

## Tableau de bord du foncier 2023

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

OBSERVATOIRE  
**FONCIER**  
Avril 2023



RÉALISATION :



AUCAME  
Caen Normandie

### Données mises à jour tous les 5 ans.



Nombre habitants 2019

**25 690**

**SCoT  
Caen Métropole**

**Calvados**



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.**

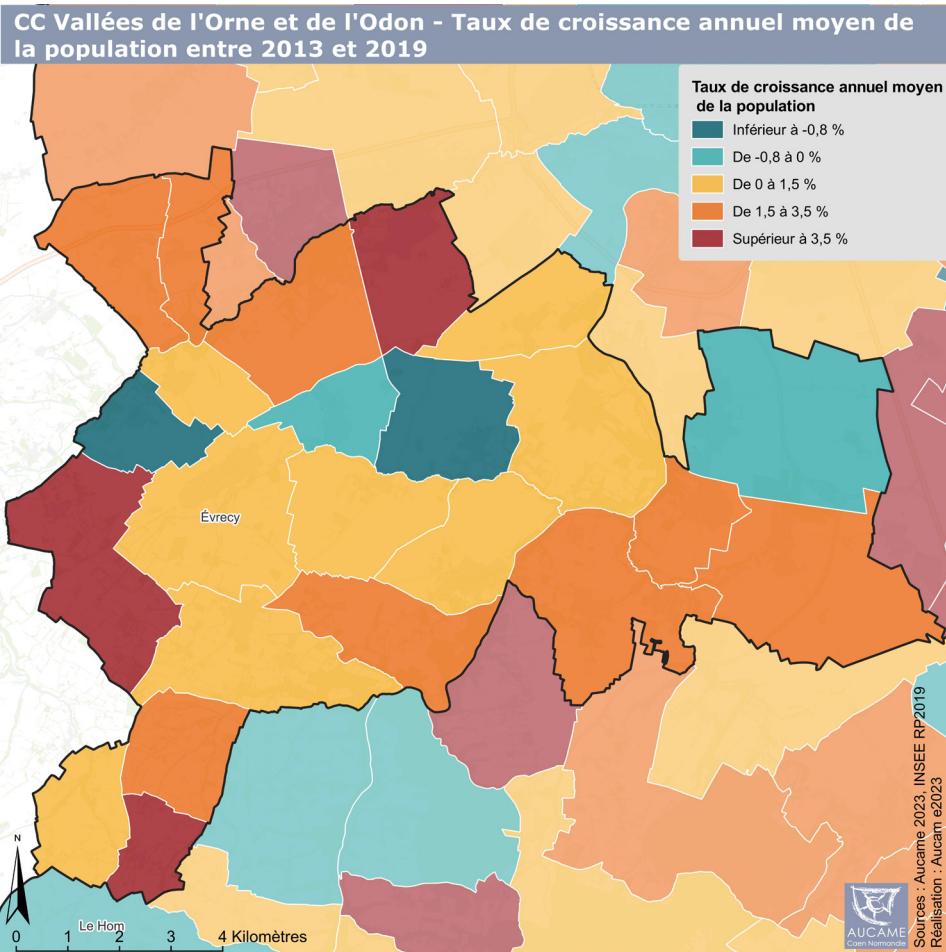
n.d.

n.d.

