



HAL
open science

Interroger l'attractivité et les mutations urbaines des nouveaux projets urbains réunionnais et leurs alentours selon les caractéristiques socio-économiques d'un territoire : une réussite ?

Kelvin Pavadépoullé

► To cite this version:

Kelvin Pavadépoullé. Interroger l'attractivité et les mutations urbaines des nouveaux projets urbains réunionnais et leurs alentours selon les caractéristiques socio-économiques d'un territoire : une réussite ?. Géographie. Université de la Réunion, 2022. Français. NNT : 2022LARE0031 . tel-04052210

HAL Id: tel-04052210

<https://theses.hal.science/tel-04052210v1>

Submitted on 30 Mar 2023

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.



PHYSIQUE ET INGÉNIERIE MATHÉMATIQUE
POUR L'ÉNERGIE, L'ENVIRONNEMENT
ET LE BÂTIMENT

ÉCOLE DOCTORALE 542 : « SCIENCES TECHNOLOGIES ET SANTÉ »

UNIVERSITÉ DE LA RÉUNION

THÈSE

pour obtenir le grade de

DOCTEUR DE L'UNIVERSITÉ DE LA RÉUNION

Spécialité doctorale « AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE, URBANISME »

Présentée et soutenue publiquement par

Kelvin PAVADÉPOULLÉ

Le 02 décembre 2022

INTERROGER L'ATTRACTIVITÉ ET LES MUTATIONS URBAINES DES NOUVEAUX PROJETS URBAINS RÉUNIONNAIS ET LEURS ALENTOURS SELON LES CARACTÉRISTIQUES SOCIO-ÉCONOMIQUES D'UN TERRITOIRE : UNE RÉUSSITE ?

Directeur de thèse : Professeur Émérite Jean-Claude GATINA

Co-encadrants : PR Jean-Philippe PRAENE & MCF HDR Fiona BÉNARD

Jury :

Mme. Divya LEDUCQ	Professeure, Université de Lille	Rapporteur
M. Michel DIMOU	Professeur, Université de Toulon	Rapporteur
Mme. Monica SIROUX *	Professeure, INSA de Strasbourg	Examinatrice
M. Jean-Philippe PRAENE	Professeur, Université de La Réunion	Examinateur
Mme. Fiona BÉNARD	Maître de Conférences HDR, Université de La Réunion	Examinatrice
M. Jean-Claude GATINA	Professeur Émérite, Université de La Réunion	Directeur de thèse

* Présidente de jury

Laboratoire PIMENT
Équipe d'accueil EA 4518
117 rue Général Ailleret, 97430 Le Tampon, La Réunion, France

Remerciements

Je tiens à remercier avant tout mon directeur de thèse, M. Jean-Claude GATINA, sans qui cette thèse n'aurait pu se faire. Il m'a soutenu, encouragé, accompagné, a su me faire confiance depuis mon master 1 jusqu'à cette aventure de doctorat et pour le partage de sa grande expérience. Je lui dois toute ma reconnaissance dans cette thèse, il a été mon mentor et un pilier tout au long de ces années.

J'adresse un remerciement particulier à Jean-Philippe PRAENE et Fiona BÉNARD, pour leurs corrections, leurs conseils et mon encadrement, malgré mes phases d'absence et sans réponse par peur de leur décevoir.

Je remercie ensuite Mme LEDUCQ et M. DIMOU qui ont bien voulu être mes rapporteurs. Je remercie également Mme SIROUX qui me fait l'honneur d'être membre de mon jury de thèse.

Je remercie Mme Alexandra SCHAFFAR et Amandine PAYET-JUNOT d'avoir fait partie de mon comité de suivis de thèse. Vous avez été bienveillant pour cette thèse et aussi pour m'avoir motivé.

Je tiens à remercier également toute l'équipe du SBE pour tous nos échanges constructifs, pour leurs accueils et aussi pour m'avoir pu donner la chance d'enseigner, une grosse pensée à Lise SERRA et Fiona BÉNARD.

Je remercie toutes les personnes qui m'ont aidé dans ma thèse et notamment pour les enquêtes interminables sous le soleil et les averses de l'île.

Je remercie également tous les doctorants du laboratoire PIMENT pour tous les échanges enrichissants de la thèse, mais aussi pour nos discussions autour des pauses café à refaire le monde, des afters dans les bars de Saint-Denis ou lors de nos parties de « loup garou ».

Une pensée aussi à mes collègues de la Chambre d'agriculture de La Réunion. Cette structure qui m'a accueilli depuis janvier 2020 et m'a permis de m'épanouir et d'avancer dans mes projets personnels.

Un grand merci à ma fiancée Solène, qui m'a supportée et qui m'a encouragée durant la dernière ligne droite avant la soutenance. Qui a su avoir les mots justes pour que je puisse avancer.

Enfin je pense particulièrement à mes parents et à mon frère pour leurs soutiens, pour leurs encouragements et surtout de leurs présences dans les moments de doutes. Mon plus grand merci à papa et à maman, coupeur de canne et femme mauricienne au foyer qui ont tout donné à leurs 2 garçons. J'espère que vous êtes fière de moi.

Mata, Pita, Guru, Deivam ...

Table des matières

Remerciements _____	3
Table des matières _____	5
Liste des figures _____	8
Liste des tableaux _____	11
Introduction générale _____	13
Chapitre I L'aménagement à La Réunion _____	16
I.1. Contexte à La Réunion _____	18
I.1.1. Le changement sociodémographique de la société réunionnaise _____	21
I.1.2. La mutation du paysage urbain réunionnais _____	25
I.1.3. L'asphyxie des transports à La Réunion _____	25
I.2. Les nouveaux projets urbains comme solutions à ces maux réunionnais ? _____	27
I.2.1. Les caractéristiques des projets urbains _____	27
I.2.2. Études de cas _____	31
I.2.2.1. ZAC Beauséjour _____	31
I.2.2.2. ANRU Ravine Blanche _____	35
I.3. Problématique de la thèse et hypothèses _____	39
Chapitre II : État de l'art bibliographique _____	42
Les territoires issus d'un projet d'aménagement urbain, quelles attractions ? _____	42
II.1. Le projet urbain _____	44
II.2. La notion d'attractivité dans les politiques publiques d'aménagement _____	48
II.3. Quelles hypothèses quant aux transformations urbaines du territoire ? _____	55
II.3.1. Impact sur le prix de l'immobilier _____	55
II.3.2. Le flux de population _____	56
II.3.3. La transformation sociale du territoire _____	57
II.3.4. Le cycle urbain et mobilité résidentielle _____	58
II.3.5. Transformation de la ville par la mobilité urbaine _____	59

Chapitre 3 : Appropriation des quartiers aménagés par la population : Les nouveaux projets urbains entre fréquentations et perceptions	63
III.1. Une analyse de l'attractivité via les flux de personne	65
III.2. Les nouveaux aménagements, quelles fréquentations ? Retour de terrain	68
III.2.1. Méthodologie générale du micro-trottoir	68
III.2.2. Le profil de fréquentation de la ZAC Beauséjour	69
III.2.3. Le profil de fréquentation de l'ANRU Ravine Blanche	73
III.2.4. Les fréquentations des quartiers	77
III.3. Les nouveaux aménagements, une réussite attractive ? Étude par la perception et les usages	79
III.3.1. La méthodologie d'étude	79
III.3.1.1. La perception et l'usage des riverains	79
III.3.1.2. Échantillonnage des habitants enquêtés	79
III.3.1.3. Choix des variables & analyse des données	81
III.3.2. Beauséjour : Nouvelles pratiques, nouveaux usages	83
III.3.2.1. Les usages à Beauséjour	83
III.3.2.2. Les perceptions évoquées par les populations autour de la ZAC Beauséjour	86
III.3.3. L'ANRU Ravine Blanche	90
III.3.3.1. Ravine Blanche : Nouvelles pratiques, nouveaux usages	90
III.3.3.2. Les perceptions évoquées par les populations autour de l'ANRU Ravine Blanche	94
III.4. Discussion des résultats	98

Chapitre IV : Les nouveaux projets urbains : objets de valorisation & d'attractivité résidentielle ? Étude de l'attractivité résidentielle des projets d'aménagement sur le territoire	102
IV.1. L'attractivité résidentielle face aux projets urbains	104
IV.1.1. Les nouveaux projets urbains facteurs d'attractivité & de la compétitivité entre les territoires	104
IV.1.2. Les enjeux et facteurs de l'attractivité résidentielle	104
IV.1.3. Mesures de l'attractivité résidentielle objective et subjective	105
IV.2. Méthodologie de recherche et zones d'étude	106
IV.2.1. Mesures objectives de l'attractivité résidentielle (Base de donnée INSEE)	106
IV.2.2. Mesures subjectives de l'attractivité résidentielle (Enquête de terrain)	108
IV.3. L'attractivité résidentielle à La Réunion	110
IV.3.1. Catégorisation objective de l'attractivité résidentielle	110
IV.3.2. Analyse des facteurs subjectifs d'attractivité résidentielle à La Réunion	119
IV.4. La ZAC de Beauséjour, projet de valorisation territoriale et d'attractivité résidentielle ?	122
IV.4.1. Attractivité objective	122
IV.4.2. Attractivité subjective	123
IV.5. L'ANRU Ravine Blanche	125

IV.5.1. Attractivité objective _____	125
IV.5.2. Attractivité subjective _____	126
IV.6. Discussion des résultats _____	128
Chapitre V : Les « nouveaux quartiers aménagés » de La Réunion : causes et lieux de transformations urbaines et sociales _____	131
V.1. Transformations urbaines et sociales _____	133
V.2. Quelle dynamique de transformation sociale à La Réunion _____	133
V.2.1. Choix des variables et échelle d'étude _____	134
V.2.2. En 2008 à La Réunion _____	135
V.2.3. En 2014 à La Réunion _____	137
V.3. Quelle dynamique des transformations sociales sur le territoire réunionnais ? _____	141
V.3.1. Approche à l'échelle de l'île _____	141
V.3.2. Vers une chute de catégorie sociale à Beauséjour ? _____	143
V.3.3. Régression de classe à Ravine Blanche ? _____	144
V.4. Les projets urbains, facteurs de la flambée des prix de l'immobilier ? ... et de ségrégation ? _____	147
V.4.1. L'explosion des prix au m ² de Beauséjour _____	148
V.4.2. Une évolution mitigée à Ravine Blanche _____	154
V.5. Discussion des résultats _____	160
Conclusion générale et perspective _____	163
Bibliographie _____	165
Annexe _____	171

Liste des figures

Figure 1 : Tache urbaine à La Réunion	19
Figure 2 : Évolution de la tache urbaine de 1997 à 2020	20
Figure 3 : Schématisation du profil actuel de l'île de La Réunion	20
Figure 4 : Évolution de la population et des logements en résidence principale à La Réunion	
Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2006 au RP2016 exploitations principales.	21
Figure 5 : Évolution du nombre de logements à La Réunion Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2008 au RP2019 exploitations principales.	22
Figure 6 : Évolution des logements à La Réunion et du nombre moyen d'occupants par résidence principale à La Réunion Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2006 au RP2016 exploitations principales.	22
Figure 7 : Les aires urbaines de l'île selon l'INSEE	24
Figure 8 : Schéma du trafic routier moyen journalier à La Réunion	26
Figure 9 : Les enjeux des aménagements à La Réunion selon l'AGORAH	30
Figure 10 : Situation de Beauséjour dans son aire urbaine	33
Figure 11 : ZAC Beauséjour	34
Figure 12 : Situation de Ravine Blanche dans son aire urbaine	37
Figure 13 : ANRU Ravine Blanche	38
Figure 14 : Principales raisons d'installation des petites villes françaises selon Edouard en 2019	53
Figure 15 : Schéma du développement local selon Talandier et Jausseaume (2013)	54
Figure 16 : Schéma de la transformation de la ville par les nouvelles conditions de mobilité urbaine	60
Figure 17 : Schéma de réflexion de l'attrait du territoire	67
Figure 18: Point des micros-trottoirs à Beauséjour	70
Figure 19 : Les types d'usagers fréquentant la ZAC Beauséjour	71
Figure 20 : Les usages dans le quartier de Beauséjour	72
Figure 21 : Les différentes propositions des usagers pour améliorer le quartier de Beauséjour	73
Figure 22 : Point des micros-trottoirs à Ravine Blanche	74
Figure 23 : Les types d'usagers fréquentant l'ANRU Ravine Blanche	75
Figure 24 : Usages à Ravine Blanche	76
Figure 25 : Les différentes propositions des usagers pour améliorer le quartier de Ravine Blanche	77
Figure 26 : Carte des quartiers enquêtés à Sainte-Marie	80
Figure 27 : Carte des quartiers enquêtés à Saint-Pierre	80
Figure 28 : ACP des usages à Beauséjour	83
Figure 29 : Classification des usages à Beauséjour	83
Figure 30 : Récapitulatif des groupes d'usages à Beauséjour en fonction des variables	84
Figure 31 : Classe en fonction des distances résidentielles à Beauséjour	84
Figure 32 : ACP des perceptions à Beauséjour	86
Figure 33 : Catégorisation des différentes classes de perception à Beauséjour	86
Figure 34 : Figure récapitulative des différentes classes de perception à Beauséjour en fonction des variables d'études	87
Figure 35 : Distance résidentielle des différentes catégories de Beauséjour	87
Figure 36 : ACP des usages à Ravine Blanche	90
Figure 37 : Catégorisation des profils d'usages à Ravine Blanche	90
Figure 38 : Étude des différentes classes d'usages en fonction des variables	91
Figure 39 : Comparaison des différentes classes d'usages de Ravine Blanche en fonction de la distance résidentielle	91
Figure 40 : ACP de la perception à Ravine Blanche	94

Figure 41 : Catégorisation de la perception à Ravine Blanche _____	94
Figure 42 : Analyse des différentes classes de perception en fonction des variables d'études à Ravine Blanche _____	95
Figure 43 : Analyse de différentes catégories en fonction de la distance résidentielle moyenne à Ravine Blanche _____	95
Figure 44 : Territoire d'étude de l'attractivité résidentielle objective _____	108
Figure 45 : Corrélogramme des variables objectives de l'attractivité résidentielle à La Réunion _____	110
Figure 46 : Répartitions des variables et individus sur les dimensions 1 et 2 _____	111
Figure 47 : Répartitions des variables et individus sur les dimensions 3 et 4 _____	112
Figure 48 : Répartitions des variables et individus sur les dimensions 1 et 5 _____	112
Figure 49 : Classification selon la CAH sur les dimensions 1 et 2 _____	113
Figure 50 : Répartition des différentes classes d'attractivité résidentielle à La Réunion et localisations des parangons de chaque classe d'attractivité résidentielle _____	115
Figure 51 : Variation du nombre de ménages entre 2006 à 2015 _____	119
Figure 52 : Choix résidentiel à La Réunion (Source : Enquêtes des perceptions et des usages des Réunionnais après une opération d'aménagement) _____	120
Figure 53 : Catégorisation de l'attractivité résidentielle à l'échelle de l'aire urbaine de Saint-Denis _____	122
Figure 54 : Évolution des logements et des ménages à Sainte-Marie entre 2006 et 2015 _____	123
Figure 55 : Choix résidentiel à la ZAC Beauséjour et sur l'ensemble du territoire de Sainte-Marie _____	123
Figure 56 : Catégorisation de l'attractivité résidentielle à l'échelle de l'aire urbaine de Saint-Pierre _____	125
Figure 57 : Évolution des logements et des ménages à Saint-Pierre entre 2006 et 2015 _____	126
Figure 58 : Choix résidentiel dans l'ANRU Ravine Blanche et sur l'ensemble du territoire de Saint-Pierre _____	126
Figure 59 : ACP des caractérisations sociales à La Réunion en 2008 _____	135
Figure 60 : Classification des profils sociaux à La Réunion en 2008 _____	135
Figure 61 : Caractérisation des profils sociaux économiques des territoires réunionnais en fonction des variables d'étude en 2008 _____	136
Figure 62 : Analyse de différentes classes sociales en fonction des revenus moyens par habitant en 2008 _____	136
Figure 63 : ACP des caractérisations sociales à La Réunion en 2014 _____	137
Figure 64 : Classification des profils sociaux à La Réunion en 2014 _____	137
Figure 65 : Caractérisation des profils sociaux économiques des territoires réunionnais en fonction des variables d'étude en 2014 _____	138
Figure 66 : Analyse de différentes classes sociales en fonction des revenus moyens par habitant en 2014 _____	138
Figure 67 : Étude de la transformation sociale de l'île en 2008 _____	142
Figure 68 : Étude de la transformation sociale en 2014 _____	142
Figure 69 : Étude de la transformation sociale des territoires en 2008 sur l'aire urbaine de Saint-Denis _____	143
Figure 70 : Étude de la transformation sociale des territoires en 2014 sur l'aire urbaine de Saint-Denis _____	144
Figure 71 : Étude de la transformation sociale des territoires en 2008 sur l'aire urbaine de Saint-Pierre _____	145
Figure 72 : Étude de la transformation sociale des territoires en 2014 sur l'aire urbaine de Saint-Pierre _____	145
Figure 73 : Zones d'études à Sainte-Marie selon les sections cadastrales _____	148
Figure 74 : Évolution des prix au m ² des maisons autour de Beauséjour _____	150
Figure 75 : Évolution des prix au m ² des appartements autour de Beauséjour _____	151

Figure 76 : Évolution des prix au m ² des terrains à bâtir autour de Beauséjour _____	153
Figure 77 : Zonage d'études des prix autour de Ravine Blanche _____	154
Figure 78 : Évolution des prix au m ² des maisons autour de Ravine Blanche _____	156
Figure 79 : Évolution des prix au m ² des appartements autour de Ravine Blanche _____	157
Figure 80 : Évolution des prix au m ² des terrains à bâtir autour de Ravine Blanche _____	159
Figure 81 : Évolution de la tache urbaine de 1997 à 2020 dans le Nord de l'île _____	171
Figure 82 : Évolution de la tache urbaine de 1997 à 2020 dans le Sud de l'île _____	172
Figure 83 : Évolution de la population à Sainte-Marie _____	173
Figure 84 : Évolution du nombre de logements à Sainte-Marie _____	174
Figure 85 : Évolution de la population à Saint-Pierre _____	175
Figure 86 : Évolution du nombre de logements à Saint-Pierre _____	176
Figure 87 : Exemple d'arbre hiérarchique _____	181
Figure 88 : Saut minimum et diamètre entre deux groupes d'individus _____	183
Figure 89 : Esplanade de la ZAC de Beauséjour _____	190
Figure 90 : Rue du centre à Beauséjour _____	191
Figure 91 : Intersection de l'Avenue du Beau Pays & Rue du Centre à Beauséjour _____	192
Figure 92 : Bas de l'Avenue du Beau Pays (1/3) _____	193
Figure 93 : Bas de l'Avenue du Beau Pays (2/3) _____	194
Figure 94 : Bas de l'Avenue du Beau Pays (3/3) _____	195
Figure 95 : Haut de l'Avenue du Beau Pays (1/3) _____	196
Figure 96 : Haut de l'Avenue du Beau Pays (2/3) _____	197
Figure 97 : Haut de l'Avenue du Beau Pays (3/3) _____	198
Figure 98 : Rue du Père Favron _____	199
Figure 99 : Bâtiment à rue du Père Favron _____	200
Figure 100 : Parc Urbain de la Ravine Blanche _____	201
Figure 101 : Intérieur du Parc Urbain de la Ravine Blanche (1/2) _____	202
Figure 102 : Intérieur du Parc Urbain de la Ravine Blanche (2/2) _____	203
Figure 103 : Locaux commerciaux route du Père Favron _____	204
Figure 104 : Abords des logements à la rue du Père Favron _____	205
Figure 105 : Abords des logements privés à rue du Père Favron _____	206
Figure 106 : Entrée Parc Urbain de Ravine Blanche par la rue Mahatma Gandhi _____	207
Figure 107 : Rue Albert Luthuli _____	208
Figure 108 : Rue Mahatma Gandhi _____	209
Figure 109 : Logements sociaux et locaux commerciaux à rue Mahatma Gandhi _____	210
Figure 110 : Logements sociaux à rue Père Favron _____	211

Liste des tableaux

Tableau 1 : Récapitulatif des projets urbains _____	28
Tableau 2 : Principales phases d'évolution des projets urbains en France _____	46
Tableau 3 : attraction ou attrait de l'attractivité _____	49
Tableau 4 : Définition de l'attractivité territoriale _____	51
Tableau 5 : Attraction, attrait, attractivité : trois notions complémentaires. _____	50
Tableau 6 : Dimensions et mesures de l'attractivité résidentielle des territoires _____	52
Tableau 7 : Questions du micro-trottoir _____	69
Tableau 8 : Choix des variables des usages en fonction des éléments justificatifs des quartiers d'études _____	81
Tableau 9 : Choix des variables de perception en fonction des éléments justificatifs des quartiers d'études _____	81
Tableau 10 : Récapitulatif des variances de l'ACP des usages et perceptions _____	82
Tableau 11 : Tableau récapitulatif d'analyse en fonction des différentes classes d'usages à Beauséjour _____	85
Tableau 12: Tableau récapitulatif des différentes catégories d'usages à Beauséjour _____	85
Tableau 13 : Tableau récapitulatif des différentes classes en fonction des variables de perceptions à Beauséjour _____	88
Tableau 14 : Tableau récapitulatif des différents profils de perception à Beauséjour _____	88
Tableau 15 : Tableau récapitulatif des différentes classes d'usages à Ravine Blanche en fonction des variables d'usages _____	92
Tableau 16 : Définition des différentes classes d'usages à Ravine Blanche _____	92
Tableau 17 : Tableau récapitulatif des différentes classes de perception à Ravine Blanche en fonction des variables d'études _____	96
Tableau 18 : Profils de perception à Ravine Blanche _____	96
Tableau 19 : Tableau récapitulatif des variables étudiées _____	107
Tableau 20 : Tableau récapitulatif des facteurs subjectifs des choix résidentiels à La Réunion _	109
Tableau 21 : Pourcentage d'inertie et valeurs propres de l'Analyse en Composantes Principales	110
Tableau 22 : Résumé et description des classifications _____	116
Tableau 23 : Choix des variables pour caractériser la transformation sociale à La Réunion ____	134
Tableau 24 : Caractéristique des classes sociales à La Réunion _____	139
Tableau 25 : Évolution du nombre de quartiers en fonction des différentes classes entre 2008 et 2014 _____	143
Tableau 26 : Tableau récapitulatif des zones d'études à Sainte-Marie _____	148
Tableau 27 : Récapitulatif des évolutions des prix au m ² des maisons autour de Beauséjour ____	150
Tableau 28 : Récapitulatif des évolutions des prix au m ² des appartements autour de Beauséjour _____	151
Tableau 29 : Récapitulatif des évolutions des prix au m ² des terrains à bâtir autour de Beauséjour _____	153
Tableau 30 : Tableau récapitulatif des zones d'études à Saint-Pierre _____	155
Tableau 31 : Récapitulatif des évolutions des prix au m ² des maisons autour de Ravine Blanche _____	156
Tableau 32 : Récapitulatif des évolutions des prix au m ² des appartements autour de Ravine Blanche _____	158
Tableau 33 : Récapitulatif des évolutions des prix au m ² des terrains à bâtir autour de Ravine Blanche _____	159

Introduction générale

Les enjeux régionaux d'aménagement

C'est entre 1965 à 1974 que fut construit le premier quartier d'habitat social à la Réunion, avec la cité du Chaudron. Pour faire face à la démographie galopante de l'île, les politiques de l'époque n'avaient que deux grands types d'intervention : la résorption de l'habitat insalubre (éradication ou réhabilitation) et la construction (Bertoncello et Lataulade 1996). En 2016, l'AGORAH a recensé 76 projets d'aménagements sur l'île.

En 2020, c'est 7800 permis de construire accordés, dont 2500 pour les logements sociaux. C'est environ 7000 logements qui sortent de terre chaque année à La Réunion (« Construction - Le nombre de permis de construire repart à la hausse – Bilan économique 2020 - La Réunion | Insee » s. d.). Néanmoins l'île perd environ 110 hectares de terres agricoles et naturelles chaque année, dans un contexte actuel où la souveraineté alimentaire est primordiale (Chambre d'agriculture de La Réunion).

La flambée des prix de l'immobilier à La Réunion, l'augmentation de la pauvreté, le manque de logements, conditionne les solutions pour répondre aux enjeux auxquels La Réunion doit faire face.

L'île est encadrée par le Schéma d'Aménagement Régional (SAR). Le SAR actuel approuvé depuis 2011 affiche quatre objectifs principaux :

1. Répondre aux besoins d'une population croissante et protéger les espaces agricoles et naturels : améliorer l'accès aux logements et aux services grâce à une armature urbaine hiérarchisée (le SAR prévoit une répartition des 180 000 logements à construire par bassin de vie), favoriser les transports collectifs, réaffirmer le principe d'économie d'espaces, protéger les espaces agricoles et naturels.
2. Renforcer la cohésion de la société réunionnaise dans un contexte de plus en plus urbain : priorité au logement social (le SAR impose 40% de logements aidés) développement urbain repensé organisé en bassin de vie, prise en compte des paysages naturels en protégeant ces espaces et en imposant notamment des coupures d'urbanisation.
3. Renforcer le dynamisme économique dans un territoire solidaire : rapprocher l'emploi et l'habitat en créant des zones d'activité dans chaque bassin de vie, constitution de pôles d'activité pour les pôles principaux, promotion de la filière économique des énergies renouvelables, objectif de reconquête des terres agricoles.
4. Sécuriser le fonctionnement du territoire en anticipant les changements climatiques : promouvoir la densification pour gérer mieux les réseaux d'eau, préserver la ressource en matériaux, valoriser les projets à grande échelle des énergies de base

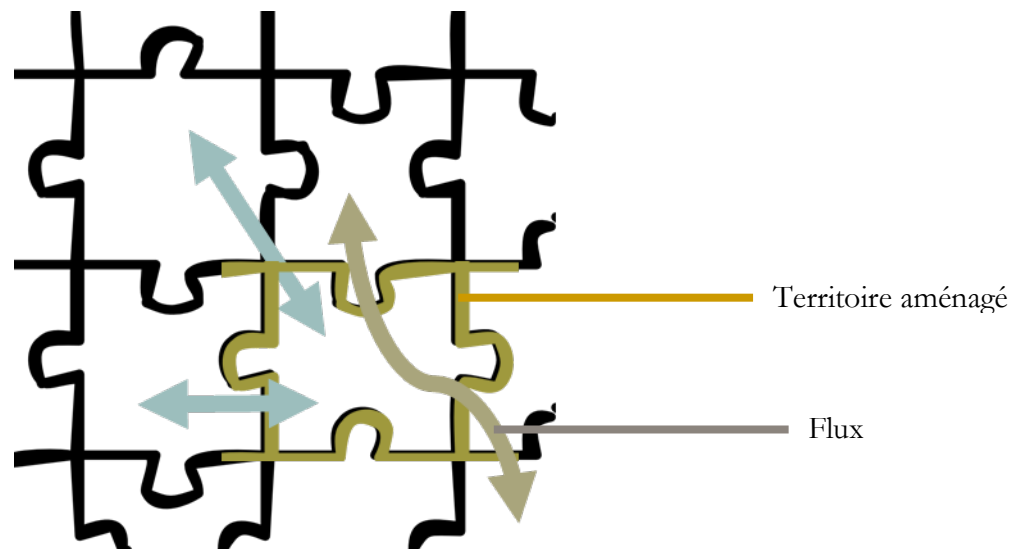
En 2022, La nouvelle Présidente de Région, Mme Huguette BELLO, insiste encore sur le besoin de logement et de réduire les inégalités sur le territoire réunionnais (« Régionales : les "10 orientations" d'Huguette Bello pour "remettre la Région sur les rails..." » 2021). D'ailleurs, l'équipe de la régionale actuelle se prépare à la modification de son SAR, en notamment créant des logements, tout en préservant les terres agricoles et naturelles.

De plus, en 2021 l'ensemble du territoire français a pour objectif de « zéro artificialisation nette » prévu par le Plan Biodiversité de 2021, ce qui entrainera les collectivités à repenser l'aménagement urbain et réduire efficacement l'artificialisation des sols.

Ainsi, la densification des zones urbaines est une priorité. Les nouveaux projets urbains répondent-ils à la problématique actuelle, notamment réduire les inégalités sociales tout en renforçant le dynamisme économique du territoire réunionnais ? Le quartier aménagé entraîne-t-il une transformation des quartiers autour de lui ?

Les problématiques de thèse :

Nous prenons le parti d'analyser le territoire comme un système multi complexe en la considérant comme une « boîte noire », et d'accéder à sa compréhension en menant une analyse poussée des différents flux qui le caractérisent. Mes problématiques de recherches s'articulent uniquement autour des aspects sociaux et économiques du territoire.



Je propose ainsi une analyse des flux à plusieurs échelles, de l'individu, du quartier, de l'IRIS, de l'aire urbaine et à l'échelle de l'île. Ces recherches pluridisciplinaires que nous menons se situent donc à la croisée des sciences humaines, de l'économie et de l'aménagement.

L'attractivité et la transformation sociale du territoire seront au cœur de nos études. Pour cela nous nous sommes appuyés sur des méthodes d'analyse factorielle telle que l'Analyse en Composante Principale, couplée à la Classification Ascendante Hiérarchique autour de bases de données que nous avons recensées ; mais aussi des enquêtes de terrain qualitatives et quantitatives pour intégrer une approche plus subjective.

Le déroulé de la thèse

La première partie présentera le contexte urbain de l'île et les problématiques locales liées à l'aménagement du territoire (cf. Chapitre I). Je propose de cerner le territoire réunionnais et de comprendre les nouveaux aménagements au travers de deux projets bien distincts : la ZAC de Beauséjour et l'ANRU de Ravine Blanche.

La deuxième partie du manuscrit consiste à comprendre l'impact des projets d'aménagements sur un territoire, quel que soit l'angle de l'attractivité du territoire et la transformation sociale (Cf Chapitre 2. À partir de cette étude découleront les analyses du territoire et aussi les méthodologies choisies pour l'étude.

Enfin, dans la troisième et dernière partie constituée des chapitres 3, 4 et 5 ; j'effectuerai des analyses de données. Tout d'abord, par l'étude des résultats d'enquête de terrain sur l'attractivité et la perception du territoire.

Puis par l'analyse de données quantitatives et qualitatives des choix résidentiels réunionnais et donc de l'attractivité résidentielle. Je terminerai l'étude par une analyse de la transformation sociale du territoire.

Chapitre I

L'aménagement à La Réunion

Préambule de chapitre I

Ce premier chapitre a pour objectif de présenter le contexte duquel s'inscrit notre étude. Nous présentons dans un premier temps, la compréhension des problématiques réunionnaises dans une vision globale. Dans un second temps, nous ferons un focus sur les projets urbains à La Réunion où en 2016, nous en avons recensé 76 en cours de réalisation.

L'un des objectifs du projet urbain est de structurer la ville ou un quartier de celle-ci, pour un effet de long terme porteur de dynamisme et entraînant un changement structurel ; afin de répondre à des problématiques bien précises. Si la réalisation des projets urbains est, le plus souvent, enthousiaste, les résultats sont souvent moins simples qu'ils n'avaient été appréhendés. Ils engendrent, parfois, des effets déstructurants pour le territoire (Courcier 2003).

Pour mieux illustrer ce cas, nous focaliserons la thèse sur les deux premiers projets d'aménagement urbain dits durables de l'île, qui sont la ZAC de Beauséjour et l'ANRU de La Ravine Blanche.

Enfin, nous terminerons ce chapitre en présentant la problématique générale de la thèse

Sommaire du chapitre I

I.1. Contexte à La Réunion	18
I.1.1. Le changement sociodémographique de la société réunionnaise	21
I.1.2. La mutation du paysage urbain réunionnais	25
I.1.3. L'asphyxie des transports à La Réunion	25
I.2. Les nouveaux projets urbains comme solutions à ces maux réunionnais ?	27
I.2.1. Les caractéristiques des projets urbains	27
I.2.2. Études de cas	31
I.2.2.1. ZAC Beauséjour	31
I.2.2.2. ANRU Ravine Blanche	35
I.3. Problématique de la thèse et hypothèses	39

I.1. Contexte à La Réunion

L'île de La Réunion fait partie des départements et régions d'outre-mer (DROM) français, située dans l'hémisphère sud dans l'Océan Indien (55°30 de longitude Est et 21°5 de latitude Sud), et fait partie de l'archipel des Mascareignes avec l'île Maurice et Rodrigues. Elle se définit comme une région ultra périphérique de l'Europe. Elle s'étend sur une superficie de 2 512 km² et repose sur un terrain d'origine volcanique, qui a induit, au fil du temps, un relief accidenté et montagneux. La Réunion culmine à 3069 m au niveau du Piton des Neiges (un massif volcanique qui a induit 3 cirques enclavés avec des spécificités particulières pour chacune d'entre elles) et possède un volcan actif : le Piton de la Fournaise (2631 m), qui connaît des périodes d'éruptions régulières (ce qui interdit tout aménagement et activité humaine sur une superficie conséquente de l'île).

Elle est caractérisée par un climat tropical humide, avec une côte au vent à l'Est directement soumise aux alizés et aux précipitations avec une pluviométrie importante, et une côte sous le vent à l'Ouest où le climat est globalement moins humide, plus souvent ensoleillé et sec. D'ailleurs, c'est sur la côte Ouest et Sud que se situe la quasi-totalité des plages et où la population est attirée par l'héliotropisme.

Concernant l'aménagement urbain de son territoire, l'île de La Réunion a connu un développement urbain spécifique, il pourrait être qualifié d'hybride, car il présente les caractéristiques d'un territoire urbain sur un territoire colonisé et basé il y a encore quelques années sur la culture de la canne. Il s'assimile de plus en plus à un modèle de développement européen dans sa seconde phase majeure d'urbanisation qui a débuté à partir de 1948 suite à la départementalisation de l'île.

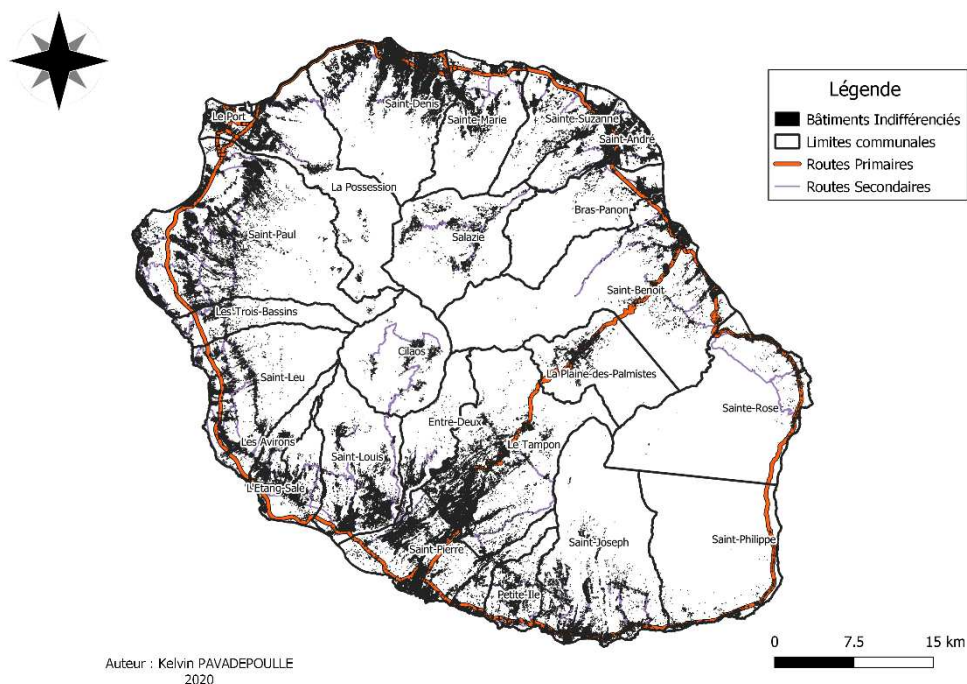


Figure 1 : Tache urbaine à La Réunion

L'urbanisation de l'île de La Réunion peut être résumée en deux périodes de développement urbanistiques : une période coloniale et une période post-départementalisation (Jauze 1998). À la suite de la départementalisation en 1946, les fonds de la métropole pour le développement de La Réunion arrivent quelques années plus tard. Les premiers projets de grand ensemble se font dans les années 1960. La particularité du relief de l'île limite l'urbanisation sur son littoral, avec la route principale qui ceinture le territoire insulaire. Son urbanisation concentrée, rapide et mal maîtrisée qui « grignote » au fil des années les Hauts de l'île, notamment sur les terrains agricoles (Cf. Figure 1 et 2). La tâche urbaine sur l'île en 2021 représentait 30 480 hectares, avec une évolution de 1115 hectares depuis 2012. L'AGORAH¹ dresse le profil de l'île de La Réunion en trois zones (Cf. Figure 3) : une zone des bas (zone du littoral, entre 0 et 400 mètres d'altitude) avec une urbanisation dense ; une zone des mi-pentes (entre 400 et 800 mètres d'altitude) avec une urbanisation étalée ; et enfin une zone des hauts (800 mètres et plus) avec peu d'urbanisation. Des nouvelles voies de circulation structurantes, notamment dans l'ouest, ainsi qu'une démographie qui s'est accélérée ont rebattu les cartes au fil des ans à mi-pente et dans les hauts de l'île.

¹ AGORAH : Agence d'urbanisme à La Réunion

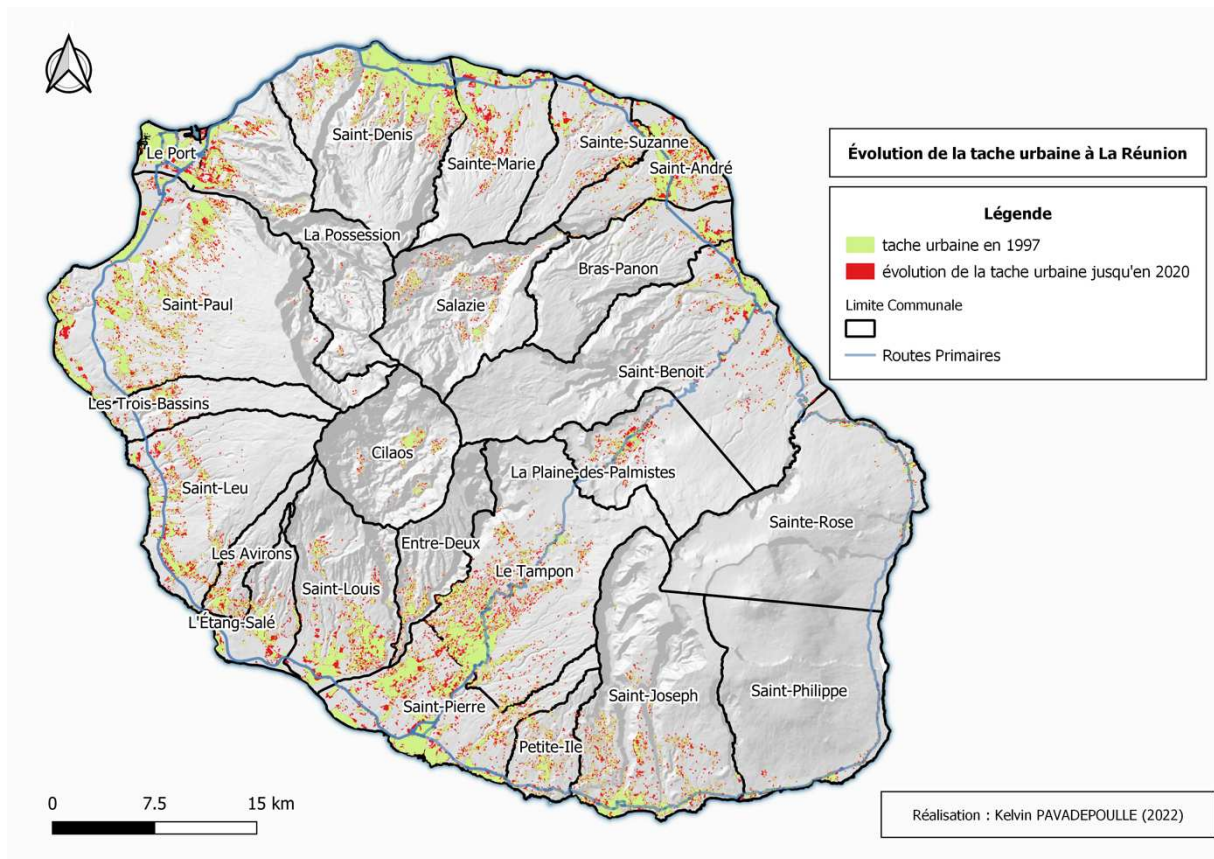


Figure 2 : Évolution de la tache urbaine de 1997 à 2020

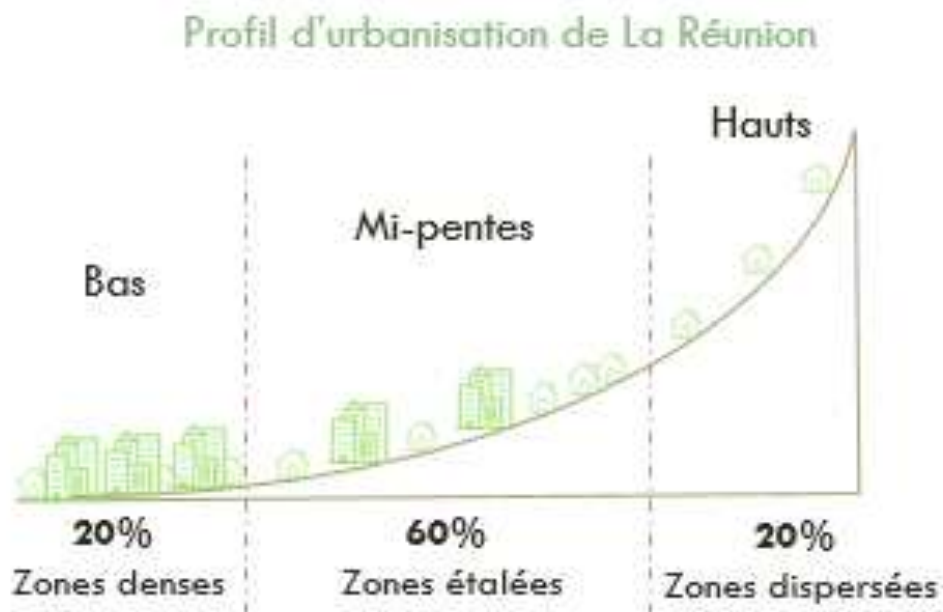


Figure 3 : Schématisation du profil actuel de l'île de La Réunion

Concernant le contexte de l'urbanisation de l'île de La Réunion peut être résumée en quatre constats : par un changement sociétal démographique de la société réunionnaise, le changement de son paysage urbain, des transports asphyxiés et par les différents projets de l'île.

I.1.1. Le changement sociodémographique de la société réunionnaise

L'urbanisation actuelle du territoire réunionnais vient en grande partie de sa démographique dynamique (DEAL Réunion - Direction de l'Environnement 2016). En 2018, la population de l'île est estimée à 870 000 habitants (« Statistiques | Insee » s. d. et Figure 4) et atteindra un million d'habitants, estimation haute, d'ici 2030 (Sandron 2013). Cela a pour conséquence, un besoin urgent de logements, surtout lorsque le nombre moyen d'occupants par résidence principale sur l'île ne cesse de diminuer (Figure 6). De plus, parmi la population actuelle, un grand nombre de personnes sont en situation de précarité : 29% de la population active sont en situation de chômage (« Population en 2015 | Insee » s. d.). En 2012, selon l'éligibilité des ménages aux différents produits du logement social (revenu 2010), 72% des ménages pourraient prétendre à un accès au logement social, dont 50% à un accès au logement très social ; ce taux est de 28% au niveau de la métropole (DEAL Réunion - Direction de l'Environnement 2016).

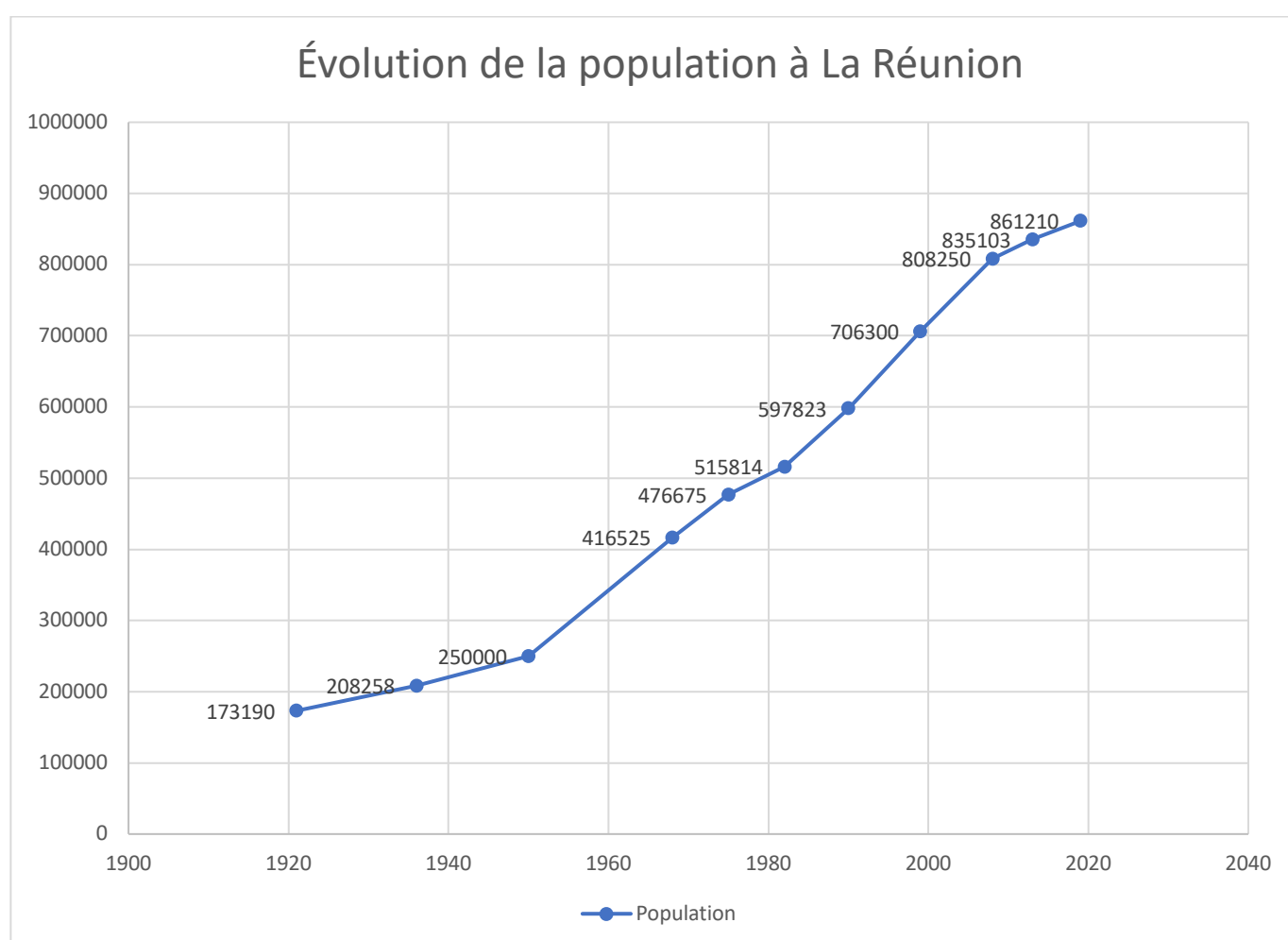
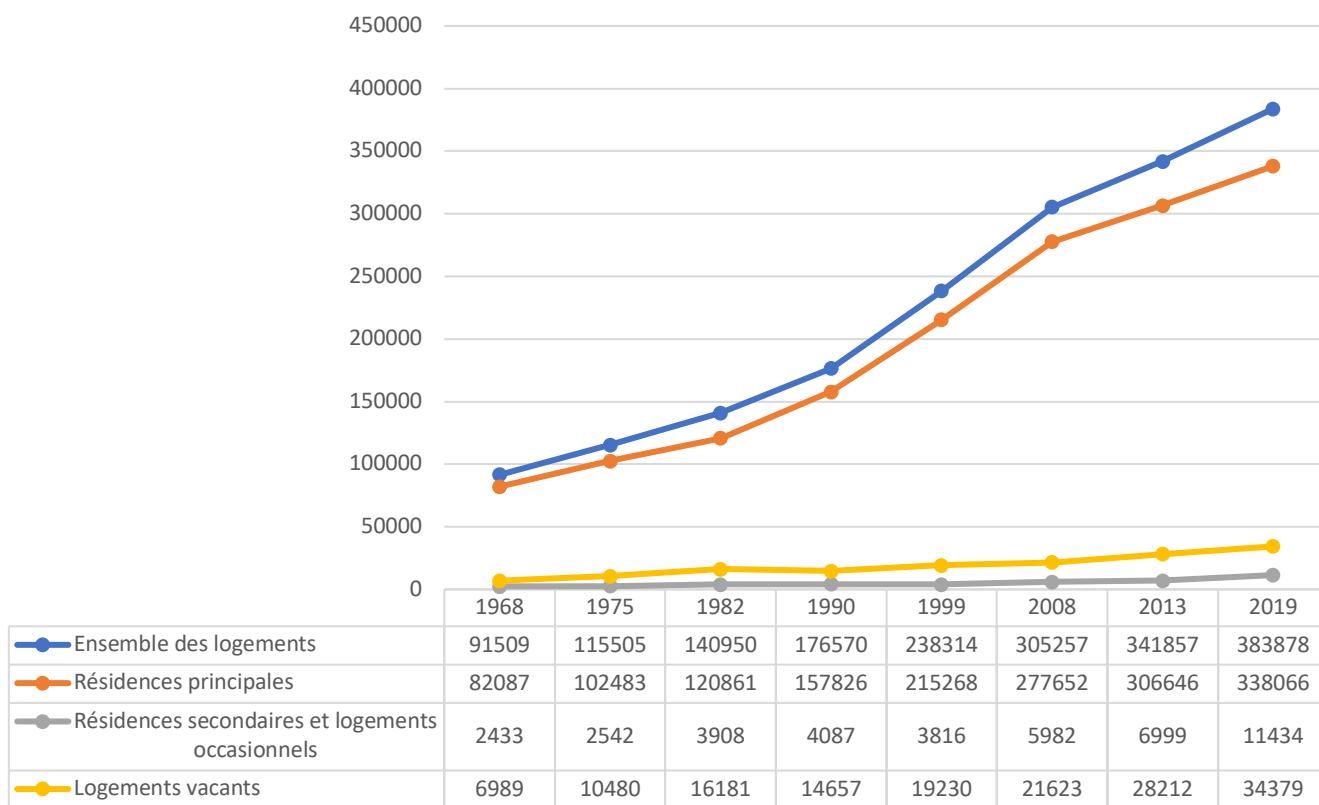
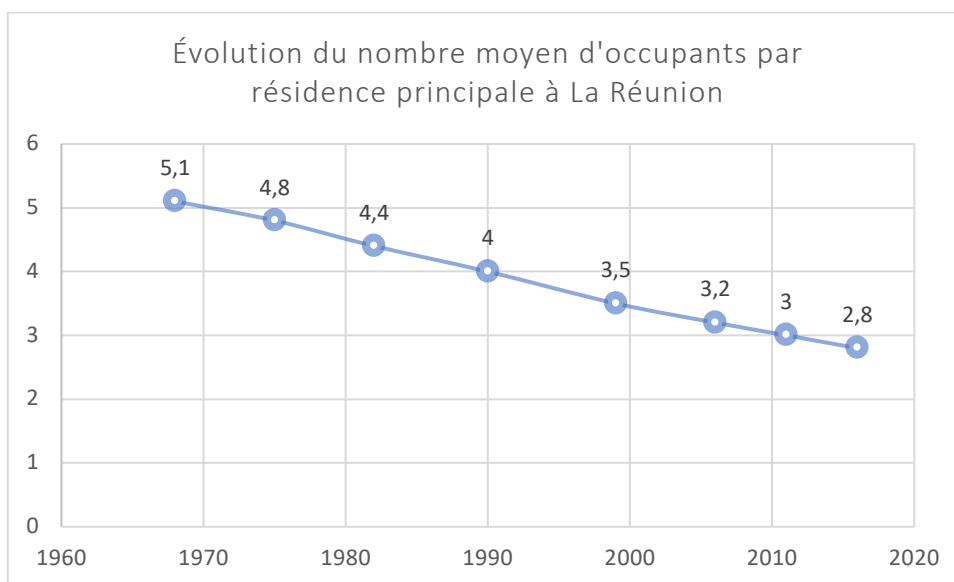


Figure 4 : Évolution de la population et des logements en résidence principale à La Réunion
Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2006 au RP2016 exploitations principales.

Évolution des logements à La Réunion



*Figure 5 : Évolution du nombre de logements à La Réunion
Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2008 au RP2019 exploitations principales.*



*Figure 6 : Évolution des logements à La Réunion et du nombre moyen d'occupants par résidence principale à La Réunion
Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2006 au RP2016 exploitations principales.*

La société réunionnaise a profondément et rapidement évolué depuis une trentaine d'années et a su faire preuve d'une capacité d'adaptation remarquable (Watin et Wolff 1995). L'émergence d'une nouvelle classe moyenne, de nouvelles pratiques sociales et de nouvelles structures familiales devrait s'accompagner d'une évolution de l'offre en rapport à une plus grande diversité de modes de vie. Cependant, il apparaît que, d'une part, ces nouveaux besoins et les profils sociaux associés sont peu ou mal connus, et d'autre part, sans doute en conséquence, que l'offre pour une ville plus désirable a du mal à se concrétiser (DEAL Réunion - Direction de l'Environnement 2016). La construction de nouveau quartier nécessite une mixité sociale (grâce à l'investissement privé notamment) et l'accès aux services répondant aux besoins des ménages. Dans le même temps, les inégalités se sont fortement accrues entre les classes sociales. En effet, à La Réunion, l'indice de Gini² atteint 0,53 davantage que Paris (0,50), département le plus inégalitaire de métropole (90% des départements de métropole affichent un indice inférieur à 0,38).

L'évolution des modes de vie, le rattrapage de la société réunionnaise vis-à-vis de la consommation et un développement urbain basé sur des opérations non connectées et des territoires spécialisés, a tendance à accroître les déplacements en voiture et à réorienter l'accessibilité du territoire, les modes de déplacement ayant beaucoup évolué, particulièrement en milieu rural. L'évolution de ces pratiques est perçue au quotidien, mais il manque néanmoins les outils de connaissance adéquats pour appréhender finement les besoins en mobilité et permettre d'anticiper les évolutions. Peu présente dans la littérature de l'île, l'étude des modes de vie de la population réunionnaise est importante. Le territoire des « Hauts » illustre bien le lien entre l'évolution des pratiques de l'espace et les besoins accrues en mobilité : on travaille dans un pôle d'emploi et on consomme dans un pôle commercial dans les Bas, mais on réside dans les Hauts.

D'ailleurs, depuis 2010, en se basant sur les déplacements quotidiens et les bassins d'emplois, l'INSEE formule une nomenclature spatiale de La Réunion en aire urbaine. L'île est ainsi composée de cinq grands pôles urbains (Figure N°7). Les zones urbaines abritent ainsi 88 % de la population avec cinq grandes aires urbaines (Saint-Denis, Saint-Paul, Saint-Louis, Saint-Pierre et Saint-André) et deux « aires moyennes » (Saint-Joseph et Saint-Benoît). Entre ces aires urbaines, les communes multipolarisées (Saint-Leu, Les Avirons, L'Étang-Salé, La Plaine-des-Palmistes et Bras-Panon) sont sous l'influence de plusieurs pôles urbains. Enfin, les communes de Saint-Philippe, Sainte-Rose, Cilaos et Salazie restent isolées. Les communes réunionnaises ont en effet la particularité d'être très étendues et très hétérogènes dans la localisation des équipements et de la population.

² Gini : Banque Mondiale : L'indice de Gini indique dans quelle mesure la répartition des revenus (ou, dans certains cas, les dépenses de consommation) entre les individus ou les ménages au sein d'une économie s'écarte de l'égalité parfaite (plus il est proche de 1 plus les inégalités sont fortes). Par comparaison : en 2008 : Martinique = 0,41 ; Guadeloupe = 0,42 ; Guyane = 0,42 ; Réunion = 0,42 ; France = 0,32 et en 2011 : Martinique = 0,47 ; Réunion = 0,53 ; France métropole = 0,31.

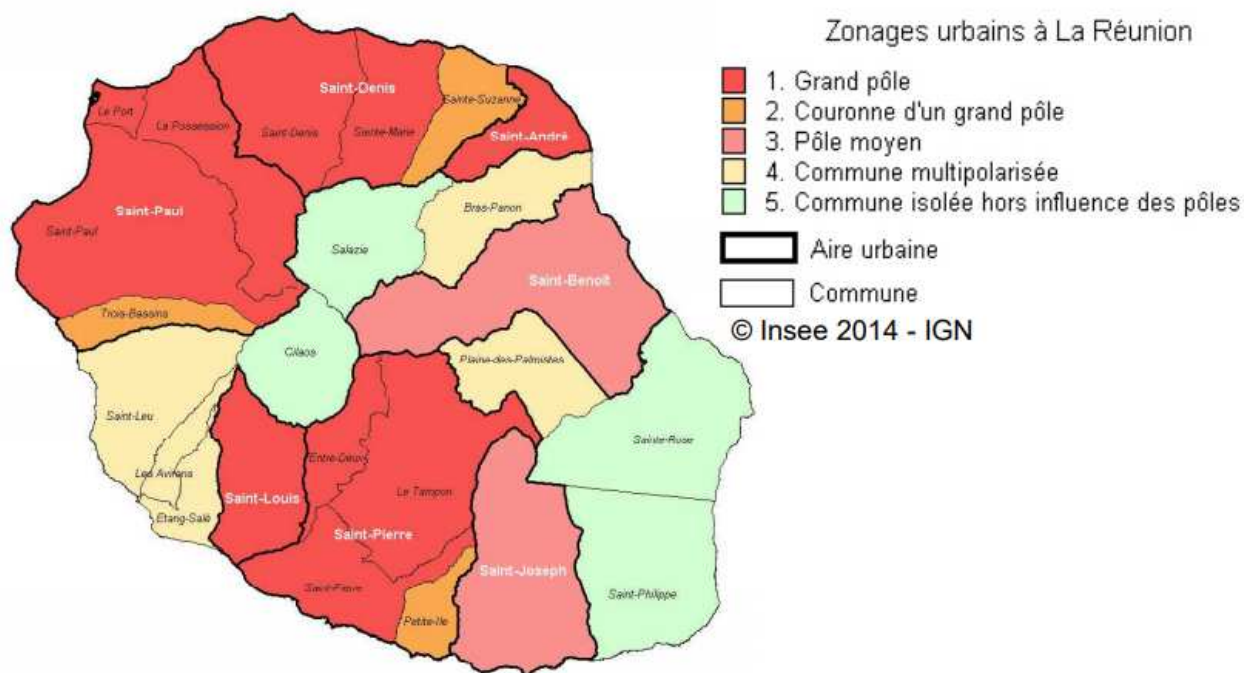


Figure 7 : Les aires urbaines de l'île selon l'INSEE

Par ailleurs, la ville réunionnaise n'a pas été fondée à partir de l'espace public comme en général en France (Watin et Wolff 1995). La perception du « kartié³ » par les Réunionnais est différente avec le manque d'espace public, le quartier se limite à la rue qui passe devant chez soi (Watin et Wolff 1995; Simonin, Watin, et Wolff 1997). Cette réalité historique, qui explique une difficulté à concevoir et produire la ville autour de l'espace public, fait face aujourd'hui à l'évolution des modes de vie et à l'émergence de nouvelles pratiques, plus urbaines (Simonin, Watin, et Wolff 1997). Or, ces espaces collectifs, publics ou privés ayant en commun d'être partagés, assurent un rôle qualitatif (respiration, déambulation) et social désormais incontournable dans les nouveaux projets urbains.

Au concept de quartier qui se caractérise par une forte identité se forgeant au cours du temps, s'ajoute désormais des entités récentes moins achevées dénommées cités qui se caractérisent notamment par de nouveaux schémas d'aménagement. Les récents exemples de réalisations et les projets en cours illustrent les attentes des usagers pour des espaces publics bien aménagés, permettant l'accès aux services, commerces, lieux de restauration, de détente (DEAL Réunion - Direction de l'Environnement 2016). Le projet de vie en ville n'est pas encore totalement attractif par rapport au modèle de vie dans les espaces plus ruraux, or il existe un réel besoin de ville, une évolution des pratiques et des attentes. Cependant, Michel Watin souligne la « préférence » des Réunionnais aux micro-espaces de proximité, devant le domicile, tel que les kiosques, l'ombre des arbres, les rochers roulés contre une clôture, le petit espace au bord de la plage pour prendre l'air le soir, etc. sont des espaces de cohésions de la population qui participent à la construction identitaire et du sentiment d'appartenance à un quartier (Watin 1992).

³ « Kartié » : le quartier

I.1.2. La mutation du paysage urbain réunionnais

En réponse à la pression démographique, les politiques publiques des villes n'ont pas eu de réflexion prolongée sur la production de logements et aussi à sa qualité en matière de forme urbaine ni en termes de mixité des fonctions ; en rasant les quartiers déjà présents pour des quartiers « moderne » de grand ensemble dans les années 70.

Le paysage réunionnais est souvent urbanisé de façon linéaire avec des villes-rue (Bénard 2012). Ceci a généré une succession de quartiers mal connectés entre eux, avec les services et les commerces, sur la base de typologies souvent mal adaptées au contexte local et valorisant très peu les pratiques sociales et les spécificités de la ville réunionnaise (DEAL Réunion - Direction de l'Environnement 2016). Une approche qui cependant évolue dans les récentes dans les récentes approches d'aménagement.

Cette urbanisation « dans l'urgence » a engendré une production d'habitat diffus liée au modèle idéal réunionnais de la « caz à ter⁴ ». Aussi, cette urbanisation a produit une ville peu lisible, tant dans sa forme urbaine que dans ses rapports et ses liens avec les espaces limitrophes. Ce manque de lisibilité des limites entre les villes, les espaces agricoles et les espaces naturels alimente leur fragilisation et rend complexe l'identification des interactions possibles (DEAL Réunion - Direction de l'Environnement 2016).

Cet étalement urbain engendre également des surcoûts aussi bien pour les habitants que pour la collectivité publique en raison des extensions des réseaux primaires et secondaires ; mais également des renforcements nécessaires sur les installations et réseaux situés en amont. L'ensemble de ces travaux occasionne une augmentation des coûts du service public, et la facture des ménages (impôts, taxes, etc.).

Selon les chiffres de l'AGORAH, la tâche urbaine progresse d'environ 120 hectares toutes les années. L'urbanisation concentrée sur le littoral tend à se développer sur les pentes (et le long des routes), ce qui amplifie la concurrence dans l'usage des sols avec l'agriculture et accroît également les risques naturels (glissement de terrain, ruissèlement, crues de ravines, etc.).

I.1.3. L'asphyxie des transports à La Réunion

Elle s'observe principalement sur les grands axes routiers et également autour et à l'intérieur des villes à forte densité d'activité, notamment du tertiaire. Elle résulte de la place de l'automobile qui est particulièrement marquée à La Réunion, à la fois en tant que mode de transport et marqueur de réussite sociale, mais aussi avec une politique de « tout voiture ». Avec un territoire peu adapté aux modes de transport doux, un climat peu favorable à ces pratiques, des cheminements dégradés et pas adaptés, une offre en transport en commun peu fiable (30% des déplacements quotidiens source : ...) et pas adaptée aux besoins de la population, ce qui donne à la voiture une place importante dans la vie de cette société (70% des déplacements quotidiens ; source : SMTR

⁴ Caz a tèr : Maison individuelle de plein pied ou pavillon

activités administratives et économiques ; ce qui met en exergue l'adaptation de la population et une concentration de certains services ou équipements au centre-ville (Jauze 1998).

Par ailleurs, avec le phénomène de périurbanisation de certaines fonctions urbaines telles que commerces, services, administration, grandes surfaces, etc. qui est communs à tous les territoires, mais particulièrement marqués à La Réunion et les conséquences sont amplifiés du fait du caractère diffus de l'urbanisation, renforçant ainsi la dépendance à l'automobile.

Ces aménagements par pôles thématiques, dont la répartition est mal coordonnée et qui demeurent peu connectés entre eux, se combinent à une difficulté à renouveler la ville sur elle-même et viennent questionner l'accès équilibré aux fonctions urbaines pour l'ensemble des Réunionnais.

À La Réunion, comme sur l'ensemble du territoire national, les problématiques évoluent très rapidement en lien notamment avec le télétravail, les usages de plus en plus répandus des alternatives du numérique et les enjeux du changement climatique.

I.2. Les nouveaux projets urbains comme solutions à ces maux réunionnais ?

I.2.1. Les caractéristiques des projets urbains

Aujourd'hui, qu'est-ce qu'un projet urbain ? Comment les caractériser ? Selon Nadia Arab, les projets urbains sont des instruments privilégiés de la transformation de l'espace et de l'organisation du développement urbain par les pouvoirs publics. Ils ont pour objet de mettre en œuvre « une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil d'activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser les équipements collectifs, de lutter contre l'insalubrité, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels » (Arab 2007). Il s'agit donc de décloisonner les espaces et les activités sur le territoire.

Par ailleurs, ils existent divers types d'opérations, tels que : aménagement d'un espace public (un parc, une rue, une place, une piste cyclable, un projet d'implantation d'une ligne de tramway/bus et de transformation des espaces publics environnants, etc.) ; création de quartiers ou de nouvelles zones à vocation résidentielle, commerciale, culturelle, touristique et durable ; reconversion ou revalorisation d'anciens quartiers (friches industrielles, friches ferroviaires, friches portuaires ou rénovation urbaine d'un quartier d'habitat social) en une nouvelle centralité urbaine mixant logements, activités économiques et équipements publics ; requalification d'un centre-ville ancien dégradé, etc. Ce sont des enjeux multidimensionnels qui sont au cœur des projets urbains.

Ils concernent tous les échelles et types de territoire, aussi bien les métropoles, les villes moyennes, les secteurs périurbains que les zones rurales ; et sont aujourd'hui de plus en plus localisé en extension urbaine ou en situation de renouvellement urbain (Arab 2007, 2018).

Chaque projet est unique, que cela soit dans ses caractéristiques sociales, spatiales et temporelles, ils s'inscrivent dans des configurations locales historiques, économiques, géographiques, sociologiques, politiques, propres au territoire considéré (Devilleers et Riboulet 1994; Arab 2007; Ingallina 2008; Arab 2018).

Dans la littérature nous pouvons distinguer différentes typologies de projet urbain, en fonction de leurs champs d'action, leurs échelles d'intervention, leurs temporalités, les principaux acteurs d'interventions ainsi que les problématiques dominantes attachées à chaque type de projet (Cf. Tableau 1).

Tableau 1 : Récapitulatif des projets urbains

Auteur	Type de projet	Échelle territoriale /	Acteurs	Temps
Nadia Arab 2007	Le projet dit « de territoire »	le territoire communal ou intercommunal (le territoire d'agglomération)	Public	Moyen à long terme (25 ans)
	Les projets d'aménagement urbain	Échelle du quartier et ville	Public, mais avec construction privée	Moyen terme (environs 10 ans)
	Les projets dits « immobiliers »,	Échelle de l'îlot ou bâtiment	Public / Privé Privé	Court terme (5ans)
Patrizia Ingallina 2008	Projet urbain global ou projet d'agglomération	Agglomération	Public	Long terme
	Projet urbain local ou projet de ville	Ville	Public	Long terme
	Projet urbain complexe	Projet mairie Quartier	Public et Privé Ou privé	Moyen terme
	Projets d'architecture ou projet mairie	Échelle de l'îlot ou bâtiment	Public & privé	Court terme

Une caractéristique importante, les projets urbains sont initiés par les collectivités locales, avec au premier rang les municipalités ou les regroupements intercommunaux. Cela signifie que les projets d'aménagement urbain ont la particularité d'être inséparables du pouvoir politique, même s'ils ne s'y réduisent pas comme ils sont inséparables des opérateurs publics et/ou privés chargés de les mettre en œuvre (société d'économie mixte d'aménagement, aménageur privé, promoteur privé spécialisé en logements, bureaux, commerces, opérateur public ou privé de transports collectifs urbains, etc.).

