



Communauté de communes
CINGAL - SUISSE NORMANDE



CAEN NORMANDIE MÉTROPOLE
pôle métropolitain

RÉALISATION :



Tableau de bord Habitat-Foncier 2025

Communauté de communes CINGAL - SUISSE NORMANDE

TABLEAUX DE BORD
HABITAT
FONCIER
octobre 2025

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.

Indicateur	SCoT Caen Métropole	Calvados
Nombre habitants 2019	342 747	694 905
Nombre habitants 2013	349 846	689 399
Taux croissance annuel moyen 2013-2019 (en %)	0,7	0,2
Taux croissance annuel moyen 2008-2013 (en %)	0,5	0,3
Indice jeunesse* 2019	1,0	0,8
Indice jeunesse 2013	1,1	1,0
Taille moyenne des ménages 2019	2,1	2,1
Taille moyenne des ménages 2013	2,2	2,2
Solde migratoire* 2013-2019	7 312	2 627
Solde migratoire 2008-2013	- 2 380	1 401
Solde naturel* 2013-2019	7 108	2 679
Solde naturel 2008-2013	8 570	10 317
Nombre emplois 2019	142 732	277 309
Nombre emplois 2013	169 785	277 807
Revenu médian* par UC 2020 (en €)	22 725 €	22 180 €
Revenu médian par UC 2013 (en €)	n.d.	n.d.
Taux de pauvreté* 2020 (en %)	12,2	11,9
Taux de pauvreté 2013 (en %)	n.d.	n.d.

* cf. définitions et sources

n.d. : Donnée non disponible (évolutions des découpages administratifs)

Source : Insee, RP 2013 et 2019

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

Socio-démographie

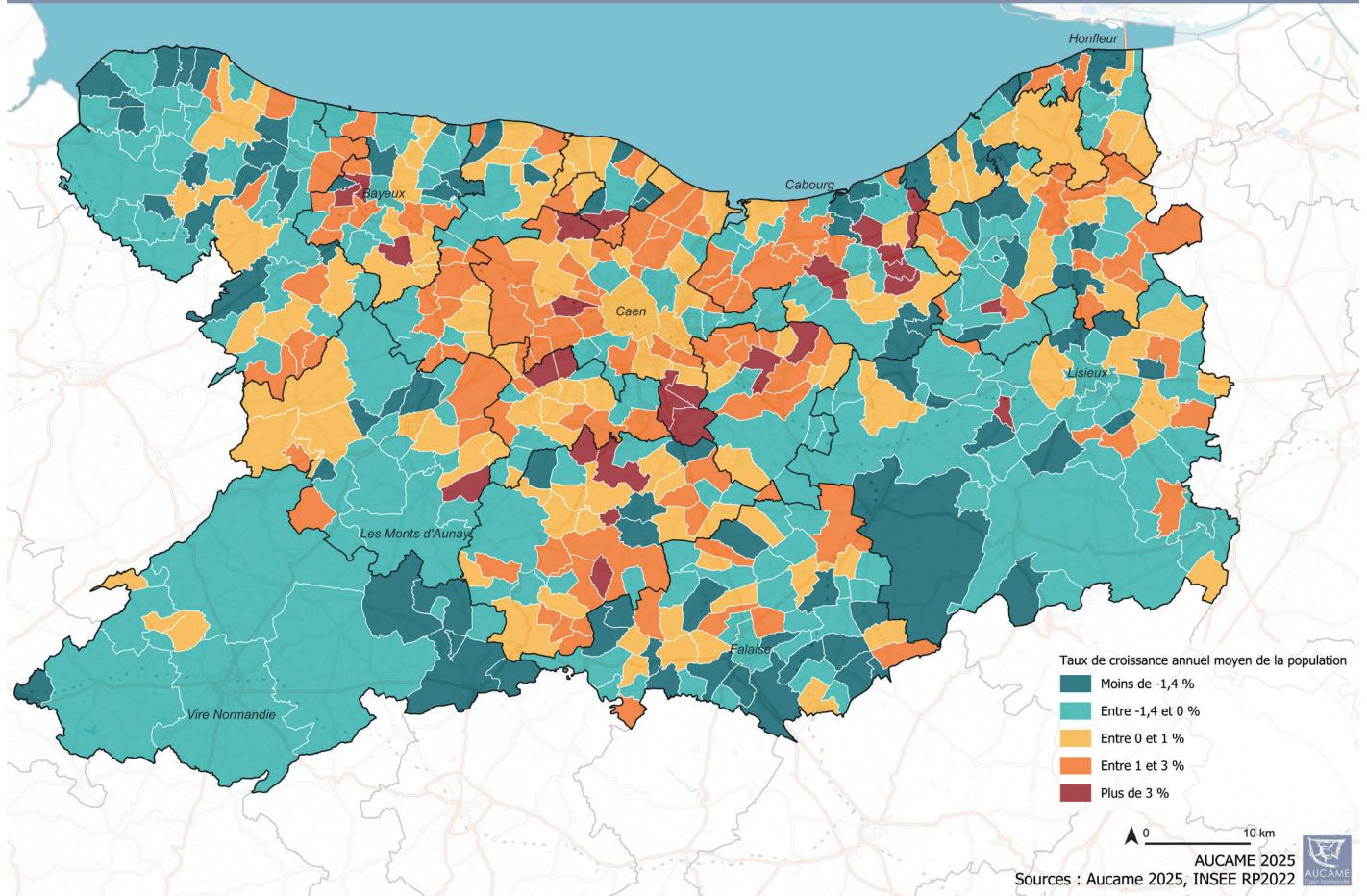
(Sources : Insee, RP 2016 et 2022 - Filosofi 2021 et 2016)



	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 **vieillissement 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.

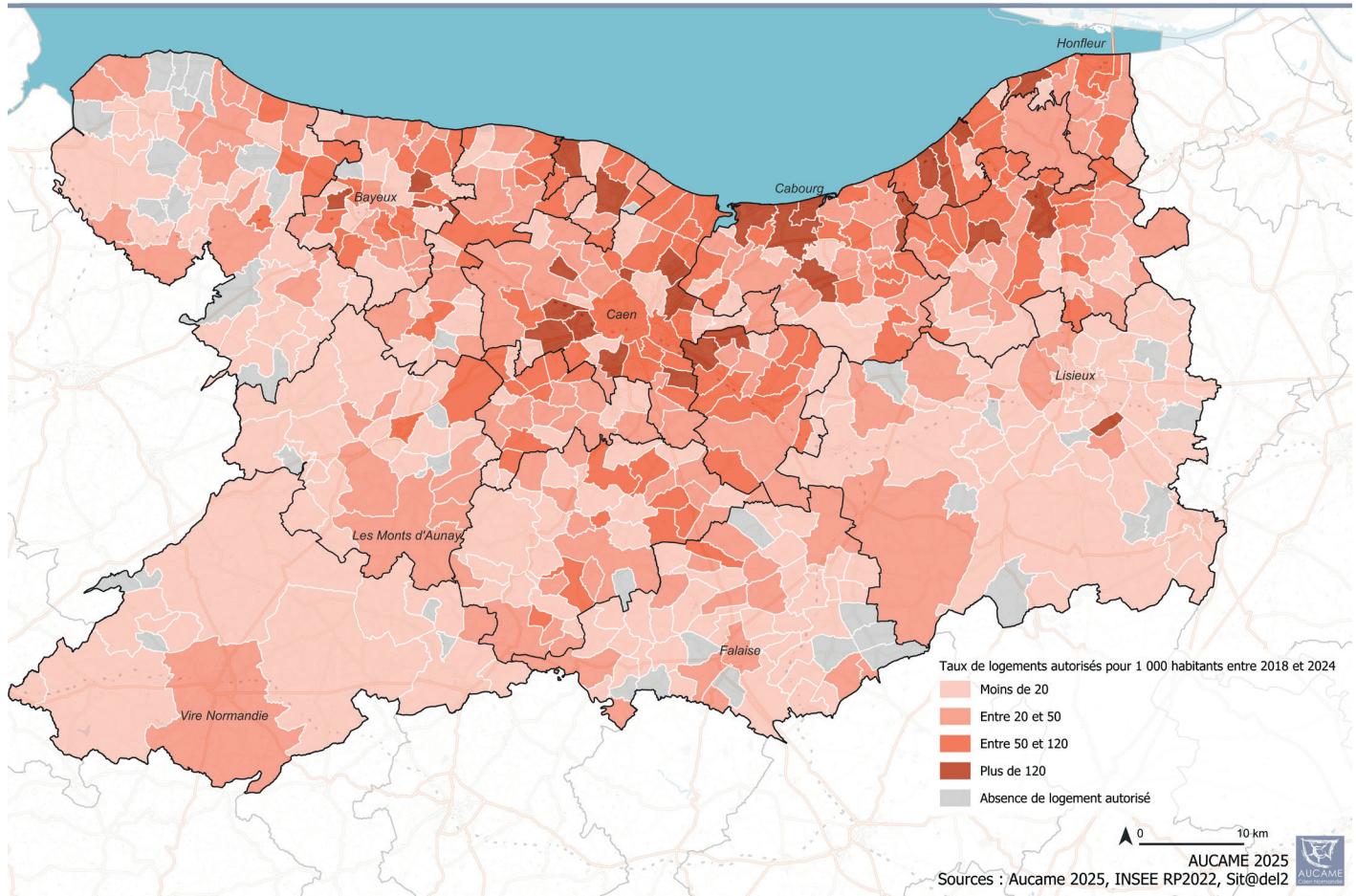
Sur le plan économique, le territoire constitue une **exception au sein du SCoT**, l'emploi reculant légèrement : de 4 520 en 2016 à 4 500 en 2022, soit une **baisse de - 0,5 %**. Cette tendance contraste fortement avec les progressions constatées dans la plupart des intercommunalités (Val ès dunes + 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 aisné que Cœur de Nacre (7,8 %).

