

CONVENTION DE PARTENARIAT SITES PILOTES PROGRAMME ACTION CŒUR DE VILLE

VILLE DE SAINT-LOUIS

« SOBRIETE FONCIERE A SAINT-LOUIS » ENGAGER LE RENOUVEAU DE LA VILLE PAR LA MOBILISATION DES FRICHES

2025 - 2026

Entre

La Caisse des dépôts et consignations, établissement spécial créé par la loi du 28 avril 1816 codifiée aux articles L.518-2 et suivants du code monétaire et financier, dont le siège est sis 56, rue de Lille 75007 Paris, représentée par Nicolas Blanc en sa qualité de Directeur régional Réunion Océan Indien dûment habilité à l'effet des présentes.

Ci-après indifféremment dénommée la « CDC » ou la « Caisse des Dépôts » d'une part,

Et

La Ville de Saint-Louis ayant son siège au 125 N1C, 97 450 Saint-Louis, La Réunion, représentée par Juliana M'DOIHOMA Maire de la commune de Saint-Louis, dûment habilité(e) à signer par délibération n°

Ci-après dénommée « LA COLLECTIVITE » d'autre part,

Ci-après désignées ensemble les « Parties » et individuellement une « Partie ».

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

PREAMBULE

La Caisse des Dépôts et ses filiales constituent un groupe public au service de l'intérêt général et du développement économique du pays. Ce groupe remplit des missions d'intérêt général en appui des politiques publiques conduites par l'Etat et les collectivités locales.

En son sein, partenaire privilégié des collectivités territoriales, la direction de la Banque des Territoires accompagne la réalisation de leurs projets de développement. A ce titre, elle souhaite renforcer son appui aux acteurs du territoire, pour mieux répondre à leurs besoins.

Par l'intermédiaire de la Banque des Territoires, la Caisse des Dépôts intervient en qualité de prêteur et d'investisseur avisé et de long terme dans les domaines d'utilité collective insuffisamment pris en compte par le secteur privé afin de générer des effets d'entraînement et de favoriser la constitution de partenariats publics-privés.

Elle accompagne les acteurs des territoires dans la construction et la mise en œuvre de leurs projets d'avenir grâce à une large palette d'offres et de solutions : accompagnement amont et ingénierie, conseil, financement en fonds propres et en dette long terme, services bancaires, consignations et dépôts spécialisés, gestion de mandats publics, exploitation.

Partenaire du programme Action Cœur de Ville depuis 2017, la Caisse des Dépôts, poursuit plusieurs objectifs :

- permettre à ces territoires d'avoir accès à un accompagnement et à une expertise adaptée pour favoriser la réalisation de leur projet de revitalisation et transformer dans le temps du Programme des opérations concrètes ;
- faciliter la mise en place de solutions innovantes contribuant au développement durable du territoire ;
- favoriser les conditions de l'investissement privé dans les villes moyennes, en co-investissant dans des projets, dans une perspective de développement territorial et de création de valeur ;
- apporter des solutions de financement, à travers des prêts spécifiques, mobilisables notamment dans les périmètres des Opérations de Redynamisation Territoriale (ORT) ;
- apporter des solutions de sécurisation des projets en mobilisant les différentes modalités de consignations.

Alors que le programme Action Cœur de Ville a fait la preuve de son effet structurant en matière d'émergence et de structuration de projets, la Caisse des Dépôts souhaite que la prolongation du programme sur la période 2023-2026 soit tournée vers la concrétisation des actions et la prise en compte de nouveaux enjeux auxquels sont confrontées les villes moyennes.

A cette fin, la Caisse des Dépôts cible son intervention sur trois enjeux prioritaires, déployés à différentes échelles géographiques (centre-ville, ville-centre, bassin de vie) :

- L'accompagnement de la transition démographique, par le soutien à des projets permettant de faire revenir des habitants dans le centre-ville, de proposer des services et des équipements adaptés au vieillissement de la population, de maintenir les populations les plus susceptibles de quitter les cœurs de ville et de développer les usages du centre-ville chez les non-résidents. A cette fin, une attention spécifique est accordée aux problématiques d'habitat et de santé.
- Le développement économique et la redynamisation commerciale, visant à la fois à maintenir et réintroduire des activités (économiques, productives, servicielles et commerciales) en centre-ville, à adapter l'immobilier aux nouveaux usages économiques et commerciaux et à assurer les complémentarités entre les différentes centralités à vocation économique (centre-ville, entrées de ville, quartier de gare...).
- L'adaptation au changement climatique, en favorisant la sobriété foncière et la trajectoire vers le « zéro artificialisation nette » à horizon 2050, en intégrant notamment des actions spécifiques sur la rénovation thermique des bâtiments publics, le développement des énergies renouvelables, l'accompagnement à la décarbonation de la mobilité et le renforcement de la place de la nature en ville.

Dans ce cadre, la Caisse des Dépôts mobilise des offres sur mesure pour accompagner des projets spécifiques portant plus spécifiquement sur les thématiques suivantes :

- le développement de la nature en ville ;
- la sobriété foncière et le zéro artificialisation nette ;
- la redynamisation des entrées de villes ;
- l'aménagement des quartiers de gare.

Cet accompagnement sera mobilisé sur des projets précis identifiés par la ville de Saint-Louis et la Banque des Territoires, ci-après désignés « les sites pilotes ».

ARTICLE 1. CONTEXTE

Pour la Banque des Territoires :

La Banque des Territoires a retenu quatre priorités pour son intervention au titre du programme Action Cœur de Ville 2023-2026.

- Le développement de la nature en ville ;
- la sobriété foncière et la zéro artificialisation nette ;
- la redynamisation des entrées de villes ;
- l'aménagement des quartiers de gare.

Le développement de la nature en ville

La proximité de la nature constitue un avantage comparatif des villes moyennes et la présence de la nature en ville apparaît, dès lors, comme un signe de qualité de vie et d'attractivité de ces territoires. Alors que les villes moyennes portent de nombreux projets relevant de la transition écologique, le développement de la nature en ville s'impose comme un moyen aux services de différentes politiques publiques :

- L'adaptation au changement climatique : la nature en ville est un levier permettant de se préparer aux impacts du changement climatique et à l'anticipation de ses conséquences. Renforcer la place de la nature en ville permet de prévenir la formation des îlots de chaleur urbains (ICU), d'améliorer la gestion des eaux pluviales afin de mieux lutter contre les inondations mais également les sécheresses en maintenant des réserves d'eau douce. Plus largement, la végétalisation permet de favoriser la résilience des systèmes urbains, tout en permettant de faciliter la préservation des espaces naturels, en ayant un impact positif sur la santé.
- La préservation et la restauration de la biodiversité : la mise en œuvre de projets relatifs à la nature en ville permet notamment la préservation des ressources naturelles, la restauration et la création d'habitat riche en biodiversité ou encore la mise en place de corridors écologiques.
- La stratégie foncière : la nature en ville est un levier dans la logique du « Zéro artificialisation Nette ». En effet, la lutte contre l'artificialisation des sols se traduit par une approche qualitative, liée à la qualité du sol, et va impliquer des actions en matière de renaturation des friches qui bénéficient à la biodiversité.