Jusqu'aux années 80, les enjeux de politiques publiques à l'échelle communale étaient d'équiper les espaces bâtis existants autour d'infrastructures, notamment autour des besoins en eau, électricité, téléphone et routes. Ces objectifs atteints, les enjeux aujourd'hui sont les réponses aux problématiques de la pression démographique, la sécurité et la réhabilitation et rénovation des espaces bâtis.

Le projet urbain est une activité d'action répandue. C'est même une modalité traditionnelle de l'action publique sur l'espace, mais elle se manifeste selon des logiques et des modèles d'action qui se transforment dans le temps. Ces transformations du territoire peuvent s'expliquer par l'évolution des objets de la production urbaine et par celle des enjeux et des conditions de la fabrique de la ville (Arab 2007, 2018).

L'aménagement urbain est une activité ancienne, pivot majeur de l'organisation de la croissance urbaine et de la maîtrise du fonctionnement des villes et de leur agglomération en France. Néanmoins, si les projets d'aménagement urbain n'ont rien de nouveau, on assiste depuis les années 80 à une série d'évolutions qui bouleversent le contexte, les enjeux et les conditions de l'action publique urbaine.

En outre, la notion de projet urbain a une portée globale, avec une transversalité entre plusieurs domaines tels que social, économique, spatiale et environnemental (Ingallina 2008a) ; et doit par ailleurs s'articuler sur différentes échelles (communale, intercommunale, agglomération, etc.). La notion de projet urbain s'identifie avec un ensemble d'actions inscrites dans la durée et légitimées par le pouvoir politique.

La réussite et le succès d'un projet se situent au sein du projet en lui-même, mais aussi sur son impact sur le territoire environnant. Les grandes opérations d'urbanisme affichent clairement leur capacité à jouer un rôle structurant pour le territoire et le projet urbain à une ambition à l'échelle de la ville, c'est donc dans ses répercussions sur celle-ci qu'il est intéressant d'en évaluer la portée.

Aujourd'hui les projets urbains sont au centre des stratégies d'attractivité pour le développement économique et deviennent un véritable sujet de l'action politique au point que l'on confond souvent les acteurs territoriaux avec les territoires qu'ils représentent et dont ils défendent les intérêts économiques (Hatem, 2004a). À ce propos, il est opportun de rappeler que la notion d'attractivité, largement employée en France, s'est développée parallèlement à celle de compétitivité entre villes.

Selon le rapport « État des lieux & analyse des opérations d'aménagement » publié par l'AGORAH⁶ en 2017, nous pouvons distinguer trois grandes catégories de projets d'aménagement à l'île de La Réunion : les projets de ZAC ; les projets de RHI ; et d'« Autres opérations d'aménagement », qui comprend : ANRU⁷ / PUP⁸ / PRU⁹ / Permis d'aménager ; sans compter les permis de construire individuels. En 2016 sur l'île, nous comptons 25 projets de ZAC (8 599 logements réalisés et 20 144 logements à terme) ; 38 opérations de RHI (2 783 logements réalisés et 6 939 logements à

⁶ Agorah : Agence d'urbanisme de La Réunion

⁷ ANRU : Agence National de Renouvellement Urbain

⁸ PUP : Projet Urbain Partenarial

⁹ PRU : Projet de Rénovation Urbaine

terme) ; et dans la catégorie « autres opérations : 1 PUP, 1 PRU, 7 permis d'aménager et 2 ANRU (soit 751 logements réalisés et 6 357 logements à terme).

La réalisation des projets urbains dits durables sur l'île est motivée par la recherche de réponses aux problématiques locales citées précédemment, comme l'étalement urbain, une croissance démographique importante, l'utilisation exacerbée de la voiture, une urbanisation forte et mal maîtrisée, l'implantation de structuration de bâtiments importés de métropoles et non adaptés au climat de l'île.

Pour cela, les nouveaux projets urbains et concepts tels que ville durable, quartier durable ou écoquartier sur le territoire réunionnais ont pour principaux objectifs : de densifier les espaces urbains, de limiter l'étalement urbain, de créer des espaces publics, de favoriser la mixité sociale, de créer d'un réseau fiable de transport en commun, produire des formes urbaines diversifiées, d'équiper le territoire en infrastructures de commerces et de services (Figure 9).



Figure 9 : Les enjeux des aménagements à La Réunion selon l'AGORAH

Il s'agit également d'introduire de nouvelles technologies en lien notamment avec les procédés de construction, les nouveaux matériaux et produits, d'intégrer mieux les problématiques d'impacts environnementaux autour du changement climatique, de la santé, de la préservation de la biodiversité et des écosystèmes, les préoccupations sociales et économiques. Il s'agit enfin de mieux prendre en compte les notions de patrimoine et d'identité culturelles.

Conquis par le modèle proposé, et dynamisé par la labellisation nationale Écoquartier, et par la démarche Quartiers Durables Réunionnais (Q.D.R.), ces projets émergents à l'initiative de quelques acteurs réunionnais, convaincus par la volonté de penser l'urbanisme différemment, ou portés par l'impact marketing de projets à portée écologique. Sept quartiers ont été retenus en 2010, à l'appel

à projets quartiers durables réunionnais. Au niveau régional, une cellule de réflexion est mise en place, à travers un comité technique, pour tenter de définir la notion localement, de guider et d'accompagner les concepteurs locaux dans cette démarche. En pleine construction, ce modèle fait l'objet de réflexions constantes.

I.2.2. Études de cas

Pour mieux comprendre l'impact d'un projet urbain sur le territoire, nous nous sommes penchés sur l'étude des deux premiers projets dits « durables » à La Réunion : la ZAC Beauséjour et l'ANRU de Ravine Blanche. Ce choix s'est fait naturellement, car à eux seuls ils représentent les fondations des nouveaux projets d'aménagements sur l'île.

Ce sont des projets qui ne sont pas comparables entre elles, avec la ZAC Beauséjour qui est un projet ex nihilo et l'ANRU Ravine Blanche une rénovation urbaine ; malgré des objectifs quasi similaires.

I.2.2.1. ZAC Beauséjour

*« Beauséjour c'est le nouveau centre-ville de Sainte-Marie »
M. Pascal VIRAMA – Directeur Général Adjoint de la commune de Sainte-Marie*

Objectif principal du quartier de Beauséjour :

Face à l'accroissement de la population et de l'urbanisation du territoire Ouest de Sainte-Marie dû à l'attraction naturelle au chef-lieu, l'équipe municipale avait pour réflexion un projet urbain de la commune afin d'inverser l'attraction de Saint-Denis.

Pour cela, les politiques locales de l'époque ont œuvré dans un premier temps en densifiant le centre-ville et en structurant le quartier de La Confiance par les logements. Cependant, face au manque d'infrastructures et d'équipements publics ou aux contraintes dues à l'aéroport international Roland Garros, la commune décide réaliser un projet de développement pour la commune à Beauséjour, territoire agricole des mi-pentes, en se basant notamment sur les critères d'espace public, de mixité sociale, de sécurité et d'attractivité économique dans le secteur de Beauséjour. C'est en 2007, que le projet urbain ex nihilo de ZAC a été concédé à un promoteur immobilier privé, CBO Territoria. Le projet de 78 ha se considère durable pour le territoire réunionnais et se décompose en plusieurs tranches. Il est prévu à terme 8 000 Habitants et 2 300 logements, dont 900 logements sociaux. Aujourd'hui, le quartier compte environ 5200 habitants et la quasi-totalité du projet urbain est livrée d'où notre étude de ce projet.

À l'échelle régionale, le quartier de Beauséjour est qualifié de « ville-relais » selon le SAR. Cette qualification lui permet de contribuer à l'organisation et à la structuration d'un territoire rural et périurbain aujourd'hui trop sujet à la dispersion. Le territoire de Beauséjour doit fournir des services, des équipements et des emplois de proximité et doit disposer des points d'accès aux infrastructures de transport de proximité, notamment collectif, permettant de rejoindre son pôle

principal : Saint-Denis. Dans de moindres mesures, le quartier de Beauséjour doit faire le lien entre les autres pôles tels que : Sainte-Marie (pôle secondaire), Sainte-Suzanne (pôle secondaire) ou Terrain Élixa (Bourg de proximité) (Cf. Figure N°10).

À l'échelle intercommunale, le quartier de la ZAC Beauséjour est au « cœur » du territoire de la CINOR. Dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la CINOR, Beauséjour est qualifié de bourg de mi-pentes en cours de structuration avec un besoin de développement d'équipement de proximité. C'est également, avec un accès direct à la voie rapide des Bas, un espace de potentialité fort pour le développement d'un centre multimodal (Transport en Commun en Site Propre (TCSP) et du Tram Aéroport entrée Ouest (TAO)). La zone est également sensible et est qualifiée d'espace de valorisation agricole. Le quartier de Beauséjour tend donc à se densifier et devenir une véritable centralité en parallèle à la Rivière des Pluies ou à Saint-Denis, formant ainsi un espace urbain dynamique et lié. Ce quartier s'avère être de plus en plus un trait d'union entre la population réunionnaise dans son ensemble et les potentialités touristiques et culturelles des Hauts de Sainte-Marie.

À l'échelle communale, dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU), Beauséjour figure en tant que « nouveau centre-ville » de la commune, au même titre que le centre-ville historique de Sainte-Marie. En effet, le centre-ville actuel est limité par la proximité de l'Aéroport international de Roland Garros, cette situation oblige ainsi la municipalité de s'adapter. En tant que « centralité intermédiaire », le quartier doit être pourvu des services administratifs, d'équipements sportifs et culturels de base et répondre à une demande commerciale de proximité. Beauséjour dépasse donc son statut de « quartier » et ainsi de service de proximité immédiat, pour rayonner sur l'ensemble des quartiers des mi-pentes de Sainte-Marie. Cela passe nécessairement par la création d'un nouvel équipement scolaire, la création des équipements sportifs communaux et la création d'un véritable complexe d'activité en cœur de quartier. Depuis 2000, le quartier est en effet en mutation constante.

Cette volonté s'accompagne également de la nécessité de production de logements importante pour absorber les demandes d'ici 2030. Avec des réserves foncières notables, le territoire de Beauséjour est un espace de projet incontournable pour la commune de Sainte-Marie, permettant de projeter 8000 logements supplémentaires sur ce quartier, jusque-là espace à fort potentiel agricole et vierge de toute construction.

Le quartier de Beauséjour est ainsi un quartier au cœur des réflexions d'aménagement depuis 25 ans, dont la nécessité de faire évoluer en centre urbain dense se confronte à l'histoire et aux logiques de peuplements et d'habiter, jusque-là à l'œuvre sur ce territoire.

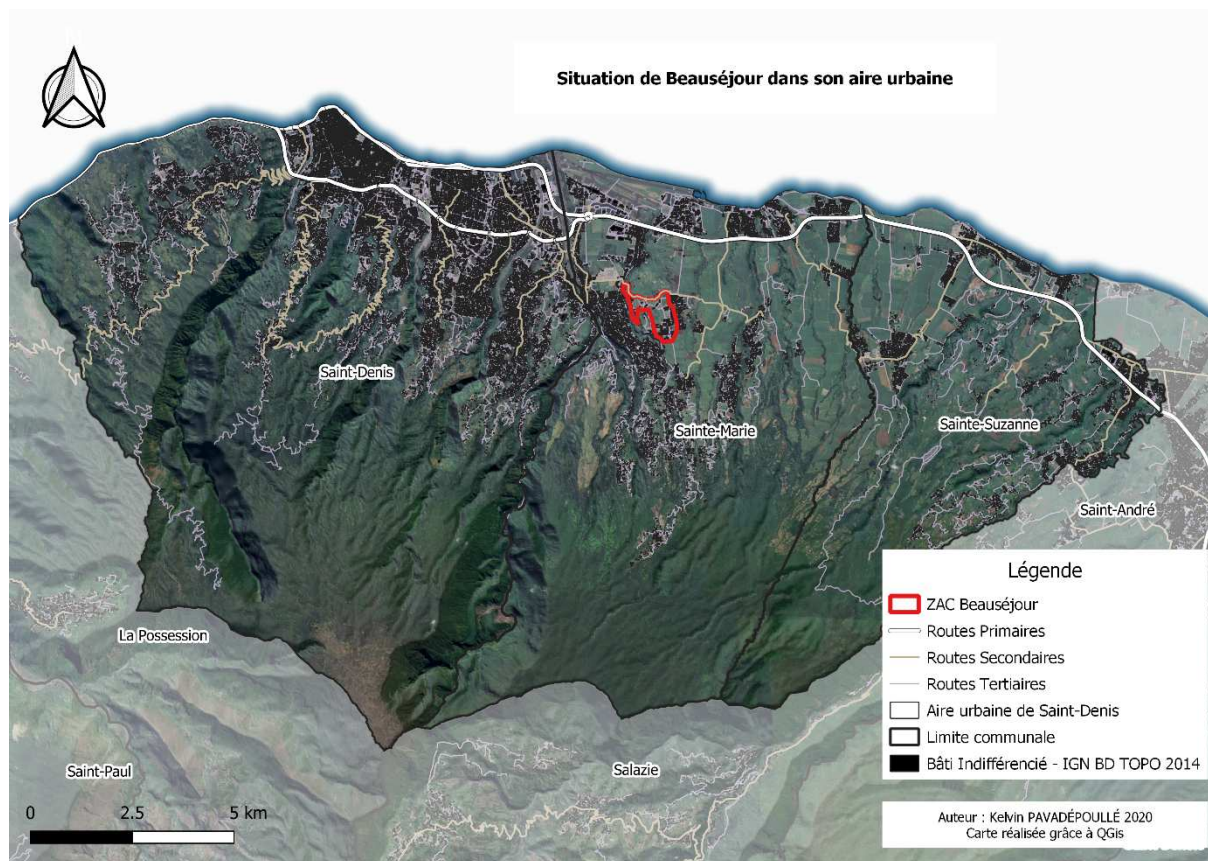


Figure 10 : Situation de Beauséjour dans son aire urbaine

L'aménagement de ce quartier s'appuie sur des opérateurs publics et privés, à différentes échelles d'intervention. Une constante recherche d'harmonisation et de cohérence a dû se mettre en place afin d'assurer une convergence de vue entre ces différents opérateurs.



Figure 11 : ZAC Beauséjour

I.2.2.2. ANRU Ravine Blanche

« Ravine Blanche c'est l'extension du centre-ville de Saint-Pierre »

M. David LORION – Ancien 1^{er} Adjoint à la Mairie de Saint-Pierre

Notre seconde étude de cas concerne le projet de l'ANRU de Ravine Blanche, à Saint-Pierre au Sud de l'île. Le quartier de la Ravine Blanche date des années 60, c'est le premier quartier à vocation d'habitat social de la commune de Saint-Pierre. Son urbanisme est typique des procédures de l'époque, c'est-à-dire un quartier de grands ensembles avec une rupture complète avec le tissu urbain du centre-ville, remarquable notamment par son maillage hypodamien.

Le quartier est implanté dans l'urgence, afin de mettre fin au début d'un bidonville sur la zone. Les grands espaces laissés entre les tours de béton sont destinés à des parkings, mal définis, mal entretenus, ils deviennent le lieu de dépôts sauvages. D'ailleurs, plusieurs problèmes sociaux se concentrent sur ce territoire (tels que violence, échecs scolaires, etc.). Le quartier est complètement coupé du littoral, dont il est pourtant à proximité immédiat, et déconnecté du centre-ville, du fait notamment de sa forme urbaine en rupture avec le reste de l'espace urbain.

Contrairement au projet de Beauséjour, la Ravine Blanche est essentiellement une rénovation et réhabilitation du territoire et il dispose d'une identité bien ancrée. Ainsi l'équipe municipale doit permettre en particulier d'améliorer le contexte difficile du quartier. Pour cela, ce projet d'aménagement urbain a pour principaux objectifs :

- Préserver l'identité du quartier via l'histoire et l'attachement du quartier ;
- Création d'une diversification des formes urbaines dans le quartier ;
- Création d'équipements publics et d'espaces publics via notamment d'un « Poumon Vert », c'est-à-dire un parc urbain au cœur du quartier ;
- Création d'écoles en addition de celles existantes (qui sont réhabilitées) ;
- Meilleure desserte du quartier par les transports en commun ;
- Implantation d'activités économiques, offres commerciales, favoriser le tissu économique du quartier
- Créer de la sécurité
- Insertion de la population

Le PRU de Ravine blanche s'est réalisé dans le cadre d'une convention ANRU signée en octobre 2007. Les travaux ont réellement démarré en 2011 et ont pris fin en 2018. Le PRU de Ravine Blanche a reçu le prix éco quartier dans la catégorie « Ville Moyenne » en novembre 2011 et le label éco quartier en octobre 2013.

À l'échelle régionale, le quartier de la Ravine Blanche est situé dans la continuité du centre-ville de Saint-Pierre, le centre économique du sud de l'île. Dans le SAR, il est qualifié en tant que pôle principal.

Les pôles urbains selon le SAR ont vocation à accueillir une ville dense, produit d'un renouvellement urbain et d'extensions optimisées. Les pôles principaux diminuent la propension à l'étalement urbain en accueillant une part importante de nouvelle population, tout en assurant un niveau de services et d'équipement élevés, à un coût soutenable tant pour les collectivités publiques que pour les acteurs économiques.

Adossés aux dessertes assurées par voie routière et par les transports en commun, ils constituent le principal échelon d'une armature urbaine plus fluide et performante.

Situés au cœur de plusieurs bassins de vie du Sud de l'Île, ils doivent assumer une fonction de structuration de ces entités résidentielles dans lequel ils se situent. Ils accueillent ainsi des activités, des logements et des services publics majeurs, susceptibles de répondre aux besoins des populations de leur bassin de vie.

En conséquence, les densités construites devront être fortes aussi bien dans les secteurs à renouveler que dans ceux d'urbanisation nouvelle.

À l'échelle intercommunale, le quartier de Ravine Blanche (environ 7200 habitants en 2016 selon l'INSEE), est l'extension de la municipalité de Saint-Pierre, et donc intégrée dans le cœur économique du Sud de l'île. Son territoire fait partie de l'intercommunalité de la CIViS qui ne dispose pas de SCoT. Cette proximité directe du centre-ville de Saint-Pierre, lui confère des possibilités de développement économique majeur.

La densité actuelle y est importante avec 2 180 logements/km² et tend encore à se renforcer, puisque l'ensemble de la zone est qualifié de pôle principal (selon le document d'urbanisme supérieur).

Le quartier de la Ravine Blanche est également sur l'itinéraire privilégié pour le Transport en Commun en Site Propre (TCSP). Cela en fait ainsi, un espace à fort potentiel d'attractivité en termes de déplacement et de dynamique urbaine. Ainsi, le quartier de la Ravine Blanche est stratégique pour le développement intercommunal.

À l'échelle communale, le quartier de l'ANRU Ravine Blanche se trouve sur l'axe de développement majeur de la municipalité saint-pierroise. En effet, l'axe rue des Bons Enfants – Rue du Four à Chaux (artère commerciale de Saint-Pierre) connecte directement le quartier de Ravine Blanche au centre-ville.

Cette position lui confère une place centrale dans l'extension du centre-ville actuel. De plus, ce quartier bénéficie depuis 2006 d'une convention avec l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU), permettant d'affirmer, par la réhabilitation et la rénovation du quartier, son futur positionnement comme place centrale de la ville, mais également de l'agglomération.

Entrée de ville, fortement caractérisée par son allée centrale, il doit renforcer son urbanité par le développement d'équipements structurants pour être une ville ainsi que d'une offre commerciale de proximité de qualité.

Sa contiguïté avec la mer au Sud et son « cœur vert » lui donne encore plus d'attractivité comparée aux autres quartiers de la commune. En effet, quartier vert et bleu en pleine zone urbaine, le quartier est un espace urbain à forte qualité paysagère et économique.

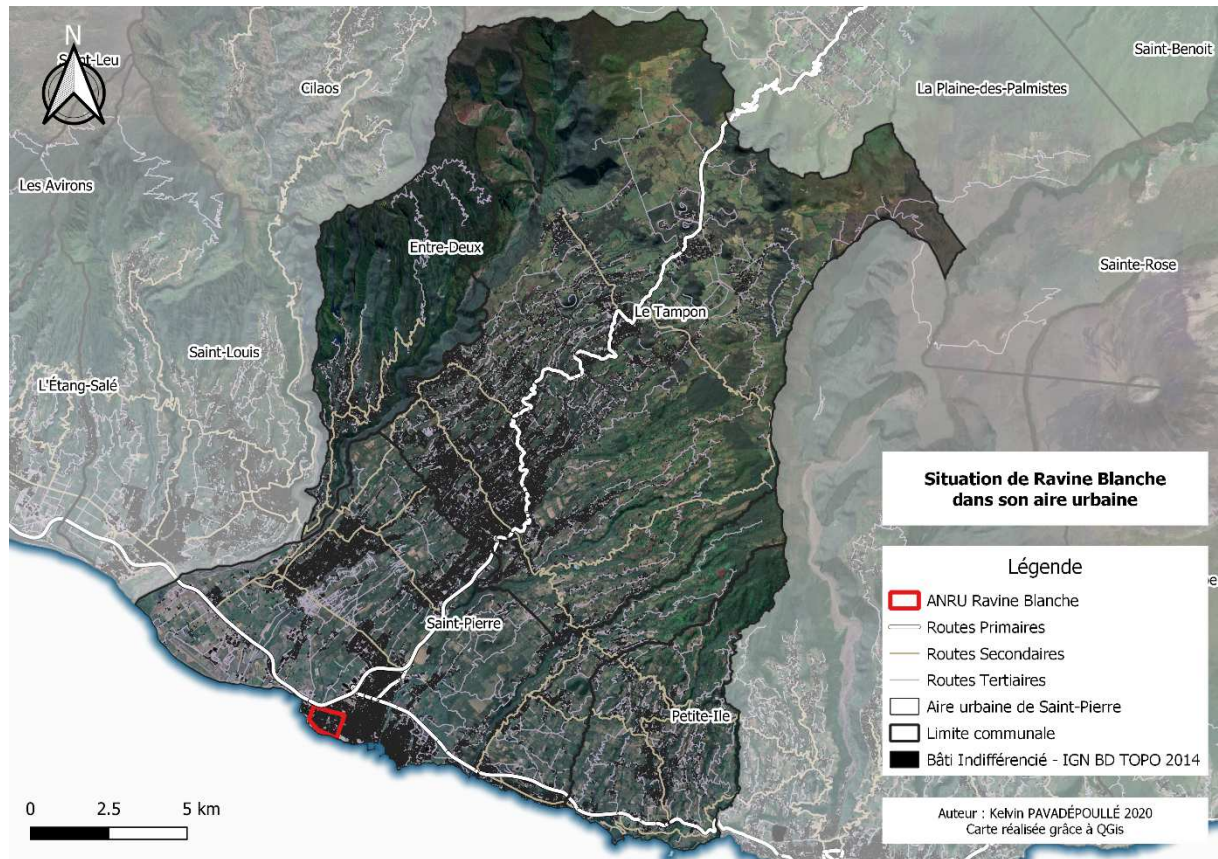


Figure 12 : Situation de Ravine Blanche dans son aire urbaine

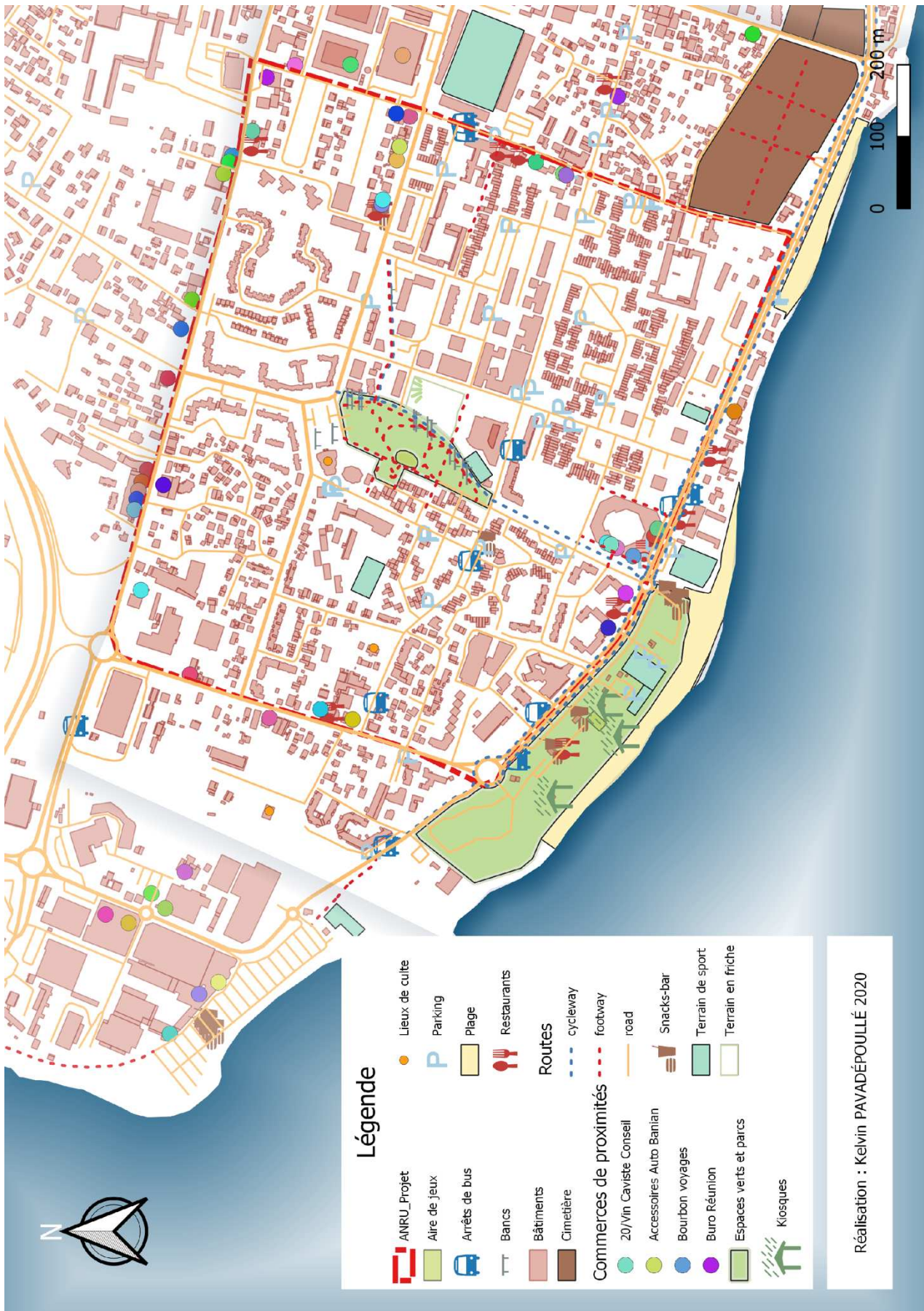


Figure 13 : ANRU Ravine Blanche

I.3. Problématique de la thèse et hypothèses

L'état des lieux de l'urbanisation à La Réunion et la définition des ambitions de l'aménagement auxquelles le territoire se doit de répondre ont été présentés dans ce premier chapitre. Il a été ainsi défini les ambitions et les politiques d'aménagement en termes de projet d'aménagement urbain. L'ambition principale de ce travail de thèse repose sur l'apport de réponse à la question de recherche :

« Les nouveaux projets urbains réunionnais sont-ils des succès de politique urbaine du point de vue de l'attractivité socio-économique et de la transformation du territoire ? »

Notre problématique peut se décliner suivant quatre pistes de réflexion.

- Le territoire aménagé est un nouveau pôle d'interaction quotidienne de la population
- Le quartier aménagé devient un pôle d'attractivité résidentielle et économique
- Le quartier aménagé entraîne une modification socio spatiale de l'aire urbaine
- Incidence sur les milieux ou environnements proches ou éloignés, des quartiers observés.

L'objectif de cette thèse n'est pas de comparer la ZAC de Beauséjour à celle de l'ANRU de Ravine Blanche directement, nous avons conscience que ces deux projets sont très différents et avec des objectifs différents ; le but principal est d'observer et d'évaluer les impacts des projets urbains sur le territoire réunionnais ; notamment grâce à l'étude de l'attractivité socio-économique.

Ce qu'il faut retenir du chapitre I

Pour répondre à ces problématiques, nous allons traiter séparément chaque point autour des approches, des méthodes et des outils d'analyse. La structure de la suite du document sera organisée comme suit :

Le chapitre 2 constituera une revue bibliographique en interrogeant l'attractivité de ces nouveaux quartiers, dans des approches globales et spécifiques. Cette revue bibliographique nous permettra de nous positionner scientifiquement sur les apports attendus de notre travail. Ce chapitre, combiné au chapitre 1 constituera la première partie du manuscrit qui réunit les différents contextes dans lesquels s'inscrivent nos travaux.

La seconde partie du manuscrit de thèse est dédié aux analyses réalisées sur les territoires aménagés.

Le chapitre 3 est consacré à l'étude de l'attractivité temporaire au sein même des quartiers aménagés. Le chapitre 4 met en exergue l'attractivité résidentielle dans l'aire urbaine. Et le chapitre 5 présentera la dynamique sociale sur le territoire à la suite des projets d'aménagements.

Chapitre II : État de l'art bibliographique

Les territoires issus d'un projet d'aménagement urbain, quelles attractions ?

Préambule de chapitre II

Comme nous avons pu le voir dans le chapitre 1, cela fait plus d'une dizaine d'années que les nouveaux projets urbains fleurissent sur le territoire réunionnais, cependant les études et les rapports se font rares alors que l'ampleur de ces interventions laisse à penser qu'elles ont entraîné des changements durables dans les quartiers concernés.

Les NPU sont-ils un succès de l'action publique à La Réunion ? Pour cela nous proposons de discuter la notion d'attractivité, leitmotiv des acteurs décisionnaires, qui permet d'éclairer les changements impulsés par le volet urbain de la politique de l'île, mais aussi des retombés issus de ces nouveaux projets urbains sur le territoire de La Réunion.

Dans cette perspective, il est important de relever les différentes études sur les effets de l'attractivité et de son impact sur le territoire (in situ et ex-situ du projet), afin d'anticiper et de comprendre les modifications sur un territoire insulaire réunionnais.

Cette section est constituée de trois parties bien distinctes

- La compréhension de la notion d'attractivité et les effets des projets d'aménagements que cela soit une rénovation ou un projet ex-nihilo
 - Quelles hypothèses quant aux effets des NPU sur l'attractivité et l'implantation des ménages sur le territoire aménagé ?
 - Quelles sont les retombées socio-économiques que peut engendrer une opération d'aménagement
-

Sommaire du chapitre II

II.1. Le projet urbain	44
II.2. La notion d'attractivité dans les politiques publiques d'aménagement	48
II.3. Quelles hypothèses quant aux transformations urbaines du territoire ?	55
II.3.1. Impact sur le prix de l'immobilier	55
II.3.2. Le flux de population	56
II.3.3. La transformation sociale du territoire	57
II.3.4. Le cycle urbain et mobilité résidentielle	58
II.3.5. Transformation de la ville par la mobilité urbaine	59

II.1. Le projet urbain

Les grands projets urbains sont « des opérations de régénération urbaine visant à requalifier des « morceaux » de ville situés souvent dans le centre des agglomérations [...] et à doter la ville d'équipements de prestige lui permettant de se positionner favorablement dans la compétition interurbaine » (Pinson 2006).

C'est dans les années 1970 que la notion de « projet urbain » apparaît en France, en remplaçant la notion de planification urbaine (Ingallina 2008b). Le projet urbain est donc une notion récente, avec une double dénomination de « projet » et d'« urbain » qui favorise une certaine confusion de la notion (Tomas 1995; Ingallina 2008a). Nous pouvons noter trois périodes bien distinctes dans l'évolution du terme de projet urbain, qui ont pour objectifs de répondre à des besoins bien précis (Tableau 2).

Durant la période des Trente Glorieuses, les projets se référaient à une logique de programme rigide. Ils avaient pour objet premier de faire face à la croissance urbaine et à la modernisation des territoires par la construction de logements, de réseaux et équipements urbains (eau, électrification, routes, établissements scolaires, culturels, hospitaliers, etc.), de zones d'activités économiques et commerciales, etc., et tout en éliminant les effets négatifs sociaux de l'époque telle que les quartiers en difficulté (pauvreté, délinquance, criminalités, etc.). Les projets urbains agissaient alors essentiellement en situation d'extension urbaine et dans une période de croissance économique, d'abondance des finances publiques, d'une reconnaissance de l'efficacité et de la légitimité des pouvoirs publics à œuvrer au nom de l'intérêt général (Arab 2018).

La crise économique engendrée par les chocs pétroliers de 1973 et 1979 a marqué la fin des Trente Glorieuses et a créé de nouveaux objectifs pour les projets urbains afin de répondre à des problématiques telles que le chômage, la baisse de l'activité économique ou l'exclusion sociale ; et a par ailleurs, paralysé le marché de l'immobilier et remit en cause tous les modèles d'aménagement précédent en France et dans le monde (Tomas 1995). Par ailleurs, les années 80 marquent un changement de statut dans les interventions sur les villes avec notamment la loi de décentralisation de 1983 (Merlin et Choay 2015). Le transfert des compétences urbanistiques de l'État aux communes par la loi de décentralisation a permis aux maires de fixer les règles de l'occupation des sols à travers du plan d'occupation des sols (POS)¹⁰, sans avoir recours aux structures de l'État (sauf en cas de manques de moyens techniques et de financements). Ainsi, afin de relancer leurs communes, certains maires de grandes villes tels que Lille, Lyon ou Paris n'hésitent pas à utiliser les « projets urbains » comme planification stratégique de leurs villes ; avec un passage d'un urbanisme d'extension urbaine en terrain vierge à un urbanisme de renouvellement urbain.

Cette nouvelle politique donne priorité à la réhabilitation des quartiers anciens et des friches industrielles ainsi qu'à la restructuration des Zones d'Urbanisation Prioritaire et des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC). Face à la croissance du chômage qui touche notamment les

¹⁰ POS : Aujourd'hui remplacé par le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

jeunes, le « maire-manager » considère l'aspect social et économique comme l'objectif principal de la planification (Ingallina 2008a). Les projets d'aménagement urbain apparaissent alors comme une solution au maintien ou à la création d'emplois et d'entreprises. Ainsi, avec la libéralisation de l'économie française, ces acteurs privés deviennent une force importante dans le développement urbain du territoire.

L'intervention de l'État via les financements et opérations peut aussi se justifier par une redistribution des ressources urbaines sur le territoire, comme ne pas concentrer les infrastructures (zones commerciales, administrations, logements, etc.) au centre-ville ou équilibrer les classes de revenus (Flambard 2008). Il y a d'autres objectifs tels que la mixité sociale (attirer de forts revenus, créer de l'emploi, etc.) dans les quartiers en difficultés ou limiter l'étalement urbain (préserver les espaces agricoles et naturels), dans une perspective de développement durable.

La fin de croissance démographique et économique des Trente Glorieuses a créé une compétition entre les différentes échelles d'un territoire. Plaçant ainsi l'urbanisme de projet urbain comme facteur principal pour attirer les activités et les investissements.

Le marketing territorial a été un moteur dans la démarche du projet urbain. Dans le but notamment de placer la ville dans une démarche concurrentielle envers d'autre territoire. Ce marketing au travers de projet urbain est l'opportunité d'attirer les entreprises, mais aussi des résidents. Tout en gardant des bénéfices financiers aux privés et aussi aux publics via les taxes, impôts, retombées touristiques (Courcier 2003; Alexandre, Cusin, et Juillard 2010; Cusin et Damon 2010). Cusin et Damon ont même défini une politique d'attractivité en quatre dimensions, comme exposé dans le tableau N°2. D'un autre point de vue, accroître la valeur des logements et la qualité de vie dans les quartiers peut alors permettre aux collectivités publiques de collecter plus de recettes fiscales à travers les taxes sur l'habitat (Galster, Tatian, et Accordino 2006) et par l'amélioration de la richesse des habitants.

Tableau 2: Les quatre dimensions des politiques d'attractivité selon Cusin et Damon (2010)

		Politique portant sur :	
		Les produits de la ville	La ville comme produit
Cibles	Externes	Attirer et fidéliser les consommateurs Attirer de nouveaux habitants	Produire de la visibilité à l'extérieur
	Internes	Satisfaire les habitants et électeurs	Pride building : produire de la fierté localement

Par ailleurs, c'est dans les années 1980, en France que les politiques zonées urbaines s'inscrivent dans le cadre de la politique de la ville (Baumont et Guillaïn 2016b). Celle-ci sera suivie du Pacte

de relance pour la ville en 1996, avec l'identification des Zones Urbaines Sensibles (ZUS)¹¹, puis du Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU) en 2003 (avec la loi Borloo).

Dans les années 90, la notion conceptuelle de projet urbain prend ainsi une tournure plus globale et une plus grande ouverture dans les domaines économiques, sociaux et environnementaux. Cependant, elle reste très difficilement applicable dans la pratique (Ingallina 2008b; Merlin et Choay 2015).

Pour faire suite au sommet de Rio de 1992, les années 2000 marquent un renouveau des projets urbains, notamment avec l'apparition de la Loi de Solidarité Renouvellement Urbain (SRU). Cette loi pousse les projets urbains à devenir durables, et donc de prendre en compte, notamment, la dimension environnementale et sociale. Aujourd'hui, ces grands projets urbains sont appelés « projet de renouvellement urbain ». Ils ont les fers de lance de ce renouveau qu'ils ont appelé « éco quartiers » (A. Bourdin, Lefeuvre, et Melé 2006; Theys et Emelianoff 2001). Ils ont pour objectifs de réguler, guider et contrôler la croissance, bien souvent en périphérie de la ville, comme dans la période qui a suivi la Seconde Guerre mondiale, mais de trouver des initiatives pour stimuler un développement des espaces centraux et ralentir l'étalement de la tâche urbaine (Ingallina 2008a).

Tableau 3 : Principales phases d'évolution des projets urbains en France

Période	Contexte	Faits marquants	Projets de mises en œuvre	Exemple de projet	Sources
1945 à 1970 (Trente Glorieuses)	<p>Période de forte croissance économique</p> <p>La France doit faire face à la croissance urbaine et modernisation du territoire</p> <p>Construction de logements pour lutter contre les problèmes sociaux et quartiers en difficultés (délinquance, pauvreté, criminalité, etc.)</p>	<p>Multiplication des Programmes rigides de construction de logement sans prise en compte des espaces publics et de la population</p>	<p>Construction massive de logement, de réseaux et équipements urbains</p> <p>Création de zones d'activités économiques</p> <p>Création de nouveaux quartiers (logements, commerces, etc.) en extension urbaine</p>	<p>Cité radieuse à Marseille</p> <p>Euralille</p>	<p>(Devillers, France), et Riboulet 1994; Ingallina 2008b; Schaaf 1964; Huet et coll. 1985; Raymond 1988; Panerai, Castex, et Depaule 1997)</p>

¹¹ Les ZUS sont liées à l'idée de renouvellement urbain avec une approche qui combine habitat, éducation et emploi, afin d'améliorer de manière durable le statut socio-économique des quartiers et d'y promouvoir la mixité sociale. Ainsi, des dispositifs sont consacrés au logement social.

70 – 90 (Fin des Trente Glorieuses)	<p>Crise économique (chocs pétroliers qui marquent la fin des Trente Glorieuses)</p> <p>Baisse de l'activité économique (Chômage, etc.)</p> <p>Crise du marché de l'immobilier (exclusion sociale, etc.)</p>	<p>Décentralisation du pouvoir aux maires</p> <p>Création du Plan d'Occupation des Sols (POS)</p> <p>Apparition des ZAC et ZUP</p>	<p>Les entreprises privées deviennent acteurs essentiels du développement urbain</p> <p>L'État justifie ses interventions par une redistribution et maintien l'équilibre des ressources urbaines sur le territoire (régularisation des zones commerciales, administrations, logements, etc. (Flambard 2008))</p> <p>Réhabilitation des quartiers anciens et friches</p>	Ville de Lyon, Paris, Lille	(Tomas 1995; Véronique Flambard 2008)
90 à aujourd'hui	<p>Apparition du terme de développement durable</p> <p>Prise de conscience de l'environnement dans les projets urbains</p>	<p>Sommet de Rio 1992</p> <p>Loi SRU 2000</p> <p>Remplacements des POS par des Plan Local d'Urbanisme (PLU) et PLU Intercommunal</p>	<p>ANRU</p> <p>PNRU</p> <p>Renouvellement urbain</p> <p>Écoquartiers</p> <p>Mixité sociale et fonctionnelle</p> <p>Développement durable</p> <p>Limiter l'étalement urbain</p> <p>Préservation de la nature l'étalement urbain</p>	<p>Vauban</p> <p>Quartier de Bonne</p>	

À l'heure actuelle, en fonction de leurs échelles, leurs champs d'intervention et leurs financements, les politiques publiques ont pour objectif de répondre : à une pression démographique, à la pression foncière, à la crise du logement, réinsérer les quartiers socialement marginalisés dans la ville, redensifier ou au contraire dédensifier, désenclaver un quartier, favoriser la mixité sociale et fonctionnelle, réduire les dépenses publiques dans ces quartiers et limiter l'étalement urbain notamment. (Flambard 2008). En 2007, l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU) a

validé plus de 26 milliards d'euros de travaux de rénovation destinés à 161 quartiers sensibles et 228 autres quartiers sur le territoire français par l'intermédiaire d'opérations urbaines.

II.2. La notion d'attractivité dans les politiques publiques d'aménagement

Comme cité précédemment, au fil des années, les politiques ont évolué, néanmoins ils gardent aux cœurs des aménagements territoriaux, la notion d'attractivité du territoire.

Les villes ont toujours eu pour vocation d'attirer à elles des ressources de toutes sortes, que ça soit humain, économique ou financier, généralement au détriment d'autres villes et de territoires ruraux (Veltz 2005). Ce dynamisme est appréhendé sous le concept d'attractivité. Plusieurs travaux ont cherché à définir ou à expliquer l'attractivité, mais la notion est complexe, difficile à définir du fait de son caractère multidimensionnel (Alexandre, Cusin, et Juillard 2010; Poirot et Gérardin 2010), elle concerne généralement les dimensions économiques, touristiques ou résidentielles.

De plus en plus citée dans la littérature dans les années 2000 (Cusin et Damon 2010), la notion d'attractivité est devenue un sujet incontournable dans les discours des nouvelles générations de décideurs (Alexandre, Cusin, et Juillard 2010; Faye et Prat 2017), avec la recherche active de retombées économiques pour les villes, telles qu'impôts fonciers, dynamique économique pour le territoire, implantation d'entreprises, etc. Cette dimension économique de l'attractivité a engendré des compétitivités entre territoires.

Les notions d'attractivité et de compétitivité des territoires sont liées (Alexandre, Cusin, et Juillard 2010; Cusin et Damon 2010). Les politiques territoriales sont de plus en plus discutées sur leurs compétitivités entre elles avec notamment l'accroissement de nombreux projets urbains (Cusin et Damon, 2010; Vinci 2010). En effet, pour se démarquer, les gouvernances locales valorisent principalement l'attrait de leurs territoires par le marketing territorial ou City Branding¹² (Cusin et Damon, 2010; Vinci 2010) grâce notamment à de nouveaux projets urbains ou des labellisations (Alexandre, Cusin, et Juillard 2010b). La notoriété des projets urbains a pour rôle de structurer le territoire, d'améliorer l'image de la ville et de faire rayonner le territoire à l'échelle locale, régionale, nationale, voire internationale. Ces nouveaux projets urbains permettent d'apporter des capitaux, une revalorisation du foncier, l'implantation d'entreprises, l'arrivée de nouveaux habitants, et de nouveaux commerces (pour plus de revenus fiscaux).

Les projets urbains sont donc des facteurs d'attractivité et de compétitivité avec des enjeux économiques, sociaux et politiques, qui nécessitent une réflexion sur le long terme pour assurer un développement équilibré du territoire (Alexandre, Cusin, et Juillard 2010).

La notion d'attractivité est utilisée depuis le milieu des années 1990, mais s'est imposée de façon plus importante dans les années 2010, en tant qu'objectif de politiques publiques, à partir du principe que la richesse d'un territoire provient plus de l'économie présente et résidentielle (impôts locaux, retraites, consommation touristique...) que du secteur productif (Davezies 2009; Houllier-Guibert 2019).

¹² City Branding : Slogans publicitaire, logos, campagnes de promotion

Les critères de mesure du bon développement d'un territoire dans les débuts des années 2000 étaient concentrés sur les délocalisations des entreprises et la mobilité des capitaux. Cependant, un peu plus tard, l'apparition d'une dimension plus qualitative développe l'attractivité.

À la même époque, l'OCDE propose de manière simple : « la capacité d'attirer de la main-d'œuvre qualifiée et des compétences comme des moyens pour favoriser le développement économique et la régénération urbaine » (OCDE, 2005). D'une part, la définition se restreint à un seul type de flux (la main-d'œuvre, celle à laquelle on pense spontanément) et d'autre part, elle ne tient compte que de l'idée de faire venir, en occultant l'autre objectif qui est de retenir.

Lorsque l'OCDE a formulé dès le début des années 2000 que « la compétitivité et la qualité de vie sont de plus en plus perçues comme devant aller de pair » (OCDE, 2000), il s'agit de l'esquisse d'un nouveau terme qui n'est pas encore utilisé de manière prégnante dans les documents de l'administration publique.

L'attractivité est le mot qui rapproche les enjeux quantitatifs autour de la compétitivité économique, tandis que les enjeux qualitatifs autour de la qualité de vie peuvent également y trouver une place. En 2019, Houllier-Guibert détermine une composition de l'attractivité territoriale au fil des décennies que nous pouvons observer au tableau N°3 (Houllier-Guibert 2019).

Tableau 4 : Composition de l'attractivité territoriale au fil des décennies selon Houllier-Guibert en 2019

	Ce que recouvre l'attractivité territoriale	
Évolution sémantique	Partie économique du développement durable	Partie social, écologique, mais aussi culturel du développement durable
Avant et pendant les années 2010	Compétitivité	Qualité de vie
Dans les années 2010	Attraction	Attrait
Prospective : vers un sous-découpage sectoriel	Attraction économique Attraction touristique Attraction financière Attraction événementielle Attraction étudiante...	Hospitalité résidentielle Hospitalité touristique Marketing expérientiel Cadre de vie et attrait environnemental...

C'est seulement une décennie plus tard, que Cusin et Damon (2010) distinguent un découpage dans l'attractivité : l'attraction et l'attrait (Tableau 6). Avec la perspective d'une approche globale du territoire qui tient compte de l'ensemble des pans de la société, le concept de développement durable peut être mis en relation avec l'attractivité reliée au territoire (Olszak 2010) pour notamment observer cette difficile adéquation (Deisting et Paumard 2012).

Ainsi, la dissémination de ce terme dans le discours politique, mais aussi organisationnel des instances publiques permet d'obtenir le Tableau 3.

L'attractivité renvoie en première instance aux caractéristiques plus ou moins objectivables d'un lieu qui vont influencer son attrait, toujours subjectif, pour les ménages, mais aussi pour les acteurs locaux (...).

La littérature française met en exergue deux principaux domaines d'utilisation de cette notion. Le premier, le plus communément utilisé et lié au projet même (rénovation urbaine ou ex-nihilo)

concerne l'usage politique qui en est fait comme élément de justification d'un projet englobant des considérations d'ordre économique proches de la compétitivité (création d'activité, d'emplois, etc.). L'autre versant de l'attractivité considère l'image et la réputation des territoires (marketing territorial).

Plus récemment (Edouard 2019) distingue trois notions pour l'attractivité des politiques d'aménagement : l'attraction, l'attrait et l'attractivité territoriale. Il définit l'attractivité comme la capacité d'attraction d'un territoire en raison de l'attrait qu'il dégage. Cette définition simple présente l'avantage de mêler l'approche quantitative par l'objet attiré que représente la notion d'attraction et la mesure des flux, et l'approche qualitative par les caractéristiques du territoire que représente la notion d'attrait (Tableau 5).

Tableau 5 : Attraction, attrait, attractivité : trois notions complémentaires.

	Attraction territoriale	Attrait territorial	Attractivité territoriale
Définition	Force qui attire les populations et/ou les capitaux vers un territoire, se traduisant par des flux comptabilisables	Ensemble des caractéristiques d'un territoire qui permettent d'attirer ou de fixer les populations ou les capitaux	Capacité d'attraction d'un territoire en raison de l'attrait qu'il dégage
Type d'approche	Approche par l'objet attiré vers le territoire (population et/ou capital)	Approche par les caractéristiques attrayantes d'un territoire (qualité de vie, qualité du lieu)	Combinaison des deux par l'objet attiré et par le territoire attrayant
Méthode d'analyse	Méthode quantitative privilégiée (flux, solde migratoire, etc.)	Méthode qualitative privilégiée (représentation, perception, sociabilités, etc.)	Combinaison des deux types de méthodes

Ainsi, l'attractivité apparaît comme un des objectifs de ces opérations via la construction d'équipements d'envergure et l'effort de banalisation de la forme urbaine caractéristique des quartiers concernés, à savoir le grand ensemble collectif, ou encore via des stratégies de marketing territorial et de projet (Steindorsson 2020).

En effet, c'est ce que partagent les études (Houllier-Guibert 2019), qui définit l'attractivité territoriale dans l'action publique locale à partir des études de (Poirot et Gérardin 2010) comme le tableau suivant (Tableau 6).

Tableau 6 : Définition de l'attractivité territoriale

			Catégorie	Effet	Objectif
Économie résidentielle et présente	Personne physique résidente	Résidentiel	Séjour en logement plus d'un an	Augmentation de la population permanente ou ponctuelle	Attraction longue qui peut être pérenne
			Séjour en logement moins d'un an		Attraction peu longue
		Temporaire	Pas de logement sur place, mais logement proche		Attraction ponctuelle et récurrente
			Pas de logement sur place et logement éloigné		Attraction ponctuelle ou unique
Développement local	Investisseurs (responsable d'organisation ou équipe dirigeante)	Entités déjà implantées	Relocalisation au sein du territoire	Augmentation d'emplois (basiques ou non basique)	Rétention
		Nouvelles entités	Tout organisme extérieur au territoire		Attraction longue
			Création d'entreprise		Rétention d'individus qui vont créer une organisation
		Accueil événementiel	Évènement	Augmentation de pratique et consommation de la ville	Attraction ponctuelle
					Attraction ponctuelle ou récurrente

Ce souhait affiché de renforcer l'attractivité de ces quartiers justifie l'analyse des effets des actions censées l'améliorer. Cela étant, notre objectif n'est pas de réaliser une évaluation des effets d'un projet urbain que cela soit de la rénovation urbaine ou de projet ex-nihilo ; mais plus précisément d'analyser l'impact sur le territoire et d'observer les transformations dans le territoire aménagé et aux alentours.

La notion d'attractivité d'un projet urbain est vaste et peut être définie de plusieurs manières. Dans le cadre de cette thèse, nous nous concentrerons sur l'attractivité « Économie résidentielle et présenteielle ». Cet angle aborde notamment l'attractivité résidentielle et temporaire d'un territoire.

La mesure de l'attractivité est tout sauf simple. Sans doute est-il préférable de privilégier un nombre limité d'indicateurs. Si l'on se place du point de vue de l'attractivité résidentielle, l'indicateur objectif à la fois le plus simple et le plus indiscutable reste le solde des entrées et sorties, autrement dit le solde migratoire (Cusin et Damon 2010)

Par ailleurs, différentes méthodologies sont déployées en économie urbaine comme celle des avantages comparatifs résidentiels ou les analyses hédonistes permettant de façon indirecte de mesurer l'attractivité d'un territoire et desquelles nous pourrions nous inspirer.

Alexandre et coll. 2010 et Cusin et Damon en 2010, partagent le fait que l'attractivité résidentielle d'un territoire de manière pluridimensionnel, comme nous le montre le tableau 7. De plus, couplé par la motivation des ménages via des mesures qualitatives (entretien) ou quantitatives (enquêtes par questionnaires) permettent de comprendre la notoriété des villes, leur rayonnement symbolique et la force des sentiments d'identité des territoires (Cusin et Damon 2010).

Tableau 7 : Dimensions et mesures de l'attractivité résidentielle des territoires

	Objective	Subjective
Effective	<p>Force d'attraction 1</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Flux migratoires entrants et sortants = effet démographique ● Évolution des prix immobiliers et place dans la hiérarchie des prix des villes = effet valorisation 	<p>Attrait 1</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Intensité des motivations des entrants et des sortants (choix versus contraintes) ● Diversité ou non des motifs qui président à leur choix ● Satisfaction des habitants ● Sentiments d'appartenance et d'identité
Potentielle	<p>Force d'attraction 2</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Projets en suspens. Exemple : demandes de mutation des fonctionnaires ou des salariés ● Recherche d'un logement par des entrants potentiels <p>= effet « file d'attente »</p>	<p>Attrait 2</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Souhais d'habiter dans la ville ● Opinions à l'égard de la ville ● Notoriété et rayonnement

Comment interroger l'attractivité résidentielle ?

La question de l'attractivité et des apports des sciences économiques à la compréhension de cette notion vue précédemment pourrait sembler hors sujet dans la mesure où le développement économique reste dans de nombreux projets de rénovation urbaine cantonné à la revitalisation commerciale alors que le gros des efforts et des changements est lié aux stratégies d'habitat, de désenclavement ou de peuplement afin de diversifier la composition sociale des quartiers concernés.

Cependant, comme le rappellent Baumont et Guillaïn (2016) : « les projets d'urbanisme sont donc les moteurs du renouvellement des quartiers défavorisés, afin de modifier leur image et de conquérir de nouvelles populations qui conforteront, à leur tour, son image et son attractivité. Cette approche est supposée ainsi installer un cercle vertueux » (Baumont et Guillaïn 2016b).

Ainsi, face à des quartiers marqués par des formes de déprises, de désaffection et parfois même de stigmatisation, comme le cas de la Ravine Blanche, la question du changement d'image est souvent présentée comme un indispensable, mais non suffisante pour inverser la spirale de l'exclusion (Baumont et Guillaïn 2016b). La stratégie politique conduite localement est donc à travers ces opérations de réactiver une dynamique territoriale globale, à travers la valorisation des aménités sur site, la création de divers équipements ainsi que de créer les conditions d'accueil de nouveaux ménages.

Aussi l'arrivée de ces nouveaux ménages et de profils sociodémographiques inédits dans ces espaces constitue-t-elle un levier et un indicateur de la revitalisation urbaine espérée et activée au travers de cette nouvelle attractivité résidentielle.

En 2019, Jean-Charles Edouard analyse l'attrait des petites villes en France en mettant en exergue les différents choix résidentiels qui poussent les habitants à choisir une résidence (Figure 14). Les résultats de ses enquêtes montrent distinctement que les stratégies politiques d'attractivité mises en place doivent tenir compte de la pluralité des comportements individuels, de la mobilité et du fait que le territoire dans lequel elles s'inscrivent compte autant, voire plus, que le lieu lui-même (Edouard 2019).

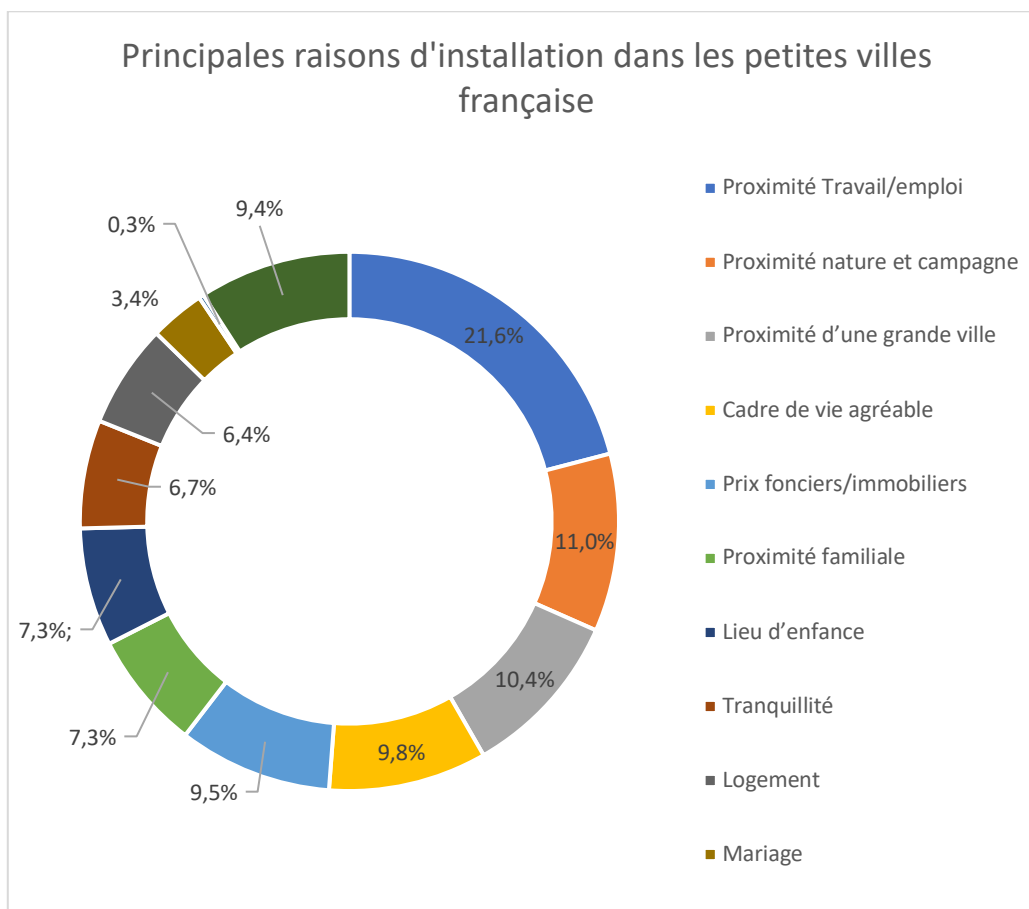


Figure 14 : Principales raisons d'installation des petites villes françaises selon Edouard en 2019

L'approche qu'on souhaite transcrire dans l'attractivité temporaire dans cette thèse, est une approche fonctionnelle du quartier aménagé. Il existe peu d'articles dans la littérature française concernant la fréquentation des quartiers.

Cependant, selon les études de Talandier et Jousseume sur les centralités quotidiens, elles observent que les équipements quotidiens sont facteurs d'attractivité que nous pourrions qualifier de temporaire, avec notamment l'étude. Pour cela elles prennent en compte 80 équipements quotidiens et services de proximité. Ainsi, les résultats montrent que l'offre de centralité des quotidiens est double : maximiser la consommation locale et fait circuler les richesses dans les territoires ; et attire de nouvelles populations (Talandier et Jousseume 2013).

Leurs études met aussi en exergue l'hypothèse où la présence touristique (population d'autres territoires) et la population actifs, mais n'y résidant pas sur le territoire sont importantes, plus la consommation locale est importante et donc plus d'attractivité sur le territoire et donc un développement local.

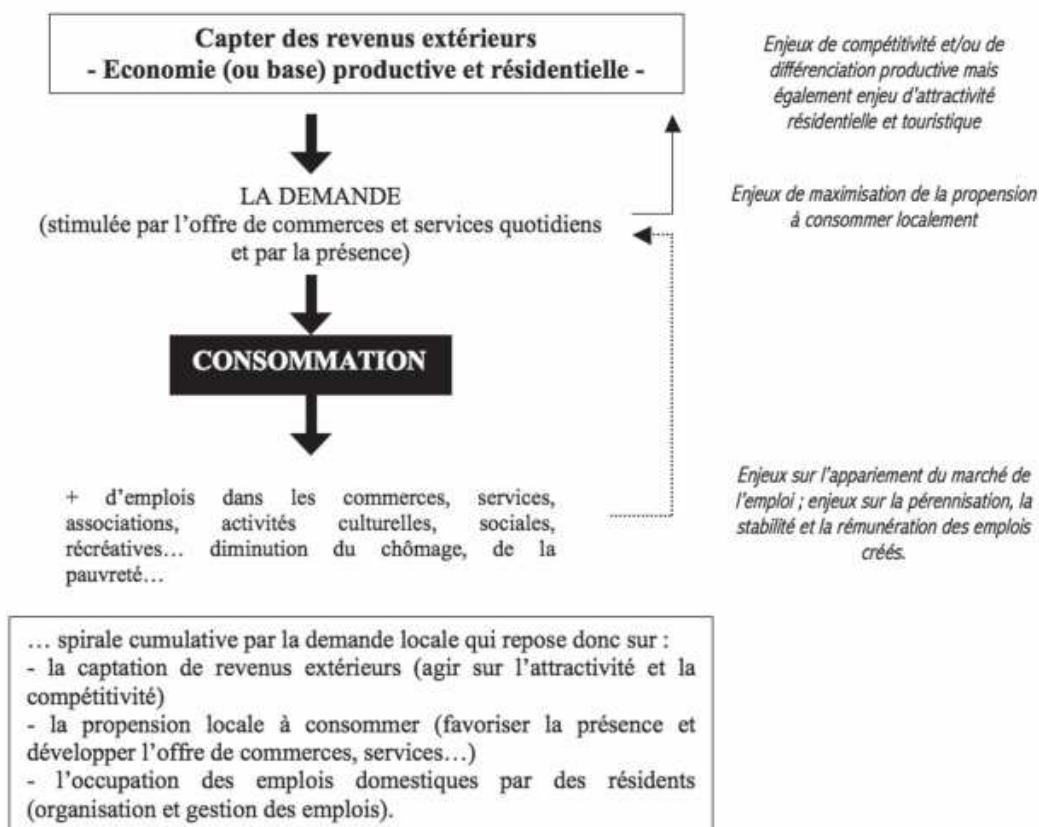


Figure 15 : Schéma du développement local selon Talandier et Jousseume (2013)

II.3. Quelles hypothèses quant aux transformations urbaines du territoire ?

Selon Flambard (2007), les effets des opérations urbaines prédisent une revalorisation immobilière et foncière et des déplacements de population (les moins aisés quittent les quartiers rénovés et sont remplacés par des résidents plus aisés) (V. Flambard 2007).

Il reste à voir si, en pratique, on observe bien des effets significatifs sur nos projets à La Réunion. Pour les décideurs publics, il est aussi important de connaître, le cas échéant, les conditions de succès des opérations.

Pour cela, cette partie analysera les effets en 4 étapes, tout d'abord l'impact sur les prix, sur la transformation sociale et la transformation du cycle urbain.

II.3.1. Impact sur le prix de l'immobilier

Renouveler et/ou créer de l'habitat représente l'essentiel des axes d'intervention des politiques de la ville, afin de répondre aux besoins en logement de l'île.

Selon Baumont et Guillaud (2016), le marché de l'immobilier d'une ville suit un modèle monocentrique, cela suppose des ménages aux préférences et aux revenus identiques par secteur et pose la ville comme uniforme à l'exception d'un centre où tous les emplois sont présents. Dans cette configuration, la rareté du sol a un rôle séparateur, le marché foncier répartissant des ménages, identiques, dans l'espace urbain (Baumont et Guillaud 2016b). Ainsi, plus on se rapproche du centre, moins il y a des coûts pour le déplacement domicile-travail et plus les prix sont chers ; et vice-versa. Ainsi on peut se demander si l'île suit le même modèle monocentrique ?

En 1974, Rosen compare l'évolution des prix de logements d'une zone où une opération de rénovation urbaine a eu lieu et l'évolution de ceux de zones où il n'y a pas eu d'opération (Rosen 1974). Pour cela, il estime une valeur hédonique du prix des logements selon ses caractéristiques et estime les fonctions de la demande et/ou de l'offre (en fonction de l'estimation du vendeur). Cependant, cette approche en deux temps est pertinente si le quartier aménagé comporte une part importante de logement privé (V. Flambard 2007).

L'évaluation hédoniste montre que l'âge des logements, les agréments des quartiers centraux, les caractéristiques socio-économiques des habitants des quartiers ont les effets attendus : leur amélioration accroît la valeur des logements (Baumont et Guillaud 2016c).

L'une des rares études menées sur l'impact des projets urbains sur le prix de l'immobilier en France a été faite en 2007, avec l'étude de Barthélémy et coll. (Barthélémy, Michelangeli, et Trannoy 2007). Ils ont évalué empiriquement les impacts sur les prix d'appartements, des opérations de rénovation urbaine menées dans le quartier de la Goutte d'Or à Paris, entre 1985 et 2001. Ce projet urbain de rénovation a été réalisé en plusieurs tranches. L'objectif a été de déterminer si les prix ont changé dans la zone où il y a eu rénovation et s'il y a eu diffusion des impacts dans tout le quartier et éventuellement, au-delà. Pour cela, ils ont estimé une équation de prix hédoniques avec une forme semi-logarithmique et un indice de prix pour Paris et par quartier. Ils ont pris comme référence le quartier de la Goutte d'Or où ont eu lieu les opérations de rénovation urbaine puis ils ont comparé la dynamique des prix aux quartiers voisins de la Goutte d'Or (La Chapelle, Clignancourt, Saint-

Vincent de Paul, Rochechouart) où il n'y a pas eu d'aménagement ou de changement sociodémographique important (Barthélémy, Michelangeli, et Trannoy 2007).

Ils ont eu pour résultats, un succès des politiques locales de rénovation, avec un impact sur les prix de logement de la zone réhabilitée. Ils ont observé également que le phénomène s'est plus ou moins rependu sur les autres quartiers.

Par ailleurs, en s'appuyant sur leurs indices de prix, ils concluent que l'évolution des prix pour le quartier ayant subi une rénovation ne se démarque pas vraiment de l'évolution des prix des autres quartiers de Paris, sauf en phase de dépression immobilière où les prix résistent mieux.

Ainsi, à l'aide de leurs méthodes, ils mettent en exergues que les effets des opérations urbaines sur les valeurs immobilières ne peuvent être mis en évidence et suggèrent que l'impact global sur les prix immobiliers est très peu tangible.

En complément aux travaux de Barthélémy et coll. les recherches de Ding et coll. en 2000 se sont penchées sur l'étendue géographique des impacts d'une rénovation urbaine, notamment concernant le niveau de richesse. Et de plus, comprendre si les investissements d'un projet urbain sont proportionnels en termes de bénéfices sur le territoire (afin de déterminer qui des interventions lourdes et localisées ou des interventions modérées et diffuses sont plus efficaces) (Ding, Simons, et Baku 2000; V. Flambard 2007; Barthélémy, Michelangeli, et Trannoy 2007). Pour cela, ils ont étudié l'impact d'investissements résidentiels subventionnés par la ville de Cleveland (Ohio, États-Unis), entre 1990 et 1995, sur les valeurs immobilières de maisons individuelles.

Au-delà de cet effet d'augmentation des prix de foncier pour les logements et les quartiers ciblés par les politiques, la question réside dans la portée de ces évolutions et l'identification de leurs déterminants.

En effet, la proximité aux quartiers sensibles, qui sont emblématiques de la concentration spatiale des logements sociaux, peuvent affecter négativement les valeurs immobilières dans les quartiers voisins (Barthélémy, Michelangeli et Trannoy 2007 ; Baumont 2009), alors que des effets positifs des projets urbains peuvent être attendus sur les quartiers voisins.

