

➤ Appel à manifestation d'intérêt :

« Revitalisation des
Centres-Bourgs »

DOSSIER de candidature de CILAOS

Présenté par la Commune de CILAOS et la CIVIS



12 Septembre 2014



Sommaire

➤ Dossier

ENGAGEMENT DES PORTEURS DE PROJETS.....	3
➤ Fiche d'identité de la commune	3
➤ Lettre d'engagement conjointe.....	4
➤ Organisation de l'ingénierie.....	6
» Modalités de pilotage et d'évaluation envisagées.....	6
➤ Délibération du Conseil municipal.....	8
➤ Délibération du Conseil communautaire.....	10
DIAGNOSTIC SYNTHÉTIQUE.....	11
» Population et lien social.....	12
» Équipements et services.....	12
» Logement et cadre de vie.....	13
» Mobilités et transports.....	13
➤ Enjeux de l'aménagement durable.....	14
➤ Principaux documents de planification.....	15
STRATÉGIE DE REVITALISATION.....	17
➤ Projet de revitalisation.....	18
» Axe 1 - Mettre en scène l'authenticité de Cilaos comme un vecteur d'urbanité.....	18
» Axe 2 - Des décors uniques et exceptionnels à mettre sur le devant de la scène.....	20
» Axe 3 - Créer du lien entre Cilaos et le reste du territoire	21
➤ Pilotage du projet.....	
➤ Impact attendu du projet	22
PLAN DE FINANCEMENT	25
» Besoins en ingénierie.....	26
» Montant estimatif des coûts d'investissement	27
» Mobilisation des crédits publics sur le parc social.....	28

➤ Annexes

PARTIE 1 : PLAN D' ACTIONS	V
➤ Axe 1 en détail.....	vi
➤ Axe 2 en détail.....	viii
➤ Axe 3 en détail.....	viii
➤ Détail du chiffrage par volet	x
➤ Fiches actions du Parc National.....	xiv
PARTIE 2 : CARTOGRAPHIE	XIX
» Diagnostic 1 : La commune de Cilaos	xx
» Diagnostic 2 : Schéma d'Aménagement Régional.....	xx
» Diagnostic 3 : Contraintes réglementaires.....	xxi
» Diagnostic 4 : Caractéristiques de la population et de l'emploi.....	xxi
» Diagnostic 5 : Caractéristique du logement.....	xxii
» Diagnostic 6 : Habitat	xxii
» Diagnostic 7 : Cadre de vie.....	xxiii
» Diagnostic 8 : Mobilité.....	xxiii
» Projet de bourg : Axe 1.....	xxiv
» Projet de bourg : Axe 2.....	xxiv
» Projet de bourg : Axe 3.....	xxv
» Projet de bourg : Synthèse	xxvi
PARTIE 3 : REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE	XXVIII
PARTIE 4 : DVD-ROM.....	XXXI

➤ Fiche d'identité de la commune

Nom de l'EPCI	CIVIS (Communauté Intercommunale des Villes Solidaires)
Date de création	24 juin 1997
Compétences intercommunales	Développement économique, Aménagement de l'espace communautaire, Equilibre social de l'habitat, Politique de la ville, Voirie et parcs de stationnement, Protection et mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie, Equipements culturels et sportifs, Action sociale Aéroport et port, Chambres funéraires et crématorium, Coopération décentralisée, transports scolaires et périscolaires, assurances,
Nombre de communes	6
Nombre d'habitants	176 212 (2014, source : site civis.re)

Nom de la commune	Cilaos
Statut Administratif	Commune du Sud, sous-préfecture de Saint-Pierre
Nombre d'habitants	5 623 habitants
Département et Région	Département de La Réunion (974), Région Réunion
<input checked="" type="checkbox"/> Massif	Village montagneux à 1200 mètres d'altitude
<input type="checkbox"/> Littoral	
<input checked="" type="checkbox"/> PNR ou Parc National	Cœur du Parc National de La Réunion

Source(s): INSEE, CIVIS

➤ Porteurs de projet de revitalisation

Elu référent CIVIS	FONTAINE Michel
Fonction(s)	Président de la CIVIS
Téléphone(s)	0262.49.96.00
e-mail(s)	cabinet@civis.re

Référents techniques	LORION Laurent / FLORICOURT Frédéric
Fonction(s)	Directeur du service technique / Adjoint Pôle Economie et Tourisme
Téléphone(s)	06 92 60 60 75 / 0262 49 96 09
e-mail(s)	laurent.lorion@civis.re / frederic.floricourt@civis.re

Elu référent Cilaos	GRONDIN Claudette
Fonction(s)	Elue déléguée au tourisme, au développement économique
Téléphone(s)	06.93.90.37.13
e-mail(s)	clo.grondin@gmail.com

Référents techniques	PHILAGOR Mickael / FIGUIN Luciano
Fonction(s)	Directeur Pôle Economie et Tourisme / Assistant aux affaires générales
Téléphone(s)	06.92.77.33.65 / 06.92.67.93.65
e-mail(s)	dst@ville-cilaos.fr / affaires.generales@ville-cilaos.fr

Engagement des porteurs de projets

➤ Lettre d'engagement conjointe

Cilaos, le 1^{er} septembre 2014

Le Président de la CIVIS

Le Maire de Cilaos

A

Monsieur le Préfet de la Réunion

Objet : « Revitalisation des centres-Bourgs » Appel à Manifestation d'Intérêt « centre bourg »

Monsieur le Préfet,

La commune de Cilaos et la Communauté d'Agglomération CIVIS s'engagent conjointement à porter la candidature de Cilaos à l'Appel à Manifestation d'Intérêt national pour la revitalisation des « Centres-bourgs » et à l'inscrire dans une dynamique de projet de développement du territoire.

Cilaos, territoire unique et terre de contrastes, Porte du Parc National de la Réunion – entouré de « Cirques, Remparts et Pitons » - Patrimoine Mondial de l'UNESCO, Cilaos connaît depuis une décennie une dévitalisation importante sur le plan social et sociétal (perte de population -0.2% / an, une augmentation du parc de logements vacants dans le centre, une survie voire un déclin des activités commerciales et de services).

Amphithéâtre naturel, le cirque de Cilaos est la scène de tous les possibles. Toutefois, la géographie de montagne, grandiose, abrupte, soumise aux éléments naturels vient contraindre un peu plus le développement de la Commune. Seul 3% du territoire est constructible – les risques naturels (érosion des sols, inondations, glissements de terrains, épisode cyclonique) sont des facteurs fragilisant le territoire.

Cilaos, Tsilaosa « lieu qu'on ne quitte pas », doit sa singularité aux mêmes facteurs qui engendrent ses difficultés :

- L'enclavement, l'éloignement du centre-bourg (à 1h30 du littoral) sont autant de freins à une dynamique territoriale aujourd'hui faible, et exacerbent les problèmes liés à l'emploi, à la scolarisation et au départ des jeunes et leur difficulté à démarrer dans la vie active.
- Le desserrement des ménages et le vieillissement de la population créent de nouveaux besoins auxquels il devient « urgent de répondre », mais par des réponses adaptées et pérennes.
- Les coûts de construction élevés, de 40% supérieurs au reste du territoire, éloignent la mise aux normes des logements et installent durablement les ménages dans des situations de plus en plus précaires et ou illégales.
- La perte d'habitants par un solde migratoire défavorable à la Commune, place la municipalité dans une situation en contradiction avec les impératifs de la loi SRU qui impose 25% de logements sociaux, et génère une situation fiscale délicate pour le budget communal.

La volonté de la Commune et son intercommunalité à trouver une issue pérenne au projet de territoire de Cilaos est sans ambiguïté. Cilaos fait partie intégrante de la CIVIS et sa dévitalisation interagit sur le reste du bassin de vie de la CIVIS. Nous œuvrons en synergie pour que Cilaos continue à faire partie du grand maillage urbain du territoire Sud de la Réunion.

