



Caen

PORTRAITS DE TERRITOIRE

SAINT-JEAN



Dans le cadre du colloque

« POUR UN RENOUVEAU DU PARC IMMOBILIER DES ANNÉES 50-70 :
de la prise de conscience à la stratégie »

À Brest, les 28 et 29 Novembre 2013 - Quartz, Centre des congrès

The logo for Brest métropole océane features a stylized 'B' with a wave-like element, followed by the text 'Brest métropole océane' and 'COMMUNAUTÉ URBAINE' below it.

Brest
métropole océane
COMMUNAUTÉ URBAINE

Saint-Jean

Suite à la bataille de Caen qui a ravagé la ville aux trois-quarts au cours de l'été 1944, l'architecte Marc Brillaud de Laujardière élabora le plan de reconstruction de Caen. Les bâtiments du quartier ayant survécu à la guerre furent rasés et reconstruits dans un style néo-haussmannien, pour la première phase, puis dans un style apparenté au mouvement moderne pour la seconde phase. À Caen, le quartier Saint-Jean est le plus emblématique de l'architecture de la première phase.

UN QUARTIER BIEN INSÉRÉ DANS LE TISSU URBAIN

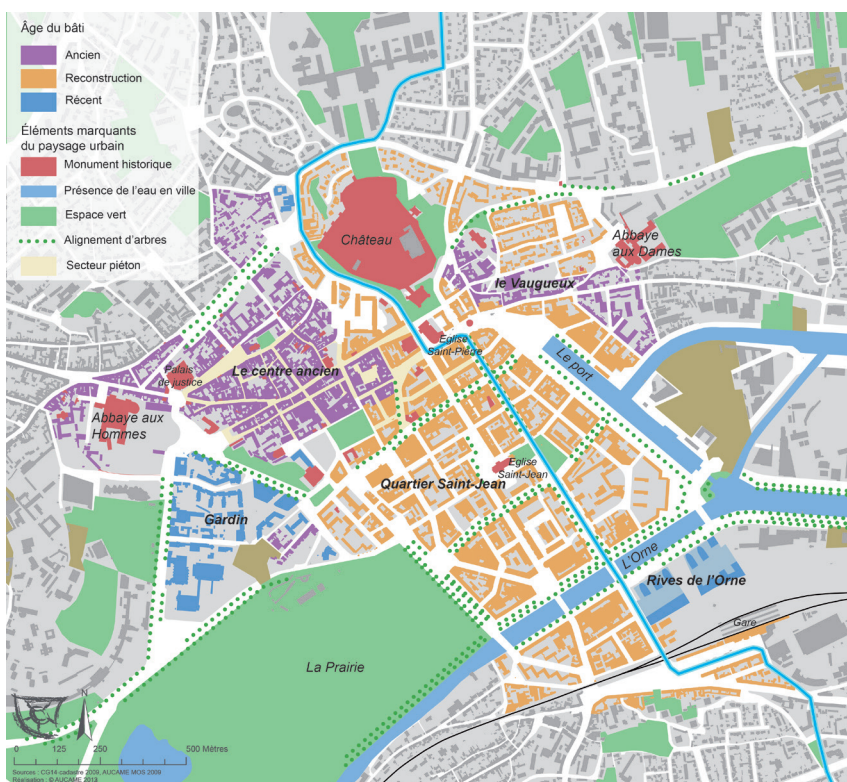
Le quartier Saint-Jean se situe en centre-ville de Caen (voir carte ci-dessous), bordé par le centre historique (au nord), l'Orne et la gare ferroviaire (au sud), le port de plaisance (à l'est) et la Prairie (à l'ouest). Le quartier bénéficie d'une situation idéale entre espaces verts, cours d'eau et centre commerçant. Il se situe en pleine ville et bénéficie à ce titre d'une bonne accessibilité aux transports en commun : il est traversé par la ligne de tram et un grand nombre de lignes de bus urbain. La grande artère traversante du quartier, sur laquelle passe le tram, est l'avenue du Six Juin, qui relie la gare au Château ducal, monument emblématique de la ville. Elle a été aménagée dans le cadre de la reconstruction de la ville parallèlement à la rue Saint-Jean, voie historique qui donne son nom au quartier.

