



OPERATION DE REVITALISATION DU TERRITOIRE DE LA COTE OUEST



CONVENTION ORT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU TERRITOIRE DE LA COTE OUEST (LA REUNION)

Octobre 2021



ENTRE

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

- La Commune de Le Port représentée par son Maire, Monsieur Olivier HOARAU
- La Commune de Trois Bassins représentée par son Maire, Monsieur Daniel PAUSE
- La Communauté d'Agglomération du Territoire de la Côte Ouest représentée par son président Monsieur Emmanuel SERAPHIN

ET

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

- L'Etat représenté par le Préfet du département de La Réunion, Monsieur Jacques BILLANT
- Le groupe Caisse des Dépôts et Banque des Territoires représenté par sa directrice régionale, Nathalie INFANTE
- L'Agence Nationale de l'Habitat représentée par le Délégué Territorial de l'ANAH dans le département, Monsieur Jacques BILLANT

Il est convenu ce qui suit.

TABLE DES MATIERES

PREAMBULE	4
ARTICLE 1. OBJET DE LA CONVENTION	12
ARTICLE 2. ENGAGEMENT DES PARTIES	14
ARTICLE 3. ORGANISATION DES COLLECTIVITES	15
Gouvernance générale.....	15
Organisation de la direction de projet de la convention ORT	16
ARTICLE 4. DUREE EVOLUTION ET FONCTIONNEMENT GENERAL DE LA CONVENTION	18
ARTICLE 5. DEFINITION DES SECTEURS D'INTERVENTION	19
Le périmètre de la stratégie territoriale.....	19
Les secteurs d'intervention opérationnels : Le Port et Trois Bassins	20
Spécificités et enjeux des villes Le Port et Trois Bassins	22
Phase de préfiguration : Périmètres d'intervention intégrables ultérieurement par avenant..	24
ARTICLE 6. SYNTHESE DES ETUDES PREALABLES AU PROJET DE TERRITOIRE	26
Diagnostics et/ou études préalables au projet de territoire	26
Enjeux territoriaux issus des diagnostics.....	27
ARTICLE 7. STRATEGIE DE REDYNAMISATION POUR LE PROJET DE TERRITOIRE	33
ARTICLE 8. SIGNATURES DES DIFFERENTES PARTIES	36
ANNEXES	37
ANNEXE 1 – Diagnostics et/ou études préalables au projet de territoire	37
ANNEXE 2 – Mise en œuvre du plan d'actions.....	40
ANNEXE 3 – Tableau global du plan d'action prévisionnel détaillé pour Le Port	45
ANNEXE 4 – Actions à maîtrise d'ouvrage privée – hors habitat	46
ANNEXE 5 – Carte de l'ORT de Le Port et Trois Bassins	47
ANNEXE 6 – Fiche de poste du chef de projet du dispositif ORT du TCO	49

PREAMBULE

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

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

L'élaboration et la mise en place de l'ORT sur le Territoire de la Côte Ouest (TCO) permet d'asseoir la politique de revitalisation et de cohérence territoriale portée par l'intercommunalité. D'abord formalisée dans le Schéma de Cohérence Territorial (SCOT), cette politique est effectivement complétée par l'ORT en construisant un projet de territoire détaillé à l'échelle de l'intercommunalité et des communes. Il s'agit de conduire une intervention publique dans la durée, sur des champs d'actions complémentaires qui associent renouvellement urbain, valorisation du cadre de vie, revitalisation économique, adaptation de l'offre commerciale et de services, accompagnement social. Cela suppose également d'inscrire le développement des centralités dans une stratégie globale à l'échelle du bassin de vie, impliquant une priorisation de l'action publique et une recherche de complémentarités entre les pôles, comme exposée dans le SCOT. La signature d'une convention ORT met à disposition du TCO et des communes signataires de nouveaux droits juridiques et fiscaux, notamment en termes d'autorisation d'exploitation commerciale, d'aides à l'amélioration de l'habitat et de maintien des services publics.

Une opportunité pour le Territoire de la Côte Ouest

Le TCO de la Réunion, compte près de 215 000 habitants répartis au sein d'une « urbanisation archipel » qui couvre l'ensemble des cinq communes que sont : La Possession, Le Port, Saint Paul, les Trois Bassins et Saint Leu. Le SCOT, approuvé le 21 décembre 2016, a défini son armature urbaine dont la mise en œuvre doit répondre à la nécessité de localiser « les bonnes activités aux bons endroits » et ce en fonction des moteurs de développement ci-après :

- Des valeurs existantes ou potentielles en termes d'économie urbaine : « le moteur de l'efficacité du marché » ;
- De la fonctionnalité des réseaux et services de transport-déplacement : « le moteur des mobilités » ;
- Des choix politiques en termes d'équité territoriale entre les communes, bourg et quartiers : « le moteur de l'équité ».

Ainsi, l'armature urbaine de l'Ouest définit des lieux de vie et de ville différenciés en niveaux selon leur dotation en équipements publics et marchands de plus ou moins grande portée spatiale.

Il s'avère qu'au sein même de ces différents niveaux de polarité, il existe des situations préoccupantes en matière de vitalité au regard des dynamiques observées dans les fonctions urbaines (services, commerces, logements, ...).

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du SCOT détaille les spécificités de cette armature urbaine et cristallise les ambitions territoriales en faveur d'un projet commun, décliné en trois ambitions :

- L'Ouest de La Réunion, un territoire grandeur nature
- L'Ouest de La Réunion, un territoire en essor
- L'Ouest de La Réunion, un territoire à bien vivre

Le **PADD formalise ces ambitions à travers la déclinaison d'objectifs stratégiques** afin de penser un projet de territoire global, cohérent et raisonné :

- Objectif n°1 : Préserver et valoriser les espaces naturels, forestiers et agricoles, porteurs de valeurs écologiques, paysagères et économiques. L'identité de l'Ouest réunionnais réside dans l'articulation entre ville, nature et agriculture qui sont les trois modalités d'utilisation de l'espace. Elles se trouvent donc intimement associées au développement du territoire de la Côte Ouest. Dans la diversité des localisations de la gamme de fonctions qu'ils assurent, des services qu'ils rendent, et des régimes qui les caractérisent, tous les espaces naturels, forestiers et agricoles donnent lieu à l'expression d'une volonté politique partagée : celle de protéger et valoriser la pluralité des fonctions qui sont les leurs. Dans le cadre de la présente convention, l'adoption d'une vision d'ensemble est primordiale, cet objectif répond ainsi au principe général de l'ORT en favorisant la création d'un cadre de vie attractif propice au développement territorial à long terme.
- Objectif n°2 : Définir et faire vivre l'armature urbaine de l'Ouest. Pour rappel, le PADD définit l'armature urbaine selon quatre niveaux hiérarchiques, prenant en compte le poids démographique et économique de chaque polarité. Cette hiérarchisation sera un outil d'aide à la décision pour localiser et calibrer les développements urbains ; structurer le réseau d'infrastructures et de services de transport de personnes, de marchandises et d'informations ; planifier les principaux équipements et les services publics et privés dont les équipements commerciaux.



OBJECTIF 4

Définir et faire vivre l'armature urbaine

- Niveau 1
Cœur d'agglomération
- Niveau 2
Pôles secondaires
- Niveau 3
Villes relais
- Niveau 4
Bourgs de proximité

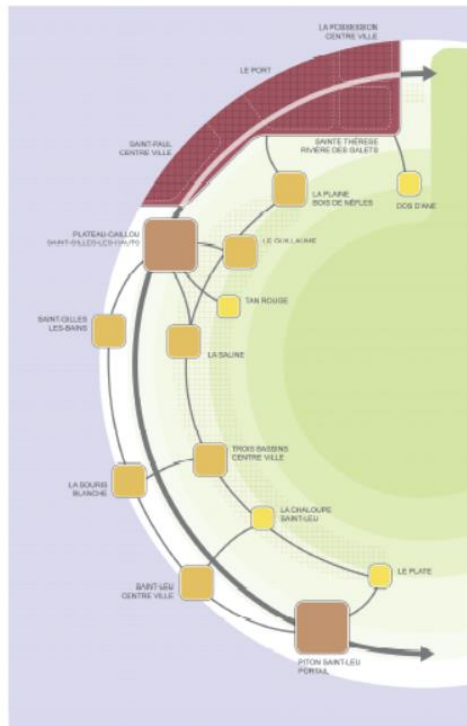
ÉLÉMENTS DE RÉFÉRENCE

Écologie insulaire et tropicale

Territoire Bureau Habités (TBH)

L'atoutage du relief

altitude : moyenne haute coteaux et montagnes



SRN - DDM - TCO

Dans le cadre de la présente convention, cet objectif conforte la mise en œuvre d'un projet global de territoire à l'échelle de TCO. L'ORT offre une palette d'outils variés à l'ensemble des collectivités signataires, permettant ainsi un développement cohérent et planifié.

- **Objectif n°3 : Porter un projet de développement économique dynamique et diversifié.** L'état du développement économique dans l'Ouest est satisfaisant mais néanmoins insuffisant, c'est pourquoi le PADD fait état de plusieurs axes d'intervention en faveur d'un dynamisme économique local affirmé :
 - ⇒ Renforcer et diversifier l'économie productive,
 - ⇒ Développer l'appareillage commercial en harmonie avec l'armature urbaine et en tenant compte de la prévision démographique du SCOT,
 - ⇒ Confirmer la première place de l'Ouest dans l'économie des loisirs et du tourisme en intégrant l'héritage agricole.

Dans le cadre de la présente convention, cet objectif fait écho aux dispositifs mis en place dans l'ORT en faveur du maintien de l'offre de commerces, de services et d'équipements : mise en place d'une dispense d'autorisation d'exploitation commerciale et possibilité de suspension au cas par cas de projets commerciaux périphériques ; faciliter les projets expérimentaux à travers le permis d'innover¹ ; renforcement du droit de préemption urbain et du droit de préemption pour les locaux commerciaux et artisanaux. Parallèlement, la commune de Le Port a initié des démarches pour la création d'une foncière de redynamisation afin de disposer d'une vision précise de la problématique existante de l'immobilier commercial, d'identifier les fragilités, les

¹ Permis d'innover : À titre expérimental, pendant 7 ans à compter de la date de promulgation de la loi ELAN le 24 novembre 2018, les maîtres d'ouvrage des constructions ou des aménagements situés dans le périmètre du ou des secteurs d'intervention de l'ORT, peuvent demander à déroger aux règles opposables à leur projet à condition de démontrer que sont atteints des résultats satisfaisant aux objectifs poursuivis par les règles auxquelles il est dérogé. En l'absence de précision de la loi, les dérogations sollicitées peuvent porter sur tout type de réglementation (construction, urbanisme etc.).

potentialités et les leviers à mobiliser. Ce projet de foncière s'inscrit dans une démarche globale de stratégie de développement économique et de revitalisation.

- Objectif n°4 : Répondre à tous les besoins de logement. Le domaine du logement est à la fois régi par des comportements de marché et des politiques publiques. L'influence de ces dernières est d'autant plus importante quand les ménages sont moins solvables, tel est le cas sur le territoire du TCO. Ainsi cet objectif met en exergue cinq « sous objectifs » particuliers :
 - ⇒ Objectif de volume de mise à disposition sur les marchés du logement,
 - ⇒ Objectif quant à la typologie des logements, avec en particulier leur adaptation au vieillissement de qui implique la mise en place de dispositifs et équipements pouvant pallier la dépendance et la dégradation de la mobilité,
 - ⇒ Objectif relatif à une répartition géographique plus homogène du logement social locatif,
 - ⇒ Objectif concernant la lutte contre l'habitat indigne, formalisé dans le Plan Intercommunal de Lutte contre l'Habitat Indigne (PILHI) 2019-2025,
 - ⇒ Objectif, enfin, visant à mieux associer les logements et les composantes urbaines de proximité : services, économie résidentielle, aménités urbaines et espaces publics.

Dans le cadre de la présente convention, l'amélioration de l'habitat est un point central. L'ORT comprend alors des actions permettant la réhabilitation du parc immobilier bâti, l'amélioration de l'offre de logements, en particulier locatifs et le maintien ou le développement des services de voisinage. Ainsi, l'ORT permet aux collectivités signataires d'avoir un accès prioritaire aux aides de l'ANAH et d'être éligibles au dispositif fiscal Denormandie dans l'ancien. Parallèlement, le TCO mène actuellement des réflexions pour le lancement d'une étude d'opportunité relative à la création d'une Opération Programmée Amélioration de l'Habitat (OPAH) multisites. Ce dispositif, de soutien technique et financier en faveur de la rénovation de l'habitat privé, permet aux propriétaires occupants et aux propriétaires bailleurs de bénéficier d'un accompagnement gratuit et personnalisé, d'aides financières importantes (sous conditions d'éligibilité) et d'avantages fiscaux pour la réalisation de travaux de rénovation de leur logement.

OBJECTIF 4
Renforcer et diversifier l'économie productive

- Développement portuaire et industriel
- Développement de zones d'activités mixtes
- Développement des zones artisanales
- Développement de l'économie urbaine métropolitaine
- Développement de l'économie urbaine et des services de proximité

OBJECTIF 5
Développer l'appareillage commercial

- Un rééquilibrage de l'appareillage commercial
- Une localisation des formats commerciaux en cohérence avec les conditions d'accessibilité tous modes et l'environnement

OBJECTIF 7
Conforter l'économie des loisirs et du tourisme

- S'appuyer sur le littoral balnéaire
- Conforter les polarités existantes... et en structurer de nouvelles
- Développer le tourisme nature... et s'appuyer sur les sites exceptionnels
- Étudier la réalisation d'un transport par câble

OBJECTIF 8
Développer l'économie agricole

- Pérenniser l'espace agricole
- Diversification des exploitations, circuits courts et agri-tourisme

OBJECTIF 9
Répondre à tous les besoins en logements

- Répondre à tous les besoins de logements



Ci-contre la synthèse des objectifs relatifs au développement économique et l'amélioration de l'habitat.

