



## RÉALISATION :



# Tableau de bord Habitat-Foncier 2025

## Communauté de communes **Isigny-Omaha Intercom**

TABLEAUX DE BORD  
**HABITAT  
FONCIER**  
AUCAME

À l'issue 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 Seulles 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](#).

# Socio-démographie

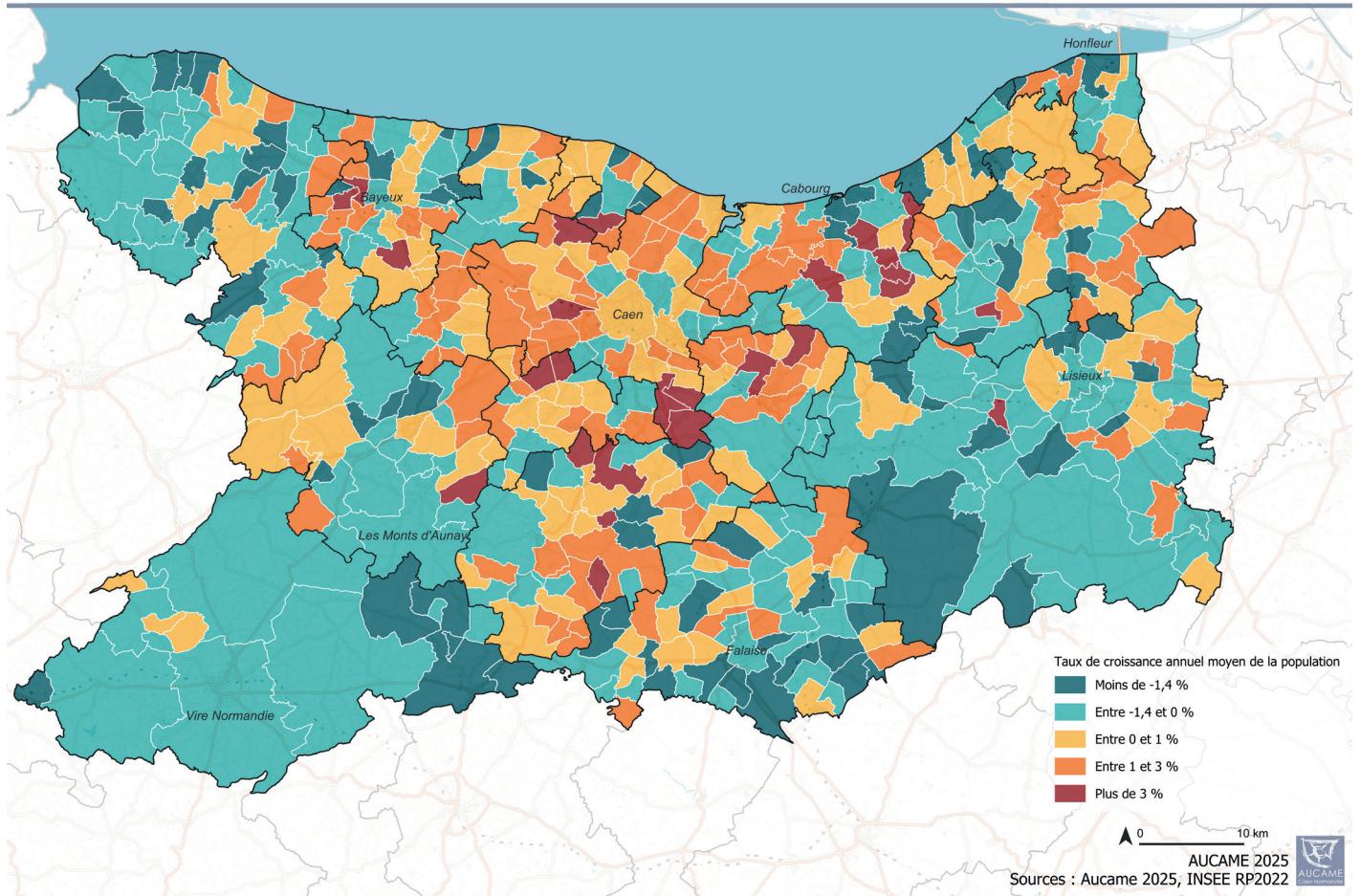
(Sources : Insee, RP 2016 et 2022 - Filosofi 2021 et 2016)



		Isigny-Omaha Intercom	SCoT Ter'Bessin	Calvados
	Nombre habitants 2022	<b>26 420</b>	<b>73 936</b>	<b>704 605</b>
	Nombre habitants 2016	<b>26 835</b>	<b>73 896</b>	<b>693 679</b>
	Taux croissance annuel moyen 2016-2022	<b>- 0,3</b>	<b>0,0</b>	<b>0,26</b>
	Taux croissance annuel moyen 2011-2016	<b>- 0,2</b>	<b>0,3</b>	<b>0,3</b>
	Indice jeunesse 2022	<b>0,7</b>	<b>0,7</b>	<b>0,8</b>
	Indice jeunesse 2016	<b>0,8</b>	<b>0,8</b>	<b>0,9</b>
	Taille moyenne des ménages 2022	<b>2,2</b>	<b>2,2</b>	<b>2,1</b>
	Taille moyenne des ménages 2016	<b>2,3</b>	<b>2,3</b>	<b>2</b>
	Solde migratoire 2016-2022	<b>- 399</b>	<b>- 838</b>	<b>13 321</b>
	Solde migratoire 2011-2016	<b>- 28</b>	<b>228</b>	<b>2 483</b>
	Solde naturel 2016-2022	<b>- 16</b>	<b>878</b>	<b>- 2 395</b>
	Solde naturel 2011-2016	<b>- 240</b>	<b>890</b>	<b>6 487</b>
	Nombre emplois 2022	<b>6 685</b>	<b>23 528</b>	<b>291 506</b>
	Nombre emplois 2016	<b>6 521</b>	<b>22 291</b>	<b>275 307</b>
	Revenu médian 2021	<b>21 960 €</b>	—	<b>22 840 €</b>
	Revenu médian 2016	<b>19 409 €</b>	—	<b>x</b>
	Taux de pauvreté 2021	<b>12,2</b>	—	<b>12,5</b>
	Taux de pauvreté 2016	<b>13,4</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



Isigny-Omaha Intercom connaît une légère érosion démographique, le territoire passant de **26 835 habitants en 2016** à **26 420 en 2022 (- 0,26 % entre 2016-2022)** tandis que la population du SCoT a stagné sur la même période. Seules 17 communes enregistrent une hausse de leur population, essentiellement localisée entre Bayeux et Saint-Lô.

Le territoire n'échappe pas au vieillissement, la diminution de l'indice de jeunesse l'indique, à l'instar du reste du territoire du SCoT. La taille moyenne des ménages continue de se réduire, tombant à 2,23 personnes en 2022, chiffre similaire au SCoT Bessin. Le solde naturel est négatif mais le solde migratoire parvient à compenser partiellement cette tendance.

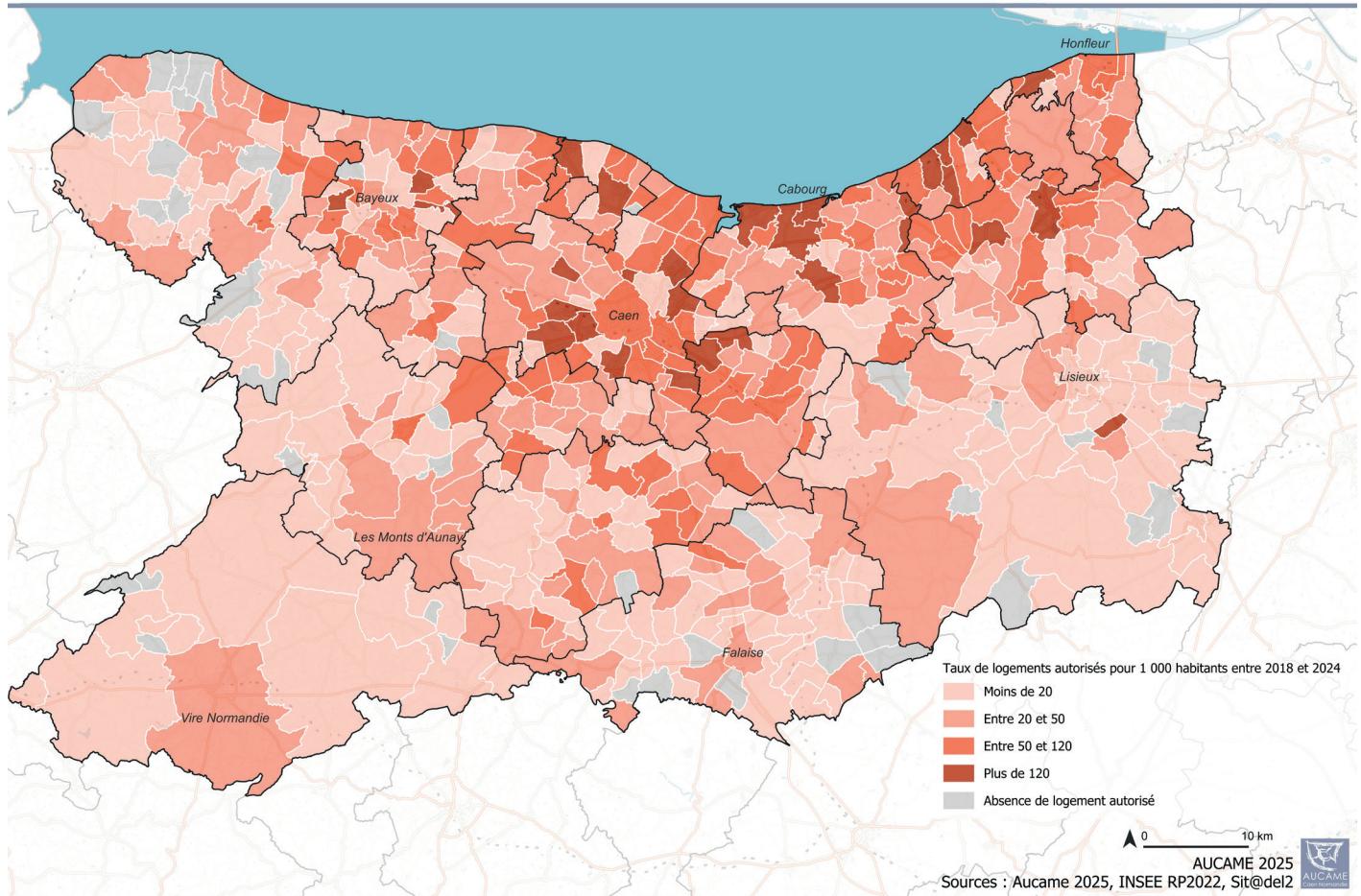
Sur le plan économique, l'emploi progresse légèrement, passant d'environ 6 500 en 2016 à près de 6 700 en 2022, soit une hausse de + 2,5 %, hausse relativement plus faible que pour les autres EPCI du Bessin.

