

Tableau de bord Habitat-Foncier 2025

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

TABLEAUX DE BORD
**HABITAT
FONCIER**
octobre 2025



CAEN NORMANDIE MÉTROPOLE
pôle métropolitain

Issus de l'observatoire foncier, 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 Caen-Métropole, 6 tableaux de bord :

- Communauté urbaine Caen la mer
- Communauté de communes Cœur de Nacre
- Communauté de communes Cingal-Suisse Normande
- Communauté de communes Val ès dunes
- Communauté de communes Vallées de l'Orne et de l'Odon
- SCoT Caen-Métropole










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



RÉALISATION :

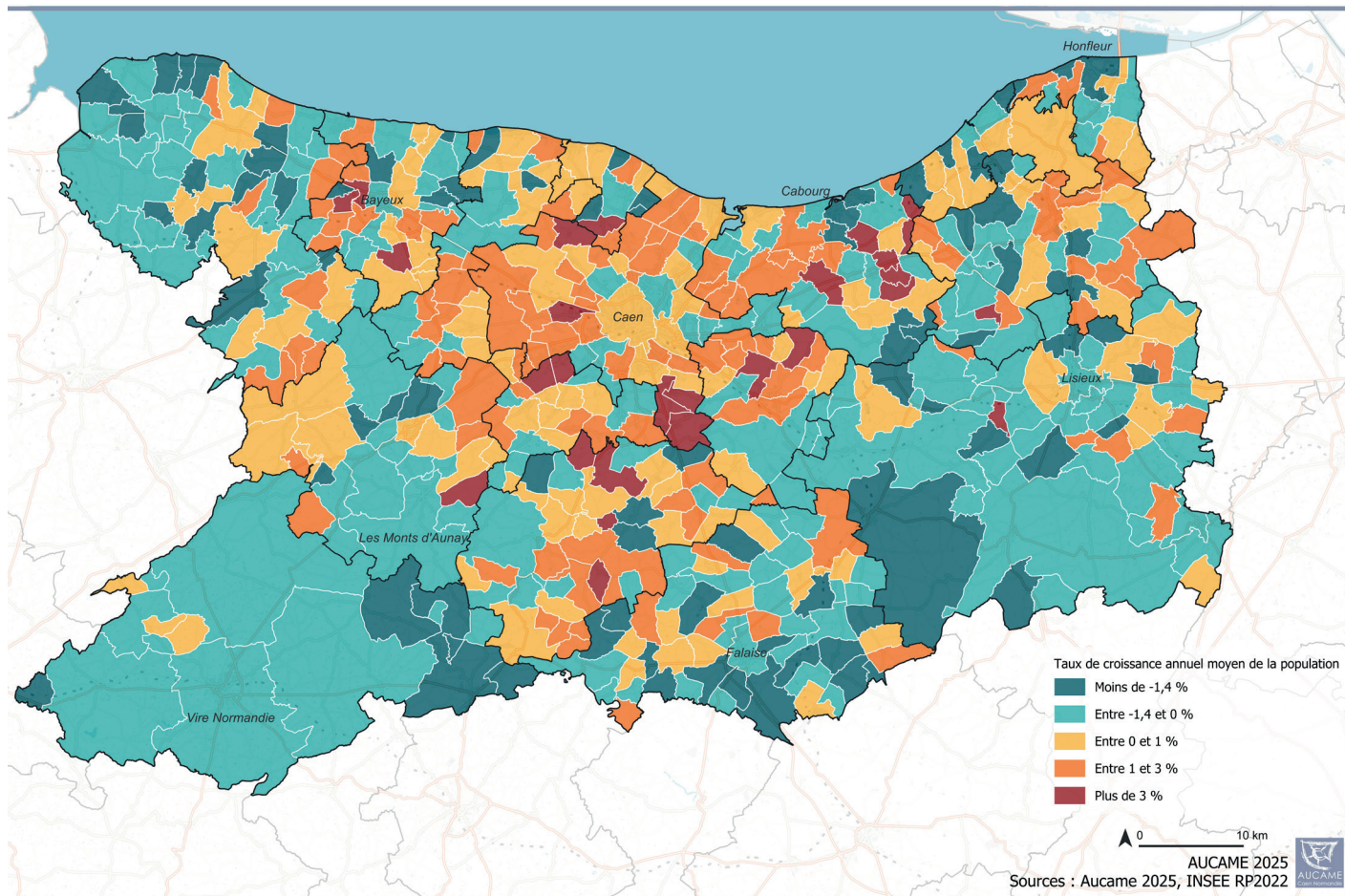
Ils sont consultables et téléchargeables sur le [site de l'Aucame](https://www.aucame.fr).

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

		Vallées de l'Orne et de l'Odon	SCoT Caen-Métropole	Calvados
	Nombre habitants 2022	26 436	371 916	704 605
	Nombre habitants 2016	25 007	356 316	693 679
	Taux croissance annuel moyen 2016-2022	0,93	0,72	0,26
	Taux croissance annuel moyen 2011-2016	1,65	0,55	0,3
	Indice jeunesse 2022	1,2	0,9	0,8
	Indice jeunesse 2016	1,4	1,0	0,9
	Taille moyenne des ménages 2022	2,6	2,0	2,1
	Taille moyenne des ménages 2016	2,7	2,1	2
	Solde migratoire 2016-2022	791	3 159	13 321
	Solde migratoire 2011-2016	1 113	6 388	2 483
	Solde naturel 2016-2022	638	12 441	- 2 395
	Solde naturel 2011-2016	851	3 212	6 487
	Nombre emplois 2022	3 587	172 413	291 506
	Nombre emplois 2016	3 544	159 823	275 307
	Revenu médian 2021	25 300 €	—	22 840 €
	Revenu médian 2016	22 841 €	—	x
	Taux de pauvreté 2021	5	—	12,5
	Taux de pauvreté 2016	5,4	—	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



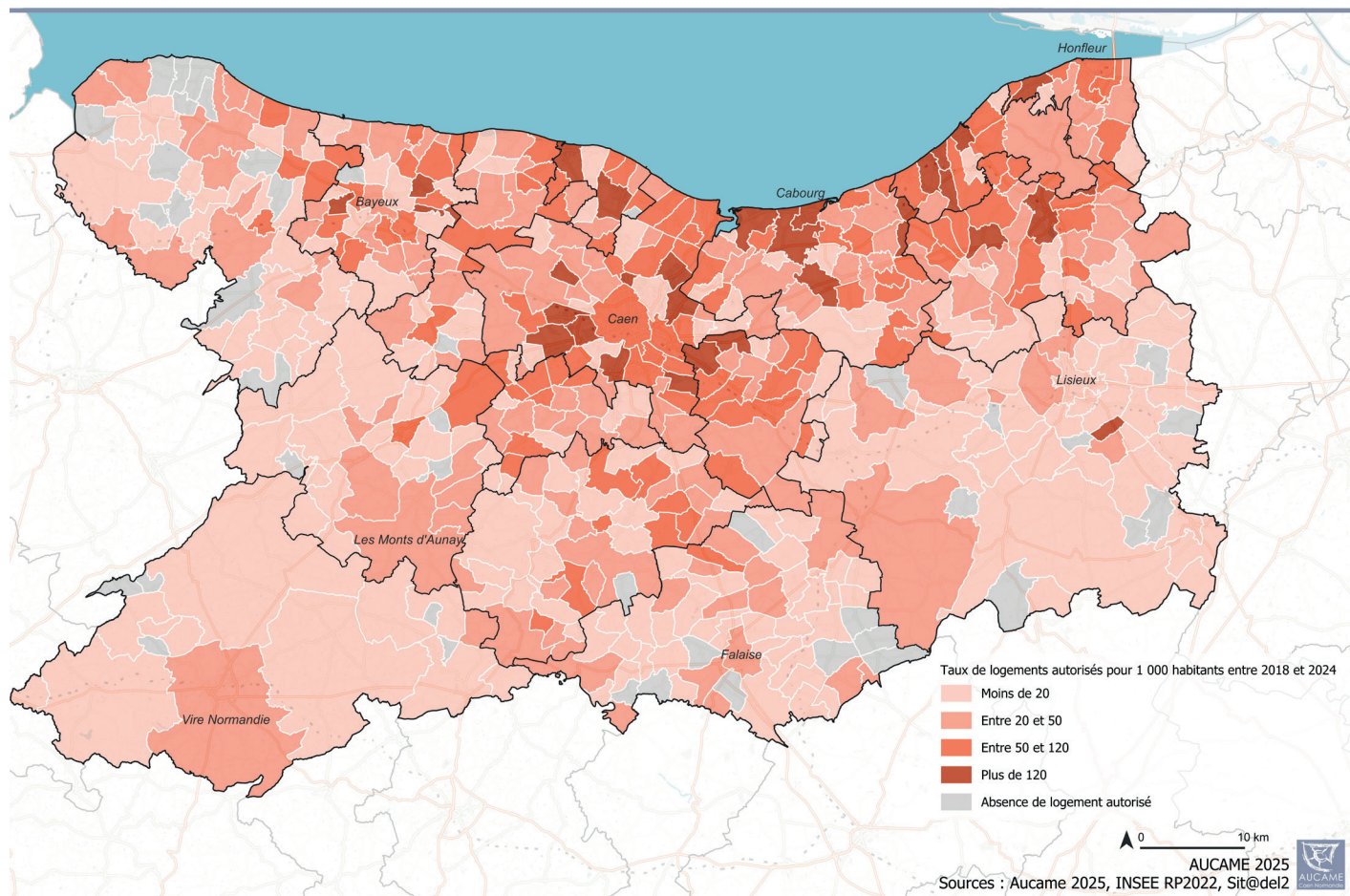
Vallées de l'Orne et de l'Odon connaît une croissance démographique soutenue, sa population passant de 25 007 habitants en 2016 à 26 436 en 2022 (+ 0,9 % par an en moyenne). Cette dynamique repose sur un **double moteur** : un **solde naturel positif** (+ 638) et un **solde migratoire excédentaire** (+ 791), une situation qui rapproche ce territoire de **Valès dunes**, également bénéficiaire des deux leviers démographiques.

Le territoire conserve un profil relativement **jeune** : l'indice de jeunesse, bien qu'en baisse (1,65 en 2016 à 1,24 en 2022), reste le plus élevé du SCoT, loin devant Caen la mer (0,89) ou Cœur de Nacre (0,48). La **taille des ménages**, encore importante (2,6 en 2022), témoigne d'une forte présence de familles, caractéristique d'un espace périurbain attractif.

