



Ter'Bessin
L'aménagement durable en action

Tableau de bord Habitat-Foncier 2025

SCoT BESSIN

TABLEAUX DE BORD
HABITAT FONCIER
AUCAME



RÉALISATION :



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

Pour le territoire du SCoT Bessin, 4 tableaux de bord :

- ▶ Communauté de communes Bayeux Intercom
- ▶ Communauté de communes Isigny-Omaha Intercom
- ▶ Communauté de communes Seulles Terre & Mer
- ▶ SCoT Bessin

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



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

Socio-démographie

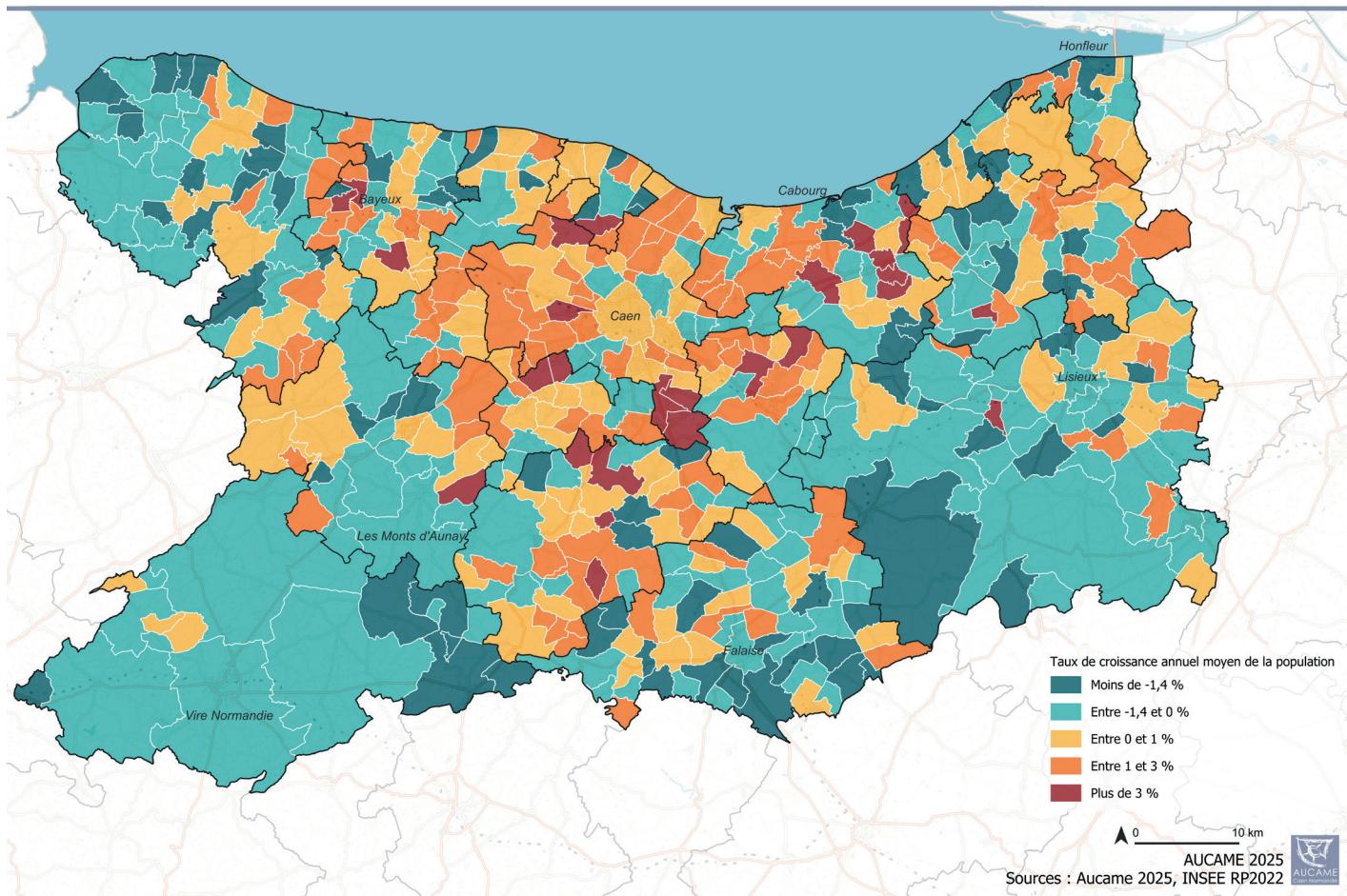
(Sources : Insee, RP 2016 et 2022 - Filosofi 2021 et 2016)



		Bayeux Intercom	Isigny-Omaha Intercom	Seulles Terre et Mer	SCoT Ter'Bessin	Calvados
	Nombre habitants 2022	29 939	26 420	17 577	73 936	704 605
	Nombre habitants 2016	30 121	26 835	16 940	73 896	693 679
	Taux croissance annuel moyen 2016-2022	- 0,1	- 0,26	0,6	0,0	0,26
	Taux croissance annuel moyen 2011-2016	0,5	- 0,20	0,8	0,3	0,3
	Indice jeunesse 2022	0,6	0,7	0,9	0,7	0,8
	Indice jeunesse 2016	0,7	0,8	1,1	0,8	0,9
	Taille moyenne des ménages 2022	2,1	2,2	2,4	2,2	2,1
	Taille moyenne des ménages 2016	2,2	2,3	2,5	2,3	2
	Solde migratoire* 2016-2022	552	- 16	342	- 838	13 321
	Solde migratoire 2011-2016	789	- 240	341	228	2 483
	Solde naturel* 2016-2022	- 734	- 399	295	878	- 2 395
	Solde naturel 2011-2016	- 92	- 28	348	890	6 487
	Nombre emplois 2022	13 825	6 685	3 017	23 528	291 506
	Nombre emplois 2016	12 869	6 521	2 901	22 291	275 307
	Revenu médian* 2021	23 270 €	21 960 €	24 350 €	-	22 840 €
	Revenu médian 2016	20 863 €	19 409 €	21 991 €	-	x
	Taux de pauvreté* 2021	10,8	12,2	6	-	12,5
	Taux de pauvreté 2016	11,4	13,4	6,2	-	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



Le Bessin rassemble un peu plus de **73 900 habitants en 2022**, un effectif globalement stable par rapport à 2016. Derrière cette apparente stagnation se cache toutefois une **hétérogénéité marquée entre intercommunalités**. Bayeux Intercom recule légèrement (- 0,1 %), Isigny-Omaha Intercom enregistre une baisse plus nette (- 0,3 %), tandis que Seulles Terre et Mer se distingue par une croissance soutenue (+ 0,6 %). Cette dynamique différenciée met en évidence un territoire contrasté, où les pôles littoraux et périurbains apparaissent plus attractifs que les secteurs plus ruraux.

Le **vieillissement démographique** constitue une tendance partagée par l'ensemble du Bessin. L'indice de jeunesse diminue partout, passant sous la barre de 1, ce qui confirme un déséquilibre croissant entre jeunes et seniors. Seulles Terre et Mer conserve néanmoins un profil un peu plus jeune (0,90 en 2022), quand Bayeux Intercom (0,61) et Isigny-Omaha (0,67) affichent des indices plus bas. La **taille des ménages** se réduit également dans les trois EPCI, reflétant un desserrement résidentiel structurel.

L'analyse des dynamiques démographiques met aussi en lumière un **contraste marqué entre les soldes naturels et migratoires**. Alors que les naissances sont inférieures aux décès à Isigny-Omaha (- 399) et Bayeux Intercom (- 734), Seulles Terre et Mer se singularise par un solde naturel encore positif (+ 295). Le déficit naturel est partiellement compensé par l'attractivité migratoire, notable dans les trois intercommunalités, mais plus marquée à Seulles (+ 342). À l'inverse, Isigny-Omaha enregistre un solde migratoire quasi nul (- 16), ce qui explique son recul plus prononcé.

