



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 :



AUCAME
Caen Normandie

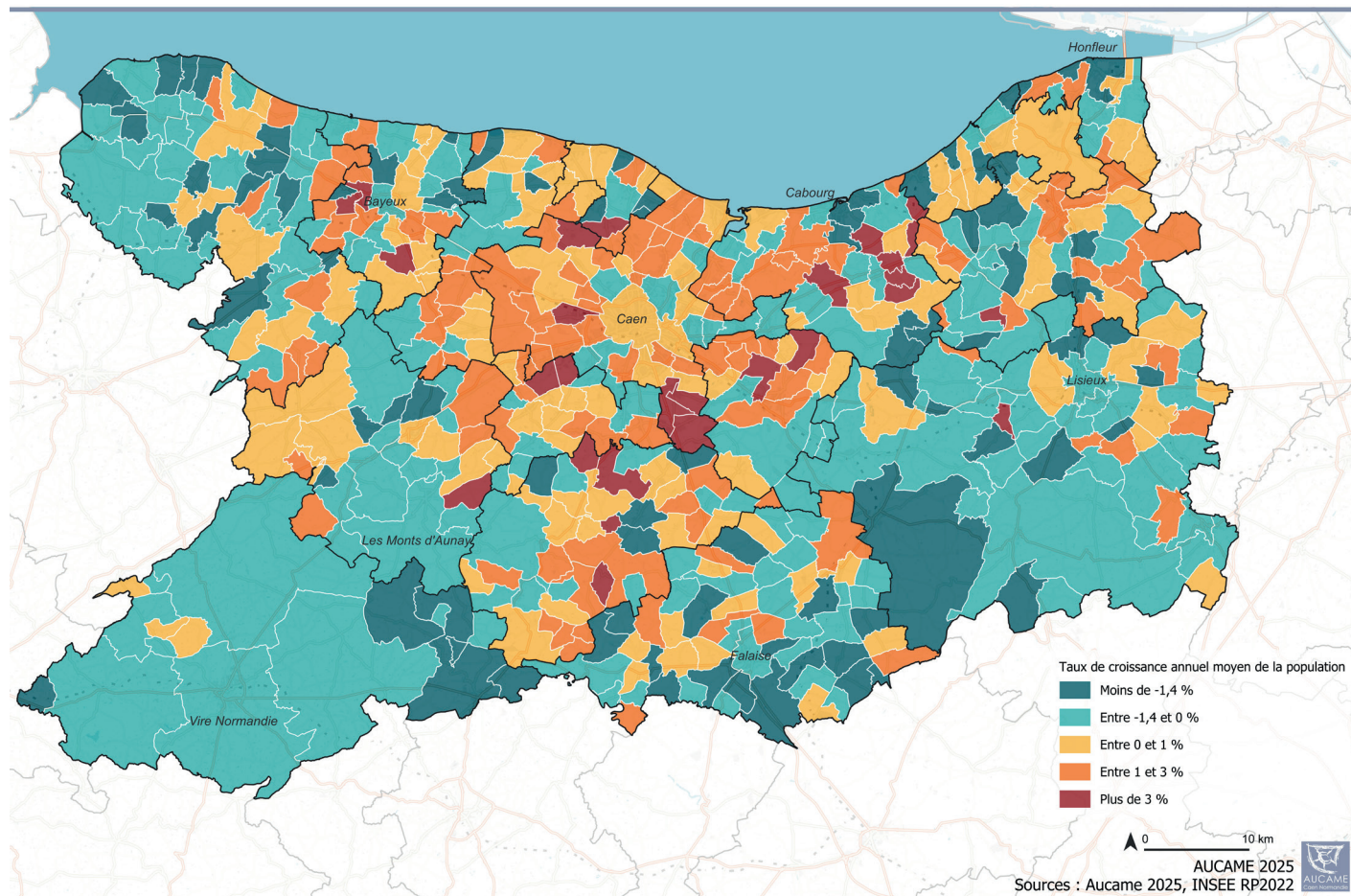
Ils sont consultables et téléchargeables sur le [site de l'Aucame](https://www.aucame.fr).

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

		SCoT Caen-Métropole	Calvados
	Nombre habitants 2022	371 916	704 605
	Nombre habitants 2016	356 316	693 679
	Taux croissance annuel moyen 2016-2022	0,72	0,26
	Taux croissance annuel moyen 2011-2016	0,55	0,3
	Indice jeunesse 2022	0,9	0,8
	Indice jeunesse 2016	1,0	0,9
	Taille moyenne des ménages 2022	2,0	2,1
	Taille moyenne des ménages 2016	2,1	2
	Solde migratoire 2016-2022	3 159	13 321
	Solde migratoire 2011-2016	6 388	2 483
	Solde naturel 2016-2022	12 441	- 2 395
	Solde naturel 2011-2016	3 212	6 487
	Nombre emplois 2022	172 413	291 506
	Nombre emplois 2016	159 823	275 307
	Revenu médian 2021	—	22 840 €
	Revenu médian 2016	—	x
	Taux de pauvreté 2021	—	12,5
	Taux de pauvreté 2016	—	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



Le **SCoT Caen-Métropole** regroupe près de **371 900 habitants en 2022**, témoignant d'une **croissance soutenue depuis 2016** (+ 0,7 % par an en moyenne). Cette dynamique est largement portée par **Caen la mer**, qui gagne près de **12 000 habitants** (+ 0,7 %), tandis que les intercommunalités plus périurbaines affichent des trajectoires plus contrastées. Sur la période, la croissance du SCoT (+ 15 600 habitants) est supérieure à celle de l'ensemble du département (+ 11 000) qui perd des habitants ailleurs.

Valès dunes se distingue par une **croissance soutenue** (+ 1,0 %), tout comme **Vallées de l'Orne et de l'Odon** (+ 0,9 %), alors que **Cingal-Suisse Normande** (+ 0,6 %) et surtout **Cœur de Nacre** (+ 0,2 %) connaissent des rythmes plus modérés.

Le **vieillesse démographique** constitue une tendance commune à l'ensemble du territoire. **L'indice de jeunesse** recule partout, atteignant **0,9** pour l'ensemble du SCoT. **Cœur de Nacre** présente l'indice le plus faible (0,5), tandis que **Valès dunes** et **Vallées de l'Orne et de l'Odon** conservent un profil plus familial, avec des indices **supérieurs à 1**, traduisant la présence d'une population plus jeune.

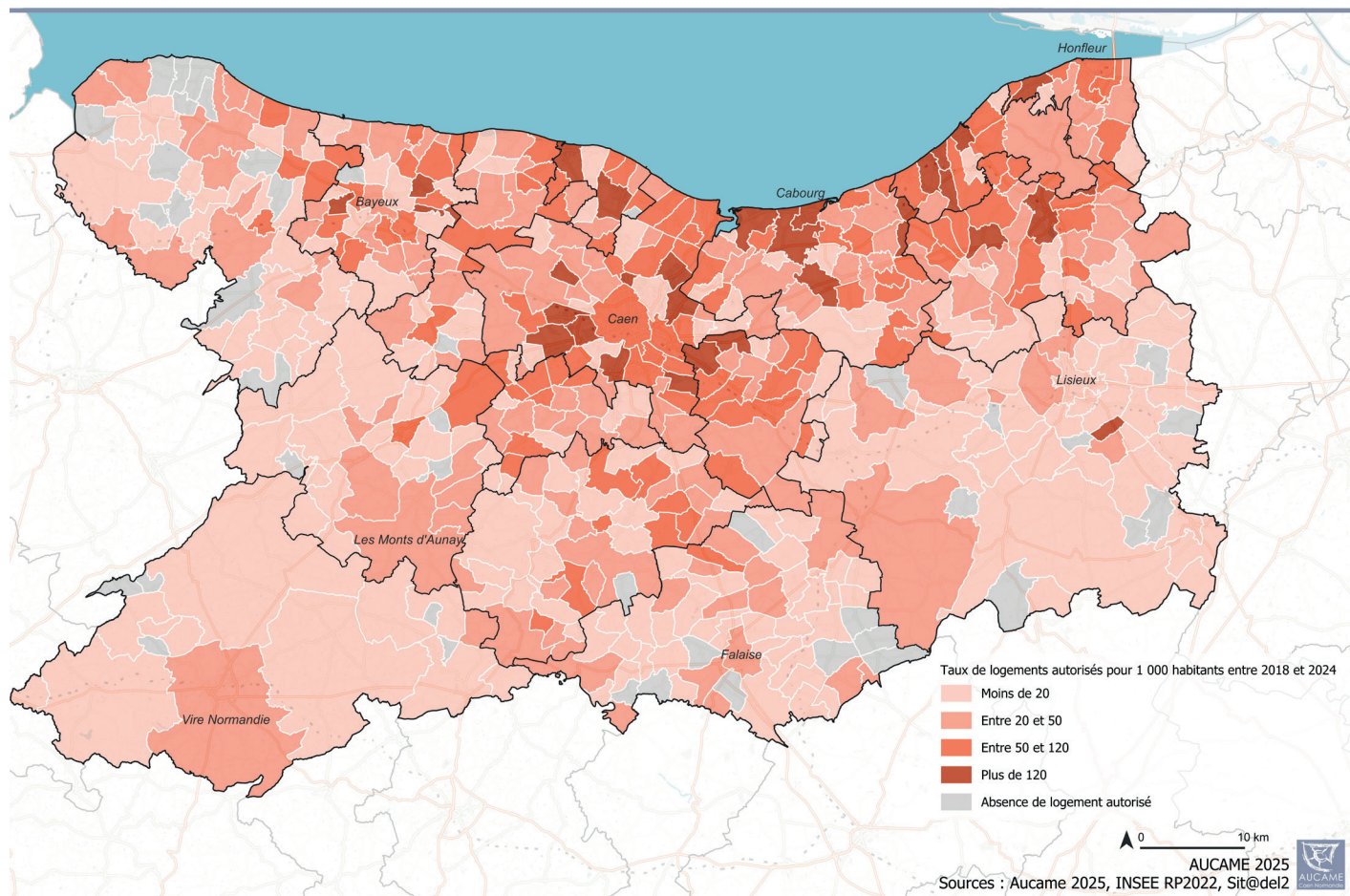
La **taille moyenne des ménages** illustre ces différences : elle chute à **1,95** à **Caen la mer**, mais demeure plus élevée (**2,31**) dans les deux intercommunalités périurbaines les plus attractives.

L'analyse des **dynamiques naturelles et migratoires** met en évidence deux modèles : **Caen la mer, Valès dunes et Vallées de l'Orne et de l'Odon** bénéficient d'un double moteur, avec des **soldes naturel et migratoire positifs**, tandis que **Cœur de Nacre** présente un **solde migratoire positif et un solde naturel positif mais faible** et **Cingal-Suisse Normande** voient leur **déficit naturel compensé** par l'arrivée de nouveaux habitants.

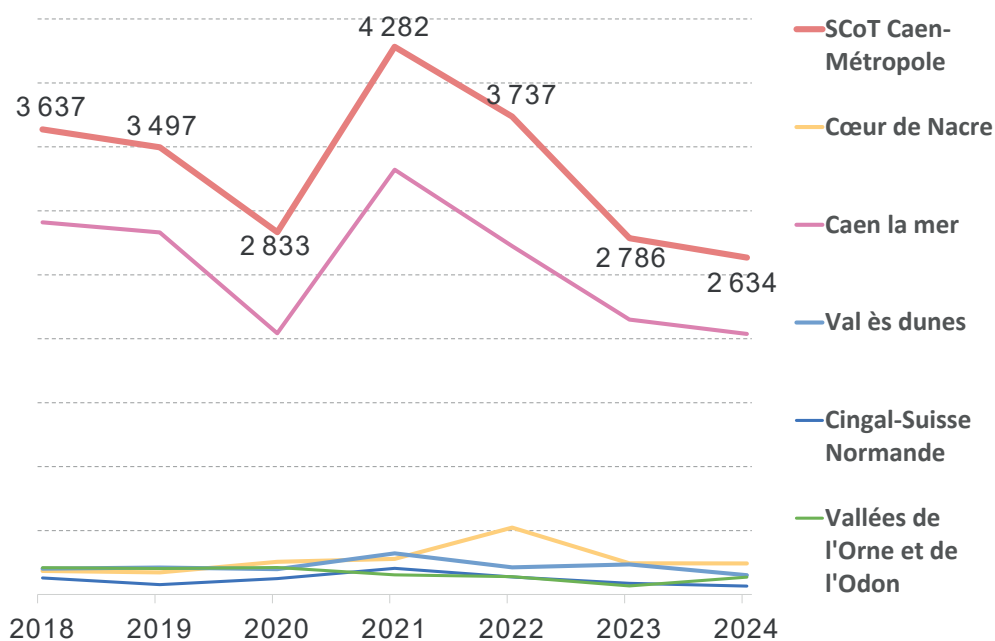
Sur le plan économique, le SCoT totalise environ **172 413 emplois en 2022**, soit une **hausse de + 7 %** par rapport à 2016. La **Communauté urbaine** concentre l'essentiel de cette dynamique (+ 9 %), mais certains territoires périurbains émergent comme **relais de croissance**, notamment **Valès dunes** (+ 7 %, sur des volumes toutefois plus modestes). D'autres, en revanche, progressent plus lentement, à l'image de **Cœur de Nacre** (+ 2,6 %) ou reculent légèrement, comme **Cingal-Suisse Normande** (- 0,5 %).

En matière de **conditions de vie**, les **revenus médians** progressent dans tous les EPCI, atteignant **23 000 € à Caen la mer**, **25 800 € à Cœur de Nacre**, **24 500 € à Valès dunes** et **25 000 € à Vallées de l'Orne et de l'Odon**. Le taux de pauvreté recule dans les territoires périurbains (7-8 %), mais demeure élevé au cœur de la métropole (**14,6 %**), traduisant une **forte polarisation sociale** entre la centralité urbaine et une périphérie résidentielle plus aisée et plus homogène.

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

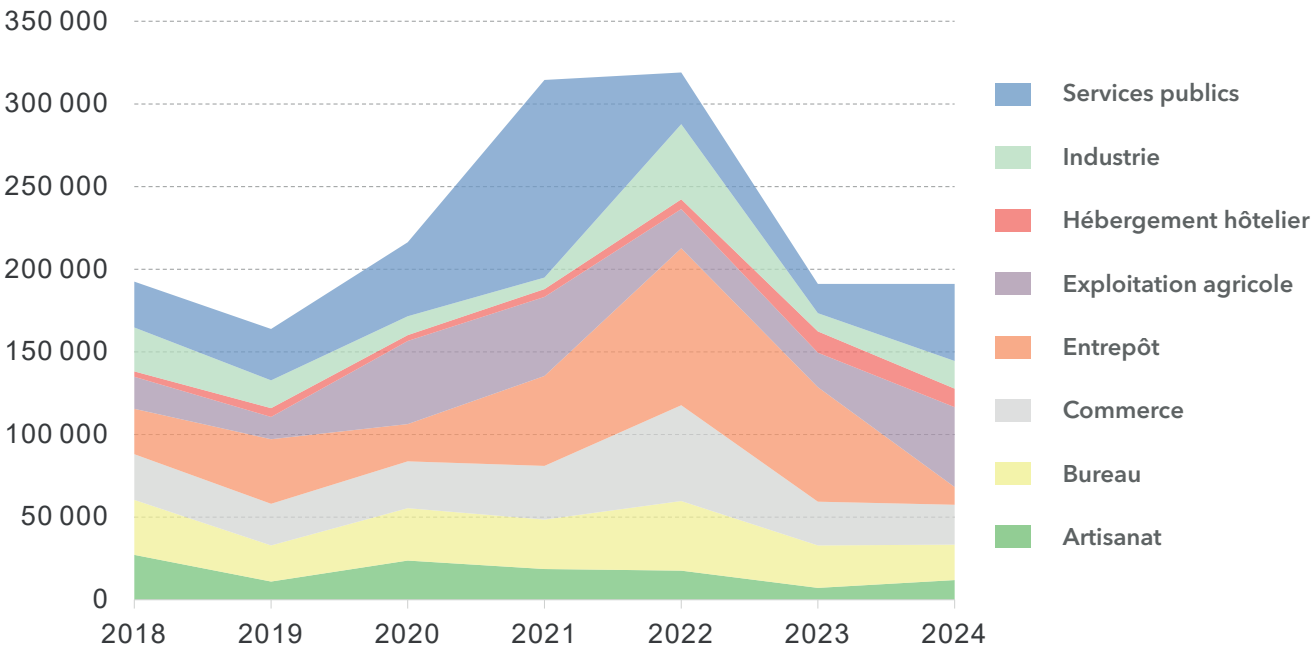


Nombre de logements autorisés par année



	Val ès dunes	Cingal-Suisse Normande	Vallées de l'Orne et de l'Odon	Cœur de Nacre	Caen la mer	SCoT Caen-Métropole
Nombre de résidences principales - 2022	8 125	9 436	10 229	11 581	137 743	177 114
Part du logement locatif social - 2024	15 %	6 %	7 %	10 %	26 %	22 %
Nombre de logements autorisés pour 1 000 habitants - 2018-2024	74	35	42	79	65	63

Surfaces de plancher autorisées en m²
locaux non résidentiels



Le **SCoT Caen-Métropole** rassemble un peu plus de **177 000 résidences principales en 2022**, soit le cœur du parc résidentiel du Calvados. Ce socle repose avant tout sur **Caen la mer**, qui concentre **près des deux tiers des résidences principales**, tandis que les intercommunalités périurbaines et rurales se partagent des volumes plus modestes : **Cœur de Nacre** autour de 11 600, **Vallées de l'Orne et de l'Odon** près de 11 000, **Cingal-Suisse Normande** 9 400 et **Val ès dunes** environ 8 125.

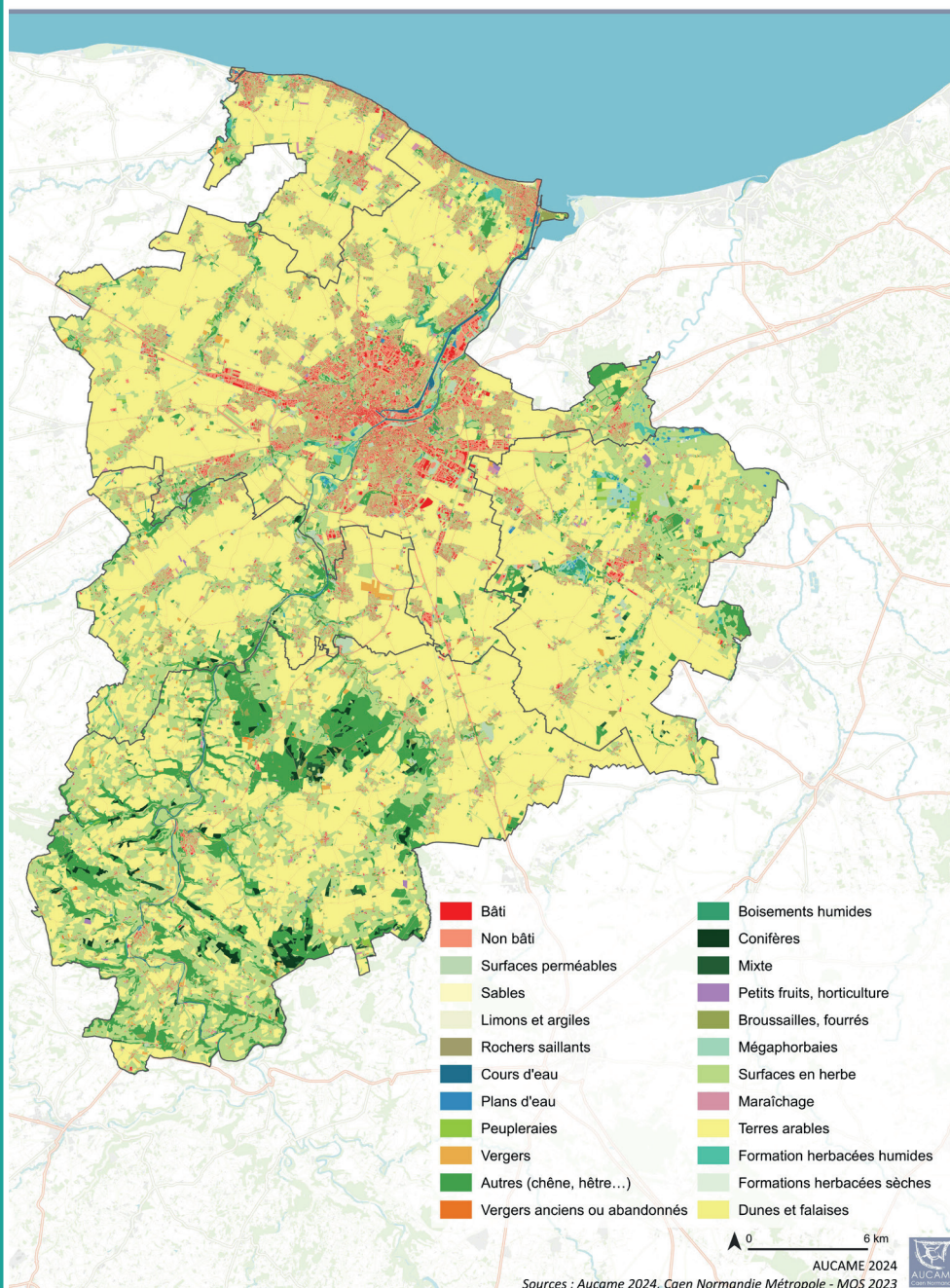
La répartition du logement social souligne un contraste marqué. **Caen la mer**, avec **plus de 25 % de logements sociaux**, porte l'essentiel de l'effort, loin devant Cœur de Nacre (10 %), Val ès dunes (10 %) ou les Vallées de l'Orne et de l'Odon (7 %). **Cingal-Suisse Normande**, avec seulement 6 %, a le niveau le plus bas.

Entre 2018 et 2024, environ **23 400 logements ont été autorisés** à l'échelle du SCoT, soit une intensité de **63 logements pour 1 000 habitants**. La Communauté urbaine caennaise domine largement la dynamique, avec plus de **18 000 logements autorisés (65 logements / 1 000 hab)**, confirmant son rôle moteur. **Val ès dunes** et **Cœur de Nacre** affichent également des rythmes élevés (79 et 74 logements pour 1 000 habitants), traduisant une attractivité résidentielle soutenue. À l'inverse, **Vallées de l'Orne et de l'Odon** (42) et le **Cingal-Suisse Normande** (35) apparaissent plus modérés, révélant une activité résidentielle réelle mais d'intensité moindre.

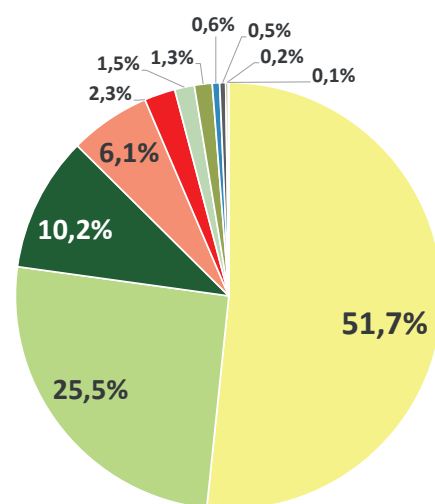
L'analyse des **surfaces de plancher autorisées** met en évidence la diversité fonctionnelle interne. Caen la mer concentre l'essentiel des mètres carrés tertiaires et commerciaux, en cohérence avec son statut de centralité économique. **Val ès dunes** et **Vallées de l'Orne et de l'Odon** se distinguent par un profil résidentiel complété par des services publics, quand **Cœur de Nacre** combine commerces et équipements de proximité. Enfin, **Cingal-Suisse Normande** conserve un profil plus équilibré, marqué par le poids de l'artisanat et des activités locales, sans spécialisation forte. À cela s'ajoute pour la plupart des EPCI l'importance des exploitations agricoles dans ces autorisations.

Couverture du sol (Source : Aucame, MOS 2012-2023)

Occupation du sol : couverture en 2023



Répartition de la couverture du sol du SCoT Caen-Métropole



en hectares :

Grandes cultures, céréales et autres terres arables	57 438
Surfaces en herbe	28 390
Formations arborées	11 383
Non bâti	6 826
Bâti	2 610
Surfaces perméables	1 662
Formations arbustives	1 498
Surfaces en eau	616
Autres formations herbacées	503
Maraîchage	209
Sols nus	57

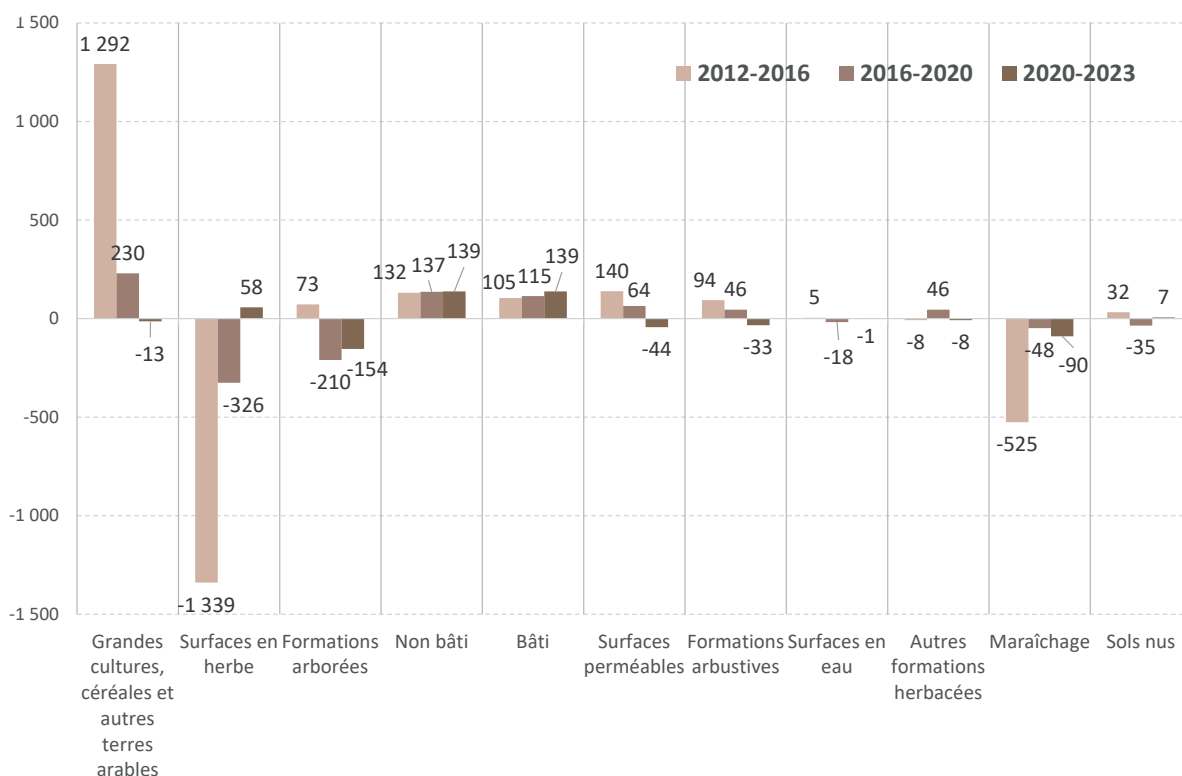
Total 111 192

Caen-Métropole présente un visage essentiellement agricole et forestier puisque plus de 80 % du sol est couvert par de la végétation. Les espaces agricoles sont dominants, pour un peu plus de la moitié de la culture (terres arables). Il s'agit principalement de la plaine agricole tout autour de l'agglomération caennaise.

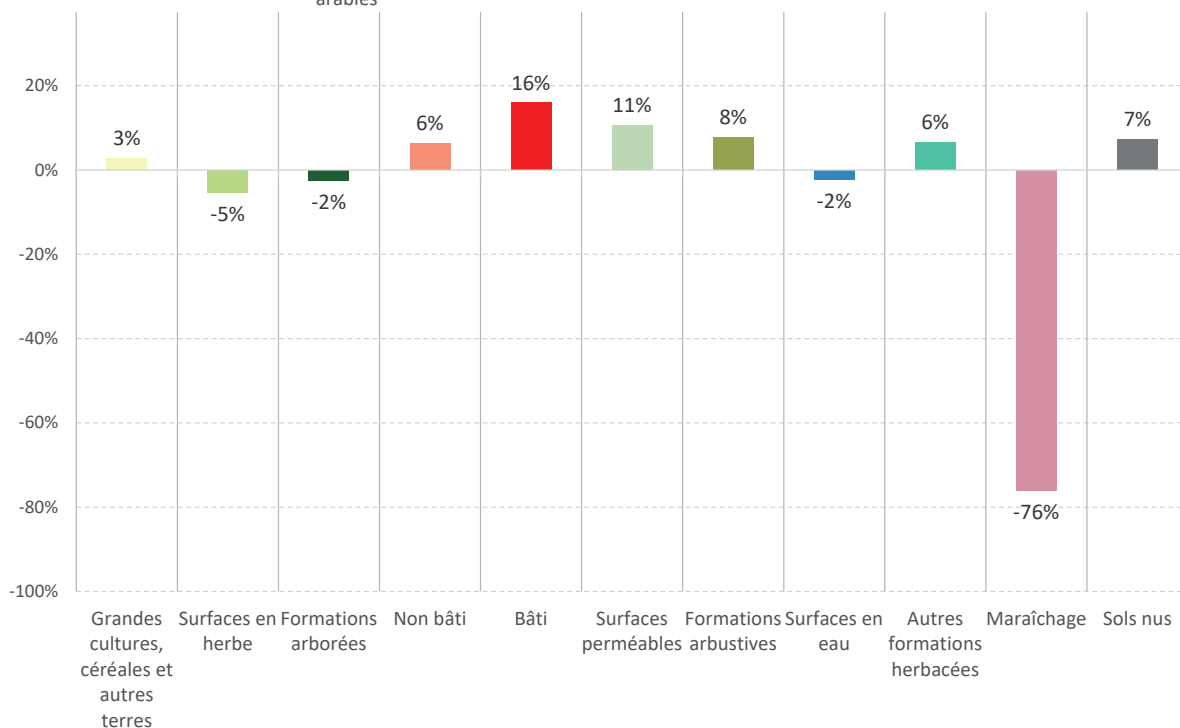
L'autre partie de ce couvert agricole est composée à **près de 40 % par des prairies** et d'autres formations herbacées, situées principalement au sud (portes de la Suisse Normande) et à l'est, dans les marais de la Dives. Le couvert forestier, minoritaire, se retrouve notamment au sud du territoire dans le Cingal et la Suisse Normande.

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

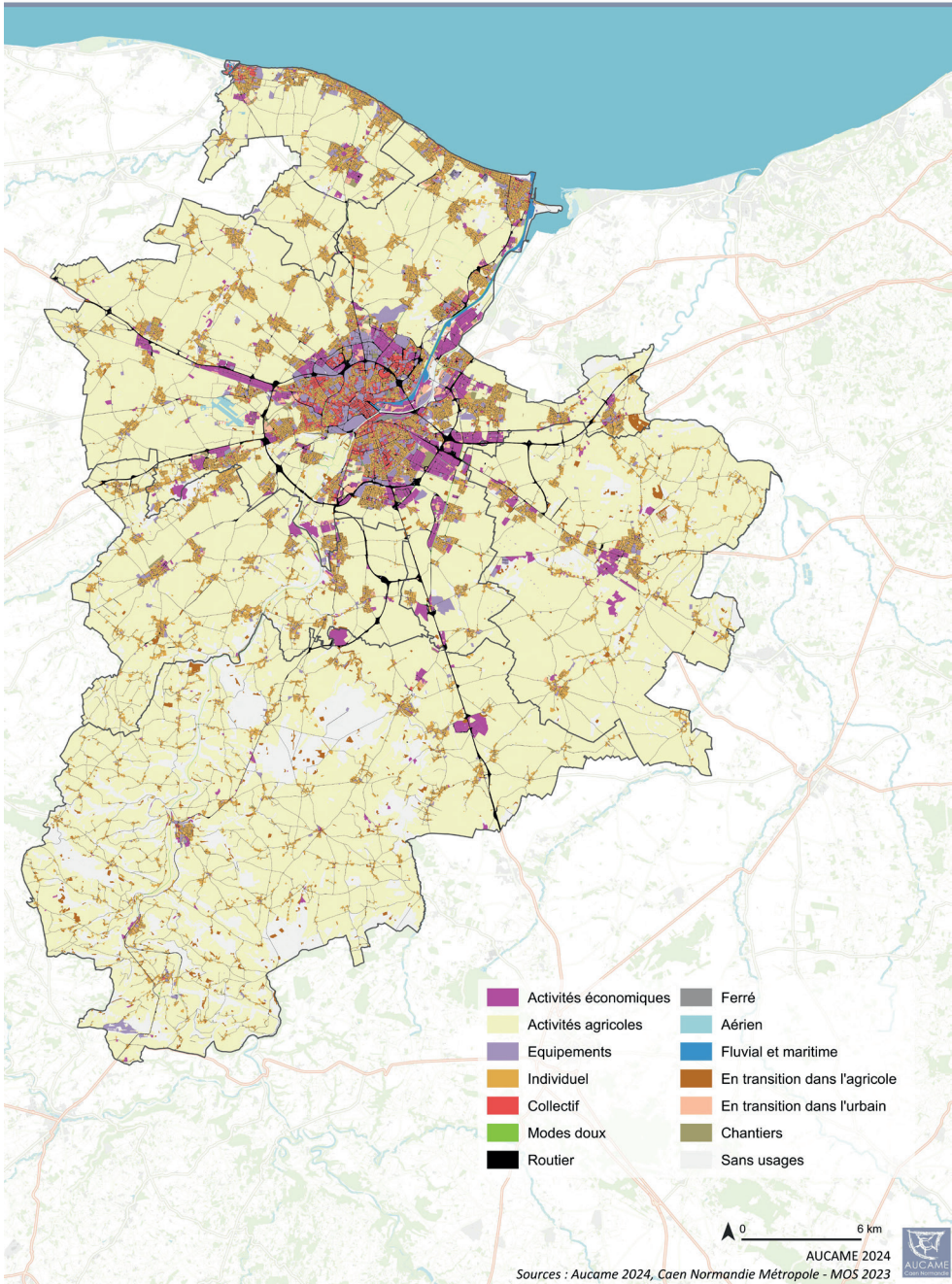


Entre 2012 et 2023, moins de 2 % de la surface de Caen-Métropole a changé de couverture.

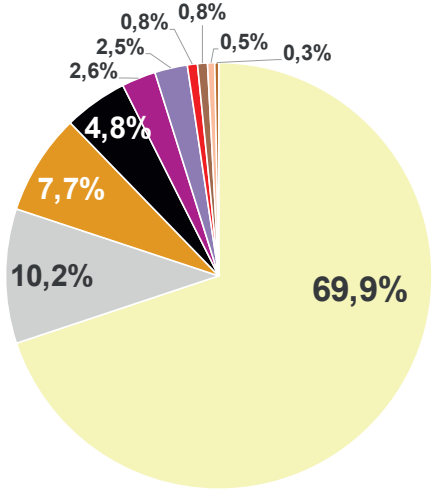
En volume, ce sont les **surfaces dites « naturelles »** qui ont le plus évolué. Ainsi, les **surfaces en herbe** ont diminué de 1 600 hectares (- 5 %), surtout durant la période 2012-2016. Elles continuent toutefois de représenter un peu plus de 25 % des couvertures de Caen-Métropole. Les **surfaces en maraîchage** ont également diminué, de plus de 660 hectares (- 75 %) entre 2012 et 2023. Dans le même temps, les surfaces dédiées aux **grandes cultures** ont augmenté de 1 500 hectares (+ 3 %).

Logiquement, les **surfaces dites « artificielles »** (au sens du MOS) ont **augmenté**. Les surfaces **bâties** ont ainsi progressé de plus de 350 hectares (+ 16 %), avec une évolution globalement linéaire, mais légèrement plus marquée sur la période 2020-2023. Corollaire de cette évolution, les surfaces **non bâties** (ex. : les routes) ont également augmenté, avec un gain de 400 hectares (+ 16 %).

Occupation du sol : usage en 2023



Répartition
des usages du sol du SCoT
Caen-Métropole



en hectares :

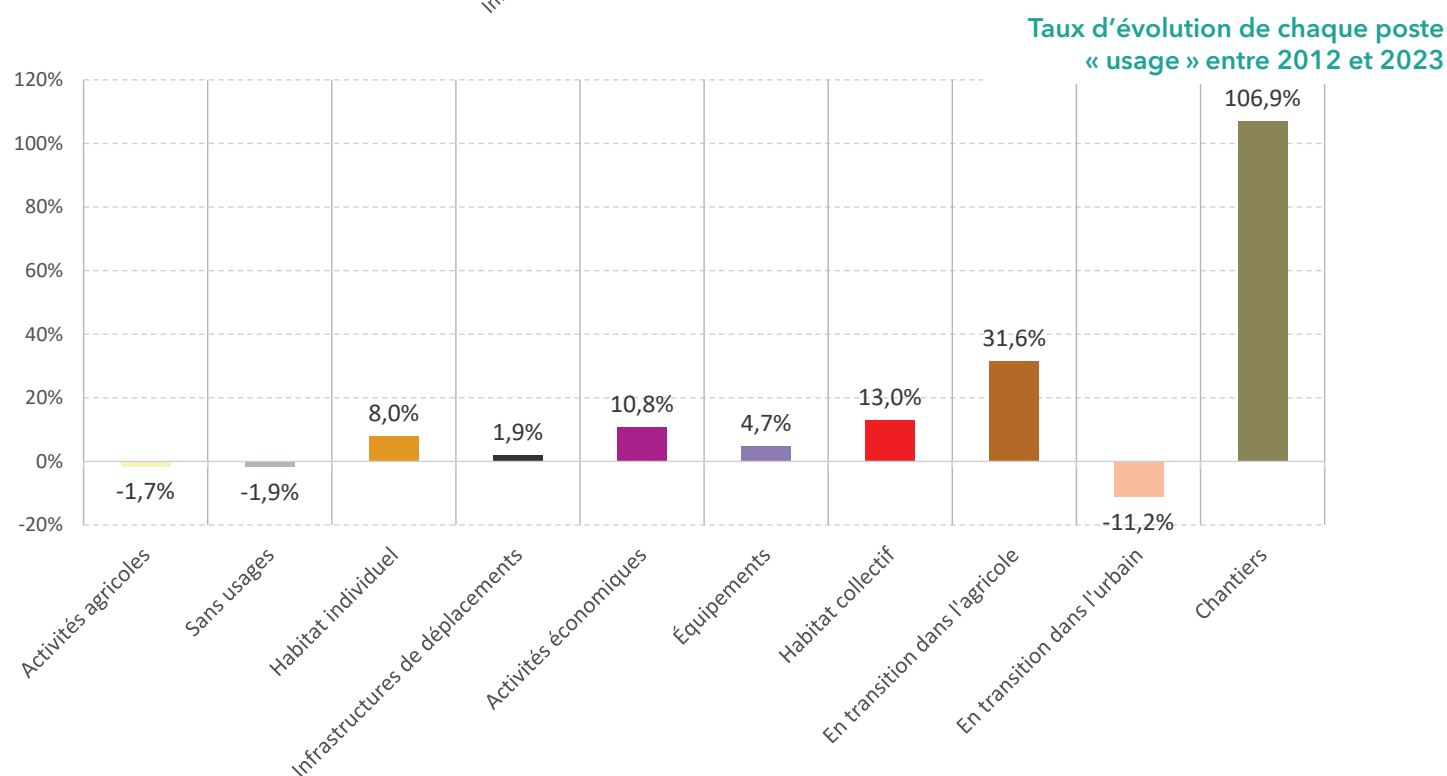
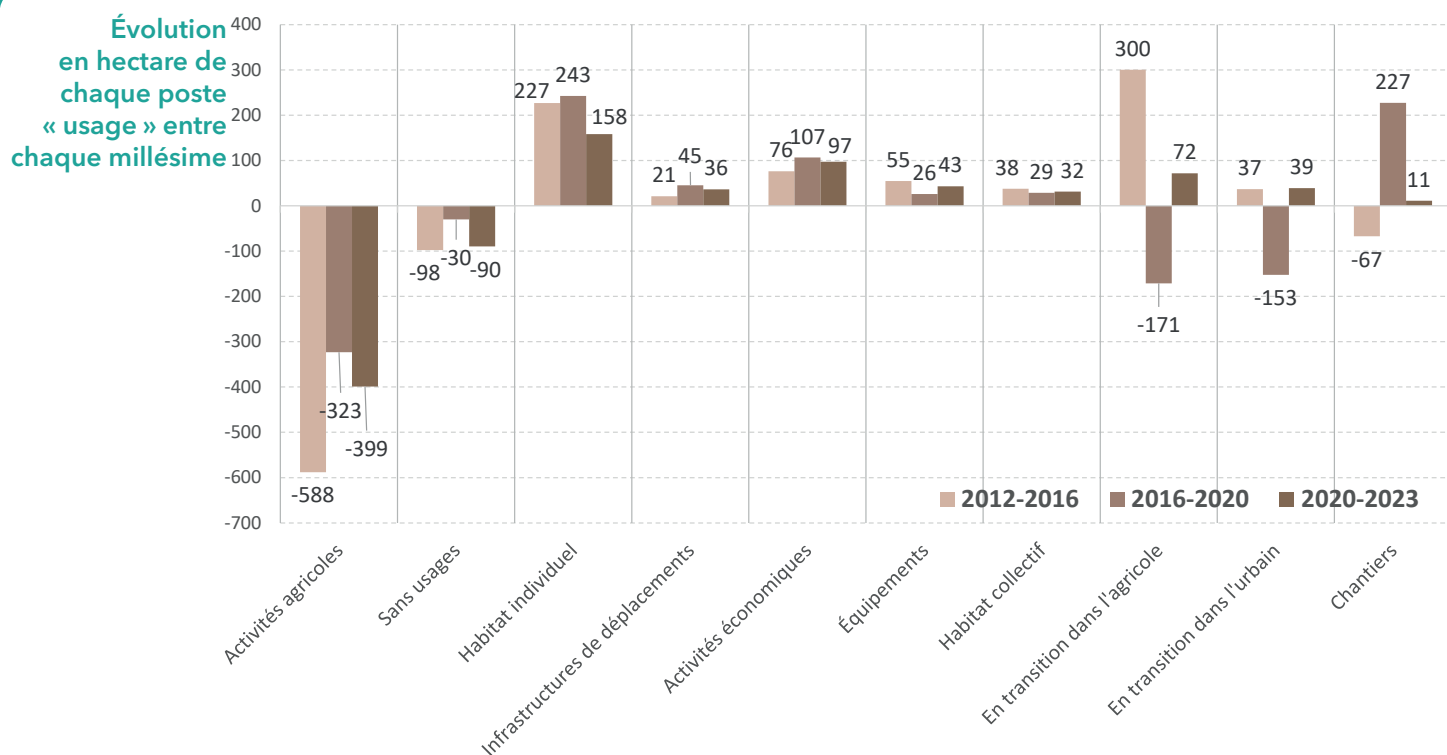
Activités agricoles	77 707
Sans usages	11 341
Habitat individuel	8 512
Infrastructures de déplacements	5 374
Activités économiques	2 876
Équipements	2 758
Habitat collectif	850
En transition dans l'agricole	836
En transition dans l'urbain	606
Chantiers	332
Total	111 192

L'agriculture occupe une part prépondérante dans l'usage qui est fait des sols de Caen-Métropole puisque près de 70 % y sont consacrés.

La majorité des espaces urbanisés est concentrée dans l'agglomération caennaise. L'habitat, deuxième usage principal lié aux activités humaines, est principalement individuel, émiétté sur tout le territoire.

L'habitat collectif occupe au final peu d'espace et est concentré dans le centre de l'agglomération caennaise.

Les activités économiques sont regroupées dans des zones situées le long des grands axes routiers, principalement à chaque entrée majeure de l'agglomération.



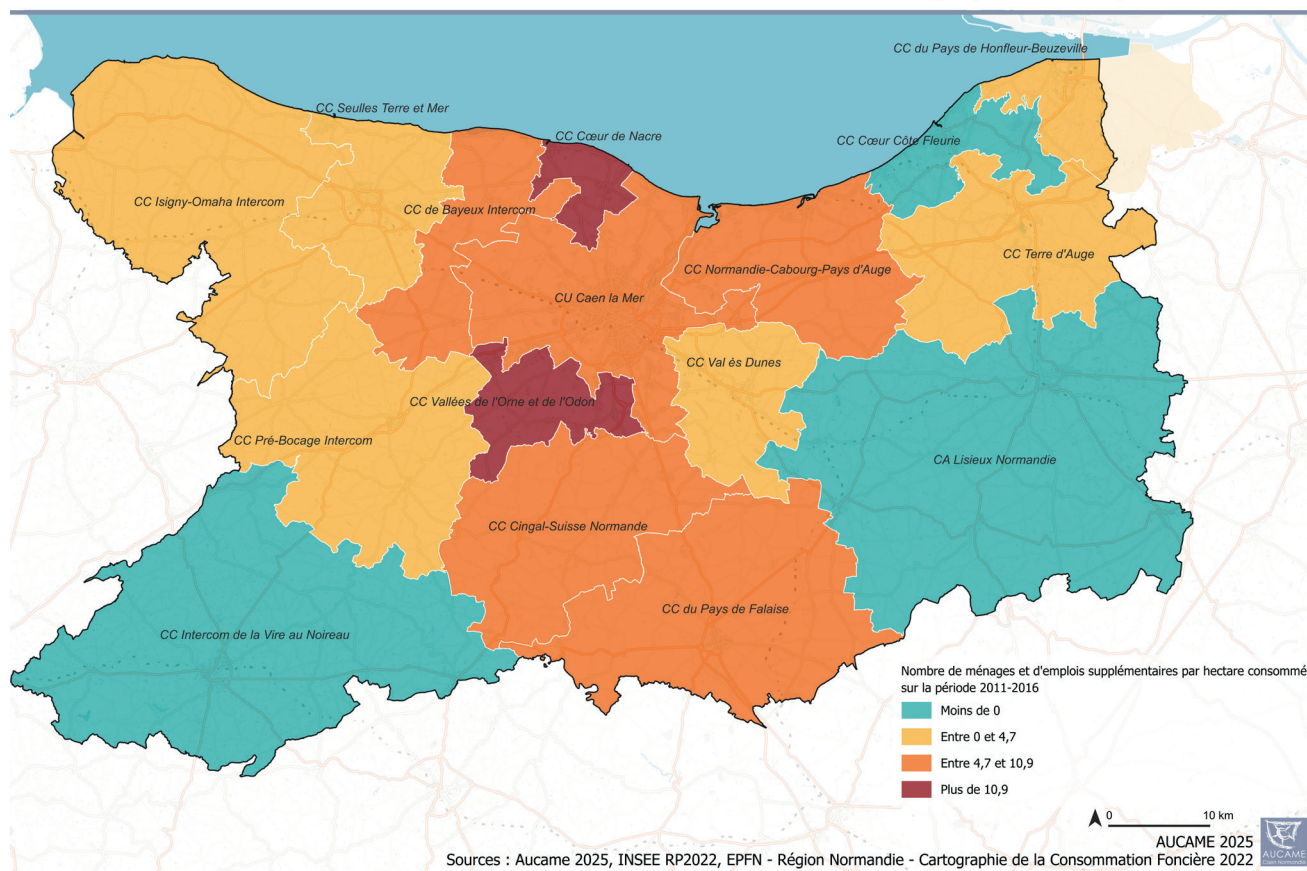
Entre 2012 et 2023, 1 % de la surface de Caen-Métropole a changé d'usage.

Les principales évolutions de l'occupation des sols durant cette période révèlent une **diminution continue des activités agricoles**, avec une baisse de plus de 1 310 hectares (- 1,7 %), bien que l'agriculture **demeure l'usage majoritaire**. Les espaces **naturels dits « sans usages »** ont également diminué, de plus de 200 hectares, soit une baisse de près de 2 % de leur surface depuis 2012. Pour ces deux catégories, la diminution s'observe à chaque période, avec une intensité plus marquée entre 2012 et 2016.

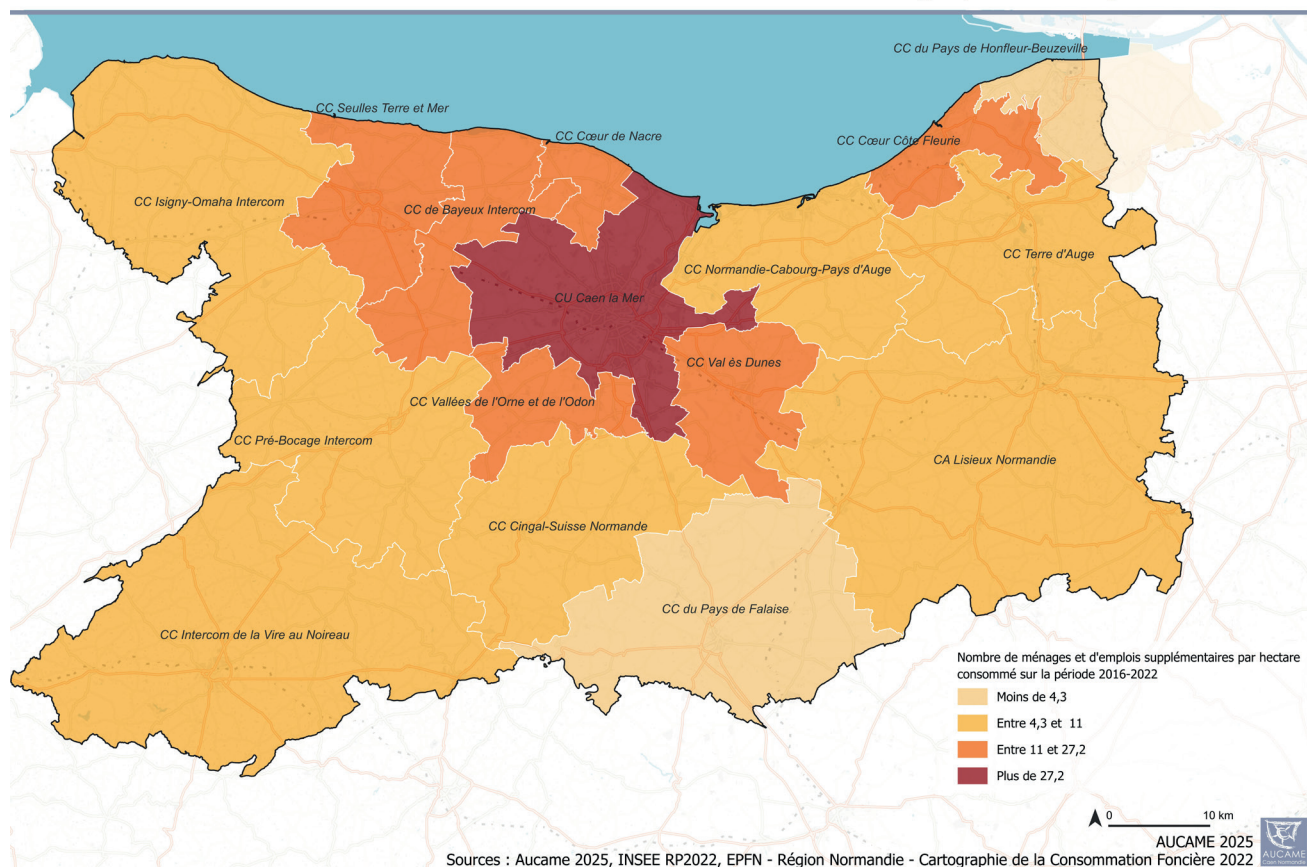
Les **surfaces à usages « urbains »** ont logiquement augmenté. En volume, les surfaces dédiées à l'**habitat individuel** ont progressé de près de 630 hectares (+ 8 %) entre 2012 et 2023, avec une légère inflexion pour la dernière période, 2020-2023. Les surfaces consacrées aux **activités économiques** ont également augmenté, de 280 hectares (+ 10 %). En parallèle, les infrastructures de déplacement (principalement des routes) ont crû de 100 hectares (+ 1,9 %).

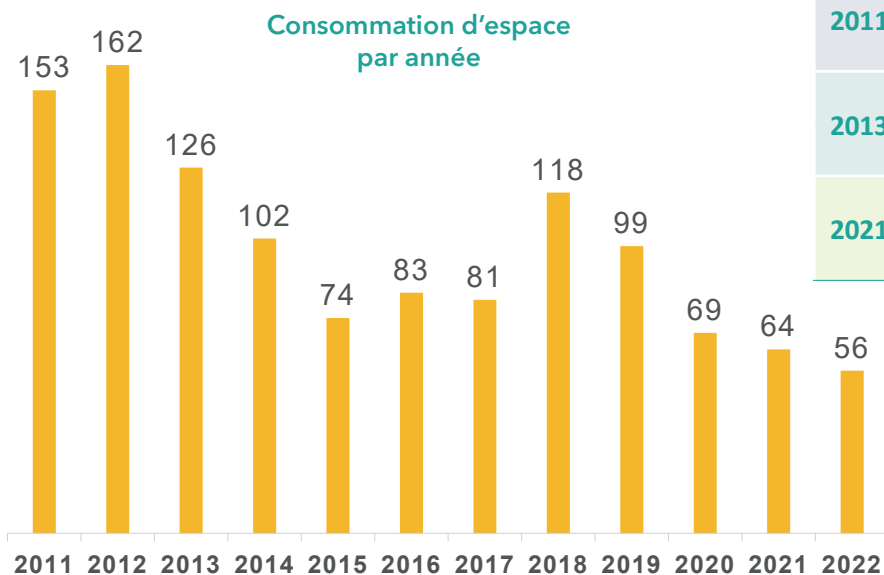
Les espaces transitoires, « en chantier » ou « en transition vers l'urbain », illustrent ces dynamiques. Ainsi, la période 2016-2020 a été marquée par une **augmentation des mises en chantier**.

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



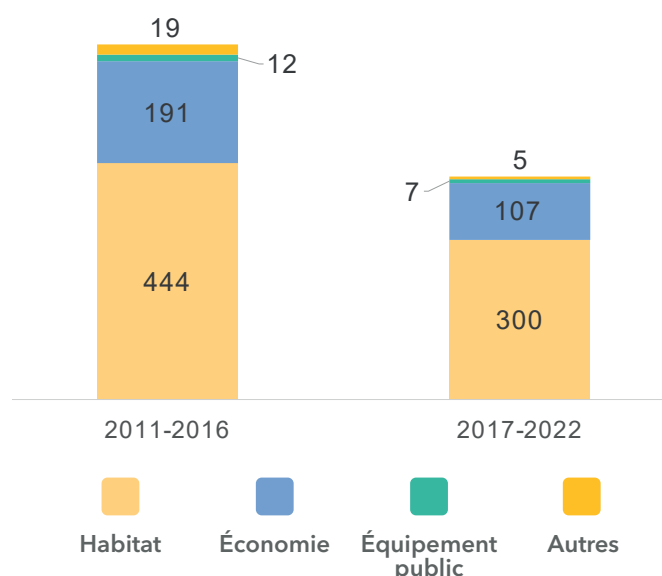
Efficacité de la consommation foncière entre 2016 et 2022- Démographie et emploi



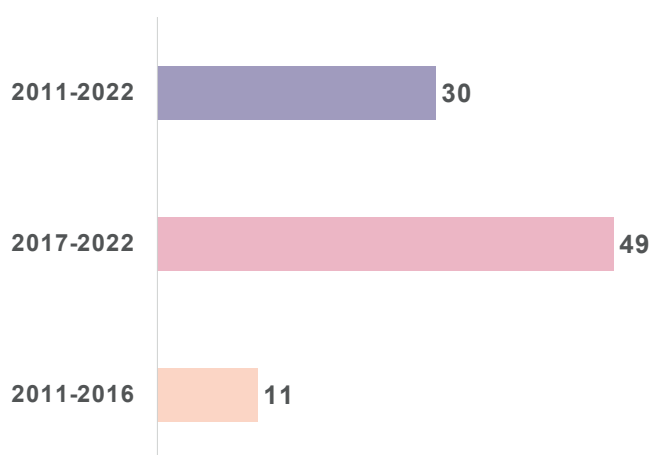


2011-2020	Consommation totale	1 067
	Moyenne annuelle	107
2013-2022	Consommation totale	872
	Moyenne annuelle	87
2021-2022	Consommation totale	120
	Moyenne annuelle	60

Vocation de la consommation d'espace



Nombre de ménages et d'emplois par hectare consommé

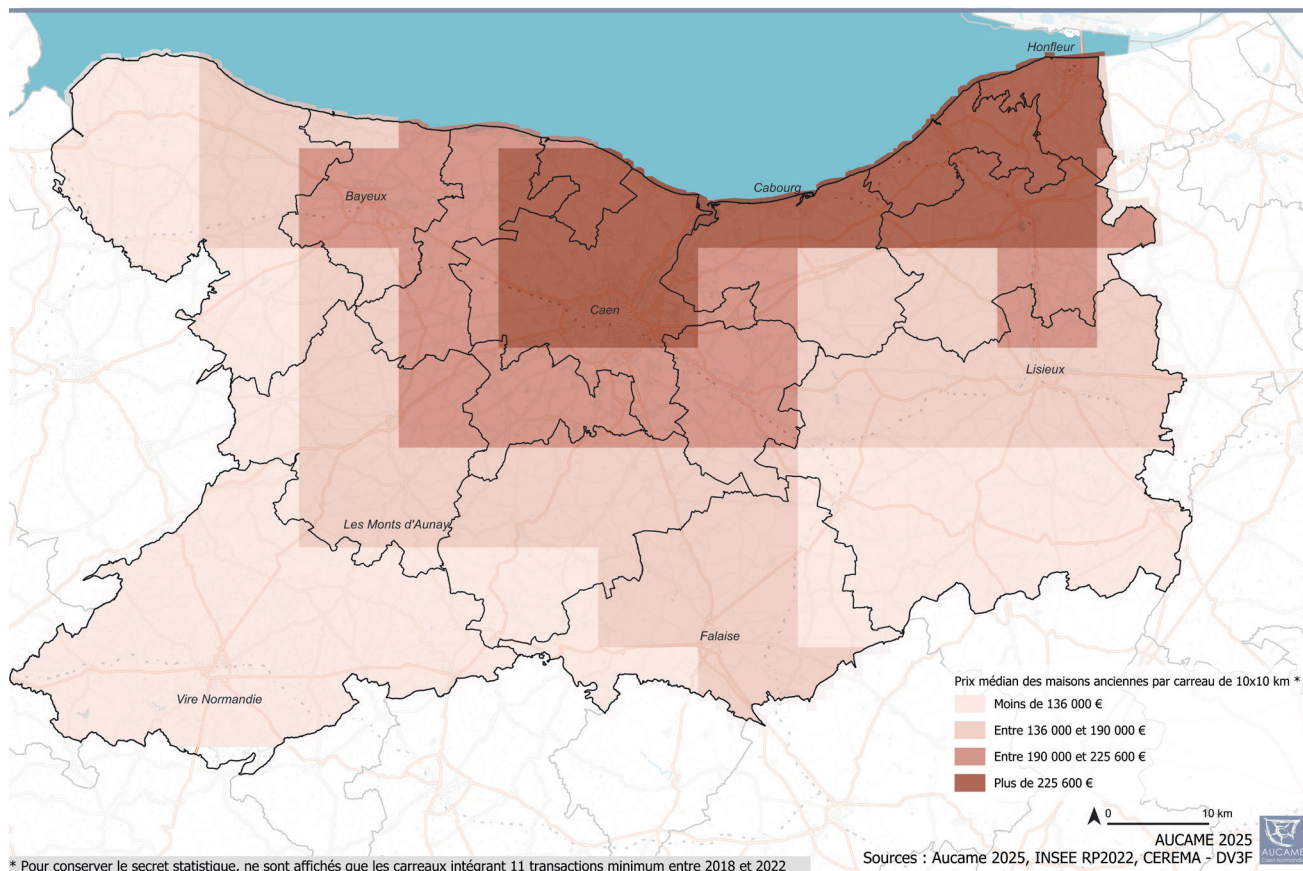


Le SCoT Caen-Métropole a consommé en moyenne près de 110 hectares par an sur la période 2011-2022, avec une décélération notable : environ 140 ha/an entre 2011 et 2016, contre 97 ha/an entre 2017 et 2022. Cette baisse de la consommation foncière concerne l'ensemble des EPCI, qui ont tous réduit leur consommation, dans des proportions comprises entre - 29 % (Caen la mer) et - 36 % (Cingal Suisse Normande). **Toutefois, les EPCI ne partent pas des mêmes volumes.** Logiquement, Caen la mer est celui qui consomme le plus, avec 86 ha/an sur la première période et 61 ha/an sur la seconde. À l'inverse, Cœur de Nacre est l'EPCI le moins consommateur, avec 9 ha/an, puis 6 ha/an. Les trois autres EPCI affichent des consommations intermédiaires, autour de 15 ha/an sur la première période, puis 10 ha/an sur la seconde.

