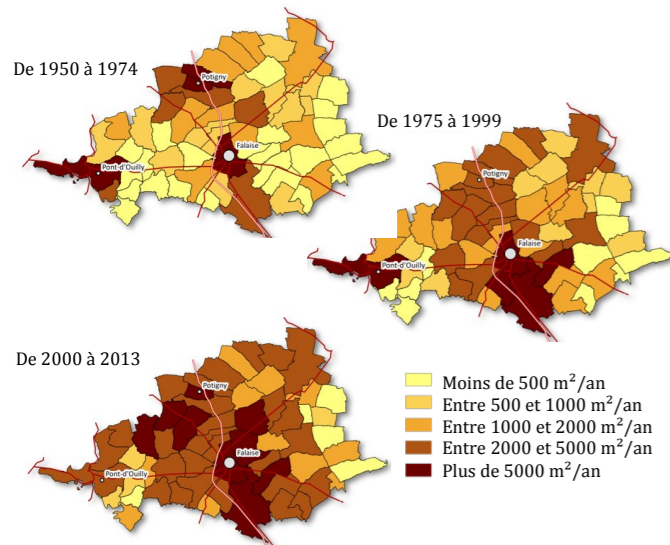


Consommation foncière par le bâti par commune et par période, entre 1950 et 2013 (source : DGFiP)



Au cours de la forte période de consommation qu'a connue le territoire (de 2005 à 2009), les plus importants déséquilibres entre population résidente et espace consommé se situaient autour du pôle de Falaise. Ces communes ont connu une hausse de leur population durant les années 2000, contrairement à la commune de Falaise. Après la crise nationale de 2008, le rythme de la consommation d'espace a diminué de moitié, passant de 39 ha en 2007 à 19 ha en 2012. L'équilibre entre la population résidente et la consommation annuelle d'espace tend à diminuer fortement, passant de 14,5 m<sup>2</sup> « consommés par habitant » en 2007 à 7 m<sup>2</sup> en 2012.

La médiane de 1 056 m<sup>2</sup> consommés par maison construite après 2000 est élevée par rapport à celle du Calvados (810 m<sup>2</sup>) sur la même période, avec des disparités entre Falaise, où il se construit plus de maisons mais sur des terrains plus petits (dans des lotissements notamment), et les secteurs plus ruraux. La consommation foncière rapportée à l'habitant sur le Pays de Falaise est comparable à celle du Calvados, qui s'élevait à environ 800 m<sup>2</sup> par habitant en 2012.

V. Politiques publiques et enjeux fonciers

Un territoire engagé dans un SCoT pour optimiser le foncier lié à son développement

Le PADD du SCoT du Pays de Falaise, en cours d'approbation, a défini 3 axes, comprenant 11 objectifs, en lien avec le foncier :

- Contribuer par ses atouts au renforcement de son attractivité et à la consolidation du pôle Caen Normandie Métropole
- Construire un projet garant des équilibres et du fonctionnement durable du territoire
- Affirmer une stratégie environnementale pour un développement durable.

Le Pays de Falaise est également doté, depuis 2013, d'un PLH à l'échelle des 57 communes de l'intercommunalité. Ce PLH met notamment l'accent sur la mise en œuvre d'une politique de maîtrise du foncier, de requalification du parc privé et de mixité sociale et générationnelle.

Les communes du Pays de Falaise sont encore peu dotées de documents d'urbanisme opposables (PLU, POS, carte communale) : 17 communes disposent d'un PLU(I) et 6 d'un POS tandis que 17 communes sont sous le régime d'une carte communale et que 18 autres sont encore soumises au RNU.

VI. Territorialisation des enjeux fonciers

Quatre enjeux fonciers majeurs :

