OPERATION DE REVITALISATION DU TERRITOIRE MULTISITES DE LA CIVIS

CONVENTION CADRE ORT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DES VILLES SOLIDAIRES DU SUD (LA REUNION)

PROJET

Le Maire certifie que le présent document a été reçu à la Sous Préfecture de ST-PIERRE
LE 04 DEC. 2023

ENTRE

ci-après, « les Collectivités bénéficiaires » ;

- **La CIVIS**, représentée par son Président, Monsieur Michel FONTAINE
- **La Commune de Saint-Pierre**, représentée par son Maire, Monsieur Michel FONTAINE
- **La Commune de Saint-Louis**, représentée par son Maire, Madame Juliana M'DOIHOMA
- **La Commune de Petite-Ile**, représentée par son Maire, Monsieur Serge HOAREAU
- **La Commune de L'Etang-Salé**, représentée par son Maire, Monsieur Mathieu HOARAU
- **La Commune des Avirons**, représentée par son Maire, Monsieur Eric FERRERE
- **La Commune de Cilaos**, représentée par son Maire, Monsieur Jacques TECHER

ET

Ci-après, les « Partenaires financeurs »

- **L'Etat**, représenté par le Préfet de la Région La Réunion, Monsieur Jérôme FILIPPINI
- **Le groupe Caisse des Dépôts et Banque des Territoires**, représenté par son Directeur Régional, Monsieur Nicolas BLANC
- **L'Agence Nationale de l'Habitat**, représentée par le Délégué Territorial dans le département, Monsieur Jérôme FILIPPINI ou son représentant
- **L'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires**, représentée par le Délégué Territorial dans le département, Monsieur Jérôme FILIPPINI ou son représentant
- **L'Agence Française de Développement**, représentée par la directrice de l'Agence de Saint-Denis, Madame Marie Pierre NICOLET
- **Le groupe Action logement**, représenté par son Président, François CAILLE

ET

Ci après, « les « Partenaires locaux »

- **Le Conseil Régional de la Réunion**, représenté par sa Présidente, Madame Huguette BELLO
- **Le Conseil Départemental de la Réunion**, représenté par son Président, Monsieur Cyril MELCHIOR
- **La Chambre de Commerce et d'Industrie**, représenté par son Président, Monsieur Pierrick ROBERT
- **La Chambre des Métiers et de l'Artisanat**, représentée par son Président, Monsieur Bernard PICARDO
- **L'Etablissement Public Foncier de La Réunion**, représenté par son Directeur, Monsieur Jean-Louis GRANDVAUX
- **L'ADEME,** représenté par son Directeur d'Agence Océan Indien, Monsieur José Luis DELGADO
- **Le CEREMA,** représenté par son Directeur Régional, Monsieur Frédéric GUILLOT

Il est convenu ce qui suit.

PROJET

Sommaire

PREAMBULE 4
ARTICLE 1. OBJET DE LA CONVENTION 6
ARTICLE 2. ENGAGEMENT DES PARTIES 8
ARTICLE 3. ORGANISATION DES COLLECTIVITES 9
3.1 Gouvernance générale 9
3.2 Organisation de la direction de projet de la convention ORT 10
ARTICLE 4. DUREE, EVOLUTION ET FONCTIONNEMENT GENERAL DE LA CONVENTION 12
4.1 Durée de la convention 12
4.2 Evolution de la convention 12
4.3 Evaluation 13
ARTICLE 5. LA STRATEGIE TERRITORIALE 14
5.1 Le SCoT Grand SUD 14
5.2 Le projet de territoire de la CIVIS 16
ARTICLE 6. DEFINITION DES SECTEURS D'INTERVENTIONS 22
6.1 Le secteur d'intervention opérationnel de la ville de Saint-Pierre 22
6.1.1 Spécificités et enjeux de la ville de Saint-Pierre 24
6.2 Le secteur d'intervention opérationnel de la ville de Petite-Île 27
6.2.1 Spécificités et enjeux de la ville de Petite-Ile 28
6.3 Les secteurs d'intervention opérationnels de la ville de Cilaos 33
6.3.1 Spécificités et enjeux de la ville de Cilaos 35
6.4 Phase de préfiguration : périmètres d'intervention intégrables ultérieurement par avenant 39
6.4.1 Saint-Louis 39
6.4.2 L'Etang-Salé 51
6.4.3 Les Avirons 54
ARTICLE 7. TRAITEMENT DES LITIGES 56
ARTICLE 9. SIGNATURE DES DIFFERENTES PARTIES 57
ANNEXES 59

PROJET

PREAMBULE

L'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) est un outil crée par la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN), mis à disposition des collectivités locales pour porter et mettre en œuvre un projet de territoire dans les domaines urbain, économique et social, pour lutter prioritairement contre la dévitalisation des centres-villes et centres-bourgs.

L'ORT vise à une requalification d'ensemble d'un territoire dont elle facilite la rénovation du parc de logements, de locaux commerciaux et artisanaux, et plus globalement du tissu urbain, pour créer un cadre de vie attractif propice au développement à long terme des centres-villes et centres-bourgs.

L'élaboration et la mise en place de l'ORT sur le Territoire de la Communauté des Villes Solidaires du Sud (CIVIS) permet d'assoir la politique de revitalisation et de cohérence territoriale portée par l'intercommunalité.

D'abord formalisée dans le **Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) puis à travers le Projet de Territoire de la CIVIS ainsi que son CRTE**, cette politique est effectivement complétée par l'ORT en construisant un projet de territoire détaillé à l'échelle de l'intercommunalité et des communes.
Il s'agit de conduire une intervention publique dans la durée, sur des champs d'actions complémentaires qui associent renouvellement urbain, valorisation du cadre de vie, revitalisation économique, adaptation de l'offre commerciale et de services mais aussi l'accompagnement social.
Cela suppose également d'inscrire le développement des centralités dans une stratégie globale à l'échelle du bassin de vie, impliquant une priorisation de l'action publique et une recherche de complémentarités entre les pôles, comme exposée dans le SCOT et le Projet de Territoire de la CIVIS.

La signature d'une convention ORT met à disposition de la CIVIS et des communes signataires de nouveaux droits juridiques et fiscaux, notamment en termes d'autorisation d'exploitation commerciale, d'aides à l'amélioration de l'habitat et de maintien des services publics.

Les bénéfices de l'ORT pour le Territoire de la CIVIS

L'ORT est destinée à prendre en compte l'ensemble des enjeux de revitalisation des centres-villes et des secteurs prioritaires au sein de la CIVIS : modernisation du parc de logements et de locaux commerciaux, lutte contre la vacance et l'habitat indigne, réhabilitation de friches urbaines, valorisation du patrimoine bâti… Le tout dans une perspective d'équilibre territorial, de mixité sociale, d'innovation et de développement durable.

L'ORT permet donc d'intervenir de manière concertée et transversale sur l'habitat, l'urbanisme, le commerce, l'économie, les politiques sociales, etc.

La CIVIS et les six communes membres qui la composent, portent une véritable ambition pour l'attractivité et le développement de leur territoire. La redynamisation de leur centre-ville et centre-bourg, est un des enjeux majeurs de cette attractivité.

Ainsi, dans la continuité des documents de planification intercommunaux et communaux et dans la perspective de concrétiser plus finement les orientations stratégiques, il est indispensable de définir des périmètres prioritaires à l'échelle de la CIVIS et à celle des communes.

PROJET

Le périmètre de la stratégie territoriale est celui de l'intercommunalité, cadre des politiques d'aménagement et de développement (SCoT, PLH-PILHI, PDM, PCAET, etc).

C'est le périmètre retenu pour l'ORT de la CIVIS qui est l'échelle de réflexion permettant de conforter le projet urbain, économique et social de revitalisation sur laquelle repose le projet de redynamisation des polarités d'équilibre et de proximité au sein de l'armature urbaine.

Aussi, compte tenu de :

- **l'article 157 de la loi Elan instaurant les ORT**
- **l'avenant à la convention-cadre pluriannuelle Action Cœur de Ville de Saint-Pierre du 19 Novembre 2021 valant ORT,**

le territoire de la CIVIS déploiera une ORT multi sites au sein d'une dynamique collective avec la commune de Saint-Pierre, commune « Action Cœur de Ville » , les quatre communes lauréates du programme « Petites villes de demain » : Les Avirons, L'Etang-Salé, Cilaos et Petite-Ile, ainsi que la commune de Saint-Louis, aujourd'hui hors dispositif

En effet, la CIVIS soutient la demande de la Commune de Saint-Louis de bénéficier du programme Action Cœur de Ville 2, elle sera à ses côtés pour faire aboutir la démarche puis l'accompagnera au même titre que les autres communes.

L'ambition de l'Opération de Revitalisation Territoriale à l'échelle de la Communauté d'Agglomération de la CIVIS, est d'apporter une cohérence dans les actions de revitalisation qui concourent aux objectifs d'équilibre et d'équité territoriale définis par le SCoT.

Grâce au dispositif d'ORT et de la boîte à outils mis à disposition, la CIVIS et les communes poursuivent la construction et la réalisation d'une stratégie territoriale cohérente et convergente vers les mêmes objectifs de redynamisation : concrétisation d'un projet territorial avec un développement urbain raisonné, en favorisant un appareil économique et commercial dynamique et diversifié tout en créant une offre de logements adéquate dans le respect de la mixité sociale et de la solidarité intercommunale.

C'est donc une convention ORT qui se veut multisites intégrant dans un principe de subsidiarité, les dispositifs existants et à venir : Action Cœur de Ville (ACV), Action Cœur de Ville 2 (ACV 2) et Petites Villes de Demain (PVD).

Cette convention a vocation à évoluer par avenant, afin de permettre aux communes de Saint-Louis, Les Avirons et L'Etang-Salé de proposer de nouveaux périmètres de projets constitutifs à terme, de l'Opération de Revitalisation Territoriale de la CIVIS.

PROJET

ARTICLE 1. OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention-cadre ORT a pour objectif de définir la stratégie territoriale de la CIVIS et de décrire les modalités de mise en œuvre d'une Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) à l'échelle de son territoire (périmètre de la stratégie territoriale) et des communes membres.
Elle précise les enjeux retenus pour la mise en œuvre du programme « Petites villes de demain », la poursuite du programme « Action cœur de ville » et l'engagement du programme « Action Cœur de Ville 2 » sur le territoire de la CIVIS. Elle précise les secteurs d'interventions et de revitalisation, l'articulation entre les programmes et la gouvernance mise en place.

C'est une convention reconnue comme valant opération de revitalisation de territoire (ORT) sur les périmètres d'intervention au sens de l'article L.303-2 du Code de la construction et de l'habitation.

Les parties s'entendent pour que cette convention cadre ORT permette d'individualiser la convention cadre « Action Cœur de Ville » préexistante sur la commune de Saint-Pierre et sa poursuite à travers « Actions Cœur de Ville 2 », la future convention cadre « Action Cœur de Ville 2 » à venir sur la commune de Saint-Louis et les conventions cadre « Petites villes de demain », ainsi que leurs avenants éventuels.

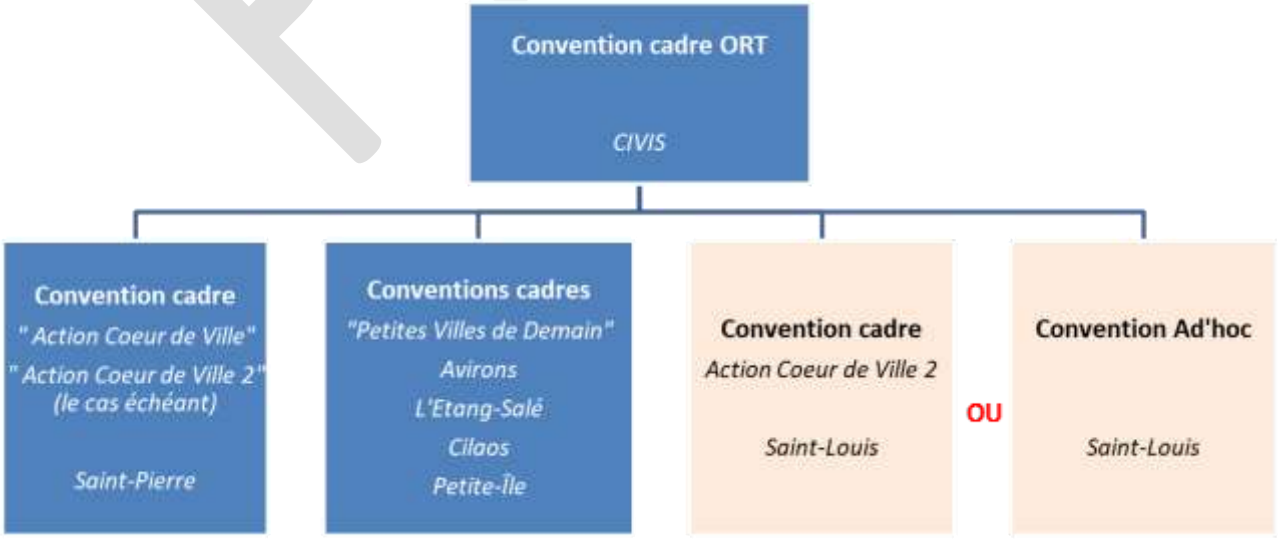
La présente convention-cadre ORT de la CIVIS se substitue à l'avenant à la convention-cadre pluriannuelle Action Cœur de Ville de Saint-Pierre du 19 Novembre 2021 valant ORT, et en poursuit les effets.

Au regard des programmes ACV et PVD déjà engagés respectivement sur les villes de Saint-Pierre, Petite-Ile et Cilaos avec la définition des stratégies de revitalisation et des secteurs d'intervention ORT, la présente convention intégrera d'abord ces communes dans un souci de cohérence.

Dans un second temps, il est prévu que les villes de Saint-Louis, L'Etang-Salé et Les Avirons intègrent la convention ORT de la CIVIS par avenant, dès qu'elles auront défini leur stratégie territoriale ainsi que leurs actions de redynamisation en cohérence avec le projet global établi à l'échelle intercommunale.

Compte tenu de la disparité des communes en matière d'avancement de la réflexion, la CIVIS a décidé de produire une Convention cadre ORT permettant ainsi de compléter par des avenants au fur et à mesure de l'avancement et de la validation politique des réflexions dans les communes.

Articulation entre la convention cadre ORT et les dispositions spécifiques à chaque commune



PROJET

Le schéma ci-dessus met en avant l'articulation entre la convention cadre ORT et les dispositifs spécifiques à chaque commune.
En fonction de l'engagement ou non de la ville de Saint-Louis dans le programme « Action Cœur de Ville 2 », la contractualisation de la stratégie, des secteurs d'intervention ORT et du plan d'actions, pourra se faire soit à travers une convention cadre « Action Cœur de Ville 2 » soit via une convention ad'hoc si la commune est hors dispositif.

- **Convention cadre ORT -** *présente convention***.**

La CIVIS s'assurera de la bonne coordination des partenaires et dispositifs sur le territoire, et notamment de la cohérence et de la complémentarité entre les projets de revitalisation portés par les communes dans le cadre des dispositifs « Action Cœur de Ville » / « Action Cœur de Ville 2 » et « Petites Villes de Demain » et le projet de territoire de la CIVIS.

- **Conventions cadre « Action Cœur de Ville » / « Action Cœur de Ville 2 », « Petites Villes de Demain » et « Ad' hoc » :**

Chaque commune signataire s'engage à exposer :

- Les éléments de diagnostics et enjeux propres à la revitalisation de son centre-ville/centre-bourg,
- La stratégie et les objectifs poursuivis.
- Les secteurs d'intervention ORT retenus et leur justification.
  Les secteurs d'intervention, dans lesquels les effets de l'ORT seront mobilisables, sont définis pour chacune des communes. La définition des secteurs d'interventions repose sur une cohérence d'action et de stratégie à l'échelle intercommunale, tout en prenant en considération les problématiques et enjeux identifiés dans les stratégies de revitalisation de centres-villes et centre-bourgs des communes signataires.
- Le plan d'actions phasé décliné sous forme de fiches actions précisant la nature du projet, les objectifs poursuivis, les partenaires et financeurs potentiels et les engagements financiers afférents.

Les effets de l'Opération de Revitalisation du Territoire sont d'application immédiate, à la signature de la présente convention.

PROJET

ARTICLE 2. ENGAGEMENT DES PARTIES

Les parties s'engagent à mettre en œuvre les moyens nécessaires afin d'assurer la réalisation des stratégies et des actions inscrites dans la présente convention.

LES COLLECTIVITES s'engagent à mobiliser les moyens humains et financiers nécessaires pour assurer le pilotage et la mise en œuvre efficace du programme stratégique et opérationnel défini pour leur territoire.
Enfin, les collectivités s'engagent à réaliser un suivi semestriel des études et des actions initiées en formalisant cet état d'avancement dans des documents de pilotage (mise à jour des fiches action, tableau de bord…).
Elles s'engagent également à exercer un suivi régulier des orientations stratégiques définies dans la présente convention et à les adapter selon les conclusions des études et les impacts d'un projet.

Au regard des enjeux locaux, la CIVIS s'engage plus particulièrement à porter éventuellement, selon les conclusions de l'étude pré-opérationnelle OPAH, la mise en place d'une OPAH Multisites.

L'ETAT s'engage à animer le réseau des partenaires de la présente convention afin de faciliter son élaboration et sa mise en œuvre.

Aussi, l'Etat coordonne l'instruction et le suivi des projets en désignant au sein de ses services un référent.
Enfin, l'Etat s'engage à étudier le possible co-financement des actions inscrites dans le programme stratégique et le plan d'actions de la présente convention qui seraient éligibles aux dotations et crédits disponibles de l'Etat.

