



RÉALISATION :

Tableau de bord Habitat-Foncier 2025

Communauté de communes Seulles Terre et Mer

TABLEAUX DE BORD
**HABITAT
FONCIER**
AUCAME

issus de l'observatoire foncier du Bessin, ces tableaux présentent une sélection d'indicateurs à l'échelle du SCoT et des EPCI qui le composent, avec un comparatif départemental (Calvados dans son ensemble).

Pour le territoire du SCoT Bessin, 4 tableaux de bord :

- ▶ Communauté de communes Bayeux Intercom
- ▶ Communauté de communes Isigny-Omaha Intercom
- ▶ Communauté de communes Seulles Terre & Mer
- ▶ SCoT Bessin

Une **notice** accompagne ces tableaux de bord.
Elle présente les **sources** et définit les **indicateurs** les plus complexes.



Ils sont consultables et téléchargeables sur le [site de l'Aucame](#).

Socio-démographie

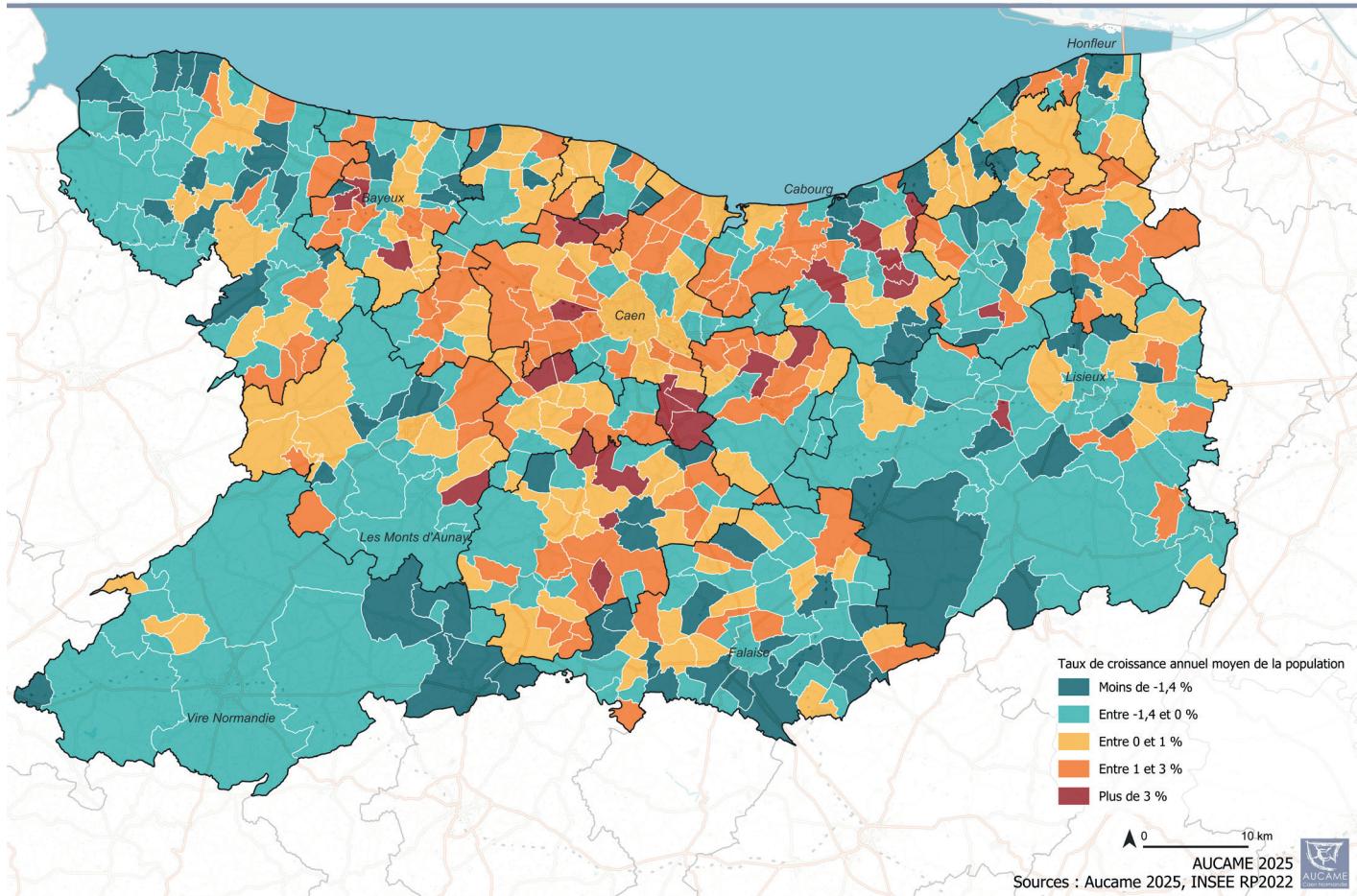
(Sources : Insee, RP 2016 et 2022 - Filosofi 2021 et 2016)



	Seilles Terre et Mer	SCoT Ter'Bessin	Calvados
	Nombre habitants 2022	17 577	73 936
	Nombre habitants 2016	16 940	73 896
	Taux croissance annuel moyen 2016-2022	0,6	0,0
	Taux croissance annuel moyen 2011-2016	0,8	0,3
	Indice jeunesse 2022	0,9	0,7
	Indice jeunesse 2016	1,1	0,8
	Taille moyenne des ménages 2022	2,4	2,2
	Taille moyenne des ménages 2016	2,5	2,3
	Solde migratoire 2016-2022	342	-838
	Solde migratoire 2011-2016	341	228
	Solde naturel 2016-2022	295	878
	Solde naturel 2011-2016	348	890
	Nombre emplois 2022	3 017	23 528
	Nombre emplois 2016	2 901	22 291
	Revenu médian 2021	24 350 €	22 840 €
	Revenu médian 2016	21 991 €	x
	taux de pauvreté 2021	6	12,5
	taux de pauvreté 2016	6,2	x

Voir la fiche « définitions et sources » pour en savoir plus sur ces indicateurs

Évolution de la population des communes du Calvados entre 2016 et 2022



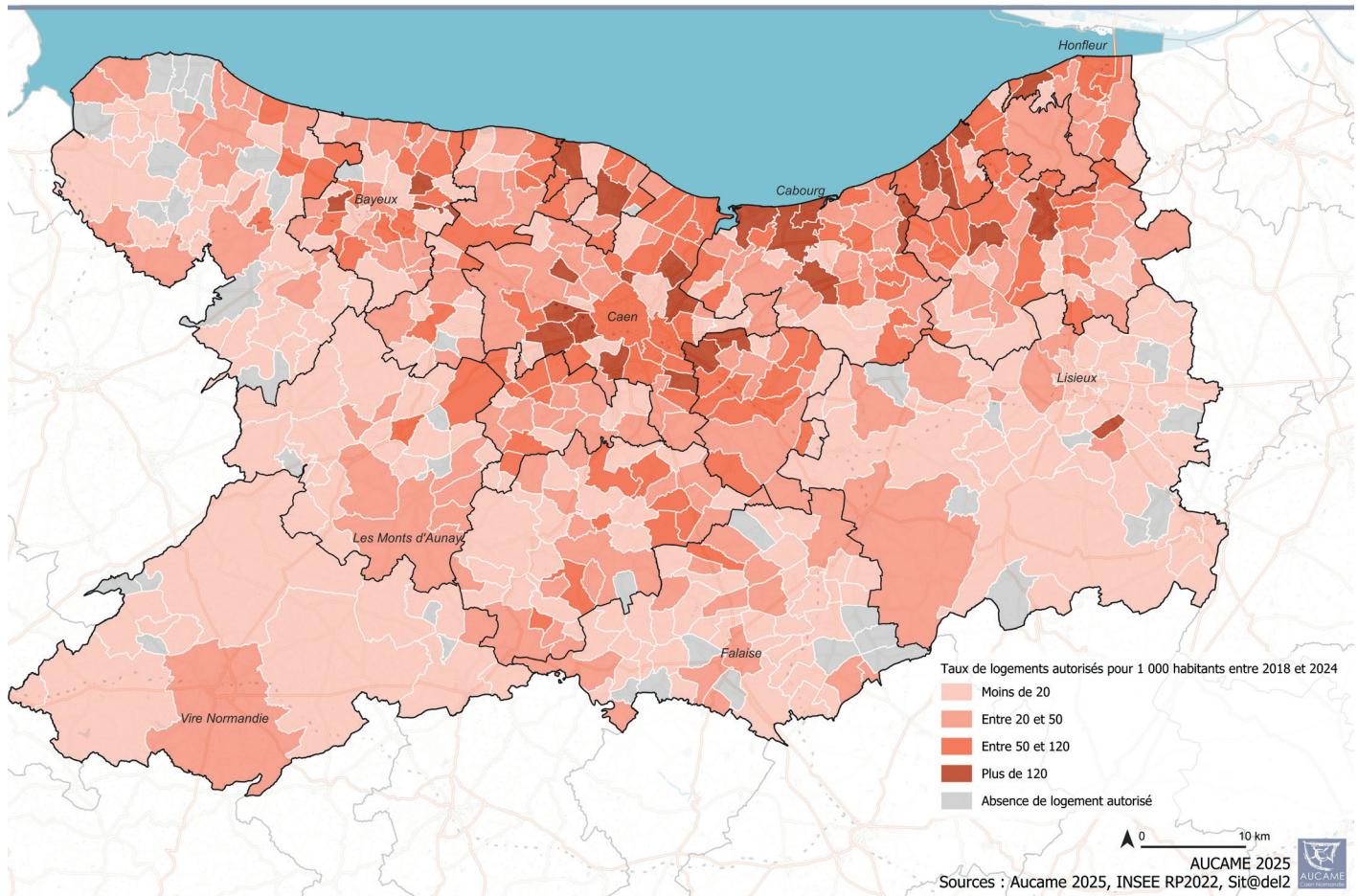
Seules Terre et Mer se distingue par une croissance démographique plus importante que les autres territoires du SCoT Bessin, sa population passant de 16 940 habitants en 2016 à 17 577 en 2022 (+ 0,62 % sur la période). Cette dynamique repose sur un **double moteur** : un **solde naturel positif** (+ 295) et un **solde migratoire également excédentaire** (+342). Malgré cette croissance, le territoire connaît un **vieillissement relatif** de sa population, l'indice de jeunesse reculant de 1,07 en 2016 à 0,90 en 2022. L'indice est le plus élevé du SCoT Bessin indiquant un territoire à la population relativement plus jeune que les deux autres EPCI. La taille moyenne des ménages continue de diminuer, atteignant 2,43 personnes en 2022 contre 2,54 en 2016, signe de ménages plutôt familiaux.

