

## Tableau de bord Habitat-Foncier 2025

# Communauté de communes VAL ÈS DUNES

TABLEAUX DE BORD  
HABITAT  
FONCIER  
octobre 2025



©Fabien Potel - www.airkapture.fr



Photo : www.argences.com



Photo : www.moult.fr



Photo : www.bellengreville.fr

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

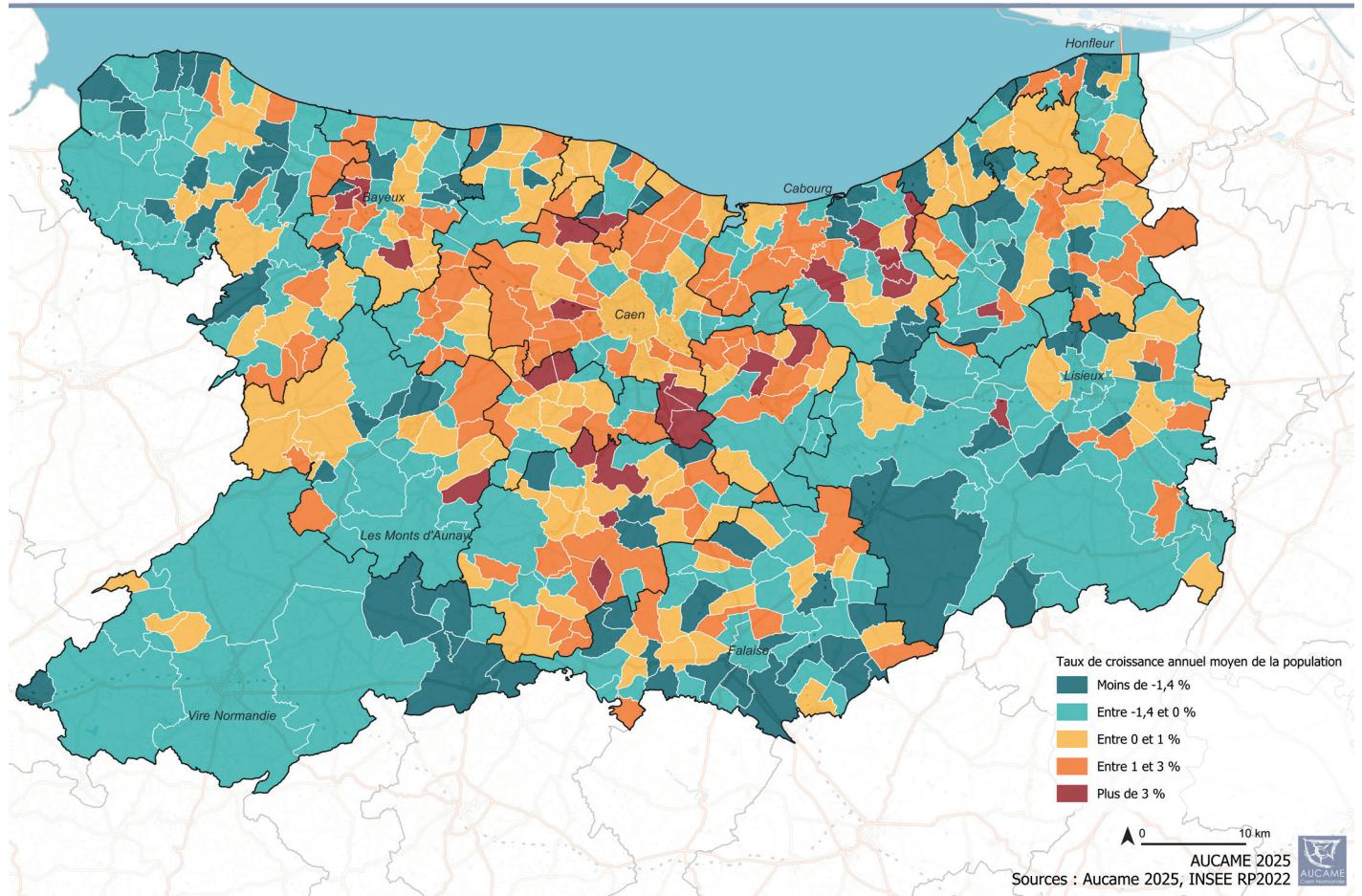
(Sources : Insee, RP 2016 et 2022 - Filosofi 2021 et 2016)



	Val ès dunes	SCoT Caen-Métropole	Calvados
Nombre habitants 2022	<b>20 565</b>	<b>371 916</b>	<b>704 605</b>
Nombre habitants 2016	<b>19 340</b>	<b>356 316</b>	<b>693 679</b>
Taux croissance annuel moyen 2016-2022	<b>1,03</b>	<b>0,72</b>	<b>0,26</b>
Taux croissance annuel moyen 2011-2016	<b>1,54</b>	<b>0,55</b>	<b>0,3</b>
Indice jeunesse 2022	<b>1,2</b>	<b>0,9</b>	<b>0,8</b>
Indice jeunesse 2016	<b>1,4</b>	<b>1,0</b>	<b>0,9</b>
Taille moyenne des ménages 2022	<b>2,5</b>	<b>2,0</b>	<b>2,1</b>
Taille moyenne des ménages 2016	<b>2,6</b>	<b>2,1</b>	<b>2</b>
Solde migratoire 2016-2022	<b>694</b>	<b>3 159</b>	<b>13 321</b>
Solde migratoire 2011-2016	<b>839</b>	<b>6 388</b>	<b>2 483</b>
Solde naturel 2016-2022	<b>531</b>	<b>12 441</b>	<b>- 2 395</b>
Solde naturel 2011-2016	<b>585</b>	<b>3 212</b>	<b>6 487</b>
Nombre emplois 2022	<b>4 501</b>	<b>172 413</b>	<b>291 506</b>
Nombre emplois 2016	<b>4 200</b>	<b>159 823</b>	<b>275 307</b>
Revenu médian 2021	<b>22 940 €</b>	—	<b>22 840 €</b>
Revenu médian 2016	<b>20 781 €</b>	—	<b>x</b>
Taux de pauvreté 2021	<b>8,5</b>	—	<b>12,5</b>
Taux de pauvreté 2016	<b>9,2</b>	—	<b>x</b>

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



**Val ès dunes connaît une croissance démographique soutenue**, sa population passant de 19 340 habitants en 2016 à 20 565 en 2022 (+ 1,0 % par an en moyenne), ce qui en fait l'une des intercommunalités les plus dynamiques du SCoT avec Vallées de l'Orne et de l'Odon. Cette hausse repose à la fois sur un **solde naturel positif** (+ 531) et un **solde migratoire excédentaire** (+ 694). Ce double moteur de croissance rapproche l'EPCI une nouvelle fois de Vallées de l'Orne et de l'Odon.

Le territoire est relativement **jeune** comparé aux autres EPCI périphériques : l'indice de jeunesse atteint 1,16 en 2022, contre 0,48 à Cœur de Nacre et 0,89 à Caen la mer. La **taille moyenne des ménages** est également plus élevée (2,5 en 2022), témoignant d'une structure familiale plus marquée, à la différence des espaces plus urbains comme Caen la mer (1,95).

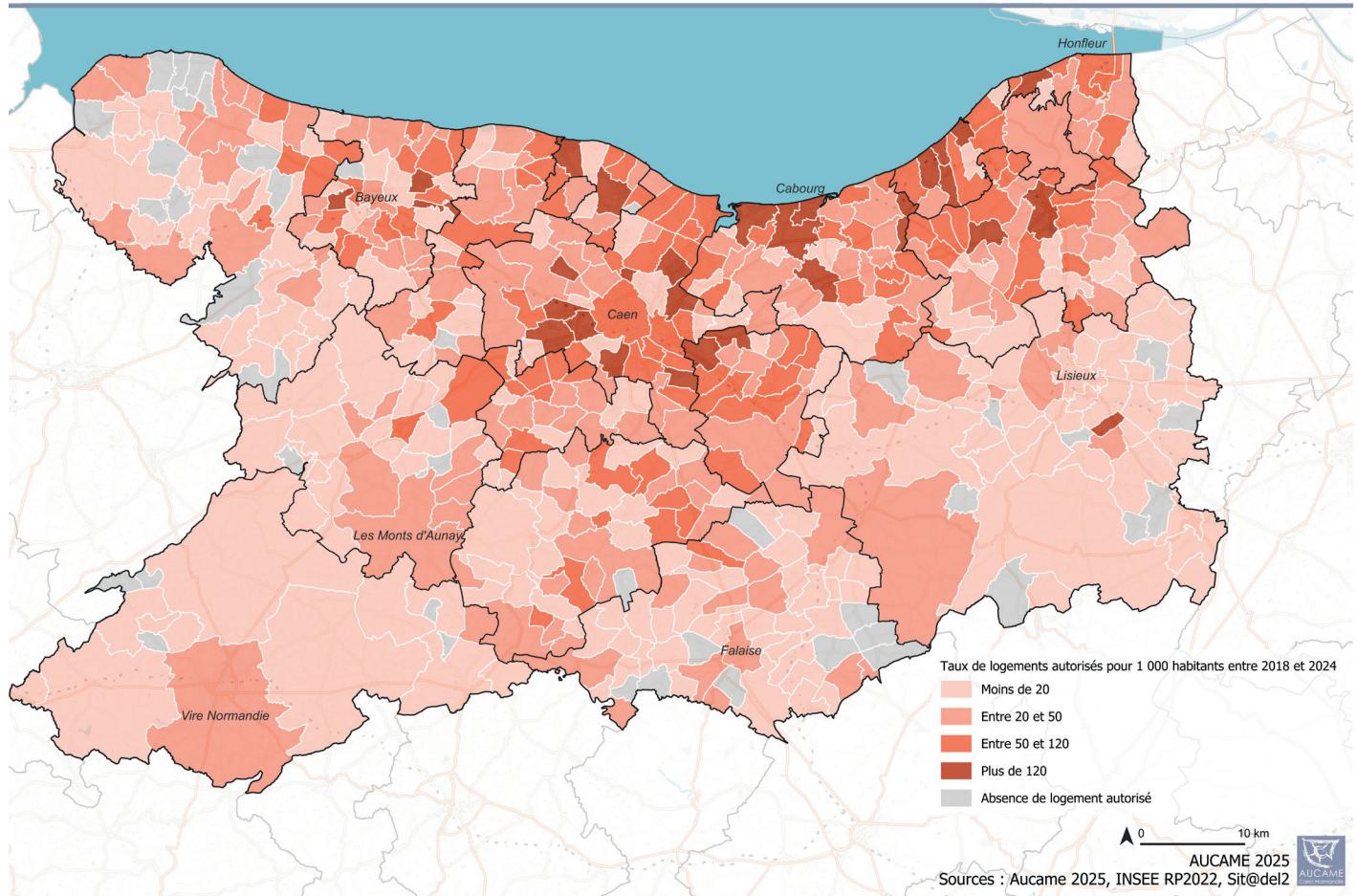
Sur le plan économique, l'**emploi** progresse, passant d'environ 4 200 en 2016 à près de 4 500 en 2022, soit une **hausse de + 7 %**, l'une des plus fortes du SCoT. Cette évolution contraste avec la relative stagnation de Cœur de Nacre (+ 2,6 %) et rapproche en évolution Val ès dunes de Caen la mer (+ 9 %) sur des volumes logiquement plus faibles.

