



REPUBLIQUE FRANÇAISE

DEPARTEMENT DE LA REUNION

COMMUNE DE SAINT-JOSEPH

**EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL  
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

**SÉANCE DU 14 DÉCEMBRE 2020**

**DELIBERATION N° :  
DCM\_201214\_019**

**OBJET :** Convention-cadre pluriannuelle "Action Cœur de ville" - Opération de revitalisation de territoire (ORT) - Avenant N°1

NOTA : Le Maire certifie que le compte rendu de cette délibération a été affiché à la porte de la Mairie, le :

**22 DEC. 2020**

Nombre des conseillers en exercice : **39**

Présents	36
Procuration	2
Votants	38
Abstention	0

L'an deux mille vingt , le quatorze décembre à 17h20, le conseil municipal, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, au gymnase Henri Ganofsky – rue du centre nautique 97480 Saint-Joseph, sous la présidence de Patrick LEBRETON – Maire

**Présents**

LEBRETON Patrick ; LANDRY Christian ; MUSSARD Rose-Andrée ; MOREL Harry Claude ; LEJOYEUX Marie Andrée ; VIENNE Axel ; K/BIDI Emeline ; MUSSARD Harry ; HUET Marie-Josée ; COURTOIS Lucette ; D'JAFFAR M'ZE Mohamed ; LEVENEUR-BAUSSILLON Inelda ; LEBON Guy ; FULBERT-GÉRARD Gilberte ; KERBIDI Gérald ; HOAREAU Emile ; JAVELLE Blanche Reine ; NAZE Jean Denis ; BATIFOULIER Jocelyne ; HUET Henri Claude ; MUSSARD Laurent ; DAMOUR Colette ; AUDIT Clency ; MOREL Manuela ; COLLET Vanessa ; CADET Maria ; HUET Jocelyn ; GEORGET Marilynne ; LEICHNIG Stéphanie ; HOAREAU Sylvain ; HUET Mathieu ; FRANCOMME Mélanie ; BENARD Clairette Fabienne ; LEBON Louis Jeannot ; GUEZELLO Alin ; K/BIDI Virginie

**Absents – Représentés**

LEBON David représenté(e) par LANDRY Christian  
NASSER Haïfa représenté(e) par LEBON Louis Jeannot

**Absents**

DAMOUR Jean Fred

Il a été procédé, conformément à l'article L.2121-15 du Code général des collectivités territoriales, à l'élection d'un secrétaire pris au sein du conseil.

Madame K/BIDI Emeline, 6ème adjointe, a été désignée à l'unanimité des suffrages exprimés pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.

Le Maire

Patrick LEBRETON



# Séance du 14 décembre 2020

**DÉLIBÉRATION N° : DCM\_201214\_019**

**OBJET :**

**Convention-cadre pluriannuelle  
"Action Cœur de ville" -  
Opération de revitalisation de  
territoire (ORT) - Avenant N°1**

## NOTE EXPLICATIVE DE SYNTHÈSE

### Le Président de séance expose :

Lauréate en 2018 du plan «Action Cœur de Ville» lancée par le Ministre de la Cohésion des Territoires, la ville de Saint-Joseph fait partie des 222 villes retenues au niveau national.

Dans ce cadre, la Ville de Saint-Joseph et la CASUD ont signé le 15 janvier 2019 avec leurs partenaires, l'Etat, l'Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat (l'Anah), le groupe Caisse des Dépôts et Consignations, Action Logement, le Conseil Régional, le Conseil Départemental, l'Etablissement Public Foncier de la Réunion (EPFR), la CCIR, la CMAR, l'AGCV et l'Association des commerçants de Saint-Joseph, une convention-cadre pluriannuelle.

Pour rappel, les projets inscrits doivent porter obligatoirement sur chacun des 6 axes définis par la convention-cadre :

- 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 de Saint-Joseph un centre-ville connecté.