**Enjeu 1 :** L'écart entre le dynamisme du marché des pôles et celui des secteurs ruraux

**Enjeu 2 :** Un marché immobilier basé sur la construction individuelle, consommatrice de foncier

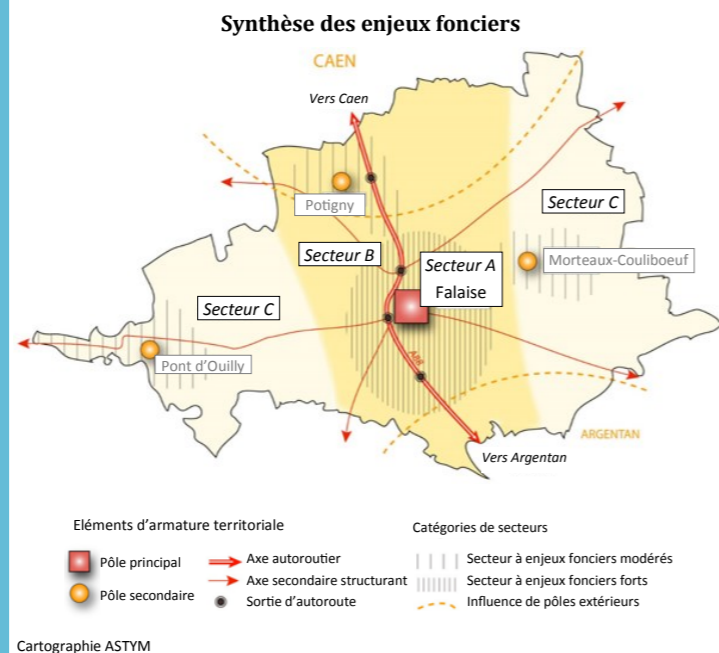
**Enjeu 3 :** La diversité et la solidité du marché foncier et immobilier, basé sur une part prédominante de personnes physiques vivant à l'intérieur du territoire.

**Enjeu 4 :** La périurbanisation et l'attractivité exercée par de grands pôles extérieurs au territoire et leurs effets en termes de consommation foncière

Trois secteurs clés :

**Secteur A : Falaise.** Principal pôle urbain du territoire, avec des enjeux fonciers importants et un marché dynamique et spécifique, avec des prix moyens plus élevés, des terrains plus petits et une vacance des logements plus importante. Secteur qui a connu un boom immobilier dans les décennies 1990-2000 mais qui connaît aujourd'hui un déclin démographique et une baisse de la construction neuve.

**Secteur B : Le centre du Pays de Falaise.** Secteur polarisé par l'agglomération caennaise qui s'est fortement développé depuis la fin des années 1990 grâce à l'axe Caen-Argentan et à l'accueil de jeunes ménages recherchant des prix moins élevés.



A noter une forte pression foncière sur la couronne périurbaine de Falaise qui a connu des rythmes de consommation d'espace et de construction importants, sous forme de logement individuel.

**Secteur C: Les secteurs ruraux de l'Est et de l'Ouest.**

Territoires agricoles (bocage et plaine céréalière) à faible enjeu foncier (mis à part à Pont d'Ouille et Morteaux-Couliboeuf), qui souffrent d'un éloignement vis-à-vis de l'axe Caen-Argentan. Le marché y est peu dynamique et les prix assez bas. Ils restent cependant attractifs pour les résidences secondaires grâce à la proximité de la Suisse Normande.



Diagnostic foncier Observatoire foncier du Pays de Falaise

I. Un territoire du Calvados sous influence de l'agglomération Caennaise

Le Pays de Falaise, situé au sud du département du Calvados et de l'agglomération caennaise, est une intercommunalité qui rassemble 57 communes<sup>1</sup> et 28 038 habitants selon l'INSEE en 2013. Traversé par l'A88 et la N158 en direction des agglomérations Caennaise et Argentanaise, le territoire est polarisé par l'agglomération de Caen au Nord et dans une moindre mesure par Argentan au Sud.

La commune de Falaise, avec ses 8 343 habitants en 2013, est le principal pôle urbain du territoire. Viennent ensuite dans l'armature urbaine 3 pôles urbains secondaires ou de proximité : Potigny (1 954 habitants) pour le Nord du territoire, Pont d'Ouille (1 042 habitants) pour l'Ouest et Morteaux-Couliboeuf (591 habitants) pour l'Est du Pays de Falaise. 53 autres communes rurales de moins de 1000 habitants viennent compléter l'armature du Pays de Falaise (dont 31 comptent moins de 300 habitants), attestant du caractère rural de ce territoire. La population falaisienne affiche une tendance actuelle à la baisse qui pose la question de l'affaiblissement du premier pôle urbain du territoire.

<sup>1</sup> La commune de Vendevre, qui rejoindra prochainement les 57 communes du Pays de Falaise a été intégrée à cette étude.

Une occupation majoritaire agricole et des enjeux environnementaux identifiés

D'après les résultats de la base de données de Corine Land Cover, on peut constater une faible part des surfaces artificialisées (5%), comparable à celle du Calvados et une forte part des surfaces agricoles (41 860 hectares soit 85% des surfaces, légèrement moins qu'à l'échelle du département). A noter également que la part des forêts et milieux humides est relativement plus importante dans le Pays de Falaise (10% soit 5 049 hectares), notamment dans la partie bocagère du territoire.

