



Le 15 octobre 2018

Association OSONS !  
Guichet des associations.  
40 ter square des Antilles.  
35400 Saint-Malo.

Madame la commissaire enquêteur  
Mme Michèle Philippe  
18 Chaussée Éric Tabarly.  
35400 Saint-Malo

Objet : Observations n°2 sur le projet 'Sémaphore' .  
Enquête publique du 24/09 au 24/10/2018.

Madame la commissaire enquêteur.

L'enquête publique pour le projet de tour bat son plein et dix jours avant la fin de l'enquête (le 24 octobre) le registre informatisé comportait 167 interventions. La lecture des contributions montre que beaucoup de personnes s'expriment pour ou contre la tour avec des arguments qui ne s'appuient pas sur l'intérêt général. Leurs avis risquent donc de faire l'objet d'une simple comptabilité pour ou contre et de peser bien peu dans le résultat de l'enquête publique.

La consultation du registre permet également de constater l'absence d'argument d'intérêt général émis par les porteurs de ce projet. Pour autant, les interventions des « sachants » méritent d'être commentées et contredites à défaut elles seront considérées en fin d'enquête publique comme des éléments incontestables.

En particulier, les observations n° 141 et 128 ( identiques) déposées par monsieur Christian Devillers Architecte, auteur du P.U.S. (Plan Urbain Stratégique) de la majorité municipale. La première observation porte sur la baisse de la population municipale, la seconde est relative à la question de la consommation des terres agricoles, sujet sur lequel le Comité territorial Chambre d'Agriculture Saint-Malo Dol-Combourg s'exprime également (observation 167).

Monsieur Devillers indique :

*Parmi les grands enjeux qui ont justifié cette réflexion citons en particulier la décroissance de la population au profit de la campagne environnante due à plusieurs facteurs : l'insuffisance d'une offre adaptée, la faible attractivité de la ville à l'exception du secteur touristique et balnéaire où se multiplient les résidences secondaires avec pour conséquences un appauvrissement du centre, des équipements collectifs sous-utilisés et une consommation de la terre agricole.*

La lutte contre la baisse de la population est un grand enjeu.

D'après monsieur Devillers la tour contribue à répondre à cet enjeu parce que « Le bâtiment "signal" favoriserait un apport de population et d'emplois ». Chacun peut faire le choix de se contenter

**OSONS ! Guichet des Associations, 40 ter square des Antilles –35400- Saint-Malo.**

Courriel : [osons@osons-a-stmalo.com](mailto:osons@osons-a-stmalo.com) – site : <http://www.osons-a-stmalo.com> -TEL : [0769078357](tel:0769078357)

d'affirmations dont la crédibilité ne dépend que de la notoriété de ceux qui les énoncent. Ce n'est pas le nôtre.

L'apport de population repose sur plusieurs facteurs dont, la structure des familles, l'emploi, la densité urbaine (ou bâtie) que nous traitons ci-après et à laquelle est supposée contribuer la tour. Mais pour que cette densité de logement se transforme en densité de population, encore est-il nécessaire que les ménages de plus d'une ou deux personnes, donc ceux qui comprennent des enfants, aient la capacité à accéder à des logements dont le prix est annoncé au-dessus de 6 000 € le m<sup>2</sup>.

Nous avons donc consulté les chiffres fournis par l'INSEE afin de connaître la répartition des enfants suivant les ressources des ménages. Ces renseignements sont présents dans les tableaux intitulés « *FAM9 - Enfants des familles par âge et catégorie socioprofessionnelle de la personne de référence de la famille en 2015* ». Leur synthèse montre qu'à Saint-Malo 65% des enfants sont ceux des familles d'ouvriers, d'employés, de professions intermédiaires ou des autres personnes sans activité professionnelle. Quant aux familles avec enfants d'une autre origine socio-professionnelle seule une petite minorité doit avoir les moyens nécessaires à une acquisition à 6 000 € le m<sup>2</sup>.