PROJET

ARTICLE 3. ORGANISATION DES COLLECTIVITES

Dans l'objectif d'assurer le bon ordonnancement général de la présente convention, un pilotage efficace des études de diagnostic, le suivi de la stratégie ainsi que la coordination et la réalisation des différentes actions, les collectivités (communes et intercommunalité) s'engagent à mettre en œuvre l'organisation décrite ci-après.

3.1 Gouvernance générale

Le comité de cohérence

La Communauté d'Agglomération CIVIS, en lien avec les communes membres institue un comité de cohérence pour suivre l'avancement de l'ORT multisites de la CIVIS.

Le comité de cohérence est composé du Président de l'EPCI et des 6 maires des communes, du Préfet et des partenaires cosignataires de la présente convention-cadre ORT.

Il est co-présidé par le Préfet et le Président de l'EPCI, en présence des maires des 6 communes membres et associe l'ensemble des partenaires impliqués dans le cadre de la mise en œuvre de l'ORT multisites. Les partenaires désignent chacun un référent chargé de participer au comité de cohérence.

Le comité de cohérence est le garant :

- de la cohérence globale du projet de territoire décliné au travers de l'ORT multisites et des complémentarités nécessaires entre EPCI et communes membres,
- des périmètres ORT arrêtés sur chaque commune et des programmes d'actions qui seront validés au sein de chaque comité de projet local des 6 communes.

Il se réunit a minima une fois par an.

Les comités de projets (locaux)

En complémentarité, chaque commune conserve une gouvernance propre au sein d'un comité de projet local.

La Commune de Saint-Pierre poursuit, en lien avec l'EPCI, la mise en œuvre du programme « Action cœur de ville » valant ORT déclinée dans la convention cadre pluriannuelle signée le 19 Novembre 2021, ainsi que le déploiement du programme « Action Cœur de Ville 2 ».

Les communes lauréates du programme « Petites villes de demain » et la commune de Saint-Louis, ayant d'ailleurs fait part de sa candidature au programme « Action Cœur de Ville 2 », en lien avec l'EPCI, instituent des comités de projets locaux pour suivre le projet d'ORT et mettre en œuvre les programmes d'actions déclinés dans chaque commune.

Ainsi il est créé 6 comités de projets locaux.

Le comité de projet local valide le projet porté par la commune, élabore la convention cadre pluriannuelle intégrant l'engagement général des parties, le diagnostic, la stratégie de revitalisation et le plan d'actions déployés, au plus tard à la fin de la phase d'initialisation.

PROJET

Il est souverain et valide lorsque cela est nécessaire la modification, l'ajout et/ou la suppression d'actions émanant du plan d'actions déployé dans le cadre du projet porté par la commune.

Il suit l'avancement et la mise en œuvre du dispositif.

Il rend compte annuellement de l'état d'avancement des projets au comité de cohérence. Il se réunit a minima une fois par an.

Le comité de projet est composé du représentant de l'EPCI, du maire de la commune, de l'Etat ou de son représentant.
Il est présidé par le maire de la commune et associe l'ensemble des partenaires impliqués dans le cadre de la mise en œuvre de l'ORT et des programmes ACV / ACV2 et PVD.

Chaque comité de projet local s'appuie sur un comité technique et une équipe projet dédiée qu'il aura lui-même constitué, ainsi que les partenaires associés en tant que de besoin, tel que précisé dans chaque convention cadre pluri-annelle.

3.2 Organisation de la direction de projet de la convention ORT

La direction de projet ORT est piloté par la Direction de l'Innovation Territoriale (DIT) de la CIVIS avec l'appui des membres référents au sein de chaque commune. Elle assure notamment l'animation et la coordination de la démarche, la préparation des instances de décisions ainsi que le suivi opérationnel de la présente convention.

La Direction de l'Innovation Territoriale veille à ce qu'avant chaque comité les dossiers de suivi et d'aide à la décision soient mis à jour (fiches actions, tableau de bord…) ; elle s'assure de la bonne transmission des documents nécessaires aux membres des comités. Elle mobilise l'ensemble des partenaires opérationnels et financiers pour dresser l'état d'avancement trimestriel des actions réalisées par chaque commune dans le cadre de l'ORT. Elle a ainsi une vue globale sur les stratégies communales et intercommunales ainsi que sur les leviers d'action à mettre en œuvre sur les thématiques de l'habitat, du commerce, des espaces publics, de la mobilité, du tourisme et du développement durable.

La Direction de L'Innovation Territoriale désignée initialement, s'appuie également sur une équipe pluridisciplinaire interne à l'intercommunalité et aux communes. Dans l'objectif d'assurer un suivi régulier et complet, la direction de projet est en contact permanent avec les référents qui seront désignés par les communes.

La Direction de l'Innovation Territoriale garantit d'une part la bonne communication entre les collectivités signataires de la présente convention, et d'autre part, l'organisation efficiente entre les différentes gouvernances ORT, ACV / ACV 2 / PVD et commune(s) hors dispositif le cas échéant en procédant à la synthèse des comités de projet menés conjointement par les communes. En conséquence, elle organise et met au point des outils de suivi et de reporting en collaboration avec les référents qui seront désignés par les communes.

Le cas échéant la direction de projet s'adjoint des responsables des services impliqués dans l'ORT (habitat, commerce, urbanisme, mobilité…) de l'intercommunalité et des communes signataires. Par ailleurs, elle s'adapte à l'évolution des actions et des stratégies définies par les communes et peut associer d'autres membres au cours de la démarche et en fonction des besoins (chambres consulaires…).

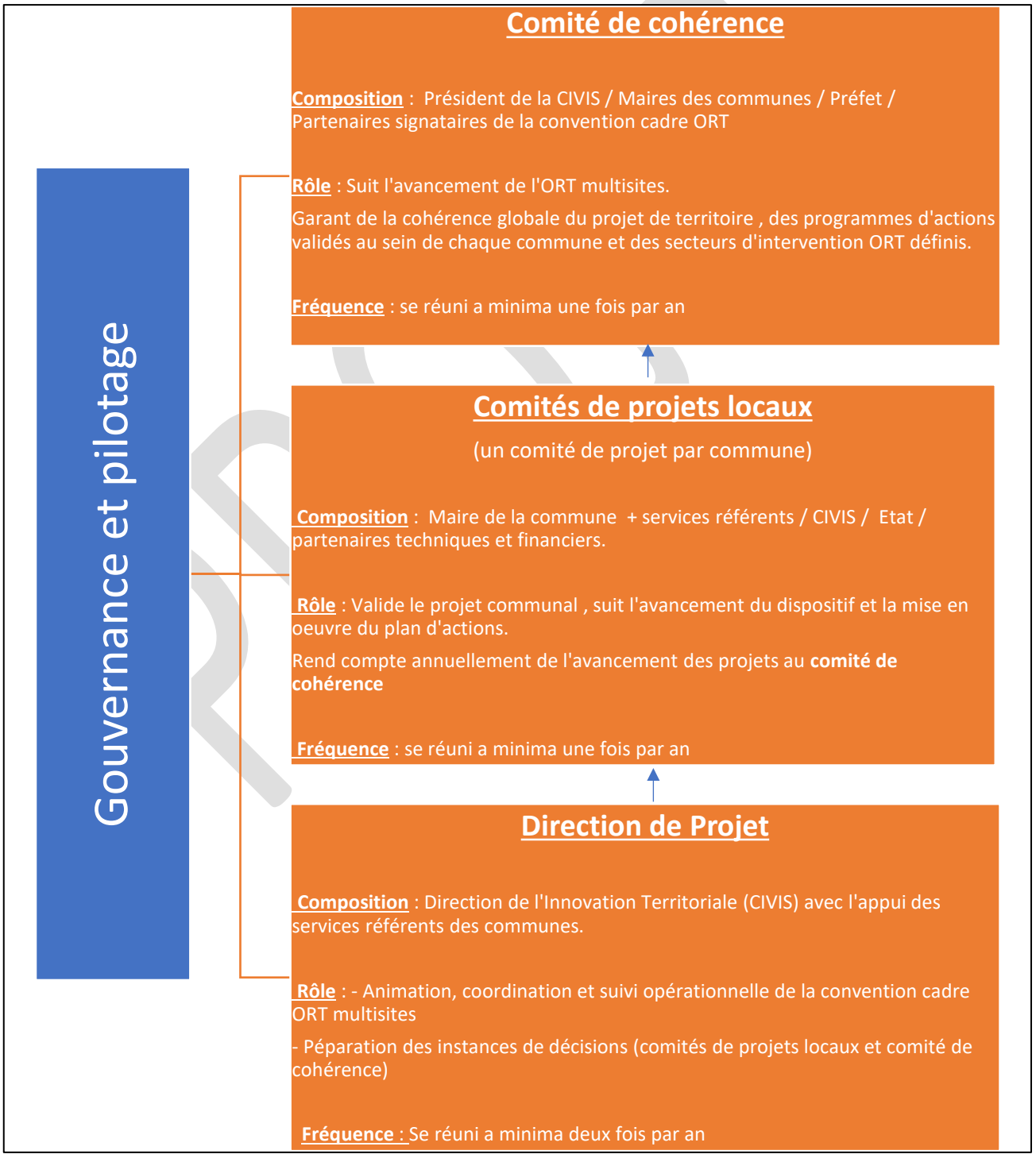
Les services de l'Etat sont étroitement associés en cas de changement au sein de la direction de projet.

PROJET

La direction de projet se réunira au moins 2 fois par an. Elle informera de ses ordres du jour les référents identifiés à la DEAL, au SGAR et à la sous-préfecture de Saint-Pierre. Elle les associera régulièrement afin d'assurer un lien entre l'équipe locale et les services de l'Etat accompagnant les collectivités.

En fonction des ordres du jour, la direction de projet ORT pourra solliciter les référents techniques identifiés des partenaires privés et publics à savoir les services urbanismes/aménagement/économique des communes mais aussi les chambres consulaires (CCIR, CMAR, Chambre d'Agriculture), la Banque des Territoires, l'ANAH, Action logement, les bailleurs sociaux...

Schéma de gouvernance et pilotage de la présente convention



ARTICLE 4. DUREE, EVOLUTION ET FONCTIONNEMENT GENERAL DE LA CONVENTION

4.1 Durée de la convention

La présente convention prendra effet à compter de la signature de chaque représentant politique des collectivités bénéficiaires et de chaque représentant des partenaires financeurs et partenaires locaux. La présente convention prendra effet pour **une durée minimum de cinq ans**.

La durée de la présente convention pourra être prorogée par avenant avec l'accord des parties.

4.2 Evolution de la convention

Toute évolution du contenu de la convention cadre ORT ou d'une de ses annexes, à l'exception des fiches action transversales à l'échelle communautaire lorsqu'elles existent, sera soumise à approbation préalable de l'ensemble des signataires de la présente convention.

Les fiches action transversales à l'échelle communautaire sont validées et révisées uniquement par le maître d'ouvrage concerné (communes ou intercommunalité) et les éventuels partenaires financiers. Parallèlement, l'évolution des actions dites « structurantes », impactant de manière significative le plan d'actions en nécessitant une modification de la stratégie territoriale, sera soumise au préalable à l'analyse du comité de cohérence.

À tout moment, les collectivités signataires peuvent soumettre au comité de cohérence l'ajout d'une action transversales à l'échelle communautaire au plan d'action initial. A la suite de l'analyse de sa cohérence et de sa contribution au projet global de revitalisation, cette action supplémentaire pourra alors être annexée à la présente convention par avenant. La modification d'une action est proposée et validée pareillement.

Toute évolution des périmètres des secteurs d'intervention, comme toute nouvelle action transversale à l'échelle communautaire, peuvent être intégrés à la convention ORT seulement par voie d'avenant après avis du comité de cohérence.

La présente convention cadre ORT étant vouée à évoluer par différents avenants, il est proposé d'inclure une clause de révision permettant de limiter les signatures systématiques pour chaque partenaire déjà signataire à l'exception de la CIVIS.
Ainsi, l'objectif est de fluidifier le processus d'évolution et d'enrichir a posteriori cette présente convention à travers des thématiques contribuant à la revitalisation des périmètres d'intervention pré-identifiés (santé, commerce, paysage, valorisation patrimoniale…).

Par ailleurs, dans le cas de figure d'une intégration d'un nouveau partenaire à la convention cadre ORT dans le cadre des modifications par avenants bilatéraux, seules les délibérations de la CIVIS et des partenaires entrants seront nécessaires. Les partenaires déjà signataires seront informés de l'avenant bilatéral sans pour autant nécessiter une délibération de leur part.

PROJET

4.3 Evaluation

Le dispositif ORT sera soumis à une évaluation annuelle par les parties afin d'assurer le bon ordonnancement du dispositif sur la durée inscrite. Pour ce faire, des indicateurs de réussite seront définis au préalable selon une méthodologie partagée par l'ensemble des parties.

PROJET

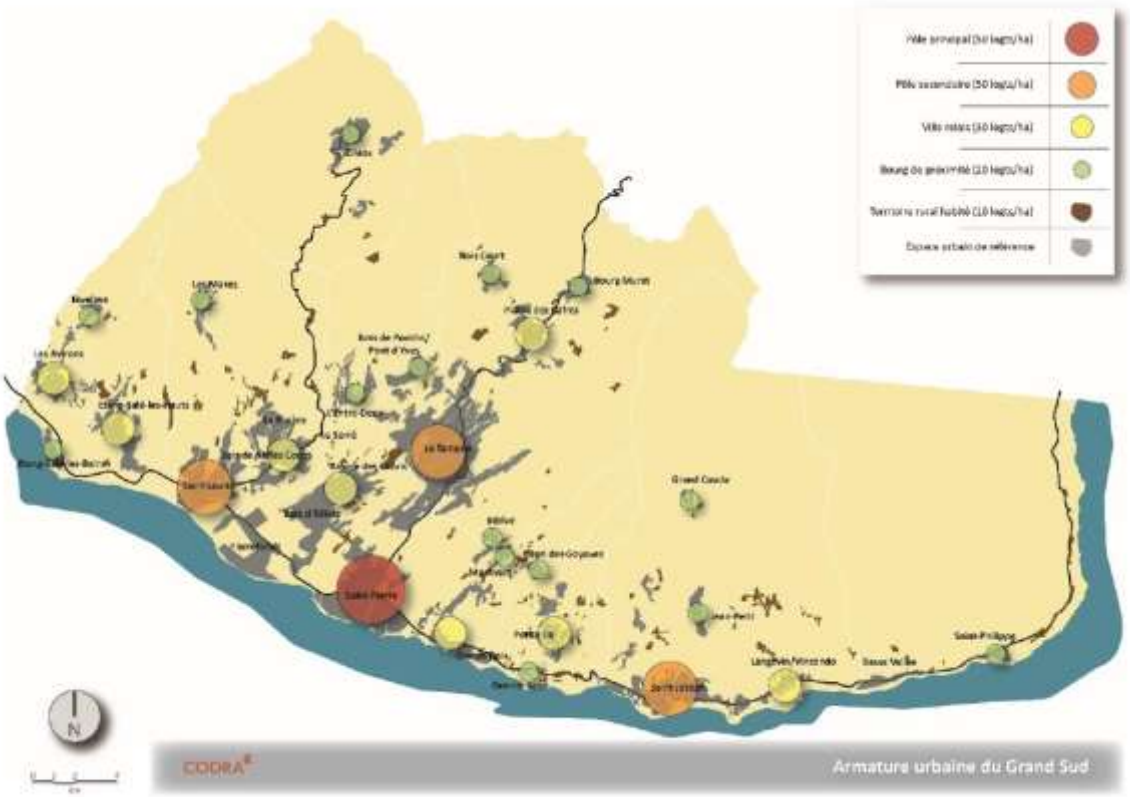
ARTICLE 5. LA STRATEGIE TERRITORIALE

Le périmètre de la stratégie territoriale comprend l'ensemble de l'intercommunalité de la CIVIS. Cette stratégie s'intègre pleinement dans la vision portée au sein du SCoT Grand SUD et du Projet de Territoire de l'intercommunalité.

Un seul secteur d'intervention opérationnel est défini pour le moment et concerne le programme Action Cœur de Ville de la commune de Saint-Pierre.

5.1 Le SCoT Grand SUD

Le Grand SUD est la plus grande microrégion de la Réunion, avec dix communes. Cette entité géographique qui compte aujourd'hui environ 300 000 habitants devrait continuer de connaître une croissance démographique soutenue, révélatrice d'un territoire attractif. A long terme, ce sont près de 100 000 nouveaux habitants qu'il conviendra d'accueillir.



L'enjeu majeur est de permettre à ces nouvelles populations mais également aux citoyens actuels de vivre, travailler, consommer, se déplacer, se divertir, etc. au sein d'un cadre de vie préservé et d'un environnement régénéré.