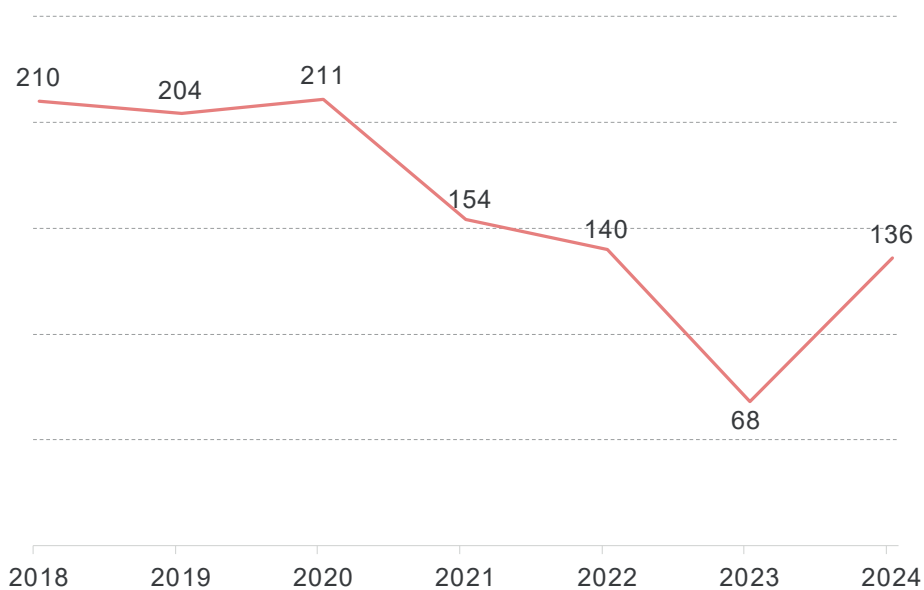
Sur le **plan économique**, l'évolution est plus modeste : l'emploi passe de 3 544 en 2016 à 3 587 en 2022, soit une **progression limitée à + 1,2 %**. Cette performance se situe en retrait par rapport aux dynamiques de Valès dunes (+ 7 %) ou de Caen la mer (+ 8,5 %), mais reste plus favorable que la stagnation du Cingal-Suisse Normande (- 0,5 %).

En matière de conditions de vie, le territoire se distingue par des indicateurs favorables : le **revenu médian** s'élève à 25 030 € en 2021 (contre 22 390 € en 2016) et le **taux de pauvreté recule** de 9,6 % à 8,2 %. Ce profil social, combiné à une attractivité résidentielle forte et à une population plus jeune que la moyenne, place Vallées de l'Orne et de l'Odon parmi les EPCI les plus dynamiques du SCoT.

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

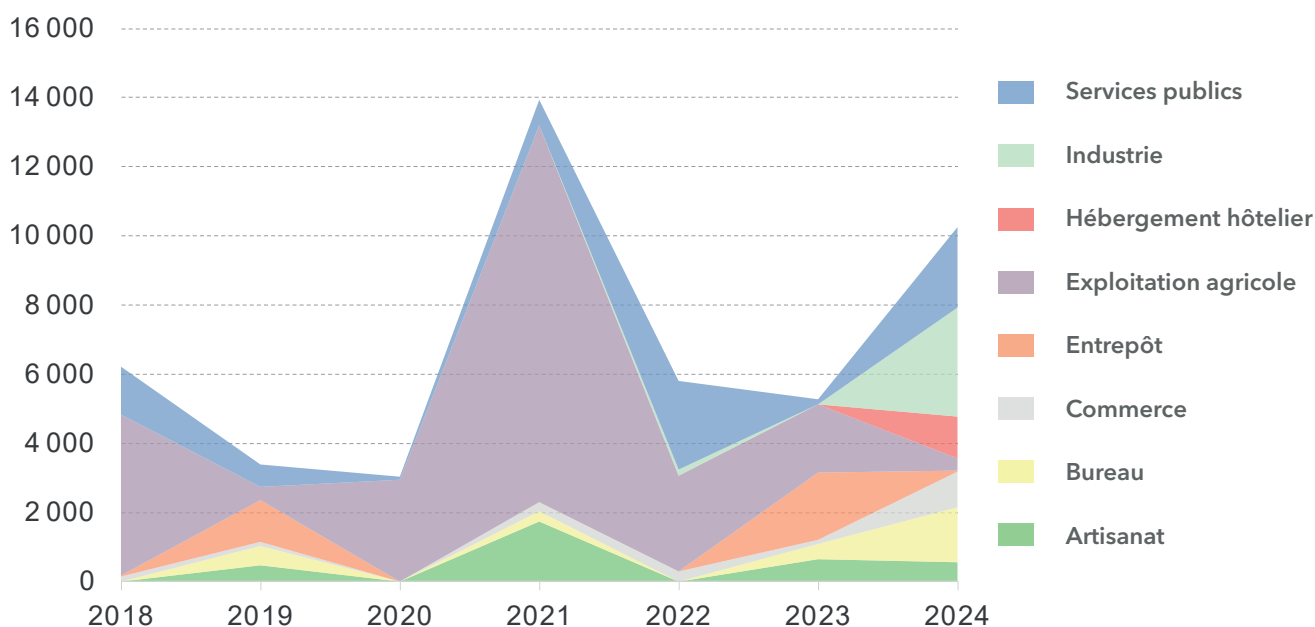


Nombre de logements autorisés par année



	Vallées de l'Orne et de l'Odon	SCoT Caen-Métropole
Nombre de résidences principales - 2022	10 229	177 114
Part du logement locatif social - 2024	7 %	22 %
Nombre de logements autorisés pour 1 000 habitants - 2018-2024	42	63

Surfaces de plancher autorisées en m²
locaux non résidentiels

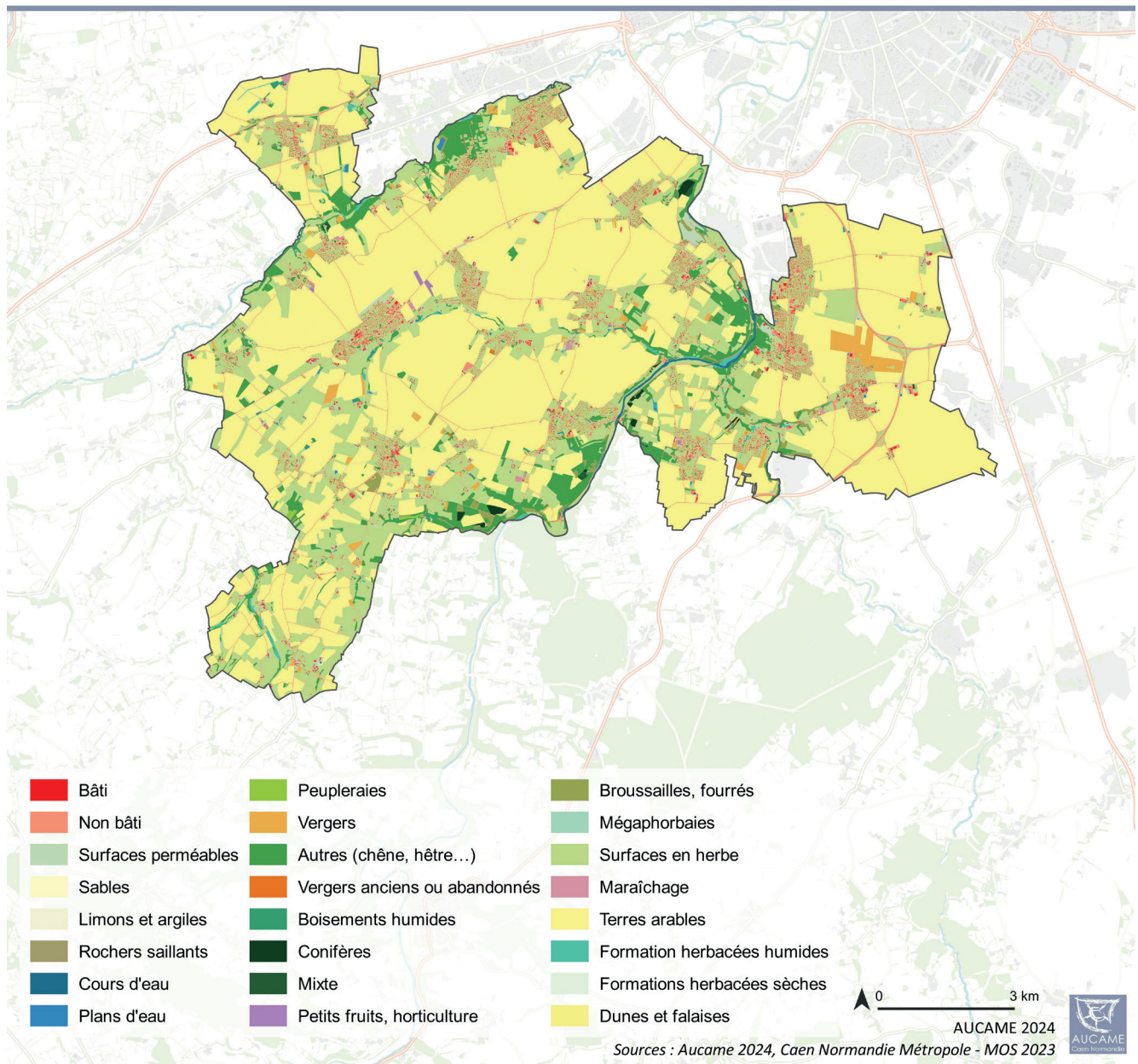


Vallées de l'Orne et de l'Odon compte environ **10 230 résidences principales en 2022**, soit une part limitée du parc métropolitain. La présence de logements sociaux y reste faible (**autour de 7 %**), bien en dessous de la moyenne du SCoT, confirmant un profil résidentiel périurbain et rural.