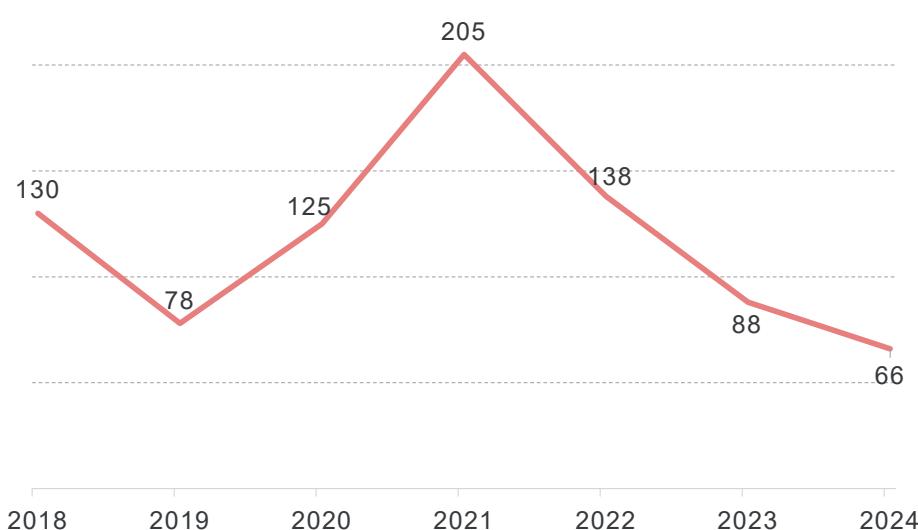
Habitat & dynamiques de construction

(Sources : INSEE RP, SITADEL, RPLS)

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

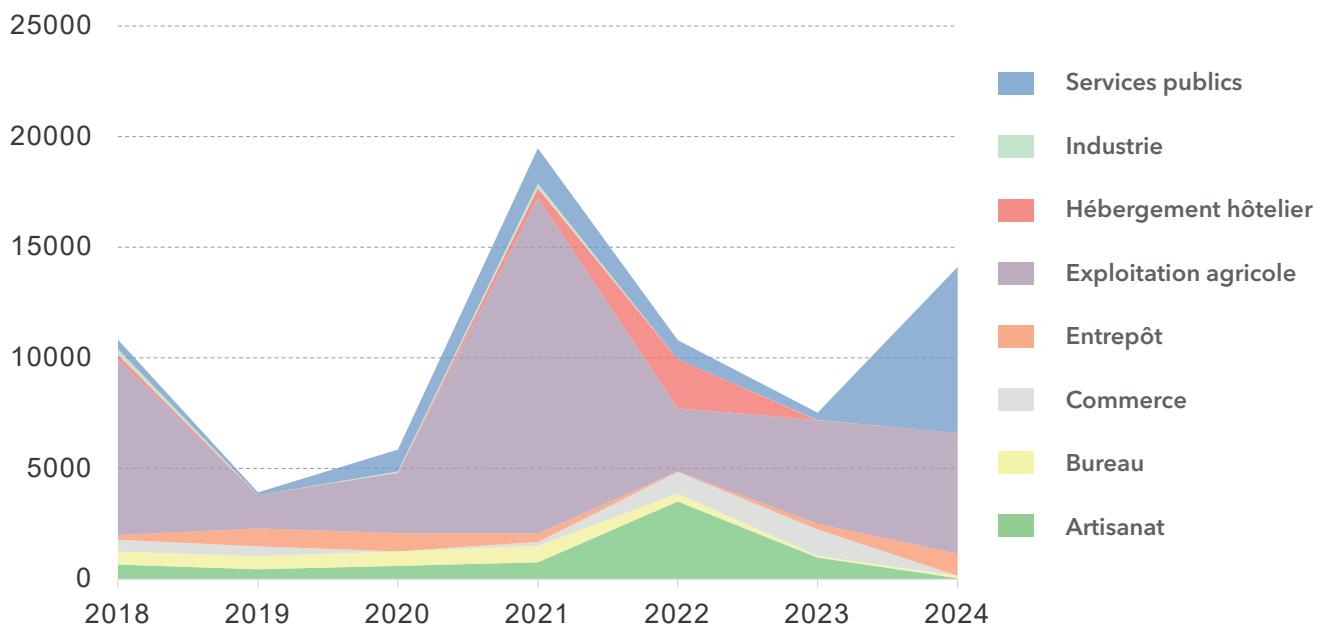


Nombre de logements autorisés par année



	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.

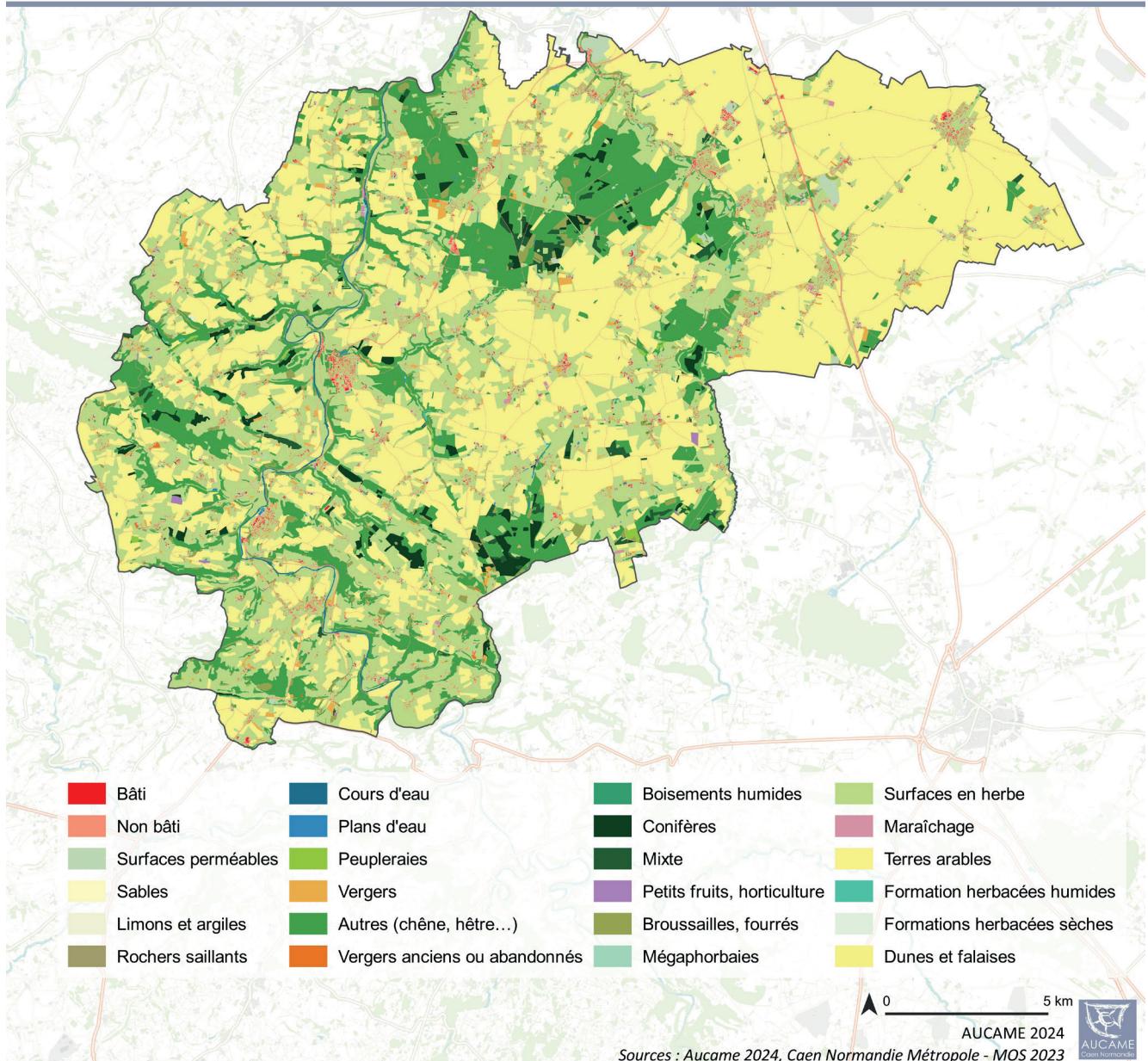
Entre 2018 et 2024, environ **870 logements ont été autorisés**, soit un rythme équivalent à **35 logements pour 1 000 habitants** (contre 62 pour l'ensemble du SCoT). Ce niveau témoigne d'une dynamique constructive réelle, mais moins soutenue que dans les espaces périurbains les plus attractifs comme Val ès 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**.

