

Accompagnement à la mise en place d'un tiers lieu dans le Mess Lorette

**Présentation du
diagnostic et pré-cadrage
de l'AMI**

15/04/2024





1 ENTRETIENS & RESSOURCES



2 RESTITUTION DU DIAGNOSTIC



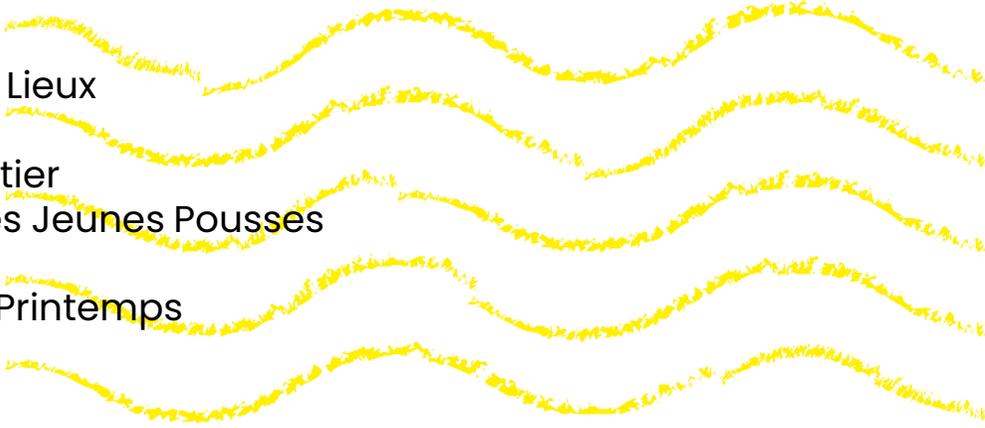
3 PROJETS INSPIRANTS ALENTOURS



4 ENJEUX & BESOINS RECENSES



ENTRETIENS REALISES

- Anna CORLAY, Manager de centre-ville
 - Béatrice GLINCHE, Directrice Animation, Ville de Saint Malo
 - Pauline LENOIR, Région Bretagne, Chargée de développement emploi et formation Pays de Saint Malo et Dinan + habitante du quartier
 - Fabien CANITROT, CCI, Responsable Pôle entrepreneuriat
 - Archives de Saint Malo
 - Noémie LEMESLE, Pôle ESS Horizons Solidaires
 - Marie-Laure TERTRAIS, Ville de Saint Malo, Développeuse économique et responsable de la bourse aux locaux
 - Françoise MEREL, Enseignante dans le BTS Tourisme de Saint Malo
 - Jérémy SAMSON et Christophe PORTAL, Le Goëland, Prévention spécialisée
-
- Anaïs QUESNELLE, BNR
 - Erwan ROUX, COEF 180
 - Virginie BIZETTE, Le Pool
 - Arnaud BONNET et Olympia ROUMIER, Bretagne Tiers Lieux
 - Jérémie DAVID, Bretagne Tiers Lieux
 - Stéphane CHEVRIER, Sociologue et habitant du quartier
 - Isabelle CHAPPE, Ici Cultivons Demain + La Manuf des Jeunes Pousses
 - Marlène RENAULT, Le Bercail
 - Julien VEY, L'Institut du Design + La Manufacture du Printemps
- 

URBANISME

- **Un quartier comme une île** : fractures urbaines (D201 et D137 + cimetière de Lorette) ; d'un côté, du grand paysage, de l'autre côté, zone commerciale et petits commerces de niche sur le boulevard
« *Lorette est un quartier à part, coupé par des pénétrantes, bordé par un cimetière. Les gens s'y sentent comme dans un village, un quartier ; et les gens restent au sein du quartier. C'est vraiment un quartier particulier, de par sa configuration urbanistique* ».
- Architecture caractéristique de St Malo : Malouinières, phares, bâtiments de la caserne