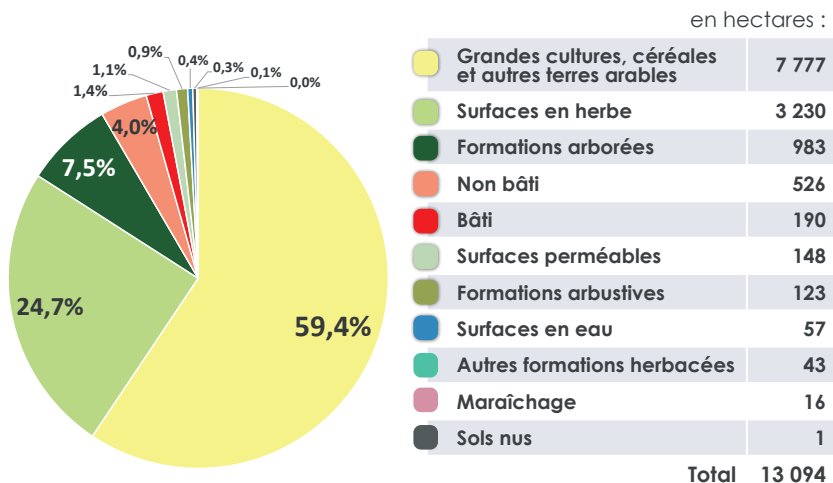
Entre 2018 et 2024, environ **1 200 logements ont été autorisés**, soit 42 logements autorisés pour 1 000 habitants. Cette dynamique est plutôt modérée en comparaison de Caen la mer ou de Val ès dunes, traduisant la place intermédiaire de ce territoire périurbain.

Les **surfaces de plancher autorisées** révèlent une orientation centrée sur **l'agriculture et les services**, avec une contribution secondaire de **l'artisanat**. Les Vallées de l'Orne et de l'Odon apparaissent ainsi comme un espace résidentiel attractif, avec un développement économique de proximité, jouant un rôle de relais entre la métropole et les espaces ruraux du sud.

Occupation du sol : couverture en 2023



Répartition de la couverture du sol de Caen la mer



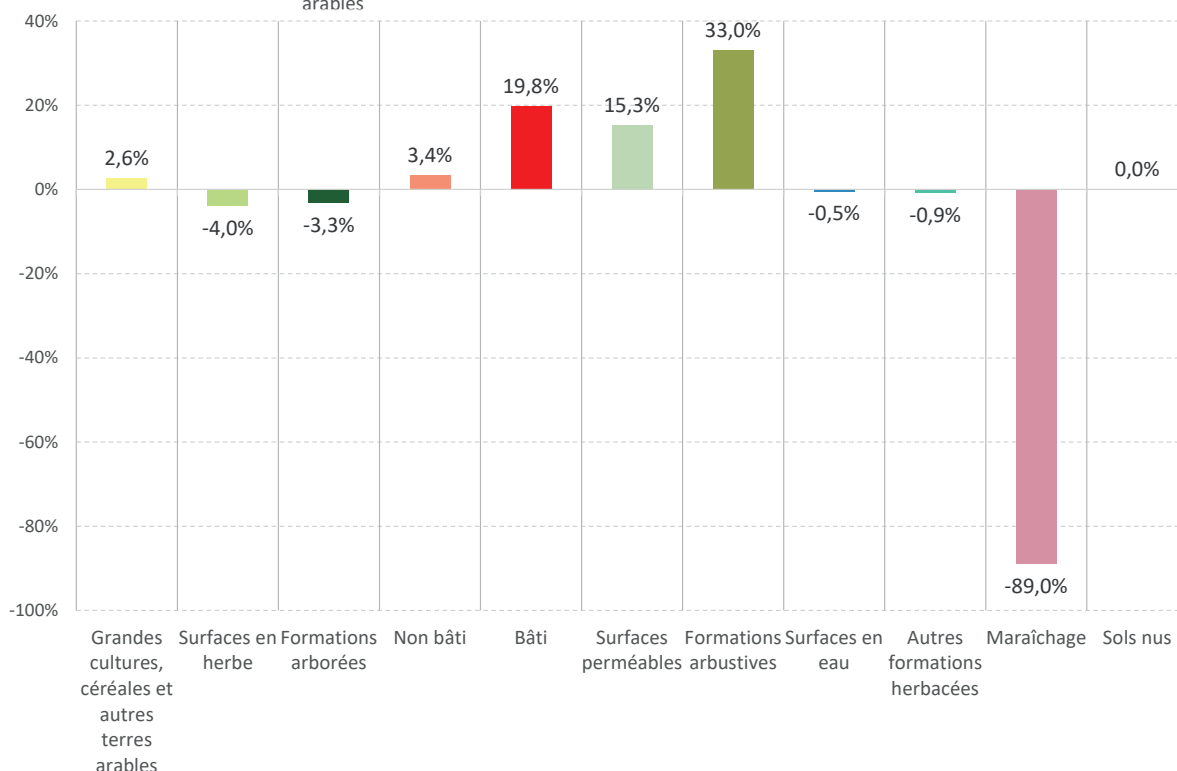
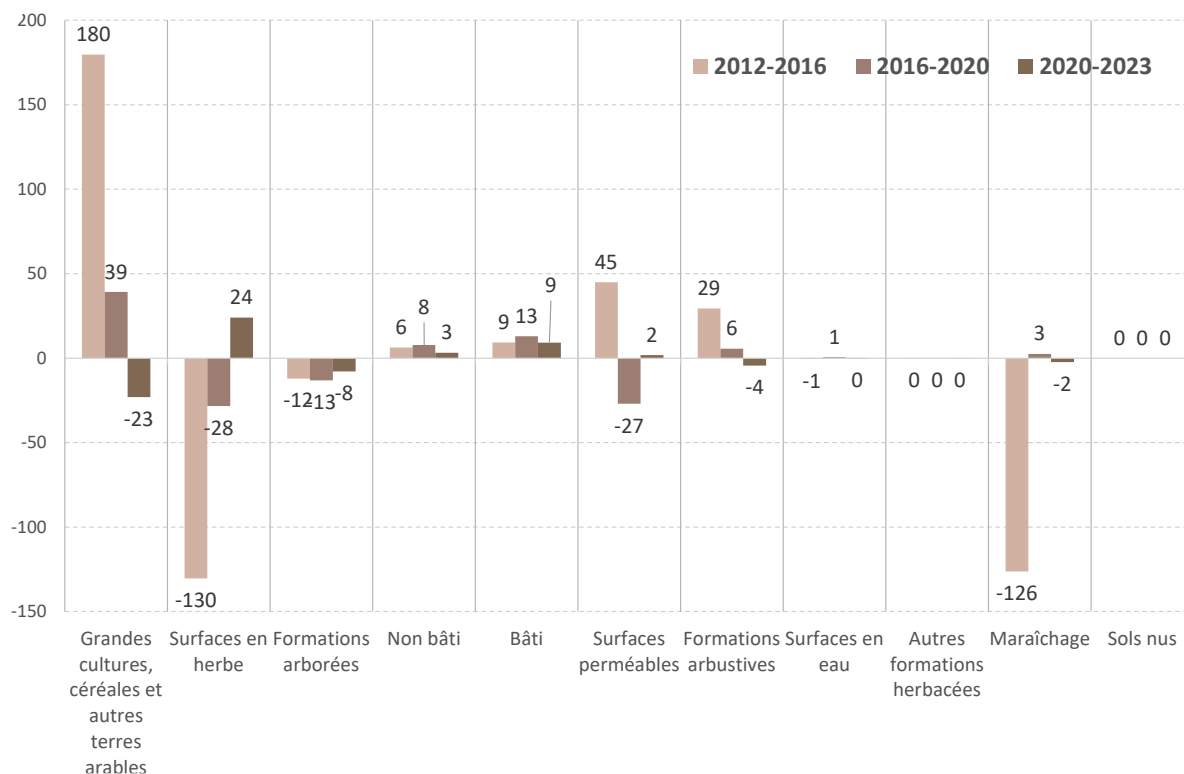
À l'instar de l'ensemble de Caen-Métropole, l'intercommunalité Vallées de l'Orne et de l'Odon a un territoire **couvert majoritairement par des terres arables**.

À cela s'ajoutent les **espaces enherbés et les prairies, mais aussi les formations arborées**. Ainsi, le territoire est **couvert 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 herbacé. Les prairies sont, elles, situées plutôt à proximité des différentes concentrations bâties que représentent les bourgs et villages.

Les évolutions constatées ci-dessous seront approfondies dans une future publication, notamment en croisant les usages et les couvertures, en localisant les exemples dans le tissu urbain, ou encore en caractérisant les surfaces avant leur évolution.