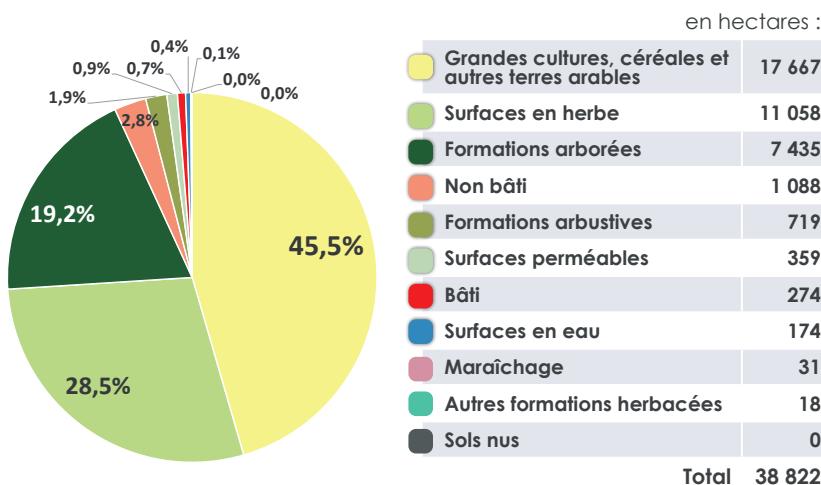
Couverture du sol

(Source : Aucame, MOS 2012-2023)

Occupation du sol : couverture en 2023

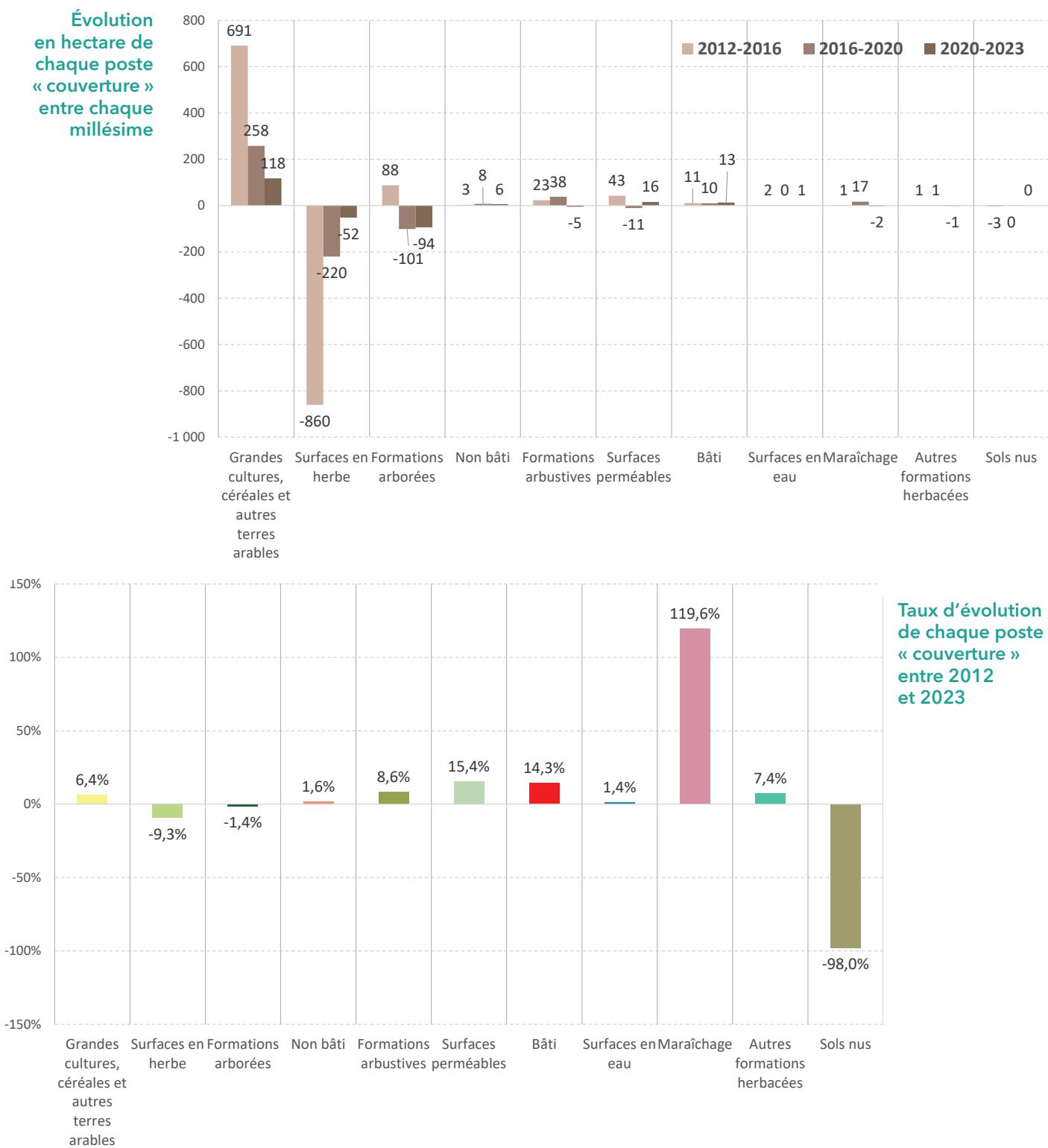


Répartition de la couverture du sol de Caen la mer



La grande différence de Cingal-Suisse Normande 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.



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

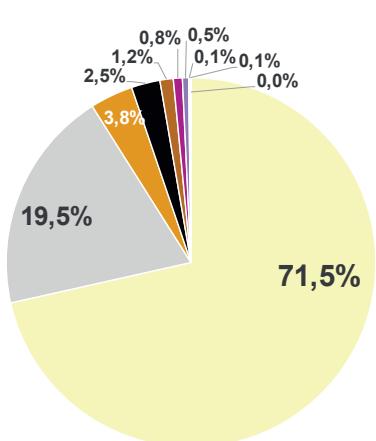
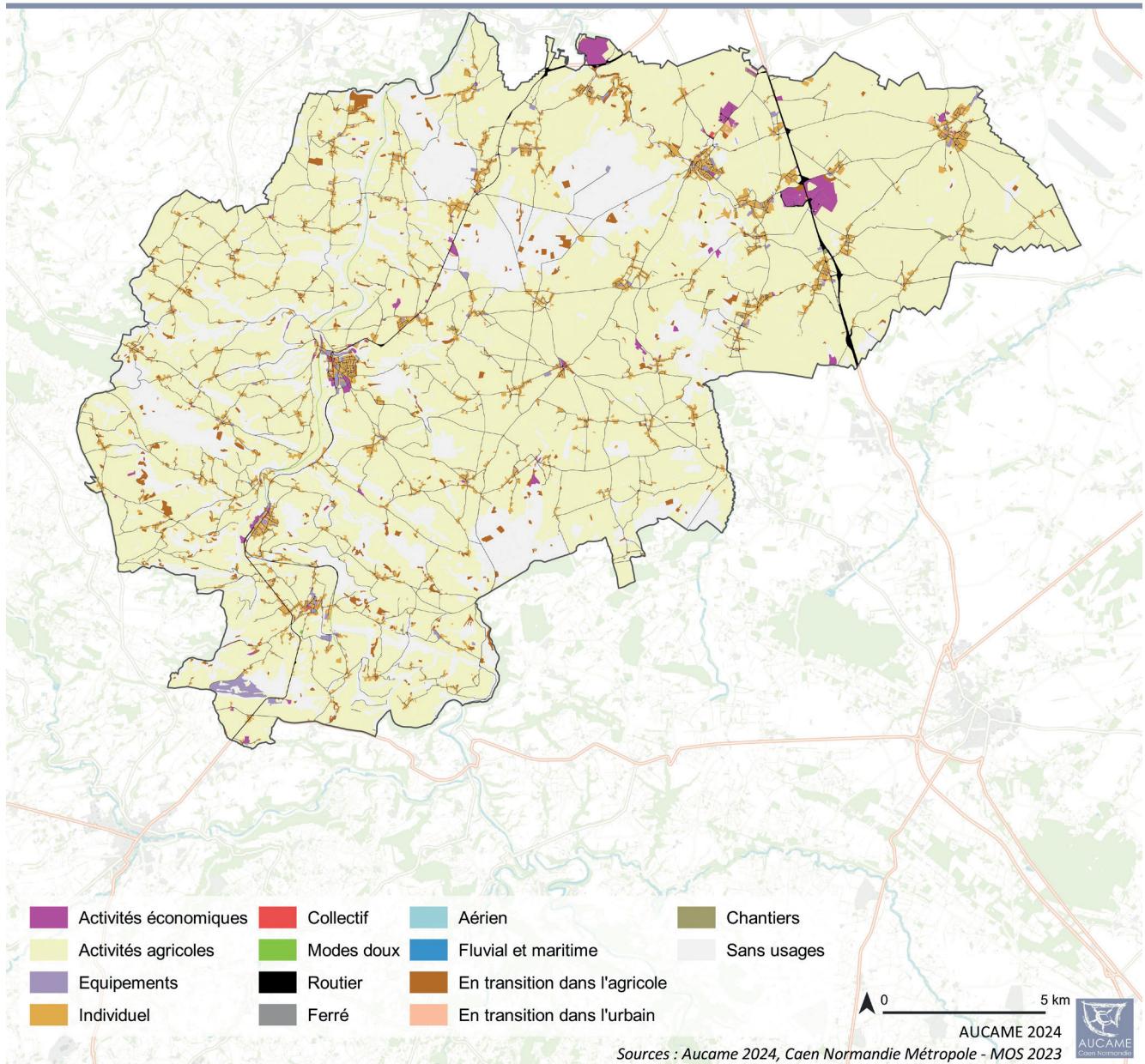
Deux principales évolutions sont à relever. La première est l'**augmentation très nette des surfaces dédiées aux cultures**, avec un gain de 1 066 hectares (+ 6,4 %), principalement durant la période 2012-2016. À l'inverse, et probablement en grande partie en lien, les **surfaces en herbe ont reculé** 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 %).