- Objectif n°5 : Rendre le territoire accessible à tous dans la pluralité des modes de transport. La volonté politique, signifiée dans le PADD, est axée sur la définition d'une relation explicite entre densités urbaines et niveaux de service des réseaux de transports collectifs. Au regard du contexte, l'ambition est de construire une « ville tout à la fois des proximités et des mobilités ». « Proximités », pour chacun des fondamentaux de la vie collective (travail, commerces, santé...) et « mobilités » parce que la ville et la vie contemporaines sont l'occasion aussi pour chacun de pouvoir se déplacer en bénéficiant de l'offre d'une agglomération bientôt de 240 000 habitants. Dans le cadre de la présente convention, la volonté d'associer du mieux possible ville et mobilité tous modes pour tous, répond à l'objectif de l'ORT qui vise à mettre en œuvre un projet urbain, économique et social de revitalisation sur l'ensemble de l'intercommunalité.
- Objectif n°6 : Rééquilibrer l'armature urbaine et intensifier l'urbanisation. La poursuite de cet objectif amène à promouvoir deux voies d'action complémentaires pour les développements urbains à venir :
 - ⇒ S'appuyer prioritairement sur les pôles secondaires d'équilibre et, dans une moindre mesure, sur les villes relais des Mi-Pentes en rapprochant les emplois et les services de l'habitat.
 - ⇒ Intensifier l'urbanisation en particulier dans le Cœur d'Agglomération, dans le cadre de la démarche Ecocité insulaire et tropicale. De plus, il est nécessaire d'y développer des programmes résidentiels qui se localiseront

prioritairement dans les espaces de densification et de mutation urbaines analysés au rapport de présentation.

SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE
TERRITOIRE DE LA COTE OUEST

L'AMBITION URBAINE

OBJECTIF 10

Rendre le territoire accessible à tous

- ➔ Transport en Commun en Site Propre (TCSP) à créer
- ➔ Développer les transports en commun sur la route des Temarins
- Conforter les liaisons en transports en commun
- Hiérarchiser la voirie
- ⊞ Apaiser la circulation dans le cœur d'agglomération
- ↔ Renforcer les connexions régionales
- ⊞ Organiser le stationnement et développer l'auto-partage dans les centres d'échanges
- ⊞ Définir des Zones d'Aménagement et de Transition vers les Transports (ZATT)
- ⊞ Développer les modes doux dans l'espace urbain
- ➔ Développer les modes doux interurbain

OBJECTIF 11

Rééquilibrer l'armature urbaine et intensifier l'urbanisation

- ⊞ Intensifier l'urbanisation...
 - notamment dans les espaces de densification et de mutation urbaine et les projets urbains en cours.
 - et dans les ZATT
- ⊞ Rééquilibrer l'armature urbaine en prenant appui
 - sur les pôles secondaires... + d'emplois et services
 - et les villes relais des mi-pentes
 - sur le cœur d'agglomération et la démarche Eco2020 + de développements urbains rééquilibrés

OBJECTIF 12

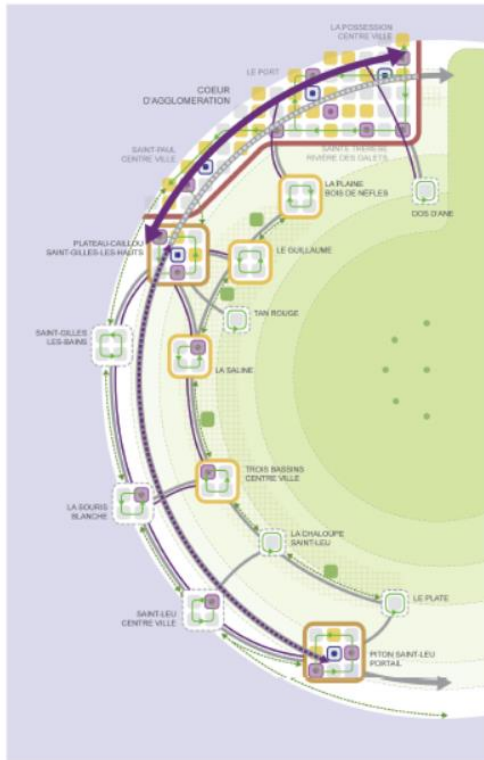
Concilier urbanité plus intense et ruralité modernisée

- ⊞ Aménager et moderniser les territoires ruraux maillés (PLH)
- ⊞ Cœur de Parc Naturel habité

ÉLÉMENTS DE REPERE

L'étagement du relief

- ⊞ Pluvial
- ⊞ mi-pente
- ⊞ Hauts
- ⊞ Crêtes et remparts



Dans le cadre de la présente convention, l'équilibre territorial et l'optimisation du foncier dans les secteurs prioritaires peuvent être garantis grâce à la mise en œuvre du permis d'aménager multisites. Effectivement, l'ORT peut donner lieu à la délivrance d'un permis d'aménager portant, entres autres, sur des unités foncières non contiguës lorsque l'opération d'aménagement garantit l'unité architecturale et paysagère des sites concernés et s'inscrit dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du plan local d'urbanisme (PLU). Il s'agit d'une alternative aux Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) permettant les actions de revitalisation dans des secteurs comportant plusieurs dents creuses non contiguës.

Les bénéfices de l'ORT pour le Territoire de la Côte Ouest

L'ORT est destiné à prendre en compte l'ensemble des enjeux de revitalisation des centres-villes et des secteurs prioritaires au sein du TCO. Au-delà d'un document ensemblier, la Convention ORT apparaît comme un document stratégique appuyant le projet de territoire, décliné dans les différents documents d'urbanisme (SCOT, Plan Local de l'Habitat...).

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

Le périmètre de la stratégie territoriale est celui de l'intercommunalité, cadre des politiques d'aménagement et de développement (SCoT, études DAAC, PLH, PDU). C'est le périmètre retenu pour l'ORT Ouest qui est l'échelle de réflexion permettant de conforter le projet urbain, économique et social de revitalisation sur laquelle repose le projet de redynamisation des polarités d'équilibre et de proximité au sein de l'armature urbaine.

Les secteurs d'intervention opérationnels de l'ORT du TCO, contiennent dans un premier temps le périmètre de l'Action Cœur de Ville de la commune de Le Port (au sein au Cœur

d'Agglomération – 1^{er} rang de l'armature urbaine) et le périmètre Petite Ville de Demain de la commune de Trois Bassins (au sein des Villes Relais – 3^{ème} rang au sein de l'armature urbaine).

La Communauté d'Agglomération du Territoire de la Côte Ouest, a apporté, dès le démarrage de l'Action Cœur de Ville (ACV), son appui à la candidature de la commune de Le Port et participer à la phase d'initialisation. De même, le TCO a soutenu la candidature de la commune de Trois Bassins au dispositif Petites Villes de Demain (PVD).

Cette convention comprenant les secteurs d'intervention opérationnels de Le Port (ACV) et de Trois Bassins (PVD) constituent une première étape pour l'ORT du TCO. Fort de ces deux initiatives, illustrant la grande diversité des contextes sur son territoire, le TCO engage parallèlement, la réflexion avec l'ensemble de ses communes afin d'élargir les secteurs opérationnels d'interventions et de garantir la cohérence à l'échelle communautaire.

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

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

C'est donc une convention ORT qui se veut « chapeau », intégrant dans un principe de subsidiarité, les dispositifs existants : Action Cœur de Ville (ACV) sur Le Port et Petites Villes de Demain (PVD) sur Trois Bassins.

Cette convention a vocation à évoluer par avenant, afin de permettre aux autres communes (La Possession, saint Paul, Saint Leu), de proposer de nouveaux périmètres de projets constitutifs à terme, de l'Opération de Revitalisation Territoriale du TCO.

Action Cœur de Ville un socle pour l'ORT du TCO

La Ville de Le Port a été retenue par le Gouvernement parmi les 222 villes moyennes pour le programme « Action Cœur de Ville ». Les conclusions des études menées dans le cadre d'ACV, notamment en termes de fonctionnement commercial et urbain, ainsi qu'en termes d'habitat dégradé ou d'attractivité du territoire, démontrent certaines actions la nécessité de sortir du seul cadre communal de la Ville de Le Port. Effectivement, tant les logiques urbaines, les pratiques commerciales et l'attractivité touristique résonnent sur un territoire plus large, il est parfois plus pertinent d'engager une intervention à l'échelle intercommunale.

Parallèlement la Ville de Trois Bassins figure parmi les 1600 territoires engagés dans le programme « Petites Villes de Demain ». Son intégration à l'ORT apparaît donc comme primordiale : elle pourra bénéficier des effets juridiques de l'ORT par anticipation dès la fin de la phase d'initialisation de la Convention PVD. Cette homologation sera réalisée grâce à un arrêté préfectoral constatant que tous les éléments constitutifs d'une ORT sont inscrits.

Aussi, les plans d'actions à l'échelle des deux communes de Le Port et Trois Bassins pourront se déployer dans un exercice de cohérence et de complémentarité avec la mise en œuvre du projet de revitalisation sur l'ensemble du TCO. L'objectif étant d'assurer une amélioration structurée, durable et équilibrée à l'échelle intercommunale du Territoire de la Côte Ouest.

PROJET

ARTICLE 1. OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention-cadre pluriannuelle a pour objectif de définir la stratégie territoriale du TCO et de décrire les modalités de mise en œuvre d'une Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) à l'échelle du TCO (périmètre de la stratégie territoriale) et des communes de Le Port, lauréate Action Cœur de Ville et de Trois Bassins, lauréate Petites Villes de Demain (secteurs d'intervention opérationnels).

Au regard des programmes déjà engagés sur Le Port et Trois Bassins, la présente convention intégrera d'abord ces deux communes dans un souci de cohérence. Dans un second temps, il est prévu que les villes de Saint-Paul, Saint-Leu et La Possession intègrent la convention ORT du TCO par avenant, dès qu'elles auront défini leur stratégie territoriale ainsi que leurs actions de redynamisation en cohérence avec le projet global établi à l'échelle intercommunale.

Compte tenu de la grande hétérogénéité des communes en matière d'avancement de la réflexion, les services du TCO ont décidé de produire une Convention dite « chapeau » avec les territoires à maturité et de compléter par des avenants au fur et à mesure de l'avancement et de la validation politique des réflexions dans les communes.

Au regard de ce contexte local, il est proposé d'intégrer des clauses de révision de la convention par avenants. Ainsi, dans le cas de figure d'une intégration d'un nouveau partenaire à la convention ORT « chapeau » dans le cadre des modifications par avenants bilatéraux, seules les délibérations du TCO et des partenaires entrants seront nécessaires. Les partenaires déjà signataires seront informés de l'avenant bilatéral sans pour autant nécessiter une délibération de leur part.

Le TCO et les communes signataires de la présente convention souhaitent s'emparer des outils et dispositifs accompagnant la création du dispositif ORT :

- Pour appuyer la politique en faveur de l'habitat au sein des polarités (constitués de centres-villes et centres-bourgs) de l'armature urbaine du TCO : avec éventuellement l'opportunité d'une OPAH multisite à l'échelle communautaire ;
- Pour bénéficier des moyens d'actions lors des demandes d'implantations commerciales en périphérie qui peuvent déstabiliser le tissu commercial : la possibilité pour les Maires ou le Président du TCO, de demander au Préfet de suspendre les autorisations commerciales en périphérie (cf. décret n°219-795). La révision du SCoT intégrant le DAAC sera engagée en 2022, les dispositions réglementaires pour réguler les nouvelles implantations commerciales n'entreront en vigueur qu'à l'issue de la procédure de révision (2024-2025) ;
- Pour faciliter et accélérer les procédures d'aménagements : le droit de préemption urbain renforcé et le droit de préemption commercial et autres outils d'urbanisme pourront être mobilisés pour faciliter la mise en œuvre des politiques en faveur du commerce et de l'habitat.

Afin de bénéficier des effets de l'opération de revitalisation du territoire, les parties ont souhaité s'engager dans une convention ORT chapeau, permettant d'individualiser les projets de revitalisation des communes (ACV pour le Port et PVD pour Trois Bassins) signataires, tout en assurant leur complémentarité et leur cohérence à l'échelle intercommunale, intégrés dans notamment dans le Schéma de Cohérence Territorial du TCO.

PROJET

ARTICLE 2. ENGAGEMENT DES PARTIES

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

- **Les collectivités** s'engagent à mobiliser les moyens humains et financiers nécessaires pour assurer le pilotage et la mise en œuvre efficace du programme stratégique et opérationnel défini pour leur territoire. Aussi, les collectivités confirment ne pas engager de projet de quelque nature que ce soit qui viendrait en contradiction avec les orientations inscrites dans la présente convention. Enfin, les collectivités s'engagent à réaliser un suivi semestriel des études et des actions initiées en formalisant cet état d'avancement dans des documents de pilotage (mise à jour des fiches action, tableau de bord...). Elles s'engagent également à exercer un suivi régulier des orientations stratégiques définies dans la présente convention et à les adapter selon les conclusions des études et les impacts d'un projet.

