

## Tableau de bord Habitat-Foncier 2025

# SCoT CAEN-MÉTROPOLE

TABLEAUX DE BORD  
HABITAT  
FONCIER  
octobre 2025



CAEN NORMANDIE MÉTROPOLE  
pôle métropolitain

RÉALISATION :



AUCAME  
Caen Normandie

ssus de l'observatoire foncier, ces tableaux présentent une sélection d'indicateurs à l'échelle du SCoT et des EPCI qui le composent, avec un comparatif départemental (Calvados dans son ensemble).

Pour le territoire du SCoT Caen-Métropole, 6 tableaux de bord :

- ▶ Communauté urbaine Caen la mer
- ▶ Communauté de communes Cœur de Nacre
- ▶ Communauté de communes Cingal-Suisse Normande
- ▶ Communauté de communes Val ès dunes
- ▶ Communauté de communes Vallées de l'Orne et de l'Odon
- ▶ SCoT Caen-Métropole

Une **notice** accompagne ces tableaux de bord.  
Elle présente les **sources** et définit les **indicateurs** les plus complexes.



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

# Socio-démographie

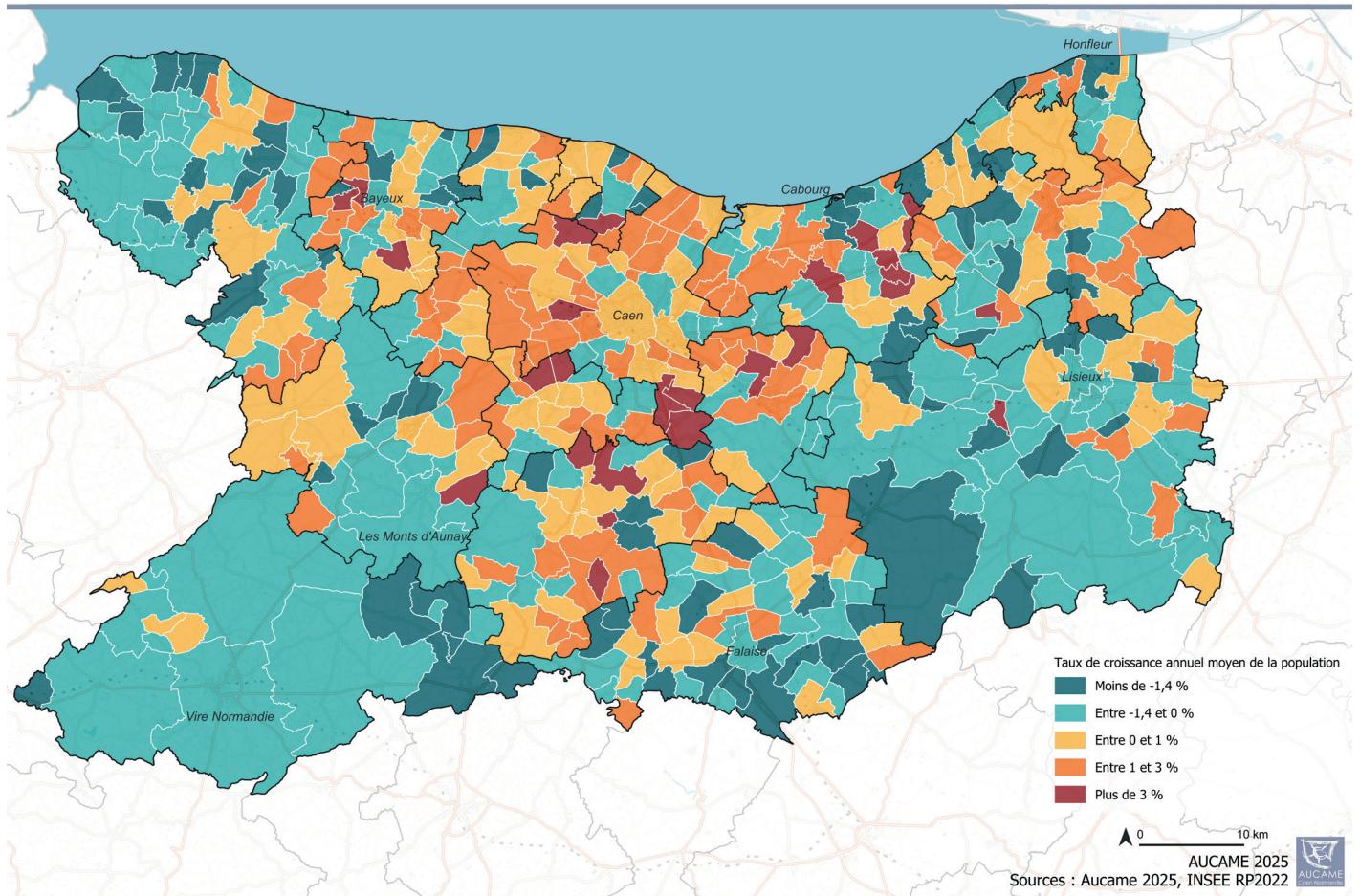
(Sources : Insee, RP 2016 et 2022 - Filosofi 2021 et 2016)



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

Voir la fiche « définitions et sources » pour en savoir plus sur ces indicateurs

## Évolution de la population des communes du Calvados entre 2016 et 2022



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.

**Val ès 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 **vieillissement 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 **Val ès 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, Val ès 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.

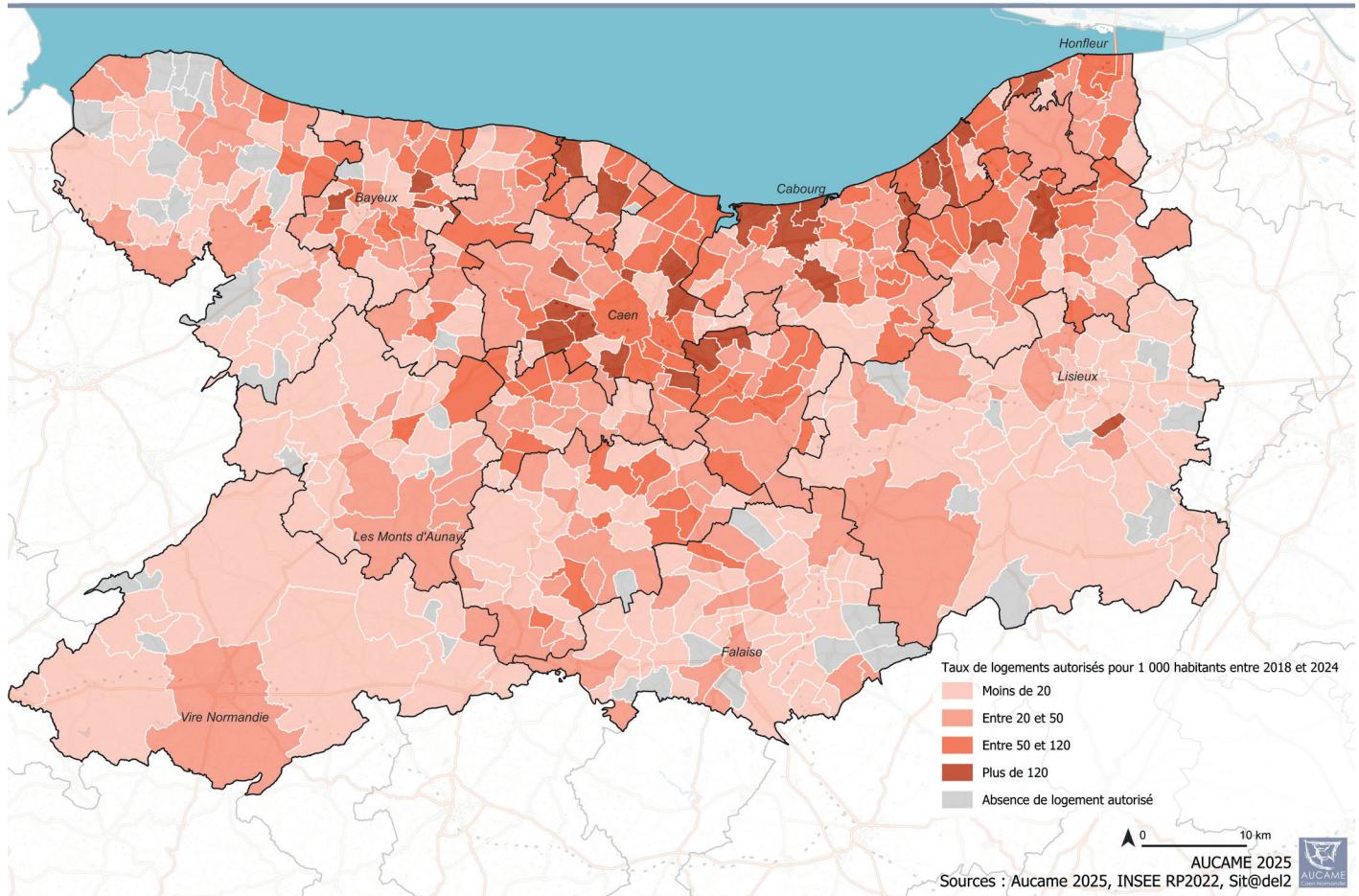
Sur le plan économique, le SCoT totalise environ **172 413 emplois en 2022**, soit une **hausse de + 7 %** par rapport à 2016. La **Communauté urbaine** concentre l'essentiel de cette dynamique (+ 9 %), mais certains territoires périurbains émergent comme **relais de croissance**, notamment **Val ès 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 Val ès 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.

