












Ces tableaux présentent les grands indicateurs pour le SCoT Caen Métropole et se déclinent également pour chaque EPCI du SCoT. Ils servent à guider élus et techniciens dans la compréhension de contexte foncier du territoire. Ils ont vocation à être mis à jour tous les ans (sauf la partie socio-démographie.)

Une notice accompagne ces tableaux. Elle présente les sources et les définitions des indicateurs jugés complexes.

Données mises à jour tous les 5 ans.

	SCoT Caen Métropole	Calvados
 Nombre habitants 2019	362 747	694 905
Nombre habitants 2013	349 865	689 399
 Taux croissance annuel moyen 2013-2019 (en %)	0,7	0,2
Taux croissance annuel moyen 2008-2013 (en %)	0,3	0,3
 Indice jeunesse* 2019	1,0	0,8
Indice jeunesse 2013	1,1	1,0
 Taille moyenne des ménages 2019	2,1	2,1
Taille moyenne des ménages 2013	2,2	2,2
 Solde migratoire* 2013-2019	7 312	2 827
Solde migratoire 2008-2013	- 2 380	1 401
 Solde naturel* 2013-2019	7 908	2 679
Solde naturel 2008-2013	5 570	10 317
 Nombre emplois 2019	162 732	277 309
Nombre emplois 2013	159 785	277 807
 Revenu médian* par UC 2020 (en €)	22 725 €	22 180 €
Revenu médian par UC 2013 (en €)	n.d.	n.d.
 Taux de pauvreté* 2020 (en %)	12,2	11,9
Taux de pauvreté 2013 (en %)	n.d.	n.d.

* : cf. définitions et sources

n.d. : Donnée non disponible (évolutions des découpages administratifs)

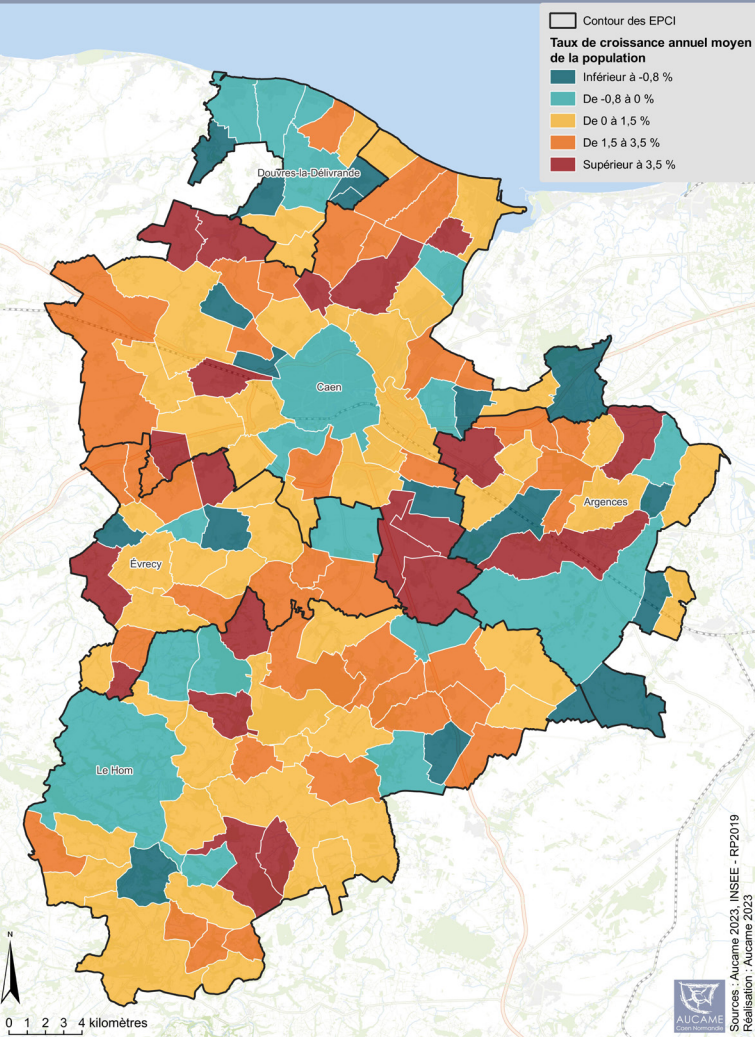
Source : Insee, RP 2013 et 2019

RÉALISATION :



AUCAME
Caen Normandie

SCoT Caen Métropole - Taux de croissance annuel moyen de la population entre 2013 et 2019



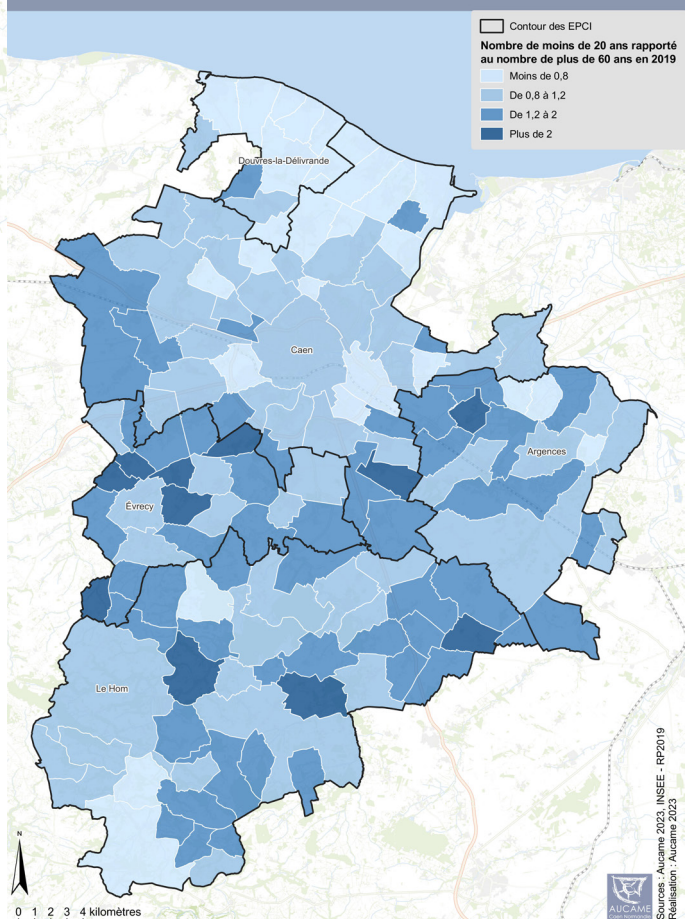
L'évolution démographique récente du territoire du SCoT est plutôt positive puisqu'il a gagné 12 882 habitants entre 2013 et 2019, soit un taux de croissance de 0,7 % par an.

Cette croissance provient tout autant de l'arrivée de nouveaux habitants que d'un solde naturel positif.

Toutefois, cela ne permet pas de freiner le vieillissement de la population, notamment pour les communes du nord.

Relativement au reste du Calvados, Caen Métropole apparaît comme un territoire relativement dynamique et plus jeune.

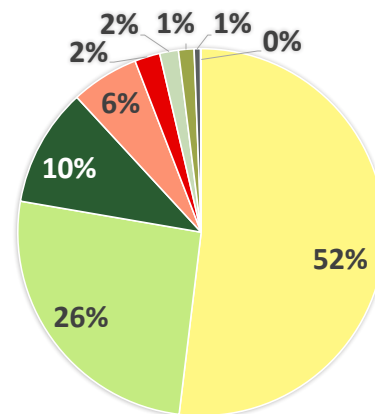
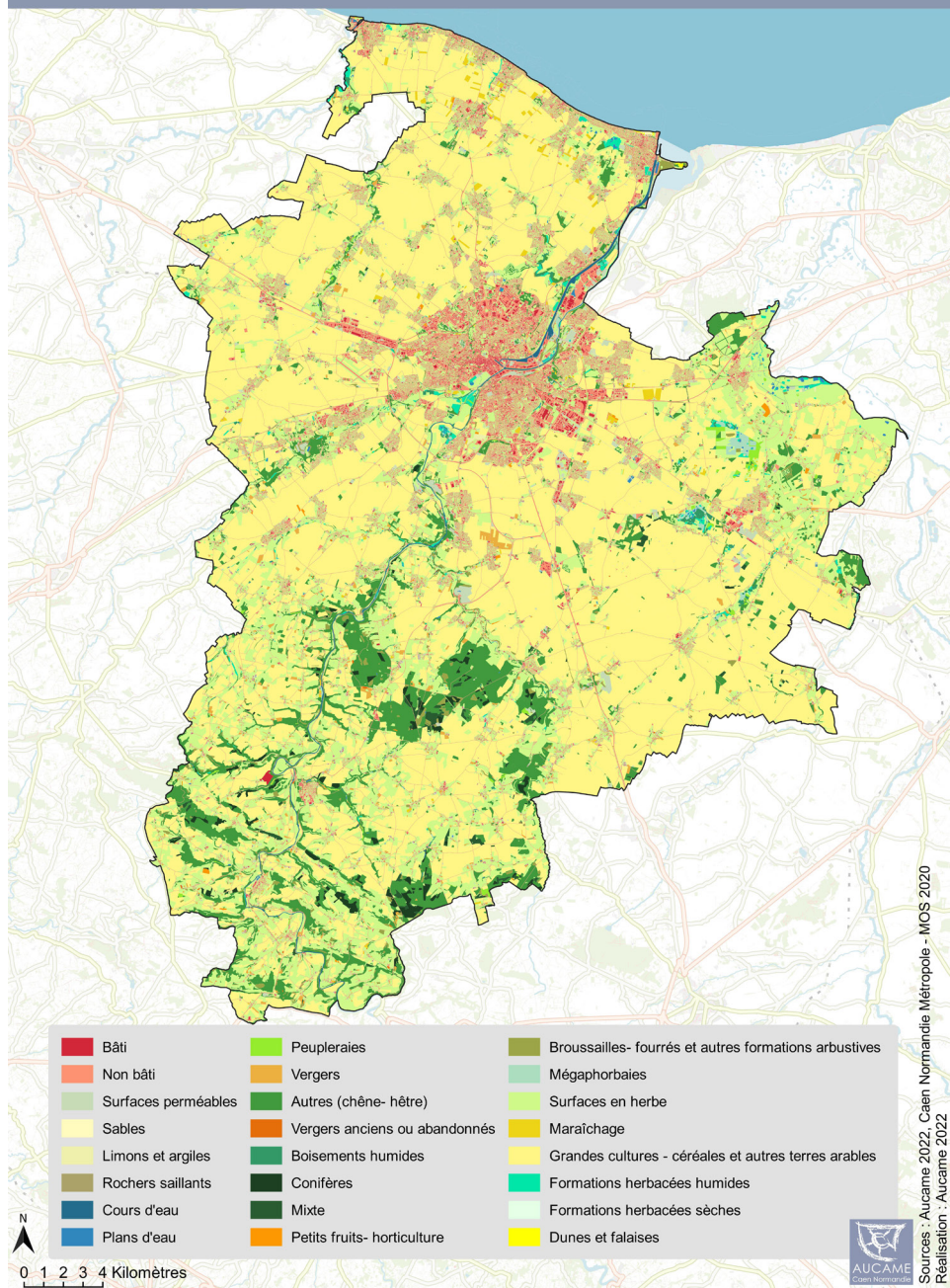
SCoT Caen Métropole - Indice de jeunesse



Source : Insee, RP 2019

Couverture du sol

Caen-Métropole - Occupation du sol : couverture en 2020



Répartition en hectares :

Terres arables	57 725
Surfaces en herbe + autres formations herbacées	28 665
Formations arborées	11 600
Surfaces artificialisées non bâties	6 659
Bâti	2 483
Surfaces perméables	1 831
Formations arbustives	1 525
Surfaces en eau	626
Sols nus	59
Total	111 172

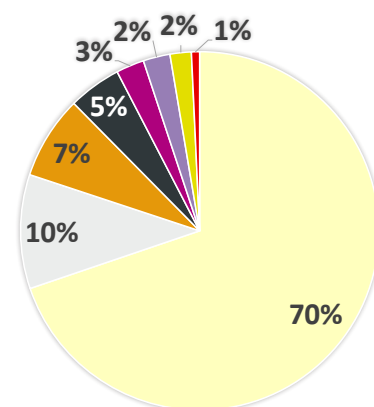
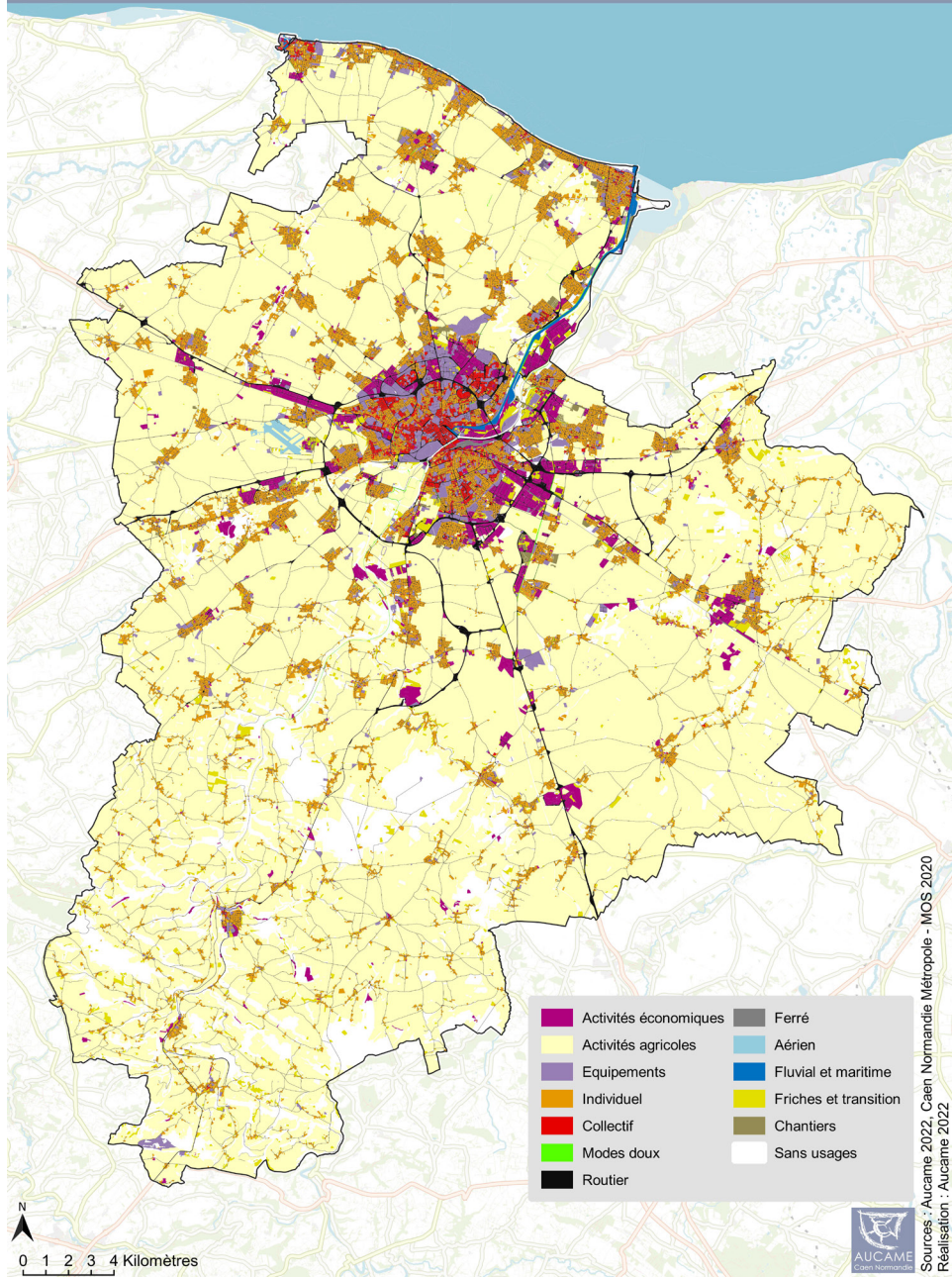
Caen-Métropole présente un visage essentiellement agricole et, dans une moindre mesure, forestier puisque plus de 80 % du sol est couvert par de la végétation. Les espaces agricoles sont dominants, pour un peu plus de la moitié de la culture (terres arables). Il s'agit de la plaine agricole tout autour de l'agglomération caennaise. On y observe en revanche peu d'espaces naturels ou forestiers.

L'autre partie de ce couvert agricole est composée à près de 40 % par des prairies et d'autres formations herbacées, situées principalement au sud (portes de la Suisse Normande avec un couvert forestier en plus) et à l'est, dans les marais de la Dives.

Une application permettant la visualisation et la production automatique de tableaux de bord à la commune et à l'EPCI est disponible ici : <https://lizmap.aucame.fr/>

Usage du sol

Caen-Métropole - Occupation du sol : usage en 2020



Répartition en hectares :

Activités agricoles	77 585
Sans usages	11 441
Habitat individuel	8 360
Infrastructures de déplacements	5 316
Activités économiques	2 816
Équipements	2 700
En transition	2 136
Habitat collectif	817
	111 172

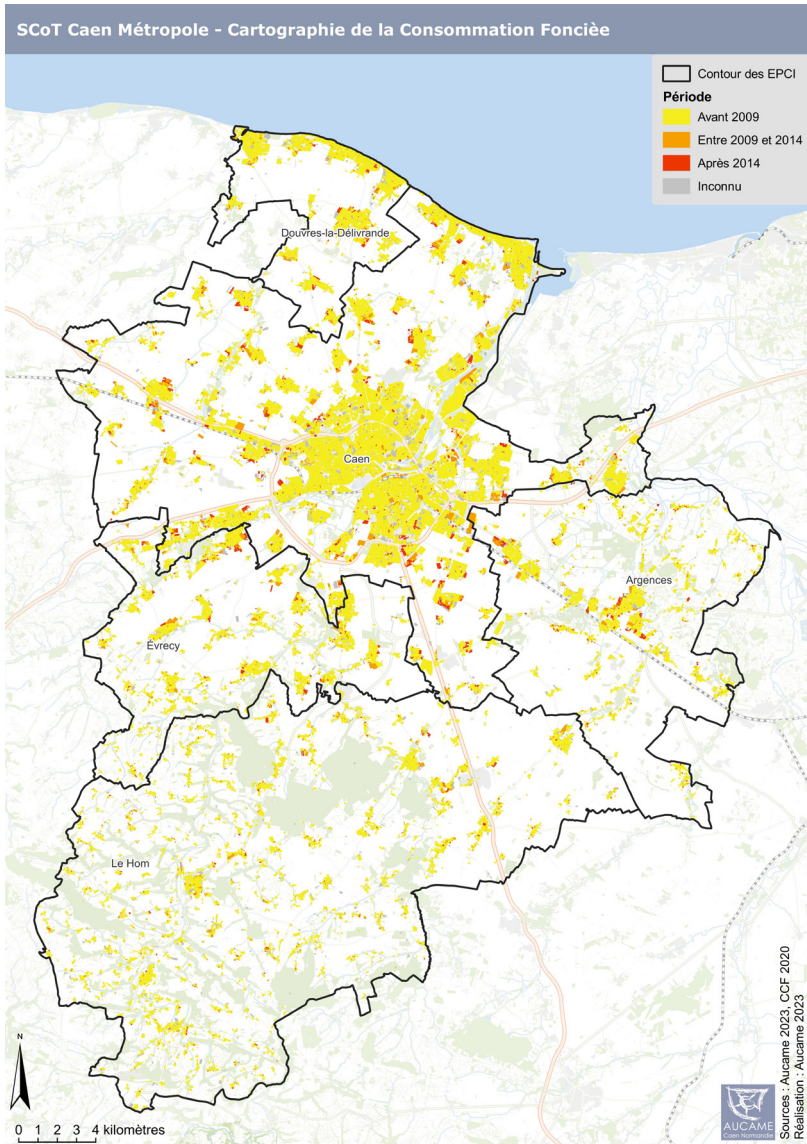
L'agriculture occupe une part prépondérante dans l'usage qui est fait des sols de Caen Métropole puisque 70 % y sont consacrés.

La majorité des espaces urbanisés est concentrée dans l'agglomération caennaise. L'habitat, deuxième usage principal lié aux activités humaines, est principalement individuel, émiétté sur tout le territoire. L'habitat collectif occupe au final peu d'espace et est concentré dans le centre de l'agglomération caennaise.

