



DEPARTEMENT DE LA REUNION
COMMUNE DE SAINT- LOUIS

PROTOCOLE DE PREFIGURATION

NOUVEAU PROGRAMME NATIONAL DE RENOUVELLEMENT URBAIN
DU QUARTIER DU GOL

COFINANCE PAR L'ANRU



Vu le Règlement Général de l'ANRU relatif au NPNRU en vigueur

Vu le Règlement Financier de l'ANRU relatif au NPNRU en vigueur

Vu la délibération du conseil communautaire de la CIVIS en date du 25 Mai 2016

Vu la délibération du conseil municipal de Saint Louis en date du 13 Juin 2016

L'Etat, représenté par le Préfet de la Région et du Département de la Réunion, Monsieur Dominique SORAIN,

Et

L'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine, Etablissement Public Industriel et Commercial de l'Etat, immatriculé au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le n° 453 678 252 , dont le siège est à Paris (6e), 69 bis rue de Vaugirard, 75 006 Paris,

Ci- après dénommée l'ANRU ou l'Agence, représentée par son Directeur Général, Monsieur Nicolas GRIVEL,

ET

La Commune de Saint Louis, représentée par son Maire, Monsieur Patrick MALET, ci-après dénommée le porteur de projet,

ET

La CIVIS, communauté d'agglomération, représenté par son Président, Monsieur Michel FONTAINE

ET

La SIDR, représentée par son Directeur Général, Monsieur Bernard FONTAINE

ET

La SEMADER, représentée par son Directeur Général, Monsieur Joël PERSONNE

ET

La Caisse des Dépôts et Consignations, représentée par sa Directrice Régionale, Madame Nathalie INFANTE

ET

L'ANAH, représentée par sa directrice générale, Madame Blanche GUILLEMOT

Les parties ont convenu ce qui suit

PREAMBULE

1. Présentation de Saint Louis et de son contexte intercommunal

La commune de Saint-Louis est située sur la côte sud-ouest «sous le vent», à 10 kilomètres de Saint-Pierre et 73 kilomètres de Saint-Denis. D'une superficie totale de 9.923 hectares (3,9% du territoire de l'île), la commune est la cinquième de l'île en importance démographique (52 523 habitants au 1 janvier 2011).

La commune est traversée par deux routes nationales : la RN1, reliant Saint-Denis à Saint-Pierre, qui est l'axe le plus fréquenté du département et la RN5 reliant Cilaos. A l'image de certaines communes réunionnaises, la géographie de Saint-Louis présente de grands contrastes, tant au niveau topographique que pluviométrique, climatique, géographique ou humain.

La commune de Saint-Louis compte deux cantons et fait partie de l'arrondissement de Saint-Pierre. Elle est membre de la Communauté Intercommunale des Villes Solidaires (CIVIS), qui constitue avec la Communauté d'Agglomération du Sud (CASUD) l'entité GRAND SUD, laquelle correspond à la Micro Région Sud définie par le SAR.

Le GRAND SUD est la plus grande micro-région de La Réunion, avec dix communes. Cette entité géographique qui compte aujourd'hui environ 300 000 habitants devrait continuer à connaître une forte croissance démographique, révélatrice d'un territoire attractif. A l'horizon 2030, ce sont près de 100 000 nouveaux habitants qu'il conviendra d'accueillir.

2. Présentation des orientations du contrat de ville

La Ville de Saint-Louis a signé le nouveau contrat de ville pour la période 2015-2020 avec l'ensemble des partenaires, le 16 Décembre 2015.

Le nouveau contrat de ville de Saint Louis concerne 5 quartiers inscrits en géographie prioritaire représentant 18 240 habitants soit près de 35% de la population communale.

Il intègre le cadre d'action de la nouvelle politique de la ville et entend ainsi s'élaborer autour de trois piliers, la cohésion sociale, le cadre de vie et le renouvellement urbain et enfin le développement de l'activité économique et l'emploi.

En ce qui concerne la **cohésion sociale** l'action portera sur la réussite éducative, l'amélioration de l'accès aux pratiques sportives, culturelles et artistiques, le renforcement du lien social, l'accompagnement de la jeunesse vers la citoyenneté, la prévention de la délinquance, la promotion de la santé et l'intégration des populations migrantes.

Pour le **cadre de vie et le renouvellement urbain**, les efforts iront vers la mixité fonctionnelle des quartiers, une politique de peuplement, l'amélioration de l'habitat et le renforcement de la qualité de la Gestion Urbaine de Proximité.

Enfin le pilier **développement de l'activité économique et de l'emploi** portera sur l'amélioration de l'accès à l'emploi (lever les freins à l'emploi, insertion professionnelle, mobilisation des partenaires, animation du Contrat de Plan Communal pour l'Insertion et la Formation) et sur le soutien à la création d'activité et à l'installation d'entreprises.

3. Actions engagées et en cours dans le cadre du NPNRU sur le quartier du Gol

Néant

Le présent protocole de préfiguration s'appuie sur le dossier examiné par le comité d'engagement du 12 mai 2016 et dont la composition est définie en annexe du règlement général de l'Anru.

Article 1. Quartiers d'intervention

Le contrat de ville a identifié le quartier **du Gol** comme pouvant faire l'objet d'un projet de renouvellement urbain cofinancé par l'ANRU sur le territoire de l'EPCI (quartiers issus de l'arrêté visé au II de l'article 91 de la loi n°2003710 du 1^{er} août 2003) et identifié par le Contrat de Ville.

Quartier du GOL

1.1. Présentation du Gol - données de cadrage

- 5 459 Habitants (10,5% de la commune)
- Superficie du quartier : 200 Ha
- 1888 logements
- 9,4 logements/ha (objectifs du SAR = 30 logts/ha)
- 68,5 % de maisons individuelles
- 52 % de propriétaires
- 30,9 % de logements locatifs sociaux

1.2. Présentation du Gol - diagnostic multicritère

Une histoire et un patrimoine, piliers de l'identité du quartier.

Le site du Gol est habité à partir du 18^e siècle. Les mutations agricoles qui se sont succédées et les évolutions relatives à l'économie rurale de l'île dans le contexte de l'esclavage et du colonialisme, ont fortement impacté le destin de ce quartier, marqué par les cultures de café, de coton et de la canne à sucre au 19^e siècle. Le domaine du Gol comporte quatre sucreries. Il est raccordé au chemin de fer et fait venir l'eau depuis la rivière Saint Etienne via l'aqueduc encore existant.

Après avoir changé de propriétaire à plusieurs reprises, c'est Léonus Bénard, qui donne une ampleur sans précédent au domaine, lequel fournira la plus grande quantité de sucre dans les années 1920. Léonus Bénard instaure un système important de relation avec la population. L'usine emploie alors 610 personnes et 1112 ouvriers agricoles, et tisse avec les employés un système de relations patriarcales, dans lequel sont prises en compte les préoccupations sociales (logement, bien être, développement des loisirs etc)

Au milieu du 20^e siècle, la nouvelle direction de l'Usine oriente sa politique sur le renforcement de l'outil de production et se défait de son patrimoine foncier : c'est l'origine de Quartier Français, aujourd'hui TEREOS pour l'outil de production et de la Société Foncière de la Plaine (SFP) pour le développement du patrimoine foncier.

A partir des années 60 le quartier évolue sans lien avec l'usine et connaît un fort développement de l'habitat, avec la réalisation de lotissements, d'une opération importante de logements sociaux (KAYAMB par la SEMADER) et de quelques équipements publics.

Un quartier isolé

Le quartier du Gol est ressenti comme isolé. Aucune relation n'existe avec la ravine du Gol. Le radier des trois ravines, accès principal au centre ville est perçu comme un facteur de risques et de coupure lors d'inondations importantes.

Par ailleurs, l'implantation de l'usine repousse les accès au quartier à la seule rue Pasteur et empêche les liaisons avec l'étang et le bord de mer.

Enfin, la composition urbaine et architecturale de la cité Kayamb de forme concentrique au cœur du quartier, a produit un enfermement urbain et social renforçant le sentiment d'isolement et d'enclave.

Un habitat disparate

L'urbanisation du site s'est faite à partir des années soixante par la mise en place successive d'opérations de lotissement (parcelles à bâtir) et de logements sociaux individuels.

Avec le temps, on note que la taille moyenne des parcelles a diminué. Pour autant, dans chacun des lotissements, les parcelles sont relativement uniformes, ce qui a contribué à la répétition d'un modèle d'habitat « standardisé ».

Dans ce paysage de « petite kaz », seule l'opération de logements locatifs sociaux en collectif KAYAMB (SEMADER) se distingue.

L'organisation générale du groupe ne permet pas l'accroche au quartier environnant aussi bien en terme de hauteur (du R+3 au R+1) qu'en terme de liaison (imperméabilité de l'espace central). En terme de fonctionnement, les espaces sont mal définis et mal appropriés.

En ce qui concerne le peuplement, ce groupe est très marqué par un taux de vacances de 2%, un taux de rotation de 11% par an et un taux d'impayé qui augmente. Enfin il souffre d'un déficit d'image lié à la présence de familles issues de la zone Océan Indien, aux pratiques culturelles différentes en ce qui concerne le mode d'habiter, d'appropriation à l'espace public et de vie en communauté.

Un quartier sous équipé

Le quartier du Gol est équipé à minima pour une population de plus de 5000 habitants : un collège ; deux écoles maternelles, deux écoles primaires, un stade, un city stade, une maison de quartier, une école de musique, et quelques commerces de proximité. L'agence postale a fermé depuis 06 mois pour des raisons de rentabilité économique.

Tous les équipements publics ont été construits avant les années 2000 et certains révèlent des erreurs stratégiques d'aménagement : le collège est excentré à plus de 800 m du cœur habité du quartier et se trouve situé au milieu de champs de cannes sans confort d'accessibilité pour les collégiens.

Pour ce qui concerne les réseaux et les voiries, le système est très hétérogène en particulier pour les eaux usées et les voiries. Le plan de circulation est difficilement visible et de véritables conflits d'usage existent sur les espaces publics.

Le quartier accueille par ailleurs une église mais aussi plusieurs temples tamouls, dont le temple Pandialy.

Un quartier au fort potentiel économique

Le quartier du Gol constitue un potentiel important pour le développement économique de la ville de Saint-Louis mais aussi des micro régions SUD et OUEST de La Réunion du fait de la présence historique de l'usine (qui donne au quartier une image industrielle), de son accès direct depuis la RN1 et de sa situation en entrée de ville.

Par ailleurs les terrains situés autour de l'usine sont en majeure partie toujours la propriété des sociétés (TEREOS et SFP), qui mènent actuellement des réflexions sur le développement de leur patrimoine.

L'aménagement économique de ce secteur à enjeux constituera manifestement un effet levier pour le PRU du Gol et impliquera directement les partenaires dans la dynamique du projet urbain.

Un paysage prégnant

Le paysage dans le quartier a une place prépondérante. C'est l'incroyable rencontre de phénomènes géographiques : l'arrivée des trois ravines, le relief qu'elles créent, la singulière planèze de Maison Rouge unique en son genre à La Réunion, les terres agricoles, les massifs boisés et le début des pentes ouvrant la vue vers la cime de montagnes. Ces éléments structurels sont les axes majeurs du quartier.

Il sera intéressant de réfléchir à leur mise en scène et ainsi de révéler leurs potentiels.

1.3. Présentation du Gol - Diagnostic social : Une population fragilisée

Un quartier marqué par sa jeunesse

En 2010, sur **5 459** habitants du quartier **35,4%** ont moins de 18 ans. C'est un poids nettement plus important que celui constaté pour l'ensemble de l'île (30%), pour la commune et la CIVIS (33%). Concernant, la part des jeunes adultes, âgés de 18 à 24 ans, le constat est identique. Au nombre de **714**, ils sont surreprésentés au Gol par rapport à la part qu'ils occupent à l'échelle de la ville.

Une surreprésentation des ménages avec enfants et des familles monoparentales

Sur 1577 ménages enregistrés, la taille moyenne des ménages au Gol est de **3,5** personnes par foyer. Cet indicateur illustre donc un taux élevé d'occupation des logements qui se situe nettement au-dessus de la moyenne communale (3 personnes par foyer) et de celle de la CIVIS (2,9 personnes par foyer).

De nombreux ménages en situation de grande pauvreté

En 2009, le revenu fiscal médian des foyers fiscaux résidant dans le quartier du Gol s'élève à **503 euros par mois** (Soit 54% en dessous du revenu médian national) et concerne la moitié des ménages du Gol. En comparaison, le seuil de pauvreté à la Réunion est de **473 euros par mois** et concerne un peu plus de 17% de la population.

La part des ménages non imposés atteint **78%** dans le quartier et 68% à l'échelle de la ville.

Un ancrage résidentiel important, signe de trajectoires résidentielles bloquées

Majoritairement, les ménages du Gol vivent dans leur logement depuis plus de 10 ans (**63%**). A l'échelle de la ville, la rotation des ménages dans les logements y est plus dynamique avec seulement cinq ménages sur dix qui se sont installés dans leur logement en 2000.

La part des ménages au Gol installés dans leur logement, entre 5 et 9 ans, est identique à celle de la ville (**16%**).

Quant aux emménagés récents (de 2 à 4 ans) et aux nouveaux arrivants (moins de 2 ans), ils représentent **20%** des ménages du Gol et 32% des ménages de la ville.

Une population active massivement et durablement mise à l'écart de l'emploi

Sur les 2266 actifs recensés en 2010 au Gol, **1127** sont demandeurs d'emploi, soit un taux de chômage qui est de l'ordre de **49,8%**, pour 44,2% à l'échelle de Saint-Louis et 38% pour la CIVIS.

Parmi les chômeurs, certaines tranches d'âges sont plus sévèrement touchées par le phénomène d'exclusion économique. Cela concerne notamment les jeunes actifs du quartier âgés de **15 à 24 ans**. Le taux de chômage des jeunes est de **74%** au Gol.

Une prédominance de non diplômés

63% habitants du Gol, âgés de 15 ans et plus ne possèdent aucun diplôme pour 56% à l'échelle de la ville et 47% pour la CIVIS.

24% des habitants ont un niveau de qualification relativement faible, au mieux niveau CAP, BEP.

6% de la population à un niveau d'études supérieures, soit -3 points par rapport à la ville.

Le Diagnostic du Projet de Réussite Educative fait ressortir des taux alarmants au collège : **45,6%** de réussite au brevet, et 60% des collégiens ont au moins 1 an de retard.

Article 2. Objectifs poursuivis dans les quartiers visés au présent protocole de préfiguration

2.1. Orientations stratégiques du contrat de ville pour le quartier du Gol

Pour le quartier du Gol, l'objectif du contrat de ville est « **Donner un sens à la vie de quartier pour agir sur les comportements** » en s'appuyant sur une dynamique sociale importante issue d'actions menées depuis plusieurs années à travers le **CUCS** et des dispositifs partenariaux complémentaires. Le tissu associatif composé de 20 associations est une opportunité et un levier qui seront au cœur du déploiement des actions.

Il s'agit d'abord de **créer un environnement propice à l'épanouissement individuel et collectif au sein du quartier** en offrant un meilleur accès aux activités sportives, culturelles et artistiques et en impliquant les habitants pour les rendre acteurs du développement social et urbain. Il s'agit aussi d'apporter de **nouveaux services pour développer le lien social**.

Enfin, un plan d'actions sur la préparation de la conduite au changement sera mis en œuvre pour accompagner les habitants du Gol à vivre activement la métamorphose urbaine de leur quartier, à s'impliquer dans les choix d'aménagement, à participer aux études de définition et se préparer à prendre part dans les opérations physiques qui vont suivre (identification des besoins de formation pour répondre aux clauses d'insertion des futurs marchés, accompagnement pour développer les démarches d'accès à l'emploi), etc.

2.2. Premiers objectifs en matière de renouvellement urbain

La ville de saint louis a décidé d'organiser l'intervention sur le quartier selon huit orientations d'aménagement. Ces orientations permettront de donner le cadre stratégique global pour chaque intervention physique, afin d'assurer la cohérence de celles ci.

OR-1 – La mise en liaison du territoire

C'est la mise en liaison des hauts et des bas de Saint- Louis à travers la ravine du Gol par une succession de points symboliques du quartier des **Makes à l'Etang du Gol** en passant par le **quartier du Gol** (les trois vecteurs).