Au regard des enjeux locaux, le TCO s'engage plus particulièrement à porter éventuellement la mise en place d'une OPAH Multisite.

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

ARTICLE 3. ORGANISATION DES COLLECTIVITES

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

Gouvernance générale

Un **comité de pilotage** est chargé du pilotage général et des évolutions de la présente convention. Son rôle réside dans l'analyse des modifications qui feront le cas échéant l'objet d'avenant (nouveaux enjeux, nouvelles actions ou modifications, nouveaux secteurs d'intervention...).

Celui-ci se réunit au moins une fois par an, il est co-présidé par le Préfet et Président de la Communauté d'Agglomération du Territoire de la Côte Ouest. Le comité de pilotage est composé comme suit :

- La Présidente du Conseil Régional de La Réunion et le Président du Conseil Départemental de La Réunion
- Le préfet de La Réunion et les techniciens concernés de la Direction de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de La Réunion,
- Les élus concernés de la Communauté d'Agglomération du Territoire de la Côte Ouest,
- Les élus concernés des communes de Saint-Paul, Le Port, La Possession, Saint-Leu et Trois Bassins.

Des membres associés, ou leur représentant, sont intégrés au comité de pilotage :

- Directrice régionale de la Caisse des Dépôts et Banque des Territoires,
- Président du Comité Régional Action Logement,
- Délégué territorial de l'ANAH,
- Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie,
- Président de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat.

Ils ont vocation à apporter leur expertise et leur soutien financier dans les échanges à propos de l'avancement du dossier de l'ORT portant sur le territoire TCO.

La Convention ORT fait également l'objet d'un suivi régulier par un **comité technique** se réunissant a minima une fois par semestre, ou plus régulièrement selon les besoins d'avancement et d'arbitrage. Ses membres sont en contact permanent afin de garantir le bon suivi et la coordination adéquate du programme stratégique et opérationnel pour chaque commune.

Ce comité technique est porté par la Communauté d'Agglomération du Territoire de la Côte Ouest. Il a pour rôle de suivre l'avancement des actions et des stratégies déployées par les communes ainsi que garantir la bonne dynamique de projet. Il permet également d'arbitrer au sujet des évolutions potentielles de la présente convention et prépare l'ordre du jour des comités

de pilotage grâce au suivi régulier du chef de projet ORT et de sa collaboration avec les chefs de projet ACV et PVD. Le comité technique est composé comme suit :

- les techniciens concernés de la Direction de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de La Réunion,
- Les techniciens concernés de la Communauté d'Agglomération du Territoire de la Côte Ouest,
- Les techniciens concernés des communes de Saint-Paul, Le Port, La Possession, Saint-Leu et Trois Bassins

Les chefs de projet ORT, ACV et PVD sont présents lors du comité technique afin d'assurer la coordination des stratégies et des actions inscrites dans la convention. Ils s'assurent également de la cohérence entre les actions menées dans le cadre d'ACV ainsi que PVD et celles définies dans la présente convention. Le comité technique a pour objectif de présenter synthétiquement les outils de suivi et d'arbitrer sur les évolutions de la présente convention.

Organisation de la direction de projet de la convention ORT

Le projet ORT, est piloté par le Service Développement des Hauts et Appui aux Territoires au sein de la Direction de l'Aménagement du Territoire, de la Planification et de l'Habitat du TCO. Le directeur de projet de la présente convention est le responsable du Service Développement des Hauts et Appui aux Territoires, il est appuyé par le chef de projet ORT qui assure notamment l'animation et la coordination de la démarche, la préparation des instances de décisions ainsi que le suivi opérationnel de la présente convention.

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

Le Service Développement des Hauts et Appui aux Territoires, désigné initialement, s'appuie également sur une équipe pluridisciplinaire interne à l'intercommunalité et aux communes. Dans l'objectif d'assurer un suivi régulier et complet, la direction de projet est en contact permanent avec le comité technique « Action Cœur de Ville » désigné par la commune de Le Port, dont l'interlocuteur principal est le chef de projet ACV. Parallèlement, une étroite collaboration est mise en place avec le comité technique « Petites Villes de Demain » pour la commune de Trois Bassins, dont l'interlocuteur principal est le chef de projet PVD. Le chef de projet ORT garantit d'une part la bonne communication entre les collectivités signataires de la présente convention, et d'autre part, l'organisation efficiente entre les différentes gouvernances ORT, ACV et PVD en procédant à la synthèse des comités de projet menés conjointement par les communes. En conséquence, il organise et met au point des outils de suivi et de reporting en collaboration avec

les chefs de projets ACV et PVD ainsi que les référents ORT pour les communes de Saint-Paul, La Possession et Saint-Leu.

Le cas échéant la direction de projet se compose des responsables des services impliqués dans l'ORT (habitat, commerce, urbanisme, mobilité...) de l'intercommunalité et des communes signataires. Par ailleurs, elle s'adapte à l'évolution des actions et des stratégies définies par les communes et peut associer d'autres membres au cours de la démarche et en fonction des besoins (chambres consulaires...). Enfin, les comités techniques et les référents des programmes de redynamisation et valorisation de la côte ouest seront sollicités le cas échéant afin d'apporter une vision complémentaire et globale sur le projet de territoire ORT du TCO (« Ecocité insulaire et tropicale » ...).

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

PROJET

ARTICLE 4. DUREE EVOLUTION ET FONCTIONNEMENT GENERAL DE LA CONVENTION

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

Toute évolution du contenu de la convention ou d'une de ses annexes, à l'exception des fiches action, sera soumise à approbation préalable de l'ensemble des signataires de la présente convention.

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

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

Toute évolution des périmètres des secteurs d'intervention, comme toute nouvelle action, peuvent être intégrés à la convention ORT seulement par avenant.

Ainsi, l'objectif est d'enrichir a posteriori cette présente convention à travers des thématiques contribuant à la revitalisation des périmètres d'intervention pré-identifiés (santé, commerce, paysage, valorisation patrimoniale...).

Enfin, la durée de la présente convention pourra être prorogée par accord des parties.

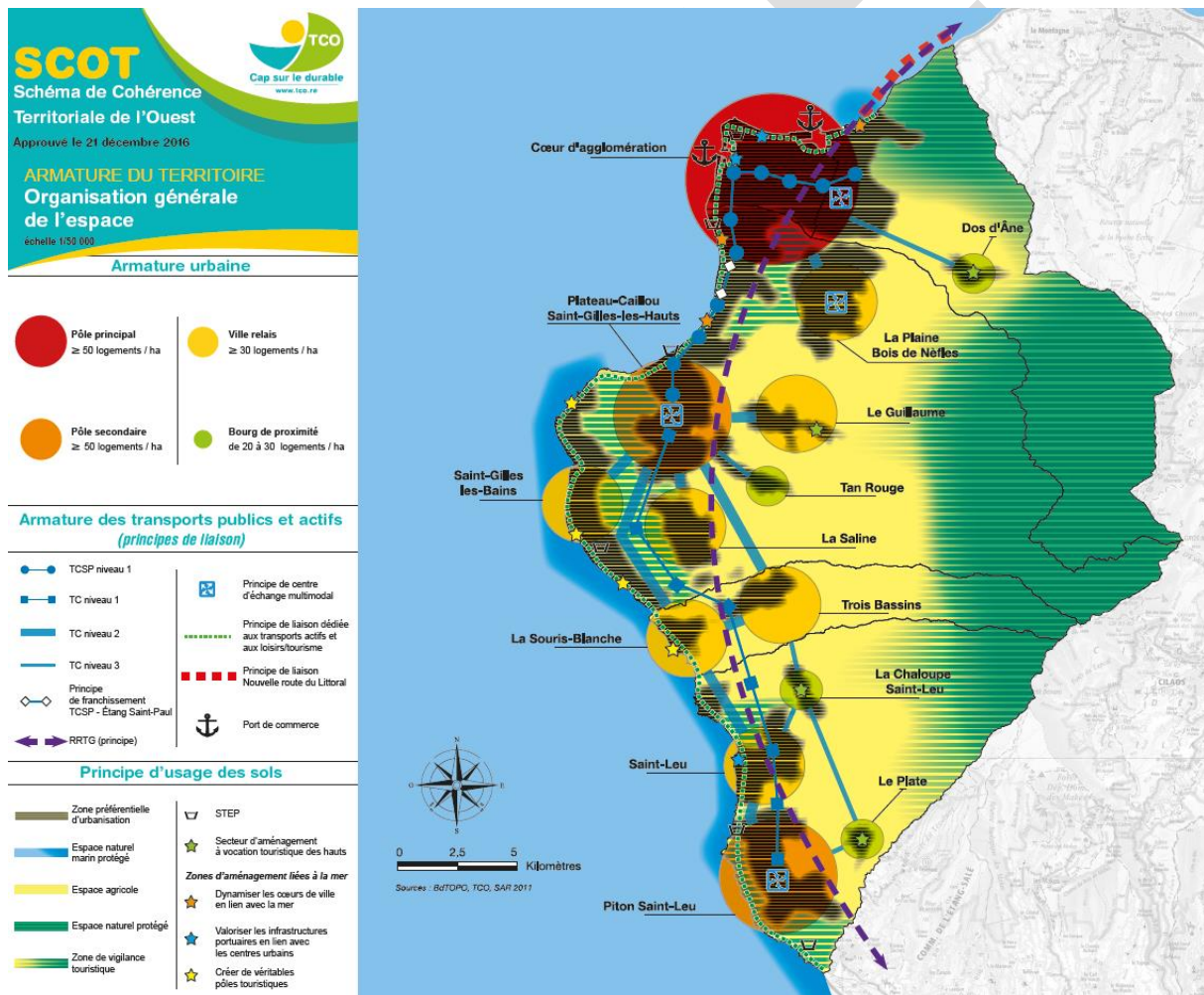
ARTICLE 5. DEFINITION DES SECTEURS D'INTERVENTION

Le périmètre de la stratégie territoriale comprend l'ensemble de l'intercommunalité Territoire Côte Ouest.

Au sein du périmètre stratégique du Territoire Côte Ouest, deux secteurs d'intervention opérationnels sont définis :

- **Un secteur 1** défini par le programme Action Cœur de Ville de la commune de Le Port
- **Un secteur 2** défini par le programme Petites Villes de Demain de la commune de Trois Bassins

Le périmètre de la stratégie territoriale

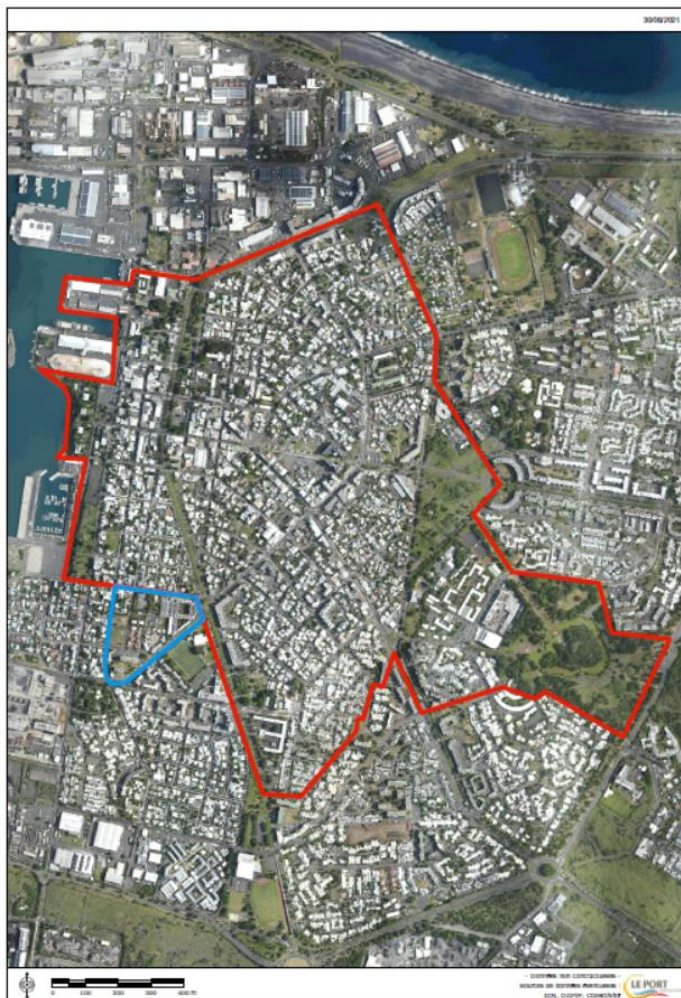


Les secteurs d'intervention opérationnels : Le Port et Trois Bassins

● Pour Le Port

La stratégie d'intervention de la commune de Le Port s'appuie d'abord sur le périmètre de projet/d'intervention initialement défini dans la convention ACV : il correspond aux contours du centre-ville élargi à ses différentes « Portes d'entrées » à valoriser (Parc boisé, rue Général de Gaulle, Campus de l'Oasis...). Par ailleurs, l'avenant de déploiement à la convention ACV a proposé l'extension du périmètre en l'îlot Saint-Paul au sud-ouest en raison de la présence d'une dent creuse à proximité immédiate du centre-ville et pouvant accueillir une opération de diversification de logement. Cette modification de périmètre permet de cibler l'ensemble des secteurs prioritaires du centre-ville, lesquels faisant l'objet de projets leviers d'attractivité.

