

## Tableau de bord Habitat-Foncier 2025

# Communauté de communes CŒUR DE NACRE

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://site de l'Aucame).

# Socio-démographie

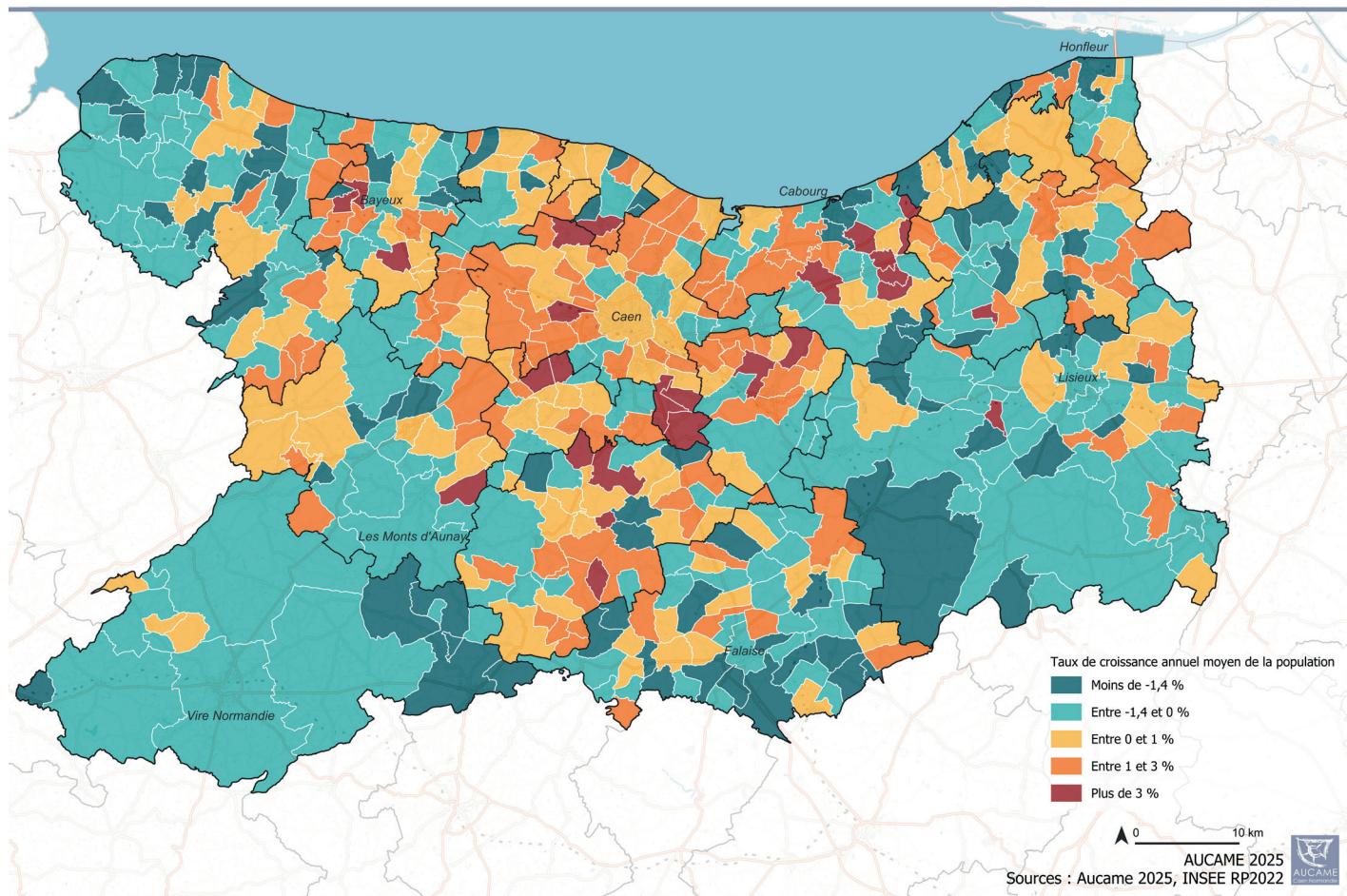
(Sources : Insee, RP 2016 et 2022 - Filosofi 2021 et 2016)



	Cœur de Nacre	SCoT Caen-Métropole	Calvados
Nombre habitants 2022	<b>24 161</b>	<b>371 916</b>	<b>704 605</b>
Nombre habitants 2016	<b>23 878</b>	<b>356 316</b>	<b>693 679</b>
Taux croissance annuel moyen 2016-2022	<b>0,20</b>	<b>0,72</b>	<b>0,26</b>
Taux croissance annuel moyen 2011-2016	<b>0,35</b>	<b>0,55</b>	<b>0,3</b>
Indice jeunesse 2022	<b>0,5</b>	<b>0,9</b>	<b>0,8</b>
Indice jeunesse 2016	<b>0,6</b>	<b>1,0</b>	<b>0,9</b>
Taille moyenne des ménages 2022	<b>2,0</b>	<b>2,0</b>	<b>2,1</b>
Taille moyenne des ménages 2016	<b>2,2</b>	<b>2,1</b>	<b>2</b>
Solde migratoire 2016-2022	<b>1 038</b>	<b>3 159</b>	<b>13 321</b>
Solde migratoire 2011-2016	<b>633</b>	<b>6 388</b>	<b>2 483</b>
Solde naturel 2016-2022	<b>- 755</b>	<b>12 441</b>	<b>- 2 395</b>
Solde naturel 2011-2016	<b>- 218</b>	<b>3 212</b>	<b>6 487</b>
Nombre emplois 2022	<b>5 476</b>	<b>172 413</b>	<b>291 506</b>
Nombre emplois 2016	<b>5 336</b>	<b>159 823</b>	<b>275 307</b>
Revenu médian 2021	<b>25 860 €</b>	—	<b>22 840 €</b>
Revenu médian 2016	<b>22 947 €</b>	—	<b>x</b>
Taux de pauvreté 2021	<b>7,8</b>	—	<b>12,5</b>
Taux de pauvreté 2016	<b>8,3</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



**Cœur de Nacre enregistre une croissance démographique modérée**, sa population passant de 23 878 habitants en 2016 à 24 161 en 2022 (+ 0,2 % par an en moyenne). Cette progression repose exclusivement sur un **solde migratoire positif** (+ 1 038) qui compense un **solde naturel fortement déficitaire** (- 755). Le profil démographique de Cœur de Nacre se rapproche ainsi de celui du **Cingal-Suisse Normande**, également marqué par un déficit naturel et une attractivité résidentielle.

Le **vieillissement de la population** est particulièrement marqué : l'indice de jeunesse tombe à 0,48 en 2022, soit l'un des niveaux les plus bas du SCoT, bien en deçà de Caen la mer (0,89) et très loin des profils plus familiaux de **Val ès dunes** (1,16) ou des **Vallées de l'Orne et de l'Orne** (1,24). La **taille des ménages** reflète cette structure : 2,05 personnes en 2022, proche de Caen la mer (1,95), ce qui souligne le vieillissement du territoire.

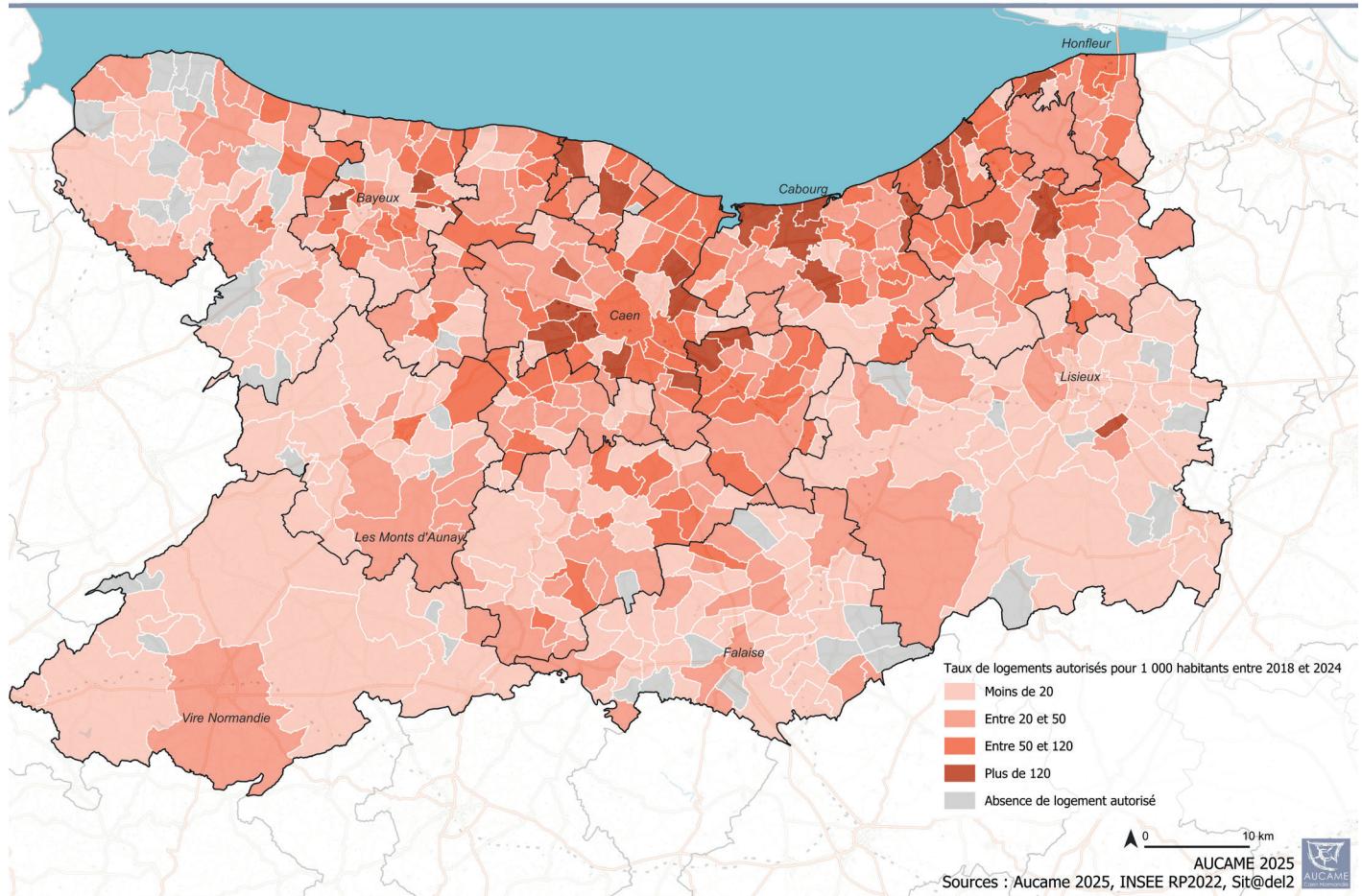
Sur le plan économique, la dynamique est limitée : l'**emploi** progresse modérément, passant de 5 300 en 2016 à 5 500 en 2022, soit une **hausse de + 2,6 %**. Cette tendance reste très en retrait par rapport à la métropole (+ 8,5 %). Cette évolution modérée place l'EPCI devant Cingal-Suisse Normande qui perd des emplois mais derrière les autres EPCI du SCoT.

