

Tableau de bord du foncier 2023

Communauté de communes VAL ÈS DUNES

OBSERVATOIRE
FONCIER
Avril 2023



Photo : www.moult.fr



Photo : www.bellengreville.fr

RÉALISATION :



AUCAME
Caen Normandie

Données mises à jour tous les 5 ans.



Nombre habitants 2019

18 560

**SCoT
Caen Métropole**

Calvados



Taux croissance annuel moyen 2013-2019 (en %)

1,4

362 747

694 905



Indice jeunesse* 2019

1,2

0,7

0,2



Taille moyenne des ménages 2019

2,6

2,1

2,1



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.

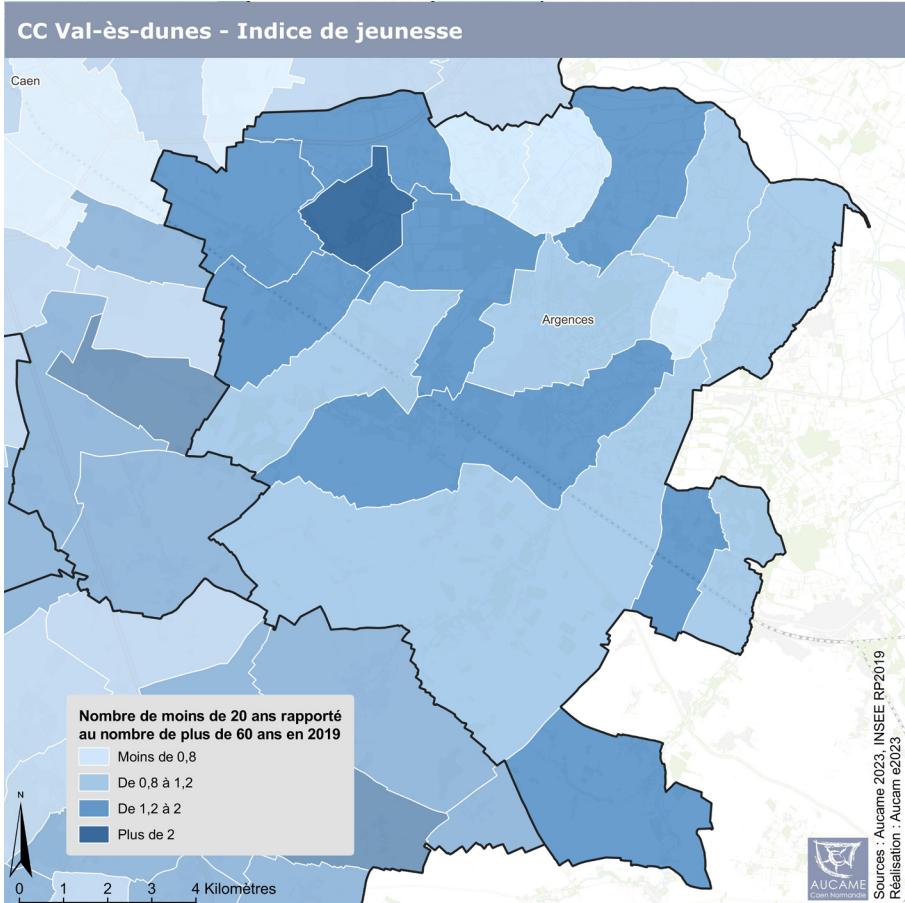
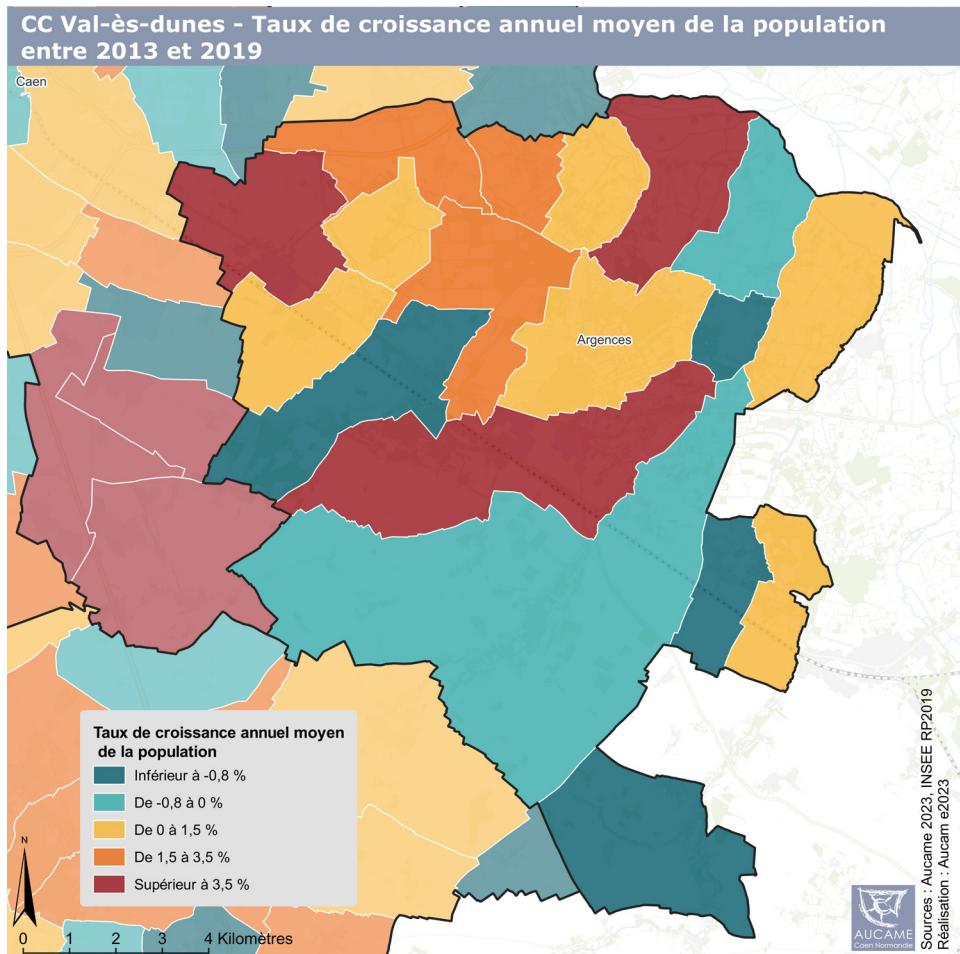
n.d.