En matière de conditions de vie, le revenu médian atteint 22 940 € en 2021, avec une progression similaire aux autres EPCI (20 781 € en 2016). Toutefois, c'est le revenu médian le plus faible des EPCI du SCoT. Le taux de pauvreté recule de 9,2 % à 8,5 %, un niveau bas au regard des moyennes du SCoT Caen-Métropole et proche de celui de Cœur de Nacre (7,8 %).

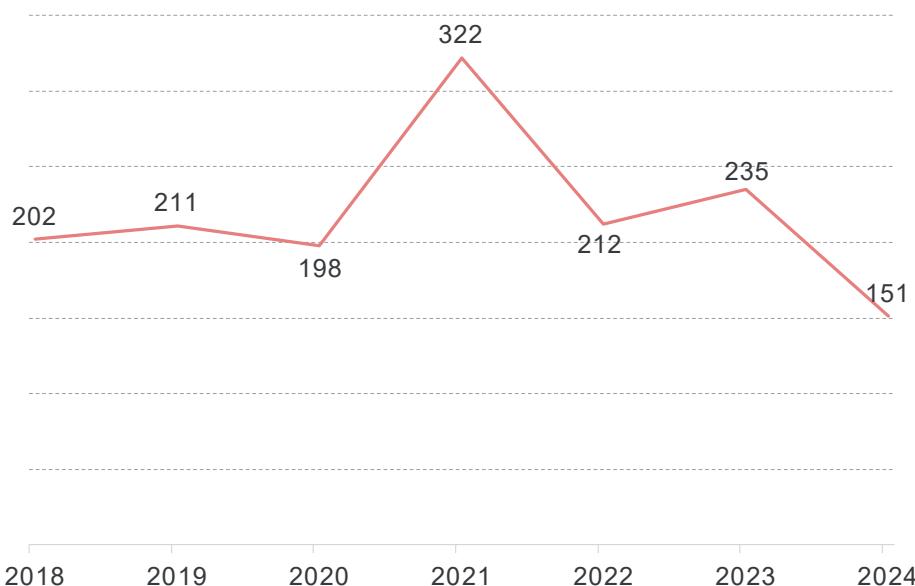
# Habitat & dynamiques de construction

(Sources : INSEE RP, SITADEL, RPLS)

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

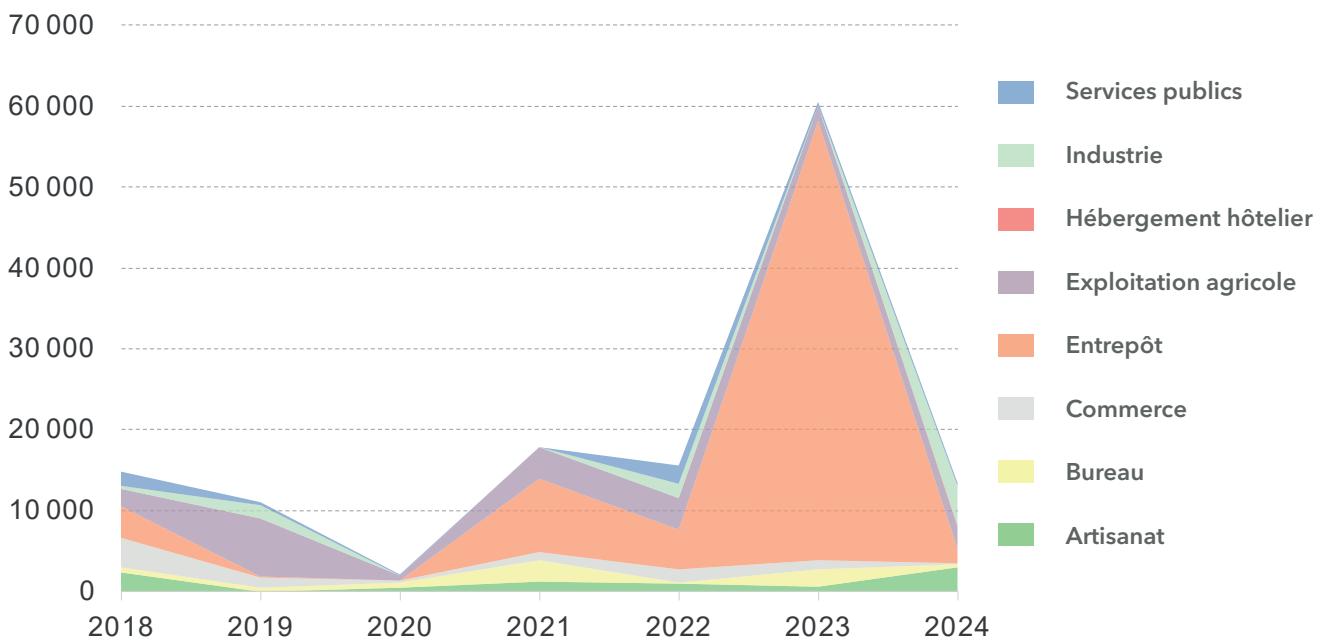


Nombre de logements autorisés par année



	Val ès dunes	SCoT Caen-Métropole
<b>Nombre de résidences principales - 2022</b>	<b>8 125</b>	<b>177 114</b>
<b>Part du logement locatif social - 2024</b>	<b>15 %</b>	<b>22 %</b>
<b>Nombre de logements autorisés pour 1 000 habitants - 2018-2024</b>	<b>74</b>	<b>63</b>

**Surfaces de plancher autorisées en m<sup>2</sup>  
locaux non résidentiels**



Val ès dunes rassemble près **8 125 résidences principales en 2022**, soit un parc modeste à l'échelle du SCoT. La part de logements locatifs sociaux y atteint **environ 15 %**, un niveau important relativement aux autres EPCI hors Caen la mer.

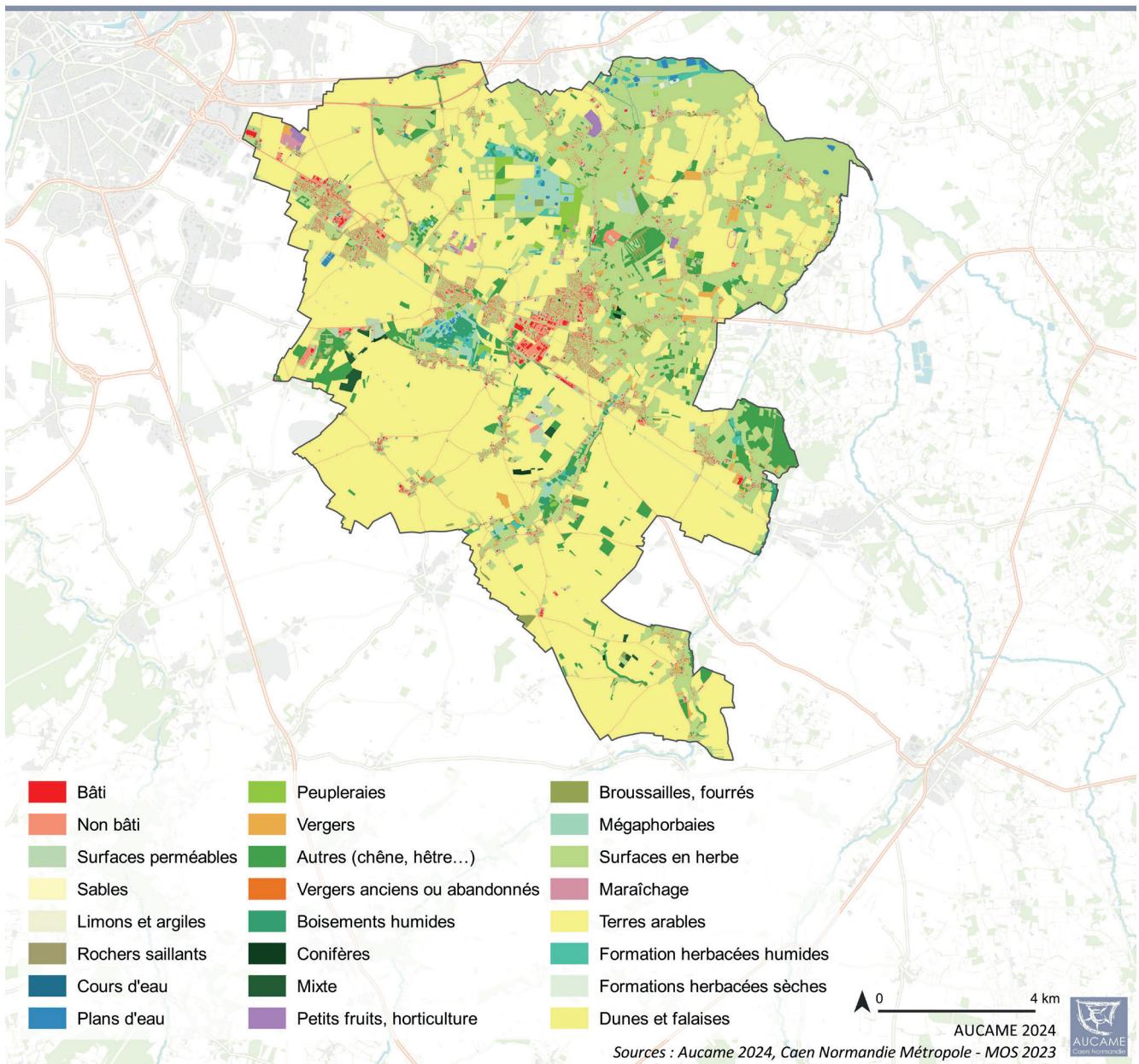
Entre 2018 et 2024, environ **1 500 logements ont été autorisés**, soit un rythme de **74 logements pour 1 000 habitants**. Rapportée à sa population, cette dynamique place Val ès dunes parmi les territoires les plus constructifs du SCoT (63 logements pour 1 000 habitants), confirmant son rôle d'espace périurbain attractif dans la sphère d'influence caennaise.

