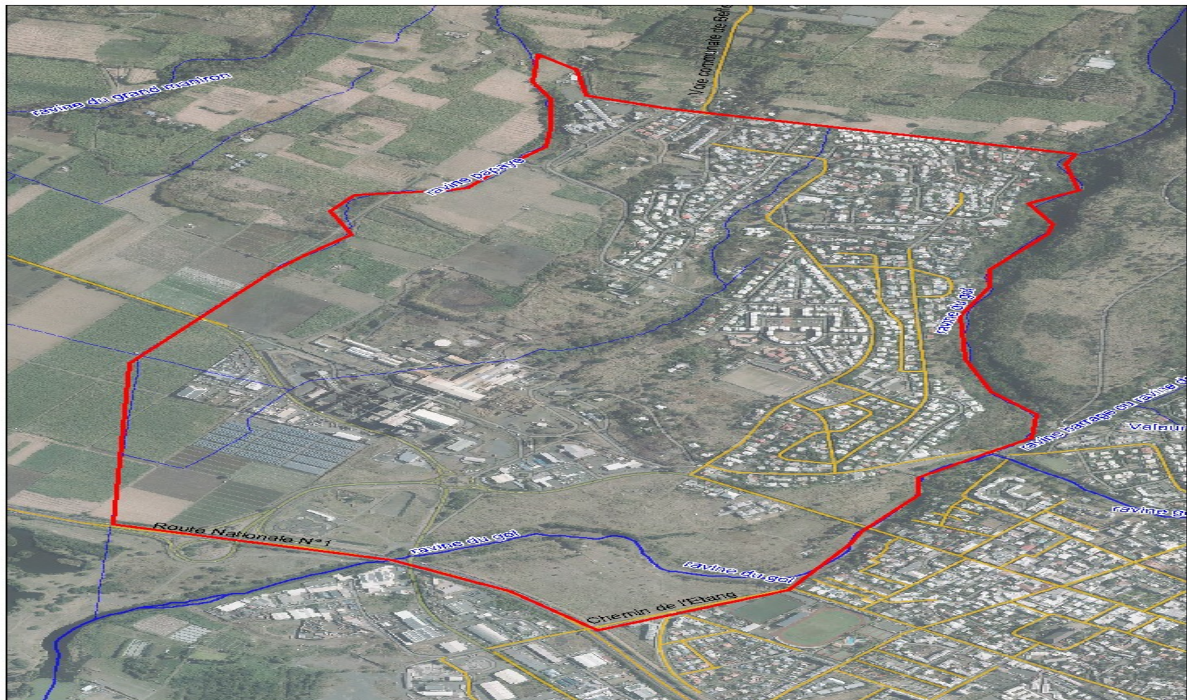


PROJET DE NOUVELLE OPERATION DE RENOUVELLEMENT URBAIN QUARTIER DU GOL SAINT LOUIS



Situé en périphérie nord du centre-ville dont il est séparé par la ravine du même nom, le quartier du Gol dénombre près de 6 000 habitants, soit un peu plus de 11% de la population communale. Sa superficie s'étend sur 186 hectares (pour la partie habitée). Ce quartier est très isolé du reste de la ville. Son urbanisation s'est réalisée à partir des années cinquante par la mise en œuvre successive d'opérations de lotissement et de logement social qui représente près de 25% des résidences principales du quartier. La commune de Saint Louis est sans doute une des communes les plus défavorisées du département, sa population cumulant les difficultés socio-économiques. Dans le cadre de la réforme de la politique de la ville, cinq quartiers prioritaires -dont celui du Gol-, ont été arrêtés concernant 18 240 habitants, soit près de 35 % de la population saint-louisienne.

Éléments de DIAGNOSTIC

• Analyse socio-démographique

Le quartier du Gol concentre les familles vivant dans une grande précarité sociale.

