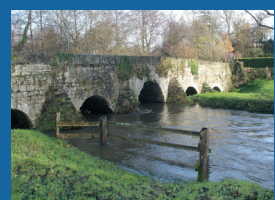


# Tableau de bord Habitat-Foncier 2025

## Communauté de communes Seules Terre et Mer

TABLEAUX DE BORD  
HABITAT  
FONCIER  
AUCAME



RÉALISATION :



AUCAME  
Caen Normandie

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 Seules Terre & Mer
- SCoT Bessin

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



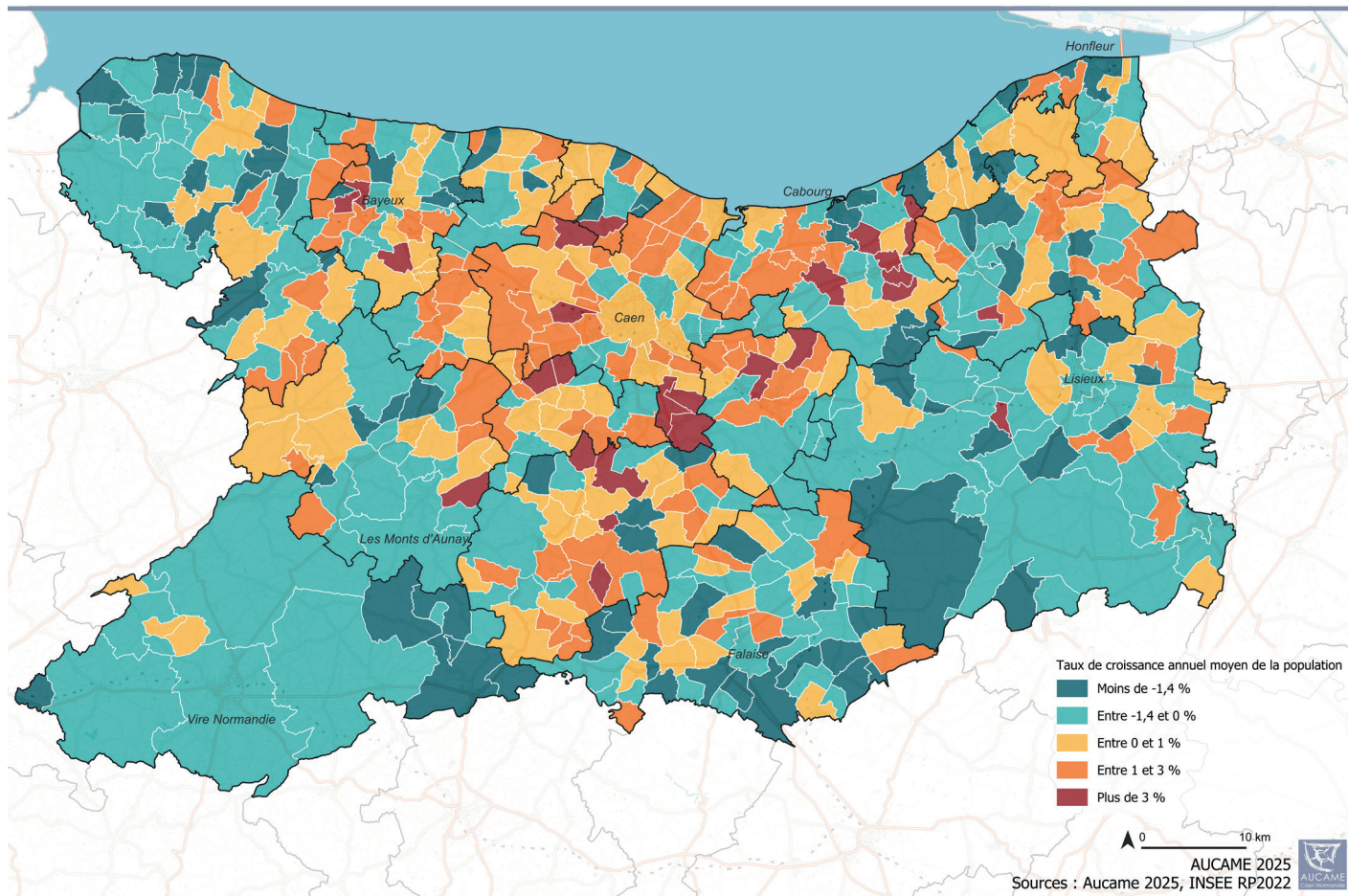
Ils sont consultables et téléchargeables sur le [site de l'Aucame](https://www.aucame.fr/).

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

		Seulles Terre et Mer	SCoT Ter'Bessin	Calvados
	Nombre habitants 2022	17 577	73 936	704 605
	Nombre habitants 2016	16 940	73 896	693 679
	Taux croissance annuel moyen 2016-2022	0,6	0,0	0,26
	Taux croissance annuel moyen 2011-2016	0,8	0,3	0,3
	Indice jeunesse 2022	0,9	0,7	0,8
	Indice jeunesse 2016	1,1	0,8	0,9
	Taille moyenne des ménages 2022	2,4	2,2	2,1
	Taille moyenne des ménages 2016	2,5	2,3	2
	Solde migratoire 2016-2022	342	-838	13 321
	Solde migratoire 2011-2016	341	228	2 483
	Solde naturel 2016-2022	295	878	- 2 395
	Solde naturel 2011-2016	348	890	6 487
	Nombre emplois 2022	3 017	23 528	291 506
	Nombre emplois 2016	2 901	22 291	275 307
	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