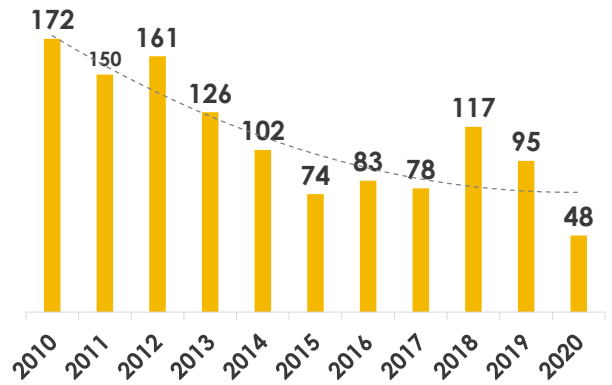
Les activités économiques sont regroupées dans des zones situées le long des grands axes routiers, principalement à chaque entrée majeure de l'agglomération.

Une application permettant la visualisation et la production automatique de tableaux de bord à la commune et à l'EPCI est disponible ici : <https://lizmap.aucame.fr/>

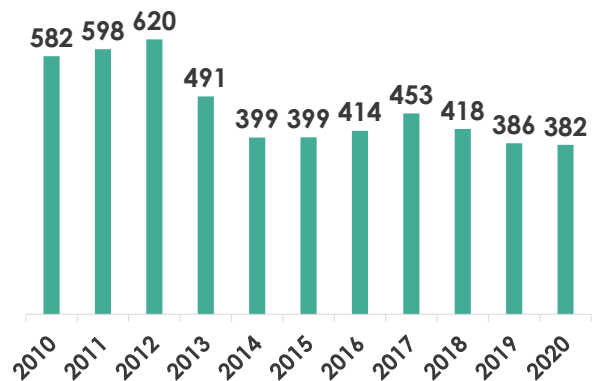
Consommation d'espace



Évolution de la consommation d'espace 2010-2020 (en ha)



Évolution de la surface médiane des terrains pour l'habitat individuel entre 2010 et 2020 (en m²)

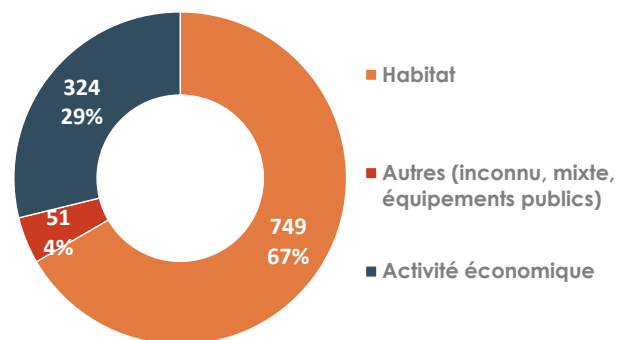


Depuis plus de dix ans, la consommation d'espace du SCoT Caen Métropole tend à diminuer, en lien notamment avec l'application du SCoT approuvé en 2011 et de sa révision en 2019, malgré un contexte démographique et économique positif.

En effet, **entre 2015 et 2020**, Caen Métropole a urbanisé **83 hectares en moyenne par an**, contre **142 hectares entre 2010 et 2014**.

L'habitat est à l'origine de près de 70 % de la consommation d'espace, mais avec une taille des parcelles en forte diminution en lien avec une augmentation des densités des nouvelles opérations.

Vocation de la consommation d'espace entre 2010 et 2020 (en ha)



Sources : CCF millésime 2020, EPFN et Région Normandie - Traitement Aucame

Marché des terrains à bâtir et marchés immobiliers

- SCoT Caen Métropole -

Habitat : données de cadrage



	SCoT CM	Calvados
Nombre de logements (RP 2019)	168 326	317 127
Part du logement social en 2021 (en %)	22,7	18,9
Taux de vacance (depuis 2 ans et +) au 01/01/2021	-	-

Sources : RPLS 2019 et 2021 - THLV 2021

En dix ans, le **marché des terrains à bâtir** a connu une baisse importante des volumes de vente (- 39 %), entraînant une **augmentation des prix au m² de 10 %**, avec des variations importantes selon les EPCI.

Depuis plusieurs années et plus encore post-COVID, les marchés immobiliers locaux sont dynamiques et les prix augmentent sensiblement.

Pour le **marché des maisons**, les volumes et les prix ont augmenté pour l'ensemble des EPCI. Ainsi, **les ventes ont augmenté de 32 %** et les **prix de 9 %** entre les deux périodes d'analyse. Les augmentations les plus fortes concernent Valès dunes et Cingal-Suisse Normande mais les prix médians les plus élevés sont toujours situés à Cœur de Nacre et Caen la mer.

Le **marché des appartements**, essentiellement concentré à Caen la mer (et dans son centre urbain métropolitain), est lui aussi dynamique, avec une **augmentation des volumes de vente de plus de 35 %**. Toutefois, le prix médian au m² n'a que légèrement augmenté, cachant des augmentations significatives depuis 2018.

Terrains à bâtir à usage d'habitation



SCoT Caen Métropole	2011-2015	2016-2020
Nombre de ventes	3 647	2229
Prix médian	68 000 €	65 500 €
Prix au m ² du 1 ^{er} quartile	86 €	96 €
Prix médian au m ²	111 €	121 €
Prix au m ² du 3 ^{ème} quartile	142 €	159 €

Source : DV3F, traitement Aucame

Marché immobilier : maisons anciennes



SCoT Caen Métropole	2011-2015	2016-2020
Nombre de ventes	15 789	20 823
Prix du 1 ^{er} quartile	143 000 €	154 000 €
Prix médian	182 000 €	197 500 €
Prix du 3 ^{ème} quartile	230 000 €	250 000 €

Source : DV3F, traitement Aucame

Marché immobilier : appartements anciens



SCoT Caen Métropole	2011-2015	2016-2020
Nombre de ventes	13 512	18 463
Prix au m ² du 1 ^{er} quartile	1 641 €	1 619 €
Prix médian	2 045 €	2 065 €
Prix au m ² du 3 ^{ème} quartile	2 526 €	2 579 €

Source : DV3F, traitement Aucame





















RÉALISATION :



Ces tableaux présentent les grands indicateurs pour le SCoT Caen Métropole et se déclinent également pour chaque EPCI du SCoT. Ils servent à guider élus et techniciens dans la compréhension de contexte foncier du territoire. Ils ont vocation à être mis à jour tous les ans (sauf la partie socio-démographie.)

Une notice accompagne ces tableaux. Elle présente les sources et les définitions des indicateurs jugés complexes.

Données mises à jour tous les 5 ans.

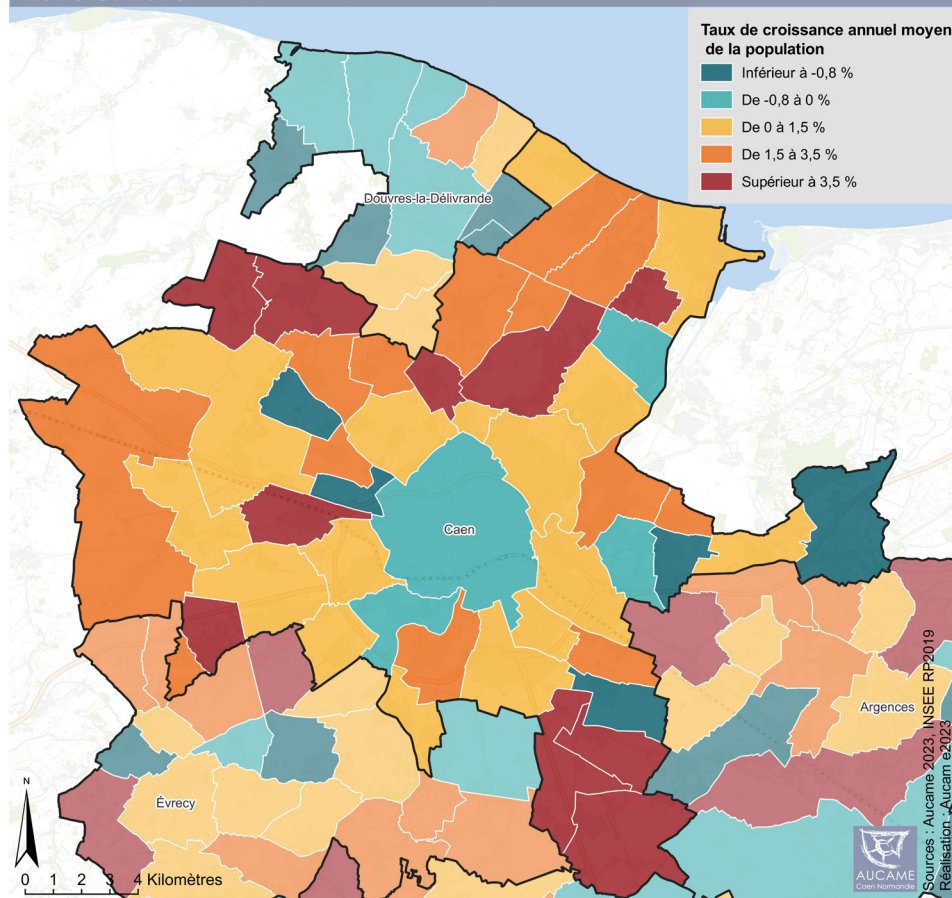
	CU Caen la mer	SCoT Caen Métropole	Calvados
 Nombre habitants 2019	270 255	362 747	694 905
 Nombre habitants 2013	261 485	349 865	689 399
 Taux croissance annuel moyen 2013-2019 (en %)	0,7	0,7	0,2
 Taux croissance annuel moyen 2008-2013 (en %)	0,0	0,3	0,3
 Indice jeunesse* 2019	1,0	1,0	0,8
 Indice jeunesse 2013	1,1	1,1	1,0
 Taille moyenne des ménages 2019	2,0	2,1	2,1
 Taille moyenne des ménages 2013	2,1	2,2	2,2
 Solde migratoire* 2013-2019	4 521	7 312	2 827
 Solde migratoire 2008-2013	- 5 983	- 2 380	1 401
 Solde naturel* 2013-2019	4 249	7 908	2 679
 Solde naturel 2008-2013	5 599	5 570	10 317
 Nombre emplois 2019	145 143	162 732	277 309
 Nombre emplois 2013	142 150	159 785	277 807
 Revenu médian* par UC 2020 (en €)	22 450 €	22 725 €	22 180 €
 Revenu médian par UC 2013 (en €)	n.d.	n.d.	n.d.
 Taux de pauvreté* 2020 (en %)	13,6	12,2	11,9
 Taux de pauvreté 2013 (en %)	n.d.	n.d.	n.d.

* : cf. définitions et sources

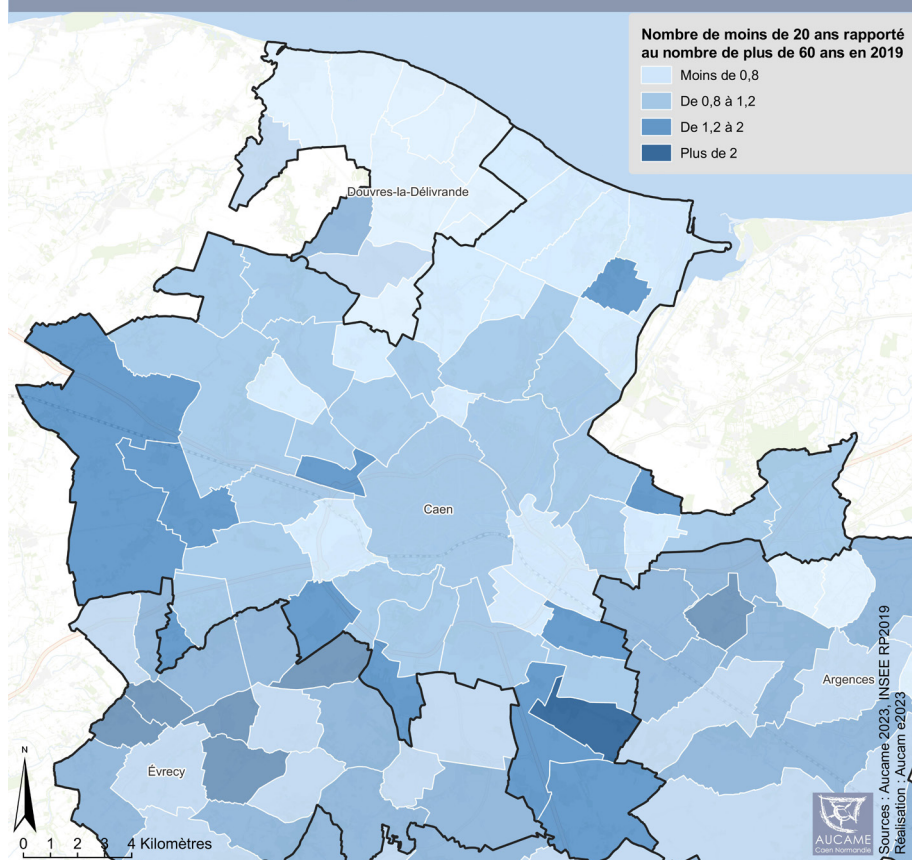
n.d. : Donnée non disponible (évolutions des découpages administratifs)

Source : Insee, RP 2013 et 2019

CU Caen la mer - Taux de croissance annuel moyen de la population entre 2013 et 2019



CU Caen la mer - Indice de jeunesse



Après plusieurs années de stagnation du nombre d'habitants, Caen la mer renoue avec la croissance démographique.

De plus, contrairement à la période précédente, cette croissance concerne quasiment toutes les communes de la Communauté urbaine, notamment les communes de la première couronne.

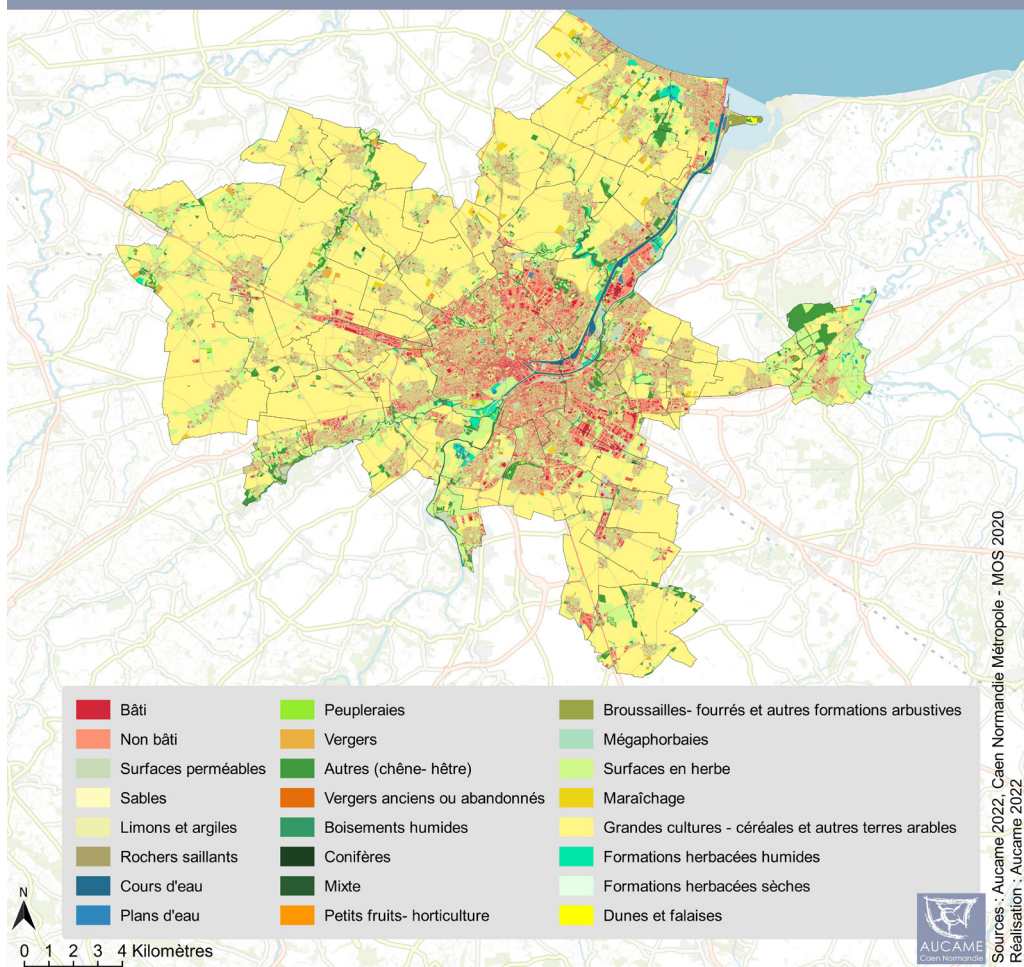
Cette croissance est due au solde naturel mais plus encore au solde migratoire, nouvellement positif.

Cependant, cette croissance est plus faible que les autres EPCI du SCoT, hors de Cœur de Nacre.

Le territoire est marqué par un vieillissement plus important que les autres EPCI, notamment pour les communes au nord.

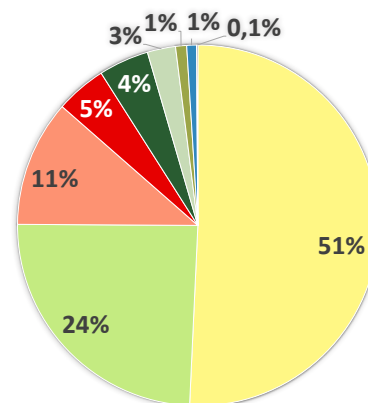
Couverture du sol

Caen la mer - Occupation du sol : couverture en 2020



Répartition en hectares :

Terres arables	18 482
Surfaces en herbe + autres formations herbacées	8 874
Non bâti	4 135
Bâti	1 656
Formations arborées	1 638
Surfaces perméables	921
Formations arbustives	362
Surfaces en eau	316
Sols nus	44
Total	36 428

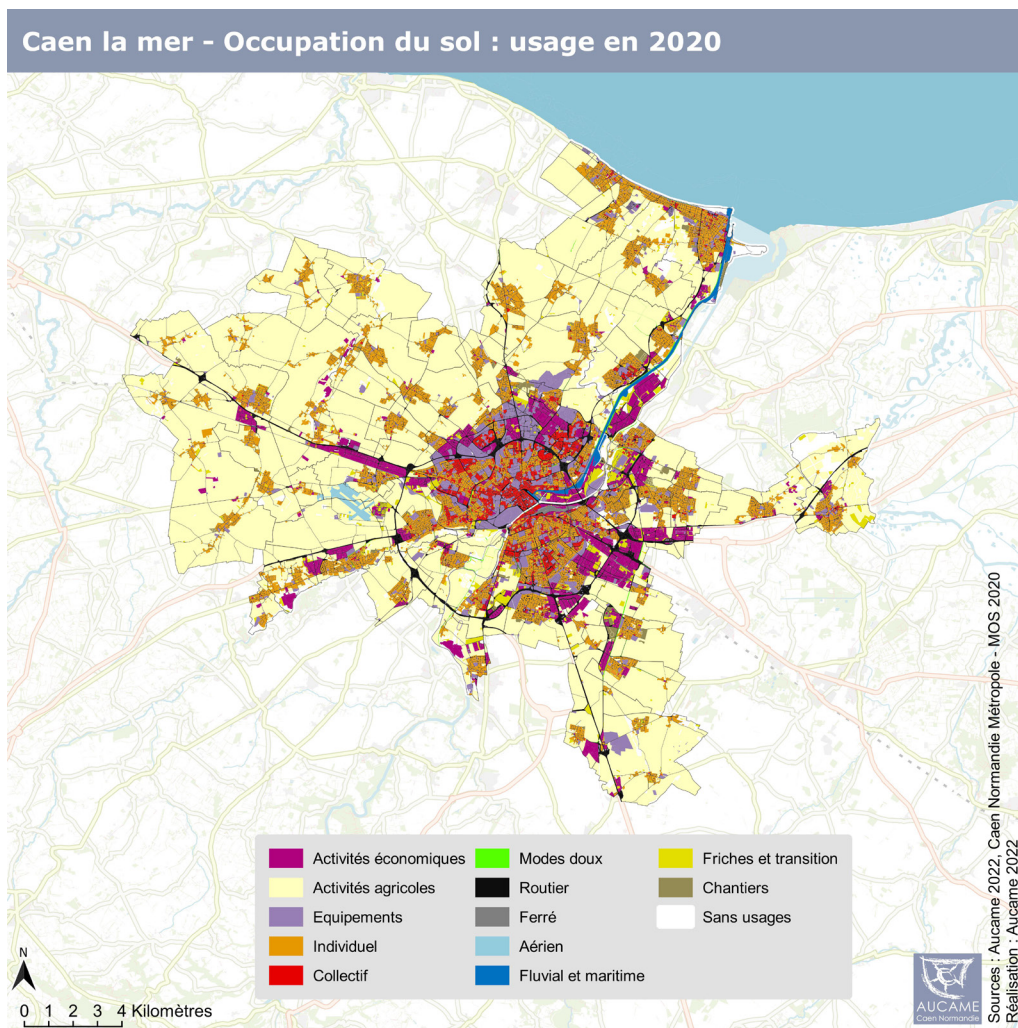


Caen la mer est l'EPCI le plus urbain du SCoT Caen-Métropole. Logiquement, la part des espaces couverts par de la végétation, dont de la culture, est moindre que pour les autres EPCI. **Pour autant, le sol est couvert de moitié par des cultures et par près de 25 % de formations herbacées**, principalement des prairies. Les autres formations végétales sont principalement présentes le long des cours d'eau et des zones humides et des pelouses en agglomération.