Évolution
en hectare de
chaque poste
« couverture »
entre chaque
millésime



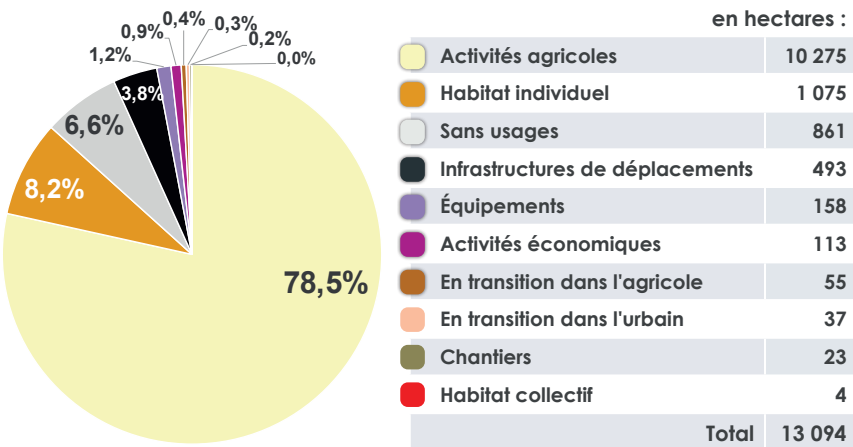
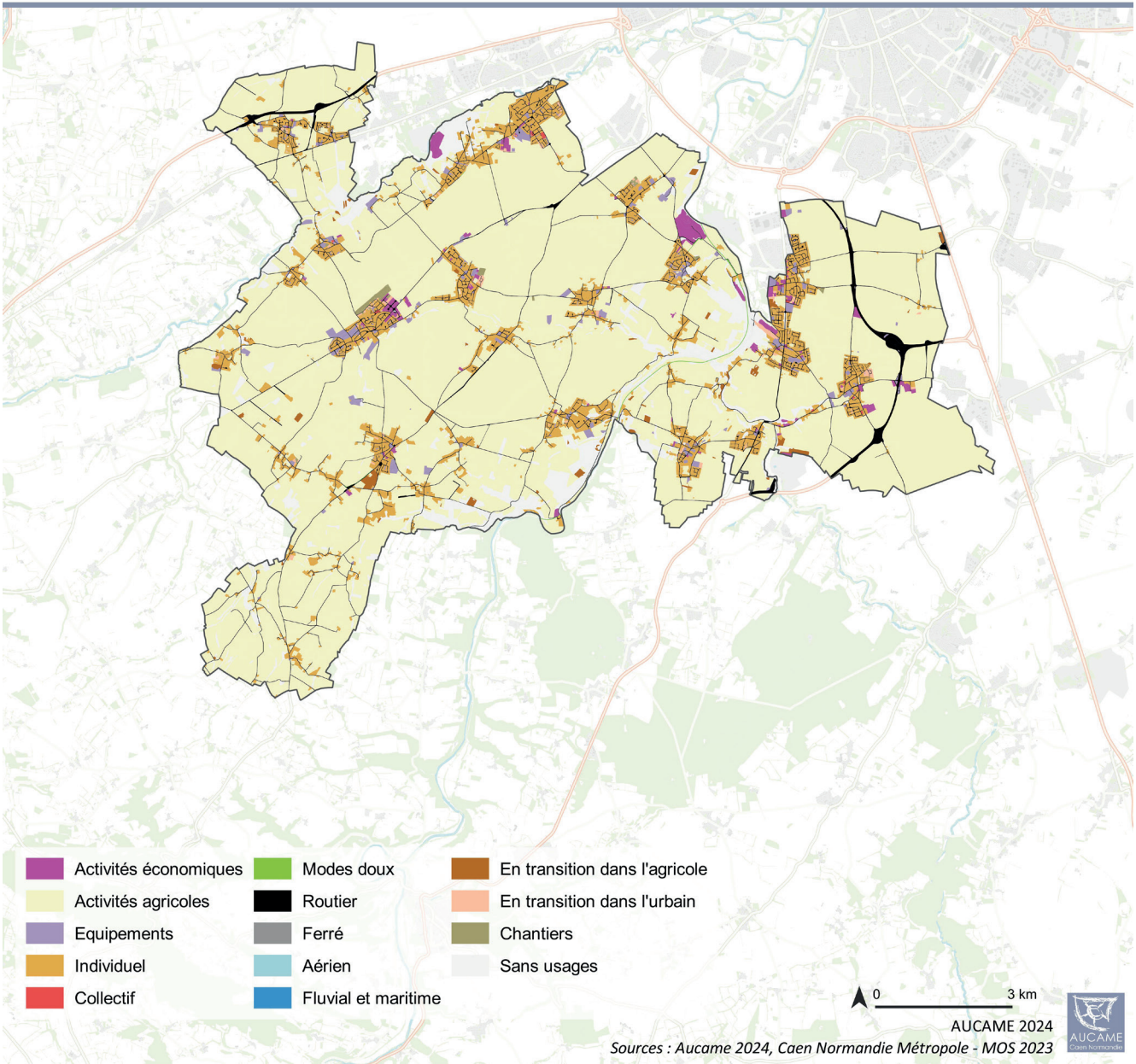
Taux d'évolution
de chaque poste
« couverture »
entre 2012
et 2023

Entre 2012 et 2023, un peu plus de 1 % de la surface de Vallées de l'Orne et de l'Odon a changé de couverture.

Les deux principaux postes ayant perdus en surface sur cette période sont les **surfaces en herbes**, avec une perte de 135 hectares (- 4 %) et les **espaces maraîchers**, avec une diminution de 126 hectares (- 89 %). L'essentiel de ces baisses a eu lieu durant la période 2012-2016. De plus, la surface des **espaces arborés** a elle aussi diminué, de plus de 30 hectares, soit 4 % de moins du total des surfaces de ces espaces en 2012. Cette diminution est relativement linéaire dans le temps.

Concernant les **augmentations de surface**, en volume, ce sont les surfaces dédiées aux « **grandes cultures** » qui ont le plus progressé avec 196 hectares supplémentaires (+ 2,6 %) entre 2012 et 2023, mais l'essentiel de l'augmentation s'est fait entre 2012 et 2016. Autre augmentation, celles des **surfaces bâties** (par exemple, les maisons) et **non bâties** (par exemple, les routes) qui ont quant à elles augmenté respectivement de 31 hectares (+ 19,8 %) et de 17 hectares (+ 3,4 %).

Occupation du sol : usage en 2023

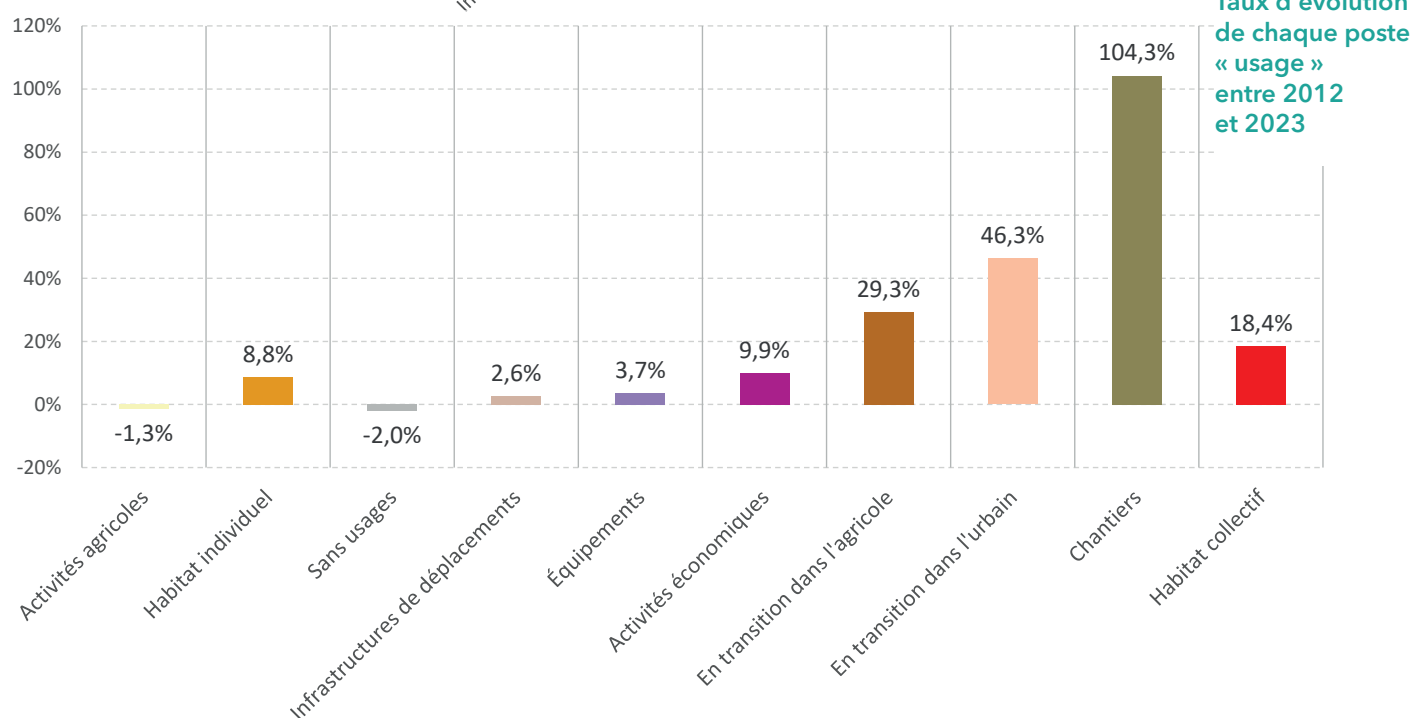
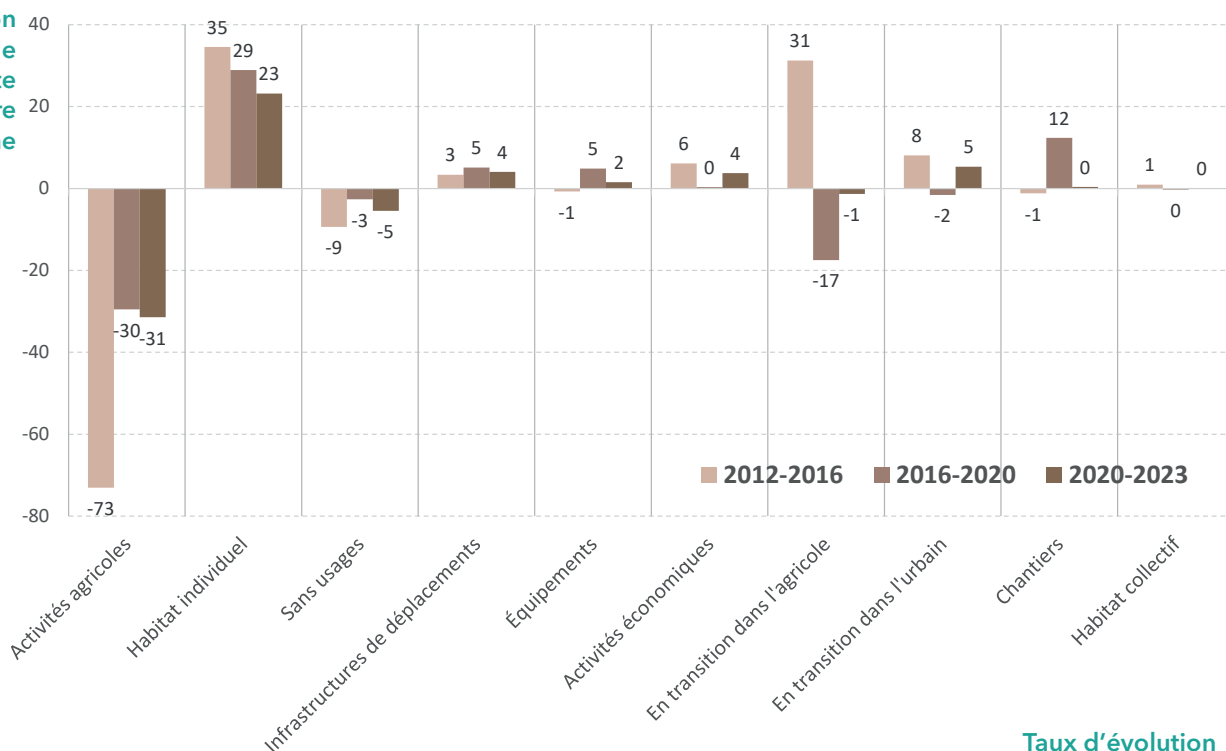


L'agriculture représente 78 % de l'usage des sols de Vallées de l'Orne et de l'Odon, au 2^{ème} rang des EPCI de Caen-Métropole.