Les nombreuses réflexions et actions engagées pour tenter de renverser la tendance à la dévitalisation trouvent un écho favorable dans cet AMI, montrant que l'Etat est porté par la même dynamique de rééquilibrage du territoire national. Le soutien et l'intérêt de l'Etat pour les centres-bourgs les plus contraints, contribuent et renforcent l'égalité de chacun à être citoyen sur le territoire national.

Les porteurs de projets, leurs engagements, l'ingénierie

Pour la CIVIS et la Commune de Cilaos, cet appel à Manifestation d'Intérêt national est un outil d'accentuation des efforts engagés. Les finalités de cet AMI rencontrent les mêmes objectifs que notre projet de territoire, à savoir :

1. Dynamiser l'économie du bassin de vie en permettant à la population de retrouver un emploi, d'accéder à l'emploi par le développement d'activités productives ;
2. Améliorer le cadre de vie des populations, en offrant notamment des logements de qualité et un meilleur accès aux services de proximité, pour que chaque famille puisse accéder à un logement décent, de qualité pour son bien-être, son épanouissement, pour restructurer, rapprocher les services publics des usagers ; améliorer les liens, les échanges et le respect mutuel entre usagers et service public.
3. Accompagner la transition écologique des territoires et limiter l'artificialisation des sols liés à l'étalement urbain, par la poursuite de l'équipement des ménages en Eau Chaude Solaire, par la valorisation de la ressource EAU (eau potable, citerne, thermalisme santé et bien-être, loisirs...), par la valorisation de la biodiversité en partenariat avec le Parc National de la Réunion...

Le dossier de candidature expose le projet concerté que se proposent de mettre en œuvre la CIVIS et la Commune de Cilaos.

Pour se faire, une gouvernance partenariale est mise en place avec une équipe projet, composée de :

- Pour la Ville de Cilaos, Mme Claudette GRONDIN, élue au tourisme et au développement économique, et Messieurs Mickaël PHILAGOR, directeur des Services Techniques, Luciano FIGUIN, assistant aux affaires générales, et Madame Jocelyne MAILLOT, assistante de direction.
- Pour la CIVIS, Messieurs Laurent LORION et Frédéric FLORICOURT, de la direction du pôle économie tourisme.

Pendant la période de l'AMI, une AMO sera désignée pour renforcer l'ingénierie de projet auprès de la CIVIS et de la Commune et créer un effet de levier auprès d'un réseau d'experts (logements, juridiques, aménagement, immobilier...) et apporter des outils et des méthodes de projets pour l'après AMI.

Pour le suivi et l'évaluation du projet, un comité de pilotage sera constitué en partenariat avec les services de l'Etat, les collectivités locales (CIVIS, Région, Département) et les diverses institutions (Parc National, DEAL, ANAH, ...). Des réunions opérationnelles et décisionnelles se feront régulièrement afin d'orienter, de suivre, et d'améliorer, de communiquer, d'analyser et d'évaluer les actions.

La Ville de Cilaos et la CIVIS s'engagent à mobiliser et à contribuer au cofinancement des études et des actions, à participer à la coordination technique nationale des villes retenues au titre du présent AMI.

Notre profil est unique à la Réunion et au-delà de nos difficultés, nous nous positionnons en tant que territoire d'avenir.

Fort de notre engagement pour un développement équilibré au service des populations et du territoire, nous restons confiants dans l'accueil favorable qui nous sera réservé.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Préfet, en l'assurance de nos respectueuses salutations.

Pour la CIVIS

Le Président


Michel FONTAINE



Pour la Commune de Cilaos

Le Maire


Paul Franco TECHER



➤ Organisation de l'ingénierie

Modalités de pilotage et d'évaluation envisagées

Le portage de ce projet ambitieux de revitalisation du centre-bourg et des îlets de CILAOS est envisagé grâce à un partenariat de premier rang entre la commune et l'EPCI. Des partenariats spécifiques sont également envisagés avec les institutions du territoire que sont : l'ETAT (SGAR et DEAL), la REGION, le DEPARTEMENT, le Parc National, l'agence d'urbanisme...

La définition et le déroulement du projet sont envisagés à trois échelles : politique, technique et participative.

01 - UNE STRUCTURATION DES INSTANCES

Pour ce faire, trois typologies d'instances assureront le suivi du projet de revitalisation du centre-bourg et des îlets de CILAOS :

a. - *Le comité de pilotage :*

Composé des élus porteurs du projet et des partenaires financeurs, cette instance valide les orientations stratégiques du programme, et entérine chaque étape du plan d'actions et les moyens humains, financiers ou techniques à mettre en œuvre. La fréquence de cette instance politique reste à définir mais est envisagée à minima deux fois par an.

b. - *Le comité technique :*

Composé de l'équipe projet dédiée, et des partenaires techniques, cette instance est garante du bon déroulement opérationnel et calendaire du programme. La fréquence de cette instance technique reste à définir mais est envisagée quatre fois par an au minimum.

c. - *Des réunions de suivi mensuelles de l'équipe projet :*

Ces réunions serviront à la mise en œuvre opérationnelle du programme d'actions. Les comptes rendus seront systématiquement transmis aux membres du comité technique.

d. - *Un comité consultatif :*

Tout au long du projet, une concertation avec les habitants sera mise en place en privilégiant la participation des habitants par des ateliers et leur information régulière par des campagnes d'affichages et la création d'un site internet et d'un local dédié. Le comité consultatif se réunira une fois par an pour établir avec la population, le bilan de l'année écoulée.

02 - UNE ÉVALUATION EN CONTINU DU PROJET DE REVITALISATION

Il est proposé d'appuyer le projet de revitalisation de CILAOS par une évaluation en continu du programme d'actions et des engagements partenariaux. La démarche évaluative sera menée chaque année, durant la période des six ans de l'AMI, avec la mise en place dès la première année, du référentiel d'impact (critères à évaluer), d'un programme de concertations internes et externes et d'ateliers participatifs avec les acteurs du projet de revitalisation et les habitants.

Un bilan annuel reprenant l'avancement du projet (volet opérationnel fourni par un AMO pilotage et coordination du projet) mais également, son diagnostic évaluatif (points de vigilance et de force, propositions d'améliorations) seront établis sous la forme d'un « point d'étape » à chaque fin d'année calendaire, et permettront d'anticiper les actions à venir l'année suivante ou leurs recalages.

De plus, un rapport d'évaluation issu du référentiel d'impacts et des constats de progression du projet, sera produit en deux temps : à mi-parcours de l'AMI (dit « rapport d'évaluation à mi-parcours », environ trois ans après la signature de la convention concernée), puis en fin de dispositif (dit « rapport d'évaluation final », environ six ans après la signature de la convention concernée). Ces documents apprécieront la démarche du projet de revitalisation, en s'appuyant sur les actions d'évaluation menées tout au long du programme.

Afin de s'assurer de la meilleure prise de distance de la démarche, la mission sera externalisée et confiée à un organisme garant de toute neutralité (AGORAH - agence d'urbanisme, CAUE, bureau d'études privé, etc.) . Le financement sera assuré par le volet ingénierie de l'AMI.

Nb ETP dans la commune et/ou l'EPCI	Autres structures locales disposant de l'ingénierie	
Ingénierie de maîtrise d'ouvrage		
Ingénierie d'animation et de concertation		
Ingénierie opérationnelle	<p>Le pilotage technique du projet est prévu en régie directe par la commune, possible grâce à l'organisation suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sous la direction de projet de Madame GRONDIN, l'élue référente, trois postes seront dédiés à 30% de leur temps pour l'appui technique. <p>Les référents identifiés sont : Monsieur PHILAGOR, directeur des services techniques, Monsieur FIGUIN, assistant aux affaires générales et Madame MAILLOT, secrétaire de direction.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le référent technique en charge du dossier pour l'EPCI sera Monsieur Laurent LORION, directeur des affaires économiques à la CIVIS. - L'EPCI et la commune cofinanceront une assistance à maîtrise d'ouvrage pour les aider dans la coordination du pilotage. 	