La population d'Isigny-Omaha Intercom apparaît comme relativement plus pauvre que les deux autres EPCI du SCoT même si le revenu médian progresse et le taux de pauvreté diminue.

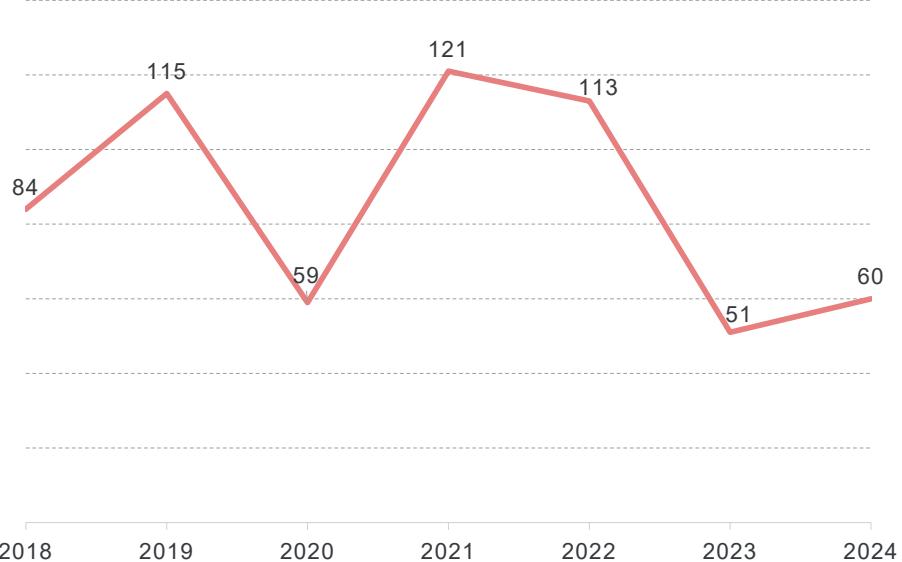
# Habitat & dynamiques de construction

(Sources : INSEE RP, SITADEL, RPLS)

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

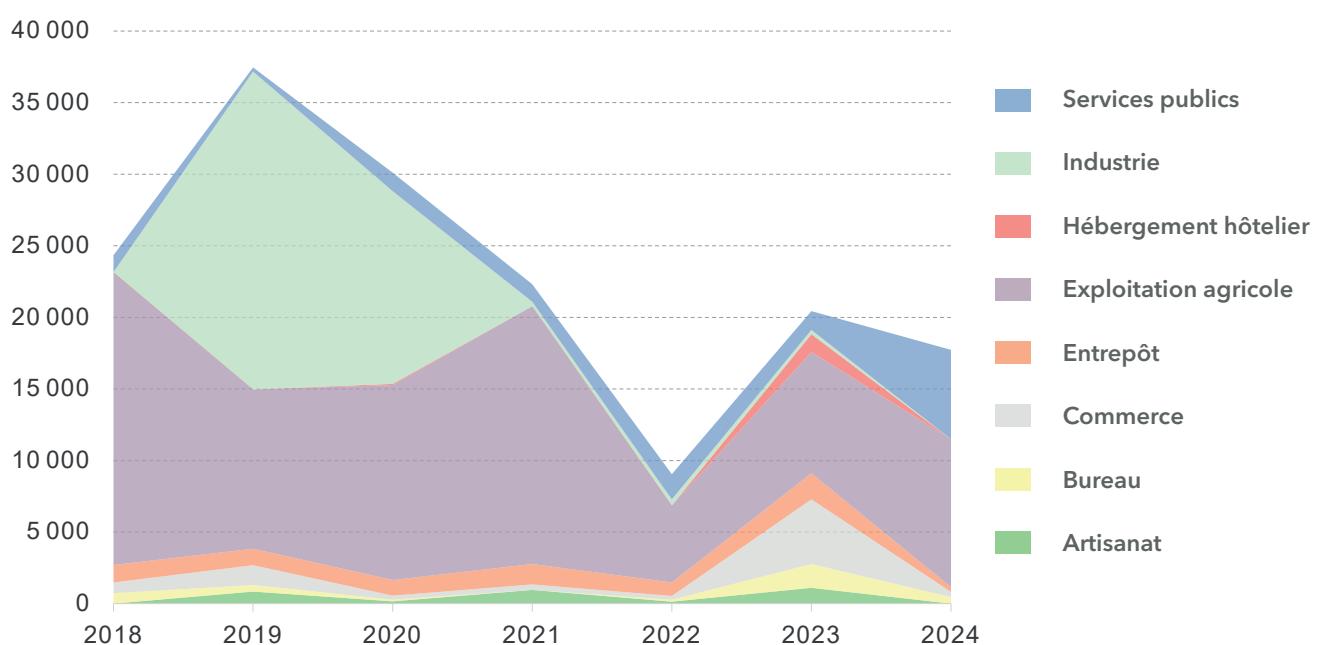


Nombre de logements autorisés par année



	<b>Isigny-Omaha Intercom</b>	<b>Ter' Bessin</b>
<b>Nombre de résidences principales - 2022</b>	<b>11 708</b>	<b>32 861</b>
<b>Part du logement locatif social - 2024</b>	<b>9 %</b>	<b>13 %</b>
<b>Nombre de logements autorisés pour 1 000 habitants - 2018-2024</b>	<b>23</b>	<b>35</b>

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



Avec environ **11 800 résidences principales**, Isigny-Omaha représente un peu plus d'un quart du parc de logements du SCoT Bessin. Son parc se caractérise par une proportion de **logements sociaux proche de 9 %**, un niveau inférieur à celui observé à Bayeux Intercom (plus de 20 %) mais supérieur à Seulles Terre et Mer (autour de 4 %). Cela situe Isigny-Omaha Intercom dans une position intermédiaire.