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.

Évolution en hectare de chaque poste « usage » entre chaque millésime



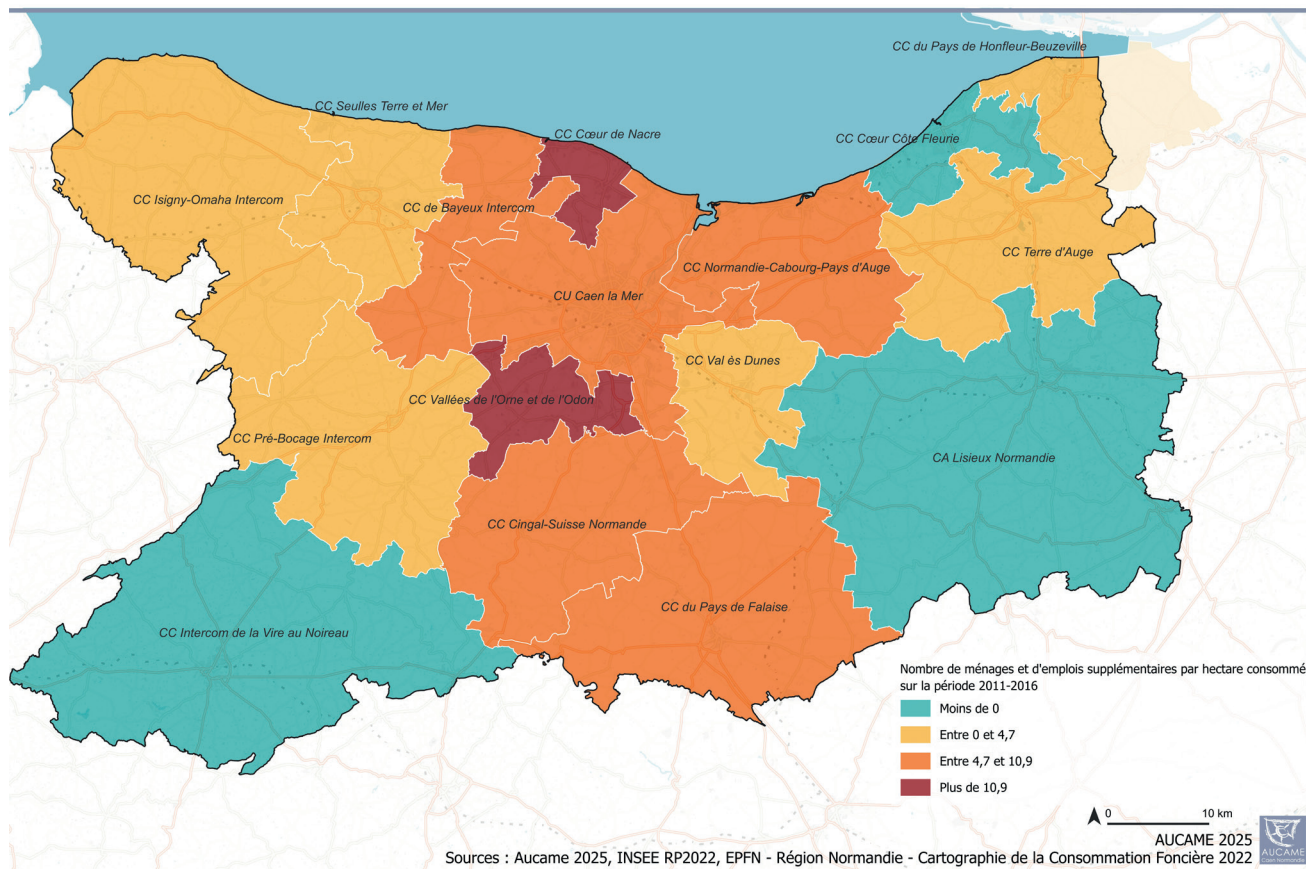
Entre 2012 et 2023, un peu plus de 1 % de la surface de Vallées de l'Orne et de l'Odon a changé d'usage.

La principale perte en surface provient du poste « **activités agricoles** », avec une diminution de 134 hectares (- 1,3 %), celles-ci **restant l'usage majoritaire**. Des trois périodes, 2012-2016 est celle avec la baisse la plus intense. Les espaces « **naturels** » (« sans usages ») ont eux aussi diminué : - 18 hectares (- 2 %).

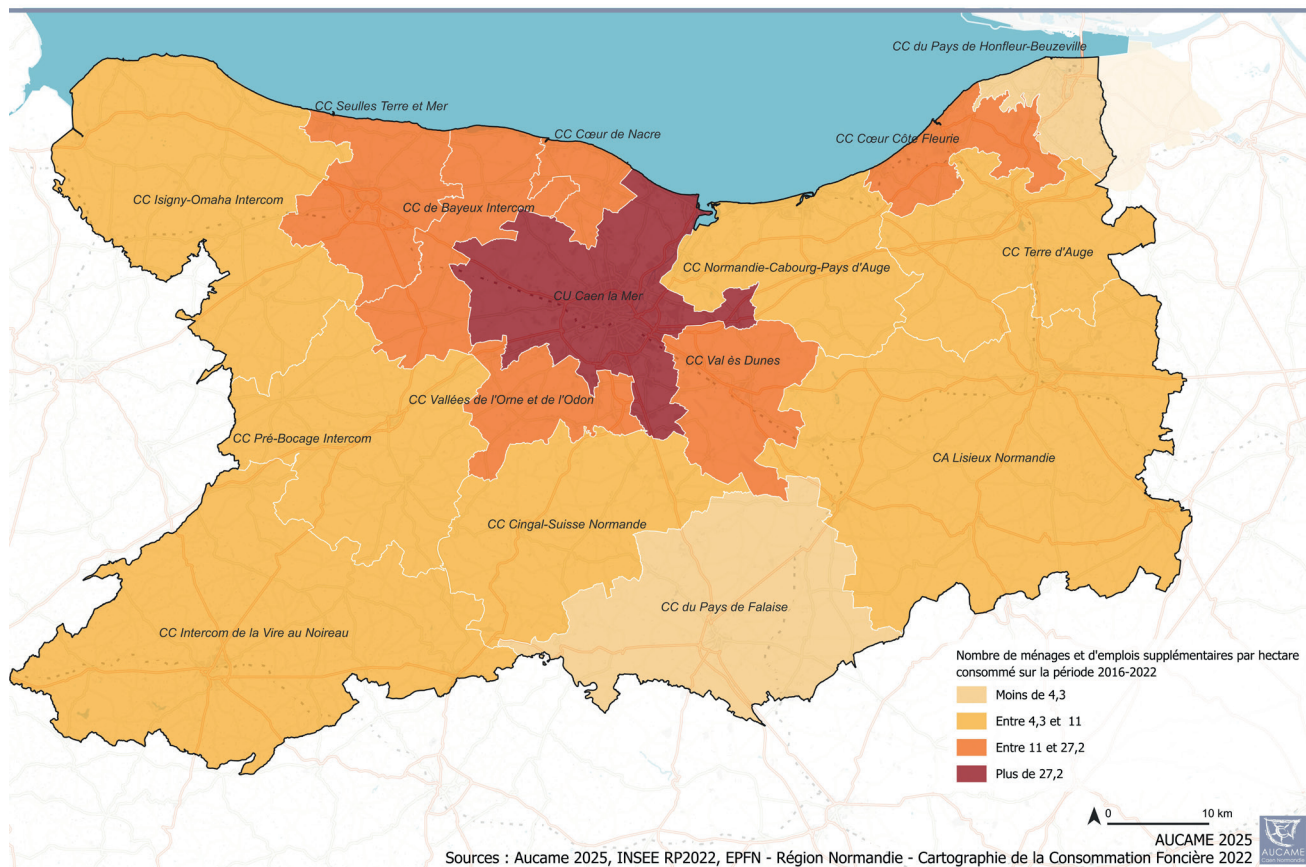
L'**habitat individuel** est le poste ayant vu sa surface le plus augmenter parmi les évolutions positives de surfaces. Ainsi, la surface dédiée à cet usage a augmenté de 87 hectares entre 2012 et 2023 (+ **8,8 %**), bien que la progression ait été de plus en plus modérée au fil des trois périodes d'analyse. Par rapport à la surface occupée en 2012, ce sont les **activités économiques** qui ont connu la plus forte croissance relative, avec un taux de 9,9 % (soit 10 hectares).

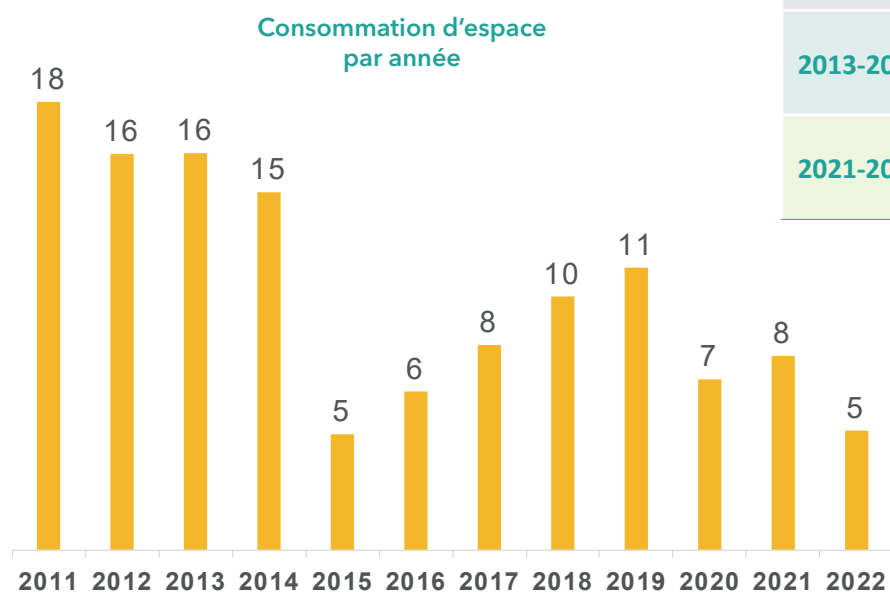
Les espaces transitoires, « en chantier » ou « en transition vers l'urbain », reflètent bien les dynamiques en cours. La période 2016-2020 se distingue par une **augmentation des surfaces dédiées aux chantiers, signe de développement**. Durant cette période et la suivante (2020-2023), environ 20 hectares étaient en chantier.