Les **surfaces de plancher autorisées** traduisent un profil dominé par **les entrepôts et les exploitations agricoles** avec une présence significative de **services publics** et de **commerce**, mais aussi d'industrie. Val ès dunes s'affirme ainsi comme un espace de desserrement économique de certaines fonctions de l'agglomération.

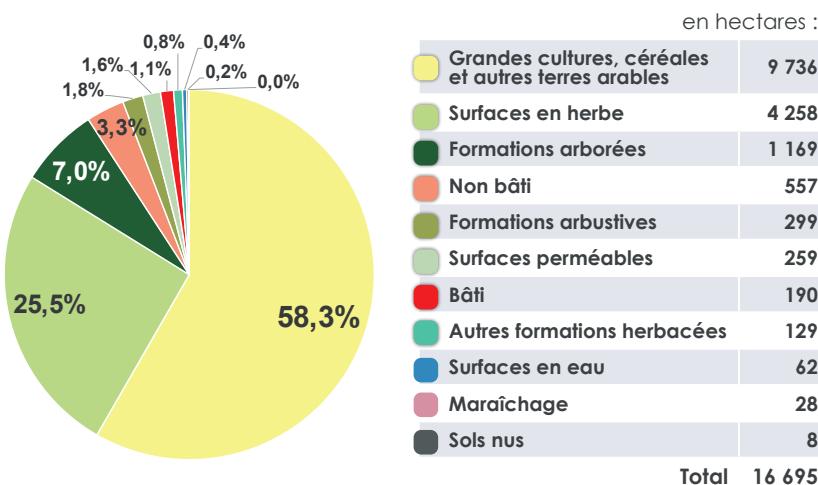
# Couverture du sol

(Source : Aucame, MOS 2012-2023)

## Occupation du sol : couverture en 2023



### Répartition de la couverture du sol de Caen la mer



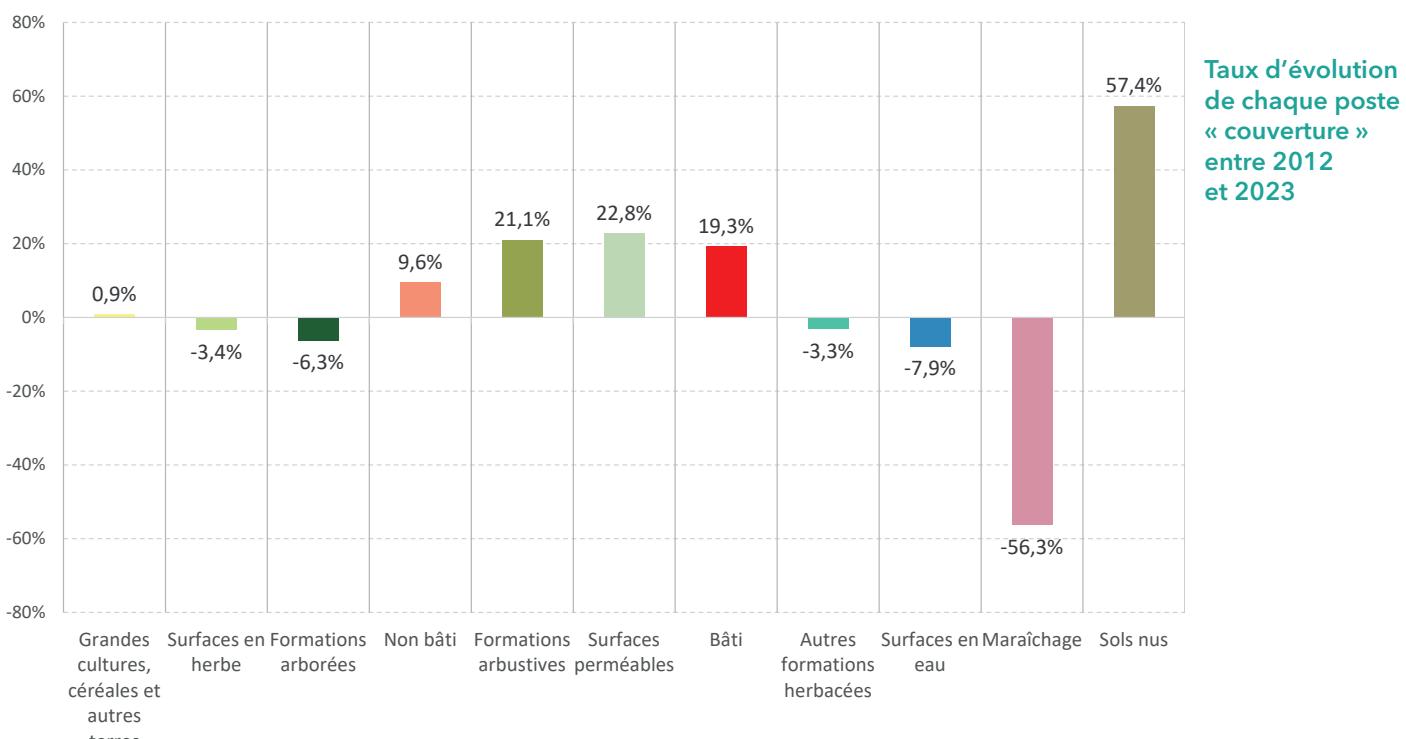
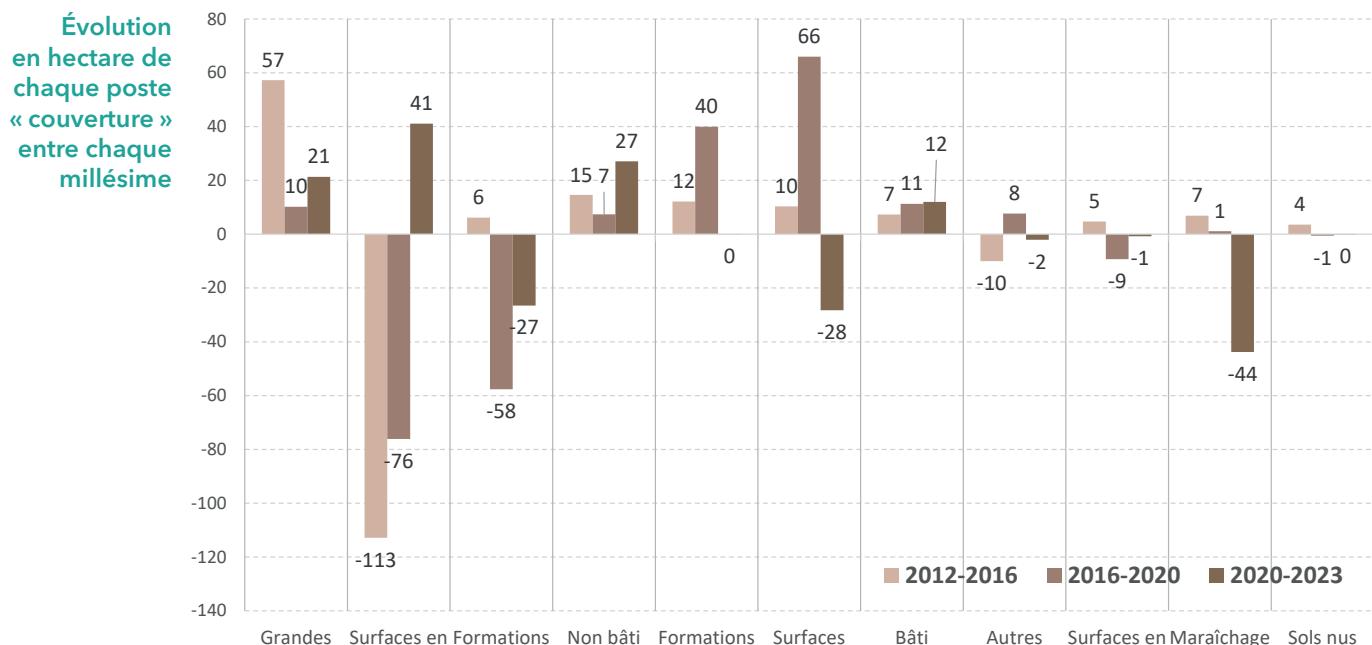
La répartition géographique des différents types de couvertures du sol est très marquée pour Val ès dunes.

L'EPCI est couvert à près de 60 % par des terres arables. Celles-ci sont majoritairement situées au sud et à l'ouest du territoire.

Le nord-est 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.

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.