La ravine est ainsi le cordon faisant le lien entre toutes ces entités aujourd'hui isolées. Elle retrouve une place centrale et est magnifiée.

OR-2 La valorisation de l'histoire et du paysage

Le Gol est le berceau du peuplement de St Louis et d'une partie du sud de l'île. L'âme de ce quartier est toujours très prégnante et certains témoins, marqueurs de l'histoire passé rappellent aux visiteurs l'ère de l'esclavagisme, des plantations, et de la vie d'alors.

Le renouvellement du Gol ne pourra nier son identité ni son ancrage. Tout le projet devra se décliner en mémoire et en réinterprétation contemporaine de ce que fut ce quartier.

Un certain nombre d'éléments historiques seront valorisés dans le projet de renouvellement du Gol. Le temple Pandiali, classé aux monuments historiques, est l'un des plus vieux temples hindou réunionnais. Du cimetière des âmes perdues aux vestiges des camps où vivaient les esclaves, ces éléments sont autant de traces à prendre en compte et à révéler pour vivre en bonne conscience et en harmonie avec le passé du Gol.

En outre, l'histoire plus récente de l'usine sucrière du Gol confère au site une forte particularité : paysage, tracé viaire, anciens bâtiments ...

En terme de paysage, les ravines de par leurs tailles monumentales, les fractures qu'elles occasionnent et leurs beautés intrinsèques sont des éléments très importants du paysage. Leur présence inhérente à la ville constitue un atout considérable qu'il y a lieu de valoriser dans le projet. .

OR-3 LA Promotion de la diversité

Le projet de renouvellement envisage la réalisation de **quatre grandes opérations d'aménagement** soit en requalification, **Opération « cité Kayamb »**, soit en développement sur des terrains peu ou pas urbanisés, **Opération « Sud Kayamb »**, **Opération « Entrée de Ville »** et **Opération « Collège et franges urbaines »**. Ces opérations proposeront, au delà de la structuration du quartier et de sa mise en réseau, de promouvoir sur ces espaces une **diversité de fonctions** aussi bien en termes d'habitat, de commerce, de services et d'équipement.

OR-4 L'intégration dans le territoire de Saint-Louis et du Grand Sud

Le quartier habité du Gol est relativement isolé de la ville centre mais aussi du reste du territoire du grand sud. La volonté de la ville de vouloir ouvrir le quartier se manifeste d'une part, par le renforcement des connexions urbaines entre le cœur du quartier et l'entrée de ville, d'autre part par l'intégration du **TCSF et d'une gare multimodale** sur le secteur de l'entrée de ville et enfin par le positionnement sur le secteur de **grands équipements commerciaux** et par le **renforcement du pôle industriel** que constitue l'usine.

OR-5 L'Amélioration de la qualité du bâti

Le projet de renouvellement porte une attention particulière à l'amélioration du bâti par le traitement du bâti existant (habitat, commerce et équipement public) et la promotion d'une architecture de qualité, respectueuse du site pour les futures constructions en accompagnement de l'action de qualité sur les espaces publics et la structuration du quartier. Seront concernés les opérations de logements sociaux relativement anciennes gérées par les bailleurs, l'habitat individuel privé, les équipements publics et les commerces

OR-6 La création d'un espace de centralité du quartier : Opération Kayamb

Située au cœur du Gol, la Nouvelle Cité Kayamb devient un **vrai espace de centralité à l'échelle des différentes polarités** qui composent le Gol. Organisée autour d'une promenade plantée, la cité Kayamb fera l'objet d'une **«résidentialisation douce»**, divisée en plusieurs entités plus petites qui favoriseront la mise en place de nouvelles échelles de voisinage. En aval, les bâtiments composant l'hémicycle, laisseront place à une esplanade ouverte vers l'océan et la plaine. Ce dernier espace qui accueillera des commerces est conçu comme l'amorce pour le développement futur du quartier vers le Sud.

OR-7 L'élévation du confort urbain

Il s'agit ici d'apporter aux habitants une **trame d'espaces publics de qualité et fonctionnels** en terme de réseau, afin d'assurer une **qualité de vie de proximité**, de promouvoir une **mobilité cohérente**, mais aussi permettre un **développement au delà du temps du NPNRU**.

Cette orientation passe par la **mise en réseau des micros polarités et des sous-quartiers** autour d'un axe naturel de développement fort, **la Ravine Piment** en contre point de la ravine du Gol.

OR-8 Le développement économique du quartier

Le projet de renouvellement intègre le développement économique en utilisant les nombreux atouts du site pour inscrire le quartier dans la ville et dans la micro région Sud de l'île.

Il s'agit d'abord de révéler le potentiel **touristique** du site par la mise en valeur et la mise en scène d'éléments remarquables et d'intégrer ces éléments dans une démarche plus large au niveau communal en les liant à la route des belvédères, au patrimoine du centre ville et à Maison Rouge (ancien domaine caféier inscrit au patrimoine, reconverti en partie en musée, le Musée d'Art Décoratif de l'Océan Indien).

Le développement **industriel** du site lié à la présence de l'usine et à la centrale thermique sera renforcé par le projet privé mené par TEREOS. Il doit trouver sa place dans le site et s'ouvrir sur le

quartier en répondant aux enjeux urbains et économiques (emploi).

Il est vrai que le fort potentiel économique du site se situe sur les foncières privés de TEREOS et de SFP. Il est à espérer que les projets de part leur taille et leur nature seront des locomotives pour la Commune mais également pour le bassin de vie.

Néanmoins, la deuxième dimension économique du PRU se déclinera au cœur du quartier refondé. Des conditions favorables à la création d'activités de proximité, de micro entrepreneuriat, du développement de l'économie sociale et solidaire au bénéfice des habitants du Gol, seront organisés par la puissance publique.

Article 3. Points d'attention et demandes d'approfondissement souhaitées par l'Anru dans le cadre du protocole de préfiguration

Le présent protocole de préfiguration s'appuie sur le dossier examiné par le comité d'engagement du **12 mai 2016**. Les partenaires ont remarqué l'intégration de la dimension intercommunale dans le projet présenté par Saint-Louis, qui permet d'envisager une réelle articulation avec le projet de renouvellement urbain de Saint-Pierre. Cette évolution intéressante est à poursuivre et à conforter afin d'assurer la réussite des projets en prenant en compte l'ensemble des dynamiques du territoire intercommunal.

Ainsi, les partenaires souhaitent que les équipes de Saint-Louis et Saint-Pierre puissent travailler en étroite collaboration afin d'assurer l'articulation des deux projets. La question des parcours résidentiels ainsi que les enjeux en matière de mobilité, apparaissent notamment comme des questions clefs pour lesquelles les stratégies des projets devront être coordonnées.

En matière de programme de travail, les partenaires ont souligné la qualité du projet présenté ainsi que son caractère transversal. Compte tenu de la situation financière de la collectivité ainsi que de la SEMADER, l'Agence souhaite que le protocole de préfiguration prenne en compte un volet financier afin de s'assurer de la soutenabilité du projet élaboré à terme.

Il est par ailleurs demandé que les études des bailleurs puissent être mutualisées au travers d'une réflexion stratégique unique et coordonnée. La mutualisation attendue des études bailleurs doit permettre une qualification du parc social et de ses potentiels d'évolution (au vu des qualités du bâti, de la configuration urbaine). L'étude devra permettre de justifier les partis-pris urbains et conforter le choix des réhabilitations/démolitions, dans une dimension transversale et inter-bailleur (type diagnostics généraux – qualité énergétique et présence d'amiante – permettant de déterminer l'état du patrimoine à l'échelle du quartier ou d'un secteur). Les coûts d'études pré-opérationnelles qui seraient menées en complément dans le protocole pourraient éventuellement être repris dans l'assiette de subvention des opérations qui seront in fine retenues en financement par l'ANRU.

Les partenaires rappellent que la phase du protocole de préfiguration doit impérativement permettre d'identifier des secteurs d'intervention prioritaires qui seront accompagnés par l'ANRU en vue de créer un effet levier sur la transformation du quartier.

Article 4. Programme de travail à réaliser au titre du protocole de préfiguration

4.1 La description du programme de travail

Il comprend les études et les assistances à maîtrise d'ouvrage suivantes :

- AMO étude Urbaine - Urbaniste en chef – démarche Eco Quartier
- AMO Accompagnement au changement
- Etude sur la valorisation historique du quartier
- Etude sur l'état initial de l'environnement : stratégie et étude d'impact,
- Etude Habitat
- Etude économique et insertion
- Etude déplacement, mobilité et circulation
- Etude de programmation des équipements publics (neufs et réhabilitations)
- Etude foncière et levés topographiques
- Etude sur la communication du projet
- Assistance à maîtrise d'ouvrage - OPCU
- Maison de projet
- Etude stratégique patrimoniale du parc social SIDR et de la SEMADER

AMO étude urbaine - Urbaniste en chef – démarche Eco Quartier

Afin d'assurer la cohérence du projet de renouvellement urbain du Gol, il sera nécessaire de choisir un urbaniste qui devra mener les études urbaines, assurer la cohérence de projet avec les autres études (rôle d'ensemblier) et conduire la démarche Eco-Quartier.

Les missions confiées à l'urbaniste en chef seront les suivantes :

- Prise de connaissance des éléments de diagnostic des autres études
- Analyse – diagnostic des VRD
- Concertation avec les services techniques concernés Ville et CIVIS
- Prise de connaissance et interaction avec les éléments de programmation des autres études
- Conduite de la démarche Eco-Quartier (20 thématiques) et rédiger les documents nécessaires pour la labellisation
- Parallèlement, composition du plan guide version originale (V0)
- Amendement du plan guide durant la phase protocole jusqu'à la version finale
- Concertation – participation avec les autres maîtres d'ouvrage :
 - Précision du plan guide à l'échelle de l'opération du maître d'ouvrage
 - Définition des prescriptions architecturales, paysagères, urbanistiques et environnementales à appliquer
- Participation active avec l'AMO concertation (réunion, atelier urbain, fourniture de support, ...)
- Conception des espaces publics niveau AVP, intégration des équipements de proximité
- Définition du mobilier urbain
- Participation aux jurys de concours
- Avis sur permis de construire
- Propositions de phasage opérationnel
- Estimations du coût des travaux en lien avec le phasage

Elle pourrait faire l'objet d'une tranche conditionnelle correspondant à la phase convention, dont le financement sera examiné lors de l'instruction de la convention.

Actions	Date de démarrage	Durée
Consultation urbaniste	Juin 2016	6 mois
Plan guide V0		4 mois
Autres missions		Durée du protocole

Maîtrise d'ouvrage	Commune
Coût	300 000 € HT
ANRU	65 000 € HT
CDC	55 000 € HT

AMO accompagnement au changement

Refaire la ville sur la ville est un chantier de grande ampleur. Des modifications importantes vont s'opérer sur le quartier et dans les usages de la population.

Il est indispensable d'accompagner la conduite au changement par des professionnels qui vont pouvoir animer des réunions de concertation, et fédérer la population autour du projet en s'appuyant sur les conseils citoyens.

Cette AMO doit définir les conditions d'intégration dans le projet urbain, des éléments significatifs des pratiques culturelles, économiques et culturelles existantes sur le secteur.

La concertation doit jouer plusieurs rôles :

- Permettre la compréhension du projet, ses objectifs, sa temporalité par les publics définis
- Définir les conditions de la participation des publics définis
- Permettre l'émergence d'un diagnostic du quartier par les publics définis en travaillant par thème
- Formaliser les attentes - propositions des habitants pour l'élaboration du projet urbain en ayant au préalable expertiser la faisabilité des propositions
- Permettre le développement humain
- Assurer le retour d'information auprès des publics définis en lien avec les supports de communication définis
- Faire émerger des acteurs relais dans les quartiers
- Proposer des méthodes d'animation et de participation interactive

Cette AMO aura donc en charge la valorisation des **pratiques culturelles** du quartier qui se déclinera en deux temps :

- Une phase d'analyse des pratiques, des lieux de ces pratiques, assortie d'une mission photographique de « mémoire de quartier » et d'un recueil de « récits de vie » : un état des lieux **humain** du projet.
- Une phase de mise en œuvre de propositions comprenant un volet aménagement (préconisations pour l'aménagement des espaces publics, du programme économique, des équipements publics,...) et un volet artistique sur l'accompagnement de la population au changement, via des supports audio visuels en lien avec la stratégie de communication (photos, film, entretiens, journaux, ...)

Elle pourrait faire l'objet d'une tranche conditionnelle correspondant à la phase convention (dont le financement sera examiné lors de l'instruction de la convention) mais intégrant des objectifs complémentaires:

- Diffuser l'information
- Accompagner le changement, continuité des actions du volet artistique
- Participer à la conception d'éléments du projet urbain (espaces publics, jardins partagés, économie solidaire, ...)

Actions	Date de démarrage	Durée
Consultation	Juin 2016	3 mois
Analyse		3 mois
Formalisation des attentes et propositions des habitants		6 mois
Concertation		Durée du protocole
Maîtrise d'ouvrage	Commune	
Coût	90 000 € HT	
ANRU	63 000 € HT	

Nota 1: Cette mission doit être en phase avec l'étude économique et l'étude de valorisation historique.

Etude sur la valorisation historique du quartier

Le quartier du Gol est chargé d'histoire, lié au développement de l'activité agricole et industrielle de la Réunion, et c'est l'histoire qui a façonné le quartier.

La valorisation du patrimoine

A partir de l'approche historique déjà réalisée, il sera réalisé un inventaire exhaustif et cartographique du patrimoine existant sur le site alliant approche technique, historique, archéologique et socio culturelle.

Il sera défini les conditions d'évolution de ce patrimoine (maintien en état après sécurisation, réhabilitation à l'identique ou changement d'affectation) en lien avec :

- Les orientations du projet urbain
- Les études de programmation des équipements publics
- Les études de développement économique
- La mémoire et les pratiques du quartier.
- Le développement de l'économie culturelle

Il en découlera le programme d'intervention sur chaque élément de patrimoine.

Actions	Date de démarrage	Durée
Consultation	Juin 2016	3 mois
Diagnostic patrimoine		3 mois
Programmation		3 Mois

Maîtrise d'ouvrage	Commune
Coût	40 000 € HT
ANRU	28 000 € HT

Nota 1: Cette mission doit être en phase avec l'étude économique et l'AMO accompagnement au changement.

Etude sur l'état initial de l'environnement : stratégie et étude d'impact,

Le projet de renouvellement urbain du Gol concerne un territoire de plus de 200 ha et fera l'objet de plusieurs procédures administratives : loi sur l'eau, DUP, avis de l'autorité environnementale, procédure d'aménagement, ...

Par ailleurs, la ville souhaite inscrire ce projet dans une démarche environnementale forte de type éco quartier.

Il est donc proposer que cette approche soit la plus exhaustive possible et que le terme **environnement** soit pris dans son sens le plus large : analyse de tous les éléments constituant l'environnement : naturel, économique, habitat, équipement, déplacement, circulation, ...

Les objectifs de l'étude sont multiples :

- constituer un socle de connaissance pour l'ensemble des interventions futures sur le quartier, en rassemblant les approfondissements menés dans les autres études
- définir la stratégie environnementale à mettre en œuvre tout le long du projet
- jouer un rôle de « garde fou » par rapport aux propositions en terme d'environnement,
- rédiger les documents nécessaires aux différentes procédures administratives et réglementaires (étude d'impact, énergie renouvelable)

Actions	Date de démarrage	Durée
Consultation	Juin 2016	3 mois
Socle de connaissance	A l'issue des phases analyse/diagnostic	1 mois
Stratégie environnementale		2 mois
Impacts et préconisations de réduction ou de suppression des impacts		3 mois
Avis sur les propositions		1 mois
Dossier d'étude d'impact	En fin de protocole	2 mois.

Maîtrise d'ouvrage	Commune
Coût	30 000 € HT
ANRU	21 000 € HT

Etude Habitat

Cette étude vise à une connaissance approfondie du volet habitat pour la réalisation du projet de renouvellement urbain de du Gol. Elle est commune avec l'étude réalisée sur le quartier de Bois d'Olivier à Saint Pierre.

Il est à noter que l'étude est commune aux PRU de Saint-Louis et de Saint-Pierre et est sous maîtrise d'ouvrage CIVIS, elle représente un coût global de 95 000€ dont les livrables concernent les deux projets à parts égales. Il est à noter que lors du Comité d'Engagement, les partenaires ont acté cette répartition entre les deux protocoles de préfiguration même si cette ligne ne figure qu'au tableau financier du protocole de Saint-Pierre.