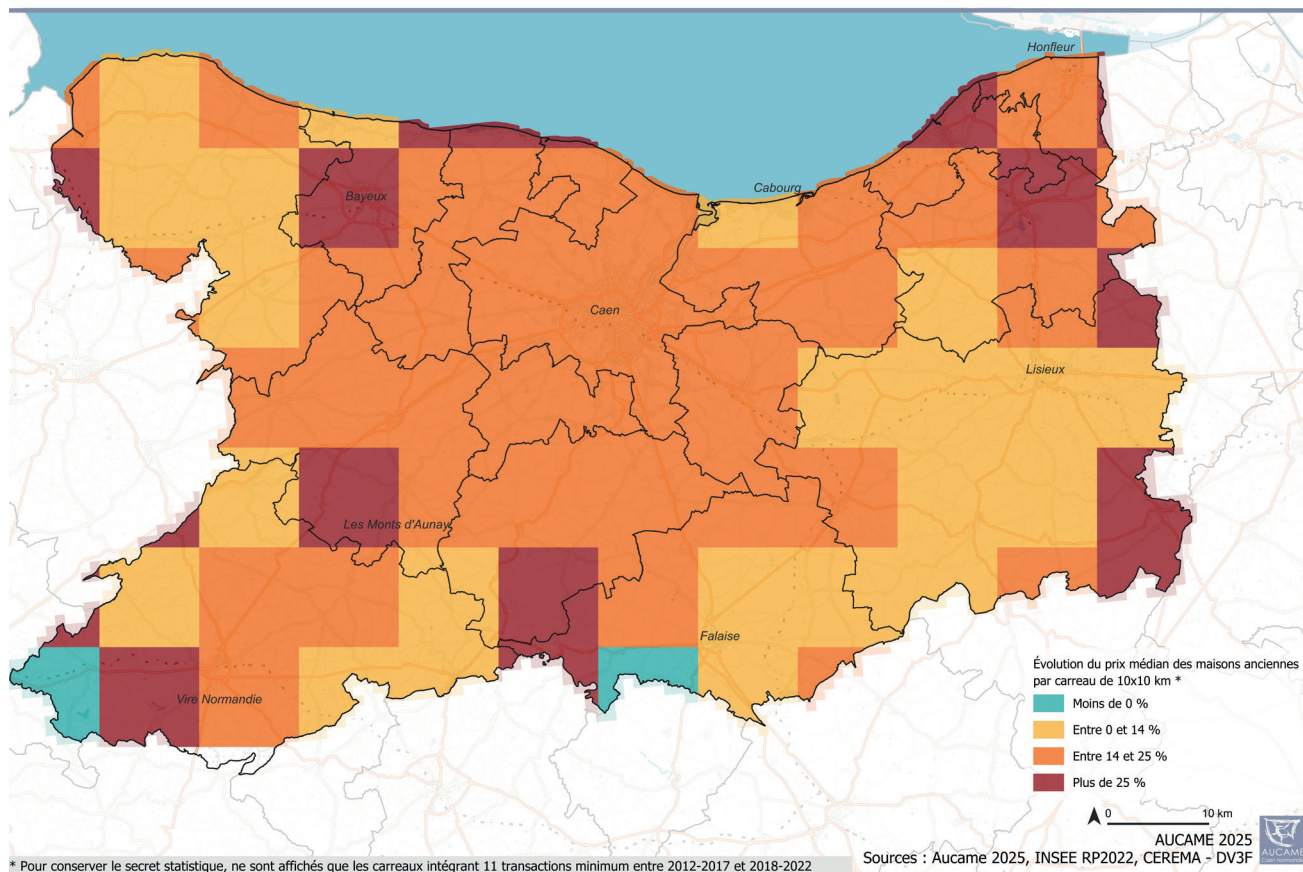
La structure de la consommation confirme la polarisation fonctionnelle du SCoT. Dans l'ensemble des EPCI, l'habitat domine nettement, mais avec des nuances : Caen la mer mobilise plus de 380 ha pour le résidentiel en dix ans, soit des volumes sans équivalent, mais conserve aussi une composante économique forte (près de 236 ha pour les activités). À l'inverse, Cœur de Nacre et Cingal-Suisse Normande apparaissent comme des territoires très spécialisés dans l'habitat, l'économie ne représentant que quelques hectares. Valès dunes et Vallées de l'Orne et de l'Odon occupent une position intermédiaire, où la fonction résidentielle reste majoritaire mais complétée par une part significative d'activités.

L'efficacité foncière illustre également des trajectoires différenciées tendant quasi toutes à l'amélioration. La métropole caennaise enregistre une progression très importante, passant d'environ **11 ménages ou emplois par hectare sur 2011-2016 à 66 sur 2017-2022**, soit une moyenne de 39 sur l'ensemble de la période : un niveau qui surclasse très nettement les périphéries. Cœur de Nacre suit une tendance positive, avec un ratio amélioré de 18 à 27 ménages ou emplois par hectare, soit une moyenne de 23, ce qui le place en deuxième position. Vallées de l'Orne et de l'Odon affiche une efficacité intermédiaire (13 puis 19, moyenne de 16), tandis que Valès dunes, bien que parti de très bas (3), enregistre un redressement net (17), atteignant une moyenne de 10. Le Cingal-Suisse Normande reste en retrait, stable autour de 10 sur l'ensemble de la période.

Prix médian des maisons anciennes entre 2018 et 2022

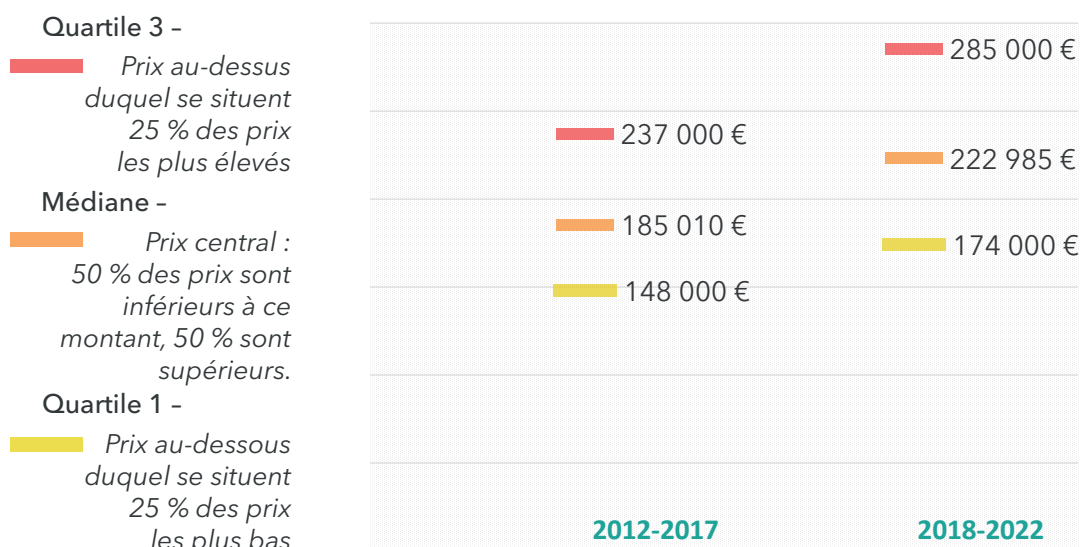


Évolution du prix médian des maisons anciennes entre 2012-2017 et 2018-2022



SCOT CAEN-MÉTROPOLE	Nombre de ventes / an	Évolution		Prix médian	Évolution	
		En nombre	En %		En €	En %
2012-2017	2 108	+ 1 093	+ 52 %	185 010 €	+ 37 975 €	+ 21 %
2018-2022	3 201			222 985 €		

Prix des maisons



Entre **2012-2017** et **2018-2022**, le marché des maisons du **SCoT Caen-Métropole** connaît une croissance solide et partagée. Le nombre moyen annuel de transactions passe de **2 108 à 3 201**, soit une progression globale de **+ 52 %**.

Cette augmentation du volume des transactions concerne tous les EPCI, mais avec des intensités différentes :

- **Caen la mer** domine très largement le marché avec près de **1 975 ventes annuelles**, soit **plus de 60 %** des transactions du SCoT. Sa croissance relative (**+ 52 %**) reste contenue mais repose sur un poids massif, confirmant son rôle de moteur métropolitain.
- **Vallées de l'Orne et de l'Odon** connaît une progression marquée (**+ 63 %**), traduisant le renforcement du secteur périurbain au sud de la métropole.
- **Val ès dunes** enregistre également une forte hausse (**+ 61 %**), sur des volumes plus modestes, témoignant de la vitalité du secteur est.
- **Cingal-Suisse Normande** affiche une croissance soutenue (**+ 55 %**), révélatrice de l'essor de marchés périurbains plus accessibles.

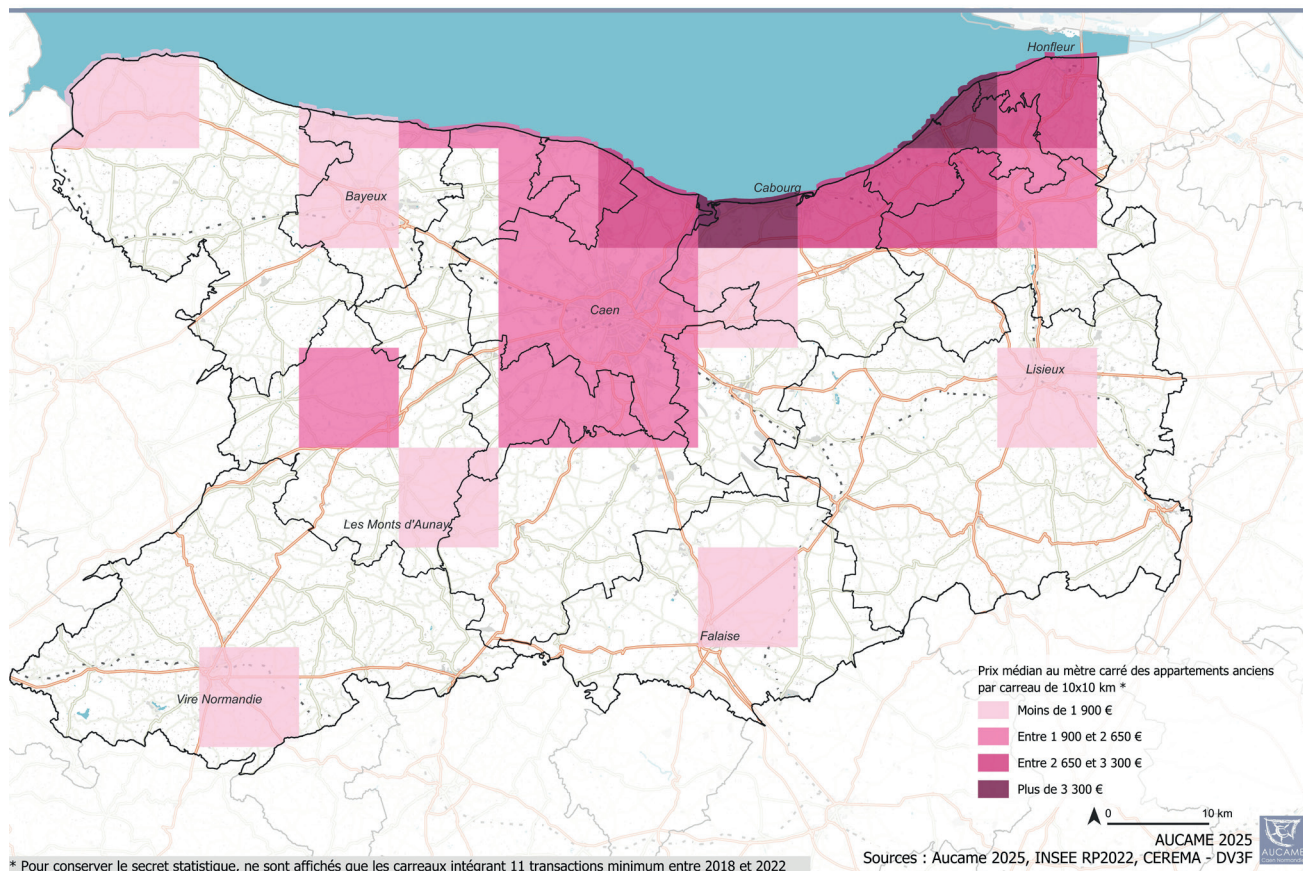
Du côté des prix, la hausse est également généralisée. Le prix médian du SCoT progresse de **185 010 € à 222 985 €**, soit une hausse moyenne d'environ **+ 21 %**. **Du côté des prix, la hausse est également généralisée. Le prix médian du SCoT progresse de 185 010 € à 222 985 €, soit une hausse moyenne d'environ + 21 %.**

- **Cœur de Nacre** devient le marché le plus cher du SCoT avec un prix médian de 242 350 €, et affiche aussi la hausse la plus forte (**+ 27,5 %**), notamment sur les biens de gamme supérieure.
- **Caen la mer, désormais en deuxième position** (234 000 €), connaît une progression plus modérée (**+ 17 %** sur la médiane) mais reste un marché dense et homogène.
- **Vallées de l'Orne et de l'Odon** enregistre une hausse de **+ 21 %**, confirmant la tension sur le marché périurbain ouest.
- Val ès dunes suit une dynamique similaire (**+ 20 %**), tout en restant plus accessible.
- Enfin, Cingal-Suisse Normande, malgré une hausse notable, demeure le territoire le plus abordable, avec un prix médian de 198 716 €.

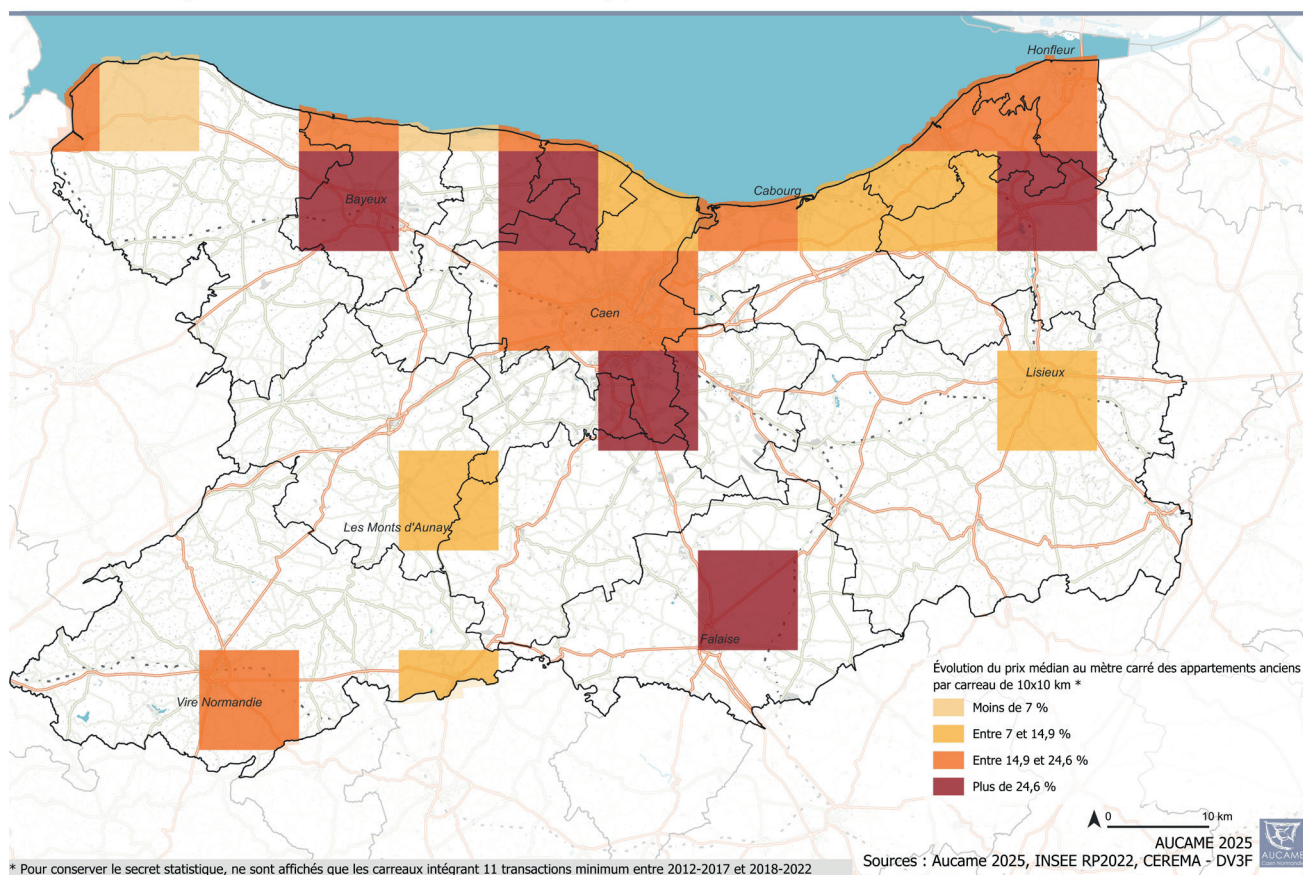
L'évolution des quartiles confirme ces tendances : la hausse touche l'ensemble du marché, des biens les plus abordables aux plus valorisés. Dans certains territoires – notamment **Cœur de Nacre et Val ès dunes** –, la progression est plus marquée sur les segments supérieurs, traduisant une montée en gamme du marché résidentiel.

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

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

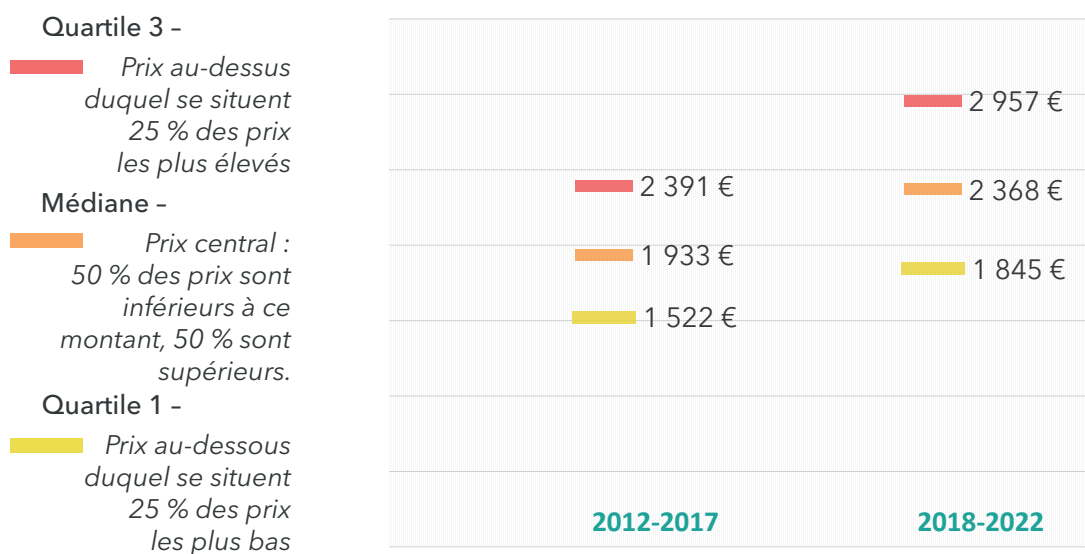


Évolution du prix médian au mètre carré des appartements anciens entre 2012-2017 et 2018-2022



SCOT CAEN- MÉTROPOLE	Nombre de ventes / an	Évolution		Prix médian au m²	Prix médian	Évolution prix médian au m²		Évolution prix médian	
		En nombre	En %			En €	En %	En €	En %
2012-2017	1 696	+ 1 191	+ 70 %	1 933 €	89 400 €	+ 435 €	+ 23 %	+ 435 €	+ 23 %
2018-2022	2 887			2 368 €	110 000 €				

Prix au m² des appartements



Le marché des appartements dans le SCoT Caen-Métropole se concentre quasi exclusivement sur deux intercommunalités : **Caen la mer et Cœur de Nacre**. Les autres EPCI du SCoT ne présentent pas de volumes significatifs sur ce segment, ce qui empêche une analyse robuste.

Entre **2012-2017** et **2018-2022**, le marché des appartements du **SCoT Caen-Métropole** affiche une forte progression. Le nombre moyen annuel de transactions passe **de 1 696 à 2 887**, soit une augmentation de **+ 70 %**.

Ce dynamisme se concentre sur deux EPCI seulement : **Caen la mer** et **Cœur de Nacre**, avec un poids très inégal.

- **Caen la mer** concentre **près de 90 %** des ventes d'appartements du SCoT, avec **2 562 ventes annuelles** sur la période récente. Sa croissance reste soutenue (**+ 69 %**), confirmant son rôle de pôle central et moteur du marché résidentiel collectif.
- **Cœur de Nacre**, bien que beaucoup plus modeste en volume (**314 ventes annuelles**), enregistre une **hausse spectaculaire de + 85 %**, traduisant une dynamique de développement soutenue et un attrait accru pour les secteurs littoraux et périurbains.

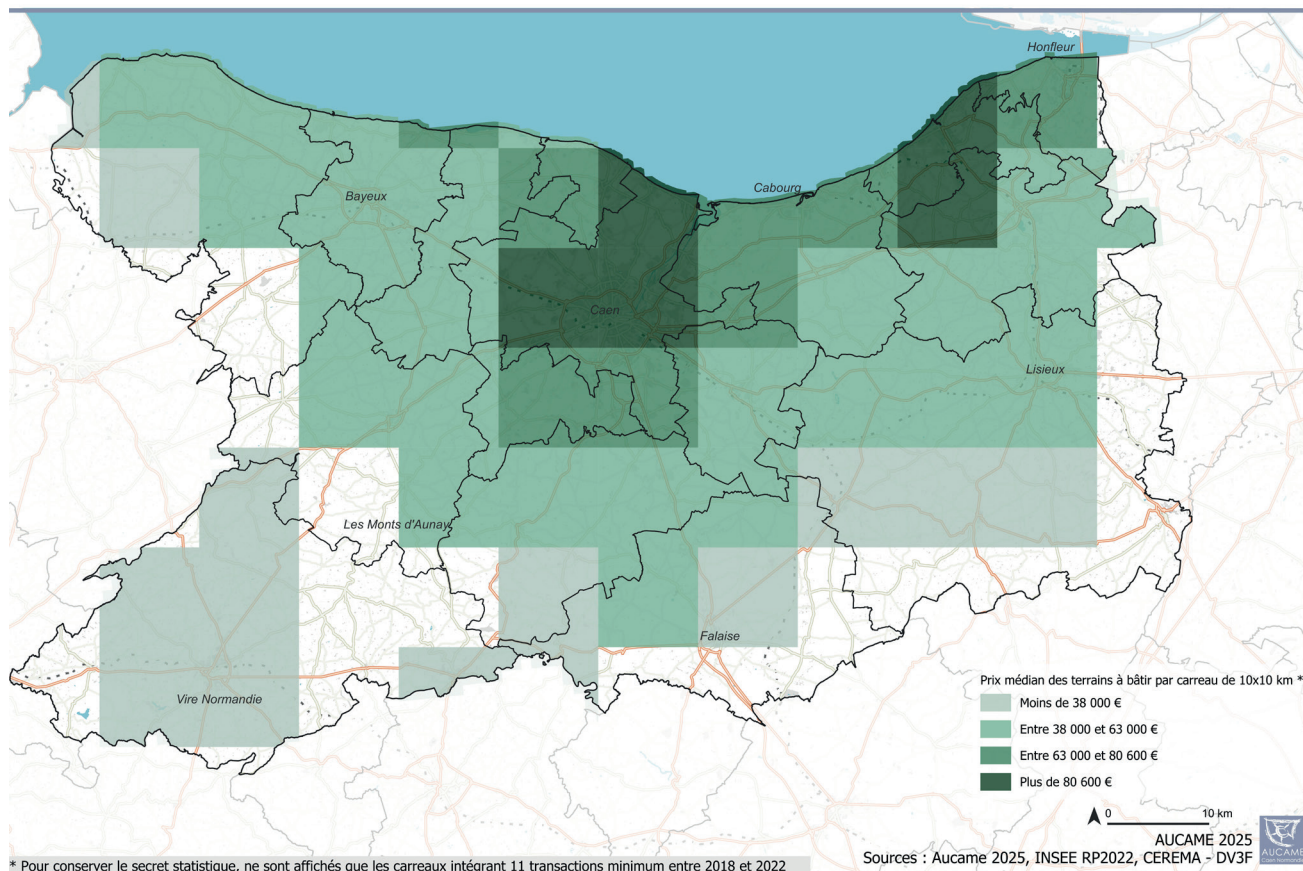
Les prix suivent également une tendance haussière sur l'ensemble du territoire. Le prix médian au m² du SCoT passe de 1 933 € à 2 368 €, soit une progression moyenne de + 23 %.

- **Cœur de Nacre** se distingue par **les prix les plus élevés du SCoT**, avec un **prix médian de 2 599 €/m²** (+ 18 %), et un segment supérieur dépassant **3 200 €/m²**. Cette montée en gamme reflète la valorisation croissante des secteurs littoraux.
- **Caen la mer** reste un marché dense et actif, avec un **prix médian de 2 333 €/m²**, en hausse de **+ 23 %**. Les appartements s'y échangent autour de **90 500 € à 113 000 €**, traduisant une tension croissante sur le segment intermédiaire.

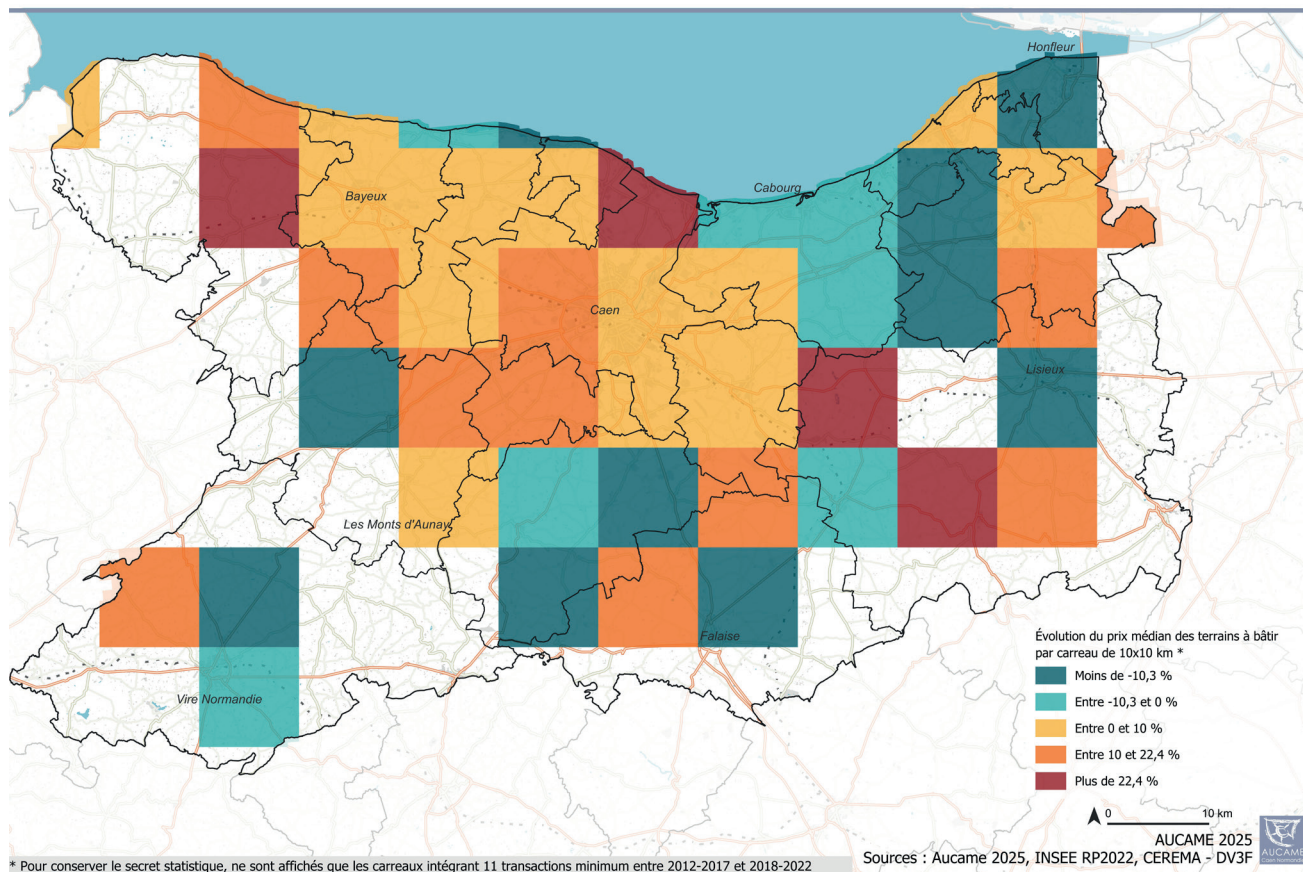
NB : Ces données concernent les biens "anciens" (plus de 5 ans au moment de la transaction).

Marché des terrains à bâtir (Sources : INSEE RP2022 - CEREMA - DV3F)

Prix médians des terrains à bâtir entre 2018 et 2022

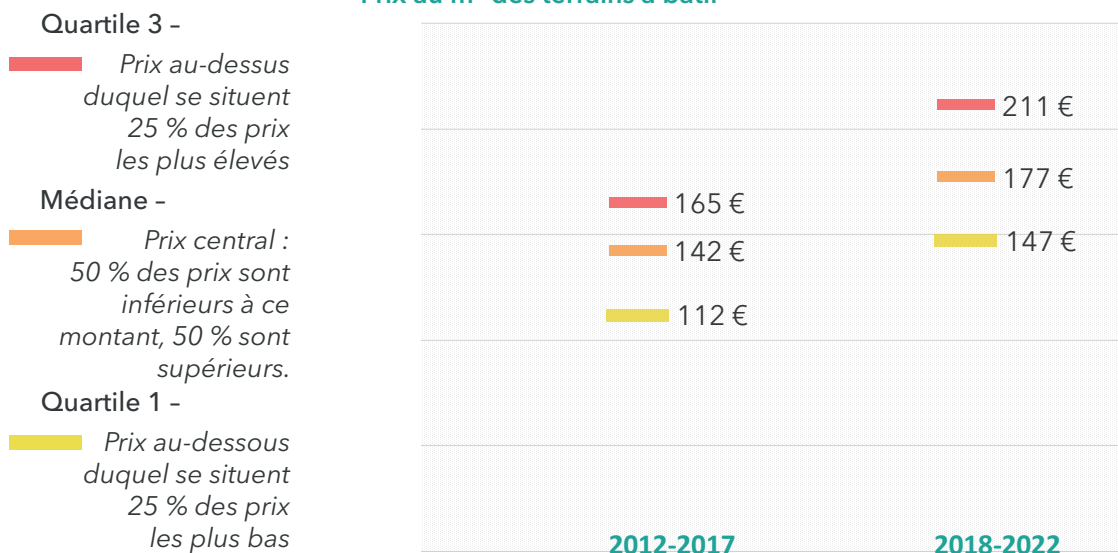


Évolution du prix médian des terrains à bâtir entre 2012-2017 et 2018-2022



SCOT CAEN- MÉTROPOLE	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	559	+ 108	+ 19 %	97 €	69 165 €	+ 53 €	+ 55 %	+ 4 020 €	+ 6 %
2018-2022	668			150 €	73 185 €				

Prix au m² des terrains à bâtir



Le marché des terrains à bâtir du **SCoT Caen-Métropole** se caractérise par une **forte hétérogénéité interne**. Globalement, **l'activité progresse** : environ **559 ventes annuelles en 2012-2017** contre **668 en 2018-2022** (+ 19 %). Mais derrière cette hausse d'ensemble, les trajectoires sont très contrastées.

- Caen la mer concentre encore près de la moitié des transactions récentes (environ 47 % en 2018-2022), confirmant son rôle de marché central. Pour autant, les volumes y reculent de 342 à 312 ventes annuelles (- 9 %), un signe de foncier plus rare et plus difficile à mobiliser pour de l'habitat individuel dans les secteurs urbanisés.
- À l'inverse, les territoires périurbains bondissent : Valès dunes : + 98 % (de 60 à 118 ventes/an) et Cingal-Suisse Normande : + 74 % (de 43 à 76), portés par une offre encore disponible et des niveaux de prix plus accessibles.
- Vallées de l'Orne et de l'Odon : progression plus mesurée (+ 35 %, de 79 à 108), confirmant son profil équilibré.
- Cœur de Nacre : marché plus limité mais dynamique (+ 57 %, de 35 à 55).

Sur le plan des prix, le marché des terrains du SCoT présente deux logiques distinctes :

Dans les **espaces urbains et littoraux**, c'est-à-dire à **Caen la mer** et **Cœur de Nacre**, la **hausse des prix au m² est très marquée**, avec des augmentations respectives de **+ 25 %** et **+ 24 %**. Ces évolutions traduisent une **pression foncière forte** dans les zones les plus attractives et les plus denses. Cependant, la **valeur totale des parcelles** n'évolue pas toujours dans le même sens. À **Caen la mer**, le prix médian d'un terrain passe de **73 450 € à 86 500 €**, soit une **hausse de 18 %**, confirmant la tension persistante sur le marché urbain. À l'inverse, à **Cœur de Nacre**, le prix médian **recule légèrement** (- 5 %, de **84 000 € à 79 800 €**). Cette baisse apparente s'explique par une **réduction des surfaces vendues**, qui compense la hausse du prix au m².

Dans les **secteurs périurbains**, la tendance est différente. Les prix **progressent à la fois au m² et en valeur totale**, traduisant un **marché en expansion** avec une réduction significative de la taille des parcelles vendues. À **Valès dunes**, le prix au m² **augmente de 23 %** (de **103 à 127 €/m²**), tandis que le **prix médian du terrain gagne 8 %** (de **55 600 € à 60 000 €**). Dans le **Cingal-Suisse Normande**, la hausse au m² atteint **+ 17 %** (de **81 à 96 €/m²**), mais le **prix médian total recule légèrement** (- 4 %), suggérant une certaine variabilité dans la taille ou la localisation des terrains échangés. Enfin, **Vallées de l'Orne et de l'Odon** conserve une position intermédiaire : les prix augmentent modérément, avec **+ 12 % au m²** (de **120 à 134 €/m²**) et **+ 5 % en valeur totale** (de **67 750 € à 70 860 €**).

À l'échelle du **SCoT**, la **tension foncière se généralise** : le **prix médian au m² passe de 129 à 150 €/m²** (+ 16 %), tandis que le **prix médian total reste plus stable** (+ 6 %, de **69 165 € à 73 185 €**).



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.



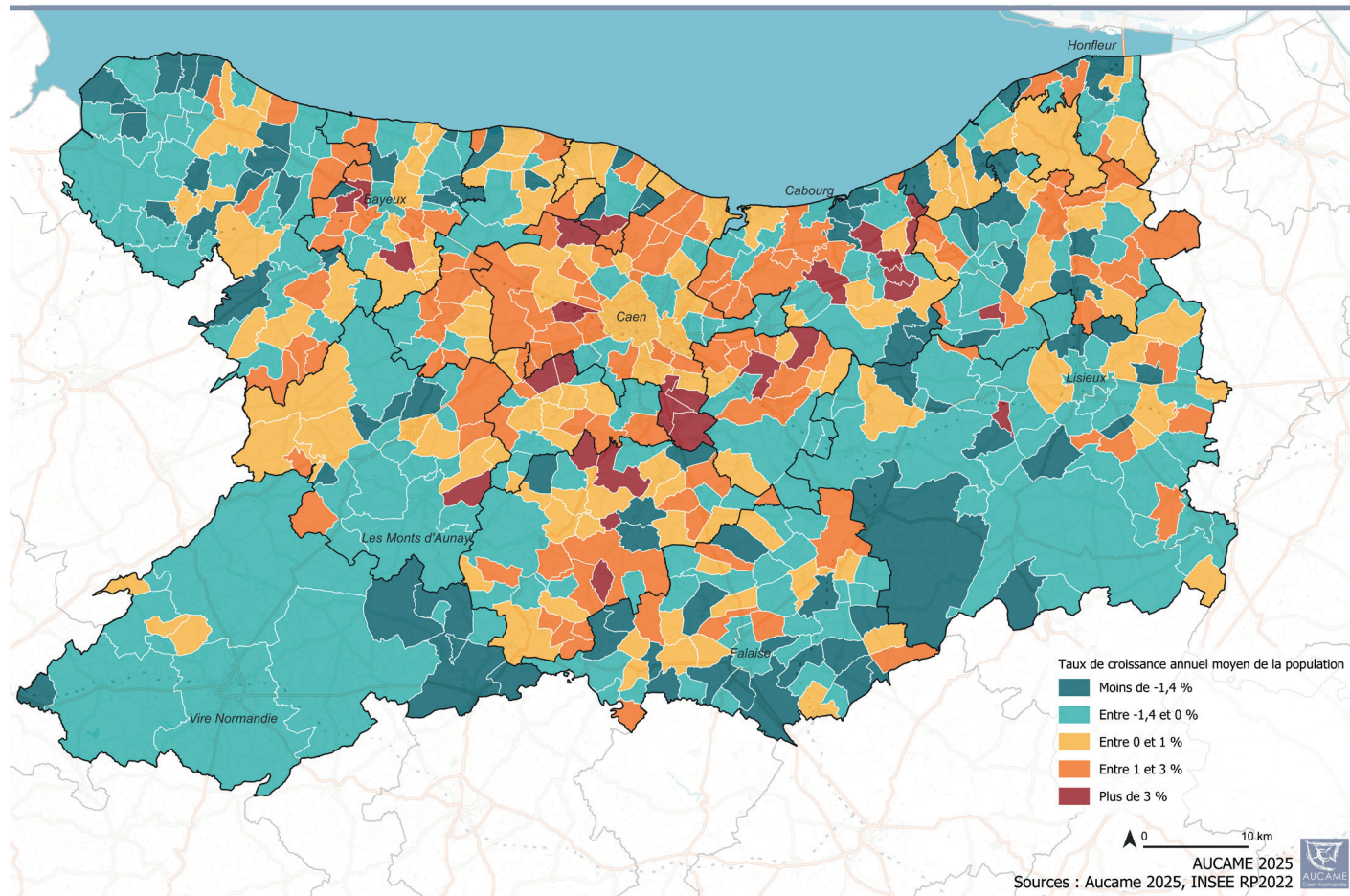
RÉALISATION :

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

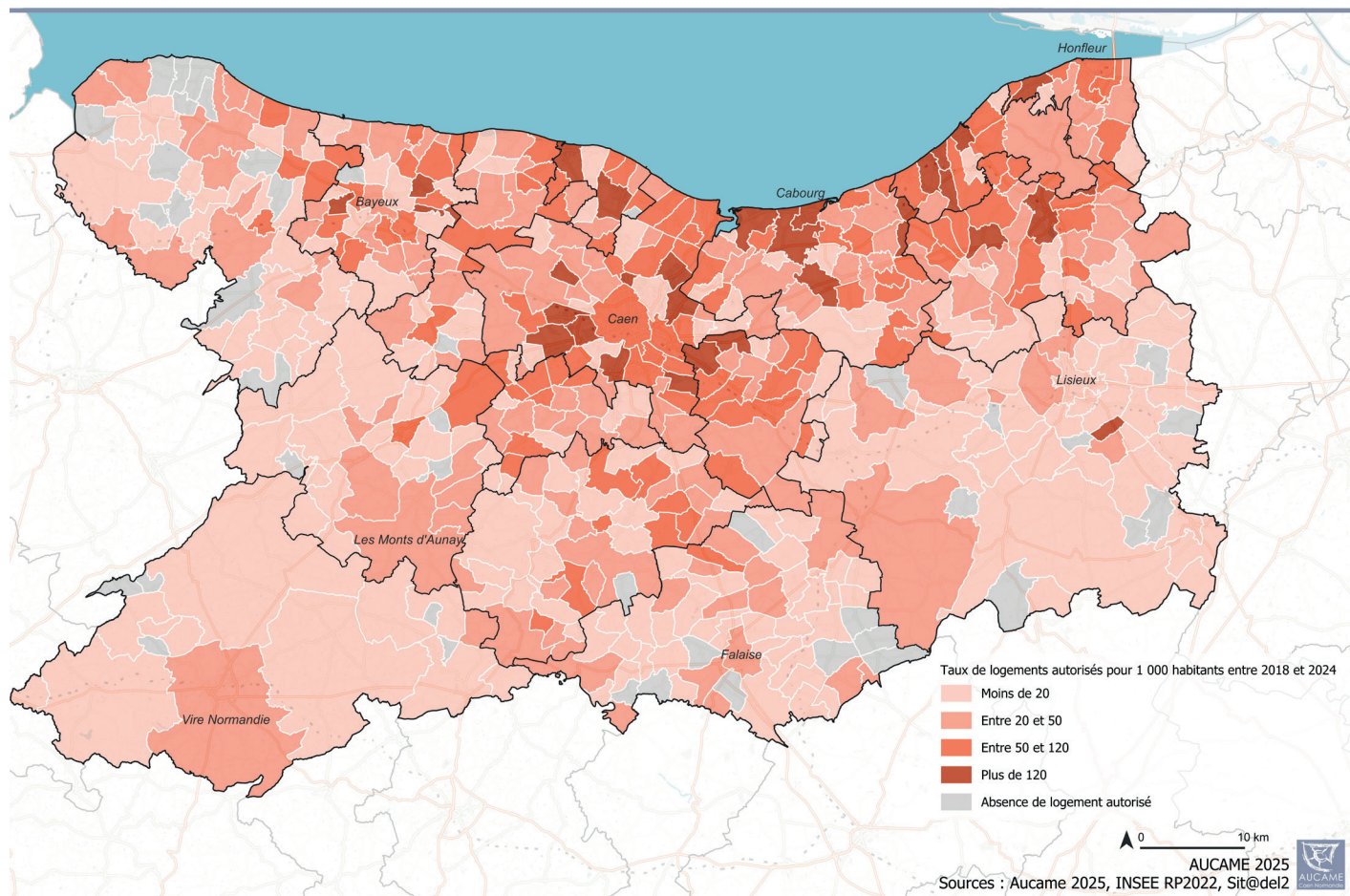


Caen la mer connaît un regain démographique marqué, sa population augmentant de 0,7 % par an entre 2016 et 2022, contre 0,4 % par an entre 2011 et 2016. Ce retour de la croissance est en grande partie dû à un solde migratoire désormais positif (+ 9 400) car le solde naturel, quoique positif, tend à diminuer. Après Valès 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 **vieillessement 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 Valès 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.

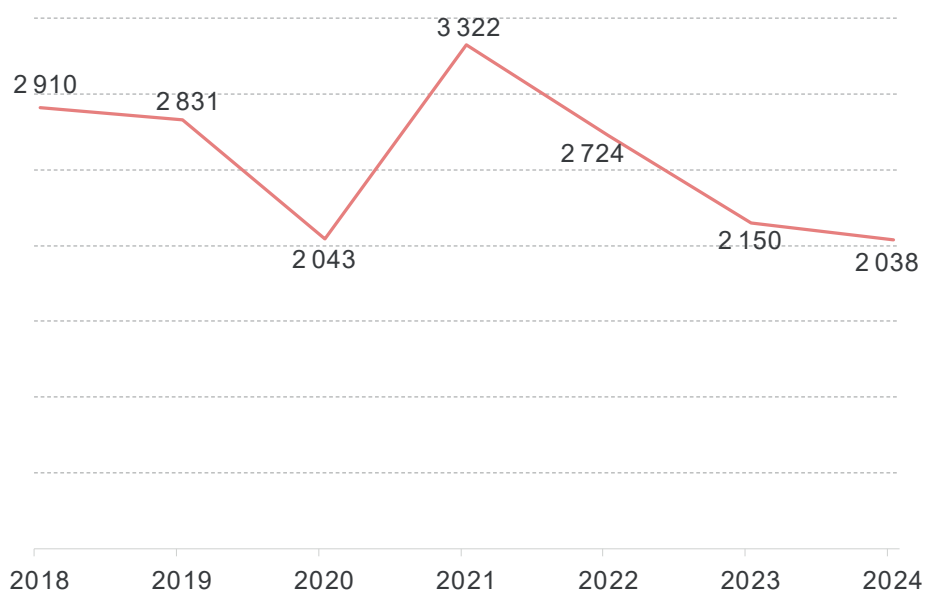
Sur le plan économique, Caen la mer constitue le **moteur incontesté du SCoT** : l'emploi passe de 142 200 en 2016 à 154 300 en 2022, soit une **croissance de + 8,5 %**. Cette performance dépasse largement celle des périphéries les plus proches comme Cœur de Nacre (+ 2,6 %) ou Vallées de l'Orne et de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

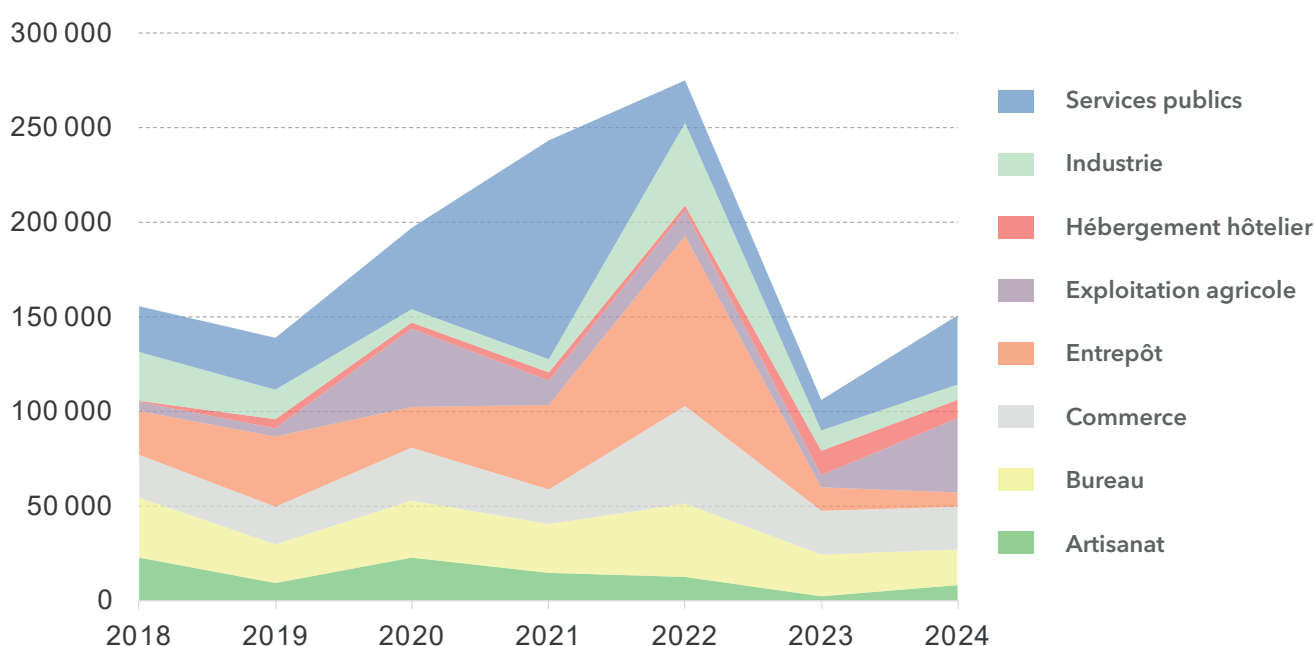


Nombre de logements autorisés par année



	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

Surfaces de plancher autorisées en m²
locaux non résidentiels

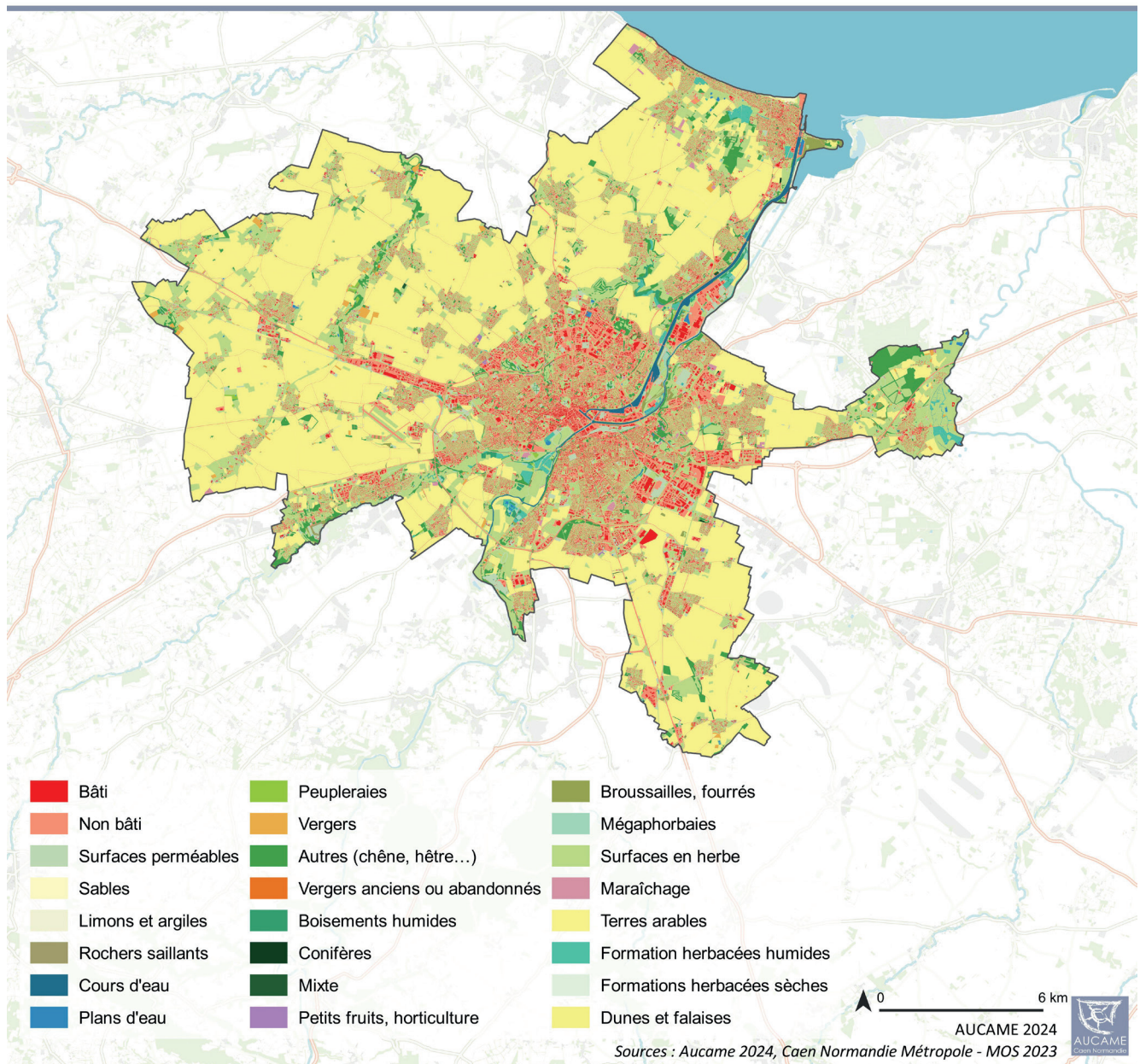


Caen la mer constitue le cœur résidentiel du SCoT, avec **137 740 résidences principales en 2022**, soit près des deux tiers du parc de logements de l'armature caennaise. La part de logements locatifs sociaux atteint **plus de 20 %**, un niveau nettement supérieur à la moyenne du SCoT, confirmant le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

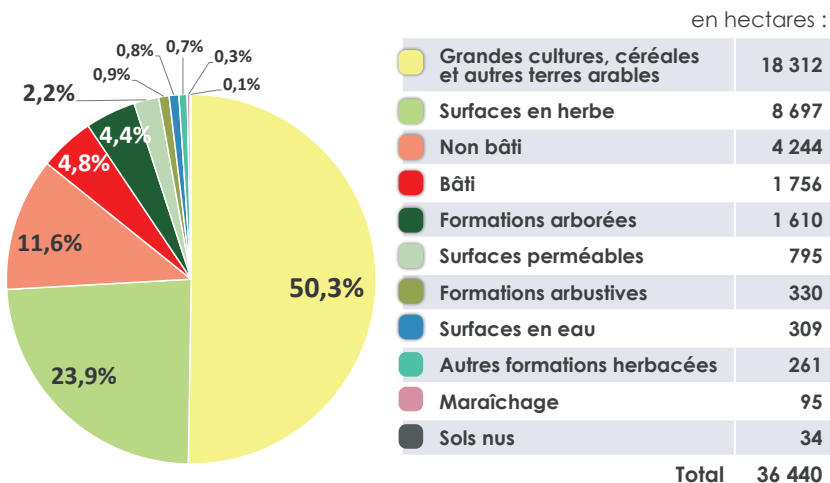
Entre 2018 et 2024, l'intercommunalité a autorisé environ **plus de 18 000 logements**, soit une intensité très forte de **plus de 60 logements pour 1 000 habitants**. Ce rythme, très supérieur à celui des intercommunalités voisines, traduit la centralité et le regain d'attractivité du pôle caennais,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

Occupation du sol : couverture en 2023



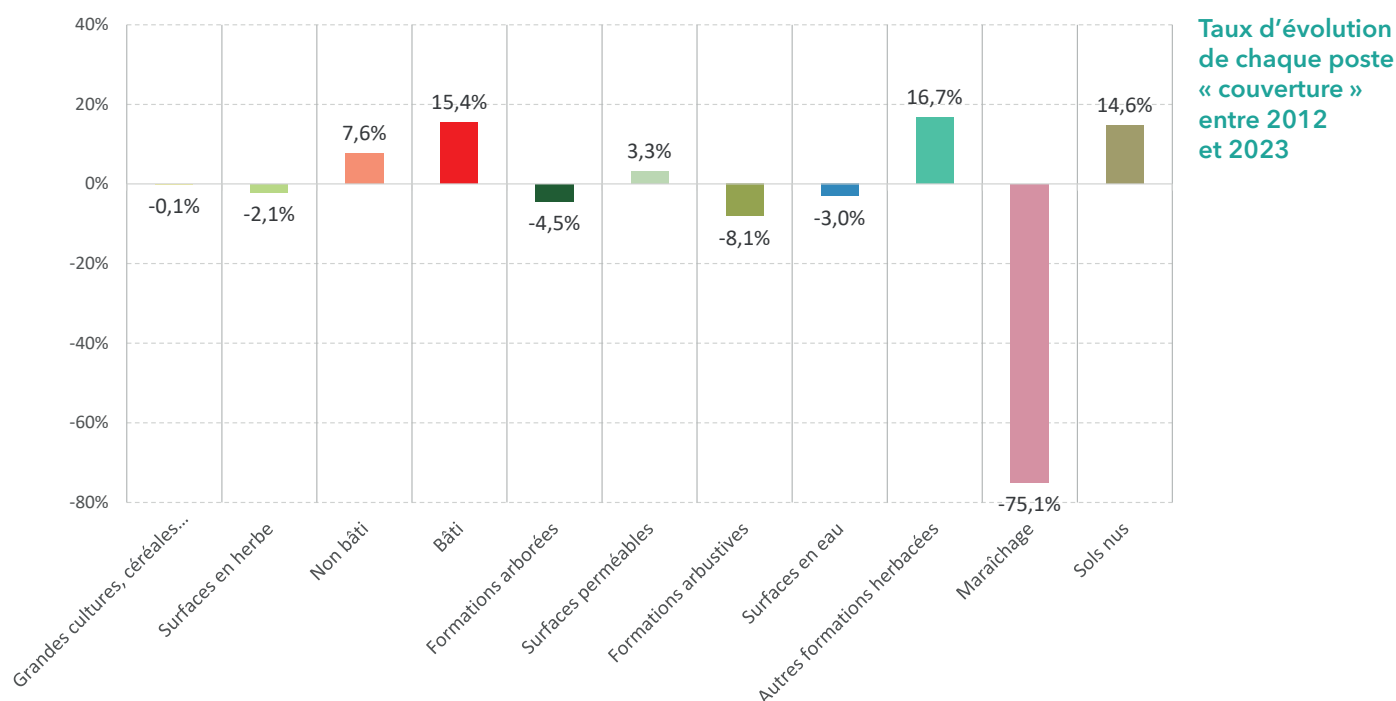
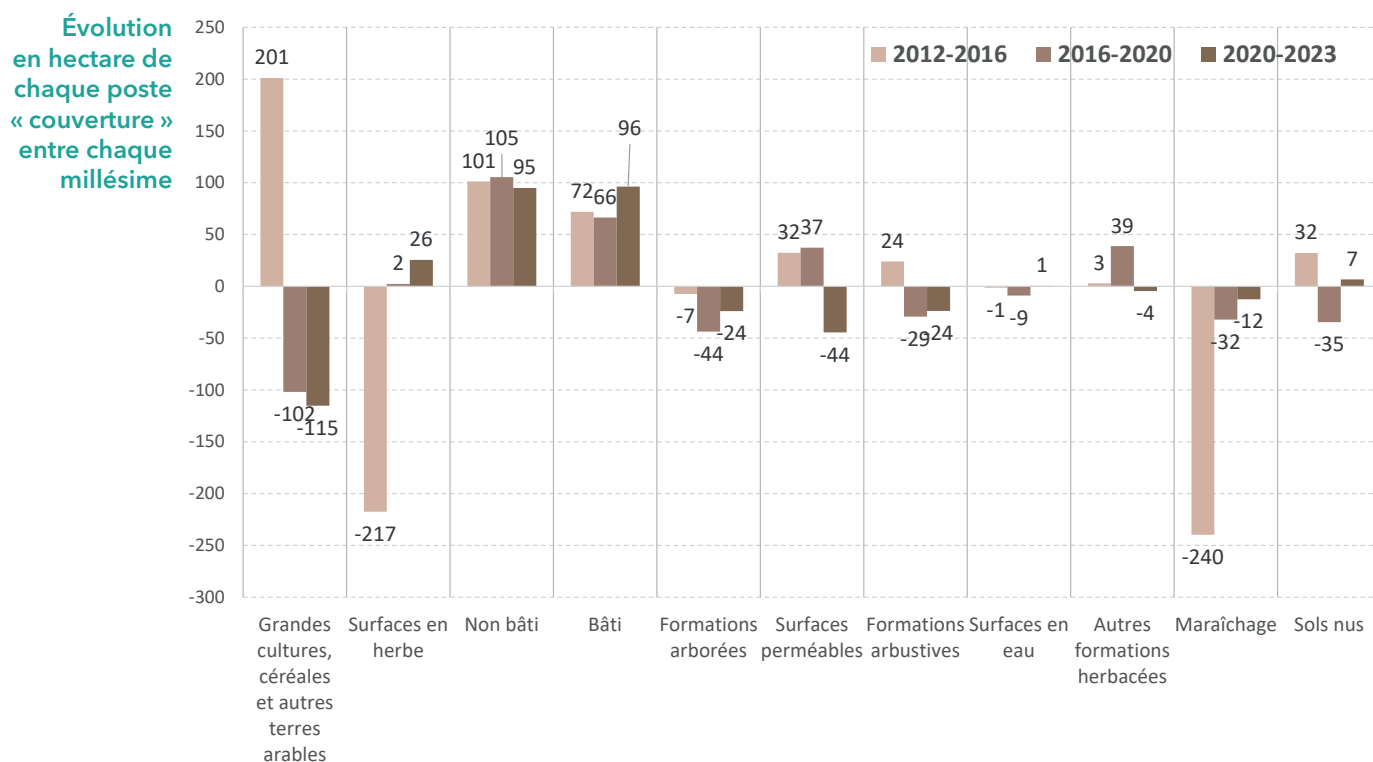
Répartition de la couverture du sol de Caen la mer



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 bâtis et non bâtis 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.