L'EPCI a, en moyenne, la population la plus favorisée : le **revenu médian** atteint 25 860 € en 2021, soit le niveau le plus élevé du SCoT Caen-Métropole. Le **taux de pauvreté recule** de 8,3 % à 7,8 %, un niveau bien inférieur au SCoT (14,6 %) et proche des autres périphéries aisées. Cœur de Nacre combine ainsi une **situation sociale relativement confortable** avec un profil démographique vieillissant et une dynamique économique limitée.

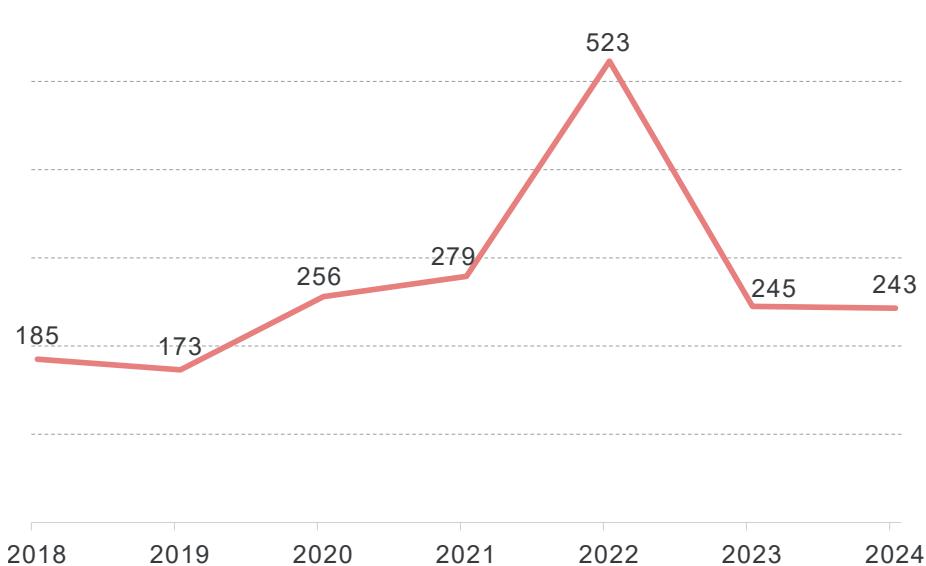
# Habitat & dynamiques de construction

(Sources : INSEE RP, SITADEL, RPLS)

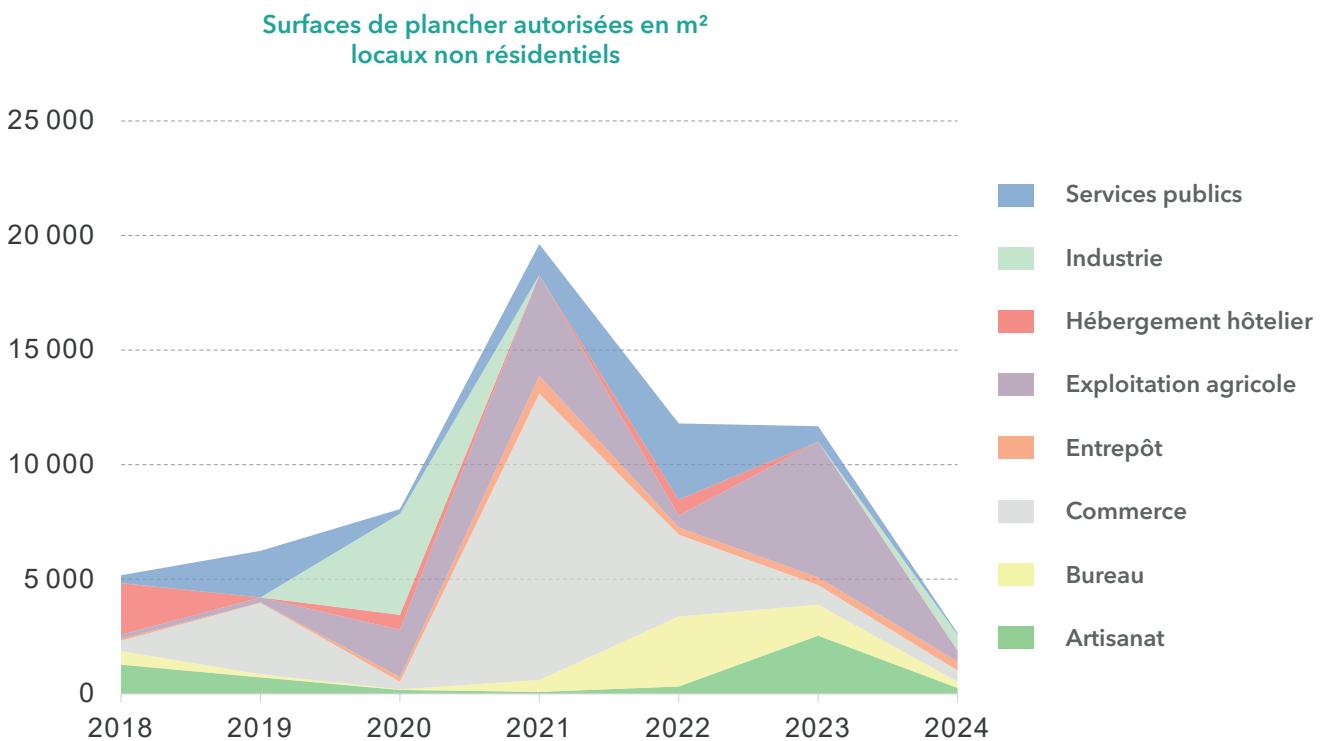
Taux de logements autorisés pour 1 000 habitants entre 2018 et 2024



Nombre de logements autorisés par année



	Cœur de Nacre	SCoT Caen-Métropole
Nombre de résidences principales - 2022	11 581	177 114
Part du logement locatif social - 2024	10 %	22 %
Nombre de logements autorisés pour 1 000 habitants - 2018-2024	79	63



**Cœur de Nacre** rassemble environ **11 600 résidences principales en 2022**, soit un parc significatif à l'échelle du SCoT. La part de **logements locatifs sociaux** atteint près de 10 %, un niveau inférieur à la moyenne du SCoT Caen-Métropole (autour de 16 %) et nettement en retrait de la métropole caennaise (plus de 20 %). Cette moindre présence du logement social traduit un profil résidentiel davantage marqué par l'accession et les ménages propriétaires.

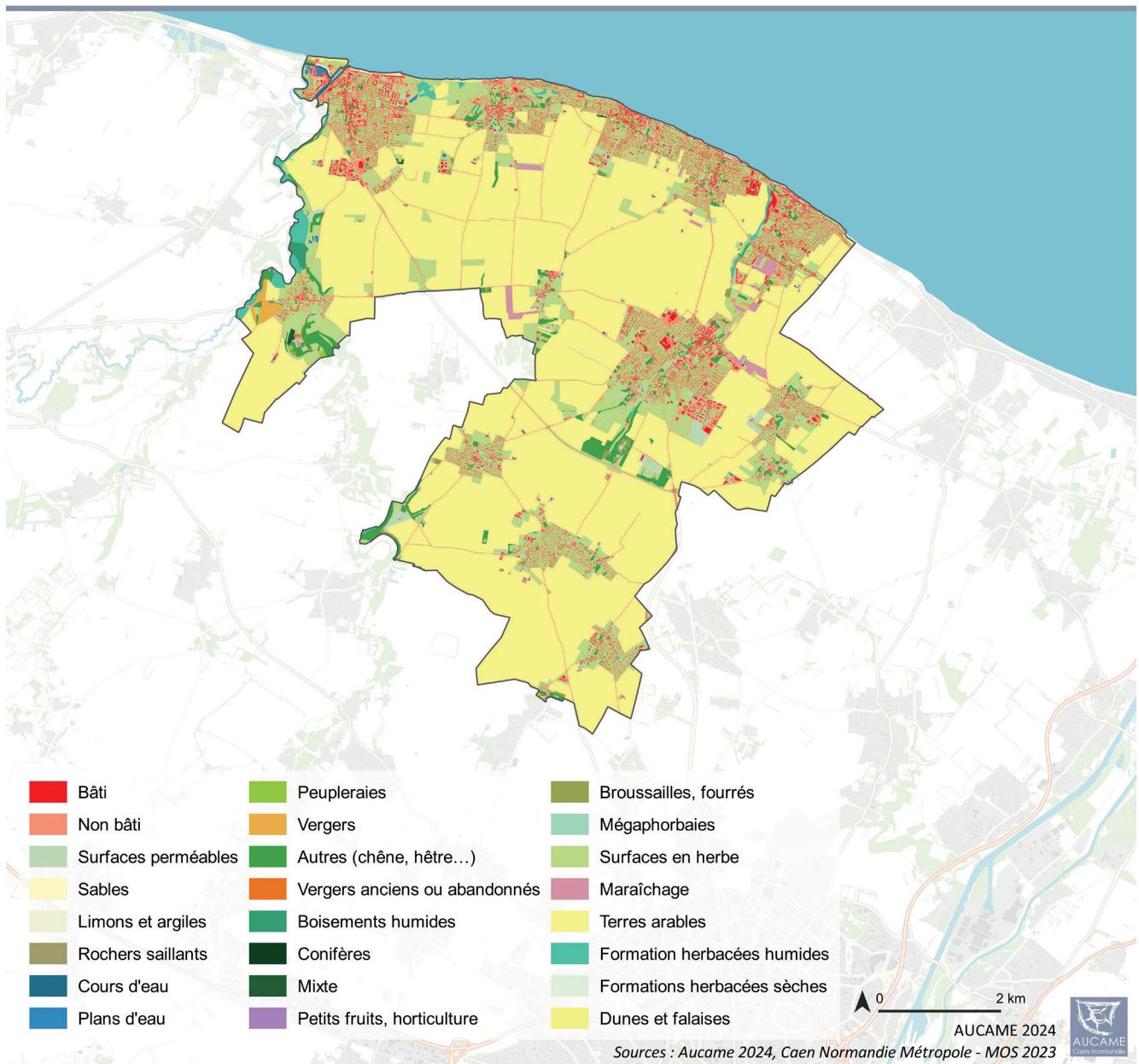
Entre 2018 et 2024, **1 900 logements ont été autorisés**, soit un rythme équivalent à **79 logements pour 1 000 habitants**. Ce niveau-là situe dans une dynamique constructive la plus soutenue du SCoT, proche de celle des espaces périurbains voisins comme Val ès dunes. Cette vitalité traduit l'attractivité résidentielle d'un territoire littoral et périurbain, prisé pour sa qualité de vie.