UN QUARTIER À LA POPULATION VIEILLISSANTE

La population totale (recensement Insee) du quartier Saint-Jean est d'un peu plus de 4 000 habitants, soit un quart de la population du centre-ville élargi. La densité y est de 8 810 habitants au km², ce qui se situe dans la moyenne du centre-ville (8 376 hab / km²). Le quartier Saint-Jean est le quartier du centre-ville qui accueille la plus grande proportion de personnes âgées de plus de 65 ans, soit 20 % de la population (en 2007) ; alors que moins de 15 % de la population totale du centre-ville est âgée de plus de 65 ans. 20 % des habitants du quartier sont âgés de 18 à 24 ans, contre 28 % en moyenne en centre-

ville. Il s'agit donc d'un quartier à la population vieillissante, avec cependant une part des ménages avec enfants assez élevée (16,5 % contre 13,2 % pour le centre-ville). La taille moyenne des ménages est de 1,64 habitants (pour 1,53 dans le centre-ville élargi). En termes de catégories socioprofessionnelles, le quartier se trouve dans la moyenne du centre-ville et présente une certaine mixité : 21 % de cadres et artisans, et 22 % d'employés ou ouvriers peuplent le quartier Saint-Jean. Le taux de chômage des actifs se trouve lui aussi dans la moyenne du centre-ville (12 %).

Le centre-ville de Caen



UN QUARTIER RÉSIDENTIEL PEU DYNAMIQUE

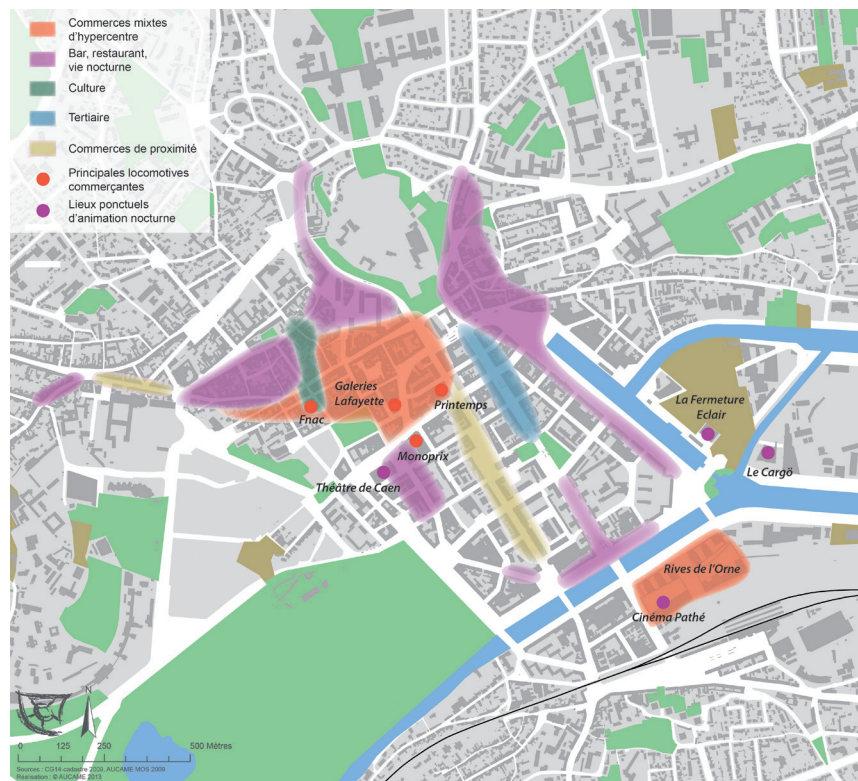
Malgré sa localisation stratégique, le quartier Saint-Jean pâtit d'un manque d'équipements sur son territoire, que ceux-ci soient culturels, touristiques ou de loisirs. Comme on peut le voir sur la carte page précédente, ce sont les autres espaces du centre-ville qui concentrent ces équipements.

