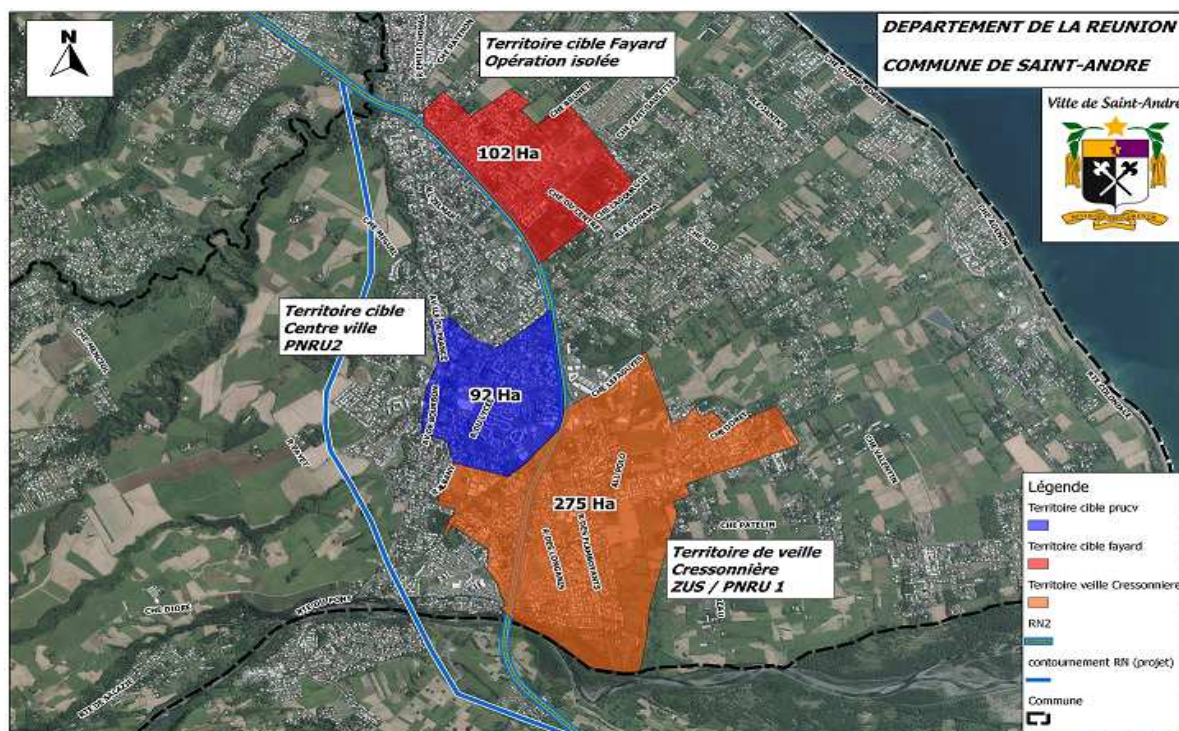


PROJET DE NOUVELLE OPERATION DE RENOUVELLEMENT URBAIN QUARTIER CENTRE VILLE SAINT ANDRE



La population du centre ville compte 5700 habitants, soit 11 % de la population communale et représente une densité particulièrement forte de 7559 hab/km². Ce secteur est caractérisé par un fort dynamisme démographique: on note une croissance de 20% depuis 1999. Sa superficie est de 92 hectares.

Éléments de DIAGNOSTIC

Population / Habitat

La population est jeune avec près de 58% de moins de 30 ans, et présente une part importante de familles monoparentales (49%).

Le taux de chômage est très élevé : 51,3% de la population est à la recherche d'un emploi.

Le centre-ville est le lieu de nombreuses incivilités et de délinquance juvénile.

Il concentre 62 % des logements locatifs sociaux, et présente de multiples dysfonctionnements,.

L'essentiel de la population du quartier (83%) n'est pas soumis à l'impôt sur le revenu.

Diagnostic urbain

Les espaces publics sont de faible qualité et accaparés par les véhicules. L'extension du tissu urbain, réalisée au gré des opportunités et par étapes successives mais sans réelles vision d'ensemble et de prospective (forte concentration de logements sociaux PAE 2000, ensemble de groupes scolaires et d'équipements sportifs attendant consommateur de foncier, grande surface économique en position centrale), n'a pas permis de développer un centre-ville cohérent dans son fonctionnement et son ouverture vers le reste de la ville.