➤ Délibération du Conseil municipal

DEPARTEMENT DE LA
REUNION

CONSEIL MUNICIPAL

COMMUNE DE CILAOS

EXTRAIT DU PROCES – VERBAL DES
DELIBERATIONS
DU MERCREDI 3 SEPTEMBRE 2014

N°8 : APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT « CENTRES-BOURGS »

L'An deux mille quatorze, le mercredi 3 septembre à dix sept heures trente cinq, le Conseil municipal de la Commune de CILAOS s'est réuni au lieu habituel de ses séances, après convocation, sous la présidence de *Monsieur Paul Franco TECHER, Maire.*

Nombre de membres
en exercice : **29**

Nombre de membres
présents : **22**

Nombre de
procurations : **2**

Que les convocations
ont été envoyées le **28
août 2014**

ETAIENT PRESENTS : **TECHER** Paul Franco - **MAILLOT** Marie Mireille - **DIJOUX** Gérard - **PAYET** Paul Jeannick - **DE BOISVILLIERS** ép. **BARET** Emilie - **TURPIN** Charles André Harry - **PICARD** ép. **GRONDIN** Marie Claudette - **FIGUIN** Frédéric - **BOYER** Claude Daniel - **CASSEINDRE** Philippe Lucien - **TURPIN** ép. **MAILLOT** Lucine - **DIJOUX** Joseph Daniel - **PAYET** ép. **GONTHIER** Henriette Thérèse Jocelyne - **TECHER** ép. **MONTROUGE** Lysiane - **GENLINSO** François Richard - **DOULOUMA** ép. **LEBON** Marie Dominique - **IDMOND** Janet Pascal - **YEBO** Georges Yannis - **GASTRIN** Vincent Patrice - **MAILLOT** ép. **PAYET** Florence Marie - **GRONDIN** Marie Laurence - **TECHER** Jacques Charles

ETAIENT EXCUSES ET REPRESENTES : **DRULA** ép. **NAZE** Isabelle Marie Ange représentée par **MAILLOT** ép. **PAYET** Florence Marie - **MONTHUREUX** ép. **GONTHIER** Aurélie Eliane Josiane représentée par **PAYET** ép. **GONTHIER** Henriette Thérèse Jocelyne

ETAIENT ABSENTS : **SANASSY** ép. **DIJOUX** Marie Lydia - **FERRERE** Olivier - **IDMONT** Gérard René Paul - **GRONDIN** Guito Paul - **POUDROUX** ép. **PAYET** Marie Nadège

SECRETARE DE SEANCE : **DE BOISVILLIERS** ép. **BARET** Emilie

N°8 : APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT « CENTRES-BOURGS »

➤ *Dossier suivi par la Direction générale des services*

Le Gouvernement a décidé de lancer une expérimentation nationale en faveur de la revitalisation des centres-bourg.

Cette démarche expérimentale, pilotée par le Commissariat général à l'égalité des territoires (CGET), vise à :

- dynamiser l'économie des bassins de vie ruraux et périurbains, en développant des activités productives et résidentielles ;
- améliorer le cadre de vie des populations, en offrant notamment des logements de qualité et un meilleur accès aux services de proximité ;
- accompagner la transition écologique des territoires et limiter l'artificialisation des sols liés à l'étalement urbain.

Dans ce cadre, par courrier du 30 juin 2014, la Commune de Cilaos a été sélectionnée, à la fois pour son rôle avéré de centralité de proximité et en raison des difficultés qu'elle connaît sur le plan démographique, sur le plan économique et en matière de logement.

Pour cela, la Commune de Cilaos et la CIVIS doivent conjointement répondre à l'appel à manifestation d'intérêt (AMI).

Aussi, il est proposé à l'assemblée :

- ☞ **de valider** l'inscription et l'engagement de la Commune de Cilaos et de la CIVIS à la démarche d'Appel à Manifestation d'Intérêt,
- ☞ **d'approuver** le dossier de candidature de la Commune,
- ☞ **d'approuver** le montant de la mobilisation financière à venir,
- ☞ **d'autoriser** le Maire ou son représentant à signer les conventions à venir et tout document relatif à cette affaire.

Le Conseil municipal, à l'unanimité :

- ☞ **valide** l'inscription et l'engagement de la Commune de Cilaos et de la CIVIS à la démarche d'Appel à Manifestation d'Intérêt,
- ☞ **approuve** le dossier de candidature de la Commune,
- ☞ **approuve** le montant de la mobilisation financière à venir, soit un coût total HT envisagé pour les investissements de 26 990 000 euros dont 3% de participation pour la Commune soit un montant HT de 240 000 euros sur 6 ans (40 000 euros/an),
- ☞ **autorise** le Maire ou son représentant à signer les conventions à venir et tout document relatif à cette affaire.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours 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.

Fait et délibéré en séance publique les jour, mois et an que dessus et transmis à Monsieur le Sous-Préfet de Saint-Pierre pour approbation.

**POUR EXTRAIT
LE MAIRE**



Identifiant unique : 976-219761-243-30140993-0302014_8-05E
Numéro d'acte : 1133010
La présente délibération est certifiée exécutoire,
Etant transmise en sous-préfecture le 02-03-2014
Et affichée le : 04-03-2014

➤ Délibération du Conseil communautaire

(La délibération attendue sera remise ultérieurement, et respectera les délais impartis par l'AMI.)

Diagnostic synthétique

La commune de Cilaos se situe à La Réunion, une île du sud-ouest de l'Océan Indien découpée en cinq intercommunalités et vingt-quatre communes accueillant plus de 820 000 Réunionnais. Cilaos est située dans la partie centrale de La Réunion, dans le cirque naturel du même nom, au sein de la Communauté Intercommunale des Villes Solidaires, une intercommunalité composée de six communes et accueillant 21% des habitants de La Réunion.

Située à quarante kilomètres du littoral, l'accès à la commune de Cilaos se fait par la seule RN5, route de montagne aux 400 virages, régulièrement coupée en période d'intempéries. A l'enclavement de la commune s'ajoutent les contraintes topographiques et une exposition importante aux risques naturels puisque le Plan de Prévention des Risques Naturels, approuvé en 2011, classe 37,3 % des zones urbaines et à urbaniser du PLU en zones inconstructibles en raison de l'aléa mouvement de terrain.

La commune, qui possède un relief accidenté, et qui est, de par sa position géographique, excentrée du littoral s'étend sur 84 km². Le relief escarpé ainsi que les potentialités naturelles qu'elle propose sont autant de facteurs qui ont contribué à son développement. En effet, Cilaos, fut, au XVIII^{ème} siècle, un repère pour les esclaves fuyant les habitations et venant recouvrer leur liberté dans ce relief escarpé et jusqu'alors inoccupé. Les marrons, nom donné aux esclaves en fuite, étaient alors les seules personnes à habiter le cirque. Dès le début du XIX^{ème} siècle les premières familles, vinrent s'y installer mais c'est à

ses eaux thermales que Cilaos doit son développement. Malgré un accès difficile à pieds, à cheval, ou à dos d'hommes, via des fauteuils à porteurs, la ville devient une destination privilégiée par les curistes. Le développement de la commune a ainsi réellement débuté à l'ouverture de son véritable établissement thermal à la fin du XIX^{ème} siècle.

Ainsi, en 2011, Cilaos accueillait, 5 623 habitants soit 3% de la population de son intercommunalité et moins de 1% des Réunionnais. Ces habitants se répartissent dans les cinq quartiers de la commune et sont à 23% regroupés dans le centre-bourg, 32% à Mare Sèche, Peter Both-Palmiste Rouge, situé plus en aval, accueille 18% des habitants, Bras Sec 13% et les différents îlets dont Ilet à Cordes, plus difficiles d'accès, ne comptent que 8% des Cilaossiens.

Ainsi, la difficulté d'accès à la commune, la baisse de sa population, le déclin de ses activités économiques et touristiques et la non adéquation des logements et des animations aux besoins des différents publics du cirque sont aujourd'hui les principaux facteurs de dévitalisation du centre-bourg de Cilaos. Or, les atouts de ce territoire sont multiples, la redynamisation du territoire passera donc par la mise en valeur des nombreuses potentialités tant naturelles que culturelles du centre-bourg et de ses écarts.