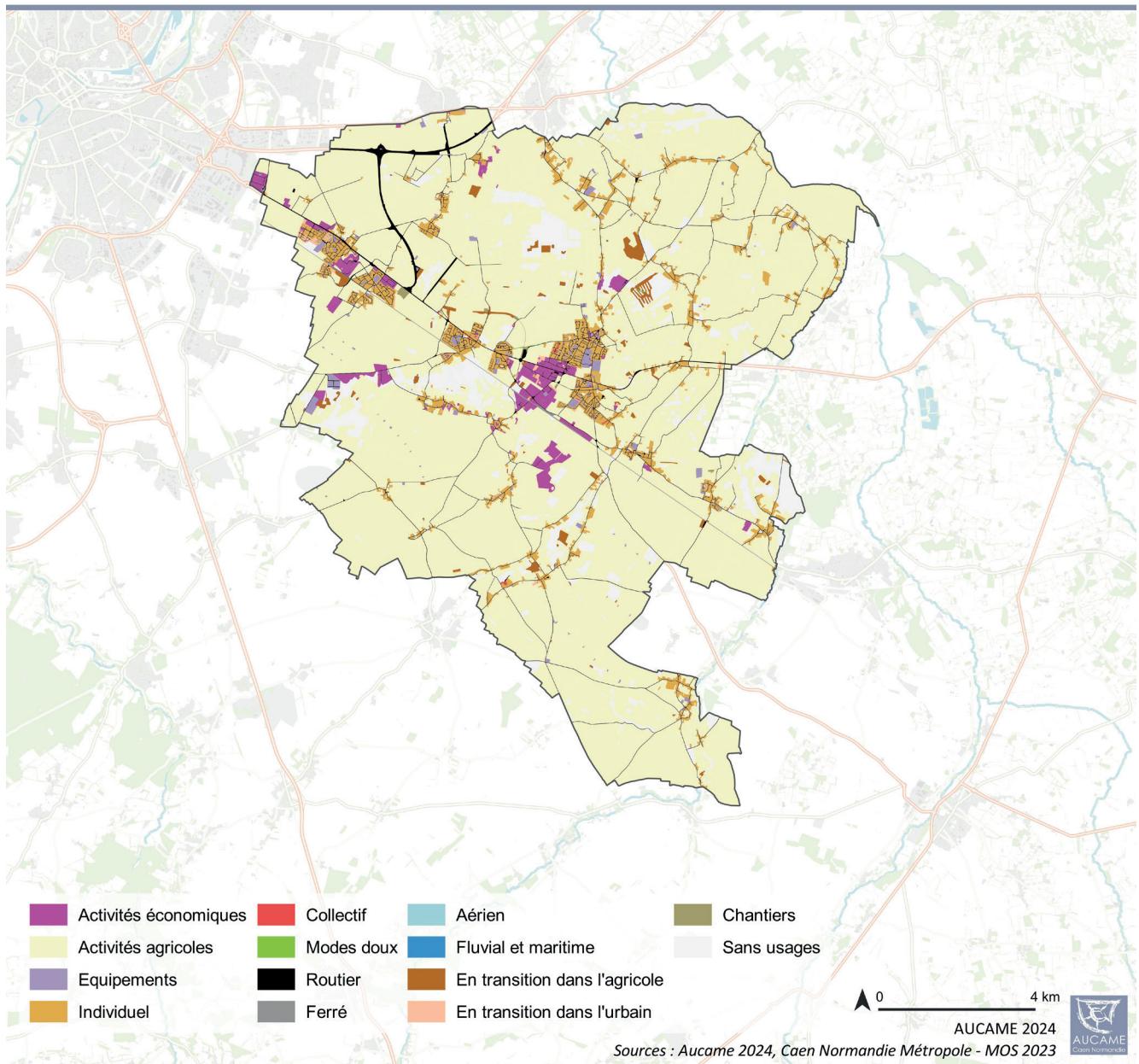


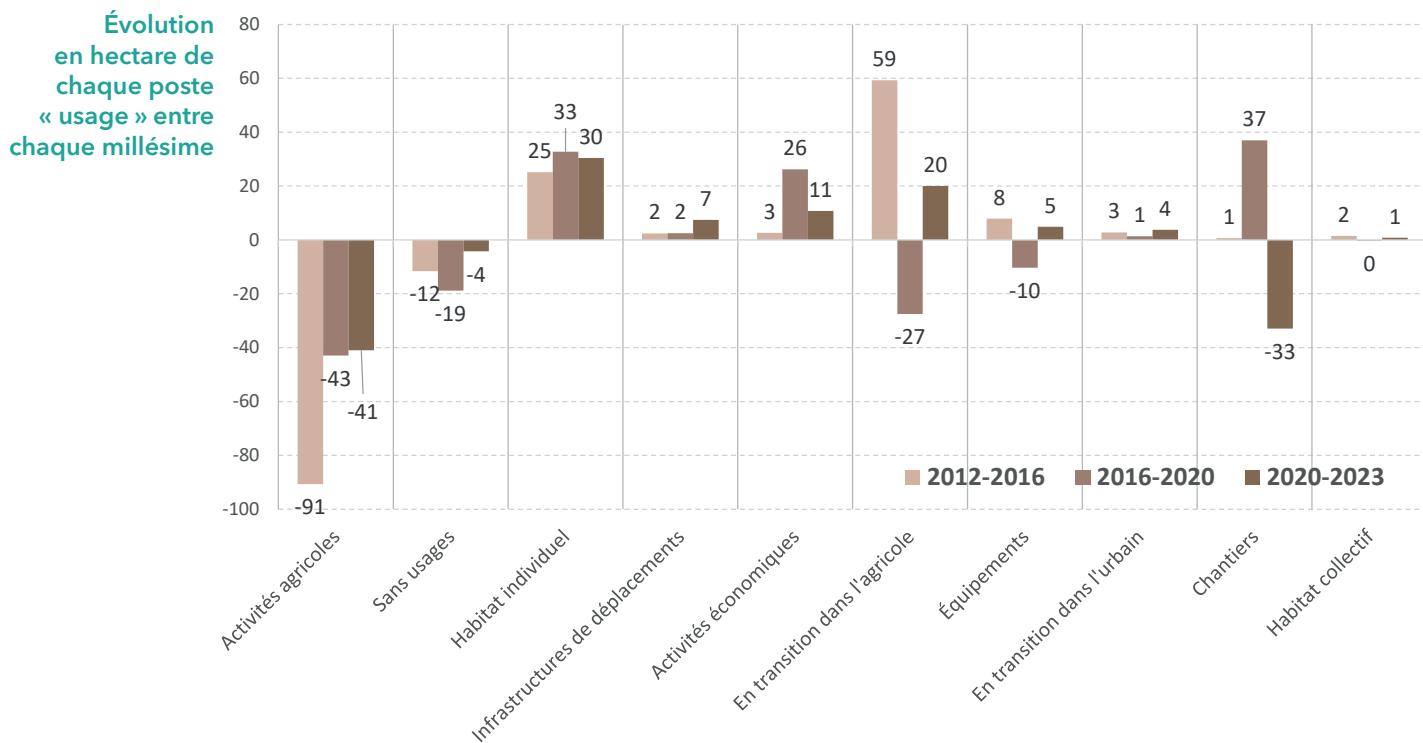
**Entre 2012 et 2023, un peu plus de 1,5 % de la surface de Val ès dunes a changé de couverture.** Les deux principaux postes ayant perdu en surface sur cette période sont les **surfaces en herbe**, avec une diminution de 148 hectares (- 3,4 %), et les **espaces maraîchers**, avec une baisse de 36 hectares (- 53,3 %). L'essentiel de la diminution des surfaces en herbe s'est produit durant la période 2012-2016, puis dans une moindre mesure entre 2016 et 2020. Pour les espaces de maraîchage, la baisse a eu lieu exclusivement durant la dernière période, soit entre 2020 et 2023.

En outre, la surface des **espaces arborés** a également diminué, de plus de 75 hectares, soit une **réduction de 6,4 %** du total des surfaces de ces espaces en 2012. Cette diminution a été significative entre 2016 et 2020, puis moindre entre 2020 et 2023. En ce qui concerne les augmentations de surface, les **surfaces arbustives** ont progressé de 52 hectares (+ 21 %), principalement entre 2016 et 2020. La plus forte progression en volume concerne **les grandes cultures**, avec un gain de 88 hectares (+ 0,9 %), en grande partie entre 2012 et 2016.

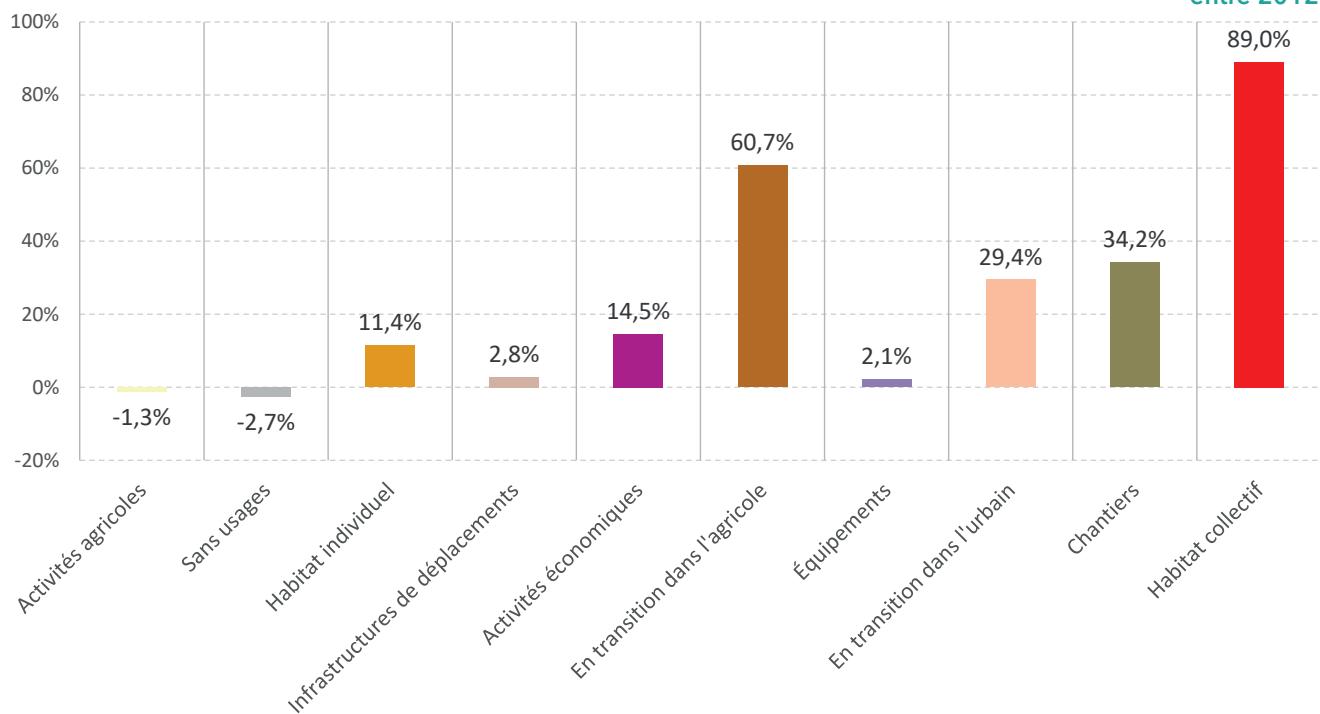
Enfin, les **surfaces bâties** (par exemple, les maisons) et **non bâties** (comme les routes) ont également augmenté, avec une progression respective de 31 hectares (+ 19,3 %) et de 49 hectares (+ 9,6 %).