A ce stade, ce périmètre apparaît pertinent car il contient plusieurs sites de projets à enjeux qui permettent de renforcer la centralité de Le Port et s'inscrivent dans la stratégie de redynamisation décrite par l'ORT.



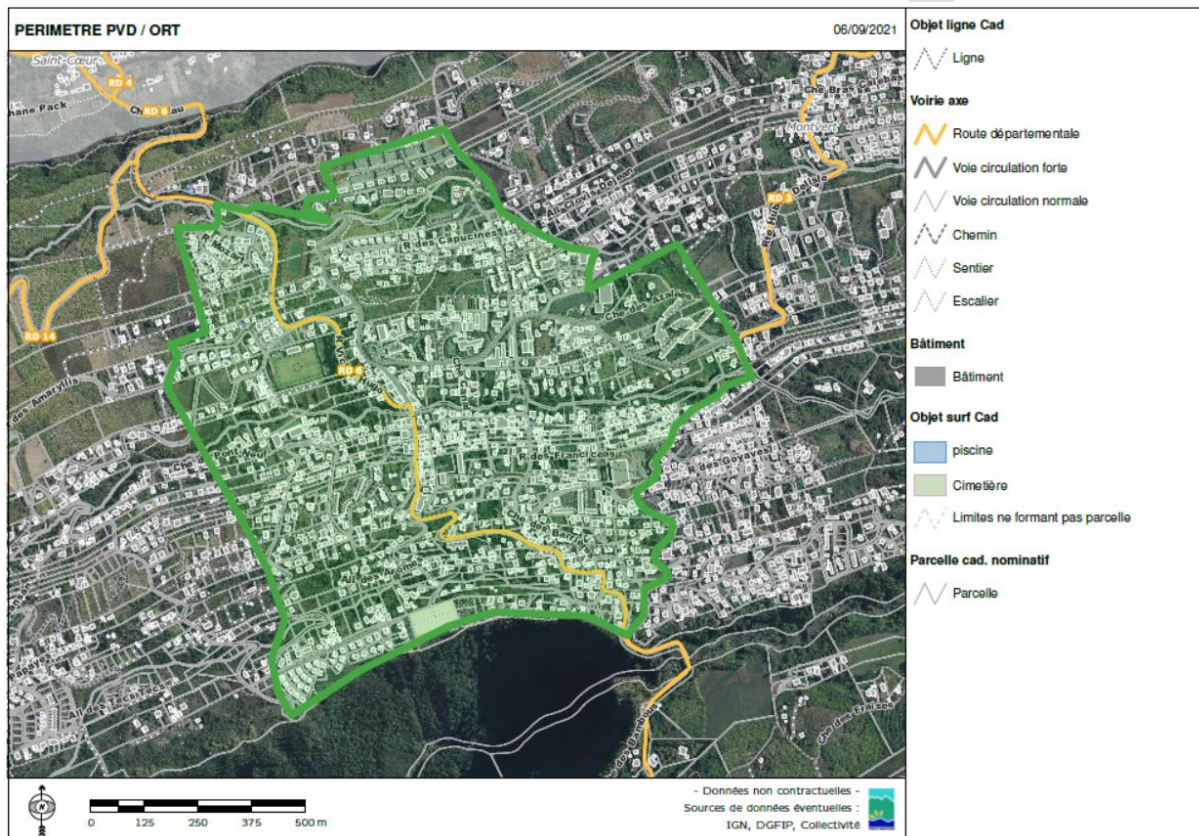
Périmètre ORT de la commune de Le Port :

Périmètre Action Cœur de Ville initial de Ville

Périmètre complémentaire issu de la phase d'initialisation Action Cœur de Ville

● Pour Trois Bassins

La stratégie d'intervention de la commune de Trois Bassins s'appuie sur les logiques et dynamiques urbaines actuelles et à venir inscrites dans les documents réglementaires ainsi que dans le schéma directeur 2020-2040. Le secteur d'intervention de Trois Bassins s'appuie également sur la délimitation réalisée dans le cadre de la convention PVD. Ce périmètre correspond aux contours du centre-ville élargi concentrant l'offre marchande et artisanale structurante de la commune ainsi que les principaux équipements administratifs, culturels et de loisirs. Ce territoire ambitionne à devenir la vitrine d'une identité à la fois rurale, agro-touristique et ouverte sur l'extérieur. Le centre-ville de Trois Bassins apparaît à ce stade comme un périmètre prioritaire et s'inscrit dans la stratégie de redynamisation décrite par l'ORT.



Secteur d'intervention opérationnel ORT de la commune de Trois Bassins :

Périmètre centre-ville élargi

Spécificités et enjeux des villes Le Port et Trois Bassins

● Le Port

Née de son port, la commune Le Port bénéficie en premier lieu d'une activité portuaire encore très présente, générant une activité économique très spécifique à l'échelle de l'île. La ville de Le Port est marquée par une économie productive très développée (63% des établissements contre 20% pour l'ensemble de l'île) et observe en parallèle une très faible contribution à la création de richesses issues des secteurs agricoles et touristiques, contrairement aux autres communes de l'Ouest de la Réunion. Ainsi, cette commune industrialo-portuaire compte un nombre d'emplois importants, soit 19 000 emplois, dont un quart concernent le complexe industrialo-portuaire.

Parallèlement, le contexte local se caractérise par une sociologie fragilisée : une décroissance démographique, un vieillissement de la population depuis 2008 ainsi qu'une paupérisation des ménages, résidant principalement à l'extérieur du centre-ville.

Au regard des spécificités locales de la commune, Le Port présente les enjeux thématiques suivants :

- **Habitat** : le contexte sociologique de Le Port engendre une part importante de logements locatifs dans le parc résidentiel de la commune. De plus, une majorité de l'habitat est aujourd'hui vieillissant et le parc résidentiel est encore trop peu diversifié malgré des objectifs fixés par le PLH. C'est pourquoi, **pour la commune de Le Port l'enjeu est actuellement de diversifier les typologies d'habitat, améliorer l'offre existante et mettre en cohérence les projets avec les objectifs du PLH.**
- **Activités commerciales et économiques** : il existe deux fonctionnements marchands pour Le Port d'une part le centre-ville, concentrant une offre de gamme moyenne et peu attractive pour les segments de clientèle, et d'autre part la périphérie – pôle Cap Sacré-Cœur – ciblant une offre marchande diversifiée répondant aux besoins de proximité de destination des clientèles locales et actives. Au vu de cette dualité et de la situation de la centralité qui peine à exister face à la polarité périphérique, **le principal enjeu est de réactiver la commercialité du centre-ville et de renforcer son attractivité.**
- **Mobilité** : la place de la voiture est prédominante pour Le Port, cette situation est accentuée par les nombreux flux de pendulaires. La voiture reste le principal mode de déplacement pour les actifs, les transports en commun étant encore peu efficaces à l'échelle de l'agglomération. Toutefois, le centre-ville bénéficie de cheminements doux plutôt bien adaptés à la pratique de la marche. **Le développement de l'intermodalité depuis le centre-ville à l'échelle de la commune et de l'agglomération apparaît comme l'enjeu majeur pour Le Port.**
- **Environnement urbain** : la création de liens entre les différents secteurs urbains est une volonté forte de la Ville afin de développer les flux clientèle dans la centralité, de diversifier les usages et de reconnecter la commune à son littoral, aujourd'hui peu valorisé. Des projets majeurs sont donc en cours et à venir dont l'objectif est de faire de Le Port « une ville océano-portuaire, au développement économique confirmé ». Ainsi, l'opération « Portes de l'Océan » répondra aux attentes d'un nouveau lieu de vie au sein de la centralité, renforçant la convivialité, l'animation commerciale et ouvrant la commune

sur son front de mer. Parallèlement à ce projet urbain structurant la Ville mène entres autres des réflexions sur la réhabilitation de friches industrielles, la rénovation du Grand Marché et la valorisation du patrimoine naturel (projet « Fil Vert »). **L'enjeu majeur est actuellement de renouveler l'image de Le Port en ouvrant la centralité sur le littoral, en diversifiant les activités en accord avec les besoins de la clientèle et en améliorant le cadre de vie.**

● Trois Bassins

Ville relais au sein de l'agglomération du TCO, la commune rurale de Trois Bassins est identifiée comme le carrefour des Hauts de l'Ouest, lui conférant ainsi un patrimoine naturel remarquable entre littoral et montagne. Pour cette commune de plus de 7 000 habitants, les opportunités de développement et de valorisation des paysages sont donc indéniables. C'est pourquoi la connexion entre les différents secteurs de la commune (quartiers, centre-ville, littoral et montagne) est une volonté affirmée par la Ville, de même que la redéfinition de l'identité de la commune « destination atypique de l'Ouest de La Réunion ». Par ailleurs, Trois Bassins se distingue par une grande richesse en matière de production agricole et un potentiel de valorisation de l'agro-tourisme.

Toutefois, le contexte local se caractérise par une baisse de la population des jeunes (0 à 14 ans) et celle âgée de 30 à 44 ans, ainsi que par un vieillissement de la population. Parallèlement, Trois Bassins constitue un pôle d'emplois de proximité, concentrant notamment des emplois liés au secteur public.

Au regard des spécificités locales de la commune, Trois Bassins présente les enjeux suivants :

- **Habitat** : la commune témoigne d'un manque de diversification de typologies de logements, ne permettant pas aux Trois-Bassinois d'avoir un parcours résidentiel complet. Effectivement, il existe peu d'appartements sur la commune et une part importante de logements indignes est encore présente. La Ville a donc une volonté forte de diversifier l'habitat, contribuant ainsi à renforcer l'attractivité résidentielle de Trois-Bassins. **Ainsi, l'enjeu est de pallier ce déficit de logements et améliorer les conditions d'habitat, c'est pourquoi plusieurs opérations de logements sont programmées, notamment en centre-ville et au niveau du quartier Montvert, en accord avec les objectifs du PLH.**
- **Activités commerciales et économiques** : Trois-Bassins compte aujourd'hui peu d'entreprises génératrices d'emplois (plus de 80% d'entreprises individuelles sans salarié) et l'actuelle zone artisanale de Montvert offre peu d'opportunités de création d'entreprises de taille importante. Parallèlement, les activités marchandes sont concentrées dans le centre-ville et répondent principalement aux besoins de proximité. Effectivement, l'offre non alimentaire est sous représentée et ne permet pas de satisfaire les attentes de la clientèle. **Il apparaît donc comme enjeu majeur de développer une centralité attractive sur les aspects commerciaux, économiques et touristiques.**
- **Mobilité** : la visibilité de Trois-Bassins par les routes principales depuis le Nord et le Sud est aujourd'hui peu optimale. En effet, aujourd'hui la signalétique, le marquage de l'entrée de ville et le traitement des voies d'accès ne sont pas assez efficaces. Concernant

les modes de déplacement, la voiture conserve une place très importante dans le paysage urbain, dont en centre-ville. A l'inverse, la place du piéton est restreinte, il est constaté une discontinuité des cheminements piétons intra et inter quartiers, ainsi qu'un manque de sécurité de certaines portions piétonnes. **Les enjeux s'articulent donc autour du développement de solutions alternatives à la voiture et au renforcement des liaisons douces dans la commune.**

- **Environnement urbain** : l'urbanisation de Trois-Bassins s'est structurée via les axes de circulation (RD 6 et RD 3 route Hubert-Delisle) ainsi que par les activités agricoles sur les pentes. Aujourd'hui, la commune participe à l'élaboration d'une stratégie de développement local permettant de définir les lignes directrices d'aménagement et de valorisation de ses espaces naturels grâce au contrat bourg inscrit dans la stratégie de renouvellement rural pour les Hauts de l'Ouest. La transformation des paysages des Hauts est fortement liée au développement des constructions dans le diffus. **L'enjeu est donc de contenir et de planifier le développement urbain afin de préserver et valoriser les ressources naturelles et agricoles de Trois-Bassins.**

Phase de préfiguration : Périmètres d'intervention intégrables ultérieurement par avenant

● Pour Saint-Paul

La Ville de Saint-Paul, pôle secondaire multipolaire, doit faire face à une stratégie hiérarchisée selon les niveaux des polarités qui la compose : polarité centre, polarité en cours de redynamisation, polarité nécessitant des interventions de revitalisation. C'est pourquoi sa stratégie territoriale est actuellement en restructuration afin de définir les lignes directrices pour le développement de la commune. La thématique de l'habitat est au cœur des projets urbains en raison d'une forte pression foncière. La Ville a ainsi lancé la mise en œuvre d'une ambitieuse opération de redynamisation en menant notamment une trentaine d'opérations d'aménagement, dont une vingtaine d'opérations de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI) et une dizaine de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC).

● Pour Saint-Leu

La Ville de Saint-Leu, pôle secondaire et ville relais du TCO, se caractérise par une bipolarité : centre-ville ancien et Piton Saint-Leu comprenant la zone commerciale Portail. Le centre-ville tourné vers l'économie touristique et la zone commerciale vers la consommation quotidienne de la population locale sont les secteurs définis comme à enjeux pour le développement et la revitalisation de la commune. La stratégie territoriale est aujourd'hui en cours de réflexion, elle sera alimentée prochainement grâce au Schéma Directeur, qui sera réalisé en 2022. Néanmoins, la ville a déjà entamé une série d'actions pour améliorer l'attractivité du centre-ville et des quartiers : une opération urbaine « Saint-Leu Océan » qui se veut un projet expérimental durable et un programme de plantation de milliers d'arbres afin de concevoir un parc urbain boisé. Le futur Schéma Directeur sera un outil d'aide à la décision permettant d'articuler ces projets en cours et ceux à venir et les enjeux du TCO afin de concevoir un territoire cohérent.