Ainsi, concrètement, 11 actions matures avaient été inscrites dans la convention-cadre :

- Recrutement du directeur de projet ;
- Réhabilitation de l'ancien marché couvert ;
- Transport en commun : création de la ligne Grand Centre-Ville (GeckoBus) ;
- Aménagement de la rue Leconte de Lisle ;
- Aménagement de la place François Mitterrand ;
- Endiguement de la rivière des Remparts ;
- Gare routière ;
- Déploiement du réseau d'assainissement des EU ;
- Aménagement d'un parc Street Workout et skate parc ;
- Etudier et mettre en œuvre des solutions de protection sur les ravines Jean-Petit et Rosaire ;
- Délocalisation/construction du pôle technique communal.

Sur ces 11 actions, 9 (soit plus de 80%) sont d'ores et déjà engagées depuis 2019 dont certaines sont déjà livrées ; les 2 dernières actions (études sur les ravines Jean-Petit et Rosaire et pôle technique communal) restent à engager et à financer dans le cadre des échanges en cours avec les partenaires.

En parallèle et dès la signature de la convention-cadre en janvier 2020, la Ville a conduit la réalisation des études à l'échelle du centre-ville et du grand centre-ville ; cette phase s'est achevée le 02 juillet 2020 (dans le délai fixé par la convention qui était de 18 mois) par la tenue du comité de projet en présence de l'ensemble des partenaires du programme. Cette phase a permis de définir les contours du projet de développement et de revitalisation du centre-ville de Saint-Joseph dans son bassin de vie du Sud Sauvage ; il s'agit d'un projet de territoire volontariste et ambitieux au service de l'attractivité de Saint-Joseph.

La stratégie partagée par l'ensemble des partenaires entre en résonance avec les priorités promues par le programme Action Cœur de Ville et les six axes thématiques retenus ; elle peut être résumée ainsi :

1/ Un des leviers d'attractivité du centre-ville est qu'il soit vivant et habité :

- proposer une offre de logements locatifs libres et intermédiaires pour notamment des jeunes actifs,
- remise sur le marché des logements privés vacants situés au-dessus des linéaires commerciaux,
- accession intermédiaire et libre sur le grand centre-ville avec des produits de type « maisons de ville »,
- une offre sociale différenciée en centre-ville pour des publics spécifiques en ciblant la réalisation de RPA et en expérimentant une résidence d'habitat intergénérationnel.

2/ Trois leviers à activer conjointement pour maintenir/redonner de l'attractivité commerciale au cœur de ville de Saint-Joseph :

- améliorer la qualité de l'offre commerciale (générer une attractivité nouvelle),
- conforter et concentrer l'essentiel de l'offre sur l'axe marchand historique : la rue Raphaël Babet entre le pont et la gare routière,
- respecter les critères territoriaux de commercialité (accessibilité et visibilité, mise en valeur du parcours marchand et le confort du piéton, ...).

3/ Des flux circulatoires à apaiser et à hiérarchiser (Contournante, Ring, intérieur du Ring) :

- une politique de stationnement évolutive à restructurer et optimiser en lien avec les autres modes de déplacements (limiter les effets ventouses, parkings de rabattement autour du cœur de ville, ...),
- une attractivité et une lisibilité du réseau de transport en commun à redéfinir dans le futur autour de la relocalisation de la gare routière de Saint-Joseph dans une logique de pôle d'échange multimodal (avec maintien d'une halte routière sur le site actuel),
- développement de l'interopérabilité et des outils de l'intermodalité (politique de parking de rabattement, maillage transport en commun/modes actifs, ...),
- des lignes de désirs piétons/cycles/nouvelles mobilités à organiser, en lien avec les polarités actuelles et futures du cœur de ville et du grand centre-ville (maillage cyclable avec infrastructures, location de vélos, trottinettes en libre service, création d'une passerelle piétons/cycles entre la rue Maury et la rue Roland Garros),
- une restructuration de l'offre de mobilité à accompagner d'une vision numérique (stationnement intelligent, ...).

