

Tableau de bord Habitat-Foncier 2025

Communauté urbaine CAEN LA MER

TABLEAUX DE BORD
HABITAT
FONCIER
octobre 2025



CAEN NORMANDIE MÉTROPOLE
pôle métropolitain

RÉALISATION :



AUCAME
Caen Normandie

ssus 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.



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

Socio-démographie

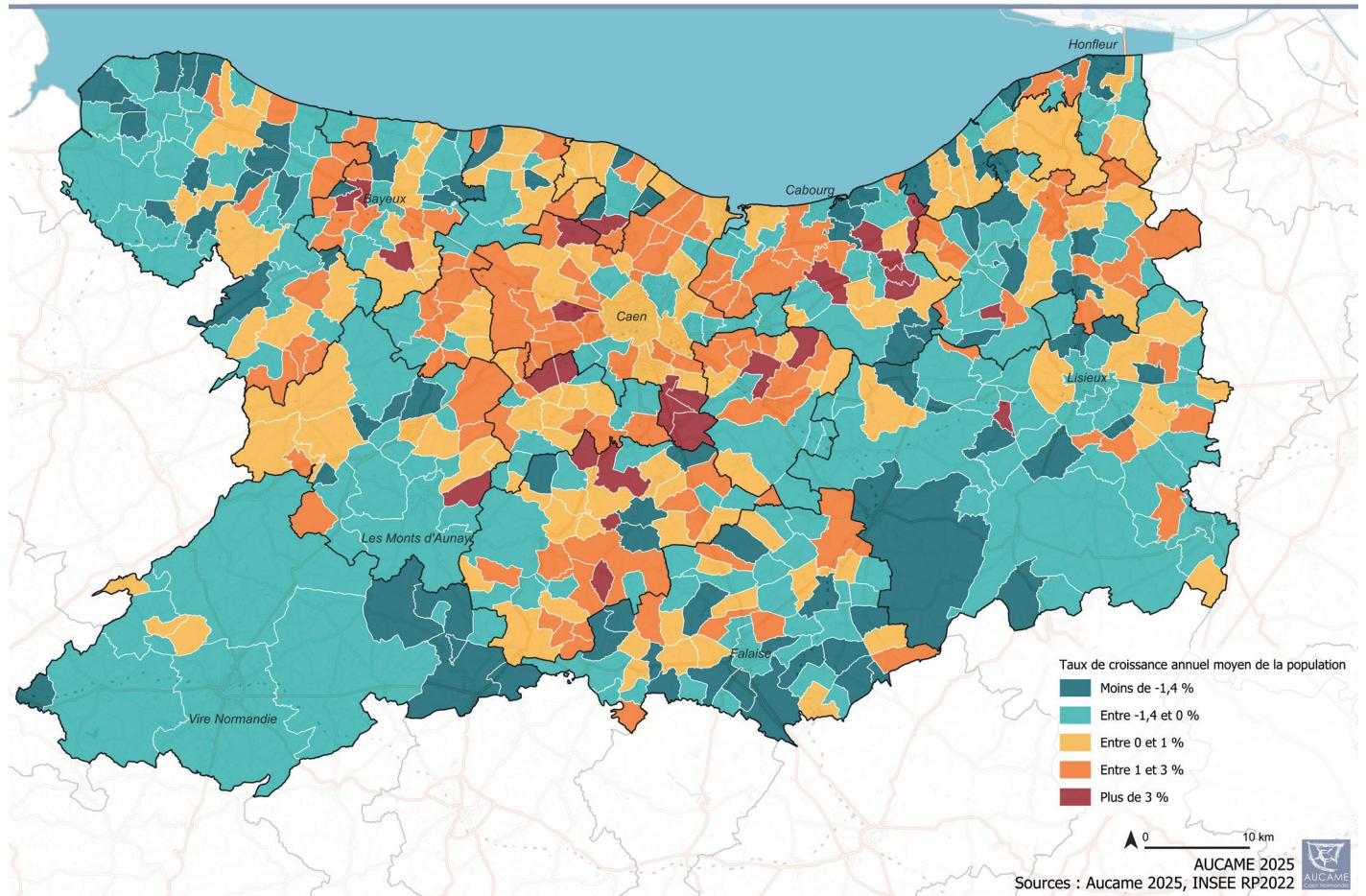
(Sources : Insee, RP 2016 et 2022 - Filosofi 2021 et 2016)



	Caen la mer	SCoT Caen-Métropole	Calvados
Nombre habitants 2022	277 248	371 916	704 605
Nombre habitants 2016	265 466	356 316	693 679
Taux croissance annuel moyen 2016-2022	0,73	0,72	0,26
Taux croissance annuel moyen 2011-2016	0,35	0,55	0,3
Indice jeunesse 2022	0,9	0,9	0,8
Indice jeunesse 2016	1,0	1,0	0,9
Taille moyenne des ménages 2022	2,0	2,0	2,1
Taille moyenne des ménages 2016	2,0	2,1	2
Solde migratoire 2016-2022	9 393	3 159	13 321
Solde migratoire 2011-2016	8	6 388	2 483
Solde naturel 2016-2022	2 389	12 441	- 2 395
Solde naturel 2011-2016	4 631	3 212	6 487
Nombre emplois 2022	154 326	172 413	291 506
Nombre emplois 2016	142 199	159 823	275 307
Revenu médian 2021	23 010 €	—	22 840 €
Revenu médian 2016	20 890 €	—	x
Taux de pauvreté 2021	14,6	—	12,5
Taux de pauvreté 2016	14	—	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

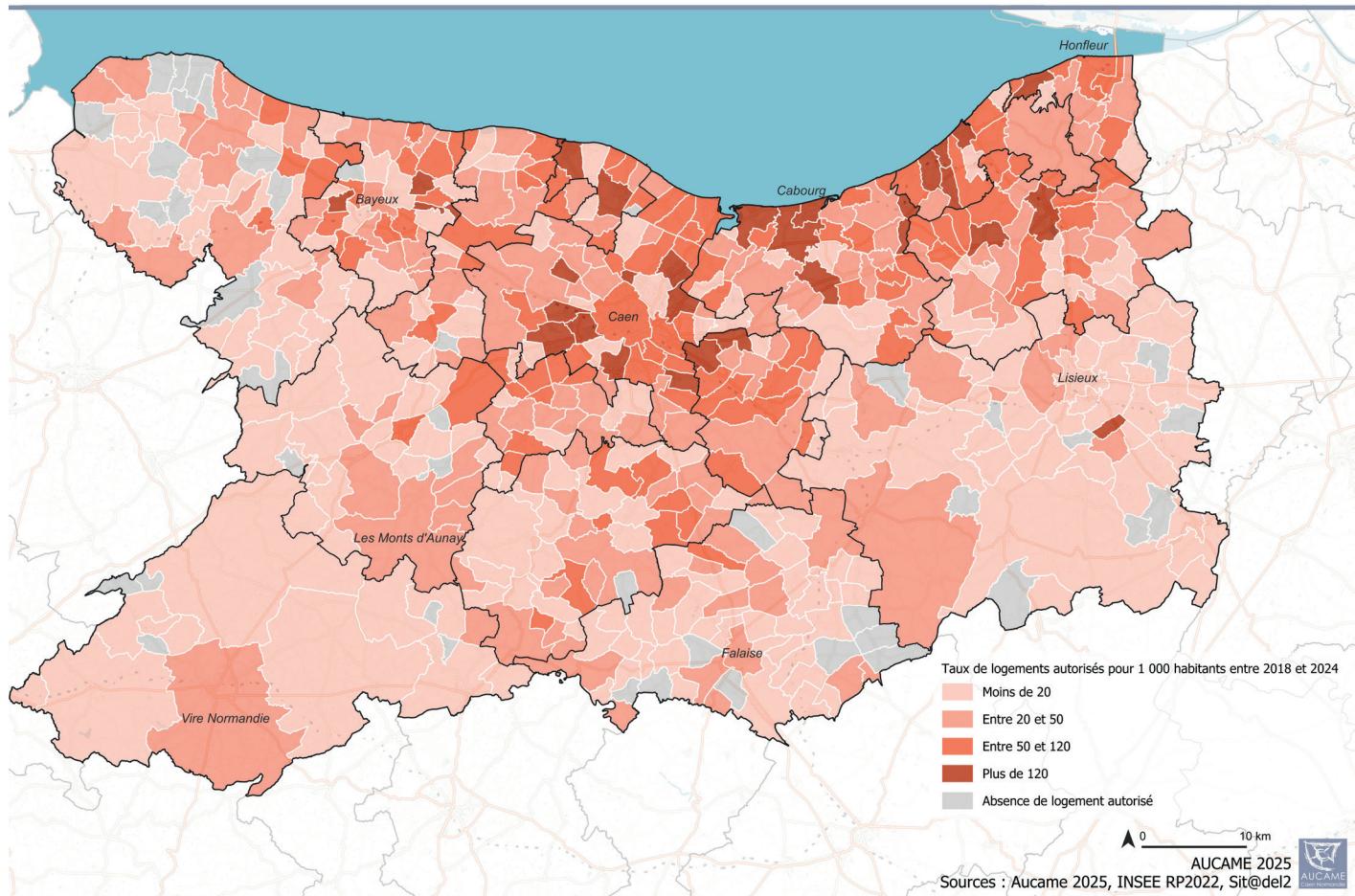


Caen la mer connaît un regain démographique marqué, sa population augmentant de 0,7 % par an entre 2016 et 2022, contre 0,4 % par an entre 2011 et 2016. Ce retour de la croissance est en grande partie dû à un solde migratoire désormais positif (+ 9 400) car le solde naturel, quoique positif, tend à diminuer. Après Val ès dunes et Vallée de l'Orne et de l'Odon, c'est la plus forte croissance du SCoT Caen-Métropole. Toutefois, Caen la mer est confronté au **vieillissement de sa population** : l'indice de jeunesse recule de 1,01 en 2016 à 0,89 en 2022, soit un niveau intermédiaire, plus favorable que Cœur de Nacre (0,48) mais inférieur à celui des espaces périurbains comme Val ès dunes (1,16). La **taille des ménages**, tombée à 1,95 en 2022, est la plus faible du SCoT, reflet d'une structure urbaine marquée par la présence de petits ménages, d'étudiants et de personnes âgées vivant seules.