Sur le plan économique, l'emploi progresse légèrement, passant de 2 900 en 2016 à plus de 3 000 en 2022, soit une **hausse de + 4 %**, supérieure à celle observée à Isigny-Omaha mais inférieure à Bayeux Intercom (+ 7 %). Du point de vue des conditions de vie, le **revenu médian** atteint 24 350 € en 2021, en hausse par rapport à 2016 (21 991 €). C'est le revenu le plus élevé des trois intercommunalités. Le **taux de pauvreté diminue légèrement**, passant de 6,2 % à 6,0 %, un niveau sensiblement inférieur à celui observé dans les autres intercommunalités du SCoT.

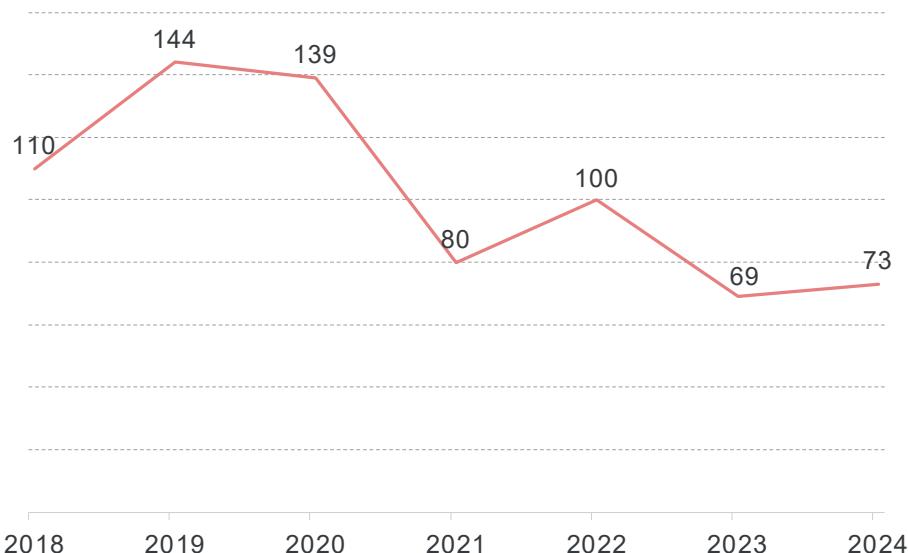
Habitat & dynamiques de construction

(Sources : INSEE RP, SITADEL, RPLS)

Taux de logements autorisés pour 1 000 habitants entre 2018 et 2024

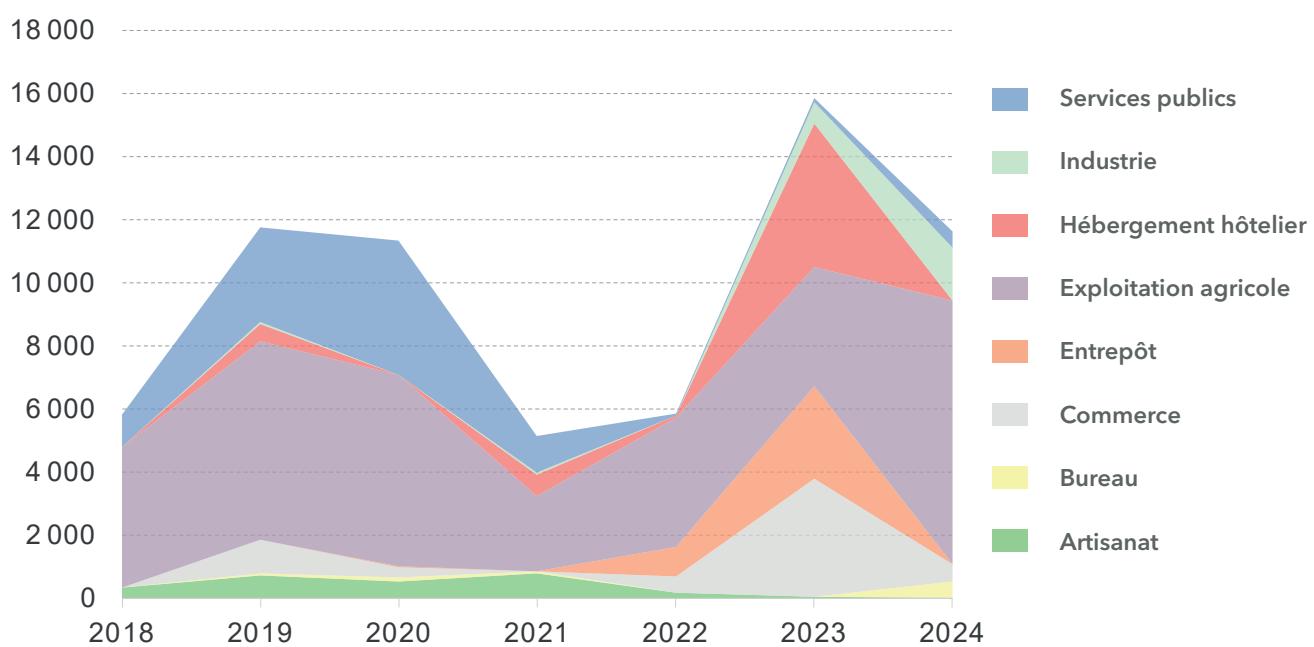


Nombre de logements autorisés par année



	Seulles Terre & Mer	Ter'Bessin
Nombre de résidences principales - 2022	7 146	32 861
Part du logement locatif social - 2024	4 %	13 %
Nombre de logements autorisés pour 1 000 habitants - 2018-2024	41	35

Surfaces de plancher autorisées en m² locaux non résidentiels



Avec environ **7 100 résidences principales**, Seulles Terre et Mer représente plus de 20 % du parc de logements du SCoT du Bessin. Son parc se distingue par une part très faible de logements sociaux (**à peine 4 %**), soit un niveau bien inférieur à Bayeux Intercom (près de 20 %) comme à Isigny-Omaha (16 %).