L'analyse des **surfaces de plancher autorisées** confirme ce profil. Si la production agricole reste présente, l'essentiel des mètres carrés se concentre dans des programmes liés **au commerce et aux services**, reflétant le rôle de Cœur de Nacre comme espace de centralité secondaire, en appui au littoral touristique et à la proximité de Caen. Les bureaux et l'artisanat restent en retrait, signe d'une orientation davantage résidentielle et de services que véritablement productive.

# Couverture du sol

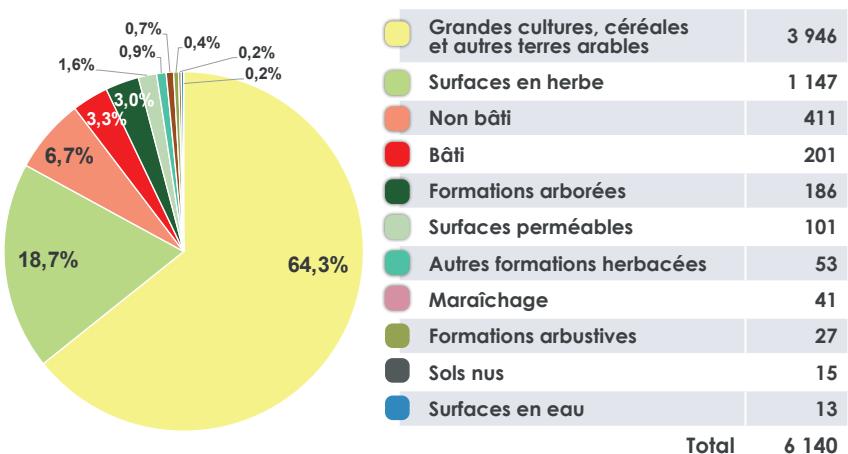
(Source : Aucame, MOS 2012-2023)

## Occupation du sol : couverture en 2023



### Répartition de la couverture du sol de Cœur de Nacre

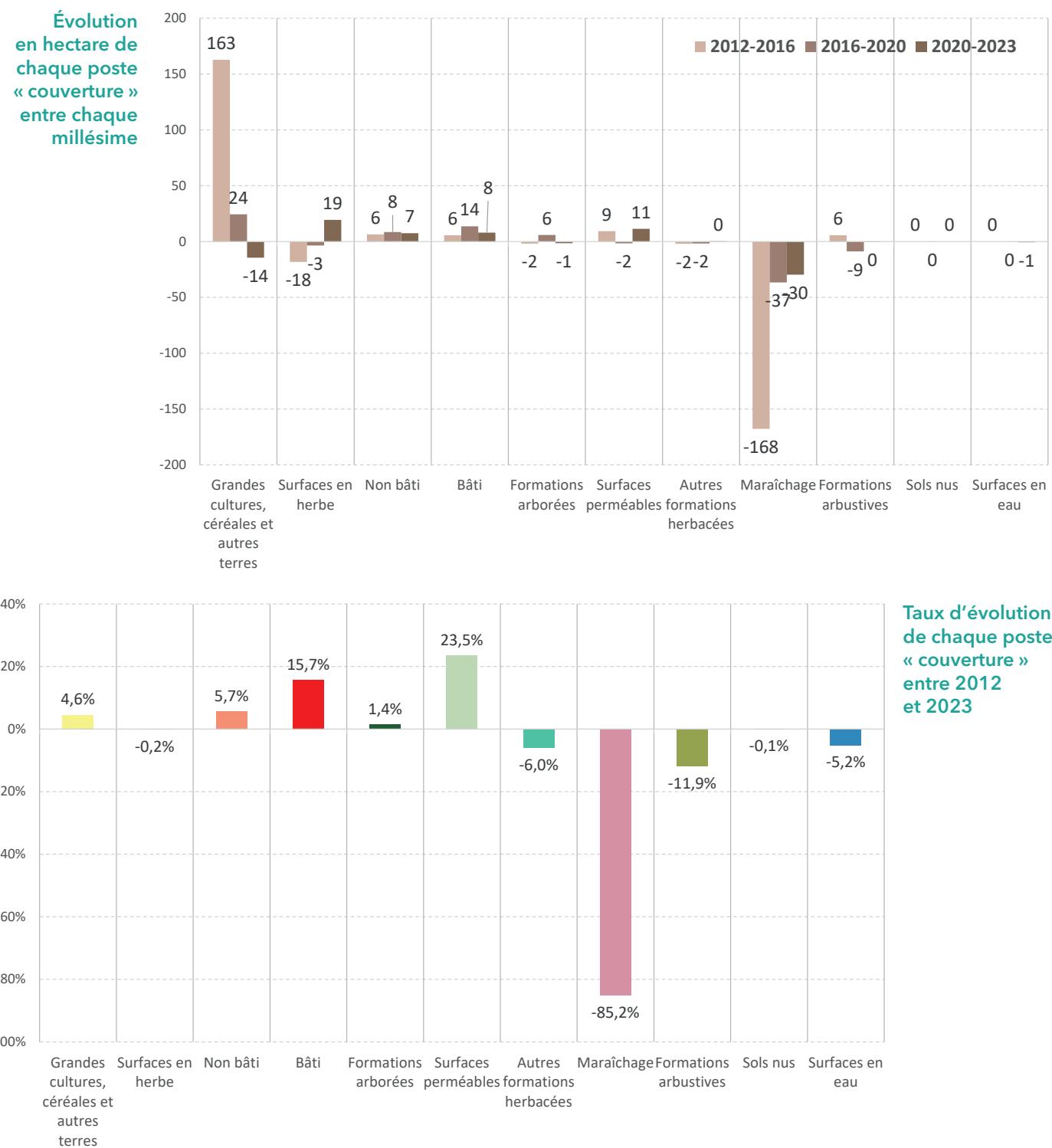
en hectares :



L'EPCI de Cœur de Nacre apparaît comme le 2<sup>ème</sup> EPCI le moins couvert par des formations végétales, hors cultures.

La part des terres arables est de près de 65 %, la plus élevée des EPCI de Caen-Métropole. Cette sur-représentation, marquant le paysage, est en partie liée à une couverture végétale comme les prairies et les formations arborées, bien moindre que pour le reste du territoire du SCoT.

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.

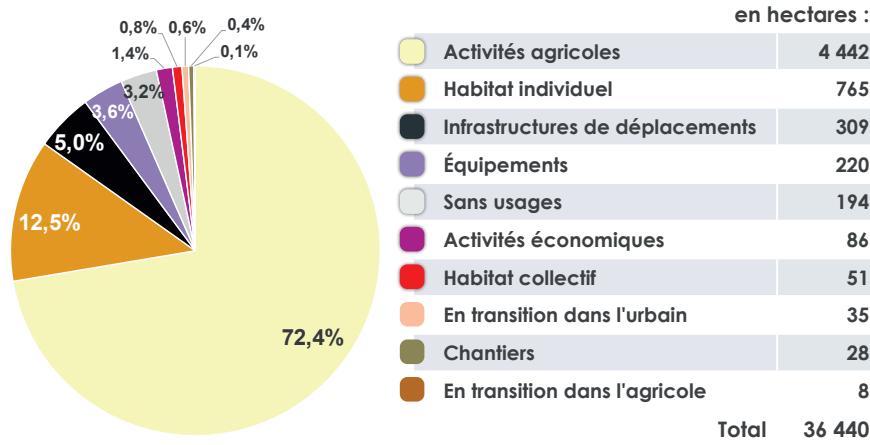
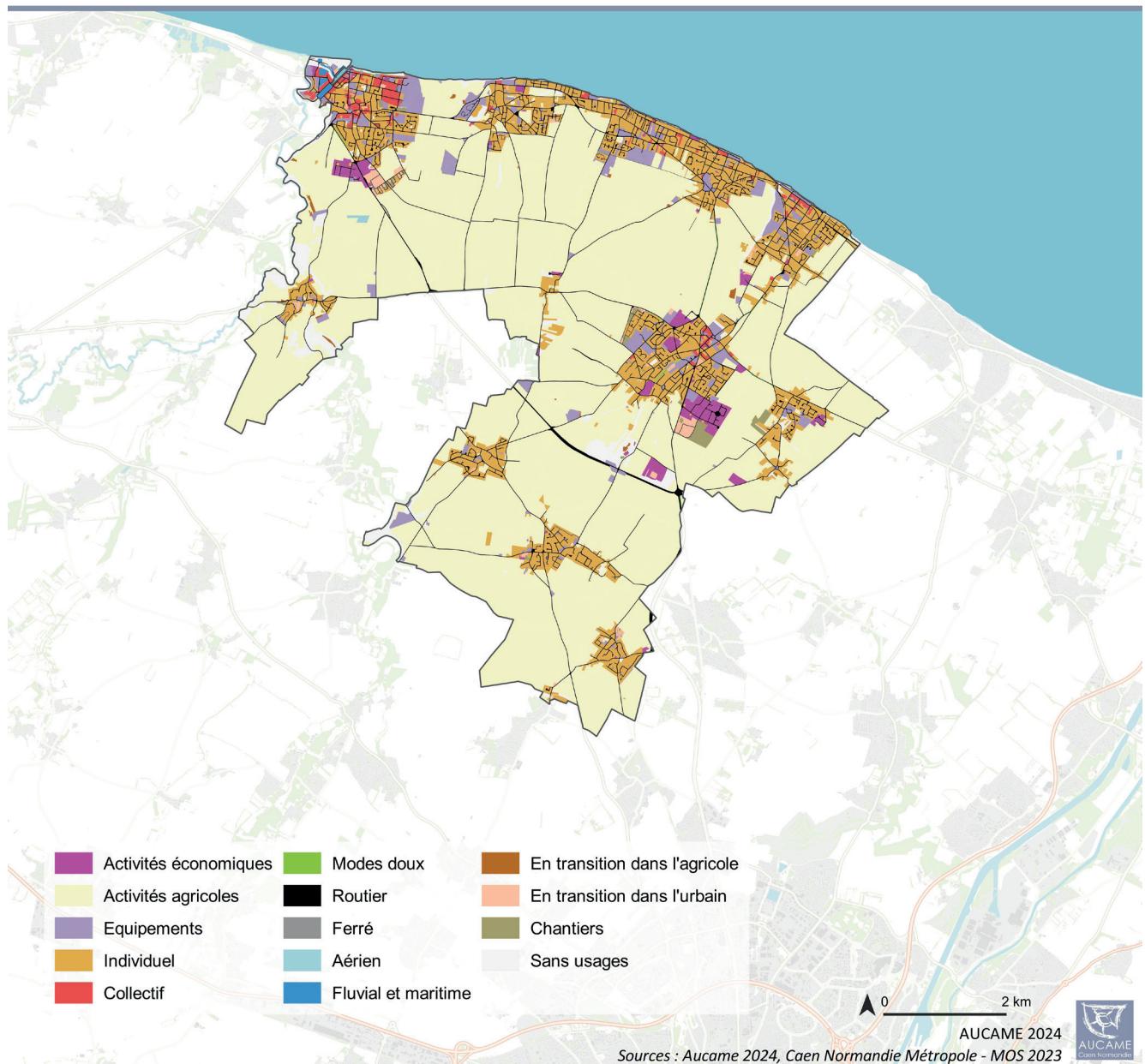


