

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

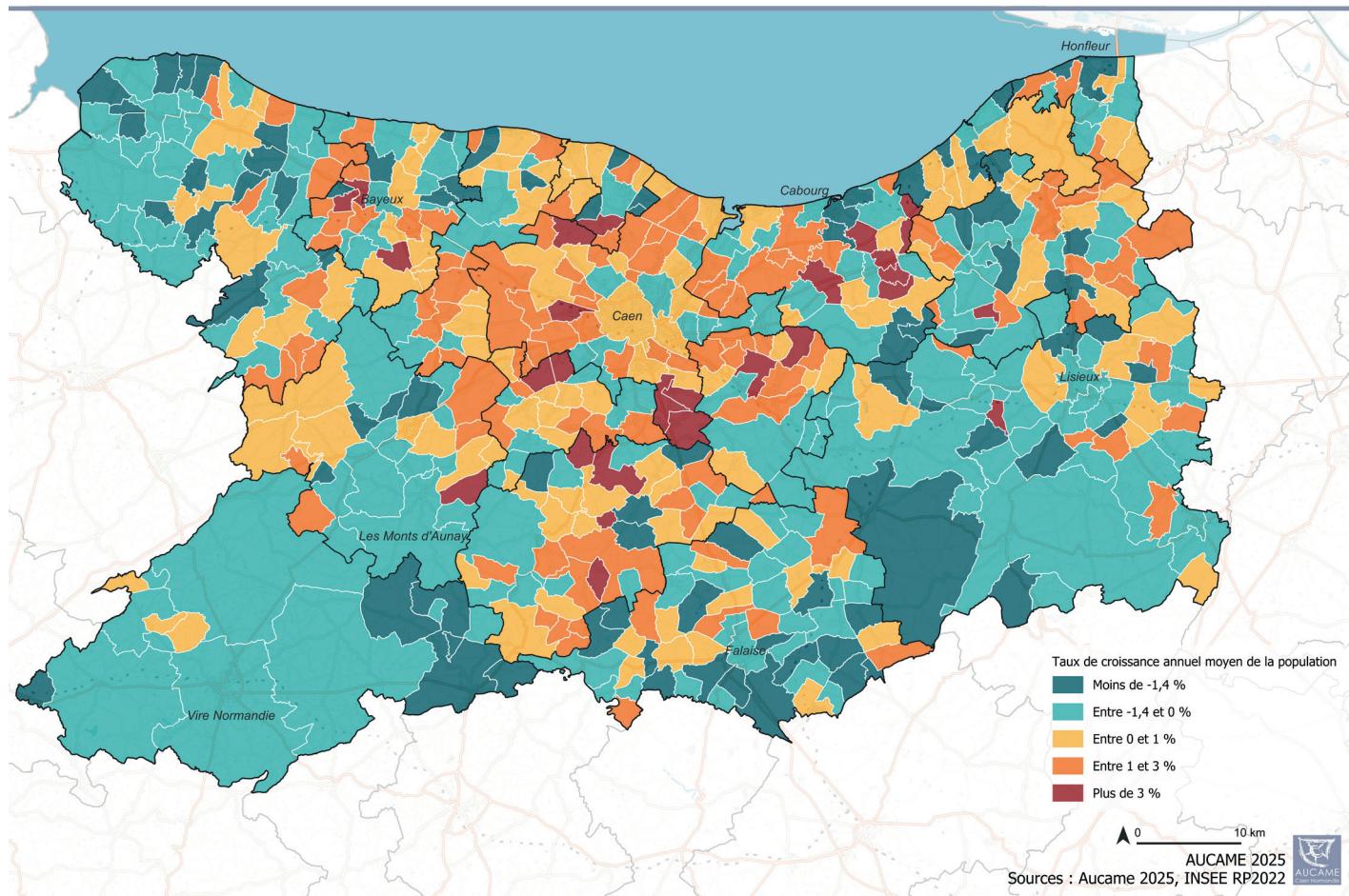
(Sources : Insee, RP 2016 et 2022 - Filosofi 2021 et 2016)



		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.

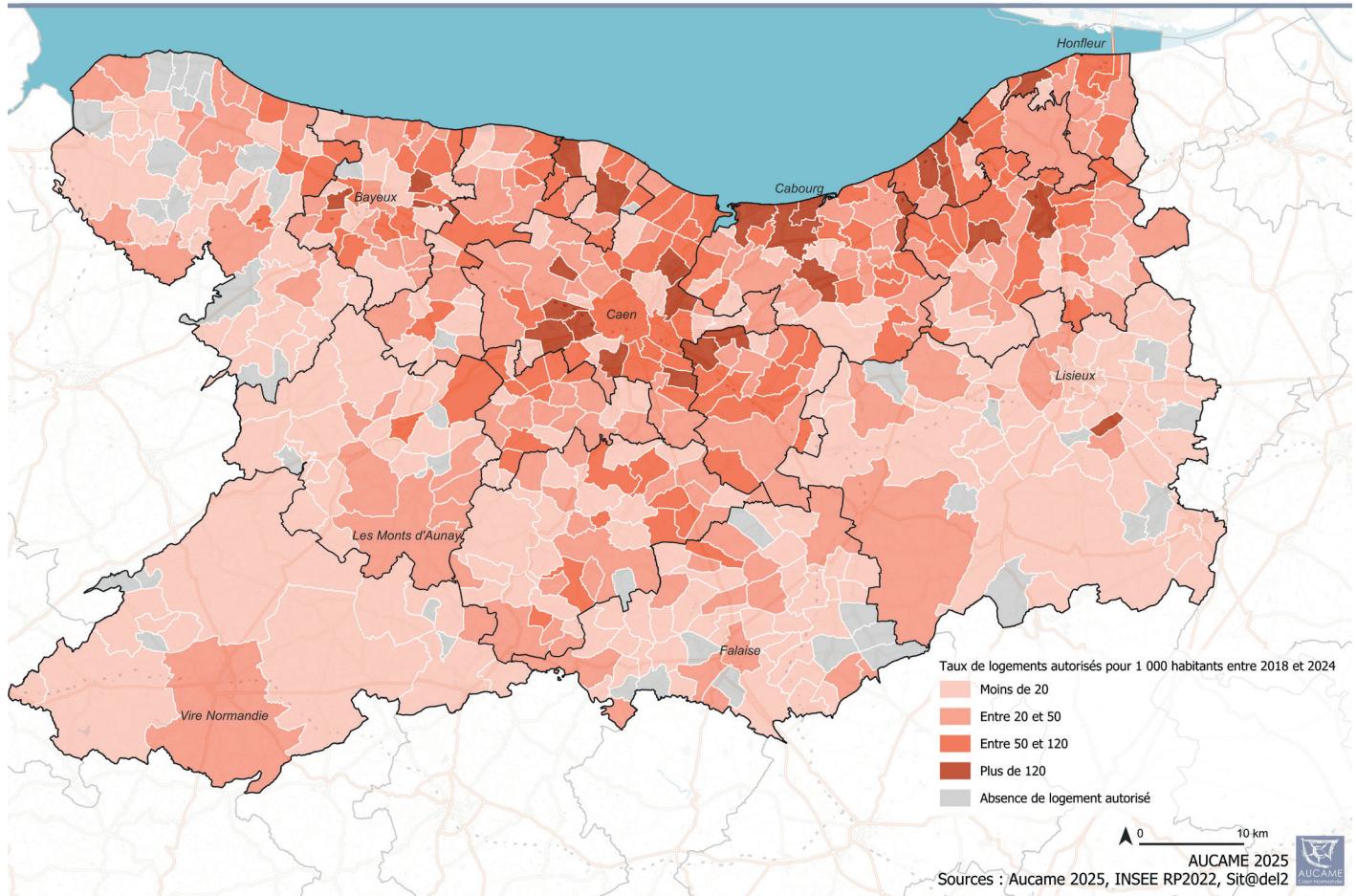
Sur le plan économique, le Bessin totalise près de **23 500 emplois en 2022**, en progression de **+ 5 % par rapport à 2016**. Les trajectoires internes divergent : Bayeux Intercom affiche la dynamique la plus forte (+ 7,4 %), Seulles Terre et Mer une progression modérée (+ 4 %), tandis qu'Isigny-Omaha 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.

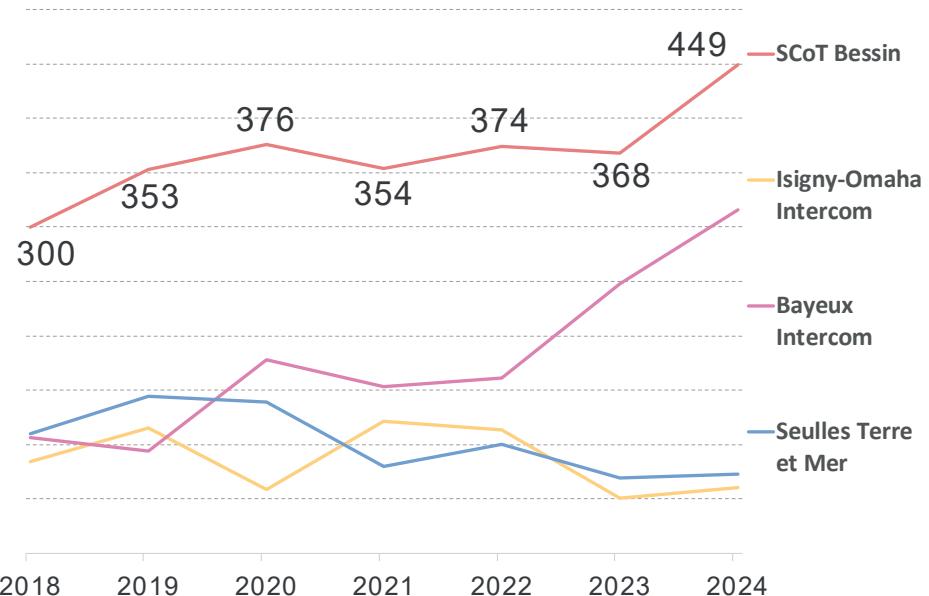
Habitat & dynamiques de construction

(Sources : INSEE RP, SITADEL, RPLS)

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

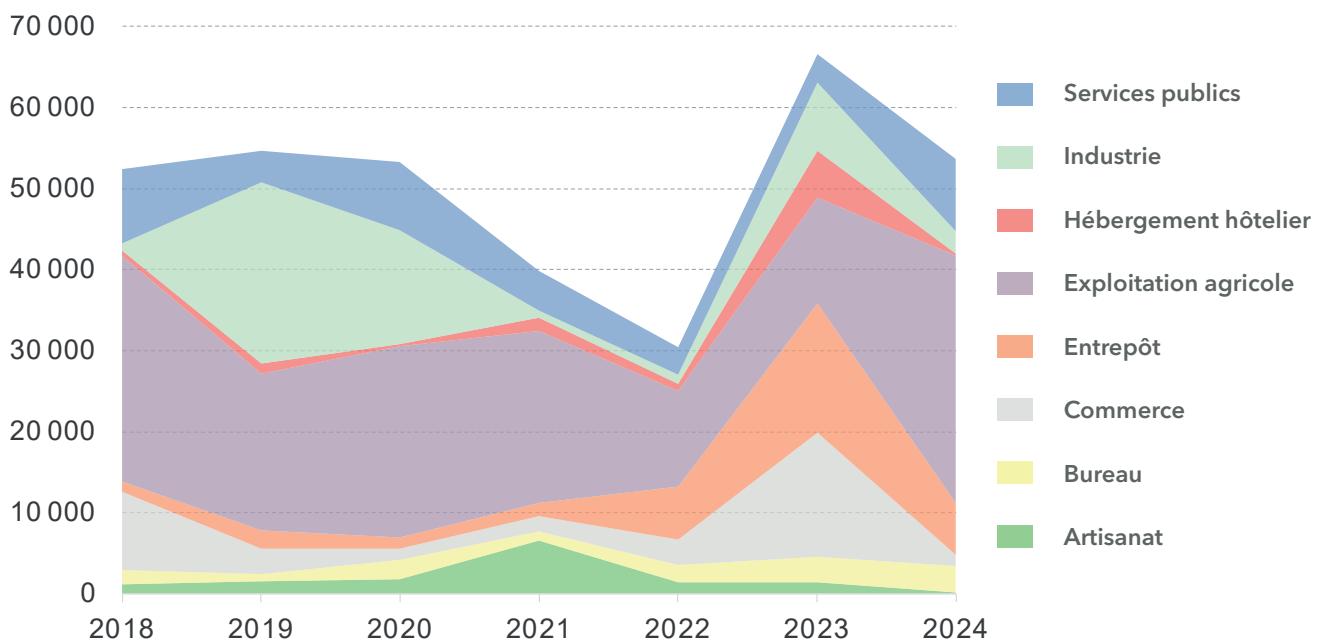


Nombre de logements autorisés par année



	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.

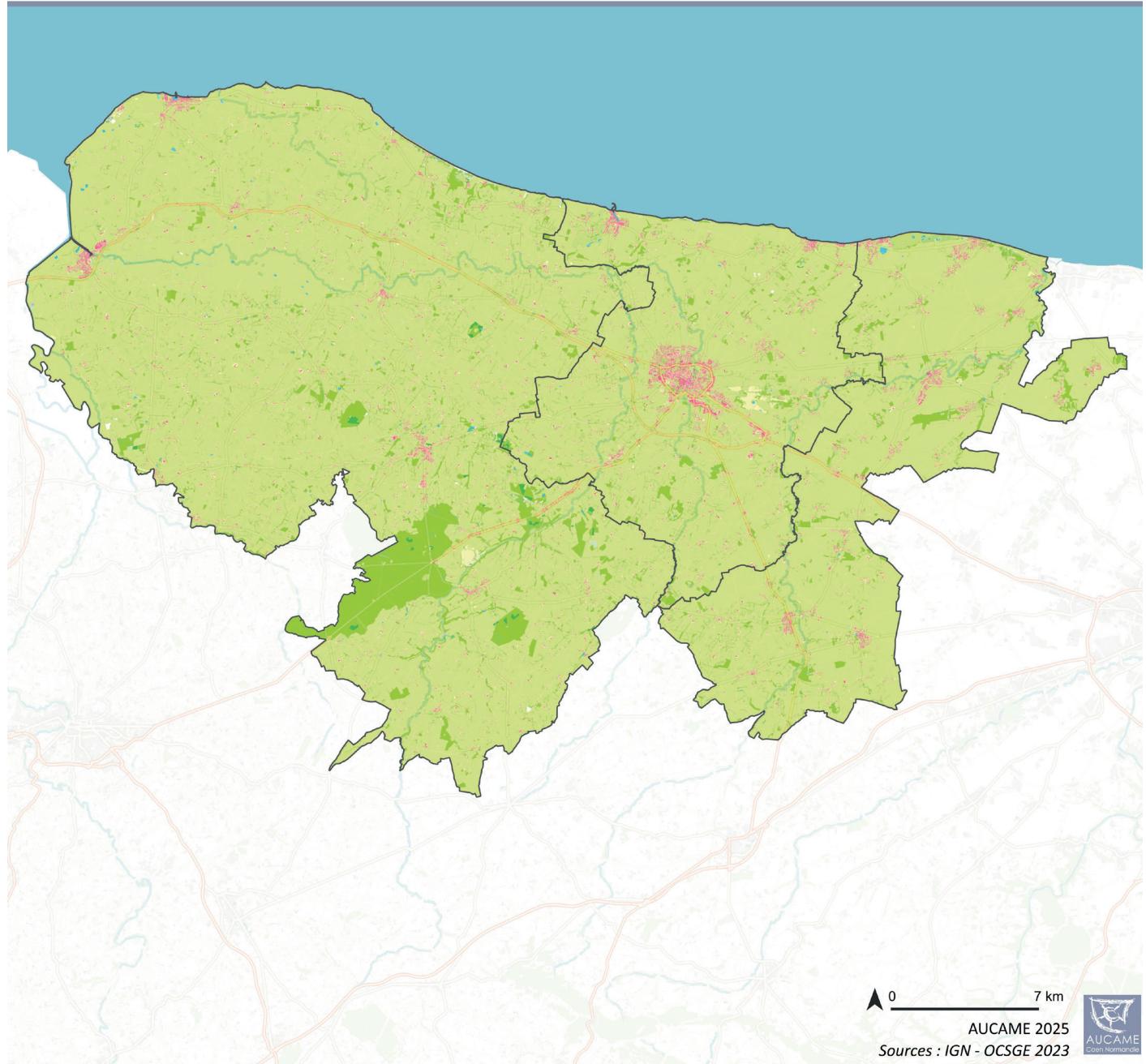
Entre 2018 et 2024, environ **2 570 logements ont été autorisés** à l'échelle du SCoT, soit un rythme moyen de **35 logements pour 1 000 habitants**. Cette dynamique recouvre là encore de fortes disparités internes. **Bayeux Intercom concentre près de la moitié des logements autorisés (49 %)**, proportion 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.

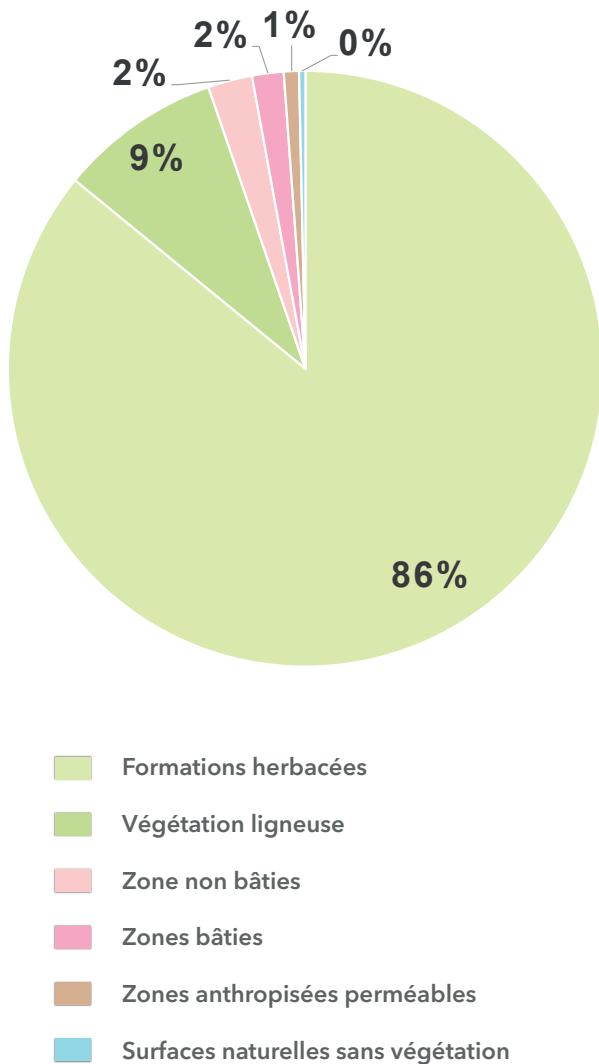
Couverture du sol

(Source : OCSGE - Traitements Aucame)

Occupation du sol : couverture en 2023



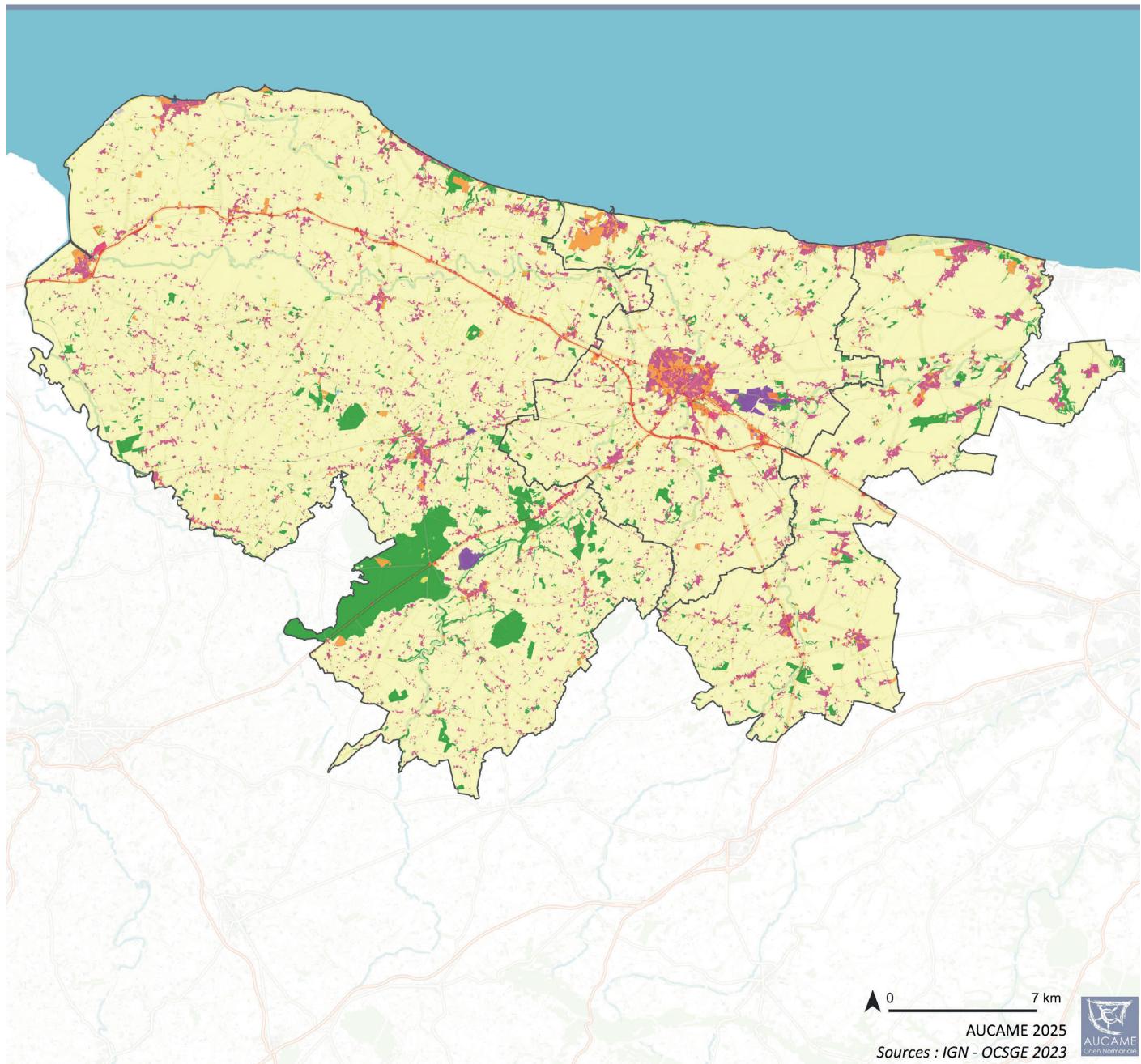
Répartition de la couverture du sol du Bessin



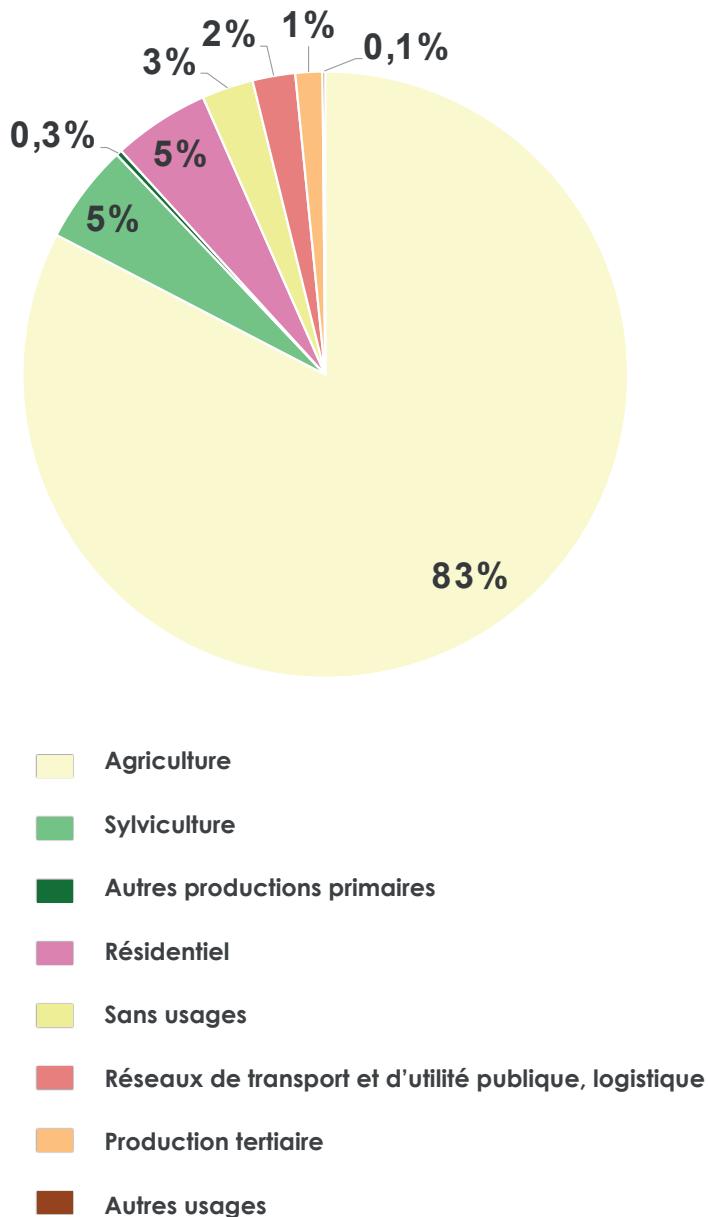
Le Bessin présente une physionomie largement agricole : les formations herbacées (prairies et cultures en herbe) couvrent entre **85 et 88 % de la surface** selon les EPCI. Cette homogénéité traduit le rôle structurant de l'agriculture et du bocage dans l'identité du territoire. La végétation ligneuse (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 % bâties 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.

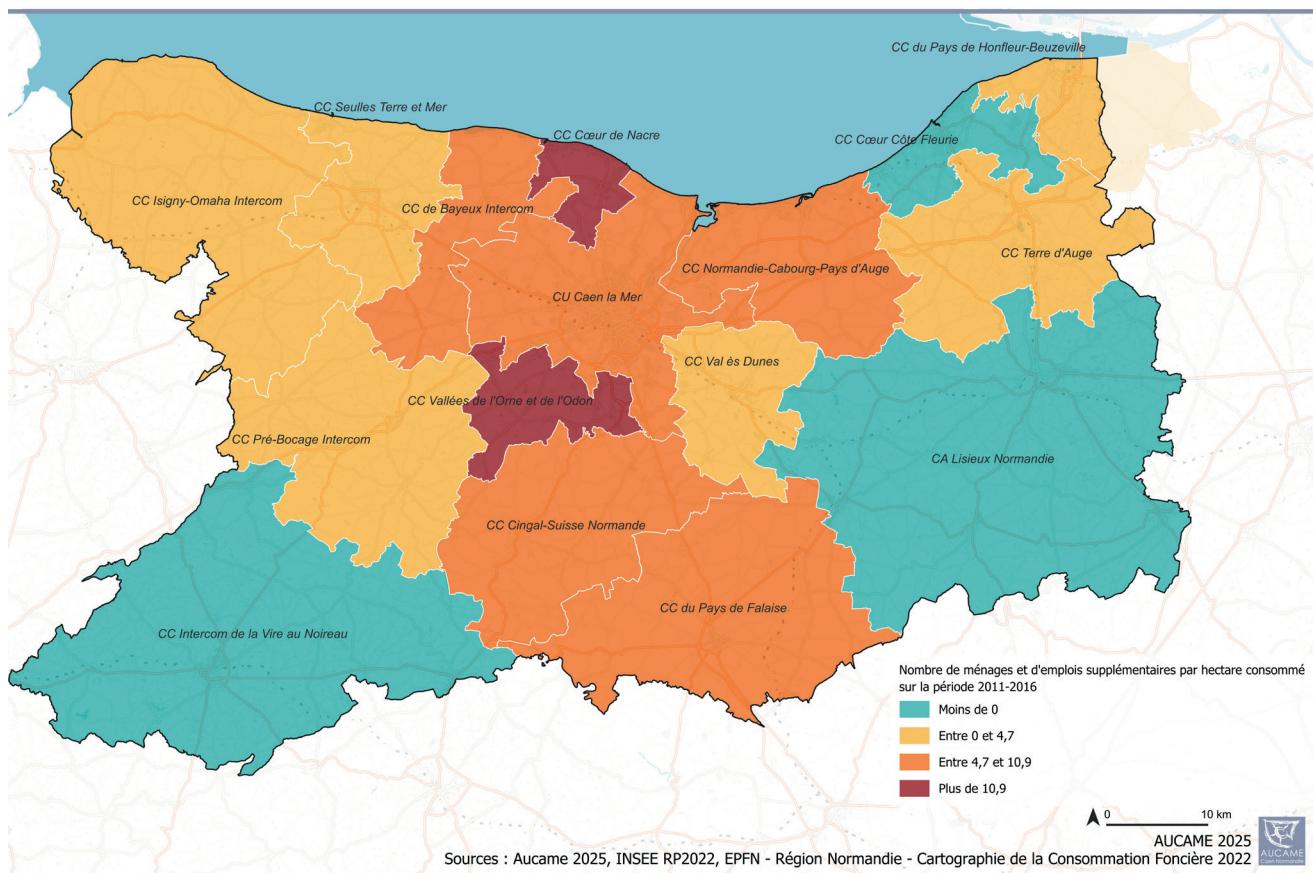
Cette vocation agricole est généralisée mais prend des formes différentes : **Isigny-Omaha** associe agriculture et forte sylviculture (6 %), traduisant un bocage plus dense ; **Bayeux Intercom** combine agriculture et usages résidentiels plus marqués (7 %), en cohérence avec son rôle de centralité urbaine ; **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.

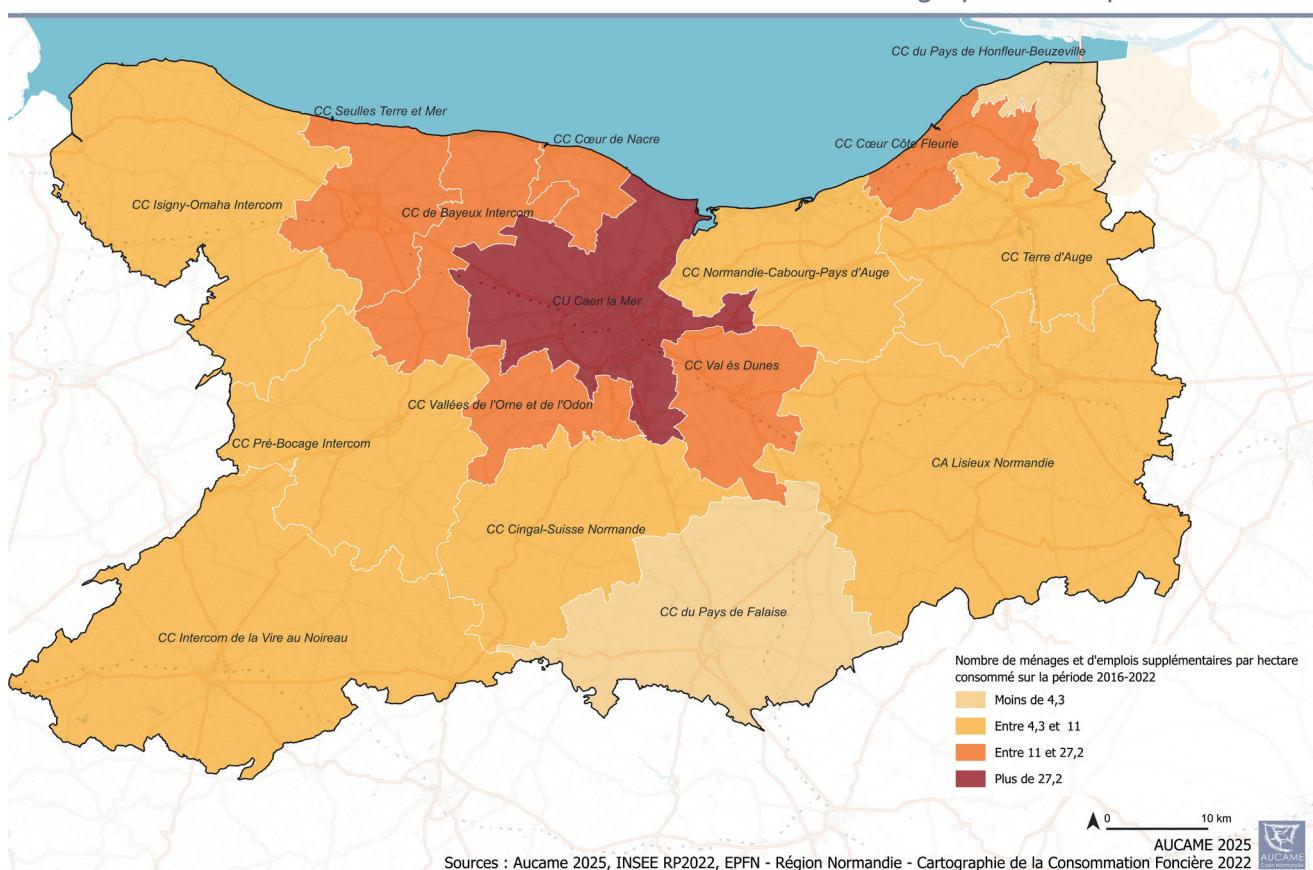
Consommation d'espace

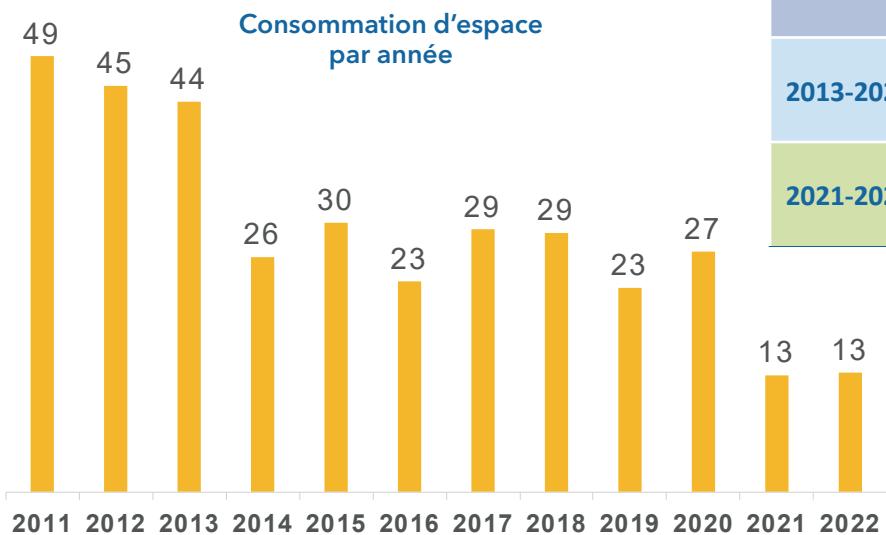
(Sources : CCF - EPFN et Région Normandie - INSEE RP 2022)

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

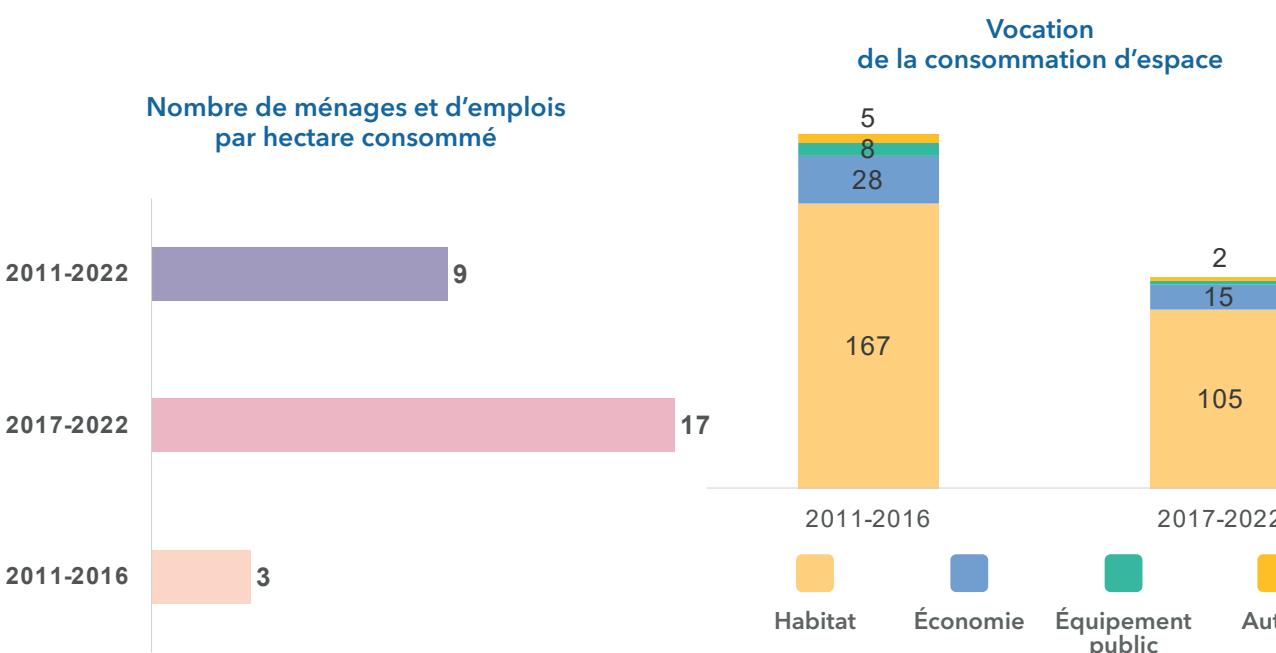


Efficacité de la consommation foncière entre 2016 et 2022- Démographie et emploi





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.