● Pour La Possession

La Ville de La Possession constitue en partie le cœur de l'agglomération avec la commune de Le Port. La Possession a lancé une étude pour l'aménagement de la ZAC Cœur de Ville, l'opération est en cours de réalisation. L'objectif est de répondre au besoin de logements, de déplacements, d'équipements publics, de commerces et de services de proximité. Ce besoin est dû à une forte progression démographique ainsi qu'à une volonté de créer un quartier durable et dynamique. En complément, la Ville de La Possession cherche à créer une couture urbaine entre ce nouveau quartier Cœur de Ville et le centre-ville ancien pour apporter une cohérence urbaine et redonner de la valeur au centre historique. Enfin, La Possession est aujourd'hui déconnectée de son littoral par la route nationale. En conséquence, la commune mène une réflexion globale pour reconquérir et diversifier les usages sur le front de mer grâce à des aménagements qualitatifs et attractifs.

Les communes de Saint-Paul, Saint-Leu et La Possession ont des rôles stratégiques au sein de l'armature urbaine du TCO. De plus, elles mènent des projets structurants et innovants afin de dynamiser leur centre-ville et leurs quartiers et répondant aux enjeux partagés à l'échelle du TCO. C'est pourquoi, au regard de l'armature urbaine et des opérations de revitalisation menées, ces communes pourront intégrer à leur tour la convention ORT par avenant. Dans cette optique un travail préalable sera réalisé par les communes afin de définir leurs enjeux et les orientations stratégiques à mettre en œuvre pour y répondre. Un périmètre d'intervention (dit secteurs d'intervention opérationnel) sera également défini pour chaque commune dans le but de concentrer les actions prioritaires ainsi que les moyens humains et financiers nécessaires.

ARTICLE 6. SYNTHÈSE DES ÉTUDES PRÉALABLES AU PROJET DE TERRITOIRE

La convention Action Cœur de Ville de Le Port signée le 24 août 2018 et la convention Petites Villes de Demain de Trois-Bassins [en attente de signature de l'Etat] ont identifié un certain nombre d'actions préalables ou parallèles à la mise en œuvre des interventions de redynamisation.

Ces actions s'inscrivent dans les 5 axes pré-identifiés :

- Axe 1 – De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville ;
- Axe 2 – Favoriser un développement économique et commercial équilibré,
- Axe 3 – Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions,
- Axe 4 – Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine,
- Axe 5 – Fournir l'accès aux équipements et services publics,
- Axe 6 – Faire évoluer l'image de Le Port et de son centre-ville (axe complémentaire).

Diagnostics et/ou études préalables au projet de territoire

● Pour Le Port

- Elaboration de la stratégie de développement commercial du centre-ville de Le Port et reconversion des locaux vacants stratégiques
- Etude d'attractivité du centre-ville
- Diagnostic préalable à la mise en place d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)
- Etude de jalonnement (plan de signalétique urbaine)
- Elaboration du Plan de Déplacement Communal

● Pour Trois Bassins

- Etude de structuration de la Ville Haute dans le cadre de l'élaboration du Schéma Directeur de Trois Bassins (SD3B) 2020-2024 : étude sociologie du territoire, étude de marché et de marketing territorial, étude de programmation urbaine
- Plan d'actions marketing dans le cadre de l'élaboration du Schéma d'Aménagement du Littoral de Trois Bassins
- Rapports de mission dans le cadre de la définition de la stratégie de mise en œuvre des orientations d'aménagement et de développement des Hauts de l'Ouest (Stratégie de Renouveau Rural pour les Hauts de l'Ouest)

- Définition d'orientations stratégiques dans le cadre de l'Investissement Territorial Intégré Rural

Enjeux territoriaux issus des diagnostics

● Pour Le Port

Comme convenu par la convention Action Cœur de Ville (*Phase d'initialisation*) la commune de Le Port a engagé le suivi des diagnostics réalisés en phase d'initialisation afin d'identifier les forces sur lesquelles capitaliser et les faiblesses qui devront être dépassés dans la mise en œuvre du programme ORT.

Les diagnostics et les études réalisés permettent de mettre en lumière les enjeux suivants :

- Reconnecter les espaces monofonctionnels en créant du lien afin de générer une unité à l'échelle de la commune et de la centralité
- Ouvrir la ville sur le front de mer en se réappropriant l'usage multifonctionnel du littoral
- Redéfinir l'image de Le Port en passant d'un territoire économique à un territoire de vie

A noter que les conclusions des études et des diagnostics réalisés ont fait l'objet d'une synthèse dans les avenants n°1 et n°2 à la convention ACV initiale.

- Axe 1 - Conclusions du diagnostic de l'étude préalable d'OPAH : *Synthèse présentée dans l'avenant n°2 à la convention-cadre ACV page 6.*
- Axe 2 - Conclusions du diagnostic de l'étude d'élaboration de la stratégie commerciale du centre-ville : *Synthèse présentée dans l'avenant n°1 à la convention-cadre ACV page 6.*
- Axe 3 - Conclusions du diagnostic de l'étude d'élaboration du Plan de Déplacement Communal et du plan de jalonnement : *Synthèse présentée dans l'avenant n°1 à la convention-cadre ACV pages 6-7.*
- Axe 6 Conclusions du diagnostic de l'étude d'attractivité du centre-ville : *Synthèse présentée dans l'avenant n°2 à la convention-cadre ACV pages 7-8.*

● Pour Trois Bassins

Ces études réalisées en 2018 ont permis d'appréhender le plus finement possible le territoire de Trois Bassins, « carrefour des Hauts de l'Ouest », afin d'élaborer le Schéma Directeur 2020-2024 dont l'objectif stratégique est la relance de l'attractivité, du dynamisme, du développement économique et de la fréquentation touristique de la commune.

Ces enjeux seront ajustés au regard des conclusions des diagnostics et des projets en cours.

Les conclusions des études réalisées précédemment sont les suivantes :

- Etude sociologique du territoire de Trois Bassins :

La **vie sociale** Trois-Bassinoise bénéficie d'une offre correcte d'équipement et d'activités marchandes dans le centre-ville, ainsi qu'une vie associative dynamique. De plus, le nouveau pôle culturel et sportif L'Alambic est un équipement structurant pour le centre-ville en apportant une offre culturelle et de loisirs supplémentaire, il est identifié comme un générateur de flux important à l'échelle du centre-ville. Toutefois, le centre-ville de Trois Bassins polarise l'offre marchande et d'équipement de la commune au détriment des autres quartiers. Ainsi une rupture de l'équilibre du territoire est à craindre dans le cas d'une augmentation trop forte de l'offre sur le centre-ville.

Concernant la thématique « vie sociale » les enjeux sont les suivants :

- ⇒ Renforcer la cohésion sociale et l'accès aux activités sportives et socioculturelles dans la commune grâce à la création d'équipements de loisirs dans chaque quartier,
- ⇒ Dynamiser et réinvestir les quartiers en développant des actions d'animations,
- ⇒ Développer le lien social à l'échelle de la commune grâce à des espaces d'échanges et de convivialité en s'appuyant sur des projets structurants : réaménagement de la place de l'Eglise et création de l'espace paysager les Géraniums,
- ⇒ Procéder à l'accompagnement social des publics en difficulté, notamment les jeunes.

Le caractère rural et la topographie de Trois Bassins impactent les **modes de déplacement**. Par ailleurs, malgré un renforcement du réseau de transport en commun, celui-ci est encore jugé par les habitants, inadapté en raison d'horaires ne correspondant pas aux besoins des usagers. Parallèlement, d'un point de vue des piétons, certains cheminements doux sont peu sécurisés et leur maillage n'est pas encore efficient. La marche à pied reste une pratique développée dans les quartiers et le centre-ville Trois-Bassinois, néanmoins la voiture a une place prédominante sur le territoire : la place du piéton est réduite par rapport à celle accordée à la voiture.

Concernant la thématique « déplacements à Trois Bassins » les enjeux sont les suivants :

- ⇒ Adapter l'offre à la demande,
- ⇒ Développer les solutions alternatives (covoiturage, transport rural)
- ⇒ Développer et sécuriser les liaisons piétonnes dans et entre les quartiers
- ⇒ Limiter la place de la voiture en centre-ville
- ⇒ Assurer la mixité d'usage de la voirie

Trois Bassins a une histoire étroitement liée à l'**agriculture** (café, géranium, canne à sucre). L'étude sociologique a révélé un intérêt fort des habitants pour l'exploitation de la terre et les nouvelles productions (élevage, culture biologique). Il existe sur la commune une grande richesse en matière de production agricole, ainsi les agriculteurs locaux représentent des acteurs économiques importants pour le territoire. Cependant, les productions locales sont peu valorisées et les activités ou les structures en lien avec le tourisme permettant de découvrir le terroir Trois-Bassinois sont peu développées. Le potentiel de développement et de valorisation de l'agriculture à Trois Bassins est aujourd'hui une ressource remarquable offrant un patrimoine naturel qui est source d'attractivité. L'engouement des citoyens pour les produits biologiques, la présence d'une association de producteurs transformateurs, ainsi que l'engouement pour

l'agrotourisme sont des opportunités indéniables pour Trois Bassins d'affirmer son identité singulière.

Concernant la thématique « agriculture » les enjeux sont les suivants :

- ⇒ Développer les circuits courts
- ⇒ Valoriser les productions agricoles
- ⇒ Développer l'agritourisme

La localisation entre mer et montagne de la commune, ouvre de nombreuses opportunités en termes de **développement touristique**. Effectivement, Trois Bassins possèdent des atouts importants qui seront à valoriser pleinement, dont des sites pour la pratique de sport et de loisirs de plein nature, une zone balnéaire ainsi qu'un héritage agricole considérable. L'étude sociologique met en lumière deux opportunités majeures pour le territoire : un patrimoine naturel local attractif et des circuits de découverte existants encore sous exploités.

Concernant la thématique « attractivité touristique » les enjeux sont les suivants :

- ⇒ Faire de Trois Bassins une « destination touristique singulière et authentique »
- ⇒ Capturer les flux touristiques extérieurs et ceux relevant du tourisme local
- ⇒ Diversifier les activités sur l'ensemble de la commune : du littoral au Grand Bénare en passant par la ville haute

- **Etude de marché et de marketing territorial de Trois Bassins :**

L'analyse économique et du tissu entrepreneurial communal a mis en exergue certains facteurs impactant le dynamisme économique et commercial de la commune, en particulier depuis la départementalisation de La Réunion.

En effet, un nouveau paysage économique s'est constitué bouleversant le tissu économique traditionnel de l'île, dont celui de Trois-Bassins expliquant en partie sa perte de vitesse :

- ⇒ L'hyper polarisation du nord de l'île : l'hyperpolarisation de la microrégion nord (Saint-Denis, Sainte-Marie, Sainte-Suzanne) ainsi que les communes du nord-ouest de l'île (Le Port et Saint-Paul) a engendré un exode rural vers ces pôles importants entre les années 60 et 70. En 1990, Saint-Denis concentrait à elle seule environ 43 % des emplois tertiaires de l'île et plus de 47 % des emplois du secteur public. Trois villes, Saint-Denis, Saint-Pierre et Le Port se distinguent de l'ensemble des centres urbains en regroupant à elles seules environ 71 % des PMI (petites et moyennes entreprises) de l'île. Saint-Pierre constituant le seul grand centre d'équilibre du sud.
- ⇒ La tertiarisation de l'économie : au fur et à mesure que la départementalisation de l'île s'est mise en place sur le plan économique, le poids relatif de l'agriculture dans l'économie de l'île a chuté au profit des services tertiaires, notamment la culture du géranium une des filières emblématiques de la commune.
- ⇒ La densité croissante des activités de santé au détriment des commerces : en conséquence à la tertiarisation de l'économie et la polarisation de l'offre commerciale par les pôles structurants de l'Ouest, la commune de Trois Bassins a connu une baisse du nombre d'activités de proximité, au profit des activités médicales. En effet, la commune et le centre-ville ont vu ces dernières années un

développement croissant des activités de santé (médecine générale, pharmacie, kinésithérapie...). Ainsi, l'offre commerciale, de restauration et de services limitée génère un manque important d'activités de proximité à l'échelle de la commune.

Cette étude révèle les enjeux suivants :

- **Enjeux liés à l'emploi et au développement des entreprises :**
 - ⇒ Endiguer à moyen terme la perte d'emplois dans la commune et tendre à minima vers la stabilisation,
 - ⇒ Adapter l'offre en logements à la structure de l'emploi et aux différentes populations résidant sur la commune,
 - ⇒ Limiter la trop grande dépendance du secteur public en termes de créations d'emplois,
 - ⇒ Affirmer Trois-Bassins comme pôle économique et d'emploi majeur à l'échelle des Hauts de l'Ouest et relais à l'échelle de l'agglomération,
 - ⇒ Mettre en adéquation le foncier disponible avec la demande et le type d'entreprises. Qualifier la vocation du foncier économique,
 - ⇒ Accompagner les micro-entreprises et créer un environnement favorable à leur développement,
 - ⇒ Favoriser le maintien d'un tissu économique diversifié, associant gros employeurs et tissu de petites entreprises dans une logique « d'agilité économique »,
 - ⇒ Diversifier le tissu d'entreprises en encourageant le développement de structures innovantes (bioéconomie tropicale, transition énergétique, agroalimentaire, écotourisme, numérique...),
 - ⇒ Assurer une commercialisation diversifiée de la ZA de Montvert,
 - ⇒ Améliorer l'accessibilité et la visibilité de la commune.

