

AFFAIRE N° 4 - Action économique de la Commune : programmation pluriannuelle ; Contrats de Plan : "Economie et Emploi" et "Logement".

LE SECRETAIRE DONNE LECTURE DU RAPPORT :

Mesdames, Messieurs et chers collègues,

L'économie française souffre actuellement de difficultés profondes ; de sa bonne santé dépendent la richesse du pays et ses possibilités d'offrir du travail à ses habitants.

Le redressement de l'économie est donc une priorité nationale ; l'Etat a entendu faire participer les collectivités locales en instituant, dans la loi de Plan définissant les voies et moyens d'exécution du 9e Plan, le cadre des contrats de Plan.

Le contrat de Plan est une convention entre l'Etat et la Commune, un lieu de rencontre entre les priorités du Plan national et celles retenues dans les Plans des régions.

Il comporte des engagements réciproques correspondant à deux types d'actions :

- celles qui présentent un intérêt particulier pour les régions et par lesquelles les parties s'associent à l'exécution du Plan national dans le cadre de ses Programmes Prioritaires d'exécution (cf. en annexe la liste des 12 P.P.E.) ;
- celles d'intérêt spécifiquement régional contribuant à la réalisation d'objectifs compatibles avec ceux du Plan de la Nation.

La conclusion d'un contrat de Plan comporte des avantages pour l'Etat, qui est assuré, dès lors, du concours cohérent et actif des collectivités locales pour la résolution de problèmes d'ordre national, et ce sur plusieurs années.

Pour la Commune, le contrat de Plan doit se traduire par l'assurance de participations financières de l'Etat et de la Région, pendant toute la durée du contrat, sur les priorités pour lesquelles est passé celui-ci.

Enfin, la conclusion d'un tel contrat force la réflexion de la Municipalité sur les options fondamentales qu'elle entend donner à l'ensemble de son mandat.

Pour ce qui concerne la Commune de Saint-Denis, les deux axes du programme électoral sont maintenant ceux du mandat : l'Emploi et le Logement. Ils correspondent aux défis immédiats de notre Région et de l'Etat, aux besoins du plus grand nombre.

L'Economie et l'Emploi et le Logement sont donc les thèmes des contrats de Plans proposés par la Commune à l'Etat. Encore une fois, ils expliquent et proposent des orientations et sont assortis de propositions d'actions concrètes. Ils ne sont toutefois pas exhaustifs, à ce dernier niveau, et feront l'objet d'actualisation financière et de réajustement, chaque année du contrat.

Pour 1984, ces choix se traduisent au niveau du Budget Primitif pour 1984 qui vous est présenté.

Mesdames, Messieurs et chers collègues, je vous demande de vous prononcer sur ces projets de contrats de Plan.

Contrat de Plan concernant l'Habitat Social :
"Mieux vivre dans la Ville"

PREAMBULE

INTRODUCTION

Chap. I - PRESENTATION HISTORIQUE DU PROBLEME

- 1 - La politique volontariste des Sociétés immobilières
 - A) La Société Immobilière du Département de la Réunion
 - a) Vocation
 - b) Moyens
 - B) La Société des Habitations à Loyers Modérés de la Réunion
 - a) Vocation
 - b) Moyens
- 2 - La politique interventionniste des Pouvoirs Publics
 - a) le rôle fondamental des Communes
 - b) le financement

Chap. II - LES LIMITES DE LA POLITIQUE ACTUELLE

- 1 - L'étroitesse de la structure et du volume de financement
- 2 - Le désengagement progressif du Fonds d'Aménagement Urbain (F.A.U.)

Chap. III - LES PROPOSITIONS DE LA COMMUNE

- 1 - Restructuration de quartiers "bidonvillisés"
 - A) Le Butor - Champ-Fleuri
 - B) La Rivière
- 2 - Construction de logements sociaux et de "standing moyen" sur l'ensemble du territoire de la Commune
- 3 - Organisation et développement de l'Amélioration de l'Habitat
- 4 - Réhabilitation de la Cité du Chaudron
- 5 - Création de "Cités de Transit"

CONCLUSION

"L'actualité récente a mis en lumière la dramatique acuité du problème du logement social dans le Département. Trop nombreuses sont encore les familles mal logées". Ce sont par ces mots que Mr Michel LEVALLOIS, Commissaire de la République introduisait sa note d'information de septembre 1983.

Parallèlement, Mr Roger QUILLIOT, alors Ministre de l'urbanisme et du logement devait déclarer le 27 Septembre 1983 lors de la célébration du 10e anniversaire du Centre d'information sur le logement du Crédit Foncier de France que "le budget 1984 maintiendra la priorité au logement."

Cette volonté de résorber cette crise actuelle du logement, le Gouvernement semble l'avoir fait sienne en proposant qu'une des opérations du IXe plan soit consacrée à une vie meilleure dans la ville. A cette volonté l'Etat, Saint Denis ne peut que s'associer afin de pouvoir supprimer le plus vite possible ces verrues que sont les bidonvilles et mettre à la disposition de chaque famille, selon ses moyens, un logement décent.

Saint Denis, Chef lieu et Centre nerveux du Département de la Réunion, fortement structurée avec 109 072 habitants, d'après le recensement général de la population du mois de Mars 1982 (2) compte en effet :

- 8783 chômeurs (contre 31 699 actifs réels)
- 35 000 administrés bénéficiaires de l'Aide Sociale ("Assistés purs" et "Assurés-Assistés")
- 5357 familles (soit environ 30 000 personnes) mal logées (vivant dans des conditions insalubres ou de surpeuplement) contre 22030 occupant un logement convenable.

Le "droit au logement" que rappelle la "loi Quilliot" du 22 Juin 1982 est donc loin d'être une réalité tangible pour nombre d'administrés dionysiens et de citoyens français à part entière qu'ils sont également.

Cette situation risque de se pérenniser et l'insatisfaction de venir grandissante si, en dehors des aides actuelles de l'Etat (qui permettent bon an mal an de construire seulement 2000 logements sur l'ensemble du territoire du Département de la Réunion), d'autres actions ne sont pas entreprises en collaboration avec les collectivités territoriales.

La Ville de Saint Denis a montré dans le passé (et continue de le prouver) qu'elle était prête à faire des efforts techniques et financiers pour que chaque ménage qu'elle abrite ait un toit décent. Le Conseil Municipal en place, depuis Mars 1983, a en ce sens été élu sur un programme mettant l'accent sur deux orientations prioritaires clairement définies : le logement et l'emploi.

Mais cette volonté passe par la mise en oeuvre de moyens auxquels la puissance publique doit largement participer d'autant que les problèmes posés et à résoudre sont compatibles avec au moins deux autres points figurant dans les programmes prioritaires d'exécution des choix du IXe plan à savoir : "agir pour l'emploi" et "assurer un environnement favorable à la famille et à la natalité".

Ce "contrat de plan" qu'il conviendra d'affiner avec les partenaires intéressés, (Etat-Région Département) est un espoir pour les élus et la population mal lotie.

S'il pouvait être concrétisé à l'horizon 1989, année d'échéance du plan quinquennal de la nation, il viendrait non seulement assouvir une aspiration légitime mais également démontrer dans les faits l'existence de la solidarité publique, nationale et régionale, envers les familles déshéritées de notre département.

Il nous faut espérer que cette difficile entreprise qui devra être menée en concertation, débouche sur des résultats probants qui conduiront à une plus grande justice sociale, et en même temps assureront une relance certaine de l'activité économique dans notre Cité qui en a le plus grand besoin.

(1) - Loi N° 82 - 653 du 29 Juillet 1982 portant réforme de la planification
- Décret 83 - 39 du 21 Janvier 1983 relatif aux contrats de plan entre l'Etat et les Collectivités locales

(2) - Source : INSSE-Réunion

Les cases créoles, luxueuses villas construites entièrement en bois et recouvertes de tôles et de bardeaux, ou humbles et propres demeures ont longtemps résisté à l'implantation d'immeubles collectifs résidentiels généralisés depuis plusieurs décennies en France métropolitaine.

Mais en 1960, lorsqu'il a fallu s'attaquer résolument au logement des familles les plus démunies résidant en zones urbaines dans un habitat dit "sauvage" et insalubre, la Société Immobilière du Département de la Réunion (S.I.D.R.) commença à construire en hauteur des bâtiments que le langage commun des Réunionnais n'hésita pas alors à qualifier de "cages à lapins".

Dix années plus tard, se rendant compte que les logements de type "standing moyen" n'étaient pas à négliger, les autorités locales suscitées la création de la Société des Habitations à Loyers Modérés de la Réunion (S.H.L.M.R.).

En constatant en 1975 que cette volonté d'équilibrage ne donnait pas tous les résultats escomptés, les pouvoirs publics et particulièrement le Secrétariat d'Etat aux Départements et Territoires d'Outre-Mer, décidèrent de commanditer une étude exhaustive sur l'Habitat Social, si bien que depuis 1978, à la suite des réflexions et des conclusions du Groupe Réunionnais d'Etudes sur l'Habitat Social (G.R.E.H.A.S.) on parle d'une nouvelle politique de l'Habitat Social.

Les fondements de cette politique, qui consistent à globaliser les crédits de l'Etat sur un seul chapitre budgétaire (1) pour l'ensemble des départements d'Outre-Mer et à les destiner, sous la forme de "l'aide à la pierre" aux "bidonvillois" à très faible capacité contributive, étaient dès le départ très plausibles.

Mais, après une application effective de cinq années, chacun s'accorde à reconnaître qu'elle comporte des insuffisances. On se rend compte notamment que l'étroitesse de la structure du financement et surtout la lente évolution des fonds débloqués chaque année par l'Etat depuis 1978 ne permettent pas d'atteindre les objectifs chiffrés du G.R.E.H.A.S. de résorber l'habitat au seuil de l'an 2000 à la Réunion, aléatoires voire impossibles à atteindre.

Avant d'en expliciter les raisons, nous chercherons à suivre l'évolution de la question de l'habitat social à la Réunion, principalement à travers les Sociétés Immobilières à vocation publique.

Enfin, dans une ultime phase, nos réflexions porteront sur les propositions concrètes de nature à tendre vers la résolution du problème de l'habitat à Saint Denis.

(1) Ligne Budgétaire Unique (L.B.U.)

La politique d'Habitat Social est envisagée à la Réunion d'une manière assez différente que celle définie et appliquée en France métropolitaine. Examinée dans le temps, elle se divise en deux grandes périodes : celle florissante et généreuse des sociétés immobilières (avec le concours actif de l'Etat) et celle insuffisante et limitée des Pouvoirs Publics.

1 - La politique volontariste des Sociétés immobilières

Deux sociétés de construction de logement à vocation publique et sociale existent à la Réunion :

- la Société Immobilière du Département de la Réunion (S.I.D.R.)
- La Société des Habitations à Loyers Modérés de la Réunion (S.H.L.M.R.)

A) la S.I.D.R.

Pionnier de l'Habitat Social à la Réunion, la S.I.D.R. est née il y a trente quatre ans. C'est une Société d'Economie Mixte créée avec le concours du Département de la Réunion, de la Caisse Centrale de Coopération Economique ainsi que de personnes privées, morales et physiques dont deux banques, des industriels sucriers et de petits porteurs.

a) Vocation

Sa mission essentielle est de construire et de gérer des logements sociaux, c'est à dire des logements dont les loyers sont adaptés aux ressources financières de toute une couche de population modeste, dans l'impossibilité d'affronter les prix du secteur locatif privé.

Ainsi, la fourchette de loyer est comprise entre 15 % et 30 % des revenus de l'attributaire, minorés pour un calcul de coefficient familial.

Elle offre à l'heure actuelle des logements anti-bidonvilles (A.B.V.) à 28,00 F minimum (pour des immeubles individuels vieux de plusieurs dizaines d'années et dont la construction avait été largement subventionnée) et des logements sociaux urbains (L.S.U.) à 1 200 F (maximum). 56 % des logements qu'elle gère ont un prix de loyer inférieur à 400 F. Les programmes de construction se font en fonction de la demande :

- de la Commune qui, dans son plan de développement et d'urbanisation prévoit des ensembles de logements à caractère social,

- des particuliers eux-mêmes, par la pression qu'ils exercent en constituant leur dossier d'attributaire potentiel.

b) Moyens

Ils sont de deux sortes : les prêts et les subventions.

Avant 1978, les terrains et les constructions étaient financés par des prêts à long terme (15 à 20 ans) et à faible taux d'intérêt (2,5 % à 3 %) de la Caisse Centrale de Coopération Economique (C.C.C.E.) et cela sans limitation sur le plan de la masse.

Les intérêts de ces prêts, lorsqu'ils concernaient les logements "Très Economiques" (L.T.E.) étaient, qui plus est, pris en charge par le F d'Investissement des Départements d'Outre-Mer (F.I.D.O.M.).

Pour les autres types de logements, une partie des loyers perçus auprès des locataires était employée à l'amortissement de ces prêts et au paiement des intérêts. De plus, pour les logements dits "anti-bidonvilles" la S.I.D.R. pouvait avoir recours à des subventions attribuées par le Ministère de l'Equipement, provenant en particulier du Fonds d'Aménagement Urbain (F.A.U.).

D'autres subventions pouvaient également lui être octroyées :

- c'était le cas du 1 % sur les salaires dont les employeurs doivent s'acquitter auprès d'un organisme de construction agréé de leur côté
- c'était aussi l'intervention du Fonds d'Action Sanitaire et Sociale (F.A.S.S.).

Depuis 1978, année de l'instauration de la Ligne Budgétaire Unique (L.B.U.), la C.C.C.E. et le F.A.U. se sont peu à peu effacés.

Cette réforme du financement de l'Habitat Social a eu pour effet de faire chuter considérablement les constructions de la S.I.D.R. :

- entre 1971 et 1976 : elle construisait 670 logements en moyenne par an
- entre 1978 et 1982 : elle ne totalise plus que 223 logements en moyenne par an (soit trois fois moins).

B) la S.H.L.M.R.

La Société des Habitations à Loyers Modérés de La Réunion a vu le jour au cours de l'année 1971. C'est une Société anonyme ayant pour principaux actionnaires le Département de la Réunion et la ... S.I.D.R., ainsi que trois des plus importantes communes et institutions bancaires de l'île.

a) Vocation

"Installée" plus de vingt ans après la SIDR, et profitant de l'expérience de cette dernière en matière d'habitat public, la SHLMR vise

- répondre à une large gamme de besoins tout en privilégiant ceux des plus démunis.

- construire :
 - . en Ville : des immeubles collectifs agréables à vivre
 - . partout ailleurs : des logements individuels s'inspirant de l'habitat traditionnel

b) Moyens

A l'instar de la SIDR, elle bénéficie des subventions de l'Etat et du Comité Interprofessionnel des logements de la Réunion (CILR). En plus elle peut contracter des prêts bonifiés auprès de la Caisse Nationale des prêts des Habitations à Loyer Modéré (CNPILM).

Depuis une dizaine d'années, elle a construit 9075 logements (environ 900 par an). Ce "score" est plus qu'honnête lorsque l'on sait que la SIDR en deux fois plus de temps a fait à peine mieux. Mais la comparaison des chiffres bruts ne saurait impliquer une interprétation définitive. Il ne faut pas perdre de vue, que la SHLMR vise plusieurs cibles et tend donc vers la diversification des constructions.

Ainsi, elle met en oeuvre :

- des programmes sociaux de relogement (P.S.R.) pour les ménages ayant entre 2 300 F (une personne) et 5 700 F (douze personnes) de ressources mensuelles ;

(loyer de sortie : 250 F à 800 F)

- des programmes d'habitation réduit (P.L.R.) pour ceux dont les revenus oscillent entre 3 105 F et 15 115 F ;

(loyer de sortie : 500 F à 900 F)

- des programmes d'habitation à loyer modéré (H.L.M.) qui supposent des possibilités financières mensuelles comprises entre 4 125 F et 18 741 F

(loyer de sortie : 600 F à 2 200 F).

Le rythme de constructions de la SHLMR, euphorique de 1973 à 1978 (programmation de 1971 à 1977) est également en diminution depuis la réforme du financement de 1978.

A titre d'exemple, en 1976, 1076 logements sont financés, en 1979, 211 seulement sont subventionnés sur la Ligne Budgétaire Unique et en 1983 ce chiffre est ramené à 120.

Saint Denis souffre cruellement de cette situation, puisque depuis 1981, aucun logement n'a pu être programmé sur le territoire de la Commune par cette société.

Cette insuffisance de crédits est très sérieusement aggravée par le blocage des prix plafonds et des emprunts que la S.H.L.M.R. peut contacter. Depuis 1980, le prix de revient maximum autorisé (P.R.M.A.) par logement n'a pas évolué. Dans le même temps, le coût de la construction a progressé de 46,9 %. A l'origine et d'après une circulaire du 9 Avril 1971 de la Direction de la Construction, les prix plafonds étaient indexés sur ceux de la Métropole affectés d'un coefficient multiplicateur de 75 (100 FF = 7 500 CFA).

Malgré des interventions récentes auprès du Ministère de l'Urbanisme et du Logement, ce P.R.M.A., qui est de 53 854 F par logement plus 1 667 F/m² construit et 480F/m² de charges foncières auxquels il faut ajouter les honoraires d'ingénierie, n'a pu encore être revalorisé.

Ce cadre n'est plus tenable pour la direction de la SHLMR qui attend toujours des dérogations pour éviter la catastrophe et la pénurie et parallèlement fait désormais appel à des subventions communales pour l'aider à mener à bien ses programmes de construction.

...//...

Les travaux du Groupe Réunionnais d'Etudes sur l'habitat social (G.R.E.H.A.S.) aboutissent à la fin de 1976 et dressent le constat de la situation de l'Habitat à la Réunion.

Les orientations qu'il propose conduisent l'Etat à définir une nouvelle politique, dont il s'assure de l'application effective en choisissant comme acteur essentiel les Communes. Dès lors, l'Habitat Social à la Réunion est consacré officiellement "problème d'intérêt public et général" et le droit au logement véritablement ouvert.

a) Le rôle fondamental des Communes

Dans les compétences et les prérogatives des communes françaises, il n'est pas expressément prévu la construction de logements pour leurs administrés. En France Métropolitaine, une éventuelle volonté dans ce domaine trouve sa concrétisation par le biais d'un office public d'habitation à loyer modéré. La Commune métropolitaine n'apporte "que" sa garantie aux emprunts contractés. En contrepartie, elle bénéficie d'un quota (15 à 20 %) dans les attributions.

En matière de logement très social, pour ouvrir le droit au logement aux plus mal lotis, et résorber l'habitat insalubre à la Réunion, l'Etat a estimé que les communes avaient une position idéale. C'est donc à elles qu'il confie la responsabilité de construire, d'attribuer et de gérer les opérations de logements très sociaux.

b) le financement

Toutes les sources de financement, inhérentes à la construction de logements dans les Départements d'Outre-Mer, sont réunies en un seul et unique chapitre budgétaire à partir de 1978, selon une enveloppe globale annuelle dénommée Ligne Budgétaire Unique.

Elle sert à financer aussi bien :

- les opérations sociales des Sociétés Immobilières (SIDR-SHLMR)
- les logements très sociaux (Communes, éventuellement SIDR)
- les logements "primés" de la catégorie intermédiaire (promoteurs publics et privés).
- que les actions d'amélioration de l'habitat par le biais de l'Association pour la Protection, la Conservation, et la Transformation de l'Habitat (P.A.C.T.).

Elle a évolué de la façon suivante depuis son instauration :

	A.N.N.E.E.					
	1976	1979	1980	1981	1982	1983
Ensemble des D.O.M.	288,5	274,6	304	420	540	599
Réunion	116,4	139,0	240*	188,5	217	232,5
Pourcentage	40 %	51 %	78 %	45 %	40 %	39 %
Progression d'année en année		+19 %	+ 73 %	- 21 %	15,11%	7,1 %

* dont 100 millions au titre du cyclone Hyacinthe

Le tableau ci-après donne un aperçu du nombre de logements sociaux, très sociaux et "primés" financés (sur la LBU) par année sur l'ensemble du Département au 30 Juin 1983.

EVOLUTION DE LA PROGRAMMATION DES LOGEMENTS
SUR LA L.B.U. DE 1978 A 1983

	1978	1979	1980	1981	1982	1983
<u>L.T.S.</u>	200	141	126	205	129	106
L.B.U.	-	324	136	102	132	279
<u>S.I.D.R.</u>						
Crédit Foncier	-	20			191	149
<i>Crédit foncier</i>						50
<u>H.L.M.</u> <i>L.B.U.</i>	-	34	106	113	-	-
TOTAL	200	519	368	420	452	
Promoteurs privés						
Logements primés						255

1 - L'étroitesse de la structure et du volume du financement

L'objectif minimum proposé par le GREHAS était de construire 2100 logements sociaux et très sociaux par an pour résorber l'Habitat insalubre sur vingt ans à la Réunion.

Il est loin d'être atteint au vu des six premières années de programmation (1978 à 1983) et le "déficit" ne cesse d'augmenter (il est de 401 logements).

