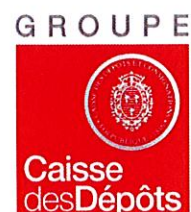




Convention Chapeau intercommunale

Opération de Revitalisation du Territoire (ORT)

CIREST



ENTRE

L'Etat, représenté par le Préfet du Département de la Réunion, Monsieur Jacques BILLANT

La CIREST, représentée par son Président Monsieur Patrice SELLY

ET

La commune de Saint-Benoit, représentée par son Maire Monsieur Patrice SELLY

La commune de Saint-André, représentée par son Maire Monsieur Joé Bédier,

La commune de Bras-Panon, représentée par son Maire Monsieur Jeannick ATCHAPA

La commune de la Plaine des Palmistes, représentée par son Maire Monsieur Johnny PAYET

La commune de Salazie, représentée par son Maire Monsieur Stéphane FOUASSIN

La commune de Sainte-Rose, représentée par son Maire Monsieur Michel VERGOZ

AINSI QUE

La Banque des Territoires – Groupe Caisse des Dépôts et Consignation représentée par sa Directrice Régionale Nathalie INFANTE,

AINSI QUE

L'Agence Nationale de l'Habitat,

Action Logement,

AINSI QUE

Le Conseil Régional,

Le Conseil Départemental

Envoyé en préfecture le 14/10/2025

Reçu en préfecture le 14/10/2025

Publié le 14/10/2025



ID : 974-249740093-20251002-2025_C_125-DE

SOMMAIRE

PREAMBULE	6
ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONVENTION	8
ARTICLE 2 – DUREE DE LA CONVENTION	8
ARTICLE 3 – LE PROJET DE TERRITOIRE	8
3.1 La présentation du territoire et la stratégie intercommunale	8
3.1.1. Diagnostic	8
Un territoire avant tout jeune, mais qui connaît un vieillissement rapide	9
La taille des ménages diminue rapidement et génère des besoins en logements	11
L’Est est la microrégion la plus pauvre de l’Ile	12
3.1.2. Enjeux, objectifs et stratégie	17
3.2 Une convention « chapeau »	20
ARTICLE 4 – PERIMETRE DE LA STRATEGIE TERRITORIALE	21
ARTICLE 5 – VILLE DE SAINT ANDRE	21
5.1 Stratégie de revitalisation	21
ARTICLE 6 – Les 4 communes PVD	21
6.1 Stratégie de revitalisation	21
ARTICLE 7 – MISE EN ŒUVRE DE L’ORT	22
7.1 Mobilisation des effets juridiques de l’ORT	22
7.1.1 Application du dispositif Denormandie dans l’habitat ancien	22
7.1.2 Suspension des Autorisations d’Exploitations Commerciales en périphérie	22
7.1.3. Droit de Préemption Urbain renforcé et droit de préemption commercial	22
7.2 Plan d’actions	23
ARTICLE 8 – PILOTAGE, ANIMATION ET EVALUATION DE L’OPERATION	23
8.1 Pilotage	23
8.1.1 Gouvernance	23
8.1.2 Instances de pilotage	23
8.2 Animation	24
8.3 Evaluation	24
ARTICLE 9 – MODIFICATION DE LA CONVENTION	24
ARTICLE 10 – TRAITEMENT DES LITIGES	25
ANNEXES	26

Envoyé en préfecture le 14/10/2025

Reçu en préfecture le 14/10/2025

Publié le 14/10/2025

ID : 974-249740093-20251002-2025_C_125-DE



PREAMBULE

La présente convention s'inscrit dans le cadre des Opérations de Revitalisation du Territoire (ORT) créées par l'article 157 de la loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique, dite loi ELAN, du 23 novembre 2018.

L'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) est un contrat intégrateur unique, programmatique et évolutif, reposant sur un projet global de l'intercommunalité, sa ville-centre et toute autre commune volontaire de l'EPCI. L'ORT est un projet d'intervention formalisé intégrant des actions relevant de différentes dimensions (habitat, urbanisme, commerces, économie, politiques sociales,...) dont la mise en œuvre doit être coordonnée et formalisée au sein d'une approche intercommunale.

L'ORT est destinée à prendre en compte l'ensemble des enjeux de revitalisation de centre-ville : 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 de mixité sociale, d'innovation et de développement durable. L'ORT permet d'intervenir de manière concertée et transversale sur l'habitat, l'urbanisme, le commerce, l'économie, les politiques sociales, etc.

Elle est ainsi créatrice de droits et s'accompagne de mesures favorisant la rénovation de l'habitat ainsi que de dispositions favorisant l'implantation de surfaces commerciales en centre-ville et permettant la suspension des autorisations d'implantations en périphérie.

Par ailleurs, l'ORT est complétée par le dispositif Denormandie voté dans le cadre de la loi de finances 2019. Il s'agit d'un dispositif de soutien à l'investissement locatif dans le parc de logements anciens, qui participera à la rénovation du parc ancien des communes signataires de la convention d'ORT.

Les six communes du bassin de vie du territoire de l'Est, 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. L'ensemble des communes de la CIREST est couvert par un dispositif ou un programme de renouvellement urbain ou de revitalisation de territoire, afin de rendre leurs centres-villes et centres-bourgs plus attractifs :

- Saint-Benoit : ville principale et commune inscrite dans le NPNRU
- Saint-André : commune NPNRU et lauréate du programme Action Cœur de Ville (ACV)
- Bras-Panon, La Plaine des Palmistes, Salazie, Sainte-Rose : communes lauréates du programme Petites Villes de Demain (PVD).

Le projet de territoire de la CIREST en cours de finalisation et l'élaboration à venir du SCOT de la CIREST, permettront à toutes les communes de partager et coordonner ces enjeux de « redynamisation » des centres villes à l'échelle intercommunale (NPNRU, ACV, PVD, et ORT).

Au même titre que la commune moyenne de Saint-André lauréate du programme Action Cœur de Ville, le dispositif PVD permettra à 4 communes rurales du territoire de pouvoir être accompagnées par l'Etat, la CIREST et les partenaires du programme. La commune de Saint-Benoit, même si elle ne s'inscrit pas dans l'un de ces deux dispositifs en tant que ville principale, sera au même titre que les autres communes, accompagnée par la CIREST

La CIREST est particulièrement impliquée dans la revitalisation de ses centres villes et centres bourgs. A cet effet, la CIREST agit depuis plusieurs années dans le cadre de son Programme Local de l'Habitat (PLH), sur l'amélioration de l'habitat tant privé qu'en matière de rénovation du logement social en lien avec les bailleurs.

Concernant le logement social, les communes de Saint-Benoit et de Saint-André, concentrent la majorité des logements sociaux du territoire.

Pour la rénovation du logement privé, la CIREST dispose d'un Plan Intercommunal de Lutte contre l'Habitat Indigne (PILHI) avec un repérage de 3010 logements indignes sur le territoire, en centralité ou en diffus. Le PILHI dispose d'une grille d'objectifs et de priorités et poursuit un objectif de 1 000 logements rénovés en 6 ans - objectif qui devrait être atteint à la signature de la présente convention – grâce à la plateforme de rénovation énergétique et la mobilisation des aides de l'Anah (bonification de 15 % par la CIREST).

La commune de Saint-André, consciente des difficultés et des enjeux que concentre son centre-ville (QPV, forte concentration de logements sociaux, circulation difficile, appareil commercial vieillissant, image dégradée....) en a engagé la revitalisation depuis plusieurs années. C'est ainsi que le centre-ville a été retenu au titre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain de l'ANRU (convention pluriannuelle de renouvellement urbain signée par l'ensemble des partenaires dont la CIREST le 9 octobre 2019), et fait également partie depuis 2018 (convention cadre signée le 15 janvier 2019) des 222 villes du Programme national Action Cœur de Ville. La coordination de ces 2 programmes, par des interventions d'amélioration du patrimoine bâti des bailleurs (déconstruction, réhabilitation, résidentialisation), des espaces et des équipements publics mais aussi des commerces et de l'habitat privé doit aboutir à une redynamisation et à un changement d'image du centre-

La CIREST, et les communes signataires de la présente convention d'Opération de Revitalisation du Territoire souhaitent s'emparer des outils et dispositifs accompagnant la création d'une ORT :

- > **Pour appuyer sa politique en faveur de la rénovation de l'habitat en centre-ville :** outre les aides de l'ANAH, le dispositif de défiscalisation dans l'ancien Denormandie permettra de faire venir dans les centres villes et centres bourgs de nouveaux investisseurs et donc de participer à la réhabilitation et la rénovation de logements dans les cœurs de ville. Par ailleurs, le financement par l'ANAH, à destination d'acteurs institutionnels, de travaux de rénovation pourra être mobilisé ;
- > **Pour bénéficier de moyens d'actions lors de demandes d'implantations commerciale** des centres villes et centres bourgs, qui peuvent déstabiliser le tissu commercial – fragile - de plusieurs centralités : la possibilité pour le Maire ou le Président de la CIREST de demander au Préfet de suspendre les autorisations d'exploitations commerciales en périphérie.
- > **Pour faciliter et accélérer les procédures et les aménagements :** droit de préemption urbain renforcé et droit de préemption commercial

Afin de bénéficier des effets de l'Opération de Revitalisation du Territoire, les parties ont souhaité s'engager dans une convention ORT chapeau, permettant d'individualiser les projets de revitalisation des communes signataires, tout en assurant leur complémentarité et leur cohérence à l'échelle intercommunale, intégrés dans le projet de territoire de la CIREST.

ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de décrire les modalités de mises en œuvre et les effets de l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) menée à l'échelle de la CIREST.

ARTICLE 2 – DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention est conclue pour une durée de cinq (5) ans. Elle pourra être prorogée par accord des parties.

ARTICLE 3 – LE PROJET DE TERRITOIRE

3.1 La présentation du territoire et la stratégie intercommunale

La stratégie intercommunale et le projet de territoire prennent appui sur différents éléments de diagnostics du territoire de politiques sectorielles (habitat, plan climat air énergie territorial, développement économique et touristique...)

3.1.1. Diagnostic

127 133 habitants en 2017

Le territoire de la CIREST rassemble 21 % des habitants de l'île, derrière le TCO (25 %) et la CINOR (24 %). L'Est a vu sa population fortement augmenter entre 2009 et 2014, le taux annuel moyen d'évolution étant de + 1,3% / an, soit le plus fort taux de l'île (devant la CASUD et la CIVIS). En moyenne, la CIREST a gagné près de 1 550 habitants chaque année.

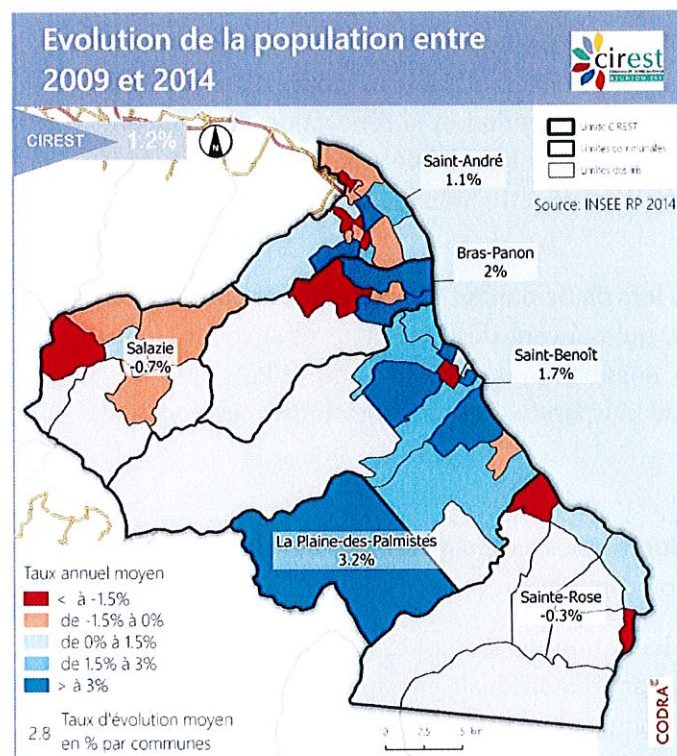
Au sein de six communes de l'intercommunalité, on distingue différentes tendances démographiques. En 2014, Saint-André (44 %) et Saint-Benoît (30 %) représentent ¾

Taux d'évolution annuel

	2009-2014	1999 - 2007	1990 - 1999
Bras-Panon	2,0%	1,9%	1,5%
La Plaine-des-Palmistes	3,2%	4,0%	2,8%
Saint-André	1,1%	2,4%	2,3%
Saint-Benoît	1,7%	0,8%	2,1%
Sainte-Rose	-0,3%	0,3%	1,4%
Salazie	-0,8%	-0,4%	0,6%

CIREST	1,3%	1,6%	2,0%
REUNION	0,6%	1,5%	1,9%

Source : INSEE RP 2014



particulièrement sur Grand Ilet. A Sainte-Rose, le recul démographique se traduit par une perte de 100

du poids démographique de l'intercommunalité. Bras-Panon rassemble 10 % des habitants tandis que les trois autres communes en accueillent 5 à 6 %.

Salazie et Sainte-Rose perdent des habitants

Sur la période récente, 2009-2014, cinq communes gagnent des habitants, tandis que deux en perdent : Salazie et Sainte-Rose. Déjà sur la période passée (1999-2007, données PLH), Salazie perdait des habitants, avec un taux d'évolution annuel moyen de -0,4 %/an. Il est désormais de -0,8 %/an. La commune perd des habitants dans tous ses quartiers, mais

habitants au global. Les quartiers Bois Blanc et La Rivière de l'Est présentent la perte d'habitants la plus importante, tandis que le centre-ville gagne une centaine d'habitants.

Les autres communes de la CIREST présentent une

forte croissance démographique

La Plaine-des-Palmistes s'illustre, comme sur la période passée, par un taux de croissance très important. Aujourd'hui, il est parmi les plus fort taux d'évolution de France. Avec +3,2 %/an, la commune gagne environ 175 habitants par an.

A Bras-Panon, l'évolution démographique est similaire à celle de la période passée, et près de 1 200 habitants supplémentaires logent sur la commune en 2014 (par rapport à 2009).

A Saint-Benoit, l'évolution démographique est bien plus importante que sur la période passée et la commune a accueilli plus de 3 000 habitants supplémentaires. Les quartiers Saint-Anne St François le Cap (+ 900), Centre-ville Rive Gauche (+ 600), La Confiance Chemin de Ceinture (+ 540) et Bras Canot-Le Cratère (+500) ont été particulièrement accueillant. Seuls deux quartiers ont vu leur population décroître sur la période : Bras Fusil (-600) et Saint Anne-Petit St Pierre (-235).

A Saint-André, la croissance démographique est deux fois moins élevée que sur la période passée : la commune a gagné près de 3 000 habitants, essentiellement sur les IRIS Chemin du Centre, Mille Roches et Champ Borne. Les quartiers d'habitat social ont plutôt perdu des habitants : Cambuston (Centre, Etang, Bois Rouge et Petit Bazar) a perdu 600 habitants, Centre Commercial et Centre-ville ont perdu 650 habitants et la Cressonnière Nord 139.

Un territoire avant tout jeune, mais qui connaît un vieillissement rapide

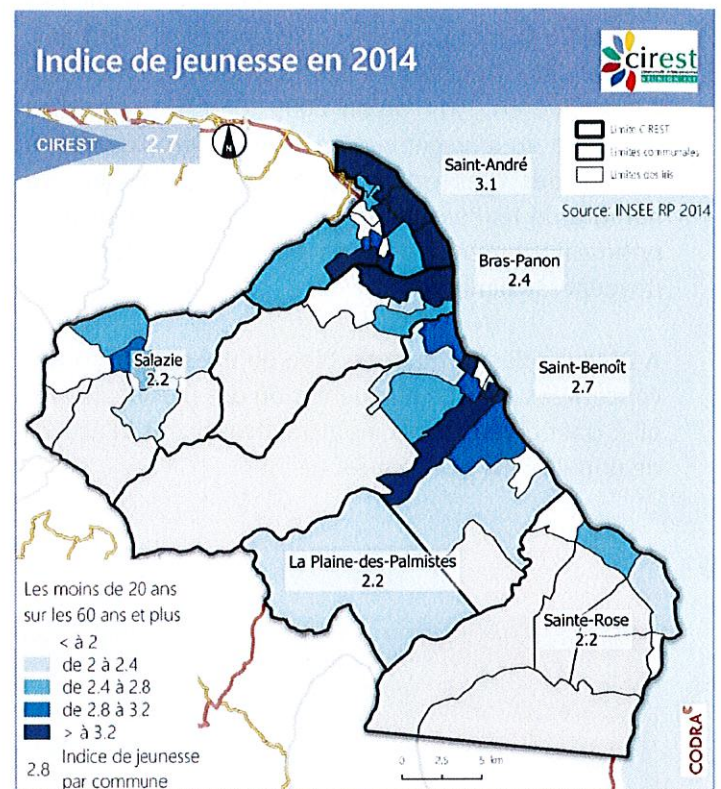
La CIREST reste le territoire le plus jeune de La Réunion
 En 2007, 38 % des habitants de la CIREST avaient moins de 20 ans, contre 35 % à l'échelle de l'île. En 2014, la part des moins de 20 ans a diminué, elle est désormais de 35 % sur la CIREST et 32 % sur l'île. La CIREST reste la microrégion qui accueille proportionnellement le plus de jeunes.

Mais l'indice de jeunesse diminue à un rythme considérable

Supérieur à 4 en 1999, l'indice de jeunesse est désormais à 2,76 sur la CIREST. Malgré une chute rapide, il reste très élevé au regard de la moyenne nationale (1,05). Il est également plus élevé que sur le reste de l'île, les autres EPCI présentant des indices inférieurs à 2,3.

Les deux communes les plus urbaines du territoire sont celles qui présentent l'indice de jeunesse le plus élevé : Saint-André, historiquement plus jeune que les

autres communes, a préservé un indice de jeunesse plus fort. Dans une moindre mesure, Saint-Benoit également.



Indice de jeunesse

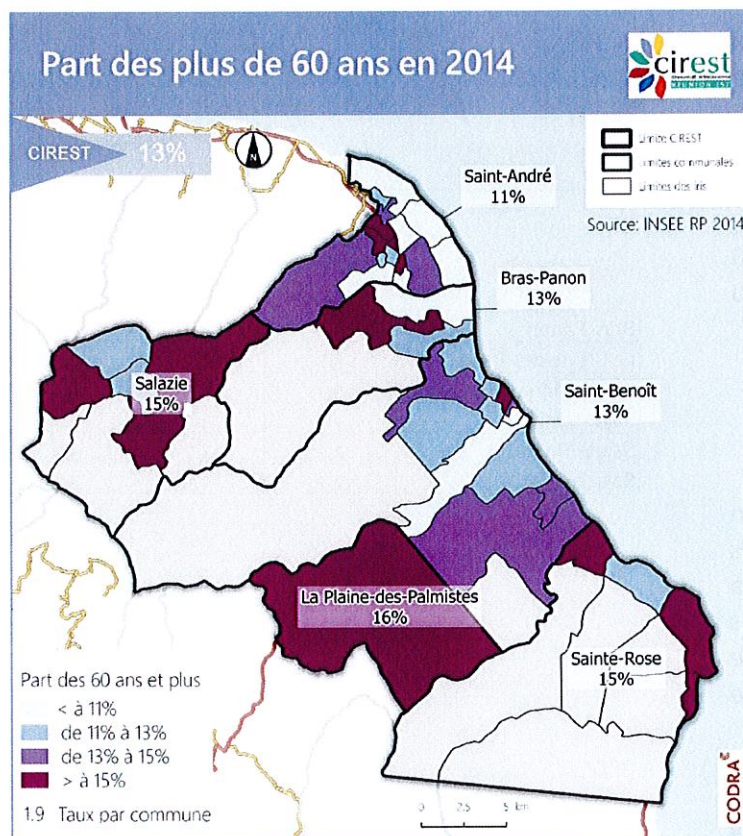
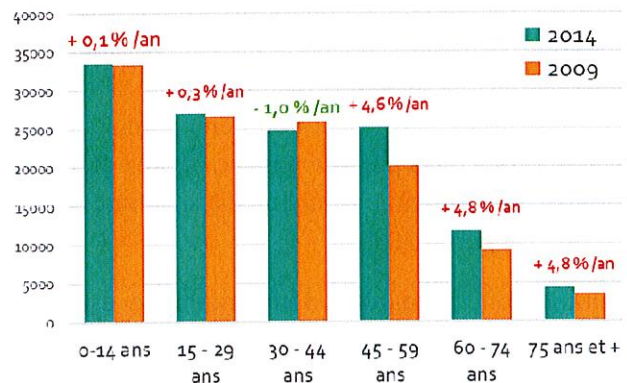
	2014	2007	1999
Bras-Panon	2,5	3,3	4,0
La Plaine-des-Palmistes	2,2	2,5	2,4
Saint-André	3,1	4,3	4,4
Saint-Benoît	2,7	3,4	4,1
Sainte-Rose	2,2	3,0	3,6
Salazie	2,2	2,9	3,5
CIREST	2,76	3,62	4,01

Le vieillissement démographique est à l'œuvre

Entre 2009 et 2014, le territoire a gagné des habitants, mais au gré des migrations, des décès et des naissances, les différentes tranches d'âge n'ont pas évolué de la même manière. Exceptés les 30-44 ans, toutes les tranches d'âge comptent davantage d'individus en 2014 qu'en 2009. Certaines tranches d'âge ont vu leur population croître bien plus vite, à l'image des trois catégories de plus de 45 ans. Le nombre de jeunes continue de progresser, mais à un rythme nettement plus faible. Par conséquent, l'indice de jeunesse diminue.