Population et lien social

L'éloignement de Cilaos occasionne une perte d'habitants et un déclin social et économique manifeste depuis les années 2000.

Ainsi, Cilaos a perdu 492 habitants entre 1999 et 2011, passant de 6 115 à 5 623 habitants. Cette diminution est principalement due à un solde migratoire déficitaire, l'un des plus bas de La Réunion. Il atteint ici les -1,6% entre 2006 et 2011 et est confronté à un accroissement naturel qui ne dépasse pas les 1%. Sur le territoire de la CIVIS, seule la commune de Cilaos perd des habitants. Par ailleurs, la composition des bourgs se fait dans une structuration autour d'un centre identifié et d'écarts difficilement accessibles.

Malgré une population jeune avec 60% de moins de 44 ans, 29% de moins de 15 ans, 24% d'habitants ayant entre 15 et 29 ans et 28% de 30 et 44 ans, les difficultés sociales grandissantes

incitent les habitants, notamment les jeunes, à quitter Cilaos. 99% des enfants de 6 à 14 ans étaient scolarisés en 2011, ce chiffre baisse entre 15 et 17 ans à 87,2% et à 18,9% entre 18 et 24 ans. 63% de la population n'est pas diplômée, 6% sont titulaires d'un diplôme de l'enseignement supérieur et le taux de chômage, principalement de longue durée, dépasse les 46%, touchant principalement les moins de 25 ans.

Les personnes ont majoritairement un emploi précaire, en 2011, 30% sont à temps partiel, moins de 55% sont en CDI, 20% en CDD, 9% en emplois aidés et sont à 40% des ouvriers ou employés, notamment dans le secteur fluctuant du tourisme. Leurs revenus annuels nets déclarés dépassent de peu les 10 500€ en 2010 contre plus de 25 100€ en moyenne à l'échelle de la France. Ainsi, seuls 17,2% des foyers fiscaux sont imposables et près de 27% de la population est allocataire d'au moins un minimum social.

Équipements et services

Véritable destination touristique, avec 500 000 visiteurs par an soit l'une des destinations les plus visitées de l'île, et ville accueillant plus de 5 600 habitants, Cilaos propose aux usagers de son territoire un large choix d'activités, d'équipements et de services. Pourtant, dotée de nombreuses infrastructures, Cilaos est touchée par un déclin économique et ne réussit pas à répondre aux besoins ciblés des habitants et visiteurs de son territoire.

Bien que le centre-bourg soit situé au centre du territoire communal et à la croisée des différents quartiers, les infrastructures sont très largement implantées dans cette partie de la ville aux dépens des autres quartiers de la commune. Ainsi, en 2014, 52% des équipements publics de la commune se trouvent dans le centre-bourg et malgré leur inégale répartition sur le territoire, Cilaos compte 92 équipements soit en moyenne 16 équipements pour 1 000 habitants contre 5 sur la CIVIS.

La présence d'équipements structurants est un réel atout pour la commune. De nombreux équipements à destination de la population et des touristes se côtoient sur ce territoire où l'on trouve notamment gymnase et piscine mais aussi l'office de tourisme le plus fréquenté de La Réunion. Malgré une forte présence d'équipements, peu d'entre eux réussissent à répondre aux besoins et attentes des publics spécifiques, notamment en matière d'aires de jeux, de maison de la jeunesse ou d'activités pour les personnes âgées. Ainsi, les enfants, adolescents et personnes âgées, pourtant bien représentés dans le cirque ne trouvent pas d'équipements qui leur soient plus particulièrement destinés.

L'économie de la ville est principalement basée sur le tourisme. Malgré la construction en cours d'un supermarché dans le centre-bourg, la plupart des commerces implantés ciblent les

visiteurs. Ainsi, sur les 226 entreprises recensées en 2013, la majorité est spécialisée dans le commerce de souvenirs, l'hôtellerie et la restauration. Le non renouvellement des services proposés tant à la population qu'aux touristes a entraîné un déclin de l'activité économique de la commune. Ainsi, le manque d'initiatives et de création de produits en adéquation aux différentes catégories d'usagers du cirque, entraînent une dévitalisation du centre-bourg qui accueille pourtant un des principaux établissements thermal de l'Océan Indien.

Le SAR identifie le centre-bourg de Cilaos comme un bourg de proximité dont la vocation est d'offrir les services essentiels à sa population via la mise en valeur de l'existant. La densification et les opérations de renouvellement doivent être privilégiées pour les nouveaux logements. La densité minimale préconisée est de 20 logements par hectare et l'extension urbaine limitée à 10 hectares. Des approches innovantes doivent favoriser le développement tout en associant commerces et services publics pour en assurer l'accès à la population locale.

Cilaos est également identifié comme secteur d'aménagement à vocation touristique. A ce titre, « les opérations d'aménagement doivent, dans ces secteurs, être prioritairement destinées à l'amélioration de l'accueil touristique. » Ainsi, les constructions doivent s'insérer harmonieusement dans le milieu urbain ou naturel environnant et les équipements ne doivent pas pénaliser l'attractivité.

Logement et cadre de vie

Implantée dans un cadre exceptionnel, la commune de Cilaos a construit son identité autour de l'eau, particulièrement présente avec notamment les thermes et fontaines, et autour de la verticalité du site obtenue grâce aux pitons qui entourent le cirque. Ces qualités géographiques et environnementales lui offrent un potentiel touristique indéniable, attractivité renforcée par un cadre de vie proche de la nature et des éléments □ Eau et Montagne □, objet du label Village Créole obtenu en 2004. Le cadre de vie est également préservé par les périmètres du Parc National de La Réunion et du Patrimoine Mondial de l'Unesco. Le développement du territoire de Cilaos est contraint par l'omniprésence des risques naturels (mouvements de terrains, inondations, cyclones). Un périmètre ABF, est également présent en centre-bourg limitant et contrôlant l'urbanisation autour de l'église.

Le centre-bourg de Cilaos se structure autour de l'axe de communication principal qui le traverse et autour duquel il s'est aménagé, la rue du Père Boiteau. Cet axe, qui marque l'entrée dans le centre-bourg, est bordé par de nombreux commerces ainsi que par la place de la mairie. Cet espace public végétalisé et agrémenté de mobilier urbain renforce la convivialité des lieux tout comme les abords de l'église, zone à dominante piétonne où le bâti se fait moins dense.

Ainsi, le centre-bourg de Cilaos est un espace à taille humaine où l'authenticité créole se mêle aux activités touristiques, offrant un environnement à la fois familial et agréable. Pourtant, l'enclavement de la commune et les contraintes de ce territoire escarpé, rendent complexes et coûteuses les opérations d'aménagement et la construction de logements. En effet, l'acheminement des matériaux de construction et l'évacuation des déchets sur la côte créent un surcoût de près de 35% par rapport au littoral. De plus, le tissu d'entreprises de Cilaos n'est pas suffisamment étoffé pour pouvoir répondre à toutes les exigences techniques. Aussi, rares sont les entreprises du littoral qui acceptent de venir travailler à Cilaos. Face aux déséquilibres

financiers des opérations privées, la commune travaille en régie et internalise au maximum ses travaux.

Malgré une volonté politique de développer le logement locatif social, qui représente, au 1er janvier 2013, 3,09 % du parc des résidences principales, les aménageurs sont systématiquement confrontés à des déficits d'opération. Les contraintes de la commune et son marché, très peu concurrentiel, induisent des surcoûts de construction. Ainsi, la SEMADER estime un prix de revient d'un logement social à Cilaos entre 210 à 240 k€HT/logement, à comparer au ratio moyen départemental de 170 k€HT/logement. Face à la mise en évidence de ces surcoûts et à une inadéquation avec les niveaux de loyers admissibles, la SEMADER reste le seul bailleur social encore engagé à Cilaos.