- **Enjeux liés aux activités commerciales :**
 - ⇒ Résorber la vacance commerciale,
 - ⇒ Améliorer la visibilité du commerce et des linéaires commerciaux,
 - ⇒ Améliorer la qualité visuelle des activités et plus particulièrement les devantures commerciales,
 - ⇒ Conforter la part de commerce alimentaire et soutenir l'implantation commerciale pour les activités non alimentaires,
 - ⇒ Conforter la part des services en centre-ville en veillant à une implantation raisonnée notamment dans les locaux ou les emplacements commerciaux les plus stratégiques,
 - ⇒ Préserver une armature commerciale, artisanale et de services équilibrée en maîtrisant le développement des activités de santé,
 - ⇒ Veiller à une parfaite intégration du commerce dans le tissu urbain,
 - ⇒ Développer des synergies entre l'activité commerciale et le développement potentiel d'une activité touristique,
 - ⇒ Favoriser la flânerie en centre-ville,
 - ⇒ Encourager les professionnels à faire évoluer leurs pratiques commerciales en fonction des nouveaux comportements des consommateurs,

⇒ Encourager les partenariats inters-acteurs (public-privé, privé-privé...).

- **Enjeux liés au développement touristique :**

- ⇒ Initier une vraie culture du tourisme sur la commune
- ⇒ Engager une stratégie de marketing territorial à destination de la clientèle réunionnaise et la clientèle externe
- ⇒ Fixer les clientèles en proposant des hébergements et activités se démarquant du restant de l'offre réunionnaise (insolite...)
- ⇒ Développer la mise en lien du tourisme et de la ressource locale/tissus d'entreprises locales (agrotourisme : régénération du Géranium)
- ⇒ Améliorer la coordination des acteurs locaux du tourisme
- ⇒ Recenser les lieux à forte valeur ajoutée sur la commune
- ⇒ Orienter les flux touristiques ou de passages vers le centre-ville et améliorer la signalétique touristique.

- **Etude urbaine de Trois Bassins :**

D'un point de vue urbain la commune de Trois-Bassins peut se diviser en deux secteurs, le secteur dit « du littoral de Trois-Bassins » (en dessous de la route des Tamarins) et le secteur dit de la « ville haute de Trois-Bassins » (au-dessus de la route des Tamarins), on retrouve deux sous-ensembles urbains pour un même territoire. Une véritable rupture existe entre ces deux secteurs, car le territoire est marqué par la topographie, allant de la pointe du Grand Bénare (2 850 mètres d'altitude), jusqu'au littoral (3km de large pour 15 km de long).

Le territoire trois-bassinois présente un potentiel naturel et paysager remarquable, avec d'une part le bourg de Trois Bassins qui a un profil plutôt rural et agricole et d'une part le littoral qui est encore peu urbanisé.

Ces attributs constituent l'identité du territoire, c'est une ville des Hauts de l'Ouest qui se doit de bâtir un modèle urbain durable et d'affirmer son identité : « Trois Bassins, carrefour des Hauts de l'Ouest ».

Cette étude révèle les dynamiques urbaines à l'œuvre sur la commune et identifie les enjeux transversaux pour Trois Bassins. Les enjeux urbains Trois-Bassinois sont les suivants :

- ⇒ Maîtriser la densification du centre-ville et assurer une urbanisation durable afin de limiter en particulier les dysfonctionnements liés à l'accessibilité et à la mobilité au sein de la centralité
- ⇒ Privilégier la délocalisation des nouvelles opérations en périphérie tout en préservant le cadre rural des quartiers (Montvert et Bois de Nèfles en priorité)
- ⇒ Articuler de manière équilibrée les contraintes de la loi SRU pour le développement de l'offre en logements sociaux et la préservation du mode d'habiter traditionnel
- ⇒ Améliorer la communication événementielle en confirmant le statut de Trois Bassins comme le « carrefour des hauts de l'ouest »
- ⇒ Faciliter la reprise des activités et la remise sur le marché des locaux en centre-ville en mobilisant et sensibilisant les acteurs privés

- ⇒ Mettre en place des actions propices à fédérer une centralité commerciale et éviter le délitement
- ⇒ S'inscrire davantage dans une logique de renouvellement rural plutôt qu'une politique de développement de l'habitat
- ⇒ Valoriser et promouvoir les points d'intérêt de la commune : créer des espaces publics attractifs et qualitatifs, faire des chemins piétons des supports de relations sociales, mettre en avant les cônes de vue sur les paysages remarquables

PROJET

ARTICLE 7. STRATEGIE DE REDYNAMISATION POUR LE PROJET DE TERRITOIRE

● Pour Le Port

Ambition n°1 : Unifier la ville de Le Port et ses résidents

A travers les politiques menées depuis de nombreuses années et les projets structurants à venir, la ville vise la convergence des dynamiques en place.

La stratégie mise en œuvre tend en effet à minimiser les dualités observées et à structurer les retombées économiques du secteur maritime au bénéfice de l'ensemble de la ville.

Il s'agit de reconnecter les espaces monofonctionnels en créant du lien, pour générer une unité à l'échelle de la ville : reconnecter l'urbain d'une part, mais également les Portoïis et les non-Portoïis d'autre part.

Ambition n°2 : Reconnecter la ville de Le Port à la mer

Forte de son histoire, la commune de Le Port a développé une économie d'importance spécifique liée à son secteur portuaire. Longtemps vu sous le prisme unique de l'économie maritime, le front de mer et les espaces côtiers se sont développés selon un usage monofonctionnel, au détriment du développement d'autres activités (touristique, de loisirs...) et en déconnexion avec la vie quotidienne des résidents.

La ville souhaite aujourd'hui se retourner vers la mer, en se réappropriant le front de mer et en réconciliant le centre-ville et ses résidents avec son espace maritime.

La Ville de Le Port se donne pour ambition d'enrichir la ville résidentielle en faisant effet de levier à partir de la ville outil portuaire. Il s'agit en ce sens de retourner la ville vers le littoral.

Les orientations stratégiques structurantes pour le projet de territoire

Les orientations stratégiques sont issues de l'évolution du contexte territorial, des projets et des diagnostics réalisés précédemment, toutefois, les diagnostics relatifs aux axes « Déplacement », « Habitat » et « Attractivité » n'étant pas finalisés, seule l'orientation stratégique commerciale du centre-ville de Le Port est disponible à ce jour. **Les orientations stratégiques relatives à ces thématiques seront formalisées à la suite de l'élaboration de l'avenant à la Convention ACV par la commune de Le Port.**

Orientation stratégique n°1 : Reconquête et repositionnement progressif de l'armature économique et commerciale du centre-ville de Le Port.

Elle s'articule ainsi autour de 5 objectifs :

- Objectif 1 : Marquer les centralités et cibler les secteurs d'interventions prioritaires

Il s'agit de redéfinir un nouveau périmètre resserré du centre-ville commercial, avec une zone à vocation marchande stricte, qui sera l'artère commerçante principale du centre-ville, et une zone

économique ayant pour vocation d'accueillir potentiellement d'autres activités. Cela aura pour but de définir un parcours marchand accessible et lisible du point de vue du client.

- Objectif 2 : Mener une démarche pro active de redynamisation dans les secteurs d'interventions prioritaires

La mise en œuvre de cet objectif consiste dans la remise sur le marché d'un certain nombre de locaux vacants stratégiques et par la redynamisation du Grand Marché. L'idée est, par la suite de développer une nouvelle offre attractive (commerces éphémères et/ou boutiques à l'essai, conciergerie, restaurant alternatif, ...).

- Objectif 3 : Singulariser le centre-ville et développer les flux

Il s'agit de créer une continuité des usages commerciaux sur le linéaire marchand de la rue François de Mahy. Cela aura pour finalité de renforcer et de singulariser l'animation commerciale du centre-ville à partir de la ressource et des initiatives locales (parvis du Grand Marché, site de l'ancienne gendarmerie, bas de la rue François de Mahy, Kabardock).

- Objectif 4 : Soutenir l'économie du centre-ville par des aménagements urbains adaptés

A travers un certain nombre d'aménagements urbains, il est ici question de rendre visible le centre-ville au niveau des points d'accroches des flux, d'offrir plus de confort à la clientèle, d'allonger son temps de présence et de traiter la rupture de l'axe marchand principal (rue François de Mahy / Avenue de la Commune de Paris).

- Objectif 5 : Lier le positionnement redéfini de la commune et l'offre commerciale du centre-ville

La réponse au diagnostic du volet commerce passe également par la déclinaison d'un positionnement singulier autour de la culture urbaine et de l'industrie portuaire. Ces axes de travail bien que déconnectés de l'aspect purement commercial sont des enjeux véritables pour attirer de nouveaux flux en centre-ville. Les actions préconisées seront ainsi à mettre en cohérence avec les orientations de l'étude d'attractivité du centre-ville de Le Port.

En synthèse, l'action autour de la redynamisation commerciale consiste à concentrer, densifier et animer la fonction commerciale du cœur de ville pour favoriser une nouvelle expérience client.

La stratégie de redynamisation commerciale repose sur la mise en œuvre d'actions spécifiques au commerce, mais prévoit également de travailler sur des axes connexes : déplacements et stationnements, valorisation des atouts culturels et patrimoniaux de la Ville, ainsi que la requalification de certains espaces publics en vue d'une meilleure appropriation.

Les diagnostics issus des études des autres axes du programme permettront d'affiner et d'obtenir une stratégie plus globale de redynamisation d'ici la fin de la phase d'initialisation (fin du 1^{er} semestre 2021).

● Pour Trois Bassins

A noter que le projet de territoire défini par Trois Bassins a fait l'objet d'une synthèse dans la convention d'adhésion PVD.

Les orientations stratégiques structurantes pour le projet de territoire

Les orientations stratégiques sont issues de l'évolution du contexte territorial et des études réalisés dans le cadre de l'élaboration du Schéma Directeur de Trois Bassins (SD3B) 2020-2024. Ces orientations sont également les lignes directrices au projet de territoire PVD, elles sont structurées à travers deux axes déclinés : à court terme, amélioration de la lisibilité et de la communication sur les richesses de Trois Bassins ; à moyen-long terme, développement de l'attractivité de l'ensemble du territoire.

- **Orientation stratégique n°1 : Valoriser le double positionnement de Trois Bassins sur le littoral et dans les Hauts.**
Synthèse présentée dans la convention d'adhésion PVD page 14
- **Orientation stratégique n°2 : Développer les différents modes de déplacement et améliorer l'accessibilité dans la centralité**
Synthèse présentée dans la convention d'adhésion PVD page 14
- **Orientation stratégique n°3 : Améliorer la communication et avoir une signalétique performante**
Synthèse présentée dans la convention d'adhésion PVD page 14
- **Orientation stratégique n°4 : Définir clairement l'identité et la destination « Trois Bassins »**
Synthèse présentée dans la convention d'adhésion PVD pages 14-15
- **Orientation stratégique n°5 : Améliorer le cadre de vie des Trois-Bassinois(es)**
Synthèse présentée dans la convention d'adhésion PVD page 15
- **Orientation stratégique n°6 : Dynamiser et diversifier l'économie autour de l'attractivité du centre, des loisirs, de l'agro tourisme et du tourisme patrimonial**
Synthèse présentée dans la convention d'adhésion PVD page 15

ARTICLE 8. SIGNATURES DES DIFFERENTES PARTIES

Convention signée en **XXX** exemplaires, le **XXX** 2021

Président de la Communauté d'Agglomération du Territoire de la Côte Ouest	Maire de Le Port	Maire de Trois Bassins
Monsieur Emmanuel SERAPHIN	Monsieur Olivier HOARAU	Monsieur Daniel PAUSE
Préfet du Département	Directrice régionale de la Caisse des Dépôts et Banque des Territoires	Délégué territorial de l'ANAH
Monsieur Jacques BILLANT	Madame Nathalie INFANTE	Monsieur Jacques BILLANT

ANNEXES

ANNEXE 1 – Diagnostics et/ou études préalables au projet de territoire

Pour Le Port : Phase d'initialisation Action Cœur de Ville

- **Etudes et/ou diagnostics finalisés**

Axe	Nom de l'étude ou diagnostic	Maître d'œuvre de l'étude	Maître d'ouvrage	Financeurs	Synthèse des conclusions
2	Diagnostic de la vacance commerciale en centre-ville et diagnostic des locaux vacants les plus stratégiques	Bureau d'études AID	Ville Le Port	Banque des Territoires (100% MABC)	Mise en œuvre d'un plan d'actions pour le renforcement de l'attractivité de la commune (Création d'une foncière de redynamisation du centre-ville, mise en place de linéaires marchands...)
2	Etude de potentiel de développement d'activités commerciales en centre-ville	Bureau d'études AID	Ville Le Port	Banque des Territoires (100% MABC)	Reprise de la signalétique et mise en place d'un jalonnement efficace
3	Etude de jalonnement (plan de signalétique urbaine)	GDS Réunion	Ville Le Port	Banque des Territoires (80%)	

- **Etudes et/ou diagnostics en cours**

Axe	Nom de l'étude ou diagnostic	Maître d'œuvre de l'étude	Maître d'ouvrage	Financeurs	Synthèse des conclusions
1	Diagnostic préalable d'OPAH (actualisation du bilan IGAH 2002-2012)	GB2, Urbade Conseil	Ville Le Port	ANAH (50%), Banque des Territoires (50%)	Non défini à ce stade

