

# Tableau de bord Habitat-Foncier 2025

## Communauté de communes Bayeux Intercom

TABLEAUX DE BORD  
**HABITAT  
FONCIER**  
AU CAMÉ



**RÉALISATION :**



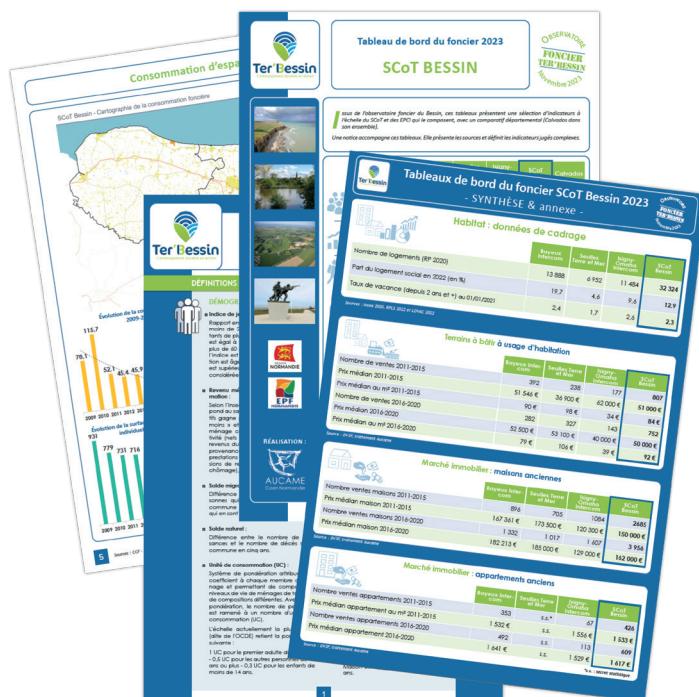
**AUCAME**  
Caen Normandie

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

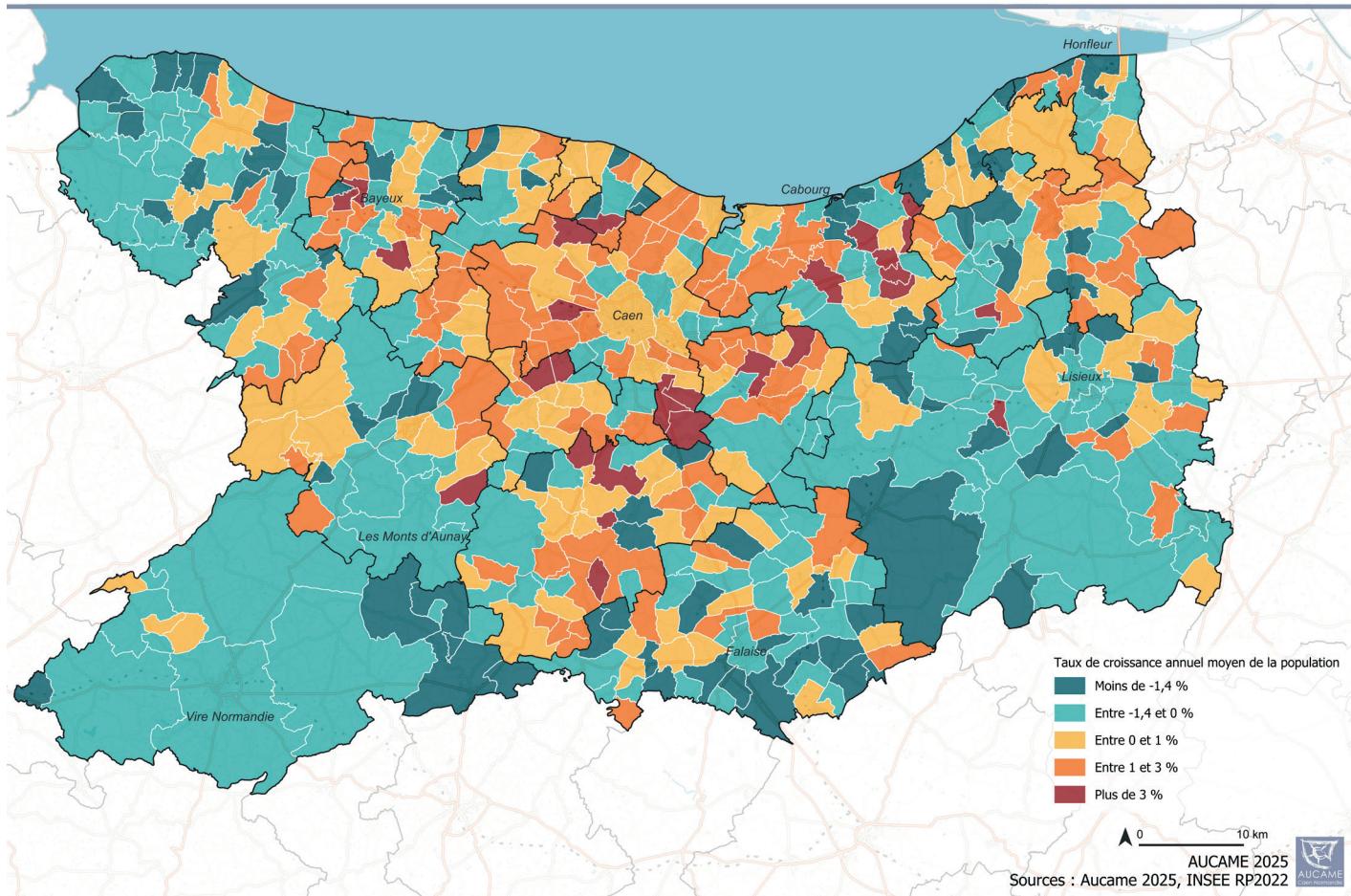
(Sources : Insee, RP 2016 et 2022 - Filosofi 2021 et 2016)



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

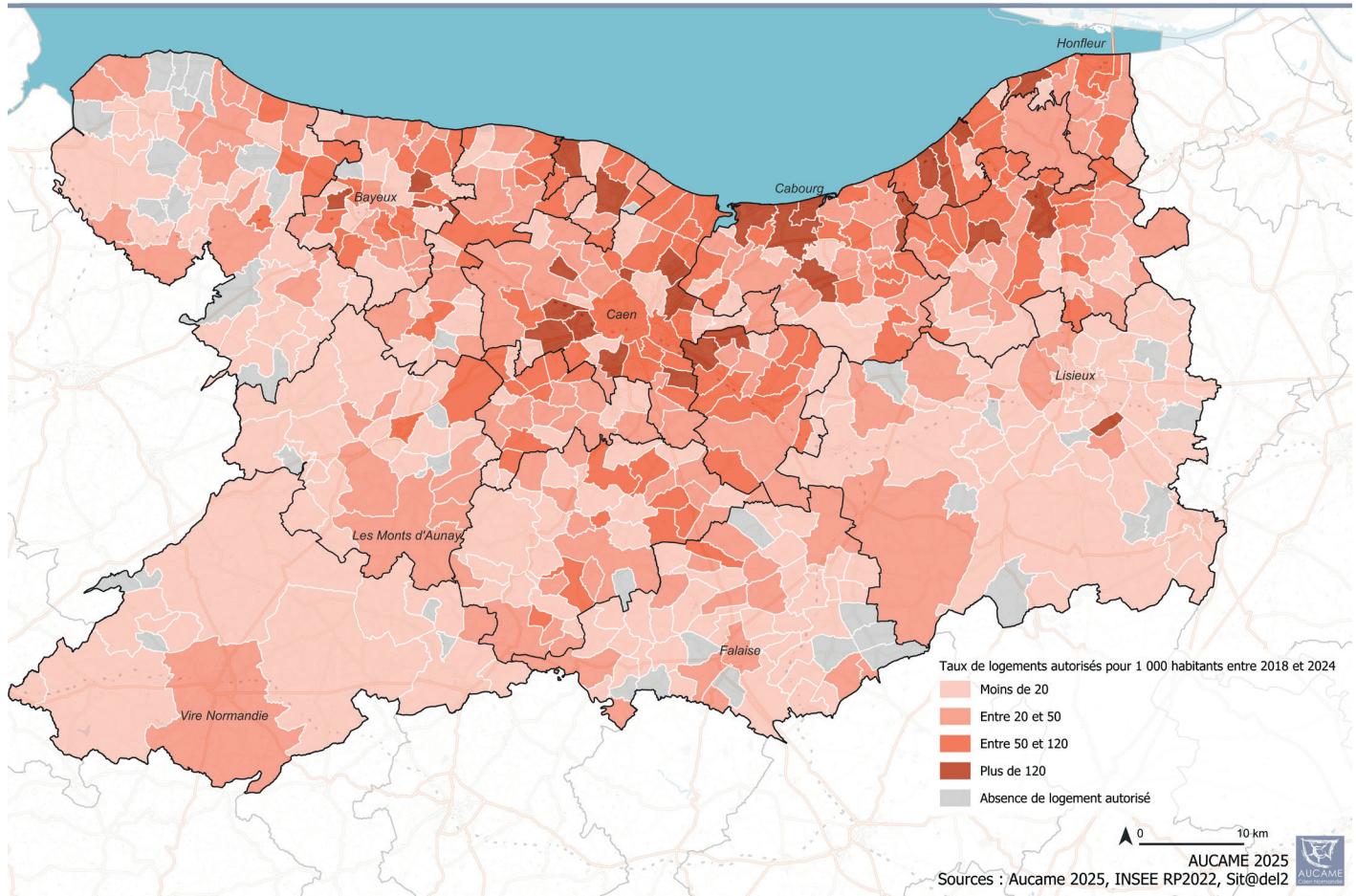
Sur le plan économique, l'emploi progresse, passant d'environ 12 900 en 2016 à plus de 13 800 en 2022, soit une **croissance de + 7,4 %**, la plus marquée des trois intercommunalités du Bessin.