Commerce/Equipement/Aménagement

Le centre-ville se caractérise par de nombreux équipements structurants consommateurs d'espace (2 lycées, 2 collèges, 2 gymnases, 2 piscines, 1 cimetière), un manque de lisibilité des équipements publics (services de la mairie éparpillés, salle culturelle Guy Alphonsine, école de musique et de danse) et leur vétusté.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Les orientations stratégiques retenues par la commune sont :

- renouveler l'attractivité économique et commerciale du centre-ville, en affirmant Saint André en tant que capitale commerciale de l'Est, et en attirant de nouvelles activités économiques dans le domaine des nouvelles technologies (revitalisation de l'îlot Centre commercial, aménagement du Carré Eglise, cité Artisanale, ancienne Poste) ;
- reconnecter le centre-ville en l'ouvrant vers les autres quartiers et en améliorant les déplacements (renforcer l'axe Est-Ouest et Nord-Sud par de nouvelles liaisons, fluidifier la trame viaire, définir un nouveau modèle de transport en commun en lien avec la gare routière) ;
- valoriser le centre-ville par des actions qualitatives en réintroduisant des espaces publics de qualité (place de la mairie, place du marché, aménager la ravine sèche, créer un mail Victor Hugo, valoriser le parc Appavoupoullé) ;
- renforcer et valoriser l'armature des équipements en agissant sur les équipements structurants, en développant les équipements de proximité, en s'appuyant sur la culture, le tourisme, le patrimoine et le sport, en s'inscrivant dans la transition numérique (déplacement du parvis du Lycée Jean Perrin, extension de la mairie, réhabilitation salle des fêtes, rénovation médiathèque) ;
- requalifier et développer l'offre résidentielle en améliorant les conditions d'habitat du parc existant, en adaptant l'offre de logement aux enjeux de mixité, de cohésion sociale, du cadre de vie et de densité adaptée (définir une stratégie de peuplement, réalisation d'une Marpa, améliorer la qualité résidentielle) ;

Ce projet bénéficiera de l'expérience acquise par la collectivité dans le cadre de son premier projet de rénovation urbaine (Cressonnière). Le portage et le suivi politique seront assurés par le maire et l'élue en charge de la revitalisation du centre-ville. La commune est assistée dans cette démarche par un mandataire (SIDR) en charge du pilotage des études pré-opérationnelles.

La commune a signé la charte qui l'inscrit dans la démarche éco-quartier.

Le volet social (concertation, communication, insertion) est confié à un chargé de mission spécifique au sein de l'équipe projet. Un espace de concertation dédié au projet sera également créé.

AVANCEMENT DU PROJET

La commune a déposé en décembre 2015 auprès du Délégué Territorial de l'ANRU, un dossier présentant le diagnostic social et urbain, ainsi que les orientations d'aménagement. Celui-ci a été présenté par les services de l'Etat local aux partenaires de l'ANRU lors d'une **réunion technique partenariale (RTP)**, le 11 janvier 2016, et par le porteur de projet lors du **Comité d'Engagement**, le jeudi 25 février 2016.

Le protocole de préfiguration fixant et décrivant le déroulement, le contenu et les modalités de financement de la gouvernance, des études et des opérations éventuelles, a été signé le mardi 14 juin 2016 lors du FRARU.

A l'issue du protocole, dont la durée est fixée à 24 mois au plus, le projet sera précisément défini dans son contenu et ses objectifs. Une convention pluriannuelle sera alors élaborée à compter de 2018, qui déclinera les modalités opérationnelles de réalisation ainsi que son calendrier.

A ce jour, toutes les études sont en cours et se déroulent normalement dans le respect du planning envisagé, soit un scénario, réalisé en co-construction avec les habitants, et validé par le porteur de projet d'ici fin 2017/début 2018, et une présentation en RTP et Comité d'Engagement en fin du 1^{er} semestre 2018.

Un Comité de pilotage s'est tenu le 15 novembre 2017.

PROBLEMATIQUE ECONOMIQUE

Le NPNRU étant situé en centre-ville, le volet économique du projet présente un enjeu stratégique incontournable, indispensable à sa réussite. Il doit être maintenu, développé et dynamisé.

Le groupe Casino envisageait de réaliser un espace commercial d'une surface globale de près de 25 000 m², à proximité immédiate du centre-ville, dans la zone de la Cocoteraie. Ce projet commercial comprenait des surfaces alimentaires (environ 9000 m²) mais surtout des petites et moyennes surfaces, entrant en concurrence directe avec le tissu économique fragile du centre-ville.

Le projet a été retiré la veille de la CDAC du 4 octobre 2017, mais n'est pas été abandonné pour autant. La mairie, dont l'objectif est de développer un espace économique dans la zone de la Cocoteraie, complémentaire aux activités du centre-ville, a engagé une démarche de négociation avec le groupe Casino, afin d'adapter celui-ci aux enjeux du NPNRU Centre-ville dans une temporalité en cohérence avec la réalisation du NPNRU et dans une plus grande concertation.