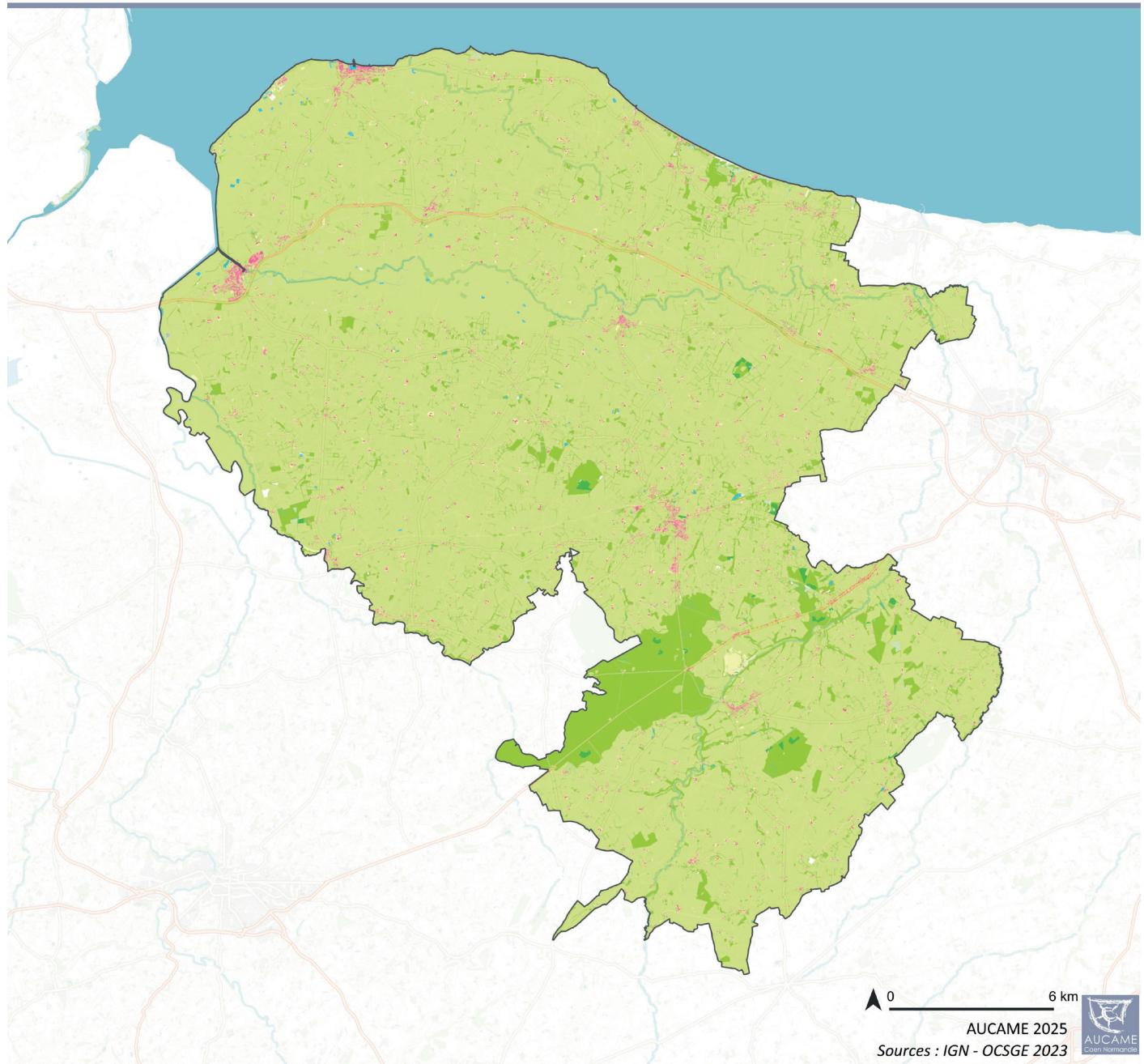
Entre 2018 et 2024, environ **1 150 logements ont été autorisés** dans l'intercommunalité, soit un rythme de production équivalent à **23 logements pour 1 000 habitants**. Ce niveau est nettement inférieur à Seulles Terre et Mer ou à Bayeux Intercom (respectivement 41 et 42). En proportion de la population, Isigny-Omaha Intercom traduit donc une dynamique constructive réelle, mais moins soutenue que dans le centre du Bessin.

Enfin, les **surfaces de plancher autorisées** entre 2019 et 2024 révèlent une orientation particulière : l'essentiel des mètres carrés provient des **exploitations agricoles** et des **services publics**, bien davantage que du tertiaire ou du commerce. Alors que Bayeux Intercom se renforce sur des fonctions de bureaux et de commerces, Isigny-Omaha Intercom se distingue par une production plus tournée vers les besoins agricoles en lien avec ses caractéristiques socioéconomiques.

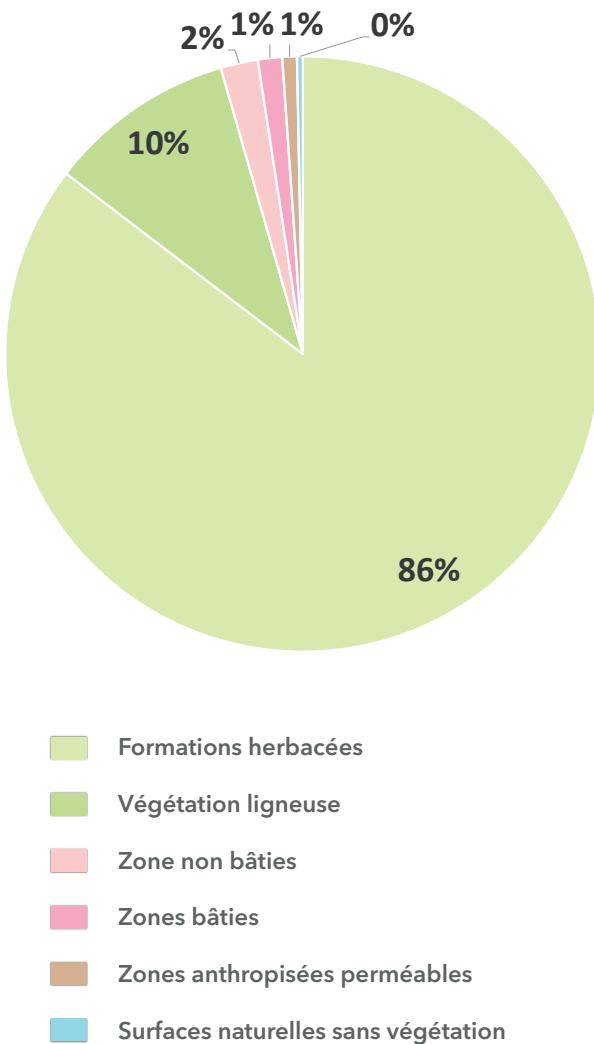
## Couverture du sol

(Source : OCSGE - Traitements Aucame)

### Occupation du sol : couverture en 2023



### Répartition de la couverture du sol d'Isigny-Omaha Intercom

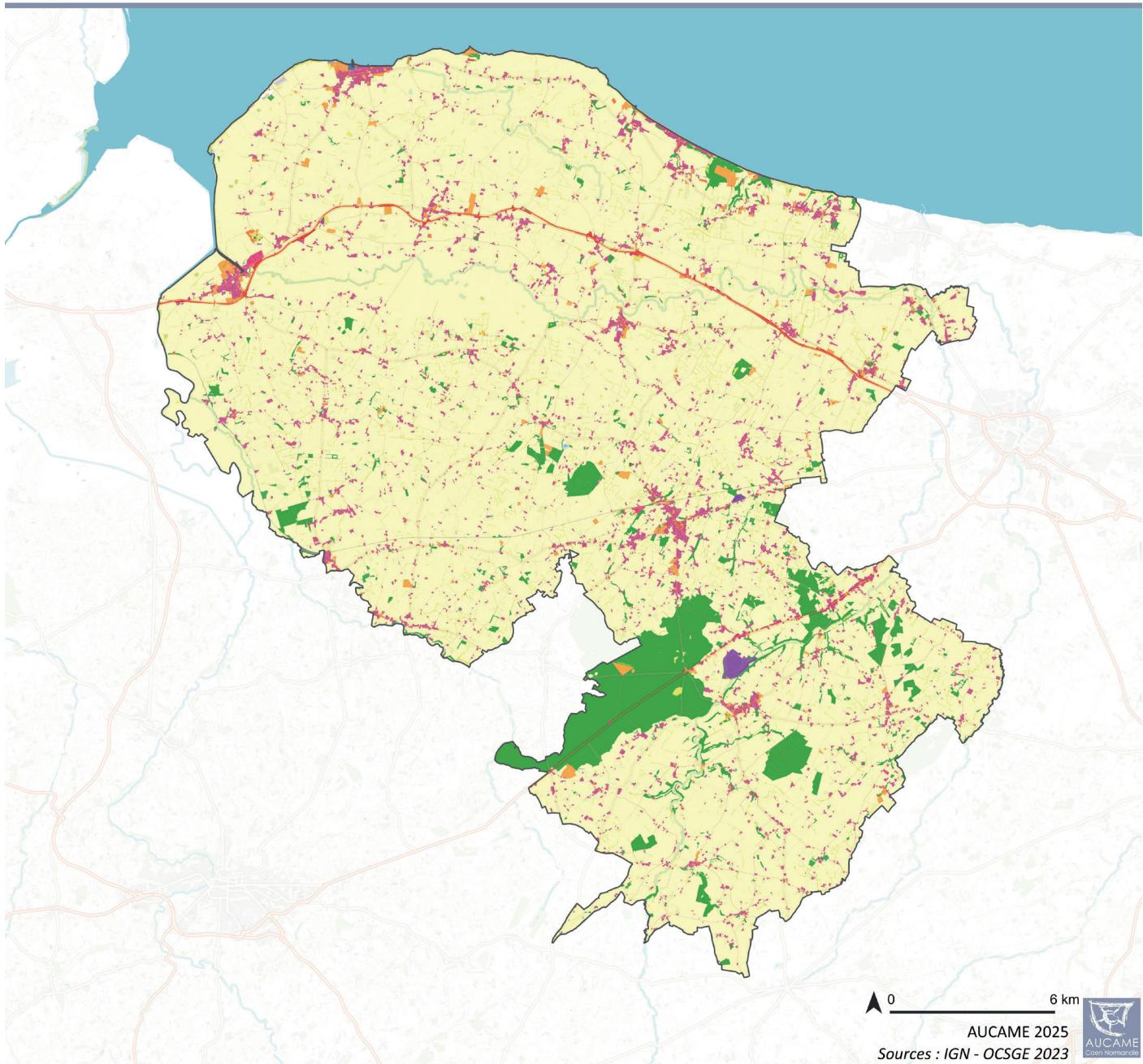


Isigny-Omaha Intercom se caractérise par une part marquée des formations herbacées (près de 86 %), ce qui traduit le poids de l'agriculture et notamment de l'élevage et des prairies dans ce secteur.