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.

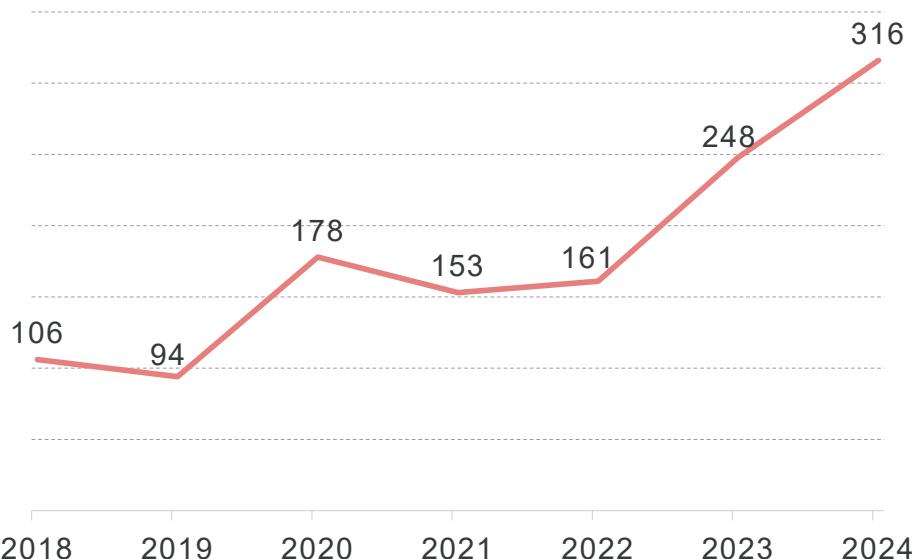
# Habitat & dynamiques de construction

(Sources : INSEE RP, SITADEL, RPLS)