Par exemple, selon les études d'Edmiston (2015) concernant les programmes LIHTC (Low-Income Housing Tax Credit) aux États-Unis (Edmiston 2015). Il montre des effets positifs sur les quartiers voisins dès lors que les projets de renouvellement de l'habitat dans des quartiers sensibles sont massifs et que les nouveaux types d'habitats collectifs sont moins denses. Plus les quartiers sont dégradés et plus les effets positifs d'une rénovation seront élevés (Baumont et Guillain 2016a). Les effets seront également plus importants pour les quartiers sensibles si le marché immobilier dans les quartiers voisins est plutôt dynamique, en phase de gentrification (Deng 2011). En 2005, Bair et Fitzgerald estiment une hausse de l'ordre de 8 à 10 % de la valeur des logements qui sont situés à environ 400 mètres des sites rénovés et aménagés (Bair et Fitzgerald 2005). Est-ce que sur l'île à une échelle plus petite, nos territoires peuvent bénéficier d'impact positif de cet ordre ?

II.3.2. Le flux de population

Selon Baumont et Guillain, les disparités entre les différents ménages influencent l'arbitrage des résidents et donc le choix résidentiel. En particulier, si les ménages sont plus sensibles aux grandes disponibilités foncières des périphéries des centres villes sur l'île (préférence pour le logement/maison individuelle) qu'aux aménités des centres-ville historiques (préférence pour la centralité), alors les ménages aux revenus les plus élevés seront principalement localisés à la

périphérie des villes, ce qui suit donc la logique de la ville européenne (Glaeser, Kahn, et Rappaport 2008).

Dans la situation contraire, les ménages se répartiront par ordre décroissant de revenus du centre vers la périphérie et donc de la ville type américaine au second (Brueckner, Thisse, et Zenou 1999). Les ménages réunionnais suivront-ils cette logique dans leur choix résidentiel ?

En 2004, Wu, Adams et Plantinga considèrent que les projets urbains qui agissent sur la densité du bâti, influencent les choix résidentiels des ménages (Wu, Adams, et Plantinga 2004). Les choix résidentiels apparaissent comme problématiques dans la situation où les densités seraient considérées comme un inconvénient. Leurs résultats montrent que les ménages plus riches valorisent les aménités et des logements de plus grande taille, ce qui produit plus de projets urbains et donc accroît la densité de bâti. Ainsi, les préconisations pour les politiques de renouvellement urbain réunionnaises doivent-elles donc privilégier des projets qui n'accroissent pas la densité.

Cependant, le choix résidentiel repose sur d'autres attributs du logement et aussi sur les caractéristiques de localisation. Marion Girard (2017) distingue quatre déterminants principaux du choix résidentiel selon son étude sur le Grand Dijon : la proximité de l'emploi (la population se localise à proximité de pôle d'emploi principal de l'espace urbain ou des pôles d'emplois secondaires situés en périphérie) ; la recherche d'aménités (aménités vertes, historiques ou modernes) ; les externalités de voisinage (composition socio-économique du voisinage induit la « qualité » des interactions entre individus) ; la qualité du service résidentiel (logements neufs). Les individus effectuent donc des arbitrages entre ces caractéristiques spatiales desquels découlent différents niveaux et types d'occupation de l'espace (Girard 2017).

II.3.3. La transformation sociale du territoire

Selon Baumont et Guillain en 2016, les logements modulent la distribution socio-spatiale des ménages dans la ville (Baumont et Guillain 2016a). De plus, une répartition spatiale plus homogène de la distribution par âge des logements conduirait alors à une réduction des disparités socio-spatiales. Les nouveaux projets urbains réunionnais sur l'ensemble d'une ville sont-ils effectivement susceptibles de réduire les inégalités ?

Selon les études de Brueckner et Rosenthal en 2009, l'âge des logements joue un rôle sur la répartition des ménages riches et pauvres (Brueckner et Rosenthal 2009). Avec des ménages riches qui choisiront un logement neuf/rénové, tandis que les ménages pauvres s'orienteront vers des logements anciens, et dans un certain cas délabré. Cependant, ce qui ne s'applique pas pour les logements sociaux, où le renouvellement et la création des logements sont en continu, donc le ménage sera classé aléatoirement en fonction du nombre de personnes et de la liste d'attente.

En effet, l'offre de logements sociaux est économiquement associée à la défaillance de l'offre privée (Flambard 2007). Souvent assimilés à une perception négative ou à des externalités négatives, les logements sociaux deviennent alors un sujet proche des analyses théoriques sur les effets de voisinage (Manski 1993) et renvoient aux préférences des ménages pour les aménités sociales.

L'objectif des projets urbains réunionnais est associé à la recherche d'une amélioration des conditions de revenu des ménages afin de lutter contre les effets de voisinage négatifs. La mixité sociale devient dans la plupart des politiques zonées l'objectif à atteindre et le moyen de lutte contre les inégalités socio-économiques. Dans la littérature, un consensus s'établit sur la mixité sociale comme profil à promouvoir pour les quartiers en difficulté (Baumont et Guillain 2016b).

Les formes de mixité sont multiples et donnent lieu à quatre entrées principales dans les analyses empiriques :

- La mixité économique est associée au niveau de revenus.
- La mixité sociale renvoie aux caractéristiques sociales et culturelles des habitants.
- La mixité de l'habitat (collectif, individuel, social) permet quant à elle de caractériser la concentration de logement social.
- La mixité fonctionnelle, qui renvoie à un type d'aménagement associant l'habitat et les activités économiques afin de ne pas spécialiser les espaces, en zones résidentielles d'une part et en zones d'emplois d'autre part.

L'image de la mixité pour les politiques publiques est donc associée aux bienfaits des quartiers favorisés et amène soit à rendre attractifs des quartiers défavorisés pour des populations aisées, soit à soutenir les mobilités sortantes des populations en difficulté, comme pour le cas de l'ANRU de La Ravine Blanche.

Selon les études de Baumont, la mixité urbaine renforce les processus de ségrégation et renvoie à des irrégularités de traitement des groupes sociaux (Baumont et Guillain 2016a). Donc rend difficiles l'émergence d'équilibre de mixité.

Les études de Galster (2007) ; Krupka (2008) ; Yinger (1992) exposent que la mixité sociale de cohabitation de ménage riche et pauvre est instable et temporaire, à moins que la situation observée soit l'équilibre urbain de long terme (Galster 2007; Krupka 2008; Yinger 1992). La situation de mixité est instable, mais les phases de mixité peuvent être longues. Ainsi, pour savoir si l'objectif de mixité est atteint, il convient d'effectuer des mesures à plusieurs dates et d'observer l'évolution de la diversité.

Selon les études de Tach (2009), fait sur 41 499 quartiers aux États-Unis, distingue deux profils qui caractérisent les quartiers mixtes pérennes : ils sont soit localisés en périphérie, avec une population assez stable, des logements plus récents et un taux élevé de propriétaires, ou soit localisés dans les centres des villes avec une diversité ethnique et raciale et un certain turnover des populations (Tach 2009). Cette hypothèse peut-elle être faite à La Réunion ?

II.3.4. Le cycle urbain et mobilité résidentielle

Les projets urbains réunionnais permettent d'améliorer le statut socio-économique des quartiers. Ainsi, quelle analyse dynamique peut être faite de cette transformation ? Est-ce que l'on construit des quartiers de mixité socio-économique ou est-ce qu'on a remplacé les populations défavorisées par des populations aisées ? En d'autres termes, comment se placent les effets des politiques urbaines zonées par rapport aux enseignements théoriques des modèles de cycles urbains ?

Les modèles de cycles urbains associent la qualité de l'habitat et les caractéristiques économiques des habitants afin de montrer une dynamique d'occupation alternative des quartiers par les populations riches, pauvres puis riches, au cours du cycle de construction, de dégradation puis de reconstruction des logements. Plusieurs observations semblent en phase avec ces modèles.

Il existe peu d'études sur ce sujet en France du fait de l'absence de séries longues à l'échelle des quartiers. Cependant, en 2010, Anne Clerval montre que pour la ville de Paris, l'amélioration du parc des logements a été un marqueur du phénomène de gentrification de certains quartiers entre 1982 et 1999 (Clerval 2010). Les populations aisées occupent une partie plus importante de l'est et

du Nord parisien, sous la poussée notamment de nouveaux occupants qui viennent de banlieues et de province, tandis que, dans le même temps, les parts des employés et des ouvriers reculent dans ces parties de la ville. Ainsi, les politiques de rénovation urbaine qui améliorent la qualité de l'habitat peuvent induire des dynamiques de type cycles urbains, dont l'aboutissement vers une transformation socio-économique des quartiers.

Il apparaît, par ailleurs, que les nouveaux arrivants sont issus de catégories sociales plus aisées. Ces nouveaux habitants sont alors associés à la nouvelle identité du quartier (Freedman (2012), non pas du fait de l'amélioration de la situation des anciens habitants, mais par un effet de type cycle urbain.

En définitive, ces résultats semblent plutôt confirmer le rôle des interactions sociales comme facteur de stabilité des habitants nouvellement installés dans les quartiers, dans la mesure où les liens sociaux arrivent à se développer (Lelévrier 2008 ; Levy, McDade et Dumlao 2010).

La situation des habitants les plus pauvres et les perspectives d'amélioration de leur statut sont surtout examinées en relation avec les quartiers de logements sociaux et les politiques de mixité.

II.3.5. Transformation de la ville par la mobilité urbaine

L'interaction entre aménagements urbains et le territoire se font essentiellement par l'observation de déplacement de sa population (Pumain et Saint-Julien 2010). Le déplacement entre différents lieux ou territoire peut être appelé « flux ». Selon D. Pumain, les flux donnent une forme à l'organisation de l'espace géographique ; qui est le déplacement de personnes, de marchandises, d'idées, de l'information, de pratiques culturelles, etc. Dans notre cas, à notre échelle de quartier à aire urbaine, nous étudierons l'interaction entre les territoires par les flux de déplacement de la population.

Selon des études sur l'attractivité résidentielle, la mobilité de la population selon l'architecture, les offres des services, les mobilités (transports publics), les emplois, etc. conditionnent l'attractivité d'un territoire. Cette attraction peut avoir des effets positifs ou négatifs. D'après les études de Léger (2018), les effets négatifs sont nombreux tels que la compétitivité entre territoires, les ségrégations par classes sociales, les mutations économiques du territoire et les politiques de gestion des populations présentes (et donc des électeurs) peuvent conduire à cibler des profils à attirer : selon la CSP (Léger 2019). Par exemple, d'après l'étude de Despond et Gatineau en 2018, les aménagements en périphérie de l'île de France montrent une forte attractivité sur l'ensemble de l'aire urbaine, mais crée de forte spécialisation sociale (Desponds et Gatineau 2018). Ainsi, l'étude de l'équilibre des villes (entre ses multiples fonctions et entre ses populations) et harmonie du territoire sont un défi pour les politiques actuelles.

Le terme mobilité peut se traduire par un déplacement quotidien d'une personne entre une origine et une destination (Wiel 1999). Une sortie du domicile correspond donc à au moins deux déplacements : un aller et un retour. L'enquête Déplacement Grand Territoire de la SMTR de 2016 montre bien que l'essentiel des déplacements qui s'accroissent correspondent à des motifs liés à la pratique des loisirs, visites et autres ; et a contrario que ceux qui décroissent sont liés au travail, à l'école, aux achats. Ce qui est aussi le cas en France (Wiel 1999).

Le terme de mobilité peut être employé dans d'autres domaines, on peut parler de mobilité résidentielle pour désigner un changement de résidence ou de mobilité sociale pour évoquer un changement de position sociale.

Au cours de cette partie, nous décomposerons les flux de déplacements en éléments simples pour

pouvoir les projeter à l'avenir et déterminer les besoins en infrastructures de déplacement au sein d'un territoire aménagé. La notion d'espace urbain est « indissociable » à celle de mobilité. L'occupation de l'espace s'organise pour une très grande part en fonction de la gestion de la mobilité. Ainsi, Wiel a défini la ville comme un objet stable, qui a provoqué une déstabilisation qui a déplacé le nouvel équilibre possible vers lequel la ville tend lentement (qu'il appelle « la transition urbaine »).

La spirale de la transformation de la ville par les nouvelles conditions de la mobilité urbaine

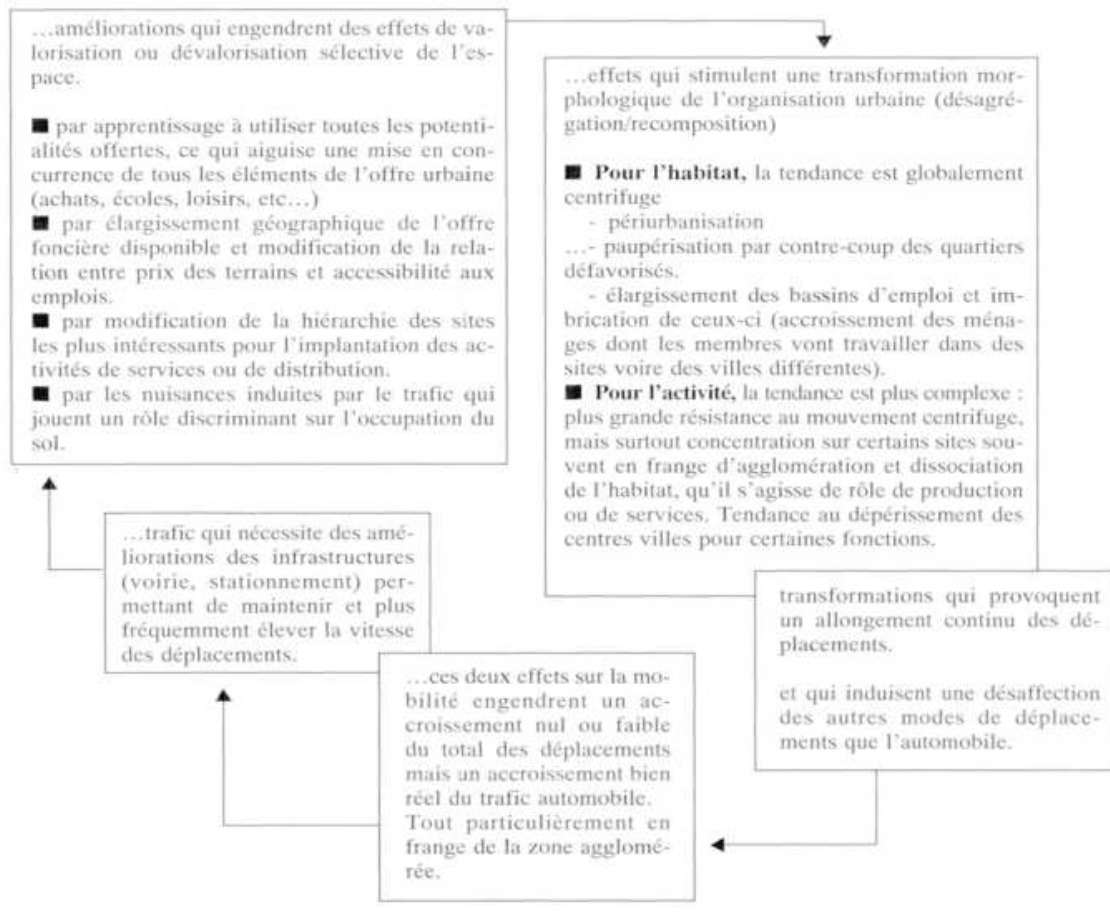


Figure 16 : Schéma de la transformation de la ville par les nouvelles conditions de mobilité urbaine

La question est donc de savoir dans quelle mesure l'attractivité peut être évaluée à partir des dynamiques de peuplement liées aux trajectoires résidentielles et des représentations des ménages des nouvelles résidences privées. L'arrivée puis la stabilisation de ménages aux profils socio-économiques moins populaires peuvent être interprétées comme des marqueurs de revalorisation résidentielle des quartiers rénovés. Il convient d'en comprendre les motifs.

Ce qu'il faut retenir du chapitre II

Les projets urbains en France ont connu une évolution, néanmoins la notion d'attractivité du territoire a toujours joué un rôle important. L'attractivité est un enjeu stratégique dans les politiques publiques, pour le développement du territoire. L'état de l'art nous montre une multitude de définitions et de dimensions d'analyse. Ce qui crée une diversité de façon d'analyser l'attractivité d'un territoire. Nous nous sommes penchés uniquement sur les l'attractivité résidentielle, et ponctuelle d'un territoire. Ce point de vue sera répercuté sur les chapitres suivants au cours de cette thèse.

Aborder la question de l'attractivité sous l'angle du déplacement de population permet de développer un questionnement intéressant au regard des changements apportés par la rénovation urbaine dans les quartiers. Afin d'appréhender les questionnements soulevés dans cette réflexion, une méthodologie d'enquête sera développée au sein des deux quartiers d'étude.

L'évaluation des prix permet d'estimer ces effets et d'identifier les opérations et les sites qui ont le mieux réussi. Ces résultats sont importants pour guider les collectivités dans leurs futures actions. Les prix initiaux de l'immobilier dans les projets urbains sont en général supérieurs à ceux qu'on observe dans le voisinage proche. Leur évolution postérieure pourrait donner une approximation grossière, mais chiffrée du sort fait au nouveau quartier. À cela on pourrait ajouter des observations continues sur l'état des lieux, la fréquentation et la diversification des fonctions, sans trop se fier aux déclarations de mixité qui accompagnent désormais toute réalisation. (Roux 2014).

Ce chapitre nous montre que l'enjeu des politiques publiques à moyen et long terme est celui de la transformation globale de la ville. De plus, il n'est pas pertinent d'analyser à l'échelle d'un quartier, mais de raisonner dans la perspective de l'intégration des quartiers aménagés dans la ville.

Ainsi, les trois chapitres suivants permettront de comprendre les évolutions issues des projets d'aménagements.

Chapitre 3 :

Appropriation des quartiers aménagés par la population :

Les nouveaux projets urbains entre fréquentations et perceptions

Préambule du chapitre III

Les nouveaux projets urbains réunionnais accordent une place de plus en plus importante à la mixité des fonctions et à la diversité des usages des espaces publics. En 2021, l'AGORAH a recensé 272 grandes et moyennes surfaces de 400 à 2500 m². Généralement situés en périphérie de ville et sur d'anciens espaces agricoles et naturels, ils ont modifiés le comportement commerciaux et de la mobilité individuelle des Réunionnais. Contrairement à structures administratives et publiques qui ont tendances à se concentrer dans les centres villes.

Le référentiel des projets « durabiliste réunionnais » repense à reconstruire à l'intérieur et obéit à une autre logique : le détournement des flux vers des espaces de proximité, des micro centralités multifonctionnelles reliées par des espaces publics de qualité capables de reconstituer la vie et l'animation urbaine dans un petit territoire (Alonso-Provencio et Cunha 2013).

Ainsi, nous pouvons nous demander : Quels sont les usages de la population au sein des quartiers rénovés ? Quels sont leurs perceptions ? Quel est le rayonnement des équipements des territoires aménagés dans leur environnement ?

Pour répondre à ces questions, nous avons réalisé une enquête qualitative des quartiers d'études mais aussi sur les alentours.

Sommaire du chapitre III

III.1. Une analyse de l'attractivité via les flux de personne	65
III.2. Les nouveaux aménagements, quelles fréquentations ? Retour de terrain	68
III.2.1. Méthodologie générale du micro-trottoir	68
III.2.2. Le profil de fréquentation de la ZAC Beauséjour	69
III.2.3. Le profil de fréquentation de l'ANRU Ravine Blanche	73
III.2.4. Les fréquentations des quartiers	77
III.3. Les nouveaux aménagements, une réussite attractive ? Étude par la perception et les usages	79
III.3.1. La méthodologie d'étude	79
III.3.1.1. La perception et l'usage des riverains	79
III.3.1.2. Échantillonnage des habitants enquêtés	79
III.3.1.3. Choix des variables & analyse des données	81
III.3.2. Beauséjour : Nouvelles pratiques, nouveaux usages	83
III.3.2.1. Les usages à Beauséjour	83
III.3.2.2. Les perceptions évoquées par les populations autour de la ZAC Beauséjour	86
III.3.3. L'ANRU Ravine Blanche	90
III.3.3.1. Ravine Blanche : Nouvelles pratiques, nouveaux usages	90
III.3.3.2. Les perceptions évoquées par les populations autour de l'ANRU Ravine Blanche	94
III.4. Discussion des résultats	98

III.1. Une analyse de l'attractivité via les flux de personne

Depuis sa colonisation et son évolution urbaine, après des décennies de stagnation, l'aménagement de l'île de La Réunion dans les années 70 ne laisse pas ou peu l'espace public central, avec la concentration des équipements et des commerces au centre-ville des communes et en périphérie (Watin 1992; Watin et Wolff 1995; Simonin, Watin, et Wolff 1997; Wolff et Watin 2010). Les nouveaux aménagements sur l'île tout comme les villes contemporaines métropolitaines comme le précise (Alonso-Provencio et Cunha 2013), basent leurs réflexions sur les opérations résidentielles, les commerces de proximités, les espaces publics, les nouveaux modes de déplacement, etc. donnent à ces nouveaux espaces une fonction de centralité urbaine commune et donc de nouvelles offres urbaines. Par ailleurs, ils ciblent l'attractivité aussi bien que les populations du quartier, la population locale aux alentours, constitués des riverains et des usagers actifs, que les populations de l'agglomération, ainsi que les touristes.

Les nouveaux projets urbains réunionnais accordent une place de plus en plus importante à la mixité des fonctions et à la diversité des usages des espaces publics. Alors que les grandes surfaces commerciales en périphérie de ville, isolés au milieu d'immenses parkings, génératrice de trafic automobile ; et le clientélisme des maires ont été pendant plusieurs années un facteur de l'étalement urbain sur les terres agricoles et naturelles de l'île, de l'écartement fonctionnel, autant que le résultat de la transformation des comportements commerciaux et de la mobilité individuelle des Réunionnais. Le référentiel des projets « durabiliste réunionnais » repense à reconstruire à l'intérieur et obéit à une autre logique : le détournement des flux vers des espaces de proximité, des microcentralités multifonctionnelles reliées par des espaces publics de qualité capables de reconstituer la vie et l'animation urbaine dans un petit territoire (Alonso-Provencio et Cunha 2013).

Le projet ex-nihilo de la ZAC Beauséjour, s'articule autour de sa place publique où se vient fixer les infrastructures et par la suite les résidences. Contrairement à l'ANRU Ravine Blanche où la rénovation a dû s'adapter avec les bâtiments existants, pour cela, le projet sudiste mise sur son cœur vert (parc urbain) et ses infrastructures qui viennent se greffer dans les locaux déjà présents.

La réflexion sur l'impact de l'attractivité de nouvelles infrastructures des projets urbains n'a pratiquement pas d'expression académique, ce chapitre de thèse explore quelques pistes de réflexion relatives à la manière dont les infrastructures peuvent participer à l'attractivité d'un territoire.

Selon Edouard (2019), le concept d'attractivité est devenu l'un des thèmes centraux des politiques locales (Edouard 2019). Cependant, l'analyse de l'attractivité des territoires s'est principalement centrée sur une approche qui partait de l'objet attiré (différents types de population, différents types d'activités), privilégiant alors la notion d'attraction et non pas sur la qualité de vie sur le territoire, développement soutenable/durable, etc.) qui se posent aujourd'hui aux décideurs, notamment ceux des petites villes.

En effet, selon les politiques et les chercheurs, leurs discours sur l'attractivité semblent avoir progressivement évolué de la qualité de l'environnement économique à la qualité des lieux dans un sens beaucoup plus large, renouvelant l'attention pour les caractéristiques sociales d'un lieu (relations socio spatiales locales, interactions entre acteurs, atmosphères, conflits, valeurs, perception, représentation, etc.). Enfin, il s'impose aujourd'hui que l'attractivité d'un lieu n'est plus

liée aux seuls critères économiques, à l'équipement ou l'aire de rayonnement, mais se caractérise par une grande variété de contenus (Edouard 2019).

Ainsi, l'attractivité organisée par les projets urbains réunionnais s'intègre-t-elle aux champs de la gestion locale (culture, urbanisme, développement local, image). Elle acquiert donc une plus grande dimension stratégique dans la mesure où elle autorise un approfondissement des spécificités locales. Elle pourrait permettre un positionnement plus original basé sur une meilleure différenciation de l'offre par rapport aux autres échelons territoriaux, voire entre les quartiers et entre communes.

Face à ces constats, nous avons, depuis 2017, mené des recherches sur la question de l'attractivité et donc l'attrait du territoire réunionnais, en particulier dans le cadre de l'ANRU Ravine Blanche et la ZAC Beauséjour, et leurs alentours. Ils ont tous les deux privilégié une démarche qualitative (entretiens, enquêtes).

Problématique de chapitre :

Selon Guérin-Pace, chaque individu construit autour du lieu où il réside un territoire familier qui est le sien, en fonction de ses différentes activités, et qu'il modifie continuellement à partir des perceptions qu'il en a. (Guérin-Pace 2003)

L'appropriation par chacun de l'espace, conduit à la détermination d'un territoire attractif et d'un projet urbain réussi. D'un individu à l'autre, les pratiques dans l'espace situé à proximité du logement sont extrêmement variées que ce soit par les motivations, les perceptions, etc.

Ainsi, l'analyse des perceptions et des usages de la population dans l'espace aménagé « de proximité » est une perspective intéressante à analyser dans le cadre de ce chapitre afin de comprendre l'attractivité du territoire.

L'espace public aménagé est le premier espace avec lequel la population entretient une relation. En cela, il constitue une première entrée dans la détermination de l'espace de fréquentation des populations. Selon Di Méo en 1999, « l'espace fréquenté par chacun de nous, avec ses lieux attractifs, ses nœuds autour desquels se construit l'existence individuelle : le logis, la maison, les lieux de travail et de loisirs... C'est l'espace concret du quotidien » (Di Méo 1999).

Les infrastructures sont omniprésentes dans tous les compartiments du territoire réunionnais de manière diffuse ou groupée. Elle participe à l'offre urbaine des centres anciens ou non, à l'agencement des centralités secondaires dans les espaces périurbains ou encore au renforcement des centralités de proximité.

Notre hypothèse est que l'offre d'équipement commerciale, la diversité des structures et l'espace public peuvent participer à la création d'un espace urbain attractif via les nouveaux projets urbains de l'île comme dans les centres anciens des villes réunionnaises.

Pour mener à bien l'étude sur l'attrait des territoires aménagés réunionnais, nous avons élaboré dans un premier temps un micro-trottoir pour comprendre les principales raisons de la venue des personnes et leurs résidences principales. La seconde partie de l'étude est une enquête plus concrète avec de comprendre quels sont leurs principaux usages dans le quartier et leurs perceptions.

Pour mieux cerner le rapport équipements-territoire, on mobilisera un cadre analytique reposant sur trois pôles, les trois dimensions principales qui pourraient contribuer à améliorer l'attractivité

urbaine à La Réunion : la fréquentation (relation entre les structures de localisation et de son attractivité au-delà de ses frontières), l'usage urbain (relation entre la nécessité des infrastructures et la population) et la perception (le rapport aux usages et la qualité urbaine).

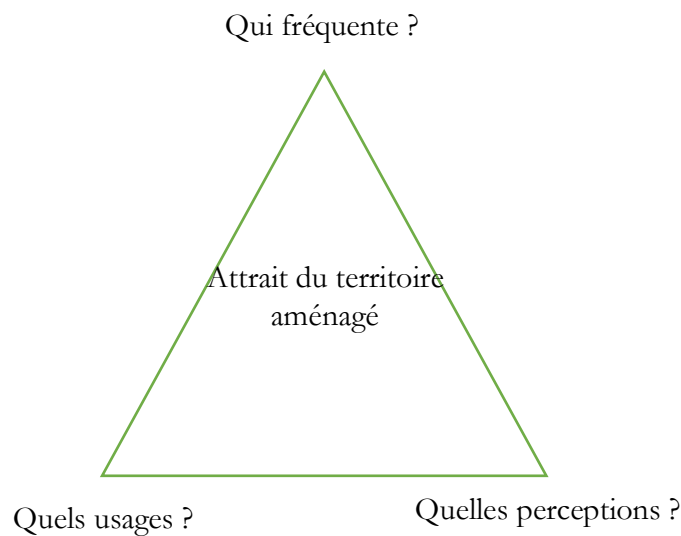


Figure 17 : Schéma de réflexion de l'attrait du territoire

Dans la cadre de cette étude, les notions d'usages et de perceptions ont été choisies aux lieux de notions d'appropriations, de pratiques ou d'utilisations de l'espace. Ces notions semblent plus pertinentes au regard des changements opérés au cours d'une opération d'aménagement (renouvellement et construction ex-nihilo). La notion d'usage permet d'évoquer les rapports des individus à l'espace aménagé, sans prendre en compte les dimensions affectives et symboliques.

Pour y parvenir, nous avons adopté une approche à deux dimensions :

- Une dimension économique et politique qui interroge la fréquentation des espaces et symbolique de l'espace public dans le cadre du projet d'aménagement. La question qui se profile derrière cette dimension est la suivante : qui fréquente et pourquoi fréquentent-ils ces nouveaux espaces publics ? Quel rayonnement du quartier sur son territoire ? Ces nouveaux projets urbains sont-ils un succès auprès des Réunionnais ?
- Une dimension socio spatiale qui suppose la question suivante : quels sont les usages, pratiques et perceptions de l'espace public (re)fabriqué ? Cette dimension ambitionne d'identifier les profils des usagers, les fluctuations distancielles, les interactions des usagers sur ces espaces vécus et perçus.

L'objet de ce chapitre est de comprendre l'attrait du système de quartier rénové par l'étude des flux de population.

III.2. Les nouveaux aménagements, quelles fréquentations ? Retour de terrain

III.2.1. Méthodologie générale du micro-trottoir

En vue de connaître la fréquentation des espaces publics, l'enquête menée auprès des usagers de la ZAC de Beauséjour et de l'ANRU Ravine Blanche s'est basée sur un micro-trottoir composé de trois parties, ayant respectivement pour objectifs de connaître les types d'usagers qui investissent cet espace public, de comprendre les usages et de comprendre leurs perceptions et leurs jugements concernant ce site.

Au niveau de cette enquête, les interrogations se sont faites in situ, de façon à toucher les personnes fréquentant ces milieux. L'approche par échantillonnage aléatoire a été adoptée dans le but de couvrir tous les types d'usagers, qu'il s'agisse d'usagers quotidiens comme les personnes y travaillant à des horaires fixes, les riverains de la zone, ou qu'il s'agisse d'usagers aux passages plus aléatoires.

En effet, le territoire n'est pas occupé et utilisé de la même manière dans les différentes temporalités. Les places publiques peuvent être intensément utilisées ou surutilisées à différents moments de la journée, notamment dans les périodes festives et estivales, à travers différentes activités commerciales, de sport et de loisir (Escaffre 2011; Alonso-Provencio et Cunha 2013). Elles peuvent aussi être sous-utilisées dans les différentes plages horaires de la journée et avec plusieurs types de catégories socioprofessionnelles.

Notre objectif est, par ailleurs, d'obtenir l'avis de personnes les plus représentatives possibles de la population fréquentant le quartier, les enquêtes ont donc été réalisées au cœur des quartiers aménagés pour recueillir le point de vue des usagers quotidiens ou non ; sur différentes plages horaires.

Cette enquête a concerné un échantillon de près de 200 personnes sur chaque site et s'est étalée sur un mois (février à mars 2018), à différentes périodes (jours ouvrables, jours fériés, weekends, vacances scolaires et événementielles) et à différentes heures de la journée, pour que les résultats reflètent le maximum de profil de fréquentation de la zone.

Ces enquêtes exploratoires permettent de saisir les opinions des habitants sur les territoires aménagés en tant qu'espaces urbains. L'outil d'enquête défini comme le plus pertinent dans ce cadre est l'entretien directif, qui permet de recueillir un maximum d'informations facilement comparables en peu de temps de 2 à 5 minutes.

Cette méthode permet également d'obtenir un nombre d'entretiens relativement important et ainsi recevoir assez d'informations pour saisir les opinions citoyennes globales ; et de pouvoir élaborer un questionnaire plus précis sur les usages et la perception, que plus verront dans le chapitre suivant.

Les entretiens ont été organisés en 3 parties :

- une partie concernant leurs lieux de résidence,
- une seconde partie sur les usages et les activités du quartier,

- et une dernière partie, la perception/ressenti générale du quartier de manière générale afin de recueillir le maximum d'information pour caractériser rapidement l'espace en question (Tableau 8).

Tableau 8 : Questions du micro-trottoir

Questions du micro-trottoir	Partie 1	D'où venez-vous ? Où vous habitez ?
	Partie 2	Pourquoi êtes-vous dans ce quartier ? Quel est le motif principal de votre venue ici ?
	Partie 3	Quels sont vos ressentis du quartier ? Quelles sont les améliorations à faire dans le quartier ?

Les réponses obtenues par ce micro-trottoir ont conditionné l'enquête sur les usages et les perceptions des quartiers aménagés (Cf. Chapitre 3 - Partie 2).

III.2.2. Le profil de fréquentation de la ZAC Beauséjour

Les micros-trottoirs se sont déroulés dans 7 lieux stratégiques du quartier rénové (Cf. Figure 18), sur la période du 12 février 2018 au 24 février 2018 de 8h à 18h, hors vacances scolaires. Ces périodes sont bien avant les différentes crises qu'a connues La Réunion telle que « Gillet Jaune » et Covid-19, mais après différentes émeutes qui s'est produite au sein du quartier de Beauséjour en octobre 2017.

Au cours de ces trois semaines d'enquêtes, nous avons recensé 202 micros-trottoirs.



Figure 18: Point des micros-trottoirs à Beauséjour

Les résultats obtenus nous montrent que le quartier est majoritairement fréquenté par les populations de Beauséjour à 26%. Néanmoins, nous observons aussi que 19% des personnes interrogées viennent d'une commune différente de Sainte-Marie (dont 15% de Saint-Denis).

Les quartiers de la première couronne du quartier représentent 40 % des personnes qui fréquentent le quartier de Beauséjour (Grande Montée, Bois rouge, La Ressource, Monté Sano et terrain Elisa). 26 % des usagers du quartier aménagé font partie de la deuxième couronne de Beauséjour. Enfin, la population hors de la commune de Sainte-Marie représente 9 % des interrogés. Nous pouvons remarquer néanmoins que 8% proviennent de Saint-Denis.

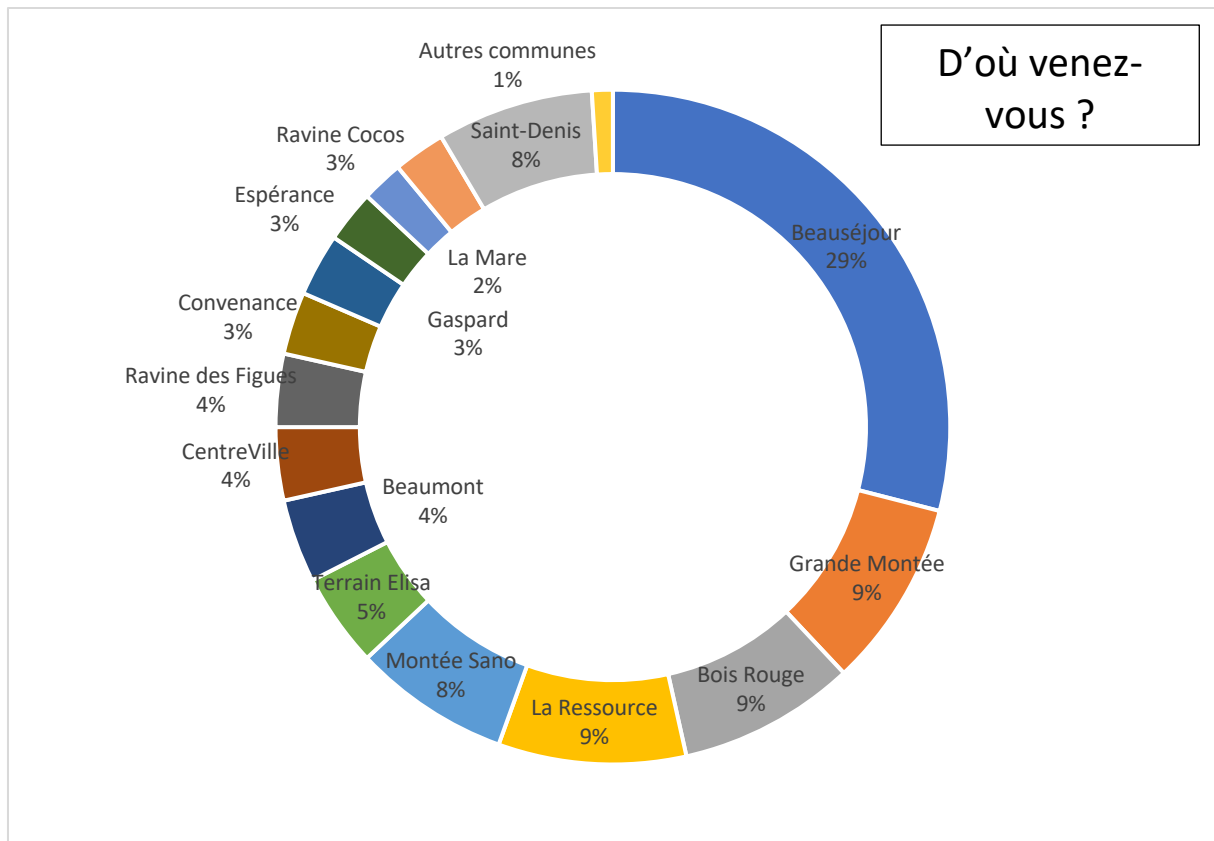


Figure 19 : Les types d'utilisateurs fréquentant la ZAC Beauséjour

L'usage principal de Beauséjour concerne les structures commerciales à 33% tels que les supermarchés super U, S'center, etc. La fréquentation des structures médicales représente 12 % des usages du quartier.

Nous notons que l'usage « Bus ou transport » représente 10% des usages à Beauséjour, qui peut s'expliquer par la micro gare présente, qui permet de relier les Hauts de la Commune au littoral de la CINOR.

Les activités de plein air et de flânerie tels que sport, animations, promenade représentent 20 % des interrogés. Les usages dans le cadre de visite familiale et amie représentent une part conséquente des activités à Beauséjour de 7 %.

Notons aussi que les structures « administratif et publics » telles qu'école, banques, établissement d'eau (CISE), et la CAF représentent 13 % des répondants.

Enfin, une information importante, les usages pour le travail/emploi dans le quartier sont relativement faibles, représentant 5% des usages.

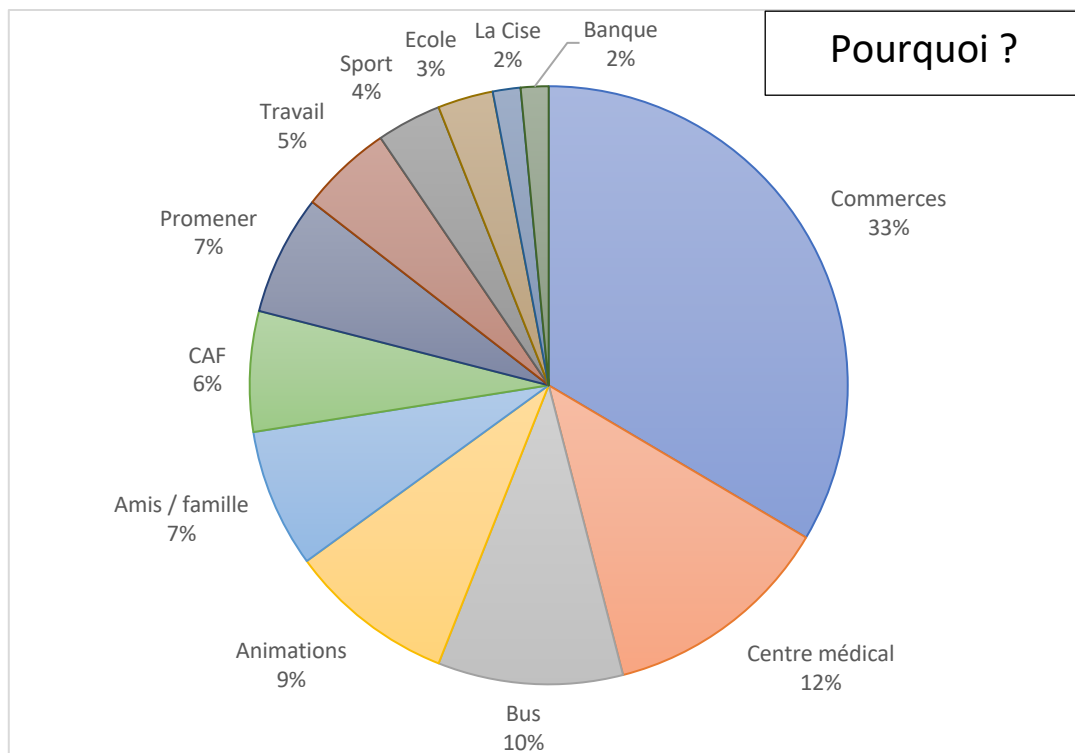


Figure 20 : Les usages dans le quartier de Beauséjour

Lorsqu'on interroge sur leurs perceptions générales du quartier, leurs avis sur les améliorations possibles, 33% des personnes répondent qu'il n'a rien à améliorer au sein du quartier. 15% demandent quand même plus de sécurité, notamment dû à la présence de rodéo sauvage lors des enquêtes, mais aussi juste après des dégradations urbaines. Les personnes répondant aussi sur le sentiment d'insécurité demandent une présence policière plus importante.

L'amélioration des transports et des déplacements et notamment de stationnement à Beauséjour est demandée à 12% par les usagers du quartier. Le sentiment de manque d'infrastructure commerciale et de service représente 11% des réponses. Le manque d'activité, d'animation et de loisir se fait ressentir à 15% par la population, notamment des activités et animations pour les jeunes enfants, telles que spectacle de rue et aire de jeux.

Une note importante est le souhait d'avoir plus d'espace vert et moins de bâtiments au sein du quartier représentent à eux deux 12% des réponses. C'est peut-être dû à un sentiment d'étouffement au sein du quartier.

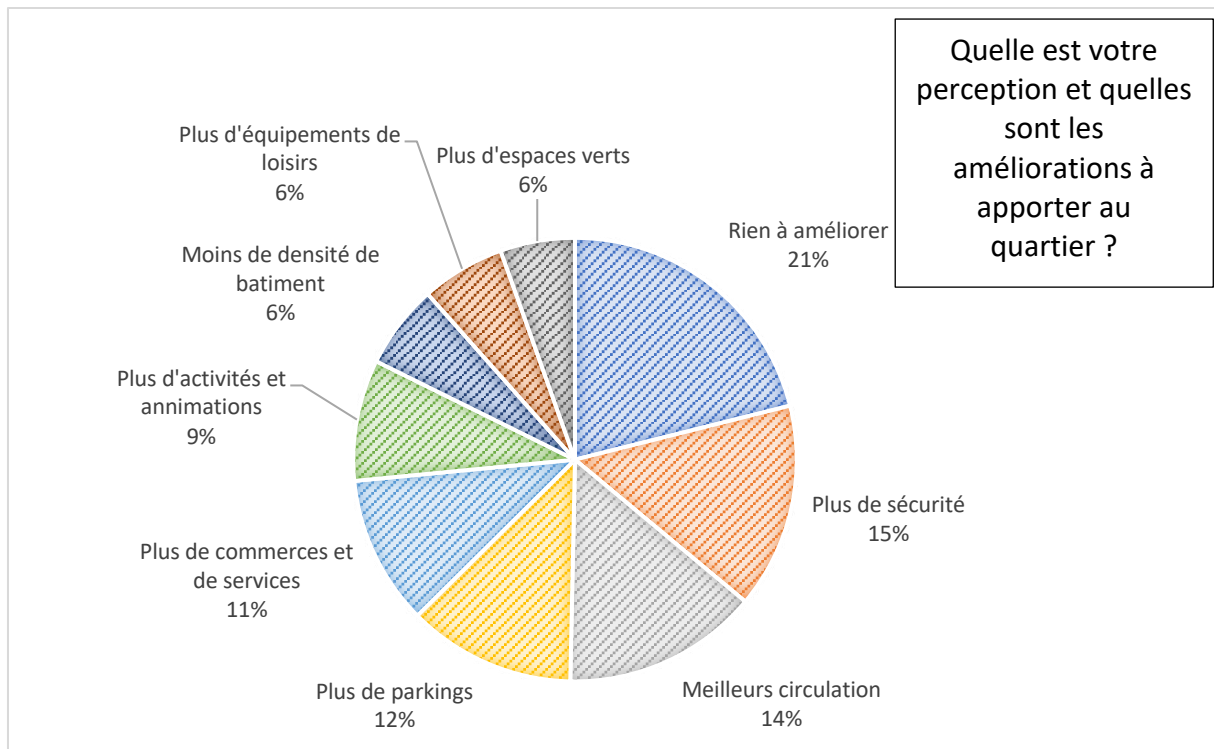


Figure 21 : Les différentes propositions des usagers pour améliorer le quartier de Beauséjour

Les résultats du micro-trottoir montrent que le quartier de Beauséjour est largement fréquenté par les populations riveraines, face à une faible fréquentation des usagers du reste de l'agglomération de Sainte-Marie, qui n'est qu'occasionnelle, notamment lors des jours fériés et lors d'organisation d'événements temporaires, sportifs, culturels ou autres.

III.2.3. Le profil de fréquentation de l'ANRU Ravine Blanche

Les micros-trottoirs à Ravine Blanche se sont déroulés dans 9 lieux stratégiques du quartier rénové (Cf. Figure 22), sur la période du 26 février 2018 au 10 mars 2018, du mardi au samedi, de 8h à 18h et hors vacances scolaires. Ces périodes sont bien avant les différentes crises qu'a connues La Réunion telles que « Gillet Jaune » et Covid-19.

Au cours de ces trois semaines d'enquêtes, nous avons recensé 201 micros-trottoirs.

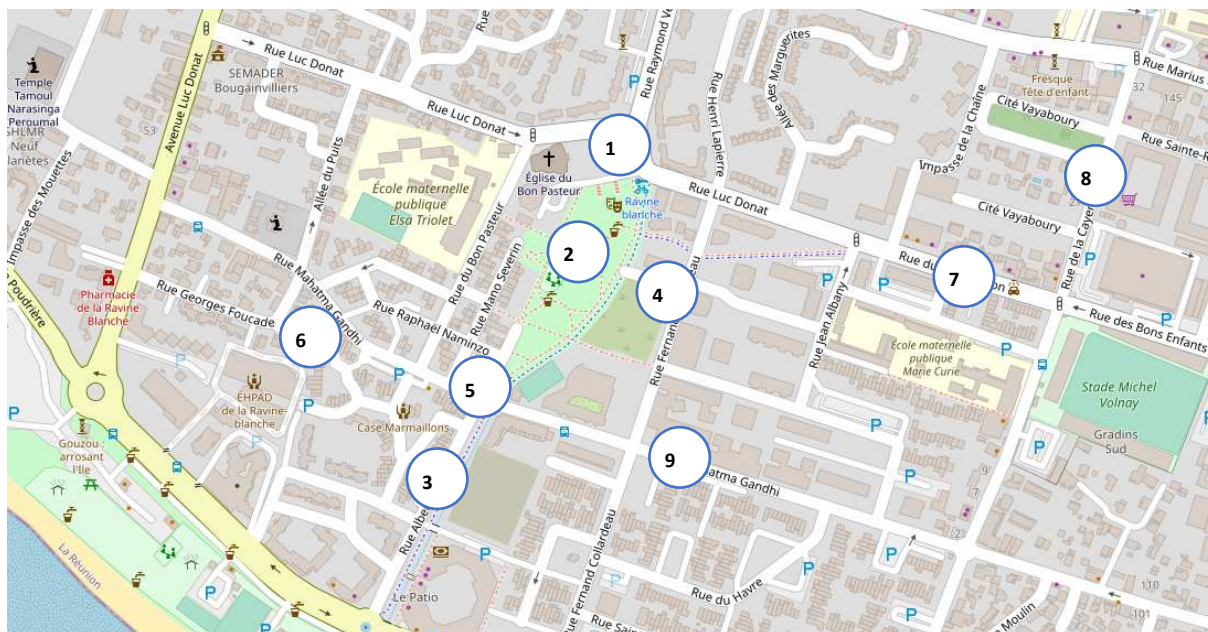


Figure 22 : Point des micros-trottoirs à Ravine Blanche

Dès les premiers résultats, nous observons une très forte population locale en tant qu'usagers dans le quartier, soit près de 4 usagers sur 10 sont de Ravine Blanche. Les quartiers de la première couronne de Ravine Blanche sont représentés à 47 % avec le front de mer, Casabona, et Centre-Ville, Jolie Fond et Petit Paris.

Les autres quartiers de la ville de Saint-Pierre représentent 9%. Les usagers des autres communes 3% (notamment de Saint-Louis et Tampon). Enfin une particularité de Ravine Blanche c'est la présence de tourisme à 2% notamment le samedi lors du marché forain, l'un des plus célèbres de France.

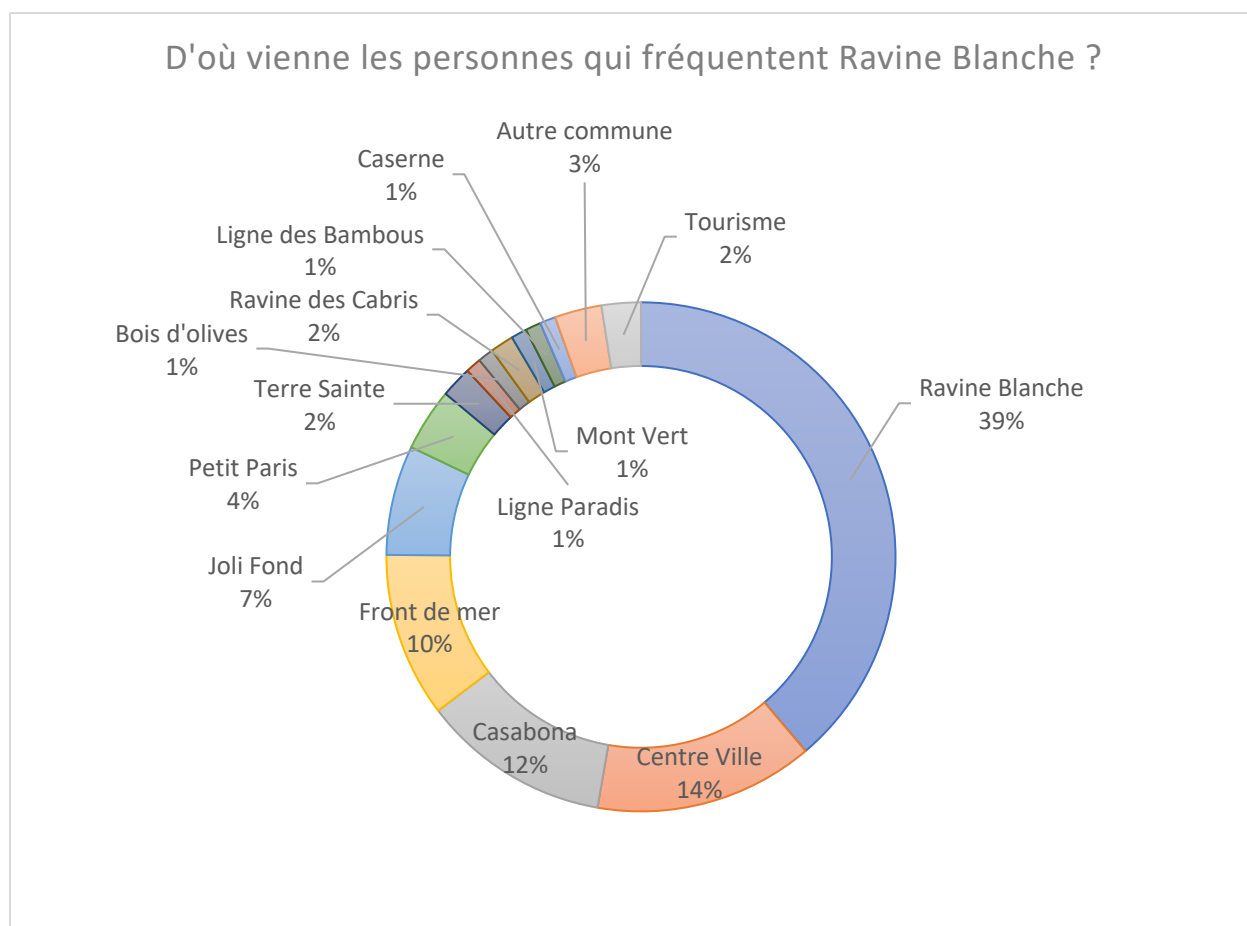


Figure 23 : Les types d'usagers fréquentant l'ANRU Ravine Blanche

L'usage principal du quartier est l'activité « Discuter et prendre l'air » sur l'espace public, nous pouvons même noter que ce sont dans des endroits bien précis du quartier, en bas d'immeuble, sur les murets et trottoirs autour des immeubles, sous les arbres, et sur le parvis de l'église ; mais très peu dans le jardin aménagé.

L'activité marquante aussi à Ravine Blanche c'est la présence des personnes lors des entrées et sorties d'écoles. À noter qu'il y a quatre écoles au sein du quartier aménagé.

15% des usagers qui sont présents à Ravine Blanche sont là pour la structure administrative Caisse d'Allocation Familiale (CAF). Qui représente une part très importante des usages du quartier.

Les visites de famille et amis (sociale) représentent 12% des usages du quartier, les flâneries et l'activité de loisir et plage représentent tout cumulé : 14%.

Les activités culturelles telles que Temple tamoul et église catholique représentent 4% des usagers du quartier de Ravine Blanche.

Les structures commerciales et administratives (Banque postale, commerces de proximité, restaurant) (autre que la CAF) représentent 5% des usages dans le quartier.

Enfin, nous notons que le marché forain du samedi rassemble beaucoup de personnes, près de 9% des interrogés dans l'usage principal dans le quartier.

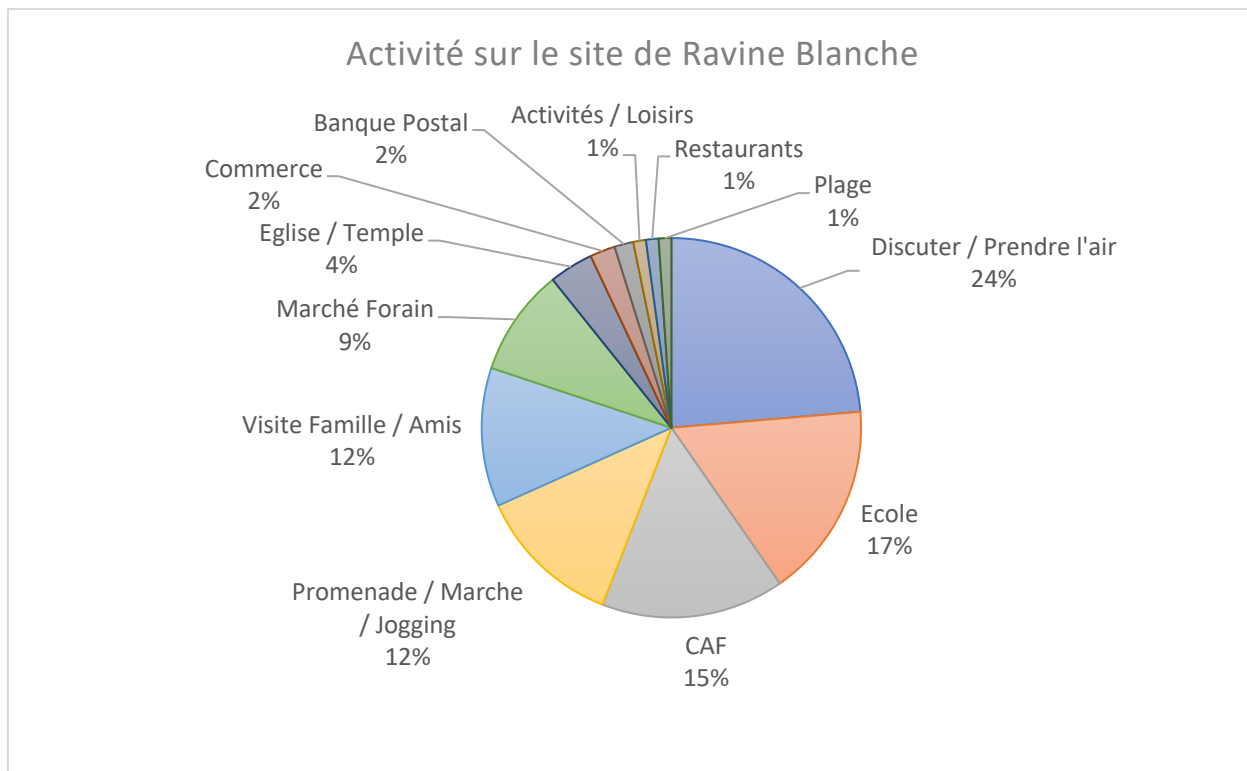


Figure 24 : Usages à Ravine Blanche

Tout comme Beauséjour, près 1/3 des personnes sont satisfaites du quartier aménagé. Cependant 16% estiment que le quartier est dégradé par le manque de civisme des personnes (dégradation des équipements, voitures cassées, poubelle sur le trottoir, etc.). 12% estiment qu'il y a un manque d'entretien des services communaux, dont le retour principal est l'entretien des espaces verts et notamment du parc urbain, malgré que 5% souhaitent avoir encore plus d'espaces verts et notamment plus d'espace ombragé.

Concernant les infrastructures, 15% souhaitent avoir plus de commerces, tels que le supermarché, des services, magasins de proximité. Nous notons aussi, un souhait d'avoir une maison des jeunes pour les jeunes du quartier à 7%, plus d'équipement pour les personnes âgées (maison de retraite) et enfin 1% des interrogés estime manquer de logement dans le quartier.

Dans la thématique des transports, 6% souhaitent un réseau de bus plus performant. Ils expliquent ces propositions notamment par leurs manques de moyen de transport personnel, en effet, il est à noter qu'à Ravine Blanche il y a moins d'un véhicule par ménage, les réseaux de transport en commun doivent être très performants. A contrario, nous recensons 5 % des interrogés qui souhaitent plus de stationnements, c'est notamment dû lors des heures de pointe, pour récupérer les enfants aux abords des écoles.

L'exploitation des réponses aux questions figurant dans la première partie du questionnaire a abouti aux résultats présentés dans la figure 25.

Cette enquête montre que les quartiers de Ravine Blanche sont largement fréquentés par les populations riveraines, face à une faible fréquentation des usagers du reste de l'agglomération de

Saint-Pierre, qui n'est qu'occasionnelle, notamment les jours fériés et lors d'organisation d'évènements temporaires sportifs, culturels ou autres (le marché forain par exemple).

Ces populations riveraines qui sont composées des habitants de l'ancien Ravine Blanche et le nouveau Ravine Blanche étaient déjà habitués à fréquenter les lieux avant leur aménagement. Leurs appropriations spatiales de l'espace rénové à travers des activités en rapport avec le site à l'état initial notamment pour les flâneries ainsi que la détente dans un site.

Actuellement, ces populations riveraines, qui investissent l'espace rénové de la Ravine Blanche sont principalement constituées de familles et de groupes de jeunes, qui affluent à pied du quartier et aux alentours proches afin de s'adonner aux mêmes activités qu'auparavant, avec en plus les longues promenades sur les espaces nouvellement aménagés.

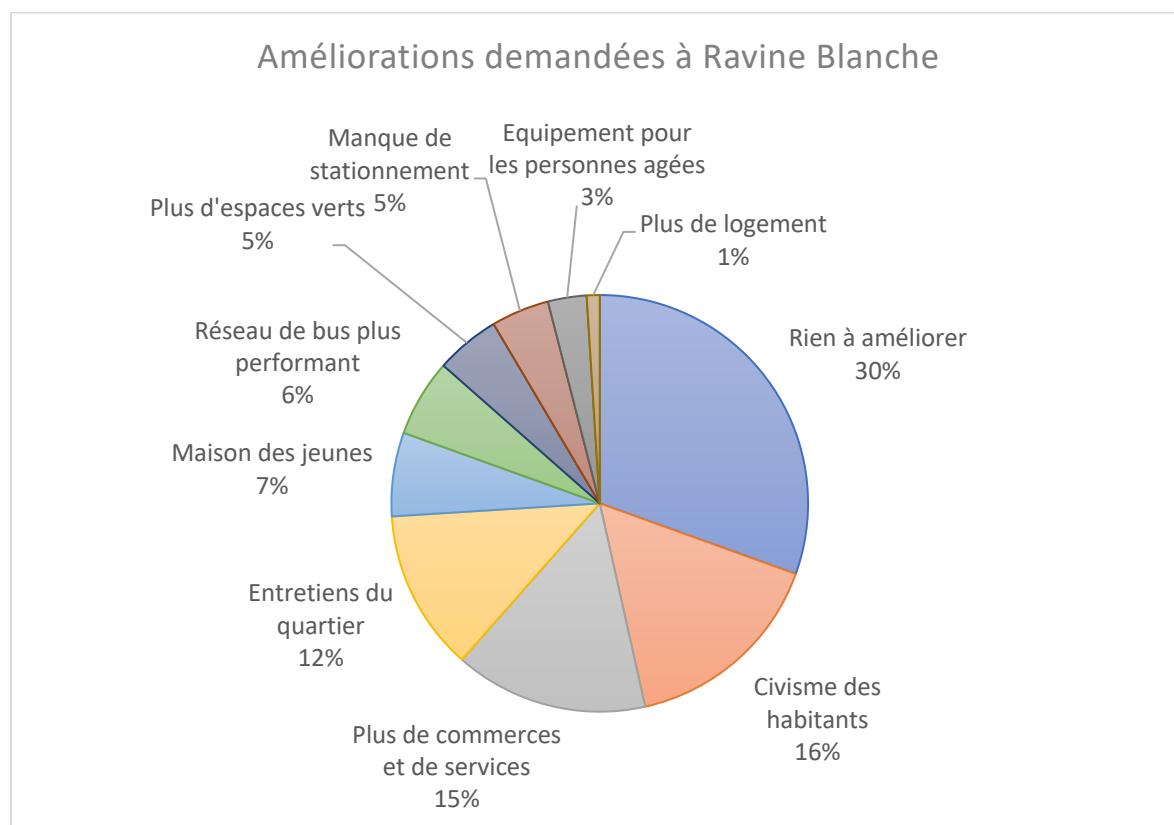


Figure 25 : Les différentes propositions des usagers pour améliorer le quartier de Ravine Blanche

III.2.4. Les fréquentations des quartiers

Les résultats obtenus sont très variés en fonction des quartiers d'études, néanmoins, les commerces de proximité et les structures administratives gardent une place très importante dans la fréquentation des quartiers.

À propos des espaces publics, le quartier sudiste montre un intérêt plus important que celui du Nord. En effet, la fréquentation des espaces publics pour des activités de flânerie, rencontre, détente représente près de 25% des réponses. Contrairement à Beauséjour où cette activité représente 16% de l'activité générale (animation et promenade).

Autre point très intéressant à étudier est le rayonnement du quartier dans son territoire, avec notamment la part des importantes de personnes de l'extérieur pour Beauséjour. Contrairement à Ravine Blanche où la fréquentation est essentiellement basée sur les populations du quartier et des quartiers à proximité immédiate. Est-ce dû à son passé difficile ou le manque d'infrastructure ? Néanmoins, la fréquentation touristique explose lors du marché forain du samedi.

III.3. Les nouveaux aménagements, une réussite attractive ?

Étude par la perception et les usages

III.3.1. La méthodologie d'étude

III.3.1.1. La perception et l'usage des riverains

De l'enquête menée auprès des usagers des quartiers aménagés, ont émané deux problématiques se rapportant à la fréquentation par les populations ex-situ aux projets d'aménagements et à la quasi-absence de celle des touristes nationaux ou étrangers.

En vue de comprendre ce résultat, un diagnostic de l'usage et de la perception des deux projets ANRU et ZAC a été réalisé à travers d'une enquête menée auprès d'un échantillon composé de 365 habitants à Saint-Pierre pour l'ANRU de Ravine Blanche et de 366 habitants à Sainte-Marie pour la ZAC de Beauséjour.

Les personnes questionnées ont été ciblées en périphérie et dans différents quartiers des communes respectives selon une approche d'échantillonnage aléatoire, dans le but de couvrir aussi bien celles qui ont déjà visité ou non les territoires aménagés.

Quant au questionnaire, il représente une des techniques de récolte des données pour comprendre et expliquer les faits. Il représente une méthode quantitative qui se base sur un échantillon. Les résultats chiffrés permettent de s'écarter de la subjectivité. Plusieurs travaux expliquent la démarche du questionnaire et les méthodes statistiques utilisées (Berthier, 2016).

Dans notre recherche, nous avons choisi un questionnaire se basant sur méthode non-probabiliste, avec des questions tantôt ouvertes et tantôt fermées, destinées aux responsables d'aménagement et qui concernent les usages et les approches d'aménagement des places, tels que : les usages des places sont-ils pris en compte dans l'aménagement actuel et futur ? L'aménagement adopte-t-il des approches temporelles ? Le concept de la flexibilité est-il approprié dans l'aménagement de ces places ? Nous nous sommes basées sur une technique simple de calcul statistique qui est celle de la moyenne.

III.3.1.2. Échantillonnage des habitants enquêtés

À partir des lieux de résidences des 400 enquêtés du micro-trottoir sur les deux quartiers d'études, l'enquête quantitative à Beauséjour et à Ravine Blanche, s'est déroulée de la période du 04 avril 2018 au 04 juin 2018 dans le cadre d'un stage de 2 mois de Licence 3 et dans le cadre d'un projet de fin d'études d'étudiants de Licence 2.

Nous nous sommes basés sur une méthode d'échantillonnage par quota avec un niveau de confiance de 95% et une marge d'erreur de 5%. Les questionnaires ont été administrés par un porte-à-porte dans les différents quartiers de l'agglomération (Cf. Figure 26 et 27), mais aussi via la diffusion d'un QR code dans différentes boîtes aux lettres mises au hasard.

Nous avons récolté 414 enquêtes sur la commune de Sainte-Marie et 402 enquêtes sur la commune de Saint-Pierre. Après nettoyage de la base de données, nous avons gardé 361 enquêtes pour l'étude de Beauséjour et 362 enquêtes pour l'étude de Ravine Blanche.