n.d.

* : cf. *définitions et sources*

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

Source : Insee, RP 2013 et 2019



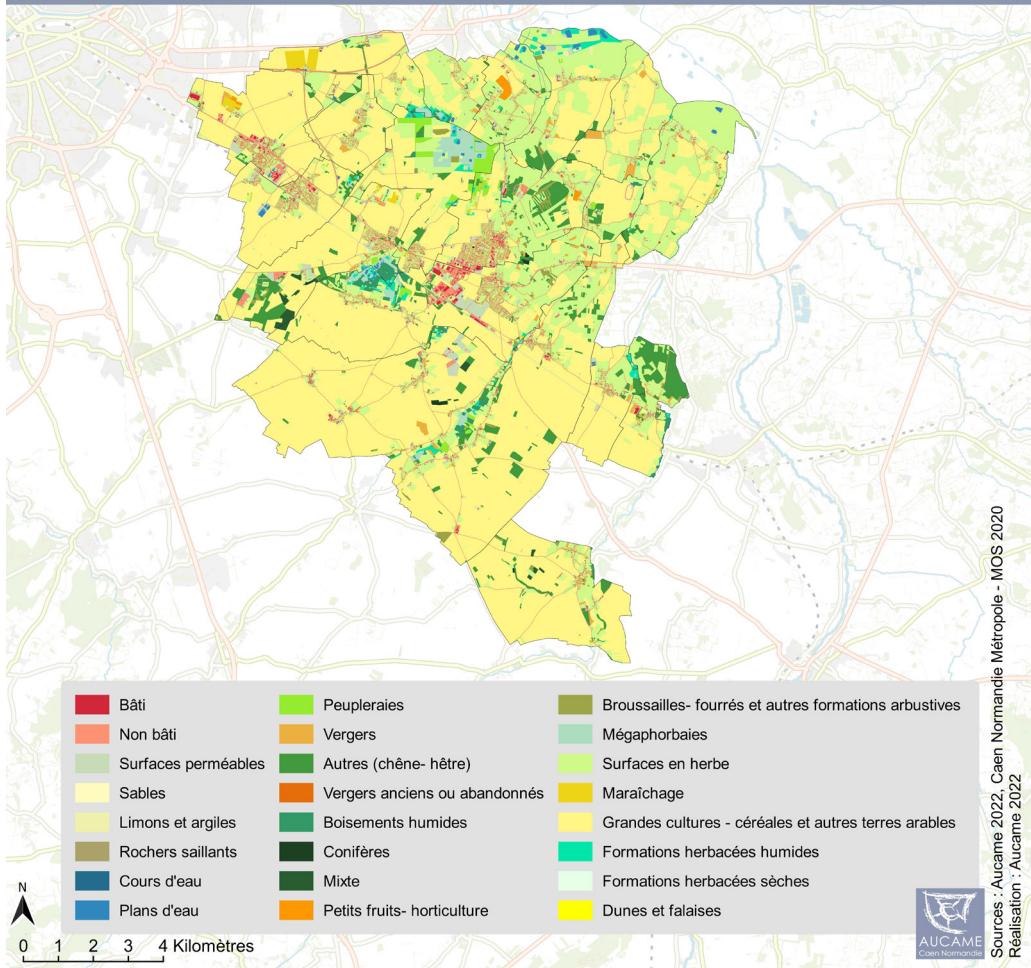
L'évolution récente de la démographie de Val-ès-dunes est marquée par un taux de croissance annuel moyen parmi les plus élevés des EPCI du SCoT.