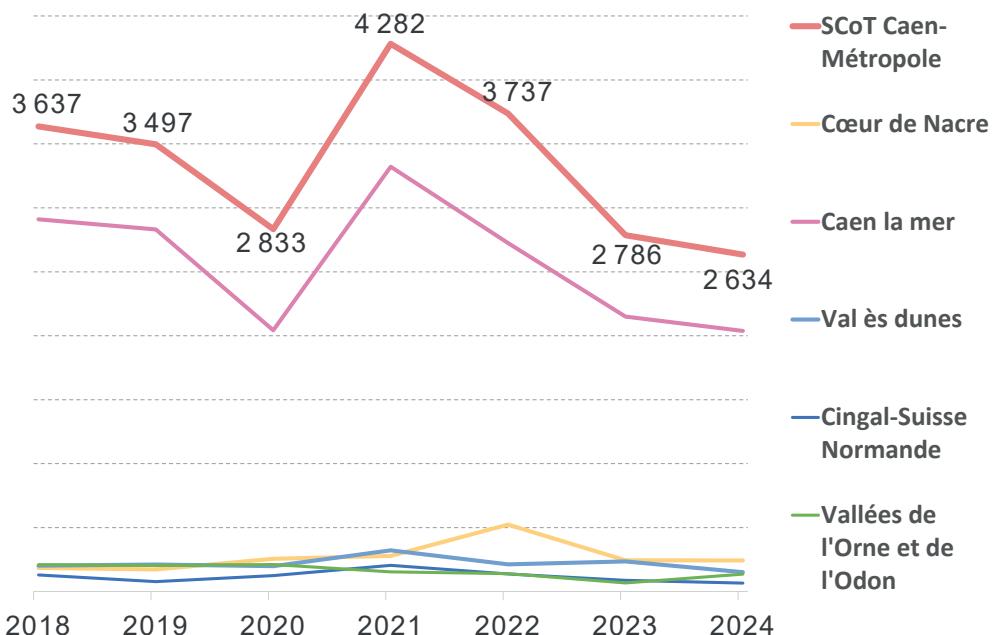
# Habitat & dynamiques de construction

(Sources : INSEE RP, SITADEL, RPLS)

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

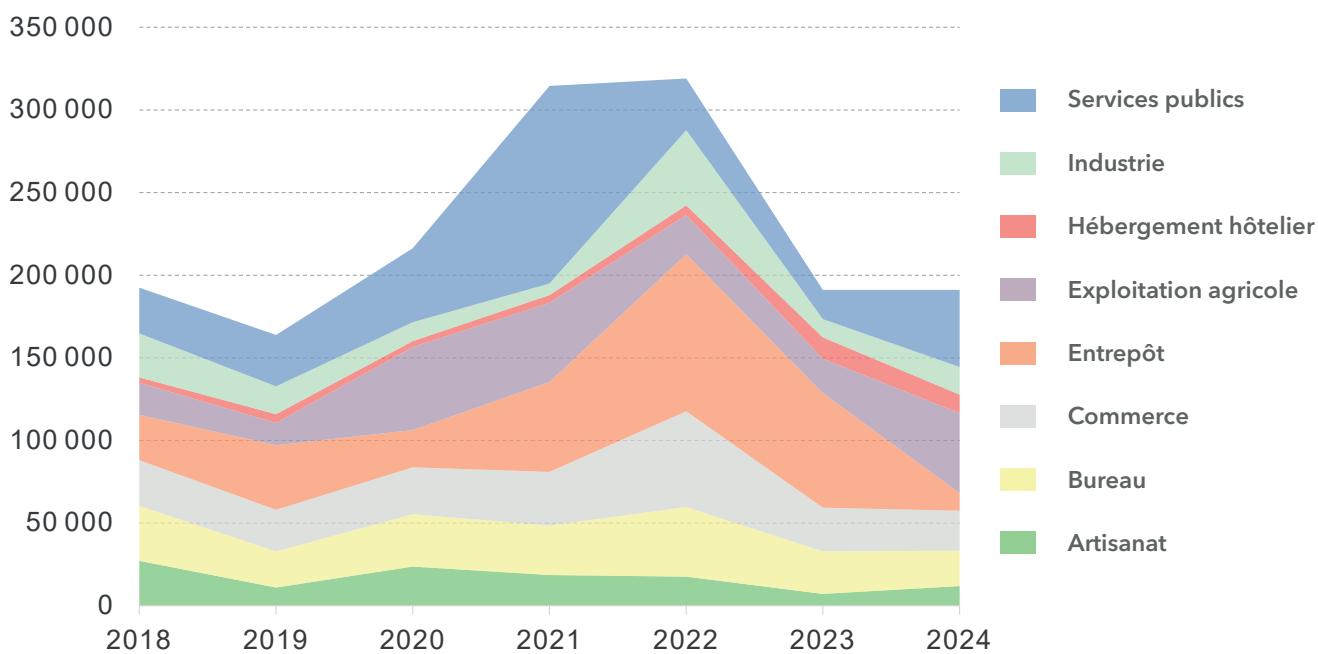


## Nombre de logements autorisés par année



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

**Surfaces de plancher autorisées en m<sup>2</sup> 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.

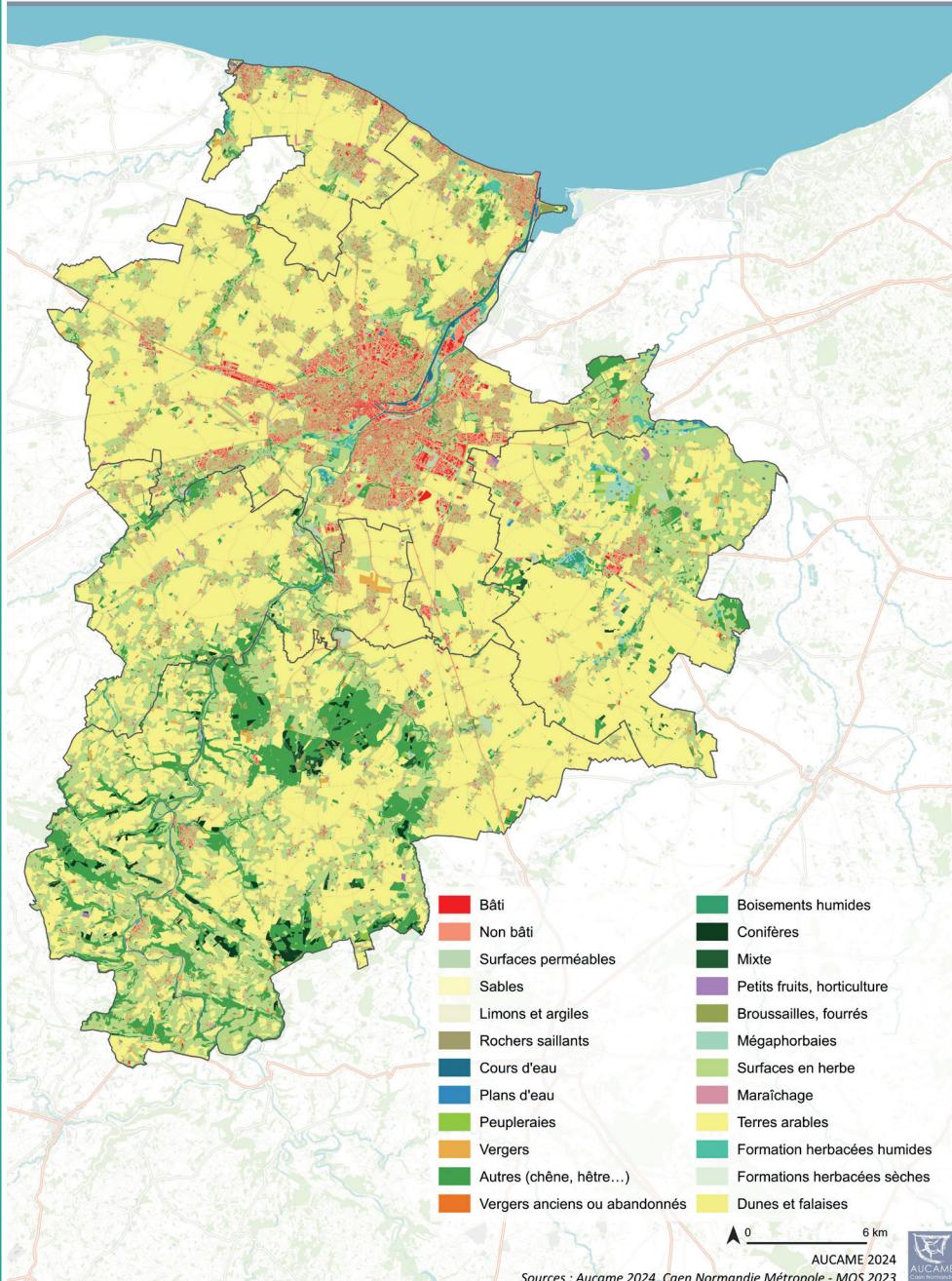
Entre 2018 et 2024, environ **23 400 logements ont été autorisés** à l'échelle du SCoT, soit une intensité de **63 logements pour 1 000 habitants**. La Communauté urbaine caennaise domine largement la dynamique, avec plus de **18 000 logements autorisés (65 logements / 1 000 hab)**, confirmant son rôle 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.