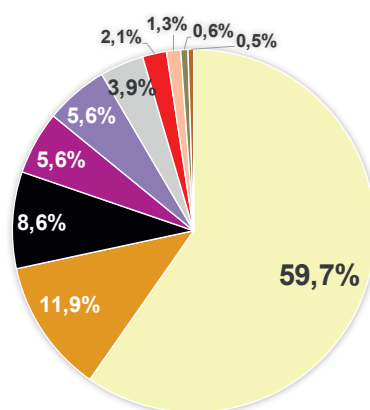
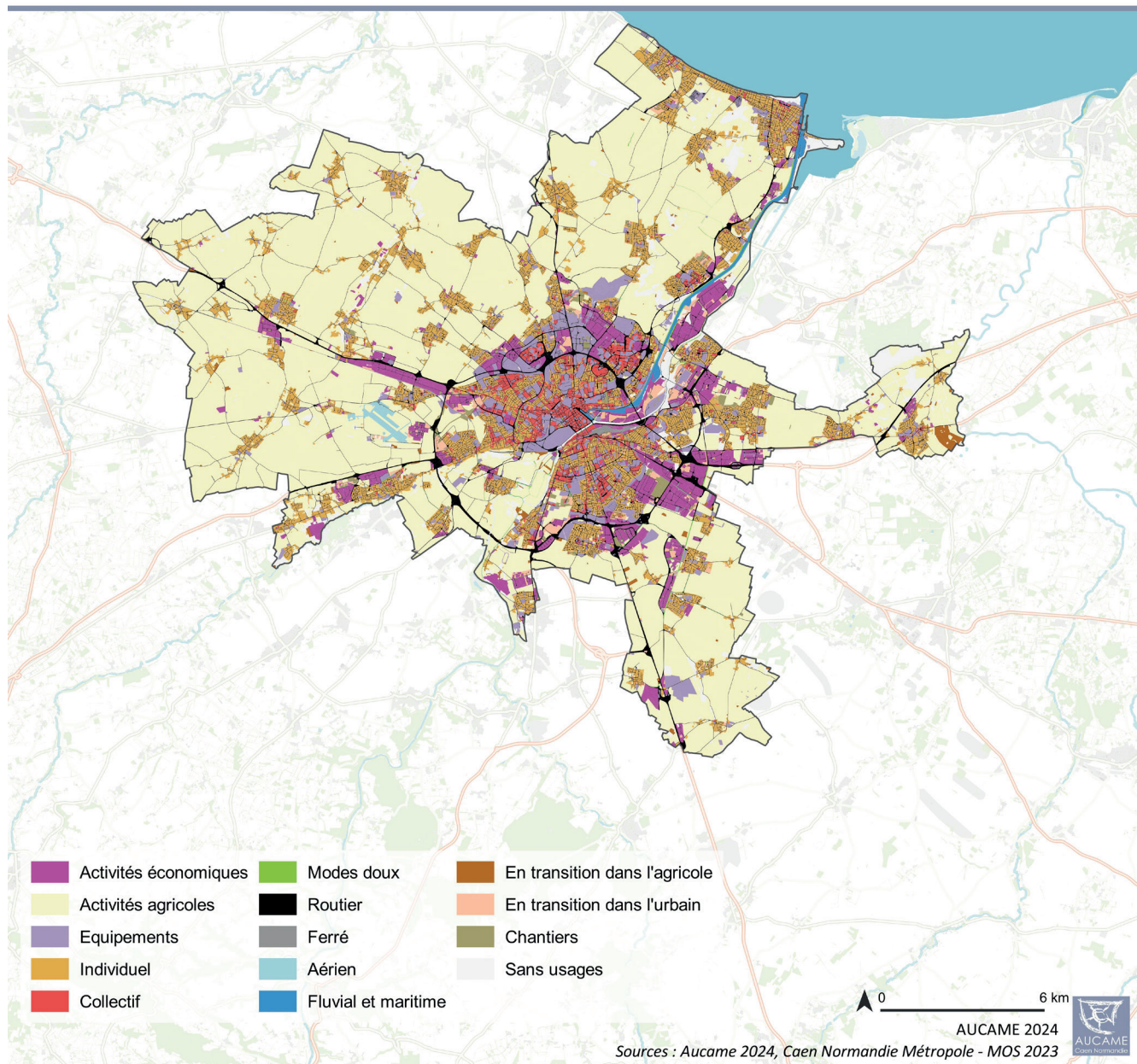
Entre 2012 et 2023, moins de 2 % de la surface de Caen la mer a changé de couverture.

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 bâtis et non bâtis**, avec respectivement 235 hectares supplémentaires (+ 15 %) et 302 hectares (+ 8 %).

Occupation du sol : usage en 2023

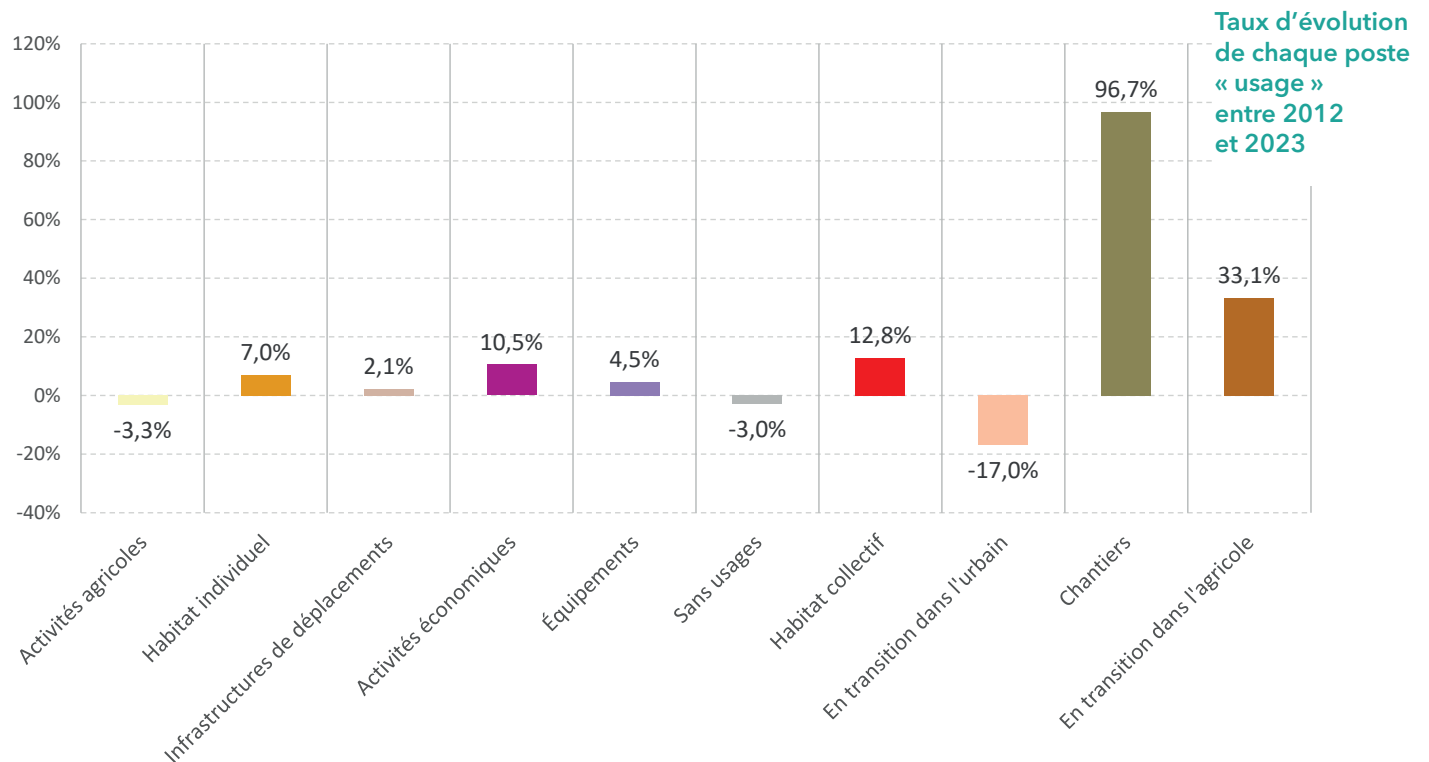
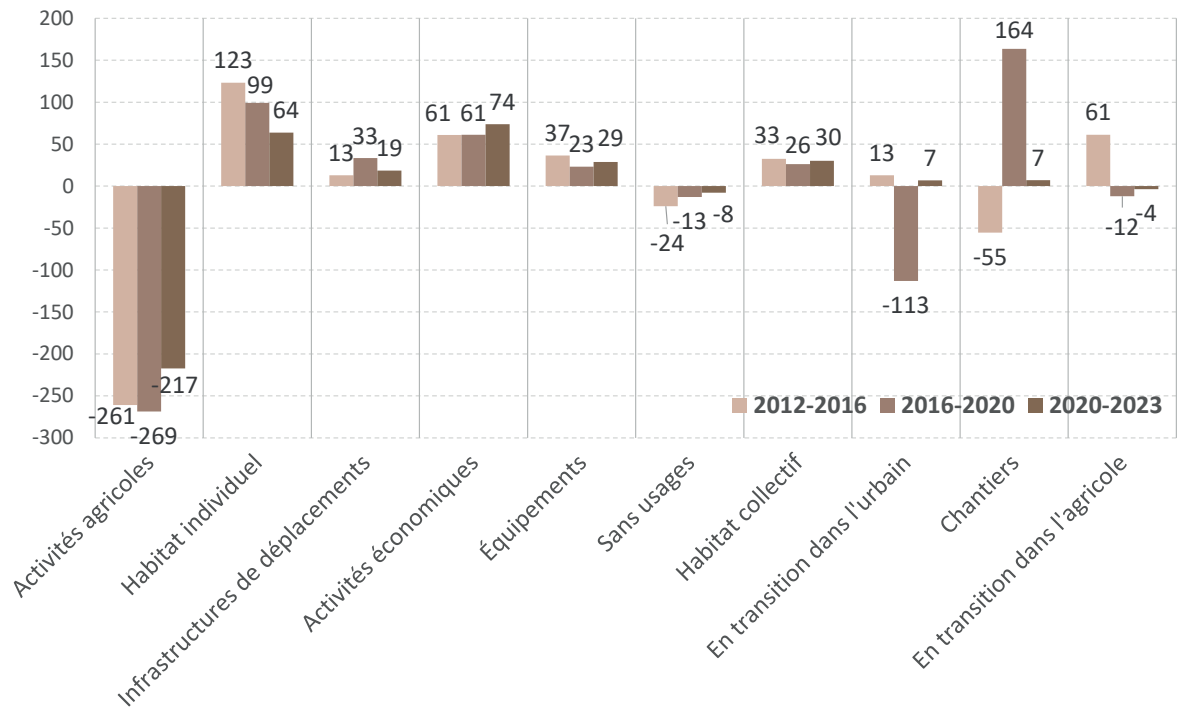


en hectares :	
Activités agricoles	21 755
Habitat individuel	4 350
Infrastructures de déplacements	3 142
Activités économiques	2 058
Équipements	2 053
Sans usages	1 427
Habitat collectif	782
En transition dans l'urbain	456
Chantiers	235
En transition dans l'agricole	183
Total	36 440

En lien avec son statut d'agglomération, les usages du sol de Caen la mer se différencient 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.

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

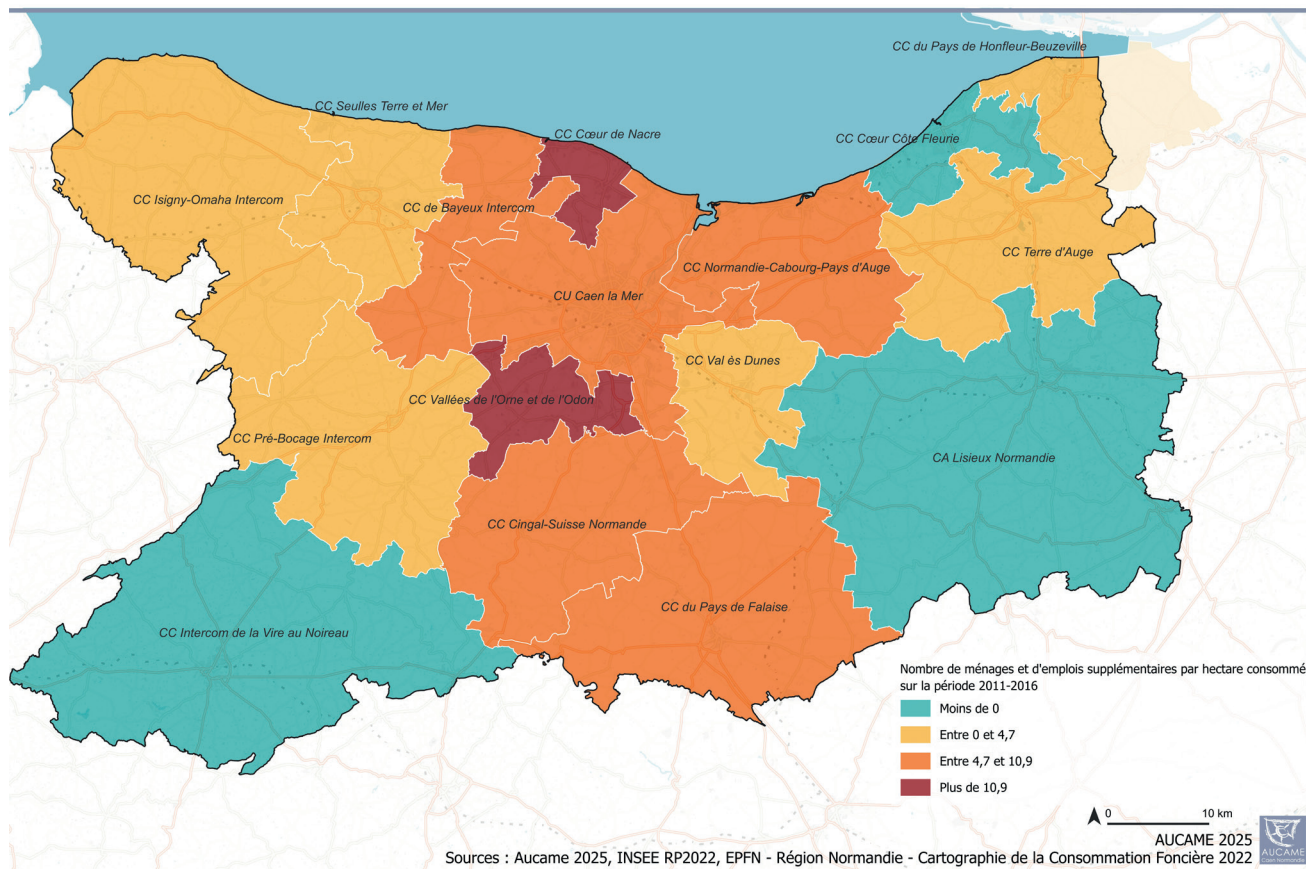


Entre 2012 et 2023, un peu plus de 2 % de la surface de Caen la mer a changé d'usage. Les **activités agricoles** ont diminué de 747 hectares (- 3,3 %) et les **espaces naturels** de 45 hectares (- 3 %), bien que **l'agriculture demeure l'usage majoritaire**.

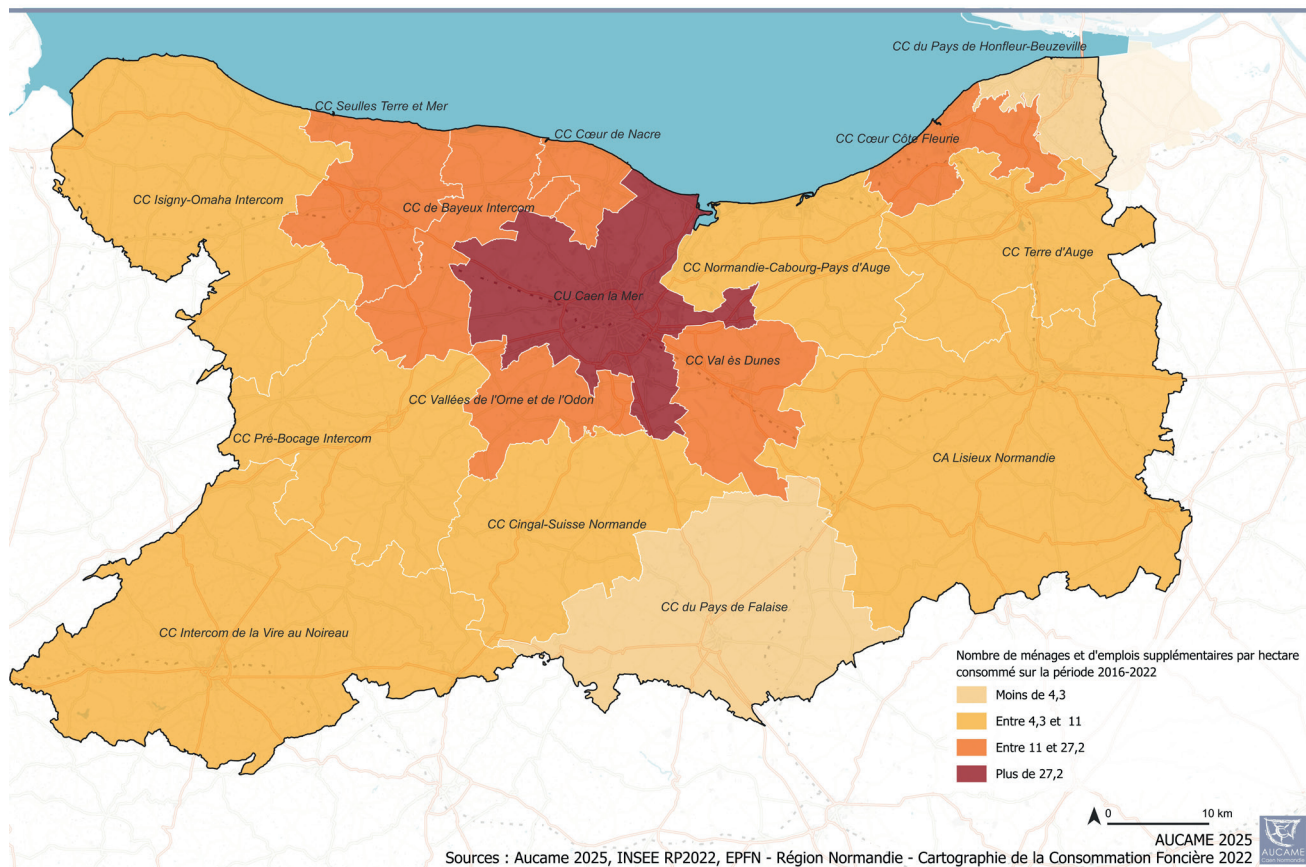
En revanche, les **surfaces urbaines** ont augmenté. L'**habitat individuel** a progressé de 286 hectares (+ 7 %) et les **activités économiques** de 196 hectares (+ 10,5 %). La hausse de l'habitat individuel a été marquée entre 2012 et 2016 (+ 123 hectares), puis s'est ralentie entre 2020 et 2023 (+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

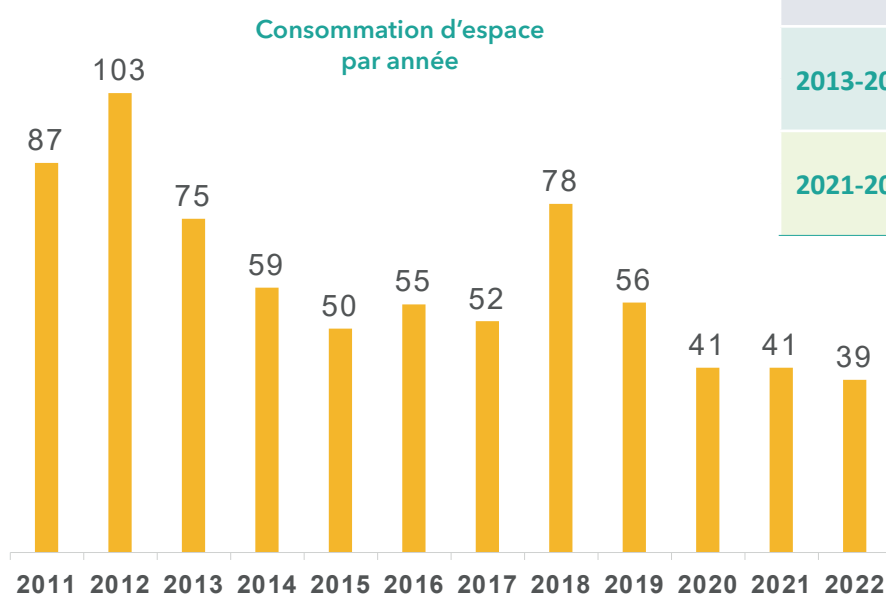
Ces évolutions accompagnent une **reprise démographique et économique**, avec une augmentation des surfaces dédiées aux équipements et à l'habitat collectif. Les espaces transitoires, « en chantier » ou « en transition vers l'urbain », illustrent ces dynamiques. Ainsi, la période 2016-2020 a été marquée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

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

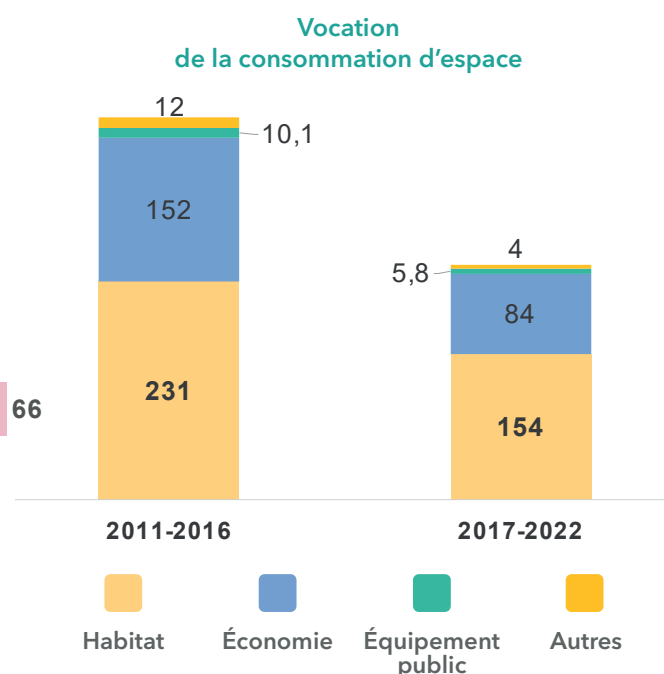
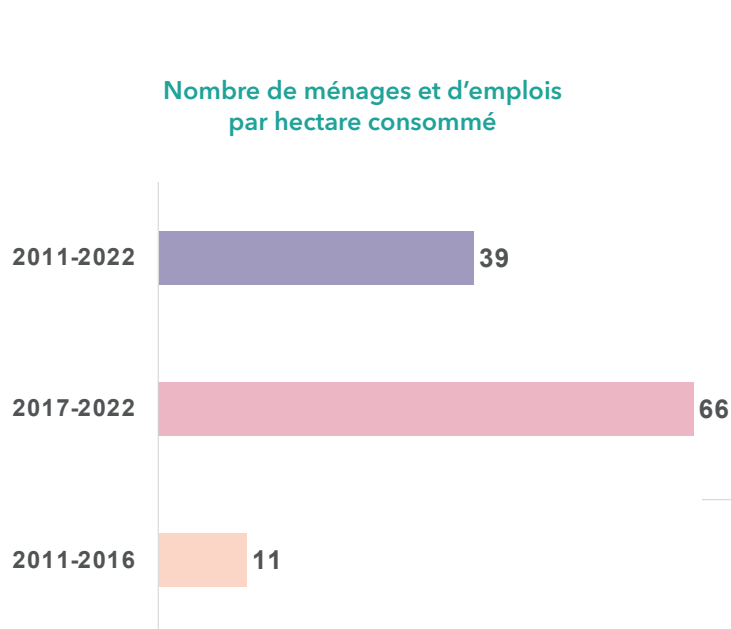


Efficacité de la consommation foncière entre 2016 et 2022- Démographie et emploi





2011-2020	Consommation totale	656
	Moyenne annuelle	66
2013-2022	Consommation totale	546
	Moyenne annuelle	55
2021-2022	Consommation totale	80
	Moyenne annuelle	40

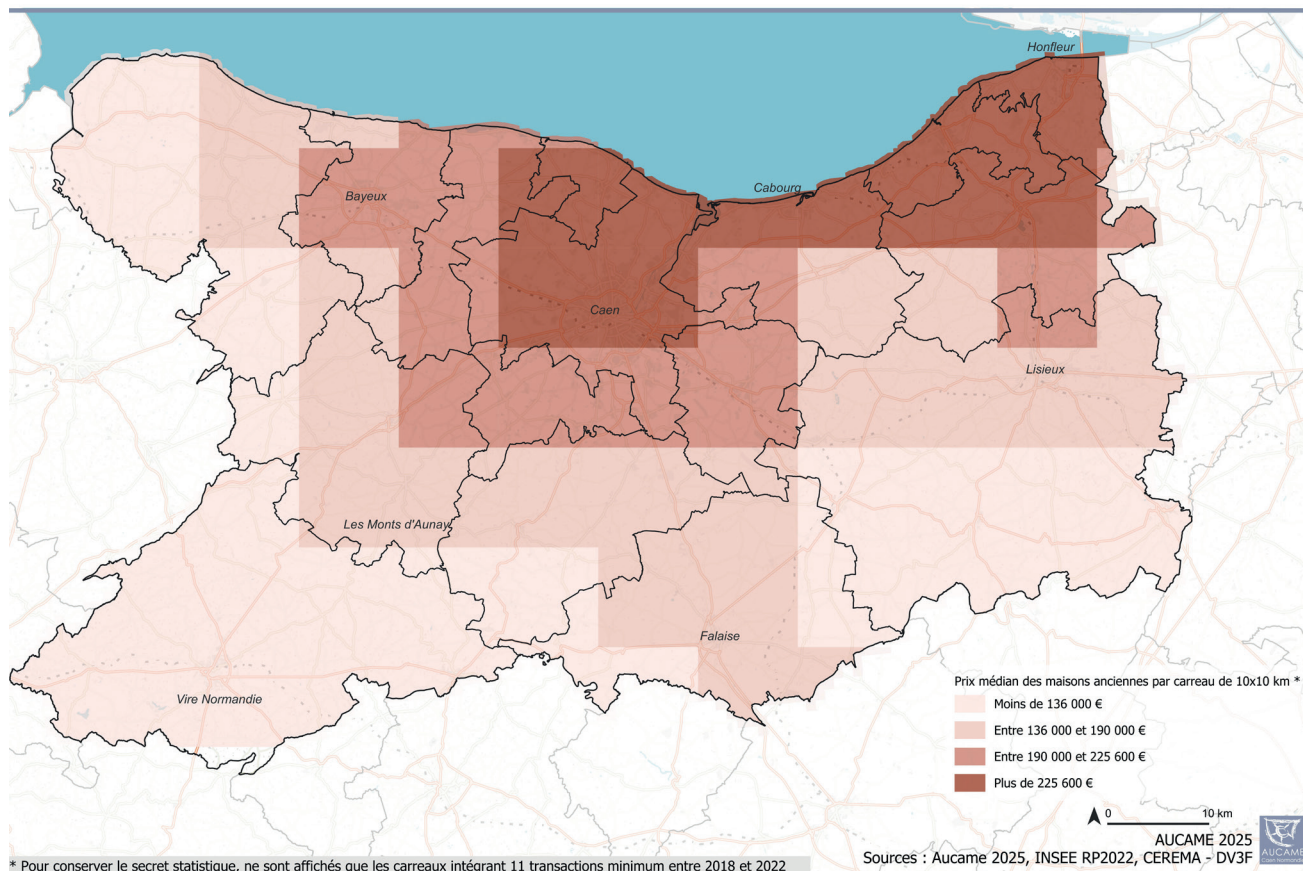


Caen la mer concentre, de loin, la consommation d'espace la plus importante du SCoT en lien avec sa surface et surtout son statut. Sur la période récente, 2017-2022, l'EPCI dépasse encore **60 ha par an**. Ce niveau reste inférieur à celui du début de la période 2011-2016 avec plus de 80 ha / an. Entre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

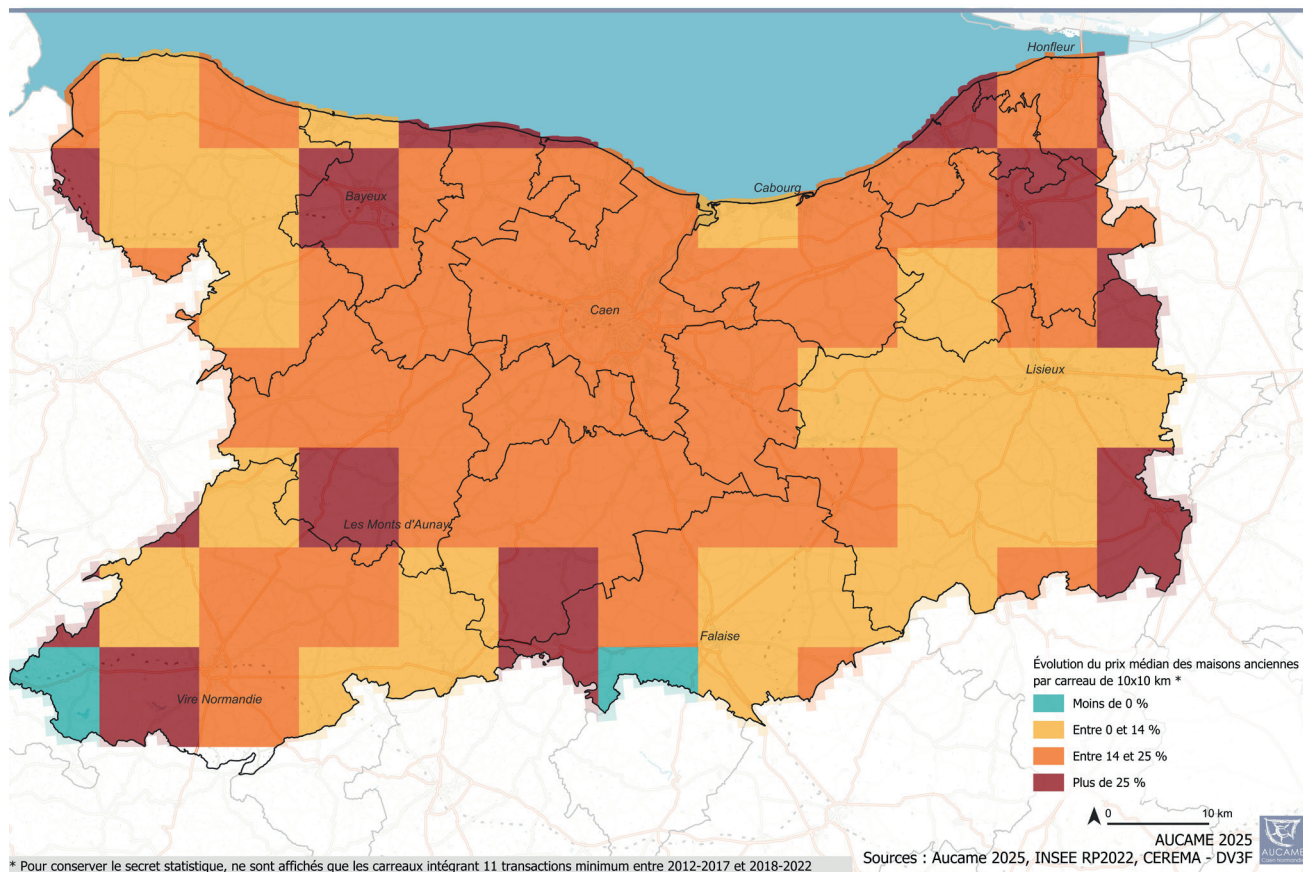
Toutefois, cette consommation est beaucoup plus efficace que pour d'autres EPCI. Ainsi, **près de 11 ménages ou emplois ont été créés par hectare consommé entre 2011 et 2016**, puis **66 sur la période 2016-2022**. Cette forte augmentation de l'efficacité traduit la densification des opérations récentes 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 Valès dunes ou aux Vallées de l'Orne et de l'Odon, où l'économie reste structurante.

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	+ 676	+ 52 %	200 000 €	+ 34 000 €	+ 17 %
2018-2022	1 975			234 000 €		

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	62 %
2018-2022	62 %

Prix des maisons

Quartile 3 -

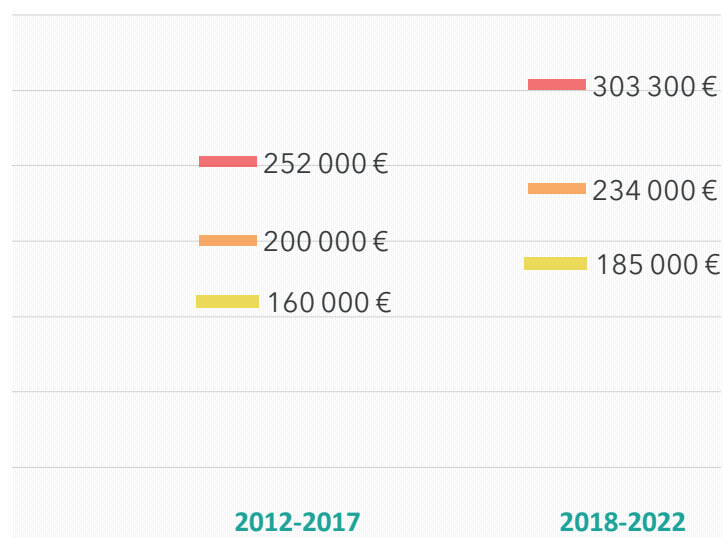
**Prix au-dessus
duquel se situent
25 % des prix
les plus élevés**

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 EPCL, 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.

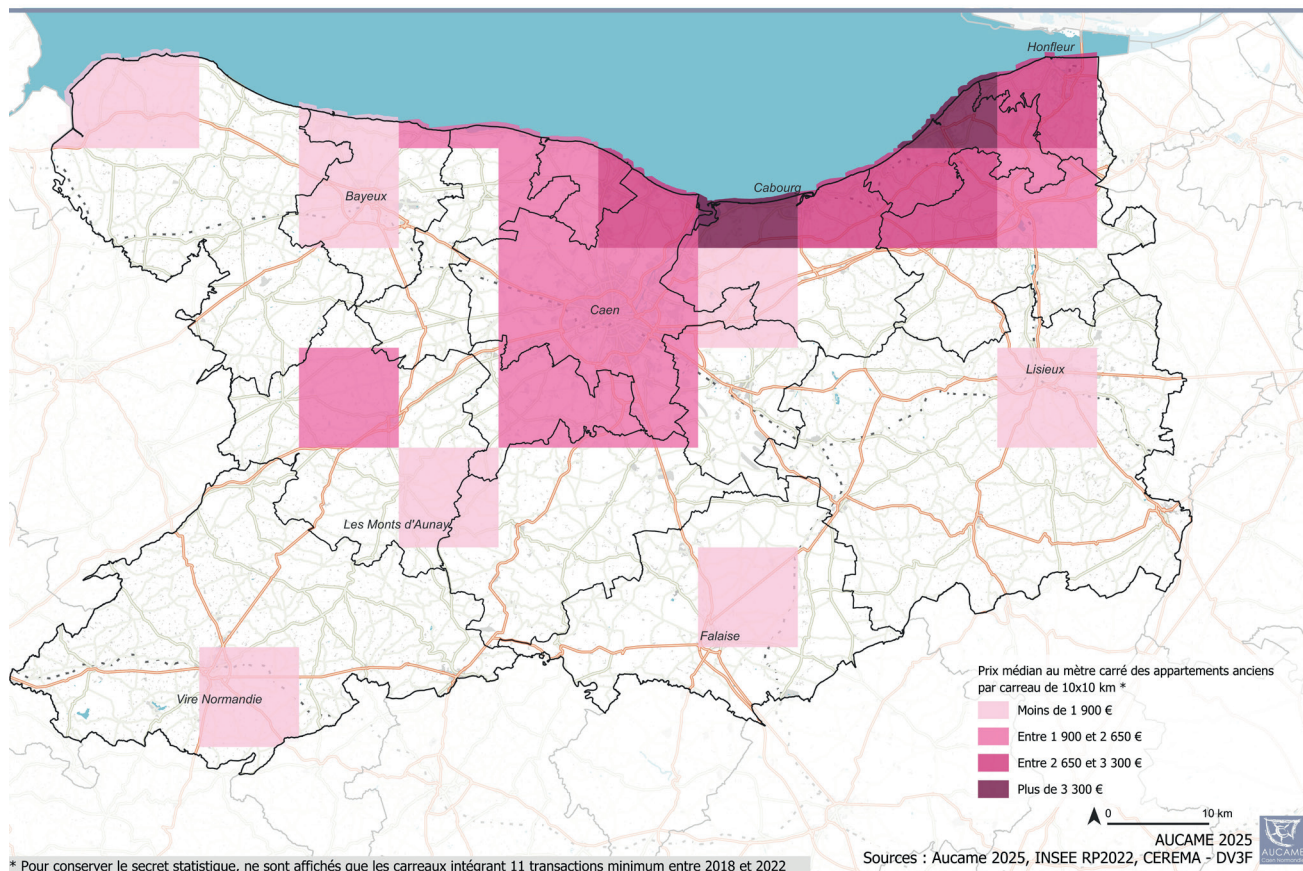
Sur le plan des prix, la tension est manifeste. Le prix médian progresse de **200 000 € à 234 000 €, soit + 17 %**. L'évolution est homogène sur l'ensemble du marché :

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

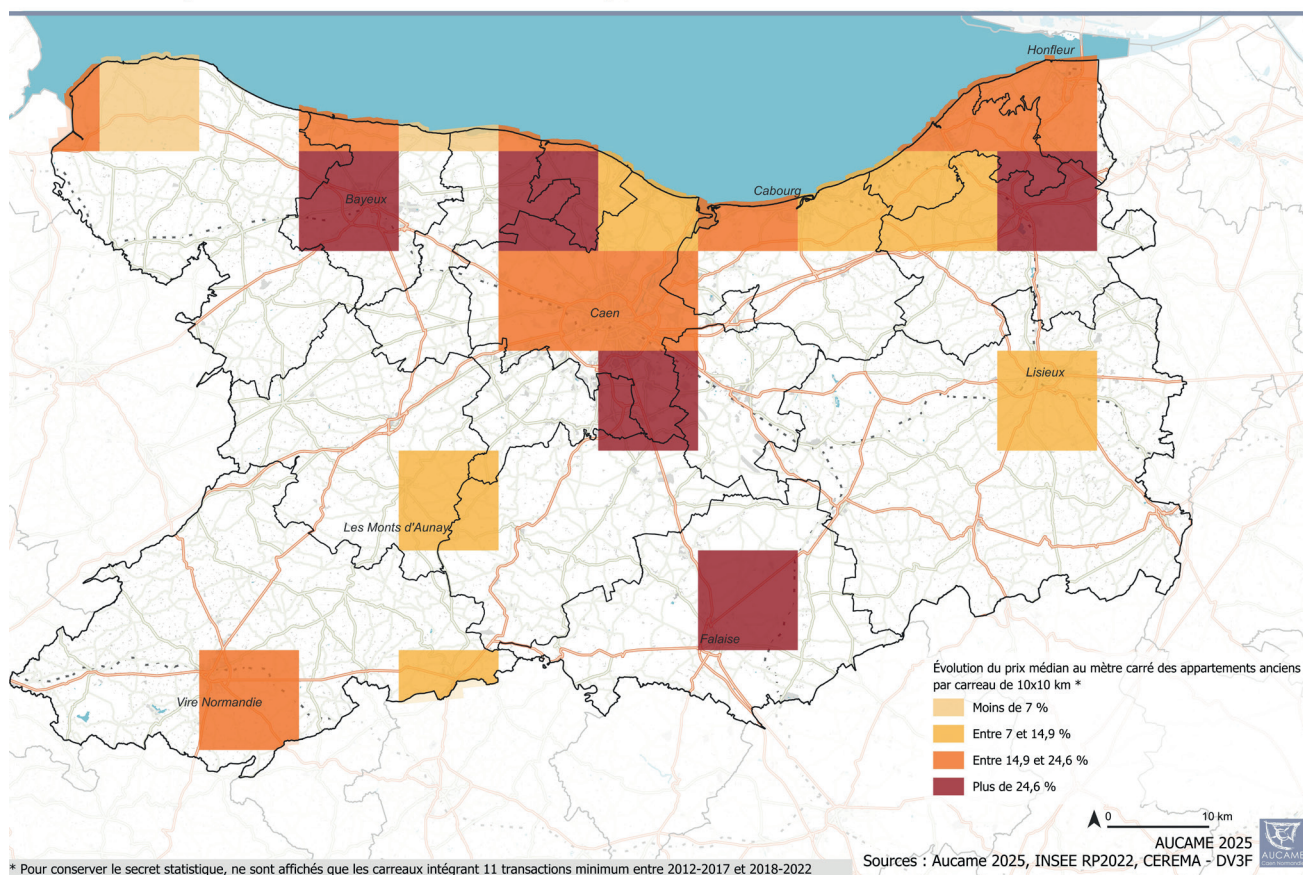
Cette progression régulière traduit une pression généralisée sur la demande, qui ne se limite pas à un segment spécifique. Caen la mer reste néanmoins le marché le plus cher du SCoT, avec une gamme de prix supérieure à celle observée dans les intercommunalités voisines, à l'exception de Cœur de Nacre.

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

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 m²	Prix médian	Évolution prix médian au m²		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 m² 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		2 923 €
Médiane -		
 Prix central : 50 % des prix sont inférieurs à ce montant, 50 % sont supérieurs.	2 365 €	2 333 €
	1 897 €	1 806 €
	1 500 €	
Quartile 1 -		
 Prix au-dessous duquel se situent 25 % des prix les plus bas		
	2012-2017	2018-2022

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 :

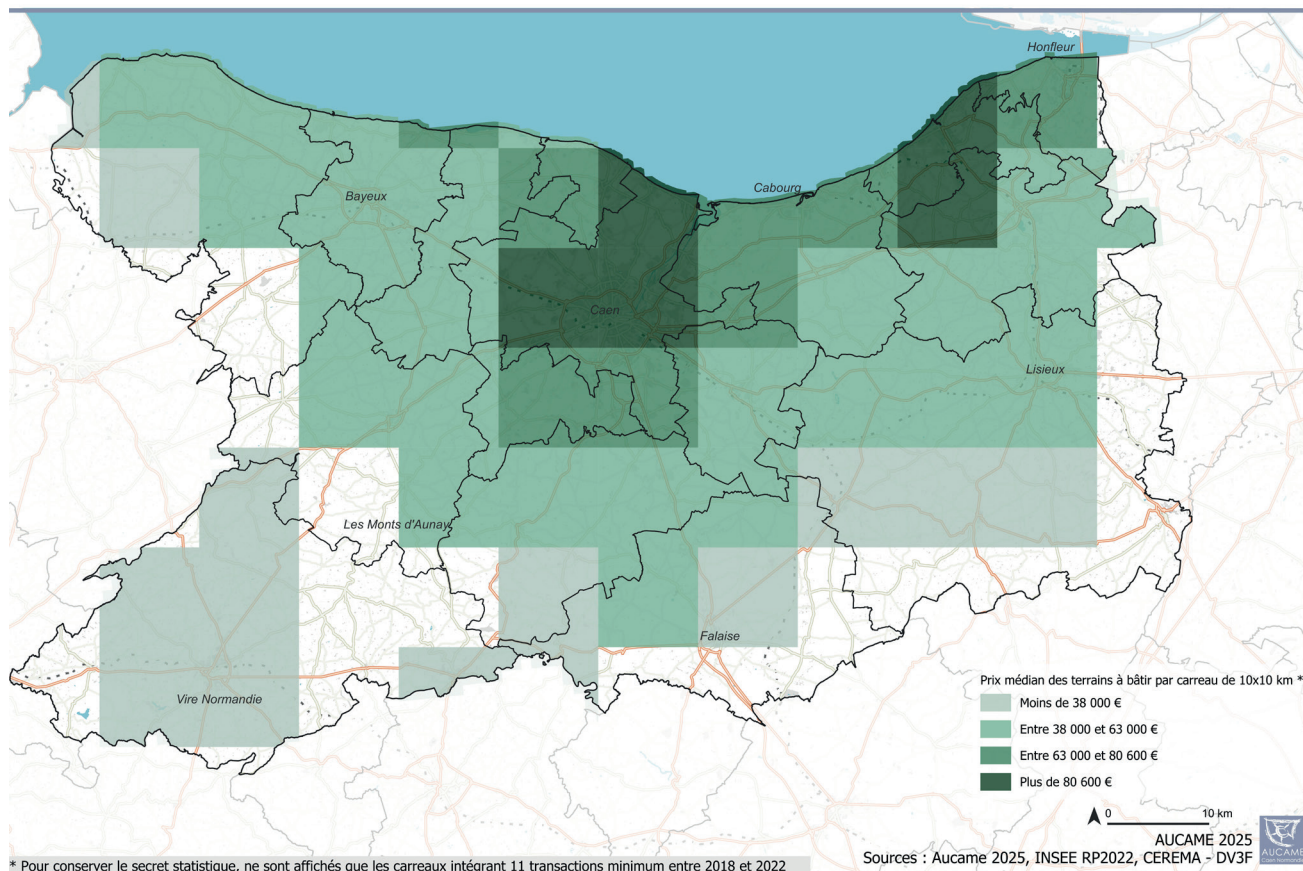
- **au m²**, le prix médian passe de **1 900 €/m² à 2 330 €/m²**, soit **+ 23 %**. Le quartile inférieur progresse de **1 500 à 1 800 €/m²** (+ 20 %), tandis que le quartile supérieur s'élève de **2 365 à 2 923 €/m²** (+ 24 %).
- **en valeur totale**, la progression suit la même tendance : le prix médian 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.

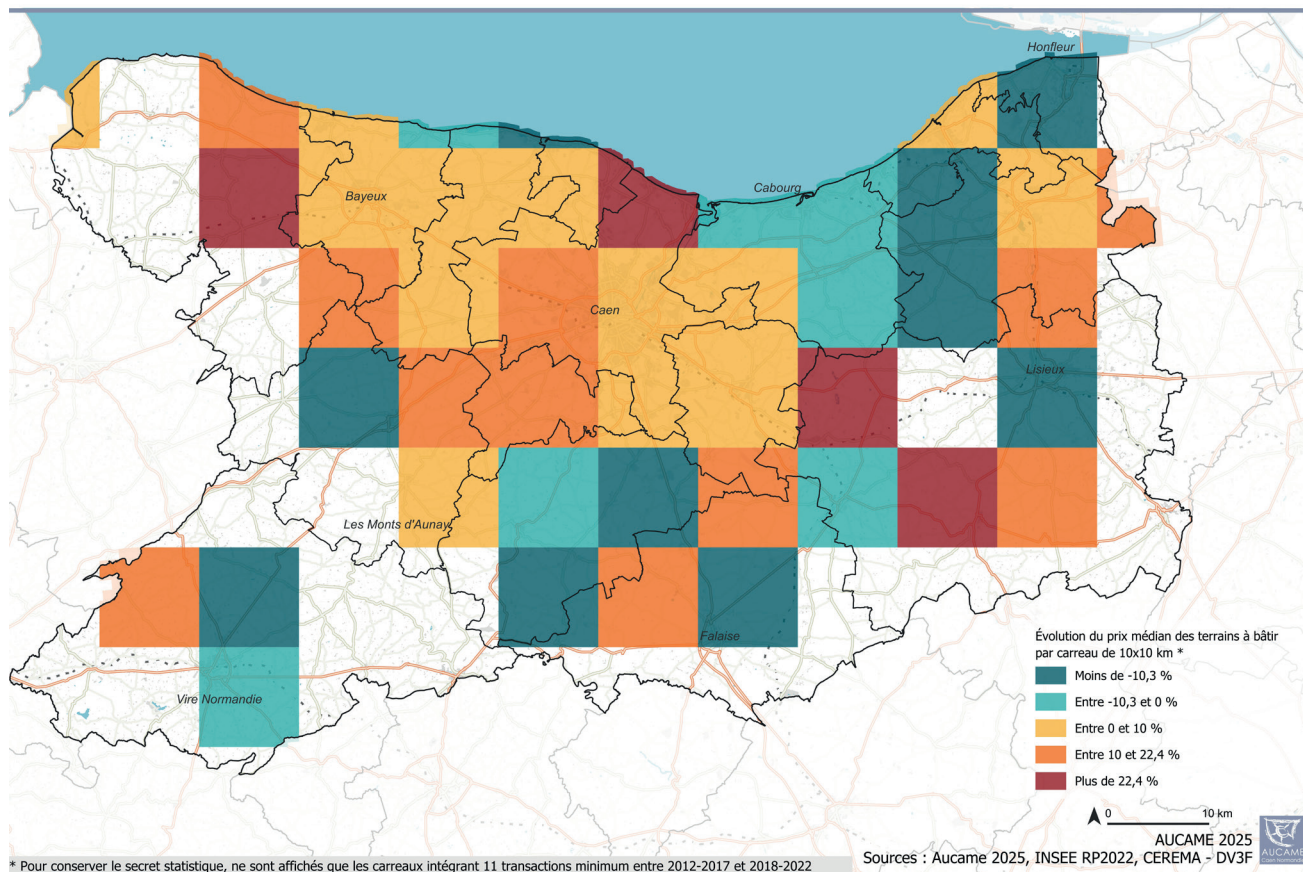
NB : Ces données concernent les biens "anciens" (plus de 5 ans au moment de la transaction).

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

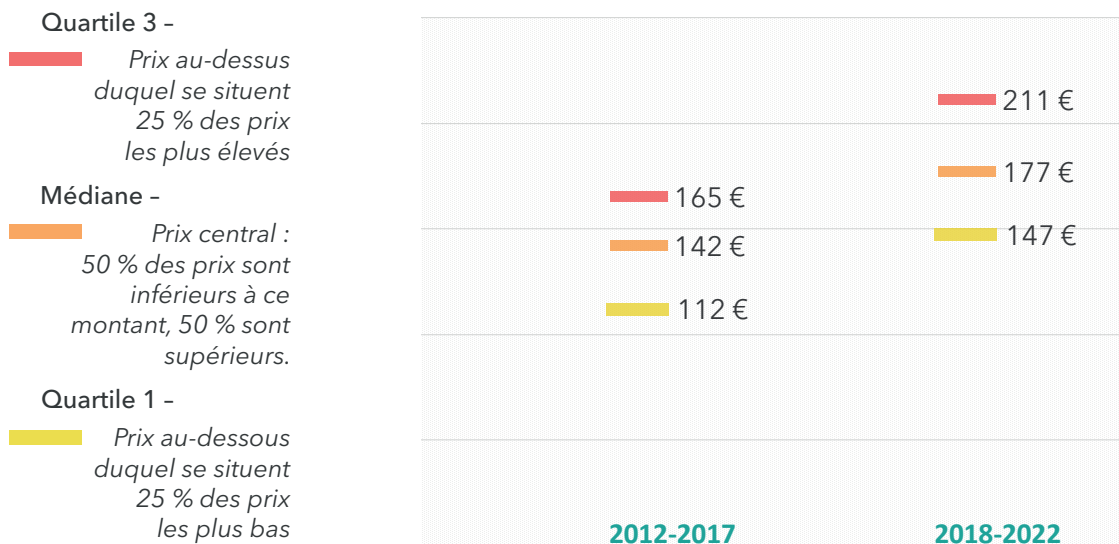
Évolution 2012-2017/ 2018-2022

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 bâtir



La communauté urbaine Caen la mer reste le moteur du marché foncier du SCoT, même si les ventes de terrains à bâtir 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 a contrario 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 bâtir.



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 :



AUCAME
Caen Normandie

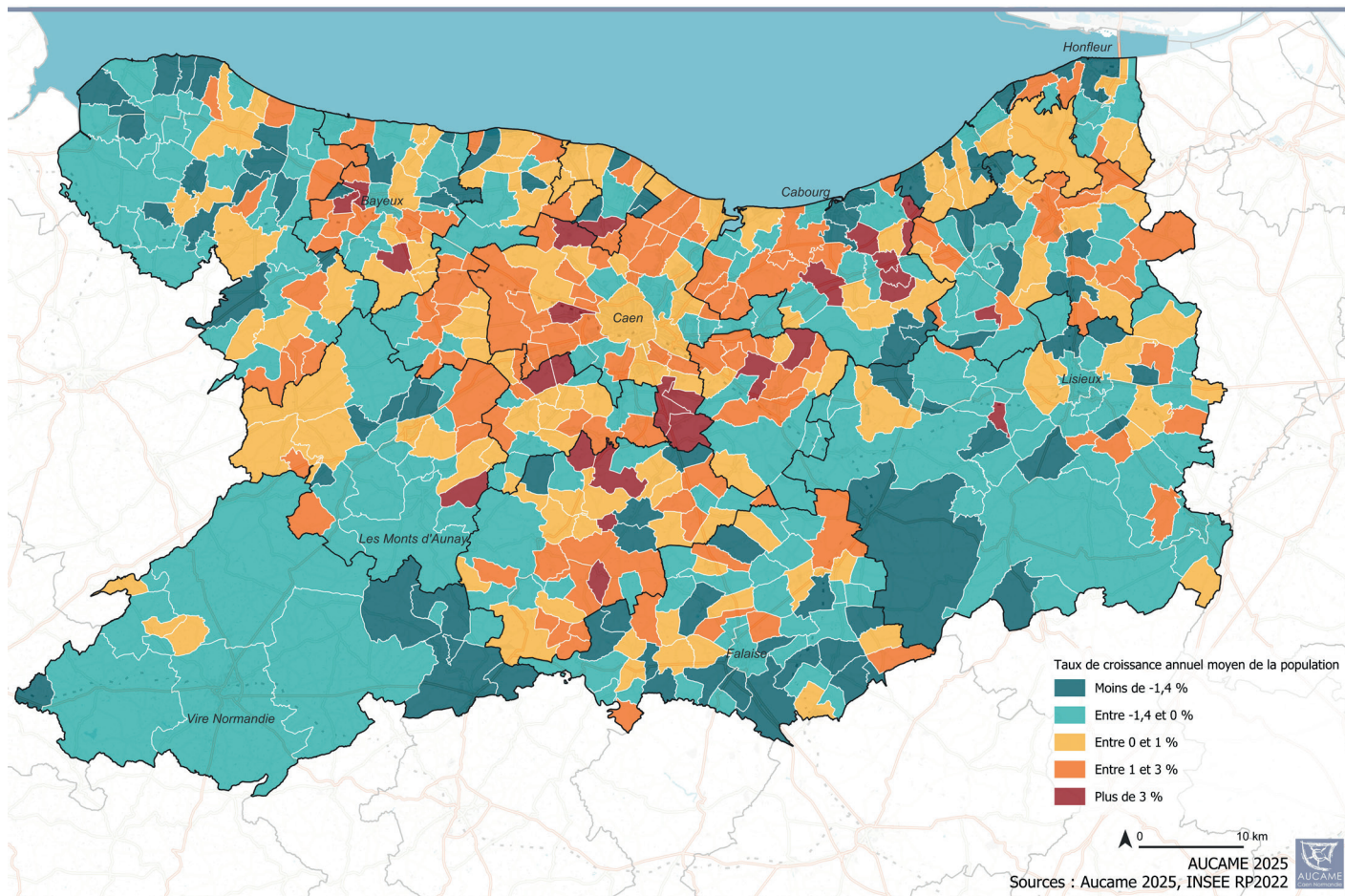
Ils sont consultables et téléchargeables sur le [site de l'Aucame](https://www.aucame.fr/).

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

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



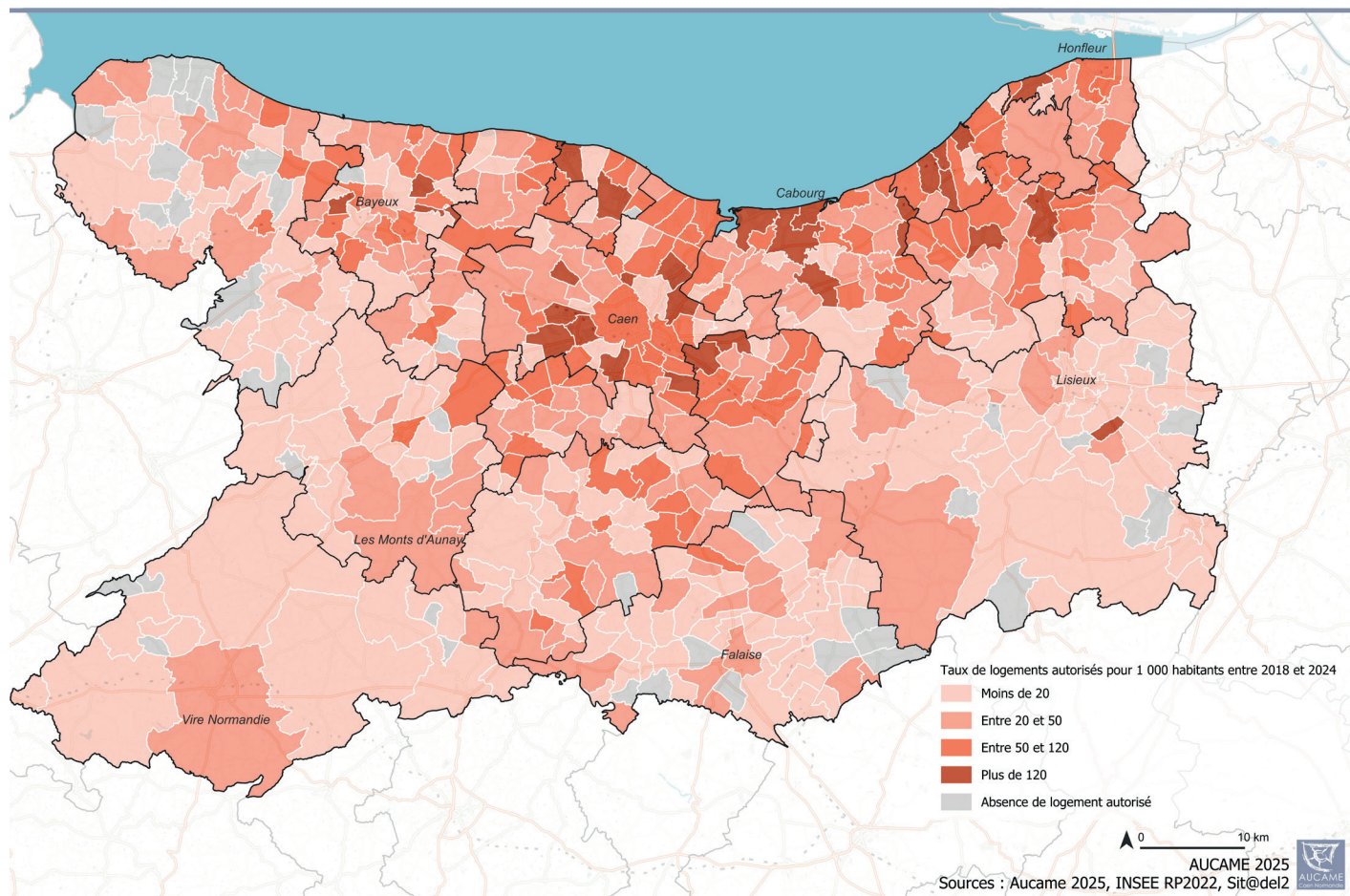
Cœur de Nacre enregistre une croissance démographique modérée, sa population passant de 23 878 habitants en 2016 à 24 161 en 2022 (+ 0,2 % par an en moyenne). Cette progression repose exclusivement sur un **solde migratoire positif** (+ 1 038) qui compense un **solde naturel fortement déficitaire** (- 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 **vieillessement 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 **Valès dunes** (1,16) ou des **Vallées de l'Orne et de l'Odon** (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.