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

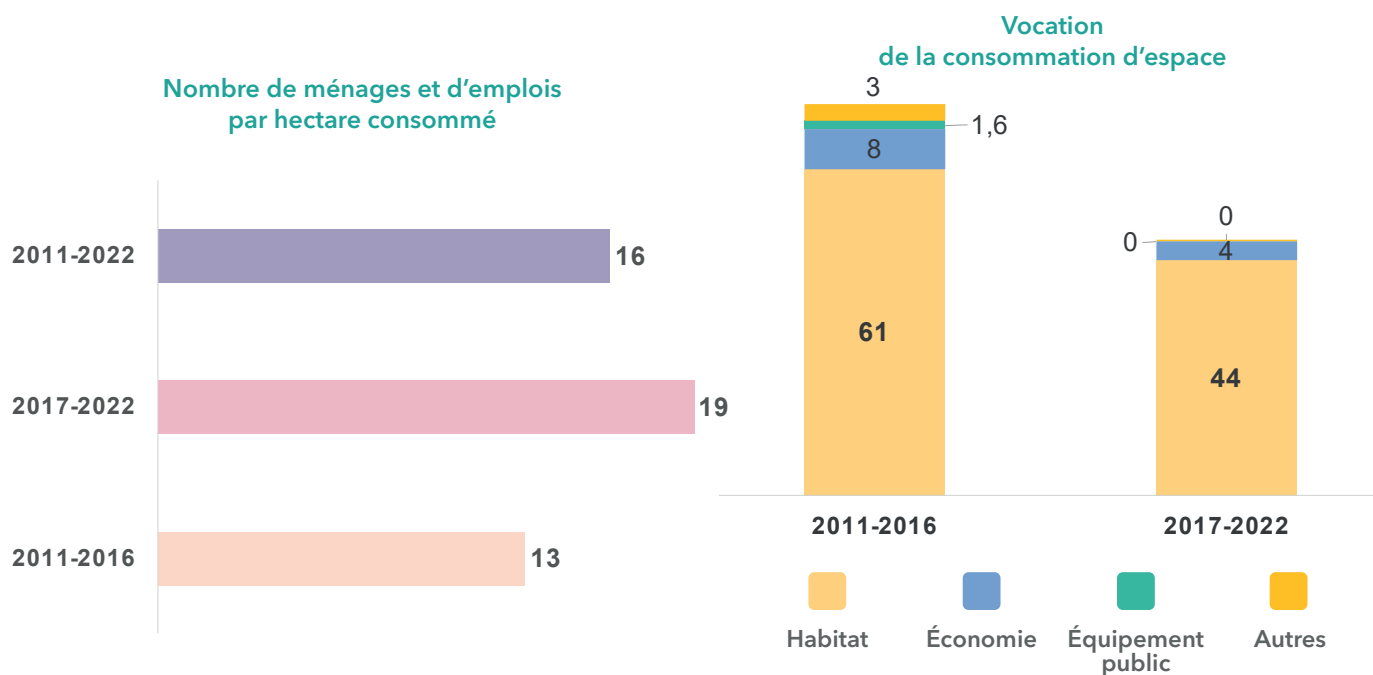


Efficacité de la consommation foncière entre 2016 et 2022- Démographie et emploi





2011-2020	Consommation totale	112
	Moyenne annuelle	11
2013-2022	Consommation totale	91
	Moyenne annuelle	9
2021-2022	Consommation totale	13
	Moyenne annuelle	6

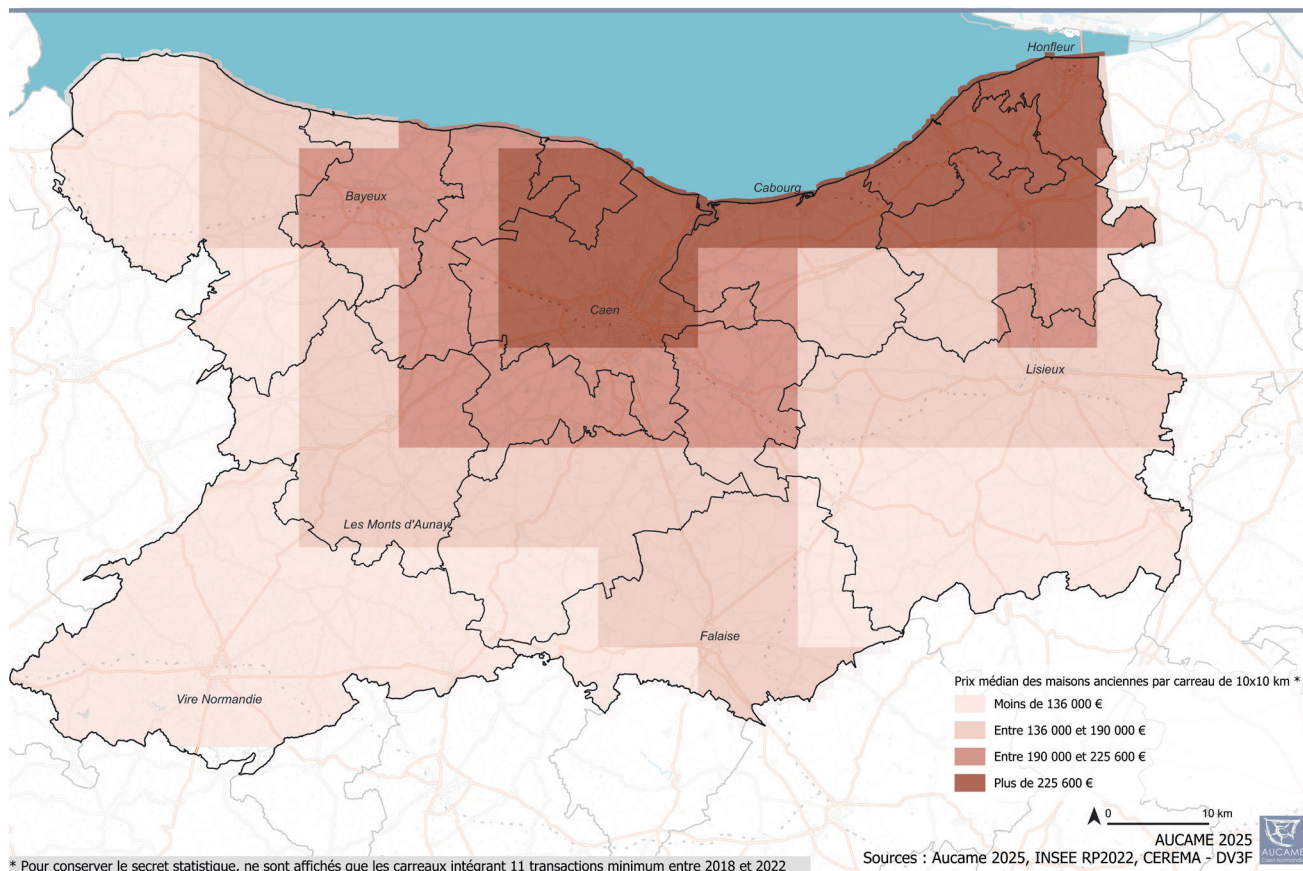


Vallées de l'Orne et de l'Odon affiche une consommation foncière comparable aux autres EPCI, excepté celui de Caen la mer. Ainsi, 15 ha ont été consommés en moyenne par an entre 2011 et 2016 contre 10 ha entre 2017 et 2022. La baisse, de - 33 %, entre les deux périodes est similaire aux autres EPCI du SCoT.

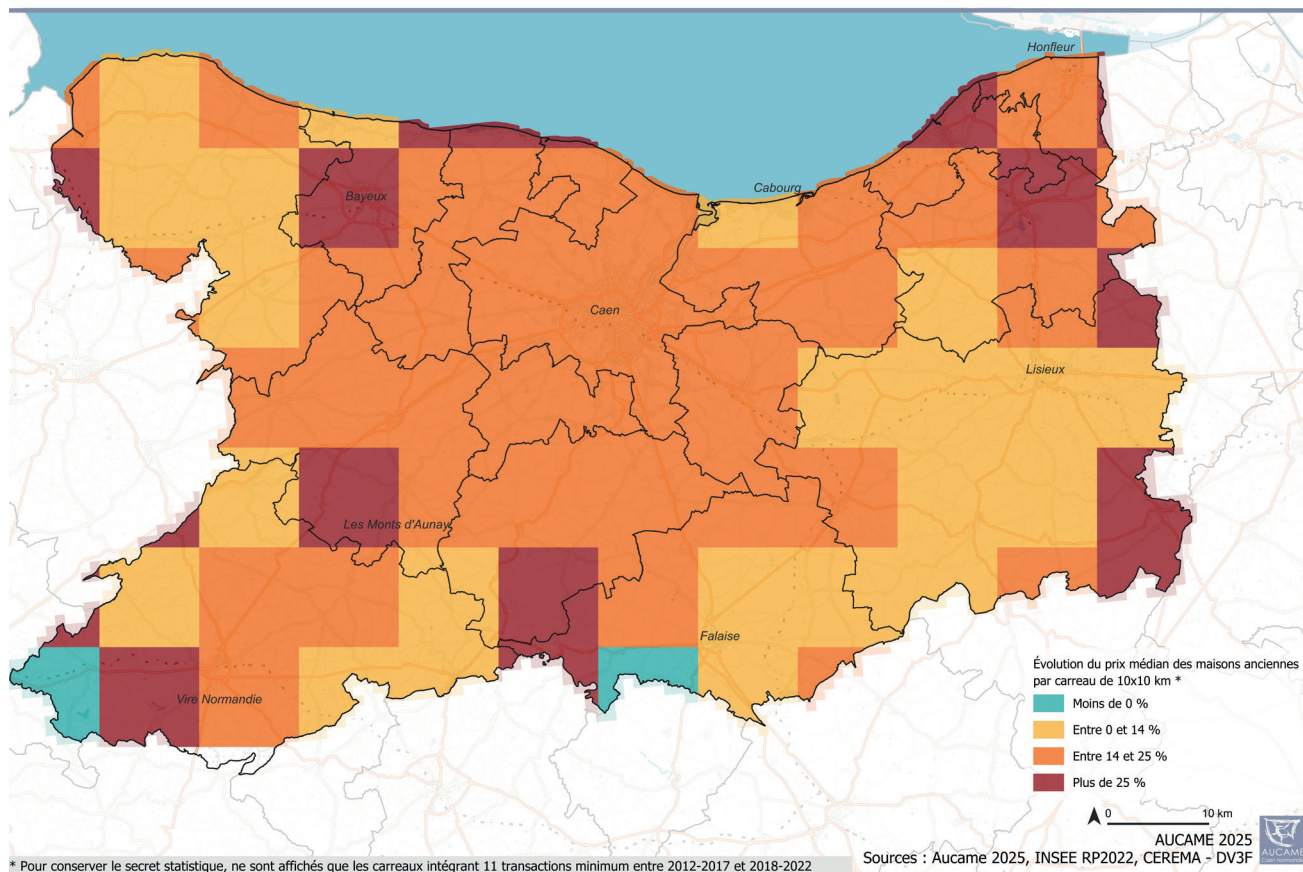
La structure de cette consommation reste dominée par l'habitat : **61 ha sur 2012-2017 puis 44 ha sur 2018-2022**, confirmant un profil résidentiel marqué. Toutefois, l'activité économique conserve un rôle non négligeable, avec environ 7,5 ha puis 3,6 ha, soit des volumes supérieurs à ceux observés dans le Cingal-Suisse Normande ou à Cœur de Nacre sur la période récente. Ce profil le rapproche ainsi de Val ès dunes, où la fonction économique demeure présente à côté d'une dynamique résidentielle forte.