Une augmentation de la LBU en valeur économique et en pourcentage n'implique pas forcément une progression quantitative de logements si elle ne tient pas compte des indicateurs économiques adéquats (taux de l'inflation et indice du coût de la construction).

A titre d'exemple, en 1982, la LBU est abondée de 28,5 millions par rapport à 1981 (+ 15 %), mais le nombre de LTS et des autres logements sociaux confondus (SIDR-SHLMR-CRAMR) subit une diminution de 224 unités (1115 contre

D'une façon générale, le financement du LTS (conçu ne l'oublions pas pour les familles les plus défavorisées dont les ressources ne dépassent une fois et demi le SMIC (1)) ne suit plus depuis 1980 et le nombre de logements chute dangereusement par rapport à la (première) programmation de référence :

<u>Réunion</u>	1978 : 1 443 LTS	1982 : 666 LTS	1983 : 514 LTS
<u>St Denis</u>	200 LTS	129 LTS (-35,5%)	106 LTS (-)

Ainsi la Ligne Budgétaire Unique, enveloppe globale annuelle du financement de l'Habitat Social et Très Social à la Réunion est sinon dépassée du moins devenue trop étreinte.

Figée dans sa structure, progressant péniblement en francs constants d'année en année (2) et finançant de moins en moins de logements très sociaux, elle devrait être complétée par une deuxième source ;

Il est non seulement nécessaire d'augmenter les crédits en masse mais également de les affecter selon des destinations distinctes.

On peut, en effet, concevoir un fonds spécial pour les Sociétés semi-publiques (SIDR-SHLMR) et un autre qui pourrait être créé pour les communes désignées comme les intervenants moteurs dans la résorption des bidonvilles et dans la construction et l'attribution des Logements Très Sociaux.

La régression des "droits à construire" est d'autant plus préoccupante que parallèlement, le Fonds d'Aménagement Urbain (F.A.U.) se désengage progressivement alors qu'il constituait un atout financier majeur de lutte contre l'habitat insalubre à la Réunion.

2 - Le désengagement progressif du Fonds d'Aménagement Urbain (F.A.U.)

Le F.A.U. créé par un arrêté du 24 Août 1976 (publié le 27 Août) dans le cadre des opérations d'aménagement urbain, et particulièrement des quartiers existants, a pour objectif de "promouvoir un cadre de vie de qualité et d'assurer de meilleures conditions de vie aux ménages les plus modestes, en concertation avec les collectivités locales".

Ainsi, il intervient à la REUNION essentiellement (3) en vue de résorber l'habitat insalubre. Son action (financière) à SAINT-DENIS a été particulièrement intéressante, aussi bien dans la prise en charge du déficit global de certaines zones d'Aménagement concerté (Z.A.C.) (4) que dans la construction directe de logements sociaux, comme le montrent les exemples présentés dans le tableau ci-après.

Maître d'ouvrage	Nature, Année et dénomination de l'opération	Nb de logts	Coût Total de l'opération	Participat du F.A.
- Commune de St Denis	: ZAC Patates à Durand : (1981 - 1988)	: 500	: 35 000 000,00	: 8 000 0
"	: ZAC de la Providence : (1981-1986)	: 440	: 31 000 000,00	: 13 000 0
"	: Zone d'Aménagement de Camp : Jacquot (1981-1984)	: 107	: 7 239 802,00	: 2 004 5
- S.H.L.M.R.	: "Quai Ouest" (1979-1980) : "Programme à Loyer réduit"	: 34	: 7 806 798,77	: 3 187 5
- S.I.D.R.	: "De Brulys" (1978-1980) : "Anti-bidonville"	: 200	: 41 556 000,00	: 16 496 0

Les subventions du F.A.U., en même temps qu'elles sont un encouragement pour la Commune et les organismes publics dans la réalisation des opérations globales de construction de logements sociaux et d'équipements publics divers (complexes scolaires, sportifs, socio-éducatifs, aménagement d'espaces verts ...), peuvent être considérées à la REUNION, comme une deuxième source indirecte de financement de l'Habitat Social.

Malheureusement, celle-ci est en voie de se tarir complètement d'après des informations émanant de la Direction Départementale de l'Equipement de la Réunion et du Ministère de l'Urbanisme et du Logement.

En conséquence, la compression de la L.B.U. en francs constants et le retrait du F.A.U. risquent de compromettre sérieusement la volonté de la Commune de répondre à l'aspiration légitime du "logement pour tous" à la fin de la présente décennie.

Si la question du financement relève surtout de la puissance publique, les responsables communaux ne doivent pas pour autant cesser de réfléchir, d'élaborer et de faire des propositions.

- (1) Au 1er Juillet 1983, le SMIC Réunionnais est inférieur au SMIC métropolitain de 22 % environ
- (2) + 7,1 % en 1983 par rapport à 1982 alors qu'il est admis que le taux de l'inflation est de 8 % pour la même période
- (3) Ses missions concernent également la rénovation urbaine, la restauration immobilière, la mise en valeur architecturale des ensembles urbains ...
- (4) réalisées sur des terrains anciennement "bidonvillisés".

La Commune de Saint Denis a toujours accepté de jouer à fond la carte de l'habitat et plus particulièrement de l'habitat social.

Pour ce faire, elle a dès le départ mis sur pied un plan d'occupation des sols délimitant un certain nombre de zones constructibles. Elle s'est alors armée contre la spéculation en créant un certain nombre de Zones d'Aménagement Différé (ZAD) sur une grande partie de son territoire. Elle a ensuite instauré des zones d'aménagement concerté avec le concours financier de l'Etat. Ces actions ont été également complétées par un programme d'Action Foncière qui lui permet de lutter contre la spéculation exercée sur les terrains véritable fléau à Saint Denis.

Toujours dans le but d'avoir des réserves foncières, la Commune a en liaison avec le Département, entamé un programme d'acquisition de terrains par le Conseil Général, terrains qui sont ensuite retrocedés à la Ville.

Toutes ces actions, qui ont visé à placer Saint Denis en bonne position foncière, malgré la difficulté de son relief, ont été complétées par sa participation à la construction : au niveau de la SIDR, la Ville intervient déjà financièrement pour le tiers de ces VRD. Pour ce qui concerne les LTS, la proportion de la participation communale n'a cessé de croître : de 45 000 F pour les premiers LTS livrés en 1981, elle est passée à 67 000 F pour ceux livrés en 1984, alors que parallèlement la subvention mise en place sur la LBU n'a pas évolué en franc constant de 1982 à 1983.

De plus et afin de prouver à nouveau sa volonté d'aider en réalisation de logements sociaux, la Commune vient d'accorder sa participation financière à hauteur de 3 millions (soit le coût du tiers des VRD) dans une opération menée par la SHLMR de 353 logements dans la ZAC de Moufia.

Toutes ces actions en faveur de l'habitat social, la Ville est prête à les continuer, puisqu'elle a fait de ce thème (avec celui de l'emploi qui est d'ailleurs un corollaire) son cheval de bataille. Mais malheureusement les aides de l'Etat diminuant d'année en année, Saint Denis aura de plus en plus besoin d'être aidée dans la poursuite de cette tâche, car pour l'avenir, il faudra encore restructurer les quartiers "bidonvillisés", grands et petits, construire des logements sociaux de standing moyen sur l'ensemble de son territoire, poursuivre l'amélioration de l'habitat existant, réhabiliter le Chaudron Cité vieille de plus de 30 ans et mère des "Cités de Transit".

1 - Retructuration de quartiers "bidonvillisés"

La Commune de Saint-Denis peut être divisée en deux parties inégales : les écarts et le Centre-ville.

Les douze "écarts", qu'ils se nomment Montgaillard, la Montagne (8eKm et 15eKm), la Bellepierre, le Brûlé, Saint François, Domenjod, la Bretagne, le Chaudron, Sainte Clotilde, Bois de Nèfles, Moufia, voient leurs bidonvilles disséminés dans les champs de cannes à sucre (ou dans d'autres cachés par la végétation) avec un espace vital plus grand.

La politique du logement social lancée en 1978 par les pouvoirs publics leur a été à cet égard "profitables". Les élus dionysiens, en même temps qu'ils décidèrent d'implanter un ou plusieurs groupes d'habitations dans chacun de ces "écarts", profitèrent pour apporter des équipements publics d'accompagnement (écoles, stades, piscines, crèches, C.A.S.E.) et inciter les commerçants, les artisans et les prestataires de services à s'y installer (création de zones artisanales, mise à disposition de locaux destinés à des commerces et à des bureaux ...). Au centre-ville et plus largement en zone péri-urbaine, la suppression des bidonvilles est rendue nettement plus difficile.

Au contraire des mesures éparses des écarts, on y trouve, en effet, des bandes de cases délabrées, souvent dépourvues d'eau, d'électricité et de sanitaires, agglomérées et regroupées sur des terrains appartenant à des propriétaires privés (parfois peu scrupuleux quant aux loyers exigés et perçus du fait de la loi de l'offre et de la demande) et difficilement maîtrisables (négociations rendues difficiles du fait de la spéculation s'exerçant sur le marché foncier entre vendeurs et acquéreurs privés) malgré le Droit de préemption dont bénéficie la Commune dans les ZIF et les ZAD.

Ainsi, en était-il du périmètre délimité par les ruelles Marcadet et Camp Jacquot où une volonté affirmée de la Municipalité (bénéficiant du concours actif de la D.D.E., de la SEDRE, de la S.I.D.R. et du soutien financier du F.A.U.) va permettre le démarrage de la construction de 107 logements (qui remplaceront 90 bidonvilles), de 500 m² de commerces et bureaux, d'un local collectif résidentiel (LCR), et d'une salle polyvalente.

A l'instar de cette opération, deux autres, en centre urbain, qui pourraient être dénommées "le Butor - Champ-Fleuri", et la "Rivière" sont prioritaires dans les objectifs à court terme de la Commune.

A) Le Butor - Champ-Fleuri

Situé à la sortie Est de Saint Denis, ce quartier autrefois simple lieu de passage a, au fur et à mesure, pris de l'importance grâce notamment à l'implantation de différents bâtiments scolaires (1 lycée technique, 1 lycée classique, 1 CES, une école primaire), d'un complexe sportif (trois terrains de football, 1 stade d'athlétisme, un gymnase polyvalent, six courts de tennis, une piscine, plusieurs plateaux d'E.P.S. ...) et plus récemment par la réalisation (en cours) d'une Cité Administrative (Hôtel des Impôts, Palais de Justice, Centre d'Action Culturelle ...).

En plein coeur de ces bâtiments tout neufs, se singularisent deux îlots (rassemblant environ 80 habitations) de bidonvilles qui datent d'une époque que l'on voudrait voir depuis longtemps révolue.

Moins qu'une opération lourde d'aménagement, il s'agirait tout simplement de procéder ici à une restructuration dont les bénéficiaires seraient des familles très mal logées, des petits commerçants et des artisans, laquelle compléterait parfaitement (et parallèlement) les équipements déjà mis en place dans le secteur.

.../...

La Municipalité a commandé dans ce sens une étude à l'Agence d'Urbanisme de la Réunion (A.U.R.) qui, aux conditions économiques de Janvier 1983, a proposé le bilan financier suivant :

<u>Dépenses</u>		<u>Recettes</u>	
: Terr. frais annexes	4,4 M	: Ventes commerces	11,2 M
: Espaces Verts	0,5 M	: Equipements	9,2 M
: Démolitions	0,3 M	: Loyers LSU (compris entre 800 et 1 500)	41,0 M
: VRD	5,6 M	: Déficit prévisionnel	13,4 M
: Constructions (160 logts LSU (1))	64,0 M		
: + 1 500 m2 de commerces			
: + 2 500 m2 d'équipement social			
: Total	74,8 M	: Total	74,8 M

B) La Rivière

Le quartier de la Rivière Saint-Denis qui trouve sa dénomination de par sa proximité d'un canal du même nom est à l'heure actuelle aussi bien une zone d'activités que d'habitations. Certaines entreprises industrielles comme la Société d'Oxygène et d'Acétylène de la Réunion (SOAR) ou la Compagnie Laitière des Mascareignes (C.I.L.A.M.) s'y sont installées de longue date.

En matière de logement, un effort important a été fait par la SHLMR qui, au cours des cinq dernières années a livré trois opérations, de standing et de régime juridique différents, portant sur un total de 150 logements.

Mais là encore, au milieu d'immeubles récents et confortables, quatre îlots de bidonvilles (une centaine de logements) montrent leur misère au grand jour.

Comparé au quartier du "Butor - Champ-Fleuri", on peut noter une certaine similitude quant à la "qualité" de l'habitat, voire, pour certaines activités artisanales, à la nature des infrastructures et d'une façon générale de l'environnement.

L'intérêt d'une éventuelle intervention ici est donc davantage d'améliorer l'aspect général du quartier, grâce à une opération d'éradication de bidonvilles, que de remettre en cause l'ensemble de sa structure actuelle.

Le montage financier de l'opération, aux conditions économiques de Janvier 1983, apparaît comme ci-après :

.../...

La politique du logement social lancée en 1978 par les pouvoirs publics leur a été à cet égard "profitables". Les élus dionysiens, en même temps qu'ils décidèrent d'implanter un ou plusieurs groupes d'habitations dans chacun de ces "écarts", profitèrent pour apporter des équipements publics d'accompagnement (écoles, stades, piscines, crèches, C.A.S.E.) et inciter les commerçants, les artisans et les prestataires de services à s'y installer (création de zones artisanales, mise à disposition de locaux destinés à des commerces et à des bureaux ...). Au centre-ville et plus largement en zone péri-urbaine, la suppression des bidonvilles est rendue nettement plus difficile.

Au contraire des mesures éparses des écarts, on y trouve, en effet, des bandes de cases délabrées, souvent dépourvues d'eau, d'électricité et de sanitaires, agglomérées et regroupées sur des terrains appartenant à des propriétaires privés (parfois peu scrupuleux quant aux loyers exigés et perçus du fait de la loi de l'offre et de la demande) et difficilement maîtrisables (négociations rendues difficiles du fait de la spéculation s'exerçant sur le marché foncier entre vendeurs et acquéreurs privés) malgré le Droit de préemption dont bénéficie la Commune dans les ZIF et les ZAD.

Ainsi, en était-il du périmètre délimité par les ruelles Marcadet et Camp Jacquot où une volonté affirmée de la Municipalité (bénéficiant du concours actif de la D.D.E., de la SEDRE, de la S.I.D.R. et du soutien financier du F.A.U.) va permettre le démarrage de la construction de 107 logements (qui remplaceront 90 bidonvilles), de 500 m² de commerces et bureaux, d'un local collectif résidentiel (LCR), et d'une salle polyvalente.

A l'instar de cette opération, deux autres, en centre urbain, qui pourraient être dénommées "le Butor - Champ-Fleuri", et la "Rivière" sont prioritaires dans les objectifs à court terme de la Commune.

A) Le Butor - Champ-Fleuri

Situé à la sortie Est de Saint Denis, ce quartier autrefois simple lieu de passage a, au fur et à mesure, pris de l'importance grâce notamment à l'implantation de différents bâtiments scolaires (1 lycée technique, 1 lycée classique, 1 CES, une école primaire), d'un complexe sportif (trois terrains de football, 1 stade d'athlétisme, un gymnase polyvalent, six courts de tennis, une piscine, plusieurs plateaux d'E.P.S. ...) et plus récemment par la réalisation (en cours) d'une Cité Administrative (Hôtel des Impôts, Palais de Justice, Centre d'Action Culturelle ...).

En plein coeur de ces bâtiments tout neufs, se singularisent deux îlots (rassemblant environ 80 habitations) de bidonvilles qui datent d'une époque que l'on voudrait voir depuis longtemps révolue.

Moins qu'une opération lourde d'aménagement, il s'agirait tout simplement de procéder ici à une restructuration dont les bénéficiaires seraient des familles très mal logées, des petits commerçants et des artisans, laquelle compléterait parfaitement (et parallèlement) les équipements déjà mis en place dans le secteur.

.../...

Bien que les difficultés d'acquisitions foncières et les fluctuations des prix des marchés de travaux (des bâtiments) à la Réunion ne permettent que difficilement de faire des prévisions chiffrées à moyen et à long terme, les Sociétés Immobilières Publiques (SIDR-SHLMR) ainsi que la Commune ont en portefeuille des programmes qui sont susceptibles d'être mis en oeuvre au cours des trois prochaines années (1984 - 1985 - 1986), et d'autres à prévoir pour 1987 et 1988. Ils sont synthétisés dans le tableau suivant :

<u>Opérations et maîtres d'ouvrage</u>	<u>Nombre et nature des logements</u>	<u>Année de programmation</u>	<u>Année de réalisation</u>	<u>Coût d'ob (aux cond économ de juill</u>
<u>SHLMR</u>				
Carricubes	90 HLM	1984	1985-1986	40 M
ZAC de Ste Clotilde	66 HLM	1984	1985-1986	19 M
ZAC Moufia	353 HLM	1983-1984-1985	1986-1989	105 M
Maréchal Leclerc	35 HLM	1985	1986-1987	12 M
Zac Patates à Durand	110 PLR	1985-1986	1986-1987	21 M
A prévoir	150 PLR	1986	1987	30 M
A prévoir	150 PLR	1987	1988	30 M
A prévoir	150 PLR	1988	1989	30 M
	<u>1 104</u>			
<u>SIDR</u>				
Bas de Bellepierre	50 CFF (2)	1985	1986-1987	18 M
Champ Fleuri 1	72 CFF	1984	1985-1986	26 M
ZAC Ste Clotilde	46 CFF (A.P.)	1985	1986-1987	17 M
Champ Fleuri 2	30 CFF	1985	1986-1987	11 M
ZAC Patates à Durand	100 CFF	1986	1987-1988	40 M
Chemin Damcur	66 L.S.U. (2)	1985	1986-1987	15 M
ZAC Providence	78 L.S.U.	1984	1985-1986	49 M
Bancouliers III	38 L.S.U.	1984-1985	1986-1987	9,3 M
Bancouliers IV	30 L.S.U.	1984-1985	1986-1987	7,3 M
A prévoir	150 L.S.U.	1986	1987	36,5 M
A prévoir	150 L.S.U.	1987	1988	36,5 M
A prévoir	150 L.S.U.	1988	1989	36,5 M
A prévoir	150 L.S.U.			
	<u>1 110</u>			
<u>Commune</u>				
Opérations de LTS réparties sur l'ensemble du territoire de St Denis	250 LTS	1984	1984-1985	45 M
	250 LTS	1985	1985-1986	45 M
	250 LTS	1986	1986-1987	45 M
	250 LTS	1987	1987-1988	45 M
	<u>250 LTS</u>	1988	1988-1989	45 M
	<u>1 250</u>			
<u>Total</u>				<u>214,1 M</u>

(1) Source INSEE (recensement général de la population de 1982)

(2) CFF : Crédit Foncier de France

La réalisation de ces 3500 logements envisagés en 5 ans ne pourra pas à coup sûr être financée sur la Ligne Budgétaire Unique.

Il serait donc judicieux que tous les programmes proposés (dont les dossiers techniques sont parfois prêts) par les promoteurs publics et la Commune et qui ne seraient pas retenus, chaque année, par la Commission de Coordination de l'Habitat Social en raison de l'insuffisance de ces crédits, puissent être financés directement par les Maîtres d'ouvrage (SIDR - HLM - Mairie) avec le concours financier de l'Etat.

Un plan d'action devra être établi et un contrat passé entre ces organismes et l'Etat. Ce plan sera mis à jour annuellement en fonction des secteurs prioritaires et des terrains qui se rendent disponibles.

3 - Organisation et développement de l'Amélioration de l'Habitat

Il est admis par tous que les actions d'amélioration de l'habitat (impossibles dans les bidonvilles) présentent des avantages certains aussi bien pour la famille qui en est bénéficiaire que pour la collectivité qui intervient financièrement.

La première peut bénéficier de prestations diverses (branchements eau et électricité, sanitaires pièces supplémentaires, réparations diverses ... sans qu'elle n'ait besoin de quitter son environnement et de s'adapter à de nouvelles conditions de vie. La seconde peut donner un effet multiplicateur aux subventions qu'elle accorde. (On peut estimer qu'il est possible de réaliser cinq chantiers d'amélioration de l'habitat avec la somme investie pour la construction d'un seul logement très social).

L'intérêt de ces actions a été bien perçu par le Conseil Général de la Réunion et par la Commune de Saint Denis qui ont dégagé récemment respectivement 40 Millions et 6 Millions pour faire en sorte que chaque réunionnais (et chaque dionysien en particulier) puisse à la fin de la présente décennie profiter des commodités indispensables (eau, électricité notamment) à son épanouissement.

L'amélioration de l'habitat est organisée, actuellement, à la Réunion à travers l'association pour la Protection, l'Amélioration, la Conservation et la Transformation de l'Habitat (P.A.C.T.). Si cette structure présente des avantages de souplesse et d'autonomie financière d'un prestataire de services, elle est néanmoins encore trop légère et trop procédurière pour jouer à fond son rôle. Sa lenteur est telle qu'un dossier (d'amélioration de l'habitat) est traité dans un délai aussi important (9 à 12 mois) qu'un dossier de construction d'un logement neuf de type LTS, intégrée dans un lotissement "groupé".