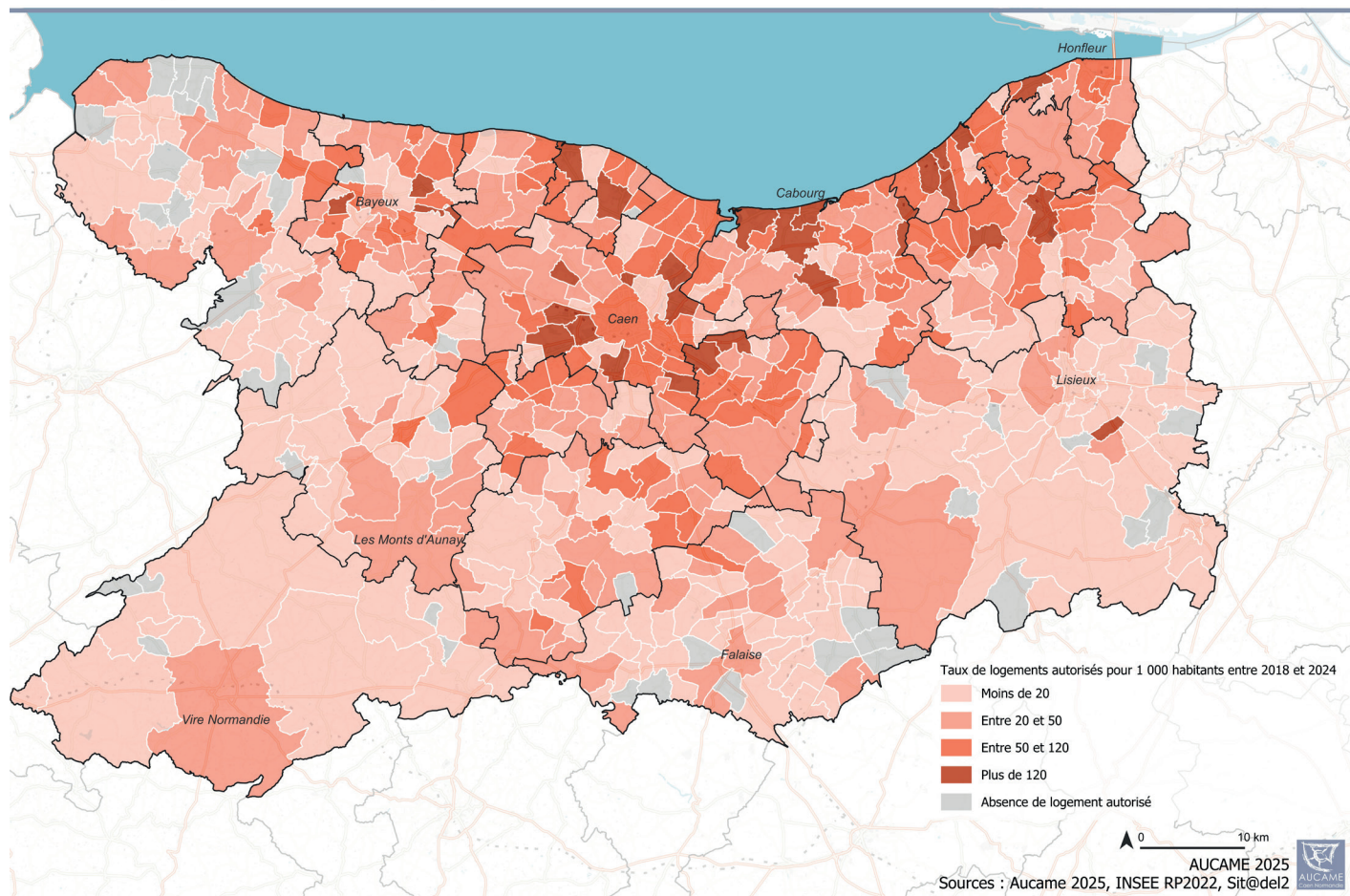


Seulles Terre et Mer se distingue par une croissance démographique plus importante que les autres territoires du SCoT Bessin, sa population passant de 16 940 habitants en 2016 à 17 577 en 2022 (+ 0,62 % sur la période). Cette dynamique repose sur un **double moteur** : un **solde naturel positif** (+ 295) et un **solde migratoire également excédentaire** (+342). Malgré cette croissance, le territoire connaît un **vieillessement 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.

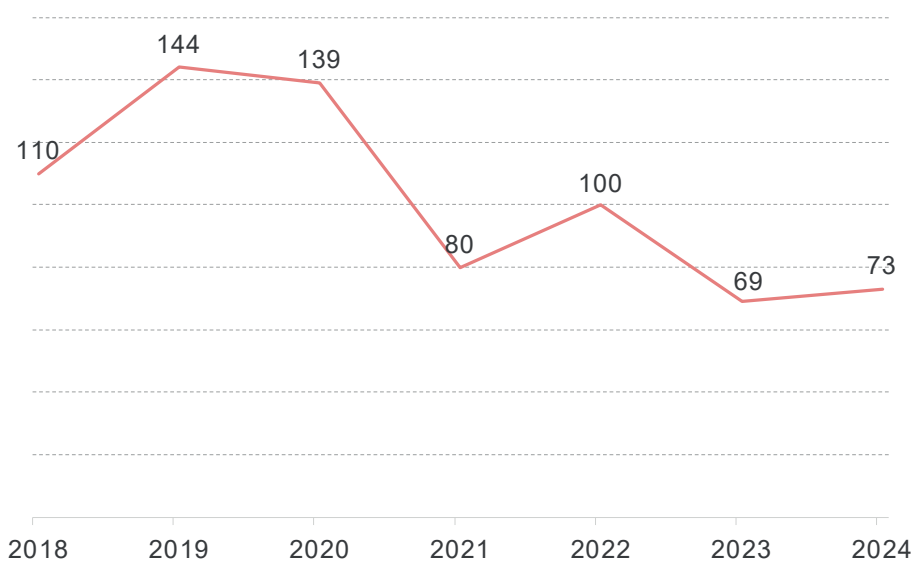
Sur le plan économique, l'emploi progresse légèrement, passant de 2 900 en 2016 à plus de 3 000 en 2022, soit une **hausse de + 4 %**, supérieure à celle observée à Isigny-Omaha mais inférieure à Bayeux Intercom (+ 7 %). Du point de vue des conditions de vie, le **revenu médian** atteint 24 350 € en 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.



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



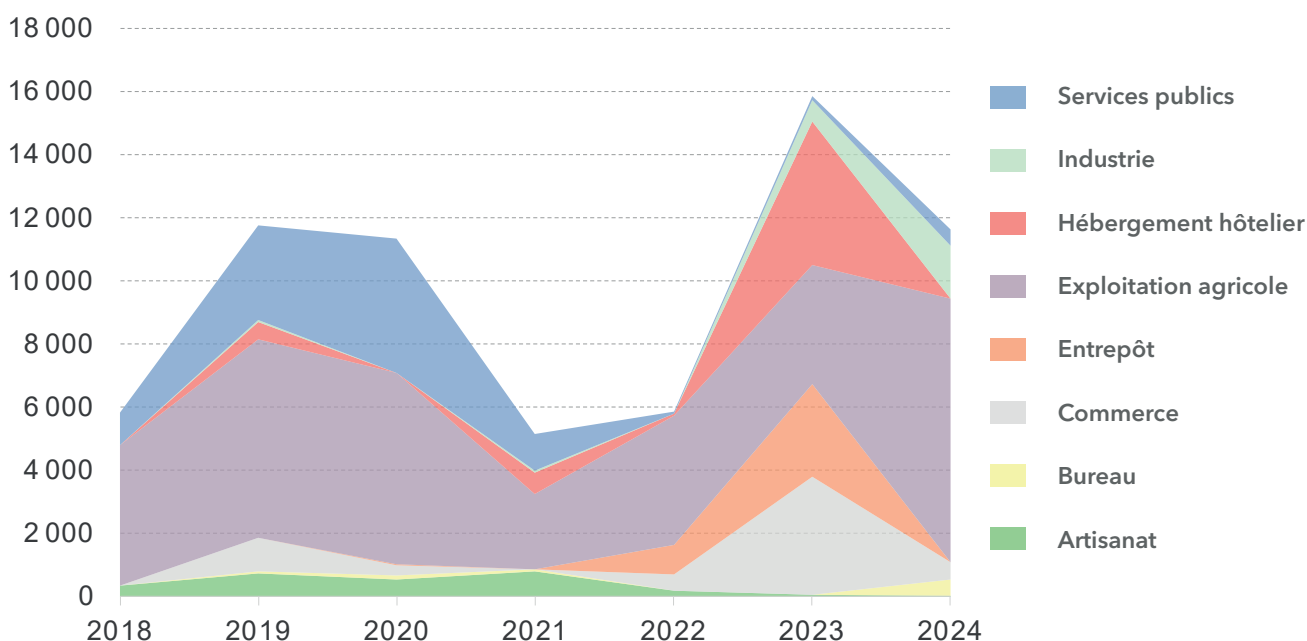
## Nombre de logements autorisés par année





	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 m<sup>2</sup>  
locaux non résidentiels