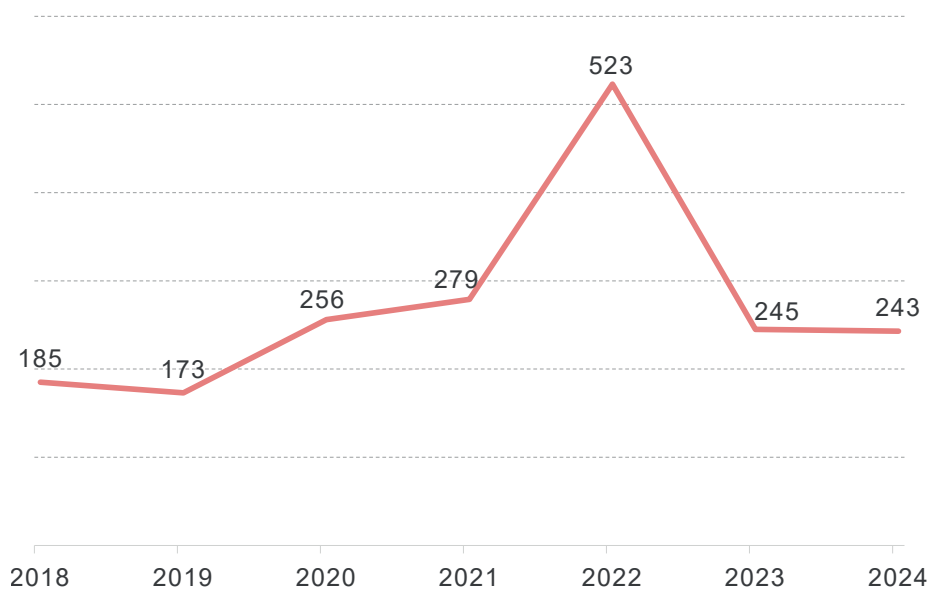
Sur le plan économique, la dynamique est limitée : **l'emploi** progresse modérément, passant de 5 300 en 2016 à 5 500 en 2022, soit une **hausse de + 2,6 %**. Cette tendance reste très en retrait par rapport à la métropole (+ 8,5 %). Cette évolution modérée place l'EPCI devant Cingal-Suisse Normande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

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

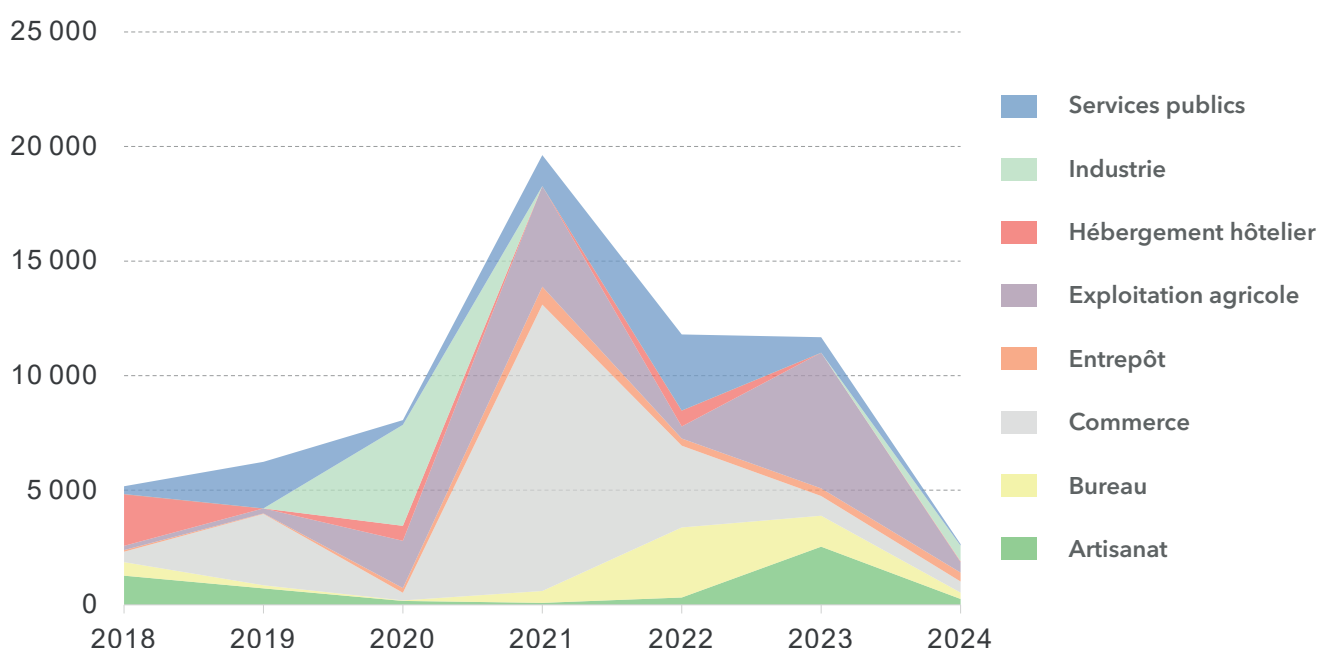


Nombre de logements autorisés par année



	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

Surfaces de plancher autorisées en m²
locaux non résidentiels

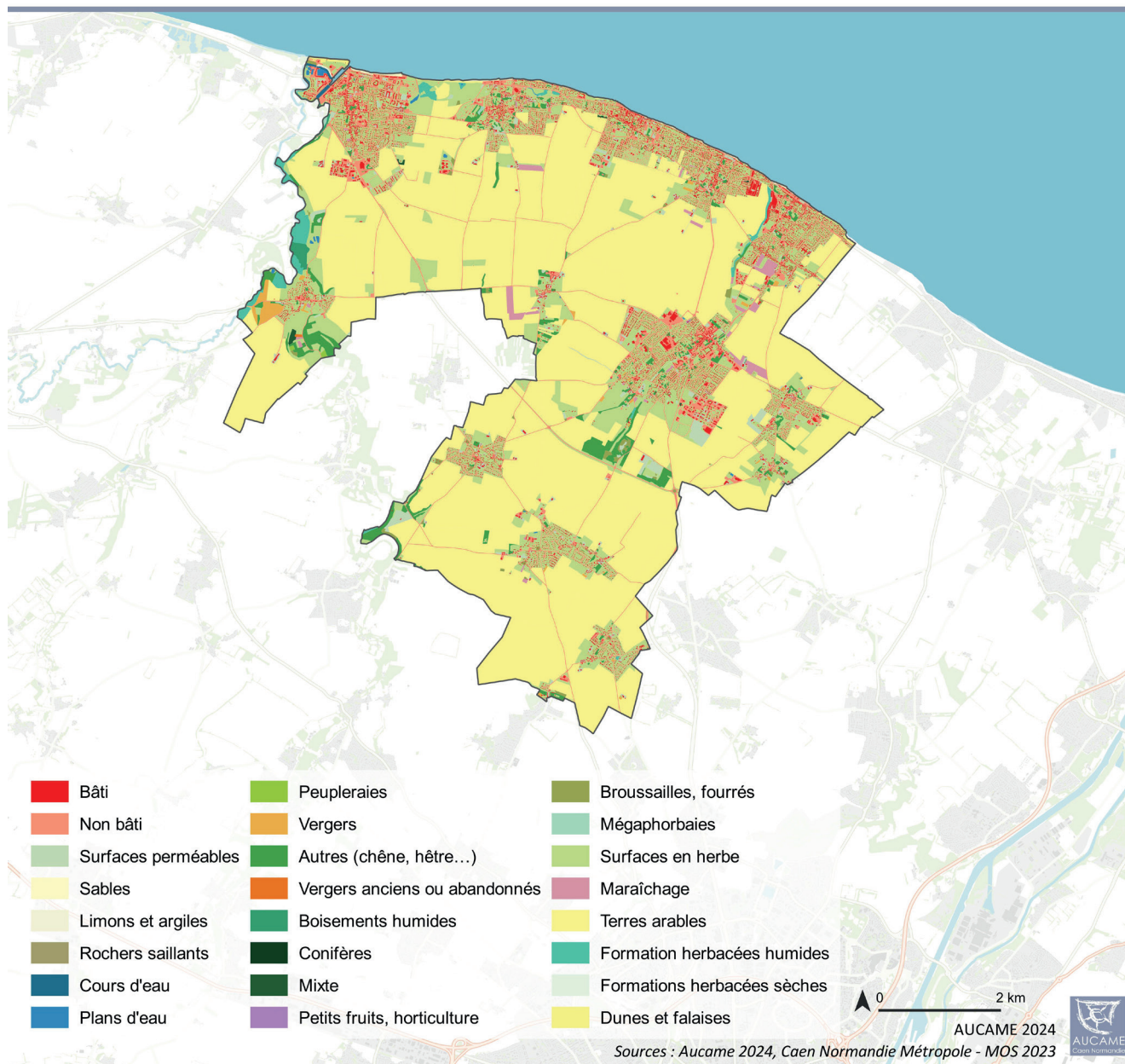


Cœur de Nacre rassemble environ **11 600 résidences principales en 2022**, soit un parc significatif à l'échelle du SCoT. La part de **logements locatifs sociaux** atteint près de **10 %**, un niveau inférieur à la moyenne du SCoT Caen-Métropole (autour de 16 %) et nettement en retrait de la métropole 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 Valès dunes. Cette vitalité traduit l'attractivité résidentielle d'un territoire littoral et périurbain, prisé pour sa qualité de vie.

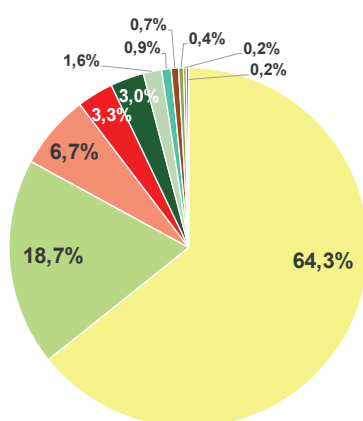
L'analyse des **surfaces de plancher autorisées** confirme ce profil. Si la production agricole reste présente, l'essentiel des mètres carrés se concentre dans des programmes liés **au commerce et aux services**, reflétant le rôle de Cœur de Nacre comme espace de centralité secondaire, en appui au littoral 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.

Occupation du sol : couverture en 2023



Répartition de la couverture du sol de Cœur de Nacre

en hectares :



Grandes cultures, céréales et autres terres arables	3 946
Surfaces en herbe	1 147
Non bâti	411
Bâti	201
Formations arborées	186
Surfaces perméables	101
Autres formations herbacées	53
Maraîchage	41
Formations arbustives	27
Sols nus	15
Surfaces en eau	13

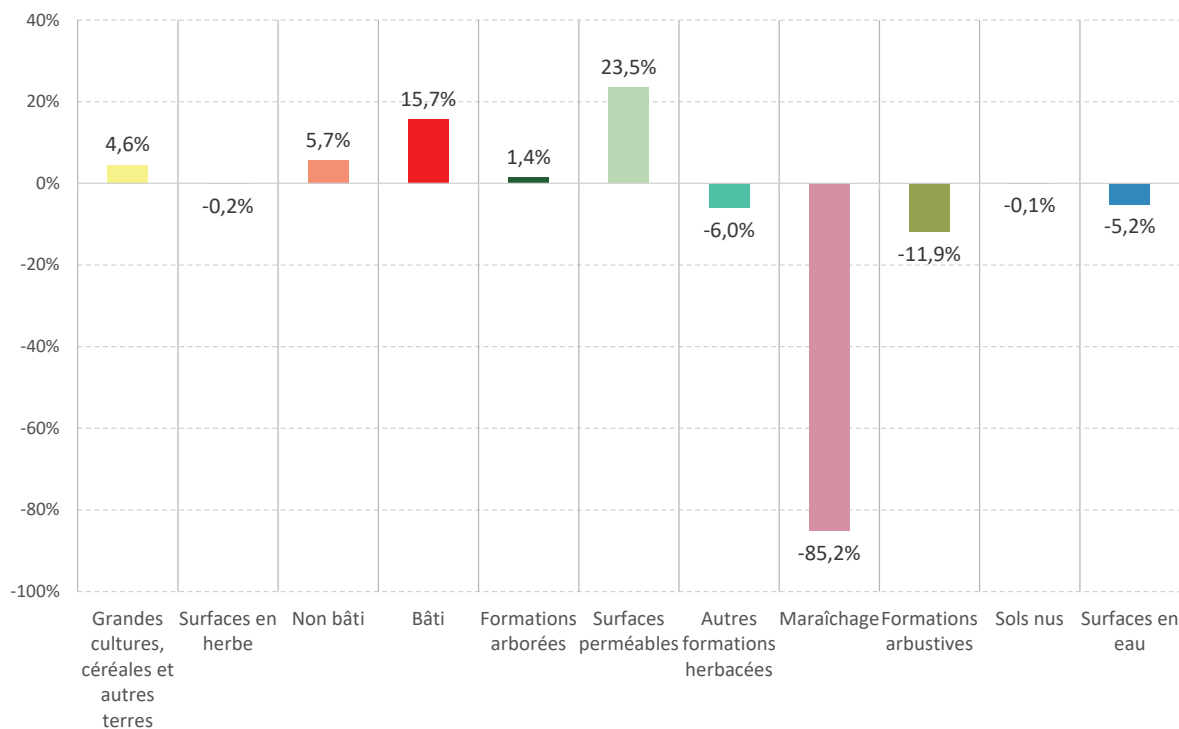
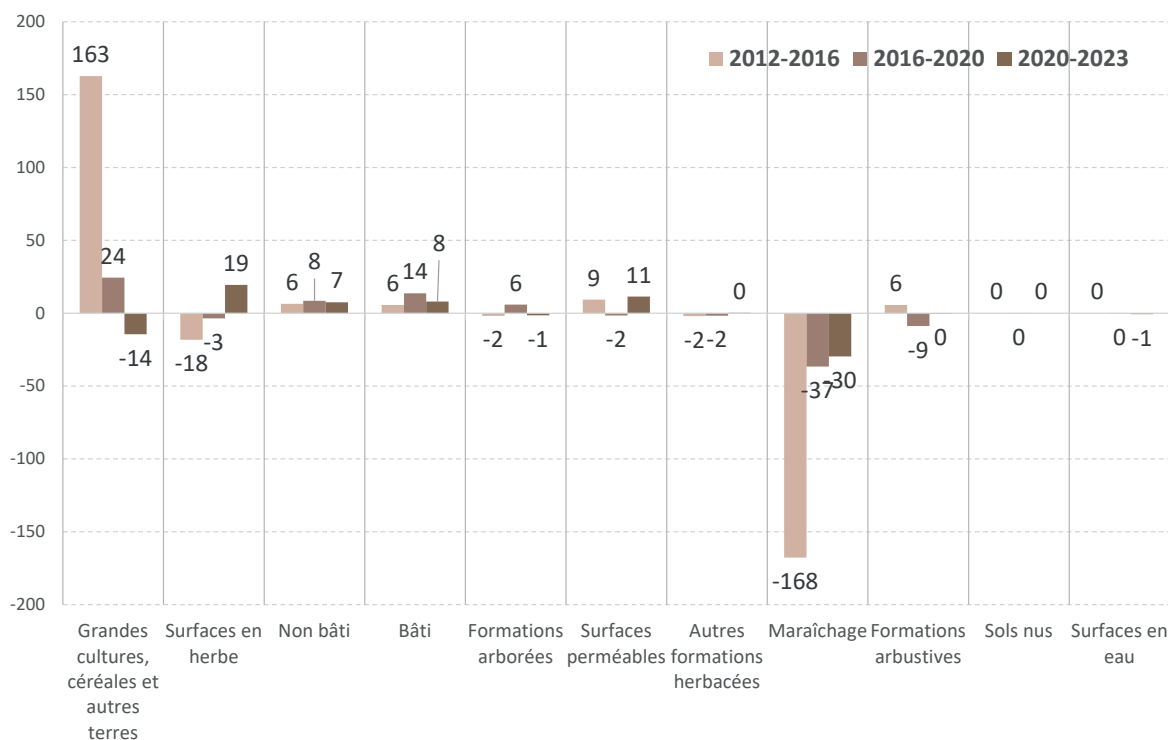
Total 6 140

L'EPCI de Cœur de Nacre apparaît comme le 2^{ème} 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.

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



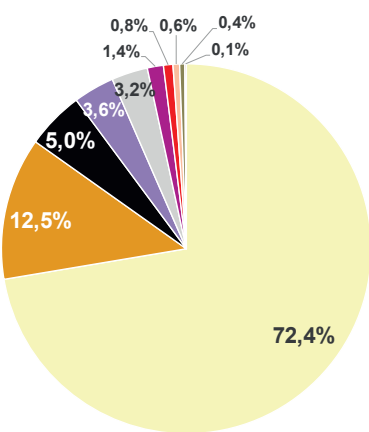
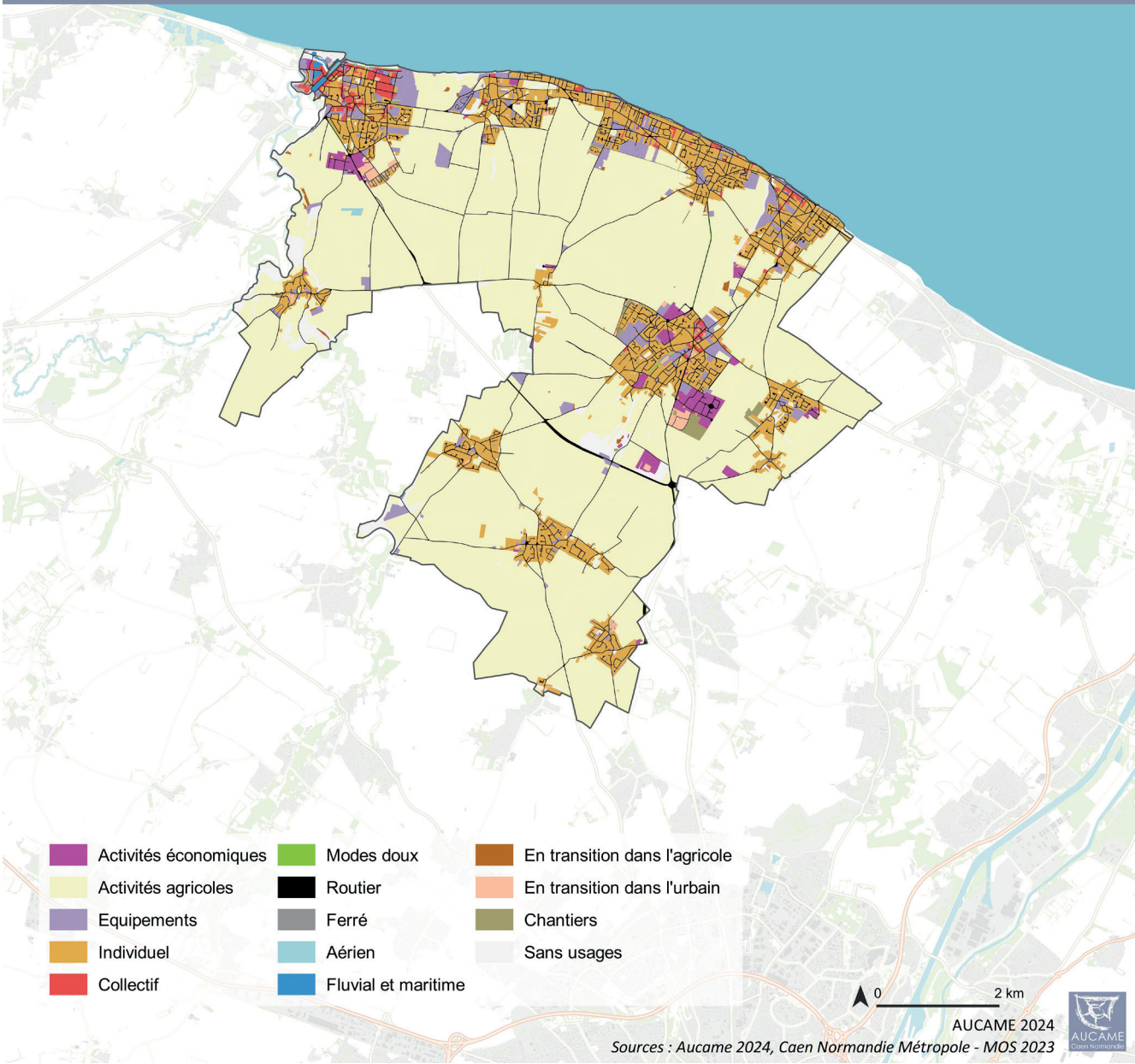
Taux d'évolution
de chaque poste
« couverture »
entre 2012
et 2023

Entre 2012 et 2023, 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

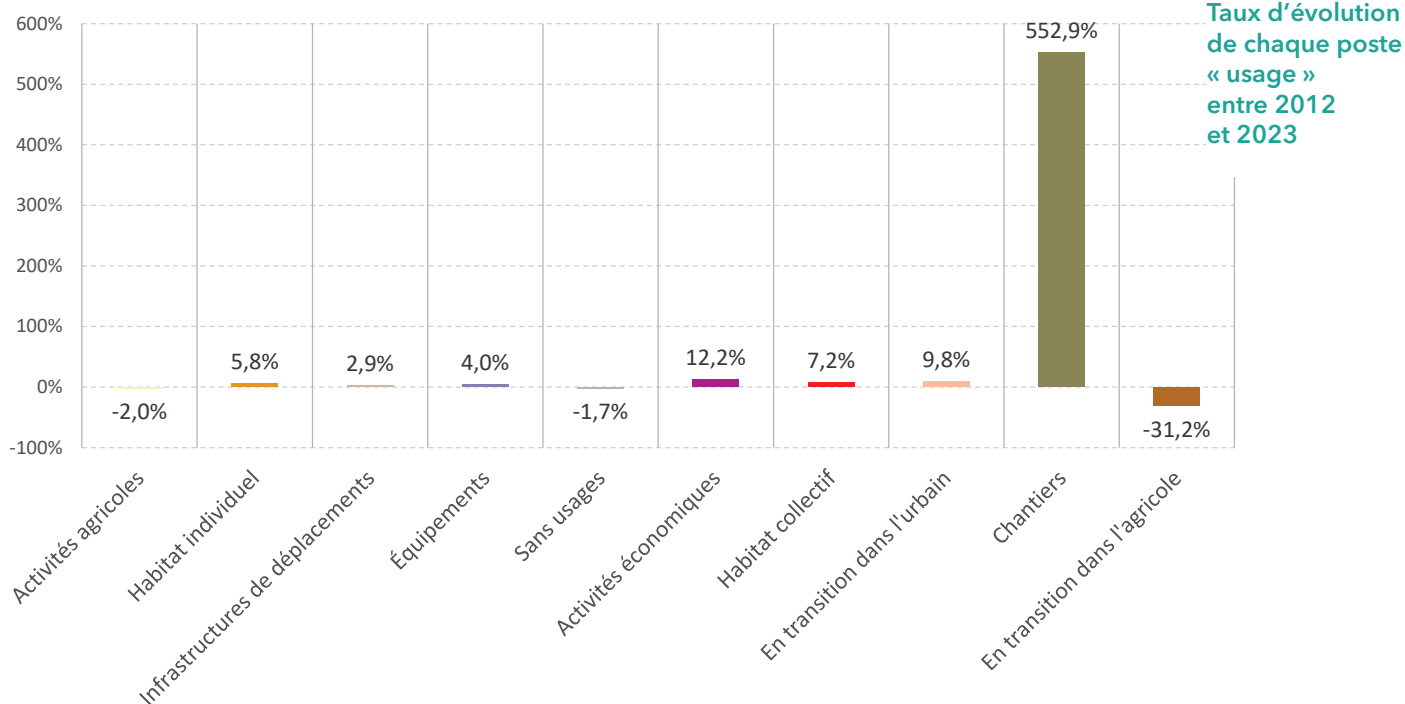
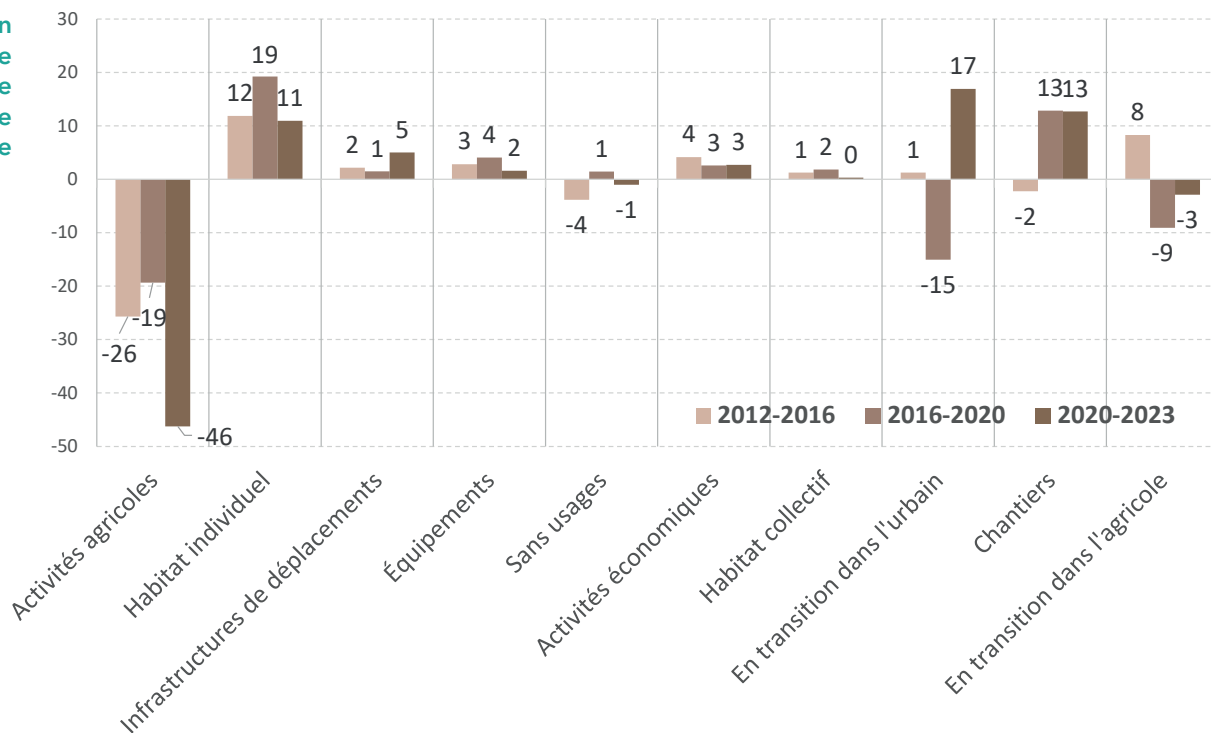


	en hectares :
Activités agricoles	4 442
Habitat individuel	765
Infrastructures de déplacements	309
Équipements	220
Sans usages	194
Activités économiques	86
Habitat collectif	51
En transition dans l'urbain	35
Chantiers	28
En transition dans l'agricole	8
Total	36 440

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.

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

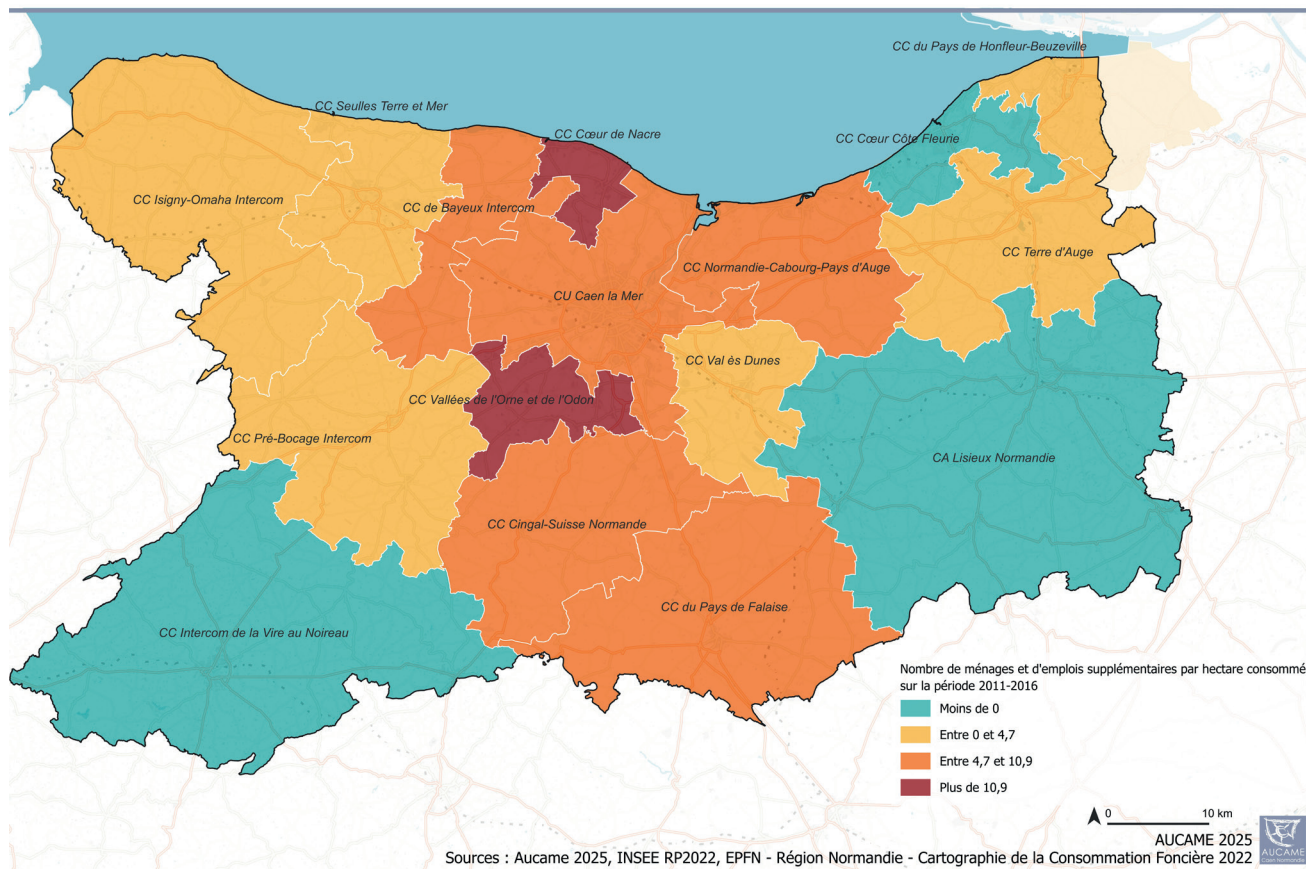


Entre 2012 et 2023, un peu plus de 2 % de la surface de Cœur de Nacre a changé d'usage. Les principales évolutions de l'occupation des sols durant cette période révèlent une **diminution continue des activités agricoles**, avec une baisse de 91 hectares (- 2 %), **bien que l'agriculture demeure l'usage 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 %).

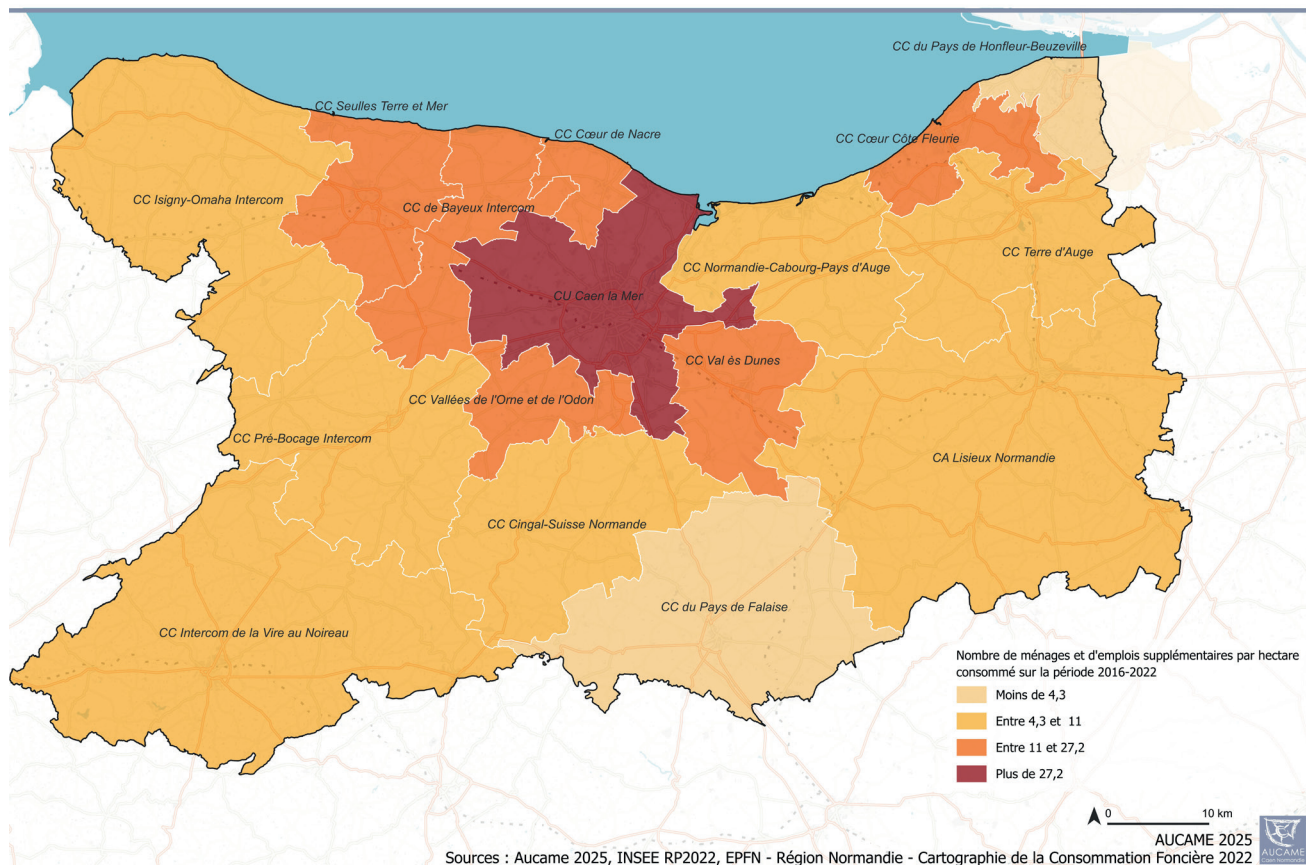
En revanche, les **surfaces « urbaines » ont augmenté**, en particulier celles dédiées à **l'habitat individuel**. Ces dernières ont progressé de 42 hectares (+ 7 %), avec un pic entre 2016 et 2020. Près de la moitié des gains de surface sur dix ans sont liés à l'habitat. Toutefois, par rapport à la 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).

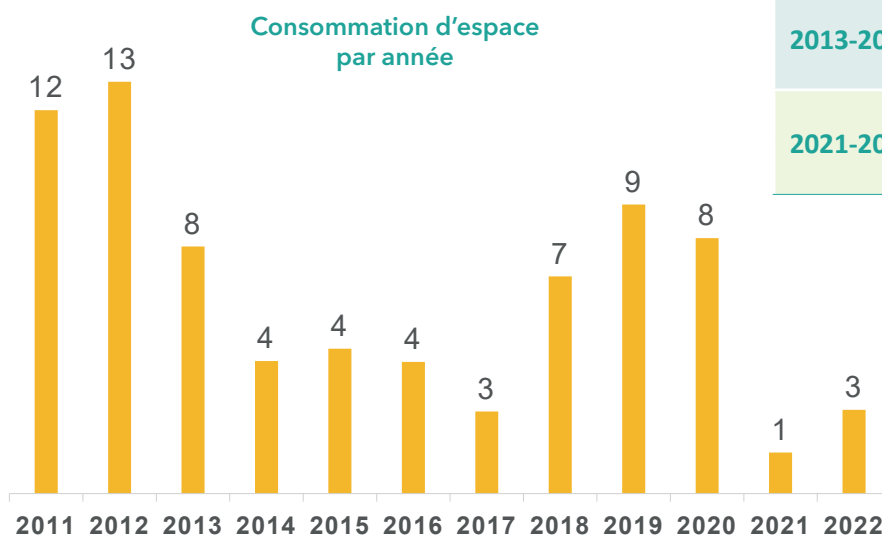
Les **espaces transitoires, « en chantier » ou « en transition vers l'urbain »**, permettent d'observer les dynamiques en cours, à l'image des deux ZAC des Hauts près à Douvres-la-Délivrande et de Saint-Ursin à Courseulles-sur-mer qui, avec plus de 30 ha chacune, expliquent tout ou partie du phénomène.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

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

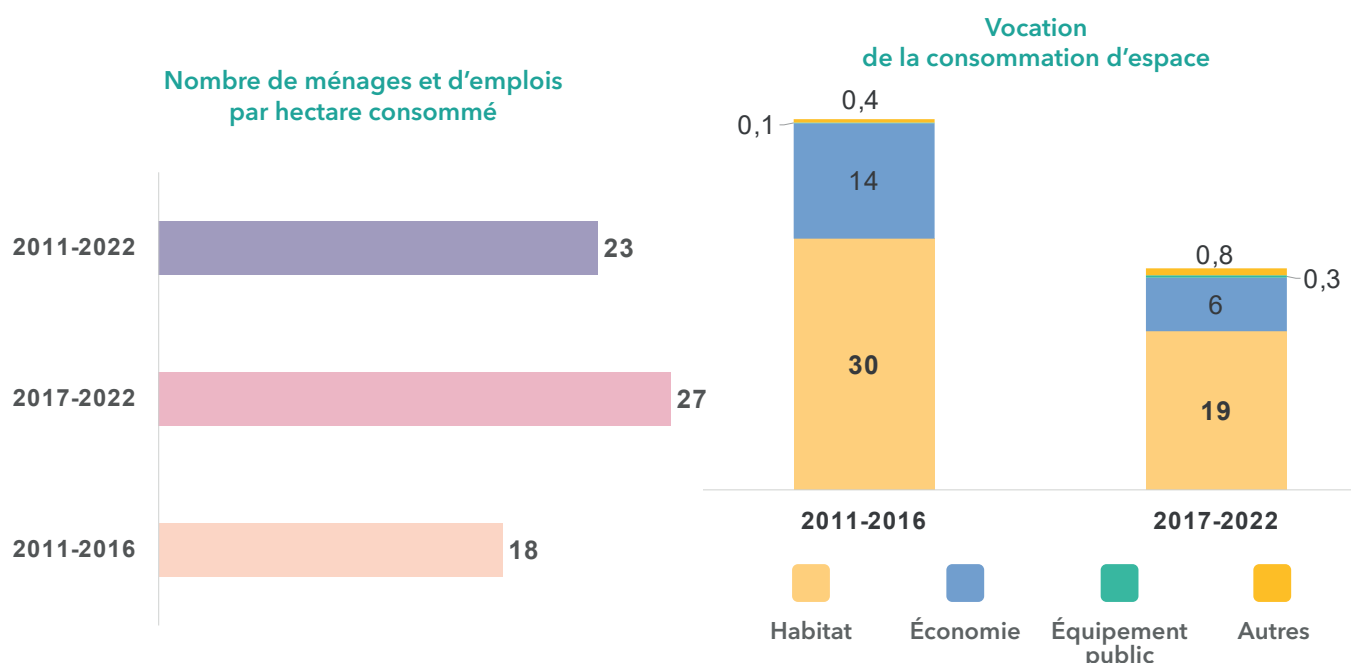


Efficacité de la consommation foncière entre 2016 et 2022- Démographie et emploi





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

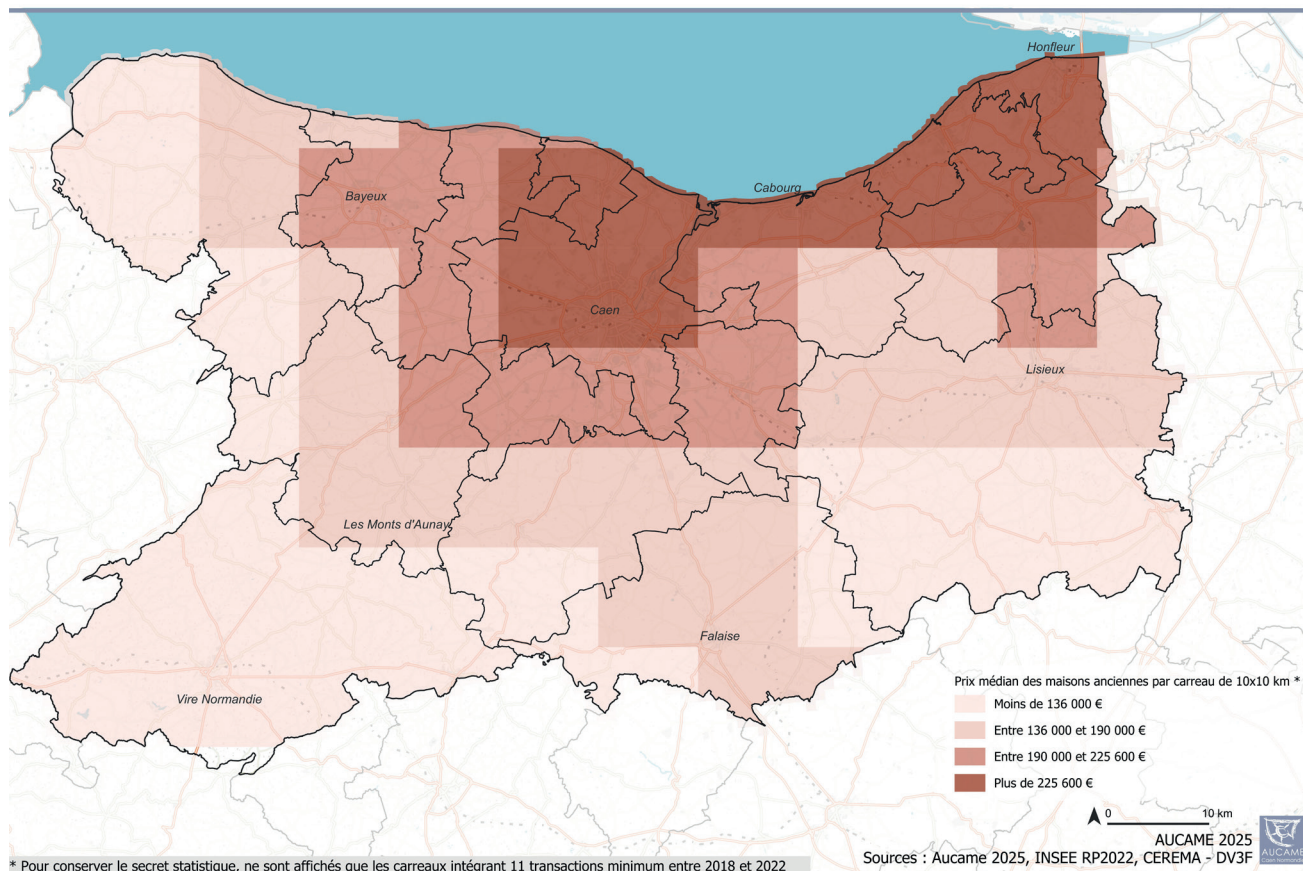


Cœur de Nacre affiche une consommation d'espace globalement modérée, avec moins de 10 ha consommé par année à partir de 2016, une consommation bien en retrait par rapport au début des années 2010 où l'on observait des volumes plus élevés. Ce rythme se situe dans la moyenne basse du SCoT : il reste supérieur 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.

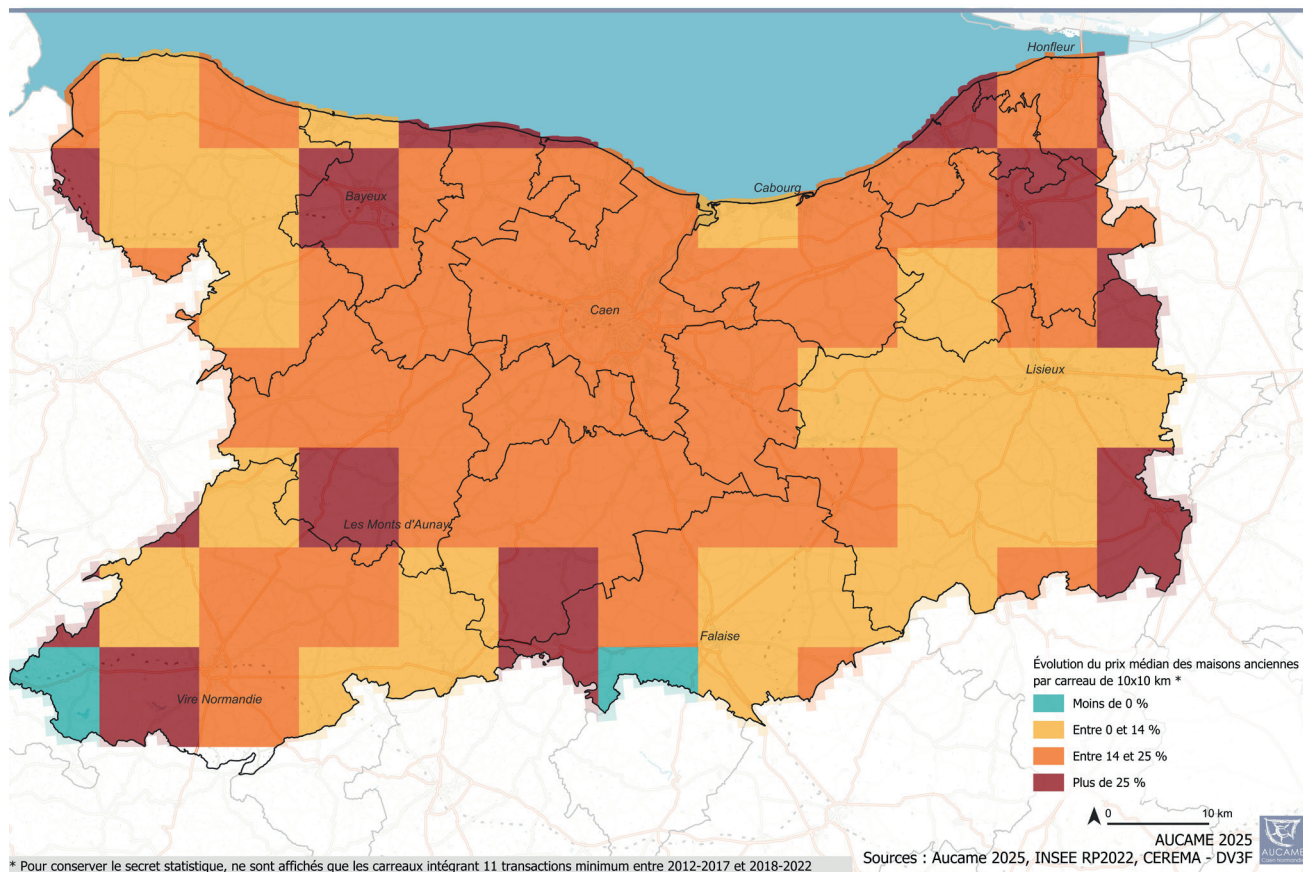
La structure de cette consommation est avant tout **résidentielle**. **Près de 30 ha ont été mobilisés pour l'habitat entre 2011 et 2016, contre 19 ha entre 2016 et 2022**, traduisant un ralentissement net mais une dynamique toujours marquée. Ce profil rapproche Cœur de Nacre du Cingal-Suisse Normande, 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 génère 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**.

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

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	13 %
2018-2022	12 %

Prix des maisons



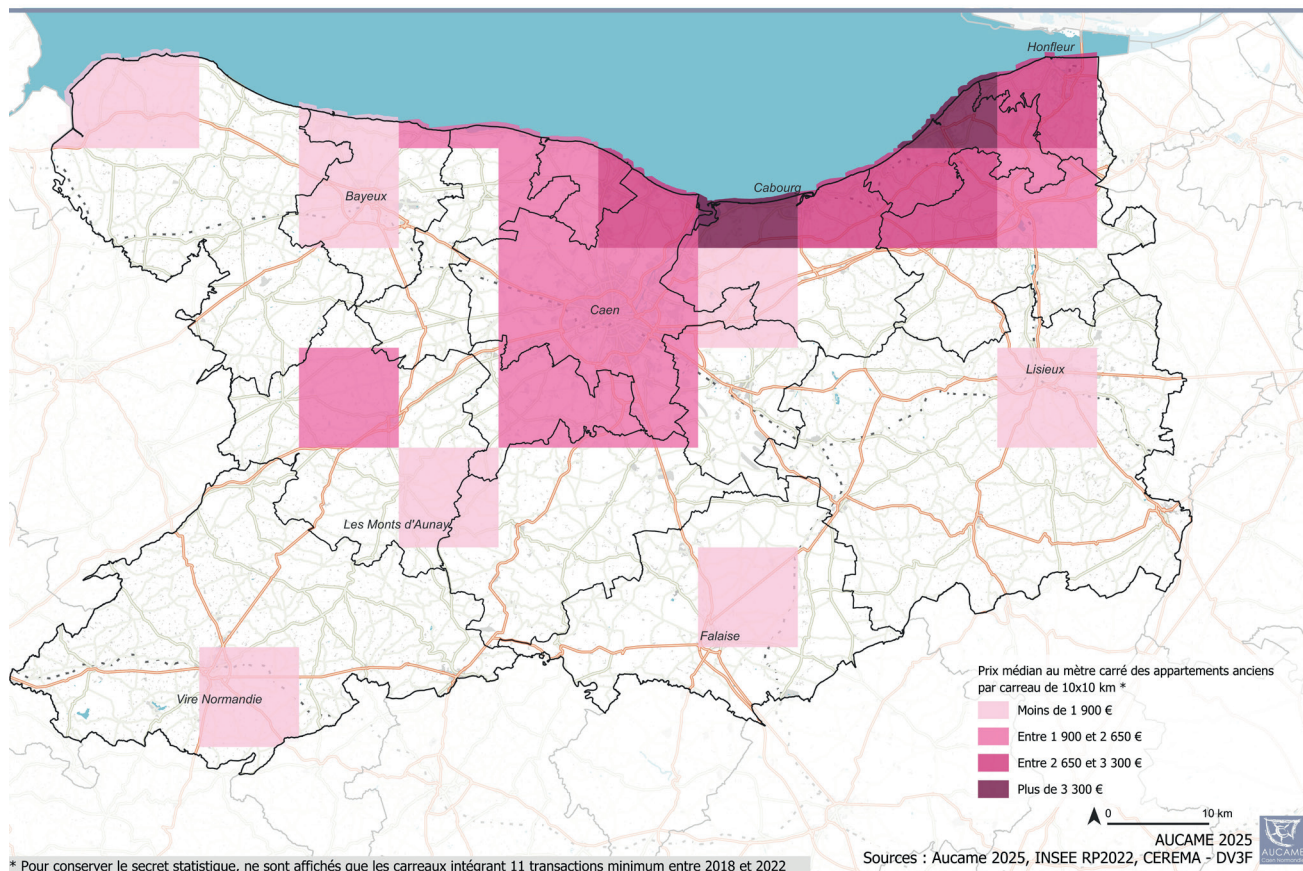
Entre 2012-2017 et 2018-2022, Cœur de Nacre enregistre une progression modérée de ses volumes de vente, une augmentation plus faible que les autres EPCI du SCoT Caen-Métropole de ses volumes de ventes. Le nombre moyen annuel de transactions passe **de 271 à 370**, soit une hausse de **+ 36 %**. Cette 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 portaient 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 %).

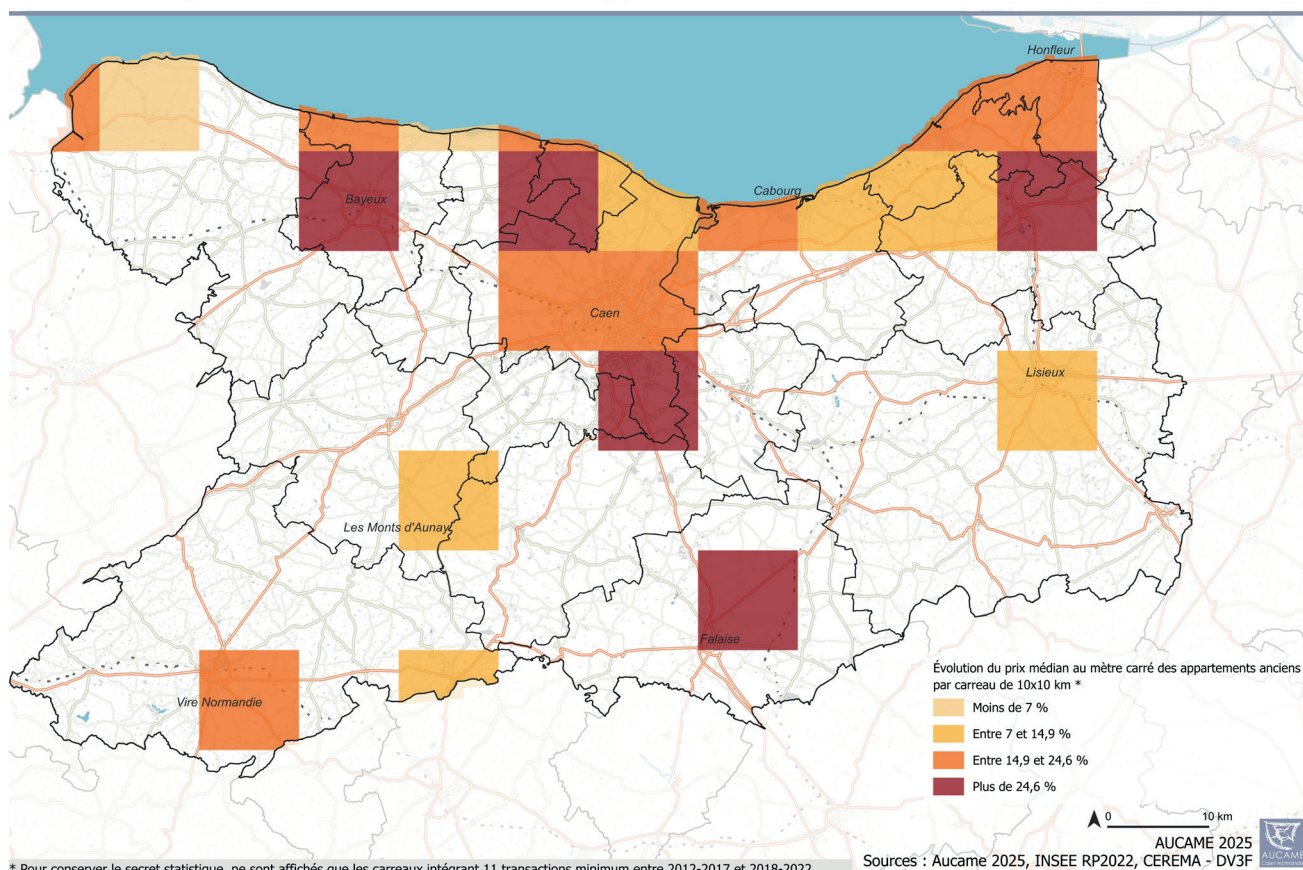
Cette tendance illustre une montée en valeur généralisée, avec un accent plus marqué sur les biens de gamme supérieure.

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

Cœur de Nacre	Nombre de ventes / an	Évolution		Prix médian au m²	Prix médian	Évolution prix médian au m²		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

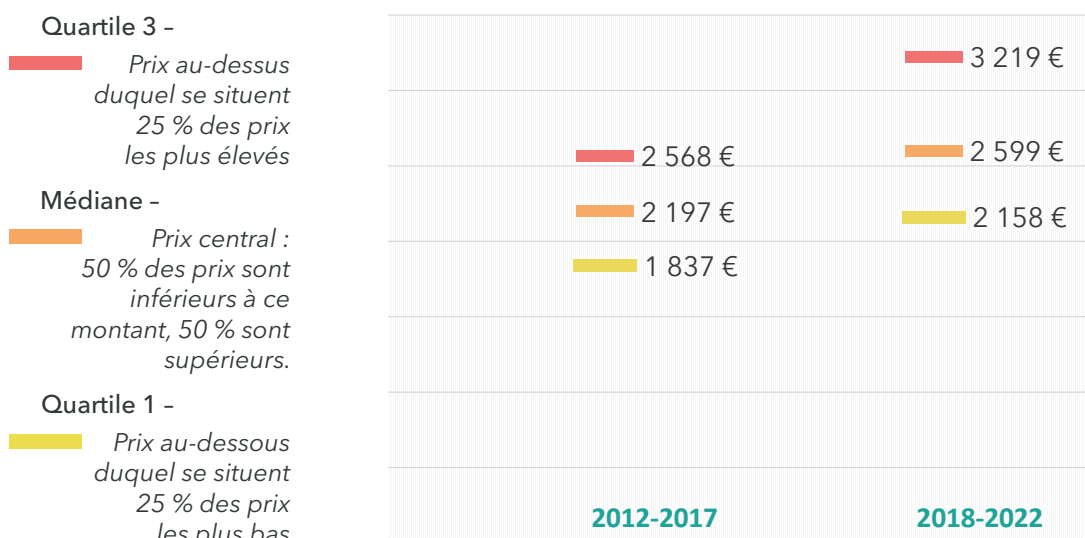
Évolution 2012-2017/ 2018-2022

Nombre de transactions en %	Prix médian au m² 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 m² des appartements



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.

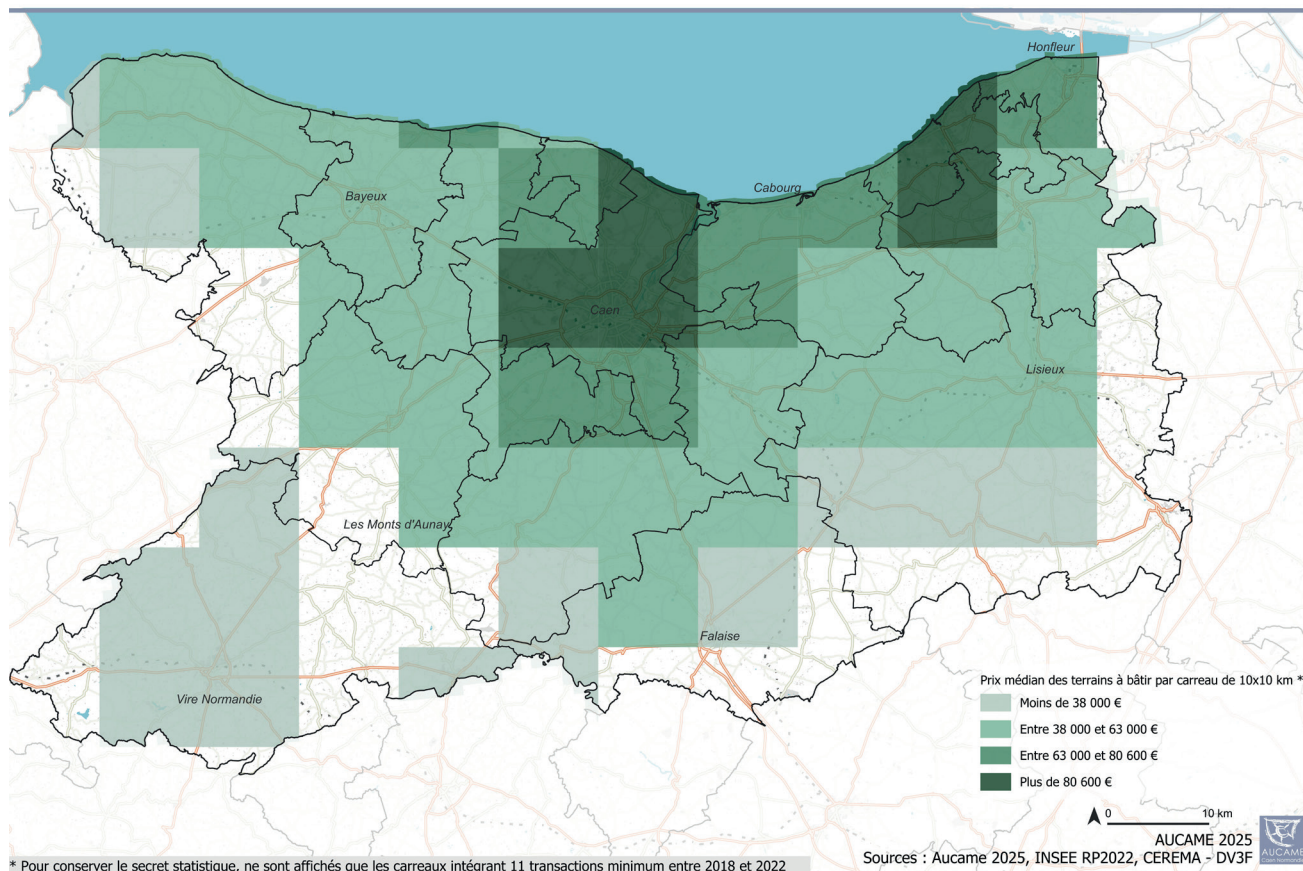
Côté prix, l'évolution est double :

- **au m²**, la hausse est sensible : le prix médian passe **de 2 200 €/m² à 2 600 €/m²**, soit **+ 18 %**. Le quartile inférieur évolue **de 1 840 à 2 160 €/m²** (+ 17 %), et le quartile supérieur **de 2 570 à 3 220 €/m²** (+ 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 %).