Pour préserver son identité mais également encourager le développement du Grand Sud, il convient de s'appuyer sur :

- un territoire qui, de par sa diversité, ses contrastes, son industrie (notamment agroalimentaire) présente un potentiel de « bio-économie ». **Il est indispensable d'exploiter ce patrimoine pour assurer le développement du territoire** ;

- un développement lié au tourisme. L'ossature verte et bleue du territoire, caractérisée par la richesse des Hauts et la qualité du littoral, doit être mise en valeur au risque de voir l'activité touristique uniquement se développer dans l'Ouest. **Il est indispensable d'effectuer la mise en tourisme du territoire.**

Face aux besoins de développement, le retard structurel constaté au niveau des infrastructures constitue non pas un handicap mais une chance. En effet, l'expérience doit permettre de ne pas reproduire les erreurs du passé, ni faire ce qui se fait ailleurs. Il appartient au Grand Sud de **concevoir un nouveau modèle de développement**, en s'appuyant sur la solidarité territoriale tout en maintenant la cohésion sociale. Cela se traduit à travers dans projet d'aménagement et de développement durable à travers les axes suivants :

- préservation et valorisation de l'espace et des ressources
- l'équipement du territoire pour un bassin de vie de 400 000 habitants à long terme
- un développement économique affirmant le rayonnement du Grand Sud
- un développement au profit du citoyen sudiste garant de la cohésion sociale et territoriale

PROJET

5.2 Le projet de territoire de la CIVIS

Le territoire CIVIS

La Communauté Intercommunale des Villes Solidaires (CIVIS) est une Communauté d'Agglomération, véritable outil de développement de la microrégion Sud de La Réunion. **Ses communes membres sont** : Saint-Pierre, Saint-Louis, L'Étang-Salé, Petite-Île, Cilaos et Les Avirons.



Le **profil géographique** de la CIVIS est diversifié. Il comprend :

- **Le littoral** avec la recherche d'une armature urbaine structurée, organisée et hiérarchisée ; L'armature urbaine de la bande littorale de la CIVIS s'articule toutefois fortement autour de trois éléments majeurs : un parc de logements en très forte progression, la réalisation du Transport en Commun en Site Propre (TCSP) et la création et modernisation des zones d'activités et des zones industrielles.

- **Les mi-pentes**; elles constituent le nouvel espace de conquête urbaine du fait de la saturation du littoral, d'où l'apparition de nouvelles villes sur les mi-pentes. Leur développement et leur armature restent à organiser : enjeux de gestion publique, de grands paysages…

- **Les hauts**, un patrimoine rural de grande qualité.

Les **compétences** principales exercées par la CIVIS sont :

- le développement économique ;
- l'aménagement de l'espace communautaire ;
- l'équilibre social de l'habitat ;
- la politique de la ville ;
- les voiries et parcs de stationnement ;
- la gestion du cycle de l'eau (eau, assainissement des eaux usées, gestion des eaux pluviales urbaines, gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations) ;
- la protection et la mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie ;
- les équipements culturels et sportifs ;
- l'action sociale

Au regard de ses compétences et dans son rôle d'aménagement et de développement du territoire, la CIVIS a fait le choix de se doter d'un Projet de Territoire destiné à structurer l'action de la collectivité pour les prochaines années dans l'objectif de dessiner les contours de ses ambitions et de son territoire.

Le projet de territoire de la CIVIS, et la stratégie intercommunale qui y est déclinée, s'inscrit en parfaite cohérence avec les enjeux de transition écologique actuel et vient ainsi nourrir le **CRTE** de la CIVIS.
Socle stratégique, et vision à dix ans de la dynamique « territoire », le projet de territoire recherche le développement équilibré et maîtrisé des communes membres dans une approche globale des enjeux environnementaux, économiques et territoriaux.

Il se caractérise par la présence d'atouts et de ressources rendant le territoire à la fois unique et dans la capacité de relever les défis de la transition écologique, en prenant notamment en compte les enjeux de durabilité ainsi que les enjeux sociaux et énergétiques, par une écoute et une forte contribution des populations et des usagers.

Le projet de Territoire de la CIVIS est donc un projet de développement et d'aménagement ambitieux, durable, équilibré, solidaire et partagé, à la fois pour les institutions, les acteurs économiques et les citoyens, qu'il se propose de fédérer autour d'un projet commun.

Il est constitué d'un diagnostic, de stratégies et de fiches action. Il s'articule autour de quatre axes stratégiques fondés et rassemblés sur une prise en compte des besoins humains, au travers des dimensions sociale, environnementale et économique :

- Un Sud Solidaire,
- Un Sud Durable,
- Un Sud Terre d'Innovations,
- Un Sud Compétitif.

PROJET



<u>Les grandes orientations stratégiques du projet de territoire de la CIVIS</u>

La micro région Sud est confrontée à une croissance importante de la population et de ses besoins. Afin de tendre vers la notion d'équilibre territorial, doit être moteur d'un système basé sur la rationalisation et la réduction des besoins, de la consommation et de l'impact sur l'environnement. Il faut donc nécessairement changer de modèle économique et remettre l'humain au centre de toutes choses.

Le projet de territoire de la CIVIS œuvre ainsi dans le sens d'un équilibre territorial garant du vivre ensemble et de l'épanouissement à travers plusieurs axes :

- **LES BASES DU VIVRE ENSEMBLE**

Préserver notre identité et notre art de vivre

Le mode de vie réunionnais représente un modèle de culture unique au monde dans lequel se côtoient dans le plus grand respect différentes pratiques culturelles et religieuses. La CIVIS doit être un acteur de l'enseignement et de l'apprentissage de cette culture pour garantir le vivre ensemble sur notre territoire.

Améliorer la qualité de notre alimentation

Il est impératif d'apporter une réponse aux besoins alimentaires de la population une réponse sur le long terme qui soit saine, adaptée et réfléchie.
La CIVIS doit donc :

- **Garantir la qualité des produits** en favorisant le maintien et la création de petites exploitations de proximité
- **Renforcer les circuits courts** en contribuant à la transformation locale des alimentas et ainsi limiter les transports sur de grandes distances.

PROJET

Protéger et renforcer notre système de santé

En partenariat avec les autorités compétentes, la CIVIS doit accompagner la protection et le renforcement du système de santé afin de garantir le libre accès aux soins pour tous en permettant **d'encadrer les prix des soins**, **aider à désengorger et renforcer les hôpitaux et la qualité des soins apportés** mais aussi **moderniser les pratiques afin d'utiliser les médecines de pointe**.

- **POUR UNE MEILLEURE GESTION DES RESSOURCES DU TERRITOIRE**

- Un aménagement raisonné et maîtrisé

Il s'agit avant tout de trouver et assurer la faisabilité des réponses aux besoins économiques, d'habitats, de transports et environnementaux de la façon la plus cohérente et prospective possible.

Il en va donc de la responsabilité des politiques publiques de se montrer exigeantes à plusieurs égards afin **de limiter l'étalement urbain et densifier les habitations pour faire face aux besoins en logements**. Pour cela, la CIVIS doit être moteur dans la sanctuarisation les espaces naturels et agricoles avec une réglementation stricte pour l'établissement de toute forme d'habitat, de densifier les secteurs déjà urbanisés dans les cœurs de ville, d'encourager les programmes vertueux en matière d'habitats écologiques, et économes en consommation.

Aussi, la problématique de l'aménagement du territoire dans le Grand Sud passe par une solidarité et une coopération **en répartissant de manière équilibrée et rationalisée nos zones économiques et industrielles mais aussi nos équipements publics et culturels.** L'objectif consiste donc à développer un équilibre territorial cohérent pour garantir la présence d'équipements et de services au public, soutenir l'attractivité et la compétitivité du territoire par l'investissement public, intégrer un rééquilibrage entre les territoires et valoriser le rôle de centralité assuré par certaines communes du territoire.

Enfin, il faut s'appuyer sur les innovations pour connecter les territoires en misant sur une **mobilité plus sobre et plus propre**. La CIVIS doit donc accompagner la population vers de nouveaux modes de déplacement (transports en commun, par câble, RRTG), les modes de déplacements alternatifs (vélo, marche à pied), le covoiturage et encourager le développement du télétravail pour limiter et rationaliser les déplacements.

- Limiter la consommation d'énergie et nos déchets.

Limiter la consommation d'énergie et augmenter notre production d'énergies renouvelables.
Limiter et valoriser les déchets

- **VERS UNE NOUVELLE DYNAMIQUE TERRITORIALE**

Protéger et consolider nos emplois

Pour favoriser l'économie locale, la CIVIS doit **prioriser le « Fabriqué à la Réunion »** en limitant sur son territoire la grande distribution et les grandes exploitations agricoles au profit des petits commerces et des petites exploitations bien plus créateurs d'emplois.

Aussi, il conviendrait de favoriser l'émergence de filières nouvelles permettant de produire localement pour éviter la consommation à outrance de produits extérieurs synonymes de fortes émissions de CO^2 et d'impact sur l'environnement, en **valorisant la production locale**.

PROJET

Tendre vers l'équilibre territorial suppose de **préserver et renforcer nos services publics** qui restent la meilleure garantie d'une plus grande égalité de tous sur notre territoire et de préservation du lien social.

Utiliser tout le potentiel des technologies de l'information et de la communication

Les technologies de l'information et de la communication représentent ainsi une immense opportunité pour communiquer avec nos compatriotes de métropole, des autres territoires ultramarins, et du monde de manière plus générale. La généralisation du très haut débit permettra progressivement à l'ensemble des réunionnais d'éviter le recours systématique au transport aérien et à l'acheminement de biens provenant du monde entier en développant massivement la vidéo conférence, l'échange de technologies de pointe, de savoirs, et de programmes culturels.

La CIVIS intercommunalité solidaire

L'échelle de l'intercommunalité permet sans équivoque de raccrocher le territoire institutionnel au territoire vécu, même si des évolutions restent à apporter, vers le Grand Sud notamment. Le rôle de l'agglomération, sa capacité financière sur les investissements permet ainsi à de petites communes de porter de grands projets, essentiels pour le territoire dans son ensemble. Les réflexions à mener sur une meilleure ouverture à la mer, sur des projets d'envergure d'aménagement touristique ou économique, sur la politique des transports ou des déchets ne peuvent se mener à l'échelle communale, tant d'un point de vue fonctionnel que financier.

Tendre vers l'équilibre territorial, c'est agir en faveur de la cohésion sociale et du vivre ensemble.

Ce sont ainsi dix (10) grandes orientations qui émanent de ce projet de territoire :

- **Orientation n° 1** : Poursuivre le développement d'un outil intercommunal fort, capable de faire entendre la voix du territoire et de défendre ses intérêts spécifiques du Grand Sud dans l'espace régional

- **Orientation n° 2** : Développer simultanément des coopérations supra territoriales permettant de mettre en œuvre des politiques publiques qui réclament une échelle territoriale plus large que l'échelle communautaire

- **Orientation n° 3** : Organiser un meilleur équilibre entre habitat et emploi

- **Orientation n° 4** : Organiser un meilleur équilibre entre habitat et services

- **Orientation n° 5** : Favoriser le développement d'une mobilité plus durable

- **Orientation n° 6** : Améliorer l'accessibilité des Services au Public et des usagers au Service Public

- **Orientation n° 7** : Imaginer une stratégie de déploiement des grandes fonctions (habitat, emplois, services) intégrant le caractère multipolaire du territoire

PROJET

- **Orientation n° 8** : Doter le territoire de nouveaux outils de planification permettant de préserver durablement l'identité du territoire et répondre aux défis des transitions environnementales et sociétales.

- **Orientation n° 9** : Organiser une réflexion spécifique sur les formes urbaines et la préservation des paysages, constitutif de l'identité du Grand Sud

- **Orientation n° 10** : Veiller au maintien des grands équilibres environnementaux du territoire pour faire face aux défis environnementaux

PROJET

ARTICLE 6. DEFINITION DES SECTEURS D'INTERVENTIONS

6.1 Le secteur d'intervention opérationnel de la ville de Saint-Pierre

La ville de Saint-Pierre a signé le 15 Janvier 2019 sa convention Action Cœur de Ville qui projette à terme sa stratégie d'intervention sur un périmètre d'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT).

Suite aux études réalisées sur la commune, un plan d'action autour des axes du programme Action cœur de ville a été établi.
Les comités locaux de projet du programme Action Cœur de Ville de Saint-Pierre en date du 18 février et du 3 juin 2021 ont validé, par voie d'avenant (signé le 19/11/2021), la transformation de la convention cadre en convention d'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) avec une définition de périmètre pour cette ORT.

Trois secteurs d'interventions ont donc été définis et arrêtés :

Secteur d'intervention 1 : Le centre-ville
Le secteur du centre-ville, correspondant au cœur commerçant et historique. Il est clairement identifié pour montrer l'importance des actions qui y sont engagées. Ses limites sont la rue Luc Lorion à l'est, le boulevard Band, la rivière d'abord à l'est et le front maritime au sud.

Secteur d'intervention 2 : Ravine Blanche/ZI n°1/Casabona
Les limites de ce secteur sont le front maritime à l'ouest et au sud, la rue Luc Lorion à l'est et la RN Le Tampon-Saint Pierre

Secteur d'intervention 3 : Terre-Sainte
Les limites de ce secteur sont le front maritime au sud, la RN 2 au Nord et à l'est et la rivière d'Abord à l'Ouest.

Les secteurs sont cartographiés ci-après.



PROJET

Les secteurs d'interventions s'articulent autour de 3 logiques principales :

- Le développement de la ville en bordure de son littoral balnéaire et touristique,
- L'articulation des différents secteurs entre une zone littorale au bas relief et une zone en amont marquée par les premières pentes
- Une armature urbaine qui se structure entre deux entrées de ville, une ligne TCSP, un cœur et deux pôles à connecter fortement au cœur.

La convention, l'avenant du programme ACV Saint-Pierre ainsi que son programme d'action figure en ANNEXE 1 de la présente convention.

Parallèlement, et dans le cadre du programme Action Cœur de Ville et son avenant valant ORT, la commune de Saint-Pierre, la CIVIS, l'Etat et l'ANAH ont signé une convention OPAH-RU (Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain) le 5 aout 2022.

Par le biais de cette convention les partenaires ont souhaité avoir une action forte en matière d'habitat et de relever ainsi le défi de l'habitat dégradé afin de :

- S'inscrire dans l'axe 1 de la convention ACV : DE LA REHABILITATION A LA RESTRUCTURATION : VERS UNE OFFRE ATTRACTIVE DE L'HABITAT EN CENTRE-VILLE
- Proposer à tous les particuliers une solution adaptée à leur situation en termes d'amélioration de l'habitat
- Développer un savoir-faire reconductible sur d'autres secteurs de la ville de Saint-Pierre et notamment sur le périmètre de Bois d'Olives objet d'un programme NPNRU

Cette OPAH-RU comporte trois volets :

- **Volet Urbain** : aménagement des espaces publics, amélioration des mobilités douces, etc.
- **Volet Immobilier** : offre de location à loyer conventionnés pour les propriétaires bailleurs, remise sur le marché de logements vacants, accompagnement des propriétaires occupants et occupants sans titre.
- **Volet énergie et précarité énergétique :** mise en œuvre du programme habiter mieux

PROJET

Les objectifs quantitatifs globaux en termes de réhabilitation sont évalués à 264 logements minimums. En sus des instances de pilotages définis, une équipe de suivi-animation a été mise en place afin de mener à bien cette opération.





La convention OPAH RU de Saint-Pierre figure en ANNEXE 2 de la présente convention.

6.1.1 Spécificités et enjeux de la ville de Saint-Pierre

Avec ses 86 000 habitants et une superficie totale de 10 000 ha, la Ville de Saint Pierre connaît une croissance soutenue depuis le début des années 2000 et attirant de nombreuses entreprises nouvelles et de nouveaux ménages.

Le centre-ville historique au plan en damier caractéristique des villes de l'époque coloniale, s'est peu à peu étendu avec des opérations menées au début des années 60 (Ravine Blanche notamment).

La ville possède un patrimoine architectural et paysager encore riche, mais menacé, et de nombreux facteurs d'attractivité :

- un pôle universitaire et de recherche (IUT, ESIROI...)
- un pôle de santé et de formation médicale

- Un aéroport
- Une offre culturelle (manifestations, festivals…) importante et de qualité.

Cependant, la politique d'urbanisation et les opérations d'aménagement des années 80 à 2000 avait été menées au détriment du centre-ville qui a accumulé des signes de vieillissement et de dysfonctionnement. Au début des années 2000 on compte 17 ha de friches, un réseau d'assainissement insuffisant, un habitat peu attractif, une sous-densification, une offre de logement social insuffisante voire inexistante, des difficultés de circulation et de stationnement, une détérioration des espaces publics, une activité économique en perte de vitesse accentuée par le développement des commerces de périphérie.

En 2001 la municipalité nouvellement élue se donne pour ambition de redynamiser son centre-ville.

L'enjeu est de taille : à l'horizon 2030, la micro région Sud comptera plus de 300 000 habitants, soit 40 000 nouveaux ménages, plus de 70 000 véhicules supplémentaires sur le réseau routier, des déplacements majoritairement internes au sud et convergents vers Saint-Pierre centre-ville.

Saint Pierre doit par conséquent planifier et prévoir son développement pour lui permettre de conserver son rôle central dans le bassin Sud.

Centre économique et ville d'histoire, Saint-Pierre ambitionne d'être une « ville-centre », culturelle, touristique, sportive, ouverte, tolérante, animée et festive, exploitant toutes les richesses que lui offrent son climat, son front de mer balnéaire et sa population accueillante. Cela ne peut pas se faire sans un cœur de ville moderne et dynamique.

Le cœur de ville doit être consolidé et repeuplé, il doit améliorer son attractivité pour pouvoir rayonner sur les autres espaces périphériques et leur faire bénéficier d'une nouvelle compétitivité.

La politique de reconquête du centre-ville est lancée dès 2003 avec le Programme de Revitalisation du Centre-Ville (PRCV).