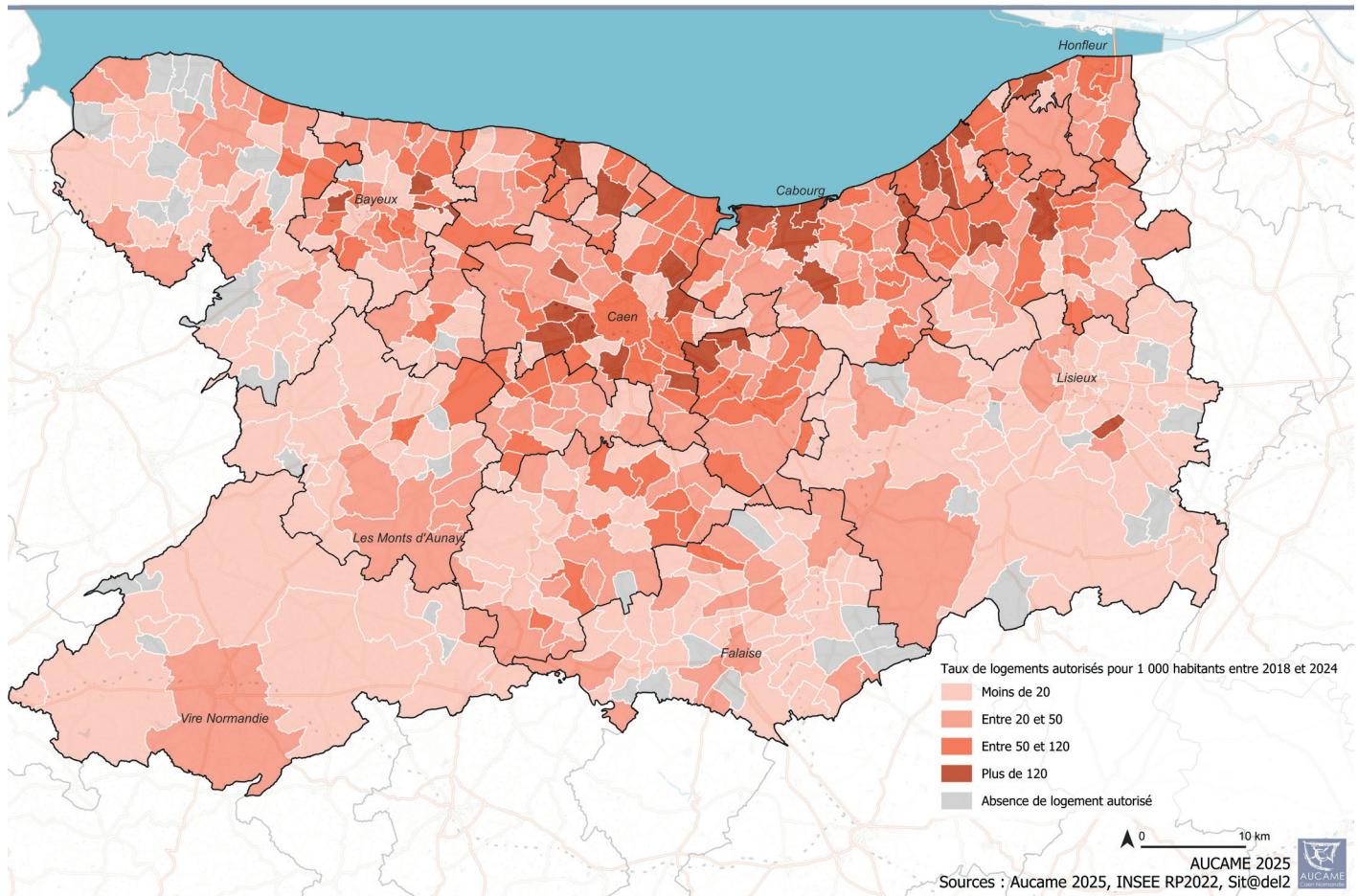
Sur le plan économique, le Bessin totalise près de **23 500 emplois en 2022**, en progression de **+ 5 % par rapport à 2016**. Les trajectoires internes divergent : Bayeux Intercom affiche la dynamique la plus forte (+ 7,4 %), Seulles Terre et Mer une progression modérée (+ 4 %), tandis qu'Isigny-Omaha présente une croissance limitée (+ 2,5 %). Ce contraste souligne le rôle moteur du bassin bayeusain dans l'économie locale, en lien avec sa centralité et son tissu d'activités diversifiées.

Enfin, en matière de conditions de vie, **les revenus médians progressent dans les trois EPCI** : de 19 400 € à 22 000 € à Isigny-Omaha, de 20 900 € à 23 300 € à Bayeux Intercom et de 22 000 € à 24 400 € à Seulles Terre et Mer. **Le taux de pauvreté recule légèrement partout**, mais reste contrasté : il demeure élevé à Isigny-Omaha (12,2 %), se situe dans une moyenne à Bayeux Intercom (10,8 %), et reste le plus faible à Seulles Terre et Mer (6,0 %). Cette différenciation traduit à la fois la diversité sociale et la structuration économique interne du Bessin.

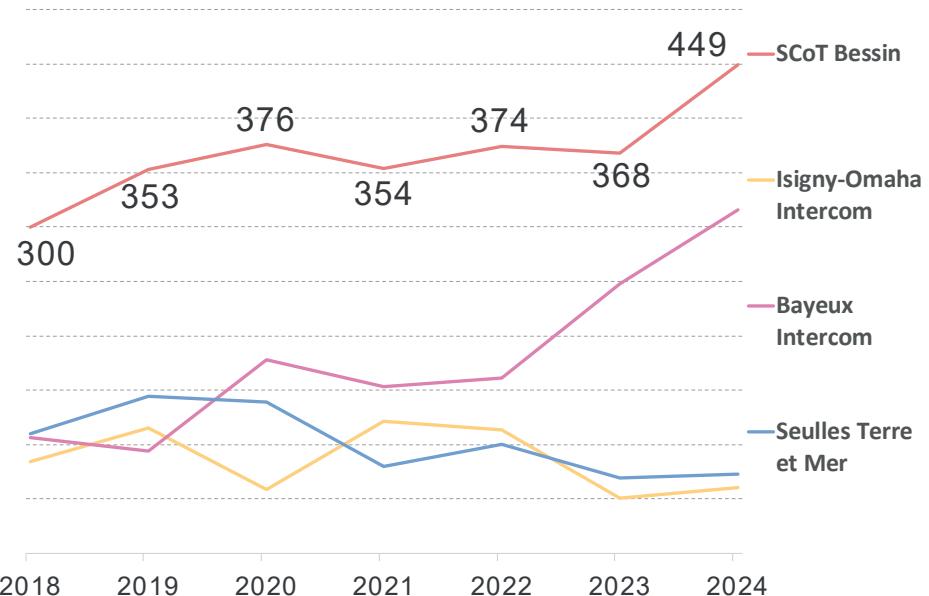
Habitat & dynamiques de construction

(Sources : INSEE RP, SITADEL, RPLS)

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

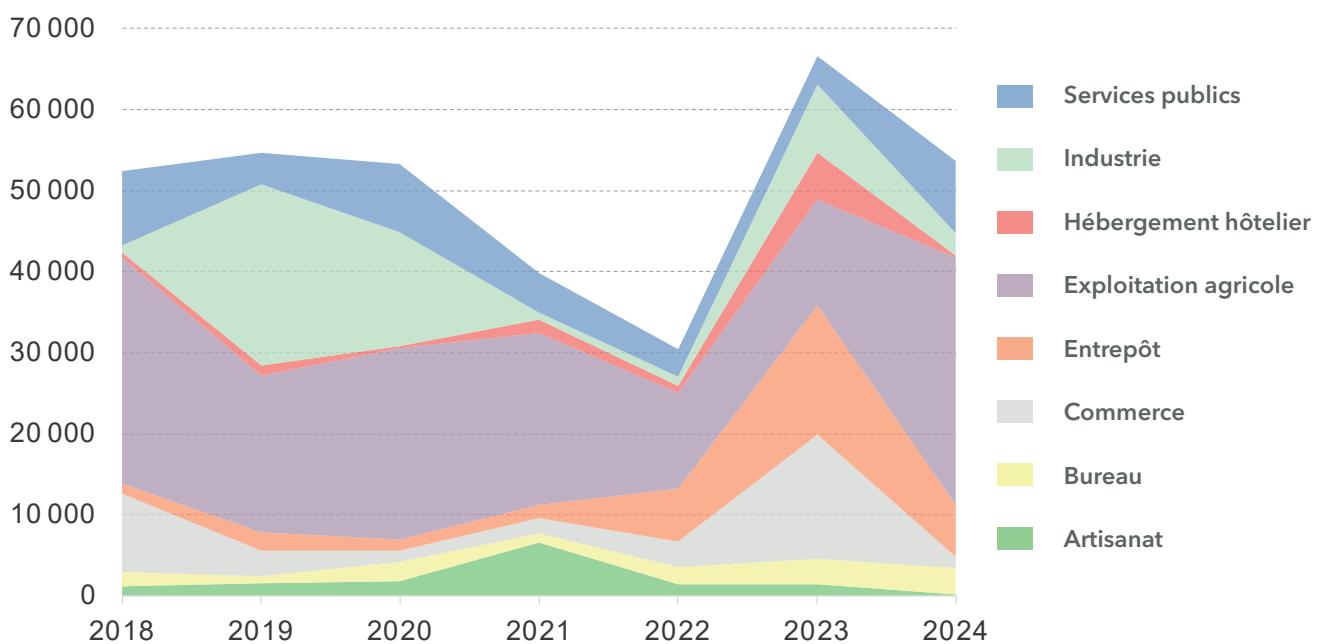


Nombre de logements autorisés par année



	Bayeux Intercom	Isigny-Omaha Intercom	Seulles Terre et Mer	Ter' Bessin
Nombre de résidences principales - 2022	14 007	11 708	7 146	32 861
Part du logement locatif social - 2024	20 %	9 %	4 %	13 %
Nombre de logements autorisés pour 1 000 habitants - 2018-2024	42	23	41	35

Surfaces de plancher autorisées en m² locaux non résidentiels



Le Bessin compte environ **32 900 résidences principales en 2022**, soit un parc réparti entre **Bayeux Intercom** (43 %), **Isigny-Omaha Intercom** (36 %) et **Seulles Terre et Mer** (21 %). Ce parc est marqué par des profils contrastés en matière de logement social : **près d'un logement sur cinq à Bayeux (20 %)**, proportion nettement supérieure à la moyenne du **Bessin (12,7 %)**, alors qu'**Isigny-Omaha (9 %)** et surtout **Seulles Terre et Mer (4 %)** se situent très en retrait. Cette répartition souligne le rôle central de Bayeux dans la réponse aux besoins sociaux du territoire.