Les couvertures bâties et non bâties se concentrent essentiellement dans l'agglomération là où les densités urbaines sont les plus importantes. Hors du centre urbain, les espaces bâtis et non bâtis permettent de distinguer nettement les bourgs et villages du territoire.

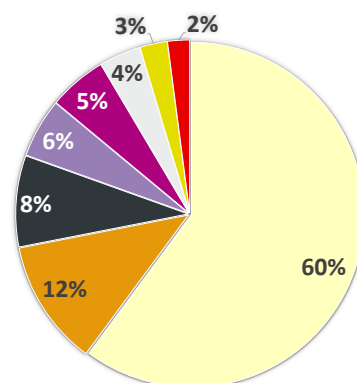
Une application permettant la visualisation et la production automatique de tableaux de bord à la commune et à l'EPCI est disponible ici : <https://lizmap.aucame.fr/>

Usage du sol



Répartition en hectares :

Activités agricoles	21 904
Habitat individuel	4 297
Infrastructures de déplacement	3 115
Équipements	2 023
Activités économiques	1 987
Sans usages	1 416
En transition	935
Habitat collectif	752
Total	36 428



En lien avec son statut d'agglomération, les usages du sol de Caen la mer se différencient de ceux de l'ensemble du territoire. **La part des équipements, des services et des infrastructures routières est plus importante.** Aux entrées de l'agglomération, de grandes nappes d'équipements et de zones d'activités marquent le paysage.

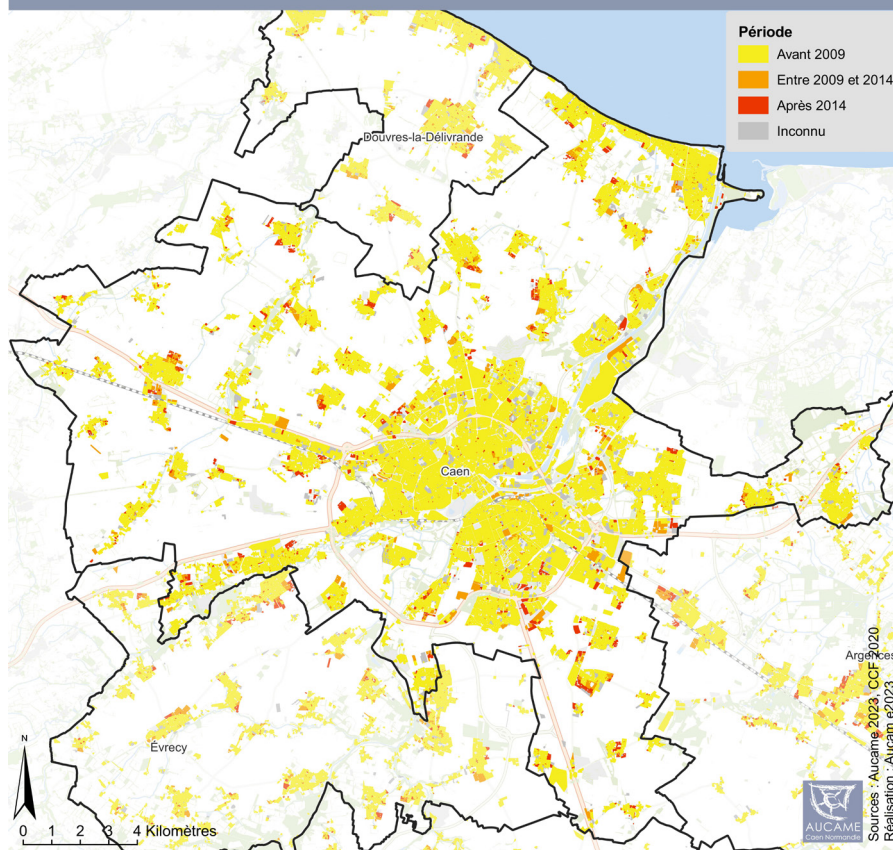
Pour autant, **Caen la mer offre également un visage agraire** puisque **60 %** des sols sont utilisés par l'agriculture.

De plus, **l'habitat individuel représente le 2^{ème} grand usage** des sols. Celui-ci est principalement présent en **1^{ère} couronne urbaine et dans les bourgs, villages et petites communes** de la Communauté urbaine.

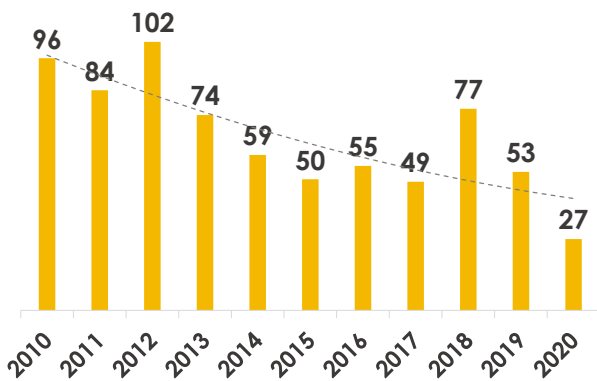
Une application permettant la visualisation et la production automatique de tableaux de bord à la commune et à l'EPCI est disponible ici : <https://lizmap.aucame.fr/>

Consommation d'espace

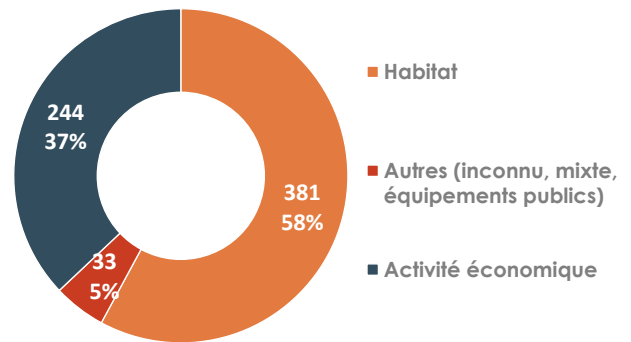
CU Caen la mer - Cartographie de la Consommation Foncière



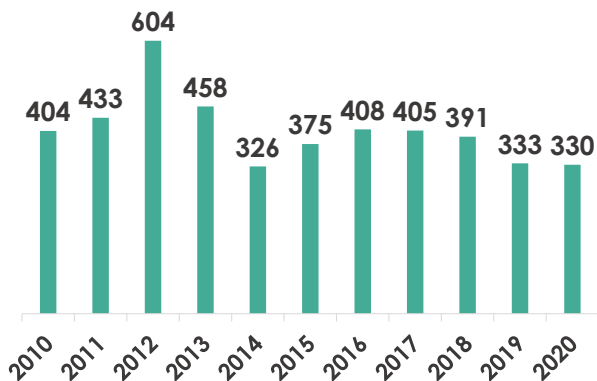
Évolution de la consommation d'espace 2010-2020 (en ha)



Vocation de la consommation d'espace entre 2010 et 2020 (en ha)



Évolution de la surface médiane des terrains pour l'habitat individuel entre 2010 et 2020 (en m²)



Depuis plus de dix ans, la consommation d'espace de Caen la mer tend à diminuer, en lien notamment avec l'application du SCoT et de sa révision, malgré un contexte démographique et économique positif.

En effet, **entre 2015 et 2020**, le territoire a urbanisé **52 hectares** en moyenne par an, contre **83 hectares entre 2010 et 2014**. Le territoire est à l'**origine de plus de 60 % de la consommation d'espace du SCoT**, en lien avec le poids démographique, économique et la concentration d'équipements de la Communauté urbaine.

L'habitat représente un peu moins de 60 % de la consommation d'espace, taux comparable à la moyenne pour le SCoT. La consommation liée à l'activité économique est plus importante que pour d'autres EPCI qui ont un profil plus résidentiel.

Sources : CCF millésime 2020, EPFN et Région Normandie - Traitement Aucame

Marché des terrains à bâtir et marchés immobiliers

- CU Caen la mer -

Habitat : données de cadrage



	CU Caen la mer	SCoT CM	Calvados
Nombre de logements (RP 2019)	130 789	168 326	317 127
Part du logement social en 2021 (en %)	26,4	22,7	18,9
Taux de vacance (depuis 2 ans et +) au 01/01/2021	1,7	-	-

Sources : RPLS 2019 et 2021 - THLV 2021

Le volume de **ventes des terrains à bâtir a diminué de 48 %** entre les deux périodes d'analyse, soit une diminution plus forte que la moyenne du SCoT. **Les prix médians au m² ont logiquement augmenté**, de près de **10 %**, ce qui n'est pas la hausse la plus forte des EPCI. Toutefois, après Cœur de Nacre, c'est à Caen la mer que les prix sont les plus élevés et ce, de manière significative.

Concernant le **marché des maisons**, les **volumes de ventes ont augmenté** dans la même proportion que pour le reste du SCoT, soit **33 %**. **Les prix ont également augmenté, de 6 %**, soit une hausse plus faible que pour l'ensemble du SCoT, mais avec des niveaux parmi les plus élevés avec Cœur de Nacre.

Le marché des **appartements**, qui pèse pour plus de 80 % des ventes réalisées à l'échelle du SCoT, a été dynamique puisque **les ventes ont augmenté de 38 %** entre les deux périodes d'analyse. Il faut noter que, malgré cette dynamique, les prix sont restés stables, **masquant des hausses fortes dans les secteurs depuis 2018**.

Terrains à bâtir à usage d'habitation



CU Caen la mer	2011-2015	2016-2020
Nombre de ventes	2 151	1 129
Prix médian	72 080 €	70 000 €
Prix au m ² du 1 ^{er} quartile	99 €	111 €
Prix médian au m ²	127 €	139 €
Prix au m ² du 3 ^{ème} quartile	151 €	171 €

Source : DV3F, traitement Aucame

Marché immobilier : maisons anciennes



CU Caen la mer	2011-2015	2016-2020
Nombre de ventes	9 552	12 686
Prix du 1 ^{er} quartile	161 700 €	170 000 €
Prix médian	199 000 €	211 000 €
Prix du 3 ^{ème} quartile	248 000 €	267 000 €

Source : DV3F, traitement Aucame

Marché immobilier : appartements anciens



CU Caen la mer	2011-2015	2016-2020
Nombre de ventes	11 831	16 282
Prix au m ² du 1 ^{er} quartile	1 625 €	1 592 €
Prix médian	2 014 €	2 041 €
Prix au m ² du 3 ^{ème} quartile	2 500 €	2 571 €

Source : DV3F, traitement Aucame



RÉALISATION :












AUCAME
Caen Normandie

Ces tableaux présentent les grands indicateurs pour le SCoT Caen Métropole et se déclinent également pour chaque EPCI du SCoT. Ils servent à guider élus et techniciens dans la compréhension de contexte foncier du territoire. Ils ont vocation à être mis à jour tous les ans (sauf la partie socio-démographie.)

Une notice accompagne ces tableaux. Elle présente les sources et les définitions des indicateurs jugés complexes.

Données mises à jour tous les 5 ans.

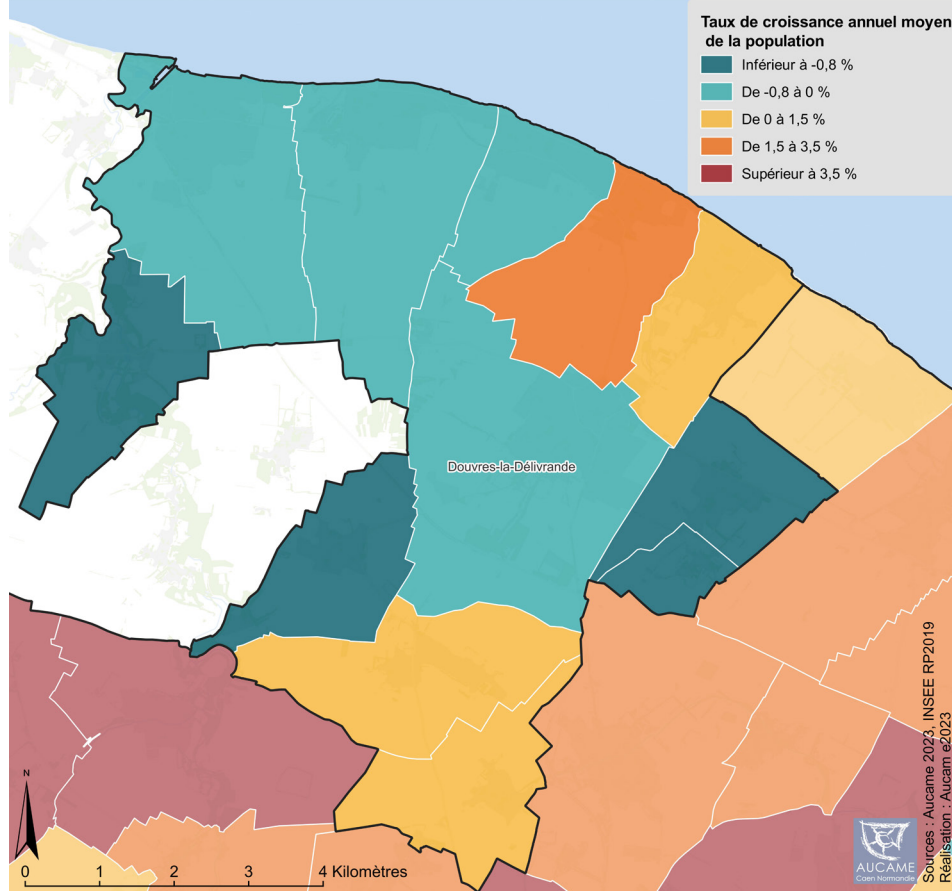
	Cœur de Nacre	SCoT Caen Métropole	Calvados	
	Nombre habitants 2019	23 726	362 747	694 905
	Nombre habitants 2013	23 848	349 865	689 399
	Taux croissance annuel moyen 2013-2019 (en %)	- 0,1	0,7	0,2
	Taux croissance annuel moyen 2008-2013 (en %)	0,6	0,3	0,3
	Indice jeunesse* 2019	0,6	1,0	0,8
	Indice jeunesse 2013	0,8	1,1	1,0
	Taille moyenne des ménages 2019	2,1	2,1	2,1
	Taille moyenne des ménages 2013	2,3	2,2	2,2
	Solde migratoire* 2013-2019	446	7 312	2 827
	Solde migratoire 2008-2013	515	- 2 380	1 401
	Solde naturel* 2013-2019	- 568	7 908	2 679
	Solde naturel 2008-2013	215	5 570	10 317
	Nombre emplois 2019	5 275	162 732	277 309
	Nombre emplois 2013	5 304	159 785	277 807
	Revenu médian* par UC 2020 (en €)	25 070 €	22 725 €	22 180 €
	Revenu médian par UC 2013 (en €)	n.d.	n.d.	n.d.
	Taux de pauvreté* 2020 (en %)	7,4	12,2	11,9
	Taux de pauvreté 2013 (en %)	n.d.	n.d.	n.d.

* : cf. définitions et sources

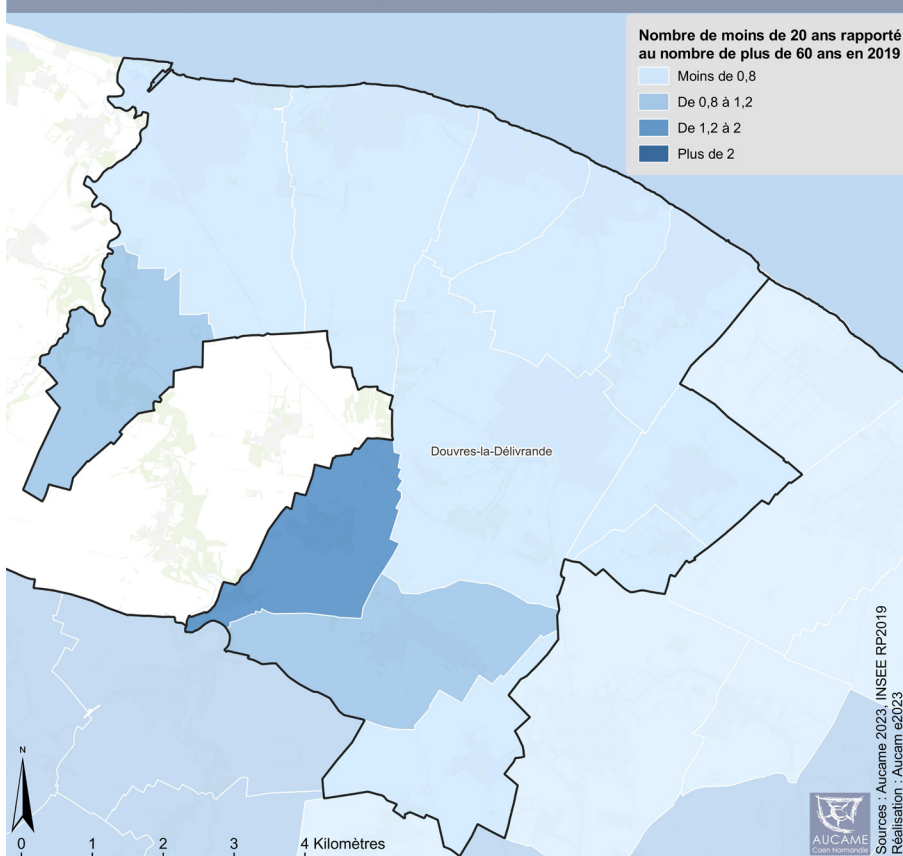
n.d. : Donnée non disponible (évolutions des découpages administratifs)

Source : Insee, RP 2013 et 2019

CC Cœur de Nacre - Taux de croissance annuel moyen de la population entre 2013 et 2019



CC Cœur de Nacre - Indice de jeunesse

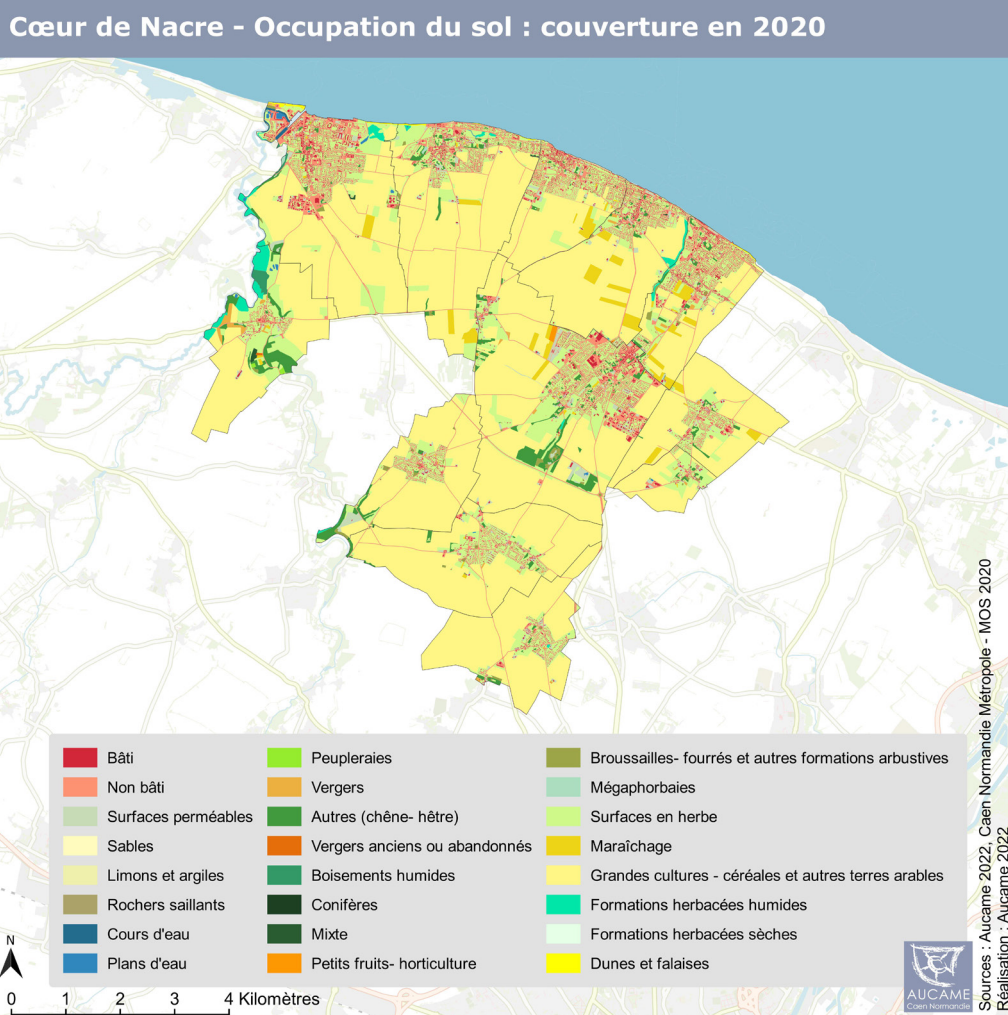


Cœur de Nacre est le seul EPCI du SCOt à connaître une baisse de sa population sur la période 2013-2019, même si cette baisse est légère. Ainsi, plus de la moitié des communes de l'EPCI ont vu leur population diminuer.