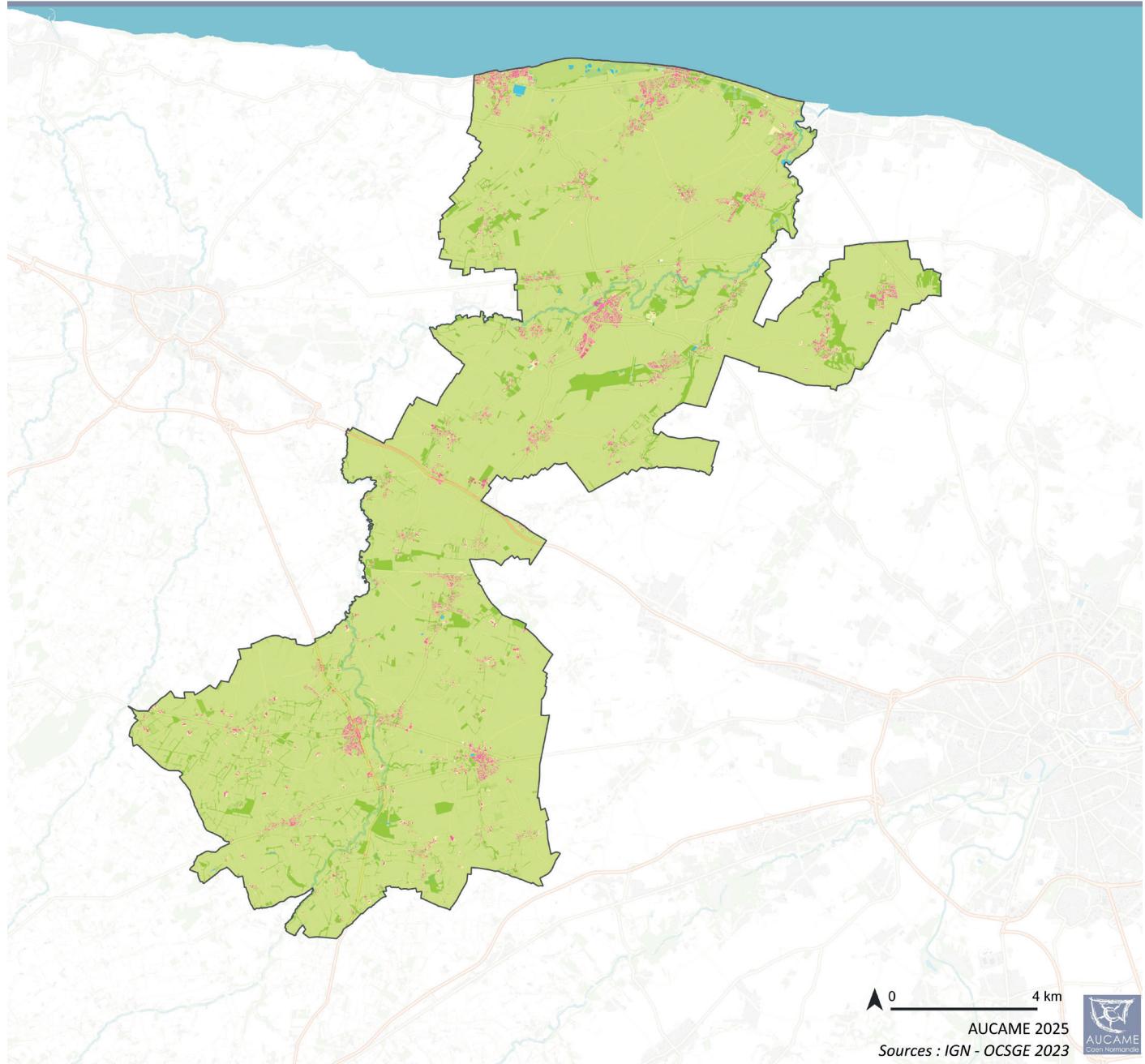
Entre 2018 et 2024, plus de **700 logements ont été autorisés** dans le territoire, ce qui correspond à un rythme de **41 logements pour 1 000 habitants**. Ce niveau est très proche de celui observé à Bayeux Intercom (42), mais nettement plus élevé que celui d'Isigny-Omaha (23). Seulles Terre et Mer se situe donc dans une dynamique de construction intermédiaire, proche de celle de Bayeux Intercom, probablement en lien avec sa position entre le pôle bayeusain et la métropole caennaise.

Enfin, les surfaces de plancher autorisées entre 2019 et 2024 révèlent une orientation très marquée vers les **exploitations agricoles (plus de 8 000 m² en 2024)**, mais également des volumes significatifs dans les **commerces (près de 3 800 m² en 2023)** et, ponctuellement, dans les **entrepôts (près de 3 000 m² en 2023)**. Si Bayeux Intercom se distingue par une forte diversification et Isigny-Omaha Intercom par son orientation agricole, Seulles Terre et Mer affiche un profil hybride, combinant fonctions agricoles et commerciales, mais avec une présence plus modeste dans le tertiaire.

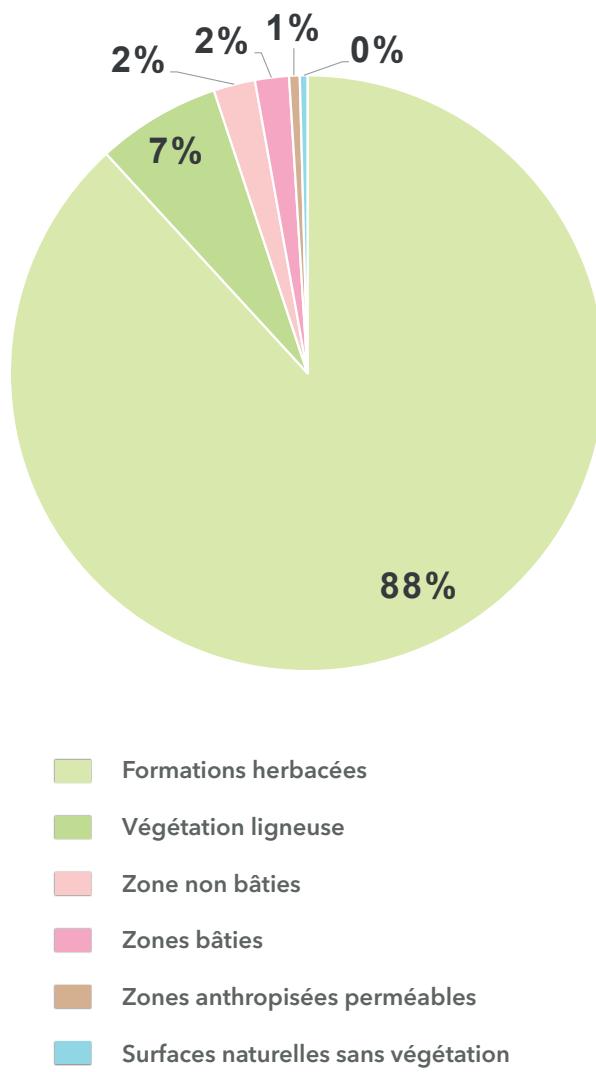
Couverture du sol

(Source : OCSGE - Traitements Aucame)

Occupation du sol : couverture en 2023



Répartition de la couverture du sol de Seulles Terre & Mer



La couverture de Seulles Terre et Mer est dominée par les formations herbacées (88 %), affirmant la vocation agricole du territoire.

Les zones bâties représentent environ 1,8 % de la surface, essentiellement autour de Creully et de la frange littorale.

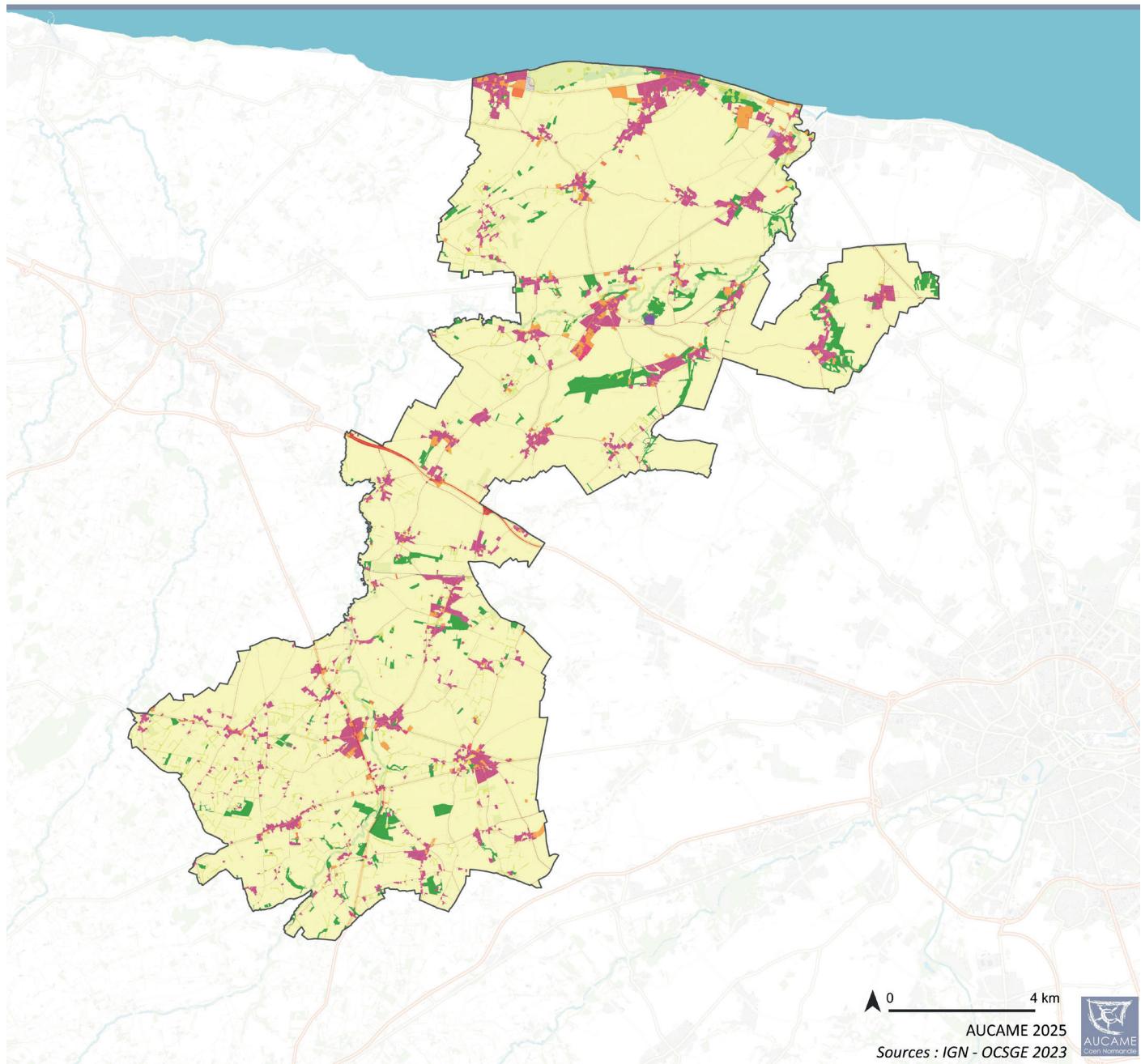
La végétation ligneuse (les arbres) est peu représentée (6,7 %), mais joue un rôle structurant dans le bocage encore présent par endroits. Les surfaces artificielles non bâties et anthropisées perméables restent marginales.