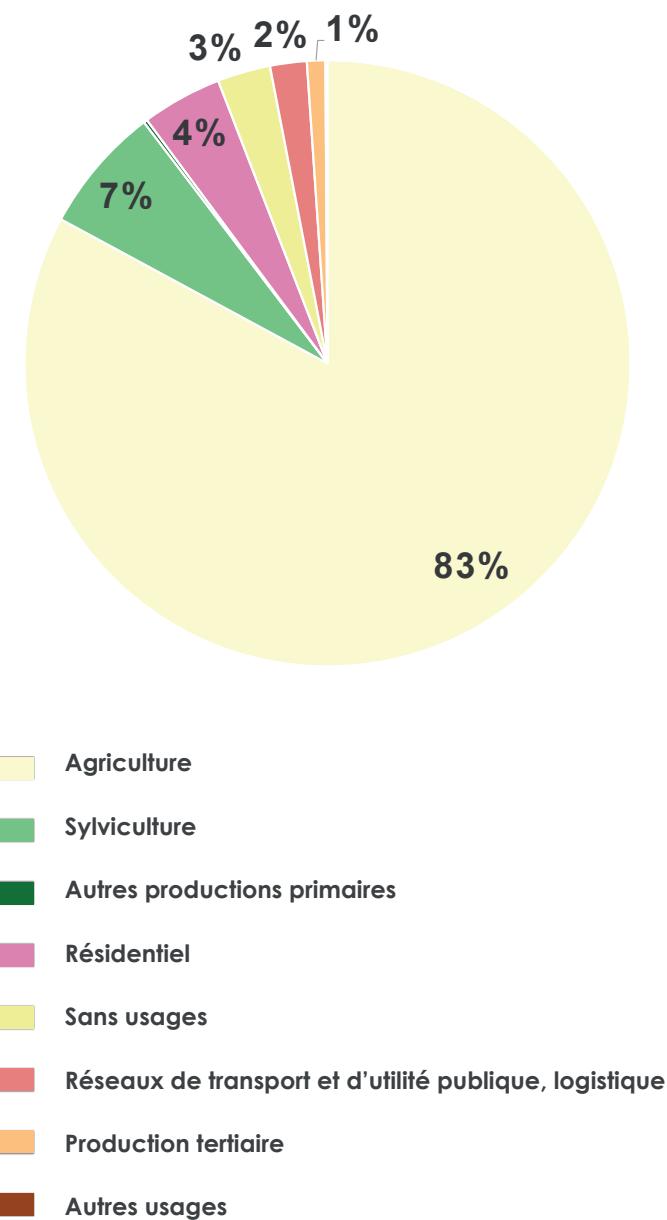
Les zones bâties sont très limitées (1,3 %), concentrées autour d'Isigny-sur-Mer, du Mollay-Littry et de quelques bourgs littoraux (Grandcamp-Maisy notamment) ou de l'arrière-pays et très diffuses sur le reste du territoire. La « végétation ligneuse », les arbres, atteint environ 10 % de la surface, ce qui témoigne d'une présence bocagère plus affirmée que dans les autres EPCI du SCoT mais aussi de l'importance de la forêt de Cerisy. Les zones anthropisées perméables et non bâties artificielles demeurent marginales.

La carte confirme cette ruralité dominante : un espace littoral et rétro-littoral où la matrice agricole et bocagère domine très largement, ponctué de quelques polarités urbaines discrètes.

## Occupation du sol : usage en 2023



### Répartition des usages du sol d'Isigny-Omaha Intercom



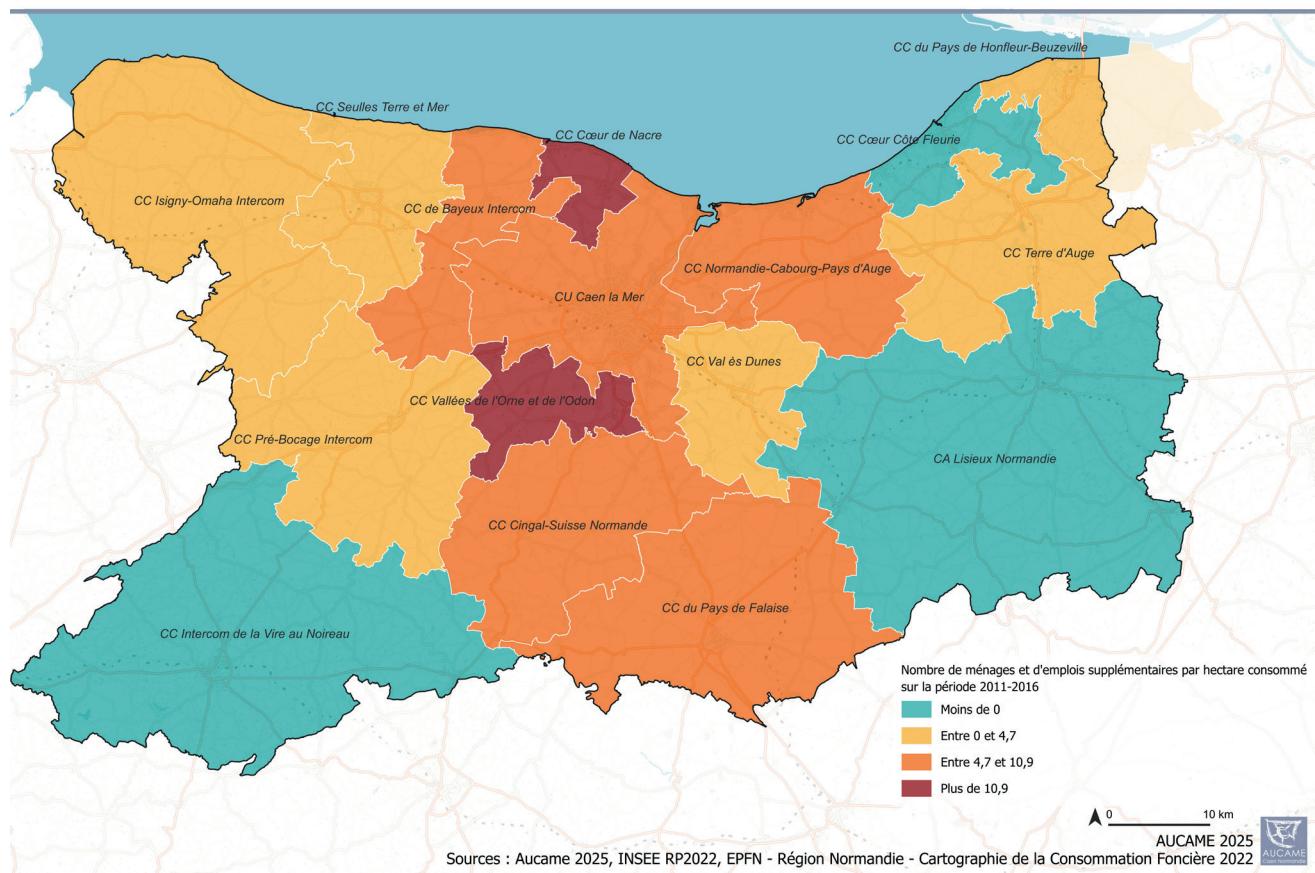
L'agriculture est l'usage prépondérant avec près de 83 % de la surface, confirmant la vocation agricole et d'élevage du territoire.

La sylviculture représente environ 7 % du total, usages plus présents que dans les autres intercommunalités voisines. Moins de 10 % du territoire sont utilisés pour des activités autres qu'agricoles ou « naturelles » (« sans usages » selon l'OCS GE). Les usages résidentiels ne pèsent que 4 % de la surface, signe d'une urbanisation diffuse et limitée. L'activité économique reste ponctuelle, concentrée autour d'Isigny. La carte illustre ainsi un territoire où les activités agricoles structurent la quasi-totalité de l'espace, avec une urbanisation faible et morcelée. Isigny-Omaha Intercom apparaît donc comme l'EPCI le plus rural et agricole du SCoT.