La Commune de Saint Denis a tenté une expérience intéressante en 1982, consistant à fournir à environ 2000 administrés, des matériaux de construction (bois, tôle, ciment, tout venant ...) de première nécessité destinés à améliorer leur habitation. Elle a eu des résultats probants bien qu'elle ait parfois posé des problèmes d'application notamment au niveau du circuit de distribution et du contrôle de leur utilisation.

Cette expérience, résultant de demandes répertoriées au Service "Habitat Social" de la Mairie de Saint Denis, a montré que le potentiel de "cases" améliorables à Saint Denis est important. On peut aisément avancer un chiffre de l'ordre de 1500 (alors que 4000 dossiers seulement sont traités sur l'ensemble du département (1) chaque année) par an sur cinq ans.

Mais, encore faut-il que l'association PACT soit renforcée en moyens humains et matériels, qu'une action de sensibilisation soit entreprise auprès des artisans qui exécutent les travaux, et que l'Etat qui depuis deux ans s'est effacé dans le financement de l'amélioration de l'habitat à la Réunion, redevienne (avec le Conseil Général) son principal bailleur de fonds. La Commune est prête là aussi à accentuer et à développer les aides déjà existantes à condition que l'Administration Centrale par le biais du Ministère de l'Urbanisme et du Logement garantisse sa participation à un plan spécifique d'amélioration de l'habitat à Saint Denis.

Tableau financier prévisionnel
pour l'amélioration de 1500 cases en 5 ans

	1984	1986	1987	1988	1989
Nb de cases à améliorer	300	300	300	300	300
PACT : 50 %	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0
Intéressés : 10 %	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2
Etat : 40 %	4,8	4,8	4,8	4,8	4,8
<u>Total</u>	<u>12 M</u>	<u>12 M</u>	<u>12 M</u>	<u>12 M</u>	<u>12 M</u>

4 - La réhabilitation de la Cité du Chaudron

Dans les années 1960, une ville nouvelle s'est créée au Chaudron. Elle a permis de résorber un grand nombre de bidonvilles urbains. Aujourd'hui, il convient de restructurer cette cité. Une étude a été menée en 1982 (ci-jointe en annexe) et proposée à la Commission. N'ayant pas été retenue faute de crédit, il conviendrait de l'inclure dans ce contrat de plan.

.../...

5 - La création "de Cités de Transit"

Le manque de Cité de Transit se fait cruellement sentir pour au moins deux raisons.

La première est d'ordre psycho-sociologique. Les familles qui vivent souvent depuis plusieurs années dans des bidonvilles sont pour la plupart désorientées dès lors qu'elles sont "recasées" directement dans des immeubles ou dans des logements très sociaux. Ces difficultés d'adaptation se traduisent par une cohabitation aléatoire, source de problèmes sociaux divers (délinquance, rapports tendus entre voisins ...). Elles portent également sur le mauvais entretien des pièces occupées, ce qui entraîne une dégradation relativement rapide du logement attribué.

Le deuxième et principal argument qui plaide en faveur de la création de belles cités, a trait aux opérations de décasement et de relogement dans les Zones d'Aménagement Concerté (Z.A.C.). Les six ZAC créées sur le territoire de la Commune de Saint Denis, où se conjuguent des actions foncières d'urbanisme, d'équipements purs et privés et surtout d'habitat, sont menées sur 175 hectares de terrain où sont agglomérés plusieurs centaines de bidonvilles. Il est donc indispensable au moment de leur démolition, rendue nécessaire par les aménagements, de reloger les familles qui s'y trouvent en préservant leur environnement ... Le cadre actuel du financement du logement social ne permet pas d'envisager la construction de logements "institutionnalisés" (LTS-LSU) en nombre suffisant, à même de résoudre ce problème épineux en tenant compte des deux impératifs sus-exposés.

La solution est donc d'organiser "des opérations-tiroir" sous la forme de logements de transit dont l'ossature serait légère et éventuellement démontable.

Les logements de ce type répartis dans une dizaine de "lotissements" seraient nécessaires entre les années 1984 et 1988.

D'un coût moyen d'environ 50 000 F (aux conditions économiques de Juillet 1983), ils pourraient être financés à hauteur de 50 % par la Commune (subvention + prise en compte sur le bilan des Z.A.C.) et 50 % par l'Etat. Une centaine de logements serait indispensable à programmer sur une courte période.

	1984	1985	1986
Nb de logements	40	40	20
Coût total	2 000 000	2 000 000	1 000 000
Etat	1 000 000	1 000 000	1 000 000
Commune	1 000 000	1 000 000	1 000 000

C O N C L U S I O N

L'importance accordée au problème du logement social par l'Etat et les élus locaux à la Réunion est incontestable et significative quant à l'impérieuse nécessité de faire en sorte que chaque réunionnais puisse se sentir chez soi et permettre à sa famille de s'épanouir dans des conditions décentes.

Après le boom des années 1960 et malgré les efforts conséquents déployés au cours de ces vingt dernières années, force est malheureusement de dresser un constat d'insuffisance : le département de la Réunion est extrêmement sous équipé en matière d'habitat. 4 083 bidonvilles sont toujours implantés dans les différentes communes de l'île sur un total de 120 883 résidences principales. Plus du tiers des logements existants ne méritent donc pas leur nom, en ce sens qu'ils sont en dessous du seuil d'habitabilité. La Commune de Saint Denis en particulier, du fait de l'attrait qu'elle exerce, subit durement les affres de cette crise. Plus de cinq mille ménages dionysiens ne peuvent encore, en cette fin du 20^e siècle, évoluer et se développer dans un espace minimum vital admissible.

Cette situation est alarmante. Elle risque de devenir critique et d'être un facteur de mécontentement collectif et de soulèvement social, si l'on tient compte que près de 47 % de la population dionysienne a aujourd'hui moins de vingt ans.

Pourtant, des solutions existent pour enrayer cette véritable calamité publique structurelle de notre cité. Elles passent par deux préalables moteurs que sont la donnée foncière et le financement.

Bien que la maîtrise foncière soit rendue très difficile à Saint-Denis à cause de la rareté des terrains facilement exploitables et de la pression spéculative qui s'y exerce, la Commune (et la S.I.D.R.) s'efforce de se constituer un portefeuille foncier appréciable, en acquérant prioritairement les terrains "bidonvillisés" grâce à un plan d'action foncière (P.A.F.) qui lui est propre.

La question du financement des constructions est plus aléatoire et préoccupante. La Ligne Budgétaire Unique (L.B.U.) décriée unanimement avec virulence ne semble plus adaptée pour la seule raison que la globalisation des crédits fige et limite considérablement le niveau de la construction. Si demain, elle était multipliée par trois (elle passerait par exemple de 232 Millions en 1983 à 696 Millions en 1984), elle permettrait l'édification de 6000 logements à la Réunion. Elle répondrait ainsi à l'échelle des besoins actuels et à ceux qui se manifestent à court terme.

D'autant que le financement de logements est une source de création d'emploi, intérêt non négligeable dans une période où le chômage bat son plein.

En faisant des propositions dans ce contrat de plan, la Commune entend donner une impulsion à des actions concrètes qui sont conditionnées par le soutien et concours actifs des services de l'Etat mais aussi du Département et de ceux de la Région qui envisage également, compte tenu de son caractère prioritaire, de passer un contrat de plan concernant l'Habitat Social avec l'Etat.

Ce n'est qu'à ce prix, que le pari du "logement pour tous" à l'horizon 1989, pourra être gagné à Saint Denis.

exemplaire service urbanisme

departement de la reunion
ville de **SAINT DENIS**

POUR LA REHABILITATION DU CHAUDRON



avril. 82

NOVEMBRE 83

MISE à jour



SERVICE D'AMENAGEMENT ET
URBANISME DE LA REUNION

Les grands ensembles urbains conçus dans les années 60 et réalisés dans les années qui suivirent apparaissent aujourd'hui comme le symbole d'une époque révolue car ils posent de nombreux problèmes de fonctionnement et de vie sociale. A la Réunion, cette disfonction entre un quartier, son tissu environnant, et les besoins de ses occupants, est peut-être plus sensible qu'ailleurs, à cause du climat sans aucun doute, mais aussi des modes de vie traditionnels des occupants de logements sociaux. C'est le grand problème du Chaudron ensemble de 2.800 logements qui avait été conçu pour résorber les bidonvilles les plus insalubres de Saint-Denis et où, très vite, des problèmes d'inadaptation des familles sont apparus avec leur manifestation la plus spectaculaire : les "événements" de 1973.

Pourtant dès les années 70 la Municipalité a considéré qu'il ne pouvait se contenter de proposer que des logements décentes, encore fallait-il assurer à leurs occupants les conditions pour s'adapter à une vie urbaine normale. Ce fut la mise en place progressive d'une politique fondée sur deux lignes de force :

- le "désenclavement psychologique" du chaudron avec l'installation de grands équipements qui font venir des étrangers au quartier : Installation du stade nautique, du zoo, du centre universitaire, du "score", du marché forain etc...
- l'animation du quartier et l'occupation des jeunes : création du C.A.S.E., organisation des fêtes du Chaudron etc...

Mais aujourd'hui, après avoir répondu aux besoins les plus urgents, une action plus fine et plus approfondie s'impose dont le contenu doit être défini avec l'ensemble des personnes intéressées à la vie du Chaudron et dans toute la mesure du possible, avec les habitants eux-mêmes.

Le Maire de Saint-Denis

Les grands ensembles urbains conçus dans les années 60 et réalisés dans les années qui suivirent apparaissent aujourd'hui comme le symbole d'une époque révolue car ils posent de nombreux problèmes de fonctionnement et de vie sociale. A la Réunion, cette disfonction entre un quartier, son tissu environnant, et les besoins de ses occupants, est peut-être plus sensible qu'ailleurs, à cause du climat sans aucun doute, mais aussi des modes de vie traditionnels des occupants de logements sociaux. C'est le grand problème du Chaudron ensemble de 2.800 logements qui avait été conçu pour résorber les bidonvilles les plus insalubres de Saint-Denis et où, très vite, des problèmes d'inadaptation des familles sont apparus avec leur manifestation la plus spectaculaire : les "événements" de 1975.

Pourtant dès les années 70 la Municipalité a considéré qu'il ne pouvait se contenter de proposer que des logements décents, mais fallait-il assurer à leurs occupants les conditions pour s'adapter à une vie urbaine normale. Ce fut la mise en place progressive d'une politique fondée sur deux lignes de force :

- le "désenclavement psychologique" du chaudron avec l'installation de grands équipements qui font venir des étrangers au quartier : Installation du stade nautique, du zoo, du centre universitaire, du "score", du marché forain etc...
- l'animation du quartier et l'occupation des jeunes : création du C.A.S.E., organisation des fêtes du Chaudron etc...

Mais aujourd'hui, après avoir répondu aux besoins les plus urgents, une action plus fine et plus approfondie s'impose dont le contenu doit être défini avec l'ensemble des personnes intéressées à la vie du Chaudron et dans toute la mesure du possible, avec les habitants eux-mêmes.

Le Maire de Saint-Denis

Ce rapport a pu être réalisé grâce au concours des services municipaux de la Mairie de Saint-Denis, de la S.I.D.R.,* des travailleurs sociaux (A.P.C. et D.D.A.S.S.*) et de la Direction Départementale de l'Équipement.

Tous ceux qui auraient eu leur mot à dire n'ont pu être consultés et nous pensons notamment aux animateurs du C.A.S.E., aux gardiens d'immeubles, aux gendarmes, aux directeurs d'écoles etc...

Pour des raisons de rapidité, il a fallu se satisfaire dans ce premier temps, d'une consultation restreinte. Mais ce n'est que partie remise, car ce premier rapport a pour objectif de donner un aperçu sommaire du quartier du Chaudron et de ses problèmes, et de témoigner de la volonté de la Mairie et de la S.I.D.R. de se lancer dans une opération de réhabilitation.

Il sera suivi d'une phase d'étude beaucoup plus longue et approfondie, comportant notamment un diagnostic d'ensemble sur le quartier et définissant des propositions d'intervention. C'est alors qu'une consultation très large sera organisée, associant non seulement l'ensemble des organismes intéressés, mais aussi les habitants eux-mêmes, de la manière la plus étroite possible.

-----000000000-----

Association Pour les Etudes
d'Aménagement et d'Urbanisme
de la Réunion

Avril 1982

(mise à jour en novembre 1983)

- * S.I.D.R. : Société Immobilière du Département de la Réunion
- * A.P.C. : Association de Prévention du Chaudron
- * D.D.A.S.S. : Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales

POUR UNE REHABILITATION DU CHAUDRON

I - LE CHAUDRON A GRANDS TRAITIS

1 - LES GRANDES ÉTAPES DE LA FORMATION DU QUARTIER 2

2 - LE CHAUDRON AUJOURD'HUI 4

- A/ LES LOGEMENTS
- B/ LES EQUIPEMENTS
- C/ LES HABITANTS
- D/ LE DOMAINE COLLECTIF

3 - LE CONTEXTE URBAIN 1. 4

- A/ SAINT-DENIS
- B/ LE TISSU ENVIRONNANT

II - DES FACTEURS D'INADAPTATION 1 8

1 - LES FORMES URBAINES 20

2 - LES ESPACES LIBRES 21

3 - LES IMMEUBLES COLLECTIFS 22

4 - LES LOGEMENTS 24

5 - LES ÉQUIPEMENTS 26

CONSÉQUENCES : LA VIE SOCIALE - L'EMPLOI 28
LE CHAUDRON VU DE L'EXTÉRIEUR

III - POUR LA REHABILITATION : UNE DOUBLE VOLONTE 30

1 - DE LA PART DE LA MUNICIPALITÉ 31

2 - DE LA PART DE LA S.I.D.R. 32

3 - LA NÉCESSITÉ D'UNE RÉFLEXION GLOBALE ET APPROFONDIE 33

1 - LES GRANDES ÉTAPES DE LA FORMATION DU QUARTIER

On peut distinguer deux grandes étapes autour de la date charnière de 1973 marquée par les "événements" du Chaudron :

- avant 1973 : réalisation progressive du programme de logements "très sociaux"
 - après 1973 : mise en oeuvre d'une politique de grands équipements et d'animation.
-
- 1960 : le contexte de l'époque était caractérisé par la présence d'une opportunité foncière : mise en vente de la propriété Moreau, alors qu'à Saint-Denis se posait le problème de la résorption de nombreux bidonvilles particulièrement insalubres.
 - 1964 :
 - . Achat des terrains par la S.I.D.R. dans le cadre d'une procédure d'expropriation.
 - . Promulgation de la loi "Debré" permettant d'exproprier les terrains supportants des bidonvilles.
 - . Désignation d'une équipe d'architectes : Marrot - Tremblot et Schaub.
 - 1965 :
 - . 1ère pierre de Chaudron I et II.
 - 1966 :
 - . Livraison des premiers logements : 211 logements S.I.D.R.
 - 1967 :
 - . Livraison d'une deuxième tranche. Chaudron III : 210 logements.
 - 1968 :
 - . Chaudron IV : 710 logements + 1 commerce.
 - . Ouverture de la gendarmerie.
 - 1969 :
 - . Chaudron V : 421 logements
 - . Ouverture d'un centre PMI
 - . Chaudron VI : 196 logements
 - 1970 :
 - . Ouverture du Groupe Scolaire Damasse Legros.
 - . Ouverture du Centre Municipal.
 - . Inauguration solennelle du Chaudron.
 - 1971 :
 - . Chaudron VII : 76 logements
 - . Salle des Fêtes.
 - 1972 :
 - . Chaudron VIII : 139 logements.
 - . Garderie

- I -

LE CHAUDRON A GRANDS. TRAIT S

- 1973 : . Constitution de l'Association de Prévention du Chaudron
 - . Ouverture de la poste
 - . Ouverture du Centre Universitaire
 - . Chaudron IX : 46 logements S.I.D.R.
 - . Calebassiers I : 48 logements H.L.M.
 - 1974 : . Moufia : 335 logements
 - . Garderie : 90 places
 - . Terrain de foot-ball
 - . Calebassiers II : 232 logements H.L.M.
 - . Calebassiers III : 257 logements H.L.M.
 - 1975 : . Eglise
 - . Stade nautique
 - 1976 : . Foucherolles : 205 logements H.L.M.
 - . Bibliothèque
 - 1977 : . Calebassiers IV : 300 logements H.L.M.
 - . Crèche
 - 1978 : . Installation de la D.D.A.S.S.
 - . Aménagement du mail
 - 1979 : . Ouverture du CASE actuel.
 - 1980-1983 - aménagement du Terrain Belford (350 log.)
 - 60 logements d'étudiants
 - Centre du 3^{ème} ax (foyer + 23 log.)
 - Julien de Rantama (48 log.)
- 2 - LE CHAUDRON AUJOURD HUI

- ~~2847~~³³⁷⁵ logements sur une superficie de ~~108~~¹¹⁵ ha, soit une densité de ~~26~~²⁹ logements à l'ha.
- Une population en 1974 de 13.000 habitants pouvant être estimée aujourd'hui à ~~15.000~~^{17.000} personnes, soit 25 % de la population de la ville de St-Denis proprement dite.
- Un certain nombre d'équipements de quartier ou à vocation communale ou intercommunale, répartis de part et d'autre d'un vaste mail central perpendiculaire à la mer.

A/ LES LOGEMENTS

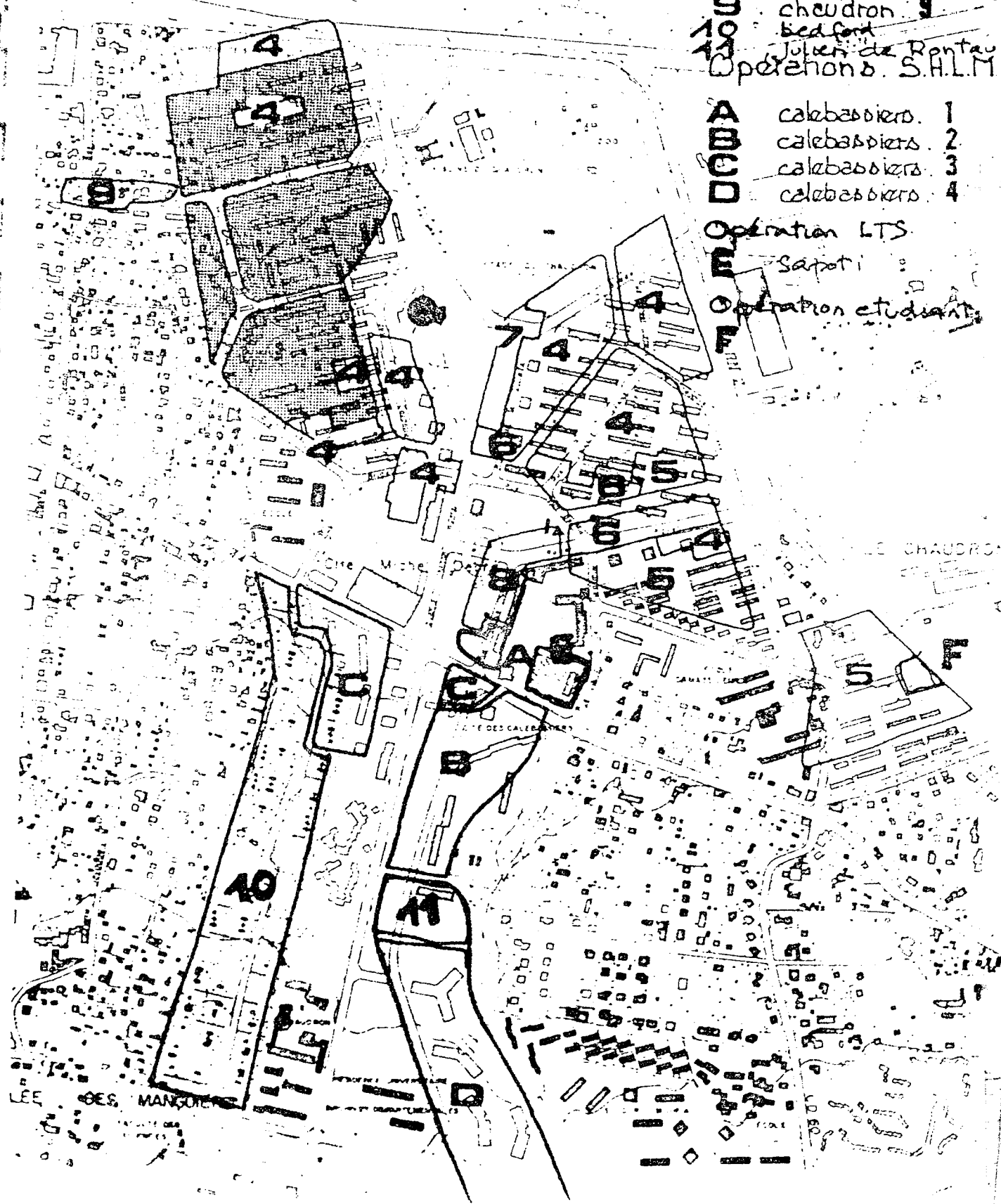
Il s'agit uniquement de logements à caractère social, mais il faut distinguer deux grandes catégories :

- L'ensemble S.I.D.R. qui représente 70 % des logements, plus ancien et plus social,
- L'ensemble S.H.L.M.R. : 30 % restants, apparu depuis les années 70 et s'adressant à une catégorie sociale plus aisée.