La carte met en évidence un territoire largement agricole, structuré par un maillage urbain peu dense, avec quelques taches concentrées sur la côte et à proximité des axes structurants.

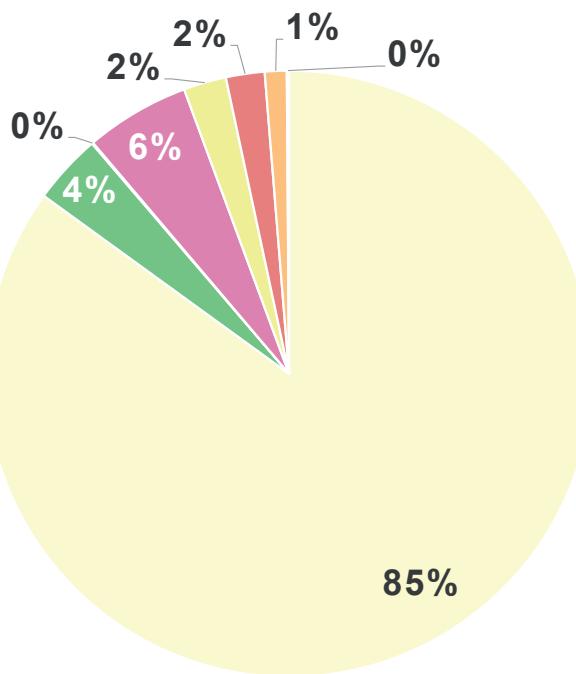
Usages du sol

(Source : OCSGE - Traitements Aucame)

Occupation du sol : usage en 2023



Répartition des usages du sol de Seulles Terre & Mer



- Agriculture
- Sylviculture
- Autres productions primaires
- Résidentiel
- Sans usages
- Réseaux de transport et d'utilité publique, logistique
- Production tertiaire
- Autres usages

Du point de vue des usages, l'**agriculture domine (85 %)**, suivie par la sylviculture qui atteint 3 %.

Les usages résidentiels sont présents à près de 5,5 %. Les activités économiques sont modestes mais visibles, souvent associées au tourisme littoral et aux zones artisanales en périphérie.

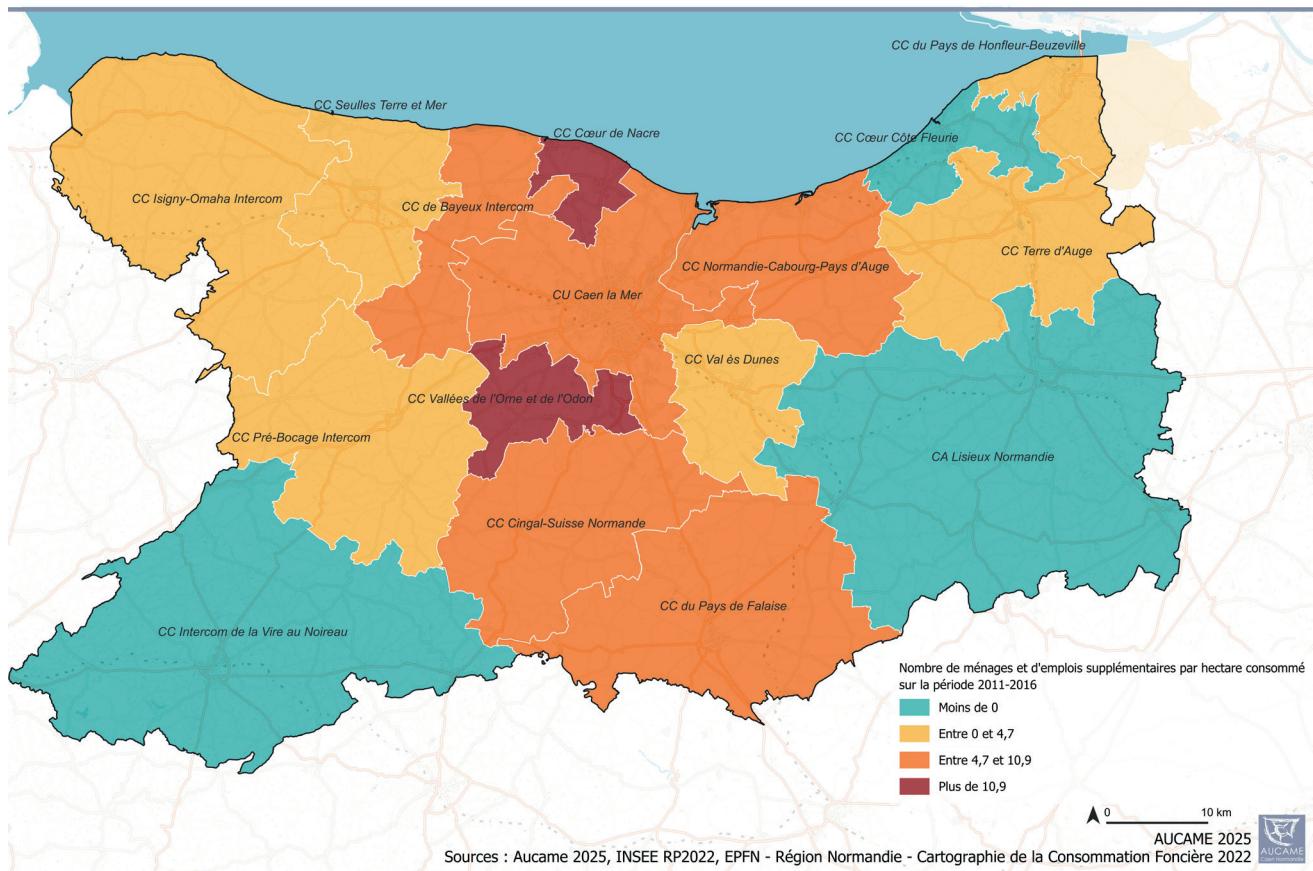
Enfin, une petite part du territoire est classée « sans usage » traduisant une emprise des espaces naturels assez limitée.

La carte illustre un contraste entre l'arrière-pays agricole et la frange littorale plus urbanisée. Seulles Terre et Mer apparaît donc comme un territoire agricole dominant, mais avec une relative présence des espaces urbains.

