

Tableau de bord du foncier 2023

Communauté de communes CŒUR DE NACRE

OBSERVATOIRE
FONCIER
Avril 2023



RÉALISATION :



AUCAME
Caen Normandie

Données mises à jour tous les 5 ans.



Nombre habitants 2019

23 726

**SCoT
Caen Métropole**

Calvados



Taux croissance annuel moyen 2013-2019 (en %)

- 0,1

362 747

694 905



Indice jeunesse* 2019

0,6

0,7

0,2



Taille moyenne des ménages 2019

2,1

2,1

2,1



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.

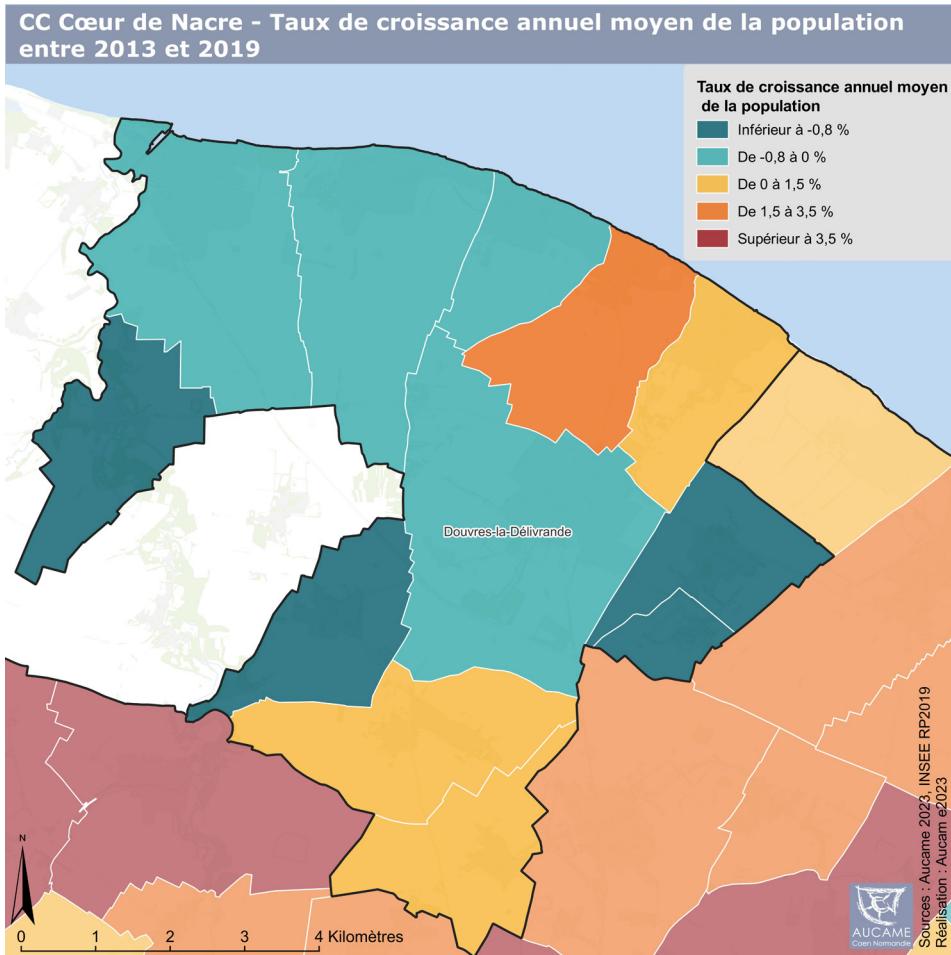
* : cf. définitions et sources

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

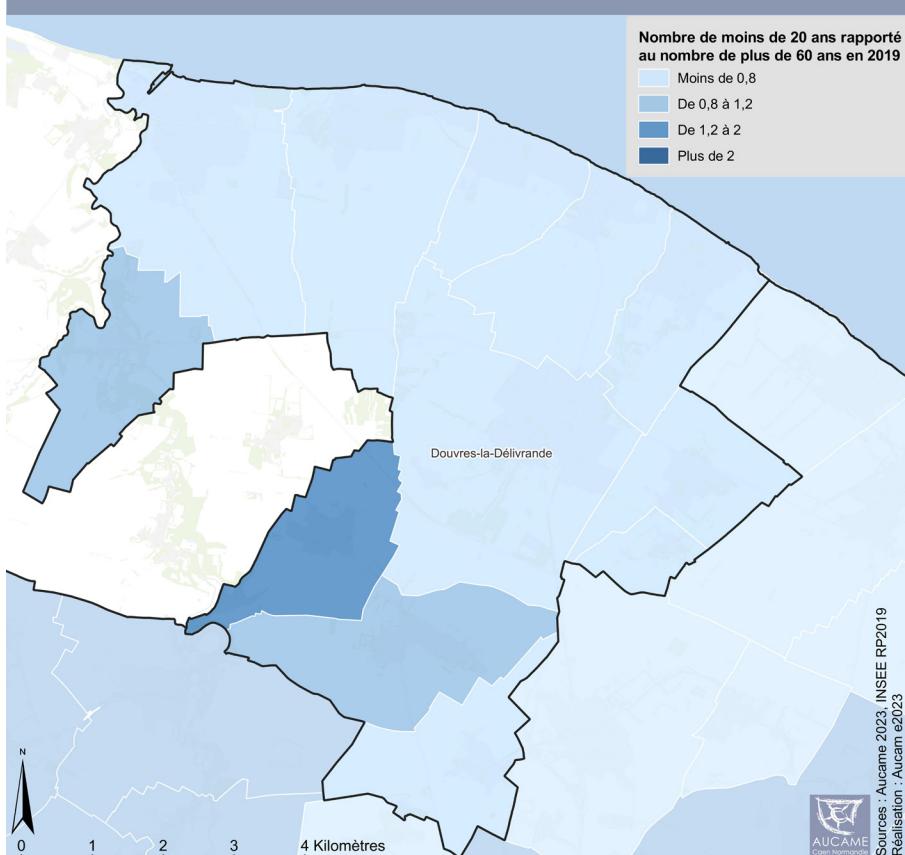
Source : Insee, RP 2013 et 2019

Démographie

Données mises à jour tous les 5 ans.