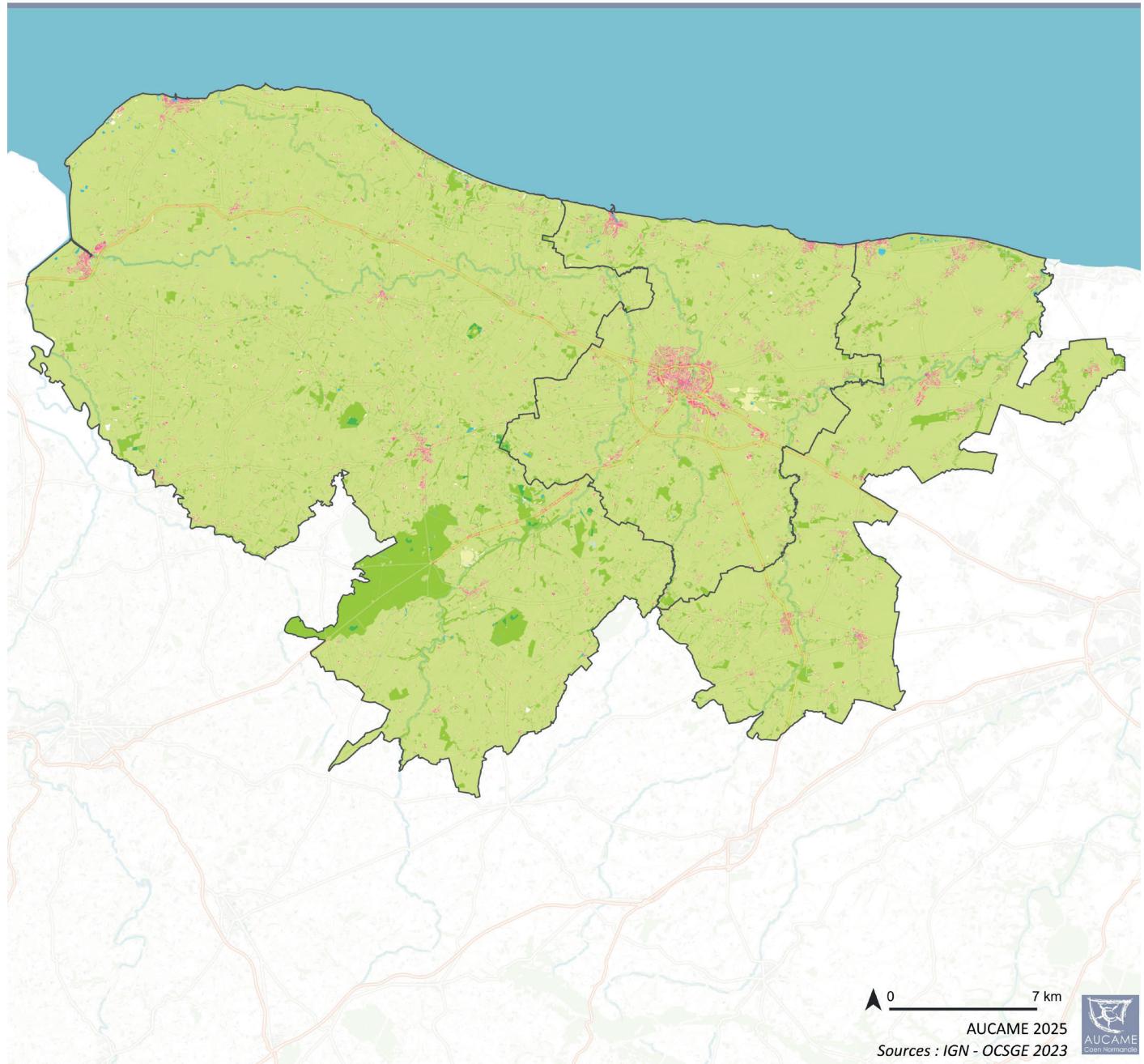
Entre 2018 et 2024, environ **2 570 logements ont été autorisés** à l'échelle du SCoT, soit un rythme moyen de **35 logements pour 1 000 habitants**. Cette dynamique recouvre là encore de fortes disparités internes. **Bayeux Intercom concentre près de la moitié des logements autorisés (49 %)**, proportion supérieure à son poids démographique, confirmant son rôle moteur. **Seulles Terre et Mer** se distingue également par une production soutenue (28 % des autorisations pour 22 % de la population), traduisant une dynamique constructive plus vive qu'attendu mais en lien avec son positionnement géographique. À l'inverse, **Isigny-Omaha** apparaît en retrait : l'EPCI ne pèse que 23 % des logements autorisés pour 36 % de la population.

Les surfaces de plancher autorisées confirment ces profils différenciés. **Isigny-Omaha** reste dominé par l'agriculture et l'industrie, **Seulles Terre et Mer** combine agriculture, services publics et commerce, et **Bayeux Intercom** se distingue par une forte diversification, mêlant agriculture, entrepôts et commerces.

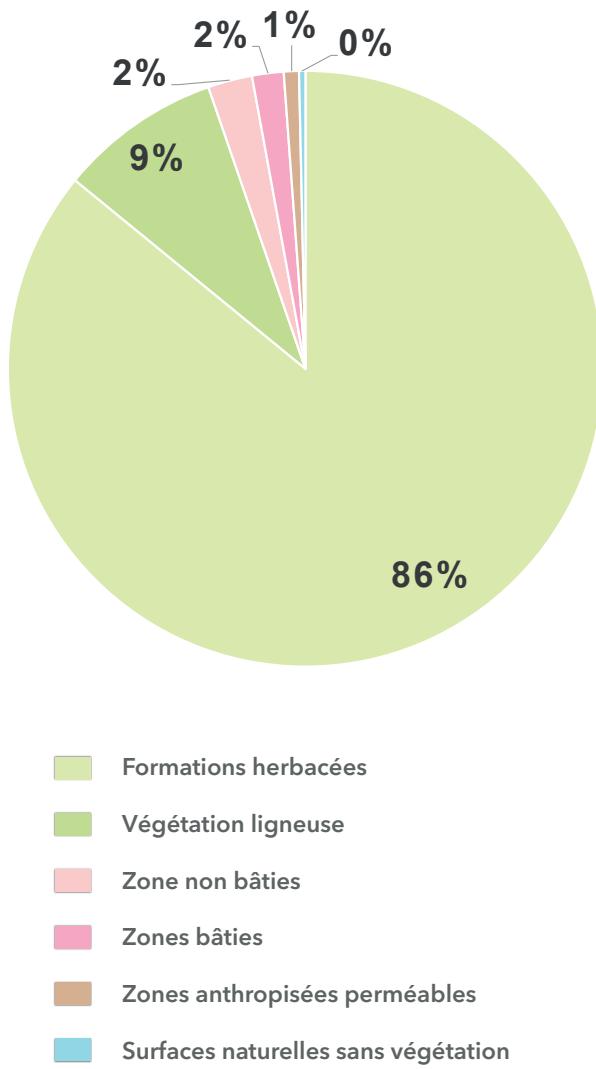
Couverture du sol

(Source : OCSGE - Traitements Aucame)

Occupation du sol : couverture en 2023



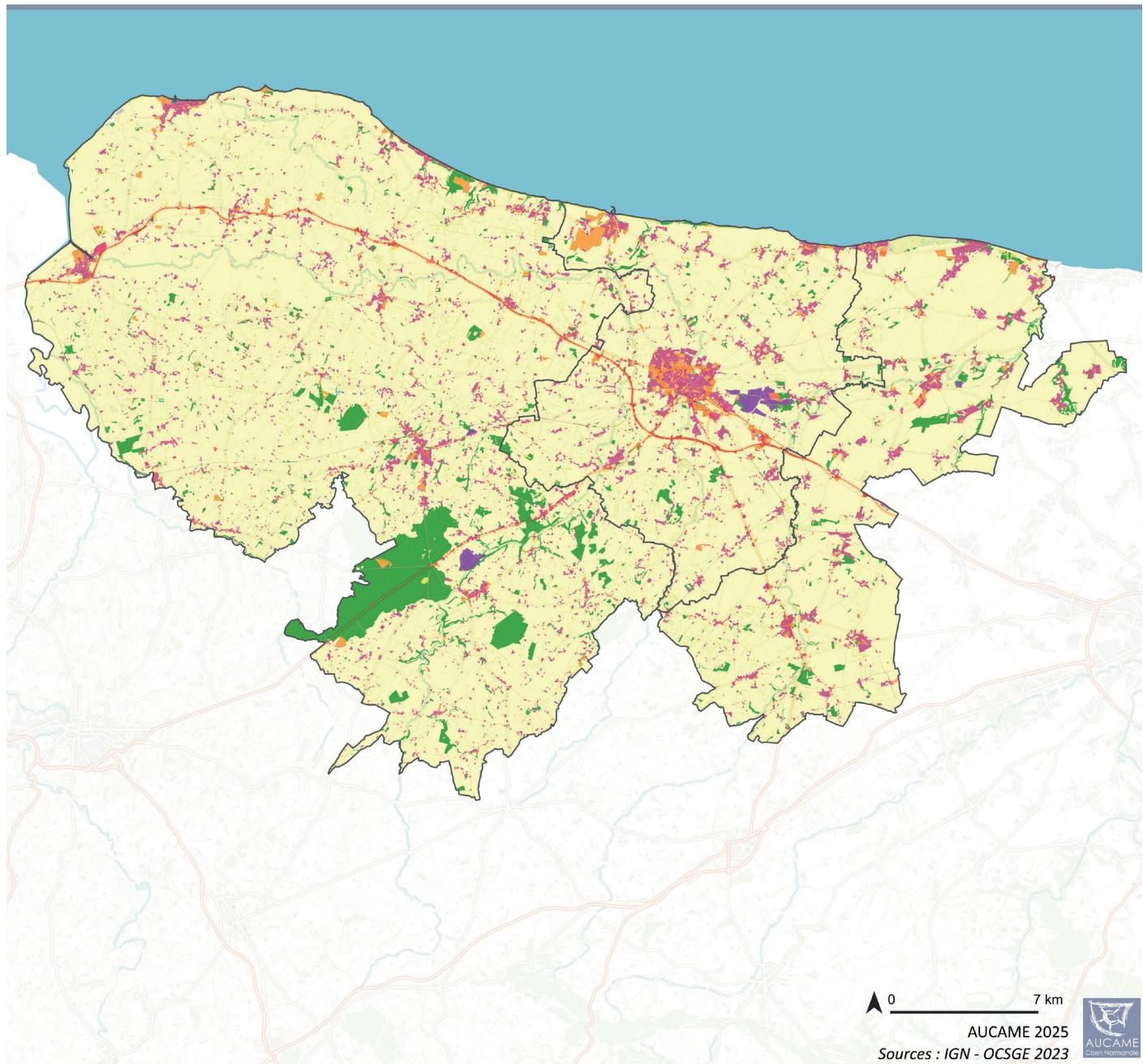
Répartition de la couverture du sol du Bessin