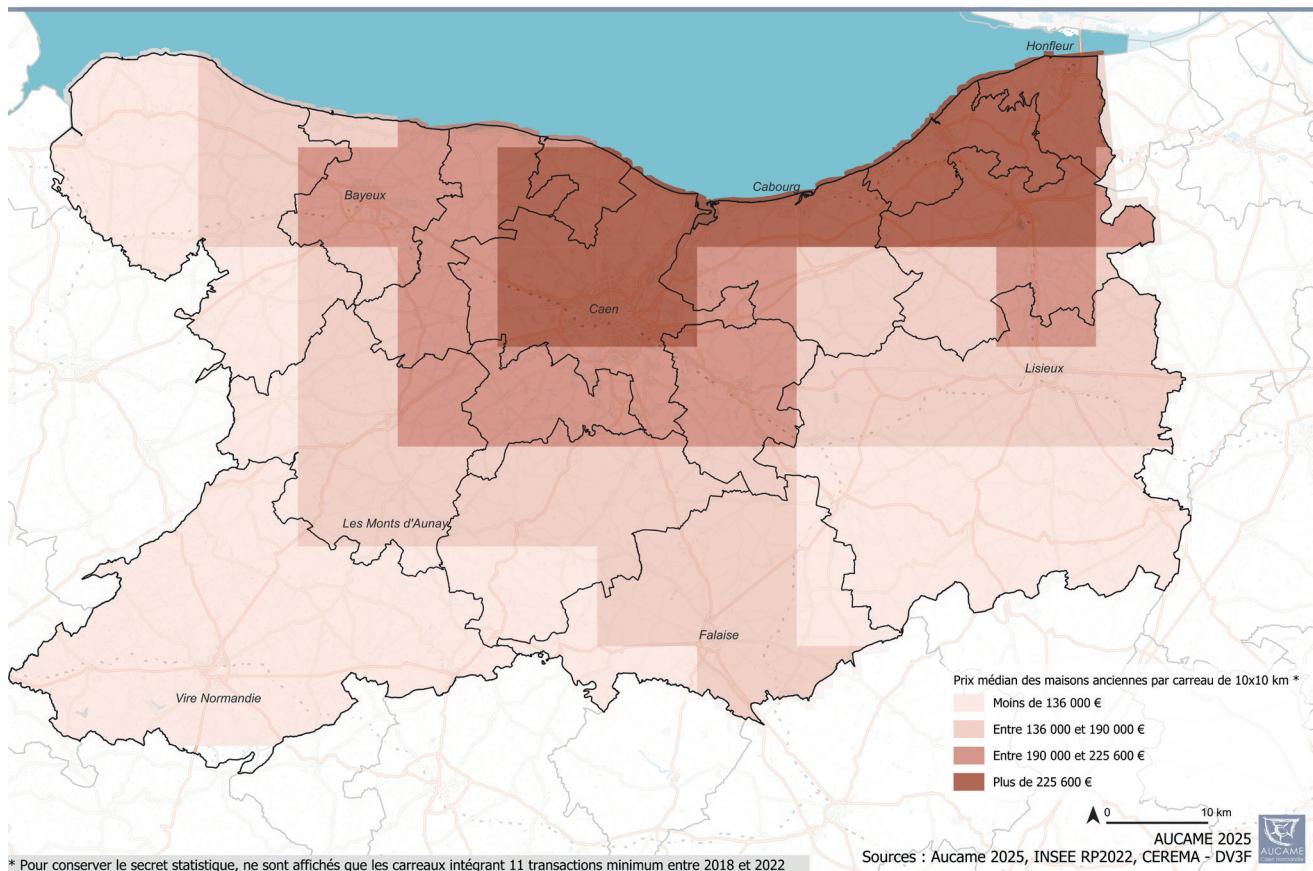
L'efficacité de la consommation, c'est-à-dire le nombre de ménages et/ou d'emplois créés pour un hectare consommé, s'est amélioré pour l'ensemble du Bessin et pour les EPCI le composant, avec des différences. Pour l'ensemble du Bessin, l'efficacité est passé de 3 ménages ou emplois sur la période 2011-2016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

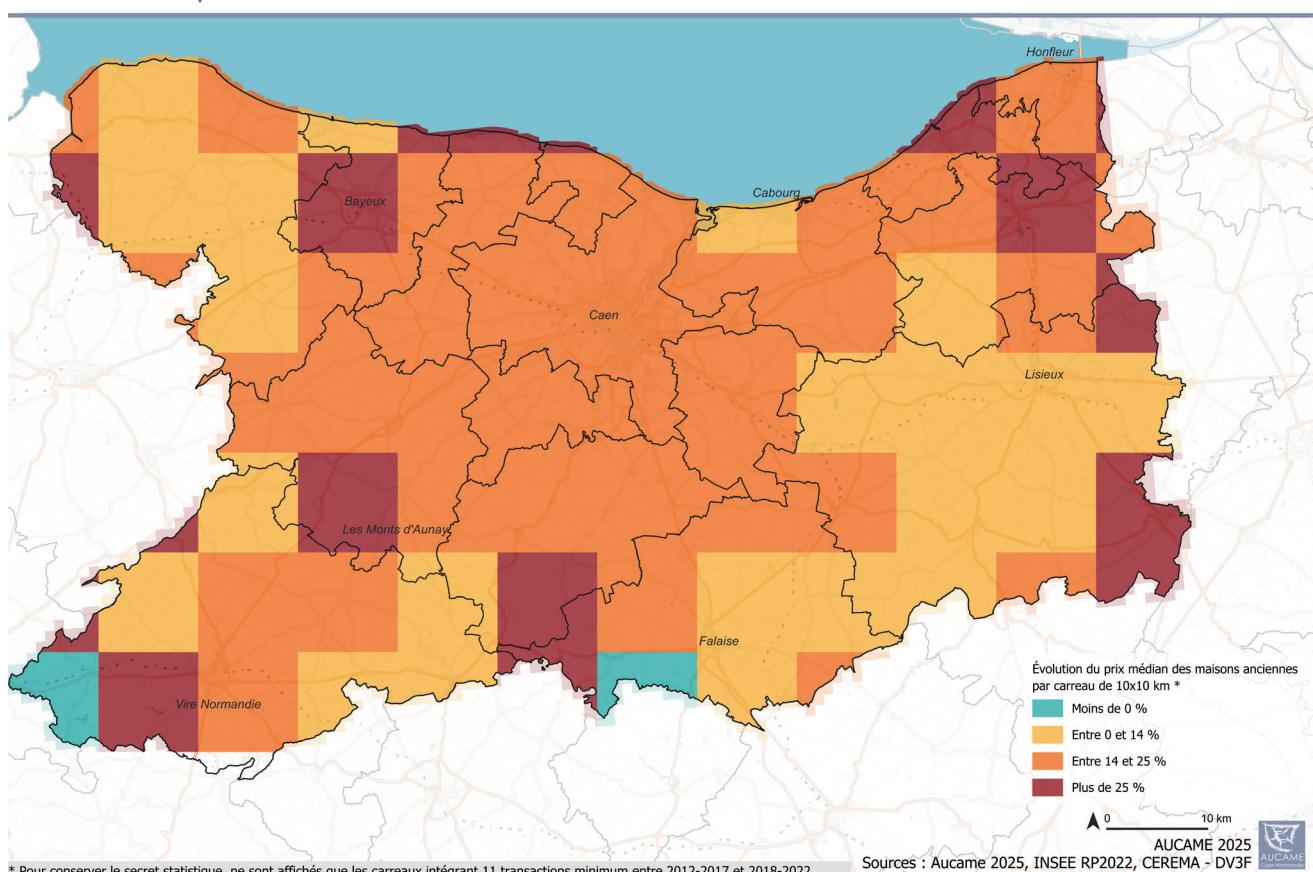
Marché des maisons

(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 :

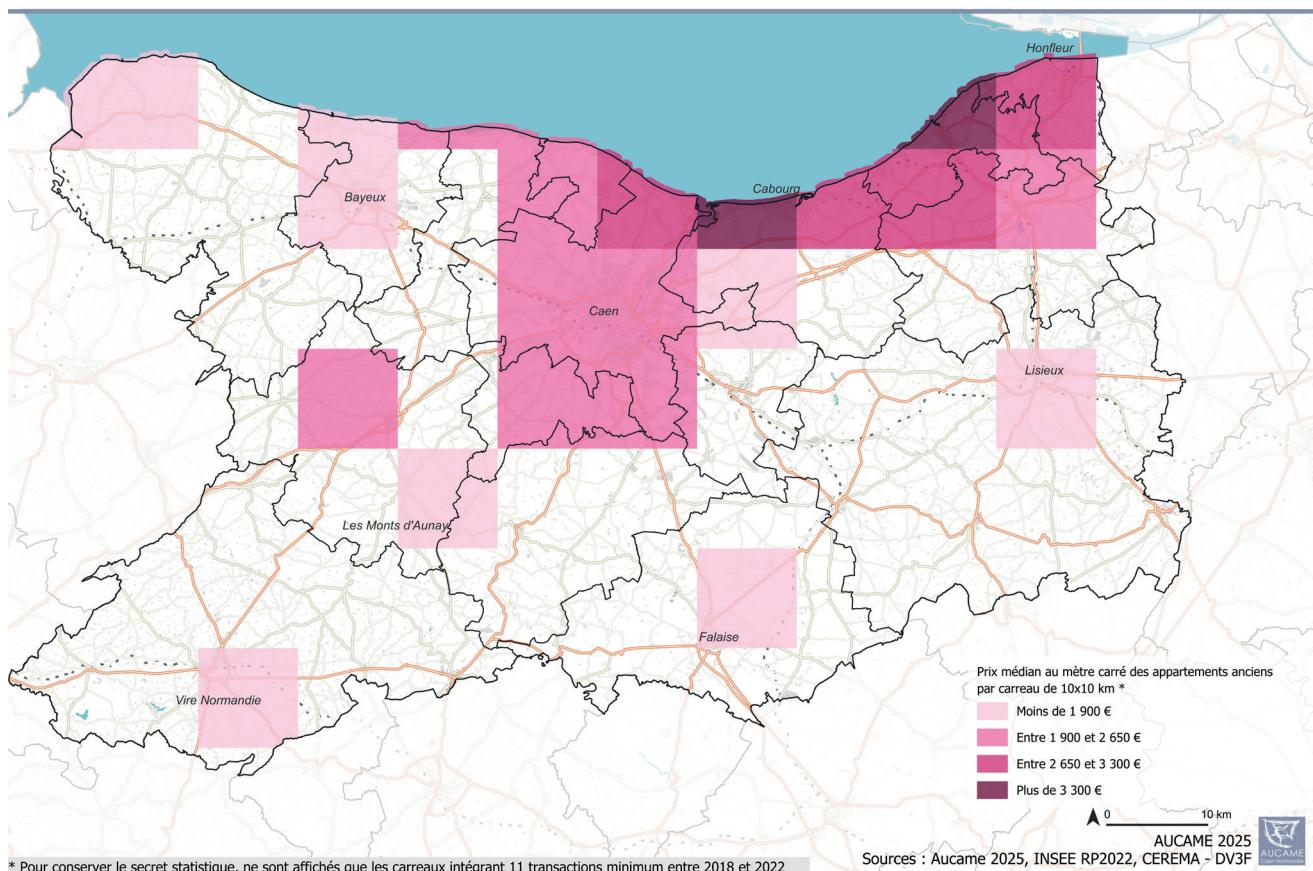
- à Isigny-Omaha, les hausses sont modérées (+10 % pour les biens les plus abordables, +16 % pour les plus valorisés), confirmant une accessibilité préservée ;
- à Bayeux Intercom, la progression est homogène mais un peu plus marquée pour les biens du haut de gamme (+ 24 % pour le quartile supérieur), 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).

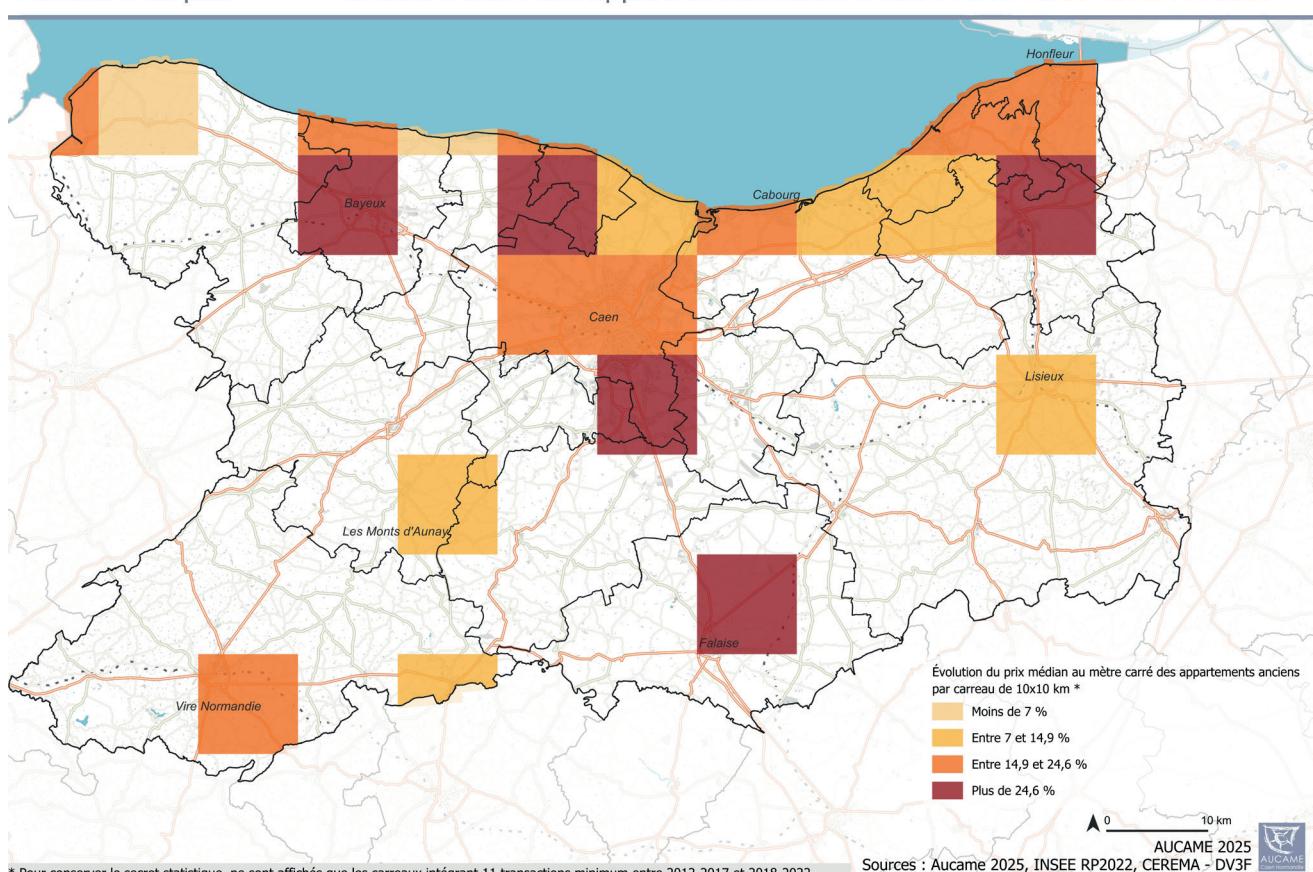
Marché des appartements

(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 %**.

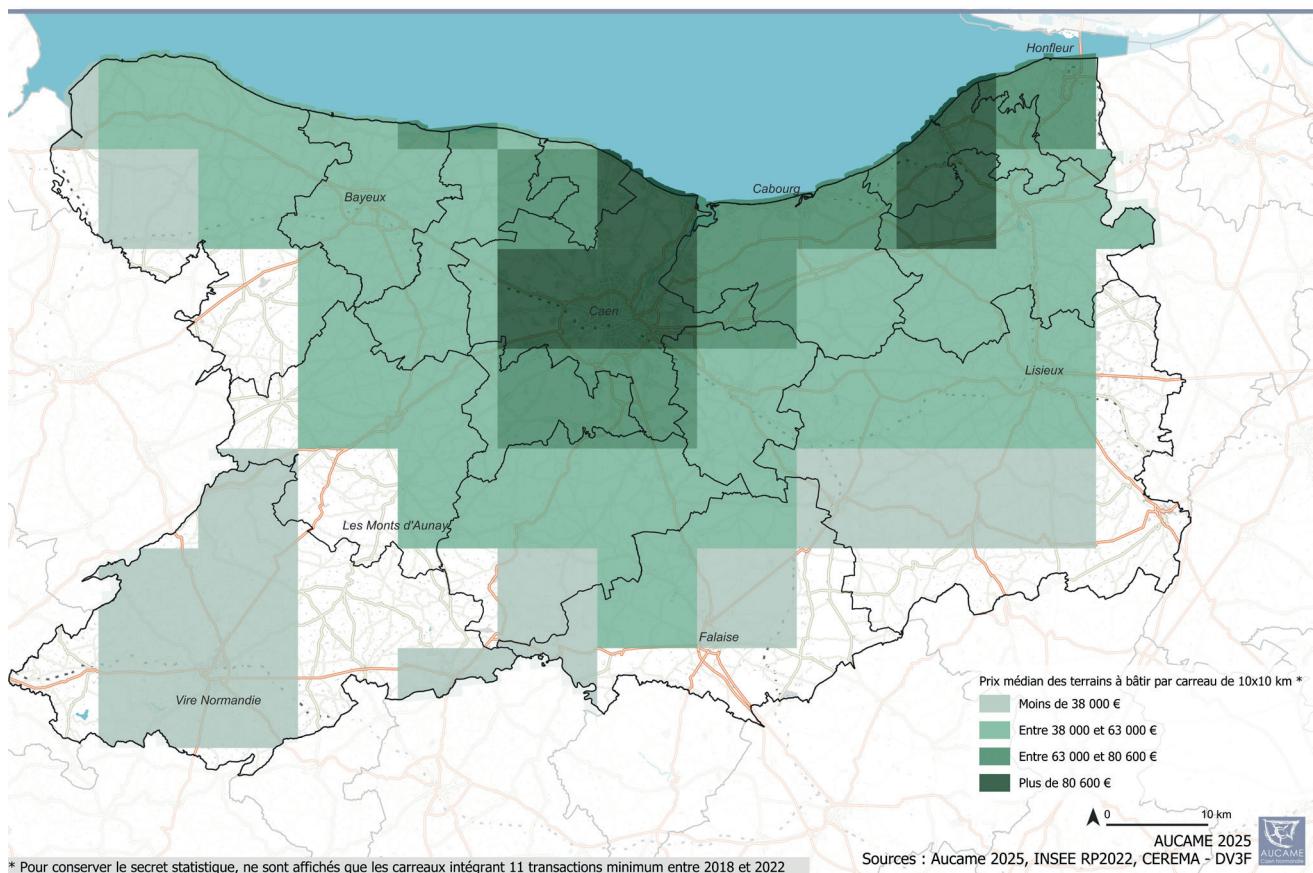
- **À Bayeux Intercom**, le marché est le plus structuré : les ventes progressent de 78 à 134 par an (+ 72 %), accompagnées d'une forte tension sur les prix au m² (+ 28 %), alors que les prix totaux évoluent dans les mêmes proportions (+ 28 %).
- **À Isigny-Omaha Intercom**, le marché reste restreint 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).

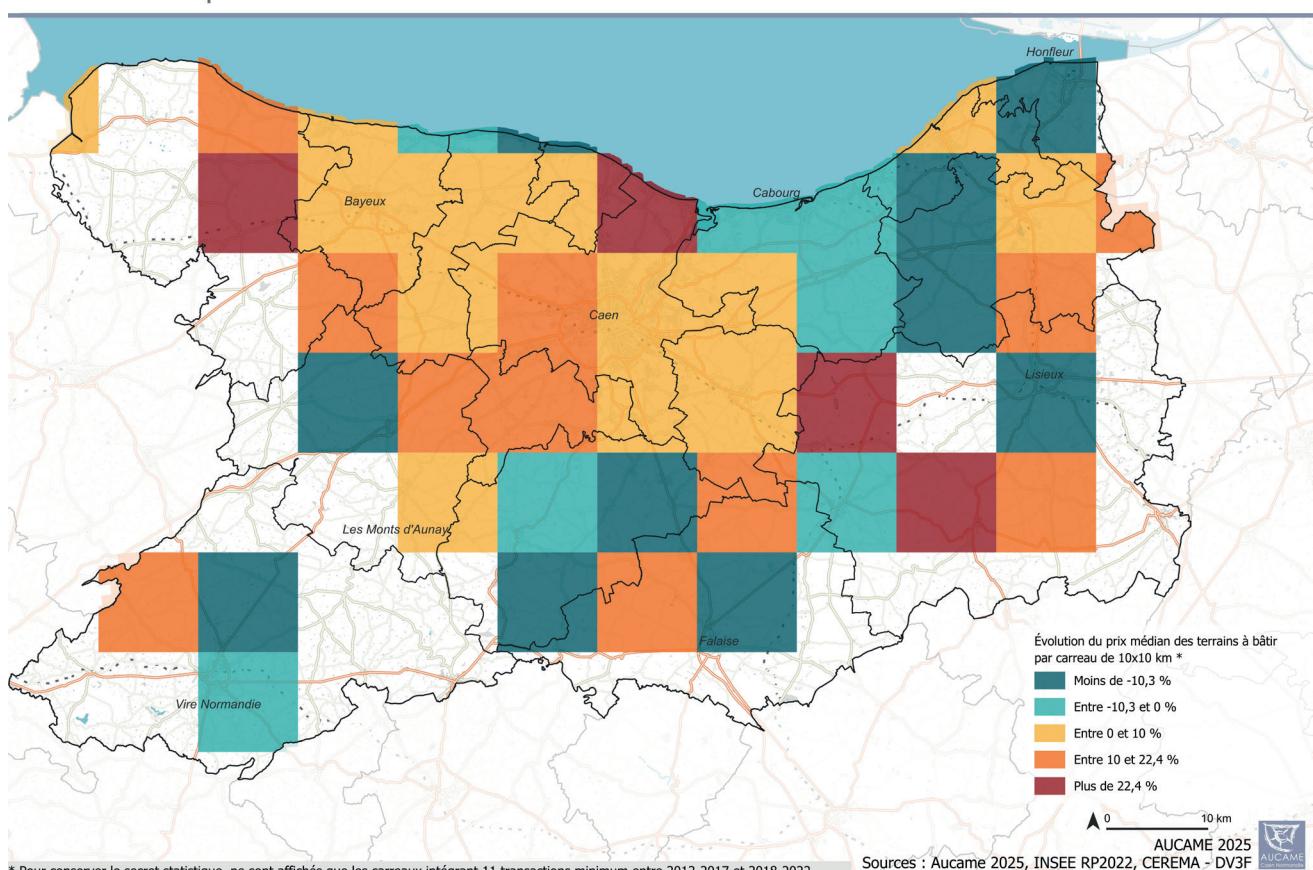
Marché des terrains à bâtir

(Sources : INSEE RP2022 - CEREMA - DV3F)

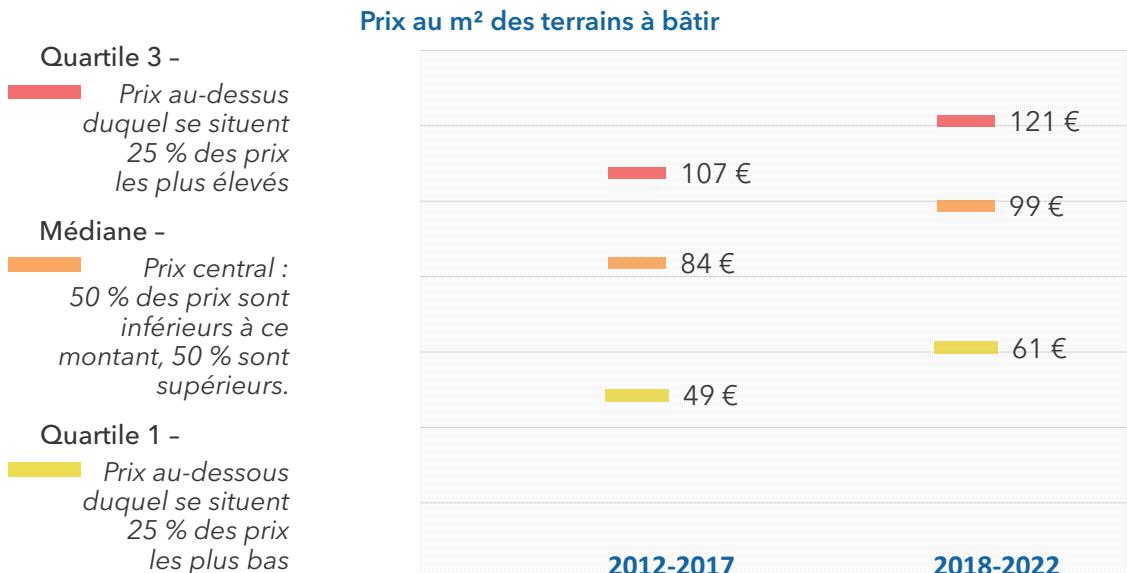
Prix médians des terrains à bâtir entre 2018 et 2022



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.

Tableau de bord Habitat-Foncier 2025

Communauté de communes Bayeux Intercom

TABLEAUX DE BORD
HABITAT
FONCIER
AUCAME



RÉALISATION :



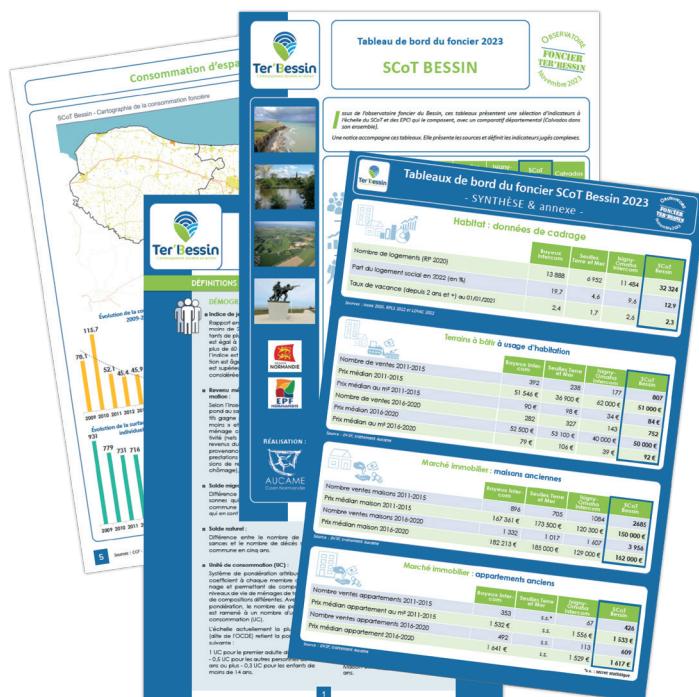
AUCAME
Caen Normandie

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

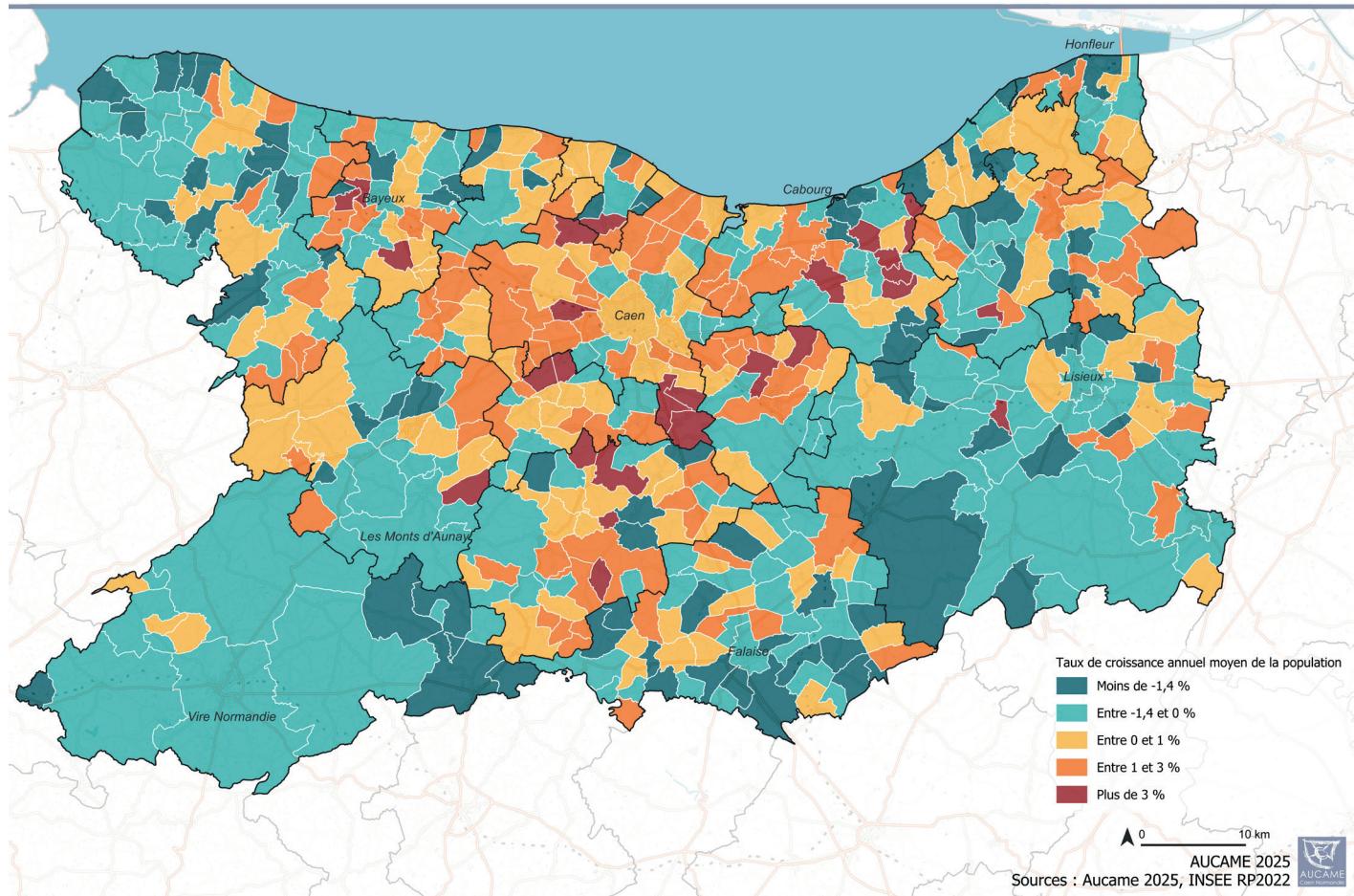
(Sources : Insee, RP 2016 et 2022 - Filosofi 2021 et 2016)



	Bayeux Intercom	SCoT Ter'Bessin	Calvados
Nombre habitants 2022	29 939	73 936	704 605
	30 121	73 896	693 679
Taux croissance annuel moyen 2016-2022	- 0,1	0,0	0,26
	0,5	0,3	0,3
Indice jeunesse 2022	0,6	0,7	0,8
	0,7	0,8	0,9
Taille moyenne des ménages 2022	2,1	2,2	2,1
	2,2	2,3	2
Solde migratoire 2016-2022	552	- 838	13 321
	789	228	2 483
Solde naturel 2016-2022	- 734	878	- 2 395
	- 92	890	6 487
Nombre emplois 2022	13 825	23 528	291 506
	12 869	22 291	275 307
Revenu médian 2021	23 270 €	—	22 840 €
	20 863 €	—	x
taux de pauvreté 2021	10,8	—	12,5
	11,4	—	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



Bayeux Intercom enregistre une relative stabilité démographique, la population passant de 30 121 habitants en 2016 à 29 939 en 2022 (- 0,10 % sur la période). Le territoire reste marqué par un vieillissement de sa population, l'indice de jeunesse diminuant de 0,70 en 2016 à 0,61 en 2022, le plus bas du SCoT. Comme ailleurs dans le SCoT, la taille moyenne des ménages poursuit sa contraction, atteignant 2,07 personnes en 2022 contre 2,15 six ans plus tôt.