Par ailleurs, l'évaluation environnementale du SCoT du Pays de Falaise met en exergue une série d'objectifs et d'enjeux en lien avec le foncier :

- Préservation et/ou restauration des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques et préservation des milieux humides ;
- Limiter la pression liée aux activités anthropiques pouvant entraver la fonctionnalité de certains espaces naturels et favoriser le développement de l'urbanisation de manière harmonieuse ;
- Préserver le réseau bocager comme structure du paysage et identité rurale du territoire

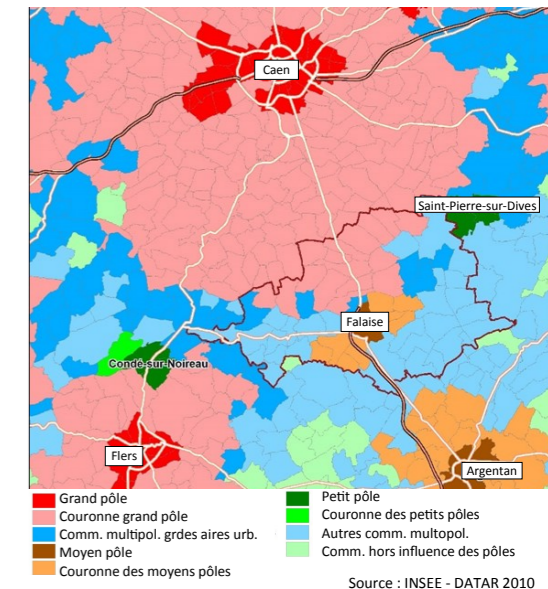
II. Les éléments clés en lien avec la dynamique foncière du territoire

Un secteur agricole en mutation

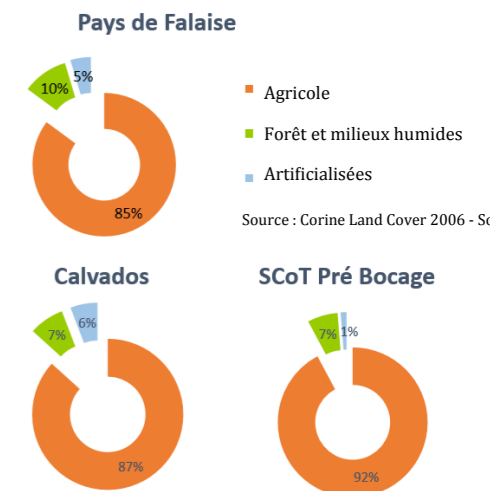
Le Pays de Falaise reste un territoire essentiellement agricole, un secteur économique non négligeable, en particulier dans les communes rurales du territoire (8% d'agriculteurs dans la micro-région de Pont d'Ouille). A l'instar du territoire national, l'agriculture dans le Pays de Falaise a connu une profonde transformation au cours de ces 20 dernières années :

- Diminution moyenne de 47 % du nombre d'exploitations ;
- Réduction de 6% de la SAU, particulièrement marquée dans les secteurs de Potigny et de Falaise (-20 à -30% de SAU entre 1988 et 2010) ;
- Une importante diminution des cheptels (-24%) et des surfaces en herbe (-33% entre 1988 et 2010) qui ne se fait pas au profit des terres labourables (+1% sur la même période) ;
- Forte augmentation de la SAU moyenne des exploitations (+78%).

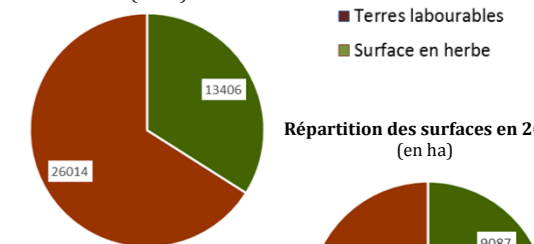
Le zonage en aires urbaines en 2010



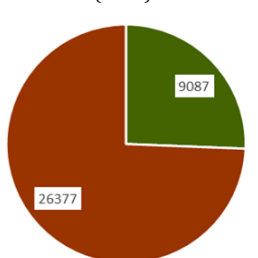
Part des surfaces agricoles, forestières et artificialisées en 2006



Répartition des surfaces en 1988 (en ha)