3	Plan de déplacement communal	INGEROP	Ville Le Port	Banque des Territoires (80%)	Non défini à ce stade
6	Étude d'attractivité du centre-ville de Le Port	Bureau d'études AID	Ville Le Port	Action Logement (50%)	Non défini à ce stade

Pour Trois Bassins

- **Études et/ou diagnostics finalisés : études Schéma Directeur 2020-2024**

Axe	Nom de l'étude ou diagnostic	Maître d'œuvre de l'étude	Maître d'ouvrage	Financeurs	Synthèse des conclusions
1, 2, 3, 4, 5	Étude sociologique du territoire	Menighetti Parvis Programmation, Leu Réunion, AID, GB2	SPL Maraïana	Ville Trois Bassins	Elaboration du Schéma directeur de Trois Bassins 2020-2040 – Étude de structuration de la Ville Haute
2	Étude de marché et de marketing territorial	Menighetti Parvis Programmation, Leu Réunion, AID, GB2	SPL Maraïana	Ville Trois Bassins	Elaboration du Schéma directeur de Trois Bassins 2020-2040 – Étude de structuration de la Ville Haute
4	Étude de programmation urbaine	Menighetti Parvis Programmation, Leu Réunion, AID, GB2	SPL Maraïana	Ville Trois Bassins	Elaboration du Schéma directeur de Trois Bassins 2020-2040 – Étude de structuration de la Ville Haute

- **Etudes et/ou diagnostics en cours**

Axe	Nom de l'étude ou diagnostic	Maître d'œuvre de l'étude	Maître d'ouvrage	Financeurs	Synthèse des conclusions
	Etude d'opportunité et accompagnement à la réalisation de l'appel à projet sur le domaine de la Chèvrerie	Alpa Conseil	Ville Trois Bassins		Non défini à ce stade
	Trois études foncières en centre-ville, rue François Mahy et stade Saint-Alme	Non défini à ce stade	Ville Trois Bassins	Non défini à ce stade	Non défini à ce stade
	Etudes de programmation pour la valorisation des parcelles AH 468 et AH 218	Non défini à ce stade	Ville Trois Bassins	Non défini à ce stade	Non défini à ce stade

PRO

ANNEXE 2 – Mise en œuvre du plan d’actions

Pour Le Port

Les actions matures inscrites concernent le cœur de ville de Le Port. Il s’agit des actions listées dans le tableau général joint à la convention Action Cœur de Ville du 24 août 2018 et reprises en annexes 2. Ces fiches actions constituent un support de discussion et un outil d’aide à la décision, elles abordent les différentes thématiques :

- Sur la réhabilitation à la restructuration de l’habitat : vers une offre attractive en centre-ville,
- Sur le développement économique et commercial équilibré dans la centralité,
- Sur le développement de l’accessibilité, la mobilité et les connexions intermodales,
- Sur la mise en valeur des formes urbaines, de l’espace public et du patrimoine,
- Sur l’accès facilité et optimisé aux équipements et services publics,
- Sur la redéfinition de l’image du centre-ville

● Actions matures engagées

Référence	Action	Description succincte	Budget prévisionnel (€ HT)	Budget prévisionnel (€ TTC)	Calendrier prévisionnel de réalisation
AM 2-3	Recrutement d’un manager de centre-ville	Recrutement d’un manager de centre-ville	290 000 €	A chiffrer	Réalisé en décembre 2019
AM 2-4	Aide à la modernisation de l’immobilier commercial de centre-ville (FISAC)	Aides directes à destination des professionnels de l’hypercentre, du secteur friche et du marché couvert	200 000 €	A chiffrer	En cours depuis 2019
AM 3-1	Elaboration et mise en place d’un plan de signalétique - travaux	Conclusions de l’étude de signalétique urbaine. Achat et implantation de panneaux directionnels	60 000 €	A chiffrer	Etude en cours
AM 3-2	Entrée de ville – réaménagement	Etude de faisabilité, puis étude de maîtrise d’œuvre et	1 600 000 €	A chiffrer	Consultation étude fin 2020

	ment de la rue Général de Gaulle	mise en œuvre de l'ensemble			et travaux fin 2021
AM 3-4	Aménagement pôle échange Aimé Césaire – Etude et travaux	Développement d'un équipement adapté et efficient. Etude de maîtrise d'œuvre et mis en œuvre de l'ensemble	5 600 000 €	A chiffrer	Démarrage travaux en automne 2020
AM 4-2	Aménagement espaces publiques « Portes Océan » - étude programmation + étude MOE	Actualisation du programme suivant les projets du promoteur sélectionné et étude de maîtrise d'œuvre	30 000 €	A chiffrer	Etude de programmation restituée en juin 2020
AM 4-3	Animer l'espace public du centre-ville par potagers urbains + art urbain + charte devantures et terrasses	Etude de concertation et mise en place des potagers urbains. Repérage des façades, échanges avec les propriétaires et réalisation des graphismes. Réalisation et mise en place de la charte	135 000 €	A chiffrer	Non définit à ce stade
AM 4-4	Suivi Fil Vert – aménagement du parc boisé, 1 ^{ère} tranche – étude + travaux	Réalisation de liaisons en mode de déplacement intégrant marquage, signalétique, éclairage et plantations et sécurisation du Parc Boisé	3 832 170 €	A chiffrer	Analyse des offres en cours- Démarrage travaux automne 2020
AM 5-1	Déploiement Wifi public en centre-ville – mise à disposition d'un internet social	Mise en place de bornes Wifi	95 000 €	A chiffrer	Analyse des offres en cours - Démarrage travaux automne 2020

AM 5-3	Mise en place d'un circuit patrimonial numérique	Inventaire des sites, rédaction des contenus, confection et pose des QR codes, développement de l'application	24 000 €	A chiffrer	Réalisé et livré fin 2019
AM 5-4	Friche îlot 2 et 3 – étude rénovation cinéma casino	Etudes de rénovation du cinéma Casino (opportunité et faisabilité)	100 000 €	A chiffrer	Consultation étude fin 2020
AM 5-4	Friche îlot 2 et 3 – Désamiantage bureaux poste	Désamiantage des bureaux ancienne poste	200 000 €	A chiffrer	Consultation étude fin 2020
AM 5-4	Friche îlot 2 et 3 – requalification rue de la poste	Requalification et piétonnisation de la Rue de la Poste	400 000 €	A chiffrer	Consultation étude fin 2020 – Consultation travaux début 2021
AM 5-6	Friche îlot 5 – Maisons des ingénieurs	Etude de programmation économique et commerciale de 2 villas, dans le respect de l'intérêt patrimonial du site	50 000 €	A chiffrer	Etude d'opportunité + programmation en cours – concours MOE fin 2020 / début 2021
AM 6-2	Recrutement chef de projet Action Cœur de Ville	Recrutement d'un chef de projets	480 000 €	A chiffrer	Réalisé en juillet 2019

● **Actions matures non engagées mais financées (calendrier prévisionnel)**

Référence	Action	Description succincte	Budget prévisionnel (€ HT)	Budget prévisionnel (€ TTC)	Calendrier prévisionnel de réalisation
AM 4-2	Aménagement espaces publics « Portes Océan » - travaux	Travaux Rue Evariste de Parny	8 500 000 €	A chiffrer	Etude MOE à lancer en 2021
AM 5-2	Intégration prise USB recharge smartphone – tablette abribus	Achat et installation des fournitures	50 000 €	A chiffrer	2021

● **Actions matures au plan de financement incomplet**

Référence	Action	Description succincte	Budget prévisionnel (€ HT)	Budget prévisionnel (€ TTC)	Calendrier prévisionnel de réalisation
AM 4-1	Mise en place aménagements urbains éphémères – Place Aimé Césaire – étude de programmation + travaux	Programmation des aménagements éphémères. Réalisation et mise en place des aménagements	380 000 €	A chiffrer	2021
AM 5-4	Friche îlots 2 et 3 – travaux rénovation cinéma casino	Travaux de rénovation du cinéma Casino	900 000 €	A chiffrer	Consultation travaux fin 2021
AM 5-5	Friche îlot 1 – réhabilitation maison du chemin de fer – mini crèche	Travaux de transformation du local pour l'accueil d'une mini crèche	450 000 €	A chiffrer	Suspendue ou annulée

Pour Trois Bassins

Dans le cadre l'adoption du schéma directeur 2020-2040, le programme d'action pluriannuel permettra la mise en œuvre opérationnelle de chaque action retenue, sur une échelle de temps comprise entre 2020 et 2040. Ce programme d'actions constitue la dernière phase de l'étude de structuration du bourg de la commune de Trois Bassins.

Le programme d'actions proposé recouvre des thématiques qui correspondent notamment à celles déployées dans le programme « **Petites villes de demain** » pour accélérer la relance économique sur les questions de l'écologie, de la compétitivité et de la cohésion.

L'objectif principal du plan d'actions est d'objectiver le projet dans ses dimensions stratégiques, techniques et administratives. Dans ce cadre, les fiches actions, qui constituent un support de discussion et un outil d'aide à la décision, abordent les différentes thématiques :

- Sur les espaces publics,
- Sur le foncier,
- Sur la mobilité,
- Sur les activités touristiques, les commerces, activités artisanales, de restauration, de services,
- Sur les dispositifs et la formation à mettre en œuvre pour favoriser l'accès à l'emploi pour la population locale,
- Sur les équipements,
- Sur les modalités de traduction opérationnelle des orientations dans le PLU de la commune.

● Actions en cours

Référence	Action	Description succincte	Budget prévisionnel (€ HT)	Budget prévisionnel (€ TTC)	Calendrier prévisionnel de réalisation
/	Aménagement et la valorisation de la place de l'Eglise de la commune de trois-bassins				
/	Suivi de la démarche de marketing territorial de la commune de Trois Bassins				
/	Réalisation du plan de mobilité du centre-ville de la commune de Trois Bassins				

ANNEXE 3 – Tableau global du plan d'action prévisionnel détaillé pour Le Port

Identifié				Actions				Engagements financiers obtenus										Calendrier			
Région	Dép.	Ville	EPCI	Action	Axe	Description	Partenaires locaux	Coût total	DSIL	FNADI	DETR	Autres	CDC	Action Logement	Anah	EPCI	Ville	Dép.	Région	Date lancement	Date livraison
		X		AM2-3	2	Recrutement d'un manager de centre-ville	ACP	290 000€									100%			Dec 2019	2024
		X		AM2-4	2	Aide à la modernisation de l'immobilier commercial de centre-ville (FISAC)	TCO ACP Région	200 000€				30%							30%	2017	2022
		X		AM3-1	3	Élaboration et mise en place d'un plan de signalétique - travaux		570 000€									100%			Dec 2019	2022
		X		AM3-2	3	Entrée de ville - réaménagement rue Général de Gaulle		2 000 000€									100%			2021	2022
			X	AM3-4	3	Aménagement pôle échange Aimé Césaire - Etudes & Travaux	TCO	5 600 000€								100%	foncier			Dec 2020	2021
			X	AM4-1	4	Mise en place aménagements urbains éphémères - Place Aimé Césaire – étude + travaux		380 000€								100%				2021	2021
		X		AM4-2	4	Aménagement espace publics "Portes Océan" - étude programmation + MOE + travaux		8 530 000€									100%			2019	2023
		X		AM4-3	4	Animer l'espace public de centre-ville par potagers urbains, l'art urbain et la charte de devanture des terrasses		135 000€									100%			2020	2022
		X		AM4-4	4	Suivi fil vert - aménagement du parc boisé 1ere tranche		1 700 000€				70%					30%			2019	2021
		X		AM5-1	5	Déploiement WIFI public en centre-ville - mise à disposition d'un internet social		95 000€												2020	2021
			X	AM5-2	5	Intégration prise USB recharge smartphones - tablettes abribus	TCO	50 000€									100%			2021	2021
		X		AM5-3	5	Mise en place d'un circuit patrimonial numérique		30 000€									100%			2019	2020
		X		AM5-4	5	Friche îlots 2 et 3 - désamiantage bureaux poste		200 000€									100%			2020	2021
		X		AM5-4	5	Friche îlots 2 et 3 - requalification rue de la poste		900 000€		88K € étude							100%			2020	2022
		X		AM5-4	5	Friche îlots 2 et 3- étude et travaux rénovation cinéma casino		1 000 000€									100%			2021	2023
		X		AM5-5	5	Friche îlot 1 - réhabilitation maison du chemin de fer - mini crèche		450 000€									100%				
				AM5-6	5	Friche îlot 5 - Maisons des ingénieurs	GPMDLR	50 000€				100%								2020	2023
		X		AM6-2	6	Recrutement Chef de projet Action Cœur de Ville		480 000€								50%	50%			2019	2024