	Saint-Malo	Département	Région	France
Agriculteurs exploitants	0,26%	2,82%	3,35%	1,63%
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	8,55%	7,73%	8,62%	8,03%
Cadres et professions intellectuelles supérieures	15,54%	20,14%	15,49%	16,64%
Professions intermédiaires	19,40%	22,18%	21,83%	19,74%
Employés ouvrier	20,59%	13,41%	14,06%	15,82%
Ouvriers	22,82%	26,41%	27,81%	26,09%
Retraités	7,43%	3,78%	5,11%	6,47%
Autres personnes sans activité professionnelle	5,41%	3,53%	3,74%	5,58%
Ensemble	100%	100%	100%	100%

*Lecture : 22,82% des moins de vingt-cinq ans sont dans des familles d'ouvriers de Saint-Malo.*

Il n'est pas utile de faire des démonstrations savantes pour savoir que l'immobilier à ce niveau de prix ne peut contribuer à enrayer la baisse de la population.

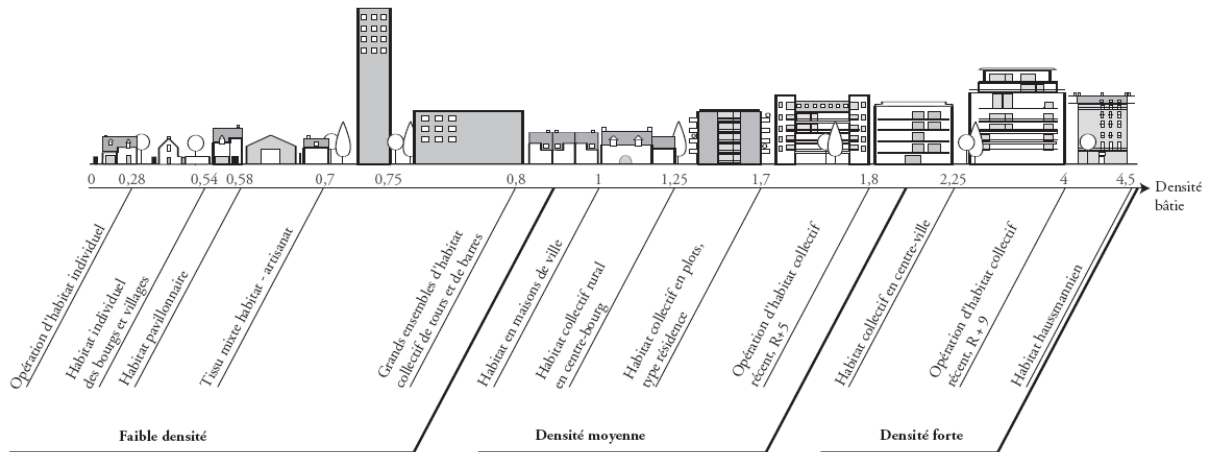
Pour mémoire, l'INSEE montre qu'à Saint-Malo entre 1999 et 2014, le nombre de couples avec enfants a diminué de 40 %, celui des ouvriers et employés de 22 % (chiffres présents dans notre première contribution à l'enquête publique). Cette baisse ciblée de la population est d'abord le résultat de la spéculation immobilière. Entre 1999 et 2015, le nombre de résidences secondaires construites a été 3 fois supérieur à celui des résidences principales, provoquant raréfaction du foncier, envolée des prix et départ des familles. La destination des logements de prestige de la tour est aussi aléatoire que celles des constructions des années passées. Ce projet n'agira pas sur la baisse de la population, voire y contribuera.

Sur le plan de l'emploi, le dossier ne comprend aucune analyse fiable, dans ces conditions, il s'agit d'une affirmation sans fondement.

#### L'évocation de la densité et de la consommation de terres agricoles.

La consommation des terres agricoles est une préoccupation importante. Pour y répondre une densité importante en zone urbaine a été érigée comme l'alpha et l'oméga du développement durable des villes depuis la publication en 1987 du rapport Brundtland par l'ONU. Cet argument de poids est utilisé pour la construction de la tour qui contribuerait mieux que d'autres constructions à cette densité.