Cette diminution est due à un solde naturel négatif. Cause et conséquence, la population vieillit, plus que le reste du Calvados.

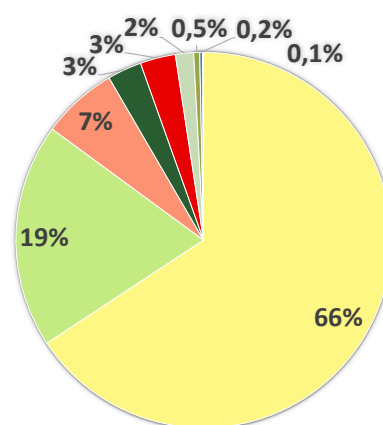
Ainsi, Cœur de Nacre est la seule intercommunalité dont l'indice de jeunesse est inférieur à 1, c'est-à-dire qu'il y a plus de personnes de plus de 60 ans que de moins de 20 ans.

Couverture du sol



Répartition en hectares :

■	Terres arables	4 027
■	Surfaces en herbe + autres formations herbacées	1 185
■	Non bâti	400
■	Formations arborées	180
■	Bâti	186
■	Surfaces perméables	96
■	Formations arbustives	32
■	Surfaces en eau	14
■	Sols nus	6
	Total	6 127

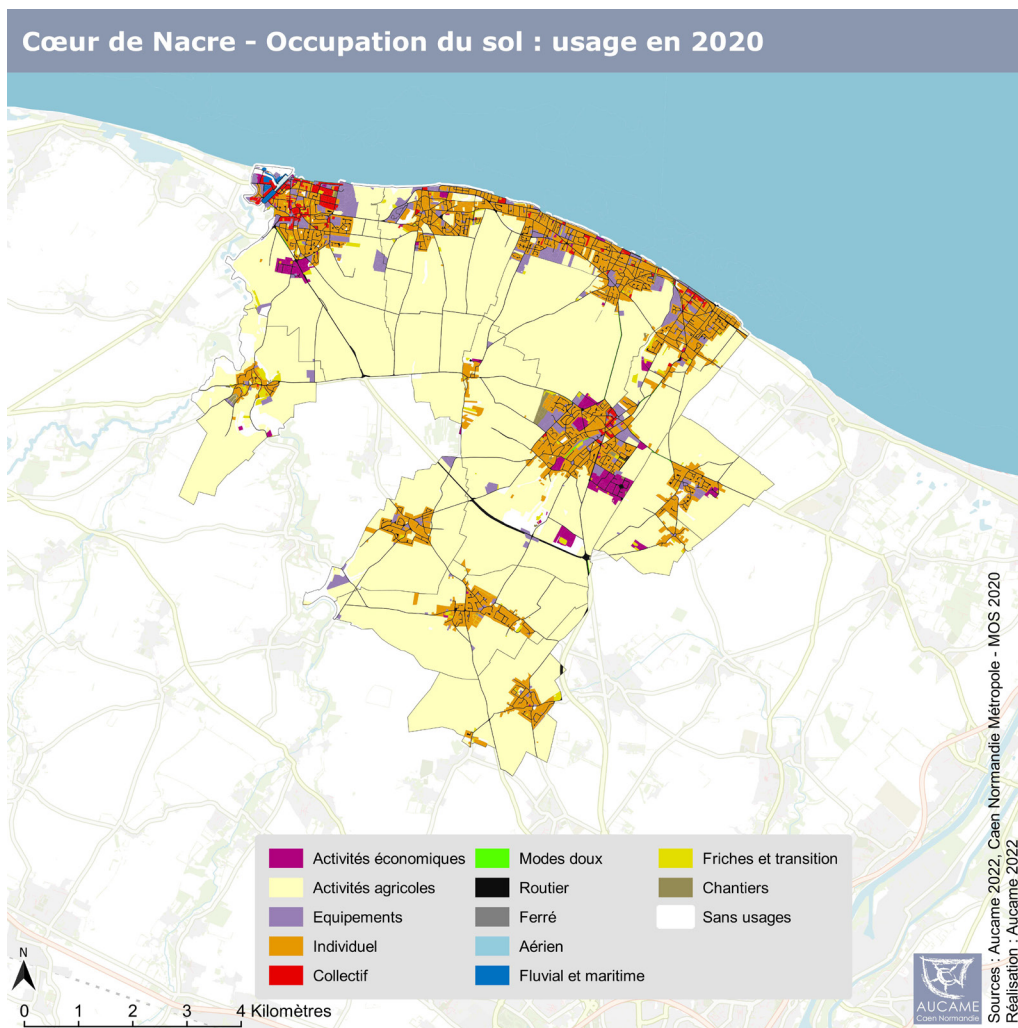


L'EPCI de Cœur de Nacre apparaît comme le **2^{ème} EPCI le moins couvert par des formations végétales, hors cultures.**

Ainsi, la **part des terres arables est de 66 %**, soit **près de 15 points de plus que pour l'ensemble de Caen-Métropole.** Cette surreprésentation, marquant le paysage, est en partie liée à une couverture végétale, comme les prairies et les formations arborées, bien moindre que pour le reste du territoire du SCoT.

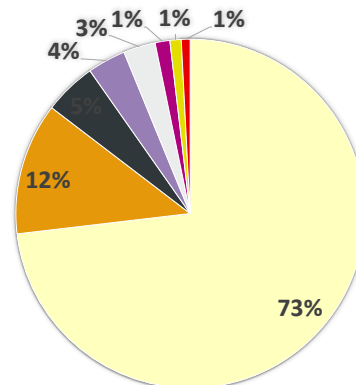
Une application permettant la visualisation et la production automatique de tableaux de bord à la commune et à l'EPCI est disponible ici : <https://lizmap.aucame.fr/>

Usage du sol



Répartition en hectares :

Activités agricoles	4 481
Habitat individuel	750
Infrastructures de déplacements	299
Équipements	218
Sans usages	182
Activités économiques	84
En transition	64
Habitat collectif	50
Total	6 127



En lien avec la part importante des cultures, l'**usage majoritaire du sol de Cœur de Nacre est dédié à l'agriculture, soit un peu plus de 70 %.**

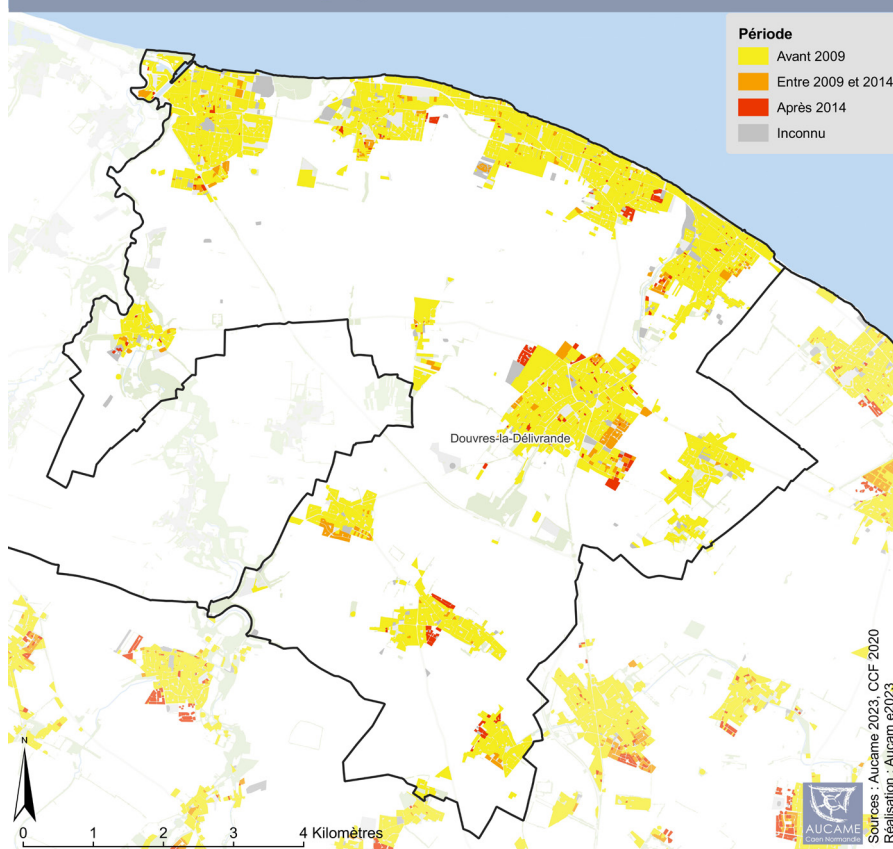
Cœur de Nacre peut être qualifié d'**EPCI le plus urbain après celui de Caen la mer.** Le territoire est utilisé à **plus de 10 % par l'habitat individuel**, une part importante relativement aux autres EPCI (hors Caen la mer).

Autre différence, les postes « **équipements** » (en particulier les campings) et « **infrastructures de déplacements** » ont également une **part relativement plus importante.** Ces usages urbains sont largement **concentrés sur la côte**, tandis que **les activités agricoles couvrent l'arrière-pays.**

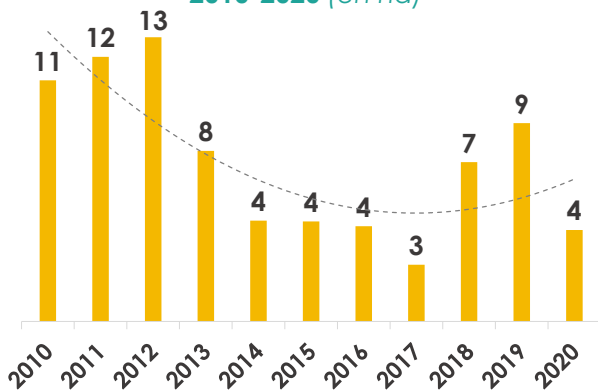
Une application permettant la visualisation et la production automatique de tableaux de bord à la commune et à l'EPCI est disponible ici : <https://lizmap.aucame.fr/>

Consommation d'espace

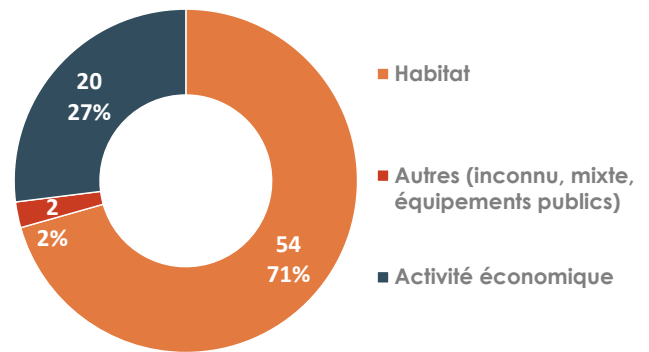
CC Cœur de Nacre - Cartographie de la Consommation Foncière



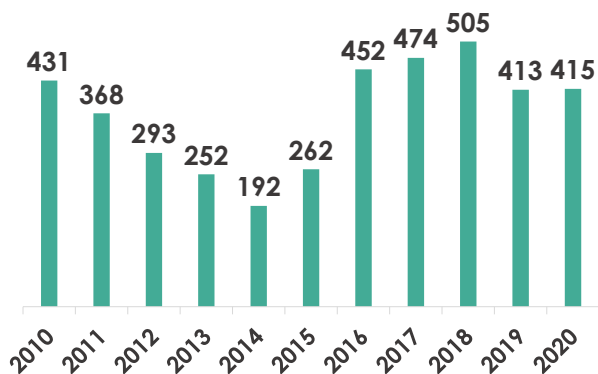
Évolution de la consommation d'espace 2010-2020 (en ha)



Vocation de la consommation d'espace entre 2010 et 2020 (en ha)



Évolution de la surface médiane des terrains pour l'habitat individuel entre 2010 et 2020 (en m²)



Depuis plus de dix ans, la consommation d'espace de Cœur de Nacre diminue, en lien notamment avec l'application du SCoT et de sa révision.

En effet, **entre 2015 et 2020**, le territoire a urbanisé **5 hectares** en moyenne par an, contre **9 hectares entre 2010 et 2014**. En lien avec la taille de son territoire et de ses dynamiques démographiques, l'intercommunalité est à l'origine de **6 % de la consommation du SCoT** contre 10 % pour les autres EPCI (hors Caen la mer).

L'habitat représente plus de 70 % de la consommation d'espace, un taux comparable à la moyenne pour le SCoT. La taille des parcelles, déjà petite au début des années 2010, stagne autour des 400 m².

Sources : CCF millésime 2020, EPFN et Région Normandie - Traitement Aucame

Marché des terrains à bâtir et marchés immobiliers

- Cdc Coeur de Nacre -

Habitat : données de cadrage



	Cdc Coeur de Nacre	SCoT CM	Calvados
Nombre de logements (RP 2019)	11 050	168 326	317 127
Part du logement social en 2021 (en %)	10,0	22,7	18,9
Taux de vacance (depuis 2 ans et +) au 01/01/2021 (en %)	2,9	-	-

Sources : RPLS 2019 et 2021 - THLV 2021

Le **marché des terrains à bâtir** à usage d'habitation de Coeur de Nacre est le seul à avoir connu une augmentation de ses volumes entre les deux périodes, avec une hausse de **14 % mais sur les volumes les plus faibles du SCoT**. Cette augmentation s'est accompagnée d'une hausse de 21 % des prix médians au m², hausse parmi les plus élevées des EPCI. **Les prix médians**, au m² ou non, sont **les plus élevés de l'ensemble des EPCI**.

Les volumes de **ventes des maisons** ont également **augmenté, de 22 %**, soit une augmentation inférieure à celle du SCoT, de **32 %**. Les **prix ont augmenté**, de la même manière que pour le SCoT, soit **10 %**. Toutefois, les prix médians des maisons sont les plus élevés de tout le SCoT.

Le **marché des appartements**, deuxième marché en volume loin derrière Caen la mer, a lui aussi connu une **augmentation des volumes (+ 24 %)** mais une **baisse des prix de 4 % masquant des augmentations fortes depuis 2018**.

Terrains à bâtir à usage d'habitation



Cdc Coeur de Nacre	2011-2015	2016-2020
Nombre de ventes	160	182
Prix médian	90 050 €	82 250 €
Prix au m ² du 1 ^{er} quartile	116 €	144 €
Prix médian au m ²	133 €	161 €
Prix au m ² du 3 ^{ème} quartile	156 €	185 €

Source : DV3F, traitement Aucame

Marché immobilier : maisons anciennes



Cdc Coeur de Nacre	2011-2015	2016-2020
Nombre de ventes	1 593	1 943
Prix du 1 ^{er} quartile	140 200 €	158 700 €
Prix médian	195 000 €	215 000 €
Prix du 3 ^{ème} quartile	259 000 €	280 000 €

Source : DV3F, traitement Aucame

Marché immobilier : appartements anciens



Cdc Coeur de Nacre	2011-2015	2016-2020
Nombre de ventes	1 333	1 664
Prix au m ² du 1 ^{er} quartile	1 974 €	1 912 €
Prix médian	2 364 €	2 267 €
Prix au m ² du 3 ^{ème} quartile	2 736 €	2 656 €

Source : DV3F, traitement Aucame



Communauté de communes
Cingal - Suisse Normande

Tableau de bord du foncier 2023

Communauté de communes CINGAL - SUISSE NORMANDE

OBSERVATOIRE
FONCIER
Avril 2023



Ces tableaux présentent les grands indicateurs pour le SCoT Caen Métropole et se déclinent également pour chaque EPCI du SCoT. Ils servent à guider élus et techniciens dans la compréhension de contexte foncier du territoire. Ils ont vocation à être mis à jour tous les ans (sauf la partie socio-démographie.)

Une notice accompagne ces tableaux. Elle présente les sources et les définitions des indicateurs jugés complexes.

Données mises à jour tous les 5 ans.

	Cingal-Suisse Normande	SCoT Caen Métropole	Calvados	
	Nombre habitants 2019	24 516	362 747	694 905
	Nombre habitants 2013	23 390	349 865	689 399
	Taux croissance annuel moyen 2013-2019 (en %)	0,9	0,7	0,2
	Taux croissance annuel moyen 2008-2013 (en %)	1,6	0,3	0,3
	Indice jeunesse* 2019	1,2	1,0	0,8
	Indice jeunesse 2013	1,3	1,1	1,0
	Taille moyenne des ménages 2019	2,5	2,1	2,1
	Taille moyenne des ménages 2013	2,5	2,2	2,2
	Solde migratoire* 2013-2019	583	7 312	2 827
	Solde migratoire 2008-2013	1 096	- 2 380	1 401
	Solde naturel* 2013-2019	543	7 908	2 679
	Solde naturel 2008-2013	641	5 570	10 317
	Nombre emplois 2019	4 682	162 732	277 309
	Nombre emplois 2013	4 626	159 785	277 807
	Revenu médian* par UC 2020 (en €)	22 220 €	22 725 €	22 180 €
	Revenu médian par UC 2013 (en €)	n.d.	n.d.	n.d.
	Taux de pauvreté* 2020 (en %)	8,6	12,2	11,9
	Taux de pauvreté 2013 (en %)	n.d.	n.d.	n.d.