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.

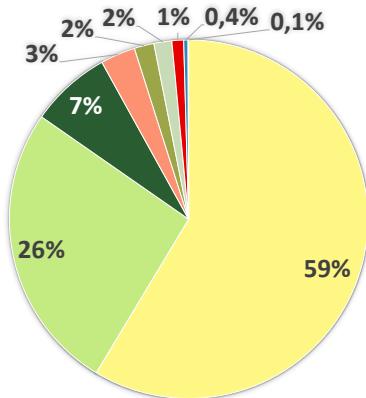
Couverture du sol

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.

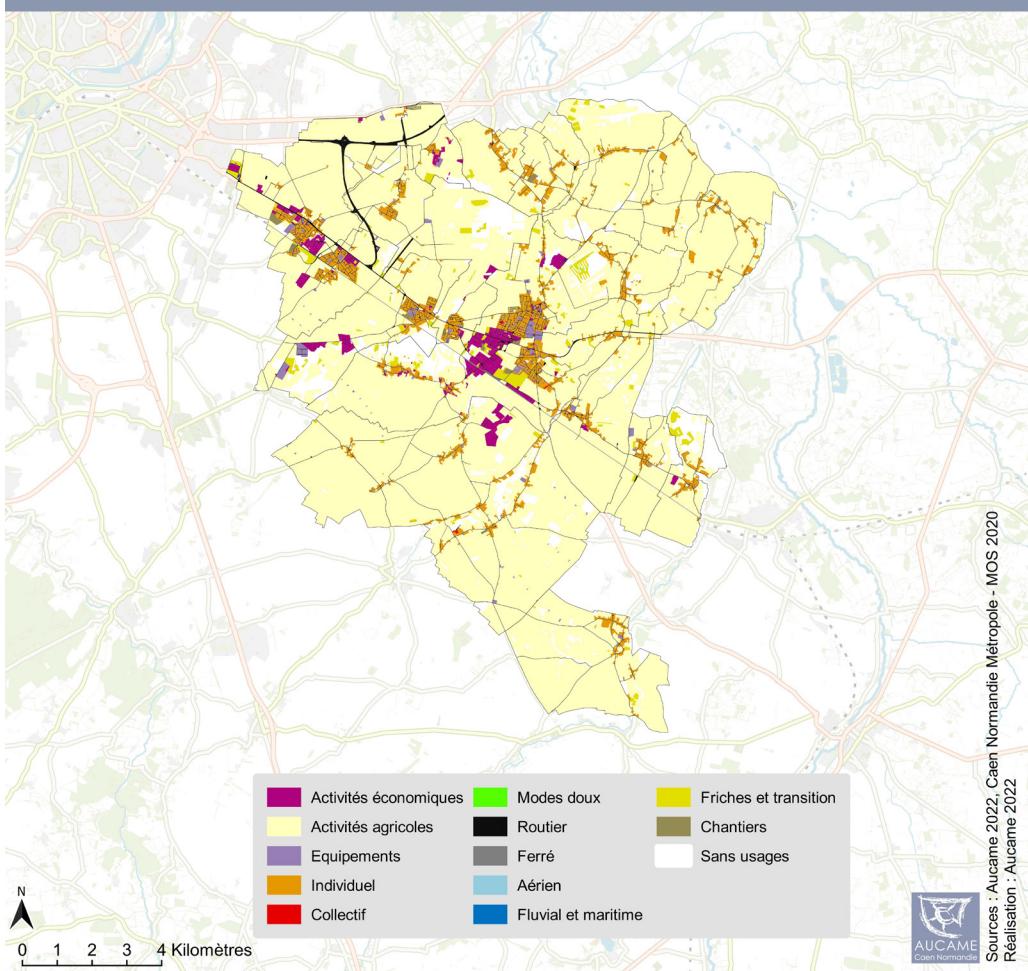
L'ouest est principalement marqué par un couvert de formations herbacées, en lien avec les **marais de la Dives**.