Usages du sol

(Source : Aucame, MOS 2012-2023)

Occupation du sol : usage en 2023

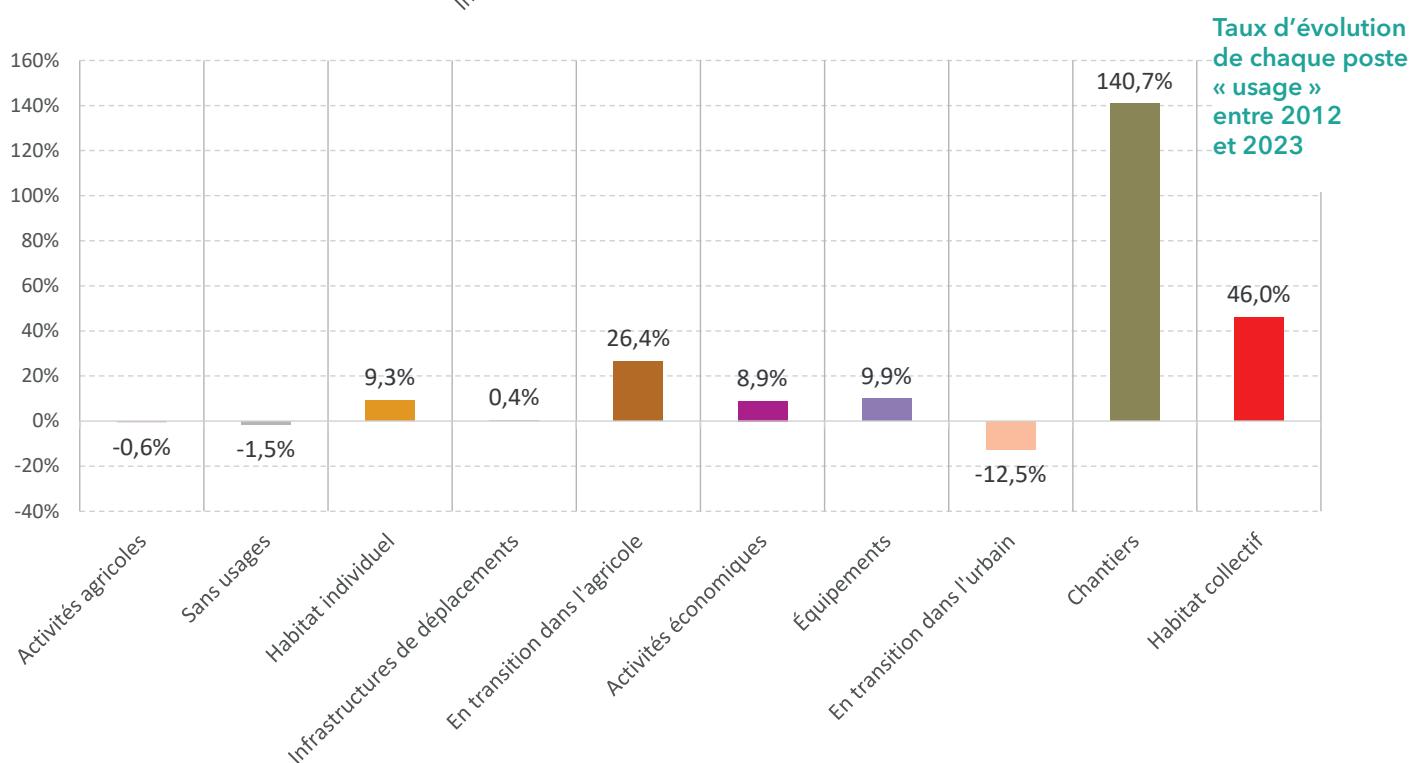
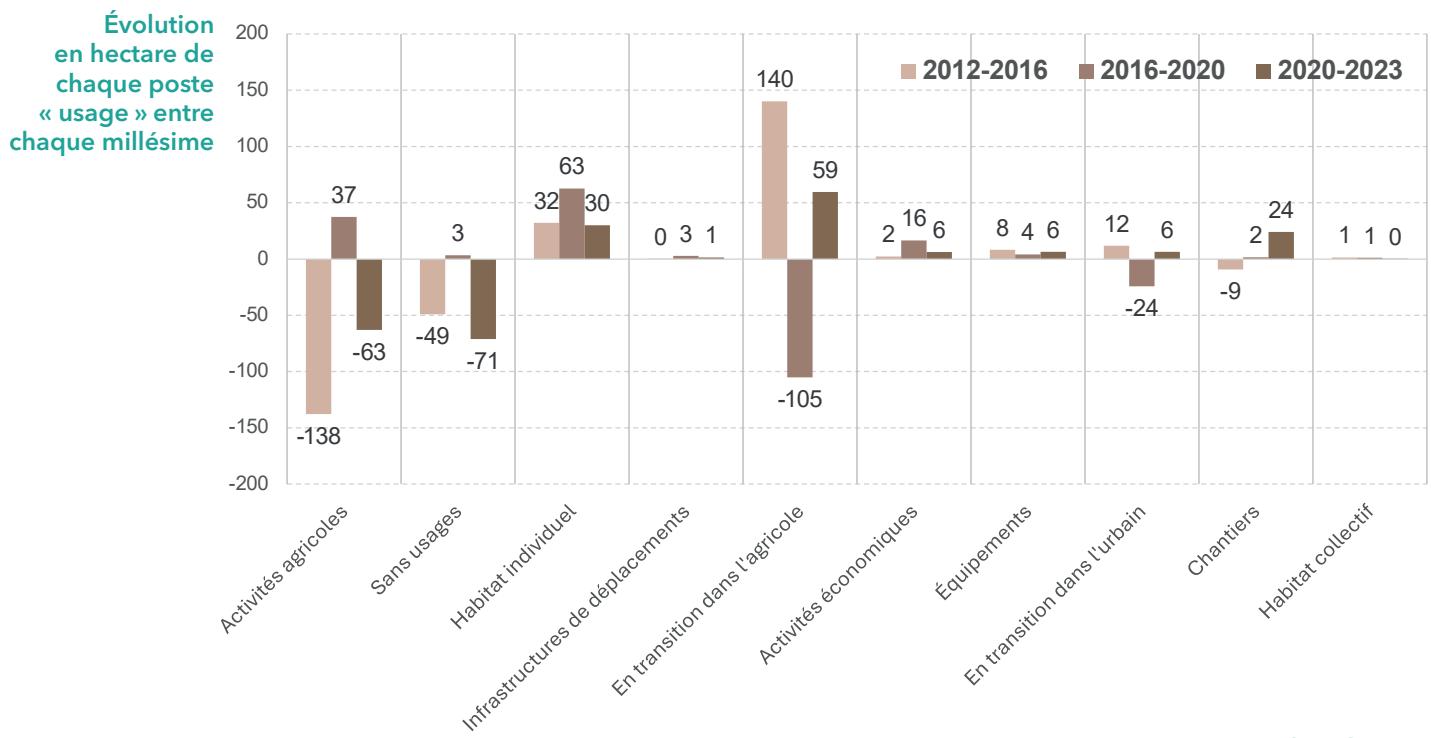


en hectares :	
Activités agricoles	27 755
Sans usages	7 586
Habitat individuel	1 462
Infrastructures de déplacements	972
En transition dans l'agricole	453
Activités économiques	306
Équipements	210
En transition dans l'urbain	42
Chantiers	28
Habitat collectif	9
Total	38 822

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.



