

## Sommaire

I.	Le cadre démographique.....	3
A.	La répartition de la population.....	3
B.	La relance de la croissance démographique .....	5
C.	L'évolution des dynamiques démographiques : des soldes naturel et migratoires favorables..	9
D.	La structure par âge de la population : un vieillissement marqué.....	12
II.	La structure des ménages.....	15
A.	Une diminution progressive de la taille des ménages.....	15
B.	La croissance des ménages dits « établis » .....	16
III.	Un territoire organisé autour de trois sous-ensemble territoriaux .....	20
A.	La commune centre : Falaise .....	20
B.	L'espace périurbain ou secteur intermédiaire .....	21
C.	Le secteur rural.....	22
IV.	La structure économique du territoire.....	24
A.	Le marché du travail.....	24
1.	Les entreprises.....	24
2.	L'emploi salarié.....	26
B.	Orientation économique du territoire .....	29
1.	Un territoire à dominante résidentielle .....	29
2.	Les dynamiques économiques : la désindustrialisation et la tertiarisation .....	30
C.	Les équipements .....	31
1.	Les équipements touristiques et de loisir .....	31
2.	L'accessibilité aux commerces.....	33
V.	La situation économique des ménages.....	35
1.	Population active et chômage.....	35
2.	La diversification de la structure de la population.....	40

3.	De profondes disparités de revenus .....	43
4.	Une précarité concentrée sur la commune-centre .....	45
VI.	Les transports et déplacements .....	50
A.	Un territoire résidentiel entre deux pôles d'emploi .....	50
B.	Les infrastructures de transports .....	51
1.	Les transports en commun : un réseau à vocation scolaire .....	51
2.	Les projets en matière de transport.....	52
VII.	Logements et résidences principales .....	55
A.	La structure du parc de logement : un territoire à vocation résidentielle.....	55
B.	Le statut d'occupation du parc : la surreprésentation des propriétaires occupants.....	60
C.	Un parc vieillissant et inadapté aux attentes de la population.....	64
D.	2000 et 2009 : une accélération du rythme de la construction .....	65
E.	L'axe Caen-Falaise-Argentan au cœur des dynamiques immobilières.....	69
VIII.	Le marché de l'habitat.....	71
A.	Le marché locatif privé .....	71
B.	Le parc locatif HLM : un manque de renouvellement du parc.....	77
C.	Un marché de l'accession en mouvement et territorialisé .....	82
D.	Les caractéristiques du marché de l'accession.....	86
	Table des figures.....	103

## I. Le cadre démographique

### A. La répartition de la population

Espace à vocation essentiellement rurale, la Communauté de Communes de Falaise est relativement peu densément peuplée. En effet, structurée autour de bourg, de petits hameaux et de maisons isolées, la répartition de la population est caractéristique des régions rurales où domine un habitat peu dense. Ainsi, sur un territoire de 438,25 km<sup>2</sup>, on compte 25 728 habitants en 2006 soit une densité moyenne de 58,7 habitants au kilomètre carré. Cependant, loin d'être homogène, la répartition de la population fait apparaître trois grands ensembles qui tendent à se structurer dans le temps.

L'espace le plus densément peuplé trace une dorsale nord-sud sur le territoire le long de l'axe Caen-Argentan (N 158). Il regroupe les communes d'Ussy, de Villers-Canivet, de Saint-Pierre-Canivet, d'Aubingny, de Versainvilles, d'Eraines, de Saint-Pierre-du Bû, de Maizières, de Soumont-Saint-Quentin et de Fresnes-la-Mère.

Au sein de cet espace, deux communes se distinguent par des densités largement supérieures à la moyenne. Avec une densité de 715,8 habitants au km<sup>2</sup>, Falaise, centre géographique du territoire, apparaît également comme le centre démographique de la communauté de communes. En effet, seul espace concentrant véritablement la population au sein d'un territoire au peuplement éparé, il apparaît comme le pôle d'attraction à partir duquel les densités décroissent progressivement. Avec 403,5 habitants au km<sup>2</sup>, Potigny située au nord et la Communauté de Communes de Falaise, joue quant à elle un rôle de pôle rural secondaire.

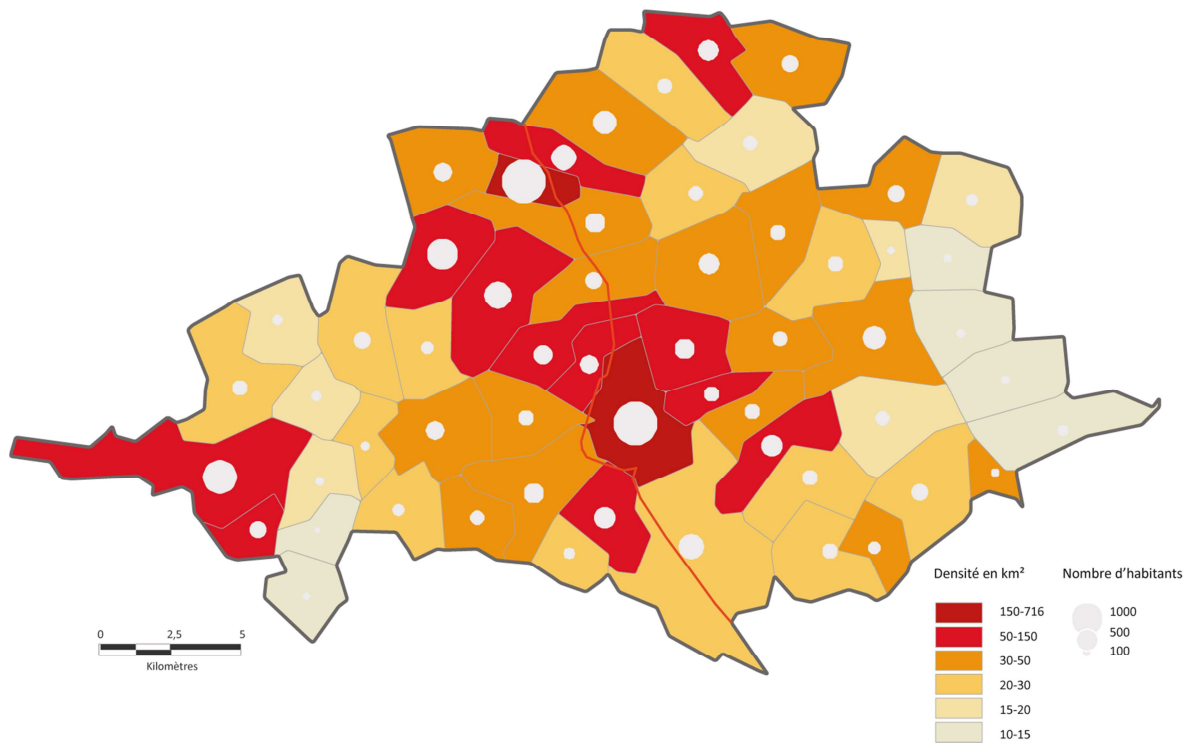
Autour de ce premier espace qui concentre les plus fortes densités de la Communauté de communes, se dessine un second territoire. Dynamisées par l'axe Caen-Argentan, les communes directement en contact la N 158 se maintiennent autour de densités allant de 30 à 50 habitants au km<sup>2</sup>.

A l'ouest et à l'est de cet ensemble, les densités chutent rapidement. En effet, dès que l'on s'éloigne de la N 158 qui draine la population et les activités, la densité moyenne des communes stagne autour de 20 habitants/km<sup>2</sup>. Les communes les plus marquées par ce phénomène sont :

- A l'ouest : Les Isles-Bardel et Rapilly
- A l'est : Louvagny, Barou-en-Auge, Norrey-en-Auge et les Moutiers-en-Auge

Seule la commune de Pont-D'Ouilly, chef-lieu de canton à la frontière ouest de la communauté de communes fait figure d'exception dans ce territoire. Disposant de commerces et de services, au même titre que Potigny, elle apparaît comme une commune relais entre la communauté de communes du pays de Falaise et la CCSN.

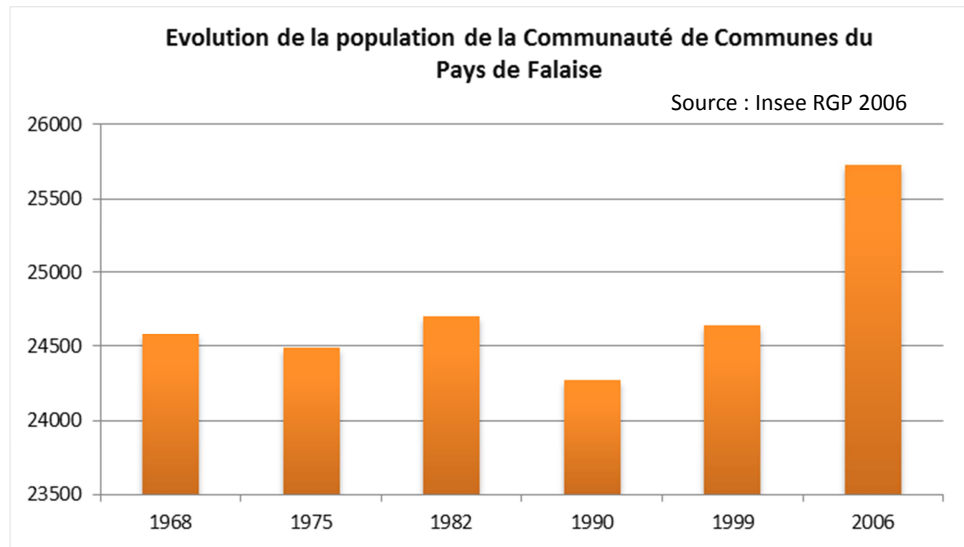
Répartition de la population en 2006





## B. La relance de la croissance démographique

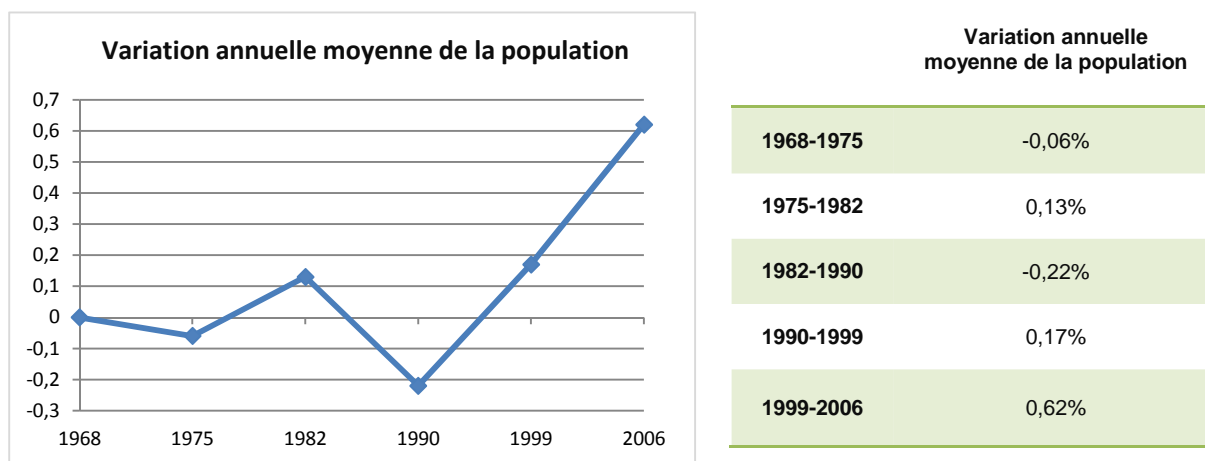
En 2006, la Communauté de Communes de Falaise compte 25 728 habitants. Le territoire a ainsi 1083 habitants de plus qu'en 1999, soit un accroissement démographique annuel moyen de 0,62%. Au dernier recensement (2007), la Communauté de Communes compte 25 985 habitants, soit 1 340 habitants supplémentaires par rapport à 1999, c'est-à-dire une hausse annuelle de la population de 0,67%.



Cette progression marque une rupture avec le rythme de croissance démographique enregistré précédemment. En effet, si entre 1968 et 1990, la Communauté de Communes alterne entre des phases de diminution et de stagnation de la population, les recensements de 1999 et 2006 mettent en avant l'émergence de nouvelles dynamiques de peuplement confirmées par les chiffres de 2007 avec :

- Un mécanisme de stabilisation caractérisée par le maintien de l'accroissement de la population sur deux périodes intercensitaires consécutives
- Une logique de relance caractérisée par l'accélération du rythme de l'accroissement démographique

Figure 1 : Variation de la population



Face à des dynamiques démographiques qui semblent progressivement se structurer, la répartition de la population a changé entre 1982 et 2006.

En effet, la cartographie de l'évolution de la population sur les trois dernières périodes intercensitaires reflète les mutations de l'organisation de l'espace et souligne la progressive polarisation de l'ensemble du territoire autour d'un pôle unique, la commune centre de Falaise.

Ainsi, alors que la première période se caractérise par une croissance conditionnée principalement au sud du territoire, la deuxième, plus récente, semble reposer sur une croissance plus généralisée et plus polarisée.

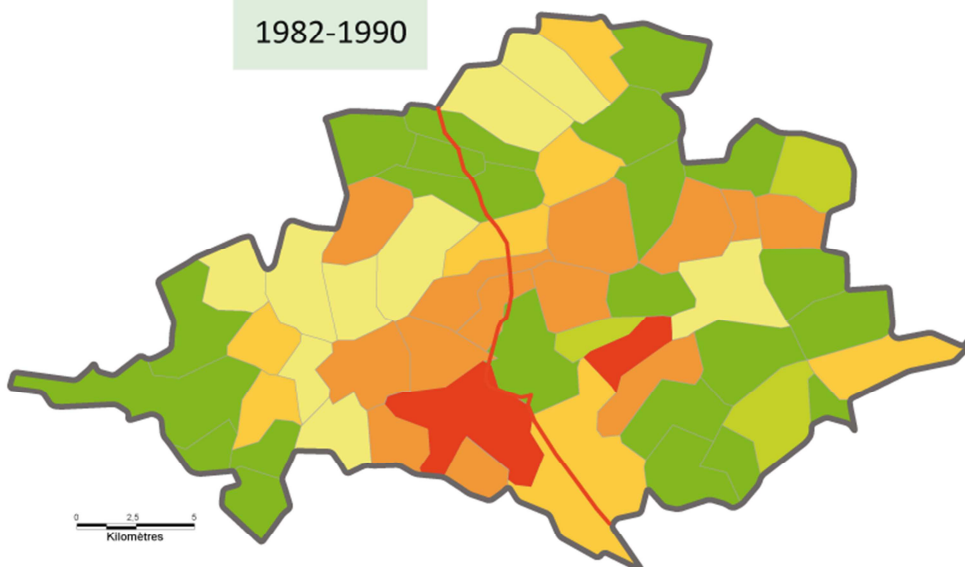
La troisième confirme cette logique avec une extension de progressive l'aire d'influence de Falaise sur la quasi-totalité du territoire. En effet, entre 1990 et 1999, les huit communes ayant connu la plus forte croissance représentaient seulement 9% de la population en 1999. En 2006, ces communes sont au nombre de 15, et elles concentrent plus de 19,7 % de la population.

Dans le même temps et sur le long terme, la ville centre tend à perdre de la population (-1,4% entre 1982 et 2006) au profit des communes des premières couronnes qui bénéficient du renouveau démographique.

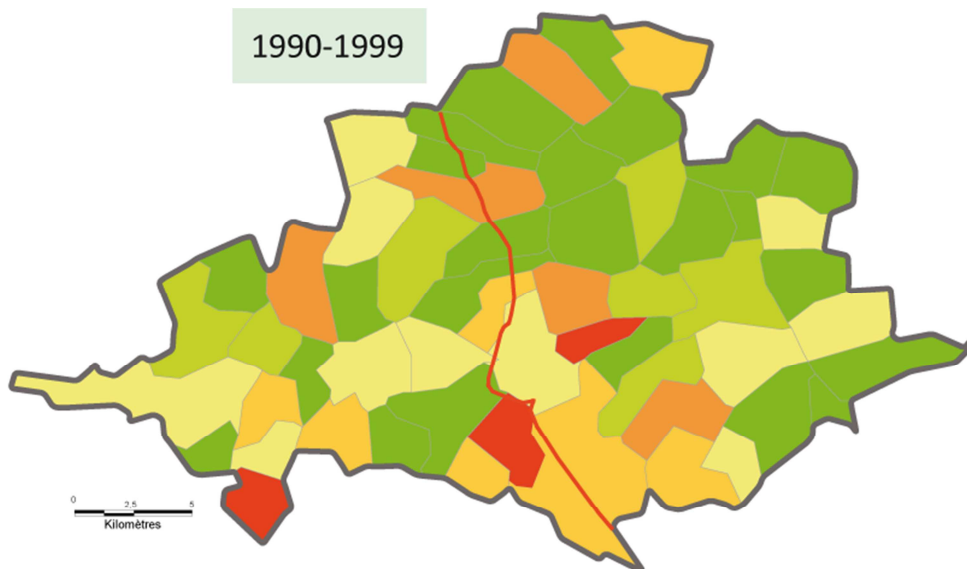
Cette logique de périurbanisation apporte transforme l'équilibre intercommunal. En 25 ans, la communauté de communes est passée d'un territoire rural et diffus à un territoire radioconcentrique polarisé par Falaise et structuré autour de la N158, axe de communication majeur qui draine la population entre Caen et Argentan.

# Evolution de la population de la Communauté de Communes

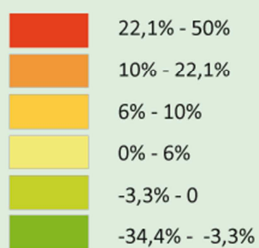
1982-1990



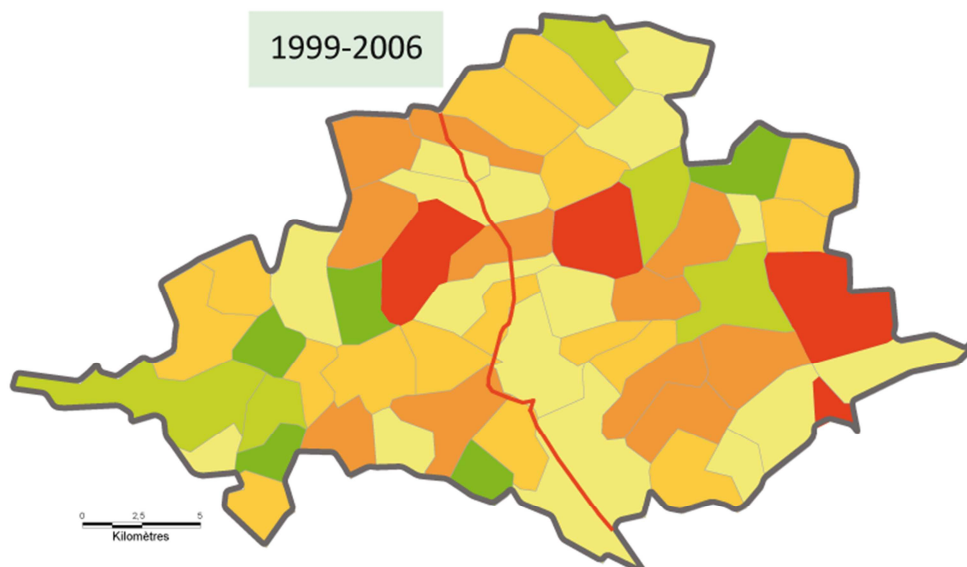
1990-1999



Variation de la population



1999-2006



# Evolution de la population de la Communauté de Communes

Communes	Population 2006	Population 1999	Population 1990	Evolution entre 1999 et 2006	Evolution entre 1990 et 1999
Aubigny	338	316	295	7,0%	7,1%
Barou-en-Auge	84	69	72	22,1%	-4,2%
Beaumais	187	164	157	13,9%	4,5%
Bernières-d'Ailly	245	212	229	15,5%	-7,4%
Bonnoeil	115	106	120	8,5%	-11,7%
Bons-Tassilly	393	387	332	1,6%	16,6%
Cordey	130	159	147	-18,2%	8,2%
Courcy	150	140	152	7,1%	-7,9%
Crocq	288	285	304	1,2%	-6,3%
Damblainville	208	189	193	10,3%	-2,1%
Le Détroit	87	90	82	-3,3%	9,8%
Épaney	414	319	352	29,8%	-9,4%
Eraines	247	228	172	8,5%	32,6%
Ernes	295	285	266	3,5%	7,1%
Falaise	8475	8434	8119	0,5%	3,9%
Fontaine-le-Pin	318	284	279	12,0%	1,8%
Fourches	158	151	147	4,9%	2,7%
Fourneaux-le-Val	181	175	183	3,4%	-4,4%
Fresné-la-Mère	473	416	425	13,7%	-2,1%
La Hoguette	601	569	532	5,6%	7,0%
Les Isles-Bardel	63	58	42	8,6%	38,1%
Jort	271	306	317	-11,5%	-3,5%
Leffard	158	169	183	-6,5%	-7,7%
Les Loges-Saulces	138	119	109	16,3%	9,2%
Louvagny	70	64	62	9,4%	3,2%
Maizières	416	421	437	-1,1%	-3,7%
Le Marais-la-Chapelle	78	63	77	23,8%	-18,2%
Martigny-sur-l'Ante	320	293	288	9,2%	1,7%
Le Mesnil-Villement	286	283	302	0,9%	-6,3%
Morteaux-Couliboeuf	507	514	517	-1,3%	-0,6%
Les Moutiers-en-Auge	122	121	126	0,8%	-4,0%
Noron-l'Abbaye	236	219	211	7,5%	3,8%
Norrey-en-Auge	96	76	74	26,3%	2,7%
Olendon	182	168	185	8,3%	-9,2%
Ouilly-le-Tesson	525	484	523	8,4%	-7,5%
Perrières	252	252	254	-0,1%	-0,8%
Pertheville-Ners	235	209	188	12,3%	11,2%
Pierrefitte-en-Cinglais	248	233	237	6,5%	-1,7%
Pierrepoint	93	87	92	6,7%	-5,4%
Potigny	1719	1701	1776	1,1%	-4,2%
Rapilly	42	47	46	-10,6%	2,2%
Rouvres	212	197	179	7,6%	10,1%
Saint-Germain-Langot	277	271	246	2,4%	10,2%
Saint-Martin-de-Mieux	399	356	379	12,1%	-6,1%
Saint-Pierre-Canivet	361	342	381	5,4%	-10,2%
Saint-Pierre-du-Bû	440	410	335	7,3%	22,4%
Sassy	189	184	194	2,7%	-5,2%
Soulangy	263	238	248	10,5%	-4,0%
Soumont-Saint-Quentin	548	481	530	13,9%	-9,2%
Tréprel	102	108	111	-5,6%	-2,7%
Ussy	847	755	717	12,2%	5,3%
Versainville	401	389	328	3,1%	18,6%
Vicques	52	51	63	2,0%	-19,0%
Vignats	243	224	206	8,5%	8,7%
Villers-Canivet	667	497	502	34,2%	-1,0%
Villy-lez-Falaise	243	229	248	6,1%	-7,7%
Pont-d'Ouilly	1040	1048	1002	-0,8%	4,6%
Total CDC	25728	24645	24273	4,4%	1,5%

## C. L'évolution des dynamiques démographiques : des soldes naturel et migratoires favorables

Cette renaissance démographique est avant tout le fait d'une réelle amélioration du solde naturel. Ainsi, sur la période 1999-2006, le territoire recense 1083 habitants supplémentaires dont 950 peuvent être imputées au poids grandissant des naissances par rapport au décès.

L'étude du solde naturel montre une relative stabilité du nombre de naissances et de décès. Cependant, depuis de 2004 le nombre de naissance et de décès tendent à augmenter. Ce processus met en évidence un double phénomène :

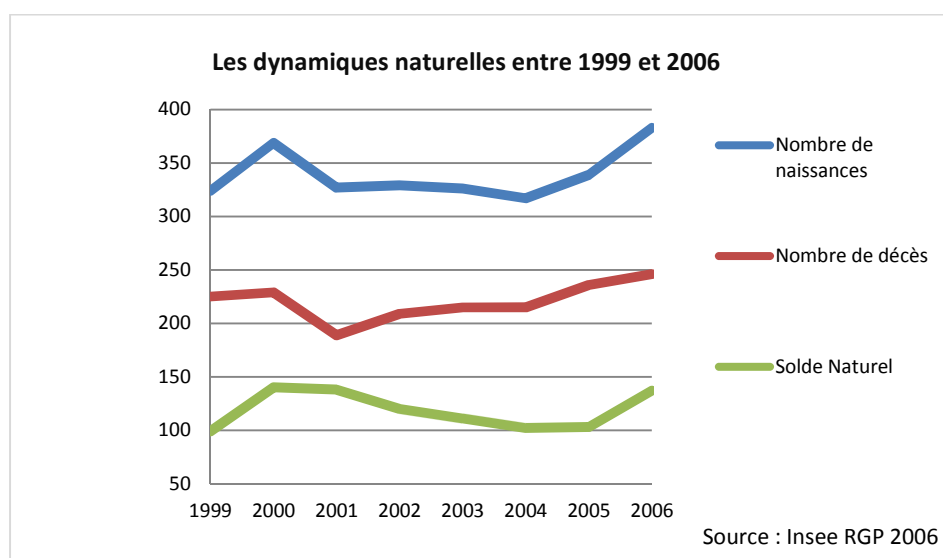
- Un vieillissement marqué de la population
- L'attractivité nouvelle du territoire pour les jeunes ménages

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
<b>Nombre de naissances</b>	324	369	327	329	326	317	339	383
<b>Nombre de décès</b>	225	229	189	209	215	215	236	246
<b>Solde Naturel</b>	99	140	138	120	111	102	103	137

Source : Insee RGP 2006

Figure 2 : Dynamiques naturelles

Si le solde migratoire reste faible avec seulement + 133 habitants entre 1999 et 2006, la communauté de communes semble cependant renouer avec une certaine attractivité. En effet, depuis 1968 seul le dernier recensement met en évidence un solde migratoire positif.



Si l'importance du solde naturel est indéniable, celui-ci ne touche pas toutes les communes de façon similaire. En effet, entre 1999 et 2006 de nombreuses petites communes détiennent un solde naturel encore très faible, voire négatif.

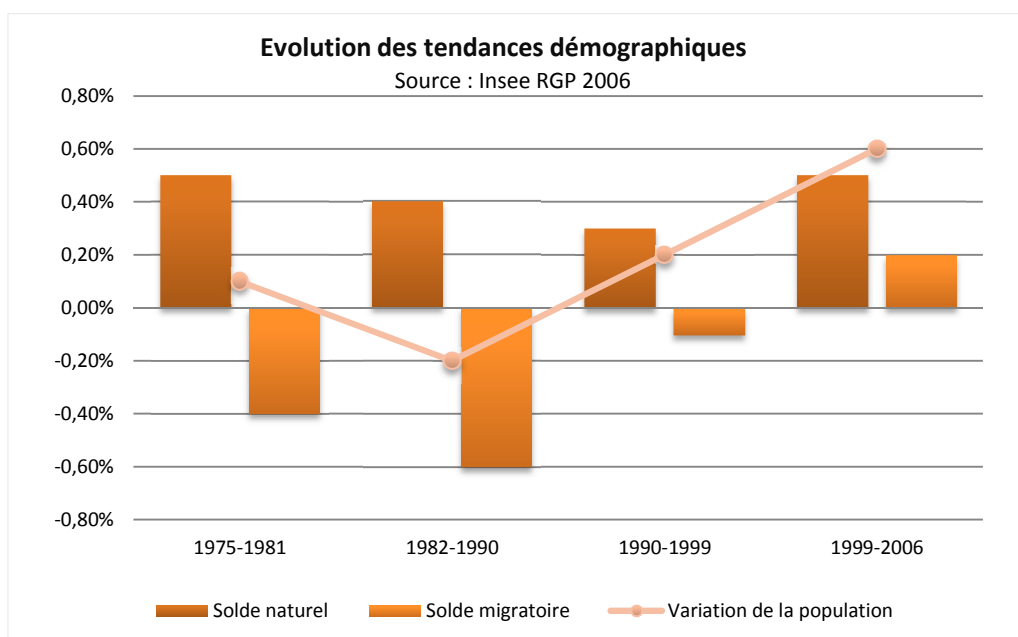
Les communes rurales et vieillissantes situées aux extrémités est et ouest de la communauté de communes telles que Barou-en-Auge, Morteaux-Couliboeuf, Norrey-en-Auge ou encore Bonnoeil, Rapilly et Cordey doivent faire face à un cercle vicieux du vieillissement démographique. Dans ce contexte, elles ne parviennent pas à un équilibre entre naissance et décès.

Les communes de Potigny et Pont-d'OUILLY, qui font figure de pôle relais au sein du territoire, sont particulièrement marquées par ce phénomène. En effet, fortes de leurs commerces et de leurs services, elles concentrent une population vieillissante. Si leur taux de natalité reste faible, elles parviennent néanmoins à se maintenir du fait de leur attractivité.

Du fait de sa position de pôle au sein du territoire, Falaise apparaît comme l'élément moteur de l'accroissement naturel de la Communauté de communes. Entre 1999 et 2006, cette dernière concentre plus de 46,9% des naissances du territoire.

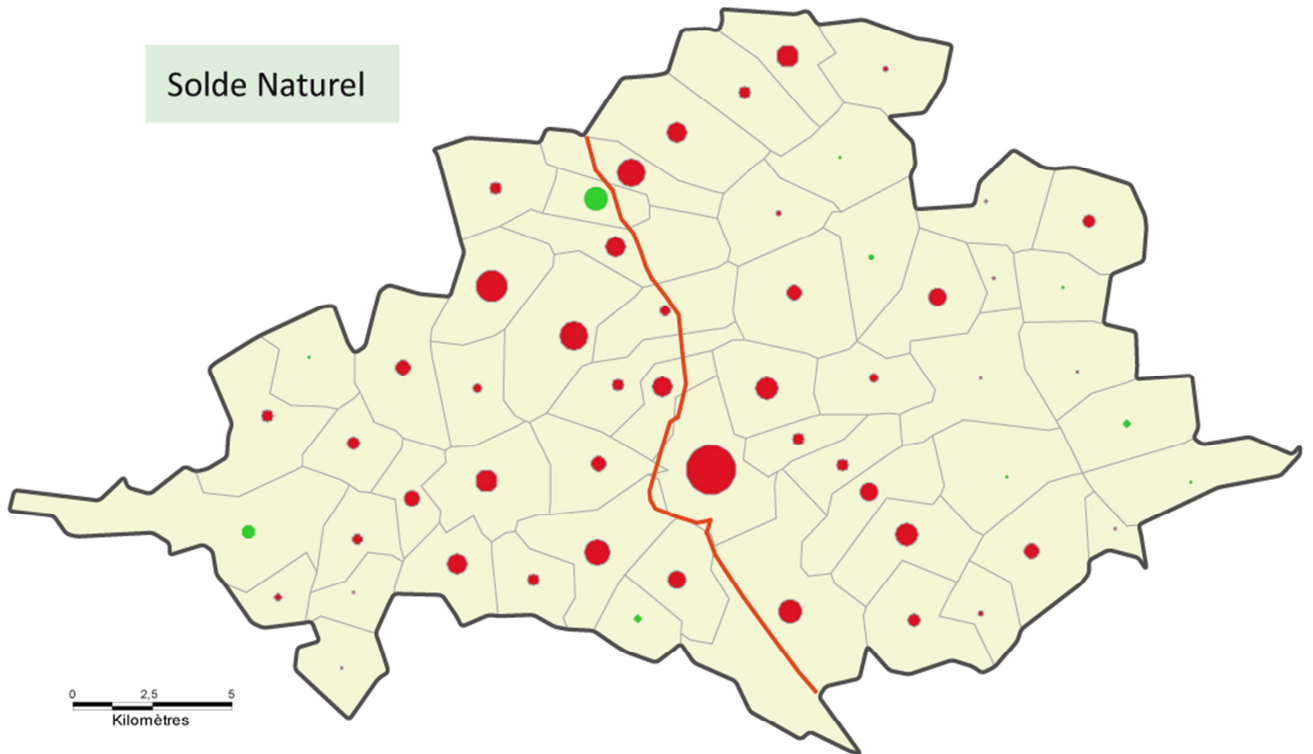
Cependant, malgré ce dynamisme la commune centre tend à perdre des habitants. La dernière période intercensitaire met en évidence la faiblesse de l'excédent démographique total avec un taux d'accroissement qui ne dépasse pas 0,5 %. En effet, face à un solde démographique de -344 habitants, le solde naturel qui s'élève pourtant à 385 habitants parvient à peine à compenser les départs.

Figure 3 : Evolution des tendances démographiques

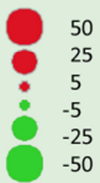


# Les dynamiques démographiques en 1999 et 2006

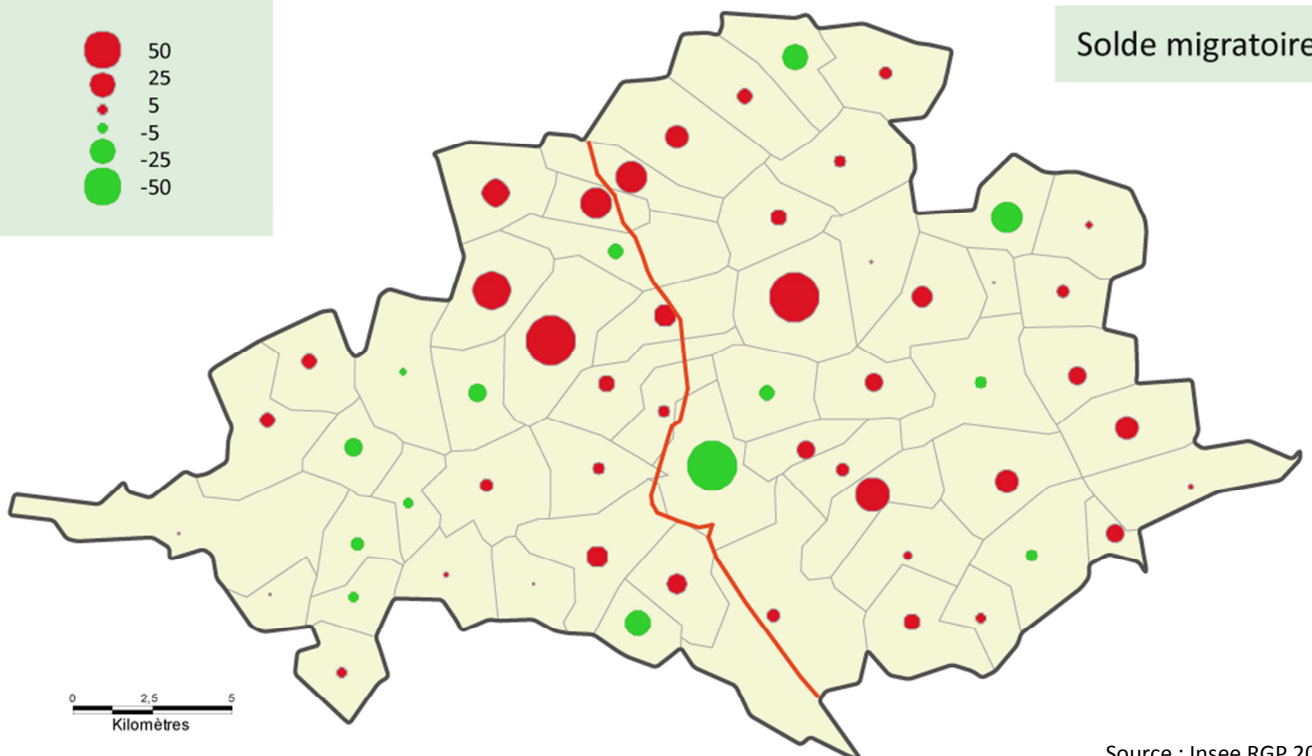
Solde Naturel



Solde naturel  
Solde migratoire  
en nombre



Solde migratoire





## **D. La structure par âge de la population : un vieillissement marqué**

En 2006, la Communauté de Communes du Pays de Falaise enregistre un indice de jeunesse de la population de 1,58. Bien que situé au dessus de la moyenne départementale (1,22), le territoire a vu sa population rajeunir rapidement entre 1999 et 2006. Cependant, ces chiffres cachent des disparités entre les communes. En effet, à l'image des précédentes dynamiques démographiques, l'âge moyen met en relief une organisation radioconcentrique du territoire où Falaise apparaît comme un pôle autour duquel se structure le territoire.

Les communes du nord du territoire, situées à proximité directe de Falaise et de la N 158 forment un premier ensemble. Faisant partie de la première vague de périurbanisation, leur population est actuellement une population d'actifs vieillissants avec un âge moyen compris entre 36 et 40 ans.

Avec un âge moyen compris entre 31,5 et 34,5 ans, cinq communes, Saint-Martin-de-Mieux, Epaney, Bernières d'Ailly, Villers-Canivet et Les Loges-Saulces se distinguent de l'ensemble du territoire. Situées en étoile autour de Falaise et à proximité des principaux axes de communication, elles sont dynamisées par une vague de périurbanisation récente.

Enfin, les communes localisées aux extrémités est et ouest de la communauté de communes et plus particulièrement Bonnoeil, le Détroit, Rappilly, le Marais-la-Chapelle, Barou-en-Auge, Vicques et Courcy sont les communes où la moyenne d'âge est la plus élevée (supérieur à 40 ans) du territoire.

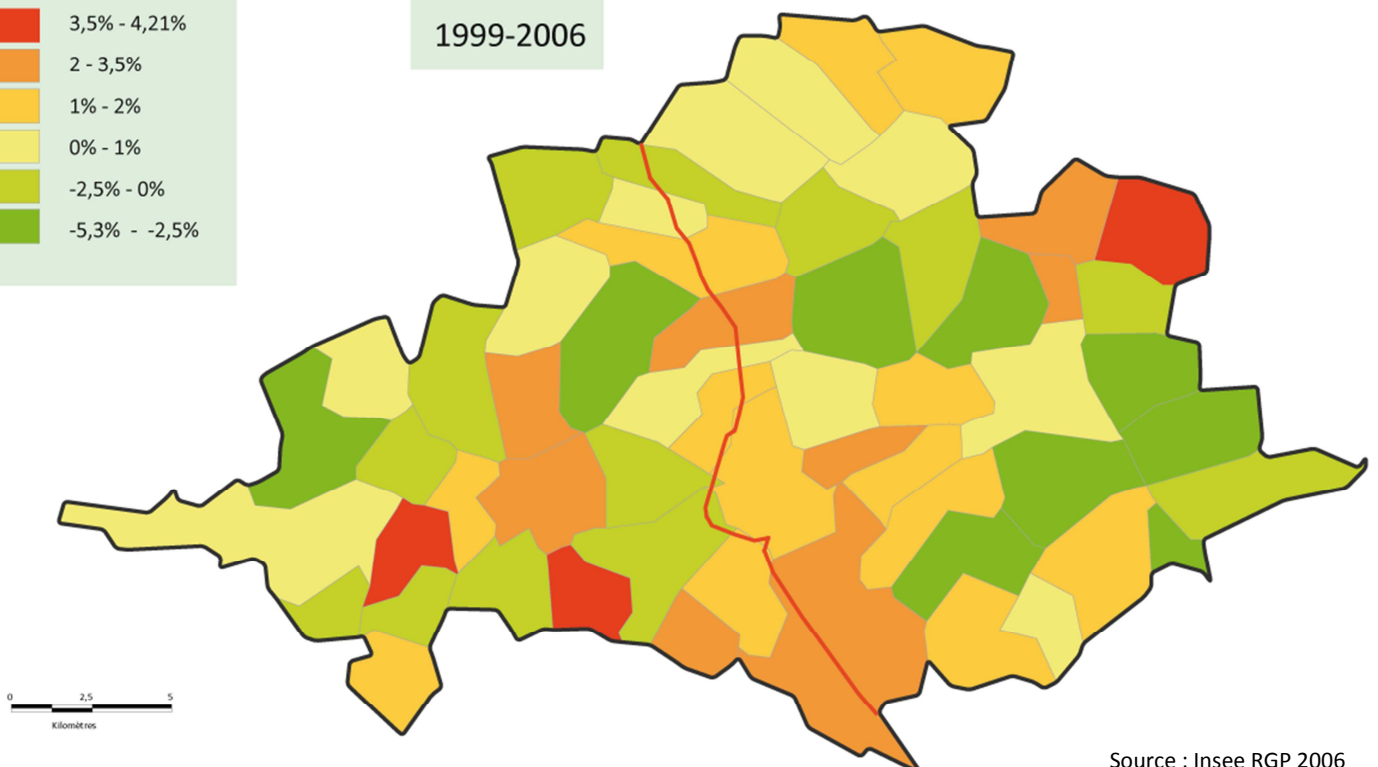
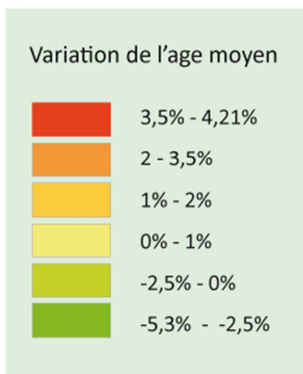
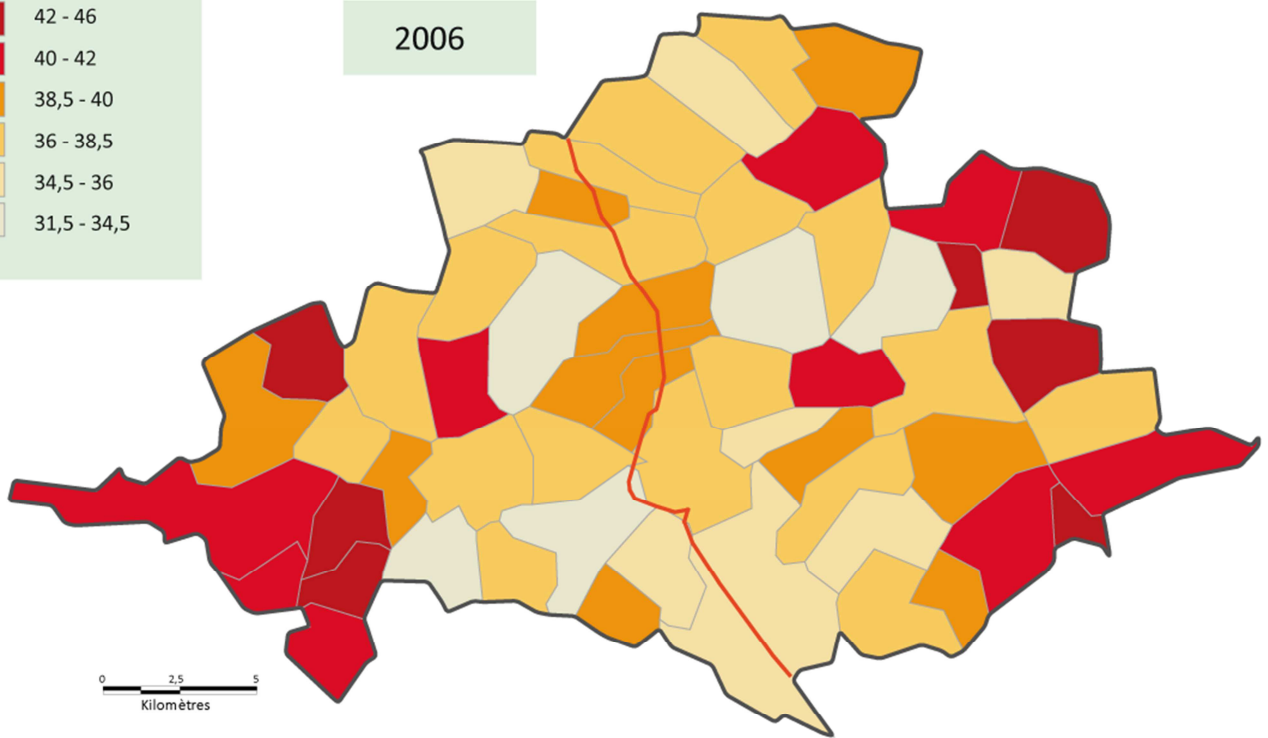
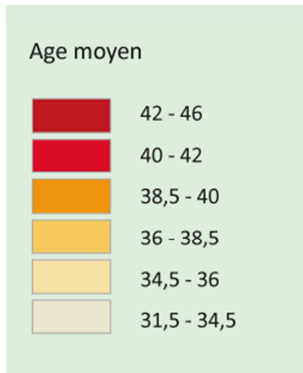
Falaise apparaît comme un cas particulier. En effet, regroupant l'essentiel des commerces et des services présents sur le territoire ainsi que la majeure partie du logement social et des constructions neuves, la commune centre rassemble à la fois les jeunes et les ménages plus âgés.

Cependant, l'évolution de l'âge moyen entre 1999 et 2006 tend à mettre en évidence une réduction des écarts entre les différentes communes. En effet, ce sont les communes les plus âgées qui ont vu leur âge moyen diminuer le plus rapidement et réciproquement ce sont les communes les plus jeunes où il augmente le plus vite.

Villers-Canivet, Saint-Martin-de-Mieux, Epaney, font figure d'exception. Ces trois communes sont parmi les plus jeunes de la communauté de communes et voient leur âge moyen continuer de diminuer. Ce dynamisme est à mettre en lien avec un secteur de la construction dynamique. En effet, entre 1999 et 2006, 51 permis de construire ont été délivrés à Villers-Canivet, 21 à Saint-Martin-de-Mieux et 51 à Epaney. Communes attractives du fait de leur accessibilité, du prix et de la disponibilité du foncier, elles sont en mesure d'attirer les jeunes ménages.

