

Saint-Malo.

Parc de la Louisiane.

Appel à

l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

pour le respect des engagements pris lors des programmes de rénovation urbaine à Saint-Malo.



Appel réalisé par

Les riverains du parc de la Louisiane, l'association OSONS !

adopté par

la population signataire réunie dans le jardin le 15/09/2018.

## **Une histoire, un pacte qui a plus de dix ans.**

Le 30 juin 2008, la première convention partenariale pour la mise en œuvre du projet de rénovation urbaine du quartier Découverte espérance a été signée par :

- LE DIRECTEUR GÉNÉRAL DE L'AGENCE NATIONALE POUR LA RÉNOVATION URBAINE ;
- LE MAIRE DE SAINT-MALO.
- LE PRÉFET DE LA RÉGION BRETAGNE.
- ÉMERAUDE HABITATION.
- LE PRÉSIDENT DU CONSEIL RÉGIONAL DE BRETAGNE.
- LE PRÉSIDENT DU CONSEIL GÉNÉRAL D'ILLE ET VILAINE.
- LA RANCE.
- LE PRÉSIDENT DE SAINT-MALO AGGLOMÉRATION.
- LE DIRECTEUR RÉGIONAL DE LA CAISSE DES DÉPÔTS ET Consignations.
- LE PRÉSIDENT DE L'ASSOCIATION FONCIÈRE LOGEMENT.

Tous ont engagé les entités qu'ils représentaient pour participer à cette opération de recomposition urbaine. Comme partout en France à Saint-Malo, les trente années d'après-guerre ont été marquées par d'intenses efforts de construction et d'amélioration des conditions de logement. Pour autant, avec l'opération A.N.R.U.U, il s'agissait avant tout de rectifier ce que l'histoire avait contribué à produire de plus dur socialement en matière de quartier, de logement et d'exclusion.

La convention signée entre tous les acteurs fait état d'un quartier en grande souffrance sociale dont 71% des ménages ont des ressources inférieures au revenu imposable et à celui des autres quartiers. Elle cite également La Découverte comme le quartier le plus jeune de Saint-Malo en perte d'une mixité sociale, jadis son symbole.

Au-delà de l'engagement de ses signataires, cette convention de rénovation urbaine constitue un pacte, une promesse, avec ceux qui ne la signent pas et qui sont les plus concernés, les habitants du quartier. Ceux dont la patience, la vie quotidienne, voire l'adresse ont été bousculées durant des années. Ceux qui par leur participation aux ateliers menés pendant l'opération et l'ensemble de l'animation mise en place dans le cadre du protocole de rénovation ont donné leur avis et favorisé l'appropriation de l'opération par les habitants du quartier.

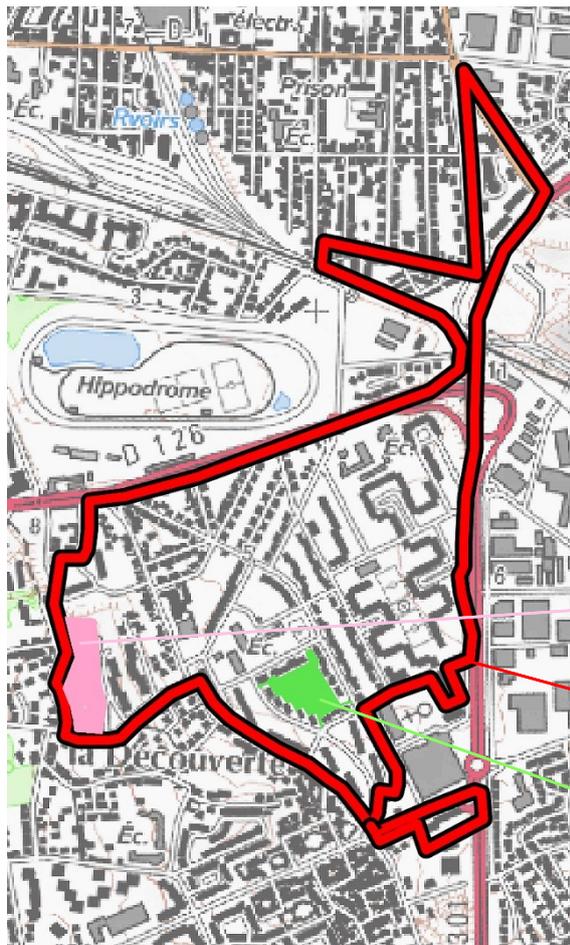
## **Les objectifs généraux et le renouvellement de l'habitat (convention 2008).**

Les objectifs généraux de l'opération étaient de remédier à une partie des difficultés du quartier (architecture stigmatisante, coupures urbaines, absence de mixité de population mais également de profiter des atouts potentiels (situation en entrée de ville, patrimoine vert à valoriser, mixité de l'environnement urbain).