La densité urbaine ou bâtie est sous le feu des projecteurs et bien documentée depuis longtemps. Il est étonnant de constater que ceux qui sont parfaitement informés sur cette question ne se reportent pas à cette documentation. Ils ont par exemple à leur disposition l'illustration ci-dessous. Ils savent que l'habitat collectif récent à R+5 et l'habitat collectif en ville permettent une densité 2,3 fois à 3 fois supérieur à celle que permet d'atteindre les tours.



L'expérience montre également que lorsqu'une tour est érigée dans le tissu urbain compact, comme cela est le cas du quartier Gare, quartier parmi les plus denses de Saint-Malo, le temps produit deux effets. La dépréciation des immeubles à l'ombre des tours et la désaffection des accédants permanents. Une tour a besoin d'espace au sol et dans quelques années les habitants permanents des immeubles impactés par la tour auront comme solution la vente pour du secondaire ou la location à vocation touristique.

Prétendre que la construction de tours est un mode plus adapté à la densification des villes telles que Saint-Malo est faux. Ce projet ne contribue pas à lutte contre la baisse de population et à l'amélioration de la densité plus qu'un autre qui serait conforme dispositions prévues par le Plan Local d'Urbanisme actuel. De plus la tentative d'assimiler la densité urbaine et la densité de population, sans prendre en compte la typologie de la population a même d'accéder à ce type d'immobilier, ne peut contribuer à démontrer l'intérêt général de ce projet.

#### En conclusion.

Les arguments qui motivent le soutien de monsieur Devillers Architecte et du Comité territorial Chambre d'Agriculture Saint-Malo Dol-Combourg ne sont pas fondés et n'établissent en rien l'intérêt général de ce projet.

L'avis d'OSONS ! est que seule la révision générale du Plan Local d'Urbanisme peut modifier le parti d'aménagement de la commune. Seule cette révision générale qui concerne l'ensemble du territoire permet à la population de s'exprimer à l'échelle adaptée.

Nous notons que lorsque monsieur Devillers écrit « Le projet Sémaphore sur l'îlot 9 s'inscrit parfaitement dans la stratégie définie par le PUS 'Saint Malo 2030' que nous avons élaboré avec les services de la Ville ». Il a parfaitement conscience que les décisions du Conseil d'ÉTAT ( 23 octobre 2013, Commune de Crolles) conditionnent l'intérêt général d'un projet à sa cohérence avec les objectifs économiques, sociaux et urbanistiques poursuivis par la collectivité, autrement dit le parti d'aménagement de la collectivité.

**OSONS ! Guichet des Associations, 40 ter square des Caraïbes –35400- Saint-Malo.**

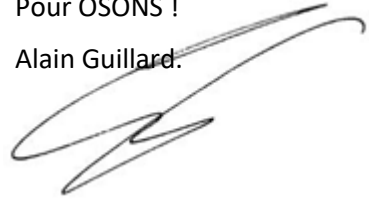
Courriel : [osons@osons-a-stmalo.com](mailto:osons@osons-a-stmalo.com) – site : <http://www.osons-a-stmalo.com> (association n°354002866)

En ce sens il appuie involontairement l'avis d'OSONS ! à la différence près que le P.U.S. n'est pas le parti d'aménagement de la ville, mais la synthèse des intentions de la majorité municipale. Ce document n'a aucune valeur juridique ou réglementaire, seul le PLU a cette valeur et ce projet est contraire aux objectifs urbanistiques porté par ce document.

Veillez agréer, Madame la commissaire enquêteur, l'expression de notre détermination pour que les Malouins puissent être acteurs de l'urbanisme de leur ville.

Pour OSONS !

Alain Guillard.



Observation :

Nous n'avons pas souhaité ajouter à ce courrier, les réflexions sur la question de la disparition des terres agricoles de Terres de Saint-Malo (coopérative agricole importante dans le paysage malouin observation n°165). En effet entre 2012 et 2014, le choix de faire une opération immobilière en vendant les terrains de son ancien siège à la SACIB (promoteur du projet de tour) plutôt que de les reconverter en surface agricole ne paraît pas cohérent avec son écrit sur la protection des terres agricoles.