Les objectifs du PRCV sont :

- La **requalification de ses espaces publics** et la mise à niveau de ses réseaux (eaux usées par exemple),
- Le **renforcement du poids démographique** du centre-ville et une offre de logements de qualité et diversifiée,
- La **construction d'un appareil commercial**, de **services** et **d'équipements publics performants**,
- Un **plan de déplacement et de mobilité** redonnant de la fluidité au centre et sa place au piéton,
- La **reconquête des friches** et des **délaissés centraux,**
- La constitution, d'une **armature urbaine reliant entre eux les principaux pôles de la ville.**

Parmi les actions déjà réalisées et engagées sur le centre-ville au titre du PRCV on peut citer :

- Le PRU Centre-Ville (Jardins de la Plage, requalification de la Rue des Bons Enfants notamment),

PROJET

- La ZAC du Mail (en grande partie réalisée),
- et d'autres projets en cours de réflexions (Ilots Providence, Gendarmerie Front de Mer, Marché couvert, Rivière d'Abord).

Toutefois et malgré ces efforts importants, le centre-ville souffre encore de difficultés :

- Une qualité urbaine très inégale (qualité des espaces publics, accessibilité PMR, trottoirs, mobilier et « aménités urbaines » en général),
- Une circulation automobile de plus en plus problématique,
- Des zones de stationnement insuffisantes et des espaces de circulation piétonne réduits,
- Une offre commerciale encore incomplète,
- Un retard dans les domaines de l'e-service et de l'e-commerce,
- Aucune offre importante en termes de locaux pour des séminaires ou des congrès…

Ainsi et afin de poursuivre le travail engagé, c'est à travers le programme Action Cœur de Ville que la ville de Saint-Pierre décline un programme d'action permettant :

- La reconquête des ilots sous densifiés en habitats et en commerces,
- La mise en œuvre d'une opération OPAH-RU,
- La consolidation d'un volet écologie urbaine des espaces publics et des cheminements doux,
- La modernisation et l'accompagnement au numérique par le renforcement des infrastructures et la création d'outils innovants dans le domaine du e-service et du e-commerce,
- La mise en œuvre d'une scénographie du patrimoine et des espaces publics pour une ville attractive et moderne,
- Le développement d'une offre de mobilité et de stationnement interconnectée accompagné d'infrastructures adaptées,

Pour ce faire la stratégie de redynamisation du centre-ville de Saint-Pierre s'est construite autour des cinq axes sectoriels suivants :

- Axe 1- De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville,
- Axe 2- Favoriser un développement économique et commercial équilibré,
- Axe 3- Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions,
- Axe 4- Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine,
- Axe 5- Renforcer l'accès aux équipements et services publics.

Ils sont complétés par 2 axes transversaux :

- Action transversale 1 – Mise en œuvre de la Smart City
- Action transversale 2 – Evaluation

PROJET

6.2 Le secteur d'intervention opérationnel de la ville de Petite-Île

La ville de Petite-Île a signé le 08 avril 2022 la convention d'adhésion au programme Petites Villes de Demain. Il s'agit d'un engagement dans la démarche vers la définition d'une stratégie de redynamisation / revitalisation du centre-ville ainsi que la définition d'un périmètre d'Opération de Revitalisation de territoire (ORT).

Suite aux études réalisées sur la commune un plan d'action a été établi.
Les différents partenaires du programme, le conseil municipal de la commune de Petite-Île et le conseil communautaire de la CIVIS ont validé, respectivement en date du 09 Juin 2023 et du 12 Juillet 2023, la convention-cadre communale valant ORT intégrant la stratégie de revitalisation, le plan d'action et la maquette financière associée ainsi que le secteur d'intervention ORT.

Un secteur d'intervention ORT a donc été défini et arrêté.

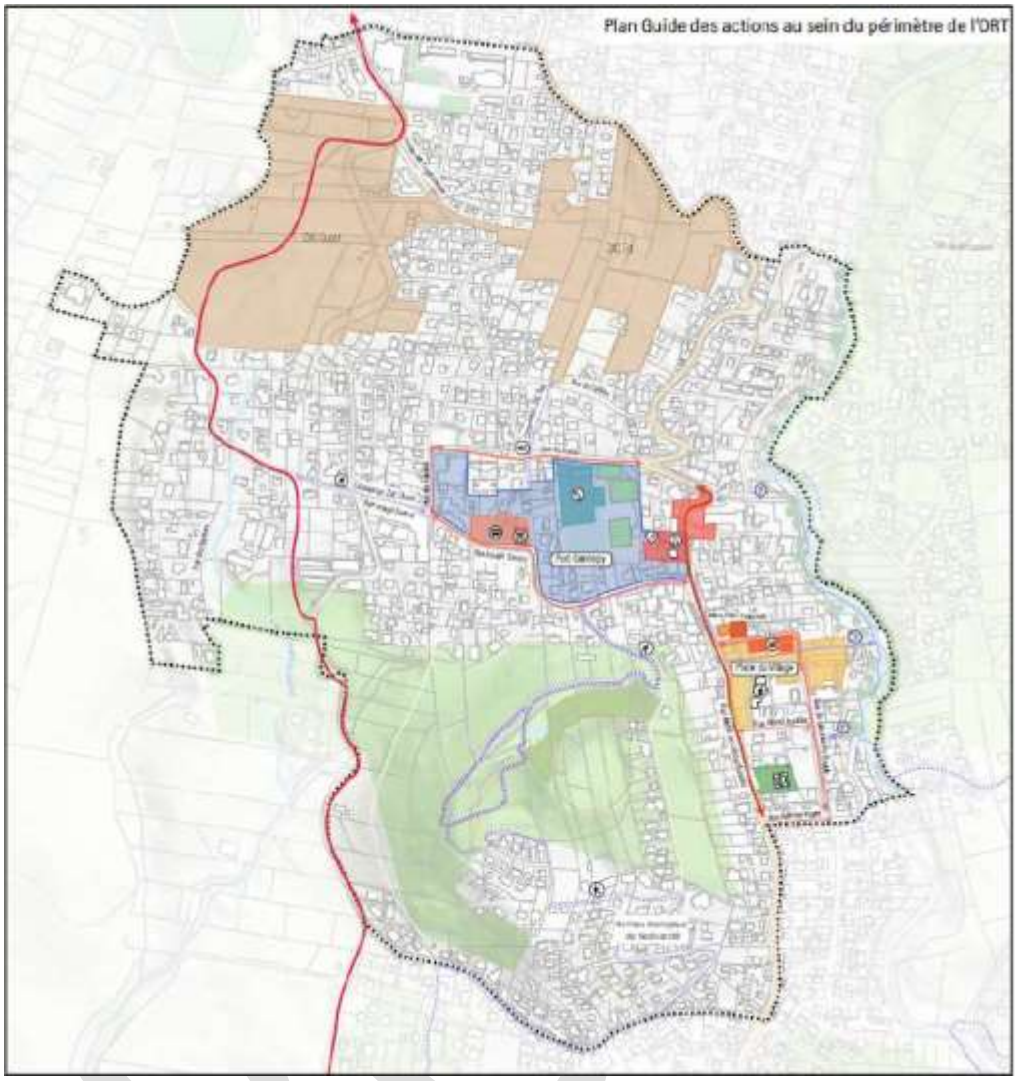
Il est délimité de la manière suivante :

- Le point de départ est situé au niveau la rue Adenor PAYET, au sud-est, qui d'après le diagnostic urbain marque l'entrée symbolique du centre-ville avec l'implantation des premiers commerces et services.
- A l'Est, il remonte ensuite en longeant la ravine, limite naturelle.
- Au Nord, il rejoint la RD31 et intègre ainsi le collège Joseph Suacot, équipement structurant. Il englobe surtout le périmètre de la tranche 3 et de son extension de la ZAC Cambrai. Il est important que la ZAC Cambrai fasse partie de l'ORT, car la revitalisation du centre-ville est directement liée au projet d'aménagement de ce secteur. Les deux sont interconnectés (transfert et création d'équipements publics, liaisons viaires et piétonnes, équilibre dans la programmation des deux projets).
- A l'Ouest, le périmètre suit les limites de l'urbanisation et de la zone U du PLU.
- Il intègre ensuite au sud-ouest le Piton Calvaire, poumon vert du centre-ville, puis longe la rue F. HOAREAU, pour enfin rejoindre la RD31 et remonter jusque la rue Adenor Payet.

D'une manière générale, le périmètre ORT possède pour colonne vertébrale la RD31 autour de laquelle la ville s'est construite. Il intègre ainsi la grande majorité de la structure commerciale du centre-bourg ainsi que les services et administrations.

Les principaux secteurs à enjeux du centre-ville sont ainsi compris dans ce périmètre, afin d'atteindre au mieux l'objectif d'amélioration de l'attractivité du centre-ville.

PROJET



Périmètre de l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT)

La convention-cadre Petites Villes de Demain de la commune de Petite-Île ainsi que son programme d'action figure en ANNEXE 3 de la présente convention.

6.2.1 Spécificités et enjeux de la ville de Petite-Ile

Avec une population totale de 12 401 habitants en 2020, Petite-Île se présente comme une petite commune du Département de La Réunion entourée par trois villes importantes : Saint-Pierre, Le Tampon et Saint-Joseph, comprenant respectivement 83 930 habitants, 80 778 habitants et 38 465 habitants. Elle est en constante augmentation démographique, bien qu'un ralentissement de cette augmentation soit perceptible depuis les années 2000.

Ainsi, la commune de Petite-Île se situe dans un contexte territorial compétitif et attractif. Ceci est d'autant plus vrai que les deux communes limitrophes présentent des offres commerciales accessibles,

variées et conséquentes (ZAC Canabady, centre-ville de Saint-Pierre pour les sorties et shopping, centre commercial « Les Terrass » de Saint-Joseph,…).

A contrario, le centre-ville de Petite-Île se situe à 300m d'altitude, drainé par un axe unique - la RN1 – et est donc rarement fréquenté par les personnes extérieures à la commune.

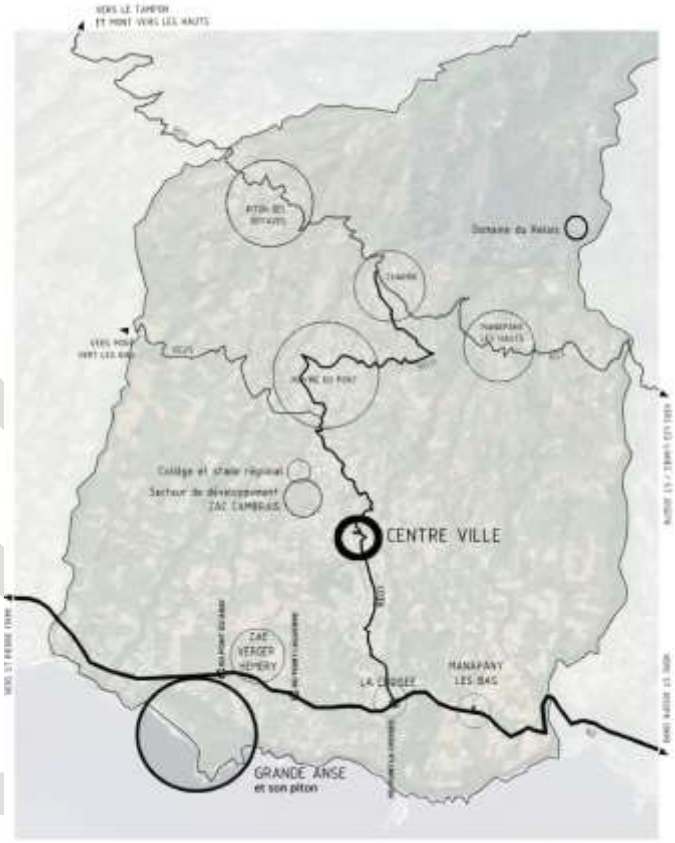
Le diagnostic de l'étude urbaine réalisée dans le cadre du programme Petites Villes de Demain a mis en avant les points suivants :

- Un « village-rue », qui se greffe sur la RD31 (rue Mahe Labourdonnais), véritable colonne vertébrale du centre-ville. La RD31 est actuellement la porte d'entrée principale pour accéder à la commune et ses hauteurs.

- Les commerces et services sont dispersés le long de cet axe, ce qui pose des problèmes d'accès et de stationnements fréquents, avec une topographie marquée.

- Un centre-ville très minéral, qui ne dispose d'aucun espace public structurant et souffre de discontinuités piétonnes.

- Une offre en équipements publics et en services de proximité satisfaisante, mais une offre commerciale en manque d'attractivité.



Pourtant, malgré ces points négatifs, le centre-ville et plus largement la commune dispose de véritables atouts à exploiter : espaces naturels exceptionnels, relative densité du centre-ville, attachement des habitants à leur commune. Ainsi, l'identité agricole de la commune est un facteur d'attractivité, de différenciation positive, marquée par une richesse et une diversité de la production agricole. Il s'agit donc d'en tirer parti et d'en faire un facteur de développement.

Les ambitions de la commune et de son projet de revitalisation

La commune de Petite-Île se projette pleinement dans un XXIème siècle demandant de fortes capacités d'adaptation (transition écologique, numérique et économique, modification des modes de déplacement et de consommation, dépendances des personnes âgées, etc.).

Les enjeux identifiés sur le territoire de la commune sont les suivants :

- D'ordre topographique – Petite Ile est une commune avec une pente régulière de 8 à 20 % en moyenne du littoral au sommet des montagnes

- D'ordre démographique : - Commune dynamique mais la plus vieillissante de l'île, avec une part des séniors importante (+ 20%).
- D'ordre d'éloignement géographique du bassin d'emploi principal de la ville centre qu'est Saint-Pierre : Actuellement les déplacements en voiture individuelle sont privilégiés (flexibilité) mais induisent une très forte augmentation des temps de parcours
- D'ordre de biodiversité et de développement touristique : le développement d'espaces touristiques souvent mis en opposition à la protection d'espèces endémiques tant faunistiques que floristiques.
- D'ordre organisationnel : entre le développement de l'urbain et la préservation des milieux agricoles.

Pour y répondre, les ambitions du territoire sont les suivantes :

- Une ville solidaire pour accompagner les personnes les plus fragiles, soutenir la vie associative et contribuer à son développement, préserver le cadre de vie rural, traditionnel ;
- Une ville connectée et durable pour renforcer la démocratie locale, élaborer une stratégie énergétique et poursuivre les efforts pour l'aménagement paysager et le développement de la biodiversité du territoire ;
- Une ville rurale et touristique pour mettre l'agriculture au cœur du développement de la commune, soutenir le tissu économique et asseoir le développement touristique ;
- Une ville équipée, dynamique pour porter des projets structurants du territoire et construire de nouveaux équipements de proximité.

Concernant plus spécifiquement le programme Petites Villes de Demain, l'objectif de la commune est de définir une stratégie globale par le biais d'un projet de revitalisation du centre de village, qui mette en synergie les grands projets structurants de la commune. Le projet Petites Villes de Demain permet ainsi de construire une stratégie cohérente, qui fasse office de cap à suivre pendant les trente prochaines années.

En ce qui concerne le secteur du centre-ville, les enjeux du projet de revitalisation sont de :

- Constituer un cœur de ville qui soit attractif, commerçant et touristique
- Requalifier et pacifier la RD31, colonne vertébrale du centre-ville
- Favoriser les mobilités douces, notamment piétonnes et cyclables
- Valoriser la richesse/diversité agricole
- Répondre aux besoins en termes d'équipements/commerces/logements

Pour y arriver, le projet prévoit les réalisations suivantes (détails sur la carte ci-dessous) :

- Aménagement de la « Place du village ». Cet espace public convergent sera situé au niveau de l'actuel parking du Vieux Moulin, en connexion avec la mairie rénovée, l'équipement culturel « Le Fangourin », et la future Micro-Folie. Sous cet espace public sera aménagé un parking souterrain de 180 places environ. Sur l'espace public, la construction d'une halle alimentaire aura vocation à devenir la vitrine de Petite-Île. Cette structure pourra accueillir différents commerces alimentaires et locaux, avec la possibilité de se restaurer sur place.

PROJET

- Aménagement du secteur « Gennepy ». Cet aménagement comprendra de nombreux logements (260 environ, dont 60% de logements aidés conformément au SAR) avec en rez-de-chaussée des locaux, pour la plupart commerciaux, destinés aux services de proximité. Une résidence étudiante sera également implantée. Ce secteur sera caractérisé par un axe piéton est-ouest large, ouvert et végétalisé, dénommé «forêt urbaine », intégrant les équipements sportifs actuels que sont le beach, le skatepark et les terrains de tennis. Il permettra de connecter l'église et son parvis réaménagé, à l'Est, au préau multi-activité (structure abritée) qui servira à accueillir les événements culturels et festifs, à l'Ouest. Ce secteur sera desservi par les transports en commun grâce à l'aménagement d'un pôle d'échange multimodal, qui comprendra des places supplémentaires pour les bus, une agence alterneo, et un dispositif de locations de vélos électriques.

- Requalification de la RD31. Les travaux concerneront la mise en sens unique d'une portion de cet axe, l'élargissement des trottoirs, l'installation de mobiliers urbains adaptés, ainsi que la végétalisation. L'objectif sera de valoriser les commerces, de faciliter la circulation piétonne et de créer des espaces de fraicheur et ombragés.

- Pour arriver à cette requalification de la RD31, une voie de contournement sera réalisée, à partir de la RN1 (Chemin Laguerre) jusqu'à l'extension de la tranche 3 de la ZAC Cambrai (Entrée Ravine du Pont). Cette voie, qui existe déjà en partie, sera recalibrée afin de fluidifier le trafic, de favoriser la circulation douce, et de moderniser/effacer les réseaux. Son objectif est de décharger le trafic du centre-ville afin de le pacifier.

- Plus largement, une requalification de nombreuses routes sera effectuée : rue Général De Gaulle, Suacot, Adenor Payet, etc. Le même objectif de végétalisation et de facilitation de la mobilité douce sera recherché. L'objectif sera également d'enterrer les réseaux, pour améliorer le cadre de vie, et d'implanter le réseau d'assainissement qui sera progressivement mis en place à partir de 2026.