## Occupation du sol : usage en 2023





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



Entre 2012 et 2023, un peu plus de 1 % de la surface de Val ès dunes a changé d'usage. Deux postes ont vu leur surface diminuer durant cette période. En volume, ce sont **les activités agricoles** qui ont le plus perdu, avec une diminution de 175 hectares, soit 1,3 % de surface en moins. Entre 2012 et 2016, la perte en hectares a été plus importante que celle des deux autres périodes réunies, 2016-2020 et 2020-2023. À noter que **les activités agricoles restent l'usage largement majoritaire**. Le deuxième poste dont la surface a diminué concerne les **espaces « sans usage »** (espaces naturels), avec une diminution de 35 hectares en onze ans (- 2,7 %), principalement entre 2012 et 2020.

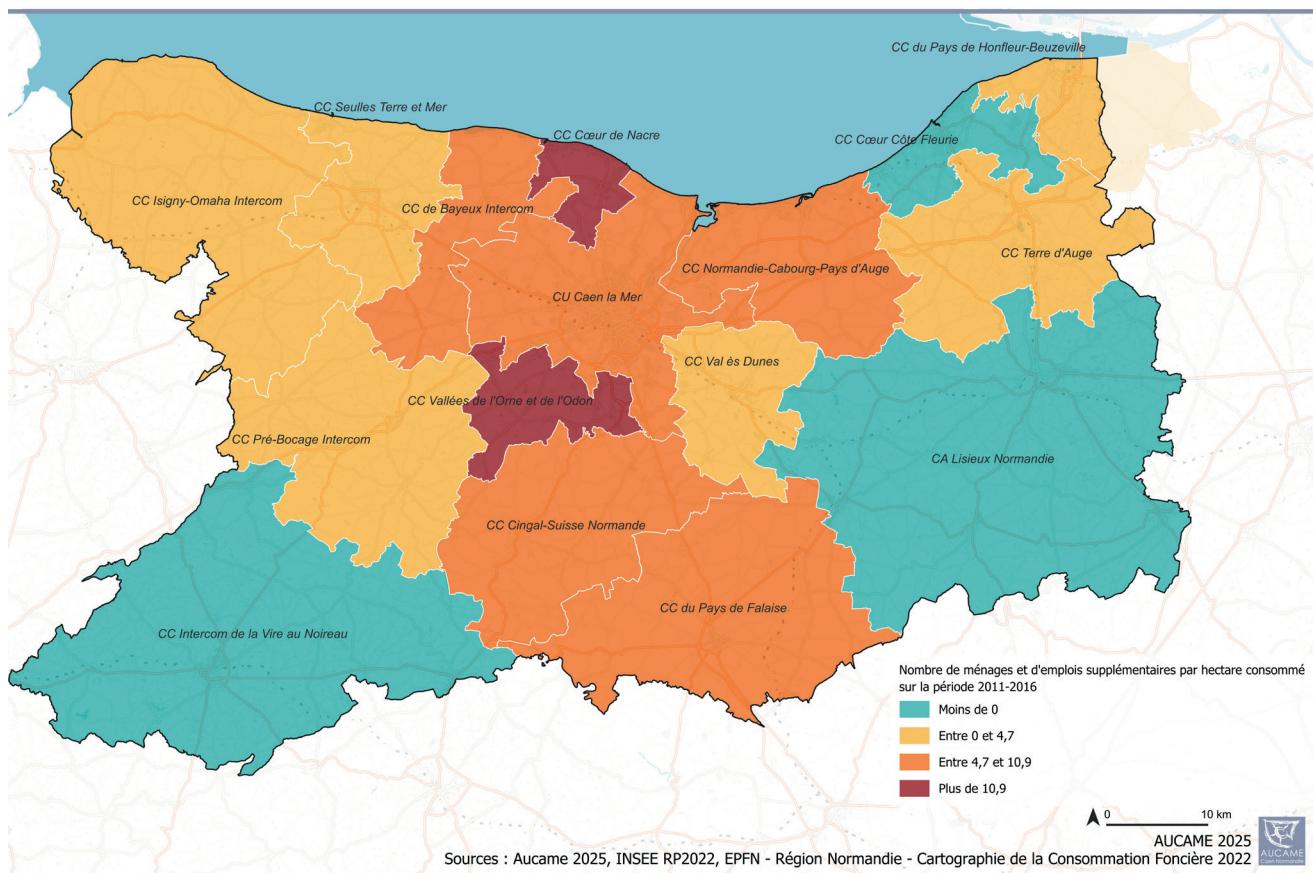
Les **usages à caractère « urbain »** ont logiquement vu leur surface augmenter. En volume, les principales augmentations sont liées à **l'habitat individuel**, avec 88 hectares supplémentaires (+ 11,4 %), et aux **activités économiques**, avec 40 hectares en plus (+ 14,5 %). Pour **l'habitat**, l'augmentation a été relativement linéaire dans le temps, avec une croissance d'environ 30 hectares à chaque période.

Les **espaces transitoires, « en chantier » ou « en transition vers l'urbain »**, reflètent les dynamiques du territoire. Ainsi, entre 2016 et 2020, les espaces en chantier ont augmenté de plus de 35 hectares, passant d'environ 15 hectares en chantier à une cinquantaine. En 2023, les espaces en chantier occupent un peu moins de 20 hectares.

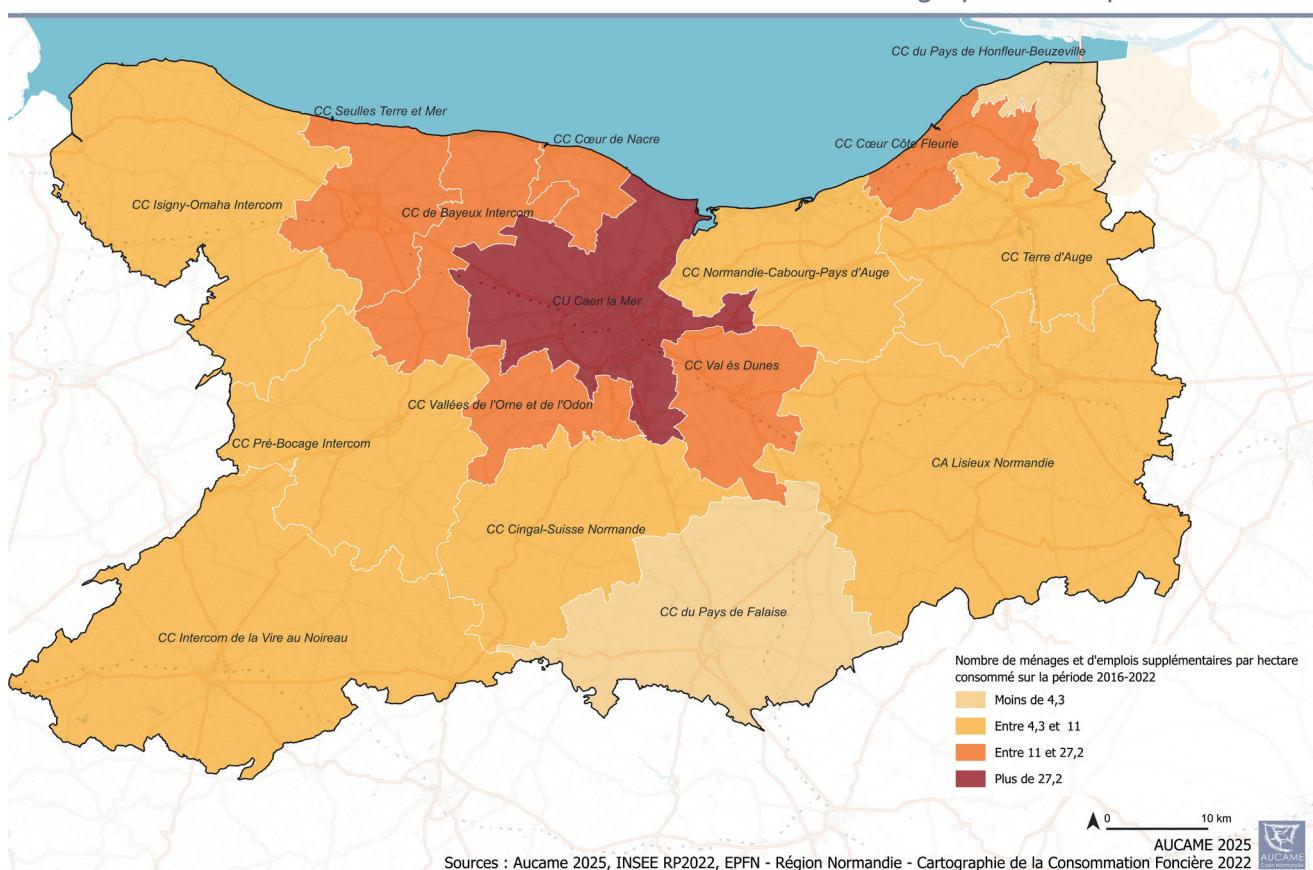
# Consommation d'espace

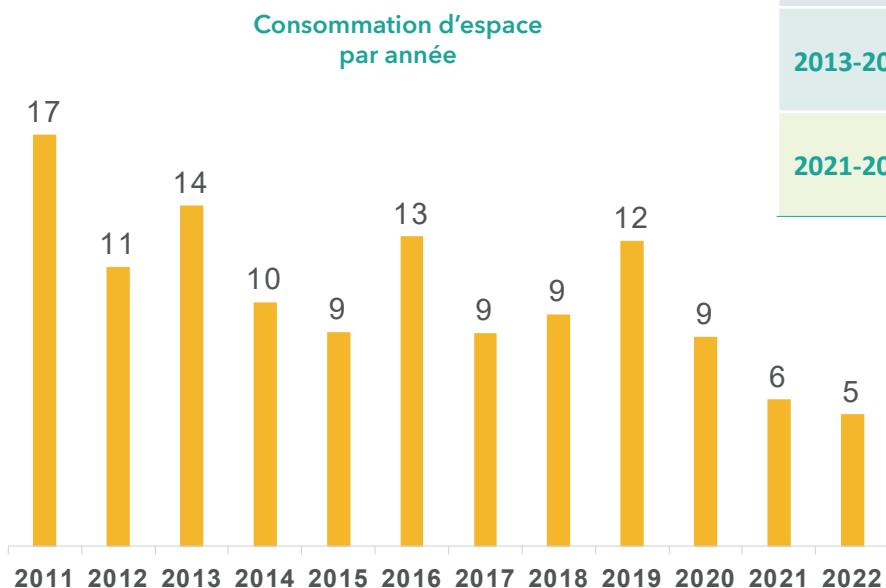
(Sources : CCF - EPFN et Région Normandie - INSEE RP 2022)

