution en hectare de chaque poste « couverture » entre chaque millésime



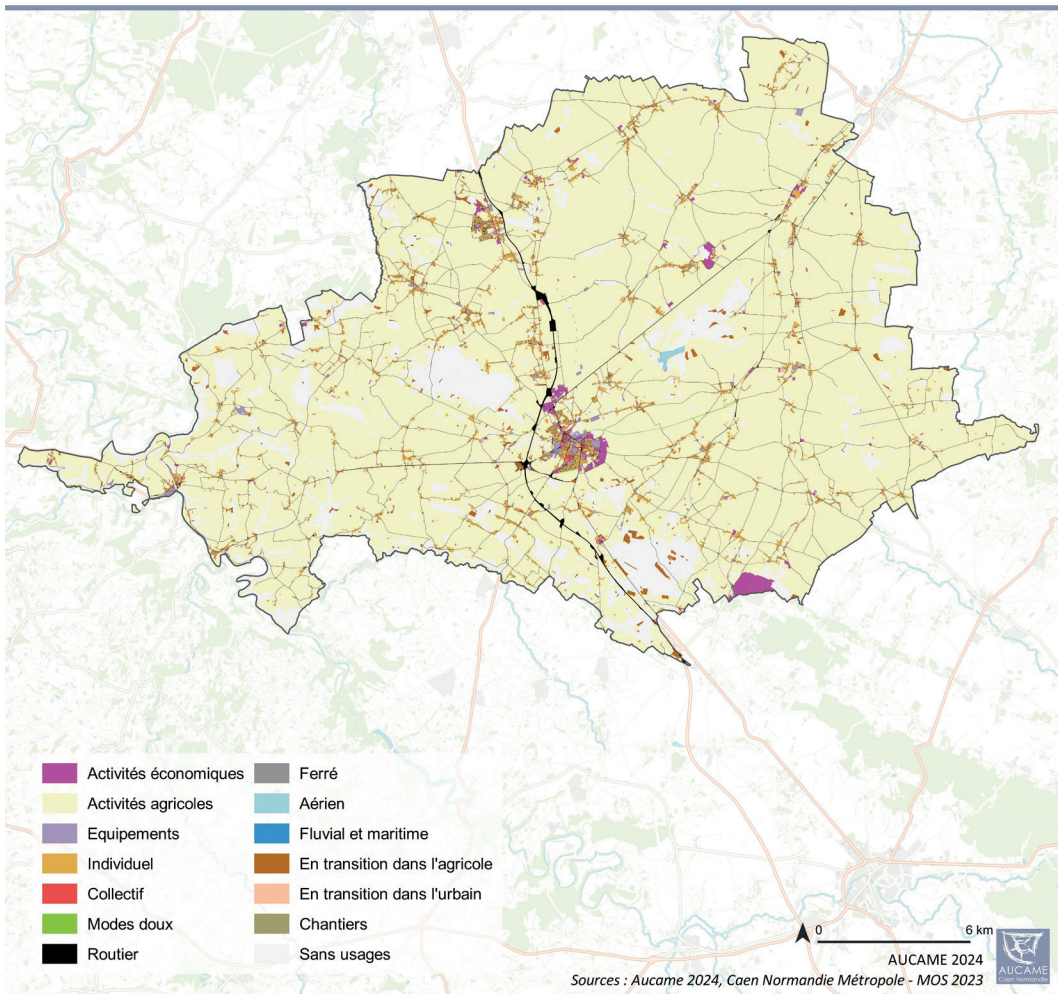
Taux d'évolution de chaque poste « couverture » entre 2012 et 2023

Entre 2012 et 2023, 3 % de la surface du Pays de Falaise a changé de couverture.

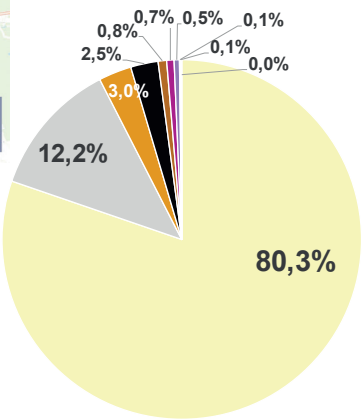
Concernant les **surfaces « naturelles »**, deux couvertures ont connu des évolutions inverses et probablement liées. Les surfaces dédiées aux **grandes cultures** ont augmenté de plus de 1 500 hectares (+ 6 %) par rapport à la surface totale de 2012. À l'inverse, les **surfaces en herbe** ont diminué de 1 500 hectares, soit une **baisse de 11 %**. Ces évolutions se sont principalement produites durant la période 2012-2016.

Les **surfaces « artificielles »** (au sens du MOS) ont logiquement **augmenté**. Les surfaces **bâties** (par exemple, les maisons) et les surfaces **non bâties** (par exemple, les routes) ont progressé respectivement de 27 hectares (+ 9 %) et de 33 hectares (+ 3 %). Ces augmentations ont été relativement linéaires sur la période 2012-2023.

Occupation du sol : usage en 2023



Répartition des usages du sol du Pays de Falaise



Cultures, prairies ou encore maraîchage réunis, occupent plus des 3/4 du sol, ce qui confère au Pays de Falaise 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.

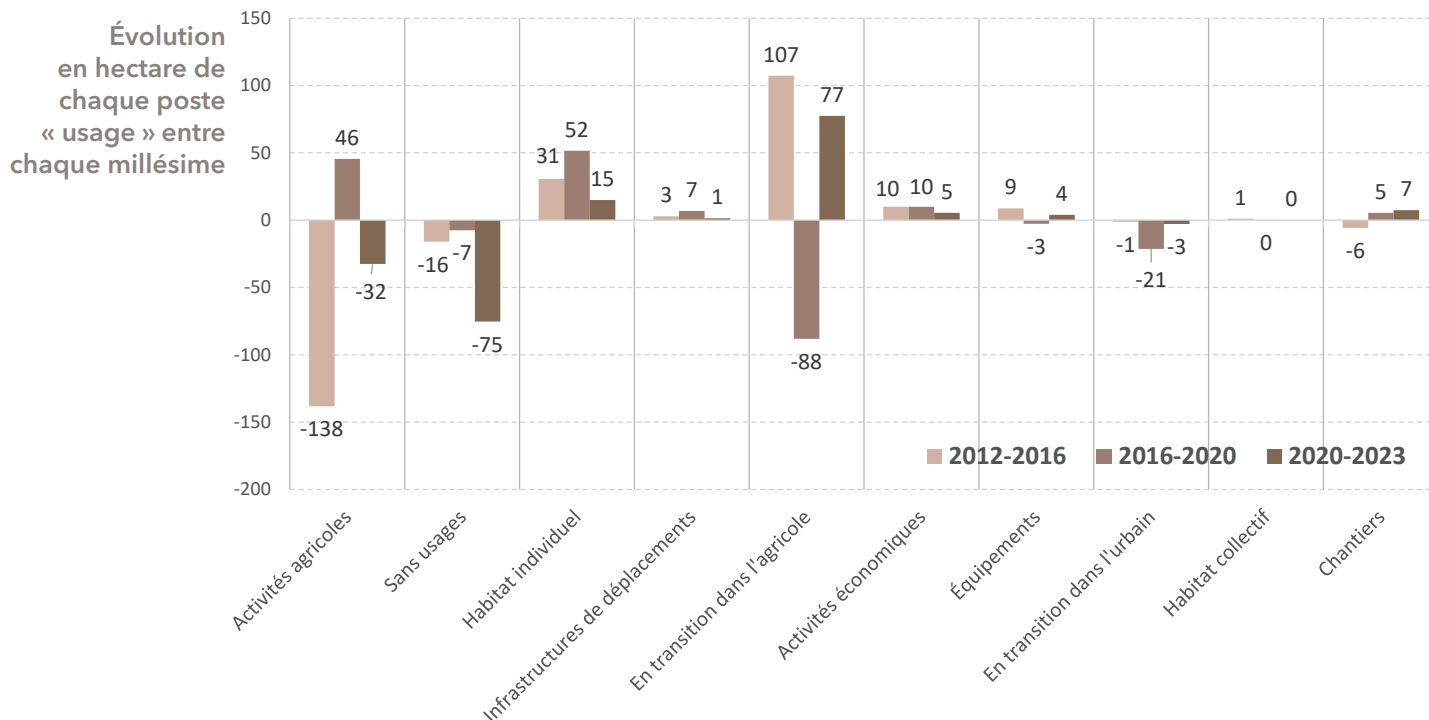
Par contraste, **les usages urbains**, comme les zones d'activités, l'habitat (essentiellement individuel) ou encore les infrastructures de transport occupent moins de 10 % de l'espace.