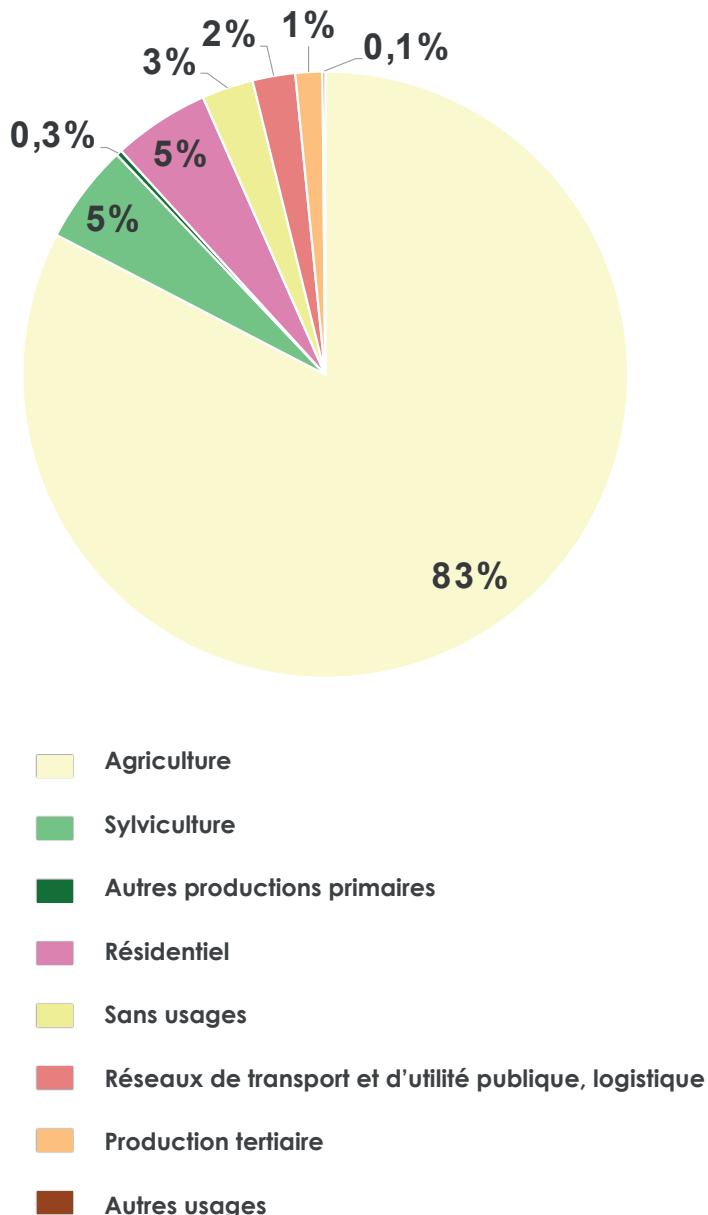
Le Bessin présente une physionomie largement agricole : les formations herbacées (prairies et cultures en herbe) couvrent entre **85 et 88 % de la surface** selon les EPCI. Cette homogénéité traduit le rôle structurant de l'agriculture et du bocage dans l'identité du territoire. La végétation ligneuse (6 à 10 %) reste minoritaire mais essentielle : elle est particulièrement marquée dans **Isigny-Omaha Intercom** (10 %), confirmant un bocage dense, tandis qu'elle est plus limitée dans **Bayeux Intercom** (7 %) et **Seulles Terre et Mer** (6,7 %).

Les **zones bâties** représentent une part modeste, comprise **entre 1,3 et 2,7 %**. Là encore, des nuances apparaissent : **Bayeux Intercom** concentre la tâche urbaine la plus visible (2,7 % bâti autour de Bayeux), **Seulles Terre et Mer** combine un maillage rural avec une urbanisation littorale plus affirmée (1,8 %), tandis que **Isigny-Omaha** reste le plus rural avec seulement 1,3 % de surfaces bâties. Ces différences dessinent un gradient clair : un pôle urbain central, une frange littorale sous pression et un arrière-pays bocager à l'urbanisation diffuse.

Occupation du sol : usage en 2023



Répartition des usages du sol du Bessin



L'agriculture domine très largement les usages du sol, représentant 83 % de la surface selon les EPCI.

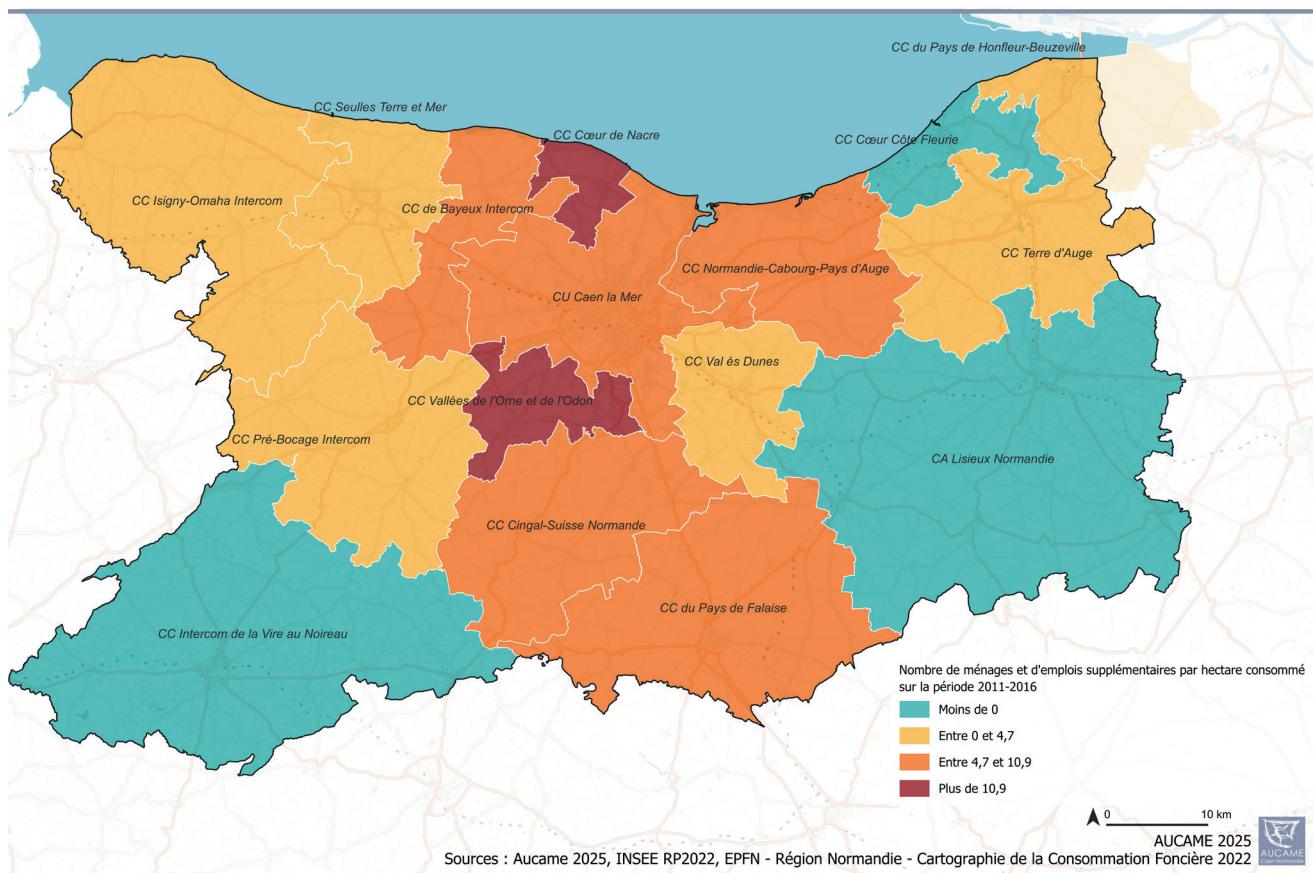
Cette vocation agricole est généralisée mais prend des formes différentes : **Isigny-Omaha** associe agriculture et forte sylviculture (6 %), traduisant un bocage plus dense ; **Bayeux Intercom** combine agriculture et usages résidentiels plus marqués (7 %), en cohérence avec son rôle de centralité urbaine ; **Seulles Terre et Mer** se situe dans une position intermédiaire, avec 5,5 % de résidentiel porté par la frange littorale (Courseulles, Creully).

Les activités économiques et équipements restent modestes partout, mais plus visibles autour de Bayeux et sur la côte de Seulles Terre et Mer.