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

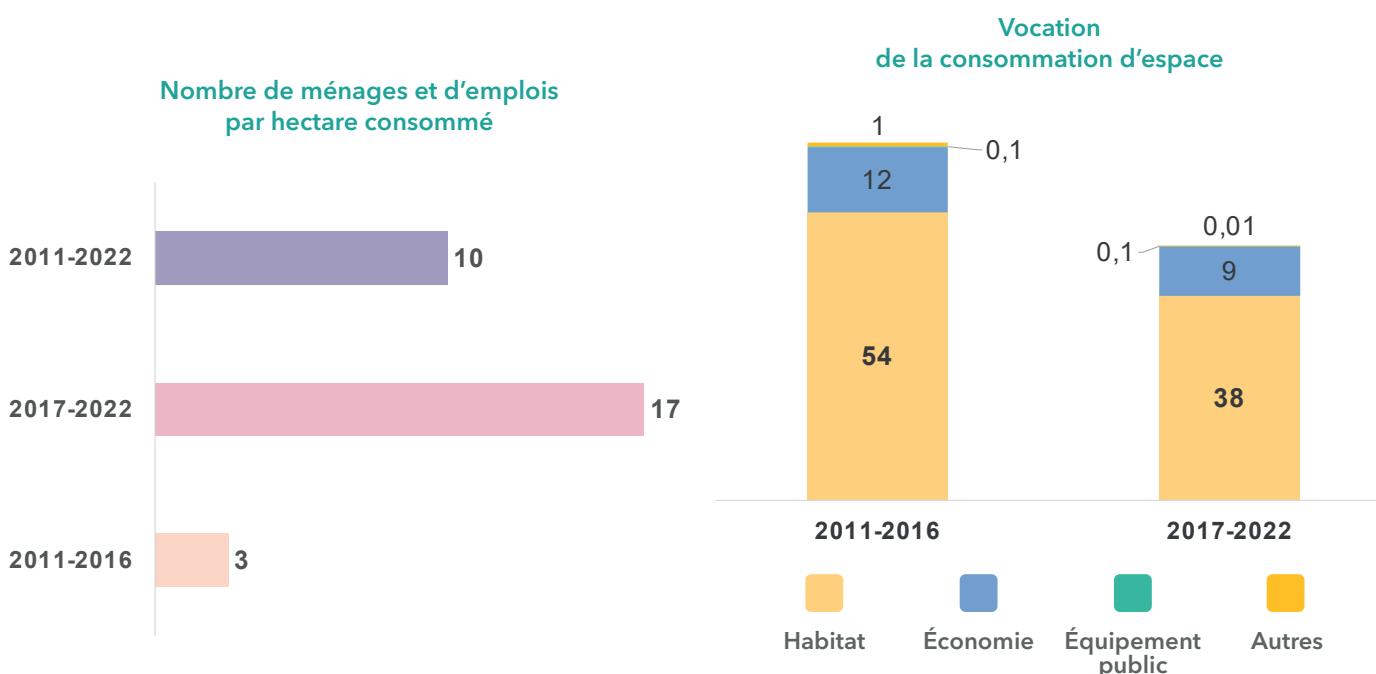


## Efficacité de la consommation foncière entre 2016 et 2022- Démographie et emploi





<b>2011-2020</b>	<b>Consommation totale</b>	<b>113</b>
	<b>Moyenne annuelle</b>	<b>11</b>
<b>2013-2022</b>	<b>Consommation totale</b>	<b>96</b>
	<b>Moyenne annuelle</b>	<b>10</b>
<b>2021-2022</b>	<b>Consommation totale</b>	<b>11</b>
	<b>Moyenne annuelle</b>	<b>6</b>



Val ès dunes présente un profil marqué par une consommation foncière soutenue mais en nette décélération. Sur la première période (2011-2016), près de **73 ha ont été mobilisés** puis entre **2016 et 2022**, **50 ha** ont été consommés. Ainsi, la consommation a diminué de - 31 %, une diminution dans des proportions similaires aux autres EPCI.

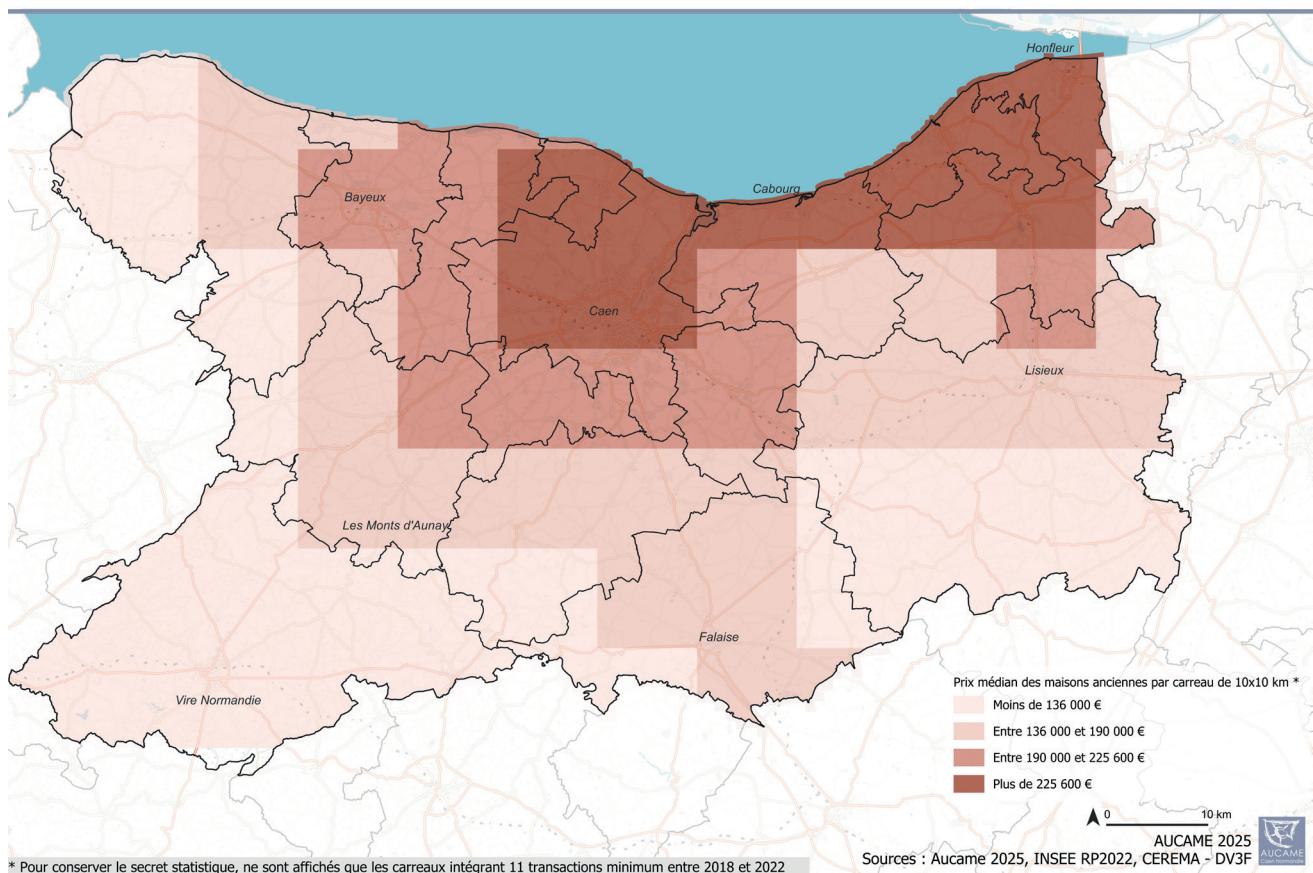
La structure de cette consommation est relativement équilibrée. L'habitat domine (54 ha puis 38 ha), mais l'activité économique conserve un poids non négligeable, avec plus de **12 ha entre 2011 et 2016** puis **9 ha sur la période suivante**. Cette orientation mixte distingue Val ès dunes de Cingal-Suisse Normande ou de Vallées de l'Orne et de l'Odon, à la consommation plus tournée vers le résidentiel.

Du côté de l'efficacité, Val ès dunes se situe dans une trajectoire ascendante. Chaque hectare consommé générait en moyenne **3 ménages ou emplois entre 2011 et 2016**, un niveau très bas relativement aux autres EPCI du SCoT mais ce ratio atteint **17 sur la période 2016-2022**. Avec une moyenne décennale de **10 ménages ou emplois par hectare**, Val ès dunes reste moins performant que Cœur de Nacre (23) ou surtout Caen la mer (39), mais l'amélioration récente est nette et témoigne d'un changement de modèle.