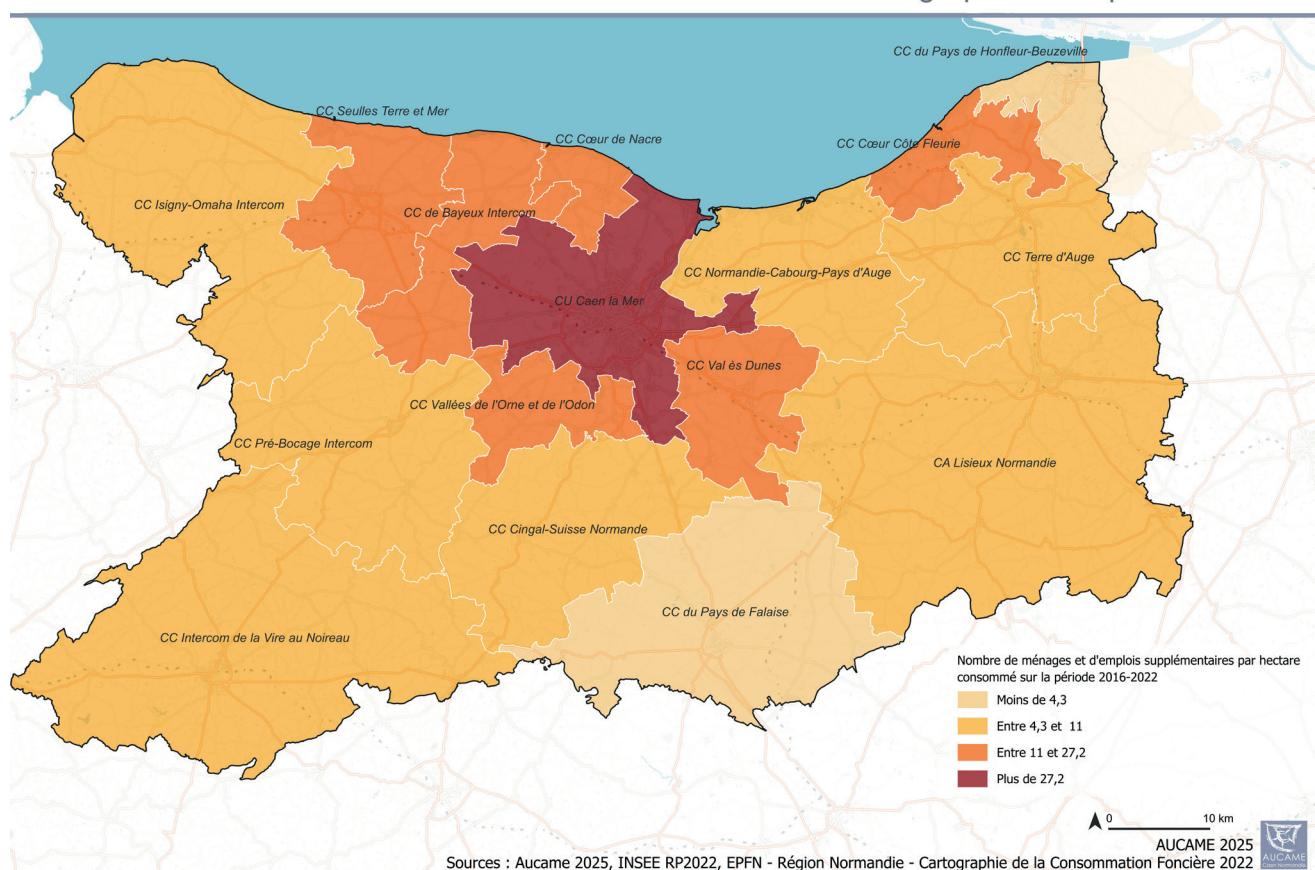
# Consommation d'espace

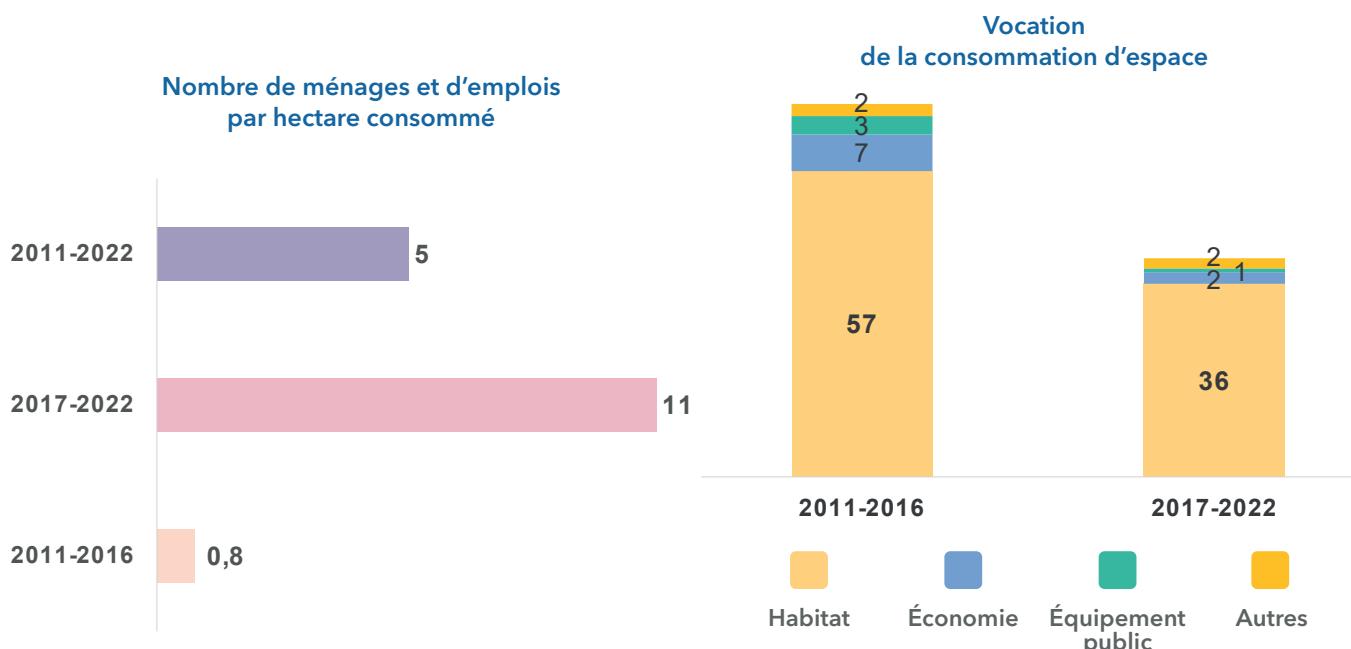
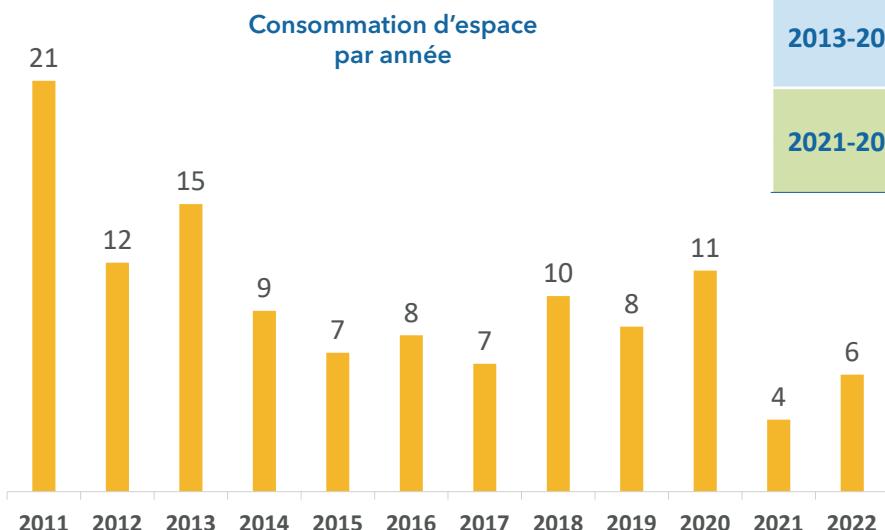
(Sources : CCF - EPFN et Région Normandie - INSEE RP 2022)

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



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





Isigny-Omaha Intercom présente une consommation foncière relativement contenue et marquée par un net ralentissement. Sur la période 2011-2016, un peu plus de **11 ha ont été mobilisés chaque année**, tandis que la période 2017-2022 voit ce rythme tomber autour de **6 ha annuels**. Ce volume le situe dans la moyenne basse du Bessin, bien en deçà de Bayeux Intercom ou de Seulles Terre et Mer, confirmant un profil plus modéré.

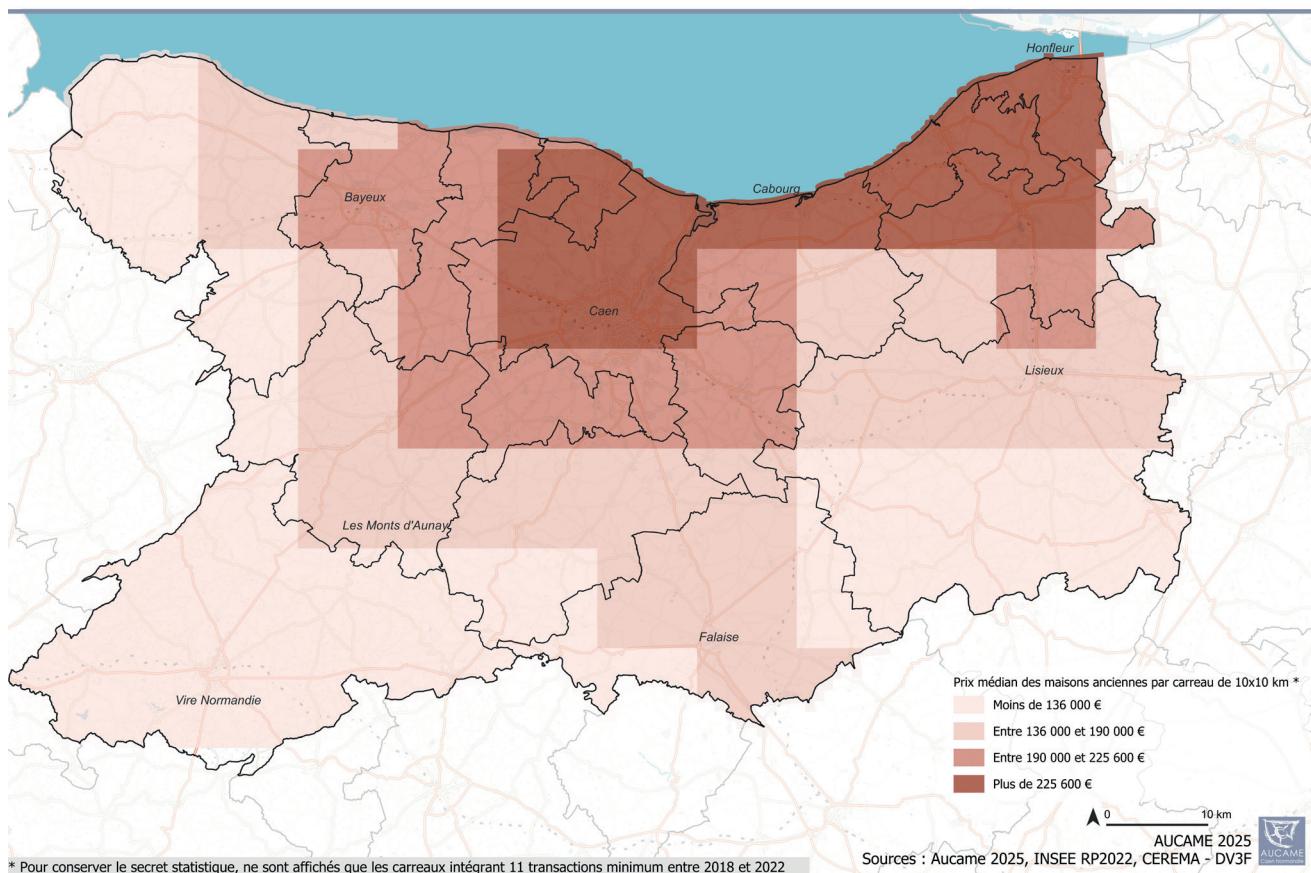
L'essentiel de la consommation se fait pour de l'habitat. La structure de cette consommation se distingue par une place significative accordée aux activités. **Près de 6,9 ha ont été consacrés à l'économie entre 2011 et 2016**, puis encore **2,2 ha sur la période récente**, ce qui conforte le rôle d'Isigny-Omaha Intercom comme pôle productif local. Les équipements publics mobilisent également quelques hectares (3,4 ha puis 0,7 ha), témoignant d'investissements dans les infrastructures collectives. Cette orientation diversifiée contraste avec Seulles Terre et Mer, plus exclusivement résidentiel, et rapproche Isigny-Omaha Intercom d'un profil mixte, même si les volumes restent modestes.