A une autre échelle, la réflexion sur la nature en ville peut être prolongée à travers la mise en œuvre de projets de compensation (carbone, écologique et/ou foncière), en lien avec le cadre de la mise en œuvre de la séquence Eviter – Réduire – Compenser.

Pour la Banque des Territoires, il s'agit d'accompagner les villes du programme Action Cœur de Ville dans la mise en œuvre d'actions structurantes en faveur du développement de la nature en ville, en les invitant à mettre en œuvre des opérations ambitieuses et à promouvoir les « solutions fondées sur la nature » qui permettent de tirer parti des fonctions écosystémiques qui protègent la biodiversité, stockent le carbone, favorisent l'adaptation au changement climatique tout en ayant des avantages sur le plan social.

La sobriété foncière et la zéro artificialisation nette

L'impératif de sobriété foncière dans le développement territorial s'est imposé comme une réponse à l'augmentation de l'artificialisation des sols et à ses conséquences à la fois sociales et écologiques. Le foncier, jusqu'alors considéré comme une ressource presque inépuisable devient rare, mais reste à mobiliser pour répondre aux besoins de développement du territoire,

dans une démarche nouvelle de limitation voire de compensation de l'artificialisation via la doctrine de Zéro Artificialisation Nette, définie dans la loi du 22 août 2021 dite « Climat et Résilience ».

Cette approche invite les acteurs de la chaîne de valeur immobilière et foncière à mobiliser les espaces déjà artificialisés pour penser le développement urbain de la ville, ainsi qu'à compenser les artificialisations déjà réalisées et à venir par des opérations de renaturation ou de désimperméabilisation des sols. Elle emporte de nombreuses conséquences en matière de modèle économique des projets d'aménagement : coûts de la maîtrise foncière, des opérations de renouvellement urbain par rapport aux opérations en extension urbaine, déficit structurel d'opérations de recyclage urbain, financement de la renaturation...

Dans ce contexte, les villes moyennes, qui présentent des spécificités en termes d'urbanisation (forte présence de friches administratives et industrielles, croissance urbaine de la périphérie au détriment des centres-villes...), sont confrontées à un triple défi :

- Limiter l'extension des espaces périphériques, y compris en confortant l'attractivité des villes-centres ;
- Favoriser la requalification des espaces existants, à la fois par des opérations de renouvellement urbain, de recyclage des friches et de transformation du foncier déjà artificialisé, en centre-ville comme en entrées de ville, mais également par la densification des espaces résidentiels et d'activités en périphérie ;
- Favoriser le maintien et le développement des espaces naturels et agricoles, ce qui suppose à la fois des actions de préservation des espaces existants, mais également des actions en matière de désartificialisation / renaturation des espaces artificialisés.

Pour la Banque des Territoires, il s'agit d'accompagner les villes du programme Action Cœur de Ville en les appuyant :

- au niveau stratégique, dans la mobilisation active de la ressource foncière au service de l'intérêt général ;
- au niveau des projets, dans la massification de la réalisation de projets de recyclage urbain abordables et qualitatifs ainsi que dans l'accompagnement de la désartificialisation et la renaturation des friches et sols dégradés.

La redynamisation des entrées de ville

Les entrées de ville désignent l'urbanisation qui se développe de part et d'autre des principales voies d'accès d'une ville. Accueillant des activités fortement consommatrices d'espaces (industrie, logistique, commerce...), elles sont souvent marquées par la multiplication des zones d'activités et commerciales et des aménagements routiers qui marginalisent la place des piétons, par la banalisation des paysages bâtis et la perte de qualité des espaces publics. Les entrées de villes sont confrontées à de nombreux défis : l'évolution des modes de consommation avec une fissuration du modèle de la consommation de masse, le renforcement des déséquilibres économiques et territoriaux, la pression croissante sur l'environnement liée à la consommation d'espaces naturels et agricoles et à l'usage quasi exclusif de l'automobile.

Les collectivités qui souhaitent intervenir sur les entrées de villes font face à des situations complexes sur le plan économique (du fait du coût des opérations de renouvellement urbain et de la valeur des actifs, notamment commerciaux), technique (en raison de la complexité des montages) et partenarial (du fait du grand nombre d'acteurs détenteurs de foncier et susceptibles d'intervenir sur la zone).

Pour la Banque des Territoires, l'accompagnement des villes du programme Action Cœur de Ville à la requalification des entrées de ville a vocation à intervenir à l'intersection des réflexions sur :

- les équilibres économiques (notamment commerciaux), à l'échelle de la commune voire de l'agglomération, alors que de nombreuses entrées de villes voient leur attractivité décliner ou, au contraire, sont confrontées à une sur fréquentation ;
- la sobriété foncière et la lutte contre l'artificialisation des sols en périphérie, dans la perspective de la mise en œuvre d'une trajectoire « Zéro Artificialisation Nette » ;
- la diversification fonctionnelle des entrées de ville.

Il s'agit donc d'appuyer la mise en œuvre de projets visant à réduire les dysfonctionnements observés sur des zones d'entrées de ville, notamment en encourageant la mise en place d'alternatives fonctionnelles au déclin des activités économiques et commerciales, mais également en accompagnant des projets de renaturation et de constitution de réserves foncières.

L'aménagement des quartiers de gare

Les quartiers de gare désignent à la fois la gare et ses espaces annexes, la zone ferroviaire composée des voies et des bâtiments dédiés à l'exploitation ferroviaire, mais aussi le quartier alentour de la gare, composé d'un tissu urbain productif ou de centre-ville.

Ces quartiers se sont développés au XIX^{ème} siècle en périphérie des centres historiques, sur de vastes emprises foncières alors libres. Dans de nombreuses villes moyennes, ils correspondent à une centralité complémentaire au centre-ville, en concentrant de nombreuses fonctions (résidentielles, économiques, servicielles). Avec la baisse du trafic ferroviaire au profit du transport routier, la désindustrialisation des villes moyennes, la suppression de certaines haltes ferroviaires, beaucoup de ces quartiers de gare ont été dévalorisés dès le milieu du XX^{ème} siècle.