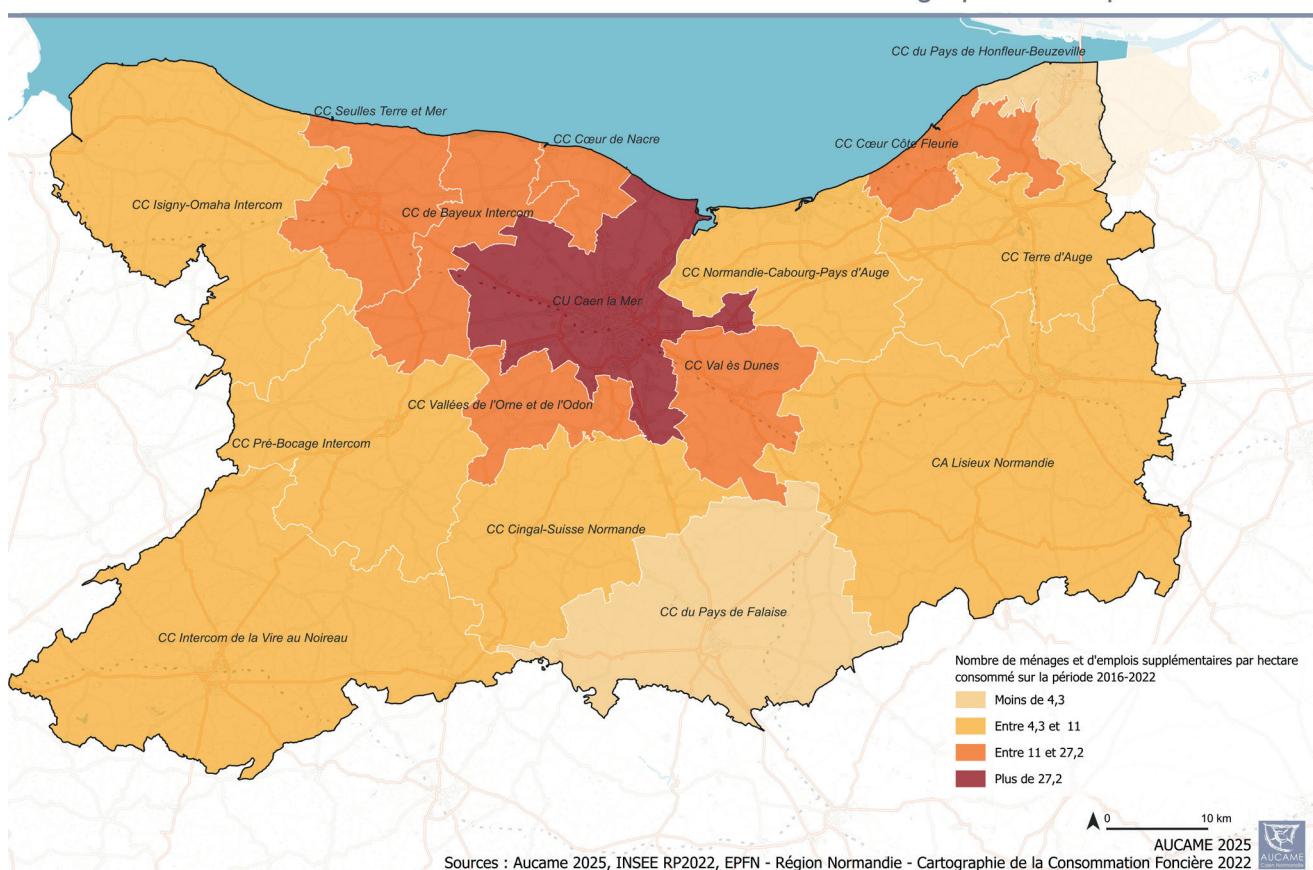
Consommation d'espace

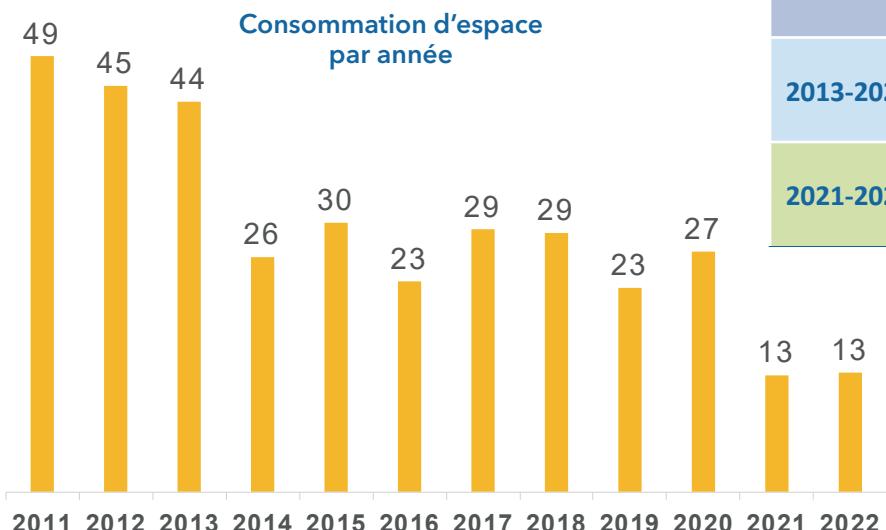
(Sources : CCF - EPFN et Région Normandie - INSEE RP 2022)

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

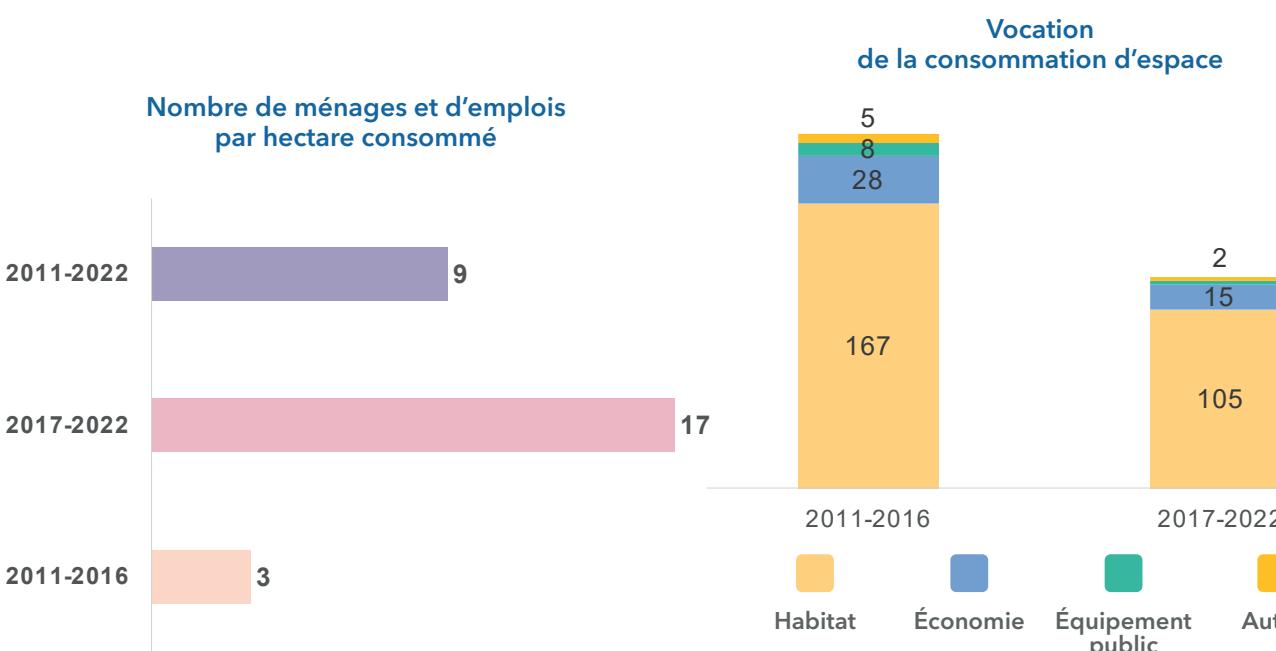


Efficacité de la consommation foncière entre 2016 et 2022- Démographie et emploi





2011-2020	Consommation totale	325
	Moyenne annuelle	33
2013-2022	Consommation totale	258
	Moyenne annuelle	26
2021-2022	Consommation totale	26
	Moyenne annuelle	13



La consommation d'espace du SCoT Bessin a diminué dans le temps, passant de 217 ha au total entre 2011-2016 à 135 ha entre 2017-2022, soit une diminution de - 38 %. Tous les EPCI ont diminué leur consommation, de - 36 % pour Isigny-Omaha Intercom à - 40 % pour les deux autres EPCI mais sur des volumes différents. Bayeux Intercom, en lien avec son statut, consomme le plus, 55 ha sur la dernière période, contre 46 pour Isigny-Omaha Intercom et 34 ha pour Seulles Terre et Mer.

La consommation foncière a été destinée à plus de 80 % pour de l'habitat, avec un volume en diminution (167 ha pour la 1^{ère} période contre 105 pour la 2^{ème}). Le 2^{ème} poste de consommation regroupe l'ensemble des activités économiques, soit 12 % de la consommation en 2^{ème} période pour près de 15 ha.

La structure fonctionnelle met en évidence trois trajectoires. Bayeux Intercom présente un profil mixte, dominé par l'habitat mais intégrant également une part significative d'activités économiques. Isigny-Omaha Intercom conserve aussi une composante productive marquée, confirmant son rôle de pôle économique secondaire, complétée par quelques investissements publics. À l'inverse, Seulles Terre et Mer apparaît comme un territoire presque exclusivement résidentiel, avec une consommation concentrée sur l'habitat et une quasi-disparition des autres usages.