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

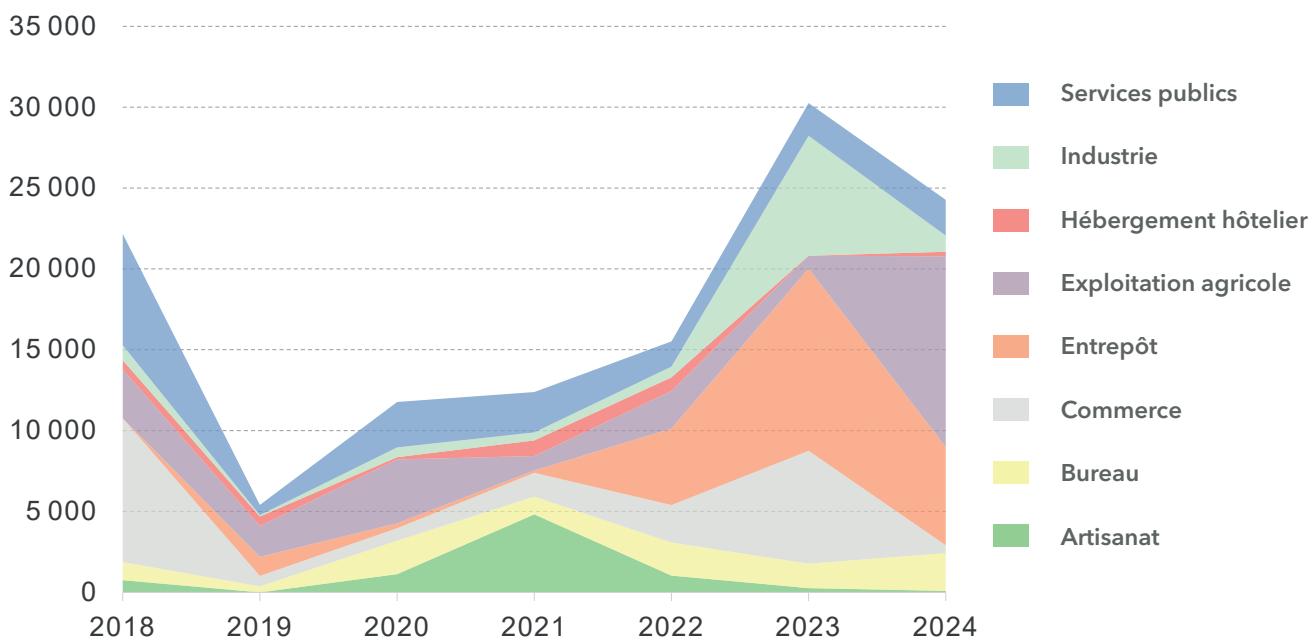


Nombre de logements autorisés par année



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

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

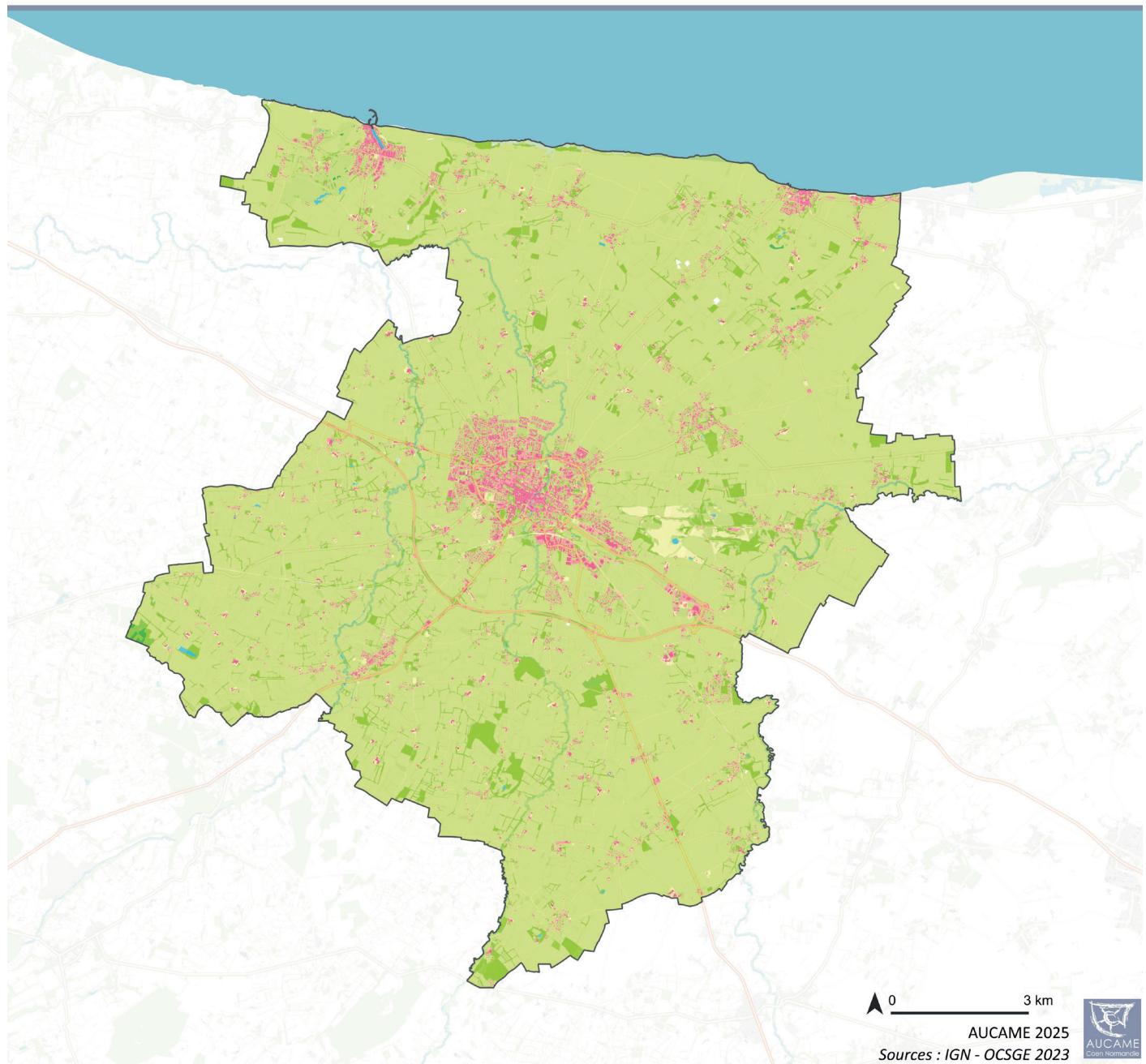
Sur la période 2018-2024, la production de logements se situe en moyenne à **42 logements autorisés pour 1 000 habitants**, un rythme similaire à Seulles Terre et Mer mais bien supérieur à Isigny-Omaha Intercom. En valeur absolue, cela représente environ **250 à 300 autorisations annuelles** sur les 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 m<sup>2</sup> en 2024) mais également une présence significative des commerces (près de 7 000 m<sup>2</sup> en 2023) et des bureaux (plus de 2 300 m<sup>2</sup> 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.

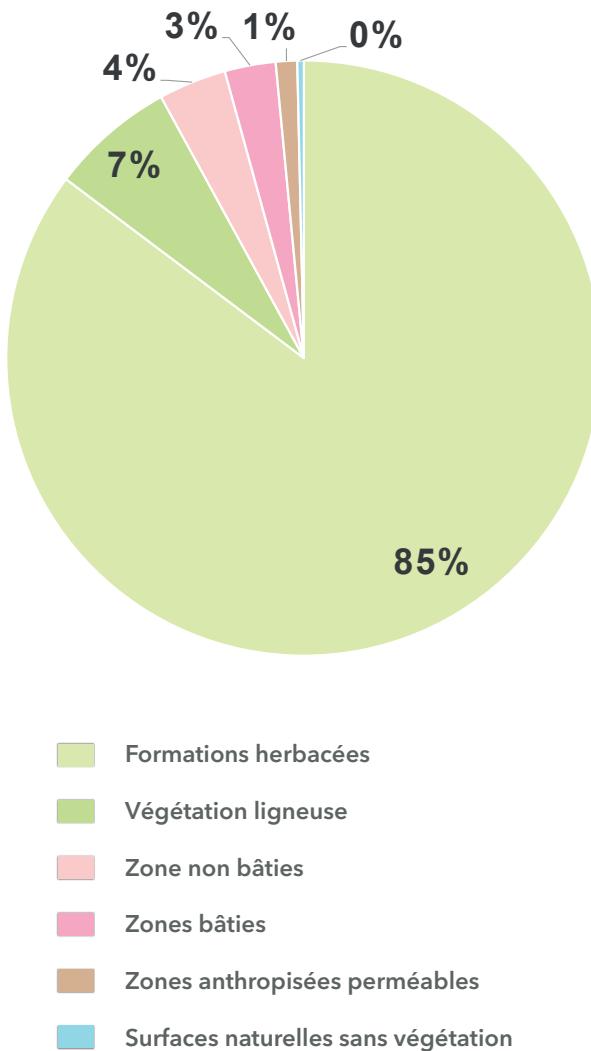
## Couverture du sol

(Source : OCSGE - Traitements Aucame)