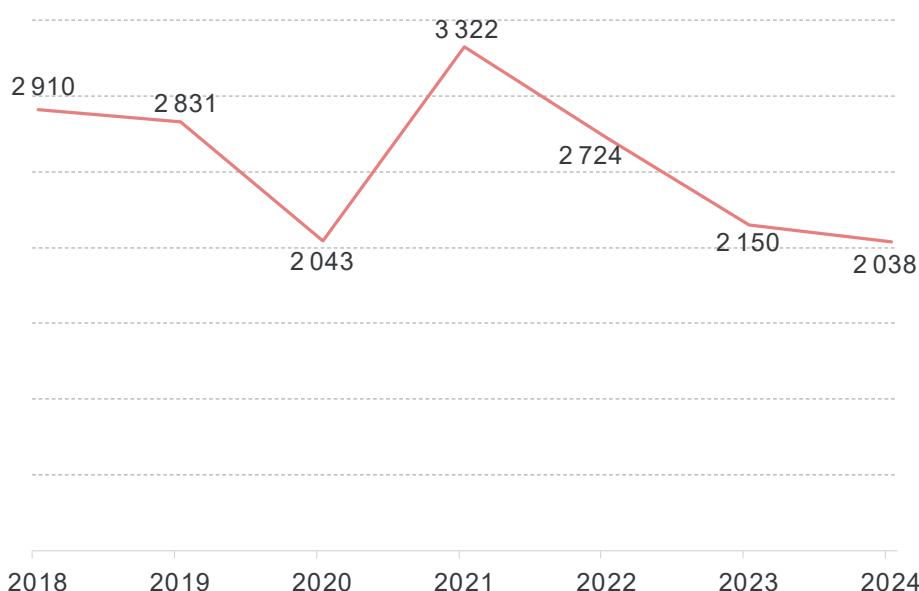
Sur le plan économique, Caen la mer constitue le **moteur incontesté du SCoT** : l'emploi passe de 142 200 en 2016 à 154 300 en 2022, soit une **croissance de + 8,5 %**. Cette performance dépasse largement celle des périphéries les plus proches comme Cœur de Nacre (+ 2,6 %) ou Vallées de l'Orne et de l'Odon (+1,2 %), et place la métropole comme principal pôle d'activité et d'innovation du territoire. Seule Val ès dunes affiche une croissance relative supérieure (+7 %), mais sur des volumes bien plus modestes.

Les conditions de vie apparaissent contrastées : le **revenu médian** atteint 23 010 € en 2021 (contre 20 890 € en 2016), un niveau inférieur à celui observé dans les intercommunalités périurbaines plus aisées (Cœur de Nacre : 25 860 €, Val ès dunes : 24 510 €). Le **taux de pauvreté** progresse légèrement, passant de 14,0 % à 14,6 %, ce qui en fait l'EPCI le plus exposé aux fragilités sociales, confirmant le rôle ambivalent de la métropole : à la fois moteur économique et espace de fortes inégalités.

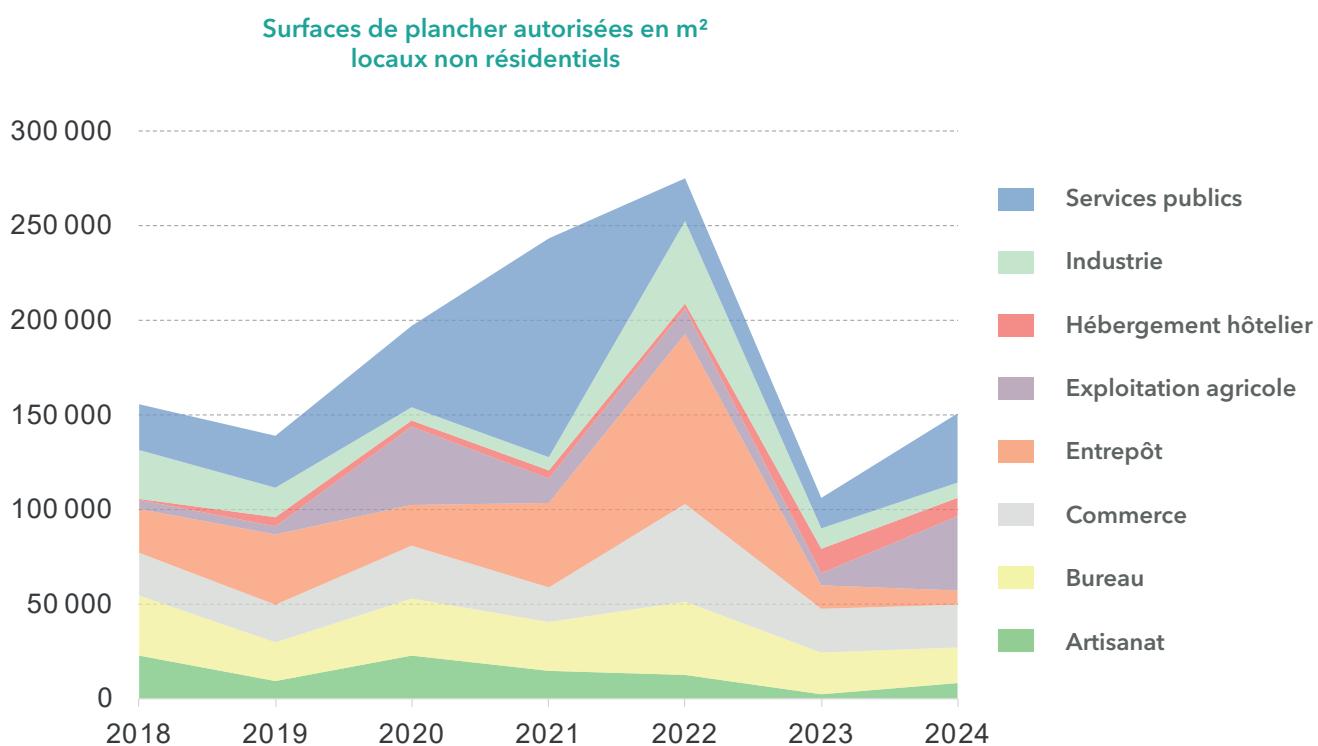
Taux de logements autorisés pour 1 000 habitants entre 2018 et 2024



Nombre de logements autorisés par année



	Caen la mer	SCoT Caen-Métropole
Nombre de résidences principales - 2022	137 743	177 114
Part du logement locatif social - 2024	26 %	22 %
Nombre de logements autorisés pour 1 000 habitants - 2018-2024	65	63



Caen la mer constitue le cœur résidentiel du SCoT, avec **137 740 résidences principales en 2022**, soit près des deux tiers du parc de logements de l'armature caennaise. La part de logements locatifs sociaux atteint **plus de 20 %**, un niveau nettement supérieur à la moyenne du SCoT, confirmant le rôle de la métropole dans l'accueil des ménages modestes et la mise en œuvre de la politique du logement social.

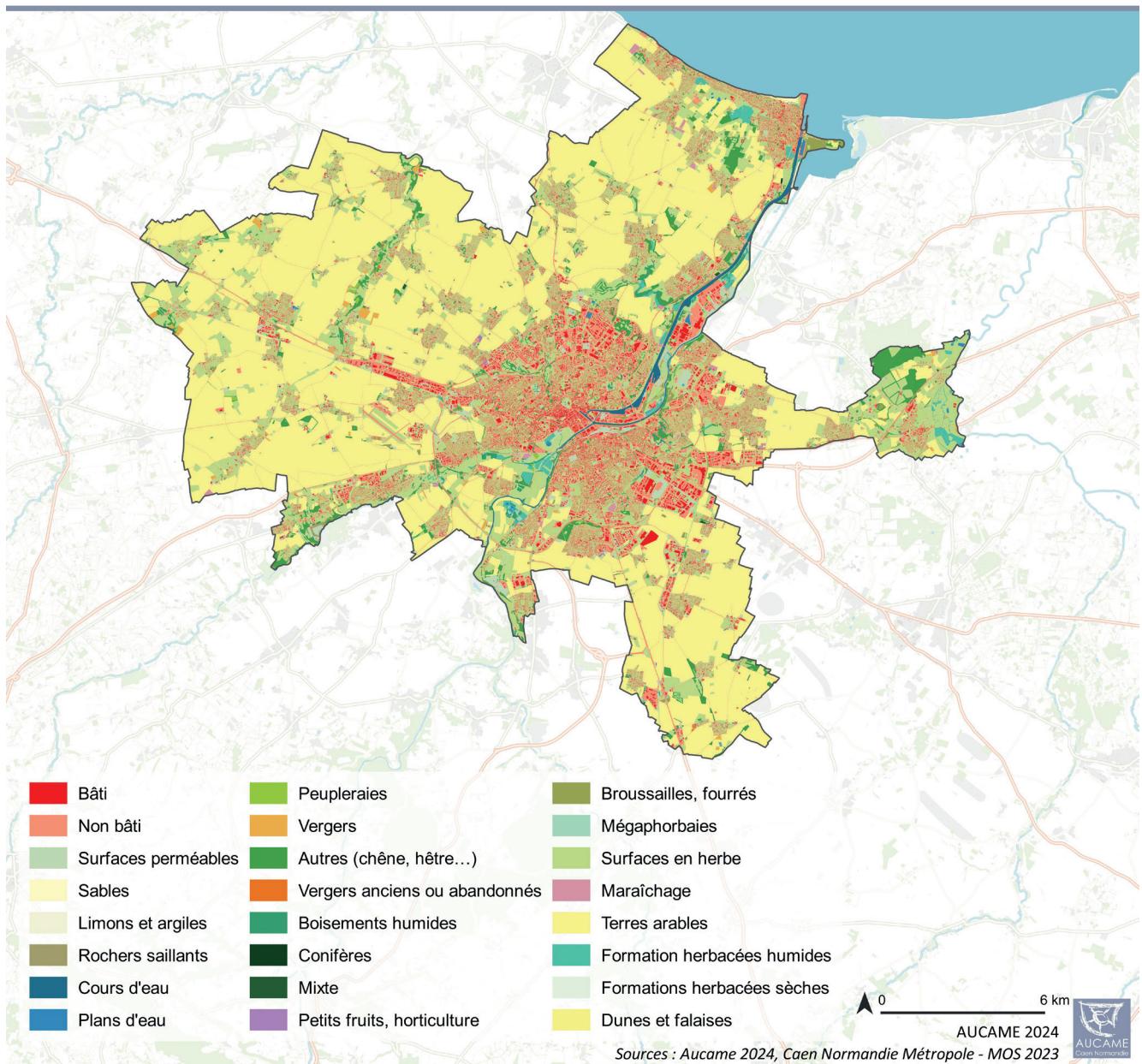
Entre 2018 et 2024, l'intercommunalité a autorisé environ **plus de 18 000 logements**, soit une intensité très forte de **plus de 60 logements pour 1 000 habitants**. Ce rythme, très supérieur à celui des intercommunalités voisines, traduit la centralité et le regain d'attractivité du pôle caennais, où la demande résidentielle est forte dans un contexte de marché immobilier tendu.