La composition du tissu commercial du quartier Saint-Jean participe à ce manque d'attractivité. En effet, les pas de porte de la rue Saint-Jean et de l'avenue du Six-juin sont principalement occupés par des activités tertiaires et commerces de proximité réputés (boucherie, boulangerie, coiffeur...) mais moins attractifs que les commerces qui se trouvent à l'extérieur du quartier. Le grand marché du dimanche matin, qui se tient sur le bassin Saint-Pierre, tourne lui aussi le dos au quartier Saint-Jean. Quant aux établissements de vie nocturne, ils se situent hors du quartier ou sur ses franges. Le quartier Saint-Jean apparaît donc comme un quartier ayant une fonction principalement résidentielle au sein d'un centre-ville qui est, lui, dynamique.

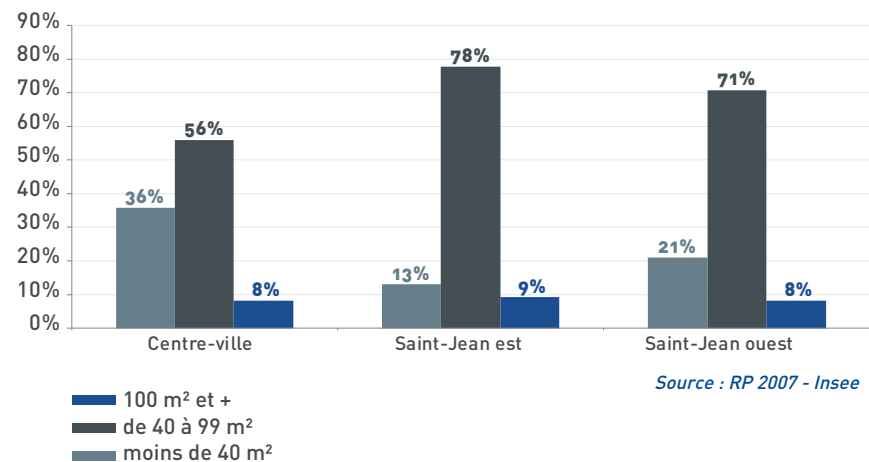
UN PARC IMMOBILIER DE GRANDS LOGEMENTS...

Le quartier Saint-Jean compte, en 2007, 2 713 logements (1 419 pour l'îlot est et 1 294 pour l'îlot ouest), soit 22 % de la totalité des logements du centre-ville. Les logements sont presque exclusivement des appartements puisqu'on ne décompte que sept maisons dans le quartier. Plus de 90 % des logements sont des résidences principales. Il apparaît que la part des ménages propriétaires de leur appartement y est plus importante qu'ailleurs (entre 28 et 34 % des logements). Il s'agit avant tout de logements d'une surface comprise entre 40 et 99 mètres carrés (78 % pour Saint-Jean est et 71 % pour Saint-Jean ouest), avec une faible part de logements plus petits, contrairement aux autres îlots du centre-ville dans lesquels les surfaces sont plus hétérogènes.

Le commerce dans le centre-ville



La taille des résidences principales



...MAIS VIEILLISSANT...

Le bâti du quartier Saint-Jean date de la Reconstruction puisque 91 % des résidences principales du quartier ont été construites entre 1949 et 1974. Il s'agit donc surtout d'un parc ancien, adapté aux normes de confort de son époque de construction : ils sont souvent vastes et ensoleillés, mais sont également énergivores et mal insonorisés.

Actuellement, 16 % des logements de l'îlot Saint-Jean est sont des logements sociaux, contre 1,3 % sur l'îlot Saint-Jean ouest. La durée d'occupation des logements est plus longue que dans le reste du centre-ville : environ 28 % des ménages résidant dans le quartier y sont installés depuis dix ans ou plus alors que la moyenne du centre-ville est de 20 %.



...AVEC UN MARCHÉ DE L'OCCASION EN CHUTE LIBRE, QUI SE DÉPRÉCIE...