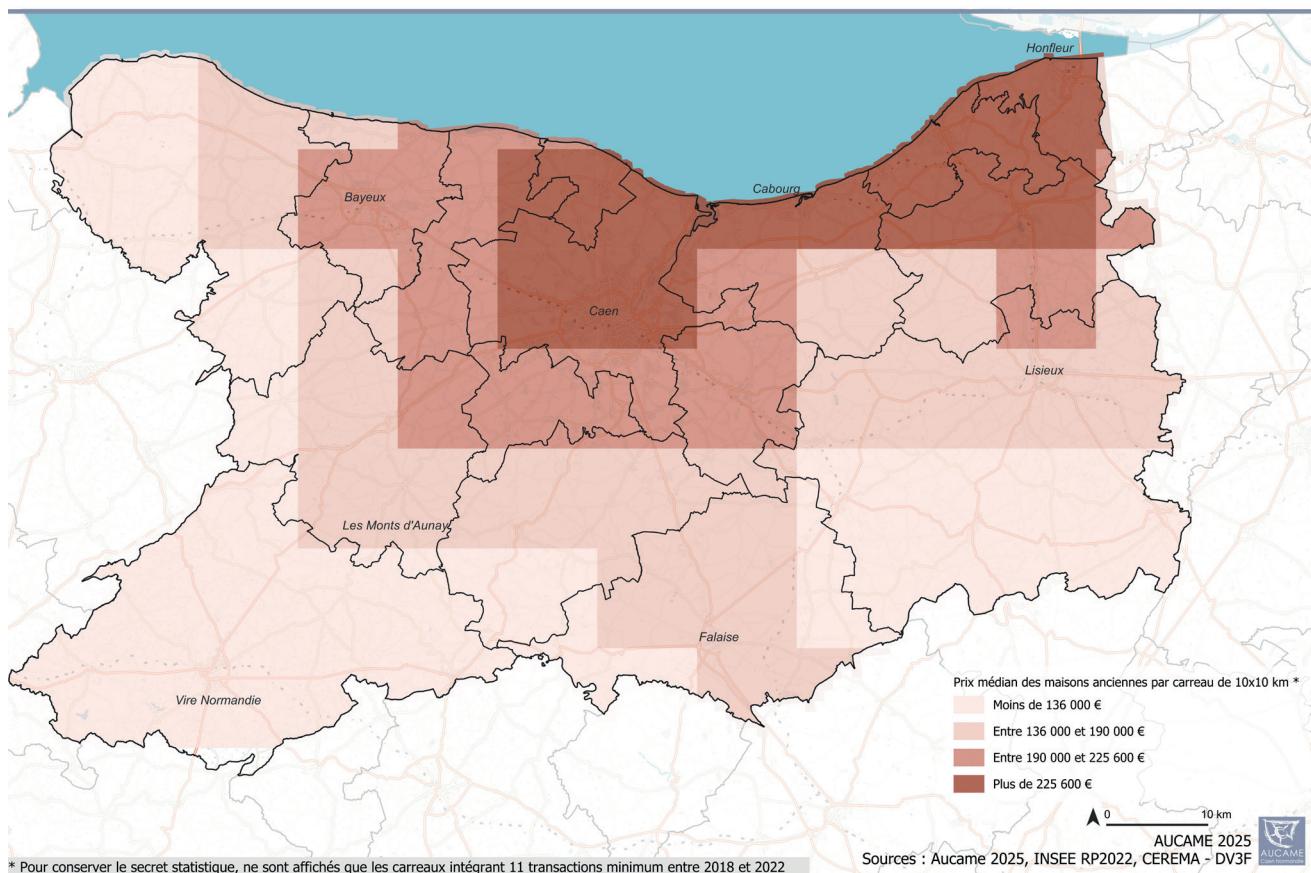
L'efficacité de la consommation, c'est-à-dire le nombre de ménages et/ou d'emplois créés pour un hectare consommé, s'est amélioré pour l'ensemble du Bessin et pour les EPCI le composant, avec des différences. Pour l'ensemble du Bessin, l'efficacité est passé de 3 ménages ou emplois sur la période 2011-2016 à 17 pour la période 2017-2022.

Bayeux Intercom présente une amélioration marquée de son efficacité passant de 2 à 22 entre les deux périodes, tandis que Seulles Terre et Mer présentait un taux à 8 pour passer à 16. Isigny-Omaha Intercom présente le taux le plus faible avec 11 emplois ou ménages accueillis pour la dernière période contre 1 pour la 1^{ère} période.

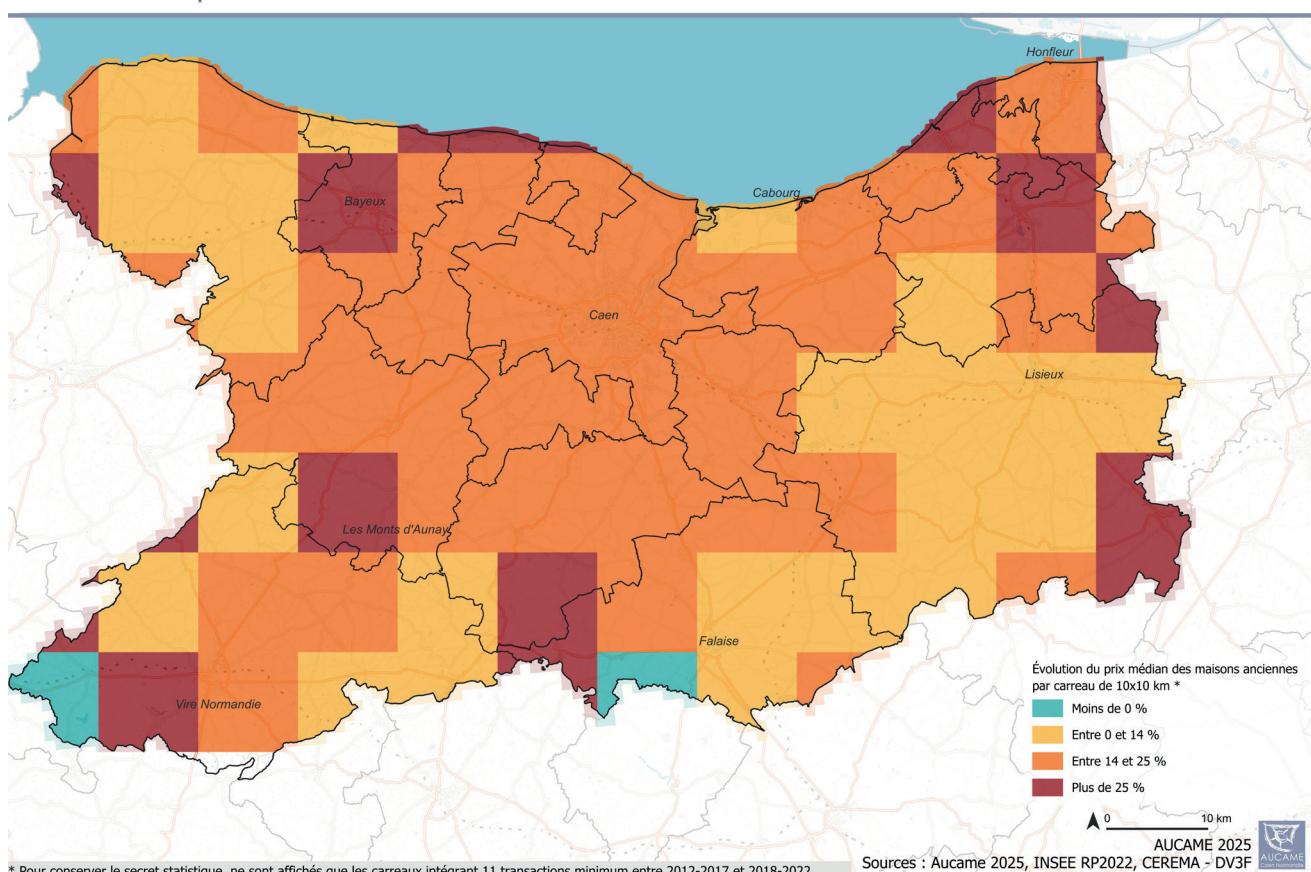
Marché des maisons

(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 Bessin	Nombre de ventes / an	Évolution		Prix médian	Évolution	
		En nombre	En %		En €	En %
2012-2017	623	+ 402	+ 65 %	150 000 €	+ 25 000 €	+ 17 %
2018-2022	1 025			175 000 €		

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



Les données analysées ici couvrent la période 2012-2017 et 2018-2022. Elles ne prennent donc pas en compte la forte remontée des taux d'intérêt intervenue à partir de 2023, ni les tensions récentes sur le marché immobilier. Les résultats doivent ainsi être lus comme un état des dynamiques avant ce retournement conjoncturel.

Le marché des maisons dans le SCoT Bessin connaît une **forte dynamique** entre 2012-2017 et 2018-2022. Le nombre moyen de transactions annuelles passe d'environ **620 à plus de 1 025 ventes**, soit une progression globale de **+ 65 %**. Cette croissance est largement partagée entre les trois intercommunalités : Isigny-Omaha (+ 80 %), Bayeux Intercom (+ 54 %) et Seulles Terre et Mer (+ 56 %). Ce dynamisme traduit un élargissement marqué de la demande résidentielle, qui concerne aussi bien les secteurs littoraux que les communes de l'arrière-pays.

Du côté des prix, le territoire affiche une tendance haussière, mais avec des intensités variables selon les EPCI. Le prix médian pour l'ensemble du SCoT est de 175 000 €, avec **138 000 € à Isigny-Omaha, 202 000 € à Bayeux Intercom et 205 000 € à Seulles Terre et Mer**. La progression moyenne, comprise entre **+ 15 % et + 21 %**, reste légèrement inférieure à celle observée dans le SCoT Caen Métropole, mais témoigne d'une tension croissante sur l'ensemble du marché.

