

" La ville durable réunionnaise : construisons l'île de demain!"

ATELIER TECHNIQUE N°1 DE LA PHASE
D'APPROFONDISSEMENT DU LIVRE BLANC

*La place et le rôle du développement
économique dans les villes*

Le lundi 13 avril 2015



SOMMAIRE

Le mot de La Présidente	4
Le mot de La Directrice Générale	5
Les intervenants	6
Les animateurs de l'atelier	7
Structure et méthode des ateliers	9
Les « mini-ateliers »	9
La place et le rôle du développement économique dans les villes	16
La ville connectée grâce aux innovations numériques dans l'aménagement urbain	17
1. La connectique dans la ville	17
2. L'utilisateur connecté	21
Les centres commerciaux périphériques et l'attractivité des centres villes	27
1. Le renouveau des centres commerciaux	27
2. De centre-ville commerçant à centre de vie	29
La place des zones d'activités économiques dans l'aménagement du territoire	34
1. La requalification des zones d'activités	34
2. Les ZAE : espaces propices à l'économie circulaire	36
La culture comme vecteur de développement économique à l'échelle du territoire	40
1. L'émergence d'une ville créative et culturelle	40
2. Les industries culturelles et créatives	44
Conclusion	48
Bibliographie	49
Remerciements	59



Le mot de La Présidente

Principe fondateur de la cité, l'activité économique est intrinsèquement liée au développement urbain et aux implantations stratégiques des villes. La localisation historique de ces dernières, traditionnellement définies en fonction des usages commerciaux (accessibilité des marchandises) et des capacités d'accueil des populations, demeurent le point de départ de l'urbanisation et des flux de circulation des biens et des personnes.

Centre commercial périphérique et centre-ville

Depuis plusieurs années, les centres villes de La Réunion connaissent une baisse de fréquentation de la population, au profit des zones commerciales périphériques. De par leur localisation, ces dernières redéfinissent les centralités urbaines. La place privilégiée de la voiture dans les déplacements se voit alors confortée et l'artificialisation des sols s'accroît avec la création de nappes de parkings. Au niveau national, les premiers essoufflements de ce modèle se font sentir et de réels questionnements se posent sur l'avenir de ces zones d'entrées de ville monofonctionnelles. Le centre-ville, quant à lui, bénéficie par définition d'une mixité fonctionnelle (habitat, commerce, espace public) qu'il s'agit de mettre à profit pour sa redynamisation et un équilibrage territorial des usages.

La place des zones d'activités économiques dans l'aménagement du territoire

En parallèle, on note la présence de plusieurs zones d'activités sur le territoire, certaines se localisant dans l'espace urbain et d'autres en périphérie. La forte diversification des activités rend difficile la spécialisation des zones de l'île, néanmoins préconisée dans le Schéma d'Aménagement Régional de 2011. La différenciation des zones d'activités selon leur vocation optimisent l'occupation de l'espace favorisant une synergie entre les entreprises et la naissance d'une économie circulaire.

L'espace urbain et les innovations numériques

Ces différents formats de l'activité économique sur le territoire réunionnais se trouvent toutefois réinterrogés par l'apparition de nouvelles formes de consommation rendues possibles via les innovations numériques et à un accès à internet de plus en plus facilité. L'émergence d'une ville connectée permet également à l'usager de redevenir acteur de l'évolution de son environnement. De même, la préservation des ressources trouvent de nouvelles réponses à travers les avancées technologiques. La gestion en temps réels via les réseaux intelligents et l'exploitation des données permettent une gestion optimisée des ressources.

Le rôle de la culture dans le développement économique des villes

Dans le même temps, les richesses culturelles et patrimoniales réunionnaises représentent un moteur de croissance économique encore insuffisamment exploité. Marquée par un fort métissage, La Réunion s'exprime sous des formes culturelles et créatives variées. Celles-ci participent à l'attractivité des villes, elles les animent, les embellissent et les dynamisent. De plus, les industries culturelles et créatives (ICC) ont un rôle central à jouer : en plus de favoriser l'innovation, la recherche et la créativité, elles représentent un vivier d'emplois non négligeables. De par leurs activités, les ICC modifient la ville et participent à l'exportation de la culture locale à l'échelle mondiale. La ville devient alors un espace urbain créatif, à part entière et tirant profit de ses spécificités.

Fabienne COUAPEL-SAURET
Présidente de l'AGORAH
Vice-Présidente du Conseil Régional



Le mot de La Directrice Générale

L'AGORAH, agence d'urbanisme, développe depuis plus d'une vingtaine d'années à La Réunion, toutes les réflexions prospectives inhérentes à l'aménagement du territoire. Par le biais de ses missions fondamentales (observatoire, étude et centres de ressources), elle a su valoriser un savoir-faire et une expertise aujourd'hui mis à contribution par les services de l'Etat dans le cadre de la réalisation concertée d'un Livre Blanc de l'aménagement urbain durable.

Cette démarche partenariale, portée par la DEAL de La Réunion, a permis de nombreuses rencontres inter-acteurs. En effet, l'AGORAH fait partie des quatre structures publiques choisies pour animer des ateliers thématiques et s'est vue confier l'animation du groupe dédié à « La ville réunionnaise dans son territoire ». Ces fructueux échanges avec des professionnels, des associations et membres de la société civile ont servi de base au Pôle Urbanisme de l'AGORAH pour permettre la concrétisation d'un livret.

Aujourd'hui l'Etat lance une phase d'approfondissement de ces réflexions et a confié à l'AGORAH la poursuite de ces réflexions. Ainsi, durant le mois d'avril 2015, des ateliers professionnels sont organisés autour de quatre thèmes :

- Le rôle et la place du développement économique dans les villes,
- Les mobilités durables,
- L'intégration de la ville dans les grands paysages offerts par l'île,
- Les spécificités tropicales de la ville réunionnaise durable.

Un diagnostic en marchant viendra clôturer ces échanges et permettra d'illustrer, grâce à une conférence « in situ » dans les rues de Saint-Denis, les grandes thématiques abordées lors des quatre workshops précédents. Dans ce cadre, l'AGORAH invite Matthias ARMENGAUD, urbaniste et directeur de l'Agence de reconfiguration territoriale AWP, à participer à cette démarche participative et éclairée.

En poursuivant son engagement avec l'Etat dans l'approfondissement du Livre Blanc, l'AGORAH s'inscrit dans une démarche partenariale, au cœur de ses priorités. Véritable outil participatif à destination des professionnels de l'aménagement du territoire, les workshops organisés par l'AGORAH ont pour finalité de partager de nouveaux concepts quant à l'aménagement du territoire réunionnais.

Le séminaire n°1 intitulé « la place et le rôle du développement économique dans les villes » a pour but d'être un moment d'échanges et de propositions autour de la dimension économique, principe fondateur de la cité. Pour cela, quatre thématiques seront développées tout le long de cet atelier :

- La ville connectée grâce aux innovations numériques dans l'aménagement urbain,
- Les zones commerciales périphériques et l'attractivité des centres villes,
- La place des zones d'activités dans l'aménagement du territoire,
- La culture comme vecteur de développement économique à l'échelle du territoire.

Les dires d'acteurs et principales réflexions issus de ces ateliers seront rassemblés dans une publication. Cette dernière sera complétée par des fiches actions ayant pour but de proposer une vision prospective globale des quatre thématiques abordées en faveur de la ville durable réunionnaise de demain.



Delphine DE DEA

Directrice Générale de l'AGORAH



Les intervenants

Christopher GLICK

Directeur de l'Association de Gestion du Centre-Ville (AGCV)

Diplômé d'un Master of Business Administration (MBA) à l'INSEAD et d'un Master en économie à La Sorbonne, Christopher GLICK atteste d'une expérience de 10 ans en marketing stratégique et opérationnel dans l'industrie, la distribution et le commerce de détail (Paris, Londres, New-York, Porto) ainsi que de 3 ans dans le conseil en stratégie et marketing. Il est aujourd'hui le Directeur de l'Association de Gestion du Centre-Ville de Saint-Denis.



Shanti MERALLI-BALLOU

Président Directeur Général de Silicon Village



Shanti MERALLI BALLOU, est le dirigeant de Silicon Village une agence digitale globale. Nous accompagnons nos clients dans la définition d'objectifs, de moyens et d'outils digitaux au service d'une politique de performance.

Notre approche :

- Vous accompagner sur la chaîne de valeur digitale
- Une expertise globale et sur-mesure
- Des dispositifs fiables et pérennes à votre service
- Créateur de solutions performantes
- Votre agence de communication digitale



La digitalisation des actifs est notre priorité, les entreprises qui entament leur révolution digitale ont une productivité augmentée de 60% en moyenne.

Pour en savoir plus visitez notre site internet sur www.silicon-village.fr



Les participants

Annie	JOFFROY	DEAL
Christian	PRETOT	DEAL
Daniel	CHAN-TAVE	DIECCTE
Joëlle	NONET	CONSEIL REGIONAL
Anaïs	RESAN	CONSEIL REGIONAL
Clency	HENRIETTE	CONSEIL REGIONAL
Philippe	JEAN-PIERRE	CRI
Laurent	TECHER	MARIE / SAINT-DENIS
Gwénaëlle	DAMBLANS	CMAR
Bernard	LALLEMAND	CCIR
Frédéric	LORION	NEXA
Christopher	GLICK	ASSOCIATION DE GESTION DU CENTRE-VILLE
Shanti	MERALLI-BALLOU	SILICON VILLAGE
Maël	VERGES	CBO TERRITORIA
Françoise	WONG PIN	AD2R
Isabelle	CLAUDEPIERRE	SICLE AB ENVIRONNEMENT
Delphine	DE DEA	AGORAH
Annélyne	MARIAYE	AGORAH
Aude	MATHIEU	AGORAH
Vincent	SAMINADIN	AGORAH



Les animateurs de l'atelier

Delphine DE DEA
Directrice Générale de l'AGORAH
 Urbaniste qualifiée OPQU

Urbaniste et professionnelle de l'aménagement, elle dirige depuis deux ans l'agence d'urbanisme à La Réunion, après un poste à responsabilité à l'ANRU et un parcours singulier alliant la maîtrise d'ouvrage urbaine à l'ingénierie culturelle et à la sociologie.

Guidée par un urbanisme humaniste respectueux de l'identité des lieux, elle met aujourd'hui en œuvre avec son équipe, des études et des observatoires structurants pour l'ensemble des acteurs du territoire réunionnais et développe des partenariats avec les Mascareignes.



Vincent SAMINADIN
Chargé d'études Urbanisme Economique & Commercial à l'AGORAH



Formé à l'aménagement à l'Université de La Réunion, il se spécialise actuellement à l'AGORAH sur les questions d'urbanisme économique et commercial.

En charge de l'Observatoire des Zones d'Activités Economiques, désormais élargi en Observatoire du Foncier Economique, ce chargé d'études au profil généraliste est initialement formé à l'aménagement et au développement durable. Ses premières expériences professionnelles lui confèrent des qualités rédactionnelles et de synthèse essentielles à la production d'études prospectives et stratégiques concernant les analyses territoriales. Sensible à la sociologie urbaine et aux approches culturelles des projets, il a vocation à investir ces thématiques dans le cadre de l'évolution de l'AGORAH.



Structure et méthode des ateliers

La proposition d'approche développée par l'AGORAH pour l'animation de ses travaux s'articulait en trois points :

Les questionnements inhérents à l'organisation de cette phase d'approfondissement :

- **Des interrogations méthodologiques :** La démarche était basée sur le partage de savoirs et savoir-faire de l'AGORAH et des différents participants à ce travail d'approfondissement.
- **Des questions conceptuelles :** Enrichir le travail déjà mené sur la vision partagée de la ville durable réunionnaise (en particulier sur les champs des mobilités durables, le rôle et la place du développement économique dans les villes) ; de préciser comment et avec qui faire évoluer les pratiques pour qu'elles répondent mieux aux objectifs du livre blanc (déplacements, nature en ville, vie de la ville...).

Les projections de réflexions envisagées :

- « **La place et le rôle du développement économique dans les villes** » :

A travers les différentes innovations numériques qui investissent l'espace urbain, quel potentiel pour une ville réunionnaise connectée ? Quel équilibre territorial entre les différents formats de l'activité économique et commerciale ? Comment la richesse culturelle des villes réunionnaises peut devenir un moteur du développement économique local ?

- « **Les mobilités durables** » :

Quelle intermodalité développer pour faciliter les déplacements des Réunionnais ? Comment développer et encourager les déplacements doux et alternatifs ?

- « **L'intégration de la ville dans les grands paysages offerts par l'île** » :

Comment valoriser le territoire urbain insulaire en s'appuyant sur les qualités de son environnement paysager ? Quel dialogue entre la ville et la nature qui l'entourent ?

- « **Les spécificités tropicales de la ville réunionnaise durable** » :

Quelles bonnes pratiques inhérentes à la ville durable réunionnaise prendre en compte pour la construction des villes tropicales durables de demain ? Quelles sont les solutions et idées pouvant être importées de l'international et adaptées au contexte local ?



Le calendrier :

Outre le temps de préparation interne, l'AGORAH a proposé 4 ateliers et un diagnostic en marchant dédiés aux différentes thématiques abordées, durant le mois d'avril 2015, organisés comme suit :

- Workshop thématique n°1 « La place et le rôle du développement économique dans les villes » : lundi 13 avril 2015.
- Workshop thématique n°2 « Les mobilités durables » : mardi 14 avril 2015.
- Workshop thématique n°3 « L'intégration de la ville dans les grands paysages offerts par l'île » : mercredi 15 avril 2015.
- Workshop thématique n°4 « Les spécificités tropicales de la ville réunionnaise durable » : mardi 21 avril 2015.
- Workshop conférence-diagnostic en marchant : mardi 21 avril 2015.

Les types d'ateliers :

L'AGORAH a organisé 4 ateliers techniques thématiques et un diagnostic en marchant. Afin de créer un rythme, chaque atelier thématique a été organisé en deux parties : la première partie, autour de conférences d'experts (opérationnels et techniciens), puis en seconde partie, en « mini-ateliers » traitant des sujets de prospective en lien avec le thème du workshop par petits groupes de travail de 4/5 personnes, pilotés par un référent. Ces échanges ont été ensuite restitués à la fin de la journée par le référent des « mini-ateliers ».

La finalité est de proposer une grille d'actions avec des éléments de réponses opérationnelles. Le diagnostic en marchant a permis de conclure la démarche en illustrant les quatre thèmes abordés lors des précédents ateliers.

L'agence a ouvert chaque workshop à une trentaine de participants, composés essentiellement de professionnels de la thématique, afin d'alimenter la dynamique du groupe et enrichir les réflexions.

L'animation de ces différentes journées a pris les formes suivantes :

- Interventions d'experts sur chaque sous-thème,
 - Mini-ateliers par sous-thématiques (de 2 à 4) et restitution à l'ensemble des participants,
 - Diagnostic en marchant.
- Atelier technique n°1 « La place et le rôle du développement économique dans les villes »
Ce premier workshop, portant sur la place et le rôle du développement économique dans les villes, quatre sous-thèmes ont été abordés :
- La ville réunionnaise connectée ;
 - Les zones commerciales périphériques et l'attractivité des centres villes ;
 - La place des zones d'activités économiques dans l'aménagement du territoire ;
 - La culture comme vecteur de développement économique à l'échelle du territoire.

L'objectif était ainsi d'identifier les différentes traductions de la dimension économique dans l'aménagement du territoire et de mettre en avant des pistes d'actions opérationnelles afin que cet aspect fondamental soit pris en compte dans la construction de la ville durable réunionnaise.

- Atelier technique n°2 « Les mobilités durables »



Ce deuxième workshop ciblé sur les questions de mobilités durables s'est concentré sur deux thématiques principales permettant d'appréhender le plus largement possible le sujet :

- L'intermodalité à La Réunion ;
- Les mobilités douces et alternatives.

Ce moment d'échanges a eu pour objectif de faire un état des lieux des démarches entreprises pour promouvoir et développer des mobilités durables à La Réunion et d'observer leur rôle sur l'aménagement et le développement du territoire pour pouvoir ensuite proposer des pistes d'actions opérationnelles répondant aux spécificités de notre île.

➤ Atelier technique n°3 « L'intégration de la ville dans les grands paysages offerts par l'île »

Lors de ce troisième workshop, portant sur l'intégration de la ville dans les grands paysages offerts par l'île, deux sous-thèmes ont été abordés :

- L'impact de la composition urbaine sur le Grand Paysage et de la nature en ville ;
- L'ouverture des villes sur le littoral.

Il s'agissait d'identifier les éléments de dialogue entre la Ville et la Nature (Grands Paysages, Climat, ...) et de souligner les principes inhérents à la constitution d'une ville durable réunionnaise.

➤ Atelier technique n°4 « Les spécificités tropicales de la ville réunionnaise durable »

Ce quatrième workshop ayant pour sujet principal les spécificités tropicales de la ville réunionnaise durable, s'est organisé sous la forme d'une conférence animée par Matthias ARMENGAUD, urbaniste et directeur de l'agence de reconfiguration territoriale AWP et l'AGORAH, à travers laquelle plusieurs sous-thèmes ont été abordés :

- L'urbanisme tropical,
- La résilience urbaine,
- Un benchmark sur quatre villes tropicales dans le monde.

L'objectif était ainsi d'identifier les bonnes pratiques réunionnaises inhérentes à la ville durable et qui pourraient être exportées à l'international et de proposer des solutions et idées importables adaptées au contexte local.

➤ Conférence-diagnostic en marchant

La conférence-diagnostic en marchant a clôturé cette démarche. Ainsi, lors de cette déambulation éclairée, les principales réflexions issues des quatre workshops précédents ont été illustrées au travers de différents sites de la ville de Saint-Denis.

Christine ANNETTE-PARAME, Directrice Générale Adjointe du Service Développement Urbain de la Mairie de Saint-Denis et Matthias ARMENGAUD urbaniste et directeur d'AWP ont animé ce diagnostic en marchant. L'objectif visé était ainsi d'identifier, grâce à une présentation de projets urbains et une analyse in-situ de la composition urbaine et territoriale de Saint-Denis, les différentes dynamiques et



facettes de la ville réunionnaise durable.

En support de l'animation des workshops, l'AGORAH a produit des livrets sur les quatre grands thèmes à investir, précisément sur les sujets des sous-thématiques définis. Leur objectif était de fournir sous forme synthétique des repères sur l'économie, la mobilité, la composition urbaine et d'apporter un benchmark sur la ville tropicale durable. Les informations présentées dans ces livrets ont été collectées, résumées et organisées à partir de documents existants.