- Renaturation des centres-villes : Barreau écologique de la biodiversité reliant les Pitons Calvaire et Rosile, ainsi que l'aménagement de la Ravine du centre-ville en parcours de santé et sportif.

- Rénovation énergétique de nombreux équipements publics qui seront réhabilités afin de répondre aux défis écologiques : mairie, bibliothèque, ancienne PMI, etc.

PROJET

Projet de revitalisation du centre-ville de Petite-Île



Ce projet de revitalisation se traduit par une trentaine de fiches actions.

Le projet de revitalisation est directement lié aux autres projets structurants portés par la commune, notamment : la tranche 3 et son extension de la ZAC Cambrai, le projet agro-touristique du Domaine du Relais, l'aménagement du bassin de baignade de Grande Anse.

La ZAC Cambrai, avec la réalisation de 400 logements environ et de plusieurs équipements publics (terrain de foot, EHPAD, salle des fêtes, SDIS, Groupe scolaire, etc.) est intrinsèquement liée au projet de revitalisation du centre-ville présenté ci-dessus. C'est pour cette raison que la ZAC a été intégrée dans le périmètre ORT, afin de créer un zonage cohérent (voir carte ci-dessous).

Enfin, pour ce qui concerne les projets du Domaine du Relais et du bassin de baignade de Grande Anse, les objectifs sont d'améliorer l'attractivité de la commune, de valoriser les espaces naturels et agricoles, et ainsi d'inciter les personnes extérieures à fréquenter le centre-ville et à s'y arrêter.

6.3 Les secteurs d'intervention opérationnels de la ville de Cilaos

La ville de Cilaos a signé le 08 avril 2022 la convention d'adhésion au programme Petites Villes de Demain. Il s'agit d'un engagement dans la démarche vers la définition de stratégie de redynamisation / revitalisation du centre-bourg ainsi que la définition de périmètres d'Opération de Revitalisation de territoire (ORT).

Suite aux études réalisées sur la commune dans le cadre du programme Petites Villes de Demain, un plan d'action a été établi.
Les différents partenaires du programme, le conseil municipal de la commune de Cilaos et le conseil communautaire de la CIVIS ont validé, respectivement en date du 29 aout 2023 et du 13 septembre 2023, la convention-cadre communale valant ORT intégrant la stratégie de revitalisation, le plan d'action et la maquette financière associée ainsi que les secteurs d'intervention ORT.

En réponse au projet de territoire, mettant en exergue trois secteurs concernant :

- Le centre-bourg pour le développement résidentiel et touristique du territoire,
- Palmiste Rouge pour le développement de l'activité agricole,
- Bras-Sec pour la préservation des zones naturelles et de la biodiversité du territoire,

La commune de Cilaos a travaillé sur la mise en place de trois secteurs ORT pour faciliter la réalisation de son projet de territoire :

1) **Un périmètre ORT sur le centre-bourg** (et Mare Sèche) qui comprend 60% de la population, ainsi que la majorité des activités économiques et touristiques du territoire. Ce périmètre correspond au coeur de ville avec tous les services et équipements, attractif pour les résidents comme pour les visiteurs du territoire, et intègre les actions du projet de territoire situées sur le centre-bourg (cf annexe 3).

La ville souhaite appliquer ce périmètre pour faciliter la réalisation de son projet de territoire en déployant les outils de l'ORT, notamment pour :

- Favoriser la réhabilitation de l'habitat avec notamment :
    - Le dispositif « Denormandie dans l'ancien » sur tout le territoire communal et ainsi impulser l'investissement locatif pour les bâtis anciens dégradés.
    - Une étude pré opérationnelle pour déterminer les objectifs et échéances d'une Opération d'amélioration de l'habitat (OPAH).

- Renforcer l'attractivité commerciale en centre-ville en développant le Droit de Préemption Urbain sur l'offre commerciale.

- Mieux maitriser son foncier grâce au dispositif « Bien Sans Maître » et notamment au recul du délai d'acquisition par la collectivité ramené à 10 ans.

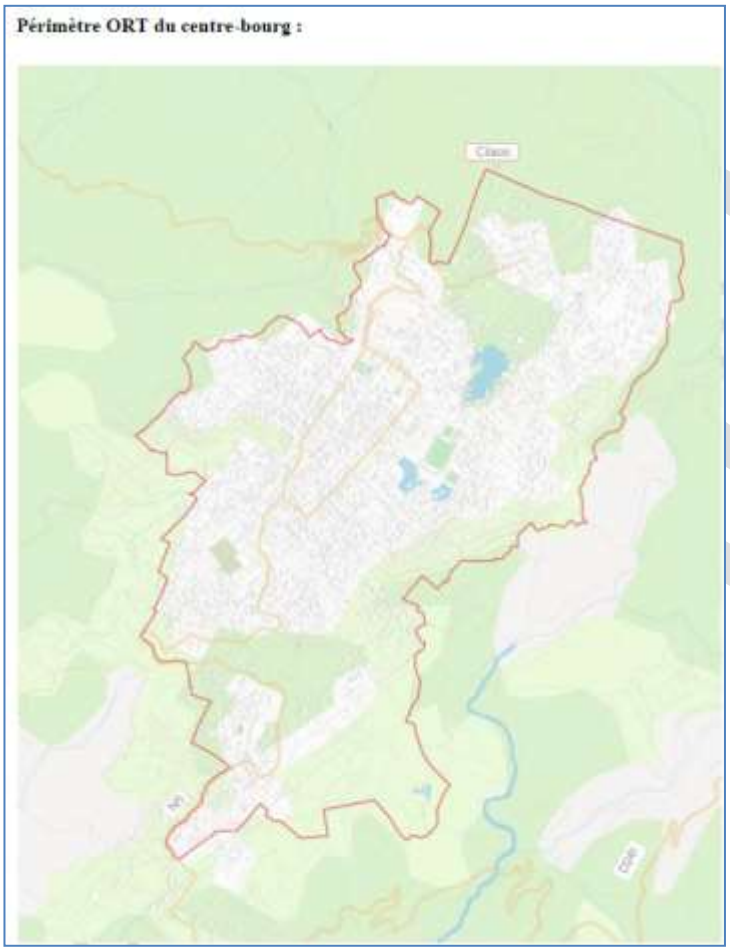
2) **Un périmètre ORT sur Palmiste Rouge** qui comprend plus de 1 400 habitants avec ses équipements et services de proximité. Secteur prisé pour le développement agricole du territoire,

PROJET

il comprend des projets de développement d'agriculture biologique sur le territoire, ainsi qu'une majorité de parcelles agricoles qui peuvent constituer un foncier important dans le cadre de la réalisation du projet de territoire participant à l'autonomie alimentaire du territoire.
L'outil « Bien Sans Maitre » est à mobiliser dans ce périmètre pour l'acquisition du foncier agricole.

3) **Un périmètre ORT sur Bras-Sec**, porte d'entrée du Parc National de la Réunion, secteur prisé pour son patrimoine naturel, sa biodiversité typique des territoires des hauts et les nombreux sentiers de randonnée, qui participent à la stratégie de revitalisation globale du territoire.
Le projet de territoire prévoit la préservation naturelle de ce secteur, Bras Sec étant au coeur de la biodiversité, avec notamment la fermeture aux véhicules de la RD241 ou la création de la maison de la biodiversité sur la commune.
L'outil « Bien Sans Maitre » est à mobiliser dans ce périmètre dans le cadre de la renaturation et la mise en valeur de la biodiversité du territoire.

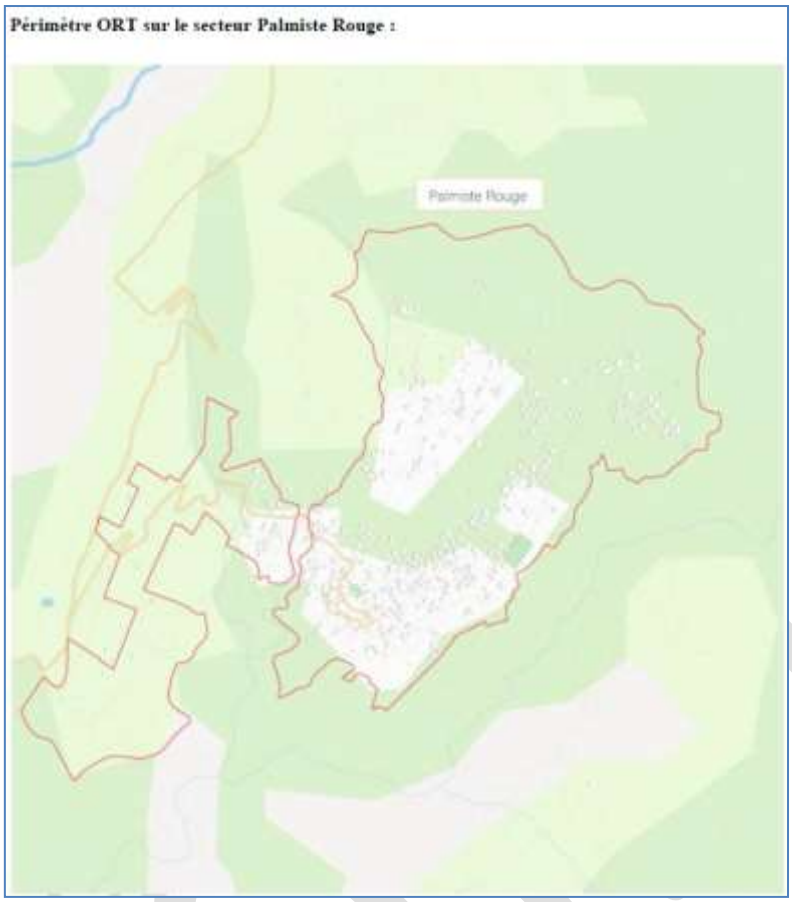
Périmètre ORT du centre-bourg :



Périmètre ORT sur le secteur Bras-Sec :



Périmètre ORT sur le secteur Palmiste Rouge :



La convention-cadre Petites Villes de Demain de la commune de Cilaos ainsi que son programme d'action figure en ANNEXE 4 de la présente convention.

6.3.1 Spécificités et enjeux de la ville de Cilaos

Un territoire emblématique des hauts

La commune de Cilaos, au cœur de l'île de la Réunion, est située dans le centre du cirque à 1 200 mètres d'altitude au pied du Piton des Neiges, entouré des hauts remparts. Sa superficie s'étend sur 84.40 km² dans un patrimoine naturel exceptionnel. Commune rurale et isolée, elle a une densité de 66 hab/km² et fait partie des communes peu denses au sens de l'INSEE.

Le cirque de Cilaos et ses remparts sont classés au patrimoine mondial de l'UNESCO. Le patrimoine naturel et la biodiversité du territoire sont typiques des hauts de la Réunion et sont souvent peu connus par les visiteurs. Le territoire bénéficie d'une porte d'entrée vers le Parc National de la Réunion avec le secteur de Bras Sec et propose de nombreux sentiers de randonnées vers les sites emblématiques de l'île et les cirques voisins.
Aujourd'hui, les sites naturels rencontrent des difficultés d'entretien suite aux nombreux passages des randonneurs et vient mettre en danger la préservation de la biodiversité du territoire. Ces secteurs méritent une protection renforcée.

PROJET

Une dynamique démographique à conforter

Les 5 568 habitants du territoire au 1er janvier 2020 (INSEE) sont répartis sur les quatre quartiers principaux, constituant des polarités au rayonnement divers :

- Le centre-ville (comprenant Mare Sèche),
- L'Ilet à Cordes,
- Palmiste Rouge,
- Bras Sec

Le centre-bourg concentre 61% de la population de Cilaos, avec 3 364 habitants et la majorité des équipements et services à la population.

La commune a subi un déclin démographique depuis le début des années 2000. Cependant entre 2013 et 2018, la population a été relativement stable avec une croissance de 0,38% par an. Ce taux positif cache malgré toute la difficulté de retrouver une certaine attractivité résidentielle avec un solde migratoire qui reste négatif (-0,4%).

La population à Cilaos est vieillissante, en raison d'une diminution du poids des tranches d'âges jusqu'à 44 ans, surtout pour les moins de 20 ans, et de l'augmentation du poids des tranches au-delà de 44 ans, qui représentent 42.5% de la population en 2020. La taille des ménages diminue progressivement, elle est passée de 2.63 à 2,45 personnes par ménage entre 2014 et 2020. La part des personnes vivant seules au sein des ménages est passée de moins de 28.2% en 2014 à 32.3% en 2020.
En conséquence, malgré la diminution du nombre d'habitants, la commune compte une quarantaine de ménages supplémentaires par an depuis 2014, générant des besoins en logements nouveaux, en volume, en typologie et notamment pour des ressources modestes et très modestes.

Ainsi, la commune s'est engagée dans une politique foncière volontariste en matière de construction de logements sociaux et de créations d'équipements publics pour répondre aux besoins des habitants, en partenariat avec l'EPFR et la CIVIS.

Une économie marquée par le tourisme et l'agriculture

Cilaos compte 1 331 emplois en 2020 (INSEE), soit une augmentation de 11.5% depuis 2014 qui s'explique notamment par l'offre d'emplois dans le secteur touristique qui tend à augmenter, notamment dans le centre-bourg. En raison de l'isolement du territoire, la majorité des résidents occupent un emploi sur la commune avec un indicateur de concentration d'emploi à 95.8%. La mairie est le premier employeur de la commune.
En parallèle, le taux de chômage de la population s'élève à 46.9% en 2020 (INSEE) et rejoint le taux de pauvreté de la population de 49% en 2020.

La commune concentre de nombreux services, équipements publics et commerces de proximité jouant un rôle important dans la vitalité du territoire et répondant à une demande résidentielle : collège, salle multimédia, piscine municipale, terrains de sport, hôpital de proximité…

PROJET

L'activité économique repose essentiellement sur les secteurs d'activités du tourisme et de l'agriculture que la municipalité souhaite développer de façon raisonnée pour accompagner la qualité des offres proposées.

En effet, avec plus de cent exploitants agricoles sur le territoire qui cultivent notamment la lentille ou la vigne, l'activité agricole est réputée sur le territoire. La commune s'appuie sur son Projet Alimentaire Territorial depuis 2021 pour favoriser l'acquisition de foncier agricole dans les écarts, notamment à Palmiste Rouge, et développer l'agriculture biologique. L'objectif est d'atteindre l'autonomie alimentaire sur le territoire.

L'activité touristique s'intensifie depuis 2020 sur la commune, et notamment dans le centre bourg qui concentre les activités et équipements culturels les plus visités du cirque (office de tourisme, maison de la broderie, archipel des métiers, chai de Cilaos, points de départs de nombreuses randonnées…). Aujourd'hui, plus de 500 000 visiteurs par an viennent sur le territoire. Par conséquent, les meublés de tourisme explosent sur le marché immobilier (plus de 60 demandes de création de meublés de tourisme en 2022).

Une accessibilité au territoire contrainte

L'accessibilité du territoire est aussi prisée que craint par les visiteurs qui doivent emprunter la RN5 et ses fameux 400 virages pour accéder à la commune. Plus de 2 000 véhicules par jour sont comptabilisés par la Région Réunion sur la route, complété du réseau de bus Alternéo avec la ligne 60 qui est régulièrement sur-fréquentée.