Répartition des surfaces en 2010 (en ha)



Source : RGA-Agrete 1988-2010

**Des créations d'entreprises en augmentation mais une forte concentration de l'activité et des emplois à Falaise**

Deux tendances se dessinent en matière de dynamisme économique dans le Pays de Falaise : d'une part une augmentation du nombre d'entreprises dans tous les secteurs, couplée à une augmentation faible du taux de chômage, d'autre part une forte concentration des emplois dans le pôle falaisien. Globalement, le territoire génère et accueille de nouvelles entreprises et de nouveaux emplois et parvient à limiter

l'augmentation du chômage dont le taux reste inférieur à la moyenne départementale (10% dans le Pays de Falaise contre 12,3% dans le Calvados). Falaise est néanmoins confrontée à la gestion de friches industrielles et commerciales en centre-ville, l'essentiel de l'activité économique étant concentré dans les zones d'activités falaisiennes.

Falaise concentre également plus de 75% des emplois salariés, en particulier dans le secteur de l'administration, de l'enseignement et de la santé.

**Une évolution démographique à deux vitesses**

Depuis 1990, le Pays de Falaise connaît une croissance démographique qui s'est accélérée depuis 1999 et en particulier depuis 2007 (+0,8% par an contre 0,4% dans le Calvados). Cette croissance démographique cache néanmoins des disparités géographiques entre Falaise qui connaît une baisse de sa population (-0,22% par an depuis 2007) et le reste du territoire qui connaît une croissance démographique forte (+0,5% par an dans le secteur de Pont d'Ouilly et jusqu'à +2,4% par an dans la couronne Est de Falaise). Le territoire connaît également un vieillissement qui risque de s'accroître, en particulier à Falaise et dans le secteur de Pont d'Ouilly, qui compte plus de 10% de plus de 75 ans.

On constate également une surreprésentation des agriculteurs, et ouvriers par rapport au Calvados et à la moyenne nationale. Néanmoins, les employés et professions intermédiaires restent bien représentés. En revanche, les cadres et professions intellectuelles supérieures sont globalement peu nombreux.

**Des ménages plus nombreux mais de taille plus petite ...**

Le Pays de Falaise connaît actuellement une diminution de la taille des ménages dans tous les secteurs (de 3,2 à 2,5 personnes en moyenne entre 1975 et 2012). Les ménages de taille plus grande ont tendance à privilégier les communes de la couronne falaisienne, les jeunes ménages y trouvant des prix du foncier moins élevés tout en restant proches de l'axe routier Caen-Falaise.

**... opérant des influences sur l'évolution des logements**

Le parc de résidences principales est en augmentation constante depuis 1999 (+28%), une tendance davantage marquée dans une large bande centrale du territoire située de part et d'autre de l'axe Caen-Falaise. Les logements vacants, dont le nombre a augmenté de 32% depuis 1990, sont quant à eux concentrés à Falaise (et notamment dans le parc de logements issu de la Reconstruction) et dans le secteur de Pont d'Ouilly, tandis que les résidences secondaires, peu nombreuses, se concentrent dans les communes rurales.

**III. Les marchés fonciers et immobiliers**

**Des transactions concentrées autour de Falaise et de l'axe Caen-Falaise-Argentan**

Au cours de la période 2006-2013, le Pays de Falaise a enregistré plus de 5700 mutations, dont la moitié ont été réalisées entre 2006 et 2010. La commune de Falaise a totalisé à elle seule 25 % des transactions du territoire tandis que le marché est peu actif dans les communes rurales les plus éloignées de Falaise et de l'axe Caen-Falaise-Argentan.