En termes d'efficacité de la consommation, l'EPCI est en position intermédiaire. **Chaque hectare consommé** génère en moyenne **13 ménages ou emplois entre 2011 et 2016**, puis **19 entre 2017 et 2022**, soit une amélioration notable mais moins importante que celle de Caen la mer ou même de Cœur de Nacre par exemple.

Prix médian des maisons anciennes entre 2018 et 2022



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



Vallées de l'Orne et de l'Odon	Nombre de ventes / an	Évolution		Prix médian	Évolution	
		En nombre	En %		En €	En %
2012-2017	184	+ 116	+ 63 %	181 000 €	+ 39 000 €	+ 22 %
2018-2022	300			220 000 €		

SCOT CAEN-MÉTROPOLE

Évolution 2012-2017/ 2018-2022

Nombre de transactions en %	Prix médian en %
+ 52 %	+ 21 %

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

2012-2017	9 %
2018-2022	9 %

Prix des maisons

Quartile 3 -		
 Prix au-dessus duquel se situent 25 % des prix les plus élevés		 263 000 €
	 216 900 €	 220 000 €
Médiane -		
 Prix central : 50 % des prix sont inférieurs à ce montant, 50 % sont supérieurs.	 181 000 €	 175 500 €
	 149 000 €	
Quartile 1 -		
 Prix au-dessous duquel se situent 25 % des prix les plus bas		
	2012-2017	2018-2022

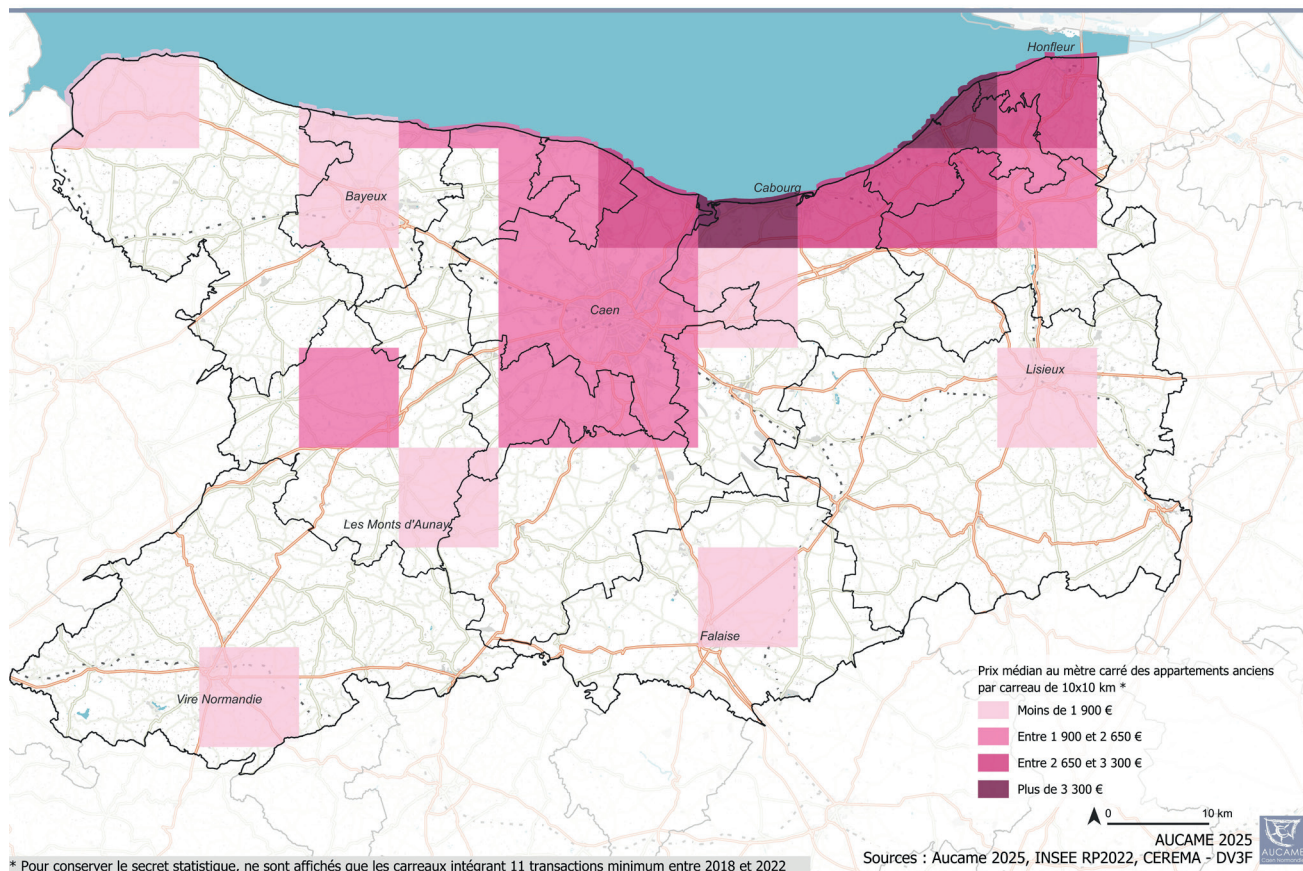
Entre 2012-2017 et 2018-2022, Vallées de l'Orne et de l'Odon enregistre une hausse significative de son marché des maisons. Le nombre annuel moyen de transactions passe **de 184 à 300**, soit une progression de **+ 63 %**. C'est la plus forte augmentation du SCoT Caen-Métropole.

Sur le plan des prix, l'évolution est également notable. Le prix médian s'élève **de 181 000 € à 220 000 €** (3^{ème} EPCI après Cœur de Nacre et Caen la mer), soit **+ 22 %**. L'analyse des quartiles montre une hausse équilibrée :

- le quartile inférieur progresse **de 149 000 € à 175 000 €** (+ 18 %),
- le quartile supérieur **de 216 900 € à 263 000 €** (+ 21 %).

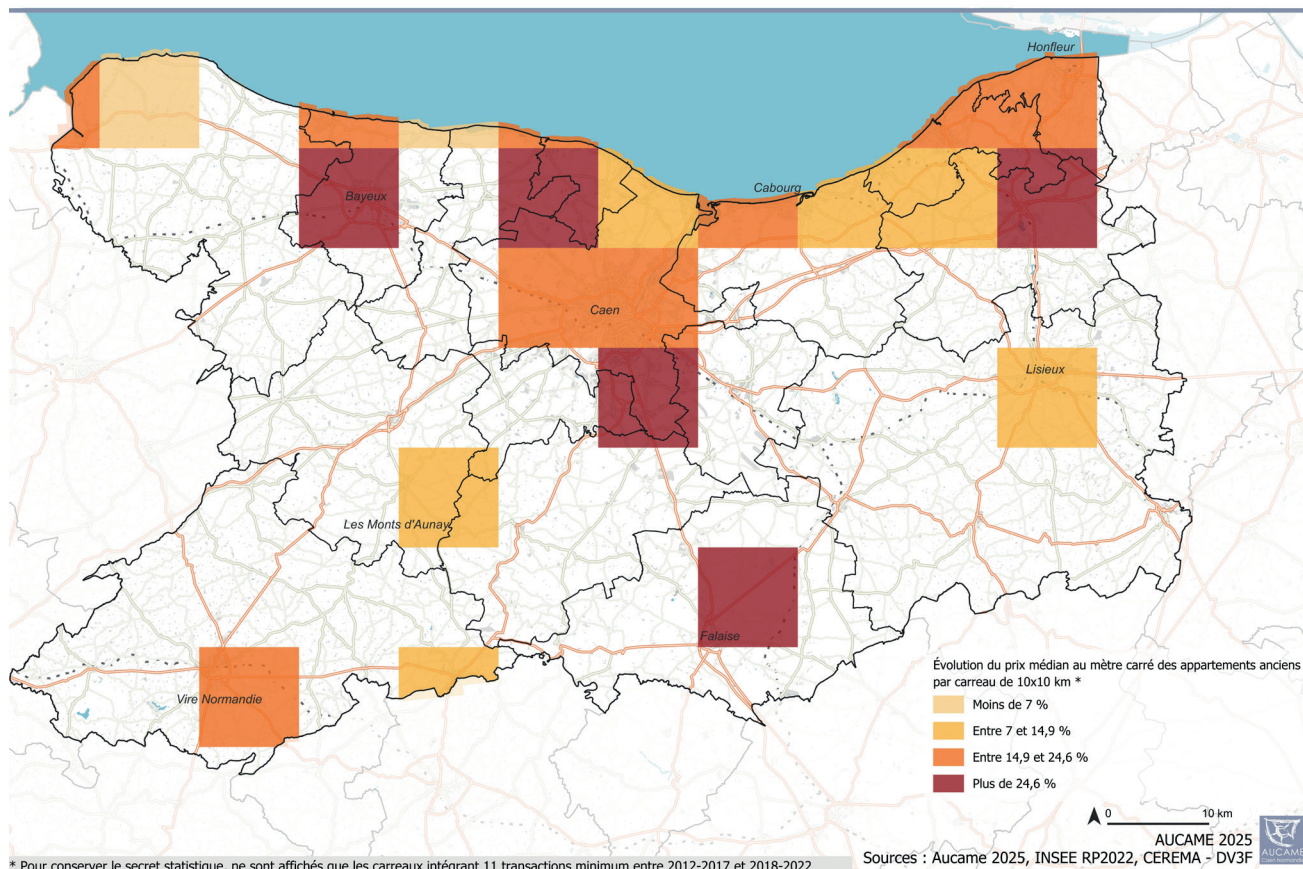
Cette homogénéité confirme une tension généralisée, affectant aussi bien les biens les plus abordables que les plus valorisés. Le marché conserve toutefois des niveaux de prix légèrement en deçà de ceux de Caen la mer ou de Cœur de Nacre, tout en se rapprochant progressivement de leurs standards.