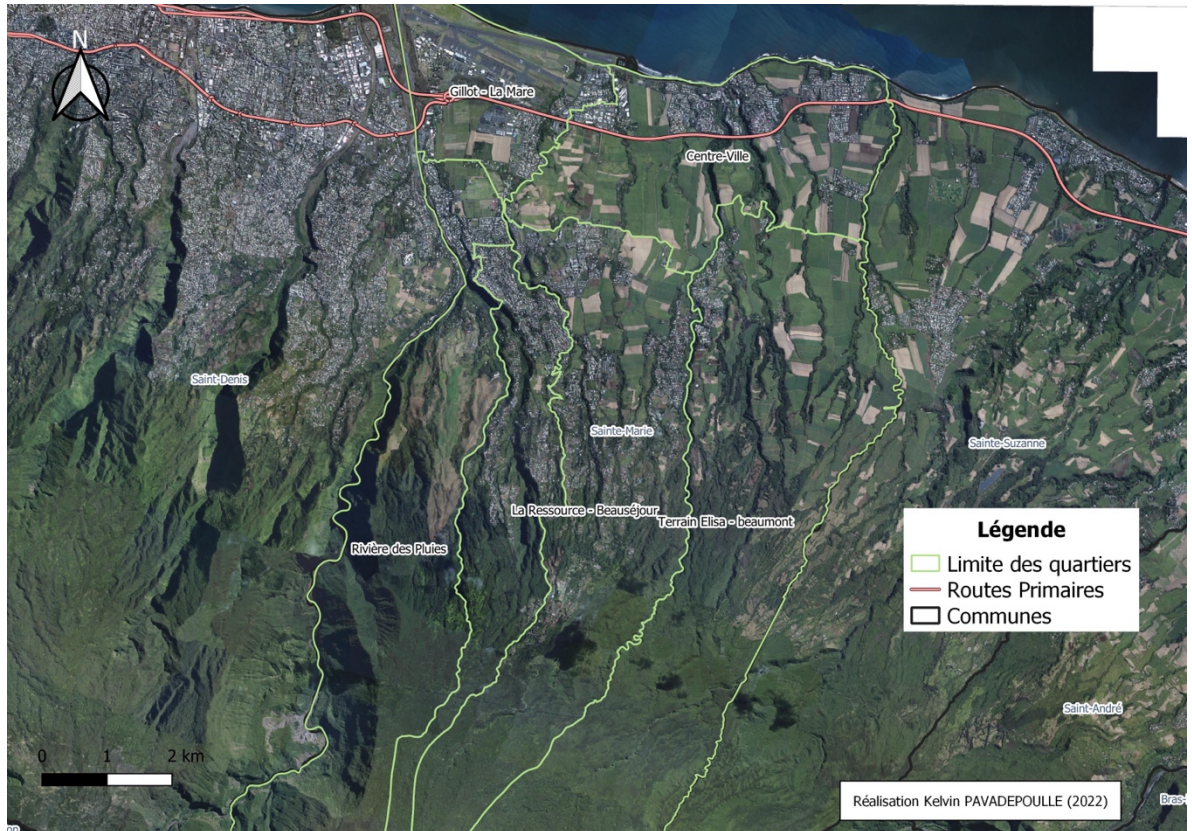


Figure 26 : Carte des quartiers enquêtés à Sainte-Marie

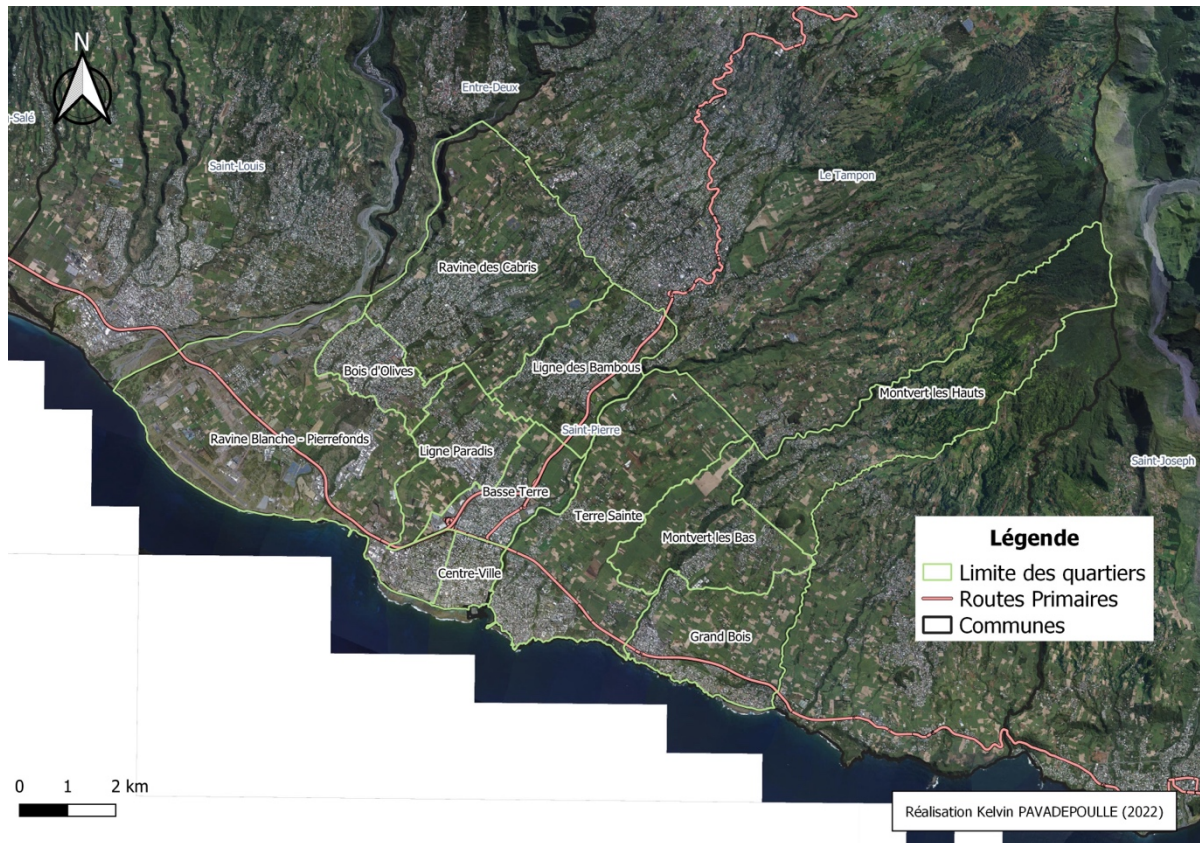


Figure 27 : Carte des quartiers enquêtés à Saint-Pierre

III.3.1.3. Choix des variables & analyse des données

Afin d'analyser et catégoriser les usages des riverains, nous avons choisi 8 variables essentielles pour comprendre les usages principaux du quartier rénové (Tableau 9). Ces variables ont été choisies notamment suite aux micros-trottoirs et à la présence des différentes structures du quartier.

Tableau 9 : Choix des variables des usages en fonction des éléments justificatifs des quartiers d'études

N°	Variables choisies	Éléments justifiants à Beauséjour	Éléments justifiant à Ravine Blanche
1	Démarches administratives	CAF, des banques, Runéo, etc.	CAF, Mairie annexe, Poste,
2	Achat en supermarché	Leader Price (en 2019), mais maintenant c'est l'enseigne Super U, Scenter,	Carrefour market (hors zone de rénovation), Leader Price,
3	Achat rapide, dans les petits commerces	Boulangerie, pâtisserie, droguerie, coiffeurs, épicier/bazar,	Marché forain du samedi (très fréquenté), Boulangerie,
4	Promenade / flânerie dans les espaces publics	Espace public central, grands trottoirs, école, collège de Beauséjour	Jardin central, Écoles
5	Activité sportive	Joggeur, terrain de sport	Terrain de foot, Jogging
6	Que de passage sans arrêt	Personnes qui ne font que passer sans s'arrêter Nœud d'échange de bus	Présence de routes, TCSP
7	Loisirs	École de musique, animation sur l'espace public	Animation dans le jardin vert,
8	Lieu de résidence (distance réelle du lieu de résidence)	Pour connaître le rayonnement des différentes variables	

Concernant la perception du territoire aménagé, le choix s'est porté sur 12 variables pertinentes (Tableau 10), qui sont ressorties des micros-trottoirs.

Tableau 10 : Choix des variables de perception en fonction des éléments justificatifs des quartiers d'études

Thème	Variables	Motifs à Beauséjour	Motifs à Ravine Blanche	N°
Perception des structures	Commerces	Super U, boutiques,	Run Market, Leader Price,	1
	Services de proximité	Boulangerie, restaurant rapide, coiffeurs, bazar, charcuterie,	Marché forain du samedi (très fréquenté), Boulangerie,	2
	Établissement de santé	Centre médical et pharmacie	Pharmacie, dentiste,	3
	Structures culturelles et loisirs	École de musique, terrain de sport	Salle de spectacle, air de jeux, terrain de sport	4
Déplacements	Trafic routier	Congestion de la route lors des heures de pointe		5
	Réseaux de bus	Gare routière	TCSP	6
	Le stationnement	Problématique de stationnement		7

Structures et activités publiques	Espaces publics	Beauséjour : Place centrale, rues, trottoirs, aire de jeux	Place centrale, rues, trottoirs, aire de jeux	8
	Équipements publics	2 écoles primaires, 1 collège et 1 crèche,	Présence de 4 écoles primaires	9
	Animation du quartier	Animation de rue, activités		10
Ressenti	Sécurité au sein du quartier	Sentiment de sécurité		11
Distance de l'Habitation	Distance avec le quartier de résidence	Localisation des résidences de personnes enquêtées		12

Nous avons choisi de synthétiser nos données à l'aide d'une Analyse en Composante Principale (ACP) et de construire des catégories à l'aide d'une Classification Ascendante Hiérarchique (CAH).

Toutes ces données ont été transformées en pourcentage puis standardisées (centrées-réduites) afin de les rendre comparables entre elles. Le tableau ci-dessous référence les variables utilisées (voir en annexe 2 le dictionnaire des données).

Dans notre cas, nous nous baserons sur les deux premières dimensions (valeur propre > 1) (Tableau 11).

Tableau 11 : Récapitulatif des variances de l'ACP des usages et perceptions

		Beauséjour	Ravine Blanche
Usages	Variance de la dimension 1	65,1 %	41,4 %
	Variance de la dimension 2	11,3 %	14 %
	Total des variances des deux premières dimensions	76,4 %	55,4 %
Perceptions	Variance de la dimension 1	37 %	30,1 %
	Variance de la dimension 2	13,9 %	11,3 %
	Total des variances des deux premières dimensions	50,9 %	41,4 %

Les analyses statistiques ont été réalisées à l'aide de l'environnement R (Rstudio version 1.1.456). L'Analyse en Composantes Principales et la Classification Ascendante Hiérarchique sont effectuées grâce au package FactoMineR. Et concernant la mise en forme des graphiques, il se fait via le package Factoshiny.

III.3.2. Beauséjour : Nouvelles pratiques, nouveaux usages

III.3.2.1. Les usages à Beauséjour

L'ACP et la CAH ont permis d'obtenir quatre classes au profil différent (Figures 28 et 29).

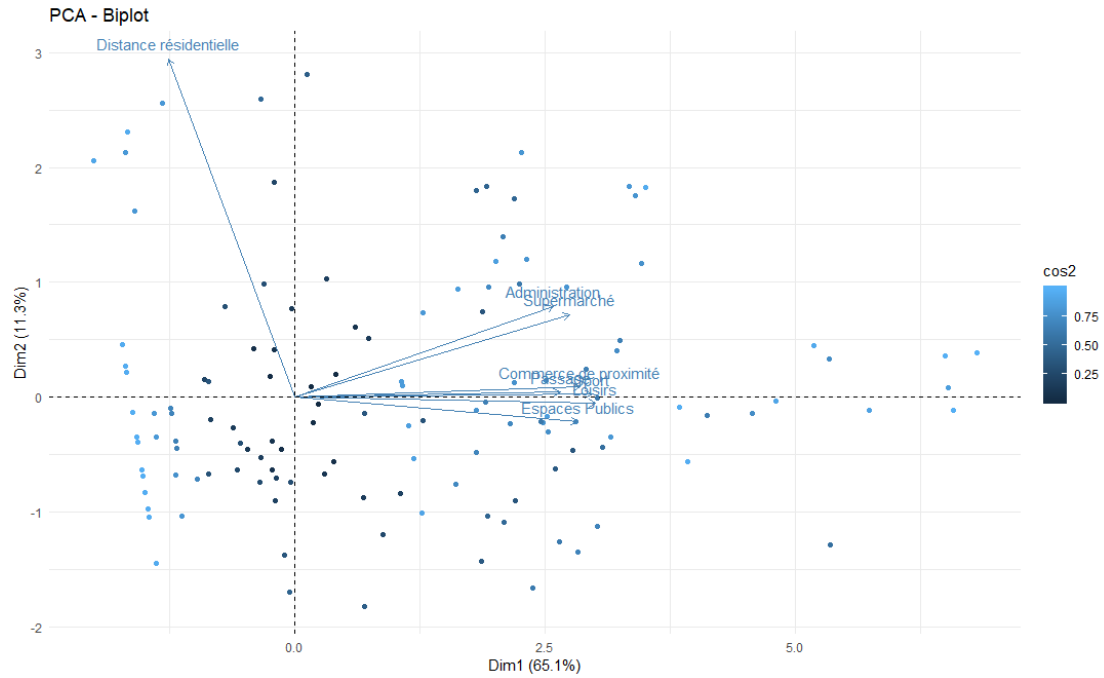


Figure 28 : ACP des usages à Beauséjour

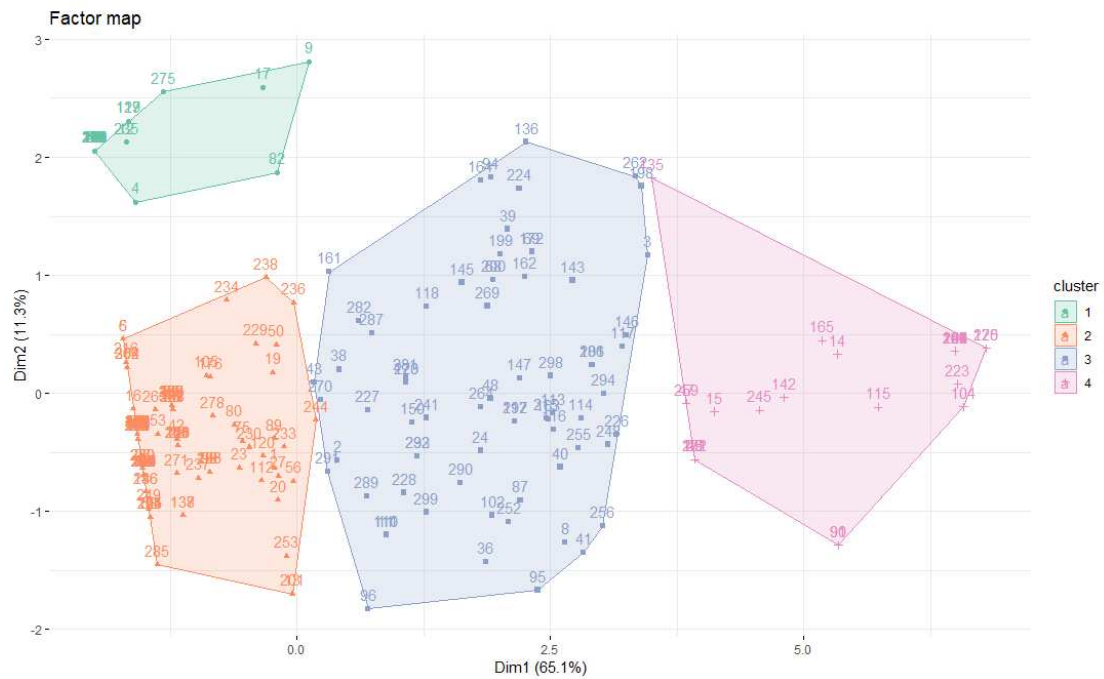


Figure 29 : Classification des usages à Beauséjour

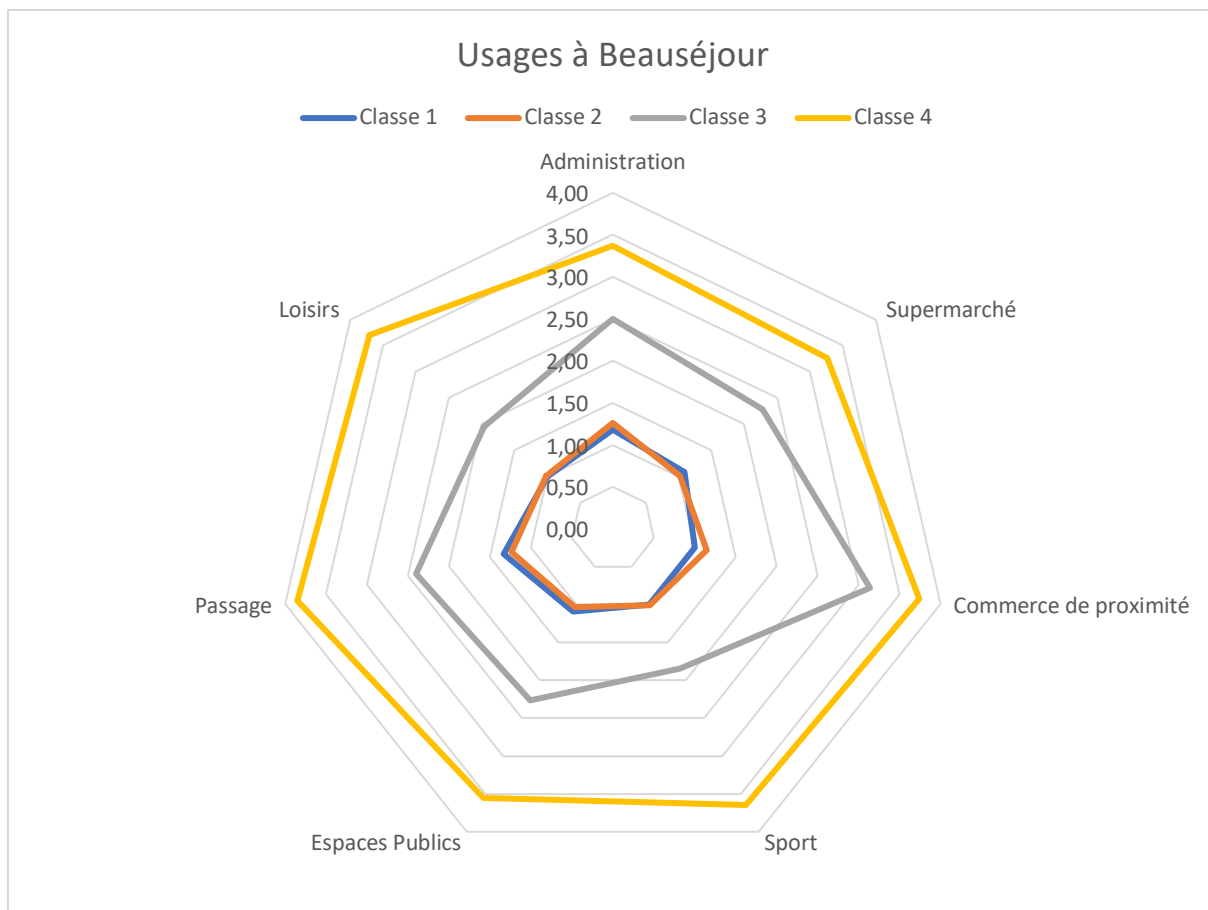


Figure 30 : Récapitulatif des groupes d'usages à Beauséjour en fonction des variables

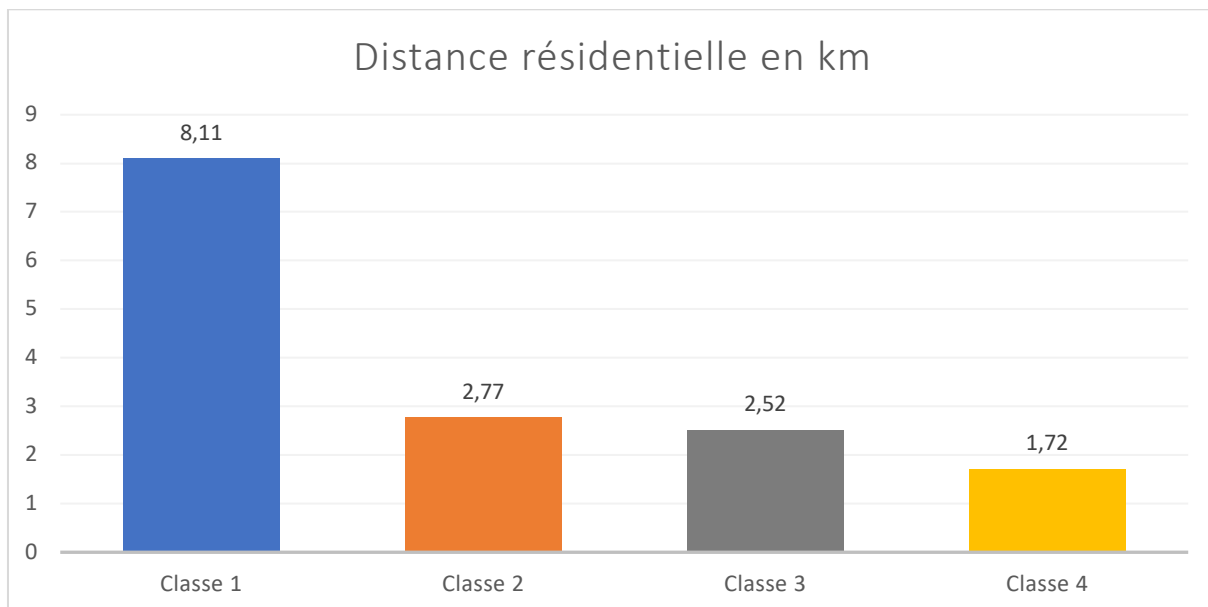


Figure 31 : Classe en fonction des distances résidentielles à Beauséjour

L'analyse des usages de la zone a permis d'y déceler quatre profils distincts (Tableaux 12 et 13). La première et deuxième classe, ce sont des profils très similaires en termes d'usages, avec notamment de faibles usages dans le quartier de Beauséjour, malgré une distance d'habitation totalement opposée. Les individus de la classe 3 ont une interaction forte en termes de fréquentation de commerces de proximité au sein du quartier et des structures administratives, néanmoins c'est que pour ces activités-là, l'usage des espaces publics est quasi nul. La dernière catégorie, la classe 4, dispose un profil d'individus qui ont une forte interaction avec le quartier aménagé et de plus, habite dans ou à proximité immédiate du quartier aménagé.

Tableau 12 : Tableau récapitulatif d'analyse en fonction des différentes classes d'usages à Beauséjour

	Administration	Supermarché	Commerce de proximité	Sport	Espaces publics	Passage	Loisirs	Distance résidentielle
Classe 1	1,18	1,09	1,00	1,00	1,09	1,33	1,00	8,11
Classe 2	1,26	1,02	1,15	1,01	1,03	1,24	1,01	2,77
Classe 3	2,50	2,28	3,14	1,85	2,26	2,40	1,96	2,52
Classe 4	3,37	3,26	3,74	3,65	3,56	3,85	3,70	1,72

Tableau 13: Tableau récapitulatif des différentes catégories d'usages à Beauséjour

Classe	Profil	Définition
Classe 1	Population éloignée du quartier aménagé, mais avec peu d'interaction	La population de la catégorie 1 a leur résidence principale de 8 km de moyenne, donc très éloignée du territoire aménagé, ce qui explique le manque d'interaction avec Beauséjour.
Classe 2	Population proche avec peu d'interaction	La population de la classe 2 a quasi le même profil d'usage à Beauséjour. Sauf que la distance moyenne de leur résidence du quartier aménagé est de 2,77 km, ce qui est proche.
Classe 3	Population proche avec des interactions moyennes avec le quartier	Le profil de la classe 3, est des usagers avec une fréquentation très forte des commerces de proximité et pour l'administration, par ailleurs, nous observons aussi que le passage sans arrêt dans le quartier se fait souvent aussi
Classe 4	Population de Beauséjour, ou de proximité immédiate de Beauséjour avec une interaction très forte	La dernière classe s'apparente à une population qui vit dans le quartier ou à proximité immédiate. Nous observons des usages très prononcés des différents équipements du quartier rénové.

Ainsi, une hypothèse peut être dégagée de ces résultats, les individus proches du quartier ont de fortes interactions avec les infrastructures du quartier. En outre, plus on s'éloigne, plus l'intensité des interactions diminue, dans le cas de Beauséjour et l'intensité des interactions diminuent fortement à 8 km en moyenne. Néanmoins, une catégorie d'individus, habitant à proximité voir dans le quartier aménagé (qui s'apparente à la classe 2) n'ont quasi pas d'interaction avec le quartier. Est-ce dû au manque d'intérêt d'infrastructure ? Est-ce dû aux nouveaux habitants qui ont des habitudes anciennes ? Ou est-ce à cause de la proximité à Saint-Denis qui change l'usage des comportements ? Ce sont des questions qui peuvent faire l'objet d'une nouvelle étude.

III.3.2.2. Les perceptions évoquées par les populations autour de la ZAC Beauséjour

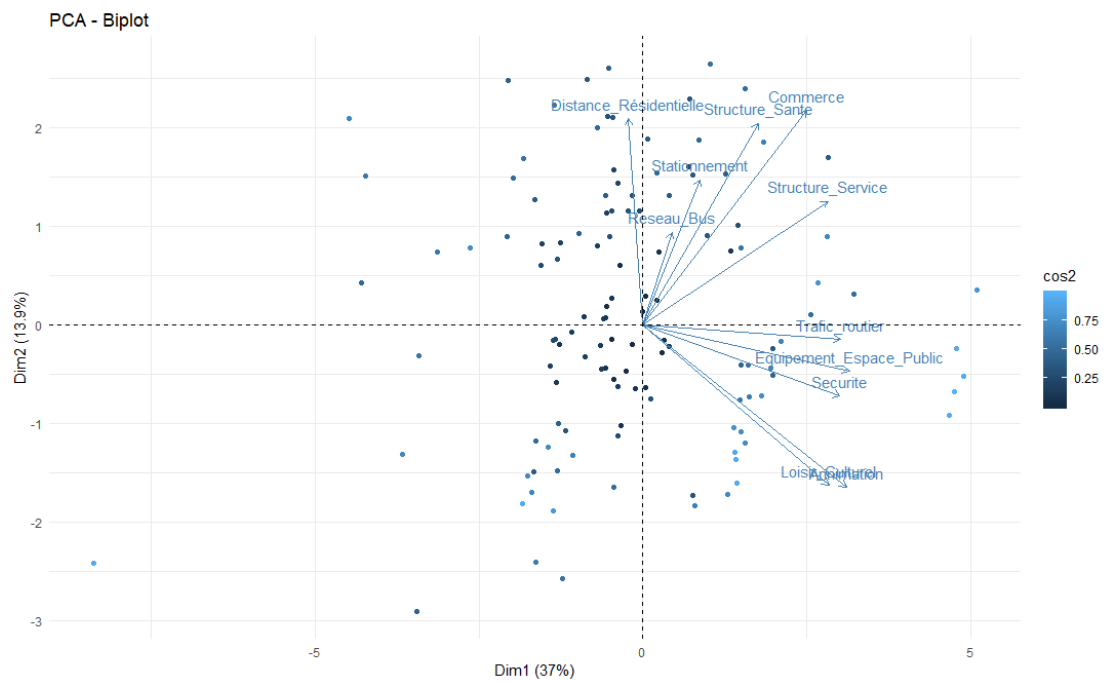


Figure 32 : ACP des perceptions à Beauséjour

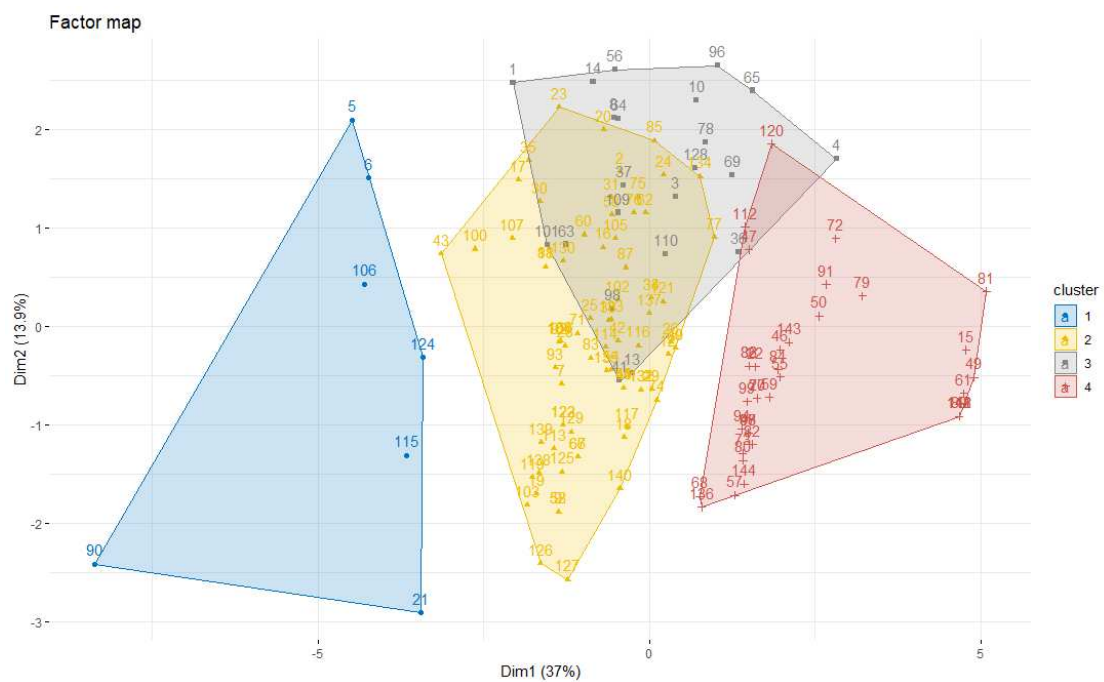


Figure 33 : Catégorisation des différentes classes de perception à Beauséjour

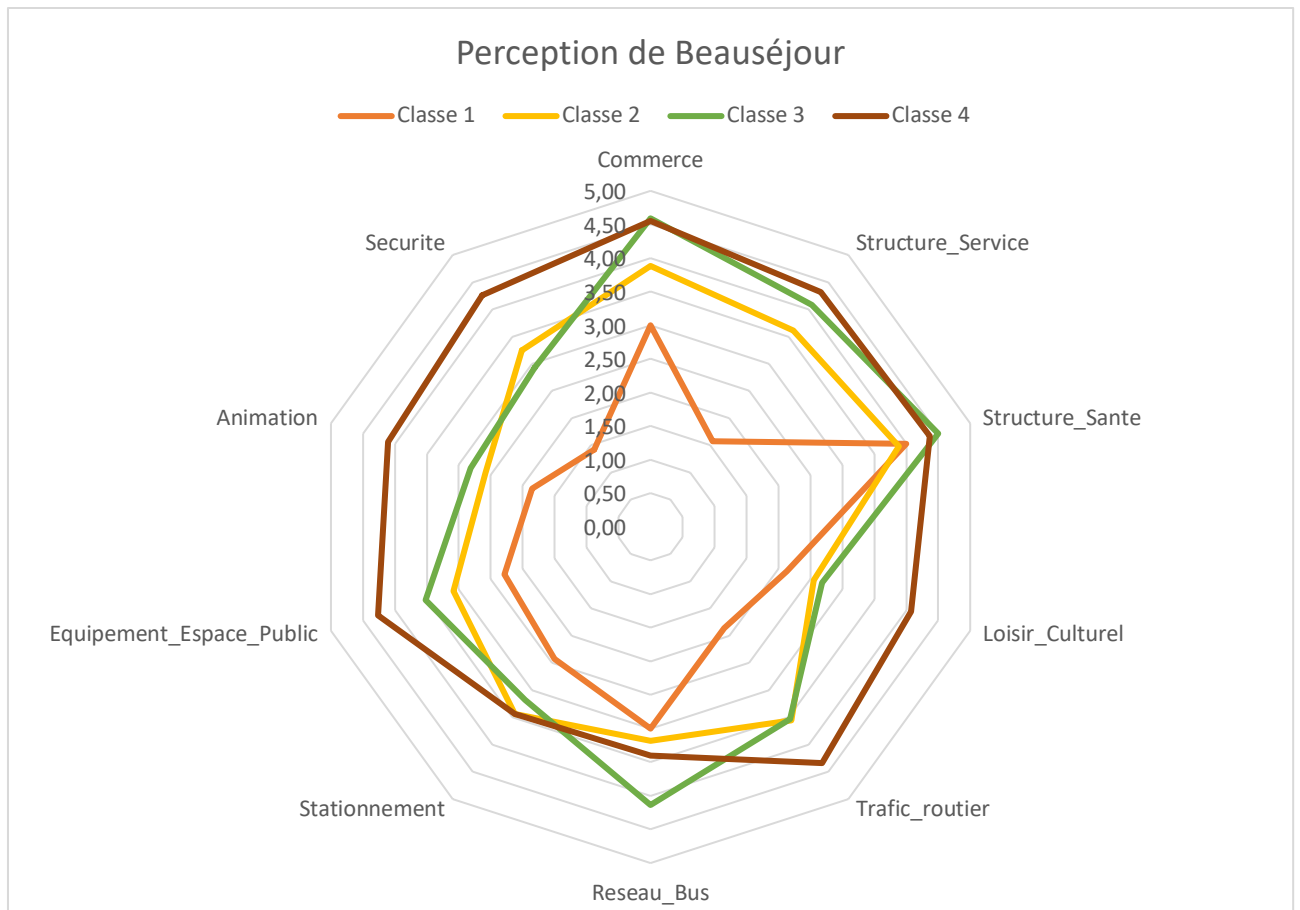


Figure 34 : Figure récapitulative des différentes classes de perception à Beauséjour en fonction des variables d'études

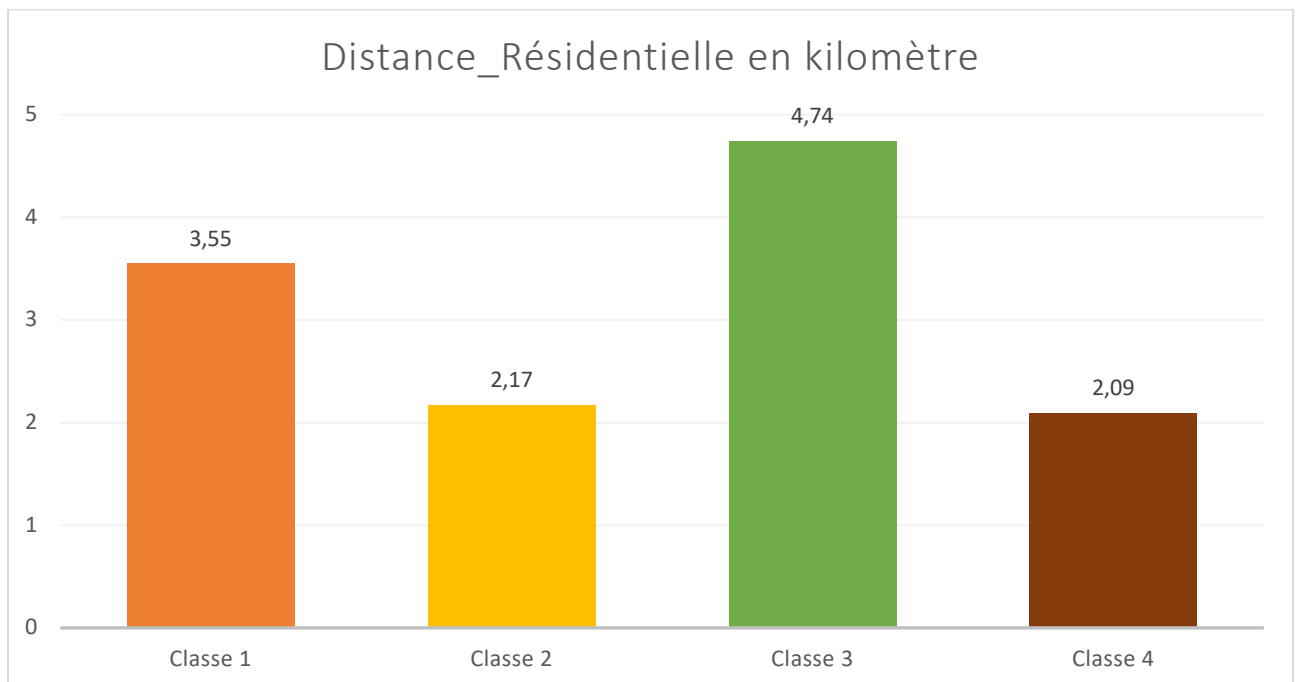


Figure 35 : Distance résidentielle des différentes catégories de Beauséjour

Tableau 14 : Tableau récapitulatif des différentes classes en fonction des variables de perceptions à Beauséjour

	Commerce	Structure_Service	Structure_Sante	Loisir_Culturel	Trafic_routier	Reseau_Bus	Stationnement	Equipement_Espace_Public	Animation	Sécurité	Distance_Résidentielle
Classe 1	3,00	1,57	4,00	2,14	1,86	3,00	2,43	2,29	1,86	1,43	3,55
Classe 2	3,88	3,61	3,88	2,56	3,56	3,18	3,44	3,08	2,58	3,25	2,17
Classe 3	4,59	4,08	4,50	2,68	3,53	4,14	3,18	3,52	2,82	2,93	4,74
Classe 4	4,55	4,32	4,37	4,08	4,34	3,40	3,44	4,26	4,10	4,26	2,09

Tableau 15 : Tableau récapitulatif des différents profils de perception à Beauséjour

Classe	Profil	Description
Classe 1	Population moyennement éloignée du quartier aménagé, avec une perception négative	La classe 1 de notre étude nous montre une population habitant à une distance moyenne de 2,80 km du territoire rénové. Nous n’observons que cette population a plutôt une perception moyenne à faible, avec des perceptions plutôt moyennement défavorables
Classe 2	Population proche du quartier de Beauséjour avec une très mauvaise perception du quartier	La classe 2 nous montre une population habitant à proximité immédiate du quartier rénové avec une bonne perception des infrastructures, des déplacements et des équipements. Cependant, ils sont plutôt sceptiques sur l’animation, les loisirs et les structures culturelles.
Classe 3	Population éloignée avec une très bonne perception du quartier	La perception des individus de la classe 3 est bonne, voire très bonne dans l’ensemble. Par ailleurs, la distance très éloignée des résidences de cette catégorie est intéressante à analyser. Nous observons une perception plutôt mauvaise concernant le sentiment de sécurité dans le quartier et tout comme la classe 2, concernant la perception des activités de loisirs et d’animation.
Classe 4	Habitant ou personne à proximité ayant une très mauvaise perception du quartier	La dernière classe recensée concerne une population habitant très proche ou voir un résident de Beauséjour. Ils ont en général une très bonne perception du quartier sur l’ensemble des critères évoqués, mais gardent une perception du réseau de bus un peu faible comparée aux autres catégories.

Le constat général de l’étude montre qu’il y a une perception plutôt bonne pour l’ensemble des infrastructures, notamment concernant les infrastructures de santé, de bus et de commerces (Figures 34 et 35 – Tableaux 15 et 16).

Concernant les autres infrastructures, les perceptions des personnes questionnées sont motivées par certaines préférences spécifiques qui changent selon la distance de leurs résidences notamment.

La catégorie 3 est représentée par des individus ayant une habitation éloignée de Beauséjour (4 km en moyenne). Nous observons une perception très positive des nouveaux aménagements. De même pour la catégorie 4, dont la distance moyenne du lieu de leur habitation est de 2 km, la catégorie la plus proche.

En comparaison aux classes 1 et 2, les individus de ces catégories ont une perception plutôt mitigée du quartier de Beauséjour. La perception des personnes proches, malgré l'utilisation quasi quotidienne, a une perception très négative du quartier.

III.3.3. L'ANRU Ravine Blanche

III.3.3.1. Ravine Blanche : Nouvelles pratiques, nouveaux usages

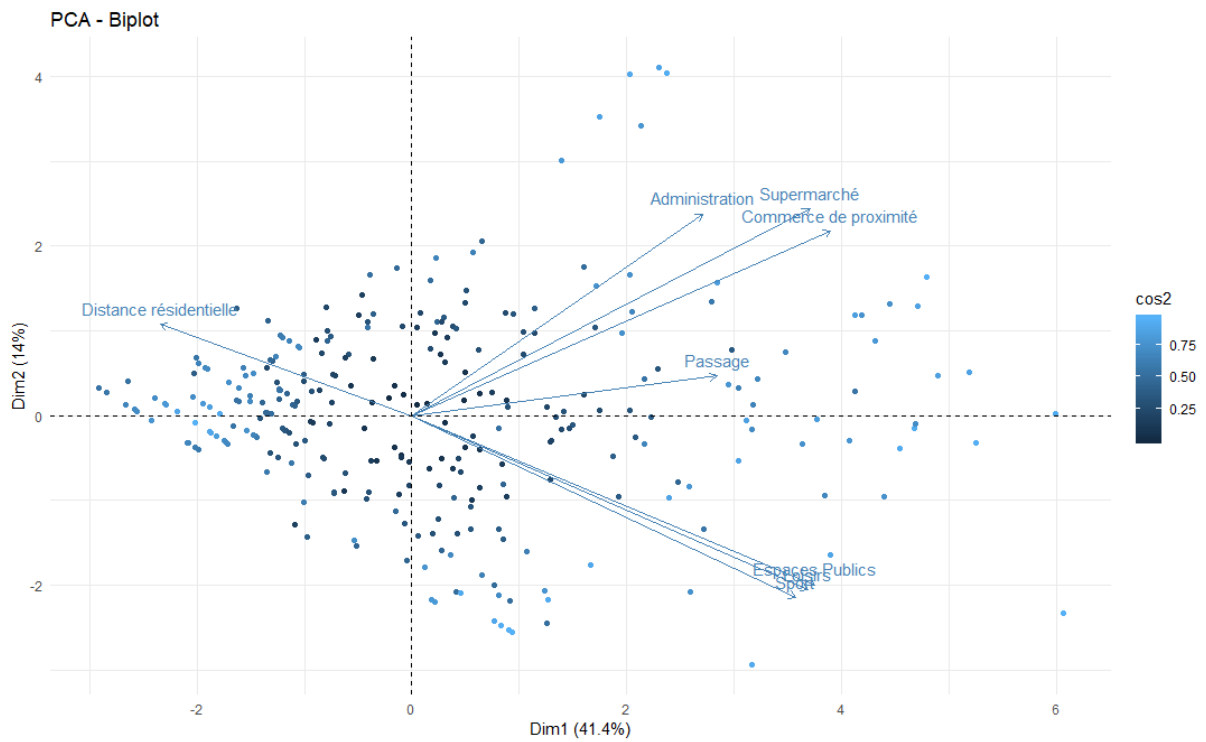


Figure 36 : ACP des usages à Ravine Blanche

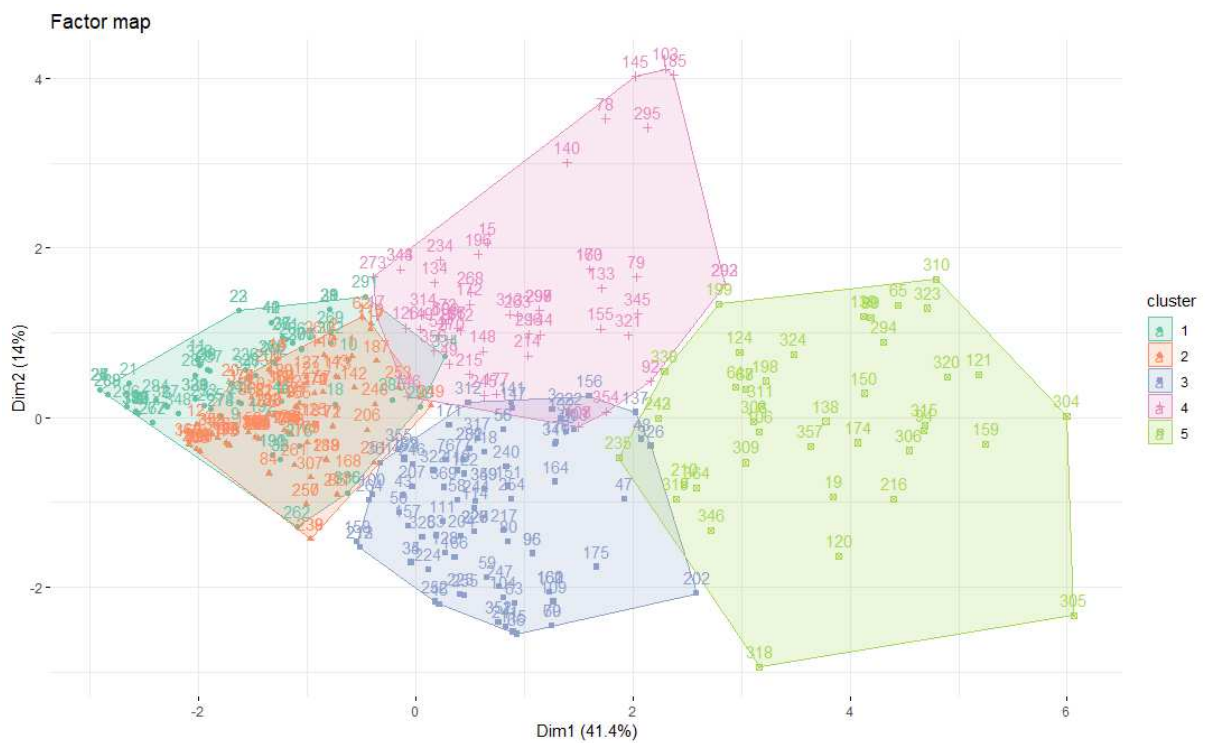


Figure 37 : Catégorisation des profils d'usages à Ravine Blanche

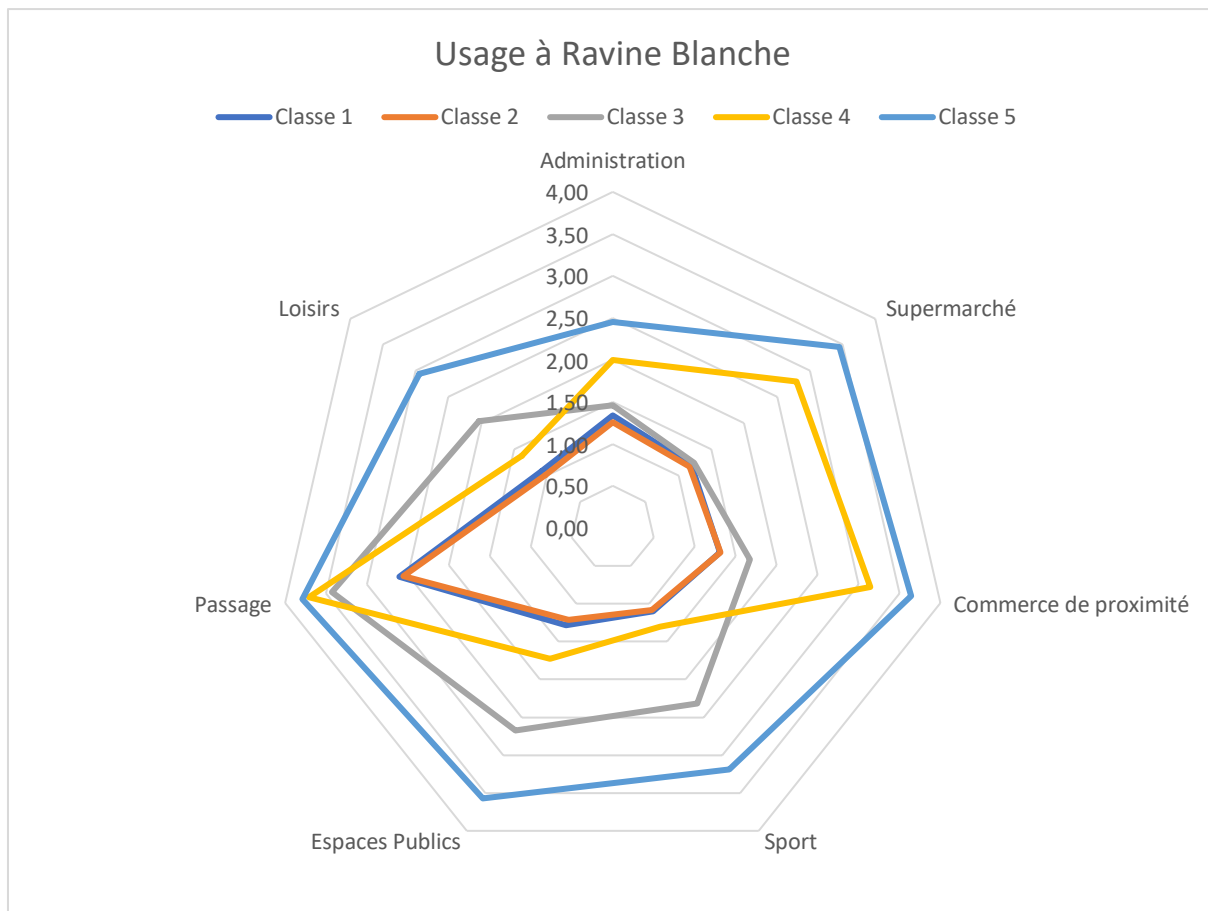


Figure 38 : Étude des différentes classes d'usages en fonction des variables

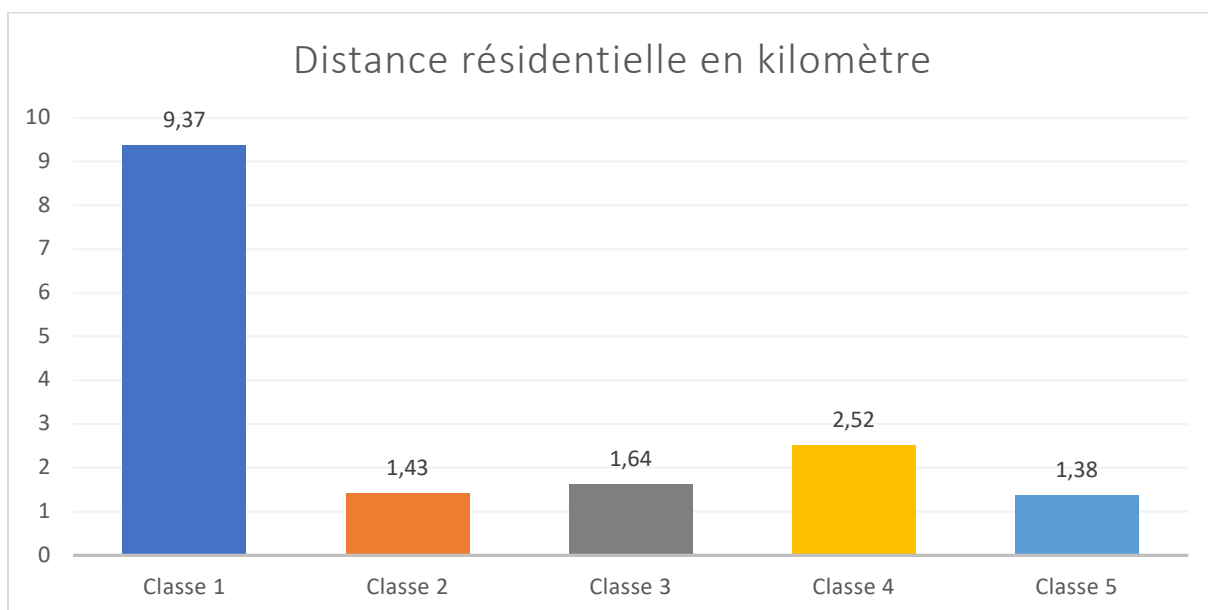


Figure 39 : Comparaison des différentes classes d'usages de Ravine Blanche en fonction de la distance résidentielle

Tableau 16 : Tableau récapitulatif des différentes classes d'usages à Ravine Blanche en fonction des variables d'usages

	Administration	Supermarché	Commerce de proximité	Sport	Espaces publics	Passage	Loisirs	Distance résidentielle
Classe 1	1,34	1,20	1,31	1,10	1,28	2,60	1,09	9,37
Classe 2	1,26	1,17	1,31	1,08	1,21	2,56	1,02	1,43
Classe 3	1,46	1,24	1,67	2,31	2,67	3,43	2,04	1,64
Classe 4	2,00	2,80	3,14	1,30	1,73	3,71	1,38	2,52
Classe 5	2,45	3,45	3,64	3,19	3,57	3,79	2,94	1,38

Tableau 17 : Définition des différentes classes d'usages à Ravine Blanche

Classe	Profil	Description
Classe 1	Population très éloignée de Ravine Blanche avec très peu d'interaction avec le quartier	La classe 1 de notre étude concerne notamment une population qui est très éloignée du quartier aménagé. Le principal usage de ces derniers est le passage dans le quartier sans forcément profiter des équipements de Ravine Blanche
Classe 2	Population de Ravine Blanche ou à proximité immédiate avec peu d'interaction avec le quartier aménagé	Nous observons une population très proche du quartier qui a le même profil que l'usage. L'usage dans le quartier est très faible.
Classe 3	Population proche avec une interaction plutôt sportive, espace public et de loisir	La classe 3 est un profil de personne qui est proche, mais ils ont un usage de « extérieur » dans le quartier de la Ravine Blanche. Ces personnes ont une activité plutôt sportive, de flânerie, d'école pour les enfants ...
Classe 4	Population proche voir moyennement proche de Ravine Blanche avec un usage exclusivement économique, et de passage	Le profil 4 de notre étude nous montre une population très intéressée par l'activité économique du quartier aménagé. Nous observons aussi que Ravine Blanche un endroit de passage, sans pour autant si arrêter. Les activités sportives, de loisir ou de flânerie dans les espaces publics sont faible.
Classe 5	Population de Ravine Blanche ou à proximité immédiate ayant de forte interaction avec le quartier	Le profil des personnes de la classe 5, peut être assimilé à des habitants du quartier ou de proximité immédiate. Les activités économiques, de loisir et sportives sont très fortes.

Les résultats des usages exposent que Ravine Blanche est un quartier de passage sans forcément d'interaction. Cependant, l'interaction de la population envers les structures économiques et administratives reste importante (commerces de proximité, supermarché et administration tels que CAF).

Tout comme à Beauséjour, il existe deux catégories d'individu habitant dans le quartier ou à proximité immédiates, mais avec des interactions opposées. Le premier groupe, afférent à la classe 5, a des interactions très importantes avec l'ensemble des structures et offres que propose le projet urbain. Néanmoins, la classe 2, ne semble ne pas avoir (ou très peu) d'interaction avec le quartier aménagé. Ce qui pourrait s'expliquer par la proximité du centre-ville de Saint-Pierre.

Enfin, nous pouvons supposer que le rayonnement du quartier est de 0 à 2,50 km sur son territoire. Les personnes éloignées, représentées dans la catégorie 1, semblent ne pas avoir d'interaction avec le quartier aménagé.

III.3.3.2. Les perceptions évoquées par les populations autour de l'ANRU Ravine Blanche

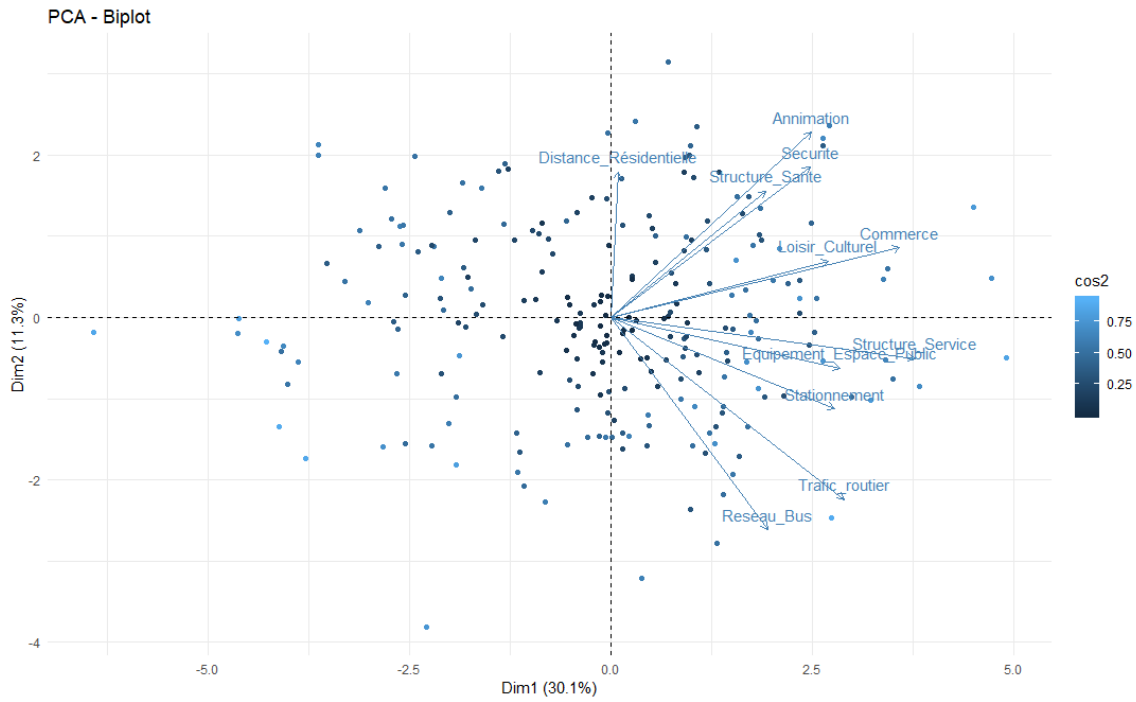


Figure 40 : ACP de la perception à Ravine Blanche

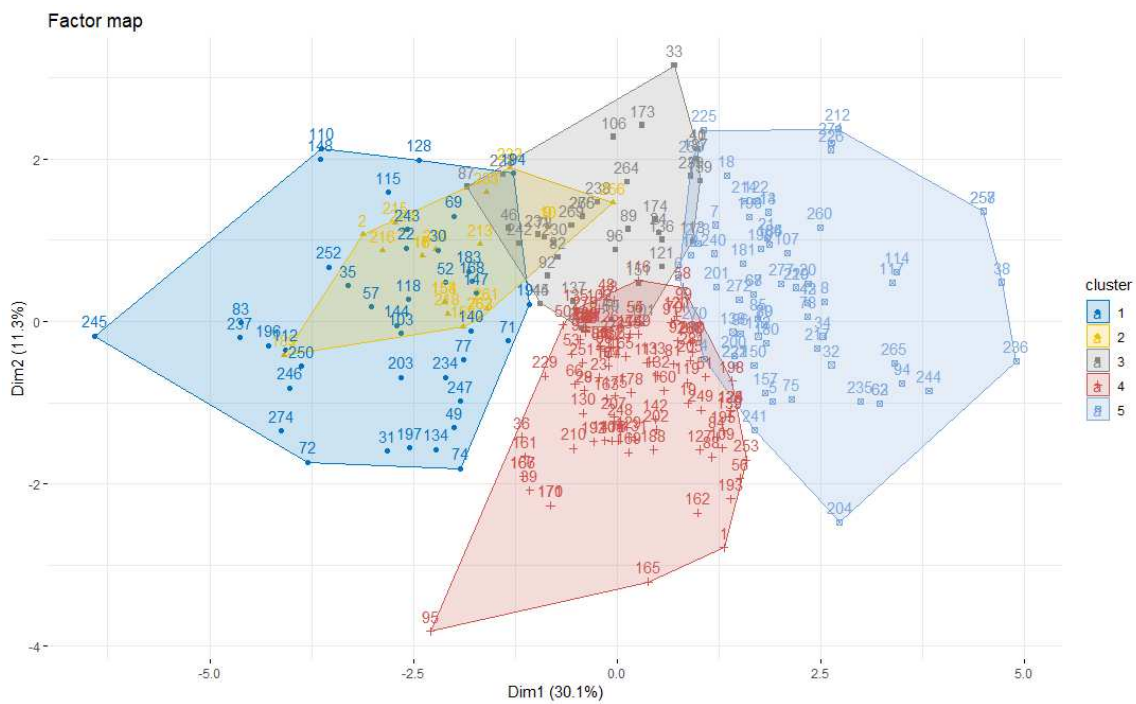


Figure 41 : Catégorisation de la perception à Ravine Blanche

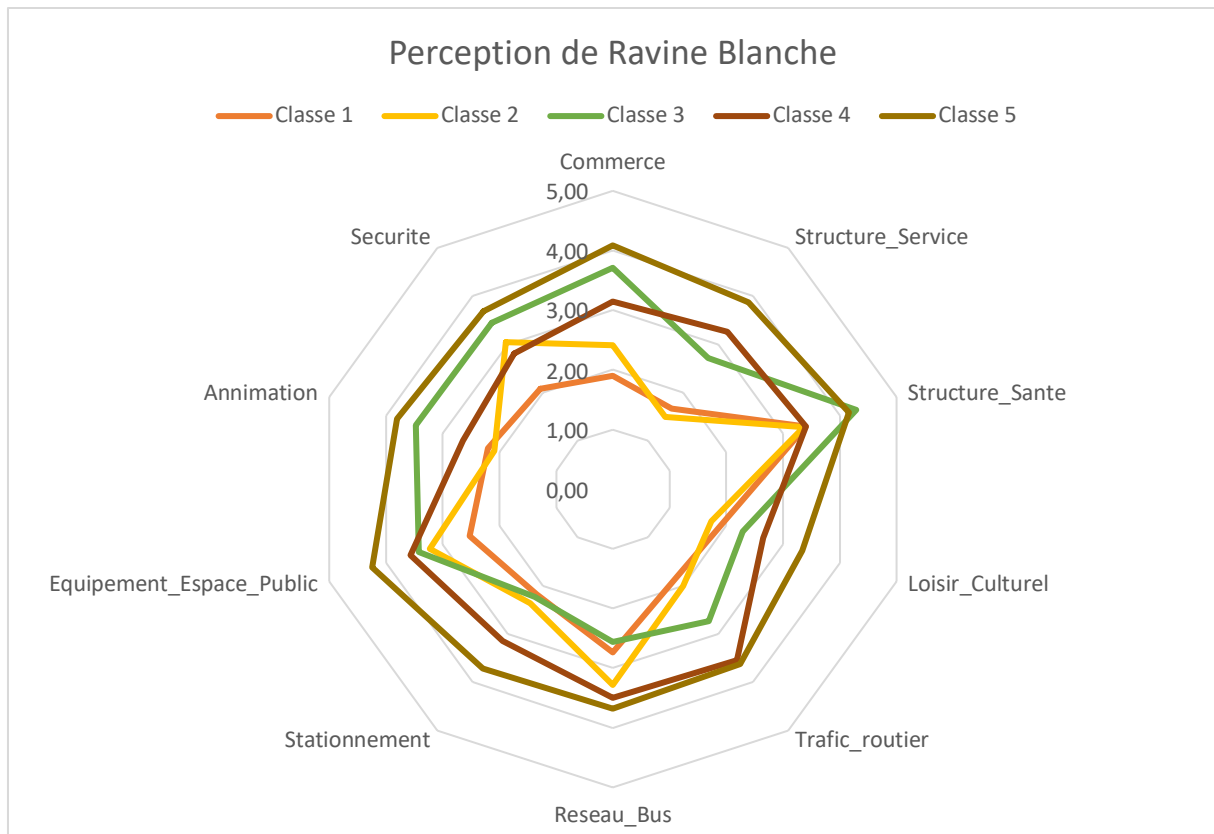


Figure 42 : Analyse des différentes classes de perception en fonction des variables d'études à Ravine Blanche

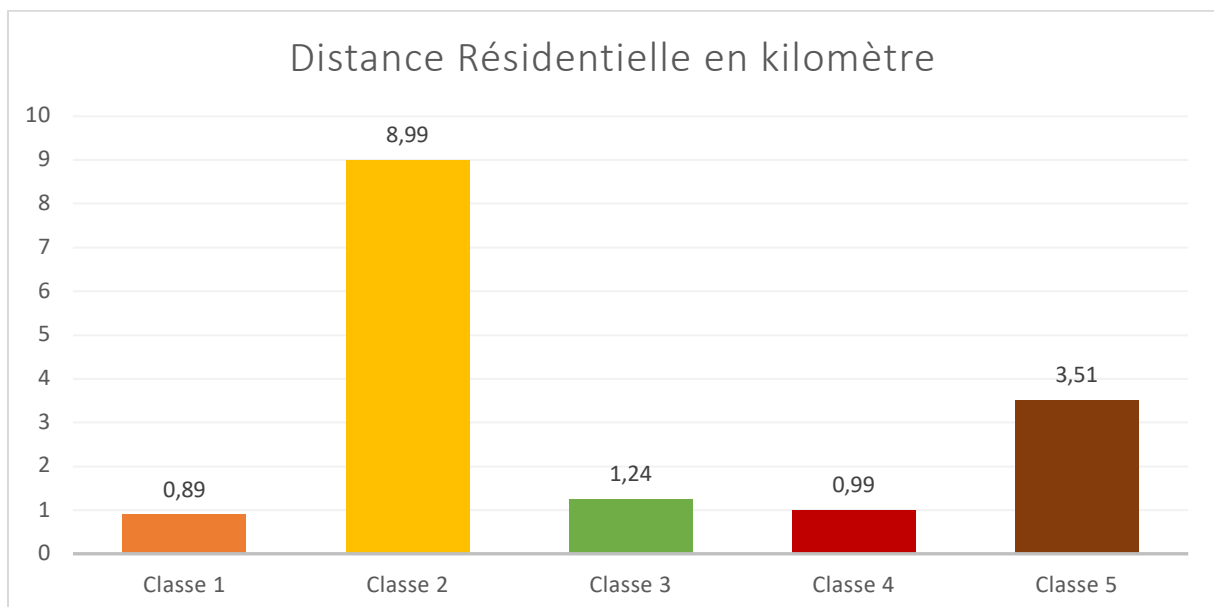


Figure 43 : Analyse de différentes catégories en fonction de la distance résidentielle moyenne à Ravine Blanche

Tableau 18 : Tableau récapitulatif des différentes classes de perception à Ravine Blanche en fonction des variables d'études

	Commerce	Structure Service	Structure Santé	Loisir & Culturel	Trafic routier	Réseau de bus	Stationnement	Équipement Espace public	Animation	Sécurité	Distance résidentielle
Classe 1	1,90	1,68	3,40	1,91	1,83	2,74	2,17	2,53	2,20	2,08	0,89
Classe 2	2,41	1,50	3,36	1,74	2,00	3,28	2,36	3,23	2,09	3,05	8,99
Classe 3	3,71	2,71	4,29	2,28	2,74	2,56	2,24	3,42	3,47	3,45	1,24
Classe 4	3,14	3,26	3,40	2,65	3,54	3,50	3,14	3,57	2,64	2,81	0,99
Classe 5	4,09	3,87	4,16	3,34	3,63	3,68	3,71	4,24	3,80	3,69	3,51

Tableau 19 : Profils de perception à Ravine Blanche

Classe	Profil	Description
Classe 1	Population habitant très proche du quartier rénové, mais avec une perception mauvaise du quartier	Les individus constituant la classe 1 sont des personnes habitant au sein du quartier voir à proximité immédiate. Ils ont une perception générale très mauvaise sauf en termes d'infrastructure de santé.
Classe 2	Population très éloignée du quartier de Ravine Blanche avec une très mauvaise perception du quartier	La classe 2 présente des similarités avec la classe 1, néanmoins, leurs perceptions du réseau de transport en commun, des équipements et espaces publics et le sentiment de sécurité sont plutôt bons à comparer aux différentes classes obtenues. Point important à noter est l'éloignement des individus de cette classe.
Classe 3	Population proche avec une perception moyenne du quartier	La classe 3 a une perception plutôt bonne du quartier de Ravine Blanche, sauf en termes de déplacement (transport en commun, circulation et stationnement) et en structure de service. Ce sont des habitants plutôt proches du quartier.
Classe 4	Individus très proches, voir résidant du quartier avec une très bonne perception du quartier	Les individus de la classe 4 ont une perception bonne du quartier. Nous pouvons aussi noter que c'est la catégorie où les personnes sont les plus proches en termes de résidence du quartier. Néanmoins, la perception des animations et des loisirs sont plutôt faible et le sentiment de sécurité.
Classe 5	Population ayant une distance moyenne de leur résidence, avec une très bonne perception du quartier rénové	La dernière catégorie est des individus qui ont une très bonne perception du quartier en général, cependant, ils habitent en moyenne à une distance de 3,5 km du quartier.

Les résultats sur les perceptions à Ravine Blanche montrent une perception plutôt mitigée du quartier. Cependant, certaines infrastructures telles que les infrastructures de santé, de bus et d'équipements publics (Figures 42 et 43 – Tableaux 19 et 20) sortent du lot et ont plutôt une bonne perception sur le territoire saint-pierrois.

Concernant les équipements de loisir, culturel, d'animation, de stationnement ; ce sont des domaines à repenser selon la population. À propos de la sécurité au sein du quartier, la Ravine Blanche, il se dégage une image plutôt positive qui n'est plus en rapport de celle avant les travaux.

Les catégories 1, 3 et 4 sont représentées par des individus ayant une habitation très proche du quartier de Ravine Blanche (entre 0 à 1,24 km en moyenne), cependant, ils ont une perception mauvaise ou mitigée du quartier, malgré une utilisation quasi quotidienne du quartier. Tout comme la catégorie 2, qui elle est représentée par une population éloignée du quartier.

En comparaison à la classe 5, les individus de cette catégorie ont une perception très bonne du quartier aménagé de la Ravine Blanche.

III.4. Discussion des résultats

Les deux projets étudiés ont deux rayonnements différents sur le territoire Réunionnais. Les infrastructures, pourtant plus ou moins similaires, induisent différentes interprétations dans l'usage, la fréquentation et la perception.

Les commerces de proximité, les infrastructures de santé, et administratives sont des équipements qui attirent des usagers et donnent une perception très positive du territoire aménagé.