Le programme du renouvellement de l'habitat consistait à démolir 221 logements sociaux sur les 1542 à l'époque et qui représentaient 80% des logements du quartier. La mixité sociale et la diversification de l'habitat étaient organisées par la reconstruction de 75% des logements sociaux à l'extérieur de la Découverte et la création de 295 logements nouveaux sur site dont 250 en accession privée, accession sociale ou locatif libre.

Les interventions sur les accès, la liaison à la ville, les voiries et la distribution des espaces publics étaient complétées par la réhabilitation de 641 logements.

## Des engagements qui se voulaient durables, oubliés ?



En 2008, la convention partenariale était fondée sur un périmètre qui englobait deux équipements publics dont la particularité est de poser très directement aujourd'hui la question des engagements des parties à la convention et **le caractère durable de ceux-ci.**

Secrétariat général du Comité interministériel des villes  
194, avenue du Président Wilson 93217 SAINT DENIS LA PLAINE CEDEX

17/09/2009

**Quartiers faisant l'objet d'une convention de rénovation urbaine**

prévue à l'article 19 de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine.

Carte au 1/25 000

Convention : 578

Région :	Bretagne
Département :	Ille et Vilaine
Commune :	Saint-Malo
<b>Convention :</b>	Saint-Malo - La Découverte
<b>Quartier :</b>	La Découverte

Collège Surcouf.

Périmètre de l'opération.

Jardin (parc) de la Louisiane.

### Le Collège Surcouf des engagements pour l'éducation qui disparaissent.

Au titre des « actions en faveur de l'éducation et de la culture » le collège du quartier était cité comme l'un des atouts du quartier :

« Le collège Surcouf, fondé sur la Z.U.S., est classé en Ambition Réussite (il en existe deux en Bretagne), ce qui doit lui permettre de développer des contacts plus intenses avec les écoles de son secteur. Il était en particulier un lieu d'accompagnement renforcé dans le cadre des programmes personnalisés de réussite éducative, d'organisation de cours en classes réduites, de prises en charge d'élèves difficiles en petits groupes. »

La fermeture du collège en 2017 a constitué un coup pour le quartier et nourri un sentiment d'isolement de déclassement contre lequel l'opération de rénovation du quartier entendait lutter. Pour la seconde année scolaire, le quartier le plus jeune de la ville n'a plus de collège. De fait cela renforce un sentiment ambigu, complexe, voire dangereux, qui consiste à constater que les engagements officiels ne sont ni fiables ni sincères.

### Le jardin de la Louisiane entre mémoire du quartier et respirations sociale et verte.

Au cœur du périmètre d'intervention de l'opération de 2008 le jardin (parc) de la Louisiane n'est pas mentionné dans la convention. Les études menées sur son aménagement n'avaient pas été jugées pertinentes ou adaptées tant il est représentatif du quartier. Le choix a été de le préserver.

Sa situation au centre d'un ensemble de pavillons ouvriers et le gabarit de ses entrées pouvaient laisser craindre l'exclusion des habitants des logements collectifs les plus éloignés du jardin. Au contraire, sa fréquentation par l'école et le centre aéré, son accessibilité directe à la sortie des écoles ont contribué à ancrer cet espace dans la mémoire des générations qui se sont approprié ce poumon vert et expriment toutes un attachement à leur jardin.

Malgré le manque de signalisation, de police, d'équipements et surtout d'animation, le parc de la Louisiane est l'un des espaces emblématiques du quartier. Seul espace vert clos et protégé de la circulation dont le cadre interne est marqué par l'absence de perception des immeubles, le parc est accessible à tout âge et toute mobilité. C'est le lieu d'une mixité sociale et générationnelle si complexe à établir par ailleurs. De ces lieux que les opérations de rénovation urbaine peinent à créer et à faire vivre.

**C'est parce que la municipalité de Saint-Malo, rompant l'esprit de la convention signée en 2008, veut construire des logements dans le jardin de la Louisiane que nous lançons cet appel.**

### **Le projet des élus de Saint-Malo.**

Le projet de la ville de Saint-Malo est de faire construire neuf maisons en location sociale dans le parc public de la Louisiane. Leur réalisation a été confiée par délibération du 28 juin 2018 à l'Office Public de l'Habitat Émeraude Habitation. Ce projet occupera la moitié de la surface du jardin public et provoquera l'abattage d'une grande partie de la cinquantaine d'arbres âgés d'au moins cinquante ans.