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



* Pour conserver le secret statistique, ne sont affichés que les carreaux intégrant 11 transactions minimum entre 2018 et 2022

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



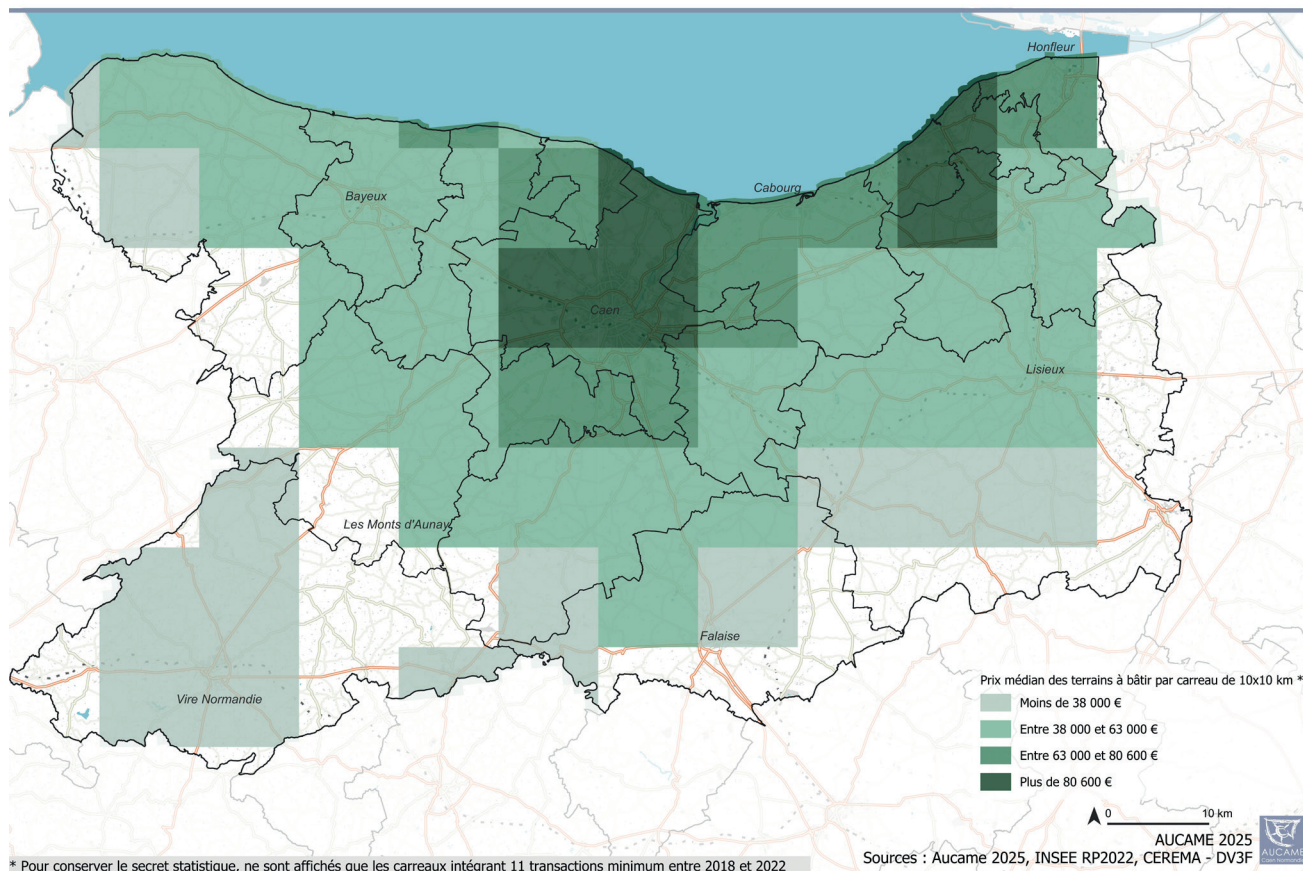
* Pour conserver le secret statistique, ne sont affichés que les carreaux intégrant 11 transactions minimum entre 2012-2017 et 2018-2022

VOLUMES DE VENTES INSUFFISANTS
POUR L'ANALYSE SUR CET EPCI

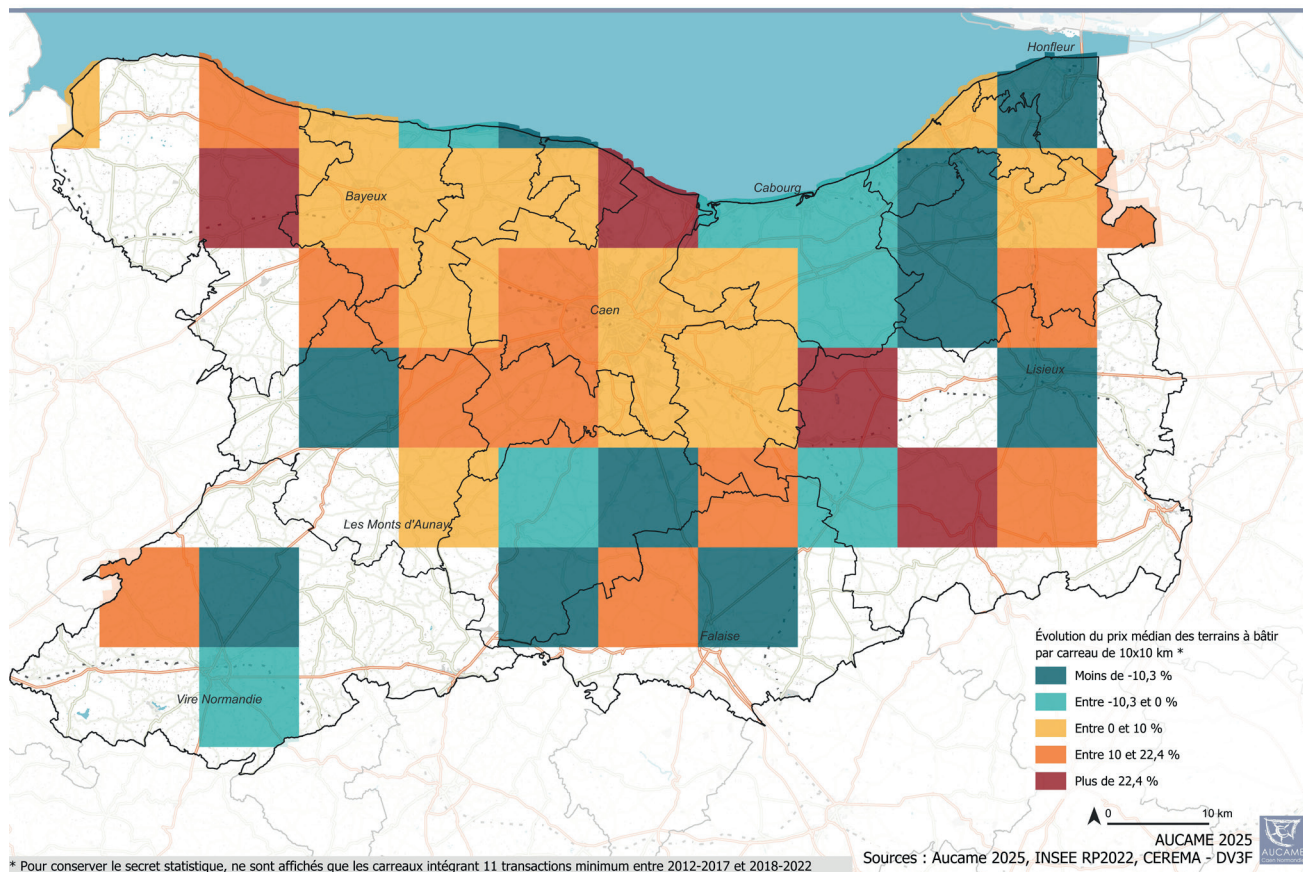
NB : Ces données concernent les biens "anciens" (plus de 5 ans au moment de la transaction).

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



Vallées de l'Orne et de l'odon	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	79	+ 28	+ 35 %	120 €	67 750 €	+ 14 €	+ 12 %	+ 3 113 €	+ 5 %
2018-2022	107			134 €	70 863 €				

SCOT CAEN-MÉTROPOLE

Évolution 2012-2017/ 2018-2022

Nombre de transactions en %	Prix médian au m ² en %	Prix médian en %
+ 19 %	+ 55 %	+ 6 %

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

2012-2017	14 %
2018-2022	16 %



Le marché des terrains à bâtir de Vallées de l'Orne et de l'Odon a connu une augmentation, passant de 79 terrains vendus par an entre 2012 et 2017 à 107 entre 2018 et 2022, soit une augmentation de + 35 %. C'est une progression modérée relativement aux autres EPCI sur des volumes moyens.

Sur le plan des prix, la tendance est contrastée :

- **en valeur totale**, le prix médian passe de **67 750 € à 70 863 €**, soit une légère augmentation de + 5 % qui place l'EPCI en troisième position après Cœur de Nacre et Caen la mer.
- **au m²**, la progression est plus visible : le prix médian passe de **120 €/m² à 134 €/m²** (+ 12 %). Cette augmentation reste modérée relativement aux autres EPCI plaçant l'EPCI en position intermédiaire en termes de prix.

Ce décalage entre prix global en hausse modérée et prix au m² en hausse plus importante s'explique par la diminution de la taille moyenne des terrains, phénomène qui s'observe dans les autres EPCI.