Ainsi, pour renforcer l'attractivité du territoire, la municipalité porte un projet d'aménagement et de développement durable qui s'articule autour de 6 axes :

CILAOS, TERRE DE CULTURES

I) METTRE EN SCENE ET PRESERVER L'AUTHENTICITE DU CIRQUE DE CILAOS

- Améliorer l'identité de la ville et sa fonctionnalité
- Préserver les espaces naturels emblématiques et valoriser la biodiversité du territoire

II) RENFORCER LA POLITIQUE DE DEVELOPPEMENT ET D'AMELIORATION DE L'HABITAT

- Favoriser la réhabilitation de l'habitat insalubre
- Développer une offre de logement adaptée et diversifiée

III) FAVORISER LE CADRE DE VIE DES HABITANTS DE CILAOS

- Fournir l'accès aux équipements et services publics
- Développer les services de santé sur le territoire

IV) STRUCTURER L'ECONOMIE DU CIRQUE AUTOUR DE SA SINGULARITE

- Soutenir l'activité commerciale et artisanale de proximité et les emplois locaux
- Soutenir une stratégie touristique durable
- Favoriser l'autonomie alimentaire avec le Projet Alimentaire Territoriale

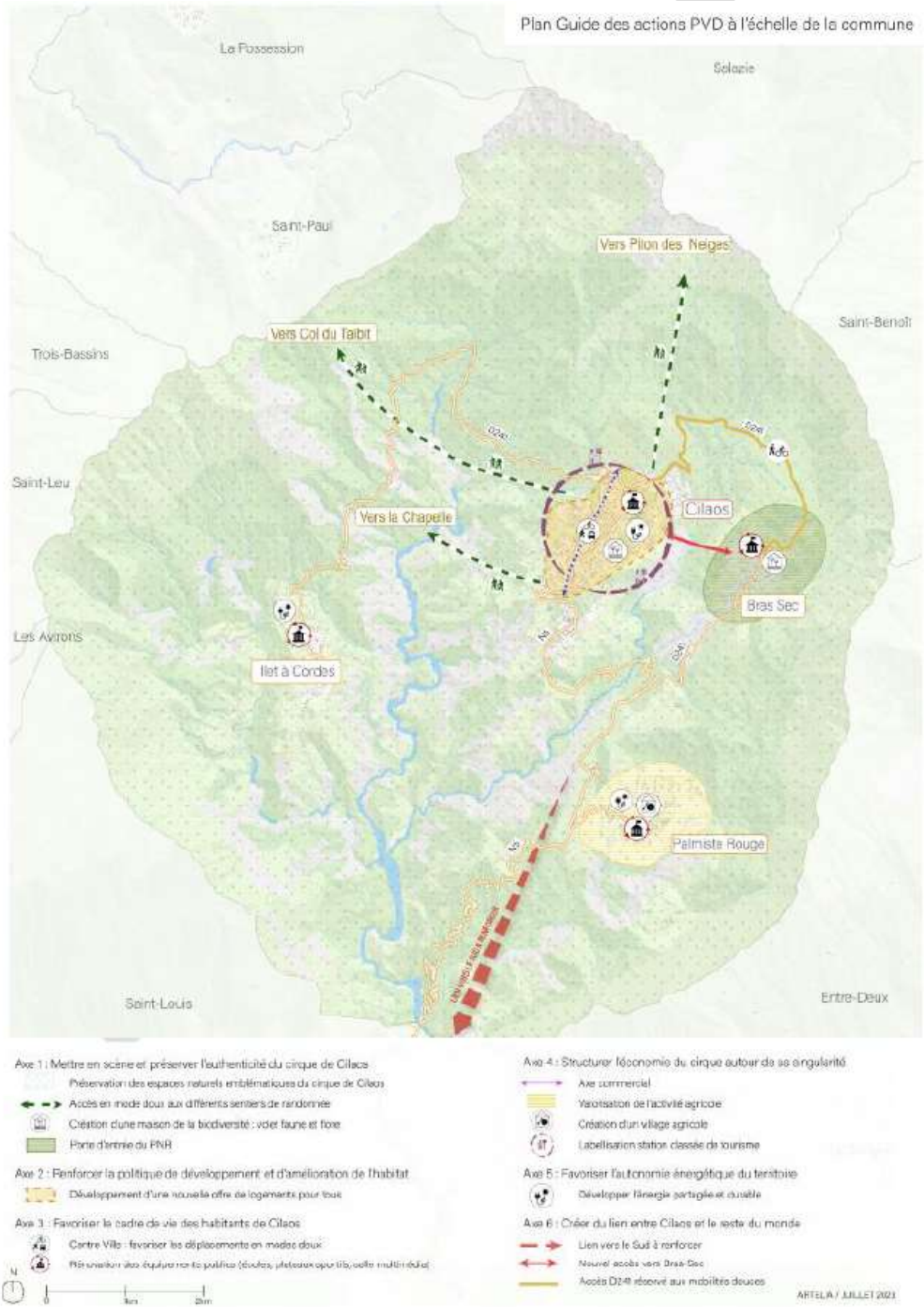
PROJET

V) FAVORISER L'AUTONOMIE ENERGETIQUE DU TERRITOIRE

- Développer l'énergie partagée

VI) CREER DU LIEN ENTRE CILAOS ET LE RESTE DU TERRITOIRE

- Assurer l'accès sécurisé du cirque pour tous
- Faciliter l'éco mobilité dans le centre-ville
- Favoriser la transition numérique du territoire

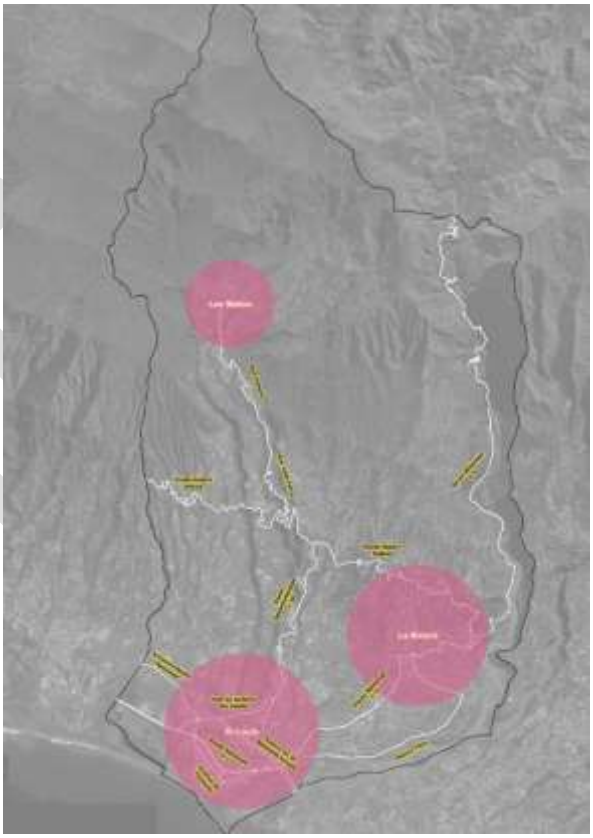


6.4 Phase de préfiguration : périmètres d'intervention intégrables ultérieurement par avenant

6.4.1 Saint-Louis

Une commune spécifique avec 2 polarités – Saint-Louis & La Rivière

Géographie – démographie



D'une superficie totale de 9 923 hectares (3,9% du territoire de l'île), la commune est la sixième de l'île en importance démographique (53 120 habitants) et représente 29% des habitants de la CIVIS.

C'est un territoire qui s'étire depuis le littoral sur une bande relativement limitée jusqu'à la forêt primaire des Makes dans l'aire d'adhésion du Parc National. Le secteur Bois de Nèfles Cocos et l'entrée de ville sont les seuls espaces de développement majeurs de la Commune au regard du cadre réglementaire actuel (Zone Préférentielle d'Urbanisation du SAR, Zéro Artificialisation nette,…).

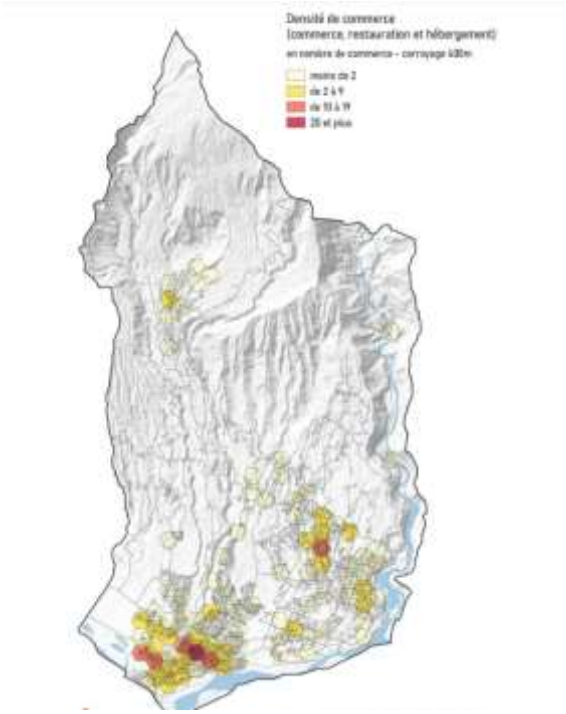
La Commune est structurée autour de 2 polarités, Saint-Louis et la Rivière. Le Makes est un village structurant des Hauts. Le cœur vivant de ce territoire correspond au centre-ville de Saint-Louis, néanmoins celui de La Rivière représente une véritable polarité de proximité structurant les mi-pentes.

Le territoire communal est également marqué par des indicateurs socio-économiques très dégradés (80% du centre-ville de Saint-Louis est en QPV et plus de 1/3 pour le centre de La Rivière).

Avec 10 004 habitants, le centre-ville de Saint-Louis reste le quartier le plus peuplé. Toutefois, si l'hypercentre a gagné en population ces 20 dernières années (croissance de +0,5% par an), on constate que les périphéries ouest et est du centre-ville tendent légèrement à perdre en habitant (entre -0,1% et -0,2% par an).

Les pôles de La Rivière centre (+0,6%/an), de Bois de Nèfles (+0,7%/an) et particulièrement de Bel-Air (+2,1%/an) sont ceux ayant connu la plus forte augmentation de population en proportion depuis les années 2000. Les mi-pentes (Le Gol les Hauts, Tapage/Hauts de la Rivière, le Petit Serré/ilet Furcy, le Ruisseau) ainsi que les Hauts (les Makes, zone forestière des Hauts) connaissent une croissance démographique positive, bien que maîtrisée (de +0,1% à 0,5% par an).

PROJET



Activités & services

Les activités de commerces et services de l'hypercentre de Saint-Louis représentent moins de la moitié des activités de ce type à l'échelle de la commune. Le poids du centre-ville de Saint-Louis est ainsi notable mais pas aussi marqué que d'autres communes notamment au regard des quartiers de la Rivière ou de Bel Air qui assurent une offre en commerces et services de proximité. Néanmoins, au regard de son rôle administratif, le centre-ville reste néanmoins le plus grand pourvoyeur d'emplois de la commune. Les zones d'activités économiques environnantes (Bel-Air) constituent également un bassin d'emplois industriels et d'artisanat à l'échelle de la commune. Dans une moindre mesure, des centralités de quartiers (La Rivière Saint-Louis, Bois de Nèfles Coco, Roche Maigre) offrent également une concentration d'emplois.

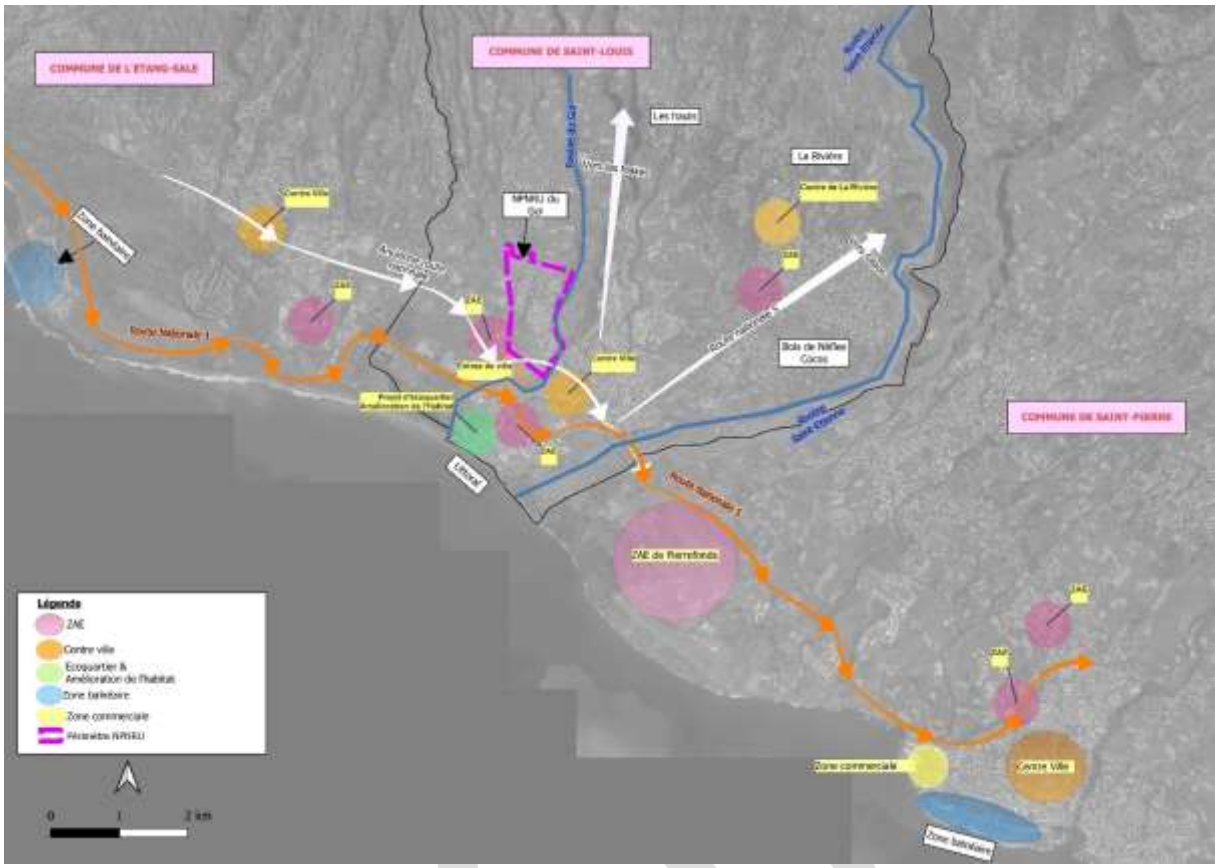
Au regard de ces premiers indicateurs, il apparaît que les fonctions de centralités sont essentiellement existantes sur le cœur de ville de Saint-Louis. C'est pourquoi un focus spécifique est porté sur ce territoire dans le cadre de la démarche ORT.

Cependant, il semble également nécessaire de porter une attention spécifique sur la polarité rivieroise afin de s'inscrire dans une logique de développement équilibré du territoire (rattrapage et équité territoriale). Aussi, le centre-ville de La Rivière fera l'objet d'une analyse dans le cadre de l'ORT afin d'étudier les possibilités d'inclusion de ce périmètre.



PROJET

Saint-Louis : un centre-ville en fragilité – synthèse de l'état des lieux & des enjeux



La Commune de Saint-Louis dispose d'atouts indéniables mais est restée trop longtemps à la marge du dynamisme économique de la micro-région sud compte tenu de ses difficultés financières, de l'absence de vision et de l'incapacité structurelle de la collectivité à porter des projets.

En 2018, l'étude pour la redynamisation du centre-ville a mis en exergue ses fragilités préconisant des pistes d'actions pour éviter le déclin de ce territoire. Néanmoins, faute d'une candidature à ACV et en raison de la situation financière de la collectivité, aucune action structurelle n'avait pu être entreprise. Avec l'assainissement des finances et une trajectoire vertueuse retrouvée, la collectivité peut désormais s'inscrire dans une démarche au long court nécessitant des investissements structurants à contractualiser avec les autres partenaires.

Or ce centre-ville concentre toutes les difficultés du territoire : taux de chômage, taux de pauvreté, fragilité de l'offre commerciale, vétusté des logements, dégradation des espaces publics, etc.

Dynamique, jusque dans les années 1970, le cœur de ville est en perte de vitesse et il est nécessaire de lancer un véritable plan de relance pour ce territoire.

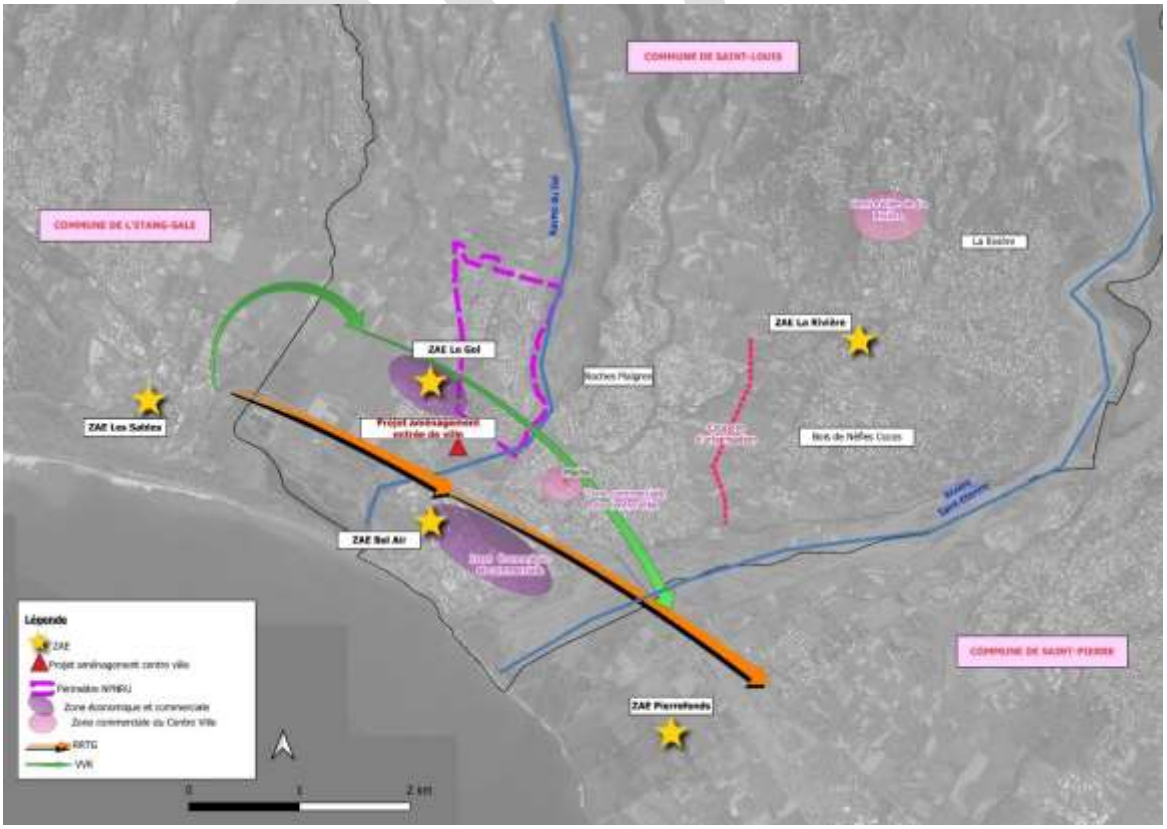
Saint-Louis est un territoire qui bénéficie depuis peu de nombreux dispositifs sectoriels en lien avec la politique de la Ville (quartier productif, cité de l'emploi, cité éducative,…). Ces différentes démarches combinées les unes avec les autres permettent d'engager un rattrapage nécessaire.