Ces objectifs sont multiples :

La connaissance du Parc privé et la lutte contre l'habitat insalubre

Le parc privé est méconnu sur le secteur du Gol. Selon l'INSEE 59% des habitants sont propriétaires de leur logement. Cependant on constate une dégradation diffuse de l'habitat, nécessitant un accompagnement quant à sa transformation. Il n'existe aucune donnée récente sur cette problématique.

Pour ce volet l'étude habitat devra comprendre :

- Un repérage et un diagnostic technique du bâti insalubre
- Un diagnostic social et économique des familles logeant dans cet habitat insalubre
- Un diagnostic foncier précis du parcellaire occupé par cet habitat insalubre
- Des propositions d'intervention sur le bâti insalubre et des propositions de relogement pour les familles. *(Le lien avec les opérateurs locaux d'amélioration de l'habitat sera assuré par l'équipe projet)*

La stratégie de peuplement et la programmation de logement neuf

Le PLH de la CIVIS sera en cours d'élaboration pendant la durée protocole. La stratégie de peuplement devra donc être élaboré de façon concomitante avec le PLH. Elle sera le résultat de la volonté politique de promouvoir la mixité sur le quartier, de la réponse aux besoins du quartier (notamment ceux issus de la lutte contre l'insalubrité) et de la mise en œuvre du projet urbain avec notamment la valorisation des fonciers appartenant aux différents partenaires. Cette stratégie devra être en lien avec la convention de mixité sociale qui sera annexée au contrat de ville.

En parallèle il sera analysé l'offre admissible sur le quartier et sa diversité (étude de marché).

Enfin, il sera défini la programmation en termes de logement neuf à développer sur les secteurs à urbaniser en partenariat avec l'urbaniste en chef du projet.

Actions	Date de démarrage	Durée
Consultation	Juin 2016	3 mois
Connaissance du parc privé et lutte contre l'habitat insalubre		diagnostic : 3 mois propositions : 3 mois
Stratégie de peuplement et programmation	A l'issue du diagnostic social et des premières propositions d'intervention ET du diagnostic du PLH	2 mois

Maîtrise d'ouvrage	CIVIS
Cout : il est inscrit dans le protocole de St Pierre	P.M : montant pour St Louis 50 000 € HT
ANRU	P.M. : 25 000 € HT

Nota 1: La réalisation du PILHI par la CIVIS devra apporter des éléments sur l'habitat insalubre. Selon les éléments ce volet pourra être réduit.

Etude économique et insertion

Ce volet est un des éléments majeurs du projet de renouvellement.

Menée par la CIVIS, elle portera en premier lieu sur l'analyse du développement économique à l'échelle intercommunale, et s'attachera à assurer la cohérence globale avec le développement nécessaire des deux quartiers NPNRU du Gol et de Bois d' Olives.

Il est à noter que l'étude est commune aux PRU de Saint-Louis et de Saint-Pierre et est sous maîtrise d'ouvrage CIVIS, elle représente un coût global de 85 000€ dont les livrables concernent les deux projets à parts égales. Il est à noter que lors du Comité d'Engagement, les partenaires ont acté cette répartition entre les deux protocoles de préfiguration même si cette ligne ne figure qu'au tableau financier du protocole de Saint-Pierre, pour des motifs de simplification administrative et financière.

La description ci-dessous présente les attendus pour le quartier du Gol.

Le constat met en évidence :

- Un manque important de commerce et de service de proximité entraînant une forte dépendance des habitants aux autres quartiers de Saint Louis : centre ville, zone économique de Bel Air,..., et plus loin les zones économiques de Saint Pierre.
- Une population fragile, en manque de ressource et d'emploi et en attente de changement dans leur quotidien.
- Un projet de développement économique en entrée de ville soutenu par la SFP.

Cette étude devra répondre à ce triple constat à savoir faire des propositions de développement économique sur les axes forts du projet (Cité Kayamb - opération Sud Kayamb) en complémentarité/cohérence au projet de la SFP(des modifications de programme seront proposées), mais surtout en laissant une place majeure au développement d'activité en rapport avec le profil socio-économique des habitants.

Pour ce dernier objectif, il sera donc recherché une programmation d'activité économiques et de services adaptées (économie solidaire et de subsistance), intégrée aux quartiers et aux opérations

d'aménagement et répondant à des besoins de proximité. Des solutions d'intégration des activités au logement seront recherchées par un travail de partenariat avec les promoteurs.

En lien avec l'étude de valorisation historique, le volet économie de la culture sera développé.

Parallèlement cette étude devra définir les conditions de l'insertion à promouvoir dès la phase protocole et à formaliser pour la phase convention.

Il est à noter que l'étude est commune aux PRU de Saint-Louis et de Saint-Pierre et est sous maîtrise d'ouvrage CIVIS, elle représente un coût global de 85 000€ dont les livrables concernent les deux projets à parts égales. Il est à noter que lors du Comité d'Engagement, les partenaires ont acté cette répartition entre les deux protocoles de préfiguration même si cette ligne ne figure qu'au tableau financier du protocole de Saint-Pierre.

Actions	Date de démarrage	Durée
Consultation	Juin 2016	3 mois
Programmation		diagnostic : 3 mois propositions : 3 mois
Définition des conditions d'insertion	En fin de protocole	2 mois.

Maîtrise d'ouvrage	CIVIS
Cout : il est inscrit dans le protocole de St Pierre	P.M : montant pour St Louis 50 000 € HT
CDC	P.M. : 25 000 € HT

Etude déplacement, mobilité et circulation

Il est à noter que l'étude est commune aux PRU de Saint-Louis et de Saint-Pierre et est sous maîtrise d'ouvrage CIVIS, elle représente un coût global de 90 000€ dont les livrables concernent les deux projets à parts égales. Il est à noter que lors du Comité d'Engagement, les partenaires ont acté cette répartition entre les deux protocoles de préfiguration même si cette ligne ne figure qu'au tableau financier du protocole de Saint-Pierre.

La description ci-dessous présente les attendus pour le quartier du Gol.

Le quartier du Gol verra en limite sud de son périmètre la réalisation d'une station de TCSP et éventuellement d'un pôle d'échange, dont les travaux commenceront en 2018.

Cette infrastructure majeure doit renforcer la desserte du quartier. Le projet urbain propose de réaliser un lien fonctionnel et urbain très fort entre cette station et le cœur du quartier la cité Kayamb.

Il est donc nécessaire d'avoir une approche plus fine des impacts de cette réorganisation en terme de déplacement, de mobilité et de circulation, pour la population et les usagers du quartier.

Dans un premier temps cette étude fera le diagnostic de l'existant sur la base d'une étude de déplacement et de repérage de l'ensemble des cheminements doux qui jalonnent le quartier.

Elle définira pour chaque thématique, le schéma directeur des interventions et l'échéancier de réalisation dans le temps tenant compte des contraintes de fonctionnement du quartier et du développement du projet urbain.

Elle définira pour l'ensemble des voies existantes et à créer les éléments suivants :

- La hiérarchisation des voies : mode de déplacement, gabarit, sens de circulation
- L'intégration des transports en commun
- Le stationnement public et privé
- Les déplacements doux
- La réponse au handicap
- Les nouveaux modes de transport
- Les pôles d'échange

Cette étude sera menée en étroite collaboration avec l'étude urbaine et l'étude environnementale.

Actions	Date de démarrage	Durée
Consultation	Juin 2016	3 mois
Diagnostic		3 mois
Définition des schémas directeurs et échéancier		3 mois.

Maîtrise d'ouvrage	CIVIS
Cout : Il est inscrit dans le protocole de St Pierre	<i>P.M : montant pour St Louis 40 000 € HT</i>
CDC	<i>P.M. : 20 000 € HT</i>

Etude de programmation des équipements publics (neufs et réhabilitations)

Le quartier du Gol souffre d'un manque d'équipement et ceux existants sont vétustes et peu lisibles.

Le projet de renouvellement urbain propose une action forte et liste les équipements publics à réhabiliter :

- Réhabilitation des écoles et des bâtiments annexes : Albius, Sarda Garriga, Picasso, ravine Piments
- Réhabilitation de l'école de musique
- Ouverture du stade Dalleau
- Renforcement des équipements du Collège

Mais la réalisation du projet urbain, la démarche participative et la valorisation historique feront émerger de nouveaux besoins en terme d'équipements publics, qu'il sera nécessaire de quantifier.

L'étude devra être réalisée en trois temps :

- Le temps des choix et de la définition d'un pré programme pour chaque équipement retenu.
- Le temps du choix de localisation en partenariat avec l'urbaniste en chef pour la validation du foncier à maîtriser et la définition du programme de chaque équipement.
- Le temps de la consultation des maîtres d'œuvre pour les réhabilitations.

En particulier, l'étude devra définir les besoins nécessaires à la maison de projet pour la phase convention : maintien sur place, agrandissement, programme.

Actions	Date de démarrage	Durée
Consultation	Juin 2016	3 mois
Pré programme		3 mois
Localisation et programme		5 mois
Dossier de consultation des maîtres d'oeuvre	En fin de protocole	3 mois.

Maîtrise d'ouvrage	Commune
Coût	40 000 € HT
ANRU	28 000 € HT

Etude foncière et levés topographiques

Le foncier et sa mobilisation sera un facteur de réussite du projet de renouvellement urbain : développement des opérations d'aménagement, réalisation d'équipement public, délimitation précise de l'espace public, ...

Il est donc nécessaire d'avoir une approche foncière prospective avant d'anticiper :

- Soit les acquisitions à mener par la ville,
- Soit les conditions de la mobilisation du foncier des partenaires

Cette démarche se fera en plusieurs temps :

- Connaissance du marché foncier sur le quartier du Gol (volume, estimations des domaines, transactions, agences immobilières, notaires, ...)
- Diagnostic sur le foncier maîtrisé par les partenaires
- Analyse diagnostic du foncier à maîtriser pour la réalisation du projet
- Définition de la stratégie foncière à conduire : acquisition, partenariat, échange
- Négociations foncières
- Elaboration du dossier de DUP si besoin

Il sera nécessaire de réaliser un certain nombre de plans topographiques à l'échelle du 1/200^e, pour concevoir les dossiers techniques de niveau APS pour les constructions publiques et AVP pour les espaces publics y compris VRD. Le géomètre retenu aura un rôle d'ensemblier pour les levés topographiques réalisés par les autres maîtres d'ouvrage que la commune.

Il devra faire le rattachement cadastral et préciser l'ensemble des limites parcellaires déjà bornées et celles devant être bornées.

La négociation foncière pourrait faire l'objet d'une tranche conditionnelle correspondant à la phase convention si elle n'aboutit pas en phase protocole. Le cas échéant, le financement de cette tranche conditionnelle serait examiné lors de l'instruction de la convention.

Actions	Date de démarrage	Durée
Consultation	Juin 2016	3 mois
De la connaissance du marché foncier, la définition de la stratégie, levés topographiques		3 mois
Dossier de DUP	En fin de protocole	3 mois.
Compléments et rattachement cadastral	Validation du plan guide V0	1 mois
Négociation foncière	Juin 2016	Durée du protocole

Maîtrise d'ouvrage	Commune
Coût	40 000 € HT
ANRU	28 000 € HT

Etude sur la communication du projet

Il s'agit ici de définir la stratégie de communication et sa déclinaison tout le long de la réalisation du projet.

Cette étude devra comprendre :

- La définition de la stratégie de communication en lien avec celle de la ville et de la CIVIS
- La définition des supports de communication
- La définition de la temporalité de production de ces supports
- La définition des publics cibles
- La production des supports.

Elle pourrait faire l'objet d'une tranche conditionnelle pour la poursuite des actions en phase convention dont le financement serait examiné lors de l'instruction de la convention

Actions	Date de démarrage	Durée
Consultation	Juin 2016	3 mois
Définition de la stratégie, des supports, de la temporalité et des publics		4 mois
Production	A l'issue de la validation de la stratégie de communication.	Durée du protocole

Maîtrise d'ouvrage	Commune
Coût	25 000 € HT
ANRU	17 500 € HT

Assistance à maîtrise d'ouvrage - OPCU

Cette assistance portera sur la stratégie opérationnelle, la coordination et le pilotage du protocole et la rédaction de la convention ANRU

Définition de la stratégie opérationnelle

Compte tenu de la multiplicité des maîtres d'ouvrage, de la dureté du foncier, de la complexité des financements et de la cohérence nécessaire d'intervention, cette assistance apportera à la ville les éléments de décision sur les points suivants :

- Proposition des Procédures d'aménagement à retenir pour le Projet en lien avec les contraintes de l'ANRU et des contraintes financières
- Consolidation du bilan Financier en lien avec l'ensemble des données découlant des études réalisées sur le quartier y compris frais divers (Notaires, Frais financier,...)
- Choix des maîtrises d'ouvrage

- Procédures financières complémentaires :
 - Subventions : LBU, RHS, FEDER, FRAFU...
 - Régime de participation
- Procédures réglementaires
- Concession d'aménagement (lancement des consultations)
- Mandat de travaux (lancement des consultations)

Cette assistance se fera de façon itérative en fonction de l'avancement du plan guide et des différents projets des autres maîtres d'ouvrage.

Pilotage et coordination du protocole

Les missions de cette thématique porteront sur :

- L'établissement d'un calendrier et de son suivi
- L'organisation et l'animation des réunions de coordination (revue de projet) entre les maîtres d'ouvrage et les prestataires
- ...

Rédaction de la convention

A partir des éléments formels fournis par l'ANRU, il s'agira d'écrire et de faire valider par les partenaires, la convention finale qui engagera ces derniers, la ville et l'ANRU.

Se travail de concertation et de participation débouchera sur les documents suivants :

- Définition de la gouvernance
- Programme de travail
- Maquette financière
- Echéancier de réalisation
- Ecriture de la convention

Indicateurs de suivi

- Définition des indicateurs de mesure pour suivre chacun des objectifs.
- Définition de la première mesure initiale éventuelle de chaque indicateur.
- Une première indication de la cible qui pourrait être fixée pour chaque indicateur et de l'horizon temporel pertinent pour atteindre cette cible.

Actions	Date de démarrage	Durée
Consultation	Juin 2016	3 mois
Définition de la stratégie opérationnelle	Validation du plan guide V0	Durée du protocole
Pilotage coordination		Durée du protocole
Indicateurs		Durée du protocole
Rédaction de la convention	Fin du protocole	6 mois

Maîtrise d'ouvrage	Commune
Coût	60 000 € HT
ANRU	12 000 € HT
CDC	30 000 € HT

AMO Maison de projet

La maison de projet sera située dans l'actuelle maison de quartier. Elle accueillera l'équipe du projet NPNRU et du Contrat de ville.

Afin d'aménager cet espace, le protocole prévoit la réalisation d'un atelier d'insertion pour effectuer les travaux.

En effet, à terme la maison de quartier devra pouvoir recevoir l'ensemble des membres de l'équipe, soit sept personnes à temps plein ainsi que le référent histoire à mi-temps et permettre l'aménagement d'un bureau de passage. Elle devra également permettre la tenue de réunions pour accueillir les habitants et le conseil citoyen, et servir de salle d'exposition.

Actions	Date de démarrage	Durée
Atelier d'insertion	Juin 2016	1 mois
Réalisation mobilier		1 mois.
Travaux		1 mois

Maîtrise d'ouvrage	Commune
Coût	15 000 € HT
ANRU	10 500 € HT

Etude stratégique patrimoniale du parc social SIDR et de la SEMADER

Il s'agit dans un premier temps de réaliser une mission d'affinage de la stratégie patrimoniale qui devra permettre de comprendre les évolutions à engager sur l'ensemble des groupes recensés, en termes de transformation des bâtiments, d'intégration à leur environnement urbain, d'évolution des usages. Elle s'attachera aussi à l'analyse du fonctionnement des parties extérieures, des parties communes intérieures et des locaux communs, des intérieurs des logements et leurs prolongements, des équipements énergétiques, de la prise en compte de certaines contraintes (type acoustique, etc...) donc de comprendre comment l'ensemble du patrimoine doit évoluer.