### Occupation du sol : couverture en 2023



### Répartition de la couverture du sol de Bayeux Intercom

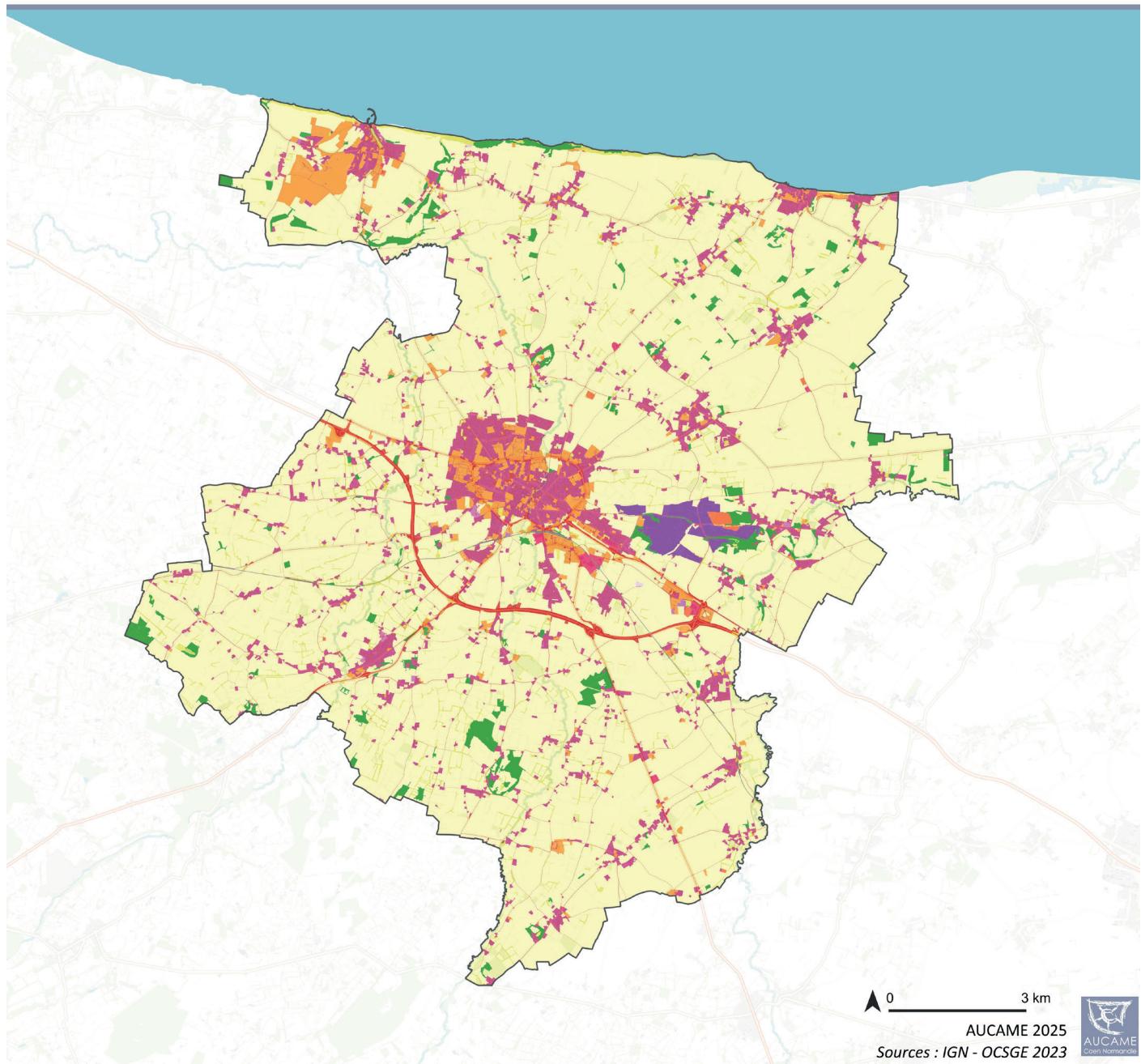


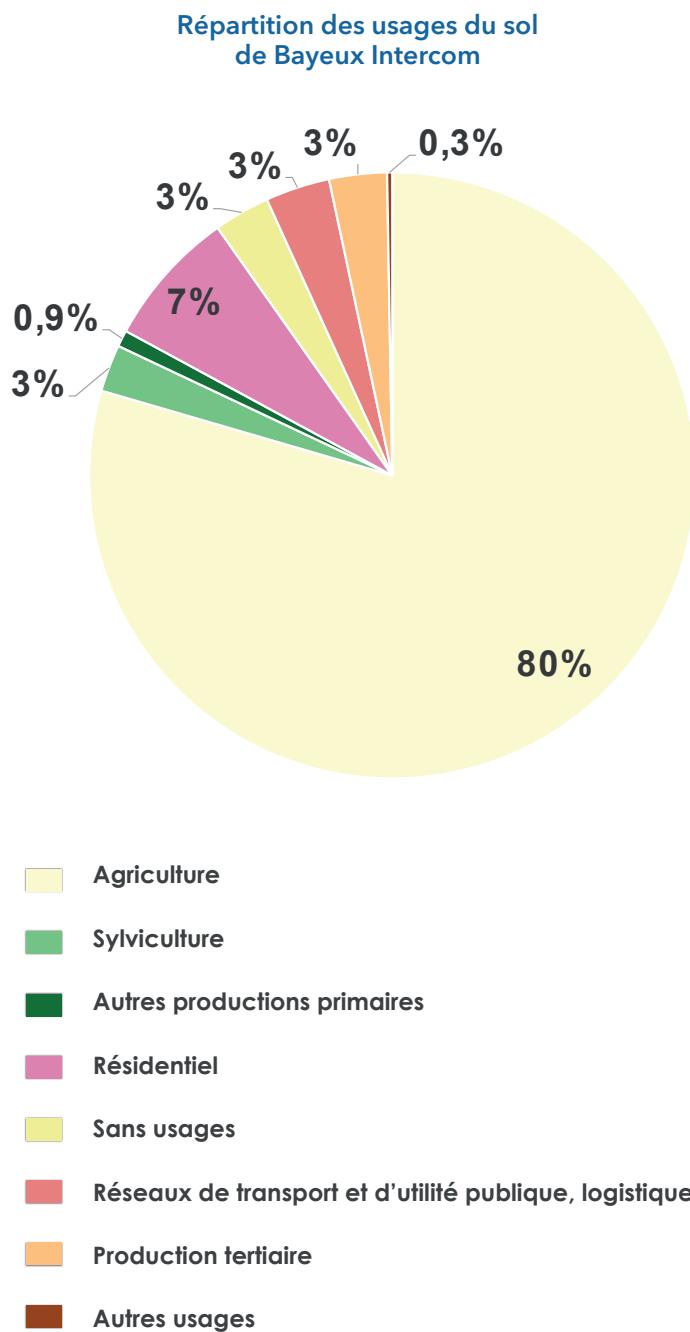
**Le territoire de Bayeux Intercom présente une physionomie largement dominée par les formations herbacées (prairies et cultures en herbe) qui couvrent près de 85 % de sa surface.**

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 %).

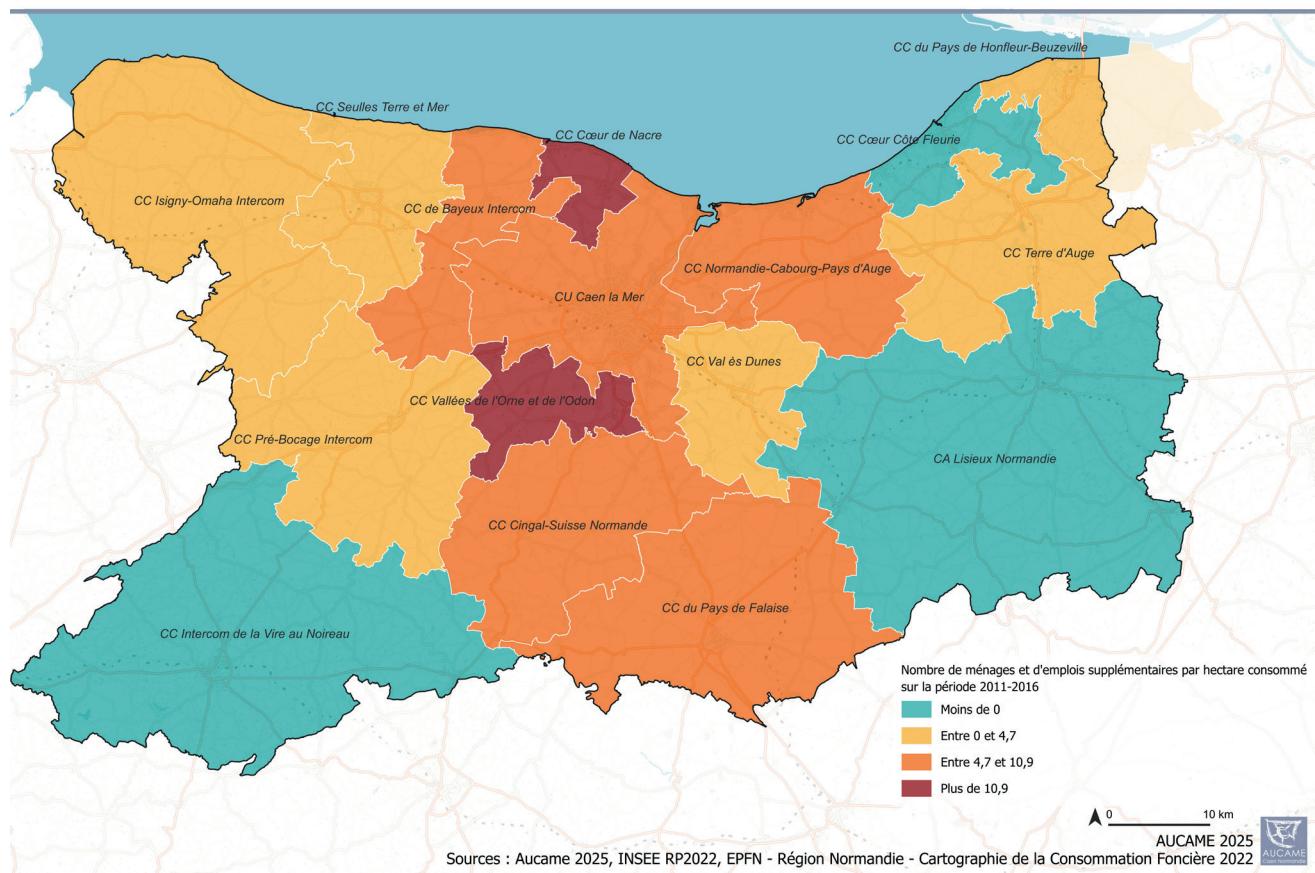
Les usages résidentiels regroupent environ 7 % des surfaces, localisés à Bayeux et les principaux villages. On observe également des surfaces d'activités économiques et d'équipements dispersées mais modestes, souvent en périphérie urbaine. Enfin, environ 3 % des surfaces apparaissent « sans usage », 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.