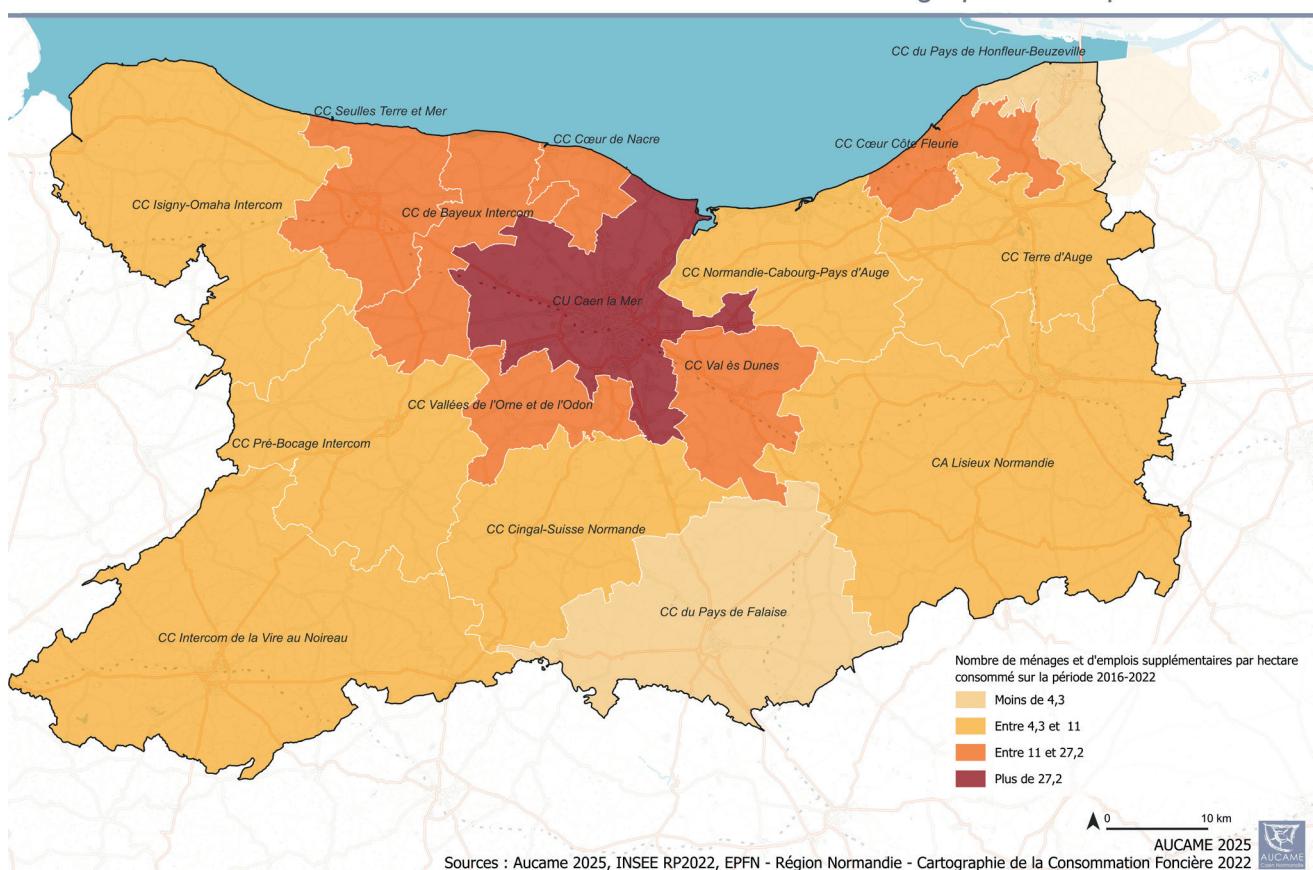
Consommation d'espace

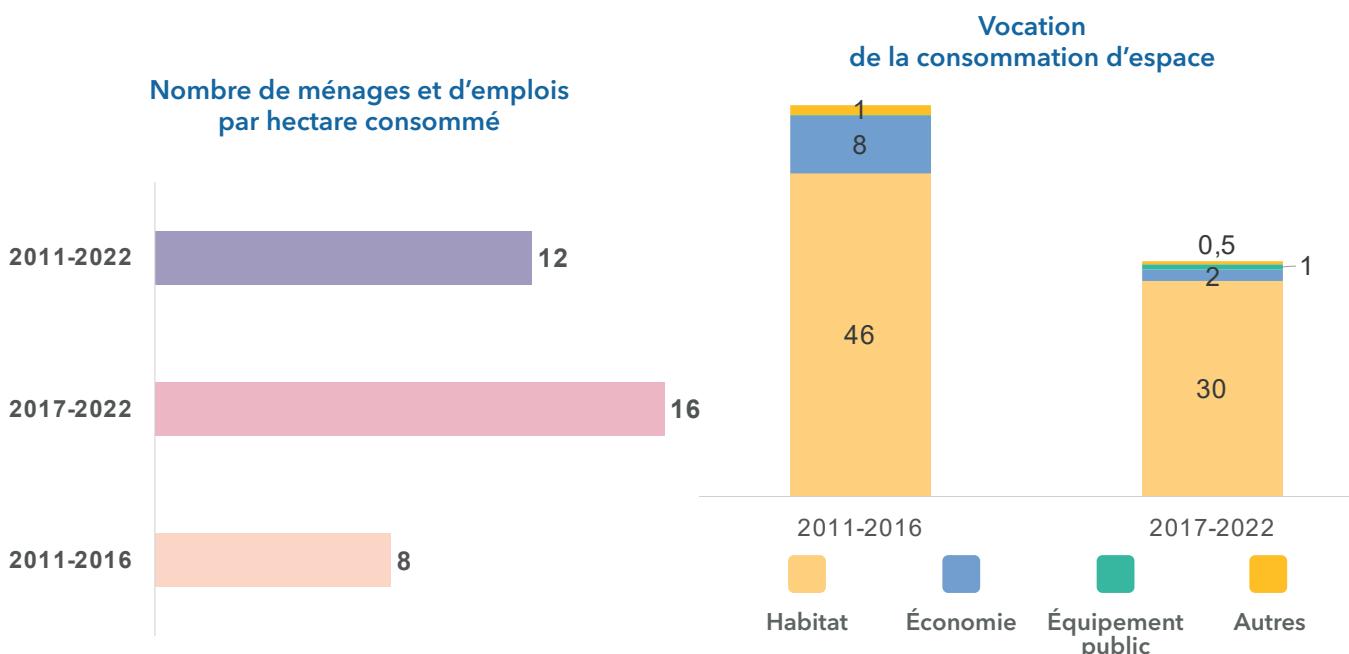
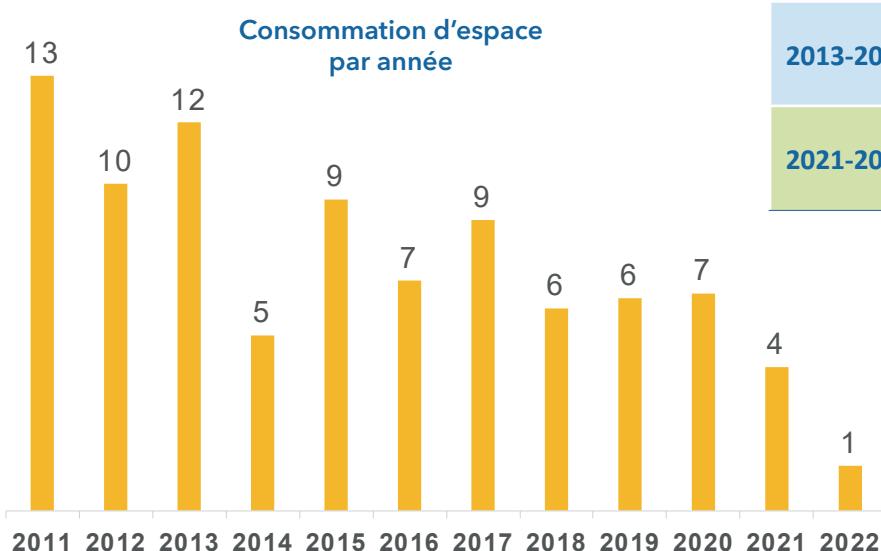
(Sources : CCF - EPFN et Région Normandie - INSEE RP 2022)

Éfficacité de la consommation foncière entre 2011 et 2016 - Démographie et emploi



Éfficacité de la consommation foncière entre 2016 et 2022- Démographie et emploi





Seulles Terre et Mer présente une consommation foncière modérée qui a diminué de 40 % entre 2011-2016 et 2017-2022, une baisse similaire aux autres EPCI mais en partant d'un volume plus faible. Sur la période **2011-2016**, un peu plus de **57 ha/an ont été mobilisés**, puis la consommation se réduit à environ **34 ha entre 2017 et 2022**. Ce niveau place Seulles Terre et Mer en retrait par rapport à Bayeux Intercom et Isigny-Omaha Intercom.

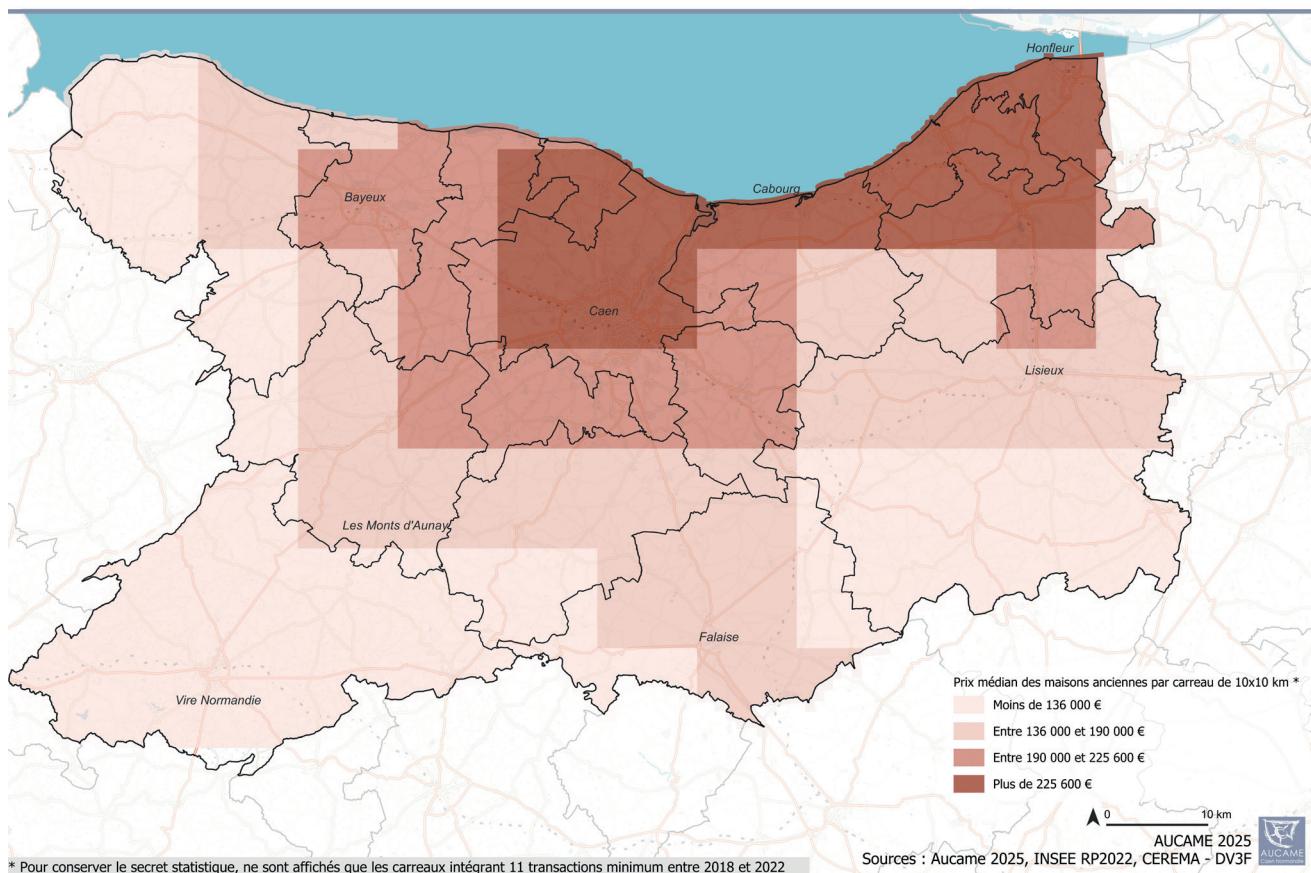
La structure de la consommation est très nette : l'habitat concentre l'essentiel des surfaces, avec environ **83 % de l'ensemble des hectares mobilisés entre 2011 et 2016**, puis **92 % sur la période récente** ce qui confirme la spécialisation résidentielle. L'activité économique reste marginale (quelques hectares sur la première période, puis quasi nulle), et les autres vocations sont insignifiantes. Ce profil le distingue nettement de Bayeux Intercom dont la consommation est plus diversifiée, voire d'Isigny-Omaha Intercom.