L'intervention sur les quartiers de gare répond à plusieurs enjeux :

- Une volonté affirmée de renforcer le réseau ferroviaire, avec un plan ferroviaire destiné à développer le réseau express régional et une ambition nationale d'améliorer la desserte Intercités et TER afin de rendre tous les territoires plus accessibles ;
- La nécessité environnementale d'une lutte contre l'étalement urbain, ce qui implique un renouvellement de la ville sur elle-même, en cohérence avec le cadre posé par la loi Climat et résilience ;
- La volonté de mutation du patrimoine foncier et bâti des opérateurs ferroviaires (SNCF Réseau, SNCF Immobilier, Gares et Connexions) ;
- Les impératifs d'une adaptation des villes au changement climatique et d'une lutte contre les pollutions (sol, air), qui encouragent à relier davantage planification urbaine et des déplacements.

Pour les villes moyennes, il s'agit :

- de favoriser l'attractivité des quartiers de gare, en considérant la gare et ses environs comme « porte d'entrée » de la ville, une « vitrine », et « porte d'accès » aux territoires environnants et vers les pôles urbains plus lointains ;
- d'intégrer au reste du tissu urbain ces quartiers parfois monofonctionnels, tout en évitant de concurrencer les fonctions historiques des centres-villes, à travers, notamment :
 - le renforcement des liens fonctionnels et spatiaux entre les quartiers de gare et le centre-ville ;
 - une gestion optimale des flux multimodaux ;
 - la création de « coutures » et de franchissements pour lutter contre la fragmentation urbaine liée à la présence de faisceaux ferroviaires ;

- la requalification de friches ferroviaires ;
- la requalification de l'environnement des gares
- le développement d'une mixité fonctionnelle apaisée (habitat, activités, transports) ;
- l'adaptation des espaces publics, etc.

Pour la Banque des Territoires, il s'agit d'accompagner les projets globaux visant à la requalification et au développement des quartiers de gare, afin de trouver des solutions adaptées aux villes moyennes, à la valeur d'usage du quartier et aux besoins du territoire.

Pour la Ville de Saint-Louis :

Parmi ces quatre thématiques, au regard des enjeux et des caractéristiques urbaines, la Ville de Saint-Louis a retenu la thématique prioritaire concernant **la sobriété foncière et la zéro artificialisation nette**.

Dans le cadre de la présente convention site pilote, la Ville de Saint-Louis a fait le choix de se concentrer sur une **thématique prioritaire**, jugée à la fois structurante et stratégique : celle de la sobriété foncière, déclinée sur les deux polarités majeures de la commune que sont le centre-ville de Saint-Louis et le quartier de La Rivière. Ce choix s'inscrit dans la continuité des réflexions menées dans le cadre du programme Action Cœur de Ville, de la démarche flash l'Atelier des Territoires de la DGALN, ainsi que des travaux en cours autour du schéma directeur de renaturation intercommunal piloté par la CIVIS. Il s'inscrit également en appui à la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU), en venant nourrir les futures Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur ces secteurs.

Il traduit une volonté de donner la priorité à **l'intensification des usages**, à la **requalification des friches** et à la **transformation des centralités urbaines**, tout en s'appuyant sur quelques actions phares à portée opérationnelle, notamment sur les sites du O'Baradiar, du Centre de tri et du CHU. La présence diffuse et significative de friches sur le territoire communal, héritage d'un déclin progressif de certaines fonctions urbaines, constitue à la fois un symptôme et une opportunité : ces espaces vacants, sous-utilisés ou en déshérence forment un gisement foncier stratégique, indispensable pour construire un projet de renouveau urbain sans artificialiser davantage.

L'objectif est d'élaborer une **vision d'ensemble et stratégique**, à travers deux plans directeurs de sobriété foncière et de redynamisation urbaine (l'un sur Saint-Louis centre, l'autre sur La Rivière), tout en accompagnant des démarches plus ciblées et opérationnelles sur des sites stratégiques. Cette approche permet d'articuler une **réflexion prospective de long terme** (séquençement urbain, temporalité des interventions, leviers fonciers à activer) **avec des projets à court terme** susceptibles de préfigurer de nouveaux usages ou modèles de transformation urbaine (programmation d'équipements, urbanisme transitoire, requalification d'espaces vacants ou sous-utilisés).

Si la **nature en ville** ne figure pas comme thématique identifiée dans le cadre de cette convention, elle constitue néanmoins un **angle structurant des projets** portés par la Ville. En effet, les pratiques de sobriété foncière intègrent des objectifs de renaturation, de désartificialisation et de restauration d'espaces publics ou végétalisés. À ce titre, plusieurs leviers extérieurs à la convention site pilote seront mobilisés pour poursuivre et renforcer cette dimension, notamment à travers le schéma directeur de renaturation de la CIVIS et d'autres dispositifs existants (Fonds vert, aides spécifiques EPFR...). Cette **articulation entre sobriété foncière et qualité environnementale** constitue un levier fondamental pour accompagner la transition urbaine de Saint-Louis. Elle permet de concilier plusieurs objectifs complémentaires : lutter contre l'artificialisation des sols, restaurer des continuités écologiques, améliorer le cadre de vie et renforcer la résilience climatique du territoire.

En revalorisant les espaces vacants et en intégrant des démarches de renaturation dans les projets de transformation urbaine, la Ville vise également à créer des environnements urbains plus agréables, plus sains et mieux adaptés aux effets du changement climatique, notamment en matière de confort thermique, de gestion des eaux pluviales et de création de zones de fraîcheur accessibles.

ARTICLE 2. OBJET DE LA CONVENTION DE PARTENARIAT

A travers la présente convention, la Banque des Territoires propose un accompagnement sur mesure à la Ville de Saint-Louis pour :

- L'accompagner dans l'approfondissement de sa réflexion stratégique, dans une logique d'aide à la décision
- Lui apporter un appui opérationnel à la réalisation de projets et d'expérimenter de nouvelles solutions
- Identifier les projets pouvant faire l'objet d'un financement par la Caisse des Dépôts.

La présente convention et ses annexes (ci-après « la Convention ») a pour objet de :

- définir un cadre collaboratif entre la Ville de Saint-Louis et la Caisse des Dépôts ;
- lister les actions portées par la Ville de Saint-Louis qui feront l'objet d'un soutien de la Caisse des Dépôts sur la période 2025-2026 ;
- préciser les modalités pratiques et financières de ce soutien ;
- identifier les opérations pouvant, le cas échéant, faire l'objet de financements par la Caisse des Dépôts.