Les surfaces de plancher autorisées témoignent d'un profil diversifié et d'une dynamique économique soutenue. Aux côtés des logements, la métropole concentre l'essentiel des surfaces tertiaires, avec une forte production de **bureaux et de commerces**, mais aussi des équipements publics structurants. Cette orientation distingue Caen la mer des EPCI périphériques, davantage centrés sur l'agriculture ou l'artisanat, et confirme sa fonction de moteur économique et résidentiel du territoire.

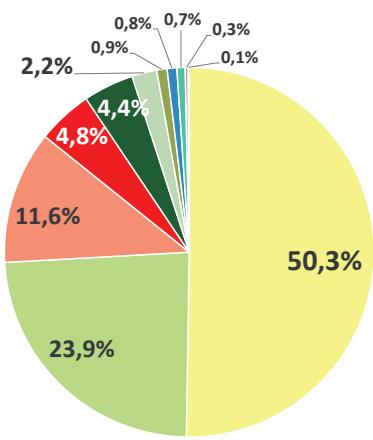
Couverture du sol

(Source : Aucame, MOS 2012-2023)

Occupation du sol : couverture en 2023



Répartition de la couverture du sol de Caen la mer



en hectares :

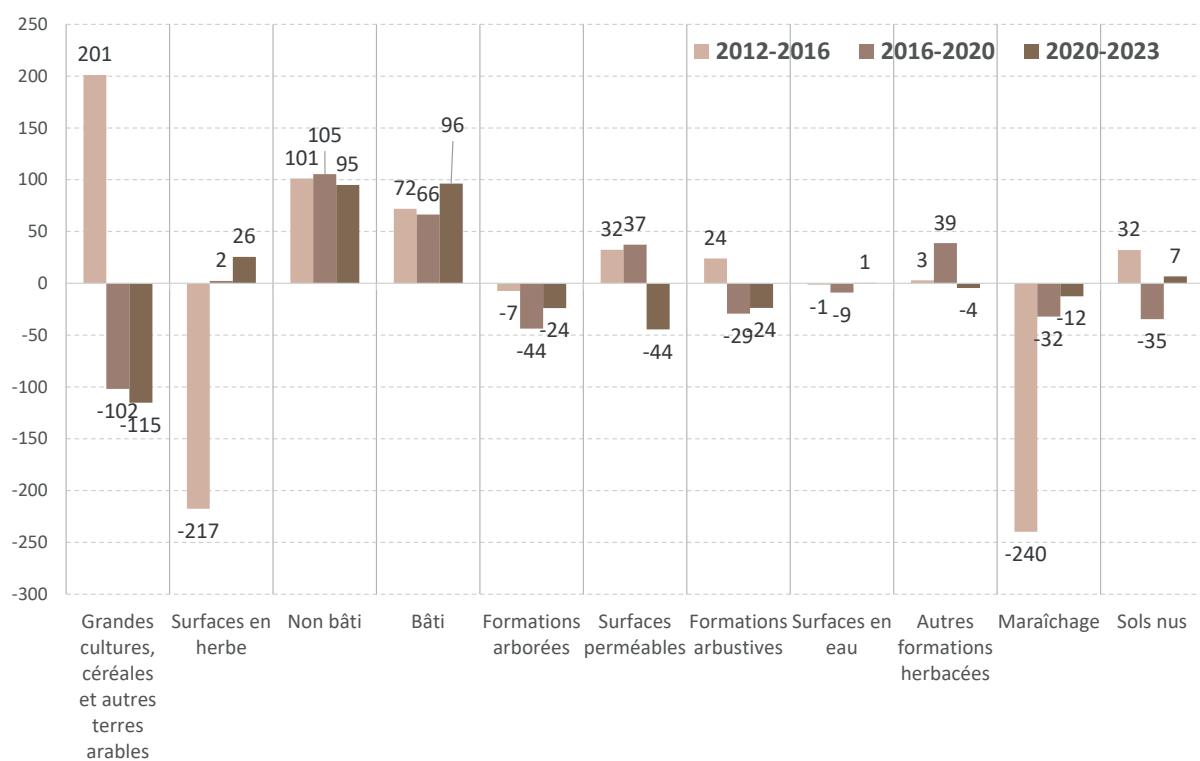
Grandes cultures, céréales et autres terres arables	18 312
Surfaces en herbe	8 697
Non bâti	4 244
Bâti	1 756
Formations arborées	1 610
Surfaces perméables	795
Formations arbustives	330
Surfaces en eau	309
Autres formations herbacées	261
Maraîchage	95
Sols nus	34
Total	36 440

Caen la mer est l'EPCI le plus urbain du SCoT Caen-Métropole. Logiquement, la part des espaces couverts par de la végétation, dont les cultures, est moindre que pour les autres EPCI. Pour autant, le sol est couvert de moitié par des cultures et par près de 25 % de formations herbacées, principalement des prairies. Les autres formations végétales sont principalement présentes le long des cours d'eau et des zones humides et des pelouses en agglomération.

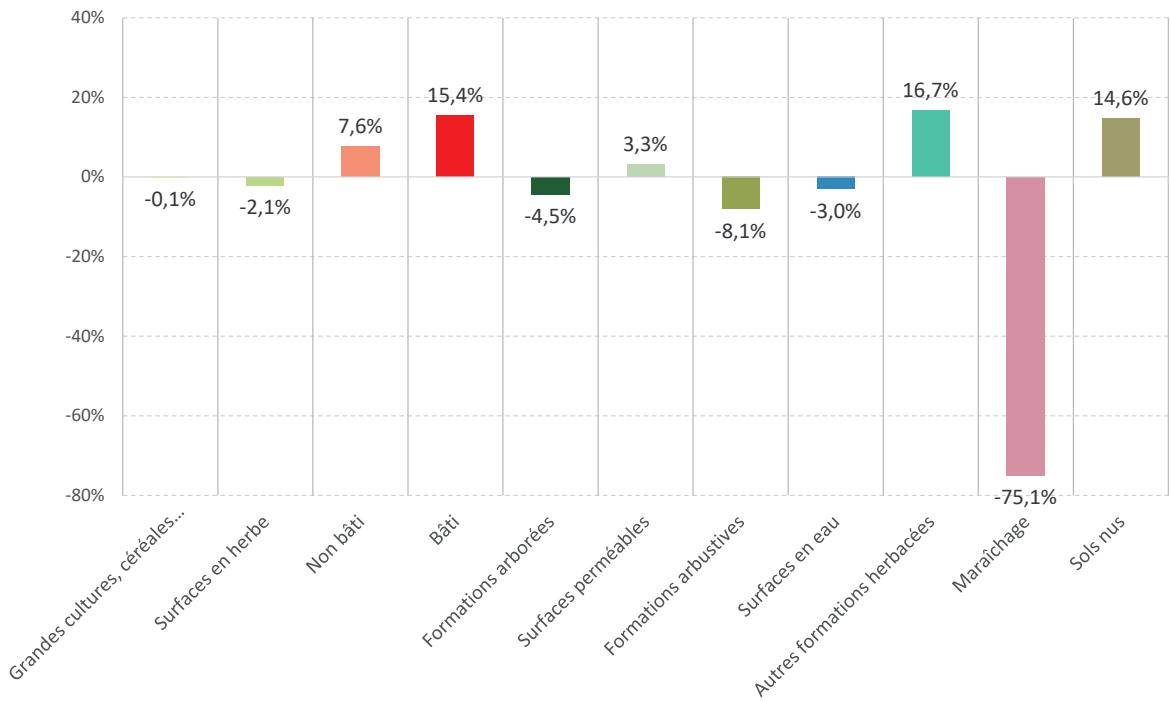
Les couvertures bâties et non bâties se concentrent essentiellement dans l'agglomération là où les densités urbaines sont les plus importantes. Hors du centre urbain, les espaces bâties et non bâties permettent de distinguer nettement les bourgs et villages du territoire.