Du point de vue de l'efficacité, la trajectoire apparaît singulière. Entre 2011 et 2016, chaque hectare consommé ne générait **qu'un ménage ou emploi en moyenne**, un niveau particulièrement faible. La période récente traduit toutefois une amélioration importante, avec **près de 11 ménages/emplois par hectare**, soit un ratio comparable à celui observé dans les périphéries résidentielles du SCoT Caen-Métropole. La moyenne décennale reste modeste (5,3), mais le redressement récent témoigne d'une meilleure valorisation du foncier consommé.

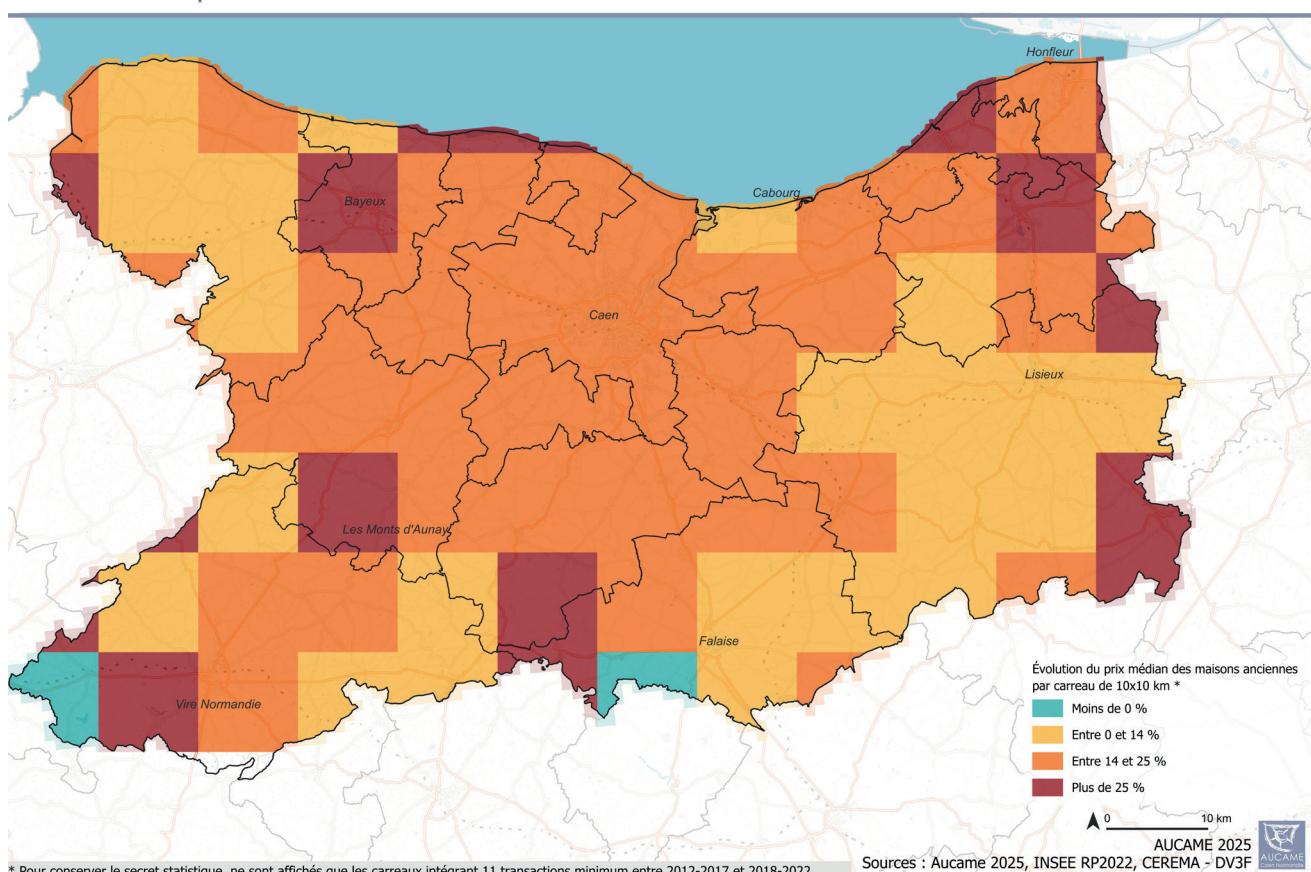
# Marché des maisons

(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



Isigny-Omaha Intercom	Nombre de ventes / an	Évolution		Prix médian	Évolution	
		En nombre	En %		En €	En %
2012-2017	244	196	80 %	120 000 €	17 990 €	15 %
2018-2022	440			137 990 €		

SCOT DU BESSIN		% nombre de ventes de l'EPCI dans l'ensemble des ventes du SCoT
Évolution 2012-2017/ 2018-2022		
Nombre de transactions en %	Prix médian en %	
65 %	17 %	
		2012-2017 39 %
		2018-2022 43 %



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, le marché des maisons à Isigny-Omaha Intercom connaît une progression très importante. Le nombre annuel moyen de transactions passe de **244 à 440 ventes**, soit une hausse de + 80 %, la plus élevée du SCoT Bessin. Cette forte dynamique traduit l'émergence d'un marché et une augmentation de la part des ventes de cet EPCI dans l'ensemble des ventes du SCoT.

Sur le plan des prix, l'évolution est plus mesurée : le prix médian progresse de **120 000 € à 138 000 €**, soit + 15 %. Les hausses sont comparables sur les segments bas (+ 10 % pour le premier quartile et supérieurs (+16 % pour le troisième quartile). Ces progressions, bien que notables, restent en retrait par rapport à Bayeux Intercom ou Seulles Terre et Mer, traduisant une certaine accessibilité qui distingue ce territoire.

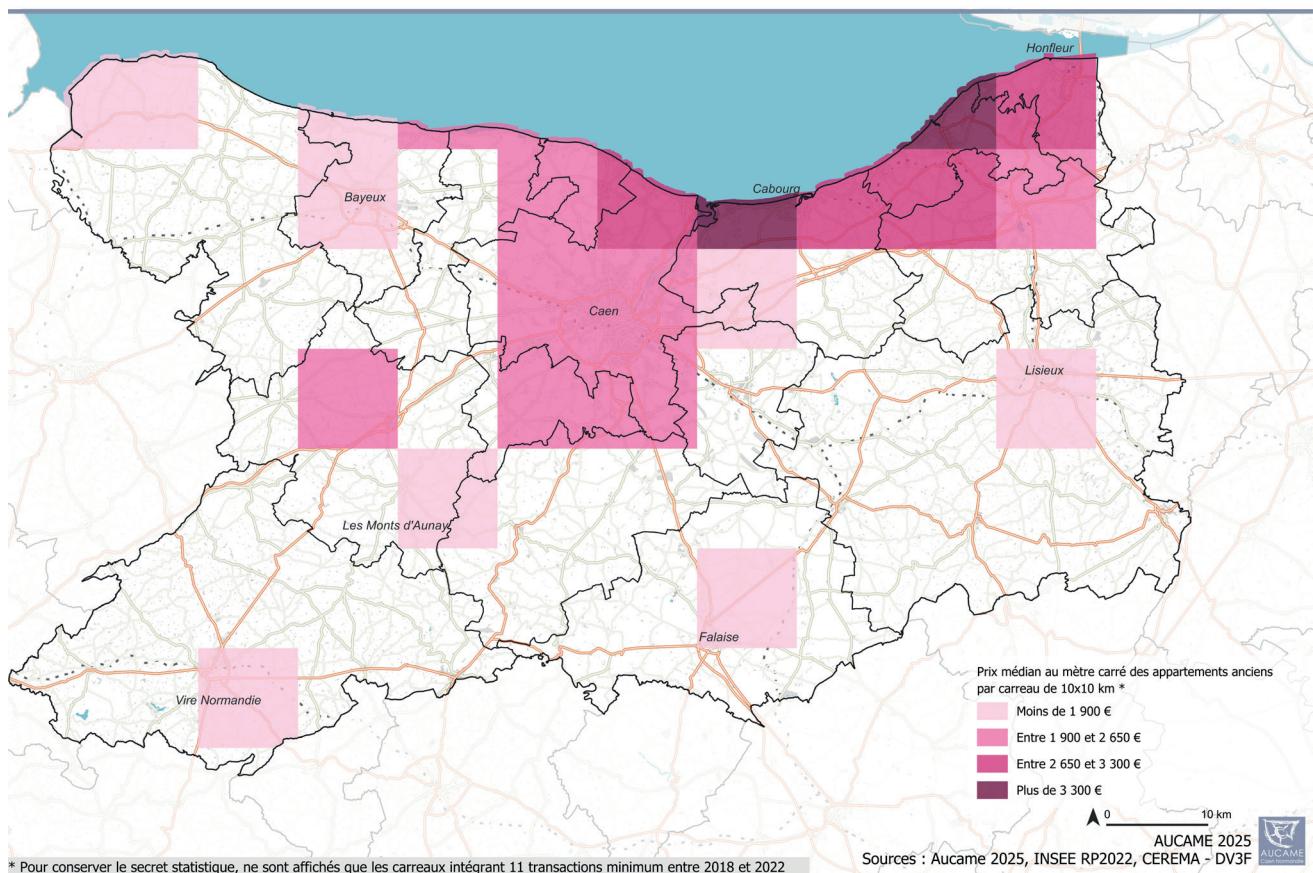
En volume comme en prix, le marché d'Isigny-Omaha Intercom se caractérise donc par un profil spécifique : **forte intensité transactionnelle mais prix accessibles**.