Du fait de la répartition foncière et agricole du territoire, les maisons individuelles sont largement présentes sur la commune et composent à plus de 97% son parc de logements. 77,6% du parc est occupé par des propriétaires et 82,3% des habitations sont des résidences principales dont 97,2% de maisons. Par ailleurs, bien que la population soit touchée par des difficultés sociales, les maisons individuelles, souvent non adaptées, sont préférées aux logements sociaux. Les demandes de logements sociaux enregistrées par le CCAS de Cilaos sont caractéristiques de ce territoire puisque, en 2013, 78 des 116 demandes enregistrées étaient orientées sur des logements en accession sociale de type LES.

Ainsi, les difficultés sociales n'enrayent pas la tradition du cirque de posséder son logement individuel, laquelle est facilitée par un niveau du marché de l'immobilier nettement en deçà des coûts observés sur la CIVIS et La Réunion. Les propriétaires atteignent donc les 75,7% contre moins de 60% sur l'intercommunalité. La commune est par ailleurs confrontée à une vacance élevée des logements, plus de 13,5% du parc total, phénomène qui a augmenté de 77% entre 1999 et 2010 à Cilaos et à 100% dans le centre-bourg.

Mobilités et transports

Située à plus de 1 200 mètres d'altitude, la commune de Cilaos n'est reliée à son bassin que grâce à une unique desserte routière. Bien qu'exceptionnelle et un voyage en soi, cette unique voie d'accès a mauvaise réputation en raison des chutes de pierres qui peuvent, en cas de mauvais temps, immobiliser la circulation.

Le temps de trajet pour parcourir les trente-cinq kilomètres qui séparent Cilaos de Saint-Louis, varie entre cinquante minutes en voiture et une heure trente en bus. Le manque d'aménagements et d'animations le long de cet axe accentue la difficulté et la pénibilité du voyage. Pourtant, le fait que la commune soit desservie par un unique axe de communication fait que Cilaos

n'est pas un lieu de passage mais une destination à part entière.

Les transports en commun permettent de relier Cilaos à Saint-Louis et desservent également les différents quartiers urbanisés de la commune. Le développement de modes de déplacements doux est rendu difficile par le relief du territoire mais, la marche à pied reste privilégiée dans le centre-bourg. Ainsi, en 2011, 30% des Cilaossiens se rendaient sur leur lieu de travail à pied. Paradoxalement, les cheminements piétons ou vélo sécurisés sont peu développés, ne relient pas les principales centralités et rendent donc les déplacements difficiles sur des voies principalement pensées pour des véhicules.

➤ Enjeux de l'aménagement durable

De par sa situation, son relief accidenté mais aussi son patrimoine tant culturel que naturel, Cilaos se doit de maîtriser son développement. Aujourd'hui une restructuration transversale est obligatoire avec une redynamisation des activités commerciales et touristiques, une valorisation du patrimoine naturel et de sa riche biodiversité et une amélioration du cadre de vie.

Autrefois berceau de nombreuses activités et savoir-faire, les activités économiques et touristiques de la commune manquent d'innovation et n'apportent plus de réponses aux besoins de la population et des touristes. De nombreuses traditions d'antan font pourtant la renommée de Cilaos. Les productions de vins, de lentilles et de broderies mais aussi la présence de thermes font que le potentiel de développement de la commune est particulièrement fort. Ainsi, en plus de son cadre naturel exceptionnel, Cilaos propose des filières de production qui lui sont propres et possède ainsi tous les atouts. Il ne s'agit donc pas de créer des filières mais de les restructurer et d'ainsi préserver l'identité du lieu et de ses habitants. Le développement économique et touristique de la commune passe donc par une redynamisation d'activités d'antan et familiales, le but étant, avant tout, de valoriser et transmettre les traditions. La commune étant plutôt agricole, il s'agit de mettre en valeur les productions Cilaosiennes. Le développement de Cilaos passe également par le désenclavement des différents îlets grâce à des commerces ambulants le but étant de privilégier des produits locaux tout en recréant un lien entre les habitants et leur territoire.

Cilaos est un territoire exceptionnel abritant de nombreuses espèces endémiques, tant végétales qu'animales, mais également des milieux naturels et écosystèmes riches et fragiles. Soumis à plusieurs risques naturels et entouré de remparts très escarpés, le cirque s'auto-protège de l'urbanisation massive et de l'étalement urbain. Ici la densification via la résorption des dents creuses ou la mobilisation du patrimoine bâti existant et non utilisé est

donc une obligation. Dans le cirque, les besoins en énergie se doivent d'être comblés naturellement, le recours aux énergies naturelles est le plus souvent privilégié, le but étant d'inciter le développement de ces pratiques. Les mobilités douces ou en transports en commun doivent être facilitées afin de diminuer l'impact des déplacements sur l'environnement.

Ainsi, le principal enjeu du territoire est de pérenniser ce très juste équilibre entre espaces naturels, espaces agricoles et espaces urbanisés. La sensibilisation des habitants et des touristes à la fragilité de ce lieu naturel est primordiale afin de réduire au maximum leur impact. Le paysage naturel et l'identité de Cilaos se doivent d'être mis en lumière et préservés puisqu'ils sont les principaux vecteurs de l'attractivité touristique de la commune.

La population du centre-bourg est assez mixte tant au niveau générationnel que social. L'enjeu principal est le maintien de la population sur la commune cela passant par un parc de logements et des activités adaptés aux habitants. Ainsi, l'offre de logements doit aujourd'hui être étoffée afin de proposer des produits adaptés aux publics spécifiques. Le taux de desserrement des ménages amène à penser que de réels besoins existent pour des logements à destination des jeunes ménages avec ou sans emploi. La part des 75 ans et plus représentant près de 5%, il est également important de proposer des alternatives de logements à cette tranche de la population. L'animation du centre-bourg est également un point important. Il faut donc prioriser le développement d'activités attractives pour les habitants mais aussi pour les touristes. La concertation avec les habitants et les acteurs locaux est également privilégiée afin de les impliquer dans ce projet pour répondre au maximum à leurs attentes et engager un vrai processus d'évolution positive pour la revitalisation de la commune.

➤ Principaux documents de planification

a. A l'échelle communale	Approuvé le (date d'approbation)	En révision (date de délibération)	En cours (date de délibération)
<input type="checkbox"/> Carte communale	NON		
<input checked="" type="checkbox"/> POS	P.O.S valant PLU	28 septembre 2001	
<input type="checkbox"/> PLU-i	NON		
<input checked="" type="checkbox"/> PLU	PLU de 2008	06 février 2008	
<input type="checkbox"/> PLH	NON		
<input type="checkbox"/> PSVM	NON		
<input type="checkbox"/> AVAP	NON		
<input type="checkbox"/> SCoT			Arrêté du 3/10/2011
<input checked="" type="checkbox"/> SAR	22 novembre 2011		

Quel taux de croissance démographique est affiché pour la commune/le territoire (unité?)	0.28 %
Nombre de logements à construire (préciser l'échéance)	16 LES (démarrage 07/15)
Nombre total de logements réalisés depuis l'approbation du PLU ou PLU-i	46 logements
Surface totale des nouvelles zones à urbaniser (IAU et 2AU) en hectares	32.7 ha

b. A l'échelle de l'EPCI

Quel taux de croissance démographique est affiché dans le SCoT (unité?)	2916 hab/an (2010 à 2030)
Quel rôle est défini pour la commune dans le PADD de SCoT (primaire, secondaire...)	Secondaire
Le cas échéant, le taux de croissance démographique affiché dans le PLU-i (unité?)	NON

c. Habitat privé

		Réalisé / En cours / Projeté
Volet incitatif (OPAH, PIG, MOUS, programme façade)	- 2008, la MOUS a lancé un projet culturel pour rénover la dynamique du quartier au travers d'une vaste action culturelle « Théat la kas » pour une durée de 2 ans.	Réalisé
	- Rénover la dynamique du quartier au travers la formation à l'art du théâtre et travail sur une pièce amateur. Renforcement du Lien social, insertion sociale, dynamisation sociale	Réalisé
Volet coercitif (RHI - THIRORI, ORI, arrêtés de péril/ insalubrité)	- Opération coup de pinceau, SODEGIS en 2005 - 2006/2007 la MOUS a proposé un projet nommé « ARC EN CIEL » Proposer aux familles de la RHI qui ont peu de moyen, de repeindre leur habitation afin d'améliorer leur cadre de vie. L'originalité de cette opération réside dans le fait que le recrutement des peintres s'est fait dans le quartier. 10 embauches en contrat d'avenir et 100 logements repeints.	Réalisé Réalisé