L'analyse des quartiles éclaire cette évolution :

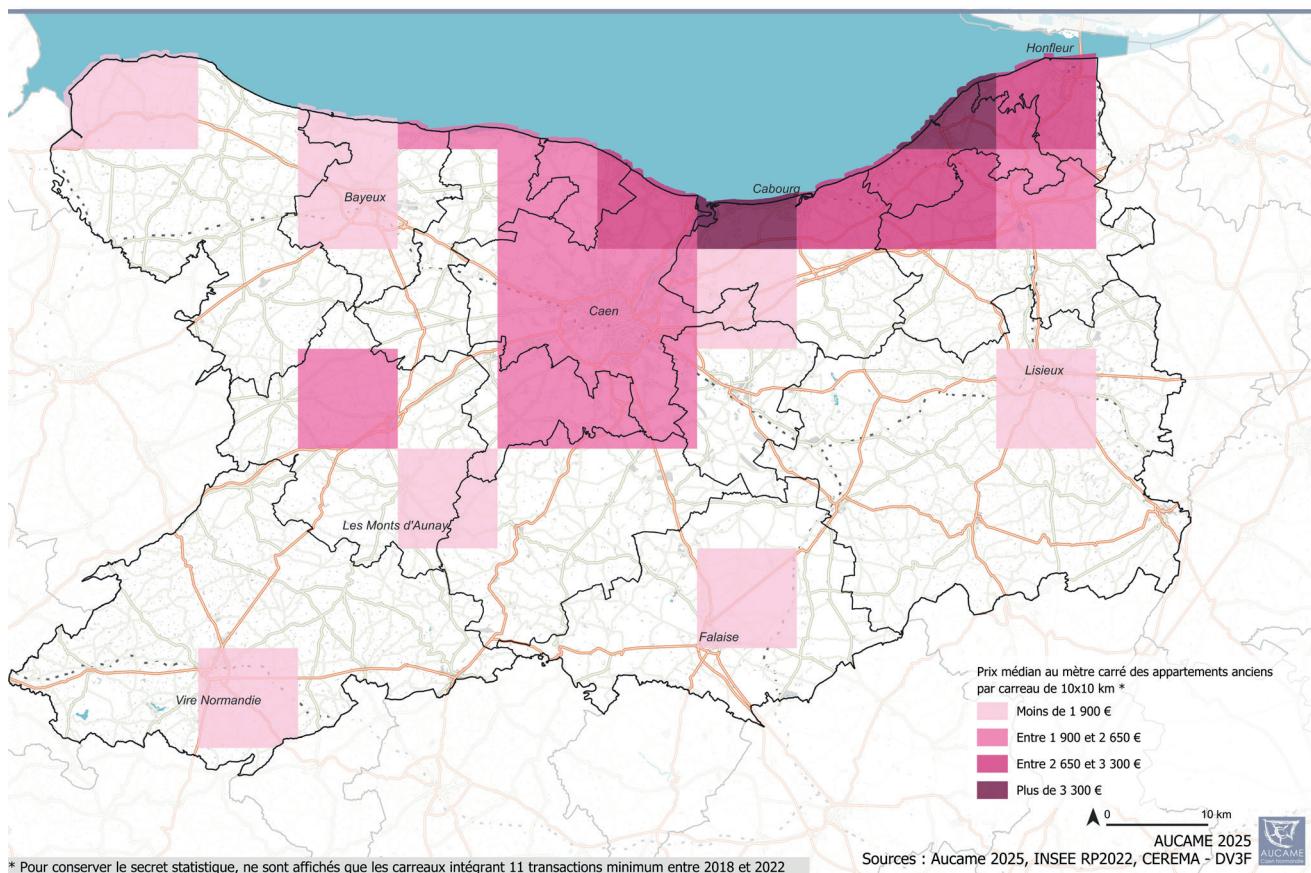
- ▶ à Isigny-Omaha, les hausses sont modérées (+10 % pour les biens les plus abordables, +16 % pour les plus valorisés), confirmant une accessibilité préservée ;
- ▶ à Bayeux Intercom, la progression est homogène mais un peu plus marquée pour les biens du haut de gamme (+ 24 % pour le quartile supérieur), signe d'une montée en valeur du marché bayeusain et côtier ;
- ▶ à Seulles Terre et Mer, la hausse touche l'ensemble des segments (+16 % pour le quartile inférieur et + 23 % pour le supérieur), reflétant une tension croissante notamment sur les biens littoraux.

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

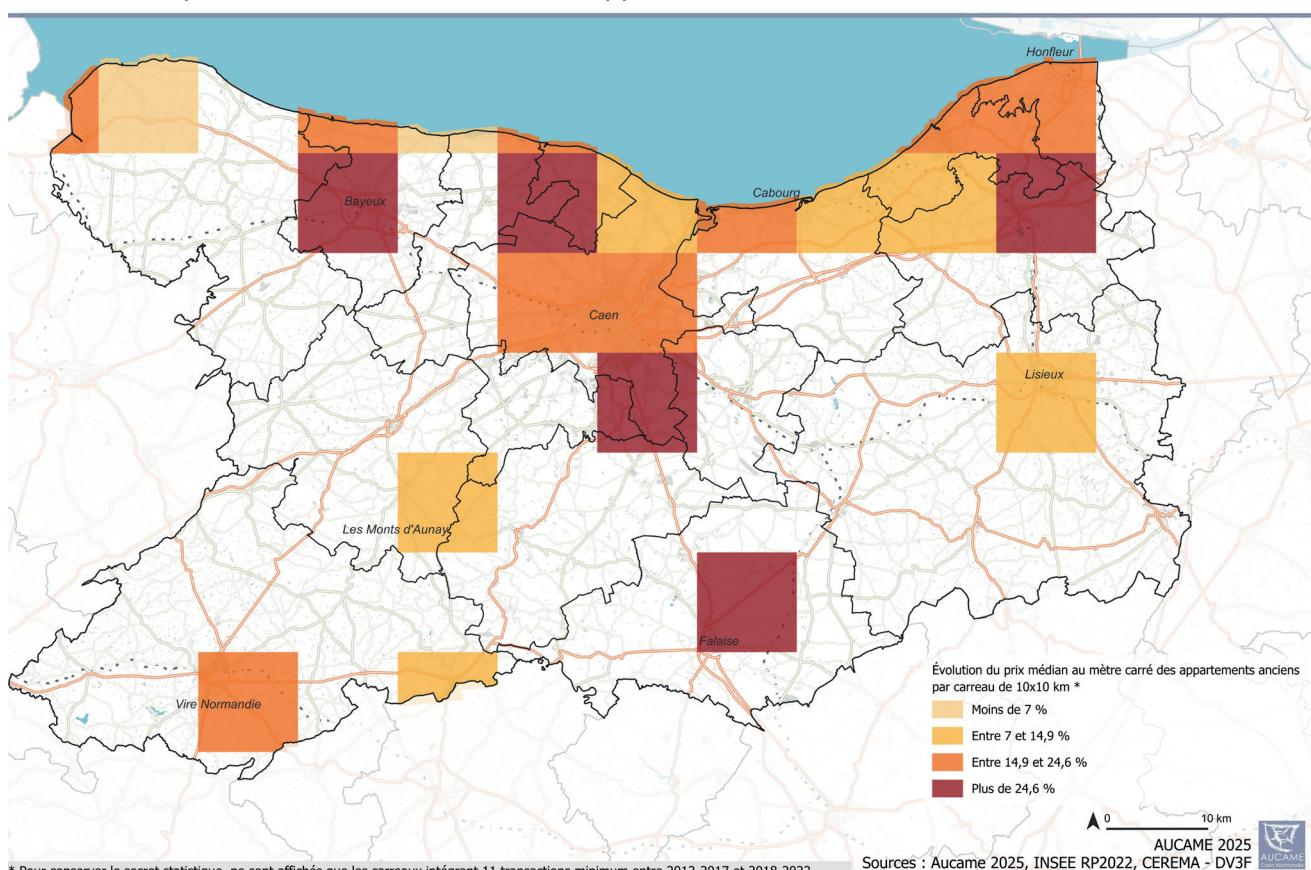
Marché des appartements

(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 Bessin	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	97	+ 74	+ 76 %	1 468 €	73 000 €	+ 369 €	+ 25 %	+ 17 000 €	+ 23 %
2018-2022	171			1 837 €	90 000 €				

Prix au m² des appartements

Quartile 3 -

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

Médiane -

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

Quartile 1 -

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



Les données analysées ici couvrent la période 2012-2017 et 2018-2022. Elles ne prennent donc pas en compte la forte remontée des taux d'intérêt intervenue à partir de 2023, ni les tensions récentes sur le marché immobilier. Les résultats doivent ainsi être lus comme un état des dynamiques avant ce retournement conjoncturel.

Le marché des appartements dans le SCoT Bessin, centré sur Bayeux, reste modeste en comparaison du SCoT Caen Métropole mais il connaît une dynamique de croissance entre 2012-2017 et 2018-2022. Le nombre moyen annuel de ventes passe de **97 à plus de 170 transactions**, soit une hausse de **+ 76 %**.