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**



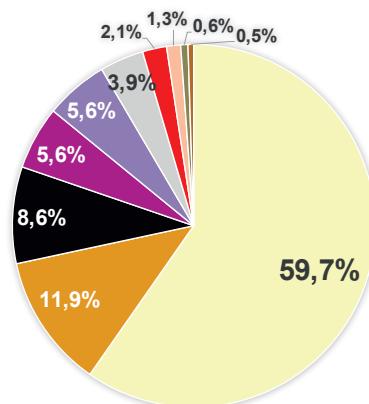
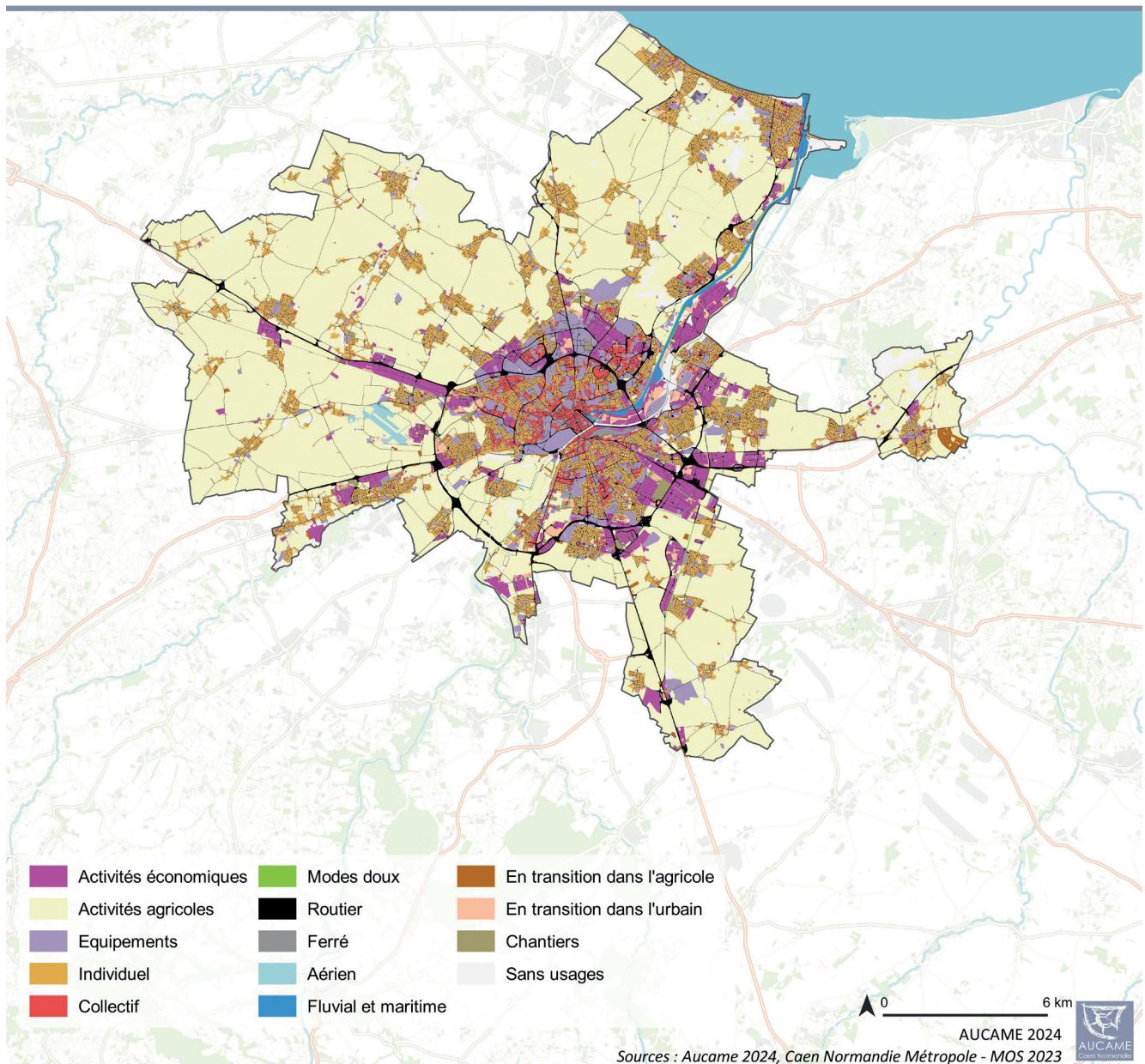
Entre 2012 et 2023, moins de 2 % de la surface de Caen la mer a changé de couverture.

Les **surfaces dites « naturelles »** ont diminué au cours de cette période. La baisse la plus marquante concerne les **espaces maraîchers**, avec une réduction de plus de 280 hectares (- 75 %), principalement **entre 2012 et 2016**.

Une autre diminution notable est celle des **surfaces en herbe** (prairies, mais aussi potentiellement des jardins résidentiels), qui ont perdu 190 hectares (- 2 %).

Les **augmentations de surface les plus significatives** concernent les **espaces bâties et non bâties**, avec respectivement 235 hectares supplémentaires (+ 15 %) et 302 hectares (+ 8 %).

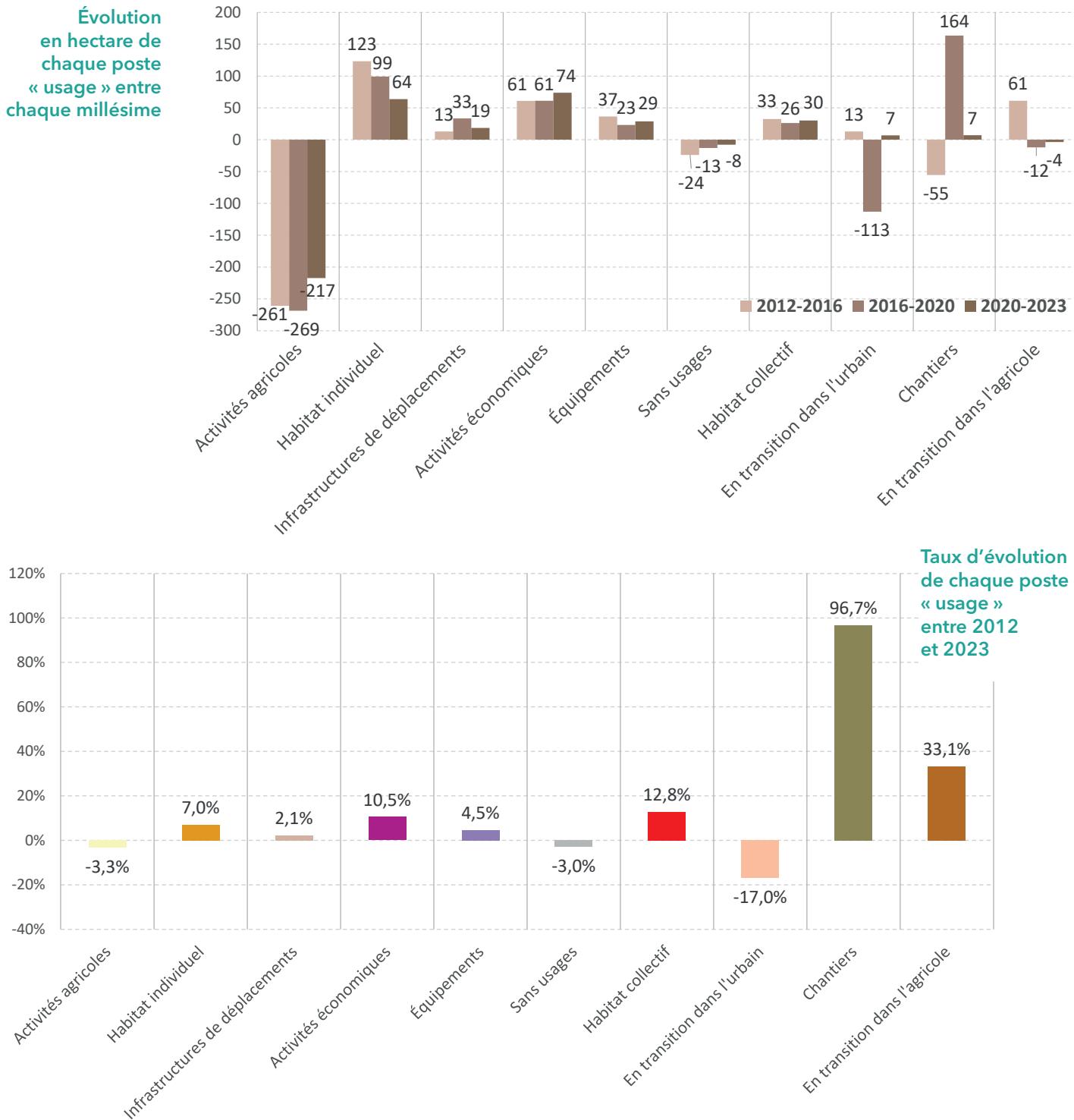
Occupation du sol : usage en 2023



en hectares :	
Activités agricoles	21 755
Habitat individuel	4 350
Infrastructures de déplacements	3 142
Activités économiques	2 058
Équipements	2 053
Sans usages	1 427
Habitat collectif	782
En transition dans l'urbain	456
Chantiers	235
En transition dans l'agricole	183
Total	36 440

En lien avec son statut d'agglomération, les usages du sol de Caen la mer se diffèrent du reste de Caen-Métropole. **La part des équipements, des services et des infrastructures routières est plus importante.** Aux entrées de l'agglomération, de grandes nappes d'équipements et de zones d'activités marquent le paysage. Pour autant, Caen la mer offre également un visage agraire puisque **60 %** des sols sont utilisés par l'agriculture.

De plus, **l'habitat individuel représente le 2^{ème} grand usage** des sols. Celui-ci est principalement présent **en 1^{ère} couronne urbaine et dans les bourgs, villages et petites communes** de la Communauté urbaine.



Entre 2012 et 2023, un peu plus de 2 % de la surface de Caen la mer a changé d'usage. Les activités agricoles ont diminué de 747 hectares (- 3,3 %) et les espaces naturels de 45 hectares (- 3 %), bien que l'agriculture demeure l'usage majoritaire.