Les conclusions de cette étude "patrimoniale", couplée à celle relative aux diagnostics amiante/termite et VRD, orienteront la stratégie d'intervention et de programmation sur chacun des groupes, c'est-à-dire : opérations de démolition, de réhabilitation légère ou lourde avec ou non résidentialisation, de transformations diverses...

Ces études viendront compléter les données internes des bailleurs, du type PSP dans lesquels sont traités différents aspects comme l'environnement des groupes, l'aspect social de l'occupation, une légère partie technique, etc... mais pas l'analyse approfondie sur un éventuel programme de travaux à envisager par groupe.

L'objectif sera d'avoir à l'issue de ces études un chiffrage optimisé des travaux, qui tienne compte de manière complète de l'état du bâti et de ses perspectives d'évolution, afin de les faire apparaître dans la future maquette financière de la convention ANRU.

Le montage financier et administratif voulu par l'ANRU conduit à avoir deux lots pour le projet de renouvellement urbain du Gol.

LOT 1 : La SIDR

Le patrimoine de la SIDR sur la zone d'étude du projet PNRU de la Ville de Saint Louis est de **120 logements** répartis comme suit :

- Kerkenna ind. composé de 19 logements individuels livrés en 2003
- Kerkenna coll. composé de 39 logements collectifs livrés en 2003
- Coulée verte composé de 62 logements collectifs livrés en 2014

La SIDR propose de mener des études préalables sur les 2 groupes les plus anciens (58 logements) :

Actions	Date de démarrage	Durée
Consultation	Juin 2016	3 mois
Diagnostic		5 mois

Maîtrise d'ouvrage	SIDR
Coût	20 500 € HT
ANRU	10 250 € HT

Lot N°2 : La SEMADER

Le patrimoine de la SEMADER sur la zone d'étude du projet PNRU de la Ville de Saint Louis est de **120 logements** répartis comme suit :

- Maracas composé de 30 logements individuels livrés en 2000
- Rouler composé de 58 logements individuels livrés en 1994
- Kayamb composé de 192 logements collectifs livrés en 1995.

Actions	Date de démarrage	Durée
Consultation	Juin 2016	3 mois
Diagnostic amiante		3 mois
Diagnostic structure	Plan guide VO	1 mois
Etude de faisabilité		2 mois

Maîtrise d'ouvrage	SEMADER
Coût	66 000 € HT
ANRU	33 000 € HT

4.2 Le déroulement du programme de travail

Le déroulement du programme de travail pendant la phase de protocole comprendra plusieurs temps phases :

Phase de consultation des prestataires qui sera lancée dès la signature du protocole. Elle se déroulera entre **3 et 6 mois** selon le type de procédure retenue par la ville. La maison de quartier sera opérationnelle

Phase d'approfondissement des données et des premières propositions programmatiques. Pendant cette phase la participation des habitants sera active, avec l'encadrement social de l'amélioration de l'habitat, la connaissance des pratiques culturelles et la formalisation des préconisations à travers la concertation. Les données importantes en termes d'histoire, d'habitat, d'environnement, de déplacement, d'économie, de foncier et d'équipements publics seront connues. L'ensemble de ces éléments seront formalisé à travers la réalisation du plan guide en version initiale. La stratégie de communication et environnementale seront définie.

Cette phase se déroulera entre **3 et 7 mois**.

Il sera présenté le plan guide en version initiale à la validation du comité de pilotage.

Phase de co-construction du projet urbain avec les partenaires et les habitants et de précision du projet :

- Réalisation de l'avant projet des espaces publics, des voiries et des différents réseaux,
- Analyse de l'impact environnemental et définition des premières mesures compensatoires,
- Exposition photographique sur la mémoire du quartier,
- Premières propositions pour la valorisation des pratiques culturelles,
- Compléments topographiques et rattachement cadastral,
- Finalisation de la programmation des équipements publics, des logements, de l'activité, des services,
- Réalisation des cahiers des charges de prescriptions pour les différents maîtres d'ouvrage.
- Activation des opérateurs de rénovation de l'habitat pour les premières propositions d'intervention sur le logement insalubre,
- Approfondissement foncier : lever les blocages !

Cette phase qui se déroulera sur une période de **5 mois**, sera conclue par la production du plan guide final qui sera présenté au comité de pilotage.

Phase de consolidation du projet urbain, comprenant :

- Réalisation des dossiers d'étude d'impact, de la loi sur l'eau et de DUP éventuel,
- Lancement des phases d'instructions des dossiers par les services de l'Etat,
- Choix et répartition des différentes maîtrises d'ouvrage,
- Réalisation des dossiers de consultation des maîtrises d'œuvre pour les différents types de constructions (Equipements publics, logements, ...),
- Définition des groupes participatifs pour la réalisation par les habitants des espaces de proximité, des jardins partagés,
- Mise en œuvre des propositions retenues de valorisation des pratiques culturelles,
- Lancement des premiers projets en termes d'amélioration de l'habitat (choix des opérateurs),
- Accompagnement des porteurs de projets économiques,
- Rédaction du projet de convention.

Cette phase qui se déroulera sur une période de **9 mois**, sera conclue par la validation du projet urbain et du projet de convention par le comité de pilotage.

Article 5. Opération(s) faisant l'objet d'une autorisation anticipée de démarrage

Sans Objet

Article 6. Association des habitants et des usagers au projet de renouvellement urbain

Les modalités de travail préconisées pour le dispositif global d'intervention devront garantir une bonne compréhension du projet, de ses enjeux et de son inscription dans son environnement proche.

• 3 objectifs définis :

- × Etablir un cadre participatif partagé avec des règles clairement énoncées
- × Faire partager aux partenaires du projet des éléments de langage commun
- × Instaurer un mode de relations qui favorise la proximité et l'authenticité des discours

• Des modalités d'ores et déjà prévues dans les nouveaux contrats de ville :

- × La participation citoyenne est au coeur des nouveaux contrats de ville puisqu'ils sont basés sur un principe de co-construction avec les habitants
- × 2 dispositifs clés :
 - les conseils citoyens : renforcer le pouvoir d'agir des habitants
 - la maison de projet : améliorer l'information et l'expertise des habitants dans le cadre de programme de renouvellement urbain

• **Pour aller plus loin, des formes de mobilisation complémentaires :**

- × Pendant le temps du protocole : le temps des prescriptions et de la co-élaboration, afin que les habitants participent à enrichir les principes d'aménagement au regard des usages et des attentes.
Les dispositifs de concertation : réunions publiques, espaces d'information et de co-élaboration du projet urbain, ateliers urbains participatifs, diagnostics en marchant, tables rondes, entretiens de groupes.
- × Pendant le temps de la convention : le temps du suivi et de l'accompagnement des nouveaux usages pendant les travaux afin que les habitants soient les acteurs vigilants des temporalités liées à la gestion sociale tout au long de la durée des travaux.
Les dispositifs de concertation : ateliers de suivi de chantier sur site en travaux.

• **1 équipement fédérateur : La maison de projet**

- × le regroupement des chefs de projet NPNRU et Contrat de ville
- × La constitution d'une équipe commune
- × Des locaux estimés à 150 m2 laissant une place important aux habitants : salle de réunion, lieux d'exposition, d'information.
- × Des locaux aménagés dans le cadre d'une action d'insertion menée par le contrat de ville

Article 7. Articulation avec la convention intercommunale prévue à l'article 8 de la loi du 21 février 2014

La CIVIS est en cours d'élaboration de son PLH intercommunal et de son Programme Intercommunal de Lutte contre l'Habitat Indigne. Le diagnostic en cours d'approbation, la stratégie de la CIVIS sera développée au second semestre, avec l'objectif d'approuver le PLH-I et le PILHI d'ici avril 2017.

D'ores et déjà, et conformément à la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové (ALUR), la CIVIS se prononce favorablement à la création de la Conférence Intercommunale du Logement, organe majeur pour la mise en œuvre du PLH - I et du PILHI.

Les objectifs de cette Conférence pourront être les suivants :

- Améliorer l'information des demandeurs
- Assurer l'efficacité, l'équité et la transparence dans le système l'attribution des logements
- Rechercher l'équilibre dans les territoires

Ces objectifs seront complétées par ceux découlant de la mise en œuvre de la Convention Intercommunale prévue à l'article 8 de la loi du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine. Ils pourront être les suivants :

- Améliorer la mixité sociale dans les territoires

- Définir les modalités de relogement et d'accompagnement social, pour les personnes prioritaires au titre du DALO ou relevant de projets de restructurations urbaines (NPNRU, RHI, RHS, OPAH,...)
- Préciser les modalités de coopération entre les bailleurs et les titulaires de droits de réservation

Article 8. Gouvernance et conduite de projet

8.1. Gouvernance

La maîtrise d'ouvrage du projet par la ville de Saint-Louis sera organisée sous la conduite du MAIRE, élu référent.

Deux instances de pilotage sont définies :

Le **Comité de Pilotage**, qui se situe à un niveau stratégique, regroupant :

- Le Préfet ou son représentant
- Le sous Préfet à la Cohésion Sociale ou son représentant
- Le président de la CIVIS ou son représentant
- Le maire de la commune de Saint Louis ou son représentant
- L'élue déléguée au Contrat de Ville
- Le président de la Région Réunion ou son représentant
- La présidente du Département ou son représentant
- Le délégué régional de l'ANRU ou son représentant
- Le directeur régional de la CDC ou son représentant
- Le directeur de la SIDR ou son représentant
- Le directeur de la SHLMR ou son représentant
- Le directeur de la SEMADER ou son représentant

Le comité de pilotage se réunira pendant la durée du protocole à 4 fois et à minima aux échéances suivantes :

- Présentation du plan guide initial
- Validation du plan guide version finale
- Validation du dossier présentant le programme urbain détaillé et du projet de convention pluriannuelle de renouvellement urbain à soumettre à l'ANRU à l'issue du protocole.

Le **Comité Technique**, qui se situe à un niveau opérationnel, regroupant :

- Le DGS de la CIVIS
- Le DGS de la commune de Saint Louis
- La DGA Aménagement de la commune de Saint Louis
- La directrice de la politique de la ville de la commune de Saint Louis
- La chargée de mission ANRU
- Le directeur de chaque bailleur concerné ou son représentant
- Le directeur ou son représentant de la SFP et de TEREOS
- Le correspondant ANRU de la CDC.
- Le représentant du conseil citoyen du Gol
- des collaborateurs techniques des collectivités maîtres d'ouvrage au besoin ainsi que leurs AMO si nécessaire

Le comité technique opérationnel se réunira pendant la durée du protocole tous les 3 mois et à minima aux échéances suivantes :

- avant chaque COPIL,
- à la présentation des diagnostics par thème,
- en phase d'élaboration de la convention.

Il permettra de faire le point régulièrement sur l'avancement du programme de travail, d'associer les partenaires (privés et bailleurs) et la population via le conseil citoyen.

Il proposera à la validation du comité de pilotage le plan guide et le projet de convention à soumettre à l'ANRU à l'issue du protocole.

8.2. Conduite de projet

Le NPRU du Gol est considéré comme le projet phare de la mandature. Les enjeux majeurs liés aux modalités de la conduite de ce projet complexe sont notamment :

- l'indispensable articulation entre le contrat de ville et le PRU pour garantir la place de l'habitant et de la population au cœur de la métamorphose attendue du quartier et assurer un véritable accompagnement au changement,
- la gestion de la temporalité du projet urbain sur le quartier (temps long de mise en œuvre et impatience de la population),
- les exigences de l'animation partenariale du dispositif,
- la durée limitée du protocole pour mettre en œuvre la totalité du plan d'actions contractualisé,
- le fil rouge du projet autour de l'histoire, de la mémoire et du patrimoine,
- la double dimension du développement économique à la fois axé sur les projets industriels et commerciaux d'importance à rayonnement régional et micro régional mais en même temps le volet économie de subsistance, micro entrepreneuriat, économie sociale et solidaire et développement local au bénéfice direct de la population du quartier.

Aussi, la Commune de Saint-Louis se dotera d'une équipe dédiée au NPNRU, installée dans la maison de projet. Elle sera constituée :

- du chef de projet NPNRU, coordonnateur de l'ensemble du dispositif (financé par l'ANRU à 100 % sur base forfaitaire, à recruter)
- d'un (e) animateur (trice) chargé de la gestion urbaine de proximité (financé par l'ANRU à 100 % sur base forfaitaire, à recruter)
- d'un agent en charge de l'économie sociale et solidaire et de l'insertion (mi temps pris en charge financièrement par l'ANRU, à redéployer en interne ou recrutement)
- d'un cadre de catégorie A chargé de l'ingénierie administrative et financière du projet (redéploiement interne dans les effectifs de la collectivité)
- d'un cadre A chargé de la valorisation historique (redéploiement interne dans les effectifs de la collectivité).

Aux côtés de cette équipe, seront installés dans le même bâtiment :

- le chef de projet de quartier du contrat de ville (déjà en fonction)
- un accueil et secrétariat commun.

Par ailleurs, les différents services opérationnels de la Ville et de la CIVIS seront mobilisés par lettre de mission. Chaque service définira le référent pour le projet du Gol. Ces référents seront consultés autant que de besoins. Ils pourront participer aux différents comités techniques opérationnels.

8.3. Association des maîtres d'ouvrage et des futurs investisseurs privés

Le programme de rénovation urbaine du quartier du Gol engagera principalement deux bailleurs (signataire) en phase protocole, la SIDR et la SEMADER. La SHLMR troisième bailleur sur le quartier, avec un patrimoine plus récent sera aussi associé dès la phase protocole.

8.3.1 La SIDR

La SIDR s'engage à mettre en œuvre tous les moyens nécessaires à la bonne réalisation des opérations qui sont ou seront indispensables dans ce programme, et en premier lieu une gouvernance spécifique.

En vue des prochains NPNRU envisagés sur le territoire de la Réunion, la SIDR a mis en place une organisation spécifique, pour partie issue de l'expérience des projets ANRU 1.

Pour mener à bien les actions et opérations programmées dans les conventions de première génération, la SIDR avait rapidement renforcé son encadrement avec la création d'un poste de coordonnateur.

De même, pour l'élaboration de ces nouveaux projets de rénovation urbaine, la SIDR a également désigné un chef de projet spécifique. Il représente la SIDR au sein de toutes les instances techniques des projets, auprès des différentes parties prenantes (collectivités, opérateurs, services de l'Etat, habitants...). Il est donc l'interlocuteur privilégié de la direction de projet et de l'OPC urbain pour chacun des projets. Le coordinateur participe aux actions transversales menées par la ville dans les domaines de l'insertion, de la concertation et de l'animation.

Lors des instances politiques, la SIDR est représentée par la Direction Générale, appuyée par le coordonnateur NPNRU.

Au sein de la SIDR, le chef de projet a pour mission de piloter et coordonner l'intervention des différents services. Il doit également participer aux différents dispositifs transversaux et stratégiques : plan stratégique de patrimoine, contrat de ville, convention d'utilité sociale... Précisons à ce sujet que suite à la réforme de la politique de la Ville, la SIDR a désigné une chargée de mission Contrat de Ville, pour laquelle la coordination avec le NPNRU est une des premières préoccupations.

Chef de projet : Jean Pascal Mournet

Chargé de mission contrat de ville : Stéphanie Meunier

8.3.2 La SEMADER

SEM intervenant historiquement sur les problématiques d'aménagement et sur les projets urbains, la SEMADER mettra à profit son expérience, acquise notamment sur les précédents périmètres ANRU, au service du projet.

La SEMADER entend jouer un rôle de bailleur social innovant dans ses pratiques et son action en recherchant le juste équilibre, conciliant efficacité économique, préservation de l'environnement, ancrage territorial et équité sociale. Au service du territoire et des hommes qui l'occupent, elle assume des valeurs humanistes qui prennent également forme dans une exigence économique garante de la pérennité de son activité et de ses missions.

Afin d'intégrer l'ensemble des compétences pour mener à bien ce type de projets complexes, la SEMADER met en place une organisation spécifique avec la désignation d'un coordinateur ANRU et un fonctionnement des équipes en mode projet

A – Une organisation dédiée à la rénovation urbaine

Au sein des 3 pôles, différents services et compétences seront mobilisés autour du projet du Gol :

- LE POLE AMENAGEMENT : service foncier
- LE POLE HABITAT SOCIAL : Services proximité et technique
- LE POLE ACTIFS D'INTERET ECONOMIQUE : Service développement de projet et service Amélioration et accession sociale

Le service marché et le service financier accompagneront la coordinatrice et les acteurs mobilisés dans les différents pôles.