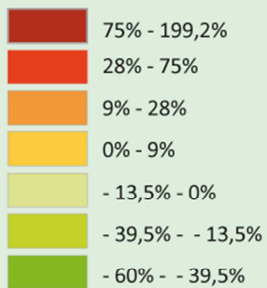


# L'âge de la population

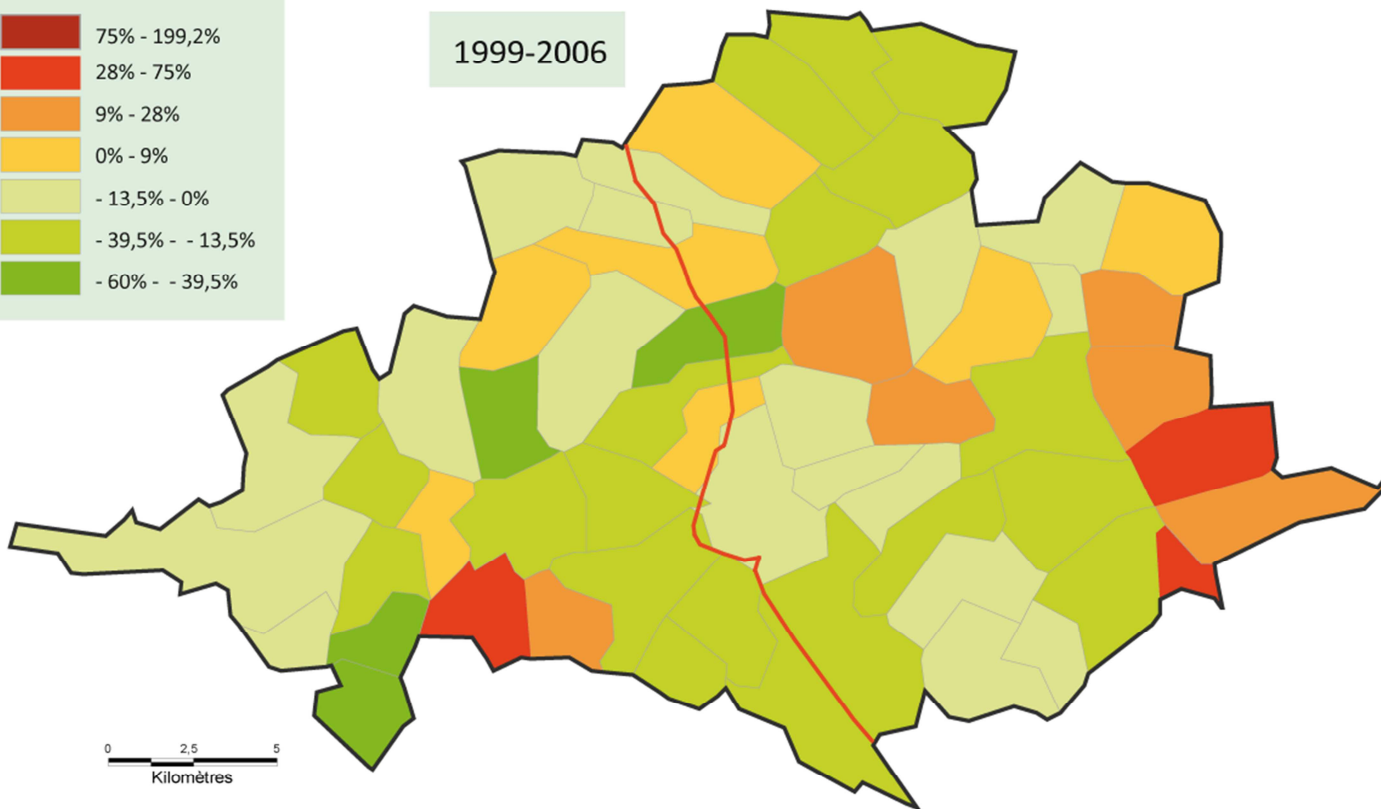


# Classes d'âge

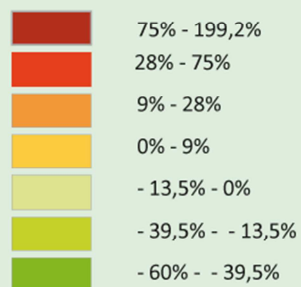
## Variation des 15-29 ans



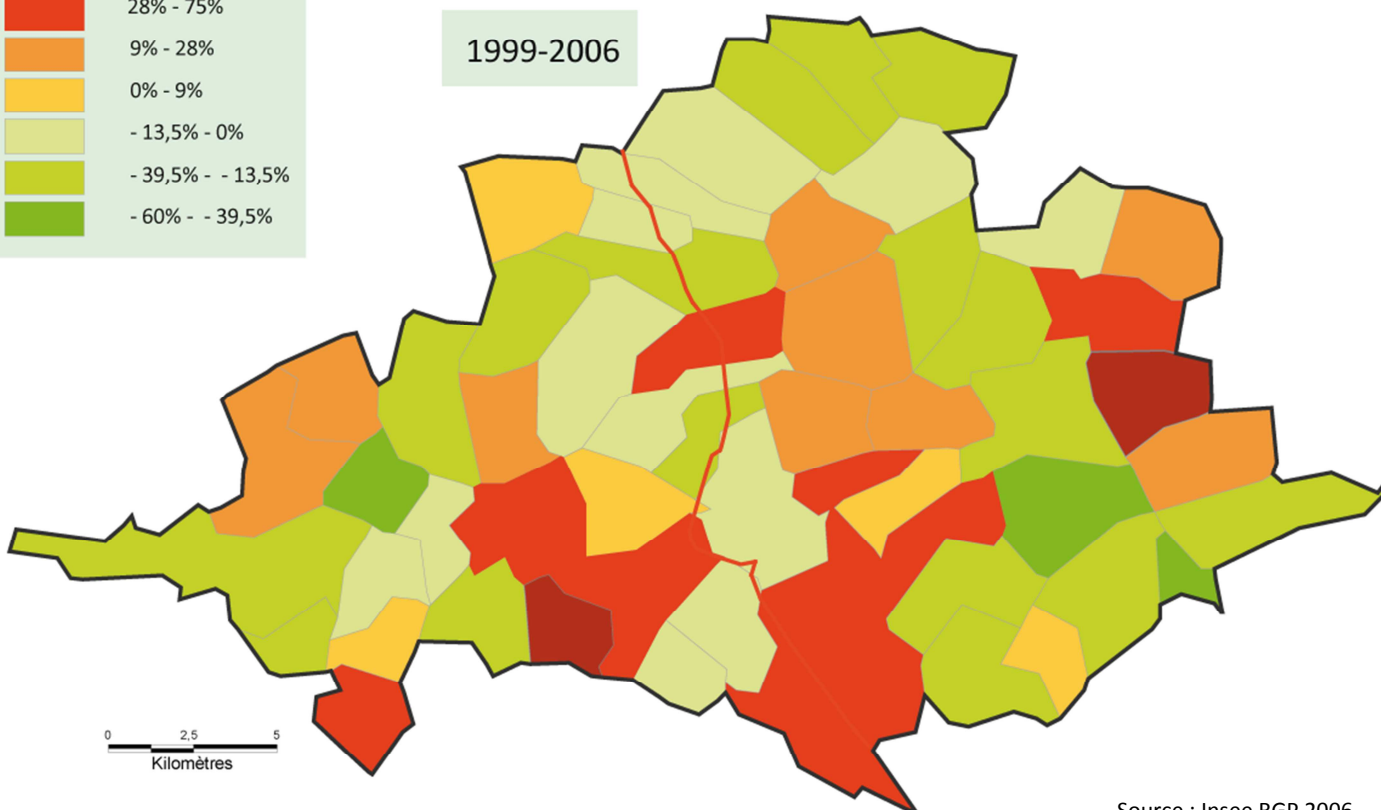
1999-2006



## Variation des 60-74 ans

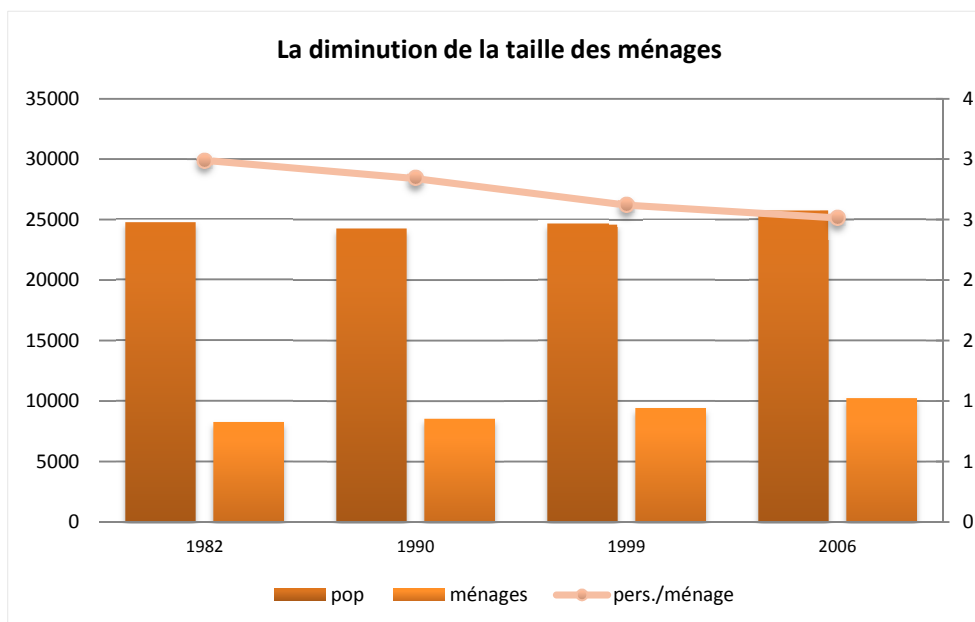


1999-2006



## II. La structure des ménages

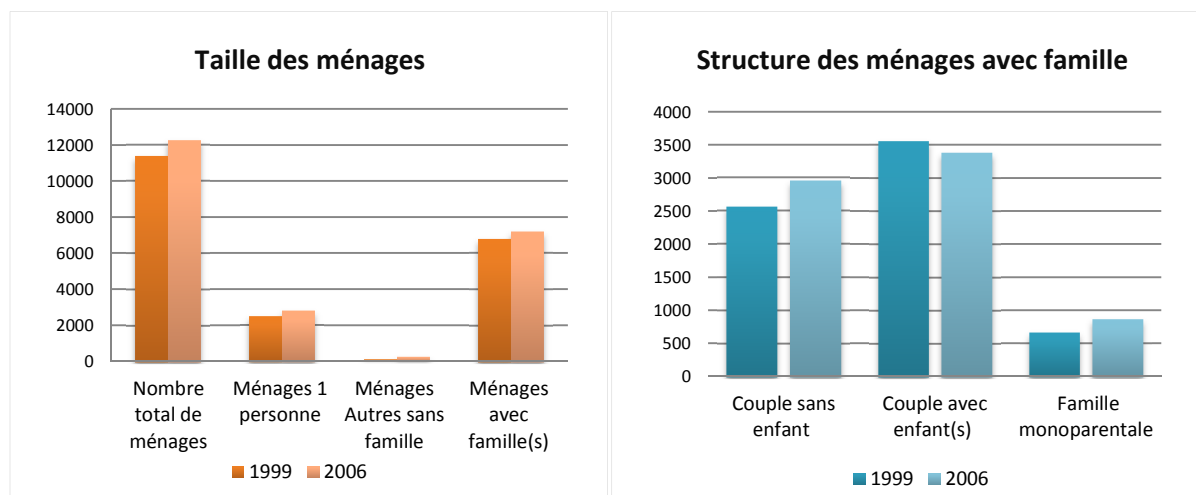
### A. Une diminution progressive de la taille des ménages



Source : Insee RGP 2006

Entre 1999 et 2006, le nombre de ménages présents sur la communauté de commune du Pays de Falaise est passé de 9 400 à 10 255. Cette augmentation du nombre de ménages (+ 9,1%), bien que liée à la croissance de la population sur le territoire, doit avant tout être mise en relation avec la diminution de la taille moyenne des ménages. En effet, le nombre de ménages augmente plus vite que la population. Ainsi, sur la dernière période intercensitaire, le nombre moyen de personnes par foyer est passé de 2,55 à 2,46. Il reste cependant supérieur à la moyenne départementale qui est de 2,3.

Source : Insee RGP 2006



En 2006 près de 27,4 % des ménages étaient composés d'une seule personne (contre 32,5 % sur le département), et les couples sans enfants représentaient quant à eux 28,8% des ménages (contre 27,9 pour le département). Ainsi, la part des petits (ménages de 1 à 2 personnes) s'élèvent à 56,2 % du total des ménages de la communauté de Communes.

A l'inverse, avec 28,8% (contre 29,5% en moyenne pour le Calvados) les couples avec enfants représentent une part relativement faible de la population de la communauté de commune, part qui ne cesse de diminuer avec -4,9% sur la période 1999-2006.

Cette réduction progressive de la taille des ménages des conséquences directes sur les besoins en logements avec :

- **Une augmentation de la demande** : en effet, le seul maintien de la population entre 1999 et 2006 aurait nécessité la construction de plus de 300 logements, soit l'intégralité des logements produits lors de l'année 2000.
- **Une évolution de la demande** qui met l'accent sur un besoin croissant en logements de petite taille à la fois pour les jeunes arrivants et les personnes âgées.

## B. La croissance des ménages dits « établis »

La forte part de petits ménages peut s'expliquer par la progression rapide des ménages âgés et des ménages établis au détriment des jeunes ménages qui diminuent tant en poids qu'en volume.

**LES 65 ANS ET PLUS :** avec une augmentation de 8,8% en 7 ans, ils sont passés de 3 798 à 4 131 entre 1999 et 2006. Ces derniers représentent ainsi 18,8 % des ménages en 2006 contre 17,9 % en 1999.

**LES MENAGES « ETABLIS »<sup>1</sup>** renforcent progressivement leur poids au sein de la communauté de communes. Ainsi, ils représentent 37% des ménages en 2006 contre 34,4% en 1999 soit une progression de 11,5%. Au sein de cette classe, ce sont les 55-64 ans qui connaissent l'augmentation la plus marquée. Passant de 2 188 à 2 731, les ménages de 55 à 64 ans enregistrent une croissance de 24,8% (la plus élevée de tout le territoire).

**LES JEUNES MENAGES** sont dans une dynamique opposée et voient ainsi leur représentation diminuer sur le territoire intercommunal. Au nombre de 8 090 en 1999, ils ne sont plus que 7 669 en 2006 soit une diminution 5,2% en 7 ans. Ne représentant plus que 35% des ménages en 2006 (contre 38,2% en

---

<sup>1</sup> On qualifie de ménages établis les ménages de 40 à 64 ans souvent mariés, avec ou sans enfants à charge.

1999), ils perdent ainsi leur prédominance au profit des ménages « établis » qui représentent désormais une part plus importante du total des ménages.

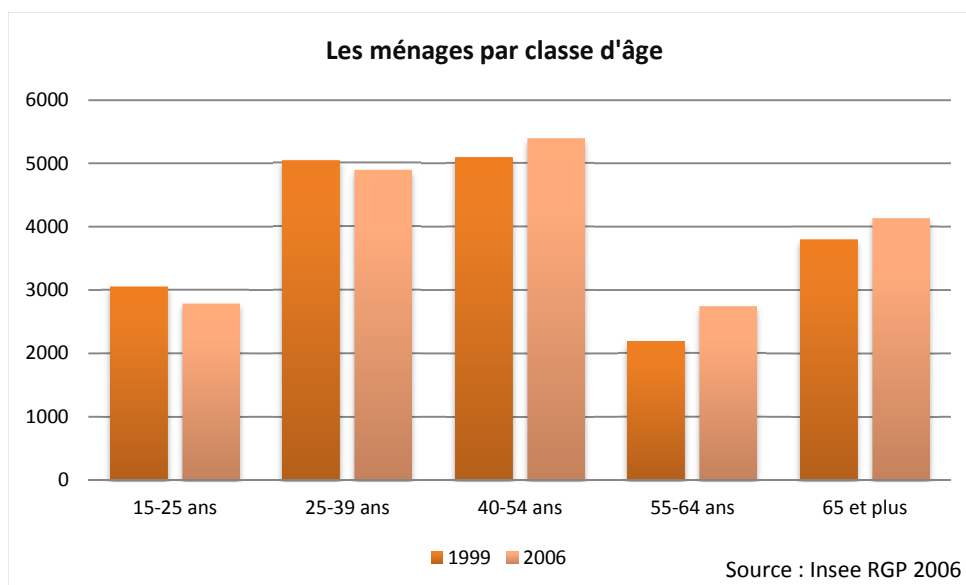
Figure 6 : L'âge des ménages

	1999	2006	Part 1999	Part 2006
15-25 ans	3053	2782	14,4%	12,7%
25-39 ans	5037	4887	23,8%	22,3%
40-54 ans	5092	5389	24,1%	24,6%
55-64 ans	2188	2731	10,3%	12,5%
65 et plus	3798	4131	17,9%	18,8%
<b>Total</b>	<b>21167</b>	<b>21929</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

Source : Insee RGP 2006

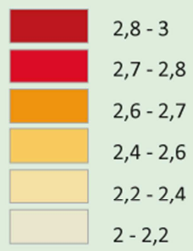
Cette évolution est semblable aux dynamiques observées sur des territoires plus larges. En effet, ce processus s'inscrit dans un schéma résidentiel qui se vérifie non seulement à l'échelon du Pays Sud Calvados et du département mais aussi à l'échelon national :

- Départ d'une partie des jeunes ménages, en particulier les 15-24 ans en recherche de formation et d'emplois.
- Arrivée de jeunes ménages, les 25-39 ans qui s'installent en périphérie des pôles urbains notamment avec la volonté de devenir propriétaire.
- Fixation des ménages « établis » autour du lieu de travail et du bien immobilier

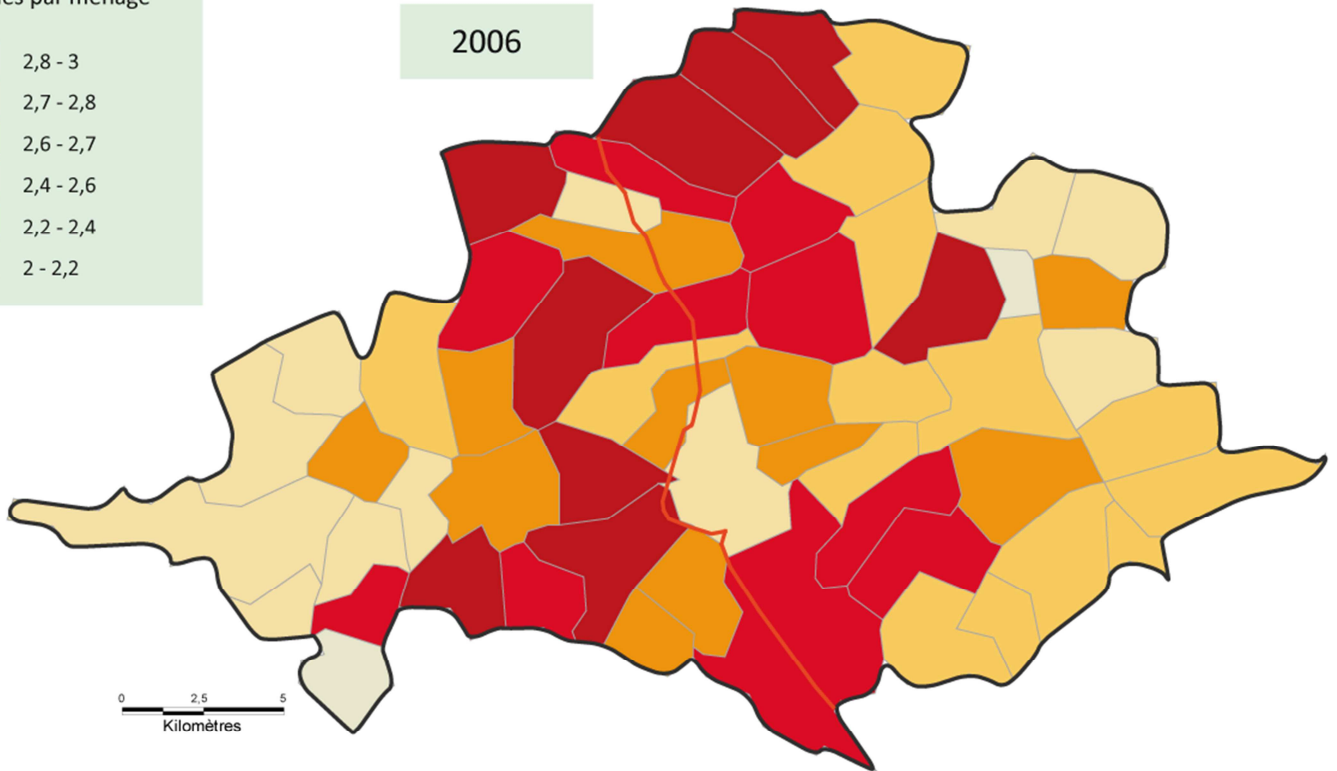


## La structure des ménages

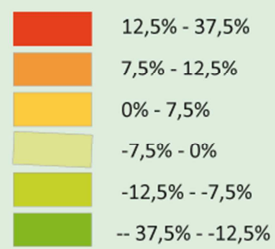
Nombre moyen de personnes par ménage



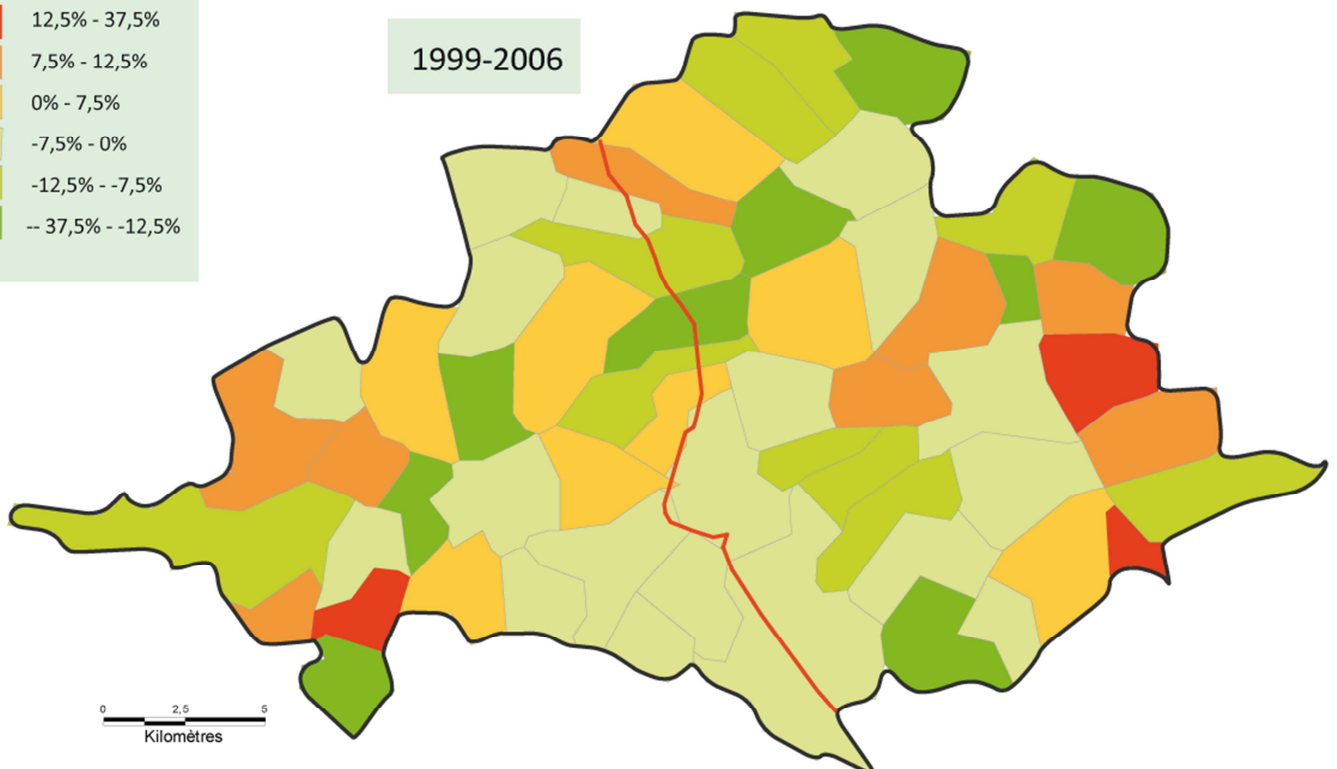
2006



Variation du nombre de personnes par ménages

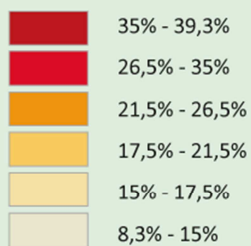


1999-2006

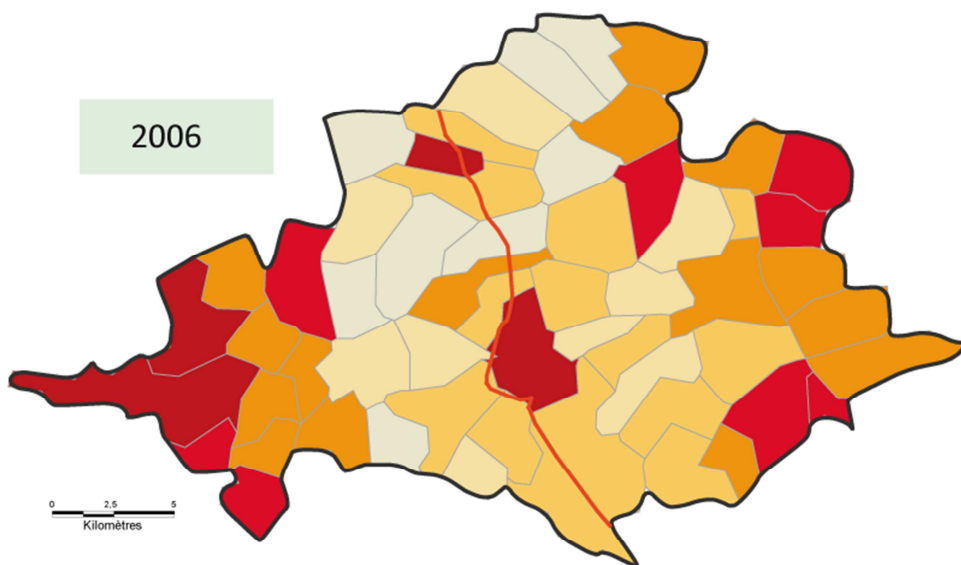


# La structure des ménages

Part des ménages seuls

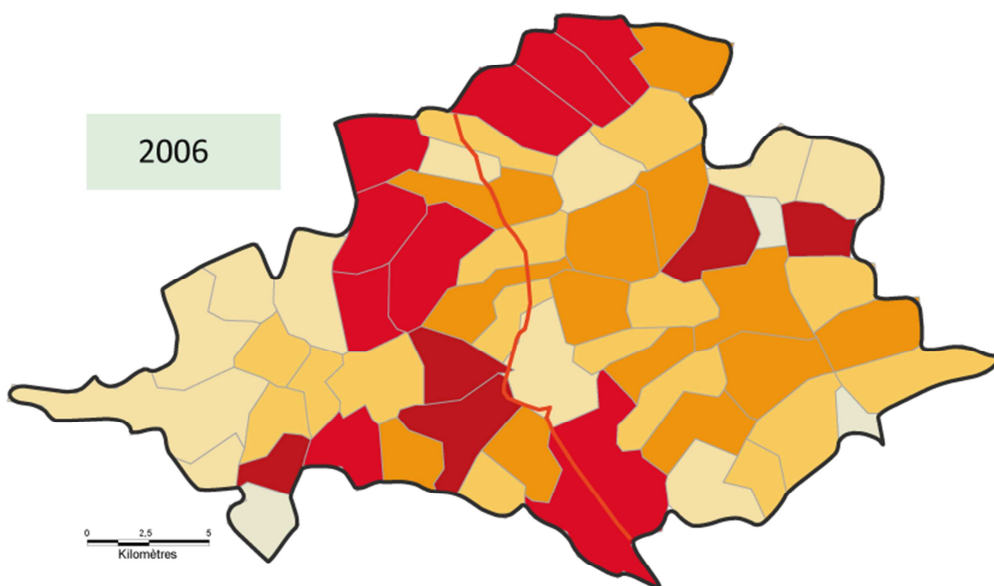
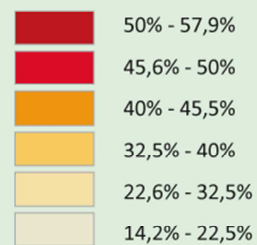


2006

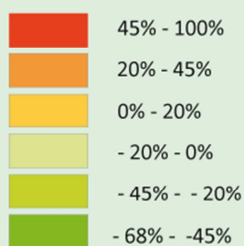


2006

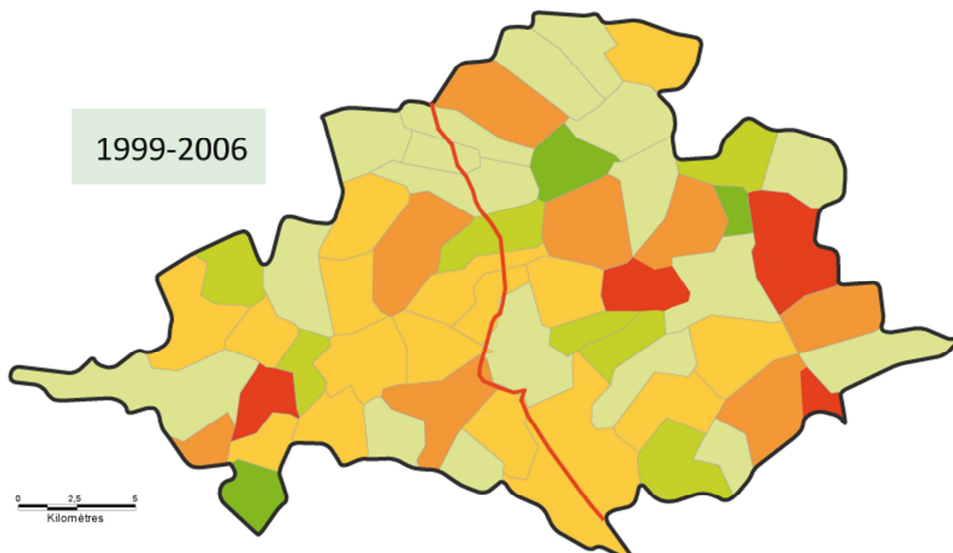
Part des famille avec enfants



Variation du nombre de couple avec enfants



1999-2006





A une échelle plus fine, la structure et l'évolution de la taille des ménages mettent en avant des logiques distinctes. En effet, trois types de territoires associés à des mécanismes spécifiques ressortent de l'analyse.

### III. Un territoire organisé autour de trois sous-ensemble territoriaux

#### A. La commune centre : Falaise

Le premier territoire correspond à la commune centre, Falaise qui se structure à l'image des principaux pôles urbains du département avec :

- La concentration de la population (8475 habitants pour 736 hab./km<sup>2</sup>)
- Une augmentation du nombre de ménages (+ 6,1%)
- Une faiblesse de la taille moyenne des ménages (2,2 personnes par ménages)
- Une concentration des personnes seules (35,6%) et des ménages sans enfants (34,2%)
- Une faiblesse de la part des couples avec enfants (23,6%) accentuée par leur diminution rapide (-17%)

Caractérisée par la concentration de la population et des fonctions urbaines (emplois, des services, lieux de formation et loisirs...), Falaise fait figure de première étape dans le parcours résidentiel. En effet, centralisant l'essentiel des logements sociaux et des logements de petite taille de la communauté de communes, c'est la seule commune du territoire qui permet de satisfaire la demande des jeunes ménages. A ce titre, Falaise concentre les 15-29 ans (21,9% contre 16,8% pour la moyenne intercommunale).

A l'inverse, l'offre de logement de Falaise ne répond que partiellement aux besoins des couples avec enfants insérés dans la vie active. Ils tendent ainsi à quitter la commune centre pour la proche périphérie dans un processus de périurbanisation proche.

Ce double processus met en évidence un certain nombre d'enjeux de territoire. En effet, pour maintenir le dynamisme de la commune centre et donc du territoire et rompre avec le cercle vicieux du vieillissement de la population, il semble nécessaire :

- **D'attirer les jeunes** : développer l'offre de petits logements en faveur des jeunes ménages et des jeunes actifs



- **De Fixer une population mouvante, les jeunes couples et les couples avec enfants :**  
proposer des logements adaptés à leur besoins

## **B. L'espace périurbain ou secteur intermédiaire**

A côté de ce premier territoire, se dessine un second espace qui regroupe une vingtaine de communes, distribuées de manière radioconcentrique autour de Falaise. Il correspond non seulement à l'aire de périurbanisation de Falaise mais également à celle plus lointaine de Caen et d'Argentan.

Organisé et structuré par la N158 et l'A88, c'est un espace qui correspond à la phase de stabilisation du parcours résidentiel résultant de l'acquisition d'une maison individuelle. Il se caractérise par :

- Un nombre moyen de personnes par ménage élevé (entre 2,6 et 3)
- Une faible part des ménages seuls (inférieure à 21,5%) et réciproquement une part élevée des familles avec enfants (entre 32,5 et 57,9%)

Les communes du nord de la Communauté de Communes telles que Maizières, Rouvres, OUILLY-le-Tesson, Fontaine-le-Pin, Villers-Canivet, Norron-l'Abbaye ou encore Saint-Martin-de-Mieux ont connu un phénomène de périurbanisation ancien. Aujourd'hui, alors que l'on constate, une diminution de la part des familles avec enfants et du nombre de personnes par ménage, elles sont marquées par un phénomène de décohabitation.

Cependant, ces communes connaissent dans le même temps une seconde vague de périurbanisation liée à l'arrivée sur le territoire de primo-accédants. En effet, entre 1999 et 2006, la part des 30-44 ans a connu une augmentation allant de 10% à 20%. Situées au nord de la communauté de communes, elles accueillent désormais une population d'origine caennaise dans une logique de **périurbanisation lointaine**<sup>2</sup>.

Les communes les plus proches de Falaise et les communes du sud de la Communauté de Communes telles que La Hoguette, Saint-Pierre-du-Bû, Aubigny, Versainville, Pertheville-Ners, Beaumais, Ussy ou Leffard connaissent le même processus de périurbanisation lié à l'arrivée de primo-accédants. Cependant, alors que ce mécanisme est en voie de ralentissement après avoir connu une phase plus active entre 1990 et 1999, ces communes concentrent des ménages dits « établis » c'est à dire des

---

<sup>2</sup> Processus d'éloignement progressif entre le lieu de résidence et lieu de travail notamment lié aux coûts du foncier. Plus l'aire d'attraction du pôle d'emploi est forte, plus le processus de périurbanisation s'étend dans l'espace.

ménages de 45 à 59 ans, souvent mariés, avec ou sans enfants à charge. Face à leur éloignement de la métropole caennaise, il est à supposer qu'elles attirent une population plus locale, notamment originaire de Falaise voire d'Argentan.

### **C. Le secteur rural**

A l'inverse les extrémités est et ouest de la Communauté de Communes concentrent les ménages de petite taille. En effet, le nombre moyen de personnes par ménages compte parmi le plus faible du territoire (entre 2 et 2,4) et réciproquement, la part de ménages seuls est parmi les plus élevées.

Espace de peuplement ancien lié à l'activité agricole, le secteur rural doit faire face au cercle vicieux du vieillissement de la population. Il conjugue ainsi un taux de natalité faible et un taux de mortalité élevé.

Peu attractif du fait de la faiblesse et de l'inadaptation de l'offre en logement, de son éloignement des principaux pôles d'emploi, tant en termes de distance que de temps, la situation est accentuée par des dynamiques migratoires généralement déficitaires.

Cet espace est donc confronté aux enjeux attachés aux des territoires ruraux tels que:

- Le maintien des services et des commerces
- L'isolement des personnes âgées en campagne
- La dévalorisation d'un habitat ancien qui ne répond pas aux normes de confort
- La sous-occupation des logements

La prise en compte de ces différents enjeux, notamment dans des logiques d'équité territoriale, soulève la question de la planification des politiques de logement sur le territoire intercommunal en particulier :

- La réhabilitation du parc ancien disponible
- Le développement l'offre foncière et l'offre de logement neuf
- La croissance modérée du parc social

# LA DEMOGRAPHIE

	Falaise	Espace périphérique	Extrémités Est et Ouest
Densité	<b>Elevée</b>	<b>Moyennes</b>	<b>Très faible</b>
Caractéristiques	<b>Pôle urbain</b>	<b>Espace périurbain</b>	<b>Espace rural</b>
Fonctions	<b>Concentre les activités, les services et la population</b>	<b>Résidentielle</b>	<b>Agricole</b>
Cadre paysager et bâti	<b>Bâti urbain dense</b> Immeubles, maison de ville...	<b>Bâti pavillonnaire peu dense</b> Maison individuelle avec jardin	<b>Bâti rural</b> Structuré autour de bourgs ruraux et de quelques fermes isolés
Dynamiques de la population	<b>Solde migratoire déficitaire</b> <b>Solde naturel largement positif</b>	<b>Attractivité</b> Foncier disponible et accessible	<b>Vieillessement</b> Cercle vicieux du vieillissement de la population
Population associées	<b>Ménages seuls</b> Décohabitation des 15-24 ans Ménages précaires liés à la concentration du parc social	<b>Familles</b> Jeunes ménages, les primo-accédants 25-39 ans Ménages « établis »	<b>Ménages seuls</b> Vieillessement des ménages de 75 ans et plus
Enjeux	<b>Répondre aux besoins spécifiques et fixer une population mobile</b> Développer le parc en lien avec la décohabitation et la diminution de la taille des ménages Maintenir les familles Développer l'offre en petit logements Améliorer la qualité du parc	<b>Soutenir les dynamiques actuelles</b> Maîtriser les coûts du foncier Donner les conditions nécessaires à la mixité Développer l'offre en logements sociaux Limiter l'étalement urbain dans une optique de développement durable	<b>Renforcer le dynamisme et l'attractivité</b> Améliorer la qualité du parc Développer l'offre foncière et l'offre en logement Proposer des solutions pour une population vieillissante

## IV. La structure économique du territoire

L'objectif est de présenter les principales tendances en matière économique caractérisant le territoire de la communauté de communes du pays de Falaise. Il s'agit de repérer les évolutions ayant, ou pouvant avoir des incidences sur les politiques de l'habitat que mènera la collectivité.

### A. Le marché du travail

La communauté de communes du Pays de Falaise est un territoire relativement dynamique du point de vue économique. En effet, en 2008 elle regroupe 813 entreprises et 8881 emplois salariés<sup>3</sup> sur un territoire qui compte 16 064 actifs en 2006.

Cette situation est principalement due à la ville de Falaise qui se place à la 9<sup>ème</sup> place du département en ce qui concerne le nombre d'entreprises (451) et à la 8<sup>ème</sup> place en termes d'emploi salarié (2803). Dynamisée par ce pôle économique, la Communauté de Communes concentre ainsi 3% des entreprises et 3,7% de l'emploi salarié du Calvados.

Malgré un contexte de crise, l'économie locale semble se maintenir. En effet, sur la période 2000-2006 le nombre d'emploi tend à augmenter (+11,6%) en même temps que le nombre d'entreprises se développe (+ 15,6% entre 2000 et 2008). Ainsi, les efforts d'investissements réalisés au cours des dernières décennies dans le but d'endiguer les effets liés à la fermeture de nombreuses usines et notamment de Moulinex, tendent à porter leurs fruits.

#### 1. Les entreprises

La structure économique de la Communauté de Communes du Pays de Falaise est organisée autour d'un pôle principal, Falaise (451 entreprises), et de deux pôles intermédiaires qui jouent un rôle de relais, les communes de Potigny au nord (54 entreprises) et de Pont d'Ouille à l'ouest (47 entreprises).

A plus faible mesure, à l'est Morteaux-Couliboeuf fait figure de commune structurante. Avec seulement 16 entreprises, elle apparaît en effet comme une commune dynamique au sein d'un espace où elles sont largement sous représentées.

---

<sup>3</sup> Les chiffres liés à l'emploi salarié ne sont disponibles que jusqu'en 2006. Ils ne tiennent donc pas compte des répercussions liées à la crise économique de 2007.

Au-delà de ces quatre communes qui concentrent près de 70% des entreprises du territoire (55% pour la seule commune de Falaise), les communes du sud telles que Saint-Pierre-du-Bû, la Hoguette ou encore Saint-Martin-Mieux connaissent elles aussi une dynamique économique positive.

En effet, regroupant un nombre d'entreprises non négligeable compte tenu de leur faible importance démographique, elles semblent dynamisées par la proximité de Falaise, de la N 158 et de l'ouverture prochaine de l'A88. Elles ont ainsi vu leur nombre d'entreprises augmenter dans des proportions allant de 100 à 500 % entre 2000 et 2008.

A l'inverse, les communes situées au nord de Falaise telles qu'Aubigny, Villers-Canivet, Saint-Pierre-Canivet et Soulangy semblent souffrir de cette situation. Bien que plus près de Caen, elles se trouvent désormais dans une situation d'isolement relatif. En effet, permettant d'améliorer l'accessibilité des communes du sud, l'ouverture de la liaison autoroutière entre Falaise et Argentan, participe également à dévaloriser la situation des communes du nord et crée un effet tunnel<sup>4</sup>.

Figure 7 : Communes dont le nombre d'entreprises a augmenté de manière significative entre 2000 et 2008

Commune	Localisation	Nombre d'entreprises en 2000	Nombre d'entreprises en 2008	Taux de variation
Louvagny	Est	1	3	200,0%
Bernières-d'Ailly	Est	2	4	100,0%
Noron-l'Abbaye	Sud	2	5	150,0%
Vignats	Sud	2	5	150,0%
Norrey-en-Auge	Est	1	5	400,0%
Pertheville-Ners	Sud	2	6	200,0%
Saint-Martin-de-Mieux	Sud	2	12	500,0%
La Hoguette	Sud	7	15	114,3%
Fresné-la-Mère	Sud	8	16	100,0%

Source : Insee Répertoire Alisse

<sup>4</sup> L'effet tunnel se manifeste par le développement accéléré des espaces situés autour des accès aux axes de transport (entrée d'autoroute, gares TGV...) et l'isolement relatif des espaces traversés mais éloignés de ces points d'accès.

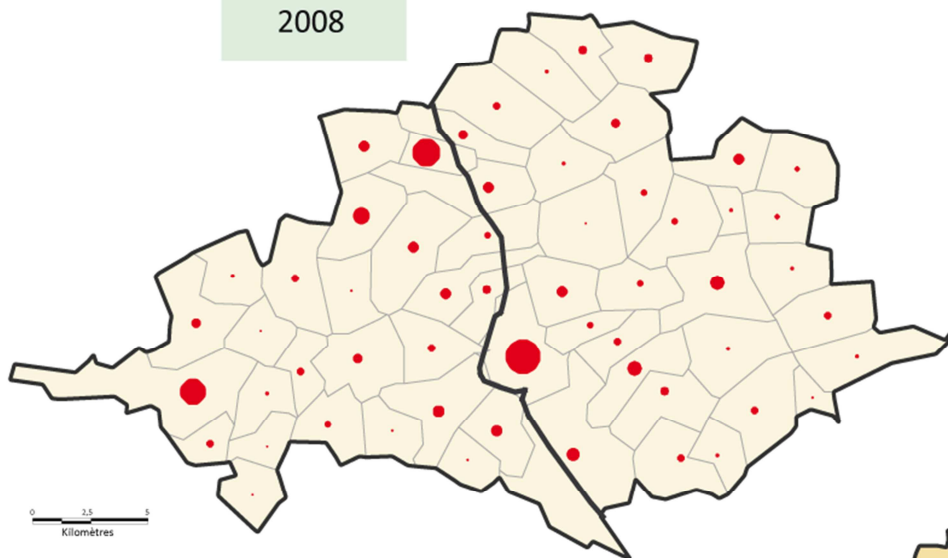
## 2. L'emploi salarié

De manière réciproque, les cartes de la répartition de l'emploi salarié mettent en avant un phénomène de concentration de l'emploi dans les principaux pôles du territoire. Les communes de Falaise (2803 emplois), de Potigny (559 emplois) et de Pont-D'Ouille (335 emplois) apparaissent ainsi comme les communes les plus dynamiques tant en matière d'emploi que d'entreprises.

Cependant, à l'inverse d'une répartition quasi exclusive comme le laissent apparaître les cartes de répartition des entreprises, l'organisation de l'emploi semble plus homogène. En effet, en dehors de Falaise, de Potigny et de Pont-d'Ouille, l'emploi décroît progressivement vers l'ouest et vers l'est à mesure que l'on s'éloigne de Falaise et de la N 158.

# Répartition de l'emploi sur le territoire

2008

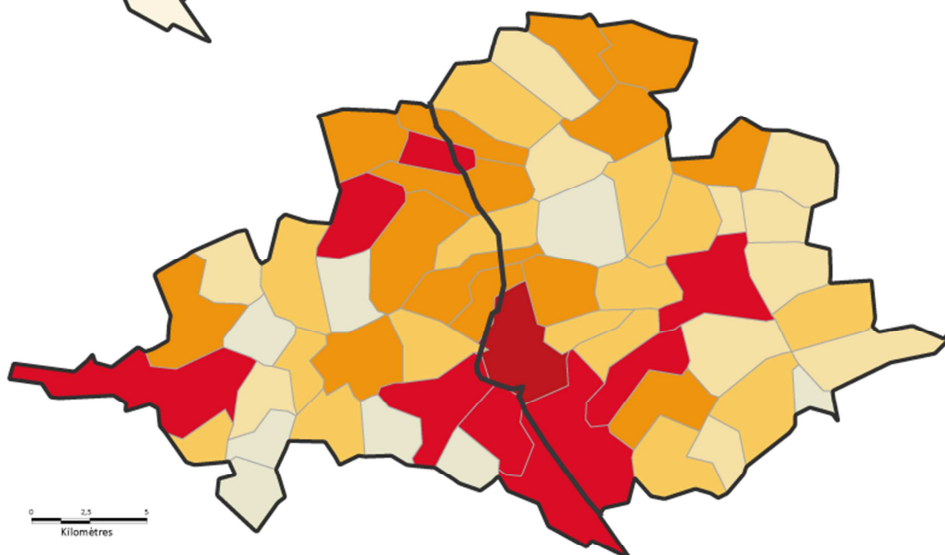
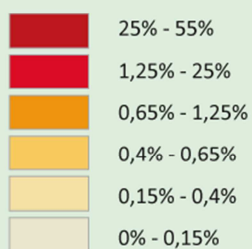


Nombre d'entreprises



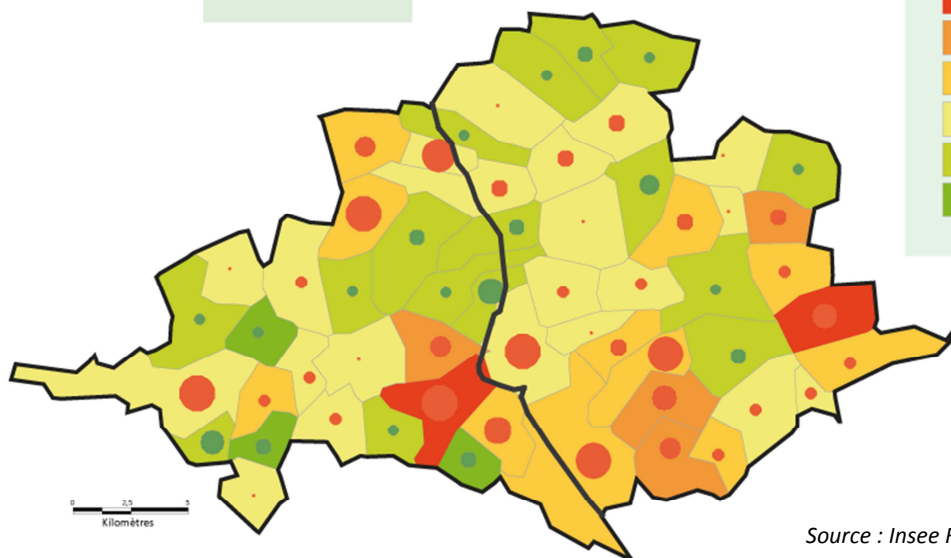
0 2,5 5  
Kilomètres

Concentration des entreprises

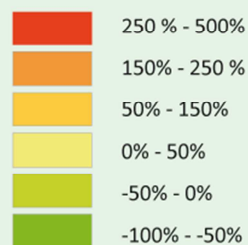


0 2,5 5  
Kilomètres

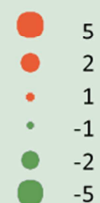
2000 - 2008



Taux de variation du nombre d'entreprises



Variation des entreprises en valeur brute



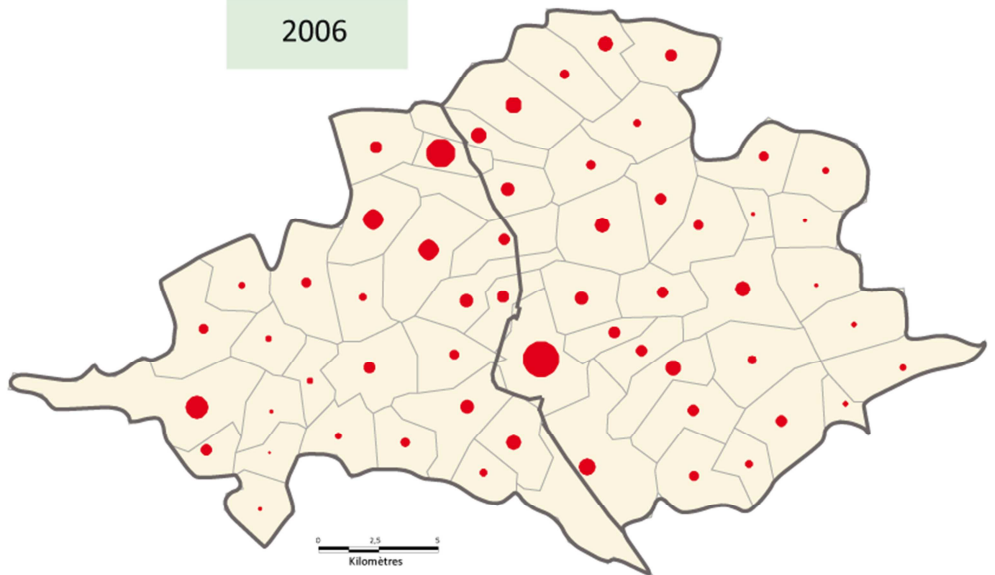
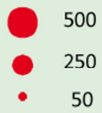
0 2,5 5  
Kilomètres

Source : Insee Répertoire Alisse

# Répartition de l'emploi salarié sur le territoire

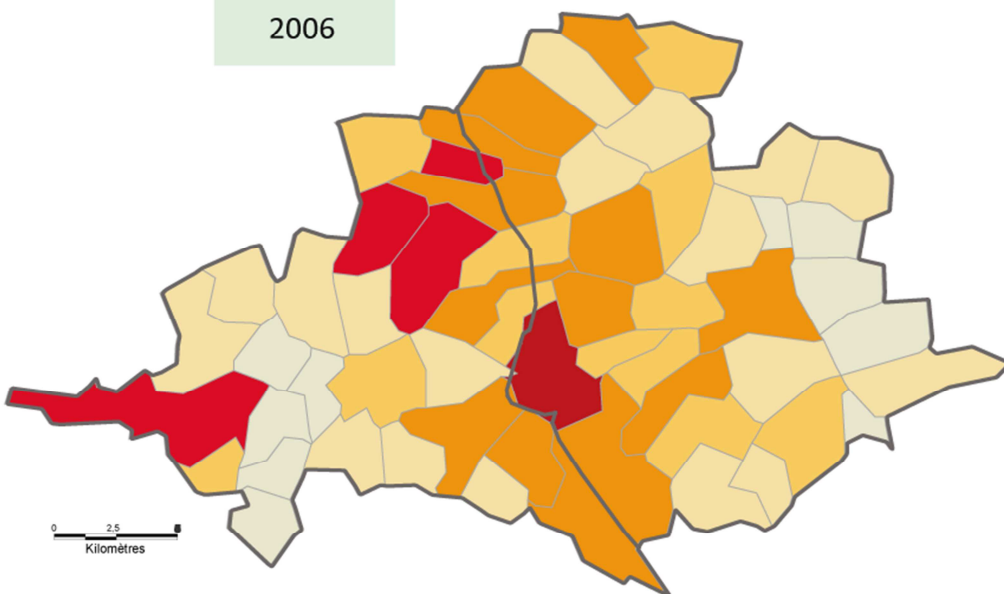
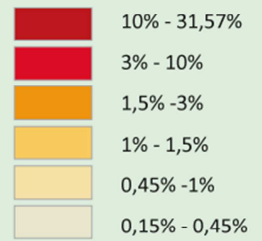
2006

Nombre de salariés en 2006



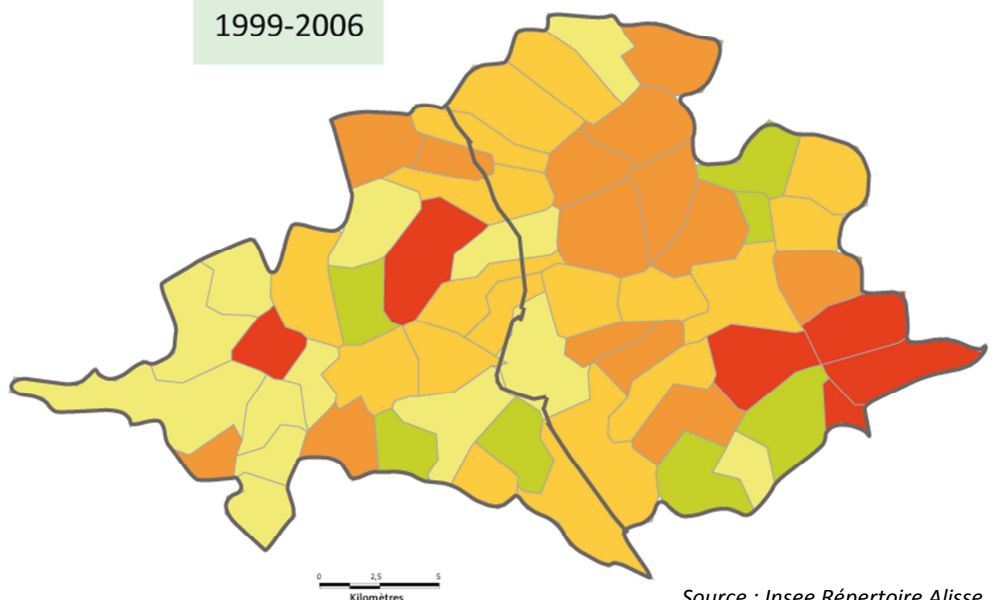
2006

Concentration de l'emploi salarié



1999-2006

Variation des salariés entre 1999 et 2006





## B. Orientation économique du territoire

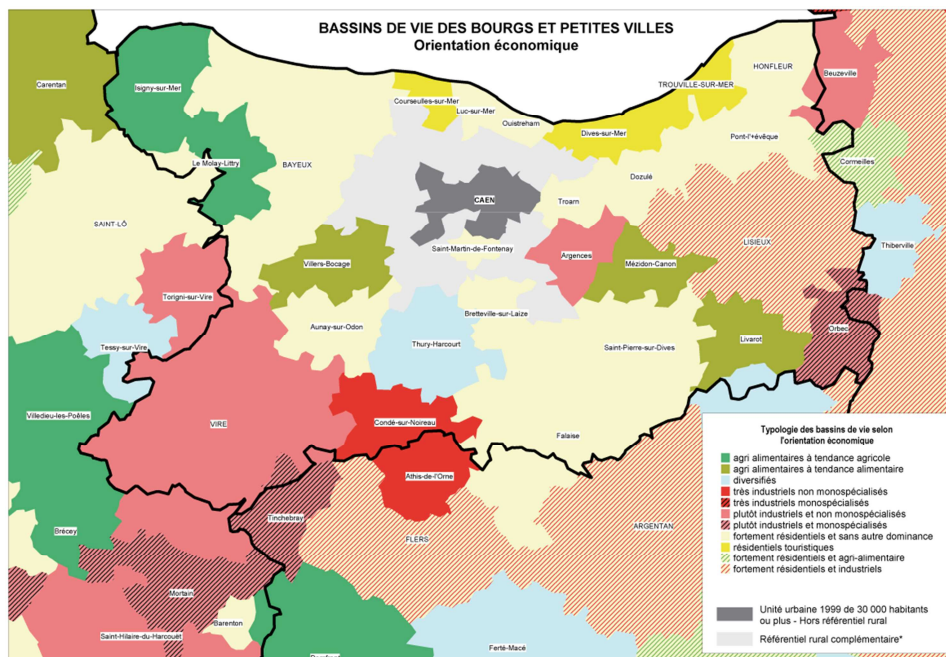
### 1. Un territoire à dominante résidentielle

La communauté de communes du Pays de Falaise a longtemps été structurée autour de l'industrie. Cependant, la fermeture des usines, notamment celle de l'entreprise Moulinex qui employait plus de 300 ouvriers dans les années 2000, a fortement déstabilisé l'économie locale.