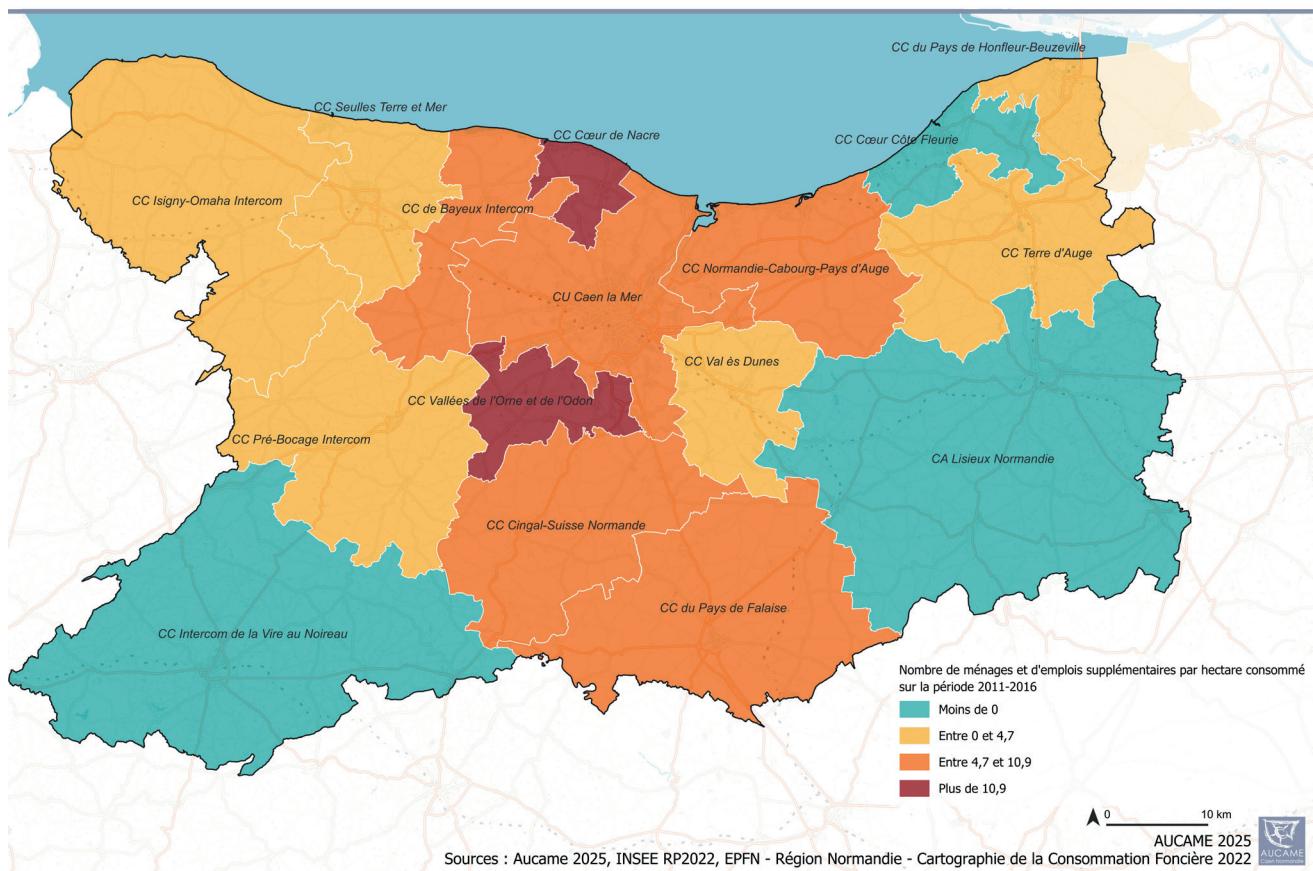
En revanche, les surfaces urbaines ont augmenté. L'habitat individuel a progressé de 286 hectares (+ 7 %) et les activités économiques de 196 hectares (+ 10,5 %). La hausse de l'habitat individuel a été marquée entre 2012 et 2016 (+ 123 hectares), puis s'est ralentie entre 2020 et 2023 (+ 64 hectares). Les activités économiques ont crû de manière régulière (+ 60 à 70 hectares par période).

Ces évolutions accompagnent une reprise démographique et économique, avec une augmentation des surfaces dédiées aux équipements et à l'habitat collectif. Les espaces transitoires, « en chantier » ou « en transition vers l'urbain », illustrent ces dynamiques. Ainsi, la période 2016-2020 a été marquée par une augmentation des mises en chantier, signe de ce regain de dynamisme pour Caen la mer.

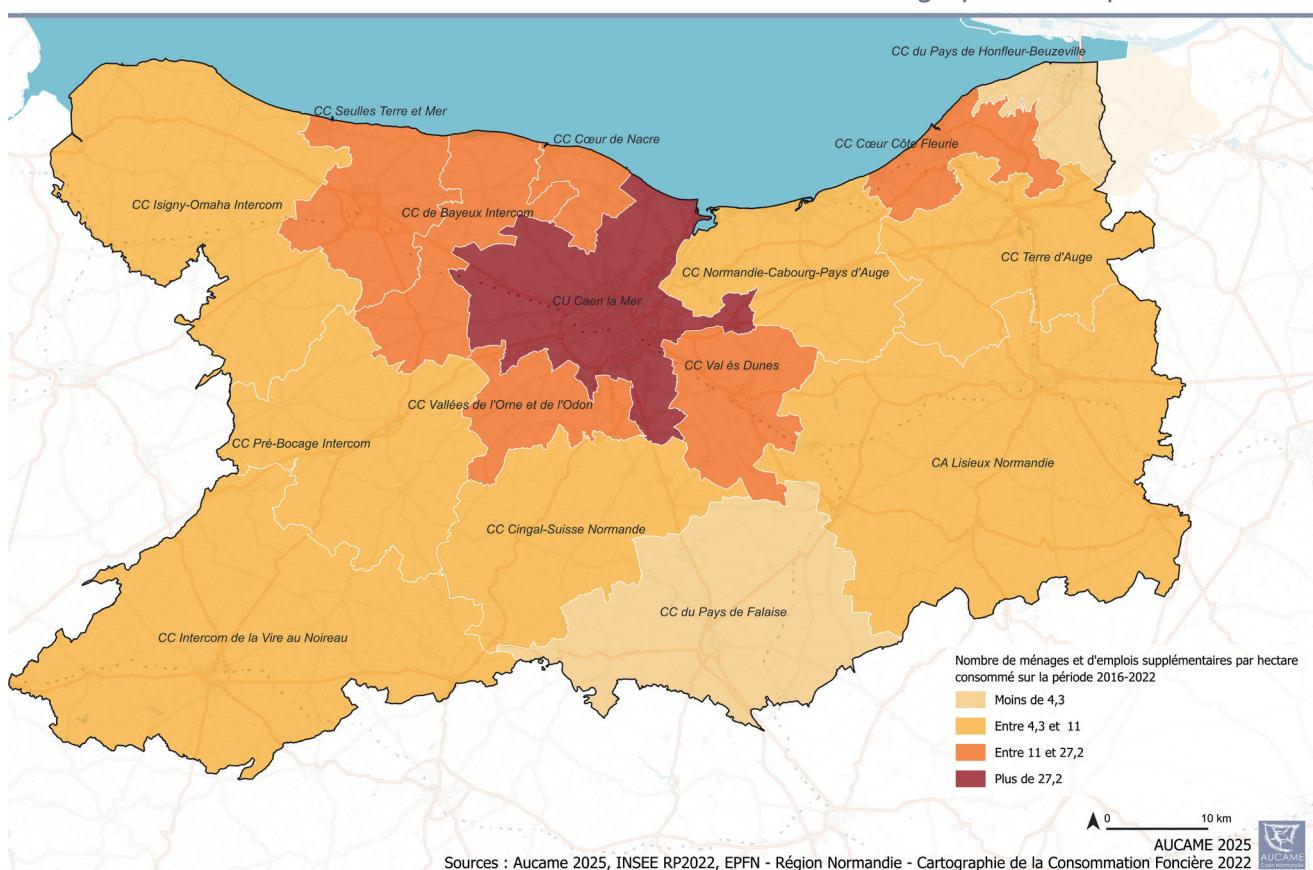
Consommation d'espace

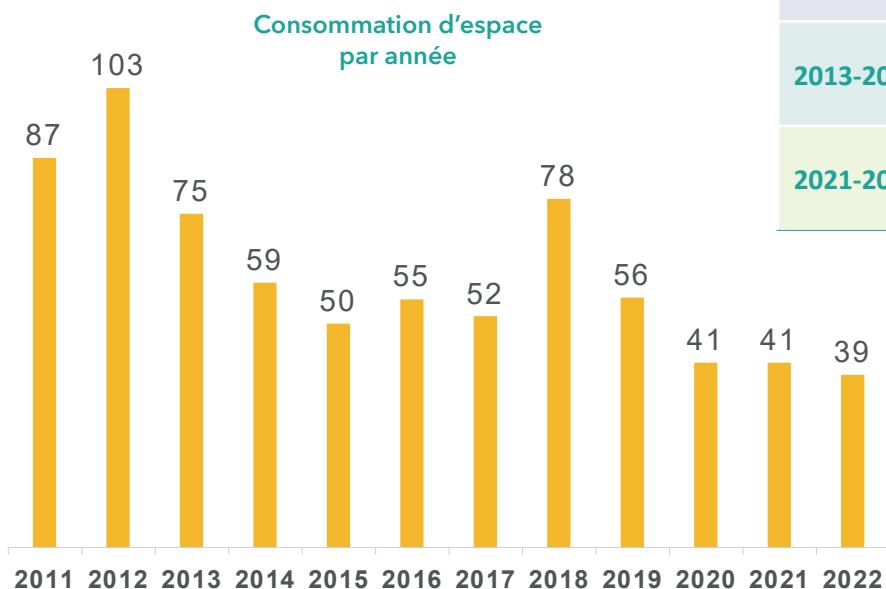
(Sources : CCF - EPFN et Région Normandie - INSEE RP 2022)

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	656
	Moyenne annuelle	66
2013-2022	Consommation totale	546
	Moyenne annuelle	55
2021-2022	Consommation totale	80
	Moyenne annuelle	40

Nombre de ménages et d'emplois par hectare consommé

2011-2022 39

2017-2022 66

2011-2016 11

Vocation de la consommation d'espace

12

152

231

2011-2016

Habitat

Économie

Équipement public

Autres

10,1

5,8

4

84

154

2017-2022

2011-2016

2017-2022

Caen la mer concentre, de loin, la consommation d'espace la plus importante du SCoT en lien avec sa surface et surtout son statut. Sur la période récente, 2017-2022, l'EPCI dépasse encore **60 ha par an**. Ce niveau reste inférieur à celui du début de la période 2011-2016 avec plus de 80 ha / an. Entre les deux périodes, la consommation a diminué de - 30 %, un recul légèrement inférieur aux autres EPCI du SCoT.