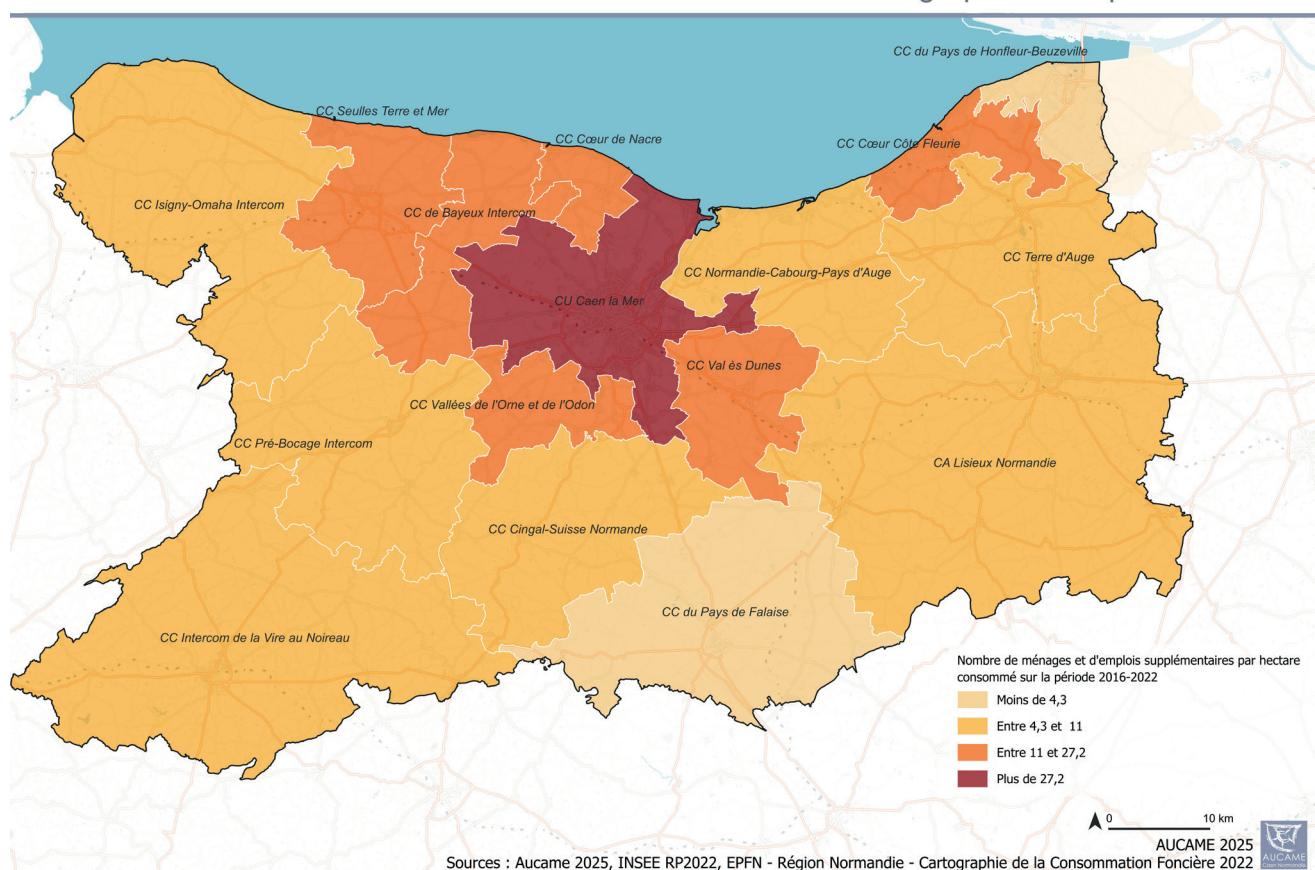
# Consommation d'espace

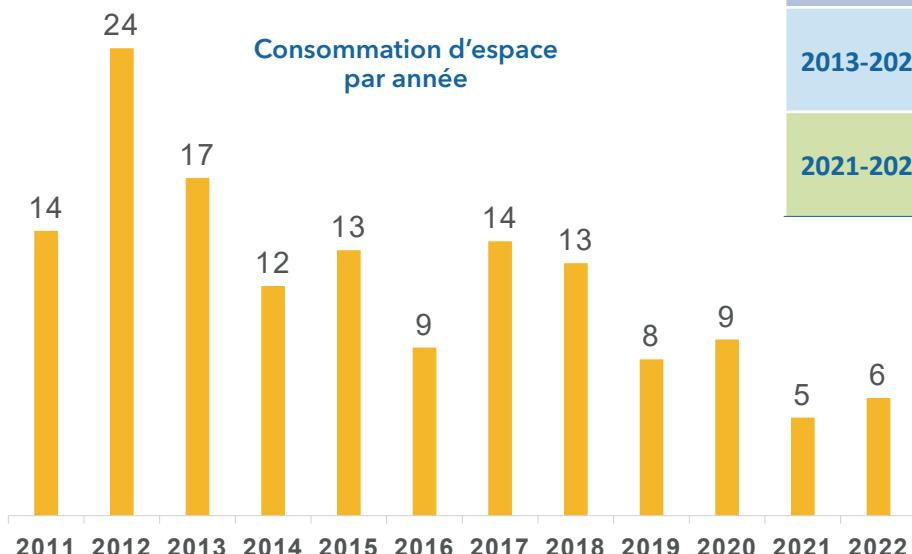
(Sources : CCF - EPFN et Région Normandie - INSEE RP 2022)