Entre 2012 et 2023, plus de 4 % de la surface de Cœur de Nacre ont changé de couverture.

En volume, la plus forte augmentation concerne les **surfaces de grandes cultures**, avec un gain de 173 hectares (+ 4,6 %), représentant **près des trois quarts des augmentations de surface**. Ces gains se sont principalement réalisés au début des années 2010. Cette évolution des surfaces agricoles est probablement liée à la forte baisse des surfaces dédiées au maraîchage durant la même période.

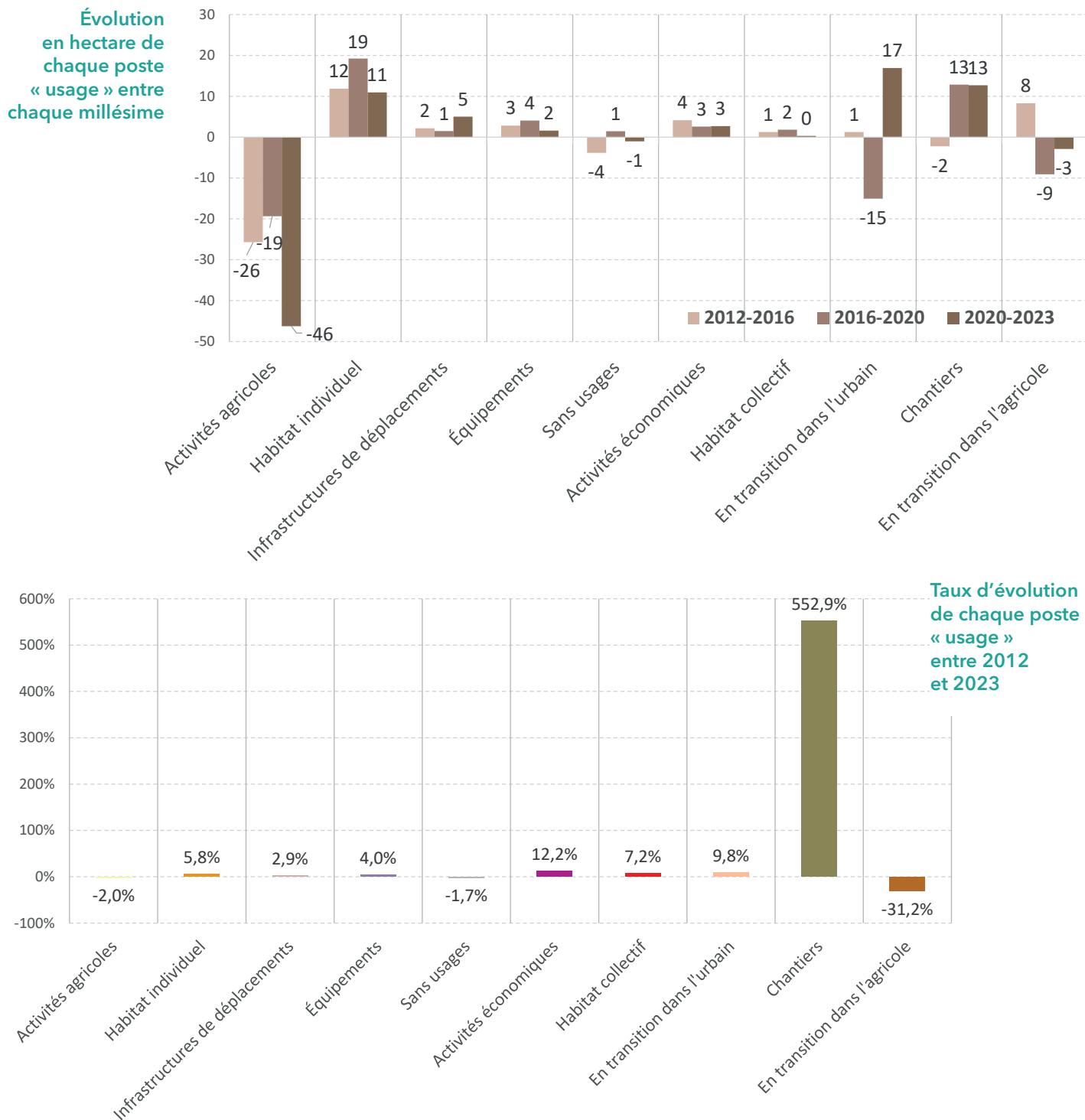
Les autres augmentations de surface concernent les « **espaces bâtis** » (par exemple, des maisons), avec 27 hectares supplémentaires **en onze ans** (+ 15,7 %), ainsi que les « **espaces non bâtis** » (ex. : des routes), qui ont augmenté de 22 hectares (+ 5,7 %). Les surfaces perméables ont également progressé, probablement en lien avec l'augmentation des surfaces « en chantier ».

## Occupation du sol : usage en 2023



L'usage majoritaire du sol de Cœur de Nacre est dédié à l'agriculture, soit un peu plus de 70 %. Cependant, Cœur de Nacre peut être qualifié d'EPCI le plus urbain après celui de Caen la mer. Le territoire est utilisé à plus de 10 % par l'habitat individuel, une part importante relativement aux autres EPCI (hors Caen la mer).

Autre différence, les postes « équipements » (en particulier les campings) et « infrastructures de déplacements » ont également une part relativement plus importante. Ces usages urbains sont largement concentrés sur la côte, tandis que les activités agricoles couvrent l'arrière-pays.



Entre 2012 et 2023, un peu plus de 2 % de la surface de Cœur de Nacre a changé d'usage. Les principales évolutions de l'occupation des sols durant cette période révèlent une **diminution continue des activités agricoles**, avec une baisse de 91 hectares (- 2 %), **bien que l'agriculture demeure l'usage majoritaire**. Les autres diminutions de surfaces concernent les espaces « sans usages » (les espaces naturels), avec une perte de 3 hectares (- 1,7 %), ainsi que les espaces en transition vers l'agricole, qui ont diminué de 4 hectares (- 31 %).