Géographiquement, deux pôles se détachent, **Falaise et Potigny**. Toutefois, **l'habitat apparaît relativement dispersé**, visible par les nombreuses taches oranges disséminées sur l'ensemble du territoire, surtout le long des axes routiers.

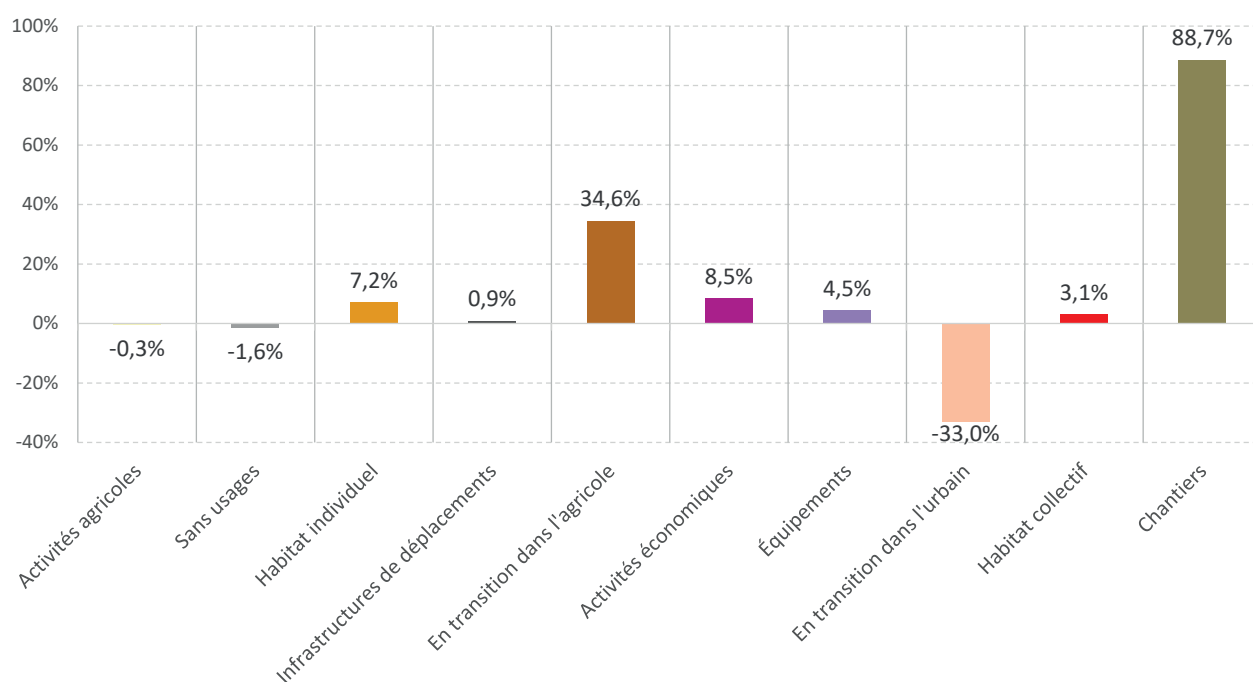
Enfin, **les espaces d'activités économiques**, qui comprennent les carrières, ressortent également, principalement **au nord et au sud de Falaise**.

en hectares :

Activités agricoles	39 457
Sans usages	5 998
Habitat individuel	1 453
Infrastructures de déplacements	1 214
En transition dans l'agricole	376
Activités économiques	325
Équipements	235
En transition dans l'urbain	51
Habitat collectif	33
Chantiers	16
Total	49 159



Taux d'évolution de chaque poste « usage » entre 2012 et 2023



Entre 2012 et 2023, 1 % de la surface du Pays de Falaise a changé d'usage.

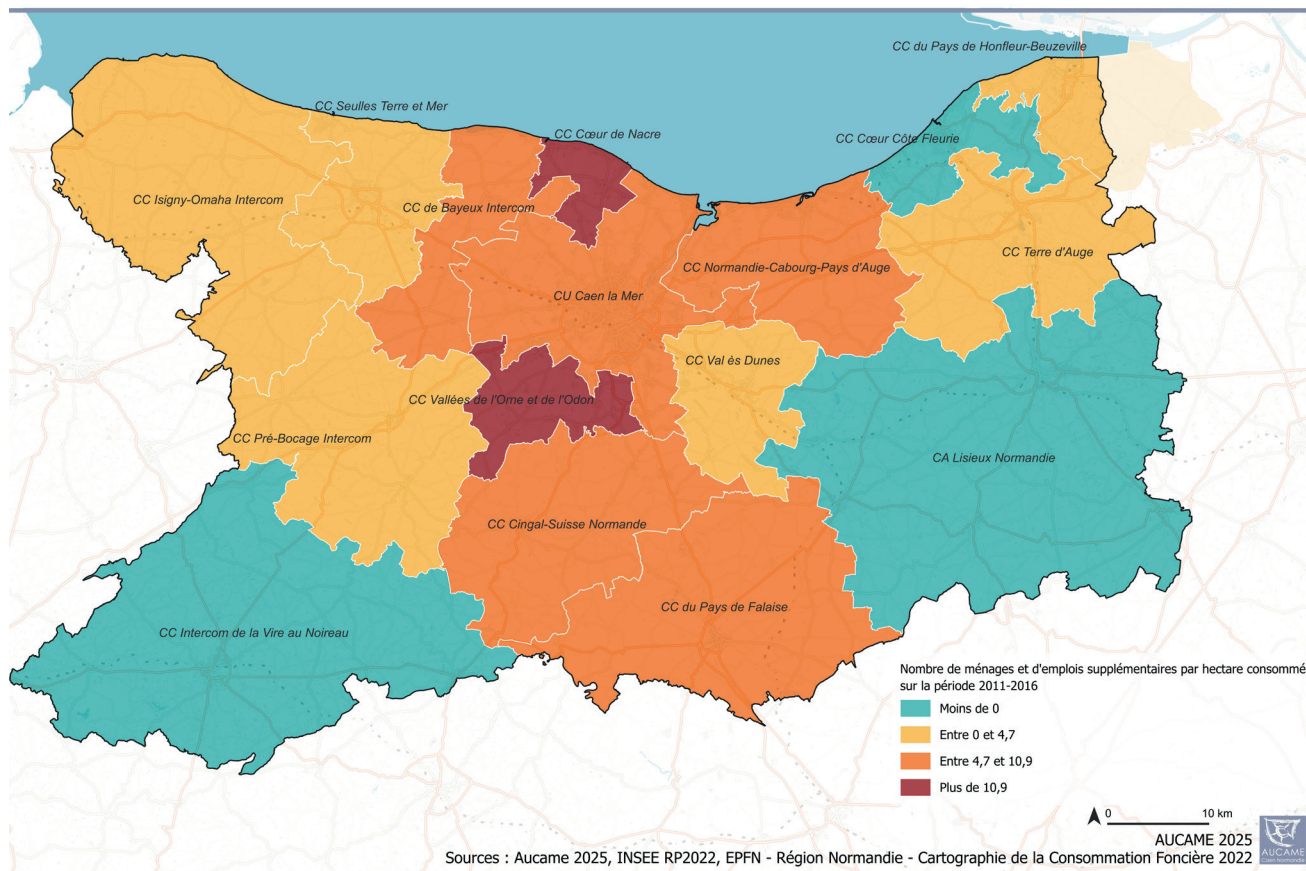
L'une des principales évolutions concerne les **activités agricoles**. En effet, les surfaces qui leur sont dédiées ont **diminué de plus de 120 hectares en dix ans**, avec une baisse particulièrement marquée entre 2012 et 2016.