Le **solde naturel est fortement négatif** (- 734 entre 2016 et 2022), traduisant un déficit des naissances par rapport aux décès. Ce déséquilibre est toutefois en partie compensé par un **solde migratoire positif** (+ 552 sur la période), qui permet d'amortir le déclin démographique. Ce dernier a diminué entre les deux périodes.

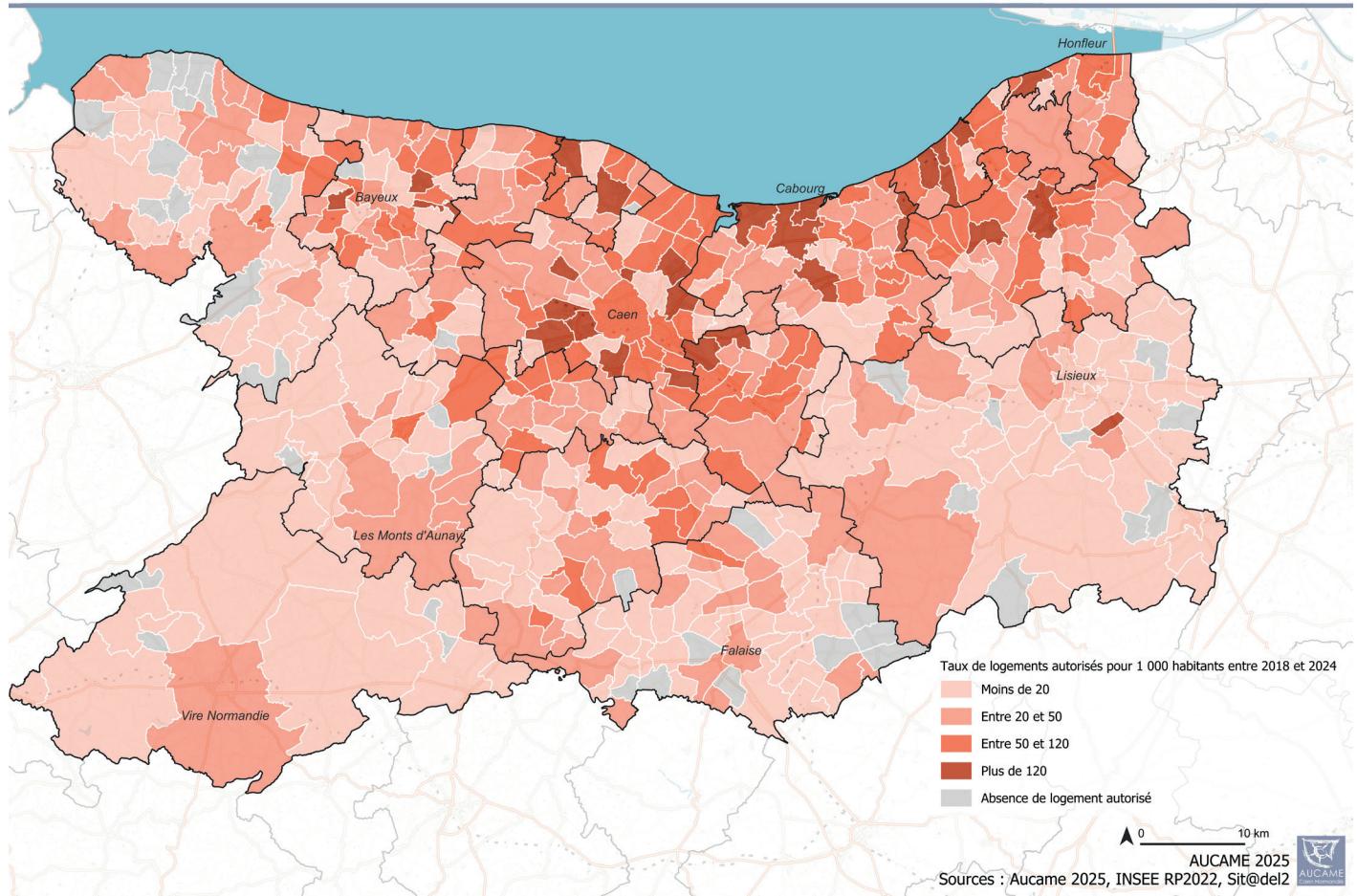
Sur le plan économique, l'emploi progresse, passant d'environ 12 900 en 2016 à plus de 13 800 en 2022, soit une **croissance de + 7,4 %**, la plus marquée des trois intercommunalités du Bessin.

Concernant les conditions de vie, le **revenu médian** atteint 23 270 € en 2021, **en hausse** par rapport à 2016 (20 863 €). Le **taux de pauvreté diminue légèrement**, passant de 11,4 % à 10,8 %, un niveau néanmoins plus élevé que celui observé dans d'autres intercommunalités du SCoT, en lien avec le pôle urbain bayeusain.

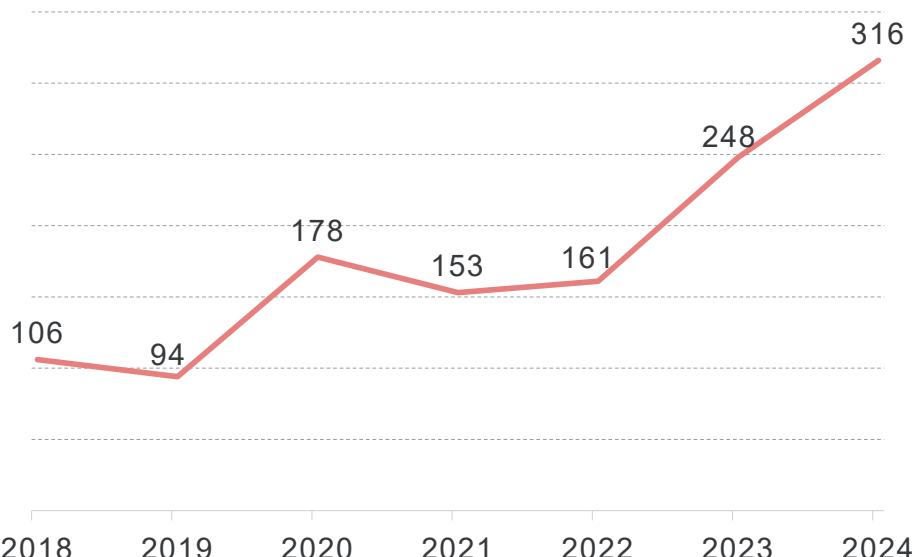
Habitat & dynamiques de construction

(Sources : INSEE RP, SITADEL, RPLS)

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

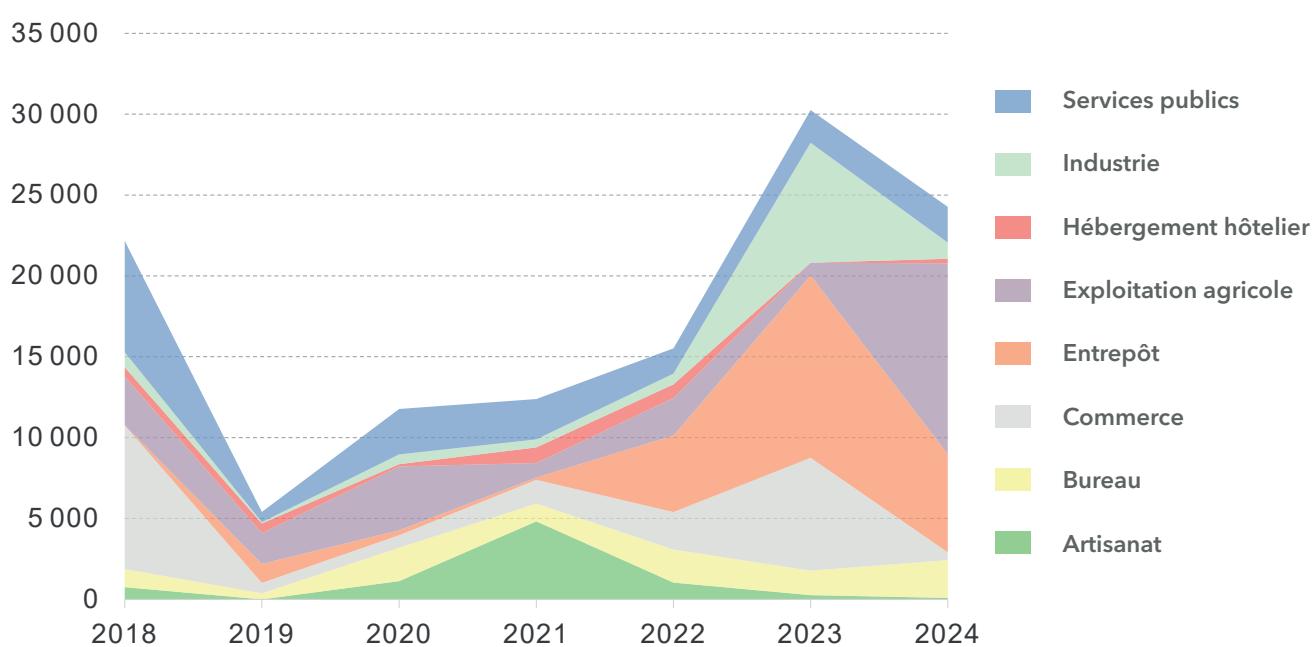


Nombre de logements autorisés par année



	Bayeux Intercom	Ter' Bessin
Nombre de résidences principales - 2022	14 007	32 861
Part du logement locatif social - 2024	20 %	13 %
Nombre de logements autorisés pour 1 000 habitants - 2018-2024	42	35

**Surfaces de plancher autorisées en m²
locaux non résidentiels**



En 2022, Bayeux Intercom compte **14 000 résidences principales**, ce qui en fait le cœur résidentiel du SCoT Bessin. La part de logements locatifs sociaux atteint **20 % en 2024**, un niveau relativement élevé mais en lien avec la présence du principal pôle urbain notamment.

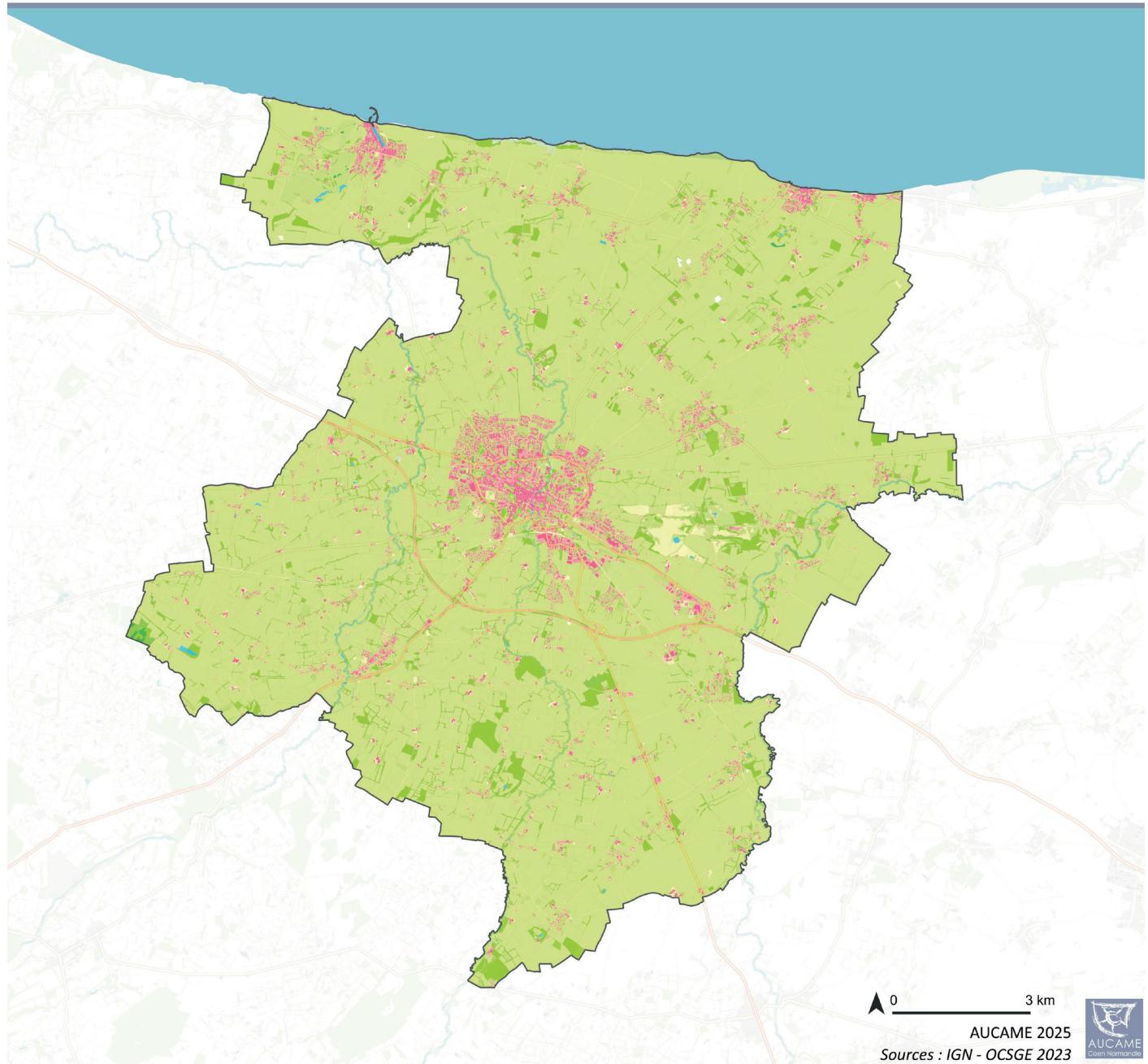
Sur la période 2018-2024, la production de logements se situe en moyenne à **42 logements autorisés pour 1 000 habitants**, un rythme similaire à Seulles Terre et Mer mais bien supérieur à Isigny-Omaha Intercom. En valeur absolue, cela représente environ **250 à 300 autorisations annuelles** sur les dernières années, avec une tendance à la hausse (161 en 2022, 248 en 2023 et 316 en 2024).

Enfin, les surfaces de plancher autorisées entre 2019 et 2024 montrent une orientation marquée : Bayeux Intercom concentre des volumes très importants dans les exploitations agricoles (près de 11 800 m² en 2024) mais également une présence significative des commerces (près de 7 000 m² en 2023) et des bureaux (plus de 2 300 m² en 2024). L'intercommunalité se distingue ainsi par une diversification de ses fonctions économiques, combinant agriculture, logistique et activités tertiaires, ce qui la place en contraste avec Isigny-Omaha Intercom, davantage orientée vers l'agriculture, et confirme son rôle de pôle moteur dans le Bessin.

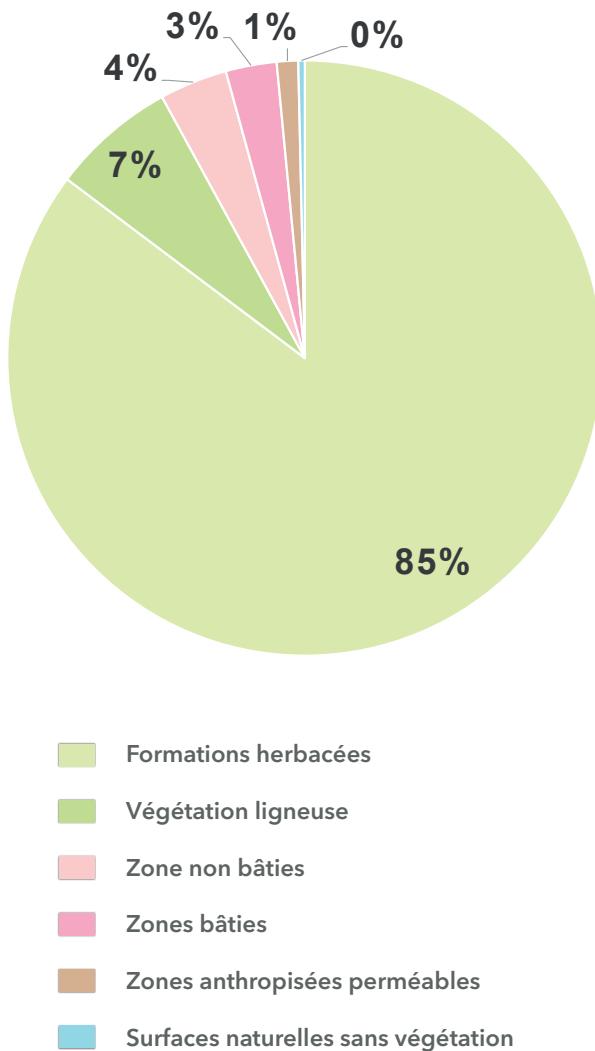
Couverture du sol

(Source : OCSGE - Traitements Aucame)

Occupation du sol : couverture en 2023



Répartition de la couverture du sol de Bayeux Intercom

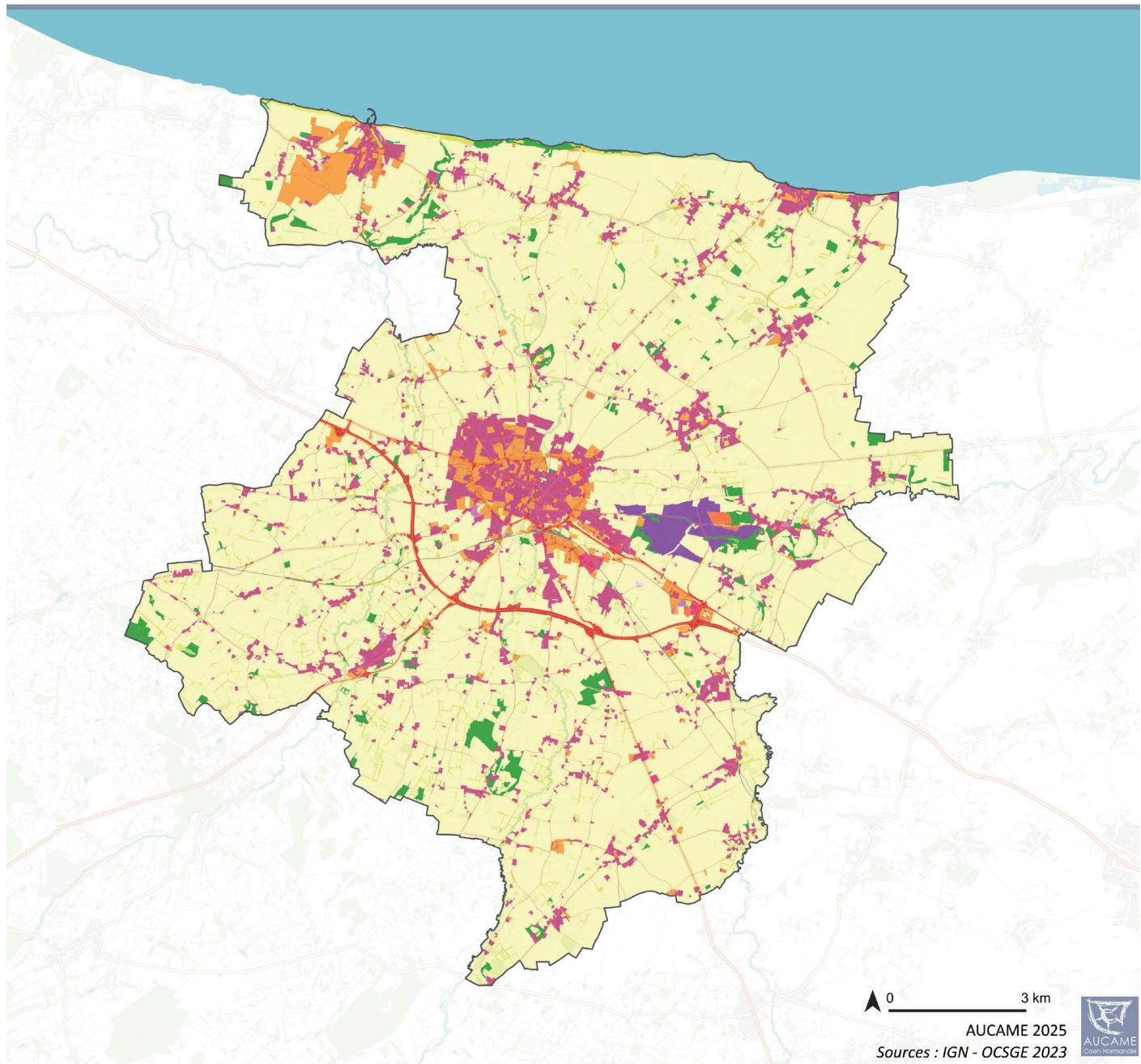


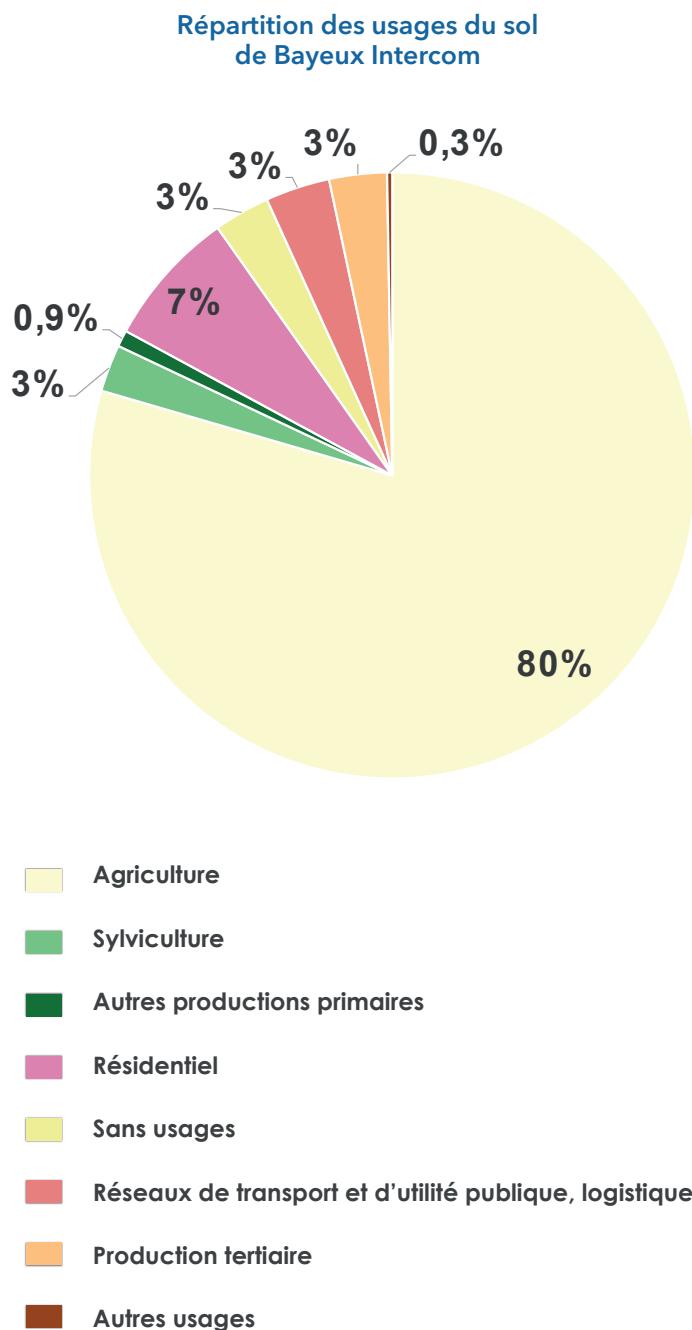
Le territoire de Bayeux Intercom présente une physionomie largement dominée par les formations herbacées (prairies et cultures en herbe) qui couvrent près de 85 % de sa surface.

Cette prépondérance traduit le caractère fortement agricole et bocager du territoire. La végétation ligneuse (boisements et haies) reste marginale avec moins de 7 % du total, mais joue un rôle important dans la structuration paysagère et la trame écologique. Les zones bâties représentent environ 2,7 % de la surface, principalement concentrées autour de la ville de Bayeux et de quelques bourgs structurants mais aussi relativement éparses dans les secteurs ruraux bocagers.

À cela s'ajoutent des surfaces plus limitées de zones anthropisées perméables (1,1 %), souvent liées à des infrastructures ou espaces artificialisés non bâties (voies, parkings). Enfin, les zones non bâties artificielles (carrières, chantiers, friches) restent très marginales. La carte met en évidence un territoire largement agricole, ponctué de taches urbaines compactes et d'un habitat rural dispersé, confirmant l'importance du paysage rural.

Occupation du sol : usage en 2023





Les usages confirment l'image d'un territoire occupé largement par l'activité agricole : plus de 79 % de la surface est consacrée à l'agriculture, tandis que la sylviculture reste très minoritaire (à peine 2,5 %).

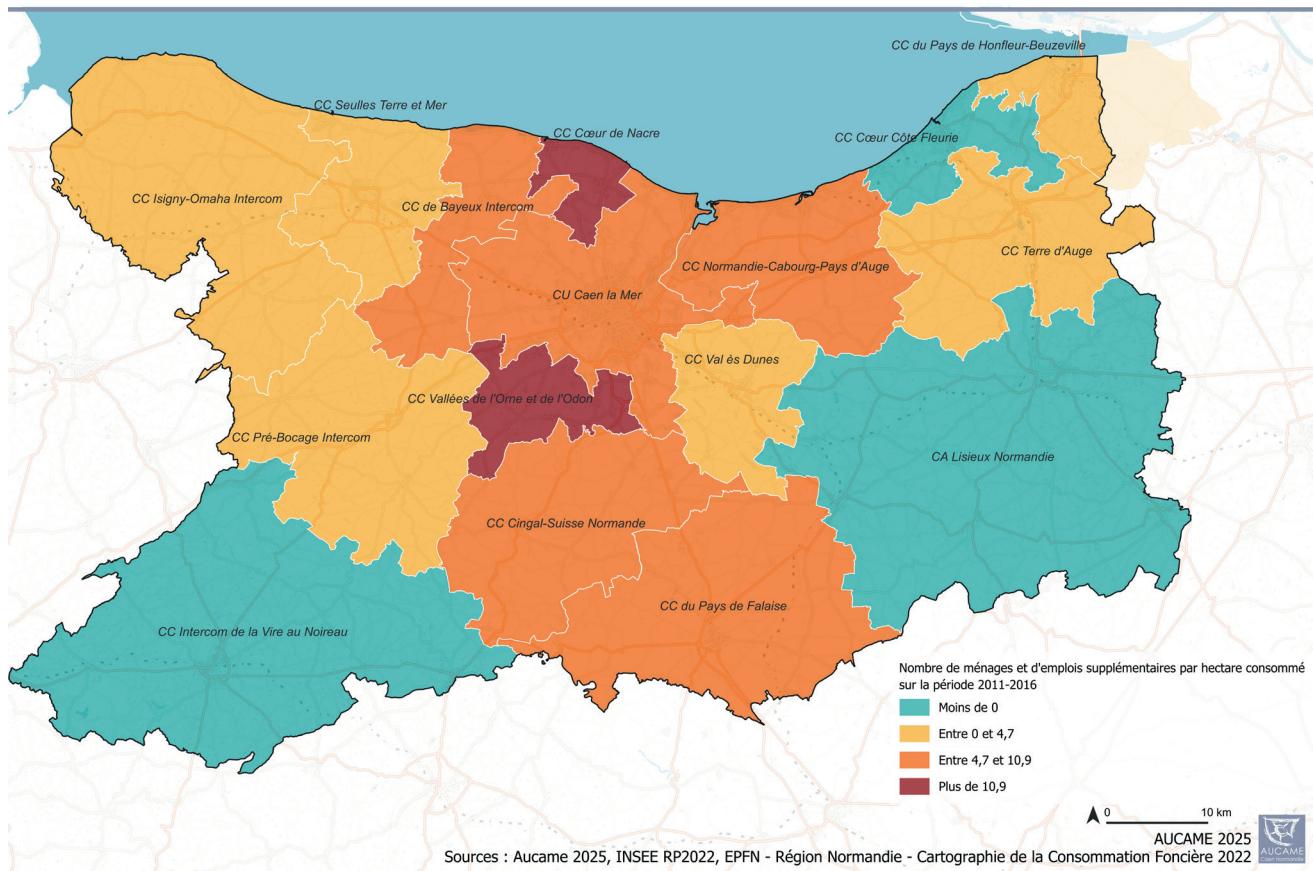
Les usages résidentiels regroupent environ 7 % des surfaces, localisés à Bayeux et les principaux villages. On observe également des surfaces d'activités économiques et d'équipements dispersés mais modestes, souvent en périphérie urbaine. Enfin, environ 3 % des surfaces apparaissent « sans usage », correspondant à des usages naturels, illustrant la part minime d'espaces non utilisés.

La carte illustre bien cette répartition : un territoire agricole dominant, avec une tâche urbaine centrale nette autour de Bayeux, quelques noyaux secondaires et une dispersion en milieu rural, notamment au sud du territoire. Les usages confirment donc un profil de pôle urbain restreint au sein d'un espace agricole largement préservé.

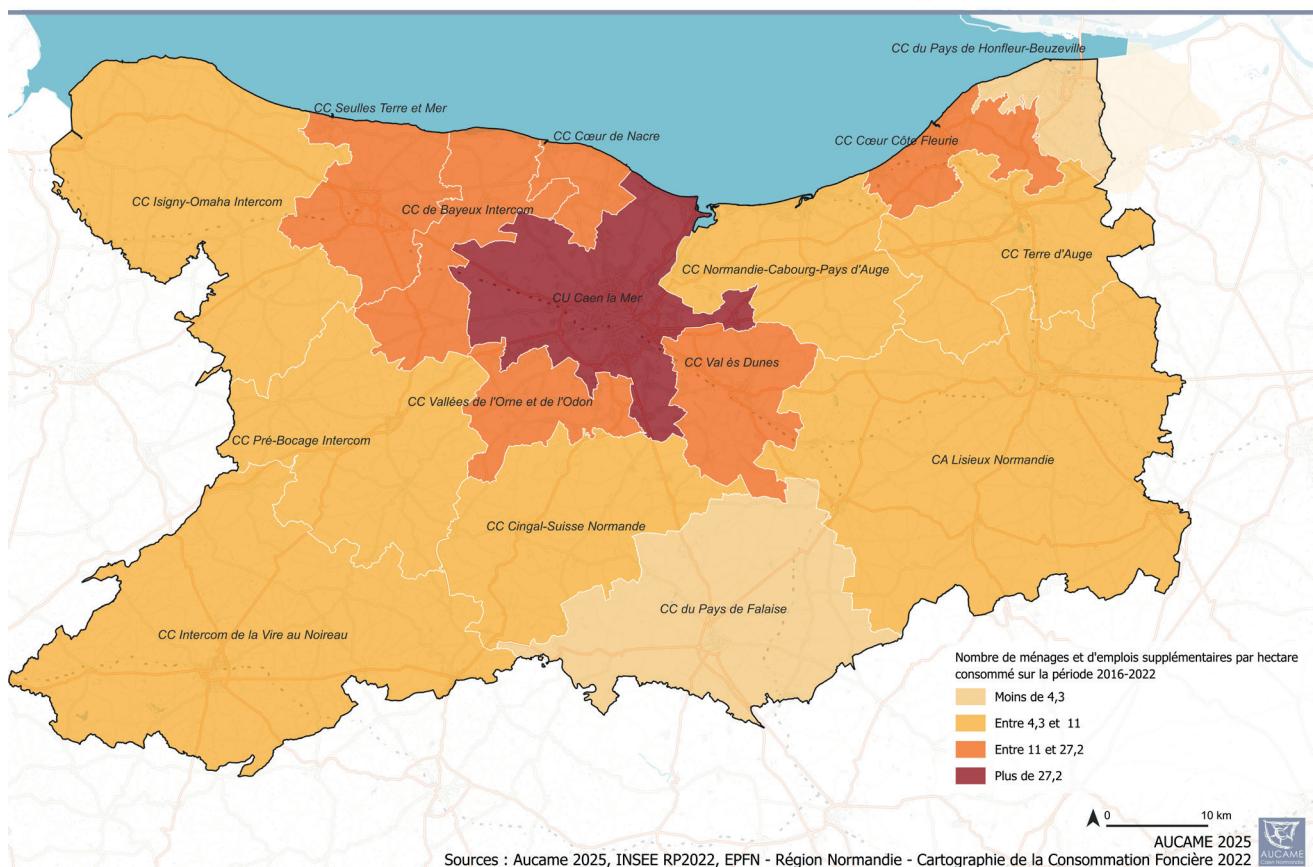
Consommation d'espace

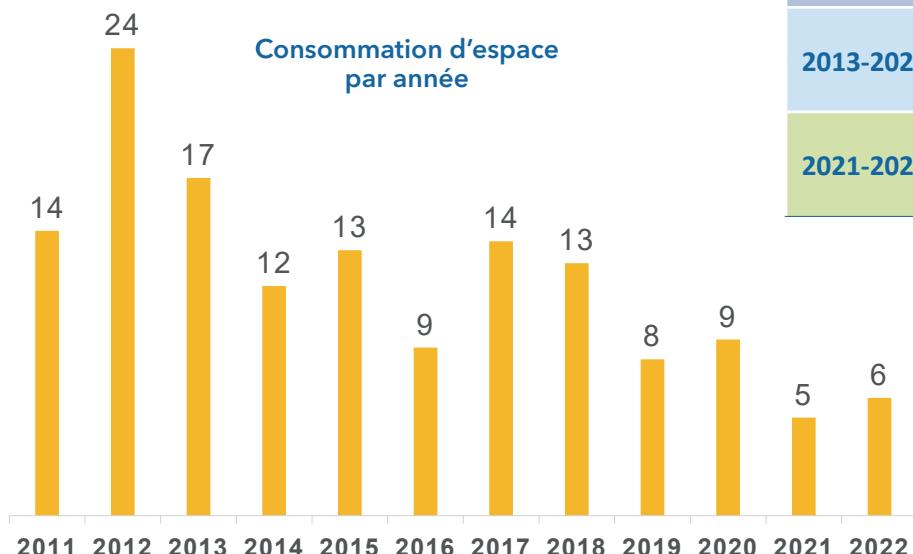
(Sources : CCF - EPFN et Région Normandie - INSEE RP 2022)

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	133
	Moyenne annuelle	13
2013-2022	Consommation totale	106
	Moyenne annuelle	11
2021-2022	Consommation totale	11
	Moyenne annuelle	5

Nombre de ménages et d'emplois par hectare consommé

2011-2022

11

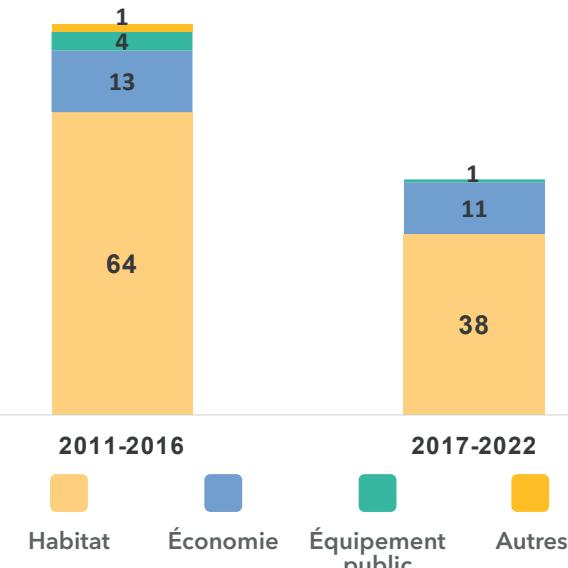
2017-2022

22

2011-2016

2

Vocation de la consommation d'espace



Bayeux Intercom présente une consommation foncière qui a été importante mais avec une réduction de près de 40 % entre 2011-2016 et 2016-2022. Cette évolution est similaire en taux aux autres EPCI mais en partant de volumes plus importants. Ainsi, 89 ha ont été consommés sur la première période contre 55 sur la deuxième. En lien avec son rôle de pôle urbain, Bayeux Intercom est l'EPCI qui consomme le plus des trois intercommunalités du SCoT.