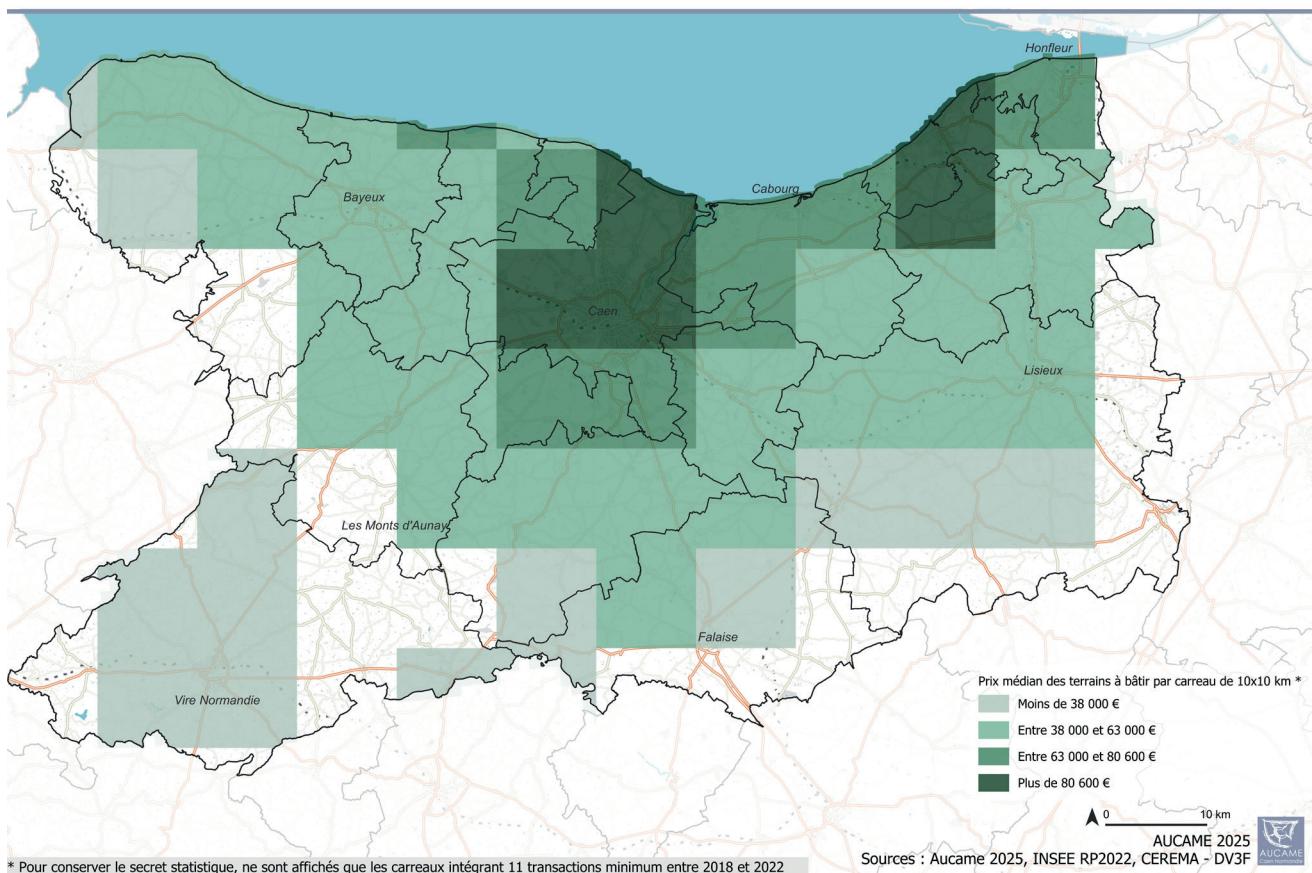
- **À Bayeux Intercom**, le marché est le plus structuré : les ventes progressent de 78 à 134 par an (+ 72 %), accompagnées d'une forte tension sur les prix au m² (+ 28 %), alors que les prix totaux évoluent dans les mêmes proportions (+ 28 %).
- **À Isigny-Omaha Intercom**, le marché reste restreint mais dynamique : les ventes doublent (de 18 à 35/ an), avec une hausse modérée au m² (+ 13 %) mais plus marquée en prix global (+ 23 %). Cette différence s'explique par l'échange de logements plus grands ou mieux valorisés, signalant une montée en gamme progressive.
- **À Seulles Terre et Mer**, le volume d'appartements échangés est trop faible pour permettre une analyse robuste des tendances de prix et de volumes.

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

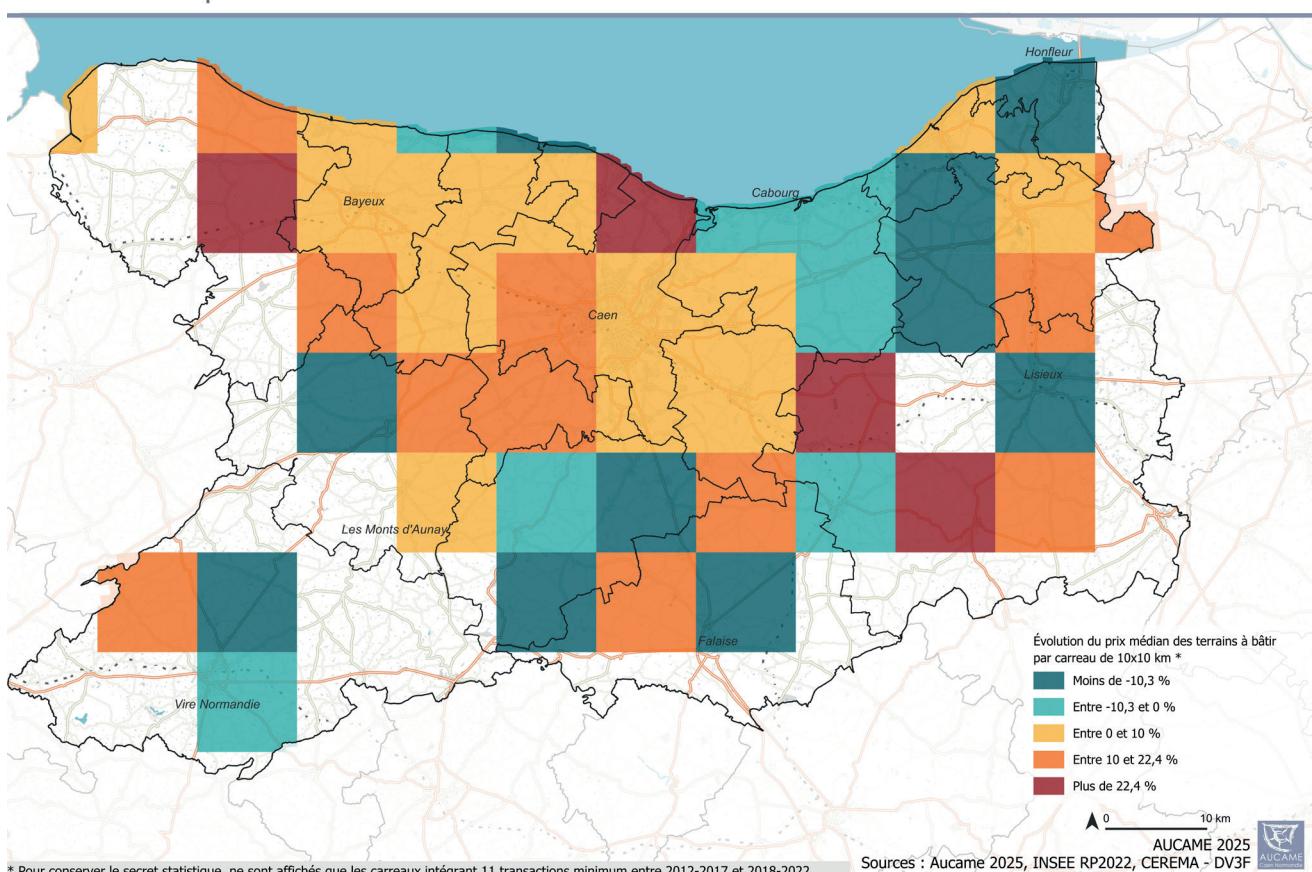
Marché des terrains à bâtir

(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 Bessin	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	152	+ 30	+ 20 %	84 €	50 000 €	+ 15 €	+ 18 %	+ 3 000 €	+ 6 %
2018-2022	182			99 €	53 000 €				



Les données analysées ici couvrent la période 2012-2017 et 2018-2022. Elles ne prennent donc pas en compte la forte remontée des taux d'intérêt intervenue à partir de 2023, ni les tensions récentes sur le marché immobilier. Les résultats doivent ainsi être lus comme un état des dynamiques avant ce retournement conjoncturel.

Le marché des terrains à bâtir dans le SCoT Bessin présente des trajectoires différencierées selon les intercommunalités, mais dans l'ensemble il connaît une **dynamique positive entre 2012-2017 et 2018-2022**. Le nombre annuel moyen de ventes passe **de 150 à plus de 180**, soit une progression d'environ + 20 %.

- **Isigny-Omaha Intercom** se démarque par une forte croissance des volumes, qui doublent quasiment (26 à 51 ventes/an). Les prix totaux restent modérés (42 000 € en médiane), mais les prix au m² progressent fortement (+ 69 %), reflétant la vente de parcelles plus petites et une tension accrue sur le foncier.
- **Bayeux Intercom** affiche une stabilité des volumes (de 66 à 61 ventes/an). Les prix totaux sont plus élevés (58 000 € en médiane), et surtout le prix au m² atteint 105 €/m² avec une forte augmentation traduisant là encore une tension accrue.
- **Seulles Terre et Mer** se situe dans une position intermédiaire : les ventes progressent modérément (60 à 70 ventes/an), avec des prix légèrement supérieurs à ceux de Bayeux Intercom en valeur totale (59 950 € en médiane) comme au m² (113 €/m²).

L'analyse conjointe des prix totaux et des prix au m² révèle une tendance commune : les parcelles échangées sont plus petites qu'auparavant, ce qui limite la hausse du prix global mais accentue la tension foncière exprimée au m².