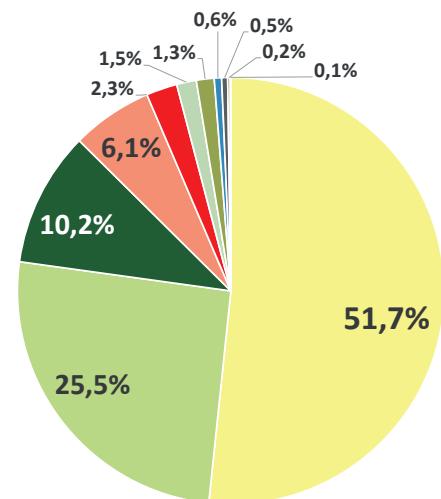
# Couverture du sol

(Source : Aucame, MOS 2012-2023)

Occupation du sol : couverture en 2023



Répartition de la couverture du sol du SCoT Caen-Métropole



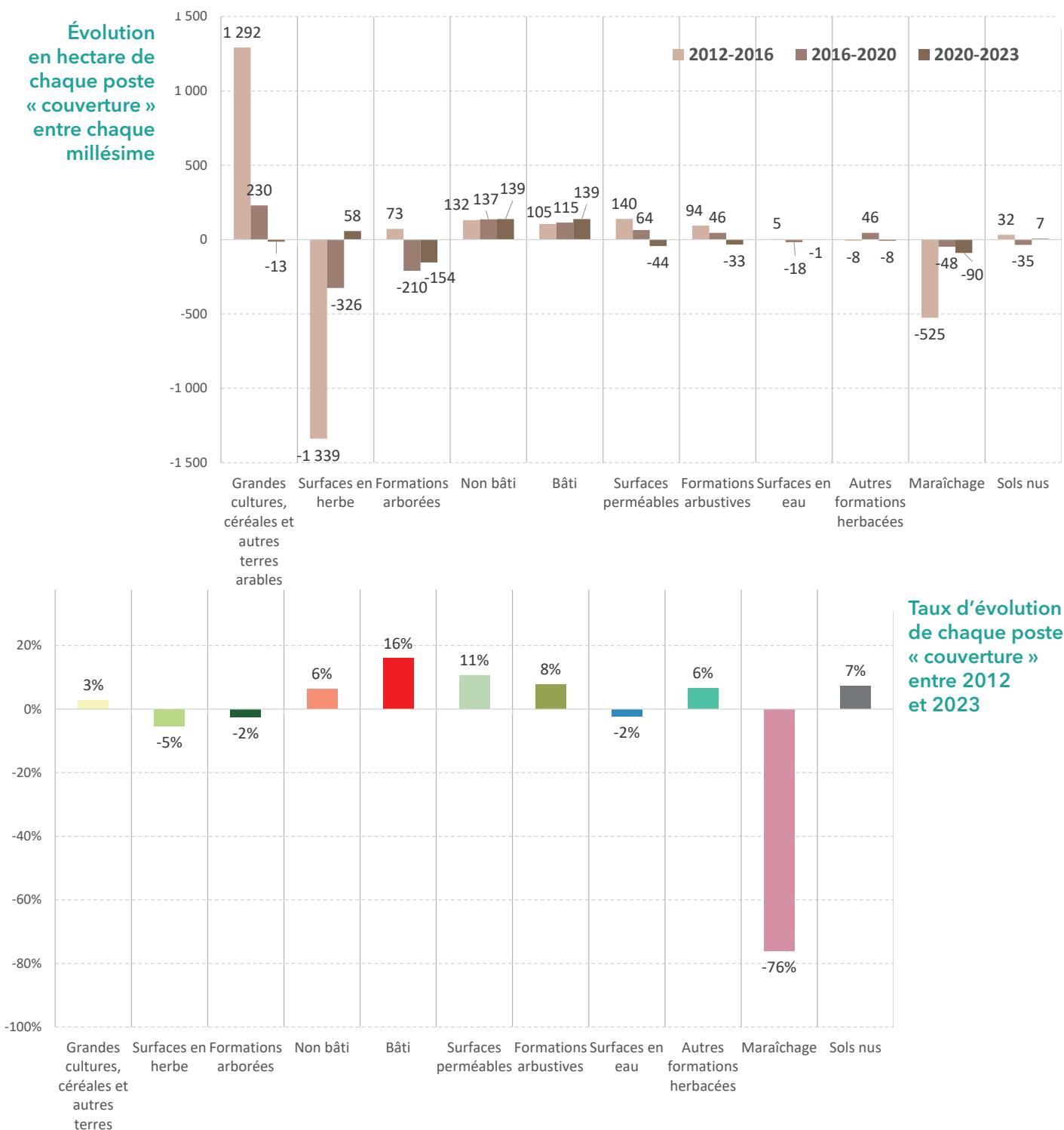
en hectares :

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
<b>Total</b>	<b>111 192</b>

**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.



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

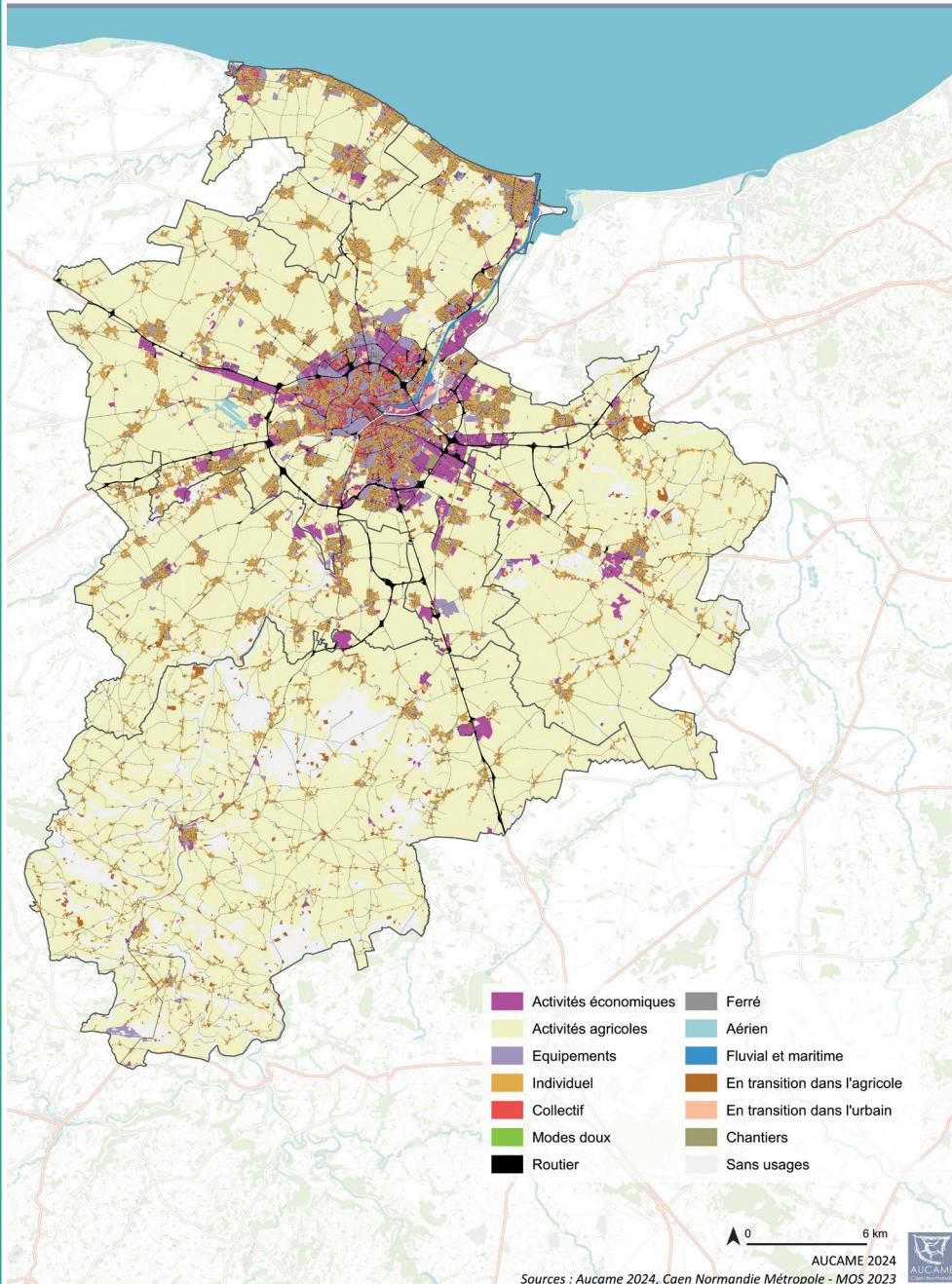
En volume, ce sont les **surfaces dites « naturelles »** qui ont le plus évolué. Ainsi, les **surfaces en herbe** ont diminué de 1 600 hectares (- 5 %), surtout durant la période 2012-2016. Elles continuent toutefois de représenter un peu plus de 25 % des couvertures de Caen-Métropole. Les **surfaces 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 %).