Ancien bassin d'emploi industriel, le territoire n'a plus désormais d'orientation économique spécifique. En effet, les entreprises se répartissent de manière relativement homogène entre l'industrie, la construction, le commerce d'une part (51,7%) et les services de l'autre (48,3%).

La communauté de Communes du pays de Falaise est ainsi considérée comme un territoire à dominante résidentielle.

Figure 8 : Typologie des bassins de vie



Source : Insee, DATAR, Ministère de l'agriculture, de la Santé et de l'Éducation

Le principal employeur de la communauté de communes est le centre hospitalier de Falaise avec 587 salariés en 2002. Un établissement d'enseignement fait partie des 5 plus grands employeurs du Pays avec 118 salariés.

Le secteur industriel tient également une place majeure (14 % des établissements et 36 % des salariés) avec 13 établissements industriels de plus de 20 salariés, soit 990 salariés (21% de

l'ensemble des salariés). Tartefrais est le principal employeur des établissements industriels avec 146 salariés.

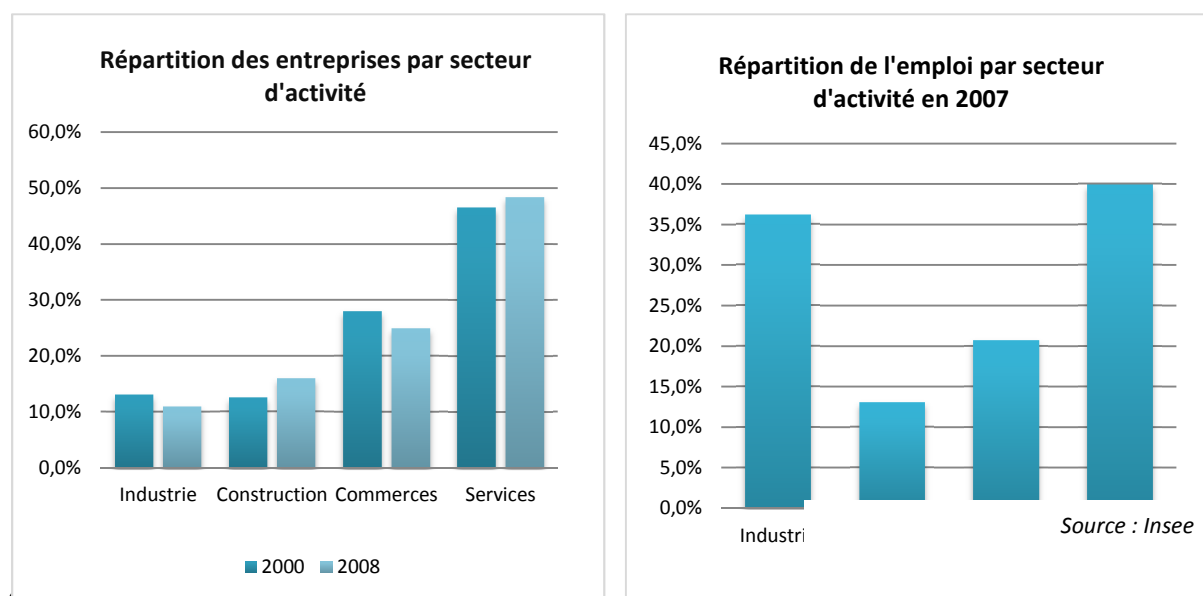
## 2. Les dynamiques économiques : la désindustrialisation et la tertiarisation

Depuis les années 2000, on constate que deux secteurs, la construction et les services, renforcent leur poids au sein de l'économie locale en même temps que l'industrie et les commerces tendent à voire leur influence se réduire.

Cette situation met en avant les problématiques inhérentes au territoire avec des dynamiques de :

- **Périurbanisation lointaine** (Argentan et Caen) qui permet aux entreprises du bâtiment de se développer en même temps que l'urbanisation s'accélère
- **Vieillessement de la population** qui participe au développement du secteur des services, en particulier des services à la personne
- **Concurrence commerciale** accrue entre la commune de Falaise et les deux pôles économiques de l'Orne et du Calvados. En effet, situé entre Caen et Argentan qui offrent une gamme de commerces diversifiés, les commerces de Falaise peinent à se maintenir
- **Désindustrialisation** progressive de l'économie au profit du secteur tertiaire. En effet, si l'industrie reste un des principaux employeurs du territoire, son poids se réduit.

Figure 9 : Répartition des entreprises et de l'emploi

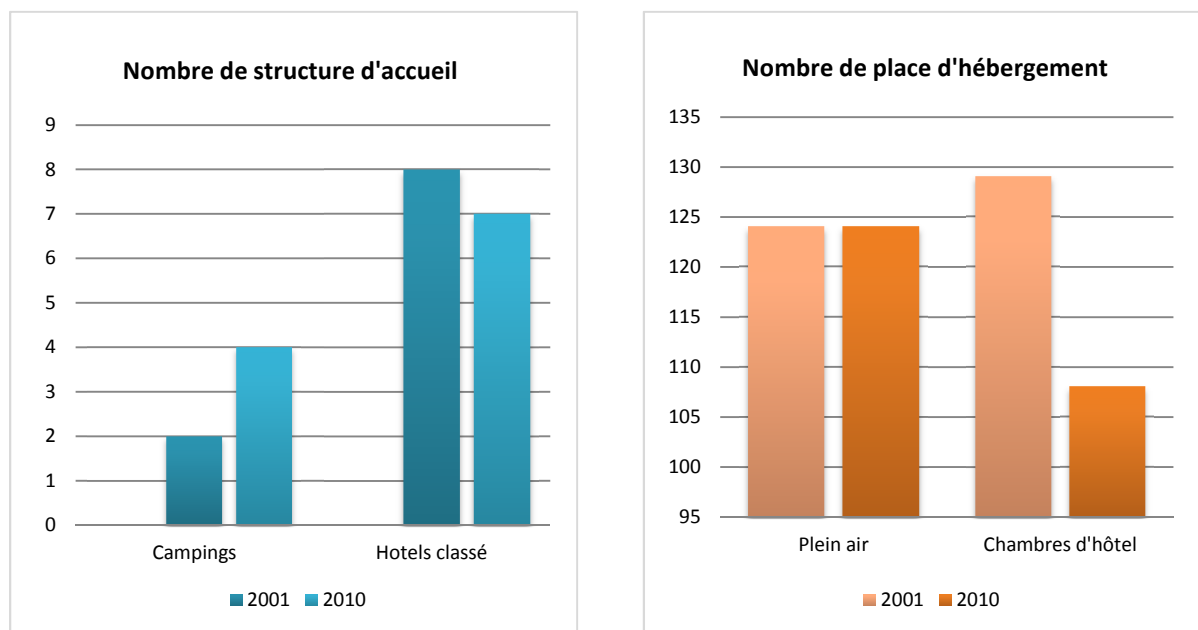


## C. Les équipements

### 1. Les équipements touristiques et de loisir

En 2010, la communauté de Communes du Pays de Falaise comptait 4 campings et 7 hôtels classés pour une capacité d'hébergement équivalente à 124 emplacements en plein air et à 108 lits en chambre d'hôtel. Cette capacité a légèrement chuté depuis 2001 avec la fermeture d'un hôtel et la suppression de 20 lits.

Figure 10 : Equipements de tourisme et de loisir

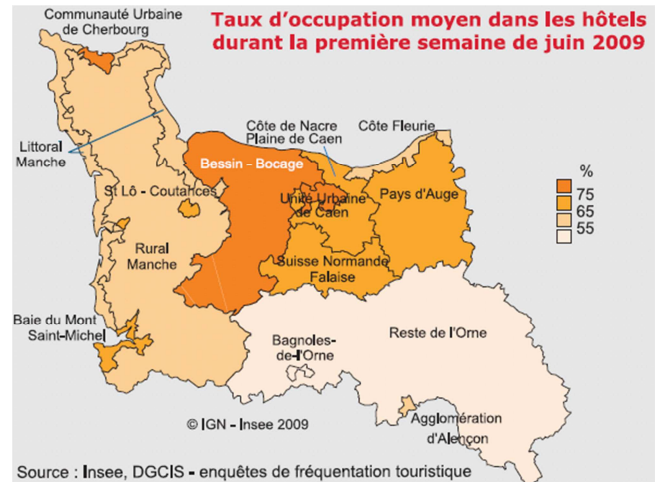
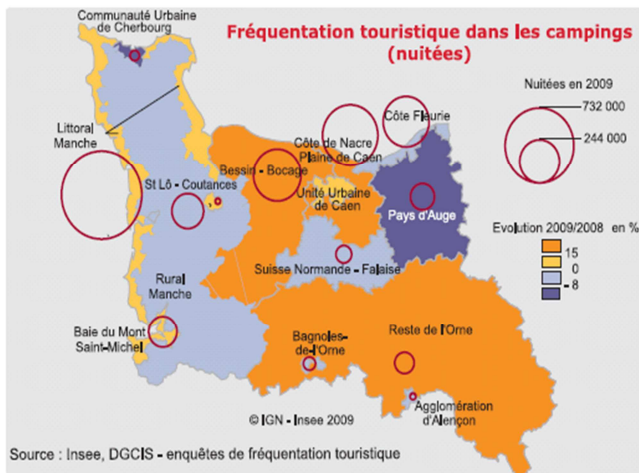


Source : Insee

La comparaison entre l'offre d'hébergement de la communauté de communes du Pays de Falaise et celle du département met en évidence l'absence d'une véritable vocation touristique du territoire. En effet, la communauté de communes ne représente que 3,2% des structures d'accueil et 1,1% de la capacité d'hébergement totale du Calvados.

Moins prisée que le littoral, qui reste la première destination touristique en Basse-Normandie, le territoire intercommunal, partagé entre deux entités paysagères spécifiques, la Suisse-Normande dans sa partie nord-ouest et la plaine de Falaise dans sa partie sud-est, bénéficie malgré tout d'une bonne fréquentation touristique.

En effet, du fait de son patrimoine historique (Château de Guillaume le Conquérant, patrimoine de la Seconde Guerre Mondiale...) le territoire est caractérisé par un tourisme d'origine culturelle et



patrimoniale. Ainsi près d'un tiers de touristes sont d'origine anglo-saxonne.

La bonne fréquentation touristique de la Communauté de communes est également due aux équipements de loisirs dont elle dispose avec :

- Un office de tourisme 3 étoiles à Falaise
- Le château de Falaise, qui avec 45 434 visiteurs en 2005 et 43 857 en 2006, est le 1<sup>er</sup> château du Calvados en termes d'entrées
- Le centre aquatique de Falaise, qui avec 107 031 entrées en 2005 et 139 569 en 2006, est le 2<sup>ème</sup> plus visité après celui de Lisieux

Cependant, face à la concentration des activités et des structures d'accueil sur le pôle falaisien, qui regroupe 63% de la capacité hôtelière et 53,2% de la capacité d'accueil en plein air, le reste du territoire apparaît peu équipé. Dans un contexte intercommunal qui encourage le développement touristique, il est donc important de s'interroger sur la nécessité de rééquilibrer et de développer la capacité d'accueil à l'échelon du territoire.

En effet, si la fréquentation touristique tend à diminuer ces dernières années, il existe un potentiel de développement qu'il convient de mettre en valeur notamment en valorisant le patrimoine naturel inhérent à la communauté de communes (tourisme vert, randonnées...). Ressource économique complémentaire, le tourisme et l'augmentation de la fréquentation permettrait de maintenir un tissu économique en perte de vitesse et de dynamiser des secteurs en difficulté tels que l'hôtellerie, la restauration et les petits commerces.

Dans la mesure où une majeure partie des saisonniers résident sur le territoire intercommunal, la question du logement de cette main d'œuvre essentiellement estivale, ne soulève pas d'enjeux immédiats. Des besoins existent cependant pour l'ensemble des saisonniers venant de l'extérieur. La mise en place d'un foyer des jeunes travailleurs, apportera une réponse satisfaisante aux besoins immédiats.

## 2. L'accessibilité aux commerces

La communauté de communes du Pays de Falaise compte 122 établissements commerciaux<sup>5</sup> en 2008 dont 8 ont une surface supérieure à 120 m<sup>2</sup>. Le territoire intercommunal, essentiellement organisé autour de bourg ruraux, est donc caractérisé par **l'importance des commerces de détail et des commerces de proximité**. Cette offre est complétée par les deux pôles urbains du Calvados et de l'Orne. En effet, l'accessibilité de Caen et d'Argentan permet de répondre aux besoins spécifiques de la population.

Sur le territoire de la communauté de communes, l'offre se structure autour d'un pôle principal, Falaise, et de deux espaces intermédiaires qui jouent un rôle de relais, les communes de Potigny au nord et de Pont-d'Ouilly à l'ouest. Ainsi, sur les 56 communes de la Communauté de Communes, seules 15 sont équipées de commerces, 3 disposent d'infrastructures diversifiées et une seule, Falaise, est dotée d'un panel développé et relativement complet permettant de satisfaire les besoins quotidiens de la population.

Dans ce contexte, le territoire intercommunal est caractérisé par une très **forte concentration de l'offre de commerces sur 3 communes (94,3%)** et Falaise fait figure d'unique pôle commercial. A l'exception de ces communes, le territoire apparaît comme faiblement équipé. En effet, située dans les communes les mieux reliées, les plus attractives et les plus dynamiques, la répartition des commerces laisse apparaître des **zones d'ombre** caractérisées par leur absence totale d'équipements (42 communes) et par leur éloignement des espaces intermédiaires. Cinq communes sont particulièrement concernées par cette situation les Isles-Bardel, les Loges-Saulces, Pierrepont, Bonnoeil. Cet éloignement mis en évidence par les cartes d'accessibilité aux commerces doit cependant être relativisé par la présence d'axes de communication secondaires et l'existence de pôles relais en dehors de la Communauté de Communes.

---

<sup>5</sup>Hypermarché, supermarché, grande surface de bricolage, supérette, épicerie, boulangerie, boucherie, charcuterie, produits surgelés, poissonnerie, librairie papeterie, magasin de vêtements, magasin d'équipements du foyer, magasin de chaussures, magasin d'électroménager, magasin de meubles, magasin d'articles de sports et de loisirs, magasin de revêtements murs et sols, droguerie quincaillerie bricolage, parfumerie, horlogerie bijouterie, fleuriste

# Accessibilité des commerces

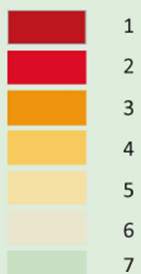
2008



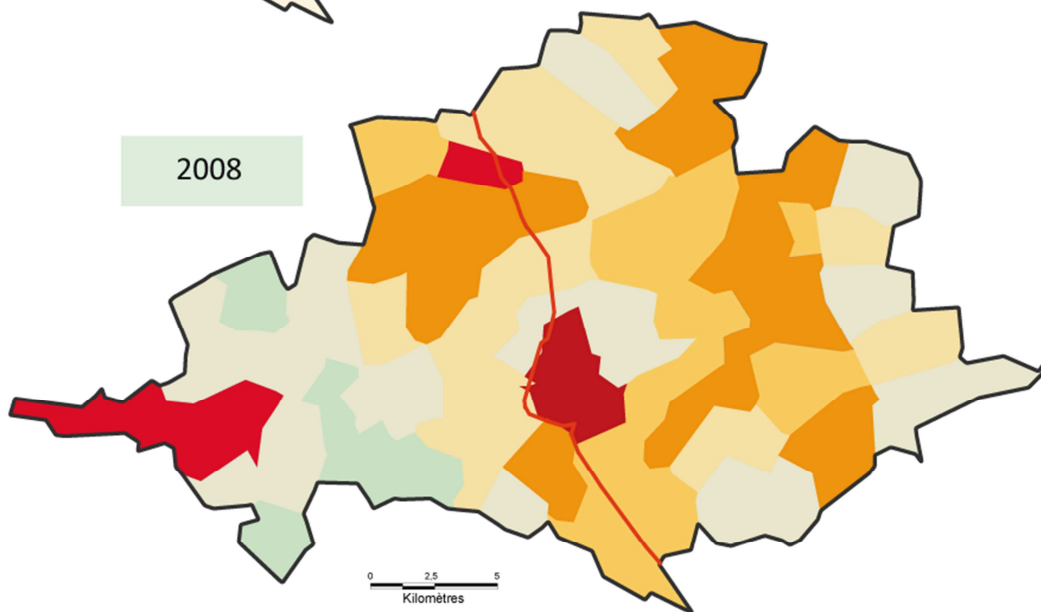
Nombrre de commerces

- 1 petit commerce
- 1 grande surface

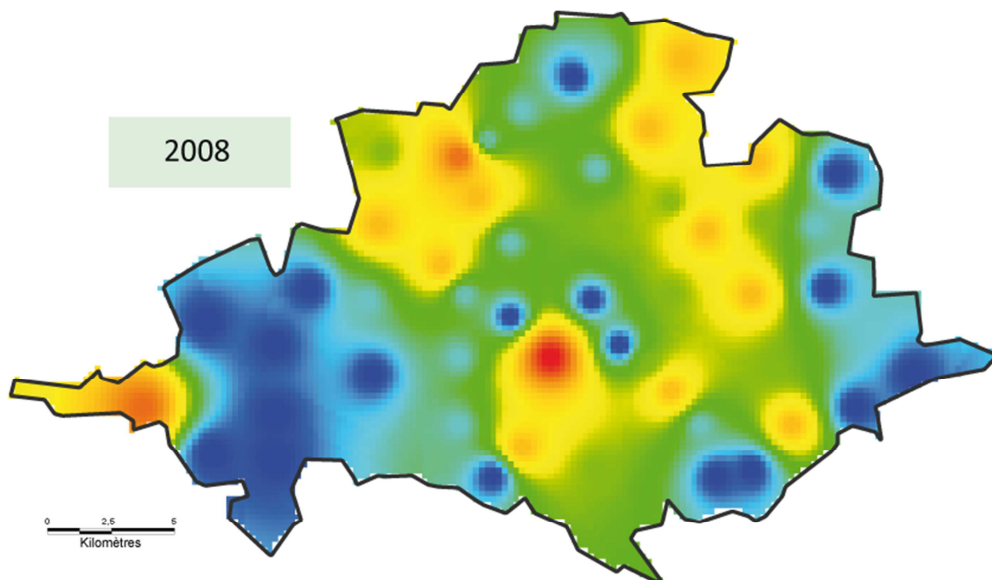
Indice de distance aux commerces



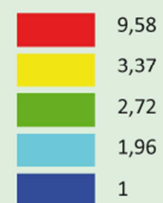
2008



2008



Indice synthétique d'accessibilité



## V. La situation économique des ménages

### 1. Population active et chômage

Avec 72,4% d'actifs et 12,4% de chômeurs, la Communauté de communes du Pays de Falaise se situe bien au dessus de la moyenne nationale en ce qui concerne la problématique de l'emploi (63,1% d'actif et 8,3% de chômeurs).

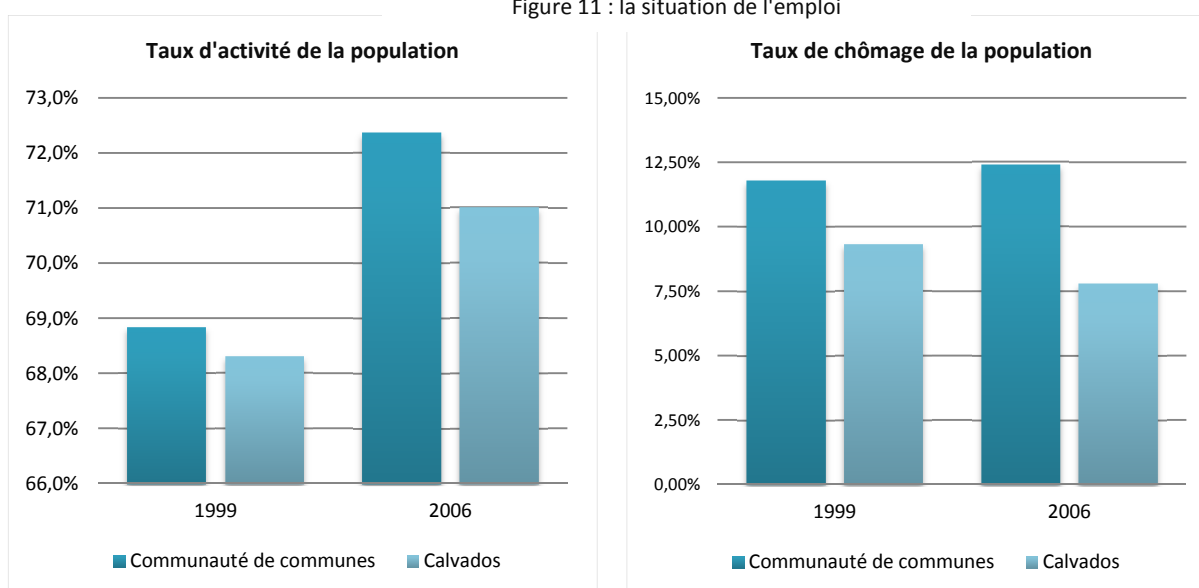
A l'échelon départemental, les taux de chômage et d'activité font émerger des problématiques spécifiques. En effet, le taux de chômage sur le territoire intercommunal est également bien supérieur à celui du Calvados (7,80%) pour un taux d'activité similaire (71% pour le département).

Ainsi, dans un contexte de désindustrialisation, la Communauté de communes du Pays de Falaise, dont l'économie a longtemps reposé sur l'industrie, se retrouve déstabilisée par la fermeture progressive des usines. Le territoire doit faire face une double difficulté :

- La reconversion d'une main d'œuvre essentiellement ouvrière
- Le maintien d'un bassin d'emploi dynamique au travers une politique de reconversion

De plus, à l'inverse des logiques départementales et nationales, le taux de chômage tend à augmenter sur la période allant de 1999 à 2006. Ces mauvais résultats mettent en évidence une situation d'autant plus délicate que le processus de vieillissement de la population en cours et la diminution du nombre d'actif auraient dû participer à freiner le chômage.

Figure 11 : la situation de l'emploi



Source : Insee



A l'échelon intercommunal, la population active se répartit le long de la N 158 pour former une dorsale allant d'Ernes à La Hoguette en passant par Potigny, Ussy, Villers-Canivet et Falaise. Communes les plus densément peuplées, elles comptent également le plus grand nombre d'actif.

Cette situation, qui contraste avec le reste du territoire, est notamment liée aux aménagements routiers qui ont participé de l'extension de l'aire d'attraction des bassins d'emploi de Caen et d'Argentan.

A côté de cette première logique de répartition linéaire, qui suit le principal axe de communication du territoire, un deuxième processus d'organisation apparaît au travers de l'étude des taux d'activité. En effet, les actifs sont concentrés dans les communes à proximité directe des pôles d'emplois locaux qui ont quant à eux un taux d'activité généralement plus faible. Ces auréoles radioconcentriques autour de Falaise, de Potigny, de Pont-d'Ouille et de Morteaux-Couliboeuf mettent en relief des logiques de périurbanisation proche.

Avec un taux d'activité supérieur à 78%, ce sont les communes de Saint-Pierre-Canivet, de Villers-Canivet, de Tréprel, d'Ernes et de Fourches, qui concentrent le plus d'actifs. Non seulement proches des pôles d'activité locaux, ces communes sont dynamisées par un processus de périurbanisation lointaine avec l'attraction de Caen au nord et d'Argentan au sud.

Figure 12 : Les cinq premières communes en termes d'activité

Commune	Population totale	Population active	Taux d'activité
Saint-Pierre-Canivet	230	179	78,0%
Villers-Canivet	415	325	78,4%
Tréprel	64	52	81,0%
Ernes	183	148	81,1%
Fourches	90	74	82,4%

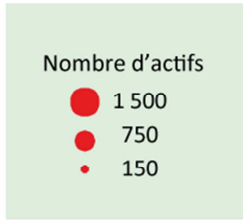
*Source : Insee*

Impact et enjeux sur la politique foncière des communes :

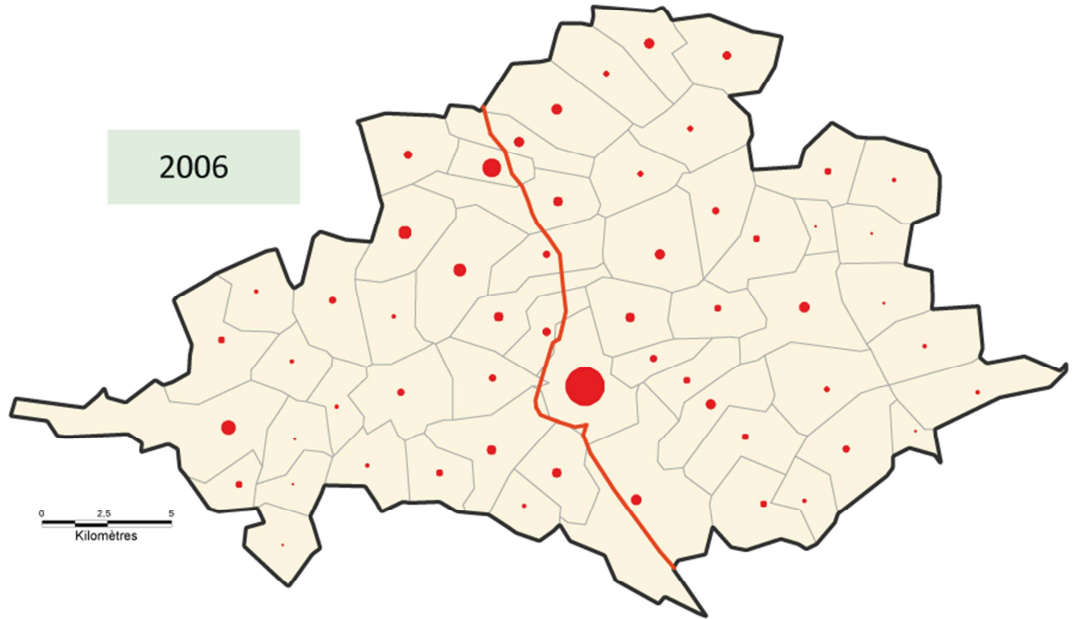
- Limiter l'étalement urbain (enjeux environnemental et économique permettre à l'agriculture de se maintenir dans les communes rurales)
- Développer les commerces et des services en lien avec les nouveaux besoins de la population
- Maîtriser les prix du foncier pour limiter l'inflation des prix des terrains à bâtir et donner la possibilité aux jeunes ménages de venir s'installer
- Répondre aux besoins en logements en proposant une offre en cohérence avec les capacités financières des habitants.



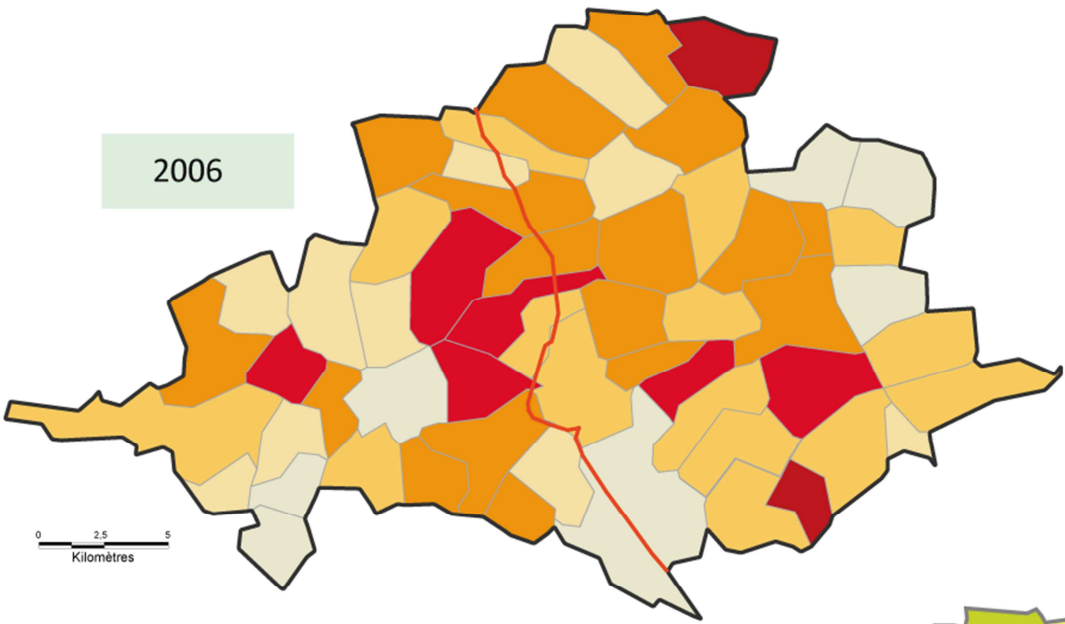
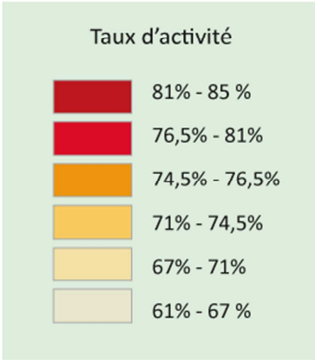
# Les actifs



2006



2006



1999-2006

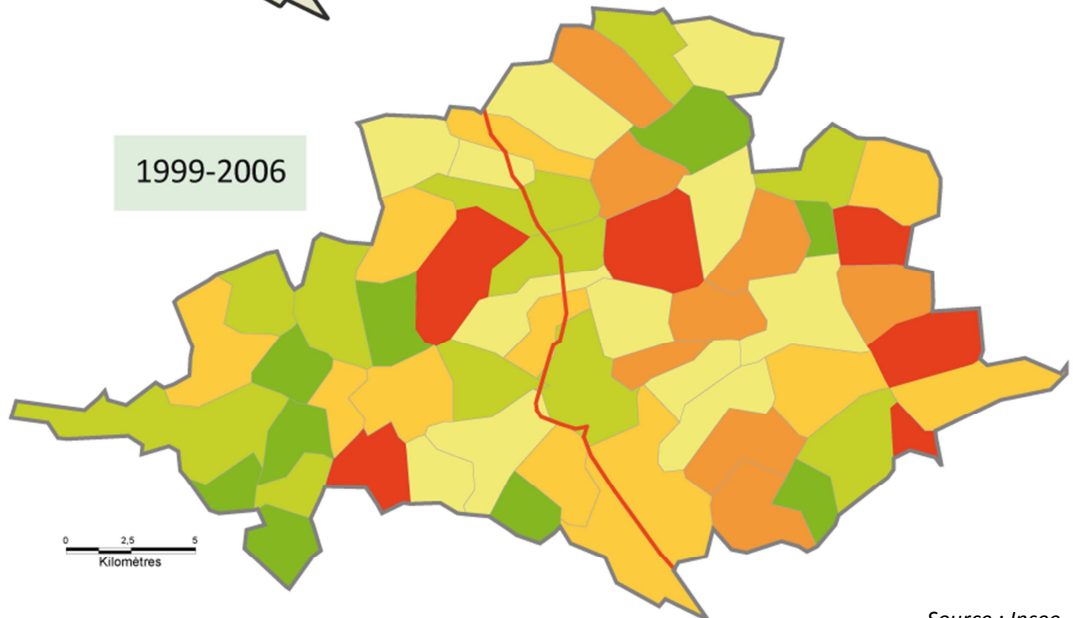
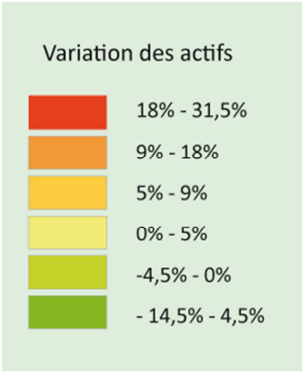


Figure 13 : Les communes ayant un taux de chômage supérieur à 10%

Les chiffres du chômage sur le territoire intercommunal révèlent des enjeux en rapport direct avec la crise industrielle.

En effet, 16 communes se situent au dessus de la moyenne départementale et 15 au dessus de la moyenne nationale.

Communes	Nombre de chômeurs	Taux de chômage
Maizières	28	10,2%
Potigny	103	10,3%
Morteaux-Couliboeuf	35	11,1%
Saint-Germain-Langot	20	11,1%
Falaise	649	12,4%
Bernières-d'Ailly	19	12,5%
Fourches	12	13,2%

Source : Insee

Le taux de chômage apparaît fortement corrélé à la présence d'entreprises et d'emplois salariés sur le territoire. En effet, plus une commune offre des emplois et concentre des entreprises, plus la part de chômeurs dans la population active est élevée et plus elle tend à augmenter sur la période 1999 – 2006.

Avec 649 chômeurs pour un taux de chômage qui s'élève à 12,4% (contre 9,6% pour Caen et 8,5% pour Vire), le pôle économique falaisien concentre les difficultés en termes d'emploi. Il en est de même pour Potigny qui compte 103 chômeurs et enregistre un taux de chômage supérieur à 10%.

Si Falaise et Potigny enregistrent le nombre le plus important de chômeurs du fait de leur poids écrasant en termes d'emplois, cette situation est renforcée par la structure du parc de logement. En effet, ces deux communes centralisent les logements sociaux et le parc locatif. Elles disposent ainsi d'une offre de logement plus ouverte et diversifiée que la majorité des autres communes du territoire.

Cependant, leur taux de chômage est légèrement inférieur à celui de Bernières-d'Ailly (12,5%) et de Fourches (13,2%). Ces deux communes apparaissent comme des exceptions dans la répartition générale du chômage sur le territoire. Regroupant moins de 300 habitants, elles se sont développées entre 1999 et 2006 autour d'une vocation résidentielle. Dans ce contexte, elles cumulent un taux d'activité élevé, un âge moyen faible (inférieur à 35 ans) et des dynamiques démographiques positives, en même temps qu'une population de jeunes ménages plus touchée par le chômage.

# Les chômeurs

2006

Nombre de chômeurs

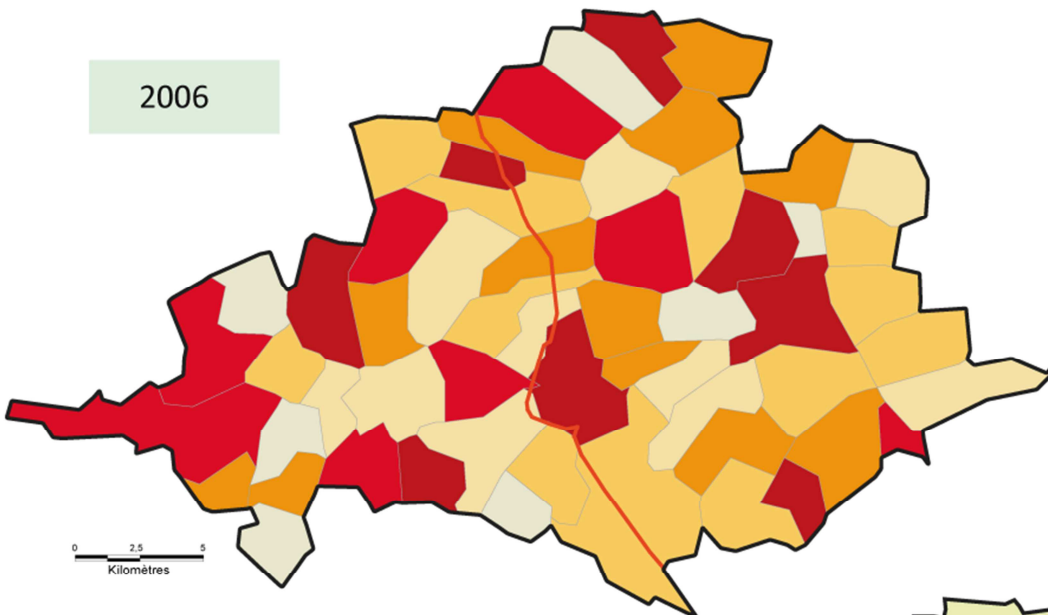
- 1 500
- 750
- 150



2006

Taux de chômage

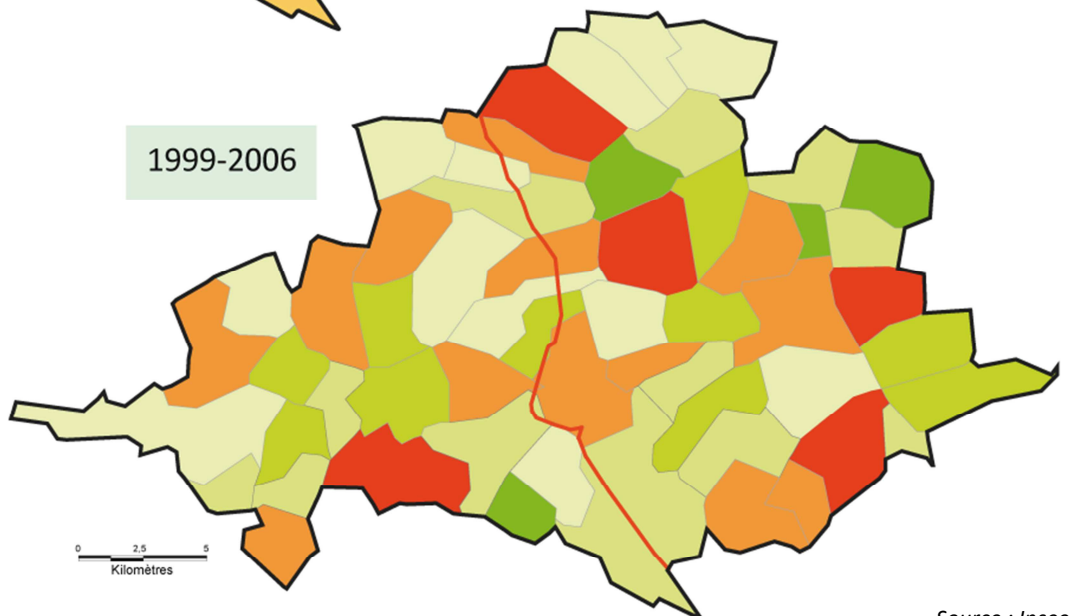
- 10% - 13,2%
- 7,8% - 10%
- 6,5% - 7,8%
- 4,5% - 6,5%
- 3% - 4,5%
- 0% - 3%



1999-2006

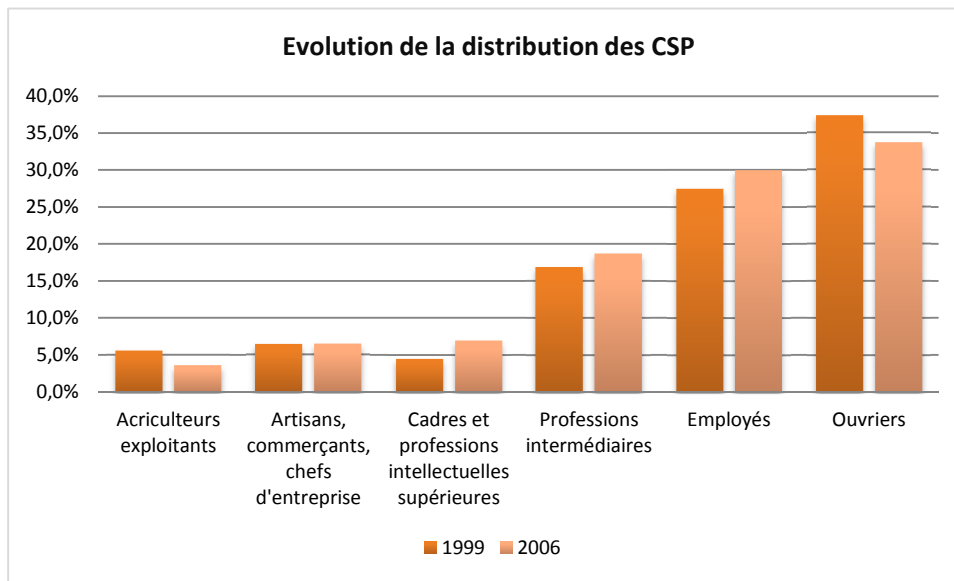
Variation du nombre de chômeurs

- 55,9% - 129%
- 0% - 55,9%
- -27,5% - 0%
- -39,5% - -27,5%
- -57,5% - -39,5%
- -100% - -57,5%



## 2. La diversification de la structure de la population

L'évolution de la distribution de la population entre les différentes catégories socioprofessionnelles anticipée entre 1990 et 1999, tend à s'accroître sur la période 1999-2006. En effet, face à la tertiarisation croissante du territoire, la communauté de communes du pays de Falaise doit faire face à un processus qui associe diminution de la part des ouvriers et croissance des professions intermédiaires, des employés et des cadres.



Source : Insee

Cependant, la part des ouvriers dans la population active diminue relativement lentement (-2,1% entre 1999 et 2006). Représentant 33,7% du total (contre 26,6% pour le département), la CSP « ouvriers » est toujours largement prédominante.

L'évolution la plus marquante reste donc la croissance exponentielle des catégories socioprofessionnelles appartenant au secteur tertiaire. En effet, la région de Falaise accueille une part de plus en plus importante de cadres et professions intermédiaires supérieures (+ 68,5% entre 1999 et 2006), de professions intermédiaires (+ 20,4%) et d'employés (+18,4%).

Cette diversification de la structure de sa population s'inscrit dans **un processus de rattrapage** lié à une désindustrialisation tardive. En effet, la tertiarisation effective depuis les années 1980 aux échelons départementaux et nationaux, ne s'est véritablement engagée sur le territoire intercommunal qu'à partir de la fin des années 1990 avec la fermeture de nombreuses usines.

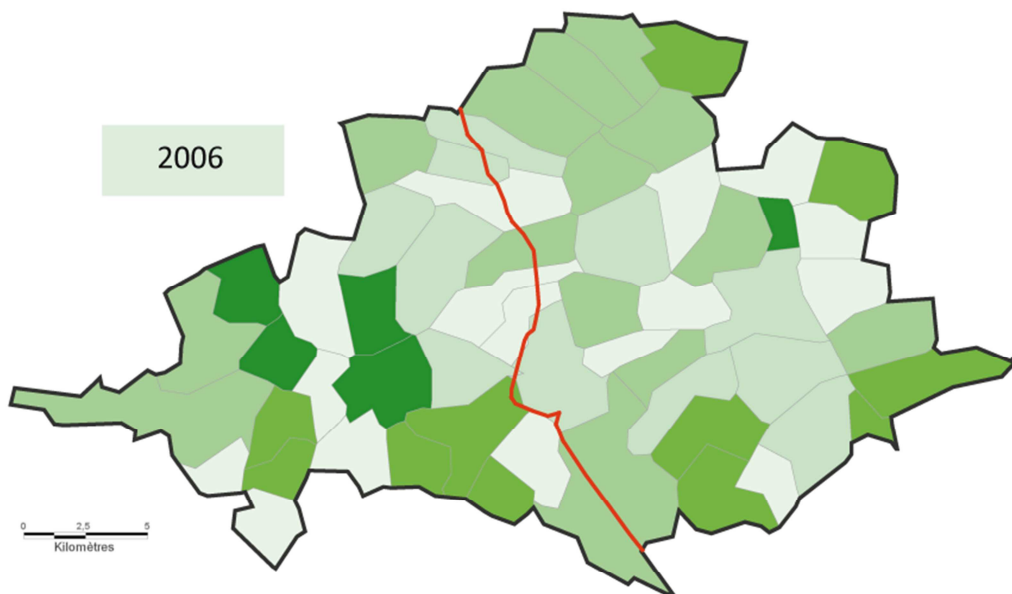
Dans ce contexte, la communauté de communes du Pays de Falaise s'ouvre rapidement au secteur tertiaire autour de deux processus distincts :

- Un premier directement lié au développement de l'emploi tertiaire
- Un second, conséquence indirecte de la périurbanisation lointaine (prix du foncier, cadre de vie...)

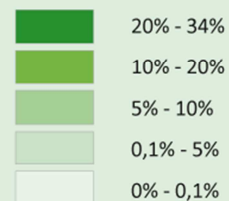
Dans le même temps et suivant les logiques départementales, la part des agriculteurs exploitants dans la population continue de diminuer pour passer de 5,6 % à 3,6%, (-30% en 7 ans). Le territoire garde cependant une vocation agricole affirmée au regard du département qui compte seulement 2,6% d'agriculteurs exploitants en 2006.