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.

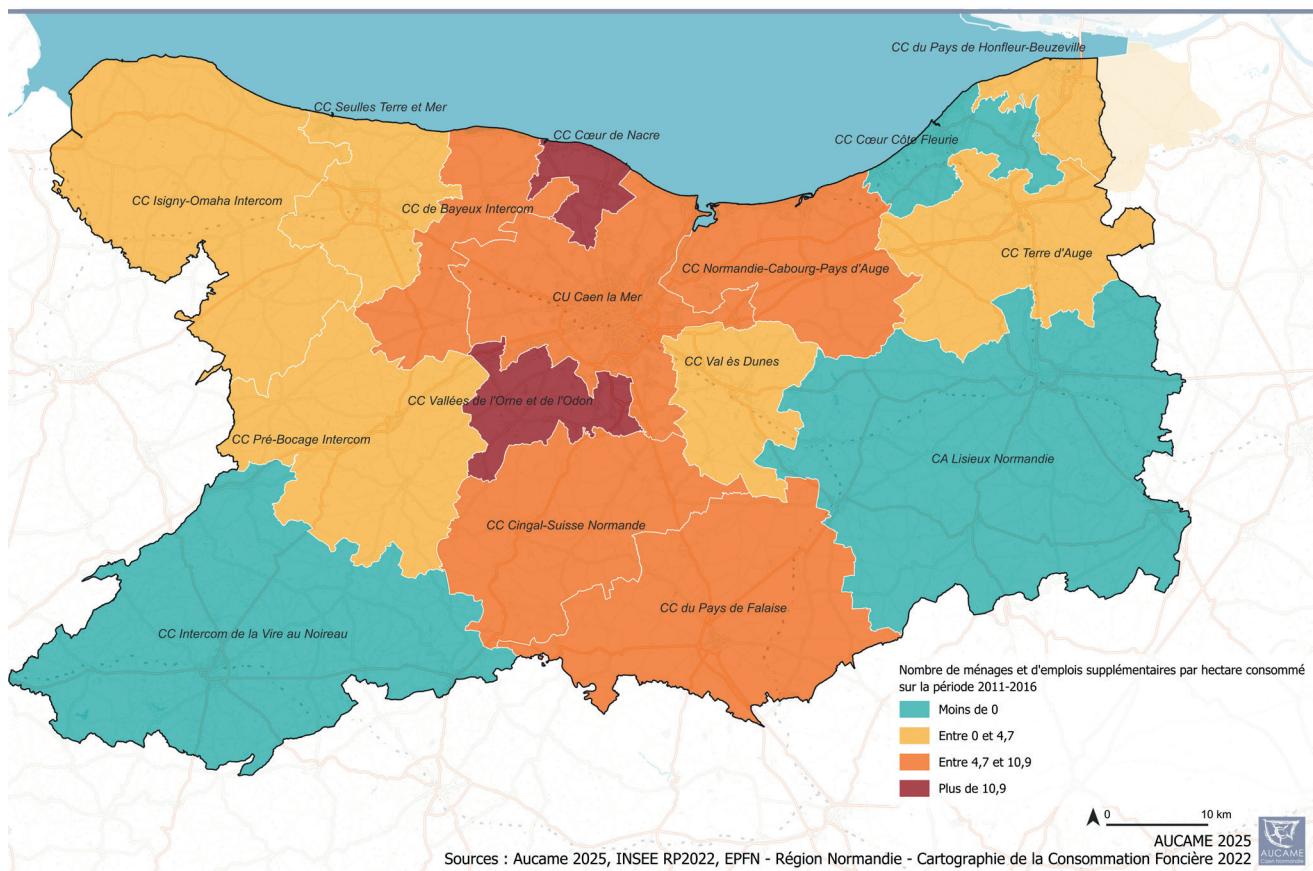
Deux usages du sol ont connu une forte augmentation. Ainsi, la surface dédiée à l'**habitat individuel** a augmenté de 125 hectares, soit une **hausse de 9 %** par rapport à 2012. L'autre augmentation notable concerne les **espaces en transition dans l'agricole**, avec 95 hectares supplémentaires entre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

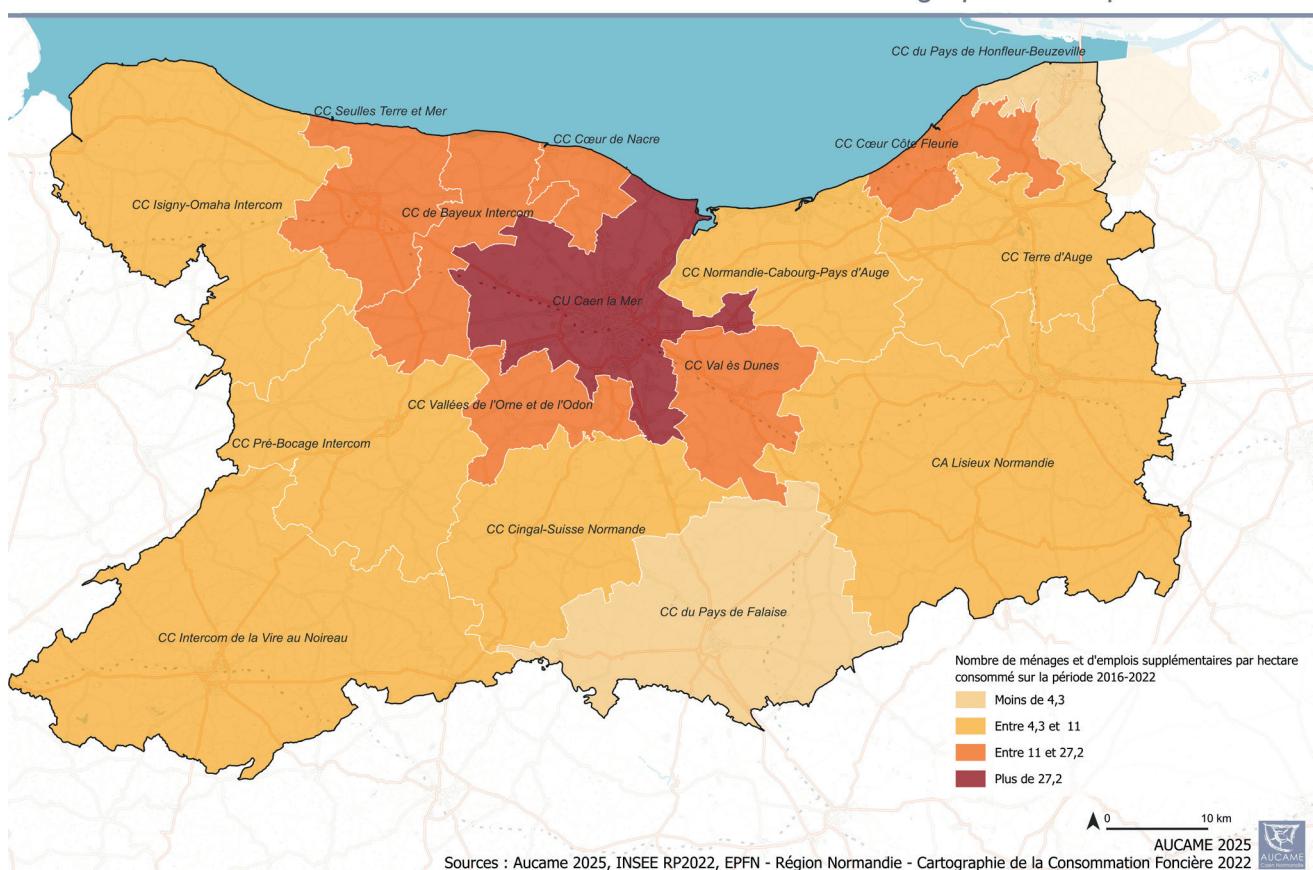
Consommation d'espace

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

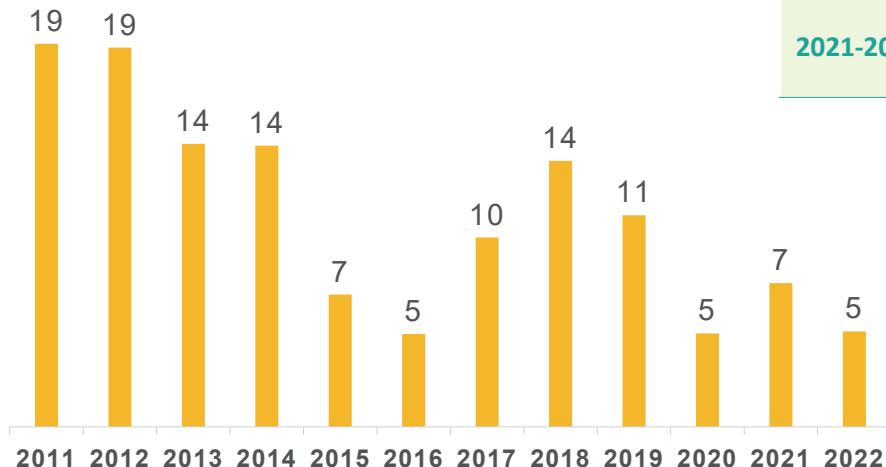
Efficacité de la consommation foncière entre 2011 et 2016 - Démographie et emploi