Stratégie de revitalisation

➤ Projet de revitalisation

La stratégie de revitalisation de centre-bourg a été formulée après une analyse fine des atouts et des faiblesses de la commune. Ce projet de territoire transversal est construit sur une réflexion à long terme. Une vingtaine d'années seront nécessaires pour mener à bien ce projet dans son intégralité. Sa mise en œuvre est ponctuée par des opérations leviers et des réalisations ayant pour but d'impulser une nouvelle dynamique sur ce territoire. La première phase de ce projet, rendue possible grâce à l'appel à manifestation d'intérêt, s'étend sur six ans.

Pour mener à bien ce projet, des actions préalables ont été établies, elles visent à créer une équipe dédiée. L'intérêt est d'apporter un renfort en ingénierie à la collectivité et ainsi établir une revitalisation pérenne.

Ce projet stratégique s'articule autour de trois axes transversaux, structurants et complémentaires: l'amélioration du cadre de vie, le développement économique et touristique et le désenclavement de la commune. Ces trois leviers d'actions sont à prendre en compte simultanément pour plus d'efficacité, puisqu'ils font partie d'un même prisme d'intervention. L'ensemble du projet se concentre sur le bourg principal de Cilaos, dont la requalifi-

cation, en phase avec les enjeux du Schéma d'Aménagement Régional, du PADD, du développement du bassin de vie et de l'aménagement durable, va permettre un rayonnement et la diffusion d'impacts positifs sur l'ensemble des bourgs périphériques. Compte-tenu du fort potentiel de Cilaos et du nombre d'éléments existants, la stratégie consiste avant tout à valoriser les points forts du site plutôt qu'à créer de nouvelles attractivités. L'objectif est ici de mettre en place des actions qui vont consolider le bourg et sa fonction de centralité. Afin d'être en continuité avec les objectifs du territoire, les axes transversaux du projet passent par la préservation et la mise en valeur de ce site naturel, l'équipement du cirque, pour le bien-être et la sécurité des habitants, et la protection et la mise en valeur des cultures ancestrales.

Ainsi, la stratégie a été déclinée en grands axes puis en actions, phasées dans le temps afin de renforcer la cohérence de ce projet. La première étape, intégrée et transversale, alterne, tout comme le projet global dans lequel elle s'insère, des phases de définition, d'ingénierie, de réalisation opérationnelle, d'animation et de suivi.

Axe I - Mettre en scène l'authenticité de Cilaos comme un vecteur d'urbanité

A. Améliorer la ville et son cadre de vie

Face à un centre-bourg qui n'optimise pas sa capacité à devenir vitrine et centre-urbain du bassin de vie, le projet de territoire vise, dans un premier temps, à développer des actions autour de l'amélioration du cadre bâti. Dans ce contexte, différents pôles d'actions ont été mis en place.

Le premier pôle vise à améliorer la qualité du paysage urbain grâce à la requalification d'édifices identifiés. L'action locomotive est le traitement des édifices symboliques que sont l'Hôtel des Thermes et le Petit Séminaire. Il s'agit là d'insister sur l'urgence de traiter ces espaces abandonnés qui surplombent la ville et d'insuffler une dynamique de projet autour de ces lieux majeurs. Dans cette continuité, une action de scénographie urbaine des façades commerciales sera définie puis mise en place afin d'harmoniser la rue commerçante à l'aménagement encore trop disparate. En complément de ces actions, une intervention sur la réglementation sera instaurée. Un cahier des prescriptions architecturales sera intégré au PLU lors de sa révision pour veiller à l'essor de constructions plus homogènes et qualitatives, principe jusque-là non préconisé.

Le second pôle d'actions vise à traiter les espaces publics pour créer davantage de lien social dans la ville. L'accent sera mis sur le traitement des espaces publics tant sur leur agrément en terme de confort, mais aussi sur la circulation des piétons par la création de cheminement dédiés. L'objectif est avant tout de faciliter l'appropriation des lieux et des fonctionnalités du bourg central par les habitants et les touristes, puisque à ce jour, seul le parvis de la mairie a été agencé et génère des usages localisés.

B. Développer une offre de logement adaptée et diversifiée pour une nouvelle donne urbaine

L'action préalable à ce deuxième axe, est la création d'une commission pro-active de suivi des besoins de la population avec l'ensemble des partenaires concernés par le projet de revitalisation du bourg de Cilaos. Le Plan Local de l'Habitat étant actuellement en cours de réalisation par la CIVIS, le recensement de données en matière d'habitat à l'échelle intercommunale demeure encore incomplet. Aussi, une telle commission pro-active, aura pour rôle d'encourager la réalisation d'études et de stratégies d'intervention sur le territoire, afin que l'ensemble des acteurs puisse disposer d'éléments de compréhension, de comparaison et de prospective territoriale sur ce volet.

Face à la difficulté de construction d'opérations d'habitat à Cilaos, deux pôles d'actions sont proposés pour répondre aux besoins des habitants :

- Le premier, concourt à sensibiliser et à informer les habitants sur les programmes d'amélioration et d'adaptation de l'habitat en mettant en place un guichet unique du PACT et de l'ADIL.
- Le second, vise à proposer une offre en logements locatifs (secteur social et secteur privé) pour les publics fragilisés par le recyclage du foncier du centre-bourg, dans une forme urbaine en relation avec les modes d'habiter et d'identité du territoire cilaosien, ainsi qu'une aide à l'amélioration de l'habitat privé :
 - La mise en place de ces opérations prendra en compte le volet thermique et isolation ainsi qu'une installation solaire pour diminuer les impacts de tension sur le réseau électrique.
 - Une aide à la pierre pour les nouvelles constructions doit nécessairement être mise en place compte-tenu des conditions de constructions propres à Cilaos et conditionner la réussite des livraisons de logements locatifs sociaux et en accession à la propriété.

C. Développer des animations dédiées aux habitants et à leur information

Il s'agit ici de mettre en place des animations pour les publics spécifiques actuellement démunis d'infrastructures dédiées. Aussi, la salle multimédia doit faire l'objet d'une nouvelle gestion pour créer une dynamique à la hauteur de ce lieu et assurer une fréquentation régulière. Une aire de jeux pour enfants sera créée dans chaque bourg. Une rénovation combinée à des animations doivent-être effectuées pour faire fonctionner les maisons de jeunesse actuellement inoccupées.

Enfin, le volet information et communication entre commune, habitants et visiteurs sera renforcé par la mise en place de panneaux d'affichages et par la réédition du bimensuel municipal.

Les résultats attendus sont d'insuffler une nouvelle dynamique architecturale dans les bourgs, de favoriser la cohésion et la mixité sociale et intergénérationnelle, de maîtriser l'étalement urbain par une résorption des dents creuses en cœur de ville.

Axe 2 - Des décors uniques et exceptionnels à mettre sur le devant de la scène

A. Mettre en scène les sites phares de Cilaos pour révéler sa singularité

Cilaos est un bourg à l'identité remarquable, tant par ses qualités paysagères que culturelles. Cette singularité mérite d'être valorisée à l'échelle du territoire intercommunal, afin de permettre la revitalisation de ce bassin de vie excentré. Il convient, dès lors, de concrétiser des actions adaptées à cette spécificité, réalisations qui vont mettre les marqueurs identitaires du site sur le devant de la scène. Pour ce faire, il est donc proposé d'élaborer des parcours thématiques dans le bourg, en lien direct avec les thématiques de l'eau et de la verticalité.