# Les catégories socioprofessionnelles

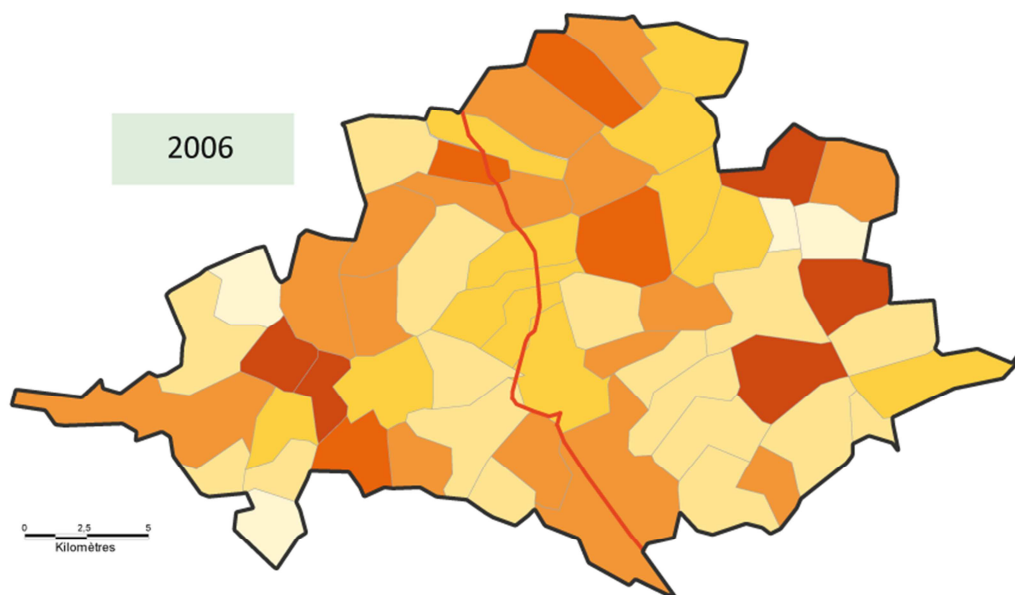
2006



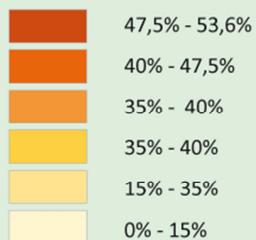
Part d'agriculteurs dans la population active



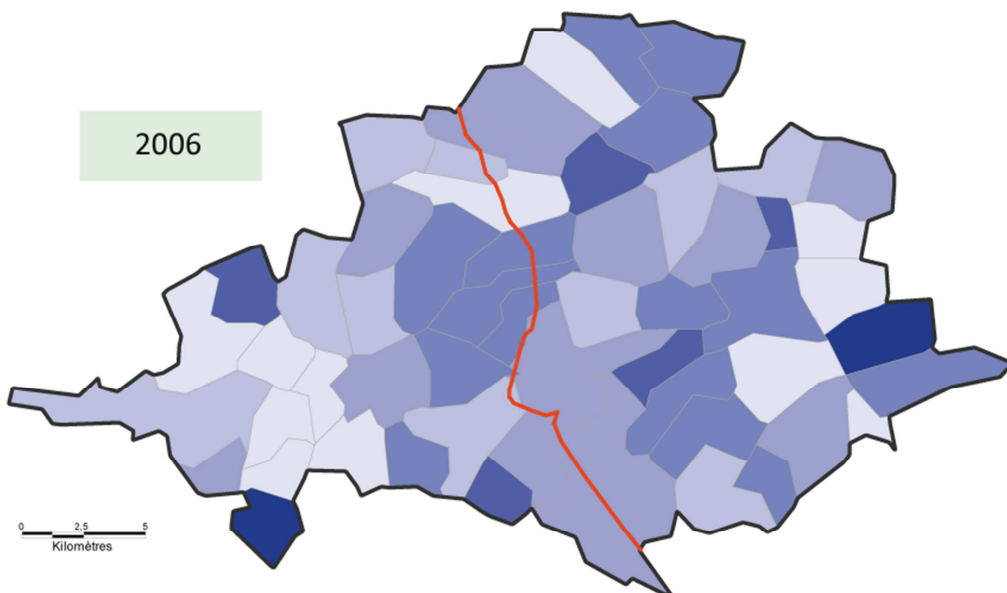
2006



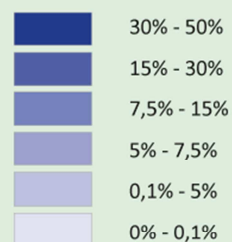
Part d'ouvriers dans la population active



2006



Part de cadres et de profession intellectuelle supérieures dans la population active



### 3. De profondes disparités de revenus

La diversification de la structure de la population et la tertiarisation de l'emploi ont des conséquences directes sur les revenus des ménages. Entre 1999 et 2007, le revenu net imposable des foyers fiscaux a connu une augmentation moyenne de 64%. S'élevant 18 777€ en 2007 contre 11 510€ en 1999, il reste malgré tout largement en dessous de la moyenne départementale (21 407€).

Cette situation s'explique par la forte concentration des ménages modestes sur le territoire intercommunal. En effet, avec 53,1% de foyers fiscaux non imposables, leur part est largement supérieure à la moyenne du Calvados (46,1%).

A cette première difficulté s'ajoutent de profondes disparités économiques entre les ménages. Alors que le revenu moyen des foyers fiscaux imposables s'élève à 24 748 €, celui des foyers fiscaux non imposables est de 9 885 €. Le territoire intercommunal concentre donc une population connaissant de grandes difficultés économiques.

Sans parler de ségrégation socio-spatiale, les disparités entre les ménages se retrouvent dans la structure du territoire. En effet, si certaines communes cumulent des revenus moyens faibles et une forte part de foyers fiscaux non imposables, d'autres connaissent la dynamique inverse.

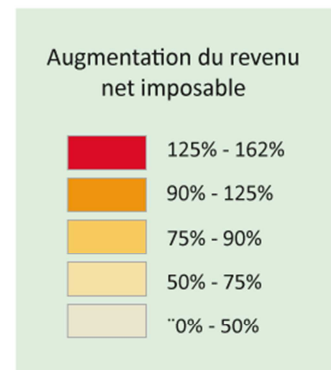
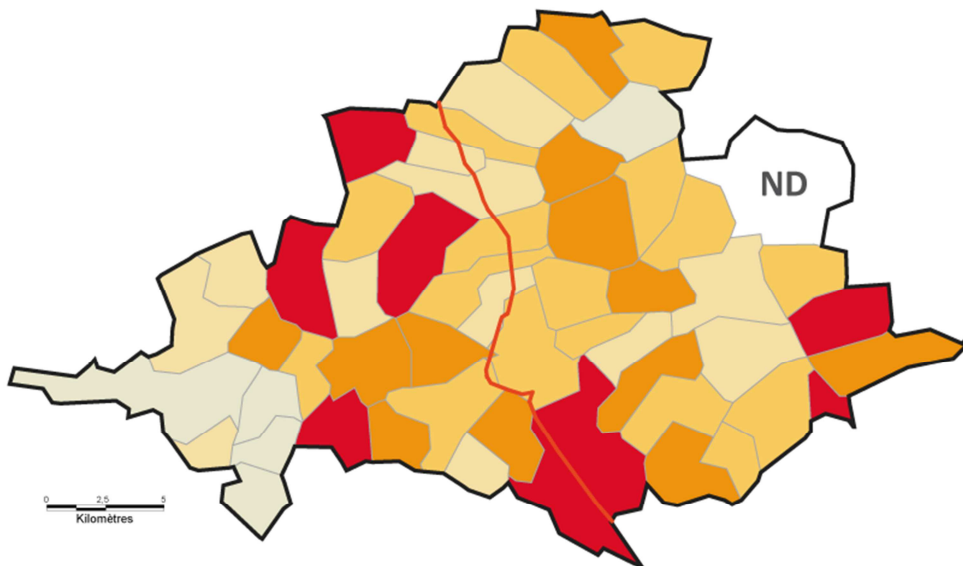
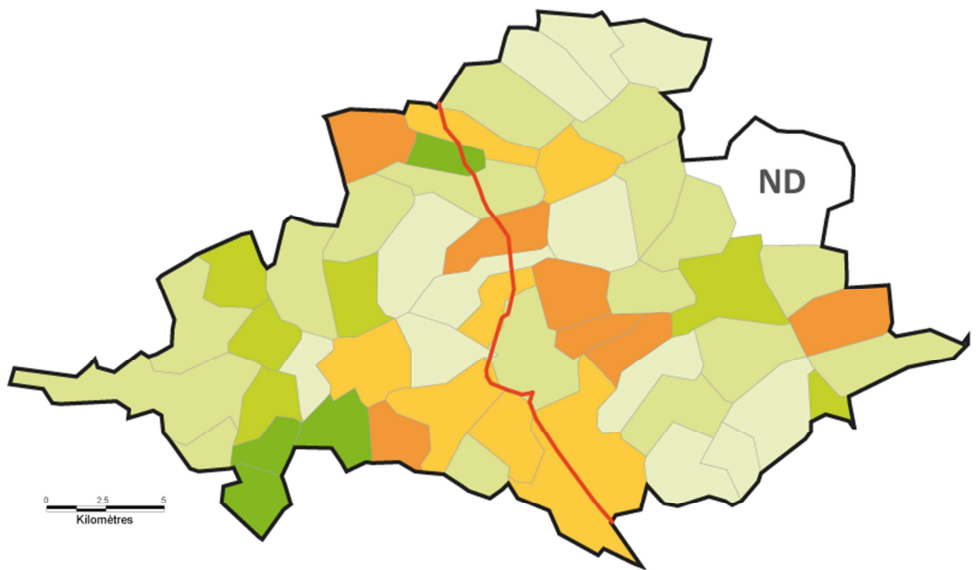
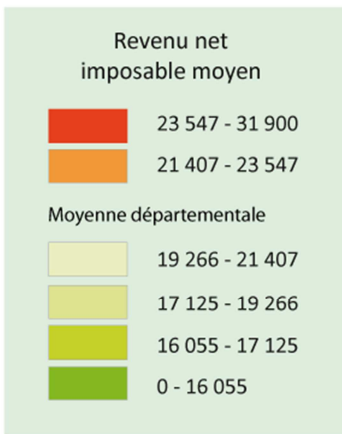
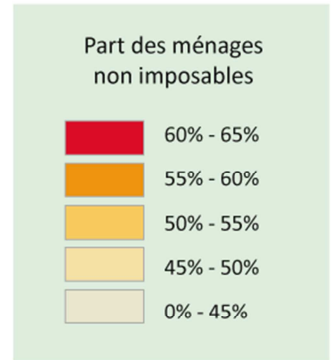
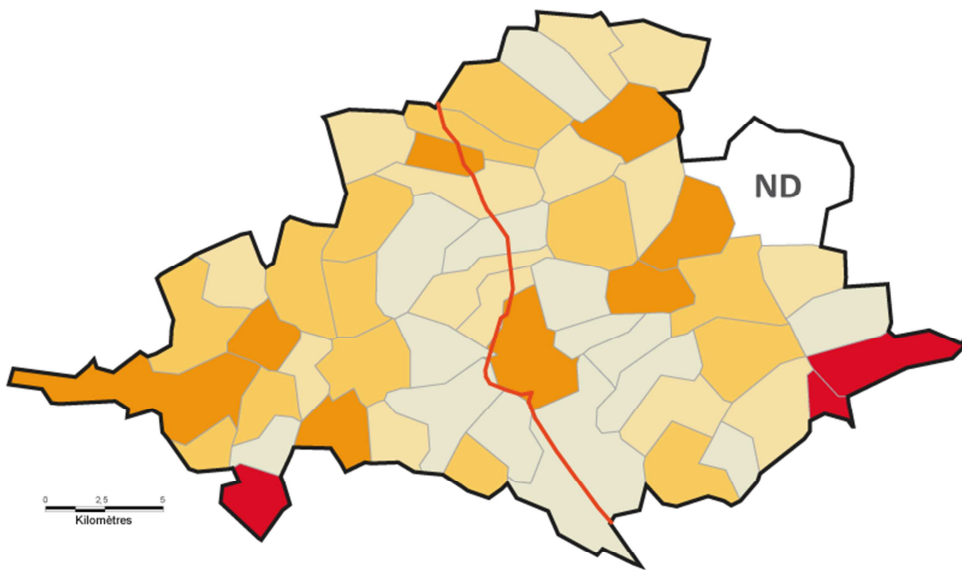
Ainsi, le territoire s'organise selon une logique radioconcentrique autour de la commune de Falaise. Pôle économique et démographique du territoire, celle-ci concentre également les logements sociaux et une population connaissant de fortes difficultés économiques. Avec 2 974 foyers fiscaux non imposables sur un total de 7 462, la commune-centre regroupe ainsi 39,9% des foyers fiscaux non imposables de la Communauté de Communes.

A l'inverse, la couronne périurbaine de Falaise est caractérisée par une faible part de ménages non imposables (inférieure à 45%) et un revenu moyen par foyer fiscal élevé. Les communes du sud telles que La Hoguette, Saint-Pierre-du-Bû, Saint-Martin-de-Mieux et Marigny-sur-l'Ante et de l'est comme Versainville, Eraines et Villy-les-Falaise ont ainsi un revenu moyen supérieur à la moyenne départementale.

Enfin au même titre que Falaise, les communes aux extrémités est et ouest du territoire sont touchées par une forte précarité. Les communes de Moutiers-en-Auge, de Marais-la-Chapelle et des Isles-Bardel sont caractéristiques des difficultés économiques que rencontrent la population des territoires ruraux. Quelques communes comme Norrey-en-Auge et Fontaine-le-Pin, semblent cependant faire exception à ces logiques.



# Le revenu des ménages





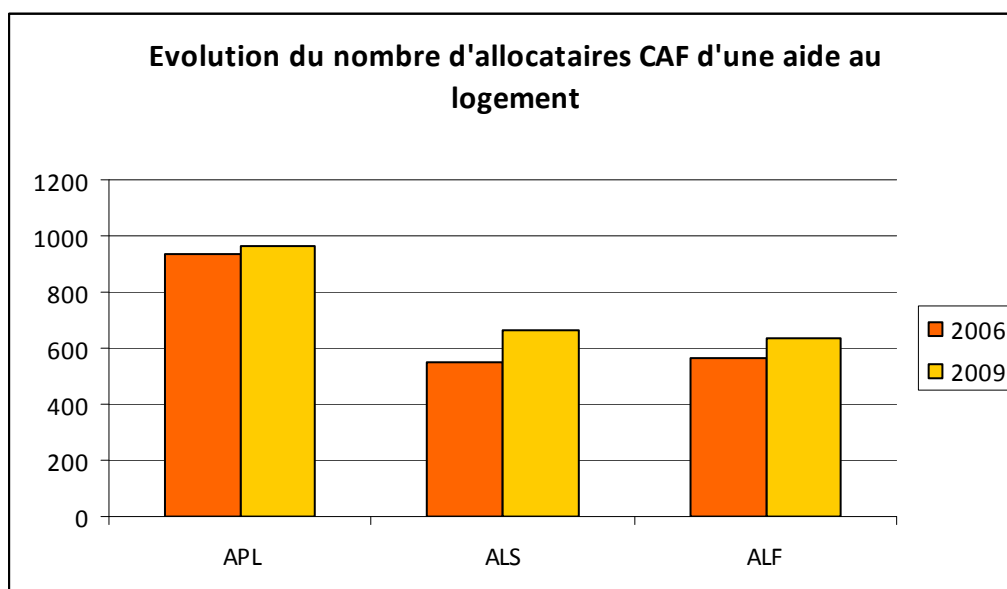
#### 4. Une précarité concentrée sur la commune-centre

##### a) Les prestations sociales

Le nombre de bénéficiaires CAF d'une aide au logement est important à l'échelle du département, avec 21,5% de bénéficiaires en 2009. En 2006, 67 434 personnes étaient allocataires\* d'une aide au logement contre 70 573 en 2009 soit une augmentation de 4,6% au niveau du département sur cette période.

La Communauté de Communes du Pays de Falaise a un taux de bénéficiaires\* CAF d'une aide au logement également important avec 22,3% de bénéficiaires\* en 2009, avec une augmentation de 10,2% depuis 2006.

Figure 15 : Les allocataires CAF



Source : CAF

La population du territoire de la Communauté de Communes de Falaise présente une certaine précarité si l'on cumule les bénéficiaires CAF et MSA. En effet, 24,1% de la population de ce territoire est bénéficiaires d'une aide au logement. De plus, le pourcentage de bénéficiaires de la CDC par rapport au département est relativement important quand on sait que la Communauté de communes représente 4,1% de la population total du département.

\* **Allocataire** : personne qui remplit les conditions pour ouvrir droit à une prestation familiale, sociale ou liée au logement. Un allocataire correspond à un ménage.

\* **Bénéficiaires** : population couverte, cad population composée des personnes appartenant à la famille d'un allocataire. Elle comprend donc, outre l'allocataire, son conjoint éventuel et, s'il y a lieu, les enfants et les autres personnes à charge au sens des prestations familiales.

**Nombre de bénéficiaires d'aide au logement au 31 décembre 2009**

	APL	ALS	ALF
MSA : CDC	212	137	118
MSA : Département	3 047	1 890	2060
CAF : CDC	2535	765	2447
CAF : Département	76 446	29 986	38 304
Total CDC	2 747	902	2 565
Total Département	79 493	31 876	40 364
% de bénéficiaires de la CDC par rapport au département	3,45%	2,83%	6,35%

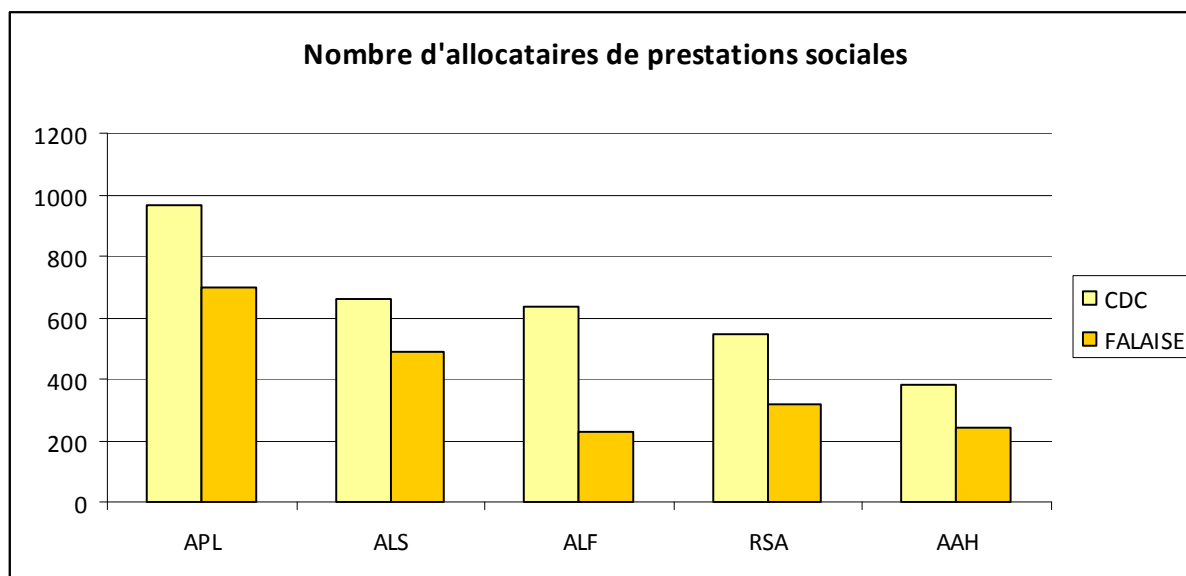
Source : CAF-MSA

La part des allocataires de minimas sociaux dans la population totale est légèrement supérieure à celle du département. En 2009, 8% de la population de la Communauté de Communes bénéficie des minimas sociaux contre 7% à l'échelle du département.

**Nombre de bénéficiaires de minimas sociaux au 31 décembre 2009 - Source : CAF-MSA**

	RSA	AAH
MSA : CDC	97	96
MSA : Département	1 075	555
CAF : CDC	1308	561
CAF : Département	34 110	12 467
Total CdC	1 405	657
Total Département	35 185	13 022
% de bénéficiaires de la CdC par rapport au département	3,99%	5,05%

La commune de Falaise concentre une grande partie de la précarité du territoire de la Communauté de Communes. 62,6% des allocataires de la CDC bénéficiant d'une aide au logement sont issus de Falaise ce qui est à rapprocher avec la présence d'un parc locatif social plus important sur Falaise et d'une offre en équipements et services que sur le reste du territoire de la Communauté de Communes du Pays de Falaise.

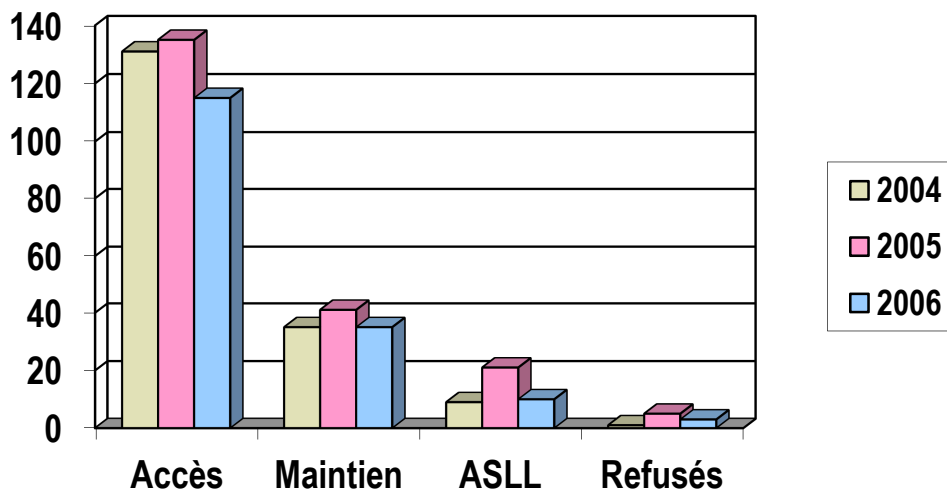


Source : CAF-MSA

Concernant les allocataires des minimas sociaux (RSA et AAH), 25,9% d'entre eux résident à Falaise. Cette proportion est importante mais révèle également que de nombreuses personnes en situation de précarité financière vivent dans le secteur intermédiaire ou rural où les services et le marché de l'emploi peuvent être moins conséquent et donc amener des difficultés pour ces personnes en situation de précarité.

Pour l'année 2006, 115 aides pour l'accès au logement et 35 aides pour le maintien dans le logement ont été relevées au sein de la communauté de communes.

## Nombre de saisine FSL



Deux dossiers ont été étudiés ces 3 dernières années concernant le fonds d'aides aux accédants en difficulté (pour les accédants ayant souscrit à un prêt PAP à taux fixe entre le 1er janvier 1981 et le 1er janvier 1991). Un des dossiers a fait l'objet d'un rejet en raison d'un endettement trop important. Un autre dossier est resté sans objet car la dette avait été soldée avant l'examen de la commission. A partir des données du CCAS de Falaise, il est possible d'obtenir une description plus précise de l'évolution des prestations sociales. Globalement, les prestations versées sont en augmentation :

- En 6 ans, 52 % de familles en plus ont été aidées (281 familles en 2005),
- Une augmentation de 34 % du montant moyen de l'aide financière par famille a été observée,
- 64 % des secours attribués sont des secours en argent
- La fréquentation de l'épicerie sociale a augmentée de 30 %

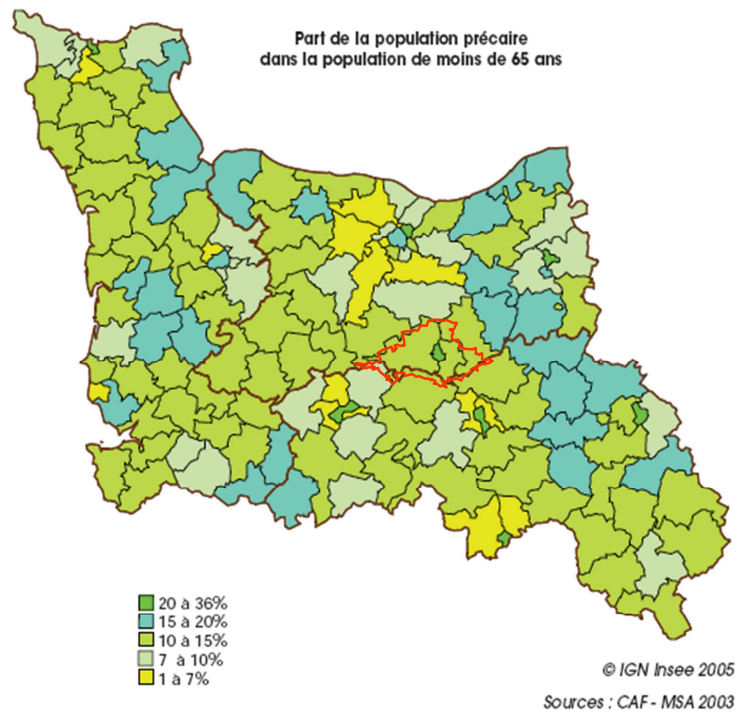
Les ménages à qui le CCAS verse des aides proviennent majoritairement des quartiers Guibray (26 %) et Fontaine Couverte (22 %) de Falaise. 40 % des ménages aidés sont des personnes seules sans enfant. Le nombre de SDF aidés est également en augmentation de 33%.

### *b) La précarité financière*

En 2003, 158 000 Bas-Normands, soit 13 % des habitants de moins de 65 ans, vivent sous le seuil de précarité financière évalué au 1er janvier 2003, à 719 € par mois et par unité de consommation.

Plus on s'éloigne des villes, plus la précarité se caractérise par une forte présence des personnes âgées et des familles nombreuses.

Plus de la moitié des familles nombreuses (55 %) habitent en dehors des villes pour seulement 48 % de la population à revenu précaire. Les familles à revenu précaire sont présentes dans tout le territoire bas-normand, mais certains cantons regroupent une part plus importante de personnes en situation de précarité financière.

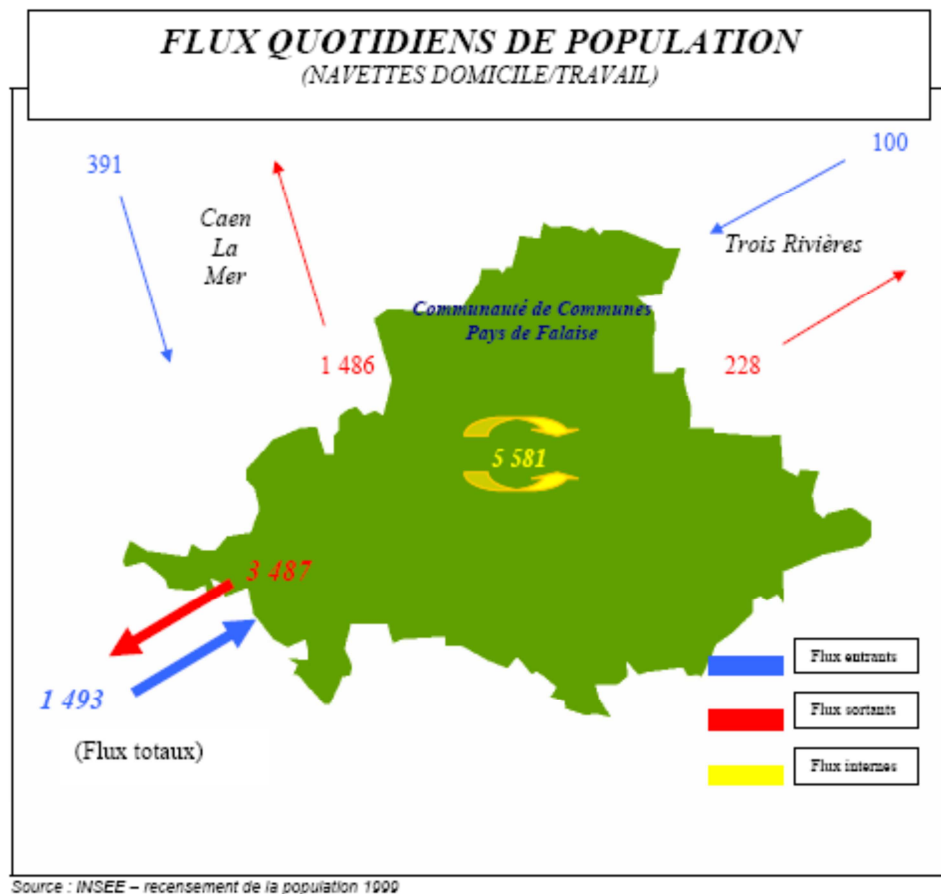


## VI. Les transports et déplacements

### A. Un territoire résidentiel entre deux pôles d'emploi

La communauté de communes du Pays de Falaise est une zone résidentielle située entre deux pôles d'emploi, Caen et Argentan. Malgré l'effet d'attraction qu'exercent Caen et d'Argentan, 52 % de l'ensemble des navettes domicile-travail ont lieu au sein de la communauté de communes. Les flux sortants sont tout de même deux fois plus importants que les flux entrants (3487 navettes domiciles / travail sortants, soit 33 %, contre 1493 entrants, soit 15 %)⁶.

Avec l'ouverture prochaine de l'A88 reliant Falaise à Caen et Argentan, le rythme de croissance de la construction neuve s'accélère sur le territoire intercommunal, en particulier le long de la N 158. Dans ce contexte, il est nécessaire d'émettre l'hypothèse d'un développement des déplacements domicile-travail sur la période 1999-2006.



⁶ Ne disposant pas de données plus récentes concernant les flux quotidiens de population, l'analyse se fonde sur les chiffres du recensement de la population 1999 fournis par l'Insee

## B. Les infrastructures de transports

Au-delà de la problématique des navettes domicile-travail, la situation géographique de la communauté de communes du Pays de Falaise, au carrefour entre Caen et d'Argentan, soulève la problématique des réseaux de communication.

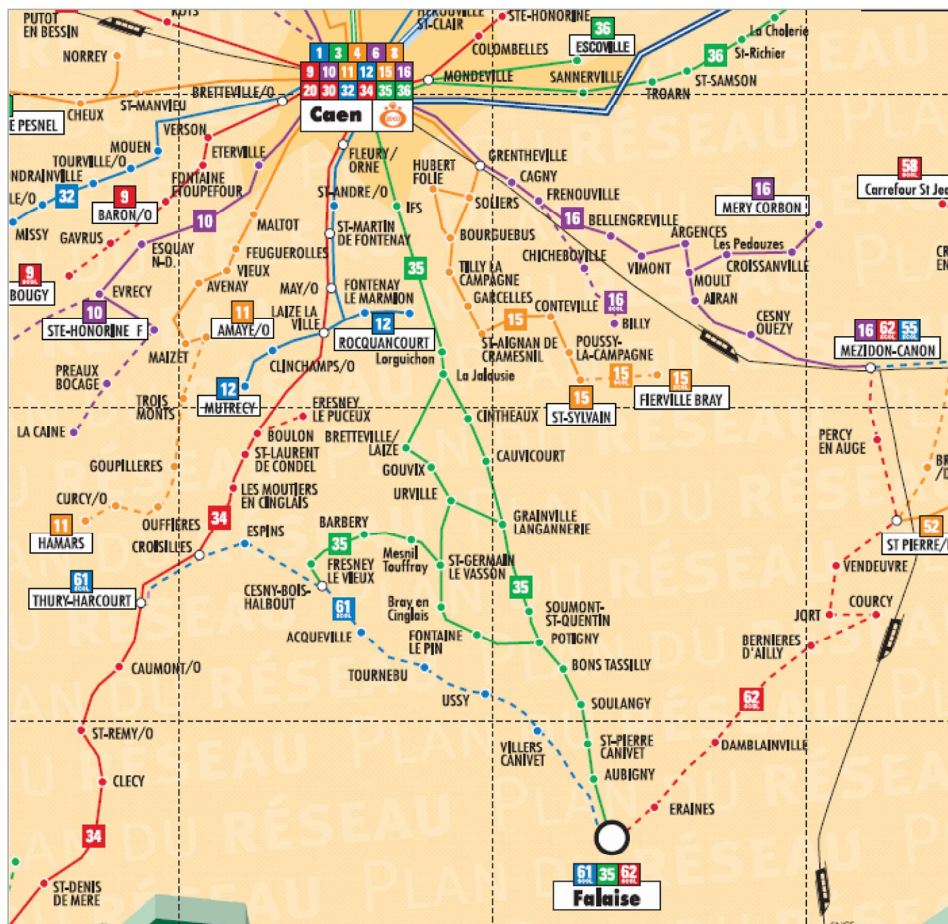
En effet, si elles attirent les actifs en tant que centres d'emplois, ces deux agglomérations drainent également des populations aux besoins spécifiques (enseignement, commerce, loisirs...). Il paraît donc nécessaire de s'interroger sur les infrastructures de transport présentes sur le territoire.

### 1. Les transports en commun : un réseau à vocation scolaire

La Communauté de communes est desservie par trois lignes interurbaines. Mis en place par le Conseil Général du Calvados, les Bus Verts permettent de relier Falaise à :

- Mezidon-Canon
- Caen et Fresney le Vieux
- Thury-Harcourt

Figure 16 : La desserte de Falaise par les Bus Verts



Cependant, hormis dans le cadre du transport scolaire, les habitants de communes rurales utilisent peu les transports en commun. En effet, comme dans la plupart des espaces périurbains lointains, l'automobile est le principal moyen de transport des habitants de la Communauté de Communes du Pays de Falaise.

Les facteurs ne manquent pas pour expliquer cette situation :

- Si le territoire est bien maillé, les temps de transport restent longs
- Les horaires pensés pour le transport scolaire (matin, midi et soir) sont généralement inadaptés aux navettes domicile-travail.
- Les coûts sont relativement élevés sachant qu'il faut compter environ 8,50 € pour aller-retour entre Falaise et Caen.

La communauté de communes du Pays de Falaise, en partenariat avec le Conseil Général du Calvados dispose également d'un service de Taxi Bus permettant de relier les communes ne disposant pas de transport en commun à Falaise.

Le principe de ce service est de « *desservir les habitants des communes les plus enclavées du territoire départemental et ainsi de leur offrir la possibilité de se déplacer pour des besoins de première nécessité* »<sup>7</sup>. Cependant, notamment par manque d'information ce service reste relativement peu utilisé.

En ce qui concerne le transport ferroviaire, la seule commune à disposer d'une desserte est Morteaux-Couliboeuf. Cependant, la commune ne dispose que d'une halte ferroviaire (absence de gare et de point de vente de billets) sur la ligne Caen-Alençon-Le Mans-Tours. Dans ce contexte, ce moyen de transport reste très peu développé (peu de fréquence, peu de voyageurs).

## **2. Les projets en matière de transport**

### **Un schéma régional des transports en cours de réalisation**

Le dernier schéma régional date de 1998. Ce futur schéma des infrastructures de transport sera basé sur une approche multimodale, une utilisation maximale de l'existant et la fédération des initiatives. L'objectif est d'éviter la création de nouvelles infrastructures tant qu'elles ne sont pas nécessaires.

---

<sup>7</sup> <http://www.centrale-mobilite-basse-normandie.com/transport-deplacement,46,taxibus,bus-verts.html>



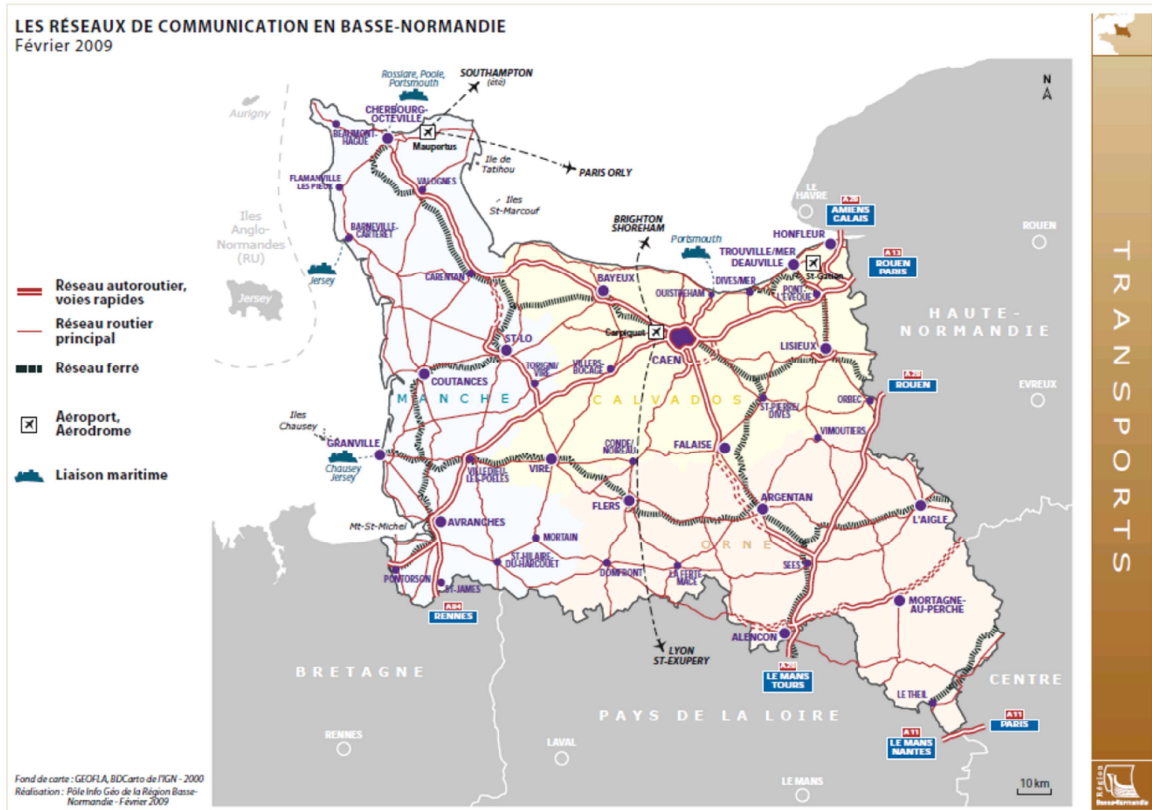


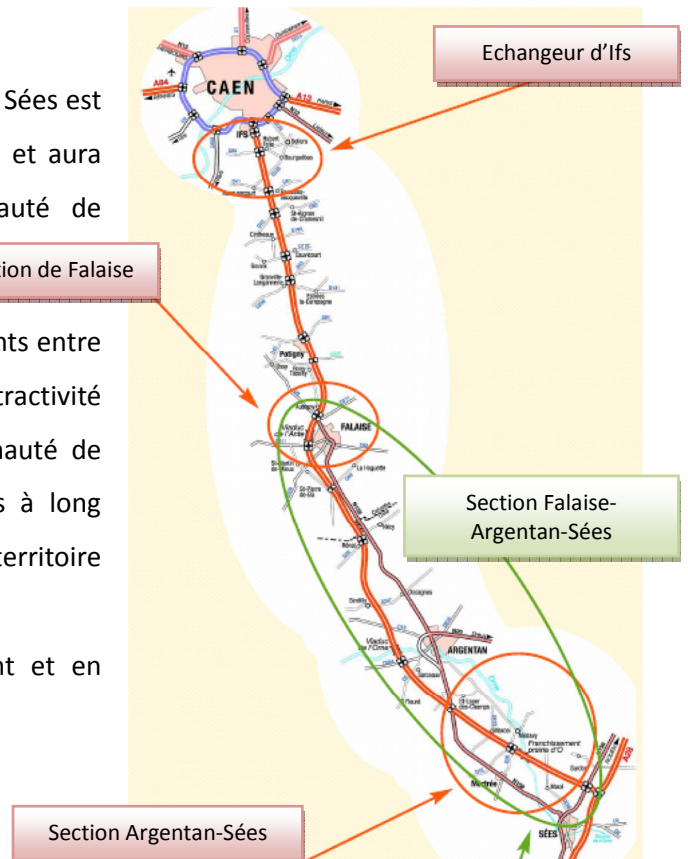
Figure 18 : Tracé de l'autoroute 88

**Un projet d'autoroute**

L'ouverture de l'autoroute A88 entre Caen, Falaise et Sées est programmée pour 2010. Cette infrastructure a déjà et aura des impacts sur le logement dans la communauté de communes du Pays de Falaise.

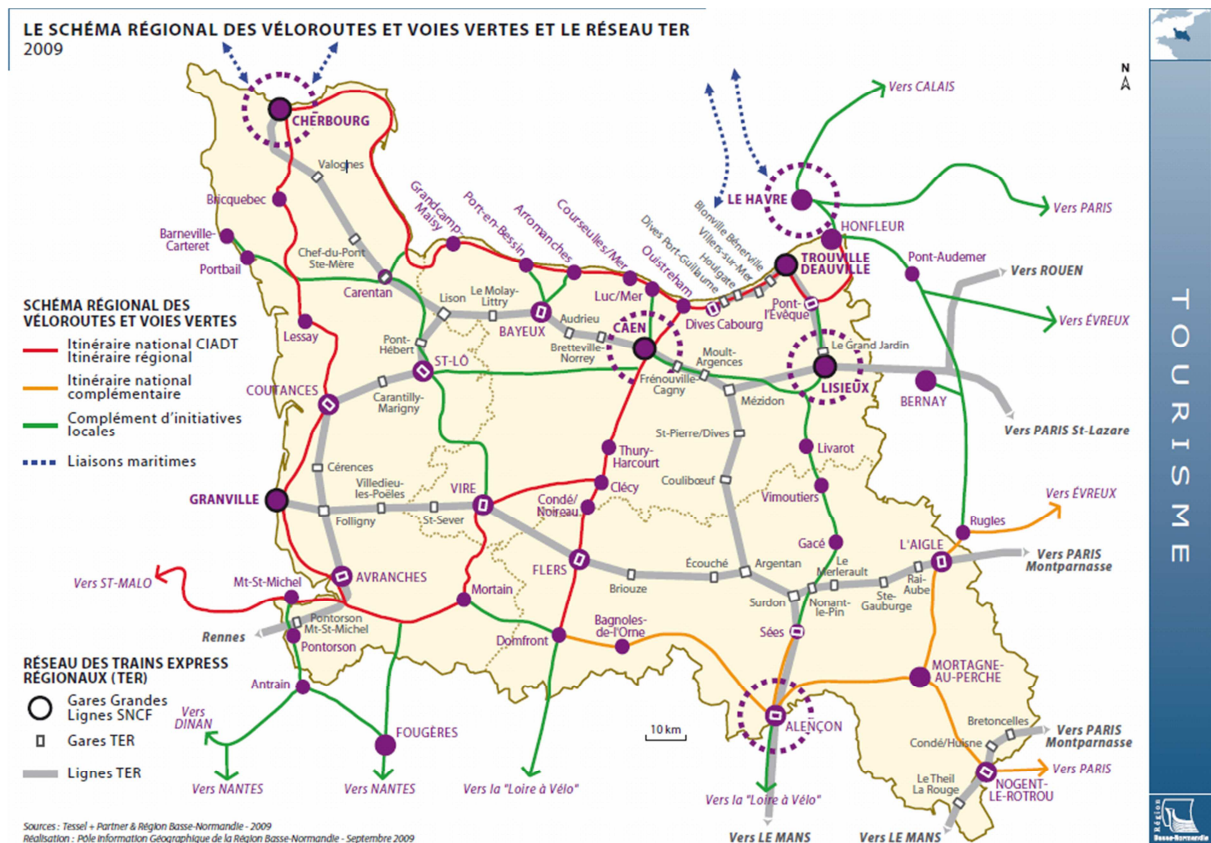
En effet, la première section facilitant les déplacements entre Falaise et Argentan, participe dès à présent à l'attractivité résidentielle et économique du sud de la Communauté de Communes. Il convient donc d'envisager les effets à long termes de cette nouvelle accessibilité du territoire notamment en termes :

- De croissance de la demande en logement et en foncier à bâtir
- D'étalement urbain
- De prix du foncier



## Un plan vélo départemental

Ce programme vise la création d'un véritable réseau d'itinéraires cyclables sur l'ensemble du département avec 700 km d'itinéraires cyclables (objectif à 12 ans, soit 2017). Les liaisons sont surtout développées entre la ville et la mer, le nord et le sud et le long du littoral. Un autre axe de ce plan est de sécuriser, de faciliter l'accès et d'assurer le stationnement des usagers du vélo.



## VII. Logements et résidences principales

### A. La structure du parc de logement : un territoire à vocation résidentielle

Entre 1999 et 2006, le parc de la Communauté de Communes du Pays de Falaise est passé de **10 871 à 11 599 logements** soit croissance annuelle moyenne de **104 logements**. Si le rythme de croissance est inférieur à la moyenne départementale (+9,3%), le développement du parc reste rapide (+6,7%), en particulier si l'on tient compte du caractère rural du territoire.

Cette situation met en évidence la nouvelle **attractivité résidentielle** de la région de Falaise dans le cadre de la mise en 2x2 voies de la RN158 vers Caen et de l'ouverture prochaine de l'A88, reliant Falaise à Argentan. La Communauté de Communes bénéficie de la proximité des bassins d'emploi de Caen et d'Argentan, avec des déplacements domicile-travail facilité par la 2x2 voies. En effet, l'augmentation du nombre de logements bénéficie principalement aux résidences principales qui se sont développées plus rapidement que le reste du parc (+8,8% en 7 ans).

Face à un **marché de l'habitat qui reste fluide** (faibles coût du foncier) et à une **faible attractivité du parc ancien** (manque de confort), le secteur de la construction neuve est le principal moteur du développement du parc. En effet, alors que le nombre de logements vacant augmente de 4,4% passant de 642 à 670, le rythme de la construction neuve est supérieur à la moyenne départementale (5,8% contre 4,4%).

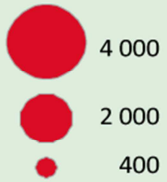
Dans le même temps, le parc de résidence secondaire perd 121 logements, soit une diminution de près de 16% en 7 ans. Le parcours résidentiel des propriétaires de résidences secondaires permet d'expliquer une grande partie de ce processus. Arrivés à la retraite, ils viennent s'installer dans la commune où ils possédaient une résidence secondaire qui devient dès lors leur résidence principale. De plus, la Communauté de Commune du Pays de Falaise n'a pas une vocation touristique très affirmée.

La structure du parc de logement met en évidence la **vocation exclusivement résidentielle du territoire**. Sous l'influence de Caen et d'Argentan, principaux pôles d'emploi du Calvados et de l'Orne, cette spécialisation est accentuée par un processus **périurbanisation rapide**. Les résidences principales représentent ainsi une part croissante du parc de logement (88,3% en 2006 contre 86,5% en 1999) au détriment des résidences secondaires et du logement vacant.

# Le parc de logements

2006

Nombre de logements



1999 - 2006

Part des propriétaires occupants

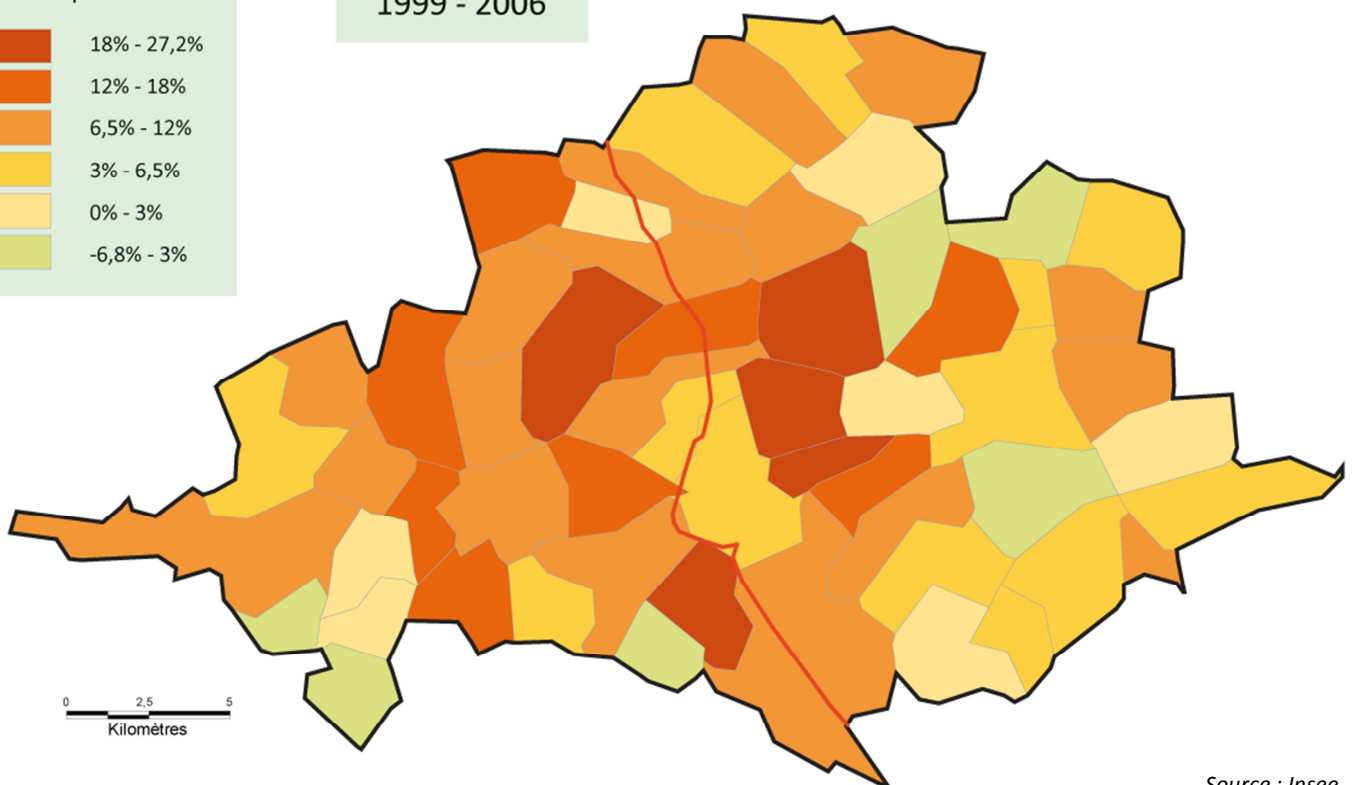
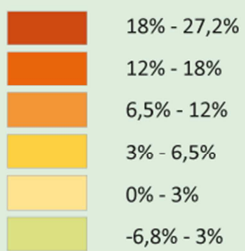
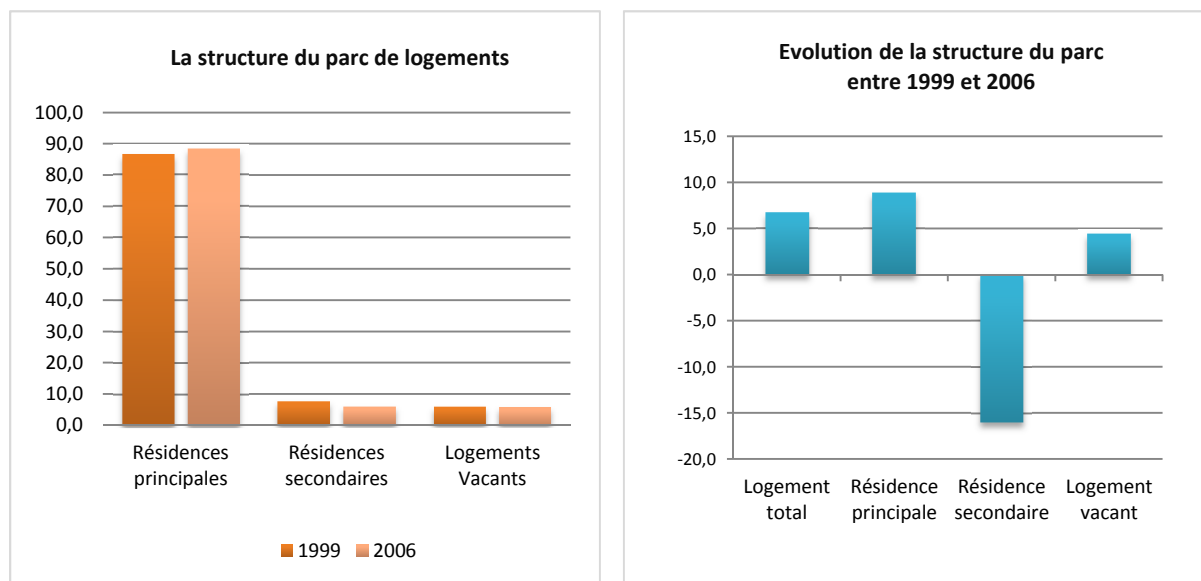


Figure 20 : Réaffirmation de la vocation résidentielle du territoire



Source : Insee

Concentrant 33,7% des logements et 35,1% des résidences principales, Falaise s'affirme comme le **pôle résidentiel du territoire**. Cependant, les communes les plus attractives se situent en périphérie de la commune-centre. En effet, avec un taux de croissance supérieur à 20%, Eraines, Le Marais-la-Chapelle, Vicques, Les Loges-Saulces, Les Isles-Bardel, Epaney et Villers-Canivet apparaissent comme particulièrement dynamiques.

