

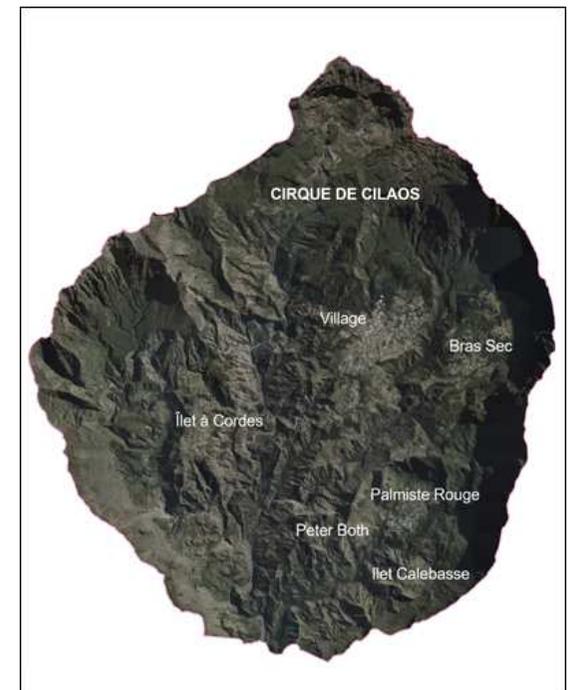
1. LE TERRITOIRE CILAOSIEN

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



2. UNE CENTRALITÉ BIEN MARQUÉE

La commune se compose de cinq quartiers : le centre-bourg, la Mare Sèche, Palmiste Rouge-Peter Both, Ilet à Cordes et Bras Sec. Le centre bourg est le paysage urbain structurant de Cilaos. Cette entité urbaine compte 62% de la population de la commune. Il est organisé autour de la rue du père Boiteau qui est l'axe d'entrée et de sortie de la ville. Cet axe constitue la vitrine de Cilaos et regroupe la grande majorité des équipements, commerces et services du bourg. 52% des équipements de la commune se retrouvent dans le centre-bourg avec par exemple la mairie, la gendarmerie, les écoles, collèges. On a donc un tissu urbain dense et structuré



3. UN PATRIMOINE ENVIRONNEMENTAL ET ARCHITECTURAL RECONNU

Cilaos en tant que cirque fait partie de « la Réunion intérieure ». Les cirques sont les éléments géographiques les plus particuliers de l'île. Les reliefs escarpés du cirque, uniques, sont composés de remparts et de pitons qui le bornent. L'intérieur est aussi composé de replats ou ilets qui contribuent à rendre ce paysage unique à La Réunion et dans le monde. Le cirque est aujourd'hui reconnu nationalement et internationalement car il fait partie du Parc National de La Réunion et il est inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO. Ces espaces se caractérisent aussi par une biodiversité exceptionnelle : végétation et faune. Ces paysages exceptionnels contribuent à la qualité et au cadre de vie à Cilaos.

Le patrimoine architectural est un autre atout de Cilaos car il contribue à l'identité et à retracer l'histoire de la commune. Ils se caractérisent par des édifices protégés et des édifices non protégés mais témoins de l'histoire local. En effet, Cilaos, fut, au

Le territoire Cilaosien – extrait du site internet www.projet-territoire-cilaos.fr

XVIII^{ème} siècle, un repère pour les esclaves fuyant les habitations et venant recouvrer leur liberté dans ce relief escarpé et jusqu'alors inoccupé. Les marrons, nom donné aux esclaves en fuite, étaient alors les seules personnes à habiter le cirque. Dès le début du XIX^{ème} siècle les premières familles, vinrent s'y installer mais c'est à ses eaux thermales que Cilaos doit son développement. Malgré un accès difficile à pieds, à cheval, ou à dos d'hommes, via des fauteuils à porteurs, la ville devient une destination privilégiée par les curistes. Le développement de la commune a ainsi réellement débuté à l'ouverture de son véritable établissement thermal à la fin du XIX^{ème} siècle.

Cilaos dispose depuis 2002 du Label « Village Créole » avec pour thème « Eau et Montagne ». Ce Label met en avant les atouts des Hauts de La Réunion à savoir le cadre de vie et les paysages. Il permet également la préservation de l'environnement, des ressources naturelles, de la biodiversité et favorise la conservation du patrimoine d'art de vivre réunionnais.