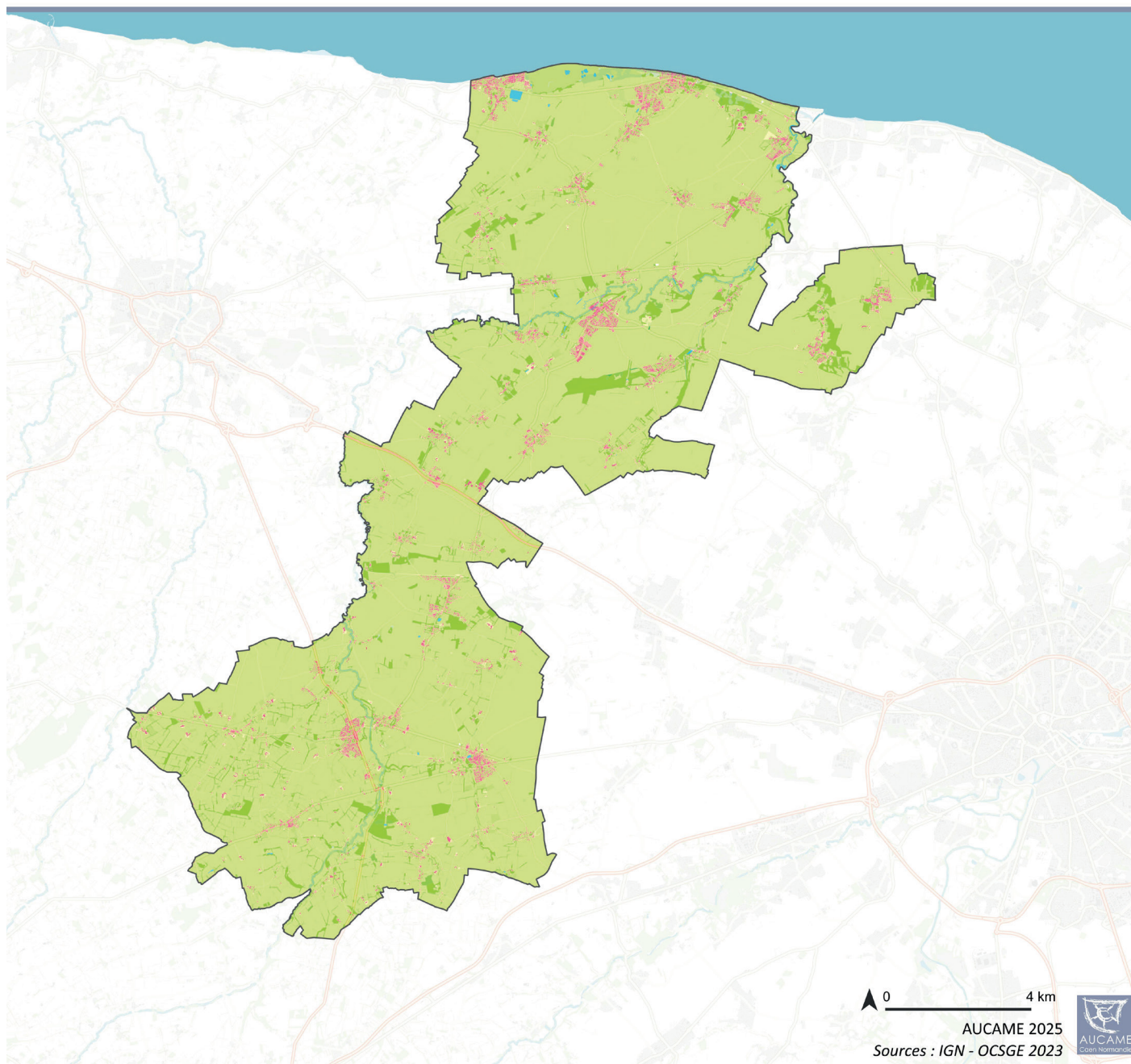


Avec environ **7 100 résidences principales**, Seulles Terre et Mer représente plus de 20 % du parc de logements du SCoT du Bessin. Son parc se distingue par une part très faible de logements sociaux (**à peine 4 %**), soit un niveau bien inférieur à Bayeux Intercom (près de 20 %) comme à Isigny-Omaha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

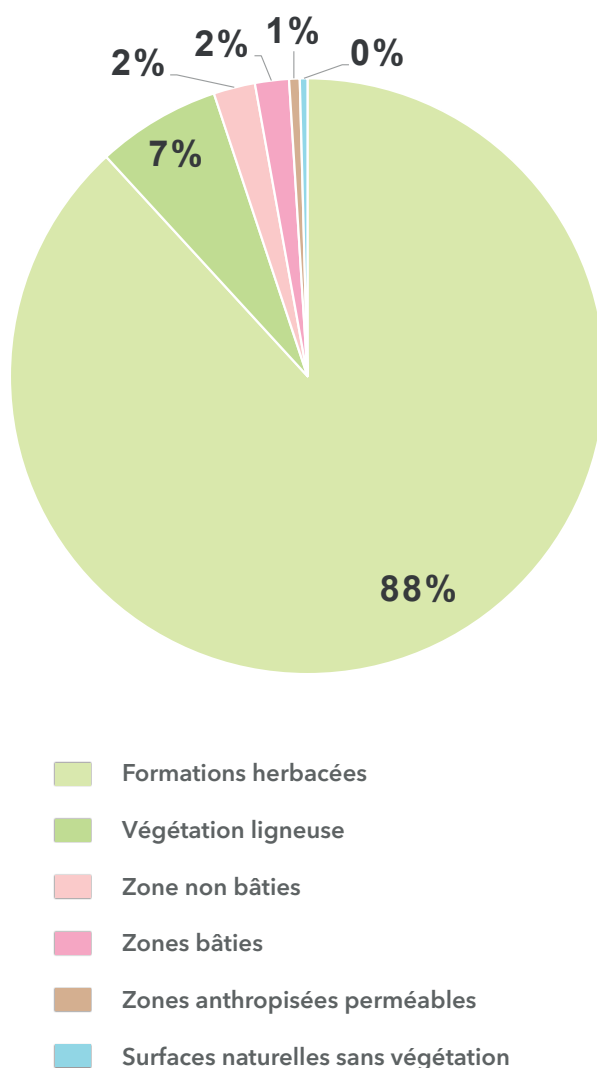
**Entre 2018 et 2024, plus de 700 logements ont été autorisés** dans le territoire, ce qui correspond à un rythme de **41 logements pour 1 000 habitants**. Ce niveau est très proche de celui observé à Bayeux Intercom (42), mais nettement plus élevé que celui d'Isigny-Omaha (23). Seulles Terre et Mer 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.

### 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.

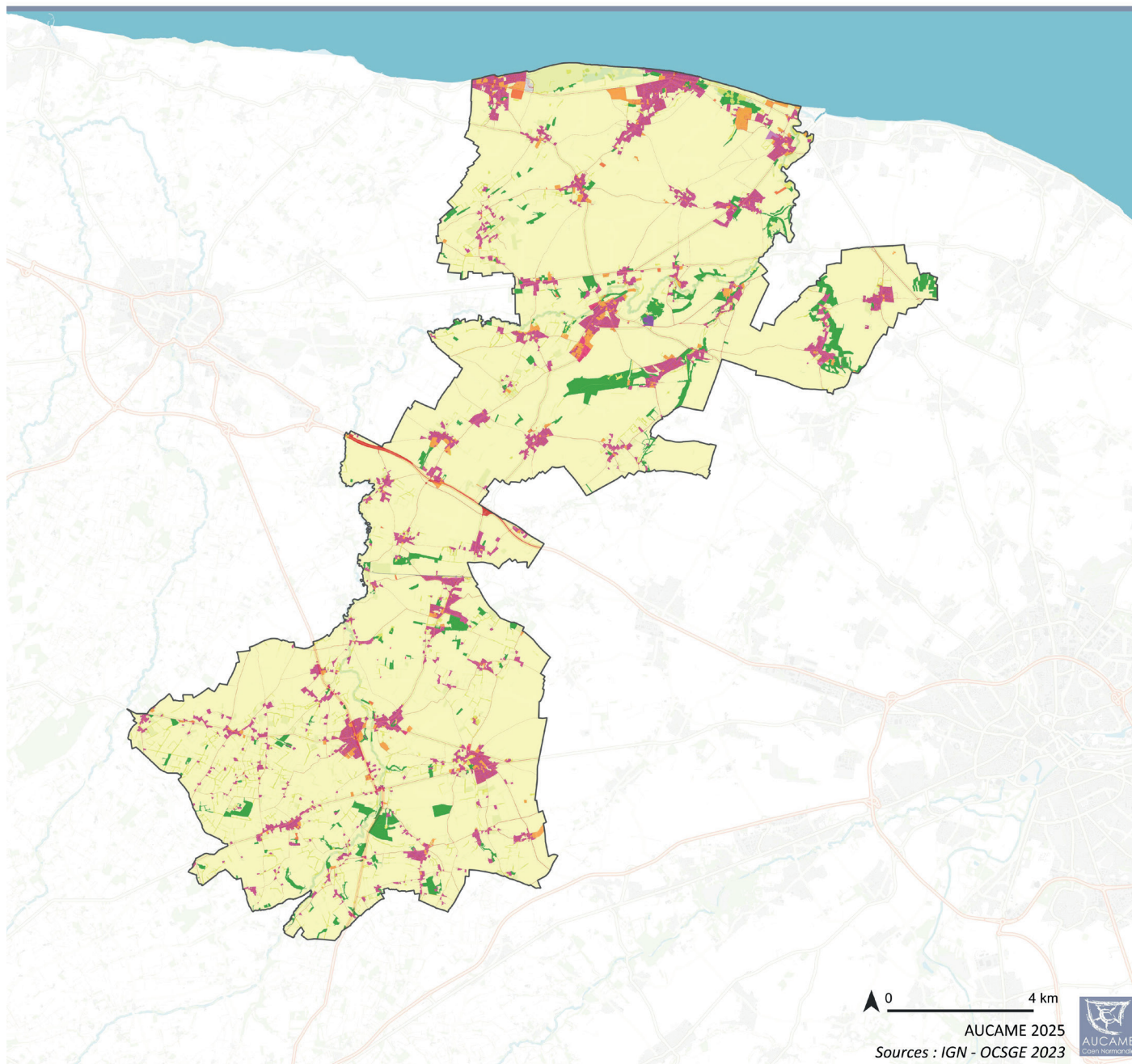
Les zones bâties représentent environ 1,8 % de la surface, essentiellement autour de Creully et de la frange littorale.