Opérations S.H.M. 0.00125

- chaudron 1.2.3
- chaudron 4
- chaudron 5
- chaudron 6
- chaudron 7
- chaudron 8
- chaudron 9
- Bed fort
- Julien de Pontau
- Opérations S.H.M.

- calebassiers 1
- calebassiers 2
- calebassiers 3
- calebassiers 4
- Opération LTS
- Sapoti
- Opération étudiants



O C E A

LES DES MANGON

LE DES GALERIES

LE CHAUDRON

1 - L'ensemble S.I.D.R

. 2 010 logements répartis en trois types :

- Individuel en bande à rez-de-chaussée avec parcelle privative..... 10
- Individuel en bande à étage avec parcelle privative..... 37
- Collectifs : essentiellement sous forme de barre à R + 3/4 sans ascenseur avec escaliers et coursives extérieures..... 53

. Les catégories sociales sont au nombre de 4 en fonction des financements et des prestations, mais la grande majorité (62 %) est constituée de logements "très économiques" (équivalent du "logement social urbain" actuel). Pour le reste ce sont des logements : "normes très réduites"..... 10
 "normes réduites"..... 23
 "économiques et familiaux"..... 3

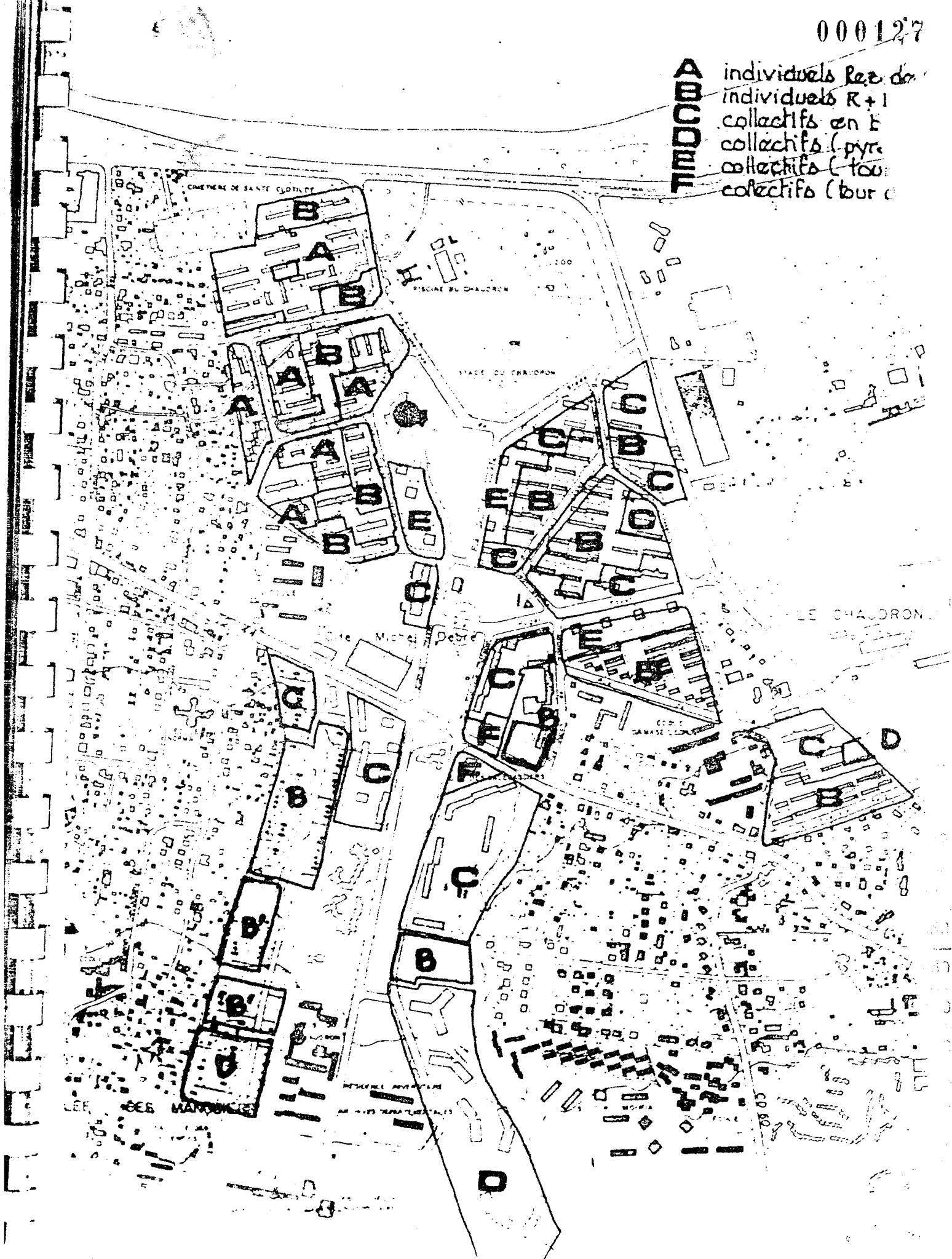
. Le financement de la construction a été réalisé par des subventions du FASS, de l'Etat : crédit antibidonvilles/Ministère de l'Equipement/IEDOM, et couvert par des emprunts bonifiés CCCE, avec dans certains cas participation de la commune et de la S.I.D.R.

	Coût par logement	Nbre de logements	Coût total	Terrain	Construction	V.R.D.	Espaces verts
Chaudron I et II	32 000 F	211	6 737 000 F	5 %	70 %	23 %	2 %
Chaudron III	33 000 F	210	6 927 000 F	8 %	74 %	18 %	-
Chaudron IV	33 000 F	710	23 675 000 F	4 %	80 %	14 %	2 %
Chaudron V	27 000 F	421	11 289 000 F	4 %			
Chaudron VI	42 000 F	196	8 194 000 F	3 %	84 %	11 %	
Chaudron VII	48 000 F	76	3 661 000 F	2 %	85 %	12 %	1 %
Chaudron VIII	48 000 F	139	6 623 000 F	1 %	90 %	8 %	1 %
Chaudron IX	56 000 F	46	2 574 000 F	1 %	88 %	9 %	2 %
TOTAL	34 700	2 009	69 680 000 F	3, %	82 %	14 %	1 %

. Types de logements : 47 % de T3 ; 18 % de T4
 14 % de T2 ; 12 % de T1
 9 % de T5 et moins de 1 % de T6

ABUDDU

individuels Rez. de
individuels R+1
collectifs en E
collectifs (pyr
collectifs (tour
collectifs (bur d



2 - L'ensemble S.H.L.M.R.

Il s'agit de l'ensemble plus récent des Calebassiers, comprenant 837 logements collectifs répartis en tours (dont 2 R + 2), barres et "pyramides" comprenant des terrasses individuelles.

Les opérations se sont échelonnées entre 1971 et 1974 se le programme suivant :

	P.L.R.	H.L.M.	I.L.N.
1971 - Calebassiers I		48	
1972 - Calebassiers II	60	172	
1973 - Calebassiers III		154	103
1974 - Calebassiers IV	78	222	
	118	596	103

La plupart des logements sont de type T3 (211 logements) ou T4 (247 logements). Pour le reste, ce sont des T5, ou studios.

La densité globale des Calebassiers peut être estimée à 21 logements à l'hectare.

B/ LES EQUIPEMENTS

1 - Equipements publics

Le Chaudron dispose aujourd'hui d'un nombre important d'équipements dans le domaine scolaire et socio-éducatif, ainsi qu'un certain nombre de grands équipements d'envergure communale ou même régionale: Cela est le résultat de la politique menée depuis les années 70 par la Municipalité visant :

- à répondre aux besoins les plus urgents
- à briser l'image de "ghetto" qui commençait à se former autour du Chaudron.

- Les écoles et collèges sont suffisants pour répondre aux besoins, d'autant plus que le nombre d'enfants est en voie de régression.

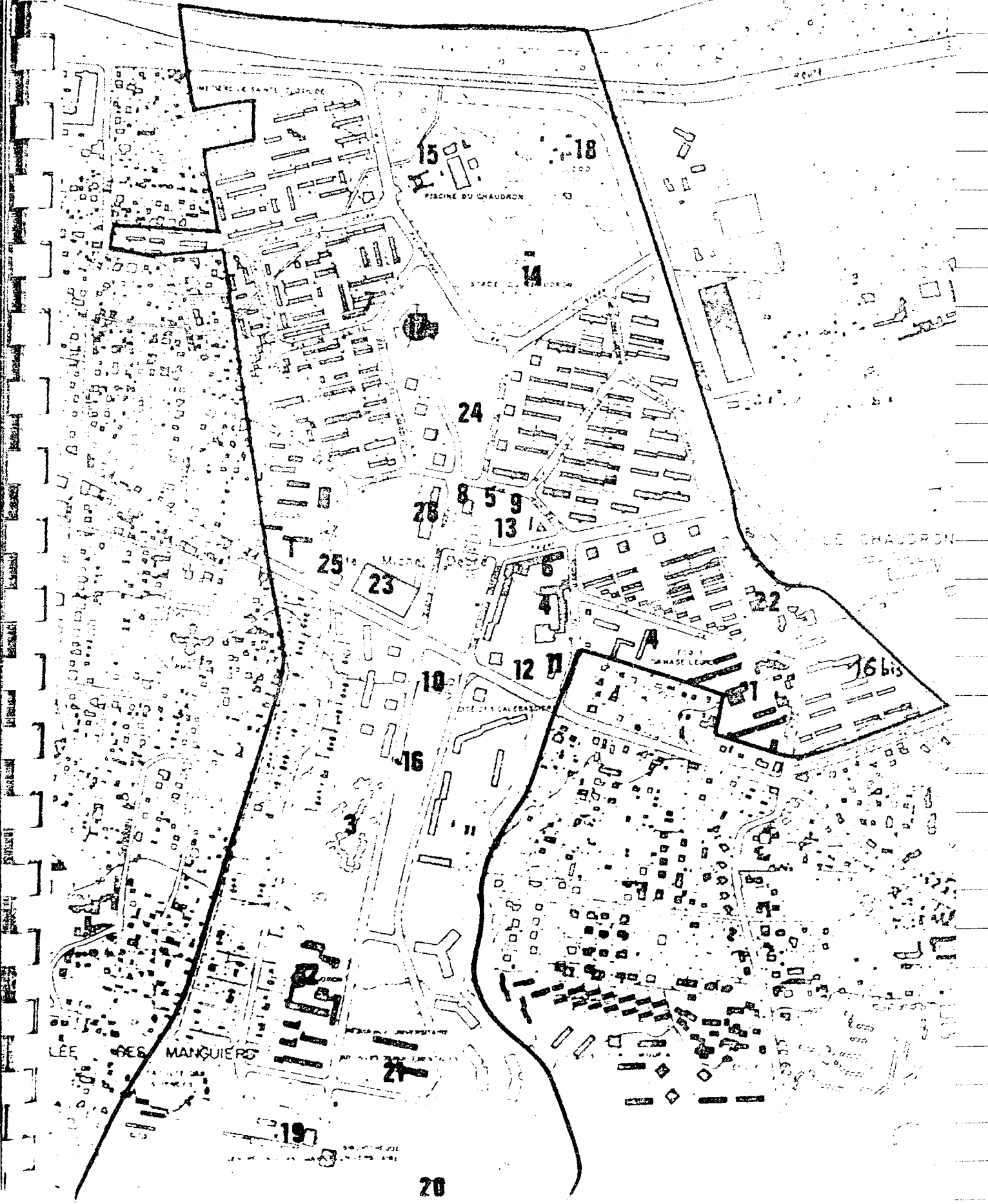
- . Ecole Michel Debré (1) *
- . Ecole Damase Legros (1)
- . C.E.S. du Chaudron (2)
- . Ecole maternelle (3)

- Il en est de même pour ce qui est des garderies et crèches :

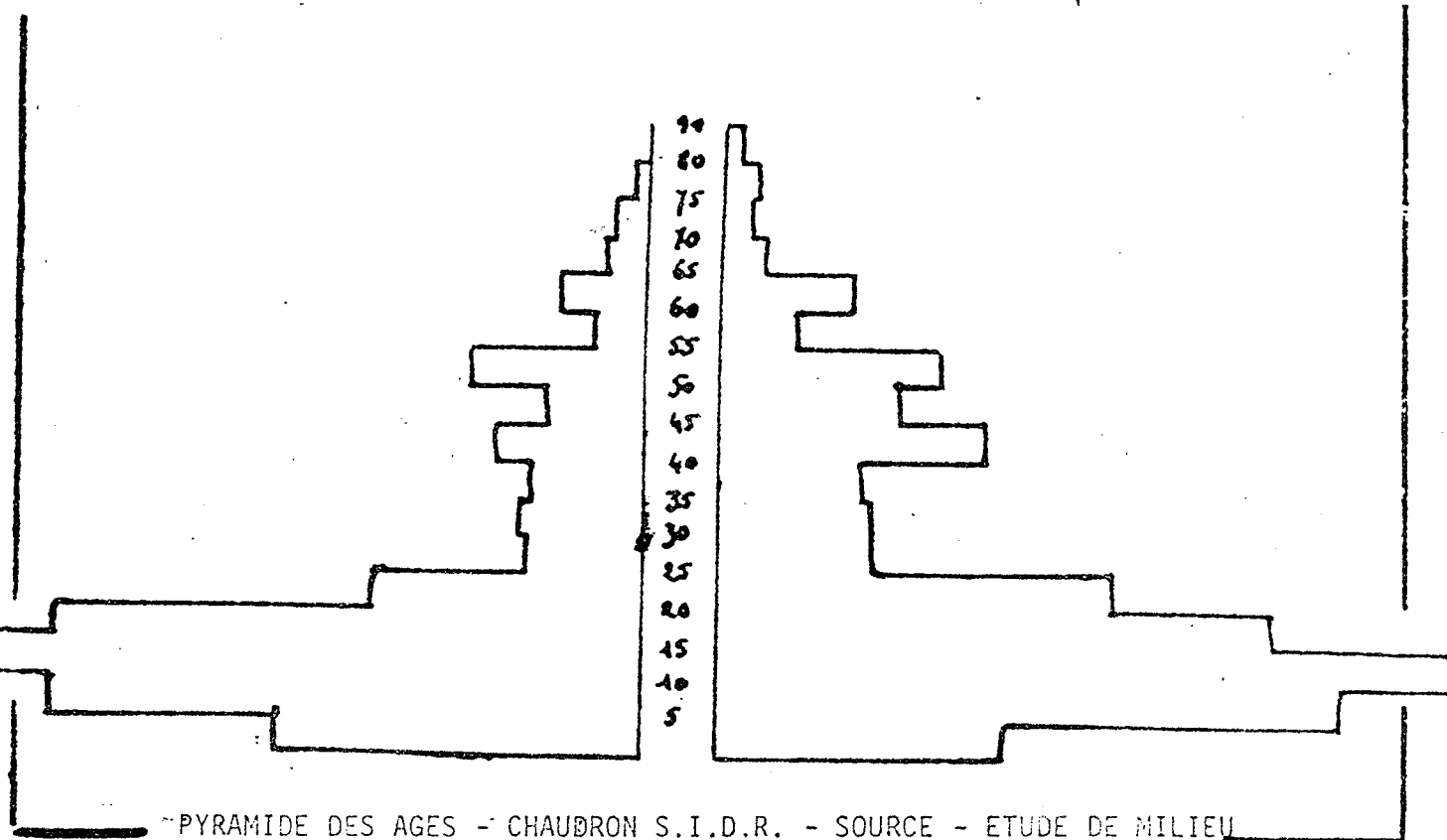
- . Garderie (4)
- . Crèche (4)

- Les services publics municipaux sont assurés par la Mairie Annexe (5) , et dans le domaine social : 1 centre PMI (6) , une gendarmerie (7) , une Poste (8) , un petit marché couvert (9)

* Les numéros renvoient au plan ci-après



• La caractéristique essentielle de la population est la très forte croissance démographique des années 50-60. Mais, phénomène classique à la Réunion, particulièrement ressenti au Chaudron, la tranche d'âge la plus importante en 74 qui était celle de 0 - 5 ans devient celle des 10 - 15 ans en 77, suivie de près par celle des 15 - 19 ans et des 20 - 24 ans. On assiste donc à une réduction du nombre des naissances, donc à une proportion d'enfants qui sera en voie de diminution. Mais il reste qu'en 1977, 60 % de la population avait moins de 19 ans.



PYRAMIDE DES AGES - CHAUDRON S.I.D.R. - SOURCE - ETUDE DE MILIEU O.M.J.

• Par conséquent les familles sont assez nombreuses, le quotient familial allant selon les secteurs de 4,2 à 6,15. Le nombre moyen de personnes à charge par titulaire d'un logement S.I.D.R. en 1981 peut donner une indication quant au nombre de personnes total par famille :

Nombre de personnes à charges :	de 0 à 3 pers.	62,96 %
	de 3 à 5 pers.	21,39 %
	de 5 à 10 pers.	15,25 %
	+ de 10 pers.	0,40 %

• A l'origine, le Chaudron a été conçu pour résorber les bidonvilles des Camélias, Butor, Vauban et Patates à Durand. Donc, la plupart des premiers occupants des logements S.I.D.R. provenaient de logements insalubres dans des bidonvilles de Saint-Denis où la vie est caractérisée par :

- un très faible niveau de ressources
- des relations étroites de voisinage, le plus souvent fondées sur des liens familiaux,
- un espace extérieur privé : la cour, où l'on pratique quelques cultures, un peu d'élevage, où les enfants jouent, et qui tient lieu d'aire de toilette.
- une cuisine au feu de bois séparée du logement.

• En l'absence de données récentes, il y a tout lieu de penser que ce sont ces mêmes cellules familiales de base agrandies qui occupent aujourd'hui les logements S.I.D.R.

• C'est une donnée fondamentale pour la compréhension du quartier car de là découlent un certain nombre de conséquences liées à l'origine de la population qui a été installée au Chaudron



- faible taux d'activité : 26 % de la population
 - faible degré de qualification professionnelle
les principaux types d'activité sont :
 - ouvrier non agricole
 - personnel de service
 - analphabétisme surtout chez les 30 - 59 ans
 - absentéisme scolaire : 6,7 % d'enfants non scolarisés
 - les ressources restent relativement faibles.
- Ressources corrigées des locataires : seules sont prises en compte les ressources du locataire et de son conjoint. (Source S.I.D.R.)