4/ Un plan guide du cœur de ville pour mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine qui s'appuie :

- sur ses atouts géographiques pour « mettre en scène » le cœur de ville :
- mise en scène de la rivière des Remparts (endiguement et mise en promenade de ses berges),
- mise en valeur du patrimoine existant, architectural et végétal (l'ancien marché couvert, la rue Raphaël Babet en tant qu'axe historique, la future place du cœur de ville, le Piton avec à ses pieds les vestiges de l'usine reconverties en un grand lieu culturel, ...),

- mise en œuvre du Ring pour un centre-ville accessible qui sera comme une façade, des entrées, une lisibilité (ouvrage de franchissement sur la rivière des Remparts dans le cadre de la mise en œuvre du Ring permettant d'effacer le radier fusible, ...),
- et travailler sur l'embellissement du cœur de ville avec des espaces publics requalifiés ou créés plus confortables autour de 5 grand lieux : le pôle culturel sur le site de l'usine du piton Babet, la promenade des berges de la rivière des remparts, la place du cœur de ville, la place François Mitterrand, la rue Raphaël Babet pacifiée en cœur de ville entre le pont et la gare actuelle.

5/ De forts besoins d'investissements identifiés pour une offre de services publics plus étoffée et plus qualitative, pour améliorer la visibilité et le rayonnement des équipements :

Quelques exemples d'actions :

- le déménagement des services techniques communaux vers les Grègues pour laisser la place au projet culturel au pied du Piton Babet,
- la création d'un pôle administratif communal (PAC) contigu à la mairie permettant de regrouper les différents services de la ville pour laisser la place à plus long terme à un programme commercial sur le site actuel du PAC,
- la réhabilitation a minima dans un premier temps de l'actuelle gare routière (en cours) pour ensuite la délocaliser toujours sur le cœur de ville sur le secteur Sang Dragon en entrée de ville ouest,
- la restructuration de l'îlot stade Raphaël Babet-Sang Dragon-Gendarmerie,
- la délocalisation du centre de tri de la Poste dans le grand centre-ville à l'ouest,
- la pérennisation de l'installation du CNAM en cœur de ville dans des locaux dédiés.

6/ Faire de Saint-Joseph un centre-ville connecté :

Les ateliers d'intelligence collective organisés en novembre 2019 ont permis de définir une stratégie sur le numérique organisée autour de quatre thématiques :

- centralisation de l'information : se doter d'une plate-forme numérique qui centraliserait les informations culturelles, touristiques, commerciales, de mobilités, ...,
- numérique et appropriation de l'espace public : création d'un tiers-lieu FABLAB pour engager les citoyens dans la co-construction de l'espace urbain et la protection de l'environnement,
- structuration de l'écosystème de médiation numérique : mettre en place un comité de médiation numérique, former les animateurs, former l'ensemble des personnels des MPT/MSAP/CCAS sur l'accompagnement numérique itinérant, ...,
- mobilité et stationnement intelligent avec un objectif partagé de réguler le stationnement en préservant la gratuité et avoir une vision élargie de la problématique (penser le stationnement intelligent avec les mobilités actives, le transport en commun, les parkings de rabattement, ...).

La loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) du 23 novembre 2018 a fait évoluer le cadre national « Action Cœur de Ville » en introduisant dans son article 157 la procédure d'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT).

Définie à l'article L. 303-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, l'ORT a pour objet « la mise en œuvre d'un projet global de territoire destiné à adapter et moderniser le parc de logements et de locaux commerciaux et artisanaux ainsi que le tissu urbain de ce territoire pour améliorer son attractivité, lutter contre la vacance des logements et des locaux commerciaux et artisanaux ainsi que contre l'habitat indigne, réhabiliter l'immobilier de loisir, valoriser le patrimoine bâti et réhabiliter les friches urbaines, dans une perspective de mixité sociale, d'innovation et de développement durable ».