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.

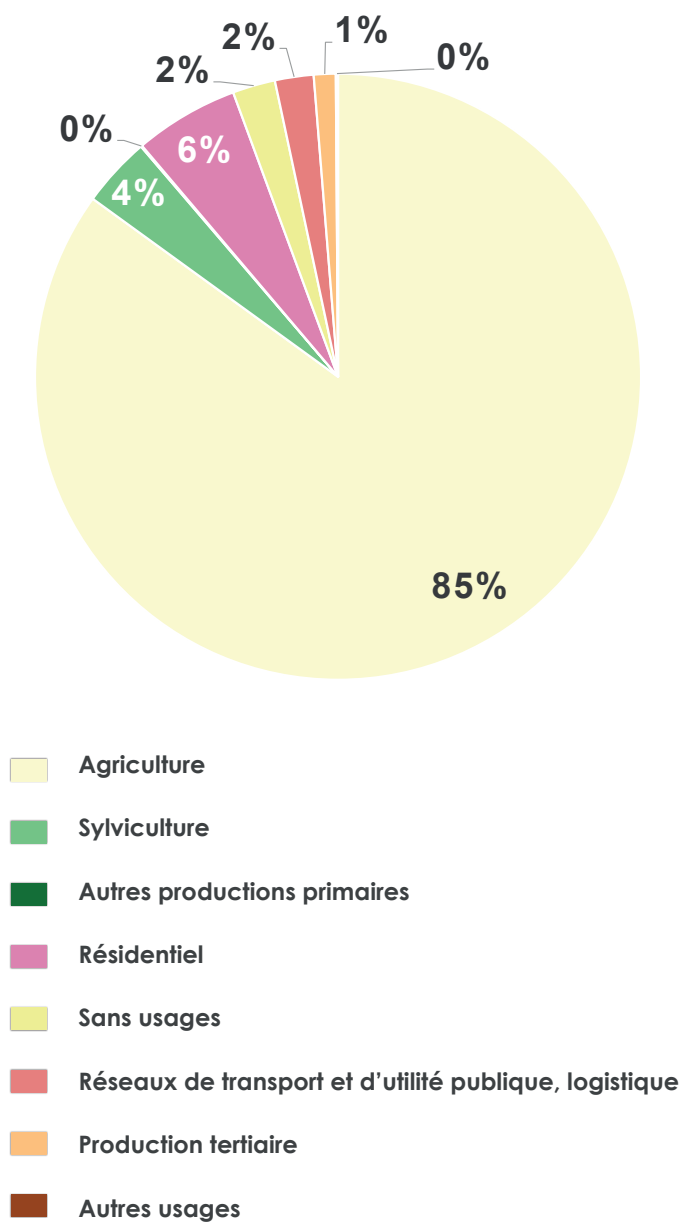
La carte met en évidence un territoire largement agricole, structuré par un maillage urbain peu dense, avec quelques taches concentrées sur la côte et à proximité des axes structurants.



### Occupation du sol : usage en 2023



Répartition des usages du sol  
de Seulles Terre & Mer



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

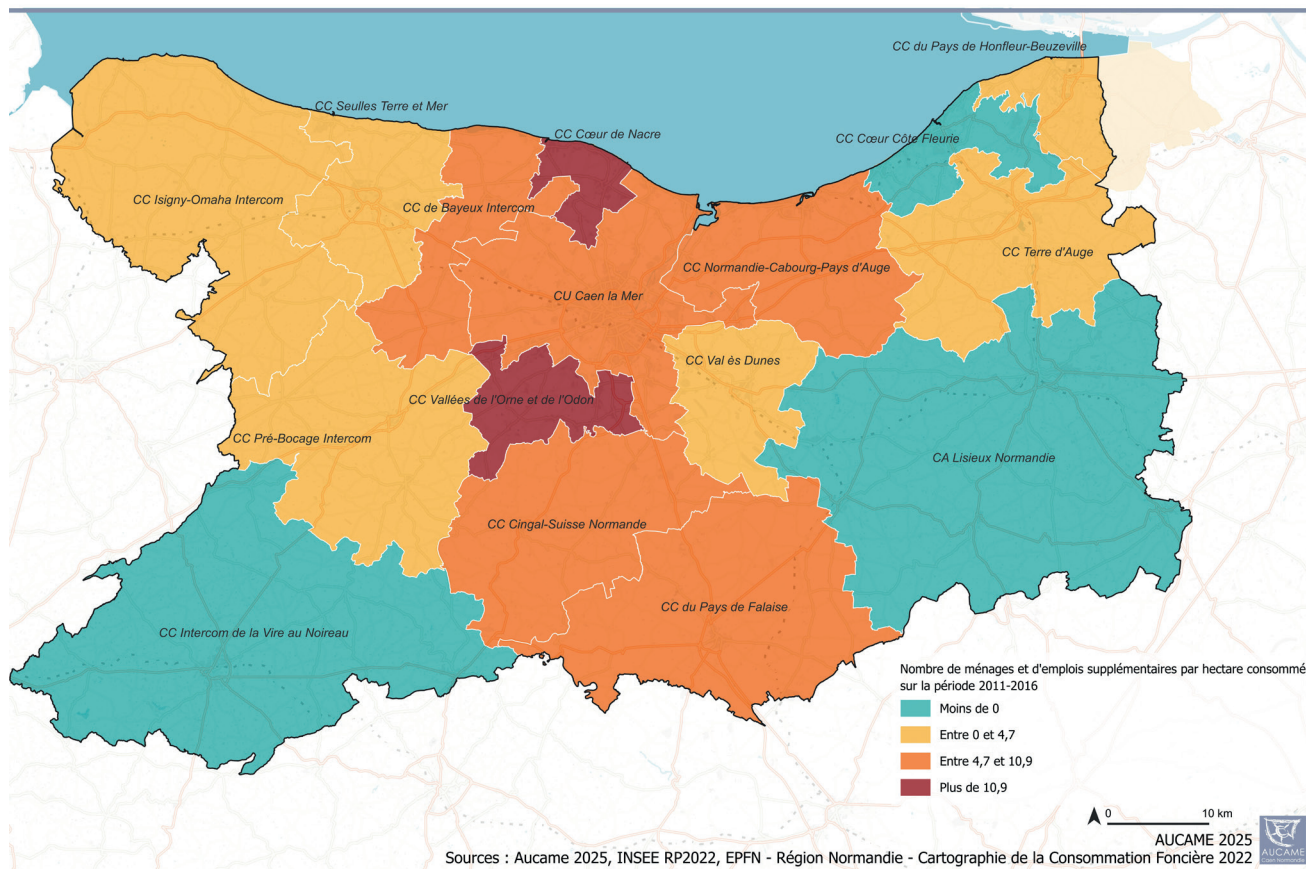
Les usages résidentiels sont présents à près de 5,5 %. Les activités économiques sont modestes mais visibles, souvent associées au tourisme littoral et aux zones artisanales en périphérie.