	R	<	500,00 F	7,03 %	
500,00	≤	R	<	1.000,00 F	12,81 %
1.000,00	≤	R	<	2.000,00 F	40,23 %
2.000,00	≤	R	<	3.000,00 F	25,27 %
3.000,00	≤	R	<	4.000,00 F	10,22 %
4.000,00	≤	R			4,44 %

D/ LE DOMAINE COLLECTIF

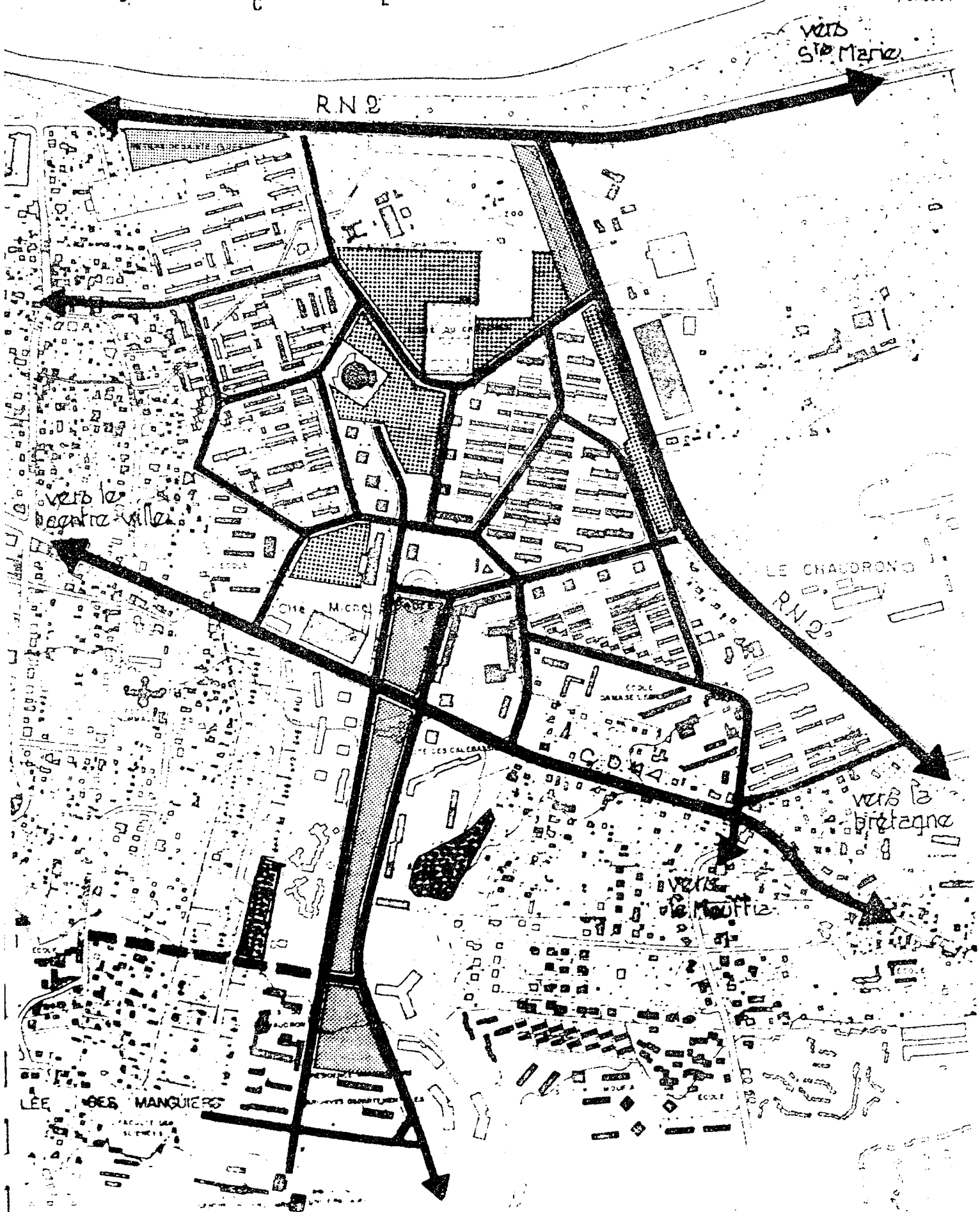
Ce sont les espaces libres non privatisés assez nombreux puisque la densité globale du Chaudron n'est pas très élevée. On peut distinguer les espaces affectés et les espaces résiduels.

- les espaces affectés : outre la voirie et les parkings, le principal espace public est le mail du Chaudron. Le mail prévu dans le plan d'origine, a longtemps donné l'image d'un terrain vague et n'a fait l'objet d'opérations d'aménagement que récemment. Il forme l'ossature du quartier, la plupart des équipements publics ou privés y ont directement accès : grands équipements en partie haute, équipements de quartier en son milieu et équipements sportifs et de loisir en partie basse. Des jardins d'enfants de quartier ont été aménagés ici et là, mais ils sont souvent dégradés ou inutilisés. Un espace vert vient d'être aménagé en bordure de la RN et les travaux d'aménagement du front de mer sont en cours.

 espace libre aménagé
 espace libre non aménagé

O C E A

STATION DE



- Pour le reste, il s'agit essentiellement d'espaces résiduels ; terrains libres au pied d'immeubles ou autour d'équipements publics, plus ou moins aménagés et entretenus. Ils sont souvent recouverts d'herbes, mais les arbres sont peu nombreux. Ces espaces sont souvent fractionnés par l'implantation des bâtiments. Parfois ils ont permis la création de terre de foot sauvages.

3 - LE CONTEXTE URBAIN

Saint-Denis, préfecture et première ville de la Réunion avec une population de l'ordre de 111.400 habitants en 1981, avait une très forte croissance depuis les années 60, due à une arrivée massive de population issue de secteurs ruraux, venue souvent alimenter la constitution de bidonvilles.

L'agglomération est formée : d'un centre ancien autour duquel sont venus se greffer les quartiers d'habitat individuel traditionnel, puis les grands ensembles S.I.D.R. de Vauban et Camélias. Parallèlement autour du noyau de Sainte-Clotilde, un second pôle d'attraction urbaine s'est formé, regroupant essentiellement de l'habitat individuel de catégorie sociale modeste. De vastes opérations de résorption de bidonvilles ont donné naissance à des lotissements récents ou des zones d'activité. C'est sur ce tissu assez hétéroclite, mais assez lâche de Sainte-Clotilde qu'est venu se greffer le Chaudron, faisant la jonction avec les bas de Moufia.

Aujourd'hui, la ville se présente comme deux pôles urbains :

- Saint-Denis Centre et ses extensions contiguës
- Sainte-Clotilde - Le Chaudron,

séparés par le lit de la Ravine des Patates à Durand. L'endiguement récent de la rivière permettra d'affecter ces terrains à certaines formes d'urbanisation.


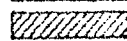
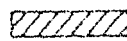
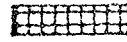
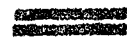
Tout autour de l'agglomération, l'habitat tend à s'étaler sur les pentes, rejoignant des écarts ruraux traditionnels : La Montagne Bellepierre - Saint-François - Montgaillard - Bois de Nèfles - Moufia - La Bretagne.

Sur le plan administratif, Saint-Denis regroupe les grandes directions départementales et l'essentiel des grands services publics du département. Sur le plan économique, c'est le principal centre d'activités commerciales et tertiaires de la Réunion. Enfin, c'est aussi la capitale en matière de vie culturelle et de loisirs urbains.

Le climat y est chaud en été (30° température maximale), et pluvieux, plus froid et vente en hiver.

Le tissu environnant

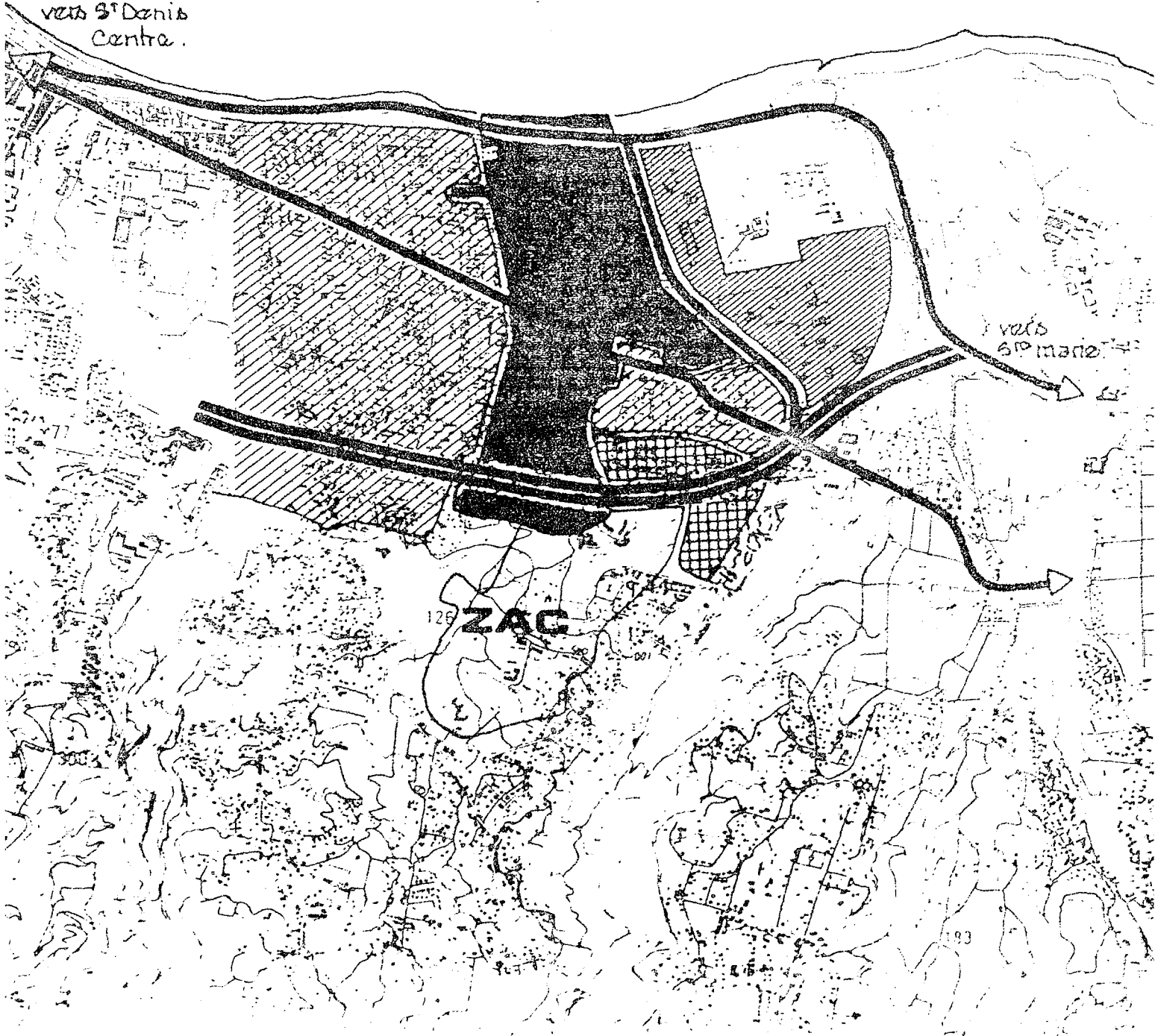
Le Chaudron est en partie Nord contigüe au littoral duquel il est séparé par les 4 voies de la RN2. L'océan y est inhospitalier et peu propice aux activités balnéaires. Au Nord, s'il s'adosse aux pentes de Mouffia sur lesquelles a été créé la Z.A.C. de Mouffia, à l'Ouest, c'est le tissu d'habitat individuel de Sainte-Clotilde, et à l'Est le Chaudron est bordé par l'ancienne RN2 et la zone industrielle.

-  zone d'étude.
-  zone industrielle
-  zone d'habitat traditionnel.
-  S. I. D. R du Mouffia.
-  future 4voies.

O C E A N

vers St Denis
Centre.

vers
St Martin



- II -

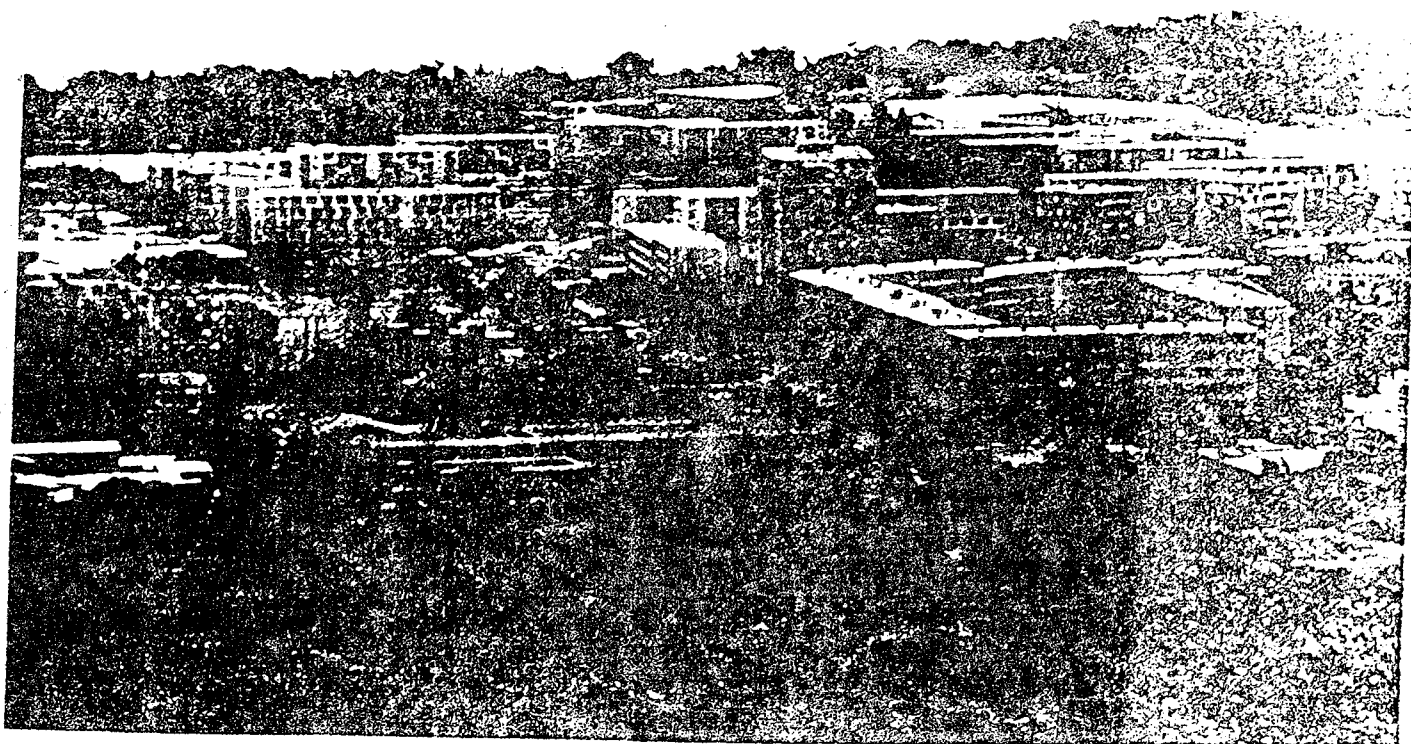
DES FACTEURS D'INADAPTATION

1 - LES FORMES URBAINES

o Elles sont caractéristiques de l'urbanisme d'une certaine époque qui tranche singulièrement avec les formes urbaines que l'on trouve couramment à la Réunion. Cela se traduit par des formes assez monumentales, de grands espaces vides bordés de lignes droites ou brisées de barres, de tours.

C'est un urbanisme qui a pu être qualifié d'inhumain, ou, tout du moins, dans lequel l'individu peut ressentir une impression d'écrasement. Cela est d'autant plus sensible à la Réunion où les échelles sont toujours mesurées, où les paysages urbains sont souvent fermés et très boisés, où les hauteurs dépassent rarement deux niveaux. La rupture provoquée par des formes urbaines plus "dures" est d'autant plus sensible et difficilement vécue.

Cette image négative est renforcée par la banalisation du bâti et des espaces libres, d'où une impression de monotonie et un repérage difficile dans le quartier .



Or ces formes urbaines apparaissent en contradiction flagrante avec le vécu du quartier. En effet, cette banalisation et ce caractère monumental de l'ensemble supposeraient que les différents éléments qui composent le Chaudron n'aient pas de vie propre, mais que l'ensemble du quartier s'organise de manière homogène autour du mail et des grands équipements. En pratique, il n'en est rien, même s'il existe une vie de quartier globale (à l'occasion des fêtes par exemple), il y a surtout dans le quotidien, une vie autonome, ou tout du moins une identité pour chacun des éléments qui composent le Chaudron. Chacun portant un nom apparu spontanément et qui indique pour les habitants du Chaudron une image de marque bien particulière, souvent liée à l'origine de leurs premiers occupants. L'homogénéité vient du fait que les anciens occupants d'un bidonville se sont retrouvés groupés dans telle ou telle opération :

- "Vieille S.I.D.R."
- "Mi-Prix"
- "Caltex"
- "Nouvelle S.I.D.R."
- "Cow-boy"
- "Calebassier"

Or, le problème vient du fait que ces différentes unités qui composent le Chaudron ont été conçues comme les éléments d'un grand ensemble et non pas comme des unités de vie urbaine. Les coupures ou regroupements qui existent dans l'esprit des gens n'apparaissent pas dans l'espace, il n'existe pas d'espaces publics de quartier, ni d'équipement à l'échelle d'un quartier. Seul le mail joue ce rôle pour l'ensemble des Calebassiers. Mais on dit qu'un jeune de la "Vieille S.I.D.R." ou de "Cow-boy" n'ira pas jouer sur le mail car il ne se sentirait pas chez lui.

2 - LES ESPACES LIBRES

LES ESPACES PUBLICS

D'une manière générale, ils sont peu appropriés par les habitants alors qu'il existe un besoin très fort en terrains de jeux, en espaces verts de repos et de détente.

Les gens ne s'y sentent pas "chez eux", les espaces existants manquent d'intimité et d'ombre. Il sont le plus souvent laissés à l'état naturel : une herbe sauvage y pousse, ce qui est cher en entretien pour la tonte et propice à l'amoncellement des ordures. C'est le gros problème du Chaudron, malgré un service de ramassage normal, les ordures s'amoncellent en décharges sauvages sur les espaces publics.

En fait, la plupart des espaces publics apparaissent comme des "délaissés" banalisés. Quelques uns, dont le mail ont fait l'objet d'affectations et d'aménagements :

- Pour le mail, cela n'a pas donné lieu à une animation et une fréquentation particulières si ce n'est par les jeunes des Calebassiers.

- La place du marché forain ne correspond pas non plus aux besoins : elle est traitée en asphalte et le mercredi, jour où les enfants sont libres, elle est occupée par les marchands, les autres jours elle sert de terrain pour les moniteurs de moto-école.
- L'espace autour de l'église est très peu fréquenté.
- Des terrains de foot de quartier ont été créés spontanément, mais ils ne sont pas éclairés.

LA VOIRIE - LE RESEAU D'EAU PLUVIALE

Le réseau de voirie manque de lisibilité, cela est dû au défaut de hiérarchisation des voies, dont certaines sont surdimensionnées. En fait, leurs caractéristiques ne correspondent pas souvent à leur fonction. On signale des points de conflit aux carrefours et à la sortie des écoles dus à un accroissement de la circulation de transit Sainte-Marie - Saint-Denis qui passe par le Chaudron pour éviter le carrefour de l'ancienne RN2 avec la route littorale.

Les voies sont rarement aménagées pour les piétons : elles manquent de trottoirs plantés. Elles sont souvent bordées de profonds caniveaux à ciel ouvert, source d'accident et d'insalubrité pour les enfants qui jouent dehors alors qu'il peut y stagner une eau polluée.

On signale aussi, par forte pluie, des secteurs inondables où l'eau menace d'envahir le rez-de-chaussée de certains logements.

LE VECU DES ESPACES PUBLICS

Il ne correspond pas à ce que les besoins font apparaître. Les écoles finissent tôt (à 15 H 30), et jusqu'à 18 heures, les enfants et les jeunes auraient un besoin de lieux de loisirs et de détente où ils se sentent bien dans leur milieu. Ces lieux n'existent pas ; en conséquence, les jeunes traînent au pied des immeubles ou dans les espaces communs des immeubles, des phénomènes de dégradation apparaissent sur les espaces publics non appropriés : arbres cassés etc... ; certains enfants se retrouvent sur le parking du "SCORE" ou, pour une pièce, ils poussent les chariots ou apportent les cartons vides.

3 - LES COLLECTIFS *

Le principe de l'immeuble collectif n'est pas évident pour une famille vivant antérieurement dans un habitat semi rural comme le sont la plupart des "bidonvilles" de la Réunion. Les gens s'y sont habitués et on n'entend plus citer aujourd'hui de cas d'élevage d'animaux dans les salles de bain, mais il n'en reste pas moins que les immeubles collectifs posent plus de problèmes que les individuels.

* Ce sont essentiellement les immeubles S.I.D.R. qui sont ici concernés.

- Les espaces extérieurs privés : balcons, terrasses sont surchargés et ne sont donc pas propices aux jeux des enfants.
- Les espaces communs : escaliers, coursives, sont souvent ouverts . Faute d'espaces extérieurs aménagés, c'est souvent dedans que lesjeunes se retrouvent pour jouer, ce qui pose des problèmes de voisinage dans l'immeuble.
- Les locaux communs, notamment garages à vélos, sont dégradés et inutilisables. Il n'est pas rare que les gens montent leur vélomoteur par l'escalier, dans l'appartement. C'est d'ailleurs la seule solution actuellement possible.
- Les vides ordures sont aussi source de problème de fonctionnement du fait de la négligence ou du manque d'éducation. Leur entretien est difficile et cher. D'autre part, on peut voir encore des gens vider leurs ordures par la fenêtre.
- Dans les tours, l'entretien, notamment l'éclairage des cages d'escalier qui n'ont pas d'ouverture sur l'extérieur, pose aussi des problèmes.
- Les eaux de nettoyage des balcons s'écoulent en provoquant des nuisances aux logements situés en-dessous.

4 - LES LOGEMENTS *

Le fait marquant est assurément la surpopulation dans les logements, phénomène généralement admis comme un des problèmes majeurs du Chaudron. Cela est lié à la pénurie de logements sociaux sur le marché à Saint-Denis. La S.I.D.R. a 3 500 demandes en instance à Saint-Denis : il lui faudrait 12 ans pour les satisfaire au rythme actuel de la construction, rythme freiné par le manque de terrains constructibles bon marché à Saint-Denis. En fait, les familles d'origine se sont agrandies, souvent une deuxième génération s'est installée avec les parents, toujours dans le même logement. Il n'est pas rare de voir un F3 occupé par 10 ou 11 personnes.