En matière d'efficacité, Seulles Terre et Mer présente des résultats similaires à Bayeux Intercom, c'est-à-dire plus de 10 emplois / ménages accueillis sur la période longue 2011-2022, soit le double d'Isigny-Omaha Intercom. Toutefois, l'efficacité de la consommation d'espace de Bayeux Intercom s'accroît fortement sur la période 2017-2022 tandis que celle de Seulles Terre et Mer n'augmente que légèrement.

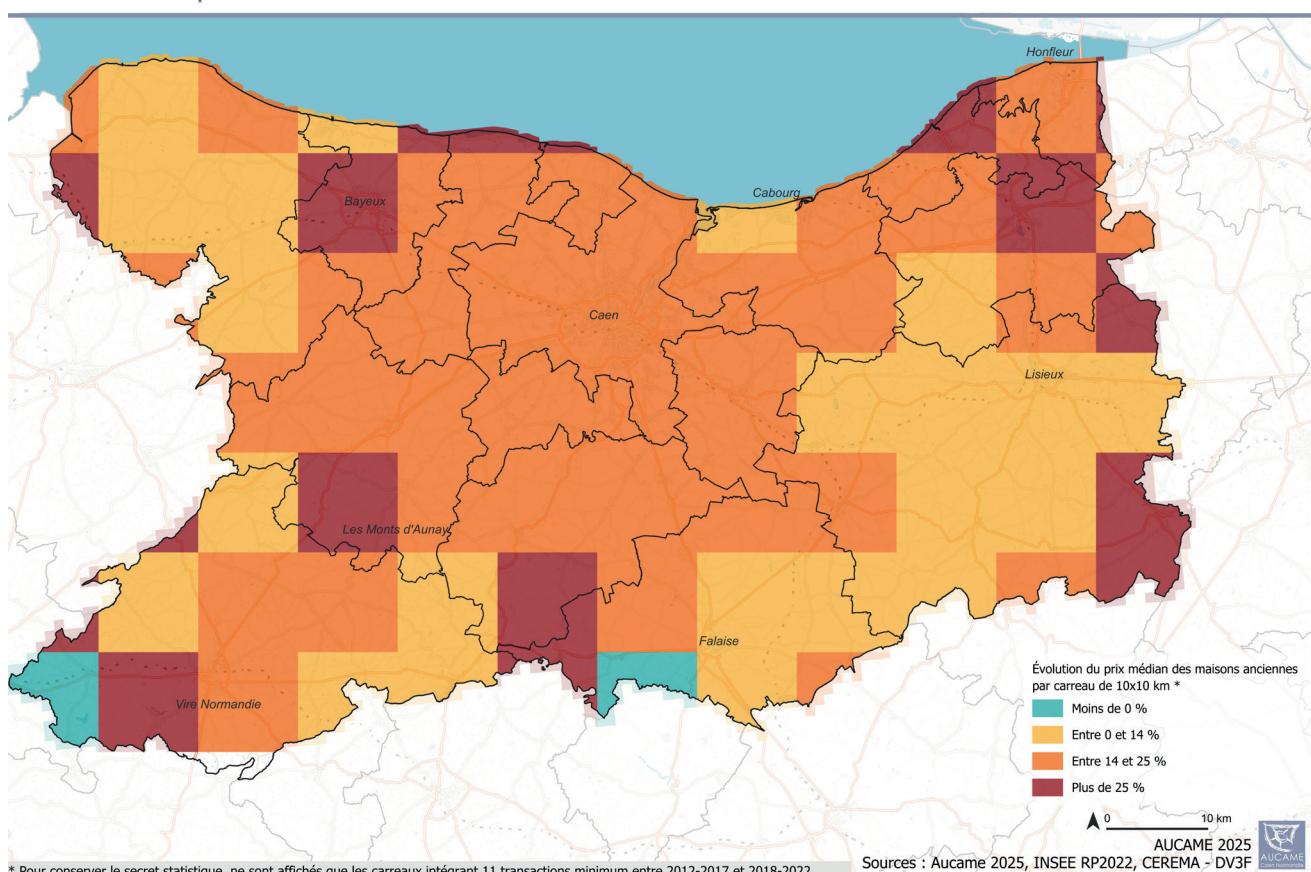
Marché des maisons

(Sources : INSEE RP2022 - CEREMA - DV3F)

Prix médian des maisons anciennes entre 2018 et 2022



Évolution du prix médian des maisons anciennes entre 2012-2017 et 2018-2022



Seules Terre & Mer	Nombre de ventes / an	Évolution		Prix médian	Évolution	
		En nombre	En %		En €	En %
2012-2017	165	+ 92	+ 56 %	172 000 €	+ 33 000 €	+ 19 %
2018-2022	257			205 000 €		

SCOT DU BESSIN		% nombre de ventes de l'EPCI dans l'ensemble des ventes du SCoT
Évolution 2012-2017/ 2018-2022		
Nombre de transactions en %	Prix médian en %	
65 %	17 %	27 %
		25 %

Prix des maisons

Quartile 3 -

Prix au-dessus duquel se situent 25 % des prix les plus élevés

Médiane -

Prix central : 50 % des prix sont inférieurs à ce montant, 50 % sont supérieurs.

Quartile 1 -

Prix au-dessous duquel se situent 25 % des prix les plus bas



Les données analysées ici couvrent la période 2012-2017 et 2018-2022. Elles ne prennent donc pas en compte la forte remontée des taux d'intérêt intervenue à partir de 2023, ni les tensions récentes sur le marché immobilier. Les résultats doivent ainsi être lus comme un état des dynamiques avant ce retournement conjoncturel.

Entre 2012-2017 et 2018-2022, Seulles Terre et Mer enregistre une progression notable de ses volumes de ventes. Le nombre moyen annuel de transactions passe **165 à 257, soit une hausse de + 56 %**. Cette croissance importante, dans un contexte similaire à l'échelle nationale et locale, traduit une attractivité importante pour un EPCI positionné entre un grand pôle urbain régional, Caen et un pôle moyen, Bayeux.

Sur le plan des prix, la tendance est également à la hausse. **Le prix médian progresse de 172 000 € à 205 000 €, soit environ + 15 %**. C'est le prix médian le plus élevé des trois intercommunalités, proche de celui de Bayeux Intercom.

L'analyse des quartiles confirme ce mouvement :

- le quartile inférieur (Q1), qui correspond aux transactions les plus abordables, passe de 132 000 € à 153 000 € (+ 16 %),
- le quartile supérieur (Q3), qui reflète les biens les plus valorisés, s'élève de 210 000 € à 258 950 € (+ 23 %).