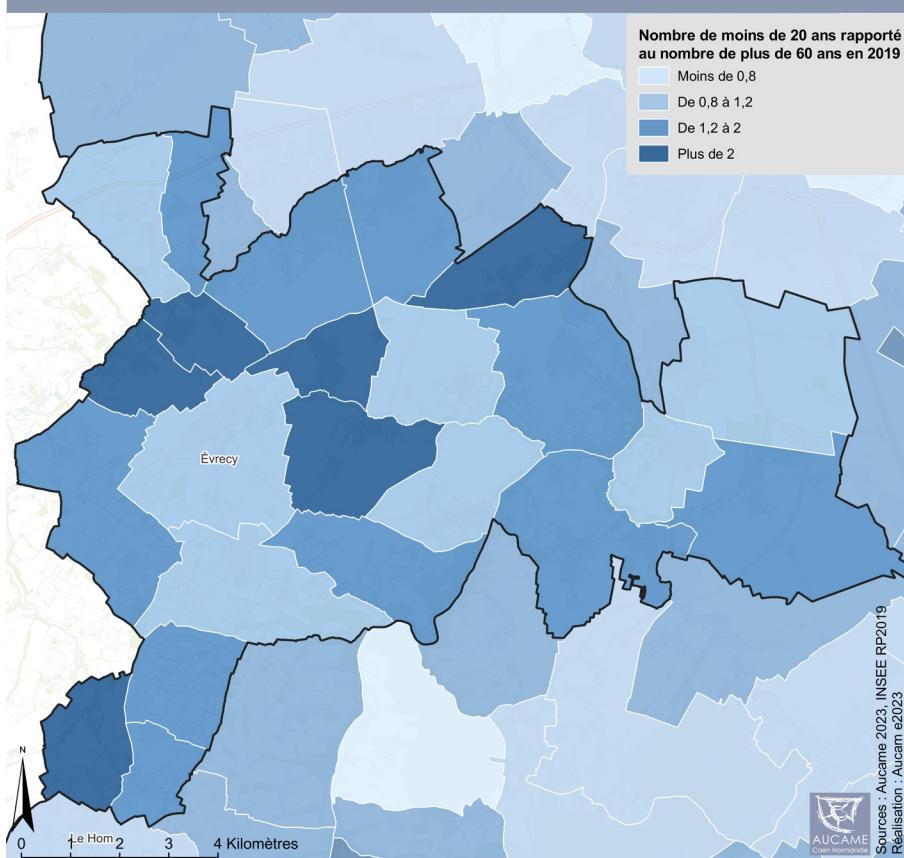
\* : cf. définitions et sources

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

Source : Insee, RP 2013 et 2019



**CC Vallées de l'Orne et de l'Odon - 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.

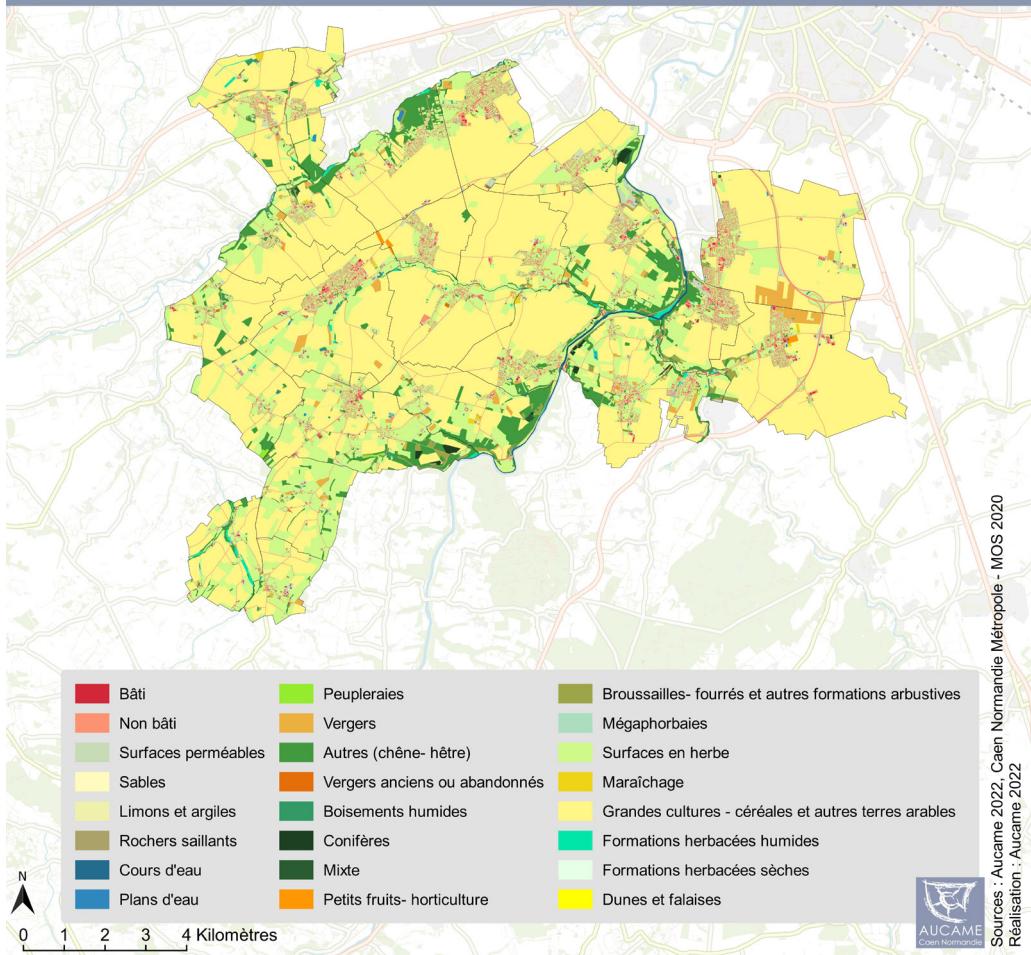
**Entre 2013 et 2019, la population de l'intercommunalité a augmenté de plus de 1 800 habitants, soit un taux de croissance annuel moyen de 1,5 %.**