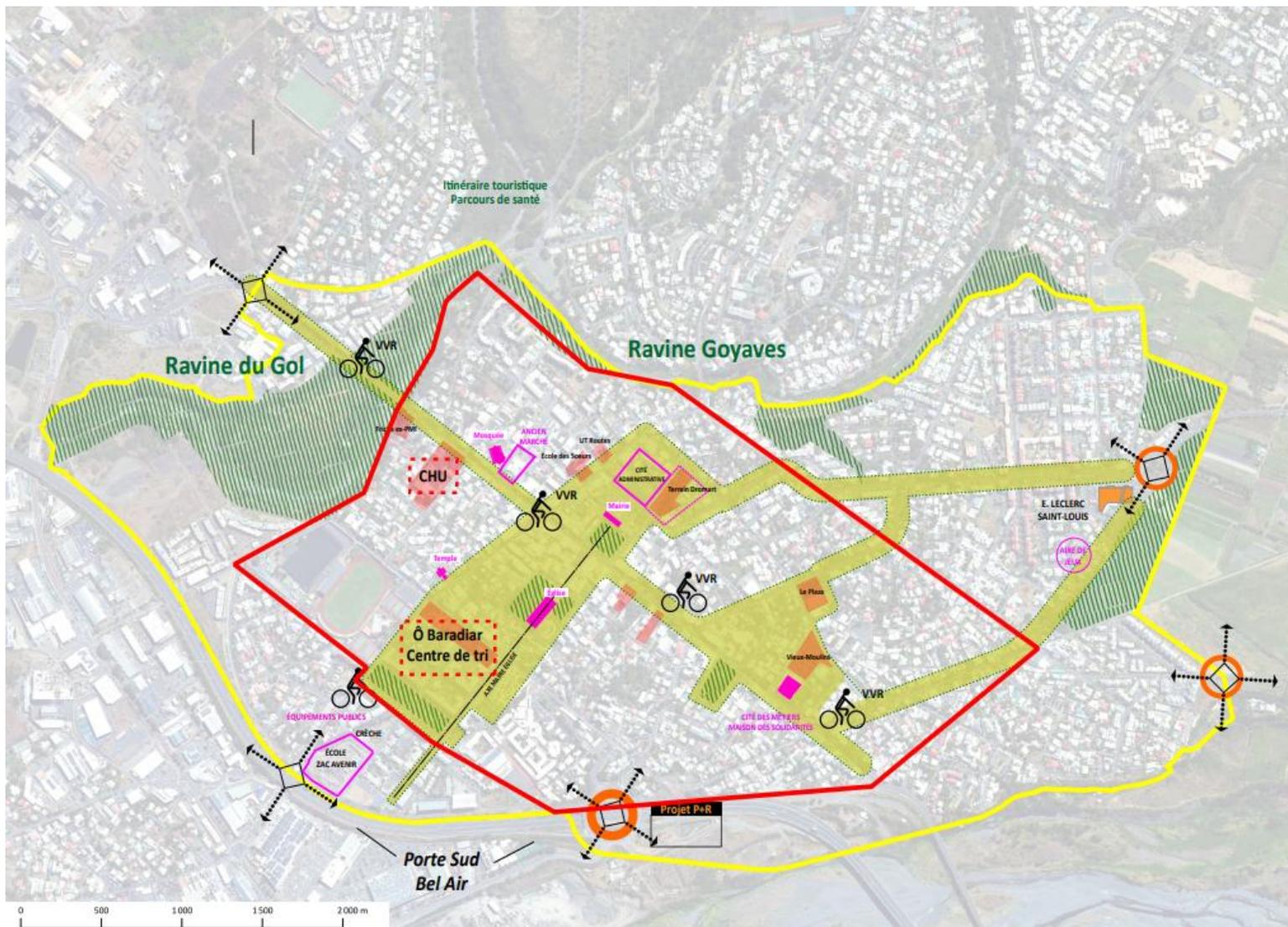
La convention de partenariat porte sur le site pilote de la Ville de Saint-Louis, au niveau du **centre-ville de Saint-Louis**, ainsi que la **centralité de La Rivière** (cf. périmètre présenté ci-dessous).

Ces deux secteurs ont été retenus pour leur potentiel fort en matière de sobriété foncière et de requalification urbaine, ainsi que pour leur ancrage dans le périmètre de l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT), dont ils reprennent et précisent les orientations – dans un périmètre même légèrement plus restreint et ciblé.

Le centre-ville concentre plusieurs bâtiments et îlots en profond besoin de mutation, dont les sites emblématiques de l'ancien O'Baradiar, du Centre de tri ou encore du foncier occupé par le CHU. Ce secteur est également marqué par des enjeux importants de désartificialisation et de renaturation, avec la volonté de restaurer des continuités urbaines et écologiques au cœur du tissu existant. À La Rivière, l'enjeu est double : d'une part, poser une vision d'ensemble cohérente à l'échelle du quartier ; d'autre part, engager des actions concrètes sur des sites en friche situés à l'entrée de ville, aujourd'hui en déshérence mais porteurs d'un fort potentiel de requalification à court terme.

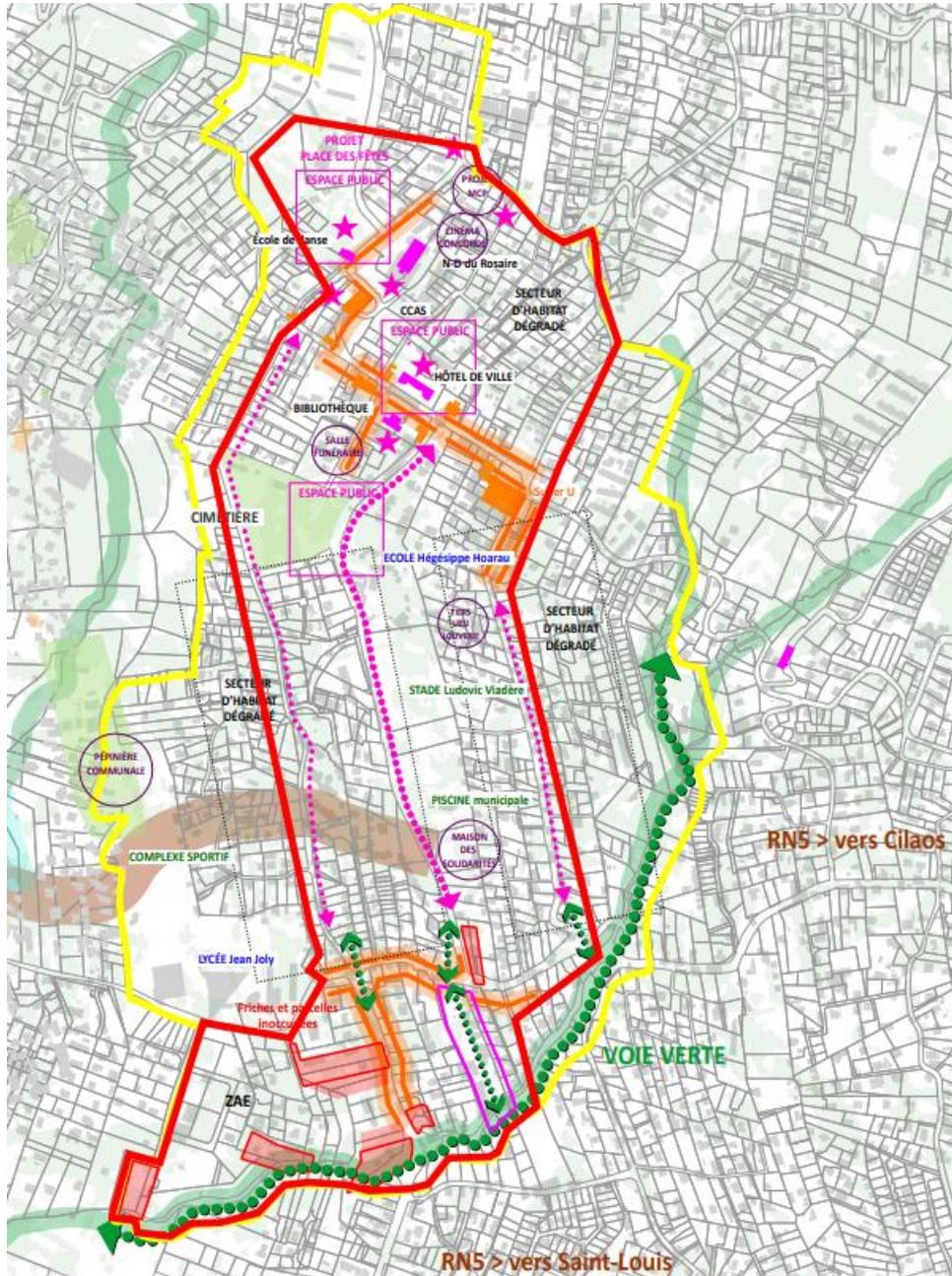
Dans les deux cas, l'ambition est de faire de ces secteurs des démonstrateurs de la mise en œuvre d'une stratégie de sobriété foncière, articulant vision long terme et activation progressive des espaces.