A l'échelle des communes, bien qu'elles soient toutes concernées par une augmentation des plus de 45 ans, elles ont été plus ou moins attractives quant à l'accueil de populations plus jeunes.

Répartition de la population par tranche d'âge et taux d'évolution annuel 2009-2014 à l'échelle de la



Taux d'évolution annuel 2009 - 2014

	TOTAL	0-14 ans	15-29 ans	30-44 ans	45-59 ans	60-74 ans	75 ans et +
Bras-Panon	2%	1%	0%	0%	6%	7%	7%
La Plaine-des-P	3%	3%	3%	2%	3%	6%	3%
Saint-André	1%	-1%	1%	-1%	5%	5%	4%
Saint-Benoît	2%	1%	1%	-1%	4%	5%	5%
Sainte-Rose	0%	-2%	-2%	-3%	4%	2%	5%
Salazie	-1%	-2%	-3%	-3%	4%	2%	6%
CIREST	1%	0,1%	0,3%	-1,0%	4,6%	4,8%	4,8%

La taille des ménages diminue rapidement et génère des besoins en logements

On observe à l'échelle nationale un phénomène de diminution de la taille des ménages. Les raisons sont diverses, elles traduisent les évolutions sociales et sociétales. La décohabitation des jeunes de leur foyer familial, les divorces et séparations plus nombreux, le vieillissement qui augmente le nombre de petits ménages composés de deux ou d'une personne expliquent la diminution de la taille des ménages.

Evolution de la taille des ménages

	2014	2009	Taux d'évolution
Bras-Panon	2,67	2,95	-2,0%
La Plaine-des-Palmistes	2,80	2,83	-0,2%
Saint-André	2,94	3,14	-1,3%
Saint-Benoît	2,86	3,03	-1,1%
Sainte-Rose	2,89	3,13	-1,6%
Salazie	2,94	3,17	-1,5%
CIREST	2,88	3,07	-1,3%

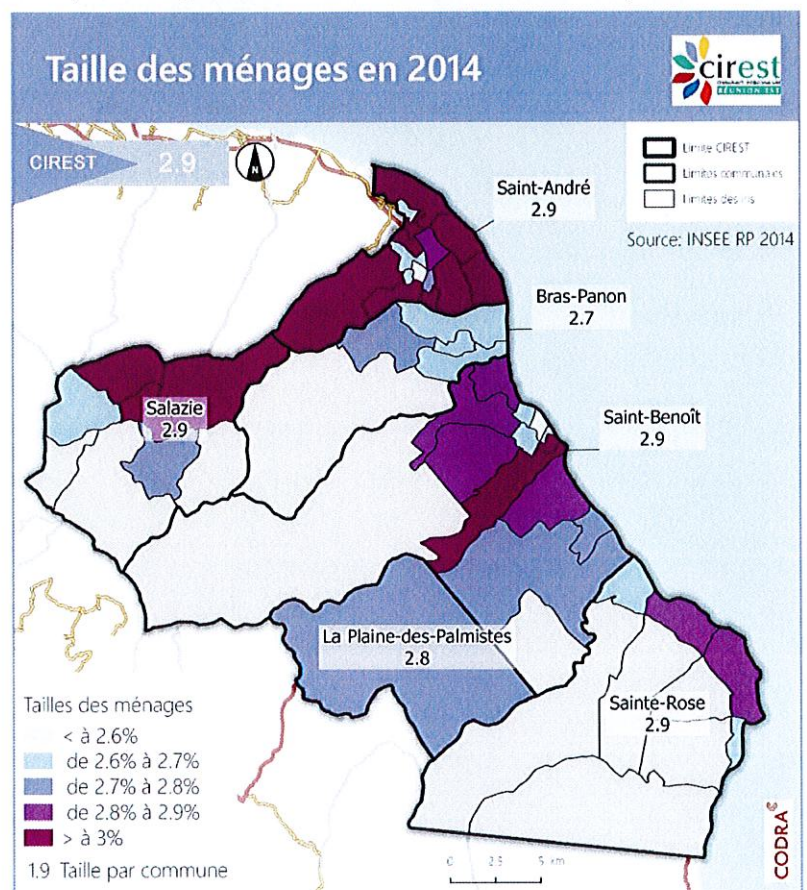
A La Réunion, la taille des ménages est de 2,67 en 2014, et c'est à la CIREST qu'elle est le plus élevée, à 2,88. En 2009, elle était de 3,07. Elle diminue à un rythme de -1,3 %/an, similaire au rythme de l'île.

Légèrement plus basse à Bras-Panon que sur les autres communes, la taille des ménages est relativement homogène sur les six communes de la CIREST. Bien qu'historiquement plus basse à La Plaine-des-Palmistes, la taille des ménages tend à s'homogénéiser.

QUEL LIEN ENTRE LA TAILLE DES MENAGES ET LES BESOINS EN LOGEMENTS ?

D'après l'INSEE, un ménage désigne l'ensemble des occupants d'un même logement sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté (ex de cohabitation). Un ménage peut être composé d'une seule personne.

Les évolutions sociales, sociétales (vie en couples plus tardive, décohabitations plus nombreuses, divorces) et le vieillissement (augmentation des ménages composés d'une ou deux personnes) font qu'aujourd'hui la population a besoin de **davantage de logements qu'autrefois pour se loger** : les ménages sont plus petits, donc à population égale, les besoins en logements sont plus élevés.



L'Est est la microrégion la plus pauvre de l'île
 Les actifs de la CIREST dépendent de pôles d'emplois extérieurs

L'indice de concentration de l'emploi est inférieur à 1 sur la CIREST : le nombre d'emplois est inférieur au nombre de résidents qui sont en emploi. Seule la commune de Saint-Benoît fournit davantage d'emplois qu'elle ne loge d'actifs occupés. Son indice de concentration est supérieur à 1. Bras-Panon et La Plaine-des-Palmistes ont quant à elles un indice bas : 0.65.

Les emplois offerts sur la CIREST sont globalement moins qualifiés

La CIREST se caractérise par une prépondérance d'emplois attachés aux secteurs de l'agriculture (6 % des emplois, contre 3 % à l'échelle de La Réunion) et de la fonction publique. Concrètement, ce sont les emplois de cadres, les professions intellectuelles supérieures et les professions intermédiaires qui sont moins représentés sur la CIREST que sur les autres EPCI.

A l'échelle des communes, Bras-Panon s'illustre dans l'accueil plus important des cadres et professions intellectuelles supérieures, ainsi que les professions intermédiaires. La Plaine des Palmistes accueille davantage d'agriculteurs. C'est également le cas de Sainte-Rose et Salazie, mais ces deux communes accueillent également une population importante d'ouvriers, et moins d'employés et fonctions supérieures.

QU'EST-CE QUE L'INDICE DE CONCENTRATION DE L'EMPLOI ?

D'après l'INSEE, l'indice de concentration de l'emploi mesure le rapport entre le nombre d'emplois total d'un territoire sur le nombre de résidents qui en ont un.

C'est un ratio de concentration qui indique la densité d'emplois par actif.

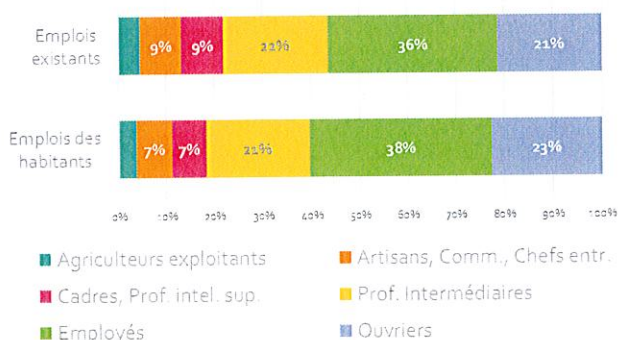
Catégorie d'emploi des habitants en emploi

	Actifs occupés	Agriculteurs exploitants	Artisans, Comm., Chefs entr.	Cadres, Prof. intel. sup.	Prof. Intermédiaires	Employés	Ouvriers
Bras-Panon	4075	4%	6%	11%	24%	36%	20%
La Plaine-des-	1695	6%	8%	6%	20%	38%	23%
Saint-André	14631	2%	9%	7%	22%	39%	22%
Saint-Benoît	9550	4%	6%	7%	22%	39%	22%
Sainte-Rose	1515	7%	8%	2%	15%	37%	31%
Salazie	1726	13%	6%	4%	17%	31%	29%

CIREST	33193	4%	7%	7%	21%	38%	23%
--------	-------	----	----	----	-----	-----	-----

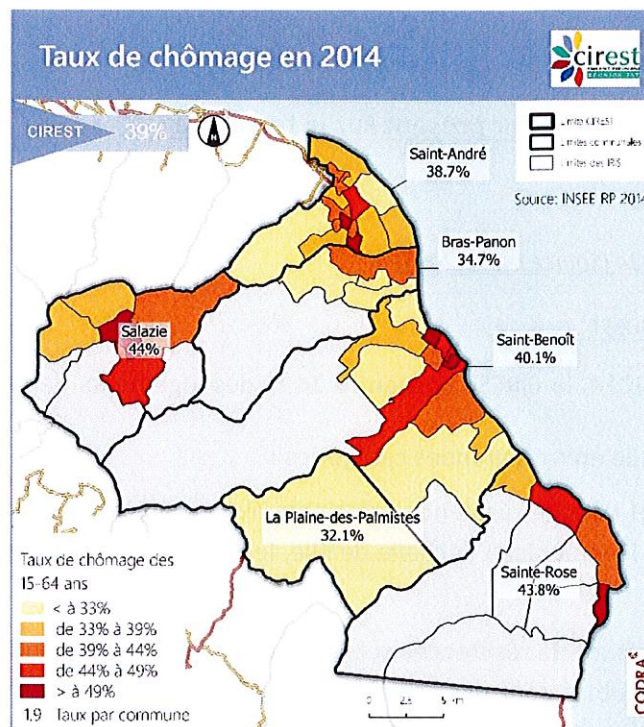
Source : INSEE RP 2014

Adéquation emplois de la CIREST / emplois des actifs de la CIREST



Le chômage des actifs de 15 à 64 ans est toujours aussi fort

En 2014, la part des actifs au chômage s'élève à 39 % sur la CIREST. Il est similaire au taux de chômage des actifs de la CASUD (39.2 %) mais bien plus fort qu'à la CINOR (30.2 %). A l'échelle de l'île, le taux de chômage des actifs est de 35.8 % en 2014, il était de 32.7 % en 2007. Au total, ce sont 21 300 chômeurs qui résident sur la CIREST. Le taux de chômage est particulièrement important sur Salazie et Sainte-Rose, où il concerne 44 % des actifs.



La pauvreté dans l'Est concerne 46 % des ménages, davantage que dans les autres microrégions. Ce sont 58 100 personnes qui vivent sous le seuil de pauvreté à la CIREST.

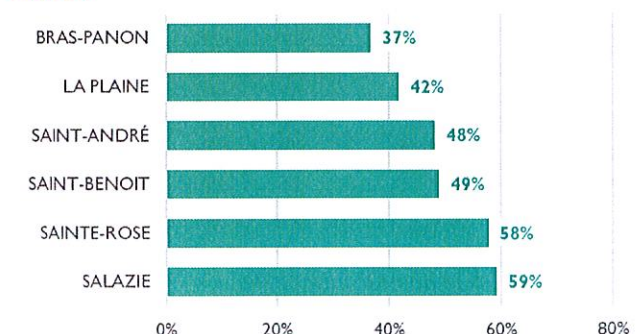
1 Un taux de pauvreté à La Réunion trois fois plus élevé qu'en métropole

Indicateurs de niveau de vie et de pauvreté par microrégion à La Réunion en 2014

	Taux de pauvreté	Personnes pauvres	Niveau de vie mensuel médian	Indice de Gini	Taux d'emploi des 15-64 ans	Part dans la population totale des ménages fiscaux
	en %	en nombre	en euros par UC		en %	en %
Est	46	58 100	1 045	0,33	41	15
Nord	33	66 800	1 290	0,36	49	24
Ouest	37	78 800	1 195	0,36	46	25
Sud	43	128 200	1 095	0,35	43	36
La Réunion	40	331 900	1 150	0,36	45	100
France métropolitaine	14	//	1 640	0,28	64	//

Notes : Les revenus sont calculés hors revenus financiers imputés. Le taux d'emploi des 15-64 ans s'entend au sens du recensement de la population.
 Sources : Insee-DGFP-ChaF-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal (Flosofi) 2014 ; Insee, Recensement de la population 2014.

Taux de pauvreté des ménages des communes de la CIREST



Source : INSEE Analyse n° 27 - Septembre 2017

Caractéristiques du parc immobilier présent sur le territoire :

1-Données générales

Données issues du PLH 2019-2024 (Source INSEE 2014)

Parc immobilier de la CIREST.

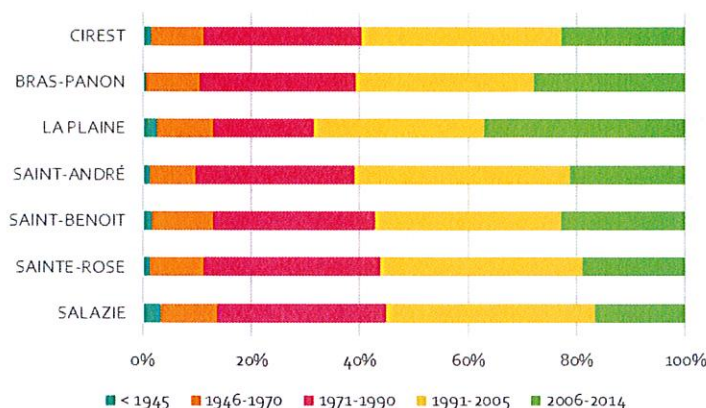
Avec 48 900 logements en 2014, la CIREST concentre 14 % des logements de l’île (pour 15 % de la population).

Le parc de logements se scinde en trois grandes catégories :

- Les logements occupés au titre de **résidence principale**, ils représentent **89 %** des logements de l’agglomération, soit 43 616 logements. A l’échelle de l’île, les résidences principales représentent 90 % des logements
- Les logements occupés au titre de **résidences secondaires** (pour un week-end, pour les loisirs, les vacances). Les logements meublés pour des séjours touristiques sont également considérés comme des résidences secondaires. Ces logements représentent seulement **2 %** des logements de la CIREST, autant qu’à l’échelle de La Réunion
- Les **logements vacants**, considérés comme tels lorsqu’ils sont inoccupés parce que proposés à la vente, en attente d’occupation ou en règlement de succession, ou bien s’ils sont gardés vacants sans affectation précise. Ces logements représentent **8,6 %** des logements de la CIREST, soit 4 200 logements.

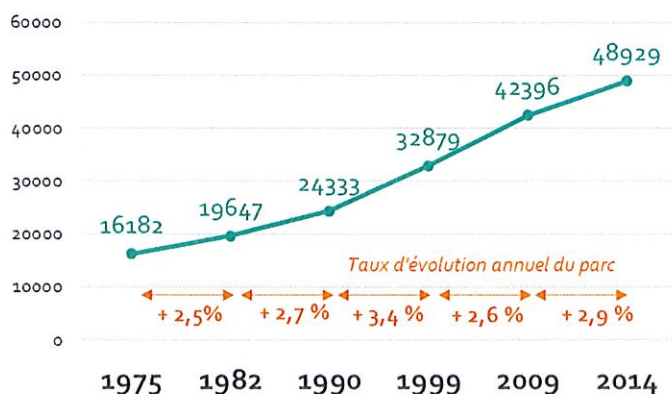
	TOTAL	RP	RS	LV
Bras-Panon	5161	4804	38	319
La Plaine-des-Palmistes	3048	2096	642	312
Saint-André	20469	18890	135	1444
Saint-Benoît	14721	13085	93	1543
Sainte-Rose	2542	2322	29	192
Salazie	2987	2420	174	393
CIREST	48929	43616	1110	4203
	CIREST	RP	RS	LV
Bras-Panon	11%	93%	1%	6%
La Plaine-des-Palmistes	6%	69%	21%	10%
Saint-André	42%	92%	1%	7%
Saint-Benoît	30%	89%	1%	10%
Sainte-Rose	5%	91%	1%	8%
Salazie	6%	81%	6%	13%
CIREST	100%	89%	2%	9%

Aqe du parc immobilier.



Croissance du parc de logements

Sur la CIREST, se sont 6 500 logements, soit 1 300 logements par an qui s'ajoutent au parc de logements sur la période 2009 - 2014. Parmi les cinq EPCI de l'Ile, la CIREST est celui qui présente le taux annuel d'évolution le plus fort sur cette période : + 2,9 % tandis que le parc de La Réunion augmente de 2,1 %/an.



2- Données concernant le parc de logements du PILHI

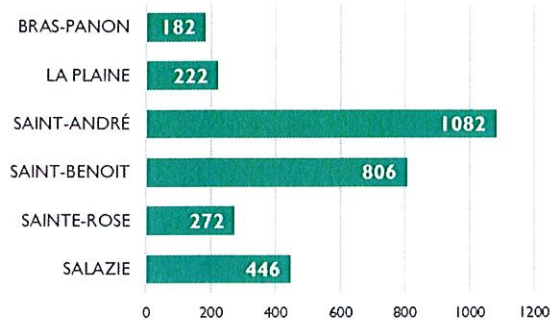
Insalubrité du parc de logements de la CIREST

L'insalubrité à La Réunion fait l'objet de politiques de lutte depuis plusieurs décennies. En 2016, la CIREST déploie son Plan Intercommunal de Lutte contre l'Habitat Indigne (PILHI), et auparavant la ville de Saint-André avait engagé un plan de lutte à l'échelle communale (2013). Basé sur le recensement opéré par l'AGORAH et mis à jour lors du PILHI, il est fait état de plus de 3 000 logements insalubres à l'échelle du territoire communautaire, soit un taux de 7.8 % des résidences principales. Ce taux est plus élevé qu'à l'échelle régionale, où 6 % des résidences principales sont concernées.

En 2013, 31 % des logements identifiés insalubres 5 ans plus tôt ne le sont plus : ils ont fait l'objet de rénovation, de démolition et de changement d'affectation. Cependant, presque autant sont nouvellement identifiés : ils traduisent la tendance à l'émergence de l'habitat indigne.

Au global, 2/3 des logements indignes identifiés sont occupés, ce sont donc près de 2 000 ménages qui vivent dans des conditions d'insalubrité parfois avancées. L'enquête réalisée dans le cadre du PILHI précise les statuts d'occupation de ces ménages (~1 000 réponses) : la moitié sont propriétaires de leur logement, tandis que le reste des ménages sont également répartis entre locatif et hébergement gratuit.

Nombre de logements indignes repérés -2013 - Source : diagnostic PILHI



Proportionnellement au nombre de logements, les communes les plus touchées sont les communes rurales : l'insalubrité touche près de 15 % des logements de Salazie, 11 % des logements de Sainte-Rose et 7 % des logements de La Plaine. Bien que la majorité des logements insalubres soient localisés à Saint-André et Saint-Benoît, ces logements représentent moins de 6 % des logements de ces communes.

Le PILHI présente trois niveaux d'intervention nécessaire sur le bâti, selon son état :

- 28 % sont dans un état moyen à moyen moins : ils nécessitent une intervention légère à lourde
- 33 % sont dans un état mauvais : ils nécessitent une démolition ou une reconstruction partielle avec réhabilitation lourde
- 39 % sont dans un état très mauvais et seule la démolition/reconstruction est envisageable

Une majorité de propriétaires

Selon les données INSEE, en 2014, le parc des résidences principales se répartit entre quatre segments :

- Les logements occupés par des propriétaires occupants représentent 51 % du parc de l'Ile. Sur la CIREST, ce taux est plus élevé, à 56 %. Il est similaire à celui de la CASUD, de la CIVIS et du TCO.
- Les logements occupés par des locataires du privé représentent 29 % du parc de l'Ile, mais moins sur la CIREST : 23 %.