* : cf. définitions et sources

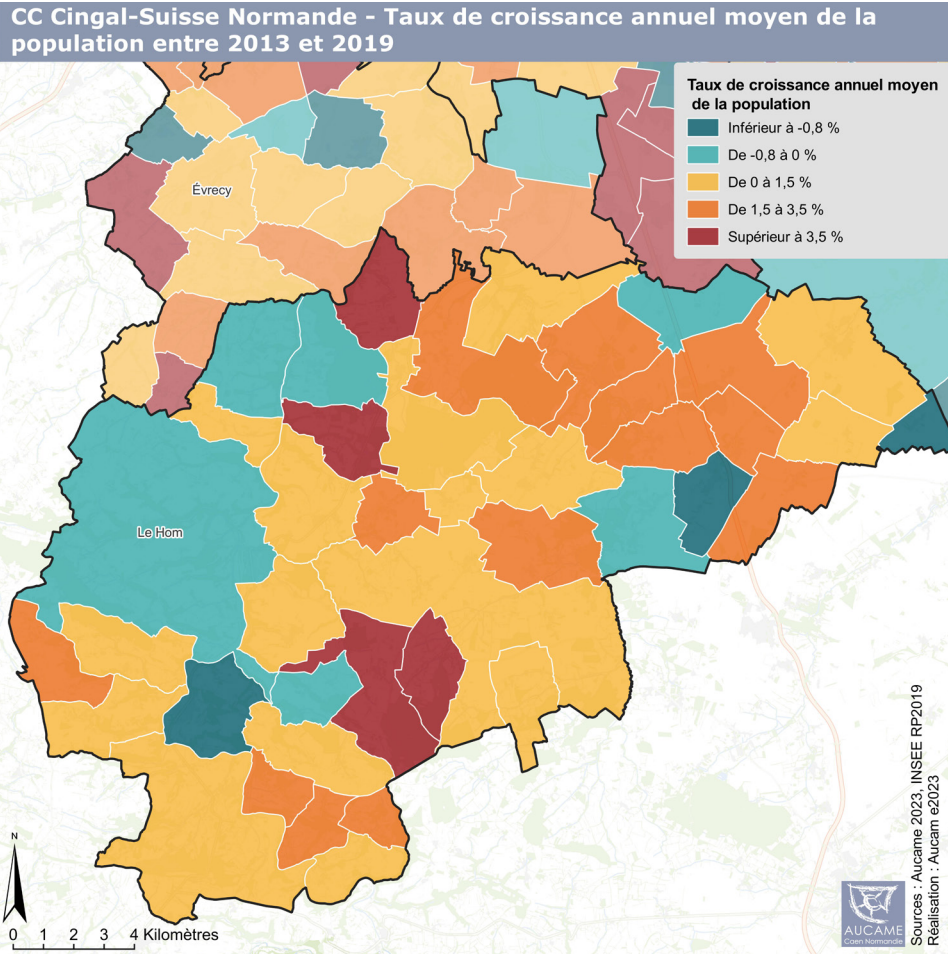
n.d. : Donnée non disponible (évolutions des découpages administratifs)

Source : Insee, RP 2013 et 2019

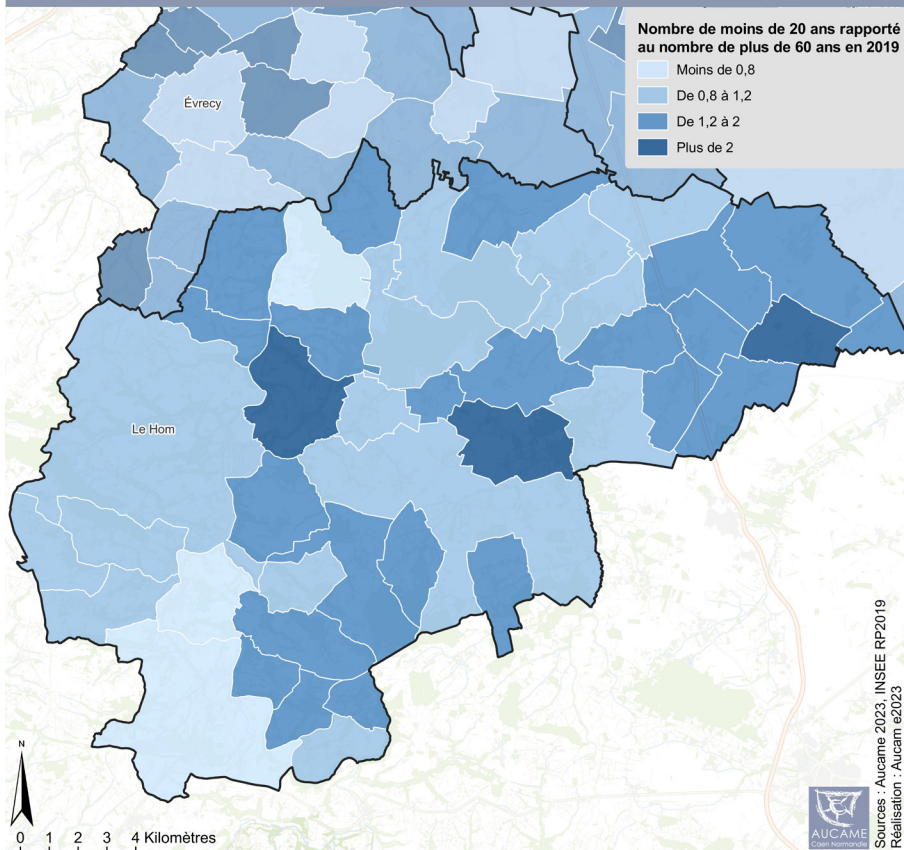
RÉALISATION :



AUCAME
Caen Normandie



CC Cingal-Suisse Normande - Indice de jeunesse



L'évolution récente de la démographie est marquée par une croissance de la population mais ralentie par rapport à la période 2008-2013.

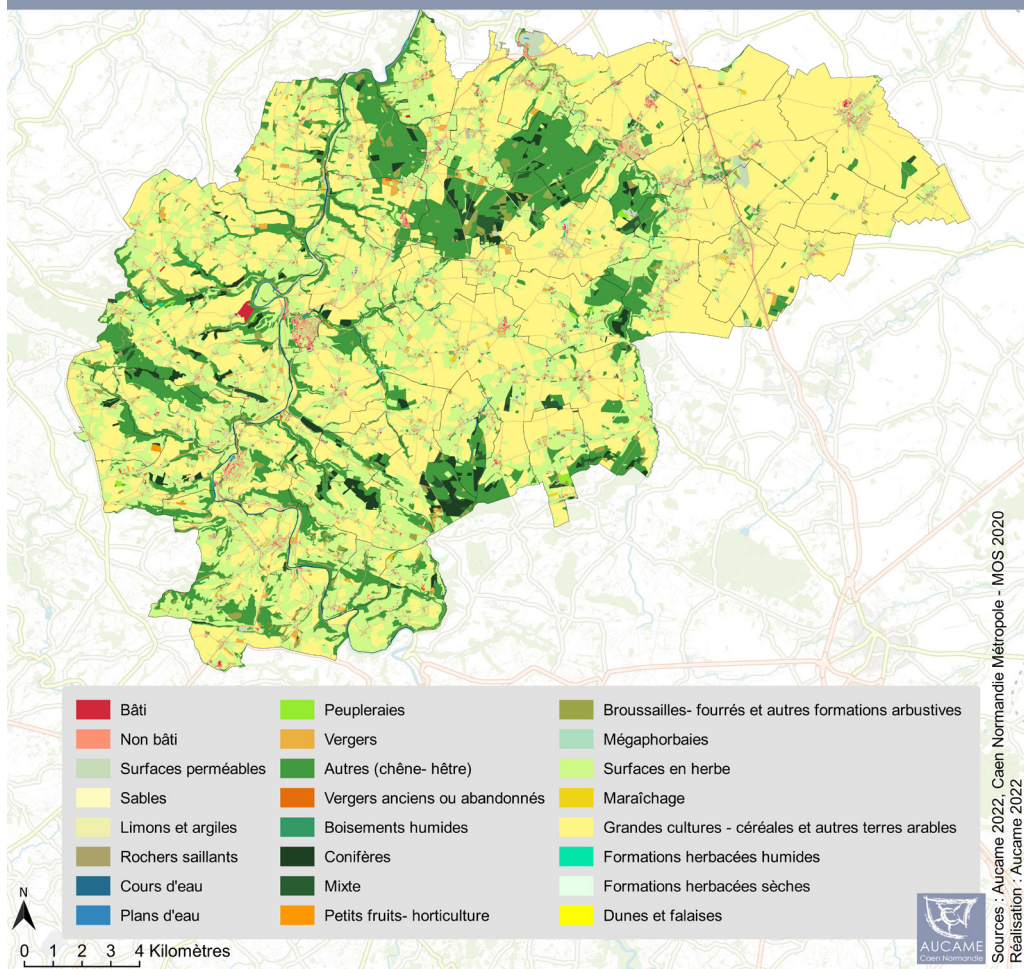
Cette croissance est toujours plus forte que pour l'ensemble du SCOt ou pour le Calvados.

Ce ralentissement est dû à une diminution du solde naturel et plus encore à un solde migratoire moins important que pour la période précédente.

Cingal-Suisse Normande reste un EPCI relativement jeune par rapport au reste du SCOt mais surtout du Calvados.

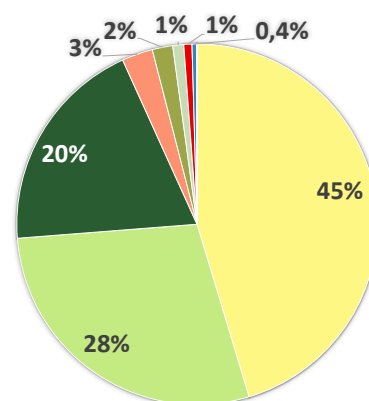
Couverture du sol

Cingal-Suisse Normande - Occupation du sol : couverture en 2020



Répartition en hectares :

Terres arables	17 602
Surfaces en herbe + autres formations herbacées	11 033
Formations arborées	7 559
Non bâti	1 078
Formations arbustives	712
Surfaces perméables	381
Bâti	283
Surfaces en eau	173
Sols nus	0
Total	38 823



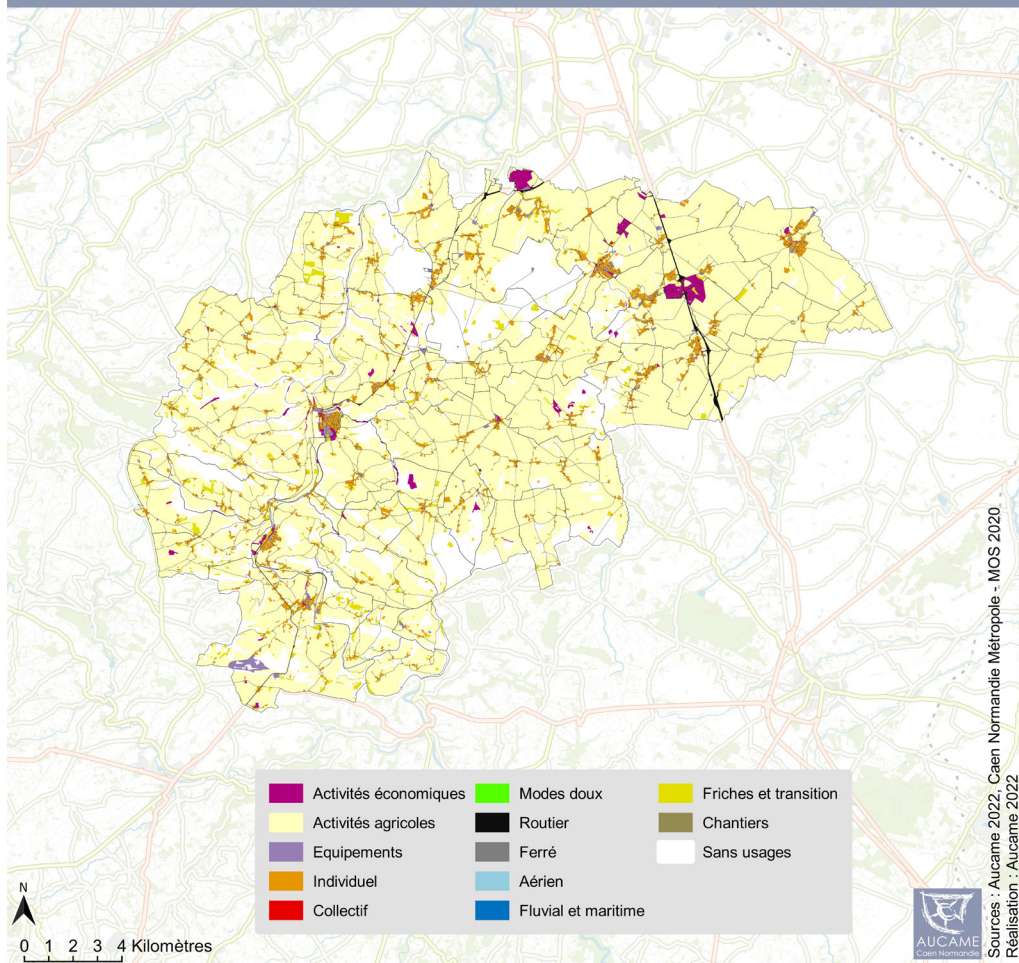
La grande différence de ce territoire avec les autres EPCI de Caen-Métropole est la **part importante des formations arborées** qui couvrent **20 % des sols** contre **10 % pour l'ensemble de Caen-Métropole**. Les formations herbacées, principalement des prairies, représentent 28 % du territoire, une proportion comparable à l'ensemble du SCoT.

Ce vaste territoire offre donc un visage **beaucoup moins marqué par les grandes cultures** que pour les autres EPCI du SCoT. Les paysages sont plus « verdoyants » grâce aux **prairies et aux espaces boisés de la Suisse Normande** au centre et au sud de l'EPCI. Ainsi, **les terres arables couvrent moins de 50 % des sols** contre 70 % pour l'ensemble du SCoT.

Une application permettant la visualisation et la production automatique de tableaux de bord à la commune et à l'EPCI est disponible ici : <https://lizmap.aucame.fr/>

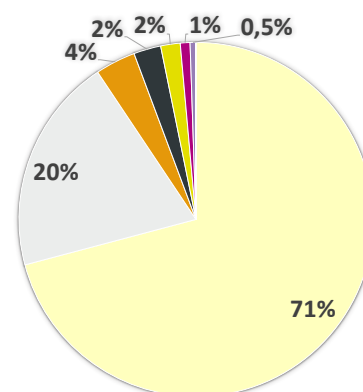
Usage du sol

Cingal-Suisse Normande - Occupation du sol : usage en 2020



Répartition en hectares :

	Activités agricoles	27 511
	Sans usages	7 674
	Habitat individuel	1 430
	Infrastructures de déplacement	966
	En transition	691
	Activités économiques	345
	Équipements	199
	Habitat collectif	8
	Total	38 823



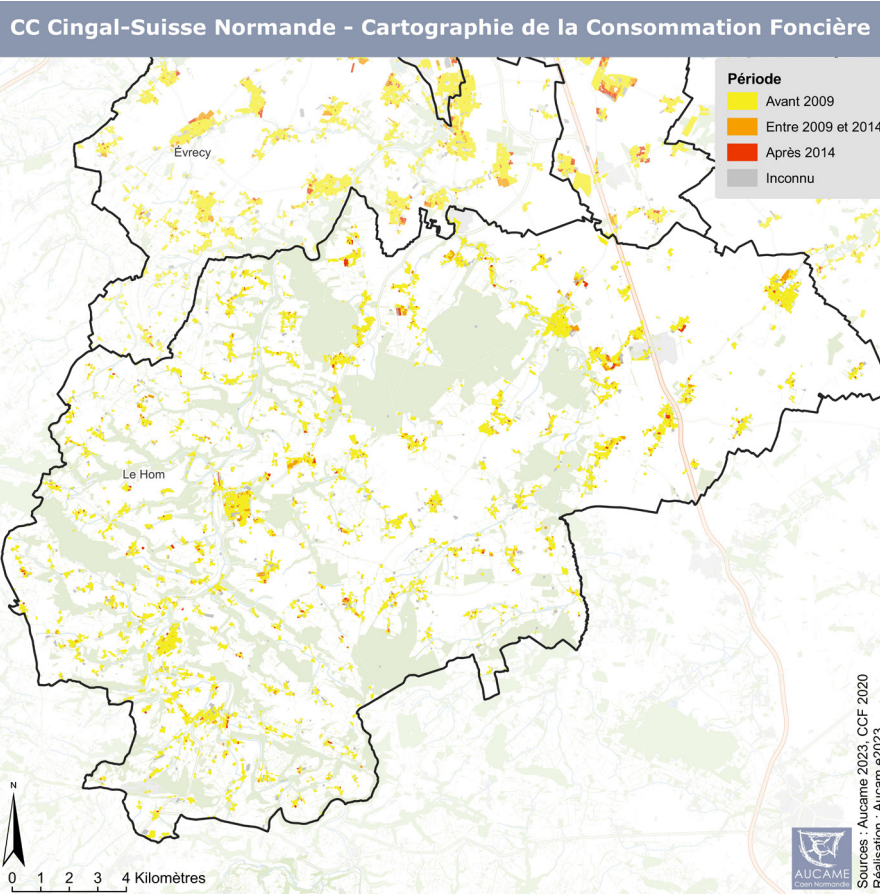
Si les **cultures sont moins présentes** que pour l'ensemble de Caen-Métropole, le territoire du Cingal-Suisse Normande n'en demeure **pas moins très agricole** puisque 70 % du sol est dédié à un usage agricole.

La différence avec le reste du territoire tient à la **place importante des formations arborées**, dénommées « sans usages » dans les usages. Il s'agit principalement des forêts de Grimbosq et du Cinglais, ainsi que les coteaux des vallées.

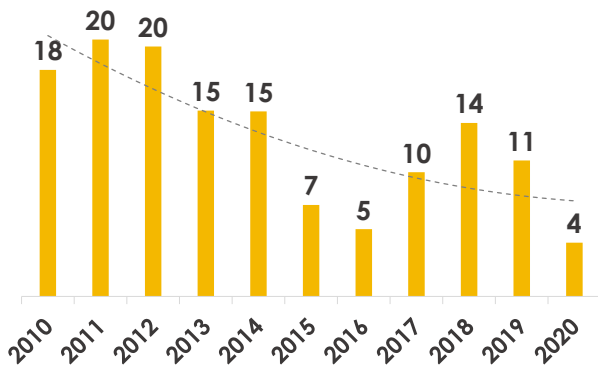
L'EPCI étant **plutôt rural**, les espaces dédiés aux fonctions « urbaines » autres que l'habitat sont très peu présentes.

Une application permettant la visualisation et la production automatique de tableaux de bord à la commune et à l'EPCI est disponible ici : <https://lizmap.aucame.fr/>

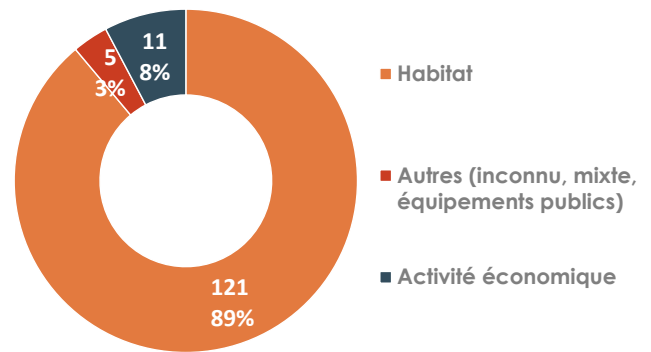
Consommation d'espace



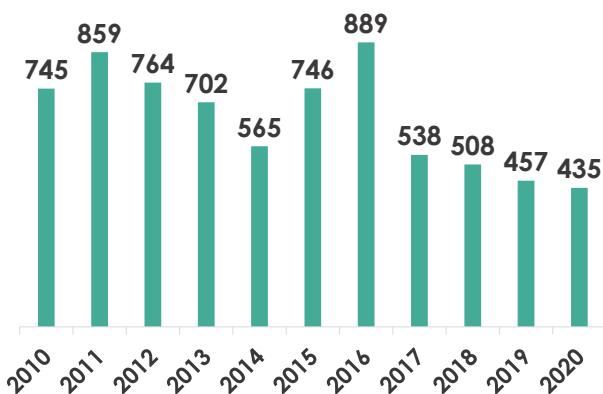
Évolution de la consommation d'espace 2010-2020 (en ha)



Vocation de la consommation d'espace entre 2010 et 2020 (en ha)



Évolution de la surface médiane des terrains pour l'habitat individuel entre 2010 et 2020 (en m²)



Depuis plus de dix ans, la consommation d'espace de Cingal-Suisse Normande diminue, en lien notamment avec l'application du SCoT et de sa révision, malgré un contexte démographique et économique plutôt positif.

En effet, **entre 2015 et 2020**, le territoire a urbanisé **8 hectares** en moyenne par an, contre **17 hectares entre 2010 et 2014**. Le territoire est à l'origine de plus de **11 % de la consommation d'espace du SCoT**, un chiffre comparable aux autres EPCI (hors Caen la mer).

L'habitat représente près 90 % de la consommation d'espace, un taux bien supérieur à la moyenne pour le SCoT. La taille des parcelles est en forte diminution en lien avec l'augmentation des densités des nouvelles opérations.

Sources : CCF millésime 2020, EPFN et Région Normandie - Traitement Aucame

Marché des terrains à bâtir et marchés immobiliers

- Cdc Cingal-Suisse Normande -

Habitat : données de cadrage



	Cingal-Suisse Normande	SCoT CM	Calvados
Nombre de logements (RP 2019)	9 688	168 326	317 127
Part du logement social en 2021 (en %)	6,7	22,7	18,9
Taux de vacance (depuis 2 ans et +) au 01/01/2021 (en %)	3,4	-	-

Sources : RPLS 2019 et 2021 - THLV 2021

À l'image des évolutions pour l'ensemble du SCoT, le **marché des terrains à bâtir** a connu une **baisse importante des volumes** entre les deux périodes de comparaison. En effet, le volume a chuté de **33 %**. Cependant, les **prix au m² n'ont pas augmenté autant** que pour d'autres EPCI, puisque la hausse des prix au m² a été de **4 %** contre 9 % pour l'ensemble du SCoT. De plus, l'EPCI offre les prix les plus bas de tous les EPCI.