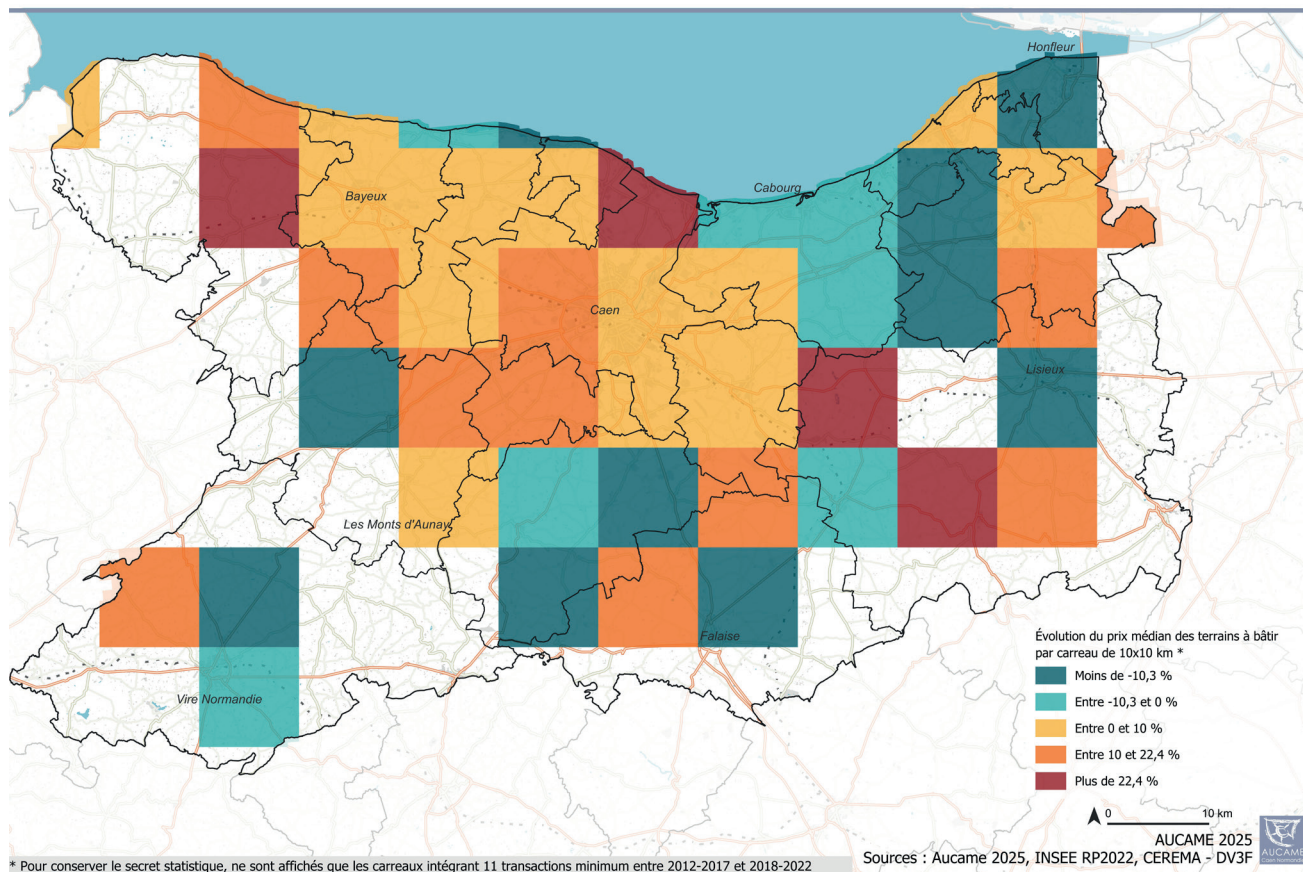
NB : Ces données concernent les biens "anciens" (plus de 5 ans au moment de la transaction).

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 ²	Prix médian	Évolution prix médian au m ²		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

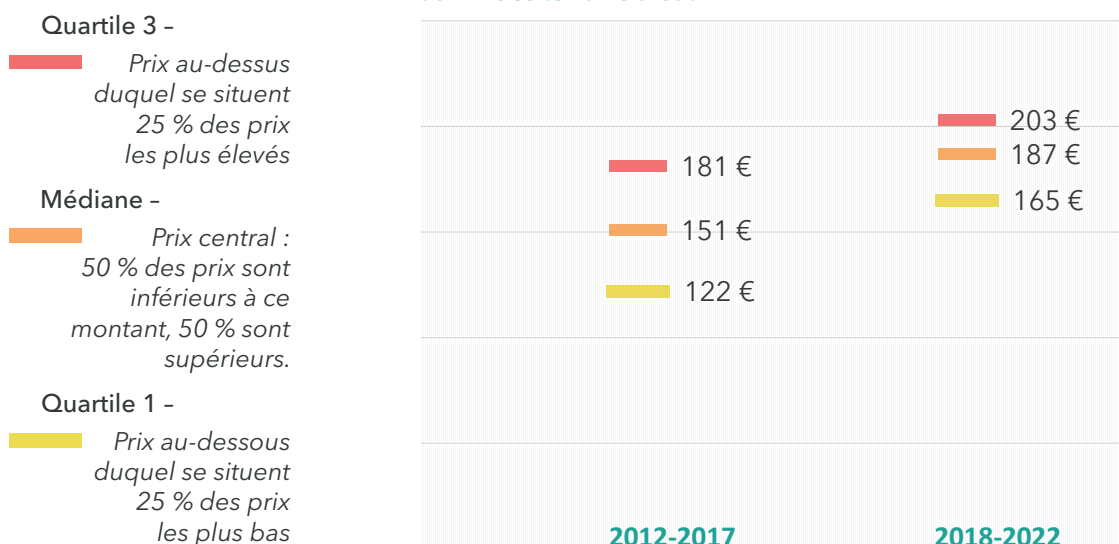
Évolution 2012-2017/ 2018-2022

Nombre de transactions en %	Prix médian au m ² 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 m² des terrains à bâtir



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 Valès 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 Valès dunes).
- **au m²**, en revanche, la hausse est significative et est la plus forte : le prix médian passe **de 151 €/m² à 187 €/m²**, soit **+ 24 %**. Le quartile inférieur progresse de 122 €/m² à 165 €/m² (+ 36 %), tandis que le quartile supérieur atteint 202 €/m² (+ 12 %).

Cette divergence entre prix global et prix au m² 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.



Communauté de communes
Cingal - Suisse Normande

Tableau de bord Habitat-Foncier 2025

Communauté de communes CINGAL - SUISSE NORMANDE

TABLEAUX DE BORD
**HABITAT
FONCIER**
octobre 2025



CAEN NORMANDIE MÉTROPOLITAIN
pôle métropolitain

RÉALISATION :



AUCAME
Caen Normandie

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.



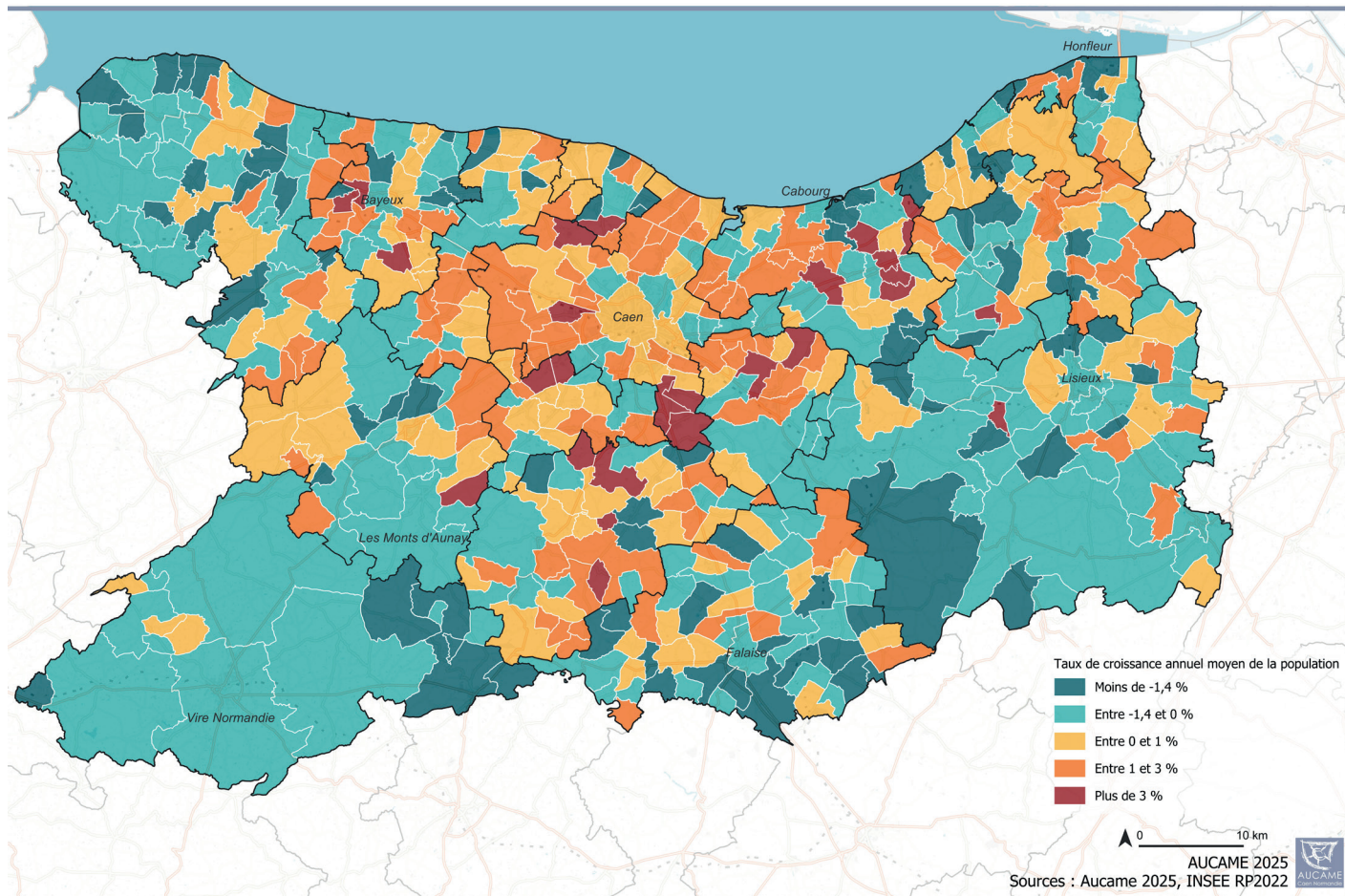
Ils sont consultables et téléchargeables sur le [site de l'Aucame](#).

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

		Cingal-Suisse Normande	SCoT Caen-Métropole	Calvados
	Nombre habitants 2022	23 506	371 916	704 605
	Nombre habitants 2016	22 625	356 316	693 679
	Taux croissance annuel moyen 2016-2022	0,64	0,72	0,26
	Taux croissance annuel moyen 2011-2016	1,06	0,55	0,3
	Indice jeunesse 2022	1,1	0,9	0,8
	Indice jeunesse 2016	1,2	1,0	0,9
	Taille moyenne des ménages 2022	2,4	2,0	2,1
	Taille moyenne des ménages 2016	2,5	2,1	2
	Solde migratoire 2016-2022	525	3 159	13 321
	Solde migratoire 2011-2016	619	6 388	2 483
	Solde naturel 2016-2022	356	12 441	- 2 395
	Solde naturel 2011-2016	539	3 212	6 487
	Nombre emplois 2022	4 523	172 413	291 506
	Nombre emplois 2016	4 543	159 823	275 307
	Revenu médian 2021	23 020 €	—	22 840 €
	Revenu médian 2016	20 639 €	—	x
	Taux de pauvreté 2021	8,7	—	12,5
	Taux de pauvreté 2016	9,5	—	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



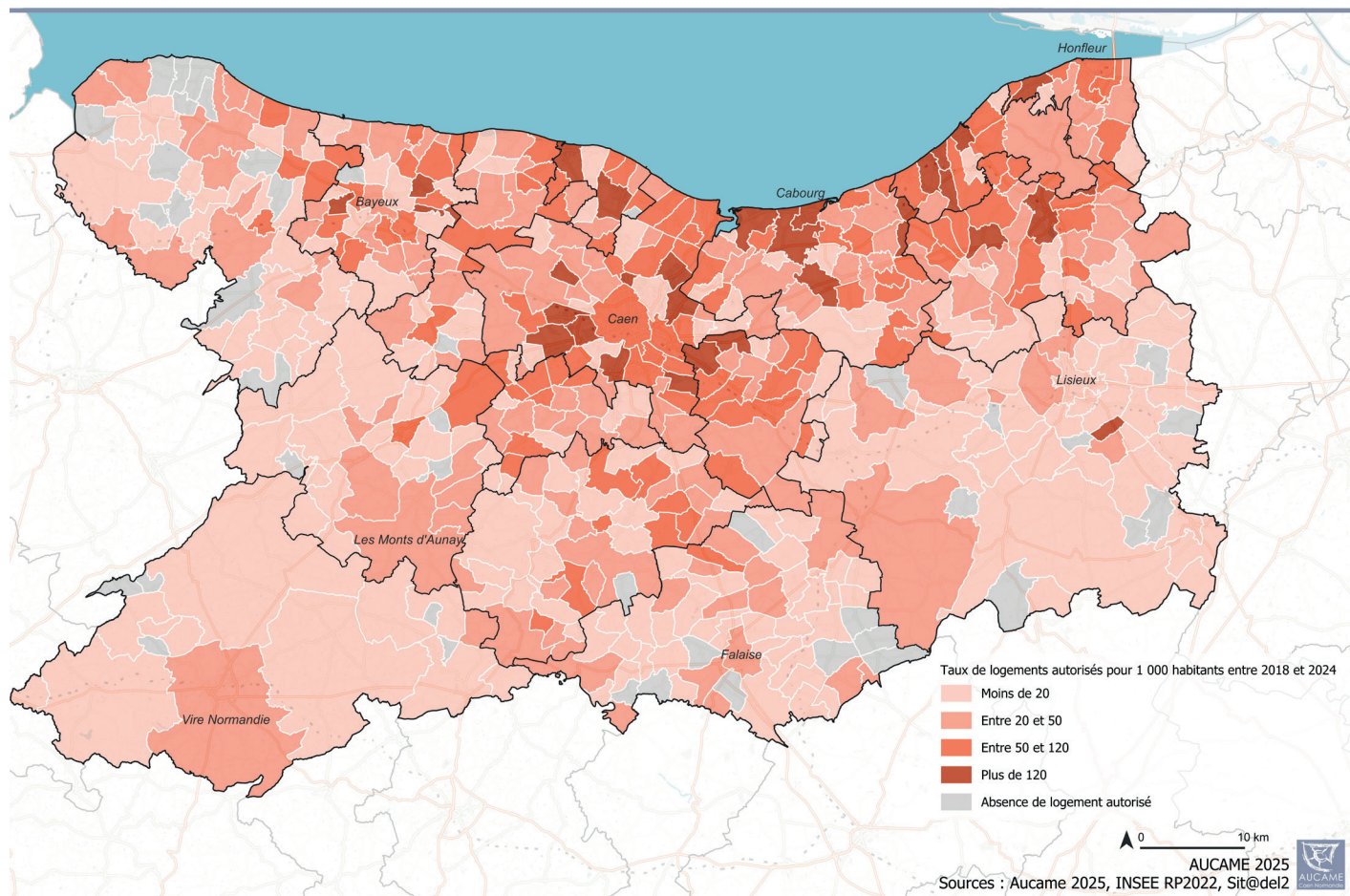
Cingal-Suisse Normande présente une évolution démographique positive, sa population passant de 22 625 habitants en 2016 à 23 506 en 2022 (+ 0,6 % par an) avec toutefois une diminution de cette croissance dans le temps (1,1 % par an pour la période 2011-2016). Cette croissance repose sur un solde migratoire excédentaire bien qu'en diminution (+ 525) couplé à un **solde naturel positif également en diminution** (+ 350).

Le **vieillessement de la population** est palpable bien que l'EPCI reste relativement « jeune » : l'indice de jeunesse recule de 1,2 en 2016 à 1,1 en 2022. La **taille des ménages** continue de diminuer (2,4 en 2022) tout en restant relativement élevée, ce qui traduit un profil familial.

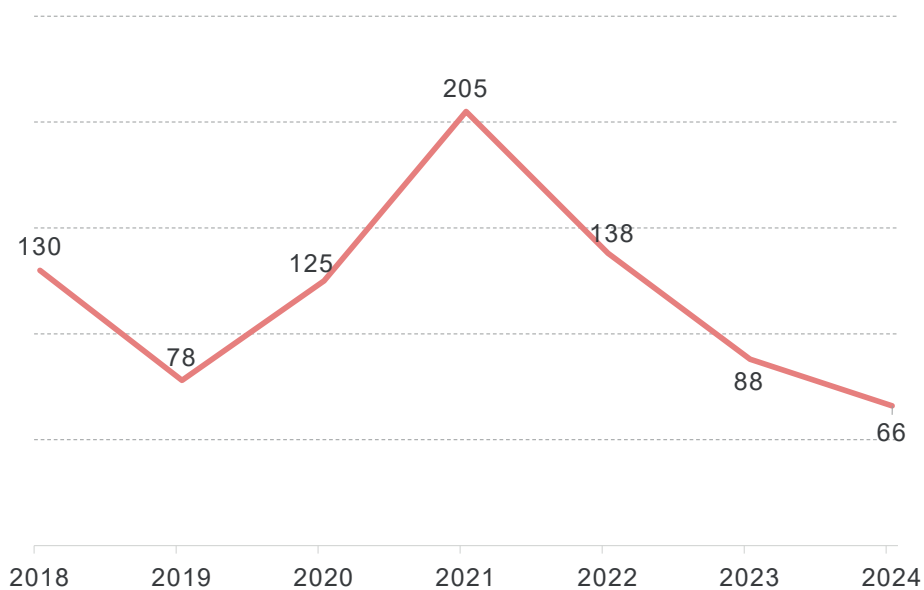
Sur le plan économique, le territoire constitue une **exception au sein du SCoT**, l'emploi reculant légèrement : de 4 520 en 2016 à 4 500 en 2022, soit une **baisse de - 0,5 %**. Cette tendance contraste fortement avec les progressions constatées dans la plupart des intercommunalités (Valès dunes + 14,5 %, Caen la mer + 8,5 %, Cœur de Nacre + 2,6 %).

Les conditions de vie se situent néanmoins dans la moyenne haute du SCoT : le **revenu médian** s'élève à 23 020 € en 2021 (contre 20 640 € en 2016) et le **taux de pauvreté recule** de 9,5 % à 8,7 %. Le profil social du Cingal-Suisse Normande apparaît ainsi plus favorable que celui de Caen la mer (14,6 % de pauvreté), mais moins aisé que Cœur de Nacre (7,8 %).

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

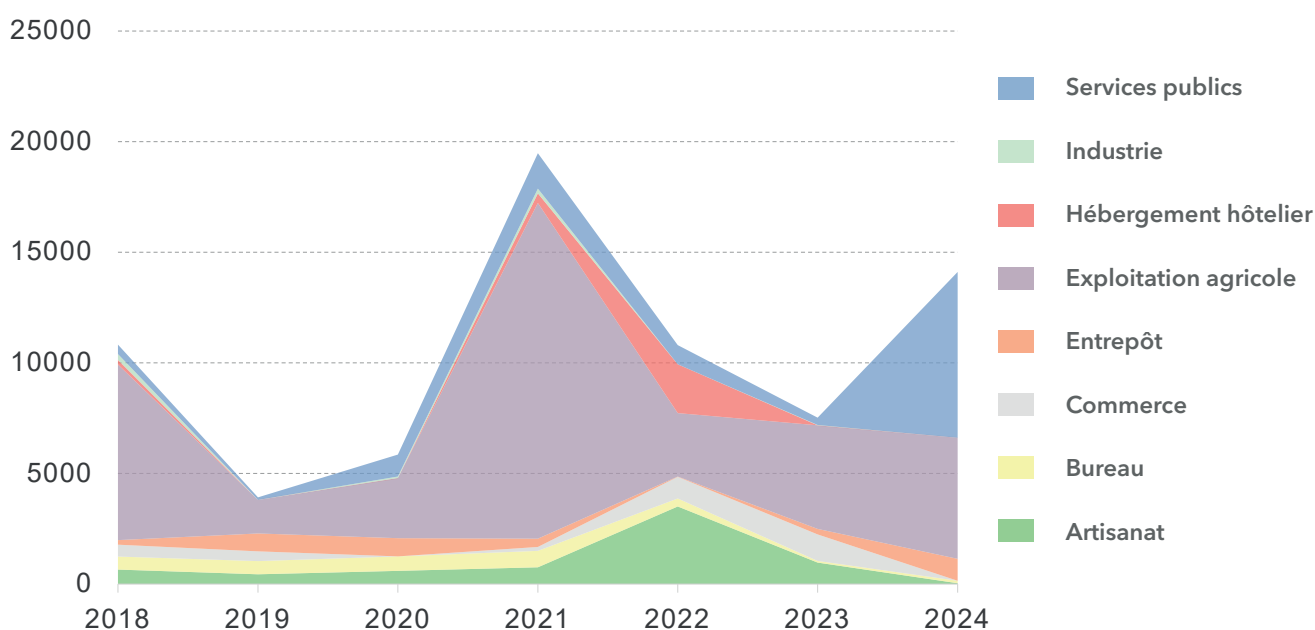


Nombre de logements autorisés par année



	Cingal-Suisse Normande	SCoT Caen-Métropole
Nombre de résidences principales - 2022	9 436	177 114
Part du logement locatif social - 2024	6 %	22 %
Nombre de logements autorisés pour 1 000 habitants - 2018-2024	35	63

Surfaces de plancher autorisées en m²
locaux non résidentiels

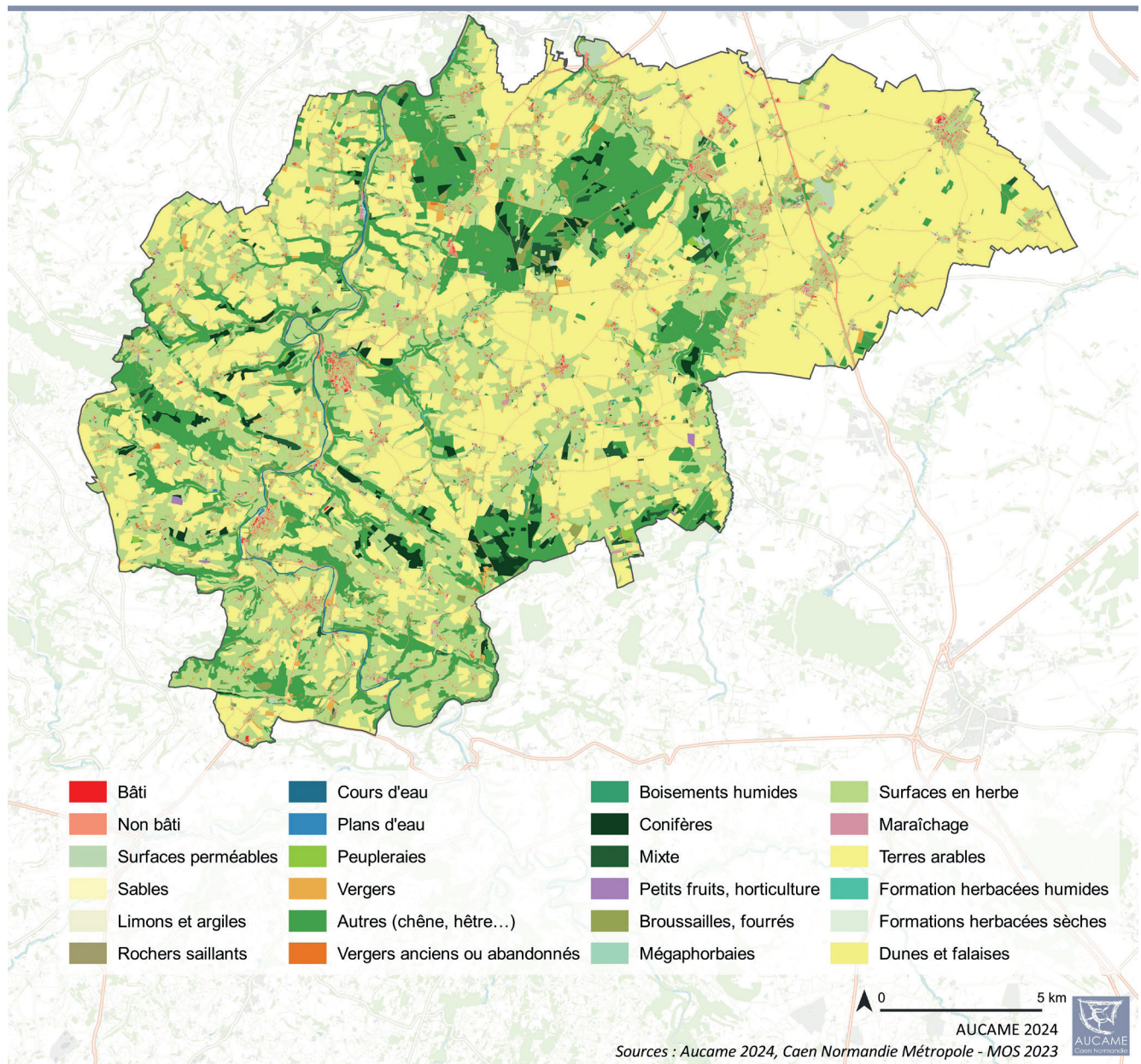


Le Cingal-Suisse Normande compte un peu plus de **9 400 résidences principales en 2022**, soit un parc modeste à l'échelle du SCoT. La part de **logements locatifs sociaux** y est limitée (**environ 6 %**), bien en dessous de la moyenne du SCoT et très éloignée des niveaux observés dans la métropole caennaise. Ce déficit traduit un profil résidentiel marqué par la propriété et une moindre diversification de l'offre.

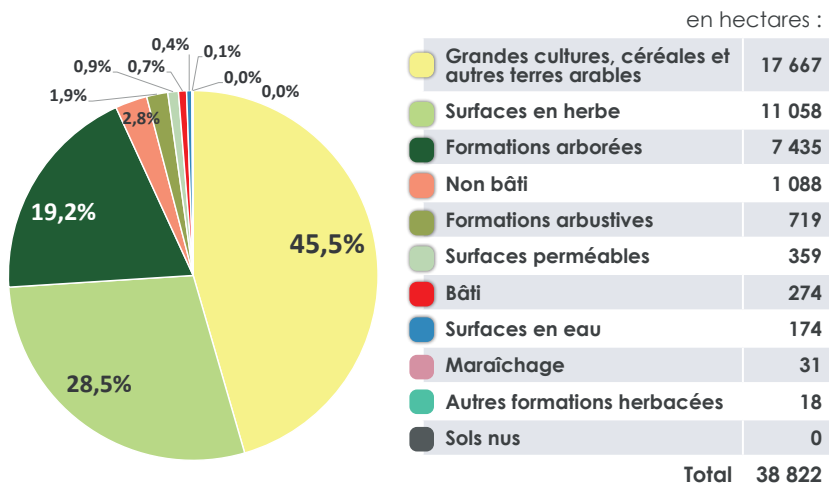
Entre 2018 et 2024, environ **870 logements ont été autorisés**, soit un rythme équivalent à **35 logements pour 1 000 habitants** (contre 62 pour l'ensemble du SCoT). Ce niveau témoigne d'une dynamique constructive réelle, mais moins soutenue que dans les espaces périurbains les plus attractifs comme Valès dunes. La croissance y reste contenue, en lien avec un marché résidentiel plus restreint.

Les **surfaces de plancher autorisées** soulignent l'orientation résidentielle du territoire, mais révèlent aussi la place non négligeable de **l'agriculture** et de **l'artisanat**.

Occupation du sol : couverture en 2023



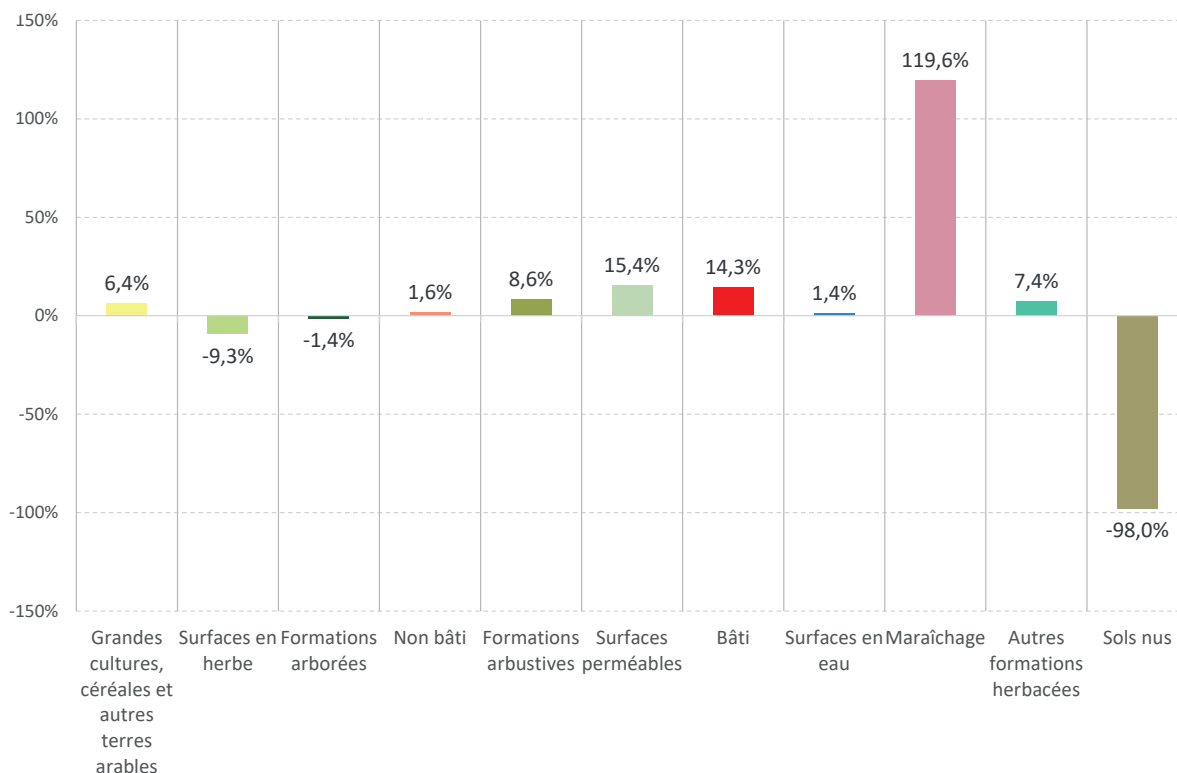
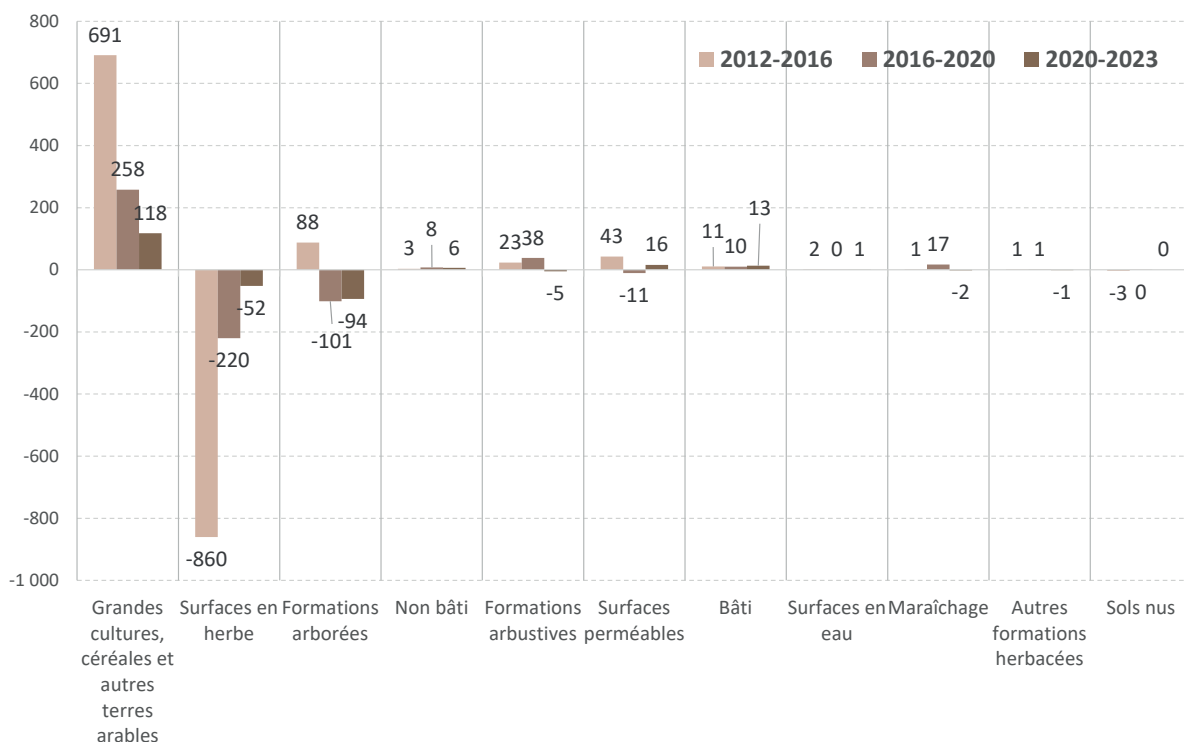
Répartition de la couverture du sol de Caen la mer



La grande différence de Cingal-Suisse Normandie avec les autres EPCI de Caen-Métropole est la **part importante des formations arborées** qui couvrent **20 % des sols** contre **10 % pour l'ensemble de Caen-Métropole**. Les formations herbacées, principalement des prairies, représentent 28 % du territoire, une proportion comparable à l'ensemble du SCoT. Ce vaste territoire offre donc un visage **beaucoup moins marqué par les grandes cultures** que pour les autres EPCI du SCoT. Les paysages sont plus « verdoyants » grâce aux **prairies et aux espaces boisés de la Suisse Normande** au centre et au sud de l'EPCI. Ainsi, **les terres arables couvrent moins de 50 % des sols** contre 70 % pour l'ensemble 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.

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



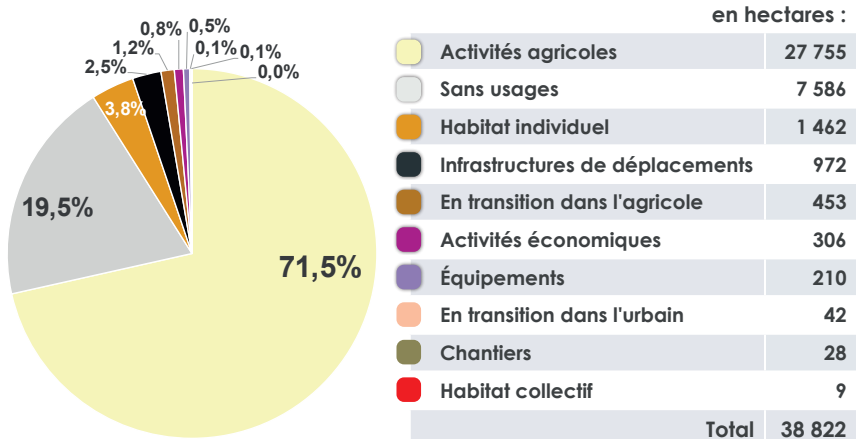
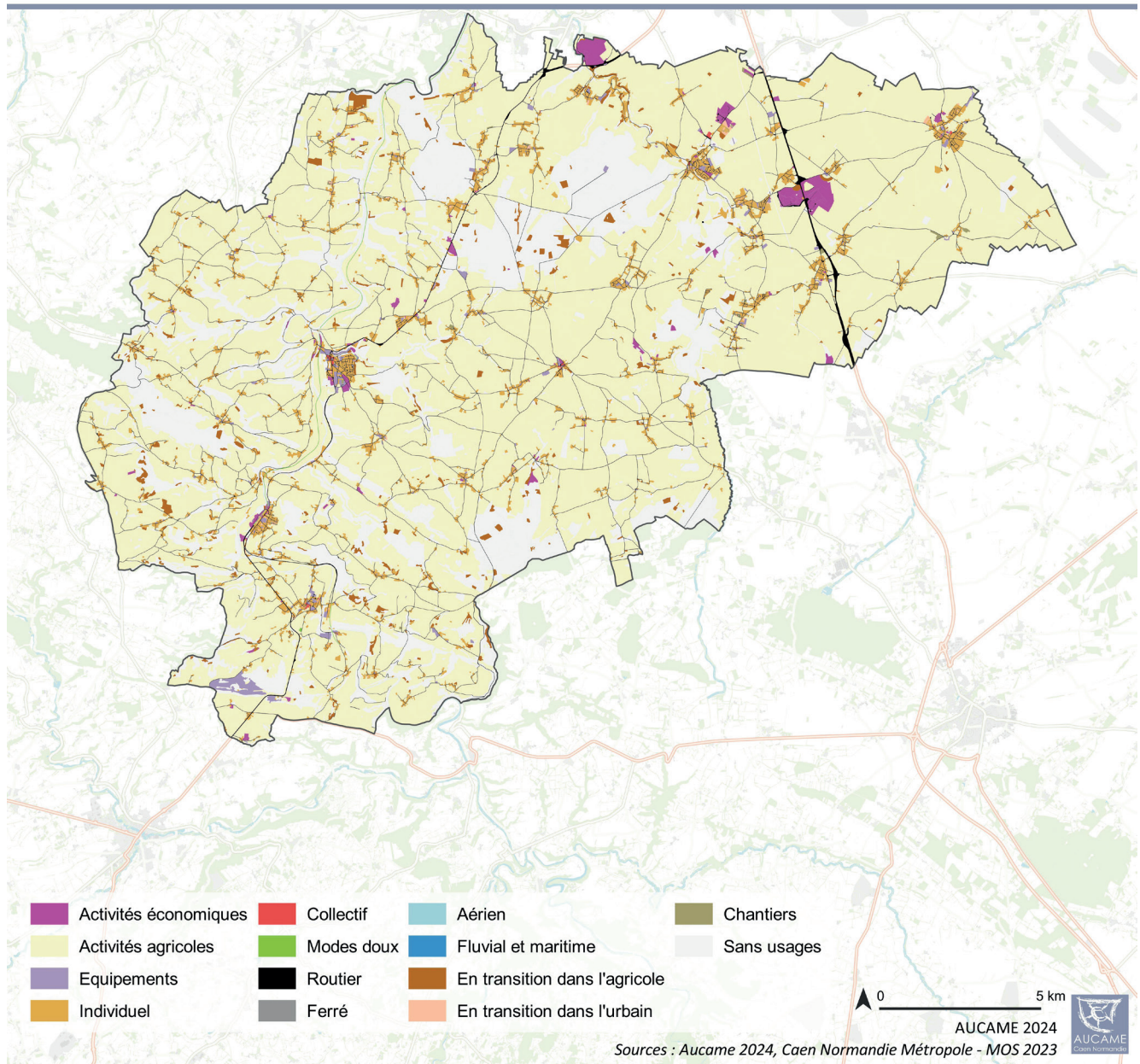
Taux d'évolution de chaque poste « couverture » entre 2012 et 2023

Entre 2012 et 2023, un peu plus de 3 % de la surface de Cingal-Suisse Normande a changé de couverture.

Deux principales évolutions sont à relever. La première est l'**augmentation très nette des surfaces dédiées aux cultures**, avec un gain de 1 066 hectares (+ 6,4 %), principalement durant la période 2012-2016. À l'inverse, et probablement en grande partie en lien, les **surfaces en herbe ont reculé** de 1 132 hectares, soit une baisse de plus de 9 %. Cette diminution s'est également concentrée durant la période 2012-2016. Les surfaces arbustives ont également augmenté de 56 hectares, soit une hausse de plus de 8 %.

À noter également, les **surfaces bâties** ont augmenté de 34 hectares, soit une progression de **15 %**, cette évolution ayant été linéaire dans le temps. Dans le même temps, les surfaces **non bâties** ont augmenté de 17 hectares (+ 1,6 %).

Occupation du sol : usage en 2023

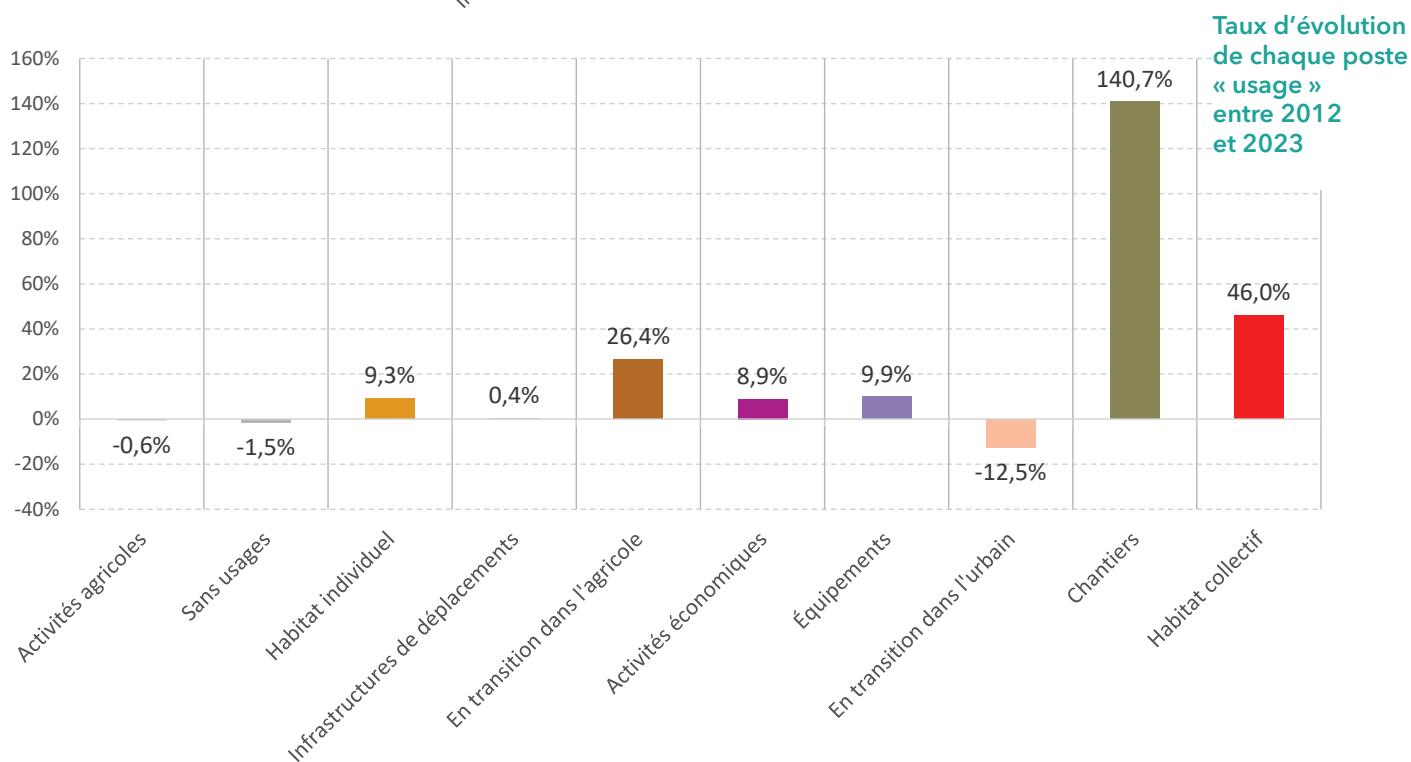
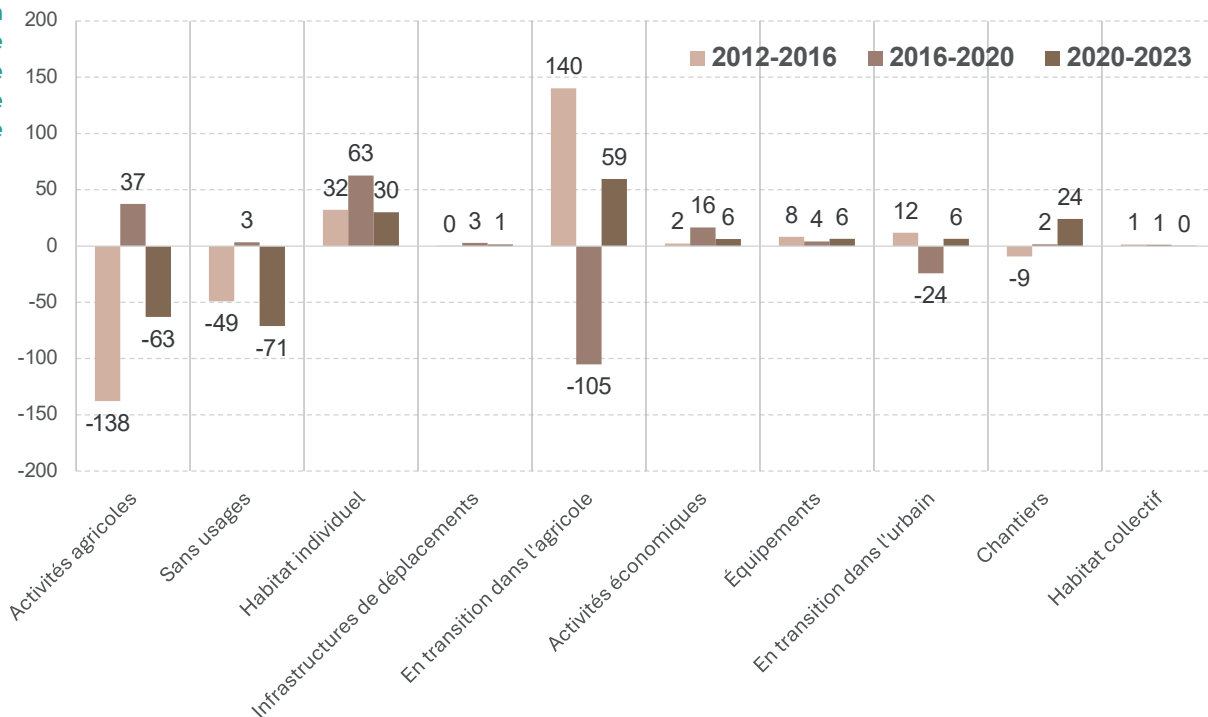


Cingal-Suisse Normande est un territoire très agricole puisque plus de 70 % du sol est dédié à cet usage, avec une part importante des prairies.

La différence avec le reste du territoire tient à la **place importante des formations arborées**, classées « sans usages ». Il s'agit principalement des forêts de Grimbosq et du Cinglais, ainsi que les coteaux des vallées.

L'EPCI étant **plutôt rural**, les espaces dédiés aux fonctions « urbaines » autres que l'habitat sont très peu présents, même si présence de ZAE à l'est.

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



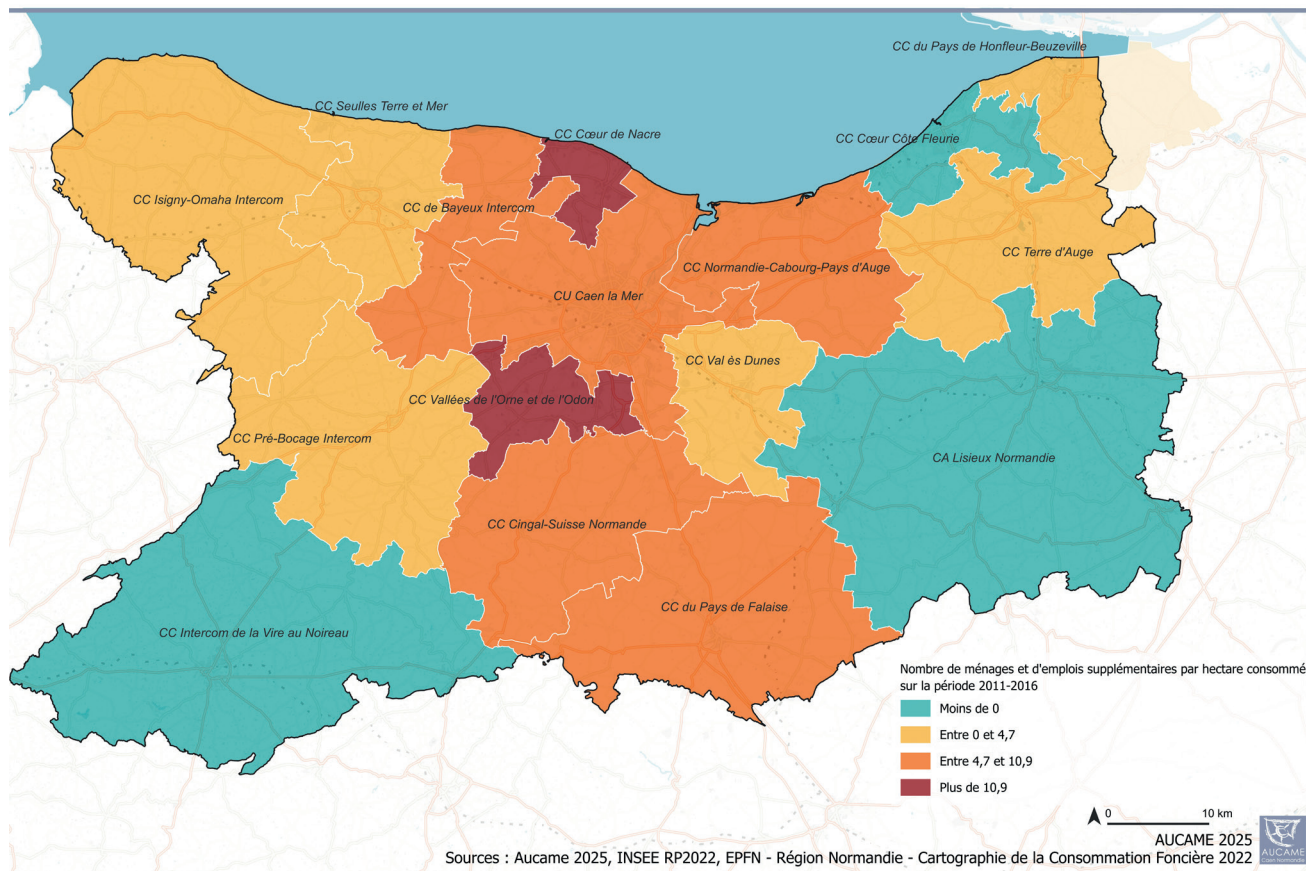
Entre 2012 et 2023, un peu moins de 1 % de la surface de Cingal-Suisse Normande a changé d'usage.

Les deux principaux usages ayant perdu en surface durant cette période sont les surfaces dédiées à l'**activité agricole**, avec une diminution de 163 hectares (- 0,6 %), et les **surfaces « sans usage »** (c'est-à-dire « naturelles »), avec une baisse de 117 hectares (- 1,5 %). Pour les activités agricoles, l'évolution n'a pas été linéaire : une forte baisse est observée entre 2012 et 2016, suivie d'une légère hausse entre 2016 et 2020, puis d'une nouvelle baisse entre 2020 et 2023. Concernant les espaces « sans usage », les périodes 2012-2016 et 2020-2023 sont marquées par des diminutions, tandis que la période 2016-2020 ne montre pas d'évolution de surface.

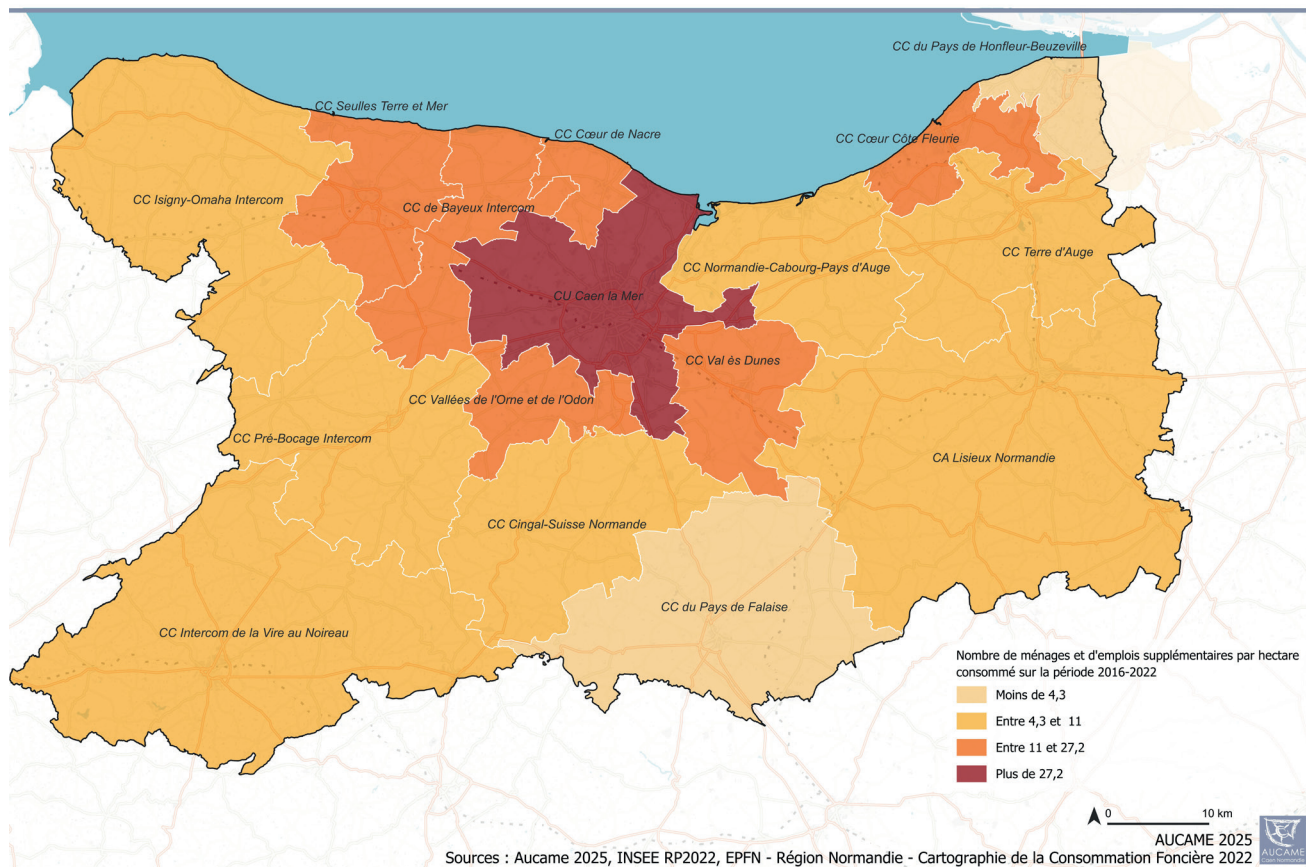
Deux usages du sol ont connu une forte augmentation. Ainsi, la surface dédiée à l'**habitat individuel** a augmenté de 125 hectares, soit une **hausse de 9 %** par rapport à 2012. L'autre augmentation notable concerne les **espaces en transition dans l'agricole**, avec 95 hectares supplémentaires entre 2012 et 2023, principalement entre 2012 et 2016.

À noter, les surfaces consacrées aux **activités économiques** ont augmenté de 25 hectares, soit une progression de plus de **8 %** depuis 2012. Dans des proportions similaires, les surfaces dédiées aux **équipements** ont également évolué avec 19 hectares supplémentaires, soit presque **10 %** de plus.