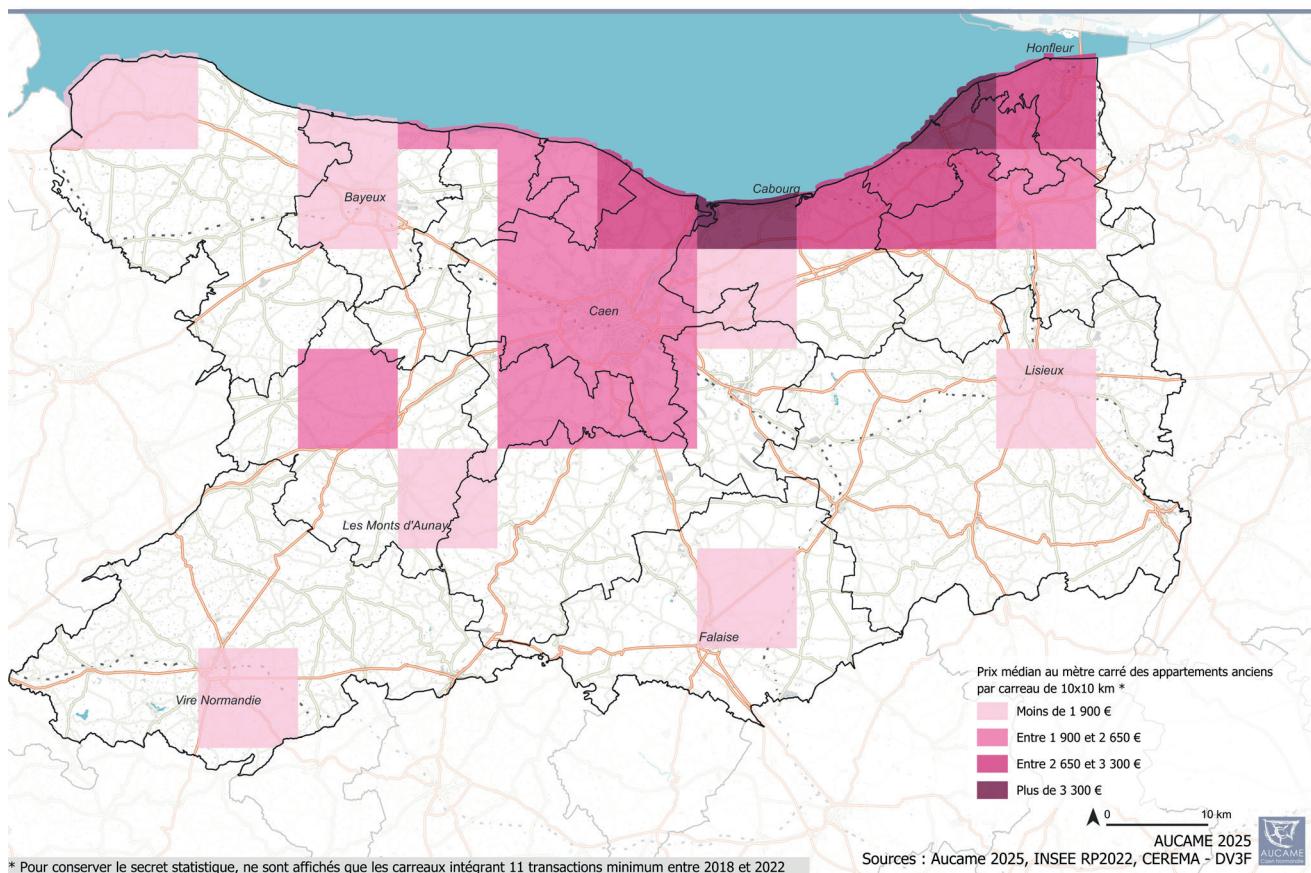
Ces évolutions indiquent que la hausse des prix touche l'ensemble du marché, aussi bien les biens d'entrée de gamme que les segments plus élevés. Toutefois, la progression légèrement plus forte du quartile supérieur suggère une montée en gamme des biens échangés, notamment autour des secteurs littoraux.

NB : Ces données concernent les biens "anciens" (plus de 5 ans au moment de la transaction).

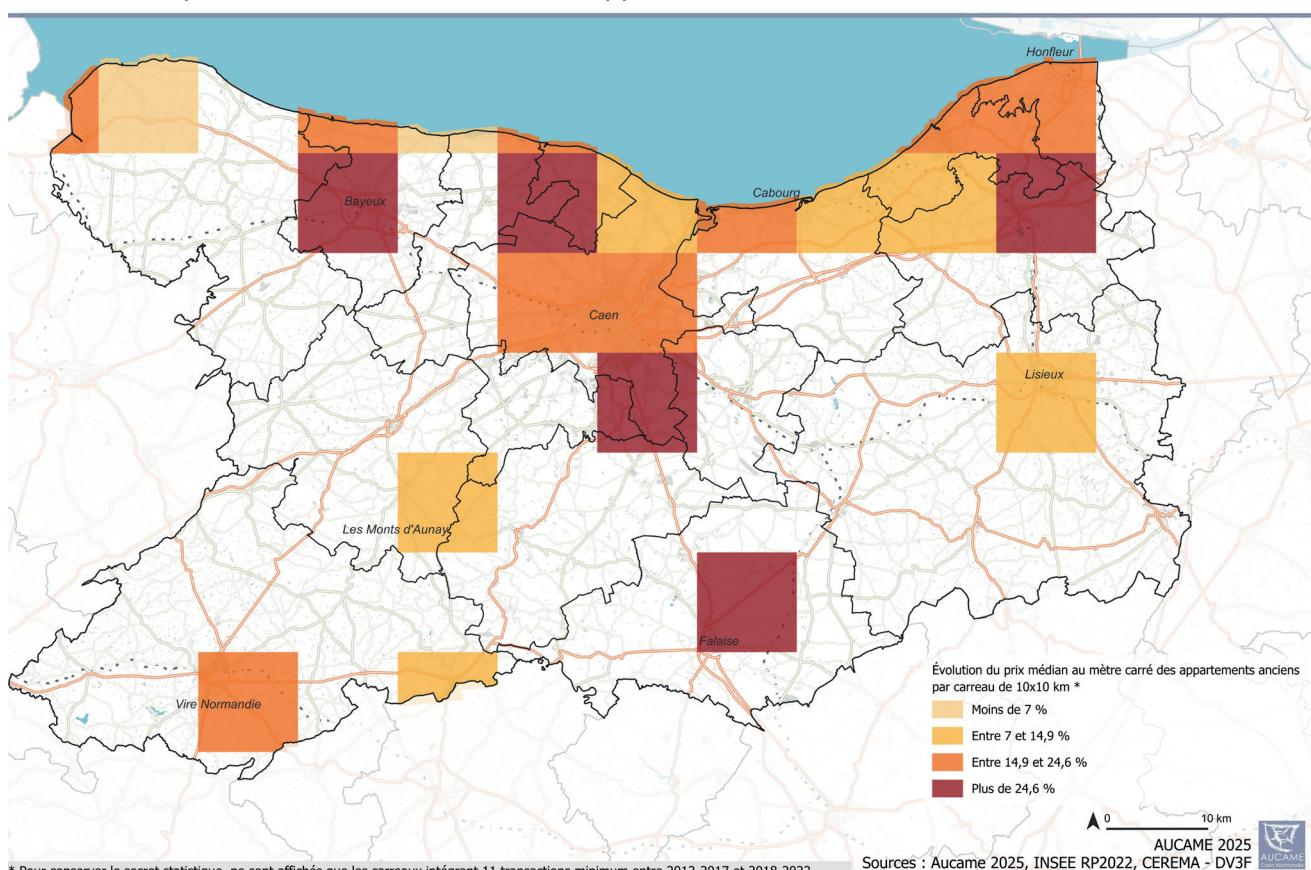
Marché des appartements

(Sources : INSEE RP2022 - CEREMA - DV3F)

Prix médian au mètre carré des appartements anciens entre 2018 et 2022



Évolution du prix médian au mètre carré des appartements anciens entre 2012-2017 et 2018-2022