CONTINUITES VERTES

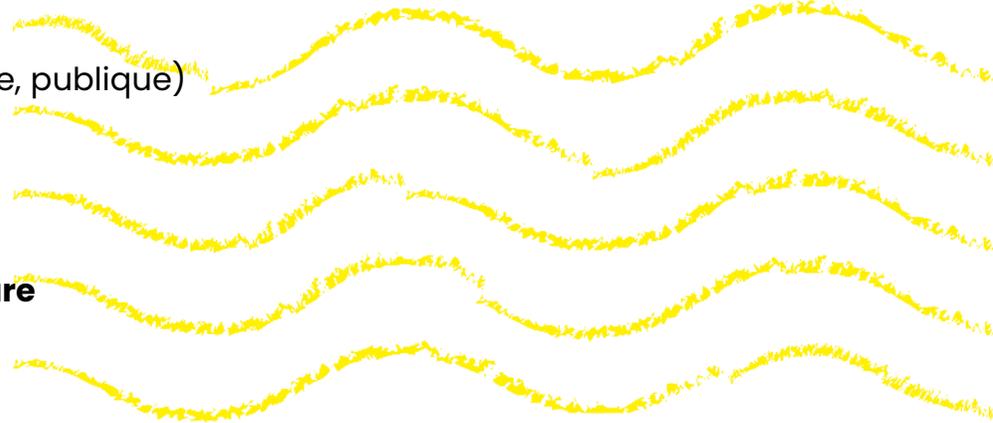
- Parc de la Briantais / Espaces verts intérieurs de l'écoquartier
- Espaces minéraux : cimetière et place du Mess → vraie question sur **perméabilité des sols et végétalisation sur place du Mess**

EQUIPEMENTS

- **Pas d'équipements de proximité sur le quartier** ; une maison de quartier (Le Grand Domaine) tournée vers la Flourie et peu (voire pas) connue côté Lorette
- **Déficit d'équipements culturels et socio-culturels**
- Serres de Lorette
- 2 écoles primaires (Jean de la Mennais, privée ; La Gentillierie, publique)
- Lycée Jacques Cartier
- Crèche à venir sur écoquartier

COMMERCES / SERVICES

- **Sur le quartier : Huit à Huit, Boulangerie Antoine, Bar Le Phare**
- Brocante de Lorette
- Epicerie fine (Trésors d'Aleth)
- Gîte/hébergements touristiques en Malouinières
- Lieux de séminaires



SOCIAL

- Quartier **au centre des politiques Jeunesse dans les années 2000** (SAJ, citystade, boxe dans le blockhaus, match de foot... + local du Goëland dans logement Emeraude H. de 2000 à 2005) ; **abandon politiques et activités de proximité depuis années 2010 ; interventions ponctuelles du Goëland**
- **Difficulté à mobiliser les habitants de Lorette** (LLS), travail de terrain très resserré nécessaire pour mobiliser : « *la présence des habitant-es s'est raréfiée depuis 10 ans, et ça s'est renforcé avec le confinement COVID. Donc pour rencontrer les gens, il faut qu'ils voient un intérêt à sortir. Donc il y a toute une démarche d'aller vers, presque du porte-à-porte, pour sensibiliser les habitant-es sur le projet et leur faire une place* ».
- **Des lieux d'intensité peu nombreux (marchands ou saisonniers) :**
 - Carrefour et galerie marchande (borne WIFI)
 - Parc de la Briantais : peu fréquenté par les habitant-es de Lorette (sauf peut-être pour les jeux pour enfants) ; guinguette estivale fréquentée par des habitant-es qui viennent de plus loin ; pas le droit d'y pique-niquer
 - Commerces du quartier (supérette, boulangerie)...
 - autour du city stade + au niveau du petit parc de jeux de Lorette + et du côté du blockhaus (pour boire un coup après la journée de travail)
 - « *Parler de quartier c'est un bien grand mot, il n'y a pas vraiment de vie de quartier* »
- « *Où vont les lycéen-nes de Jacques Cartier entre les cours ?* » : au centre commercial de la Madeleine (Carrefour), au centre commercial Bellevue (Netto), et ils-elles restent pas mal dans les espaces verts au sein du lycée

MOBILITES

- Proximité rocade et route de Dinard ; proximité barrage de la Rance
- **Difficulté de mobilité pour les habitant-es du quartier (y compris jusqu'à St Servan)**
- **Le sujet du supposé « éloignement géographique » de la caserne semble ne pas être un vrai sujet pour les Malouin-es ; « A Saint Malo, c'est très relatif l'éloignement ».**
- Le sujet de la **mobilité en voiture** va toutefois se poser si le Mess devient un lieu d'attraction

TOURISME

- Site à proximité de points d'attraction touristiques et de développement : zone d'influence du grand aquarium, d'Aquamalo, du parc de la Briantais, du Bas Sillon...
- **Stratégie de l'agglomération de développer le tourisme dans ce secteur ?**

DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Coworking

3 espaces de coworking présents sur la ville :

- Le Pool : Le coworking malouin du Pool Rennes-Saint-Malo
- Le Tarmac : le coworking pour les créateurs d'entreprise
- Wojo : un coworking situé dans l'hôtel Mercure Front De Mer

Également à Saint Malo (registre un peu différent) :

- la villa l'Eclozr ("mon bureau à la mer") : salles équipées pour séminaires, restauration et activités ludiques en bord de mer
- un « learning center » à venir (à la place du skatepark de Paramé)

2 autres sont situés non loin :

- Le Ph@re : un coworking et café connecté à Dinard
- Bureau Le 40 : espaces de travail partagés à Pleurtuit

Également, 2 pépinières d'entreprises sur le territoire : Odyssée et Le Cap

Tiers Lieux

2 tiers-lieux référencés sur la ville :

- La manufacture du Printemps (Institut du Design) : tiers lieu d'écologie et incubateur de projets
- L'école de l'exploration (Collectif Les Vagues) : communauté autour des nouvelles manières de comprendre et s'engager dans le monde en le regardant depuis la mer

Un [projet en cours sur la commune de Saint-Suliac](#), (à 16 km au sud de Lorette).

Un coworking tiers-lieu avait ouvert dans le quartier de la gare de Saint-Malo derrière la Poste mais il n'a pas survécu économiquement.

ESS

- En 2018, 12,9 % des salarié-es du territoire malouin travaillent dans l'ESS (17ème position en Bretagne pour le poids de l'ESS dans l'économie).
- Pôle ESS du Pays de Saint-Malo = « Horizons Solidaires » → rassemble une cinquantaine de membres.
- « Horizons Solidaires » semble être prêt à jouer un **rôle de relais de l'AMI auprès de son réseau de membres**. La question des **capacités financières de ces acteurs** demeurent un point d'attention pour le modèle économique global du lieu.

IMMOBILIER ECONOMIQUE*

- Une demande très importante
- Un marché qui semble plus fluide pour les petites surfaces
- Un manque fort de foncier tertiaire de grande taille sur le territoire
- 1/3 des demandes de locaux reçues par l'agglomération concernent des bureaux de petites surfaces

Nom	Ville	Services	Tarifs mensuels
Le Pool Saint-Malo	Saint-Malo (gare)	résident	240 euros TTC 270 euros pour un bureau fermé (7 m2)
Le Tarmac	Saint-Malo	flex-office	300 euros TTC
Le 40	Pleurtuit	flex-office	12 euros la journée - 240 euros le mois (20 journées)
La Cordée Rennes	Rennes (centre)	résident	407 euros TTC
Le Quadri - pépinière Rennes Métropole (Citedia)	Rennes (Blosne - QPV)	flex-office	84 euros TTC
Pépinière Odyssée (Parc Atalante)	Saint-Malo (proche piscine - sud)	bureau 15 m2	210 euros TTC

* sur la base des entretiens menés avec le service développement économique de Saint-Malo Agglo, le service management de centre-ville, le Pool, Horizons Solidaires et la CCI.

Prix moyens de l'immobilier économique

La moyenne observée par Saint-Malo Agglomération, tous biens confondus, est de **18 € HT/m² /mois (216 euros HT/m²/an)**

Concernant les ateliers, le prix moyen observé est de **6.64€HT/m²/mois**.

[Source : service du développement économique de l'agglomération].

Le faible nombre de locaux de bureaux disponibles dans la zone du quartier Lorette rend toutefois difficile toute estimation précise du loyer cible sur la zone, a fortiori dans un nouveau quartier.