Néanmoins, les espaces publics, et les transports sont des points à retravailler dans l'aménagement réunionnais, avec peu d'usages et d'interactions et une perception mitigée, notamment pour le cas de Beauséjour.

Les espaces publics sont, pour Ravine Blanche, la destination préférée pour les sorties d'agrément et de pratiques sportives et récréatives, du fait de sa position centrale, de son accès libre, de sa végétalisation et de son caractère ombragé (à certains endroits). Contrairement à Beauséjour où l'ombrage est manquant.

Les structures du quartier de Beauséjour sont attrayantes pour les personnes questionnées par leurs caractères pratiques, dotées de commodités modernes et permettant de concentrer en un seul endroit une diversité d'activités (loisirs, restauration, commerces, administration, santé, etc.), contrairement aux structures d'espaces publics et de transport où les activités manquent de succès.

Certaines personnes justifient leur choix de ne pas fréquenter les espaces publics, par le fait que ces espaces semi-publics sécurisés ne leur permettent pas d'éviter tout mélange social en raison de leur mode d'organisation et leur situation loin des quartiers défavorisés.

Dans ce chapitre, on ne s'est pas intéressé au marketing urbain ; on est resté en dehors de l'étude des enseignes ou des commerces présents ou des flux de capitaux, ni même de l'amélioration avant/après rénovation. L'observation et l'analyse des flux de population à travers l'offre en équipement, en structure, en mobilité, etc. permettent de comprendre l'attrait de la « boîte » quartier aménagé.

Ainsi, ce qu'il faut retenir de cette étude est que premièrement, les différents services, structures et/ou offres urbaines issus de l'aménagement créent un rayonnement du quartier avec une fréquentation des flux diversifiée. Nous avons observé des populations plus ou moins proches gravitant autour des quartiers rénovés.

Autres résultats : l'offre des quartiers aménagés semble constituer un facteur important du développement des territoires réunionnais en général. Néanmoins, nous observons une quelques points de blocage sur les attraits des quartiers, notamment concernant les transports, les espaces publics et le sentiment de sécurité, qui sont plutôt mal perçue lorsque que le quartier a un passé peu glorieux. À titre d'exemple, nous avons à Ravine Blanche, l'image de quartier difficile reste pour les habitants éloignés. Tandis que la perception du quartier de Beauséjour reste très appréciée par les populations lointaines.

Bilan sur le projet d'aménagement :

Ce bilan nous paraît encourageant et stimulant pour approfondir la réflexion, par exemple en détaillant les mobilités résidentielles ou encore en étudiant les structures pour repérer les services particulièrement structurants et attractifs selon les populations. Ces premiers travaux ouvrent des

perspectives de recherche sur un thème émergent et très peu investies : celui de la relation entre les structures et l'attractivité.

Les quartiers aménagés ne sont pas utilisés et perçus de la même manière sur l'île. Par conséquent, leur aménagement doit être réfléchi pour améliorer l'attrait ou non de ces territoires. L'analyse que nous avons effectuée sur les deux quartiers d'études par les outils de micro-trottoir et questionnaires nous a permis de déceler différentes catégories d'usagers et de perception, qui sont plus ou moins différents d'un quartier à l'autre. Notre analyse nous a aussi révélé les similitudes dans les propositions d'aménagement qui tiennent compte indirectement du concept de quartier durable à travers les modèles occidentaux.

Cependant, quand on confronte ces propositions à l'analyse des flux de population, il apparaît qu'elles ne répondent que partiellement aux attentes des usagers en matière d'usage, car elles ne tiennent pas compte de l'ensemble des usagers et ne réduisent pas la majorité des conflits observés. Les observations que nous avons faites sont bien spécifiques à chaque territoire et ne visent nullement à compléter et/ou à réduire les offres urbaines pour améliorer l'attrait des aménagements réunionnais.

Finalement, l'analyse démontre l'intérêt d'observer et analyser les flux de personnes pour orienter les aménageurs, les architectes et les décideurs vers d'autres décisions pour l'aménagement de ces espaces. Elle permet d'ouvrir des pistes de recherche sur le concept de flexibilité des usages des places publiques et d'aller au-delà des modèles existants.

Notre analyse présente cependant des limites, car elle a porté uniquement sur l'analyse des flux et se base sur des études qualitatives, sans prendre en compte des structures et l'évolution diachronique. En outre, l'étude n'a pas eu recours à l'interview des usagers, qui peut enrichir et affiner l'analyse des usages et des perceptions.

Ce qu'il faut retenir du chapitre III

Les nouveaux projets urbains attirent des usagers via leurs offres urbaines. Cependant, en fonction des offres et de la localisation du projet urbain, le rayonnement du quartier est différent.

Nous apercevons que les commerces de proximité et les infrastructures de santé et administratives ont un grand succès auprès de la population réunionnaise, cependant, les espaces publics et les infrastructures de transport doivent encore faire des efforts. Ce qui laisse ainsi, aux décideurs et aux aménageurs, une réflexion plus poussée sur ces problématiques.

De plus, la localisation des nouveaux projets urbains peut influencer sur l'attractivité temporaire de son territoire. En effet, la proximité de centre-ville historique et des axes de mobilité influencent le rayonnement du quartier aménagé.

Ainsi, après avoir vu l'attractivité structurelle des quartiers aménagés, le chapitre suivant mettra en exergue l'attractivité fonctionnelle, via l'étude de l'attractivité résidentielle.

Chapitre IV :

Les nouveaux projets urbains : objets de valorisation & d'attractivité résidentielle ?

Étude de l'attractivité résidentielle des projets d'aménagement sur le territoire

Préambule du chapitre IV

Le concept d'attractivité résidentielle est défini comme la capacité d'un territoire à être choisi par un ménage comme lieu de résidence temporaire ou durable (Poirot et Gérardin 2010). Aujourd'hui, face à l'augmentation de la population et l'augmentation des mobilités résidentielles, on assiste à un déséquilibre dans l'espace et rend des territoires plus attractifs que d'autres. De surcroît, le choix résidentiel des ménages est complexe (Cusin et Damon 2010), il dépend à la fois des attributs du territoire, de son attrait (identité du territoire perçue par les ménages) (Faye et Prat 2017; Poirot et Gérardin 2010) et des décisions subjectives selon les besoins ou aspirations des ménages.

Le contexte socio-économique actuel de l'île tel que l'augmentation de la population, le changement de mode de vie, l'évolution des mobilités résidentielles et des mobilités quotidiennes entraînent les villes réunionnaises à fournir des conditions nécessaires pour la compétitivité (Cf. Chapitre 1). L'enjeu pour ces villes est de ne pas s'exposer à des pertes de populations, d'investissement et de délocalisation d'entreprise. Pour cela, plusieurs dizaines d'opérations d'aménagement telles que ZAC, RHI ou ANRU fleurissent chaque année sur le territoire, dont le but est de fournir des logements adaptés, proposer des offres urbaines et des services plus attrayants, limiter l'étalement urbain, limiter ou réduire le flux automobile, c'est-ce que tend à répondre la ZAC de Beauséjour et l'ANRU de Ravine Blanche.

Il est important de s'interroger sur les facteurs de leurs réussites pour mieux planifier les nouveaux projets urbains, ainsi plusieurs questions subsistent : où se concentrent les zones les plus attractives ? Existe-t-il différentes catégories d'attractivité ? Quelles sont leurs caractéristiques ? Quels sont les critères de l'attractivité locale ?

Ainsi, afin d'analyser l'attractivité résidentielle des nouveaux projets urbains sur l'île, ce chapitre se structure en cinq parties : la première partie présente l'attractivité résidentielle selon la littérature, la seconde partie présente la méthodologie utilisée. La partie 3 expose la caractérisation et les facteurs subjectifs aux choix résidentiels sur l'île et les deux dernières parties feront un focus sur les projets d'études.

Sommaire du chapitre IV

IV.1. L'attractivité résidentielle face aux projets urbains	104
IV.1.1. Les nouveaux projets urbains facteurs d'attractivité & de la compétitivité entre les territoires	104
IV.1.2. Les enjeux et facteurs de l'attractivité résidentielle	104
IV.1.3. Mesures de l'attractivité résidentielle objective et subjective	105
IV.2. Méthodologie de recherche et zones d'étude	106
IV.2.1. Mesures objectives de l'attractivité résidentielle (Base de donnée INSEE)	106
IV.2.2. Mesures subjectives de l'attractivité résidentielle (Enquête de terrain)	108
IV.3. L'attractivité résidentielle à La Réunion	110
IV.3.1. Catégorisation objective de l'attractivité résidentielle	110
IV.3.2. Analyse des facteurs subjectifs d'attractivité résidentielle à La Réunion	119
IV.4. La ZAC de Beauséjour, projet de valorisation territoriale et d'attractivité résidentielle ?	122
IV.4.1. Attractivité objective	122
IV.4.2. Attractivité subjective	123
IV.5. L'ANRU Ravine Blanche	125
IV.5.1. Attractivité objective	125
IV.5.2. Attractivité subjective	126
IV.6. Discussion des résultats	128

IV.1. L'attractivité résidentielle face aux projets urbains

Les villes ont toujours eu pour vocation d'attirer à elles des ressources de toutes sortes, que ce soit humain, économique ou financier, généralement au détriment d'autres villes et de territoires ruraux (Veltz 2005). Ce dynamisme est appréhendé sous le concept d'attractivité. Plusieurs travaux ont cherché à définir ou à expliquer l'attractivité, mais la notion est complexe, difficile à définir du fait de son caractère multidimensionnel (Alexandre, Cusin, et Juillard 2010 ; Poirot et Gérardin 2010), elle concerne généralement les dimensions économique, touristique ou résidentielle.

IV.1.1. Les nouveaux projets urbains facteurs d'attractivité & de la compétitivité entre les territoires

De plus en plus citée dans la littérature dans les années 2000 (Cusin et Damon 2010), la notion d'attractivité est devenue un sujet incontournable dans les discours des nouvelles générations de décideurs (Alexandre, Cusin, et Juillard 2010; Faye et Prat 2017), avec la recherche active de retombées économiques pour les villes telles qu'impôts fonciers, dynamique économique pour le territoire, implantation d'entreprises, etc. Cette dimension économique de l'attractivité a engendré des compétitivités entre territoires.

Les notions d'attractivité et de compétitivité des territoires sont liées (Alexandre, Cusin, et Juillard 2010; Cusin et Damon 2010). Les politiques territoriales sont de plus en plus discutées sur leurs compétitivités entre elles avec notamment l'accroissement de nombreux projets urbains (Cusin et Damon, 2010; Vinci 2010). En effet, pour se démarquer, les gouvernances locales valorisent principalement l'attrait de leurs territoires par le marketing territorial ou City Branding¹³ (Cusin et Damon, 2010; Vinci 2010) grâce notamment à de nouveaux projets urbains ou des labellisations (Alexandre, Cusin, et Juillard 2010). La notoriété des projets urbains a pour rôle de structurer le territoire, d'améliorer l'image de la ville et de faire rayonner le territoire à l'échelle locale, régionale, nationale, voire internationale. Ces nouveaux projets urbains permettent d'apporter des capitaux, une revalorisation du foncier, l'implantation d'entreprises, l'arrivée de nouveaux habitants, et de nouveaux commerces (pour plus de revenus fiscaux).

Les projets urbains sont donc des facteurs d'attractivité et de compétitivité avec des enjeux économiques, sociaux et politiques, qui nécessitent une réflexion sur le long terme pour assurer un développement équilibré du territoire (Alexandre, Cusin, et Juillard 2010).

IV.1.2. Les enjeux et facteurs de l'attractivité résidentielle

L'enjeu principal de l'attractivité résidentielle d'une ville est d'attirer les ménages, les contribuables, les consommateurs, les électeurs, les résidents « secondaires », les touristes (Alexandre, Cusin, et Juillard 2010) pour avoir un développement économique et un rayonnement de leurs images sur le territoire. De plus, les opérateurs au sein des villes doivent jongler entre mixité sociale, mixité intergénérationnelle, mixité d'infrastructure et le développement durable.

¹³ City Branding : Slogans publicitaire, logos, campagnes de promotion

Le mouvement résidentiel dépend du choix de localisation que recherche l'individu ou le ménage. Ce choix peut se distinguer par l'habitation (jardin, achat ou location, superficie de la maison), par l'environnement (paysages, le voisinage, les équipements, le social) et l'accessibilité (milieu urbain ou rural, distance aux bassins d'emplois) (De Keersmaecker 2007). Néanmoins, ce choix reste contraint par les revenus. Les ménages à revenus élevés auront plus de choix de localisation résidentiel qu'un ménage à revenu modeste. Par ailleurs, d'autres facteurs subjectifs peuvent entrer dans le choix résidentiel comme l'attachement des habitants sur le territoire, l'identification à ce territoire ou les choix contraints (propositions des bailleurs sociaux, logements de fonction, etc.). L'attractivité d'un territoire varie d'un groupe à l'autre de la population (Poirot et Gérardin 2010).

L'offre résidentielle est un facteur de compétitivité entre les territoires (De Keersmaecker 2007). Nous pouvons considérer trois aspects : la qualité du cadre de vie, la qualité des services et des équipements et l'attachement au lieu. Les choix résidentiels ont une place très importante dans l'attractivité résidentielle : elles dépendent de la situation géographique, le cadre de vie, l'offre urbaine (espaces publics, équipements, services, commerces, etc.), la sécurité, l'offre scolaire et universitaire (Alexandre, Cusin, et Juillard 2010; Talandier et Jousseau 2013).

Ainsi la ville doit pouvoir proposer des types de logements différents, des emplois, des activités et loisirs, des équipements de proximités, un bon réseau de transport, etc. (Poirot et Gérardin 2010). Pour cela, les nouveaux projets urbains tendent vers le concept de micro ville dans la ville, avec la centralisation des équipements et des offres de services (Talandier et Jousseau 2013). Le quartier apparaît alors comme un véritable lieu de vie. L'amélioration de la qualité de vie peut conduire à une attractivité plus importante de la ville (S. Bourdin et Cornier 2017).

IV.1.3. Mesures de l'attractivité résidentielle objective et subjective

L'attractivité résidentielle peut être distinguée en deux registres différents, soit de manière objective, avec la mesure des flux entrants et sortants de personnes, de capitaux, de revenus, de biens, de services, d'informations, d'investisseurs voire de touristes ; ou soit subjective avec notamment le rapport de l'attraction, du désir, voire d'affection exercée par le territoire sur l'individu, le ménage ou l'organisme (Sen 2000).

L'attractivité objective d'un territoire peut être catégorisée en onze composantes, qui réunissent à la fois des ressources symboliques et objectives du territoire traduisant la complexité du phénomène d'attractivité (Alexandre, Cusin, et Juillard 2010). Ces composantes de l'attractivité résidentielle sont : la géographie et le climat, l'accessibilité, la démographie, l'organisation politique, l'économie, l'urbanisme, le logement, les conditions sociales, les infrastructures, la culture et le patrimoine, l'environnement et la politique de développement durable. Cependant, H. Alexandre et coll. (2010) prennent en compte dans leurs modèles explicatifs, seuls quelques variables. En 2017, Faye et Prat reprennent les travaux d'Alexandre et coll. et proposent une attractivité résidentielle en huit composantes qui sont : l'attractivité résidentielle (solde apparent d'entrées et de sorties), la géographie, la démographie, les équipements, l'économie et l'immobilier ; en y rajoutant le désinvestissement public, l'accessibilité au territoire et la précarité du travail. Les composantes sont appréhendées à travers des indicateurs quantitatifs et qualitatifs, qui influent directement sur la qualité de vie et donc sur l'attractivité résidentielle.

Si l'attraction objective peut être mesurée par la différence entre les flux entrant et sortant, l'attrait d'un territoire est plus difficile à mesurer, car il existe une diversité de motifs pour le choix résidentiel. L'attrait d'un territoire est le rapport de l'attraction ou de l'affection exercée par le territoire sur l'individu (Sen, 2000 ; Roncayolo, 2009). Il est difficile de le mesurer, car il dépend du désir de la personne, voir l'identification de l'individu à un territoire. Ainsi, les mesures

subjectives sont faites au travers d'enquêtes d'opinions ou d'audits urbains. Si on veut connaître l'attractivité effective d'un territoire, on interrogera les habitants sur leurs satisfactions ou sur leurs motivations et sur la diversité des motifs qui guident leurs choix.

La littérature scientifique distingue plusieurs types de déterminants au choix de localisation des ménages : ceux liés à l'accessibilité à l'emploi et aux prix de l'immobilier, ceux liés aux préférences pour les aménités spatiales et sociales et ceux relatifs aux caractéristiques propres (cycle de vie et statut d'occupation) (Bouzouina et coll. 2017). Ou ceux liés à la qualité de vie : la qualité fonctionnelle (mobilité quotidienne, les commerces de proximité), la qualité sociale (ancrage social, convivialité de proximité voisine, association et politique) et la qualité sensible (nature, densité urbaine) (Thomas et Pattaroni 2012). De plus, d'autres préférences résidentielles se rajoutent avec la sécurité, la densité, la convivialité, l'ancrage social et la tranquillité (Thomas et Pattaroni 2012) ou des facteurs liés à la pratique religieuse ou socio-culturelle (Sinniah et al. 2016).

Ainsi, il existe une multitude de facteurs à prendre en compte dans l'attractivité des nouveaux projets urbains.

IV.2. Méthodologie de recherche et zones d'étude

Ce travail propose une méthodologie d'étude en deux parties, avec dans un premier temps l'analyse objective de l'attractivité d'un territoire puis dans un second temps, l'analyse subjective de l'attractivité du territoire réunionnais.

IV.2.1. Mesures objectives de l'attractivité résidentielle (Base de données INSEE)

Comme nous avons pu le voir dans la partie précédente, les études d'Alexandre et coll. (2010) et Faye et Prat (2017) utilisent un certain nombre de composantes objectives dans leurs études. Cependant, un nombre restreint de variables jugées significatives sont finalement retenues dans leur modèle explicatif. Dans notre cas, nous reprenons une partie de ces variables (Tableau 20) auxquelles nous ajoutons des variables qui ont pu, au cours de l'année 2015, prendre un caractère explicatif particulier pour le territoire réunionnais.

Nous proposons donc cinq composantes pour représenter l'attractivité résidentielle à La Réunion qui sont : accessibilité au travail, démographie, économie, équipements et infrastructures et immobilier.

Face au contexte actuel de l'île, le choix des variables de « l'accessibilité » dans l'étude est important à cause notamment de la saturation du réseau routier actuel. La « démographie » permet de voir les zones de forte variation de population. La composante « économique » pour une ville est importante, elle permet d'analyser le dynamisme du territoire. La composante « équipements et infrastructures » est la composante qui permet de déterminer le niveau de l'offre urbaine. Et la dernière composante « Immobilier » apporte le dynamisme de construction dans le secteur.

Tableau 20 : Tableau récapitulatif des variables étudiées

Composantes	Variables objectives (en fonction des données de l'INSEE)	Variables prises en compte par Alexandre et coll. 2007	Variables prises en compte par Faye et Prat 2017
Accessibilité	- Nombre d'actifs occupés de 15 ans ou plus qui travaillent dans la commune de résidence		
	- Nombre d'actifs occupés de 15 ans ou plus qui travaillent dans une autre commune que la commune de résidence		
	- Nombre d'actifs occupés de 15 ans ou plus qui vont travailler principalement à pied		
	- Nombre d'actifs occupés de 15 ans ou plus qui utilisent principalement une voiture ou un camion pour aller travailler		X
	- Nombre d'actifs occupés de 15 ans ou plus qui utilisent principalement les transports en commun pour aller travailler		X
Démographie	- Densité de la population	X	X
	- Variation des ménages entre 2006 et 2015	X	X
	- Nombre de personnes immigrées et étrangères	X	
Économie	- Nombre de personnes actives		
	- Nombre d'étudiants	X	X
	- Nombre de retraités		
	- Nombre de chômeur et inactif	X	X
Équipements & infrastructures	- Nombre de grandes surfaces	X	X
	- Nombre de commerces de proximité	X	X
	- Nombre de magasins	X	X
	- Nombre de services commerciaux	X	X
	- Nombre de banques	X	X
	- Nombre d'écoles, d'établissements secondaires et d'établissement supérieurs	X	X
	- Nombre de services de santé et médical	X	X
Immobilier	- Nombre d'infrastructures de sports et de loisirs	X	X
	- Nombre de maisons	X	X
	- Nombre d'appartements		
	- Nombre de logements vacants		
	- Nombre résidences principales occupées par des locataires	X	X
	- Nombre de résidences principales construites avant 2006		
	- Nombre de résidences principales construites de 2006 à 2012	X	X
	- Nombre de ménages ayant emménagé depuis moins de 4 ans		
	- Nombre de ménages ayant emménagé entre 5 et 9 ans		
- Nombre de ménages ayant emménagé depuis 10 ans ou plus			

Concernant la zone d'étude, les variables représentant l'attractivité résidentielle objective proviennent des données publiées de l'INSEE¹⁴ de 2015 des équipements et infrastructures (« Statistiques | Insee » s. d.) ; et concernant une zone bien précise l'île de La Réunion (Cf. Figure 44). L'échelle d'analyse pour l'attractivité résidentielle objective est l'échelle infra-communale de l'IRIS¹⁵ dont le découpage est fait par l'INSEE.

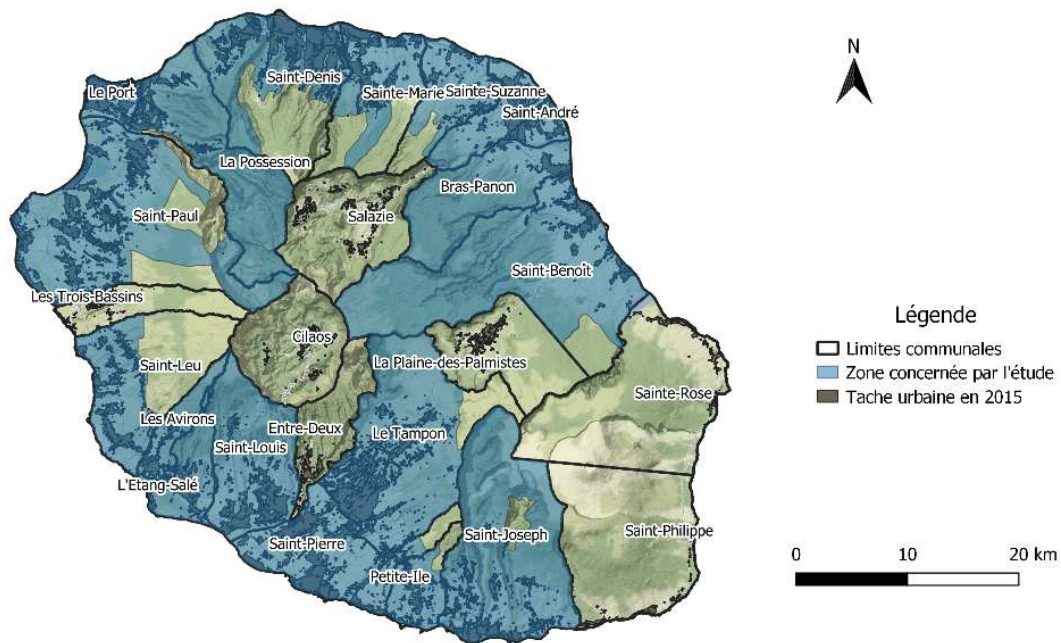


Figure 44 : Territoire d'étude de l'attractivité résidentielle objective

Les territoires qui ne sont pas pris en compte dans l'étude sont les communes de : Trois Bassins, Entre-Deux, Cilaos, Salazie, Plaine des Palmistes, Sainte-Rose et Saint-Philippe. De plus, 10 IRIS de type « Divers » ne sont pas pris en compte dans l'étude (Cf. Figure 44).

L'analyse des données objectives s'effectue en deux phases. La première phase consiste à la mise en œuvre d'une Analyse en Composantes Principales (ACP). La seconde phase, une classification ascendante hiérarchique est menée sur le jeu de données. Cette méthodologie de *clustering* va permettre de grouper les foyers ayant des caractéristiques communes et de comprendre l'attractivité résidentielle selon les *clusters*. Pour cela, nous utilisons la Classification Ascendante Hiérarchique effectuée avec la fonction HCPC du package FactoMineR.

IV.2.2. Mesures subjectives de l'attractivité résidentielle (Enquête de terrain)

En parallèle à l'étude statistique, nous avons réalisé trois types d'enquêtes différentes. Tout d'abord, deux enquêtes de terrains sur « les perceptions et les usages des Réunionnais après une opération d'aménagement » ont été menées sur la commune de Saint-Pierre et de Sainte-Marie (Cf. Figure

¹⁴ INSEE : Institut national de la statistique et des études économiques

¹⁵ IRIS : Ilots Regroupés pour l'Information Statistique

44) auprès de 777 personnes. L'étude a été réalisée auprès de 495 Hommes et 282 Femmes dont la moyenne d'âge est de 44,44 ans (Écart-type de 20,48 ans). L'échantillon est composé de 317 locataires, 273 propriétaires et 87 personnes hébergées gratuitement, répartis entre 604 maisons et 159 appartements. Les ménages ont en moyenne 1,63 enfant (Écart-type de 0,85) et le temps de résidence actuelle moyen est de 10,21 ans (Écart-type de 1,98 an). Les enquêtes ont été menées au cours du mois d'avril 2018 à février 2019.

Les enquêtes de terrains ont été suivies de 30 entretiens et 66 micros-trottoirs afin d'approfondir notre réflexion sur l'attractivité résidentielle du territoire réunionnais, au cours de cette même période.

Comme nous avons pu voir dans la première partie, les études de Thomas et Pattaroni en 2012, Sinniah et coll. 2016 et ceux de Bouzouina et coll. en 2017, ont permis de mettre en exergue un certain nombre de facteurs subjectifs (Thomas et Pattaroni 2012; Sinniah et al. 2016; Bouzouina et Boué 2017). Lors des enquêtes effectuées, nous avons pu distinguer cinq grandes composantes effectives de choix résidentiel : l'environnement économique, l'environnement social, l'environnement fonctionnel, la sensibilité à l'environnement et les logements contraints.

Tableau 21 : Tableau récapitulatif des facteurs subjectifs des choix résidentiels à La Réunion

Composantes effectives des choix résidentiels	Facteurs	Facteurs pris en compte par Thomas et Pattaroni 2012	Facteurs pris en compte par Sinniah et coll. 2016	Facteurs pris en compte par Bouzouina et coll. 2017
Environnement économique	Proximité au travail			X
	Prix du foncier et du loyer			
Environnement social	Attachement au quartier			
	Proximité familiale	X		
	Bien familial (Héritage)			
Environnement fonctionnel	Équipements de proximité, les écoles, les infrastructures, les administrations, etc., mais aussi la typologie de l'habitation (la grande maison avec le jardin ou la piscine)	X	X	X
Sensibilité à l'environnement	Le paysage, le climat, la tranquillité, l'intimité, les relations de voisinage, les espaces publics, les logements neufs ou atypiques	X		X
Les logements contraints	Logements de fonction, les logements sociaux ou logements de l'époux(se)			

IV.3. L'attractivité résidentielle à La Réunion

IV.3.1. Catégorisation objective de l'attractivité résidentielle

Les analyses statistiques ont été réalisées à l'aide de l'environnement R (Rstudio version 1.1.456). Pour garantir une parfaite compréhension du phénomène d'attractivité résidentielle, nous avons analysé les corrélations entre nos variables objectives précédemment choisies (Tableau 20) avec le test paramétrique de corrélation de Pearson et représentées grâce à la fonction `corrplot()` de R.

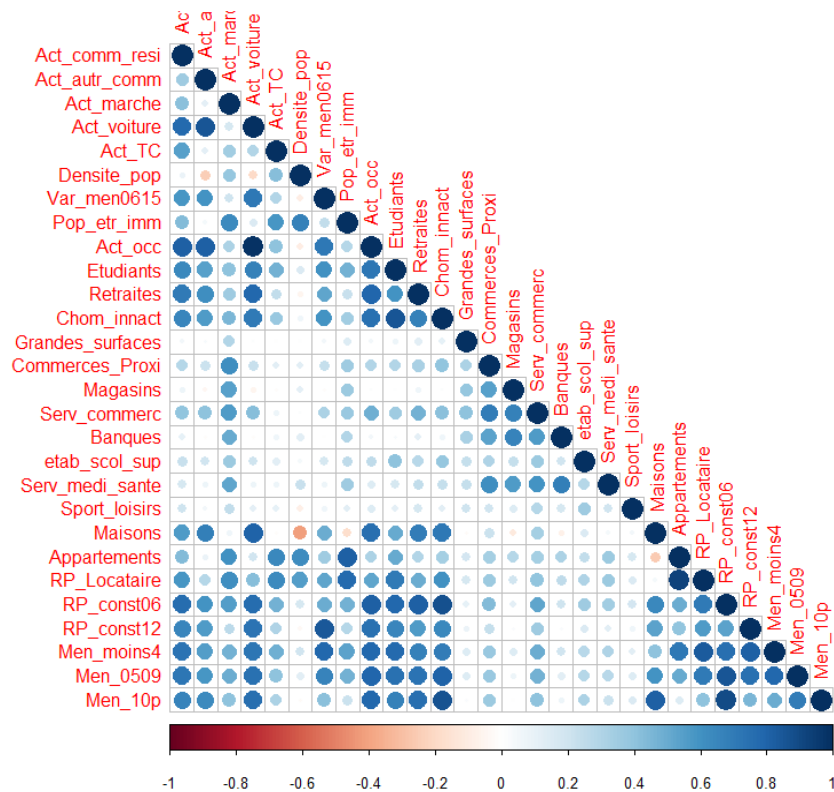


Figure 45 : Corrélogramme des variables objectives de l'attractivité résidentielle à La Réunion

Les variables des composantes « économie » et « immobilier » sont fortement corrélées entre elles, cela signifie qu'il suffirait de garder une seule variable parmi chacune de ces composantes pour constituer notre Analyse en Composante Principale. Cependant, au regard du phénomène que nous souhaitons observer, il nous semble important de garder ces variables.

L'Analyse en Composantes Principales est effectuée grâce au package FactoMineR (Lê, Josse, et Husson 2008). Nous obtenons des résultats de 78,57% de la variance expliquée par les cinq premières dimensions (Tableau 22). Dans notre cas, nous nous baserons sur les dimensions affichant une valeur propre supérieure à 1.

Tableau 22 : Pourcentage d'inertie et valeurs propres de l'Analyse en Composantes Principales

	Valeurs propres	Pourcentage de la variance	Pourcentage de la variance cumulé
Dim 1	12,15	43,41	43,41
Dim 2	4,55	16,26	59,67
Dim 3	2,84	10,16	69,64

Dim 4	1,30	4,65	74,49
Dim 5	1,14	4,09	78,57
Dim 6	0,82	2,96	81,53

Concernant la projection de l'ACP, la figure 46 représente la projection des variables et des individus sur les dimensions 1 et 2, la figure 47 est la projection sur les dimensions 3 et 4 et enfin, la figure 7 est la projection sur les dimensions 1 et 5 ; selon leurs qualités de représentations, noté ici \cos^2 .

La projection sur l'axe 1 (Figure 46), montre une évolution positive des variables des composantes « immobilier », « économie » et « accessibilité ». Nous pouvons citer les variables « les ménages installés moins de 4 ans », « nombre d'actifs occupés » et « nombres d'actifs qui se déplacent en voiture » qui ont une qualité de représentation (\cos^2) supérieure à 0,75.

Les variables de la composante « Équipements & Infrastructures » sont quant à eux très bien représentées sur les dimensions 2 et 5 (Figures 46 et 48). Avec les variables « Nombres de Magasins » et « Nombre d'établissements bancaires » qui évoluent positivement sur l'axe 2, avec un \cos^2 supérieur à 0,75. De plus, nous pouvons observer la variable « Infrastructures de loisirs et de sports » évoluer positivement sur l'axe 5 avec un \cos^2 supérieur à 0,80.

Enfin les variables de la composante « Démographie » se projettent bien sur la dimension 3, avec par exemple, la variable « Densité de population » et « Nombre de populations immigrées ou étrangères » qui évoluent négativement sur la dimension 3 et avec un \cos^2 supérieur à 0,6.

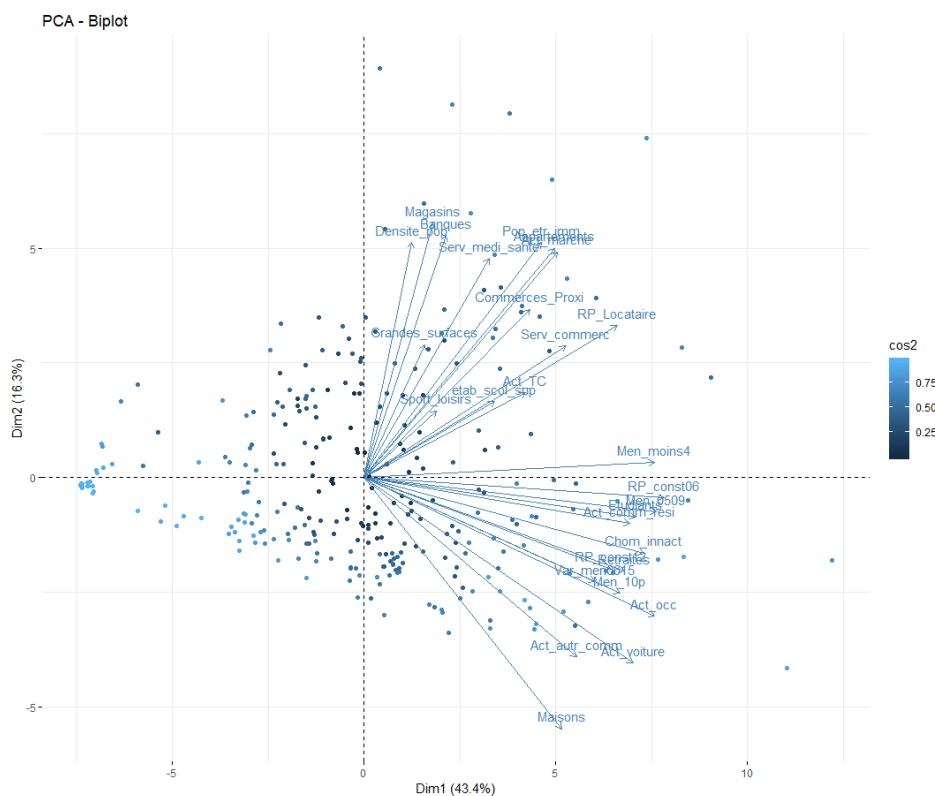


Figure 46 : Répartitions des variables et individus sur les dimensions 1 et 2

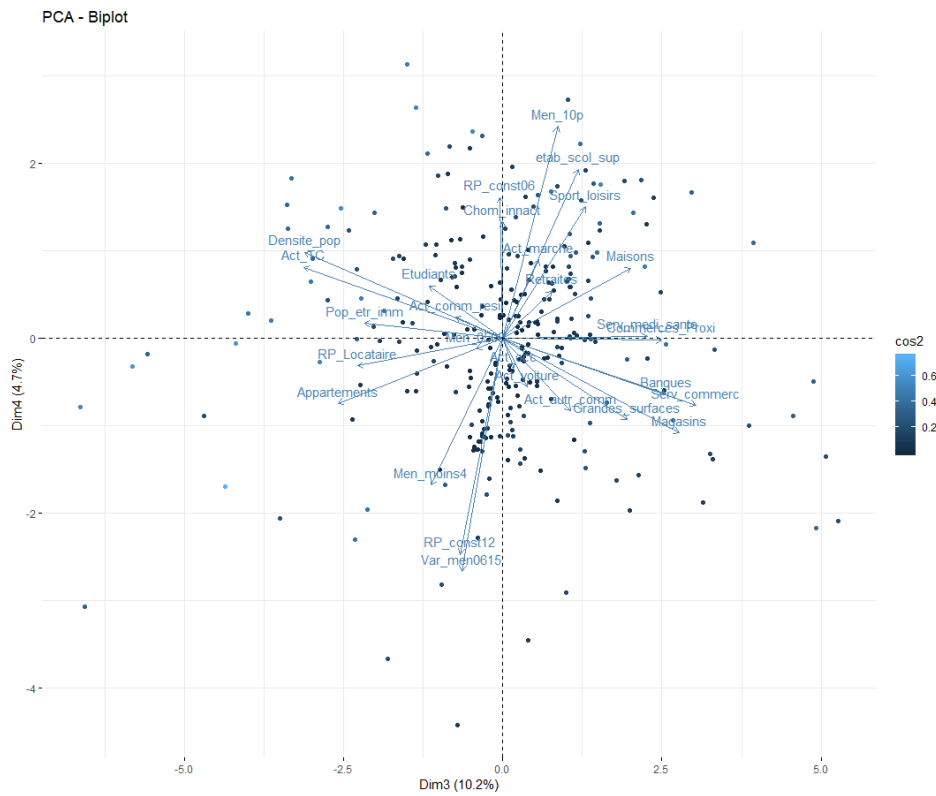


Figure 47 : Répartitions des variables et individus sur les dimensions 3 et 4

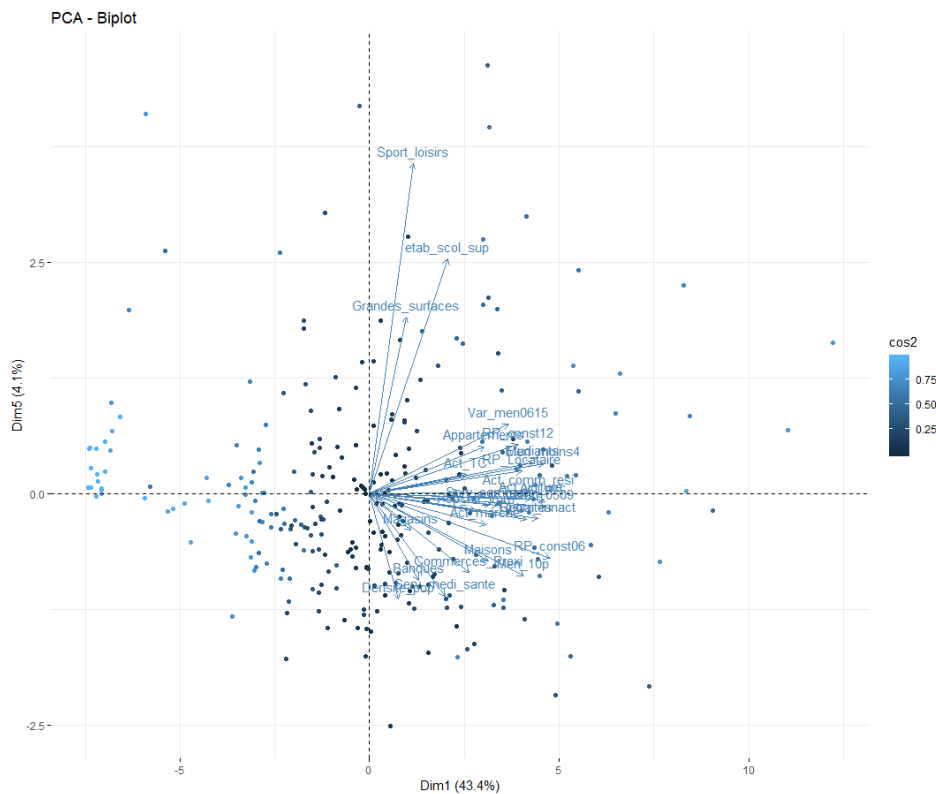


Figure 48 : Répartitions des variables et individus sur les dimensions 1 et 5

Pour résumer, nous pouvons observer que les variables des composantes « Immobilier », « Économie » et « Accessibilité » sont très bien représentées sur la dimension 1, avec une qualité de représentation (\cos^2) des variables supérieures à 0.75 en moyenne. La composante « Équipements

& Infrastructure » est quant à elle bien représentée sur les dimensions 2 et 5, avec un \cos^2 moyen supérieur à 0,80. Et la composante « Démographie » qui se projette bien sur la dimension 3, avec un \cos^2 supérieur à 0,6 en moyenne.

Afin de compléter les résultats obtenus lors de l'ACP, nous avons réalisé un clustering. Pour cela, nous utilisons la Classification Ascendante Hiérarchique effectuée avec la fonction HCPC du package FactoMineR.

L'opération nous propose un clustering en trois classes en fonction de l'inertie des individus, cependant pour plus d'analyse, nous prenons le parti de faire apparaître neuf classes, dont la projection sur les dimensions 1 et 2 est représentée à la Figure 49.

Nous observons que les classes 3 et 4 se superposent sur les dimensions 1 et 2, cependant elles se distinguent sur d'autres dimensions (Annexe). Les résultats obtenus sont ramenés à l'IRIS au niveau de la tâche urbaine (Figure 1). Les classes 2, 5 et 7 sont les groupes qui possèdent le plus d'individus.

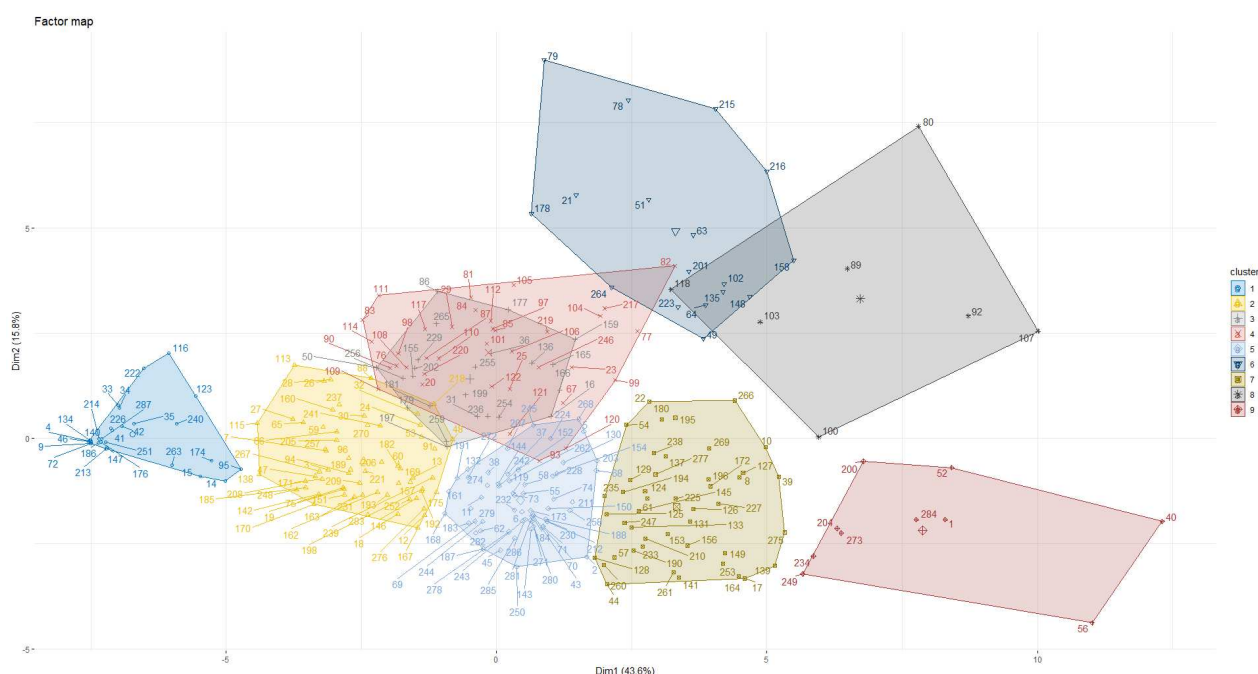


Figure 49 : Classification selon la CAH sur les dimensions 1 et 2

Pour illustrer les classes par des individus représentatifs, nous utilisons la méthode du paragon, c'est-à-dire l'individu le plus proche du centre de la classe (Husson, Lê, et Pagès 2016). Ces individus sont représentés à la Figure 50 et au Tableau 23.

Les territoires de la classe 1 sont des territoires pas destinés à l'habitation. Ils se caractérisent à des zones non résidentielles et non constructibles avec des quartiers aux profils « zone industrielle », « zone portuaire » ou « zone agricole », qui ne sont donc pas destinés à l'habitation.

La classe 2 est caractérisée par des zones résidentielles, peu denses, situées dans les Hauts de l'île, très éloignée des bassins d'emplois. Il n'y a pas d'équipements en particulier et une accessibilité limitée par les contraintes géographiques. Les habitations sont essentiellement des maisons anciennes, dont la majorité est occupée par d'anciens propriétaires.

La classe 3 est composée de centres-ville, de pôles secondaires et de villes relais à dynamisme modéré (« Le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) (2011) » s. d.), ainsi que des zones industrielles comprenant des centres commerciaux avec peu de logements. Ils se localisent souvent en périphérie de ville ou voisin direct des centres-ville ou des zones industrielles de centres commerciaux, avec très peu de logements, souvent en périphérie de ville ou voisin direct des centres-ville de pôles principaux (« Le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) (2011) » s. d.). Le territoire est moyennement dense et très accessible.

La classe 4 est caractérisée par une très forte densité de logements sociaux anciens des années 70 à 90 et par une forte concentration de population. L'attractivité résidentielle de ces territoires est faible avec très peu de maisons. Il y a également très peu de commerces de proximités. Le nombre de ménages diminue entre la période de 2006 et 2015 et la zone a connu peu de migration résidentielle. Ces quartiers se localisent en périphérie directe aux centres-ville.

Les classes 5 et 7 ont presque les mêmes caractéristiques, avec une densité d'habitant faible, des actifs qui se déplacent essentiellement en voiture. La catégorie socio-professionnelle (CSP) de la population est plutôt active et retraitée. On retrouve dans la zone des ménages anciens (plus de 10 ans en moyenne) et qui résident pour la quasi-totalité dans des maisons. La différence entre les deux classes est que la classe 5 a un taux d'actifs occupés qui utilisent les transports en commun moins importants, ils travaillent préférentiellement dans la commune de résidence et il y a peu de logements en location. Sur la période étudiée, les territoires de la classe 7 se distinguent avec des ménages et logements récents ; aussi par la présence d'infrastructures scolaires et d'établissements supérieurs.

Nous retrouvons dans la classe 6 des centres-ville anciens et dynamiques des pôles principaux de l'île. L'attractivité résidentielle est forte avec de nombreux ménages de moins de 4 ans. La densité de population est importante et son accessibilité en transport en commun aussi.

La classe 8 est spécifique au chef-lieu de La Réunion (Saint-Denis), avec un profil de zone très dense. Les personnes qui y habitent sont des actifs, qui travaillent dans la commune de résidence. Les ménages sont plutôt récents, de type locataire.

La dernière classe, la classe 9, est caractérisée par une urbanisation nouvelle dans les mi-pentes de l'île essentiellement, avec une offre urbaine importante, une mixité sociale, une mixité de logements récents (maisons et appartements). La zone a connu une forte évolution de la population entre 2006 et 2015. Cette forte variation de la population s'explique par les documents d'urbanisme de l'île, favorisant l'urbanisation des mi-pentes ou à des projets urbains de grandes ampleurs.

Les caractéristiques de chaque classe sont résumées dans le Tableau 23.

Figure 50 : Répartition des différentes classes d'attractivité résidentielle à La Réunion et localisations des parangons de chaque classe d'attractivité résidentielle

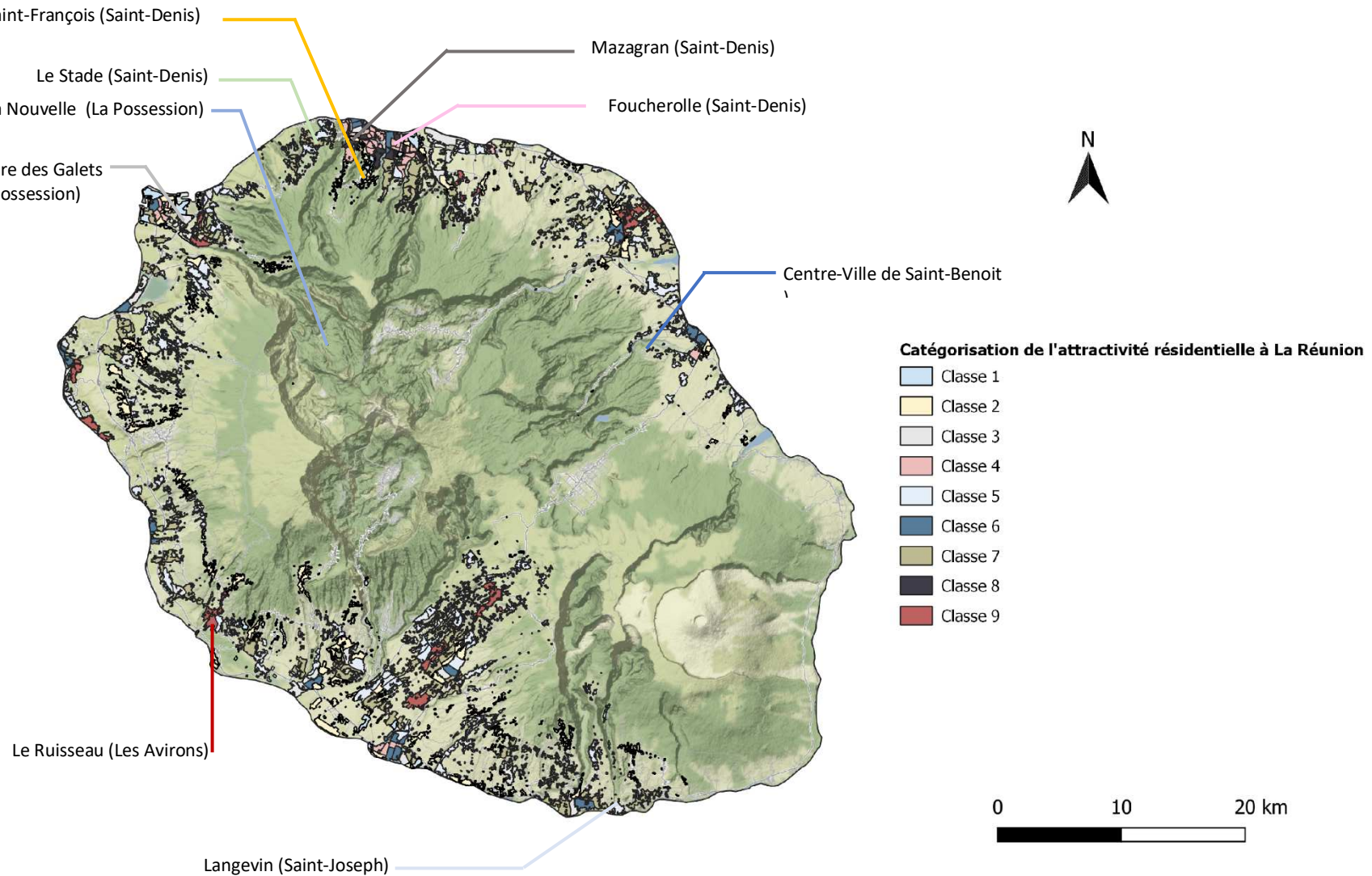


Tableau 23 : Résumé et description des classifications

Classes	Titre	Descriptions	Profil de quartier	Individu le plus représentatif de la classe
1	Très faible attractivité résidentielle – Offres urbaines faibles	<p>Accessibilité aux bassins d’emplois : Très difficile pour les zones enclavées des Hauts de l’île</p> <p>Densité de population : Très faible</p> <p>Profils de la population : Très peu d’habitants ou population inexistante</p> <p>Équipements & infrastructures : Très peu, voire pas d’équipements et pas d’économie de proximité</p> <p>Immobilier : Très peu de résidences ou inexistant</p> <p>Profils des ménages : Très peu de ménage et très ancien</p>	<p>Cas particuliers très peu d’attractivité résidentielle : Zone industrielle, agricole ou portuaire (économie productive) et zone protégées zone forestière ; sans équipement particulier, très peu de populations</p>	Mafate – La Nouvelle (La Possession)
2	Faible attractivité résidentielle – offres urbaines faibles	<p>Accessibilité aux bassins d’emplois : Difficile à cause de l’éloignement et réseau en transport en commun peu fiables</p> <p>Densité de population : Très faible</p> <p>Profils de la population : Peu de population</p> <p>Équipements & infrastructures : Très peu ou pas d’équipements et infrastructures</p> <p>Immobilier : Peu de logements, dont la quasi-totalité, sont des maisons occupées par des propriétaires</p> <p>Ménage : Très anciens et peu de nouveaux ménages</p>	<p>Quartier des Hauts peu dynamique en milieu rural</p>	Saint-François les Hauts (Saint-Denis)
3	Attractivité résidentielle modérée – offres urbaines bonnes	<p>Accessibilité aux bassins d’emplois : Très accessible par transport doux (marche) et par transport en commun (réseau fiable)</p> <p>Densité de population : moyen</p> <p>Profil de la population : Peu d’habitants</p> <p>Équipements & infrastructures : Bien équipé en services de santé, en infrastructure de sports et de loisirs, en grandes surfaces, en commerces de proximité, en établissements bancaires, en services commerciaux et en infrastructures scolaires</p> <p>Immobilier : Peu de logements</p> <p>Ménage : Peu de nouveaux ménages</p>	<p>Centre-ville à dynamisme modéré ou zone industrielle de grandes surfaces (en périphérie des centres-ville) en milieu urbain</p>	Rivière des Galets-Cîte ravine à Marquet (La Possession)
4	Faible attractivité résidentielle – offres urbaines faibles	<p>Accessibilité aux bassins d’emplois : Très accessible par transport doux (marche) et par transport en commun (réseau fiable)</p> <p>Densité de population : Très dense en population et en logements</p> <p>Profils de la population : Forte présence de population immigrée et étrangère ; très peu d’actifs et peu de retraités</p> <p>Équipements & infrastructures : pas ou très peu d’équipements peu d’économie de proximité,</p> <p>Immobilier : Très peu de maisons, essentiellement des immeubles anciens, peu de nouvelle construction, les quartiers sont vieillissants, présence de nombreux logements vacants</p> <p>Ménage : Ménages anciens dont l’essentielle sont des locataires HLM, avec peu d’arrivées</p>	<p>Quartiers sociaux anciens des années 70 – 90 en milieu urbain</p>	Ddass – Foucherolles (Saint-Denis)

5	Attractivité résidentielle moyenne - offres urbaines moyennes à faible	<p>Accessibilité aux bassins d'emplois : Peu accessible, avec des actifs qui se déplacent principalement en voiture et qui travaillent dans des communes autres que celui de résidence ; réseau en transport en commun peu performant et éloigné des centres économiques</p> <p>Densité de population : Très peu dense</p> <p>Profils de la population : Très peu de personnes immigrées et étrangères, Population plutôt active, et nombre important de retraités</p> <p>Équipements & infrastructures : Peu d'équipements, peu de services médicaux, peu de commerces, peu de services médicaux</p> <p>Immobilier : Très peu d'appartements, essentiellement des maisons, beaucoup de ménages anciens ; peu de nouvelles constructions, très peu de locataires, la quasi-totalité sont des propriétaires, les quartiers sont plutôt familiaux avec des logements ou terrains à bâtir issus d'héritages.</p> <p>Ménage : Très anciens</p>	Quartiers résidentiels anciens et familiaux – en milieu semi-rural	Langevin (Saint-Joseph)
6	Forte attractivité résidentielle et offres urbaines très fortes	<p>Accessibilité aux bassins d'emplois : Très accessible par transport doux (marche) et par transport en commun (réseau performant)</p> <p>Densité de population : Très dense</p> <p>Profils de la population : Forte présence de personnes immigrées et étrangères, et peu de personnes actives</p> <p>Équipements & infrastructures : Très fortement équipés en termes de magasins, établissements bancaires, services de santé, services commerciaux, équipements de proximité, établissements scolaires, d'équipements de loisirs. Fort dynamisme économique</p> <p>Immobilier : Essentiellement appartements, très peu de maisons, les bâtiments sont anciens, peu de nouvelles constructions et présence de nombreux locataires</p> <p>Ménage : Ménages plutôt récent et pas durable</p>	Centre-ville ancien avec un dynamisme élevé en milieu urbain	Centre-Ville Rive Gauche (Saint-Benoit)
7	Très forte attractivité résidentielle - offres urbaines fortes	<p>Accessibilité aux bassins d'emplois : Peu accessible à cause de l'éloignement, mais bien desservie en transport en commun. Cependant, les actifs se déplacent principalement en voiture</p> <p>Densité de population : Très peu dense</p> <p>Profils de la population : Mixte (actifs, inactifs, retraités et étudiants)</p> <p>Équipements & infrastructures : Importants avec des écoles et commerces de proximité notamment.</p> <p>Immobilier : Essentiellement des maisons avec un nombre important de logements vacants</p> <p>Ménage : Beaucoup de ménages anciens et ancrés, avec l'installation de nouveaux ménages</p>	Quartier résidentiel avec des services commerciaux et scolaires - en milieu péri-urbain et semi-rural	Grand Canal – Le Stade (Saint-Denis)
8	Forte attractivité résidentielle et offres urbaines moyennes	<p>Accessibilité aux bassins d'emplois: Bon réseau de transport en commun</p> <p>Densité de population : Très forte densité de population et de bâtiments</p> <p>Profil de la population : Mixte (actifs, inactifs, retraités, étranger/immigré et étudiants)</p> <p>Équipements & infrastructures : -</p>	Quartier en périphérie du Centre-ville, dense et à dominance de population active – Spécifique de Saint-Denis	Mazagran-Bois de Nêfles (Saint-Denis)

		Immobilier : Essentiellement des appartements loués, très peu de maison, résidences récentes Ménage : Fort présence de locataires, peu de propriétaires et les ménages sont récents		
9	Très forte attractivité résidentielle et offres urbaines fortes	Accessibilité aux bassins d'emplois : Actifs travaillent dans autre commune que celui de résidence et se déplacent essentiellement en voiture Densité de population : Faible Profils de la population : Mixte (actifs, inactifs, retraités, étranger/immigré et étudiants) Équipements & infrastructures : Fort présence de commerces de proximité et d'établissement scolaires Immobilier : Mixte avec plusieurs résidences récentes Ménage : Ménages récents, Forte arrivés des ménages entre 2006 à 2015, forte concentration de ménage de moins de 4 ans, pour la plupart locataires, mais aussi anciens.	Les nouveaux quartiers attractifs suite à des déclassements ou projets politiques Avec un mixte de maisons et d'immeubles	La Ville-Bois de Nèfles-Le Ruisseau (Les Avirons)

La répartition spatiale des classes d'attractivité résidentielle à La Réunion s'apparente à un modèle urbain contemporain avec un centre-ville dynamique en termes d'équipements et infrastructures et une périphérie résidentielle (Jauze,1998). Ce schéma d'organisation avait été déjà observé dans plusieurs pôles principaux et secondaires de l'île (Jauze 1998; « Le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) (2011) » s. d.).

Sur la période étudiée, nous pouvons observer que les mi-pentes et les Hauts de l'île deviennent de plus en plus attractifs et que les centres-ville perdent en dynamisme économique, ce qui peut s'apparenter au cycle de vie urbain.

Les Bas de l'île sont historiquement plus attractifs en termes de logements, d'offres urbaines. Néanmoins, en observant les variations des ménages de 2006 à 2015 (Figure 51), la tendance montre un fort dynamisme vers les Hauts de l'île.

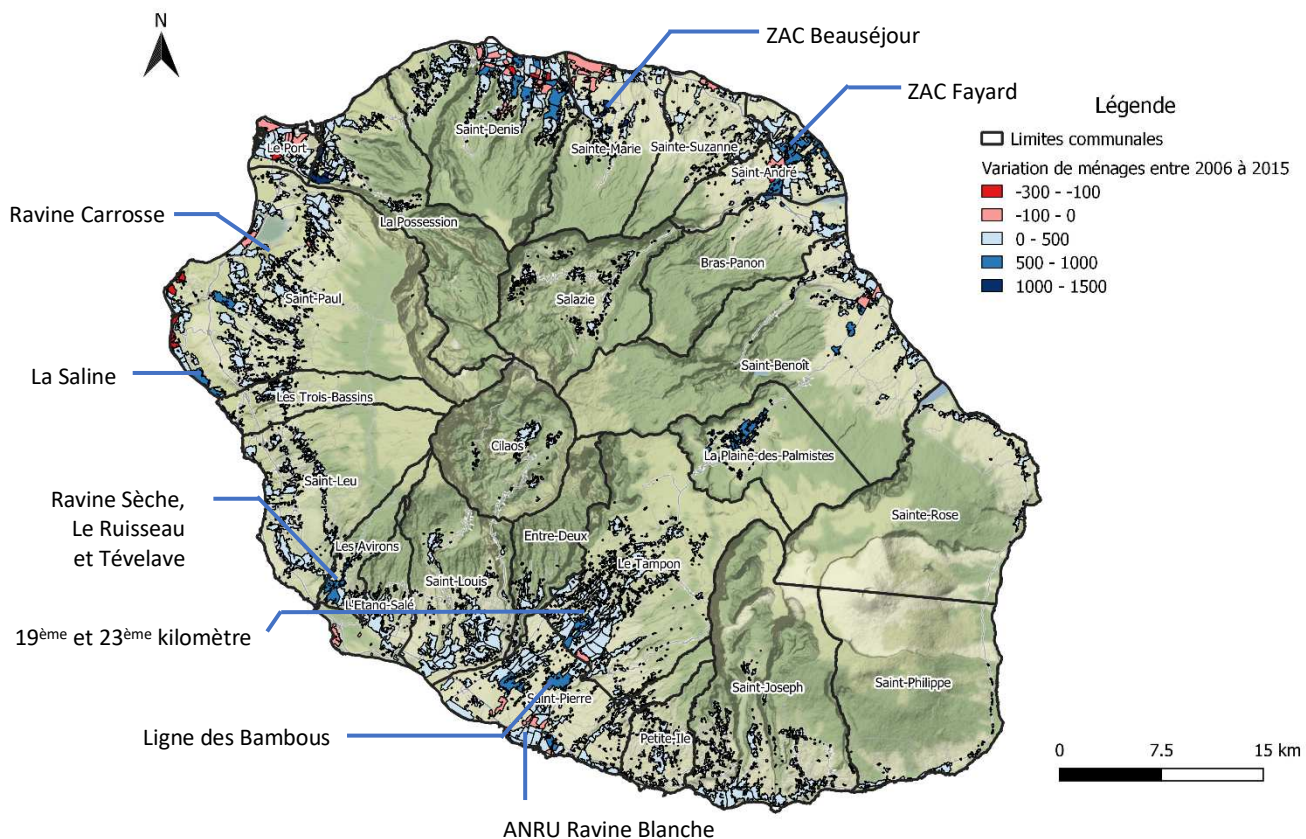


Figure 51 : Variation du nombre de ménages entre 2006 à 2015

On retrouve dans la classe 9 deux types de quartiers, ceux qui ont accueillis des aménagements durables et ceux qui résultent de l'évolution des documents d'urbanismes. Pour ceux qui non pas eu d'aménagement, tels que les quartiers de : Ravine Carrosse ou La Saline à Saint-Gilles (Saint-Paul), Ravine Sèche, Tévelave, Le Ruisseau (Les Avirons), Ligne des Bambous (Saint-Pierre) ou les quartiers du 19^{ème} et 23^{ème} kilomètre au Tampon (Figure 50), l'attractivité résidentielle forte est dû à des décisions politiques de déclassement de terrain, de fixer des zones plus durables avec des infrastructures de proximités par exemple (exemples : écoles, commerces, etc.). Concernant, les quartiers ayant subis un aménagement dit durable, nous pouvons citer la ZAC Fayard à Saint-André, La Rivière des Galets à La Possession ou la ZAC Beauséjour à Sainte-Marie, ces nouveaux projets urbains montre une réussite selon les résultats obtenus en termes d'attraction de population. Cette classe n'accueille pas tous les aménagements durables, par exemple, nous pouvons citer le cas du quartier de la Ravine Blanche à Saint-Pierre (Figure 49 et Figure 50), qui a connu une rénovation urbaine (Opération d'ANRU¹⁶) au cours de la période étudiée, mais est classé dans les classes 2 et 4 peu attractives.

IV.3.2. Analyse des facteurs subjectifs d'attractivité résidentielle à La Réunion

Afin de confirmer les résultats objectifs de l'attractivité résidentielle à La Réunion, nous avons réalisé trois types d'enquêtes : Les enquêtes face à face, les entretiens semis directifs et micro-trottoirs. Les résultats exposés à la Figure 52 résultent des « Enquêtes de perceptions et d'usages des Réunionnais après une opération d'aménagement », dont le recueil des données ont été ciblés sur les communes de Saint-Pierre et de Sainte-Marie au cours du mois d'avril 2018 à février 2019.

¹⁶ ANRU : Agence Nationale de Rénovation Urbaine

Choix résidentiels de la population de Saint-Pierre et de Sainte-Marie

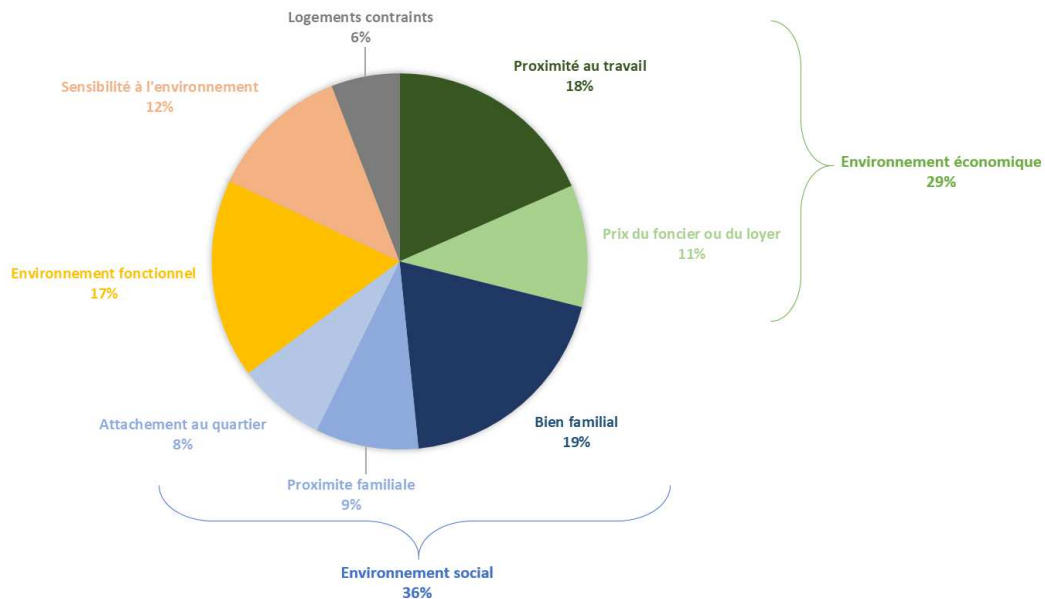


Figure 52 : Choix résidentiel à La Réunion

(Source : Enquêtes des perceptions et des usages des Réunionnais après une opération d'aménagement)

Nous observons que le choix résidentiel à La Réunion est expliqué à 54% par : « la proximité au travail », « le bien familial », et le « cadre de vie du quartier ». Les cinq autres choix ne représentent que 46% du choix résidentiel des Réunionnais.

L'analyse du choix résidentielle montre une dominante du choix de l'environnement social à La Réunion (36%), avec la part de l'héritage de 19%, la proximité familiale de 9% et l'attachement au quartier de 8% ; ces résultats montrent une fidélité forte des Réunionnais à leur quartier de naissance, cet attachement au territoire peut entraîner un frein à la mobilité résidentielle et donc de l'attractivité d'autres territoires (Poirot et Gérardin 2010).

« Je ne quitterai jamais mon quartier, si je dois partir, je reviendrai, tous les habitants de la Ravine Blanche sont ma famille, on est une famille » (Homme, 30 ans, Ravine Blanche, 2019)

« C'est le terrain de mon père dont j'ai hérité et j'ai construit ma maison dessus, je ne vois pas l'intérêt de partir, surtout quand on a tout à côté de chez soi » (Femme, 50 ans, Saint-Pierre, 2019)

L'environnement économique est le second choix pour les Réunionnais (29 %) avec la proximité au travail (18%) et le prix du foncier ou du loyer (11%). L'environnement économique prend de plus en plus d'importance dans le choix résidentiel sur l'île. Les terrains à bâtir disponibles se font rares et les prix de plus en plus élevés.