A l'inverse Rapilly, Cordey, Le Mesnil-Villement, Jort et Perrières voient leur parc de résidences principales diminuer entre 1999 et 2006. Peu attractives et éloignés des principaux axes de communication, ces communes rurales ne sont pas directement touchées par la périurbanisation.

Figure 21 : Les dynamiques du secteur du logement

	Variation du parc de logement	Variation du parc de résidences principales	Variation du parc de résidences secondaires	Variation du logement vacant
Eraines	19,9	20,1	-74,2	140,6
Le Marais-la-Chapelle	7,0	20,7	-23,1	0,0
Vicques	3,8	21,1	-20,0	-100,0
Les Loges-Saulces	17,8	21,2	-9,5	55,2
Les Isles-Bardel	-6,7	25,3	-47,7	194,1
Epaney	23,2	27,1	26,7	-30,0
Villers-Canivet	27,1	31,4	-27,8	-7,1
Rapilly	0	-13,7	0	100
Cordey	-1,6	-10,5	133,3	50
Le Mesnil-Villement	-0,6	-3,7	11,9	-13
Jort	-2,4	-2,9	-23	135
Perrières	-0,5	-0,3	-13,9	37,7

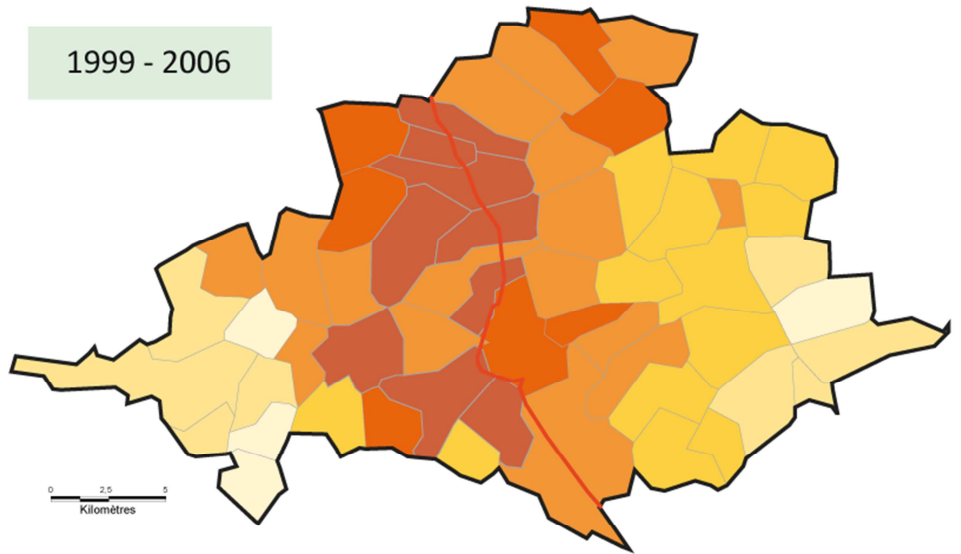
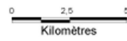
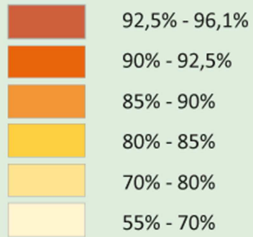
Source : Insee



# La structure du parc

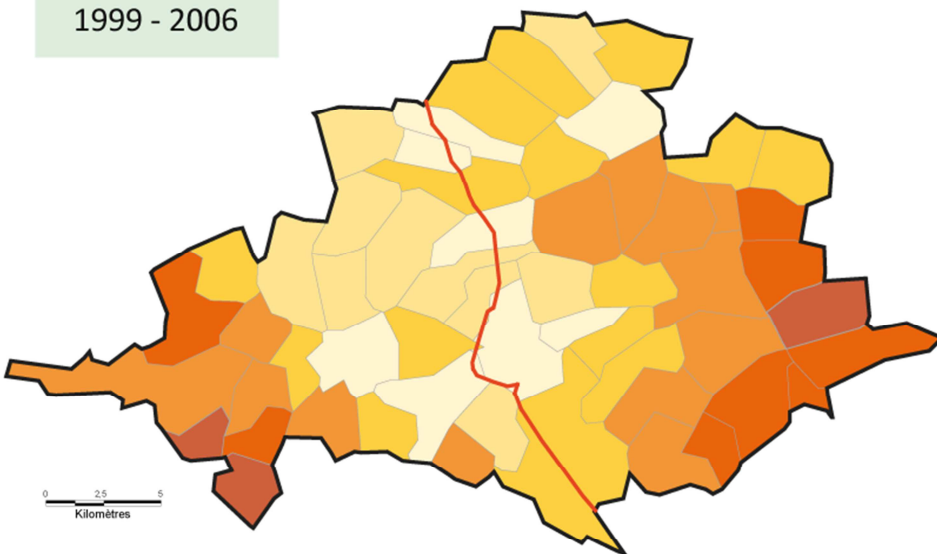
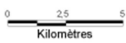
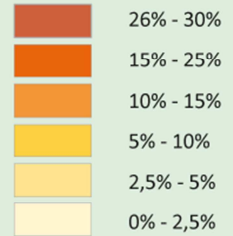
1999 - 2006

Part des résidences principales



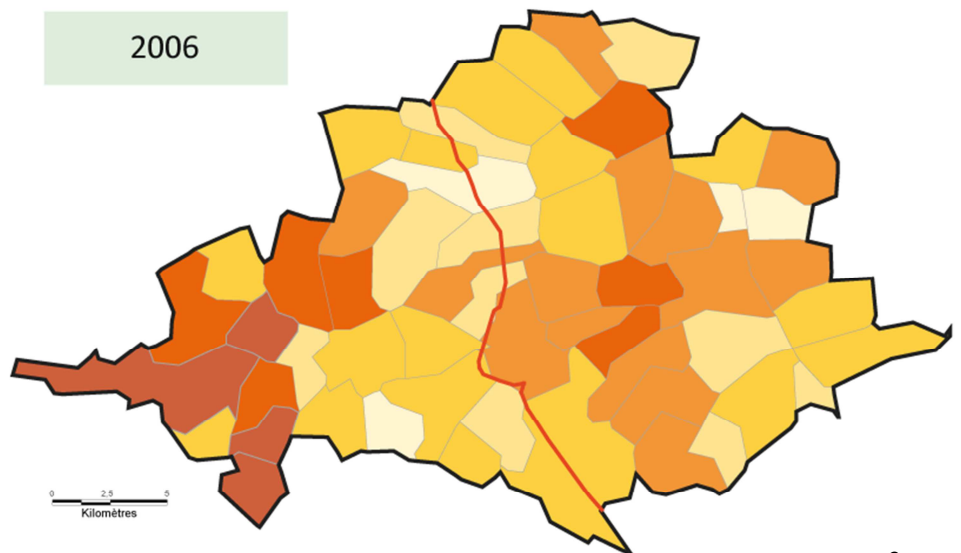
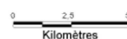
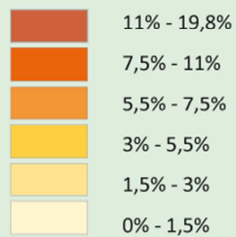
1999 - 2006

Part des résidences secondaires



2006

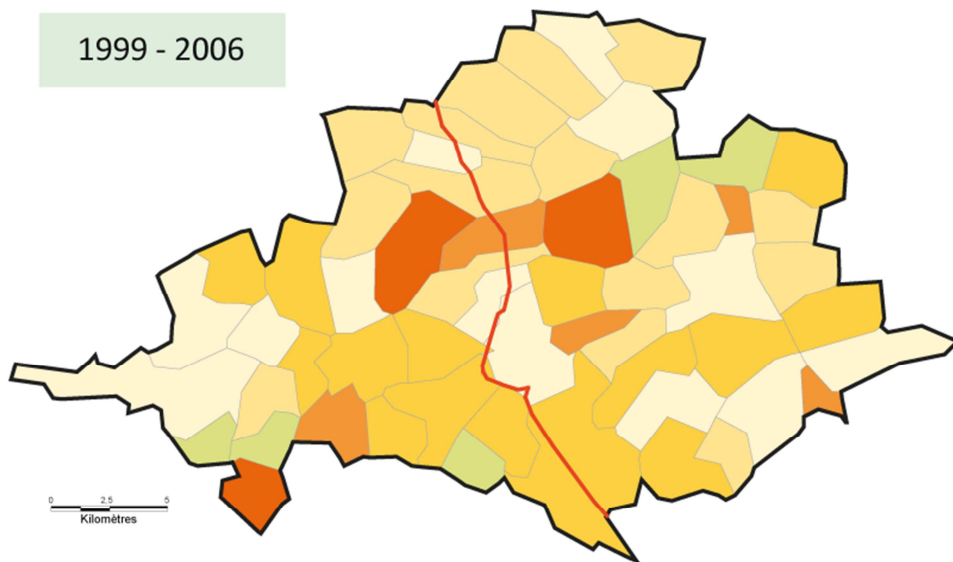
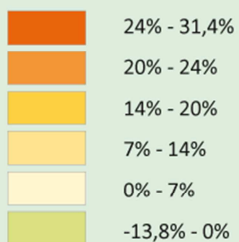
Part des logements vacants



# Evolution de la structure du parc

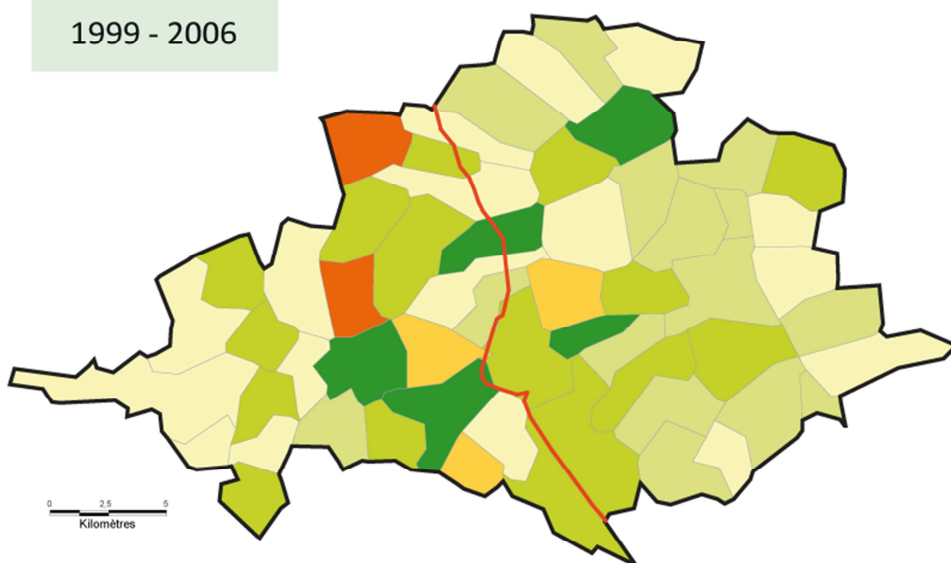
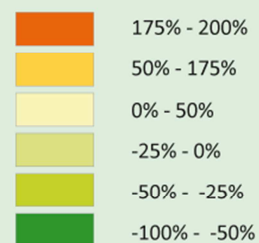
1999 - 2006

Variation du nombre de résidences principales



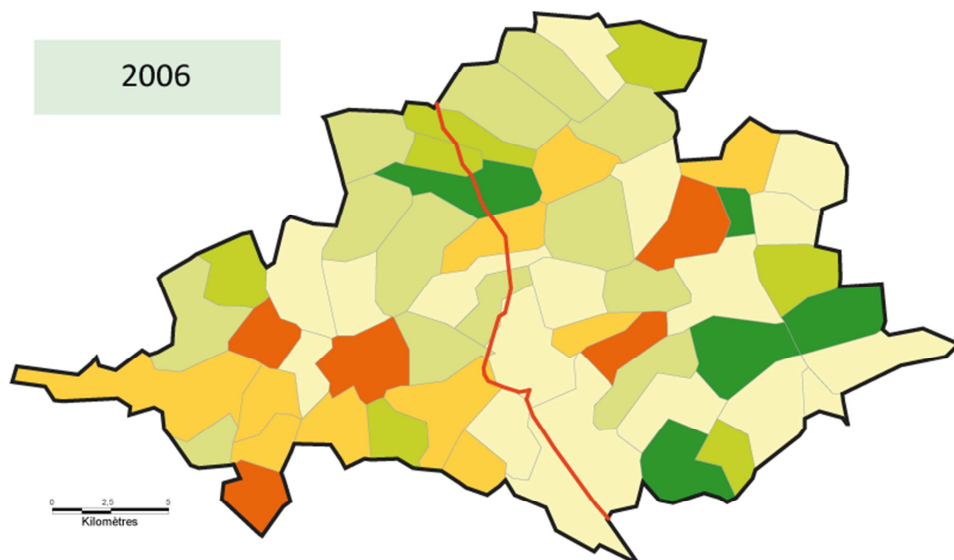
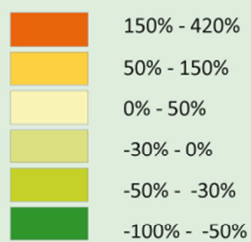
1999 - 2006

Variation du nombre de résidences secondaires



2006

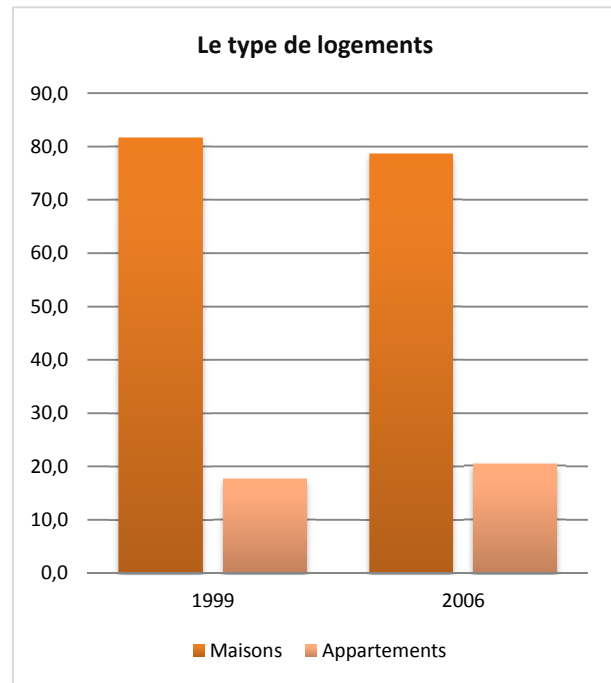
Variation du nombre de logements vacants



## B. Le statut d'occupation du parc : la surreprésentation des propriétaires occupants

La typologie du logement met en évidence une **surreprésentation de la maison individuelle** par rapport aux appartements. En effet avec 76,6% de logements individuels, la Communauté de Communes du Pays de Falaise se place largement au dessus de la moyenne départementale (59,6%).

Cependant, dans une logique de rattrapage, le parc d'appartement tend à augmenter plus rapidement que celui des maisons individuelles (23,3% contre 6,7%). Ainsi, sur la période 1999-2006, **la part du logement collectif tend à augmenter** passant de 17,7% à 20,4%.



Source : Insee

Pôle urbain du territoire, Falaise concentre 2078 appartements sur les 2367 que compte le parc (87,8%). Entre 1999 et 2006, il absorbe également la majeure partie de la croissance de celui-ci (62,8%). Malgré tout, un phénomène de **déconcentration** se met progressivement en place avec le développement des logements collectifs sur les communes de Potigny (+90), de Pont-d'Ouille (+42) et de Versainville (+11).

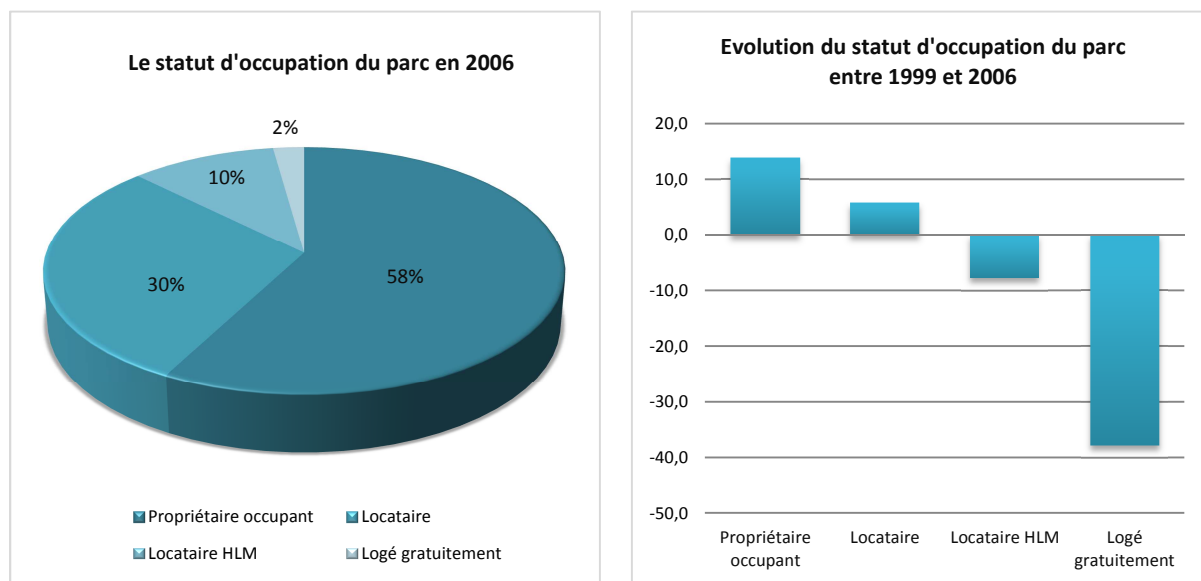
Ces communes restent cependant des exceptions. Dans un contexte rural marqué par un processus de périurbanisation, le développement de l'habitat passe par le logement individuel et le bâti de type pavillonnaire. En effet, si l'ouverture de foncier à bâtir sur le territoire intercommunal a permis d'attirer les ménages venus des principaux pôles d'emplois du département de l'Orne et du Calvados, cette démarche se place dans une **logique d'accession à la propriété**.

Ainsi, la surreprésentation de la maison individuelle est associée à une **forte proportion de propriétaires occupants** (57,7%) et à la diminution progressive du poids des locataires, qui ne représentent plus que 40% des résidents de la communauté de communes en 2006 (contre 42% en 1999). Cette diminution montre que l'activité à la construction de ces dernières années s'est faite en grande majorité par des propriétaires occupants.



Ce **processus tend à s'accroître** ces dernières années. En effet, dans un contexte de périurbanisation liée à la mise en 2x2 voies de la RN158 entre Caen et Falaise, le nombre de propriétaires occupants a augmenté de 13,8% entre 1999 et 2006. La communauté de communes du Pays de Falaise creuse ainsi l'écart avec le département qui ne compte que 55,4% de propriétaires occupants.

Figure 23 : Le statut d'occupation du parc



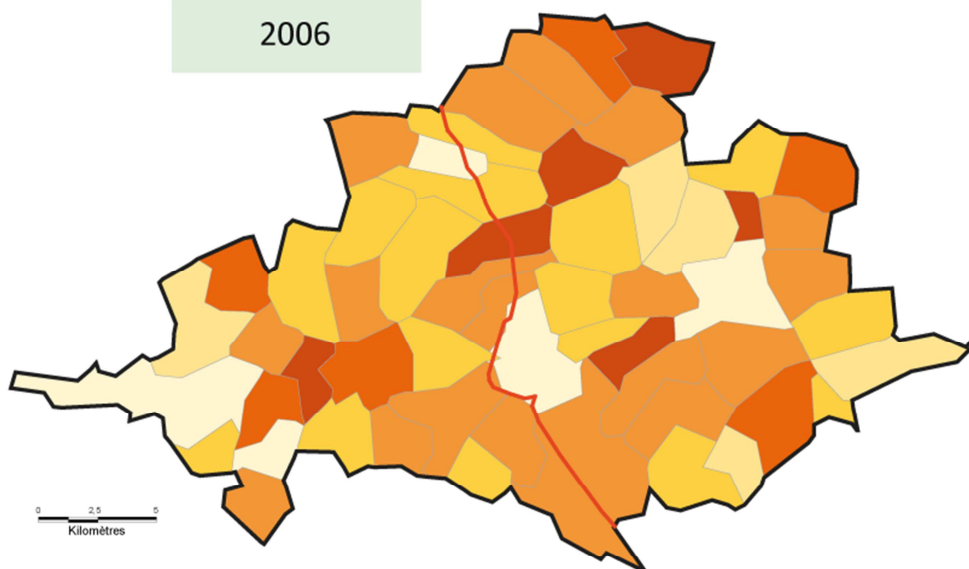
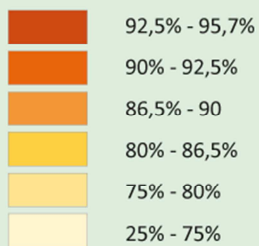
Source : Insee

En parallèle, alors que la part et le nombre de locataires HLM et de personnes logés gratuitement a fortement diminué, les locataires du parc privé augmentent (+5,8%).

# Le statut d'occupation du parc de logements

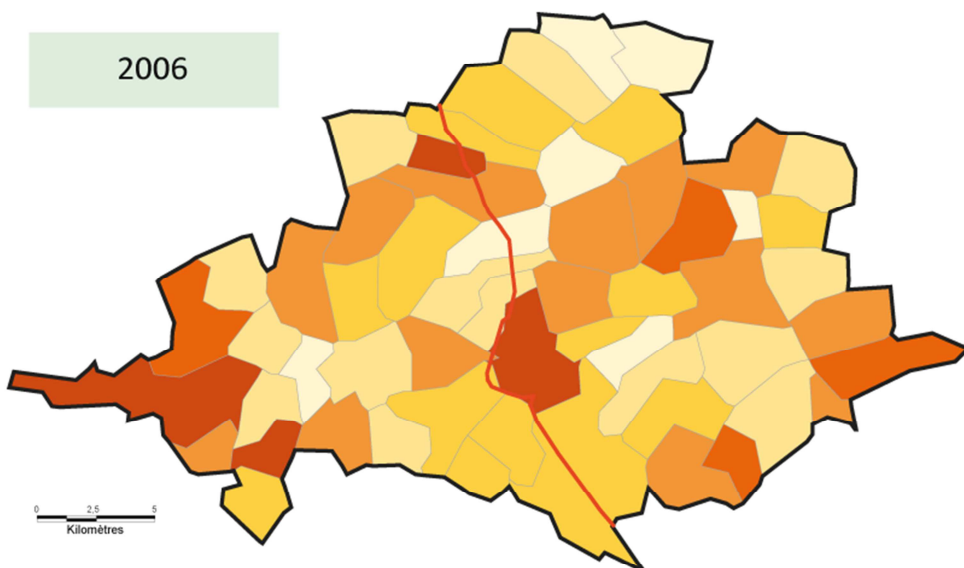
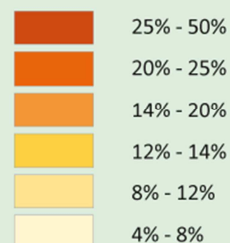
2006

Part des propriétaires occupants



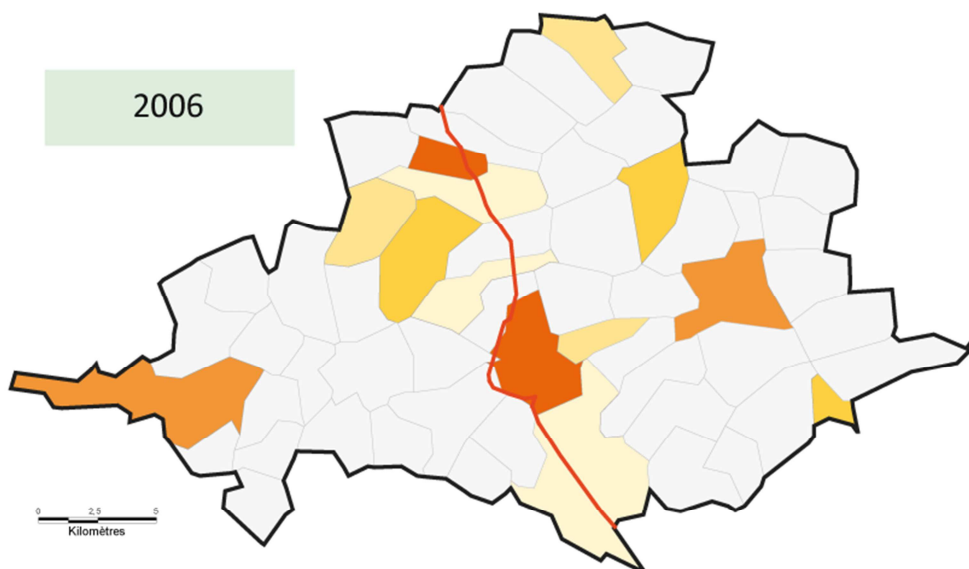
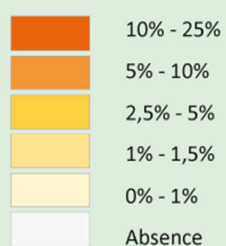
2006

Part des locataires



2006

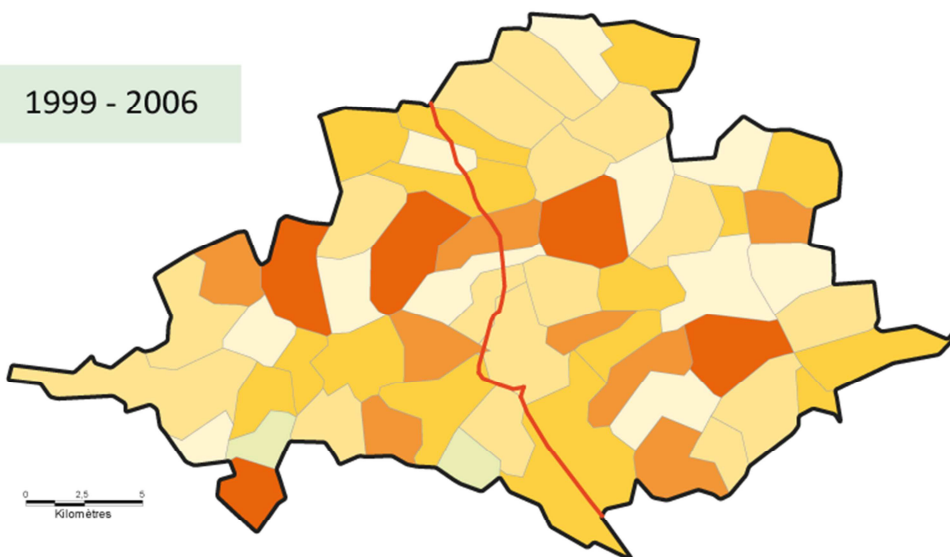
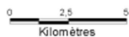
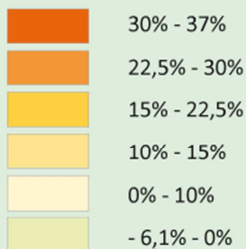
Part des locataires HLM



# Evolution du statut d'occupation du parc de logements

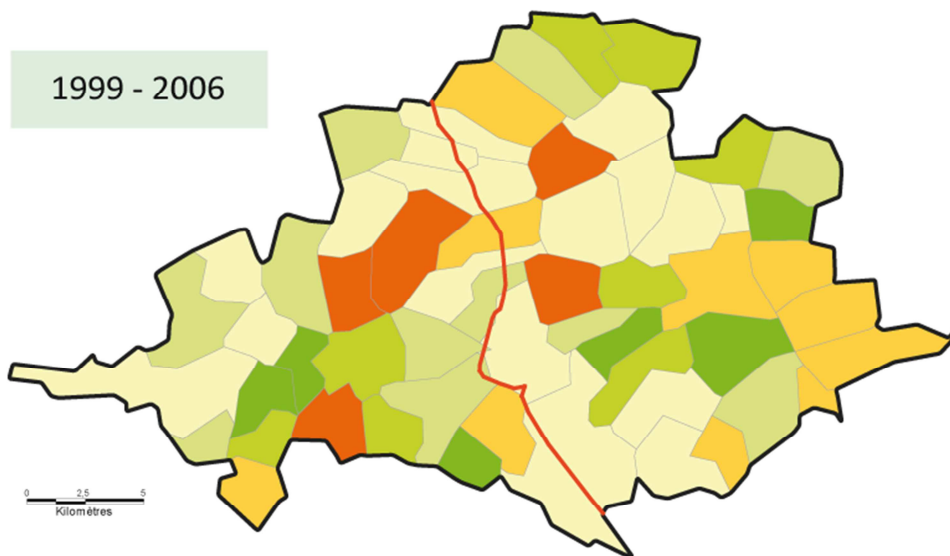
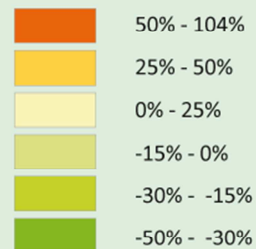
1999 - 2006

Variation de propriétaires occupants



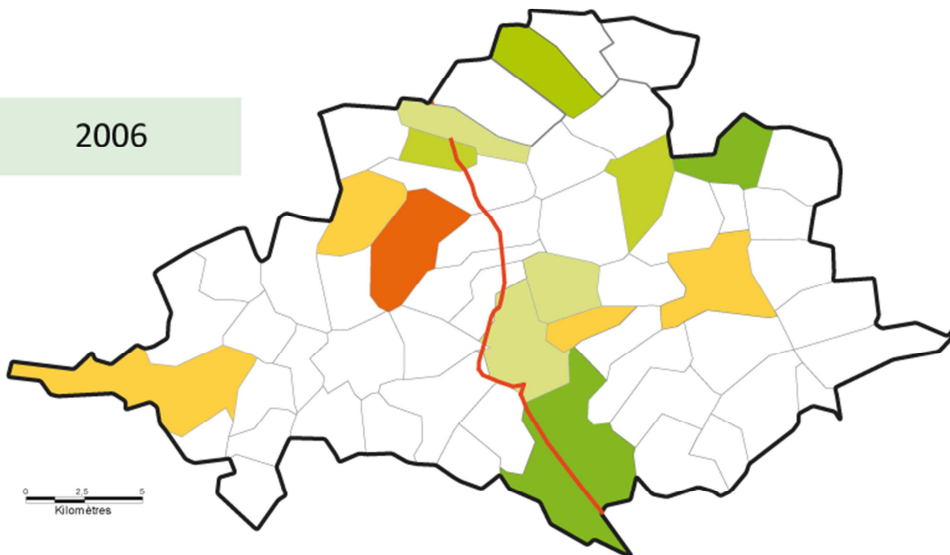
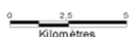
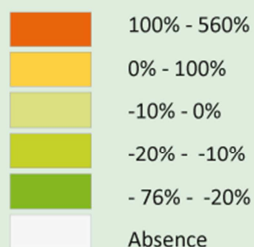
1999 - 2006

Variation des locataires



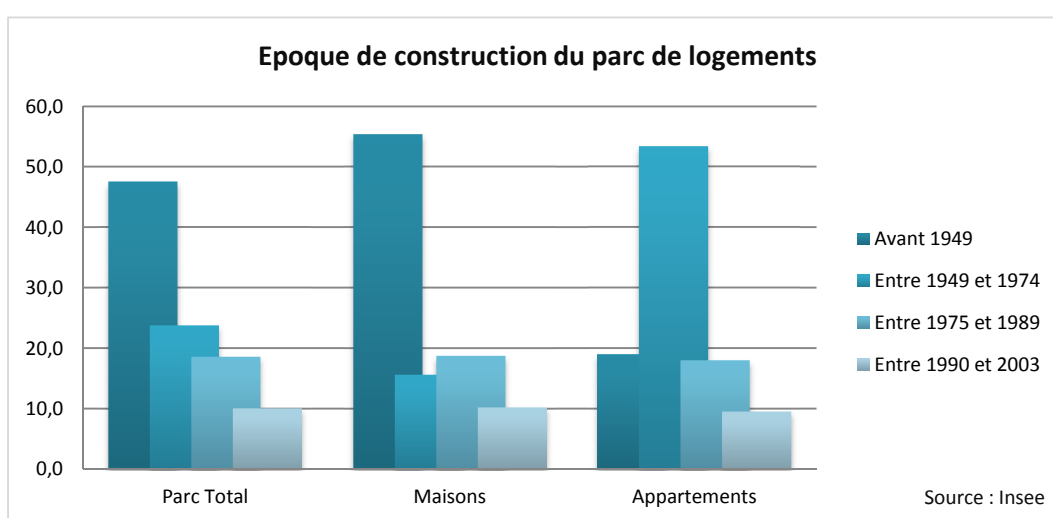
2006

Variation des locataires HLM



## C. Un parc vieillissant et inadapté aux attentes de la population

A l'image du département, le parc de logement de la Communauté de Communes du Pays de Falaise est **vieillissant**. En effet, près de la moitié des logements présents sur le territoire datent d'avant 1949 et 25% ont été construits pendant la Reconstruction. D'une manière générale, ces logements souffrent d'un **manque d'attractivité** mis en évidence par un taux de vacance élevée (5,8% contre 4,5% pour le département) et une augmentation du nombre de logements vides (+28 entre 1999 et 2006).



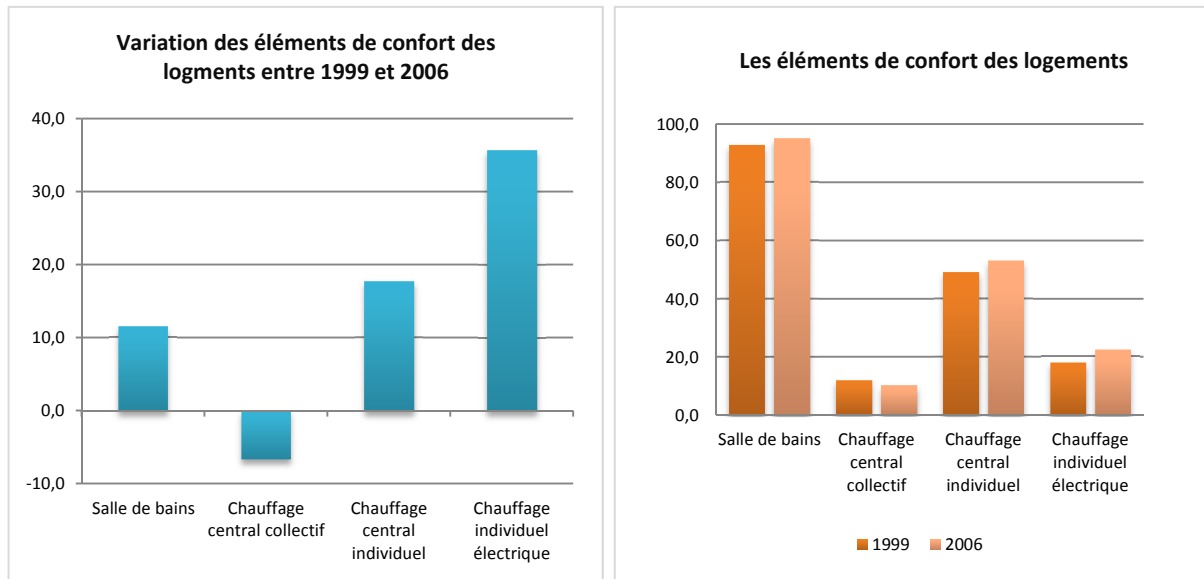
En effet, le parc de logements cumule un certain nombre de handicaps :

– **Une inadaptation des logements à la structure des ménages** : avec un nombre moyen de quatre pièces et un taux d'occupation de 2,5 personnes par logement, le parc de la Communauté de Communes apparaît sous-occupé et inadapté.

– **Le manque de confort et la vétusté des logements** : seulement 53% des logements disposent du chauffage central individuel et malgré une croissance de 11,5%, près de 5% des logements ne possèdent pas de salle de bain en 2006.

La diminution du nombre et de la part de logements équipés de chauffage central collectif fait figure d'exception. En effet, dans le cadre des Opérations de Renouvellement Urbains mises en place par les bailleurs sociaux sur la commune de Falaise, une partie des logements collectifs a été remplacée par de l'individuel et du petit collectif. Cette baisse ne doit donc pas être associée à une perte de confort du parc mais plutôt à une **adaptation** de celui-ci aux **besoins et aux attentes de la population**.

Figure 25 : Les éléments de confort du parc

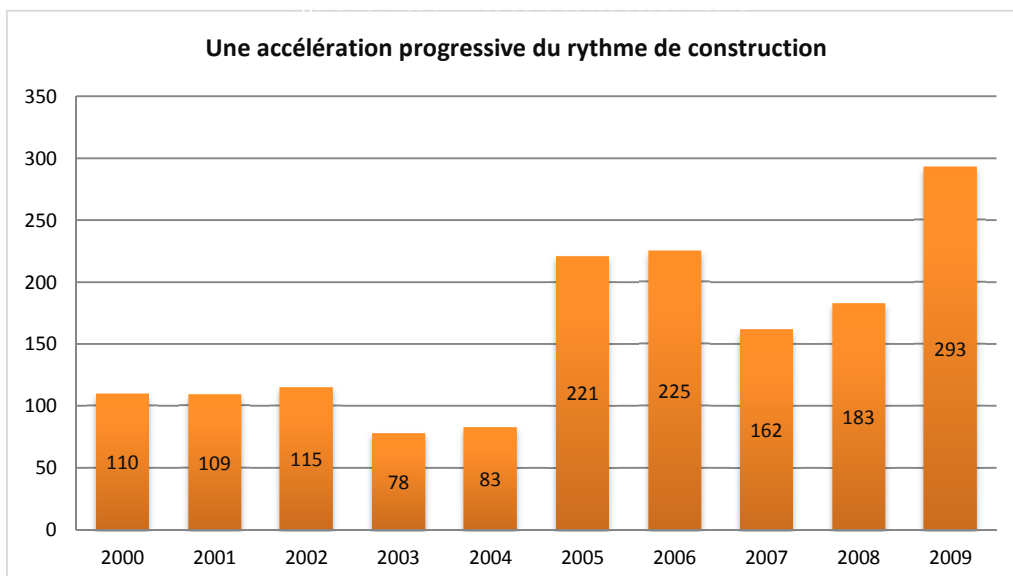


Source : Insee

## D. 2000 et 2009 : une accélération du rythme de la construction

Si la Communauté de Communes du Pays de Falaise est caractérisée par une population vieillissante et une mobilité résidentielle faible dans le parc de propriétaires occupants, la nouvelle accessibilité du territoire participe de l'**attractivité démographique** de la région de Falaise et **stimule le secteur de la construction**.

Entre 2000 et 2009, **1578 logements** ont été construits sur la Communauté de Communes. Avec une production annuelle moyenne de **175 logements**, cette période marque un regain d'activité par rapport aux années 1990 (75 logements par an entre 1990 et 1999).



L'année 2005 correspond à un véritable tournant dans la production de logements. En effet, l'analyse des chiffres de la construction sur la période 2000-2009, fait ressortir deux grandes phases :

- **2000-2004** : Un rythme de construction soutenu mais qui reste inférieur à 100 (production moyenne de 98 logements par an)
- **2005-2009** : Une brusque accélération de la construction neuve avec un doublement du rythme de la construction (production moyenne de 217 logements par an)

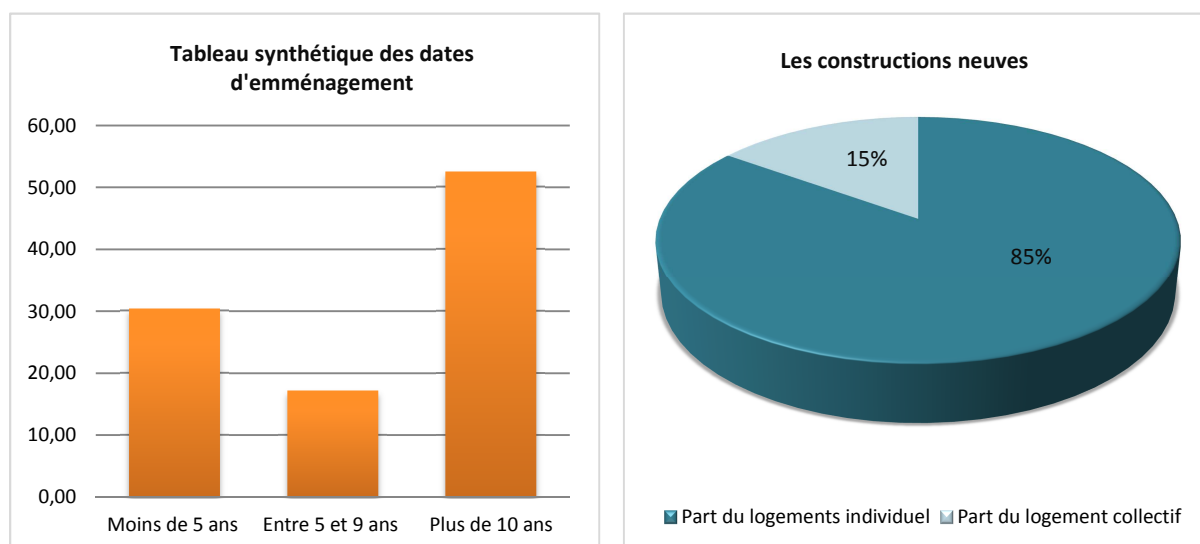
Cette accélération du rythme de la construction souligne l'impact des aménagements routiers sur le territoire. En effet, le début des travaux de déviation de Falaise en 2005, génère de nouvelles dynamiques au sein de la Communauté de communes du Pays de Falaise.

En anticipant sur la future **accessibilité** du territoire, la région connaît un **regain d'attractivité** qui stimule la **production de logements**. A un an de l'ouverture de la section Falaise-Argentan prévue pour octobre 2010, l'année 2009, avec 293 logements commencés, est caractérisée par le même processus.

Le développement rapide de la construction neuve est associé à une **accélération du rythme des emménagements**. Si la majorité des habitants de la Communauté de Communes (52,5%) se sont installés sur le territoire il y a plus de 10 ans, près de 31% sont arrivés entre 2005 et 2009.

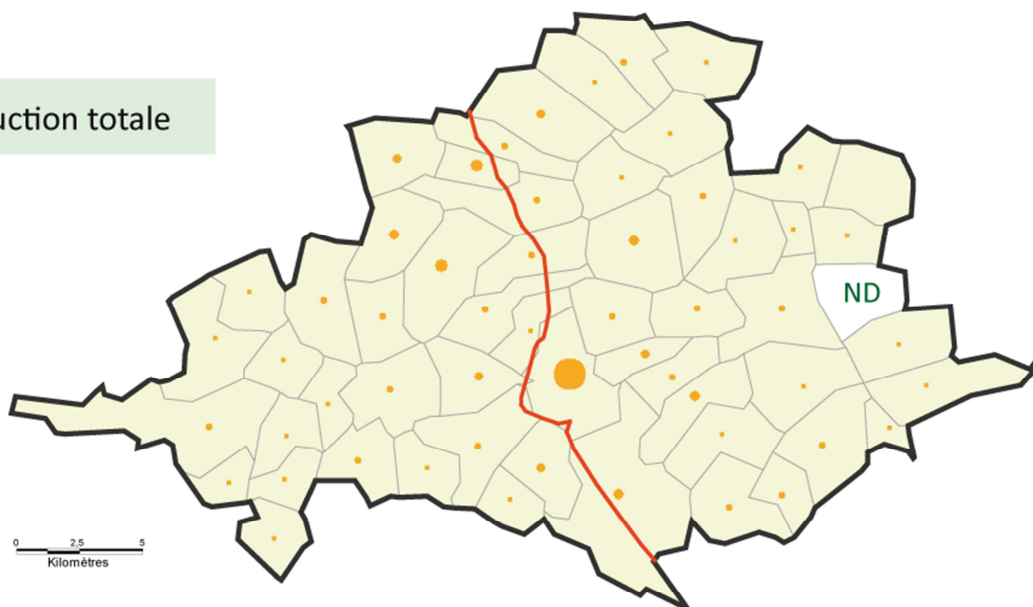
Territoire à vocation résidentielle, la récente attractivité de la Communauté de Communes s'inscrit dans un processus **de périurbanisation**. En effet, la construction neuve est essentiellement tournée vers la production de **logements individuels**. Ainsi, sur les 1578 logements construits entre 2000 et 2009, 1340 (soit 85%) sont des logements individuels.