Répartition des ménages par statut d'occupation

	Propriétaires	Locataires privés	Locataires sociaux	Locataires sociaux au sens SRU 2015	Logés gratuitement
BRAS-PANON	53%	19%	24%	33%	4%
LA PLAINE	63%	23%	9%	12%	5%
SAINT-ANDRÉ	50%	29%	18%	23%	3%
SAINT-BENOIT	55%	21%	21%	30%	3%
SAINTE-ROSE	78%	11%	7%	7%	5%
SALAZIE	76%	16%	0%	6%	7%
CIREST	56%	23%	17%	24%	4%

Source : INSEE RP 2014 et Décompte SRU - DEAL

Les propriétaires sont quasi-exclusivement propriétaires d'une maison : moins de 1 % des propriétaires occupants résident dans un appartement. C'est une composante évidemment essentielle à prendre en compte en termes de dynamique de marché.

La part des propriétaires de moins de 24 ans est très faible, moins de 1%. C'est entre 40 et 54 ans que les propriétaires sont le plus nombreux.

La permanence de l'insalubrité met en évidence la nécessité d'adapter et de coordonner les modes de lutte.

Ces différents indicateurs expliquent en partie le déficit d'attractivité résidentielle et économique du territoire, et notamment des centralités.

Les pôles urbains de la CIREST peinent en effet à retenir leurs ménages et à en attirer de nouveaux, surtout les jeunes ménages et les actifs. La croissance démographique a par contre contribué au développement de très petites communes bénéficiant de leur identité de « village », telle que la Plaine des Palmistes.

L'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) engageant des effets sur le commerce et l'habitat, le diagnostic s'attache plus précisément à ces deux enjeux.

Développement économique et commercial

Le développement économique de l'Est est l'un des défis majeurs pour l'attractivité du territoire. Développement économique, touristique, des loisirs, de la culture, sont autant de défis à relever pour l'Est qui possède pourtant beaucoup d'opportunités pour rendre son territoire attractif.

Rendre le territoire de la CIREST attractif pour sa population, pour les Réunionnais, pour les touristes, pour les entrepreneurs, favorisera l'attractivité des centres-villes et centres-bourgs, en développant une vision de l'aménagement du territoire structurée. L'objectif sera d'accompagner au plus près de nouveaux porteurs de projets, des entrepreneurs, de nouvelles filières, en valorisant les atouts du territoire au sens large. Mais également de pouvoir apporter une spécificité d'attractivité pour les centralités des communes, dans les commerces et services de proximité, et également dans l'habitat.

L'accompagnement des filières locales, le développement de l'économie résidentielle et la mise en place d'une stratégie touristique intercommunale, seront autant d'autres leviers d'intervention. Pour ce faire, la CIREST développera un environnement particulièrement favorable à l'entrepreneuriat et aux partenariats qui stimule l'innovation des projets pour une économie plus circulaire et collaborative (en lien avec la Gestion Prévisionnelle des Emplois et des Compétences GPEC territoriale, ainsi que le Programme Local de Prévention des Déchets Ménagers et Assimilés (PLPDMA)). Ce positionnement et tous les dispositifs d'accompagnement qui seront mis en place devront répondre aux attentes d'un nouveau type de porteurs de projets, plus sensibles à leur environnement de travail et de vie. (Territoire : haut débit, Plan Climat Air Energie Territorial, de Campus des Métiers et des Qualifications, Territoire d'Industries).

Des études plus précises sur l'activité économique et commerciales, taux de vacance commercial, en centre-ville seront réalisées pour les 5 autres communes de la CIREST, car la commune de Saint-André ayant été lauréate du programme ACV en 2018, dispose de ces données.

3.1.2. Enjeux, objectifs et stratégie

La CIREST développe une approche intercommunale des stratégies urbaines, commerciales et de l'habitat, afin d'assurer une cohérence et une complémentarité entre les 6 communes et leurs projets de redynamisation, de revitalisation et de développement harmonieux de leurs centres villes pour les communes de Saint-André et Saint-Benoit et centre bourgs des communes rurales, de Bras-Panon, La Plaine des Palmistes, Salazie et Sainte-Rose.

Les deux centres urbains concentrent les services publics et drainent la population des communes rurales, notamment en terme d'habitat dans le cadre de la demande en logement social, et la commune de Saint-André dispose d'antennes consulaires pour le monde de la création d'entreprise.

Les communes rurales disposent néanmoins de CCAS très riches dans l'offre structurée et organisée de service public et de dématérialisation (La Plaine des Palmistes, Sainte-Rose, Bras-Panon).

Ces multipolarités seront inscrites dans le ScoT et le projet de territoire de la CIREST, qui affirment la volonté de la collectivité à mener une politique équilibrée sur l'ensemble du territoire en confortant ces polarités.

Ainsi, la revitalisation des centres villes et centres bourgs est inscrite dans une approche intercommunale, avec une démarche commune entre l'intercommunalité et les communes dans les projets présentés et à venir, depuis le programme Action Cœur de Ville de la commune de Saint-André (participation en terme de réflexion sur l'habitat privé, le PILHI et l'étude pré-opérationnelle d'OPAH RU), au programme PVD avec une candidature intercommunale, et le nécessaire accompagnement de la ville de Saint-Benoit en tant que ville principale de l'intercommunalité, pour la redynamisation de son centre-ville (études NPNRU à valoriser sur le centre-ville rive gauche de la rivière des marsouins, et étude PILHI).

Cette approche constitue un fil rouge des enjeux identifiés dans le projet de territoire, dont les défis sont les suivants :

Défi 1- S'engager pour une économie attractive, durable, novatrice et créatrice d'emploi

Défi 2- S'engager en faveur d'un cadre de vie de qualité, harmonieux et équilibré

Défi 3- S'engager en faveur de services solidaires pour la qualité de vie quotidienne pour tous

Défi 4- S'engager en faveur de la préservation de la biodiversité

Défi Transversal- S'engager en faveur de la transition énergétique et écologique (en lien avec le PCAET)

Une politique intercommunale volontariste de rénovation et de réhabilitation de l'habitat privé

La stratégie habitat de la CIREST s'appuie sur le Programme Local de l'Habitat 2019-2024, qui définit ses orientations sur la période 2019-2024. Le PLH de la CIREST, adopté en 2019, constitue le cadre communautaire dans lequel doit être développée la politique de l'habitat.

➤ L'habitat privé insalubre

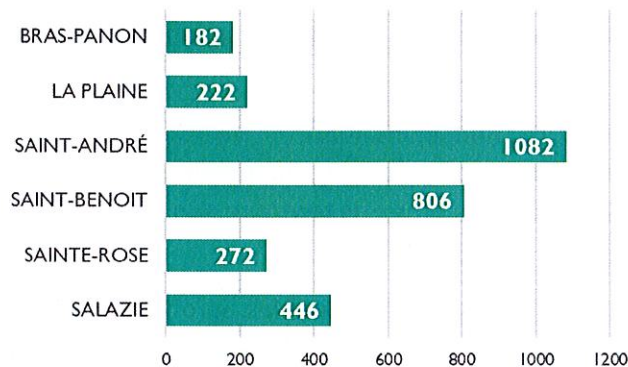
L'insalubrité à La Réunion fait l'objet de politiques de lutte depuis plusieurs décennies. En 2016, la CIREST déploie son Plan Intercommunal de Lutte contre l'Habitat Indigne (PILHI), et auparavant la ville de Saint-André avait engagé un plan de lutte à l'échelle communale (2013). Basé sur le recensement opéré par l'AGORAH et mis à jour lors du PILHI, il est fait état de plus de 3 000 logements insalubres à l'échelle du territoire communautaire, soit un taux de 7.8 % des résidences principales. Ce taux est plus élevé qu'à l'échelle régionale, où 6 % des résidences principales sont concernées.

En 2013, 31 % des logements identifiés insalubres 5 ans plus tôt ne le sont plus : ils ont fait l'objet de rénovation, de démolition et de changement d'affectation. Cependant, presque autant sont nouvellement identifiés : ils traduisent la tendance à l'émergence de l'habitat indigne.

Au global, 2/3 des logements indignes identifiés sont occupés, ce sont donc près de 2 000 ménages qui vivent dans des conditions d'insalubrité parfois avancées. L'enquête réalisée dans le cadre du PILHI précise les statuts d'occupation de ces ménages (~1 000 réponses) : la moitié sont propriétaires de leur logement, tandis que le reste des ménages sont également répartis entre locatif et hébergement gratuit.

Proportionnellement au nombre de logements, les communes les plus touchées sont les communes rurales : l'insalubrité touche près de 15 % des logements de Salazie, 11 % des logements de Sainte-Rose et 7 % des logements de La Plaine. Bien que la majorité des logements insalubres soient localisés

Nombre de logements indignes repérés - 2013



Source : diagnostic PILHI

à Saint-André et Saint-Benoît, ces logements représentent moins de 6 % des logements de ces communes.

Le PILHI présente trois niveaux d'intervention nécessaire sur le bâti, selon son état :

- 28 % sont dans un état moyen à moyen moins : ils nécessitent une intervention légère à lourde
- 33 % sont dans un état mauvais : ils nécessitent une démolition ou une reconstruction partielle avec réhabilitation lourde
- 39 % sont dans un état très mauvais et

seule la démolition/reconstruction est envisageable

- > **La rénovation du parc de logements privés**, afin de réinvestir les logements vacants et de redonner de la valeur à des logements dégradés, pour des meilleures conditions d'habiter en centre-ville et pour offrir une alternative à la production de logements et à la consommation d'espaces
- > **La CIREST a mis en place en 2019 un dispositif financier complémentaire aux aides de l'ANAH pour les propriétaires bailleurs**, afin d'inciter ces derniers à mener des travaux de réhabilitation sur leurs biens

La CIREST accompagnée par la Région mènera une action en lien avec son PLH et son Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) en créant un guichet de la rénovation énergétique. Un travail débutera à cet effet en 2021 avec les directions internes de la CIREST.

- En parallèle, et en complémentarité de la stratégie habitat déployée sur le territoire, la CIREST mènera une politique forte en faveur du commerce et de l'économie de proximité dans une logique d'attractivité résidentielle et économique du territoire et de ces centralités.

La CIREST déploie une approche intercommunale et transversale dans la continuité de son projet de territoire. Ce projet de territoire permet d'apporter une cohérence et d'assurer la complémentarité des programmes de revitalisation des communes signataires de la présente convention à l'échelle du territoire. La CIREST joue ainsi un rôle fondamental sur les politiques

transversales de l'habitat, du commerce, de la politique urbaine et plus largement de l'aménagement du territoire.

3.2 Une convention « chapeau »

L'ORT a pour objectifs de moderniser le parc de logements et de locaux commerciaux et artisanaux, ainsi que le tissu urbain des centres villes et centres bourgs des territoires signataires. Elle doit permettre de lutter contre la vacance et l'habitat indigne, de réhabiliter l'immobilier et les friches et de valoriser les espaces publics et le patrimoine bâti.

Pour assurer la mise en œuvre de l'Opération de Revitalisation du Territoire et de la stratégie intercommunale décrite ci-dessus, la présente convention d'Opération de Revitalisation du Territoire est pilotée à l'échelle de la CIREST.

La CIREST, compétente en matière d'habitat, de lutte contre l'Habitat Insalubre (PILHI) et sur la politique locale de développement économique en lien avec les communes, assure la complémentarité entre les projets de revitalisation des communes, et la cohérence avec son projet de territoire. Ainsi, le territoire de la CIREST apparaît comme étant celui du périmètre de stratégie territoriale.

Les secteurs d'interventions, dans lesquels les effets de l'ORT seront mobilisables, seront définis pour chacune des communes et s'appuieront notamment sur les périmètres d'intervention thématiques « habitat » et « commerce » définis conjointement par les communes et la CIREST. Ainsi, 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 centre-ville et centres bourgs des communes signataires.

Le centre-ville de Saint-André, ville retenue dans le programme national Action Cœur de Ville, figure nécessairement dans le périmètre de l'ORT, comme indiqué dans l'article 157 de la loi ELAN.

La loi ELAN précise que le périmètre peut également inclure un ou plusieurs centres villes d'autres communes membres de l'EPCI signataire.

Les parties s'entendent pour signer une convention ORT chapeau, permettant ainsi d'individualiser la convention « Action Cœur de Ville » de Saint-André et « Petites Villes de Demain » de Bras-Panon, La Plaine des Palmistes, Salazie et Sainte-Rose. La présente convention reprendra les éléments propres à chacune des villes en matière de secteurs d'intervention et d'actions.

Les 4 communes du programme PVD délibéreront sur leurs conventions d'adhésions PVD, et auront 18 mois pour définir leur projet de territoire de revitalisation et développement de leurs centres-bourgs.

La CIREST lancera une étude globale pré-opérationnelle d'habitat OPAH-RU sur l'ensemble du territoire, afin de fixer les objectifs quantitatifs et qualitatifs et les adresses concernées par une action sur l'habitat, en lien avec le repérage déjà réalisé par le PILHI.

L'étude doit plus particulièrement permettre de fixer les modalités d'une intervention visant à lutter contre la vacance, l'insalubrité, la précarité énergétique et la perte d'autonomie dans l'habitat du centre-bourg. Elle aura pour but de proposer, à la suite d'un diagnostic, des objectifs quantitatifs et qualitatifs adaptés, des montages financiers et des actions qui constitueront les engagements contractuels entre les communes, la CIREST, l'Etat, l'ANAH, et de tous les autres partenaires publics concernés, au titre d'une OPAH.

Une fois les projets de territoire et l'étude pré-opérationnelle pour l'habitat réalisée, un avenant à la présente convention pour chaque commune pourra être signé afin d'intégrer les communes de Bras-Panon, La Plaine des Palmistes, Salazie, Sainte-Rose et Saint-Benoit, au sein de la présente convention.

ARTICLE 4 – PERIMETRE DE LA STRATEGIE TERRITORIALE

Le périmètre de la stratégie territoriale de l'Opération de Revitalisation du Territoire est celui de la CIREST. Cette stratégie sera affinée en phase d'initialisation PVD pour les 4 communes lauréates. Elle devra aboutir à l'établissement de secteurs d'intervention, qui seront intégrés à la convention par voie d'avenant à la convention ORT. La commune de Saint-André rentrant dans la phase opérationnelle du programme ACV, intègre l'avenant à la convention-cadre ACV à cette convention ORT chapeau.

ARTICLE 5 – VILLE DE SAINT ANDRE

La Ville de Saint-André a été retenue dans le programme national Action Cœur de Ville, qui a pour objectif la revitalisation et la redynamisation des cœurs de ville autour de cinq axes transversaux :

- > 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 : Fournir l'accès aux équipements, services publics, à l'offre culturelle et de loisirs

Le diagnostic, ainsi que la stratégie de revitalisation du cœur de ville sont présentés au sein de la convention Action Cœur de Ville selon ces cinq axes transversaux.

5.1 Stratégie de revitalisation

La phase d'initialisation de la commune de Saint-André comprenant le diagnostic et le plan d'actions de la stratégie de revitalisation est finalisée. La commune est prête pour rentrer en phase opérationnelle par l'avenant à sa convention cadre ACV, et intègre cette convention ORT chapeau.

Le diagnostic selon 5 axes, la stratégie le plan d'actions et le périmètre d'intervention ORT de la commune de Saint-André se trouvent en annexe dans l'avenant à la convention-cadre.

ARTICLE 6 – Les 4 communes PVD

6.1 Stratégie de revitalisation

Les stratégies de revitalisation des 4 communes PVD seront affinées en phase d'initialisation de la convention PVD. Cette période permettra d'aboutir à l'établissement de secteurs d'intervention plus précis qui pourront être intégrés à la convention ORT chapeau.

ARTICLE 7 – MISE EN ŒUVRE DE L'ORT

L'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) crée des droits et effets juridiques et emporte des dispositifs, notamment pour atteindre les deux objectifs principaux que sont la rénovation de l'habitat privé et l'attractivité commerciale des centres villes.

Le présent article détaille les effets juridiques de l'ORT ainsi que son plan d'actions, qui reprend les actions décrites dans les conventions des communes signataires.

Les collectivités signataires s'engagent par ailleurs à mettre en cohérence leurs documents d'urbanisme avec la présente convention d'ORT pour une meilleure mise en œuvre des effets, actions et dispositifs décrits ci-après.

7.1 Mobilisation des effets juridiques de l'ORT

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

7.1.1 Application du dispositif Denormandie dans l'habitat ancien

Les communes retenues dans le cadre du programme Action Cœur de Ville, Petites Villes de Demain et les communes signataires d'une convention d'ORT sont éligibles au dispositif Denormandie dans l'ancien.

Cette aide fiscale porte sur les travaux de rénovation effectués dans une habitation avec pour objectif d'avoir un parc de logements de meilleure qualité, de lutter contre l'habitat indigne et d'améliorer la qualité énergétique des bâtiments et à terme d'améliorer l'attractivité dans les centres.

Les communes signataires de la présente convention peuvent ainsi proposer à des particuliers ou à des promoteurs d'investir, de rénover et de louer moyennant une défiscalisation grâce au dispositif Denormandie dans l'ancien. Cette aide fiscale est mobilisable pour les projets situés dans la zone de d'habitation continue de la commune.

7.1.2 Suspension des Autorisations d'Exploitations Commerciales en périphérie

Les collectivités signataires de la présente convention d'ORT pourront mobiliser, le cas échéant, la possibilité ouverte par l'ORT de suspendre l'enregistrement et l'examen en CDAC de projets commerciaux en dehors des secteurs d'interventions définis dans la présente convention.

Si un projet commercial en périphérie devait menacer l'équilibre commercial et économique d'un centre-ville d'une des communes signataires de la présente convention d'ORT, les collectivités se laissent l'opportunité de saisir le Préfet afin de demander la suspension des autorisations d'exploitation commerciales, pour une durée de trois ans maximum, prorogée d'un an si besoin.

7.1.3. Droit de Préemption Urbain renforcé et droit de préemption commercial

L'ORT permet à la collectivité locale d'instaurer le droit de préemption urbain renforcé et le droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial.

7.2 Plan d'actions

La présente convention reprend le programme d'action détaillé de la convention Action Cœur de Ville de la commune de Saint-André, valant OPAH-RU.

7.2.1 OPAH-RU de Saint-André et autres communes de la CIREST.

La Cirest s'engage à mener une étude de faisabilité et d'opportunité d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat avec un volet Renouvellement Urbain (OPAH-RU) tant sur la commune de Saint-André, que les 5 autres communes de la CIREST. Une réflexion élargie sera apportée, au vu du repérage déjà réalisé par le Pôle Intercommunal de Lutte contre l'Habitat Indigne (PILHI), qui fait état dans les centralités de problématique de mauvais état de l'habitat.

ARTICLE 8 – PILOTAGE, ANIMATION ET EVALUATION DE L'OPERATION

8.1 Pilotage

8.1.1 Gouvernance

La gouvernance de l'ORT est assurée par la CIREST, en partenariat avec les communes signataires, l'Etat et ses établissements publics et les partenaires associés à l'Opération de Revitalisation du Territoire.

La CIREST s'assurera de la bonne coordination des partenaires et dispositifs sur le territoire, et notamment de la cohérence et de la complémentarité des projets de revitalisation de centres bourgs avec le projet de redynamisation du cœur de ville de Saint-André détaillé dans la convention Action Cœur de Ville et le projet de territoire de la CIREST. La CIREST aura ainsi pour rôle de territorialiser, d'articuler et de faire converger ses objectifs dans un projet d'ensemble à l'échelle du territoire.

8.1.2 Instances de pilotage

Le pilotage de l'ORT est assuré au niveau local par un comité local de l'ORT, comité de pilotage, composé des membres signataires de la convention, sous la co-présidence de l'EPCI et des communes signataires, en présence de la Sous-Préfète de Saint-Benoit, représentant de l'Etat.

Les partenaires financeurs et les partenaires locaux y sont représentés : DEAL, Banque des Territoires, Action Logement, ANAH.

Pourront également être associés au comité de local, selon l'ordre du jour, des partenaires des actions inscrites dans les conventions Action Cœur de Ville de Saint-André et Petites Villes de Demain.

Le comité local valide les orientations, suit l'avancement de l'opération et valide, le cas échéant les modifications qui feront l'objet d'avenant. Le comité local stratégique supervise les bilans annuels.

Il se réunit de façon formelle à **minima** une fois par an, à la suite des comités de projet Action Cœur de Ville ou comités de projet Petites Villes de Demain, mais ses membres sont en contact permanent pour garantir la bonne dynamique de l'ORT.