B - Une coordination de projet NPNRU

Coordinatrice ANRU : Marie Jauneau

La SEMADER a expressément désigné Marie Jauneau, coordinatrice du NPNRU Le Gol. Placée sous l'autorité du Directeur du Pôle Habitat social, elle représente la SEMADER au sein de toutes les instances techniques des projets, auprès des différentes parties prenantes (collectivités, opérateurs, services de l'Etat, habitants...). Elle est l'interlocuteur privilégié de la direction de projet et de l'OPC urbain pour chacun des projets. Le coordinateur participe aux actions transversales menées par la ville dans les domaines de l'insertion, de la concertation et de l'animation. La coordinatrice assure les engagements, leur suivi et la clôture des lignes financières accordées par l'ANRU.

Lors des comités de pilotage, la SEMADER est représentée par la Direction Générale ou son représentant, appuyée par la coordonnatrice NPNRU.

Au sein de la SEMADER, la coordinatrice a pour mission de piloter et coordonner l'intervention des différents services. Elle participe également aux différents dispositifs transversaux et stratégiques : plan stratégique de patrimoine, contrat de ville, convention d'utilité sociale.

Pour mémoire, la coordinatrice SEMADER travaillant également sur le projet du Port. Il est à noter que son poste, soit 1 équivalent temps plein, est inscrit dans le tableau financier relatif au protocole du Port. Toutefois, les partenaires ont acté que celle-ci partagerait son temps entre les projets du Gol et du Port.

8.3.3 La SHLMR

Si la SHLMR, le troisième bailleur social sur le quartier, était moins présente ces dernières années c'est en raison de la diminution de son patrimoine, liée à la mise en vente des 220 logements individuels composant les groupes d'habitations Evariste de Parry et Léonus Bénard.

Aujourd'hui, avec la livraison de l'opération Aquarelle fin 2015, comprenant 125 logements collectifs et les bureaux de son agence de gestion locative, la SHLMR affirme à nouveau son statut d'acteur pour l'amélioration du cadre de vie des habitants et souhaite être associée dès cette phase de protocole de préfiguration du NPNRU.

A cet effet, et afin aussi d'assurer son partenariat sur les 5 autres projets du NPNRU, la SHLMR a décidé de maintenir le renforcement de son encadrement qui avait été effectué pour la mise en œuvre des projets de rénovation urbaine de première génération avec la création d'un poste de coordonnateur.

Ce dernier, Eric Roucou, a pour mission de piloter et de coordonner en interne l'intervention des différents services, en étant également l'interlocuteur privilégié des chargés de mission ANRU de la DEAL, des chefs de projet des collectivités, des OPCU et des équipes d'études qui opèrent pour le compte de celles-ci.

Le coordonnateur représente le maître d'ouvrage lors des comités techniques et assiste aux comités de pilotage au côté de la Direction générale.

Cette organisation, avec un référent identifié chez le bailleur social, a été une source de réactivité et de transmission de l'information appréciée par les partenaires au cours des premiers programmes de rénovation urbaine, contribuant ainsi à la formation d'une réelle conduite de projet partagée.

En attendant la mise en œuvre des conventions opérationnelles, il s'attachera au suivi administratif et financier des différents protocoles de préfiguration, mais aussi au suivi des études qui seront lancées dans ce cadre par la SHLMR.

Dans la mesure où le renouvellement urbain s'inscrit au sein de l'un des 4 piliers des contrats de ville le coordonnateur travaillera avec la Direction de l'action sociale qui pilote la politique de la ville.

Concernant le volet lié à l'amélioration de la qualité de services, ou encore la gestion urbaine de proximité, c'est la Direction « relation clients » qui sera mobilisée avec son personnel d'agence pour sa connaissance du « terrain ».

Par ailleurs, selon les thématiques abordées (construction, réhabilitation, développement économique, promotion pour l'emploi ...) les autres services de la SHLMR, comme celui du patrimoine, seront sollicités en tant que de besoin.

Article 9. Opérations financées au titre du programme de travail

Les opérations financées par l'Anru dans le cadre du présent protocole, ci-après présentées, sont détaillées dans le tableau en annexe 7. Le financement des opérations par l'Anru est réalisé conformément aux modalités prévues dans le titre II du règlement général de l'Anru relatif au NPNRU.

9.1. Modalités de financement par l'Anru de la conduite du projet de renouvellement urbain

La présentation de l'équipe projet dédié est décrite dans l'article 8 alinéa 2 « La conduite de projet ». Son financement est prévu pour une durée de 24 mois, pour faire le lien avec la phase de conventionnement. Le coût global de l'équipe projet ville est présenté dans le tableau ci-dessous.

Pour mémoire, la coordinatrice SEMADER travaillant également sur le projet du Port, il est à noter que son poste, soit 1 équivalent temps plein, est inscrit dans le tableau financier relatif au protocole du Port. Toutefois, les partenaires ont acté que celle-ci partagerait son temps entre les projets du Gol et du Port.

Les membres de l'équipe projet sont entièrement affectés au projet de renouvellement du Gol au prorata du temps décrit.

Libellé de l'opération	Maître d'ouvrage	Base de financement	Subvention ANRU	Taux de subvention ANRU	Equivalent Temps plein	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Chef de projet	COMMUNE	230 000	161 000	70%	1,0	mai-16	24
Animateur - GUP	COMMUNE	190 000	133 000	70%	1,0	mai-16	24
Animateur économie sociale et solidaire - Insertion	COMMUNE	95 000	66 500	70%	0,5	juin-16	24
TOTAL EQUIPE		515 000	360 500				

Il est à noter que conformément à l'avis du Comité d'Engagement (CE), certaines opérations d'ingénierie démarreront à partir de la date du CE, soit le 12 mai 2016.

Compte tenu du contexte financier spécifique de la commune, les partenaires ont accepté lors du Comité d'Engagement du 12 mai 2016, d'appliquer le taux scoring (70%) sur certaines opérations d'ingénierie inscrites dans le cadre du protocole de préfiguration.

9.2. Modalités de financement par l'Anru des études, expertises et moyens d'accompagnement du projet et accompagnement des ménages, prévus dans le programme de travail

Libellé de l'opération	Maître d'ouvrage	Base de financement	Subvention ANRU	Taux de subvention ANRU	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération
AMO urbaniste en chef	COMMUNE	300 000	65 000	21,67%	juin-16	18
AMO accompagnement au changement	COMMUNE	90 000	63 000	70%	juin-16	18
Valorisation historique	COMMUNE	40 000	28 000	70%	juin-16	9
Etude environnementale	COMMUNE	30 000	21 000	70%	juin-16	12
Etude de programmation	COMMUNE	40 000	28 000	70%	juin-16	14
Etude foncière et levés topo	COMMUNE	40 000	28 000	70%	juin-16	18
Etude communication	COMMUNE	25 000	17 500	70%	juin-16	18
AMO - OPCU	COMMUNE	60 000	12 000	20%	juin-16	24
AMO Maison de projet	COMMUNE	15 000	10 500	70%	juin-16	4
Etude stratégique et patrimonial parc social : Lot N°1 SIDR	SIDR	20 500	10 250	50%	juil.-16	5
Etude stratégique et patrimonial parc social : Lot N°2 SEMADER	SEMADER	66 000	33 000	50%	juin-16	8
TOTAL ETUDES		726 500	316 250	43,53%		

Les conclusions de ces études et expertises du programme de travail feront l'objet d'une présentation synthétique dans le dossier remis à l'Anru et à ses partenaires en vue de la signature d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

Il est à noter que l'étude habitat, l'étude économique et l'étude déplacements, portées par la CIVIS, concernent les PRU de Saint-Pierre et de Saint-Louis. Les partenaires ont acté lors du CE du 12 mai 2015 que celles-ci ne soient inscrites que dans le tableau financier d'un seul protocole, en l'occurrence celui de St Pierre afin d'en faciliter l'instruction financière.

Compte tenu du contexte financier spécifique de la commune, les partenaires ont accepté lors du Comité d'Engagement du 12 mai 2016, d'appliquer le taux scoring (70%) sur certaines opérations d'ingénierie inscrites dans le cadre du protocole de préfiguration.

9.3. Modalités de financement par l'Anah des études et des expertises du programme de travail¹

L'Anah pourra accompagner le porteur de projet dans la réhabilitation du parc privé si les conclusions des études habitat et/ou urbaines lancées dans le cadre du protocole indiquent la nécessité d'une intervention sur ce parc. L'accompagnement de l'Agence se fera conformément aux modalités prévues par son règlement général et les délibérations du conseil d'administration et dans le respect de la convention de programme signée avec la collectivité concernée.

9.4. Modalités de financement par la Caisse des Dépôts du programme de travail

Les opérations financées par la Caisse des Dépôts, ci-après présentées, sont mentionnées en annexe 10. Les modalités d'intervention seront précisées dans des conventions à signer entre la Caisse des Dépôts et les différents maîtres d'ouvrage concernés et ce, sous réserve de l'accord des comités d'engagement compétents.

Libellé de l'opération	Maître d'ouvrage	Base de financement	Subvention CDC	Taux de subvention CDC	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération
AMO urbaniste en chef	COMMUNE	300 000	55 000	18,33%	juin-16	18
AMO - OPCU	COMMUNE	60 000	30 000	50%	juin-16	24
TOTAL ETUDES		726 500	85 000	11,70%		

9.5. Modalités de financement du programme de travail par d'autres partenaires

Opérations financées par la CIVIS

Modalités de financement par la CIVIS de la conduite du projet de renouvellement urbain

Libellé de l'opération	Maître d'ouvrage	Base de financement	Subvention ANRU	Reste à financer	Subvention CIVIS	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Chef de projet	COMMUNE	230 000	161 000	69 000	44 571	mai-16	24
Animateur - GUP	COMMUNE	190 000	133 000	57 000	36 819	mai-16	24
Développement économie sociale et solidaire - Insertion	COMMUNE	95 000	66 500	28 500	18 410	juin-16	24
TOTAL EQUIPE		515 000	360 500	154 500	99 800		

Il est à noter que conformément à l'avis du Comité d'Engagement (CE), certaines opérations d'ingénierie démarreront à partir de la date du CE, soit le 12 mai 2016.

Modalités de financement par la CIVIS du programme de travail

Libellé de l'opération	Maître d'ouvrage	Base de financement	Subvention CIVIS	Taux de subvention CIVIS	Commentaire (mode calcul subvention...)	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération
AMO urbaniste en chef	COMMUNE	300 000	150 000	50%		juin-16	18
TOTAL ETUDES		726 500	150 000	20,65%			

¹ si au moins un des quartiers concernés par ce protocole comporte des enjeux importants sur le parc privé (copropriétés fragiles ou en difficulté, habitat ancien dégradé)

Opérations financées par les Bailleurs

Libellé de l'opération	Maître d'ouvrage	Base de financement	Part bailleur	Taux de participation bailleur	Commentaire (mode calcul subvention...)	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération
Etude stratégique et patrimonial parc social : Lot N°1 SIDR	SIDR	20 500	10 250	50%	SIDR	juil.-16	5
Etude stratégique et patrimonial parc social : Lot N°2 SEMADER	SEMADER	66 000	33 000	50%	SEMADER	juin-16	8
TOTAL ETUDES		726 500	43 250	5,95%			

Article 10 (A titre exceptionnel) Opérations d'investissement financées dans le protocole de préfiguration

Sans objet

Article 11. Durée du protocole de préfiguration

Le présent protocole de préfiguration prend effet à compter de la **date de signature de ce dernier**. Il s'achève le **31 Décembre 2018**.

L'ensemble du programme de travail (études, expertises, missions, conduite de projet et actions à mener pour préciser le programme urbain et les mesures de relogement des ménages et d'accompagnement du changement), l'accompagnement des ménages, et à titre exceptionnel, les opérations d'investissement financées dans le protocole, devront donc être achevés avant le **30 Juin 2018**.

La date d'échéance du protocole est fixée au **31 décembre 2018**, les soldes de l'ensemble des opérations inscrites au présent protocole devront être pris avant l'échéance du protocole.

Article 12. Conditions de finalisation du projet de convention pluriannuelle de renouvellement urbain - points de rendez-vous avec l'ANRU

A l'achèvement du programme de travail, le porteur de projet déposera auprès de l'Agence le dossier présentant le programme urbain détaillé et le projet résultant des études prévues au programme de travail, en vue d'une contractualisation avec l'Agence par une convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

Les financeurs seront associés aux réflexions en participant au suivi de l'avancement du programme des études et à ses principales étapes de validation (comités techniques et comités de pilotage). Il est convenu de réunir un comité technique tous les **3 mois** à compter de la signature du présent protocole. De la même façon, un comité de pilotage sera programmé tous les **6 mois**. Un compte-rendu sera rédigé à l'issue de chaque séance et diffusé au chargé de mission ANRU en charge du présent dossier.

Le porteur de projet vise un objectif de présentation du projet de convention pluriannuelle de renouvellement urbain aux partenaires de l'ANRU au premier **semestre 2018**.

Article 13. Conditions juridiques de mise en œuvre et d'application du protocole de préfiguration

13.1. Contreparties mises à disposition d'UESL-Action Logement

Le financement par l'Anru de projets de renouvellement urbain dans le cadre d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain est conditionné par la mise à disposition de contreparties au profit d'Action Logement, conformément à la convention Etat-Anru-UESL Action Logement portant sur le NPNRU. Les signataires du protocole s'engagent à respecter les termes de cette convention tripartite et à définir pendant la phase de protocole ces contreparties, notamment en termes de mise à disposition de foncier et de réservations de logements locatifs sociaux.

Dès la finalisation du travail préparatoire, conformément à la convention Etat-ANRU-UESL Action Logement portant sur le NPNRU, les conditions de définition des contreparties ainsi que, le cas échéant, les premières estimations de ces contreparties, seront proposées à Action Logement.

Pour ce faire le représentant régional d'Action Logement sera associé aux instances de pilotage du présent projet.

13.2. Intégration des exigences d'insertion des habitants des QPV dans les marchés publics, notamment destinées aux opérations du protocole

Les maîtres d'ouvrage s'engagent à respecter les orientations de la nouvelle charte nationale d'insertion de l'Anru adoptée par le conseil d'administration du 24 mars 2015.

13.3. Le financement des opérations contractualisées dans le protocole

13.3.1 – Le financement des opérations par l'Anru

Le tableau financier type de l'annexe 7 est un tableau prévisionnel des dépenses et des recettes estimées, opération par opération, maître d'ouvrage par maître d'ouvrage, qui, au sens du règlement financier, programme des crédits sur les ressources financières du NPNRU.

Les montants des concours financiers de l'Agence résultent de l'application des dispositions du titre II du règlement général de l'Anru relatif au NPNRU.

Au titre du présent protocole de préfiguration, l'engagement de l'Agence s'entend pour un montant global maximal non actualisable de **676 750 € HT** réparti selon la programmation prévisionnelle du tableau financier de l'annexe 7. Les participations financières des signataires du présent protocole y sont détaillées. Sont également indiquées des participations financières de tiers non signataires dont l'obtention est de la responsabilité de chaque maître d'ouvrage, et qui peuvent être détaillées dans une autre annexe.

Les subventions de l'Anru sont attribuées sous réserve des dispositions du règlement général et du règlement financier en vigueur à la date de l'engagement financier de l'opération et du respect des engagements contractuels inscrits dans le présent protocole de préfiguration.

13.3.2 Le financement des opérations par l'Anah

Sans Objet

13.3.3. Le financement des opérations par la Caisse des Dépôts et Consignations

Les aides accordées par la Caisse des Dépôts, mentionnées dans le tableau en annexe 10, et ses modalités d'intervention, seront précisées dans des conventions à signer entre la Caisse des Dépôts et les différents intervenants concernés et ce, sous réserve de l'accord des comités d'engagement compétents.

13.3.4 Le financement des opérations par d'autres partenaires

Les aides accordées par la CIVIS pour les opérations dont elle n'a pas la maîtrise d'ouvrage définies dans les articles 4 et 9 ci dessus, seront précisées dans une délibération du conseil communautaire, précisant les montants de la participation au titre des études et de la subvention au titre du financement de l'équipe projet.