Aperçu des prix moyens de l'immobilier économique par secteur géographique

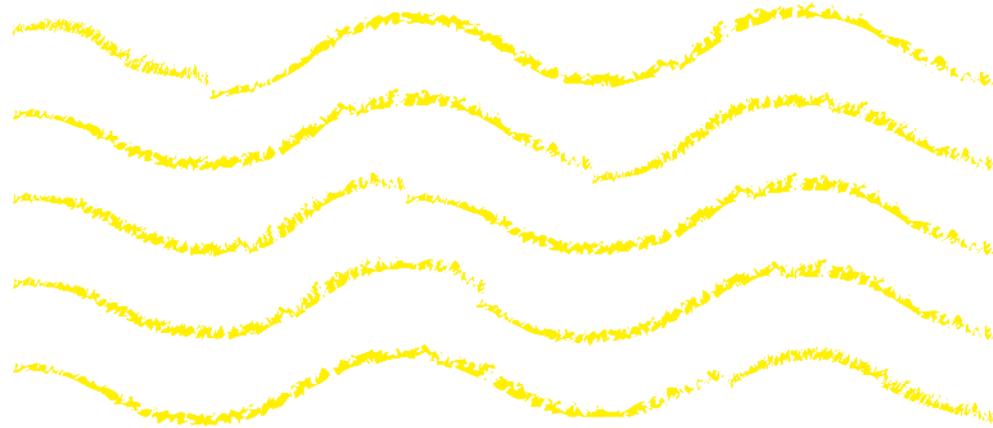
[Sources : <https://www.geolocaux.com/>; <https://www.seloger.com/>; <https://www.geolocaux.com/>; <https://www.cessionpme.com/>]

NB : Ces données sont à interpréter avec précaution étant donné les fortes disparités qui peuvent exister en fonction de la localisation, de l'état du bien, et des prestations.

Surface (m ²)	Loyer mensuel (€)	Quartier
10-20	500-1000	Centre-ville, Saint-Servan
20-30	1000-1500	Intra-muros, Paramé
30-40	1500-2000	La Madeleine, Sillon-Moka-Courtoisville
40-50	2000-2500	ZAC Atalante Champeaux
50-60	2500-3000	ZI Sud, La Guymauvière
>60	3000+	A négocier

IMAGINAIRES

- Une caserne qui est un « *non-lieu* » pour les habitant-es, mais qui « *intrigue* ».
- « *La caserne, c'était un Etat dans l'Etat* »
- Un site « excentré » ?
- Le nom de « Lorette » associé au quartier d'habitat social, mais également à l'identité forte de la caserne
- Un quartier où on se sent comme sur un île... mais un quartier dans lequel on ne sent pas la proximité de la mer
- Une « place d'armes » dans l'espace public



ARTICULATION AVEC LES POLITIQUES PUBLIQUES EXISTANTES

PROJET DE TERRITOIRE DE SAINT MALO AGGLOMERATION A HORIZON 2035

« Inciter au partage et à la rencontre entre les habitants et les acteurs du territoire »

« Accompagner les acteurs du territoire à réussir les transitions »

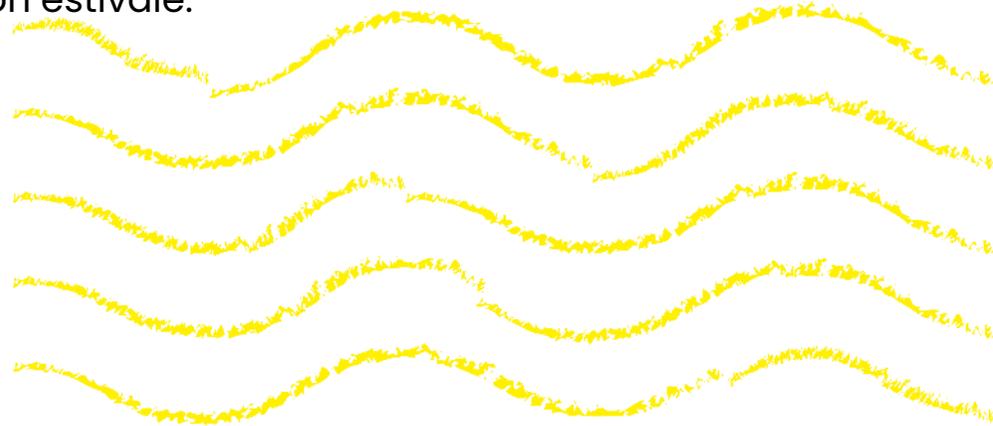
« Faciliter les initiatives innovantes et créatives »

« Faire rayonner le territoire »

« Promouvoir des formes diversifiées de tourisme en privilégiant les aspects qualitatifs (notion de parcours) »

SCOT DU PAYS DE SAINT MALO & GUIDE ECONOMIQUE DE L'AGGLOMERATION

Ces 2 documents confirment la **nécessité de continuer à développer et diversifier le tissu économique** pour ne pas faire du territoire une zone résidentielle. L'enjeu de la **diversification des formes et saisons touristiques** est également posé avec le développement touristique souhaité de l'arrière pays et un développement de l'offre hors saison estivale.