Figure 27 : Un processus de périurbanisation récent

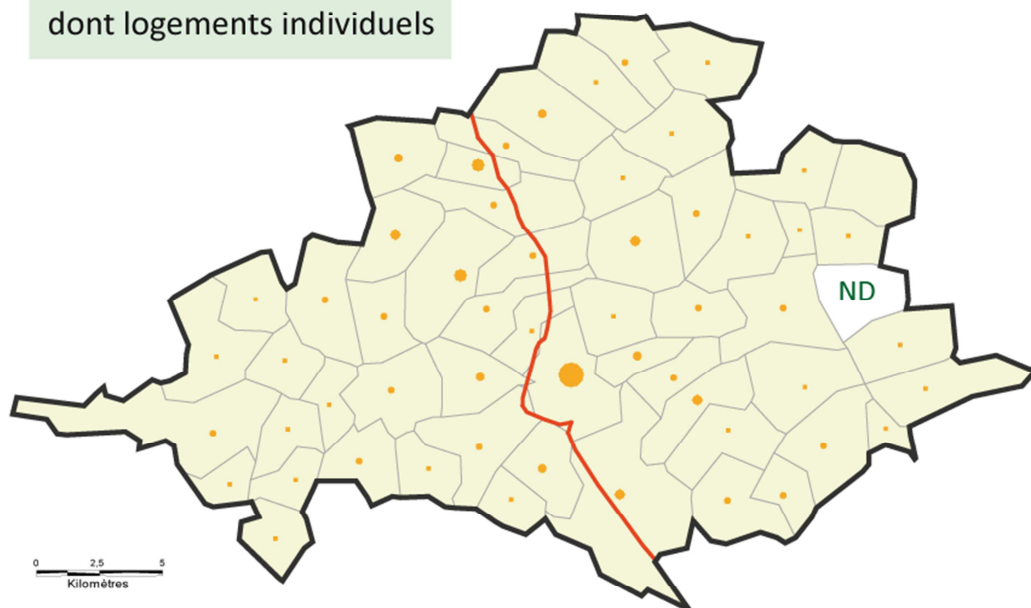


# La construction neuve entre 2000 et 2009

## La construction totale



## dont logements individuels



Nombre de logements  
construits entre 2000 et 2009



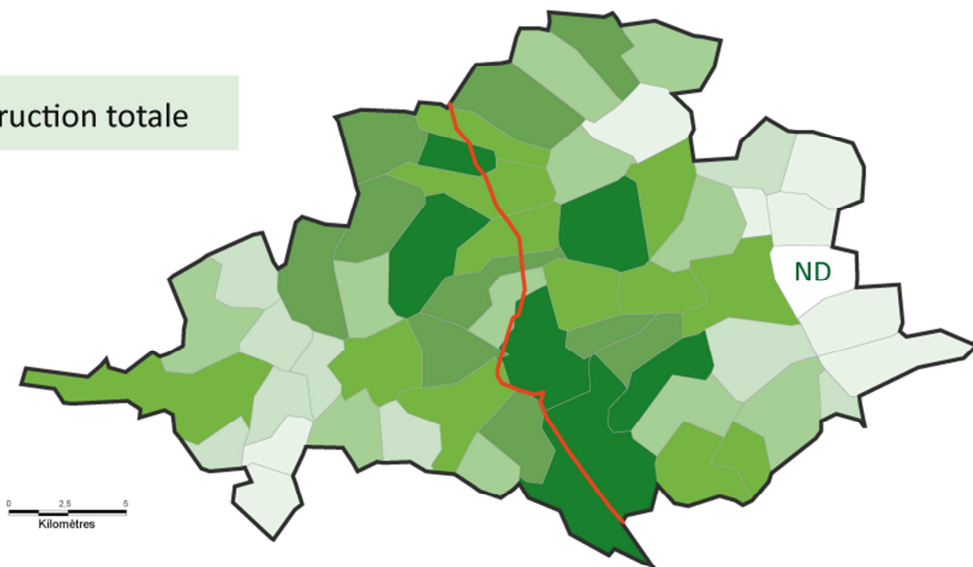
## dont logements collectifs



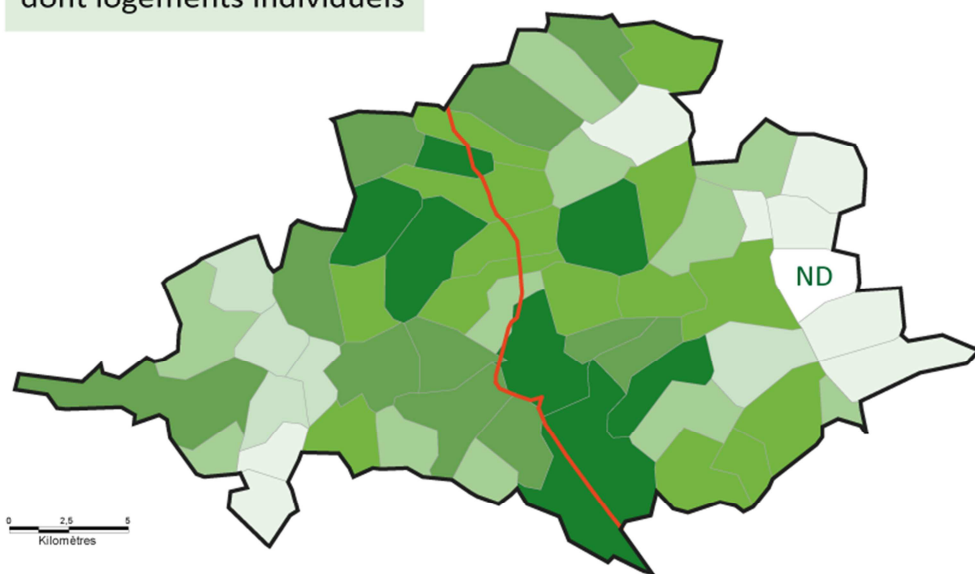


# La concentration de la construction neuve entre 2000 et 2009

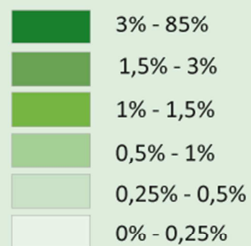
## La construction totale



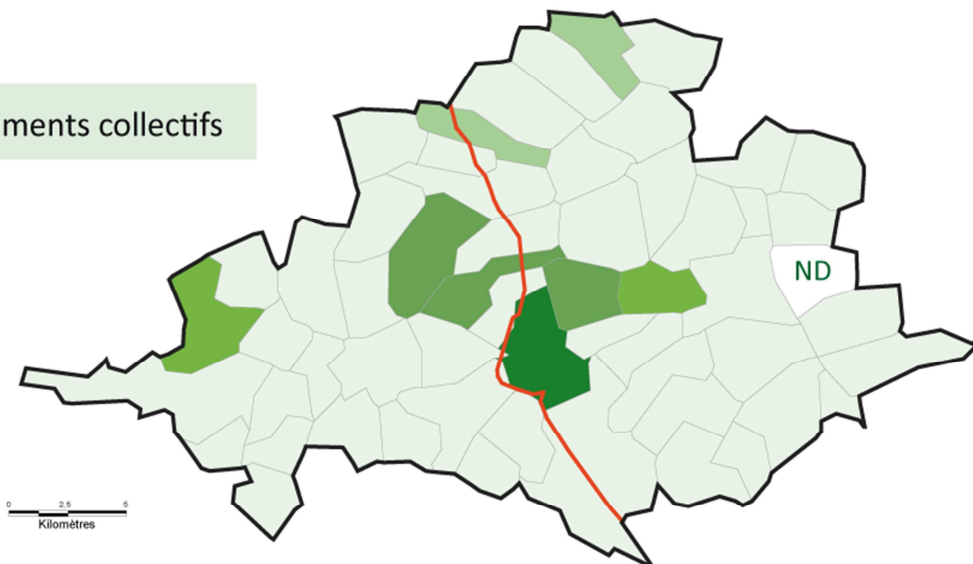
## dont logements individuels



Nombre de logements  
construits en fonction  
de la construction totale



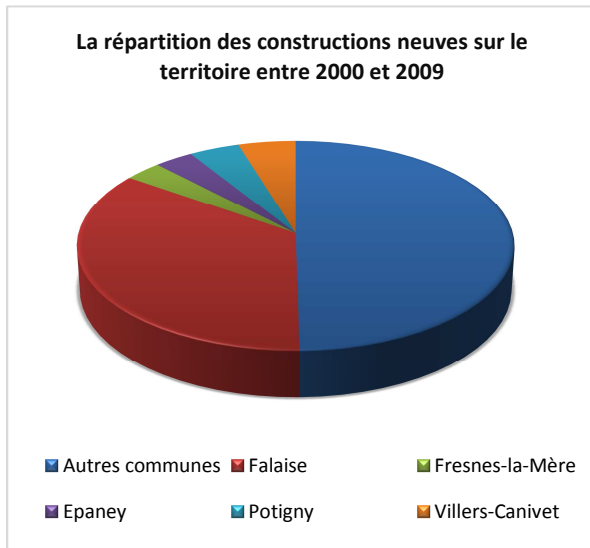
## dont logements collectifs





## E. L'axe Caen-Falaise-Argentan au cœur des dynamiques immobilières

Entre 2000 et 2009, la Communauté de Communes du Pays de Falaise connaît une croissance rapide de son parc immobilier. Cependant, ce **développement est inégalement réparti** sur le territoire intercommunal.

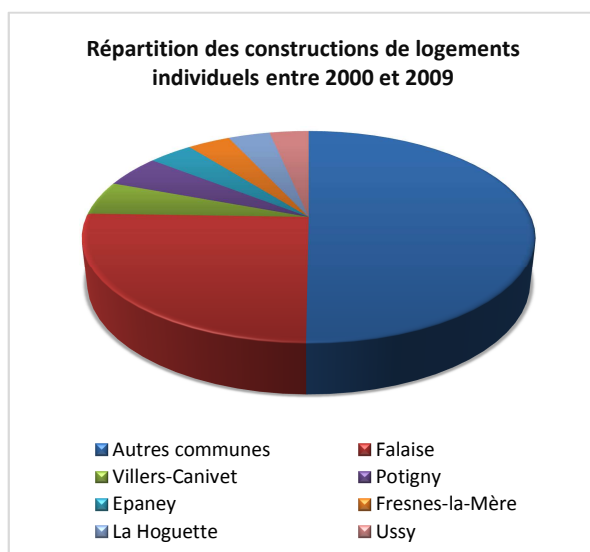


Source : Insee

En effet, cinq communes, Falaise, Villers-Canivet, Potigny, Epaney et Fresnes-la-Mère concentrent 50,3% des constructions neuves.

Situé de part et d'autre de la N 158, ces communes concentrant la population et les activités économiques, **voient leur poids se renforcer** au sein de la Communauté de Communes.

Fortement marqué par le processus de périurbanisation, le développement du parc de logement est centré sur la production de **logements individuels** (85 % des constructions neuves entre 2000 et 2009) et **l'accèsion à la propriété**.

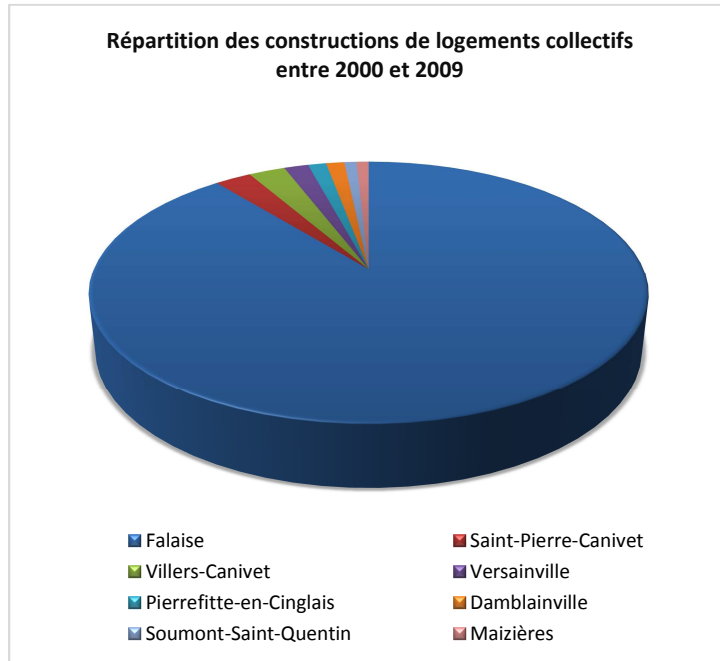


Source : Insee

Dans un contexte qui associe **concentration de la construction neuve** et **monoproduction de type pavillonnaire**, sept communes regroupent 49,9% de la production de logement individuel.

Au cinq communes de départ, se rajoutent les communes de La Hoguette et Ussy. La première, localisée au sud du territoire doit son dynamisme à la **proximité d'Argentan** et la seconde, situé au nord, à **l'accessibilité de Caen**.

Partagée entre 7 communes (Falaise, Saint-Pierre-Canivet, Villers-Canivet, Versainville, Pierrefitte-en-Cinglais, Damblainville, Soumont-Saint-Quentin et Maizières) la production de logements collectifs apparaît plus concentrée encore que celle de logement individuel.



Source : Insee

Cependant, alors que commune-centre a longtemps centralisé la quasi-totalité du logement collectif, la période 2000-2009 met en évidence un **processus progressif de desserrement**.

Situées à proximité directe de Falaise, elles sont sujettes à un processus de **rééquilibrage territorial**. A ce titre elles tentent de répondre aux enjeux de diversification de l'offre de logements.

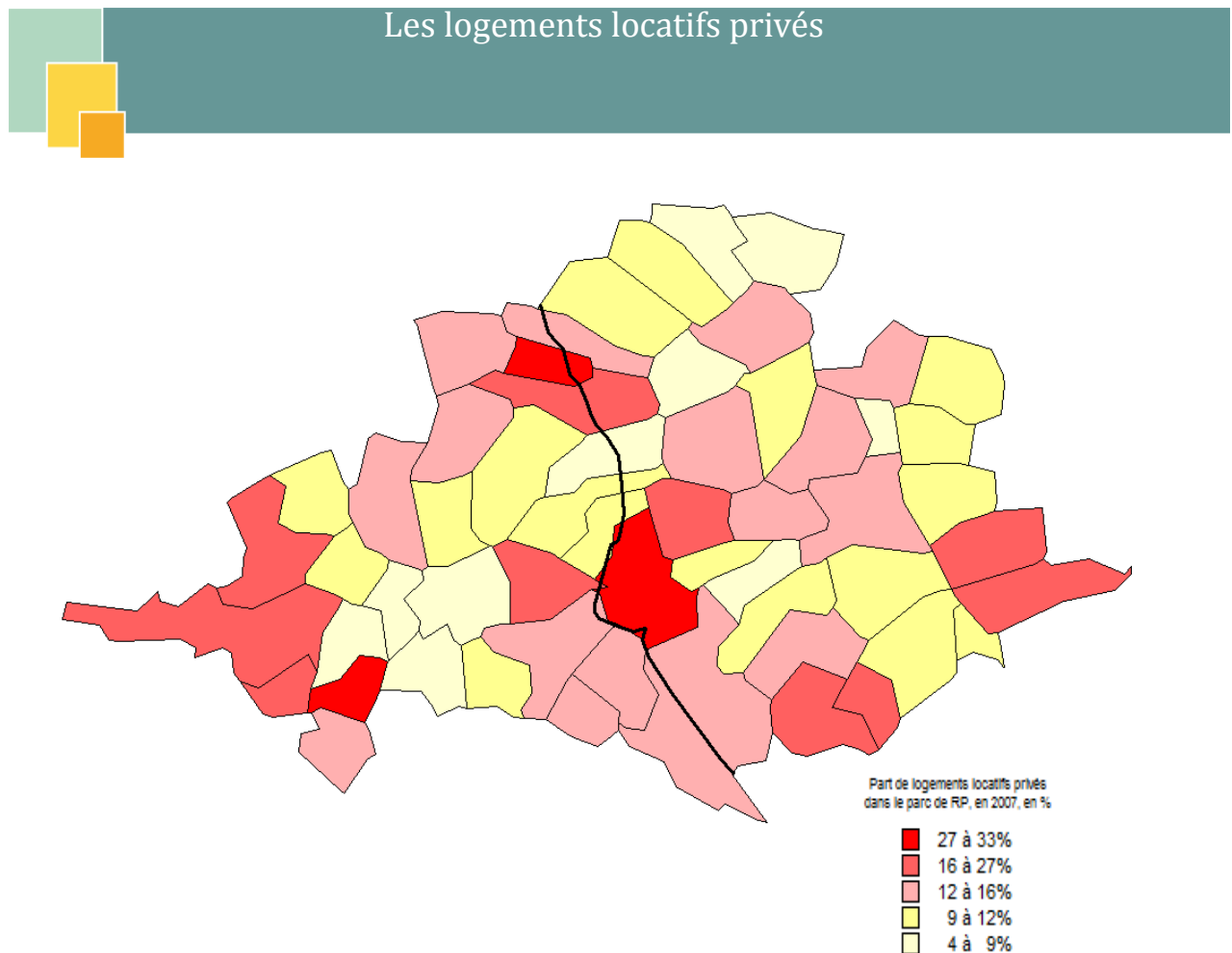
## VIII. LE MARCHÉ DE L'HABITAT

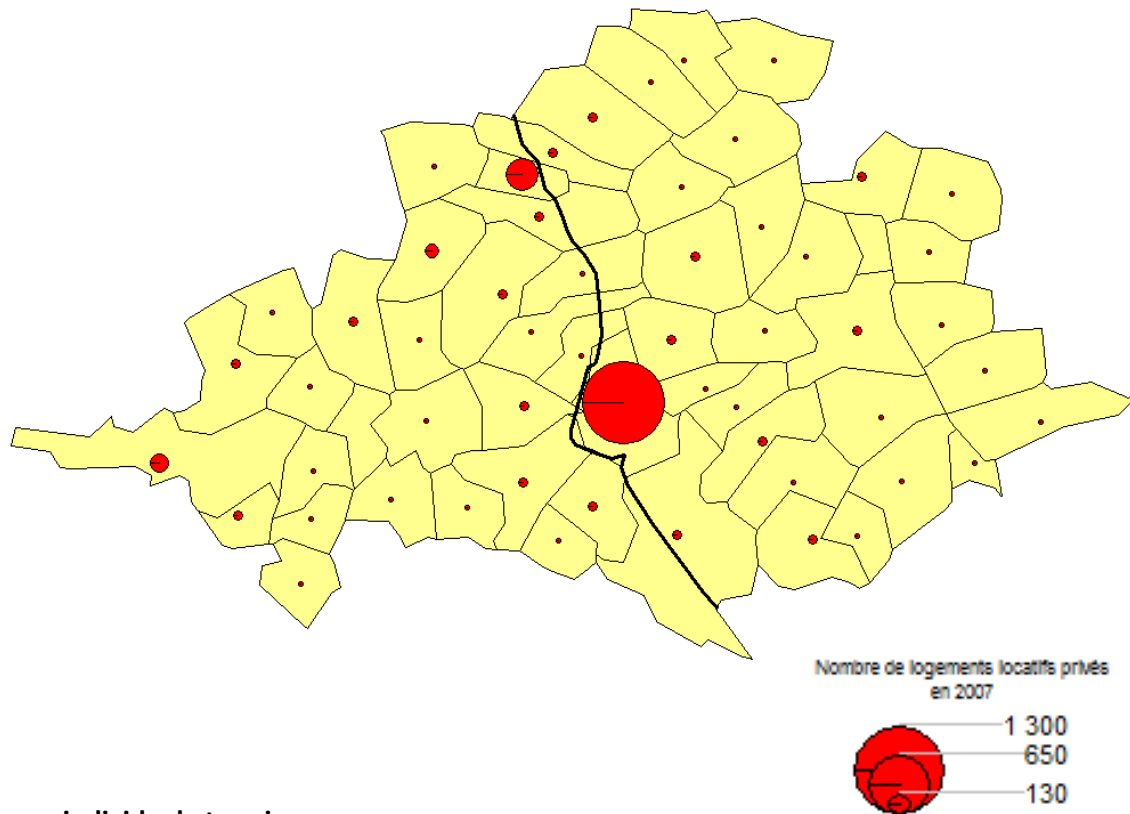
### A. Le marché locatif privé

#### a) Un parc locatif privé à développer

En 2007, le parc locatif privé compte 2209 logements soit 21,3% du parc de résidences principales du territoire. Ce taux est sensiblement inférieur à l'ensemble du département du Calvados où l'on recense 24,7% de logements locatifs privés au sein du parc de résidences principales.

La commune centre de Falaise présente la plus forte proportion de locatif privé dans son parc de résidences principales (33,9%). De plus, elle concentre 55,3% des logements locatifs privés de la Communauté de Communes contre seulement 34,8% des résidences principales. En dehors de Falaise seule la commune de Potigny compte un pourcentage non négligeable de l'ensemble des logements locatifs privés de la Communauté de Communes (9,9%).





### Un parc individuel et ancien

Le parc locatif privé est majoritairement constitué de logements individuels (54,6%) contrairement au parc de résidences principales, lequel compte près de 78% de logements individuels.

Des disparités sont notables entre les différentes communes de la Communauté de Communes du Pays de Falaise sur la répartition du parc locatif. En effet, la commune de Falaise recense 71,5% de logements locatifs privés en collectif, tandis que sur Potigny, 88% de ce parc est composé de logements individuels.

Le parc de logements locatifs privés se distingue par une forte proportion de logements anciens : 85,6% du parc est antérieur à 1975 et 43,3%, antérieur à 1915 (contre 46,7 % sur le Pays Sud Calvados).

Cette ancienneté peut laisser supposer un certain manque de confort. De fait, en 2005, 14,4% (soit 518 logements) du parc locatif privé entre dans le classement cadastral 7 et 8, autrement dit, jugé « médiocre », voire, « très médiocre ». Ce classement hiérarchisé de 1 à 8 dépasse la notion stricte de confort et permet de prendre en compte le caractère architectural des bâtiments, la qualité de construction, la distribution intérieure et le niveau des équipements.

Ces chiffres doivent être interprétés avec prudence dans la mesure où le classement cadastral a été établi entre 1970 et 1974 et que son actualisation à l'occasion des travaux de modernisation des logements classés est moyennement fiable.

## **Le mouvement de réhabilitation**

227 logements locatifs ont été améliorés entre 1995 et 1997, ce qui a pour effet de diminuer la pression sur le parc en conservant des loyers accessibles. Ce mouvement devra être accentué pour différents raisons :

- la population vieillissante, suppose des besoins d'adaptation importants,
- 83 logements locatifs privés sont sur-occupés, ce qui exigera un nécessaire développement du parc locatif privé conventionné,
- 990 habitations sont vacantes, ce qui représente un stock de logements à mobiliser parallèlement au développement de la construction neuve.

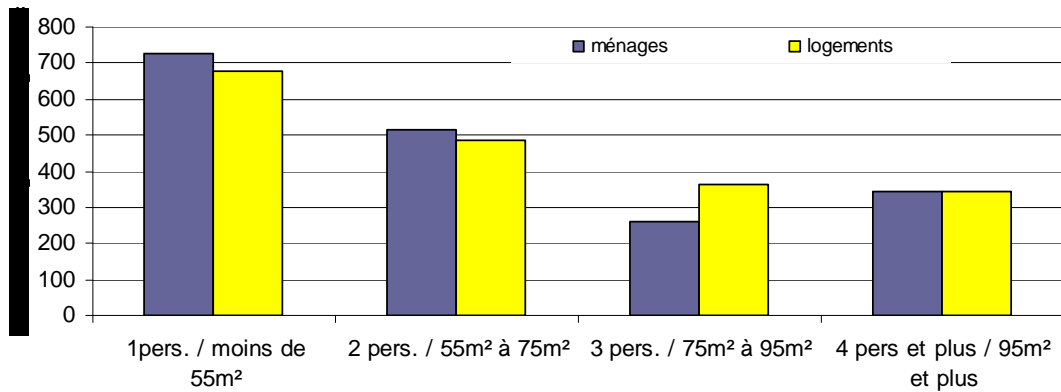
### ***b) Les occupants***

#### **Une bonne adéquation entre le parc et ses occupants, malgré un manque de petits logements**

Le parc locatif privé se caractérise par une répartition relativement équilibrée entre les différents types de logements. Les logements de 1 à 3 pièces sont prédominants sur l'ensemble du parc locatif privé (36.1% des logements). Cependant, un manque de très petits logements, de moins de 35m<sup>2</sup>, se fait ressentir sur le territoire de la Communauté de Communes. Cette insuffisance doit être prise en compte pour répondre à la demande des jeunes souhaitant quitter le logement familial.

L'observation de la composition des ménages du parc locatif privé dévoile une prépondérance des petits ménages. En effet, plus de 67% d'entre eux sont composés de 1 ou 2 personnes. La taille moyenne des ménages est inférieure à celle notée sur l'ensemble du parc des résidences principales (2.21 contre 2.50). Elle est également moins élevée que pour les propriétaires occupants (2.63) et les locataires HLM (2.51).

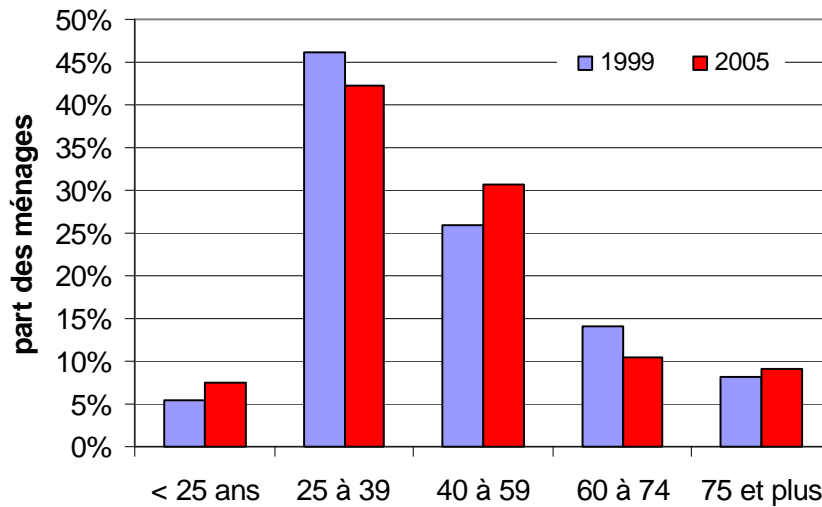
### Un parc privé en adéquation avec les ménages résidents, malgré un léger manque de petits logements



Source : Filocom 2005

### Des locataires plutôt âgés...

#### Part des ménages du parc locatif privé selon l'âge de la personne de référence



Source : Filocom 2005

La part des ménages de moins de 25 ans est relativement faible : 7.6% des locataires du parc privé. Cette part est similaire à celle du Pays Sud Calvados mais inférieure au taux départemental qui est de 9,2%.

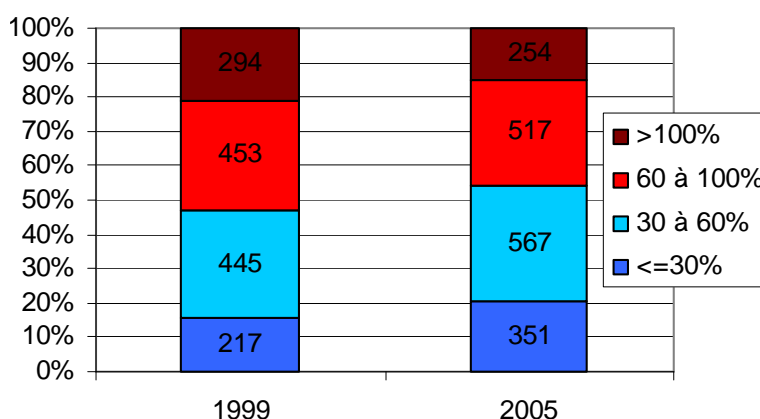
Les ménages issus de la tranche d'âge 25-39 ans, bien que leur part soit en diminution entre 1999 et 2005 restent surreprésentés : 42,2% sur la Communauté de Communes, contre 39,8% sur l'ensemble du Pays Sud Calvados.

Le parc locatif privé est touché par un vieillissement des ménages qui l'occupe puisque les plus de 60 ans représentent 19% de ce parc soit une proportion non négligeable, ajouté à cela, la part des plus de 75 ans est en sensible hausse depuis 1999 passant de 8,2% à 9,1% en 2005.

Cependant, l'âge moyen des locataires du parc privé reste stable depuis 1999, il est estimé à 44,4 ans.

**... et aux revenus modestes**

**Revenus disponibles des ménages du parc locatif privé en % du plafonds PLUS**



En 2005, 85% des ménages logés dans le parc locatif privé disposent de ressources inférieures au plafond d'attribution d'un logement social, ce taux est sensiblement identique à celui du Pays Sud Calvados (86%) mais supérieur à celui du département (80%). Cette part est en augmentation depuis 1999 où elle atteignait 79%.

54% des ménages logés dans le parc locatif privé disposent de ressources inférieures à 60% du plafond PLUS (logement très social). En 1999, il représentait seulement 47% des ménages logés dans le parc locatif privé ce qui démontre une baisse du niveau de ressources des ménages de ce parc. En comparaison avec le parc de résidences principales, seulement 43,3% des ménages sont éligibles au logement très social et 77%, au logement social.

Enfin, 21% des ménages sont considérés comme pauvres (avec des revenus inférieurs ou égaux à 30% du plafond d'attribution d'un logement social), cette catégorie s'est également accrue puisqu'elle représentait seulement 15,4% des ménages en 1999.

Ajouté à ce phénomène de baisse du revenus, il est constaté des situations persistantes de sur occupation : 83 logements en 2005 (17 en sur occupation lourde – *moins de 9m<sup>2</sup> par personne* – 66 en sur occupation légère – *moins de 16m<sup>2</sup> pour 1 personne, puis 11m<sup>2</sup> par personne supplémentaire*). Cette tendance est à la baisse depuis 1999 (121 logements en situation de sur occupation).

### *c) Des loyers relativement élevés*

L'analyse des rencontres avec les professionnels de l'immobilier sur le secteur indique des loyers élevés et peu adaptés aux situations sociales fragiles des ménages du territoire. Concernant les offres de location d'appartements, ces rencontres avec les professionnels de l'immobilier ont permis d'estimer les loyers de la manière suivante :

	T1	T2	T3	T4
Estimation des prix des loyers au sein des appartements	300 €	350 €	450 €	550 €

Le secteur de l'immobilier sur le territoire de la Communauté de Communes du Pays de Falaise comporte peu d'offre locative de type maisons ou villas, l'évaluation des prix de ces biens n'a été possible que sur la commune centre de Falaise. Ainsi, sur cette ville, la location d'une maison d'une superficie inférieure à 90m<sup>2</sup> est estimée en moyenne à 574€/mois. Pour une maison d'une superficie comprise entre 90 et 140m<sup>2</sup> le montant de la location s'élève à 704€/mois et pour une maison d'une surface supérieure à 140m<sup>2</sup> ce montant atteint 813€/mois.

La durée d'occupation de ces biens immobiliers tend à baisser : elle était de 2.3 ans en moyenne en 1999 et de 2,1 ans en 2005. Ainsi, en 2005, 61% des logements locatifs privés sont occupés depuis moins de 2 ans et 29,4% depuis moins d'un an. L'augmentation des loyers peut expliquer la baisse du temps d'occupation des logements locatifs aidés puisque en 1999, 58,2% de ces logements étaient occupés depuis moins de 2 ans et 27,3% depuis moins d'un an. Les ménages sont prêts à changer plus facilement de logement en fonction des fluctuations des prix de l'immobilier.



## B. Le parc locatif HLM<sup>8</sup> : un manque de renouvellement du parc

Selon l'INSEE, la Communauté de Communes du Pays de Falaise compte 1315 logements locatifs sociaux publics en 2006, soit 13% de l'ensemble des résidences principales. Ce taux est plus faible que celui du bassin d'emploi de Caen (19,6 %) et que celui de la Région Basse-Normandie (18,2 %).

Le parc locatif social est composé de 45 logements communaux et intercommunaux, soit 3,4 % de l'ensemble de ce parc. L'OPAC est le principal bailleur social sur le territoire de la Communauté de Communes avec 75 % du parc lui appartenant, soit 987 logements.

On observe une vacance de fonctionnement (vacance de moins 3 mois) et un taux de mobilité non négligeable (13,8 %) dans le parc social, ce qui implique un fonctionnement en flux tendus. Cette situation n'a pourtant pas engendré des programmes de construction conséquents : sur la période 1992-2005, seulement 142 logements locatifs sociaux ont été mis sur le marché.

Un projet de renouvellement urbain du quartier de la Fontaine Couverte à Falaise a été initié en 2005 et programmé pour 2010 avec les objectifs suivants :

- Implanter des équipements publics : pôle petite enfance / agence OPAC / espaces verts / aire de jeux
- Réduire la densité d'appartements : démolition de 116 logements, soit 4 immeubles / construction de 15 logements sociaux individuels / réhabilitation des autres immeubles
- Ouvrir le quartier sur la ville (accès...)

### a) Localisation

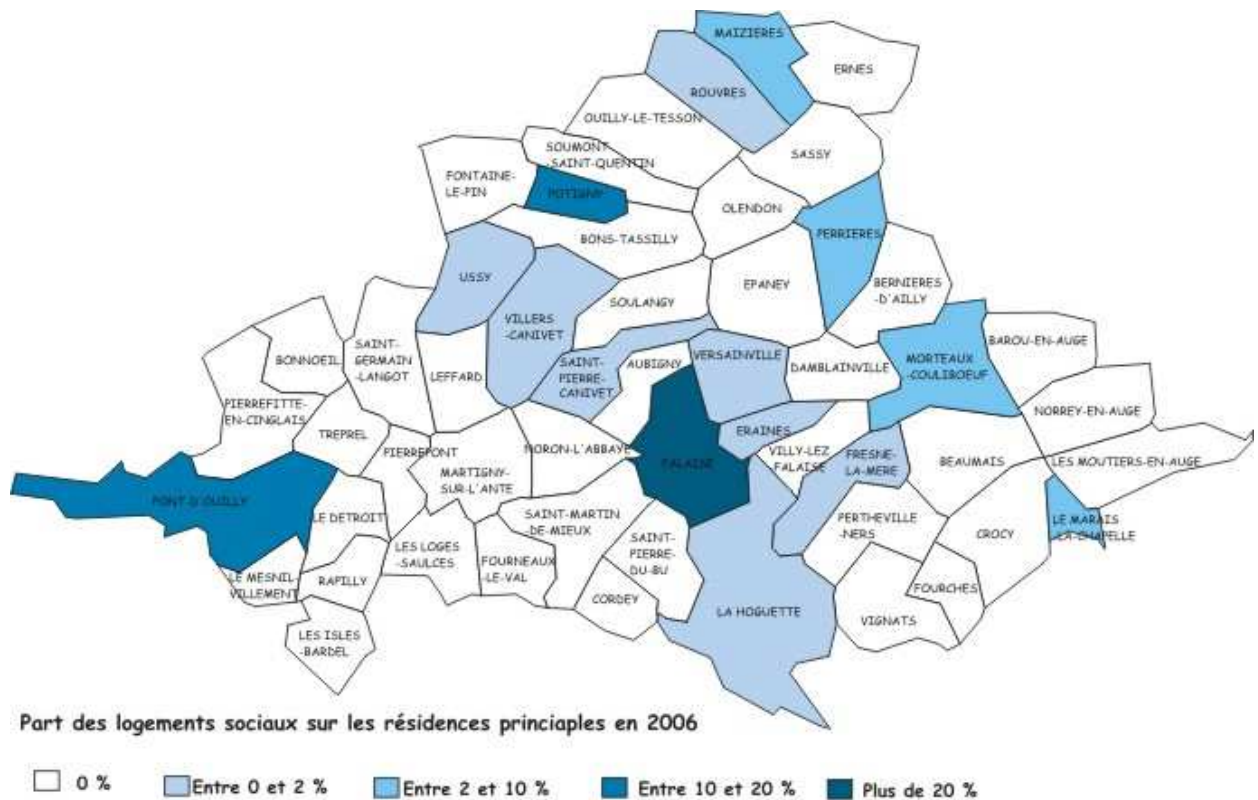
Le parc locatif social public est principalement situé à Falaise avec un total de 1136 logements locatifs sociaux publics, soit 86 % du parc locatif social public de la Communauté de Communes et 31 % des résidences principales de Falaise. Les logements locatifs sociaux publics ne représentent que 24,4 % des résidences principales à Caen, ce taux est donc plus élevé sur Falaise. . Une bonne part de logements locatifs sociaux publics se situe à Pont D'Ouilley et Potigny (respectivement 10,6% et 12%) et 38 communes n'ont pas de parc locatif social.

---

<sup>8</sup>Sources : Audiar : Observatoire du logement social 2006 sur la Bretagne Romantique. 2007. EPLS 2006. ADOHLM 35 : Observatoire du logement social en Ille-et-Vilaine 2006. Données internes à la SA La Rance et OPAC 35. 2007.

Cependant, le parc locatif social public connaît une émergence dans les petites communes depuis les années 80 : 96 % du parc locatif social public construit avant 1980 se situe à Falaise, le reste étant localisé à Pont D'Ouilly. En revanche, 79,3 % du parc locatif social des communes de la Communauté de Communes hors Falaise a été construit après 1978, ce qui démontre une dynamique du parc locatif social public au sein des petites communes.

## Le logement social



Le parc social de la Communauté de Communes est majoritairement constitué de **logements collectifs (78,5 %)**. Le parc locatif social public individuel, soit 21,5 % du parc social est bien plus récent que le parc social collectif : 70 % des logements sociaux publics collectifs ont été construits avant 1978 alors que 93 % des logements sociaux publics individuels ont été construits après 1978. Compte tenu de la forte proportion de logements collectifs dans le parc social nous pouvons considérer que ce parc est relativement ancien.

La taille des logements offerts dans le parc social est mieux adapté que le parc locatif à la structure des ménages de la Communauté de Communes. On trouve de petits logements en nombre important : **57,7 % des logements ont 3 pièces ou moins** sachant que 59,3 % des ménages sont composés d'1 ou 2 personnes.

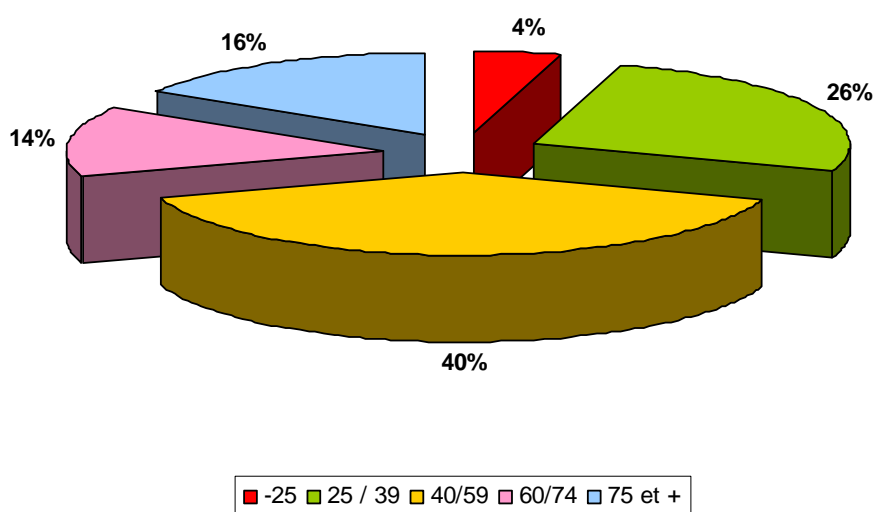
### c) Les occupants du parc

#### Des locataires plus âgés que dans le parc locatif privé

Ce qui caractérise principalement les occupants du parc social, c'est la taille des ménages : **36 % sont composés d'une seule personne**. 56 % des ménages sont composés de 1 ou 2 personnes, ce qui correspond à la part de logements locatifs sociaux de 3 pièces et moins. Une certaine adéquation existe entre le parc et ses occupants.

Les ménages de 40/59 ans sont surreprésentés dans le parc social. Ils constituent 40 % des ménages du parc social mais ne représentent que 26 % des ménages de la Communauté de Communes du Pays de Falaise. A l'inverse, 30% de locataires ont moins de 40 ans alors que cette tranche d'âge représente plus de 52 % de la population totale de la Communauté de Communes.

Age de la personne de référence occupant le parc social en 2005



Source : FILOCOM 2005

### Un parc qui remplit son rôle social mais qui pourrait se diversifier

Les revenus des occupants permettent de constater les faibles capacités contributives des ménages. 74,5 % des occupants disposant de ressources inférieures à 60% des plafonds HLM contre 54,4 % dans le parc privé.

32% des occupants du parc social dispose de ressources inférieures à 30% des plafonds HLM, le parc social remplit pleinement son rôle social mais une certaine diversification pourrait être développée.

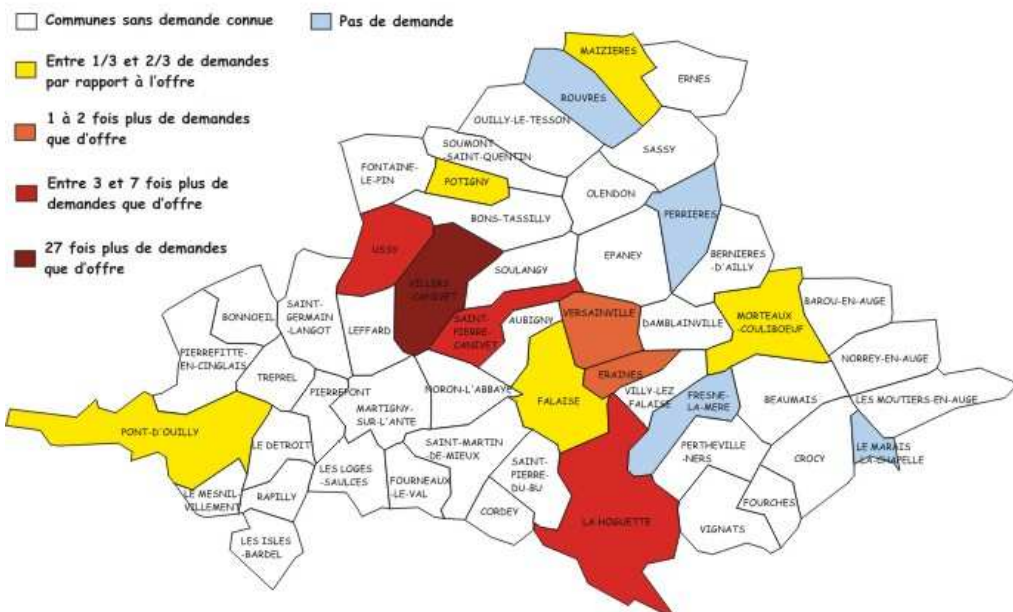
#### d) Un parc social sous pression pour les communes

L'analyse de la demande en logement social permet de se rendre compte de la pression qui pèse sur le parc social. Ces données sont basées sur le parc de l'OPAC, soit comme nous l'avons vu précédemment 75 % du parc social. Ces données nous permettent d'avoir une représentation de la situation locale.

En 2007, 880 demandes sont recensées sur le territoire intercommunal, soit 89 % de l'offre de l'OPAC. Cette pression est d'autant plus forte dans les communes rurales. Ainsi, 75,7 % des demandes sont dénombrées à Falaise et 24,3 % des demandes dans les autres communes de la Communauté de Communes alors qu'elles représentent 14 % de l'offre locative sociale.

## Le logement social

Etat de la demande (hors mutations) par rapport à l'offre existante en 2007 dans le parc de l'OPAC pour la Communauté de Communes du Pays de Falaise



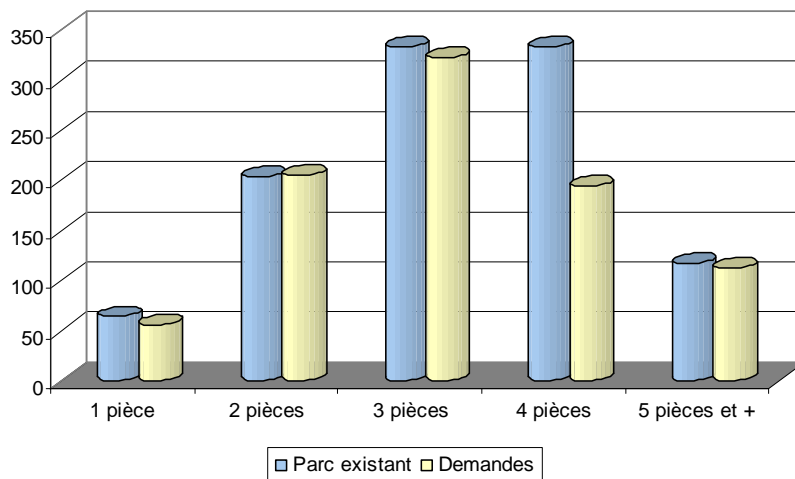
### Une forte demande de petits logements

Ces informations sont basées sur le parc de logement de l'OPAC situé à Falaise, soit 63% du parc social. Ainsi, 666 demandes sont recensées, soit 58 % du parc locatif social existant et 28 % sont liées à une mutation.

La population en demande de logement social semble se renouveler. En effet, les ménages demandeurs sembleraient moins âgés que ceux occupant actuellement le parc.

L'étude de ces demandes montre que 87 % concernent un petit logement (T3 ou moins), dont 48 % un T3. De plus, 53 % des demandes visent un logement individuel. Parmi ces demandes, 62 % concernent des petits logements (T3 ou moins). Ainsi, la composition du parc répond relativement bien à la demande.

**Rapport Offre / Demande en fonction du type de logement dans le parc social de Falaise**



### Une rotation non négligeable et une vacance de fonctionnement

Au 1<sup>er</sup> janvier 2006, 26 logements étaient vacants depuis moins de 3 mois soit 2,1 % du parc, ce qui signifie que le parc social est l'objet d'une vacance de fonctionnement.

Le taux de mobilité est de 13,8% et 21,4 % des logements sont occupés depuis moins d'1 an. Cette situation témoigne d'une rotation relativement importante du parc social même si 19,8% des logements sont occupés depuis plus de 10 ans par les mêmes personnes.

**Ceci reflète la pression de la demande qui est contrebalancée par la possibilité d'évoluer dans le parc de logement.**

## C. Un marché de l'accession en mouvement et territorialisé

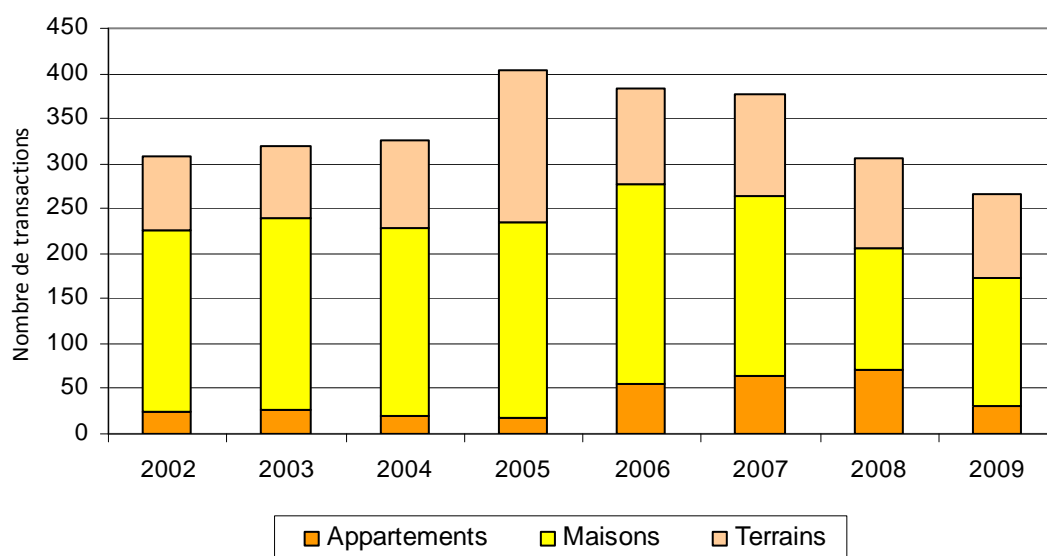
Source : PERVAL

### a) Une baisse du volume global des transactions

« Le marché de l'accession sera entendu comme l'ensemble des transactions effectuées en vue de l'acquisition d'un terrain, d'une maison ou d'un appartement. »

Le nombre de transactions (maisons, appartements, terrains) effectuées sur l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes du Pays de Falaise a connu de fortes variations ces dernières années. Sur la période 2002-2005, le marché des transactions était en constante évolution sur le territoire (+37% entre 2002 et 2006) grâce à un accroissement important des ventes de terrain (+93,7%). Cette période correspond à une ère de croissance du marché immobilier. La proximité avec le pôle urbain de Caen, des communes du Nord de la Communauté de Communes, a eu un rôle majeur dans cette évolution. Ces communes limitrophes à la nationale 158 ont un accès rapide vers Caen qui satisfait des acquéreurs en recherche de biens sur cette zone géographique mais également des ménages ne pouvant pas se loger dans la périphérie proche de Caen. Les communes du Sud de la Communauté de Communes connaissent le même phénomène de périurbanisation avec le pôle d'Argentan, de plus ce secteur avec l'arrivée de la future autoroute A88 est propice à une forte attractivité.

Evolutions du nombre de transactions



Source : PERVAL

Depuis 2006/2007, le nombre de transactions réalisées est en constante diminution du fait de la « *crise immobilière* » qui freine les futurs acquéreurs. Le volume global des transactions a diminué de 30,7% entre 2006 et 2009. Cette baisse affecte de façon plus forte les ventes de maisons et d'appartements qui voient leurs parts respectives diminuer. En effet, la vente de maisons représentait 58% du volume global des transactions en 2007 contre 54% en 2009. La part des ventes d'appartements à elle aussi régressait, sur la même période, passant de 17% à 13%. En revanche la vente de terrains reste relativement stable en nombre ces dernières années, sa part par rapport au volume total des transactions a augmenté passant de 28% en 2006 à 35% en 2009.

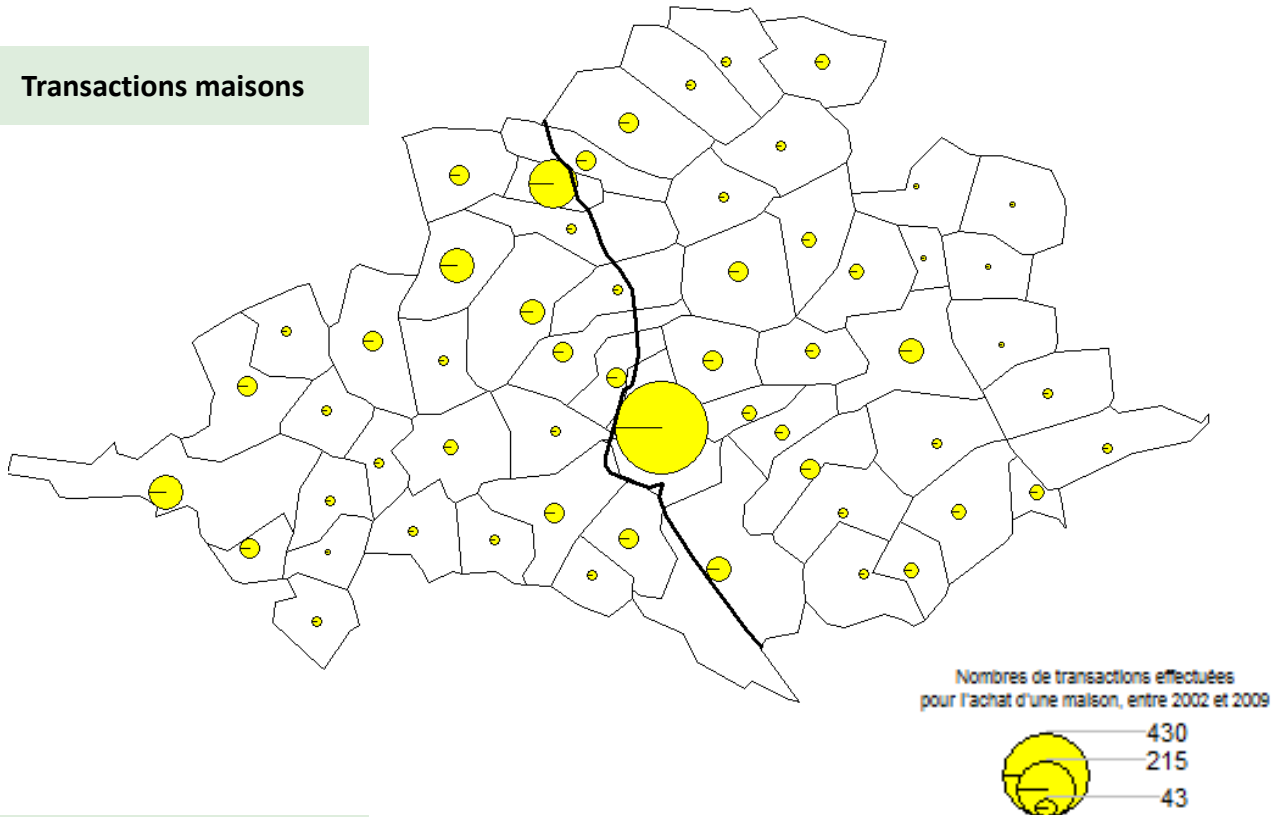
### ***b) Des transactions dépendantes de l'axe Caen-Argentan***

Entre 2002 et 2009, **2690 transactions** (foncier, maisons, appartements) ont été réalisés sur le territoire de la Communauté de Communes du Pays de Falaise, soit environ 336 transactions annuelles. Les opérations d'accessions sont visibles sur l'ensemble du territoire, néanmoins des disparités territoriales fortes demeurent. Les communes limitrophes de l'axe Caen-Argentan concentrent les plus fort taux de transactions, la future autoroute A88 développant encore davantage l'attrait vers ces territoires.