Le présent livret thématique fait suite au premier, et a été complété et enrichi par la synthèse des réflexions des participants et les interventions d'experts.

Les moyens mis à disposition :

- **Le partage des connaissances :** Les collaborateurs et les données de l'AGORAH ont été mis à disposition de l'étude. Les observatoires, expertises et réseaux des agences d'urbanisme (FNAU) inhérents à l'AGORAH ont pu être le matériau de base pour chaque workshop, chaque participant complétant et alimentant les réflexions par ses propres informations et savoirs.
- **L'accompagnement par une expertise externe :** Le bureau d'études AWP (en la personne de Matthias ARMENGAUD) a été sollicité en sous-traitance de l'AGORAH, pour la production partielle de ces travaux (conférence « Villes Tropicales Durables dans le Monde » et analyse urbaine du diagnostic en marchant de Saint-Denis).

Les livrables :

Pour veiller à la qualité d'animation de ces ateliers, il a été suggéré plusieurs types de livrables :

- Les supports de séance (dossiers préparés préalablement par l'AGORAH) :
 - un livret de l'atelier (programme, méthodologie, présentation de la thématique et réflexion autour de la thématique) ;
- Un compte-rendu de séance et les supports de présentation produits par les intervenants experts et l'AGORAH ;
- Un livrable final reprenant le livret de l'atelier et complété grâce aux réflexions du groupe et par l'ajout de fiches-actions issues des échanges entre les participants.



Les « mini-ateliers »

Structure et Méthode

Le principe de ces workshops est d'échanger autour de quatre sous-thèmes préalablement définis et en lien avec la thématique du développement économique. Quatre groupes seront composés pour échanger sur ces sujets.

A l'issue des mini-ateliers, une séance collective de restitution permettra d'enrichir les réflexions. La finalité de ces différents échanges est de proposer une grille d'actions avec des éléments de réponses opérationnelles à la question du rôle et de la place du développement économique dans la ville durable réunionnaise de demain.

▪ Thème 1 - La ville connectée grâce aux innovations technologiques dans l'aménagement urbain

Les innovations numériques prennent une part de plus en plus importante dans notre quotidien. Elles nous côtoient sous différentes formes et modifient nos modes de vie. Ces avancées technologiques changent alors notre façon de faire et de vivre la ville.

La ville de demain sera sans aucun doute une ville connectée, dans laquelle les différentes innovations numériques se retrouveront dans l'habitat (domotique), dans les espaces publics (mobiliers interactifs), les commerces (e-commerce et m-commerce, drive), etc. Plus qu'une ville connectée, la ville de demain sera intelligente. Les technologies numériques permettront de réguler les flux, d'économiser nos ressources, de rendre l'espace public attractif, de divertir, de sécuriser...

Problématique :

Comment les innovations numériques peuvent-elles concourir à la construction d'une ville durable réunionnaise ?

▪ Thème 2 - Les zones commerciales périphériques et l'attractivité des centres villes

Depuis plusieurs années les centres villes de l'île dénoncent une baisse de fréquentation de la population au profit des zones commerciales périphériques. Ces dernières se sont ainsi multipliées sur le territoire, modifiant les centralités urbaines et confortant la voiture comme moyen de transport privilégié.

En parallèle, on observe un regain d'attractivité des commerces de proximité, synonymes de gain de temps et de lien social entre les habitants. En réponse à cette tendance, les acteurs de la grande distribution réintègrent petit à petit les centralités urbaines sous des formats réduits tandis que les centres commerciaux périphériques repensent à leur architecture et diversifient leur offre.

En termes de mixité fonctionnelle, le centre-ville est en avance et doit aujourd'hui faire valoir cette offre diversifiée par une implantation stratégique des commerces, des espaces publics plus attractifs et une animation plus dynamique.

Problématique :

Quel avenir pour les activités commerciales traditionnelles ? Quelles sont les évolutions à prévoir ? Quelle complémentarité développée entre zone commerciale périphérique et commerce de centre-ville ?



▪ Thème 3 - La place des zones d'activités économiques dans l'aménagement du territoire

Espaces dédiés à l'activité économique, les zones d'activités économiques à La Réunion restent des périmètres peu lisibles, côtoyant parfois les zones de logements. Bien que les zones d'activités à dominante tertiaire permettent un rapprochement entre zone habitée et zone économique, les ZAE industrielles représentent des sources de nuisances pour les habitations situées à proximité.

La diversité des activités présentes dans ces zones rend également difficile une réelle spécialisation des ZAE. Pourtant, la concentration des entreprises d'un même secteur d'activités pourrait être source de synergie entre ces dernières et permettrait, dans le cas des ZAE industrielles de développer une économie circulaire, ce processus ayant pour fondement que le déchet d'une industrie peut être recyclé de manière à ce que celui-ci devienne la matière première d'une autre industrie ou même de celle qui a émis le déchet au départ.

Les zones d'activités en projet actuellement sur le territoire semblent ainsi se conformer aux préconisations du SAR et affichent une réelle spécialisation tout en accordant une certaine importance à la qualité architecturale et paysagère. Les zones d'activités deviennent alors des espaces véritablement intégrés au territoire et attractifs.

Problématique :

Comment garantir l'intégration des espaces économiques au territoire ? En quoi les zones d'activités économiques peuvent-elles favoriser l'émergence d'une économie circulaire ?

▪ Thème 4 : La culture comme vecteur de développement économique à l'échelle du territoire

La ville est un lieu privilégié de rencontres. A La Réunion, elle est le berceau d'une diversité culturelle exceptionnelle, représentant l'une des plus grandes richesses de l'île. Bien que relativement jeunes, les villes ont préservé les traces du passé à travers le patrimoine architectural. Cette « urbanité réunionnaise », si spécifique à l'île, possède un potentiel attractif encore peu exploité.

S'appuyer sur le patrimoine et la diversité culturelle des villes c'est stimuler l'innovation, la recherche et la création, sources de développement économique, mais aussi de cohésion sociale et de bien-être, facteurs indispensables dans la construction de la ville durable. Dès lors, l'économie culturelle, à travers les industries culturelles et créatives, a un rôle central à jouer dans la ville réunionnaise de demain.

Problématique :

Quelles sont les traductions de la culture dans l'espace urbain ? Comment la culture peut-elle favoriser le développement économique des villes ?





La place et le rôle du développement économique dans les villes

La Réunion est composée de typologies urbaines hétérogènes traduisant des spécificités répertoriées dans le Schéma d'Aménagement Régional sous le vocable de pôles primaires, pôles secondaires, villes-relais et bourgs de proximité. Le développement économique du territoire ne peut dès lors être le fruit d'un modèle unique, transposable sur l'ensemble de l'île. Il s'agit plutôt d'adapter celui-ci aux spécificités du territoire, afin de garantir un équilibre territorial et par ce biais, la pérennité de chaque forme urbaine et du territoire dans son ensemble.

Au regard de la topographie du territoire et du découpage des communes, la plupart d'entre elles bénéficie d'un périmètre s'étalant des Hauts de l'île jusqu'au littoral en passant par les mi-pentes. A travers ces différents espaces, la structure économique diffère, prenant des formes hétérogènes, en faveur d'une certaine mixité et d'opportunités sans réelle cohérence entre les territoires. Dès lors, l'activité économique se trouve éclatée sur le territoire de la commune, les petits commerces des centres bourgs devant s'articuler avec le centre-ville et les centres commerciaux périphériques tandis que la zone d'activités de proximité doit se composer avec le pôle d'activités à rayonnement régional.

Ainsi, les territoires sont caractérisés par une faible spécialisation. Cette tendance se retrouve à l'intérieur des zones d'activités économiques dont la vocation est bien souvent oubliée au profit d'une forte diversification des secteurs d'activités présents. Tantôt au cœur même de l'espace urbain et intégrant de l'habitation, tantôt à la périphérie et mal intégré au reste du territoire, les limites du périmètre de ces espaces économiques restent parfois floues et évoluent au fil des années avec l'apparition de zones « de fait » à proximité immédiate.

Autres formes de l'activité économique, les centres villes et les centres commerciaux périphériques sont encore souvent vus comme deux espaces concurrents. Alors qu'au niveau national le modèle commercial périphérique montre ces premiers signes d'essoufflement, à La Réunion celui-ci bénéficie encore d'une forte attractivité au profit d'un centre-ville en perte de vitesse. Ce décalage avec les régions métropolitaines peut toutefois se révéler être un atout pour La Réunion, en permettant une certaine prise de recul et l'analyse des bonnes pratiques et des difficultés rencontrées. Ce diagnostic peut dès lors permettre d'éviter certaines erreurs et surtout d'anticiper la ville de demain sur l'attractivité des territoires.

Les différentes composantes de l'activité économique doivent aujourd'hui intégrer les technologies numériques qui viennent quelque peu changer la donne en redéfinissant leurs formes et leur impact sur le territoire mais aussi leur rapport aux usagers. Une réflexion à différentes échelles, du quartier à l'échelle régionale en passant par les bassins vie, est donc primordiale afin de permettre le développement des infrastructures et des équipements économiques nécessaires à la construction de la ville réunionnaise de demain et permettant de soutenir sa croissance économique.



La ville connectée grâce aux innovations numériques dans l'aménagement urbain

Du fait du caractère insulaire du territoire de La Réunion, l'émergence des technologies de l'information et de la communication a permis le décroisement de l'île et son rapprochement avec le reste du monde. Malgré un retard par rapport aux grandes agglomérations de la métropole, les technologies numériques se développent sur le territoire, modifiant ainsi les modes de vie des réunionnais et leur rapport à la ville. Les innovations numériques envahissent alors peu à peu l'aménagement urbain, notamment depuis l'émergence des objets connectés.

Les relations de plus en plus étroites entre les innovations numériques et la ville ont ainsi fait apparaître le concept de *ville numérique*, lui-même débouchant sur la notion de *smart city* ou encore de *ville intelligente*. En proposer une définition universelle reste complexe, toutefois, le concept recouvre deux grands enjeux inhérents à l'aménagement urbain : la construction d'une ville adaptée aux usagers et la gestion optimisée des réseaux et des flux (transport, énergie, déchets, marchandises, populations,...).

1. La connectique dans la ville

1.1 Internet à La Réunion

Aujourd'hui, La Réunion a pris pleinement part à la dynamique mondiale du numérique avec l'essor des technologies de l'information et de la communication (TIC) : la téléphonie mobile et désormais les smartphones, les données satellitaires, internet haut débit et demain très haut débit, ... La prochaine étape, déjà amorcée, est l'internet des objets, avec le développement prochain de montres connectées.

En 2013, 84% des réunionnais disposaient d'un téléphone mobile ce qui représente un taux pratiquement similaire à celui de l'hexagone (88%). Les smartphones se développent et équipent aujourd'hui près du quart de la population réunionnaise. Ce taux atteint même les 40% pour la tranche d'âge 15-25 ans. Avec la démocratisation des smartphones, l'utilisation d'internet sur les mobiles s'est accrue et 1 réunionnais sur 3 déclare utiliser internet via son téléphone portable (le taux s'élève à 80% lorsque seuls les détenteurs de smartphones sont pris en compte). En parallèle, on compte en moyenne 1,6 ordinateur par ménage, tandis qu'un foyer sur deux est équipé d'une connexion internet. La majorité des ordinateurs présents dans les foyers réunionnais sont portables et le taux d'équipement des ménages en tablettes numériques (6%) est à peu près au même niveau que celui de la métropole (8%)¹.

A travers ces différents chiffres, on observe ainsi une tendance forte de la part de la population à utiliser les appareils numériques de manière nomade. Cela a pour conséquence directe une nécessaire adaptation de l'espace urbain afin de répondre aux différents besoins des usagers, que ce soit en termes de connexion internet via le Wi-Fi, ou encore par la couverture du territoire en réseau mobile 3G voire 4G, la possibilité de recharger les différents appareils via des ports USB en libre-service, la communication d'informations pratiques par le biais d'applications ou d'alertes SMS, etc, ...

Les technologies numériques accompagnent les usagers, facilitent leur quotidien et permettent de communiquer, de s'organiser, de s'orienter, d'obtenir des informations sur la météo, la circulation routière, ... Plus qu'un effet de mode, cette ville numérique qui se dessine de plus en plus clairement offre de nouvelles perspectives à la ville durable réunionnaise, permettant alors une optimisation des usages urbains.

¹ Source : Les Actes de l'ARCEP, *Equipements en communications électroniques et audiovisuels des ménages et des individus - La Réunion*, juillet 2013



L'offre numérique à La Réunion fait face à une demande qui se veut de plus en plus pressante avec une fracture numérique encore importante alors même qu'au niveau national, huit français sur dix souhaitent que leur commune investisse davantage dans le numérique².

Face à ce constat, plusieurs outils sont mis en place pour le rattrapage numérique de l'île. On peut tout d'abord citer la mise en place du Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique de La Réunion (SDTAN) qui détaille un programme d'actions pour l'aménagement numérique du territoire et qui se compose de plusieurs phases, allant de 2014 à 2026, dans l'objectif que la totalité du territoire soit couvert par les réseaux « fibre à l'abonné », permettant ainsi à l'ensemble des particuliers et des entreprises de bénéficier du très haut débit (100 Mbit/s). De plus, le Plan Régional de Continuité Globale, par son volet numérique, prévoit la couverture totale de La Réunion en haut débit dès cette année.

Concernant l'équipement numérique des particuliers, le « Plan Ordinateur Portable » (POP), mis en place depuis 2010, permet à l'ensemble des lycéens et des apprentis de l'île de bénéficier d'un ordinateur portable dont le coût est largement supporté par la collectivité régionale. Depuis la création de ce dispositif, c'est ainsi 80 000 jeunes qui ont été équipés de cet outil numérique. Dans un souci d'accompagnement de ce dispositif, des travaux sont en cours afin de relier l'ensemble des lycées au réseau numérique. On distingue également 100 zones et quartiers répartis sur l'ensemble de l'île qui seront couverts par le Wi-Fi Grand Public gratuit et qui devrait être mis en service d'ici juillet/août 2015.

Aujourd'hui, 9 communes réunionnaises sont labellisées « Ville Internet » dont trois labellisées « Ville Internet @@@ »³ tandis que Saint-André développe aujourd'hui un projet de « quartier connecté » dans le cadre du Programme de Rénovation Urbaine (PRU) de son centre-ville. Un nombre croissant de collectivités créent ou remettent à jour leur site internet et facilitent l'e-service pour certains documents administratifs, tandis que plusieurs enseignes commerciales proposent l'achat en ligne. Les réseaux sociaux se démocratisent et sont de plus en plus utilisés par les entreprises et les services publics.

Cependant les projets innovants restent peu nombreux sur l'île et le développement d'appels à projets innovants permettrait l'émergence d'une culture de l'innovation sur le territoire, alors même que celui-ci compte des start-up réunionnaises performantes qui s'exportent aujourd'hui à l'échelle mondiale, à l'image d'Oscadi, start-up basée à Bras-Panon qui a développé un appareil portable et connecté (Oscult) permettant de réaliser des échographies sans avoir à se déplacer dans un établissement spécialisé.

Cette ville numérique reste encore à construire et la ville réunionnaise peut s'inspirer de nombreux projets et expérimentations émergeant dans le monde. Il s'agit toutefois de ne pas calquer ces modèles qui sont le plus souvent issus de régions ne partageant pas les mêmes spécificités que l'île. En ce sens, la constante comparaison de la situation de l'île à l'Europe doit trouver ses limites afin que le territoire puisse développer son propre modèle de ville intelligente tropicale adaptée au contexte insulaire et potentiellement transposable aux autres îles de l'Océan Indien. Disposant d'une avance notable sur les autres régions de la zone Océan Indien en matière d'infrastructures, de conditions d'accès aux technologies numériques et de connaissances des normes, il s'agit pour La Réunion de poursuivre les investissements dans ce domaine lui permettant de conserver son statut de région pilote et de développer des liens avec les régions voisines.

² Enquête réalisée par l'institut csa pour orange, bfmvtv et le figaro, 15/10/2013.

³ Le label, décerné chaque année par l'association Ville Internet, se divise en plusieurs niveaux allant de la simple mention « ville internet » à la mention « ville internet @@@@ » en fonction de l'investissement de la collectivité publique dans le développement d'un internet local citoyen.



1.2 L'innovation numérique dans les espaces publics

Les innovations numériques peuvent jouer un rôle important dans la constitution d'espaces publics de qualité, accessibles et lisibles. Associées au mobilier urbain, les technologies numériques permettent d'enrichir ce dernier d'une utilité supplémentaire. Le mobilier urbain devient ainsi communicant et permet une interaction avec les usagers. A l'image des capteurs de détection de places de stationnement ou encore des abribus connectés à Paris, donnant des informations en temps réel sur les transports en commun mais aussi sur les services environnants et sur l'actualité tout en permettant une connectivité internet sans fil et la recharge des appareils mobiles. Les espaces publics et le mobilier urbain deviennent alors des sources d'informations pour les usagers qui ont une vision « augmentée » de leur environnement. Mais grâce aux capteurs qu'ils intègrent, ils deviennent également de formidables bases de données pour les collectivités, permettant d'ajuster leur politique d'aménagement en fonction des données qui leur sont remontées.

Outre le rôle informationnel que peut procurer les technologies numériques à l'espace public, elles peuvent également permettre l'intégration de la culture et du divertissement au sein de ces espaces, les transformant en de véritables lieux de rassemblement et d'animation, ce qui participe également à l'attractivité de la ville.

En ce sens, le parc urbain et l'église de Ravine Blanche de Saint-Pierre ont été dotés d'un éclairage scénique et dynamique. Les différentes zones de ce nouvel espace public qui s'étend sur 2 hectares ont ainsi été mises en lumière « bleutée-argentée », en référence au cours d'eau qui le traverse, tandis que la mise en lumière de l'église se fait par l'illumination de ses vitraux. Cette scénographie a d'ailleurs reçu le prix d'encouragement au concours national des Lumières 2014 du Syndicat des entreprises de génie électrique et climatique (Serce). De même, lors des journées européennes du patrimoine de 2014, plusieurs animations nocturnes, de la ville de Saint-Pierre notamment, ont utilisé des projections « video mapping ». Cette technique numérique permet ainsi de diffuser des vidéos sur les façades des bâtiments en tenant compte de la taille et du relief de celui-ci.