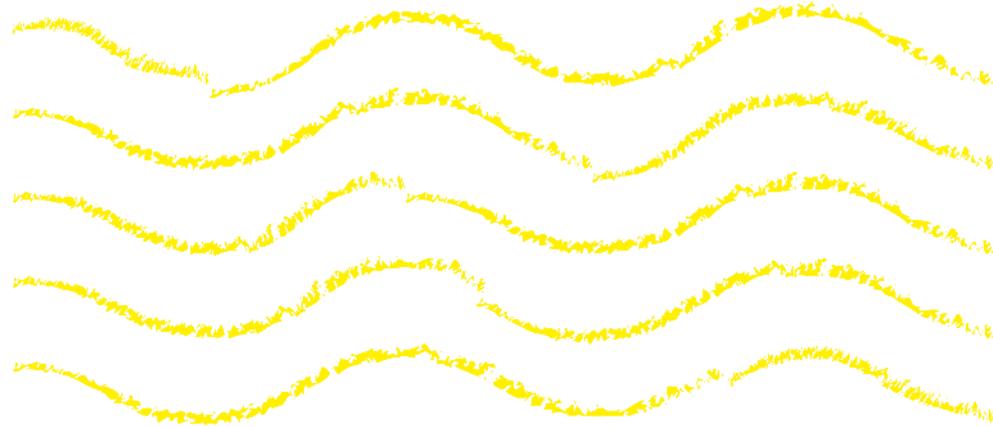
PROJETS INSPIRANTS ALENTOURS

Le Point Zéro, à Saint Malo (près du camping d'Alet) : guinguette estivale

La Chapelle Saint Sauveur, intramuros : lieu d'exposition

La Bigotière, à Epignac (« Terre Lieu ») : chantiers-écoles, événements...

L'éprouvette, Saint André des Eaux : bistrot, animation, épicerie, coworking...



Diagnostic et pré-cadrage AMI / ENJEUX & BESOINS RECENSES

ENJEUX

COUTURE URBAINE

Ouverture du Mess vers l'extérieur

Passer d'une vie de casernement à une vie de quartier

Un lieu où la qualité d'usage est très travaillée

Des aménités rendant le site attractif

ARTICULATION AVEC LE RESTE DE LA ZAC

ARTICULATION AVEC LA PROGRAMMATION DES AUTRES ESPACES PUBLICS SUR L'ECOQUARTIER

halle couverte, jardins partagés, crèche...

COUTURE SOCIALE

Comblé le décalage entre habitant.es historiques et futur.es habitant.es

Imaginer la "Malouinière du quotidien", de la proximité

Un besoin fort de structures socio-culturelles structurantes pour le quartier

La recherche d'acteurs de l'animation/la sensibilisation ?

COUTURE ECONOMIQUE

Accompagner le dynamisme entrepreneurial présent sur le territoire, par une nouvelle offre de locaux

locaux de petite taille

Prendre en compte les capacités économiques des acteurs portant des projets à forte utilité sociale (de l'ESS notamment)

Des lieux de travail (coworking notamment) qui soient vraiment conviviaux, où on a envie d'aller

"A Saint-Malo, les lieux de convivialité, ça s'appelle la plage !"