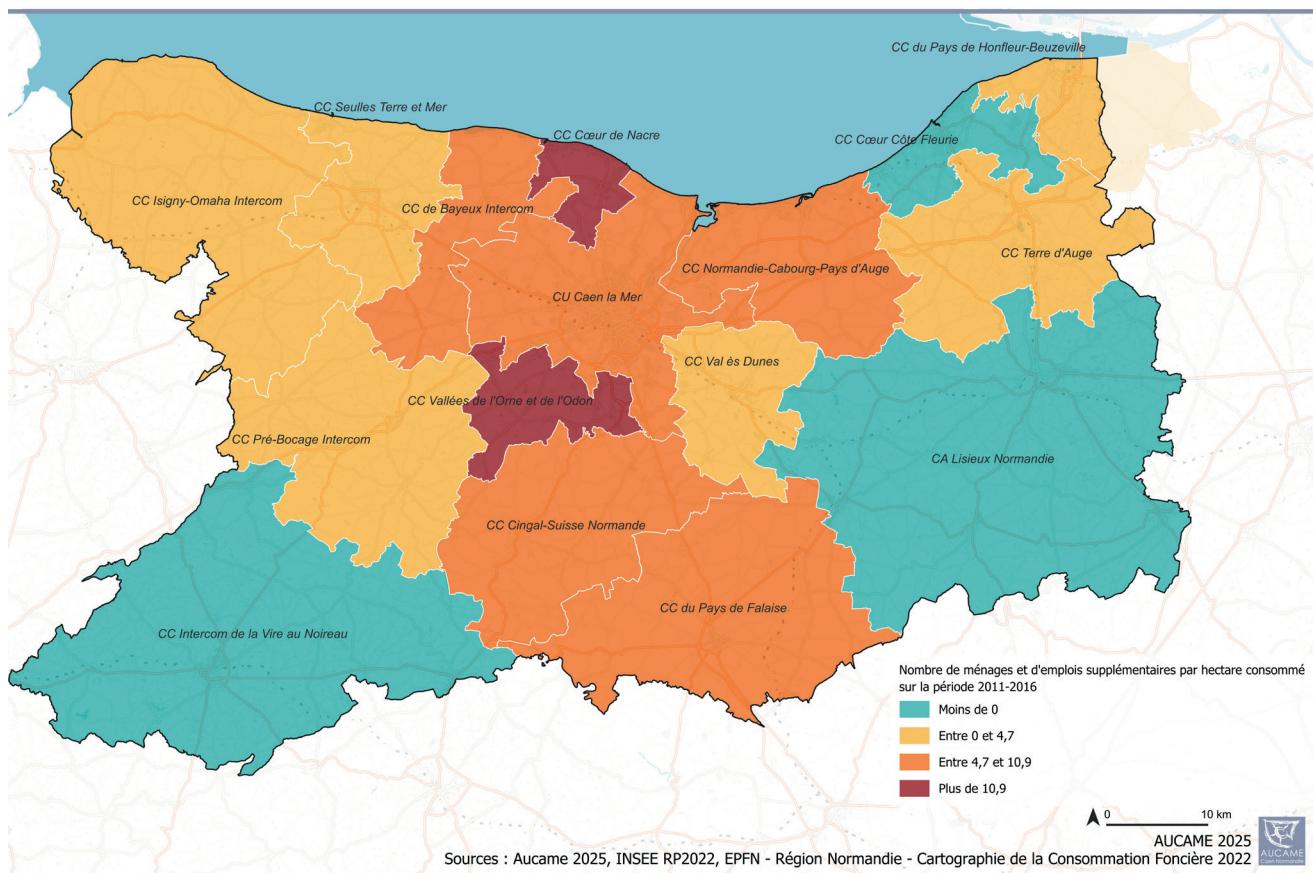
En revanche, les **surfaces « urbaines » ont augmenté**, en particulier celles dédiées à l'**habitat individuel**. Ces dernières ont progressé de 42 hectares (+ 7 %), avec un pic entre 2016 et 2020. Près de la moitié des gains de surface sur dix ans sont liés à l'habitat. Toutefois, par rapport à la surface occupée en 2012, ce sont les **activités économiques qui ont connu la plus forte croissance relative**, avec un taux de 12,2 % (soit 9 hectares).

Les **espaces transitoires, « en chantier » ou « en transition vers l'urbain »**, permettent d'observer les dynamiques en cours, à l'image des deux ZAC des Hauts prés à Douvres-la-Délivrande et de Saint-Ursin à Courseulles-sur-mer qui, avec plus de 30 ha chacune, expliquent tout ou partie du phénomène. Les deux périodes, 2016-2020 et 2020-2023, ont connu une augmentation des surfaces « en chantier », illustrant le dynamisme des constructions sur le territoire.

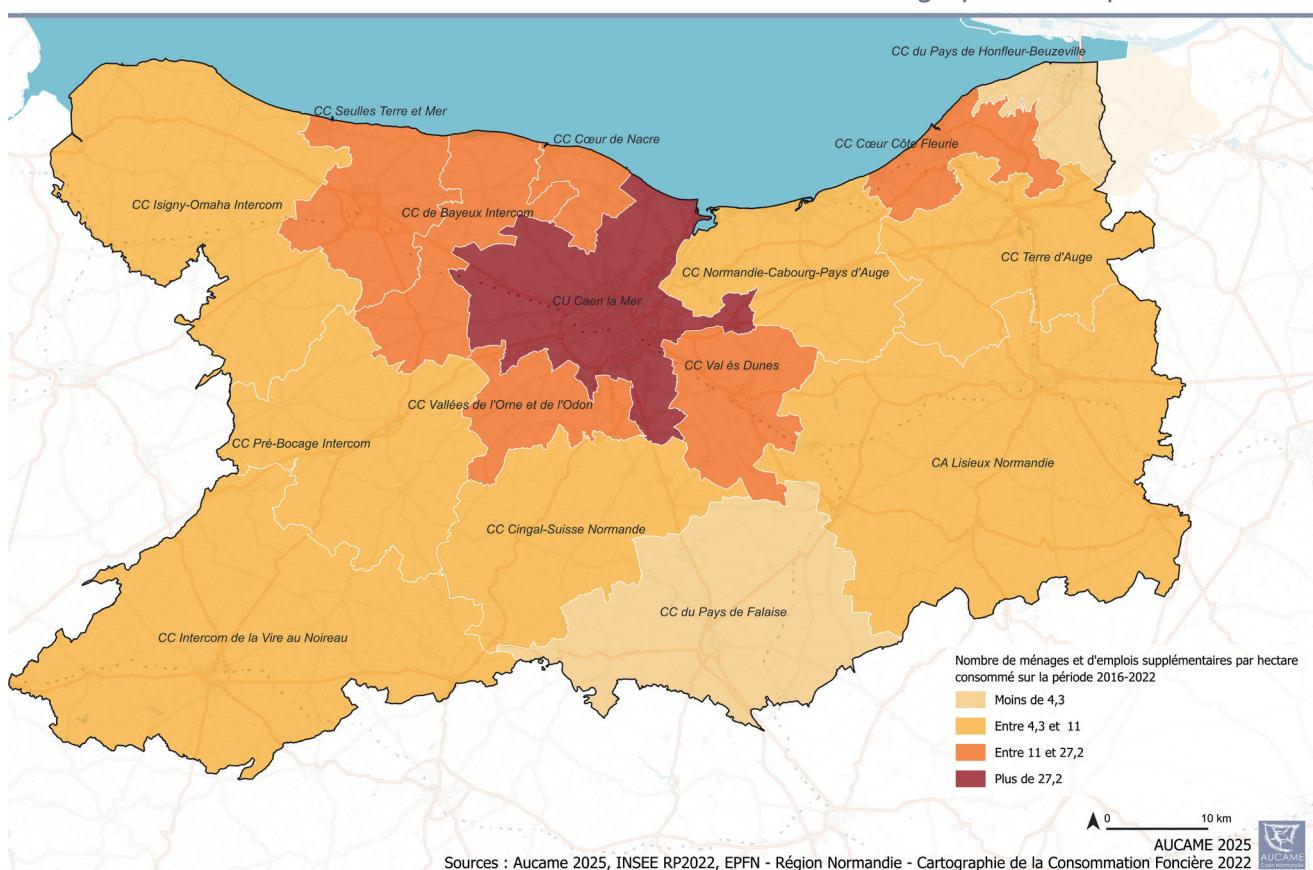
# Consommation d'espace

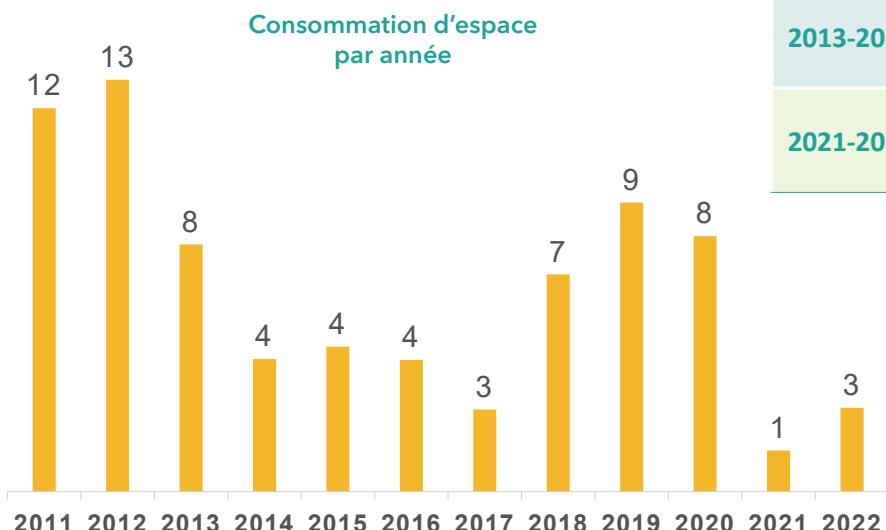
(Sources : CCF - EPFN et Région Normandie - INSEE RP 2022)

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

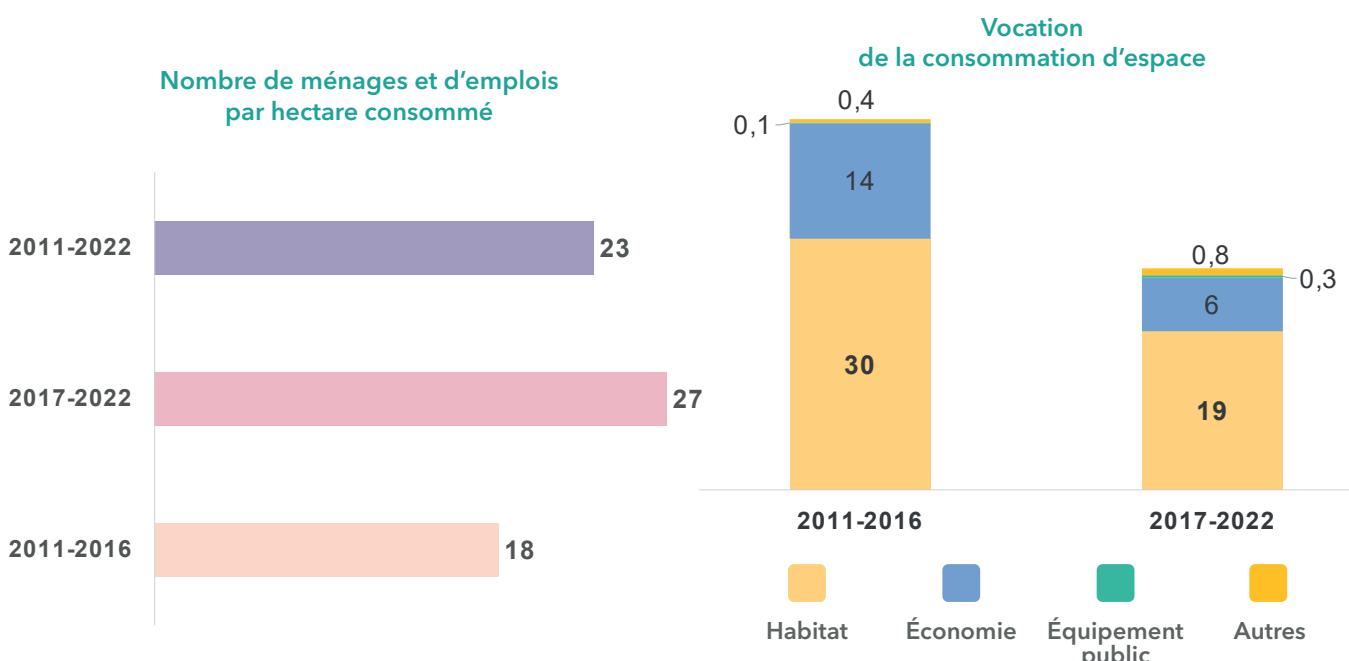


## Efficacité de la consommation foncière entre 2016 et 2022- Démographie et emploi





<b>2011-2020</b>	<b>Consommation totale</b>	<b>72</b>
	<b>Moyenne annuelle</b>	<b>8</b>
<b>2013-2022</b>	<b>Consommation totale</b>	<b>51</b>
	<b>Moyenne annuelle</b>	<b>6</b>
<b>2021-2022</b>	<b>Consommation totale</b>	<b>4</b>
	<b>Moyenne annuelle</b>	<b>2</b>