Le diagnostic social qui a été réalisé met en évidence un certain nombre de caractéristiques :

- la jeunesse de sa population : plus de 35 % ont moins de 18 ans avec deux tranches d'âges plus importantes, les 6/10 ans et les 11/17 ans,
- un ancrage géographique, signe de trajectoires résidentielles bloquées : 63 % des ménages vivent dans leur logement depuis plus de 10 ans,
- une sur-représentation des ménages avec enfants et de la monoparentalité : la taille moyenne des ménages est de 3,5 personnes (contre 3 sur l'ensemble de la commune),
- une population durablement mise à l'écart de l'emploi : sur les 2266 actifs recensés, 1128 sont demandeurs d'emploi, soit près de 50 % contre 44 % sur l'ensemble de la commune,
- la part des ménages à bas revenus est de plus de 58% (soit supérieur de 1 point à celui de la commune et de plus de 6 point à celui du département),
- le taux de bénéficiaire de la CMU connaît les même disparités : 57% pour le quartier, 50 pour la commune et 44 pour le département.
- une prédominance de non diplômés : parmi les plus de 15 ans, 63 % ne possèdent aucun diplôme. Le taux de réussite au brevet des collèges n'est que de 45,6 % et 60 % des collégiens ont au moins un an de retard.

• Diagnostic urbain

Ce quartier est très isolé du reste de la ville car traversé par des ravines qui, lors de fortes crues, peuvent l'isoler totalement. Son urbanisation s'est réalisée à partir des années cinquante par la mise en œuvre successive d'opérations de lotissement et de logement social.

Le parc de logements sociaux représente près de 25% des résidences principales du quartier (contre 18% sur l'ensemble de la commune). En particulier, la cité Kayamb, qui regroupe 192 logements sociaux et qui concentre de nombreux dysfonctionnements, nécessitera une action profonde de restructuration et de réhabilitation. Ce groupe, qui souffre d'un déficit d'image et d'un taux important de rotation, accueille une population très défavorisée.

L'habitat privé correspond pour l'essentiel à un habitat individuel modeste qui nécessitera des actions d'amélioration.

Le commerce de proximité est peu implanté, le seul petit pôle commercial se situe sur la partie basse. L'agence postale -récemment implantée- vient d'être fermée.

En dehors des écoles primaires, aucun service public n'est représenté. Les rares équipements ont été construits dans les années 90 et révèlent des dysfonctionnements techniques. À noter l'implantation du collège sur la partie haute du quartier, très à l'écart du reste du quartier.

Les espaces publics sont mal conçus, mal entretenus et peu appropriés par les habitants. On observe de multiples dépôts sauvages, y compris à proximité immédiate des écoles. L'ensemble des voiries et réseaux nécessite une mise à niveau et son organisation est peu lisible.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

La commune envisage une intervention profonde sur ce quartier en l'inscrivant dans un dispositif de rénovation urbaine et en l'intégrant dans une échelle urbaine et économique plus large, celle de l'entrée de ville, où des projets publics et privés à fort potentiel sont susceptibles d'être mis en œuvre à moyen terme.

Les orientations d'aménagement, que la commune souhaite inscrire dans un démarche de développement durable, sont les suivantes :

- s'appuyer sur les trois vecteurs de développement qui sont l'axe du corridor écologique, la mise en réseaux des espaces singuliers et des éléments majeurs du site et le développement d'une nouvelle polarité en entrée de ville,

- valoriser l'histoire marquée par le passé sucrier du site (présence de l'usine mais aussi d'éléments patrimoniaux) et son paysage marqué par les ravines,

- promouvoir la diversité fonctionnelle alors que le quartier se caractérise par une dichotomie entre sa partie haute tournée vers l'habitat et sa partie basse tournée vers l'activité,

- s'intégrer dans le territoire de Saint Louis et du Grand Sud en développant en particulier un TCSP et une gare multimodale en entrée de ville,

- améliorer la qualité du bâti en intervenant sur le parc locatif social, mais aussi sur l'habitat individuel dégradé,

- restructurer la cité Kayamb en créant un espace de centralité,

- élever le confort urbain par la mise en réseau des micro-polarités et des sous-quartiers autour de la ravine Piment,

- et enfin, favoriser le développement économique du quartier en s'appuyant sur son potentiel touristique et industriel.

CADRE ET CALENDRIER

Le décret d'application n° 2014-1750 du 30 décembre 2014 a déterminé le périmètre des quartiers prioritaires inscrits au titre de la politique de la ville pour les départements d'outremer dont celui concernant ce quartier. Par ailleurs, Le Gol figure dans l'arrêté du 29 avril 2015 déterminant la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants et visés en priorité par le NPNRU.

Le protocole de préfiguration a été signé le 14 juin 2016, l'ingénierie a été mise en place par la commune et les prestataires pour la réalisation des études financées ont été désignés dans le semestre qui a suivi. Le processus d'étude touche aujourd'hui à son terme avec un projet de renouvellement urbain qui devrait être présenté aux partenaires nationaux de l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine au premier trimestre 2018.