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.

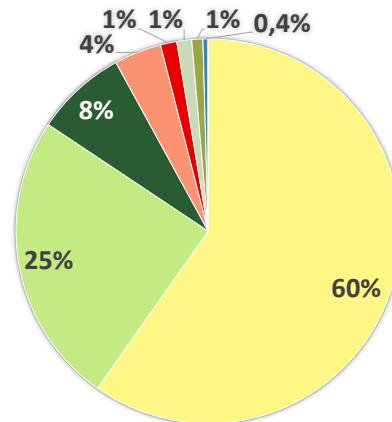
# Couverture du sol

## 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



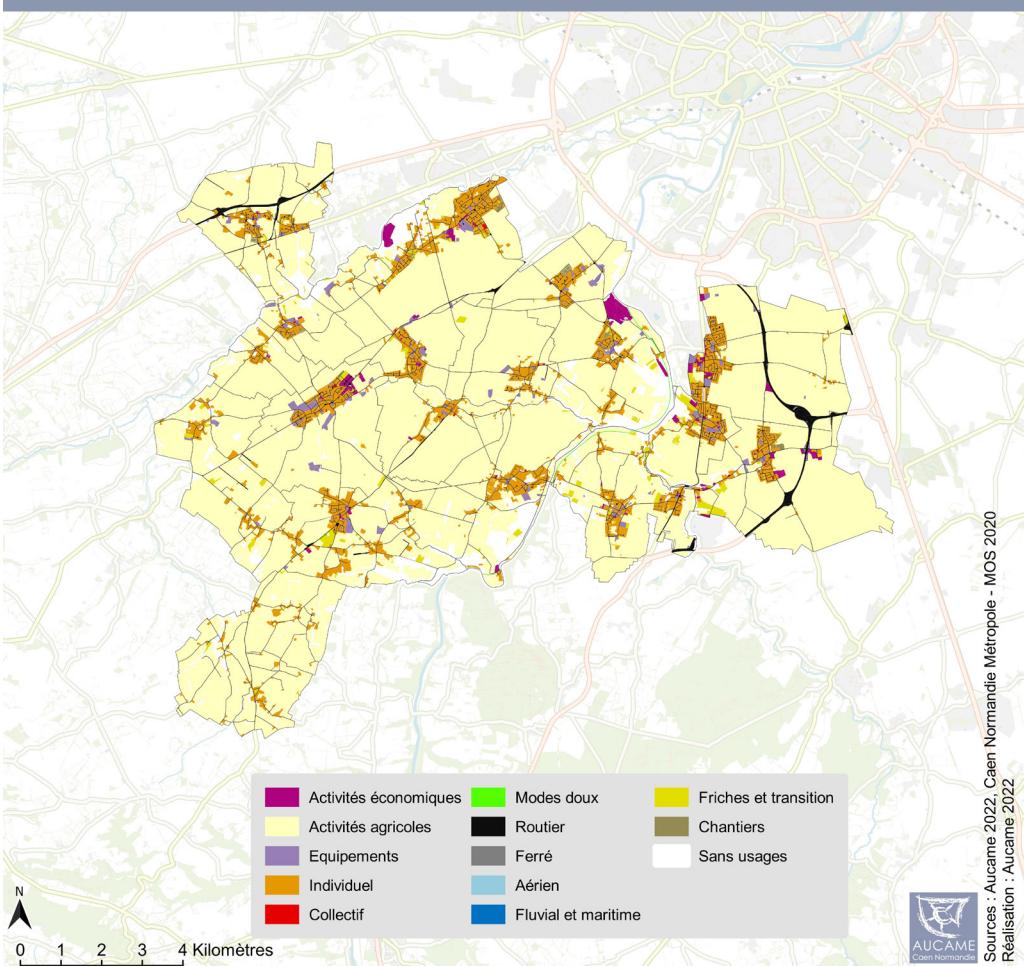
À l'instar de l'ensemble de Caen-Métropole, l'intercommunalité Vallée de l'Orne et de l'Odon a un territoire **couverte majoritairement par des terres arables**. À cela s'ajoutent les **espaces enherbés et les prairies, mais aussi les formations arborées**. Ainsi, Le territoire est **couverte à plus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