Cœur de Nacre affiche une consommation d'espace globalement modérée, avec moins de 10 ha consommé par année à partir de 2016, une consommation bien en retrait par rapport au début des années 2010 où l'on observait des volumes plus élevés. Ce rythme se situe dans la moyenne basse du SCoT : il reste supérieur à celui de Val ès dunes, engagé dans une forte modération depuis 2016, mais bien en deçà de Caen la mer, dont la consommation dépasse largement les 60 ha par an. **Cette consommation a baissé de 33 % entre 2011-2016 et 2017-2022, une diminution similaire aux autres EPCI.**

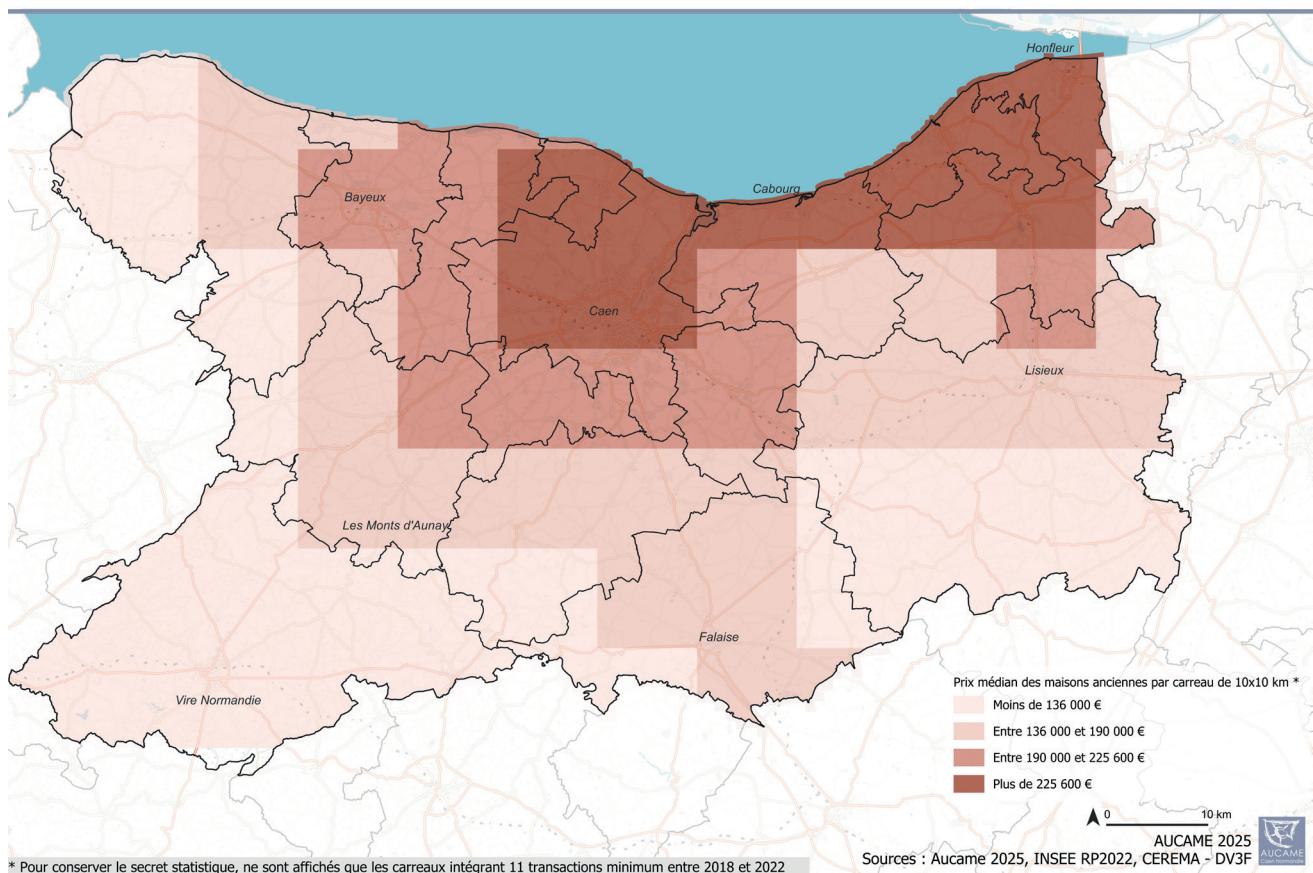
La structure de cette consommation est avant tout **résidentielle**. **Près de 30 ha ont été mobilisés pour l'habitat entre 2011 et 2016, contre 19 ha entre 2016 et 2022**, traduisant un ralentissement net mais une dynamique toujours marquée. Ce profil rapproche Cœur de Nacre du Cingal-Suisse Normande, également structuré par l'habitat mais avec des volumes plus restreints. À l'inverse, Val ès dunes conserve une orientation plus équilibrée, où l'activité économique occupe encore une part significative. Ici, la consommation pour **l'économie** recule fortement : **13,5 ha sur la première période contre à peine 6 ha sur la seconde**, soit une division par deux, ce qui traduit une orientation croissante vers la seule fonction résidentielle en matière de consommation d'espace.

L'efficacité de cette consommation s'améliore nettement : chaque hectare consommé générait environ **18 ménages ou emplois** entre 2011 et 2016, chiffre le plus élevé des EPCI normands. Entre 2017 et 2022, il **atteint 27**, soit une progression marquée et qui classe Cœur de Nacre parmi les EPCI avec la consommation d'espace la plus efficace.

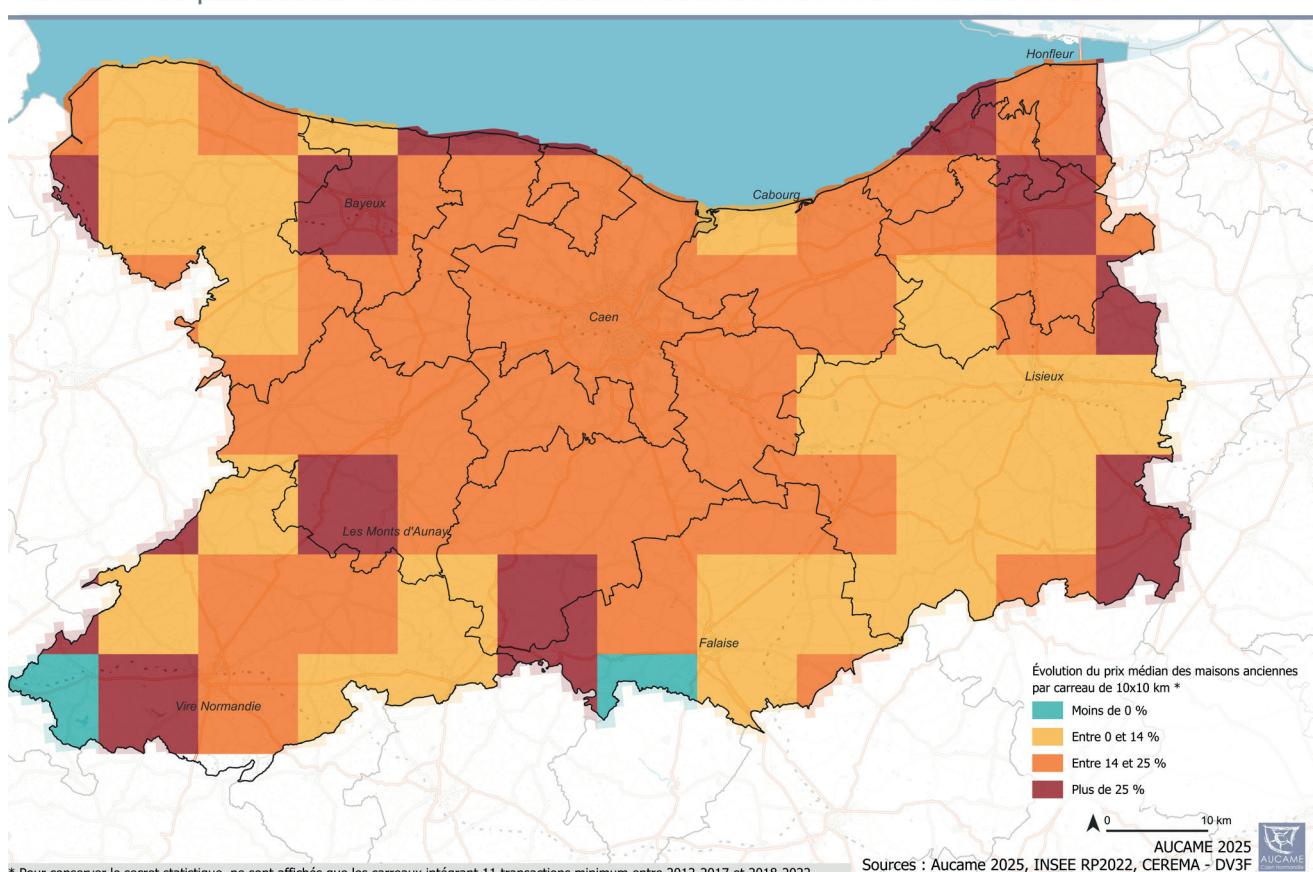
# Marché des maisons

(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



Cœur de Nacre	Nombre de ventes / an	Évolution		Prix médian	Évolution	
		En nombre	En %		En €	En %
2012-2017	271	+ 99	+ 36 %	190 000 €	+ 52 350 €	+ 28 %
2018-2022	370			242 350 €		

SCOT CAEN-MÉTROPOLE		% nombre de ventes de l'EPCI dans l'ensemble des ventes du SCoT
Nombre de transactions en %	Prix médian en %	
+ 52 %	+ 21 %	2012-2017 13 %
		2018-2022 12 %



Entre 2012-2017 et 2018-2022, Cœur de Nacre enregistre une progression modérée de ses volumes de vente, une augmentation plus faible que les autres EPCI du SCoT Caen-Métropole de ses volumes de ventes. Le nombre moyen annuel de transactions passe **de 271 à 370**, soit une hausse de **+ 36 %**. Cette croissance témoigne d'un marché actif et régulier, ancré dans un espace périurbain déjà attractif, mais reste moins marquée que dans de plus petites intercommunalités du SCoT Caen-Métropole, qui partaient de volumes plus réduits.