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

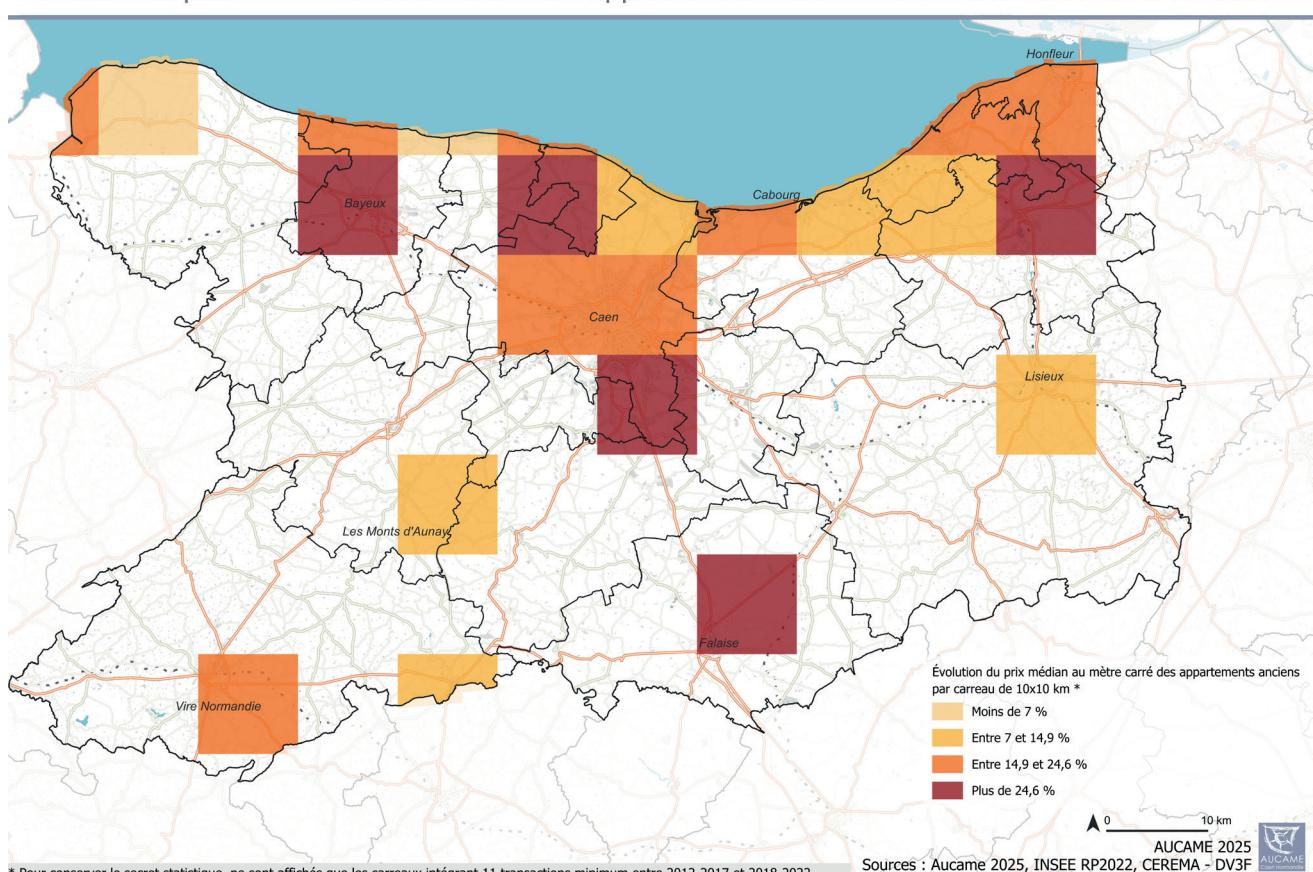
# Marché des appartements

(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



Isigny-Omaha Intercom	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	18	+ 17	+ 48 %	1 533 €	61 000 €	+ 196 €	+ 11 %	+ 14 000 € + 23 %
	2018-2022	35			1 729 €	75 000 €			

## SCOT DU BESSIN

### Évolution 2012-2017 / 2018-2022

Nombre de transactions en %	Prix médian au m <sup>2</sup> en %	Prix médian en %
75 %	25 %	23 %

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

2012-2017	19 %
2018-2022	21 %

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

#### Quartile 3 -

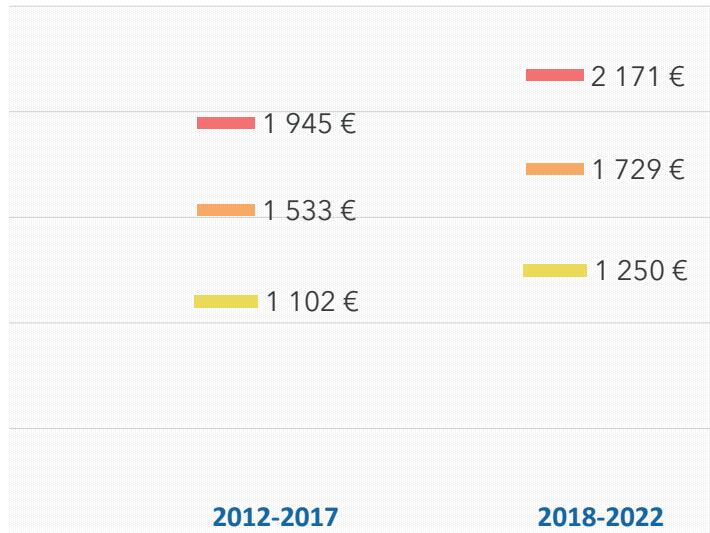
Prix au-dessus duquel se situent 25 % des prix les plus élevés

#### 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



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, le marché des appartements à Isigny-Omaha Intercom reste modeste en volumes mais connaît une nette progression. Le nombre moyen annuel de ventes passe de **18 à 35**, soit une hausse de **+ 92 %**. Ce dynamisme, à partir d'une base réduite, traduit un élargissement de l'activité, mais le marché demeure bien plus restreint que celui de Bayeux Intercom ou, a fortiori, de Caen la mer.

Sur les prix, les évolutions sont contrastées :

- **au m<sup>2</sup>**, la hausse est significative : le prix médian progresse de **1 530 €/m<sup>2</sup> à 1 730 €/m<sup>2</sup>**, soit **+ 13 %**. Le quartile inférieur passe de **1 100 à 1 250 €/m<sup>2</sup>** (+ 13 %), tandis que le quartile supérieur évolue de **1 945 à 2 170 €/m<sup>2</sup>** (+ 12 %).
- **en prix total**, l'évolution est plus marquée : le prix médian passe de **61 000 € à 75 000 €** (+ 23 %), avec une hausse encore plus forte sur les biens les plus abordables (de **42 000 € à 58 500 €**, soit + 39 %).

Ce décalage entre évolution au m<sup>2</sup> et évolution en prix total s'explique probablement par une augmentation de la surface moyenne des biens vendus : si le prix au m<sup>2</sup> progresse modérément, la valeur des logements s'élève davantage, ce qui traduirait une montée en gamme des appartements échangés ou des achats d'appartements plus grands.