Pareillement, le **marché des maisons** a connu une **augmentation soutenue du nombre de ventes, de 27 %**, dans la moyenne du SCoT. Les **prix ont augmenté** et ce, de manière plus forte que pour le reste du territoire, soit **11 %** contre 9 %. Toutefois, les prix médians sont bien inférieurs à ceux des autres EPCI, notamment Caen la mer et Cœur de Nacre.

Les volumes de **ventes d'appartements** sont faibles, en lien avec la typologie du parc de logements du territoire. Avec de tels volumes, il est complexe de poser des analyses. Il est juste possible de relever que, malgré une hausse de ventes des volumes, les prix médians au m² ont légèrement baissé.

Terrains à bâtir à usage d'habitation



Cdc Cingal-Suisse Normande	2011-2015	2016-2020
Nombre de ventes	439	292
Prix médian	50 685 €	45 000 €
Prix au m ² du 1 ^{er} quartile	27 €	21 €
Prix médian au m ²	57 €	60 €
Prix au m ² du 3 ^{ème} quartile	76 €	95 €

Source : DV3F, traitement Aucame

Marché immobilier : maisons anciennes



Cdc Cingal-Suisse Normande	2011-2015	2016-2020
Nombre de ventes	2 303	2 927
Prix du 1 ^{er} quartile	97 000 €	96 990 €
Prix médian	131 000 €	145 000 €
Prix du 3 ^{ème} quartile	165 000 €	180 000 €

Source : DV3F, traitement Aucame

Marché immobilier : appartements anciens



Cdc Cingal-Suisse Normande	2011-2015	2016-2020
Nombre de ventes	249	385
Prix au m ² du 1 ^{er} quartile	1 224 €	1 000 €
Prix médian	1 304 €	1 287 €
Prix au m ² du 3 ^{ème} quartile	1 420 €	1 455 €

Source : DV3F, traitement Aucame



RÉALISATION :












AUCAME
Caen Normandie

Ces tableaux présentent les grands indicateurs pour le SCoT Caen Métropole et se déclinent également pour chaque EPCI du SCoT. Ils servent à guider élus et techniciens dans la compréhension de contexte foncier du territoire. Ils ont vocation à être mis à jour tous les ans (sauf la partie socio-démographie.)

Une notice accompagne ces tableaux. Elle présente les sources et les définitions des indicateurs jugés complexes.

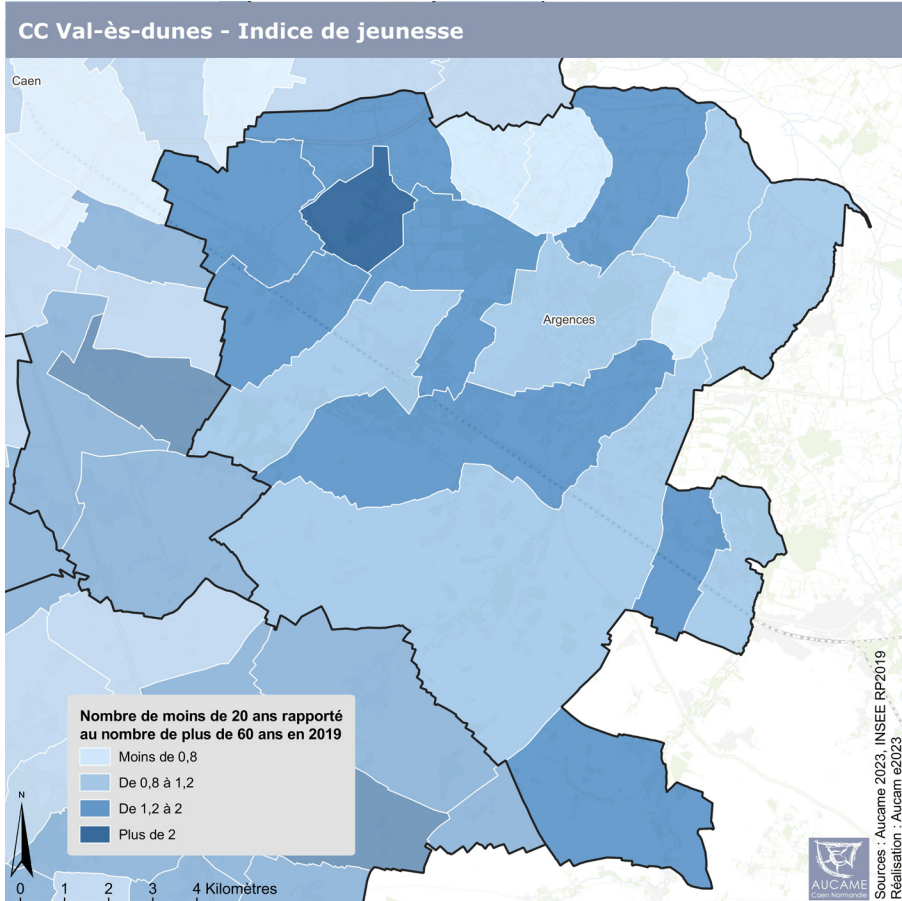
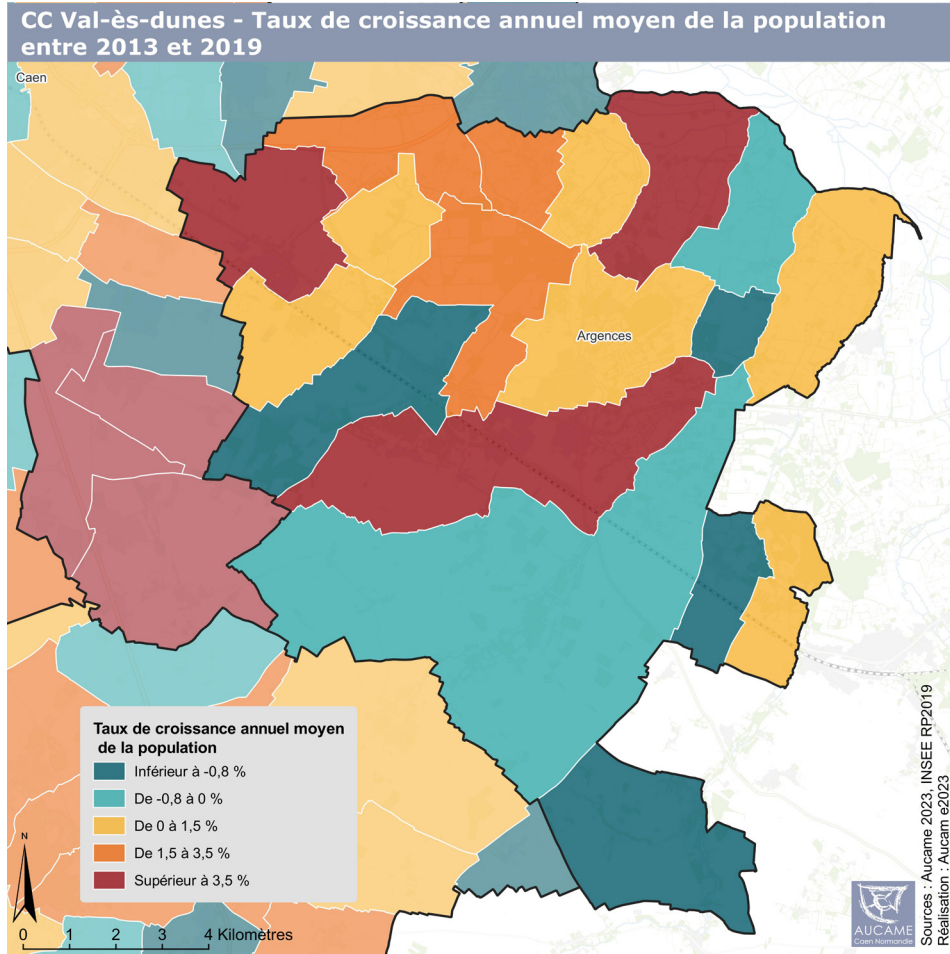
Données mises à jour tous les 5 ans.

	Val ès dunes	SCoT Caen Métropole	Calvados	
	Nombre habitants 2019	18 560	362 747	694 905
	Nombre habitants 2013	17 273	349 865	689 399
	Taux croissance annuel moyen 2013-2019 (en %)	1,4	0,7	0,2
	Taux croissance annuel moyen 2008-2013 (en %)	1,8	0,3	0,3
	Indice jeunesse* 2019	1,2	1,0	0,8
	Indice jeunesse 2013	1,4	1,1	1,0
	Taille moyenne des ménages 2019	2,6	2,1	2,1
	Taille moyenne des ménages 2013	2,6	2,2	2,2
	Solde migratoire* 2013-2019	765	7 312	2 827
	Solde migratoire 2008-2013	942	-2 380	1 401
	Solde naturel* 2013-2019	522	7 908	2 679
	Solde naturel 2008-2013	567	5 570	10 317
	Nombre emplois 2019	4 089	162 732	277 309
	Nombre emplois 2013	4 281	159 785	277 807
	Revenu médian* par UC 2020 (en €)	22 330 €	22 725 €	22 180 €
	Revenu médian par UC 2013 (en €)	n.d.	n.d.	n.d.
	Taux de pauvreté* 2020 (en %)	8,3	12,2	11,9
	Taux de pauvreté 2013 (en %)	n.d.	n.d.	n.d.

* : cf. définitions et sources

n.d. : Donnée non disponible (évolutions des découpages administratifs)

Source : Insee, RP 2013 et 2019



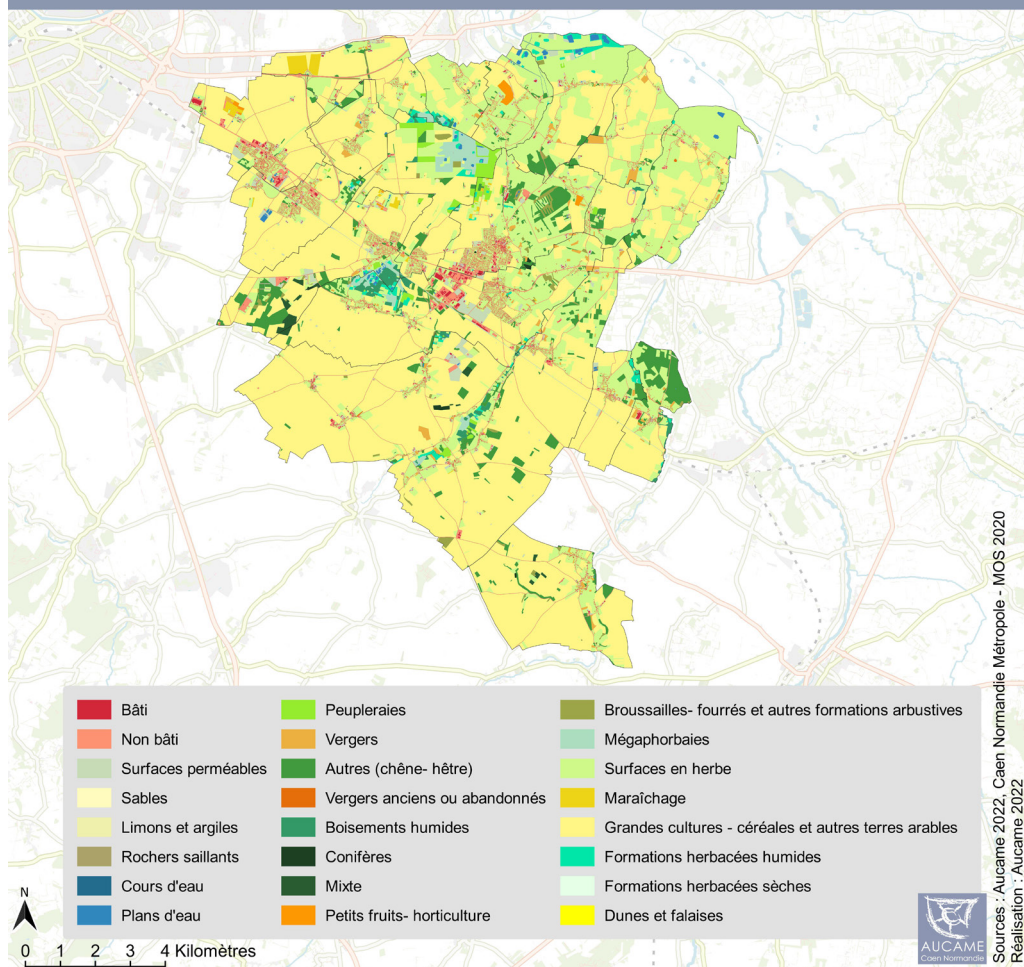
L'évolution récente de la démographie de Val ès dunes est marquée par un taux de croissance annuel moyen parmi les plus élevés des EPCI du SCoT.

En six ans, l'intercommunalité a **gagné près de 1 300 habitants** supplémentaires, grâce au solde naturel et surtout grâce au solde migratoire.

À ces éléments positifs, s'ajoute un vieillissement limité relativement au Calvados ou autres EPCI du SCoT.

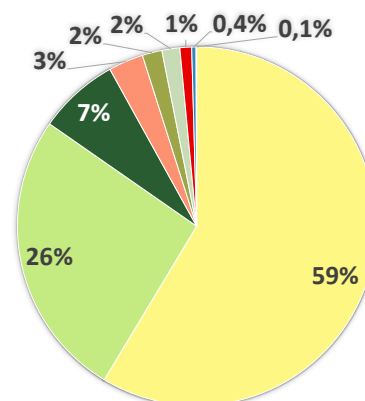
Couverture du sol

Val ès dunes - Occupation du sol : couverture en 2020



Répartition en hectares :

Terres arables	9 789
Surfaces en herbe + autres formations herbacées	4 351
Formations arborées	1 217
Non bâti	525
Formations arbustives	297
Surfaces perméables	270
Bâti	176
Surfaces en eau	65
Sols nus	9
Total	16 698



La répartition géographique des différents types de couvertures du sol est très marquée pour Val ès dunes.

L'EPCI est **couvert à près de 60 % par des terres arables**, soit 10 points de plus que pour l'ensemble de Caen-Métropole. Celles-ci sont **majoritairement situées à l'est** du territoire.

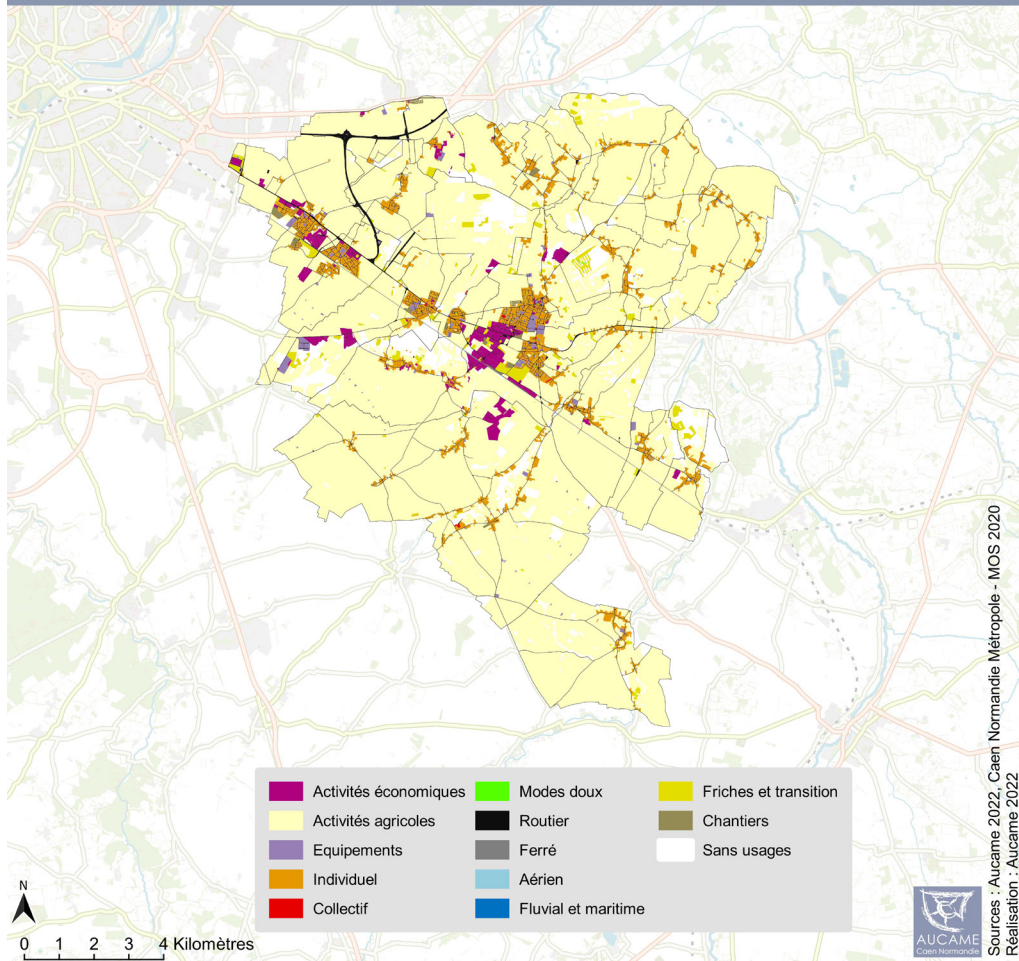
L'ouest est principalement marqué par un couvert de formations herbacées, en lien avec les **marais de la Dives**.

Les **surfaces bâties** sont plus nettement visibles le long de la RD613.

Une application permettant la visualisation et la production automatique de tableaux de bord à la commune et à l'EPCI est disponible ici : <https://lizmap.aucame.fr/>

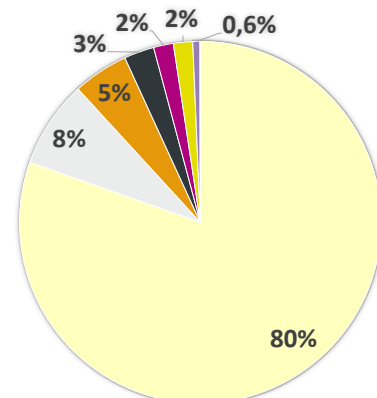
Usage du sol

Val ès dunes - Occupation du sol : usage en 2020



Répartition en hectares :

Activités agricoles	13 424
Sans usages	1 301
Habitat individuel	829
Infrastructures de déplacements	450
Activités économiques	295
En transition	287
Équipements	108
Habitat collectif	4
Total	16 698



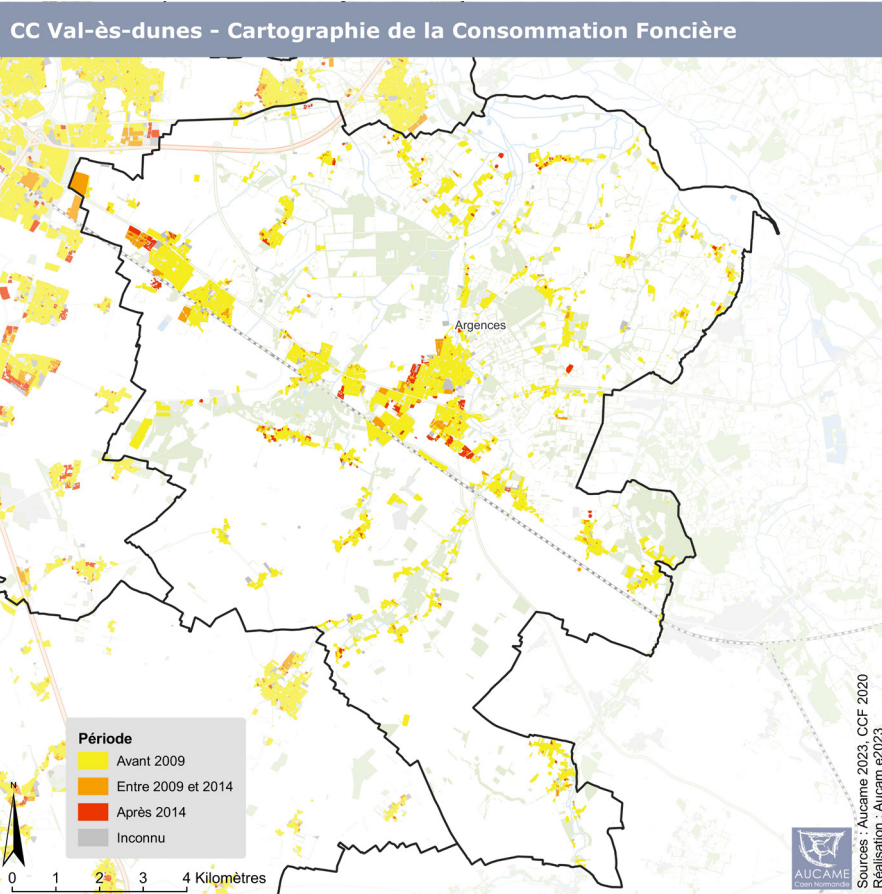
Val ès dunes fait partie des deux EPCI avec un **usage du sol dédié à l'agriculture les plus importants, à hauteur de 80 %**, soit dix points de plus que pour l'ensemble du territoire.