13.4. Contrôle et audits

Sur demande de l'Agence, les maîtres d'ouvrage signataires faciliteront, à tout moment, le contrôle par l'Agence de l'utilisation des subventions reçues, de la réalisation et de l'évaluation des engagements et objectifs du présent protocole de préfiguration, notamment par l'accès à toute pièce justificative, tout document et information dont elle jugerait la production nécessaire.

Le cas échéant, les maîtres d'ouvrage faciliteront également le contrôle sur place, réalisé dans ce cadre et pour les besoins exclusifs des vérifications et évaluations précitées. En ce cas, les contrôles sont exercés par des agents habilités par le directeur général de l'Anru. Le signataire du protocole de préfiguration est averti au préalable et peut se faire assister d'un conseil. Le directeur général de l'Anru peut, en tant que de besoin, faire appel à des agents habilités à effectuer le contrôle de l'administration (Inspection Générale, etc.).

13.5. Conséquences du non-respect des engagements

Les manquements constatés dans l'application du présent protocole de préfiguration font l'objet d'une analyse de leurs causes et conséquences diligentée par le directeur général de l'Anru, en lien avec le délégué territorial. Celui-ci prend éventuellement l'avis du comité d'engagement de l'Agence, statue directement ou saisit, si nécessaire, son conseil d'administration.

Il peut décider :

- le rappel solennel au porteur de projet et aux maîtres d'ouvrage de leurs engagements contractuels ;
- la mise en œuvre de mesures compensatoires ;
- la suspension des paiements pour un ou plusieurs maîtres d'ouvrage ;
- la réduction des concours financiers attribués par l'Agence prévus dans le protocole de préfiguration, même si ceux-ci portent sur un objet différent de celui ayant donné au constat, qui peut impliquer le remboursement partiel ou total des aides attribuées par l'Agence ;
- le réexamen du protocole de préfiguration appelant éventuellement la signature d'un avenant ;
- la suspension, voire la résiliation du protocole de préfiguration.

Dans tous les cas, la décision prise est portée à la connaissance de l'ensemble des signataires du protocole.

13.6. Clause de renégociation du protocole

Le présent protocole de préfiguration pourra donner lieu à renégociation dans le cas où seraient constatés des changements substantiels de l'environnement juridique et financier dans lequel s'inscrit l'action de l'Agence.

13.7. Traitement des litiges

Les litiges survenant dans l'application du présent protocole seront portés devant la juridiction compétente du siège social de l'Anru.

Pour ce qui concerne les actions financées par l'Anah, les litiges survenant dans l'application du présent protocole sont régis par le règlement général de l'Anah.

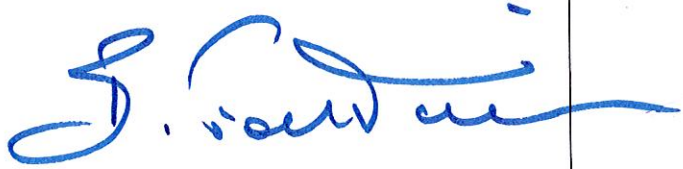
13.8. Conditions d'attribution des concours financiers de l'Agence

Les signataires du présent protocole de préfiguration confirment avoir pris connaissance de l'ensemble des conditions d'attribution des concours financiers de l'Agence précisées dans son règlement général et son règlement financier relatifs au NPNRU.

Fait à Saint Denis de La Réunion, le 14 Juin 2016

Pour l'Etat le préfet du département	Pour l' ANRU, le Directeur
	
Monsieur Dominique SORAIN	Monsieur Nicolas GRIVEL

Pour la commune de Saint Louis, le Maire	Pour la CIVIS le Président
	
Monsieur Patrick MALET	Monsieur Michel FONTAINE

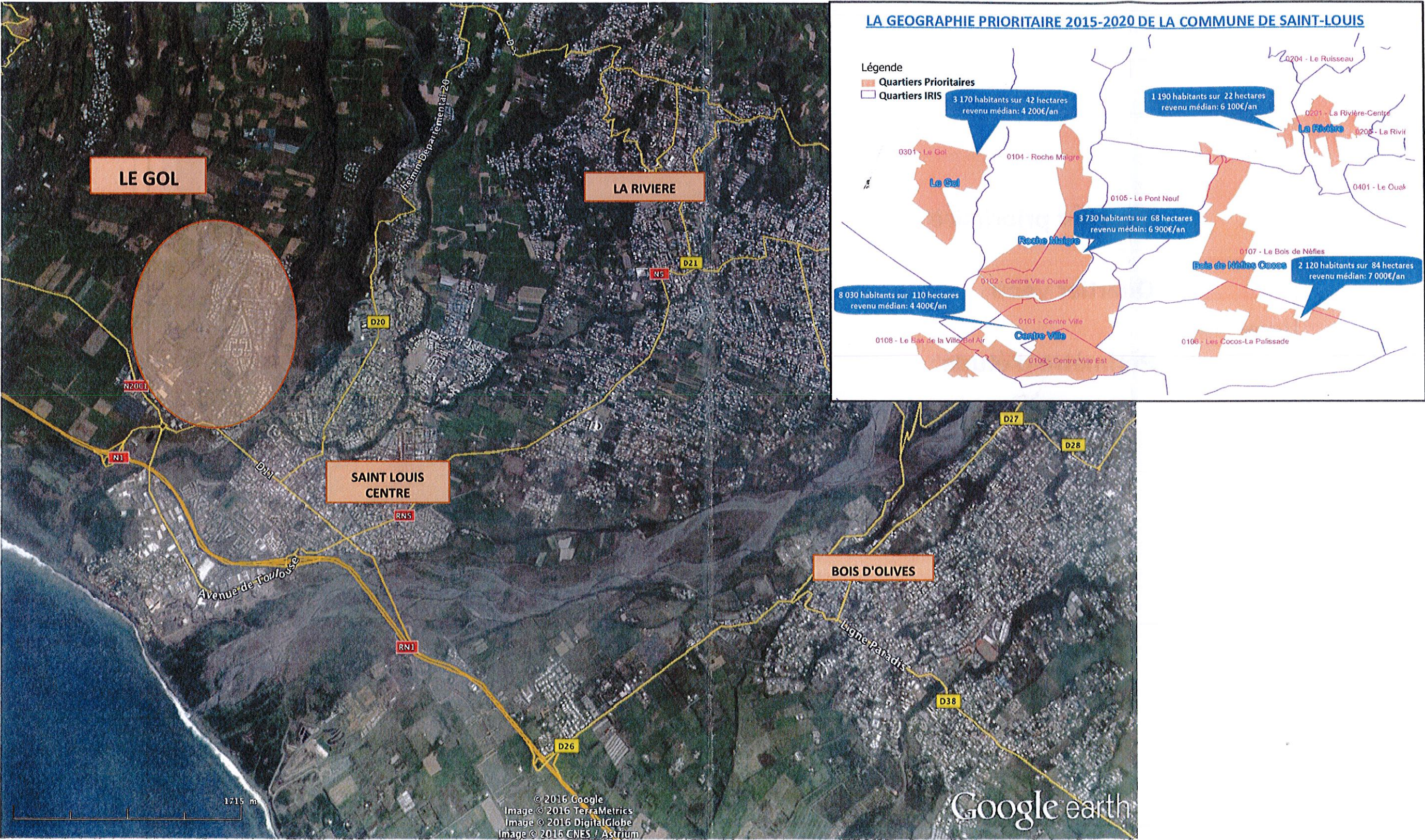
Pour la SIDR, le Directeur	Pour la SEMADER, Le Directeur
	
Monsieur Bernard FONTAINE	Monsieur Joël PERSONNE

Pour la Caisse des Dépôts et Consignations, la Directrice Régionale	Pour l'ANAH, la directrice générale
	
Madame Nathalie INFANTE	Madame Blanche Guillemot

Annexes

1. Plan de situation des quartiers identifiés à l'article 1 au sein du territoire du contrat de ville.
2. Plan(s) du ou des quartiers qui peuvent faire l'objet d'un projet de renouvellement urbain cofinancé par l'Anru.
3. Plans présentant les premières orientations stratégiques, à deux échelles : à l'échelle du quartier et à l'échelle du quartier dans son environnement.
4. Description de la gouvernance et de la conduite de projet.
5. Synthèse des diagnostics et études déjà réalisés.
6. Présentation et plan de localisation des opérations en cours de réalisation.
7. Tableau financier relatif au protocole de préfiguration.
8. Planning de réalisation des actions du programme de travail.
9. Tableau des financements de l'Anah.
10. Tableau des financements de la CDC.

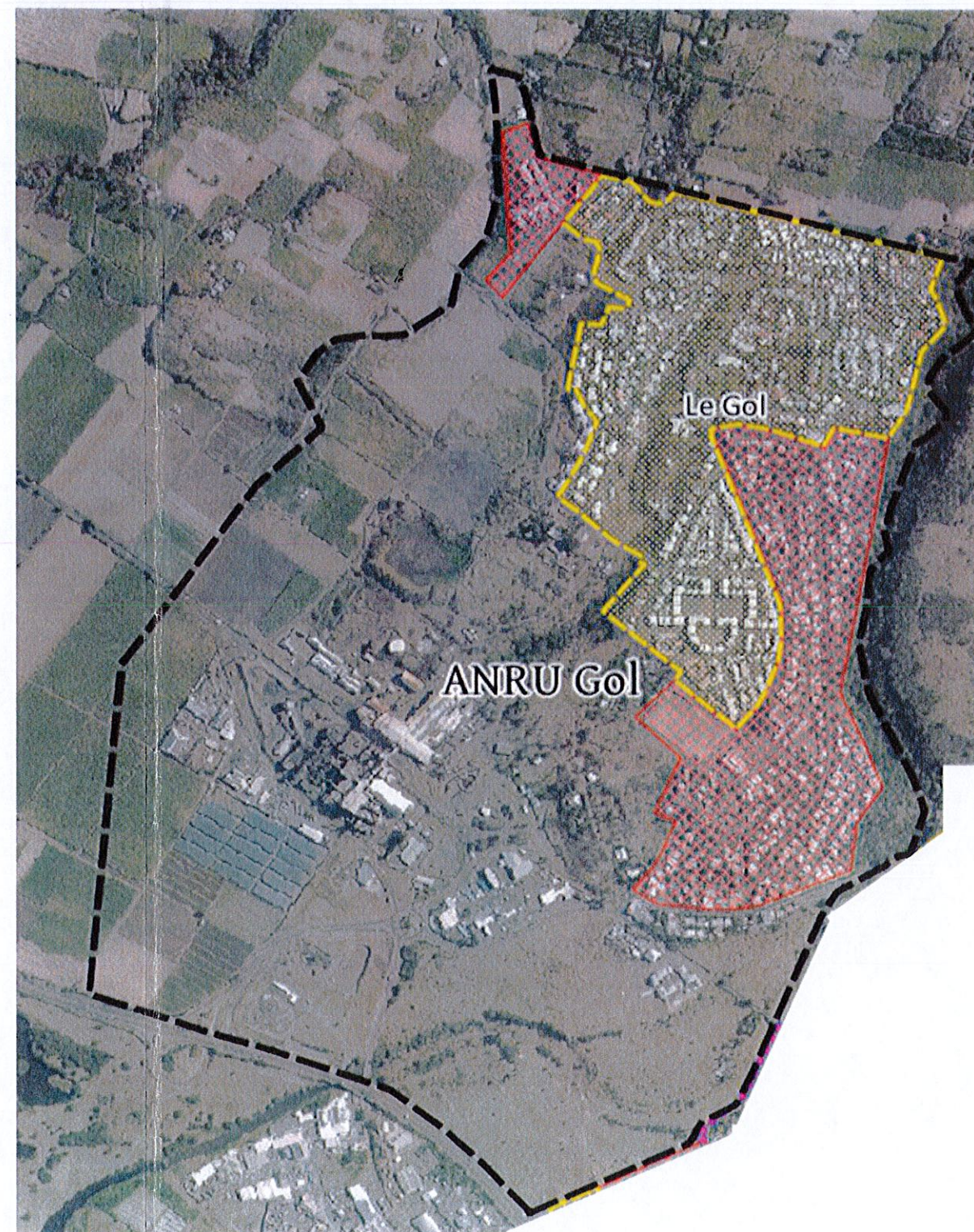
1 - Plan de situation du quartier identifié à l'article 1 au sein du territoire du contrat de ville



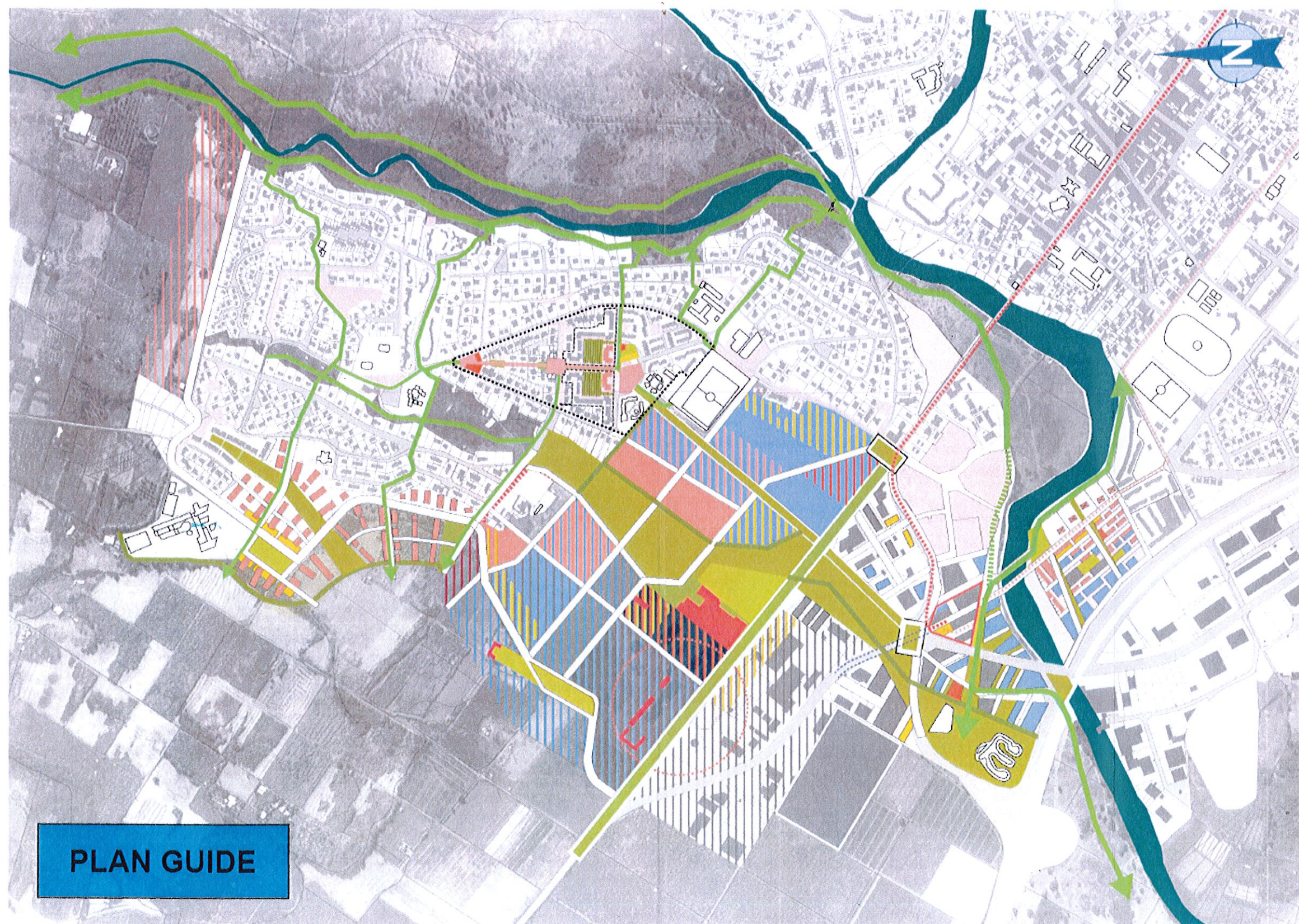
2 - Plan du quartier objet d'un projet de renouvellement urbain cofinancé par l'Anru.