Taux d'occupation moyen des logements estimé sur l'ensemble S.I.D.R. en 1977 était de 5,3. Il est aujourd'hui en moyenne sur l'ensemble de Saint-Denis de 4.

Les logements sont donc pour la plupart surpeuplés, ce qui provoque des troubles de voisinage, accrus par la mauvaise insonorisation des logements entre eux au sein d'un même immeuble.

On note aussi un phénomène d'irresponsabilité de bon nombre d'occupants à l'égard de leur logement. En tant que locataires de la S.I. les gens ne se sentent pas toujours "chez eux", ce statut d'occupation n'étant pas propice à la personnalisation du logement.

* Ce sont essentiellement les logements S.I.D.R. qui sont ici concernés.

On note aussi les conséquences négatives de l'uniformité des catégories sociales des logements, il y a peu de phénomène d'exemplarité dans l'entretien des logements et des parties communes. Toutefois, on note que si au départ, les occupants se sentaient en transit, surtout dans les collectifs, l'évolution va dans le sens d'un plus grand attachement et d'un sentiment de responsabilité plus grand à l'égard des logements.

5 - LES ÉQUIPEMENTS

Les équipements de première nécessité sont suffisants pour répondre à la demande : écoles - PMI - médecins etc... Une insuffisance dans le domaine des sports, des loisirs et de l'animation a été rattrapée depuis les années 70 par la création de grands équipements. La création du stade nautique (gratuit le mercredi pour les enfants) et du C.A.S.E. sont incontestablement des réussites spectaculaires. Toutefois, un certain nombre d'entre eux, s'ils sont indispensables dans le contexte dyonisien, ne sont pas directement adaptés au Chaudron. C'est le cas du zoo, et dans le domaine commercial du "SCORE" : s'il présente l'intérêt d'être beaucoup moins cher que les autres boutiques, le "SCORE" présente le gros handicap de ne pas faire de crédit, si bien que les moins fortunés doivent aller à la boutique qui accepte le paiement à crédit, mais dont les prix d'achat des produits sont de ce fait beaucoup plus élevés.

Dans les domaines sportifs et socio-éducatif, les besoins sont aujourd'hui d'ordre beaucoup plus modeste et plus souple. Les jeunes ont besoin d'équipements de quartier : terrain de foot, salle de bricolage, de réunions, dans des structures très souples : associations de quartier. Les plus âgés souhaiteraient des terrains de jeux de boule de quartier.

Chaque unité homogène de quartier devraient en fait bénéficier de ses propres équipements, si modestes soient-ils, de manière à ce qu'ils soient pris en charge par les habitants eux-mêmes.

Les transports urbains vers Saint-Denis sont satisfaisants dans la journée mais devraient être prolongés après 19 heures : pour des motifs professionnels (emplois finissant plus tard), de formation (cours du soir à Saint-Denis) ou de loisirs (cinéma).

Sur le plan des équipements, le problème de la collecte des ordures ménagères doit une nouvelle fois être mentionné car, malgré plusieurs expériences, il n'a pas encore pu être vraiment résolu.

- 28 -

CONSEQUENCES : LA VIE SOCIALE
L'EMPLÔI
LE CHAUDRON VU DE L'EXTÉRIEUR

Les problèmes sont nombreux :

- Désœuvrement des jeunes après la sortie de l'école (15h30)
 - Destructuration de la cellule familiale, conflits entre parents et enfants...
 - Absentéisme scolaire plus important qu'ailleurs, phénomène de petite délinquance (chapidage, vols de vélomoteurs etc...)
- Mais il faut noter que la grande délinquance (crimes) n'y est proportionnellement pas plus importante qu'ailleurs.

Le chômage est un problème de fond qui n'est pas spécifique au C mais qui dans ce contexte urbain particulier a des conséquences particulières.

Faute de statistiques récentes, il n'est pas possible de donner de chiffre quant au taux d'activité, ces données seront disponibles en fin de l'année avec les résultats du R.G.P. 1982. Toutefois, il y a tout lieu de penser que compte tenu :

- de l'origine des familles installées au Chaudron,
 - du faible niveau de ressources des locataires S.I.D.R.,
 - du grand nombre de jeunes arrivant en âge de travailler,
- ce taux d'activité soit particulièrement bas, et que, sur ce plan, la situation ne soit pas en voie de s'améliorer. Il semblerait que la création de zone industrielle du Chaudron n'ait que peu de conséquences positives sur l'emploi, la plupart des installations d'entreprise étant des transferts d'activités venues avec leur main-d'œuvre.

Il semble que la plupart des actifs résidents du Chaudron travaillent à l'extérieur du quartier et principalement à Saint-Denis, d'où un phénomène de cité-dortoir, seuls les chômeurs étant présents la journée.

On note d'autre part un très faible niveau de qualification de la main-d'œuvre potentielle et une inadaptation aux emplois proposés.

Les conséquences du chômage sont des données à prendre en compte dans la vie sociale du quartier : culpabilisation du père à l'égard de la famille, manque de ressources des jeunes par rapport à leurs aspirations, etc... Résignation des demandeurs d'emploi, alcoolisme, manque de confiance dans les solutions pour s'en sortir.

Malgré un attachement à leur quartier, les jeunes souffrent de l'image de marque du Chaudron à l'extérieur et l'on cite le cas de demandeurs d'emplois qui n'osent pas avancer aux employeurs potentiels qu'ils habitent le Chaudron.

En effet, l'image de marque du Chaudron est dévaluée à Saint-Denis. Le poids des événements de 73 y est pour beaucoup, alors que selon une analyse largement répandue, les habitants du Chaudron n'y étaient que pour peu de choses.

Malgré les nombreux problèmes qui se posent au Chaudron, notamment pour les jeunes, les travailleurs sociaux notent une évolution dans le comportement des individus. Ils sont jugés plus "gentils", plus respectueux des choses et des hommes, plus "urbains", et sommes toutes, très attachants.

- 29 -

LES EVENEMENTS DE 1973

(extrait d'une étude "Mairie de Saint-Denis")

La cause de ces événements n'avait rien à voir au départ avec le Chaudron.

Tout avait commencé par l'augmentation, à la Réunion, du prix du riz. Arguant de cette hausse et de celle du coût de la vie en général, les syndicats avaient réclamé une augmentation générale dans le secteur privé, de 100 F (5.000 F CFA).

Après une grève d'avertissement sans grand résultat, le 24 Avril 1973, l'intersyndicale demandait à l'ensemble des travailleurs de reprendre la grève suivant les modalités propres à chaque secteur.

Très rapidement, dans la semaine du 7 Mai, les grévistes obligèrent les commerçants à baisser leurs rideaux et bloquèrent ceux qui voulaient encore travailler : ouvriers - chauffeurs...

Devant l'ampleur des provocations, les forces de l'ordre intervinrent et il y eut alors des échanges de gaz lacrymogène et de galets, notamment entre le Prisonier et le Lycée du Butor.

Ne pouvant plus opérer à St-Denis même, les manifestants se retranchèrent alors au Chaudron où les événements prirent une tournure politique et raciste.

Dès le Jeudi 17 mai, des groupes de jeunes sans emploi venus de Moufia furent pourchassés par le service d'ordre. Ils s'enfermèrent alors, se regroupèrent et c'est une US appartenant à un métropolitain qui fut prise sous le jet croisé de galets.

Ses occupants blessés furent obligés de quitter la voiture qui fut incendiée.

Le lendemain, ce fut une camionnette des P.T.T. conduite encore par un métropolitain qui subit le même sort, malgré le bouclage du quartier par les C.R.S.

Le 18, les forces de l'ordre réagirent énergiquement. Les jeunes s'éparpillèrent dans la nature, se regroupèrent et passèrent à nouveau à l'action. Ce furent les barrages de routes, le feu aux broussailles de la Cité et la reprise des tirs de galets.

Une allocution du Maire de St-Denis à la télévision fut certainement un des éléments décisifs de l'arrêt de cette "jacquerie".

L'interprétation de cette révolte

Les jeunes du Chaudron qui ont pris le train de ces événements en marche ne sont certainement pas des délinquants dangereux. Ils ont eu la possibilité pour quelques heures, même si la forme ne peut être tolérée, de se défouler, d'oublier leurs problèmes quotidiens, de "mettre l'ambiance". Ils ont voulu que l'on parle d'eux et même si Georges SINAMALE a tenté de faire flotter le drapeau noir sur le Chaudron, à aucun moment ces jeunes n'ont agi pour des motifs politiques.

Aujourd'hui encore, les auteurs de ces faits ont le souvenir de quelques journées folkloriques, sans plus.

La portée de ces événements

Elle sera spectaculaire, par l'intermédiaire de la presse écrite, parlée et télévisée.

Pour la première fois à St-Denis, des jeunes se révoltent et jouent à cache-cache avec des galets contre les forces de l'ordre.

Ces faits marquèrent profondément la population toute entière. Déjà, le Maire, dans son discours télévisé, avait voulu dédramatiser les faits "dmesurément grossis par la rumeur publique".

L'examen de ces faits montre qu'il n'existe aucune commune mesure entre la réalité et tout ce qui a été dit ou écrit.

Cette exagération devait entraîner une sorte de crainte collective et faire entrer le Chaudron dans la légende comme étant un quartier malhonnête, dans lequel il vaut mieux éviter de se promener si l'on ne veut pas être l'objet de quelque prise à partie.

Les jeunes qui n'avaient pensé qu'à s'amuser, acquirent la réputation de casseurs et certains habitants proches du secteur préférent même aller ailleurs, afin d'éviter tout contact avec ses "cow-boys".

- III -

POUR LA REHABILITATION :

UNE DOUBLE VOLONTE

3 - LA NÉCESSITÉ D'UNE RÉFLEXION GLOBALE ET APPROFONDIE

Cette nouvelle volonté témoigne de la nécessité de lancer une réflexion globale et approfondie sur le Chaudron ; d'autant plus qu'elle sera alimentée par des données scientifiques et récentes : les résultats du R.G.P. 82.

D'autres intervenants devraient y être associés, et en tout premier lieu, la S.H.L.M.R., les travailleurs sociaux, et l'ensemble des organismes ou personnes qui travaillent ou vivent au Chaudron : les responsables du C.A.S.E., les écoles, le A.P.C., la D.A.S.S., les responsables de Jeunesse et Sports, le curé, les gendarmes, les commerçants, et bien sûr, les habitants eux-mêmes.

A l'heure actuelle, au terme d'une approche rapide des problèmes qui se posent, il semble que les thèmes de recherche principaux d'études et de réflexions devraient être :

- les logements,
- les parties communes des immeubles collectifs,
- les unités de quartier,
- l'occupation des jeunes après l'école,
- l'emploi,
- l'appareil commercial et artisanal,
- l'appropriation des espaces publics.

Mais il va de soi que cette liste devra être affinée et complétée, ce bref rapport n'ayant eu pour ambition que de présenter le quartier, de donner un aperçu des problèmes qui s'y posent et de témoigner de la volonté de la Municipalité et de la S.I.D.R. d'agir.

Le reste; diagnostic approfondi et propositions de solutions, ce sera l'objet de l'étude qui devrait en découler.

] - DE LA PART DE LA MUNICIPALITÉ

Dès les années 70, la Municipalité s'est fixé comme objectif d'équiper le Chaudron et d'y créer une animation urbaine permanente. Pendant une dizaine d'années, son action a porté essentiellement sur trois axes :

- L'ouverture du Chaudron à l'extérieur et surtout attirer des personnes étrangères au quartier ; cela s'est traduit par :
 - . l'installation de grands équipements à vocation communale ou régionale.
 - . l'organisation d'évènements : discours du Président de la République, fêtes du Chaudron, marché forain.
- L'animation du quartier notamment pour les jeunes ; sous l'égide de l'O.M.J. puis de l'O.M.T.L^{*}, d'où la création de nombreux équipements sportifs et socio-culturels : salle des fêtes, C.A.S.E., bibliothèque, etc... et la mise sur le terrain d'équipes d'animation soit par l'intermédiaire du C.A.S.E. qui gère trois établissements, soit grâce à l'Association de Prévention du Chaudron subventionnée et aidée en personnel par la Municipalité.

Il faut noter un évènement qui a marqué la mémoire des jeunes au cours de l'année 80 : le concert du groupe rock "Téléphone" au stade de l'Est.

- L'amélioration du cadre de vie urbain : par l'aménagement et l'éclairage du mail, la refonte de l'emprise du CD 44 avec piste cyclable et trottoir dallé, l'aménagement paysager des espaces libres le long de la route littorale.

D'autre part, elle a voulu donner au Chaudron sa vie propre et son identité : en le dotant des équipements indispensables à la vie du quartier : le Centre Municipal a été érigé en mairie annexe.

Enfin, elle a fait réaliser un certain nombre d'études ponctuelles sur tel ou tel point de la vie du quartier : urbanisme et aménagement, vie sociale etc...

Mais une fois accomplies les actions les plus nécessaires et comblés les manques les plus évidents, il est nécessaire aujourd'hui de travailler plus finement. Pour poursuivre son action, la Municipalité a besoin maintenant de données plus fines et plus précises dans des domaines moins faciles à cerner. Elle a besoin aussi, pour que son action soit bien comprise, d'y associer plus étroitement les habitants, car ce sont peut-être d'eux que viendront les grands axes de la poursuite de cette action. Enfin, la Municipalité souhaite mener une action concertée plus globale, dans tous les domaines pouvant relever de sa compétence, en relation avec l'ensemble des intervenants publics ou privés susceptibles d'avoir une influence sur le secteur.

* Office Municipal du Temps Libre

2. - DE LA PART DE LA S.I.D.R.

La S.I.D.R. est propriétaire de 2.000 des 2.800 logements du Chaudron. Elle est consciente des problèmes qui se posent dans ses immeubles et ses appartements et subit les conséquences dans la gestion de son parc. Mais dans son action future, sa marge de manoeuvre est très restreinte :

- elle doit faire face à une demande très importante en logements sociaux sur Saint-Denis : 3.700 demandes en instance.
- elle connaît un déficit dans la gestion de bon nombre de ses logements, dont les loyers sont restés à des montants qui paraissent aujourd'hui anachroniques, de l'ordre de 20 ou 50 F/mois.

Montants moyens des loyers mensuels perçus au chaudron
(ensemble S.I.D.R.)

moins de 50,00 F		7,56 %
de 50,00	à 100,00 F	7,36 %
de 100,00	à 300,00 F	56,08 %
de 300,00	à 500,00 F	24,19 %
plus de 500,00		4,81 %

Dans ce contexte, la S.I.D.R. doit se contenter de faire face au strict minimum vital : l'entretien de base de ses immeubles. Aussi, des immeubles qui avaient été conçus selon des normes très économiques, ne peuvent faire l'objet à l'heure actuelle d'aucune amélioration qualitative.

Travaux d'entretien réalisés sur le Chaudron

Au cours des dernières années :

- Ravèlement d'environ 80 % des logements
- Réfection, à environ 40 % de l'étanchéité des toitures
- Réfection de la totalité de l'éclairage des parties communes dans les collectifs, avec remplacement des minuteries par des horloges.

Dans les 2 ans à venir est prévue la réfection des colonnes et des vidoirs de vide-ordures.

Cas par cas, suivant les réclamations :

- Remplacement des volets ouvrant à l'italienne, par des volets ouvrant à la française
- Remplacement des W.C. à la turque par des W.C. à l'anglaise.

A chaque départ de locataire, remise en état complète du logement.

Autant de données qui constituent la base d'une action plus fine et plus qualitative.

Pourtant la S.I.D.R. souhaiterait mener une action d'ordre qualitatif et non plus seulement quantitatif, et tout d'abord mieux connaître les occupants de ses logements : combien sont-ils exactement, quelles sont leurs besoins, leurs aspirations, de combien d'argent disposent-ils etc.

3 - LA NÉCESSITÉ D'UNE RÉFLEXION GLOBALE ET APPROFONDIE

Cette nouvelle volonté témoigne de la nécessité de lancer une réflexion globale et approfondie sur le Chaudron ; d'autant plus qu'elle sera alimentée par des données scientifiques et récentes : les résultats du R.G.P. 82.

D'autres intervenants devraient y être associés, et en tout premier lieu, la S.H.L.M.R., les travailleurs sociaux, et l'ensemble des organismes ou personnes qui travaillent ou vivent au Chaudron : les responsables du C.A.S.E., les écoles, le A.P.C., la D.A.S.S., les responsables de Jeunesse et Sports, le curé, les gendarmes, les commerçants, et bien sûr, les habitants eux-mêmes.

A l'heure actuelle, au terme d'une approche rapide des problèmes qui se posent, il semble que les thèmes de recherche principaux d'études et de réflexions devraient être :

- les logements,
- les parties communes des immeubles collectifs,
- les unités de quartier,
- l'occupation des jeunes après l'école,
- l'emploi,
- l'appareil commercial et artisanal,
- l'appropriation des espaces publics.

Mais il va de soi que cette liste devra être affinée et complétée, ce bref rapport n'ayant eu pour ambition que de présenter le quartier, de donner un aperçu des problèmes qui s'y posent et de témoigner de la volonté de la Municipalité et de la S.I.D.R. d'agir.

Le reste; diagnostic approfondi et propositions de solutions, ce sera l'objet de l'étude qui devrait en découler.

PROJET DE CONTRAT DEPLAN : "ECONOMIEET EMPLOI"

*

*

*

PREAMBULE

Issue du scrutin du 6 mars 1983, la nouvelle municipalité de Saint-Denis s'est donnée pour priorités d'action de son mandat de développer deux grands axes d'action :

- l'un a trait au logement ;
- l'autre à la création d'emplois.

Ces thèmes répondent à des exigences tout à la fois locales (pour le logement) et nationales (pour l'emploi).

Assurée du bien-fondé d'une cohérence active entre les politiques des différents acteurs publics de la décentralisation, la Commune de Saint-Denis souhaite être associée à l'Etat, à la Région et au Département pour la mise en oeuvre planifiée de ses orientations fondamentales.

Le présent document s'analyse donc pour Saint-Denis, commune de plus de 100 000 habitants, en un projet de contrat de plan, étalé sur une période de cinq années, et ayant pour but de présenter des propositions convergentes en matière de création d'emplois.

Cette priorité rejoint, de façon évidente, celle de la Région: celle-ci s'est vue transférer la charge d'assurer la Formation Professionnelle, clé de l'ouverture du monde du travail, aux jeunes, et, plus largement, octroyer la responsabilité de planifier l'Action Economique sur le territoire.

Au niveau national, si l'Etat garde la maîtrise des actions directes en matière d'emploi, il incite toutefois les collectivités locales à développer, en fonction de leurs besoins et de leurs moyens, des initiatives s'inscrivant parmi les douze programmes d'exécution prioritaires du 9ème Plan.

Pour ce qui concerne la Commune de Saint-Denis, en complément direct des initiatives régionales, trois programmes d'exécution prioritaires du 9ème Plan paraissent devoir être retenus :

- poursuivre la rénovation du système éducatif et favoriser l'insertion sociale et professionnelle des jeunes ;

- répondre aux besoins de la décentralisation de la déconcentration et aux exigences de l'équilibre territorial ;
- mieux vivre dans la ville.

Avant d'examiner le projet de stratégie globale de la Commune dans la perspective d'un contrat de Plan, il paraît utile, rapidement, de juger de ses efforts passés, de son acquis, face à un environnement économique très difficile, véritable défi pour l'avenir.

I - UN ACQUIS ECONOMIQUE FACE AU

DEFI DE L'AVENIR

Avec 9 000 demandeurs d'emplois en 1982 pour Saint-Denis et l'arrivée, chaque année, de 14 000 jeunes sur le marché du travail de la Réunion (sur un total -1982- de plus de 116 000 actifs), notre département et notre commune (20 % de la population totale), plus encore qu'en métropole, se trouvent véritablement face à un défi de l'avenir.

Pour juger des actions passées, il n'existe pas de données comparatives, établies au niveau communal, permettant d'apprécier en chiffres la totalité de l'impact économique des actions menées jusqu'alors par la Commune de Saint-Denis. Seul un document imparfait, d'origine municipale, essaie de dresser un bilan des équipements réalisés depuis 20 ans. Il est joint au présent rapport (1).

Ce catalogue de réalisations est à comparer aux données brutes de l'époque qui vient de s'écouler :

- Population de Saint-Denis :	
1967 : 85 444	1982 : 109 072
accroissement : + 27,6 %,	
en rappelant que 50 % de cette population reste très jeune (- de 20 ans).	
- Nombre de chômeurs pour la Réunion :	
1974 : 26 469	1982 : 52 779
accroissement : près de 100 %.	
(Sources I. N. S. E. E. Réunion)	

Toutefois, dans le domaine de l'action économique indirecte, un bilan peut être dressé, comme un gage d'expérience pour l'avenir, garant du sérieux et de l'efficacité de la commune dans l'optique de son engagement avec l'Etat vers un objectif commun.

En matière d'emplois, générés par les aides indirectes des communes, des objectifs avaient été fixés par le Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région Nord

(1) 1969-1968 "20 ans de réalisations - Le progrès en chiffres".

de la Réunion, au début de 1974, année de forte croissance économique.