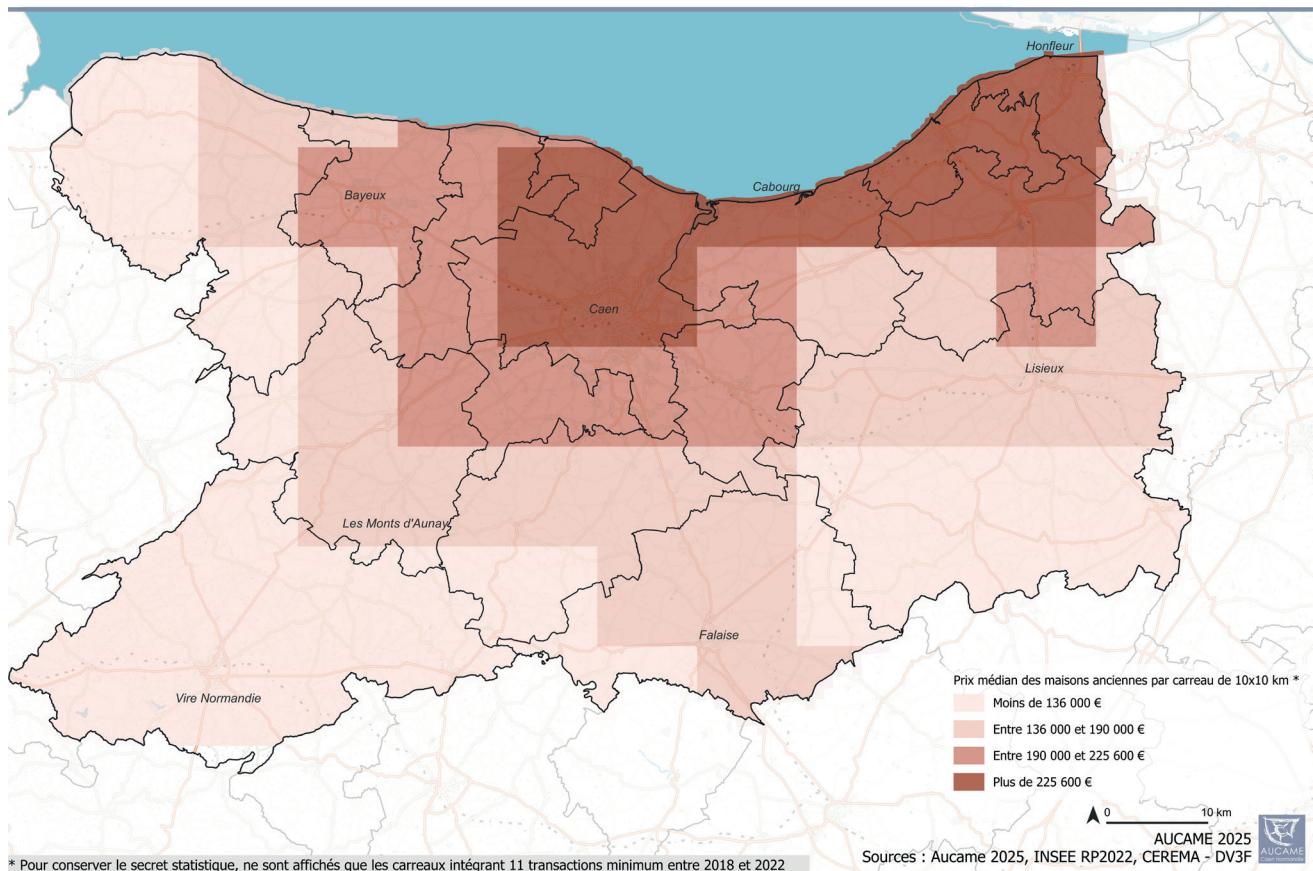
La structure de cette consommation reste fortement polarisée par l'habitat, avec près de **65 ha dédiés au résidentiel entre 2011 et 2016**, puis encore **près de 40 ha sur la période suivante, soit plus de 75 % de la consommation totale sur les deux périodes**. L'activité économique représente également un volume non négligeable, avec plus de **10 ha mobilisés sur chacune des périodes**, ce qui distingue Bayeux Intercom des autres EPCI dont la consommation d'espace a été tournée pour l'essentiel vers l'habitat. Les équipements publics occupent une place marginale mais stable (environ 1 ha par période).

L'efficacité foncière de cette consommation d'espace a été fortement améliorée dans le temps. Chaque hectare consommé a permis d'accueillir en moyenne **1,8 ménage ou emploi entre 2011 et 2016**, puis **près de 22 sur la période 2016-2022**, soit **l'amélioration la plus importante des trois EPCI**.

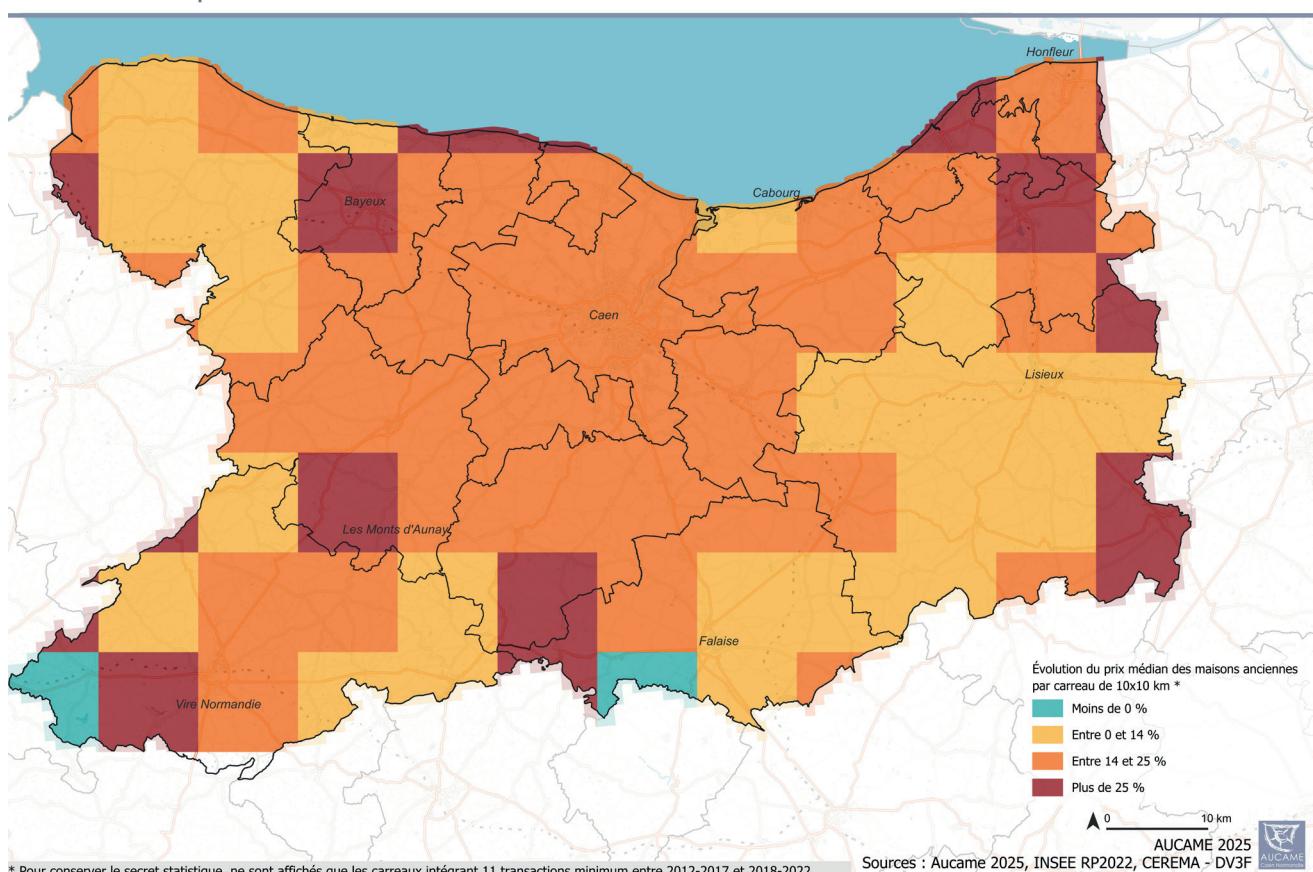
Marché des maisons

(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



Bayeux Intercom	Nombre de ventes / an	Évolution		Prix médian	Évolution	
		En nombre	En %		En €	En %
2012-2017	213	+ 115	+ 54 %	167 000 €	+ 35 350 €	+ 21 %
2018-2022	328			202 350 €		

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

Prix des maisons

Quartile 3 -

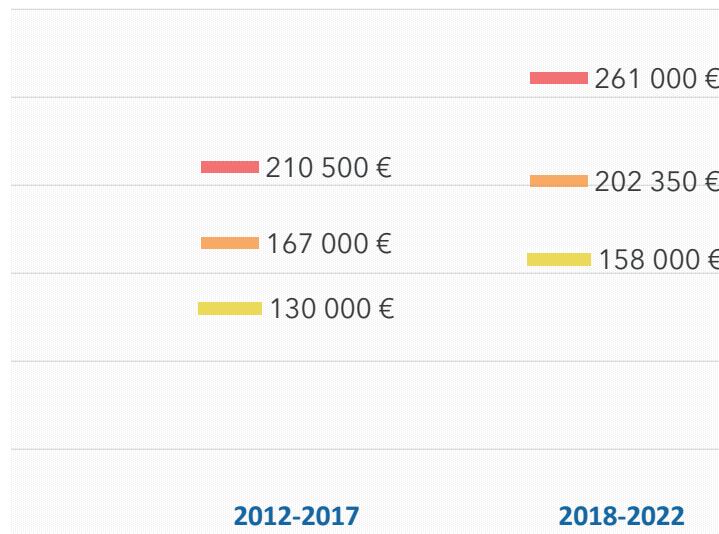
Prix au-dessus duquel se situent 25 % des prix les plus élevés

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.

Entre 2012-2017 et 2018-2022, Bayeux Intercom enregistre une progression notable de ses volumes de ventes. Le nombre moyen annuel de transactions passe **de 213 à 328**, soit une **hausse de + 54 %**. Cette croissance importante traduit un élargissement de l'activité résidentielle, soutenu par le rôle structurant de Bayeux et l'attractivité de son arrière-pays littoral et patrimonial.

Sur le plan des prix, la tendance est également à la hausse. **Le prix médian progresse de 167 000 € à 202 000 €, soit environ + 21 %, hausse la plus importante des trois EPCI. Le prix médian est proche de celui de Seulles Terre et Mer mais bien supérieur à celui d'Isigny-Omaha Intercom.** L'analyse des quartiles confirme ce mouvement d'augmentation généralisée des prix :

- ▶ le quartile inférieur (Q1), qui correspond aux transactions les plus abordables, passe de 130 000 € à 158 000 € (+ 22 %),
- ▶ le quartile supérieur (Q3), qui reflète les biens les plus valorisés, s'élève de 210 500 € à 261 000 € (+ 24 %), prix le plus élevé des trois EPCI traduisant un marché plus onéreux pour des biens « haut de gamme » et probablement la présence de bien plus « rare ».

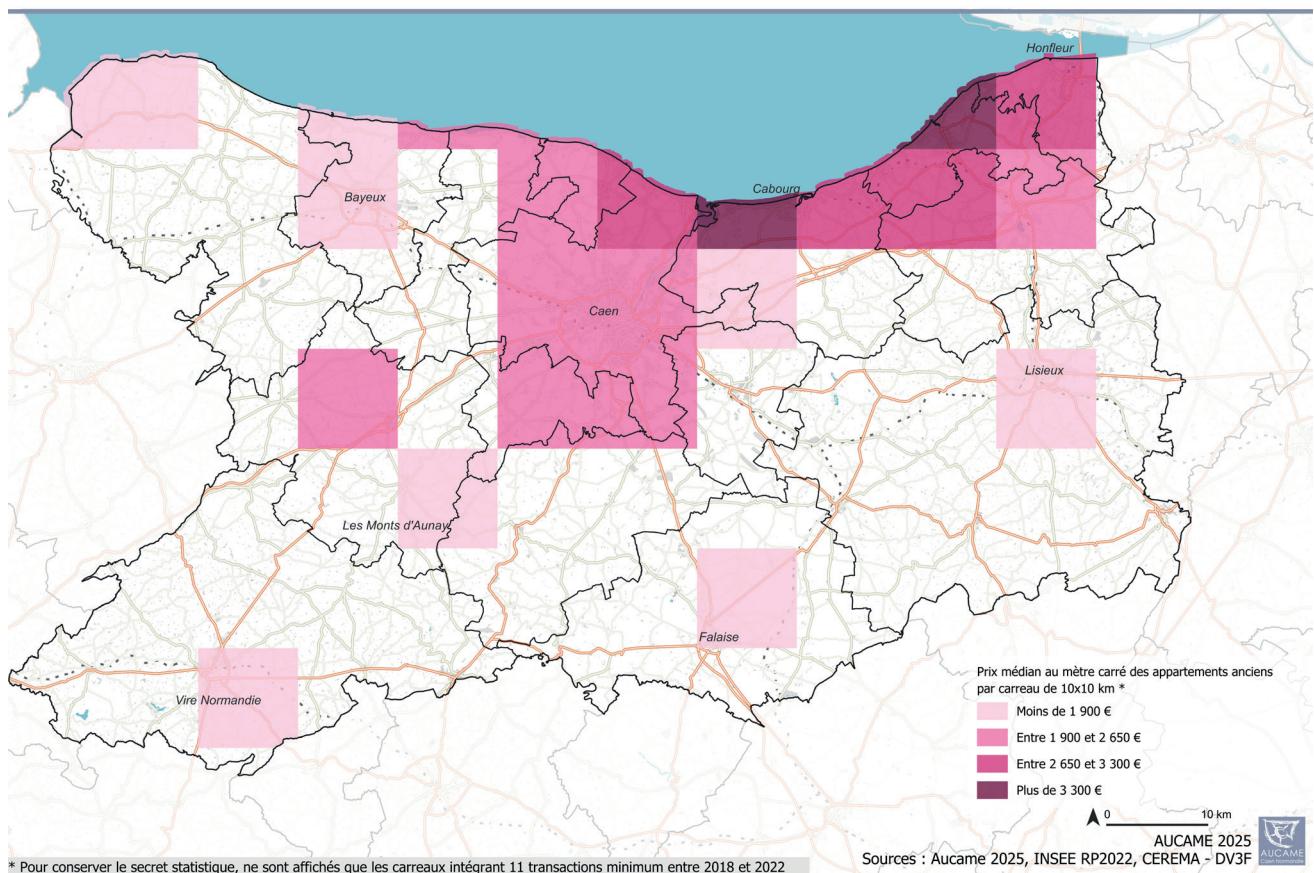
Ces évolutions indiquent que la hausse des prix touche l'ensemble du marché, aussi bien les biens d'entrée de gamme que les segments plus élevés. Toutefois, la progression légèrement plus forte du quartile supérieur suggère une montée en gamme des biens échangés, notamment autour des secteurs littoraux et du pôle urbain bayeusain.

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

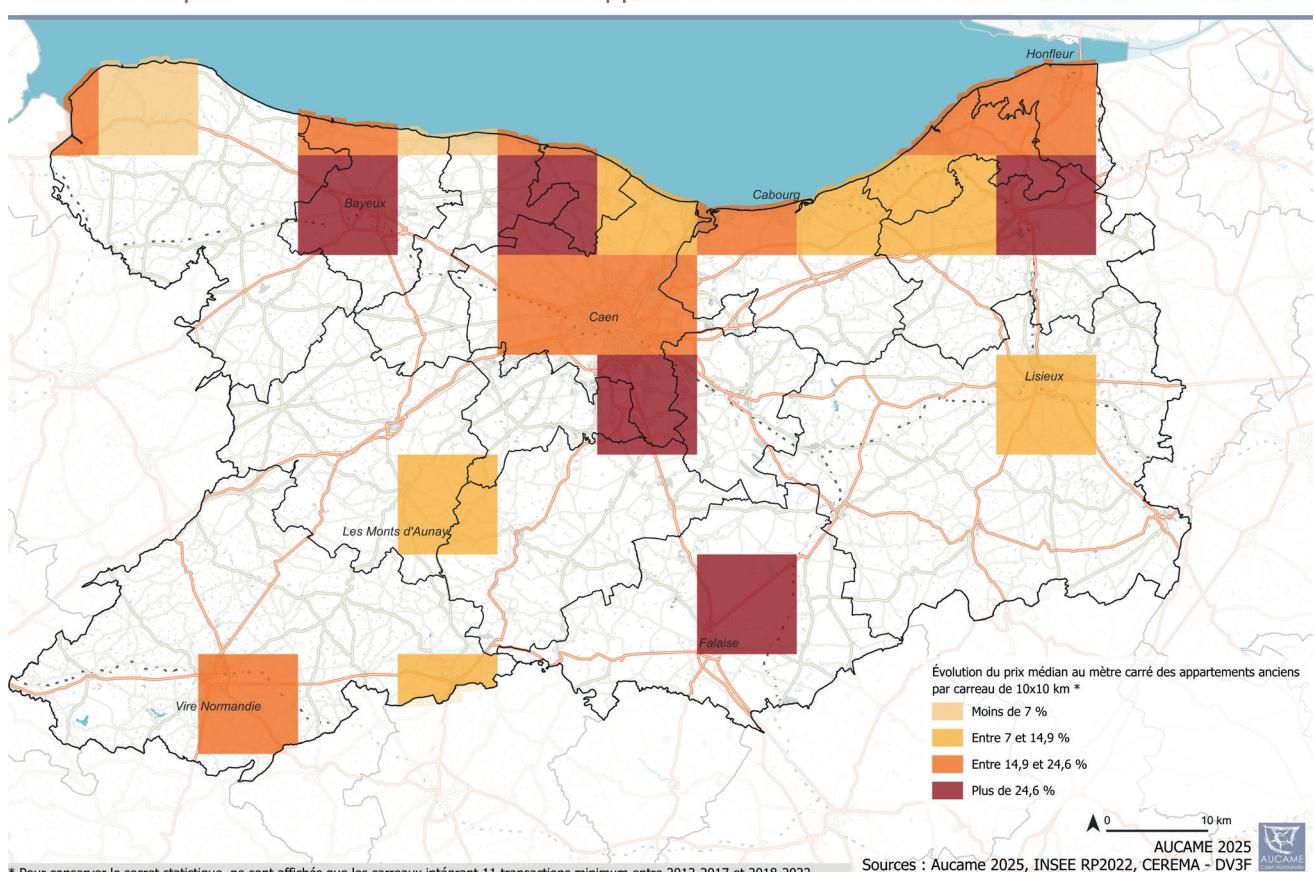
Marché des appartements

(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



Bayeux Intercom	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	78		1 458 €	74 000 €	+ 411 €	+ 28 %	+ 21 000 €	+ 28 %
	2018-2022	134	+ 56 + 72 %	1 869 €	95 000 €				

SCOT DU BESSIN			% nombre de ventes de l'EPCI dans l'ensemble des ventes du SCoT	
Évolution 2012-2017 / 2018-2022				
Nombre de transactions en %	Prix médian au m ² en %	Prix médian en %		
75 %	25 %	23 %	2012-2017 80 %	
			2018-2022 78 %	

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.

Entre 2012-2017 et 2018-2022, Bayeux Intercom connaît une forte croissance des ventes d'appartements. Le nombre moyen annuel de transactions passe de **78 à 134**, soit une progression de **+ 72 %**. Cette dynamique place le territoire dans la tendance des marchés secondaires en Normandie, avec une intensification marquée mais sur des volumes encore modestes par rapport à la métropole caennaise.

Sur le plan des prix, deux lectures se complètent :

- **au m²**, le prix médian passe de **1 460 €/m² à 1 870 €/m²**, soit une hausse de **+ 28 %**. Les quartiles traduisent la même tension : le quartile inférieur progresse de **1 160 à 1 530 €/m²** (+ 32 %), tandis que le quartile supérieur passe de **1 735 à 2 260 €/m²** (+ 30 %).
- **en valeur totale**, la hausse est également notable mais légèrement plus contenue : le prix médian progresse de **74 000 € à 95 000 €** (+ 28 %), avec des évolutions comparables pour les quartiles (+ 33 % pour les biens les plus abordables, + 25 % pour les plus valorisés).

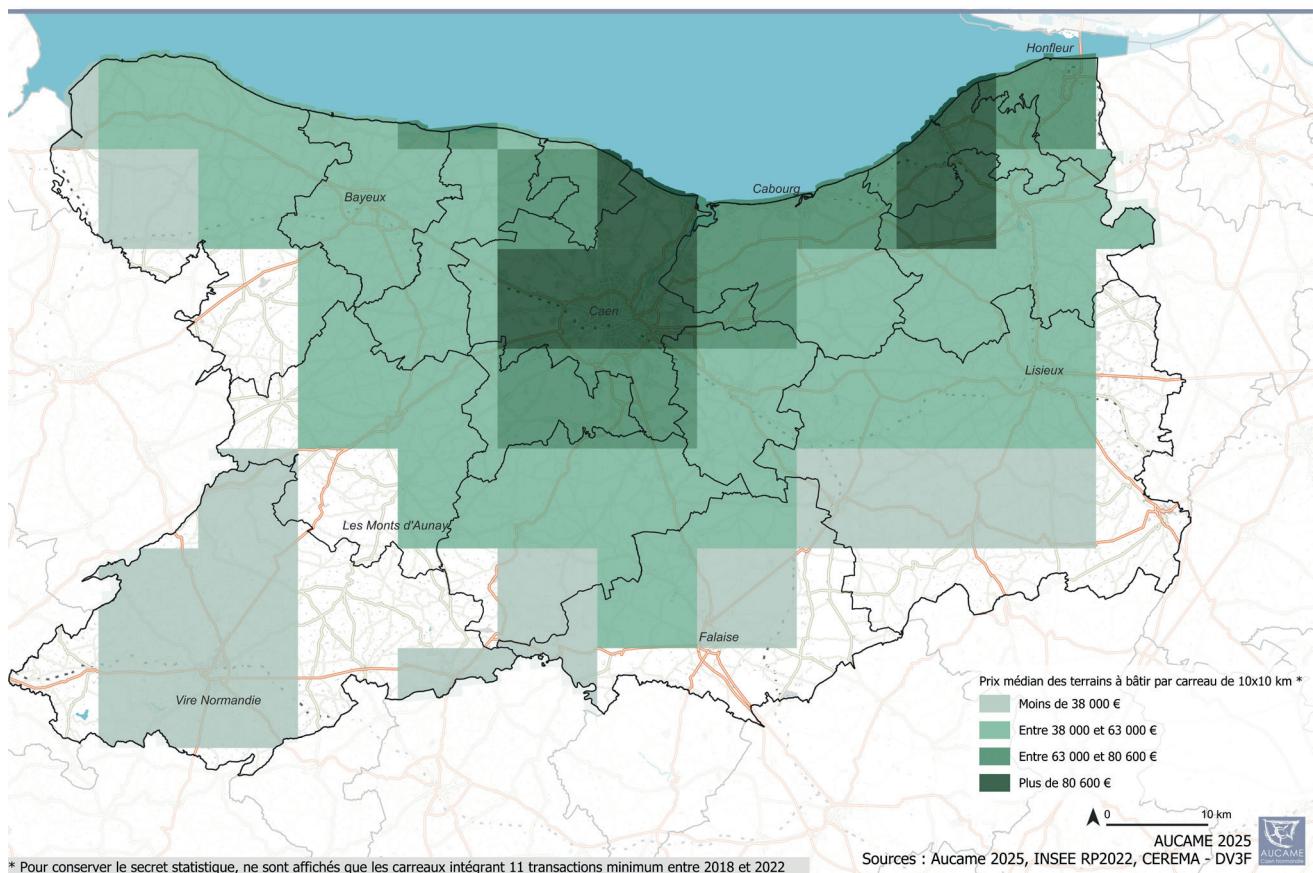
Ce profil distingue Bayeux Intercom d'espaces comme Caen la mer, où la hausse des prix se conjugue à des volumes massifs, mais aussi d'Isigny-Omaha où le marché reste bien plus restreint.

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

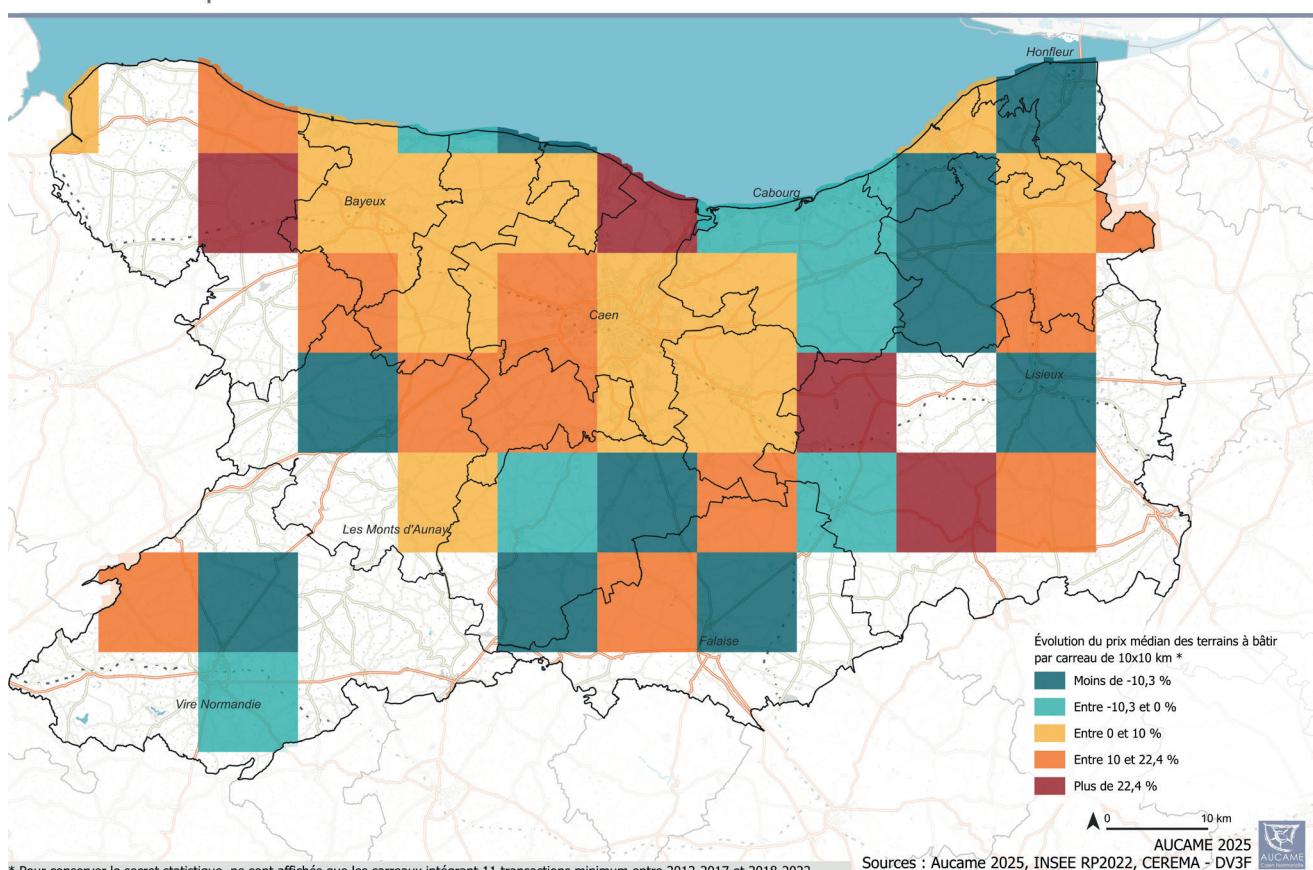
Marché des terrains à bâtir

(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



Bayeux Intercom	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	66	- 5	81 €	50 000 €	+ 24 €	+ 30 %	+ 8 000 €	+ 16 %
	2018-2022	61		105 €	58 000 €				

SCOT DU BESSIN			% nombre de ventes de l'EPCI dans l'ensemble des ventes du SCoT	
Évolution 2012-2017/ 2018-2022				
Nombre de transactions en %	Prix médian au m ² en %	Prix médian en %		
20 %	18 %	6 %	2012-2017 43 %	
			2018-2022 34 %	

Prix au m² des terrains à bâtrir

Quartile 3 -

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

125 €

110 €

105 €

Médiane -

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

81 €

70 €

58 €

Quartile 1 -

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

2012-2017

2018-2022

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

Entre 2012-2017 et 2018-2022, le marché des terrains à bâtrir de Bayeux Intercom reste globalement stable en volume. Le nombre annuel moyen de ventes passe **de 66 à 61**, soit une légère baisse de **- 7 %**. Ce profil contraste avec Isigny-Omaha Intercom, où les transactions ont quasiment doublé, et avec Seulles Terre et Mer, qui enregistre une progression sensible à partir de volumes plus modestes.

Sur les prix, la tendance est à la hausse traduisant une tension :

- **en valeur totale**, le prix médian passe **de 50 000 € à 58 000 €**, soit **+ 16 %**. Le quartile inférieur progresse de **43 000 à 51 500 €** (+ 19 %), tandis que le quartile supérieur augmente de **62 000 à 71 000 €** (+ 15 %).
- **au m²**, la dynamique est encore plus marquée : le prix médian progresse de **81 €/m² à 105 €/m²**, soit **+ 29 %**. Les hausses concernent aussi bien les terrains les plus abordables (+ 21 % pour le quartile inférieur) que les plus chers (+ 14 % pour le quartile supérieur).

Cette différence entre prix total et prix au m² suggère une réduction de la surface moyenne des terrains échangés et traduit une tension qui s'opère sur le marché des terrains. Ce phénomène également observé à Isigny-Omaha, bien que les niveaux y restent beaucoup plus bas (42 000 € en médiane, 52 €/m²). À Seulles Terre et Mer, les prix globaux sont proches de ceux de Bayeux (58 000 € en médiane) mais les volumes demeurent plus restreints.



