

# PROJET DE RENOVATION URBAINE ECO-QUARTIER DE LA RAVINE BLANCHE SAINT PIERRE



## DIAGNOSTIC INITIAL

Le quartier RAVINE BLANCHE, objet du projet de rénovation urbaine, compte aujourd'hui environ 7000 habitants soit 10% du poids démographique de la commune.

Les difficultés socio-économiques alors identifiées sur ce quartier -comme en témoignent les indicateurs suivants-, ont justifiées l'obtention en 2004 d'une **dérogation à l'article 6 de la loi sur la cohésion sociale**. Il est devenu alors éligible au financement de l'ANRU. :

- un taux de chômage de 54% contre 46% à l'échelle communale et qui concerne à 89% les jeunes de moins de 20 ans,
- 31% de la population est allocataire du RMI,
- 35% des familles sont mono parentales (contre 25% sur la commune).

Ce quartier était aussi marqué par une forte concentration de logements locatifs sociaux qui représentaient 74% des résidences principales.

La combinaison de cette spécialisation fonctionnelle avec une population paupérisée, confortait le sentiment d'exclusion sociale des habitants. S'ajoutait une exclusion spatiale liée à l'enclavement du quartier positionné entre une zone d'activités économiques à l'ouest et le centre ville avec une forte dynamique urbaine à l'est.

Enfin, l'insuffisance où la vétusté des équipements publics, la rareté des commerces, le défaut de structuration des espaces publics avec la présence d'une friche urbaine au centre du quartier, ont renforcé le sentiment d'isolement et d'abandon ressenti par les habitants.

## PRESENTATION DU PROJET

Au regard de ce diagnostic social et urbain alarmant, la commune de Saint Pierre a souhaité développer un projet reposant sur trois axes :

- **1<sup>er</sup> axe : la reprise de la morphologie du site afin de retisser une trame urbaine plus respectueuse de celle en damier du centre-ville.**

Le projet avait pour ambition de relier le quartier au centre-ville tout proche en procédant à un remembrement foncier favorisant la création de fronts de rue et d'espaces publics de qualité.

Des nouvelles rues ont été créées assurant la desserte des opérations de logements nécessaires aux besoins de décohabitation du quartier, les voies existantes requalifiées.

La commune de Saint Pierre a souhaité faire évoluer le projet d'aménagement initial en prenant en compte la dimension du **développement durable**.

L'amélioration de la desserte du quartier et son désenclavement sont favorisés par l'**arrivée d'un TCSP** (transport collectif en site propre), non prévu dans la convention initiale, et qui fonctionne dans un premier temps avec des bus à haut niveau de service.

La préoccupation environnementale a conduit aussi la commune à mettre en œuvre des **techniques alternatives de gestion des eaux pluviales** (noues, aménagement du parc urbain comme espace de rétention...) dont l'objectif est de mieux assurer la protection du lagon tout proche.

Le projet de Ravine Blanche souscrit à deux volets du « plan ville durable » issus du Grenelle de l'Environnement, celui concernant le TCSP et celui concernant les écoquartiers. Le projet a d'ailleurs obtenu le prix Écoquartier décerné par le Ministère de l'Écologie en novembre 2011 au titre de « Ville Moyenne » et s'est vu récompensé en septembre 2013 du label Écoquartier.

- **2<sup>ème</sup> axe : un programme de transformation de l'habitat**

La commune a permis de créer une offre en logements neufs, dont 364 logements locatifs sociaux, afin de répondre à la nombreuse demande non satisfaite sur la commune et au besoin de diversification des produits. La promotion privée est dynamique avec près de 180 logements privés réalisés.

La totalité du parc locatif social existant sera réhabilitée (au total 1154 logements) et la résidentialisation va permettre de clarifier les domanialités entre espaces privés et espaces publics tout en apportant une meilleure qualité et sécurité aux espaces communs.

Les démolitions, rendues nécessaires par le passage de voies nouvelles, se sont limitées à 6 logements.

- **3<sup>ème</sup> axe : une recomposition et un développement de l'offre en équipements publics.**

C'est un volet important de ce projet qui prévoit la réhabilitation de tous les groupes scolaires, la démolition de deux d'entre eux, la construction d'une nouvelle école ainsi que la réalisation d'un équipement socioculturel. L'aménagement du parc urbain, réalisé sur les 2 ha de friches situées au cœur du quartier, constitue un véritable espace de respiration et est très utilisé par les habitants du quartier et plus largement par les saint-pierrois depuis sa livraison mi 2013.

La collectivité envisage de construire la médiathèque en plein cœur du quartier sur les terrains réservés initialement à l'AFL pour signifier que le quartier fait désormais partie intégrante du centre ville.

## **FINANCEMENTS**

Le projet a fait l'objet d'une convention signée le 19 octobre 2007.

**Le coût total du projet s'élève à plus de 154 millions d'euros** avec un financement apporté par l'ANRU à hauteur de 12M€, de 23 M€ par la commune, de 3,7M€ par l'Europe et de 30,5 M€ par l'État (par l'intermédiaire de la LBU) pour la construction et la réhabilitation du parc locatif social.

L'avenant de sortie de convention est en cours de signature.

## **AVANCEMENT OPERATIONNEL**

La **charte locale d'insertion** a été signée le 10/12/2008 et prévoyait 84 719 heures minimum d'insertion, soit 52 ETP sur la durée de la convention. Les objectifs ont été largement dépassés alors que les travaux ne sont pas totalement achevés.

En ce qui concerne la **diversification**, faisant suite à sa décision d'implanter la médiathèque sur les terrains initialement dévolus à la Foncière Logement, la commune se devait de proposer un foncier en substitution. Ce sera finalement sur le dernier îlot restant à urbaniser (îlot O et N) qui sera vendu par la SIDR à la commune. La dévolution des contreparties se fera au profit de la SHLMR (opérateur local du réseau Action Logement) conformément au principe conventionné.

En ce qui concerne le **programme des équipements**, il reste à engager la démolition partielle de l'école Jean Jaurès.