Toutefois, **par rapport à la surface totale dédiée aux activités agricoles**, cela représente une **perte de moins de 0,5 %**. Parallèlement, les **espaces dits « en transition dans l'agricole »** ont augmenté d'un peu moins de 100 hectares, ce qui pourrait être le signe d'un enfrichement. Dans le même temps, les **espaces « naturels »** (« sans usages ») ont également diminué de près de 100 hectares (**- 1,6 %**).

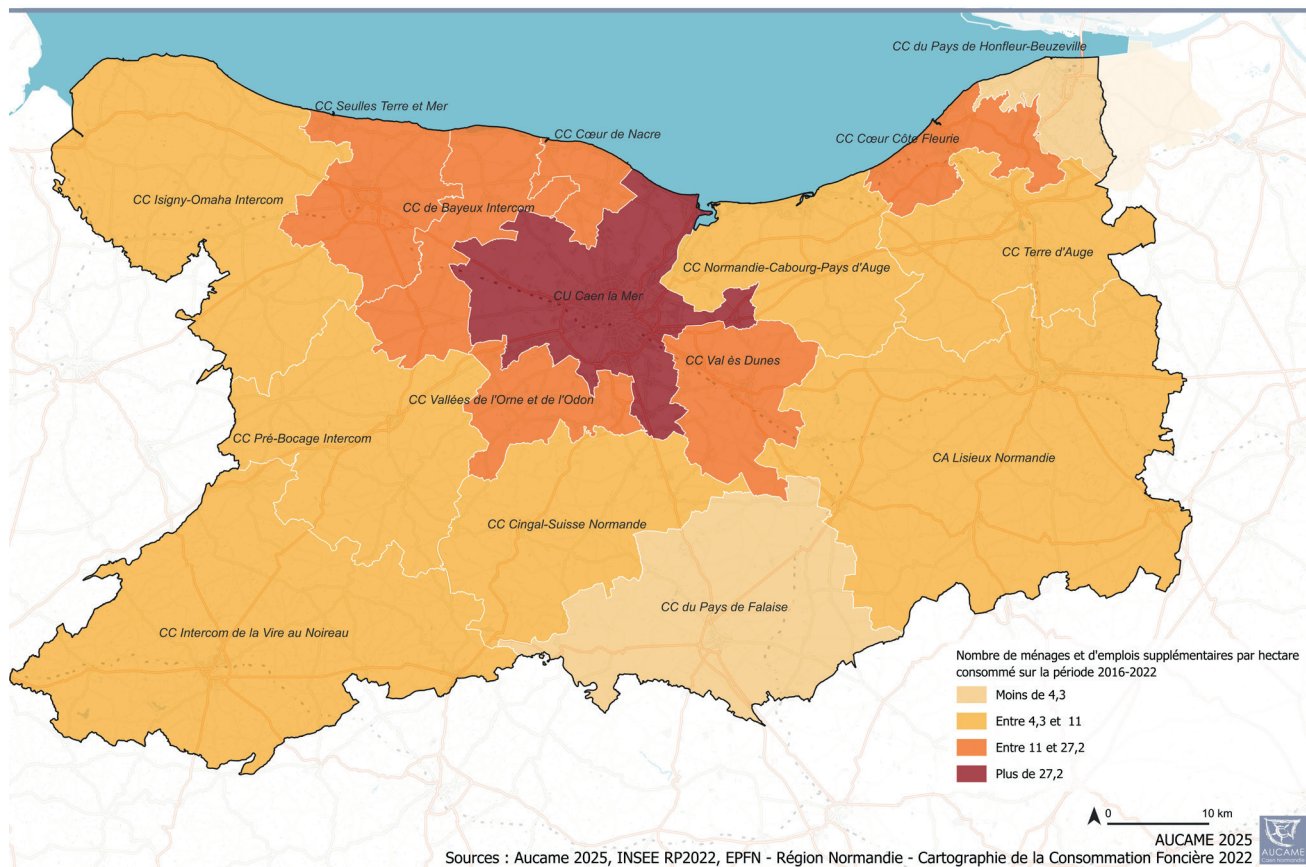
Logiquement, les surfaces **d'habitat**, quasi exclusivement individuel, ont augmenté de 97 hectares (**+ 7 %**).

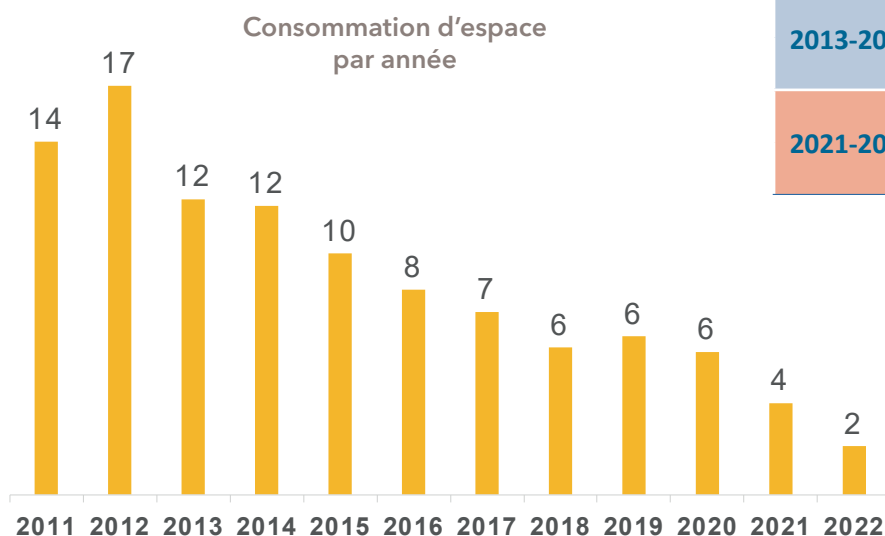
Une autre augmentation notable concerne les surfaces consacrées aux **activités économiques**, qui ont crû de 25 hectares (**+ 8 %**). Pour ces deux postes, une inflexion est observée durant la dernière période, 2020-2023.

