

Tableau de bord du foncier 2023

Communauté urbaine **CAEN LA MER**

OBSERVATOIRE
FONCIER
Avril 2023



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.



Nombre habitants 2019

**CU
Caen la mer**

**SCoT
Caen Métropole**

Calvados

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*

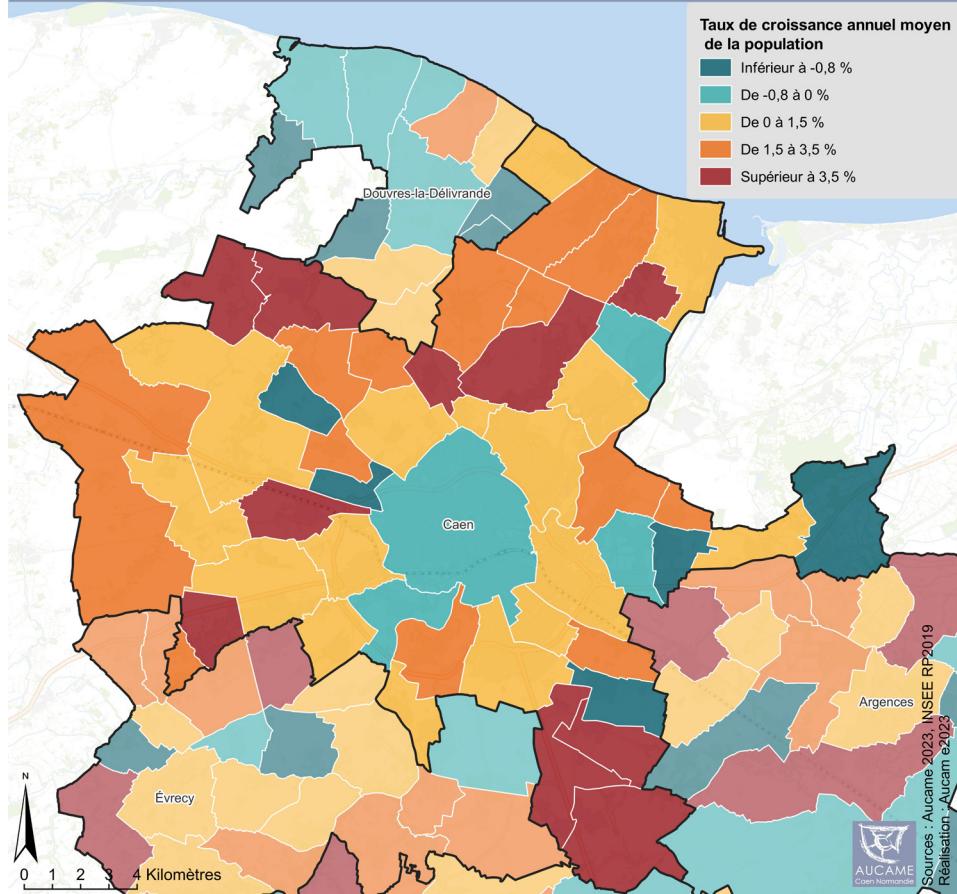
n.d. : Donnée non disponible (évolutions des découpages administratifs)