4. UN ESPACE FORTEMENT FRÉQUENTÉ PAR LES TOURISTES

La commune de Cilaos est une véritable destination touristique et accueille 500 000 touristes par an. La majorité de l'économie de la ville est orientée vers ce secteur. Elle propose un large choix d'activités, d'équipements et de services. Ainsi 226 entreprises dépendent de l'activité touristique : commerce, hôtellerie, restauration, activités de pleine nature, thermalisme. Cilaos dispose aussi de produits locaux spécifiques ancrés dans le patrimoine local qui attirent aujourd'hui les touristes (lentilles, broderie, vin). Ainsi Cilaos demeure aujourd'hui un territoire attractif et unique à La Réunion et dans le monde. Même si elle semble dynamique, la ville rencontre aujourd'hui de grandes difficultés.

5. UNE POPULATION VIEILLISSANTE

L'éloignement de Cilaos occasionne une perte d'habitants et un déclin social et économique. De puis le début des années 2000, la commune perd de la population (-11%). 75% de cette perte est localisée dans le centre-bourg. Cette érosion s'explique par le fait que le solde naturel (0,8%) ne compense plus le déficit migratoire (solde migratoire déficitaire -2,1%). Cette dynamique démographique contribue au vieillissement rapide de la population. Les personnes âgées représentant aujourd'hui 30% de la population. Cette perte de population s'accompagne aussi d'une fragilisation des ménages, qui place Cilaos parmi les communes les plus précarisées de l'île.

6. UN ESPACE ENCLAVÉ

Cilaos est un espace enclavé du fait de sa réalité géographique. Située à plus de 1200 mètres d'altitude, la commune n'est reliée à son bassin que grâce à une unique desserte routière, la RN5. Bien qu'exceptionnelle et un voyage en soi, cette unique voie d'accès a mauvaise réputation en raison des chutes de pierre en cas de mauvais temps qui peuvent occasionner sa fermeture. Cilaos se retrouve ainsi isolée du reste du territoire réunionnais. Aussi pour parcourir les 35 kilomètres de trajet pour relier Saint-Louis, il faut compter entre 50 minutes en voiture et 1h30 en bus. Le manque d'aménagement sur cet axe contribue à la pénibilité du voyage. Le manque d'aménagements et d'animations le long de cet axe accentue la difficulté et la pénibilité du voyage. Pourtant, le fait que la commune soit desservie par un unique axe de communication fait qu'on ne passe pas par Cilaos mais qu'on va à Cilaos. Aller à Cilaos est donc une démarche volontaire. Les transports en commun permettent de relier Cilaos à Saint-Louis et desservent également les différents quartiers urbanisés de la commune. Le développement de modes de déplacements doux est rendu difficile par le relief du territoire mais, la marche à pied reste privilégiée dans le centre-bourg. Ainsi, en 2011, 30% des Cilaosiens se rendaient sur leur lieu de travail à pied. Paradoxalement, les cheminements piétons ou vélo sécurisés sont peu développés, ne relient pas les principales centralités et rendent donc les déplacements difficiles sur des voies principalement pensées pour des véhicules.

7. UNE OFFRE D'ÉQUIPEMENTS INADAPTÉES

Malgré une forte présence d'équipements à Cilaos, peu d'entre eux répondent aux besoins et attentes des publics spécifiques, notamment en matière d'aires de jeux, de maison de la jeunesse ou d'activités pour les personnes âgées.

L'offre de logement ne correspond pas, elle aussi, aux caractéristiques socio-démographiques de la population. Dans le cas du centre bourg, il y a ainsi une majorité de T4-T5 alors que celui se compose en majorité de familles monoparentales. De plus, il n'y a aujourd'hui aucune offre de logements pour les ménages en perte de mobilité et pour les seniors. Cette absence n'est pas compensée par des aides spécifiques tels que le portage de repas à domicile ou l'aide à domicile.

Le parc de logements se compose en grande partie de logements individuels (94%). Les logements sociaux ne représentent que 5% alors qu'il existe aujourd'hui une demande en ce sens. 135 demandes de logement social sont en cours et largement orientées vers l'accès sociaux (LES). Celles-ci ne sont pas encore satisfaites car les opérations sociales demeurent très difficiles à équilibrer au regard des coûts de revient et des loyers de sortie adaptés aux revenus des demandeurs (LLTS).

Le territoire Cilaosien – extrait du site internet www.projet-territoire-cilaos.fr

Les logements vacants sur le centre-bourg progressent fortement chaque année (+19% par an). Au 1er janvier 2015, l'Îlet du Centre comptabilise 257 logements vacants soit 15% du parc. Cependant ces chiffres cachent une réalité difficile à mesurer : la location touristique et l'occupation occasionnelle.

Enfin un grand nombre de logements potentiellement indignes et dégradés est recensé sur le territoire. Ils se situent en grande partie en zone urbaine. 50% d'entre eux sont des logements vacants. Près d'un quart de ces logements sont soumis à des risques élevés voire très élevés de mouvement de terrain.

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