RÉALISATION :

Tableau de bord Habitat-Foncier 2025

Communauté de communes Isigny-Omaha Intercom

TABLEAUX DE BORD
HABITAT
FONCIER
AUCAME

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

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

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

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



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

Socio-démographie

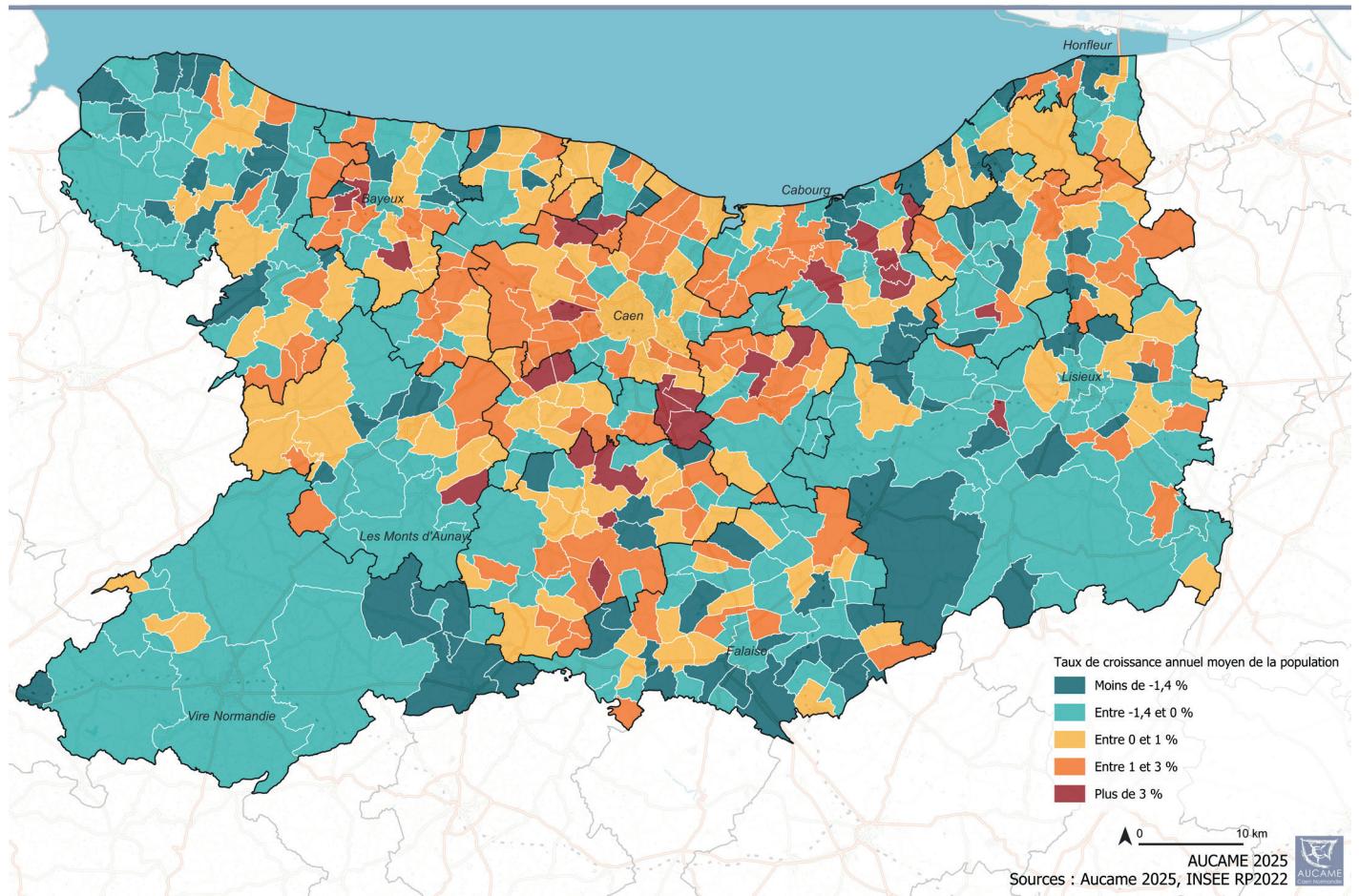
(Sources : Insee, RP 2016 et 2022 - Filosofi 2021 et 2016)



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



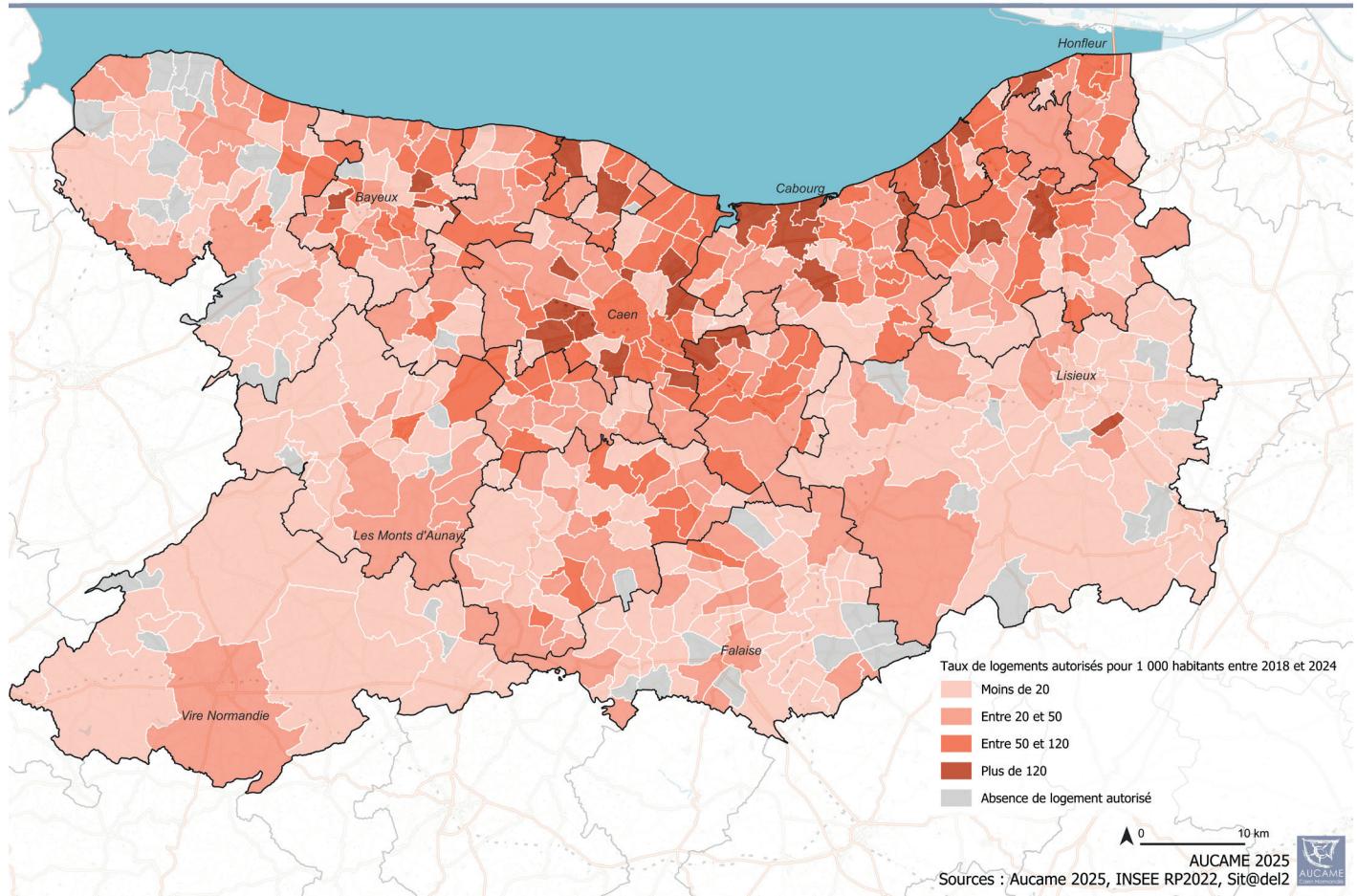
Isigny-Omaha Intercom connaît une légère érosion démographique, le territoire passant de **26 835 habitants en 2016** à **26 420 en 2022 (- 0,26 % entre 2016-2022)** tandis que la population du SCoT a stagné sur la même période. Seules 17 communes enregistrent une hausse de leur population, essentiellement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

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

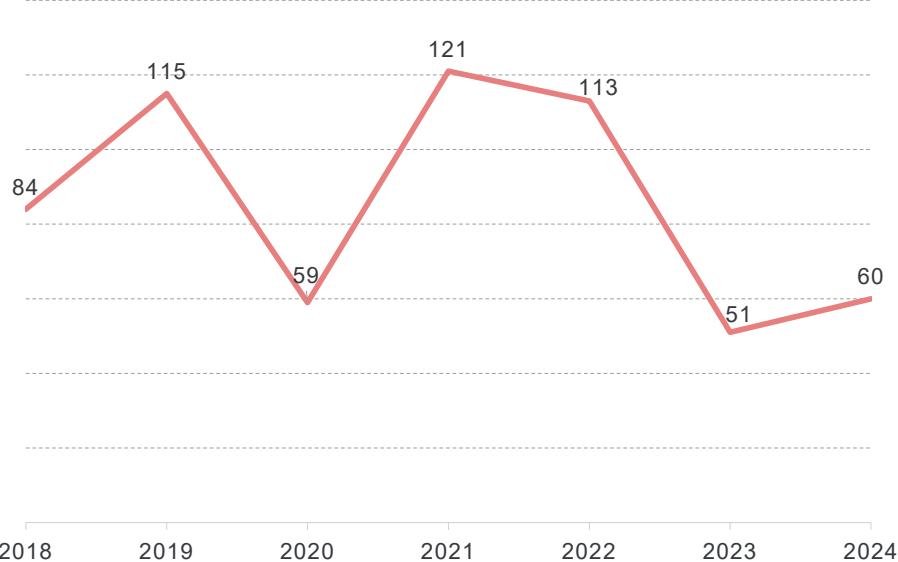
Sur le plan économique, l'emploi progresse légèrement, passant d'environ 6 500 en 2016 à près de 6 700 en 2022, soit une hausse de + 2,5 %, hausse relativement plus faible que pour les autres EPCI du Bessin.

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

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

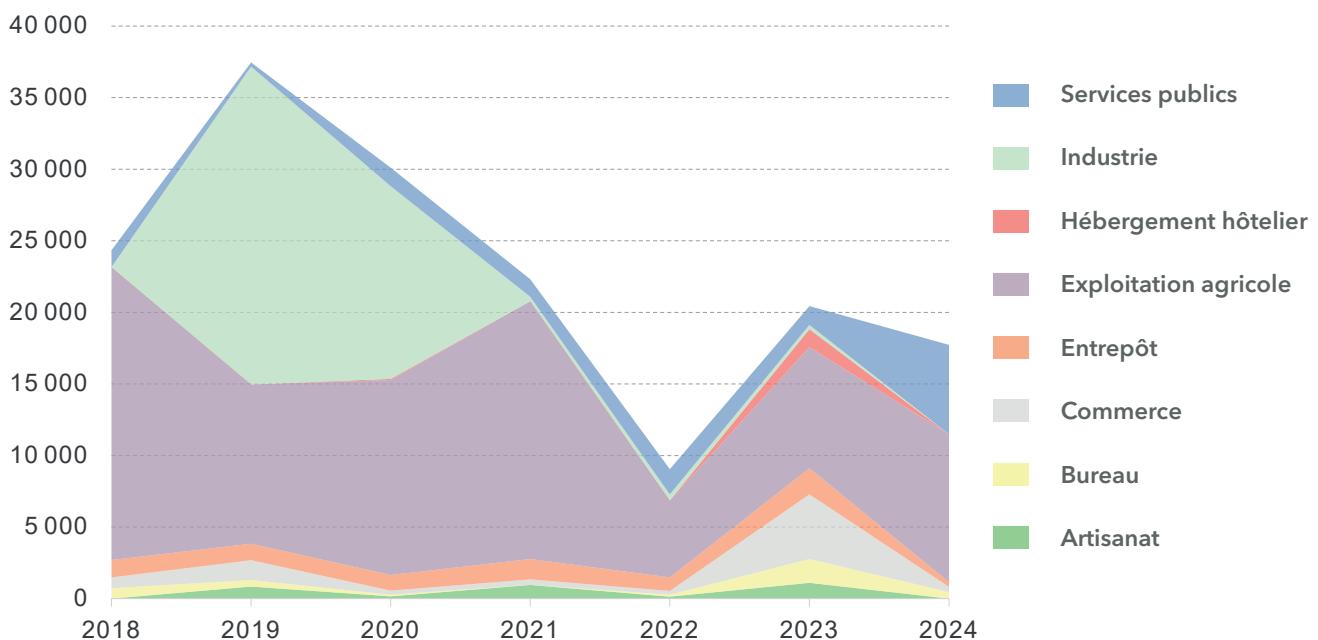


Nombre de logements autorisés par année



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

**Surfaces de plancher autorisées en m²
locaux non résidentiels**



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

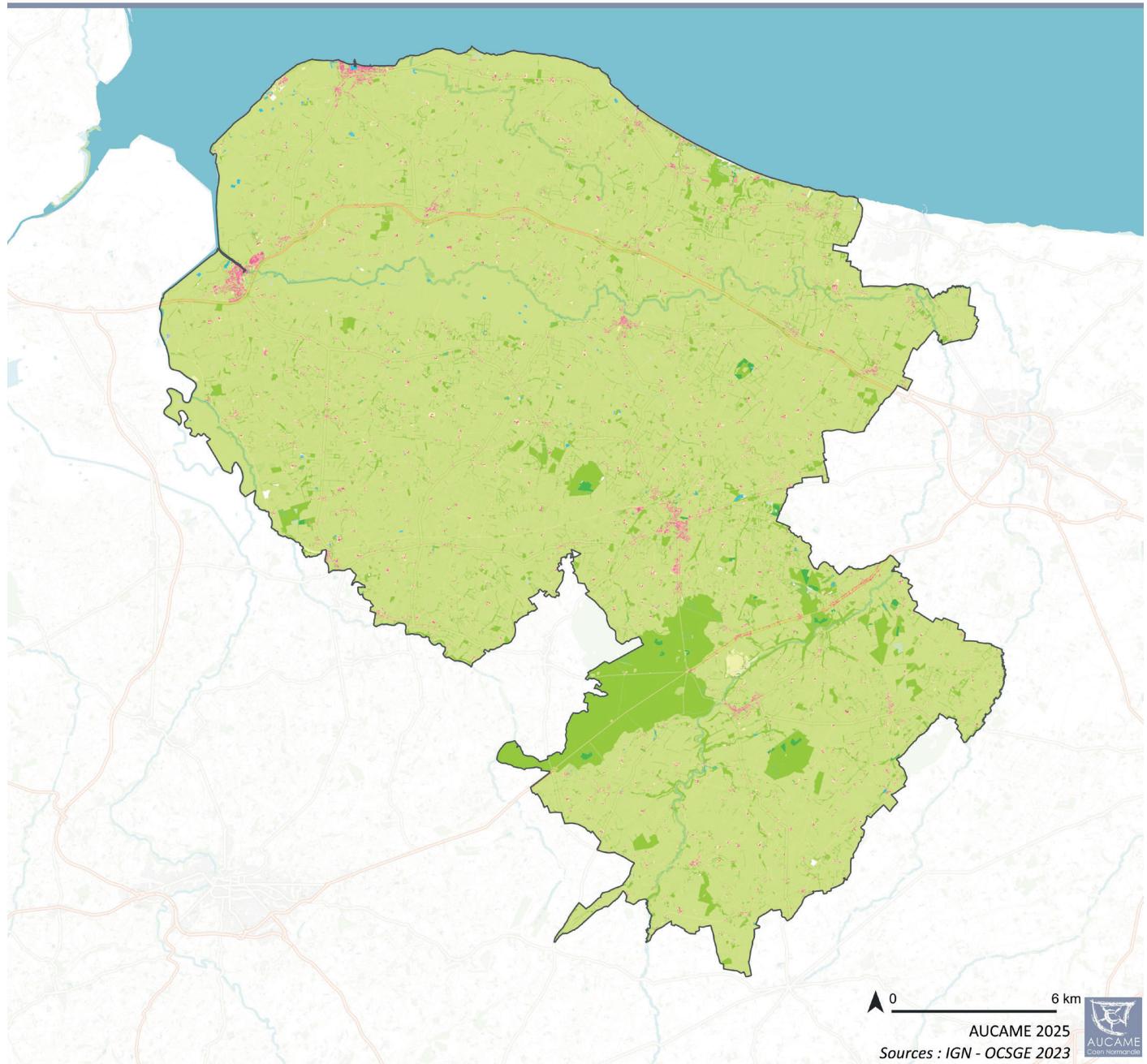
Entre 2018 et 2024, environ **1 150 logements ont été autorisés** dans l'intercommunalité, soit un rythme de production équivalent à **23 logements pour 1 000 habitants**. Ce niveau est nettement inférieur à Seulles Terre et Mer ou à Bayeux Intercom (respectivement 41 et 42). En proportion de la population,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

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

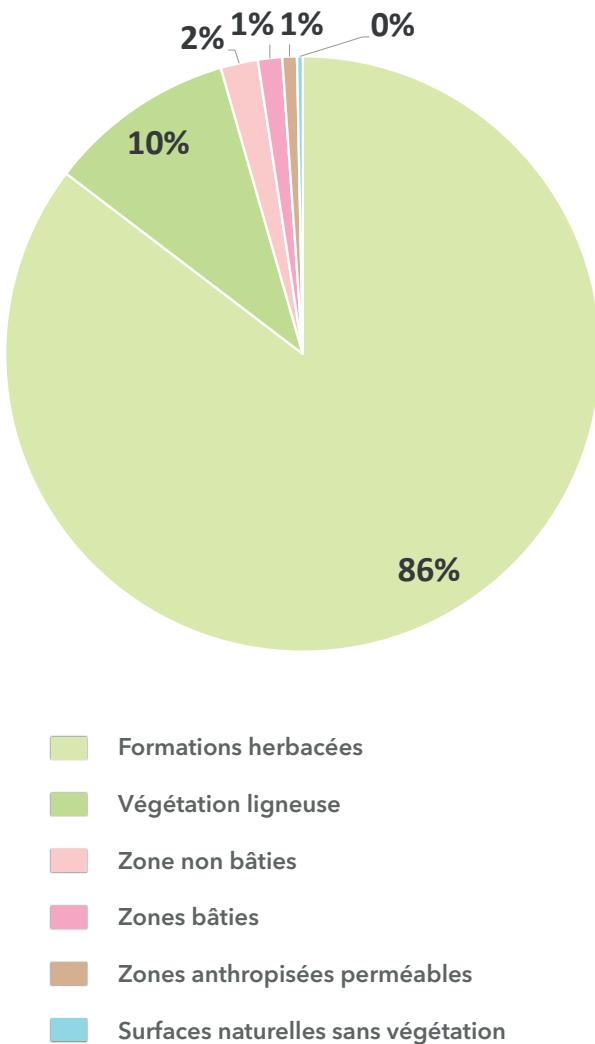
Couverture du sol

(Source : OCSGE - Traitements Aucame)

Occupation du sol : couverture en 2023



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

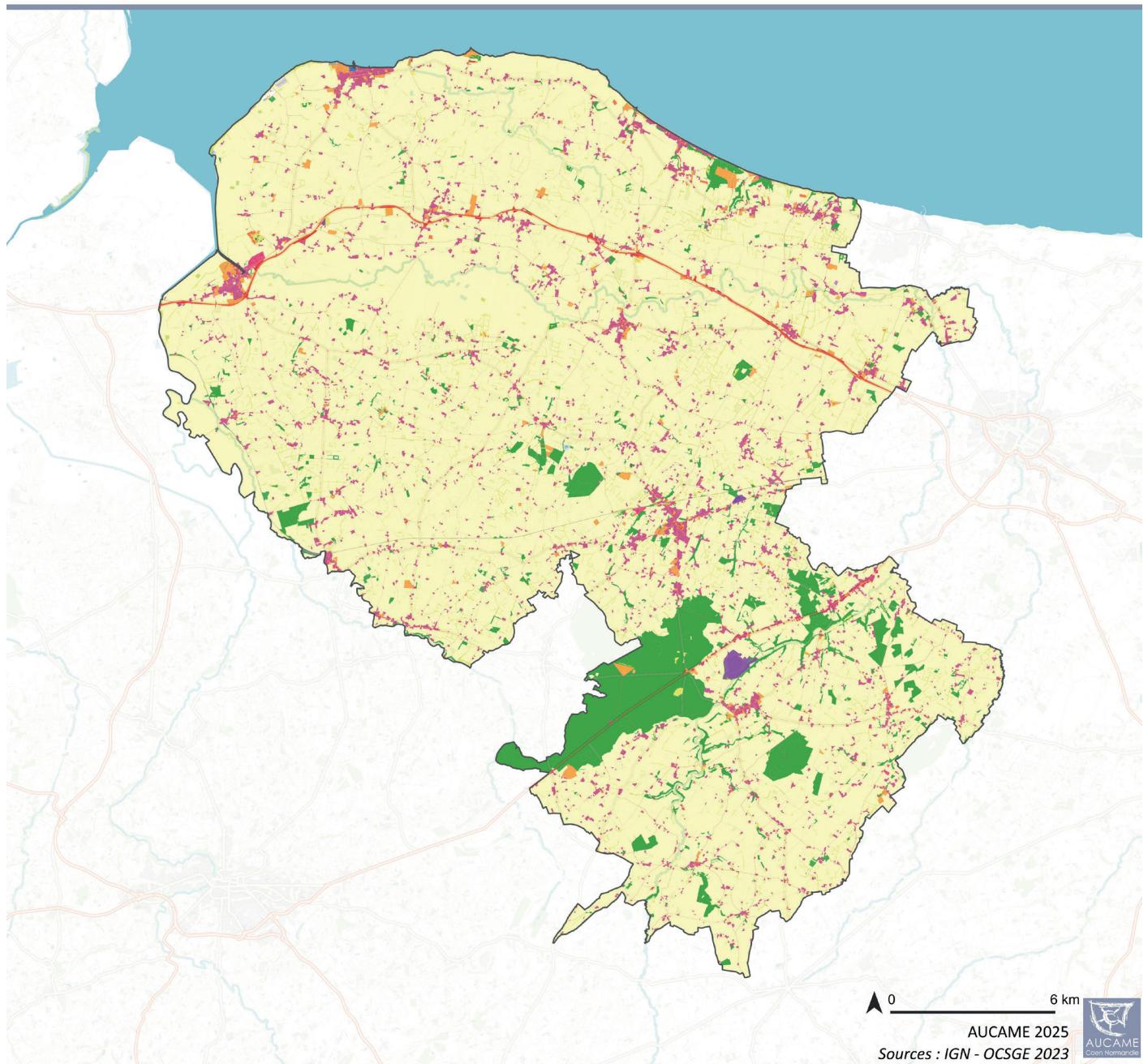


Isigny-Omaha Intercom se caractérise par une part marquée des formations herbacées (près de 86 %), ce qui traduit le poids de l'agriculture et notamment de l'élevage et des prairies dans ce secteur.

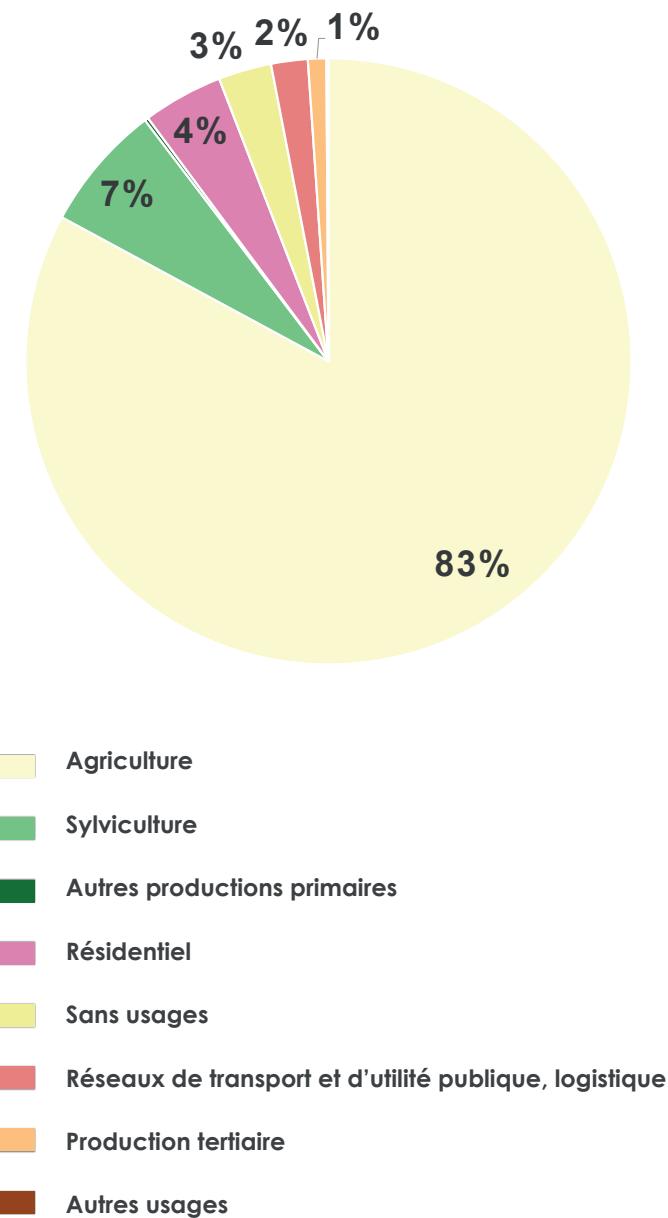
Les zones bâties sont très limitées (1,3 %), concentrées autour d'Isigny-sur-Mer, du Mollay-Littry et de quelques bourgs littoraux (Grandcamp-Maisy notamment) ou de l'arrière-pays et très diffuses sur le reste du territoire. La « végétation ligneuse », les arbres, atteint environ 10 % de la surface,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

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

Occupation du sol : usage en 2023



Répartition des usages du sol d'Isigny-Omaha Intercom



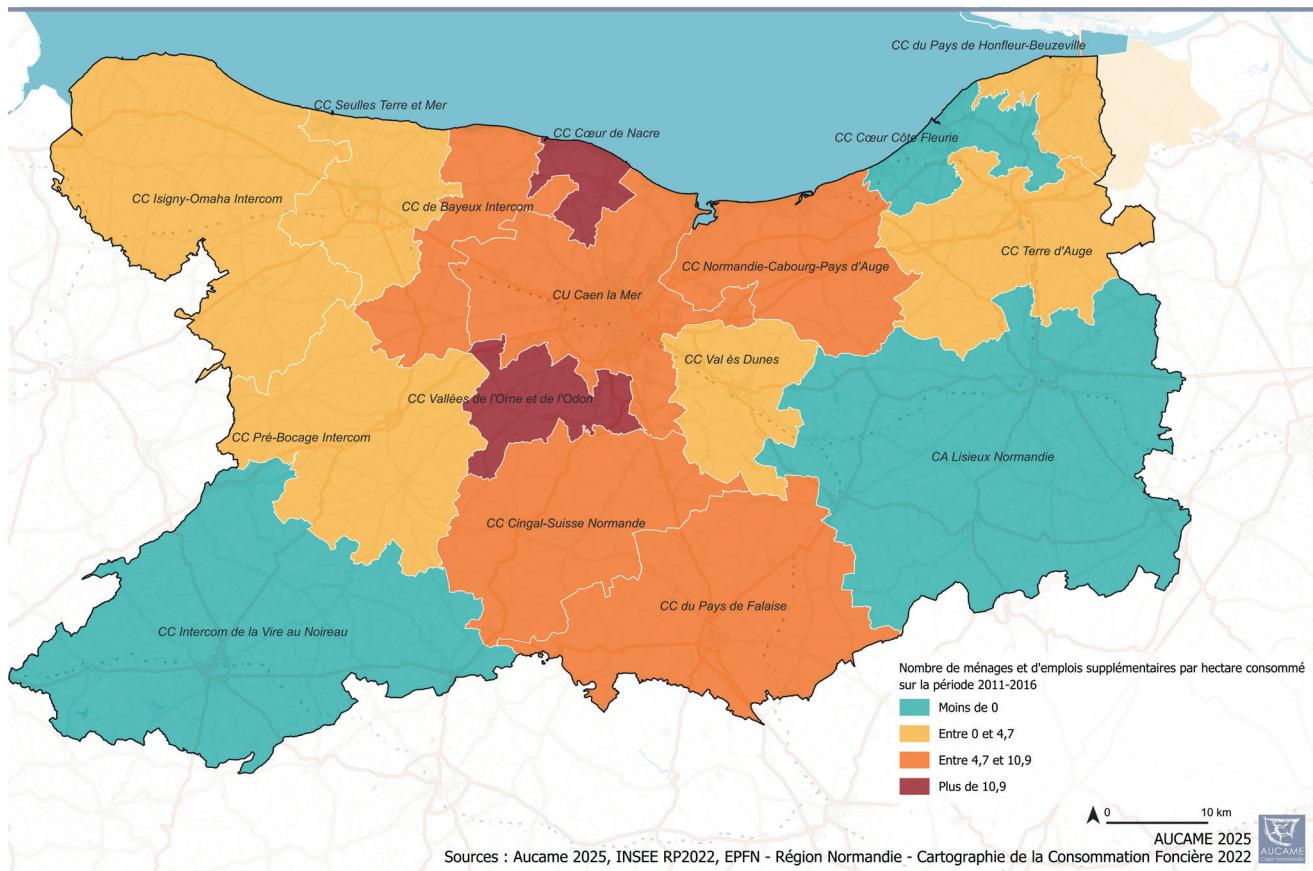
L'agriculture est l'usage prépondérant avec près de 83 % de la surface, confirmant la vocation agricole et d'élevage du territoire.

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

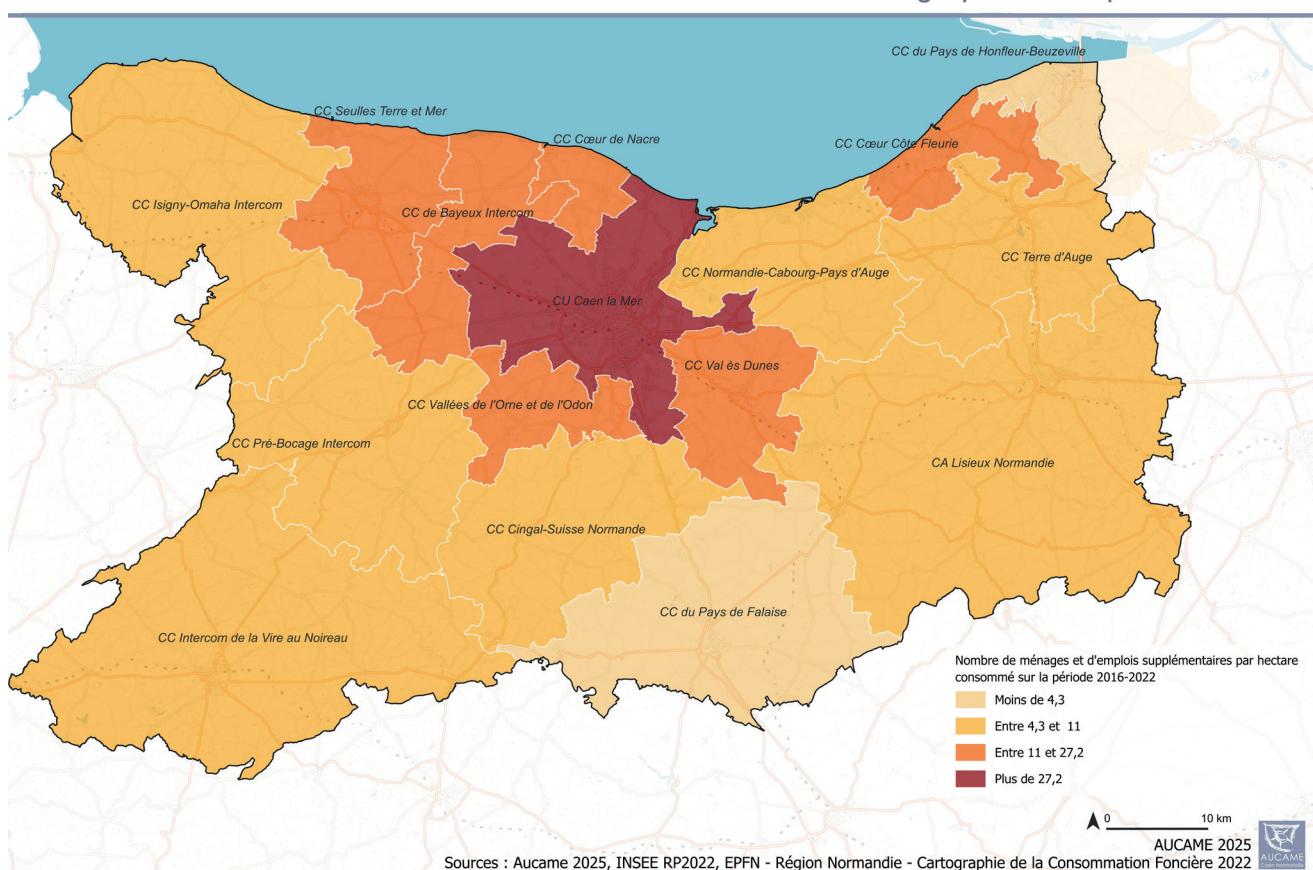
Consommation d'espace

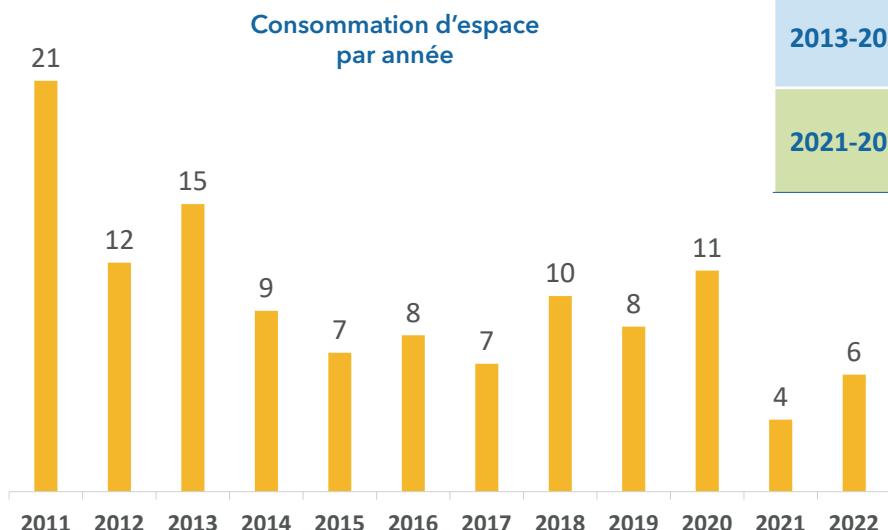
(Sources : CCF - EPFN et Région Normandie - INSEE RP 2022)