LE GOL

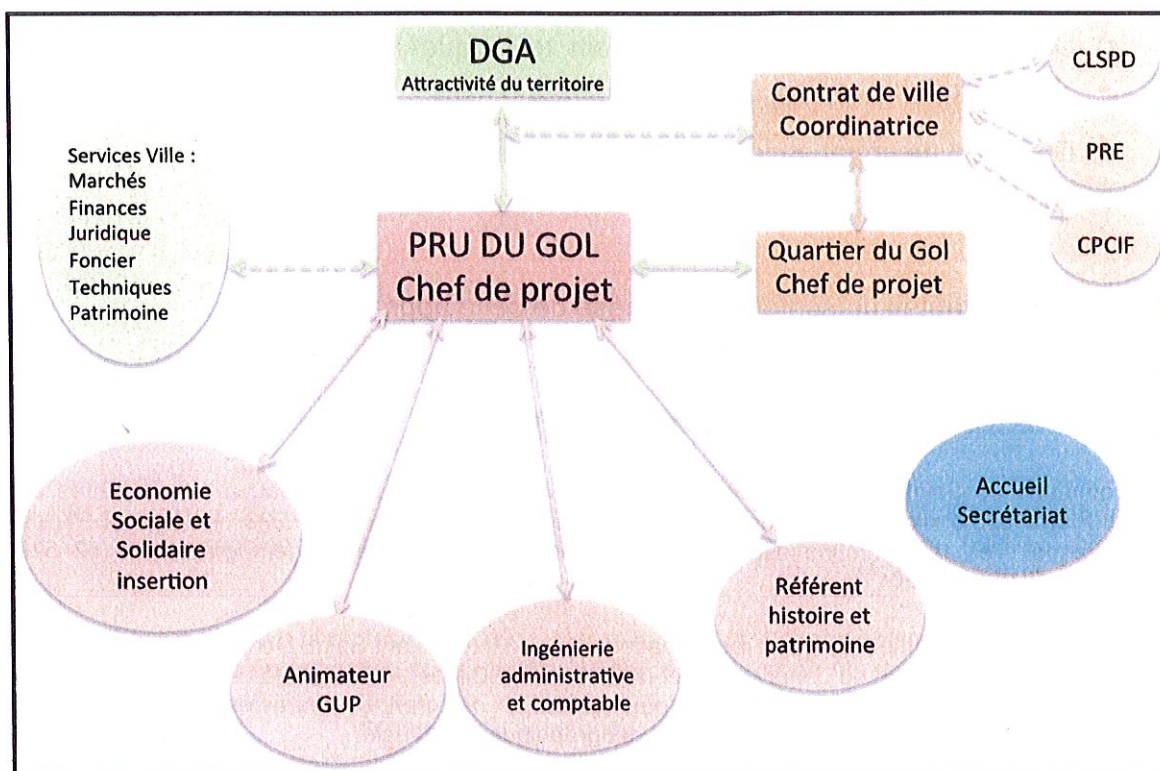
-  Quartier prioritaire
-  Quartier vécu
-  Périmètre d'étude



3 - Plans présentant les premières orientations stratégiques à l'échelle du quartier et à l'échelle du quartier dans son environnement.



4 - Description de la gouvernance et de la conduite de projet (organigramme...)



5 - Synthèse des diagnostics et études déjà réalisés.

La ville de Saint Louis a mené en 2014 une grande étude urbaine visant à définir le projet urbain de renouvellement du quartier du Gol. Cette étude comporte les volets suivants :

- Diagnostic de territoire (Social, urbain, technique, réglementaire)
- Concertation de la population et des partenaires
- Définition de projet et des orientations d'aménagement
- Mise en perspective temporelle

Les pages suivantes présentent la synthèse de cette approche.

LA VILLE DE SAINT LOUIS ET SON CONTEXTE TERRITORIAL

La commune de Saint Louis est située sur la côte sud-ouest «sous le vent», à 10 kilomètres de Saint-Pierre et 73 kilomètres de Saint-Denis. D'une superficie totale de 9.923 hectares (3,9% du territoire de l'île), la commune est la cinquième de l'île en importance démographique (52 523 habitants au 1 janvier 2011).

La commune est traversée par deux routes nationales : la RN1, reliant Saint-Denis à Saint Pierre, qui est l'axe le plus fréquenté du département et la RN5 reliant Cilaos. A l'image de certaines communes réunionnaises, la géographie de Saint-Louis présente de grands contrastes, tant au niveau topographique que pluviométrique, climatique, géographique ou humain.

La commune de Saint-Louis compte deux cantons et fait partie de l'arrondissement de Saint-Pierre. Elle est membre de la Communauté Intercommunale des Villes Solidaires (CIVIS), qui constitue avec la Communauté d'Agglomération du Sud (CASUD) l'entité GRAND SUD qui correspond à la Micro Région Sud définie par le SAR.

Le GRAND SUD est la plus grande micro-région de la Réunion, avec dix communes. Cette entité géographique qui compte aujourd'hui environ 300 000 habitants devrait continuer de connaître une forte croissance démographique, révélatrice d'un territoire attractif. A l'horizon 2030, ce sont près de 100 000 nouveaux habitants qu'il conviendra d'accueillir.

Un développement encadré: LE SAR, le SCOT, le PLU

Le **Schéma d'Aménagement Régional** (SAR) qui a été approuvé par décret en date du 22 novembre 2011, fixe les orientations fondamentales en matière d'aménagement du territoire et de protection de l'environnement.

Au niveau des grandes orientations, le SAR classe la commune de Saint Louis en pôle secondaire (objectif de densité de 50 logt/ha). La totalité du quartier du Gol est situé en zone préférentielle d'urbanisation sur des espaces à densifier sauf pour l'entrée de ville et le secteur du collège.

Par ailleurs, le SAR affiche le principe d'une desserte de la commune par un transport en commun qui passe à proximité du quartier du Gol et préconise un développement touristique pour l'étang du Gol. Les espaces de ravine sont inscrits en continuité écologique.

Enfin, le quartier n'est pas concerné par le Schéma de Mise en Valeur de la Mer.

Le PADD approuvé du **SCOT** du Grand Sud en cours d'élaboration fixe les axes d'intervention sur le territoire :

- La préservation et la valorisation de l'espace et des ressources
- L'équipement du territoire pour un bassin de vie de 400 000 habitants
 - Par un aménagement du territoire équilibré et solidaire
 - Par la mise en réseau du territoire et des villes avec l'accessibilité comme vecteur essentiel de la démarche de projet territorial intégré
 - Par la promotion de la ville dense tout en créant un cadre de vie attractif
- Un développement économique affirmant le rayonnement du Grand Sud
 - Par la dynamisation l'activité économique sur l'ensemble du territoire
 - Par le confortement des espaces agricoles et leurs productions
 - Par l'organisation de l'offre commerciale
 - Par la mise en tourisme du territoire
- Un développement au profit du citoyen sudiste garant de la cohésion sociale et territoriale
 - Par la promotion de la formation et de la qualification de la population
 - Par la préservation de la mixité sociale
 - Par un développement facteur de solidarité territoriale

Le **plan local d'urbanisme** de la ville de Saint Louis a été approuvé en mars 2014.

Il définit les caractéristiques d'occupation des espaces du quartier du GOL. Il propose quatre grandes catégories d'occupation : habitat, activité, espace naturel et agriculture.

Le parti d'aménagement propose à la fois une approche urbaine de nouveau quartier de ville, tout en affirmant la vocation d'espace d'échange que représente ce secteur. Une dimension est donnée à ce site au travers du projet touristique et de loisirs global qui se dessine dans cette frange nord de Saint-Louis : la liaison haut-bas entre le littoral et le parc national.

La réglementation du PLU permettra la réalisation du projet de renouvellement urbain sans nécessité de procédure de révision du document.

Mais un manque de documents de planification de références

La CIVIS n'a pas aujourd'hui de document de planification permettant d'orienter les politiques spécifiques comme le logement, et les déplacements. Le SCOT est en cours d'élaboration. L'élaboration du PLH associé au Plan Intercommunal de Lutte contre l'Habitat Indigne vient d'être attribué. L'élaboration de ces documents sera simultanée avec les études prévues au protocole. Cependant l'armature de développement de Saint Louis est connue, cohérente avec les orientations du SAR et du PADD du SCOT validant ainsi le projet de renouvellement urbain du Gol.

LE QUARTIER DU GOL

Une histoire et un patrimoine, piliers de l'identité du quartier.

Le site du Gol est habité à partir du 18^e siècle. Il a évolué en fonction des changements agricoles que la Réunion a connu, passant du café à la canne à sucre au 19^e siècle. Le domaine comporte rapidement quatre sucreries. Il est raccordé au chemin de fer et fait venir l'eau depuis la rivière Saint Etienne via l'aqueduc encore existant.

Après avoir changé de propriétaire à plusieurs reprises, c'est Léonus Bénard, qui donne au domaine une ampleur sans précédent puisque c'est le domaine qui fournira la plus grande quantité de sucre dans les années 1920. Léonus Bénard instaure un système important de relation avec la population. L'usine emploie alors 610 personnes et 1112 ouvriers agricoles !

Au milieu du 20^e siècle, la nouvelle direction de l'Usine oriente sa politique sur le renforcement de l'outil de production et se défait de son patrimoine foncier : c'est l'origine de Quartier Français, aujourd'hui TEREOS pour l'outil de production et de la Société Foncière de la Plaine (SFP) pour le

développement du patrimoine foncier.

A partir des années 60 le quartier évolue sans lien avec l'usine et connaît un fort développement de l'habitat, avec la réalisation de lotissements, d'une opération importante de logements sociaux (KAYAMB par la SEMADER) et de quelques équipements publics.

Une population marquée

Le quartier du Gol est marqué par sa jeunesse puisque 35,4% de sa population a moins de 18 ans.

Majoritairement, les ménages du Gol vivent dans leur logement depuis plus de 10 ans (63%) avec une moyenne de 3,5 personnes par logement qui se situe largement au dessus de la taille des ménages saint louisians (3p) et de ceux de la CIVIS (2,9p).

Le taux de chômage est de l'ordre de 49,8%, pour 44,2% à l'échelle de Saint-Louis et 38% pour la CIVIS. Parmi les chômeurs, les jeunes actifs sont plus sévèrement touchés. Sur les 3354 habitants du Gol, âgés de 15 ans et plus, 63% ne possèdent aucun diplôme pour 56% à l'échelle de la ville et 47% pour la CIVIS. Seulement 45,6% des élèves réussissent au brevet du collège.

Un quartier isolé

Le quartier du Gol est ressenti comme isolé. Aucune relation n'existe avec la ravine du Gol. Le radier des trois ravines, accès principal au centre ville est perçu comme un facteur de risque et de coupure lors d'inondations importantes. Enfin, L'implantation de l'usine repousse les accès au quartier à la seule rue Pasteur et empêchent les liaisons avec l'étang et le bord de mer.

Un habitat disparate

L'urbanisation du site s'est faite à partir des années soixante par la mise en place successive d'opérations de lotissement (parcelles à bâtir) et de logements sociaux individuels.

Avec le temps, on note que la taille moyenne des parcelles a diminué. Pour autant, dans chacun des lotissements, les parcelles sont relativement uniformes, ce qui a contribué à la répétition d'un modèle d'habitat « standardisé ».

Dans ce paysage de « petite kaz », seule l'opération de logements locatifs sociaux en collectif KAYAMB (SEMADER) se distingue.

L'organisation générale du groupe ne permet pas l'accroche au quartier environnant aussi bien en terme de hauteur (du R+3 au R+1) qu'en terme de liaison (impermeabilité de l'espace central). En terme de fonctionnement, les espaces sont mal définis et mal appropriés.

En ce qui concerne le peuplement, ce groupe est très marqué par un taux de vacances de 2%, un taux de rotation de 11% par an et un taux d'impayé qui augmente. Enfin il souffre d'un déficit d'image lié à la présence de famille issue de la zone Océan Indien

Un quartier sous équipé

Le quartier du Gol est équipé à minima pour une population de plus de 5000 habitants : un collège ; deux écoles maternelles, deux écoles primaires, un stade, un city stade, une maison de quartier, une école de musique, une agence postale (dont la fermeture est annoncée) et quelques commerces de proximité.

Tous les équipements publics ont été construits avant les années 2000 et présentent des disfonctionnements d'ordre technique, (le collège est excentré à plus de 800 m du cœur du quartier) ou d'accessibilité (horaires d'ouverture du stade restreints pour la population).

Pour ce qui concerne les réseaux et les voiries, le système est très hétérogène en particulier pour les eaux usées et les voiries. Le plan de circulation est difficilement visible.

Le quartier accueille par ailleurs une église mais aussi plusieurs temples tamouls, dont le temple Pandialy.

Un quartier au fort potentiel économique

Le quartier du Gol constitue un potentiel important pour le développement économique de la ville de Saint Louis mais aussi des micro régions SUD et OUEST de la Réunion du fait de la présence historique de l'usine (qui donne au quartier une image industrielle), de son accès direct depuis la RN1 et de sa situation en entrée de ville.

Par ailleurs les terrains situés autour de l'usine sont en majeure partie toujours la propriété des sociétés (TEREOS et SFP), qui mènent actuellement des réflexions sur le développement de leur patrimoine.

Un paysage prégnant

Le paysage dans le quartier a une place prépondérante. C'est l'incroyable rencontre de phénomènes géographiques : l'arrivée des trois ravines, le relief qu'elles créent, les terres agricoles, les massifs boisés et le début des pentes ouvrant la vue vers la cime de montagnes. Ces éléments structurels sont les axes majeurs du quartier.

Il sera intéressant de réfléchir à leur mise en scène et ainsi de révéler leurs potentiels.

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

La ville de saint louis a décidé d'organiser l'intervention sur le quartier selon huit orientations d'aménagement. Ces orientations permettront de donner le cadre stratégique global pour chaque intervention physique, afin d'assurer la cohérence de celles ci.

OR-1 – 3 vecteurs de développement

C'est la mise en liaison des hauts et des bas de Saint- Louis à travers la ravine du Gol par une succession de points symboliques du quartier des **Makes** à l'**Etang du Gol** en passant le **quartier du Gol** (les trois vecteurs).

La ravine est ainsi le cordon faisant le lien entre toutes ces entités aujourd'hui isolées. Elle retrouve une place centrale et est magnifiée.

OR-2 La valorisation de l'histoire et du paysage

Un certain nombre d'éléments historiques seront valorisés dans le projet de renouvellement du Gol.

Le temple Pandiali, classé aux monuments historiques, est l'un des plus vieux temples hindou réunionnais. L'histoire de l'usine du Gol confère au site une forte particularité : paysage, tracé viaire, anciens bâtiments ... Tous ces éléments sont autant de traces à prendre en compte et à révéler pour vivre en bonne conscience et en harmonie avec le passé du Gol.

En terme de paysage, les ravines de par leurs tailles monumentales, les fractures qu'elles occasionnent et leurs beautés intrinsèques sont des éléments très importants du paysage. De par leurs présences, la nature fait partie inhérente de la ville. L'enjeu est bien sûr de réussir à préserver la place de chacune et de contrôler leurs développements.

OR-3 LA Promotion de la diversité

Le projet de renouvellement envisage la réalisation de **quatre grandes opérations d'aménagement** soit en requalification, **Opération « cité Kayamb »**, soit en développement sur des terrains peu ou pas urbanisés, **Opération « Sud Kayamb »**, **Opération « Entrée de Ville »** et **Opération « Collège et franges urbaines »**. Ces opérations proposeront, au delà de la structuration du quartier et de sa mise en réseau, de promouvoir sur ces espaces une **diversité de fonction** aussi bien en terme d'habitat, de commerce, de services et d'équipement.

OR-4 L'intégration dans le territoire de Saint-Louis et du Grand Sud

Le quartier habité du Gol est relativement isolé de la ville centre mais aussi du reste du territoire du grand sud. La volonté de la ville de vouloir ouvrir le quartier se manifeste d'une part, par le renforcement des connexions urbaines entre le cœur du quartier et l'entrée de ville, d'autre part par l'intégration du **TCSP et d'une gare multimodale** sur le secteur de l'entrée de ville et enfin par le positionnement sur le secteur de **grands équipements commerciaux** et par le **renforcement du pôle industriel** que constitue l'usine

OR-5 L'Amélioration de la qualité du bâti

Le projet de renouvellement porte une attention particulière à l'amélioration du bâti par le traitement du bâti existant (habitat, commerce et équipement public) et la promotion d'une architecture de qualité, respectueuse du site pour les futures constructions en accompagnement de l'action de qualité sur les espaces publics et la structuration du quartier. Seront concernés les opérations de logements sociaux relativement anciennes gérées par les bailleurs, l'habitat individuel privé, les équipements publics et les commerces

OR-6 La création d'un espace de centralité du quartier : Opération Kayamb

Située au coeur du Gol, la Nouvelle Cité Kayamb devient un **vrai espace de centralité à l'échelle des différents quartiers** qui composent le Gol. Organisée autour d'une promenade plantée la cité Kayamb fait l'objet d'une «**résidentialisation douce**», divisée en plusieurs entités plus petites qui favorisent la mise en place de nouvelles échelles de voisinage. En aval, les bâtiments composant l'hémicycle, laissent place à une esplanade ouverte vers l'océan et la plaine. Ce dernier espace qui accueille des commerces est conçu comme l'amorce pour le développement futur du quartier vers le Sud.