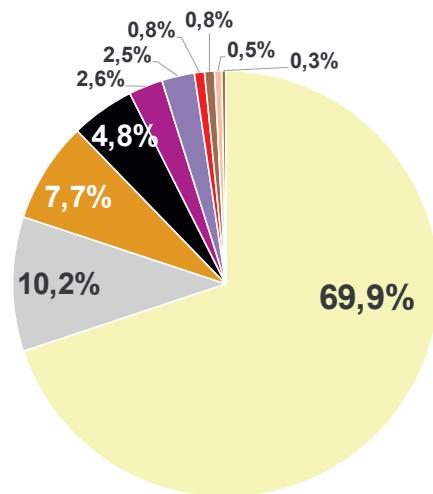
# Usages du sol

(Source : Aucame, MOS 2012-2023)

Occupation du sol : usage en 2023



Répartition des usages du sol du SCoT Caen-Métropole



en hectares :

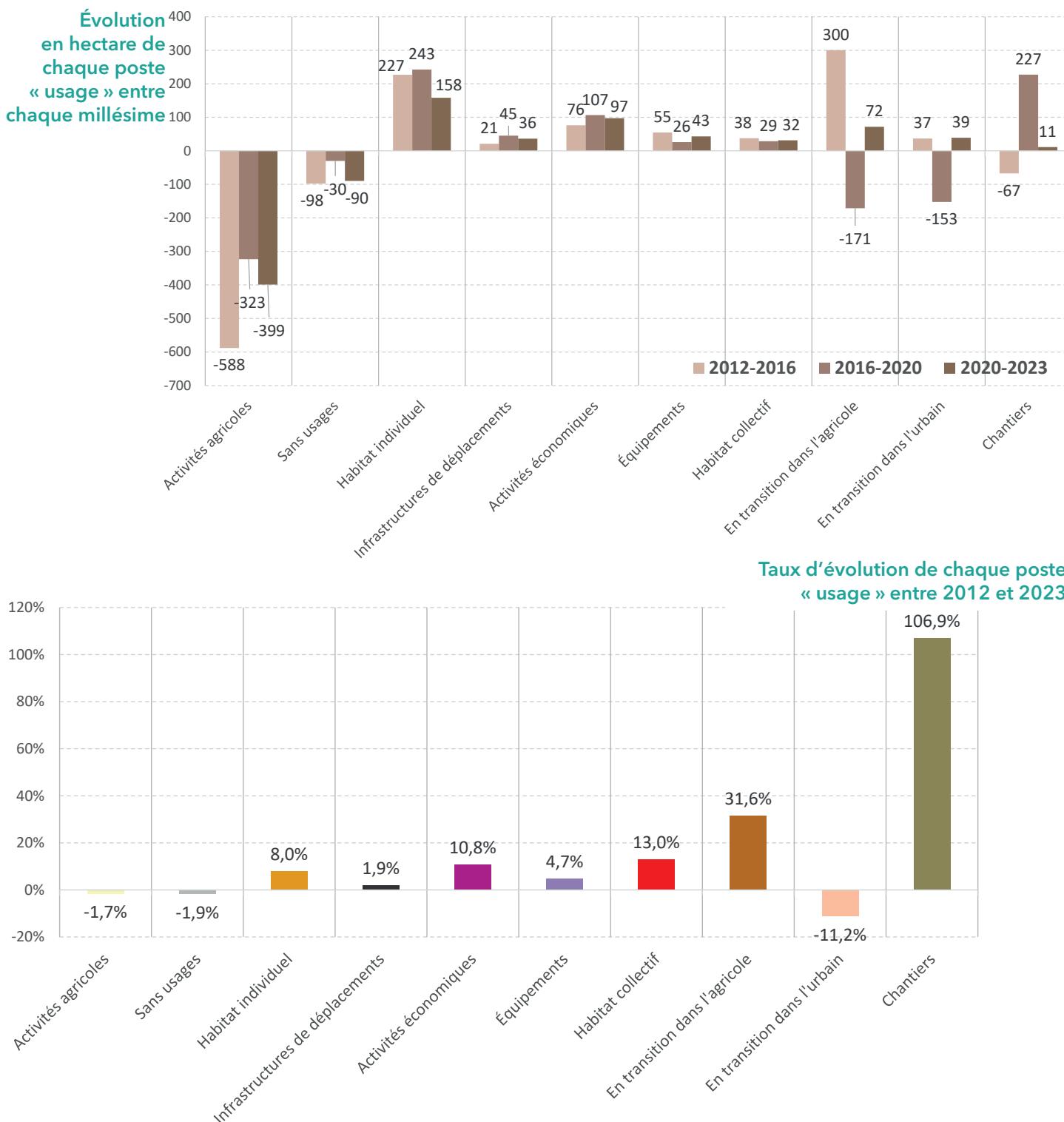
Activités agricoles	77 707
Sans usages	11 341
Habitat individuel	8 512
Infrastructures de déplacements	5 374
Activités économiques	2 876
Equipements	2 758
Habitat collectif	850
En transition dans l'agricole	836
En transition dans l'urbain	606
Chantiers	332
Total	111 192

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, émietté 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.