Périmètre centre-ville de Saint-Louis



-  Périmètre site pilote centre-ville
-  Périmètre ORT / ACV

Périmètre La Rivière



-  Périmètre site pilote La Rivière
-  Périmètre ORT / ACV

ARTICLE 3. PRESENTATION DES ACTIONS

3.1. Description des actions

La convention de partenariat porte sur les actions suivantes :

Des actions focalisées sobriété foncière dans le cadre du dispositif site-pilote pour les deux polarités de Saint-Louis



Centre ville

Action A

Plan de redynamisation urbaine à l'échelle du "Centre-ville" de Saint-Louis

= Poser une vision de long terme sur la transformation des bâtiments et des gisements fonciers, poser les jalons de la temporalités des opérations, cadrer une stratégie d'urbanisme transitoire

A.1 Etude de faisabilité et programmation

= O'Baradlar / Centre de Tri / City stade

A.2 Etude de faisabilité et programmation

= CHU

La Rivière

Action B

Plan de redynamisation urbaine à l'échelle de "La Rivière"

= Poser une vision de long terme et opérationnelle sur la transformation des friches en entrée de ville et le séquençage urbain jusqu'à la Mairie / Place des fêtes,

Action A	Plan de redynamisation urbaine à l'échelle du "Centre-ville" de Saint-Louis
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Définir une vision de long terme pour la transformation des bâtiments, des îlots et des espaces vacants dans le centre-ville de Saint-Louis, en lien avec les enjeux de sobriété foncière dans une optique de redynamisation urbaine. ▪ Poser les jalons temporels des opérations futures : quelle montée en charge ? quels phasages possibles ? quelles priorités à court, moyen et long terme ? ▪ Cadrer une stratégie d'urbanisme transitoire, permettant d'activer progressivement les espaces vacants, en valorisant l'existant et en créant des leviers d'attractivité, de test ou d'animation locale.
Détail des actions	<p>Mobilisation d'une AMO pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Réaliser un diagnostic croisé des emprises et bâtiments vacants, sous-occupés ou désaffectés, et des usages existants ▪ Proposer un plan directeur de transformation progressive du centre-ville à l'échelle du bâti et des îlots, intégrant les dimensions foncières, programmatiques et opérationnelles ▪ Élaborer une stratégie d'urbanisme transitoire avec des scénarios de préfiguration et d'activation légère (occupation temporaire, évènementiel, portage associatif ou économique) ▪ Identifier les opportunités de montage (maîtrise foncière, partenariats, financements) et construire une feuille de route opérationnelle à court, moyen et long terme
Gouvernance	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pilotage technique et opérationnel : Ville de Saint-Louis ▪ Partenaires associés : EPFR, DEAL, opérateurs immobiliers publics/privés, tissu associatif local, CAUE, CIVIS
Calendrier / déroulement	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rédaction du CCTP via la MABC : fin 2025 ▪ Lancement de l'étude : février 2026 ▪ Durée estimée à 11 mois : restitution du plan directeur début 2027
Budget	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mobilisation du MABC pour l'élaboration du CCTP : 5 000 euros, pris en charge à 100% par la CDC ▪ Action de 50 000 € cofinancée par la CDC à hauteur de 80% donc 35 000 euros (montant maximum pris en charge) ▪ Reste à charge pour la Ville de Saint-Louis : 19 000 euros
Modalité de validation	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Validation technique des livrables : Ville de Saint-Louis ▪ Présentation et validation en COPIL ACV

Action A.1 Etude de faisabilité et de programmation pour les sites O'Baradiar, Centre de tri et City stade	
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Approfondir la dimension opérationnelle de la transformation de plusieurs sites en mutation, identifiés comme prioritaires dans le centre-ville de Saint-Louis, en complément du plan directeur global (Action A). ▪ Élaborer une programmation urbaine détaillée, dépassant la simple intention de projet, pour préciser les usages, les scénarios d'aménagement et les conditions de faisabilité. ▪ Intégrer le City Stade, en lien avec le grand stade et le pôle piscine, dans une réflexion globale sur la requalification du secteur sportif et récréatif du centre-ville. ▪ Identifier les leviers de montage opérationnel, les acteurs à mobiliser et les contraintes réglementaires à anticiper
Détail des actions	<p>Mobilisation d'un groupement AMO (programmation urbaine, montage opérationnel, expertise foncière), via le MABC de la Banque des Territoires, pour une mission complète sur les trois sites :</p> <p>1/ Axe principal de l'étude : O'Baradiar et Centre de tri :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Étude de faisabilité technique, foncière et réglementaire ▪ Pré-programmation des différents espaces (culture, économie, événementiel, services, etc.), avec un parking existant à étudier, liant les deux bâtiments ▪ Scénarios d'aménagement et d'activation progressive, avec une attention aux usages temporaires et à l'articulation des vocations ▪ Identification des contraintes et leviers de mise en œuvre (propriétés, montages, acteurs à mobiliser) <p>2/ Axe secondaire : City Stade</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Étude de positionnement en lien avec le grand stade et les infrastructures existantes ▪ Intégration dans une hypothèse de recomposition du pôle sportif, à coordonner avec les évolutions de gestion (transfert à la CIVIS en cours, Ville restant propriétaire) ▪ Cohérence d'ensemble à établir avec les deux autres sites, O'Baradiar et Centre de tri <p>L'étude devra déboucher sur une feuille de route opérationnelle pour les bâtiments O'Baradiar et Centre de tri, en intégrant les éléments sur le City Stade, hiérarchisant les interventions et permettant de se mettre en « mode projet » rapidement.</p>
Gouvernance	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pilotage technique et opérationnel : Ville de Saint-Louis ▪ Partenaires associés : CIVIS (notamment pour le City Stade), associations culturelles et sportives, EPFR, services techniques locaux (développement économique, contrat de ville...) ▪ Comité de pilotage ACV
Calendrier / déroulement	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mobilisation du MBAC : octobre 2025 ▪ Lancement de la mission : décembre 2025 ▪ Durée estimée : 6 mois > Restitution des livrables et arbitrages : juillet 2026