Une autre initiative, lancée par l'Office du Tourisme Intercommunale de l'Est (OTI Est), consiste à développer des bornes interactives qui seront installées dans les différentes antennes de l'OTI Est ainsi que dans différents espaces publics du territoire. Ces bornes permettront alors aux usagers de découvrir les sites remarquables à proximité.

1.3 Les smart grids

La question de la préservation des ressources naturelles est un enjeu de premier ordre dans la construction de la ville durable réunionnaise. L'île s'est ainsi fixée l'objectif d'atteindre son indépendance énergétique d'ici 2030. Pour cela, les sources de production d'énergies se multiplient en faveur des énergies renouvelables.

Cette production décentralisée s'appuie dès lors sur des sources diverses telles que l'hydraulique, l'éolienne, la biomasse, le solaire, la géothermie, et les énergies marines. Au fur et à mesure des recherches et des innovations technologiques, d'autres sources encore inexploitées pourront l'être dans les prochaines années : les bâtiments à énergie positive, les semelles des chaussées, les roues des voitures, le plancher des boîtes de nuit, etc... Ces nombreuses sources, très localisées, laissent alors de belles perspectives pour l'autonomie énergétique de l'île. C'est ainsi que depuis 2010, la ville de Sainte-Suzanne a atteint son indépendance énergétique via l'installation d'un parc éolien et d'un parc de panneaux photovoltaïques.

Toutefois, il s'agit de pouvoir stocker l'énergie produite et de la redistribuer selon les besoins et ce, de manière la plus précise possible. Les *smart grids* ont ainsi fait leur apparition avec la promesse d'optimiser la production, la distribution et la consommation d'énergie. Des expérimentations se réalisent partout en France, à l'exemple d'un quartier d'Issy-Les-Moulineaux, en Île-de France, qui expérimente le réseau électrique intelligent. L'installation de capteurs qui communiquent entre eux sur les différents réseaux, permettent ainsi



leur optimisation en temps réel afin d'équilibrer de manière précise l'offre et la demande et ainsi de mieux gérer les pics d'utilisation, tel que le pic électrique spécifique à La Réunion, dit de « la marmite à riz ». En effet, l'importance du riz dans les habitudes culinaires des réunionnais provoque, à l'heure du repas du soir, vers 19h00, l'utilisation massive des cuiseurs à riz impliquant une consommation électrique importante.

C'est également un moyen d'informer les usagers sur leur consommation et de les impliquer dans l'effort d'économies d'énergies grâce à l'installation de compteurs intelligents, capables de mesurer la consommation en temps réel de chaque foyer, bâtiments et entreprises. Les données sont ensuite transmises au gestionnaire qui est capable de produire des factures plus détaillées pour chaque consommateur, mais aussi de repérer plus facilement les éventuels pannes et fuites sur le réseau, ainsi que de réaliser des prévisions sur l'évolution de la consommation d'énergie.

En matière d'éclairage urbain, des avancées importantes ont été réalisées et participent à la réduction de la pollution lumineuse des villes tout en réduisant leur consommation d'énergie. L'utilisation des ampoules LED permet tout d'abord une réduction de la consommation énergétique mais d'autres technologies voient peu à peu le jour :

- L'éclairage public à puissance variable tenant compte de la luminosité environnante et détectant les passants pour ajuster l'éclairage.
- Des dalles de trottoirs intégrant des capteurs de mouvement, utilisant l'énergie produite par le passant afin d'alimenter les lampadaires.
- Les lampadaires équipés de caméras, permettant de détecter l'arrivée des usagers et adaptant la luminosité en fonction de sa progression.

Les réseaux intelligents se mettent également au service des différents flux inhérents à la ville, la gestion de l'eau, des déchets et des transports peuvent alors être optimisées via les technologies numériques. Lyon a ainsi adopté une gestion intelligente de sa ressource en eau, tandis que Genève s'est lancée dans la collecte intelligente des déchets recyclables.

A La Réunion, les smart grids sont en phase d'expérimentation à travers le projet Millener (Mille installations de gestion énergétique dans les îles) lancé en 2011. Il se compose de deux installations au choix proposées aux clients EDF :

- Une passerelle énergétique, qui prend la forme d'un boîtier connecté aux différents appareils électriques présents dans le foyer et qui permet alors de suivre leur consommation énergétique en temps réel. La passerelle électrique ainsi installée permet au gestionnaire de contrôler à distance les appareils connectés et de les couper ou de diminuer leur consommation afin d'assurer l'équilibre globale entre la production et la consommation sur l'île.
- Les panneaux photovoltaïques associés à une batterie de stockage à domicile, permettant ainsi de stocker l'énergie produite par les panneaux solaire pour l'utiliser lors d'un temps nuageux et à la nuit tombée. Si la batterie est vide, des sources externes alimentent alors le foyer.

Actions clés à entreprendre :

- Développer une proposition alternative innovante via des appels à projets innovants aux entreprises,
- Recenser les données « scalables », évolutives, et permettre leur mise à disposition (open-data) aux entreprises afin de développer des applications exportables,
- Développer les espaces d'innovation permettant l'accueil des porteurs de projets privés (FabLab),
- Accompagner le projet expérimental « Quartier Connecté » avec des outils d'observation et des méthodes sociologiques pour comprendre l'usage des TIC,
- Choisir la bonne échelle territoriale pour le développement du numérique selon les projets et privilégier la mutualisation,
- Démultiplier les petites initiatives en faveur de la construction de la ville réunionnaise numérique.



2 L'utilisateur connecté

2.1 Le rôle du numérique dans les modes de vie

Smartphones, tablettes, ordinateurs, ... Ces nouveaux outils numériques permettent des communications plus rapides et directes. On insiste souvent, et à juste titre, sur le fait qu'Internet a révolutionné les manières de communiquer et a supprimé les distances et les frontières entre les pays du monde. Toutefois, à l'échelle plus locale de la ville, on assiste petit à petit à la mise en place de réseau de quartiers, permettant aux habitants de communiquer entre eux et de s'entraider.

Ces réseaux ne sont pas nécessairement mis en place par les collectivités et correspondent bien souvent à des initiatives citoyennes. Ainsi, les usagers instaurent le dialogue, discutent de leur quartier, proposent des solutions pour faciliter le quotidien de chacun, comme pour le covoiturage. Il devient donc un acteur de son espace urbain. Dès lors, l'approche *top down*, par laquelle les décisions sont prises par les collectivités pour l'utilisateur, laisse place peu à peu à une approche *bottom up* dans laquelle l'habitant est également producteur d'informations. A l'échelle locale, l'existence d'une culture affinitaire et l'insularité de l'île ont permis aux outils de communications, tels que les réseaux sociaux, de devenir des liants très forts et de connaître une appropriation rapide de la part des usagers, favorisant alors une véritable « viralité » de l'information à La Réunion.

Dans ces conditions, imaginer la ville réunionnaise de demain inclut nécessairement la société civile dans les décisions urbaines. Cette intégration permettrait alors de s'assurer de la pertinence des projets mais aussi et surtout de l'acceptation de ceux-ci par la communauté (participation citoyenne). En ce sens, des avancées commencent peu à peu à émerger à l'image du passage de schémas directeurs rigides aux plans guides urbains. Ceux-ci permettent d'envisager un travail collaboratif avec la société civile tout au long des projets et facilitent les partenariats entre les différentes parties prenantes. Il s'agit également de prévoir des sessions de formations ciblées sur les innovations numériques à destination des usagers pour qu'ils deviennent acteurs de cette économie collaborative et plus largement de la ville intelligente. A La Réunion, les initiatives en faveur de l'émergence d'une économie collaborative restent peu nombreuses, mais on note toutefois l'existence de « PocPoc »⁴, première plateforme de financement participatif sur le territoire.

Ainsi, la ville numérique permet trois changements clés pour le citoyen :

- La participation accrue,
- La coproduction de données,
- L'interactivité.

Le citoyen participe de plus en plus à la vie de son espace urbain. La numérisation et la mise en ligne des documents réglementaires et des décisions prises par la collectivité permet à l'habitant de devenir un acteur sachant et plus informé des évolutions à venir de son environnement. Cet apport de connaissances à l'utilisateur lui permet ainsi de formuler son point de vue et de le partager avec la collectivité. Pour aller plus loin, certaines villes, comme Toronto, Paris ou Porto Alegre, pionnière en la matière, ont lancé des opérations de budget participatif. Cette démarche consiste à laisser aux habitants décider d'une plus ou moins grande partie du budget public. Ainsi la ville de Paris invite les habitants, via un site internet dédié⁵, à proposer leurs projets qui sont ensuite commentés par d'autres parisiens et évoluent en fonction des discussions pour ensuite être

⁴ <http://www.pocpoc.re/>

⁵ <https://budgetparticipatif.paris.fr/bp/>



prioriser selon l'importance accordée aux projets et enfin mis à expérimentation par la collectivité. Chaque année la ville de Porto Alegre et ses habitants co-décident de 20% du budget annuel⁶.

En parallèle, plusieurs villes se munissent d'applications smartphones ou de sites internet dédiés afin de récupérer les données que détiennent les usagers sur leur espace de vie. C'est ainsi que Nîmes s'est équipé de l'application TellMyCity développée par Spallian. Celle-ci permet à l'habitant via son téléphone portable, de signaler un problème ou de proposer une idée afin d'améliorer l'espace public, en prenant une photo et en insérant un commentaire. L'information est alors directement transmise au service public qui centralise l'information et peut déployer les moyens nécessaires.

Enfin et concernant l'interactivité, elle correspond à l'échange d'informations entre les usagers ou entre l'utilisateur et la machine lui permettant d'adapter son comportement en fonction des données transmises. En guise d'exemple, on peut citer l'application Waze, très utilisée à La Réunion, et qui permet aux automobilistes, via la géolocalisation proposée par leur smartphone, de signaler aux autres usagers de la route les éventuelles congestions, accidents ou travaux sur le réseau routier. L'application informe alors les usagers à proximité du signalement et peut proposer des itinéraires alternatifs en fonction de la circulation.

On assiste également à l'échelle nationale au développement de nouveaux espaces de travail. Sous l'appellation de « tiers-lieux », ces espaces situés entre le lieu de résidence et le lieu de travail, sont à mi-chemin entre l'espace public et l'espace privé et met à disposition des usagers un ensemble d'outils (postes informatiques, accès à l'internet très haut débit, espaces de convivialité, etc.) permettant le développement de leur projet. Les tiers-lieux se présentent ainsi comme des lieux de rencontre entre les différents porteurs de projet et favorisent les interactions sociales et professionnelles ainsi que le travail collaboratif dans le but de faire émerger des projets innovants. Plus que l'espace physique proposé, ce sont bien les échanges entre les usagers, le partage de connaissances, l'entraide et le développement d'une culture commune qui constituent la véritable richesse de ces lieux.

Sur ce même principe, on observe le développement des « Fab-Lab » (Laboratoires de Fabrication) qui proposent des espaces de fabrication numérique où de multiples outils (machine à découpe laser, imprimante 3D, ...) sont mises à disposition de la population et aux porteurs de projets, les invitant à créer eux-mêmes leurs propres objets et à donner vie à leurs idées. Les Fab-Lab sont également des espaces d'entraide, où les moins expérimentés apprennent des autres usagers et où chacun peut prendre part à des projets collaboratifs.

Ces espaces partagés favorisent le développement d'échanges et de synergies entre les usagers, et peuvent être de véritables tremplins pour la création de projets innovants. En ce sens, ces espaces peuvent avoir un impact positif sur le développement économique local et la création d'entreprises tout en véhiculant une image positive du territoire.

A l'échelle locale, alors même que l'île a connu une forte dynamique pour les espaces publics numériques tels que les cyber-cases et les cyber-cafés, les tiers-lieux restent peu nombreux. Actuellement, on ne recense que deux espaces de co-working à l'échelle de l'île : « Le Transfo » à Saint-Pierre et « Starter + » à Saint-Denis. De plus, il n'existe aucun Fab-Lab à La Réunion et cette absence a tendance à creuser un peu plus l'écart avec les autres régions métropolitaines. Pourtant, ces espaces pourraient favoriser le développement d'une économie collaborative et d'une culture de l'innovation, permettant de s'emparer de marchés de niche et venant redynamiser et réindustrialiser les villes réunionnaises.

⁶ Source : article de Diane Jean, [Le budget participatif, nouvelle tendance des villes du monde](#), Le Monde.fr, consultée le 13 mars 2015



2.2 L'e-commerce à La Réunion

L'e-commerce est un mode d'achat important à La Réunion et représentait en 2010, 80 000 à 110 000 acheteurs potentiels chaque mois⁷, soit 20% des internautes de l'île. Toutefois, les réunionnais ont tendance à se tourner vers les sites extérieurs faute d'une offre locale suffisante et des prix de vente perçus comme moins élevés, malgré les taxes et les frais de port. Ces chiffres restent cependant bien éloignés de ceux de l'hexagone où 53% des internautes effectuent régulièrement des achats en ligne.

Néanmoins, avec le développement des outils numériques, l'e-commerce représente un potentiel non négligeable pour le territoire, à l'image de plusieurs sites commerciaux locaux qui se développent au fil des années, tels qu'Avahis se veut être une véritable place de marché recensant les offres de l'ensemble des commerçants réunionnais et permettant à l'utilisateur de faire son choix et d'acheter, directement via le site internet, le bien désiré.

L'engouement pour le numérique demande une adaptation du commerce traditionnel aux nouveaux modes et formes de vente, mais ce dernier semble garder une importance fondamentale dans la démarche d'achat du consommateur. On observe donc peu à peu une certaine complémentarité entre ces deux formes de commerce, venant dès lors effacer l'opposition entre e-commerce et commerce traditionnel. En ce sens, Silicon Village, agence digitale basée à La Réunion et opérant sur l'ensemble de la zone Océan Indien, a fait de son cœur de métier l'accompagnement de ses clients dans la définition de leur stratégie digitale.

En effet, le numérique a poussé les commerces, grande distribution comme commerce de proximité, à innover et à développer de nouvelles stratégies multicanales afin de s'adapter à un mode d'achat devenu « hybride ». Concernant les centres commerciaux sur le territoire réunionnais, la réponse face à la montée de l'e-commerce a été le développement de leur site internet ainsi que l'émergence de « drive » sur quelques points de l'île.

Dans le même temps, le phénomène de « web-to-store » prend de plus en plus d'ampleur au niveau national et se développe également à La Réunion. L'utilisation de l'outil numérique permet ainsi d'obtenir des informations complémentaires sur les magasins. L'utilisateur peut consulter le catalogue des produits proposés, déterminer si le produit visé est bien vendu dans le magasin, et savoir si celui-ci est encore disponible. Une fois ces informations connues, la majorité des achats se font dans le commerce physique. Et quand bien même l'achat se fait en ligne l'utilisateur ira, dans la plupart des cas, récupérer le produit en magasin.

Le commerce physique reste donc indispensable et permet à l'utilisateur d'obtenir des conseils personnalisés, de voir le produit et de l'essayer. Il s'agit alors d'assurer une expérience en magasin donnant envie au client de se déplacer. Pour les commerces de centre-ville, il s'agira ainsi de participer à l'effort d'attractivité, notamment en portant une attention particulière à la qualité architecturale du magasin et de sa vitrine.

La fidélisation des clients est également facilitée par la présence des enseignes commerciales sur les réseaux sociaux permettant de tenir au courant le consommateur des événements à venir, des promotions en cours, ou de proposer des jeux-concours, etc. De plus, Les usagers se munissent de l'outil numérique pour donner leur avis et commenter leurs derniers achats. Ils permettent alors aux commerçants d'avoir un retour des consommateurs dans le but d'améliorer leur expérience d'achat. Les avis et commentaires sont également importants aux yeux des consommateurs potentiels qui se basent sur ces remarques avant la décision d'achat.

Dans le même temps, le m-commerce (mobile commerce) se développe et prend de l'ampleur au niveau national. Les consommateurs utilisent ainsi la connexion internet de leurs smartphones et tablettes afin de

⁷ Source : Assises du Commerce de l'Outre-mer à la Réunion, Présentation de Silicon Village, *Le E-commerce, menaces ou opportunités ?* - 2011



réserver leur place de cinéma durant le trajet ou encore de passer commande au fast-food, etc. Ce nouveau concept influe, au même titre que l'e-commerce, sur le comportement d'achat des usagers et demande une adaptation des commerces et des activités économiques. C'est ainsi que l'Etat encourage l'adoption des nouvelles technologies, à l'image des appels à projet « Villes NFC », permettant de généraliser ce mode de paiement sans contact utilisable via smartphones. De même, le développement du e-commerce nécessite la création d'équipements (développement d'antennes-relais, bâtiments logistique, ...) venant dès lors impacter l'aménagement du territoire.

2.3 La gestion optimisée par le *big data*

La démocratisation des objets connectés chez les usagers et les entreprises a augmenté de manière exponentielle la production de données dans des domaines divers et variés. Le concept de *big data* a ainsi fait son apparition depuis quelques années afin de désigner cette masse importante de données produites. Ce concept rassemble ainsi les données aussi bien produites par les outils de mesures climatiques, les messages postés sur les réseaux sociaux, les signaux GPS des smartphones, les vidéos des caméras implantées dans la ville, etc. Ces données restent toutefois sous exploitées d'autant plus qu'elles forment un ensemble très hétérogène.

Pourtant, hiérarchisées et analysées, ces données peuvent permettre à la ville réunionnaise d'évoluer vers la ville intelligente. Plusieurs problématiques urbaines pourraient en effet trouver des solutions durables dans l'exploitation de ses données : l'engorgement des réseaux routiers, la gestion des transports en commun, la pollution, les pannes électriques, les réseaux d'eaux défectueux, l'insécurité, etc.