8.2 Animation

Pour assurer le suivi général du projet et le pilotage de la stratégie intercommunale décrite dans la présente convention, les collectivités s'engagent à mettre en place une direction de projet transversale entre la CIREST et les communes signataires. Cette direction de projet comprend :

- La Direction Générale Adjointe Aménagement et Développement de la CIREST
- Les chefs de projet PVD de la CIREST
- La Direction Générale des Services de la commune de Saint-André
- La Direction de projet Action Cœur de Ville de la Ville de Saint-André
- La Direction Générale des Services de la commune de Saint-Benoît
- La Direction Générale des Services de la commune de Bras-Panon
- La Direction Générale des Services de la commune de la Plaine des Palmistes
- La Direction Générale des Services de la commune de Salazie
- La Direction Générale des Services de la commune de Sainte-Rose
- Les managers de centre-ville des communes

La composition de la direction de projet pourra évoluer en fonction des collectivités signataires de la présente convention et de l'organisation de la CIREST.

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 et à la sous-préfecture et les associera régulièrement afin d'assurer un lien entre l'équipe locale et les services de l'Etat accompagnant les collectivités.

La direction de projet ORT pourra solliciter les référents techniques identifiés des partenaires privés et publics en fonction des ordres du jour : services urbanisme/aménagement/économique des communes, CCI, CMA, Banque des Territoires, délégation locale de l'ANAH, Action logement, bailleurs sociaux, ...

8.3 Evaluation

L'ORT fera l'objet d'un bilan annuel en comité local de l'ORT et d'une évaluation tous les cinq ans.

Le suivi effectué lors du déploiement du projet se conclura par une phase d'évaluation afin de juger des effets de l'Opération de Revitalisation du Territoire.

Cette évaluation s'appuiera sur les évaluations des conventions Action Cœur de Ville et Petites Villes de Demain, dans les conditions dans lesquelles ces évaluations sont prévues dans chacune des conventions.

ARTICLE 9 – MODIFICATION DE LA CONVENTION

La présente convention peut être révisée par avenant, après accord des parties, notamment dans l'objectif d'intégrer les avenants aux conventions Petites Villes de Demain des communes du territoire de la CIREST à l'Opération de Revitalisation du Territoire.

La modification de la présente convention par avenant devra être validée en amont par le comité local de l'ORT.

Il est précisé que le contenu de la présente convention pourra être modifié en fonction de la publication de décret d'application encadrant la mise en œuvre opérationnelle des dispositifs décrits dans la présente.

ARTICLE 10 – TRAITEMENT DES LITIGES

Les éventuels litiges survenant dans l'application de la présente convention seront portés devant le Tribunal administratif.

ANNEXES

- I. Avenant à la convention cadre ACV pour la commune de Saint-André



AVENANT DE PROJET N°1
A LA CONVENTION CADRE PLURIANNUELLE ACTION CŒUR DE VILLE
DE SAINT-ANDRE DE LA REUNION

ENTRE

- La Commune de Saint-André représentée par son maire Joé BEDIER ;
- La Communauté d'agglomération de la CIREST représentée par son président Patrice SELLY.

ci-après, les « **Collectivités** bénéficiaires » ;

d'une part,

ET

- L'Etat représenté par le Préfet du département de la Réunion, Monsieur Jacques BILLANT ou son représentant ;
- La Banque des Territoires - Groupe Caisse des Dépôts et Consignations représentée par sa Directrice Générale, Madame Nathalie INFANTE ou son représentant ;
- l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine représentée par son délégué territorial dans le département de la REUNION, Monsieur Jacques BILLANT ou son représentant ;
- Le groupe Action Logement représenté par le Président du Comité Territorial Action Logement Réunion, Monsieur François CAILLE ou son représentant ;
- L'Agence Nationale de l'Habitat représentée par le Préfet, Monsieur Jacques BILLANT ou son représentant ;
- Le Conseil régional de la REUNION, représenté par son Président, Monsieur Didier ROBERT ou son représentant ;

- Le Conseil départemental de la REUNION, représenté par son Président, Monsieur Cyrille MELCHIOR ou son représentant ;

ci-après, les « **Partenaires** financeurs»

d'autre part,

AINSI QUE

- La Chambre de Commerce et de l'Industrie de la Réunion représentée par son Président, Monsieur Ibrahim PATEL ou son représentant ;
- La Chambre des Métiers et de l'Artisanat de la Réunion représentée par son Président, Monsieur Bernard PICARDO ou son représentant ;
- L'Etablissement Public Foncier de la Réunion (EPF Réunion) représenté par son Directeur, Monsieur Jean-Louis GRANDVAUX ou son représentant ;

ci-après, les Autres **Partenaires locaux**.

Article 1. Bilan de la phase d'initialisation

- Etudes et/ou diagnostics finalisés

Axe	Nom de l'étude ou diagnostic	Maître d'oeuvre de l'étude	Maître d'ouvrage	Financeurs	Synthèse des conclusions
1	Etude de peuplement	Espacité	CIREST	ANRU	Rapport final validé en octobre 2017
2	Etude commerciale	Cabinet Albert & associés	Ville de Saint-André	Banque des Territoires	Rapport final validé en octobre 2017
3	Etude de mobilité	Groupeement La fabrique urbaine, Agence TER, Co architectes, Artelia, Terridev, Laurent HOARAU	Ville de Saint-André	ANRU Banque des Territoires	Rapport final validé en Novembre 2017
4	Etude urbaine	Groupeement La fabrique urbaine, Agence TER, Co architectes, Artelia, Terridev, Laurent HOARAU	Ville de Saint-André	ANRU Banque des Territoires	Comité de pilotage en avril 2018
5	Etude de programmation des équipements	CPO	Ville de Saint-André	ANRU	Rapport final validé en octobre 2017
5	Etude de marché potentiel d'un cinéma à Saint-André	Société Vuillaume ciné conseil	EPARECA	EPARECA – Banque des Territoires - Ville de Saint-André	validé en Mai 2018

o Etudes et/ou diagnostics encore en cours

Axe	Nom de l'étude ou diagnostic	Maître d'oeuvre de l'étude	Maître d'ouvrage	Financeurs
Axe 3	Actualisation du plan de circulation et de stationnement	AXURBAN	VILLE DE SAINT-ANDRE	ANRU
Axe 4	Actualisation du plan guide et cahier des prescriptions	Groupeement Atelier LD	VILLE DE SAINT-ANDRE	ANRU
Axe 1-5	Etude de programmation habitat et des aménités urbaines	Expertise Urbaine Nouveau Territoire	VILLE DE SAINT-ANDRE	ANRU

o Conclusions transversales des diagnostics

Le centre-ville de Saint-André rayonne sur un bassin de vie comprenant la ville de Saint-André, de Bras Panon et de Salazie ; soit 60% de la population de la CIREST (plus de 76 000 habitants). Il constitue une centralité urbaine majeure de la micro-région Est de la Réunion.

Il a été constaté une perte d'attractivité en grande partie dû à l'image du quartier qui s'est progressivement détériorée et une obsolescence de ses commerces, services, et équipements. On le qualifie aujourd'hui de vieux et sale.

Stigmatisé par une forte concentration de logements sociaux, un patrimoine en désuétude et un espace public colonisé par la voiture et l'enrobé, le renouvellement urbain de ce quartier s'impose.

L'ambition du projet est de changer l'image de ce quartier pour le rendre à nouveau attractif et agréable pour tous ses usagers.

Ce projet a été retenu dans 2 programmes nationaux : le NPNRU et le plan ACV, et s'inscrit également dans une démarche de labellisation Ecoquartier.

Axe 1 : Développer une offre attractive de l'habitat en centre-ville

Force(s) : La commune de Saint-André jouit d'un contexte socio démographique favorable avec une population en augmentation portée principalement par le solde naturel et une population majoritairement jeune. Elle représente à elle seule plus de 45% de la population de la CIREST.

Faiblesse(s) : Le centre-ville de Saint-André se caractérise par un important parc de logements locatifs sociaux avec des loyers faibles, des logements indignes repérés sur les franges Nord et Sud dans un contexte de marché détendu où la demande est axée sur la maison individuelle.

Par ailleurs, le centre-ville est identifié comme quartier prioritaire de la politique de la ville avec une forte concentration de ménages en grande précarité (taux de pauvreté : 63,5%).

Opportunité(s) : L'existence de friches en centre-ville offre des possibilités de mutation pour développer de nouveaux logements s'adressant à des classes intermédiaires pour viser un meilleur équilibre du peuplement en cœur de ville.

Un quartier inscrit dans le nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) avec un programme d'actions pour changer l'image du quartier et renouveler son attractivité.

Axe 2 : Favoriser un développement économique et commercial équilibré

Force(s) : La ville de Saint-André représente 54% des établissements commerciaux et 47% des emplois de la CIREST. Le tissu commercial de son centre-ville est important avec plus de 300 unités commerciales ; soit 49% de l'offre commerciale de la commune. On notera une forte rétention de la consommation (notamment dans les segments boulangerie, boucherie, santé, beauté, équipement personne), sauf sur les grosses courses courantes qui sont captés par les centres commerciaux de périphérie.

Faiblesse(s) :

Une forte concurrence des centre commerciaux en périphérie avec 52% d'évasion commerciale constatée par la CCIR en 2016. Par ailleurs, les attentes des consommateurs ont évolué et exigent une modernisation de l'appareil commercial, l'amélioration de la circulation, des aménagements qualitatifs et des animations.

Une zone de chalandise de proximité composée majoritairement de ménages à faible revenu.

Le taux de chômage est également très important sur le centre-ville et nécessite le développement économique du quartier et de l'offre d'emplois.

Opportunité(s) : Un tissu commercial important en centre ville et des acteurs privés présents qu'il conviendra de mobiliser dans une démarche collective. Les nombreux équipements et services génèrent des flux importants que les commerces pourraient davantage capter.

Un quartier inscrit dans le nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) avec un programme d'actions pour changer l'image du quartier et renouveler son attractivité.

Axe 3 : Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions

Force(s) : Le centre-ville est accessible rapidement depuis la route nationale RN2. La forte concentration d'équipements publics génère un trafic routier très important qui est un indicateur de la fréquentation du quartier. Aussi, le centre-ville dispose d'une offre de stationnement de près de 2300 places de parkings publics gratuites. La gare routière de Saint-André est le nœud de transport en commun le plus important de la CIREST avec plus de 200 bus journaliers qui le fréquentent.

Faiblesse(s) : Le réseau routier du centre-ville est congestionné à plusieurs carrefours avec des remontées de file sur 500m aux heures de pointe. Cela est causé en grande partie par l'échangeur de la Balance qui dessert à la fois le centre-ville et la zone commerciale de la Cocoteraie. Cet échangeur est à sa limite de saturation et perturbe tout le reste du réseau routier. Les cheminements piétons et PMR sont inexistants sur certains axes, tel que la rue de la Gare. Le temps d'attente, l'insécurité et le temps de parcours apparaissent comme les freins au développement du transport en commun.

Le stationnement public est totalement gratuit. Cela crée des phénomènes de stationnement ventouse là où il conviendrait de privilégier un meilleur turn over pour favoriser l'accès des visiteurs et clients des commerces au cœur de ville.

Opportunité(s) : La CIREST s'est engagée dans la modernisation de son offre de transport en commun avec la création d'un TCSP qui traverse le centre-ville et d'un nouveau pôle d'échange moderne et plus agréable pour le confort des voyageurs. Le centre-ville de Saint-André présente peu de dénivelé et favorise les déplacements doux à pieds ou à vélos.

Axe 4 : Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine

Force(s) : Le centre-ville de Saint-André est un quartier historique riche d'une histoire et d'un patrimoine bâti important qui ne sont pas suffisamment mis en valeur.

Faiblesse(s) : Le centre-ville souffre d'une image négative marquée par un patrimoine en désuétude, la sur-représentation de la voiture et un manque d'espace public qualitatif dédié à l'habitant.

De nombreux grands équipements publics ponctuent le centre-ville et crée des ruptures dans la trame urbaine.

Opportunité(s) : Des friches urbaines et des espaces délaissés qui attendent d'être requalifiés en parcs et placettes.

Axe 5 : Fournir l'accès aux équipements et services publics

Force(s) : Le centre-ville concentre une offre importante d'équipements et de services qui contribuent à sa fréquentation.

Faiblesse(s) : Toutefois, certains équipements du centre-ville sont vétustes et leur fréquentation est en baisse. Les services administratifs sont à mutualiser pour être plus lisibles et accessibles aux administrés.

Les équipements culturels et artistiques sont en déclin avec la salle de diffusion Guy Alphonse fermée depuis 2014, une école de musique devenue trop à l'étroit et une médiathèque à repenser.

Article 2. Stratégie de redynamisation - Réponse aux conclusions du diagnostic

Axe 1 : Développer une offre attractive de l'habitat en centre-ville

Objectif 1.1 L'amélioration du parc locatif social

Le parc locatif social sur le quartier date d'une trentaine d'années environ pour le plus grand nombre. Le niveau d'intervention relève davantage de la requalification du patrimoine locatif social tel qu'il résulte du diagnostic réalisé et dans une moindre mesure des démolitions.

Objectif 1.2 La diversification de l'habitat

Dans un contexte de marché détendu de l'habitat à l'échelle de la CIREST, la commune souhaite s'appuyer sur la dynamique de renouvellement urbain et les investissements qui y seront réalisés pour améliorer le cadre de vie, la qualité des équipements et services publics, le changement d'image et l'offre de services et de commerces pour attirer de nouveaux ménages de la classe moyenne.

Objectif 1.3. L'amélioration de l'habitat privé

Pour lutter contre l'habitat indigne, des nouveaux outils sont envisagés :

- Amélioration de l'habitat privé propriétaire occupant en mobilisant l'équipe PILHI (plan intercommunal de lutte contre l'habitat indigne) de la CIREST
- Amélioration de l'habitat privé propriétaire bailleur en mobilisant les moyens de l'ANAH et de la CIREST

- Amélioration de l'Habitat privé propriétaire occupant en mobilisant les financements Action Logement

Axe 2 : Favoriser un développement économique et commercial équilibré

Outre la revitalisation du commerce dans le centre-ville, il s'agit de compléter le commerce par un positionnement d'entrepreneuriat tourné vers le numérique, le tertiaire et les services.

Objectif 2.1 La modernisation de l'offre commerciale pour s'adapter à l'évolution des modes de consommation

L'étude commerciale met en évidence que la croissance du marché théorique est favorable à moyen terme pour la ville.

Cependant, elle ne sera pas destinée exclusivement à l'offre commerciale de Saint-André. Elle sera répartie sur la zone de chalandise qui s'étend sur les villes voisines.

Le centre-ville est fort de plus de 300 commerces représentant 49% de l'offre de la ville. Il possède une capacité de rétention de la consommation dans des secteurs spécifiques : boulangerie, charcuterie, santé, beauté, équipement de la personne,

Par ailleurs, il existe aujourd'hui une complémentarité de l'offre entre le centre-ville et la zone commerciale de la Cocoteraie qu'il convient d'accentuer.

Mais le développement accéléré de zones commerciales modernes en périphérie constitue une menace grandissante pour le centre-ville.

Les attentes des consommateurs sont tournées vers une modernisation de l'offre du centre-ville, ainsi que l'amélioration de la circulation et du stationnement, des aménagements qualitatifs, ainsi que l'animation du quartier.

Face à cette situation, la ville a axé son intervention dans le cadre du renouvellement urbain sur : la création de places publiques, requalification du patrimoine bâti en désuétude (Centre commercial, Carré Eglise, ...), ainsi que l'amélioration de la circulation et du stationnement (Rue de la République, avenue de Bourbon, ...).

La ville est également bénéficiaire de fonds FISAC qui financent un programme d'actions visant à revitaliser le commerce et l'artisanat du centre-ville.

Objectif 2.2 La diversification économique

La ville a la volonté de renforcer le bassin d'emplois sur son territoire, notamment avec 2 zones d'activités :

- La zone d'activités de la Cressonnière
- La zone industrielle de Bois Rouge

Le renouvellement urbain du centre-ville pourra s'appuyer sur ces nouvelles filières de développement économique pour capter une nouvelle population de salariés :

- le développement d'une offre immobilière tertiaire en synergie avec la ZI de Bois Rouge : Implantation dans le centre-ville de la partie services tertiaires aux nouvelles entreprises,
- l'accueil de filières innovantes-numériques (espaces de co-working, ...),
- le développement du tourisme dans le centre-ville en s'appuyant sur la valorisation du patrimoine et des parcours de découverte,
- le soutien et la diversification des activités de services qui bénéficieront à une nouvelle population et à de nouveaux salariés sur le quartier.

Axe 3 : Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions

Un schéma des mobilités a été établi pour répondre aux enjeux de déplacement doux, de fluidification du trafic automobile, de réorganisation de l'offre de stationnement public et de développement des transports en commun.

Objectif 3.1 Améliorer la circulation automobile et les déplacements piétons, vélos

Il s'agira d'améliorer la lisibilité et de hiérarchiser les voies pour dissocier le trafic de transit et le trafic local, tout en redonnant des parcours sécurisés et confortables pour les déplacements piétons, vélos dans le cœur de ville.

Objectif 3.2 Structurer et développer l'offre en transport en commun

Pour offrir une alternative aux déplacements voitures, le transport en commun présente un enjeu majeur de mobilité dans le centre-ville, en particulier par la requalification de la gare routière en pôle d'échange et de voies TCSP.

Objectif 3.2. Remanier la politique de stationnement

Partant du constat d'une forte tension sur certaines zones de parkings publics gratuites à proximité des zones de commerces ou de services, il conviendra de mettre en place des dispositifs permettant de favoriser le turn-over et reporter le stationnement ventouse sur la périphérie.

Axe 4 : Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine

Le diagnostic urbain, ainsi que les nombreuses instances de concertation avec les habitants, ont mis en avant un constat indéniable : la prédominance de la voiture en centre-ville, le manque d'espaces publics de qualité et d'espaces verts dédiés aux piétons sont les grandes faiblesses du centre-ville. Le centre-ville de Saint-André est aujourd'hui qualifié de « vieux », « sale », « manque de modernité », ...

Objectif 4.1 L'aménagement d'un réseau de places, de parcs et d'espaces publics dédiés aux habitants et aux visiteurs

En complément de la requalification des voiries urbaines, plusieurs projets de requalification d'espaces publics ont été développés. Ces projets s'appuient sur des espaces stratégiques identifiés par la ville, l'équipe de maîtrise d'œuvre et les habitants.

Ils portent chacun une valeur et une identité propre afin d'entrer en complémentarité :

- Place de la Mairie « Espace citoyen ».
- Parc Lacaussade « Pôle culturel équipé ».
- Place centrale « Le cœur du quartier ».
- Carré Eglise « Espace emblématique du centre historique ».

Objectif 4.2 Le patrimoine comme support de valorisation du centre-ville

Il s'agira de révéler la particularité et l'histoire de Saint-André, à laquelle les habitants sont très attachés. Le patrimoine historique de la ville, issu de son origine rurale avec le regroupement dans le centre bourg de l'église, la mairie, les écoles, le cimetière et le marché sera valorisé en lien avec les projets de requalification des espaces publics. La persistance de quelques grandes propriétés foncières dans le centre est également un facteur sur lequel la valorisation doit s'appuyer. Les édifices remarquables du Centre-ville seront réhabilités et valorisés. Plusieurs éléments de signalétique (cartographie grand format, plaques, ...) seront mis en place dans l'espace public pour permettre de signifier les parcours historiques et architecturaux mettant en valeur le patrimoine de Saint-André.

Axe 5 : Fournir l'accès aux équipements et services publics

Objectif 5.1 Le centre-ville améliore l'accès aux services publics

Les services publics souffrent d'un manque de lisibilité dans le centre-ville. La ville souhaite améliorer l'accès des habitants au service public. Elle s'est engagée dans la démarche « Qualiville », qui est un référentiel de certification, élaboré conjointement entre le CNEPT et l'organisme de certification AFNOR. Cette démarche qualité en matière d'accueil du public vise à améliorer le service rendu à la population.

La réorganisation des services de la mairie est prévue sur 2 sites principaux :

- L'hôtel de ville avec son fronton gravé de la devise républicaine est un symbole de la République. Sa réhabilitation vise à réincarner les valeurs de la République, à améliorer le service aux habitants.
- La mairie de Saint-André innove en créant la mairie sociale, un lieu unique et original, le premier de l'île où tous les services intervenant dans le champ du social sont regroupés sur un même espace pour offrir aux administrés plus de facilité dans leurs démarches.

Objectif 5.2 Le centre-ville améliore l'accueil des enfants dans les établissements scolaires

Sur les 7 écoles du centre-ville, 2 écoles accueillant des enfants du QPV nécessitent une réhabilitation importante : Ecole Paul Hermann et école Capucine.

Des interventions sont également prévues sur les structures de petite enfance pour des actions de parentalité et de socialisation dès le plus jeune âge, avec la création d'une ludothèque par exemple.