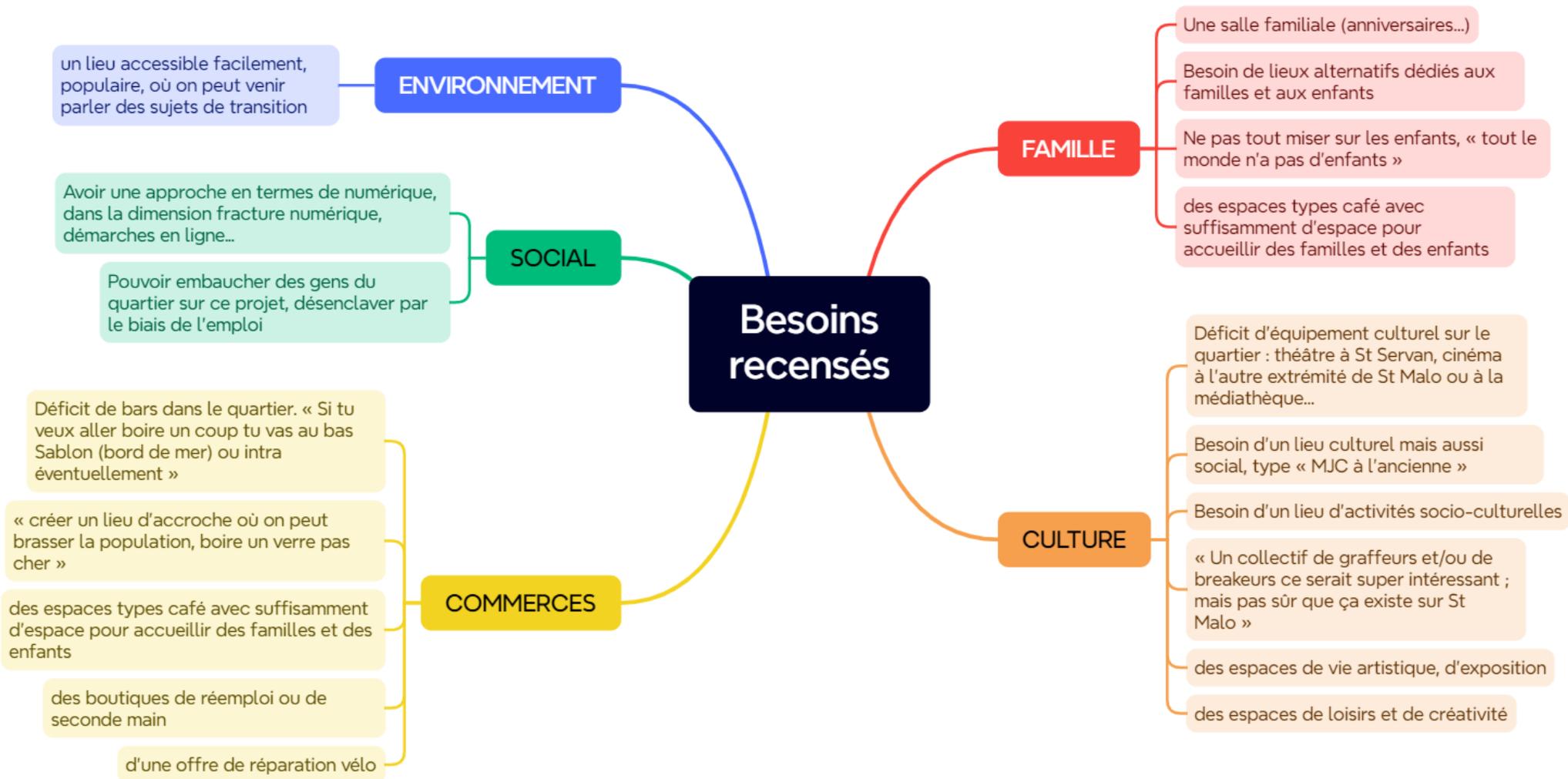
Spécialisation du lieu ?

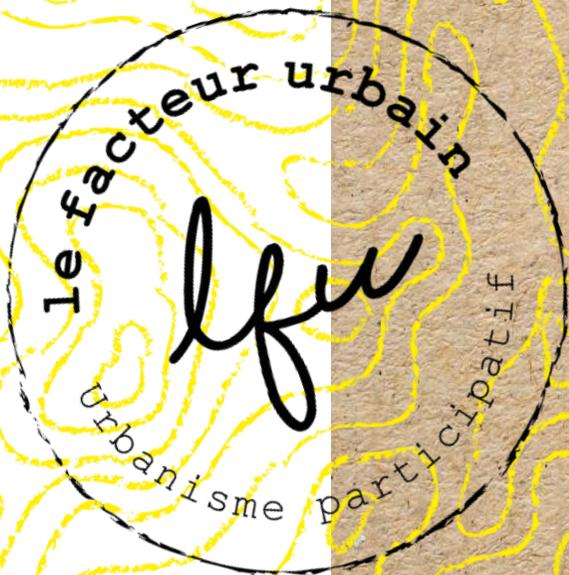
Rechercher un équilibre entre des acteurs historiques plus installés ou institutionnels et des porteurs de projets / structures en développement ?

PUISSANCE PUBLIQUE : ENTRE SOUTIEN ET AUTONOMIE

Un tiers lieu soutenu par la puissance publique, mais indépendant et autonome

Diagnostic et pré-cadrage AMI / ENJEUX & BESOINS RECENSES





Pour contacter le facteur urbain

alice@lefacteururbain.fr

35 000 Rennes

www.lefacteururbain.fr