CC Cœur de Nacre - Indice de jeunesse



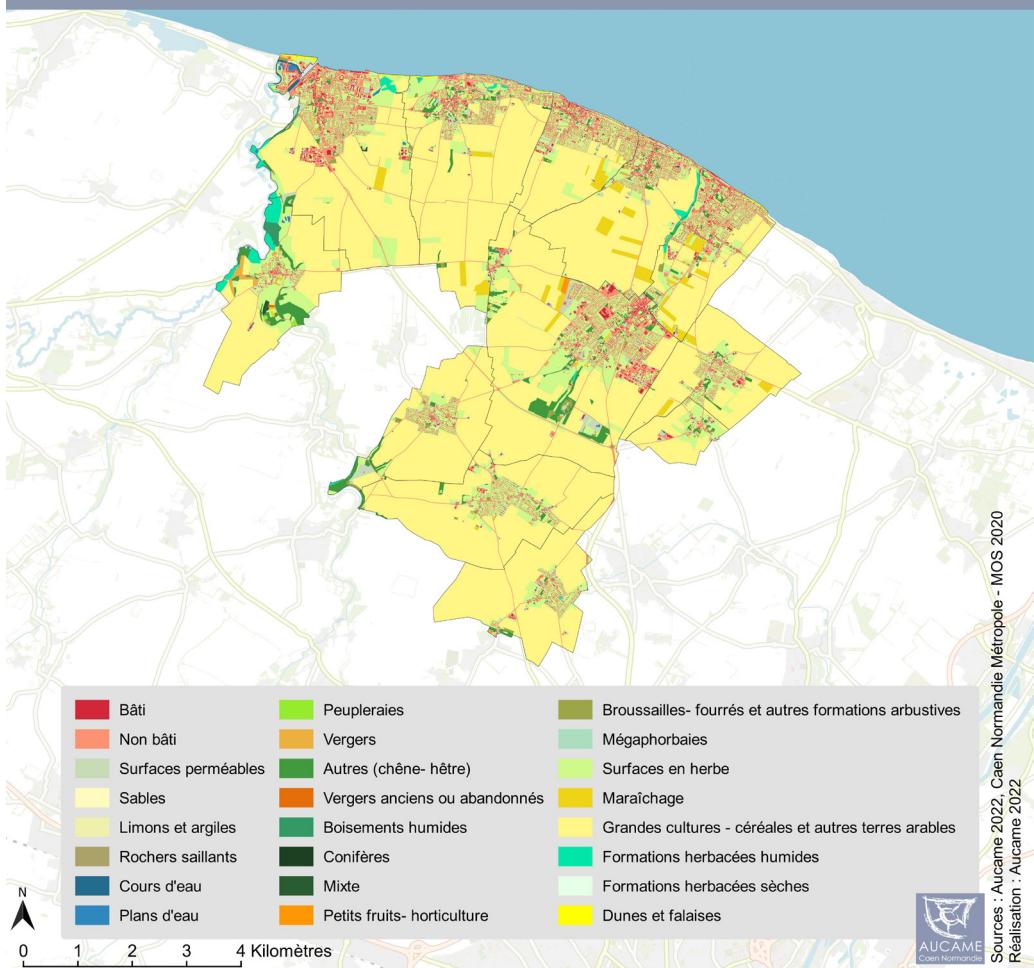
Cœur de Nacre est le seul EPCI du SCoT à connaître une baisse de sa population sur la période 2013-2019, même si cette baisse est légère. Ainsi, plus de la moitié des communes de l'EPCI ont vu leur population diminuer.

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 60 ans que de moins de 20 ans.