Objectif 5.3 Le centre-ville s'ouvre à la pratique sportive libre :

La perception des pratiques sportives a évolué : d'une part, les sports dits traditionnels n'ont plus le même attrait qu'il y a une vingtaine d'années parce que très encadrés et très codifiés et d'autre part, l'individu informé s'oriente de plus en plus vers des activités sportives faites en toute liberté (études menées par le Ministère des sports en 2014 et la région RÉUNION).

Dans cette dynamique, la Ville poursuit ses efforts d'amélioration et de modernisation des infrastructures sportives (par exemple, la piscine Bédier en entrée de ville).

Objectif 5.4 Le centre-ville développe une offre culturelle accessible à tous :

La ville souhaite miser sur le développement culturel comme levier d'attractivité. La socialisation, la rencontre entre les différentes catégories sociales, l'éducation et la démocratisation de la culture sont les objectifs visés à travers l'intervention sur les équipements existants vétustes et souffrants pour certains d'obsolescence.

A titre d'exemple, la médiathèque était considérée à son ouverture en 2001, comme un véritable outil de démocratisation de la culture avec des sections spécialisées : adultes, jeunesse, musique, préparation aux concours, laboratoire de langues et cyber-espace. Cet équipement a progressivement perdu son attractivité et nécessite aujourd'hui de reconquérir de nouveaux publics. Les besoins des publics se diversifient : prêt de document, lieu d'étude et d'échanges, nouveaux services NTIC, animations pluridisciplinaires.

La Collectivité souhaite donc faire évoluer le concept de médiathèque vers le 3ème lieu.

La médiathèque 3ème lieu est imaginée comme un espace hybride ouvert, flexible, convivial, accessible facilitant les interactions sociales et favorisant la créativité, l'initiative et le partage.

Le site du terrain Loupy et de la salle Guy Alphonse situé sur l'axe de la rue de la Gare sera destiné à la création d'un véritable espace culturel et artistique à rayonnement supra-communal.

Objectif 5.5 Le centre-ville est solidaire :

La salle des fêtes est située en plein cœur du centre-ville. Au fil du temps, cette salle est devenue un lieu emblématique et de mémoire pour les habitants. Elle a été témoin de nombreux évènements officiels, privés (réception de mariage) et citoyens (réunion publique, espace de débat et d'échanges). Par ailleurs, ce bâtiment a accueilli pendant de nombreuses années le centre communal d'action sociale (CCAS) et le service de la politique de la ville.

Face à la vétusté de cet équipement et au déménagement des services, la ville souhaite intervenir sur ce bâtiment pour l'intégrer au projet urbain et offrir de nouveaux services aux habitants: Ce bâtiment sera démoli et une nouvelle salle sera reconstituée dans l'ensemble immobilier du Centre commercial.

Objectif 5.6 Le centre-ville renforce la sécurité des citoyens :

Pour faire face au sentiment d'insécurité dans le centre-ville, plusieurs actions sont envisagées :

- La construction d'un nouveau commissariat de Police Nationale
Depuis 2008, date du redéploiement des forces de la police et de la gendarmerie, les agents de la police nationale ont été installés dans des locaux provisoires.

Les nouveaux bâtiments du commissariat de police national ont été livrés en octobre 2020 et permettront aux forces de la police nationale de mieux exercer leurs missions de sûreté urbaine.

Son implantation sur l'ancien site de la gendarmerie s'insère dans le projet urbain et est en façade sur l'axe Est-Ouest qui permet d'irriguer tous les flux dans le centre-ville.

- Le déploiement d'un réseau de vidéosurveillance
La ville développe depuis quelques années des caméras de vidéosurveillance dans son centre-ville. Les principaux espaces publics, squares et places urbaines seront ainsi équipés de vidéosurveillance pour assurer la sûreté de ces lieux et faciliter l'action des forces de police.

Article 3. Les dynamiques en cours : mise en œuvre des actions mûres

Bilan de la mise en œuvre des actions mûres :

- o Actions mûres engagées, état d'avancement

Ref.	Action	Coût TTC	Etat d'avancement
------	--------	----------	-------------------

AM1	Faisabilité d'une salle de spectacle sur le site patrimonial de la villa LOUPY	6 699 €	Suite au diagnostic qui a révélé la présence de termites dans la structure, le projet de réhabilitation de la maison Loupy a été abandonnée. Nouvelle orientation en 2021 pour créer un espace culturel et artistique. Etude de programmation à lancer.
AM2	Réfection et embellissement de la rue de la République	567 000 €	480 000 € (subvention CD) Travaux livrés en décembre 2018
AM3	Création d'un centre funéraire et d'un columbarium en centre-ville	1 003 650 €	100 365 (subvention CD) 227 605 (subvention DPV) 250 536 (subvention CR) Travaux livrés 1er trimestre 2021

o Actions mûres non engagées mais financées (calendrier prévisionnel)

Sans objet

o Actions mûres au plan de financement incomplet

Ref.	Action	Coût TTC	Etat d'avancement
AM4	Recrutement d'un manager du commerce	126 000 €	Subvention FISAC : 15 000 € Appel à candidatures à relancer

Article 4. Définition des secteurs d'intervention

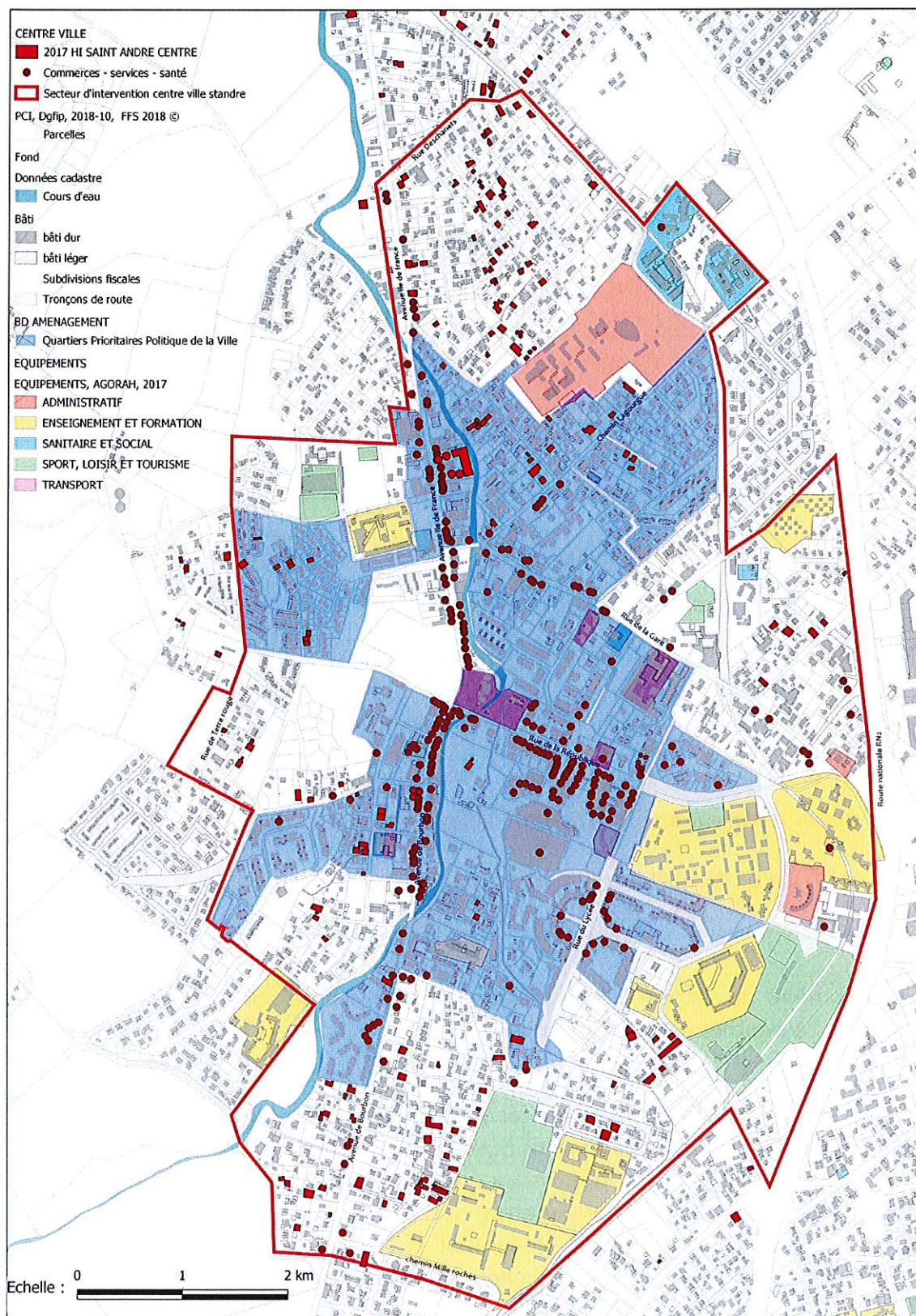
a. Liste des secteurs d'intervention, identification du centre-ville de la ville principale et justification opérationnelle

Le périmètre du secteur d'intervention « Centre-ville de Saint-André » s'étend sur 205 Ha. Le périmètre a été déterminé à partir :

- o Du QPV centre-ville,
- o La densité de commerces, services et santé avec plus de 250 unités,
- o Les principaux équipements publics.
- o Le repérage de l'habitat indigne au Nord vers le chemin Deschanets et au Sud, vers le chemin Mille roches
- o La route nationale RN2 située à l'Est
- o Le chemin Terre rouge en limite d'urbanisation à l'Ouest

Il est représenté sur la carte ci-après :

Périmètre ACV/ORT – secteur d'intervention « centre-ville de Saint-André »



Article 5. Plan d'action prévisionnel global et détaillé

- Plan d'action global et calendrier

Cf. Annexe 2

- Plan d'action du secteur « Centre-ville de Saint-André » et cartographie des projets

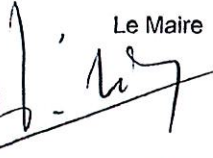
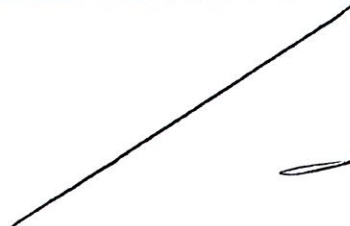
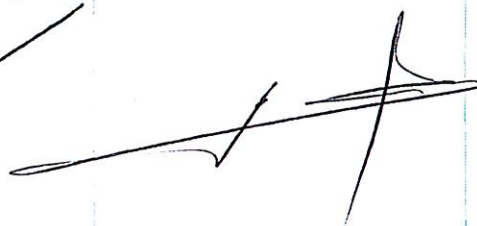
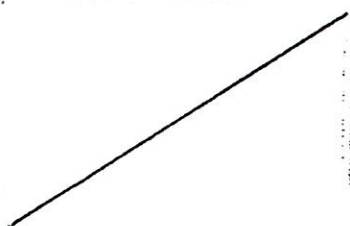
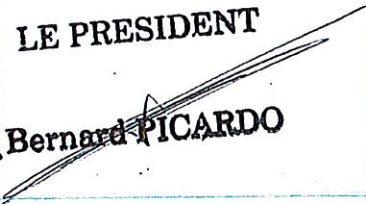
Cf. Annexe 3

Article 6. Objectifs et modalités de suivi et d'évaluation des projets

Un état d'avancement déclaratif simple est soumis au Comité de projet et transmis au Comité régional d'engagement. Il met en évidence l'avancement global du projet et de chacune des actions.

Le suivi effectué lors du déploiement du projet se conclura par une phase d'évaluation finale afin de juger des résultats du projet. Cette évaluation se réalisera à partir d'une grille qui suivra les cinq (5) axes thématiques, avec certains indicateurs commun au Programme national, et d'autres qui seront librement sélectionnés et propres aux problématiques locales.

Avenant n°1 signé en 12 exemplaires, le **25 JUIN 2021**

Commune de Saint-André	CIREST	Etat ANAH ANRU
 Le Maire  Joé BÉDIER	  Patrice SELLY	LE PRÉFET  Jacques BILLANT
Banque des Territoires	ANAH	Action Logement
CAISSE DES DÉPÔTS DIRECTION RÉGIONALE RÉUNION OCEAN INDIEN 15 rue Melantré 97400 980 97479 SAINT-DENIS Cedex Tél : 0262 99 03 60		
Nathalie INFANTE	Jacques BILLANT	François CAILLE
ANRU	Le Conseil Régional	Le Conseil Départemental
	Pour l'élu absent et par délégation Le Directeur Général des Services  Mohamed AHMED	
Jacques BILLANT	Didier ROBERT	Cyrille MELCHIOR
CCIR	CMAR	EPFR
 Le Président, La Réunion ibrahim PATEL	LE PRÉSIDENT  Bernard PICARDO	E.P.F. RÉUNION Région André Lardy 97438 Sainte-Marie Tél : 0262 28 95 35 Fax : 0262 47 04 58
Ibrahim PATEL	Bernard PICARDO	Jean-Louis GRANDVAUX



ANNEXES

Annexe 1– Livrables des études réalisées dans le cadre du diagnostic

cf. convention cadre.

Envoyé en préfecture le 14/10/2025

Reçu en préfecture le 14/10/2025

Publié le 14/10/2025

ID : 974-249740093-20251002-2025_C_125-DE



Avenant n°1 à la convention ACV Saint-André

Annexe 2 – Tableau global : plan d'action prévisionnel détaillé



Identité			A. Suivi			Engagements financiers éligibles										Calendrier										
Région	Dep.	Ville	EPCT	Axiom	Axe	Description	Rég. Suivi des opérations	Financement	Coût total HT	DNL	IMADT	BPCT	Adress	CDC	Action logement	Arith	EPCT	Ville	Dep.	Région	Taux de financement éligible	Date lancement	Date livraison	Aménagement		
REUNION	REUNION	Saint-André	CIREST	A1.1	Axe 1 : Développer une offre attractive de l'habitat en centre-ville	OPAH RU - Etude pré-opérationnelle	Centre ville de Saint-André	CIREST ABF CAUE	46 083	50 000												0%	2021	2021	Rédaction CCTP	
REUNION	REUNION	Saint-André	CIREST	A2.1	Axe 2 : Favoriser un développement économique et commercial équilibré	Carre Eglise - marché couvert	Centre ville de Saint-André	CIREST ABF	2 488 479	2 700 000							300 000					12%	2020	2022	MOE - DCE	
REUNION	REUNION	Saint-André	CIREST	A2.2	Axe 2 : Favoriser un développement économique et commercial équilibré	Smart scan	Centre ville de Saint-André	BDT	28 480	34 176					28 480							100%	2021	2021	Initialisation de la mission	
REUNION	REUNION	Saint-André	CIREST	A3.1	Axe 3 : Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions	Avenue Ile de France Tr1	Centre ville de Saint-André		2 800 000	3 038 000												0%	2021	2023	MOE - Etude préliminaire	
REUNION	REUNION	Saint-André	CIREST	A3.2	Axe 3 : Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions	Rue de la Gare	Centre ville de Saint-André	CIREST	4 000 000	4 340 000							800 000					20%	2022	2025	MOE - Etude préliminaire	
REUNION	REUNION	Saint-André	CIREST	A3.3	Axe 3 : Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions	Barreaux de liaison (Mélodium, Rouloff, Victor Hugo)	Centre ville de Saint-André	CIREST	2 000 000	2 170 000							400 000					20%	2022	2025	MOE - Etude préliminaire	
REUNION	REUNION	Saint-André	CIREST	A3.4	Axe 3 : Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions	Avenue Ile de France Tr2	Centre ville de Saint-André	CIREST	7 148 283	7 755 887							929 971					13%	2021	2023	Attribution marché Travaux	
REUNION	REUNION	Saint-André	CIREST	A3.5	Axe 3 : Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions	Avenue de Bourbon Tr2	Centre ville de Saint-André	CIREST	4 020 547	4 362 293							292 075					7%	2021	2023	Attribution marché Travaux	
REUNION	REUNION	Saint-André	CIREST	A4.1	Axe 4 : Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine	Parc Licaussade	Centre ville de Saint-André		1 873 000	2 032 205												0%	2021	2022	MOE - PRO/DCE	
REUNION	REUNION	Saint-André	CIREST	A4.2	Axe 4 : Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine	Mail Victoria	Centre ville de Saint-André		2 575 000	2 798 875			1 282 000									50%	2021	2023	MOE - PRO/DCE	
REUNION	REUNION	Saint-André	CIREST	A5.1	Axe 5 : Fournir l'accès aux équipements et services publics	Rehabilitation de la médiathèque - création d'un espace immersif	Centre ville de Saint-André		1 100 000	1 193 500			600 000									55%	2019	2021	Réception travaux en MARS 2021	
REUNION	REUNION	Saint-André	CIREST	A5.2	Axe 5 : Fournir l'accès aux équipements et services publics	Espace culturel et artistique Rue de la Gare - Etude de programmation	Centre ville de Saint-André	REGION	100 000	108 500											90 000	90%	2021	2021	Rédaction CCTP	
REUNION	REUNION	Saint-André	CIREST	AM1	Axe 5 : Fournir l'accès aux équipements et services publics	Faisabilité d'une salle de spectacle sur le site patrimonial de la Maison LOUPY	Centre ville de Saint-André		6 174	6 699												0%	2018	2018	Diagnostic réalisé en 2018. Sans suite	
REUNION	REUNION	Saint-André	CIREST	AM2	Axe 3 : Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions	Reflexion et embellissement de la rue de la République	Centre ville de Saint-André	DEPARTEMENT NT	522 581	567 000												92%	2017	2018	Travaux livrés en décembre 2018	
REUNION	REUNION	Saint-André	CIREST	AM3	Axe 5 : Fournir l'accès aux équipements et services publics	Création d'un centre funéraire et d'un columbarium en centre-ville	Centre ville de Saint-André	DEPARTEMENT NT	1 064 155	1 154 608												250 536	54%	2018	2021	Livraison des travaux décalée à Juin 2021 (Appel d'offres infructueux)
REUNION	REUNION	Saint-André	CIREST	AM4	Axe 2 : Favoriser un développement économique et commercial équilibré	Recrutement d'un manager du commerce	Centre ville de Saint-André		126 000	136 710				15 000								12%	2021	2023	Lancement appel à candidatures	
									29 898 781	32 443 453																

Annexe 3 – Fiches actions détaillées

Nom de l'action	OPAH RU
Axe de rattachement	Axe 1 : Développer une offre attractive de l'habitat en centre-ville
Date de signature	
Description générale	Dans le cadre de l'étude suivi du Plan communal de Lutte contre l'habitat indigne (PCLHI) de 2017 et repris dans le Plan Intercommunal de lutte contre l'habitat indigne (PILHI), 76 logements ont été identifiés pouvant bénéficier des aides de l'ANAH dans le périmètre du centre-ville de Saint-André: • 49 propriétaires bailleurs • 27 logements vacants En octobre 2019, la CIREST a mis en place un dispositif d'accompagnement financier des propriétaires bailleurs pour compléter l'aide de l'ANAH. Avec une aide financière cumulé allant jusqu'à 50% de subvention aux travaux et l'aide fiscale « louer mieux », la mise en place d'une OPAH RU devient pertinente. La collectivité souhaite donc lancer une étude pré-opérationnelle d'OPAH RU visant à préciser : • Le repérage actualisé de l'habitat indigne et notamment ceux qui présentent un intérêt patrimonial dans le centre-ville de Saint-André • L'analyse de la vacance et le potentiel de la demande du marché local • L'analyse de la précarité énergétique des ménages et de la performance énergétique des logements • L'analyse de cas de 2 immeubles de logements privés dégradés • L'analyse de la faisabilité financière en prenant en compte les différentes aides et la capacité financière des propriétaires • L'organisation de la gouvernance et des moyens d'accompagnement des propriétaires
Objectifs	• Lutter contre la précarité énergétique et l'insalubrité des logements • Améliorer les logements privés • Remettre sur le marché des logements vacants • Diversifier l'offre et contribuer à l'attractivité résidentielle du centre-ville
Intervenants	Ville de Saint-André CIREST DEAL ANAH ABF CAUE ACTION LOGEMENT
Budget global	50 000 € TTC
Modalité de financement	ANAH (50%)
Indicateurs d'avancement	• Fin étude pré-opérationnelle : 4^{ème} trimestre 2021 • Lancement OPAH RU : 1^{er} trimestre 2022
Indicateurs de résultat	Nombre de logements améliorés