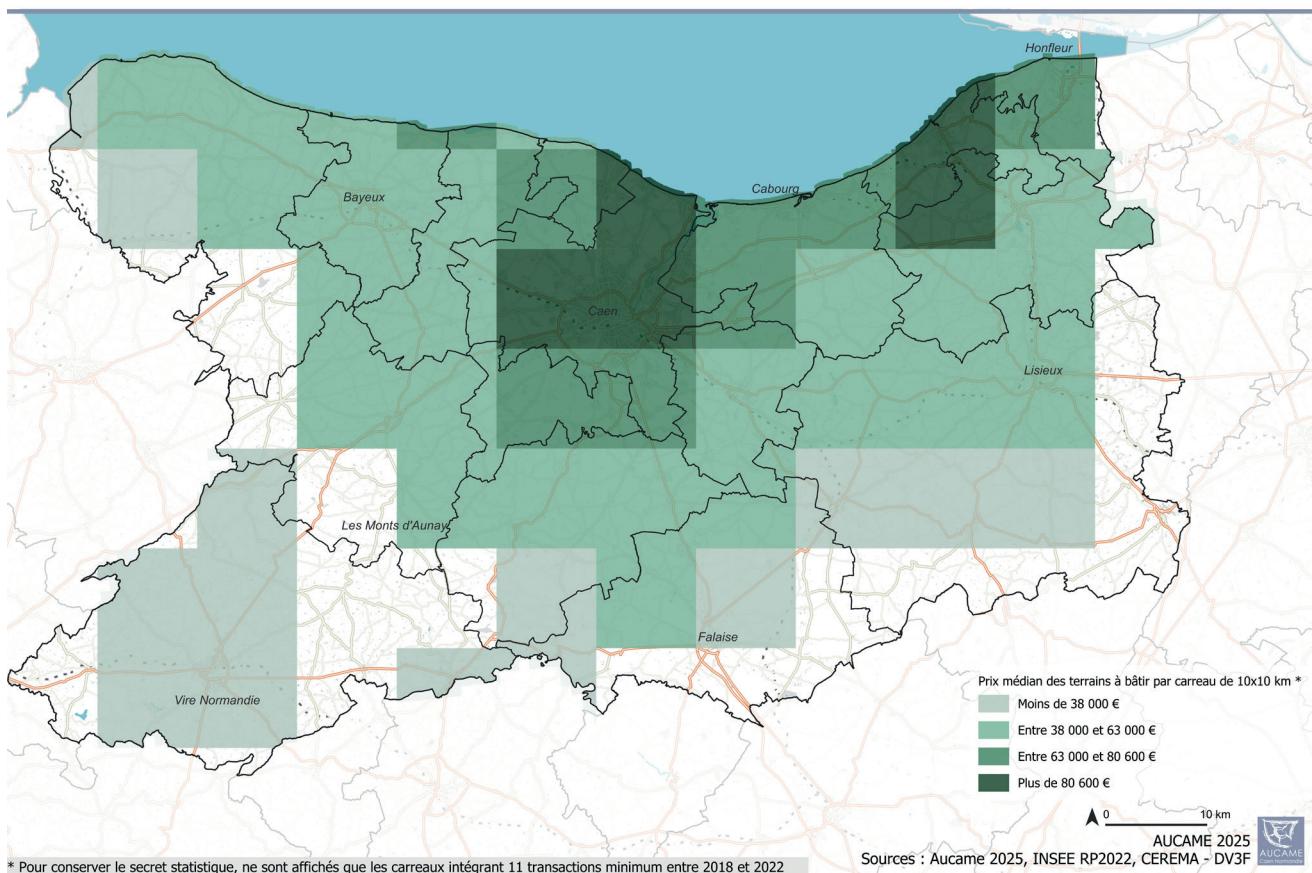


VOLUMES DE VENTES INSUFFISANTS POUR L'ANALYSE SUR CET EPCI

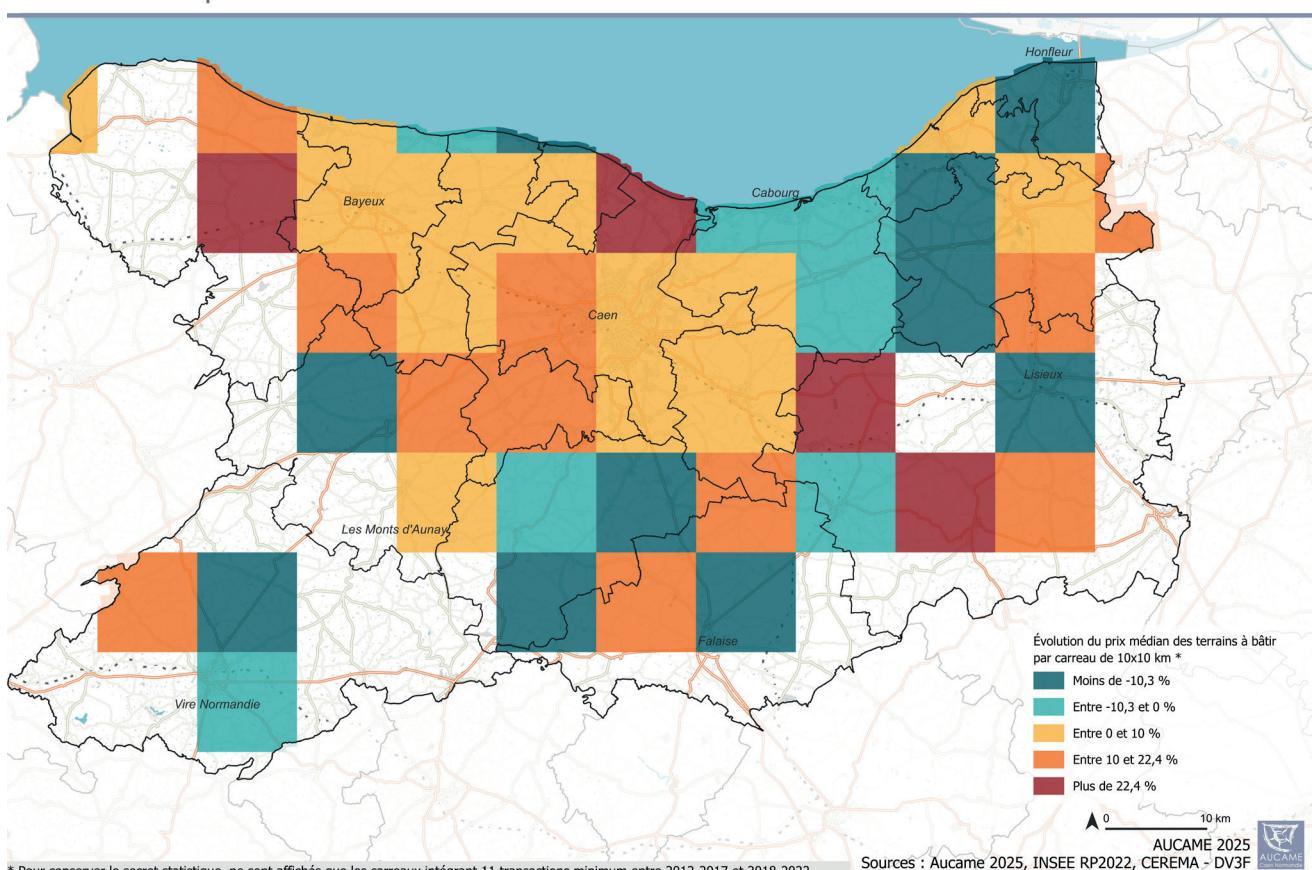
Marché des terrains à bâtir

(Sources : INSEE RP2022 - CEREMA - DV3F)

Prix médians des terrains à bâtir entre 2018 et 2022



Évolution du prix médian des terrains à bâtir entre 2012-2017 et 2018-2022



Seulles Terre & Mer	Nombre de ventes / an	Évolution		Prix médian au m ²	Prix médian	Évolution prix médian au m ²		Évolution prix médian	
		En nombre	En %			En €	En %	En €	En %
	2012-2017	60	+ 10	97 €	55 000 €	+ 16 €	+ 16 %	+ 4 950 €	+ 9 %
	2018-2022	70		113 €	59 950 €				

SCOT DU BESSIN		
Évolution 2012-2017/ 2018-2022		
Nombre de transactions en %	Prix médian au m ² en %	Prix médian en %
20 %	18 %	6 %

% nombre de ventes de l'EPCI dans l'ensemble des ventes du SCoT

2012-2017	40 %
2018-2022	39 %

Prix au m² des terrains à bâtrir

Quartile 3 -

Prix au-dessus duquel se situent 25 % des prix les plus élevés

Médiane -

Prix central : 50 % des prix sont inférieurs à ce montant, 50 % sont supérieurs.

Quartile 1 -

Prix au-dessous duquel se situent 25 % des prix les plus bas



Les données analysées ici couvrent la période 2012-2017 et 2018-2022. Elles ne prennent donc pas en compte la forte remontée des taux d'intérêt intervenue à partir de 2023, ni les tensions récentes sur le marché immobilier. Les résultats doivent ainsi être lus comme un état des dynamiques avant ce retournement conjoncturel.

Entre 2012-2017 et 2018-2022, Seulles Terre et Mer enregistre une progression légère de son marché des terrains à bâtrir. Le nombre annuel moyen de ventes passe de **60 à 70, soit une hausse d'environ + 16 %**. Cette dynamique se situe à mi-chemin entre Bayeux Intercom, où les volumes ont diminué et la forte augmentations (sur des volumes plus faibles) du marché des terrains à bâtrir d'Issigny-Omaha Intercom.

Les prix connaissent une évolution modérée :

- **en valeur totale**, le prix médian passe de **55 000 € à 59 000 €**, soit **+ 9 %, la plus faible des trois intercommunalités**. Le quartile inférieur progresse de 47 000 à 48 600 € (+ 3 %), tandis que le quartile supérieur augmente de 64 900 € à 75 000 € (+ 16 %).
- **au m²**, la hausse est plus nette : le prix médian passe de **97 €/m² à 113 €/m²**, soit **+ 16 %, la plus faible des EPCI du SCoT Bessin**. Les évolutions concernent l'ensemble de la gamme, avec une progression de + 19 % pour les terrains les moins chers et de + 14 % pour les plus valorisés.

Au m², le prix médian pour la période 2018-2022 est plus élevé à Seulles Terre et Mer. Comme ailleurs, l'augmentation plus forte des prix au m² que du prix médian traduit un renchérissement du prix des terrains moins visibles car dans le même temps la surface des terrains a tendance à diminuer.



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 : ludivine.collette@aucame.fr

Directeur de publication : Patrice DUNY