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/>

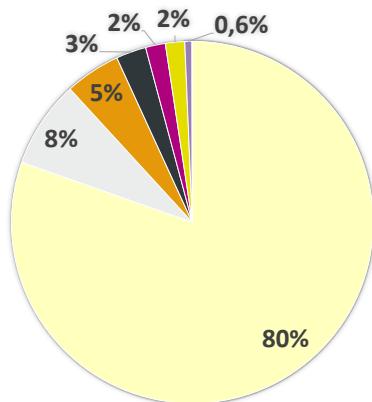
Usage du sol

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



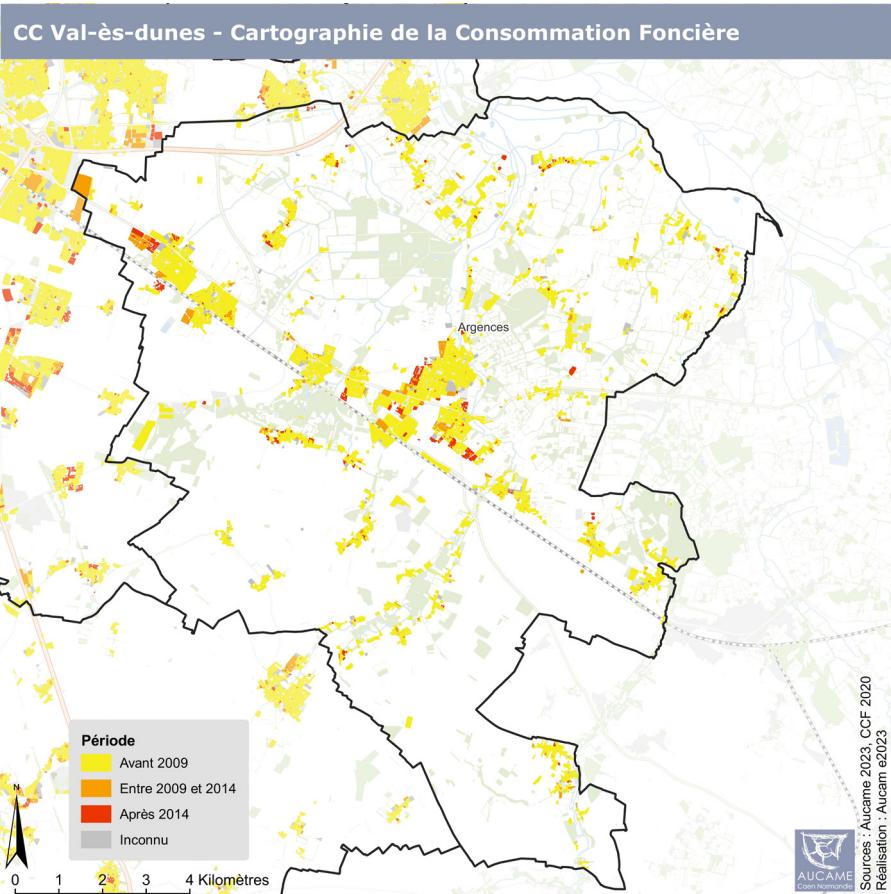
Val ès dunes fait partie des deux EPCI avec un **usage du sol dédié à l'agriculture les plus importants, à hauteur de 80 %**, soit dix points de plus que pour l'ensemble du territoire.

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/>

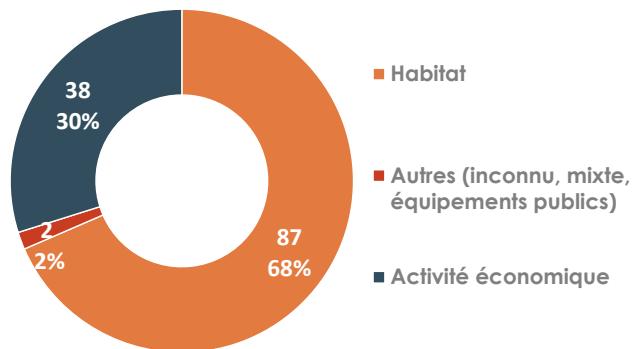
Consommation d'espace



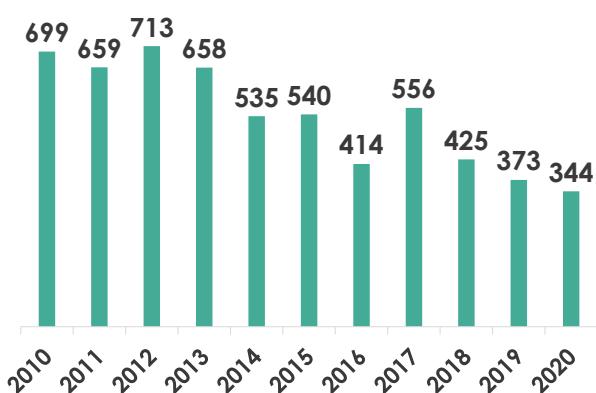
Évolution de la consommation d'espace 2010-2020 (en ha)



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 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



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