A1.1

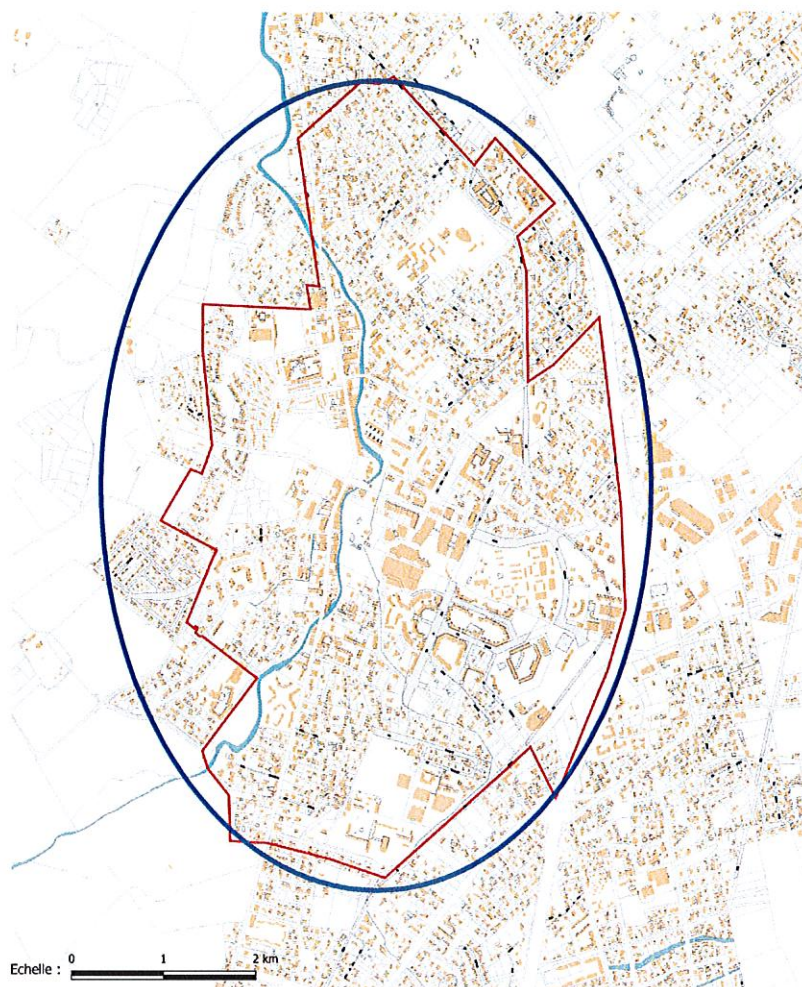
- Contenu de l’Action

Opérations		Description	Calendrier		Budget	
Référence	Nom		Début	Fin	Coûts (€ TTC)	Financement (€ TTC)
A1.1	OPAH RU	Etude pré-opérationnelle	Tr1_2021	Tr4_2021	50 000	25 000

- Signatures (uniquement la commune et/ou le porteur, les cofinanceurs)

Commune	[maitre d’ouvrage]	[cofinanceur 1]	[cofinanceur 2]	[cofinanceur 3]	[cofinanceur 4]
[Signature	[Signature]	[Signature]	[Signature]	[Signature]	[Signature]
[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]

Situation périmètre OPAH RU



A2.1

Nom de l'action	Carré Eglise
Axe de rattachement	Axe 2 : Favoriser un développement économique et commercial équilibré
Date de signature	
Description générale	Le "Carre Eglise" est identifié comme l'un des sites leviers de la transformation urbaine du quartier. Ce site regroupe en un même lieu plusieurs éléments patrimoniaux remarquables du centre-ville historique : l'église, l'école des frères, le vieux marché couvert, la place et la salle Jeanne d'Arc. Cet espace stigmatise l'image du centre-ville avec le vieux marché couvert et le bâtiment de l'ancienne école des frères en état de délabrement en façade sur l'axe primaire de l'avenue de Bourbon. En s'appuyant notamment sur les éléments du patrimoine et de la culture, l'objectif est de recréer un lieu de vie où les habitants pourront retrouver dans leur quartier des espaces de rencontre, de convivialité, d'animation, arborés et ombragés, équipés de mobiliers urbains pour le confort des usagers. Aussi, pour renforcer la lisibilité des espaces publics et favoriser les modes doux, des cheminements seront aménagés pour relier les lieux et polarités. Le programme se décompose en 3 tranches d'intervention : - La tranche 1 a été réalisé en 2020 et a consisté à requalifier la place Jeanne d'arc situé entre l'église et le cimetière avec un aménagement paysager, une mise en lumière, des bancs, tables, kiosques et sanitaires publics. - La tranche 2 visera à aménager la cour de l'ancienne école en espace de convivialité pouvant accueillir de petite forme d'expression culturelle et artistique avec en option un passage piéton permettant de relier la place Jeanne d'Arc, la démolition d'éléments bâtis et la réhabilitation du vieux marché couvert qui pourra accueillir à nouveau une offre de commerces de proximité. - La tranche 3 sera la réhabilitation du bâtiment de l'ancienne école des frères avec de larges terrasses et une nouvelle vocation tournée vers une activité type restauration-concert afin de prolonger l'animation du centre-ville jusqu'en début de soirée. L'étage sera quand à lui destiné à des bureaux (espace de co-working).
Objectifs	- Améliorer l'image du quartier - Réhabiliter le patrimoine ancien - Créer des espaces de convivialité - Accueillir des activités favorisant l'animation du quartier et prolonger les horaires de vie du centre-ville
Intervenants	Ville de Saint-André CIREST ANRU
Budget global	2 700 000 € TTC

A2.1

Modalité de financement	Fonds de concours CIREST ANRU
Indicateurs d'avancement	• AVP • DCE • OS Travaux • Livraison
Indicateurs de résultat	• Nombre de plantations d'arbres • Surface déperméabilisée • Elément patrimoine réhabilité • Enquête de satisfaction

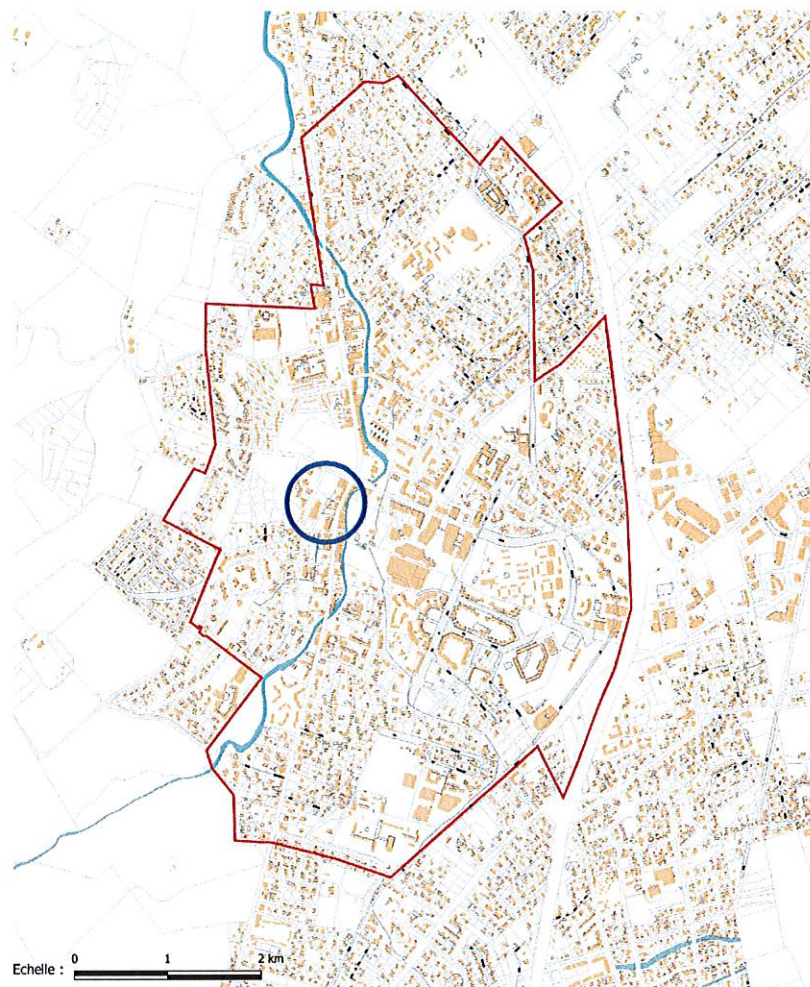
- Contenu de l'Action

Opérations		Description	Calendrier		Budget	
Référence	Nom		Début	Fin	Coûts (€ TTC)	Financement (€ TTC)
A2.1	Carré Eglise – marché couvert	Mandat SPL, MOE, CSPS, TRAVAUX	2020	2022	2 700 000	300 000

- Signatures (uniquement la commune et/ou le porteur, les cofinanceurs)

Commune	[maitre d'ouvrage]	[cofinancier 1]	[cofinancier 2]	[cofinancier 3]	[cofinancier 4]
[Signature]	[Signature]	[Signature]	[Signature]	[Signature]	[Signature]
[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]

Situation Carré Eglise



Nom de l'action	Smartscan
Axe de rattachement	Axe 5 : Fournir l'accès aux équipements et services publics
Date de signature	
Description générale	Le Centre-ville de Saint-André est confronté à 2 problématiques majeures sur le volet numérique : Développer l'attractivité des commerces du cœur de ville grâce aux outils digitaux pour un retour de la clientèle dans les boutiques Les commerces de centre-ville ont une maturité numérique faible. Ils sont peu à avoir intégré des outils de vente en ligne à leur offre. Il paraît important de les inciter à augmenter leur présence online. Un accompagnement et une sensibilisation aux enjeux de la digitalisation de leurs pratiques commerciales serait souhaitable. Le retour des clients vers les commerces dans une période de crise post-covid doit être encouragé vivement. Faciliter la gestion des déplacements et du stationnement La commune de Saint André dispose de plus de 2000 places de parking public. Le stationnement est entièrement gratuit. La voiture étant le moyen de locomotion principal des clients se rendant en centre-ville pour faire leurs achats, il est essentiel de guider correctement ce flux. La clarification de l'offre de stationnement disponible en temps réel, la mise en place d'une signalétique intelligente afin de guider et répartir ce flux semblent être un des enjeux importants pour la collectivité et ses commerçants. La collectivité souhaite étudier dans quelle mesure le développement de solutions numériques permettrait d'offrir une meilleure qualité de vie et de déplacement dans le centre-ville, tout en soutenant son attractivité. Le programme de l'étude smartscan consiste à : - Evaluer la maturité numérique des commerçants et des consommateurs du territoire de Saint André - Définir les besoins des commerçants et des consommateurs de Saint André pour améliorer l'expérience d'un parcours commercial dans le centre-ville de Saint André - Accompagner la collectivité dans l'approfondissement de ses besoins et des enjeux autour d'une gestion améliorée des flux, du stationnement et grâce à l'aide de signalétique intelligente sur la commune - Identifier et prioriser les solutions permettant d'améliorer l'attractivité des commerces grâce aux différents leviers numériques - Identifier et prioriser les solutions permettant d'améliorer la gestion des flux, notamment par la signalétique intelligente, en proposant sur ces solutions à la collectivité - Proposer des solutions concrètes au travers de fiches action pré-opérationnelles (solutions digitales ou physiques, zone de déploiement, technologie, coûts ...) - Assurer l'implication des acteurs concernés par la démarche, autant en interne qu'en externe à la collectivité.

A2.2

Objectifs	- Augmenter la visibilité des commerçants du centre-ville sur le net - Structurer et organiser l'offre de stationnement public dans le centre-ville
Intervenants	Ville de Saint-André Banque des Territoires
Budget global	34 176 € TTC
Modalité de financement	Banque des Territoires
Indicateurs d'avancement	Fiches actions pré-opérationnelles
Indicateurs de résultat	Mise en place de nouvelles solutions digitales

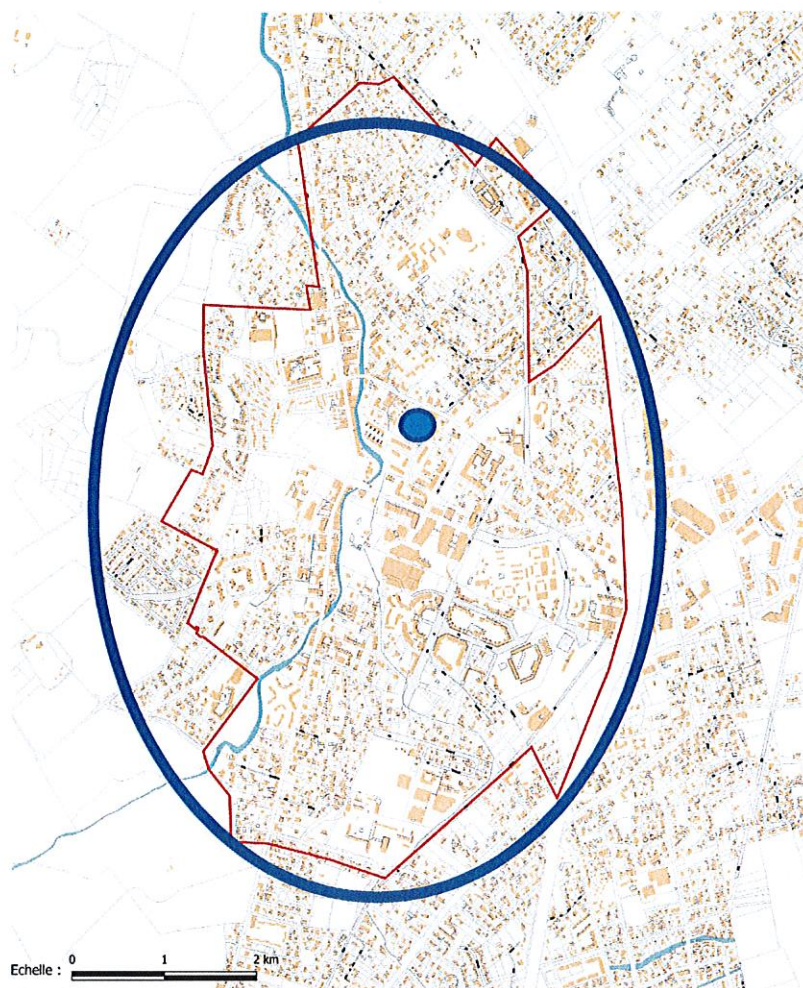
- Contenu de l'Action

Opérations		Description	Calendrier		Budget	
Référence	Nom		Début	Fin	Coûts (€ TTC)	Financement (€ TTC)
A2.3	Smartscan	Expertise	2021	2021	34 176	

- Signatures (uniquement la commune et/ou le porteur, les cofinanceurs)

Commune	[maitre d'ouvrage]	[cofinanceur 1]	[cofinanceur 2]	[cofinanceur 3]	[cofinanceur 4]
[Signature]	[Signature]	[Signature]	[Signature]	[Signature]	[Signature]
[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]

Situation périmètre Scansmart



A3.1 – A3.2 – A3.3 – 3.4 – 3.5

Nom de l'action	Amélioration des voies et cheminements
Axe de rattachement	Axe 3 – Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions
Date de signature	
Description générale	La circulation et le stationnement font partis des dysfonctionnements majeurs du centre-ville. Dans un contexte où la voiture représente 66% des déplacements sur le territoire, suivi de la marche à pieds avec 25% des déplacements, la revitalisation du centre-ville passe par une amélioration des voies et cheminements dans le cadre d'un nouveau plan de circulation et de stationnement. Le diagnostic a mis en évidence les dysfonctionnements suivants : - une forte congestion du réseau primaire de voiries (rue du lycée, rue de la République, rue de la gare, avenue île de France et avenue de Bourbon) - des aménagements très routiers avec des chaussées surdimensionnées et des trottoirs inexistantes - Une besoin d'urbanité et de plantations pour redonner sa place aux piétons en cœur de ville par des cheminements ombragés L'amélioration du plan de circulation et de stationnement consistera donc à : - Fluidifier la circulation automobile et améliorer la lisibilité des itinéraires - Redonner la place aux piétons en proposant des continuités de cheminements, des parcours ombragés jalonnés par des parcs et places, des mails arborés. - Organiser et réglementer l'offre de stationnement public pour privilégier le stationnement de courte durée au plus près des polarités - Améliorer les infrastructures et l'offre de TC avec la création d'un nouveau pôle d'échange - Aménager des itinéraires cyclables Le programme des travaux comprend notamment : • La réfection des trottoirs et des cheminements doux • L'éclairage public • L'effacement des réseaux aériens • L'organisation du stationnement public • Le traitement des carrefours • Les plantations d'alignement, d'ombrages pour le confort du piéton, ainsi que des noues favorisant l'infiltration des eaux de ruissellement • Du mobilier urbain
Objectifs	• Améliorer la circulation et le stationnement dans le cadre d'un nouveau plan de circulation du centre-ville • Améliorer la qualité urbaine et paysagère • Améliorer l'image des entrées du centre-ville • Améliorer le parcours chaland des rues commerciales du centre ville • Signaler les éléments du patrimoine du centre ville (Mosquée, hôtel de ville, cimetière, ...)
Intervenants	Ville de Saint-André

A3.1 - A3.2 - A3.3 - 3.4 - 3.5

	CIREST
Budget global	9 548 000 € TTC
Modalité de financement	Fonds de concours CIREST
Indicateurs d'avancement	• AVP • DCE • OS Travaux • Livraison
Indicateurs de résultat	• Linéaire de cheminements piétons • Nombre de plantations d'arbres • Surface déperméabilisée • Linéaire d'itinéraires cyclables • Enquête de satisfaction

- Contenu de l'Action

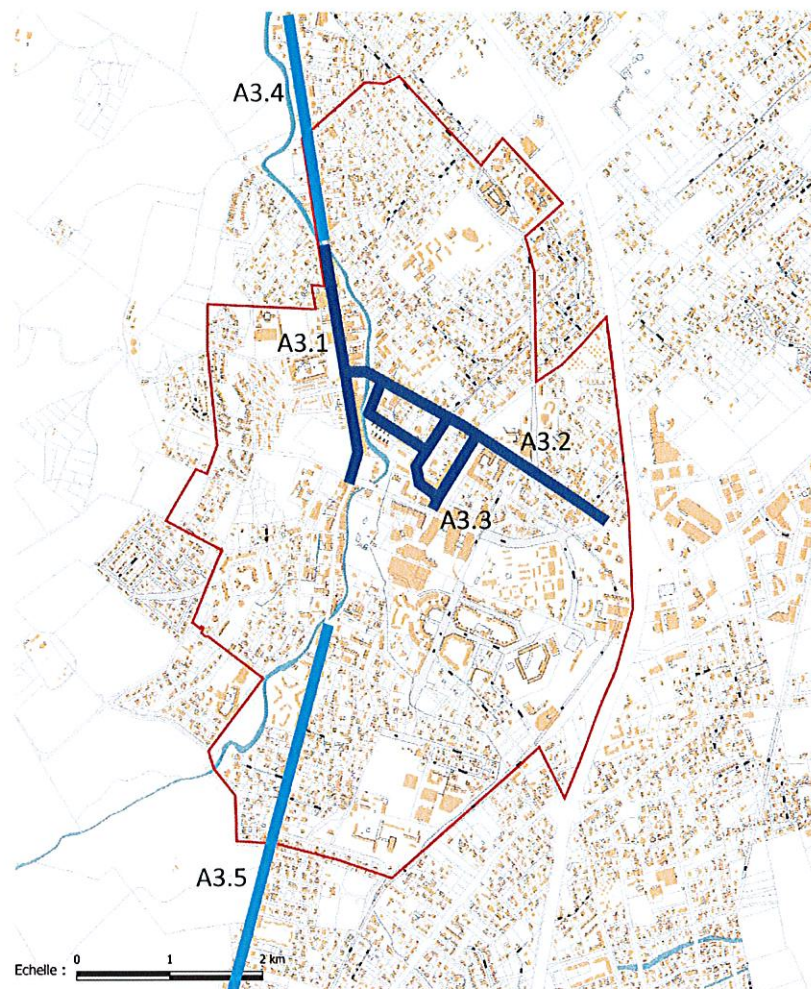
Opérations		Description	Calendrier		Budget	
Référence	Nom		Début	Fin	Coûts (€ TTC)	Financement (€ TTC)
A3.1	Avenue île de France Tr1	MOE, CSPP, TRAVAUX	2021	2023	3 038 000	
A3.2	Rue de la Gare	MOE, CSPP, TRAVAUX	2022	2025	4 340 000	800 000
A3.3	Barreaux de liaison (Mélodium, Rouloff, Victor Hugo)	MOE, CSPP, TRAVAUX	2022	2025	2 170 000	400 000
A3.4	Avenue île de France Tr2	MOE, CSPP, TRAVAUX	2021	2023	7 755 887	929 971
A3.5	Avenue de Bourbon Tr2	MOE, CSPP, TRAVAUX	2021	2023	4 362 293	292 075

- Signatures (uniquement la commune et/ou le porteur, les cofinanceurs)

Commune	[maitre d'ouvrage]	[cofinanceur 1]	[cofinanceur 2]	[cofinanceur 3]	[cofinanceur 4]
[Signature]	[Signature]	[Signature]	[Signature]	[Signature]	[Signature]
[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]