« Les prix sont différents entre les Hauts et les Bas de l'île et entre l'Est et l'Ouest ; mais les prix restent excessivement élevés à La Réunion, ce qui est rare est forcément cher. D'un chemin à l'autre les prix peuvent changer, on peut être en bord de falaise et la rue d'après dans un quartier social. [...] Le prix moyen pour un achat est de 230 000€ en moyenne à La Réunion, c'est pour un ménage dont les revenus sont de 3000€ par mois en moyenne. Aujourd'hui acquérir une maison c'est compliqué, il y a une nouvelle tendance qui se dessine pour les Réunionnais, c'est d'acheter des appartements, à cause de leur budget limité, donc une nouvelle tendance à habiter dans les appartements, surtout les jeunes » (Notaire, Saint-Pierre, 2019)

Ce paramètre économique devient le seul facteur pour certains ménages. De plus, face à la saturation du réseau routier et à la faiblesse du réseau de transport en commun (DEAL Réunion - Direction de l'Environnement 2016), la population s'oriente de plus en plus vers la proximité du bassin d'emplois.

« On a décidé d'acheter et de construire dans ce quartier surtout pour la proximité du travail de ma femme et de l'école de mes enfants. Le prix du foncier est le second choix de mes critères de choix résidentiel ».

(Homme 36 ans, Beauséjour 2019)

L'environnement fonctionnel (17%) est le troisième choix des habitants de l'île. Le cadre fonctionnel est notamment dû aux services et équipements de proximités qui se font ressentir lors des micros-trottoirs :

« J'ai choisi d'habiter ici avec ma famille pour la maison qui est plus agréable, mais aussi pour l'école de mes fils, qui est à deux pas d'ici » (Homme, 34 ans, Les Cafés, Sainte-Marie, 2018)

La sensibilité environnementale représente 12% de l'étude du choix résidentiel à La Réunion. Les micros-trottoirs permettent de voir ressortir une préférence pour la nature, voire une peur de la densité. Cela peut s'expliquer par le schéma de la « caz atèr¹⁷ », ancré dans la mentalité réunionnaise (Jauze 2013; Chalencou 2015).

« Il y a trop de béton, pas assez de vert, pas assez d'air, de plus, je n'achèterai jamais dans un quartier social, pas très sécurisé et je suis très bien dans ma maison où il y a mon jardin, mon petit jardin avec mes plantes »

(Femme, 43 ans, Sainte-Marie, 2019)

« Je ne quitterai jamais ma maison pour aller vivre dans les immeubles » (Micro-trottoir, Population, 2018)

Vivre à côté des logements sociaux relève une problématique d'insécurité par les habitants et d'image de la ville. La mixité sociale est peu acceptée du fait du sentiment d'insécurité associé aux logements sociaux. Cela peut s'expliquer par différents épisodes d'émeutes urbaines qu'a pu connaître La Réunion dans les zones urbaines sensibles, dont la plus célèbre sont les émeutes du Chaudron à Saint-Denis en 1991 (Fuma 2011).

Il faut noter qu'un certain nombre de personnes sont contraintes de vivre dans des logements (6%), le cas le plus présent sur l'île sont les logements sociaux qui sont attribués par les bailleurs. Selon les études de la DEAL, 70% de la population sont éligibles aux logements sociaux.

« Je n'ai pas d'autre choix que celui que me propose le bailleur, nous aussi on rêve d'habiter près de la mer, mais ce n'est pas possible »

(Femme, 47 ans, Saint-Pierre, Joli Fond, 2018)

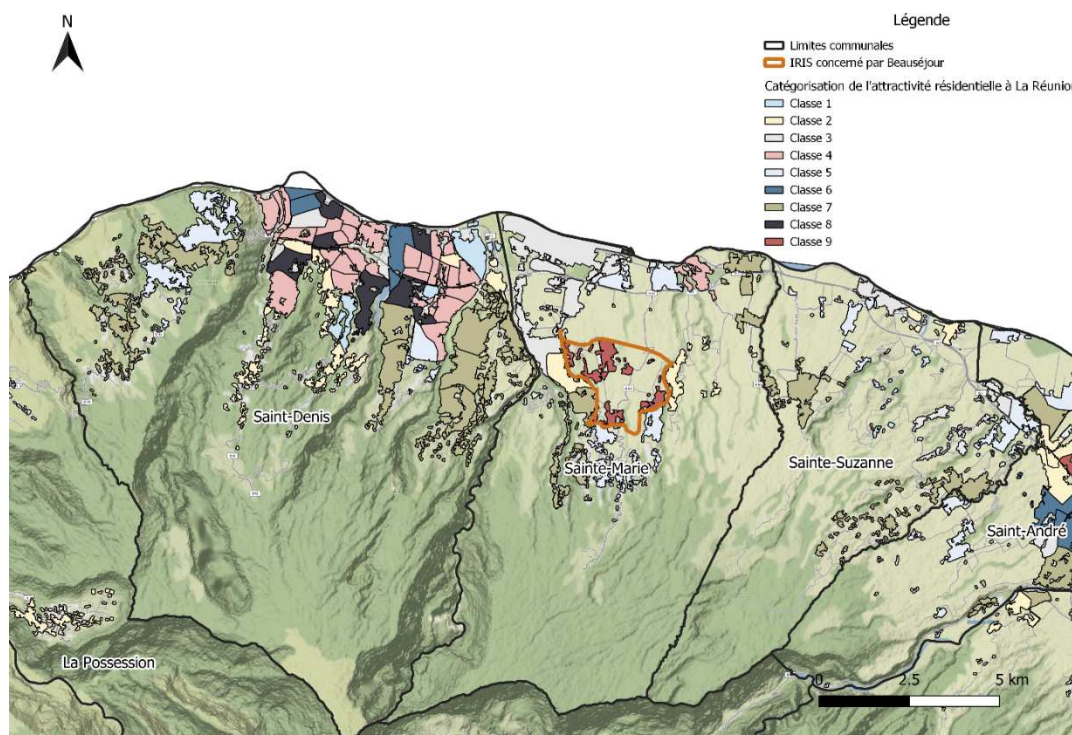
¹⁷ Case à terre : Maison individuelle

IV.4. La ZAC de Beauséjour, projet de valorisation territoriale et d'attractivité résidentielle ?

IV.4.1. Attractivité objective

La ZAC de Beauséjour se situe dans la catégorie 9, c'est-à-dire un quartier avec une « Très forte attractivité résidentielle et avec une offre en équipements et services résidentiels importants » (Figure 53 et 54). En effet, le quartier livré en 2010 avec une mixité fonctionnelle, une mixité sociale et une mixité de typologie de bâtiment a subi naturellement une forte variation de population de 2006 à 2015. Les quartiers voisins directs sont distingués par les classes 2, 5 et 7 (Figure 53), classes à tendance rurale et peu attractive.

L'aire urbaine contenant la ZAC Beauséjour se compose des communes de Saint-Denis, Sainte-Marie et Sainte-Suzanne. Dans cette aire urbaine, le quartier de Beauséjour est le seul territoire de la classe 9. Dans la commune de Saint-Denis, le territoire se compose en grande partie de quartier très dense au centre, notamment avec les classes 4 et des classes 8. Très rapidement, en périphérie du centre-ville, nous observons les classes 5, 7 et 2, très peu dense avec des maisons et cela jusqu'à Sainte-Suzanne.



Lorsqu'on observe la variation de population à l'échelle de l'aire urbaine, nous pouvons voir que le centre historique du chef-lieu a une variation négative, avec une fuite des ménages en périphérie et dans les mi-pentes de l'île.

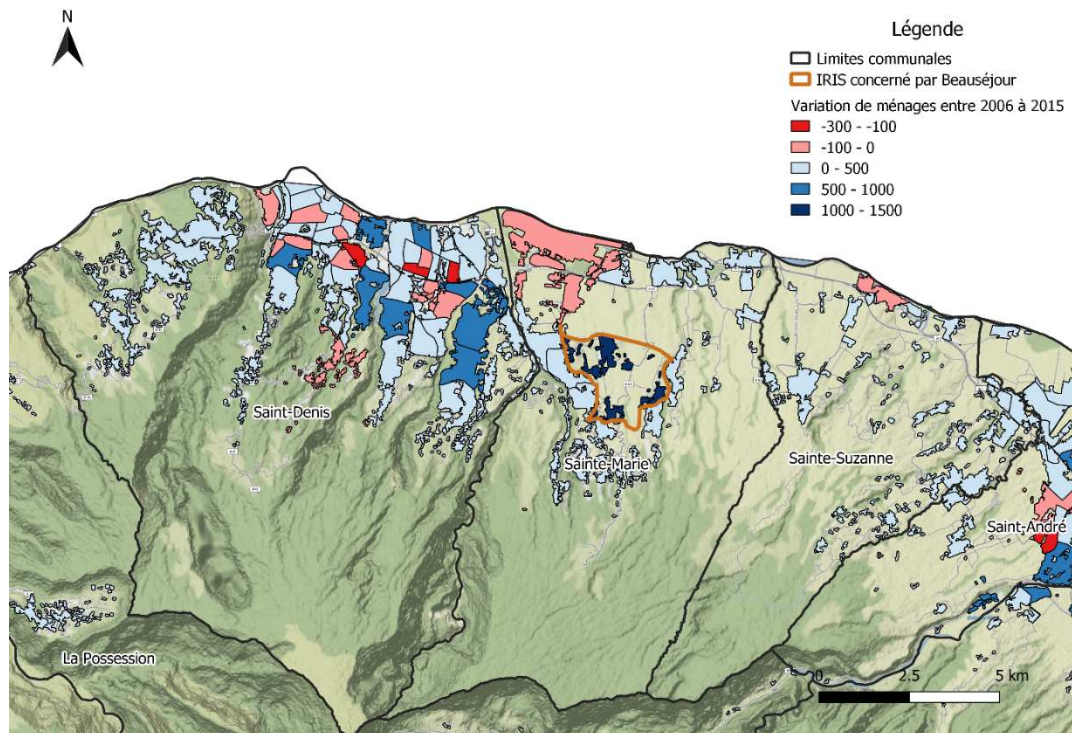


Figure 54 : Évolution des logements et des ménages à Sainte-Marie entre 2006 et 2015

IV.4.2. Attractivité subjective

Afin de confirmer les résultats objectifs de l'attractivité résidentielle, nous avons réalisé plusieurs enquêtes et micros-trottoirs ciblés sur le quartier de Beauséjour et sur ses quartiers voisins dans la commune de Sainte-Marie. Les résultats sont exposés dans la Figure 55.

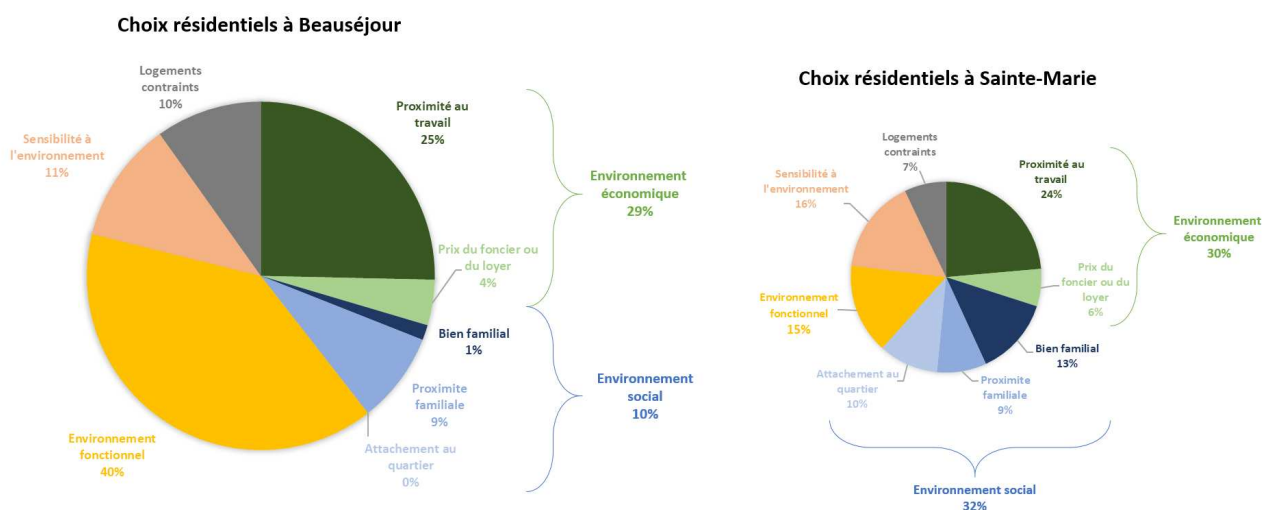


Figure 55 : Choix résidentiel à la ZAC Beauséjour et sur l'ensemble du territoire de Sainte-Marie

Il apparaît ainsi que le « Cadre de vie fonctionnel du quartier » (40%), « la proximité du travail » (25%) et « la sensibilité à l'environnement » (11%) participent majoritairement au choix résidentiel à la ZAC Beauséjour. À l'échelle de la commune, nous pouvons voir que les facteurs subjectifs des

choix résidentiels sont différents. Ils suivent la tendance globale de l'île de La Réunion, avec un choix résidentiel qui dépend principalement de l'environnement social. Le motif « environnement fonctionnel » est le troisième critère des choix de localisation.

L'environnement fonctionnel est le premier choix des habitants de la ZAC Beauséjour, c'est notamment dû aux équipements de proximité tels que commerces, écoles, routes, réseau de transport en commun. La concentration des commerces de proximité, comme par exemple la supérette de grand groupe de distribution, dans les nouveaux projets urbains sont conduit par les pouvoirs publics qui les place au cœur des politiques d'aménagement (Fleury 2010).

*« Je suis très contente d'habiter ici, il y a tout à proximité, si je veux aller faire les courses, il y a le Leader Price, la boucherie, le petit bazar. Tous les matins je pars à la boulangerie en bas de chez moi pour le petit déjeuner. L'arrêt de bus est très bien, ça me permet de rejoindre Saint-Denis en moins de 30 minutes. Cependant les prix des produits sont chers »
(Femme, 65 ans, Beauséjour, 2018)*

La proximité au travail représente ¼ des choix des habitants de Beauséjour, cela peut s'expliquer par la proximité du bassin d'emploi de Saint-Denis, de la zone industrielle de La Mare ou le Centre-ville de Sainte-Marie. Le projet ex nihilo confirme le faible choix pour les facteurs d'environnement social dans le choix résidentiel de la population.

La sensibilité à l'environnement du quartier représente 11% de Beauséjour. Le critère d'un quartier récent et durable avec des infrastructures nouvelles montre un engouement particulier de la population. De plus, les demandes de logements auprès des bailleurs ont augmenté pour ce secteur.

*« J'ai été séduit par le projet de Beauséjour, comme je voyage tout le temps, je cherchais un appartement de haut standing, même s'il faut mettre le prix. Ça n'a pas été un frein pour l'acquisition »
(Micro-trottoir, Homme, 32 ans, 2018)*

Les avis des personnes habitant dans les quartiers alentour sont contradictoires avec les avis des habitants de Beauséjour. Les freins à la mobilité résidentielle qui sont alors cités sont : le prix, le sentiment d'insécurité (« Sainte-Marie : nouvelle nuit de violences à Beauséjour » s. d.), la peur des logements sociaux, la peur de la densité.

*« Depuis la livraison de la ZAC de Beauséjour, nous subissons tous les matins les embouteillages [...] il y a trop d'habitant dans ce quartier [...] le 31 octobre dernier, les enfants des bâtiments sociaux ont mis le feu partout à Beauséjour, on a voyait des hélicoptères de la Gendarmerie qui tournaient dans le ciel et des nuages de fumée depuis chez nous, j'ai eu peur pour ma famille et moi. »
(Habitant de la Grande Montée depuis 23 ans, 2018)*

*« Les prix sont très chers à Beauséjour, que ça soit pour le foncier, les logements ou les locaux commerciaux. Les commerçants se plaignent du prix exorbitant des loyers. »
(Micro-trottoir, Habitant de Beauséjour depuis 20 ans, 2018)*

La densification verticale des nouveaux projets urbains est compliquée pour la perception réunionnaise. En effet, dans l'île l'habitat traditionnel est la maison individuelle. La population a du mal à sortir de ce schéma. Les individus contraints seront enclins à s'orienter vers des appartements.

Pour conclure, le projet de ZAC Beauséjour apporte des critères positifs pour capter le flux de mobilité résidentiel pour l'île. Avec une proximité à Saint-Denis, un réseau de bus bien performant et bien desservi, des offres urbaines qui dynamisent ce secteur de l'île. Néanmoins, ce projet laisse transparaître de failles telles qu'une mauvaise perception de la densité par les Réunionnais, des prix du foncier ou des loyers trop élevés et le sentiment d'insécurité qui s'est installé à la suite d'épisode d'émeutes urbaines.

IV.5. L'ANRU Ravine Blanche

IV.5.1. Attractivité objective

Le quartier de Ravine Blanche se place dans la catégorie N°4 et la catégorie N°2, c'est-à-dire un territoire à « faible attractivité résidentielle et offres urbaines faibles ». En conséquence, le quartier rénové offre peu d'équipements de proximité, une densité d'anciens logements importants et une population attachée à son territoire (peu de déplacement résidentiel). Par ailleurs, en observant la figure N°57, nous observons une augmentation légère de la population sur le territoire, qui suit la tendance générale de l'aire urbaine de Saint-Pierre (donc pas d'important déplacement, comparé à la ZAC de Beauséjour).

Sur l'ensemble de l'aire urbaine de Saint-Pierre, nous observons que le territoire concerné par l'ANRU est la seule en classe 4.

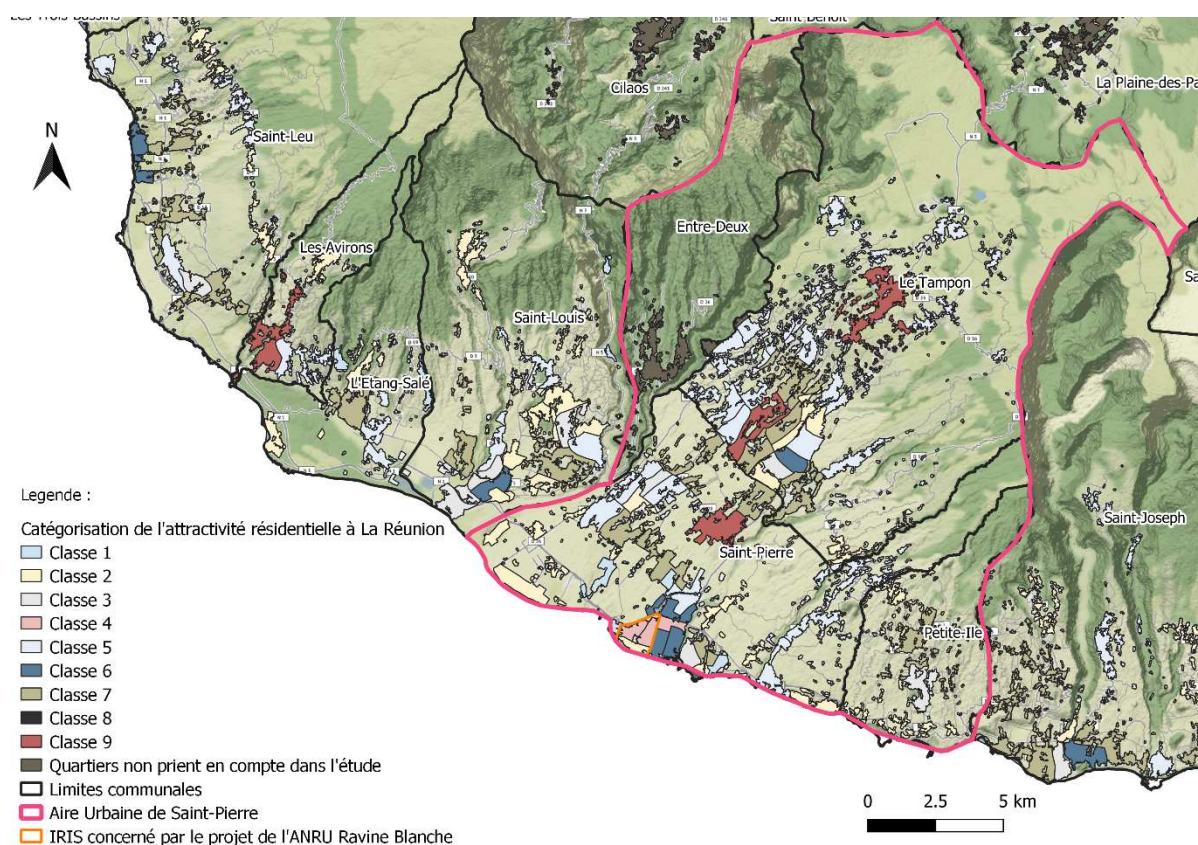


Figure 56 : Catégorisation de l'attractivité résidentielle à l'échelle de l'aire urbaine de Saint-Pierre

L'évolution générale de la variation de population au sein de l'aire urbaine est positive, avec trois zones où il y a une « fuite » de la population.

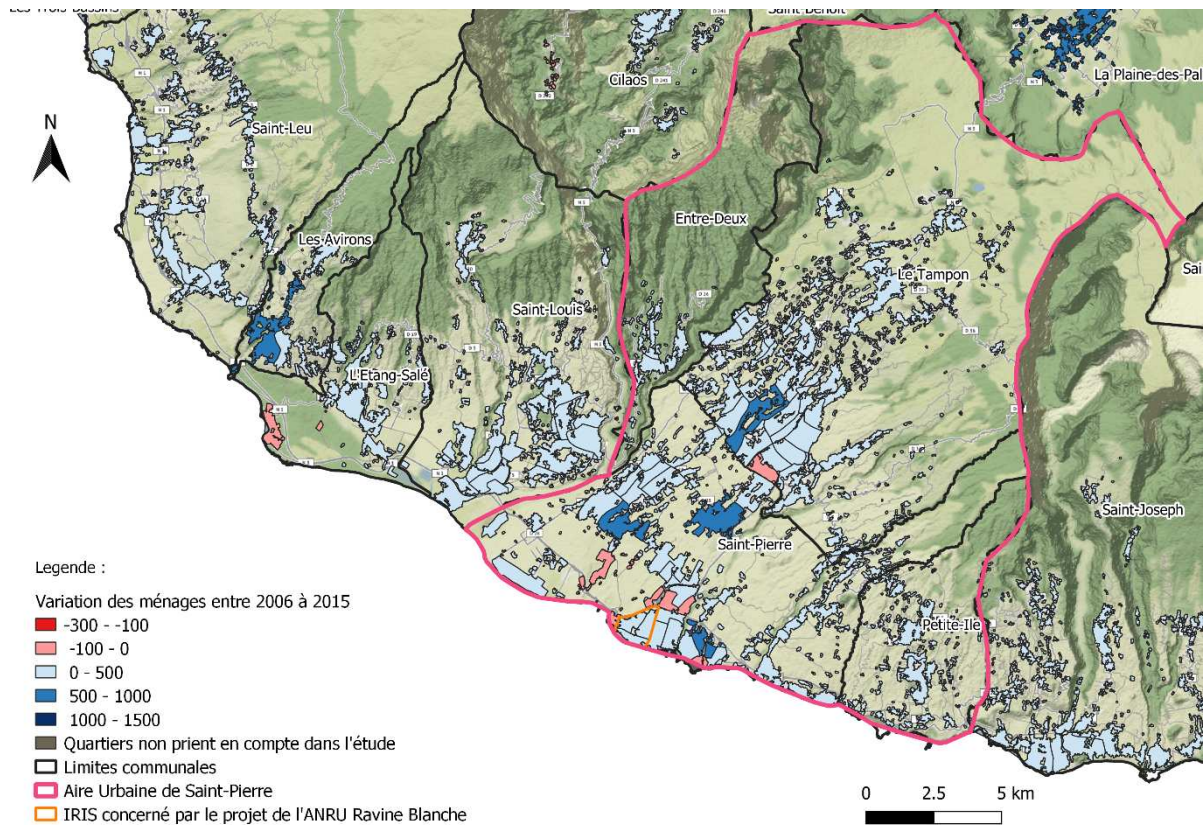


Figure 57 : Évolution des logements et des ménages à Saint-Pierre entre 2006 et 2015

IV.5.2. Attractivité subjective

À propos de l'attractivité subjective de l'ANRU de Ravine Blanche, tout comme l'étude de la ZAC Beauséjour, nous avons réalisé plusieurs enquêtes et micros-trottoirs ciblés, dans le quartier aménagé et autour de ce dernier. Les résultats obtenus sont présentés ci-dessous (Figure 58).

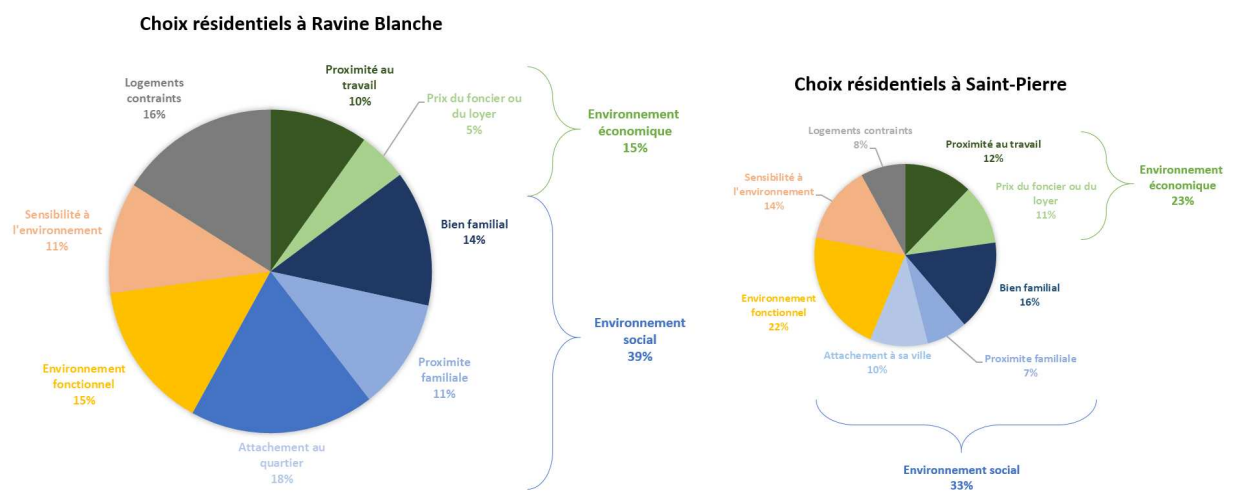


Figure 58 : Choix résidentiel dans l'ANRU Ravine Blanche et sur l'ensemble du territoire de Saint-Pierre

Le choix résidentiel à Ravine Blanche est motivé à 39% à l'environnement social (Attachement au quartier, proximité familiale et héritage). De plus, nous observons que le logement contraint arrive

en seconde position avec 16% des choix résidentiels de la population. Enfin, l'environnement économique et l'environnement fonctionnel représentent chacun 15% des choix.

À l'échelle de Saint-Pierre, les choix résidentiels subjectifs de la population suivent la tendance générale de l'île ; avec le motif « environnement social » en choix principal (33%), puis suivi du motif « environnement économique » (23 %) et en troisième choix « l'environnement fonctionnel » (22%).

En comparaison entre les choix au niveau du quartier et de la commune, nous observons une différence notable.

L'attachement au quartier est très important dans le quartier de la Ravine Blanche, c'est particulièrement dû à l'histoire du quartier. En effet, le passé « difficile » du quartier a laissé des stigmates dans la population. Avec une population contrainte dans les choix de logement (logements sociaux).

« La période de rénovation du quartier a été très difficile pour les habitants, mais je ne quitterai jamais mon quartier pour un autre, je suis née et j'ai grandi ici, toute ma famille et mes amis sont ici [...] on est comme une grande famille à Ravine Blanche »

(Micro-trottoir à Ravine Blanche, Homme 28 ans)

En termes d'équipement de proximité, le quartier est assez mal desservi, mais cela n'empêche pas les habitants de se plaire à Ravine Blanche. Le marché forain du samedi matin et la proximité immédiate de la plage entraînent une appropriation au quartier.

« On a la ville juste à côté et le marché forain les samedis, pourquoi je quitterais mon quartier ? On est déjà au centre-ville de Saint-Pierre »

(Femme 39 ans)

« Ils ont juste refait les immeubles et les routes [...] ils n'ont même pas mis de vrais commerces ou d'activités, on doit toujours partir au centre-ville »

(Homme 32 ans)

À propos de la sensibilité à l'environnement, qui représente 11% des choix, le « neuf » donne une perception positive du quartier. Par ailleurs, la présence importante de logements sociaux dans le quartier entraîne un fort pourcentage de « logements contraints » dans le choix résidentiel.

« Ça fait 63 ans que j'habite dans le quartier, et il a bien évolué [...] aujourd'hui c'est mieux, sauf avec la nouvelle population qui sont venus [...] les enfants font du bruit, les jeunes trainent en bas de l'immeuble, et ça je ne changerai pas je pense, ils ont besoin d'activités et de travail [...], mais je ne quitterai jamais mon quartier »

(Femme 62 ans)

« Je suis une nouvelle habitante de La Réunion, le quartier de la Ravine Blanche me plaît beaucoup, avec le parc pour les enfants, les snacks sur le front de mer, la poste, etc. [...] Aussi, Ravine Blanche est un quartier à proximité de tout, centre commercial, centre-ville, de la plage et de mon emploi »

(Femme 37 ans)

Les prix et les loyers dans le quartier sont le dernier choix résidentiel (5%).

Pour conclure sur cette partie, le projet d'ANRU de Ravine Blanche propose à sa population peu d'offres commerciales ou d'équipement de proximité, mais la population se plaît sur ce territoire. On note notamment un attachement très fort au quartier, avec la présence familiale notamment. Par ailleurs, la localisation de l'ANRU de Ravine Blanche reste un atout pour l'attractivité résidentielle (proximité avec le centre économique, de la plage, etc.).

IV.6. Discussion des résultats

Cette étude apporte une caractérisation et une analyse de l'attractivité résidentielle à La Réunion dans le but de comprendre la valorisation du territoire apportée par les nouveaux projets urbains. Les résultats de notre étude révèlent que l'attractivité résidentielle à La Réunion est complexe et qu'il existe une multitude de facteurs concernant les choix résidentiels.

Pour effectuer cette étude, la catégorisation par analyse en composante principale et la classification ascendante hiérarchique ont permis le traitement d'un ensemble de variables distinctes, chacune apportant un niveau d'information utile à la définition de l'attractivité résidentielle. Dès lors, neuf classes d'attractivité ont été identifiées avec des profils non habitables (classe 1), des profils peu attractifs (classes 2, 3, 4, 5) et des classes très attractives (classes 6, 7, 8 et 9). Ces classes s'organisent autour d'un modèle urbain contemporain bien défini à chaque grand pôle (Jauze 1998) ; avec un centre-ville dynamique, une première couronne dense et une périphérie résidentielle. Cependant, face à la multiplication des aménagements urbains, le territoire réunionnais se complexifie. En effet, avec l'installation importante de ménage, l'implantation de nouvelles offres urbaines et de logements ; les nouveaux projets urbains engendrent une réorganisation du territoire et donc un bousculement de la hiérarchie des centres (Remy 2007). Ces nouveaux espaces intermédiaires déconstruisent l'organisation traditionnelle de la ville réunionnaise et de la périphérie des centres urbains.

La mobilité résidentielle des ménages au cours de la période étudiée, met en évidence un flux vers les périphéries des centres des grands pôles urbains et crée une ségrégation socio-spatiale (Bouzouina 2008). On assiste aujourd'hui à un mouvement vers les mi-pentes et les Hauts qui est dicté par plusieurs facteurs tels que l'héritage culturel de l'attachement au modèle de la maison individuelle (Jauze 2013; Chalencon 2015), la recherche de l'accès à la propriété à un coût moins cher (Poirot et Gérardin 2010; S. Bourdin et Cornier 2017) ou par la valorisation du mode de vie (quartiers moins denses, moins pollués, avec plus d'espaces) (Sen 2000). En outre, cette mobilité résidentielle vers des zones peu équipées et éloignées des bassins d'emploi entraîne une propension de plus en plus grande de la mobilité quotidienne, qui se fait essentiellement en voiture.

Les pouvoirs publics réunionnais favorisent la tendance à la dispersion de l'habitat vers les Hauts (DEAL Réunion - Direction de l'Environnement 2016). Pour cela, ils mènent des politiques de logement par le déclassement de terrain en périphérie pour les logements sociaux ou des aides à l'accès à la propriété. En outre, cette politique permet d'attirer des ménages aux revenus suffisants pour augmenter les revenus fiscaux et de favoriser le développement de la commune (Cusin et Damon 2010; Alexandre, Cusin, et Juillard 2010).

L'étude subjective de l'attractivité résidentielle de la ZAC Beauséjour met en exergue l'importance des offres urbaines et de l'accessibilité au bassin d'emploi dans le choix résidentiel des habitants (Talandier et Jousseau 2013). Ces choix diffèrent de la tendance générale de l'île, qui favorise l'environnement social comme choix résidentiel. De plus, l'étude de ce quartier nous montre les limites de l'attractivité résidentielle des nouveaux projets urbains à La Réunion. L'implantation de ces projets entraîne des effets néfastes sur la perception de certaines personnes tels que l'insécurité

face à la présence des logements sociaux, une mauvaise perception de la densité, une indifférence au quartier et une augmentation du prix du foncier et des loyers.

Concernant le projet de rénovation à Ravine Blanche, les résultats diffèrent du projet ex-nihilo de Beauséjour. En effet, ce projet urbain a gardé l'histoire du quartier, tout en rénovant. Ce qui a bien fonctionné, car nous avons observé un lien social encore très fort dans le quartier. Par ailleurs, les résultats montrent que la population n'a pas réellement déplacé. Cet aménagement a surtout amélioré les conditions de vie des habitants et non pas bouleversé le déplacement résidentiel de la population.

Ainsi, avec la multiplication de projets d'aménagement dit durable sur le territoire réunionnais (Pavadépoullé et coll. 2017), cette contribution se veut être un outil d'aide à la décision pour la gouvernance locale. Il permet d'avoir une meilleure lisibilité des zones d'attractivité et de leurs caractéristiques. Des études menées sur différentes années permettront de mieux analyser les effets de ces projets et de proposer, à terme, des localisations optimales pour les futurs projets d'aménagement et y fixer les populations durablement.

Ce qu'il faut retenir du chapitre IV

L'attractivité résidentielle des NPU est mitigée à La Réunion, ils dépendent fortement des offres urbaines et aussi du choix résidentiel.

En effet, malgré l'offre urbaine conséquente proposée par les PU, nous apercevons que le choix des réunionnais est différent de ce de l'hexagone. Les Réunionnais gardent ancré le choix de priorisation de son héritage, tandis que la France s'orientera plutôt vers le choix professionnel.

Par ailleurs, le choix de vivre en appartement dans des zones denses et avec un paysage vertical n'est pas une priorité sur l'île. Cependant ces tendances sont en cours de changement au vu du manque de logement et l'explosion des prix de l'immobilier.

Ainsi, les offres urbaines proposées par les NPU, transforment-ils le paysage social réunionnais ? Sont-ils accessibles pour tout le monde ? C'est ce que nous allons étudier dans le chapitre suivant.

Chapitre V :

Les « nouveaux quartiers aménagés » de La Réunion : causes et lieux de transformations urbaines et sociales

Préambule du chapitre V

Depuis une quinzaine d'années, les quartiers de notre étude ont bénéficié d'une multitude d'actions visant à améliorer le cadre de vie de la population. Toutes ces interventions ont contribué à changer leur image au cours du temps et ont engendré d'importantes mutations sociales et spatiales.

La revalorisation de ces quartiers a notamment entraîné une diversification de la population avec l'arrivée de catégories socioprofessionnelles plus élevées ; néanmoins, parler de phénomène de gentrification sur notre île ne peut être pas approprié. Ainsi, ce chapitre propose de dresser un portrait de ces espaces en étudiant leurs évolutions "social" dans le temps. Il conviendra d'analyser la dynamique des transformations sociales, mais également de présenter les caractéristiques actuelles de ces quartiers afin d'appréhender le profil social des habitants.

Pour cela en se basant sur des bases de données de l'INSEE, nous avons caractérisé le territoire social Réunionnais. Puis ainsi, à l'aide de données gouvernementales, nous avons mis en exergue l'évolution des prix de l'immobilier dans le secteur aménagé et dans ses alentours.

Sommaire du chapitre V

V.1. Transformations urbaines et sociales	133
V.2. Quelle dynamique de transformation sociale à La Réunion	133
V.2.1. Choix des variables et échelle d'étude	134
V.2.2. En 2008 à La Réunion	135
V.2.3. En 2014 à La Réunion	137
V.3. Quelle dynamique des transformations sociales sur le territoire réunionnais ?	141
V.3.1. Approche à l'échelle de l'île	141
V.3.2. Vers une chute de catégorie sociale à Beauséjour ?	143
V.3.3. Régression de classe à Ravine Blanche ?	144
V.4. Les projets urbains, facteurs de la flambée des prix de l'immobilier ? ... et de ségrégation ?	147
V.4.1. L'explosion des prix au m ² de Beauséjour	148
V.4.2. Une évolution mitigée à Ravine Blanche	154
V.5. Discussion des résultats	160

V.1. Transformations urbaines et sociales

Comme nous avons pu le voir dans le premier chapitre, les interventions publiques sont présentes depuis longtemps sur l'île où la question du peuplement et de mixité sociale est particulièrement sensible (Miot 2013).

En effet, après une longue phase de création de quartiers ex nihilo, les quartiers dégradés de centres anciens réunionnais font de plus en plus l'objet de traitements spécifiques depuis les années 2000 avec de grandes opérations de rénovation urbaine, suivies par des politiques de réhabilitation.

Plus récemment, en 2009, est mis en place le Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) qui cible les quartiers concentrant habitat « indigne » et habitants en difficulté sociale et économique.

Toutes ces actions ont eu tendance à (« améliorer » les catégories sociales présentes et conduire l'arrivée d'une population ...) évincer les catégories populaires et ont conduit à l'arrivée d'une population plus jeune, plus diplômée et de niveau économique plus élevé. Un phénomène qu'on pourrait appeler de « gentrification » (Collet, 2010)), cependant à l'échelle de l'île, la gentrification peut-être un terme à prendre avec des pincettes, on parlera plutôt de ségrégation, ce que nous verrons au cours de ce chapitre.

Aussi, selon Coing, les interventions publiques sont considérées dans ces territoires comme « une forme particulière de changement social » (Coing, 1966), pouvant produire des inégalités (Préteceille 1995, 2006). Elles mettent en exergue les liens existants entre les transformations des quartiers et les politiques publiques mises en œuvre.

Dans son article, Yoan Miot montre à partir d'une étude dans trois villes françaises que malgré l'inscription en Politique de la Ville, les politiques favorisent le processus de gentrification dans les quartiers anciens populaires (Miot 2013). Ainsi, peut-on nous parler de gentrification à La Réunion ?

Ces projets posent des questions quant à leur intégration dans la ville. Ils sont en effet suspectés de favoriser des mécanismes de ségrégation, des « entre-soi » fondés à la fois sur une capacité financière des ménages à s'installer dans de nouveaux quartiers valorisant une « haute qualité de vie », et partageant des valeurs et modes de vie semblables comme nous montre son analyse à Rennes. Ainsi, cette tendance à la spécialisation reste à démontrer à La Réunion et dans une temporalité plus longue.

V.2. Quelle dynamique de transformation sociale à

La Réunion

Saisir les dynamiques de changement social suppose d'analyser à la fois la géographie sociale et celle des logements (Clerval 2010). En ce qui concerne la première, l'étude de Clerval (2010), elle a choisi de travailler sur les catégories sociales de l'INSEE plutôt que sur les revenus, pour deux raisons. D'une part, les CS détaillées permettent de saisir indirectement des positions de classe, en ne limitant pas l'information au seul capital économique comme le revenu, et donc inscrivent l'analyse dans le cadre général des rapports sociaux (Desrosières et Thévenot, 2002). D'autre part, la

distribution des revenus est globalement corrélée à celle des CS et ces dernières peuvent être considérées comme un indicateur indirect des premiers (Coutrot, 2002).

Cependant, cette approche montre des limites à la Réunion, où sur un territoire très limité, les revenus engendrés par les catégories sociales sont très variés au sein d'une même catégorie (exemple les agriculteurs). Ainsi, contrairement aux études de Clerval qui choisit d'analyser les dynamiques spatiales de gentrification à Paris en utilisant les CSP au lieu des revenus. Nous avons fait le choix de comparer nos résultats aux revenus de la population réunionnaise.

V.2.1. Choix des variables et échelle d'étude

Afin de mener à bien cette étude, nous avons cherché à cartographier les dynamiques spatiales de la transformation sociale du territoire réunionnais. Pour ce faire, nous avons choisi plusieurs variables objectives à l'échelle de l'IRIS selon les caractéristiques sociales des habitants, le prix du foncier bâti ou non et les caractéristiques des logements (Cf. Tableau N°24).

Nous avons décidé de choisir deux années de recensement, qui sont : 2008 et 2014. Ce choix a été fait notamment en raison de la disponibilité des données. Tout comme les chapitres 3 et 4, nous avons choisi de synthétiser nos données à l'aide d'une analyse en composante principale (ACP) et de construire des catégories à l'aide d'une classification ascendante hiérarchique (CAH), dont la méthodologie détaillée sera en annexe au document de thèse. Les calculs ont été réalisés sur l'ensemble du territoire réunionnais sur deux années de recensement conjointement.

Le choix des variables a été basé sur les études de Camille Michel (2019) et de François et coll. (2011) ; et ont été limitées par la disponibilité des données présentes dans les deux recensements et pouvant être comparées (Michel 2019; François et coll. 2011). Au total, ce sont dix variables qui ont été sélectionnées, celles ayant le plus contribué à l'analyse après la réalisation de plusieurs ACP. Toutes ces données ont été transformées en pourcentage puis standardisées (centrées-réduites) afin de les rendre comparables entre elles.

Tableau 24 : Choix des variables pour caractériser la transformation sociale à La Réunion

Composantes	Variables prises en compte dans l'étude	Sources	Date	Exemples d'études
Niveau de ressource économique et situation sociale	Revenu médian déclaré	FILOSOFI 2008 (publiée en 2014)	2008 (Publiée en 2014)	François et coll. 2011
	Salarié occupé en temps partiel	FILOSOFI 2014 (publiée en 2018)	2014 (publiée en 2018)	Camille Michel 2019
	Salarié occupé en emplois précaires			
	Chômeurs	INSEE		
Variable logement	Part des logements sociaux sur l'ensemble des logements	INSEE	INSEE 2008 (Publiée en 2014)	Camille Michel 2019
	Propriétaires		INSEE 2014 (publiée en 2018)	
	Locataires			

La CAH nous a permis d'obtenir cinq classes au profil différent, allant des Iris les plus défavorisés aux Iris les plus favorisés. Ces résultats sont illustrés dans la figure ci-dessous puis cartographiés (voir en annexe 3 la représentation graphique de l'ACP sur les Iris).

V.2.2. En 2008 à La Réunion

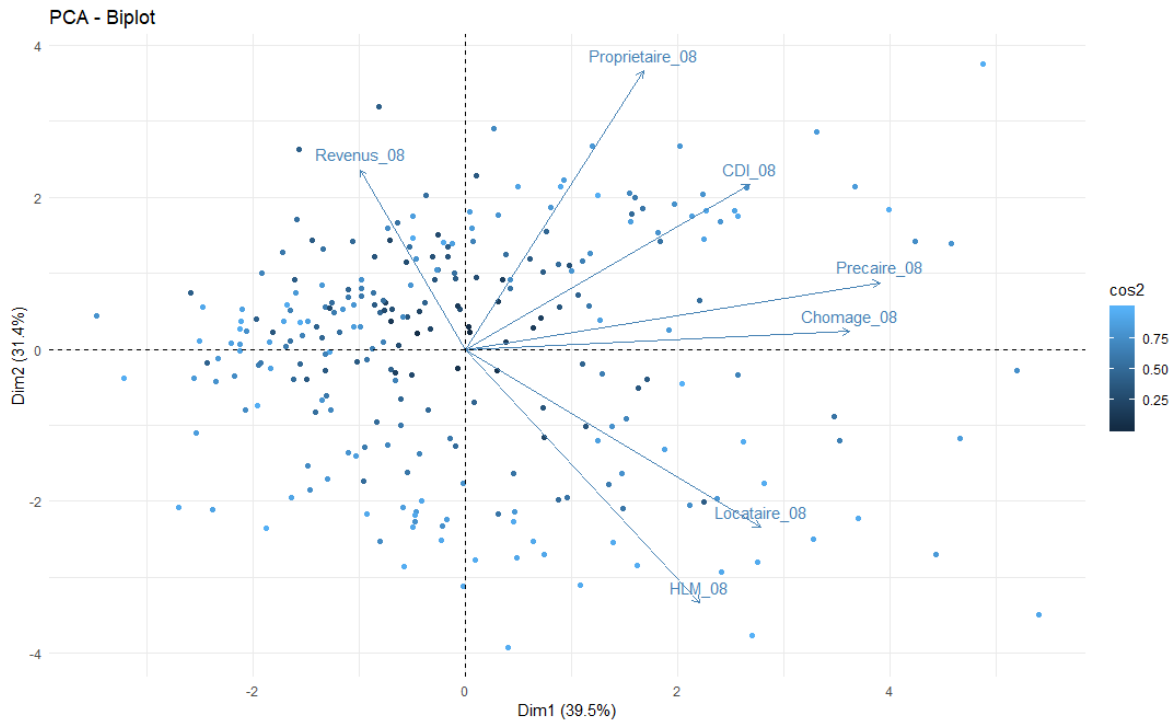


Figure 59 : ACP des caractérisations sociales à La Réunion en 2008

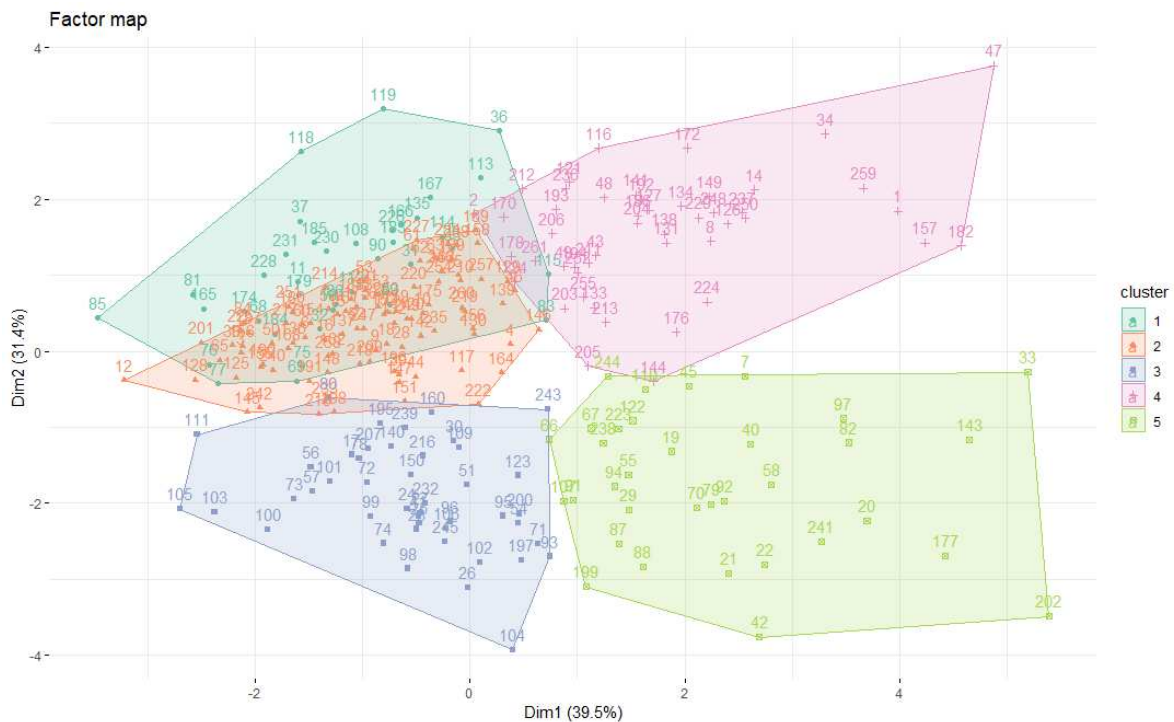


Figure 60 : Classification des profils sociaux à La Réunion en 2008

Décrire les classes en fonction des moyennes de variable de 2008

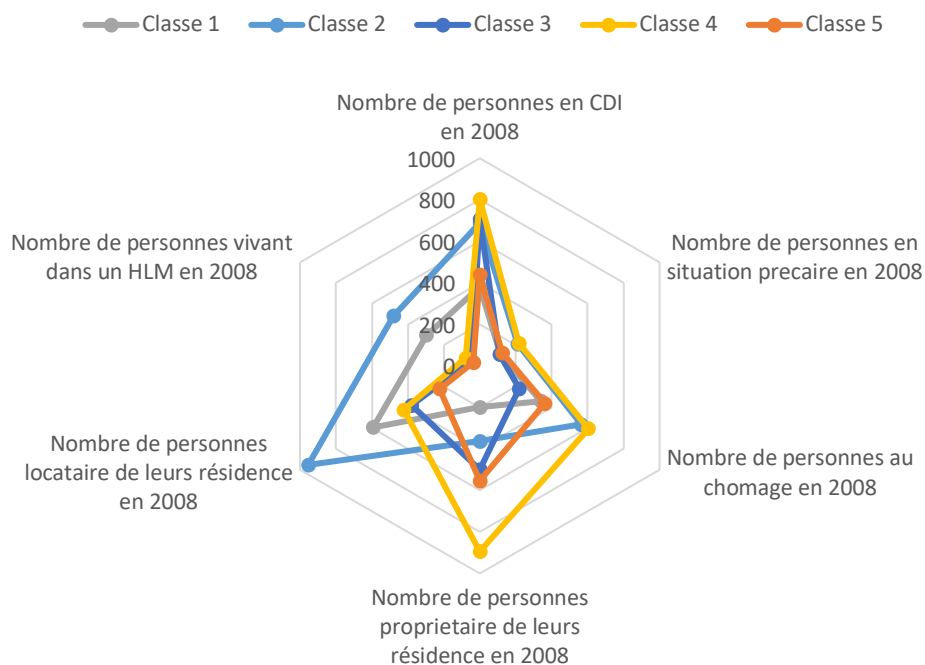


Figure 61 : Caractérisation des profils sociaux économiques des territoires réunionnais en fonction des variables d'étude en 2008

REVENUS MOYENS EN 2008 EN FONCTION DES DIFFÉRENTES CLASSES

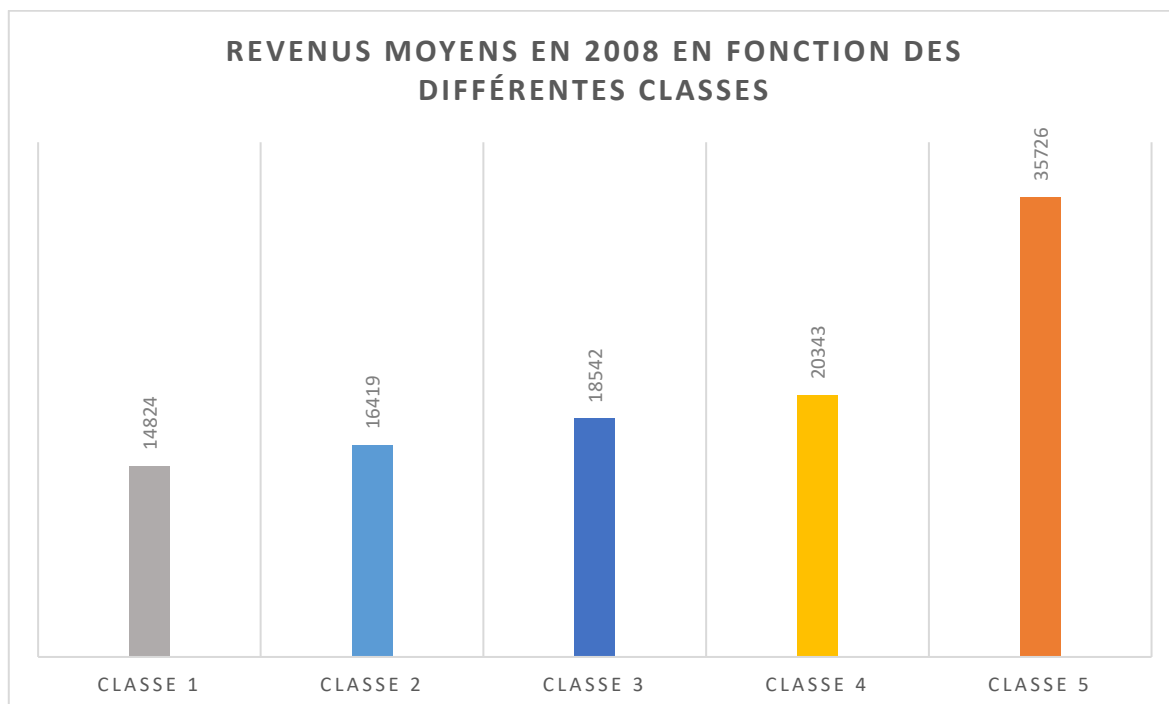


Figure 62 : Analyse de différentes classes sociales en fonction des revenus moyens par habitant en 2008

V.2.3. En 2014 à La Réunion

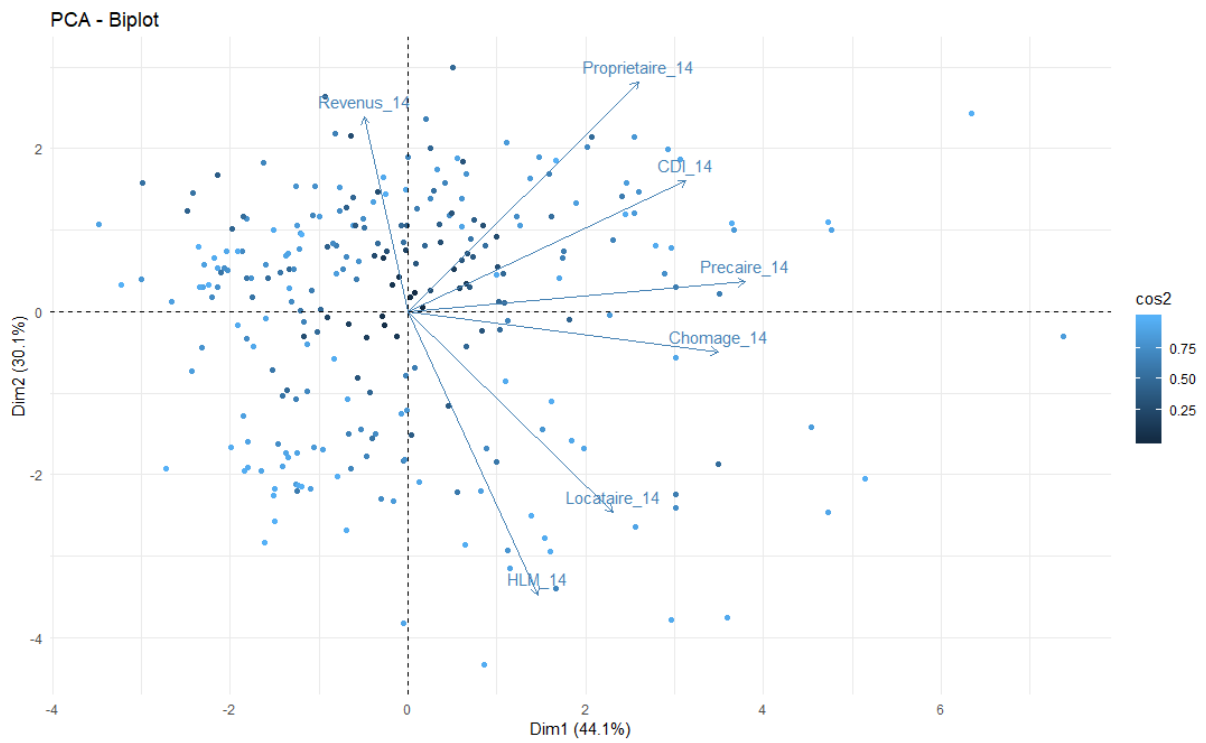


Figure 63 : ACP des caractérisations sociales à La Réunion en 2014

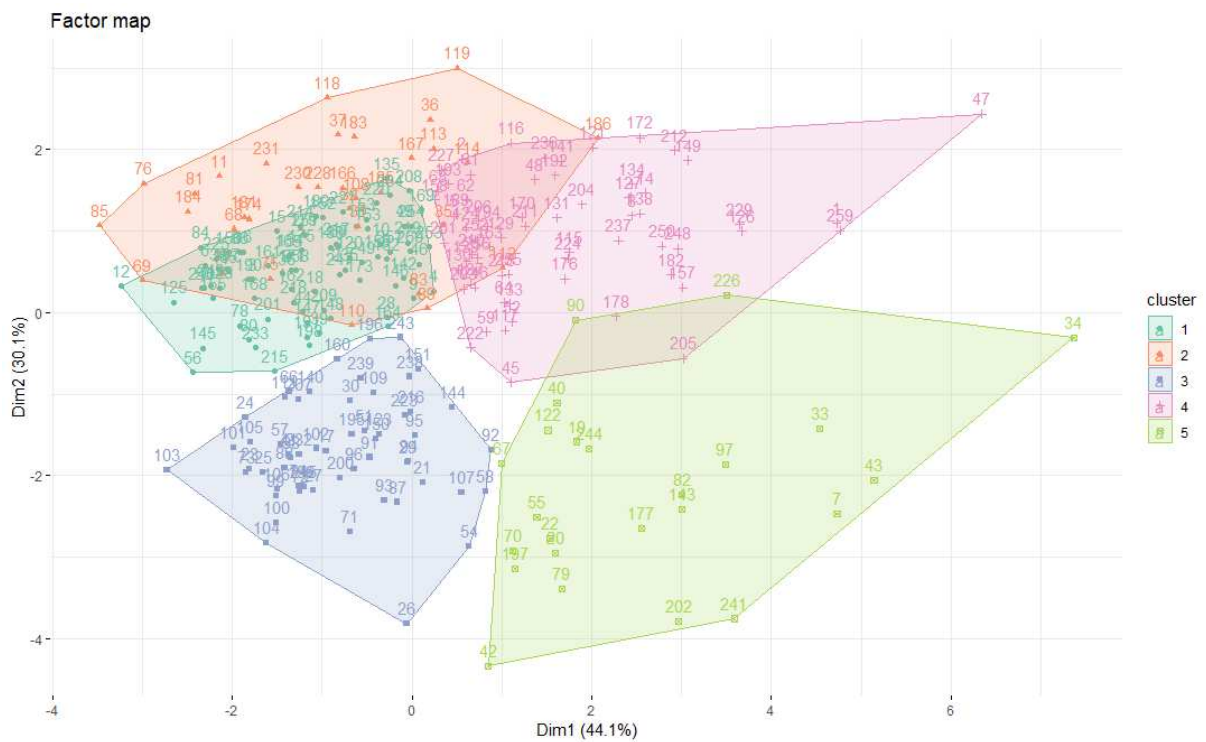


Figure 64 : Classification des profils sociaux à La Réunion en 2014

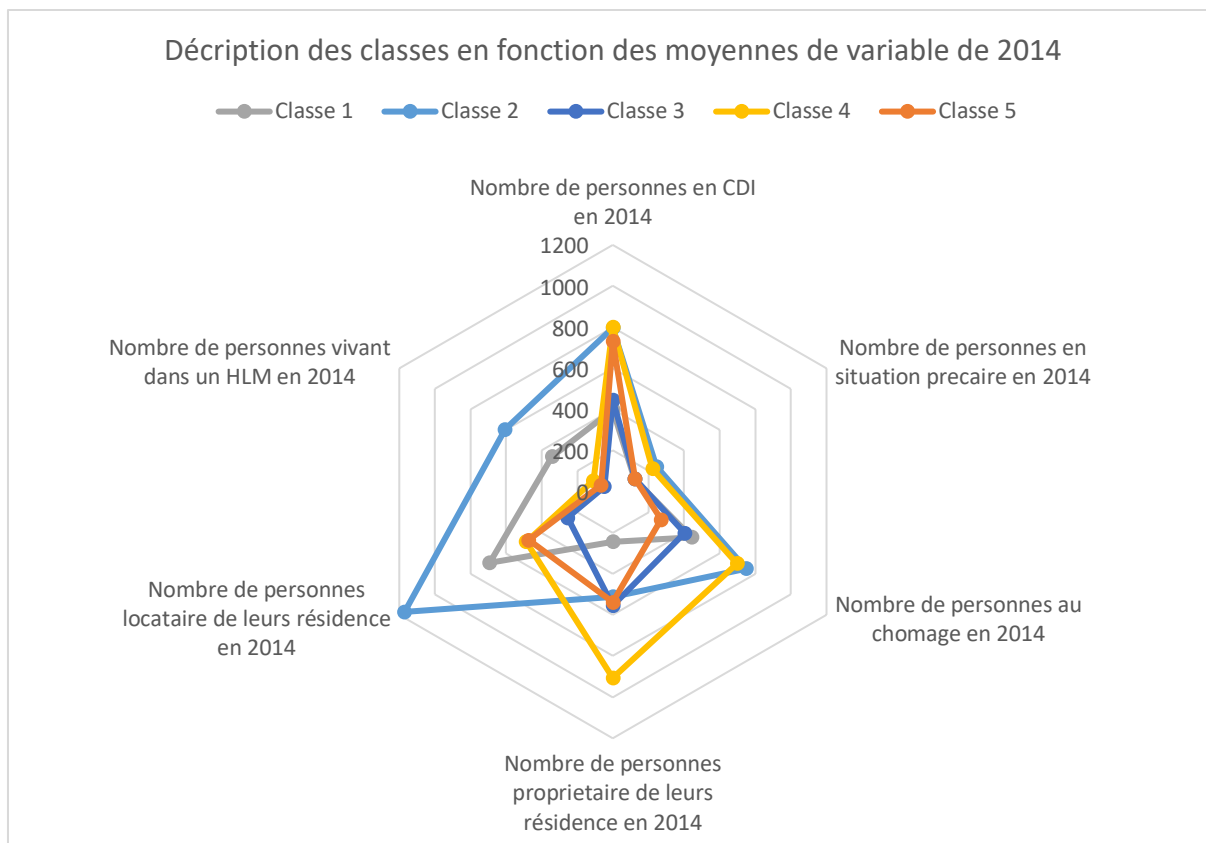


Figure 65 : Caractérisation des profils sociaux économiques des territoires réunionnais en fonction des variables d'étude en 2014

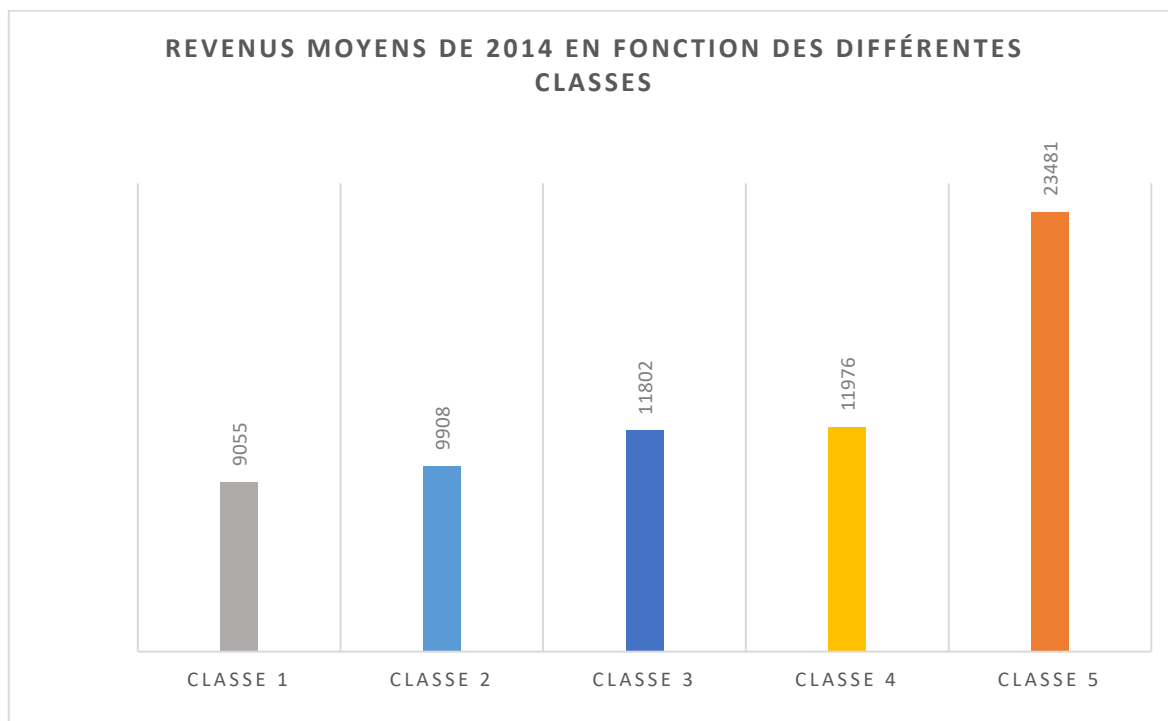


Figure 66 : Analyse de différentes classes sociales en fonction des revenus moyens par habitant en 2014

Les résultats nous montrent que l'île est divisée en 5 catégories bien distinctes, avec un classement hiérarchique croissant, partant de la classe 1 caractérisé par un territoire de catégorie sociale très faible à une classe 5 par une catégorie sociale très élevée.

Avec tout d'abord les territoires de la classe 1, qui sont des quartiers de classe sociale très faible, avec peu de personnes actives.

Tableau 25 : Caractéristique des classes sociales à La Réunion

Classe	Titre	Description	Résumé selon les variables d'études
Classe 1	Niveau social très faible	<p>Territoires que nous pouvons estimer de niveau social très faible. Avec une forte présence de personnes vivant en HLM et locataire de leur résidence ; et très peu de gens propriétaires. Peu de personnes sont en CDI, en chômage ou en situation précaire.</p> <p>Lorsqu'on observe les données moyennes de cette catégorie, nous apercevoir que c'est la catégorie avec le plus faible revenu moyen de l'île.</p>	<p>Revenu : Très faible Propriétaire : Très faible Locataire : Fort HLM : Fort CDI : Faible Chômage : Moyen Situation précaire : Faible</p>
Classe 2	Niveau social faible	<p>Ces territoires peuvent s'apparenter à un territoire avec une forte mixité sociale avec notamment une forte présence de personnes locataire et vivant en HLM, cependant, nous notons une forte présence de personne en CDI et aussi au chômage et en situation de précarité.</p> <p>Enfin, il est a noté que les revenus moyens déclarés par an reste moyen faible à faible selon la moyenne départementale.</p>	<p>Revenu : Faible / Moyen faible Propriétaire : Moyen Locataire : Très fort HLM : Fort CDI : Fort Chômage : Fort Situation précaire : Fort</p>

Classe 3	Niveau social moyen	<p>Territoires à niveau social moyen en termes de revenus, de nombre de propriétaires et de personne au chômage.</p> <p>La particularité c'est que le nombre de personnes vivant en HLM ou locataire et les personnes en situation précaire sont importants</p>	<p>Revenu : Moyen Propriétaire : Moyen Locataire : Très faible HLM : Très faible CDI : Faible Chômage : Moyen Situation précaire : Faible</p>
Classe 4	Niveau social moyen fort	<p>Les quartiers ont la particularité d'avoir des habitants propriétaires et peu de locataires et peu de personnes vivant en HLM. Nous observons une population active en CDI, mais aussi une population en situation précaire et au chômage fort. Ces quartiers peuvent s'apparenter à des quartiers des traditionnels de La Réunion, avec des quartiers familiaux issus d'héritage.</p>	<p>Revenu : Moyen / moyen fort Propriétaire : Très fort Locataire : Faible HLM : Faible CDI : Fort Chômage : Très fort Situation précaire : Fort</p>
Classe 5	Niveau social élevé	<p>Les quartiers peuvent s'apparenter aux quartiers à fort niveau social, avec une concentration d'une population à très fort revenus, en moyenne de 23 480 € en 2014.</p> <p>La moyenne de personne en CDI est élevée contrairement à celui du chômage qui est faible. Nous notons une présence de HLM faible de ces secteurs et peu de personnes en situation précaire aussi, comparés à la moyenne régionale.</p> <p>Nous notons aussi que le nombre de propriétaires est quasi équivalent au locataire</p>	<p>Revenu : Très fort Propriétaire : Moyen Locataire : Moyen HLM : Très faible CDI : Très fort Chômage : Très faible Situation précaire : Faible</p>

V.3. Quelle dynamique des transformations sociales sur le territoire réunionnais ?