Efficacité de la consommation foncière entre 2011 et 2016 - Démographie et emploi

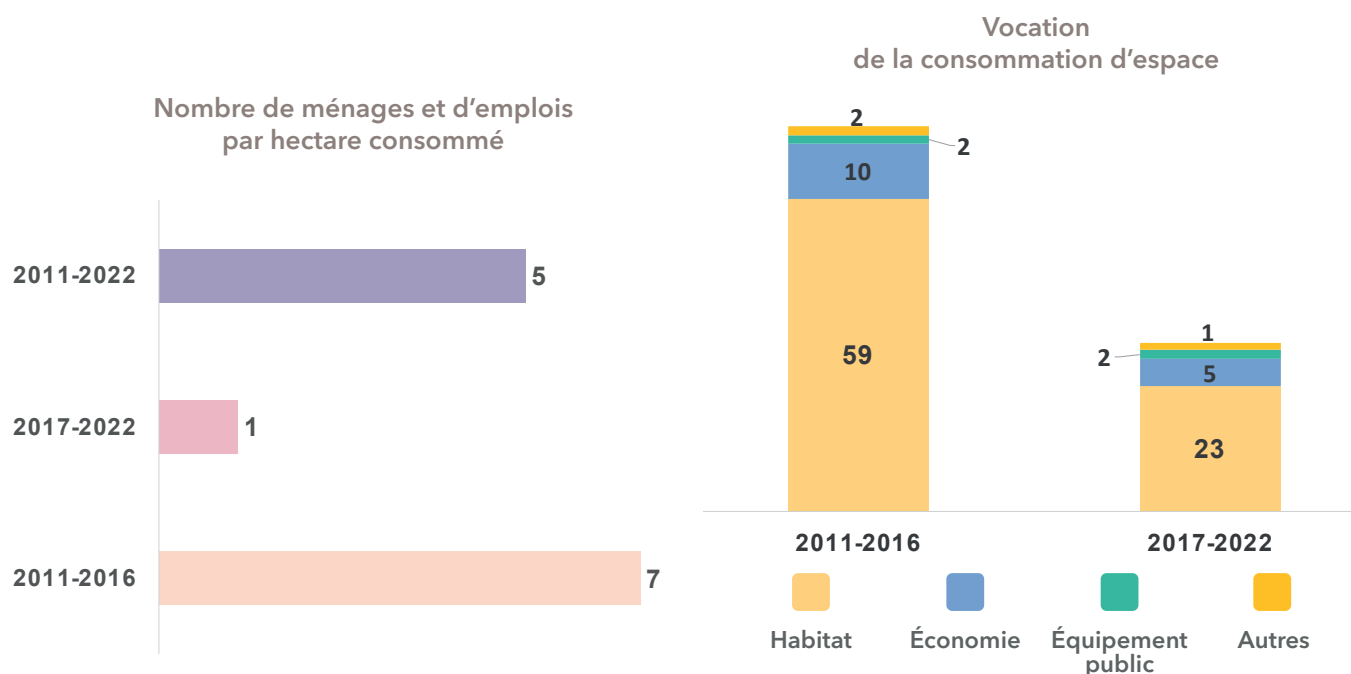


Efficacité de la consommation foncière entre 2016 et 2022- Démographie et emploi





2011-2020	Consommation totale	98
	Moyenne annuelle	10
2013-2022	Consommation totale	73
	Moyenne annuelle	7
2021-2022	Consommation totale	6
	Moyenne annuelle	3



La consommation d'espace dans le Pays de Falaise diminue de manière continue depuis le début des années 2010, passant de **12 ha/an entre 2011 et 2016 à 5 ha/an entre 2017 et 2022**.

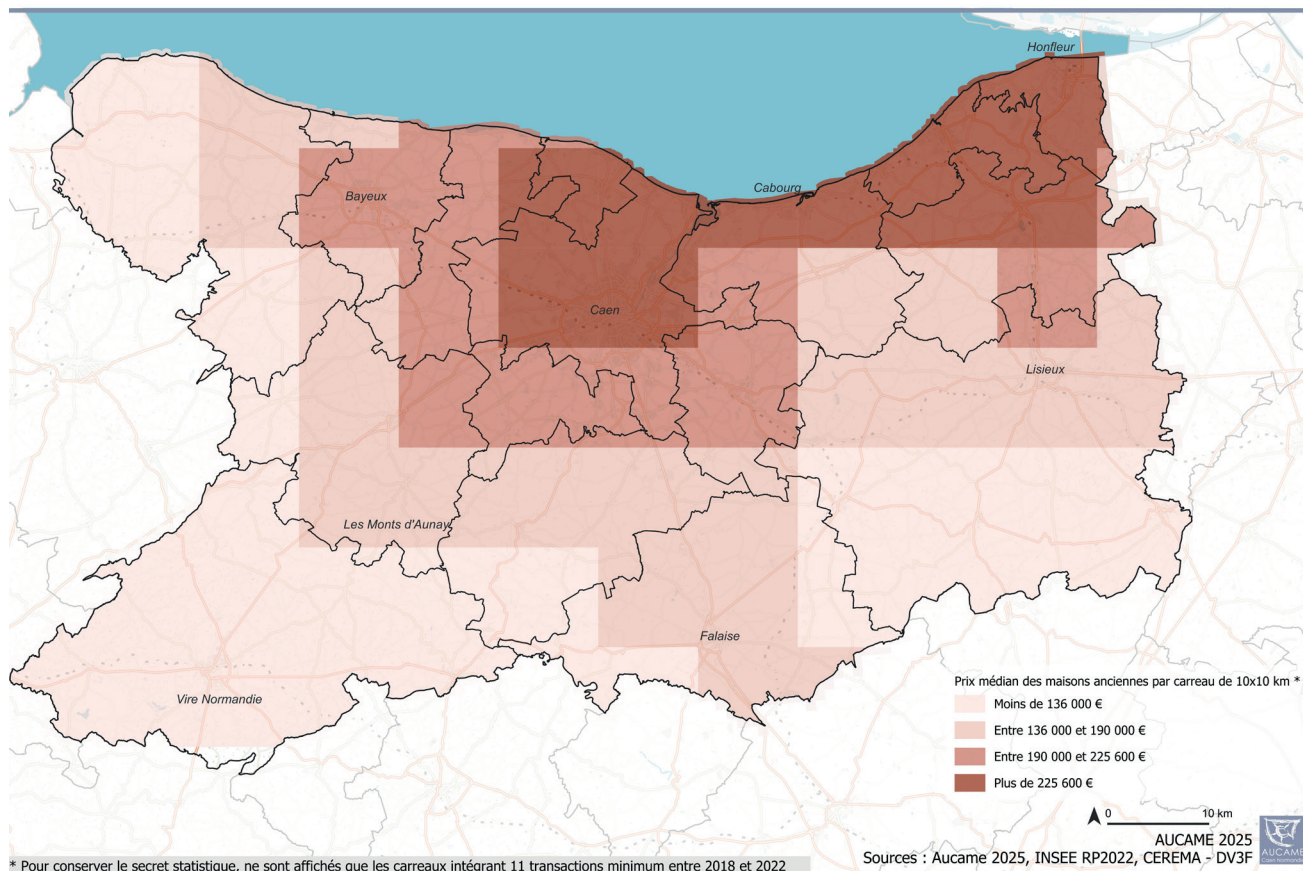
Toutefois, cette réduction de la consommation foncière ne s'est pas accompagnée d'un **gain d'efficacité**, mesuré par le nombre de ménages et d'emplois supplémentaires par hectare consommé.

En effet, la **décroissance démographique et économique** semble avoir été plus marquée que la baisse de la consommation d'espace, entraînant ainsi une **diminution de l'efficacité de cette consommation**. Le Pays de Falaise a ainsi accueilli **5 ménages/emplois supplémentaires** par hectare consommé sur la période **2011-2016**, contre **1 seul** entre **2017 et 2022**.