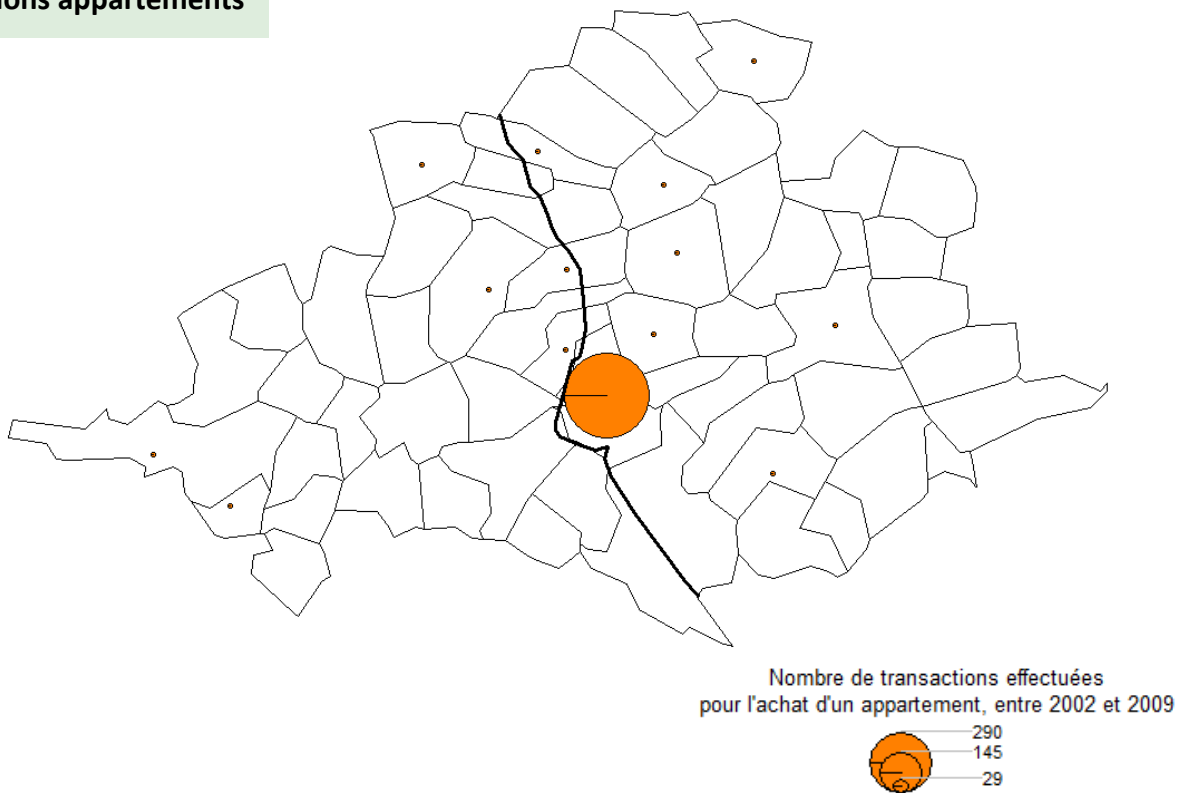
Les communes de Falaise, Potigny, Pont D'OUILLY, Ussy et La Hoguette concentrent le plus grands nombres de transactions réalisées pour l'achat d'une maison entre 2002 et 2009. Avec 426 maisons achetées sur cette période, Falaise monopolise le marché immobilier. Le même schéma territorial se reproduit pour l'acquisition de terrains ou d'appartements. En effet avec 146 acquisitions foncières réalisées entre 2002 et 2009, la commune de Falaise arrive encore en tête des ventes foncières suivit par Potigny (62 acquisitions), Villers-Canivet (50) et La Hoguette (43). L'activité des ventes de terrains et de maisons reste donc dominante sur les communes autour de Falaise et en bordure de la N158. Les transactions d'appartements sont presque exclusivement observables sur Falaise avec 290 acquisitions effectuées entre 2002 et 2009.

## Evolution du marché de l'accession

### Transactions maisons



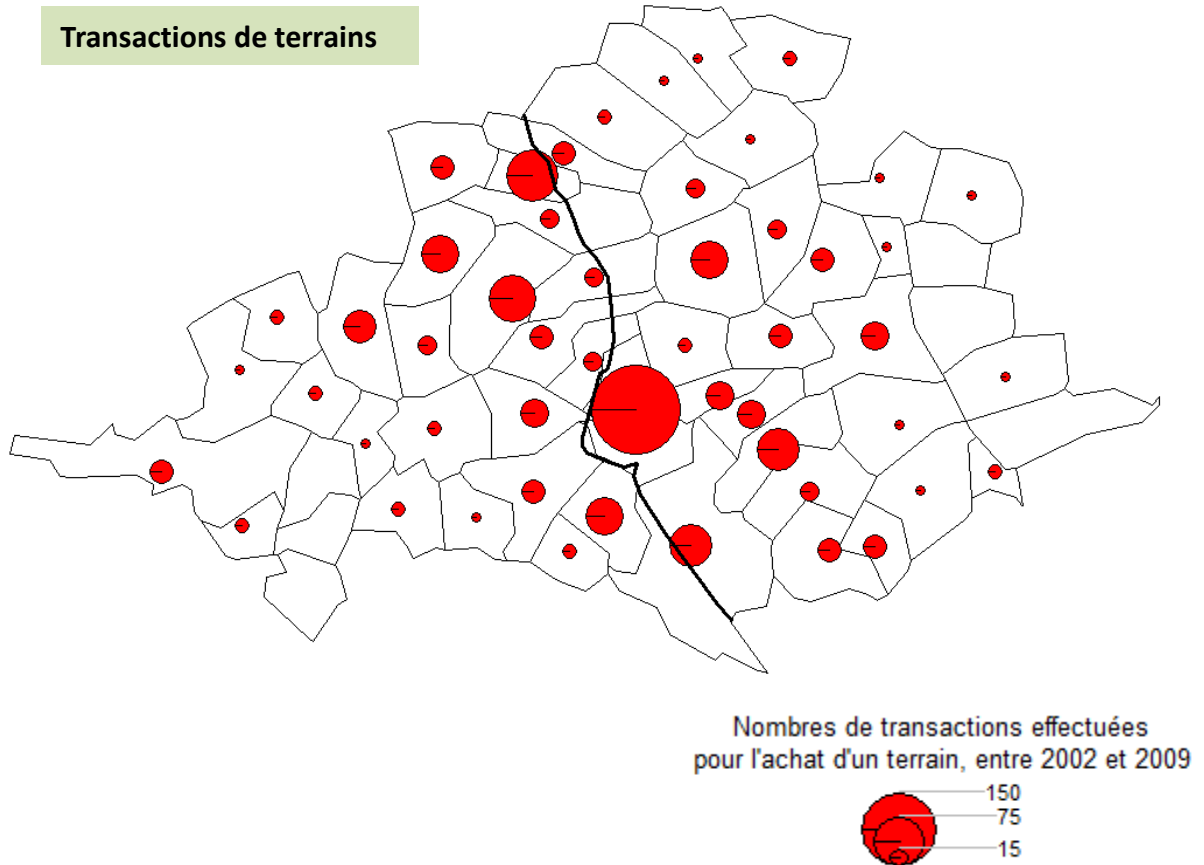
### Transactions appartements





## Evolution du marché de l'accession

### Transactions de terrains



Source : Perval

L'observation cartographique des acquisitions renforce cette analyse puisque l'on peut constater que le marché foncier se développe, en grande partie, le long de l'axe structurant de la Nationale 158 qui génère une attractivité du territoire. Quelques communes du fait de leurs caractéristiques enrayent ce phénomène de polarisation autour de Falaise ou des axes structurants. C'est le cas notamment de Pont D'Ouille et de Morteaux-Couliboeuf, qui de par leurs situations centrales en tant que chef-lieu de canton présentent un marché de l'accession relativement important et dynamique.

## D. Les caractéristiques du marché de l'accession

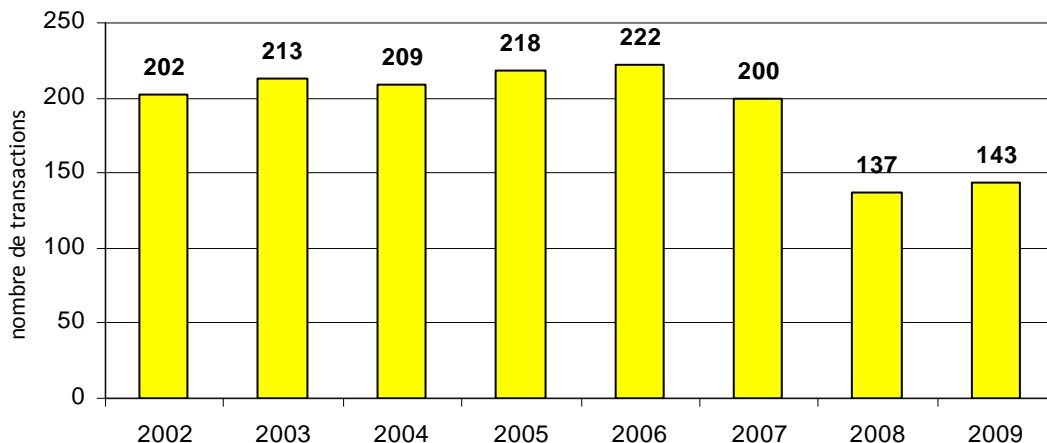
### a) La vente de maisons : une activité prédominante du marché de l'acquisition...

#### ...Mais un volume de vente en diminution

L'activité de ventes de maisons représente 58% du total des transactions sur la période 2002-2009. Cette part est descendue à 51% sur la plus récente période 2007-2009, soit une baisse de l'activité. La vente de maisons représentait 61% du volume global des transactions entre 2002 et 2006. L'activité de vente de maisons est donc en net recul sur le territoire de la Communauté de Communes du Pays de Falaise. 208 transactions annuelles de maisons étaient recensées entre 2002 et 2006 contre seulement 160 sur la période 2007/2009, ce qui conforte l'effet de « crise immobilière ».

La légère reprise des ventes entre 2008 et 2009, passant de 137 à 143, peut laisser penser à une reprise du marché de ces biens immobiliers.

#### Evolution de l'activité de vente de maisons

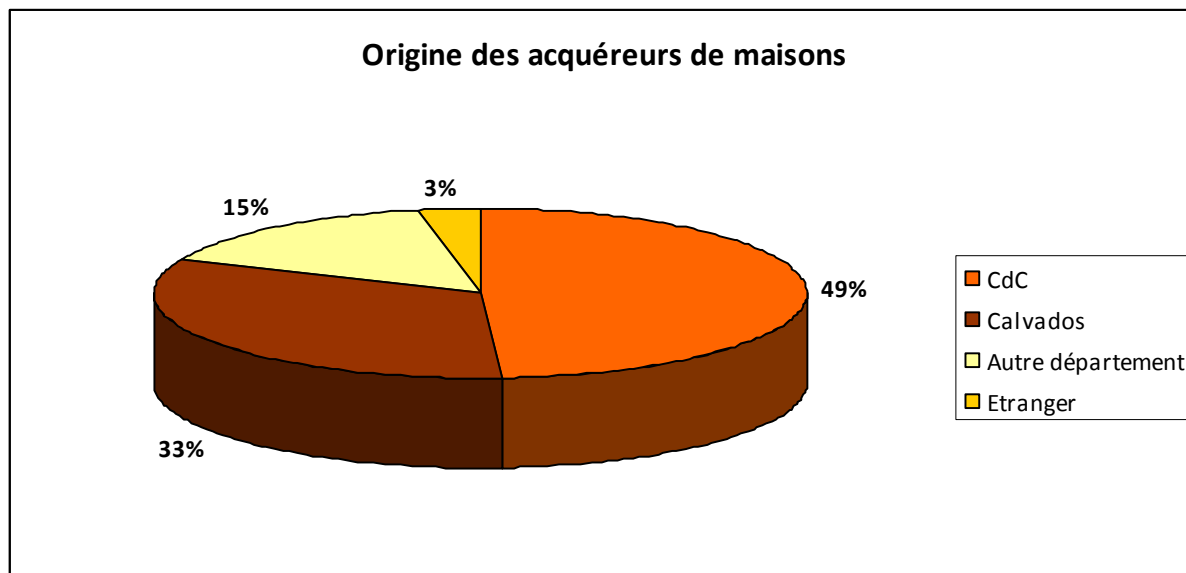


Source : PERVAL

#### Des acquéreurs de maisons en majorité locaux

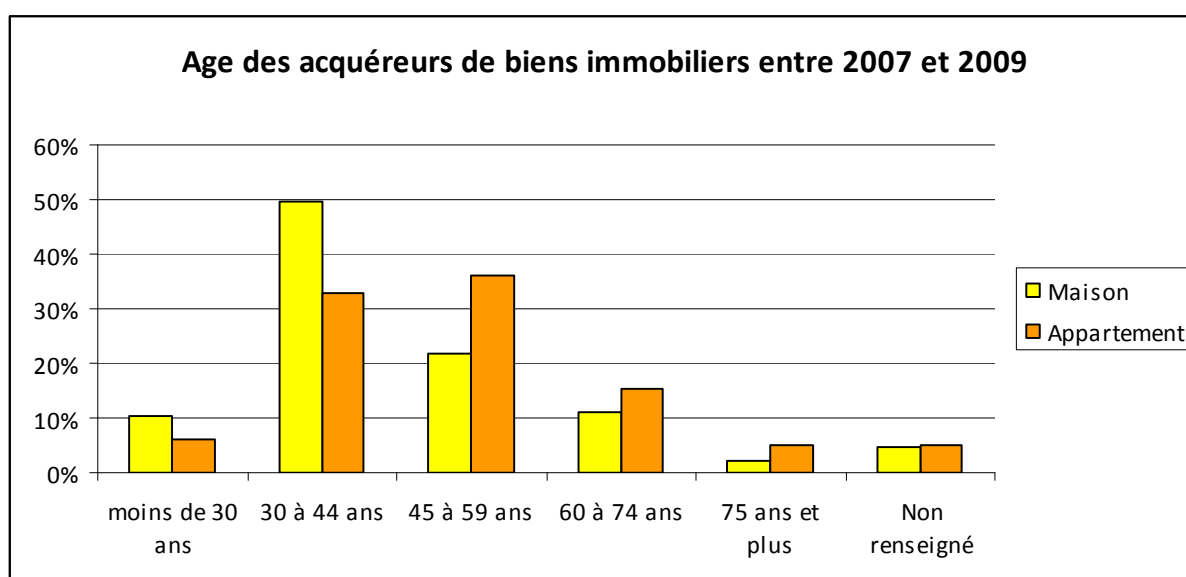
Les acquéreurs de maisons sont en grande partie issus de la Communauté de Communes du Pays de Falaise, représentant 53,6% des ventes en 2009. En dehors du territoire communal, l'acquisition de maisons est attractif pour les ménages résidant dans le Calvados (29% en 2009) et tout particulièrement pour les résidents de l'agglomération caennaise qui représente 47,5% des

acquéreurs du département hors CdC de Falaise. Sur la période 2007/2009, on observe un afflux d'acheteurs de maisons provenant d'autres départements, leur part était de 13% en 2008 et atteint 17% en 2009. Cependant, les maisons du territoire intercommunal sont à 82% achetées par des ménages du Calvados.



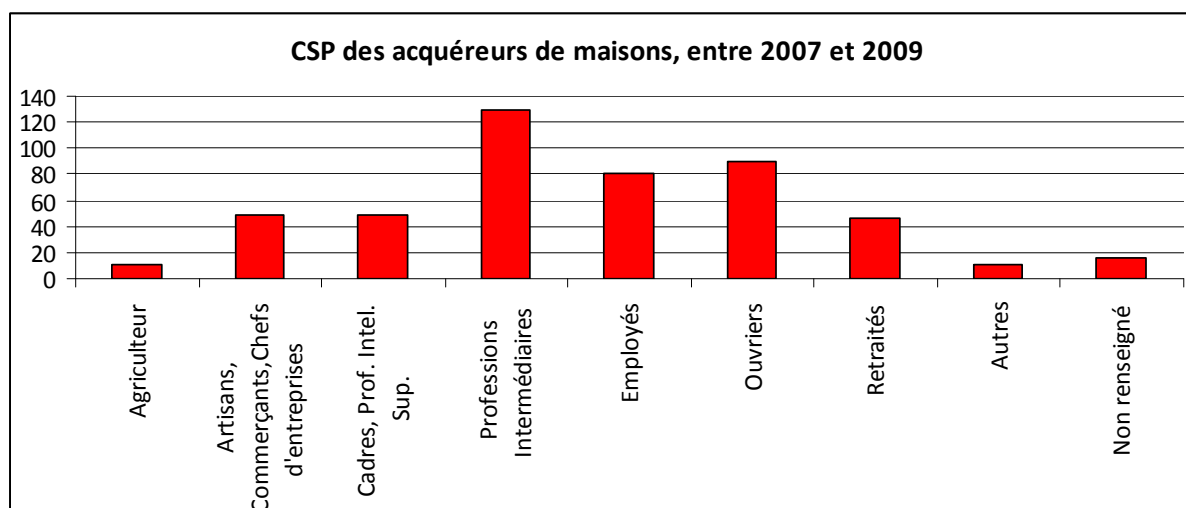
Source : PERVAL

L'étude du profil des accédants des biens immobiliers nous montre que la tranche d'âge 30-44 ans est la plus représentée au sein des acheteurs de maisons puisqu'elle représente 50,9% du total des acquéreurs. Les jeunes ménages (moins de 44 ans) se tournent plus facilement vers l'achat de maisons que les ménages plus âgés, qui s'orientent davantage vers l'acquisition d'un appartement.



Source : PERVAL

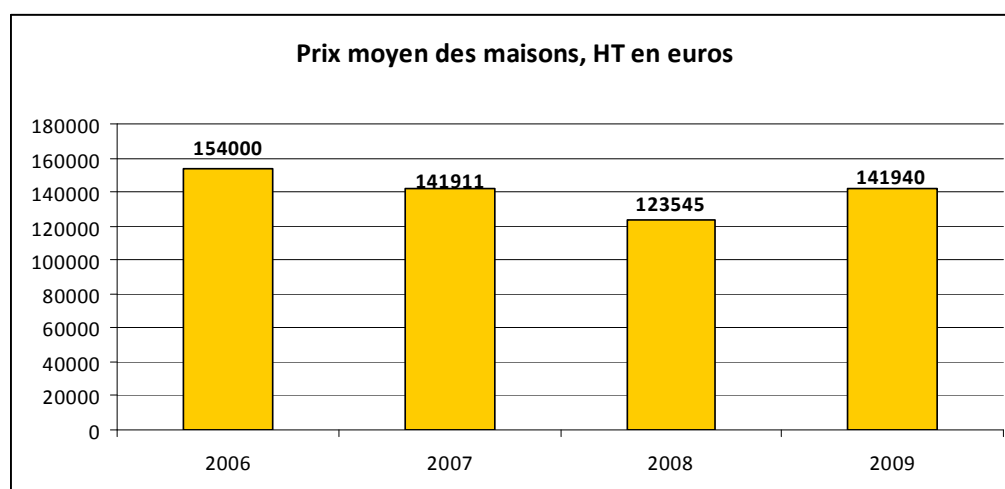
Les origines socioprofessionnelles de ces ménages sont diverses. En effet, sur la période 2007/2009, 37% des acquéreurs de maisons sont issus de la classification cadres et professions intermédiaires et 34% des acheteurs sont des employés/ouvriers. Le profil des acquéreurs est relativement mixte et l'achat de ce bien attire à la fois les ménages modestes et qualifiés. Les prix des maisons répondent aux attentes des différents profils et moyens financiers des ménages.



Source : PERVAL

### Des maisons au prix attractifs

Les prix pratiqués sur le territoire de la Communauté de Communes lui permettent d'avoir un avantage concurrentiel sur le reste du département du Calvados et notamment sur l'agglomération caennaise. En 2009, le prix moyen des acquisitions de maisons est de 141 940 € HT sur le territoire intercommunal contre 185 400 € à l'échelle du département.

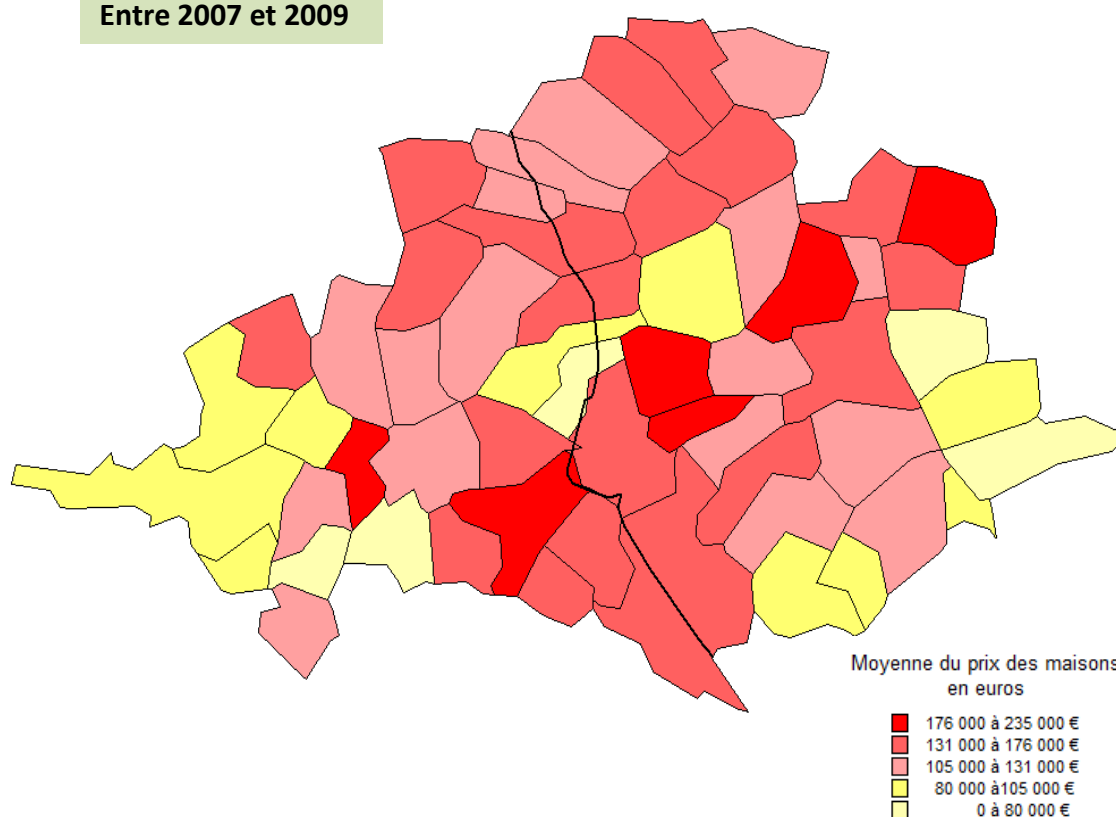


Source : PERVAL

L'analyse des prix montre une disparité au sein de la Communauté de Communes du Pays de Falaise. Les prix des maisons recensés sur la commune de Falaise en 2009 sont plus élevés que sur le reste du territoire intercommunal. Une moyenne de 151 268€ est observée sur Falaise contre 139 030€ sur le reste du territoire intercommunal. Les niveaux des prix des maisons sont conditionnés par l'attraction de la nationale 158.

## Prix moyens des maisons

Entre 2007 et 2009



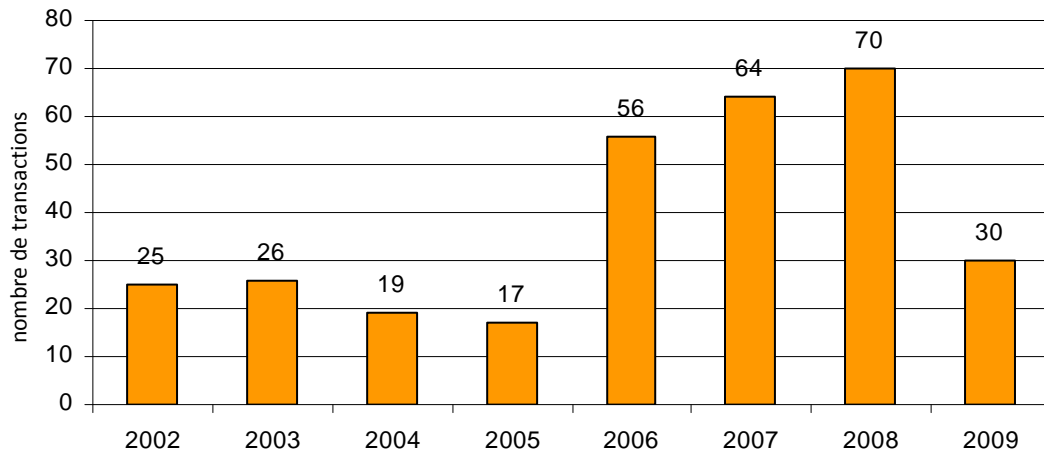
Source : Perval

### L'évolution des ventes d'appartements

L'activité de vente d'appartements ne représentait que 8% du volume global des transactions entre 2002 et 2006. Cette proportion atteint 17% sur la période 2007-2008 avec notamment un pic des ventes entre 2007 et 2008. Ce phénomène s'explique par la mise en place du dispositif « *De Robien* » qui a incité les ménages à investir dans l'achat d'appartement. En 2005 seulement 17 acquisitions

d'appartements avaient été enregistrées contre 70 en 2008 soit une augmentation de 18% de la part des acquisitions d'appartements dans le volume global des acquisitions.

### Evolution de l'activité de vente d'appartements

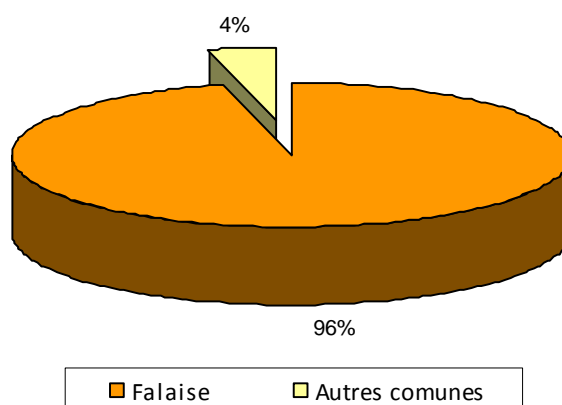


Source : PERVAL

Cependant entre 2008 et 2009, une chute importante du nombre des ventes a été observée puisque seulement 30 ventes ont été effectuées. L'observation du marché de l'acquisition de biens de ces prochaines années nous permettra de voir si cette tendance se confirme au profit de l'achat de maison ou de foncier ou si la vente d'appartements connaîtra de nouveau une croissance.

La commune de Falaise, ville-centre, concentre la quasi-totalité de la vente d'appartements. Sur 308 acquisitions d'appartements réalisées entre 2002 et 2009, 296 concernaient le territoire de la commune de Falaise soit 96% du volume global. Etant la seule commune disposant d'un parc locatif collectif, cette concentration risque de perdurer.

## La situation géographique des ventes d'appartements



Source : PERVAL

Les autres acquisitions d'appartements ont été réalisées dans les communes ci-dessus, ce qui démontre que l'achat d'appartements en dehors de Falaise est réalisé de façon distinct sur le territoire de la Communauté de Communes donc résultant d'initiatives privées ponctuelles.

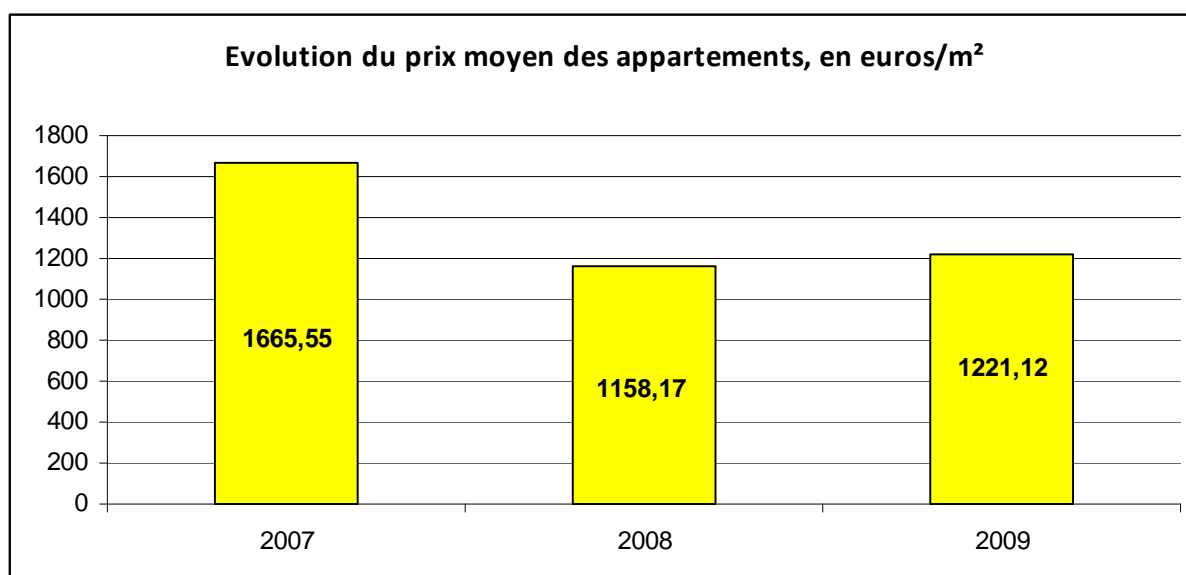
Communes	Nombre d'acquisitions
Epaney	1
Ernes	1
Fontaine-le-Pin	1
Mesnil-Villement	3
Pertheville-Ners	1
Soulangy	1
Villers-Canivet	2
Pont-D'Ouilly	2

Source : Perval

## Des prix accessibles comparativement au reste du département



Le prix moyen des appartements sur la Communauté de Communes est relativement faible par rapport à la moyenne départementale qui est de 2940 euros/m<sup>2</sup> en 2010. Ce faible coût d'achat incite les personnes en recherche de biens immobiliers à venir investir sur ce territoire. Ce phénomène a débouché sur le développement d'offre pas toujours en cohérence avec le besoin des ménages locaux (type, loyer,...).



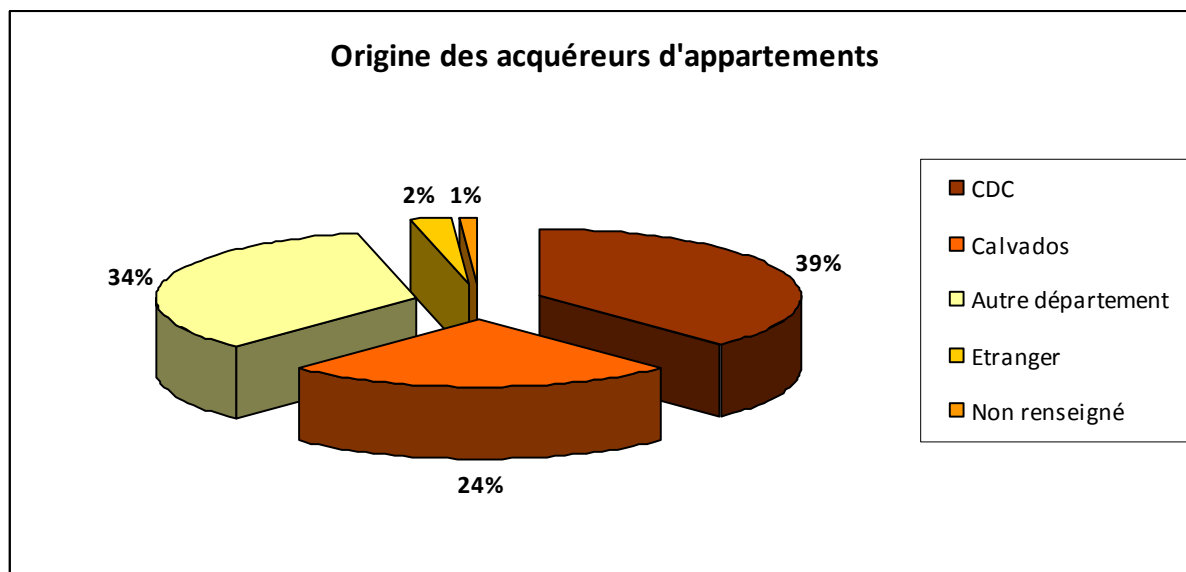
Source : PERVAL

Cette attractivité du prix des appartements attirent une population extérieure à la Communauté de Communes du Pays de Falaise.

### **Une majorité d'acquéreurs d'appartements étrangers à la Communauté de Communes**

Les acquéreurs d'appartement proviennent en majorité de communes situées en dehors de la Communauté de Communes du Pays de Falaise. En effet, sur la période 2007/2009, 58,5% des acheteurs sont issus d'autres communes du Calvados ou d'autres départements. La part des acheteurs provenant d'autres département est d'ailleurs très importante (34%) par rapport à la part des accédants provenant de la Communauté de communes (38%).

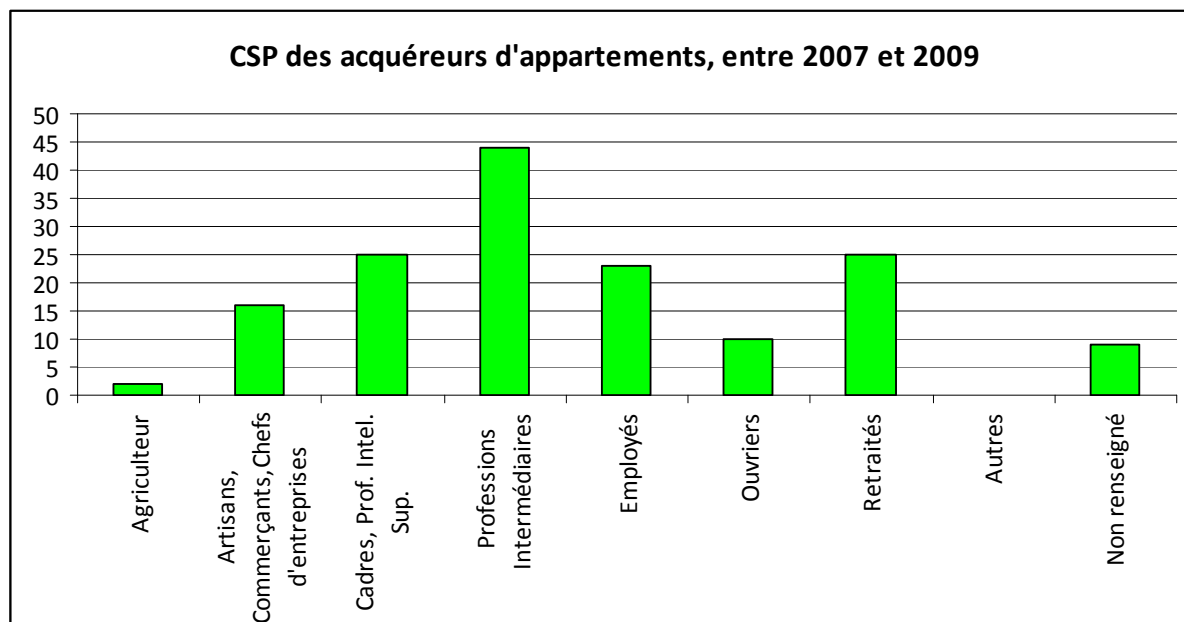
Ces acquéreurs étrangers au territoire intercommunal viennent investir sur ce territoire et notamment sur la ville de Falaise.



Source : PERVAL

Le profil des accédants à l'achat d'appartements diffère de celui des acquéreurs de maisons. Ces acquéreurs en grande majorité issus de territoire autre que celui de la Communauté de communes, ont en majorité plus de 45 ans (55,4% des acquéreurs). Le marché immobilier des appartements attire donc des ménages proches de la retraite ou retraités et peu les jeunes ménages puisque les moins de 30 ans ne représentent que 6% des acquéreurs, sur la période 2007/2009. Cette observation se démontre par les profils socioprofessionnels des acquéreurs, puisque plus de 16% d'entre eux étaient retraités en 2009. De plus, l'accession de biens immobiliers tels qu'un appartement semble plus restreint pour les ménages modestes, seulement 30% des acheteurs sont des employés ou ouvriers alors que 46% d'entre eux appartiennent à la catégorie socioprofessionnelle cadres, professions intermédiaires en 2009. Le marché immobilier des ventes d'appartements sur le territoire de la Communauté de Communes du Pays de Falaise apparaît comme accessible presque exclusivement à des retraités ou des personnes très qualifiés.

Il est important de noter que ces profils ne concernent pas forcément les personnes qui résident dans les appartements mais uniquement leurs propriétaires. La part importante d'acquéreurs d'appartements originaires de communes autres que celles du territoire intercommunal, peut laisser supposer que le profil des personnes résidant dans ces appartements diffère de celui des acheteurs.



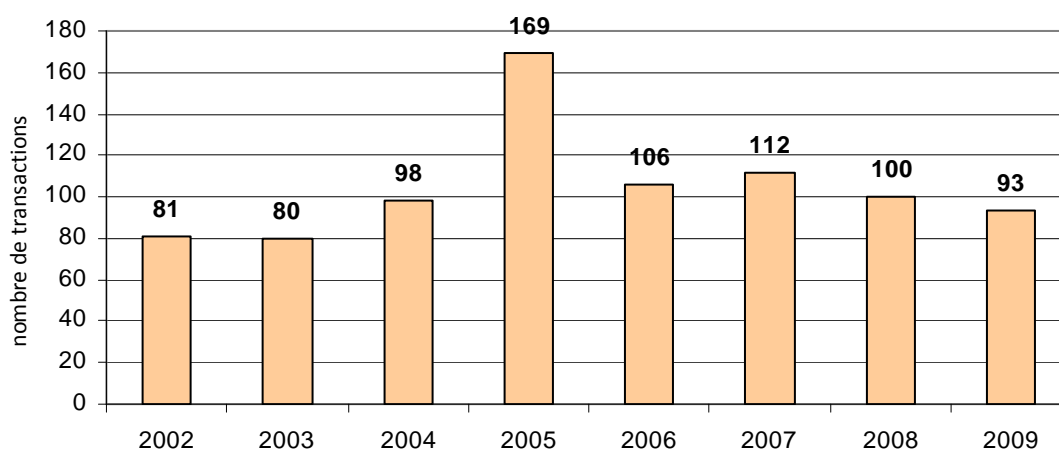
Source : PERVAL

**c) Une part des ventes de terrain dans le total des acquisitions en augmentation**

**Un volume de terrain vendu stable**

Sur la période 2002/2009, 839 ventes de terrains ont été réalisées sur le territoire de la Communauté de Communes du Pays de Falaise dont 755 à usages d'habitations soit une moyenne de 105 transactions annuelles. Après une progression du nombre de transactions entre 2002 et 2006, multipliant par 2,2 la quantité de terrains vendus, l'activité du marché foncier s'est stabilisée ces dernières années. En 2009, 93 acquisitions de terrains avaient été réalisées contre 100 en 2008 soit une légère baisse du nombre d'acquisitions de 7%.

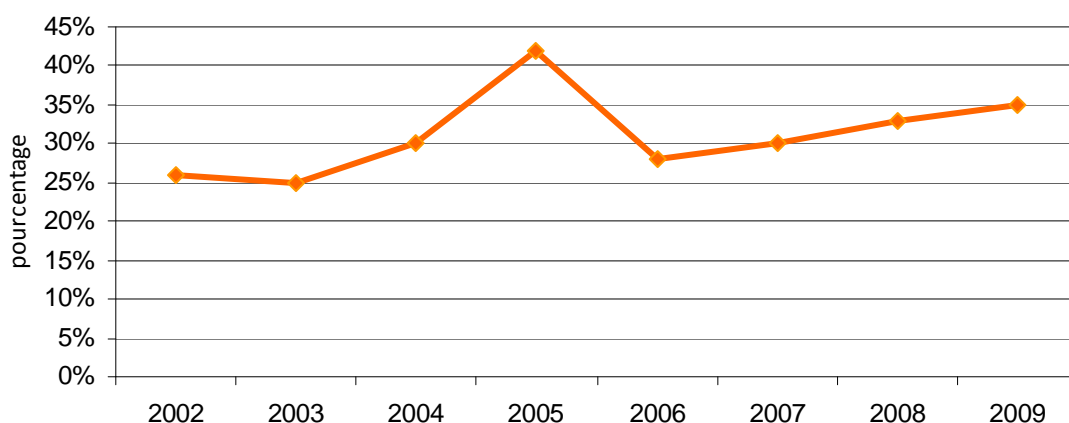
### Evolution des ventes de terrains



Source : PERVAL

Au regard du volume global de transactions, la part de la vente de terrains a augmenté de façon régulière depuis 2006. Après une surcroissance en 2005 du nombre d'acquisitions foncières, le volume des transactions représentait en 2006 28% du volume total des acquisitions. En 2009, ce volume a atteint 35%. La construction de nouvelles maisons est davantage recherchée que l'achat de biens d'occasions ces dernières années.

### Part des ventes de terrains dans le volume total des transactions

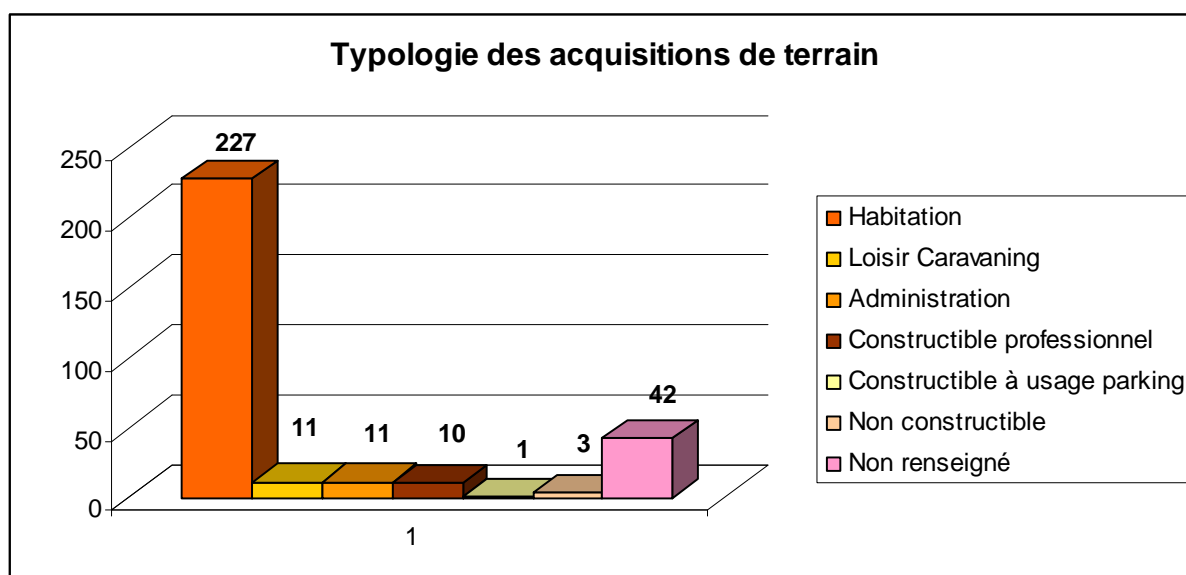


Source : PERVAL

Si l'on se réfère à la carte du nombre de transactions effectuées pour l'achat de terrain, on constate que le marché du foncier se localise le long de la nationale 158. Ces acquisitions sont effectuées par une population désireuse d'être à la fois à proximité de Falaise, de Caen et dans des communes généralement peu dense ou le cadre de vie est valorisé.

### Des terrains de moins en moins vendus en lotissement

Sur l'ensemble des terrains vendus sur la période 2007-2009, 227 étaient destinés à usage d'habitation sur les 305 acquisitions réalisées, soit 74% des ventes. Le reste des acquisitions de terrains sont soit à destination de l'administration, de professionnels ou encore pour le caravanning et les parkings.

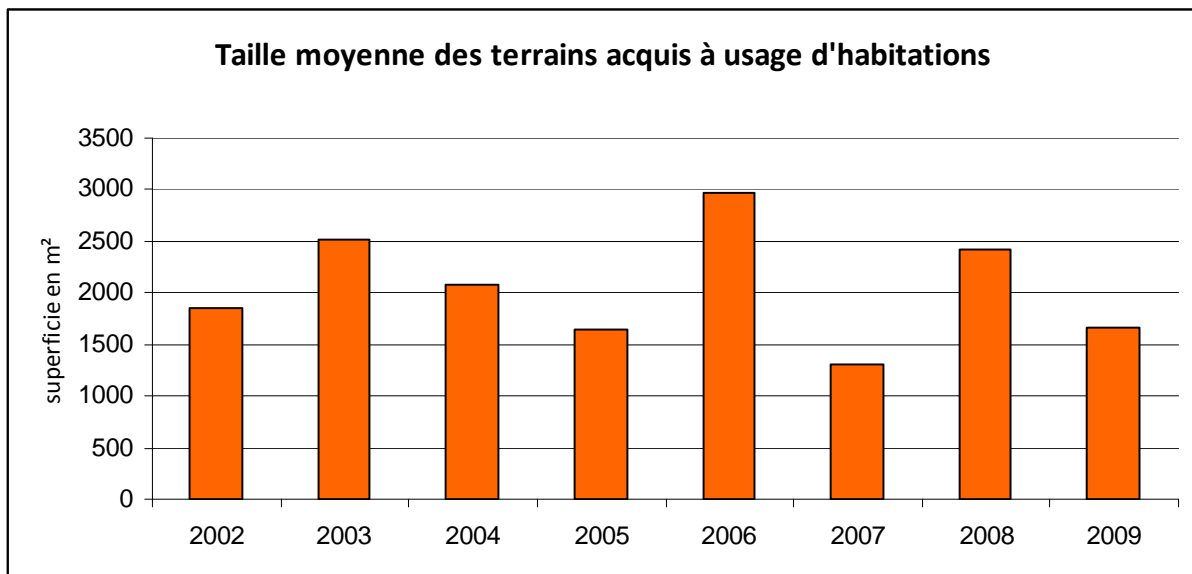
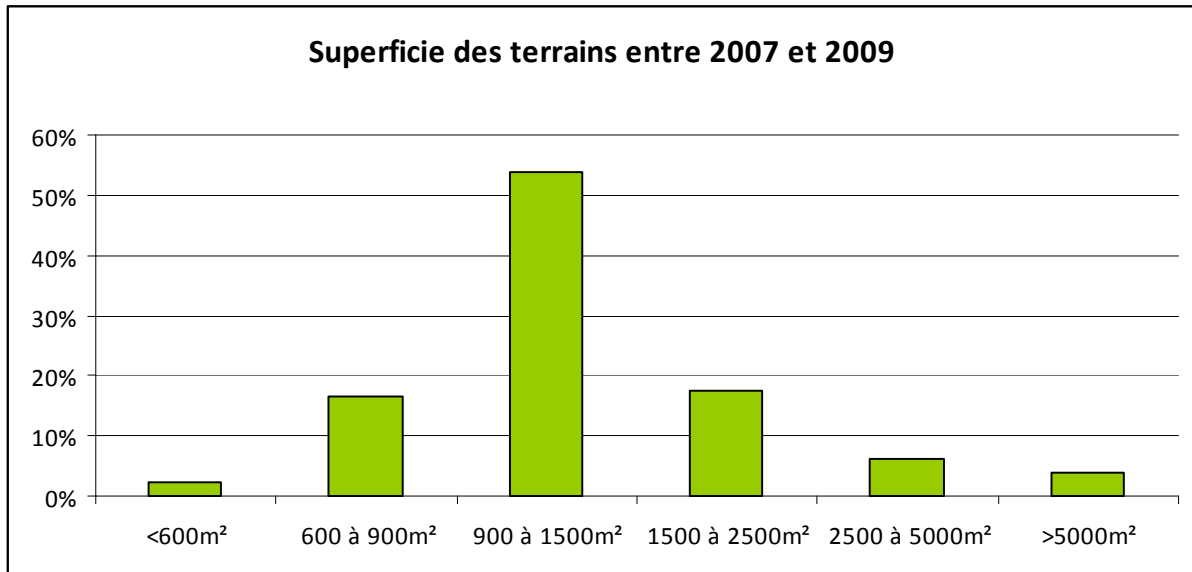


Source : PERVAL

Il est à noter également que 49% de ces acquisitions réalisées entre 2007 et 2009 étaient viabilisés et 31% viabilisables. Ces terrains étaient pour la majorité vendus en lotissement sur la période 2002-2006, mais cela s'atténue entre 2007 et 2009 puisque seulement 41% des terrains vendus se localisaient dans des lotissements. Les ventes de terrains en lotissement continuent de s'atténuer, représentant 41% du total des ventes de terrains en 2007 elle touche que 32% des ventes foncières en 2009. Le choix des acquéreurs d'aujourd'hui se portent davantage sur d'autres produits fonciers que les acquéreurs d'hier qui privilégiaient le lotissement (48% des ventes en 2004 étaient en lotissement).