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

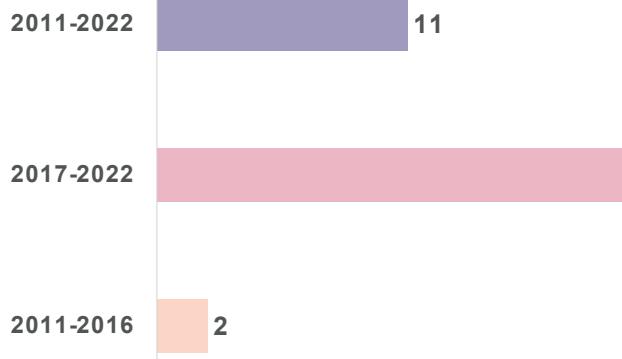


## Efficacité de la consommation foncière entre 2016 et 2022- Démographie et emploi

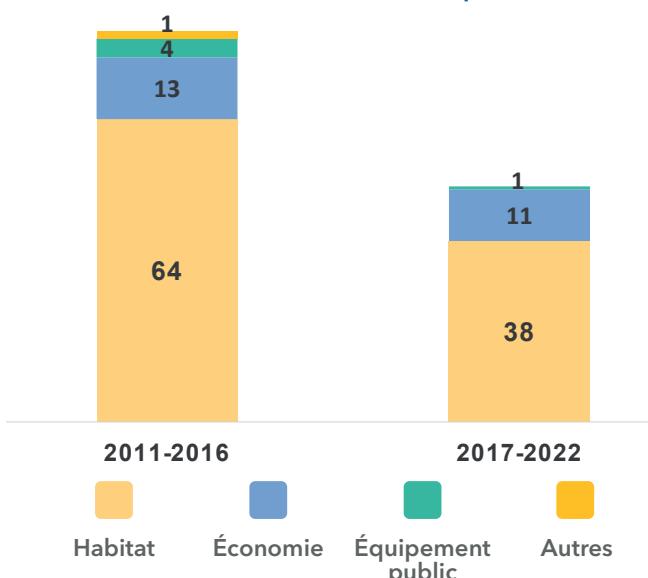




**Nombre de ménages et d'emplois par hectare consommé**



**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.

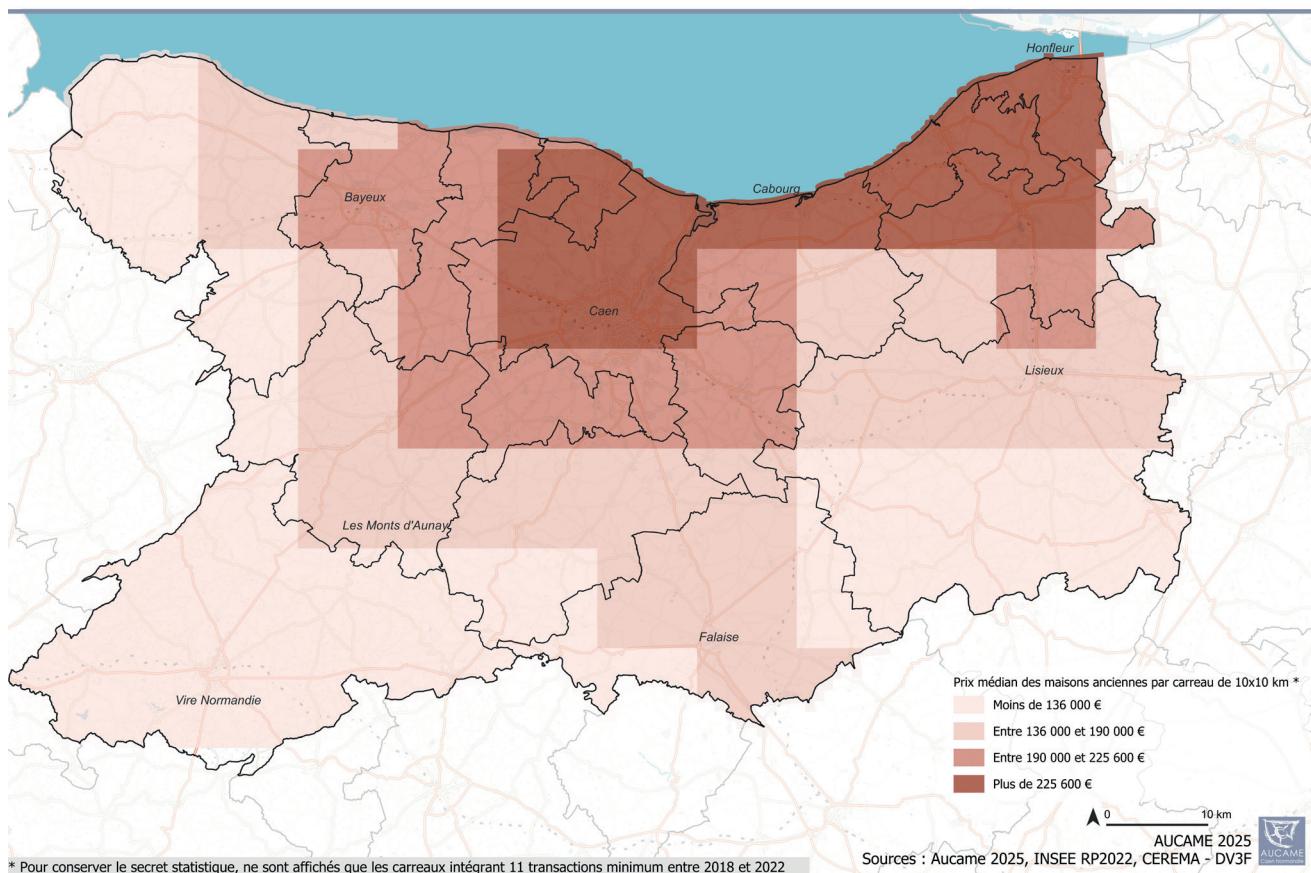
La structure de cette consommation reste fortement polarisée par l'habitat, avec près de **65 ha dédiés au résidentiel entre 2011 et 2016**, puis encore **près de 40 ha sur la période suivante, soit plus de 75 % de la consommation totale sur les deux périodes**. L'activité économique représente également 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

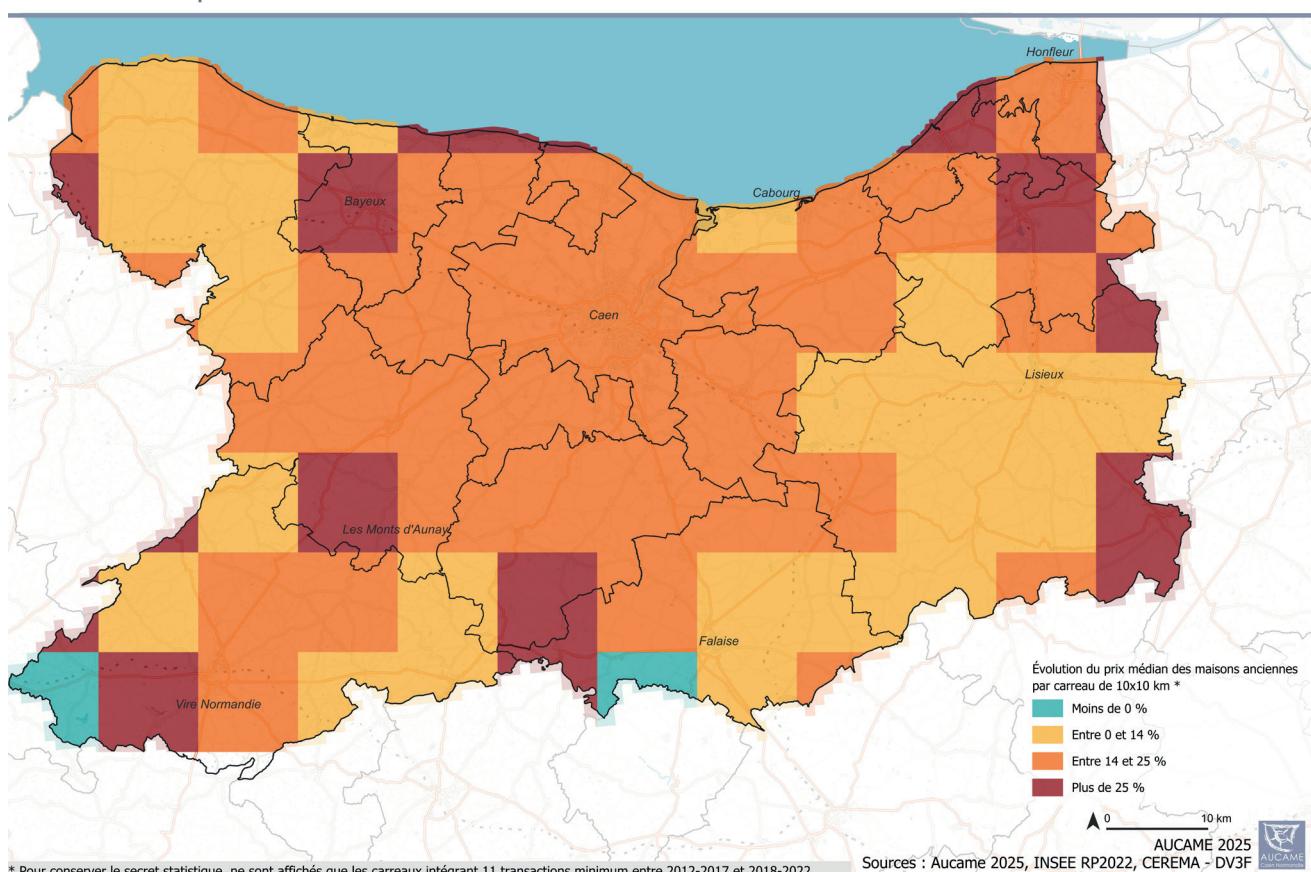


\* Pour conserver le secret statistique, ne sont affichés que les carreaux intégrant 11 transactions minimum entre 2018 et 2022

Sources : Aucame 2025, INSEE RP2022, CEREMA - DV3F



## 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

Sources : Aucame 2025, INSEE RP2022, CEREMA - DV3F



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 %	
65 %	17 %	

### 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 Seilles 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 ».