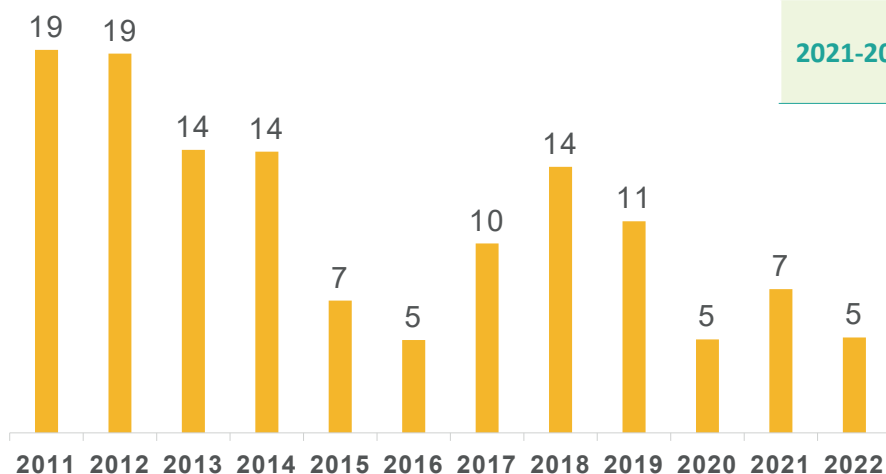
Efficacité de la consommation foncière entre 2011 et 2016 - Démographie et emploi



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

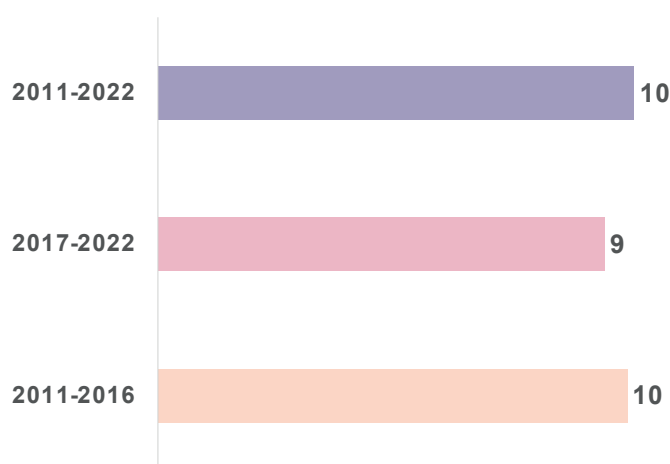


Consommation d'espace
par année

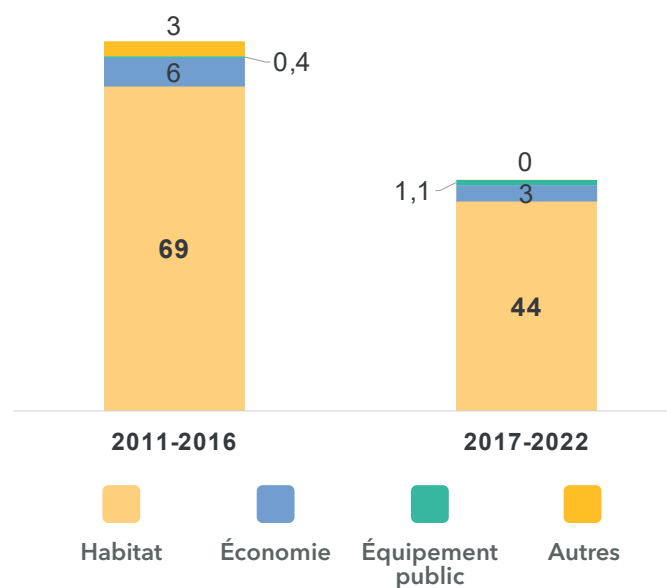


2011-2020	Consommation totale	118
	Moyenne annuelle	12
2013-2022	Consommation totale	92
	Moyenne annuelle	9
2021-2022	Consommation totale	12
	Moyenne annuelle	6

Nombre de ménages et d'emplois
par hectare consommé



Vocation
de la consommation d'espace

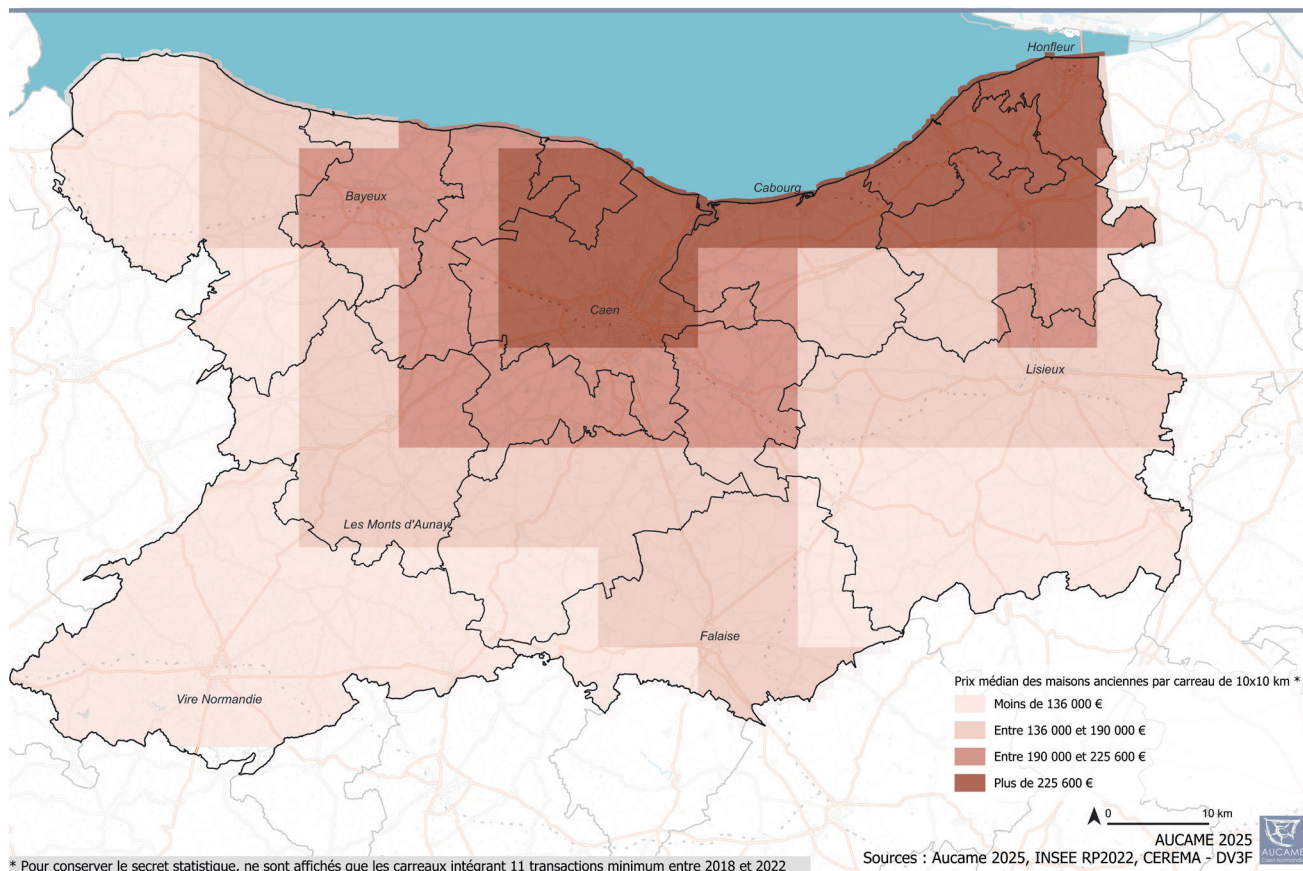


Le Cingal-Suisse Normande présente un profil de consommation foncière modérée et similaire à Valès dunes ou Vallées de l'Orne et de l'Odon. Sur la période 2011-2016, environ **79 ha ont été consommés**, puis **51 ha entre 2017 et 2022**, soit une baisse de 36 %, légèrement plus forte que pour les autres EPCI.

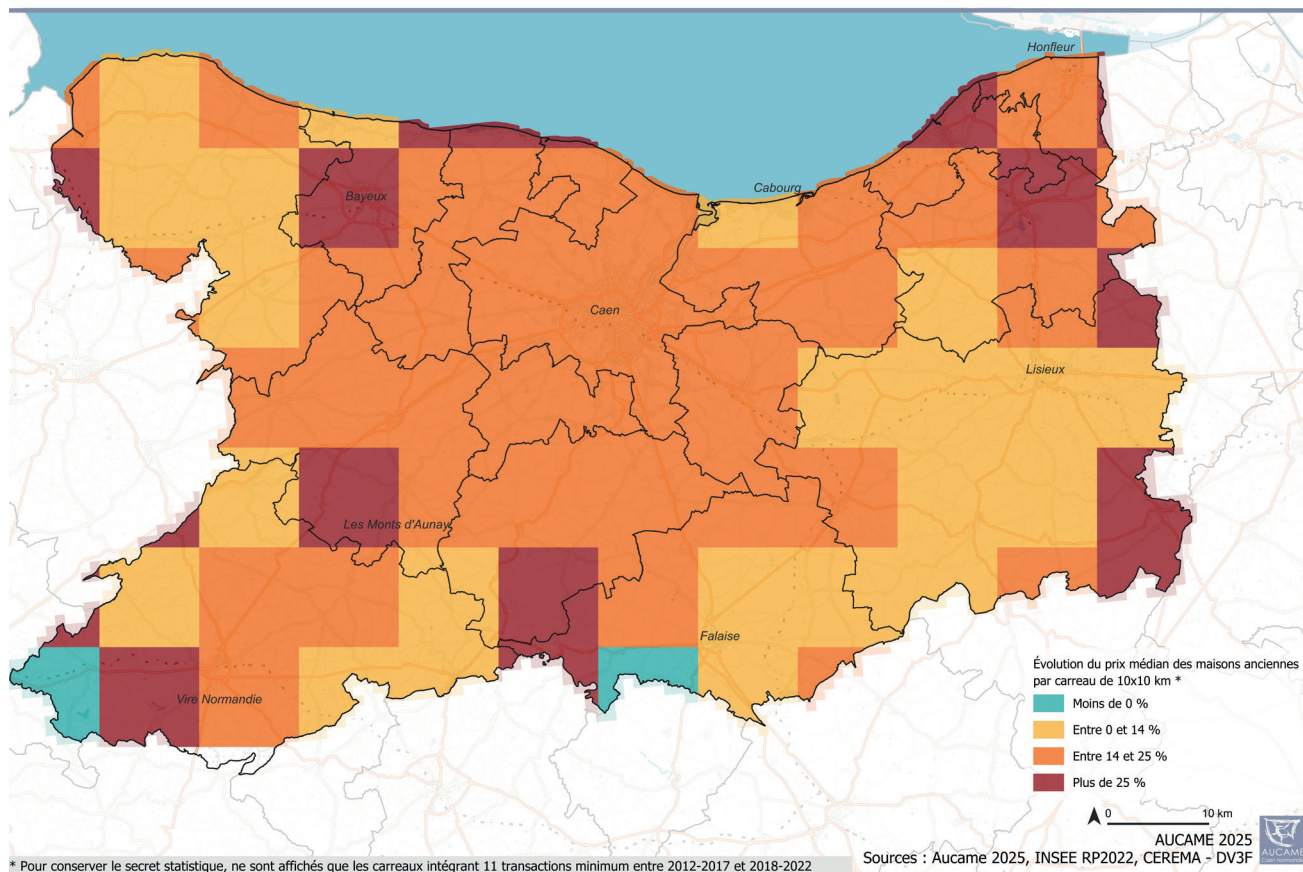
La vocation de cette consommation est presque exclusivement résidentielle : **près de 69 ha consacrés à l'habitat sur la première période**, puis **44 ha sur la seconde**, faisant de l'accueil de population la fonction quasi unique de la consommation foncière. Les activités économiques, à l'inverse, restent marginales, avec seulement 6 ha puis 3,5 ha. Ce profil l'oppose nettement à Valès dunes, où la fonction productive conserve un poids plus conséquent, et le rapproche davantage de Cœur de Nacre, également orienté vers l'habitat, mais avec des volumes plus faibles.

L'efficacité de cette consommation reste en revanche limitée. Avec **10 ménages ou emplois créés par hectare en moyenne sur 2011-2022**, Cingal-Suisse Normande se situe en bas de l'échelle du SCoT. Le ratio est légèrement plus élevé entre 2011 et 2016 (près de 10) que sur la période récente (9,5), traduisant une stagnation plutôt qu'une progression. Cette situation contraste avec la dynamique de Cœur de Nacre, qui a nettement amélioré son efficacité, ou avec Valès dunes (3 ménages ou emplois entre 2011 et 2016 mais 17 entre 2017 et 2022).

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	208	+ 116	+ 56 %	130 000 €	+ 33 000 €	+ 25 %
2018-2022	324			163 000 €		

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	10 %
2018-2022	10 %

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

		207 900 €
168 000 €		163 000 €
130 000 €		110 000 €
89 310 €		
2012-2017	2018-2022	

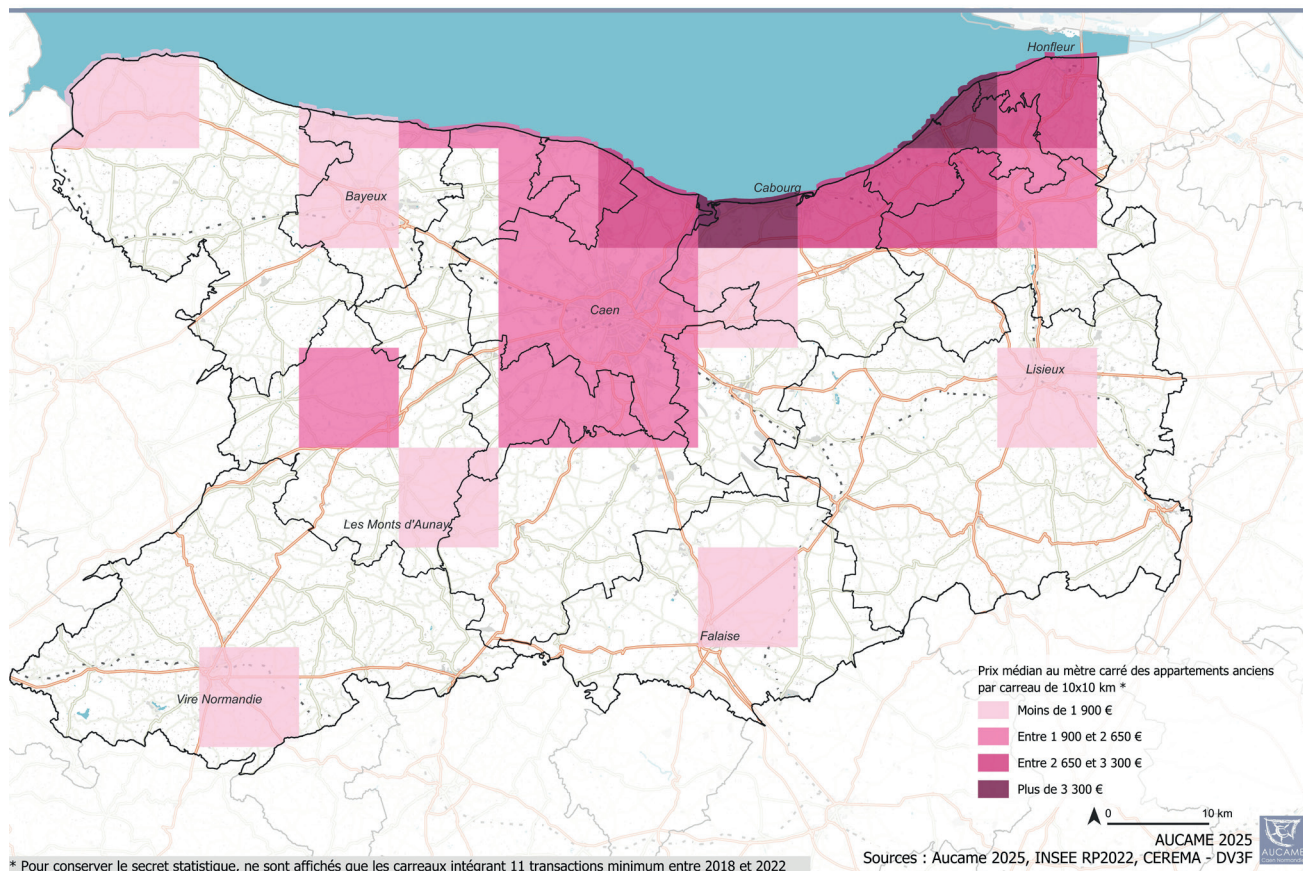
Entre 2012-2017 et 2018-2022, le marché des maisons dans le Cingal-Suisse Normande connaît une progression marquée mais légèrement en deçà d'autres EPCI comme Valès dunes ou Vallées de l'Orne et de l'Odon. Le nombre annuel moyen de transactions passe **de 208 à 324**, soit une hausse de **+ 56 %**.

Les prix suivent également une tendance haussière. Le prix médian s'établit à **163 000 €** sur la période récente, contre **130 000 €** auparavant, soit une augmentation de **+ 25 %**. C'est le prix médian le plus bas des EPCI de Caen-Métropole. L'analyse par quartile permet de préciser cette dynamique :

- le quartile inférieur progresse **de 89 000 € à 110 000 €** (+ 23 %),
- le quartile supérieur passe **de 168 000 € à 208 000 €** (+ 24 %).

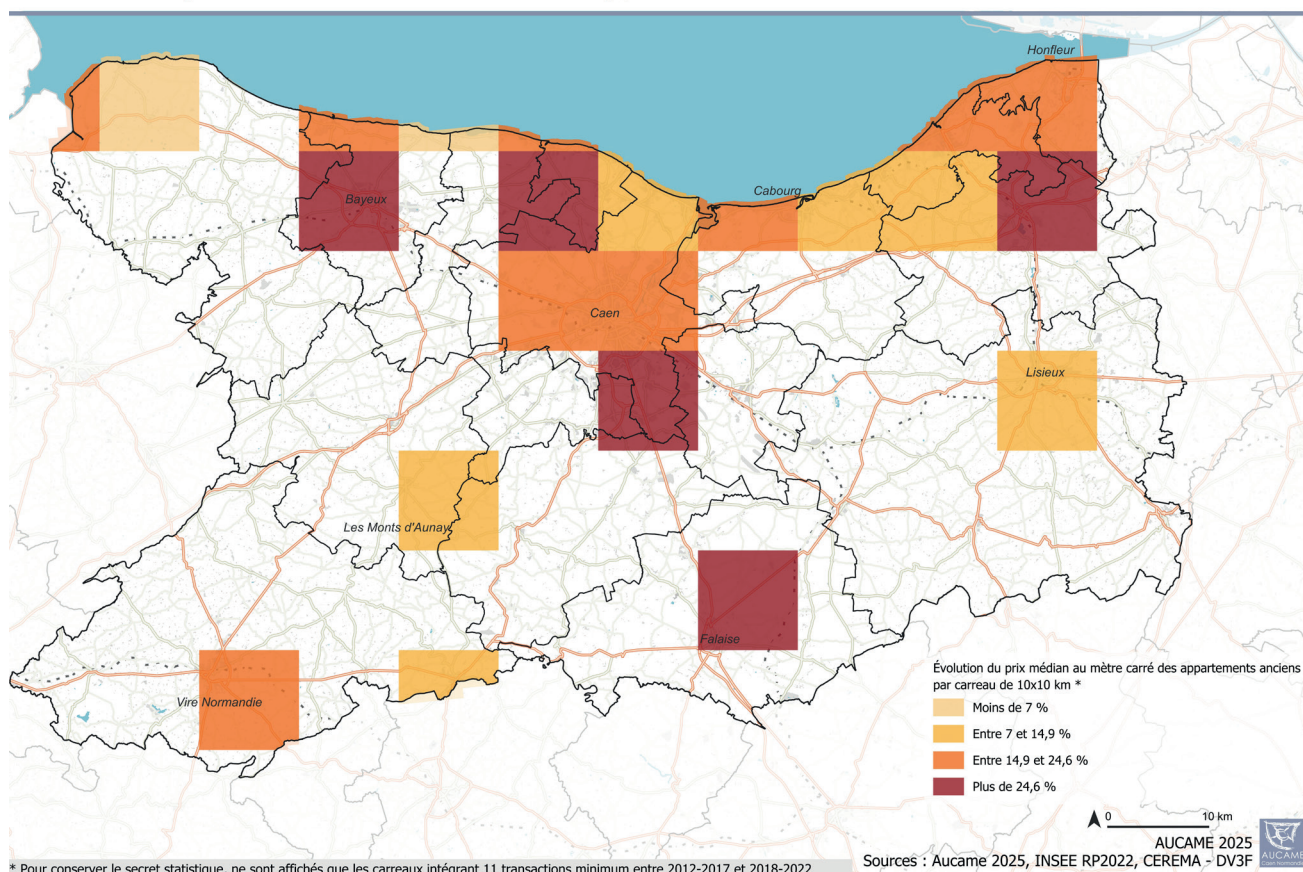
Ces évolutions indiquent une tension généralisée sur le marché, affectant à la fois les biens les plus abordables et les segments supérieurs. Le territoire reste toutefois l'un des plus accessibles du SCoT en termes de prix, malgré cette montée en gamme.

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



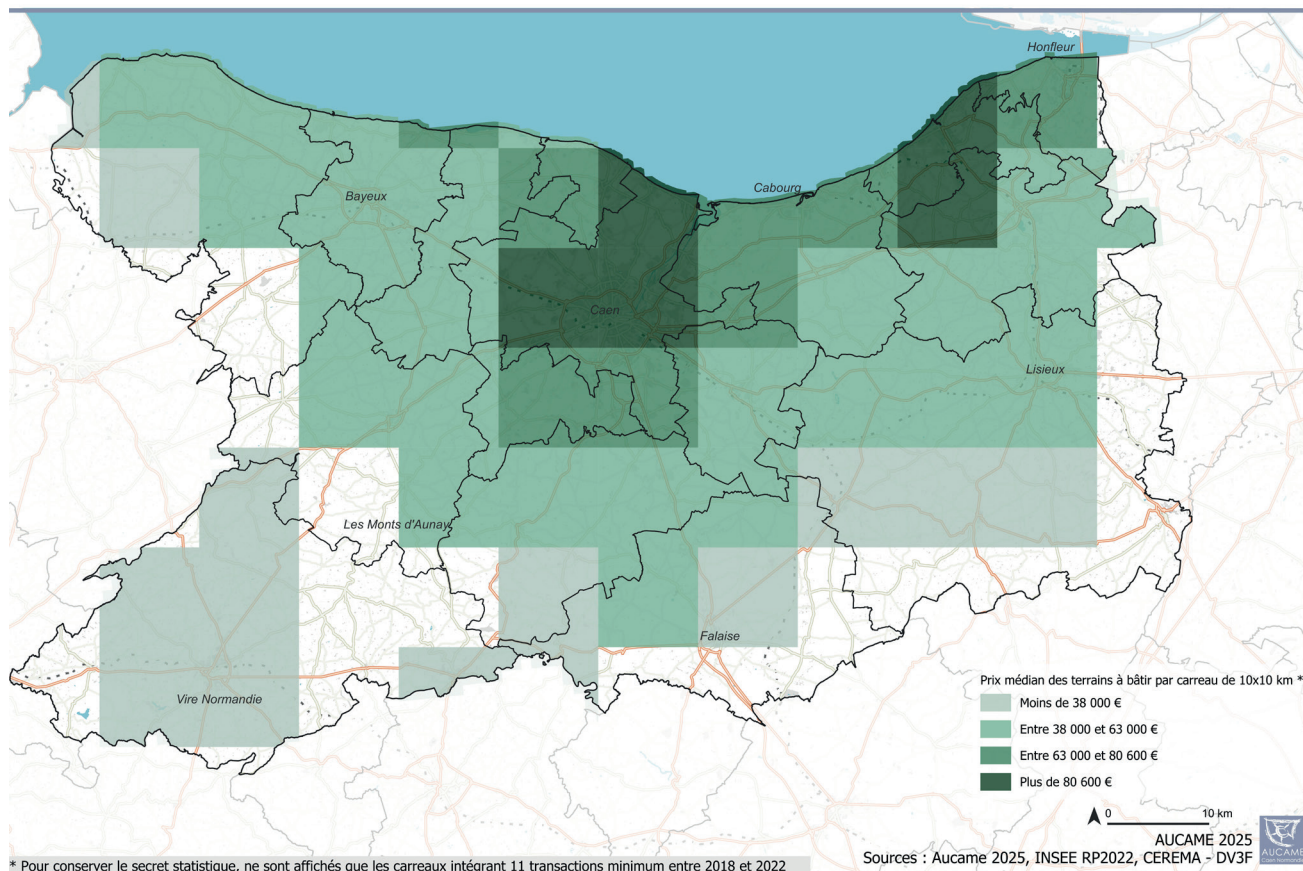
* Pour conserver le secret statistique, ne sont affichés que les carreaux intégrant 11 transactions minimum entre 2012-2017 et 2018-2022

VOLUMES DE VENTES INSUFFISANTS
POUR L'ANALYSE SUR CET EPCI

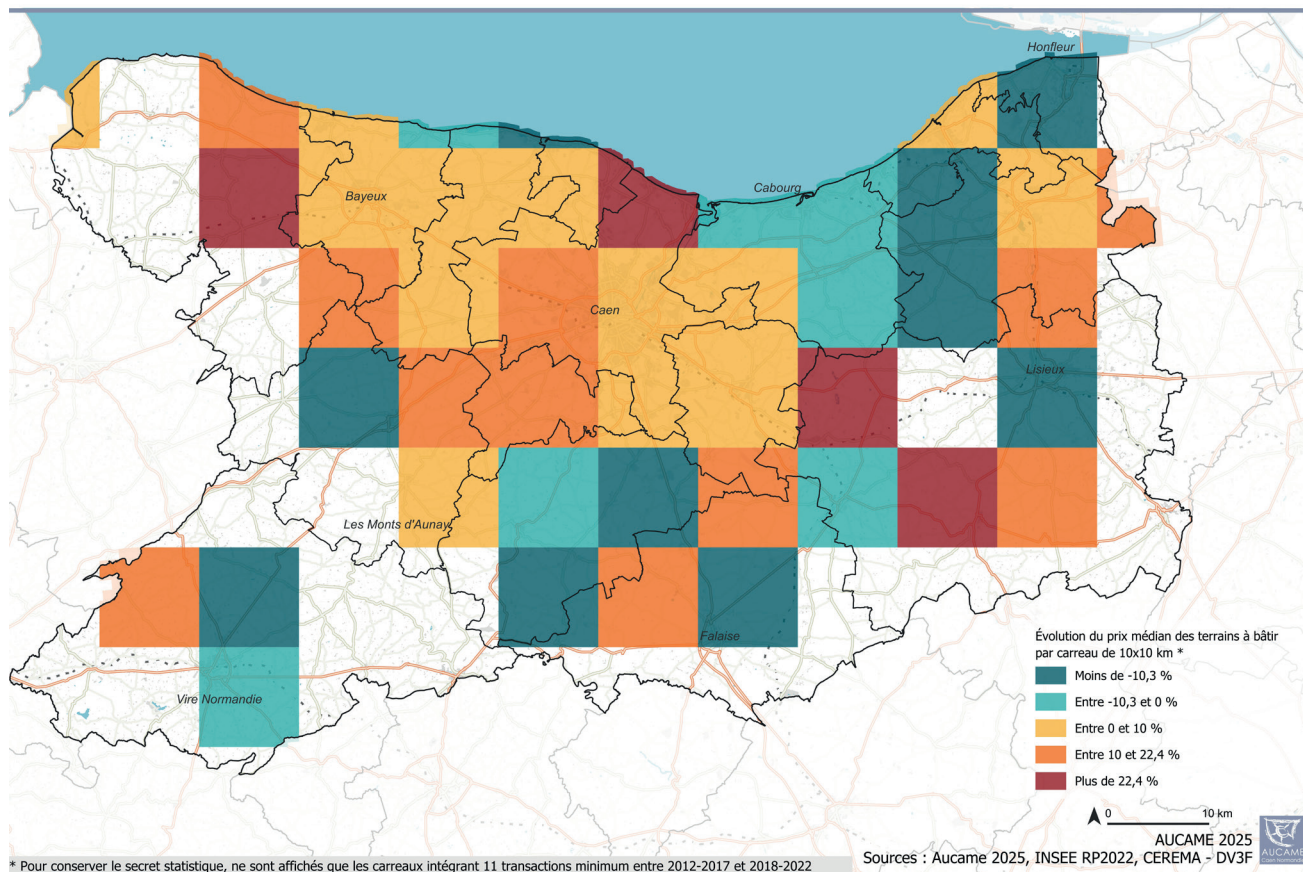
NB : Ces données concernent les biens "anciens" (plus de 5 ans au moment de la transaction).

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	43	+ 33	+ 75 %	82 €	49 500 €	+ 14 €	+ 17 %	- 2 083 €	- 4 %
2018-2022	76			96 €	47 417 €				

SCOT CAEN-MÉTROPOLE

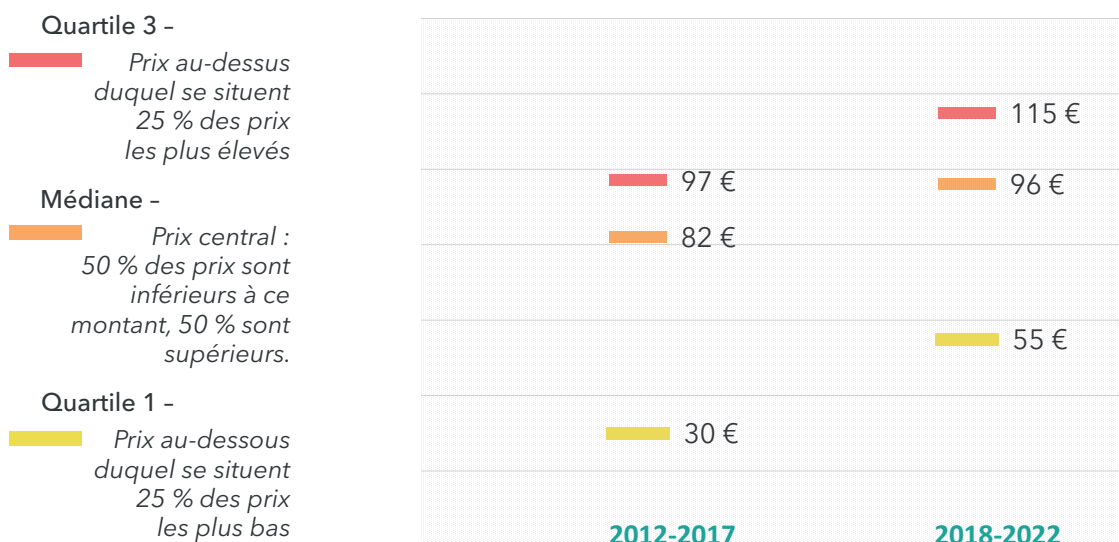
Évolution 2012-2017/ 2018-2022

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	8 %
2018-2022	11 %

Prix au m² des terrains à bâtir



Le marché des terrains à bâtir dans le Cingal-Suisse Normande connaît une progression marquée entre 2012-2017 et 2018-2022. Le nombre annuel moyen de ventes passe **de 43 à 76**, soit une hausse de **+ 75 %**. Ce rythme place l'intercommunalité parmi les plus dynamiques du SCoT Caen-Métropole, à un niveau entre à Cœur de Nacre (+ 57 %) et Valès dunes (+ 98 %).

Sur les prix, la tendance est contrastée :

- **en valeur totale**, le prix médian reste quasiment stable, passant **de 49 500 € à 47 400 € (- 4 %)**. Les évolutions montrent une légère baisse sur le quartile médian et supérieur, alors que le quartile inférieur se maintient.
- **au m²**, en revanche, la progression est notable : le prix médian passe **de 82 €/m² à 96 €/m², soit + 17 %**. Les hausses sont particulièrement marquées pour les terrains les moins chers (+ 85 % pour le quartile inférieur), mais aussi pour les plus valorisés (+19 % pour le quartile supérieur). Il faut noter que les prix sont les plus faibles des cinq EPCI de Caen-Métropole.

Cette divergence entre prix total et prix au m² reflète un phénomène déjà observé dans d'autres EPCI du SCoT : les parcelles commercialisées sont plus petites, ce qui limite la hausse en valeur absolue mais accentue la tension foncière au m².

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

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.



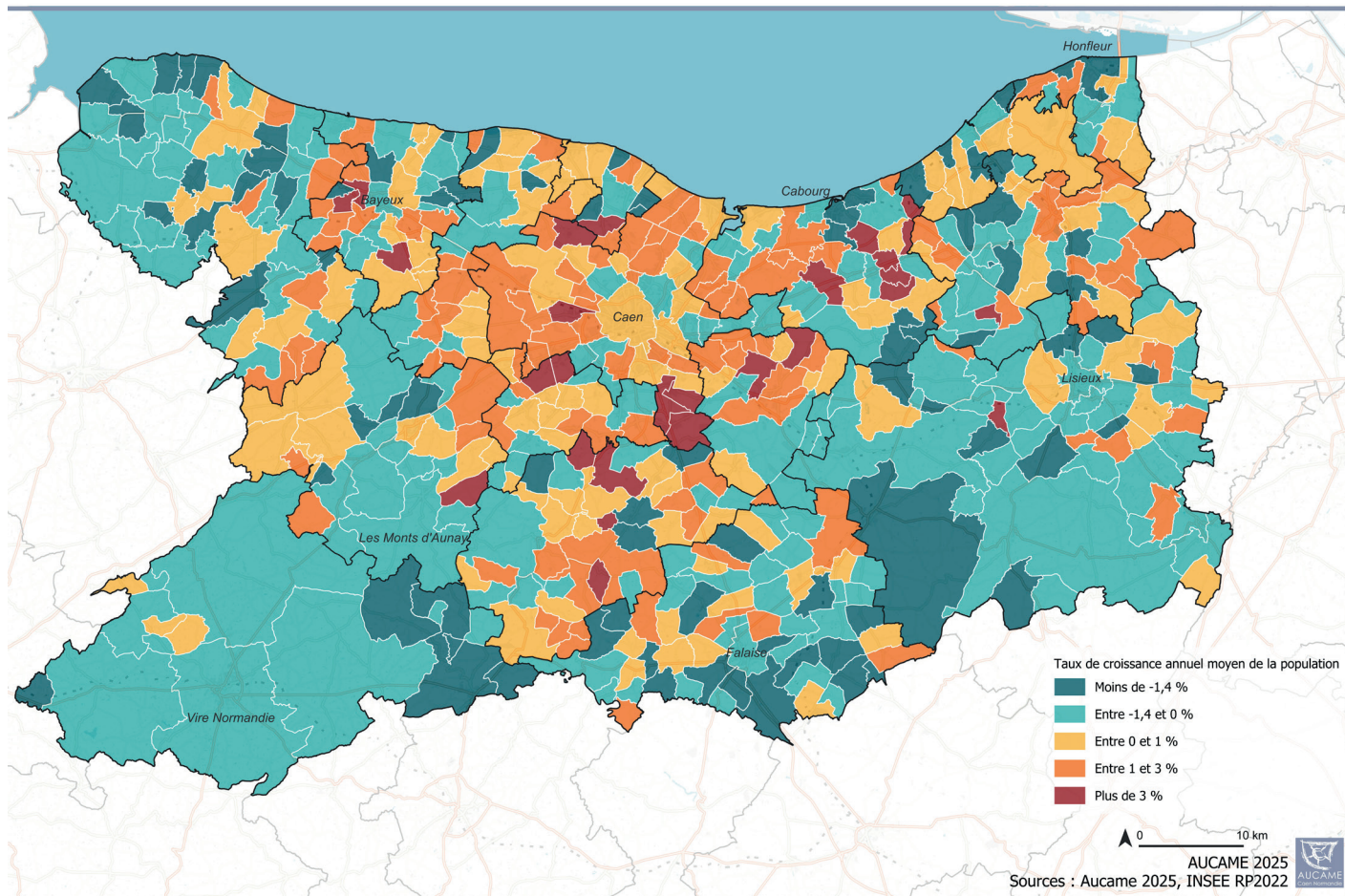
Ils sont consultables et téléchargeables sur le [site de l'Aucame](https://www.aucame.fr).

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

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



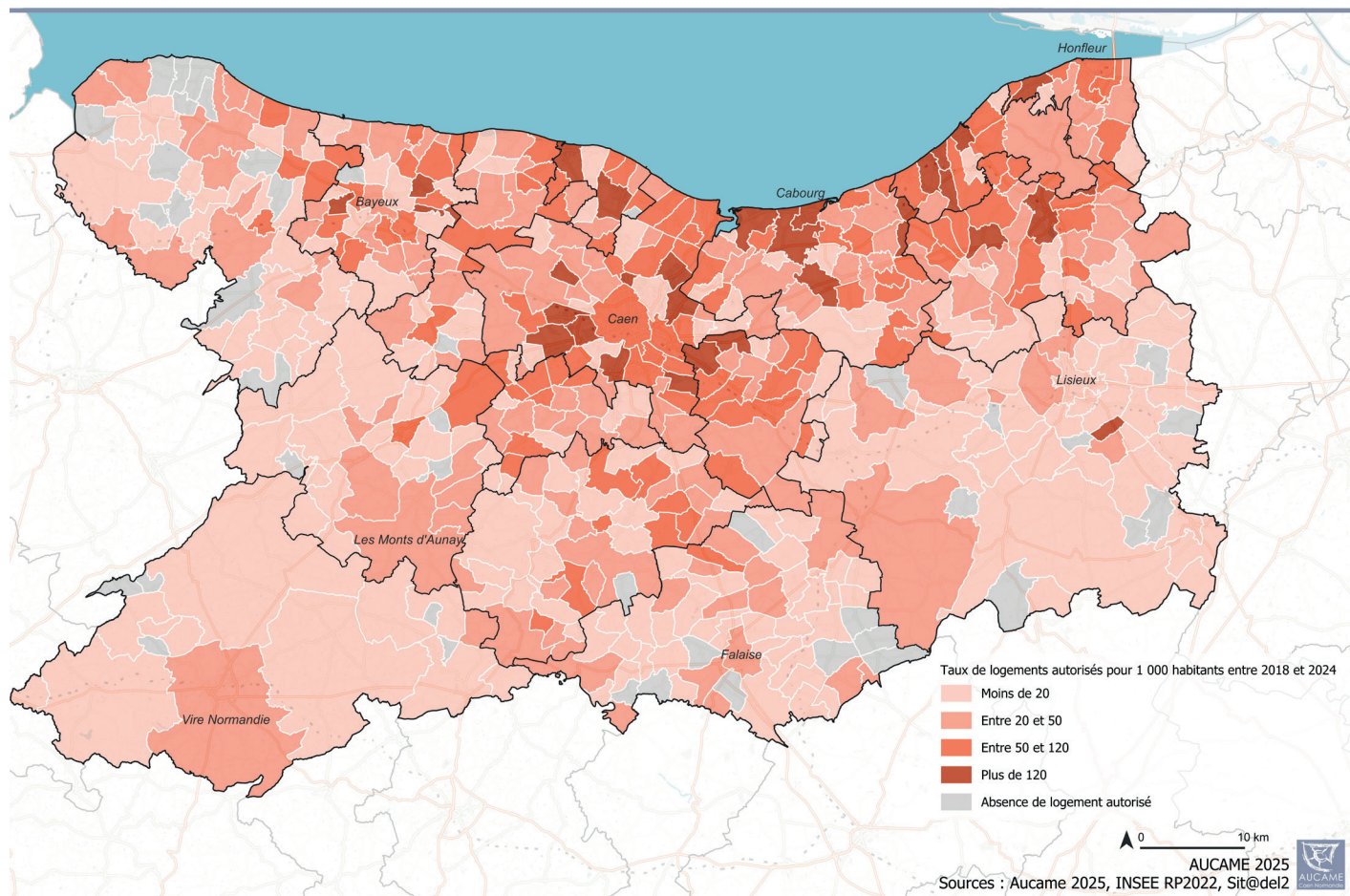
Valès dunes connaît une croissance démographique soutenue, sa population passant de 19 340 habitants en 2016 à 20 565 en 2022 (+ 1,0 % par an en moyenne), ce qui en fait l'une des intercommunalités les plus dynamiques du SCoT avec Vallées de l'Orne et de l'Odon. Cette hausse repose à la fois sur un **solde 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).

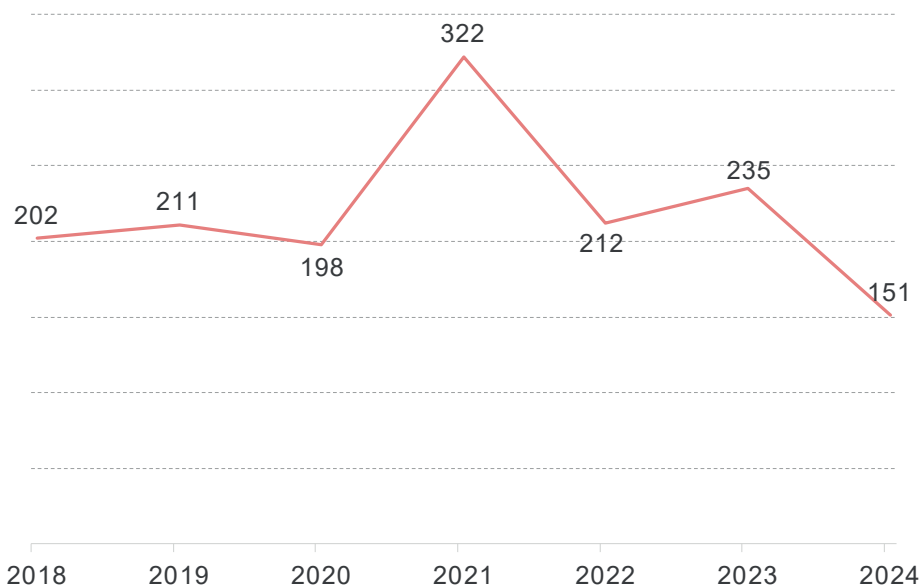
Sur le plan économique, **l'emploi** progresse, passant d'environ 4 200 en 2016 à près de 4 500 en 2022, soit une **hausse de + 7 %**, l'une des plus fortes du SCoT. Cette évolution contraste avec la relative stagnation de Cœur de Nacre (+ 2,6 %) et rapproche en évolution Valès dunes de Caen la mer (+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

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

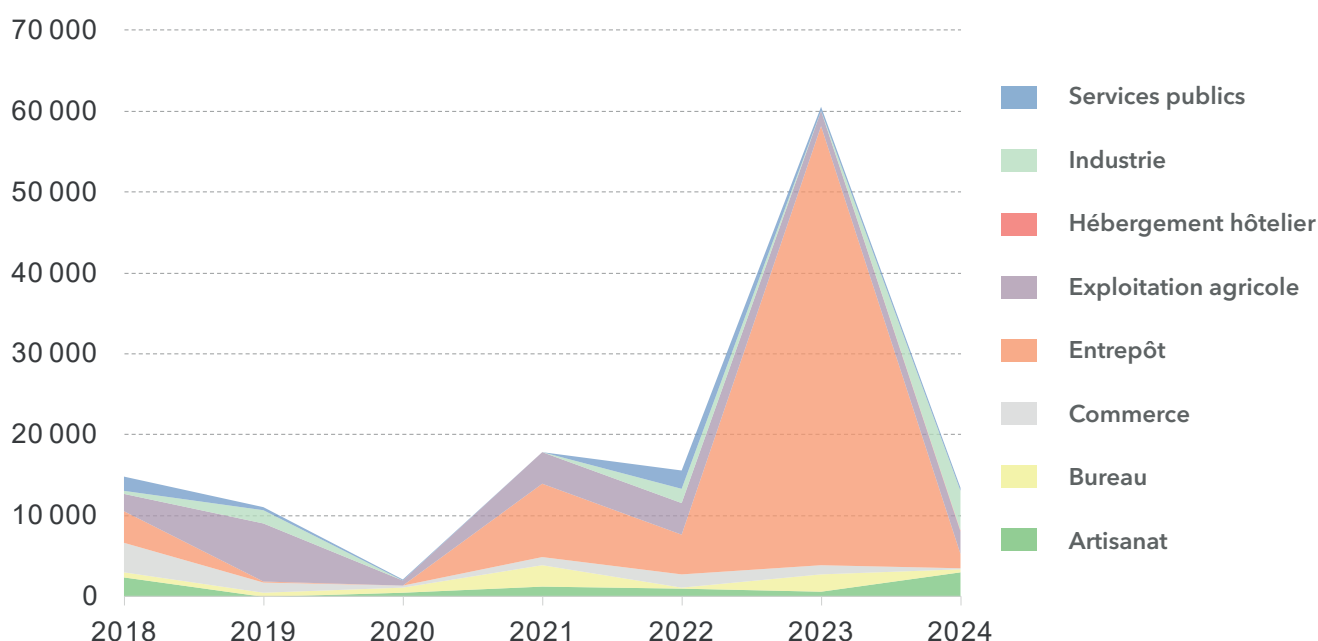


Nombre de logements autorisés par année



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

Surfaces de plancher autorisées en m²
locaux non résidentiels

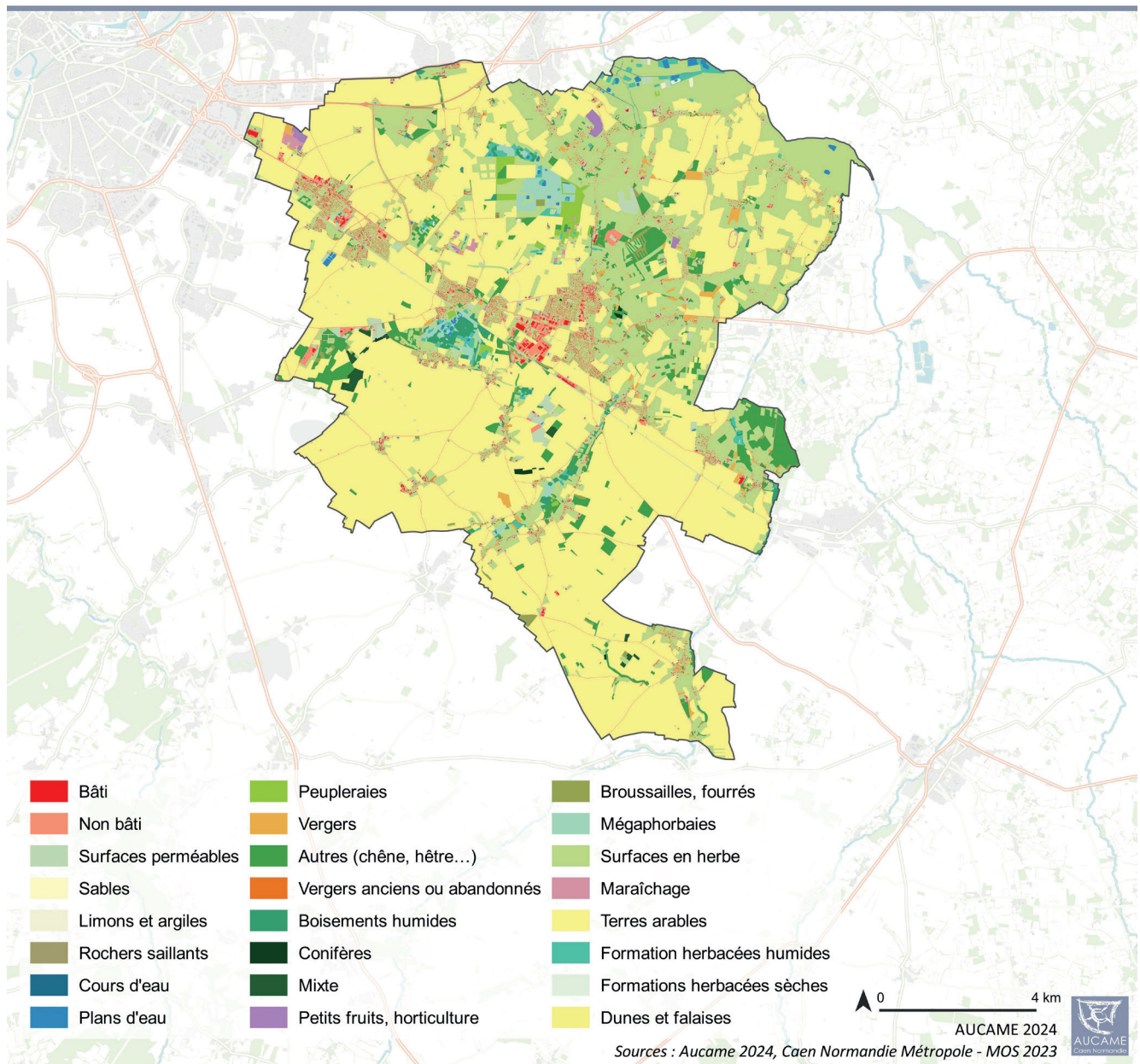


Val ès dunes rassemble près **8 125 résidences principales en 2022**, soit un parc modeste à l'échelle du SCoT. La part de logements locatifs sociaux y atteint **environ 15 %**, un niveau important relativement aux autres EPCI hors Caen la mer.

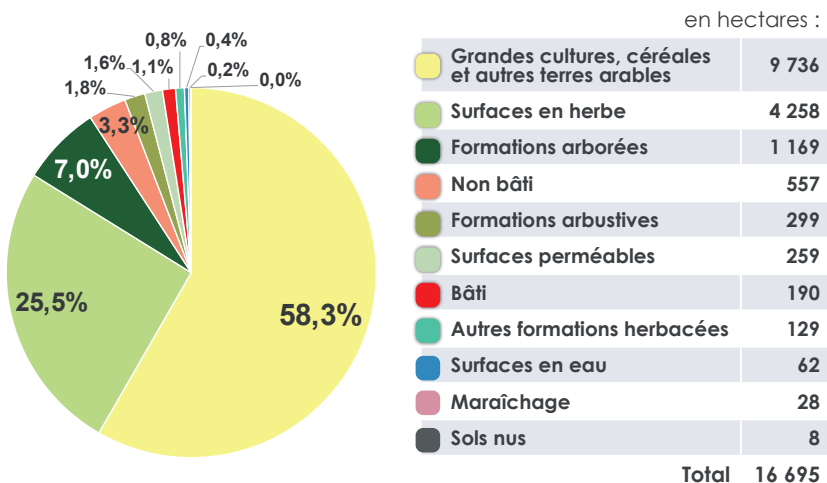
Entre 2018 et 2024, environ **1 500 logements ont été autorisés**, soit un rythme de **74 logements pour 1 000 habitants**. Rapportée à sa population, cette dynamique place Val ès dunes parmi les territoires les plus constructifs du SCoT (63 logements pour 1 000 habitants), confirmant son rôle d'espace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

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 Valès dunes.

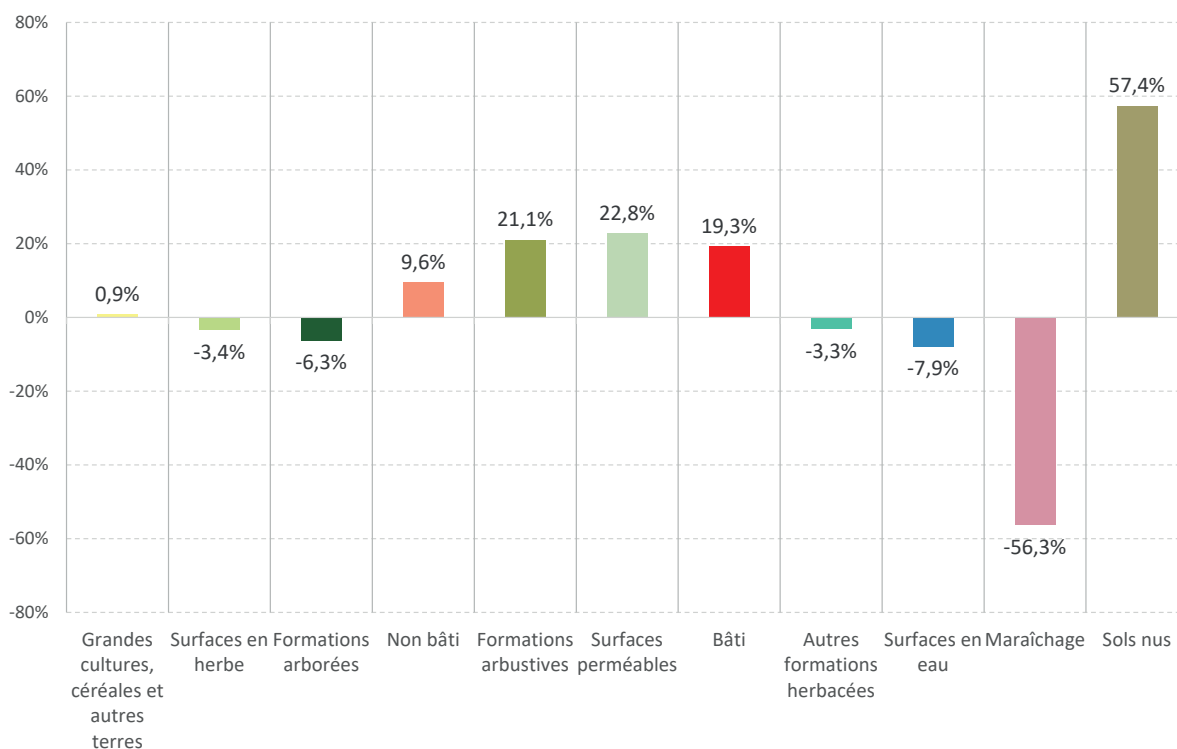
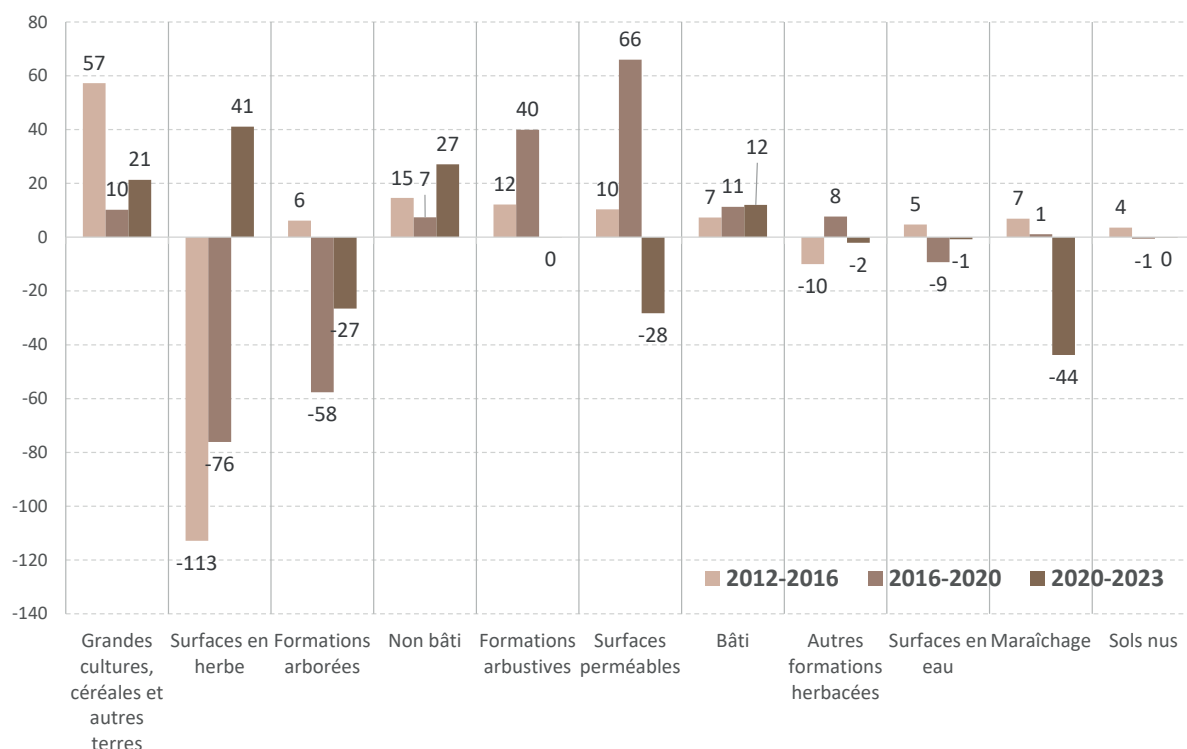
L'EPCI est **couvert à près de 60 % par des terres arables**. Celles-ci sont **majoritairement situées au sud et à l'ouest** du territoire.

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.

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



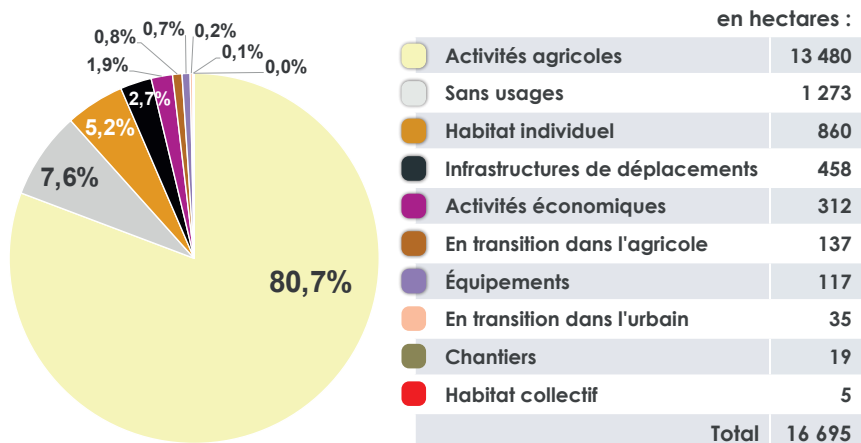
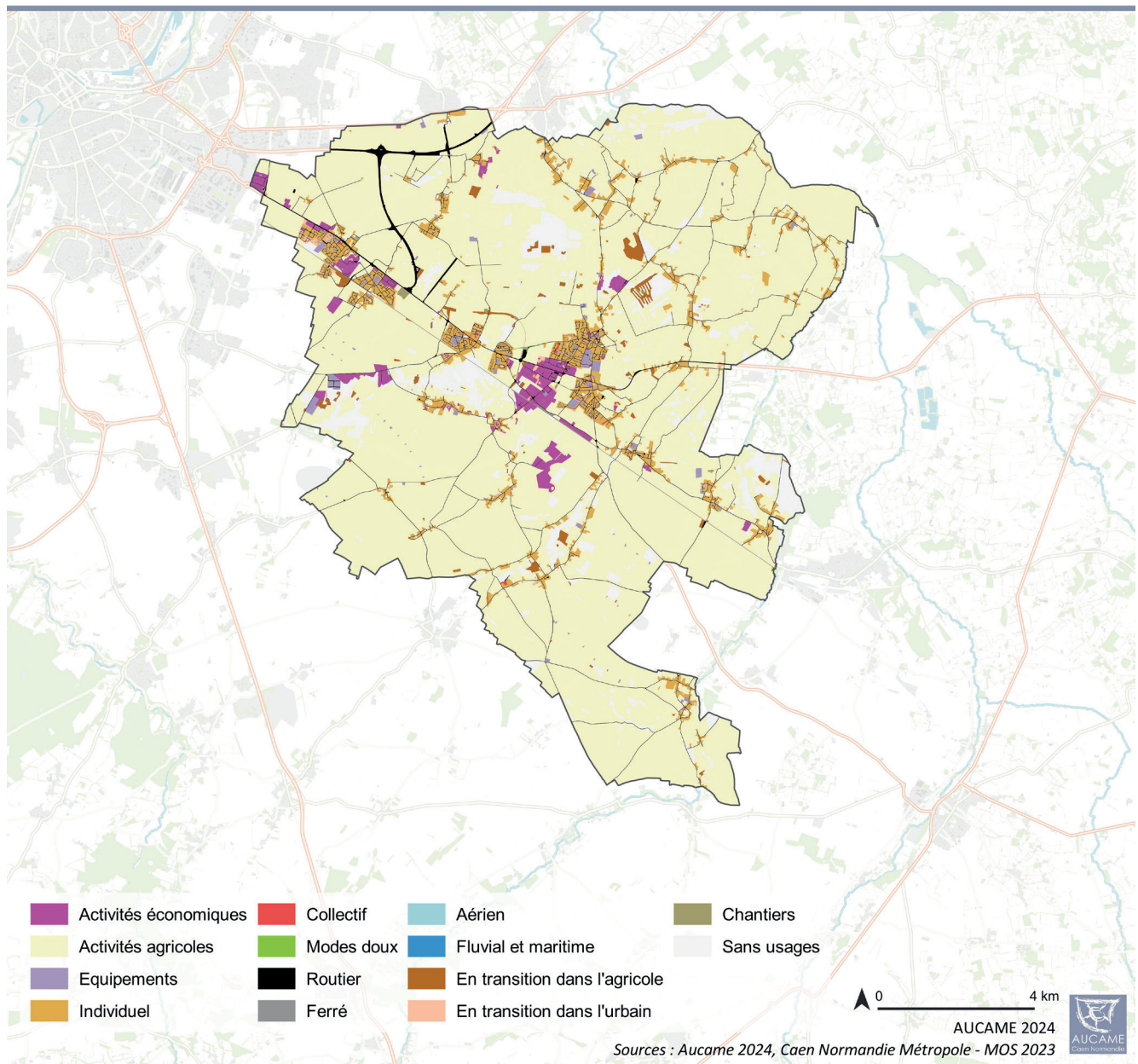
Taux d'évolution de chaque poste « couverture » entre 2012 et 2023

Entre 2012 et 2023, un peu plus de 1,5 % 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

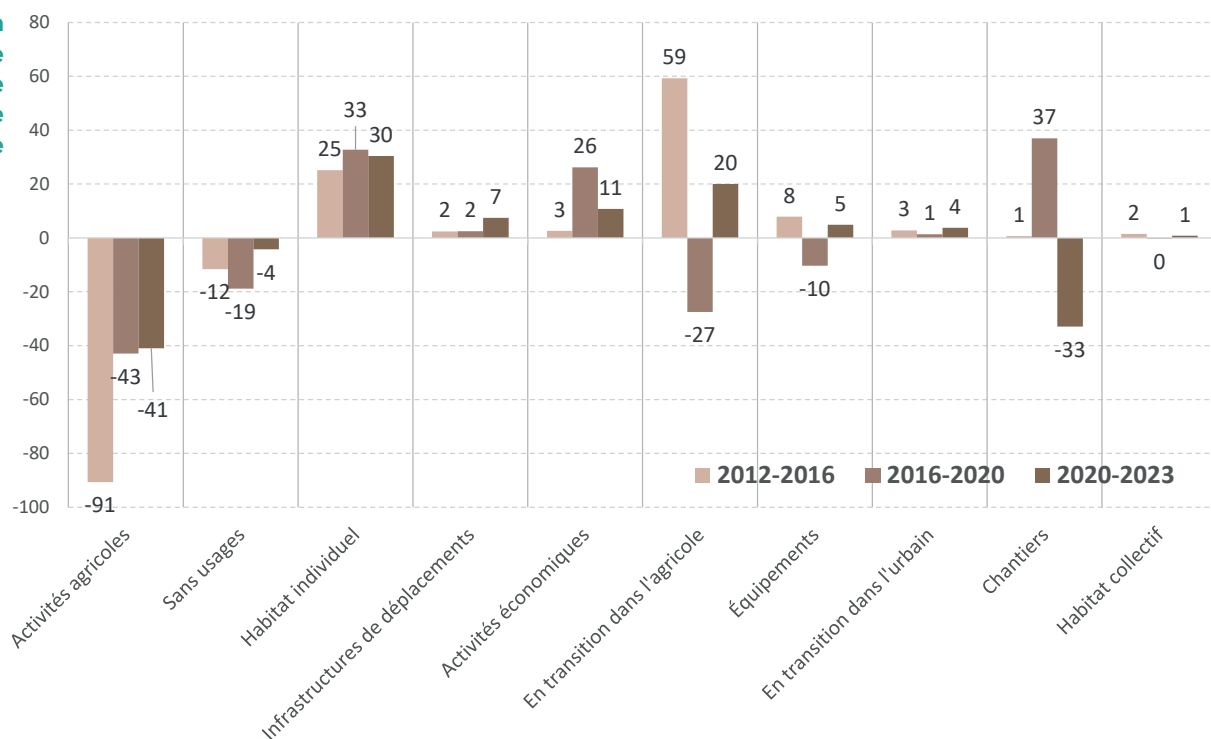


Valès dunes est l'EPCI avec l'usage du sol dédié à l'agriculture le plus important, à hauteur de 80 % de Caen-Métropole, soit dix points de plus que pour l'ensemble du territoire.