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

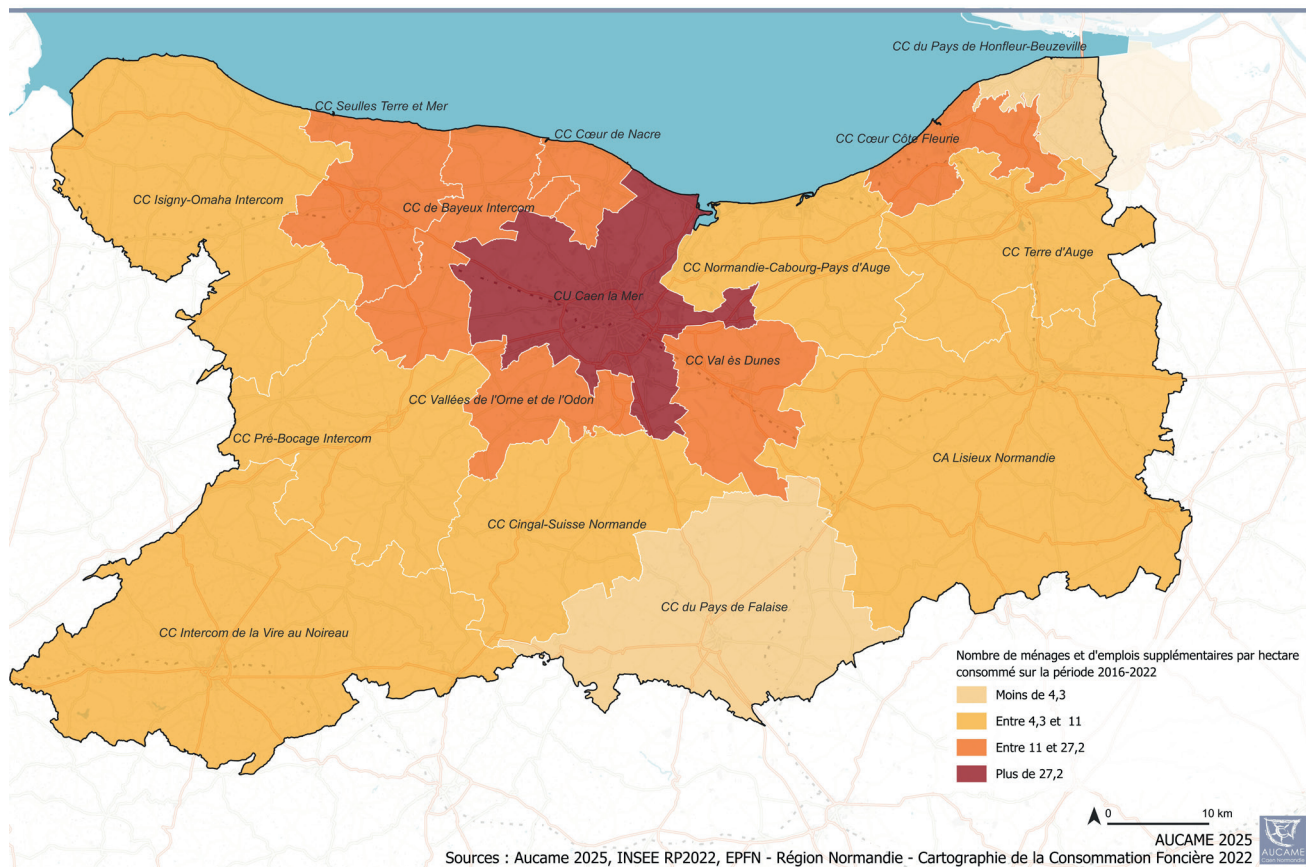
La carte illustre un contraste entre l'arrière-pays agricole et la frange littorale plus urbanisée. Seulles Terre et Mer apparaît donc comme un territoire agricole dominant, mais avec une relative présence des espaces urbains.



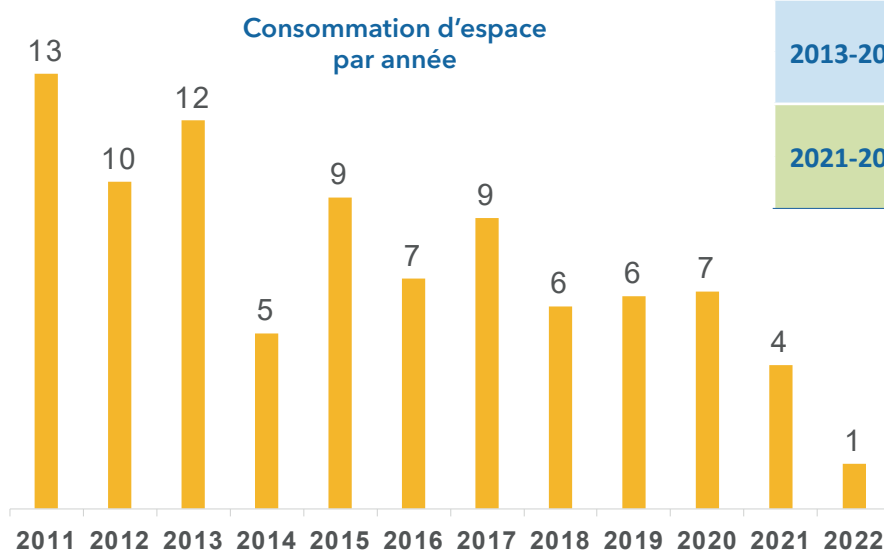
## Éfficacité de la consommation foncière entre 2011 et 2016 - Démographie et emploi



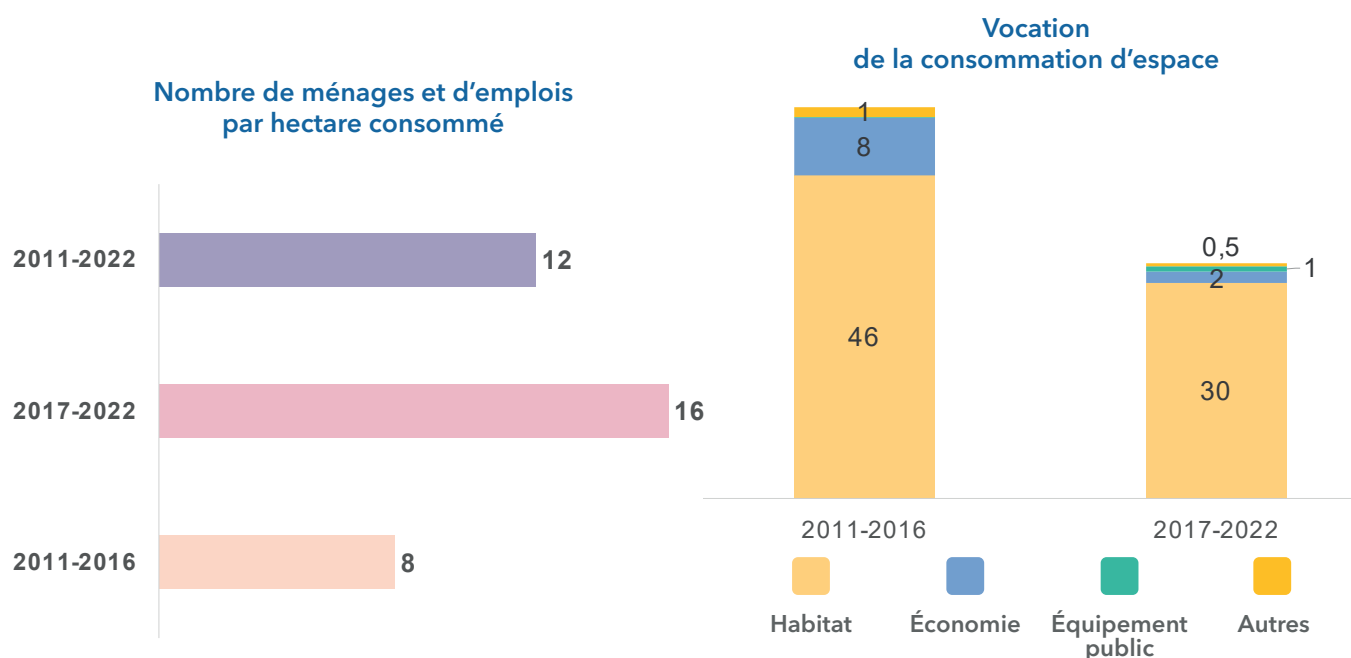
## Éfficacité de la consommation foncière entre 2016 et 2022- Démographie et emploi







2011-2020	Consommation totale	85,0
	Moyenne annuelle	8,5
2013-2022	Consommation totale	67,5
	Moyenne annuelle	6,7
2021-2022	Consommation totale	5,7
	Moyenne annuelle	2,9