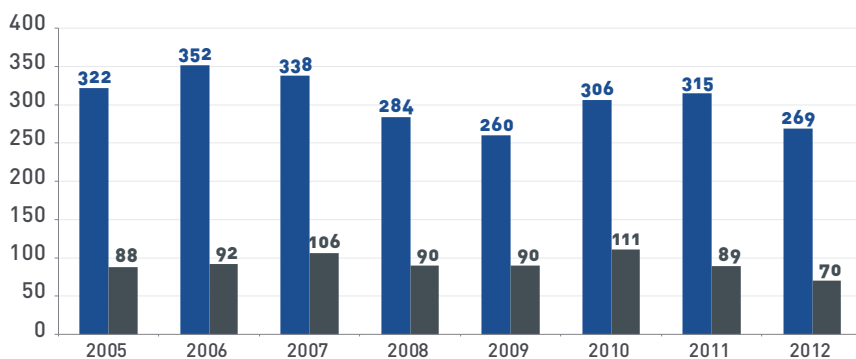
Le marché immobilier du quartier Saint-Jean est exclusivement celui des appartements anciens. Les mutations dans le quartier Saint-Jean constituent 30 % du marché du centre-ville. Depuis 2005, la moyenne des transactions se situe autour de 90 transactions par an dans le quartier. Depuis le pic de 2010 (111 transactions), le marché semble se rétrécir.

Après avoir atteint des sommets en 2009 (plus de 2 400 € / m²), les prix au m² dans les appartements anciens sont redescendus en dessous de 1 900 € dans le quartier Saint-Jean (-20 % entre 2009 et 2012). Cette forte baisse des valeurs immobilières explique la baisse du nombre de transactions sur le quartier, les propriétaires vendeurs retardant leur projet en espérant une remontée des prix. Ce phénomène n'est pas observé dans le reste du centre-ville caennais, les prix ayant plutôt stagné sur la période 2009-2012.

... ET QUI POSE LA QUESTION DU FUTUR DU BÂTI DE LA RECONSTRUCTION

L'ancienneté du bâti et son inadéquation avec la demande actuelle en logement questionnent le devenir du quartier. La vacance touche en particulier le bâti de l'îlot Saint-Jean est, moins attractif que le bâti de l'îlot Saint-Jean ouest : un dixième des logements de cet îlot est en effet inhabité. La recrudescence, en ville, de nouvelles constructions aux nou-

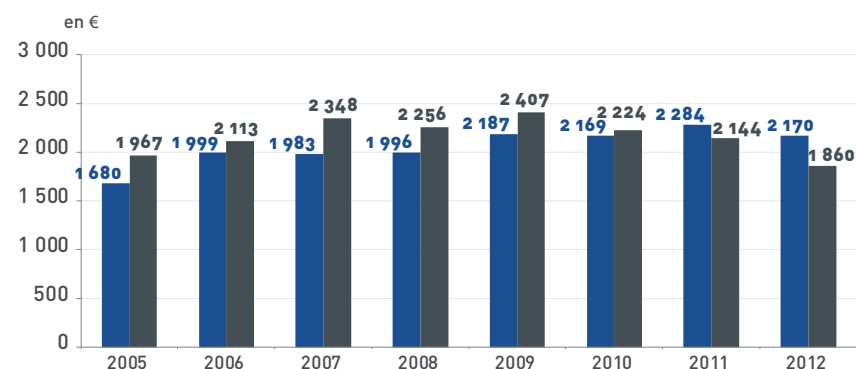
Le nombre de mutations d'appartements anciens



Source : Demandes de Valeurs Foncières 2005-2012 - DGFIP

■ Centre-ville
■ Saint-Jean

Le prix au m² des appartements



Source : Demandes de Valeurs Foncières 2005-2012 - DGFIP

■ Centre-ville
■ Saint-Jean

velles normes environnementales et correspondant plus à la demande actuelle en logements des ménages pose la question du devenir des îlots de la Reconstruction en centre-ville, dans le quartier Saint-Jean en particulier, qui n'apparaît plus comme attractif pour les ménages à la recherche d'un logement.



Directeur de la publication

Patrice Duny

Réalisation

Timothée Douy (ADEUPa)

Contact : AUCAME - 10, rue du Chanoine Xavier de Saint-Pol
14000 Caen

Tél : 02 31 86 94 00

fanny.cauchy@aucame.fr