Côté prix, la progression est beaucoup plus marquée. Le prix médian passe de **190 000 € à 242 000 €**, soit une augmentation de **+ 28 %**, faisant de Cœur de Nacre l'EPCI avec le prix le plus élevé (contre Caen la mer sur la période 2012-2017). L'évolution se retrouve sur l'ensemble des segments de marché :

- le quartile inférieur, qui correspond aux transactions les plus abordables, progresse de **143 000 € à 179 500 €** (+ 25 %) ;
- le quartile supérieur, reflet des biens les plus valorisés, augmente de **250 000 € à près de 328 000 €** (+ 31 %).

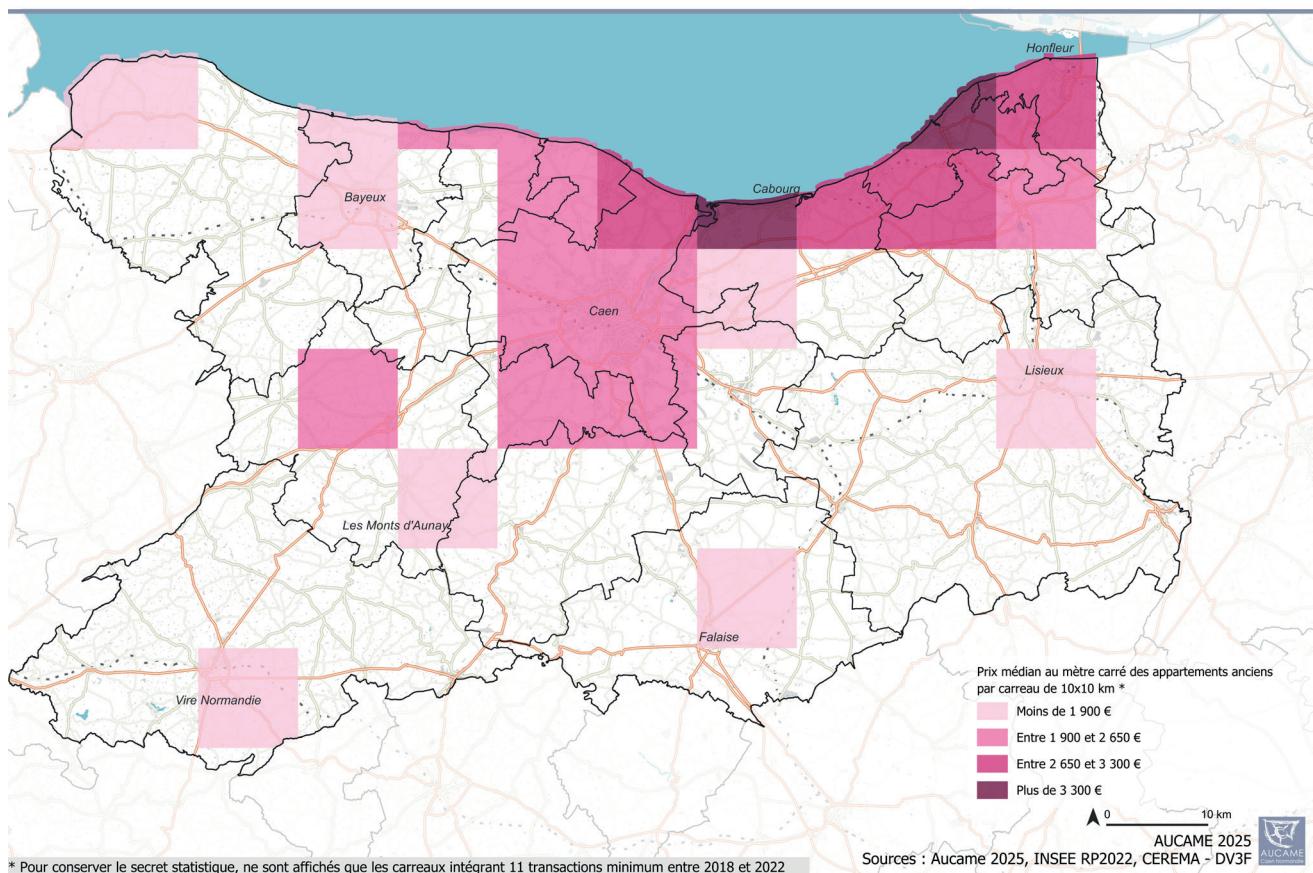
Cette tendance illustre une montée en valeur généralisée, avec un accent plus marqué sur les biens de gamme supérieure.

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

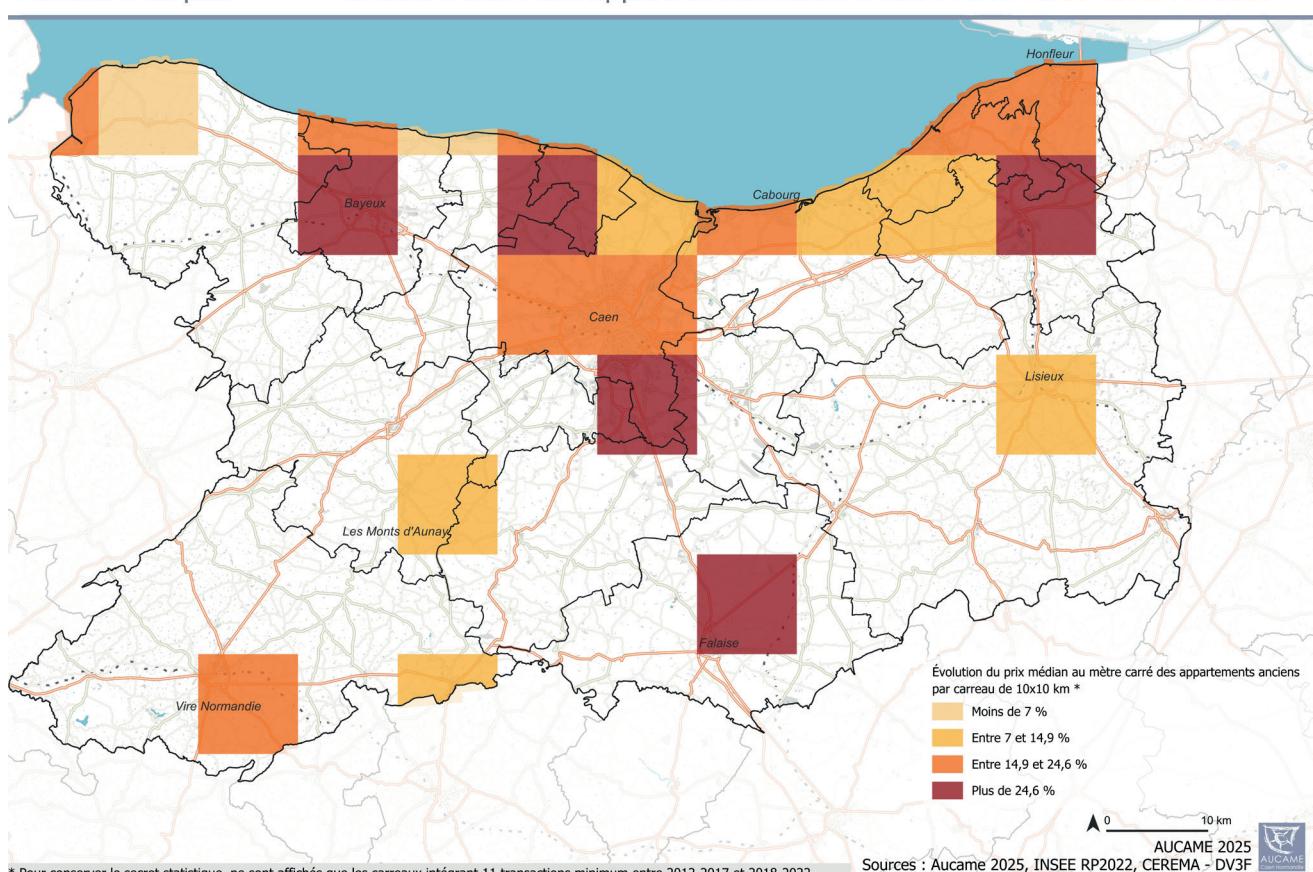
# Marché des appartements

(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



Cœur de Nacre	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	170	+ 144	+ 85 %	2 197 €	75 000 €	+ 402 €	+ 18 %	+ 13 500 €	+ 18 %
2018-2022	314			2 599 €	88 500 €				

## SCOT CAEN-MÉTROPOLE

### Évolution 2012-2017 / 2018-2022

Nombre de transactions en %	Prix médian au m <sup>2</sup> en %	Prix médian en %
+ 70 %	+ 23 %	+ 23 %

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

2012-2017	10 %
2018-2022	11 %

## Prix au m<sup>2</sup> 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



Entre 2012-2017 et 2018-2022, le marché des appartements à Cœur de Nacre connaît une progression marquée. Le nombre annuel moyen de ventes passe **de 170 à 314**, soit une hausse de **+ 85 % sur des volumes importants**. Cette dynamique témoigne de l'élargissement du marché résidentiel dans un territoire à la fois littoral et périurbain de Caen, où la demande se renforce nettement.