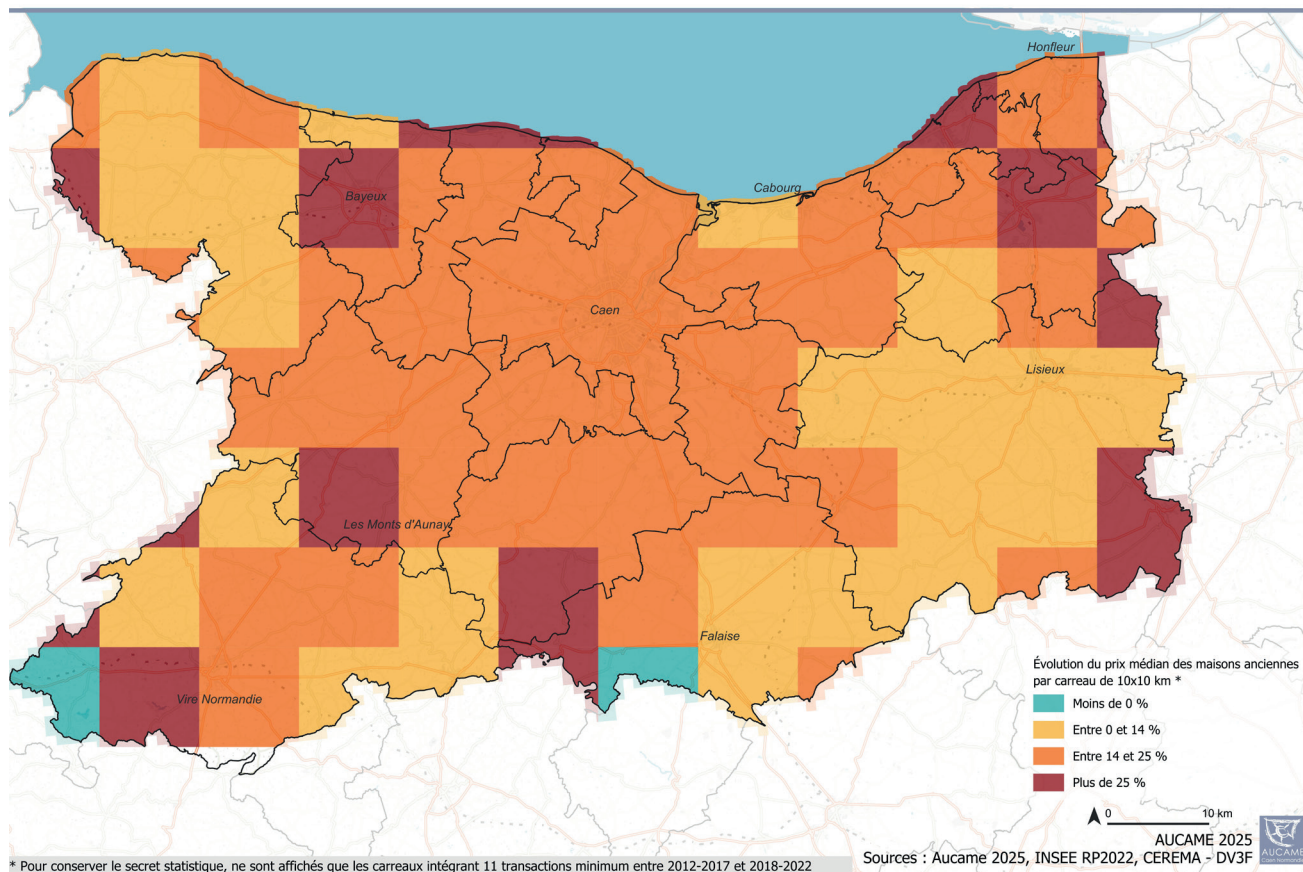
Sur les deux périodes, la consommation d'espace a été **principalement orientée vers l'habitat**, tout en enregistrant une nette diminution : **59 ha entre 2011 et 2016** contre **23 ha entre 2017 et 2022**.

Les **activités économiques** ont, quant à elles, été à l'origine de **10 ha consommés** sur la première période contre **5 ha** sur la seconde, soit une **baisse un peu moins prononcée que celle observée pour l'habitat**.

Prix médian des maisons anciennes entre 2018 et 2022

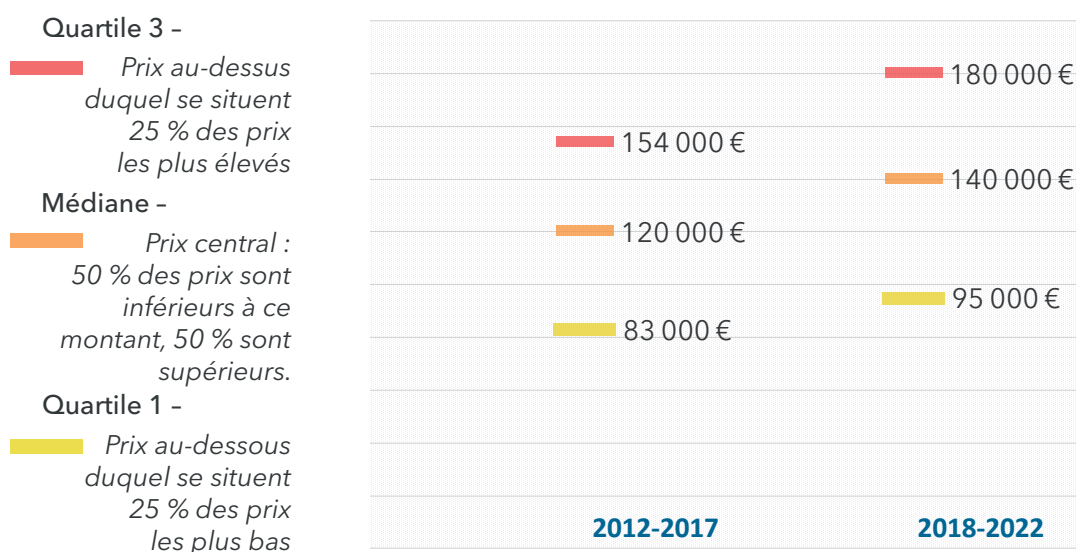


Évolution du prix médian des maisons anciennes entre 2012-2017 et 2018-2022



Pays de Falaise	Nombre de ventes / an	Évolution		Prix médian	Évolution	
		En nombre	En %		En €	En %
2012-2017	211	+ 147	+ 70 %	120 000 €	+ 20 000 €	+ 17 %
2018-2022	358			140 000 €		

Prix des maisons



Les données analysées ici couvrent la période 2012-2017 et 2018-2022. Elles ne prennent donc pas en compte la forte remontée des taux d'intérêt intervenue à partir de 2023, ni les tensions récentes sur le marché immobilier. Les résultats doivent ainsi être lus comme un état des dynamiques avant ce retournement conjoncturel.

Entre 2012-2017 et 2018-2022, le Pays de Falaise enregistre une nette progression de ses volumes de ventes. Le nombre moyen annuel de transactions passe de **211 à 358**, soit une hausse de **+ 70 %**. Cette croissance, parmi les plus fortes observées, rapproche ce territoire des dynamiques relevées dans le SCoT Bessin, plus marquées que celles du SCoT Caen Métropole. En volume, le Pays de Falaise se situe entre Cœur de Nacre et Bayeux Intercom.