Source : Insee, RP 2013 et 2019

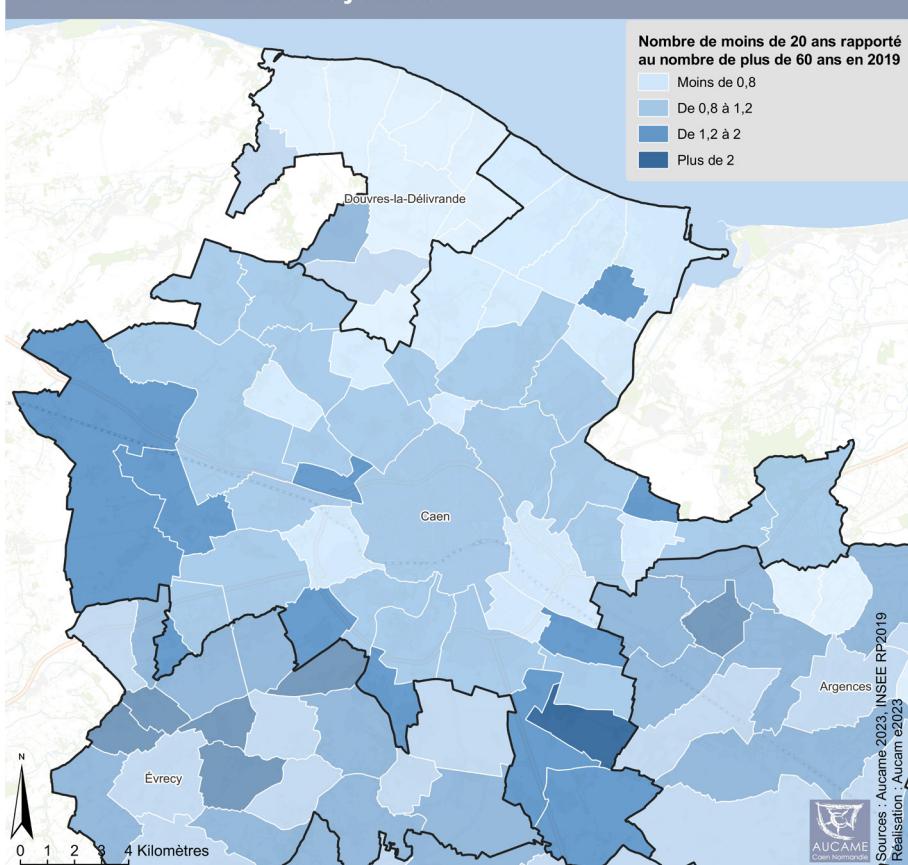
Démographie

Données mises à jour tous les 5 ans.

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.

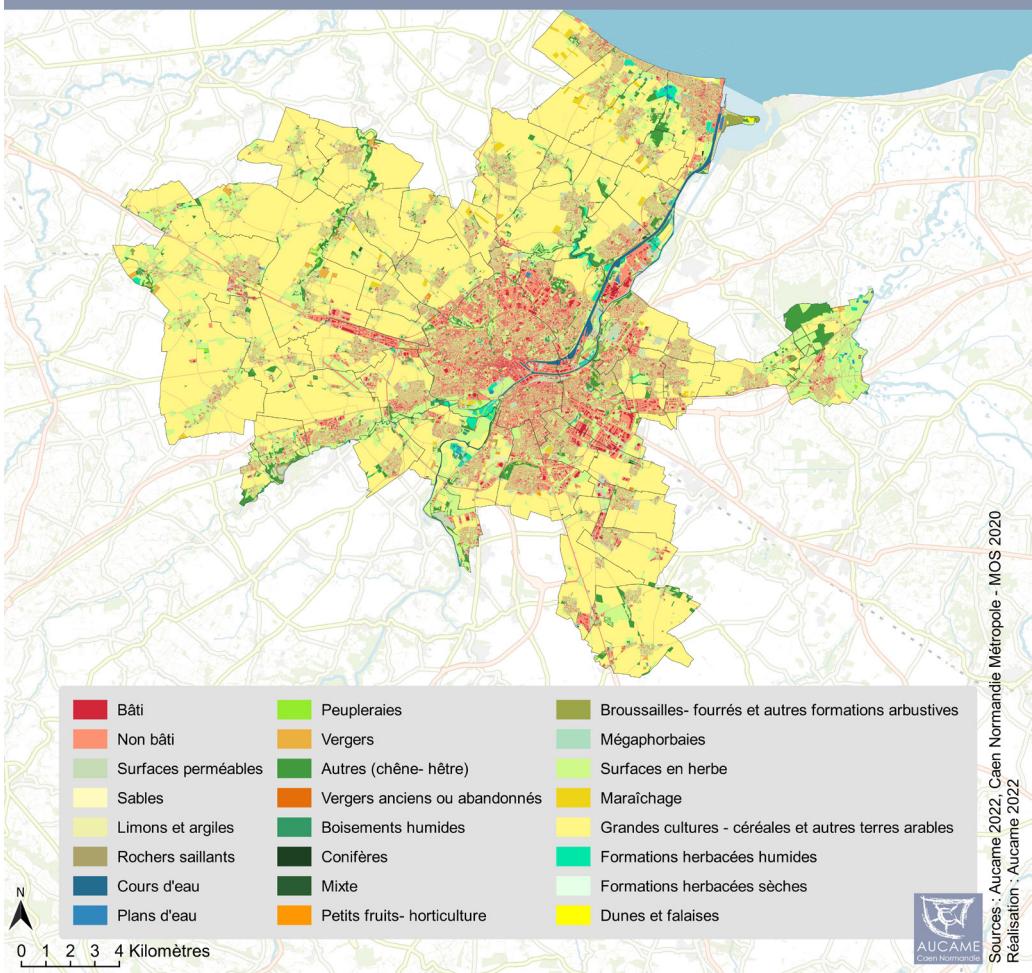
Cette croissance est due au solde naturel mais plus encore au solde migratoire, nouvellement positif.

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.