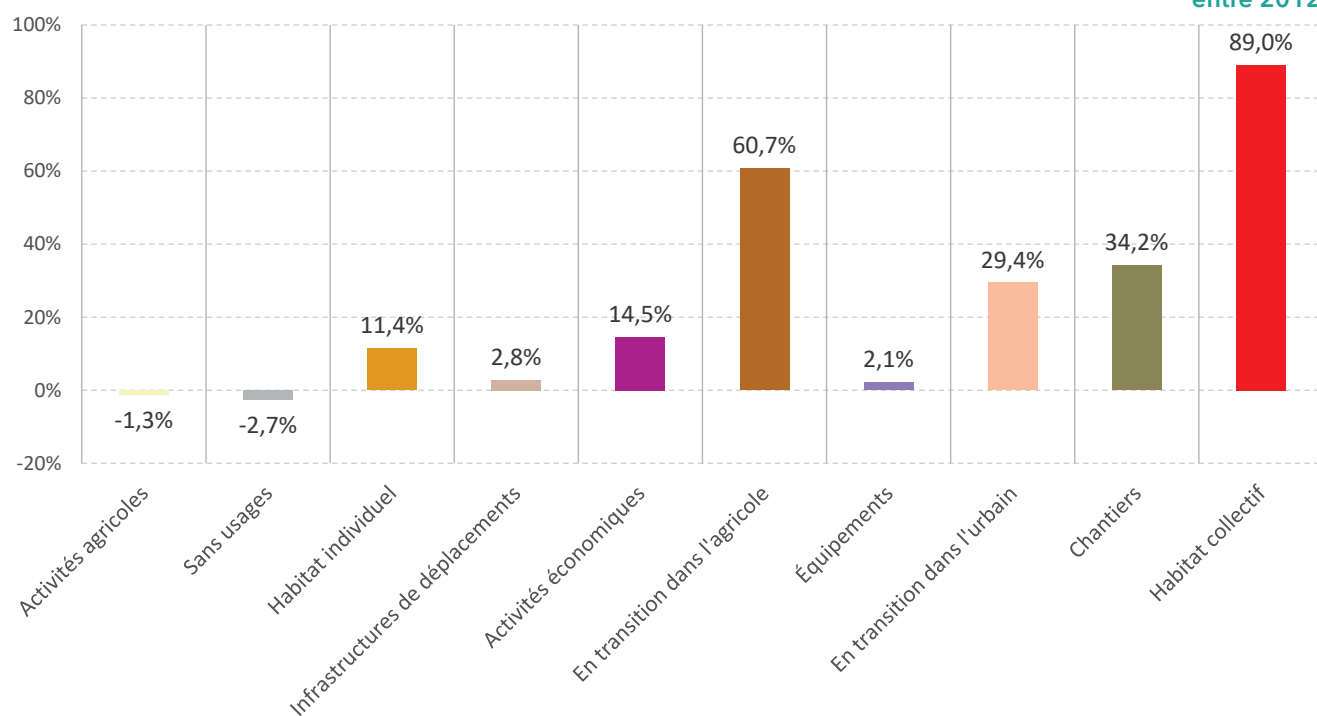
Les usages urbains sont, eux, concentrés le long de l'ancienne nationale 13, avec les communes les plus peuplées.

À noter, une part des activités économiques un peu plus importante que pour les autres EPCI (hors Caen la mer) en lien avec une histoire industrielle plus marquée le long de l'axe ferroviaire.

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



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

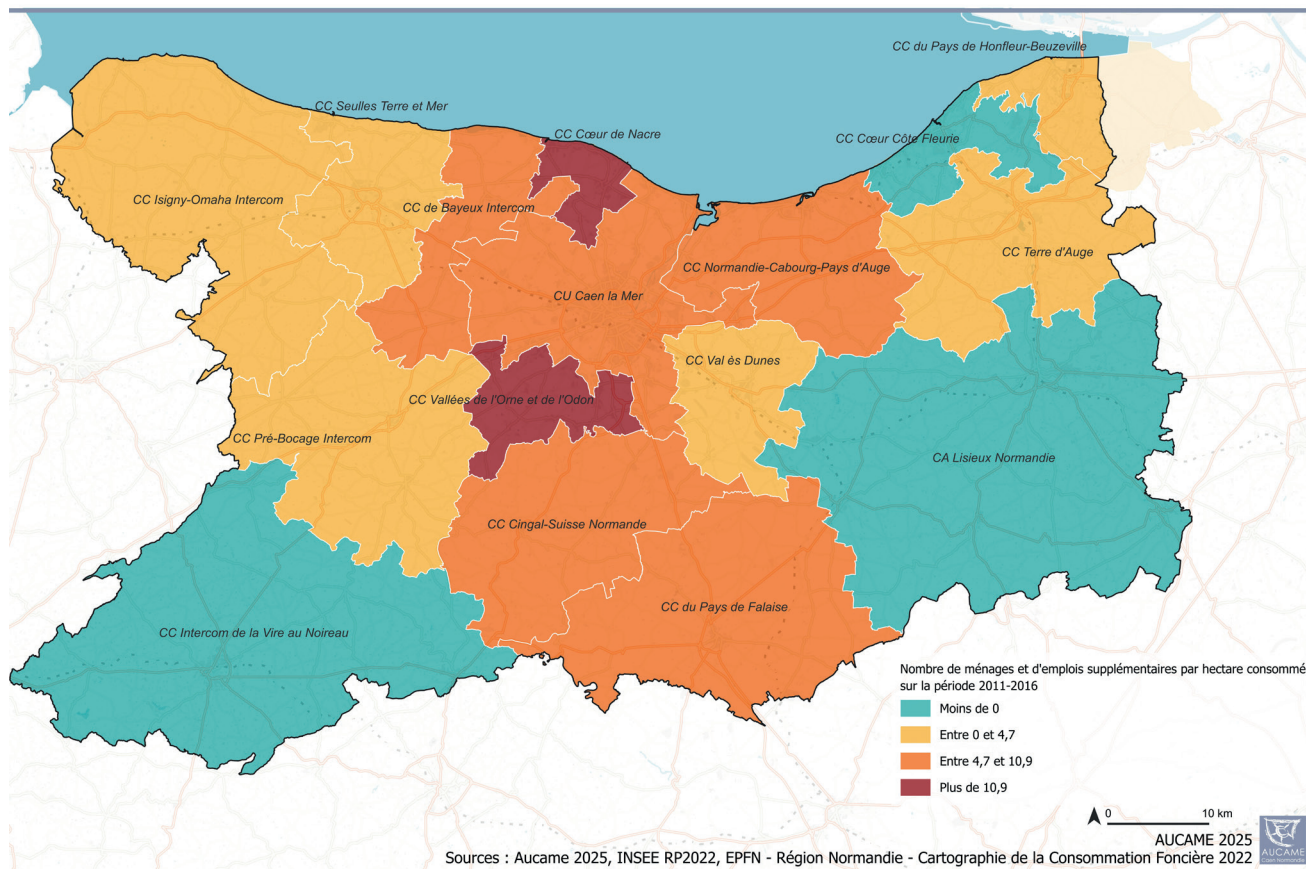


Entre 2012 et 2023, un peu plus de 1 % de la surface de Valès dunes a changé d'usage. Deux postes ont vu leur surface diminuer durant cette période. En volume, ce sont **les activités agricoles** qui ont le plus perdu, avec une diminution de 175 hectares, soit 1,3 % de surface en moins. Entre 2012 et 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.

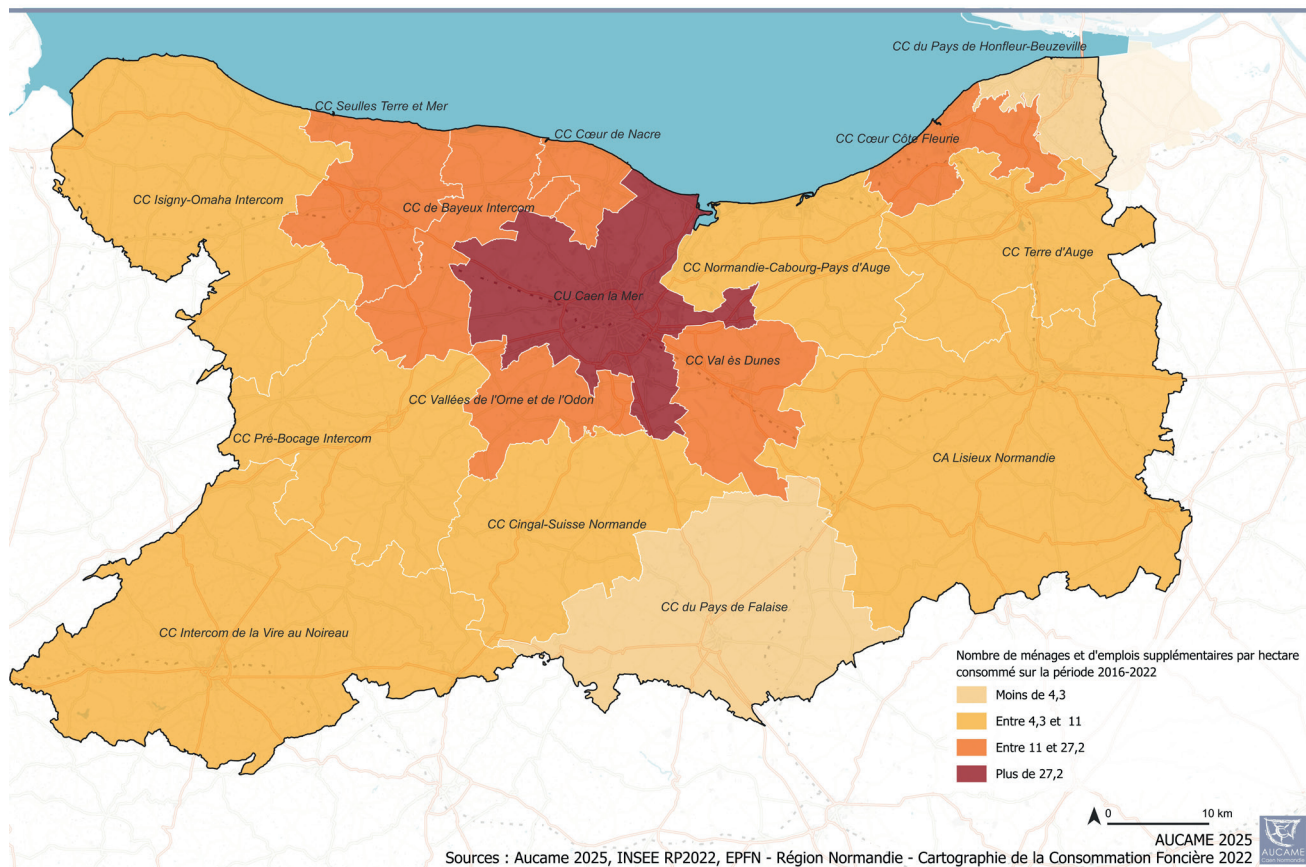
Les **usages à caractère « urbain »** ont logiquement vu leur surface augmenter. En volume, les principales augmentations sont liées à **l'habitat individuel**, avec 88 hectares supplémentaires (+ 11,4 %), et aux **activités économiques**, avec 40 hectares en plus (+ 14,5 %). Pour **l'habitat**, l'augmentation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

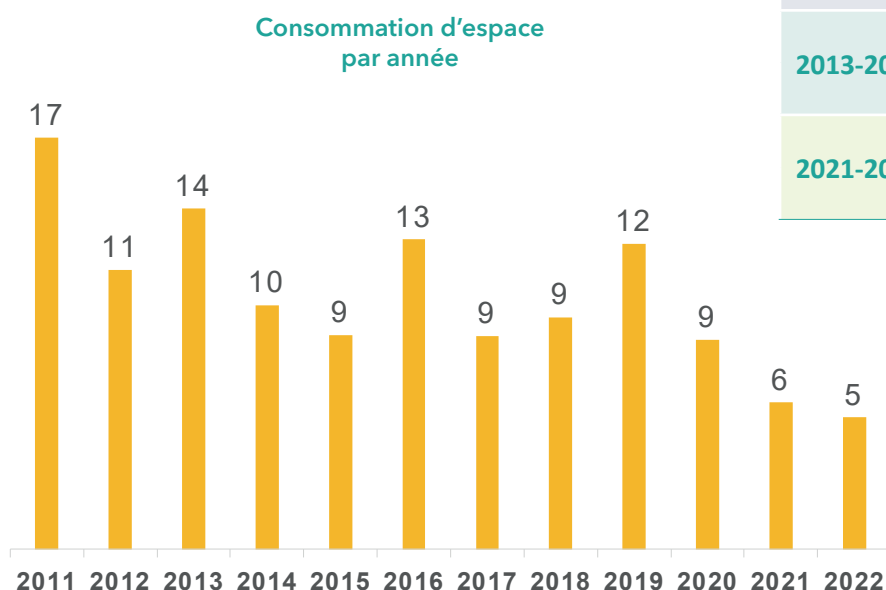
Les **espaces transitoires, « en chantier » ou « en transition vers l'urbain »**, reflètent les dynamiques du territoire. Ainsi, entre 2016 et 2020, les espaces en chantier ont augmenté de plus de 35 hectares, passant d'environ 15 hectares en chantier à une cinquantaine. En 2023, les espaces en chantier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

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

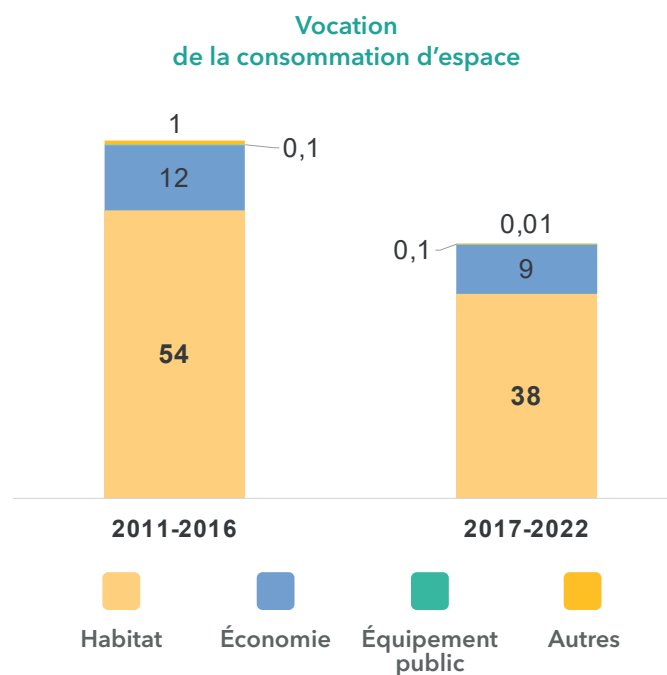
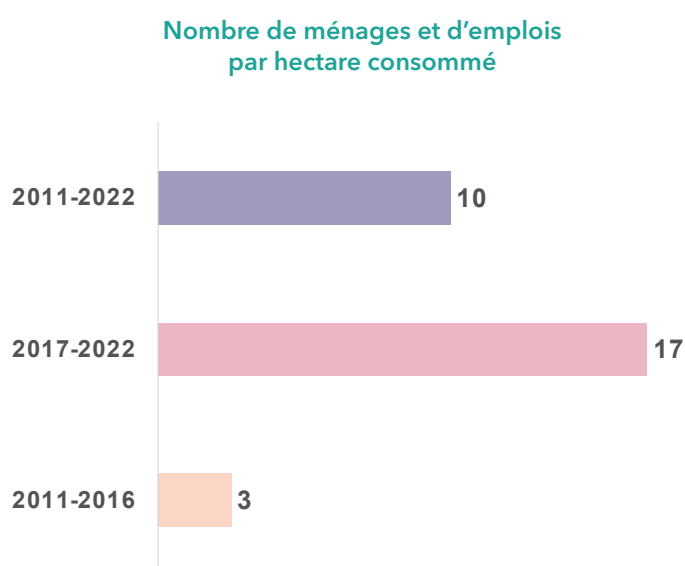


Efficacité de la consommation foncière entre 2016 et 2022- Démographie et emploi





2011-2020	Consommation totale	113
	Moyenne annuelle	11
2013-2022	Consommation totale	96
	Moyenne annuelle	10
2021-2022	Consommation totale	11
	Moyenne annuelle	6

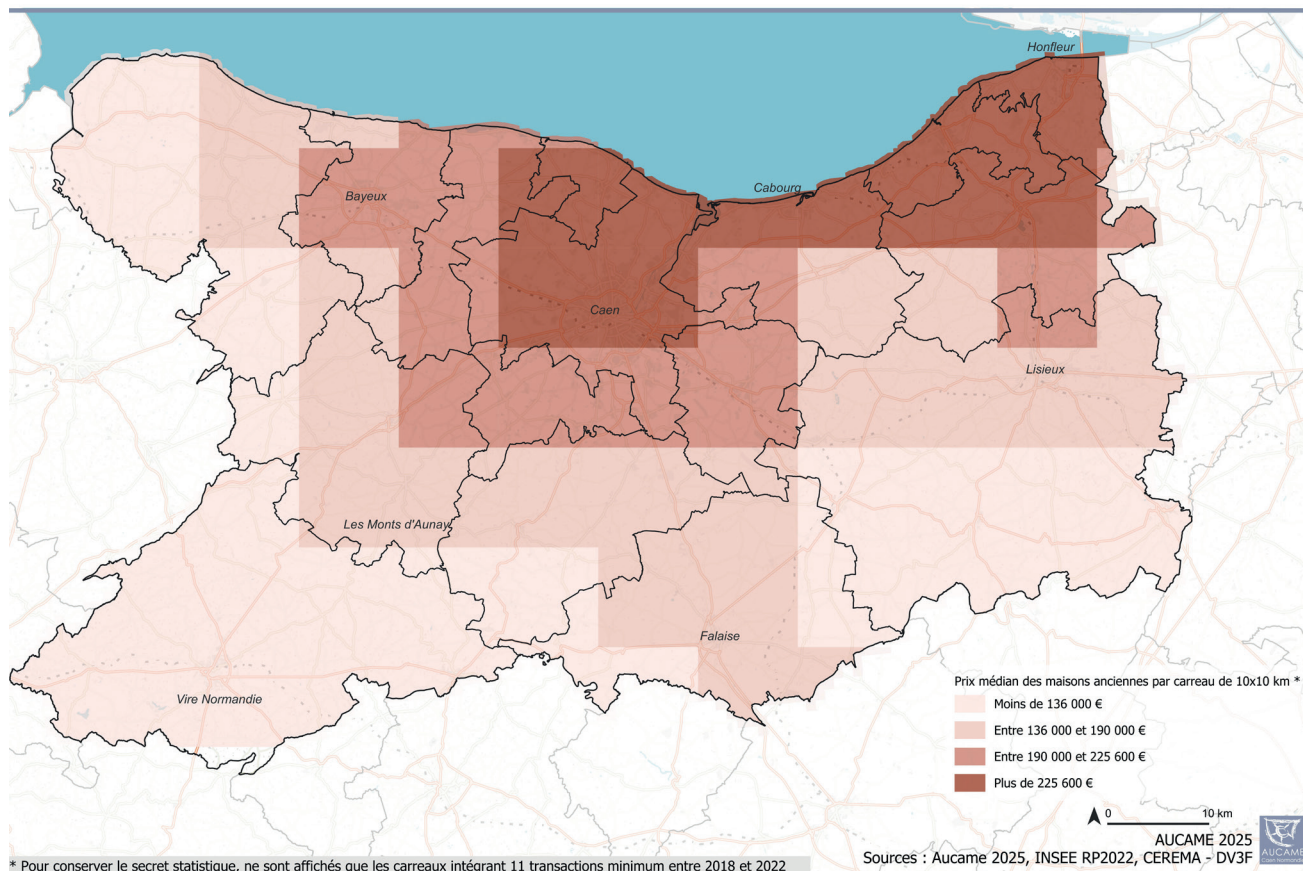


Val ès dunes présente un profil marqué par une consommation foncière soutenue mais en nette décélération. Sur la première période (2011-2016), près de **73 ha ont été mobilisés** puis entre **2016 et 2022, 50 ha** ont été consommés. Ainsi, la consommation a diminué de - 31 %, une diminution dans des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

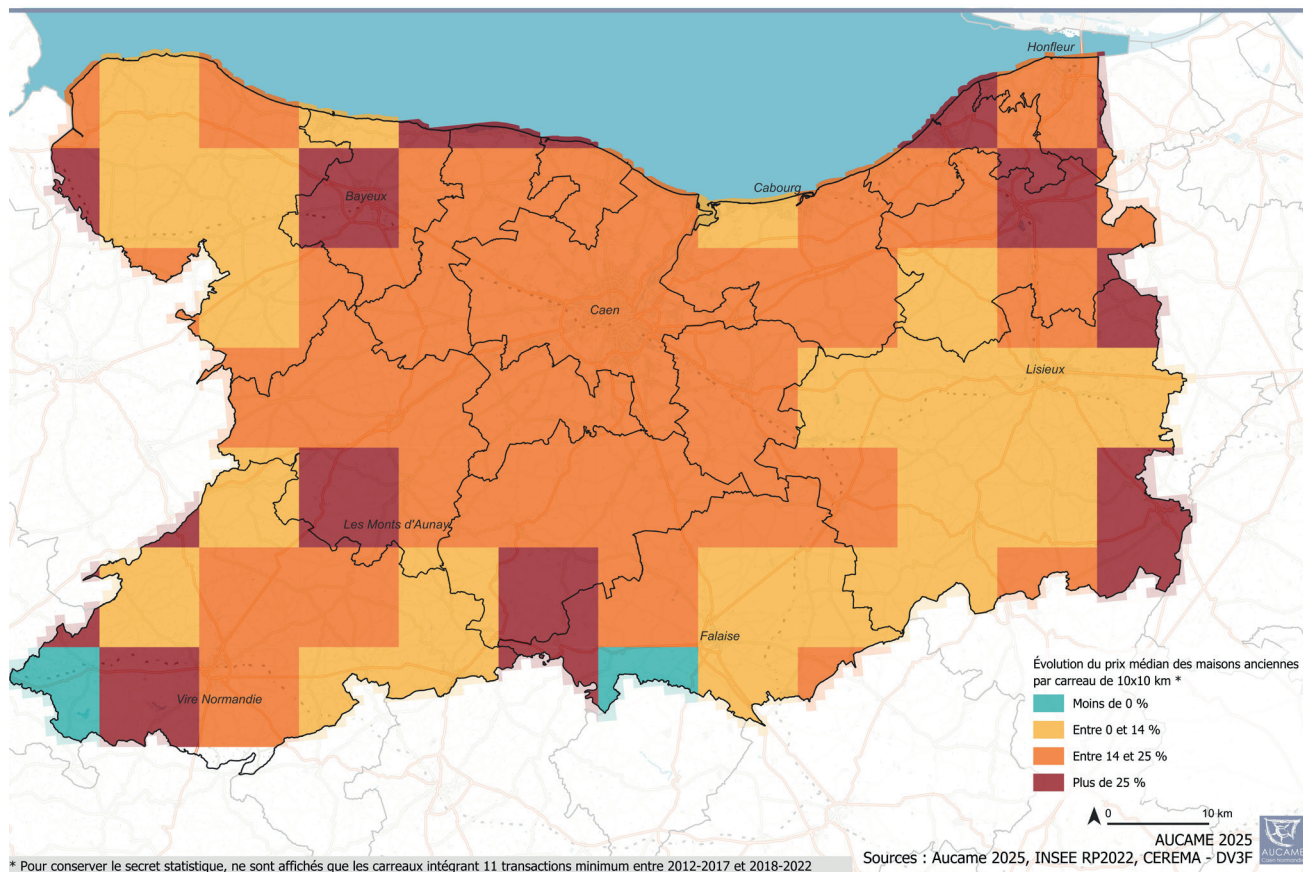
La structure de cette consommation est relativement équilibrée. L'habitat domine (54 ha puis 38 ha), mais l'activité économique conserve un poids non négligeable, avec plus de **12 ha entre 2011 et 2016** puis **9 ha sur la période suivante**. Cette orientation mixte distingue Val ès dunes de Cingal-Suisse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

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



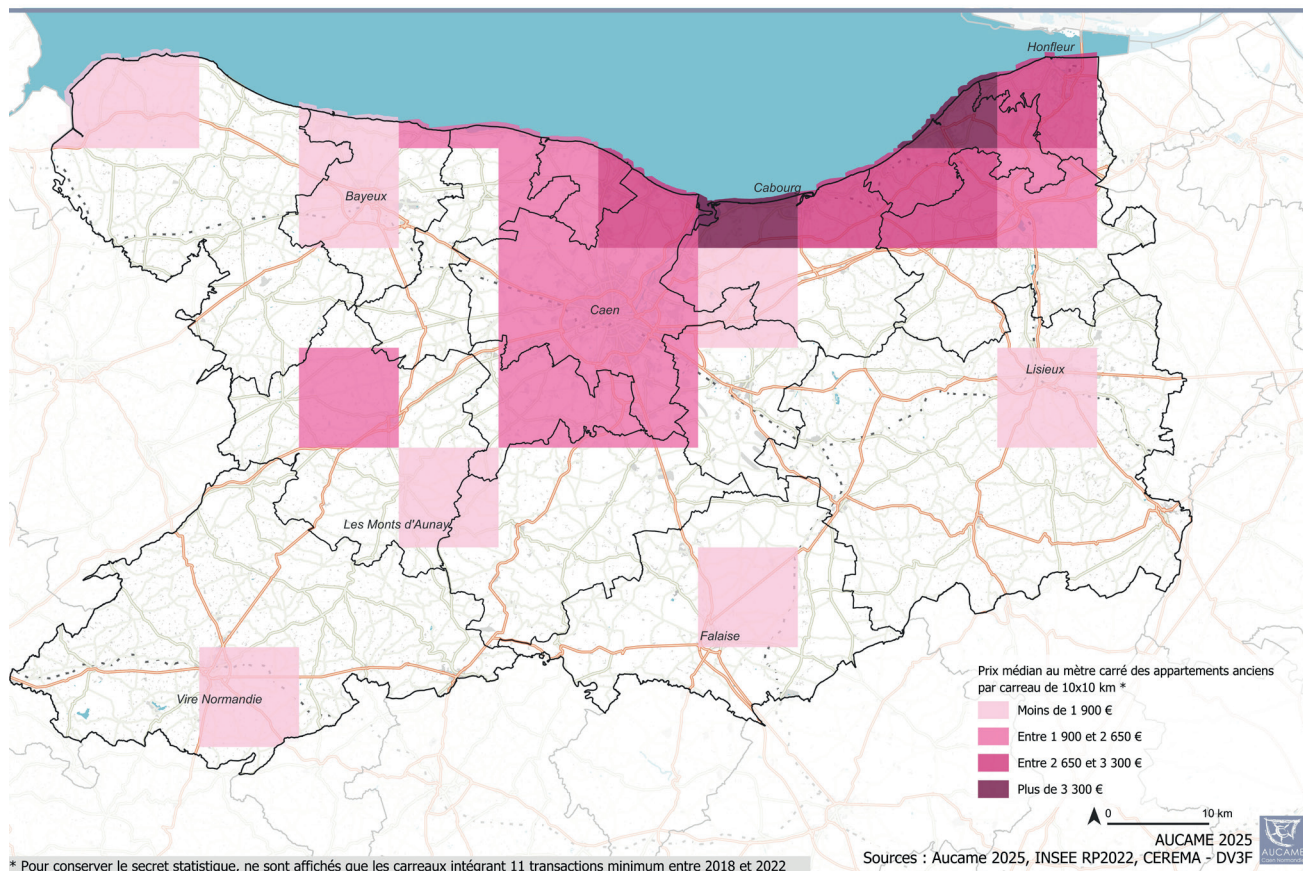
Entre 2012-2017 et 2018-2022, Val ès dunes enregistre une croissance soutenue de son marché des maisons. Le nombre annuel moyen de ventes passe de **145 à 234**, soit une progression de **+ 61 %**. Cette dynamique, comparable en rythme relatif à celle de Caen la mer, repose toutefois sur des volumes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

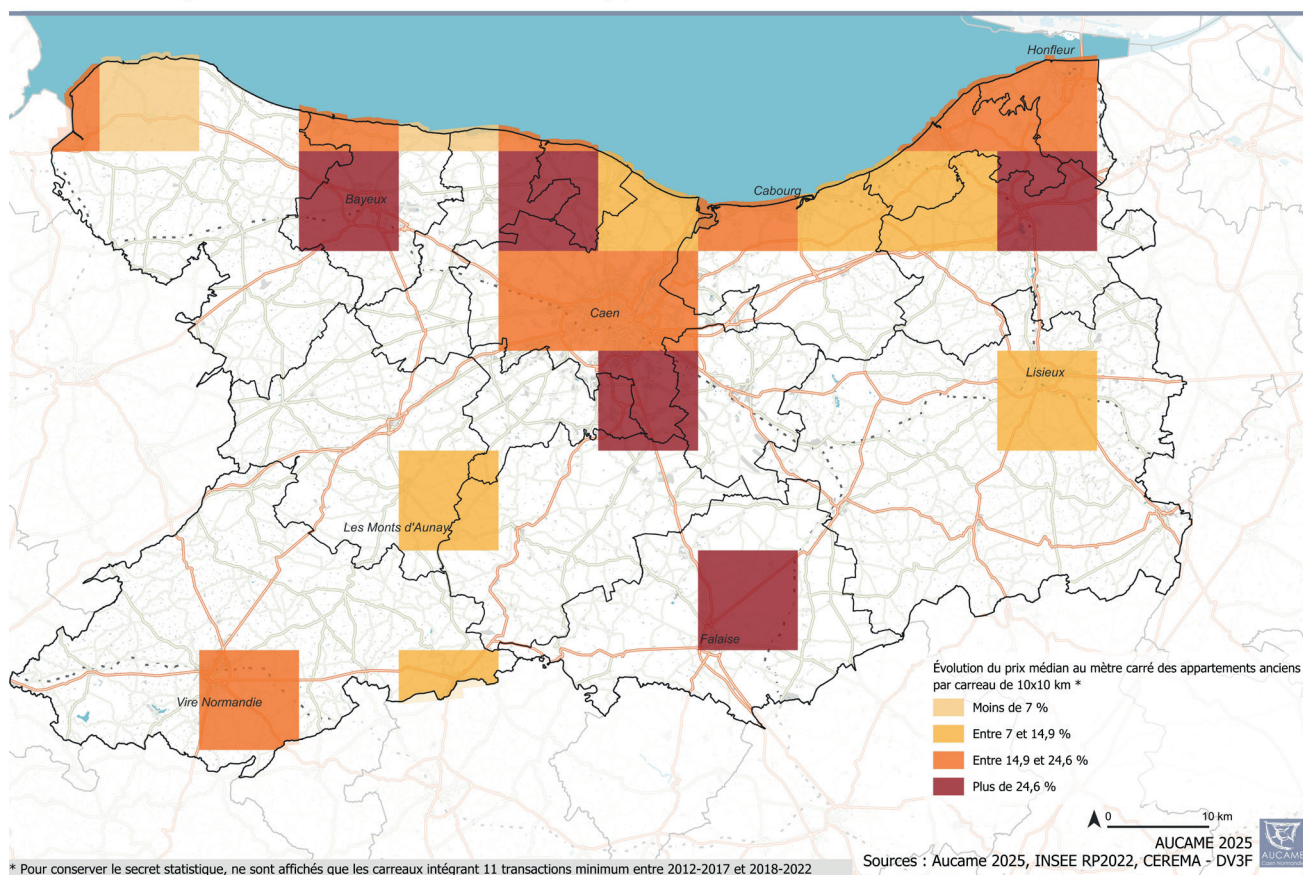
- le quartile inférieur passe de **129 000 € à 155 600 €** (+ 21 %),
- le quartile supérieur progresse de **200 000 € à 242 000 €** (+ 21 %).

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.

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

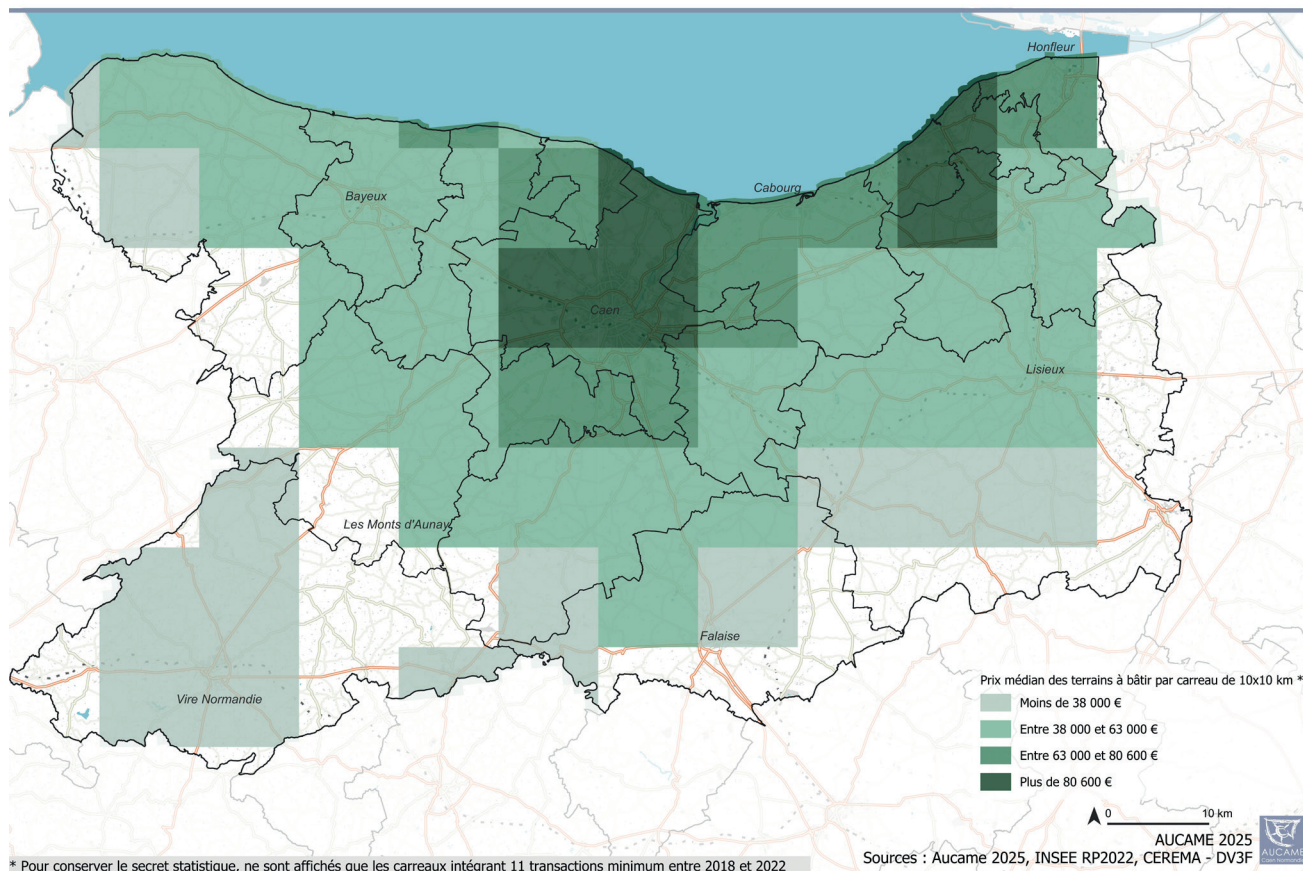


VOLUMES DE VENTES INSUFFISANTS
POUR L'ANALYSE SUR CET EPCI

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

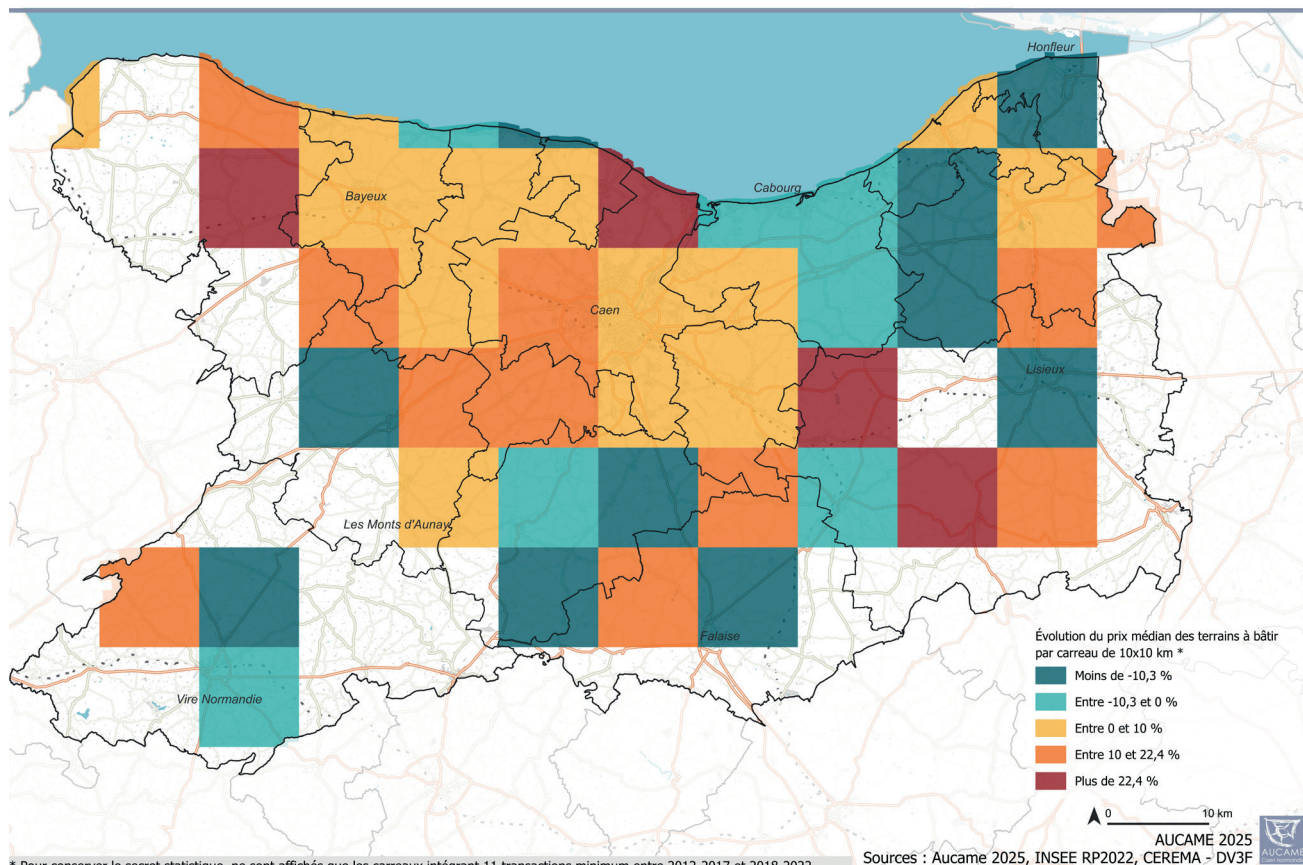
Marché des terrains à bâtir (Sources : INSEE RP2022 - CEREMA - DV3F)

Prix médians des terrains à bâtir entre 2018 et 2022



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

Évolution du prix médian des terrains à bâtir 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

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

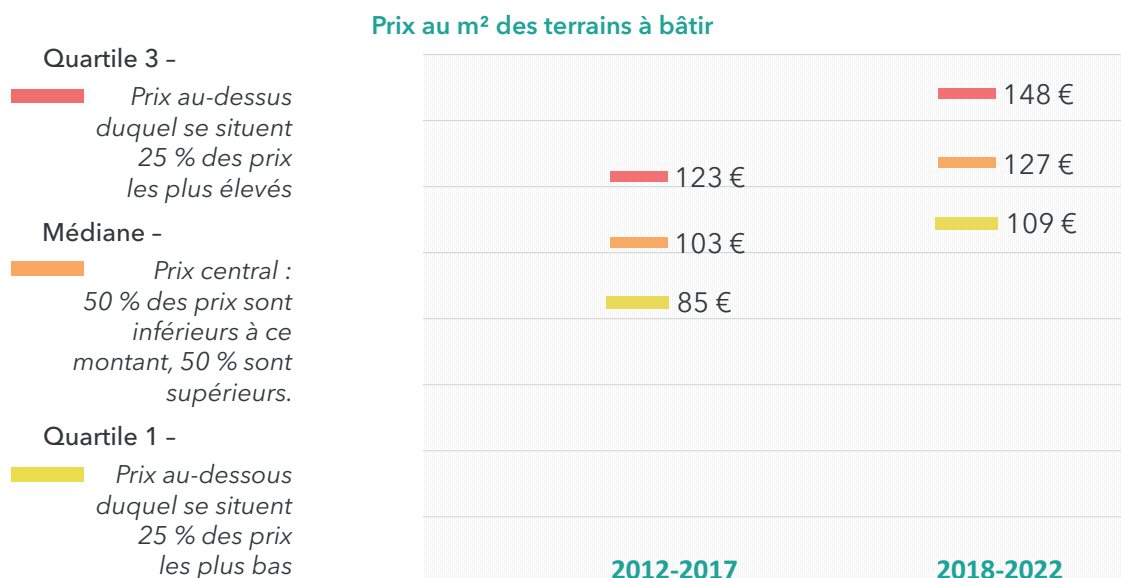
SCOT CAEN-MÉTROPOLE

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	11 %
2018-2022	18 %



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 m²**, la dynamique est plus forte : le prix médian progresse de **85 €/m² à 127 €/m²**, 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 m², 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.

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 :

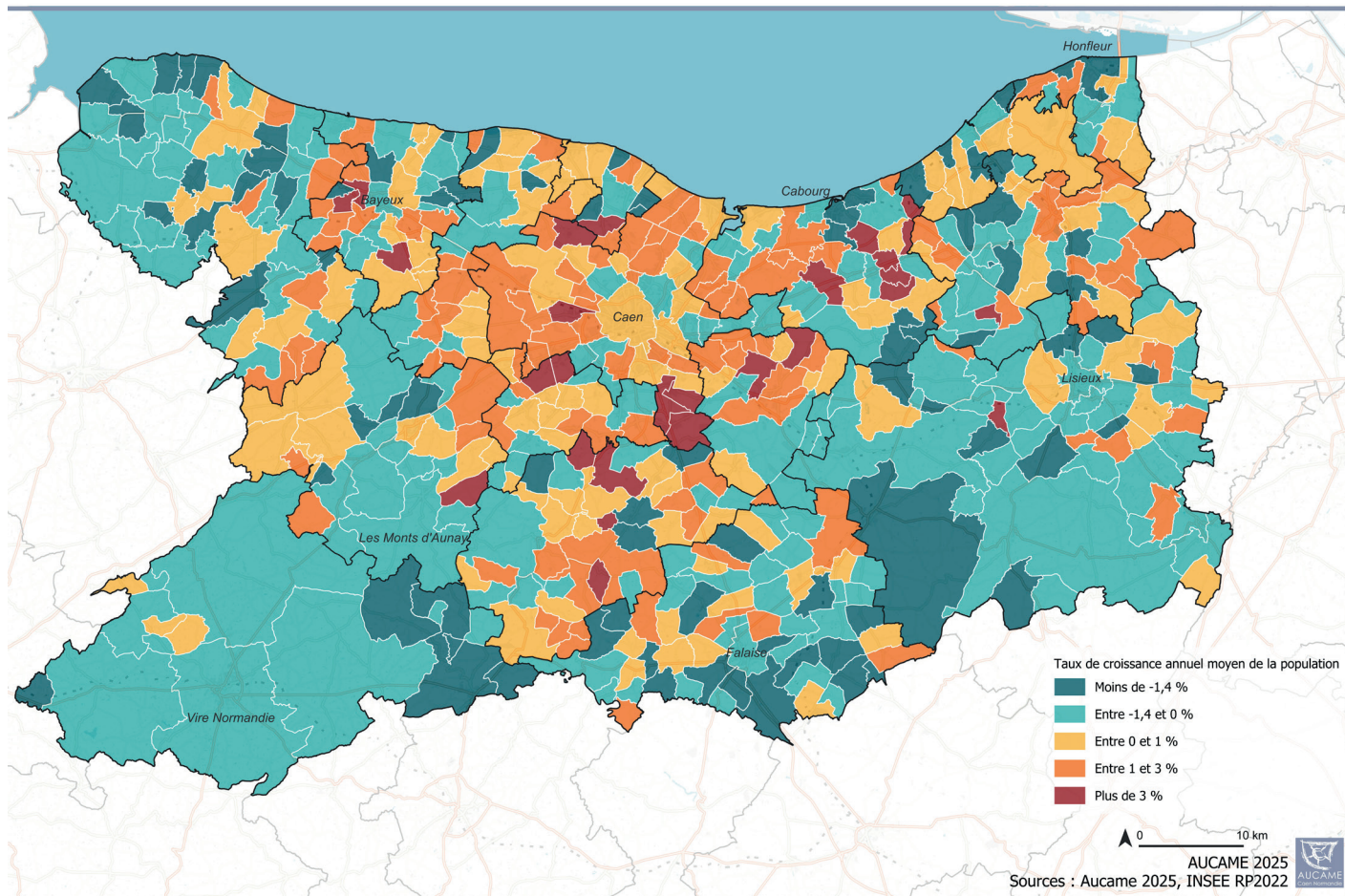
Ils sont consultables et téléchargeables sur le [site de l'Aucame](https://www.aucame.fr).

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



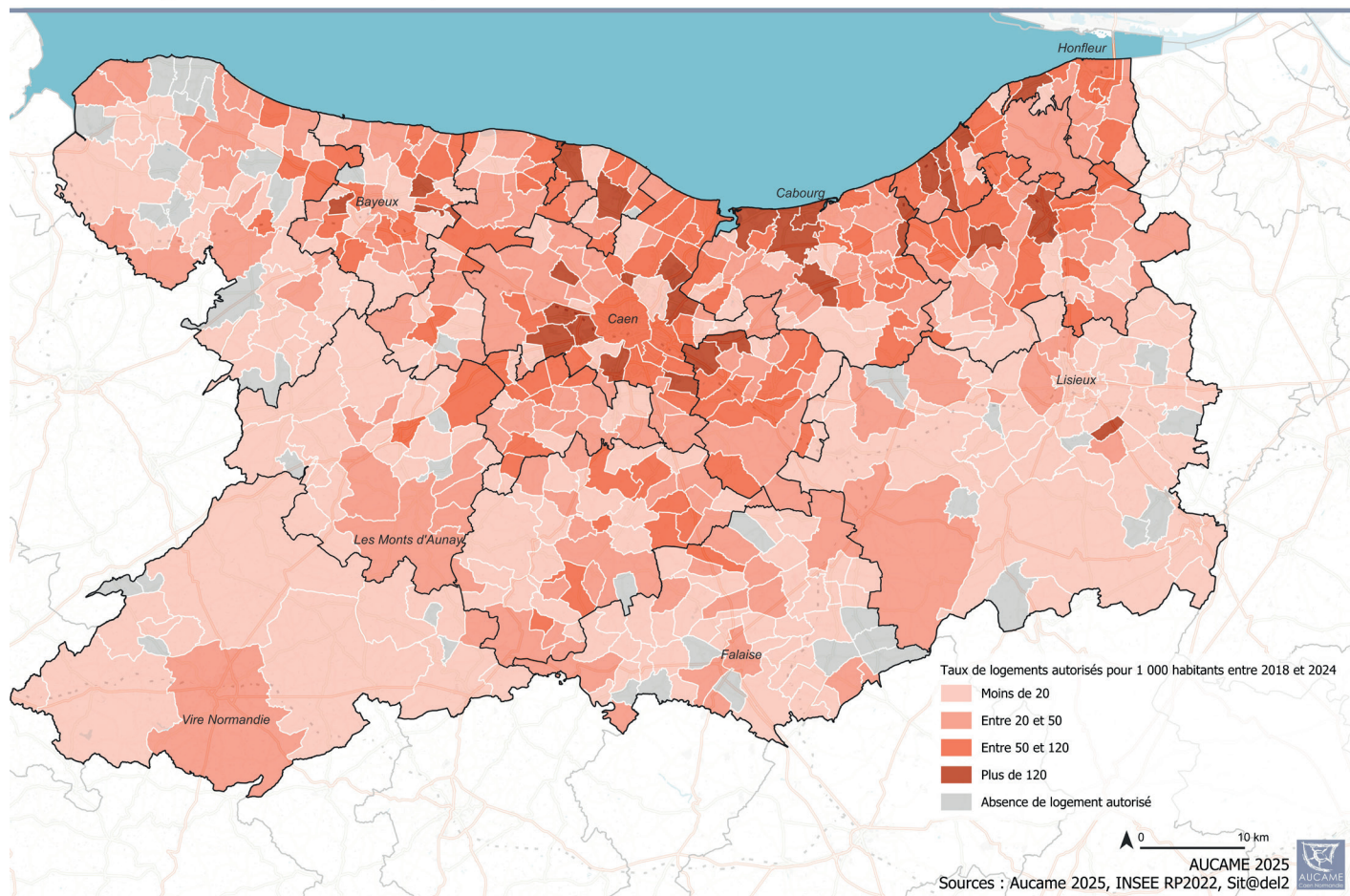
Vallées de l'Orne et de l'Odon connaît une croissance démographique soutenue, sa population passant de 25 007 habitants en 2016 à 26 436 en 2022 (+ 0,9 % par an en moyenne). Cette dynamique repose sur un **double moteur** : un **solde naturel positif** (+ 638) et un **solde migratoire excédentaire** (+ 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.

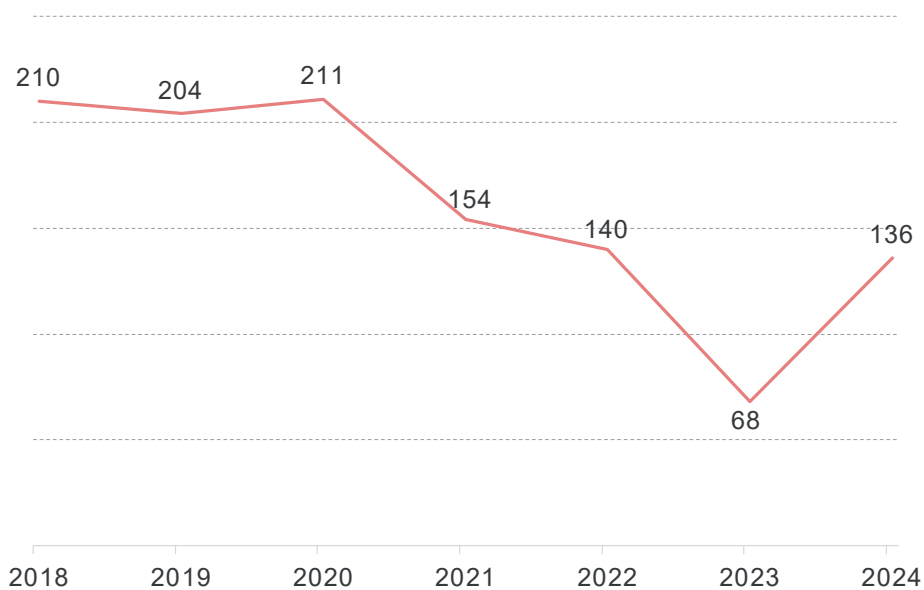
Sur le **plan économique**, l'évolution est plus modeste : l'emploi passe de 3 544 en 2016 à 3 587 en 2022, soit une **progression limitée à + 1,2 %**. Cette performance se situe en retrait par rapport aux dynamiques de Valès dunes (+ 7 %) ou de Caen la mer (+ 8,5 %), mais reste plus favorable que la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

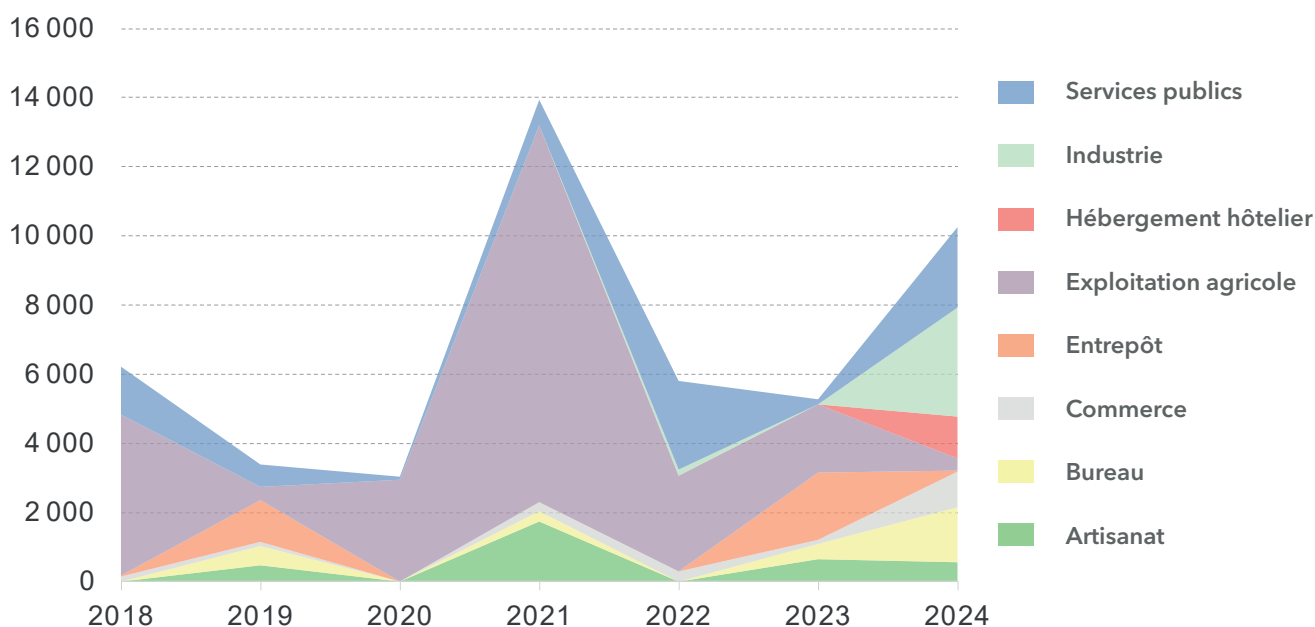


Nombre de logements autorisés par année



	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

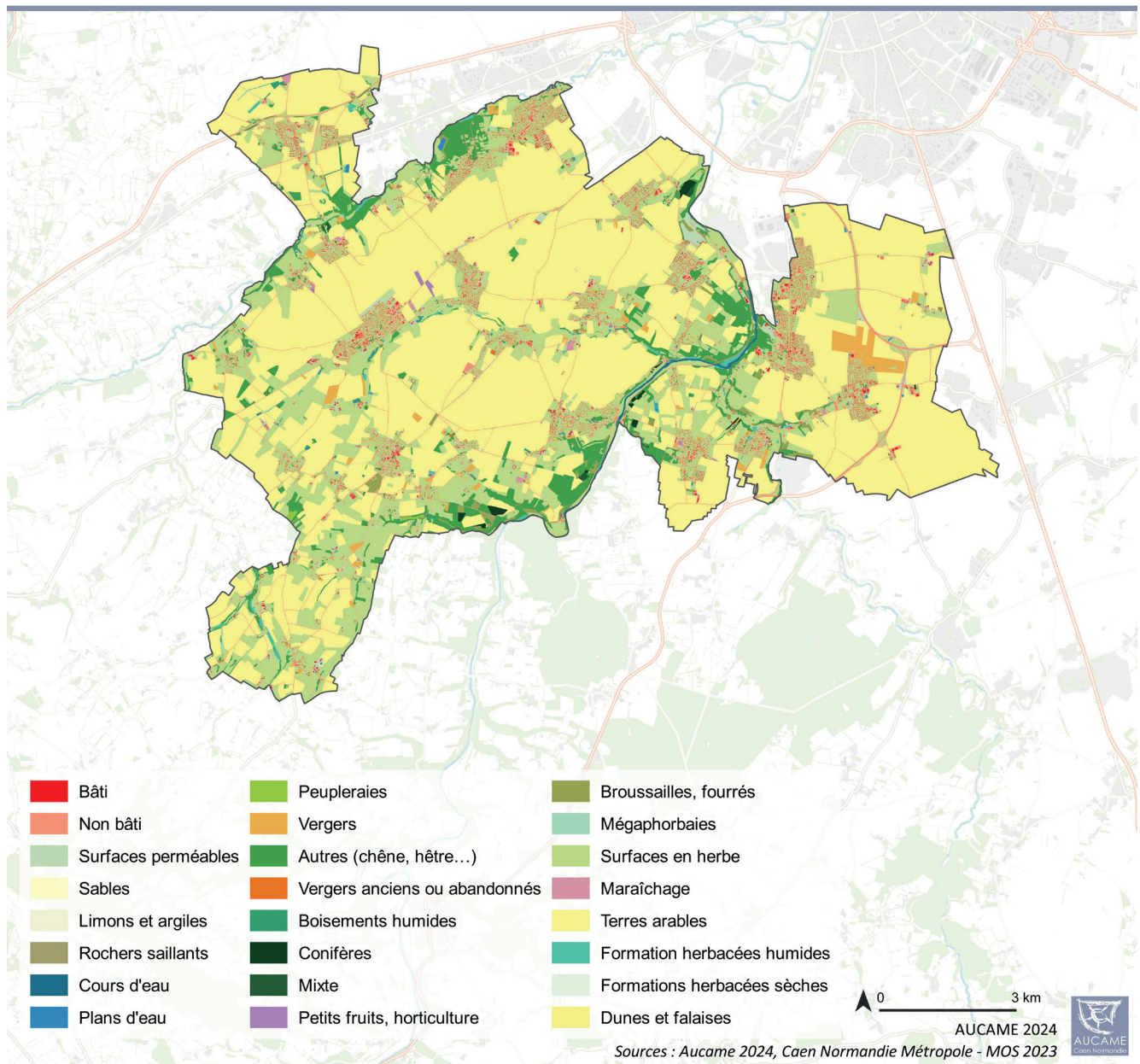


Vallées de l'Orne et de l'Odon compte environ **10 230 résidences principales en 2022**, soit une part limitée du parc métropolitain. La présence de logements sociaux y reste faible (**autour de 7 %**), bien en dessous de la moyenne du SCoT, confirmant un profil résidentiel périurbain et rural.