A3.1 – A3.2 – A3.3 – 3.4 – 3.5

Situation amélioration des voies et cheminements



Ref.	Nom	Linéaire	Localisation
A 3.1	Avenue île de France – Tr1 (Pont auguste – mairie)	680 ml	Dans ACV
A3.2	Rue de la Gare	850 ml	Dans ACV
A3.3	Barreaux de liaison (Mélodium, Rouloff, Victor Hugo)	820 ml	Dans ACV
A3.4	Avenue île de France – Tr2 (Echangeur petit Bazar - Pont auguste)	1 200 ml	Dans ACV (320 ml)
A3.5	Avenue de Bourbon – Tr2 (Pont Minot – RD48)	1 200 ml	Dans ACV (640 ml)

A4.1 - A4.2

Nom de l'action	Parcs et places publiques
Axe de rattachement	Axe 4 : Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine
Date de signature	
Description générale	L'un des dysfonctionnements urbain majeur du centre-ville est le manque de place du piéton dans l'espace public. EN effet, les parcs et places publiques sont essentiels dans le fonctionnement urbain d'un centre-ville avec leur rôle d'espace de rencontre et de respiration. Au fil des années, on a assisté à la corruption de ces espaces où les arbres ont progressivement disparu pour être remplacés par le bitume et la voiture. Des îlots de chaleur se créent et chassent le piéton, pendant que la voiture colonise ces espaces délaissés. L'enjeu est de revitaliser ces parcs et places publiques pour que les piétons, les habitants puissent à nouveau se rencontrer dans des espaces confortables et conviviaux. 2 sites sont concernés par cette fiche action : • Le parc Lacaussade • Le Mail Victoria Le programme comprend notamment : • Un parking arboré • Des cheminements doux • Des équipements de jeux • L'éclairage public • Les plantations d'arbres d'ombrages • Des noues pour la gestion des eaux de pluies • Des agrès et jeux pour enfants • Du mobilier urbain
Objectifs	• Recréer des espaces de rencontre et respiration dans le centre-ville • Végétaliser le centre-ville • Recréer des îlots de fraîcheur • Favoriser les déplacements doux
Intervenants	Ville de Saint-André ANRU
Budget global	4 826 205 € TTC
Modalité de financement	ANRU
Indicateurs d'avancement	• AVP • DCE • OS Travaux • Livraison
Indicateurs de résultat	• Surface de parcs et places publiques aménagés • Nombre de plantations d'arbres • Enquête de satisfaction

A4.1 - A4.2

- Contenu de l'Action

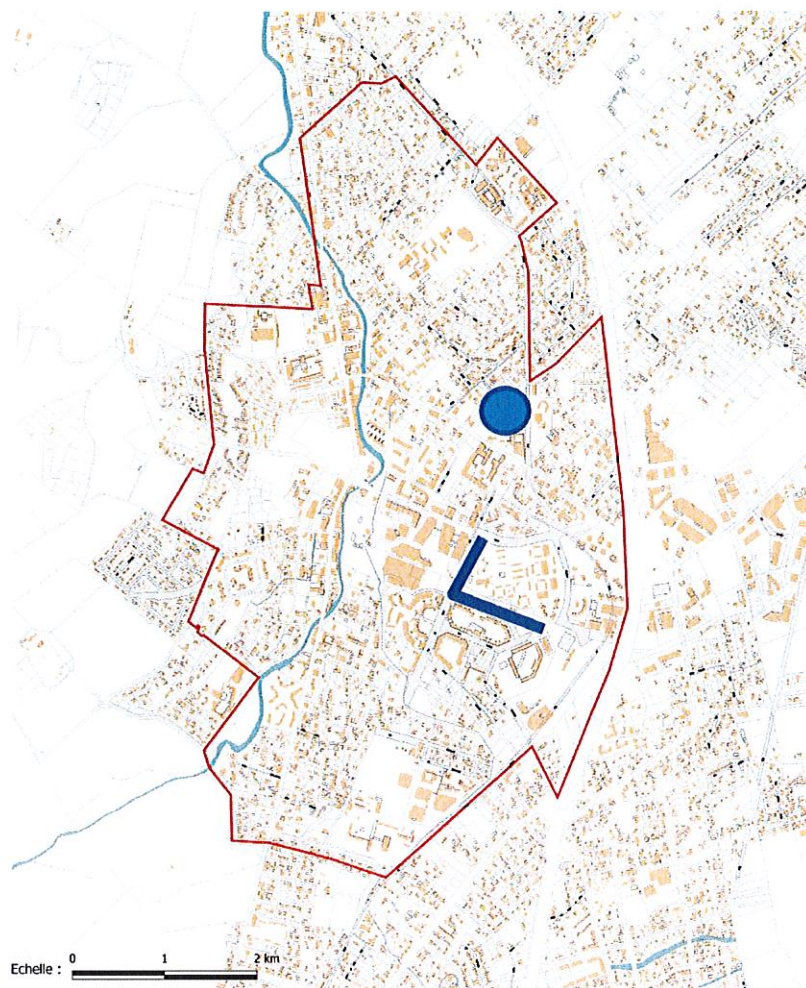
Opérations		Description	Calendrier		Budget	
Référence	Nom		Début	Fin	Coûts (€ TTC)	Financement (€ TTC)
A4.1	Parc Lacaussade	MOE, CSPS, TRAVAUX	2021	2022	2 032 205	
A4.2	Mail Victoria	MOE, CSPS, TRAVAUX	2021	2023	2 794 000	1 282 000

- Signatures (uniquement la commune et/ou le porteur, les cofinanceurs)

Commune	[maitre d'ouvrage]	[cofinancier 1]	[cofinancier 2]	[cofinancier 3]	[cofinancier 4]
[Signature]	[Signature]	[Signature]	[Signature]	[Signature]	[Signature]
[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]
]	]	]	]	]	]

A4.1- A4.2

Situation Parcs et places publiques



Nom de l'action	Réhabilitation de la médiathèque - création d'un espace immersif
Axe de rattachement	Axe 5 : Fournir l'accès aux équipements et services publics
Date de signature	
Description générale	La médiathèque Auguste Lacaussade distribue sur 2 niveaux : RDC : accueil, salle de lecture enfants, atelier d'expression, espace conte, salle de l'image, cyberspace, espace formation, réserves, sanitaires, locaux techniques, garage... R+1 : salle de lecture adultes, salle de travail, salle de réunion, bureaux, espace concours métiers..., sont également accueillis des bureaux du service de communication (7 personnes), une salle d'études et un espace de concours. Le bâtiment souffre de problème récurrent d'infiltration et d'une climatisation en mauvais état. Le projet consiste à réhabiliter la médiathèque et de transformer le cyber espace en espace immersif bénéficiant des dernières technologies immersives, interactives et collaboratives favorisant le travail et l'apprentissage autour de contenus numériques.
Objectifs	- Réhabiliter le bâtiment pour un meilleur accueil du public - Découvrir la réalité virtuelle augmentée - S'immerger dans des espaces interactifs et connectés - S'initier à l'intelligence artificielle
Intervenants	Ville de Saint-André
Budget global	1 194 000 € TTC
Modalité de financement	ETAT – FEI 2020
Indicateurs d'avancement	• OS Travaux • Livraison
Indicateurs de résultat	• Mise en service d'un nouvel équipement public • Nombre de réservations annuelles

- Contenu de l'Action

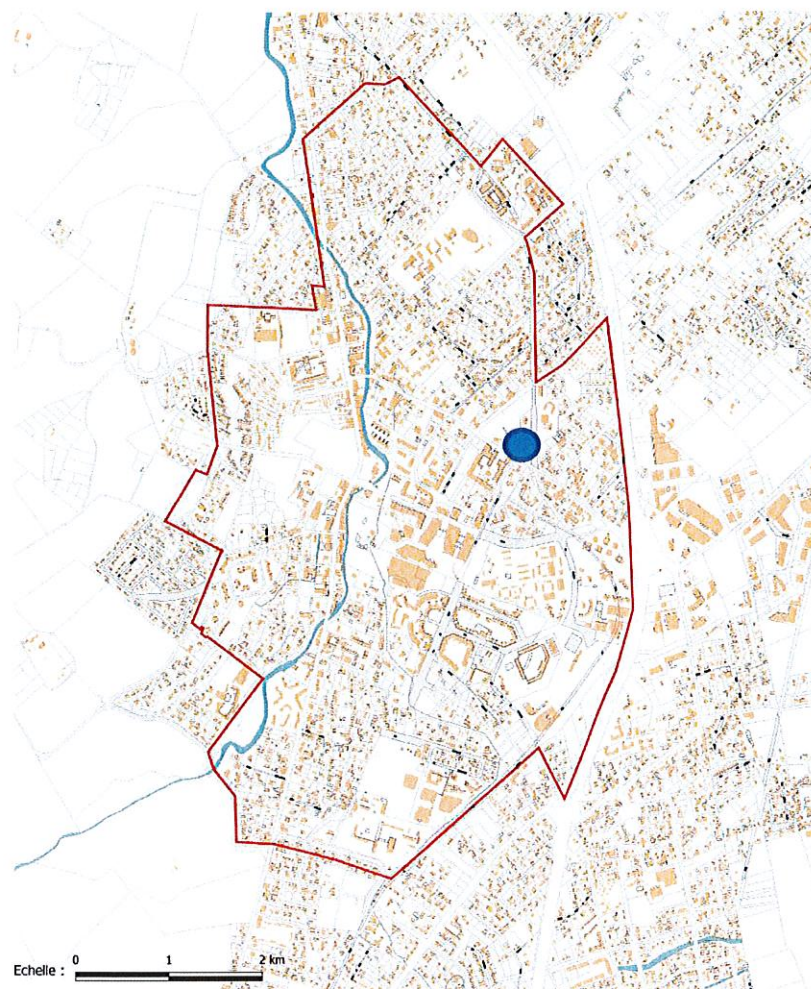
A5.1

Opérations		Description	Calendrier		Budget	
Référence	Nom		Début	Fin	Coûts (€ TTC)	Financement (€ TTC)
A5.1	Réhabilitation de la médiathèque - création d'un espace immersif	MOE, CSPS, CT, Travaux	2019	2021	1 194 000	600 000 € (FEI 2020)

- Signatures (uniquement la commune et/ou le porteur, les cofinanceurs)

Commune	[maitre d'ouvrage]	[cofinanceur 1]	[cofinanceur 2]	[cofinanceur 3]	[cofinanceur 4]
[Signature]	[Signature]	[Signature]	[Signature]	[Signature]	[Signature]
[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]

Situation Site Médiathèque



Nom de l'action	Espace culturel et artistique rue de la Gare – Etude programmation
Axe de rattachement	Axe 5 : Fournir l'accès aux équipements et services publics
Date de signature	
Description générale	La commune de Saint- André va atteindre bientôt le seuil des 60 000 habitants et ne dispose plus de salle de diffusion depuis 2014, la salle Guy Alphonsine étant fermée au public à cette date. La maison Loupy, maison créole construite à la fin du 19ème siècle, située au 220, rue de la Gare au cœur d'un vaste jardin arboré aurait pu être un des joyaux de Saint-André si ce n'est qu'elle est aujourd'hui dans un état de dégradation très avancée. Pour cette raison, seuls quelques éléments de la demeure (la grille, le mur de clôture et les vestiges du guétali) ont fait l'objet d'une inscription à l'inventaire des monuments historiques en novembre 2018. La volonté municipale est d'accorder une place de choix au développement d'une véritable politique artistique et culturelle afin de rendre la culture accessible au plus grand nombre et de proposer à la population des offres pluridisciplinaires diversifiées. En effet, l'art et la culture sont des outils nécessaires à la construction et au bien-être de l'individu et contribuent ainsi à la cohésion sociale. Pour cela, elle place la construction d'un espace artistique et culturel incluant le site de la Maison Loupy et la salle Guy Alphonsine comme projet phare de son programme.
Objectifs	- Soutenir les artistes professionnels ; - Professionnaliser les artistes amateurs ; - Favoriser la fusion entre les disciplines ; - Favoriser l'accès du grand public à une culture diversifiée et l'ouvrir sur le Monde ; - Permettre la transmission des formes traditionnelles au jeune public ; - Développer les publics ; - Créer des partenariats à l'échelle régionale et nationale ; - Impulser une vie nocturne à Saint-André ; - Développer une économie de la culture dans la commune.
Intervenants	Ville de Saint-André
Budget global	108 500 € TTC
Modalité de financement	
Indicateurs d'avancement	• OS marché étude de programmation • Validation de l'étude
Indicateurs de résultat	• Développer la programmation culturelle et artistique

- Contenu de l'Action

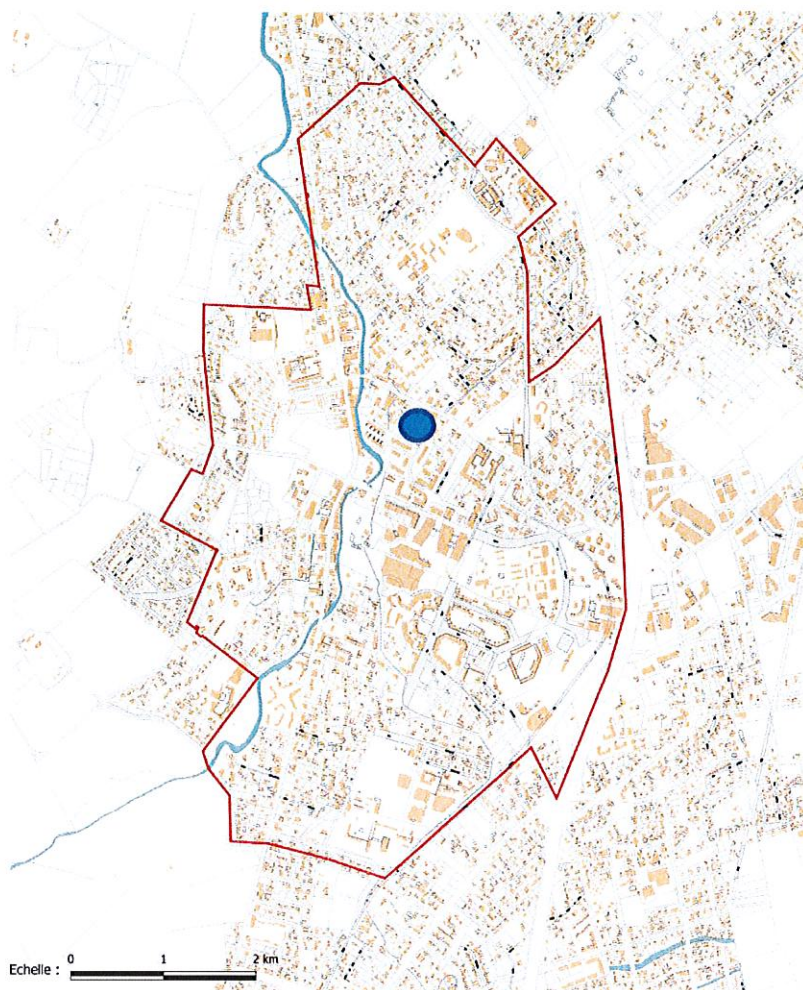
A5.2

Opérations		Description	Calendrier		Budget	
Référence	Nom		Début	Fin	Coûts (€ TTC)	Financement (€ TTC)
A5.2	Espace culturel et artistique Rue de la Gare	Etude de programmation	2021	2021	108 500	

- Signatures (uniquement la commune et/ou le porteur, les cofinanceurs)

Commune	[maitre d'ouvrage]	[cofinancier 1]	[cofinancier 2]	[cofinancier 3]	[cofinancier 4]
[Signature]	[Signature]	[Signature]	[Signature]	[Signature]	[Signature]
[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]

Situation Espace culturelle et artistique rue de la Gare



Nom de l'action	Faisabilité d'une salle de spectacle sur le site patrimonial de la Maison Loupy
Axe de rattachement	Axe 5 – Fournir l'accès aux équipements et services publics
Date de signature	[XX/XX/XX]
Description générale	La Maison Loupy, localisé à Saint-André, rue de la Gare, est une case créole ancienne, acquise par la municipalité de Saint-André en 2013. Située sur un terrain vaste de plus de 4000 m², la Villa Loupy est vacante depuis, non utilisée et vétuste. La ville de Saint-André souhaite repenser le site. Les premières pistes de réflexion portent sur la réhabilitation et la création une extension de la Villa Loupy avec une vocation culturelle : ➤ Réhabiliter le bâti existant pour des fonctions d'accueil du public, de billetterie, de salle d'exposition ; ➤ Créer une extension pour accueillir une salle de spectacle ; ➤ Concevoir un lieu de convivialité en valorisant le jardin existant. Ce projet s'inscrit dans la requalification de la rue de la Gare en axe culturel et artistique regroupant une nouvelle salle de spectacle, la médiathèque, les écoles de musique et de danse. La faisabilité du projet nécessite la réalisation d'études préalables : diagnostic patrimonial et culture à réaliser.
Objectifs	• Développer une économie de la culture à Saint-André ; • Favoriser l'accès du grand public à une culture diversifiée ; • Offrir une véritable identité culturelle au site de la Villa Loupy et de son jardin en préservant les qualités paysagères et patrimoniales du site; • Préserver la polarité culturelle, patrimoniale et paysagère qu'offre ce site à la rue de la Gare et au centre-ville.
Intervenants	Comme de Saint-André
Budget phase étude	37 000 € TTC
Modalité de financement	CDC
Indicateurs d'avancement	Contractualisation d'une mission d'accompagnement confiée à la SPLERD par la Collectivité portant sur : 1. La mise en œuvre et la planification du diagnostic architectural (ABF) et archéologique (INRAP) ; 2. L'accompagnement à la désignation des prestataires ; 3. Le suivi des études ; 4. La concertation de l'ensemble des partenaires (DAC OI (ABF & INRAP), ANRU) ; Diagnostic patrimonial et structurel à réaliser : 1- Etude historique et documentaire ; 2- Diagnostic technique (dont état des structures et de la toiture) ; 3- Estimation financière des travaux de remise en état du clôt et du couvert ; 4- Capacité d'évolution /scénarios de mise en valeur.