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

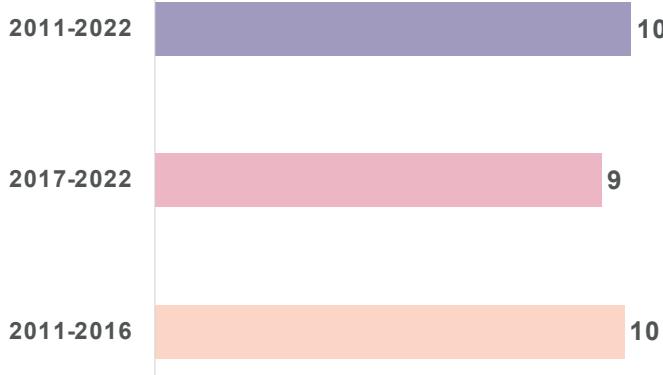


Consommation d'espace par année

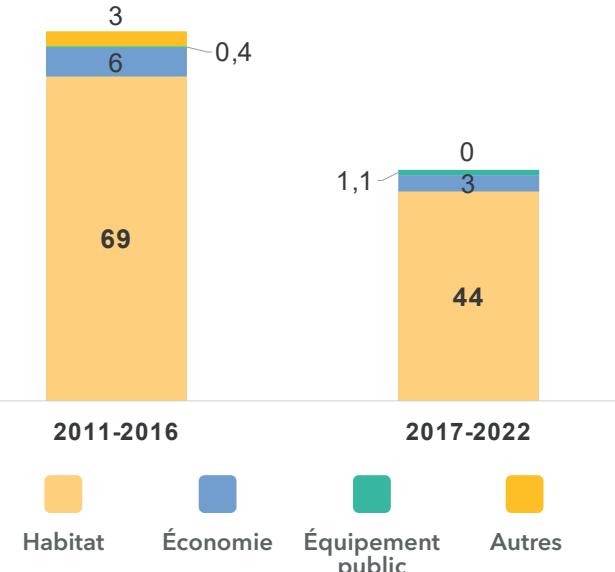


2011-2020	Consommation totale	118
	Moyenne annuelle	12
2013-2022	Consommation totale	92
	Moyenne annuelle	9
2021-2022	Consommation totale	12
	Moyenne annuelle	6

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 Val ès 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.

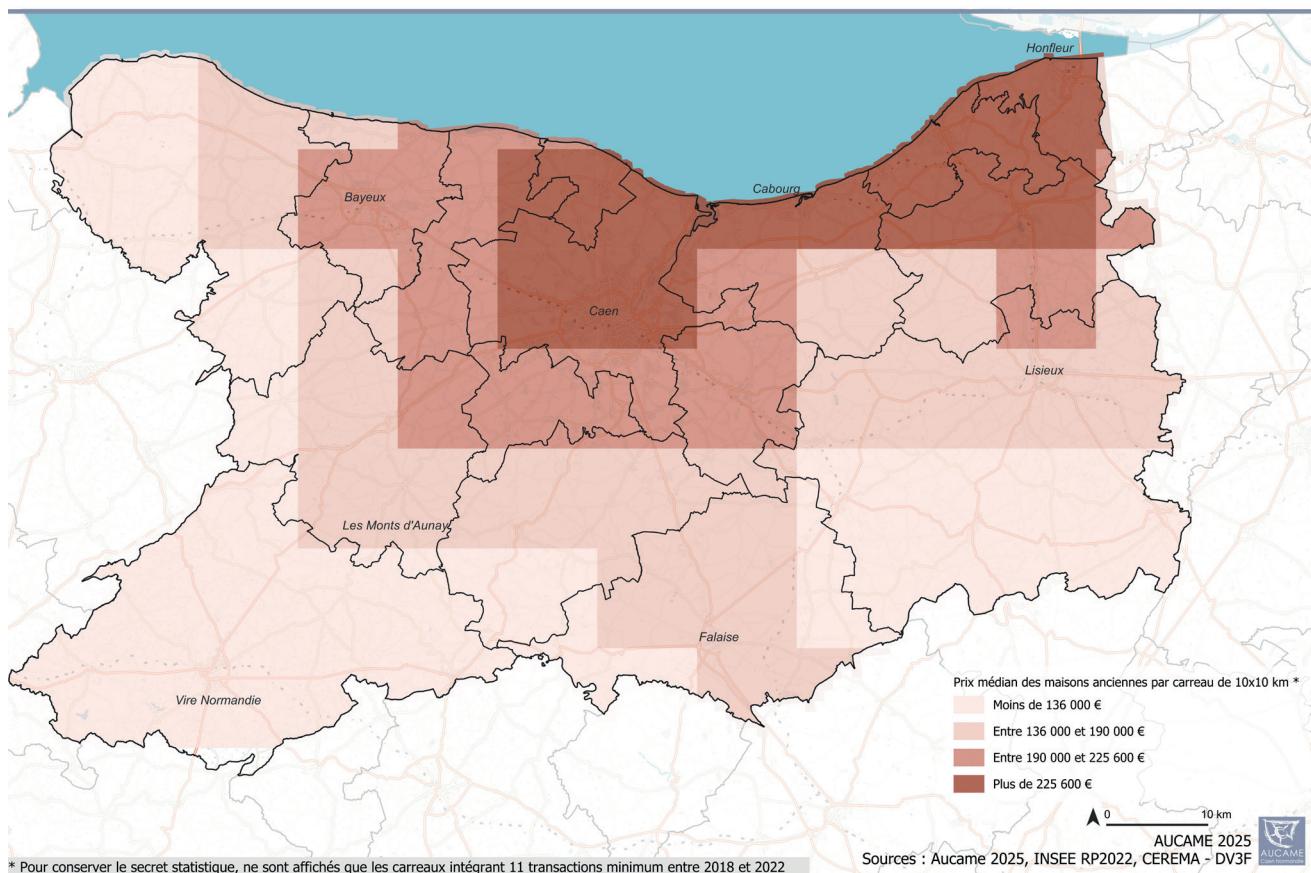
La vocation de cette consommation est presque exclusivement résidentielle : **près de 69 ha consacrés à l'habitat sur la première période**, puis **44 ha sur la seconde**, faisant de l'accueil de population la fonction quasi unique de la consommation foncière. Les activités économiques, à l'inverse, restent marginales, avec seulement 6 ha puis 3,5 ha. Ce profil l'oppose nettement à Val ès 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 Val ès dunes (3 ménages ou emplois entre 2011 et 2016 mais 17 entre 2017 et 2022).