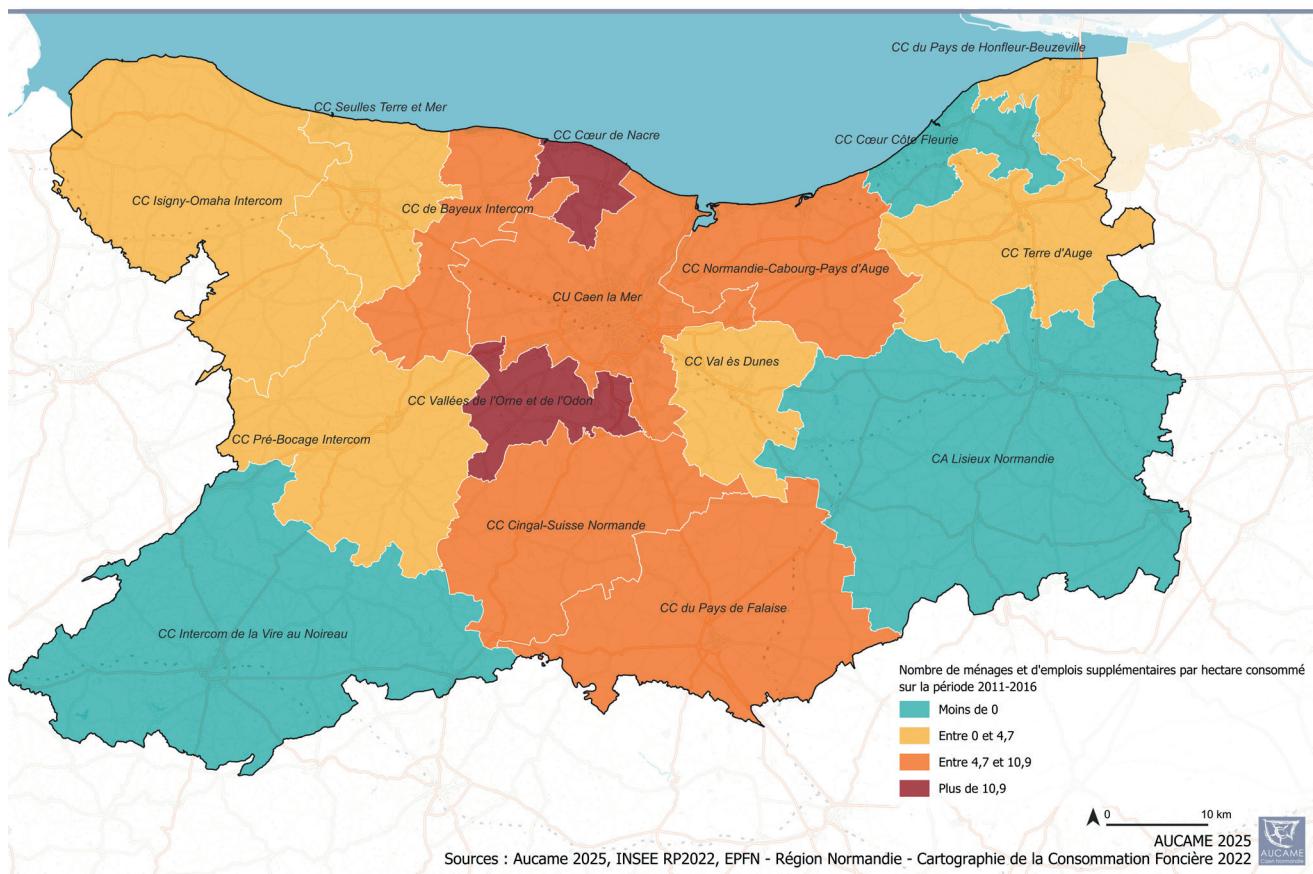
Les **surfaces à usages « urbains »** ont logiquement augmenté. En volume, les surfaces dédiées à l'**habitat individuel** ont progressé de près de 630 hectares (+ 8 %) entre 2012 et 2023, avec une légère inflexion pour la dernière période, 2020-2023. Les surfaces consacrées aux **activités économiques** 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**.

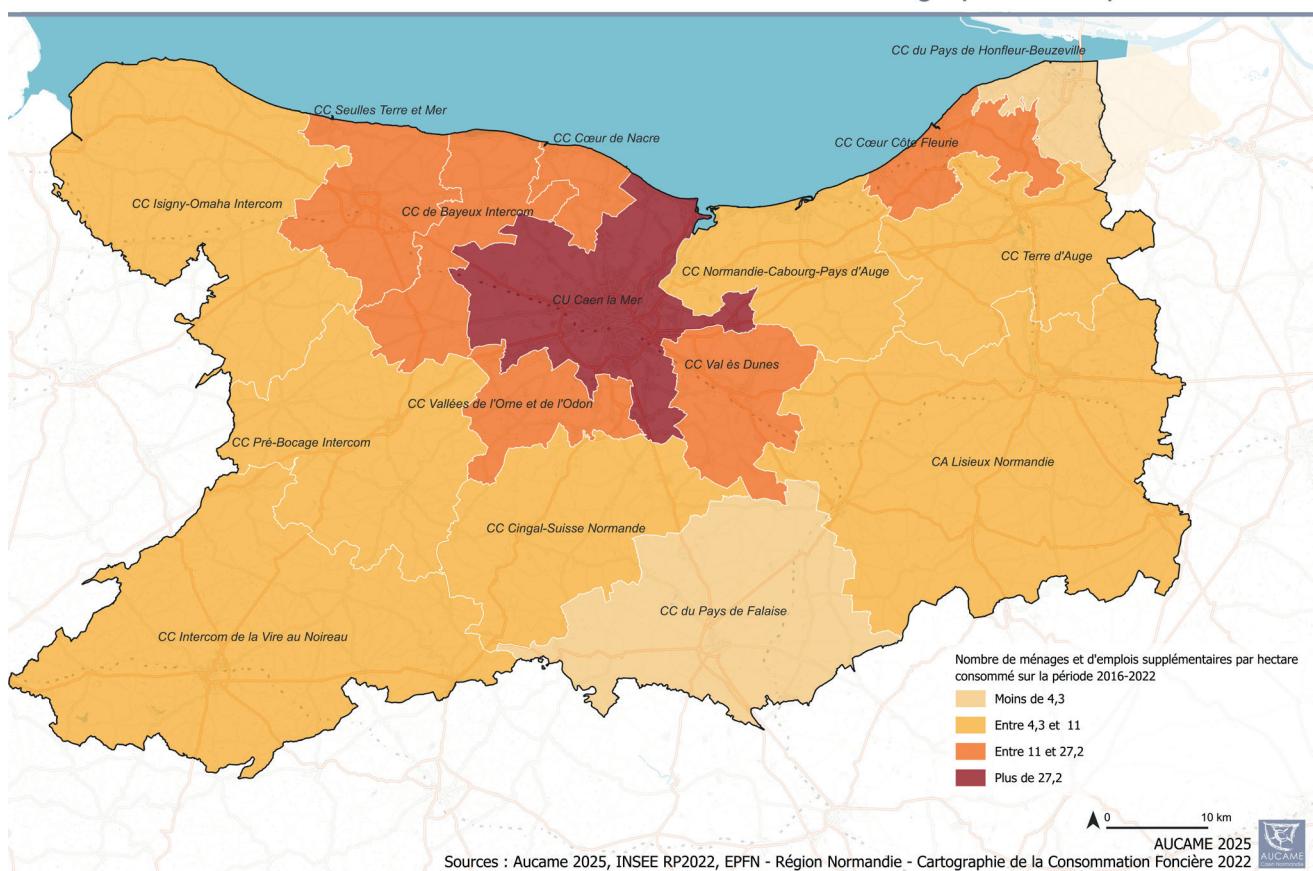
# Consommation d'espace

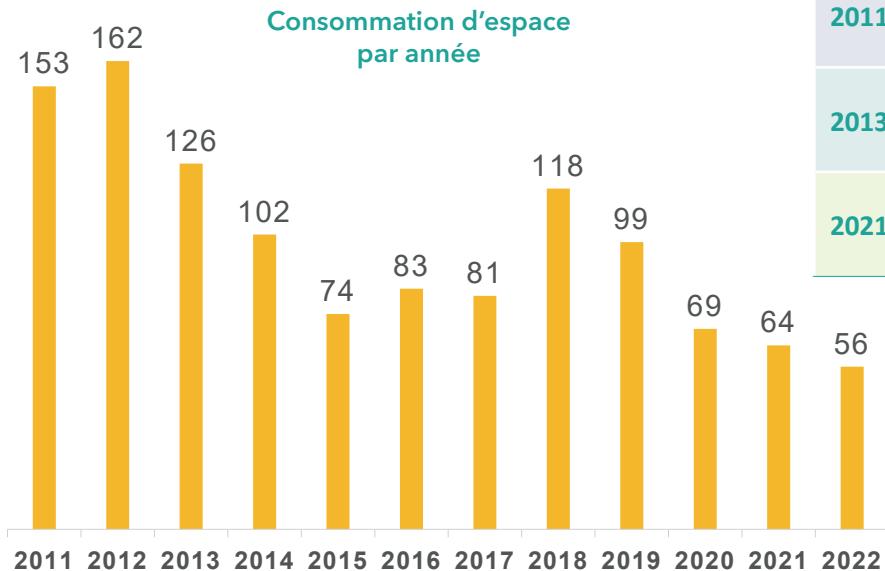
(Sources : CCF - EPFN et Région Normandie - INSEE RP 2022)

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



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

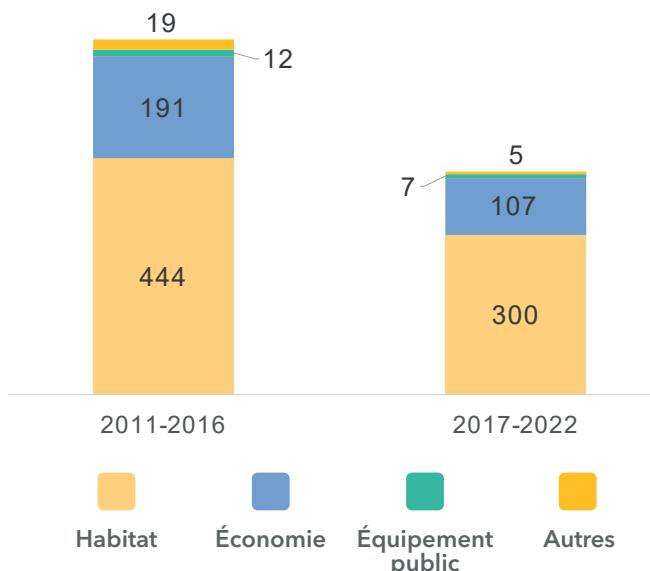




<b>2011-2020</b>	<b>Consommation totale</b>	<b>1 067</b>
	<b>Moyenne annuelle</b>	<b>107</b>
<b>2013-2022</b>	<b>Consommation totale</b>	<b>872</b>
	<b>Moyenne annuelle</b>	<b>87</b>
<b>2021-2022</b>	<b>Consommation totale</b>	<b>120</b>
	<b>Moyenne annuelle</b>	<b>60</b>