Les **usages urbains sont, eux, concentrés le long de l'ancienne nationale 613**, avec les communes les plus peuplées.

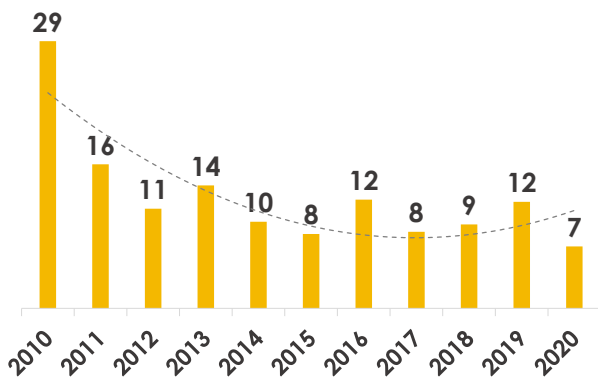
À noter, une part des **activités économiques un peu plus importante** que pour les autres EPCI (hors Caen la mer) en lien avec une **histoire industrielle plus marquée le long de l'axe ferroviaire**.

Une application permettant la visualisation et la production automatique de tableaux de bord à la commune et à l'EPCI est disponible ici : <https://lizmap.aucame.fr/>

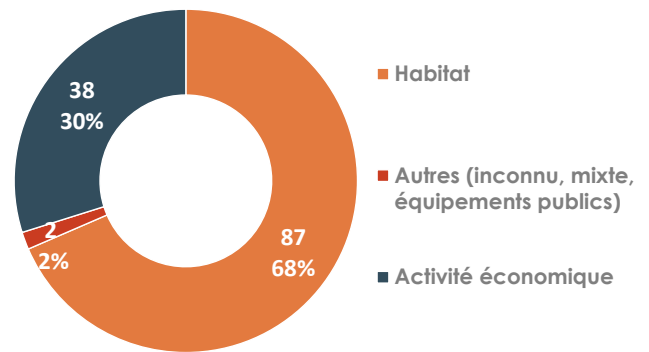
Consommation d'espace



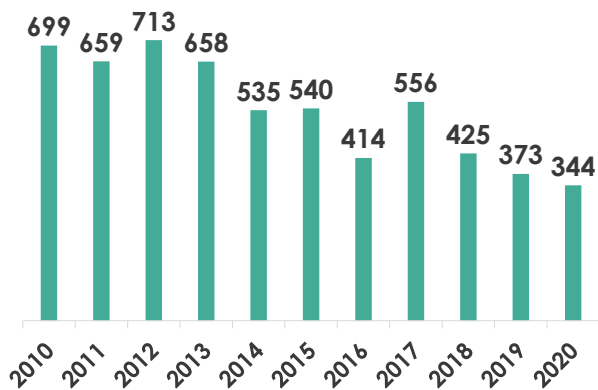
Évolution de la consommation d'espace 2010-2020 (en ha)



Vocation de la consommation d'espace entre 2010 et 2020 (en ha)



Évolution de la surface médiane des terrains pour l'habitat individuel entre 2010 et 2020 (en m²)



Depuis plus de dix ans, la consommation d'espace de Val-ès-dunes diminue, en lien notamment avec l'application du SCoT et de sa révision, malgré un contexte démographique et économique positif.

En effet, **entre 2015 et 2020**, le territoire a urbanisé **9 hectares** en moyenne par an, contre **16 ha entre 2010 et 2014**. Le territoire est à l'origine de **plus de 11 % de la consommation d'espace du SCoT**.

L'habitat représente près de 70 % de la consommation d'espace, ce qui est comparable à la moyenne pour le SCoT. La taille des parcelles est en forte diminution en lien avec l'augmentation des densités des nouvelles opérations.

Sources : CCF millésime 2020, EPFN et Région Normandie - Traitement Aucame

Marché des terrains à bâtir et marchés immobiliers

- Cdc Val ès dunes -

Habitat : données de cadrage



	Cdc Val ès dunes	SCoT CM	Calvados
Nombre de logements (RP 2019)	7 183	168 326	317 127
Part du logement social en 2021 (en %)	16,0	22,7	18,9
Taux de vacance (depuis 2 ans et +) au 01/01/2021 (en %)	2,5	-	-

Sources : RPLS 2019 et 2021 - THLV 2021

À l'image de la situation pour l'ensemble du SCoT, le **marché des terrains à bâtir** a connu une **forte baisse en volume** à Val ès dunes. En effet, les volumes ont chuté de **35 %** entre les deux périodes, entraînant une hausse importante des prix, de 28 % pour le prix médian au m². Si l'intercommunalité faisait partie des territoires accessibles pour les terrains, ces nouveaux prix l'éloignent des EPCI offrant les terrains les moins chers au m².

Concernant le **marché des maisons**, l'évolution a été similaire au contexte local. Ainsi, **le volume des ventes a augmenté de 32 % entre les deux périodes et les prix médians de 13 %**, soit l'augmentation des prix la plus forte de tous les EPCI. Cela peut être le signe d'une attractivité nouvelle et/ou d'un report d'acheteur d'autres EPCI, comme Caen la mer. Toutefois, le marché des maisons reste relativement accessible, relativement à d'autres EPCI.

Les volumes de ventes d'appartements sont faibles, en lien avec la typologie du parc de logements de Val ès dunes. Avec de tels volumes, il est complexe de poser des analyses. Il est seulement possible de relever que, malgré une hausse de ventes des volumes, les prix médians au m² ont baissé.

Terrains à bâtir à usage d'habitation



Cdc Val ès dunes	2011-2015	2016-2020
Nombre de ventes	443	286
Prix médian	57 000 €	54 500 €
Prix au m ² du 1 ^{er} quartile	71 €	79 €
Prix médian au m ²	88 €	113 €
Prix au m ² du 3 ^{ème} quartile	107 €	133 €

Source : DV3F, traitement Aucame

Marché immobilier : maisons anciennes



Cdc Val ès dunes	2011-2015	2016-2020
Nombre de ventes	1 247	1 642
Prix du 1 ^{er} quartile	120 000 €	145 000 €
Prix médian	160 000 €	180 000 €
Prix du 3 ^{ème} quartile	195 000 €	222 900 €

Source : DV3F, traitement Aucame

Marché immobilier : appartements anciens

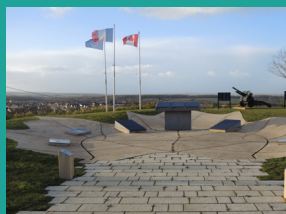


Cdc Val ès dunes	2011-2015	2016-2020
Nombre de ventes	43	53
Prix au m ² du 1 ^{er} quartile	1 067 €	1 052 €
Prix médian	1 435 €	1 338 €
Prix au m ² du 3 ^{ème} quartile	1 470 €	1 926 €

Source : DV3F, traitement Aucame

Tableau de bord du foncier 2023

Communauté de communes VALLÉES DE L'ORNE ET DE L'ODON












RÉALISATION :



Ces tableaux présentent les grands indicateurs pour le SCoT Caen Métropole et se déclinent également pour chaque EPCI du SCoT. Ils servent à guider élus et techniciens dans la compréhension de contexte foncier du territoire. Ils ont vocation à être mis à jour tous les ans (sauf la partie socio-démographie.)

Une notice accompagne ces tableaux. Elle présente les sources et les définitions des indicateurs jugés complexes.

Données mises à jour tous les 5 ans.

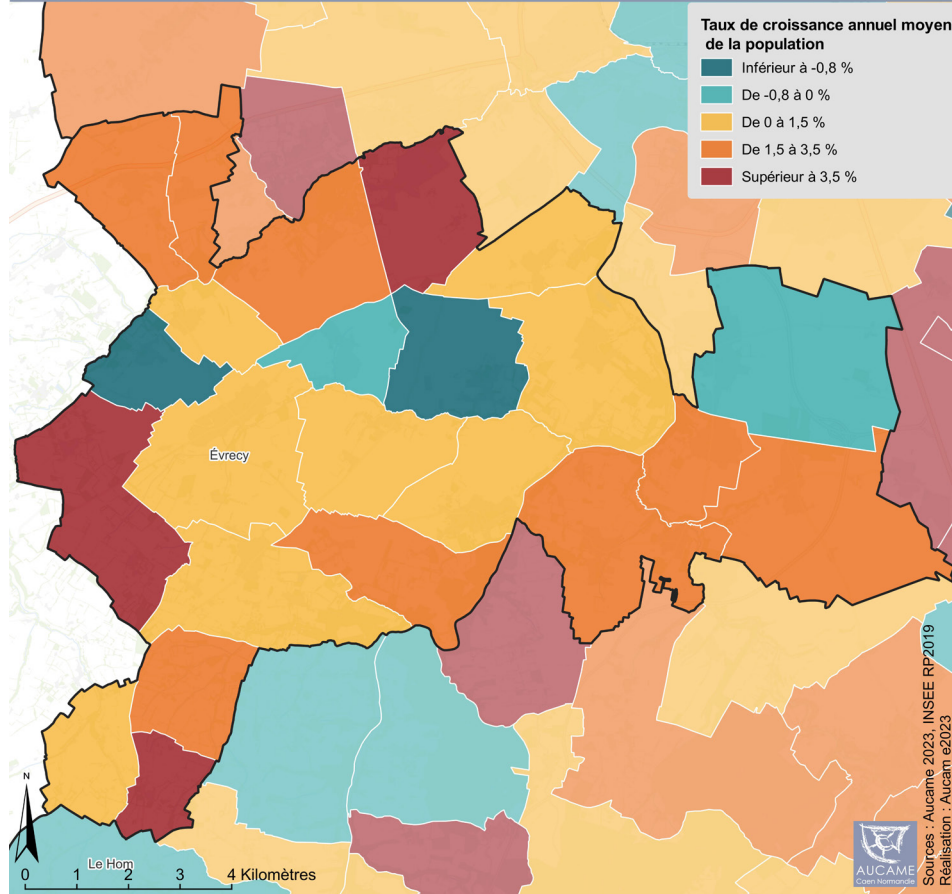
	Vallées de l'Orne & de l'Odon	SCoT Caen Métropole	Calvados	
	Nombre habitants 2019	25 690	362 747	694 905
	Nombre habitants 2013	23 869	349 865	689 399
	Taux croissance annuel moyen 2013-2019 (en %)	1,5	0,7	0,2
	Taux croissance annuel moyen 2008-2013 (en %)	1,7	0,3	0,3
	Indice jeunesse* 2019	1,4	1,0	0,8
	Indice jeunesse 2013	1,6	1,1	1,0
	Taille moyenne des ménages 2019	2,7	2,1	2,1
	Taille moyenne des ménages 2013	2,7	2,2	2,2
	Solde migratoire* 2013-2019	997	7 312	2 827
	Solde migratoire 2008-2013	1 050	-2 380	1 401
	Solde naturel* 2013-2019	824	7 908	2 679
	Solde naturel 2008-2013	886	5 570	10 317
	Nombre emplois 2019	3 543	162 732	277 309
	Nombre emplois 2013	3 423	159 785	277 807
	Revenu médian* par UC 2020 (en €)	24 580 €	22 725 €	22 180 €
	Revenu médian par UC 2013 (en €)	n.d.	n.d.	n.d.
	Taux de pauvreté* 2020 (en %)	5,0	12,2	11,9
	Taux de pauvreté 2013 (en %)	n.d.	n.d.	n.d.

* : cf. définitions et sources

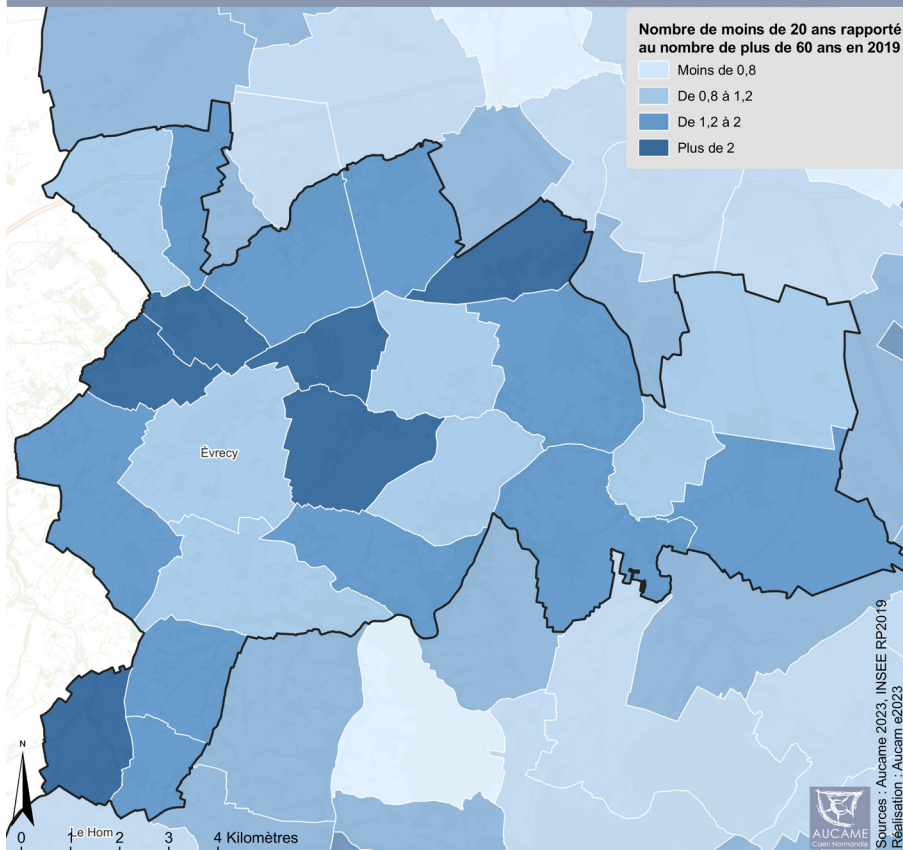
n.d. : Donnée non disponible (évolutions des découpages administratifs)

Source : Insee, RP 2013 et 2019

CC Vallées de l'Orne et de l'Odon - Taux de croissance annuel moyen de la population entre 2013 et 2019



CC Vallées de l'Orne et de l'Odon - Indice de jeunesse



La Communauté de communes Vallées de l'Orne et de l'Odon est l'EPCI dont la croissance démographique est la plus soutenue de tout le SCoT.

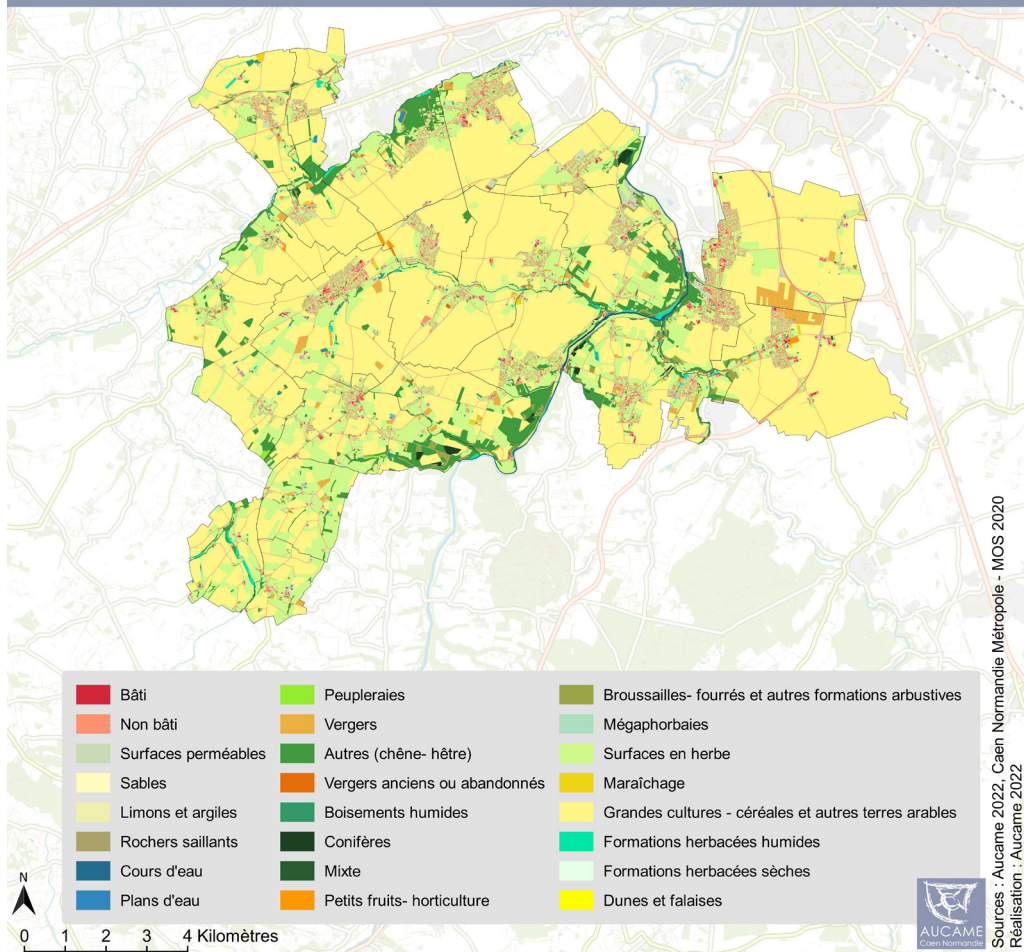
Entre 2013 et 2019, la population de l'intercommunalité a **augmenté de plus de 1 800 habitants**, soit un taux de croissance **annuel moyen de 1,5 %**.

Cette augmentation est en partie due au solde naturel, mais plus encore au solde migratoire.

En outre, si le vieillissement de la population est en cours sur l'intercommunalité, celui-ci apparaît moins marqué que pour le reste du SCoT ou du Calvados.