Marché des maisons

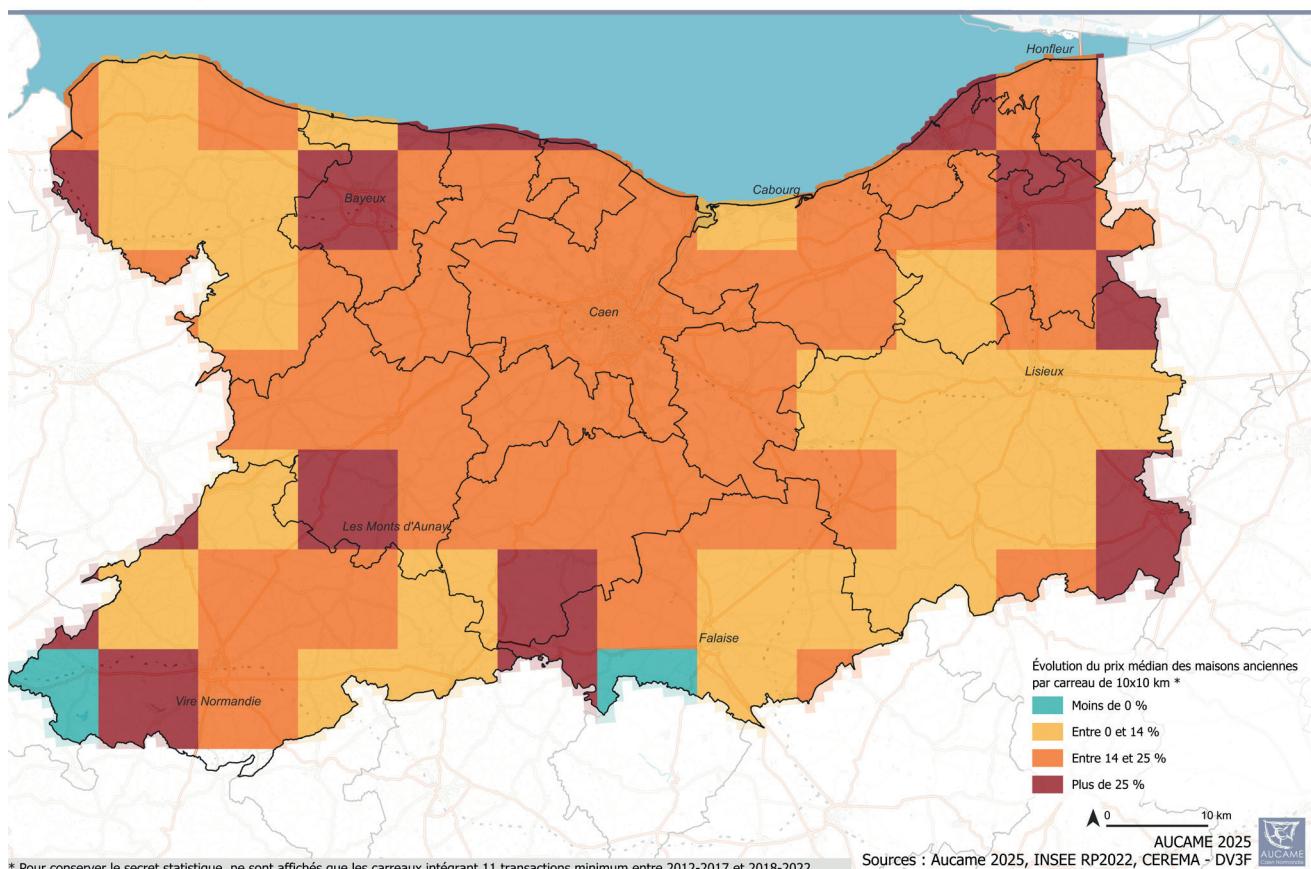
(Sources : INSEE RP2022 - CEREMA - DV3F)

Prix médian des maisons anciennes 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 maisons anciennes 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

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



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 Val ès 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 %)**.

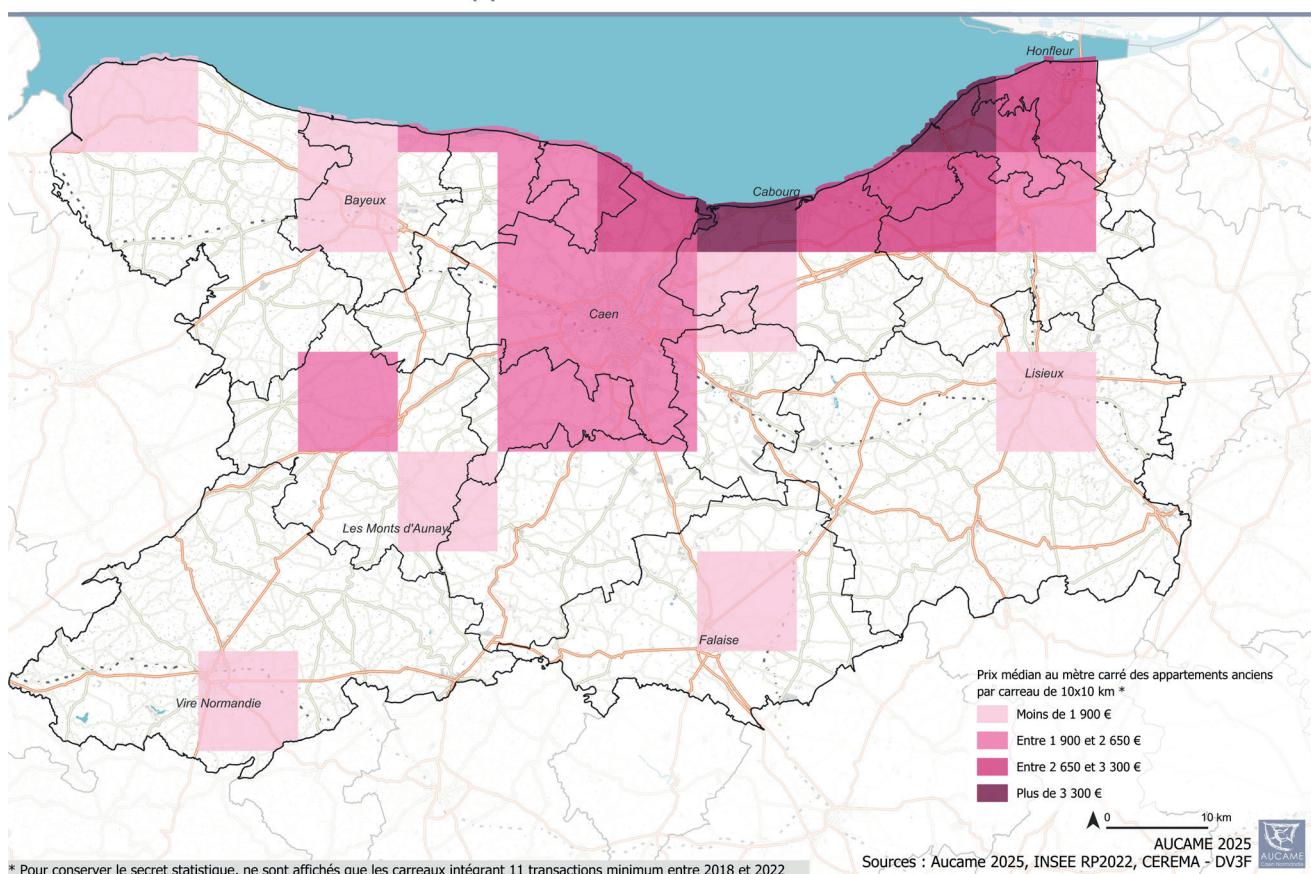
Ces évolutions indiquent une tension généralisée sur le marché, affectant à la fois les biens les plus abordables et les segments supérieurs. Le territoire reste toutefois l'un des plus accessibles du SCoT en termes de prix, malgré cette montée en gamme.