La loi introduit en particulier, une série de mesures dérogatoires et d'avantages qui s'appliquent à l'ORT, notamment :

- dispense d'autorisation d'exploitation commerciale et possibilité de suspension au cas par cas de projets commerciaux périphériques,

- droit de préemption urbain renforcé et droit de préemption fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains,
- accès prioritaire aux aides de l'Anah et éligibilité au Denormandie dans l'ancien,
- accès aux dispositifs expérimentaux (permis d'innover, permis d'aménager multi-site),
- bénéficier de prêts plus avantageux de la Caisse des Dépôts et Consignations ...

L'ORT est donc un cadre intégrateur qui se matérialise par une convention signée entre l'EPCI, la Ville de Saint-Joseph, l'Etat et ses établissements publics ainsi que toute personne publique ou privée susceptible d'apporter son soutien ou de prendre part à des opérations prévues par le contrat. La convention d'ORT délimite un périmètre dit de « stratégie territoriale ainsi que « un, ou des, secteur(s) dit(s) d'intervention ». Pour les communes déjà engagées dans le dispositif Action Cœur de Ville, la mise en place de l'ORT est facilitée.

Ainsi, la transformation de la convention-cadre Action Cœur de Ville en convention d'ORT peut s'effectuer par voie d'avenant à l'issue de la phase d'initialisation du programme. La durée de la convention d'ORT est fixée à une période minimale de 5 ans.

Suivant correspondance en date du 13 octobre 2020, le Préfet de la Réunion a confirmé que la situation de la commune au sein de l'intercommunalité permet le passage en ORT avec l'accord de cette dernière ; par délibération en date du 13 novembre 2020, la CASUD a validé la transformation de la convention-cadre de Saint-Joseph en convention d'ORT.

Les études d'initialisation ont permis de définir le périmètre dit de « stratégie territoriale » ; ce périmètre d'intervention global correspond au centre-ville élargi ; il est délimité :

- au Nord par la contournante,
- au Sud par la rue Raphaël Babet et le littoral depuis le quartier de Cayenne-Butor-les Quais jusqu'à Bois Noirs,
- à l'Est par l'emprise de la future contournante
- et enfin à l'Ouest par le giratoire d'accès à la contournante.

A l'intérieur de ce périmètre, un secteur d'intervention de l'ORT est également défini et qui correspond à l'hypercentre ; il s'agit du périmètre du Ring élargi pour intégrer le Piton Babet et les équipements sportifs dans la partie Est du centre-ville jusqu'à la rue des Jacques ; C'est sur ce secteur que la majeure partie des actions, des moyens et des investissements sera entreprise.

Valant engagement de la phase de déploiement et convention d'ORT, l'avenant n°1 à la convention-cadre Action Cœur de Ville qui a fait l'objet d'une présentation en comité de projet le 26 novembre dernier, aborde notamment les points suivants :

- bilan de la phase d'initialisation,
- stratégie de dynamisation,
- définition du périmètre de la stratégie territoriale et du secteur d'intervention de l'ORT,
- point d'avancement des actions matures,
- plan d'actions avec l'identification des acteurs potentiels concernés par la mise en œuvre opérationnelle et financière des dites actions.

Aussi l'avenant n°1 à la convention-cadre pluriannuelle a pour objet d'acter la fin de la phase d'initialisation et l'entrée dans la phase déploiement du programme par la poursuite des actions matures déjà inscrites et la mise en œuvre des nouvelles actions de revitalisation issues de la phase d'initialisation. 44 nouvelles actions au total, qui seront déclinées dans le temps en fonction des financements qui pourront être mobilisés auprès des partenaires et des priorités définies.