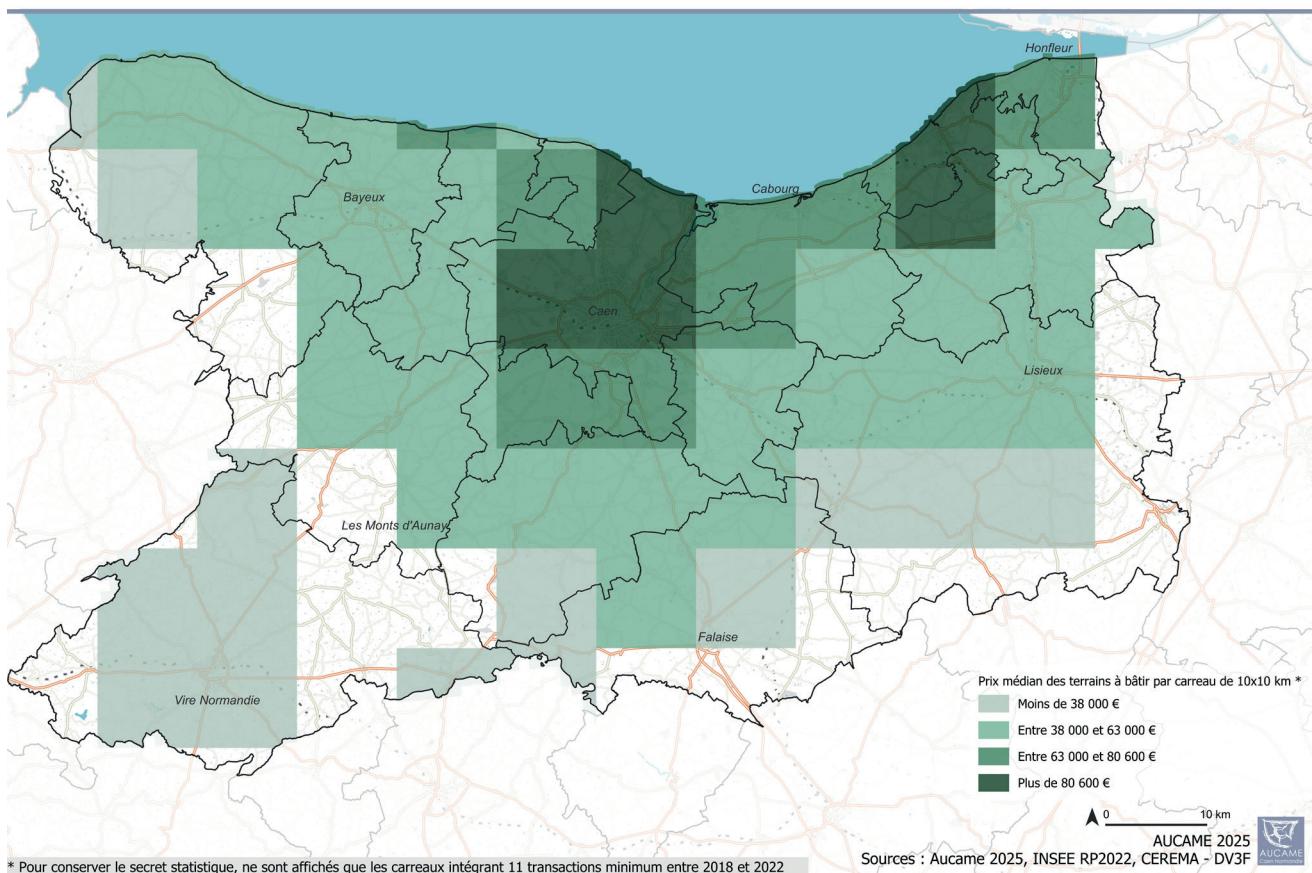
Ce profil contraste avec Bayeux Intercom, où la hausse au m<sup>2</sup> est plus forte mais les prix globaux progressent dans les mêmes proportions, traduisant une offre plus homogène.

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

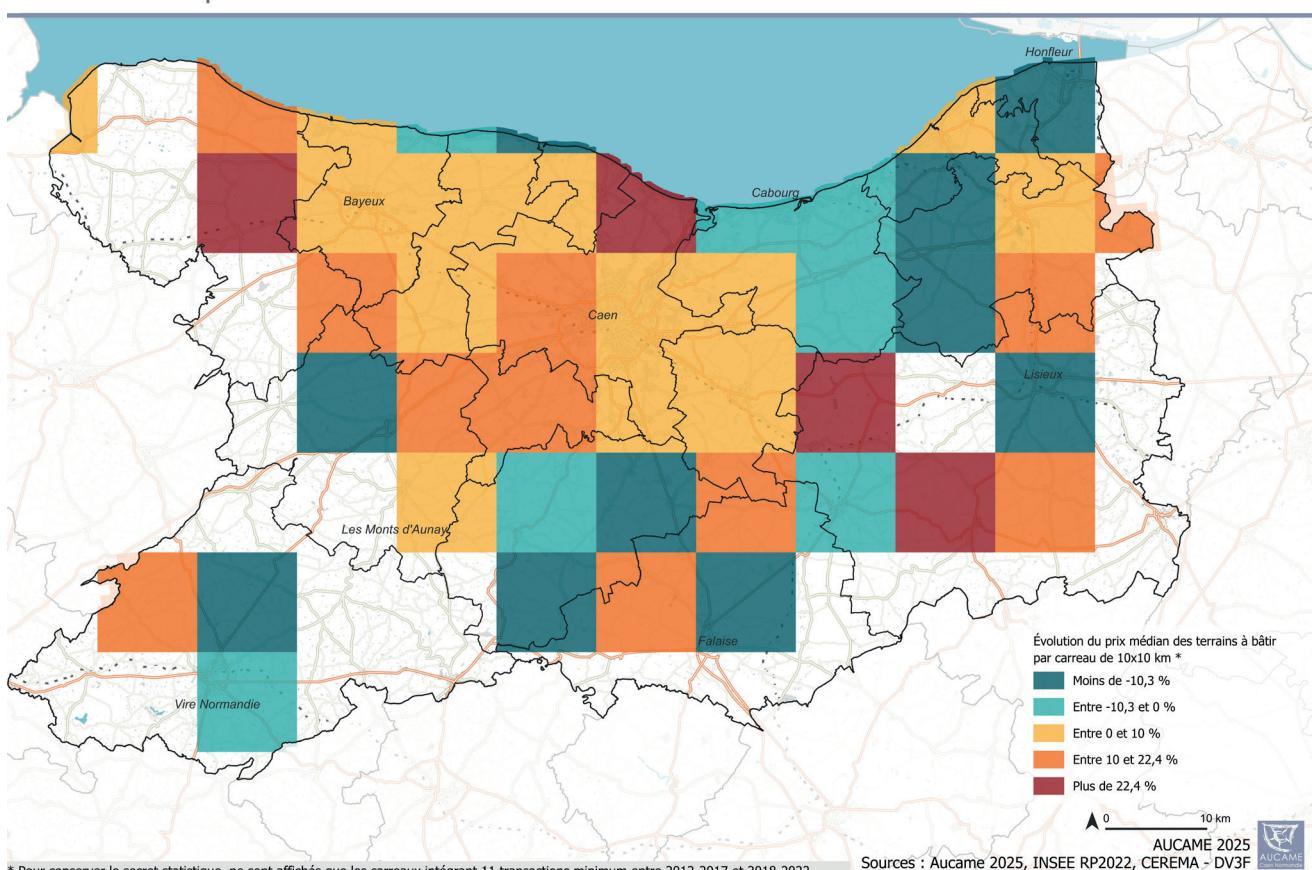
# Marché des terrains à bâtir

(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



Isigny-Omaha Intercom	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	26	+ 25	+ 98 %	31 €	35 000 €	+ 21 €	+ 69 %	+ 7 000 €	+ 20 %
2018-2022	51			52 €	42 000 €				

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	17 %
2018-2022	28 %

### 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



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, Isigny-Omaha Intercom voit son marché des terrains à bâtir progresser nettement. Le nombre annuel moyen de transactions passe de **26 à 51 ventes**, soit une hausse de **+ 98 %**. Ce rythme de croissance est l'un des plus soutenus du SCoT Bessin, plus marqué que celui de Bayeux Intercom, où les volumes restent stables, et que celui de Seulles Terre et Mer, où les ventes demeurent modestes.

Du côté des prix, l'évolution est contrastée :

- **en valeur totale**, la hausse reste mesurée : le prix médian passe de **35 000 € à 42 000 € (+ 20 %)**. Les hausses sont limitées pour les biens les plus abordables (+ 7 % pour le quartile inférieur) et pour les mieux valorisés (+ 9 % pour le quartile supérieur).
- **au m<sup>2</sup>**, en revanche, la progression est beaucoup plus forte : le prix médian passe de **31 €/m<sup>2</sup> à 52 €/m<sup>2</sup> (+ 69 %)**. L'évolution concerne l'ensemble des segments, avec une hausse de près de + 80 % pour les terrains les moins chers et proche de + 90 % pour les plus valorisés.

La différence entre prix global et prix au m<sup>2</sup> traduit une évolution de la typologie des biens : les terrains vendus sont en moyenne plus petits qu'auparavant. Cela limite la progression du prix total, mais renforce la pression sur le foncier exprimé au m<sup>2</sup>.



Agence d'urbanisme de Caen Normandie Métropole

21 rue de la Miséricorde - 14000 CAEN  
02 31 86 94 00 / [contact@aucame.fr](mailto:contact@aucame.fr)

[www.aucame.fr](http://www.aucame.fr)

Réalisation & mise en page : Aucame

Contact : [ludivine.collette@aucame.fr](mailto:ludivine.collette@aucame.fr)

Directeur de publication : Patrice DUNY