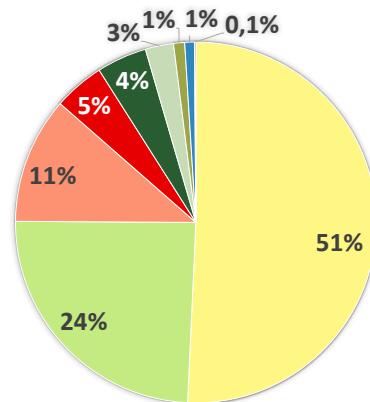
Couverture du sol

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



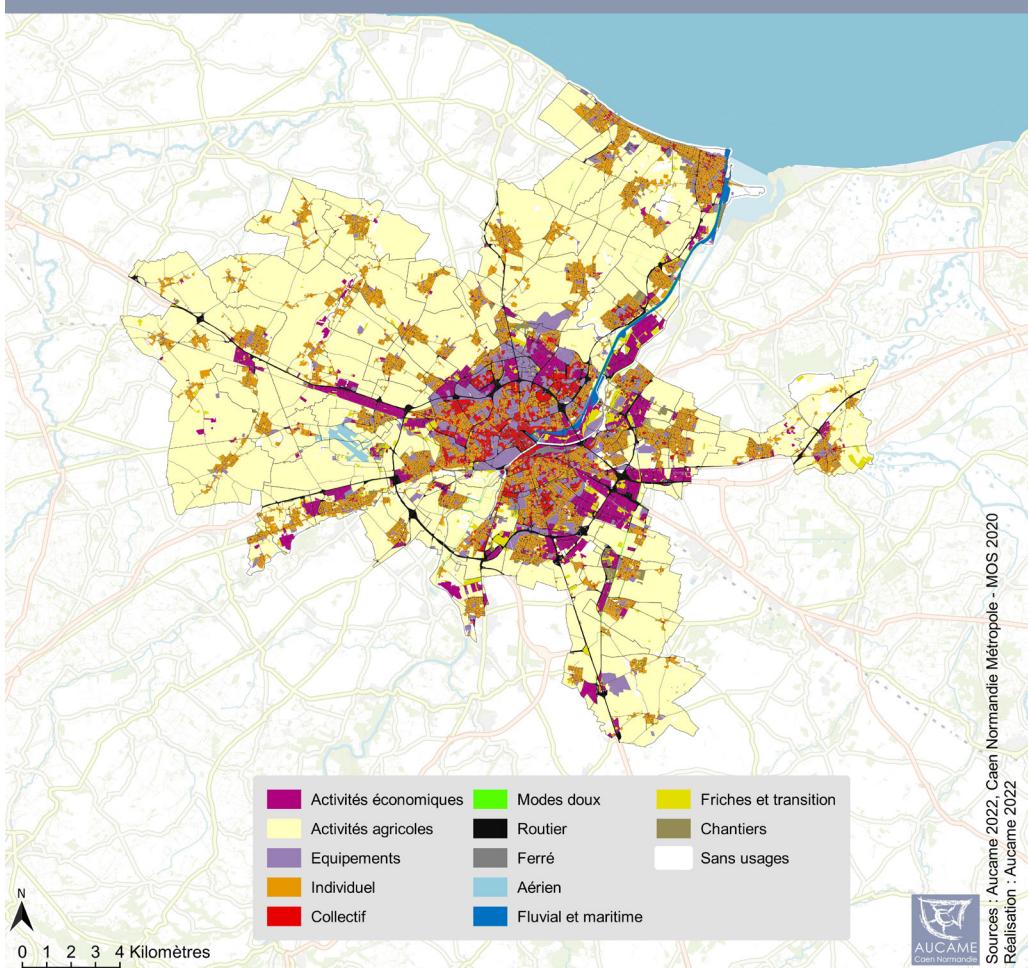
Caen la mer est l'EPCI le plus urbain du SCoT Caen-Métropole. Logiquement, la part des espaces couverts par de la végétation, dont de la culture, est moindre que pour les autres EPCI. Pour autant, le sol est couvert de moitié par des cultures et par près de 25 % de formations herbacées, principalement 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 bâties et non bâties 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/>

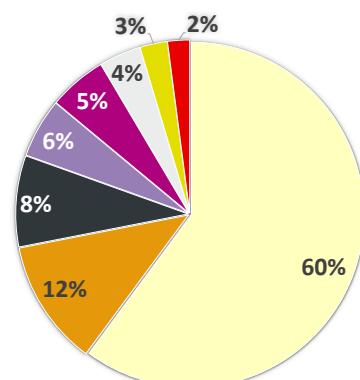
Usage du sol

Caen la mer - Occupation du sol : usage en 2020



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.