V.3.1. Approche à l'échelle de l'île

Cette analyse permet de construire une première image de l'état des disparités sociales dans l'espace réunionnais (figures 67 et 68). Cette image renvoie globalement à une organisation radioconcentrique du niveau social de l'espace réunionnais. En effet, les figures 67 et 68 exposent bien des centres-ville en catégories 1 ou 2. Cette classification dans ces catégories inférieures peut s'expliquer par la concentration de HLM, et de personnes dans un état précaire ; malgré la présence de nombreuses infrastructures (commerces, services, administrations, loisir, etc.) dans les centres.

Les territoires, dont la catégorie sociale est la plus élevée, se situent notamment au niveau des zones balnéaires de l'Ouest de l'île, mais aussi aux écarts des centres-ville de Saint-Denis. Cette répartition peut être ressemblante à la répartition de l'attractivité résidentielle du chapitre précédent.

De manière générale, l'Est de l'île est plutôt de catégorie sociale faible en étant majoritairement composé de territoires de catégorie 1 à 3. Ce qui peut s'expliquer par le fort taux de chômage et le manque d'emploi et donc un manque d'activité économique pour les quartiers, qui peut être responsable de la paupérisation d'un territoire (V. Flambard 2007; « Le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) (2011) » s. d.).

Concernant le Sud de l'île (Saint-Louis, Tampon, Saint-Pierre, Petite-Île et Saint-Joseph), il en ressort une catégorie sociale plutôt moyen à prospère. Avec une forte présence de territoire de classes 3 et 4.

L'Ouest et Nord (de Saint-Leu à Sainte-Marie), nous observons des profils plutôt similaires, avec des zones balnéaires en catégorie 5, des centres-ville en catégorie 1 et 2 (Le Port, Saint-Denis). Et des mi-pentes et périphéries de centre-ville en catégorie 3 et 4.

Concernant l'évolution des territoires de 2008 à 2014, nous observons un appauvrissement général de l'île. Tout d'abord, lorsqu'on observe l'évolution des revenus de 2008 et 2014 (Figures 62 et 66), il y a une baisse de moyen de 30% en moyenne des revenus déclarés selon les catégories. Ce qui peut s'expliquer par l'augmentation de la population active et le taux de chômage de l'île.

Ensuite, nous observons une augmentation des territoires en catégorie 2 et 4. Ces évolutions concernent notamment les mi-pentes de l'île et les centres-ville de grandes communes. Ce qui peut montrer l'émergence de 2 catégories sociales opposées sur l'île. Avec plus de personnes en CDI, qui deviennent propriétaire (classe 4) qui vont s'orienter plutôt vers les mi-pentes de l'île. Et une catégorie qui est dans des situations précaires, qui elles vont s'orienter vers des HLM, qui sont notamment situés aux centres-ville des communes.

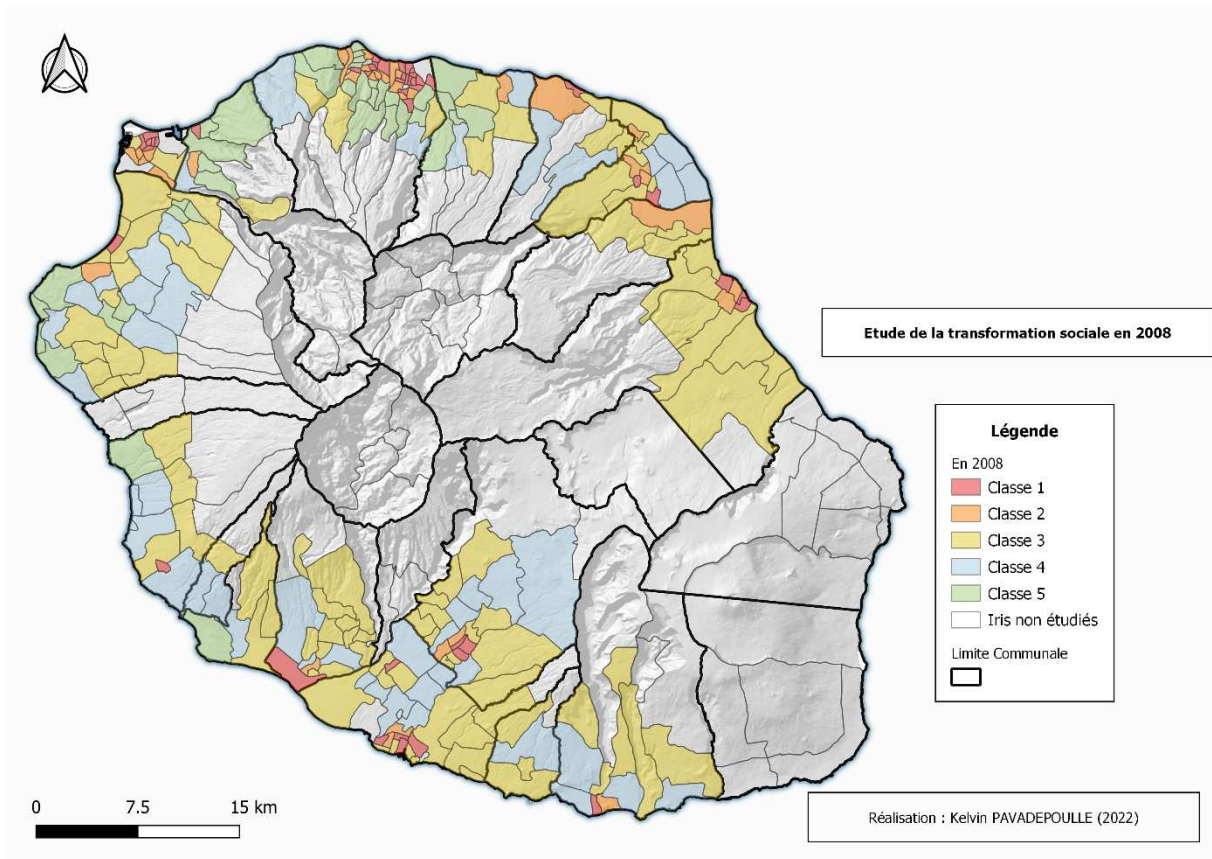


Figure 67 : Étude de la transformation sociale de l'île en 2008

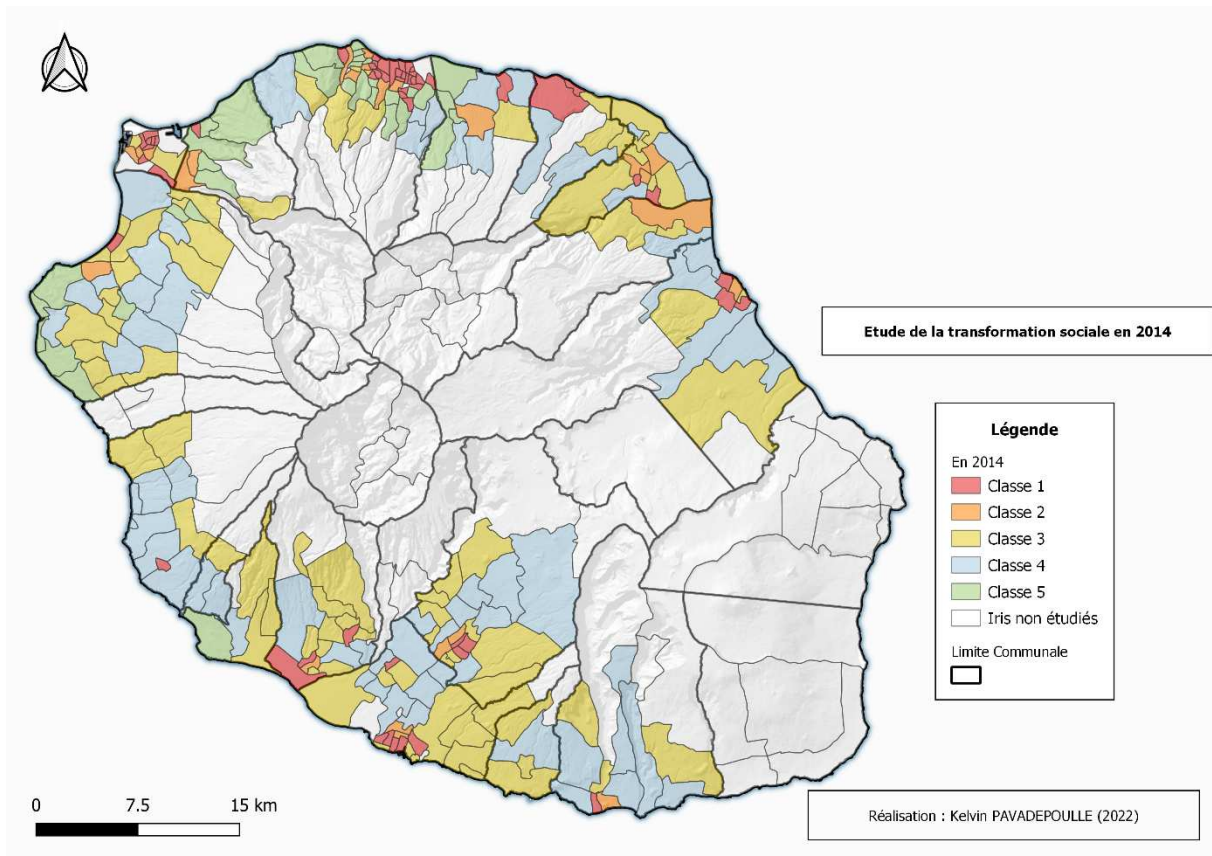


Figure 68 : Étude de la transformation sociale en 2014

Tableau 26 : Évolution du nombre de quartiers en fonction des différentes classes entre 2008 et 2014

	En 2008	En 2014	Évolution en %
Classe 1	45	57	+ 4,62
Classe 2	33	24	-3,85
Classe 3	91	82	-5,38
Classe 4	45	63	+ 5,77
Classe 5	38	33	-1,92

V.3.2. Vers une chute de catégorie sociale à Beauséjour ?

Le territoire de Beauséjour a perdu trois classes entre 2008 à 2014, passant de la classe 5 (très aisée à la classe 2, faible niveau social). Cette dégringolade peut s'expliquer par la création de nombreux logements sociaux sur le territoire. Néanmoins la part des personnes aisées, et en bonne situation n'est pas assez présente.

Lors que nous observons les périphéries du quartier d'étude, nous constatons le maintien et une amélioration des catégories sociales des quartiers autour, notamment ce du quartier de la Ressource.

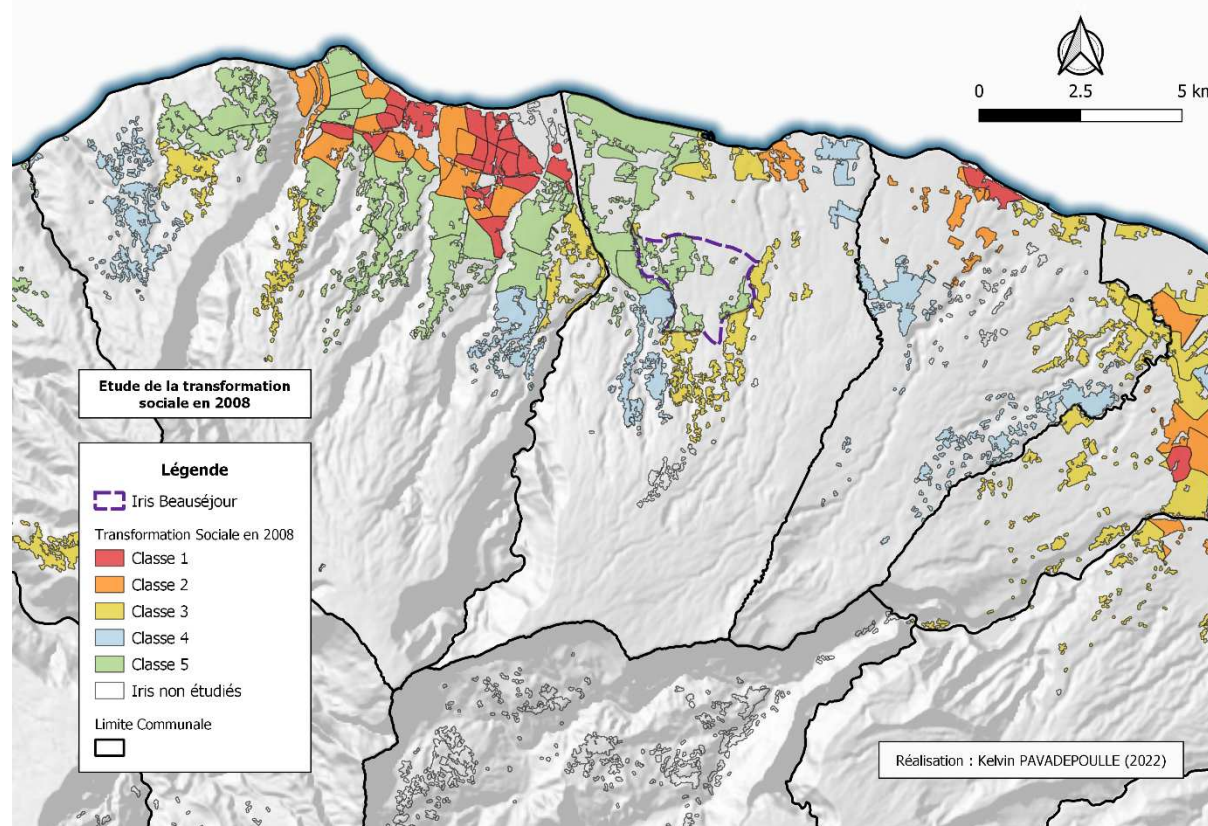


Figure 69 : Étude de la transformation sociale des territoires en 2008 sur l'aire urbaine de Saint-Denis

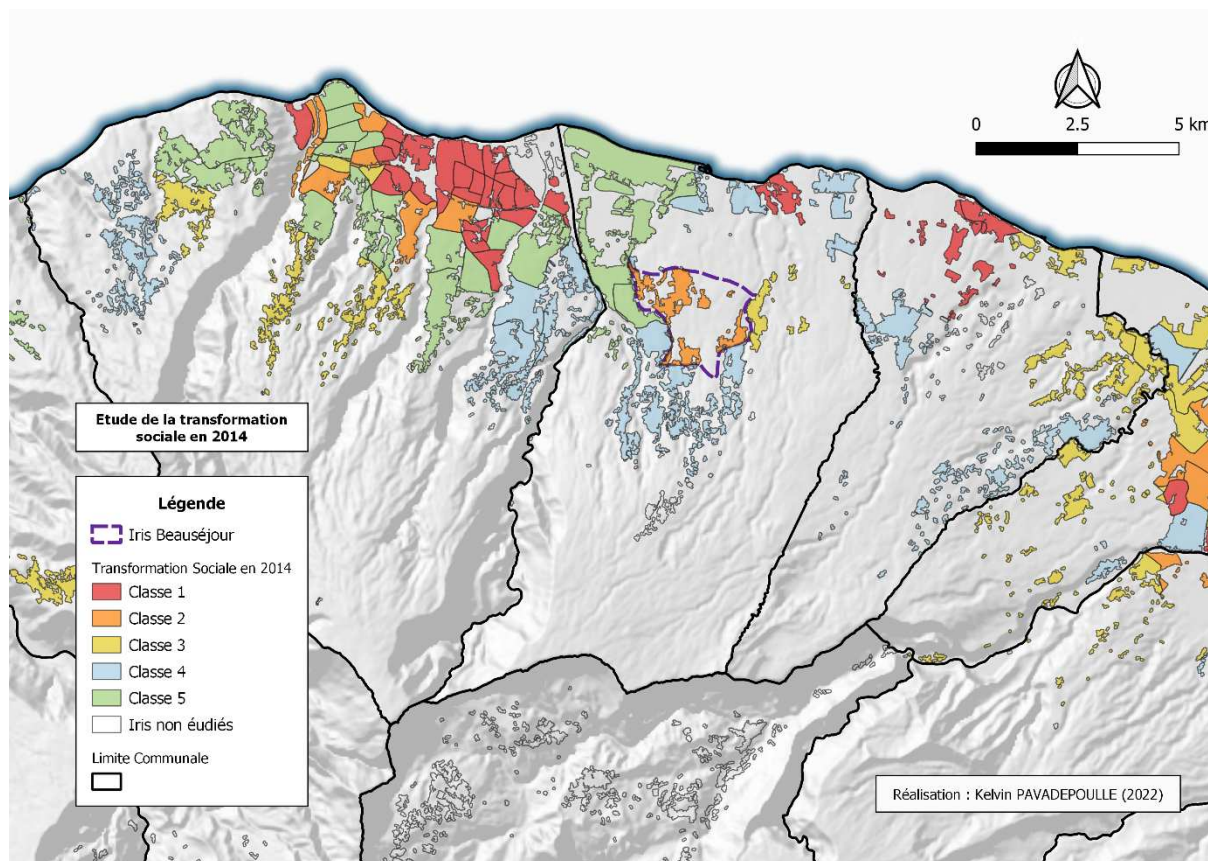


Figure 70 : Étude de la transformation sociale des territoires en 2014 sur l'aire urbaine de Saint-Denis

V.3.3. Régression de classe à Ravine Blanche ?

Le territoire de la Ravine Blanche est séparé en trois IRIS (Figures 71 et 72). En 2018, le quartier fait partie des classes inférieures 1, 2 et 3 ; l'évolution en 2014 a été marquée par le déclassement de l'IRIS Ravine Blanche « Nord-Est-« de la classe 2 à la classe 1. Les autres IRIS sont restées dans la catégorie initiale de 2008.

Nous observons donc une baisse de classe générale au sein de Ravine Blanche. Ce qui est aussi observé sur l'ensemble de l'aire urbaine de Saint-Pierre. Tout comme Beauséjour, nous émettons l'hypothèse de la construction intensive de logements sociaux dans les projets urbains.

Nous notons aussi que l'IRIS « centre-ville Ouest » de Saint-Pierre, à proximité immédiate de l'IRIS Est de Ravine Blanche, perd deux classes. Au contraire de l'IRIS Centre-ville nord qui gagne une classe. Néanmoins, l'environnement du centre-ville de Saint-Pierre et Ravine Blanche oscille entre les classes 1 à 3. Qui suit la tendance des centres-ville de l'île.

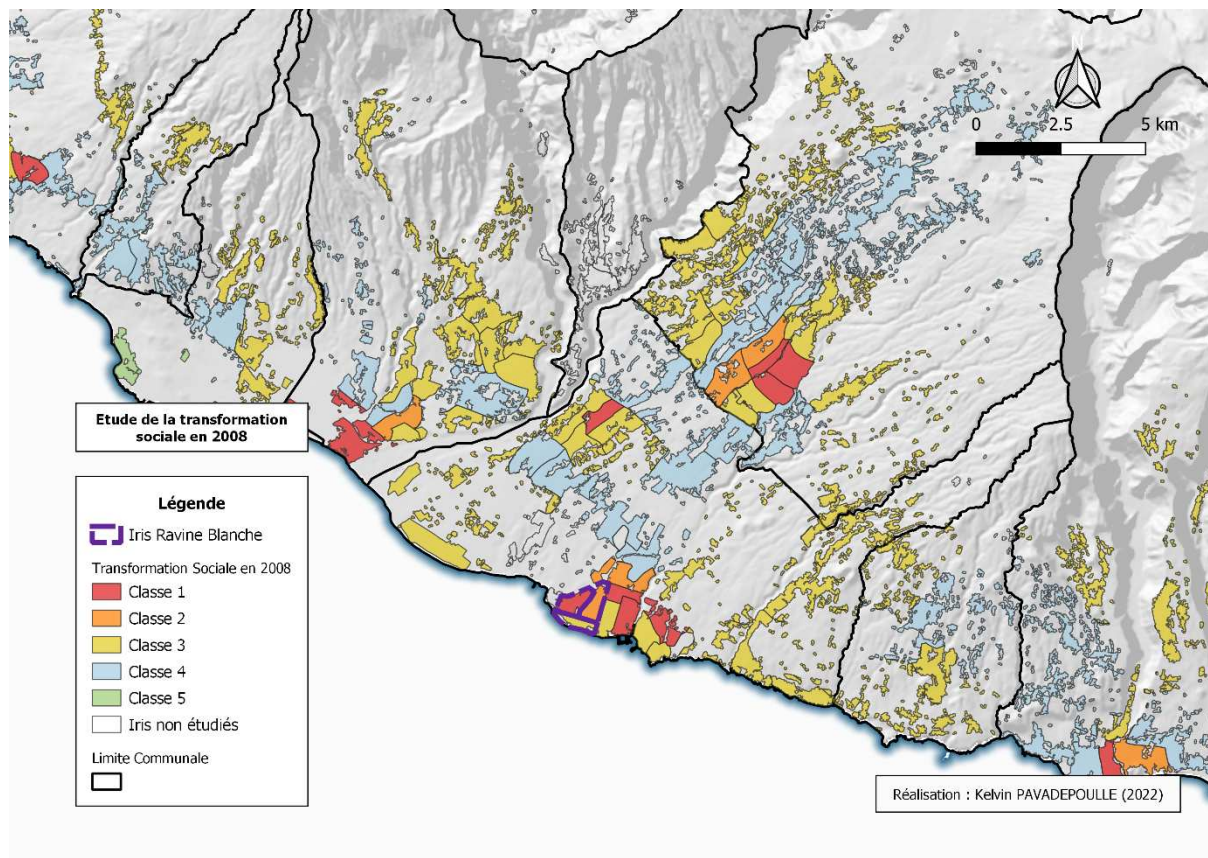


Figure 71 : Étude de la transformation sociale des territoires en 2008 sur l'aire urbaine de Saint-Pierre

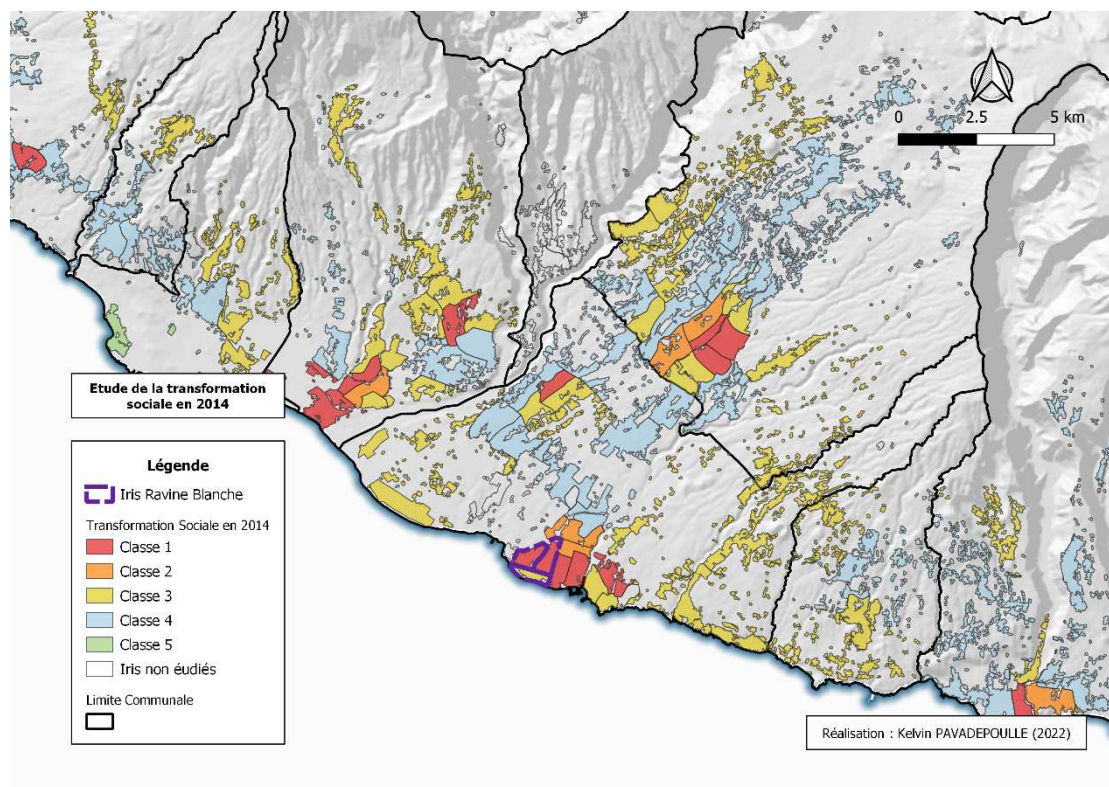


Figure 72 : Étude de la transformation sociale des territoires en 2014 sur l'aire urbaine de Saint-Pierre

Nous pouvons en conclure dans cette partie 3, que l'objectif de mixité sociale est atteint dans les nouveaux projets urbains. Cependant, nous émettons l'hypothèse d'une concentration forte de population en situation précaire dans le secteur aménagé, de logements sociaux dans le parc de logement (Baumont et Guillaïn 2016b; Steindorsson 2020; Guyon 2017; V. Flambard 2007), qui selon cette étude dégrade les caractéristiques sociales du quartier.

Néanmoins, ces nouveaux projets urbains s'accompagnent de logements privés, avec des ventes pour attirer une population aisée. Est-ce que cela est accessible à tout le monde ? Quel est l'impact d'un tel projet dans son environnement ? C'est ce que nous allons étudier dans la partie suivante.

V.4. Les projets urbains, facteurs de la flambée des prix de l'immobilier ? ... et de ségrégation ?

La démarche développée dans ce chapitre mérite selon nous d'être prolongée selon une entrée par les relations entre projet urbain et prix du logement (Decamps 2011). En effet, comme cité dans le chapitre 4, l'accessibilité au logement est primordiale et ancrée dans les mœurs des Réunionnais.

« L'investissement moyen des ménages réunionnais pour l'accession immobilière est de 200 000€ à 250 000€, avec un choix très prononcé pour les maisons individuelles, mais de plus en plus pour des appartements. »

Maître Pascal GILLOT, notaire à Saint-Pierre

L'étude de l'évolution des prix de l'immobilier est intéressante à aborder pour comprendre l'impact des projets urbains sur un territoire, mais aussi comprendre le niveau d'accessibilité des nouvelles offres urbaines. Sont-ils facteurs de ségrégation ?

Ces derniers jouent, en effet, un rôle fondamental au sein de la dynamique de la ségrégation (Barthélémy, Michelangeli, et Trannoy 2007; Clerval 2010) telle qu'elle est appréhendée ici : ils contribuent au tri spatial des différentes catégories de populations, mais ils peuvent également être influencés par les effets de quartiers selon des logiques de ségrégation « choisie » ou « subie ».

En jouant sur l'attractivité des quartiers, les mécanismes décrits dans cette thèse vont avoir des effets en retour sur les prix du logement, par exemple dans le cas de processus de gentrification qui contribuent à exclure les populations les plus modestes par les prix. Comme l'a fait Barthélemy et coll. en 2007, pour comprendre l'aménagement du quartier de la Goutte d'Or à Paris, où ils ont utilisé une étude hédonique des prix de l'immobilier. Dans notre cas, nous allons uniquement observer l'évolution des prix de ventes immobilières.

Nous avons pris parti d'étudier l'évolution des prix de vente au m² pour les maisons, les appartements et les terrains à bâtir. Pour cela, nous nous sommes basés sur les prix de vente relevés dans l'application gouvernementale de Demande de Valeur Foncière (DVF) (« DVF » s. d.). Par ailleurs, cette étude n'a pas pris en compte les données de 2021 à aujourd'hui, à cause de la crise sanitaire du Covid 19 et de son impact sur les prix.

Nous ne prenons pas en compte plusieurs critères dans l'étude ; par exemple pour les maisons et les appartements, nous avons fait le choix de ramener les prix au m² habitable, sans prendre en compte le nombre de m² de jardin, le profil de bâtis (tels que villa d'architecte, qualité de construction, standing), les points de vue exceptionnels, paysages, frais d'agence immobilière, l'étage de l'appartement, nombre de pièces. Pour les terrains à bâtir (TAB), nous n'avons pas pris en compte de la viabilisation du terrain et des contraintes naturels (relief du terrain, type de sol, etc.). Par ailleurs, nous excluons les données non fiables de la base de l'étude et prenons une moyenne de 3 ventes minimum sur chaque année. Nous aurons pu analyser les prix des loyers, mais les données n'étant pas existantes, l'étude se limitera au prix de vente dans le secteur.

V.4.1. L'explosion des prix au m² de Beauséjour

Pour mener à bien la compréhension de l'évolution des prix de l'immobilier dans le secteur d'étude, pour Beauséjour, nous avons déterminé sept zones distinctes pour mener notre analyse (Figure 71 et Tableau 27). Nous faisons le choix de prendre en compte que la première couronne du territoire étudié.

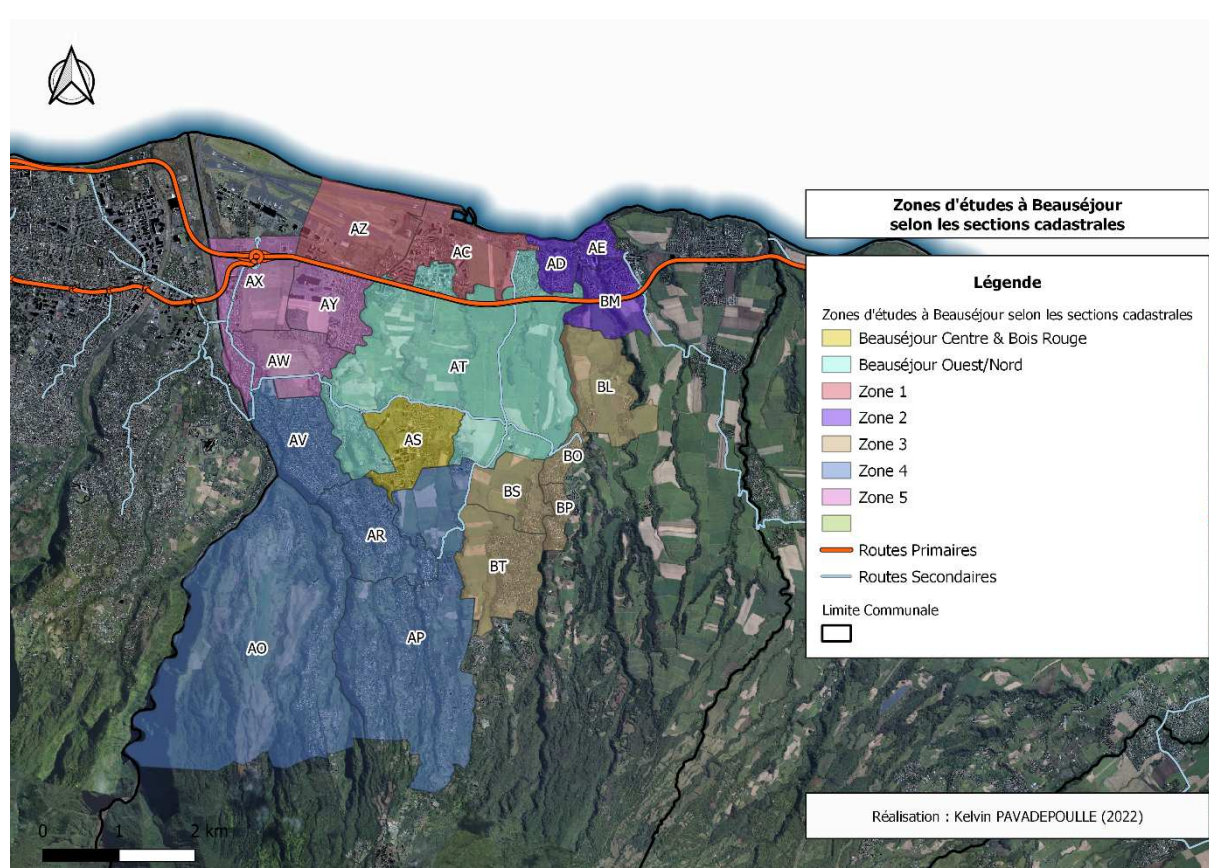


Figure 73 : Zones d'études à Sainte-Marie selon les sections cadastrales

Tableau 27 : Tableau récapitulatif des zones d'études à Sainte-Marie

Zone	Sections cadastrales	Quartier de référence	Localisation par rapport à Beauséjour	Distance moyenne par rapport au quartier d'étude (vol d'oiseau)	Relief
Zone 1	AC, AZ	Gillot, La Mare	Nord de Beauséjour	2,1 km	Littoral
Zone 2	AD, AE, BM	Centre-Ville, Gaspard	Nord-Est de Beauséjour	2,8 km	Littoral
Zone 3	BL, BO, BP, BS, BT	Terrain Elisa, Ravine Cocos	Sud-Est et Est de Beauséjour	2 km	Mi-pente et Hauts

Zone 4	AO, AP, AR, AV	La Ressource, La Confiance, Ravine des Figues, Grande monté	Sud et Sud-Ouest de Beauséjour	1,2 km	Mi-pente et Hauts
Zone 5	AW, AX, AY	Rivière des Pluies, Duparc	Nord-Ouest de Beauséjour	1,5 km	Mi-pente
Beauséjour Centre & Bois Rouge	AS	Beauséjour, Bois Rouge	-	-	Mi-pente
Beauséjour Nord et Ouest	AT	Beauséjour, la Mare, Centre-Ville	-	-	Mi-pente – Littoral

L'évolution globale des prix de l'immobilier dans le secteur est en augmentation générale, ce qui pourrait expliquer la raréfaction des logements privés et des terrains à bâtir.

Lorsqu'on observe l'évolution des prix ramenés au m² des trois catégories d'études, les prix dans le quartier de Beauséjour sont le plus élevés dans le secteur de Sainte-Marie.

Concernant l'évolution des prix de vente de maison à Sainte-Marie, nous observons qu'à Beauséjour le prix moyen d'une maison est de 3100€/m² sur l'ensemble de la période d'étude. Ce prix est l'un des plus élevés de Sainte-Marie.

En comparaison aux autres quartiers de la ville de Sainte-Marie, le centre-ville, Terrain Elisa, Ravine cocos (Zone 2 et 3), sont des quartiers dont l'évolution des prix des maisons a été décroissante, pour atteindre en moyenne 2400 à 2450 €/m².

L'évolution des prix de bâti des quartiers de la zone 1, représenté notamment par la zone industrielle n'a pas fluctué énormément est a gardé un prix moyen de 2600€/m².

La zone 4, représentée par les quartiers des Hauts de Sainte-Marie (La Ressource, La Confiance, Ravine des Figues, Grande monté) a connu un prix moyen de 2600€/m² jusqu'en 2018 puis une augmentation importante jusqu'à aujourd'hui pour atteindre le prix moyen de 3000€/m².

La zone 5 représentée par les quartiers les plus proches de la commune de Saint-Denis, a gardé une évolution constante d'environ 2800€/m².

Ainsi, de manière générale, hormis la décroissance des prix continuent dans les zones 2 et 3 de la commune, nous n'observons pas de grand bouleversement dans l'évolution des prix de vente de maison. Néanmoins, depuis 2017, nous constatons une chute des prix de vente à Beauséjour, le rapprochement avec les violences urbaines de l'année 2017 (« Sainte-Marie : nouvelle nuit de violences à Beauséjour » s. d.) peut-être l'une des raisons de cette chute de prix. Cependant, depuis 2019, nous observons des prix en hausse, donc l'hypothèse d'une demande plus importante dans le secteur.

Diminution jusqu'à alignement aux prix des zones 2 et 3

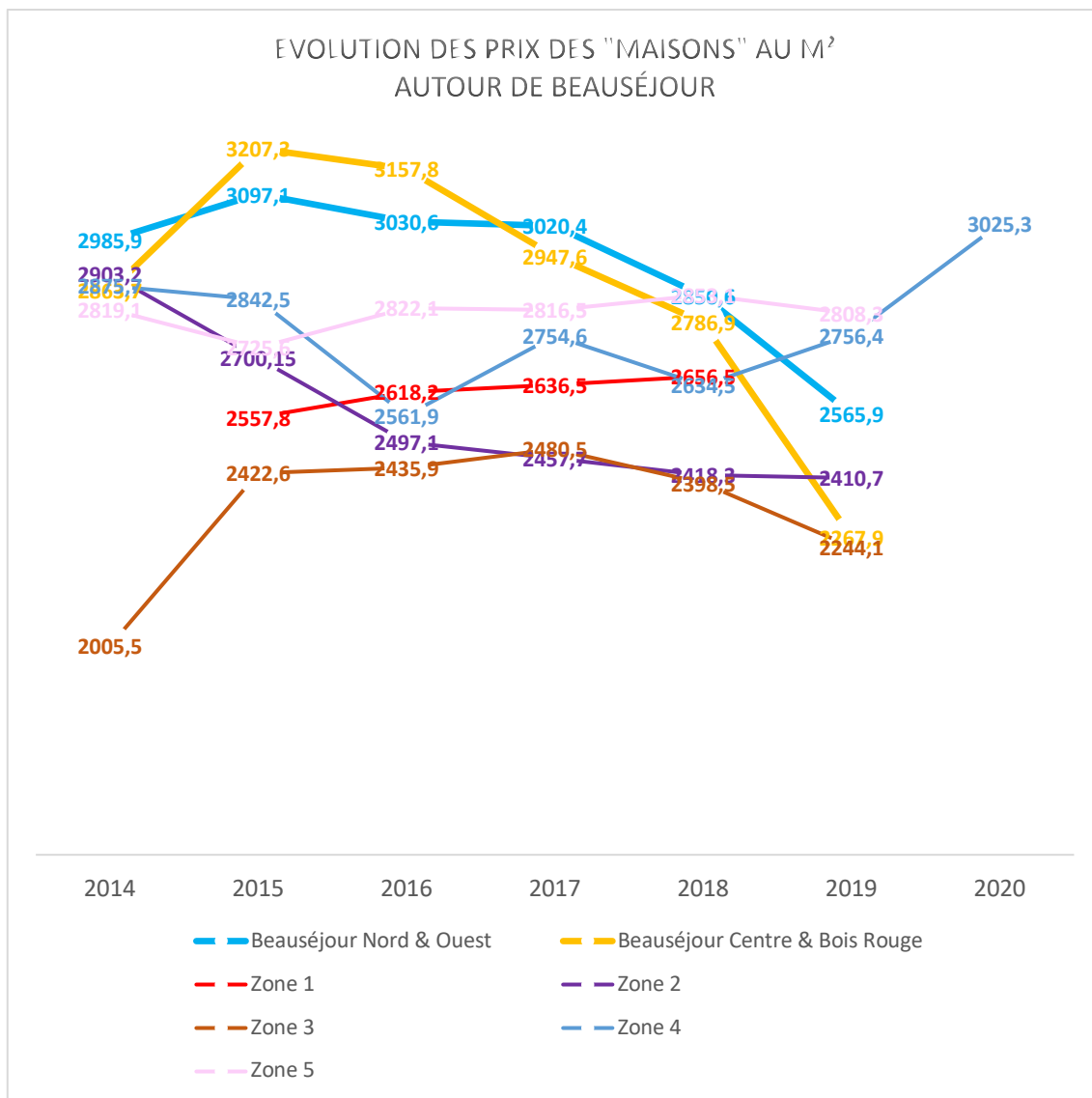


Figure 74 : Évolution des prix au m² des maisons autour de Beauséjour

Tableau 28 : Récapitulatif des évolutions des prix au m² des maisons autour de Beauséjour

Maison							
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Beauséjour Nord & Ouest	2985,9	3097,1	3030,6	3020,4	2850,6	2565,9	
Beauséjour Centre & Bois Rouge	2863,7	3207,3	3157,8	2947,6	2786,9	2267,9	
Zone 1		2557,8	2618,2	2636,5	2656,5		
Zone 2	2903,2	2700,15	2497,1	2457,7	2418,3	2410,7	
Zone 3	2005,5	2422,6	2435,9	2480,5	2398,5	2244,1	
Zone 4	2875,7	2842,5	2561,9	2754,6	2634,5	2756,4	3025,3
Zone 5	2819,1	2725,6	2822,1	2816,5	2853,1	2808,3	

À propos des évolutions des prix des appartements à Sainte-Marie. Beauséjour est le quartier dont les prix sont les plus élevés, environ 4000 €/m² jusqu'en 2017 – 2018. En effet, l'hypothèse précédente concernant les émeutes a dû certainement bouleverser les prix du quartier.

De manière générale, très peu de quartiers de Sainte-Marie proposent des appartements à la vente. Néanmoins, nous observons que dans les zones 2, 4 et 5, les prix sont restés constants, entre 1500 à 2000 €/m². Prix moyen deux fois moins élevé qu'à Beauséjour. Ils n'ont pas été impactés par la chute des prix qu'a connu Beauséjour en 2017 – 2018.

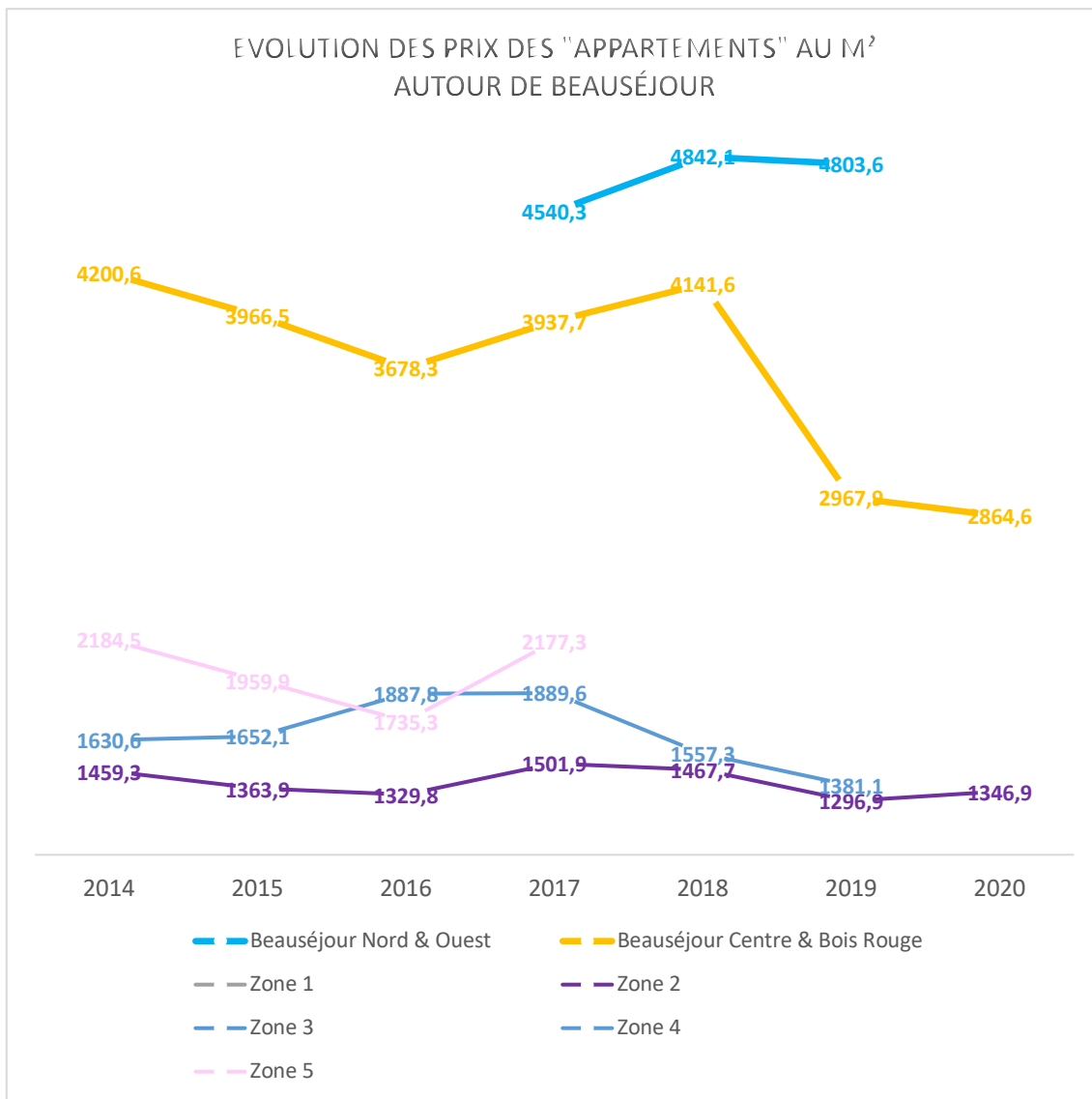


Figure 75 : Évolution des prix au m² des appartements autour de Beauséjour

Tableau 29 : Récapitulatif des évolutions des prix au m² des appartements autour de Beauséjour

Appartement

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Beauséjour Nord & Ouest				4540,3	4842,1	4803,6	
Beauséjour Centre & Bois Rouge	4200,6	3966,5	3678,3	3937,7	4141,6	2967,9	2864,6
Zone 1							
Zone 2	1459,3	1363,9	1329,8	1501,9	1467,7	1296,9	1346,9
Zone 3							
Zone 4	1630,6	1652,1	1887,8	1889,6	1557,3	1381,1	
Zone 5	2184,5	1959,9	1735,3	2177,3			

Lorsqu'on observe l'évolution des prix de terrain à Sainte-Marie, nous avons des prix très variés en fonction des quartiers, entre 150 à 420 €/m² en 2019.

À Beauséjour, dès la livraison des premières parcelles en 2016, nous observons des prix très élevés à Beauséjour Nord-Ouest, en effet nous étions à un prix de 450 €/m² en moyenne de terrain à bâtir, à comparer aux autres quartiers, qui était plutôt entre 160 à 330 €/m². Toutefois, depuis 2016, les prix du quartier aménagés ont baissé pour atteindre les 390€/m² et s'aligner sur les prix de la zone 5. Le prix élevé de 2016 était notamment dû au coup marketing du nouveau quartier durable.

Fait marquant, la forte évolution positive des prix de TAB des zones 1 et 5, notamment depuis 2017. Pour atteindre des prix de 410€/m² en moyenne. Nous pouvons émettre l'hypothèse que la proximité avec la voie rapide et la commune de Saint-Denis peut-être un facteur de l'évolution des prix d'un territoire.

Contrairement les autres zones 2, 3 et 4, ont connu une évolution plutôt mitigée des prix de vente de TAB. Pour une moyenne de 180 à 220 €/m².

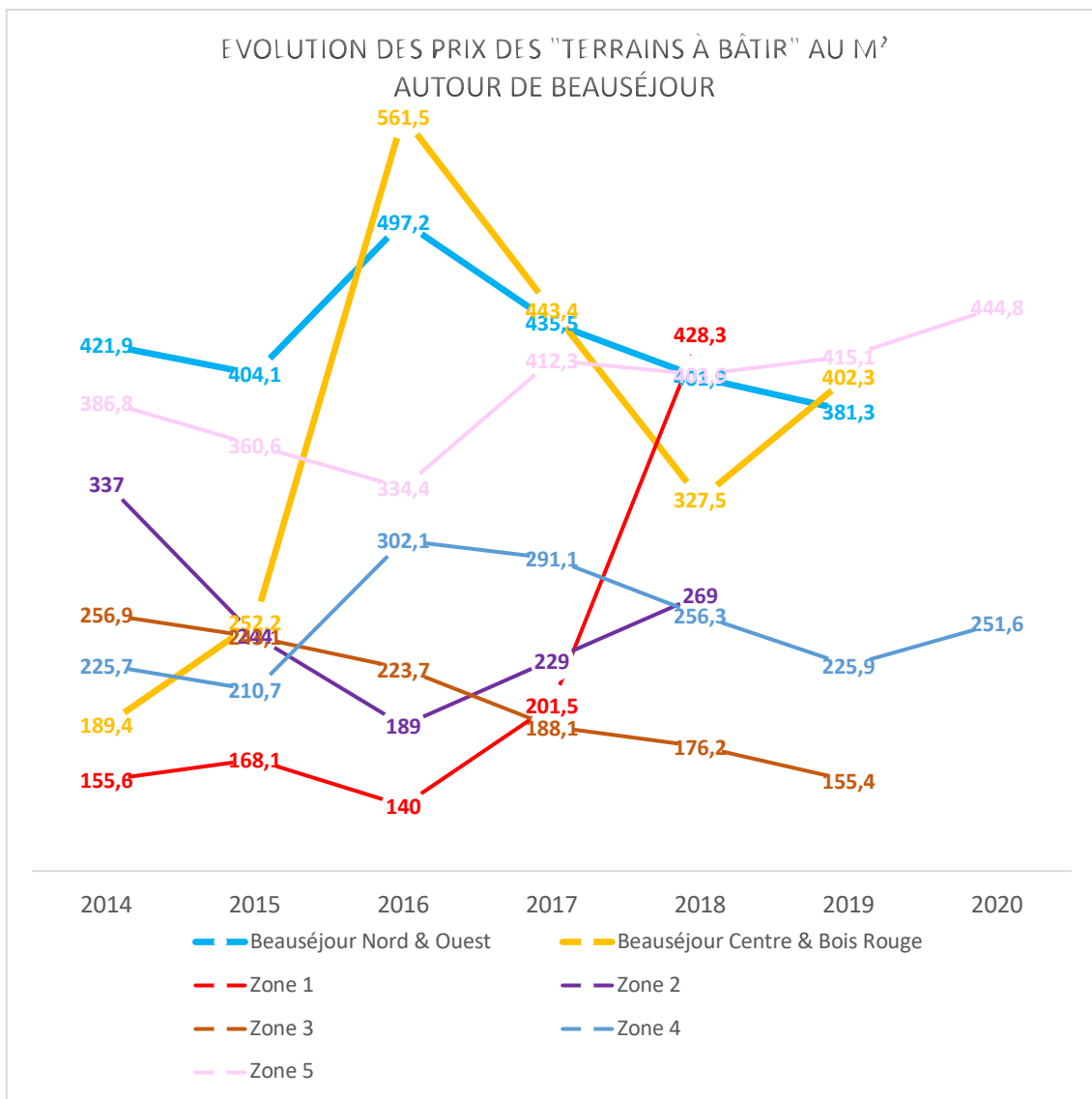


Figure 76 : Évolution des prix au m² des terrains à bâtir autour de Beauséjour

Tableau 30 : Récapitulatif des évolutions des prix au m² des terrains à bâtir autour de Beauséjour

Terrain							
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Beauséjour Nord & Ouest	421,9	404,1	497,2	435,5	401,9	381,3	
Beauséjour Centre & Bois Rouge	189,4	252,2	561,5	443,4	327,5	402,3	
Zone 1	155,6	168,1	140	201,5	428,3		
Zone 2	337	244	189	229	269		
Zone 3	256,9	243,1	223,7	188,1	176,2	155,4	
Zone 4	225,7	210,7	302,1	291,1	256,3	225,9	251,6
Zone 5	386,8	360,6	334,4	412,3	403,6	415,1	444,8

Ainsi, nous observons que les prix de Beauséjour sont supérieurs aux territoires voisins si nous faisons la moyenne des ventes. Ce qui ne laisse pas forcément les ménages pauvres et/ou moyens d'acquérir des biens dans le secteur.

Cependant, nous notons une baisse des prix de l'immobilier depuis 2017 dans le secteur. Les chapitres 3 et 4 ont montré l'importance du sentiment de sécurité dans le quartier. Cela impacte directement le prix de l'immobilier.

Concernant l'impact de Beauséjour sur son secteur, nous pouvons voir que les zones 4 et 5 ont connu une forte augmentation des prix en termes de vente de maison. Concernant les TAB ce sont les zones 1 et 5 qui ont connu un fort impact.

Ainsi, en prenant en compte les études des chapitres 3 et 4, aujourd'hui nous pouvons faire l'hypothèse que ce sont les quartiers de la zone 4 qui ont bénéficié de retombés « positif » de l'augmentation des prix dans le secteur.

Les zones 1 et 5, eux dépendants plutôt de l'impact de Saint-Denis.

V.4.2. Une évolution mitigée à Ravine Blanche

Tout comme l'étude de Beauséjour, notre étude se limitera à la première couronne de donnée. Nous avons divisé le territoire saint-pierrois en six zones bien distinctes (Figure 77 et Tableau 31).

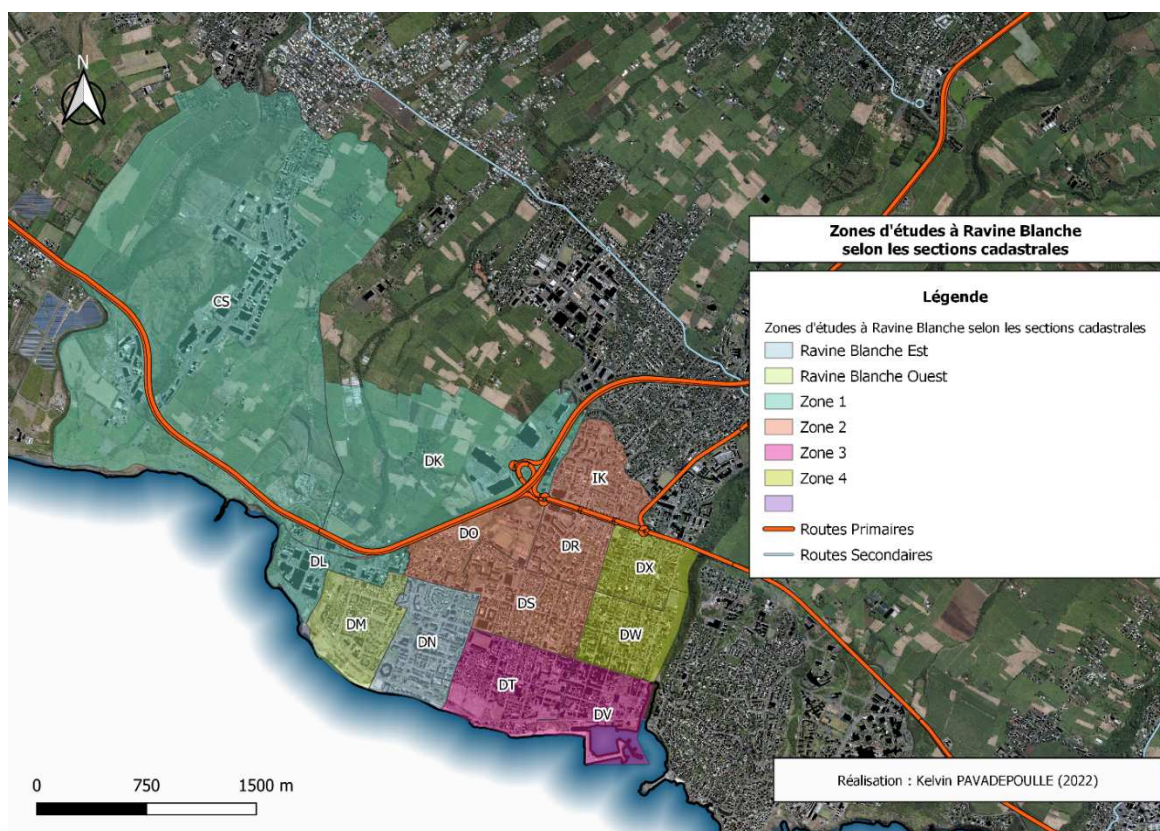


Figure 77 : Zonage d'études des prix autour de Ravine Blanche

Tableau 31 : Tableau récapitulatif des zones d'études à Saint-Pierre

Zone	Sections cadastrales	Quartier de référence	Localisation par rapport à rapport à Ravine Blanche	Distance moyenne par rapport au quartier d'étude (vol d'oiseau)	Particularité
Zone 1	CS, DK, DL	ZI N°3 et ZI N°4, ZAC Canabady, Petit Paris	Ouest de Ravine Blanche	1 à 3 km	Zone industrielle
Zone 2	DO, DR, DS, IK	Casabona, Jolie Fond, Gare routière, Centre-Ville Ouest	Nord de Ravine Blanche	1 à 2 km	Zone urbaine dense et quartier sociaux
Zone 3	DT, DV	Front de mer, cimetière, Centre-ville Sud	Sud-Est de Ravine Blanche	1 à 2 km	Zone urbaine dense, commerces et accès à la mer
Zone 4	DW, DX	Centre-Ville Nord-Est	Nord-Est de Ravine Blanche	2 à 3 km	Zone urbaine dense
Ravine Blanche Ouest	DM	Ravine Blanche	-	-	Zone urbaine dense
Ravine Blanche Est	DN	Ravine Blanche	-	-	Zone urbaine dense

Contrairement à Beauséjour, les prix au m² des maisons à Ravine Blanche sont les plus faibles du secteur. Avec un prix moyen de 1800 €/m² de 2014 à 2020. Cependant, le quartier a connu une évolution progressive de son prix.

Concernant les autres zones d'études, les prix sont croissants dans l'ensemble. Nous notons que la zone 2, représentée par le quartier du centre-ville Nord-Est, a connu une très forte progression de vente jusqu'à atteindre 4450€/m² en 2019 et est le secteur le plus cher de l'étude. Nous pouvons émettre l'hypothèse que c'est la retombée de l'aménagement de Ravine Blanche, cependant, il faut noter la présence d'une zone résidentielle de maison dans ce secteur précis du centre-ville de Saint-Pierre.

Les quartiers des zones 3 et 4 de notre étude ont connu une évolution constante entre 2014 à 2018, avec un prix moyen de 2700 à 3000 €/m².

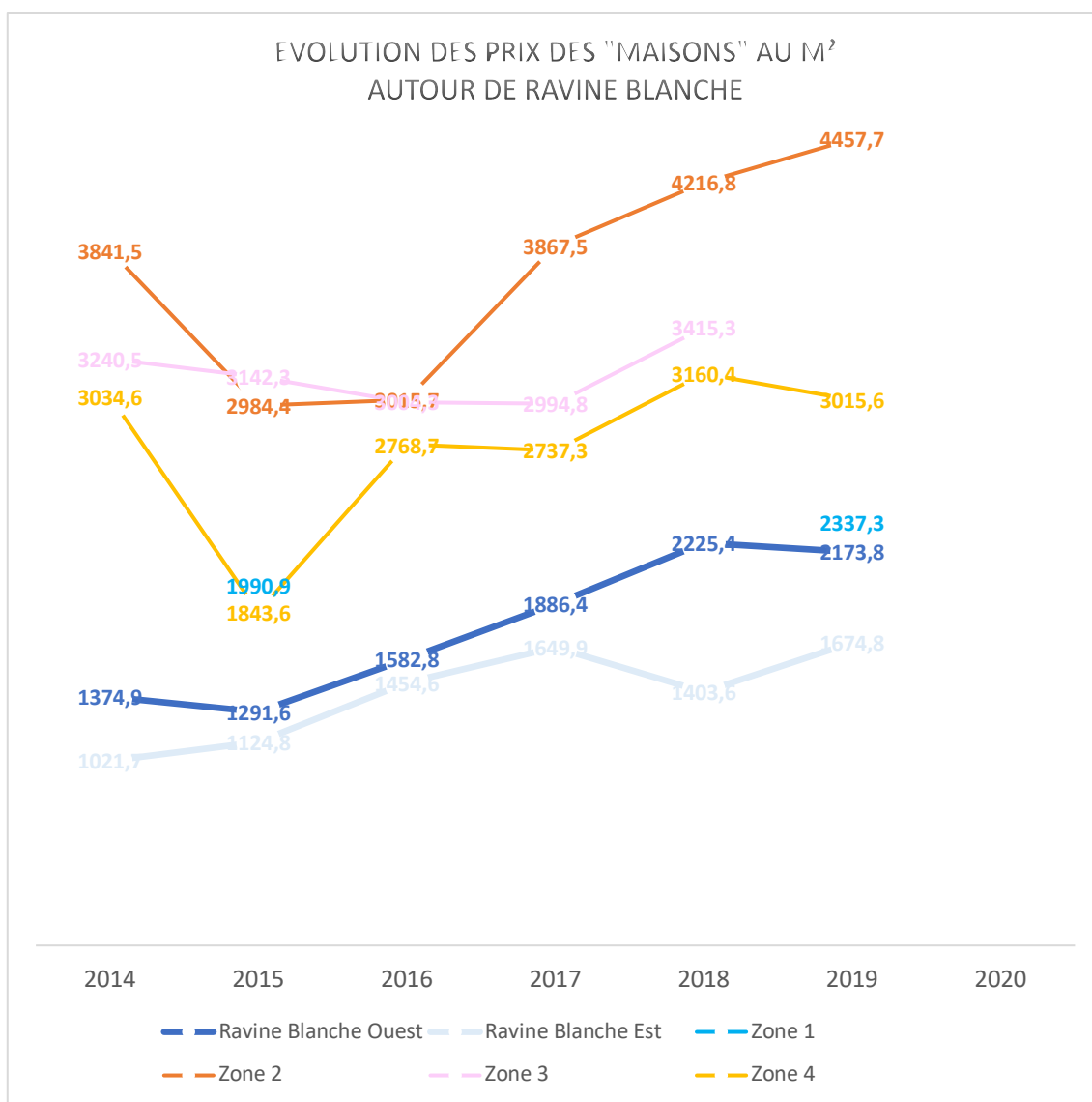


Figure 78 : Évolution des prix au m² des maisons autour de Ravine Blanche

Tableau 32 : Récapitulatif des évolutions des prix au m² des maisons autour de Ravine Blanche

Maison							
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Ravine Blanche Ouest	1374,9	1291,6	1582,8	1886,4	2225,4	2173,8	
Ravine Blanche Est	1021,7	1124,8	1454,6	1649,9	1403,6	1674,8	
Zone 1		1990,9				2337,3	
Zone 2	3841,5	2984,4	3015,7	3867,5	4216,8	4457,7	
Zone 3	3240,5	3142,3	3004,3	2994,8	3415,3		
Zone 4	3034,6	1843,6	2768,7	2737,3	3160,4	3015,6	

À propos de l'évolution des prix des appartements dans le secteur de Saint-Pierre, le quartier de Ravine Blanche était le moins cher du secteur jusqu'en 2016, avec un prix moyen de 2200€/m². Puis il est passé à 3000€/m² en moyenne aujourd'hui, en atteignant l'un des prix les plus élevés de la commune. C'est le seul secteur de la ville à connaître une évolution aussi importante.

Les appartements des quartiers de Casabona, Jolie Fond, Gare routière et Centre-Ville Ouest, représentés par la zone 2, ont connu une baisse de leur prix de vente entre 2014 à 2019.

Les appartements de la zone 3 et 4 ont connu une évolution constante avec un prix de vente variant de 2900 à 3000 €/m².

Ainsi, Ravine Blanche devient une référence au sein de la ville de Saint-Pierre. Les aménagements de l'ANRU ont permis de valoriser le marché immobilier du secteur.

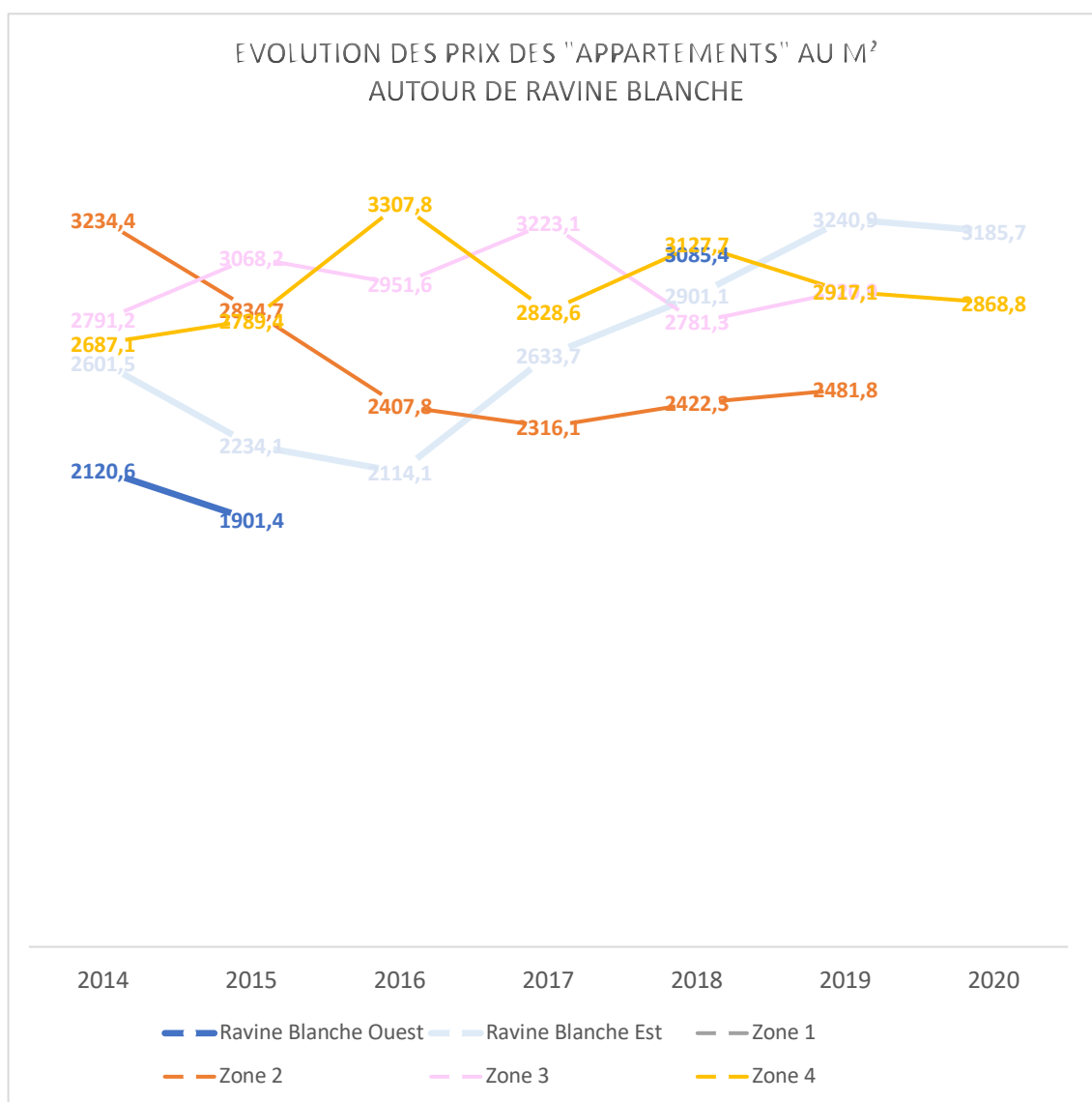


Figure 79 : Évolution des prix au m² des appartements autour de Ravine Blanche

Tableau 33 : Récapitulatif des évolutions des prix au m² des appartements autour de Ravine Blanche

Appartement							
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Ravine Blanche Ouest	2120,6	1901,4			3085,4		
Ravine Blanche Est	2601,5	2234,1	2114,1	2633,7	2901,1	3240,9	3185,7
Zone 1							
Zone 2	3234,4	2834,7	2407,8	2316,1	2422,3	2481,8	
Zone 3	2791,2	3068,2	2951,6	3223,1	2781,3	2920,9	
Zone 4	2687,1	2789,4	3307,8	2828,6	3127,7	2917,1	2868,8

Les prix de vente de terrain à bâtir à Saint-Pierre avaient tendance à baisser jusqu'à la période de 2016 à 2017. Puis a commencé à augmenter jusqu'à atteindre 750 €/m² sur le front de mer.