De plus, la création d'un jardin botanique à vocation pédagogique est prévue sur le site de la Mare à Joncs, afin de renforcer le lien intergénérationnel dans le bourg. L'enjeu est d'allouer des parcelles aux écoles pour que les enfants puissent avoir leur jardin afin d'allier sensibilisation, participation et valorisation paysagère. Des rencontres avec les personnes âgées du village sont également imaginées pour souligner la transmission des savoirs.

B. Structurer l'itinérance dans le bourg

L'enjeu est d'optimiser les déplacements à l'intérieur du bourg pour faciliter la déambulation des habitants et des touristes entre les sites phares.

La première action de scénographie consistera en la mise en place d'une signalétique fonctionnelle et esthétique, guidant l'ensemble des déplacements au sein des bourgs.

Il s'agira ensuite de polariser les éléments de desserte en implantant un pôle d'échanges des bus dans le centre-ville comprenant un lieu d'achat de billets et un guichet d'information. Créer un pôle d'échanges structuré devrait permettre de renforcer la centralité du bourg et faciliter l'accessibilité au réseau. Pour remédier au manque de stationnements, des poches aériennes seront créées. Enfin, dans une volonté de démarche écologique, créer un parc relais et un transport hippomobile qui relierait le haut et le bas du village permettrait d'allier déplacements doux et originalité. Le parc relais serait équipé de bornes électriques et d'une couverture photovoltaïque pour faciliter l'essor et la recharge des véhicules électriques et des bus hybrides.

Axe 3 - Créer du lien entre Cilaos et le reste du territoire

A. Renouer avec les principes d'une économie verte et solidaire

Le manque de structuration et d'organisation des acteurs commerciaux tend à figer l'offre commerciale dans une réalité qui s'apparente plus à celle d'un petit bourg qu'à une destination touristique labélisée. L'enjeu est de renouveler l'offre en la mettant en adéquation avec les potentialités du site.

Aussi, la création d'un atelier de transformation de fruits permettrait aux agriculteurs de diversifier leurs productions souvent hivernales (lentilles et vins) et de donner à produire confitures, compotes et pâte de fruits, spécialités d'antan.

La deuxième action, complémentaire, serait d'implanter un alambic sur le site pour créer des huiles essentielles avec les nombreuses plantes médicinales qui poussent à Cilaos. Ces actions, en plus de valoriser les productions locales, permettent de diversifier l'offre tout en restant dans un esprit de « terroir » propre au cirque.

L'autre enjeu de l'économie verte et solidaire est de conduire une restructuration de l'offre commerciale grâce à l'appui d'un manager spécialisé. L'objectif premier est de fédérer les acteurs autour d'une réflexion commune en créant une association dédiée. Le rôle de ce manager serait d'aider à la revitalisation des filières artisanales, à la promotion des activités locales via l'utilisation du marketing, à l'aide à l'implantation de nouveaux commerces, dont la venue se solde souvent par un départ prématuré. Son rôle passerait aussi par la création de commerces ambulants vecteurs de liens pour les personnes isolées et en perte d'autonomie.

B. Scénariser le lien culturel entre Saint-Louis et Cilaos

La Route Nationale 5, unique et spectaculaire voie d'accès menant à Cilaos, est un axe qui, faute d'aménagement, n'incite ni à l'escale ni à la contemplation. L'admiration d'un tel paysage ne peut se faire qu'en mouvement, durant le voyage qu'impose le trajet de la RN5.

L'objectif est donc de créer des aménagements, haltes confort et thématiques, privilégiant le développement d'une économie verte et solidaire autour de projets d'animation et de valorisation des points de vues.

Les animations concernent la mise en perspective des îlets, grâce à la création d'escales « culturelles » le long de la RN5, soulignant les liens culturels qui unissent les bourgs, les bassins de vie et le littoral. Ces haltes thématiques conteront l'histoire de Cilaos par la mise en place de panneaux d'informations au niveau du premier bourg de la commune traversé par la RN5 et par la mise en valeur de la caverne Tapcal lieu archéologique témoin de l'histoire du marronnage, situé à l'let à Cordes. Ces actions pourront se faire avec la collaboration du Parc National. De plus, d'autres haltes valoriseront l'artisanat typique des îlets autour du bois, de la pierre et de la broderie, et permettront le développement du commerce alternatif. Les arrêts confort permettront quant à eux d'aménager des zones de pauses et de repos, qui vont ainsi rendre possible les moments de détentes pour les 500 000 visiteurs annuels.

Enfin, les points de vue seront aménagés et sécurisés pour faciliter la contemplation des paysages vertigineux.

➤ Pilotage du projet

01 - PILOTAGE INTERNALISÉ

Issues d'une gouvernance partagée entre la commune et l'EPCI, les modalités de réalisation du projet s'appuient sur un programme d'actions réalisé par les deux collectivités.

- ✓ Les moyens humains mis à disposition sont les suivants :
 - Pour la commune de CILAOS : le portage du projet est assuré par le maire, Monsieur TECHER, accompagné d'une référente politique dédiée, Madame GRONDIN, maire-adjointe en charge du dossier et nommée Directrice du projet.
 - Pour la CIVIS : le portage du projet est assuré par Monsieur FONTAINE, président de la CIVIS.
- ✓ Le pilotage technique du projet est prévu en régie directe, possible grâce à l'organisation suivante :
 - Sous la direction de projet de l'élue, trois postes seront dédiés, à 30% de leur temps, pour l'appui technique. Les référents identifiés sont : Monsieur PHILAGOR directeur des services techniques, Monsieur FIGUIN assistant aux affaires générales et Monsieur CLAIN responsable du service urbanisme.
 - Le référent technique en charge du dossier pour l'EPCI sera Monsieur Laurent LORION, directeur des affaires économiques à la CIVIS.
 - L'EPCI et la commune cofinanceront une assistance à maîtrise d'ouvrage pour les aider dans la coordination du pilotage.

02 - APPUI EXTERNALISÉ

Pour aider la commune et l'intercommunalité dans la mise en œuvre de ce vaste projet, il est proposé de mettre en place une assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO), pour l'accompagnement au pilotage et à la coordination des thématiques. Cette AMO sera issue d'une société d'économie mixte pour permettre la mobilisation du réseau de la SEM, aussi bien par le personnel interne que le réseau de partenaires externes (autre SEM, prestataires type BET) selon les besoins ponctuels des collectivités. L'enjeu sera de garder un lien étroit et permanent entre la SEM et les équipes référentes des collectivités pour favoriser la bonne mise en œuvre du projet.

03 - RECRUTEMENT D'UNE ÉQUIPE THÉMATIQUE (SCÉNOGRAPHE, MANAGER ÉCONOMIQUE, SOCIOLOGUE)

Il est proposé de composer une équipe attirée à la mise en œuvre du projet de revitalisation des bourgs de CILAOS : pour favoriser la bonne conduite du projet, des actions préalables ont été instaurées et visent à recruter une équipe de projet composée idéalement d'un scénographe (recrutement externe) pour capter et mettre en scène l'essence du territoire ; d'un manager économique (recrutement externe) pour restructurer les filières commerciales et artisanales en difficultés ; et d'un sociologue pour développer les actions de lien social, de communication et de concertation/participation avec les habitants.

Mode de gouvernance locale envisagé, partenariats pressentis

- ✓ L'approche concertée au niveau intercommunal : création d'un site internet dédié à la revitalisation et à l'action conjointe entre la commune et son intercommunalité.
- ✓ Entités partenaires : témoignages des différents acteurs impliqués dans le projet : Parc National, Région, Département, CRH.
- ✓ Cilaos : Création d'un Conseil des quartiers avec organisation d'Ateliers thématiques pour avoir une approche participative des habitants au projet. Création d'une permanence publique pour exposer les enjeux et les avancées du projet tout au long de sa création. La salle multimédia pourrait servir de lieu dédié. Organisation de réunions publiques régulières.
- ✓ Communication via le bimensuel municipal, les panneaux d'affichages, le site Internet intercommunal et des affiches publiques.