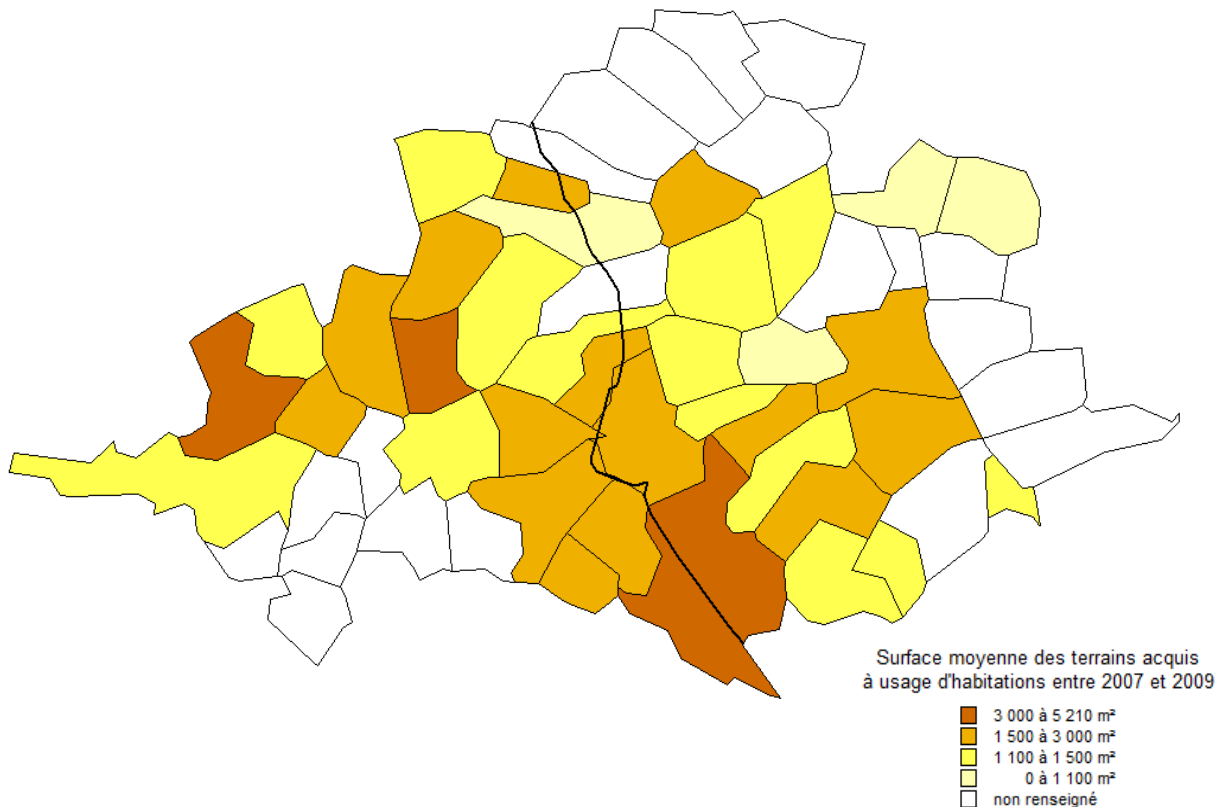
L'étude de la moyenne des surfaces de terrains acquis à usage d'habitations nous montre une fluctuation des caractéristiques des terrains. La surface moyenne la plus importante a été enregistrée

ces dernières années en 2006 avec 2679m<sup>2</sup> de surface de terrain en moyenne. Par la suite, cette surface moyenne a diminué atteignant en 2009 une moyenne de 1666 m<sup>2</sup>.



Source : PERVAL

## Surfaces des terrains

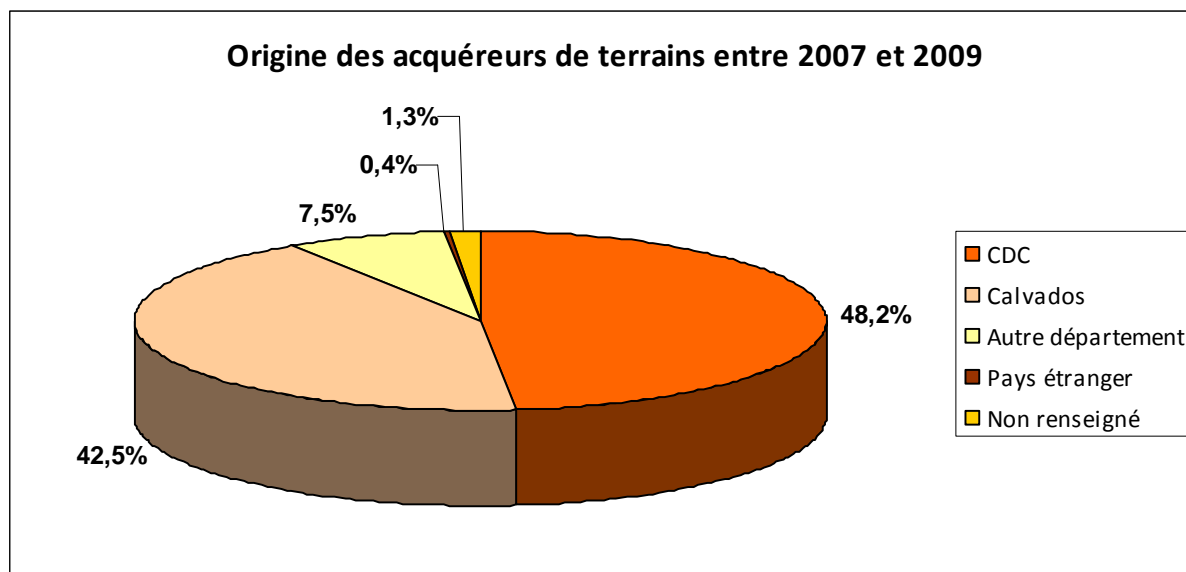


Source : Perval

Les dernières tendances montrent une baisse de la consommation d'espace, avec un fort pourcentage de parcelles de 900 à 1500 m<sup>2</sup> (53,7%) vendues entre 2007 et 2009. Néanmoins pour répondre aux exigences du PLH, une limitation de la surface des terrains vendus à usage d'habitations devra être respectée.

### Le profil des accédants

Les acquéreurs de terrains dans la Communauté de Communes du Pays de Falaise sont majoritairement locaux puisque 90,7% d'entre eux proviennent du Calvados. Sur ce pourcentage, 48% sont issus des différentes communes qui composent la Communauté de Communes du Pays de Falaise. Cette proportion d'acquéreurs provenant de la Communauté de Communes a nettement augmenté ces dernières années. Elle représentait 42% des acheteurs de terrains en 2007 et atteint 50% en 2009.



Source : PERVAL

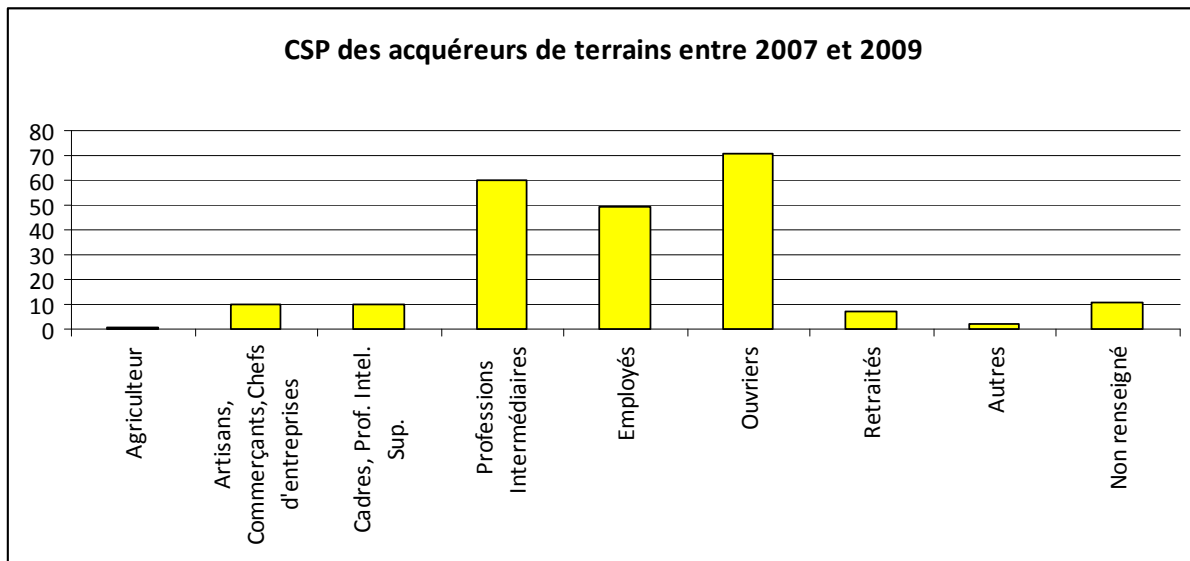
Les accédants issus du département du Calvados (44% en 2009), hors CDC, sont originaires en grande partie de l'agglomération de Caen La Mer (48% en 2009). Cette provenance des acquéreurs démontre l'influence de la nationale 158 qui rend les territoires de la Communauté de Communes attractifs pour des ménages résidant auparavant dans l'agglomération caennaise. Les prix du foncier moins élevés dans le secteur influent également sur les choix résidentiels.

Les nouveaux acquéreurs de terrain sur le territoire de la Communauté de Communes ont en majorité entre 30 et 44 ans. Cette tranche d'âge représente 70% des accédants sur la période 2007-2009, les plus de 60 ans représentant seulement 6% des acheteurs. Les moins de 30 ans sont, par ailleurs, de plus en plus nombreux à venir acheter un terrain sur ce territoire, leur part était de 4% en 2007 et atteint 30% en 2009. Le territoire de la Communauté de Communes du Pays de Falaise attire de très jeunes acquéreurs.

En plus, d'observer une baisse de l'âge des acquéreurs, on constate un changement du profil socioprofessionnel de ces acheteurs. La part des ménages qualifiés, notamment des professions intermédiaires, augmente et inversement on note un léger recul des ménages modestes dans le profil des accédants à l'acquisition de terrains. Les ouvriers et employés représentaient 62% des acquéreurs en 2002 contre 54% en 2009, en revanche, les catégories socioprofessionnelles cadres et professions intermédiaires ne représentaient que 28% des acheteurs en 2002 contre 30% en 2009 avec un pic à 36% en 2008. La catégorie socioprofessionnelle professions intermédiaires est



largement représentait dans le profil des acquéreurs puisqu'elle représente le même nombre d'acheteurs que les employés en 2009.



Source : PERVAL

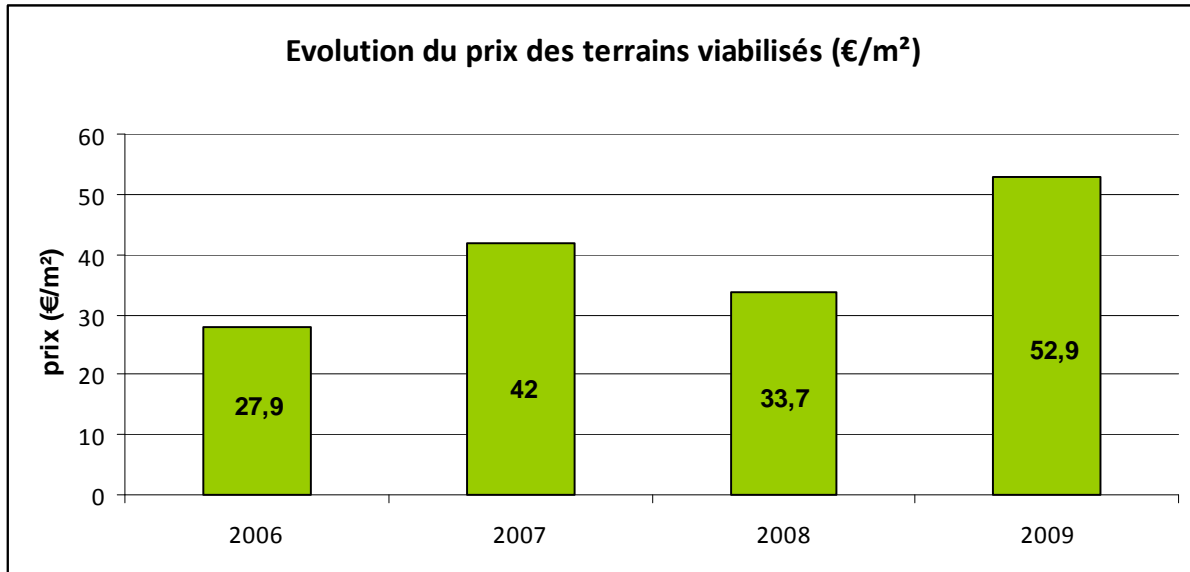
Néanmoins, les ouvriers et les employés restent les ménages dominant dans l'achat de terrain puisqu'ils représentent 52% des acheteurs sur la période 2007/2009. Les ménages les plus qualifiés s'orientent donc davantage vers l'achat de biens immobiliers.

### Un prix des terrains accessibles aux ménages modestes

L'étude du prix moyen des terrains fait apparaître des disparités territoriales au sein de la Communauté de Communes du Pays de Falaise. Néanmoins, l'absence de données pour de nombreuses acquisitions concernant la viabilisation ou non des terrains rend cette étude peu complète. En effet, comme nous l'avons vu, 49% des terrains, à usage d'habitation sur la période 2007/2009 sont viabilisés, 31% viabilisable ce qui laisse un pourcentage de 19% d'acquisitions de terrains pour laquelle nous n'avons pas d'informations. Le prix moyen au m<sup>2</sup> des terrains viabilisés est donc à prendre selon ces considérations.

A l'échelle départementale, le prix moyen des terrains à bâtir est de 62 700 euros. Au niveau de la Communauté de Communes du Pays de Falaise ce prix atteint 45 354 euros en 2009. A l'image des biens immobiliers ces prix rendent attractifs le territoire comparativement à l'agglomération caennaise.

L'évolution du prix du foncier montre une augmentation assez forte du coût des terrains viabilisés ces dernières années (tout en prenant en compte l'absence de données pour de nombreuses transactions). Ainsi en 2006, le prix moyen des terrains sur le territoire intercommunal était de 27,9€/m<sup>2</sup> contre 42€/m<sup>2</sup> en 2007 soit une augmentation de 50%. Après une légère baisse en 2008, une forte hausse a été constatée en 2009 avec un coût moyen des terrains viabilisés de 52,9€/m<sup>2</sup>. Le prix du foncier a crû de 89% entre 2006 et 2009.



Des écarts importants sont notables entre les différentes sections de la Communauté de Communes du Pays de Falaise. L'influence de Caen est notable sur le prix des terrains. Les sections Nord du territoire intercommunal présentent un coût moyen des terrains beaucoup plus élevés que le reste du territoire. En effet, le prix moyen sur la période 2007/2009 des terrains viabilisés est de 43,5€/m<sup>2</sup> contre 56,4€/m<sup>2</sup> pour les communes situées au Nord du territoire. Le territoire Est de la Communauté de communes, plus éloigné des points attractifs (agglomération de Caen et Nationale 158) offre un coût moyen des terrains viabilisés moindre avec 30,6€/m<sup>2</sup>.

Les éléments attractifs, proximité de Caen, Argentan, de Falaise, présence de la nationale 158 jouent un rôle prédominant sur le prix du foncier et son dynamisme.

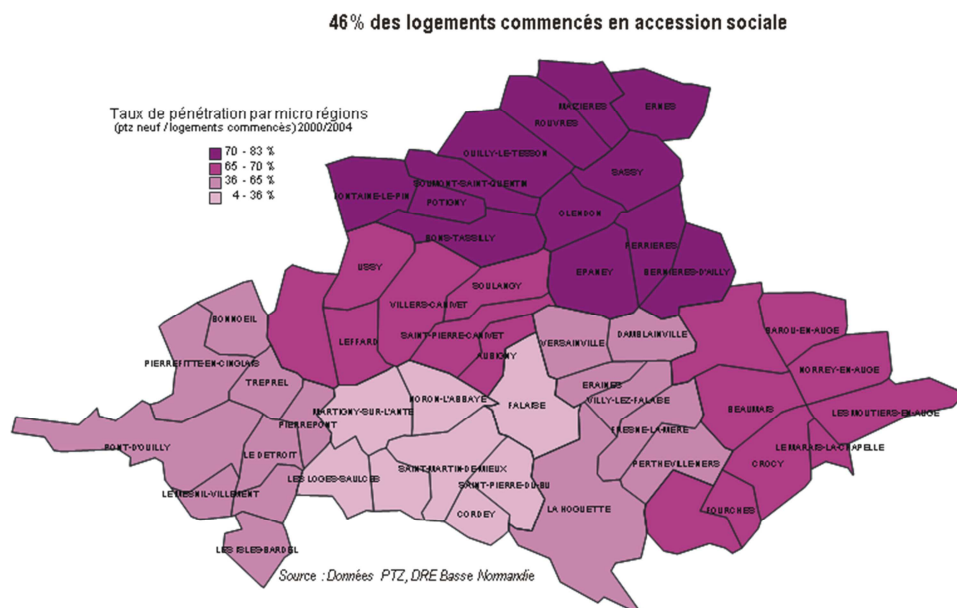
### d) Un territoire marqué par une accession sociale à la propriété en hausse

#### Le prêt à taux zéro (PTZ) : un dispositif de plus en plus utilisé

Le territoire connaît une forte représentation du PTZ en lien avec la proximité de l'agglomération caennaise. En effet une moyenne de 25 opérations pour 1000 habitants est comptabilisée sur la Communauté de Communes du Pays de Falaise entre 1997 et 2005.

L'année 2005 est caractérisée par une forte mobilisation en lien avec l'ouverture aux opérations d'acquisition amélioration<sup>9</sup>. Elle connaît une pointe à 151 PTZ souscrits, contre une moyenne d'environ 70 sur la période, soit une progression de 143% par rapport à 2004. A noter que la progression est liée au parc ancien, en effet, cette augmentation n'est que de 60% si l'on prend en compte uniquement la construction neuve. En 2005, la part de la construction neuve ne représente plus que 55% des opérations contre 69% sur la période 2000/2005, et 84% en 2004. La typologie des logements évolue peu ; il s'agit massivement de logements individuels, dont la surface habitable moyenne est de 105 m<sup>2</sup>. Le taux de pénétration (ratio PTZ neuf/logements commencés) est plus important sur les petites communes rurales. Le taux moyen est de 46% sur l'ensemble de la Communauté de Communes entre 1999 et 2005.

Le taux de pénétration est plus important sur les petites communes rurales de la frange nord, avec 70% des logements commencés depuis 2000



<sup>9</sup> Le nouveau dispositif PTZ permet de financer l'ensemble des logements existants sans quotité minimale de travaux alors qu'avant février 2005, pour une accession dans l'ancien, le montant des travaux à effectuer sur le logement acquis devait représenter au minimum 35% du montant total de l'opération.

## IX. L'hébergement des populations spécifiques

### A. . L'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE *(source : Elus, ACASEV)*

Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGV) du Calvados qui date de juillet 2003 a organisé les réponses en matière d'accueil des gens du voyage à l'échelle des Pays et des EPCI. Sur le territoire du Pays de Falaise, une aire d'accueil permanente a été réalisée en lien avec les orientations du SDAGV. Située sur la ville de Falaise, cette aire accueille 20 caravanes sur 10 emplacements. Elle remplace l'aire située au Mont Myrrha qui posait des problèmes d'insalubrité.

Afin d'accompagner les familles dans leur processus de sédentarisation, un coordinateur départemental vient d'être nommé.

Certaines communes observent toujours des séjours réguliers de gens du voyage sur leur territoire :

- Ussy et Villers Canivet accueillent régulièrement des roulottes sur la commune.
- St Pierre du Bû, au niveau de l'entrée de Falaise recense régulièrement une dizaine de caravanes stationnées.
- Potigny voit le passage de groupes de 3 caravanes plusieurs fois par an, stationnant sur de courtes durées, sur un parking à côté du cimetière.

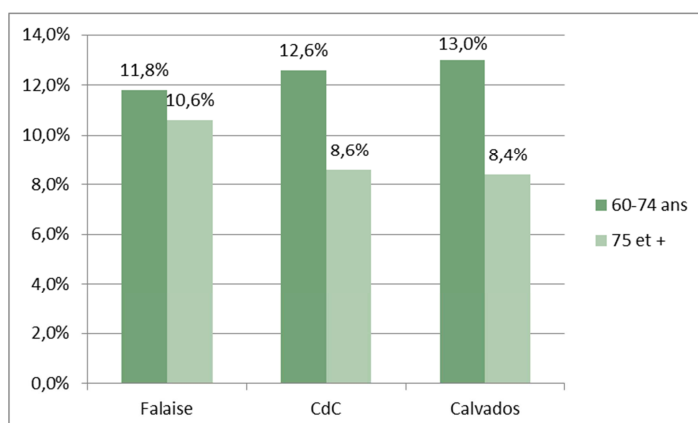
La question de la sédentarisation concerne également plusieurs familles qui stationnent illégalement sur deux terrains familiaux depuis 1983 sur la commune de Saint Germain Langot. Ces parcelles, situées dans le marais de Tupot sont pour le moment insalubres et ne disposent d'aucun système d'assainissement. Un groupe de travail a été constitué sur le sujet, dans le cadre de la MOUS et avec l'ACASEV (Association Calvadosienne Sédentaires et Voyageurs).

## B. II. LE LOGEMENT DES PERSONNES AGEES

### Anticiper l'augmentation des personnes âgées et leurs nouveaux besoins en matière d'habitat

La communauté de communes se caractérise par un vieillissement de la population qui est dû à l'allongement de l'espérance de vie et à l'arrivée des populations du baby-boom à l'âge de la retraite. Par ailleurs, la population âgée dépendante devrait augmenter plus rapidement dans le Calvados. En effet, le taux de personnes âgées de plus de 60 ans est plus important à Falaise (22,4 %) que dans le Calvados (21%) ; il est donc probable que la population âgée dépendante soit plus forte à Falaise.

Répartition de la population de plus de 60 ans en 2007



Source : INSEE – RGP 2007

C'est pourquoi, il est essentiel de à l'adaptation des logements aux problématiques des personnes âgées.

### Personnes âgées de 60 ans ou plus potentiellement dépendantes en 2007 et à l'horizon 2015

	Population totale des 60 ans ou plus		Population dépendante des 60 ans ou plus		Taux de dépendance (%)	
	Effectifs 2007	Évolution 2007-2015 (%)	Évolution 1999-2007 (%)	Évolution 2007-2015 (%)	2007	2015
Calvados	140 600	+ 27	+ 8	+ 18	6,7	6,2
Manche	120 550	+ 18	+ 7	+ 14	7,0	6,7
Orne	74 210	+ 18	+ 4	+ 14	7,3	7,0
Basse-Normandie	335 360	+ 22	+ 7	+ 16	6,9	6,6

Source : Insee, Projection de population dépendante Omphale (méthode "mode de vie")

La communauté de communes dispose de 378 places d'hébergement pour les personnes âgées, presque toutes situées à l'hôpital de Falaise. Ces places sont essentiellement des établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes. Les demandes sont nombreuses et les listes d'attente sont parfois de plus de 6 mois. La correspondance des besoins de la personne avec les disponibilités peuvent prolonger les délais d'attente.

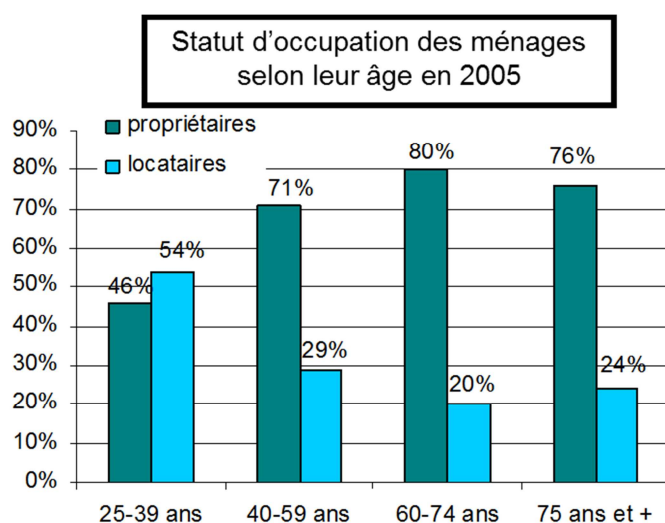
	Statut	Commune	Capacité d'hébergement
<b>Foyer-logement GARVIN</b>	Public	Falaise	45
<b>Maison de retraite</b>	Public	Falaise	200
<b>USLD</b>	Public	Falaise	110
<b>Logts indépendants</b>	Public	Potigny	23
			<b>378</b>

Pour renforcer cette offre, deux projets sont en cours :

- La création d'un EHPAD de 84 lits Alzheimer à Potigny d'ici 2010, en complément de l'offre de l'hôpital de Falaise
- La création de 9 logements adaptés pour personnes âgées à Potigny avec l'OPAC 14.

### Le maintien à domicile

En considérant le coût élevé des établissements face à des niveaux de revenu faible, le maintien à domicile semble une solution adéquate pour le territoire. Toutefois, cela nécessite de proposer des logements adaptés et une offre de services et d'équipements.



Sur la Communauté de Communes, 78% des plus de 60 ans sont propriétaires d'un logement, dont une grande majorité souhaite rester le plus longtemps possible à domicile. Toutefois, leur logement n'étant plus adapté à leurs besoins (manque de confort, salle de bain avec baignoire, escaliers, chambre à l'étage...), ils intègrent des structures spécifiques qui sont bien souvent onéreuses.

Certaines personnes âgées occupent ou cherchent à occuper un logement locatif. Elles doivent souvent faire face à un parc de logement inadapté à leur besoin (ascenseur,...) et en inadéquation avec leur revenu (loyer élevé).

Au sein de la communauté de communes, les services de maintien à domicile sont très présents et bien sollicités sur l'ensemble du territoire avec des aides ménagères à domicile, des soins à domicile, la télé alarme, le portage de repas à domicile, le transport à la demande...

Ces services sont prodigués grâce à une forte mobilisation de l'ADPA (allocation départementale personnalisée d'autonomie) qui permet de rémunérer les prestataires comme l'ADMR (Association de services à domicile en milieu rural) implanté à Falaise, au Pont d'Ouilly et à Morteaux-Coulibœuf et le SSIAD (services de soins infirmiers à domicile).

En 2005, 227 personnes utilisaient des services à domicile au sein de la Communauté de Communes du Pays de Falaise, dont 152 à Falaise.

#### **Une offre adaptée aux personnes âgées à compléter et diversifier**

De plus en plus de personnes âgées souhaitent se rapprocher des centres-bourgs afin d'y trouver un niveau de commerces et de services suffisants. Actuellement, peu d'offres en ce sens sont réservées aux personnes âgées avec une adaptation des logements à leurs besoins. Cependant, un CLIC (centre local de coordination et d'information) a été ouvert début 2008 à Falaise, ce qui apporte un soutien nécessaire aux personnes âgées.

Les réponses aux besoins de logement des personnes âgées se trouvent dans une offre diversifiée et adaptée : la création de logements autonomes dans le parc privé ou public, les logements regroupés avec pièces communes (foyers), les petites structures médicalisées, la famille d'accueil (maximum 3 personnes), des terrains pour la construction...



## C. LE LOGEMENT DES PERSONNES SOUFFRANT DE HANDICAPS

### **Difficulté d'accès à un logement autonome**

Au 31 décembre 2009, 452 personnes sont allocataires de l'AAH (Allocation aux Adultes Handicapés), ce qui représente 1,7% de la population de la Communauté de Communes du Pays de Falaise. Ces allocations couvrent une population de 657 individus, soit plus de 2,5% des habitants de la Communauté de Communes.

Dans le Pays Caen-Falaise, il existe de nombreuses places en structures spécialisées pour les adultes handicapés : 924 places en ESAT et ateliers protégés (dont 158 places à l'ESAT de Falaise), 103 places en FOA (foyer occupationnel d'accueil), 113 places en ateliers occupationnels et 76 places en ateliers d'insertion et de transition. 4 % des heures de travail de l'ADMR sont destinées aux personnes handicapées dans la communauté de communes en 2005.

La MDPH (maison départementale des personnes handicapées) a ouvert ses portes début 2008 dans les locaux du CLIC à Falaise. Cette implantation devrait faciliter l'accès au logement des personnes handicapées.

A l'heure actuelle, un manque de logements adaptés aux personnes souffrant de handicaps est constaté.

### **Une demande diversifiée**

Environ 100 demandes en appartement supervisés sont recensées sur l'ensemble du département en 2004. Les besoins concernent également le développement d'un véritable accueil temporaire en structure. A l'instar des personnes âgées, les demandes d'aides humaines pour le maintien à domicile, le soutien psychologique, l'accès aux loisirs, etc. sont nombreuses. Enfin, les besoins en aides techniques et en aménagement du logement sont également formulés.

### **Une offre diversifiée mais insuffisante dans le Pays de Caen-Falaise**

Dans le Pays de Caen-Falaise, il existe 213 places en foyer d'hébergement (dont 57 à la résidence APAEI - Associations de Parents et Amis de Personnes Handicapées Mentales - à Falaise) et 66 places en foyers éclatés. Sur la ville de Falaise, il existe 15 appartements supervisés, un internat à l'Institut médico-éducatif (IME), des logements adaptés avec l'OPAC, un foyer à Damblainville ; ainsi que 10 appartements et un foyer de 10 lits APAEI avec Logipays.

## **Le Schéma départemental d'organisation sociale et médico-sociale en faveur des personnes handicapées**

Un premier schéma a été mis en place en 1996 – 2004. Il a permis la création de 141 nouvelles places d'accueil de jour pour 465 projetées et de 31 appartements supervisés pour 120 places projetées à Dives sur mer et à Falaise. Un Site à la Vie Autonome (SVA) a également été mis en place, ainsi que des actions de partenariat inter établissements ou inter associations. De plus, l'accent avait été porté sur le développement de l'information des personnes concernées et du grand public.

Le schéma de 2005 - 2010 a pu être constitué sur ces bases. Les objectifs relatifs au logement visent à l'accentuation de l'autonomisation, la prise en compte des besoins des personnes âgées handicapées, le renforcement des dispositifs de maintien à domicile et à une meilleure connaissance des populations concernées. Trois projets concernent directement le territoire de la communauté de communes : 1 Maison d'accueil spécialisée (MAS) de 30 places pour personnes cérébro-lésées, 30 places d'ESAT par an pour le Calvados et un MDPH créé en 2006 (dont les antennes locales s'implantent peu à peu).

Le PLH doit également prendre en compte les nouvelles dispositions législatives issues de la loi pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées du 11 février 2005 (obligation de l'accessibilité des locaux d'habitation neufs, privés ou publics, et dans certains cas des locaux existants lorsqu'ils font l'objet de travaux, les bâtiments d'habitation collectifs doivent pouvoir être accessibles et permettre une adaptation ultérieure plus facile des logements aux personnes handicapées).

## D. LES JEUNES

### Des difficultés à se loger...

En 2006, la Communauté de Communes du Pays de Falaise compte environ 5 000 personnes âgées entre 15 et 29 ans, dont 1 778 sur la commune-centre. Ils représentent près de 17% de la population de la Communauté de Communes.

Durant l'année 2006, 2 000 emplois de la Communauté de Communes étaient occupés par des jeunes. Ces emplois sont généralement des emplois précaires, de courtes durées et avec des niveaux de salaires peu élevés (40% de contrat de moins de 3 mois,). Le territoire se caractérise donc par une rotation importante sur le marché du travail. La Communauté de Communes compte également 200 formation post-bac, une centaine d'apprentis et de nombreux stagiaires.

Cette structuration de l'emploi entraîne de forte rotation sur le marché du travail engendrant des besoins spécifiques en terme de logements.



Lycée Louis Liard

Ecole d'infirmière

IRFA

Les besoins en logements des jeunes demande une réponse plus spécifique étant donné la diversité de leurs besoins et de leur situation. Certains relèvent d'une **précarité sociale et financière** :

- 32,6 % des 15-24 ans sont au chômage à Falaise
- 27 % des demandeurs d'emploi ont moins de 25 ans en 2007 à Falaise
- Les problèmes d'emploi sont souvent liés à un problème de mobilité (part plus importante des jeunes demandeurs d'emploi vivant dans un milieu rural)
- Plus d'un allocataire du RMI sur deux a moins de 35 ans en 2007 à Falaise (40 % pour le département)

**...Face à une offre qui ne répond pas à leurs besoins :**

Actuellement, le parc de logement ne permet pas aux jeunes de décohabiter.

**L'accession** à la propriété reste impossible pour les jeunes compte tenu de leur faible solvabilité.

Les bailleurs du **parc locatif privé** exigent des garanties trop importantes. Par ailleurs, les loyers sont trop élevés par rapport aux capacités financières : un T1 entre 250 et 350 € / un T2 entre 300 et 400 € / un T3 entre 400 et 500 €. Les seuls logements accessibles financièrement sont en mauvais état.

**Le parc locatif social** offre un loyer adapté, soit environ 200 € pour un T1 / 290 € pour un T2 / 330 € pour un T3. Cependant il subsiste un déficit de l'offre de petits logements malgré une typologie adaptée du parc existant (57,7 % de T3 ou moins). Enfin, les délais d'attente sont importants.

Il existe **une offre spécifique mais qui est très limitée**. On compte 40 places au foyer d'infirmière pour 157 étudiantes venant en majorité de Caen, 102 places à l'internat du lycée professionnel de Guibray, et 6 logements en ALT à Falaise. Tous les FJT sont implantés à Caen.

**Pour les jeunes en difficulté d'insertion sociale et professionnelle**, il existe très peu de réponse dans le parc existant compte tenu de leur insolvabilité et des réticences des bailleurs privés. Ils trouvent une solution temporaire en hôtel ou en gîte.

En outre, il n'existe **pas d'accompagnement social spécifique sur la problématique logement** sur le territoire de la communauté de communes.

Pourtant, quelques **solutions** pourraient améliorer l'accès des jeunes au logement, et notamment la diversification du parc de logement. Le parc de logements locatifs sociaux privés et publics pourrait compter plus de petits logements (T1 et T2). Il est aussi à envisager la création d'une offre de petits logements pour une occupation temporaire avec une gestion souple (type FJT). A ce sujet, l'étude sur "le logement temporaire pour les jeunes actifs en Basse Normandie" (URHAJ Basse Normandie et CEREQ Centre Associé Régional de Caen – mai 2007) montre le besoin d'une petite structure collective à Falaise reliée à des réponses diffuses dans les communes environnantes. En effet, l'étude démontre une hétérogénéité des jeunes actifs et des besoins concernant principalement les jeunes actifs en voie d'insertion. A l'heure actuelle, l'association « le lien » a été mise en place sur le territoire intercommunal afin de mettre en relation des familles installées ayant une chambre disponible et des jeunes cherchant un logement transitoire. Le principe fonctionne sur un échange de services, sans qu'il y ait de transactions monétaires. Cette solution permet de répondre à un type de besoin particulier mais ne saurait en aucun cas être la solution logement pour l'ensemble des jeunes.

## E. LE LOGEMENT DES PERSONNES DEFAVORISEES

(Source: MOUS, OPAC, Professionnels de l'immobilier, ville de Falaise)

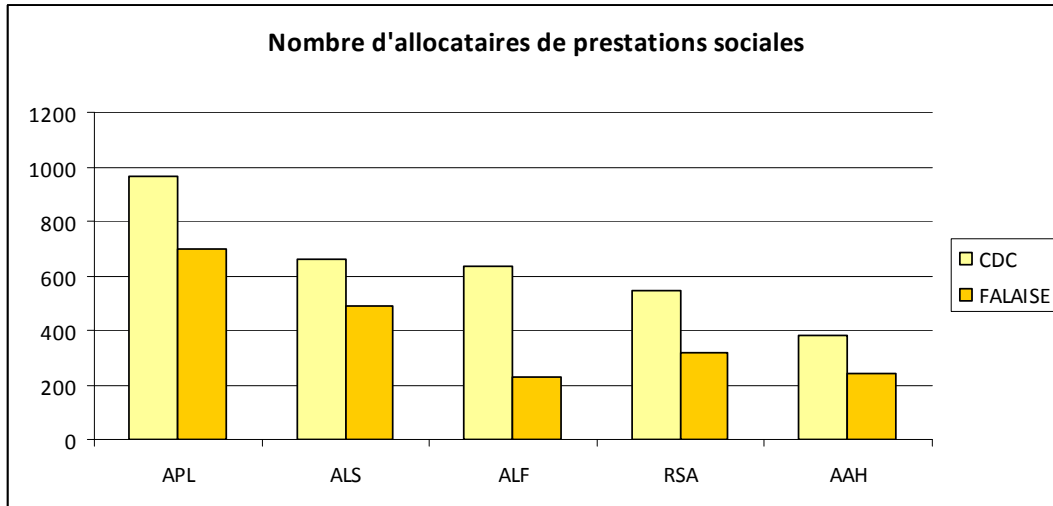
### Des situations sociales difficiles

La Communauté de Communes du Pays de Falaise se caractérise par un niveau de revenu faible par rapport à celui du département. Entre 1999 et 2007, le revenu net imposable des foyers fiscaux a connu une augmentation moyenne de 64%. S'élevant 18 777€ en 2007 contre 11 510€ en 1999, il reste malgré tout largement en dessous de la moyenne départementale (21 407€). La part des allocataires de minimas sociaux dans la population totale est légèrement supérieure à celle du département. En 2009, 8% de la population de la Communauté de Communes bénéficie des minimas sociaux contre 7% à l'échelle du département.

### Nombre de bénéficiaires de minimas sociaux au 31 décembre 2009 - Source : CAF-MSA

	RSA	AAH
MSA : CDC	97	96
MSA : Département	1 075	555
CAF : CDC	1308	561
CAF : Département	34 110	12 467
Total CdC	1 405	657
Total Département	35 185	13 022
% de bénéficiaires de la CdC par rapport au département	3,99%	5,05%

La commune de Falaise concentre une grande partie de la précarité du territoire de la Communauté de Communes. 62,6% des allocataires de la CDC bénéficiant d'une aide au logement sont issus de Falaise ce qui est à rapprocher avec la présence d'un parc locatif social plus important sur la commune-centre que sur le reste du territoire.

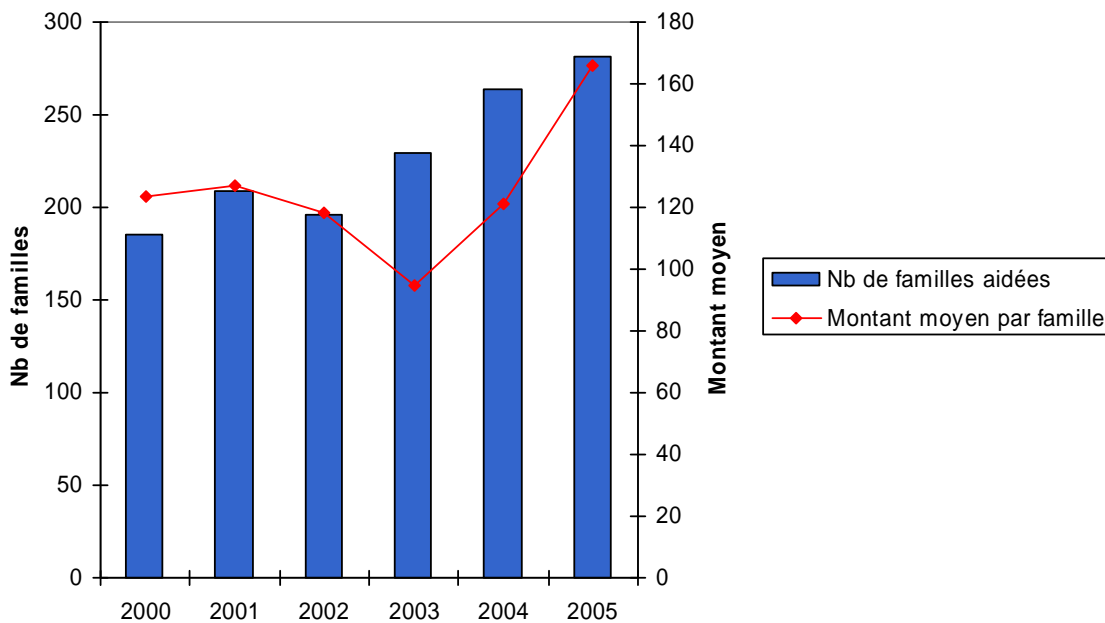


Source : CAF-MSA

Concernant les allocataires des minimas sociaux (RSA et AAH), 25,9% d'entre eux résident à Falaise. Cette proportion est importante mais révèle également que de nombreuses personnes en situation de précarité financière vivent dans le secteur intermédiaire ou rural où les services et le marché de l'emploi peuvent être moins conséquent et donc amener des difficultés pour ces personnes en situation de précarité.

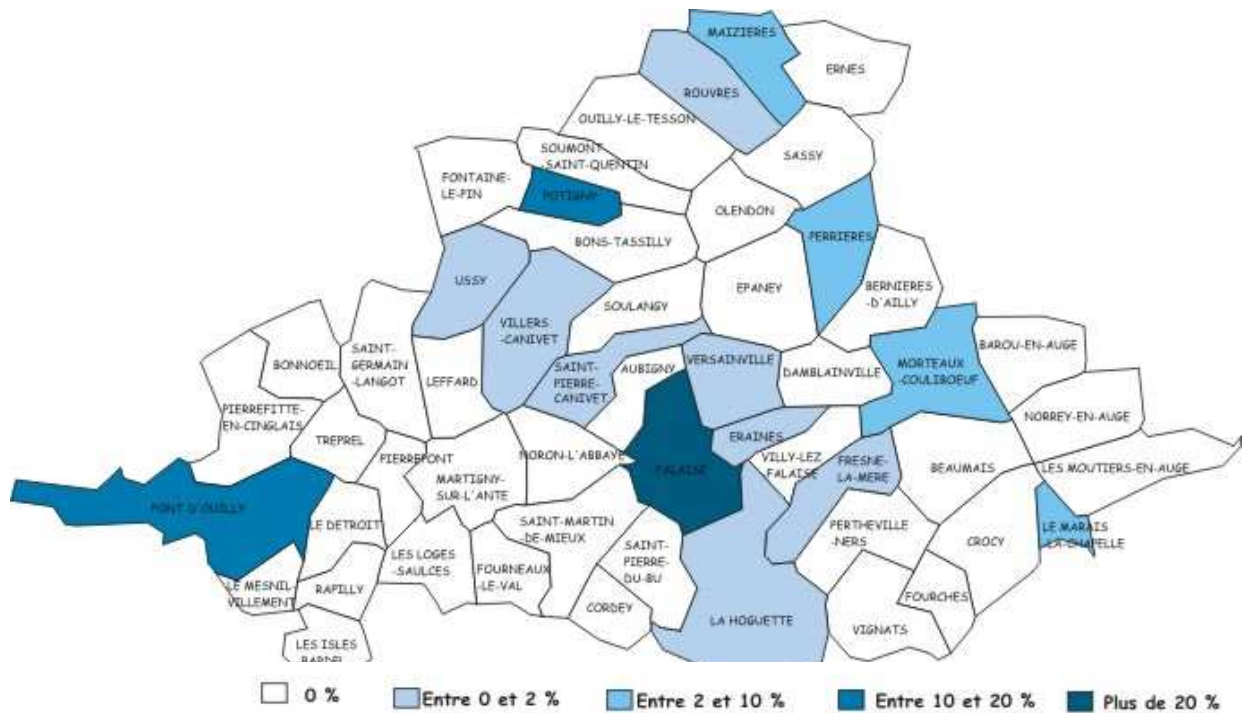
Pour l'année 2006, 115 aides pour l'accès au logement et 35 aides pour le maintien dans le logement ont été relevées au sein de la communauté de communes.

### Evolution de l'aide sociale sur la ville de Falaise



## 22 Une offre en logements sociale concentrée et un marché local onéreux

### Part de logements locatifs sociaux en 2007



Les logements sociaux sont principalement concentrés sur la ville de Falaise qui en compte 1 136, soit 81% de l'offre de la Communauté de Communes. Sur Falaise, ces logements se concentrent dans le quartier de la Fontaine Couverte (630 logements OPAC). En 2005, un Projet de Renouvellement Urbain a été mis en place et 58 logements ont été détruits.

Le niveau de loyer observé sur le parc privé sont relativement élevé et interdisent à certaines personnes l'accès au logement. Ces dernières années, le parc privé à vocation sociale s'est développé, avec notamment la mise en œuvre d'une O.P.A.H entre 1995 et 1997. Cette opération a permis la réalisation de 60 logements conventionnés, dont 22 PST. Toutefois, une grande partie des conventions d'une durée de 9 ans ont pu être dénoncées. Entre 2006 et 2008, 23 logements conventionnés ont été créés, dont 3 logements sociaux.

La Communauté de Communes compte également un logement d'urgence sur Falaise et un projet de maison-relais sur la ville centre.

## Présence de nombreuses services et associations œuvrant pour les personnes défavorisées

La Communauté de Communes du Pays de Falaise compte de nombreuses associations ou structures œuvrant pour les personnes en difficulté :

- **Les CCAS communaux;**
  - **Les services de l'ADMR** (service à domicile, aide aux familles...);
  - **Le Secours Populaire ;**
  - **Le Secours catholique ;**
  - **Le resto du cœur ;**
  - **Association d'Insertion en Pays de Falaise ;**
  - **L'Association « Coup de Pouce »** : espace d'accueil et d'insertion sociale, ce service dépend du CCAS de la ville de Falaise et propose :
    - *un espace d'aide, de discussion et d'écoute*
    - *des activités (couture, cuisine, atelier, groupes d'échanges pour femmes, coiffure)*
    - *une épicerie sociale*
  - **L'Association « Le Relais »** : *entreprise d'insertion, aide aux chômeurs, missions près des particuliers et des entreprises.*
  - **L'Association « Poisson d'Avril » et l'OPAC** : cette association mène des actions pour des personnes en difficulté sociale afin de promouvoir la formation, l'insertion et la sensibilisation à la création et à la culture. Elle conduit également des chantiers d'insertion. Il s'agit de favoriser l'insertion sociale et professionnelle des demandeurs d'emploi en situation précaire (notamment rénovation en peinture et embellissement des halls d'immeubles).
- La Communauté de Communes devra prendre appui sur ces associations pour mettre en place une politique cohérente en matière d'action sociale.



## Table des figures

Figure 1 : Variation de la population .....	6
Figure 2 : Dynamiques naturelles.....	9
Figure 3 : Evolution des tendances démographiques .....	10
Figure 4 : Evolution de la taille des ménages .....	15
Figure 5 : Taille et structure des ménages .....	15
Figure 6 : L'âge des ménages.....	17
Figure 7 : Communes dont le nombre d'entreprises a augmenté .....	25
Figure 8 : Typologie des bassins de vie.....	29
Figure 9 : Répartition des entreprises et de l'emploi .....	30
Figure 10 : Equipements de tourisme et de loisir .....	31
Figure 11 : la situation de l'emploi .....	35
Figure 12 : Les cinq premières communes en termes d'activité.....	36
Figure 13 : Les communes ayant un taux de chômage supérieur à 10% .....	38
Figure 14 : Les catégories socioprofessionnelles .....	40
Figure 15 : Les navettes domicile-travail.....	50
Figure 16 : La desserte de Falaise par les Bus Verts.....	51
Figure 17 : Le réseau de communication en Basse-Normandie.....	53
Figure 18 : Tracé de l'autoroute 88 .....	53
Figure 19 : Schéma régional des véloroutes et voies vertes .....	54
Figure 20 : Réaffirmation de la vocation résidentielle du territoire .....	57
Figure 21 : Les dynamiques du secteur du logement.....	57
Figure 22 : Typologie des logements.....	60
Figure 23 : Le statut d'occupation du parc.....	61
Figure 24 : Age du parc de logements.....	64
Figure 25 : Les éléments de confort du parc.....	65
Figure 26 : Les chiffres de la construction neuve .....	65
Figure 27 : Un processus de périurbanisation récent .....	66