**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.

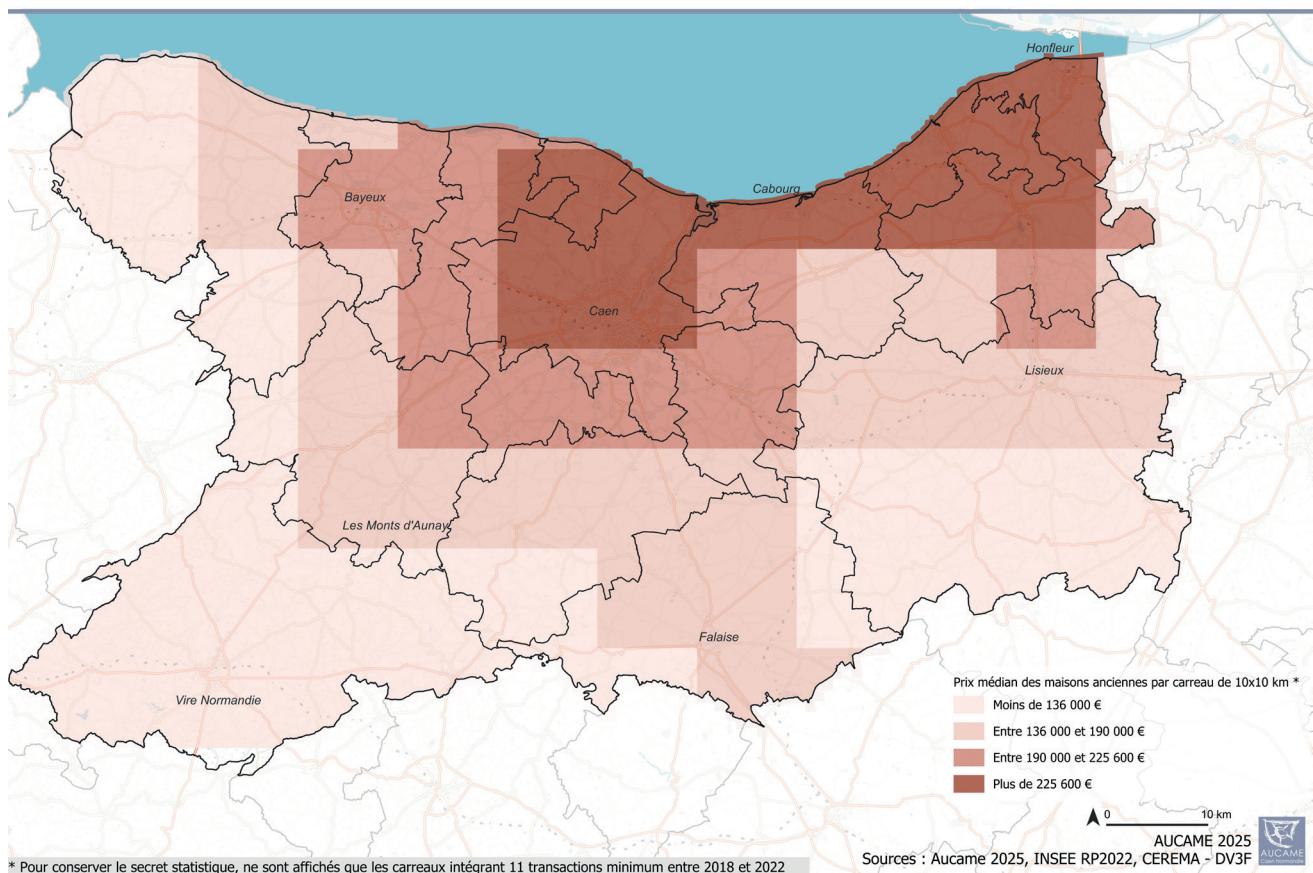
La structure de la consommation confirme la polarisation fonctionnelle du SCoT. Dans l'ensemble des EPCI, l'habitat domine nettement, mais avec des nuances : Caen la mer mobilise plus de 380 ha pour le résidentiel en dix ans, soit des volumes sans équivalent, mais conserve aussi une composante économique 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. Val ès 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 différencierées 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 Val ès 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.

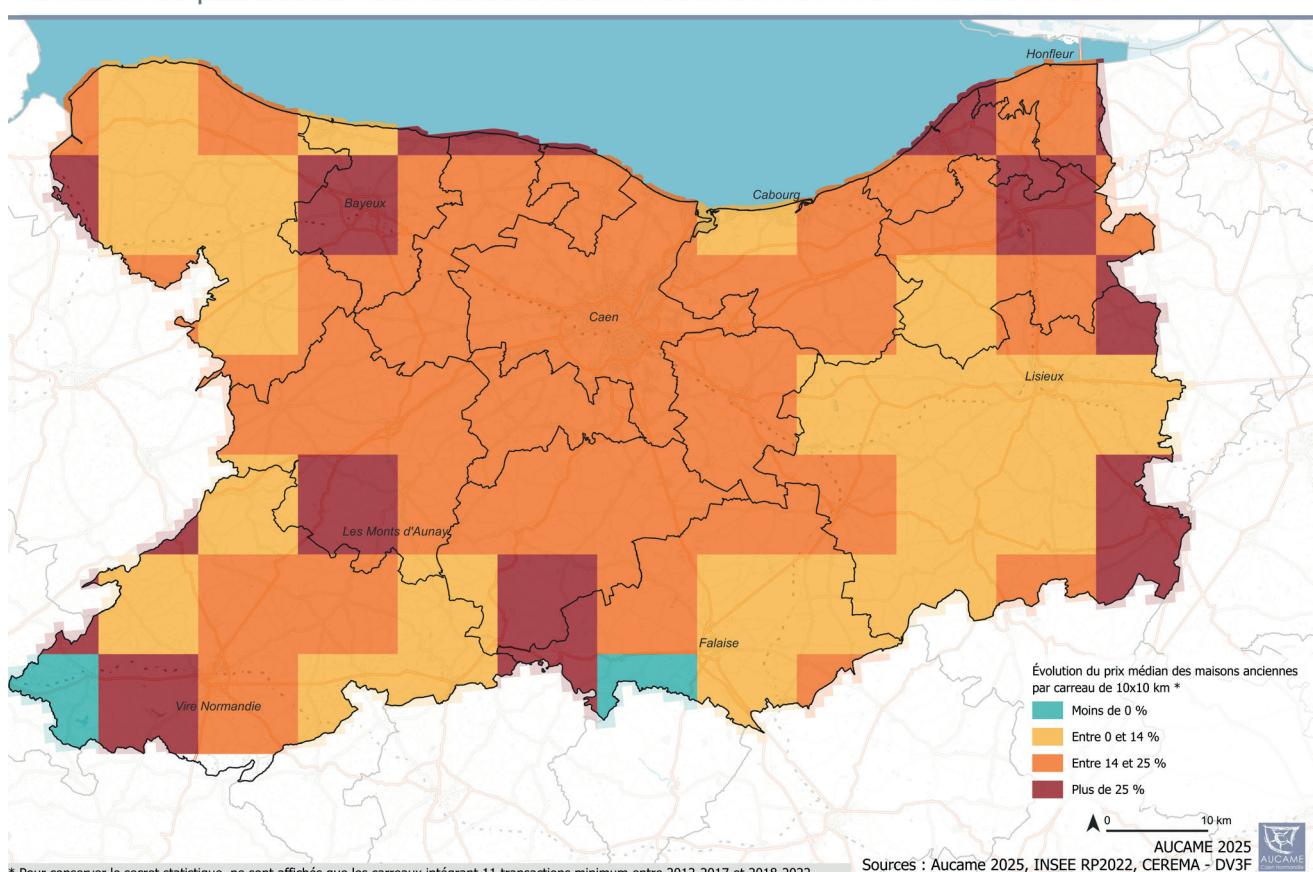
# Marché des maisons

(Sources : INSEE RP2022 - CEREMA - DV3F)

## Prix médian des maisons anciennes entre 2018 et 2022



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



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 €.