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

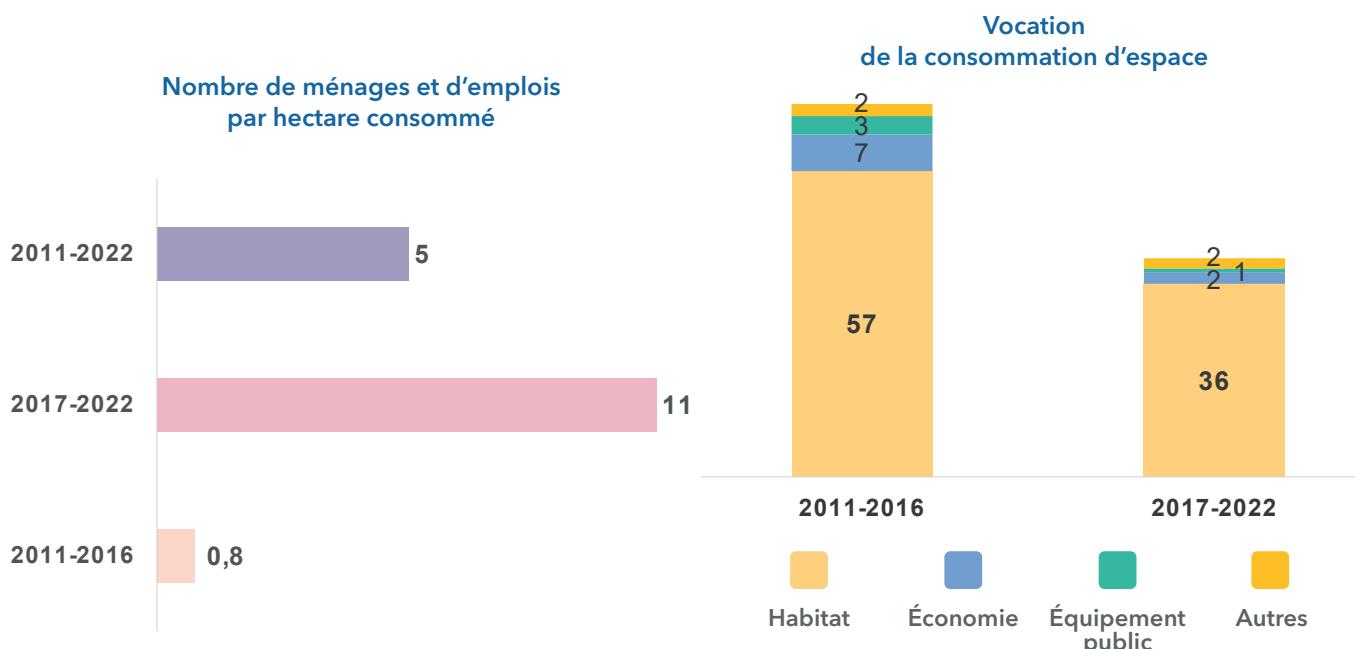


Efficacité de la consommation foncière entre 2016 et 2022- Démographie et emploi





2011-2020	Consommation totale	108
	Moyenne annuelle	11
2013-2022	Consommation totale	85
	Moyenne annuelle	8
2021-2022	Consommation totale	10
	Moyenne annuelle	5



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

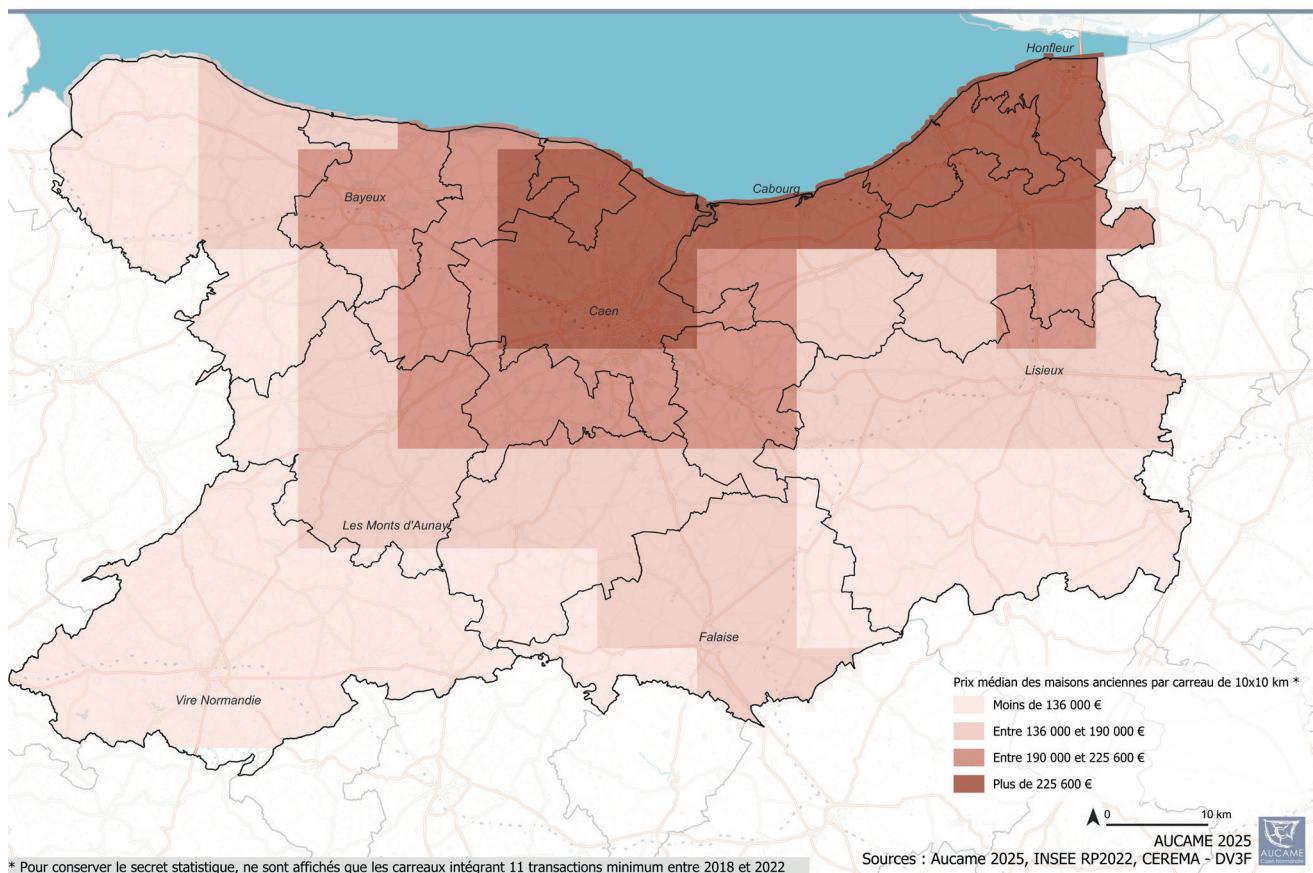
L'essentiel de la consommation se fait pour de l'habitat. La structure de cette consommation se distingue par une place significative accordée aux activités. **Près de 6,9 ha ont été consacrés à l'économie entre 2011 et 2016**, puis encore **2,2 ha sur la période récente**, ce qui conforte le rôle d'Isigny-Omaha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

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

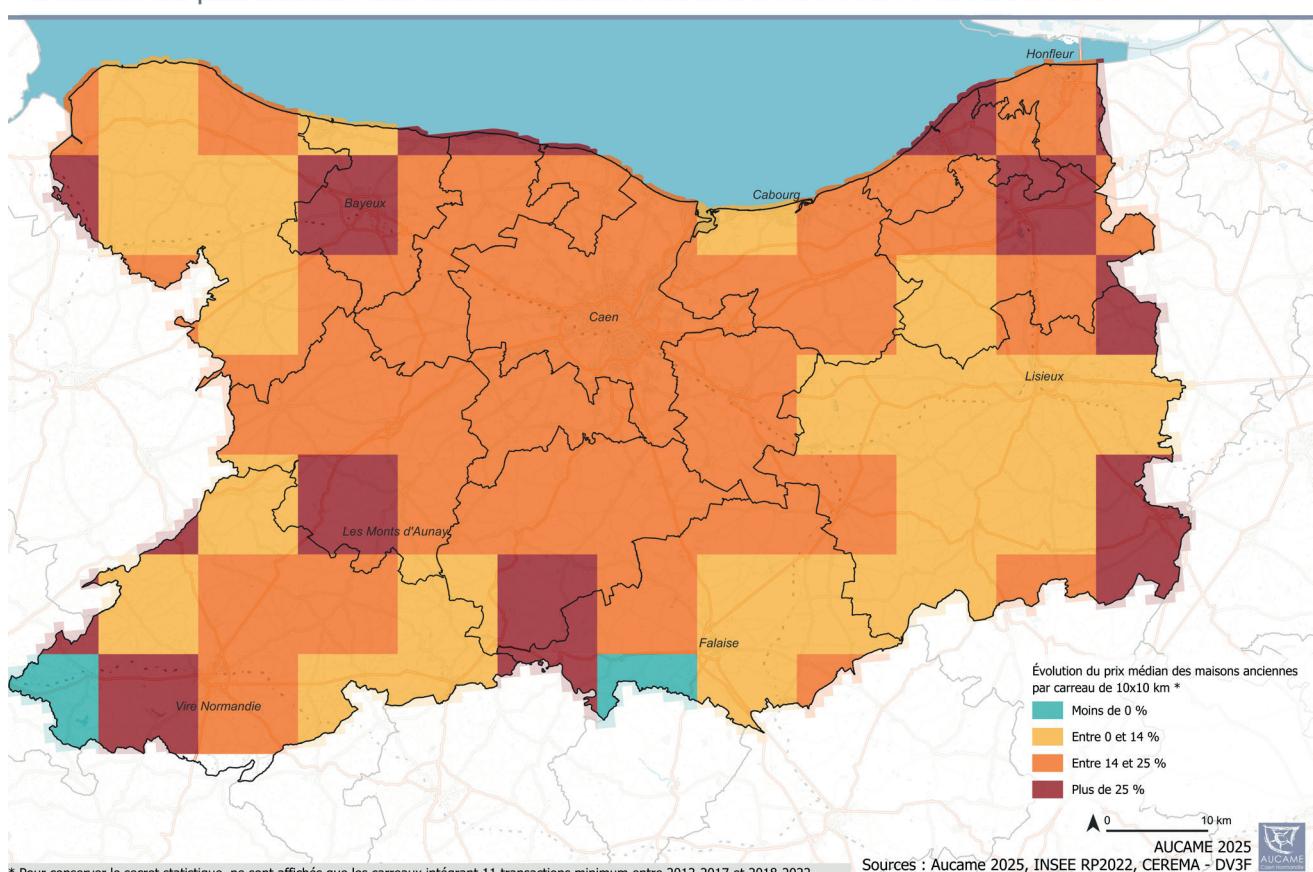
Marché des maisons

(Sources : INSEE RP2022 - CEREMA - DV3F)

Prix médian des maisons anciennes entre 2018 et 2022



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



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

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

Prix des maisons

Quartile 3 -

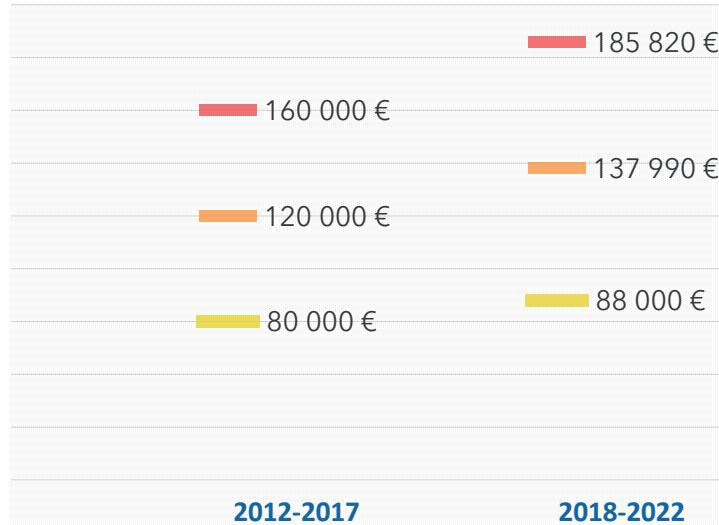
Prix au-dessus duquel se situent 25 % des prix les plus élevés

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.

Entre 2012-2017 et 2018-2022, le marché des maisons à Isigny-Omaha Intercom connaît une progression très importante. Le nombre annuel moyen de transactions passe de **244 à 440 ventes**, soit une hausse de **+ 80 %**, la plus élevée du SCoT Bessin. Cette forte dynamique traduit l'émergence d'un marché et une augmentation de la part des ventes de cet EPCI dans l'ensemble des ventes du SCoT.

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

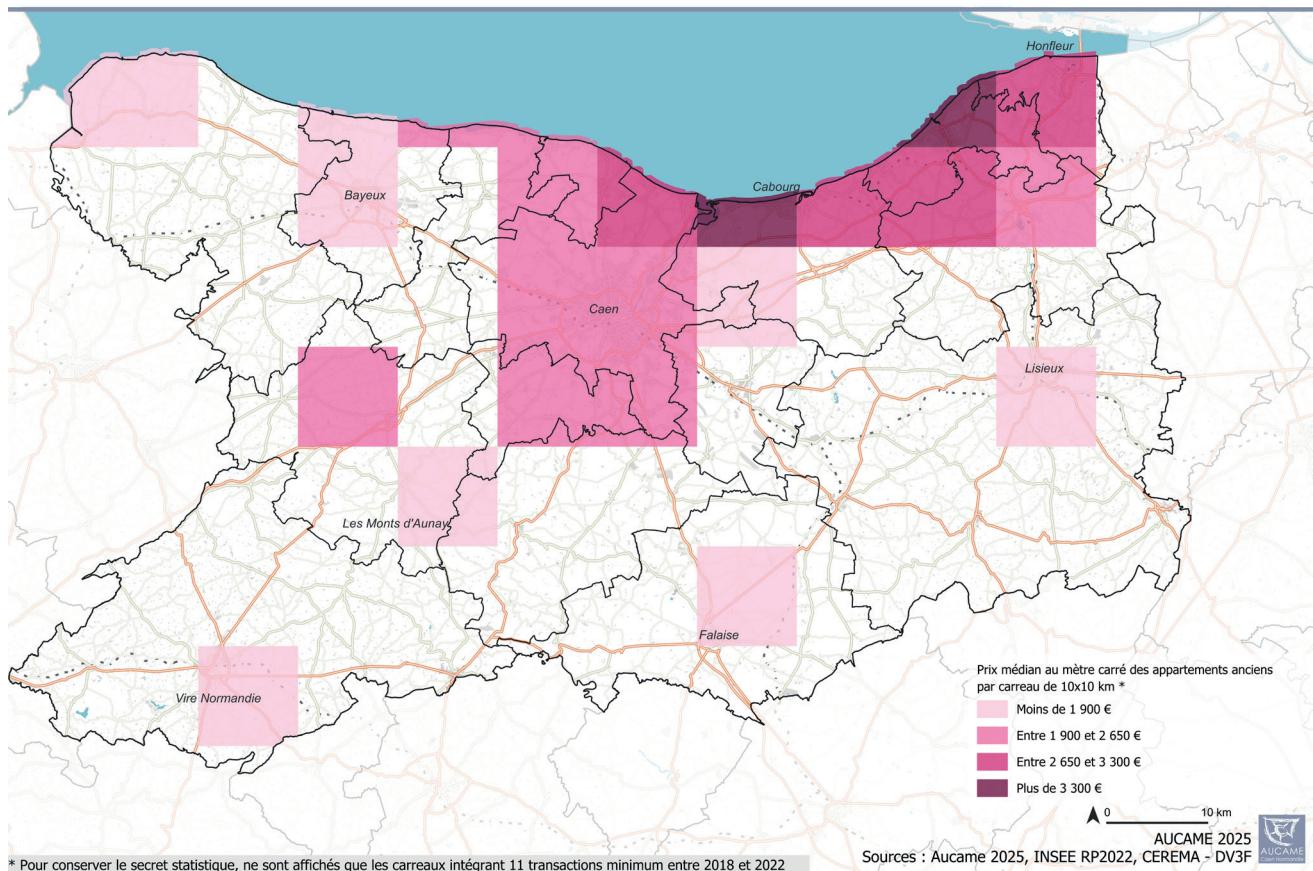
En volume comme en prix, le marché d'Isigny-Omaha Intercom se caractérise donc par un profil spécifique : **forte intensité transactionnelle mais prix accessibles**.

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

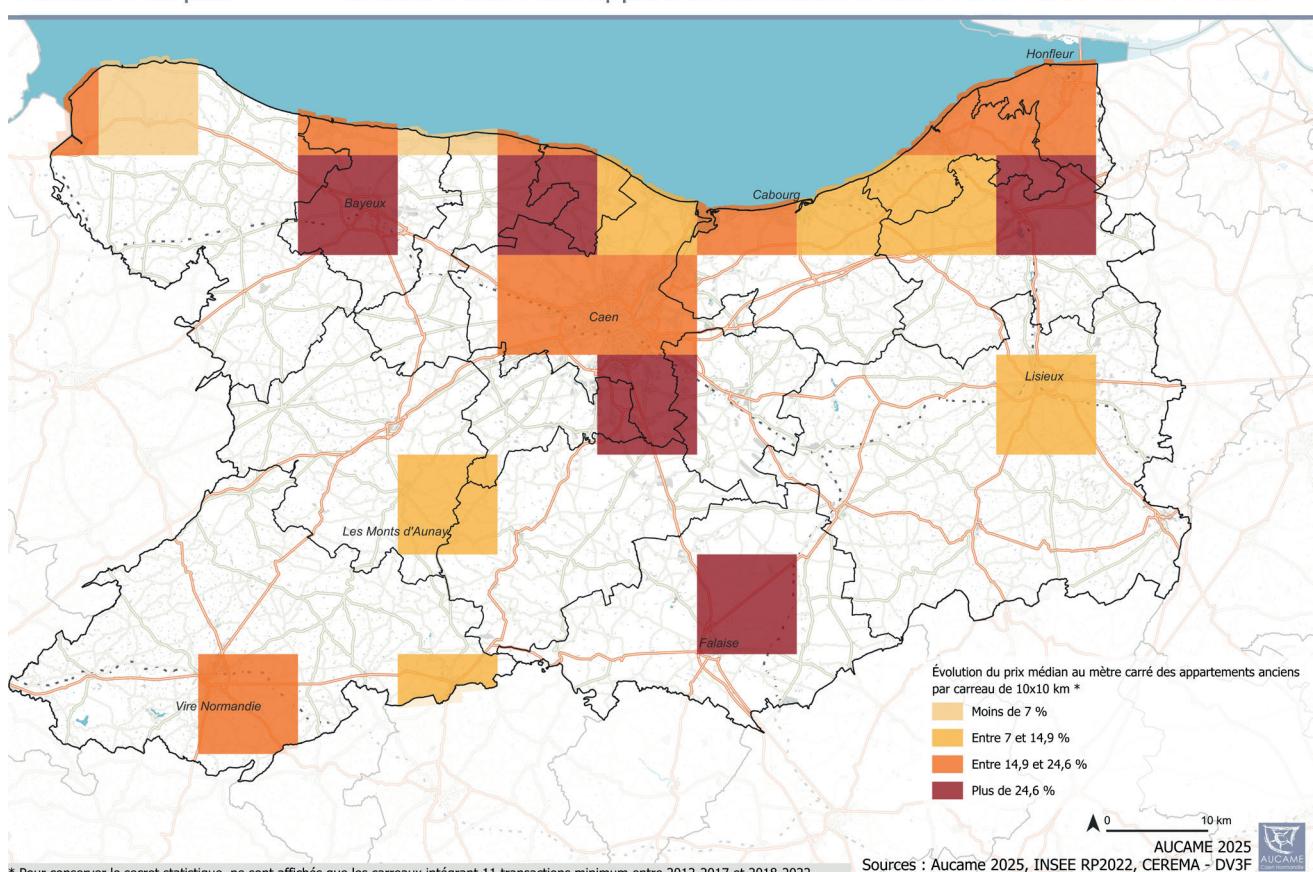
Marché des appartements

(Sources : INSEE RP2022 - CEREMA - DV3F)

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



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



Isigny- Omaha Intercom	Nombre de ventes / an	Évolution		Prix médian au m ²	Prix médian	Évolution prix médian au m ²		Évolution prix médian	
		En nombre	En %			En €	En %	En €	En %
	2012-2017	18	+ 17	1 533 €	61 000 €	+ 196 €	+ 11 %	+ 14 000 €	+ 23 %
	2018-2022	35		1 729 €	75 000 €				

SCOT DU BESSIN

Évolution 2012-2017 / 2018-2022

Nombre de transactions en %	Prix médian au m ² en %	Prix médian en %
75 %	25 %	23 %

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

2012-2017	19 %
2018-2022	21 %

Prix au m² des appartements

Quartile 3 -

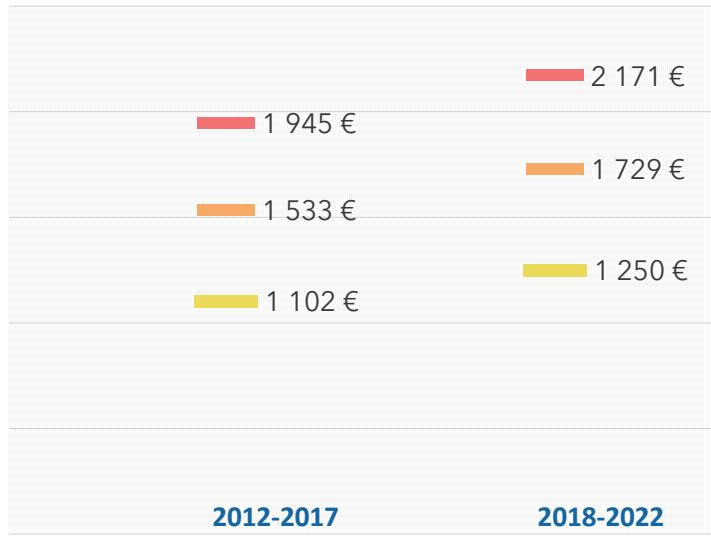
Prix au-dessus
duquel se situent
25 % des prix
les plus élevés

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.

Entre 2012-2017 et 2018-2022, le marché des appartements à Isigny-Omaha Intercom reste modeste en volumes mais connaît une nette progression. Le nombre moyen annuel de ventes passe de **18 à 35**, soit une hausse de **+ 92 %**. Ce dynamisme, à partir d'une base réduite, traduit un élargissement de l'activité, mais le marché demeure bien plus restreint que celui de Bayeux Intercom ou, a fortiori, de Caen la mer.

Sur les prix, les évolutions sont contrastées :

- **au m²**, la hausse est significative : le prix médian progresse de **1 530 €/m² à 1 730 €/m²**, soit **+ 13 %**. Le quartile inférieur passe de **1 100 à 1 250 €/m²** (+ 13 %), tandis que le quartile supérieur évolue de **1 945 à 2 170 €/m²** (+ 12 %).
- **en prix total**, l'évolution est plus marquée : le prix médian passe de **61 000 € à 75 000 €** (+ 23 %), avec une hausse encore plus forte sur les biens les plus abordables (de **42 000 € à 58 500 €**, soit + 39 %).

Ce décalage entre évolution au m² et évolution en prix total s'explique probablement par une augmentation de la surface moyenne des biens vendus : si le prix au m² progresse modérément, la valeur des logements s'élève davantage, ce qui traduirait une montée en gamme des appartements échangés ou des achats d'appartements plus grands.

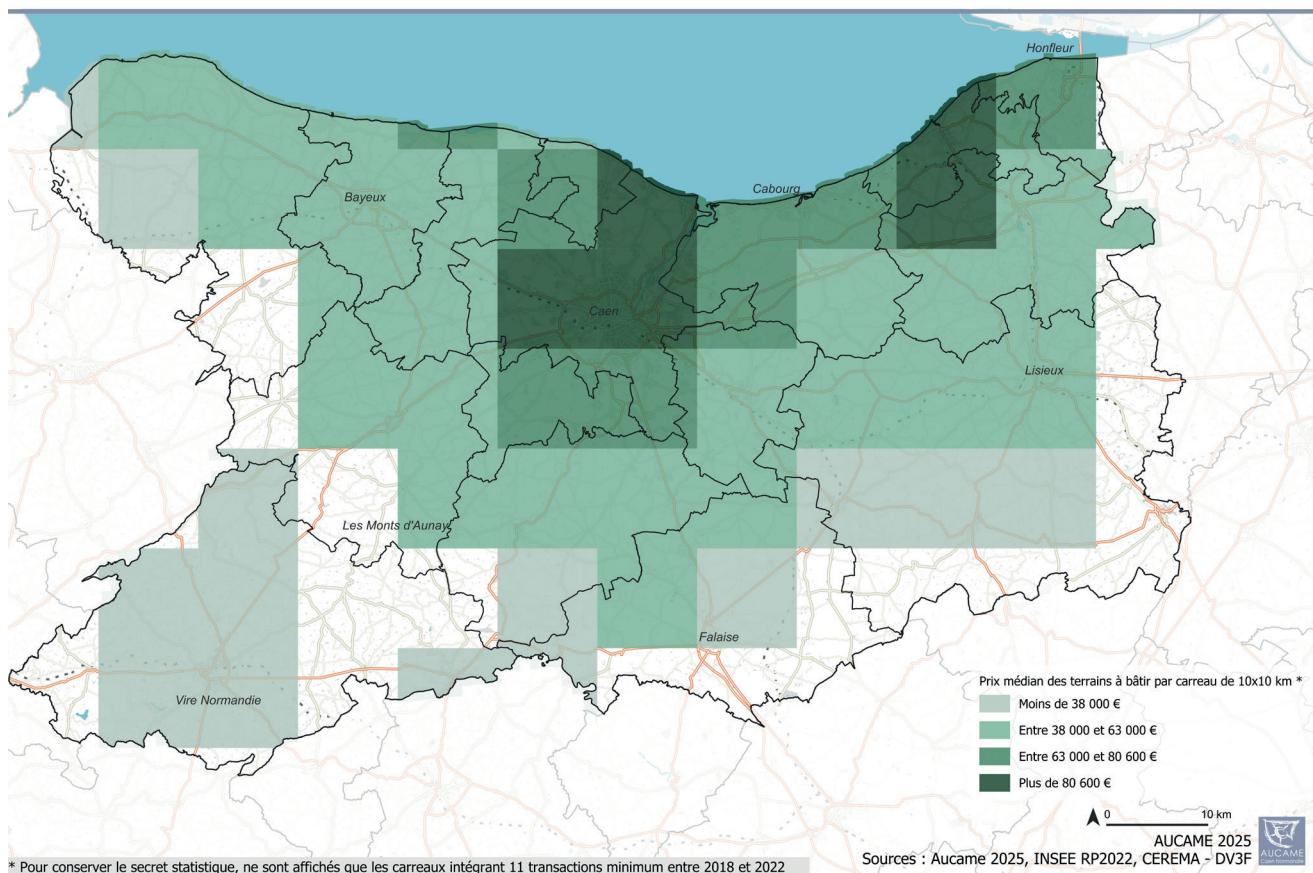
Ce profil contraste avec Bayeux Intercom, où la hausse au m² est plus forte mais les prix globaux progressent dans les mêmes proportions, traduisant une offre plus homogène.

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

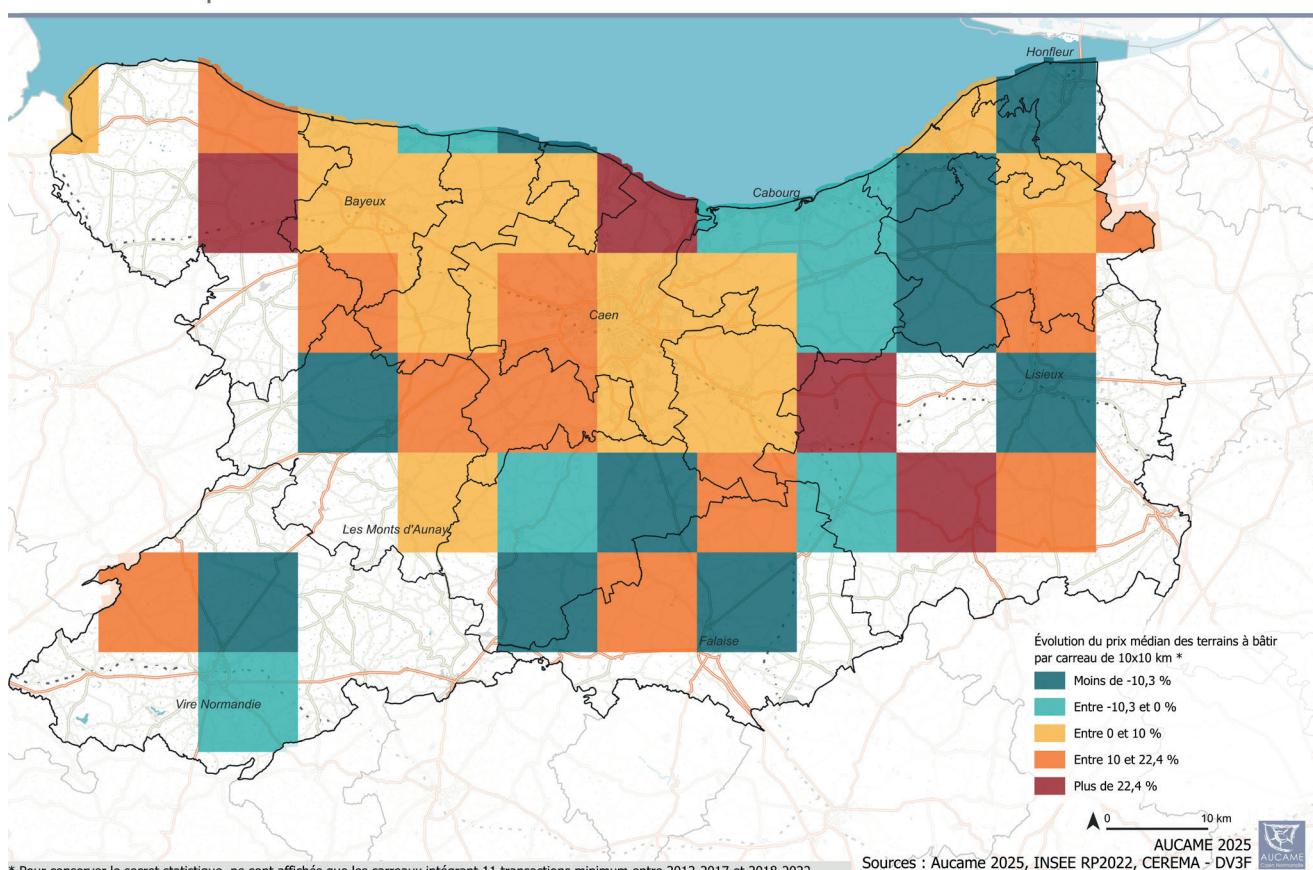
Marché des terrains à bâtir

(Sources : INSEE RP2022 - CEREMA - DV3F)

Prix médians des terrains à bâtir entre 2018 et 2022



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



Isigny-Omaha Intercom	Nombre de ventes / an	Évolution		Prix médian au m ²	Prix médian	Évolution prix médian au m ²		Évolution prix médian	
		En nombre	En %			En €	En %	En €	En %
2012-2017	26	+ 25	+ 98 %	31 €	35 000 €	+ 21 €	+ 69 %	+ 7 000 €	+ 20 %
2018-2022	51			52 €	42 000 €				

SCOT DU BESSIN			% nombre de ventes de l'EPCI dans l'ensemble des ventes du SCoT	
Évolution 2012-2017 / 2018-2022				
Nombre de transactions en %	Prix médian au m ² en %	Prix médian en %		
20 %	18 %	6 %	2012-2017 17 %	
			2018-2022 28 %	

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



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

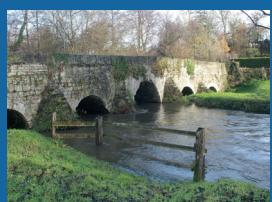
Entre 2012-2017 et 2018-2022, Isigny-Omaha Intercom voit son marché des terrains à bâtir progresser nettement. Le nombre annuel moyen de transactions passe de **26 à 51 ventes**, soit une hausse de **+ 98 %**. Ce rythme de croissance est l'un des plus soutenus du SCoT Bessin, plus marqué que celui de Bayeux Intercom, où les volumes restent stables, et que celui de Seulles Terre et Mer, où les ventes demeurent modestes.

Du côté des prix, l'évolution est contrastée :

- **en valeur totale**, la hausse reste mesurée : le prix médian passe de **35 000 € à 42 000 € (+ 20 %)**. Les hausses sont limitées pour les biens les plus abordables (+ 7 % pour le quartile inférieur) et pour les mieux valorisés (+ 9 % pour le quartile supérieur).
- **au m²**, en revanche, la progression est beaucoup plus forte : le prix médian passe de **31 €/m² à 52 €/m² (+ 69 %)**. L'évolution concerne l'ensemble des segments, avec une hausse de près de + 80 % pour les terrains les moins chers et proche de + 90 % pour les plus valorisés.

La différence entre prix global et prix au m² traduit une évolution de la typologie des biens : les terrains vendus sont en moyenne plus petits qu'auparavant. Cela limite la progression du prix total, mais renforce la pression sur le foncier exprimé au m².