L'exploitation du *big data* a ainsi fait émerger le concept de *smart data*, désignant le passage de cette masse de données brutes à l'établissement d'une base de données organisées et pertinentes. La compilation des différentes données permet ainsi l'observation en temps réel des différents événements mais également, par l'analyse de données sur plusieurs années, de réaliser des prédictions sur les éventuels risques et leurs localisations probables. Plusieurs villes à travers le monde ont déjà recours à l'exploitation de ces données dans certains domaines avec des résultats significatifs. Il s'agit pour La Réunion de s'appuyer sur ces expérimentations afin de développer ce nouvel outil en tenant compte des spécificités de l'île :

- A Paris, l'analyse des données recensées sur le métro parisien a permis d'établir une cartographie des stations les plus sensibles à des actes de violence ainsi que l'heure à laquelle ces actes étaient les plus nombreux. Cela a ainsi permis un déploiement plus efficace des forces de l'ordre.
- A Los Angeles, ville américaine qui connaît un engorgement quotidien de ses réseaux routiers, les chercheurs ont observé que la principale cause de ces embouteillages était due aux automobilistes qui réduisaient leur vitesse afin de trouver une place de stationnement. Plusieurs parkings ont été équipés de capteurs intelligents, permettant de déterminer les places occupées et libres mais aussi de communiquer l'information aux usagers via une application mobile. Suite à cette installation, la ville a observé une réduction significative du trafic.
- A New-York, le *big data* est mis à contribution de la lutte contre les incendies. La compilation de différentes données sur plusieurs années a permis à la ville d'identifier les bâtiments les plus vulnérables au déclenchement d'un incendie. Une fois la liste des bâtiments à risque établie, les pompiers se chargent de réaliser des visites régulières.

De manière plus globale, l'exploitation des données permet aujourd'hui l'émergence d'un outil de virtualisation 3D de l'espace urbain. Cette innovation numérique permet dès lors la représentation virtuelle de la cité en prédisant les évolutions de l'espace urbain en temps réel tout en tenant compte des différents flux (humains,



transports, etc.).

Au cœur de la gestion optimisée de la ville et du développement des outils, l'enjeu central réside donc dans l'accès à la donnée. En effet, les technologies à déployer en faveur d'une ville connectée sont aujourd'hui maîtrisées et les problématiques se situent davantage autour de la mise à disposition des données permettant à chacun de les utiliser. C'est bien dans ce cadre que le *big data* prend tout son sens et peut permettre la constitution de données accessibles, ouvertes et exploitables par les entreprises afin de créer de la valeur, à condition toutefois de s'appuyer sur une véritable volonté politique de mise à disposition des données.

L'*open data* constitue alors un véritable enjeu et un double outil :

- Un outil participatif pour les citoyens,
- Un outil d'innovation pour les entreprises, puisqu'à travers des appels à projets innovants, celles-ci pourront réutiliser les données librement accessibles afin de développer des applications, potentiellement exportables dans d'autres régions du monde.

Concernant les données inhérentes à la ville, elles sont par définition des données publiques (donc gratuites) et mises à disposition de tous. Ces données nécessitent une fiabilisation et une légitimation par les institutions publiques avant d'être communiquées largement et de pouvoir être utilisées par les acteurs privés. Il existe donc une articulation public/privé primordiale : en amont, le rôle des acteurs publics est de garantir une donnée fiable et légitime, tandis qu'en aval, l'utilisation marchande ou non marchande de cette donnée doit permettre une optimisation de la gestion de la ville et une amélioration du confort d'usage des citoyens.

En ce sens, l'AGORAH développe depuis plus d'une vingtaine d'années à La Réunion, toutes les réflexions prospectives inhérentes à l'aménagement du territoire et pilote aujourd'hui une dizaine d'observatoires et bases de données qui représentent son socle commun :

- Observatoire Réunionnais des Déchets ;
- Observatoire des Risques Naturels ;
- Observatoire des Loyers Privés ;
- Observatoire de l'Habitat Indigne ;
- Observatoire du Foncier Économique ;
- Base permanente des POS/PLU ;
- Base des Équipements ;
- PEIGEO ;
- Demande de Valeur Foncière (DVF) issue de l'Observatoire des Transactions Immobilières et Foncières (OTIF) ;
- Etalement urbain.

Véritables outils d'aide à la décision pour les politiques publiques, ils répondent à tous les enjeux complexes d'aménagement et à une territorialisation des résultats.

Dans la poursuite de sa nouvelle dynamique, l'AGORAH a souhaité mettre en avant ses travaux par la réalisation d'un bilan de ses observatoires et de ses bases de données. Cette production a vocation à être renouvelée chaque année et permet d'établir un état des lieux des observatoires existants mais surtout de valoriser les données disponibles (bases internes et externes) afin d'établir des croisements de données pertinents selon différentes échelles géographiques. Ce document participe à la construction du futur projet de territoire en proposant des données fiables, pertinentes et spécifiques à chaque thématique de l'aménagement du territoire à La Réunion afin d'alimenter la réflexion et de susciter des réformes sur la base des données



collectées.

Les acteurs publics de La Réunion s'orientent peu à peu vers un décloisonnement de ces données et les prochains programmes opérationnels FEDER visent à encourager les collectivités à mettre en libre accès leurs données par le biais d'un accompagnement financier permettant de réduire le coût relatif du passage à *l'open-data*.

Actions clés à entreprendre :

- Développer une culture de partage, une économie collaborative,
 - Développer l'économie de fonctionnalité,
- Prévoir des sessions de formations ciblées sur les innovations numériques à destination des usagers pour qu'ils deviennent acteurs de cette économie collaborative et plus largement de la ville intelligente,
- Développer les hotspots WiFi, la fibre optique et l'informatique verte (green IT).



Les centres commerciaux périphériques et l'attractivité des centres villes

Centres commerciaux périphériques et centres villes commerçants sont souvent présentés comme concurrents. A La Réunion, le nombre de grandes surfaces alimentaires (GSA) de plus de 1 000m² a augmenté de manière significative et on compte aujourd'hui en moyenne 162m² de GSA pour 1 000 habitants sur l'île. Dans le même temps, la part de la population fréquentant de manière quotidienne les centres ville réunionnais est passée de 13% à 8% entre 2006 et 2012 selon la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Réunion (CCIR).

Cependant, de nouvelles dynamiques entrent en jeu depuis quelques années, remettant en cause cette opposition historique. En effet, si le nombre de centres commerciaux périphériques a augmenté, on observe de manière bien visible au niveau national une baisse de leur attractivité laissant entendre de plus en plus que ce modèle commercial s'essouffle. En parallèle, la recherche de proximité et de mixité fonctionnelle devrait laisser entrevoir un bel avenir au centre-ville, qui pourtant semble souffrir d'une désaffection grandissante des consommateurs. Dès lors, il s'agit pour ces deux modèles de s'adapter à des consommateurs dont les habitudes d'achat ont évolué, laissant place à des éventuelles complémentarités à développer entre centralité urbaine et périphérie.

1. Le renouveau des centres commerciaux

1.1 L'approche qualitative des centres commerciaux

La fréquentation des centres commerciaux périphériques a déplacé l'acte de consommation vers le périurbain, occasionnant un étalement urbain en direction des espaces ruraux. Cela a eu pour conséquence de créer de nouveaux pôles d'attractivités périphériques et des zones marchandes d'entrées de villes privilégiant une urbanisation monofonctionnelle. Les nappes de parkings accompagnent cette extension urbaine et accroissent dans le même temps l'artificialisation des sols. La voiture individuelle reste le mode de déplacement privilégié pour se rendre jusqu'à ces zones générant l'engorgement d'axes ponctuels routiers, et un nécessaire traitement logistique de l'aménagement de ces zones (spécificités d'accès, voiries nouvelles adaptées, ...).

Toutefois, au niveau national on n'hésite plus à parler de modèle en fin de course que ce soit en termes de chiffre d'affaire (-1,6% en 2013) ou de fréquentation (-1,7%), même si paradoxalement les surfaces ne cessent d'augmenter chaque année, plus synonyme de surproduction que de réelle demande des consommateurs. A La Réunion, cette tendance reste encore peu visible et les centres commerciaux connaissent une attractivité encore importante. Toutefois, la croissance de l'e-commerce (57 milliards d'euros de bénéfices en 2014 au niveau national) et la recherche de proximité impactent déjà la grande distribution qui développe aujourd'hui les concepts de « drive » et réintègre les centralités urbaines dans des formats réduits.

Les centres commerciaux périphériques doivent donc se réinventer : les nouvelles possibilités d'achat qu'offrent internet ont poussé ces derniers à aller plus loin qu'une simple place de consommation. Il s'agit d'inciter les usagers à se déplacer pour un moment agréable et enthousiasmant et non plus uniquement pour un passage obligé de « course-corvée ». C'est une évolution importante en matière d'intégration architecturale et paysagère que commence ainsi à aborder les centres commerciaux.

Ces derniers soignent leur apparence et les conditions d'accueil afin de séduire les consommateurs, à l'image de nombreux projets qui se développent en France dont l'un des plus représentatifs est peut-être le centre commercial Atoll à Beaucouzé, près d'Angers : Livré en 2012, le centre commercial prend la forme d'une grande boucle en forme d'ellipse à l'intérieur de laquelle on retrouve les parkings agrémentés de végétation. Au centre, on retrouve un plan d'agrément d'eau qui constitue également le bassin de rétention. Des navettes électriques sont mises à disposition afin d'effectuer le tour du centre commercial. Les différents éléments de



l'espace (parkings, enseignes, espaces publics, etc...) ne sont pas visibles de l'extérieur dû à la structure en inox qui l'enveloppe. Celle-ci est d'ailleurs mise en lumière la nuit tombée offrant ainsi une entrée de ville unique et emblématique. Durant la première année l'Atoll a accueilli 6 millions de visiteurs et a reçu plusieurs prix tel que le prix PROCOS (la fédération du commerce spécialisé) du centre commercial le plus innovant.

A La Réunion, les solutions concrètes reposent essentiellement sur l'étude de l'impact stratégique des zones commerciales périphériques dans l'aménagement à l'échelle du territoire de La Réunion et sur l'accompagnement en termes de qualité architecturale, urbaine et paysagère de ces zones d'entrées de villes. Il s'agirait ainsi :

- de renforcer la connaissance des acteurs publics sur les implantations de la grande distribution à l'échelle régionale, en étudiant la mesure de leur occupation des sols (MOS), la qualité de l'aménagement en termes de formes et d'usages, les solutions pratiques de mixité fonctionnelle pour les espaces occupés ponctuellement (parkings). Ce travail pourrait être réalisé conjointement par l'agence d'urbanisme et le CAUE, appuyés par SEAS-OI pour l'imagerie satellitaire ;
- en dehors des obligations inhérentes aux commissions départementales et nationales d'aménagement commercial (CDAC et CNAC), de réfléchir à un équilibre des territoires à l'échelle de l'île, en matière d'offres commerciales (centres villes / zones périphériques), en identifiant qualitativement les différentes typologies (grande distribution, moyennes surfaces urbaines, commerces des centres villes ou de proximité, ...), et en poursuivant collectivement la démarche impulsée par la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Réunion (CCIR) lors de ses colloques annuels sur l'attractivité et la dynamisation des centres villes réunionnais (« Stratégies de développement de l'attractivité des centres villes de La Réunion : les engagements possibles »).

1.2 La recherche de mixité fonctionnelle

Une des stratégies adoptée par les centres commerciaux afin d'assurer leur dynamisme se concentre ainsi sur la qualité architecturale et l'accueil des consommateurs, tout en restant focalisés sur l'activité marchande. Une autre voie choisie par certains centres commerciaux au niveau national a été de miser sur la mixité fonctionnelle au sein de ces zones périphériques. Dès lors, le centre commercial se transforme en un complexe proposant à la fois une activité marchande traditionnelle et des activités de loisirs...Le consommateur peut ainsi, au même endroit, trouver une offre diversifiée aux différentes demandes qu'il exprime, justifiant alors son déplacement jusqu'à la zone périphérique. Cette forme hybride permet au centre commercial traditionnel de devenir une destination à part entière où l'utilisateur prend plaisir à s'y rendre et déambuler, faisant émerger le concept de « fun-shopping ».

C'est ainsi que le projet Vill'Up ouvrira ses portes en fin d'année à Paris au sein de la cité des sciences et de l'industrie de la Villette. Le centre commercial de 3 hectares prend alors des airs de centre de loisirs avec les multiples activités de divertissement qu'il intègre avec notamment un parc à thème, un multiplexe ainsi que son attraction principale qui offre aux usagers une expérience de chute libre à travers le tube en verre le plus haut du monde.

A plus grande échelle, le projet EuropaCity en Val-d'Oise a pris au mot la notion émergente de tourisme commercial. Il s'agit du développement, sur une superficie de 80 hectares, d'un complexe mêlant commerces, salles de spectacles, équipements sportifs, et hôtellerie, tout en intégrant des espaces publics importants tel qu'un parc de 10 hectares ou encore une ferme urbaine. Pas tout à fait un centre commercial sans être un parc d'attraction, le projet se veut un lieu de destination dont la zone de chalandise s'étend sur l'ensemble de la



métropole.

A La Réunion, cette tendance reste encore timide même si on observe l'organisation d'événements ponctuels de la part des centres commerciaux de l'île invitant les usagers à des activités récréatives, principalement tournées vers les enfants. Récemment un centre commercial de l'Est de l'île proposait ainsi une mini-patinoire à ses clients au sein de son bâtiment. Tandis qu'à Saint-Pierre, une infrastructure sportive a vu le jour au sein de la ZAC Canabady à proximité d'un magasin de sport.

Actions clés à entreprendre :

- Développer des activités de loisirs autour des centres commerciaux.
 - Réaliser des aménagements qualitatifs.
- Prendre en compte les coupures d'urbanisation via des aménagements de repos et de loisirs.
- Développer une mixité d'usages pour les parkings.

2 De centre-ville commerçant à centre de vie

2.1 L'engouement pour le commerce de proximité

Le commerce de proximité désigne, selon l'INSEE, « les commerces de quotidien, dans lesquels le consommateur se rend fréquemment, voire quotidiennement, [...] il inclut également des commerces implantés dans certaines rues ou quartiers commerçants des villes ». Longtemps opposés aux centres commerciaux périphériques, la CCIR estime que le nombre de commerces alimentaires de proximité a diminué de 17% en 10 ans à La Réunion. Les épiceries et les commerces alimentaires sont ainsi passés de 4500 en 1980 à 1200 en 2008, au profit des extensions périphériques. Ajouté à cela, les 23 000 entreprises qui composent le secteur du petit commerce de l'île ont subi de plein fouet les effets de la crise de 2008 avec un chiffre d'affaires en baisse de 30% cette même année.

Pourtant, plusieurs études réalisées depuis quelques années évoquent le retour du commerce de proximité qui regroupe 600 000 commerces au niveau national. On assiste peu à peu à un changement de comportement de consommation au profit d'un commerce au format réduit et proche. La recherche du gain de temps et la rationalisation des déplacements poussent les usagers à préférer les petits commerces situés près de leur logement ou de leur lieu de travail, notamment pour les achats quotidiens.

Il semblerait ainsi que le développement de la vente en ligne impacte moins les commerces de proximité que les centres commerciaux périphériques. Le petit commerce développe en effet des spécificités difficilement reproductibles par l'outil numérique. Le consommateur qui fréquente les commerces de proximité est ainsi à la recherche de conseils personnalisés, d'un accueil de qualité et d'une ambiance plus conviviale. Les interactions entre les individus favorisent le lien social, élément essentiel d'un quartier ou d'un centre-ville vivant. Dès lors, le commerce de proximité assure une certaine cohésion sociale et devient un lieu où les gens se rencontrent et se mêlent. La population montre également une envie de consommer autrement, plus soucieuse de son environnement et de la qualité des produits et de leur provenance. La relation de confiance qui se construit entre le commerçant et le client au fil des discussions est dès lors un réel atout et un moyen de fidélisation.

Parallèlement, l'utilisateur devient de plus en plus exigeant grâce au développement des technologies de



l'information lui permettant de tout comparer et de tout savoir sur les produits proposés. Les commerces de proximité ne pourront dès lors pas faire l'impasse sur l'intégration du numérique au sein de leur magasin et devront proposer des points de vente à la fois convivial et innovant. A l'image d'une courte animation proposée par IBM intitulée « In Five Years Buying Local Will Beat Online »⁸ (Dans 5 ans, acheter local surpassera l'achat en ligne) et à travers laquelle le commerce de proximité de demain intègre les technologies numériques permettant à l'acheteur de faire son choix en comparant les produits entre eux ou entre magasins, en se procurant des données et en consultant l'avis des autres acheteurs dans le monde. Le prix n'est alors plus le critère qui dicte l'achat, le rapport qualité/prix, l'ambiance du magasin et la relation avec le commerçant rentrent également en ligne de compte.

Même si moins visible, le commerce de proximité connaît également un renouveau à La Réunion, en témoigne le boom des boulangeries-pâtisseries sur le territoire. La CCIR dénombre ainsi 681 entreprises dans ce domaine d'activités dont une centaine créées durant ces trois dernières années. De même, la grande distribution tente de capter cette part de marché avec l'émergence d'établissements au format réduit qui réinvestissent les centralités urbaines.

Aussi, le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) met l'accent sur la dimension économique et permet à l'Agence National de Rénovation Urbaine (ANRU) de soutenir les projets à vocation économique par le biais de co-investissements, consciente du rôle majeur que joue la composante économique dans le développement du quartier et autour des problématiques de l'insertion, de l'emploi et de l'implantation de locaux d'activités.

Les marchés forains et les braderies commerciales représentent des éléments essentiels de l'animation des centres villes. Eléments constitutifs de la cité, leur apparition coïncide avec la naissance des premières villes et, malgré la concurrence des formes commerciales récentes, ils n'ont jamais réellement disparu de la vie urbaine. S'organisant de manière hebdomadaire pour les marchés forains, et de manière plus ponctuelle pour les braderies commerciales, ces formes de commerce non-sédentaire représentent de véritables événements investissant l'espace public de la ville et attirant une part non négligeable de la population, d'autant plus que le commerce de proximité connaît aujourd'hui un véritable renouveau.

A La Réunion, on dénombre un effectif important de marchés (17 marchés de plein air) relativement bien répartis sur le territoire qui viennent s'ajouter à une multitude de braderies et de fêtes commerciales. Les marchés couverts restent minoritaires, tandis que les marchés de plein air investissent bien souvent des espaces publics (rues, parkings, place des fêtes des communes, ...) réservés pour ces occasions. Les typologies des marchés sont ainsi très diverses et complémentaires (marché forain, artisanal, nocturne, marché des fleurs, ...). En 2014, le commerce non-sédentaire regroupe environ 1 500 commerçants sur l'île, soit un nombre multiplié par 4 sur les 20 dernières années⁹.