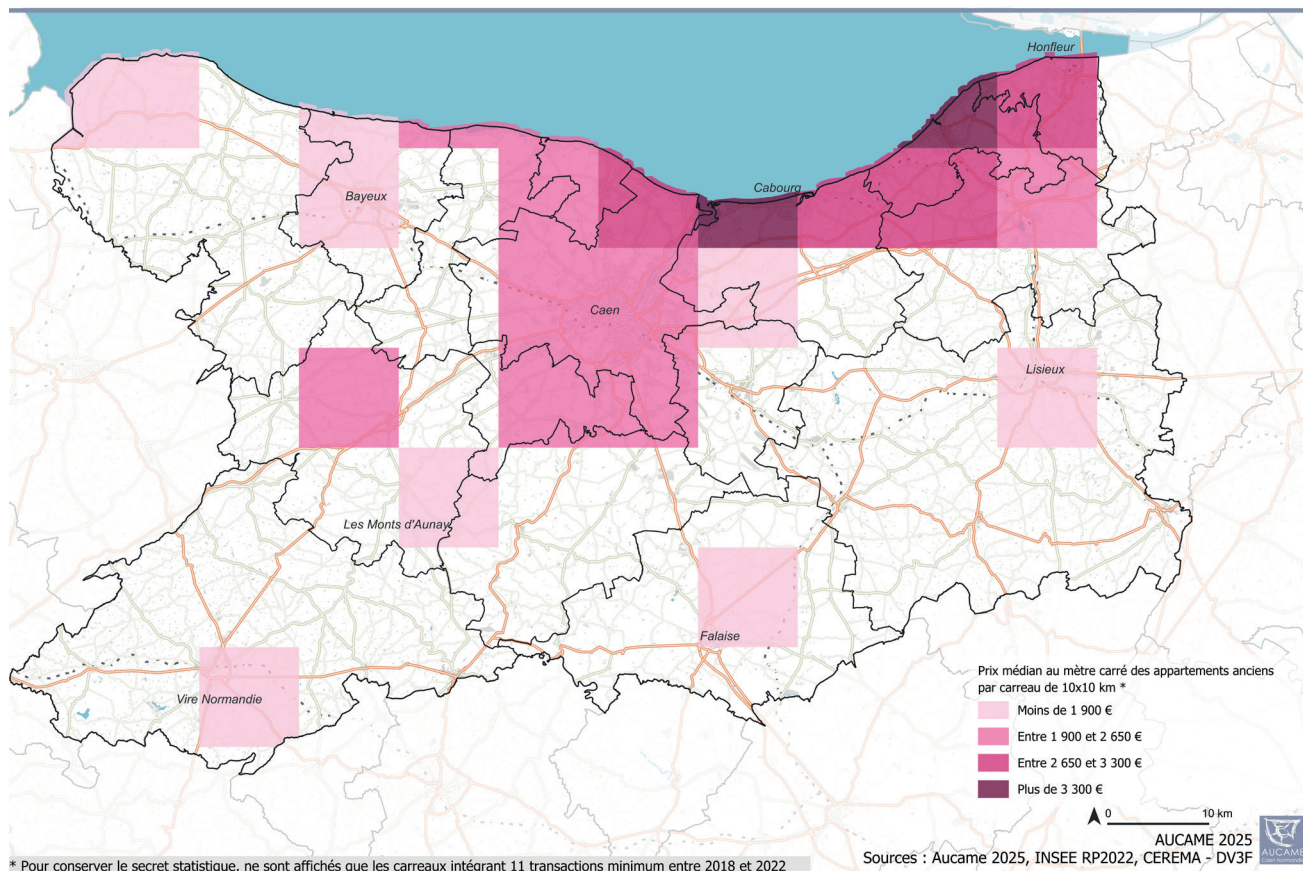
Côté prix, l'évolution est plus contenue et le Pays de Falaise affiche les prix parmi les plus accessibles des SCoT Bessin et Caen Métropole. Le prix médian progresse **de 120 000 € à 140 000 €**, soit **+ 17 %**. Les quartiles traduisent une hausse diffuse mais mesurée :

- le quartile inférieur passe **de 83 000 € à 95 000 €** (+ 14 %),
- le quartile supérieur **de 154 000 € à 180 000 €** (+ 17 %).

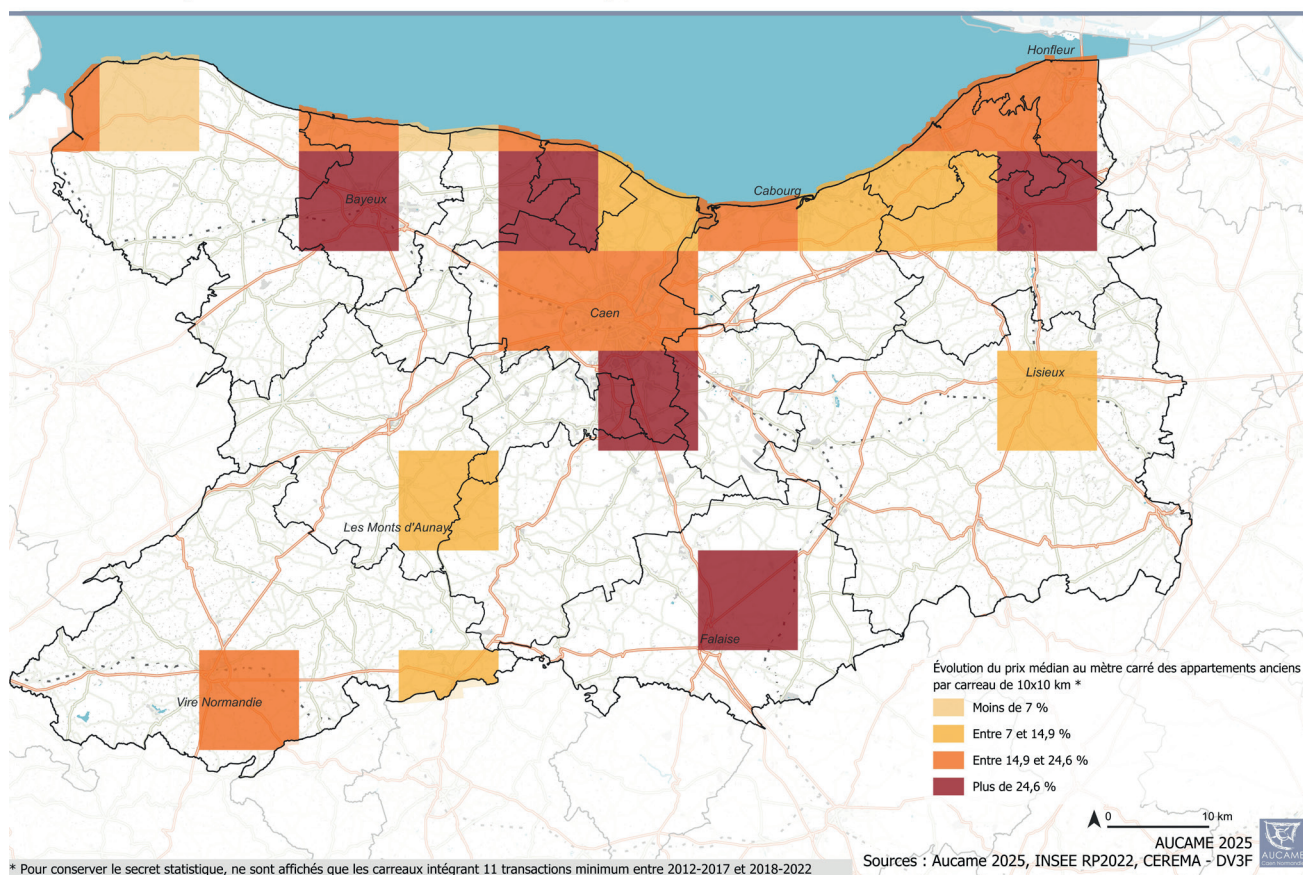
Cette progression, moins marquée que celle observée à Cœur de Nacre (+ 28 %) ou à Bayeux Intercom (+ 21 %), confirme le profil d'un marché accessible, où l'augmentation des prix reste modérée malgré une forte hausse des volumes.