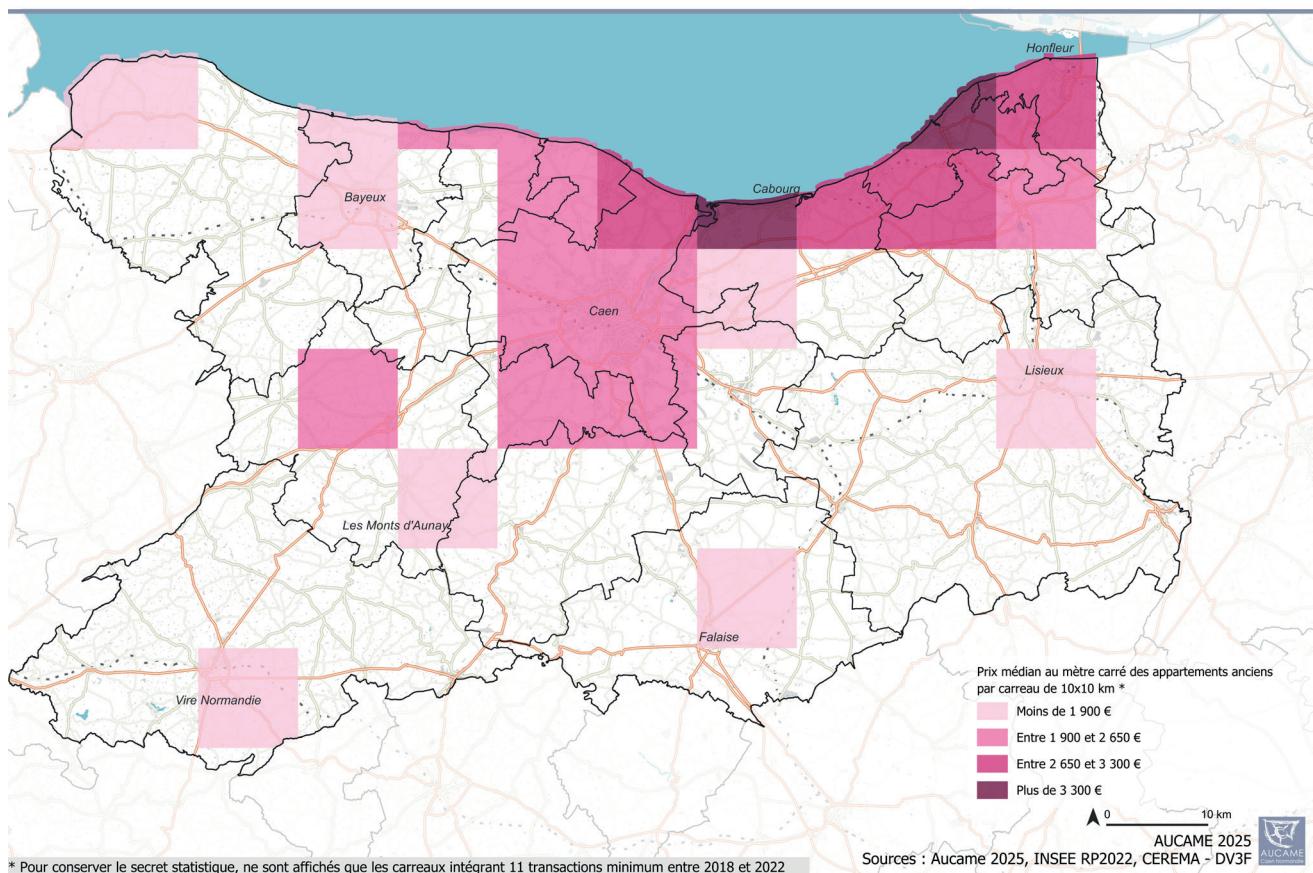
L'évolution des quartiles confirme ces tendances : la hausse touche l'ensemble du marché, des biens les plus abordables aux plus valorisés. Dans certains territoires – notamment **Cœur de Nacre** et **Val ès dunes** –, la progression est plus marquée sur les segments supérieurs, traduisant une montée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

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

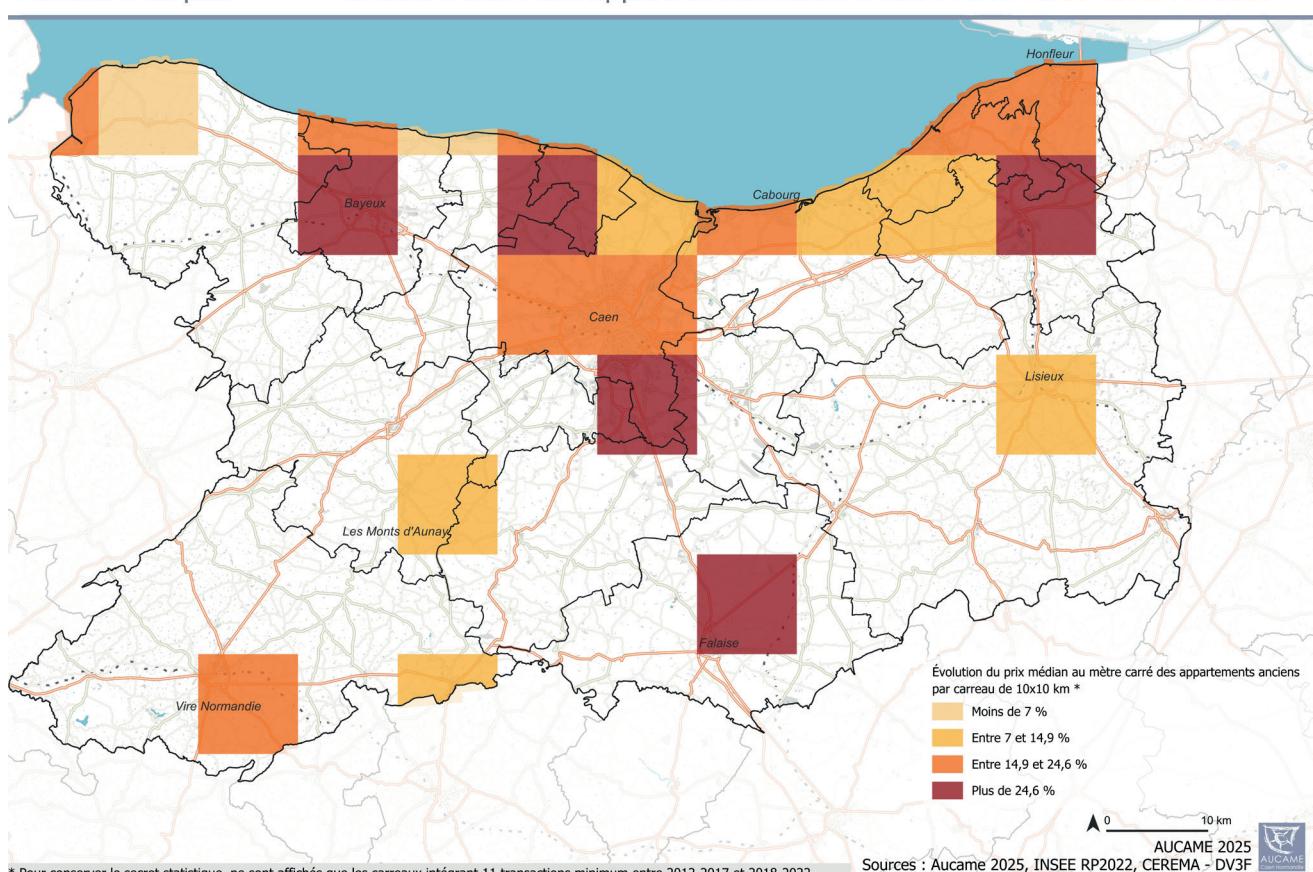
# Marché des appartements

(Sources : INSEE RP2022 - CEREMA - DV3F)

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



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



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

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

#### Quartile 3 -

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

#### Médiane -

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

#### Quartile 1 -

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



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 m<sup>2</sup> du SCoT passe de **1 933 € à 2 368 €**, soit une progression moyenne de **+ 23 %**.