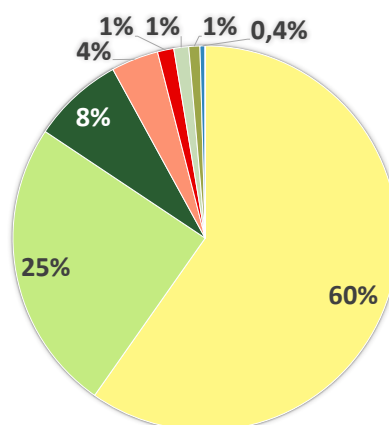
Couverture du sol

Vallées de l'Orne et de l'Odon - Occupation du sol : couverture en 2020



Répartition en hectares :

	Terres arables	7 826
	Surfaces en herbe + autres formations herbacées	3 222
	Formations arborées	1 005
	Non bâti	521
	Bâti	180
	Surfaces perméables	163
	Formations arbustives	122
	Surfaces en eau	57
	Sols nus	1
	Total	13 096



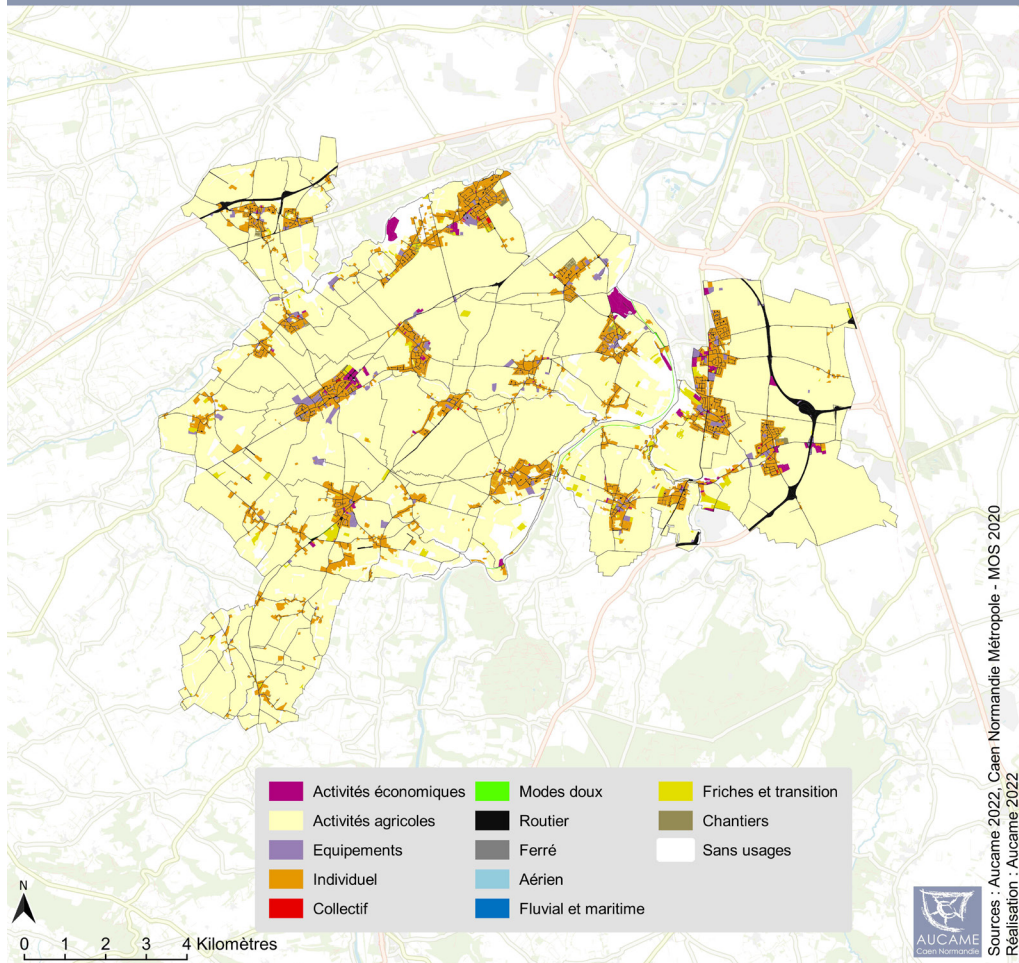
À l'instar de l'ensemble de Caen-Métropole, l'intercommunalité Vallée de l'Orne et de l'Odon a un territoire **couvert majoritairement par des terres arables**. À cela s'ajoutent les **espaces enherbés et les prairies, mais aussi les formations arborées**. Ainsi, Le territoire est **couvert à plus de 90 % par de la végétation**.

Les deux vallées, l'Odon à l'ouest et l'Orne à l'est, sont visibles par un couvert plus arboré et enherbé. Les prairies sont, elles, situées plutôt à proximité des différentes concentrations bâties que représentent les bourgs et villages.

Une application permettant la visualisation et la production automatique de tableaux de bord à la commune et à l'EPCI est disponible ici : <https://lizmap.aucame.fr/>

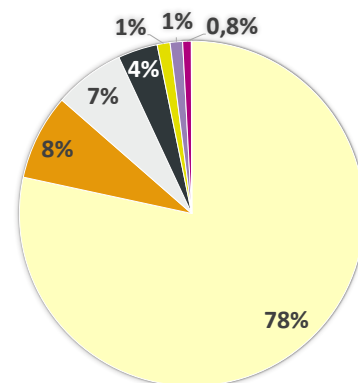
Usage du sol

Vallées de l'Orne et de l'Odon - Occupation du sol : usage en 2020



Répartition en hectares :

	Activités agricoles	10 265
	Habitat individuel	1 053
	Sans usages	868
	Infrastructures de déplacements	488
	En transition	159
	Équipements	153
	Activités économiques	106
	Habitat collectif	4
	Total	13 096

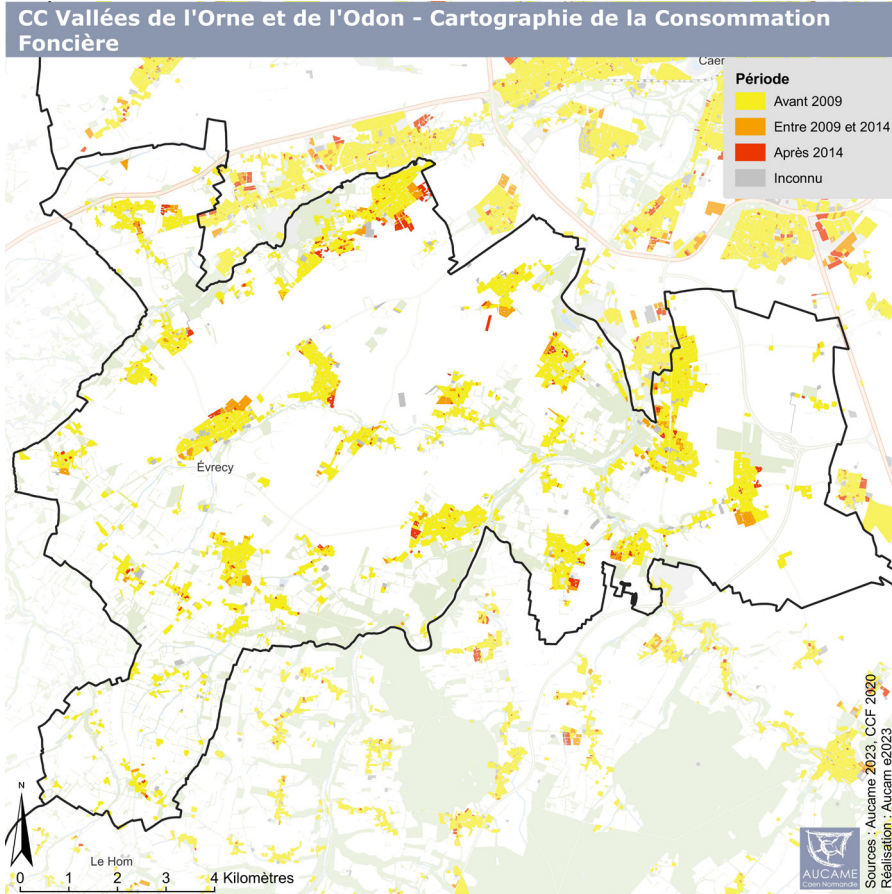


L'agriculture représente 78 % de l'usage des sols de Vallée de l'Orne et de l'Odon, soit 8 points de plus que pour l'ensemble de Caen-Métropole. Les espaces dits « sans usages » (c'est-à-dire des espaces naturels mais non agricoles) ont une part légèrement inférieure à celle de l'ensemble du SCoT.

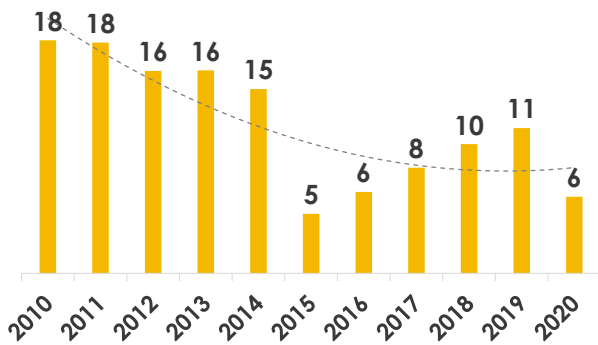
L'habitat individuel constitue, à l'image de Caen-Métropole, l'usage urbain dominant, mais il reste relativement concentré dans les bourgs et villages.

Une application permettant la visualisation et la production automatique de tableaux de bord à la commune et à l'EPCI est disponible ici : <https://lizmap.aucame.fr/>

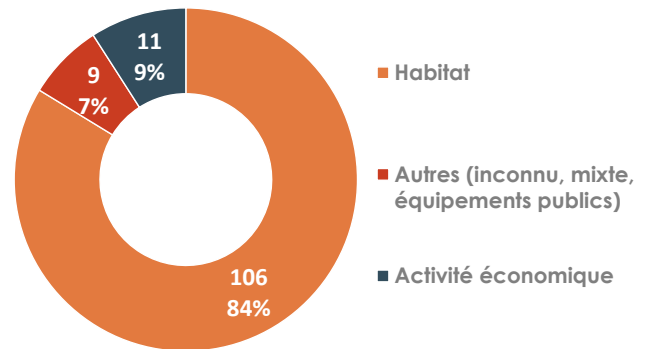
Consommation d'espace



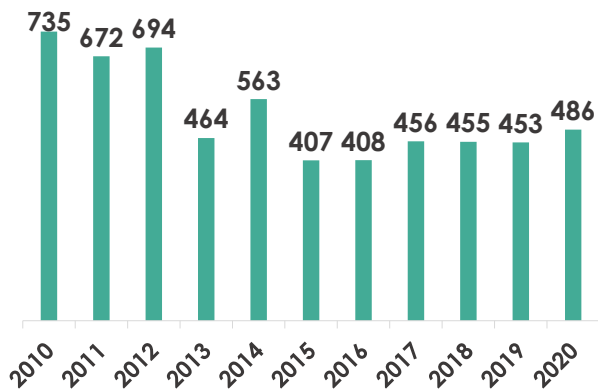
Évolution de la consommation d'espace 2010-2020 (en ha)



Vocation de la consommation d'espace entre 2010 et 2020 (en ha)



Évolution de la surface médiane des terrains pour l'habitat individuel entre 2010 et 2020 (en m²)



Depuis plus de dix ans, la consommation d'espace de Vallées de l'Orne et de l'Odon diminue, en lien notamment avec l'application du SCoT et de sa révision, malgré un contexte démographique et économique positif.

En effet, **entre 2015 et 2020**, le territoire a urbanisé **9 hectares** en moyenne par an, contre **17 hectares entre 2010 et 2014**. Le territoire est à l'origine de plus de **12 % de la consommation d'espace du SCoT**.

L'habitat représente près de 85 % de la consommation d'espace, un taux supérieur à la moyenne pour le SCoT. La taille des parcelles a diminué pour se stabiliser autour de 450 m², en lien avec l'augmentation des densités des nouvelles opérations.

Sources : CCF millésime 2020, EPFN et Région Normandie - Traitement Aucame

Marché des terrains à bâtir et marchés immobiliers

- Cdc Vallées de l'Orne & de l'Odon -

Habitat : données de cadrage



	Cdc VOO	SCoT CM	Calvados
Nombre de logements (RP 2019)	9 615	168 326	317 127
Part du logement social en 2021 (en %)	7,2	22,7	18,9
Taux de vacance (depuis 2 ans et +) au 01/01/2020 (en %)	1,5	-	-

Sources : RPLS 2019 et 2021 - THLV 2020

Le **marché des terrains** à bâtir a connu une **baisse importante des volumes** entre les deux périodes de comparaison mais moins importante que pour le reste du SCoT. En effet, le volume a chuté de **25 %**. Les **prix médians au m² ont augmenté** autant que la moyenne pour le SCoT, puisque la hausse a été de **8 %** contre 9 % pour l'ensemble du SCoT. De plus, l'EPCI offre des niveaux de prix relativement bas par rapport aux autres EPCI. Pareillement, le **marché des maisons** a connu une augmentation soutenue du nombre de ventes, avec une **augmentation de 49 %**, supérieure à la moyenne du SCoT, à savoir 32 %. **Les prix ont augmenté** et ce, de manière équivalente au reste du SCoT, soit **9 %**. Toutefois, les prix médians sont inférieurs à ceux des autres EPCI, notamment Caen la mer et Cœur de Nacre.

Les volumes de **ventes d'appartements** sont faibles, en lien avec la typologie du parc de logements du territoire. Avec de tels volumes, il est complexe de poser des analyses. Il est seulement possible de relever que, malgré une hausse de ventes des volumes, les prix médians au m² ont augmenté.

Terrains à bâtir à usage d'habitation



Cdc Vallées de l'Orne & de l'Odon	2011-2015	2016-2020
Nombre de ventes	454	340
Prix médian	68 000 €	66 055 €
Prix au m ² du 1 ^{er} quartile	91 €	100 €
Prix médian au m ²	107 €	116 €
Prix au m ² du 3 ^{ème} quartile	128 €	136 €

Source : DV3F, traitement Aucame

Marché immobilier : maisons anciennes



Cdc Vallées de l'Orne & de l'Odon	2011-2015	2016-2020
Nombre de ventes	1 094	1 625
Prix du 1 ^{er} quartile	155 000 €	160 000 €
Prix médian	183 000 €	199 900 €
Prix du 3 ^{ème} quartile	214 000 €	236 000 €

Source : DV3F, traitement Aucame

Marché immobilier : appartements anciens



Cdc Vallées de l'Orne & de l'Odon	2011-2015	2016-2020
Nombre de ventes	56	79
Prix au m ² du 1 ^{er} quartile	1 214 €	1 053 €
Prix médian	1 513 €	1 875 €
Prix au m ² du 3 ^{ème} quartile	1 581 €	2 181 €

Source : DV3F, traitement Aucame



OBSERVATOIRE
FONCIER
Avril 2023

DÉFINITIONS & SOURCES

DÉFINITIONS



DÉMOGRAPHIE

■ Indice de jeunesse :

Rapport entre le nombre d'habitants de moins de 20 ans et le nombre d'habitants de plus de 60 ans. Lorsque l'indice est égal à 1, les moins de 20 ans et les plus de 60 ans sont à parts égales. Plus l'indice est inférieur à 1 plus la population est âgée. Inversement, plus l'indice est supérieur à 1, plus la population est considérée comme jeune.

■ Revenu médian par unité de consommation :

Selon l'Insee « le revenu médian correspond au salaire tel que la moitié des actifs gagne plus et l'autre moitié gagne moins » et le revenu disponible d'un ménage comprend les revenus d'activité (nets des cotisations sociales), les revenus du patrimoine, les transferts en provenance d'autres ménages et les prestations sociales (y compris les pensions de retraite et les indemnités de chômage), nets des impôts directs. »

■ Solde migratoire :

Différence entre le nombre de personnes qui se sont installées dans la commune et le nombre de personnes qui en sont parties sur cinq ans.

■ Solde naturel :

Différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès sur la commune en cinq ans.

■ Unité de consommation (UC) :

Système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes. Avec cette pondération, le nombre de personnes est ramené à un nombre d'unités de consommation (UC).

L'échelle actuellement la plus utilisée (dite de l'OCDE) retient la pondération suivante :

1 UC pour le premier adulte du ménage
- 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus - 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.

■ Taille moyenne des ménages :

Statistiquement, un ménage est constitué de l'ensemble des occupants d'un même logement. Cela peut donc être un couple, une famille, une colocation mais aussi une personne seule.

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

Nombre d'individus vivant dans un ménage / Nombre de ménages

■ Taux de pauvreté :

Part de la population vivant sous le seuil de 60 % du niveau de vie médian. En 2018, ce niveau de vie médian est de 1 710 € par individu et par mois selon l'Insee.

Ainsi, X % de taux de pauvreté, signifie que X % de la population de la commune vit avec moins de 1 026 € par mois.



■ CCF recense l'ensemble des changements ayant affecté une parcelle.

Ainsi, un lotissement bâti sur une parcelle anciennement agricole est comptabilisé. De même, une maison détruite dans le tissu urbain afin d'y édifier un immeuble peut également être recensée. CCF compte alors la consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers mais aussi une partie du renouvellement urbain. Des travaux sont en cours afin de préciser ces deux modalités.



LOGEMENT

■ Maisons anciennes / appartements anciens :

Le qualificatif « ancien » ne présume pas de l'âge du bien mais indique que le logement a déjà été vendu une fois, qu'il n'est pas neuf.

LES SOURCES UTILISÉES PAR ORDRE D'APPARITION

Pour l'ensemble des indicateurs, **l'année disponible la plus récente a été utilisée**. Sont présentées ici succinctement les bases utilisées, leur intérêt et leur producteur.

■ Fichier Localisé Social et Fiscal – Filosofi :

L'Insee produit un ensemble d'indicateurs sur les revenus déclarés et les revenus disponibles, à plusieurs échelles via le dispositif Filosofi.

Ces données sont obtenues par le rapprochement de fichiers sociaux (Caisse Nationale des Allocations Familiales, Caisse nationale Assurance Vieillesse) et fiscaux (déclarations de revenus, fichiers d'impositions...) ce qui permet à la donnée d'être relativement précise.

Ainsi, les revenus avant et après prestations et impôts sont connus et permettent de mieux appréhender le revenu réellement disponible par les ménages.

■ Mode d'Occupation des Sols – MOS :

Le MOS est un outil qui permet de représenter, à un moment donné, la couverture bio-physique du territoire et l'usage qui en est fait.

Le MOS a été réalisé par le Pôle métropolitain Caen Normandie Métropole et l'Aucame en 2021, sur une photo aérienne de 2020.

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

Pour en savoir plus :

<https://www.aucame.fr/actualites/116-le-mode-d-occupation-du-sol-de-caen-normandie-metropole.html>

https://www.youtube.com/watch?v=RFKChqFuz_Y

■ Demande de Valeurs Foncières – DV3F – retraitement Aucame :

DV3F est une base couplant les données sur les transactions immobilières avec DV3F et les caractéristiques du bien vendu grâce aux Fichiers Fonciers (anciennement Majic). L'échelle est fine puisque la transaction est localisée à la parcelle.

■ Cartographie de la Consommation Foncière – CCF :

CCF est une base de données cartographiques développée par l'EPFN en partenariat avec la Région Normandie.

Elle permet de suivre la consommation foncière à l'échelle de la parcelle pour l'ensemble de la Normandie, depuis 1950 pour l'habitat et 2000 pour l'activité économique.

La base est construite grâce aux fichiers fonciers avec des retraitements géomatiques et des vérifications par photo-interprétation.

■ Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants – THLV :

Cette source provient d'un croisement de la base THLV et les fichiers fonciers. Toutes les deux sont donc issues de données fiscales. Ce traitement réalisé par l'Aucame permet de quantifier la vacance structurelle (de plus de deux ans).



Habitat : données de cadrage

	CC Cingal-Suisse Normande	CC Cœur de Nacre	CC Val ès dunes	CC Vallées de l'Orne et de l'Odon	CU Caen la Mer	SCoT Caen Métropole	Calvados
Nombre de logements (RP 2019)	9 688	11 050	7 183	9 615	130 789	168 326	317 127
Part du logement social en 2021 (en %)	6,7	10,0	16,0	7,2	26,4	22,7	18,9
Taux de vacance (depuis 2 ans et +) au 01/01/2021	3,4	2,9	2,5	1,5 (donnée 2020)	1,7	-	-

Sources : RPLS 2019 et 2021 - THLV 2021



Terrains à bâtir à usage d'habitation (2016-2020)

	CC Cingal-Suisse Normande	CC Cœur de Nacre	CC Val ès dunes	CC Vallées de l'Orne et de l'Odon	CU Caen la Mer	SCoT Caen Métropole
Nombre de ventes	292	182	286	340	1 129	2 229
Prix médian	45 000 €	82 250 €	54 500 €	66 055 €	70 000 €	65 500 €
Prix au m ² du 1 ^{er} quartile	21 €	144 €	79 €	100 €	111 €	96 €
Prix médian au m ²	60 €	161 €	113 €	116 €	139 €	121 €
Prix au m ² du 3 ^{ème} quartile	95 €	185 €	133 €	136 €	171 €	159 €

Source : DV3F, traitement Aucame



Marché immobilier : maisons anciennes (2016-2020)

	CC Cingal-Suisse Normande	CC Cœur de Nacre	CC Val ès dunes	CC Vallées de l'Orne et de l'Odon	CU Caen la Mer	SCoT Caen Métropole
Nombre de ventes	2 927	1 943	1 642	1 625	12 686	20 823
Prix du 1 ^{er} quartile	96 990 €	158 700 €	145 000 €	160 000 €	170 000 €	154 000 €
Prix médian	145 000 €	215 000 €	180 000 €	199 900 €	211 000 €	197 500 €
Prix du 3 ^{ème} quartile	180 000 €	280 000 €	222 900 €	236 000 €	267 000 €	250 000 €

Source : DV3F, traitement Aucame



Marché immobilier : appartements anciens (2016-2020)

	CC Cingal-Suisse Normande	CC Cœur de Nacre	CC Val ès dunes	CC Vallées de l'Orne et de l'Odon	CU Caen la Mer	SCoT Caen Métropole
Nombre de ventes	385	1 664	53	79	16 282	18 463
Prix au m ² du 1 ^{er} quartile	1 000 €	1 912 €	1 052 €	1 053 €	1 592 €	1 619 €
Prix médian	1 287 €	2 267 €	1 338 €	1 875 €	2 041 €	2 065 €
Prix au m ² du 3 ^{ème} quartile	1 455 €	2 656 €	1 926 €	2 181 €	2 571 €	2 579 €

Source : DV3F, traitement Aucame