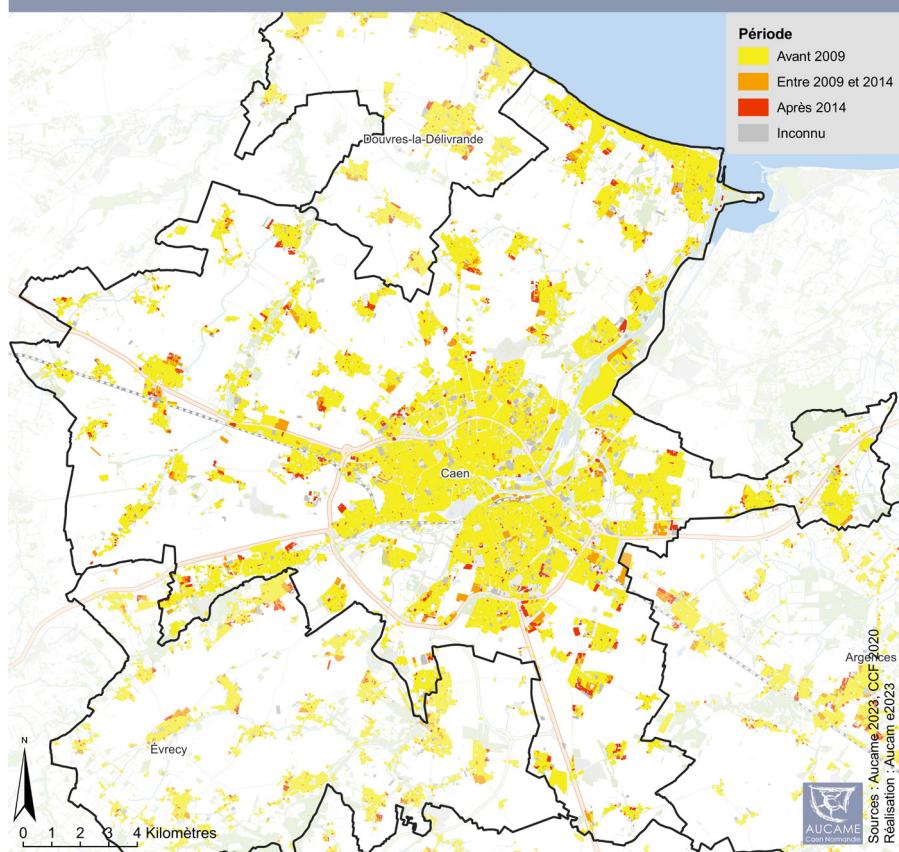
Pour autant, **Caen la mer offre également un visage agraire** puisque **60 %** des sols sont utilisés par **l'agriculture**.

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.

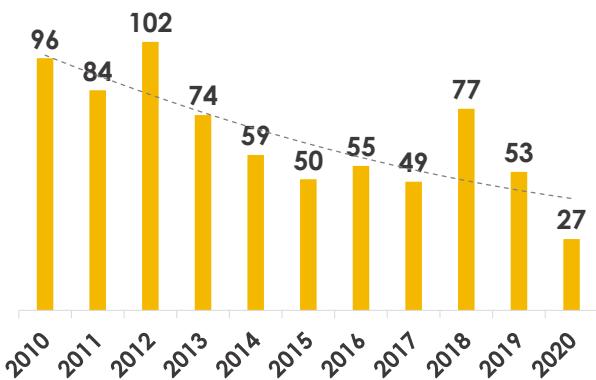
Une application permettant la visualisation et la production automatique de tableaux de bord à la commune et à l'EPCI est disponible ici : <https://lizmap.aucame.fr/>

Consommation d'espace

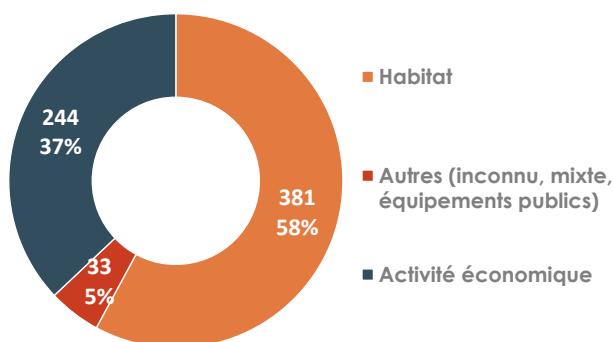
CU Caen la mer - Cartographie de la Consommation Foncière



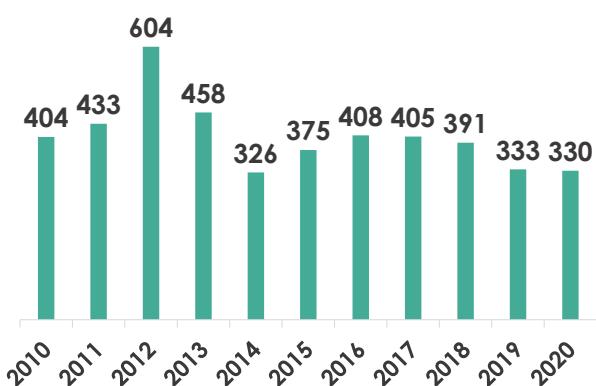
Évolution de la consommation d'espace 2010-2020 (en ha)



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 EPCL. 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