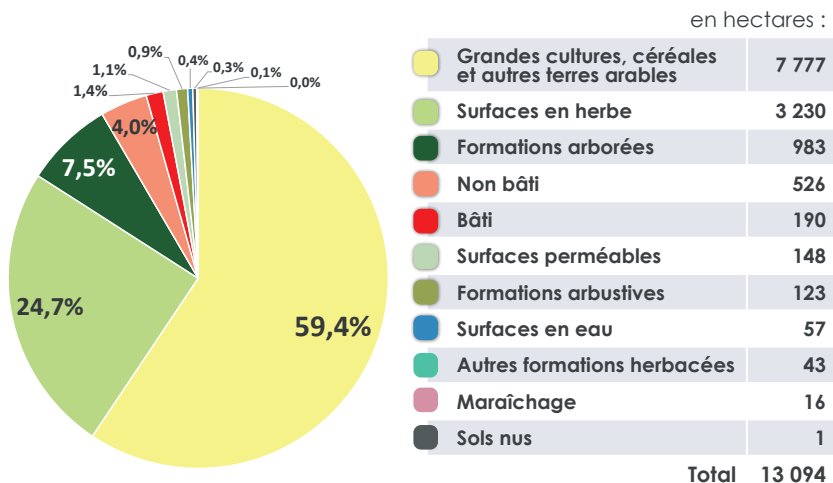
Entre 2018 et 2024, environ **1 200 logements ont été autorisés**, soit 42 logements autorisés pour 1 000 habitants. Cette dynamique est plutôt modérée en comparaison de Caen la mer ou de Val ès dunes, traduisant la place intermédiaire de ce territoire périurbain.

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



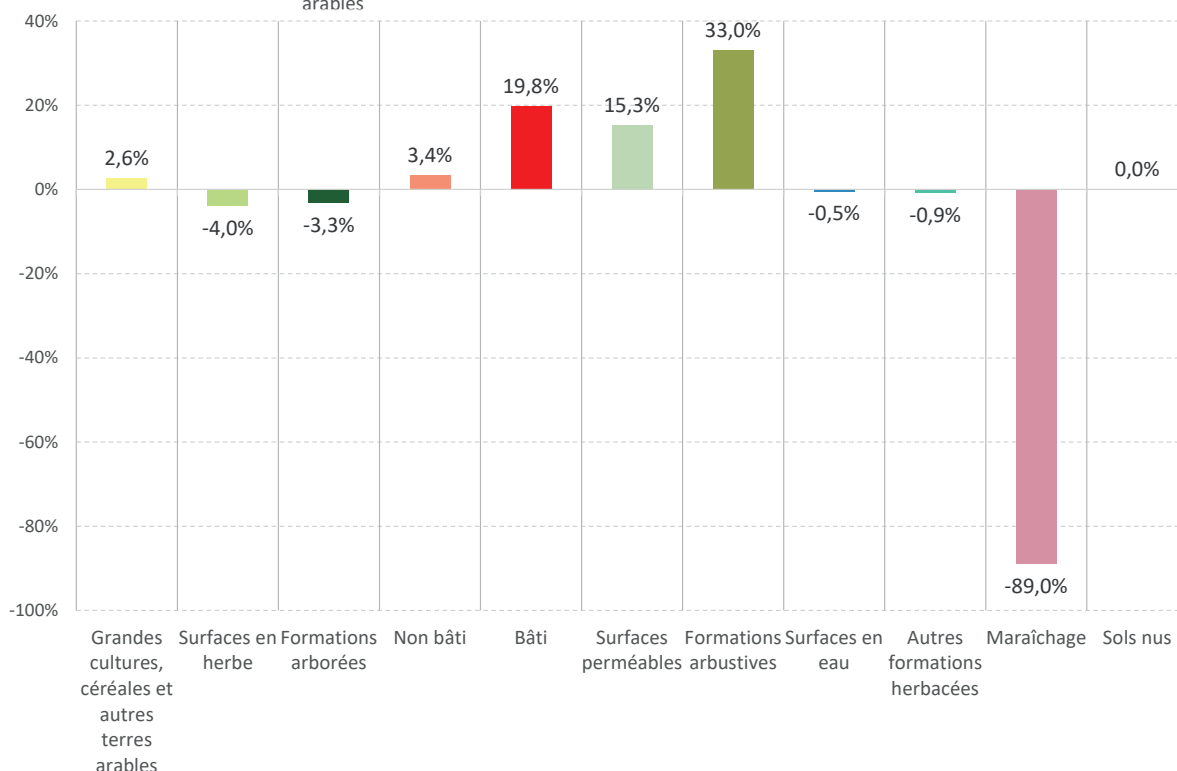
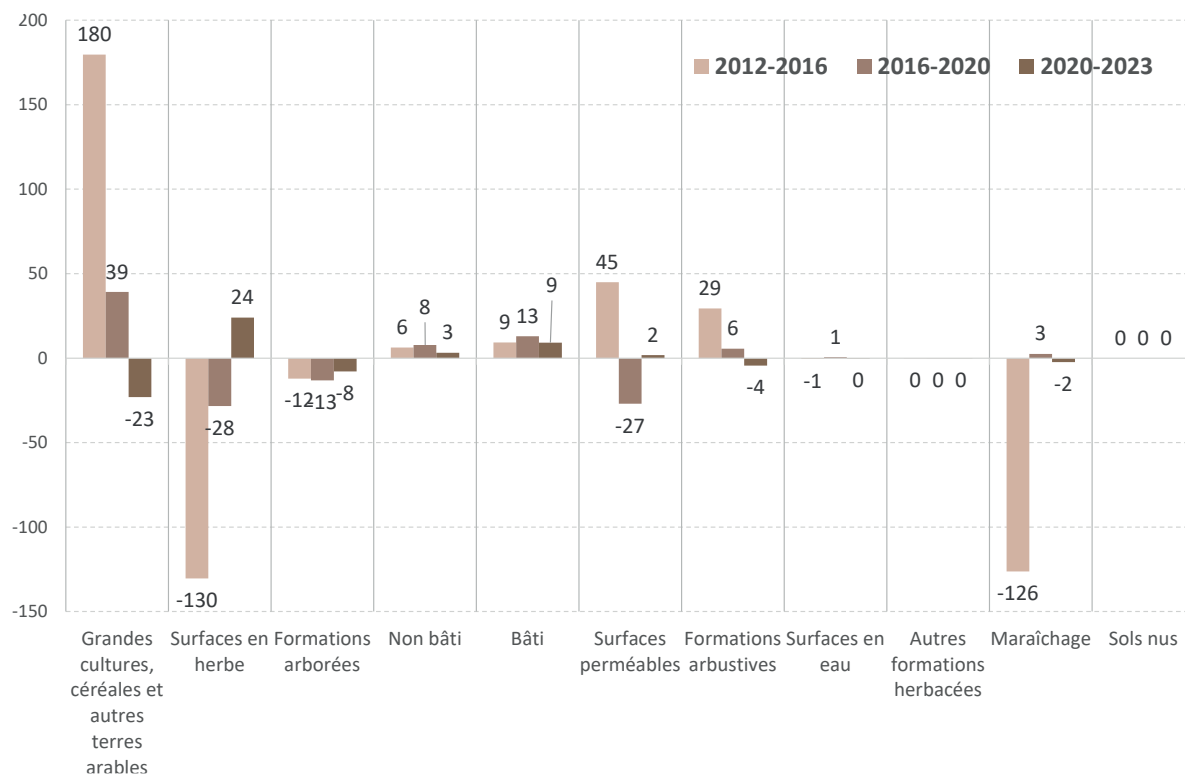
À l'instar de l'ensemble de Caen-Métropole, l'intercommunalité Vallées de l'Orne et de l'Odon a un territoire **couvert majoritairement par des terres arables**.

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



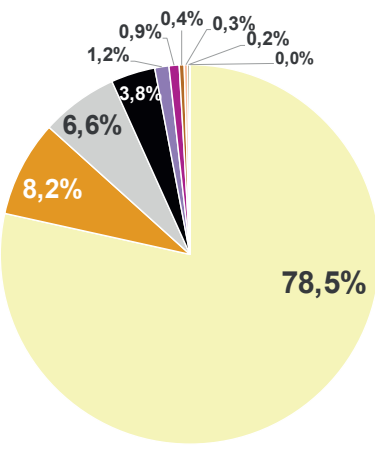
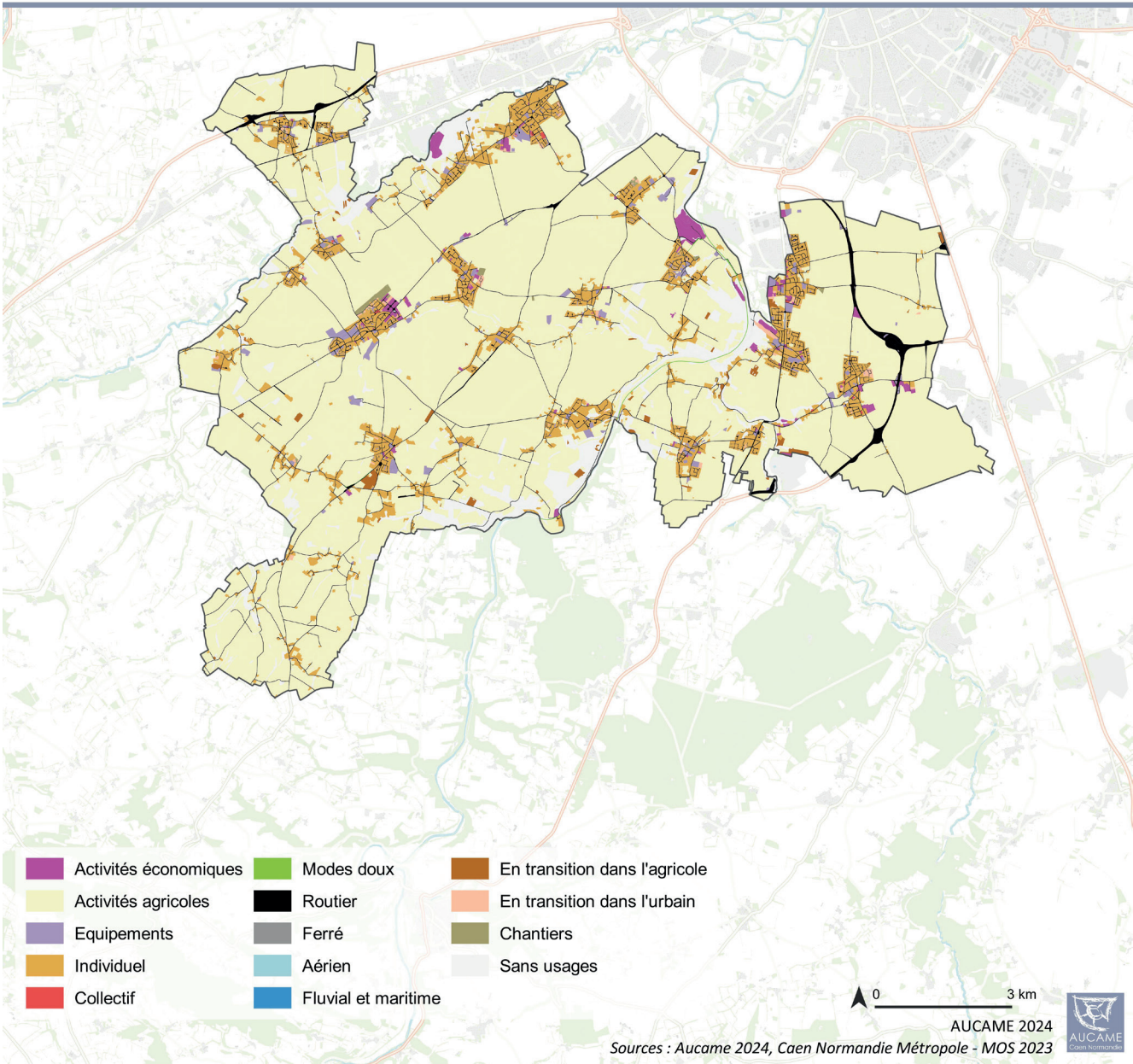
Taux d'évolution
de chaque poste
« couverture »
entre 2012
et 2023

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



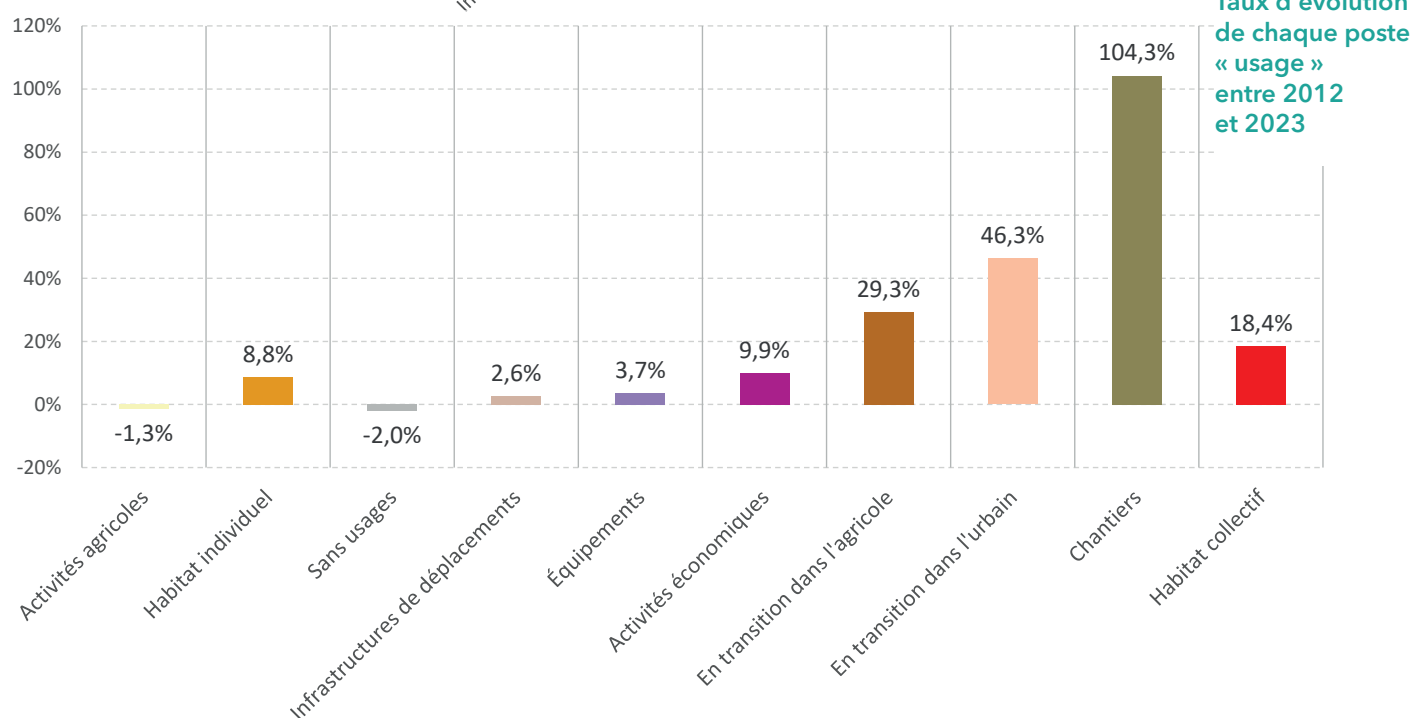
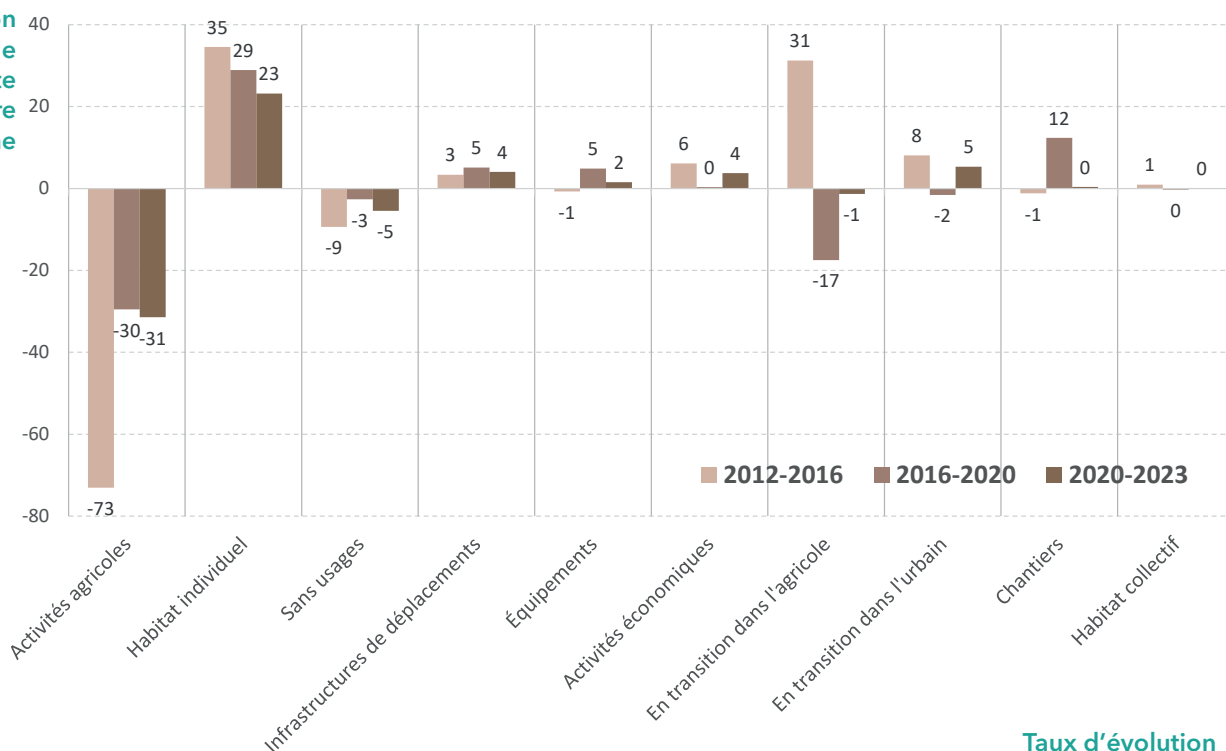
en hectares :	
Activités agricoles	10 275
Habitat individuel	1 075
Sans usages	861
Infrastructures de déplacements	493
Équipements	158
Activités économiques	113
En transition dans l'agricole	55
En transition dans l'urbain	37
Chantiers	23
Habitat collectif	4
Total	13 094

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



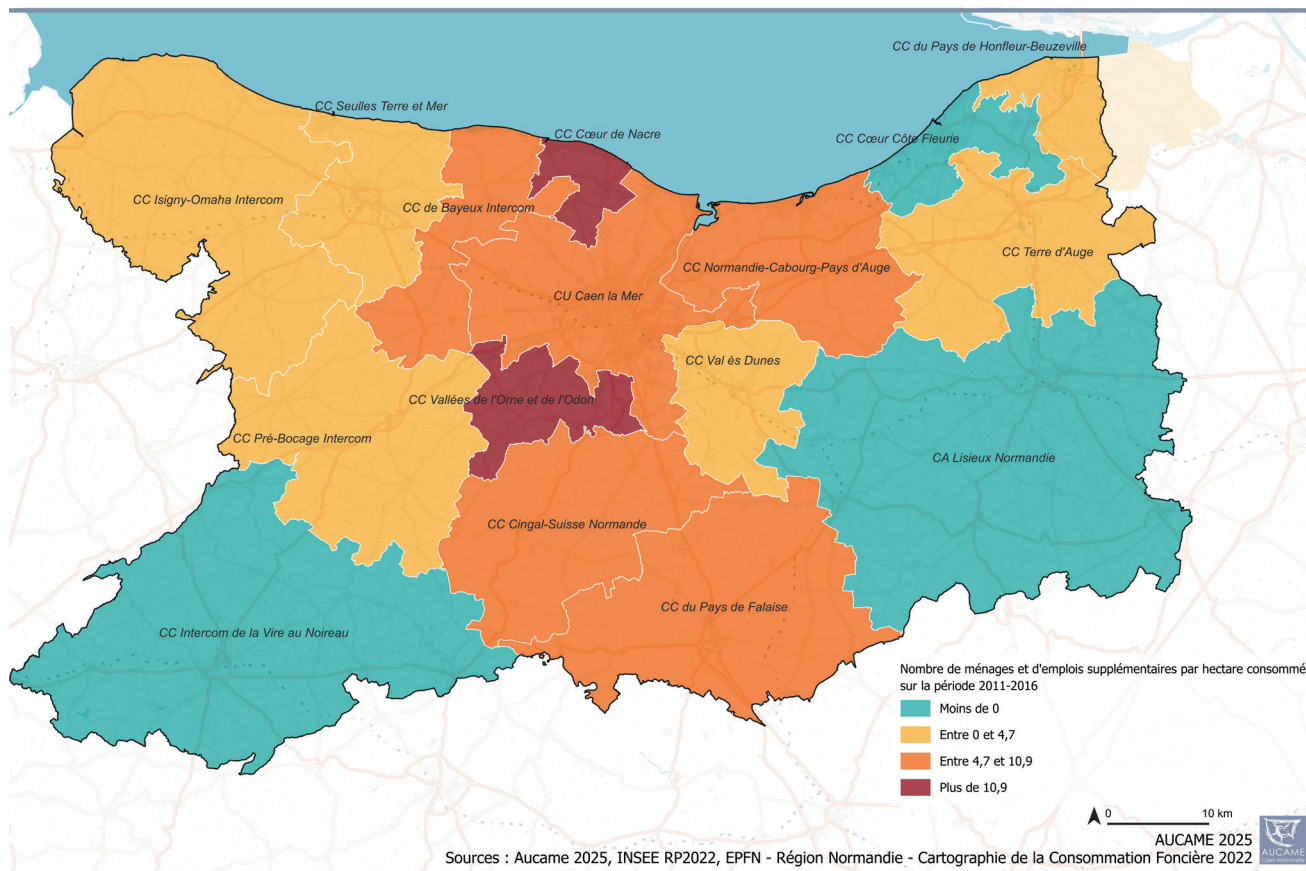
Entre 2012 et 2023, un peu plus de 1 % de la surface de Vallées de l'Orne et de l'Odon a changé d'usage.

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 %).

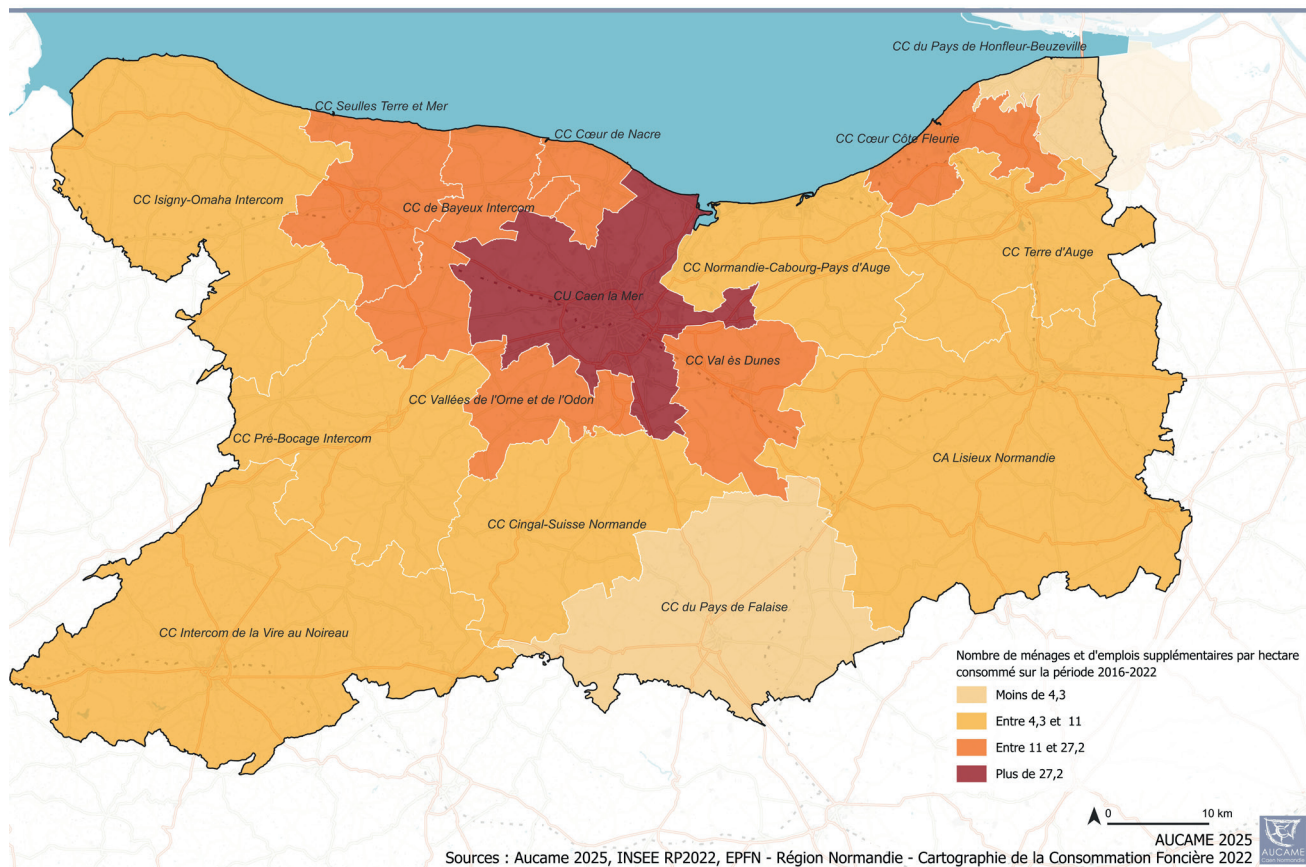
L'**habitat individuel** est le poste ayant vu sa surface le plus augmenter parmi les évolutions positives de surfaces. Ainsi, la surface dédiée à cet usage a augmenté de 87 hectares entre 2012 et 2023 (+ **8,8 %**), bien que la progression ait été de plus en plus modérée au fil des trois périodes d'analyse. 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).

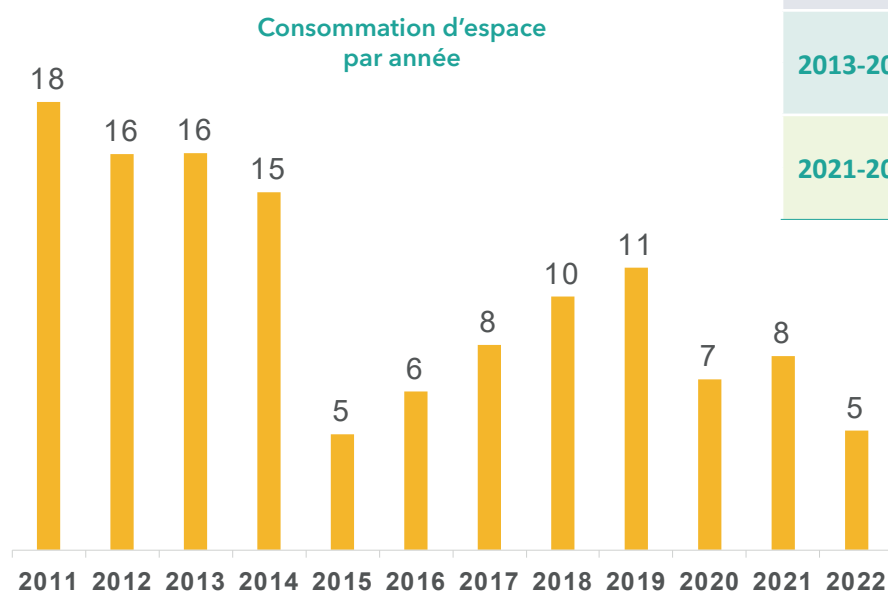
Les espaces transitoires, « en chantier » ou « en transition vers l'urbain », reflètent bien les dynamiques en cours. La période 2016-2020 se distingue par une **augmentation des surfaces dédiées aux chantiers, signe de développement**. Durant cette période et la suivante (2020-2023), environ 20 hectares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

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

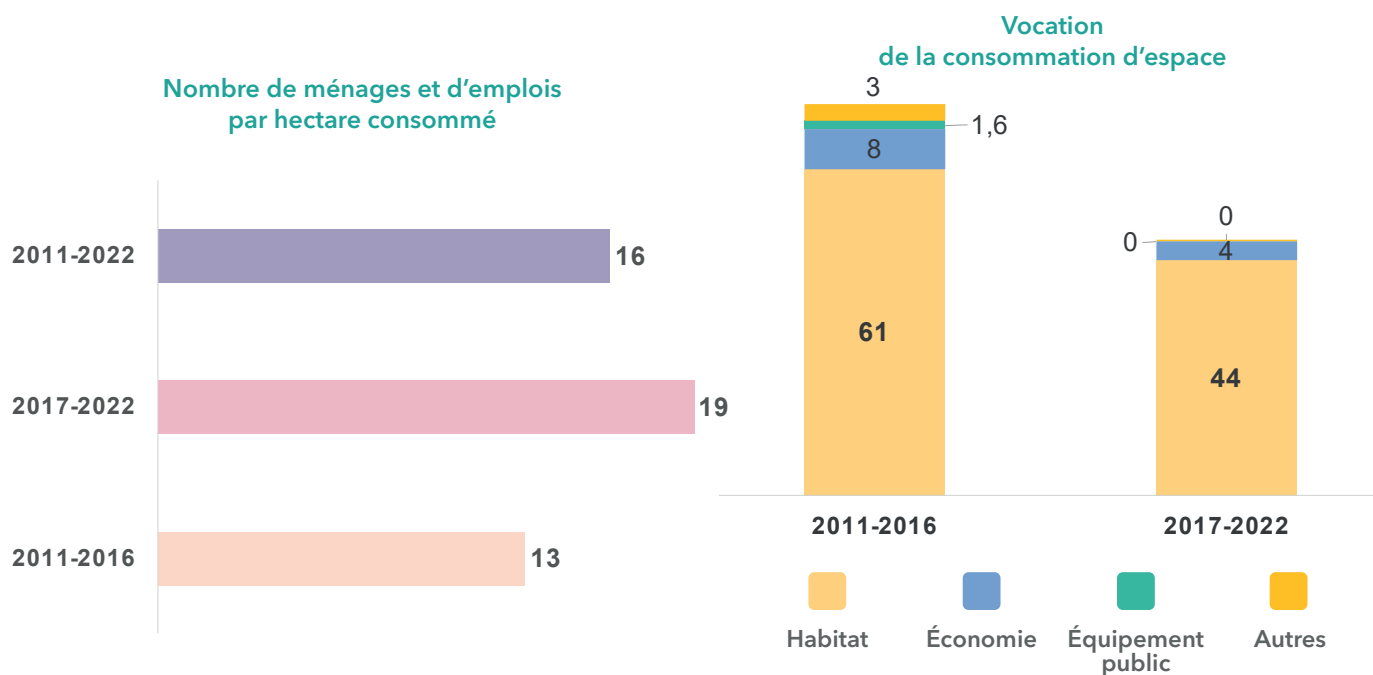


Efficacité de la consommation foncière entre 2016 et 2022- Démographie et emploi





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

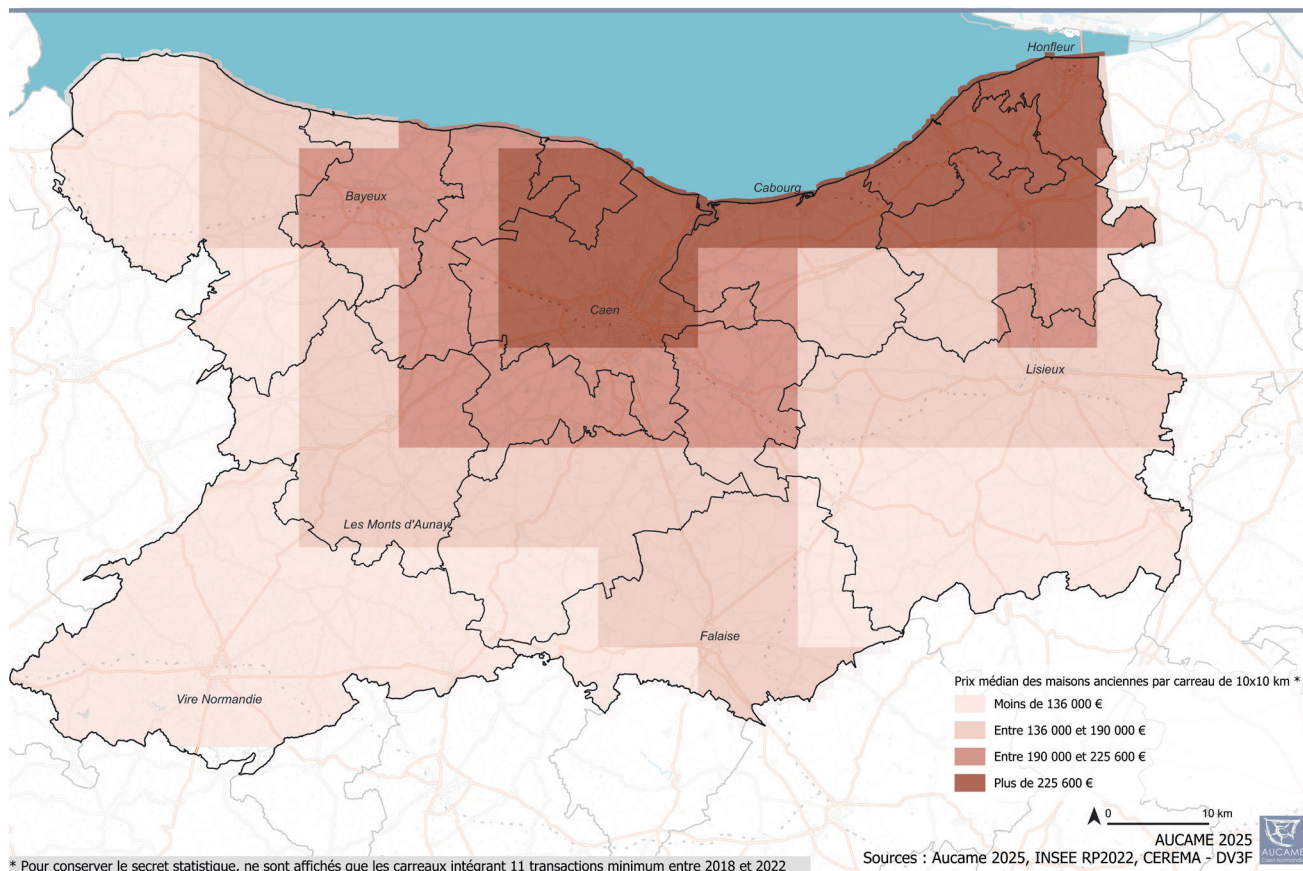


Vallées de l'Orne et de l'Odon affiche une consommation foncière comparable aux autres EPCI, excepté celui de Caen la mer. Ainsi, 15 ha ont été consommés en moyenne par an entre 2011 et 2016 contre 10 ha entre 2017 et 2022. La baisse, de - 33 %, entre les deux périodes est similaire aux autres EPCI du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

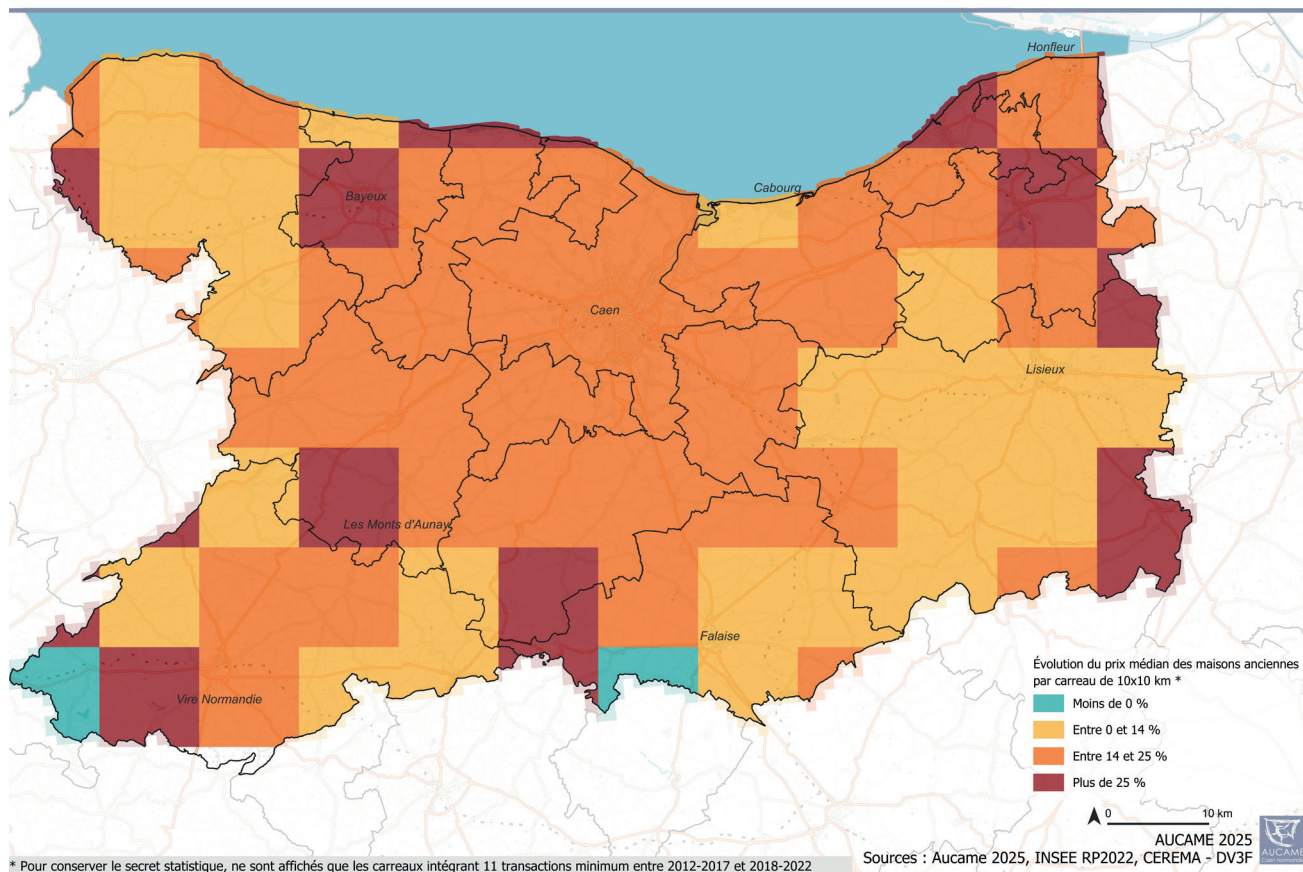
La structure de cette consommation reste dominée par l'habitat : **61 ha sur 2012-2017 puis 44 ha sur 2018-2022**, confirmant un profil résidentiel marqué. Toutefois, l'activité économique conserve un rôle non négligeable, avec environ 7,5 ha puis 3,6 ha, soit des volumes supérieurs à ceux observés dans 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

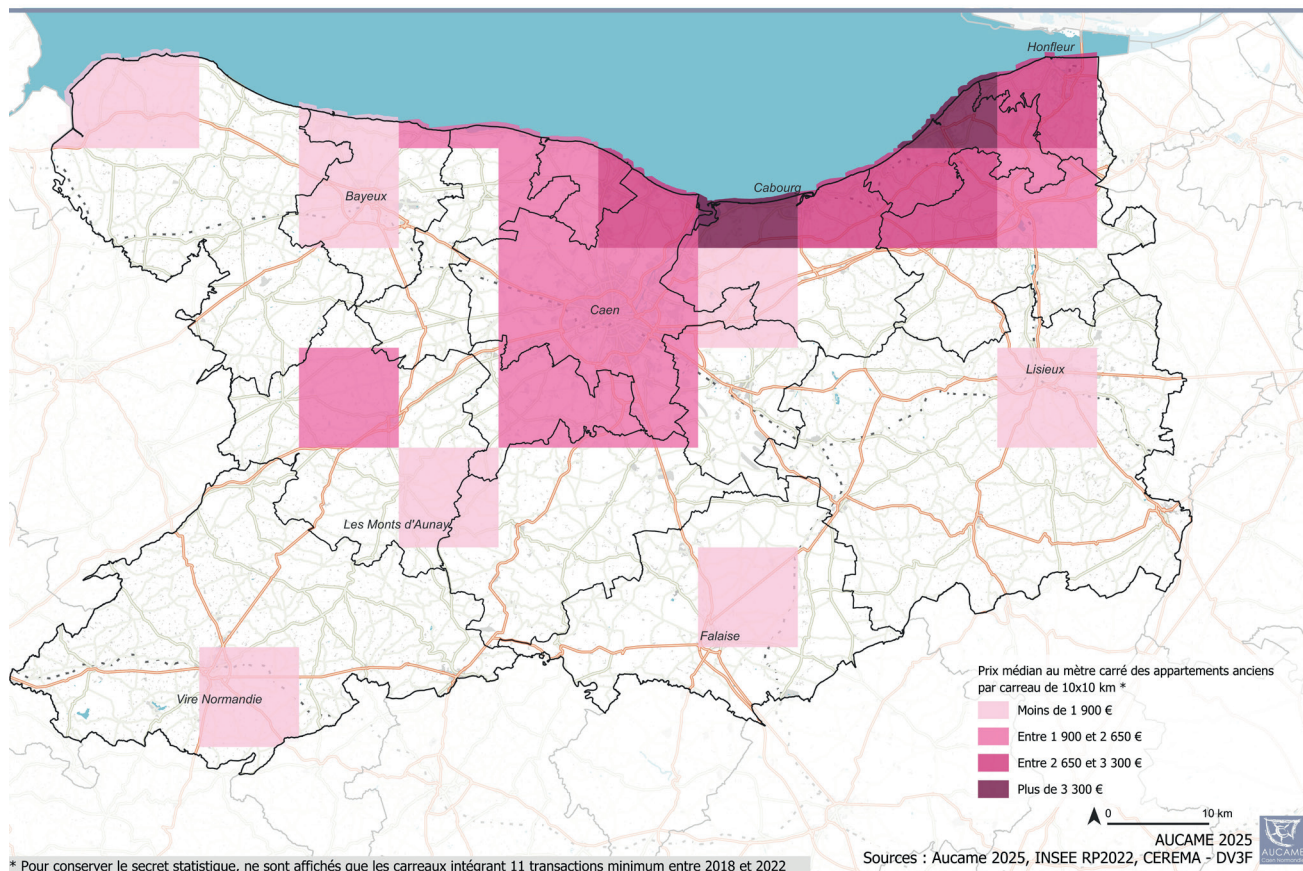
Entre 2012-2017 et 2018-2022, Vallées de l'Orne et de l'Odon enregistre une hausse significative de son marché des maisons. Le nombre annuel moyen de transactions passe **de 184 à 300**, soit une progression de **+ 63 %**. C'est la plus forte augmentation du SCoT Caen-Métropole.

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 %).

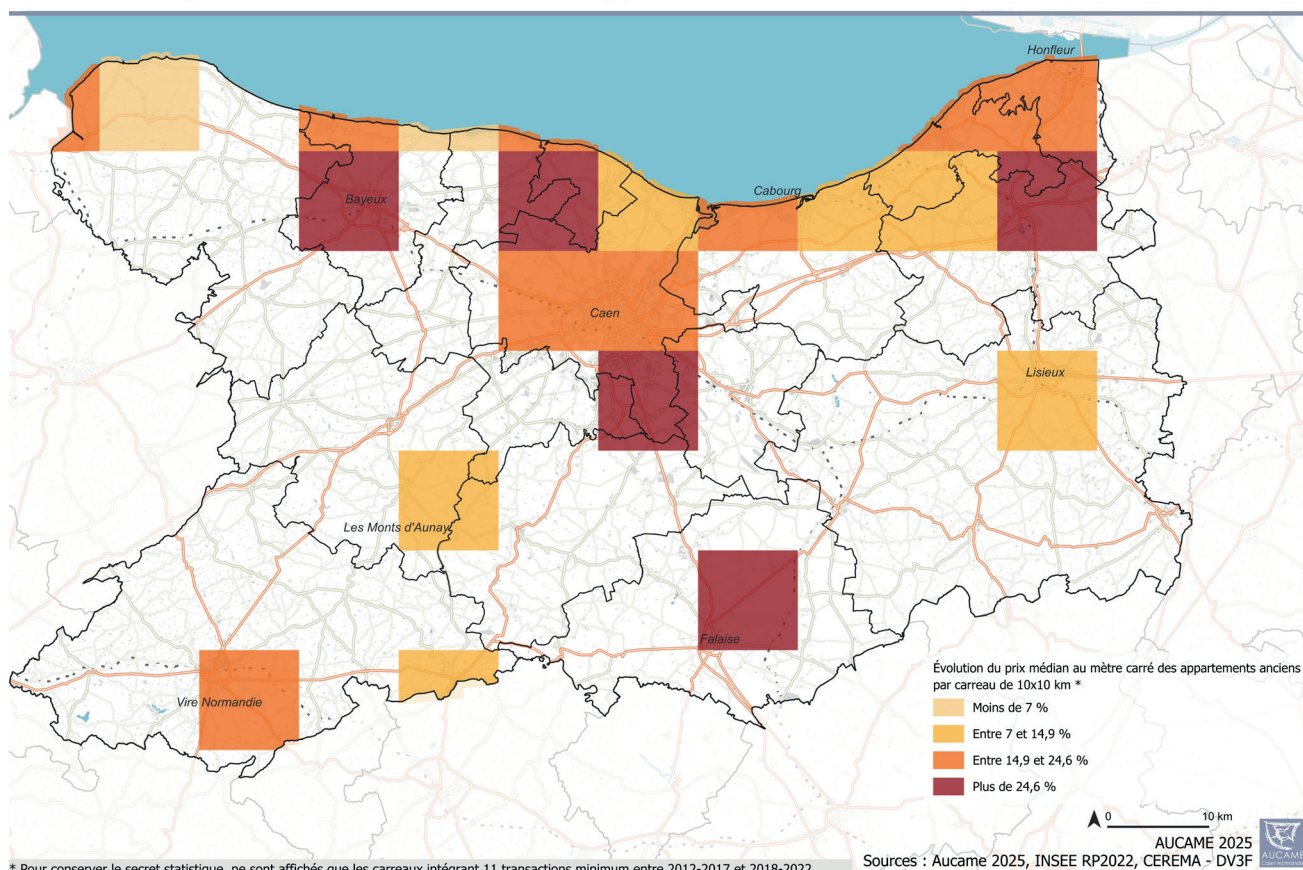
Cette homogénéité confirme une tension généralisée, affectant aussi bien les biens les plus abordables que les plus valorisés. Le marché conserve toutefois des niveaux de prix légèrement en deçà de ceux de Caen la mer ou de Cœur de Nacre, tout en se rapprochant progressivement de leurs standards.

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



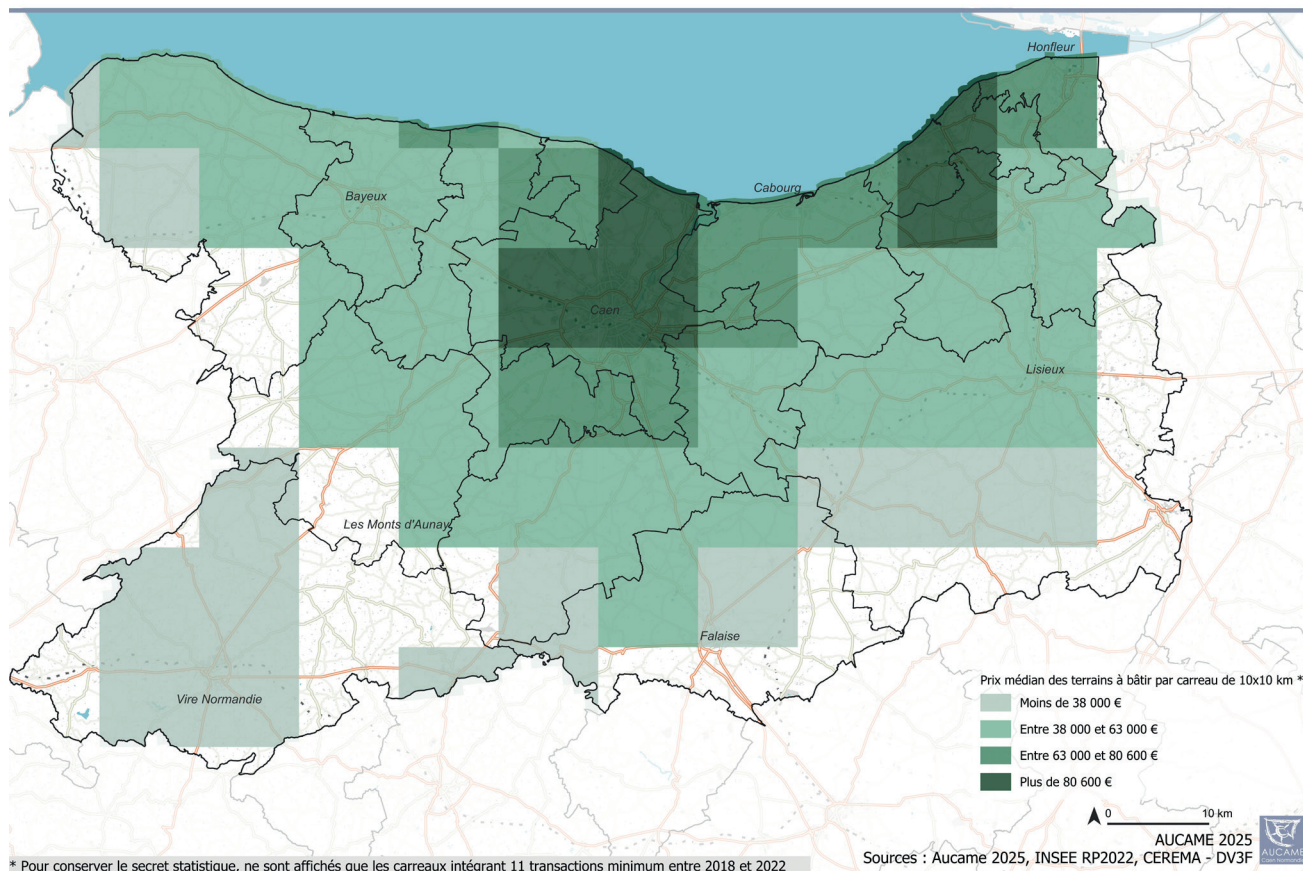
* Pour conserver le secret statistique, ne sont affichés que les carreaux intégrant 11 transactions minimum entre 2012-2017 et 2018-2022

VOLUMES DE VENTES INSUFFISANTS
POUR L'ANALYSE SUR CET EPCI

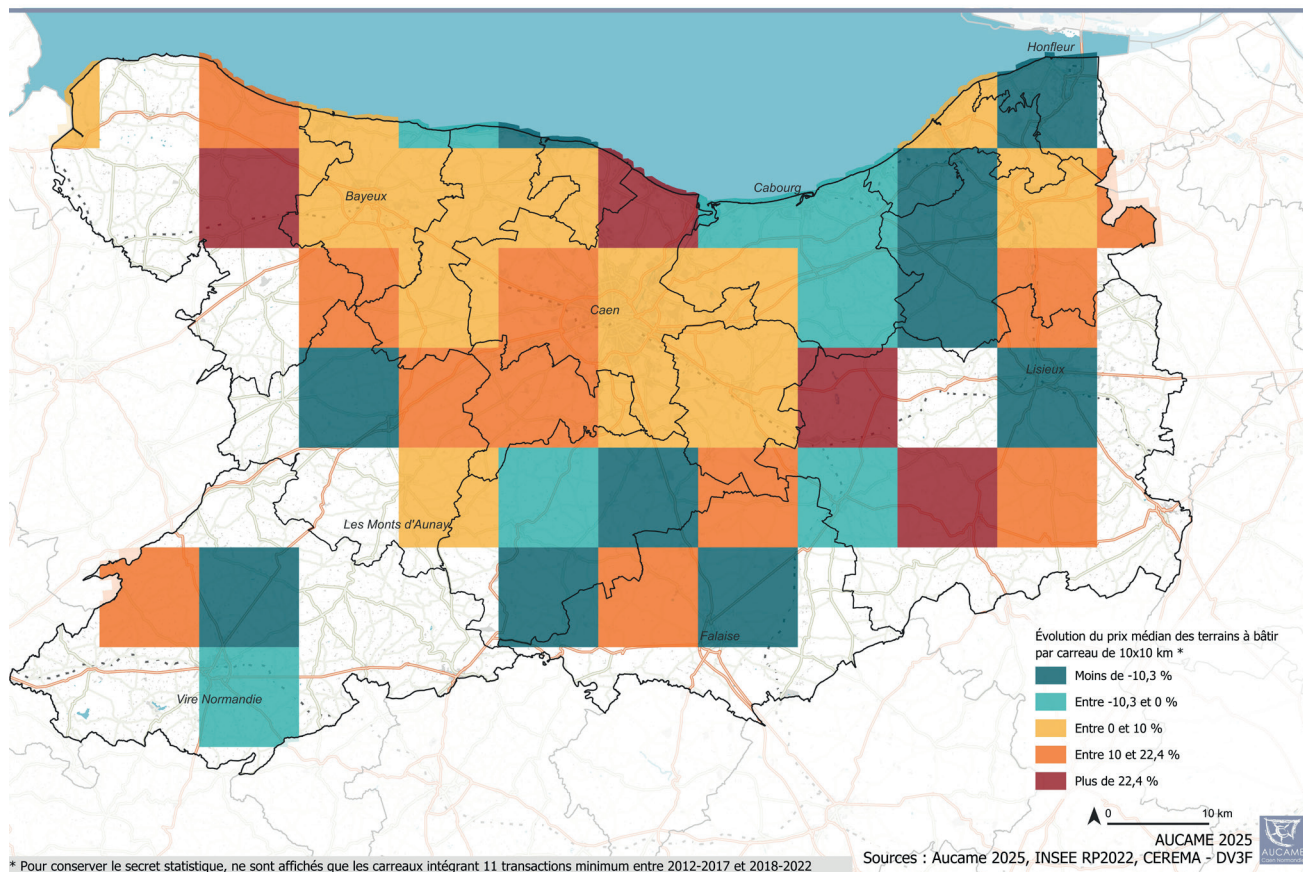
NB : Ces données concernent les biens "anciens" (plus de 5 ans au moment de la transaction).

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 %

Prix au m² des terrains à bâtir



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.

DÉFINITIONS



DÉMOGRAPHIE

■ Indice de jeunesse :

Rapport entre le nombre d'habitants de moins de 20 ans et le nombre d'habitants de plus de 60 ans. Lorsque l'indice est égal à 1, les moins de 20 ans et les plus de 60 ans sont à parts égales. Plus l'indice est inférieur à 1 plus la population est âgée. Inversement, plus l'indice est supérieur à 1, plus la population est considérée comme jeune.

■ Revenu médian par unité de consommation :

Selon l'Insee « le revenu médian correspond au salaire tel que la moitié des actifs gagne plus et l'autre moitié gagne moins » et le revenu disponible d'un ménage comprend les revenus d'activité (nets des cotisations sociales), les revenus du patrimoine, les transferts en provenance d'autres ménages et les prestations sociales (y compris les pensions de retraite et les indemnités de chômage), nets des impôts directs. »

■ Solde migratoire :

Différence entre le nombre de personnes qui se sont installées dans la commune et le nombre de personnes qui en sont parties sur cinq ans.

■ Solde naturel :

Différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès sur la commune en cinq ans.

■ Unité de consommation (UC) :

Système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes. Avec cette pondération, le nombre de personnes est ramené à un nombre d'unités de consommation (UC).

L'échelle actuellement la plus utilisée (dite de l'OCDE) retient la pondération suivante :

1 UC pour le premier adulte du ménage
- 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus - 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.

■ Taille moyenne des ménages :

Statistiquement, un ménage est constitué de l'ensemble des occupants d'un même logement. Cela peut donc être un couple, une famille, une colocation mais aussi une personne seule.

On obtient l'indicateur « taille des ménages » par le calcul suivant basé sur les données de l'Insee :

Nombre d'individus vivant dans un ménage / Nombre de ménages

■ Taux de pauvreté :

Part de la population vivant sous le seuil de 60 % du niveau de vie médian. En 2018, ce niveau de vie médian est de 1 710 € par individu et par mois selon l'Insee.

Ainsi, X % de taux de pauvreté, signifie que X % de la population de la commune vit avec moins de 1 026 € par mois.



**CONSOMMATION
D'ESPACE SELON
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FON-
CIER DE NORMANDIE (EPFN et
Région Normandie) - Cf sources**

Cartographie de la consommation foncière (CCF) au verso

■ CCF recense l'ensemble des changements ayant affecté une parcelle.

Ainsi, un lotissement bâti sur une parcelle anciennement agricole est comptabilisé. De même, une maison détruite dans le tissu urbain afin d'y édifier un immeuble peut également être recensée. CCF compte alors la consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers mais aussi une partie du renouvellement urbain. Des travaux sont en cours afin de préciser ces deux modalités.



LOGEMENT

■ Maisons anciennes / appartements anciens :

Maisons ou appartements de plus de 5 ans.

LES SOURCES UTILISÉES PAR ORDRE D'APPARITION

Pour l'ensemble des indicateurs, **l'année disponible la plus récente a été utilisée**. Sont présentées ici succinctement les bases utilisées, leur intérêt et leur producteur.

■ Fichier Localisé Social et Fiscal – Filosofi :

L'Insee produit un ensemble d'indicateurs sur les revenus déclarés et les revenus disponibles, à plusieurs échelles via le dispositif Filosofi.

Ces données sont obtenues par le rapprochement de fichiers sociaux (Caisse Nationale des Allocations Familiales, Caisse nationale Assurance Vieillesse) et fiscaux (déclarations de revenus, fichiers d'impositions...) ce qui permet à la donnée d'être relativement précise.

Ainsi, les revenus avant et après prestations et impôts sont connus et permettent de mieux appréhender le revenu réellement disponible par les ménages.

■ Mode d'Occupation des Sols – MOS :

Le MOS est un outil qui permet de représenter, à un moment donné, la couverture bio-physique du territoire et l'usage qui en est fait.

Le MOS a été réalisé par le Pôle métropolitain Caen Normandie Métropole et l'AUCAME en 2021, sur une photo aérienne de 2020.

Il décrit de manière fine la répartition de ces couvertures et de ces usages du sol à l'échelle cadastrale.

■ Demande de Valeurs Foncières – DV3F – traitement AUCAME :

DV3F est une base couplant les données sur les transactions immobilières avec DV3F et les caractéristiques du bien vendu grâce aux Fichiers Fonciers (anciennement Majic). L'échelle est fine puisque la transaction est localisée à la parcelle.

■ Cartographie de la Consommation Foncière – CCF :

CCF est une base de données cartographiques développée par l'EPFN en partenariat avec la Région Normandie.

Elle permet de suivre la consommation foncière à l'échelle de la parcelle pour l'ensemble de la Normandie, depuis 1950 pour l'habitat et 2000 pour l'activité économique.

La base est construite grâce aux fichiers fonciers avec des retraitements géomatiques et des vérifications par photo-interprétation.

■ SITADEL :

La base de données recense les autorisations d'urbanisme dont celles concernant la création d'un logement ou d'un local d'activité. Elle s'appuie sur la remontée des permis de construire, entre autres.

■ Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants – THLV :

Cette source provient d'un croisement de la base THLV et les fichiers fonciers. Toutes les deux sont donc issues de données fiscales. Ce traitement réalisé par l'AUCAME permet de quantifier la vacance structurelle (de plus de deux ans).

Pour en savoir plus :

Le MOS, l'application cartographique : <https://www.aucame.fr/applis-cartographiques/mode-d-occupation-du-sol-de-caen-normandie-metropole-5-19.html>

Le MOS de Caen Normandie métropole, la vidéo : https://www.youtube.com/watch?v=RfKChqFuz_Y