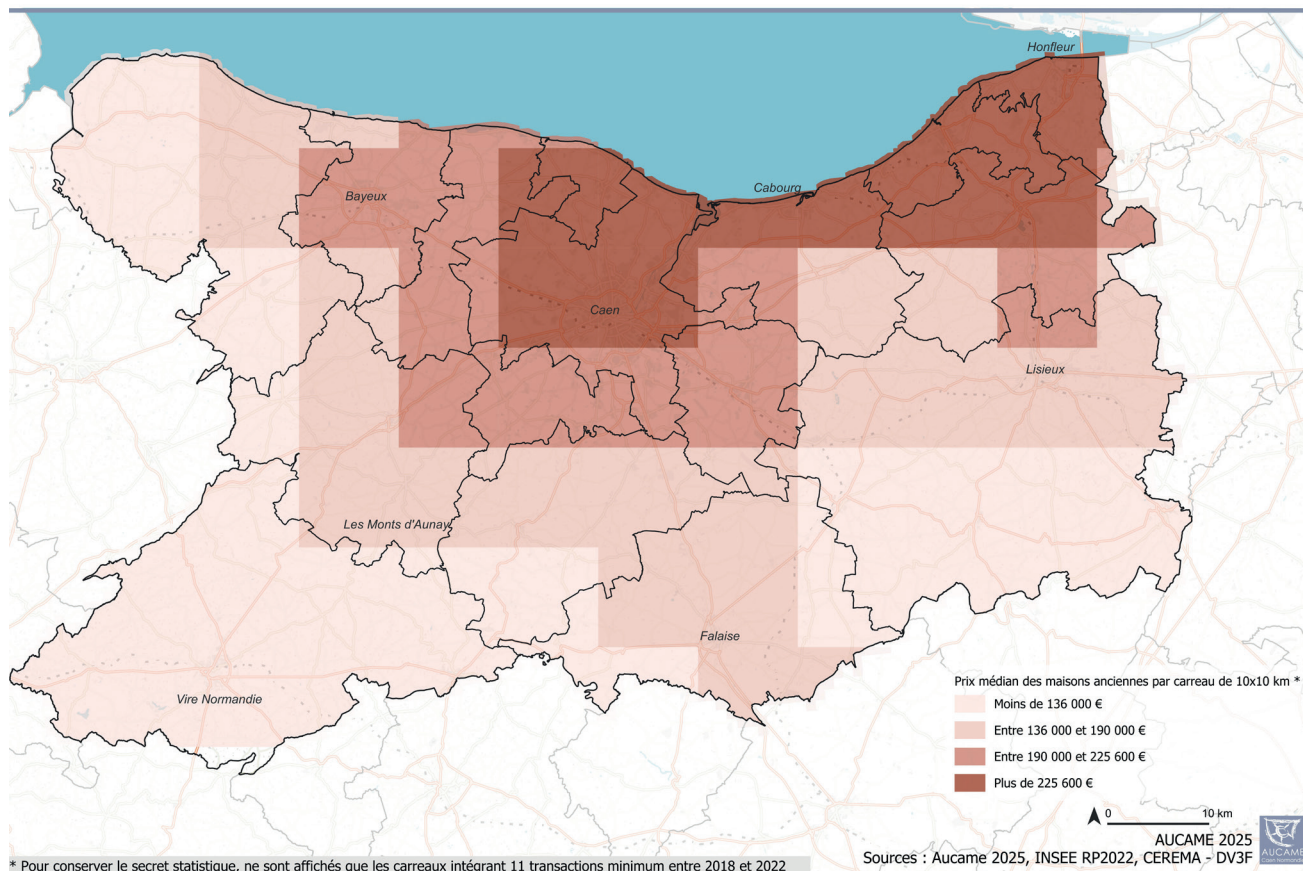


Seulles Terre et Mer présente une consommation foncière modérée qui a diminué de 40 % entre 2011-2016 et 2017-2022, une baisse similaire aux autres EPCI mais en partant d'un volume plus faible. Sur la période **2011-2016**, un peu plus de **57 ha/an ont été mobilisés**, puis la consommation se réduit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

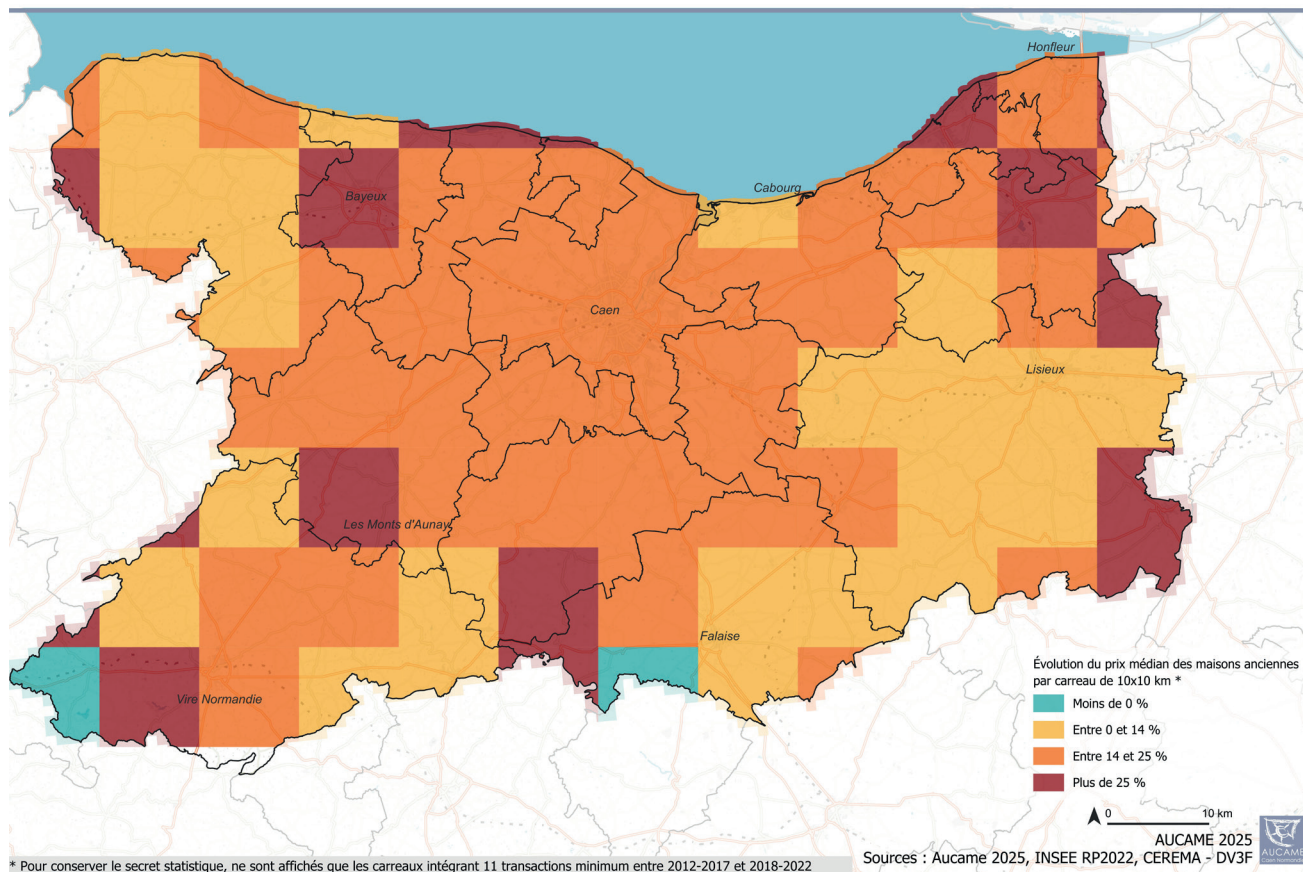
La structure de la consommation est très nette : l'habitat concentre l'essentiel des surfaces, avec environ **83 % de l'ensemble des hectares mobilisés entre 2011 et 2016**, puis **92 % sur la période récente** ce qui confirme la spécialisation résidentielle. L'activité économique reste marginale (quelques 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.

## Prix médian des maisons anciennes entre 2018 et 2022



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



Seulles 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	
Évolution 2012-2017/ 2018-2022	
Nombre de transactions en %	Prix médian en %
65 %	17 %

% nombre de ventes de l'EPCI dans l'ensemble des ventes du SCoT	
2012-2017	27 %
2018-2022	25 %

### Prix des maisons



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.