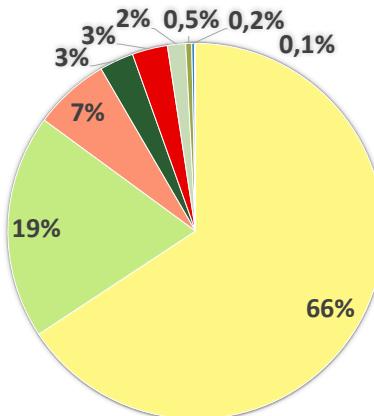
Couverture du sol

Cœur de Nacre - Occupation du sol : couverture en 2020



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

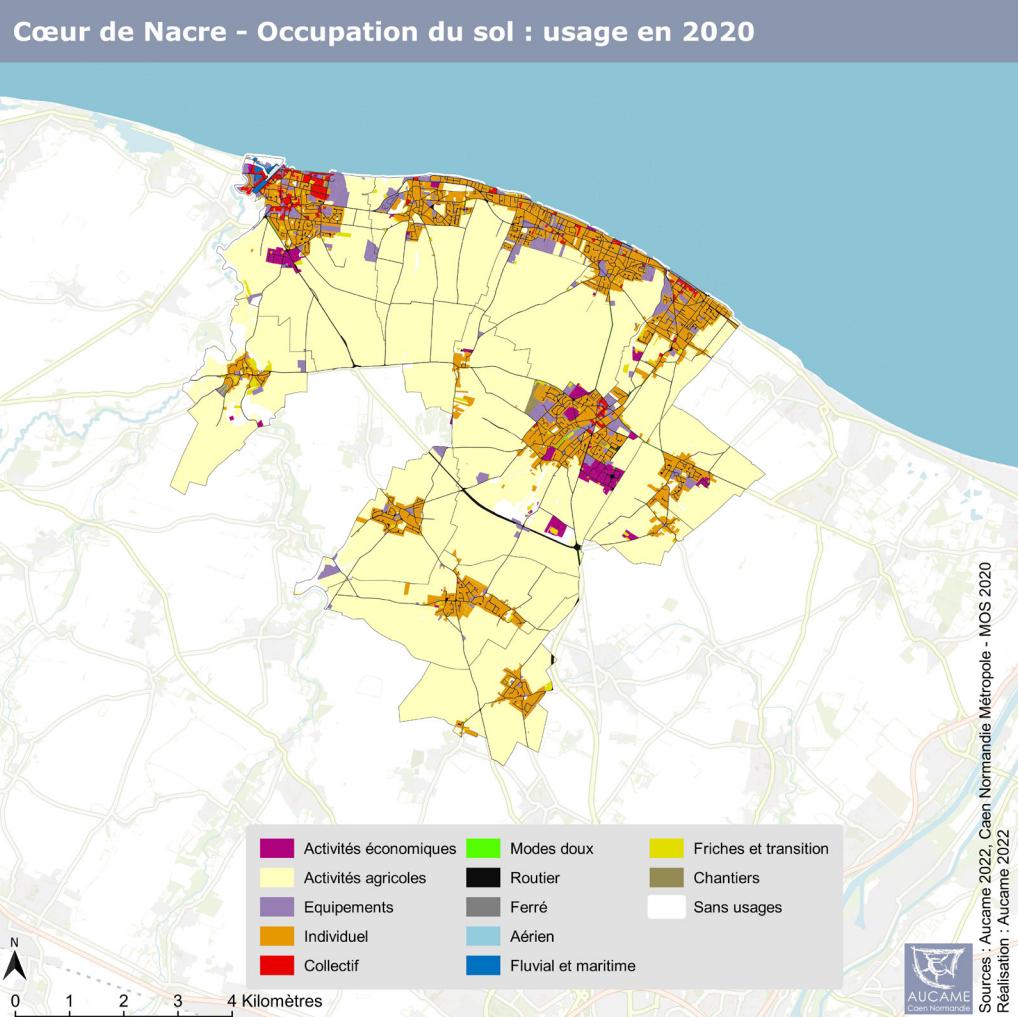


L'EPCI de Cœur de Nacre apparaît comme le 2^{ème} EPCI le moins couvert par des formations végétales, hors cultures.

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.

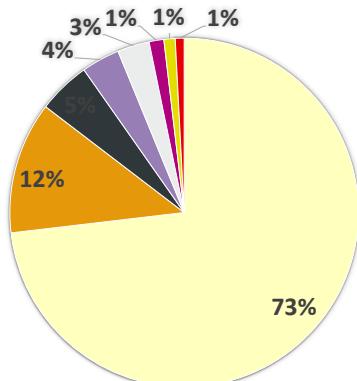
Une application permettant la visualisation et la production automatique de tableaux de bord à la commune et à l'EPCI est disponible ici : <https://lizmap.aucame.fr/>