Côté prix, l'évolution est double :

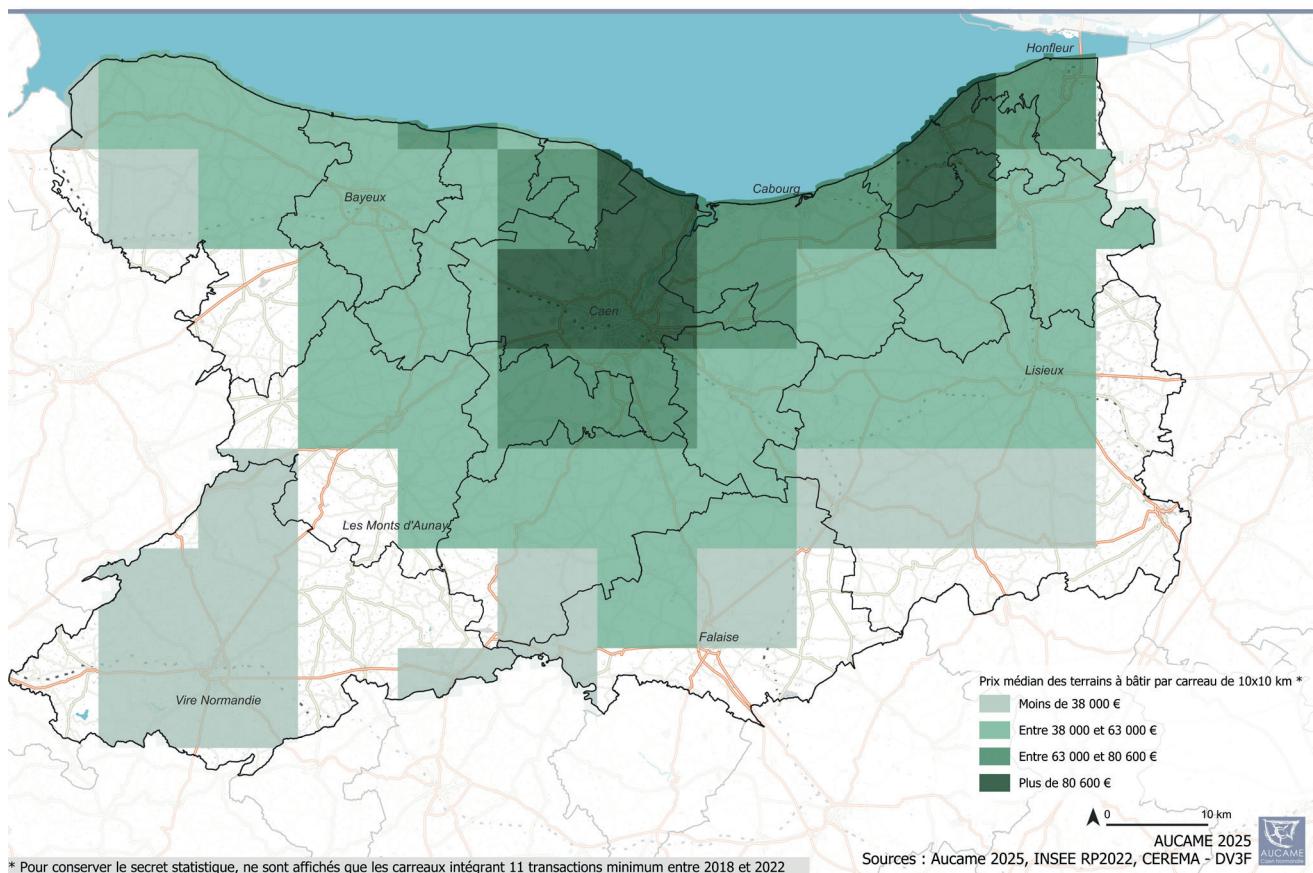
- **au m<sup>2</sup>**, la hausse est sensible : le prix médian passe **de 2 200 €/m<sup>2</sup> à 2 600 €/m<sup>2</sup>**, soit **+ 18 %**. Le quartile inférieur évolue **de 1 840 à 2 160 €/m<sup>2</sup>** (+ 17 %), et le quartile supérieur **de 2 570 à 3 220 €/m<sup>2</sup>** (+ 25 %).
- **en valeur totale**, la progression est plus forte : le prix médian passe **de 75 000 € à 95 000 €** (+ 27 %). Le quartile inférieur s'élève de 56 000 à 66 000 € (+ 18 %), et le quartile supérieur bondit **de 100 000 à 126 000 €** (+ 26 %).

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

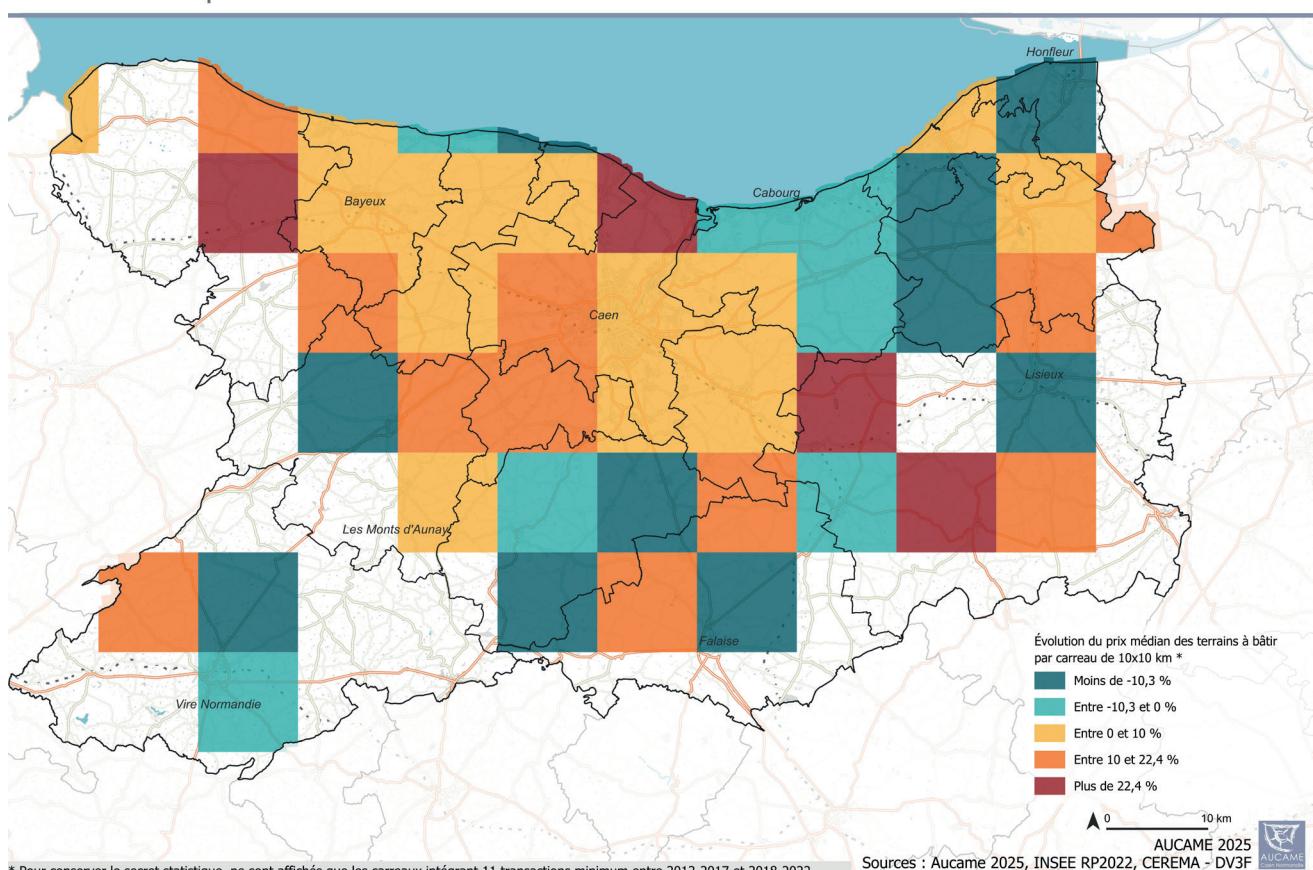
# Marché des terrains à bâtir

(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



Cœur de Nacre	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	35	+ 20	+ 57 %	151 €	84 000 €	+ 36 €	+ 24 %	- 4 200 €	- 5 %
2018-2022	55			187 €	79 800 €				

## 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	6 %
2018-2022	8 %

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

#### 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, le marché des terrains à bâtir de Cœur de Nacre progresse. Le nombre annuel moyen de ventes passe **de 35 à 55**, soit une hausse de **+ 57 %**. Cette dynamique place l'intercommunalité dans une position intermédiaire au sein du SCoT Caen-Métropole : plus soutenue que celle de la Vallée de l'Orne et de l'Odon (+ 12 %) ou de Val ès dunes (+ 30 %), mais moins marquée que celle du Cingal-Suisse Normande (+ 72 %). Toutefois, les volumes vendus sont les plus faibles pour les deux périodes.

Sur le plan des prix, l'évolution est contrastée :

- **en valeur totale**, les prix baissent légèrement : le médian recule **de 84 000 € à 79 800 € (- 5 %)**. Cette tendance tranche avec la plupart des autres EPCI du SCoT, où les prix ont progressé (par exemple + 20 % à Val ès dunes).
- **au m<sup>2</sup>**, en revanche, la hausse est significative et est la plus forte : le prix médian passe **de 151 €/m<sup>2</sup> à 187 €/m<sup>2</sup>**, soit **+ 24 %**. Le quartile inférieur progresse de 122 €/m<sup>2</sup> à 165 €/m<sup>2</sup> (+ 36 %), tandis que le quartile supérieur atteint 202 €/m<sup>2</sup> (+ 12 %).

Cette divergence entre prix global et prix au m<sup>2</sup> s'explique probablement par une réduction marquée de la surface moyenne des terrains vendus : les parcelles sont plus petites, ce qui limite la hausse en valeur absolue mais accentue la tension foncière.