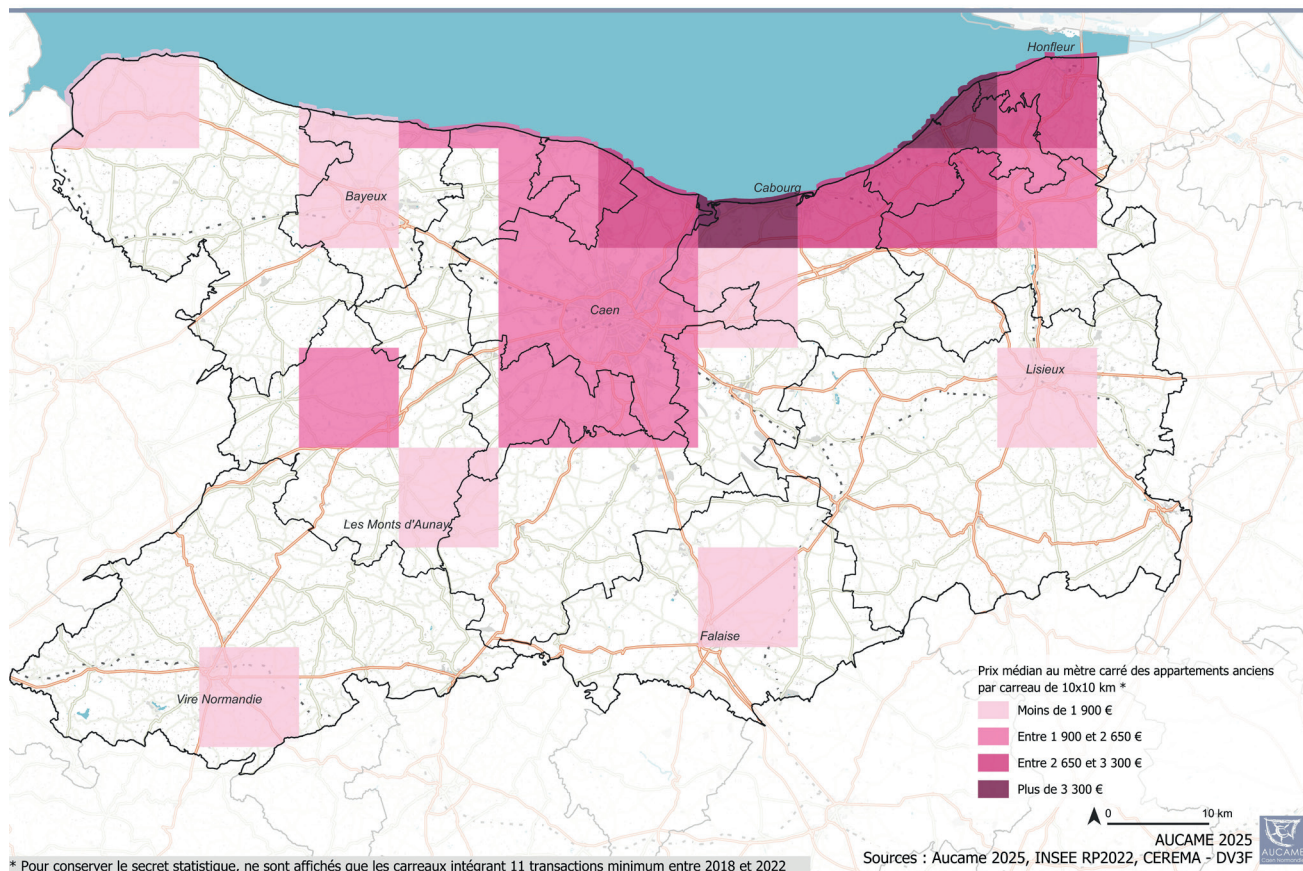
L'analyse des quartiles confirme ce mouvement :

- 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 %).

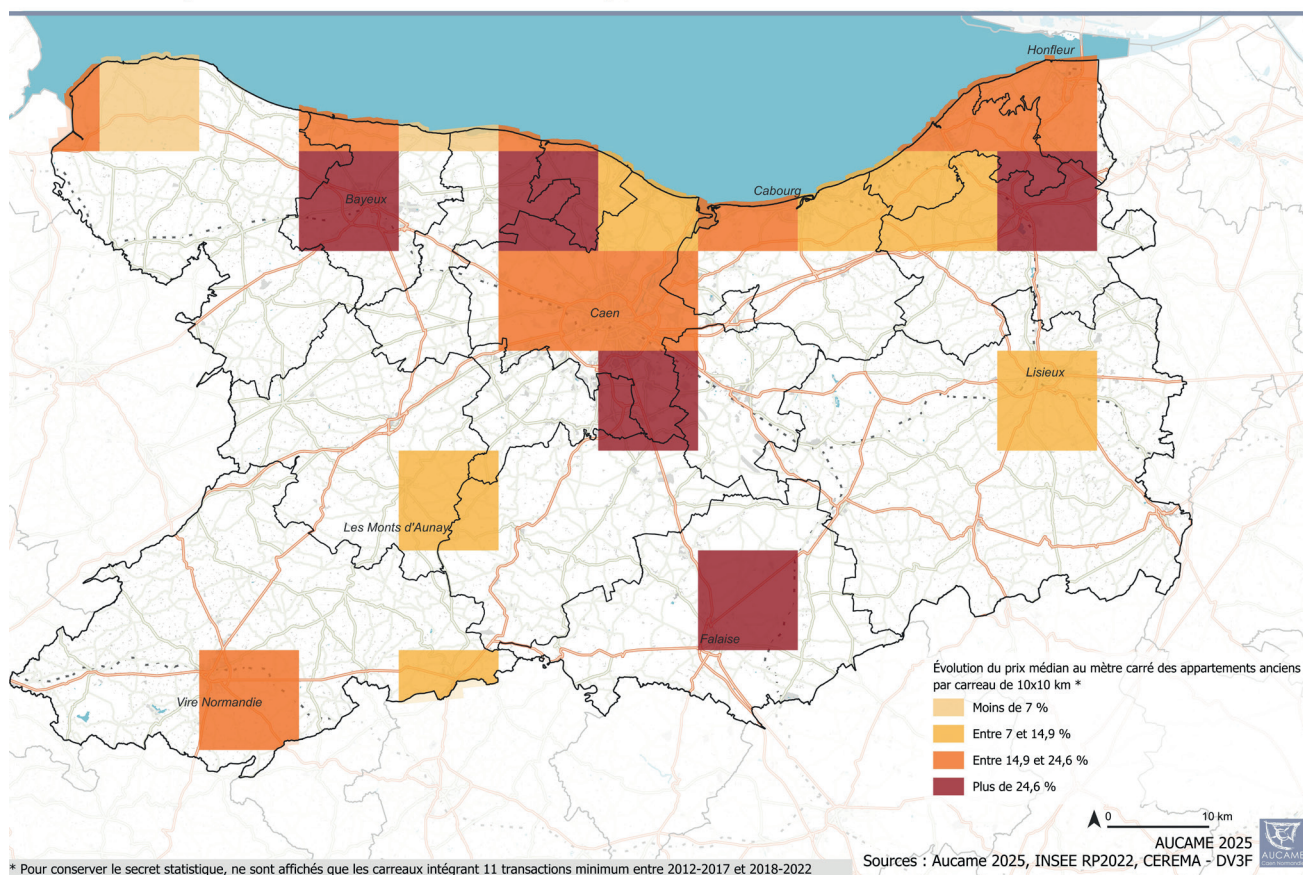
**Ces évolutions indiquent que la hausse des prix touche l'ensemble du marché, aussi bien les biens d'entrée de gamme que les segments plus élevés.** Toutefois, la progression légèrement plus forte du quartile supérieur suggère une montée en gamme des biens échangés, notamment autour des secteurs littoraux.