Actions structurantes déjà menées ou en cours

- ✓ Extension du Marché forain de la rue des Ecoles. L'emplacement actuel du marché est saturé, les installations électriques deviennent insuffisantes face au nombre de forains installés et la demande ne cesse de croître. L'enjeu est d'étendre le marché jusqu'à l'entrée du village le long de la rue principale. L'impact de cette extension serait de créer une nouvelle polarité et d'augmenter la fréquentation du marché, réputé sur toute l'île. L'objectif est d'installer 40 bornes électriques dont le coût des travaux est estimé à 100.000€
- ✓ Installation d'un équipement numérique dans la salle multimédia pour reprendre l'activité de cinéma ainsi qu'une enseigne pour informer le public de cette prestation. Le coût du matériel numérique est estimé à 80.000€ et l'installation de l'enseigne à 30.000€.

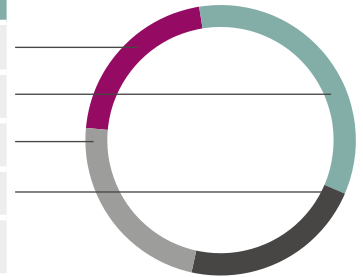
Impact attendu du projet sur le développement territorial

Emploi :	Nombre d'emplois directs créés :	11
	<ul style="list-style-type: none"> - Scénographe - Manager commercial - Sociologue - Equipe d'assistants sociaux (MOUS, CCAS) - Chargés de la concertation et des permanences publiques - Gardien pour le marché couvert Peter Both - Gardien pour le parc relais - Animateur jardin botanique - Animateurs pour les maisons de jeunesse 	
	Nombre d'emploi induits/indirects :	Environ 20
Habitat :	Nombre et type de logements créés :	50
	Nombre et type de logements réhabilités :	55
Environnement :	Surfaces consommées pour la mise en œuvre du projet de territoire :	1 ha
	dont surface nouvellement imperméabilisée :	5000 m ²

Plan de financement

Besoins en Ingénierie

Montant estimé pour les postes en interne	460 000
Montant estimé pour les études	720 000
Montant estimé pour la concertation avec la population	460 000
Montant estimé pour la communication	470 000
Total (€ HT)	2 110 000



Détail

Montant estimé

Montant estimé pour les postes en interne	Chargé de développement local Animateur économique Scénographe/ sociologue Equipe coordinateur Assistant social, MOUS, CCAS	460 000
Montant estimé pour les études	Définition scénographie commerciale Définition d'un programme pour l'hôtel des Thermes Etude de faisabilité sur l'hôtel des Thermes Cahier des prescriptions architecturales et urbaines à intégrer au PLU Définition requalification piéton Créer une scénographie Assistance à maîtrise d'ouvrage Evaluation de l'AMO	720 000
Montant estimé pour la concertation avec la population	AMO Conseil de quartier Gestion de la salle multimédia Permanence publique	460 000
Montant estimé pour la communication	AMO AMO Evaluation Site Internet dédié à la revitalisation Bulletin bimensuel des actions réalisées Affichage	470 000
Total (€ HT)		2 110 000

(cf annexes pour une vue éclatée de chaque volet et leur financement)

Montant estimatif des coûts d'investissement

Habitat, dont:		18 750 000
	Logements recyclés / restructurés par acquisition publique	2 500 000
	Logements réhabilités	6 250 000
	Logement social	10 000 000
Aménagement de proximité		2 304 000
Equipements publics de proximité		4 256 000
Action sur les activités commerciales		1 060 000
Accompagnement social		620 000
Total (€ HT)		26 990 000

Mobilisation des crédits publics envisagés pour les investissements

Crédits de la commune	3%	240 000
Crédits de l'EPCI	17%	1 400 000
Crédits du Conseil général	5%	400 000
Crédits du Conseil régional	15%	1 250 000
Crédits FEDER / FEADER	60%	4 950 000
Autres crédits (précisez)		
- fonds privés et défiscalisation	p.m.	(5 825 000)
- LBU (Ligne Budgétaire Unique)	40%	4 000 000
- Aides exceptionnelles : aide à la pierre		2 800 000
- ANAH	70%	6 125 000
Total (€ HT)		26 990 000

Mobilisation des crédits publics sur le parc social

Opération « Petit Matarum »	
Nombre de logements:	50 LLTS
Maître d'ouvrage	SEMADER
Montant de la subvention Etat associée sollicitée	2 arrêtés de LBU de 2005 et 2008 pour 1.438.335 € + 117.000 €
Année de programmation prévue	2005
Montant de la subvention accordée par la commune	0
Montant de la subvention accordée par l'EPCI	0

DESCRIPTION DU PROJET

Une opération initiée dans le cadre d'une concession d'aménagement : 50 LLTS pour apporter une réponse aux habitants, et permettre à la collectivité de répondre aux objectifs de la loi SRU. Les difficultés de gestion du chantier (éloignement, approvisionnement, malfaçons) conduisent à sa démolition en 2014.

Le site remis en état offre un potentiel de développement d'une opération de 25 logements dans une forme plus en adéquation avec les modes de vie traditionnelles du cirque de Cilaos : maison créole de plein pied, voire à 1 étage, avec une cour/jardin.

L'exploration d'un tel projet par la SEMADER met en évidence une nécessaire aide à la pierre pour absorber les écarts de coûts de sortie entre les Hauts et Bas de l'île, soit environ 70.000 euros par logement.

Opération « Piton des Neiges »	
Nombre de logements:	36 LLS
Maître d'ouvrage	SEMADER
Montant de la subvention Etat associée sollicitée	arrêté de LBU de 2012 pour 914.624 € + fonds propres SEMADER : 1.297.000 €
Année de programmation prévue	2012
Montant de la subvention accordée par la commune	0
Montant de la subvention accordée par l'EPCI	0

DESCRIPTION DU PROJET

La SEMADER a repris le dossier porté initialement par un promoteur privé, qui a déposé le bilan.

Les conditions de reprise ont mis en évidence :

- Une mobilisation importante de fonds propres par le bailleur (20%) alors que le taux maximal possible est de 3% (accord CGLLS).
- Un loyer plafonné à 6.43 euros qui ne permet pas l'équilibre d'exploitation
- Des aides de sortie du projet non adaptées aux surcoûts sur la Commune (+40% par rapport au littoral). Le coût moyen de sortie d'un logement sur le littoral se définit entre 160 et 180 keuros par logement, alors que sur la commune de Cilaos ce coût moyen varie entre 230 et 250 keuros par logement.

La SEMADER a pris la décision de ne pas démarrer cette opération dans les conditions actuelles.

Opération « Dimitile »	
Nombre de logements:	20 LLTS
Maître d'ouvrage	SEMADER
Montant de la subvention Etat associée sollicitée	1 000 000 € +fonds propres SEMADER : maximum (3% du prix de revient)
Montant de la défiscalisation envisagée	en fonction du maintien de cette disposition par la loi
Année de programmation prévue	n/a
Montant de la subvention accordée par la commune	0
Montant de la subvention accordée par l'EPCI	0
Montant d'une aide exceptionnelle envisagée :	+70k € par logement

DESCRIPTION DU PROJET

La SEMADER a exploré ce projet.

Il en ressort que dans le cas de DIMITILE comme de celui de Piton des NEIGES, il est nécessaire d'avoir une aide à la pierre qui compense les écarts de production et de sortie des logements sociaux entre les bas et les hauts de l'île.

D'autre part, le rythme de sortie doit être plus étalé pour correspondre à la faible demande.

Enfin, l'aspect architectural est un facteur important dans la définition de ce type de projet. Les modes d'habiter sur le bourg de Cilaos restent la maison traditionnelle.



L'Atelier d'Urba



Dossier, annexes, vidéo et CDROM © 2014

Conception/Réalisation - AGORAH
Crédits photo - Cilaos / Office du
Tourisme Intercommunal du Sud
Réunion / SEMADER / AGORAH