Marché des appartements (Sources : INSEE RP2022 - CEREMA - DV3F)

Prix médian au mètre carré des appartements anciens entre 2018 et 2022

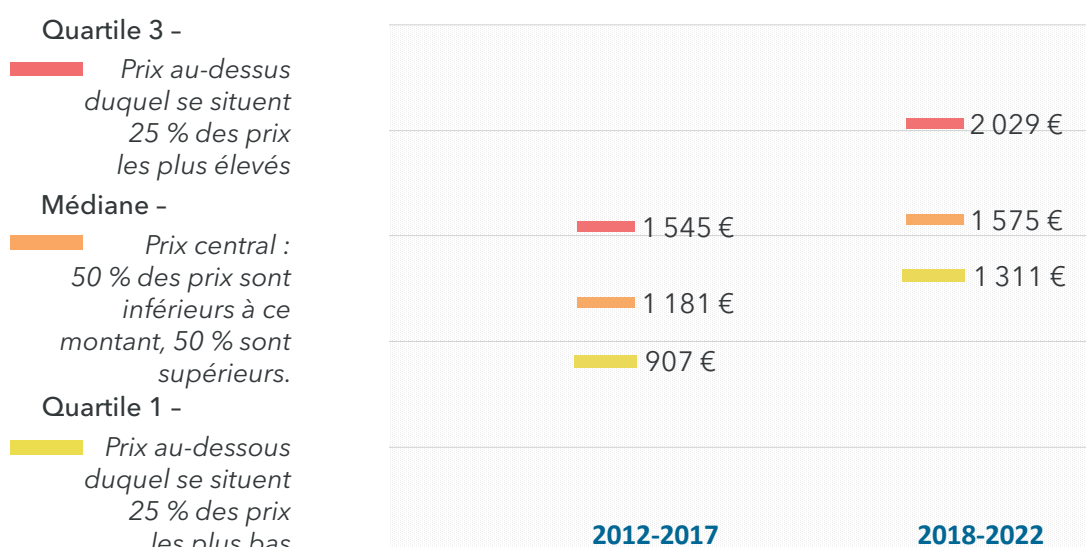


Évolution du prix médian au mètre carré des appartements anciens entre 2012-2017 et 2018-2022



Pays de Falaise	Nombre de ventes / an	Évolution		Prix médian au m²	Prix médian	Évolution prix médian au m²		Évolution prix médian	
		En nombre	En %			En €	En %	En €	En %
2012-2017	12	+ 32	+ 265 %	1 181 €	71 000 €	+ 394 €	+ 33 %	+ 14 000 €	+ 20 %
2018-2022	44			1 575 €	85 000 €				

Prix au m² des appartements



Le marché des appartements dans le Pays de Falaise reste marginal en volumes et se concentre quasi exclusivement sur Falaise.

Il a connu une croissance importante entre 2012-2017 et 2018-2022. Le nombre annuel moyen de transactions passe **de 12 à 44**, soit un quasi-triplement.

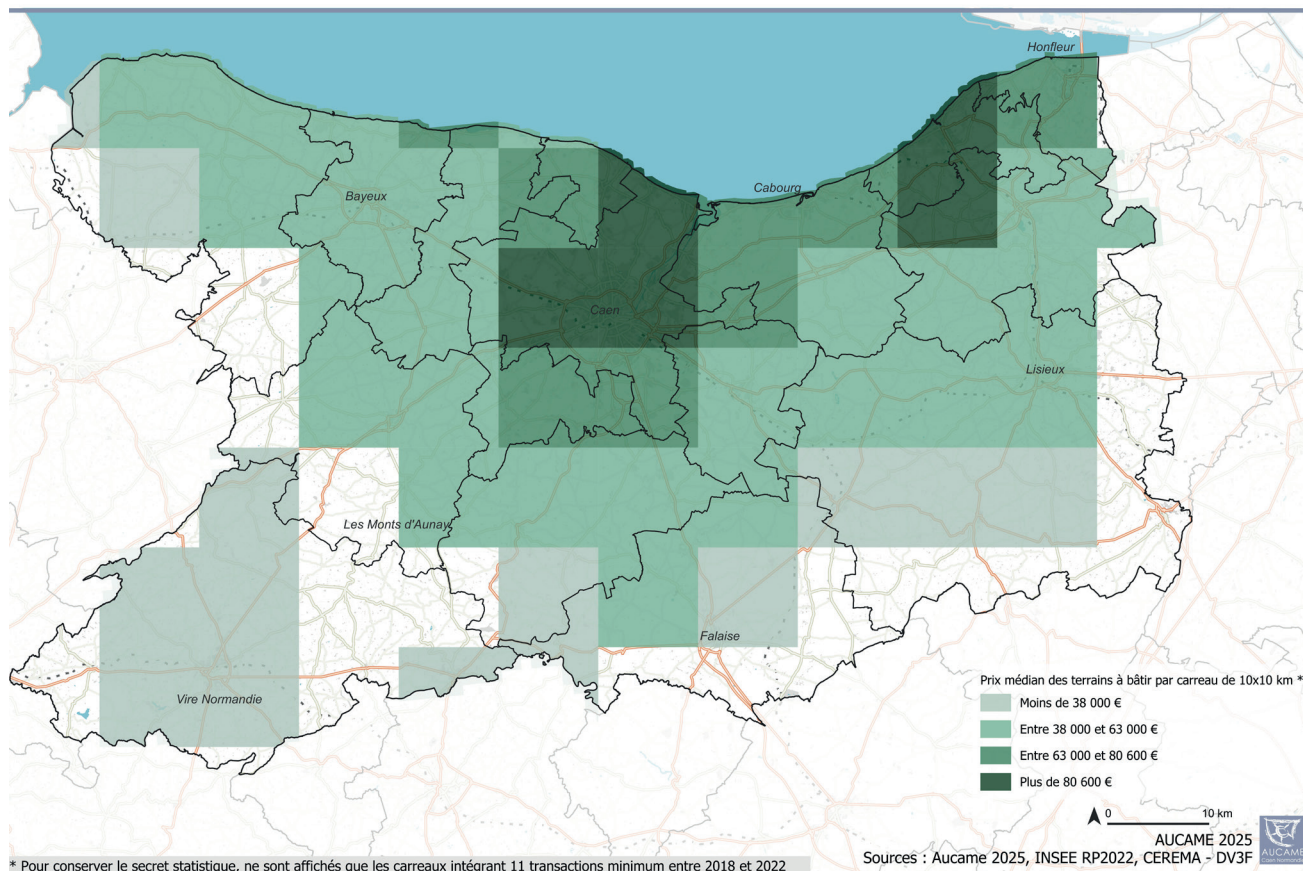
Du côté des prix, les évolutions sont différenciées :

- **au m²**, le prix médian progresse **de 1 180 €/m² à 1 575 €/m²**, soit **+ 33 %**. Le quartile inférieur passe **de 910 à 1 310 €/m²** (+ 45 %), tandis que le quartile supérieur s'élève **de 1 545 à 2 030 €/m²** (+ 31 %).
- **en valeur totale**, la progression est plus mesurée : le prix médian passe **de 71 000 € à 85 000 €** (+ 20 %). Le quartile inférieur progresse **de 50 000 € à 68 000 €** (+ 36 %), tandis que le quartile supérieur augmente **de 95 000 € à 118 000 €** (+ 24 %).