Indicateurs de résultat	Passage à la mise en œuvre opérationnelle
-------------------------	---

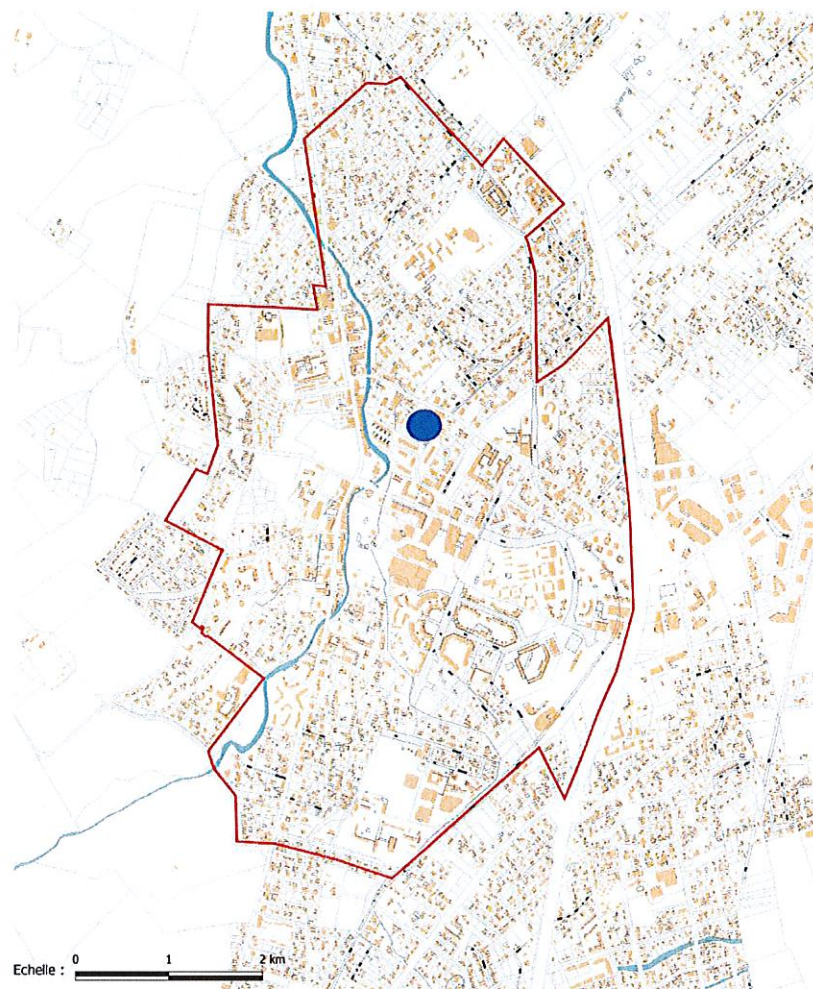
CONTENU DE L'ACTION

Opérations		Description	Calendrier		Budget	
Référence	Nom		Début	Fin	Coûts (€ TTC)	Financement (€ TTC)
AM1	Faisabilité d'une salle de spectacle sur le site patrimonial de la Maison Loupy	Diagnostic patrimonial et structurel	Septembre 2018	Janvier 2019	27 000€	

SIGNATURES (uniquement la commune et/ou porteur de l'action et les cofinanceurs de l'action)

Commune	Commune	[cofinanceur 1]	[cofinanceur 2]	[cofinanceur 3]	[cofinanceur 4]
[Signature]	[Signature]	[Signature]	[Signature]	[Signature]	[Signature]
[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]

Situation Site Maison Loupy



Nom de l'action	Réfection et embellissement de la rue de la République
Axe de rattachement	Axe 3 – Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions
Date de signature	[XX/XX/XX]
Description générale	L'avenue de la République, principale artère commerçante de la ville de Saint-André, présente un état actuel dégradé : trottoirs abîmés, chaussée dégradée, dysfonctionnement du réseau EU, candélabres anciens et endommagés, embellissement vieillissant. Dans le cadre de la maintenance et de l'entretien de ses infrastructures, la ville de Saint-André engagera dès Mai 2018 des travaux sur cette avenue. L'objectif est de prévoir un aménagement qualitatif dans le but d'améliorer et de sécuriser cet axe principal du centre-ville via notamment une mise aux normes du cheminement en y apportant confort et sécurité.
Objectifs	• Réhabilitation du réseau d'assainissement des eaux usées • Reprise des trottoirs • Reprise des enrobés • Remplacement des candélabres • Embellissement paysager du terre-plein central avec des structures végétales en bois de goyavier
Intervenants	Commune de Saint-André Cofinanceur : Conseil Départemental CDC
Budget global	[600 000 € HT ; SOIT 651 000 € TTC
Modalité de financement	Département 80 % (Pacte de solidarité territoriale) : 480 000,00 €
Indicateurs d'avancement	VRD et Eclairage public : Marchés notifiés cours pour les lots VRD et Eclairage public OS travaux : Mai 2018 Fin des travaux : Septembre 2018 Embellissement : Lancement de la consultation pour la fourniture et la pose de structures végétales en avril 2018 • Embellissement 3ème trimestre 2018
Indicateurs de résultat	Linéaire de trottoirs aux normes d'accessibilité

 CONTENU DE L'ACTION

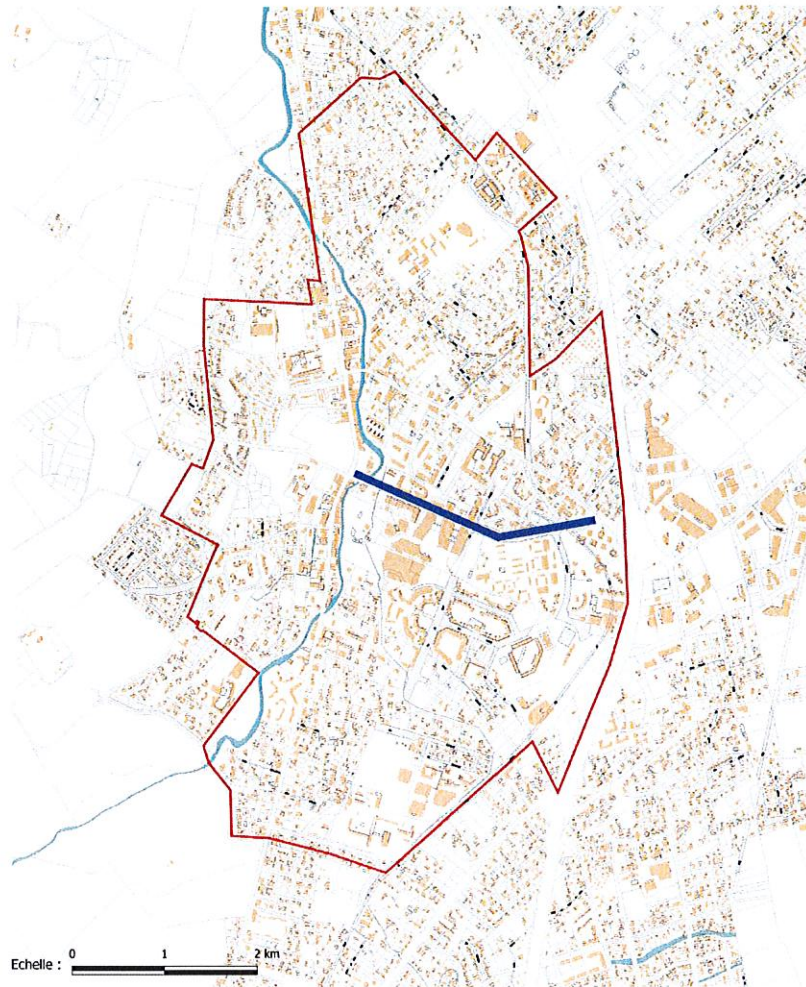
Opérations		Description	Calendrier		Budget	
Référence	Nom		Début	Fin	Coûts (€TTC)	Financement (€TTC)
AM2	Réfection et embellissement de la rue de la République	mise aux normes des trottoirs en y apportant confort et sécurité	Mai 2018	3ème trimestre 2018	651 000	480 000

AM2

 **SIGNATURES**(uniquement la commune et/ou porteur de l’action et les cofinanceurs de l’action)

Commune	Commune	Département	[cofinanceur 2]	[cofinanceur 3]	[cofinanceur 4]
[Signature]	[Signature]	[Signature]	[Signature]	[Signature]	[Signature]
[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]

Situation rue de la République



Nom de l'action	Création d'un centre funéraire et d'un columbarium en centre-ville
Axe de rattachement	Axe 5 – Fournir l'accès aux équipements et services publics.
Date de signature	[XX/XX/XX]
Description générale	La chambre funéraire et l'espace cinéraire ont pour ambition d'impulser un concept novateur et adapté pour l'accueil des familles endeuillées. L'idée trouve son origine dans les difficultés rencontrées au quotidien par ces familles lors des sollicitations de salle de veillée mortuaire et le devenir des cendres cinéraires de leurs proches. Le nombre de décès, tout comme la population, ne cesse d'augmenter à Saint-André : 281 décès en 2016, 361 décès en 2017, 380 en 2018, 395 en 2019. De plus, près de 120 familles endeuillées sollicitent annuellement une salle de veillée mortuaire. La ville ne disposant pas, pour l'instant, de structure funéraire privée ou publique permettant l'organisation de veillées mortuaires, la réalisation de cette chambre funéraire est une priorité qui se justifie pleinement. Par ailleurs, les services funéraires de la ville ont depuis quelques temps, instauré des discussions afin de sensibiliser la population et tout particulièrement les familles endeuillées aux avantages de la crémation. Elle ne dispose cependant pas encore de d'espace cinéraire permettant la dispersion des cendres. Il donc proposé de créer une chambre funéraire, columbarium et un jardin du souvenir à proximité du cimetière du centre ville de Saint-André. Le programme de l'équipement comprend : • Une salle de préparation des corps • 2 salles de présentation d'une capacité respective de 15 et 20 personnes • Un espace cinéraire avec un colombarium et un jardin du souvenir • Sanitaire • Un hall d'accueil • Des bureaux et salle de repos du personnel
Objectifs	Proposer un meilleur accueil du public et mieux l'orienter dans ses démarches - Permettre d'accueillir les corps des défunts jusqu'à l'inhumation ou la crémation. - Permettre de recevoir les condoléances et le recueillement autour du défunt en célébrant les cérémonies funéraires religieuses ou civiles. - Mieux accompagner les familles endeuillées. - Permettre aux familles endeuillées de procéder aux dépôts d'urne et dispersions des cendres cinéraires dans un espace approprié.
Intervenants	Commune de Saint-André

Budget global	1 004 650 € TTC
Modalité de financement	ETAT DEPARTEMENT REGION
Indicateurs d'avancement	- OS Travaux - Livraison
Indicateurs de résultat	- Mise en service d'un nouvel équipement public - Nombre de réservations annuelles

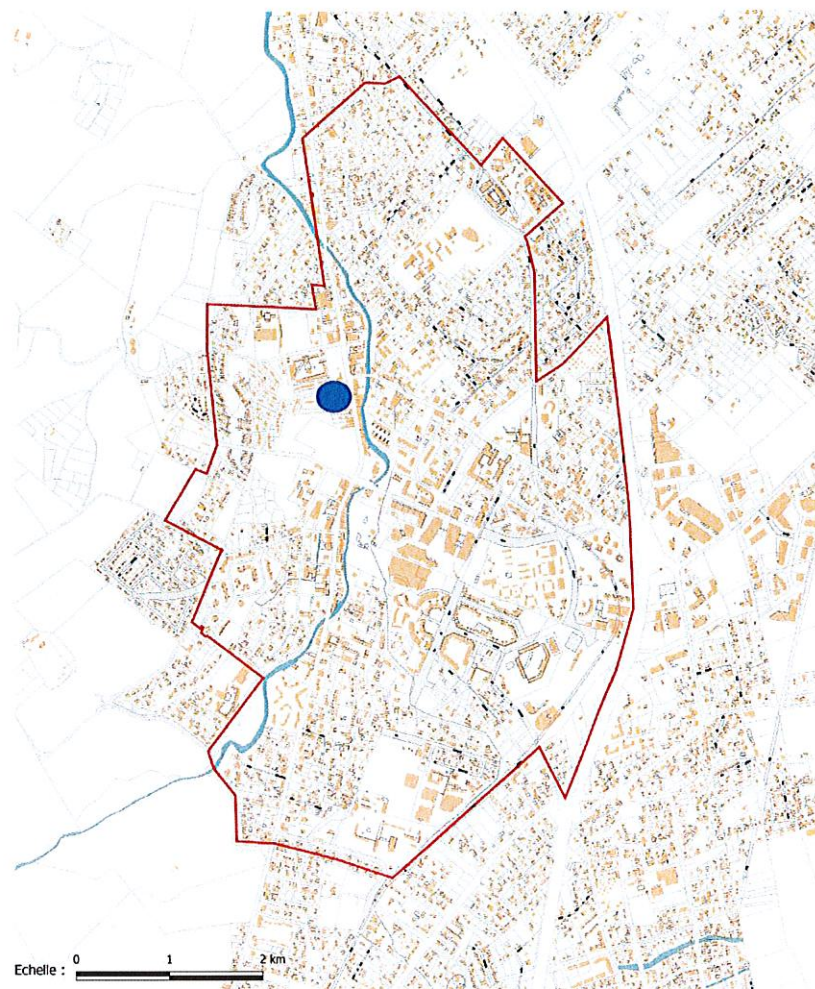
CONTENU DE L'ACTION

Opérations		Description	Calendrier		Budget	
Référence	Nom		Début	Fin	Coûts (€TTC)	Financement (€TTC)
AM3	Création d'un centre funéraire et d'un columbarium en centre-ville de Saint-André	1 salle de préparation + 2 salles de présentation	2ème semestre 2018	1 ^{er} trimestre 2021	1 003 650	100 365 (CD) 227 605 (DPV) 250 536 (CR)

SIGNATURES (uniquement la commune et/ou porteur de l'action et les cofinanceurs de l'action)

Commune	Commune	Département	[cofinanceur 2]	[cofinanceur 3]	[cofinanceur 4]
[Signature]	[Signature]	[Signature]	[Signature]	[Signature]	[Signature]
[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]

Situation Site centre funéraire



Nom de l'action	Recrutement d'un manager du commerce
Axe de rattachement	Axe 2 – Favoriser un développement économique et commercial équilibré
Date de signature	[XX/XX/XX]
Description générale	La ville souhaite recruter un manager du commerce dont la mission porte d'une part sur la stratégie de développement commercial de la ville et sur l'animation du programme d'actions FISAC pendant la durée de la mission, qui pourra éventuellement être poursuivi à l'issue de cette dernière. - Donner au programme les moyens humains pour coordonner et animer le suivi du projet. - Adapter et faire évoluer le projet pour pérenniser les actions au-delà des trois tranches du plan d'actions. - Développer et enrichir le travail en partenariat avec les différents acteurs associés (ville, OT, Chambres Consulaires...). - Définir et mettre en œuvre les actions et les procédures du programme établi et contrôler leurs applications. L'objectif principal réside dans la coordination des moyens sur les opérations ayant des retombées directes sur la vie marchande de la ville de Saint-André.
Objectifs	Etablir et animer une stratégie de développement commercial Animer la démarche FISAC, Accompagner les commerçants et artisans dans le cadre du programme : - informations sur les dispositions dont ils pourraient bénéficier, - communication sur le projet global vis à vis des commerçants / artisans et des consommateurs, appui technique aux activités sédentaires et non sédentaires dans l'élaboration et la mise en place des animations prévues et des - dispositifs innovants de promotion et de communication. Assurer le lien avec l'ensemble des partenaires du projet : commerçants, élus, chambres consulaires, État. Mettre en place un dispositif d'aide à la transmission d'activité et de promotion de l'offre de locaux disponibles. Créer, gérer, exploiter et développer un outil de gestion permettant la tenue à jour des fichiers des locaux commerciaux et artisanaux du centre-ville type Plan d'occupation des commerces et des « fiches d'identité » des commerçants et artisans (nom, âge, statut du commerce ou de l'entreprise, nombre de salariés, activité, propriétaire, locataire....).
Intervenants	Commune de Saint-André Association des commerçants
Budget global	Poste à plein temps sur une période de 36 mois (42 000 euros par an) 126 000 € TTC
Modalité de financement	FISAC : 15 000 € BDT : 2x 20 000 €
Indicateurs d'avancement	• Lancement de l'appel à candidature • Date de recrutement
Indicateurs de résultat	• Nombre de points de vente renouvelés • Programme d'animation commerciale

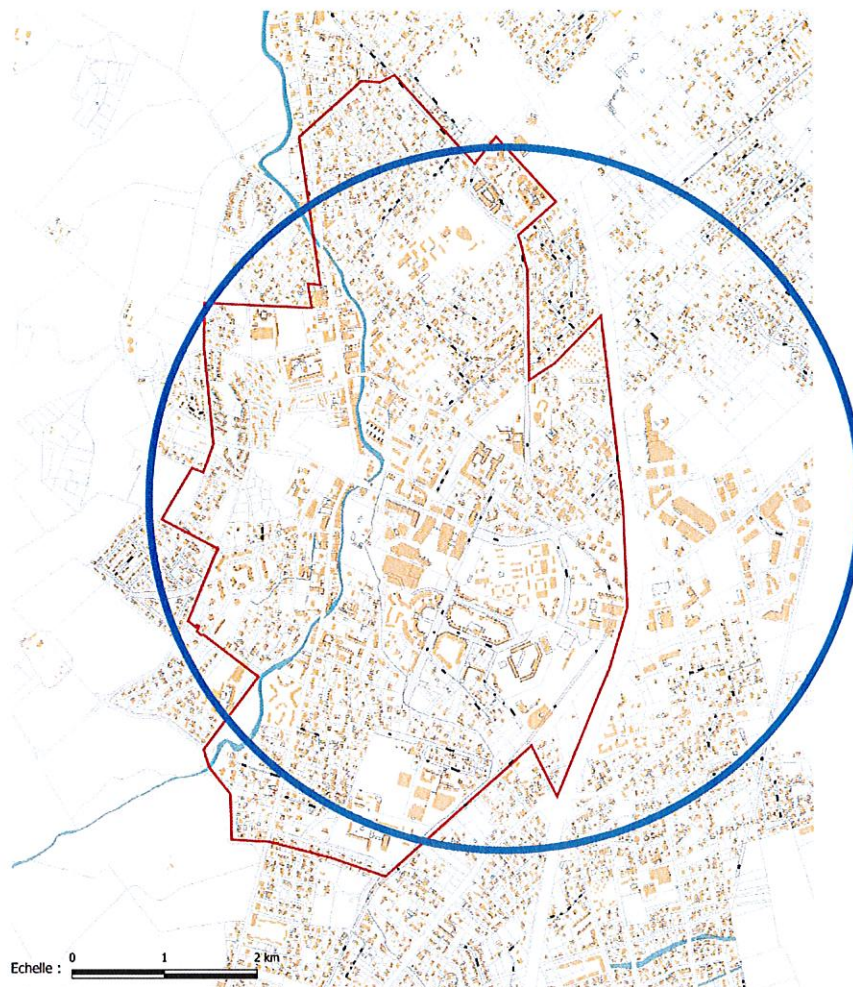
CONTENU DE L'ACTION

Opérations		Description	Calendrier		Budget	
Référence	Nom		Début	Fin	Coûts (€TTC)	Financement (€TTC)
AM4	Manager de centre-ville	Etablir et animer une stratégie de développement commercial Animer la démarche FISAC	2019	2021	126 000	15 000 (FISAC) 40 000 (BDT)

SIGNATURES (uniquement la commune et/ou porteur de l'action et les cofinanceurs de l'action)

Commune	Commune	ETAT FISAC	REGION	[cofinanceur 3]	[cofinanceur 4]
[Signature]	[Signature]	[Signature]	[Signature]	[Signature]	[Signature]
[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]

Situation Périmètre du manager du commerce



Annexe 4 – Actions à maîtrise d'ouvrage privée – hors habitat

Sans objet

Envoyé en préfecture le 14/10/2025

Reçu en préfecture le 14/10/2025

Publié le 14/10/2025

ID : 974-249740093-20251002-2025_C_125-DE

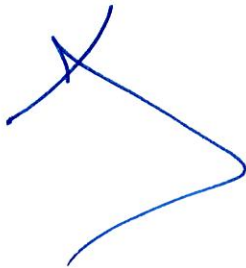


Fait à SAINT-BENOIT,

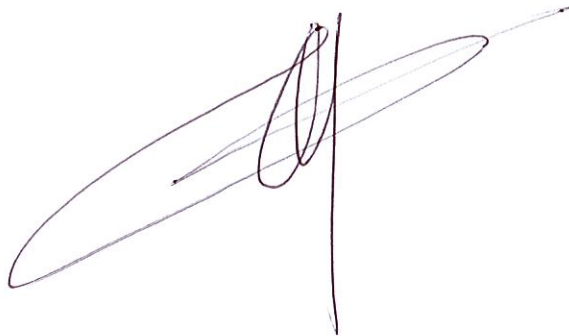
Le..... **05 OCT. 2021**

En présence de Monsieur Eric LOMBARD, Directeur Général de la Caisse des Dépôts

Pour l'Etat,
M. Le Préfet de La Réunion,

A blue ink signature consisting of a stylized 'X' followed by a long horizontal stroke.

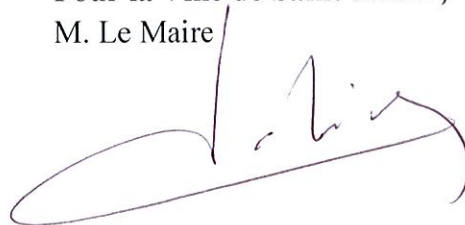
Pour la CIREST,
M. Le Président de la CIREST

A purple ink signature featuring a large, loopy 'C' followed by a vertical line and a horizontal stroke.

Pour la Ville de Saint-Benoit
M. Le Maire

A purple ink signature with a large, loopy 'C' followed by a vertical line and a horizontal stroke.

Pour la Ville de Saint-André,
M. Le Maire

A purple ink signature with a large, loopy 'C' followed by a vertical line and a horizontal stroke.

Pour la Ville de Bras-Panon
M. Le Maire

A blue ink signature consisting of a stylized 'X' followed by a long horizontal stroke.

Pour la Ville de la Plaine-des-Palmistes,
M. Le Maire

A purple ink signature with a large, loopy 'C' followed by a vertical line and a horizontal stroke.

Envoyé en préfecture le 14/10/2025

Reçu en préfecture le 14/10/2025

Publié le 14/10/2025

ID : 974-249740093-20251002-2025_C_125-DE



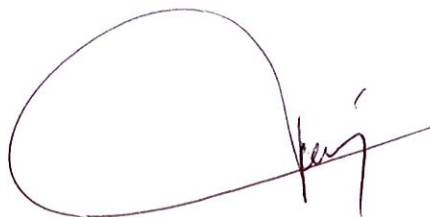
Pour la Ville de Sainte-Rose

M. Le Maire



Pour la Ville de Salazie,

M. Le Maire



Pour la Caisse des Dépôts

Mme la Directrice Régionale

Nathalie INFANTE



Envoyé en préfecture le 14/10/2025

Reçu en préfecture le 14/10/2025

Publié le 14/10/2025



ID : 974-249740093-20251002-2025_C_125-DE