Budget	<ul style="list-style-type: none"> Action estimée à 35 000 euros, prise en charge par le MABC, donc à 100% par la CDC
Modalité de validation	<ul style="list-style-type: none"> Validation technique des livrables : Ville de Saint-Louis, en lien avec la CIVIS (équipements sportifs) Présentation et validation en COPIL ACV

Action A.2 Etude de faisabilité et de programmation du site du CHU

Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> Passer à une approche opérationnelle sur un site en mutation stratégique, en complément du plan directeur global (Action A). Évaluer la faisabilité technique, réglementaire et foncière d'un projet de transformation du site du CHU, en mettant en avant son potentiel de mutation, tout en intégrant des objectifs de santé publique, de revitalisation urbaine et de requalification d'entrée de ville. Négocier des modalités de libération de l'emprise foncière nécessaire pour assurer l'accès et l'insertion urbaine du futur équipement.
Détail des actions	<p>Mobilisation d'une équipe d'AMO (programmation urbaine, montage opérationnel, expertise foncière), pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> Accompagner la négociation foncière avec le CHU afin d'aligner les enjeux des deux parties sur ce foncier stratégique Élaborer un pré-programme architectural et fonctionnel pour la transformation partielle du site du CHU, en cohérence avec les activités de soins à maintenir et celles appelées à évoluer Identifier les leviers de montage opérationnel, les acteurs à mobiliser et les contraintes réglementaires à anticiper
Gouvernance	<ul style="list-style-type: none"> Pilotage technique et opérationnel : Ville de Saint-Louis Partenaires associés : CHU de La Réunion, ARS, EPFR, CIVIS, professionnels de santé, et autres partenaires clés identifiés dans le quartier Comité de pilotage ACV
Calendrier / déroulement	<ul style="list-style-type: none"> Consultation / marché public : janvier à mars 2026 Lancement de la mission : avril 2026 Durée estimée : 6 mois > Restitution des livrables et arbitrages : novembre 2026
Budget	<ul style="list-style-type: none"> Action estimée à 30 000 euros, prise en charge à hauteur de 80% par la CDC, donc 24 000 euros (montant maximum pris en charge) Reste à charge pour la Ville de Saint-Louis : 6 000 euros

Modalité de
validation

- Validation technique : **Ville de Saint-Louis**, en lien avec le CHU et les partenaires institutionnels
- Présentation et validation en comité de pilotage ACV

Action B		Plan de redynamisation urbaine à l'échelle de la Rivière
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Définir une vision de long terme pour la transformation urbaine des friches situées à l'entrée de ville de La Rivière, jusqu'à la mairie et la place des Fêtes. ▪ Construire une cohérence d'ensemble entre les projets en cours (notamment autour de l'ancien CAB) et les polarités du centre-ville, à travers une approche intégrée de type plan guide. ▪ Identifier les leviers fonciers, les priorités d'investissement et les principes d'aménagement de l'espace public pour renforcer l'attractivité et la fonctionnalité de ce secteur ▪ Approfondir les réflexions des fonciers situés en entrée de ville afin d'établir des propositions de scénarios d'aménagement ▪ Identifier les connexions entre les espaces publics entre les différentes opérations 	
Détail des actions	<p>Mobilisation d'une AMO pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Réaliser un diagnostic croisé des friches, des espaces publics et des projets ponctuels existants entre l'entrée de ville et la place des Fêtes ▪ Élaborer un plan directeur de transformation du quartier : hiérarchisation des fonctions, valorisation des friches, intensification des usages, attractivité du cœur de La Rivière ▪ Formuler une stratégie de mobilisation foncière et d'investissement public, en articulation avec les démarches connexes (Action Cœur de Ville) ▪ Produire une feuille de route opérationnelle permettant une mise en œuvre par phases et une coordination entre les acteurs ▪ Proposer une approche opérationnelle en scénarisant les potentialités d'aménagement des fonciers d'entrée de ville, afin de permettre de poser les bases programmatiques pour ces 2-3 friches stratégiques en entrée de ville (objectif de poser les bases d'un OAP, voir d'un AAP AMI futur pour ce site stratégique) 	
Gouvernance	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pilotage technique et opérationnel : Ville de Saint-Louis ▪ Partenaires associés : EPFR, services techniques municipaux, tissu associatif local... ▪ Comité de pilotage ACV 	
Calendrier / déroulement	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rédaction du CCTP via la MABC et lancement du marché : janvier à avril 2026 ▪ Durée estimée à 11 mois : livrables en mars 2027 	

Budget	<ul style="list-style-type: none">▪ Mobilisation du MABC pour l'élaboration du CCTP, à hauteur de 5 000 euros, 100% pris en charge par la CDC▪ Action estimée à 55 000 euros, avec une prise en charge à hauteur de 80% par la CDC, donc 30 000 euros (montant maximum pris en charge)▪ Reste à charge par la Ville de Saint-Louis : 16 000 euros
Modalité de validation	<ul style="list-style-type: none">▪ Validation technique : Ville de Saint-Louis▪ Présentation et validation en comité de pilotage ACV

ARTICLE 4. MODALITES FINANCIERES

4.1. Coût total des actions

Actions identifiées	Coût total (€)	Contribution de la CDC (€) – Montants maximum	Reste à charge de la Ville de Saint-Louis (€)
<i>Action A : Plan directeur de redynamisation urbaine à l'échelle du « Centre-ville » de Saint-Louis</i>	50 000 € + 5 000 €	35 000 € (70%) + 5000 € via le MABC (100%)	15 000 €
<i>Action A.1 : Etude de faisabilité et de programmation pour les sites O'Baradiar, Centre de Tri et City stade</i>	35 000 €	35 000 € via le MABC (100%)	0
<i>Action A.2 : Etude de faisabilité et de programmation pour le CHU</i>	30 000 €	24 000 € (80%)	6 000 €
<i>Action B : Plan directeur de redynamisation urbaine à l'échelle de La Rivière</i>	55 000 € + 5 000 €	39 000 € (70%) + 5000 € via le MABC (100%)	16 000 €
TOTAL	180 000 €	143 000 €	37 000 €

NB : Les estimations de coûts sont indicatives et seront affinées au moment du lancement des marchés.