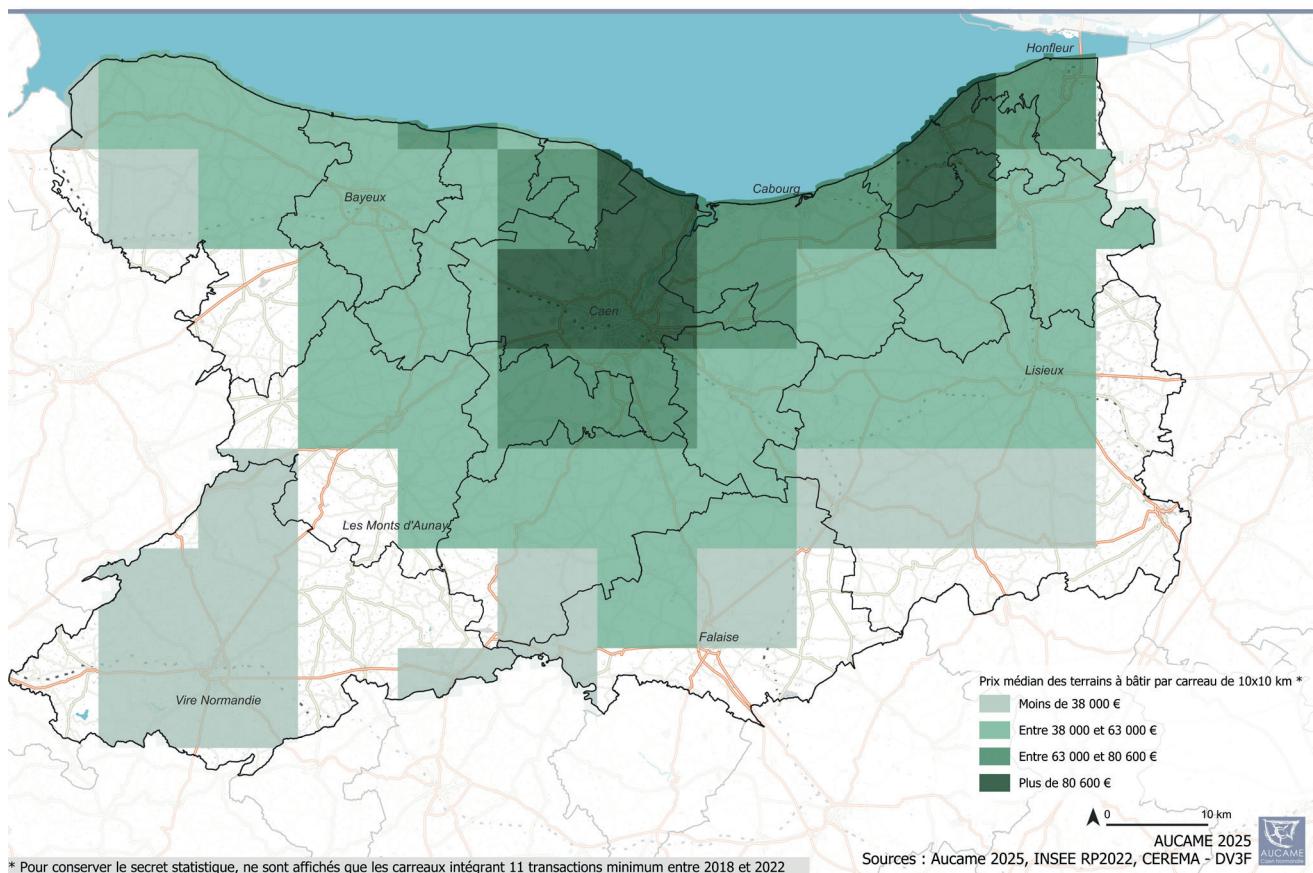
- ▶ **Cœur de Nacre** se distingue par **les prix les plus élevés du SCoT**, avec un **prix médian de 2 599 €/m<sup>2</sup>** (+ 18 %), et un segment supérieur dépassant **3 200 €/m<sup>2</sup>**. Cette montée en gamme reflète la valorisation croissante des secteurs littoraux.
- ▶ **Caen la mer** reste un marché dense et actif, avec un **prix médian de 2 333 €/m<sup>2</sup>**, 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).

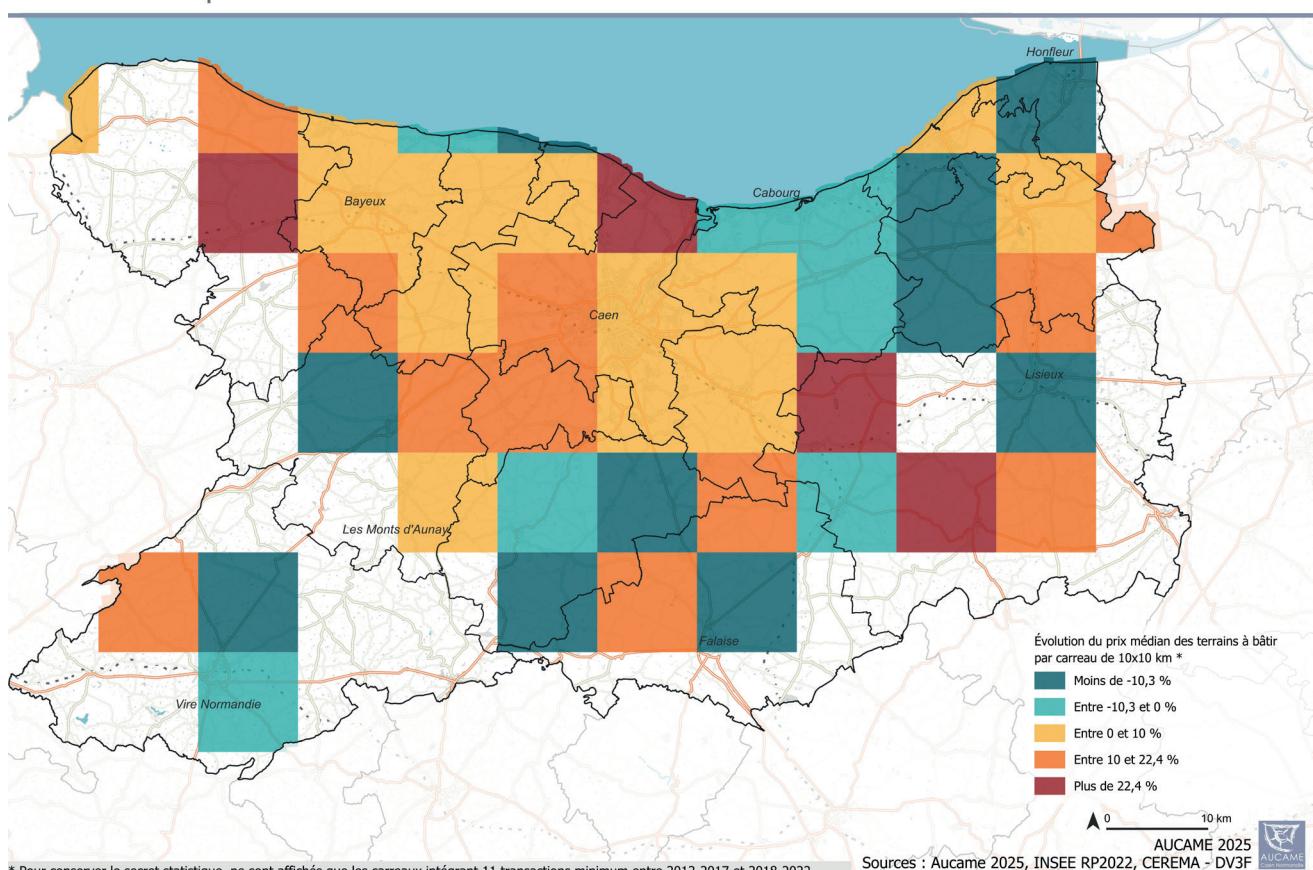
# Marché des terrains à bâtir

(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 <sup>2</sup>	Prix médian	Évolution prix médian au m <sup>2</sup>		Évolution prix médian	
		En nombre	En %			En €	En %	En €	En %
2012-2017	559	+ 108	+ 19 %	97 €	69 165 €	+ 53 €	+ 55 %	+ 4 020 €	+ 6 %
2018-2022	668			150 €	73 185 €				

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

#### Quartile 3 -

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

#### Médiane -

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

#### Quartile 1 -

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



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 : Val ès 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.

Dans les **secteurs périurbains**, la tendance est différente. Les prix **progressent à la fois au m<sup>2</sup> et en valeur totale**, traduisant un **marché en expansion** avec une réduction significative de la taille des parcelles vendues. À **Val ès dunes**, le prix au m<sup>2</sup> **augmente de 23 %** (de 103 à 127 €/m<sup>2</sup>), tandis que le **prix médian du terrain gagne 8 %** (de 55 600 € à 60 000 €). Dans le **Cingal-Suisse Normande**, la hausse au m<sup>2</sup> atteint **+ 17 %** (de 81 à 96 €/m<sup>2</sup>), 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 m<sup>2</sup>** (de 120 à 134 €/m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup> passe de 129 à 150 €/m<sup>2</sup>** (+ 16 %), tandis que le **prix médian total reste plus stable** (+ 6 %, de 69 165 € à 73 185 €).



Agence d'urbanisme de Caen Normandie Métropole

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

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

Réalisation & mise en page : Aucame

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

Directeur de publication : Patrice DUNY