L'engouement pour le commerce de proximité peut ainsi permettre aux marchés de devenir de véritables locomotives pour les centres villes réunionnais, les usagers du marché ayant tendance à profiter de la proximité avec les autres commerces du centre-ville pour compléter leurs achats. Il s'agit dès lors de développer l'attractivité des marchés de centre-ville, notamment en maîtrisant les lieux de commerce non sédentaire et en aménageant les espaces publics accueillant les marchés (délimitation des emplacements des commerçants, aménagement des espaces de déambulation, sanitaires, raccordement aux réseaux, ...). De même, la gestion d'un calendrier de l'ensemble des manifestations commerciales de l'île permettrait une meilleure répartition de ces derniers sur l'année, évitant ainsi une potentielle concurrence entre eux.

⁸ [IBM : In Five Years Buying Local Will Beat Online](#)

⁹ Données issues de l'étude « Définition des stratégies de développement de l'attractivité des centres villes de La Réunion », 2014-2015, réalisée par la CCIR et AID Observatoire.



De plus, il s'agit de soutenir l'engouement pour le commerce de proximité à travers une mise en cohérence entre les commerces en termes de stratégie d'implantation et de regroupement ainsi qu'en matière de qualité architecturale et de modernisation des façades et des intérieurs. Contrairement au centre commercial périphérique dont la gestion est assurée généralement par un acteur unique, le centre-ville est composé d'une multitude d'acteurs individuels dont les projets diffèrent les uns des autres rendant l'aménagement des abords plus complexe.

Il est également important de définir une stratégie en matière d'enseignes dans les centres villes réunionnais. On observe aujourd'hui des enseignes présentes dans les centres commerciaux qu'on ne retrouve pas dans les centralités urbaines, leur privant dès lors de locomotives commerciales qui pourraient participer à leur redynamisation. Spécificité locale, les commerces de centre-ville et dans les centres commerciaux périphériques appartiennent bien souvent aux mêmes investisseurs. Dès lors, le pouvoir public a un véritable rôle à jouer dans la négociation avec ces investisseurs pour permettre un équilibre du commerce du territoire.

A travers l'organisation d'un colloque annuel ayant pour thème principal la redynamisation des centres villes à La Réunion, la CCIR a pu identifier 10 clés de réussite pour le retour du commerce en ville :

1. Supprimer les difficultés d'accès
2. Rendre très confortable l'espace de déambulation
3. Concentrer les commerces au même endroit
4. Offrir le plus grand choix de services au même endroit
5. Faire des marchés une locomotive
6. Adapter l'offre à la demande avec précision
7. Animer et embellir le centre-ville
8. Refaire venir des familles en centre-ville
9. Agir collectivement
10. Rebondir avec le numérique

L'identification de ces clés de réussite représente aujourd'hui la ligne directrice d'une étude en cours de finalisation, visant à définir des stratégies de développement de l'attractivité des centres villes de La Réunion. Cette étude aboutira cette année à la publication d'un guide méthodologique à destination des différents acteurs du développement économique et de l'aménagement de l'île.

2.2 Les espaces publics comme source d'attractivité

Les changements structurels et culturels importants que connaît la ville réunionnaise - le changement climatique, l'épuisement des ressources naturelles, la démographie importante – provoque une transformation importante des modes de vie et du rapport à la ville. Les espaces publics sont des lieux particuliers de l'urbain, ouverts à tous, ils capitalisent de nombreuses fonctions : ils permettent de circuler facilement d'un point à un autre mais aussi de se donner un point de rencontre, d'accéder aux commerces et aux activités économiques, de s'arrêter, ... Leur traitement a alors un impact important sur la façon de percevoir la ville, de la vivre et sur la sociabilité de l'espace urbain.

La notion d'espace public recouvre une réalité hétérogène, de la rue à la grande place au cœur du centre-ville en passant par le marché. L'aménagement de ces espaces est devenu un enjeu central pour l'amélioration de la qualité de vie de la population urbaine de plus en plus nombreuse. En 2011, la résolution adoptée par l'ONU-Habitat a accentué la nécessité de porter un regard particulier à ces espaces : *« tous les gouvernements et les autorités locales sont invités à faciliter l'usage des espaces publics tels que les rues, parcs et marchés, de manière à favoriser la convergence sociale, culturelle et environnementale pour que tous les citoyens aient*



accès aux espaces publics dans un paysage socialement juste et dans des conditions environnementales résilientes ».

Une ville attractive est ainsi indissociable d'espaces publics de qualité. Ces lieux gardent en eux la mémoire de la ville et rappellent la trame historique des villes réunionnaises. Ils sont également indispensables afin de garantir une ville structurée, facile d'accès et dans laquelle les déplacements se font de manière fluides. Une ville vivante est donc intimement liée à la qualité de ces espaces, supports de l'activité commerciale mais aussi des événements et des mouvements de rassemblement. En ce sens, ils regroupent les populations à travers une diversité d'usages qu'ils offrent et facilitent alors la mixité sociale.

Du point de vue des usagers, l'espace public est souvent synonyme d'espaces verts. Bien que cette définition ne couvre pas les différentes formes de l'espace, elle reste révélatrice de la vision des usagers portés à leur espace urbain. Dans la ville réunionnaise durable, les espaces publics doivent servir d'espaces de transition entre la traditionnelle case créole accompagnée de sa « kour » et les principes d'aménagement contemporains encourageant la densification du fait de la rareté du foncier. Il s'agira alors de retrouver cet espace de vie privatif chère à la population dans les espaces publics, impliquant dès lors la création d'espaces de respiration où la nature doit avoir une place centrale. Les espaces publics permettent aussi la continuité de la ville et son ouverture vers l'océan et la montagne. La reconquête de ces espaces naturels passera ainsi inévitablement par la constitution d'espaces invitant les usagers à s'y déplacer.

La ville durable réunionnaise doit être un espace résilient et mutable, et dans ce cadre l'infrastructure de l'espace public doit faire l'objet d'une attention particulière afin de permettre à celui-ci d'évoluer dans le temps. Cette notion de mutabilité de l'espace est essentielle dans la construction de la ville réunionnaise de demain et les espaces publics par définition doivent pouvoir évoluer en fonction des changements dans les modes de vie. Les usages proposés et leur aménagement peuvent alors muter afin de satisfaire les attentes de la population et ainsi éviter la désertification de ces espaces.

Ainsi, pour *la fabrique de la cité*¹⁰, un bon espace public, est un lieu « extraordinaire » répondant à différents critères tels que :

- L'existence d'usages et d'activités rattachés à l'espace public garantissant la vie de l'espace et répondant à un intérêt public et à des attentes des usagers en matière de services.
- L'accessibilité et la garantie de liaison entre les usagers. Pour cela il s'agit d'assurer des déplacements libres dans l'espace permettant à l'utilisateur d'y accéder et de déambuler en son sein avant d'en ressortir. Pour cela la cohérence avec le maillage de transport est primordiale.
- La constitution d'un environnement convivial et répondant aux besoins de la ville facilitant le mélange des populations.
- La création d'un espace agréable en terme de confort et de plaisir donnant ainsi envie à l'utilisateur d'y venir et de profiter de cet espace dans un environnement sécurisé, propre et naturellement ombragé.

¹⁰ La Fabrique de la Cité, *Quelle place pour les espaces publics dans la ville de demain ?*, 2011.



Actions clés à entreprendre :

- Rallonger les horaires et inciter l'ouverture des commerces le dimanche,
 - Imposer une approche architecturale des façades, faire appel à l'art urbain,
 - Développer les animations culturelles (ex : nuit de l'artisanat) et les soldes nocturnes,
- Mettre en place des applications mobiles pour les horaires d'ouverture, les événements et les informations pratiques,
- Faire venir de nouvelles enseignes dans les centres villes, notamment les commerces attractifs indépendants et les franchises,
 - Etablir une jonction entre l'ouverture des commerces et des restaurants,
 - Développer des commerces ouverts en continu,
 - Prévoir des formations à destination des commerçants en termes de merchandising, de valorisation des produits et d'agencement de la vitrine,
- Etablir une scénographie et une identité des quartiers du centre-ville (ex : place de la Cathédrale). Développer des rues thématiques,
 - Faciliter la déambulation,
- Développer les terrasses de qualité, les restaurants, les cinémas et la vie culturelle (ex : fête de la musique),
 - Faciliter l'accès aux transports en commun,
 - Développer des commerces alimentaires,
 - Développer les cartes de fidélité de centre-ville,
 - Créer des points d'informations et/ou d'accueil,
 - Développer des navettes permettant de se déplacer d'un point à un autre du centre-ville,
- Développer des enquêtes prospectives afin de développer un centre-ville en accord avec les souhaits des habitants,
 - Imposer une taxe aux commerces qui n'ouvrent pas et/ou dégradés,
- Développer des locomotives dans les centres villes (ex : magasins de tous les jours : alimentaire, média),
 - Aménager les horaires en prenant exemple sur l'Espagne (fermeture entre 13h à 15h),
 - Permettre aux commerçants de distribuer des tickets de stationnement aux clients,
 - Créer des parcs relais avec des navettes pour assurer la liaison avec le centre-ville,
 - Recenser les locaux existants pour faire le lien avec les investisseurs potentiels,
 - Développer l'aménagement paysager des centres villes et prendre en compte les coupures d'urbanisation pour la création des aires de jeux ou de repos,
 - Réinvestir les espaces inutilisés le dimanche afin de proposer de nouvelles activités.



La place des zones d'activités économiques dans l'aménagement du territoire

La zone d'activités se définit comme un « *espace aménagé selon une démarche volontariste par un agent économique en vue d'être commercialisé (vendu ou loué) à des entreprises (secteur marchand) ou à des organismes (secteur non marchand), afin que ceux-ci puissent exercer leur activité économique* »¹¹. C'est donc avant tout un espace dédié à l'activité économique. A La Réunion, ce sont près de 1000 hectares qui sont dédiés à ces zones. Ces dernières se répartissent de manière inégale sur le territoire, principalement sur le littoral.

Toutefois, les espaces économiques sont des périmètres dont l'approche architecturale et paysagère a été simplifiée au fil des années et n'est plus suffisante pour assurer leur intégration au reste du territoire, participant ainsi à la banalisation des paysages urbains. De plus, La forte pression sur le foncier économique due à sa rareté a tendance à entraîner les prix à la hausse et à favoriser la diversification des zones d'activités censées initialement présenter une certaine spécialisation. Les nouveaux projets qui se développent sur le territoire tendent à corriger les écarts en proposant des espaces hiérarchisés favorisant l'émergence d'une synergie entre les entreprises et une économie circulaire.

L'Observatoire des Zones d'Activités Économique devenu l'Observatoire du Foncier Économique, piloté par l'AGORAH, s'établit comme un outil d'aide à la décision et de prospective en matière de gestion du foncier à vocation économique. En effet, depuis sa création en 2003, l'Observatoire des Zones d'Activités recense de manière exhaustive les espaces économiques qui composent le territoire réunionnais. Aujourd'hui l'observatoire, après une restructuration méthodologique, a élargi son périmètre d'observation à l'ensemble du foncier économique lui permettant de développer une meilleure connaissance des dynamiques économiques à l'échelle régionale. Une phase d'expérimentation de cette nouvelle méthodologie a été réalisée sur la commune de Sainte-Suzanne et le recensement du foncier économique sur l'ensemble du territoire sera réalisé cette année, permettant la production d'un Atlas du foncier économique de La Réunion.

1. La requalification des zones d'activités

1.1 L'intégration des zones d'activités à l'espace urbain

Les activités économiques et les villes entretiennent des liens étroits, soulevant ainsi la question de la place des zones d'activités économiques (ZAE) dans le territoire. Différents cas de figure se présentent ici, où les ZAE sont à la fois localisées au sein des centralités urbaines et en périphérie. Toutefois, de manière générale, ces espaces économiques sont implantés en périphérie des villes bien que l'extension urbaine a, dans plusieurs cas, englobé les zones d'activités les plus anciennes.

Cette localisation et la monofonctionnalité des ZAE ont ainsi participé à une simplification des considérations architecturales et paysagères de celles-ci revêtant pourtant un rôle central dans le développement économique du territoire. Ainsi, les préoccupations pour la création des zones d'activités se sont longtemps limitées à leur accessibilité pour les transports motorisés et la visibilité des entreprises, poussant leur implantation en entrée de ville et à proximité des autoroutes. Les investissements en matière d'intégration urbaine de ces espaces ont alors été limités, participant à la banalisation des paysages et au développement d'une image négative des ZAE. Si bien que les zones d'activités sont souvent rejetées, perçues comme des espaces très minéraux et bruyants.

Pourtant, celles-ci sont des espaces constitutifs de la ville qui gagneraient à être mieux intégrées. La qualité de l'aménagement de la zone affecte le cadre de vie général de la cité. Chaque jour, les usagers côtoient ces espaces lors de leurs déplacements, voire même y travaillent. Du côté des entreprises, l'attractivité de leur

¹¹ CAUE de Loire-Atlantique, *(Ré)inventer la zone d'activités*, novembre 2011.



environnement impacte leur lisibilité et par extension leur chiffre d'affaires. La qualité d'aménagement et de services de la zone est donc une donnée importante lorsqu'une entreprise cherche un lieu d'implantation. Dès lors, au même titre qu'un centre-ville ou un centre commercial périphérique, la zone d'activités doit aujourd'hui se réinventer. Bien que sa vocation première soit d'être le support de l'activité économique, il s'agit d'allier cette dimension aux préoccupations environnementales et sociales.

Ainsi, en termes d'intégration paysagère, il s'agit tout d'abord de prendre en compte les différentes caractéristiques du territoire dans lequel est implanté l'espace économique. Étudier l'environnement naturel permet ainsi d'assurer une cohérence entre la ZAE et le reste du territoire mais aussi de limiter l'impact environnemental de son aménagement. En ce sens, l'étude d'impact sur l'environnement dans le cadre d'un projet de création d'une zone d'activités peut remplir ce rôle. Le cahier des charges peut également exiger la réalisation d'études complémentaires et l'apport d'une attention particulière au regard de la végétation présente sur la zone. Un travail sur les limites entre la zone d'activités et les autres espaces peut également permettre une meilleure lisibilité de l'espace économique et une intégration améliorée au reste du territoire.

Le guide développé par le TCO en coopération avec le CAUE de La Réunion donne ainsi les pistes fondamentales pour assurer des paysages d'activités cohérents et de qualité¹² : le traitement des entrées de zones et de leurs limites, la scénographie nocturne, l'intégration des bâtiments dans les paysages environnants, ...

Concernant l'intégration architecturale, il s'agit de construire l'identité visuelle de la zone d'activités. Pour cela, une réflexion autour des bâtiments (couleurs, implantation, formes, ...) composant la zone doit être menée et permettre une cohérence globale. Une architecture de qualité permet une meilleure lisibilité des différentes activités présentes dans la zone renforçant dès lors l'attractivité de celle-ci.

A l'échelle locale, la requalification des ZAE est toutefois confrontée à une difficulté d'action à l'échelle de la parcelle, les entreprises étant souvent propriétaires du foncier et récalcitrantes au portage de telles opérations longues et coûteuses. La requalification doit ainsi se concentrer sur les espaces publics existants à l'intérieur des zones d'activités économiques. Il s'agit dès lors dans les projets de création d'espaces économiques de préférer la mise en location des parcelles afin que la collectivité garde la maîtrise du foncier. Toutefois, l'amélioration qualitative des ZAE peut influencer sur le prix de vente et de location des parcelles, pouvant nuire à leur attractivité, dans un système économique où 90% des entreprises correspondent à des Très Petites Entreprises (TPE) qui n'ont pas toujours la capacité de supporter des charges plus importantes.

1.2 De zones d'activités à quartiers d'activités

La monofonctionnalité des zones d'activités a conduit ces espaces, au cœur du développement économique de la ville et à plus grande échelle du territoire, à se renfermer sur eux-mêmes. Ils sont ainsi devenus des périmètres où la population ne s'aventure que rarement, tant l'organisation de ces espaces restent opaques, exception faite des zones accueillant le grand public telles que les zones commerciales. Aussi, généralement composées de grands espaces inutilisés en dehors des jours de semaine, les ZAE peuvent devenir le socle d'activités de loisirs ouvertes au grand public à l'image de la ZI n°3 à Saint-Pierre qui accueille régulièrement une brocante.

Dès lors, passer de zone d'activités à quartier d'activités permet d'ouvrir ces espaces au reste du territoire et de constituer un véritable lieu de vie. Le quartier d'activités peut se caractériser comme suit : *« sa fonction principale est généralement l'activité économique, mais elle peut être renforcée par des fonctions secondaires et multiples. Le quartier se compose avec son territoire autour d'espaces publics qui relient les différents*

¹² CAUE de La Réunion et TCO, *Paysages d'activités – Fiches conseils*, 2012.



secteurs dédiés à d'autres usages. Son image devient alors plus attractive pour les différents usagers. La zone peut devenir quartier, image de référence de qualité de la commune, dans lequel les entreprises sont réunies, et où l'on peut aussi trouver des services, des équipements, des loisirs... »¹³

Ainsi en plus de la dimension économique des ZAE, il s'agit d'apporter des réponses aux enjeux sociaux qui participent à leur pérennité. Regroupant environ un quart des emplois salariés privés à l'échelle de La Réunion¹⁴, les zones d'activités sont des viviers d'emplois importants. Ce sont ainsi des milliers de personnes qui travaillent quotidiennement au sein de ces espaces dont le cadre de vie impacte leur bien-être et indirectement leur productivité. La question de l'accessibilité reste aussi un enjeu important, les ZAE étant souvent sous-équipées en termes de trottoirs et de places de stationnement. De même, la desserte de la zone par les transports collectifs participe à l'approche durable du quartier d'activités et facilite l'accès à l'emploi. Ainsi, l'incitation à utiliser les modes doux peut se traduire par l'aménagement de cheminements piétons et de pistes cyclables au sein de la zone d'activités.

Aussi, les espaces publics prenant la forme d'espaces de détente et de repas participent au bien-être des employés et favorisent les échanges entre les différentes entreprises présentes dans la zone d'activités pouvant être à l'origine de synergie entre elles. Le développement de services à destination des employés tels que les crèches, les restaurants, les équipements sportifs, ... permettent de favoriser une véritable vie dans le quartier et participent à son attractivité. L'environnement du quartier d'activités peut également permettre de développer des parcs, des espaces boisés, des sentiers de promenade invitant dès lors l'ensemble de la population à côtoyer cet espace, permettant de l'intégrer à la vie de la cité.