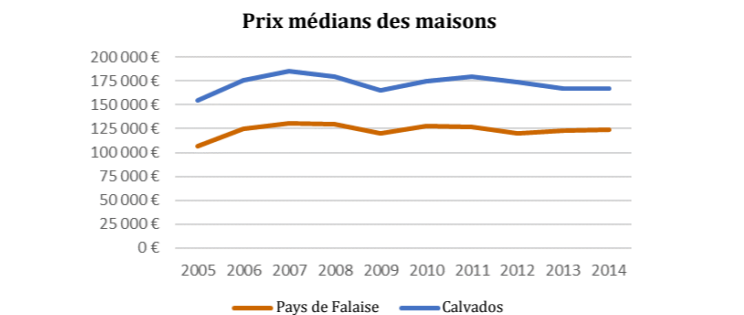
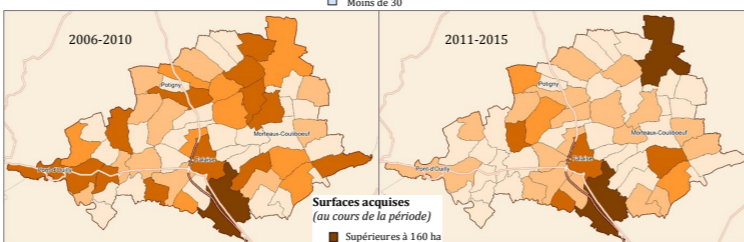
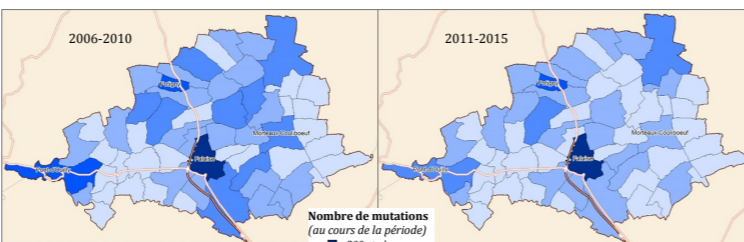
**Un marché de ventes de maisons dynamique, comparable à celui du Calvados**

Entre 2005 et 2015, le Pays de Falaise connaît une dynamique de son marché de ventes de maisons comparable à celle du département (entre 6 et 9 transactions pour 1000 habitants). Le secteur rural est celui qui connaît le plus de transactions par rapport à sa population (de 9 à 13 transactions pour 1000 habitants tandis que Falaise se situe autour de 5 transactions)

La taille médiane des maisons vendues entre 2005 et 2015 se situe autour de 88 m<sup>2</sup> (maisons de 3 pièces principales). En revanche, la surface médiane des terrains des maisons vendues est plus élevée dans le Pays de Falaise (823 m<sup>2</sup>) que dans le Calvados (672 m<sup>2</sup>).

Les prix médians des maisons observés dans le Pays de Falaise sont nettement moins élevés que ceux du département (prix médians de 166 000 € dans le Calvados contre 122 000 € dans le Pays de Falaise).

**Nombre de mutations et de surfaces concernées**



Sources : DGFIP - Demandes de Valeurs Foncières 2005-2015

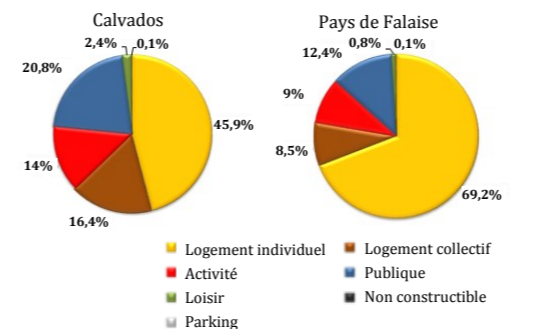
**Un marché foncier principalement axé autour de l'habitat**

Sur la période 2000-2014, la part des surfaces vendues dédiées à l'habitat reste prédominante (77%), en particulier pour le logement individuel, et supérieure à celle de la Manche. A l'inverse, les parts de surfaces destinées à l'activité économique sont plus importantes dans le département (14%) que dans le Pays de Falaise (8,5%).

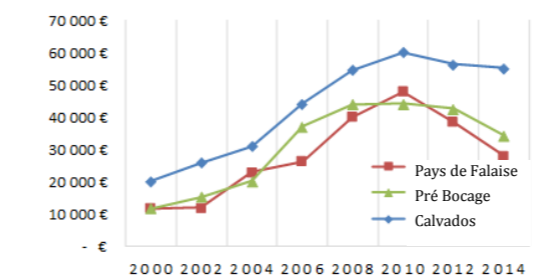
Sur l'ensemble du marché foncier, les personnes physiques correspondent à la catégorie d'acteurs et de vendeurs la plus représentée : 84% dans la catégorie des vendeurs dans le Pays de Falaise (65% pour le Calvados) et 73% dans la catégorie des acheteurs (49% pour le Calvados). Les autres catégories d'acheteurs et de vendeurs sont sous-représentées, donnée à corréler avec vocation prédominante du logement et une faible présence des opérateurs privés.