RÉALISATION :

Tableau de bord Habitat-Foncier 2025

Communauté de communes Seulles Terre et Mer

TABLEAUX DE BORD
HABITAT
FONCIER
AUCAME

issus 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

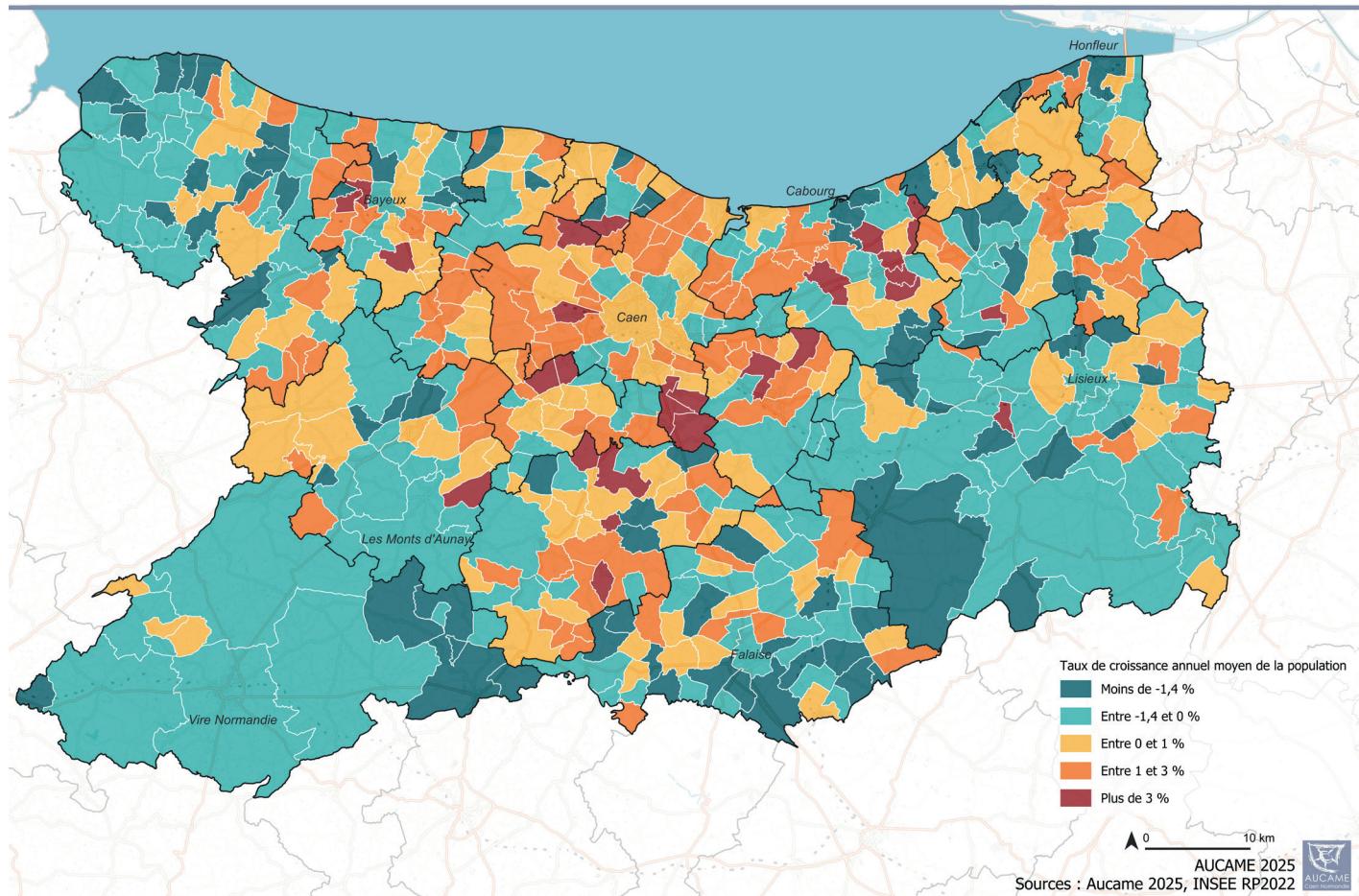
(Sources : Insee, RP 2016 et 2022 - Filosofi 2021 et 2016)



	Seulles Terre et Mer	SCoT Ter'Bessin	Calvados
Nombre habitants 2022	17 577	73 936	704 605
	16 940	73 896	693 679
Taux croissance annuel moyen 2016-2022	0,6	0,0	0,26
	0,8	0,3	0,3
Indice jeunesse 2022	0,9	0,7	0,8
	1,1	0,8	0,9
Taille moyenne des ménages 2022	2,4	2,2	2,1
	2,5	2,3	2
Solde migratoire 2016-2022	342	-838	13 321
	341	228	2 483
Solde naturel 2016-2022	295	878	- 2 395
	348	890	6 487
Nombre emplois 2022	3 017	23 528	291 506
	2 901	22 291	275 307
Revenu médian 2021	24 350 €	—	22 840 €
	21 991 €	—	x
taux de pauvreté 2021	6	—	12,5
	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



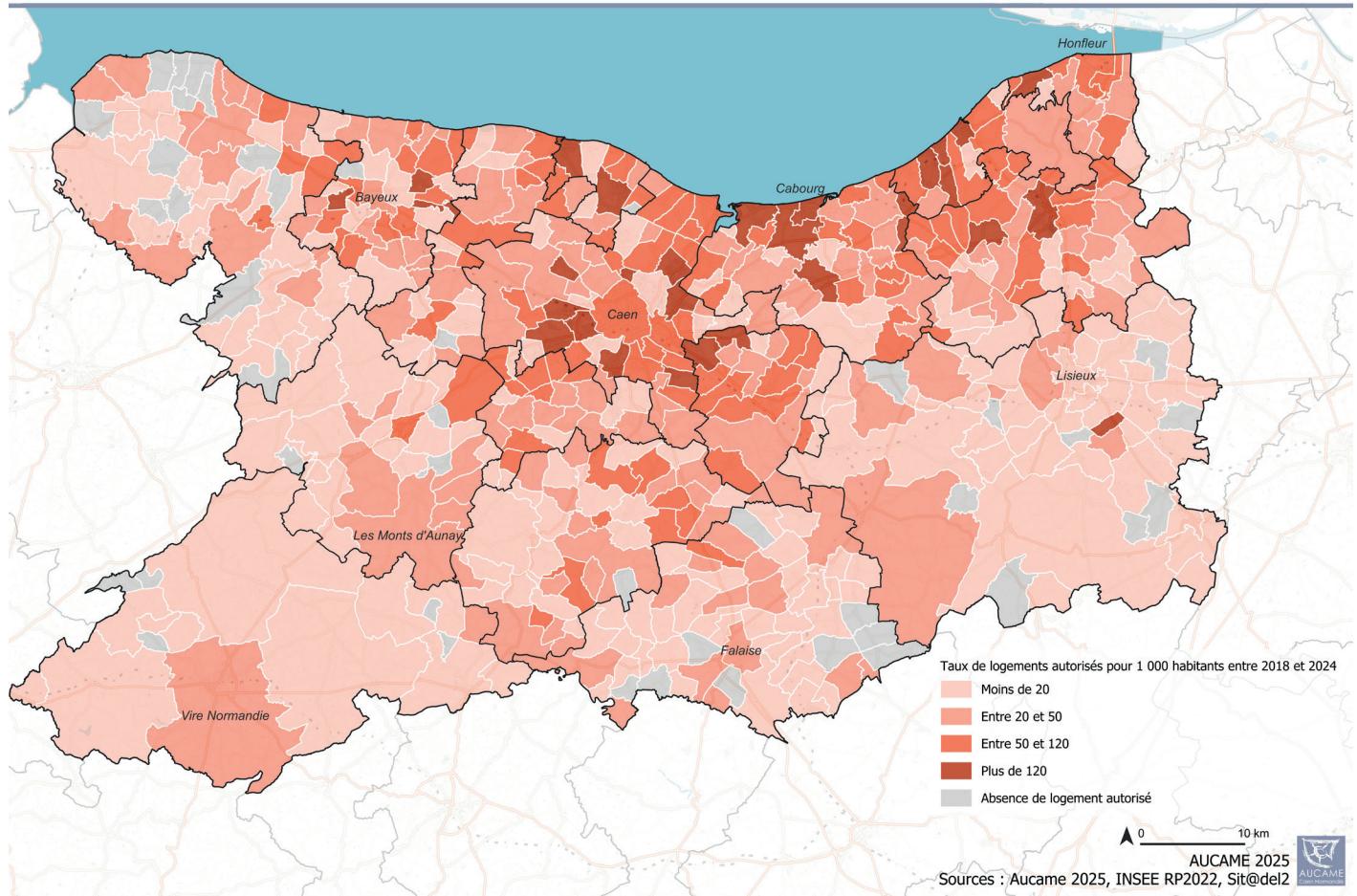
Seulles Terre et Mer se distingue par une croissance démographique plus importante que les autres territoires du SCoT Bessin, sa population passant de 16 940 habitants en 2016 à 17 577 en 2022 (+ 0,62 % sur la période). Cette dynamique repose sur un **double moteur** : un **solde naturel positif** (+ 295) et un **solde migratoire également excédentaire** (+342). Malgré cette croissance, le territoire connaît un **vieillissement relatif** de sa population, l'indice de jeunesse reculant de 1,07 en 2016 à 0,90 en 2022. L'indice est le plus élevé du SCoT Bessin indiquant un territoire à la population relativement plus jeune que les deux autres EPCI. La taille moyenne des ménages continue de diminuer, atteignant 2,43 personnes en 2022 contre 2,54 en 2016, signe de ménages plutôt familiaux.

Sur le plan économique, l'emploi progresse légèrement, passant de 2 900 en 2016 à plus de 3 000 en 2022, soit une **hausse de + 4 %**, supérieure à celle observée à Isigny-Omaha mais inférieure à Bayeux Intercom (+ 7 %). Du point de vue des conditions de vie, le **revenu médian** atteint 24 350 € en 2021, en hausse par rapport à 2016 (21 991 €). C'est le revenu le plus élevé des trois intercommunalités. Le **taux de pauvreté diminue légèrement**, passant de 6,2 % à 6,0 %, un niveau sensiblement inférieur à celui observé dans les autres intercommunalités du SCoT.

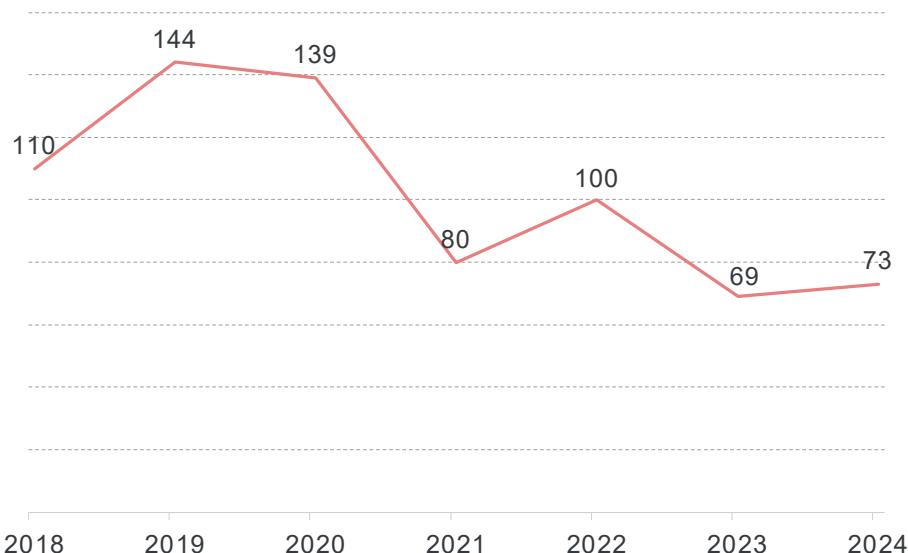
Habitat & dynamiques de construction

(Sources : INSEE RP, SITADEL, RPLS)

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

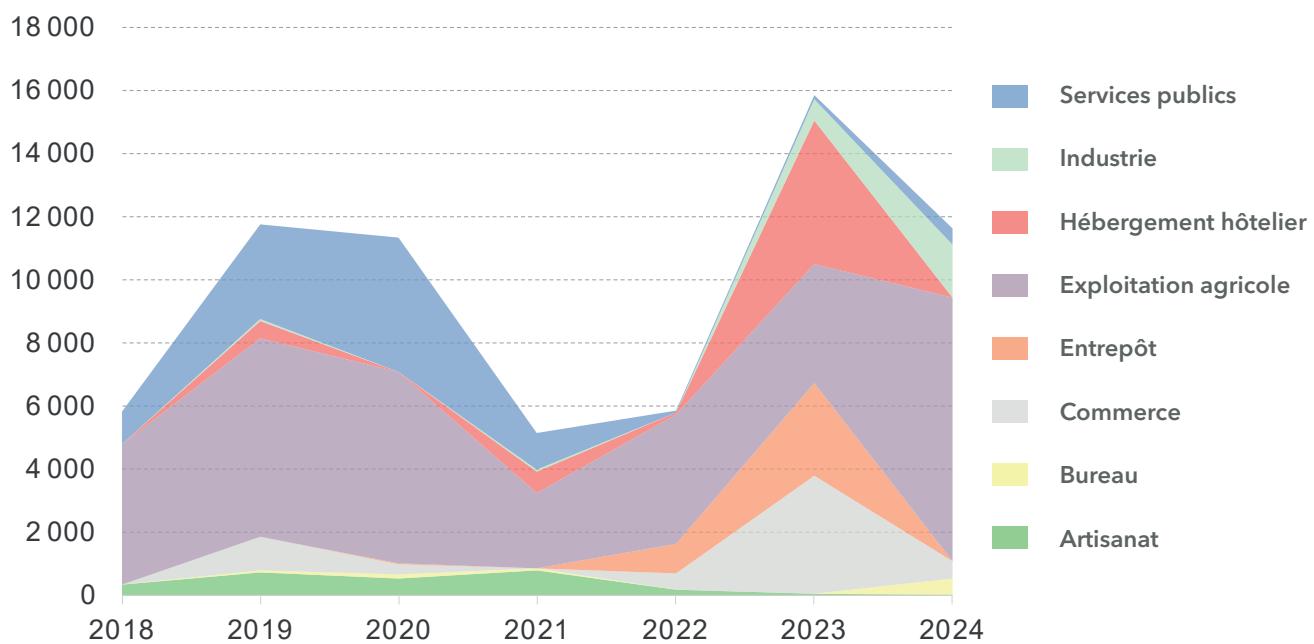


Nombre de logements autorisés par année



	Seulles Terre & Mer	Ter'Bessin
Nombre de résidences principales - 2022	7 146	32 861
Part du logement locatif social - 2024	4 %	13 %
Nombre de logements autorisés pour 1 000 habitants - 2018-2024	41	35

Surfaces de plancher autorisées en m² locaux non résidentiels



Avec environ **7 100 résidences principales**, Seulles Terre et Mer représente plus de 20 % du parc de logements du SCoT du Bessin. Son parc se distingue par une part très faible de logements sociaux (**à peine 4 %**), soit un niveau bien inférieur à Bayeux Intercom (près de 20 %) comme à Isigny-Omaha (16 %).

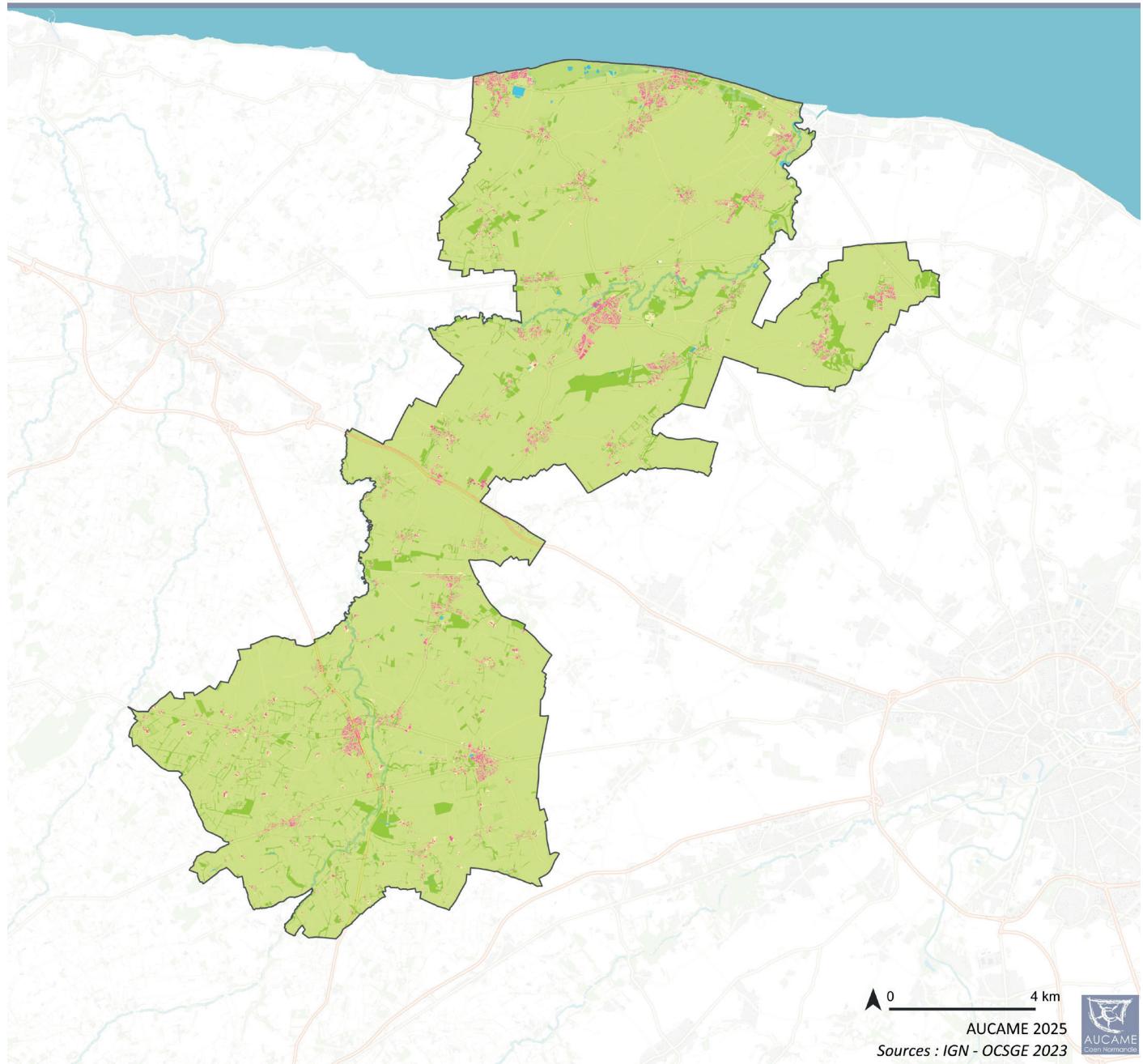
Entre 2018 et 2024, plus de **700 logements ont été autorisés** dans le territoire, ce qui correspond à un rythme de **41 logements pour 1 000 habitants**. Ce niveau est très proche de celui observé à Bayeux Intercom (42), mais nettement plus élevé que celui d'Isigny-Omaha (23). Seulles Terre et Mer se situe donc dans une dynamique de construction intermédiaire, proche de celle de Bayeux Intercom, probablement en lien avec sa position entre le pôle bayeusain et la métropole caennaise.

Enfin, les surfaces de plancher autorisées entre 2019 et 2024 révèlent une orientation très marquée vers les **exploitations agricoles (plus de 8 000 m² en 2024)**, mais également des volumes significatifs dans les **commerces (près de 3 800 m² en 2023)** et, ponctuellement, dans les **entrepôts (près de 3 000 m² en 2023)**. Si Bayeux Intercom se distingue par une forte diversification et Isigny-Omaha Intercom par son orientation agricole, Seulles Terre et Mer affiche un profil hybride, combinant fonctions agricoles et commerciales, mais avec une présence plus modeste dans le tertiaire.

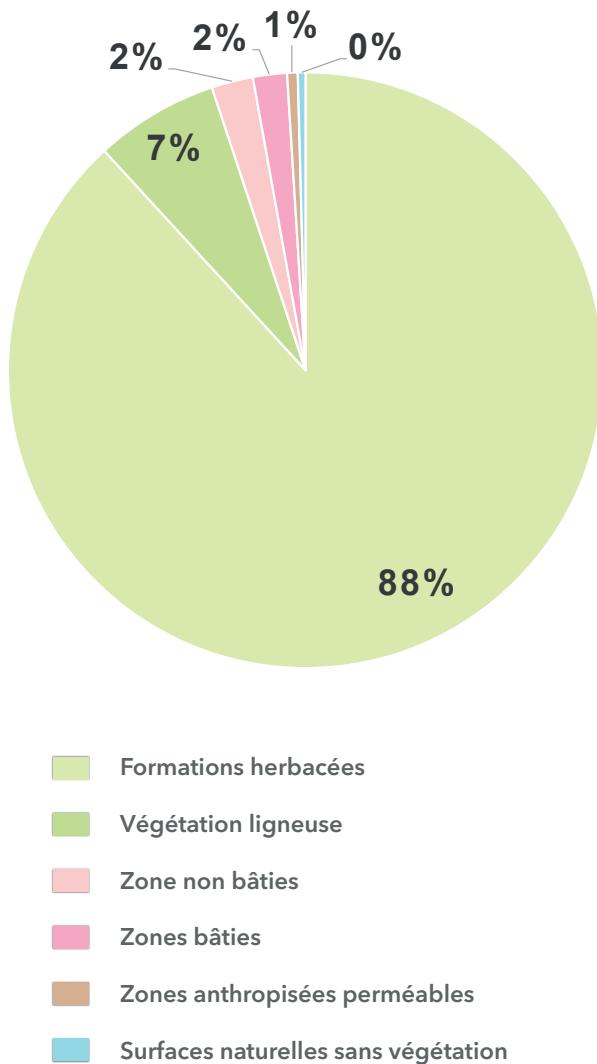
Couverture du sol

(Source : OCSGE - Traitements Aucame)

Occupation du sol : couverture en 2023



Répartition de la couverture du sol de Seulles Terre & Mer



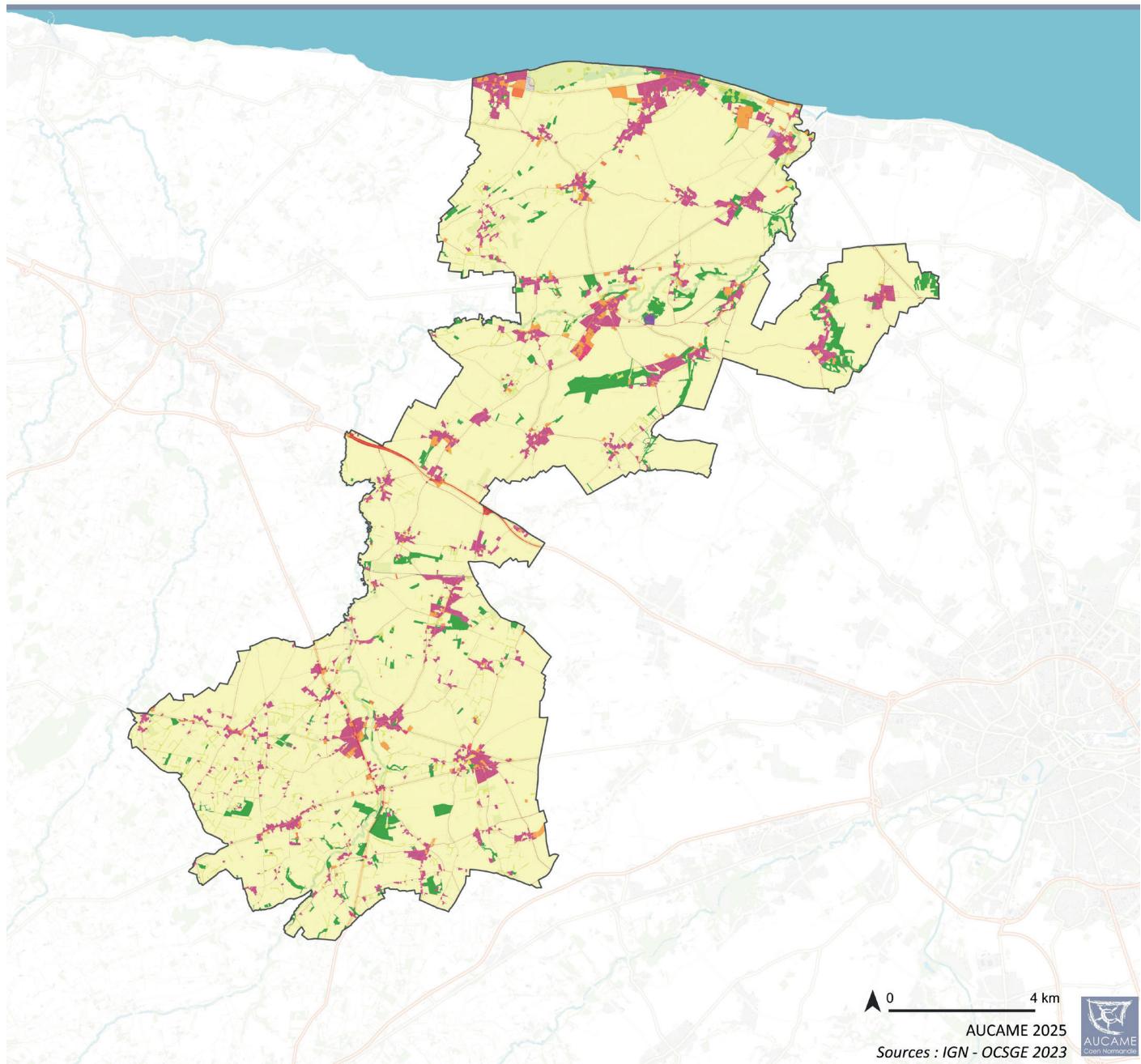
La couverture de Seulles Terre et Mer est dominée par les formations herbacées (88 %), affirmant la vocation agricole du territoire.

Les zones bâties représentent environ 1,8 % de la surface, essentiellement autour de Creully et de la frange littorale.

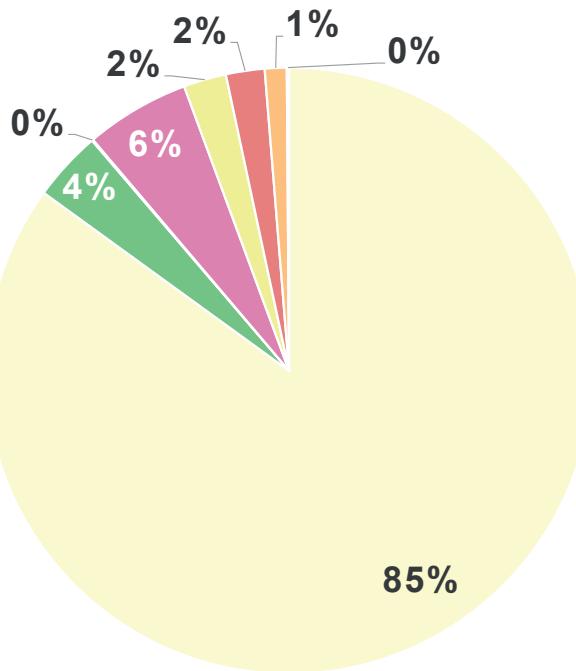
La végétation ligneuse (les arbres) est peu représentée (6,7 %), mais joue un rôle structurant dans le bocage encore présent par endroits. Les surfaces artificielles non bâties et anthropisées perméables restent marginales.

La carte met en évidence un territoire largement agricole, structuré par un maillage urbain peu dense, avec quelques taches concentrées sur la côte et à proximité des axes structurants.

Occupation du sol : usage en 2023



Répartition des usages du sol de Seulles Terre & Mer



- █ Agriculture
- █ Sylviculture
- █ Autres productions primaires
- █ Résidentiel
- █ Sans usages
- █ Réseaux de transport et d'utilité publique, logistique
- █ Production tertiaire
- █ Autres usages

Du point de vue des usages, **l'agriculture domine (85 %)**, suivie par la sylviculture qui atteint 3 %.

Les usages résidentiels sont présents à près de 5,5 %. Les activités économiques sont modestes mais visibles, souvent associées au tourisme littoral et aux zones artisanales en périphérie.

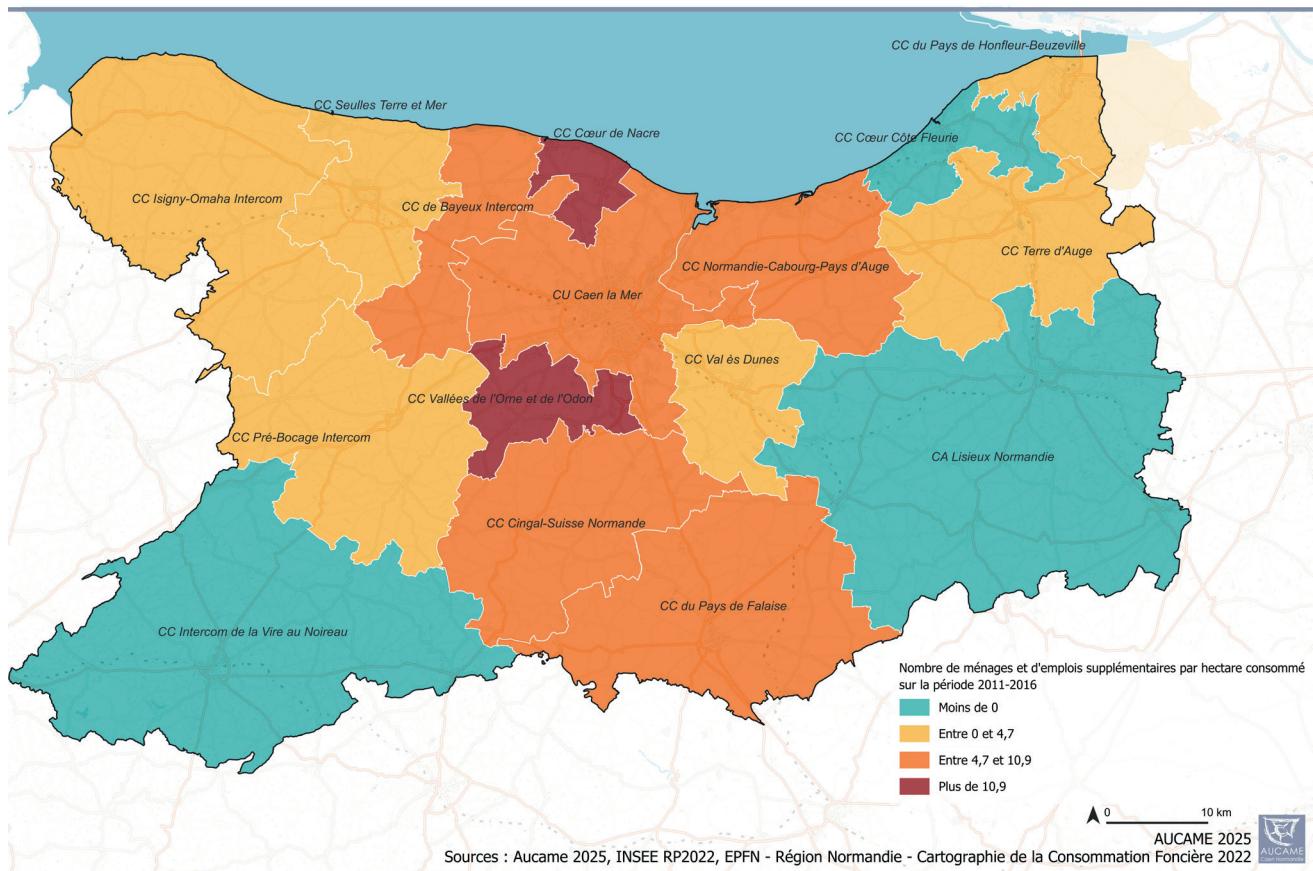
Enfin, une petite part du territoire est classée « sans usage » traduisant une emprise des espaces naturels assez limitée.

La carte illustre un contraste entre l'arrière-pays agricole et la frange littorale plus urbanisée. Seulles Terre et Mer apparaît donc comme un territoire agricole dominant, mais avec une relative présence des espaces urbains.