L'ensemble des financements est soumis à la validation des comités internes des parties prenantes.

4.2. Montant de la subvention de la Caisse des Dépôts

L'accompagnement de la Caisse des Dépôts au titre de cette Convention s'élève à **143 000€**, répartis entre 89 750 € de missions cofinancées et 60 000 € de prise en charge à 100% par la **Caisse Des Dépôts**, comme suit :

- **Action A** : prestation financée à **70 %** par la Caisse des Dépôts, à hauteur de **35 000 €**, et mobilisation du **MABC**, pour l'élaboration du CCTP, à hauteur de **5 000 € (100%)**
- **Action A.1** : étude financée par la Caisse des Dépôts à **100 %**, via la mobilisation du MABC, soit un montant de **35 000 €**
- **Action A.2** : étude cofinancée par la Caisse des Dépôts à **80 %**, soit un montant de **24 000 €**
- **Action B** : prestation financée à **70 %** par la Caisse des Dépôts, pour un montant de **39 000 €** et mobilisation du **MABC**, pour l'élaboration du CCTP, à hauteur de **5 000 € (100%)**

Le coût restant pour la collectivité d'élève à **37 000 €**, soit **20,5 % du montant total**.

Les Parties s'accordent à honorer leurs engagements à leurs propres frais, dans le cadre du fonctionnement de leurs activités habituelles, sans que les tâches nécessaires à leur

réalisation n'appellent de rémunération supplémentaire d'aucune sorte.

Les crédits d'ingénieries de la Caisse des Dépôts sont soumis à la validation de ses comités internes.

4.3. Modalités de versement de la subvention de la Caisse des Dépôts

La subvention sera versée selon les modalités suivantes :

- Les études financées par le MABC ACV seront versées directement au prestataire dans le cadre des marchés de la CDC,
- Les cofinancements seront versés, pour 50% lors de la signature de la convention de cofinancement et le reste à la remise du rapport final.

La Caisse des Dépôts versera à chaque entité le montant de chaque échéance de la subvention après réception d'un appel de fonds envoyé par le représentant habilité du Bénéficiaire et mentionnant en référence le numéro Lagon de la Convention (transmis dans le cadre de chaque cofinancement d'étude) aux coordonnées suivantes : facturelectronique@caissedesdepots.fr

Le règlement de chaque échéance de la subvention sera effectué, par virement bancaire, sur le compte du Bénéficiaire dont les coordonnées bancaires auront été préalablement transmises à la Caisse des Dépôts.

4.4. Utilisation de la subvention Caisse des Dépôts

La subvention visée ci-dessus est strictement réservée à la réalisation des actions prévues à la Convention à l'exclusion de toute autre affectation.

En cas de non-respect de cette obligation, le montant de la subvention dont l'emploi n'aura pu être justifié, fera l'objet d'un reversement à la Caisse des Dépôts sur simple demande de cette dernière.

ARTICLE 5. MODALITES DE SUIVI ET DE MISE EN ŒUVRE

5.1. Suivi de la Convention

Le suivi de la mise en œuvre des actions prévues par la présente convention sera assuré dans le cadre d'un comité de pilotage, lequel pourra, le cas échéant, être mutualisé avec le comité de pilotage du programme Action Cœur de Ville.

Les parties conviennent de se réunir 2 fois par an en comité de pilotage, qui aura en charge :

- de faire le bilan de la mise en œuvre de la convention, sur la base d'un tableau de bord approprié ;
- de définir le programme opérationnel annuel ;
- d'orienter les actions en fonction des évolutions constatées ;
- de valider le déclenchement des actions, lorsque celles-ci sont conditionnées à la réalisation d'autres actions.

Ce comité sera composé de la manière suivante :

- pour la Caisse des Dépôts : du Directeur Régional ou de son représentant
- pour la Ville de Saint-Louis : Mme Le Maire ou de son représentant

Par ailleurs, les parties désigneront respectivement, en leur sein, un référent qui sera chargé du suivi global de l'application de la convention.

De façon générale, la Caisse des Dépôts sera associée au suivi de la réalisation des actions selon les modalités suivantes :

- Association à des comités techniques sur les différentes études identifiées
- Communication des livrables sur toutes les avancées des études ;
- Consultation sur les montages financiers et les modalités de financement des projets.

Le Bénéficiaire fournira à la Caisse des Dépôts toute information et tout document découlant de ses travaux et permettant de rendre compte du déroulement de chaque axe, de la réalisation de ses engagements et de l'utilisation de la subvention, en application de la Convention.

5.2. Evaluation de la Convention et mesure d'impact

La Caisse des Dépôts se réserve le droit de vérifier, à tout moment, la bonne utilisation de la subvention et pourra demander au Bénéficiaire tout document ou justificatif. Elle pourra également demander l'évaluation des actions identifiées dans la convention, afin de mesurer l'impacts de celles-ci sur le territoire.

Dans cette perspective, le Bénéficiaire accepte que les modalités de réalisation du Programme de travail puissent donner lieu à une évaluation par la Caisse des Dépôts ou par tout organisme dûment mandaté par elle.

ARTICLE 6. DUREE

La convention sera déclinée sur 2 exercices. Elle entre en vigueur à la date de la signature de la présente convention et son terme est fixé au 31 décembre 2026 étant expressément convenu que les stipulations relatives au comité de pilotage continueront de s'appliquer jusqu'à l'expiration des conventions particulières.

ARTICLE 7. INFORMATIONS ET CONFIDENTIALITE

Les parties s'engagent à veiller au respect de la confidentialité des informations et documents, de quelque nature qu'ils soient et quels que soient leurs supports, qui leur auront été communiqués ou dont elles auront eu connaissance lors de la négociation et de l'exécution de la convention, sous réserve de ceux dont elles auront convenu expressément qu'ils peuvent être diffusés.

Sont exclues de cet engagement :

- les informations et documents qui seraient déjà dans le domaine public ou celles notoirement connues au moment de leur communication ;
- les informations et documents que la loi ou la réglementation oblige à divulguer, notamment à la demande de toute autorité administrative ou judiciaire compétente.

La présente obligation de confidentialité demeurera en vigueur pendant toute la durée de la Convention et pour une durée de deux (2) années à compter de la fin de la Convention, quelle que soit sa cause de terminaison.

Dans l'hypothèse où les Parties feraient appel à un tiers, y compris lorsqu'il s'agit d'une entité du Groupe Caisse des Dépôts, le présent article n'interdit pas la divulgation d'informations ou documents à ce tiers, à condition qu'il ait préalablement signé un engagement de confidentialité.