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 %.**

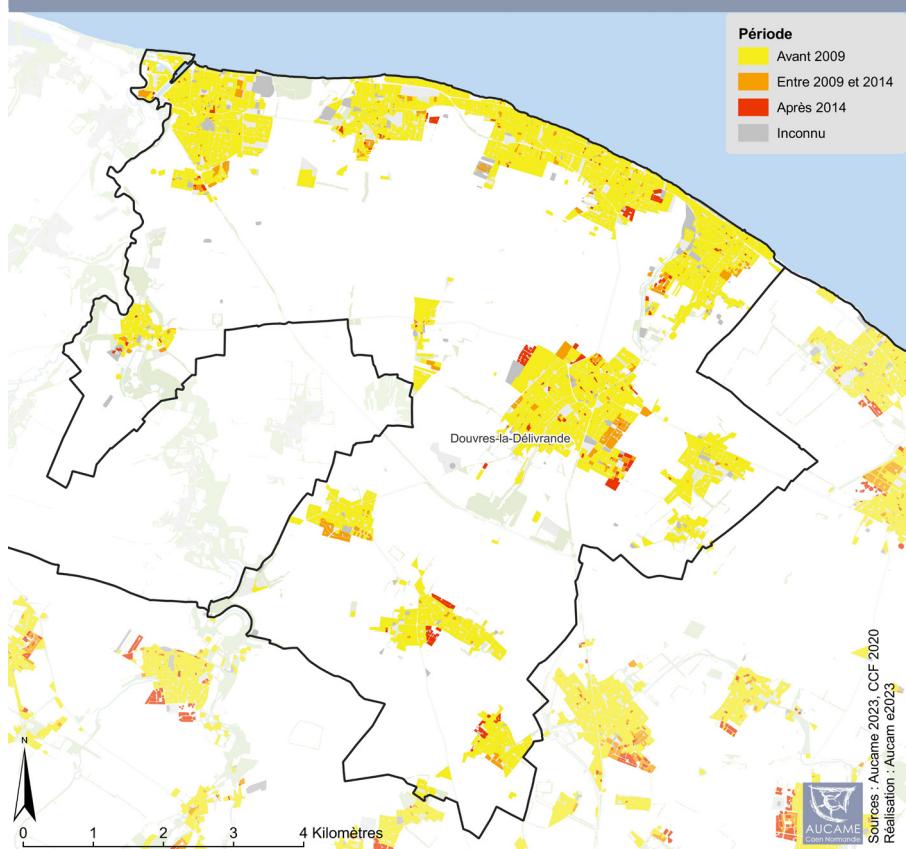
Cœur de Nacre peut être qualifié d'**EPCI le plus urbain après celui de Caen la mer**. Le territoire est utilisé à plus de 10 % par l'**habitat individuel**, une part importante relativement aux autres EPCI (hors Caen la mer).

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

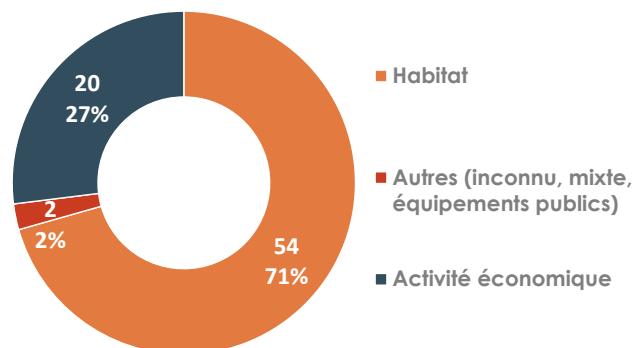
CC Cœur de Nacre - Cartographie de la Consommation Foncière



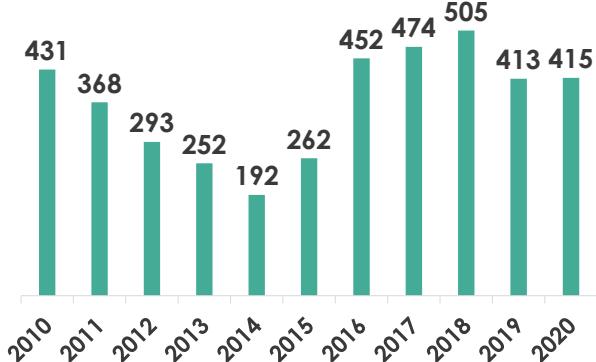
Évolution de la consommation d'espace 2010-2020 (en ha)



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 Cœur 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

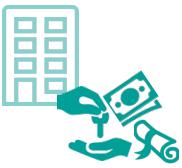
Marché immobilier : maisons anciennes



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



Agence d'urbanisme de Caen Normandie Métropole

21 rue de la Miséricorde - 14000 CAEN
02 31 86 94 00 / contact@aucame.fr

www.aucame.fr

Réalisation & mise en page : Aucame

Contact : judivine.collette@aucame.fr

Directeur de publication : Patrice DUNY