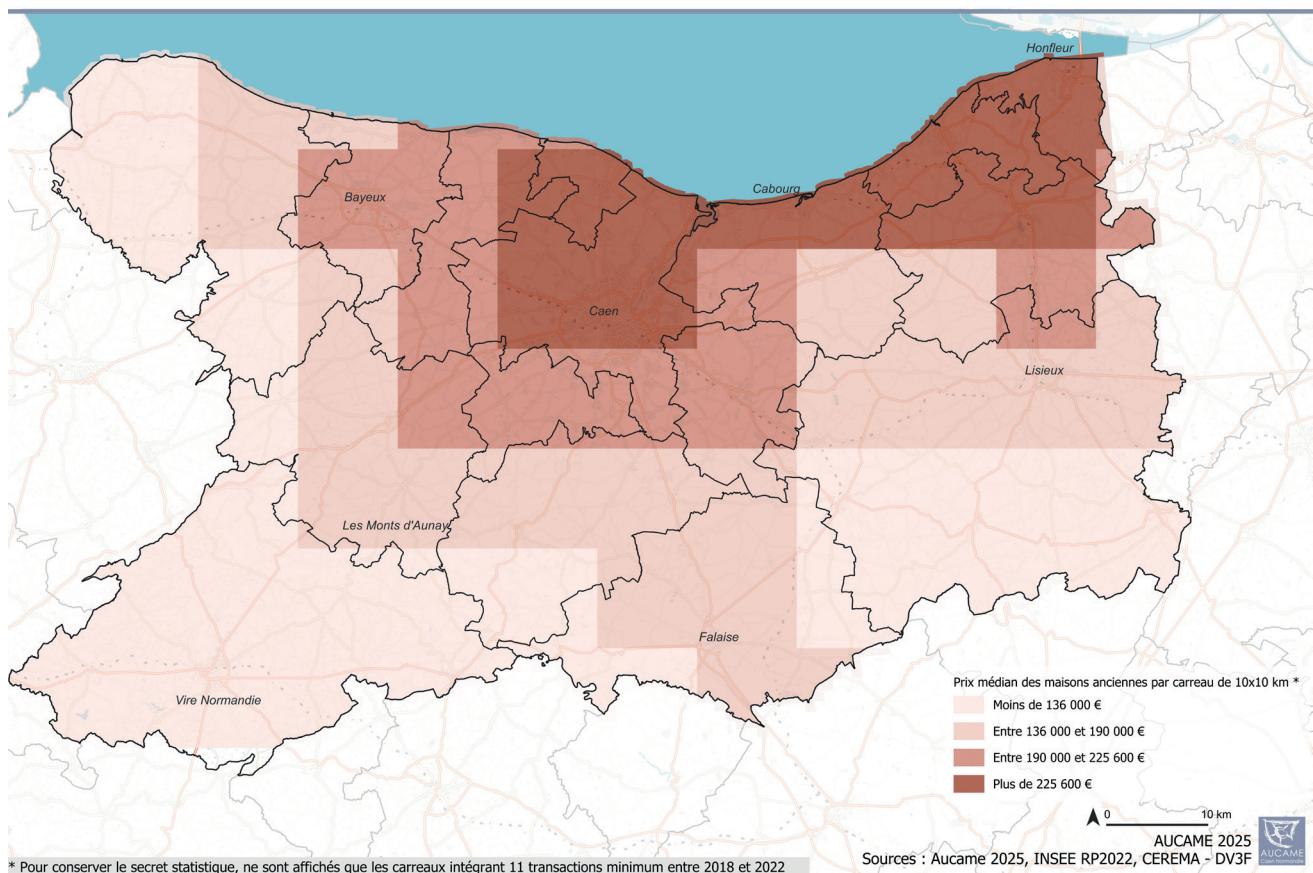
Toutefois, cette consommation est beaucoup plus efficace que pour d'autres EPCI. Ainsi, **près de 11 ménages ou emplois ont été créés par hectare consommé entre 2011 et 2016**, puis **66 sur la période 2016-2022**. Cette forte augmentation de l'efficacité traduit la densification des opérations récentes et la concentration des emplois et habitants sur un foncier moindre. L'efficacité métropolitaine (moyenne de 39 sur l'ensemble de la décennie) surclasse largement celle de Cœur de Nacre (23) ou du Cingal-Suisse Normande (10).

La consommation se caractérise par une forte polarisation autour de l'habitat : **près de 231 ha consommés entre 2011 et 2016, puis 154 ha entre 2017 et 2022**, soit près de la moitié de la consommation foncière totale de la métropole. Ce ralentissement est marqué mais conserve une intensité sans équivalent à l'échelle du SCoT. L'activité économique occupe également une place significative, avec près de **152 ha consommés sur la première période et encore 84 ha sur la seconde**, soit des volumes supérieurs à l'ensemble de certains EPCI voisins réunis. Cette orientation productive distingue Caen la mer des territoires littoraux comme Cœur de Nacre, plus exclusivement résidentiels, et l'apparente ainsi à Val ès dunes ou aux Vallées de l'Orne et de l'Odon, où l'économie reste structurante.

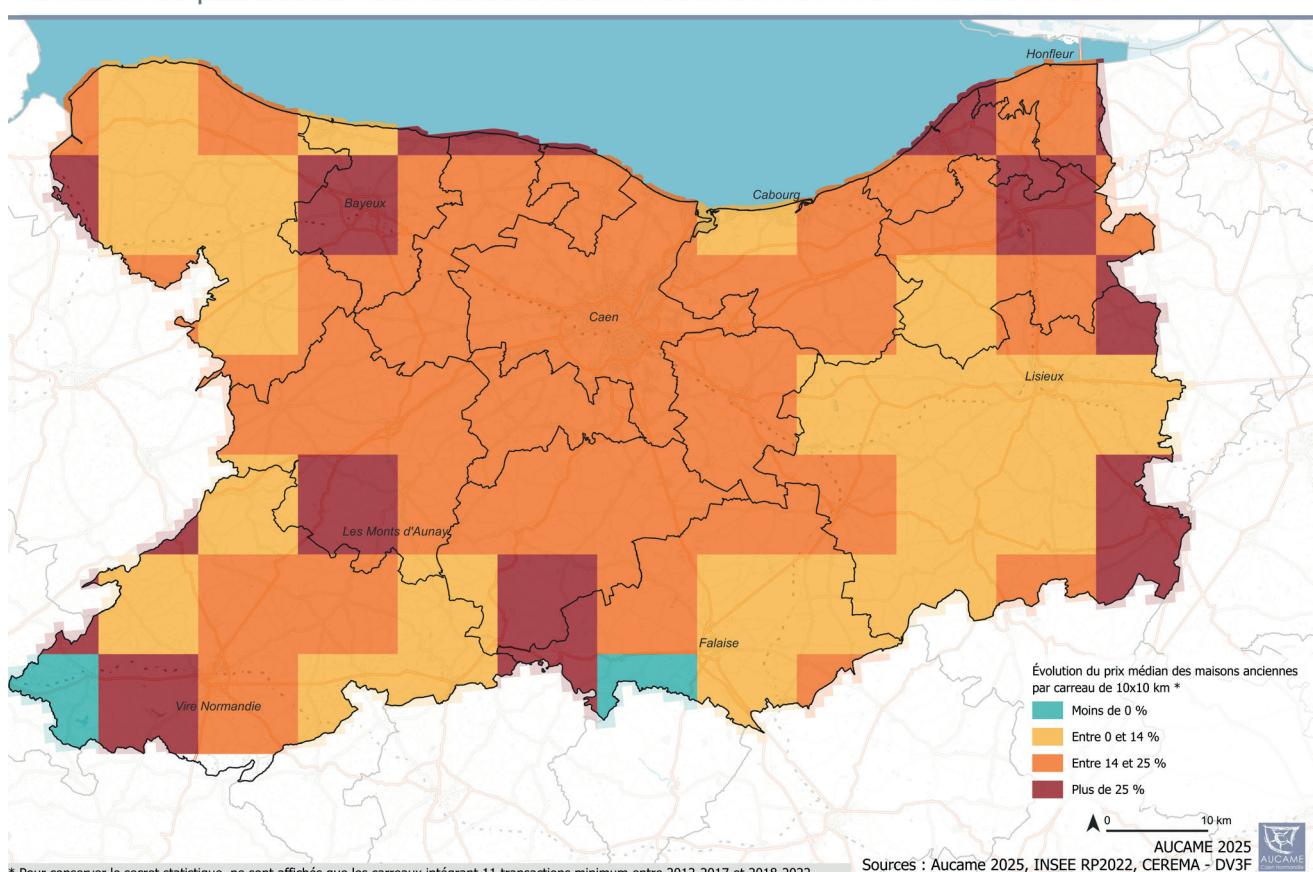
Marché des maisons

(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



Caen la mer	Nombre de ventes / an	Évolution		Prix médian	Évolution	
		En nombre	En %		En €	En %
2012-2017	1 299			200 000 €		
2018-2022	1 975	+ 676	+ 52 %	234 000 €	+ 34 000 €	+ 17 %

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	62 %
2018-2022	62 %

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



La communauté urbaine Caen la mer domine très largement le marché des maisons au sein du SCoT Caen-Métropole. Entre 2012-2017 et 2018-2022, le nombre annuel moyen de ventes passe de **1 300 à 1 975**, soit une hausse de **+ 52 %**. Cette croissance, quoique relativement modérée par rapport aux autres EPCI, porte cependant sur des volumes bien plus importants : Caen la mer concentre à elle seule plus de 60 % des transactions du SCoT, un poids sans équivalent dans les territoires voisins.