Depuis cette époque, malgré un net infléchissement de tendance dû à la conjoncture internationale, ce sont plus de deux mille emplois qui ont été créés à Saint-Denis, grâce à l'initiative municipale.

Ces créations ont été possibles en raison des structures d'accueil aménagées, notamment les zones d'activités. Selon les termes même de Charles Isautier, ancien Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Réunion, "l'aménagement de ces zones a marqué une étape importante sur la voie du renouveau économique régional".

Si cette politique volontariste a caractérisé quelques communes de la Réunion, force est de constater que Saint-Denis a semblé-t-il réussir, le mieux, à créer le maximum d'emplois pour les surfaces mises à disposition, et ce malgré un contexte foncier très défavorable. Ainsi la densité moyenne d'emplois à l'hectare est la plus forte à Saint-Denis avec 79 emplois à l'hectare, alors que la moyenne nationale se situe entre 70 et 100 emplois/hectare.

La position favorable de Saint-Denis quant au nombre de zones d'activités et d'emplois créés est une donnée vérifiable (1).

Fort de cet acquis économique et de la prise de conscience claire du défi de l'avenir, ce projet de contrat de Plan témoigne de la volonté de la Commune de Saint-Denis de lui permettre, avec le concours de tous les acteurs institutionnels, de passer le cap difficile des cinq années à venir, où se feront sentir les derniers effets de population importants des années 1960 sur la demande d'emploi.

De fait, au-delà des mesures efficaces mais limitées appliquées jusqu'alors, c'est un ensemble de propositions cohérentes que recouvre ce projet de contrat de Plan : une stratégie globale de développement.

II - UNE STRATEGIE GLOBALE

DE DEVELOPPEMENT

Si un tel dessein peut paraître ambitieux, il faut rappeler, au moyen de quelques données simples mais contraignantes, qu'il existe peu d'autres alternatives.

(1) Une étude complète et détaillée, menée par le Groupe d'Etude de Programmation de la Direction Départementale de l'Equipement et la Chambre de Commerce et d'Industrie, a été spécialement consacrée aux zones industrielles à la Réunion. Abondamment pourvue de chiffres et suffisamment critique pour être objective, elle est parue sous le n° 45 de la "Revue de la C. C. I. R."

La Loi de décentralisation du 2 mars 1982 a posé, au fond, le principe de responsabilisation des collectivités territoriales. Ce principe s'est vu prolongé par les lois sur les transferts de compétences.

Dans le droit fil de cette logique, les dotations financières directes de l'Etat vers les collectivités locales iront, à terme, décroissant.

Parallèlement, la fiscalité directe locale, qui reste la seule marge de manoeuvre de ces mêmes collectivités pour accroître leurs ressources, reste d'un maniement limité du fait de son cumul, au niveau individuel, avec un impôt sur le revenu déjà important.

Enfin, les dépenses obligatoires des communes, pour celles d'entre elles qui, comme Saint-Denis, ont investi, sont maintenant à la fois croissantes et très difficilement compressibles.

Les recettes tirées de la fiscalité locale, de par leur caractère répartitif, ne peuvent donc progresser que par une augmentation du potentiel fiscal communal, c'est-à-dire une augmentation du nombre et de la richesse des contribuables et principalement les acteurs économiques de la Commune.

Les effets multiplicateurs d'un raffermissement et d'un développement du tissu économique ne sont plus à prouver.

Sauf à cautionner, par une politique de repli sur soi, une grave période de régression, la Commune de Saint-Denis ne peut qu'aller de l'avant et "investir" dans l'action économique.

Cette volonté d'action s'inscrit dans trois directions, conformes pour l'essentiel aux programmes d'exécution prioritaires du 9ème Plan cités dans le préambule :

- participer au rééquilibrage démographique et économique de la Commune des Bas vers les Hauts ;
- créer le maximum d'emplois, particulièrement pour les jeunes, par des initiatives sur tous les secteurs d'activité avec l'aide massive d'actions de formation ;
- à terme, dynamiser et raffermir le secteur privé vers un processus de création de richesse économique locale moins dépendant des transferts publics.

Ces directives prennent naturellement en compte la situation de la Commune, brossée à grands traits :

- Une scission géographique et démographique assez nette entre les Bas de la Commune, partie urbaine regroupant, sur 1/3 du territoire, la grande majorité de la population et de l'activité économique, et les Hauts, où vivent 10 % des habitants, en milieu rural.
- Une population jeune : 45 % âgée de moins de 20 ans.
- Une structure d'équipements publics assez complète.
- Une très forte demande de logements, pour laquelle, conjointement à ces propositions en matière d'emploi, est présenté par ailleurs un deuxième projet de contrat de Plan.
- Une raréfaction des disponibilités foncières à moyen terme, dans la partie basse de la Commune, notamment pour la création de nouvelles zones d'activité.
- Une façade maritime importante mais inexploitée jusqu'alors parce que réputée difficile.

- Un secteur tertiaire hypertrophié et pour une large part public.
- La concentration sur le territoire communal du tiers des artisans (1 100 environ) du Département.
- Un secteur commercial actif et important.
- Une zone agricole et forestière mal exploitée, et restant encore, pour un tiers de sa surface, à mettre en valeur.
- Un potentiel naturel, culturel et historique non encore réellement développé au plan touristique.

Pour "investir" dans l'action économique, la démarche que se propose d'engager la Commune de Saint-Denis est double :

- pour elle-même, elle tendra à se donner le maximum de moyens d'action logistique, et à opérer un choix rationnel des moyens juridiques mis à sa disposition ;
- pour les destinataires économiques de sa politique, elle recherchera à les dynamiser tous puisqu'ils peuvent tous participer à la création d'emplois.

Au plan interne, une approche économique des recettes communales, une réorientation des moyens et des structures sont prévues en 1984. Elles devront garantir le maintien de la marge de manoeuvre de notre collectivité et son rythme d'investissement. De façon plus particulière, un Service de Développement Economique, doté d'un outil informatique léger, est mis en place dès 1984.

Fortement ainsi du réajustement de son équilibre financier, la Commune de Saint-Denis, dans sa volonté d'agir en faveur de l'emploi, a déterminé un choix parmi les nouveaux moyens juridiques d'intervention économique mis à sa disposition par la loi de décentralisation. Outre la participation au processus de planification, dont le présent document est l'illustration, la Commune de Saint-Denis a choisi d'intensifier ses aides indirectes à la création d'emplois. En conformité avec son souci de gestion rigoureuse de ses propres finances, les formules d'aides financières (prêts, avances, bonifications d'intérêts, participations en fonds propres et garanties d'emprunts) pour la création d'entreprises ne sont pas retenues comme moyens d'action, du moins en début de mandat, ce d'autant moins que les aides directes, régionales et départementales, sont déjà conséquentes et plafonnées. De même, la procédure d'aide aux entreprises en difficulté ne pourra être employée qu'à titre exceptionnel.

Au plan externe, et outre le rôle d'aménageur qui vient d'être défini, la collectivité entend se donner une mission d'impulsion directe, d'information permanente et de relais-et/ou support- des actions d'initiative externe, qui se manifeste dans tous les secteurs d'activité.

A - LA MISSION D'AMENAGEMENT

Elle s'est révélée payante dans le passé et, du fait de la concentration de population -donc du marché- que représente notre Commune, la demande des acteurs économiques reste constante

en terrains viabilisés et locaux à vocation artisanale, industrielle ou commerciale.

En premier lieu, la satisfaction de cette demande est conditionnée par les données et les moyens fonciers de la Commune.

Les Bas de la Commune, fortement agglomérés, ne permettront encore de disposer de terrains nus aménageables que pour les cinq années à venir. En conséquence, la politique actuelle d'acquisition de terrains nus devra être relayée, avant son terme, par un programme de récupération de "friches industrielles", voire d'entrepôts, réaménageables pour de nouvelles entreprises.

Cette politique sera facilitée par les nombreuses Z.A.D. et Z.I.F. existant déjà sur cette partie de la Commune.

Pour ce qui concerne les Hauts de Saint-Denis, le P.O.S. communal leur donne vocation, outre leur destination naturelle pour l'agriculture, la forêt et le tourisme, de constituer autant de "villages" capables de déconcentrer, par l'attrait de leur homogénéité économique, la pression démographique des Bas de la Commune. Sur ces zones, la Commune dispose de réserves foncières ; cependant, celles-ci font défaut dans les petits centres agglomérés. Les acquisitions futures devront donc s'y faire en priorité. Des études ponctuelles d'aménagement existent déjà pour deux des douze écarts (1) de la Commune : La Bretagne et La Montagne 8ème Km.

Dès 1984, trois études globales sur les Hauts de la Commune seront engagées : elles concerneront les possibilités détaillées de développement économique en matière de commerce, d'agriculture et d'artisanat. Elles témoignent du souci de cohérence et d'efficacité de l'action entreprise.

Ces acquisitions feront l'objet, en second lieu, d'aménagements, menés à la fois par la Commune elle-même et une société d'économie mixte de développement, la S.E.D.R.E, sous forme de zones d'activités, à la fois dans les Hauts et les Bas de la Commune. Les chambres consulaires seront associées à la commercialisation de ces zones, ainsi, en partie au moins, qu'à leur gestion.

Afin de ne pas méconnaître le principe de l'égalité des citoyens devant la loi, mais sans ignorer les capacités d'investissement inégales des créateurs d'entreprises, les parcelles aménagées sont cédées au prix de revient, soit à la vente, soit en bail à construction de 40 ans -durée compatible avec celle de l'amortissement de locaux industriels- moyennant un loyer progressif payable sur 15 années correspondant à la durée minimale des emprunts communaux contractés pour la réalisation des zones d'activités.

L'attribution des parcelles se fait par le maire, sur habilitation du conseil municipal et avis de la Commission municipale des

(1) Un écart est localement un secteur géographique homogène, éloigné du Centre de la Commune.

Affaires Economiques et de l'Emploi. Le critère d'attribution est celui de la création d'emplois, apprécié par la Commission en fonction de l'activité projetée selon les normes nationales et locales.

La Commune conserve toutefois de nombreuses garanties, sûretés et contrôles sur les parcelles cédées, en cas de non-respect des obligations, de cessions spéculatives, etc...

Pour sa part, le créateur est assuré, en fin de bail, d'une promesse d'achat ou de nouveau bail pour son entreprise.

Enfin, chaque zone d'activité peut recevoir, sur certaines de ses parcelles, des usines ou ateliers-relais, des ateliers ou des boxes ou entrepôts de stockage.

Ces locaux sont attribués selon avis de la même Commission précitée.

Les usines ou ateliers-relais, cédés en baux dérogatoires de 23 mois, sont consentis avec des franchises et des tarifs très bas. Par ces conditions, ils sont destinés, afin d'en alléger les frais d'établissement, aux créateurs de nouvelles entreprises, aux jeunes. Ils sont doublés, à proximité immédiate pour conservation de la clientèle, par des ateliers, cédés en location commerciale au prix de revient, de même que les boxes ou entrepôts de stockage destinés aux petits artisans de service (bâtiment, plomberie, etc...).

Des sûretés équivalentes à celles attachées aux parcelles viabilisées sont prévues. Tous les actes de cession passés avec les chefs d'entreprise font l'objet d'un suivi et d'un contrôle, traité sur informatique, par la Commission des Affaires Economiques et de l'Emploi.

Progressivement, et selon le rythme de son occupation, chaque zone d'activité se voit dotée de services communs destinés à lui donner une vie propre (restauration, services, etc...) et de nouveaux emplois.

En concertation avec les chambres consulaires et la Région, chaque entreprise installée reçoit une assistance pour son installation, sa gestion, sa formation permanente.

Les mêmes modalités sont appliquées, après réaménagement, aux locaux industriels, commerciaux, artisanaux ou entrepôts rachetés par la Commune pour être mis à disposition de nouvelles entreprises.

Cette politique d'aménagement est estimée, pour les cinq années à venir, selon la "Fiche Aménagement" suivante.

Ces prévisions chiffrées, établies en 1983 -en Francs de l'année- ne peuvent pas être figées, ni en valeur ni en croissance ; elles feront donc l'objet, chaque année lors du vote du Budget Primitif, d'un réajustement.

FICHE AMENAGEMENT

Août 1983

	1984	1985	1986	1987	1988	Surfaces sur 5 ans (estimations)
* Acquisitions foncières - dans les Bas - dans les Hauts	5 500 000 F 1 000 000 F	3 000 000 F 1 100 000 F	3 000 000 F 1 500 000 F	3 000 000 F 1 200 000 F	2 000 000 F 1 300 000 F	15 ha 5 ha
* Récupération de friches industrielles		3 000 000 F	4 000 000 F	4 000 000 F	4 000 000 F	1,5 ha construits
* Aménagement - de zones d'activités - de "friches industrielles" et locaux artisanaux	4 850 000 F 960 000 F	4 150 000 F 700 000 F	5 000 000 F 3 500 000 F	2 500 000 F 3 800 000 F	3 500 000 F 4 000 000 F	20 ha 1,5 ha construits
* Ateliers-relais	4 000 000 F	2 500 000 F	2 500 000 F	2 800 000 F	3 000 000 F	0,6 ha construit
* Usine-Relais	1 450 000 F	2 600 000 F	2 700 000 F	2 700 000 F	2 700 000 F	0,4 ha construit
* Ateliers	3 000 000 F	7 000 000 F	7 500 000 F	7 500 000 F	7 500 000 F	1,3 ha construit
* Boîtes de stockage	1 000 000 F	1 000 000 F	1 500 000 F	2 000 000 F	2 000 000 F	0,25 ha construit (= 100 boîtes)
TOTAL en millions de francs (1983)	21 760 000 F	25 050 000 F	31 200 000 F	29 500 000 F	30 000 000 F	

Les créations d'emplois attendues de la mise en place de cette infrastructure peuvent être évaluées à environ 2 500 à 3 000 sur la période de mise en oeuvre du contrat de Plan.

Cette politique d'aménagement planifié est la pierre angulaire du développement économique de la Commune, et donc de la création d'emploi ; à ce titre, reconnu prioritaire par l'Etat, la Commune de Saint-Denis sollicite de ce dernier une aide financière équivalente à son propre effort, déduction faite des aides servies localement par la Région et le Département.

Dans l'état actuel des dotations de ces collectivités, celles-ci apportent leur concours aux Communes de la façon suivante :

<u>Nature de l'opération</u>	<u>Concours financier</u>
* Acquisitions foncières	Néant
* Ateliers-relais et ateliers	30 %
* Récupération de friches industrielles	Néant
* Aménagement de friches industrielles	30 %
* Boxes et entrepôts	Néant
* Aménagement de zones artisanales	30 % des V.R.D., soit environ 15 % du total

Sur la base de ce qui précède, la Commune de Saint-Denis souhaite obtenir de l'Etat, pour 1984, un financement de

La création de cette ossature d'aides indirectes est destinée à l'ensemble des acteurs économiques de la Commune, avec une priorité toutefois pour le secteur productif, notamment l'artisanat.

A elle seule, la mise en oeuvre de cet aménagement serait toutefois insuffisante pour l'avenir.

Elle doit être complétée, relayée par une impulsion donnée à tous les acteurs économiques, car la participation d'aucun d'entre eux ne doit être négligée ; vers tous, la Commune se doit de manifester un dynamisme ouvert.

B - UN DYNAMISME OUVERT

Au risque de paraître parfois primesautière, la Commune doit faire sien un adage nouveau : "un emploi est un emploi". Elle doit ainsi apporter son concours à toute création durable d'emploi, voire même en être l'initiatrice, dans tous les secteurs d'activités.

Des propositions seront ainsi faites dans chaque secteur :

- LE COMMERCE

- L'ARTISANAT ET L'INDUSTRIE

- L'EMPLOI ET LA FORMATION

- L'AGRICULTURE

- LE TOURISME ET LA PECHE

I - L E C O M M E R C E

Les commerçants dyonisiens entrent pour une très large part dans l'animation et la prospérité de la Commune. Ce rôle est à maintenir : il est un facteur de dynamisme sur l'ensemble de l'économie communale.

Intégrant en cela le Programme prioritaire d'exécution du 9^e Plan "Mieux vivre dans la ville", la Commune de Saint-Denis se propose d'oeuvrer dans trois directions principales :

- 1 - Recherche d'une harmonie socio-économique commerce-habitat.
- 2 - Maintien et accélération du dynamisme commercial de la Commune.
- 3 - Recherche de la connaissance du tissu économique communal ; mise à disposition de cette information.

En pratique, les actions à mener autour de ces priorités peuvent être les suivantes :

- 1) - Etude d'implantation de commerces de proximité en milieu rural (les Hauts) pour y fixer la population, acquisitions foncières, mise à disposition de locaux (cf. "Fiche Aménagement").
 - Appréciation économique (dotation en commerces) de tous les projets immobiliers présentés sur la Commune.
- 2) - Achats de la Commune effectués en priorité auprès des commerçants locaux.
 - Création de nouvelles zones d'entrepôts.
 - Etude pour la création d'un hall d'exposition et organisation permanente de Salons et foires.
 - Organisation d'animations commerciales de quartiers : recherche de thèmes originaux.
 - Prospection des commerçants pour la création d'entreprise.

- 3) - Mise en place d'une cellule communale d'analyse et de suivi du tissu économique communal (fichier d'entreprises et commerces).
- Information des administrés sur les commerces existants (annuaire commerce et artisanat).
 - Réalisation d'études économiques de consommation sur la Commune.
 - Organisation de réunions-débats sur des thèmes d'actualité intéressant les commerçants.

L'ensemble de ces actions est financé par la Commune. Des concours extérieurs sont demandés pour les opérations spécifiques figurant dans la "Fiche Commerce" jointe.

Les propositions avancées devraient entraîner le maintien des emplois existants dans le secteur commercial de la Commune, ainsi que le déploiement de nouveaux commerces créateurs d'emplois sur les espaces urbanisés nouveaux du territoire communal.

Au total, environ 200 emplois nouveaux peuvent être créés en cinq ans.

II - L'ARTISANAT ET

L'INDUSTRIE

L'artisanat est le fer de lance du développement du secteur productif de la Commune. Celle-ci abrite déjà le tiers des artisans du Département et pourtant il y en a encore 30 % de moins, en proportion de la population, qu'en métropole.

Si le niveau et les habitudes de vie y sont différents et peuvent, en partie, expliquer cet écart, on peut cependant espérer le réduire au minimum au terme des cinq années à venir.

Cette affirmation est confortée par l'initiative de la Chambre des Métiers de la Réunion dont l'objectif est de former 2 000 apprentis par an pour le Département, le cinquième de ce chiffre, en rapport de population, étant censé trouver un emploi à Saint-Denis.

L'industrie, de par ses besoins importants en surface au sol, ne paraît susceptible de pouvoir être accueillie à Saint-Denis que sous la forme de P.M.I. et dans des créneaux limités (agro-alimentaire -y compris dans les Hauts-, technologie de pointe, fabrication de produits de consommation locale ou d'exportation) liés à la forte agglomération de population de la Commune, et porteuse d'une importante densité d'emplois ou d'une bonne rentabilité fiscale.

Pour ces deux secteurs d'activité, les axes d'une politique peuvent être les suivants :

- 1 - Recherche de densification et d'extension du tissu économique productif, par la création d'un grand nombre d'entreprises artisanales, moins vulnérables aux aléas conjoncturels de l'économie, et tournées vers la satisfaction de besoins locaux, notamment dans les secteurs du bois et du bâtiment.
- 2 - Mise à disposition de facilités d'installation ou d'extension rapides d'entreprises nouvelles (couplée à une vaste action de formation).
- 3 - Analyse du marché local et soutien de celui-ci par une politique continue de travaux.

FICHE COMMERCE

Besoins de financement INVESTISSEMENT

NATURE DE L'OPERATION	1984	1985
- Etude sur l'implantation de commerces en milieu rural	400 000 dont Région : 280 000 Commune : 120 000	
- Etude sur la création d'un centre d'expositions (.3000 m ² couverts sur 1 ha)	50 000 dont Région : 35 000 Commune : 15 000	
- Réalisation du Centre d'expositions (structure légère)		POUR MEMOIRE

Demande de participation
à l'Etat :

67 500

B. B. - Les opérations d'investissement autres liés au commerce se retrouvent dans la "fiche aménagement".

La mise en pratique de ces priorités s'analyse en actions :

- 1) - Mise en place d'un fichier de locaux artisanaux et industriels disponibles dans le secteur privé de la Commune.
 - Etude sur la création d'artisanat en milieu rural (les Hauts) : acquisitions foncières, mise à disposition de locaux (cf. "Fiche Aménagement").
 - Support et incitation aux regroupements d'artisans par quartier ou profession sur la Commune.
 - Support et incitation à la création de services conseil et d'accueil (techniques, administratifs, comptables).
 - Information et assistance des artisans en milieu urbain pour rénovation de leurs locaux de travail (relais du Département).
- 2) - Mise en place de locaux et zones d'activités : cf. "Fiche Aménagement".
 - Une usine-relais de 1 000 m² par an à compter de 1984-1985.
 - Aménagement de quartiers artisanaux (Etude du Bas de la Rivière, quai Est).
- 3) - Cellule communale d'analyse et de suivi du tissu économique communal (cf. "Fiche Commerce").
 - Information des dyonisiens sur le secteur productif de leur commune : annuaire, signalisation des zones d'activité, etc...
 - Participation municipale à une cellule de diagnostic des entreprises productives en difficulté.
 - Organisation de Salons et congrès professionnels : parc d'expositions, filières bois et artisanat d'art (association des secteurs professionnels de métropole). (Cf. "Fiche Commerce").
 - Organisation de réunions-débats spécialisées (commercialisation-distribution, marchés publics, connaissance du secteur professionnel et des marchés, études exportation, progrès techniques, recherche appliquée, etc...).
 - Participation à un Plan de Formation Communal Permanent négocié avec la Région (cf. "Fiche Emploi").
 - Lancement d'une politique de Grands Travaux :
 - * Le Logement (cf. Contrat de Plan/Logement)
 - * Le Boulevard Sud
 - * La partie dyonisienne d'un transport départemental en site propre
 - * Le port de pêche et de plaisance de Saint-Denis etc... (cf. "Fiche Tourisme-Pêche").