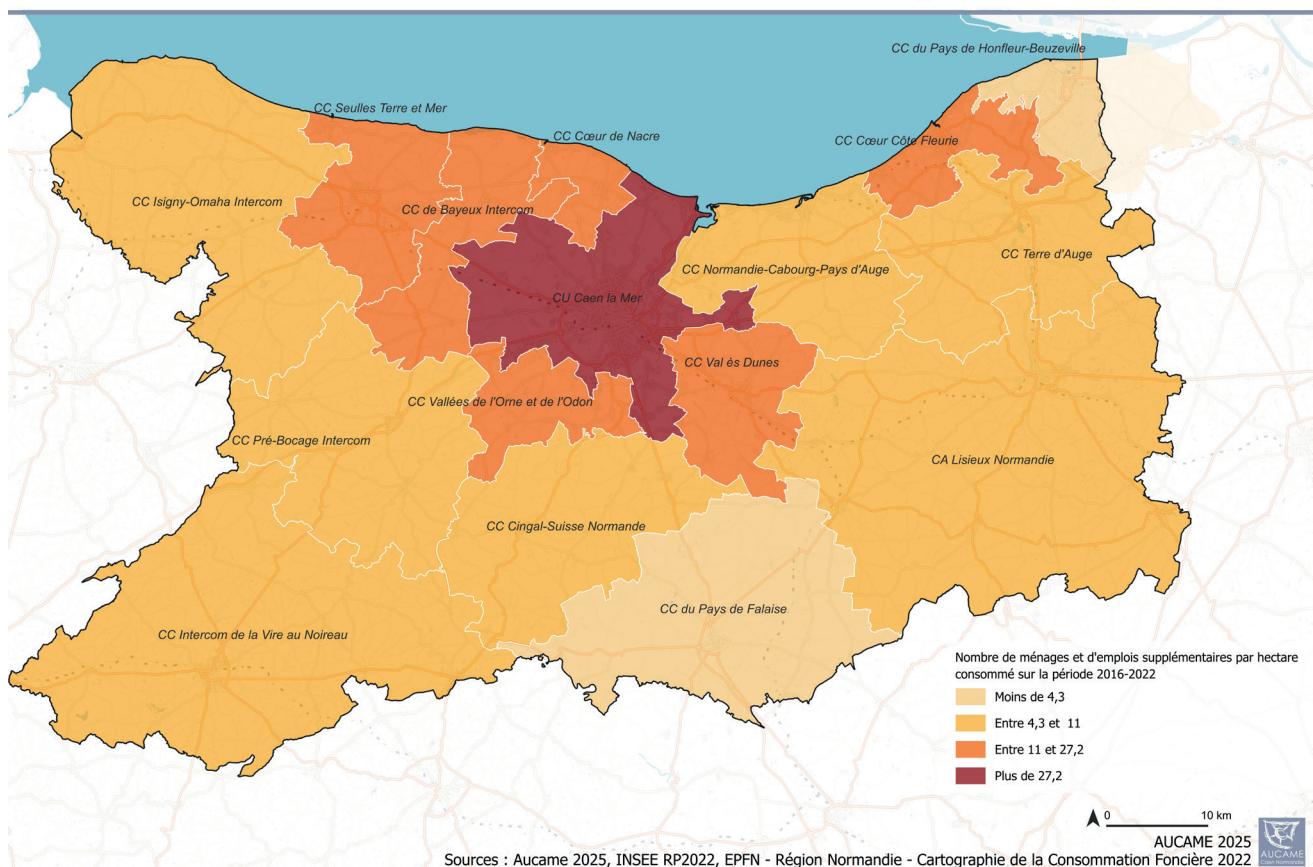
Consommation d'espace

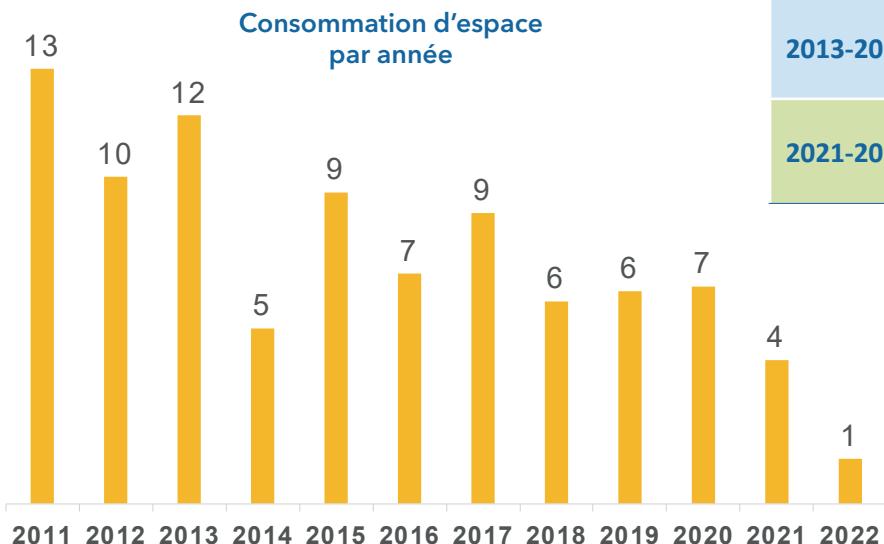
(Sources : CCF - EPFN et Région Normandie - INSEE RP 2022)

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

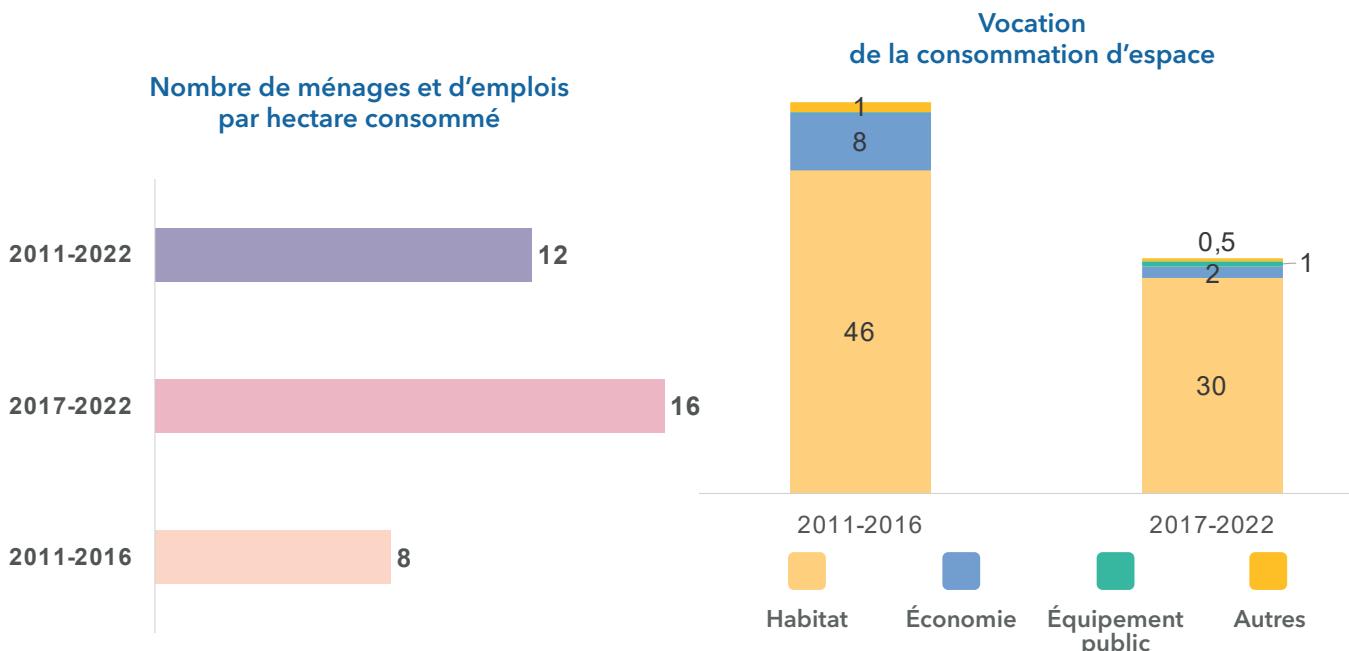


Éfficacité de la consommation foncière entre 2016 et 2022- Démographie et emploi





2011-2020	Consommation totale	85,0
	Moyenne annuelle	8,5
2013-2022	Consommation totale	67,5
	Moyenne annuelle	6,7
2021-2022	Consommation totale	5,7
	Moyenne annuelle	2,9



Seulles Terre et Mer présente une consommation foncière modérée qui a diminué de 40 % entre 2011-2016 et 2017-2022, une baisse similaire aux autres EPCI mais en partant d'un volume plus faible. Sur la période 2011-2016, un peu plus de **57 ha/an ont été mobilisés**, puis la consommation se réduit à environ **34 ha entre 2017 et 2022**. Ce niveau place Seulles Terre et Mer en retrait par rapport à Bayeux Intercom et Isigny-Omaha Intercom.

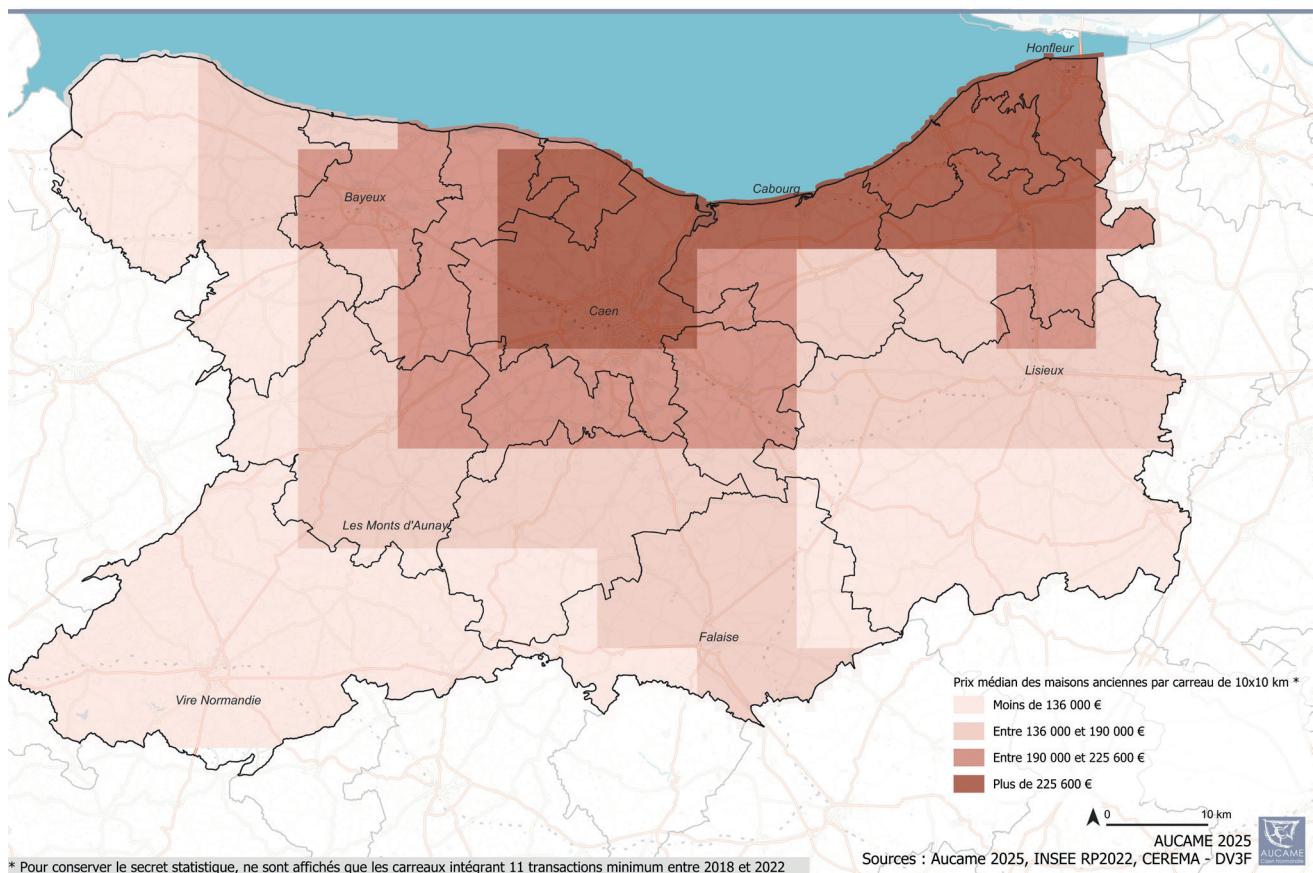
La structure de la consommation est très nette : l'habitat concentre l'essentiel des surfaces, avec environ **83 % de l'ensemble des hectares mobilisés entre 2011 et 2016**, puis **92 % sur la période récente** ce qui confirme la spécialisation résidentielle. L'activité économique reste marginale (quelques hectares sur la première période, puis quasi nulle), et les autres vocations sont insignifiantes. Ce profil le distingue nettement de Bayeux Intercom dont la consommation est plus diversifiée, voire d'Isigny-Omaha Intercom.

En matière d'efficacité, Seulles Terre et Mer présente des résultats similaires à Bayeux Intercom, c'est-à-dire plus de 10 emplois / ménages accueillis sur la période longue 2011-2022, soit le double d'Isigny-Omaha Intercom. Toutefois, l'efficacité de la consommation d'espace de Bayeux Intercom s'accroît fortement sur la période 2017-2022 tandis que celle de Seulles Terre et Mer n'augmente que légèrement.

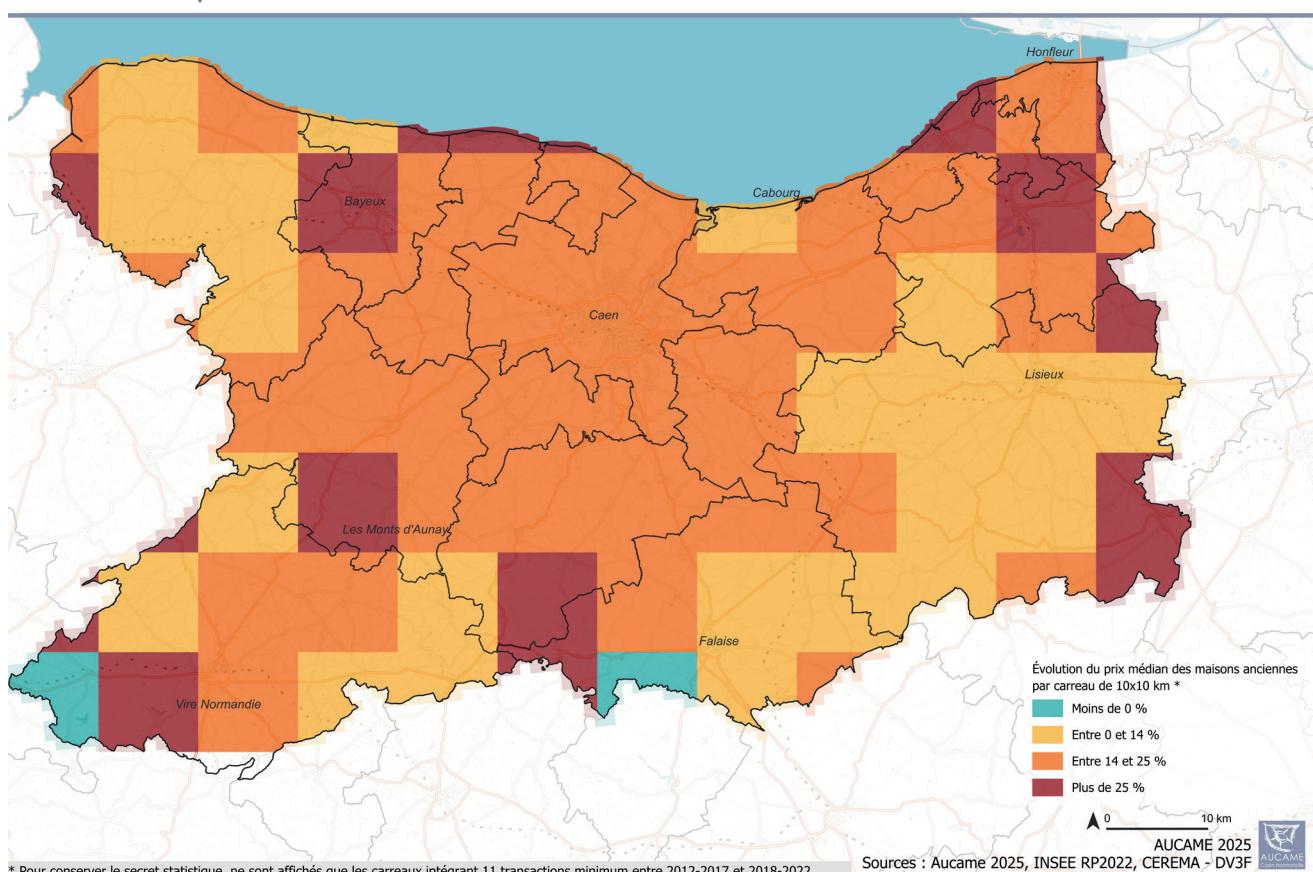
Marché des maisons

(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



Seules Terre & Mer	Nombre de ventes / an	Évolution		Prix médian	Évolution	
		En nombre	En %		En €	En %
2012-2017	165	+ 92	+ 56 %	172 000 €	+ 33 000 €	+ 19 %
2018-2022	257			205 000 €		

SCOT DU BESSIN		% nombre de ventes de l'EPCI dans l'ensemble des ventes du SCoT	
Évolution 2012-2017/ 2018-2022			
Nombre de transactions en %	Prix médian en %		
65 %	17 %	2012-2017 27 % 2018-2022 25 %	

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.

Entre 2012-2017 et 2018-2022, Seulles Terre et Mer enregistre une progression notable de ses volumes de ventes. Le nombre moyen annuel de transactions passe **165 à 257, soit une hausse de + 56 %**. Cette croissance importante, dans un contexte similaire à l'échelle nationale et locale, traduit une attractivité importante pour un EPCI positionné entre un grand pôle urbain régional, Caen et un pôle moyen, Bayeux.

Sur le plan des prix, la tendance est également à la hausse. **Le prix médian progresse de 172 000 € à 205 000 €, soit environ + 15 %**. C'est le prix médian le plus élevé des trois intercommunalités, proche de celui de Bayeux Intercom.

L'analyse des quartiles confirme ce mouvement :

- le quartile inférieur (Q1), qui correspond aux transactions les plus abordables, passe de 132 000 € à 153 000 € (+ 16 %),
- le quartile supérieur (Q3), qui reflète les biens les plus valorisés, s'élève de 210 000 € à 258 950 € (+ 23 %).

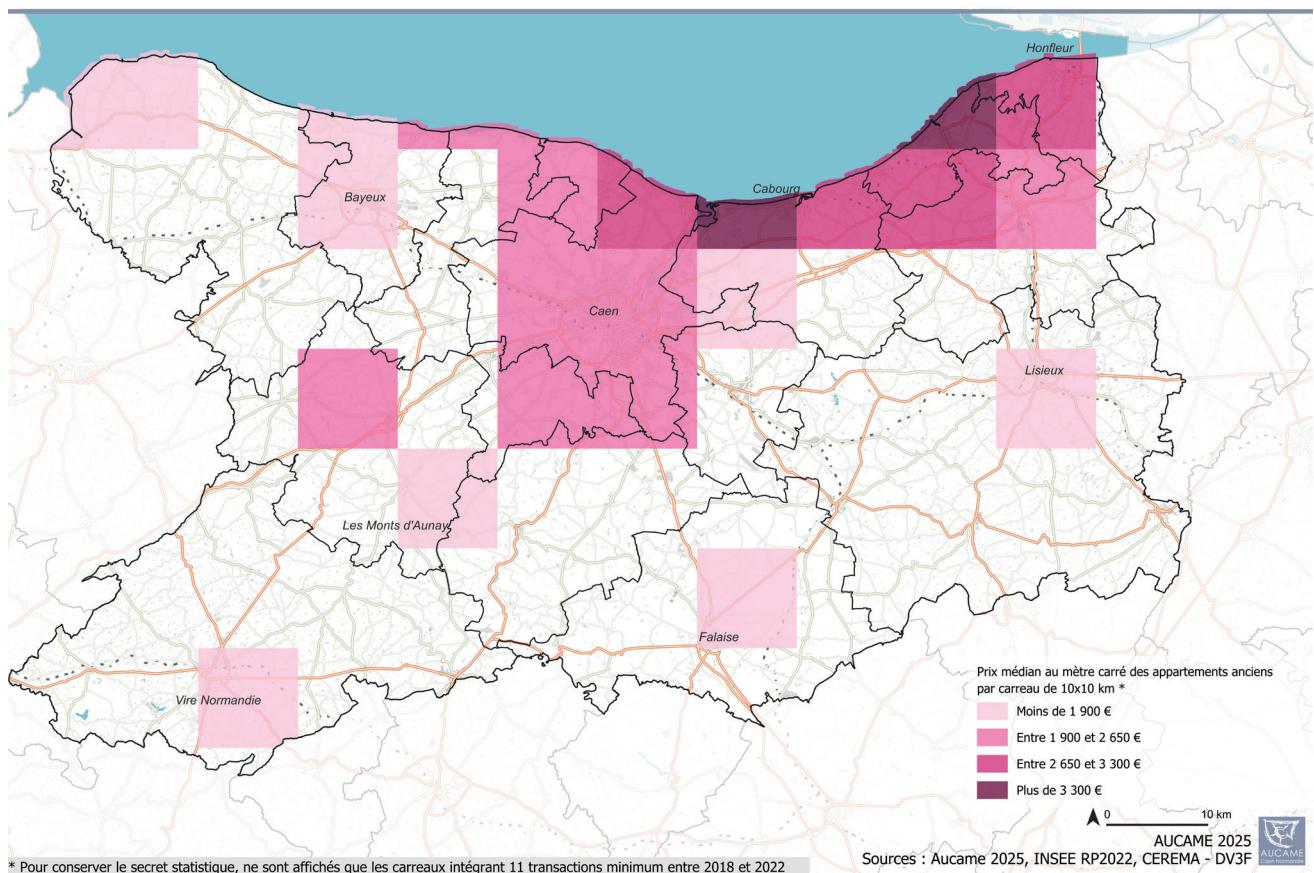
Ces évolutions indiquent que la hausse des prix touche l'ensemble du marché, aussi bien les biens d'entrée de gamme que les segments plus élevés. Toutefois, la progression légèrement plus forte du quartile supérieur suggère une montée en gamme des biens échangés, notamment autour des secteurs littoraux.

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

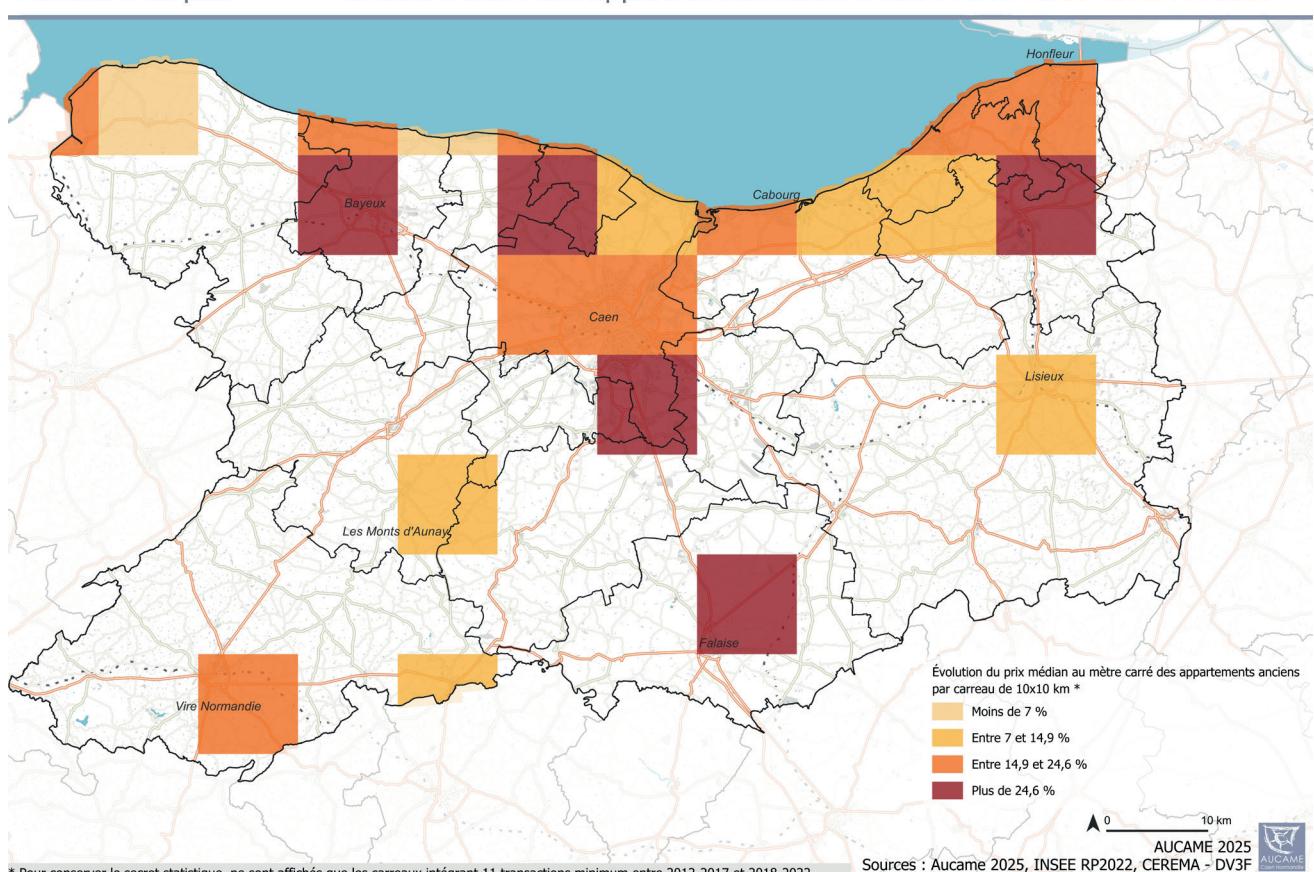
Marché des appartements

(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

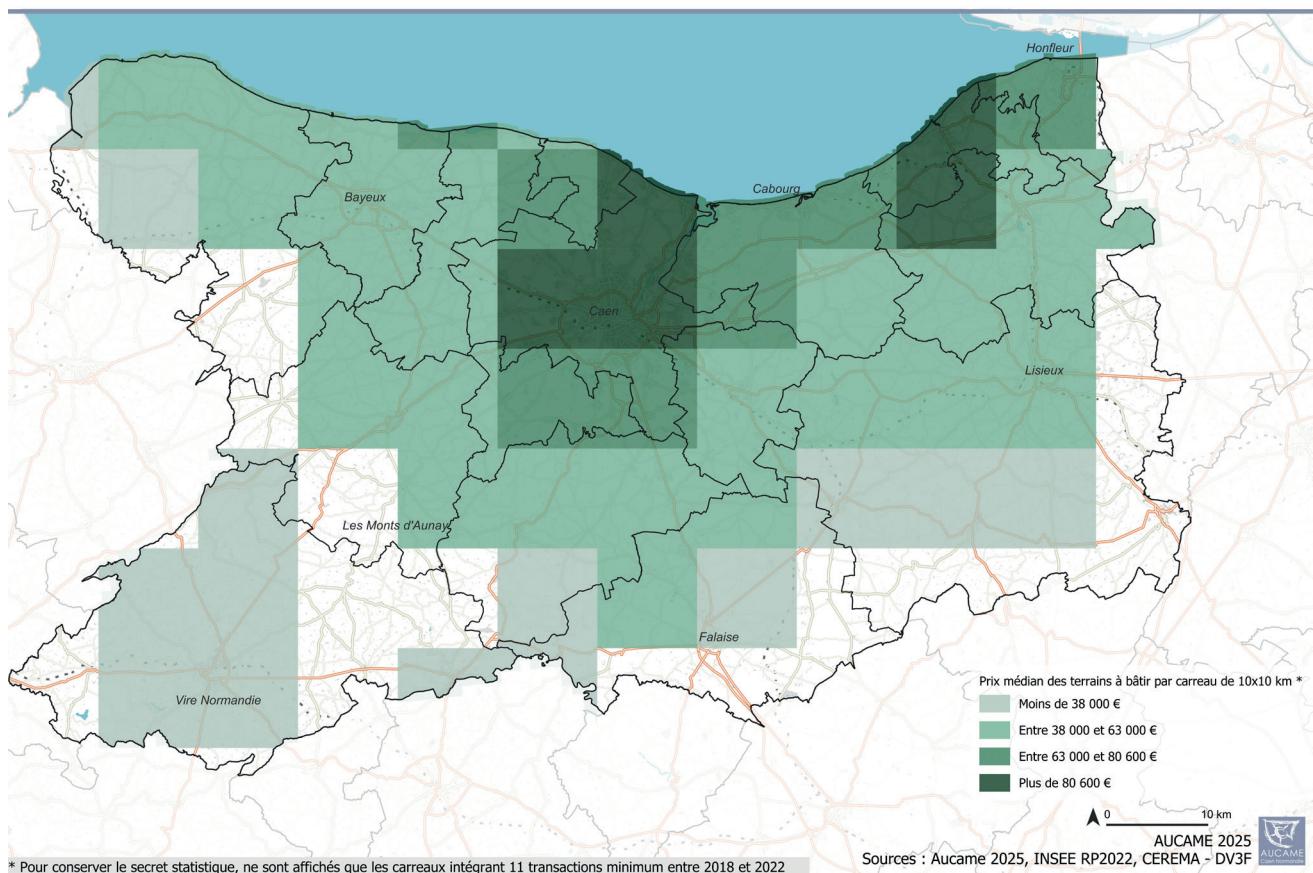


VOLUMES DE VENTES INSUFFISANTS POUR L'ANALYSE SUR CET EPCI

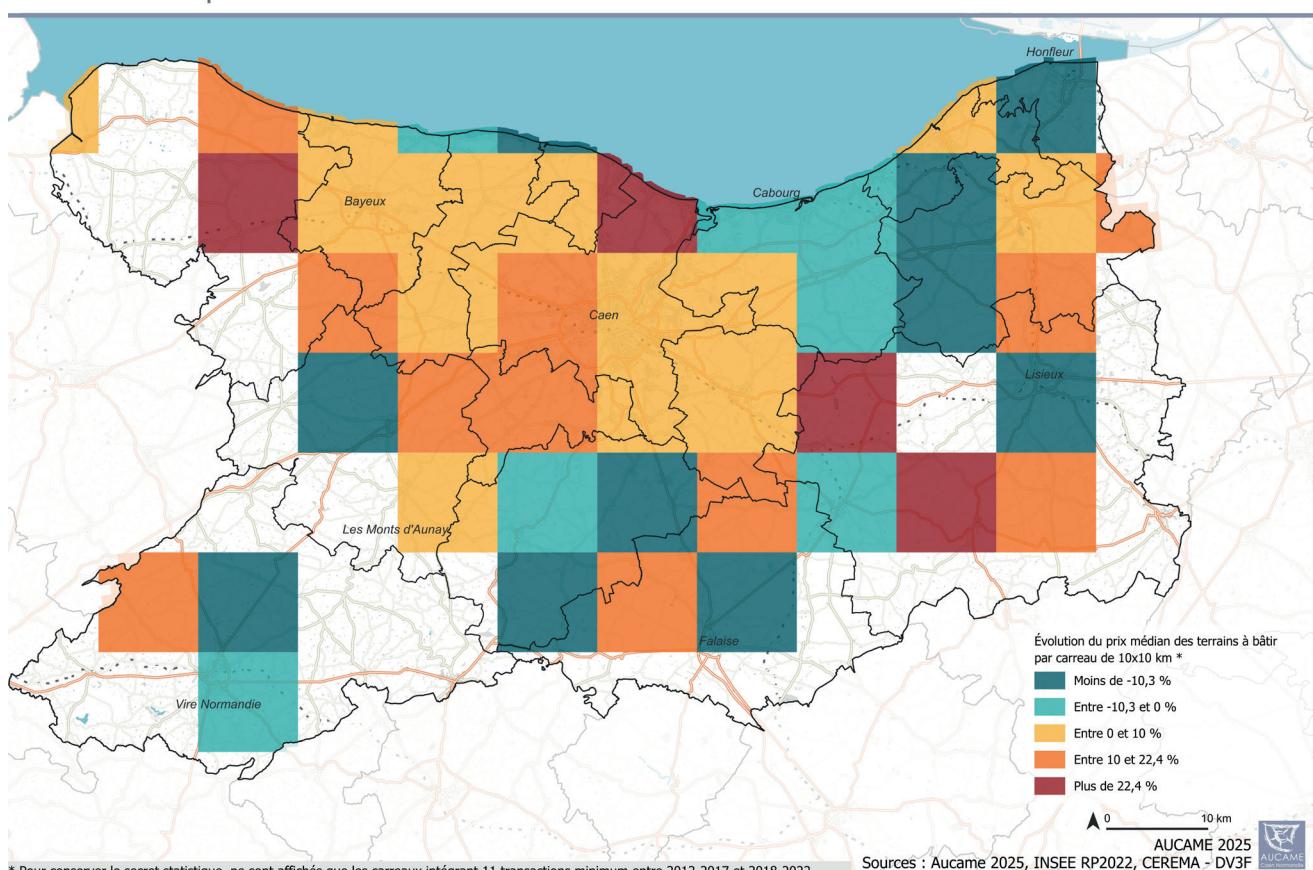
Marché des terrains à bâtir

(Sources : INSEE RP2022 - CEREMA - DV3F)

Prix médians des terrains à bâtir entre 2018 et 2022

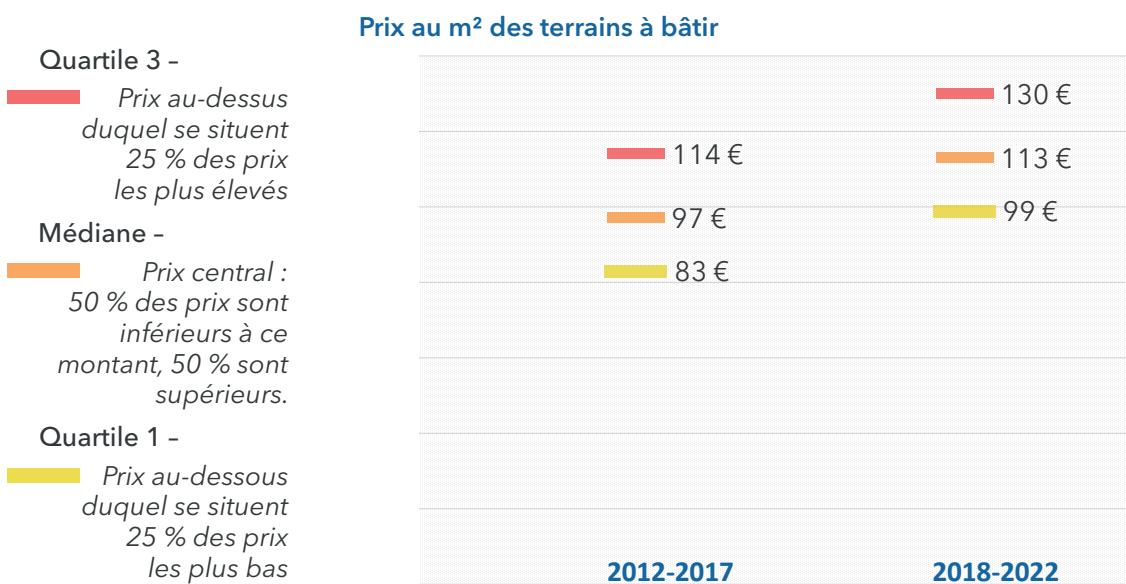


Évolution du prix médian des terrains à bâtir entre 2012-2017 et 2018-2022



Seulles Terre & 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	60	+ 10	97 €	55 000 €	+ 16 €	+ 16 %	+ 4 950 €	+ 9 %
	2018-2022	70		113 €	59 950 €				

SCOT DU BESSIN			% nombre de ventes de l'EPCI dans l'ensemble des ventes du SCOT	
Évolution 2012-2017/ 2018-2022				
Nombre de transactions en %	Prix médian au m ² en %	Prix médian en %		
20 %	18 %	6 %		
2012-2017	40 %			
2018-2022	39 %			



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

Entre 2012-2017 et 2018-2022, Seulles Terre et Mer enregistre une progression légère de son marché des terrains à bâtrir. Le nombre annuel moyen de ventes passe de **60 à 70, soit une hausse d'environ + 16 %**. Cette dynamique se situe à mi-chemin entre Bayeux Intercom, où les volumes ont diminué et la forte augmentations (sur des volumes plus faibles) du marché des terrains à bâtrir d'Isigny-Omaha Intercom.

Les prix connaissent une évolution modérée :

- **en valeur totale**, le prix médian passe de **55 000 € à 59 950 €**, soit **+ 9 %, la plus faible des trois intercommunalités**. Le quartile inférieur progresse de 47 000 à 48 600 € (+ 3 %), tandis que le quartile supérieur augmente de 64 900 € à 75 000 € (+ 16 %).
- **au m²**, la hausse est plus nette : le prix médian passe de **97 €/m² à 113 €/m²**, soit **+ 16 %, la plus faible des EPCI du SCOT Bessin**. Les évolutions concernent l'ensemble de la gamme, avec une progression de + 19 % pour les terrains les moins chers et de + 14 % pour les plus valorisés.

Au m², le prix médian pour la période 2018-2022 est plus élevé à Seulles Terre et Mer. Comme ailleurs, l'augmentation plus forte des prix au m² que du prix médian traduit un renchérissement du prix des terrains moins visible car dans le même temps la surface des terrains a eu tendance à diminuer.

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 FONCIER DE NORMANDIE (EPFN) - 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 autrefois 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 2017, sur une photo aérienne de 2016.

Il décrit de manière fine la répartition de ces couvertures et de ces usages du sol.

■ Demande de Valeurs Foncières – DV3F – retraitement 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.

Pour en savoir plus :

Le MOS, l'application cartographique : <https://www.aucame.fr/applications/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

Flash' #70 : L'Occupation du Sol à Grande Échelle (OCS GE) du Calvados - AUCAME, juil.2025 - téléchargeable sur www.aucame.fr