Il est nécessaire aujourd'hui de s'engager dans un projet global structurant une vision d'ensemble sur le centre-ville avec une approche croisée de développement local socio-économique et structurelle (aménagement, requalification, recyclage foncier,…). Cette démarche dans le cadre de l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) portée à l'échelle de la CIVIS permettra l'articulation et la complémentarité des politiques publiques et ainsi d'harmoniser le positionnement des différentes polarités.

Un territoire fracturé & sous tension

La commune de Saint-Louis au regard de sa localisation et des dynamiques d'aménagement du territoire se trouve aujourd'hui soumise à de nombreux enjeux structurants :

- la réalisation de la RN1 (2X 2 voies) marque une rupture dans le tissu urbain et a déplacé la dynamique de développement vers la zone d'activité de Bel Air.
- une concurrence exacerbée des périphéries (ZAE de Pierrefonds, ZAE des Sables, zones commerciales de Saint-Pierre ou du Portail à saint-Leu,...) & des villes voisines (centre-ville de Saint-Pierre & de l'Etang Salé).
- une concurrence exacerbée de la Ville centre du Grand Sud qui polarise les principaux équipements, services et espaces commerciaux.
- un développement de plus en plus impactant de la zone mixte (activité / commerciale) de Bel Air (extension de Auchan avec la création de 30 cellules commerciales, installation d'enseignes comme S'Center, Super polygone, KitM,…)
- un paysage et une entrée de ville marqués par les infrastructures routières, commerciales et industrielles qui impactent l'image du territoire.
- un territoire de passage qui souffre d'un manque d'attractivité (plus de 400 000 véhicules/an en direction de Cilaos).
- …



L'entrée de ville : une opportunité à saisir / la nécessité d'une complémentarité avec le centre-ville

Ce secteur connaît aujourd'hui de nombreuses dynamiques de transformation qu'il est nécessaire d'articuler afin de bâtir un développement cohérent et source de synergies :

- un projet urbain en cours de développement en entrée de ville porté par un propriétaire privé qui doit être bâti en cohérence avec les enjeux de redynamisation du centre-ville (plus de 300 logements, 1 hôtel, 1 hall marchande de 2000m², des commerces & services de proximité de 1000m², 4900m² de bureaux, 1 pôle médical,…).
-



- une articulation avec le NPNRU du GOL afin de bâtir un projet de territoire cohérent

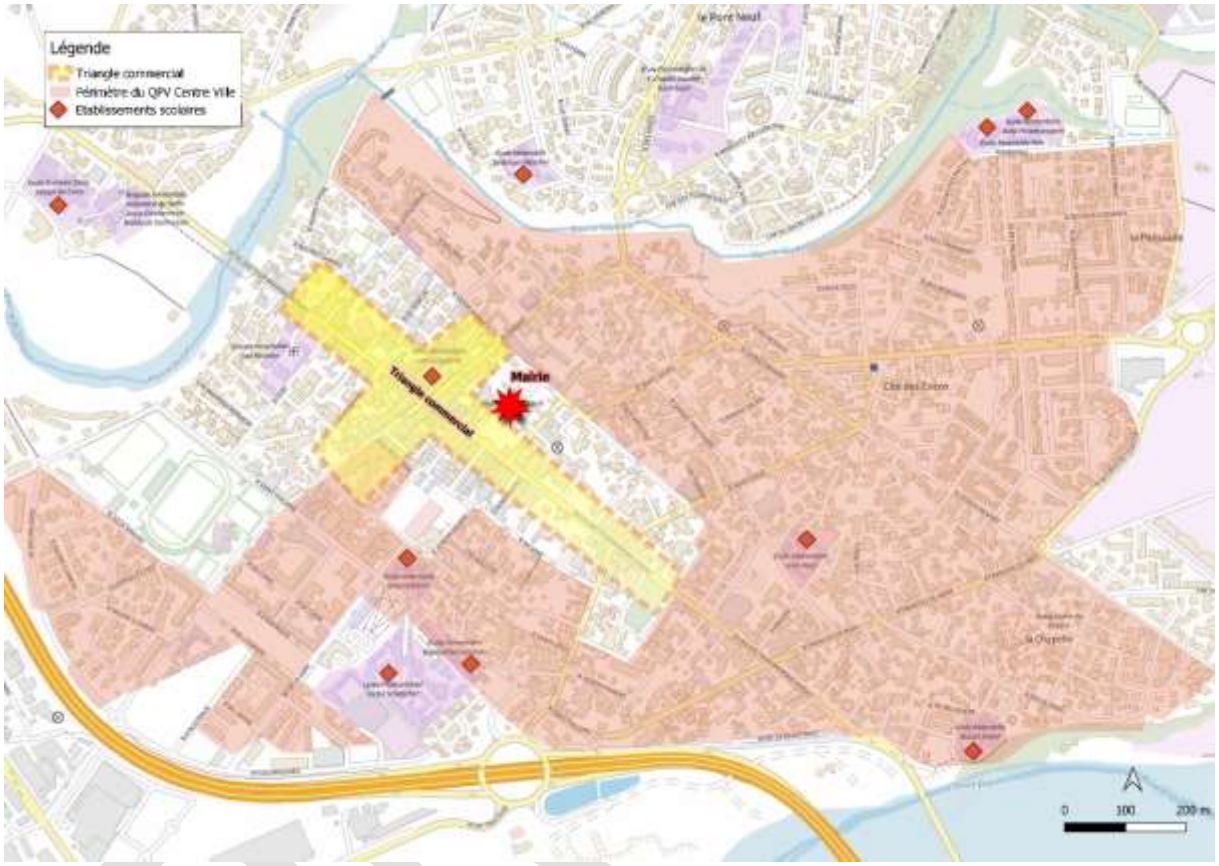


- une forte visibilité depuis la 2X 2 voies, un potentiel d'effet vitrine à structurer
- un marqueur de l'identité : l'usine sucrière du Gol, le patrimoine industriel (pont de chemin de fer) et de peuplement (calbanons, ancien hôpital,…)
- un cadre paysager et environnemental révélant l'identité saint-Louisienne (ravine du Gol, grand paysage)
- un pôle multimodale en devenir (extension du TCSP, Voie Vélo Régionale, Réseau Régional de Transport Guidé,…)
- un des rares secteurs de développement possible de la commune (ZAN, sobriété foncière) : un potentiel stratégique pour répondre aux besoin du territoire
- …

Une population fragile

Avec des indicateurs socio-économiques très dégradés, le centre-ville concentre les difficultés qu'il sera nécessaire de prendre en compte dans une approche globale de redynamisation :

- une population en situation de fortes fragilités socio-économiques
- 10 000 habitants dans le centre-ville : le potentiel d'un centre-ville habité
- plus de 8 000 habitants en QPV
- un fort enjeu de mixité sociale et de diversification
- …



Habitat : des îlots d'insalubrité marqués

La dimension habitat (concentration de logements sociaux, mal logement,…) est une problématique très forte à l'échelle du centre-ville :

- plus de 320 bâtis indignes dont 48% de vacants (données de 2016 en cours d'actualisation)
- une opération de RHI démarrée il y a 20 ans sans concrétisation opérationnelle et finalement abandonnée il y a 7 ans faute d'équilibre financier et d'ingénierie interne
- des opérations logements qui rencontrent des difficultés à se concrétiser
- des situations inquiétantes de type « marchand de sommeil »
- …

Une activité commerciale peu qualitative et en souffrance

Bien qu'identifié au cœur de l'armature urbaine, le cœur commerçant du centre-ville pâtit de difficultés structurelles :



- un centre-ville qui peine à se démarquer et à trouver une lisibilité sur son offre commerciale malgré plus de 300 commerces avec un taux de vacance de plus de 16%.
- un appareil commercial vieillissant, une offre commerciale peu diversifiée et segmentisée pour une clientèle populaire, captive à faible pouvoir d'achat, et entraînant de facto la fuite des ménages CSP+ vers d'autres zones de chalandises plus fournies et plus adaptées à leurs exigences et à leurs besoins.
- Absence d'offre culturelle et d'activités complémentaires aux commerces et services (offre de restauration extrêmement pauvre en soirée de même pour les lieux de sortie et de détente.) permettant au centre-ville d'attirer un éventail d'usagers plus importants.
- un marché couvert peu qualitatif & un site à vocation économique (O'Baradiar) en état de quasi abandon.
- un marché forain à redynamiser.
- …

Des équipements publics inadaptés aux besoins des administrés

Malgré les fonctions de centralités essentiels (mairie, école, lieux de culte,…), le centre-ville est dépourvu d'équipements adaptés au standard d'une ville de plus de 50 000 habitants :

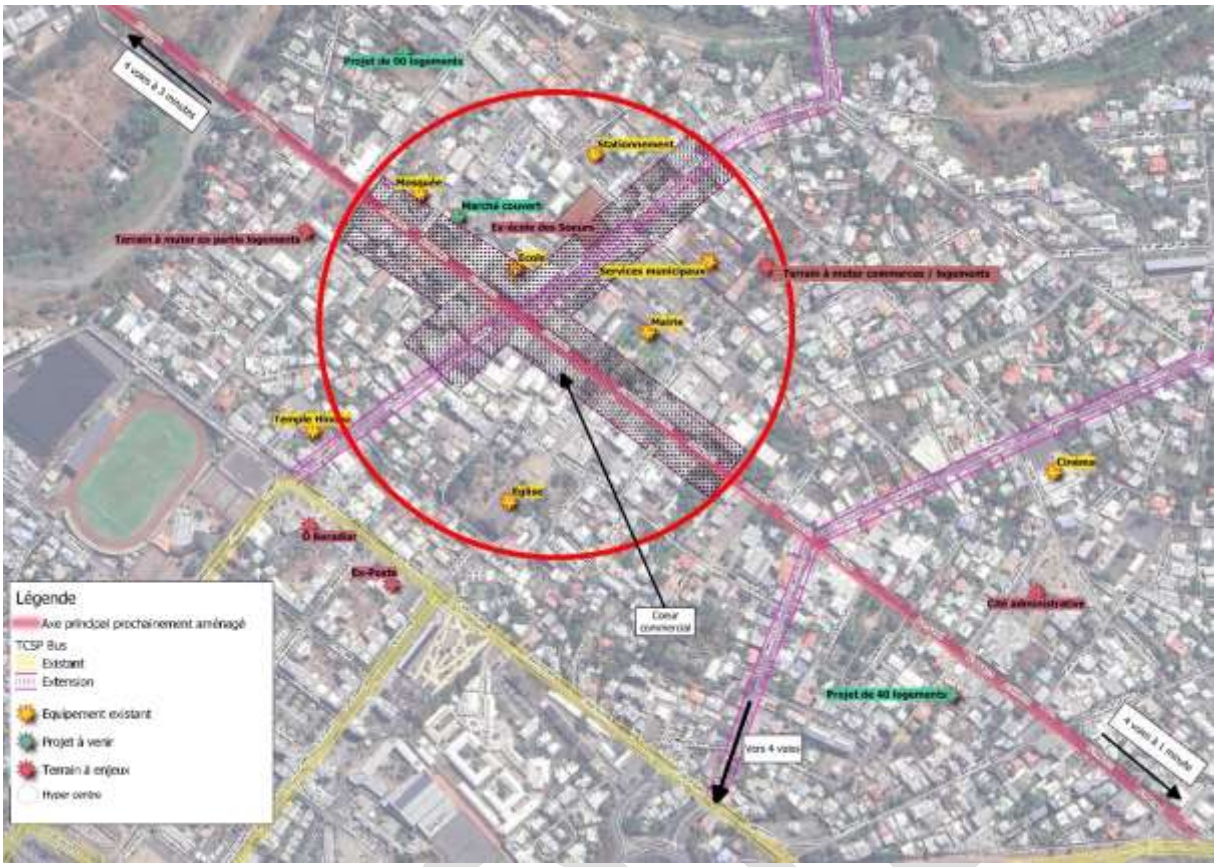
- l'absence de structure à vocation micro-régionale
- un taux d'équipement alarmant (9,5/1000) comparativement aux autres communes de l'EPCI
- des bâtiments publics dégradés souffrant d'un manque d'entretien (des bâtiments entiers inutilisables)
- un manque d'espace pour les services communaux & une contrainte dans les gestion des services publics
- …

Des friches urbaines qui marquent négativement le territoire

Le centre-ville se compose de nombreuses friches, petites ou grandes, qui illustre le déficit d'attractivité du territoire :

- une opportunité de refaire la ville dans une logique de sobriété foncière
- une nouvelle image pour le centre-ville
- de grands ténements à l'abandon et un chapelet de « petits délaissés urbains » qui impactent négativement le territoire (saleté, dépôt sauvage, prolifération de nuisible, risques sanitaires,…)
- …

PROJET



Une inadaptation du territoire aux enjeux du changement climatique

Saint-Louis, au climat tropical marqué, est régulièrement impacté par les aléas climatiques (fermeture de radiers,…) et la composition urbaine ou architecturale récente illustre une prise en compte sommaire de la Ville Tropicale Résiliente :

- un climat tropical caractérisé par d'importantes variations au cours de l'année
- des bâtiment vétustes (passoir thermique)
- l'absence d'îlot de fraicheur et d'espace public végétalisé
- …

Des espaces publics dégradés et très routiers

L'état général du centre-ville de Saint-Louis, aussi bien perçu que vécu, engendre des conflits d'usages et également un évitement de ce secteur :

- des voies peu adaptées à la pratiques des modes doux
- une saturation des principaux axes de circulation
- des transports en commun peu attractifs malgré l'arrivée du TCSP en périphérie du centre-ville
- peu de confort citadin favorisant (espaces piétons en mauvais état, mobiliers urbains inexistants ou dégradés, rues encombrées,)
- …

PROJET

Les objectifs de la redynamisation du Cœur de Ville de Saint-Louis



Bâtir un nouvel élan pour le centre-ville de Saint-Louis nécessitera des actions transversales et multi-sectorielles fondées sur :

1) **Le repositionnement du centre-ville et l'entrée de ville à l'échelle du Grand Sud**
   - valoriser les spécificités du territoire ;
   - capitaliser sur sa localisation stratégique de ce territoire (2° ville du Grand Sud, proximité de la Route Nationale, unique accès pour se rendre à Cilaos,…) ;
   - façonner des complémentarités à l'échelle du Grand Sud entre les différentes polarités ;
   - …

2) **L'entrée de Ville comme un moteur de la redynamisation du centre-ville**
   - bâtir une complémentarité entre les différents projets portés par les pouvoirs publics et les acteurs privés ;
   - capitaliser sur l'effet vitrine de l'entrée de ville et la visibilité depuis la Route Nationale ;
   - valoriser l'usine du Gol (1 des 2 usines sucrière de l'île et lien fort avec la culture de la canne à sucre), les marqueurs historiques et paysagers comme substrat de développement ;
   - bâtir un projet autour de la valorisation et de la transformation de la production agricole en lien avec l'usine du Gol : l'Agripôle « un cluster de l'agriculture résiliente de demain » / bâtir un plan d'action stratégique « Terre Nourricière » ;
   - assurer la cohérence entre NPNRU du Gol, entrée de Ville et Centre-Ville : une opportunité unique d'aménagement cohérent et complémentaire ;
   - accompagner les projets structurants du secteur (aménageur privé, NPNRU, extension du TCSP, Voie Vélo Régionale, Réseau Régional de Transport Guidé,…) pour bâtir une nouvelle vitrine de Saint-Louis et renforcer son attractivité.