Les prix médians des terrains à bâtir sont inférieurs à la médiane départementale (23 630 € dans le Pays de Falaise et 40 000 € dans le Calvados). Mis à part Falaise qui affiche des prix un peu plus bas, le Pays de Falaise se comporte comme un territoire assez homogène en matière de prix des terrains. Les acheteurs sont pour la plupart des ouvriers ou des professions intermédiaires. La majorité des acheteurs (57%) provient du Pays de Falaise tandis qu'une part non négligeable provient du reste du département (32%) et en particulier de l'agglomération caennaise. A noter un décalage assez faible entre les revenus des ménages et les prix des terrains à bâtir, grâce à des prix peu élevés.

**Répartition des surfaces de terrain par vocation**



**Evolution des prix médians des terrains à bâtir pour les logements individuels**



Sources : Notaires de France - Perval

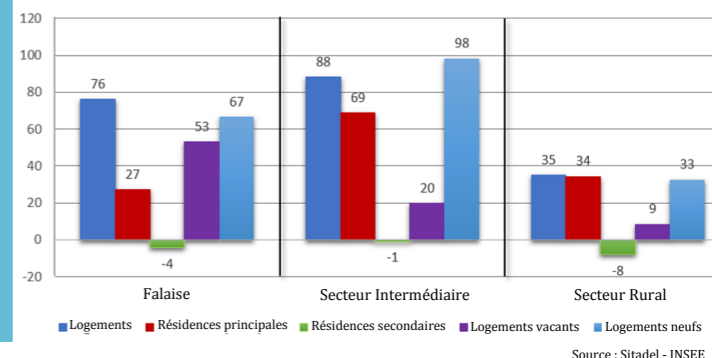
**La dynamique de la construction neuve**

Entre 2004 et 2013, près de 214 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher ont été aménagés dans le Pays de Falaise, toutes destinations confondues (soit entre 0,5 et 1 m<sup>2</sup> par habitant, légèrement moins que dans le Calvados). Depuis 2006, on constate néanmoins une forte baisse des surfaces de plancher commencées qui se stabilisent aujourd'hui autour de 0,8 m<sup>2</sup> par habitant). Ces surfaces nouvelles sont concentrées pour moitié dans le secteur intermédiaire. Le logement (individuel en particulier) et l'activité agricole sont, sans conteste, les deux secteurs qui mobilisent la construction neuve (respectivement 55% et 18% des constructions neuves). Toutefois, ces deux secteurs sont victimes d'une forte baisse des surfaces commencées depuis 2006.

La part des résidences secondaires reste assez faible (5% des logements, une part en baisse constante depuis 1999, tous secteurs confondus). Ces dernières sont principalement situées

dans les communes rurales et le secteur de la Suisse-Normande (Pont d'Ouilly). La croissance du parc de logements est significative à Falaise et dans le secteur intermédiaire et s'accompagne d'un accroissement du nombre de logements vacants, particulièrement perceptible à Falaise.

**Rythme moyen annuel de la construction neuve et de l'évolution du parc de logements de 2007 à 2012**



Source : Sitadel - INSEE

**IV. La consommation foncière par extension du tissu bâti**

**Une consommation d'espace centrée sur Falaise et l'axe routier Caen-Argentan**

En 2013, 2 244 hectares ont été consommés par le bâti sur le Pays de Falaise, soit 4,6% de sa superficie totale, un pourcentage nettement inférieur à celui du Calvados (9%). La consommation d'espace par le bâti est relativement faible entre 1950 et 1970 : environ 10 ha par an, concentrés sur Falaise (dont le centre-ville est en pleine reconstruction dans les années 1950) et dans une moindre mesure Potigny et Pont d'Ouilly.

Comme pour le reste du département du Calvados, le début des années 70 a été synonyme de hausse significative de la consommation d'espace (environ 22 ha par an). L'axe Caen-Argentan et la couronne périurbaine de Falaise connaissent à

leur tour une augmentation des rythmes de consommation d'espace, soulignant l'influence du pôle caennais et la périurbanisation falaisienne. Après 1985 et jusqu'à la fin des années 1990, le rythme de consommation d'espace redevient plus modéré, en deçà de 10 ha par an.

Ce dernier va alors connaître un nouveau rebond à partir de la fin des années 1990, là aussi comparable à celui qu'a connu le département. Ce sursaut concerne l'ensemble du Pays de Falaise à l'exception de sa frange Est. L'année 2007 constitue le pic de consommation d'espace, avec 39 ha consommés cette année-là. De 2000 à 2013, 306 ha ont été consommés, soit un rythme de 22 ha par an.