La mise en pratique de ces priorités s'analyse en actions :

- 1) - Mise en place d'un fichier de locaux artisanaux et industriels disponibles dans le secteur privé de la Commune.
 - Etude sur la création d'artisanat en milieu rural (les Hauts) : acquisitions foncières, mise à disposition de locaux (cf. "Fiche Aménagement").
 - Support et incitation aux regroupements d'artisans par quartier ou profession sur la Commune.
 - Support et incitation à la création de services conseil et d'accueil (techniques, administratifs, comptables).
 - Information et assistance des artisans en milieu urbain pour rénovation de leurs locaux de travail (relais du Département).
- 2) - Mise en place de locaux et zones d'activités : cf. "Fiche Aménagement".
 - Une usine-relais de 1 000 m² par an à compter de 1984-1985.
 - Aménagement de quartiers artisanaux (Etude du Bas de la Rivière, quai Est).
- 3) - Cellule communale d'analyse et de suivi du tissu économique communal (cf. "Fiche Commerce").
 - Information des dyonisiens sur le secteur productif de leur commune : annuaire, signalisation des zones d'activité, etc...
 - Participation municipale à une cellule de diagnostic des entreprises productives en difficulté.
 - Organisation de Salons et congrès professionnels : parc d'expositions, filières bois et artisanat d'art (association des secteurs professionnels de métropole). (Cf. "Fiche Commerce").
 - Organisation de réunions-débats spécialisées (commercialisation-distribution, marchés publics, connaissance du secteur professionnel et des marchés, études exportation, progrès techniques, recherche appliquée, etc...).
 - Participation à un Plan de Formation Communal Permanent négocié avec la Région (cf. "Fiche Emploi").
 - Lancement d'une politique de Grands Travaux :
 - * Le Logement (cf. Contrat de Plan/Logement)
 - * Le Boulevard Sud
 - * La partie dyonisienne d'un transport départemental en site propre
 - * Le port de pêche et de plaisance de Saint-Denis etc... (cf. "Fiche Tourisme-Pêche").

III - L' E M P L O I E T L A

F O R M A T I O N

A la Réunion, la formation des hommes est, pour l'avenir, le complément indispensable des infrastructures mises en place par les initiatives des personnes publiques. La Commune de Saint-Denis se déclare partie prenante, à part entière, des actions menées en matière d'alphabétisation, de préformation et d'insertion des jeunes, et de formation, notamment en direction des artisans et agriculteurs. Cette qualification professionnelle des hommes est la garantie de pérennité, le moteur, le dynamisme du tissu économique dont la Commune soutient la mise en place par la conclusion d'un Contrat de Plan. Cette action concerne le tiers de la population de la Commune : elle s'inscrit notamment dans le cadre du 5ème Programme Prioritaire d'Exécution du 9ème Plan : "Poursuivre la rénovation du système éducatif et favoriser l'insertion sociale et professionnelle des jeunes". Elle va de pair avec une recherche de la meilleure fluidité possible du marché de l'emploi au niveau communal.

Les directions d'action de la politique communale pour les cinq années à venir sont les suivantes :

- 1 - Participation directe à la préformation, à l'insertion et à la formation professionnelle des jeunes - Intégration de la formation continue des adultes (alphabétisation, formation technique, administrative et de gestion).
- 2 - Suivi et fluidité du marché communal de l'emploi.
- 3 - Incitation et valorisation des activités techniques manuelles et de l'esprit d'entreprise.

Les propositions d'actions, articulées autour de ces priorités, peuvent être pour l'essentiel :

- 1) - Elaboration, en collaboration directe avec la Région, d'un Plan de Formation Communal Permanent, convention pluriannuelle chiffrée organisant les prestations annuelles réciproques en matière de formation sur le territoire communal pour tous les secteurs d'activité.

- Intégration de l'effort communal dans ce Plan : aménagement, dans les douze écarts communaux, d'unités de formation (réaménagement de locaux scolaires existants, constructions nouvelles : trois unités par an sur la durée du Plan).
 - Participation aux P.A.I.O. (cf. "Fiche Formation").
 - Participation à l'extension du Centre de Formation des Apprentis de Sainte-Clotilde (cf. "Fiche Formation").
 - Organisation, avec la Région, de voyages annuels de perfectionnement en métropole pour des professionnels de la Commune.
 - Mise à disposition de facilités communales pour la création d'un I.U.T. à Saint-Denis dans le cadre du Schéma Directeur des I.U.T. destiné à la modernisation de l'appareil productif (terrain, viabilités, etc...).
- 2)
- Fichier de recensement des possibilités d'emplois des entreprises nouvelles de la Commune.
 - Participation au Comité Local pour l'Emploi.
 - Accroissement des chantiers de développement local.
 - Actions relais d'information vers les chômeurs.
 - Actions relais d'incitation à la création d'entreprises.
- 3)
- Lancement des Prix de la Ville de Saint-Denis pour les jeunes créateurs d'entreprises sur son territoire (artisanat, agriculture, commerce ; chaque année) (avec le concours des chambres consulaires et des professionnels).
 - Organisation d'un salon annuel des métiers, de la formation professionnelle et de la création d'entreprise (avec le concours des professionnels).
 - Organisation d'échanges permanents entre le milieu éducatif de la Commune et les entreprises dyonisiennes (visites, stages, forums...).
 - Organisation de séminaires pratiques sur la création d'entreprise destinés aux jeunes avec le concours des organismes professionnels.
 - Financement de campagnes d'information auprès des médias pour inciter à la création d'entreprise.
 - Création d'un service d'aide gratuite au montage de dossier de création d'entreprise pour les jeunes.
 - Organisation à Saint-Denis, avec les chambres consulaires, de séminaires de prospection de jeunes réunionnais par les grandes écoles métropolitaines.

- Organisation d'un concours annuel vers les Grandes Ecoles commerciales pour susciter l'installation d'entreprises de pointe métropolitaines par l'allocation d'un prix à l'étudiant à l'origine du projet (concours des professionnels).
- Incitation des groupements professionnels de la Commune à créer un prix de la recherche appliquée (à l'artisanat ou à l'industrie).

Ce programme d'actions n'est pas seul et directement créateur d'emplois ; il vient conforter les actions entreprises au niveau structurel dans les secteurs d'activité.

IV - L'AGRICULTURE

Saint-Denis, de par son apparence exclusivement urbaine, semble avoir été la commune oubliée du Développement agricole. Les travaux pluriannuels d'adduction d'eau, de voirie et d'électrification rurales, sont jusqu'alors tournés vers l'habitat plus que vers l'économie agricole. Pourtant, 350 hectares restent à mettre en valeur et 200 sont à reboiser, tandis que l'on insiste sur l'importance de la mise en valeur agricole des Hauts de la Commune du fait de la proximité du marché le plus important de l'île.

Cette réalité économique est porteuse de développement et donc de création d'emplois. Dans la logique et la cohérence du programme communal consacré à cette dernière nécessité, le développement du secteur agricole dyonisien apparaît comme un complément d'action indispensable, pour les cinq années à venir.

Cette volonté municipale s'analyse en trois directions d'action :

- 1 - La poursuite et l'extension de la politique d'équipement public en milieu rural, sur les limites actuelles, maintenues en l'état, du secteur agricole communal.
- 2 - L'orientation et l'aménagement du tissu agricole communal vers les productions vivrières, l'élevage, la diversification des cultures et le reboisement.
- 3 - L'implication des structures municipales dans un programme dynamique d'animation-formation et information du milieu rural.

A chacun de ces objectifs correspondent les propositions d'actions suivantes :

- 1) - Maintien d'ensemble, dans le P.O.S, des zones agricoles communales actuelles, autour de centres d'écartés dynamisés.

- Intégration plus large de la Commune dans la reconduction du Plan d'Aménagement des Hauts et non plus seulement au niveau des équipements publics ruraux (cf. "Plan d'Aménagement des Hauts : propositions pour la 2ème tranche").

- Participation de la Commune, après achèvement des études de faisabilité du B.R.G.M. et de la D.D.A., à un programme d'irrigation agricole des Hauts (petite irrigation à la Bretagne et à Moufia, Bois de Nèfles ; deux retenues d'eau collectives dans les Hauts de la Montagne) (cf. "Fiche Agriculture").
- 2)
- Etude sur l'exploitation du patrimoine agricole de la Commune (cf. "Fiche Agriculture").
 - Réalisation d'une opération pilote d'aménagement agricole sur un terrain communal (ex-Couilloux à la Montagne), destinée aux jeunes agriculteurs de la Commune (cf. "Fiche Agriculture").
 - Participation à un contrat de recherche-production-commercialisation sur le marché communal.
 - Incitation à la mise en place d'une structure d'utilisation des sous-produits de l'élevage (exemple : biogaz sur exploitations avicoles à la Montagne).
 - Mise à disposition de locaux (ateliers) en milieu rural pour l'agro-alimentaire et l'exportation (cf. "Fiche Aménagement") : maraîchage, fruits, fleurs, etc...
 - Modernisation et aménagement des services industriels et commerciaux communaux (abattoir et marchés ; étude d'un marché de gros, etc...).
 - Elaboration d'un programme de reboisement et de routes forestières avec l'O.N.F.
- 3)
- Mise en place d'une structure municipale (élus) chargée de coordonner et suivre la politique agricole de la Commune.
 - Recrutement d'animateurs en milieu rural chargés de la mise en oeuvre et du suivi des actions de formation extra-communales en gestion et techniques agricoles, de l'information des agriculteurs sur les aides personnelles, et des élus sur les besoins du milieu agricole.
 - Etudes et mise en place de structure des exploitations d'approvisionnement et de distribution des produits agricoles à la demande des exploitants.
 - Intégration et participation de la Commune à un Plan de Formation Communal Permanent négocié avec la Région (cf. "Fiche Emploi-Formation").

L'ensemble de ces initiatives peut être estimé, en rapport des surfaces mises en valeur et des exploitations nouvelles créées, comme créateur potentiel de 200 emplois environ.

V - T O U R I S M E E T

P Ê C H E

Programme prioritaire d'exécution du 9ème Plan
n° 10 : mieux vivre dans la ville

Le Tourisme : Sportive, active, animée et unique par son caractère créole, Saint-Denis a pourtant jusqu'alors peu développé son potentiel touristique. Une initiative dans ce sens aurait le mérite de rééquilibrer vers l'Est du Département, comme le souhaite la Région, la fréquentation des sites touristiques, et de donner à Saint-Denis l'attrait que peut en attendre le tourisme extérieur dont elle est la première ville d'accueil à la Réunion. De plus le secteur touristique, de par ses potentialités de développement, est considéré comme réellement créateur d'emplois pour l'avenir. Il convient donc d'affirmer la volonté municipale de participer sur son territoire à l'essor du secteur touristique.

La Pêche : Le marché important que constitue l'agglomération dyonisiennne a déjà amené la municipalité à entreprendre récemment la réalisation d'infrastructures destinées aux pêcheurs côtiers (boxes de pêche, halle de vente, cale de halage, etc...). Cette politique peut être poursuivie dans le sens de l'amélioration des conditions de distribution des produits de la pêche et par l'aménagement d'infrastructures portuaires.

Créateurs d'emplois, les deux secteurs d'activité que sont le tourisme et la pêche peuvent être conjointement développés, en parfaite harmonie avec le 10ème Programme Prioritaire d'Exécution du 9e Plan, "Mieux vivre dans la ville", autour des axes suivants :

- 1 - Poursuite et extension, par l'élaboration d'un programme pluriannuel, de l'embellissement de la Commune.
- 2 - Mise en valeur et exploitation de chacune des composantes du patrimoine communal existant : historique, culturel, naturel, économique, etc...
- 3 - Réouverture de la Commune vers sa façade maritime.

Les propositions d'actions découlant de ces priorités :

- 1) - Affirmation du caractère de "Cité Jardin" donné à Saint-Denis par le P.O.S.
 - Mise en place d'un programme d'extension d'installations de poubelles sur les sites touristiques et du système de collecte conséquent.
 - Création de kiosques à musique dans les quartiers et de produits artisanaux dans les écarts.
 - Extension et création d'aires de loisirs (ex. : Colorado).
 - Mise en place de signalisation urbaine touristique (colonnes Morris).
 - Elaboration d'un programme de fleurissement de la ville.

Ces actions seront entreprises avec le concours du Comité Régional au Tourisme et du Syndicat d'Initiatives (programmes triannuels).

- 2) - Réhabilitation et mise en valeur du patrimoine historique (exemples : aménagement de ruelles et escaliers du Bas de la Rivière, du Boulevard Lacaussade, du chemin des Anglais, fléchage et illustration des bâtiments et sites classés, etc...).
- Rénovation des monuments existants (statues, etc...).
- Elaboration d'un Plan de création d'un réseau organisé de sentiers de promenade et de randonnées sur tout le territoire communal avec le concours de l'O.N.F. (sentiers, aires de repos, kiosques, points de vue, aires de camping, etc...).
- Edition de guides et dépliants spécialisés sur les activités touristiques de la Commune.
- Organisation d'un salon biennuel du tourisme et de la gastronomie locaux.
- Prospection des activités de congrès locaux et extérieurs au Département.
- Etude de création d'un golf 18 trous.
- Création d'un musée de l'histoire de Saint-Denis.
- Organisation de visites permanentes des entreprises de la Commune.
- Soutien aux initiatives privées d'animation variée de la Commune.
- Organisation d'une animation annuelle en juillet-août pour l'accueil du tourisme extérieur.

- 3) - *Création d'un nouveau port de pêche et de plaisance (étude puis réalisation en trois tranches).*
- *Poursuite et extension de l'aménagement du Front de Mer.*
 - *Organisation annuelle de Jeux Nautiques.*

- ANNEXE -

9ème PLAN

Voici les 12 programmes prioritaires d'exécution du 9ème Plan :

- 1 - Moderniser l'industrie par l'introduction des nouvelles technologies de production.
- 2 - Utiliser plus rationnellement l'énergie.
- 3 - Vendre mieux en France et à l'étranger ; libérer l'initiative des cadres.
- 4 - Mener une politique active de l'emploi, en particulier par l'organisation du temps de travail.
- 5 - Favoriser l'innovation, développer les services aux entreprises et former les hommes aux nouvelles technologies.
- 6 - Promouvoir la culture par le développement des industries de communication.
- 7 - Poursuivre la rénovation du système éducatif et favoriser l'insertion sociale et professionnelle des jeunes.
- 8 - Répondre aux besoins de la décentralisation de la déconcentration et aux exigences de l'équilibre territorial.
- 9 - Moderniser le système de santé et améliorer la gestion des dépenses.
- 10 - Mieux vivre dans la ville.
- 11 - Améliorer la justice et la sécurité.
- 12 - Développer et orienter l'épargne pour les besoins de la modernisation.

- Cadre de Vie pour l'habitat : favorable.

- Affaires Economiques : la Commission donne un avis favorable aux contrats de plan "Economie et Emploi". Elle propose de fixer le montant de la participation demandée à l'Etat à 50 % de l'engagement donné par la Commune, déduction faite des subventions.

- Finances : la Commission rappelle qu'il s'agit d'arrêter des grandes lignes et de demander à l'Etat son accord de principe. S'il y a une réponse positive, ces contrats devront alors être étudiés dans le détail.
Dès à présent, la Commission émet un avis très favorable au principe de ces deux plans pour lesquels, si l'Etat suit, elle interviendra pour qu'au niveau municipal, les budgets des années concernées soient prioritairement orientés dans ces deux directions.

M. ANNETTE - Au sujet du contrat de plan relatif à l'habitat, nous avons un tableau concernant l'évolution de la programmation des logements sur la LBU 78/83. En 83, le total n'a pas été fait ; c'est, je suppose, parce que l'année n'est pas totalement terminée. Mais, si on prend en compte ce qui est indiqué, cela représente 584 logements pour 452 en 82, 420 en 81 et 368 en 80.

M. LOCATE - Tous logements confondus.

M. ANNETTE - Donc, a priori, la progression 83 par rapport à 82 est de l'ordre de 29 %. Tout à l'heure, on a déploré la diminution des LTS, mais n'y a-t-il pas substitution d'autres logements ?

M. LOCATE - Vous avez tout à fait raison lorsque vous parlez de substitution. Il y a une orientation de la politique qui est différente cette année. Nous parlons en terme de LTS pour la seule et unique raison que la Commune est maître d'ouvrage des LTS. Nous sommes responsables aussi bien de la construction que de l'attribution et de la gestion.

M. ANNETTE - Globalement, il y a eu une progression issue de la LBU en 83.

LE MAIRE - Ce sont des logements différents.

M. ANNETTE - Est-ce qu'on est d'accord avec cette orientation ?

LE MAIRE - En ce qui concerne la SIDR et les HLM, nous n'avons pas d'avis à donner. Le seul problème qui nous intéresse est celui des LTS communaux.

M. ANNETTE - Concernant l'amélioration de 1 500 cases en 5 ans, dans quelle mesure la Commune participe-t-elle au P.A.C.T. ? Il s'agit d'un contrat de plan entre la Commune de Saint-Denis et l'Etat. Or, apparemment, pour le P.A.C.T., est-ce la Commune qui participe ?

LE MAIRE - Le P.A.C.T. comprend en principe 3 participations : celle de l'Etat, celle du Département, et celle de l'intéressé.

M. Marc GERARD - Il faut rajouter que, lorsque l'intéressé ne peut pas payer sa participation, c'est la Commune qui la prend en charge après enquête. On doit dire aussi que la LBU a augmenté de 6 %. Les subventions pour un LTS, qui sont de l'ordre de 60 000 F par logement, n'ont pas été réévalués.

LE MAIRE - Effectivement, il y a un redéploiement dans le sens où on a donné moins de LTS, mais plus de primes pour les constructions d'un standing au-dessus. Cela est intéressant, mais notre problème concerne la résorption de bidonvilles et en conséquence celui des LTS.

M. ANNETTE - Quelle est la part de la Mairie dans le P.A.C.T ?

M. Marc GERARD - On n'intervient pas.

M. ANNETTE - C'est bien pour cela que je ne comprends pas la liaison entre ce contrat de plan qui lie la Mairie à l'Etat et cette action.

LE MAIRE - C'est la Mairie qui organise et qui fait. C'est elle qui doit garantir la participation de l'intéressé.

M. ANNETTE - La part de l'intéressé est de 10 % ; c'est relativement modeste. Pourquoi avoir limité à ce chiffre de 1 500 ? Est-ce lié aux possibilités de financement du P.A.C.T ?

LE MAIRE - Il faut que les entreprises suivent.

M. Maxime RIVIERE - Concernant le P.A.C.T, le Bureau de l'Aide Sociale est intervenu l'année dernière pour 500 000 F afin de remédier aux défaillances des gens qui ne remboursaient pas les 10 %.

M. ANNETTE - La réhabilitation du Chaudron, est-ce une idée ? N'y a-t-il aucun financement ?

LE MAIRE - C'est effectivement une idée.

M. Marc GERARD - C'est une préétude. Si on peut signer le contrat de plan, on présentera des projets qui seront soumis au Conseil Municipal.

M. ANNETTE - Pour les cités de transit, les chiffres proposés sont minimes. Est-ce que cela correspond à la demande ?

LE MAIRE - Ce sont des opérations-tiroirs pour les Z.A.C.

M. ANNETTE - Ce sont des loyers très faibles. Est-ce une formule étudiée pour d'autres besoins que l'habitat de transition ?

LE MAIRE - Cela n'est pas permanent. Dans ces sections de transit, le loyer est encore moins cher que pour les bidonvilles.

M. ANNETTE - Pourquoi ne pas développer ce genre de logement ?

LE MAIRE - Ce sont des bidonvilles améliorés. Je mets cette affaire aux voix.

6 ABSTENTIONS

ADOPTÉE A LA MAJORITÉ

*

* *