PROJET

3) **Le renforcement des fonctions de centralité**

- attirer de nouveaux services publics en centre-ville et en entrée de ville ;
- développer une offre culturelle adaptée (absence de médiathèque, salle de spectacle,…) pour notamment
- accompagner le spectacle vivant ;
- accompagner la mutation du cinéma actuel dont la pérennité est remise en cause au regard de l'installation d'un multiplexe dans une zone d'activité à 5 km ;
- poursuivre la réflexion sur la création d'un pôle de la fonction publique en entrée de ville.
- …

4) L'Habitat - l'enjeu de la mixité et de l'amélioration

- lutter contre l'habitat insalubre en accompagnant le déploiement de l'OPAH et bâtir un projet cohérent de renouvellement urbain (OPAH-RU) ;
- accompagner les opérateurs (privés, bailleurs,…) afin de faciliter l'éclosion des projets ;
- diversifier l'offre de logement en permettant un véritable parcours résidentiel et en encourageant la mixité sociale ;
- étudier la possibilité de mobiliser l'outil « Vente d'Immeuble à Rénover » ou le « Dispositif d'Intervention Immobilière et Foncière (DIIF) »,..
- …

5) La dynamisation de l'offre commerciale

- structurer le « carrefour commerçants » en capitalisant sur l'armature existante pour donner une visibilité et une dynamique au cœur commerçant ;
- développer une fonction de manageur de centre-ville pour bâtir un nouvel élan pour le centre-ville avec les acteurs du territoire ;
- lutter contre la vacance commerciale en identifiant précisément les besoins ;
- identifier un certain nombre de cellules commerciales sur lesquelles portées une attention particulière afin
- d'accompagner l'installation de nouveaux commerces ;
- accompagner l'embellissement des devantures commerciales (plan façade, signalétique,…) ;
- lancer un appel à projet pour la reconversion du site économique du Ô Baradiar ;
- attirer une population avec des revenus supérieurs pour favoriser l'arrivée d'activités et de commerces diversifiés en conduisant une politique de redynamisation multi-sectorielle ;
- accompagner le développement de l'association des commerçants ;
- renforcer les animations commerciales afin de s'inscrire dans une véritable démarche de dynamisation ;
- renforcer et structurer le marché forain et créer un marché de producteurs ;
- étudier la possibilité de mobiliser l'outil de « mise en demeure de procéder à la réhabilitation au sein de zones d'activités économiques » ;
- …

6) Le développement socio-économique résilient

- accompagner le développement économique de proximité et les porteurs de projets ;
- favoriser la création d'activité économique ;
- soutenir le développement de l'Economie Sociale & Solidaire ;
- mettre en place un plan de structuration de l'économie informelle ;
- accompagner les habitants en situation de fragilité en conduisant une politique volontaire en matière d'insertion en mettant en cohérence les différents dispositifs de la politique de la ville (Cité de l'emploi, Cité Educative, Quartier Productif,…) ;
- étudier la possibilité de mise en place de « l'exonération de taxes pour les PME » au cœur du

PROJET

périmètre ORT
- …

7) L'adaptation aux changement climatique – une ville durable
- solliciter le « fonds verts » afin de permettre l'essor de projets éco-responsables
- mettre en place un plan de réhabilitation (notamment thermique) des bâtiments publics et privés ;
- poursuivre les efforts engagés par la collectivité en matière de maîtrise des consommations énergétiques (schéma directeur pour l'amélioration du confort thermique)
- créer des îlots de fraicheur & des espaces de respiration afin de réduire la température ressentie en ville ;
- façonner un centre-ville vert en développant un plan de renaturation urbain ;
- poursuivre la structuration architecturale de la rue principale avec les arcades permettant de s'abriter du soleil et d'offrir un espace propice au commerce ;
- renaturer des espaces délaissés peu qualitatifs et générateur d'une mauvaise image ;
- soutenir les mobilités actives & alternatives aux déplacements carbonés ;
- mettre en place un plan de mobilité électrique (borne de recharge, autopartage,..)
- …

8) La requalification des fonciers délaissés
- agir pour plus de sobriété foncière et s'inscrire dans la démarche « zéro artificialisation nette » ;
- lancer des études sur le recyclage des grands fonciers délaissés sous maîtrise d'ouvrage publique ou en accompagnant les acteurs privés (Parking Vieux Moulin, centre de tri de la Poste, Baradiar, ex-PMI, Hôpital ,…) ;
- mettre en place une stratégie d'occupation temporaire de ces espaces afin d'initier une dynamique de revitalisation (urbanisme éphémère) ;
- aménager les espaces délaissés par une renaturation active ;
- solliciter le « fonds friches » afin de faciliter la concrétisation des opérations ;
- étudier la possibilité de mobiliser le dispositif « permis d'aménager multi-sites » ou « permis d'innover » ;
- …

9) La reconquête des espaces publics
- requalifier les espaces publics de centralité (jardin de la Mairie, parvis du marché couvert,..) afin de marquer les polarités du centre-ville pour donner des usages à ces lieux à forts potentiels ;
- initier une réflexion sur l'embellissement et l'appropriation de l'espace public (design actif) ;
- remettre à niveau les voiries et trottoirs qui sont aujourd'hui particulièrement dégradés ;
- réaménager les parcs publics (monuments aux Mort,…..) pour permettre leur appropriation et faire vivre la nature en ville ;
- repenser les projets d'espaces publics afin de s'inscrire dans le cadre du « fonds verts » sur le volet renaturation ;
- …

10) La mise en place d'une politique active de mobilité & de déplacement
- accompagner les projets de transport en commun structurant afin de bâtir une alternative sérieuse à la voiture (TCSP, lien avec le RRTG, VVR, gare routière) ;
- promouvoir la pratique du vélo en offrant des espaces de circulation sécurisés et adaptés ;
- faciliter le cheminement des piétons dans un espace urbain qui est fortement saturé par la voiture individuelle ;
- mettre en place une politique de gestion du stationnement, notamment avec des parc-relais aux entrées de ville ;

PROJET

- accompagner les projets de mobilités innovants ;
- …

11) Le développement des aménités urbaines

- améliorer la propreté urbaine ;
- rattraper le retard en matière de « mobiliers urbains » de première nécessité (poubelles, sanitaires,…) ;
- favoriser la qualité d'usages du centre ville (ombrage, point d'information, aménagement des espaces publics,…) ;
- améliorer la sécurité (vidéoprotection, médiation, point info sécurité,…) ;
- -…

12) La protection & valorisation du Patrimoine

- capitaliser sur le patrimoine classé (Villa Edwards, Eglise, Temple, Mosquée,..) ;
- mettre en valeur le patrimoine remarquable du 20° siècle ;
- sauvegarder le petit patrimoine créole (cases, boutiques,…) ;
- …

13) Changement d'image – marketing territorial

- mettre en place une stratégie de communication de promotion du centre-ville ;
- valoriser les spécificités et l'identité créole : l'authenticité d'un centre-ville ;
- favoriser la mise en tourisme du territoire ;
- soutenir les événements festifs et commerciaux ;
- -….

PROJET

6.4.2 L'Etang-Salé

La Commune de L'Etang-Salé a signé la convention d'adhésion au programme Petites Villes de Demain le 8 avril 2022, qui engage la mise en œuvre d'un projet de territoire explicitant une stratégie urbaine et économique de revitalisation.

Dans un premier temps, la réalisation d'un diagnostic pré-opérationnel permettra d'identifier et de prioriser les divers enjeux thématiques. Les résultats de ces analyses permettront de formaliser les leviers à actionner et de hiérarchiser les opérations à programmer.

Le contexte : une ville, des territoires

Située au Sud-Ouest de La Réunion, la commune de L'Etang-Salé s'étend sur environ 3 865 hectares, du bord de mer jusqu'à son point culminant à 1790 mètres d'altitude, entre Les Avirons et St-Louis. Ses 14 000 habitants sont répartis entre différents quartiers qui structurent le territoire, du littoral aux mi-pentes.

Les principaux indicateurs sociaux économiques du territoire relatent une évolution de la population en constante croissance, avec 41% de moins de 30 ans et 15 % de 60 ans et plus.
La commune compte près de 2 200 demandeurs d'emplois (indice de chômage 31%). En 2021, 33% de la population vit sous le seuil de pauvreté. Il existe une forte dichotomie sociale entre L'Etang-Salé les Bains et L'Etang-Salé les Hauts.
La commune est marquée par :

- Une alternance de paysages, fonction du gradient altitudinal mais également des espaces qui ont su être préservés et qui représentent un atout indéniable du cadre de vie de L'Etang-Salé.
- Un développement urbain différencié :
    - L'Etang-Salé les Bains et son développement contenu. Station balnéaire et touristique agréable, elle se retrouve confrontée au flux de population et de véhicules qui ternissent l'image paisible du village de pêcheurs d'autrefois. Cet espace mérite d'être conforté et préservé, avec des aménagements de qualité permettant de structurer le développement tout en poursuivant l'accueil touristique et en limitant la place de la voiture sur des axes stratégiques.
    - L'Etang-Salé les Hauts et son urbanisation croissante, une centralité qui souffre d'un manque de lisibilité, d'une densification non maîtrisée, d'une banalisation de ses constructions, d'une perte d'identité. Malgré la prédominance de commerces, services, équipements, ce centre-ville perd de son attractivité au regard des difficultés de circulation, stationnement, d'absence d'espaces publics de qualité, … L'image urbaine est à travailler avec une vision d'ensemble qui permette de se projeter dans une centralité apaisée avec des formes urbaines adaptées. Il s'agira notamment de redonner la place aux piétons, aux espaces de respiration, à la nature en ville.
    - Les quartiers des mi-pentes : entre développement circonscrit autour d'un noyau central, développement linaire de part et d'autre d'un axe structurant et, étalement urbain vers le centre-ville.

PROJET

Le territoire communal doit se confronter à une dualité dans l'accompagnement du développement urbain entre d'une part son quartier de L'Etang-Salé les Bains tourné vers les activités balnéaires, touristiques et résidentielles, et d'autre part, le centre-ville, les quartiers des mi-pentes (Ravine Sèche, Les Canots, Bois de Nèfles Ravine Scheunon, Le Lambert, Maniron, ainsi que le nouveau quartier de la ZAC du collège) et les zones d'activités des Sables et des Dunes.

Le fort développement urbain de ces dernières années, notamment marqué par des opérations au gré des opportunités foncières ; les quartiers des mi-pentes sans lien entre eux et perdant peu à peu leur âme, la congestion en termes de déplacements, tendent vers une perte de lisibilité du fonctionnement et de l'image du territoire.

Enjeux et objectifs

L'enjeu territorial est de redonner du sens et une vision d'ensemble des projets, à valoriser l'image urbaine, à rassurer quant au devenir du centre-ville et à son attractivité, à prendre en compte l'offre en services, commerces et équipements. La prise en compte des habitants, de l'environnement et du développement durable, est primordiale pour conserver et conforter la qualité de vie qui existe sur L'Etang-Salé et à laquelle la population est très attachée.

L'objectif est d'accompagner la collectivité dans l'ambition de mettre en exergue le dynamisme, la variété de projets, l'engagement de la commune dans un modèle de développement plus écologique. Le développement durable, la maîtrise de l'énergie sont des axes stratégiques à impulser également dans le domaine du logement ainsi que dans les projets privés.

Le développement futur doit être pensé de manière à réduire les inégalités territoriales et sociales, à tendre vers plus de cohésion, à travers des projets prenant en compte la petite enfance, le vieillissement de la population, les jeunes, l'offre de services de proximité, de logements adaptés, l'identité des quartiers, l'accès à la culture pour tous, la patrimoine, à renforcer une cohérence d'ensemble par une urbanisation maîtrisée avec un projet de territoire global et des déplacements apaisés.
Le développement ne doit pas se faire au détriment de la qualité de vie des habitants. Les aménagements doivent permettre une accessibilité aisée et confortable par la mise en valeur des liaisons douces, des espaces publics de déambulations, de transition, de respiration, la prise en compte des piétons et des personnes à mobilité réduite. La densité doit être pensée pour être vivable, en veillant notamment au maintien et au développement de la nature en ville.

Ainsi, et de manière plus spécifique, la stratégie de revitalisation du territoire de L'Etang-Salé se concentre principalement autour de quatre axes :

- Axe 1 : revitalisation commerciale et touristique des cœurs de ville de L'Etang-Salé les bains et L'Etang-Salé les hauts et connexion entre les deux :
    - L'Etang-Salé les bains : développement de l'attractivité touristique avec le réaménagement de l'arrière plage et le développement d'un projet d'hôtelier ;
    - L'Etang-Salé les hauts : réaménagement de la place autour de la Mairie, aménagement d'un pôle d'échange et création d'un pôle commercial et de bureaux ;
    - Amélioration des connexions entre les deux centralités avec le développement des mobilités alternatives ;

PROJET

- Axe 2 : développement de la ZAE ;
- Axe 3 : renforcement et amélioration de l'offre d'équipements et de logements à L'Etang-Salé les hauts et désenclavement des quartiers des hauts ;
- Axe 4 : valorisation du patrimoine culturel et naturel et protection aux risques naturels.

PROJET

6.4.3 Les Avirons

La ville des Avirons est lauréate du programme « Petites Villes de Demain ». Celui-ci doit permettre à la commune d'élaborer une stratégie globale et intégrée de revitalisation de son territoire comprenant un plan d'action global et adapté dont la mise en œuvre sera accompagnée par l'ensemble des partenaires co-financeurs du programme.

Dans une première phase, la réalisation d'un diagnostic pré-opérationnel pour identifier et prioriser les enjeux pluri-thématiques est nécessaire. Il devra permettre d'établir une feuille de route pertinente et de formaliser les leviers à actionner ainsi que les opérations à programmer.

La ville des Avirons, entre ruralité et cité résidentielle

Le territoire de la commune des Avirons s'étend sur une superficie de 2667 Ha et représente 1,2% de la surface du département. La commune compte, en 2015, 12 239 habitants.

Son centre-ville est situé à environ 400 mètres d'altitude et son économie est axée particulièrement vers l'agriculture, le commerce de proximité, les services et le tourisme. Le centre-ville souffre d'un manque de place de stationnement et d'un plan de circulation claire permettant le développement de commerces. Les pentes liées à la topographie de la commune rend complexe l'intégration des notions d'accessibilité et de continuité des chaines de déplacement.

Les quartiers des Avirons sont résidentiels et ruraux. On distingue, Tévelave Haut et Tévelave Bas, Fond Creux, le centre-ville, Ruisseau, Bois Blanc, Lotrobor, Ravine Sèche, et Fond Maurice.

Au cours de ses 30 dernières années, de par son évolution, la commune a conforté sa vocation purement agricole et avec plus de 3000 logements sortis de terre, est devenue une cité résidentielle. Néanmoins, sans une approche globale des problèmes liés au développement local et à l'aménagement du territoire, l'activité économique s'est effondrée.

Le taux de chômage de la population active est de 30% et ce taux dépasse les 37% au Tévelave. La commune comptabilise moins de 1% des capacités d'accueil du département et n'arrive pas à retenir les touristes et visiteurs dans son centre-ville, ni à les orienter vers le Tévelave, véritable vitrine touristique de la commune et porte d'entrée du parc National.

La ville des Avirons, un projet de territoire avec le développement durable comme fer de lance

Pour répondre à ces différentes problématiques, la municipalité actuelle porte un projet d'aménagement et de développement durable qui s'articule autour de 5 axes :

- créer une ville attractive en réunissant les conditions pour impulser et développer l'attractivité économique du territoire,
- créer une ville patrimoniale en agissant sur la mise en valeur du patrimoine historique et naturel de du territoire,
- créer une ville engagée dans le développement durable : en préservant les ressources en eau, favorisant le recours aux énergies renouvelables, optimisant la gestion des déchets dans le respect de l'environnement et en préservant les continuités écologiques.
- préserver le cadre de vie tout en offrant un parc de logements diversifiés, dispersé sur l'ensemble du territoire tout en préservant sa tranquillité,
- conforter l'offre d'équipements publics.

PROJET

Les communes de Saint-Louis, des Avirons et de L'Etang-Salé, ont des rôles stratégiques au sein de l'armature urbaine de la CIVIS.
Elles mènent actuellement des projets structurants avec pour objectif de dynamiser leur centre-ville et leurs quartiers et répondre ainsi aux enjeux partagés à l'échelle de l'intercommunalité CIVIS.

C'est pourquoi, au regard des réflexions et opérations de revitalisation menées, ces communes pourront intégrer à leur tour la convention cadre ORT par avenant.

Dans cette optique un travail préalable sera réalisé par les communes afin de définir les enjeux et orientations stratégiques à mettre en œuvre pour y parvenir.
Un ou des périmètres d'intervention (dit secteurs d'intervention opérationnel) seront également définis pour chaque commune dans le but de concentrer les actions prioritaires ainsi que les moyens humains et financiers nécessaires.

PROJET

ARTICLE 7. TRAITEMENT DES LITIGES

La présente convention est régie par le droit français.

En cas de contestation, litiges ou autres différends éventuels sur l'interprétation ou l'exécution de la convention, les parties s'efforceront de parvenir à un règlement à l'amiable entre elles.

A défaut, et préalablement à l'engagement de toute action contentieuse et sous réserves des dispositions prises au titre des articles précédents, les parties s'engagent à recourir à la médiation en application des articles L 213-1 du code de la justice administrative du différend qui les oppose et de saisir le président du Tribunal administratif de Saint-Denis à l'effet d'organiser la mission de médiation et de désigner la ou les personnes qui en seront chargées.

En cas d'échec d'une solution amiable, tout litige ou contestation auxquels la présente convention pourrait donner lieu tant sur sa validité que sur son interprétation, son exécution ou sa réalisation, sera soumis aux tribunaux compétents du ressort de la juridiction de Saint-Denis.

PROJET

ARTICLE 9. SIGNATURE DES DIFFERENTES PARTIES

Convention signée en XXX exemplaires, le XXX 2023

CIVIS	ETAT – ANCT - ANAH
Le Président, Mr Michel FONTAINE	Le Préfet de la Réunion, Délégué Territorial ANCT Délégué Territorial ANAH, Mr Jérôme FILIPPINI

Communes	
Le Maire de Saint-Pierre Mr Michel FONTAINE	Le Maire de Saint-Louis, Mme Juliana M'DOIHOMA
Le Maire de Petite-Ile, Mr Serge HOAREAU	Le Maire de L'Etang-Salé, Mr Mathieu HOARAU
Le Maire des Avirons, Mr Eric FERRERE	Le Maire de Cilaos, Mr Jacques TECHER

Le Conseil Régional	Le Conseil Départemental	La Caisse des Dépôts et Consignations – Banque des Territoires
La Présidente, Mme Huguette BELLO	Le Président, Mr Cyrille MELCHIOR	Le Directeur Régional, Mr Nicolas BLANC

L'Agence Française de Développement	Action Logement	L'Etablissement Public Foncier de la Réunion
La Directrice de l'Agence de Saint-Denis, Mme Marie Pierre NICOLET	Le Président du Comité Territorial, Mr François CAILLE	Le Directeur, Mr Jean-Louis GRANVAUX
Chambre de Commerce et d'Industrie de la Réunion	**Chambre des Métiers et de l'Artisanat de la Réunion**	**ADEME**
Le Président, Mr Pierrick ROBERT	Le Président, Mr Bernard PICARDO	Le Directeur Régional, Mr Frédéric GUILLOT
CEREMA		
Le Directeur Agence Océan Indien, Mr José Luis DELGADO		

PROJET

ANNEXES

Annexe 1 : Avenant à la convention cadre pluriannuelle Action Cœur de Ville – Commune de Saint-Pierre

Annexe 2 : Convention OPAH-RU de la ville de Saint-Pierre

Annexe 3 : Convention Cadre Petites Villes de Demain – Commune de Petite-Ile

Annexe 4 : Convention Cadre Petites Villes de Demain – Commune de Cilaos

PROJET