Actions clés à entreprendre :

- Requalifier les zones d'activités : rattachement des ZAE aux réseaux (eau, électricité, internet, ...), approche paysagère et architecturale,
 - Créer des cheminements piétons (trottoirs),
 - Sécuriser les zones d'activités,
 - Maîtriser le foncier des ZAE,
- Travailler sur les limites entre zone d'activités et les autres espaces à proximité,
 - Créer des places de stationnement.
- Promouvoir la création d'espaces publics qualitatifs.
 - Développer les déplacements doux..

2 Les ZAE : espaces propices à l'économie circulaire

2.1 L'émergence d'une écologie industrielle

Les différentes réflexions menées autour des zones d'activités se rejoignent sur la nécessité de mieux intégrer ces espaces économiques au reste du territoire. Cela passe ainsi par des considérations architecturales et paysagères mais il s'agit également de répondre aux enjeux environnementaux. Transformer la zone d'activités en un quartier d'activités, c'est-à-dire en un lieu de vie, demande une rationalisation des ressources naturelles utilisées et une diminution des déchets produits par les entreprises présentes au sein de ces espaces économiques.

L'une des réponses se trouve peut-être à travers la notion d'économie circulaire ou encore d'écologie industrielle. Elle se définit, selon le Ministère de l'Ecologie, de la manière suivante : « *L'économie circulaire a pour objectif de rompre avec la logique linéaire qui prévaut : extraire, fabriquer, consommer, jeter. Face à*

¹³ CAUE de Loire-Atlantique, *(Ré)inventer la zone d'activités*, novembre 2011.

¹⁴ AGORAH, Observatoire du Foncier Economique, résultats du recensement de 2011



l'épuisement de nos ressources, l'économie circulaire propose de produire autrement, en intégrant une exigence écologique à tous les niveaux, de la conception, en passant par la production, jusqu'au recyclage. Dans ce modèle, les sources d'énergie utilisées doivent être le plus possible renouvelables et le recours aux produits chimiques évité, mais le maillon essentiel est bien le zéro déchet. »

Transposée aux zones d'activités économiques, l'écologie industrielle propose donc un modèle alternatif dans lequel les déchets d'une entreprise peut devenir la matière première d'une autre, voire même après recyclage, être réutilisés par l'entreprise émettrice. Il s'agit également de mutualiser l'utilisation de certains éléments de production et de réduire les déplacements pour une optimisation de l'ensemble de la chaîne de production. Ce modèle suppose dès lors de ne plus considérer l'entreprise de manière isolée mais comme le maillon d'un ensemble plus global, ce qui suppose donc le développement d'une coopération entre les différents acteurs et les entreprises.

Ainsi, les zones d'activités sont des espaces privilégiés pour la mise en place d'un tel modèle puisque, par définition, elle regroupe un nombre d'entreprises plus ou moins important à l'intérieur d'un espace relativement restreint. Depuis quelques années, au niveau national, certaines zones d'activités se sont investies dans une approche plus durable, bien qu'on estime à moins d'1% les parcs d'activités pouvant attester d'une gestion environnementale exemplaire en France. Plusieurs terminologies ont fait leur apparition pour désigner ces espaces économiques plus respectueux de leur environnement telles qu'« écoparcs » et parcs « éco-industriels ». Toutefois, la première notion fait souvent référence à l'installation au sein de la zone d'entreprises spécialisées dans les activités de recyclage, de traitement et d'élimination des déchets, ce qui constitue une première étape mais ne doit pas être confondu avec la notion de parc éco-industriel. En effet cette notion désigne un parc d'activités inscrit dans une démarche d'écologie industrielle grâce à une organisation facilitant les coopérations et les synergies entre les entreprises. Il n'existe ainsi aucun exemple concret et abouti de parcs éco-industriels actuellement en France.

A La Réunion, l'émergence d'une gestion environnementale des zones d'activités reste rare même si on peut toutefois citer la ZAC Pierrefonds-Aérodrome à Saint-Pierre qui intègre un éco-pôle de 7 hectares accueillant de nombreuses filières de traitement des déchets ou encore l'éco-parc du Portail à Saint-Leu qui s'étend sur 30 hectares. La forte hétérogénéité des activités présentes au sein des espaces économiques du territoire reste un handicap. Les ZAE manquent ainsi de lisibilité, accueillant des entreprises de nature très différentes et de toute taille, ce qui ne permet pas forcément des synergies entre elles et vient ainsi freiner la constitution d'une économie circulaire.

De plus, les espaces économiques de surfaces relativement importantes et à forte spécialisation tels que le Pôle Bois à Saint-Benoît ou encore le Pôle Agroalimentaire à Bras-Panon, recensent en leur sein des activités n'ayant pas vocation à y être installées, démontrant que le respect de la vocation des ZAE reste complexe, notamment dans les zones de grandes tailles.

Les ZAE plus récentes se constituent alors de pôles, regroupant des entreprises du même secteur d'activités, et permettant un meilleur respect de la spécialisation de chaque pôle et une amélioration de l'attractivité de la zone. Toutefois, cette configuration n'est pas toujours vue de manière positive par les entreprises qui considèrent la concentration d'un même secteur d'activités comme une potentielle concurrence plutôt qu'une véritable opportunité.

Les nouveaux projets tendent ainsi à corriger les écarts et s'appuient sur le cadre réglementaire posé par le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) de 2011 qui limite désormais à 5% des ZAE, les surfaces pouvant être allouées aux activités commerciales et services aux particuliers. De plus, le territoire est couvert par un Plan Régional d'Élimination des Déchets Industriels Spéciaux (PREDIS) permettant le cadrage réglementaire des



déchets industriels dangereux, tandis que le Schéma Régional de l'Economie Circulaire est en cours de préparation.

La gestion des ZAE reste cependant une véritable problématique et à l'échelle locale un grand nombre de ces espaces ne possèdent pas de réels gestionnaires. Bien souvent, les collectivités en charge des ZAE ne disposent pas des moyens financiers et des compétences nécessaires à leur bonne gestion. Et les outils à disposition afin de financer la création de ZAE qualitatives et de taille importante restent limités.

Pourtant, à travers les travaux et les réflexions menés par l'Observatoire du Foncier Economique et ses partenaires, on observe que la spécialisation des zones d'activités facilite la naissance d'une démarche d'écologie industrielle entre des entreprises du même secteur ou de secteurs complémentaires, ce qui permet à la fois des retombées positives à l'échelle :

— de la zone d'activités :

- attractivité renforcée,
- gestion des flux optimisée,
- revalorisation de la zone d'activités,
- ...

— de l'entreprise

- économies d'échelle grâce à la mutualisation,
- revenus complémentaires via la vente de sous-produits,
- possibilité de partenariat industriel,
- diminution des charges liées aux traitements des déchets,
- amélioration de l'image de l'entreprise auprès des clients et des fournisseurs,
- ...

Mais aussi pour :

— les collectivités :

- dialogue ouvert avec les entreprises vers une démarche de développement durable du territoire,
- réduction des pollutions et des nuisances,
- renforcement de la dynamique industrielle du territoire,
- amélioration de l'image du territoire,
- ...

— l'emploi :

- création d'emplois innovants,
- redynamisation du marché de l'emploi
- lutte contre les délocalisations
- ...

2.2 Le suivi des ZAE sur le territoire

En chiffres, les ZAE de La Réunion occupent près de 1000 hectares (974 hectares) et se caractérisent par une forte représentation du secteur industriel avec une dominance de la filière d'activités « logistique/distribution » qui occupe 23% de la surface totale des zones de l'île. Viennent ensuite les filières « production » et « BTP » qui nécessitent également des espaces importants liés à la nature de leurs activités. Au total, ces 3 filières réunies occupent 60% de la surface parcellaire des ZAE. Toutefois, ce sont les activités de services, de commerces et de bureaux qui ont connu les plus fortes évolutions entre 2004 et 2011, confirmant la tertiarisation de l'économie réunionnaise. La majorité des ZAE sont de petites tailles, avec une forte proportion de zones d'activités inférieures à 5 hectares (40%). Ainsi, en 2011, on dénombre uniquement 7 grandes zones d'activités (supérieures à 30 hectares) sur l'île, principalement localisées sur Le Port, Saint-Denis/Sainte-Marie



Ouest et Saint-Pierre¹⁵.

Le SAR de 2011 pose les grandes orientations en termes d'aménagement du territoire pour les 20 années à venir. Il identifie ainsi 400 hectares de foncier à vocation économique disponibles dans l'ensemble des PLU de La Réunion, ainsi qu'une possibilité d'extension des zones déjà existantes de 500 hectares, soit un total de 900 hectares encore mobilisables pour l'accueil d'activités économiques dans les prochaines années.

Le document de planification distingue également 3 catégories de zones d'activités permettant une hiérarchisation des espaces économiques de l'île :

- Les pôles d'activités à vocation régionale sur chacune des microrégions et qui devraient totaliser 400 hectares :
 - Sud : Pierrefonds,
 - Est : Beauvallon,
 - Nord : la Technopole, Gillot et Sainte-Marie,
 - Ouest : zone de Cambaie, La Possession et le Port.
- Les zones d'activités à l'échelle des bassins de vie situées en continuité des pôles secondaires ;
- Les zones d'activités de proximité ou artisanales dans les villes-relais et les bourgs.

Plusieurs préconisations relatives aux espaces économiques ont été édictées par le SAR :

- La priorité à la densification et à l'extension des zones déjà existantes avant d'en créer de nouvelles ;
- Le financement par la collectivité des études et des travaux des zones d'activités économiques ;
- La généralisation sur ces zones de l'utilisation du bail à construction ;
- La limitation à 5% des zones consacrés à l'activité commerciale ;
- L'approche qualitative des zones : urbanisme, architecture, etc.

En parallèle de ce cadre réglementaire, la mise en place d'une veille économique territoriale reste primordiale afin d'avoir une vue d'ensemble et actualisée, de la situation économique du territoire dans lequel les projets s'inscrivent.

En aval de l'outil de prospective que représente l'Observatoire du Foncier Économique piloté par l'Agorah, des organismes publics ou privés proposent la mise en place d'outils opérationnels d'accompagnement de la politique économique du territoire : il est donc important de noter la présence de NEXA - Agence Régionale de Développement, d'Investissement et d'Innovation, société d'économie mixte facilitant l'investissement et renforçant la compétitivité locale (marketing territorial) en permettant une meilleure ouverture économique du territoire sur le monde (promotion économique).

Actions clés à entreprendre :

- Maitriser le foncier des ZAE.
- Maitriser la gestion des ZAE (cahiers des charges, contrôles).

¹⁵Données issues de l'Observatoire du Foncier Economique piloté par l'AGORAH.



La culture comme vecteur de développement économique à l'échelle du territoire

« La culture est une source de richesse qui n'a pas de prix. La culture peut aider à promouvoir la cohésion sociale et l'engagement des jeunes, tout en étant une source de résilience sociale. La culture est une source d'identité et de cohésion pour les sociétés à un moment de changement sans précédent. Aucun développement ne peut être durable sans culture » affirmait l'UNESCO à la question de l'existence de liens entre culture et développement.

La ville est un lieu privilégié de rencontres. A La Réunion, elle est le berceau d'une diversité culturelle exceptionnelle, représentant l'une des plus grandes richesses de l'île. Bien que relativement jeunes, les villes ont préservé les traces du passé à travers le patrimoine architectural. Cette « urbanité réunionnaise », si spécifique à l'île, possède un potentiel attractif encore peu exploité. S'appuyer sur le patrimoine et la diversité culturelle des villes c'est stimuler l'innovation, la recherche et la création, sources de développement économique, mais aussi de cohésion sociale et de bien-être, facteurs indispensables dans la construction de la ville durable. Dès lors, l'économie culturelle, à travers les industries culturelles et créatives, a un rôle central à jouer dans la ville réunionnaise de demain.

1. L'émergence d'une ville créative et culturelle

1.1 Vers une créativité urbaine

De plus en plus en proie à une concurrence mondiale, les villes développent leur dimension culturelle afin d'affirmer leur image et se différencier. Source d'attractivité, la culture a ainsi conquis l'espace urbain et devient une dimension à part entière dans les stratégies de développement. C'est en 2002 que Richard Florida, avec la publication d'un ouvrage intitulé « The Rise of the Creative Class », remet la culture sur le devant de la scène. Dans cet écrit, il développe une théorie autour de l'émergence d'une classe créative qui serait à la base de la nouvelle économie portée par les technologies de pointe. Dès lors, le développement économique des villes serait étroitement lié à leur capacité à faire émerger cette classe hautement qualifiée et novatrice et à la retenir sur son territoire, voire à l'attirer. Pour cela, de nombreuses villes à travers le monde développent leur politique culturelle dans le but de favoriser la créativité et d'assurer une qualité de vie attractive. C'est ainsi que la stratégie de Lisbonne fixée par le Conseil européen avait donné pour objectif à l'Union européenne de devenir d'ici 2010 l'économie de la connaissance la plus dynamique et la plus compétitive du monde et se poursuit actuellement avec la mise en place du dispositif Europe Creative.

Les villes développent de plus en plus les infrastructures dédiées à la créativité par le biais d'établissements de formations et d'enseignement culturels et des établissements d'enseignement supérieur afin de participer à l'émergence d'une classe créative. Ou encore par la création d'équipements culturels (théâtres, musées, etc.) sur leur territoire dans l'objectif de développer sa dimension culturelle qui participe à l'amélioration de la qualité de vie et peut potentiellement attirer la matière grise et les innovations.

À La Réunion, on compte environ 90 structures d'enseignement culturel et 7 établissements d'enseignement supérieur¹⁶. La consommation des produits culturels est forte sur l'île et le budget des ménages alloué à la culture est en constante évolution malgré le contexte de crise actuelle. Les équipements culturels sont fortement présents sur l'île avec 28 lieux de diffusion du spectacle vivant et une trentaine de musées, selon l'étude réalisée par NEXA. Leur implantation géographique reste toutefois disparate avec une forte représentation sur la côte Ouest et une absence de tels lieux dans les Hauts de l'île.

¹⁶ NEXA, Présentation de l'étude de connaissance et de développement des industries culturelles et créatives à La Réunion, Réunion de présentation du diagnostic, 31 mars 2015.



Aujourd'hui, la communauté artistique s'implique de plus en plus dans la construction de la cité. C'est ainsi qu'on voit dans certaines villes européennes se développer des quartiers culturels. Ces derniers sont bien souvent à l'état de friche et deviennent petit à petit des lieux de production culturelle revalorisant l'image du quartier et son ouverture sur le reste de l'espace urbain favorisant l'émergence d'une véritable ville créative. Espaces privilégiés de l'expression culturelle et artistique, les espaces publics profitent également de ce renforcement de la dimension culturelle. Ils deviennent ainsi le support du street art ou encore d'expositions artistiques éphémères, de concerts, de festivals et autres événements bien souvent rassembleurs favorisant le mélange des populations et la convivialité des espaces publics. De même, le mobilier urbain devient de plus en plus l'objet d'une recherche artistique participant au design urbain de la cité, tandis que les infrastructures font appel aux artistes pour assurer leur qualité esthétique tel que le graff réalisé par Jace sur le pylône test du pont de la rivière Saint-Etienne à Saint-Louis.

Dans l'émergence de cette créativité urbaine, le point de vue de la population est important à prendre en compte puisqu'elle peut être force de proposition et source de créativité pour la construction de cette ville créative qui devra finalement être le reflet de ses usagers. Ainsi s'assurer de la connaissance de la population des différents projets mis en œuvre par la cité est primordial. Il s'agit par la suite de développer des outils permettant aux usagers de s'exprimer sur ces différents projets à l'image des processus de concertation.

1.2 Une source d'attractivité

À l'échelle d'une ville ou d'un quartier, la culture peut être un puissant vecteur d'attractivité au niveau mondial permettant ainsi au territoire de rebondir et de transformer le cadre de vie de la population. En guise d'exemples, 3 villes et quartiers qui ont fait le pari de la culture comme levier de développement local et d'amélioration de la qualité de vie sont étudiés ici :

— La ville de Bilbao en Espagne

L'économie de la ville de Bilbao était initialement tournée vers l'industrie lourde avec notamment la construction navale, l'industrie métallurgique et sidérurgique. Dans les années 80, la ville subit la crise des activités traditionnelles de l'industrie lourde. Bilbao voit alors son chômage augmenter pour atteindre les 25% en même temps que les industries font faillite, laissant derrière elles une étendue de friches industrielles et une ville polluée. Pour contrer la crise, un plan de revitalisation urbaine est mis en place en 1987 qui s'étend sur plusieurs années, jusqu'en 2002, pour un coût total de \$1 500 millions. Ce plan vise ainsi la modernisation des infrastructures, l'urbanisation des secteurs pilotes et la multiplication des projets architecturaux. La ville développe pour cela les liens entre urbanisme et culture et accueille en 1997 le musée de Guggenheim d'art moderne et contemporain. Pour dessiner le bâtiment, la ville fait appel à un architecte de renom, Frank Gehry, qui réalise un bâtiment innovant mêlant pierre, titane, verre et eau. Le musée devient vite une attraction à l'échelle mondiale et a ainsi permis à la ville de Bilbao de se relever en devenant l'une des villes les plus visitées au monde. Ainsi chaque année, ce sont plus d'un million de touristes qui visitent le musée. La ville a ainsi confirmé son image de ville culturelle en accueillant plusieurs grands musées dont le musée des beaux-arts ainsi que des activités artistiques variées. La reconversion de Bilbao a ainsi nécessité la participation d'un nombre importants d'acteurs, publics comme privés, et est devenue aujourd'hui une place majeure de l'architecture moderne et de la culture.

— Le village d'Eriadh en Tunisie

Sur l'île tunisienne de Djerba, un projet de street art, « Djerbahood », a pris place durant l'été 2014 dans un petit village nommé Eriadh. Conduit par Mehdi Ben Cheikh, directeur de la galerie Itinérance à Paris, le projet a pris place dans ce village à l'architecture traditionnelle tunisienne composée de ruelles étroites le long



desquelles s'alignent des maisons basses peintes à la chaux blanche appelées *houchs*. « Djerbahood » prend ainsi la forme d'un musée à ciel ouvert respectant les normes d'un musée classique avec une scénographie spécifique et un parcours de visite. Le projet a ainsi rassemblé près de 150 artistes du street art tout au long de l'été, dont le graffeur Jace qui réside à La Réunion. Cette proposition artistique a redynamisé le village avec l'ouverture de nombreuses boutiques et celui-ci est devenu la première destination touristique de l'île de Djerba. Ce sont près de 300 œuvres qui sont ainsi exposées sur les murs du village aujourd'hui.