ANNEXE 4 – Actions à maîtrise d’ouvrage privée – hors habitat

● Pour Le Port

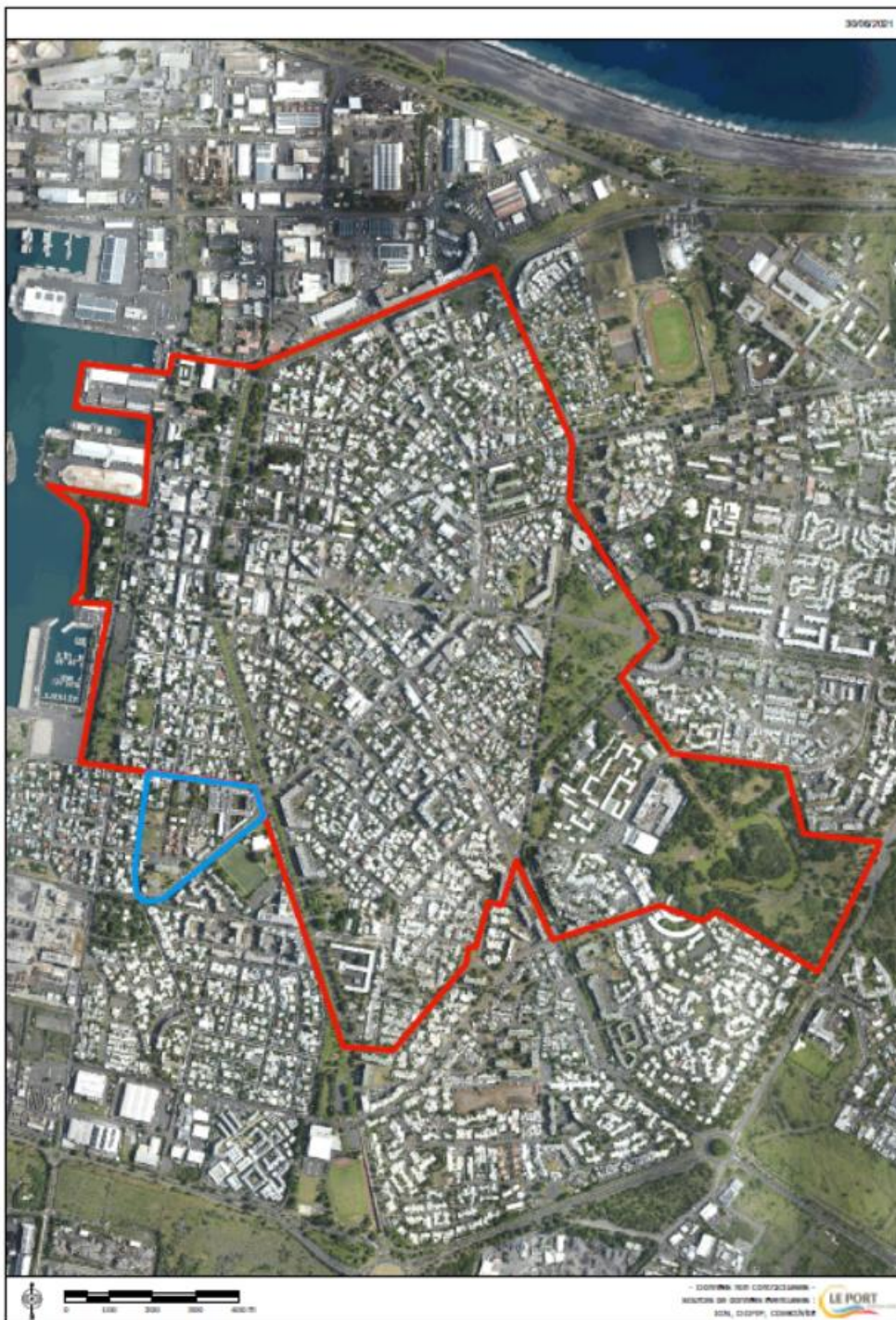
Axe	Action	Porteur du projet	Subventions publiques	Co-investissement CDC	Besoin de financement restant

● Pour Trois Bassins

Axe	Action	Porteur du projet	Subventions publiques	Co-investissement CDC	Besoin de financement restant
Tourisme	Création d'un hôtel 4* de 88 chambres : le Wood Hôtel	Privé	Oui, à chiffrer	Oui, à chiffrer	Non définit à ce stade
Tourisme	Création d'un ensemble de salles de réception, restauration et hébergement	Privé	Non définit à ce stade	Non définit à ce stade	Non définit à ce stade


ANNEXE 5 – Carte de l'ORT de Le Port et Trois Bassins

● Pour Le Port

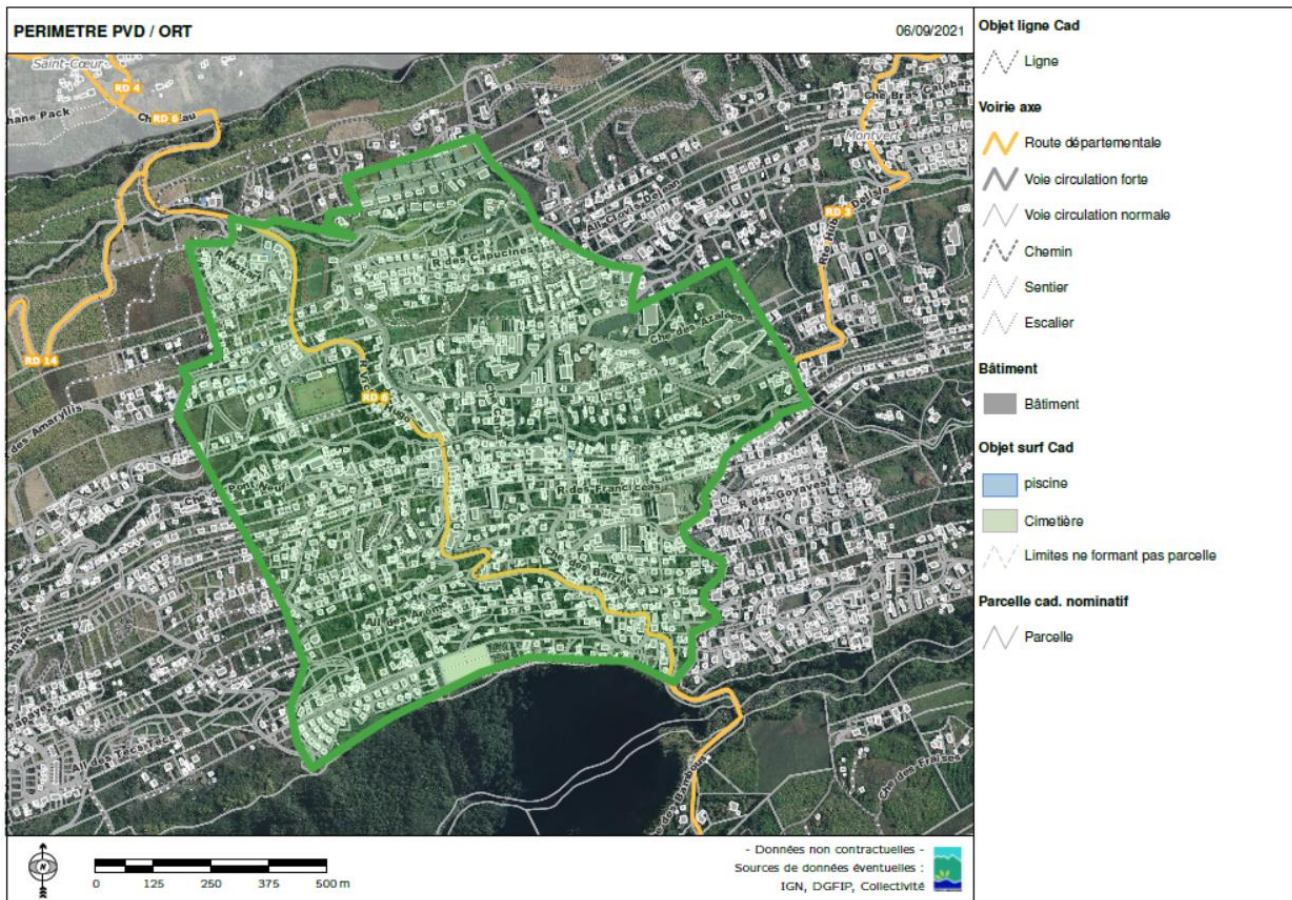


Périmètre ORT de la commune de Le Port :

 Périmètre Action Cœur de Ville initial

 Périmètre complémentaire issu de la phase d'initialisation Action Cœur de Ville

● Pour Trois Bassins



Périmètre ORT de la commune de Trois Bassins :

 Périmètre centre-ville élargi

ANNEXE 6 – Fiche de poste du chef de projet du dispositif ORT du TCO

Contexte et objectifs :

Le Territoire de la Côte Ouest (TCO), intercommunalité regroupant 213 494 habitants, dispose de nombreux équipements ainsi que de services et offre de nombreux atouts. En effet, son cadre de vie et ses paysages exceptionnels associés à un riche patrimoine muséal et naturel font la réputation de cette microrégion.

Le tissu urbain du TCO s'étend sur 14% de sa surface globale et constitue une source de conflits permanents avec l'espace agricole et naturel. Parallèlement, le foncier urbain, ayant toujours été une denrée rare dans un territoire très prisé, est donc devenu très cher au gré du développement des activités et des habitats. C'est pourquoi, depuis plusieurs années le TCO s'est résolument engagé dans une démarche de revitalisation et de reconquête de son territoire afin d'améliorer l'offre de logements, de renforcer l'attractivité commerciale, résorber les friches urbaines, optimiser les réseaux de circulation, et valoriser le patrimoine bâti et naturel.

Pour mener à bien cette stratégie territoriale, le TCO souhaite mettre en œuvre une opération de revitalisation de territoire (ORT), en intégrant l'ensemble des communes de l'intercommunalité (Saint-Paul, Le Port, La Possession, Saint-Leu, Trois Bassins), dans le cadre de la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite loi « ELAN »). Cette opération porte sur des champs pluriels et complémentaires : habitat, espaces publics, déplacements/circulation, équipements publics et service aux habitants, commerce, tourisme, vie sociale. Elle s'appuie sur des actions de transformation physique du territoire mais également sur la mise en œuvre d'actions partenariales de veille et d'intervention, d'animation, d'organisation, sur des actions de valorisation et de marketing territorial. Il est également indispensable que ce projet soit approprié et porté par l'ensemble des collectivités, en associant tout particulièrement les gouvernances des programmes Action Cœur de Ville, pour la commune de Le Port, et Petites Villes de Demain, pour la commune de Trois Bassins. Le TCO souhaite donc engager une stratégie territoriale globale, comprenant l'ensemble des spécificités territoriales.

Poste recherché :

Nous recherchons un(e) Chef(fe) de projet ORT qui :

- Assistera le responsable du Service Développement Territorial des Hauts et Appui du Territoire dans le pilotage stratégique du projet
- Sera référent(e) du projet au sein de l'intercommunalité, assurera la coordination et la transversalité des acteurs du projet et du partenariat,
- Assurera la mise en œuvre du programme d'actions et son articulation avec les autres projets éventuels et les politiques territoriales,
- Élaborera les outils de suivi du programme d'actions et assurera la cohérence des actions de l'ORT entre les différentes communes et les partenaires,

- Animera les actions opérationnelles en gestion directe par l'intercommunalité et réalisera l'état d'avancement et les bilans du projet de territoire en organisant les comités techniques et les comités de pilotage,

Descriptif des missions :

Pilotage stratégique :

- Organise et anime les instances de pilotage,
- Anime les partenariats : construction des cadres partenariaux (évaluation, faisabilité, négociation, alerte, organisation des arbitrages),
- Elabore les outils de suivi : reporting, suivi des arbitrages, évolution du cadre partenarial, juridique, budgétaire et calendrier...

Conduite opérationnelle :

Animation et organisation de l'action opérationnelle intercommunale :

- dispositifs de veille et d'encadrement : veille foncière (vacance commerciale, lutte contre l'habitat indigne), veille sur les travaux (autorisations, centre ancien...),
- organisation et suivi juridique, administratif et financier des actions de renouvellement urbain et de redynamisation commerciale avec l'appui des services des communes,
- coordination et planification des interventions sur les espaces publics,
- coordination et planification de la réalisation des actions transversales (marketing territorial...).

Pilotage et coordination des prestataires éventuels pour les actions menées à l'échelle intercommunale : opérateurs urbains, bureaux d'études, assistance à maîtrise d'ouvrage...

Coordination des actions d'animation et de participation des collectivités et des partenaires en organisant les comités techniques et les comités de pilotage en lien avec les chefs de projet Action cœur de Ville (ACV) et Petites Villes de Demain (PVD)

Le chef de projet devra notamment :

- impulser et animer de manière régulière le réseau des acteurs locaux : élus et services des communes et du TCO, assistants à maîtrise d'ouvrage, opérateurs urbains, opérateurs de suivi-animation (Anah...), acteurs de l'immobilier et de la construction, bailleurs sociaux, Caisse des Dépôts - Banque des Territoires ainsi que les autres partenaires financiers identifiés sur le territoire, les commerçants et les chambres consulaires...,
- assurer le dynamisme et la cohérence du projet de territoire en intégrant les référents ACV et PVD au suivi et à l'évaluation des actions inscrites à l'ORT,
- veiller à faciliter l'intervention et l'interaction de chaque acteur, ainsi que la gestion des processus de décision (comité technique et comité de pilotage),
- présenter les outils de suivi et la synthèse des actions, débattus lors des comités ACV et PVD, au comité technique et comité de pilotage,
- porter l'animation et la coordination d'ensemble de l'opération en cours, et adapter, au cœur d'un travail partagé, les éléments du programme répondant aux axes thématiques à traiter dans l'ORT.

Envoyé en préfecture le 27/12/2021

Reçu en préfecture le 27/12/2021

Affiché le 27/12/2021



ID : 974-219740073-20211209-DL_2021_163-DE

PROJET