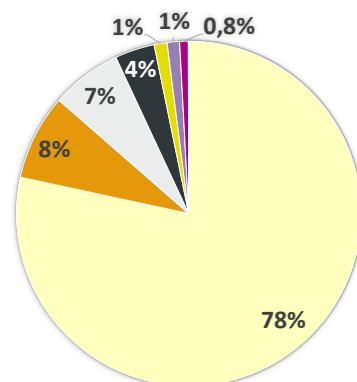
# Usage du sol

## 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

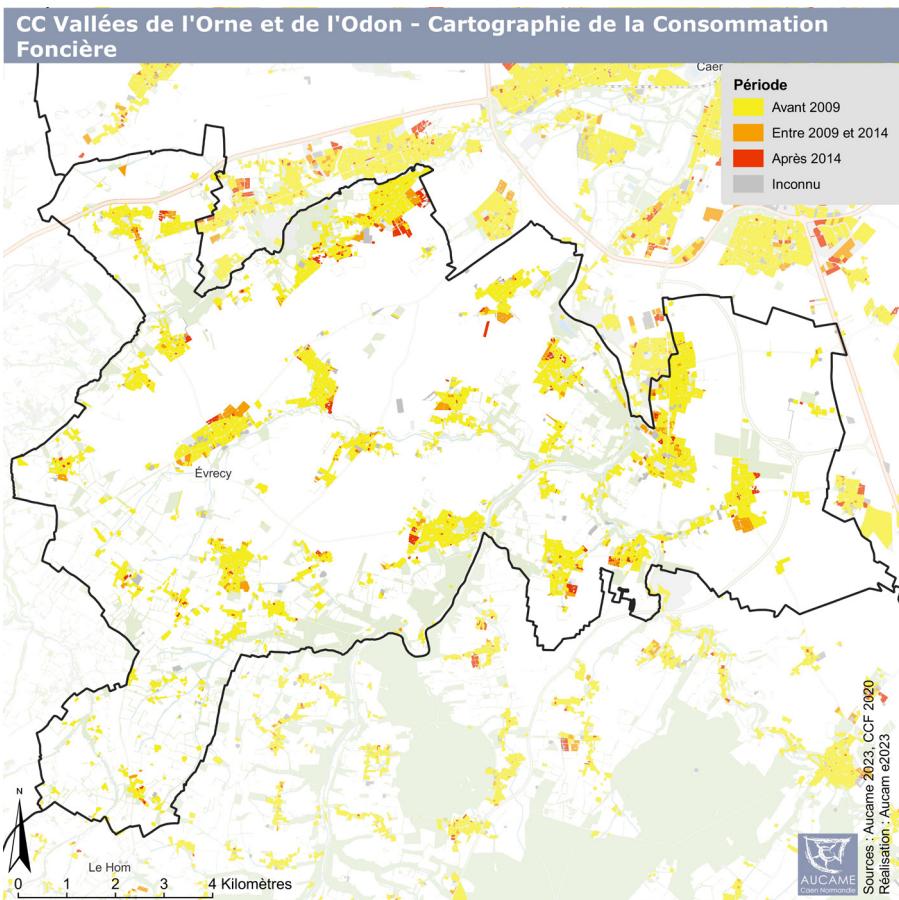


L'agriculture représente 78 % de l'usage des sols de Vallée de l'Orne et de l'Odon, soit 8 points de plus que pour l'ensemble de Caen-Métropole. Les espaces dits « sans usages » (c'est-à-dire des espaces naturels mais non agricoles) ont une part légèrement inférieure à celle de l'ensemble du SCoT.

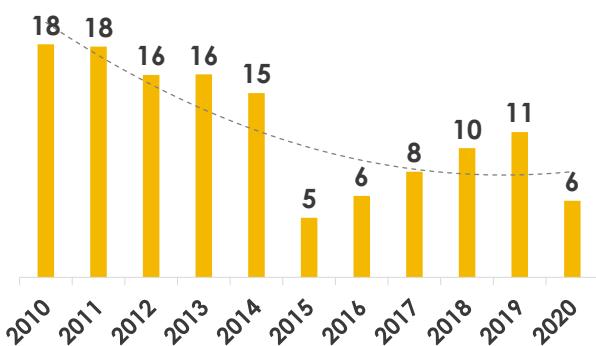
L'habitat individuel constitue, à l'image de Caen-Métropole, l'usage urbain dominant, mais il reste relativement concentré dans les bourgs et villages.

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/>

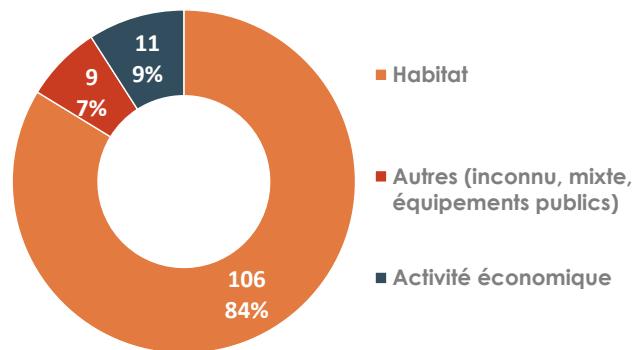
# Consommation d'espace



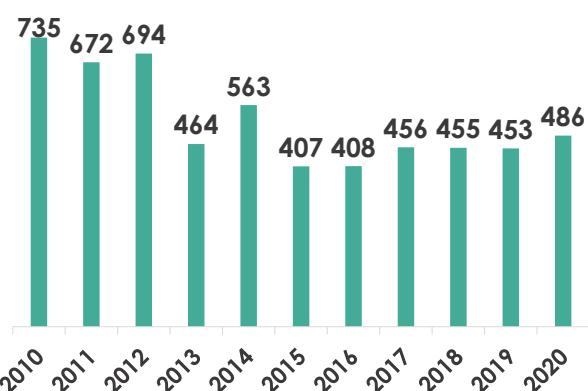
**Évolution de la consommation d'espace 2010-2020 (en ha)**



**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 m<sup>2</sup>)**



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 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>** 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 m<sup>2</sup>** 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 <sup>2</sup> du 1 <sup>er</sup> quartile	91 €	100 €
Prix médian au m <sup>2</sup>	107 €	116 €
Prix au m <sup>2</sup> du 3 <sup>ème</sup> 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 <sup>er</sup> quartile	155 000 €	160 000 €
Prix médian	183 000 €	199 900 €
Prix du 3 <sup>ème</sup> 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 <sup>2</sup> du 1 <sup>er</sup> quartile	1 214 €	1 053 €
Prix médian	1 513 €	1 875 €
Prix au m <sup>2</sup> du 3 <sup>ème</sup> quartile	1 581 €	2 181 €

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](mailto:contact@aucame.fr)

[www.aucame.fr](http://www.aucame.fr)

Réalisation & mise en page : Aucame

Contact : [judivine.collette@aucame.fr](mailto:judivine.collette@aucame.fr)

Directeur de publication : Patrice DUNY