Sur le plan des prix, la tension est manifeste. Le prix médian progresse de **200 000 € à 234 000 €**, soit **+ 17 %**. L'évolution est homogène sur l'ensemble du marché :

- le quartile inférieur passe de **160 000 € à 185 000 €** (+ 16 %),
- le quartile supérieur de **252 000 € à 303 300 €** (+ 20 %).

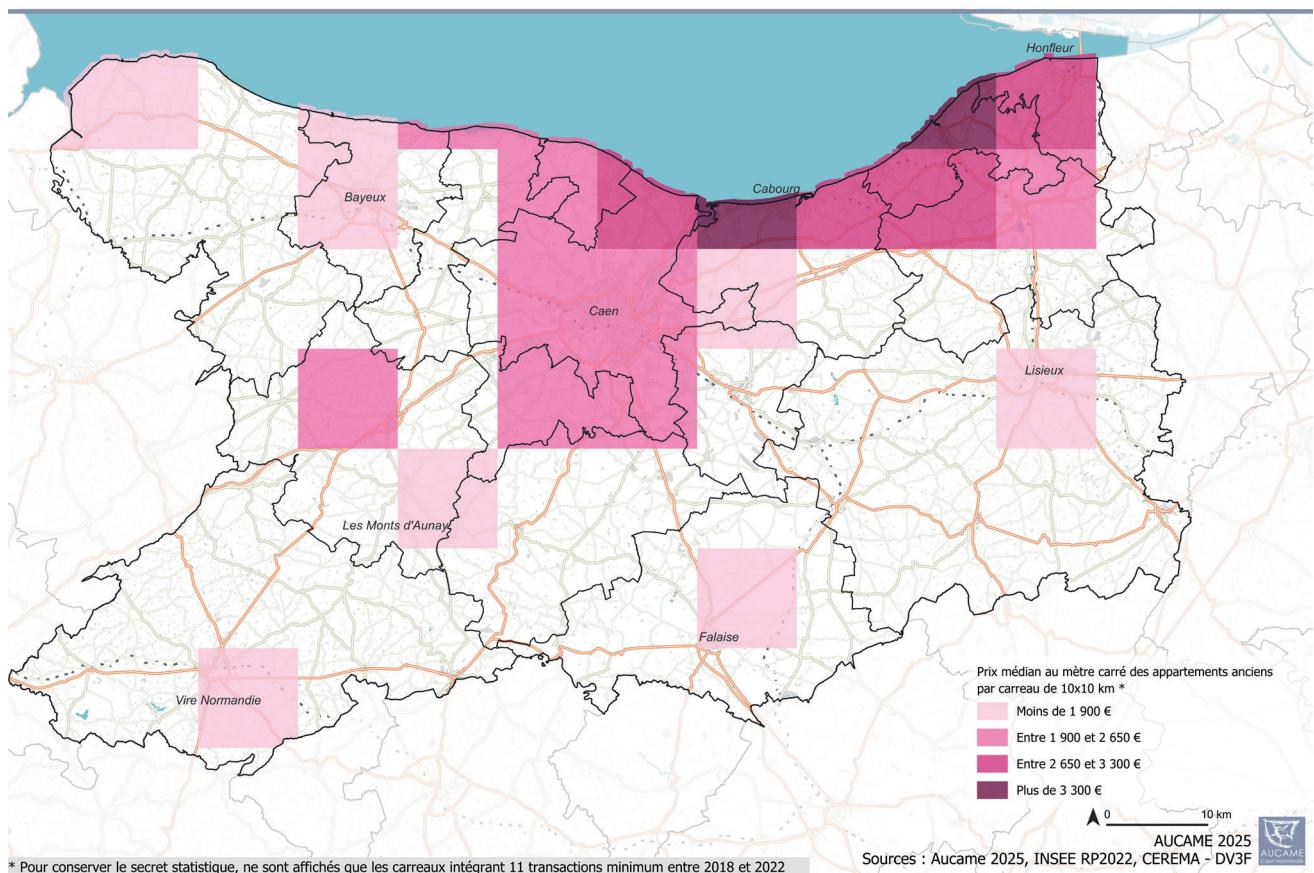
Cette progression régulière traduit une pression généralisée sur la demande, qui ne se limite pas à un segment spécifique. Caen la mer reste néanmoins le marché le plus cher du SCoT, avec une gamme de prix supérieure à celle observée dans les intercommunalités voisines, à l'exception de Cœur de Nacre.

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

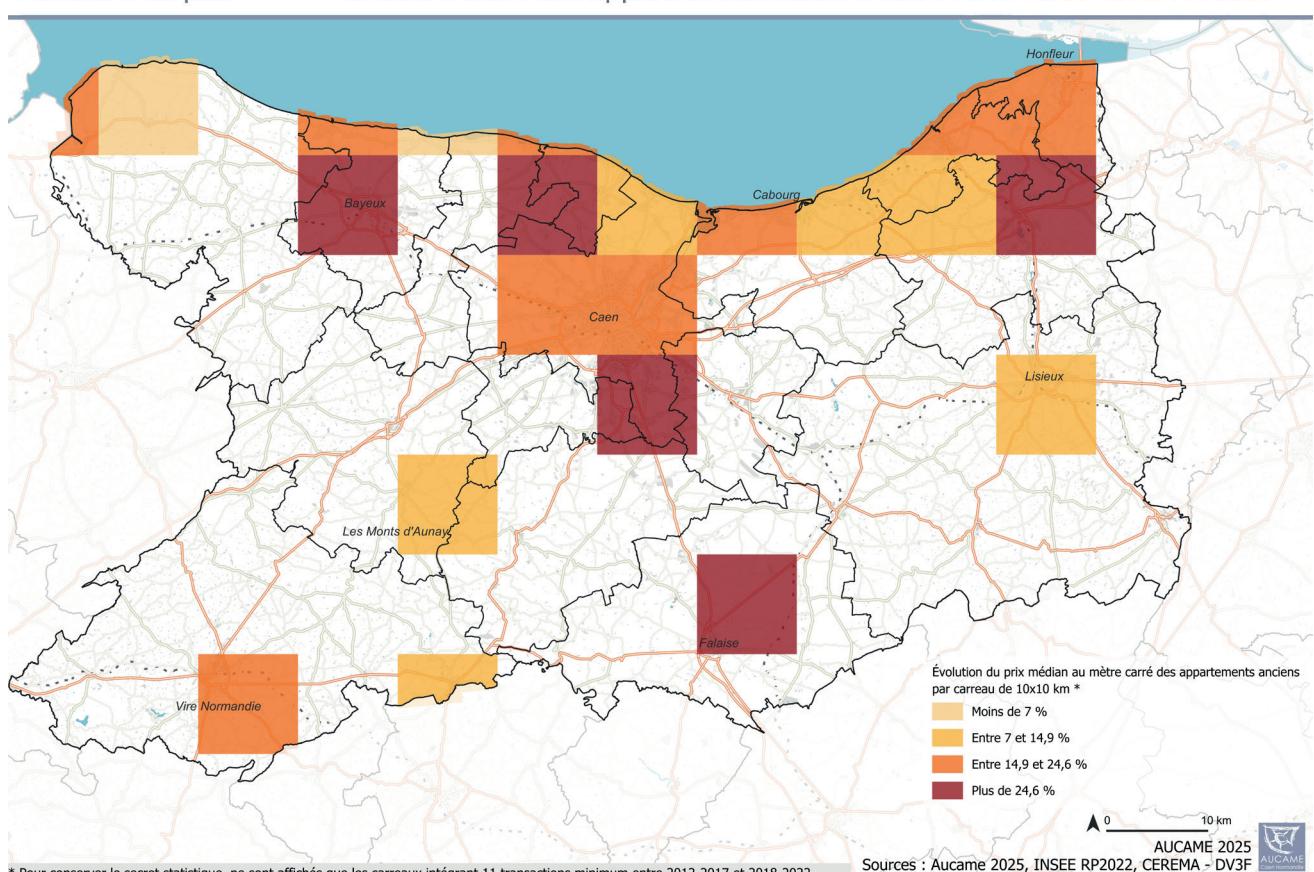
Marché des appartements

(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



Caen la 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	1 519	+ 1 043	+ 69 %	1 897 €	90 500 €	+ 436 €	+ 23 %	+ 22 500 €	+ 25 %
2018-2022	2 562			2 333 €	113 000 €				

SCOT CAEN-MÉTROPOLE

Évolution 2012-2017 / 2018-2022

Nombre de transactions en %	Prix médian au m ² en %	Prix médian en %
+ 70 %	+ 23 %	+ 23 %

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

2012-2017	90 %
2018-2022	89 %

Prix au m² des appartements

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



La communauté urbaine Caen la mer domine très largement le marché des appartements en volume. Entre 2012-2017 et 2018-2022, le nombre moyen annuel de transactions passe de **1 520 à 2 560**, soit une progression de **+ 69 %**. Ce volume très important représente à lui seul plus des trois quarts des ventes d'appartements du SCoT Caen-Métropole, confirmant le rôle central de la métropole dans la structuration du marché régional.