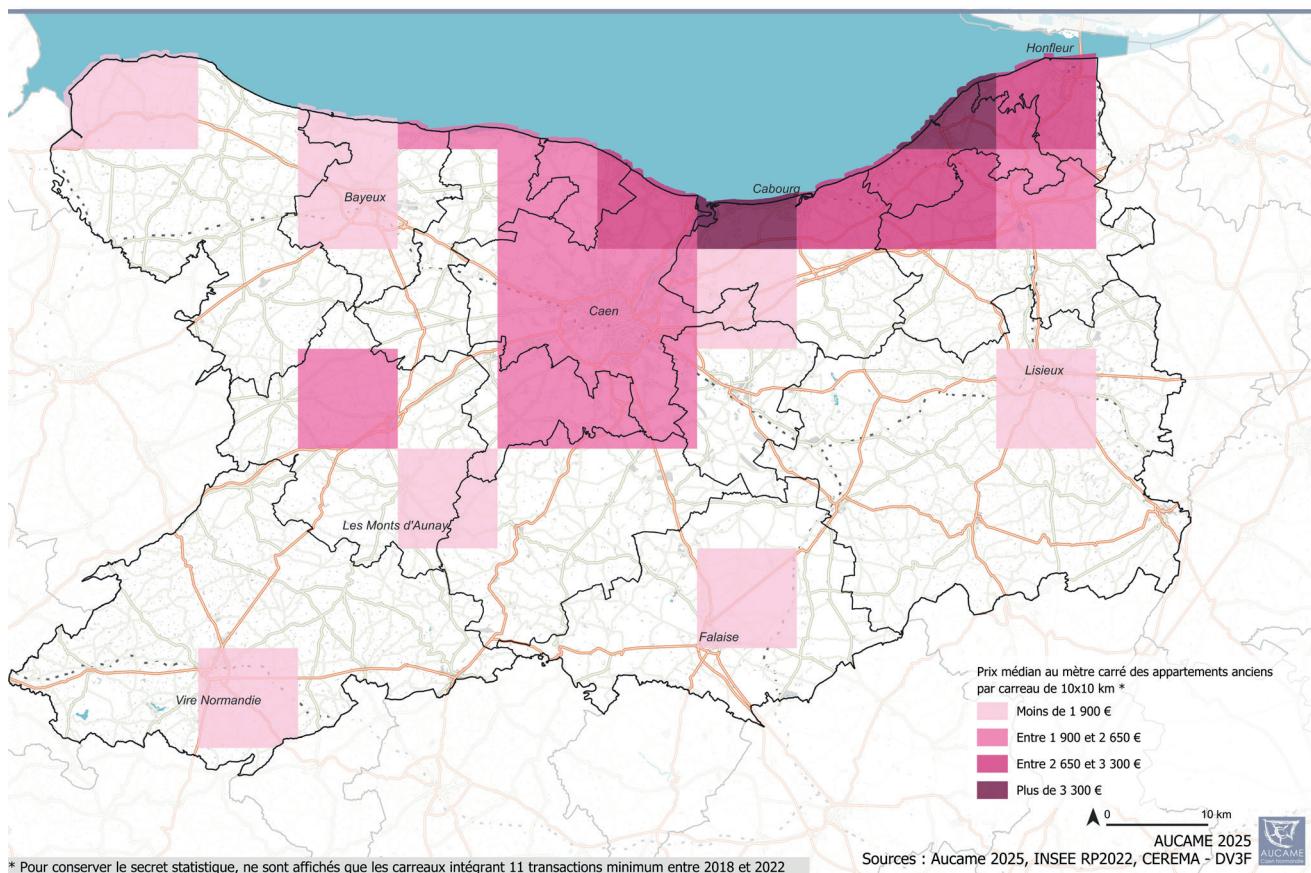
Ces évolutions indiquent que la hausse des prix touche l'ensemble du marché, aussi bien les biens d'entrée de gamme que les segments plus élevés. Toutefois, la progression légèrement plus forte du quartile supérieur suggère une montée en gamme des biens échangés, notamment autour des secteurs littoraux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

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

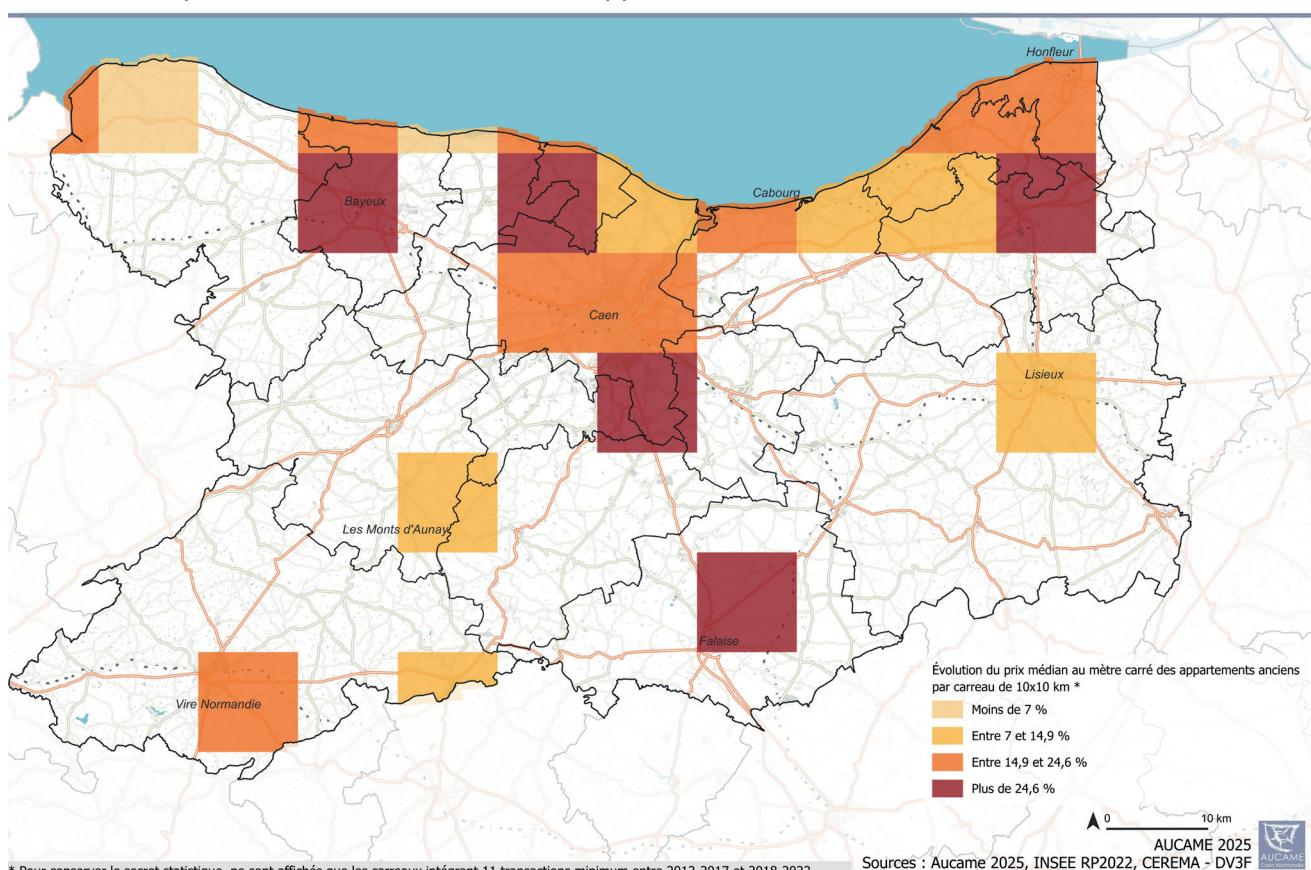
# Marché des appartements

(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 <sup>2</sup>	Prix médian	Évolution prix médian au m <sup>2</sup>		Évolution prix médian	
		En nombre	En %			En €	En %	En €	En %
2012-2017	78	+ 56	+ 72 %	1 458 €	74 000 €	+ 411 €	+ 28 %	+ 21 000 €	+ 28 %
2018-2022	134			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 <sup>2</sup> en %	Prix médian en %		
75 %	25 %	23 %	2012-2017 80 %	
			2018-2022 78 %	

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

#### Quartile 3 -

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

#### Médiane -

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

#### Quartile 1 -

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



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 m<sup>2</sup>**, le prix médian passe de **1 460 €/m<sup>2</sup> à 1 870 €/m<sup>2</sup>**, soit une hausse de **+ 28 %**. Les quartiles traduisent la même tension : le quartile inférieur progresse de **1 160 à 1 530 €/m<sup>2</sup>** (+ 32 %), tandis que le quartile supérieur passe de **1 735 à 2 260 €/m<sup>2</sup>** (+ 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).