En 2016, après les travaux de réaménagement et de réhabilitation du quartier, l'INSEE comptabilisait 73% de logements sociaux, la Découverte reste le quartier de Saint-Malo qui en comporte le plus. À la même période, il existait également une centaine de logements vacants.

Dans ce contexte les arguments de la ville de Saint-Malo sont la qualité des constructions prévues et le développement de la mixité des types d'habitations. Les riverains, l'association et la population considèrent que ce projet revient sur les principes même de l'opération A.N.R.

### **Un projet contre le développement durable.**

Dans le domaine économique, ce projet impose la construction d'une voirie et de réseaux inutiles, alors que la rénovation et l'affectation de logements vacants rempliraient le même office sur le plan de l'emploi et optimiserait le parc existant.

Sur le plan écologique, ce projet supprime en grande partie un espace vert et les plus grands arbres du quartier. L'été passé a largement montré leur importance dans la lutte contre le réchauffement urbain, la qualité de l'air et simplement la vie en ville. Par ailleurs, le parc, ancienne zone humide, a un rôle de régulateur hydrologique grâce aux nombreux arbres qui absorbent chaque jour des centaines de litres d'eau et contribuent ainsi à l'équilibre de tout le secteur.

Dans le domaine social, l'atteinte à un équipement public dont les caractéristiques sont décrites plus avant et le début d'une reconcentration des logements sociaux sont contraires aux intérêts de la population. Une population dont le nombre de jeunes de moins de vingt ans, celui des couples sans équipement automobile et celui des familles monoparentales sont les plus élevés de Saint-Malo.

## Un projet contraire aux principes de l'A.N.R.U. et de la convention de 2008.

Les programmes de rénovation urbaine sont l'objet de multiples discussions dans la recherche du bon équilibre à trouver dans le domaine de la reconstitution de l'offre de logements sociaux entre maintien, reconstruction sur place et déplacement vers d'autres sites.

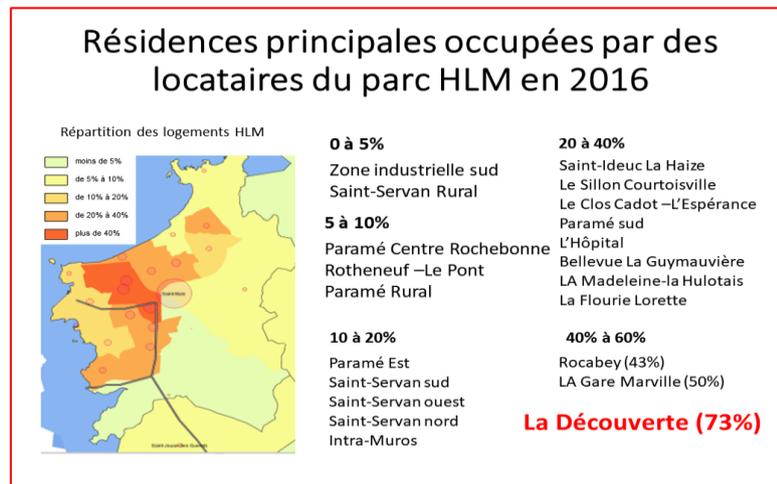
Opération sur site			
Opération	Bailleur	Nbre logts PLU CD -17%	Nbre logts PLAI CD -20%
C9- Rue de l'Arkansas	OPH Emeraude Habitation	12	0
C10- Rue des Antilles/ Rue de l'Arabie	OPH Emeraude Habitation	12	0
C12- rue de la Trinidad	OPH Emeraude Habitation	0	11
C13- Rue R. Capitain	OPH Emeraude Habitation	0	10
TOTAL		24	21
		45	

Convention 2008.

Tableau de reconstitution de l'offre de logements sociaux à la Découverte.

L'opération 2008 prévoyait que seuls 45 logements seraient reconstruits dans le quartier sur les 291 détruits. Ce faible chiffre était le résultat de l'observation de la mixité sociale à Saint-Malo.

Aujourd'hui, la situation n'a que peu évolué par rapport à 1999 (73% de locataires HLM, en 2016, contre 80% en 1999), alors que le nombre de logements a augmenté.