OR-7 L'élévation du confort urbain

Il s'agit ici d'apporter aux habitants une **trame d'espaces publics de qualité et fonctionnels** en terme de réseau, afin d'assurer une **qualité de vie de proximité**, de promouvoir une **mobilité cohérente**, mais aussi permettre un **développement au delà du temps de l'NPNRU**, respectueux des aménagements réalisés.

Cette orientation passe par la **mise en réseau des micros polarités et des sous-quartiers** autour d'un axe naturel de développement fort, la **Ravine Piment** en contre point de la ravine du Gol.

OR-8 Le développement économique du quartier

Le projet de renouvellement intègre le développement économique en utilisant les nombreux atouts du site pour inscrire le quartier dans la ville et dans la micro région Sud de l'île.

Il s'agit d'abord de révéler le potentiel **touristique** du site par la mise en valeur et la mise en scène d'éléments remarquables et d'intégrer ces éléments dans une démarche plus large au niveau communal en les liants à la route des belvédères, au patrimoine du centre ville et à Maison Rouge.

Le développement **industriel** du site lié à la présence de l'usine et à la centrale électrique sera renforcé par le projet privé mené par TEREOS. Il doit trouver sa place dans le site et s'ouvrir sur le quartier en terme physique mais aussi d'emploi.

En terme économique et de services le site propose un fort potentiel mais la réussite du développement économique passera par l'adéquation des propositions entre le projet de dimension micro régional de l'entrée de ville et l'implantation d'activité de proximité.

LA TEMPORALITE DU PROJET

La fabrication de la ville est un processus long et complexe, c'est pourquoi nous vous proposons la réalisation du projet en 4 temps :

Emergence,

Activation,

Montée en puissance,

Maturité.

La transformation du quartier du Gol commencera par des premières interventions de réhabilitation, de contrôle de l'étalement urbain et d'acuponcture sur les espaces collectifs.

Le processus continuera par le lancement des opérations d'aménagement en prolongement de la réhabilitation de la cité Kayamb

Le développement des terrains d'entrée de ville avec l'arrivée du TCSP se fera ensuite pour assurer la connexion avec la ville et le territoire

Toute la ramification du tissu urbain, du Gol au centre ville, du Gol à l'étang, pourra se faire par la mise en place d'une grille d'interventions, d'une volonté d'actions et une prise de conscience de tous les acteurs afin de créer ensemble le Gol de demain.

6 - Présentation et plan de localisation des opérations en cours de réalisation.

Sans objet

7 - Tableau financier relatif au protocole de préfiguration

		Maître d'ouvrage	Coût prévisionnel HT	TVA	Coût prévisionnel TTC	Base de financement	Ville	%	EPCI : CIVIS	%	SIDR	%	SEMADER	%	CDC	%	ANRU	%	Date de démarrage	
Habitat	Etude habitat	CIVIS	0 €	8,50%	0 €	0 €	0 €	0%	0 €	50%							0 €	50%	juin-16	Financement inscrit sur protocole Bois d'Olives
	Etude stratégique patrimoniale du parc social Lot N° 1 SIDR	SIDR	20 500 €	8,50%	22 243 €	20 500 €	0 €	0%	0 €	0%	10 250 €	50%					10 250 €	50%	juin-16	
	Etude stratégique patrimoniale du parc social Lot N° 2 SEMADER	SEMADER	66 000 €	8,50%	71 610 €	66 000 €	0 €	0%	0 €	0%	33 000 €	50%					33 000 €	50%	juin-16	
Foncier	Etude foncière et topographique	Ville	40 000 €	8,50%	43 400 €	40 000 €	12 000 €	30%	0 €	0%							28 000 €	70%	juin-16	
Aménagement	Etude Urbaine - Urbaniste en chef	Ville	300 000 €	8,50%	325 500 €	300 000 €	30 000 €	10%	150 000 €	50%					55 000 €	18,33%	65 000 €	21,67%	juin-16	
	Programmation des équipements publics	Ville	40 000 €	8,50%	43 400 €	40 000 €	12 000 €	30%	0 €	0%							28 000 €	70%	juin-16	
	Etude environnementale	Ville	30 000 €	8,50%	32 550 €	30 000 €	9 000 €	30%	0 €	0%							21 000 €	70%	juin-16	
Transports	Etude mobilité transport déplacement	CIVIS	0 €	8,50%	0 €	0 €	0 €	0%	0 €	50%					0 €	50%	0 €	0%	juin-16	Financement inscrit sur protocole Bois d'Olives
Economie	Etude de valorisation historique	Ville	40 000 €	8,50%	43 400 €	40 000 €	12 000 €	30%	0 €	0%							28 000 €	70%	juin-16	
	Développement économique et Economie Sociale et solidaire	CIVIS	0 €	8,50%	0 €	0 €	0 €	0%	0 €	50%					0 €	50%	0 €	0%	juin-16	Financement inscrit sur protocole Bois d'Olives
Coordination	AMO - OPCU	Ville	60 000 €	8,50%	65 100 €	60 000 €	18 000 €	30%	0 €	0%					30 000 €	50%	12 000 €	20%	juin-16	
Concertation	Etude communication	Ville	25 000 €	8,50%	27 125 €	25 000 €	7 500 €	30%	0 €	0%							17 500 €	70%	juin-16	
	AMO maison de projet	Ville	15 000 €	8,50%	16 275 €	15 000 €	4 500 €	30%	0 €	0%							10 500 €	70%	juin-16	
	AMO accompagnement au changement	Ville	90 000 €	8,50%	97 650 €	90 000 €	27 000 €	30%	0 €	0%							63 000 €	70%	juin-16	
conduite de projet	Chef de projet	Ville	230 000 €		230 000 €	230 000 €	24 429 €	10,6%	44 571 €	19,4%							161 000 €	70%	mai-16	
	Assistant (e) développement économique	Ville	95 000 €		95 000 €	95 000 €	10 090 €	10,6%	18 410 €	19,4%							66 500 €	70%	juin-16	
	Animateur(trice) associations habitants- GUP	Ville	190 000 €		190 000 €	190 000 €	20 181 €	10,6%	36 819 €	19,4%							133 000 €	70%	juin-16	
	Coordinateur SEMADER	SEMADER	0 €		0 €	0 €							0 €	50%			0 €	50%	juin-16	Financement inscrit sur protocole Aristide Bolon
			1 241 500 €		1 303 253 €	1 241 500 €	186 700 €	15,04%	249 800 €	20,12%	10 250 €	0,83%	33 000 €	2,66%	85 000 €	6,85%	676 750 €	54,51%		

8 - Planning de réalisation des actions du programme de travail.

SAINT LOUIS		Première année												Deuxième année											
NPNRU		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
LE GOL																									
Etude urbaine - urbaniste en chef - démarche Eco quartier																									
Consultation																									
Plan guide V0																									
Plan guide V Finale																									
AVP espaces publics																									
Autres missions																									
AMO accompagnement au changement																									
Consultation																									
Analyse																									
Formalisation des préconisations																									
Volet artistique																									
Groupes participatifs																									
Concertation																									
Etude sur la valorisation historique du quartier																									
Consultation																									
Inventaire																									
Programme d'intervention																									
Etude environnementale																									
Consultation																									
Socle de connaissance																									
Stratégie environnementale																									
Impacts et préconisations																									
Avis sur propositions																									
Dossier étude d'impact																									
Etude habitat																									
Consultation																									
Connaissance du parc																									
Intervention Habitat Insalubre																									
Stratégie de peuplement																									
Etude économique et insertion																									
Consultation																									
Programmation																									
Définition de l'insertion																									
Accompagnement																									
Etude mobilité déplacement																									
Consultation																									
Diagnostic																									
Schémas directeurs et échéancier																									
Etude de programmation																									
Consultation																									
Pré programme																									
Programme																									
Dossier consultation MOE																									
Etude foncière et topo																									
Consultation																									
Marché foncier et stratégie																									
Levers topographiques																									
Compléments rattachement cadastral																									
Dossier DUP																									
Négociation foncière																									
Etude communication																									
Consultation																									
Stratégie et support																									
Production																									
Assistance à maîtrise d'ouvrage																									
Consultation																									
OPCU																									
Stratégie opérationnelle																									
Indicateurs de suivi																									
Convention ANRU																									
Maison de projet																									
Aménagement intérieur																									
Etude Parc SIDR																									
Consultation																									
Etude																									
Etude Parc SEMADER																									
Consultation																									
Diagnostic																									
Etude de faisabilité																									

9 - Tableau des financements de l'Anah

Sans objet

10 - Tableau des financements de la CDC

Libellé de l'opération	Maître d'ouvrage	Base de financement	Subvention CDC	Taux de subvention CDC	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération
AMO urbaniste en chef	COMMUNE	300 000	55 000	18,33%	juin-16	18
AMO - OPCU	COMMUNE	60 000	30 000	50%	juin-16	24
TOTAL ETUDES		726 500	85 000	11,70%		

PLAN DE FINANCEMENT - FAT prévisionnelle																																											
N° PROTOCOLE : 225										CONTRIBUTIONS										PRETS					ECHEANCIER																		
ZONE INTERVENTION																																											
97414/Saint-Louis/QPV national/Le Gol																																											
PORTEUR DE PROJET																																											
COMMUNE DE SAINT LOUIS																																											
N° de protocole(3 caractères) * N°NSEE (QPV sur 7 caractères) * N° de famille d'opérations (sur 2 caractères) * N° Chrono = Identifiant de l'opération financière (regroupement d'opérations physiques liées par une unité fonctionnelle, une unité de maître d'ouvrage et une unité de temps) N° Chrono-opérations physiques élémentaires (objet d'une attribution de subvention)																																											
COMMENTAIRE	LOCALISATION	IMMEUBLES	LOGEMENTS	COUT PAR	MAITRE D'OUVRAGE	COUT HT	AUX TVA	COUT TTC	BASE DE	VILLE	EPCI	CONSEIL GENERAL	CONSEL REGIONAL	BAILLEUR SOCIAL	CDC	EUROPE	ETAT	AUTRES	ANRU	PRETS	Pour mémoire	Pour mémoire	Demarrage	Durée en	verif																		
	QPV DE REALISATION (LIEU DE RATTACHEMENT) (N° de QPV assimilé à la commune)	NBRE	TYPE (MLR+)	NBRE	SHON	LOGT	M2		FINANCEMENT PREVISIONNEL					y compris les prêts							Prêt CDC	Prêt Bonifié AL	Année	semestre	semestre																		
12 CONDUITE DE PROJET																																											
225 6974001 12 0001 001 Chef de projet	NPN	QP974001					0,00	0,00	0,00	90/COMMUNE DE SAINT LOUIS/2	230 000,00	0,00%	230 000,00	230 000,00	24 429,00	10,62%	44 571,00	19,38%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	2016	1	4	V						
225 6974001 12 0001 002 Animateur GUP	NPN	QP974001					0,00	0,00	0,00	90/COMMUNE DE SAINT LOUIS/2	190 000,00	0,00%	190 000,00	190 000,00	20 181,00	10,62%	36 819,00	19,38%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	2016	1	4	V				
225 6974001 12 0001 003 Animateur économie sociale et solidaire -	NPN	QP974001					0,00	0,00	0,00	90/COMMUNE DE SAINT LOUIS/2	95 000,00	0,00%	95 000,00	95 000,00	10 090,00	10,62%	18 410,00	19,38%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	2016	1	4	V				
225 6974001 12 0001 004 AMO Urbaniste en chef	NPN	QP974001					0,00	0,00	0,00	90/COMMUNE DE SAINT LOUIS/2	300 000,00	8,50%	325 500,00	300 000,00	30 000,00	10,00%	150 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	55 000,00	18,33%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	65 000,00	21,67%	0,00	0,00%	0,00	2016	1	3	V		
225 6974001 12 0001 005 AMO accompagnement au changement	NPN	QP974001					0,00	0,00	0,00	90/COMMUNE DE SAINT LOUIS/2	90 000,00	8,50%	97 650,00	90 000,00	27 000,00	30,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	2016	1	3	V		
225 6974001 12 0001 006 Etude de valorisation historique	NPN	QP974001					0,00	0,00	0,00	90/COMMUNE DE SAINT LOUIS/2	40 000,00	8,50%	43 400,00	40 000,00	12 000,00	30,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	2016	1	2	V		
225 6974001 12 0001 007 Etude environnementale	NPN	QP974001					0,00	0,00	0,00	90/COMMUNE DE SAINT LOUIS/2	30 000,00	8,50%	32 550,00	30 000,00	9 000,00	30,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	2016	1	2	V		
225 6974001 12 0001 008 Etude de programmation des équipements	NPN	QP974001					0,00	0,00	0,00	90/COMMUNE DE SAINT LOUIS/2	40 000,00	8,50%	43 400,00	40 000,00	12 000,00	30,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	2016	1	3	V		
225 6974001 12 0001 009 Etude foncière et topographique	NPN	QP974001					0,00	0,00	0,00	90/COMMUNE DE SAINT LOUIS/2	40 000,00	8,50%	43 400,00	40 000,00	12 000,00	30,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	2016	1	3	V		
225 6974001 12 0001 010 Etude communication	NPN	QP974001					0,00	0,00	0,00	90/COMMUNE DE SAINT LOUIS/2	25 000,00	8,50%	27 125,00	25 000,00	7 500,00	30,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	2016	1	3	V		
225 6974001 12 0001 011 AMO - OPCU	NPN	QP974001					0,00	0,00	0,00	90/COMMUNE DE SAINT LOUIS/2	60 000,00	8,50%	65 100,00	60 000,00	18 000,00	30,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	30 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	12 000,00	20,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	2016	1	4	V
225 6974001 12 0001 012 Maison de projet	NPN	QP974001					0,00	0,00	0,00	90/COMMUNE DE SAINT LOUIS/2	15 000,00	8,50%	16 275,00	15 000,00	4 500,00	30,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	10 500,00	70,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	2016	1	1	V
225 6974001 12 0003 001 Etude stratégique parc SEMADER	NPN	QP974001					0,00	0,00	0,00	90/SEMADER/33282424200215	66 000,00	8,50%	71 610,00	66 000,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	33 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	33 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	2016	1	2	V
225 6974001 12 0004 001 Etude stratégique parc SIDR	NPN	QP974001					0,00	0,00	0,00	90/SOC IMMOB DE LA REUNION/	20 500,00	8,50%	22 242,50	20 500,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	10 250,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	10 250,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	2016	2	1	V
SOUS TOTAL 12 CONDUITE DE PROJET																																											
TOTAL																																											

(1) Les montants sont indiqués TTC ou HT suivant que les opérateurs récupèrent ou non la TVA.

(2) Chaque opération est repérée dans le temps par :

le semestre au cours duquel elle démarre (année sur 4 chiffres suivi en décimal du N° du semestre dans l'année sur un chiffre ex: 2005.2 signifie qu'une opération démarre au cours du second semestre 2005)

La durée de l'opération exprimée en nbre de semestre : 4 signifie que l'opération s'étend sur 4 semestres soit 24 mois

Pour l'Etat
Le Préfet
Monsieur Dominique SORAIN

Pour l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine
Le Directeur Général
Monsieur Nicolas GRIVEL

L'ANAH
La Directrice Générale
Madame Blanche GUILLEMOT

La commune de Saint Louis
Le Maire
Monsieur Patrick MALET

La Caisse des Dépôts et Consignations
La Directrice Régionale
Madame Nathalie INFANTE

La CIVIS
Le Président
Monsieur Michel Fontaine

La SIDR
Le Directeur Général
Monsieur Bernard FONTAINE

La SEMADER
Le Directeur Général
Monsieur Joël PERSONNE