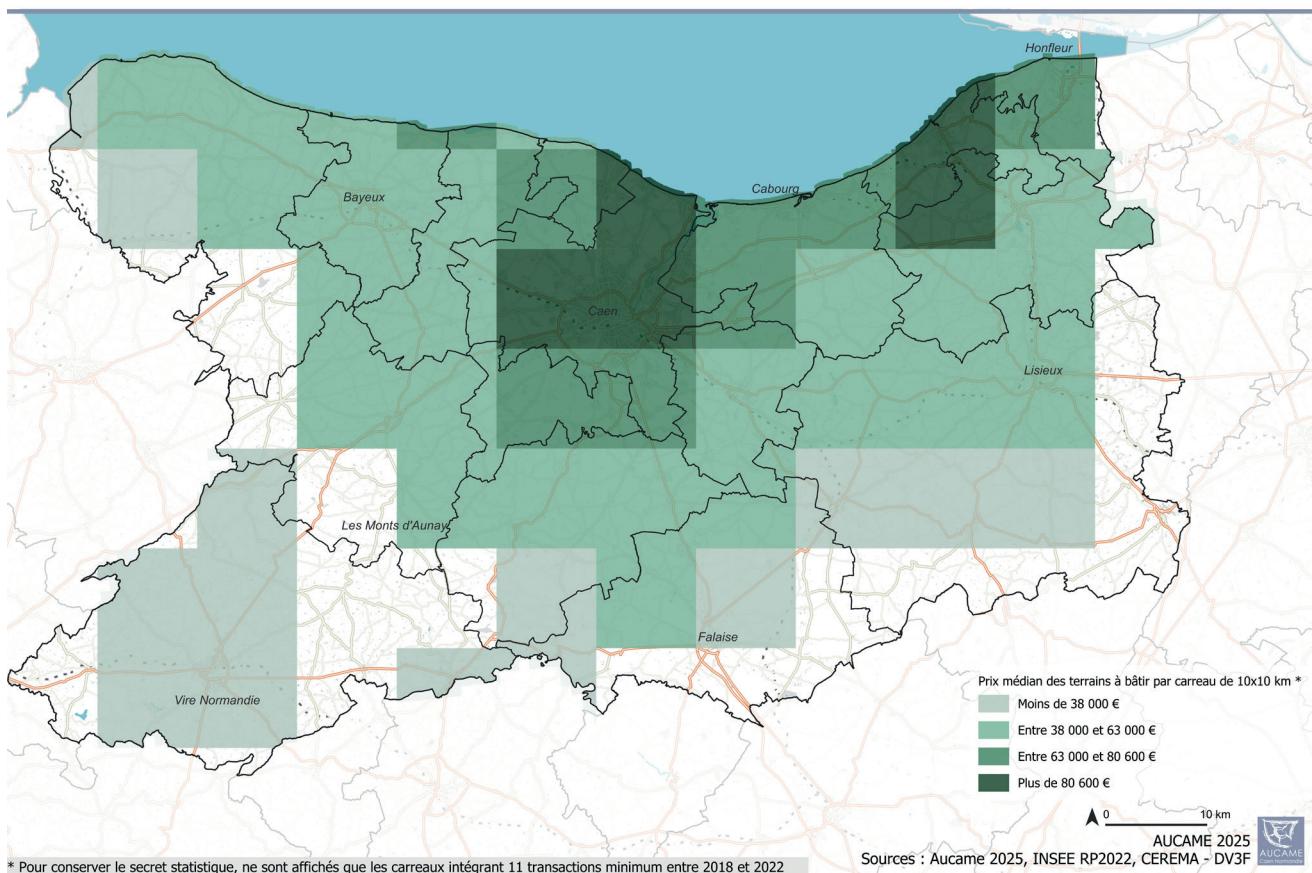
Ce profil distingue Bayeux Intercom d'espaces comme Caen la mer, où la hausse des prix se conjugue à des volumes massifs, mais aussi d'Isigny-Omaha où le marché reste bien plus restreint.

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

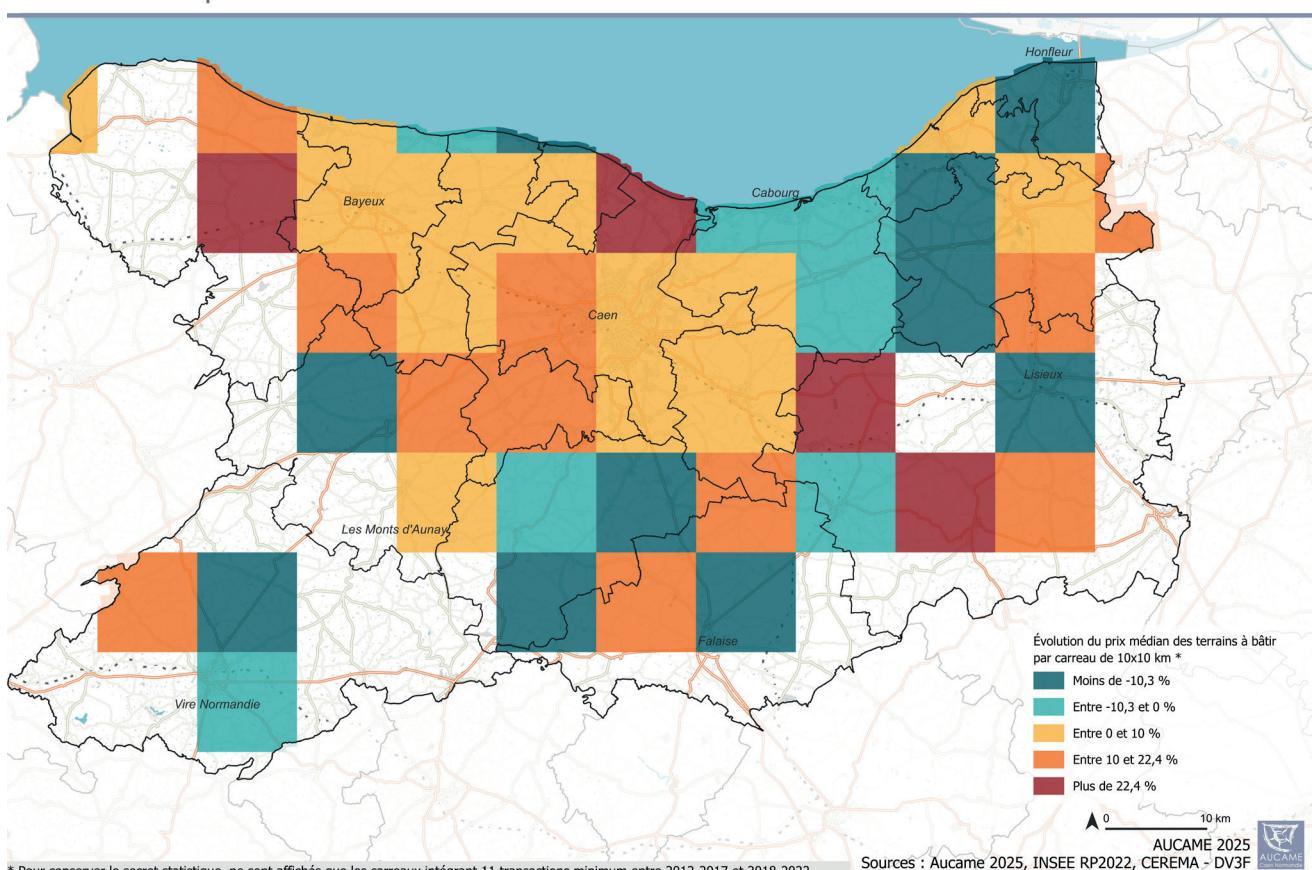
# Marché des terrains à bâtir

(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 <sup>2</sup>	Prix médian	Évolution prix médian au m <sup>2</sup>		Évolution prix médian	
		En nombre	En %			En €	En %	En €	En %
2012-2017	66	- 5	- 7 %	81 €	50 000 €	+ 24 €	+ 30 %	+ 8 000 €	+ 16 %
2018-2022	61			105 €	58 000 €				

SCOT DU BESSIN		
Évolution 2012-2017 / 2018-2022		
Nombre de transactions en %	Prix médian au m <sup>2</sup> en %	Prix médian en %
20 %	18 %	6 %

<b>% nombre de ventes de l'EPCI dans l'ensemble des ventes du SCOT</b>
<b>2012-2017</b>
<b>43 %</b>

<b>2018-2022</b>
<b>34 %</b>

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

### 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 terrains à bâtir 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 m<sup>2</sup>**, la dynamique est encore plus marquée : le prix médian progresse de **81 €/m<sup>2</sup> à 105 €/m<sup>2</sup>**, 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 m<sup>2</sup> 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 €/m<sup>2</sup>). À Seulles Terre et Mer, les prix globaux sont proches de ceux de Bayeux (58 000 € en médiane) mais les volumes demeurent plus restreints.