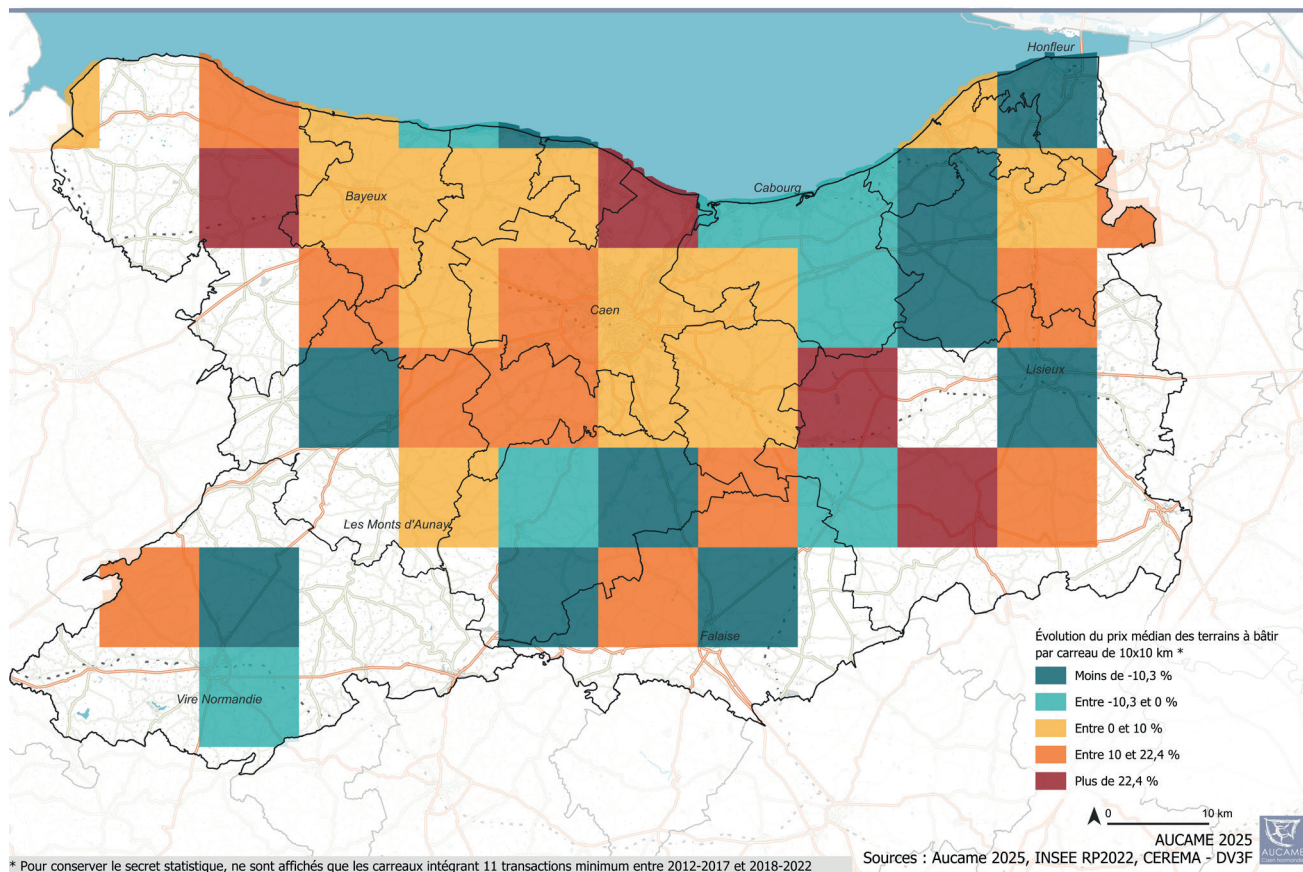
Ce contraste entre une hausse forte au m² et une progression plus limitée en valeur totale suggère que les appartements vendus récemment sont en moyenne plus petits qu'auparavant. Ainsi, si la valeur au m² traduit une forte tension, l'investissement global reste relativement contenu.

Marché des terrains à bâtir (Sources : INSEE RP2022 - CEREMA - DV3F)

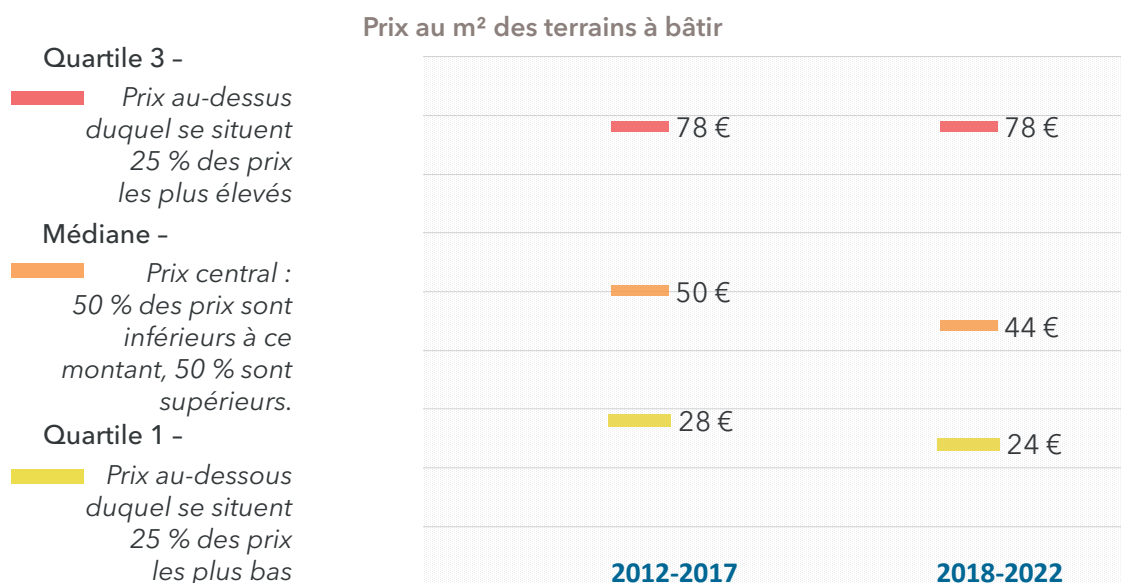
Prix médians des terrains à bâtir entre 2018 et 2022



Évolution du prix médian des terrains à bâtir entre 2012-2017 et 2018-2022



Pays de Falaise	Nombre de ventes / an	Évolution		Prix médian au m ²	Prix médian	Évolution prix médian au m ²		Évolution prix médian	
		En nombre	En %			En €	En %	En €	En %
2012-2017	34	+ 4	+ 12 %	50 €	44 000 €	- 6 €	- 13 %	- 3 500 €	- 8 %
2018-2022	38			44 €	40 500 €				



Les données analysées ici couvrent la période 2012-2017 et 2018-2022. Elles ne prennent donc pas en compte la forte remontée des taux d'intérêt intervenue à partir de 2023, ni les tensions récentes sur le marché immobilier. Les résultats doivent ainsi être lus comme un état des dynamiques avant ce retournement conjoncturel.

Le marché des terrains à bâtir dans le Pays de Falaise connaît une stagnation entre 2012-2017 et 2018-2022. Le nombre annuel moyen de transactions passe **de 34 à 38 ventes**, soit une progression de près de **+ 12 %**. Il s'agit d'un volume faible comparé aux EPCI de Caen Métropole ou de Ter'Bessin.

Sur le plan des prix, la tendance est à la baisse :

- en valeur totale, le prix médian diminue **de 44 000 € à 40 500 €**, soit environ **- 8 %**. Le Pays de Falaise a les prix des terrains à bâtir parmi les plus accessibles.
- au m², la diminution est plus marquée : le prix médian passe de 50 €/m² à 44 €/m², soit **- 13 %**. C'est le seul EPCI à voir les prix au m² diminuer entre les deux périodes.

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.

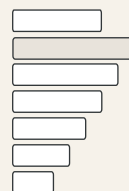
On obtient l'indicateur « taille des ménages » par le calcul suivant basé sur les données de l'Insee :

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 :

Maisons ou appartements de plus de 5 ans.

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 2021, sur une photo aérienne de 2020.

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

■ 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.

■ SITADEL :

La base de données recense les autorisations d'urbanisme dont celles concernant la création d'un logement ou d'un local d'activité. Elle s'appuie sur la remontée des permis de construire, entre autres.

Pour en savoir plus :

Le MOS, l'application cartographique : <https://www.aucame.fr/applis-cartographiques/mode-d-occupation-du-sol-de-caen-normandie-metropole-5-19.html>

Le MOS de Caen Normandie métropole, la vidéo : https://www.youtube.com/watch?v=RfKChqFuz_Y