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

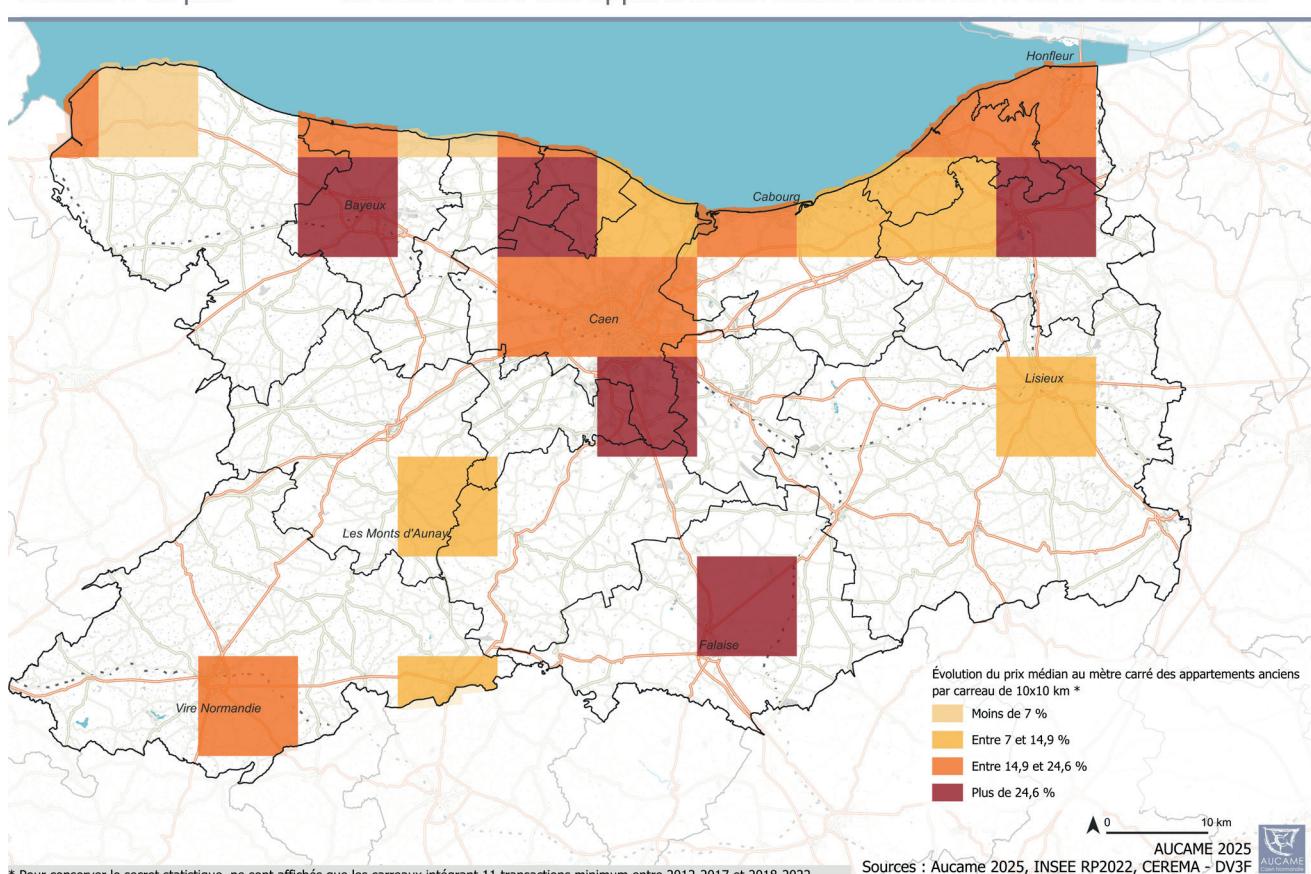
Marché des appartements

(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



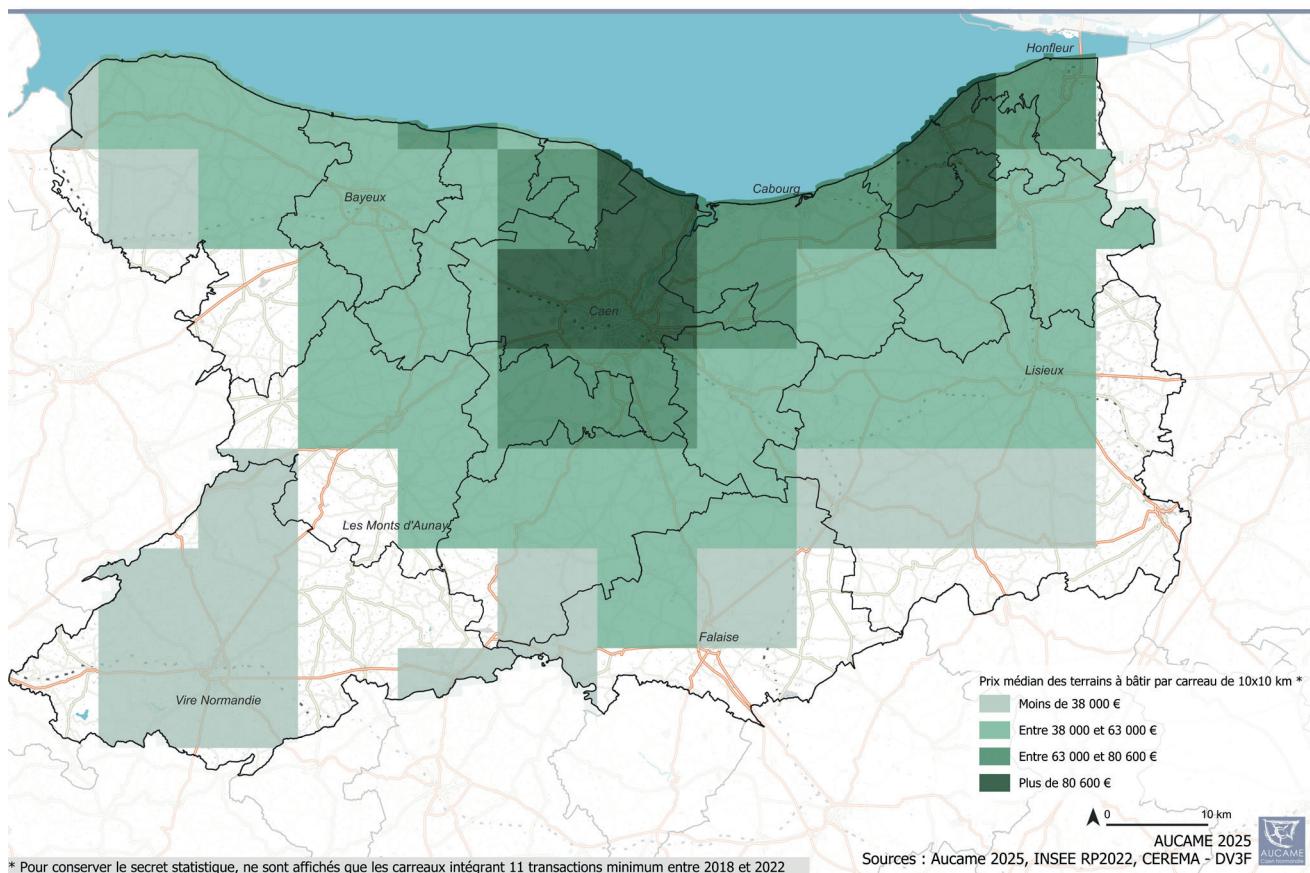
VOLUMES DE VENTES INSUFFISANTS POUR L'ANALYSE SUR CET EPCI

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

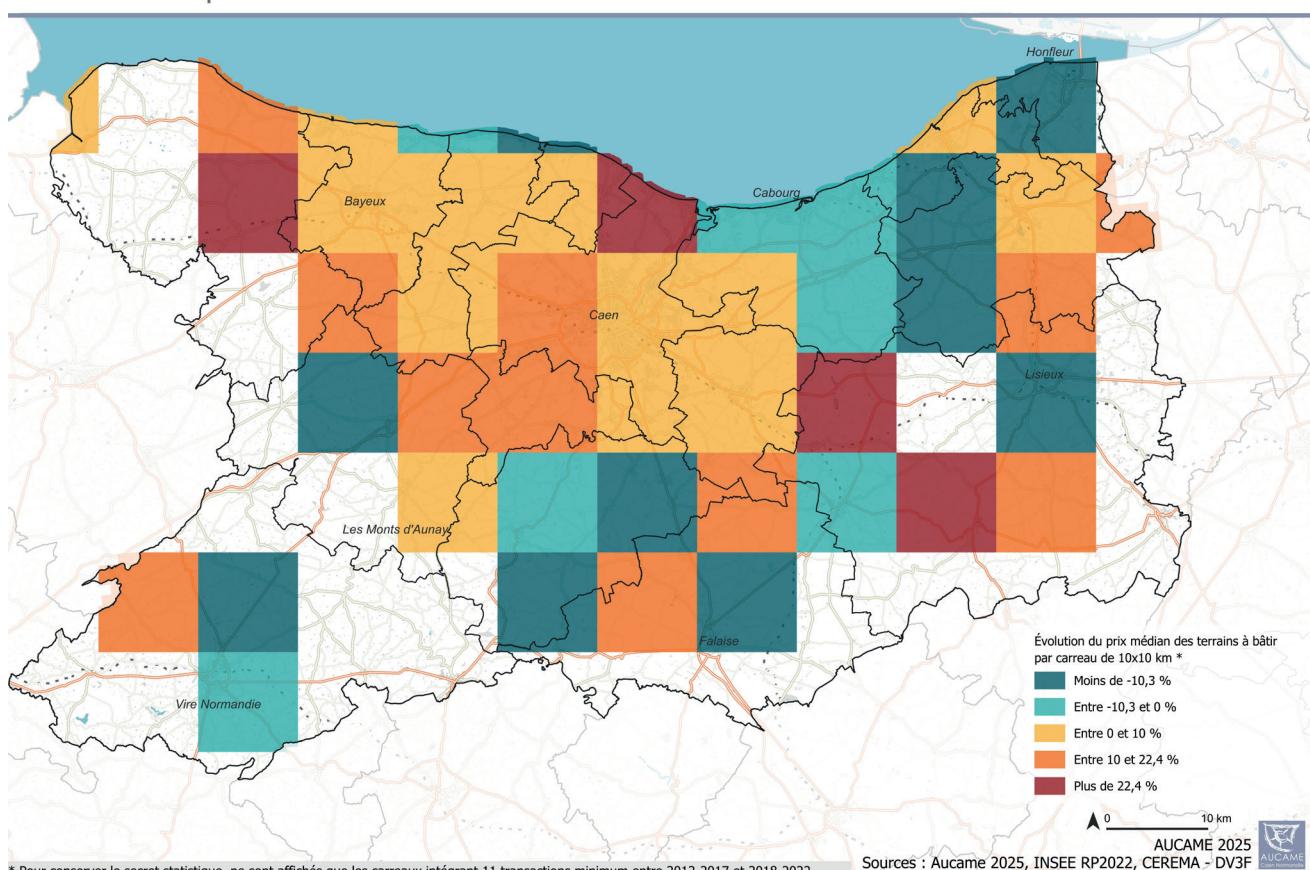
Marché des terrains à bâtir

(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

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 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 Val ès 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.