Parmi ces actions, certaines rappelées ci-après présentent un caractère structurant pour la dynamisation du centre-ville dans son bassin de vie du Sud Sauvage qu'il conviendra donc de prioriser sur le court-terme (2020-2026) :

- Délocalisation/construction du pôle technique communal sur le secteur des Grègues,
- Reconversion du site historique de l'usine du Piton Babet (à proximité de la caverne des Hirondelles) en un grand lieu culturel (Pôle culturel),
- Engagement des études sur la ravine Jean-Petit,
- Réaliser les premiers programmes de logements locatifs intermédiaires (en hypercentre sur deux fonciers identifiés : en amont de la médiathèque et sur la place François Mitterrand),
- Engagement des études complémentaires, des actions transverses (étude sur la structuration d'une foncière, ...), des actions sur la mobilité (stationnement intelligent, ...), le commerce (opération « boutique à l'essai », sonorisation de l'hypercentre, opération coup de pinceau sur la rue R.aphaël Babet entre le pont et la gare, étude de marché pour un programme hôtelier en centre-ville, ..), le numérique (plateforme permettant la centralisation de l'information numérique, ...),
- Réalisation du pôle d'échange multimodal sur le secteur Sang-Dragon en entrée de ville ouest,
- Pérennisation de l'installation du CNAM en cœur de ville dans des locaux dédiés,
- Poursuivre la mobilisation des fonciers nécessaires à la réalisation des programmes prioritaires et anticiper les aménagements futurs (aménagement des berges de la rivière des Remparts, pôle d'échange multimodal, place du cœur de ville entre la mairie et l'ancien marché couvert, ...),
- Engagement des études opérationnelles relatives à l'ouvrage de franchissement de la rivière des Remparts (Ring) permettant à moyen-terme d'effacer le radier fusible, ...

Au vu des éléments développés ci-dessus, il est donc proposé au conseil municipal :

- d'approuver l'avenant n°1 à la convention-cadre pluriannuelle Action Cœur de Ville engageant sa phase de déploiement et valant convention d'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT), à conclure avec l'ensemble des partenaires du programme ;
- d'autoriser le Maire à solliciter toute subvention mobilisable pour la mise en œuvre du programme d'actions relevant de la compétence de la collectivité ;
- d'autoriser le Maire à solliciter tous les partenaires pour la mise en œuvre opérationnelle et financière des actions selon leur champ de compétence ;
- d'autoriser le Maire à signer ledit avenant n°1 ainsi que tout document ou pièce se rapportant à cette affaire.

Le conseil municipal est invité à en délibérer.

---

Après avoir entendu l'exposé du rapporteur,

**Vu** la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, notamment l'article 157,

**Vu** le Code général des collectivités territoriales,

**Vu** la convention-cadre du programme « Action Cœur de Ville » signée le 15 janvier 2019,

**Vu** la note explicative de synthèse n°19,

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, **à l'unanimité des suffrages**

**Présents : 36**

**Représentés : 2**

**Pour : 38**

**Abstentions : 0**

**Contre : 0**

- Article 1<sup>er</sup> .-**      **APPROUVE** l'avenant n°1 à la convention-cadre pluriannuelle Action Cœur de Ville engageant sa phase de déploiement et valant convention d'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT), à conclure avec l'ensemble des partenaires du programme.
- Article 2.-**      **AUTORISE** le Maire à solliciter toute subvention mobilisable pour la mise en œuvre du programme d'actions relevant de la compétence de la collectivité.
- Article 3.-**      **AUTORISE** le Maire à solliciter tous les partenaires pour la mise en œuvre opérationnelle et financière des actions selon leur champ de compétence.
- Article 4.-**      **AUTORISE** le Maire à signer ledit avenant n°1 ainsi que tout document ou pièce se rapportant à cette affaire.
- Article 5.-**      La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Saint-Denis de la Réunion dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Acte rendu exécutoire  
par transmission en Préfecture le :  
Et publication ou notification  
Du :

Pour extrait certifié conforme,  
Le Maire



Patrick LEBRETON