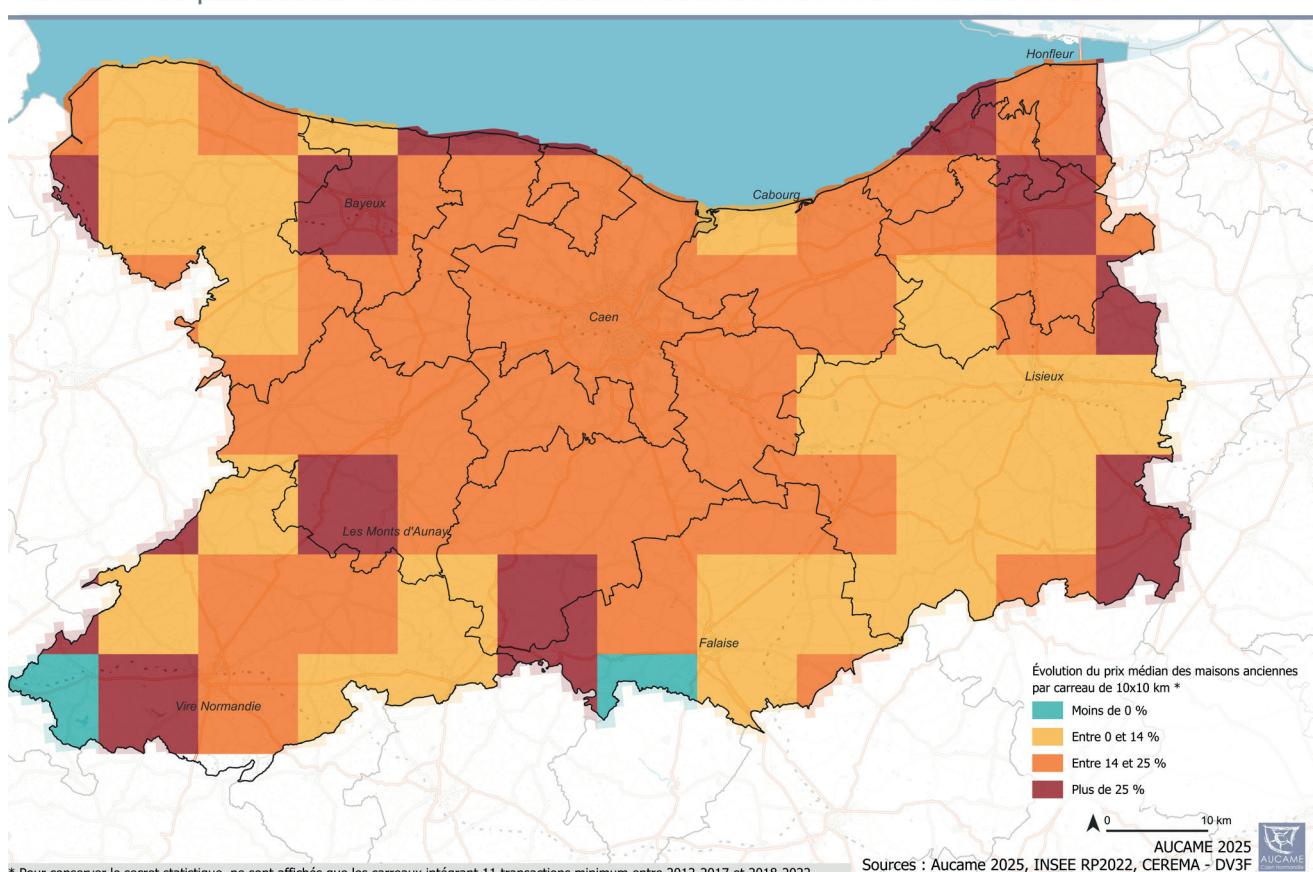
# Marché des maisons

(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



Val ès dunes	Nombre de ventes / an	Évolution		Prix médian	Évolution	
		En nombre	En %		En €	En %
2012-2017	145	+ 89	+ 61 %	165 000 €	+ 33 716 €	+ 20 %
2018-2022	234			198 716 €		

### 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	7 %
2018-2022	7 %

### 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



Entre 2012-2017 et 2018-2022, Val ès dunes enregistre une croissance soutenue de son marché des maisons. Le nombre annuel moyen de ventes passe de **145 à 234**, soit une progression de **+ 61 %**. Cette dynamique, comparable en rythme relatif à celle de Caen la mer, repose toutefois sur des volumes beaucoup plus modestes.

Les prix connaissent également une hausse significative. Le prix médian s'élève de **165 000 € à près de 199 000 €**, soit **+ 20 %**. L'évolution se diffuse sur l'ensemble des segments :

- le quartile inférieur passe de **129 000 € à 155 600 € (+ 21 %)**,
- le quartile supérieur progresse de **200 000 € à 242 000 € (+ 21 %)**.

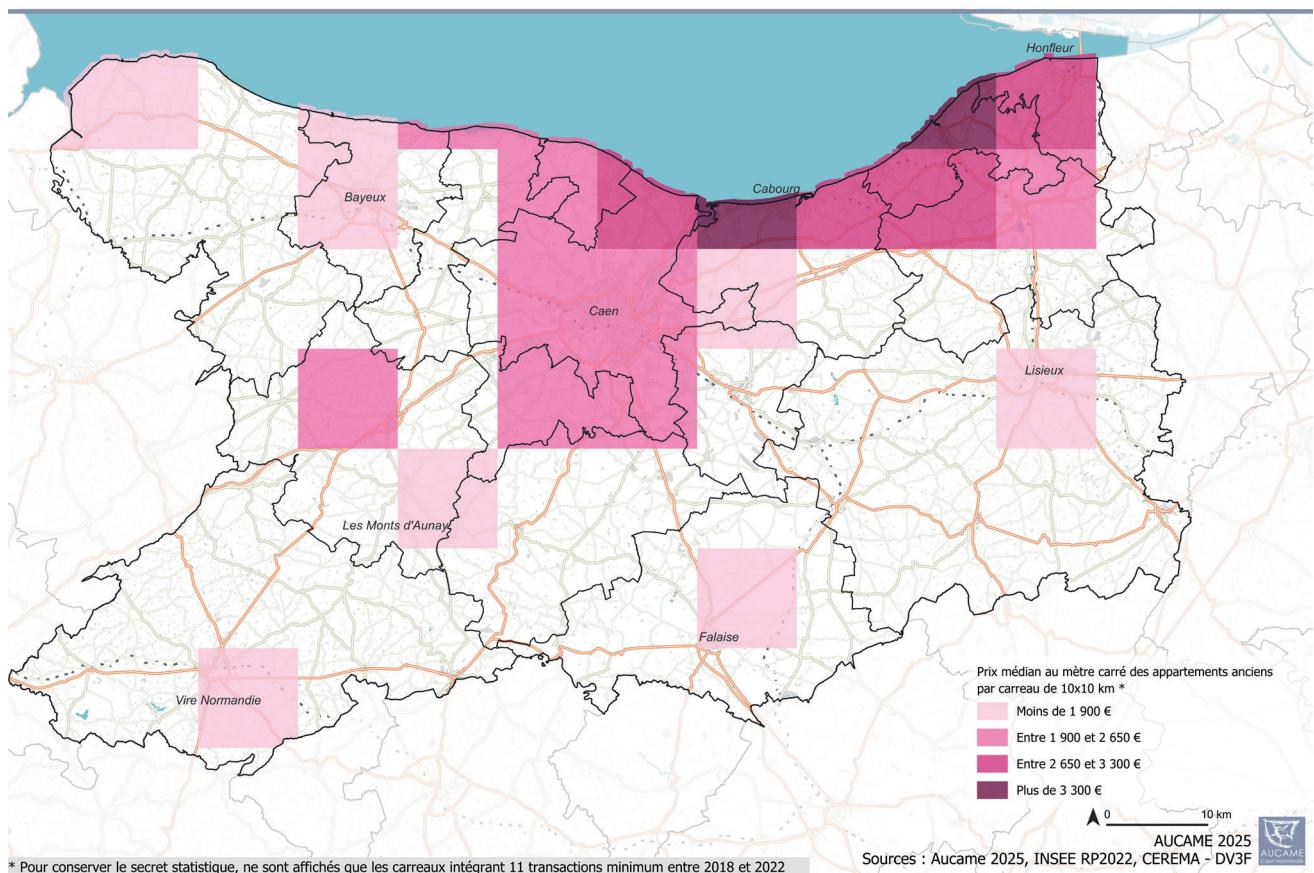
Cette homogénéité dans la progression traduit une tension générale sur le marché, sans accentuation particulière sur un segment donné. Val ès dunes conserve des niveaux de prix plus accessibles que Cœur de Nacre ou Caen la mer, mais se rapproche progressivement des prix de Vallées de l'Orne et de l'Odon.