Côté prix, l'évolution est marquée :

- **au m²**, le prix médian passe de **1 900 €/m² à 2 330 €/m²**, soit **+ 23 %**. Le quartile inférieur progresse de **1 500 à 1 800 €/m²** (+ 20 %), tandis que le quartile supérieur s'élève de **2 365 à 2 923 €/m²** (+ 24 %).
- **en valeur totale**, la progression suit la même tendance : le prix médian passe de **90 500 € à 113 000 €** (+ 25 %). Les évolutions sont comparables sur l'ensemble de la gamme : + 23 % pour les biens les plus abordables et + 21 % pour les plus valorisés.

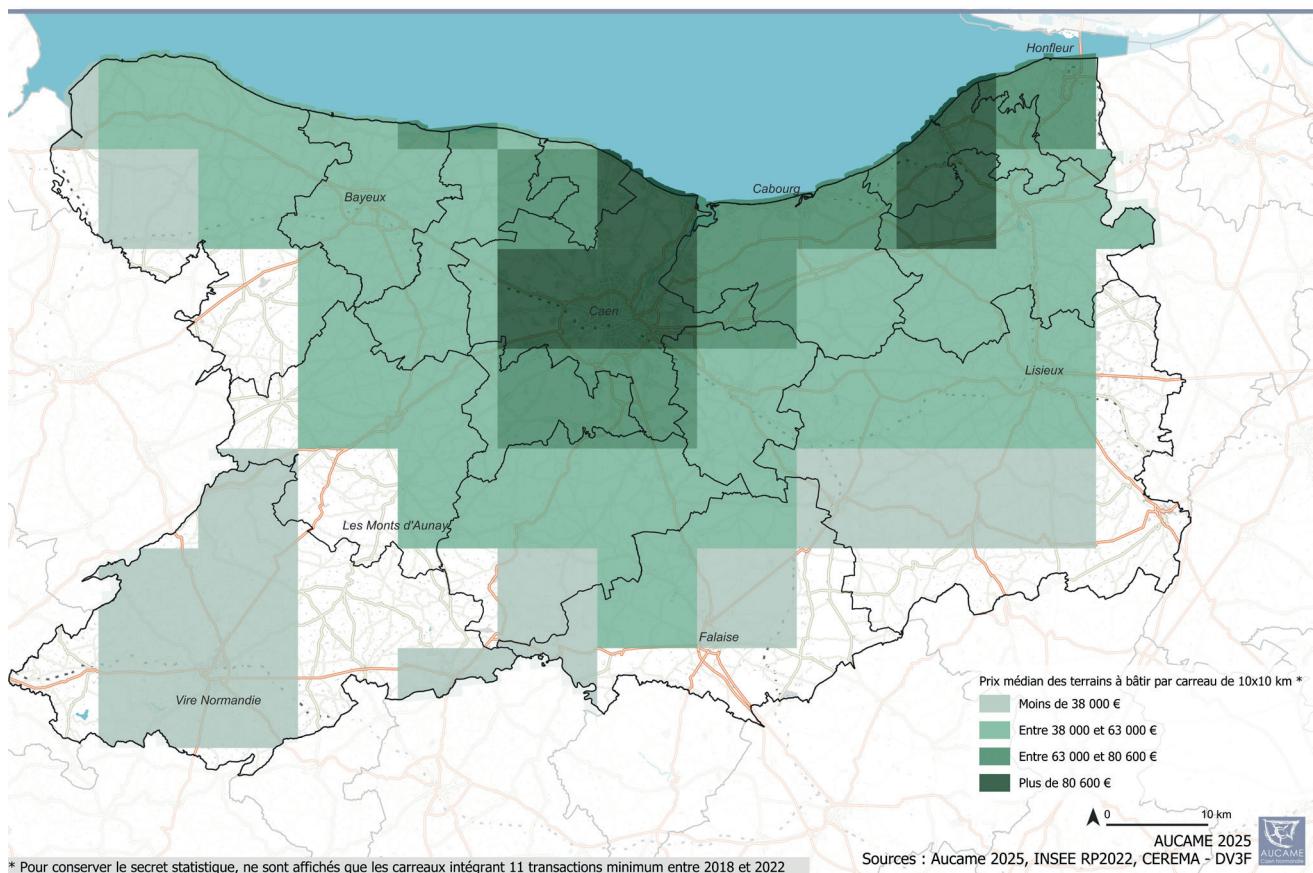
La relative convergence entre la hausse au m² et la hausse en prix total traduit un marché homogène : la surface moyenne des biens vendus ne varie pas sensiblement, et la progression reflète donc une tension réelle sur la valeur des appartements.

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

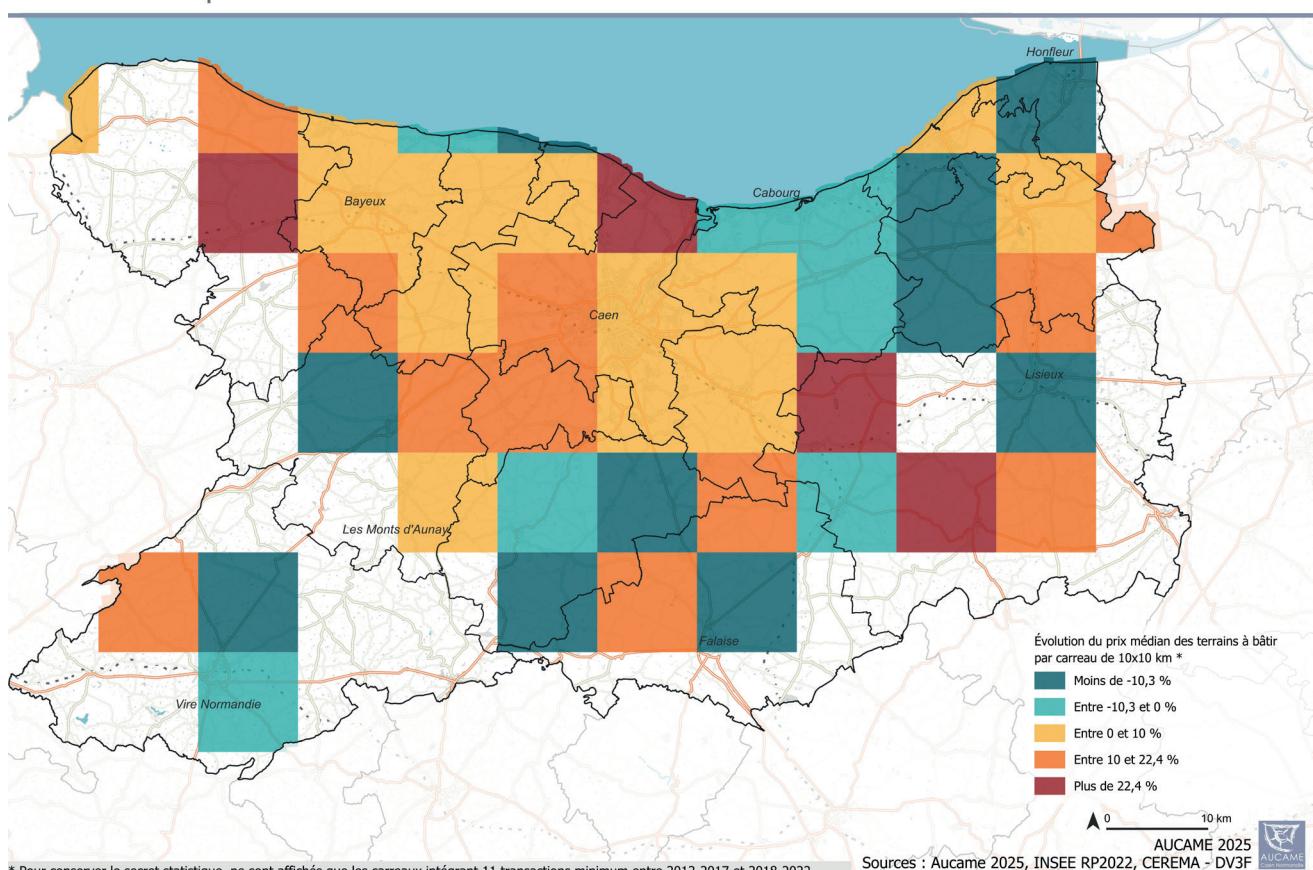
Marché des terrains à bâtir

(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



Caen la 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	342	- 30	- 9 %	142 €	73 450 €	+ 35 €	+ 25 %	+ 13 050 €	+ 18 %
2018-2022	312			177 €	86 500 €				

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	61 %
2018-2022	47 %

Prix au m² des terrains à bâtrir

Quartile 3 -

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

211 €

Médiane -

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

165 €

177 €

142 €

147 €

112 €

Quartile 1 -

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

2012-2017

2018-2022

La communauté urbaine Caen la mer reste le moteur du marché foncier du SCoT, même si les ventes de terrains à bâtrir ont légèrement diminué. Entre 2012-2017 et 2018-2022, le nombre annuel moyen de ventes passe de **342 à 312**, soit **- 9 %**. Cette diminution va à contraindre des augmentations des ventes dans les autres EPCI mais sur des volumes bien plus faibles.

Côté prix, la tendance est marquée :

- **en valeur totale**, le prix médian augmente, passant de **73 450 € à 86 500 €**, soit une augmentation de + 18 %, la plus élevée des EPCI. Les évolutions sont différenciées selon les segments : légère augmentation pour les terrains les plus abordables et forte augmentation (+ 33 %) pour les plus valorisés.
- **au m²**, en revanche, la hausse est nette : le prix médian progresse de **142 €/m² à 177 €/m²**, soit + 25 %. Les hausses sont homogènes : + 32 % pour le quartile inférieur et + 27 % pour le quartile supérieur.

Dans un contexte de réduction des tailles de parcelles vendues et de diminution des ventes, l'augmentation généralisée des prix (au m² comme en valeur totale) traduit une tension forte sur les terrains à bâtrir.