— Le projet artistique « Before I Die Project » en Nouvelle-Orléans

Dans un quartier de la Nouvelle-Orléans aux Etats-Unis, l'artiste Candy Chang s'est emparée de la façade d'une des nombreuses maisons abandonnées afin d'expérimenter une œuvre artistique dans le but de rassembler la population du quartier. Pour se faire, la façade de la maison a été recouverte d'une peinture à la craie, sur lequel a été recopié plusieurs fois le début de la phrase « Before I Die, I Want to... » (Avant de mourir, je veux ...). Des craies ont été laissées à la disposition des passants, invités à réfléchir sur leur vie et à compléter de manière anonyme la fin de la phrase selon leurs aspirations personnelles. Le projet a été plébiscité et a pris place dans 70 pays du monde, transformant des espaces abandonnés en de véritables espaces publics. Ce sont aujourd'hui 550 tableaux de ce genre qui sont exposés à travers le monde dans près de 35 langues différentes.

A l'échelle locale, les villes réunionnaises disposent d'une richesse naturelle à travers la diversité culturelle qu'elles renferment. En effet, la ville réunionnaise s'est inscrite dans un territoire aux patrimoines riches de cultures et de métissages successifs. Cette identité des lieux demeurant le témoignage historique de la constitution de la ville dans son territoire, une préservation des « marqueurs » de l'évolution urbaine représente un facteur clé pour son développement. Source de créativité et d'innovation, le multiculturalisme de l'île participe à sa pérennité et permet alors l'accès à de nouvelles façons de faire la ville réunionnaise de demain, par l'addition de plusieurs approches des problématiques de la ville durable.

L'art urbain connaît un développement important à La Réunion à l'image de la ville de Saint-Denis qui accueille au sein de ses espaces publics de nombreuses sculptures et œuvres artistiques, à l'image des statues intitulées « Femme aux fleurs » et qui délimitent les entrées du Cœur Vert Familial ou encore la fresque murale du graffeur espagnol Aryz situé sur le parking du petit marché au centre-ville.

La valorisation du patrimoine peut également être un véritable vecteur de l'économie touristique à l'heure où le tourisme culturel connaît un fort développement. Renfermant un patrimoine naturel reconnu au Patrimoine Mondial de l'UNESCO, l'île peut ainsi se démarquer comme une destination touristique à part entière et sans équivalence.

Mis en valeur, les vestiges architecturaux, artistiques et urbains des différentes époques peuvent ainsi devenir un réel atout touristique pour le territoire. La préservation des rues, la rénovation des cases et des jardins créoles et la protection de cette diversité culturelle revêtent dès lors une dimension culturelle mais aussi économique importante et participent au développement local.

En ce sens, la mise en valeur des patrimoines fait partie des orientations stratégiques à l'horizon 2020 du Schéma de développement et d'aménagement touristique de La Réunion. Cette valorisation se traduit par le biais de plusieurs actions identifiées dans le schéma régional :

- L'aménagement ou le développement de sites naturels ou d'activités de pleine nature,
- La reconversion du patrimoine bâti à des fins touristiques, et notamment les grands domaines sucriers, les centres historiques anciens, les anciens sites industriels, ...
- La dynamique de structurations de bourg,



- La création d'équipements culturels,
- La re-dynamisation et la meilleure gestion des équipements existants.

Il s'agit également d'assurer le rayonnement de cette richesse culturelle au cœur des villes à travers, par exemple, la reconnaissance du patrimoine au niveau national et mondial. C'est ainsi qu'aujourd'hui quatre villes, Saint-Pierre, Saint-Louis, Saint-Paul et Saint-Denis, sont labellisées « Villes d'Art et d'Histoire ». Le label décerné par le Ministère de la Culture et de la Communication, récompense les actions de valorisation du patrimoine des villes. De même, la danse traditionnelle réunionnaise, le Maloya, est inscrite au patrimoine culturel immatériel de l'humanité depuis 2009.



2. Les industries culturelles et créatives

2.1 L'émergence d'un nouveau moteur de croissance

Dans la perspective de la ville réunionnaise connectée, de nouveaux moteurs de croissance restent à définir afin d'assurer le bon développement de l'île et l'amélioration de la qualité de vie de la population. Dans un environnement mondial très compétitif, La Réunion doit chercher à se différencier afin d'asseoir son attractivité et donc son dynamisme. L'émergence des industries culturelles et créatives peut ainsi constituer un moteur de croissance pour le territoire profitant d'une culture à part entière et d'une diversité culturelle riche. Les ICC sont déjà nombreuses à La Réunion et les produits culturels reconnus. Il s'agit alors d'assurer une meilleure distribution et valorisation de cette production culturelle locale. La Réunion pourrait alors constituer une force de rayonnement de la France et de l'Europe dans l'Océan Indien et encourager l'ouverture régionale du territoire.

Selon la définition de l'UNESCO, « les industries culturelles et créatives sont entendues comme les secteurs d'activités ayant comme objet principal la création, le développement, la production, la reproduction, la promotion, la diffusion ou la commercialisation de biens, de services et d'activités qui ont un contenu culturel, artistique et/ou patrimonial ». 7 domaines relevant de l'industrie culturelle et créative sont ainsi recensés à La Réunion¹⁷ :

- L'architecture et le patrimoine,
- Les arts visuels,
- La communication et la diffusion,
- La création digitale et les jeux-vidéos,
- L'audio et l'audiovisuel,
- La musique et le spectacle vivant,
- L'édition, le livre et la presse.

Deux grands domaines périphériques viennent compléter la liste :

- La formation et la recherche,
- Les activités connexes et transversales.

A l'échelle locale, les ICC regroupent ainsi 2 800 établissements et 6 000 emplois, soit 2,5% de l'emploi total. Les 3 grands domaines à La Réunion en termes d'emplois sont :

- La communication et la diffusion qui rassemble près de 500 établissements et 1 300 emplois,
- Le livre et la presse avec environ 400 établissements pour un plus de 1 200 emplois,
- L'architecture et le patrimoine qui compte 350 établissements pour près de 1 000 emplois.

La majorité des structures prennent la forme de Très Petites Entreprises (TPE) dont le rayonnement des activités reste largement local. Pour l'économie réunionnaise, les ICC présentent ainsi l'avantage d'être difficilement délocalisables puisque celles-ci s'appuient sur la culture locale ce qui représente alors un vivier d'emplois non négligeables pour la population. Il est à noter également que le territoire possède une forte créativité puisque parmi les 2 800 établissements répertoriés par l'étude de NEXA, 1 988 correspondent à des producteurs et des éditeurs de contenus, soit 70% des établissements. Les pôles culturels majeurs se concentrent sur la façade ouest du territoire avec notamment Saint-Denis, Saint-Paul et Saint-Pierre. A elles trois, ces villes regroupent ainsi plus de 50% des établissements présents sur le territoire réunionnais.

¹⁷ NEXA, Présentation de l'étude de connaissance et de développement des industries culturelles et créatives à La Réunion, Réunion de présentation du diagnostic, 31 mars 2015.



A son échelle, le territoire a donc des atouts à faire valoir dans une économie mondiale qui se dirige de plus en plus vers une économie du savoir dans laquelle la créativité et l'innovation sont les maître-mots. Les produits culturels de qualité réalisés sur l'île ainsi que le patrimoine culturel sont de véritables leviers pour amorcer la construction d'une ville réunionnaise créative rayonnant dans l'Océan Indien, qu'il s'agit d'accompagner par une politique territoriale volontariste et le développement de projets structurants, à l'image de la réunion des musées régionaux (Cité du Volcan, Le Musée d'Arts Décoratifs de l'Océan Indien, le Stella Matutina et Kelonia) et des conservatoires régionaux.

On peut également citer le projet de la Cité des Arts à Saint-Denis. Cet ancien site industriel deviendra d'ici fin 2015 un complexe culturel à rayonnement régional et se veut être vécu comme un véritable lieu de vie ouvert au grand public de jour comme de nuit. Elle intègre ainsi un pôle de création, une salle de spectacle, une salle d'exposition, un espace technique ainsi que des résidences mises à disposition des artistes étrangers afin de favoriser les coopérations culturelles entre La Réunion et le reste du monde.

L'étude de connaissance et de développement des industries culturelles et créatives à La Réunion en cours de réalisation par NEXA permettra d'établir un diagnostic actualisé sur les ICC à La Réunion. L'étude devrait également s'enrichir d'un plan d'actions dans l'objectif de renforcer cette filière d'activités sur le territoire.

2.2 L'impact des ICC sur l'animation et la dynamique des villes

Au-delà du moteur économique qu'elles représentent, les industries culturelles et créatives ont un impact fort sur le rapport à la ville des usagers. Elles participent à la création d'une ambiance culturelle au sein de la cité et par ce biais, à son animation et son dynamisme. Ainsi, si l'environnement urbain initial proposé par la ville est un paramètre important dans la décision d'implantation des industries culturelles et créatives, celui-ci se modifie également par leur installation. S'emparant de friches industrielles, de terrains vagues ou encore de maisons abandonnées, les ICC participent au développement des villes et influent sur l'environnement urbain, améliorant sa qualité culturelle et le rendant plus stimulant pour les usagers.

C'est ainsi que l'aménagement du Quartier des Spectacles à Montréal en plein cœur du centre-ville a permis de transformer un périmètre d'environ 1km² ayant souffert d'un manque de vitalité et marqué par l'existence de plusieurs terrains vagues, en une place devenue le terrain de jeu privilégié des événements culturels et artistiques de la ville. Le succès de l'aménagement a ainsi engendré 1,5 milliards de dollars depuis sa livraison en 2007, à travers de nombreux projets immobiliers qui se sont développés.

Des concerts à ciel ouvert sont organisés sur la grande place au centre du quartier, tandis que la promenade des artistes est le support pour l'exposition d'œuvres artistiques souvent ludiques et interactifs. A l'image de l'œuvre « 21 balançoires » qui se composait de 21 balançoires ayant la particularité d'être musicales une fois en mouvement, invitant ainsi les usagers à se balancer et à créer des mélodies.

Le Quartier des Spectacles abrite aujourd'hui la Place des Arts, constituant le plus vaste complexe culturel et artistique du Canada et accueillant des événements internationaux, tels que le Festival International de Jazz de Montréal. Autour de l'organisation de ces festivals il s'agit également de porter une réflexion sur les conditions d'accueil de tels événements en termes d'aménagement de l'espace.

Participant à l'animation, les festivals ont un rôle important dans la vie culturelle de la cité et sur son attractivité. Les retombées économiques et sociales qu'ils peuvent engendrer sont importantes pour les villes et on observe de plus en plus l'émergence de festivals annuels participant à la construction de l'image culturelle de la cité. Ces événements éphémères permettent ainsi de mettre en avant les talents locaux et internationaux de divers domaines culturels et artistiques, même pour des villes n'ayant pas les ressources



nécessaires afin d'accueillir des activités culturelles permanentes. A l'échelle locale, on dénombre un peu plus d'une quarantaine de festivals principalement autour du cinéma et la musique et leur nombre sont en augmentation. Quelques-uns ont d'ailleurs acquis une réelle notoriété dépassant les frontières de l'île, tels que le Sakifo Festival ou encore le Festival du Film de La Réunion. Il s'agit alors de promouvoir la création d'équipements pouvant accueillir ce genre d'événements (salles de concert permettant la diffusion de la musique amplifiée par exemple).

Les événements culturels et sportifs ont un impact important sur la ville hôte, voire sur sa région entière. Les candidatures de nombreuses villes du monde pour accueillir les événements mondiaux (les Jeux Olympiques, l'Exposition Universelle, ...) démontrent des bénéfices considérables à la fois en termes de retombées économiques directes et indirectes mais aussi en termes de retombées sociales et d'image.

A l'échelle européenne, chaque année une ville est désignée « Capitale européenne de la culture » lui permettant de valoriser son patrimoine culturel à travers l'organisation de nombreux événements prenant la forme d'expositions, de festivals ou de spectacles. La labellisation permet ainsi une couverture médiatique importante de la ville. Les retombées économiques peuvent également être considérables en termes d'emplois et d'attractivité à l'image des villes de Lille et de Marseille labellisées capitale européenne de la culture respectivement en 2004 et en 2013.

Ainsi, Lille a enregistré une évolution positive de l'emploi dans les secteurs de la culture (+22%) et du commerce de détail (+3%). Le secteur de la restauration a également connu un regain de dynamisme avec un chiffre d'affaires des restaurants ayant connu une augmentation de 7% à 13%. Les transports en commun ont également bénéficié de cet événement au même titre que l'hôtellerie, témoignant d'une attractivité en augmentation de la ville liée à sa labellisation qui a enregistré une hausse de 50% du nombre de touristes étrangers. De même, Marseille dresse un bilan positif avec 6,3 millions de visiteurs enregistrés. Les infrastructures et projets culturels ont également connu une accélération durant ces événements et participent encore aujourd'hui au rayonnement culturel de la ville. Marseille estime ainsi à plus de 600 millions d'euros les retombées économiques liées à la labellisation.

A l'échelle locale, le Grand Raid constitue le plus grand événement avec une notoriété désormais mondiale et plus de 2 000 personnes issues d'une vingtaine de nationalités qui font le déplacement sur l'île pour cette occasion. Ainsi, entre les dépenses d'hébergement, d'équipements, de restauration, etc., les retombées économiques de l'événement sportif sont estimées à environ 11 millions d'euros.

Cet afflux de personnes impactent directement l'aménagement du territoire, les villes traversées par une étape de la course mettent en place de nombreuses animations, valorisant leurs commerces qui constatent un chiffre d'affaires en hausse durant cette période. Les sentiers de l'île et notamment des Hauts empruntés par les coureurs bénéficient d'un entretien régulier profitant durablement à la population et aux touristes.

L'organisation des différents événements culturels et sportifs de l'île nécessite donc une coordination entre eux afin d'éviter une mise en concurrence et une diminution de leur impact. La tenue et la gestion d'un calendrier des différents événements de l'île est donc une mission primordiale qui a aujourd'hui été confiée à l'Ile de La Réunion Tourisme (IRT).

Avec l'avènement des nouvelles technologies, les limites de la créativité et de l'innovation sont encore repoussées et, appliquées à l'espace urbain, les TIC permettent de transformer la ville de manière éphémère ou permanente. La création d'environnements multimédias, combinant vidéo, éclairage, architecture, son et effets spéciaux proposent de donner une dimension interactive à la ville en invitant les passants à prendre part à la transformation de leur espace. La dimension culturelle des villes « augmente » ainsi l'expérience urbaine



des usagers en leur proposant une vision nouvelle de leur espace quotidien, qui évolue à mesure qu'un événement culturel ou artistique en remplace un autre. La culture participe alors à l'effervescence des villes et à leur différenciation les unes des autres. La dimension symbolique de la culture se ressent dans l'espace urbain et marque l'usager. Si on se réfère à New-York comme « la ville qui ne dort jamais », il est facile de faire le lien entre ce surnom et le foisonnement d'activités culturelles et artistiques proposées aux usagers et qui affectent l'ambiance générale de la ville, si bien que Simone de Beauvoir déclarait : « Il y a quelque chose dans l'air de New-York qui rend le sommeil inutile ».



Conclusion

Dans cet ambitieux projet de construire la ville de demain, il est évident qu'il s'agira de privilégier une approche pluridisciplinaire afin d'esquisser les contours d'une ville souhaitée et souhaitable. La dimension économique a un rôle historique dans la constitution de la cité. A travers ses différentes facettes, elle façonne son organisation et garantit sa pérennité. Au-delà de son action évidente de création de richesses, elle permettra à la ville de demain d'être un lieu de vie attractif, convivial, stimulant, innovant et à l'image de ses usagers.

Les formats de l'activité économique et commerciale sont multiples sur le territoire réunionnais et chacun d'eux participe à la constitution d'une offre diversifiée et adaptée à la population. Parfois mis en concurrence et/ou mal intégrés au territoire, il s'agit de faire évoluer ces différents formats de l'activité économique qui montrent aujourd'hui leurs premiers signes d'essoufflement. Le boom des technologies numériques et du e-commerce impactent fortement les comportements d'achat des ménages. Les formes et les modes de vente se diversifient en même temps que les réunionnais développent un réel engouement pour l'outil numérique. Pourtant, cela ne signifie pas nécessairement la fin du commerce traditionnel qui conserve de réels avantages. Il s'agira donc avant tout de souligner les complémentarités pouvant être développées dans l'objectif d'assurer un équilibre territorial.

Les zones d'activités sont les poumons économiques de la ville. Leur localisation à la périphérie de l'espace urbain et leur monofonctionnalité restent des freins importants à leur bonne intégration au territoire. La zone d'activités dans la ville de demain doit alors évoluer en intégrant une mixité de ses usages lui permettant de devenir un véritable lieu de vie. Une approche architecturale et paysagère approfondie permettra également la valorisation de ces espaces économiques. De plus, étant par définition un espace concentrant les entreprises, la zone d'activités est propice à l'émergence d'une écologie industrielle permettant une gestion environnementale exemplaire et une image plus positive de cet espace économique et de ses entreprises.

L'émergence des technologies numériques appliquées à l'aménagement urbain élargit le champ des possibles de ce que peut être la ville réunionnaise de demain et touche différentes thématiques de l'espace urbain, de la préservation des ressources naturelles à la création d'espaces publics interactifs et vivants. Le citoyen reprend une place centrale dans l'aménagement de son environnement grâce à la démocratisation des outils numériques. Sous forme de sites internet dédiés, d'applications mobile ou encore de réseaux de quartier, les usagers deviennent force de proposition et participent activement aux décisions impactant la cité. La masse de données collectées forment ainsi une source d'informations d'une formidable richesse pouvant désormais être analysée afin d'adapter les politiques publiques mais aussi d'optimiser la ville de demain et participer à sa résilience.

Aujourd'hui il semble que penser la ville de demain n'a de limites que la créativité et l'imagination des usagers qui la composent. En ce sens, la dimension culturelle fait l'objet d'une attention grandissante et participe au développement de villes innovantes à travers notamment les industries culturelles et créatives. La valorisation des spécificités culturelles de l'espace urbain apparaît dès lors comme un véritable moteur de croissance dans un modèle mondiale de plus en plus basée sur une économie de la connaissance. Au-delà de son potentiel économique, la culture est la gardienne de l'histoire des villes et de leurs habitants, elle assure la cohésion sociale et le bien-être de la population. Alliée aux technologies numériques, elle rend la ville stimulante, ludique et dynamique, invitant les usagers à s'exprimer et à participer à son évolution.