## 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

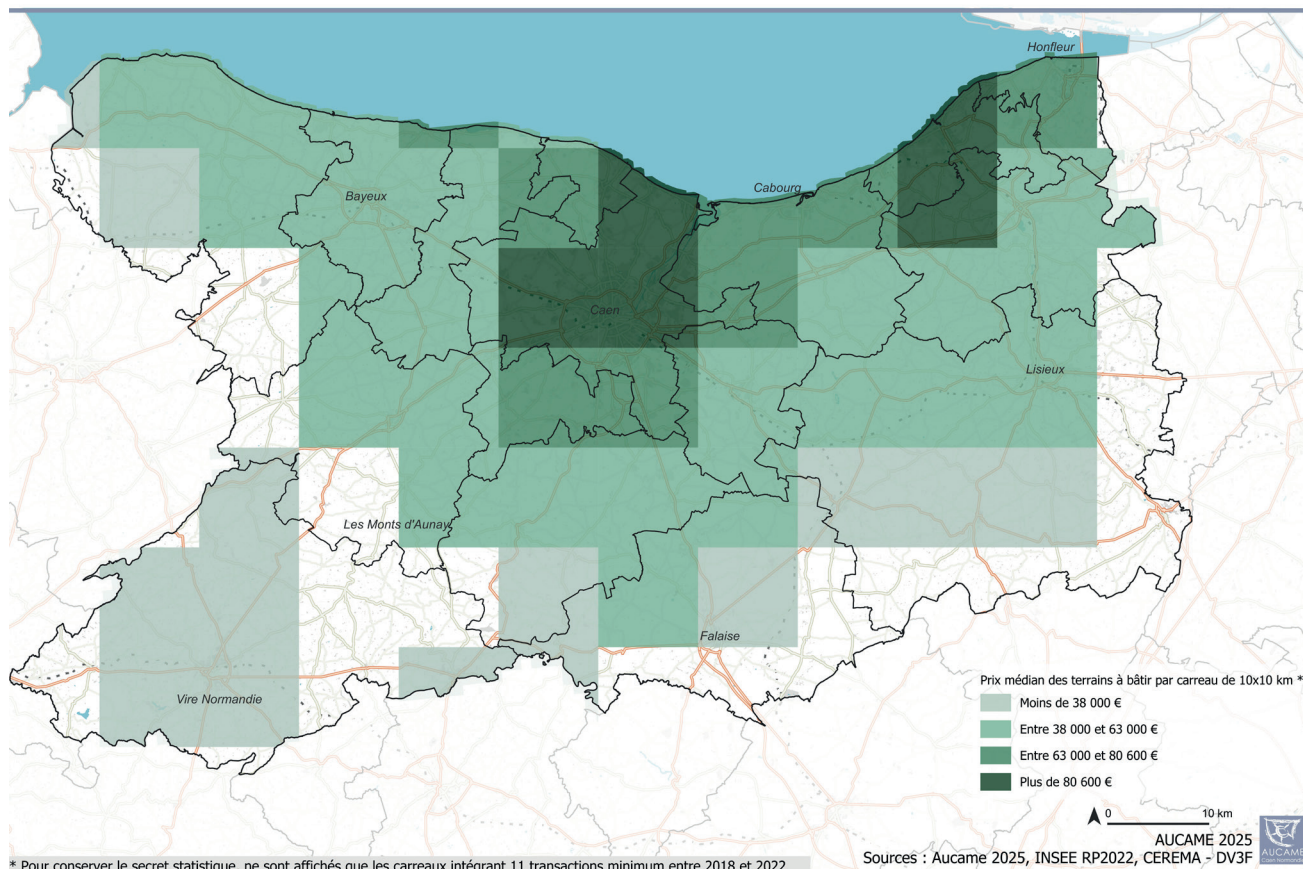


VOLUMES DE VENTES INSUFFISANTS  
POUR L'ANALYSE SUR CET EPCI

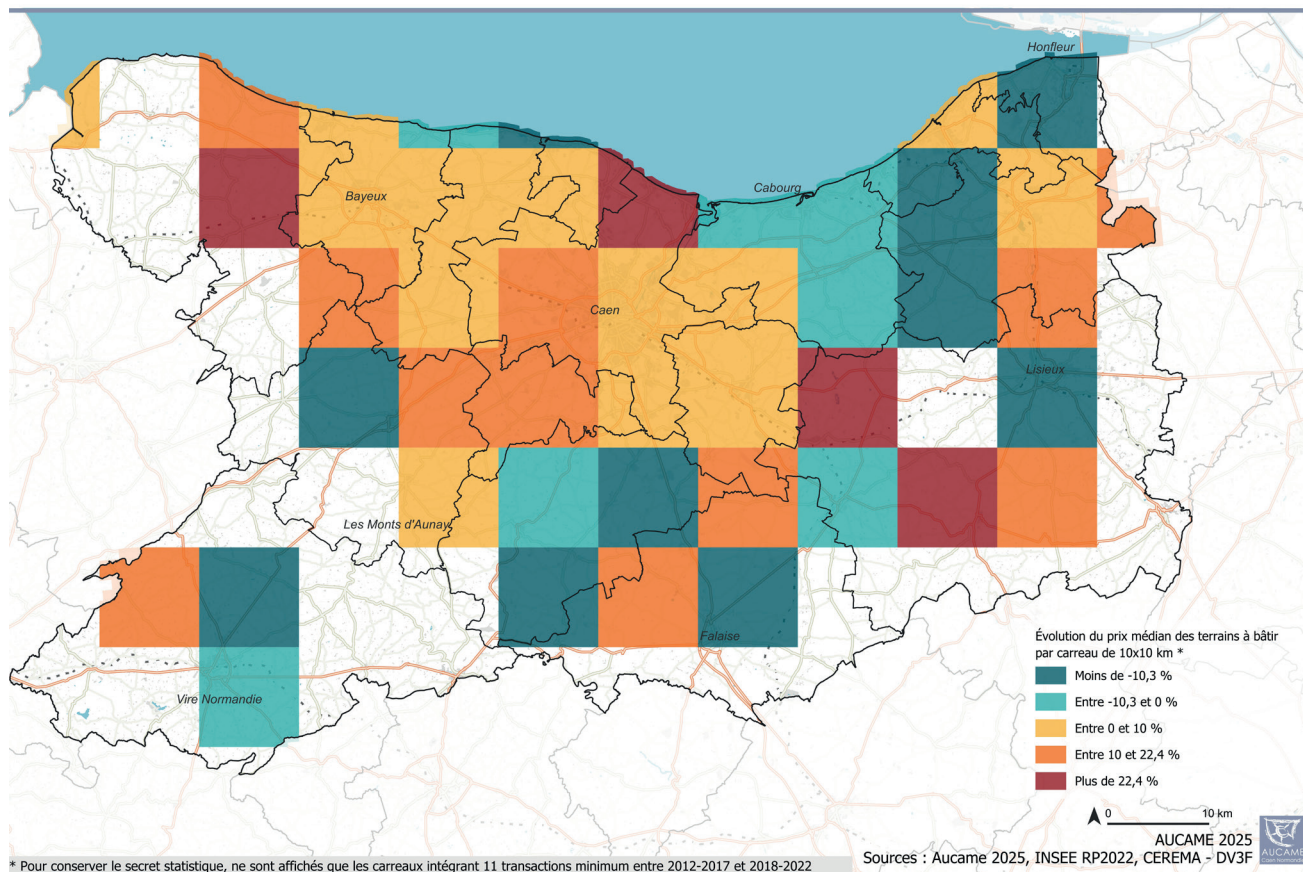


# Marché des terrains à bâtir (Sources : INSEE RP2022 - CEREMA - DV3F)

## 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 <sup>2</sup>	Prix médian	Évolution prix médian au m <sup>2</sup>		Évolution prix médian	
		En nombre	En %			En €	En %	En €	En %
2012-2017	60	+ 10	+ 16 %	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 <sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> des terrains à bâtir

Quartile 3 -		
 Prix au-dessus duquel se situent 25 % des prix les plus élevés		130 €
	114 €	113 €
Médiane -		
 Prix central : 50 % des prix sont inférieurs à ce montant, 50 % sont supérieurs.	97 €	99 €
	83 €	
Quartile 1 -		
 Prix au-dessous duquel se situent 25 % des prix les plus bas		
	2012-2017	2018-2022

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 bâtir. 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 bâtir d'Isigny-Omahia 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 m<sup>2</sup>**, la hausse est plus nette : le prix médian passe de **97 €/m<sup>2</sup> à 113 €/m<sup>2</sup>**, 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> que du prix médian traduit un renchérissement du prix des terrains moins visible car dans le même temps la surface des terrains a eu tendance à diminuer.