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

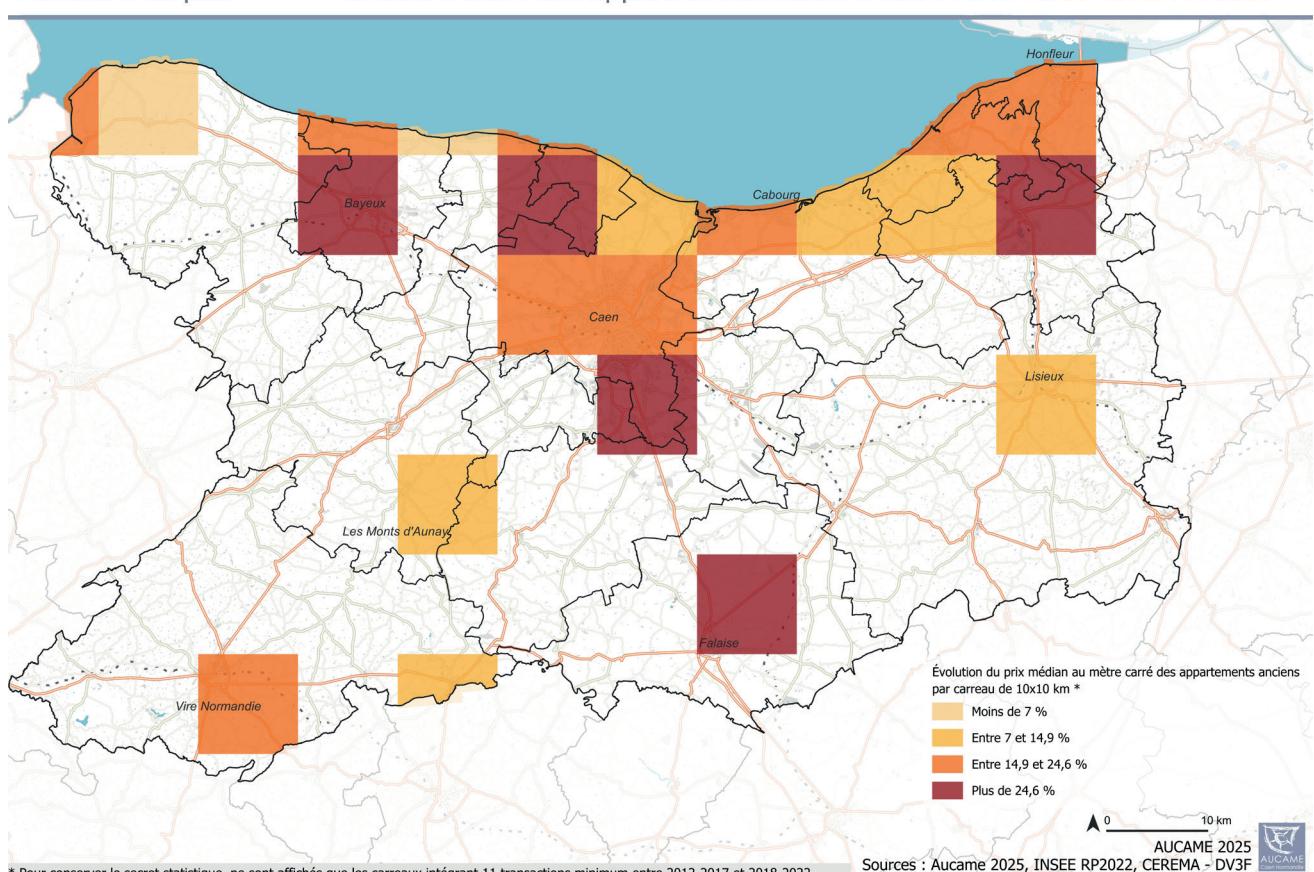
# Marché des appartements

(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



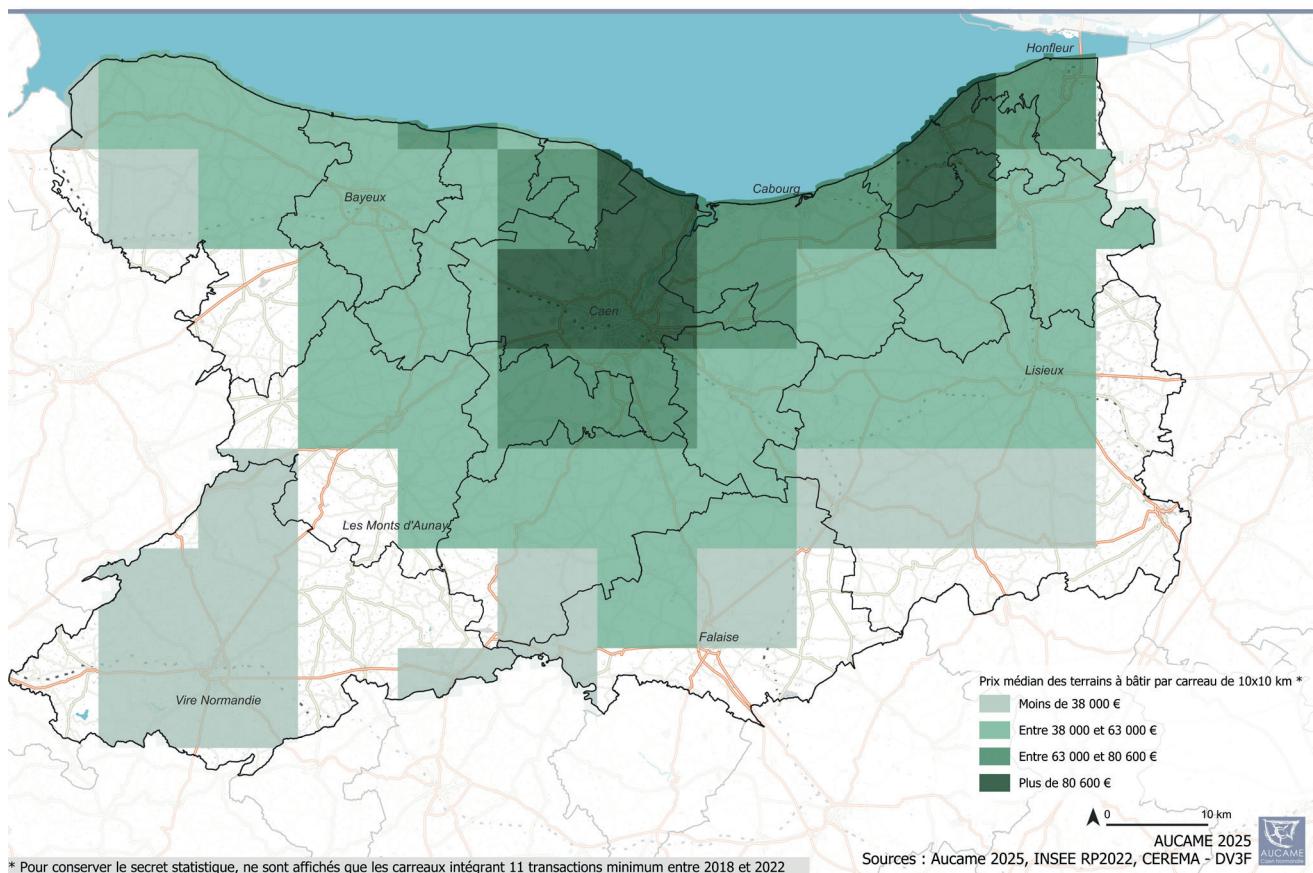
# VOLUMES DE VENTES INSUFFISANTS POUR L'ANALYSE SUR CET EPCI

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

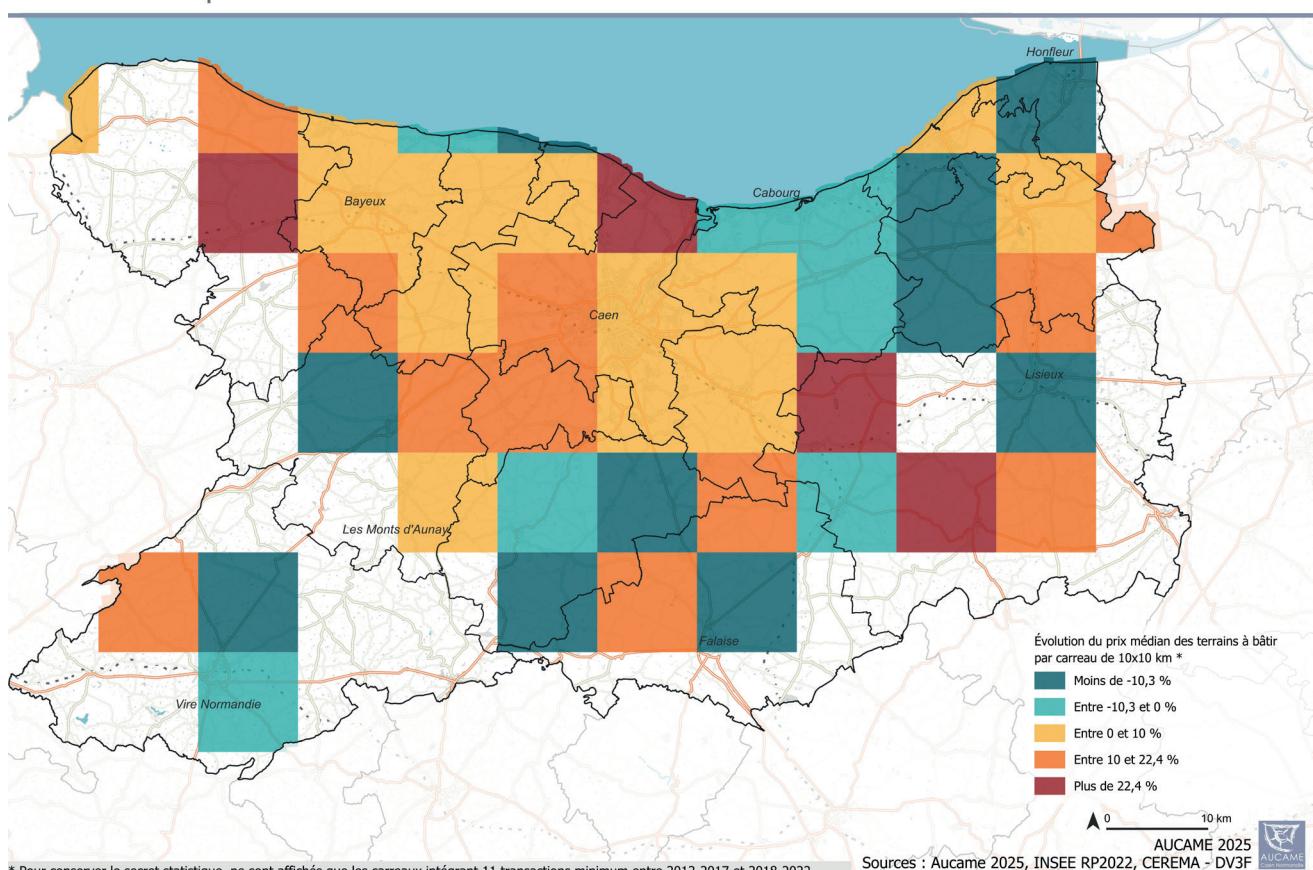
# Marché des terrains à bâtir

(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



Val ès dunes	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	+ 58	103 €	55 600 €	+ 24 €	+ 23 %	+ 4 400 €	+ 8 %
	2018-2022	118	+ 97 %	127 €	60 000 €				

## SCOT CAEN-MÉTROPOLE

### Évolution 2012-2017 / 2018-2022

Nombre de transactions en %	Prix médian au m <sup>2</sup> en %	Prix médian en %
+ 19 %	+ 55 %	+ 6 %

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

2012-2017	11 %
2018-2022	18 %

### Prix au m<sup>2</sup> des terrains à bâtir

#### Quartile 3 -

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

148 €

#### Médiane -

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

127 €

123 €

109 €

103 €

#### Quartile 1 -

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

85 €

2012-2017

2018-2022

Entre 2012-2017 et 2018-2022, Val ès dunes connaît une progression régulière de son marché des terrains à bâtir avec un volume important relativement aux autres EPCI. Le nombre annuel moyen de ventes passe de **60 à 118**, soit + 98 %. C'est l'une des plus fortes hausses.

Sur les prix, la tendance est clairement orientée à la hausse :

- **en valeur totale**, le prix médian passe de **55 600 € à 60 000 €**, soit + 8 %. Les hausses touchent l'ensemble du marché : +12 % pour les deux quartiles. Cette hausse, relativement limitée relativement aux autres EPCI, place le territoire parmi les plus abordables du territoire après Cingal-Suisse Normande.
- **au m<sup>2</sup>**, la dynamique est plus forte : le prix médian progresse de **85 €/m<sup>2</sup> à 127 €/m<sup>2</sup>**, soit + 23 %. Les hausses sont significatives pour les terrains les plus abordables (+ 28 %) et moindre pour les plus chers (+ 20 %).

L'augmentation généralisée des prix traduit la pression croissante sur le foncier. L'intensité de l'augmentation des prix au m<sup>2</sup>, par rapport à la valeur totale, s'explique en partie par la diminution de la taille des terrains vendus. Contrairement à Caen la mer et Cœur de Nacre, où le prix global a reculé ou stagné, Val ès dunes cumule une progression sur les deux indicateurs.

Ce profil conforte Val ès dunes dans sa position de territoire périurbain attractif, qui combine accessibilité relative et tension croissante sur le foncier.