Bibliographie



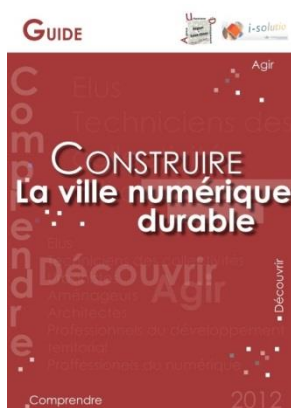
1^{er} panorama des industries culturelles et créatives : au cœur du développement et de la compétitivité de la France

« Ce premier « Panorama économique des industries culturelles et créatives en France » est né de l'intuition que le monde de la culture et de la création peut s'affirmer comme un formidable vecteur économique pour notre pays. Ce travail, réalisé avec le guidage des équipes EY, est une œuvre éminemment collective regroupant les réflexions et contributions de France Créative, dans un objectif commun de compréhension et de valorisation des industries culturelles et créatives »

Auteurs: Ernst & Young

Editeur : Studio EY France

Année d'édition : 2013



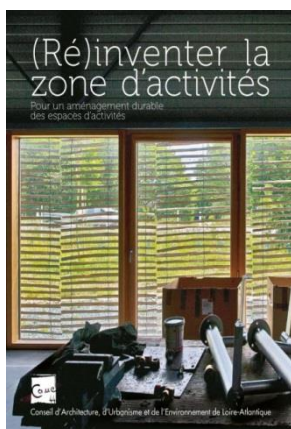
Guide : Construire la ville numérique durable

« Ambitionnant de contribuer à cette acculturation, le présent guide présente de manière synthétique des exemples d'opportunités offertes par le numérique à travers différentes grandes problématiques urbaines et territoriales. Pour chaque thème sont détaillés les enjeux pour l'avenir de la ville et des territoires, les opportunités offertes par le numérique, les acteurs concernés, des exemples d'actions menées dans divers territoires, les facteurs clefs de réussite, les points de vigilance, des focus techniques. »

Auteurs : l'Agence d'Urbanisme et de Développement de la Région de Saint-Omer (AUDRSO) et le cabinet I Solutio

Editeur : AUDRSO

Année : 2013



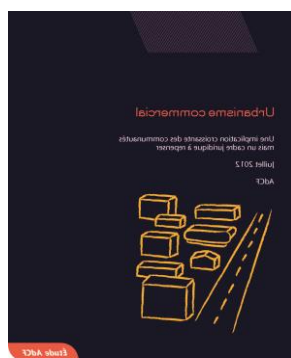
(Ré)inventer la zone d'activités : pour un aménagement durable des zones d'activités

« Pourquoi faire d'un secteur d'activités un véritable quartier où les équilibres sociaux, économiques et environnementaux sont parfaitement respectés ? Comment mettre en œuvre des projets où toutes les composantes environnementales, paysagères, urbaines et architecturales ont bien été prises en compte ? Les analyses, constats et perspectives proposés par le CAUE dans ce document ont pour objectif de guider les acteurs locaux, et notamment les élus, dans la mise en place de leurs projets de création ou de requalification des espaces d'activités sur leur territoire. »

Auteurs : Anne Gonthier, paysagiste au CAUE de Loire-Atlantique, Nathalie Kopp, architecte au CAUE de Loire-Atlantique, Agathe Pettrignani, paysagiste au CAUE de Loire-Atlantique, Denis Portier, paysagiste au CAUE de Loire-Atlantique.

Editeur : CAUE de Loire-Atlantique

Année : Novembre 2011



Urbanisme commercial : une implication croissante des communautés mais un cadre juridique à repenser

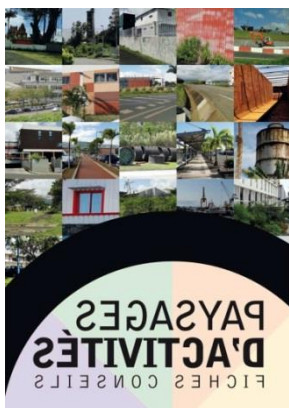
« L'AdCF a publié en juillet 2012 une étude consacrée à l'urbanisme commercial, réalisée à partir d'une enquête conduite en 2011 auprès de ses adhérents. Au cours de l'été 2011, l'AdCF et plus de 250 présidents de communautés ont lancé un appel pour la poursuite de l'examen de la proposition de loi sur l'urbanisme commercial. Le but était de combler le vide juridique laissé par la loi de modernisation de l'économie, resté en l'état faute d'adoption du texte. »

Auteur : Carole Constans-Martigny, Jean-François Ruault

Editeur : l'Assemblée des Communautés de France (AdCF)

Année : Juillet 2012





Paysages d'activités : Fiches conseils

« Politique d'aménagement du territoire, diversité des services, mobilités urbaines, bassins d'emplois... L'aménagement des parcs d'activités peut être abordé par de nombreux thèmes. Le paysage, l'urbanisme et l'architecture concourent au cadre de vie des parcs d'activités et de ce fait à leur bon fonctionnement. Pourquoi ? Comment ? Ces fiches proposent de répondre à ces questions à travers des recommandations illustrées. »

Auteurs : CAUE - Clément Aquilina, Fanny Deslandres - paysagistes

Editeur : TCO - CAUE

Année : 2012



Les activités culturelles, les industries créatives et les villes

« Dans le cadre du réseau URBACT "Activités culturelles et industries créatives : moteur du renouvellement urbain", plus de soixante études de cas ont été réalisées, qui montrent que la culture, sous des aspects très différents, peut avoir un effet régénérateur. Mais cette régénération ne peut atteindre son meilleur niveau de réussite que lorsque les dimensions physique, économique et sociale sont intégrées : se concentrer sur un seul aspect risque en effet d'engendrer une régénération déséquilibrée. Le risque est d'autant plus fort que les liens entre culture et économie apparaissent de plus en plus étroits. »

Auteurs : Délégation Interministérielle à la Ville (DIV)

Editeur : Les éditions DIV

Année : 2008



Quelle place pour les espaces publics dans la ville de demain ?

« L'espace public révèle l'histoire, la mémoire collective d'une ville. C'est aussi l'expression de sa complexité. Intrinsèquement lié au territoire urbain, l'espace public structure la cité.

Recouvrant un grand nombre de réalités et d'échelles — placettes, regroupement de quartiers, centre-ville de métropole — l'espace public construit la ville en continu. Il concentre la diversité des usages des habitants et des citoyens, permet la mixité sociale, participe à l'attractivité économique. Autant de fonctions qui sont des enjeux, compte tenu de la densification des villes et des contraintes environnementales. »

Auteur(s) : La Fabrique de la Cité

Editeur : La Fabrique de la Cité

Année : 2011





Fiches-actions

LA VILLE CONNECTEE GRACE AUX INNOVATIONS NUMERIQUES DANS L'AMENAGEMENT URBAIN

1. LA CONNECTIQUE DANS LA VILLE

OUTILS	OBJECTIFS	ACTIONS
Appels à projets innovants	Favoriser l'émergence d'une culture de l'innovation à La Réunion.	<ul style="list-style-type: none"> – Multiplier les appels à projets innovants, – Soutenir les entreprises réunionnaises dans la création d'applications innovantes et exportables.
Open-data	Permettre l'accessibilité et l'utilisation de données publiques.	<ul style="list-style-type: none"> – Recenser et fiabiliser les données, – Encourager la mutualisation des données détenues par les institutions publiques.
Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique	Définir les orientations à prendre pour le déploiement du très haut débit à La Réunion.	<ul style="list-style-type: none"> – Déterminer les phases d'actions afin d'assurer la couverture totale du territoire en très haut débit. – Déterminer la bonne échelle territoriale pour le développement du numérique selon les projets et privilégier la mutualisation.
Wi-Fi Grand Public	Faciliter la connexion à internet dans les espaces publics pour tous les usagers.	<ul style="list-style-type: none"> – Mettre en service le dispositif dans les quartiers et espaces identifiés, – Elargir le dispositif à d'autres espaces du territoire. – Démultiplier les petites initiatives en faveur de la construction de la ville réunionnaise connectée.
Projet de quartier connecté	Optimiser la gestion du quartier, et créer un quartier en adéquation avec les attentes des usagers.	Accompagner le projet expérimental de « Quartier Connecté » avec des outils d'observation et des méthodes sociologiques pour comprendre l'usage des TIC.
Démocratie participative	Favoriser l'implication des citoyens dans les affaires publiques.	<ul style="list-style-type: none"> – Favoriser le vote en ligne pour les usagers des collectivités, – Développer un portail de propositions citoyennes, d'alertes environnementales et de santé publique.



2. L'USAGER CONNECTE

OUTILS	OBJECTIFS	ACTIONS
Sessions de formations ciblées sur les innovations numériques pour les usagers	Favoriser l'utilisation des technologies numériques par les usagers.	<ul style="list-style-type: none"> – Développer des portails d'entraide générationnel, – Créer des solutions innovantes en matière d'éducation et d'enseignement (e-education).
Tiers-lieux (co-working, Fab-Lab, ...)	Favoriser le développement d'une économie collaborative et une culture de l'innovation.	Multiplier les espaces d'innovation et les laboratoires d'idées.
Plan Ordinateur Portable	Encourager l'accès et l'utilisation de l'outil numérique chez les jeunes.	Maintenir et développer le dispositif.



LES CENTRES COMMERCIAUX PERIPHERIQUES ET L'ATTRACTIVITE DES CENTRES VILLES

1. LE RENOUVEAU DES CENTRES COMMERCIAUX

OUTILS	OBJECTIFS	ACTIONS
Etude de l'impact stratégique des zones commerciales périphériques & Accompagnement en termes de qualité architecturale, urbaine et paysagère des zones commerciales en entrée de ville	<ul style="list-style-type: none"> – Renforcer la connaissance des acteurs publics sur les implantations de la grande distribution à l'échelle régionale, – Réfléchir à un équilibre des territoires à l'échelle de l'île, en matière d'offres commerciales (centres villes / zones périphériques). 	<ul style="list-style-type: none"> – Etudier la mesure de leur occupation des sols (MOS), la qualité de l'aménagement en termes de formes et d'usages, les solutions pratiques de mixité fonctionnelle pour les espaces occupés ponctuellement (parkings). Ce travail pourrait être réalisé conjointement par l'agence d'urbanisme et le CAUE, appuyés par SEAS-OI pour l'imagerie satellitaire, – Identifier qualitativement les différentes typologies (grande distribution, moyennes surfaces urbaines, commerces des centres villes ou de proximité, ...) par une étude pouvant être réalisée par l'AGORAH.
Mixité fonctionnelle des centres commerciaux	Diversifier les usages au sein des zones commerciales périphériques	<ul style="list-style-type: none"> – Développer des activités de loisirs autour des centres commerciaux, – Prendre en compte les coupures d'urbanisation via des aménagements de repos et de loisirs, – Développer une mixité d'usages sur les espaces de stationnement.



2. DE CENTRE-VILLE COMMERÇANT A CENTRE DE VIE

OUTILS	OBJECTIFS	ACTIONS
Guide méthodologique développée par la CCIR	Mettre en avant les bonnes pratiques et les actions à entreprendre en faveur de l'attractivité des centres villes de La Réunion.	Poursuivre collectivement la démarche impulsée par la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Réunion (CCIR) lors de ses colloques annuels sur l'attractivité et la dynamisation des centres villes réunionnais (« Stratégies de développement de l'attractivité des centres villes de La Réunion : les engagements possibles »).
Formations à destination des commerçants en termes de merchandising, de valorisation des produits et d'agencement de la vitrine	Permettre aux commerçants d'améliorer leur attractivité.	<ul style="list-style-type: none"> – Améliorer la visibilité des commerçants de centre-ville sur le web, – Encourager l'entretien des façades, – Améliorer l'expérience d'achat des clients en magasin.
Calendrier des animations commerciales	Coordonner les différents événements afin d'éviter leur mise en concurrence.	<ul style="list-style-type: none"> – Recenser l'ensemble des événements commerciaux de l'île et mettre en place un calendrier, – Identifier l'acteur pouvant prendre en charge la gestion du calendrier.
Taxe sur les commerces dégradés et/ou fermés	Inciter les commerçants à réhabiliter leurs commerces.	<ul style="list-style-type: none"> – Réhabiliter les bâtiments délabrés, – Encourager un affichage publicitaire plus qualitatif et respectueux du cadre de vie, – Embellir les façades.
Recensement des locaux commerciaux disponibles en centre-ville	Permettre la connaissance fine des locaux commerciaux en vente et/ou en location et faire le lien avec les investisseurs potentiels.	<ul style="list-style-type: none"> – Identifier les locaux commerciaux abandonnés, – Promouvoir les disponibilités auprès des investisseurs, – Inciter les enseignes pouvant constituer des locomotives commerciales à s'installer en centre-ville.
Stratégie d'implantation des commerces en centre-ville	Assurer une cohérence des activités commerciales dans le centre-ville.	<ul style="list-style-type: none"> – Etablir une scénographie et une identité des quartiers du centre-ville, – Encourager la concentration des commerces, – Créer des rues thématiques.
Enquêtes prospectives auprès des usagers	Développer un centre-ville en accord avec les souhaits des usagers.	<ul style="list-style-type: none"> – Aménager les horaires d'ouverture des commerces en concordance avec les besoins des usagers, – Faciliter la déambulation et l'accès en transports en commun, – Créer des parcs relais avec des navettes pour assurer la liaison avec le centre-ville, – Créer des points d'informations et/ou d'accueil.



LA PLACE DES ZONES D'ACTIVITES DANS L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

1. LA REQUALIFICATION DES ZONES D'ACTIVITES

OUTILS	OBJECTIFS	ACTIONS
Etude d'impact sur l'environnement	Améliorer l'intégration paysagère des zones d'activités et faciliter leur intégration au reste du territoire.	<ul style="list-style-type: none"> – Prendre en compte les caractéristiques du territoire dans lequel est implanté l'espace économique, – Compléter l'étude d'impact par des études complémentaires, – Apporter une attention particulière au regard de la végétation présente.
Cahier de prescriptions architecturales, urbaines et paysagères	Garantir la qualité des zones d'activités économiques.	<ul style="list-style-type: none"> – Permettre une meilleure lisibilité des ZAE, – Favoriser une image plus positive des espaces économiques, – Améliorer l'attractivité des espaces économiques.
Lisières urbaines	Permettre une transition entre les espaces économiques et le reste du territoire.	<ul style="list-style-type: none"> – Favoriser une meilleure lisibilité des ZAE, – Définir de manière précise le périmètre des ZAE.
Requalification des espaces publics	Rendre les espaces économiques plus confortables et agréables pour les usagers.	<ul style="list-style-type: none"> – Créer des espaces de détente et de repas qualitatifs au sein des ZAE, – Favoriser les échanges entre les différentes entreprises.

2. LES ZAE : ESPACES PROPICES A L'ECONOMIE CIRCULAIRE

OUTILS	OBJECTIFS	ACTIONS
Schéma d'Aménagement Régional	Etablir un cadre réglementaire de référence notamment pour l'aménagement des ZAE.	<ul style="list-style-type: none"> – Faire respecter les préconisations du SAR dans les nouvelles ZAE, – Favoriser une spécialisation des ZAE, – Limiter les activités commerciales au sein des ZAE.
Plan Régional d'Elimination des Déchets Industriels Spéciaux	Permettre un cadrage réglementaire des déchets industriels dangereux.	Favoriser une meilleure gestion des déchets au sein des ZAE.
Schéma Régional de l'Economie Circulaire	Etablir une stratégie à l'échelle régionale en faveur du développement de l'économie circulaire.	Adapter la structuration des ZAE en faveur du développement d'une synergie entre les entreprises et de la mise en place d'une économie circulaire à l'échelle de la zone.
Observatoire du Foncier Economique	Permettre une vue d'ensemble et actualisée des dynamiques économiques du territoire	<ul style="list-style-type: none"> – Recenser l'ensemble du foncier économique présent sur le territoire, – Constituer un atlas du foncier économique à La Réunion à destination des différents acteurs du développement économique et de l'aménagement du territoire.



LA CULTURE COMME LEVIER DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE A L'ECHELLE DU TERRITOIRE

LES INDUSTRIES CULTURELLES ET CREATIVES

OUTILS	OBJECTIFS	ACTIONS
Etude de connaissance et de développement des Industries Culturelles et Créatives (ICC) à La Réunion	Permettre une vue d'ensemble des différentes structures relevant des ICC sur le territoire	<ul style="list-style-type: none"> – Définir un plan d'actions dans l'objectif de renforcer les ICC sur le territoire, – Etudier l'impact des ICC sur l'aménagement du territoire.
Calendrier des événements culturels et sportifs géré par l'IRT	Coordonner les événements culturels et sportifs afin d'éviter leur mise en concurrence	<ul style="list-style-type: none"> – Recenser les différents événements culturels et sportifs du territoire, – Etaler leur organisation dans le temps en tenant compte des différentes dimensions pouvant impacter leur attractivité (prix du billet d'avion, saison, etc...).
Europe Créative	Soutenir le développement des industries culturelles et créatives au niveau européen et à l'international.	





Remerciements

- **La Présidente de l'AGORAH :**
Fabienne COUAPEL-SAURET
- **Le Vice-Président de l'AGORAH :**
Daniel FAUVRE
- **Le Conseil d'Administration de l'AGORAH,**
- **La DEAL :**
Daniel FAUVRE
Manuella BELLOUARD
Maryline CAILLEUX
Annie JOFFROY
- **Les intervenants de l'atelier :**
Christopher GLICK, Directeur de l'Association de Gestion du Centre-Ville (AGCV)
Shanti MERALLI-BALLOU, Président Directeur Général de Silicon Village
- **Les participants de l'atelier**
- **L'équipe de l'AGORAH**

©AGORAH / mai 2015 -
Approfondissement « La ville durable
réunionnaise dans son territoire »

Directrice de publication :
Delphine DE DEA.

Rédaction : Vincent SAMINADIN,
Delphine DE DEA,

Annélyne MARIAYE,
Aude MATHIEU.

Organisation et logistique :
Fabienne SOUMILA.



agorah
agence d'urbanisme à La Réunion

140, rue Juliette Dodu
CS 91092
97404 Saint-Denis CEDEX

0262 213 500

www.agorah.com