En tout état de cause, les Parties veilleront à ne pas transmettre des informations susceptibles de porter atteinte à l'égalité entre des candidats dans le cadre d'éventuelles procédures de mise en concurrence organisées par la Ville de Saint-Louis ou les autres personnes amenées à intervenir et soumises aux règles de la commande publique.

Lorsque les travaux réalisés au titre de la Convention seront utilisés dans le cadre d'une procédure de mise en concurrence au titre de la commande publique, il est d'ores et déjà décidé par les Parties que ces travaux seront rendus publics et mis à disposition de l'ensemble des candidats à ladite procédure.

ARTICLE 8. COMMUNICATION ET PROPRIETE INTELLECTUELLE

8.1. Communication :

8.1.1. Communication par la Ville de Saint-Louis :

Toute action de communication, écrite ou orale, menée par le Partenaire et impliquant la Caisse des Dépôts fera l'objet d'un accord préalable par la Caisse des Dépôts. La demande sera soumise à la Caisse des Dépôts dans un délai de quinze (15) jours ouvrés avant l'action prévue. La Caisse des Dépôts s'engage à répondre dans un délai de trois (3) jours ouvrés. La Caisse des Dépôts pourra, pendant ce délai, demander des modifications ou s'opposer à toute communication qu'elle estimera de nature à porter atteinte à son image ou à sa renommée.

En cas d'accord de la Caisse des Dépôts, le Partenaire s'engage à apposer ou à faire apposer en couleur, le logotype « Banque des Territoires » en version identitaire selon les modalités visées ci-après, et à faire mention du soutien de la Banque des Territoires de la Caisse des Dépôts au Programme d'actions, lors de toutes les interventions ou présentations orales dans le cadre d'opérations de relations publiques et de relations presse, réalisées dans le cadre de la Convention, pendant toute la durée de la Convention.

Le format, le contenu et l'emplacement de ces éléments seront déterminés d'un commun accord entre les Parties, en tout état de cause, leur format sera au moins aussi important que celui des mentions des éventuels autres partenaires de la Ville de Saint-Louis. De manière générale, le Partenaire s'engage, dans l'ensemble de ses actions de communication, d'information et de promotion à ne pas porter atteinte à l'image ou à la renommée de la Caisse des Dépôts.

Toute utilisation, représentation ou reproduction des signes distinctifs de la Caisse des Dépôts par le Partenaire non prévu par le présent article, est interdite.

Aux seules fins d'exécution et pour la durée de la Convention, la Caisse des Dépôts autorise le Partenaire, à utiliser la marque française semi-figurative « Banque des Territoires Groupe Caisse des Dépôts » n° 19/4.524.153 (version identitaire du logotype Banque des Territoires) et en cas de contraintes techniques, et dans ce seul cas, la version carrée du logotype Banque des Territoires à savoir la marque française semi-figurative « Banque des Territoires » et logo n°18/4.456.087, conformément aux représentations jointes en annexe 2. La Caisse des Dépôts autorise ainsi en outre le Bénéficiaire à utiliser dans ce cadre, la marque française semi-figurative « Groupe Caisse des Dépôts » et logo n° 19/4.519.996.

A l'extinction des obligations visées par la présente Convention la Ville de Saint-Louis s'engage à cesser tout usage des signes distinctifs de la Banque des territoires, sauf accord exprès écrit de celle-ci.

8.1.2. Communication par la Caisse des Dépôts :

Toute action de communication, écrite ou orale, de la Caisse des Dépôts impliquant le Partenaire fera l'objet d'un accord préalable de celui-ci. La demande sera soumise au Partenaire dans un délai de deux (2) jours ouvrés. Le Partenaire s'engage à répondre dans un délai de deux (2) jours ouvrés.

De manière générale, la Caisse des Dépôts s'engage, dans l'ensemble de ses actions de communication, d'information et de promotion, à ne pas porter atteinte à l'image ou à la renommée du Partenaire. Aux seules fins d'exécution des obligations visées à la présente Convention, le Partenaire autorise la Caisse des Dépôts à utiliser, dans le cadre du partenariat objet des présentes et avec son accord préalable, le logotype de la Ville de Saint-Louis, à savoir le bloc-marque et la signature de la Ville de Saint-Louis telle/tels que reproduite(s) en annexe 2.

8.2. Propriété intellectuelle :

Dans le cadre de conventions spécifiques de financements des études prévues par la présente Convention, les modalités de cession des droits de propriété intellectuelle seront décidées entre la Ville de Saint-Louis et la Caisse des Dépôts.

ARTICLE 9. STIPULATIONS DIVERSES

9.1. Election de domicile – Droit applicable – Litiges :

Les Parties élisent respectivement domicile en leur siège figurant en tête des présentes. La Convention est soumise au droit français.

Tout litige concernant la validité, l'interprétation ou l'exécution de la Convention sera, à défaut d'accord amiable, soumis aux tribunaux compétents du ressort de la juridiction de Paris.

9.2. Intégralité de la Convention :

Les Parties reconnaissent que la présente Convention constitue l'intégralité de l'accord conclu entre elles relativement à leur partenariat et se substitue à tout accord antérieur, écrit ou verbal, relatif au même sujet.

9.3. Modification de la Convention :

Aucune modification de la Convention, quelle qu'en soit l'objet, ne produira d'effet entre les Parties sans prendre la forme d'un avenant dûment daté et signé entre elles.

9.4. Résiliation :

La Convention peut être dénoncée avant le terme contractuel par l'une ou l'autre des Parties par notification écrite moyennant le respect d'un préavis de trois (3) mois.

Fait à, le, en
Exemplaires originaux.

Pour la Caisse des Dépôts
Directeur régional Réunion Océan Indien

Pour la Ville de Saint-Louis
La Maire

Nicolas Blanc

Juliana M'Doihoma

ANNEXE 1

Logotype de la Banque des Territoires - Groupe Caisse des Dépôts

■ Le logo identitaire est le bloc-marque



Sa hauteur minimum : 13 mm du haut au bas de l'hexagone.

Son espace de protection : il est intégré dans le logo (filet) et doit impérativement être respecté.

Il ne doit être ni altéré, ni déformé. C'est un ensemble immuable.

■ Il existe un autre format : le logo carré



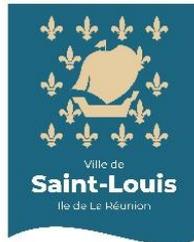
Sa longueur minimum : 20 mm (du G de GROUPE au S de DÉPÔTS).

Son espace de protection : il est intégré dans le logo (filet) et doit impérativement être respecté.

Il ne doit être ni altéré, ni déformé. C'est un ensemble immuable.

ANNEXE 2

Logotype de la Ville de Saint-Louis



Ville de passion!