Extrait de l'observatoire de l'habitat de l'Agence départementale d'Information sur le Logement ( accessible par le site de Saint-Malo Agglomération ).

Dans ces conditions, quelques années après la première opération A.N.R. L'introduction de maisons au cœur d'un îlot de pavillons ne peut valablement constituer une tentative probante de mixité d'habitat, quelle que soit la qualité des logements construits. Ses aspects positifs sont disproportionnés avec l'impact négatif sur le parc public qui représente, en l'état, moins d'un m<sup>2</sup> par habitant du quartier.

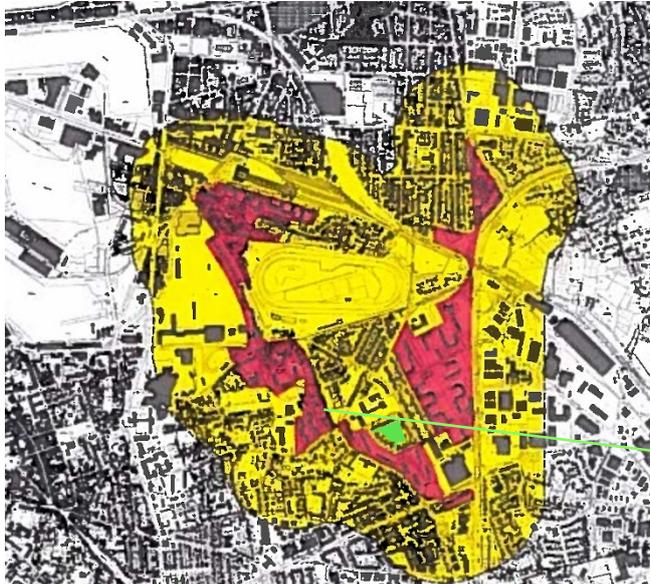
Au final, après la fermeture du collège et la destruction du Parc, les opérations de densification du quartier, de rénovation des constructions et la construction de projets privés profitant de l'opportunité de la baisse de T.V.A. l'emporteraient largement sur la mise en valeur du « patrimoine vert », l'appropriation des espaces publics et la reconquête du lien social recherchée par toute opération A.N.R.U.

C'est l'équilibre général de la première opération de rénovation du quartier qui est remis en cause.

L'expérience nous a appris que les engagements publics non durables produisent l'effet inverse de celui recherché initialement sur l'exclusion des populations. La généralisation de cette approche qui n'est autre que celle qui a créé l'explosion des quartiers sensibles durant les années 2000 aboutira aux mêmes résultats.

## Un projet contraire aux principes du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain

Le 28 mai 2018, un protocole de préfiguration du projet de renouvellement urbain de Saint-Malo Agglomération a été signé entre l'État, l'Agence Nationale de rénovation urbaine (.A.N.R.U), l'agglomération de Saint-Malo, la ville de Saint-Malo, L'Office Public Émeraude Habitation et la



Caisse des dépôts et consignations. Il prend la suite de la convention précédente et son but est de mener l'intervention sur l'autre partie du quartier nommé « Découverte Espérance » par des financements des différentes parties.

### Carte du nouveau périmètre

- en rouge le périmètre d'intervention.
- en jaune le secteur des 300 m.

*Jardin de la Louisiane au cœur du quartier prioritaire de la ville (QPV).*

Cette poursuite de la première opération A.N.R.U. répond au nouveau règlement de l'Agence Nationale pour la rénovation Urbaine publié par arrêté du 4 juillet 2018. Ce règlement comme le précédent insiste sur la nécessité d'appropriation du cadre de vie et de l'espace public par les habitants. Il insiste également sur un développement urbain durable et limite « à l'exception », la construction de logements sociaux dans les quartiers prioritaires de la ville. Il insiste également sur le traitement des franges des quartiers tel que le secteur des 300m sur le schéma ci-dessus.

Nous demandons que l'A.N.R.U. prenne en compte l'atteinte aux objectifs de la première opération A.N.R.U. du quartier de la Découverte.

Nous demandons à l'A.N.R.U. de conditionner le montant de ses engagements financiers pour le nouveau programme de rénovation urbaine de Saint-Malo au respect de son règlement et aux engagements pris en 2008, qui restent d'actualité.

Nous demandons que cessent les menaces sur le parc de la Louisiane, équipement public qui contribue à l'équilibre social et environnemental du quartier (QPV) de la Découverte à Saint-Malo et à la qualité de vie de ses habitants.

Ci-après les signataires.