Concernant Ravine Blanche, l'aménagement urbain a fait exploser les prix des TAB après 2016. Jusqu'à atteindre 670 €/m² à Ravine Blanche Est.

Les zones 1 et 2 sont des secteurs qui connaissent une augmentation constante. A contrario de la zone 4, qui lui connaît une diminution de son prix de vente.

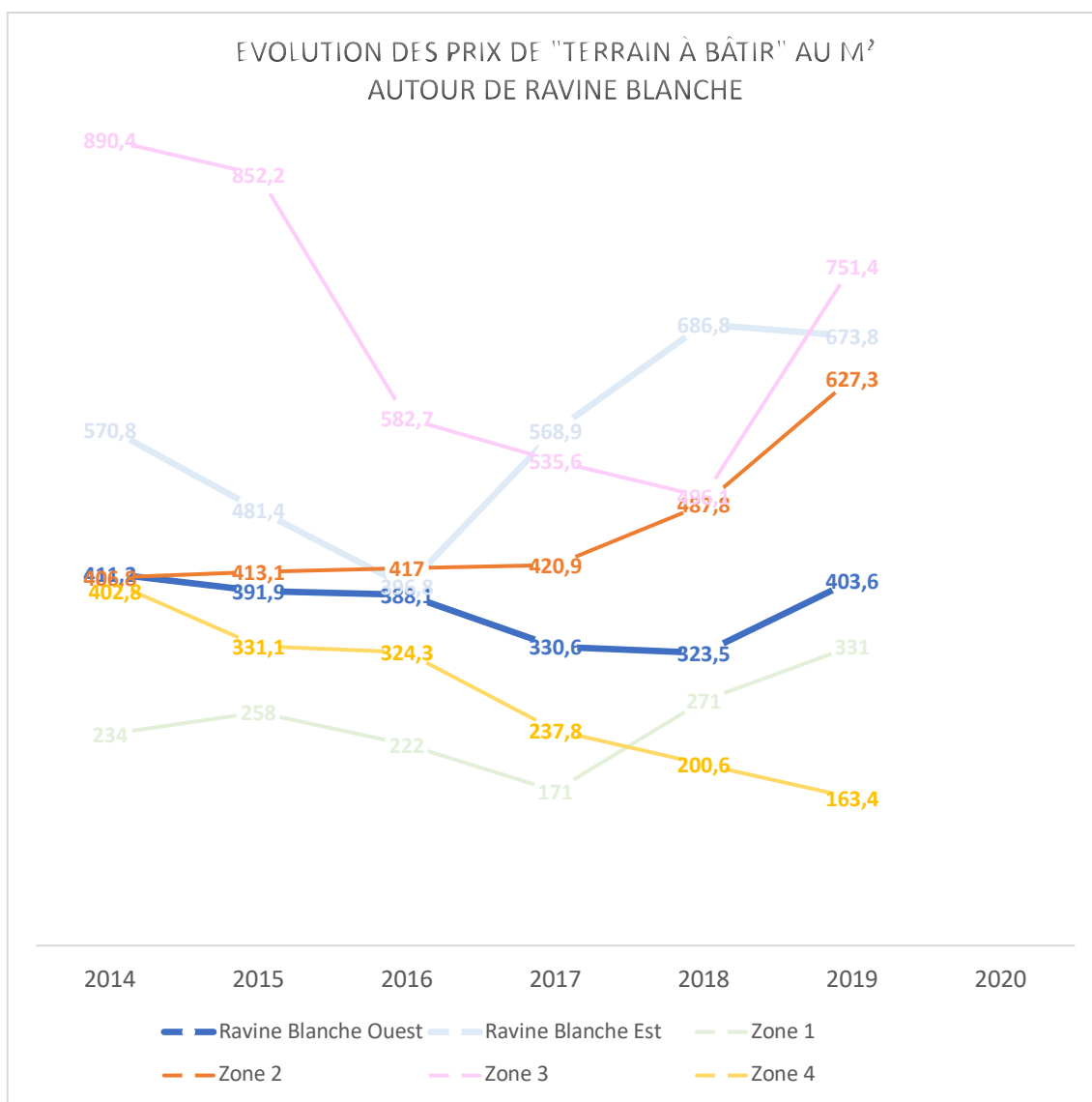


Figure 80 : Évolution des prix au m² des terrains à bâtir autour de Ravine Blanche

Tableau 34 : Récapitulatif des évolutions des prix au m² des terrains à bâtir autour de Ravine Blanche

Terrain							
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Ravine Blanche Ouest	411,2	391,9	388,1	330,6	323,5	403,6	
Ravine Blanche Est	570,8	481,4	396,8	568,9	686,8	673,8	
Zone 1	234	258	222	171	271	331	
Zone 2	406,8	413,1	417	420,9	487,8	627,3	
Zone 3	890,4	852,2	582,7	535,6	496,1	751,4	
Zone 4	402,8	331,1	324,3	237,8	200,6	163,4	

Les prix de l'immobilier à Ravine Blanche ont vraiment augmenté à partir de 2016. Cette augmentation peut s'expliquer par les nouveaux aménagements de l'ANRU, l'amélioration du quartier, la proposition de nouvelles offres urbaines. De plus, nous pouvons aussi prendre en compte de l'attractivité du centre-ville de Saint-Pierre et la raréfaction des terres constructibles sur l'île dans l'augmentation des prix.

Nous remarquons aussi que Ravine devient le quartier le plus cher en termes de vente d'appartement à Saint-Pierre, dépassant même les prix des secteurs historiquement plus attractifs tels que le centre-ville et le front de mer de Saint-Pierre.

Concernant l'analyse des territoires aux alentours, nous pouvons voir une augmentation générale des prix de l'immobilier autour de Ravine Blanche. Cependant est-ce les retombées des aménagements ou juste la demande importante de logement de plus en plus importante.

V.5. Discussion des résultats

Le premier constat est une baisse de niveau de classes sur l'ensemble du territoire réunionnais, mais aussi du niveau de vie, avec un salaire moyen qui diminue, mais notamment pour les quartiers aménagés. Cependant, nous observons une hausse des prix de l'immobilier dans les secteurs aménagés comme le modèle métropolitain (Clerval 2010; Baumont et Guillain 2016c; Steindorsson 2020; Barthélémy, Michelangeli, et Trannoy 2007; V. Flambard 2007; Guyon 2017; Dini 2011).

Nous observons une inégalité de répartitions des logements sociaux sur le territoire réunionnais. Ils se concentrent notamment aux cœurs de ville et sont en évolution en fonction des nouveaux projets urbains. Les projets urbains de création de logements sociaux pour faire face à la demande de logement.

Cette concentration fait chuter les classes sociales et donc engendre une augmentation du niveau de pauvreté dans le parc privé, mais cependant crée une diminution du niveau de pauvreté dans le parc social. (Guyon 2017).

L'augmentation des classes 4 : niveau sociaux élevé, est notamment dû à des projets de construction de logements individuelle. Notamment avec des prix de vente élevée et qui continue d'augmenter et empêche les revenus faibles d'y accéder.

Aujourd'hui nous observons une répartition des classes sociales par couronne, avec un centre-ville avec des classes sociales faibles à modérées, une première couronne périphérique modérée et une dernière couronne modérée à aisée, comme le modèle américain. Néanmoins, les zones balnéaires sont des secteurs prisés par une classe aisée sur l'île.

La préférence de la maison individuelle constatée au chapitre 4, se ressent au travers de notre étude sur les caractérisations sociales. Il se situe en périphérie de ville. Afin de consolider cette hypothèse, l'étude des permis de construire délivrés peut être intéressante à analyser.

L'augmentation des prix de l'immobilier dans les quartiers aménagés sélectionne naturellement les ménages à fort revenu. Néanmoins, une étude complémentaire sur les prix de loyer dans le secteur peut appuyer notre réflexion sur la transformation sociale du territoire.

Selon les données de l'AGORAH, les prix de l'immobilier dans le secteur aménagé restent supérieurs à la moyenne régionale, comme nous le montre le tableau ci-dessous. Ce sont

notamment les prix des appartements et des TAB qui explosent lors d'opération de vente dans ces secteurs.

Segment	Prix médian 2015-2019 à l'échelle de l'île	Prix médian 2015-2019 à l'échelle de la CINOR	Prix en 2019 selon l'étude à Beauséjour	Prix médian 2015-2019 à l'échelle de la CIVIS	Prix en 2019 selon l'étude à Ravine Blanche
Maison	188 300 € (ou 2189€/m ² pour une surface médiane de 86 m ²)	250 000€ (ou 2906€/m ² pour une surface médiane de 86 m ²)	2417 €/m ²	185000€ (ou 2906€/m ² pour une surface médiane de 86 m ²)	1924 €/m ²
Appartement	1917 €/m ²	1896 €/m ²	3886 €/m ²	2041€/m ²	3241€/m ²
Terrain à bâtir	204 €/m ²	299 €/m ²	392 €/m ²	212 €/m ²	539 €/m ²

Dans notre cas d'étude, nous ne parlons pas des aides aux logements, ni de taxes, ou de dispositif incitant à l'investissement privé tel que la défiscalisation, etc. (V. Flambard 2007). Ces données peuvent influencer les ventes et les investissements dans ce secteur.

On identifie, ensuite, un certain nombre de quartiers à proximité immédiate des quartiers aménagés, est-ce l'impact des projets urbains ?

En 2008, Krupka propose d'appréhender la mixité ou la ségrégation par la dynamique d'évolution de la variance des revenus (Krupka 2008). La diminution de la variance indique une marche vers la ségrégation. L'instabilité des équilibres mixtes est révélée dans les espaces caractérisés par de fortes variations de revenus : ce sont des quartiers dans lesquels on observe de la mixité et qui sont les meilleurs candidats à une évolution rapide vers la ségrégation.

Ce qu'il faut retenir du chapitre V

Enfin l'analyse des trajectoires de quartiers entre 2008 et 2014 montre que les projets d'aménagement modifient l'organisation socio spatiale des quartiers. Cette analyse fait ressortir un mouvement « d'appauvrissement » se caractérisant par la concentration des profils moins aisés au sein d'un nombre limité de quartiers centraux, un processus sélectif s'appuyant sur l'attractivité des principaux pôles d'emploi et produisant un déséquilibre entre les centres-villes et les périphéries.

Néanmoins nous observons une augmentation des prix de l'immobilier dans les quartiers aménagés qui ne permettent pas à tous les profils sociaux (revenues) d'acquérir des biens.

Ainsi, est-ce cela la mixité sociale réunionnaise ou simplement la précarisation des quartiers ?

De manière globale, nous observons un effet « d'augmentation de classe sociale » en périphérie de centre-ville. Cette diffusion spatiale est liée certainement à des opérations immobilières privées. Particulièrement visible sur la côte Ouest et Sud de l'île, ce phénomène peut être attribué à l'attractivité de l'emploi, d'infrastructure et d'héliotropisme de ces régions.

Concernant l'impact sur le territoire voisinant, on peut dire qu'il existe une légère incidence, notamment lorsqu'on est excentré de grands pôles économiques.

L'étude de la façon dont la dynamique de la ségrégation s'inscrit au sein du territoire réunionnais fait donc bien ressortir le rôle structurant ou non des effets des nouveaux projets urbains et leur interaction sur le territoire de l'île.

Conclusion générale et perspective

Conclusion sur les résultats de la thèse

L'objectif initial de cette thèse était d'observer le flux de population à l'intérieur et autour d'un système de quartier aménagé. Le contexte des aménagements actuel à La Réunion est de :

- Répondre aux besoins de logement
- Dynamiser le territoire
- Réduire les inégalités entre populations

Nous avons pris parti d'analyser cela par l'attractivité et par la transformation sociale du territoire.

Pour concilier toutes ces analyses, il m'a été nécessaire de cerner un cadre d'observation et d'analyse multidimensionnelle du territoire. Il m'a fallu également lier l'utilisation de données objectives de l'INSEE et de bases de données subjectives issues de mes enquêtes de terrains.

Au terme de ce travail, nous disposons d'une méthode d'analyse de l'attractivité des territoires et d'un modèle de caractérisation de la transformation urbaine et sociale de l'île permettant de comprendre l'impact d'un aménagement et permettant de proposer un outil d'aide à la décision.

Dans un premier temps, nous avons abordé les enjeux de l'aménagement sur l'île. Nous constatons une politique de préservation des terres, tout en répondant à un besoin de la population. Ce qui met en exergue l'importance des projets d'aménagement sur l'île et notamment de comprendre son impact sur notre territoire insulaire. Pour cela, notre analyse s'est basée sur deux projets récents, livrés pour comprendre l'impact des aménagements. Il s'agit de la ZAC Beauséjour et de l'ANRU Ravine Blanche.

Ces projets ont deux objectifs bien distincts : le premier est de créer un nouveau centre-ville à partir de rien, tandis que le second a pour objectifs principaux l'amélioration sociale.

Dans un second temps, une revue ciblée de la littérature a permis de mettre en exergue que l'attractivité et la transformation sociale d'un territoire sont l'approche la plus adaptée pour évaluer les impacts socio-économiques d'un territoire. Nous avons recensé une multitude de méthodes d'analyse d'un territoire. Partant de cette base, nous avons adapté ces méthodes d'analyse aux spécificités locales de notre territoire insulaire.

Nos premiers résultats concernent l'attractivité temporaire d'un territoire. Pour cela, nous nous sommes basés sur des résultats issus d'enquêtes de terrain afin de comprendre les motifs de fréquentation de la population réunionnaise ; mais aussi de connaître les usages et les perceptions des quartiers aménagés.

Les résultats ont montré que les structures de proximités telles que commerces et administrations sont les premiers facteurs d'attraction de population. Les équipements publics (transports, places, culturelles, etc.) jouent un rôle secondaire dans l'attractivité temporaire. Ces observations se retrouvent pour les deux quartiers d'études dont les enjeux et les caractéristiques sont pourtant relativement différents.

L'attractivité résidentielle à La Réunion est le deuxième résultat de notre étude. Elle a montré que le choix résidentiel des Réunionnais est différent que celui de la métropole en plaçant les choix sociaux et émotionnels (héritage, proximité familiale, connaissance du quartier, mariage, etc.) en priorité. Le choix économique, tel que le transport, la proximité au travail, reste en second plan, contrairement à ce qui est observé en France hexagonale.

Le troisième et dernier constat a été la transformation sociale des territoires à l'issue du choc des aménagements. Ils nous montrent la création d'une mixité sociale via « l'appauvrissement » des territoires malgré l'investissement public. Et, en même temps, nous observons une augmentation des prix de l'immobilier. Ces constats ont été déjà observés sur le continent européen.

Enfin, les aménagements ont un impact socio-économique sur le territoire réunionnais. Nous observons notamment :

- Une plus grande mixité
- Une amélioration des pratiques
- Une non-prise en compte des spécificités culturelles (mode de déplacement, lien familial fort), néanmoins de plus en plus de changement, occidentalisation de la population ?
- Une amélioration des infrastructures

Limites de la thèse :

Concernant ces limites nous relevons notamment les constatations suivantes :

- Le temps d'observation est relativement court. En effet, des études sur le long terme nous auraient permis de consolider nos observations.
- Réalisation d'études plus approfondies sur les infrastructures des quartiers d'étude
- Uniquement basé sur deux projets, chaque territoire a ses spécificités dont les impacts peuvent être très divers.
- La méthodologie d'analyse est basée uniquement sur l'ACP et la CAH.

Perspectives

- Mettre en œuvre un outil d'aide à la décision plus explicite, basé notamment sur une évaluation plus explicite autour d'indicateurs, de critères d'observation, d'objectifs et de stratégie d'aménagement.
- Modélisation du flux de population via le système multi agent
- Entrer dans le système de quartier, cerner des phénomènes significatifs et les modéliser à partir de lois de corrélations adéquates.
- Structurer des bases de données en mettant notamment en évidence des ratios caractéristiques.

Ces perspectives devront faire l'objet de discussions et de validations au sein du laboratoire.

Bibliographie

- Alexandre, Hervé, François Cusin, et Claire Juillard. 2010. « L'attractivité résidentielle des agglomérations françaises ». *Observateur de l'immobilier*, n° 76 (juillet): 3-66.
- Alonso-Provencio, Marta, et Antonio Da Cunha. 2013. « Qualification de l'espace public, commerce et urbanisme durable : notes sur le cas lausannois ». *Revue Géographique de l'Est* 53 (vol. 53 / 3-4). <http://journals.openedition.org/rge/5070>.
- Arab, Nadia. 2007. « Activité de projet et aménagement urbain : les sciences de gestion à l'épreuve de l'urbanisme ». *Management Avenir* n° 12 (2): 147-64.
- . 2018. « Pour une théorie du projet en urbanisme ». *Revue européenne des sciences sociales* 56-1 (1): 219-40.
- « AUTRES MODES DE DEPLACEMENTS ». s. d. *SMTR* (blog). Consulté le 9 avril 2019. <http://smtr-mobilite.re/autres-modes-de-deplacements/>.
- Bair, Edward, et John M. Fitzgerald. 2005. « Hedonic Estimation and Policy Significance of the Impact of HOPE VI on Neighborhood Property Values ». *Review of Policy Research* 22 (6): 771-86. <https://doi.org/https://doi.org/10.1111/j.1541-1338.2005.00175.x>.
- Barthélémy, Fabrice, Alessandra Michelangeli, et Alain Trannoy. 2007. « La rénovation de la Goutte d'Or est-elle un succès ? » *Economie & prévision*, n° 180-181: 107-26.
- Baumont, Catherine, et Rachel Guillaïn. 2016a. « Transformer les quartiers défavorisés ». *Revue économique* 67 (3): 391-414. <https://doi.org/10.3917/reco.673.0391>.
- . 2016b. « Transformer les quartiers défavorisés, Transforming deprived districts ». *Revue économique* 67 (3): 391-414. <https://doi.org/10.3917/reco.673.0391>.
- . 2016c. « Transformer les quartiers défavorisés, Transforming deprived districts ». *Revue économique* 67 (3): 391-414. <https://doi.org/10.3917/reco.673.0391>.
- Bénard, Fiona. 2012. « Formes urbaines et transport en milieu insulaire : l'exemple de La Réunion ». 2012. <http://www.theses.fr/2012LARE0020>.
- Bertoncello, Brigitte, et Bénédicte de Lataulade. 1996. « La politique de la ville à la Réunion : adaptation ou détournement ? » *Hommes & Migrations* 1203 (1): 26-32. <https://doi.org/10.3406/homig.1996.2773>.
- Bourdin, Alain, Marie-Pierre Lefeuvre, et Patrice Melé. 2006. *Les règles du jeu urbain. entre droit et confiance*. DESCARTES et CIE. <https://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-00110873>.
- Bourdin, Sébastien, et Thomas Cornier. 2017. « Au-delà de la mesure du bien-être en milieu urbain : quelle perception de la qualité de vie dans les villes européennes ?, Beyond the measurement of the urban well-being: which perception of quality of life in the European cities? » *Géographie, économie, société* 19 (1): 3-31. <https://doi.org/10.3166/ges.19.2017.0001>.
- Bouzouina, Louafi, et Elodie Boué. 2017. « Quelle Mobilité Dans Les Quartiers Prioritaires de La Politique de La Ville ? » halshs-02137073. Post-Print. HAL. <https://ideas.repec.org/p/hal/journal/halshs-02137073.html>.
- Brueckner, Jan K., et Stuart S Rosenthal. 2009. « Gentrification and Neighborhood Housing Cycles: Will America's Future Downtowns Be Rich? | The Review of Economics and Statistics | MIT Press ». 2009. <https://direct.mit.edu/rest/article-abstract/91/4/725/57814/Gentrification-and-Neighborhood-Housing-Cycles>.
- Brueckner, Jan K., Jacques-François Thisse, et Yves Zenou. 1999. « Why is central Paris rich and downtown Detroit poor?: An amenity-based theory ». *European Economic Review* 43 (1): 91-107. [https://doi.org/10.1016/S0014-2921\(98\)00019-1](https://doi.org/10.1016/S0014-2921(98)00019-1).
- Chalencon, Elodie. 2015. « Les possibilités d'une densification verticale à l'île de la Réunion : de la kaz atèr à la kaz atèr anlèr », février. <https://tel.archives-ouvertes.fr/tel-01349080>.

- Clerval, Anne. 2010. « Les dynamiques spatiales de la gentrification à Paris ». *Cybergeo : European Journal of Geography*, juillet. <https://doi.org/10.4000/cybergeo.23231>.
- « Construction - Le nombre de permis de construire repart à la hausse – Bilan économique 2020 - La Réunion | Insee ». s. d. Consulté le 27 septembre 2022. <https://www.insee.fr/fr/statistiques/5017105?sommaire=5017385#tableau-figure2>.
- Courcier, Sabine. 2003. « De L'évaluation de L'effet Structurant D'un Projet Urbain À L'analyse Des Congruences Entre Stratégies D'acteurs : Le Réaménagement Du Vieux-Port de Montréal ». <https://papyrus.bib.umontreal.ca/xmlui/handle/1866/6767>.
- Cusin, François, et Julien Damon. 2010. « Les villes face aux défis de l'attractivité. Classements, enjeux et stratégies urbaines. » *Futuribles*, n° 367: 25-45.
- Davezies, Laurent. 2009. « L'économie locale « résidentielle » ». *Geographie, économie, société* Vol. 11 (1): 47-53.
- De Keersmaecker, Marie-Laurence. 2007. « Compétitivité territoriale et attractivité résidentielle: désir d'habiter et projet de territoire. Exposé de synthèse ». *Territoire(s) wallon(s)*, 13.
- DEAL Réunion - Direction de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de La Réunion. 2016. « Livre blanc sur la ville réunionnaise : troisième phase ». 15 juin 2016. <http://www.reunion.developpement-durable.gouv.fr/livre-blanc-sur-la-ville-reunionnaise-troisieme-a606.html>.
- Decamps, Aurélien. 2011. « La dynamique de la ségrégation urbaine à travers l'évolution des profils de quartiers : Etude sur l'agglomération bordelaise ». *Revue d'économie régionale et urbaine* 1 (1): 151-83.
- Deisting, Florent, et Pascal Paumard. 2012. « Développement durable et attractivité des territoires, Abstract ». *Marché et organisations*, n° 16 (décembre): 53-75. <https://doi.org/10.3917/maorg.016.0053>.
- Desponds, Didier, et Laurent Gatineau. 2018. « Des périphéries sous influence : l'attraction économique de l'agglomération parisienne, accélérateur du changement social ? » *Annales de géographie*, n° 719 (avril): 78-102. <https://doi.org/10.3917/ag.719.0078>.
- Devillers, Christian, Pavillon de l'Arsenal (Paris France), et Pierre Riboulet. 1994. *Christian Devillers: le projet urbain, le 4 mai 1994. Pierre Riboulet: la ville comme oeuvre, le 12 janvier 1994*. Editions du Pavillon de l'Arsenal.
- Di Méo, Guy. 1999. « Géographies tranquilles du quotidien. Une analyse de la contribution des sciences sociales et de la géographie à l'étude des pratiques spatiales. » *Cahiers de géographie du Québec* 43 (118): 75-93. <https://doi.org/https://doi.org/10.7202/022788ar>.
- Ding, Chengri, Robert Simons, et Esmail Baku. 2000. « The Effect of Residential Investment on Nearby Property Values: Evidence from Cleveland, Ohio ». *Journal of Real Estate Research* 19 (1): 23-48.
- Dini, Laurence. 2011. « Le PRU contribue-t-il à la cohésion sociale dans les quartiers ? » *Les Cahiers du Développement Social Urbain* 54 (2): 9-10.
- « DVF ». s. d. Consulté le 19 septembre 2022. <https://app.dvf.etalab.gouv.fr/>.
- Edmiston, Kelly D. 2015. « Low-Income Housing Tax Credit Developments and Neighborhood Property Conditions ». SSRN Scholarly Paper ID 2567801. Rochester, NY: Social Science Research Network. <https://papers.ssrn.com/abstract=2567801>.
- Edouard, Jean-Charles. 2019. « L'attrait des petites villes, une chance pour redynamiser leur centralité ?. Réflexions à partir du cas des petites villes auvergnates ». *Belgeo. Revue belge de géographie*, n° 3 (juillet). <https://doi.org/10.4000/belgeo.34295>.
- Escaffre, Fabrice. 2011. « Espaces publics et pratiques ludo-sportives : l'expression d'une urbanité sportive ». *Annales de géographie* 680 (4): 405-24.
- Faye, Benoît, et Stéphanie Prat. 2017. « Revisiter L'attractivité Résidentielle Des Moyennes et Grandes Villes Françaises Entre Fondamentaux et Nouvelles Politiques D'attractivité, Canadian Journal of Regional Science 40(3) ». ResearchGate. 2017.

- https://www.researchgate.net/publication/323907145_Revisiter_l'attractivite_residentielle_des_moyennes_et_grandes_villes_francaises_entre_fondamentaux_et_nouvelles_politiques_d'attractivite_Canadian_Journal_of_Regional_Science_403.
- Flambard, V. 2007. « Analyse économique de la rénovation urbaine. » *Economie publique : Etudes et recherches = Public economics*, n° 20: 3-43.
- Flambard, Véronique. 2008. « Analyse économique de la rénovation urbaine ». *Économie publique/Public economics*, n° 20 (février). <http://journals.openedition.org/economiepublique/5842>.
- Fleury, Antoine. 2010. « Du quartier à la ville durable ? Les commerces de proximité dans l'action de la Mairie de Paris », 171-83.
- François, Jean-Christophe, Antonine Ribardièrre, Antoine Fleury, Hélène Mathian, Antonin Pavard, et Thérèse Saint-Julien. 2011. « Les disparités de revenus des ménages franciliens - Analyse de l'évolution entre 1999 et 2007 ». Report. <https://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-00737156>.
- Fuma, Sudel. 2011. 23. *Free Dom et les émeutes de Saint-Denis de La Réunion (1990 et 1991)*. Editions Karthala. <https://www.cairn.info/cultures-citadines-dans-l-ocean-indien-occidental--9782811105075-page-493.htm>.
- Galster, George. 2007. « Should Policy Makers Strive for Neighborhood Social Mix? An Analysis of the Western European Evidence Base ». *Housing Studies* 22 (4): 523-45. <https://doi.org/10.1080/02673030701387630>.
- Galster, George, Peter Tatian, et John Accordino. 2006. « Targeting Investments for Neighborhood Revitalization ». *Journal of the American Planning Association* 72 (4): 457-74. <https://doi.org/10.1080/01944360608976766>.
- Girard, Marion. 2017. « Densités urbaines et analyse économique des choix résidentiels ». Thèse. <http://www.theses.fr/202980766>.
- Glaeser, Edward L., Matthew E. Kahn, et Jordan Rappaport. 2008. « Why do the poor live in cities? The role of public transportation ». *Journal of Urban Economics* 63 (1): 1-24. <https://doi.org/10.1016/j.jue.2006.12.004>.
- Guérin-Pace, France. 2003. « Vers une typologie des territoires urbains de proximité ». *LEspace géographique* tome 32 (4): 333-44.
- Guerrien, Marc. 2003. « L'intérêt de l'analyse en composantes principales (ACP) pour la recherche en sciences sociales. Présentation à partir d'une étude sur le Mexique ». *Cahiers des Amériques latines*, n° 43 (juillet): 181-92. <https://doi.org/10.4000/cal.7364>.
- Guyon, Nina. 2017. « Quels Effets de La Rénovation Urbaine Sur Les Quartiers Ciblés ? » [info:hdl:2441/63qji4l8u390qok97nv9qgdb9g](https://ideas.repec.org/p/spo/wpmain/infohdl2441-63qji4l8u390qok97nv9qgdb9g.html). Sciences Po Publications. Sciences Po. <https://ideas.repec.org/p/spo/wpmain/infohdl2441-63qji4l8u390qok97nv9qgdb9g.html>.
- Houllier-Guibert, Charles-Edouard. 2019. « L'attractivité comme objectif stratégique des collectivités locales ». *Revue d'Economie Regionale Urbaine*, n° 1 (février): 153-75.
- Huet, Bernard, Michel Crépu, Denis Lengart, et Agnès Vince. 1985. « APPRENDRE AUX ARCHITECTES LA MODESTIE: Entretien avec Bernard Huet ». *Esprit (1940-)*, n° 109 (12): 14-22.
- Husson, François, Sébastien Lê, et Jérôme Pagès. 2016. *Analyse de données avec R. Pratique de la statistique*. Presses Universitaires de Rennes. <https://hal.archives-ouvertes.fr/hal-01292429>.
- Ingallina, Patrizia. 2008a. *Le projet urbain*. Vol. 3e éd. https://www.cairn.info/feuilleter.php?ID_ARTICLE=PUF_INGAL_2008_01_0014.
- . 2008b. « Les problématiques liées au projet urbain ». *Que sais-je?* 3e éd. (3585): 14-21.
- Jauze, Jean-Michel. 1998. « L'urbanisation de l'Île de la Réunion : évolution et modèles de villes ». *Cahiers de géographie du Québec* 42 (116): 195-221. <https://doi.org/10.7202/022737ar>.

- . 2013. *The Uplands of Reunion Island: Where Tradition Meets the Future*. Océan Éditions.
<https://hal.univ-reunion.fr/hal-01531397>.
- Krupka, Douglas J. 2008. « The Stability of Mixed Income Neighborhoods in America ». SSRN Scholarly Paper ID 1294532. Rochester, NY: Social Science Research Network.
<https://papers.ssrn.com/abstract=1294532>.
- « Le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) (2011) ». s. d. Consulté le 21 mai 2019.
<https://www.regionreunion.com/actualite/toute-l-actualite/le-schema-d-amenagement-regional-sar>.
- Lê, Sébastien, Julie Josse, et François Husson. 2008. « FactoMineR: An R Package for Multivariate Analysis ». *Text.Serial.Journal. Journal of Statistical Software*. 18 mars 2008.
<https://doi.org/10.18637/jss.v025.i01>.
- Léger, Jean-François. 2019. « Espaces ruraux et espaces urbains : deux mondes différents ». *Population Avenir* n° 741 (1): 4-7.
- Manski, Charles F. 1993. « Identification of Endogenous Social Effects: The Reflection Problem ». *The Review of Economic Studies* 60 (3): 531-42. <https://doi.org/10.2307/2298123>.
- Merlin, Pierre, et Françoise Choay. 2015. *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement (4ed)*. Dictionnaires Quardrige.
[http://ebookbit.com/book?k=Dictionnaire+de+l%27urbanisme+et+de+l%27am%C3%A9nagement+\(4ed\)&isbn=978-2130630685&lang=fr&source=firebaseapp.com](http://ebookbit.com/book?k=Dictionnaire+de+l%27urbanisme+et+de+l%27am%C3%A9nagement+(4ed)&isbn=978-2130630685&lang=fr&source=firebaseapp.com).
- Michel, Camille. 2019. « Les « quartiers anciens » de Lyon : lieux de transformations urbaines et sociales ». *Espace populations sociétés. Space populations societies*, n° 2019-2 (septembre).
<https://doi.org/10.4000/eps.8949>.
- Miot, Yoan. 2013. « Renouveler l'habitat des quartiers anciens dans le cadre de la « Politique de la Ville » : la gentrification comme horizon ? – Les exemples de Mulhouse, Roubaix et Saint-Etienne ». *Métropoles*, n° 13 (décembre). <https://doi.org/10.4000/metropoles.4777>.
- Olszak, Eric. 2010. « Développement durable et attractivité des territoires dans l'Union Européenne, opposition ou convergence ? » *Géographie, économie, société* 12 (3): 279-305.
- Paneraï, Philippe, Jean Castex, et Jean-Charles Depaule. 1997. *Formes urbaines: de l'îlot à la barre*. Editions Parenthèses.
- Pavadépoullé, Kelvin, Jean Philippe Praene, Fiona Bénard, et Jean-Claude Gatina. 2017. « Effets des projets d'aménagement sur le voisinage direct à l'échelle des aires urbaines : Analyse spatiale diachronique en milieu insulaire. » In *Spatial Analysis and GEOmatics 2017*. Rouen, France: INSA de rouen. <https://hal.archives-ouvertes.fr/hal-01643373>.
- Poirot, Jacques, et Hubert Gérardin. 2010. « L'attractivité des territoires : un concept multidimensionnel, The attractiveness of territories : a multidimensional concept ». *Mondes en développement*, n° 149 (avril): 27-41.
- « Population en 2015 | Insee ». s. d. Consulté le 15 mars 2019.
<https://insee.fr/fr/statistiques/3627376>.
- Praene, Jean-Philippe, Fiona Bénard-Sora, Leslie Ayagapin, Amandine Junot, et Patrice Marcel. 2017. « Perception Des Habitants de La Rénovation Urbaine de La Ravine Blanche : Evaluation Des Questions de Déplacements et Environnementales. » In .
<https://hal.archives-ouvertes.fr/hal-01535509/document>.
- Préteceille, Edmond. 1995. « Ségrégations urbaines ». *Sociétés Contemporaines* 22 (1): 5-14.
- . 2006. « 7. La ségrégation contre la cohésion sociale : la métropole parisienne ». In *L'épreuve des inégalités*, 195-246. Presses Universitaires de France.
https://www.cairn.info/resume.php?ID_ARTICLE=PUF_LAGRA_2006_01_0193.
- Pumain, Denise, et Thérèse Saint-Julien. 2010. *Analyse spatiale : les localisations*. 2e édition. Paris: Armand Colin.
- Raymond, Henri. 1988. « Urbain, convivialité, culture ». *Les Annales de la Recherche Urbaine* 37 (1): 3-8. <https://doi.org/10.3406/aru.1988.1342>.

- « Régionales : les “10 orientations” d’Huguette Bello pour “remettre la Région sur les rails...” » 2021. Free Dom. 25 mai 2021. <https://freedom.fr/regionales-les-10-orientations-dhuguette-bello-pour-remettre-la-region-sur-les-rails/>.
- Rosen, Sherwin. 1974. « Hedonic Prices and Implicit Markets: Product Differentiation in Pure Competition ». *Journal of Political Economy* 82 (1): 34-55.
- « Sainte-Marie : nouvelle nuit de violences à Beauséjour ». s. d. Réunion la 1ère. Consulté le 8 juin 2019. <https://la1ere.francetvinfo.fr/reunion/sainte-marie-nouvelle-nuit-violences-beausejour-527973.html>.
- Sandron, Frédéric. 2013. « Introduction. La question de la population à la Réunion ». In *La population réunionnaise : Analyse démographique*, 7-26. Synthèses. Marseille: IRD Éditions. <http://books.openedition.org/irdeditions/121>.
- Schaaf, A. H. 1964. « Public Policies in Urban Renewal: An Economic Analysis of Justifications and Effects ». *Land Economics* 40 (1): 67-78. <https://doi.org/10.2307/3144462>.
- Sen, Amartya. 2000. *Un nouveau modèle économique: développement, justice, liberté*. Odile Jacob.
- Simonin, Jacky, Michel Watin, et Eliane Wolff. 1997. « Scolarisation et dynamique urbaine à l’île de la Réunion ». *Les Annales de la Recherche Urbaine* 75 (1): 113-19. <https://doi.org/10.3406/aru.1997.2099>.
- Sinniah, Gobi Krishna, Muhammad Zaly Shah, Geoff Vigar, et Paulus Teguh Aditjandra. 2016. « Residential Location Preferences: New Perspective ». *Transportation Research Procedia*, International Conference on Transportation Planning and Implementation Methodologies for Developing Countries (12th TPMDC) Selected Proceedings, IIT Bombay, Mumbai, India, 10-12 December 2014, 17 (janvier): 369-83. <https://doi.org/10.1016/j.trpro.2016.11.128>.
- « Statistiques | Insee ». s. d. Consulté le 15 mars 2018. <https://www.insee.fr/fr/statistiques?taille=100&debut=0&categorie=3&geo=ICQ-1>.
- Steindorsson, Maximilien. 2020. « Interroger l’attractivité des quartiers rénovés du point de vue des habitants du nouveau parc immobilier : quels apports ? - Maximilien Steindorsson - Résovilles ». 2020. <https://www.resovilles.com/interroger-lattractivite-des-quartiers-renoves-du-point-de-vue-des-habitants-du-nouveau-parc-immobilier-quels-apports/>.
- Tach, Laura. 2009. « More than Bricks and Mortar: Neighborhood Frames, Social Processes, and the Mixed–Income Redevelopment of a Public Housing Project - Laura M. Tach, 2009 ». 2009. <https://journals.sagepub.com/doi/abs/10.1111/j.1540-6040.2009.01289.x>.
- Talandier, Magali, et Valérie Jousseau. 2013. « Les équipements du quotidien en France : un facteur d’attractivité résidentielle et de développement pour les territoires ? » *Norois. Environnement, aménagement, société*, n° 226 (mars): 7-23. <https://doi.org/10.4000/noroi.4525>.
- Theys, Jacques, et Cyria Emelianoff. 2001. « Les contradictions de la ville durable ». *Le Debat* n° 113 (1): 122-35.
- Thomas, Marie-Paule, et Luca Pattaroni. 2012. « Choix résidentiels et différenciation des modes de vie des familles de classes moyennes en Suisse ». *Espaces et sociétés* n° 148-149 (1): 111-27.
- Tomas, François. 1995. « Projets urbains et projet de ville. La nouvelle culture urbaine a vingt ans ». *Les Annales de la Recherche Urbaine* 68 (1): 135-43. <https://doi.org/10.3406/aru.1995.1906>.
- Watin, Michel. 1992. « Quel espace public pour une jeune société civile ? : Le cas de l’île de la Réunion ». *Les Annales de la Recherche Urbaine* 57 (1): 62-70. <https://doi.org/10.3406/aru.1992.1699>.
- Watin, Michel, et Eliane Wolff. 1995. « L’émergence de l’espace public à la Réunion. Un contexte socio-historique singulier ». *Études de communication. langages, information, médiations*, n° 17 (octobre): 19-39. <https://doi.org/10.4000/edc.2480>.

- Wiel, Marc. 1999. « Mobilité, système d'interactions sociales et dynamiques territoriales ». *Espace Populations Sociétés* 17 (2): 187-94. <https://doi.org/10.3406/espos.1999.1884>.
- Wolff, Éliane, et Michel Watin. 2010. *La Réunion, une société en mutation. Univers créoles* 7. Économica Anthropolos. <https://hal.archives-ouvertes.fr/hal-00907697>.
- Wu, JunJie, Richard M. Adams, et Andrew J. Plantinga. 2004. « Amenities in an Urban Equilibrium Model: Residential Development in Portland, Oregon ». *Land Economics* 80 (1): 19-32. <https://doi.org/10.2307/3147142>.
- Yinger, John. 1992. « City and suburb: Urban models with more than one employment center ». *Journal of Urban Economics* 31 (2): 181-205. [https://doi.org/10.1016/0094-1190\(92\)90052-M](https://doi.org/10.1016/0094-1190(92)90052-M).

Annexe

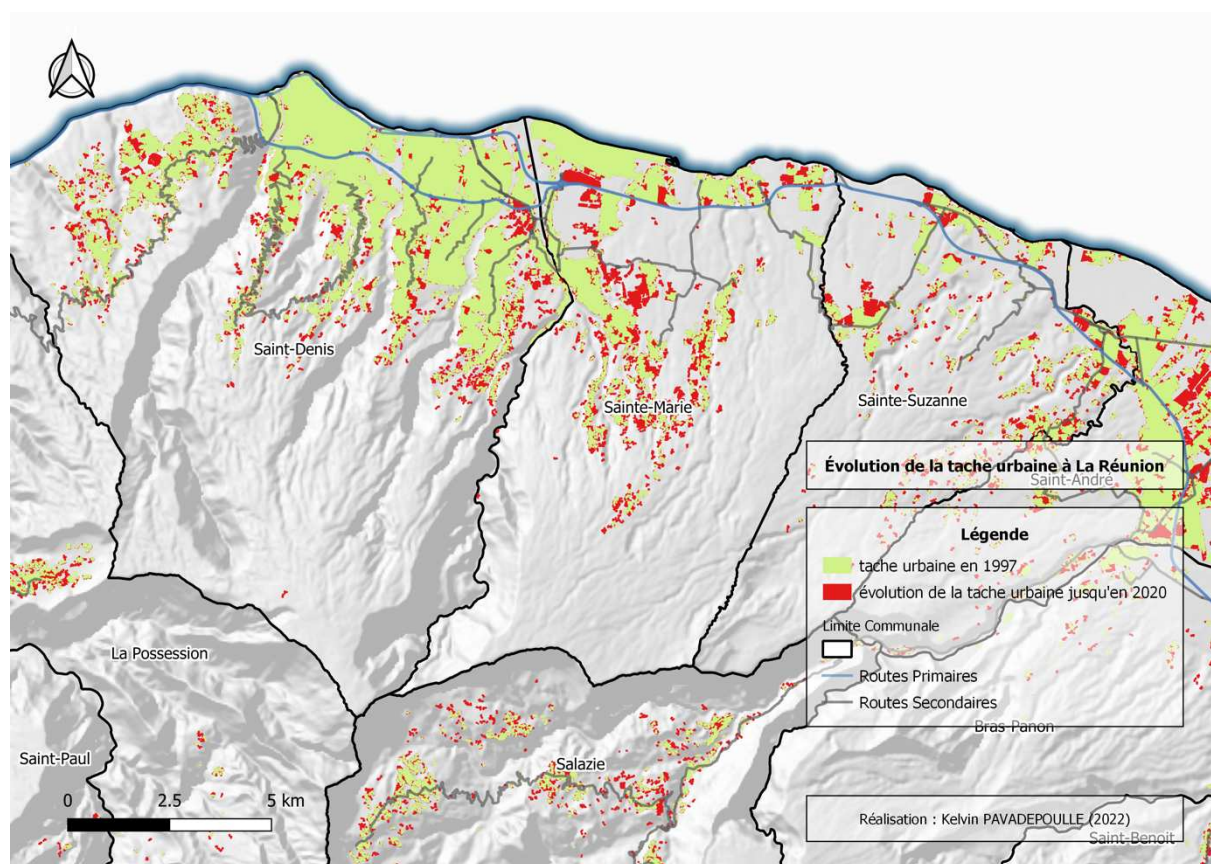


Figure 81 : Évolution de la tache urbaine de 1997 à 2020 dans le Nord de l'île

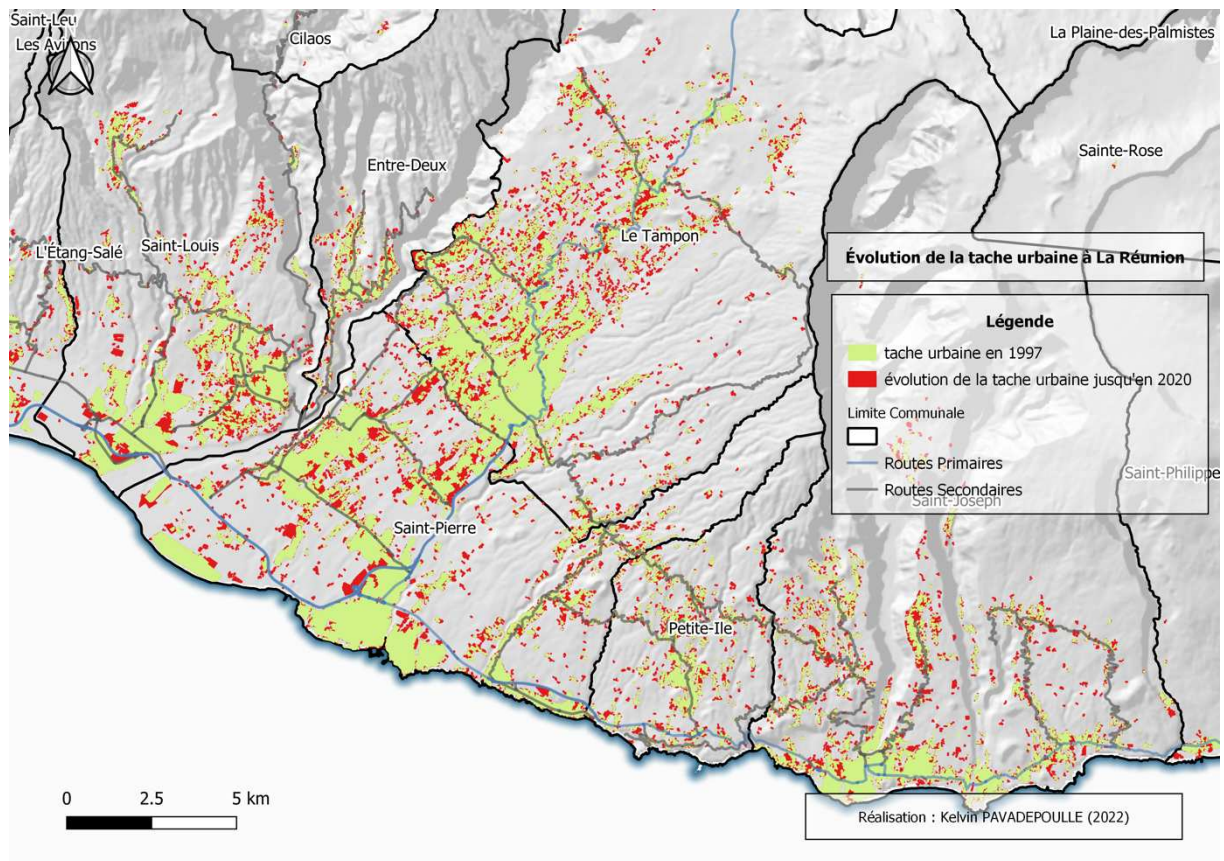


Figure 82 : Évolution de la tache urbaine de 1997 à 2020 dans le Sud de l'île

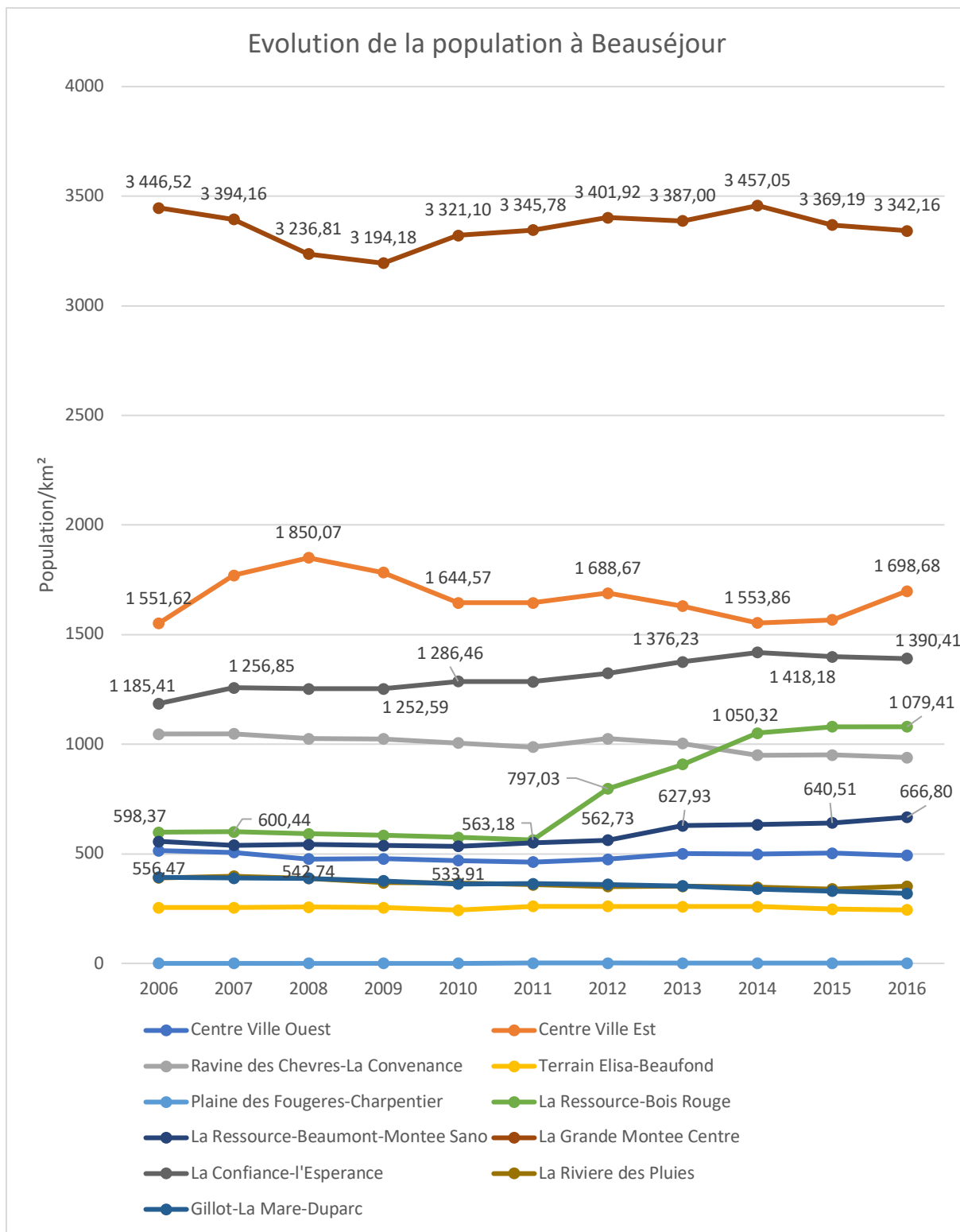


Figure 83 : Évolution de la population à Sainte-Marie

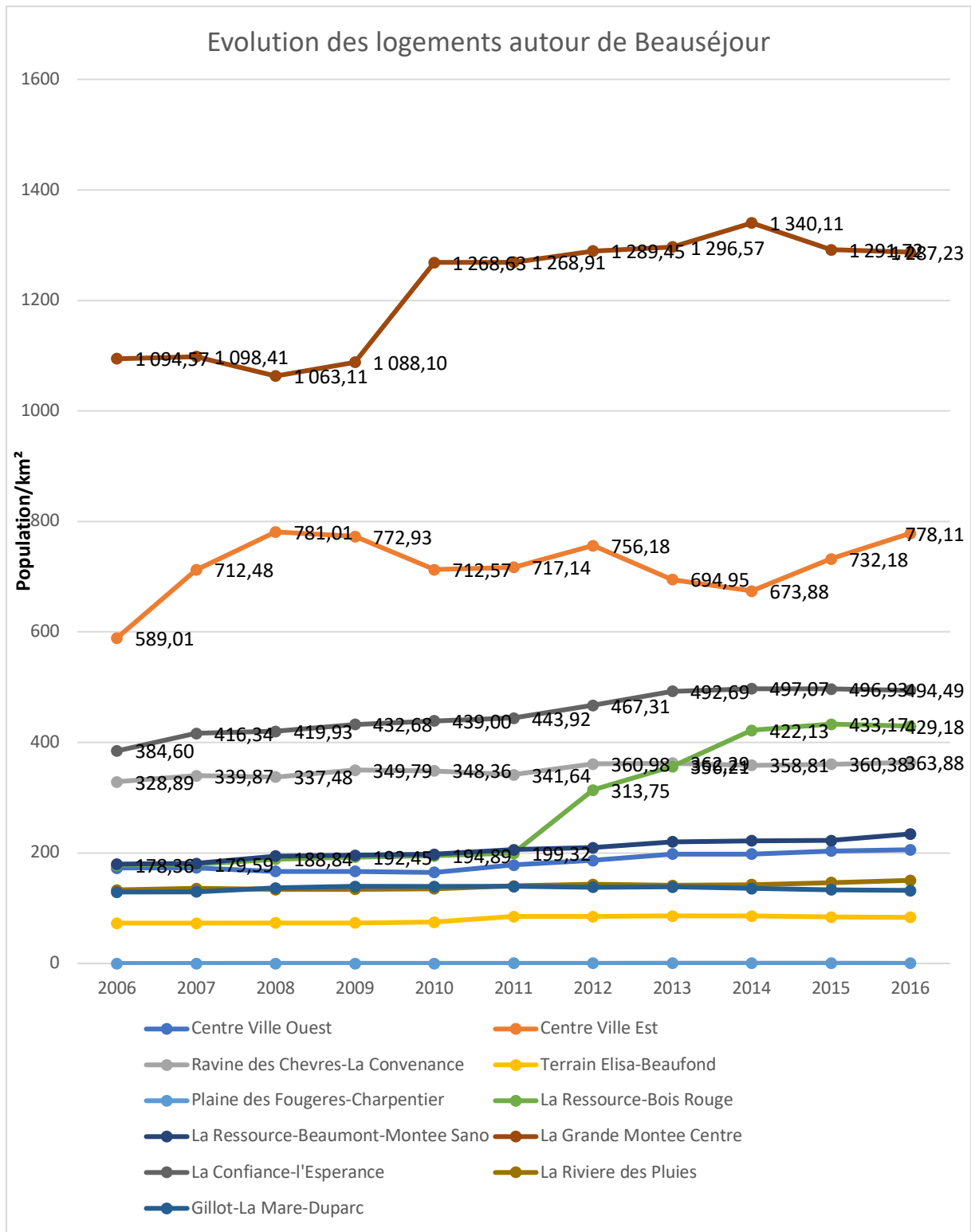


Figure 84 : Évolution du nombre de logements à Sainte-Marie

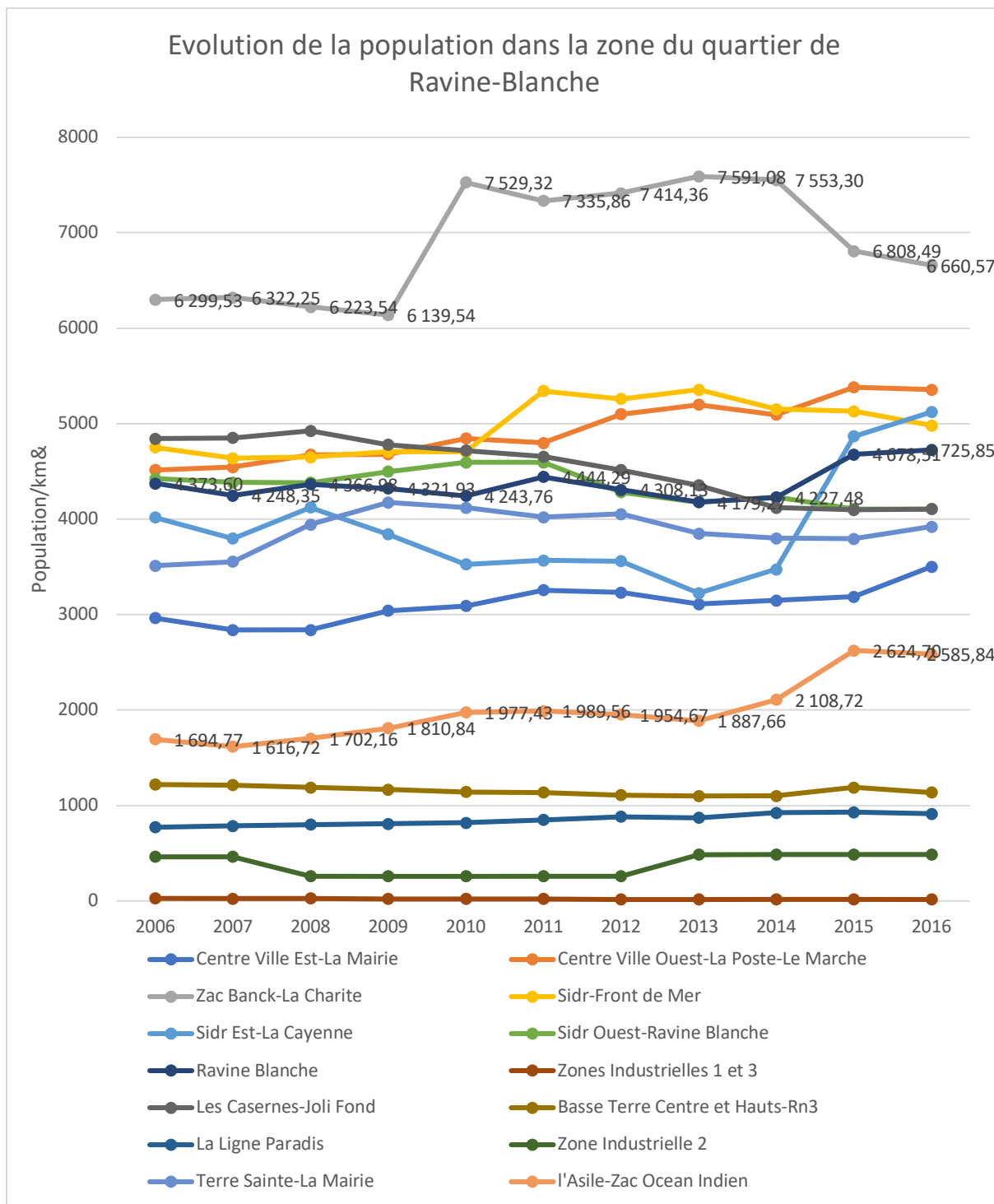


Figure 85 : Évolution de la population à Saint-Pierre

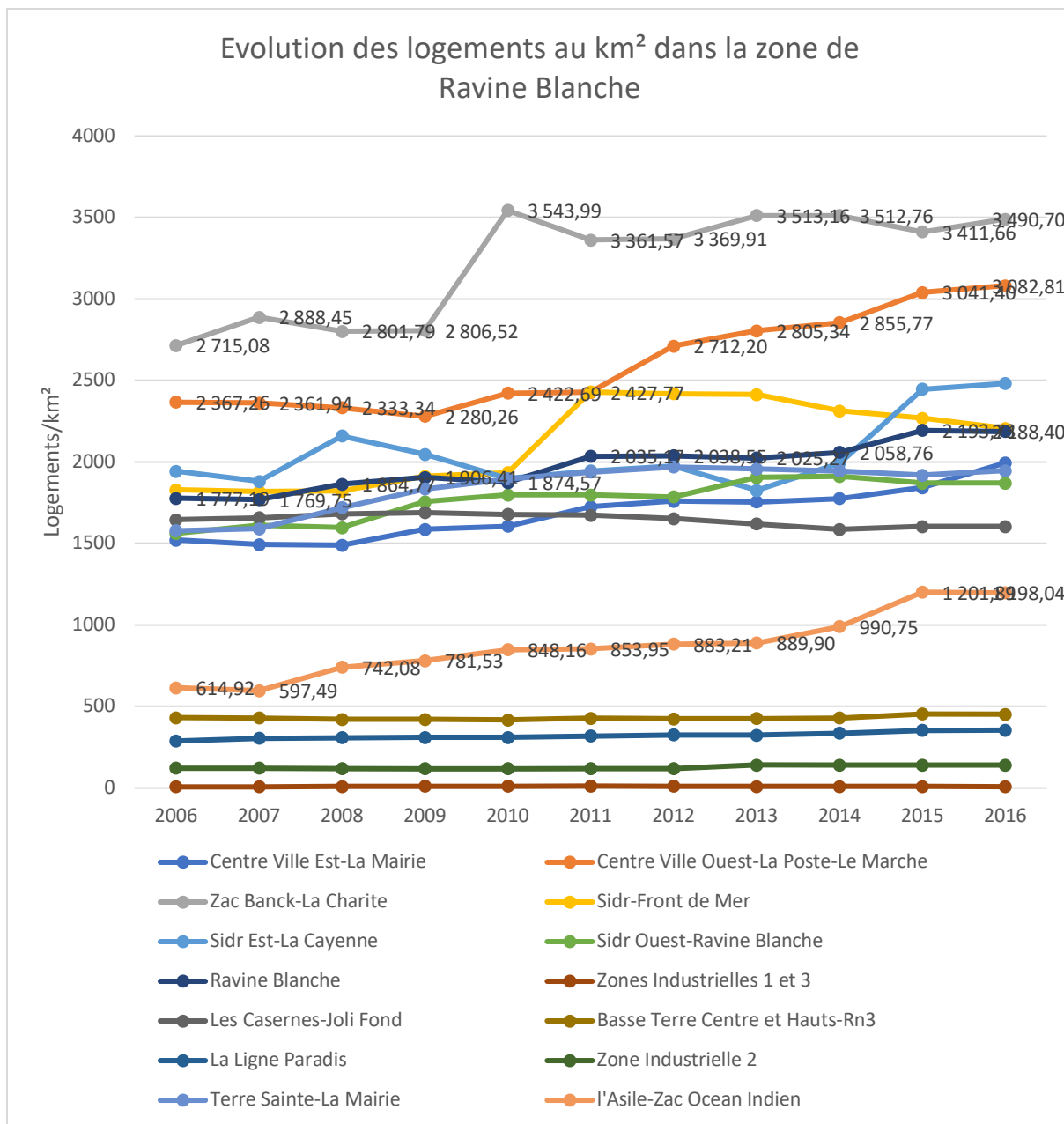


Figure 86 : Évolution du nombre de logements à Saint-Pierre

Bonjour, l'Université de La Réunion réalise actuellement une enquête de perception & de satisfaction dans votre quartier ; et votre lieu de résidence fait partie du périmètre de délimitation choisi. Aujourd'hui, l'Université s'est engagée à mener une évaluation de votre quartier et celui de xxx à xxx afin de mieux connaître les comportements de ses habitants, au regard notamment de leur perception, de leurs usages et de leur fréquentation en général.

Les données récoltées resteront anonymes et seront utilisées dans le cadre d'un projet de Licence 2 Génie Urbain et d'une thèse intitulée : "Outils de modélisation et d'analyse environnementale d'un écoquartier en milieu tropical". Les informations seront conservées pour une durée limitée n'excédant pas la durée de vie du traitement, puis ces données seront détruites. Le questionnaire est anonyme, vos informations sont strictement confidentielles.

Si vous êtes d'accord avec nos conditions d'utilisation de vos données, pouvez-vous nous accorder quelques minutes de votre temps pour répondre à notre questionnaire s'il vous plaît ? (Vous êtes libre de ne pas vous prononcer sur certaines questions & ce questionnaire est fait sous Google Forms).

4 moyens de réponse possibles :

- En face à face
- En remplissant cette fiche et en la déposant dans la **boîte aux lettres** est mise à votre disposition dans le hall de votre immeuble
- Par internet à l'adresse suivante : <https://goo.gl/forms/5GuY0lVnQlmyK7M2>
- Ou en flashant le QR code suivant :



Votre résidence

1. Dans quel quartier ou lieu-dit résidez-vous ?

2. Êtes-vous né(e) dans ce quartier ? : Oui Non
3. Depuis quand habitez-vous dans votre quartier ?

Moins d'un an	1 à 3 ans	4 à 5 ans	6 à 7 ans	8 à 10 ans	11 à 20 ans	21 ans ou plus
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. Avez-vous habité dans ce quartier auparavant ? Oui Non
5. Pour quelle(s) raison(s) habitez-vous dans ce quartier ?
Plusieurs réponses possibles.
 - Pour l'environnement fonctionnel (commerces, etc.)
 - Paysages, environnement
 - Proximité familiale
 - Bien familial / Héritage
 - Proximité au travail
 - Prix du foncier ou du loyer
 - Attachement au quartier
 - Logement contraint (bailleur social)
 - Autre : _____

Vos préférences

6. Concernant vos démarches administratives en général (exemples : CAF, factures, impôts, etc.) faites-vous ...
Une seule réponse possible

	Jamais	De temps en temps	Toujours
... Sur place	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
... En ligne	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
... Par téléphone	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7. Quel mode de transport privilégiez-vous pour vous rendre sur votre lieu de travail ?
Une seule réponse possible.

- à pied
- en voiture
- à moto
- en vélo
- en bus
- par covoiturage
- je ne travaille pas
- je travaille à domicile
- Autre

8. Pour vos déplacements de proximité (tels que commerces, services) utilisez-vous les moyens de transport suivants ?
Une seule réponse par ligne.

	Jamais	Rarement	De temps en temps	Souvent	Tous les jours
Marche à pied	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vélo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bus	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Perceptions & usages du quartier rénové de xxx

9. Passez-vous du temps dans le quartier rénové de xxx ?
Une seule réponse possible.

	Jamais	Rarement	De temps en temps	Souvent	Tout le temps
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

10. Êtes-vous d'accord avec les affirmations suivantes concernant le quartier de xxx ?
Une seule réponse par ligne

- | | | | | | | |
|--|--------------------------|---------------------|----------------------------------|---------------------|--------------------------|--|
| | 1 : Pas du tout d'accord | 2 : Plutôt d'accord | 3 : Ni d'accord, ni pas d'accord | 4 : Plutôt d'accord | 5 : Tout à fait d'accord | |
|--|--------------------------|---------------------|----------------------------------|---------------------|--------------------------|--|

Le nombre de commerces est satisfaisant	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
La qualité des espaces publics (aires de jeux, parc, trottoirs) est bonne	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Le nombre d'équipements publics (complexe sportif, écoles, routes) est satisfaisant	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Le nombre de services est satisfaisant (administrations, restauration rapide, police, etc.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
La qualité des animations/divertissements (ateliers, concerts, etc.) est bonne	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
La sécurité est bonne	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Le nombre d'infrastructures de santé est satisfaisant (pharmacie, médecin, kinésithérapeute, etc.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Le nombre d'activités de loisirs/culturelles est satisfaisant (école de danse, salle de spectacle, etc.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

La qualité du trafic routier est bonne

Le réseau actuel de bus est performant

Le nombre de places de stationnement est convenable

Célibataire Marié(e) Divorcé(e)
 Vie maritale (Concubinage, PACS) Veuf(ve) Autre :

11. Dans le quartier rénové de xxx, vous ...
Une seule réponse par ligne

	Jamais	Rarement	De temps en temps	Souvent	Tous les jours
... faites vos démarches administratives	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
... faites vos grandes courses (grande et moyenne surfaces)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
... faites vos achats rapides (commerce de proximité telle qu'épiceries, boulangeries, fruits et légumes)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
... faites vos promenades/flânerie dans les espaces publics (parcs, pique-nique, prendre l'air, balade, etc.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
... faites vos activités sportives	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
... faites que passer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
... avez des loisirs (activités, animations, etc.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

12. Quel est votre avis sur le quartier rénové de xxx ? (aménagement, commerces, services, équipements, logements, etc.)

13. Est-ce que vous vous sentez influencé par le projet de xxx dans votre vie quotidienne ?

Oui Peu concerné Non

Informations générales

14. Vous êtes : Homme Femme Autre

15. Votre tranche d'âge :

Moins de 18 ans	18 – 24 ans	25 – 34 ans	35 – 44 ans	45 – 54 ans	55 – 64 ans	65 – 74 ans	75 ans et plus
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

16. Votre situation familiale :

17. Votre situation professionnelle :

étudiant/élève
 Ouvrier
 Employé / profession intermédiaire
 Artisan
 Commerçant
 Chef d'entreprise
 Cadre
 Agriculteur
 Inactif (pas en recherche d'emploi)
 En recherche d'emploi
 Retraité
 Autre : _____

18. Si vous travaillez, dans quel quartier ou lieu-dit travaillez-vous ? (précisez la commune) :

19. En termes d'implication dans votre quartier, vous êtes :
Plusieurs réponses possibles.

Membre d'association
 Comité de quartier
 élu(e)
 Participant(e) aux activités de quartier
 Pas d'implication particulière
 Autre : _____

20. Vous habitez dans :

Une maison
 Un appartement
 Autre : _____

21. Si appartement, à quel étage ?

RDC	1 ^{er} étage	2 nd étage	3 ^{ème} étage	4 ^{ème} étage	5 ^{ème} étage	6 ^{ème} étage	7 ^{ème} étage ou plus
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

22. Vous êtes :

Propriétaire
 Locataire
 Hébergé à titre gratuit
 Autre : _____

23. Si vous êtes locataire quel est le montant réel de votre loyer (en € et sans aides financières) ?

24. Nombre d'enfants du foyer :

0	1	2	3	4 ou plus
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Fin du questionnaire

L'Université de La Réunion vous remercie pour votre participation à cette étude. Nous restons à votre disposition et nous pourrions vous communiquer les résultats de l'enquête. Si vous le souhaitez, indiquez votre adresse mail. De plus, si vous avez des remarques à faire sur le questionnaire, vous pouvez les faire ci-dessous :

L'ACP et la CAH, c'est quoi ?

i. Analyse en Composantes Principales (ACP) : Méthode de Représentation schématique

L'Analyse en Composante Principale (ACP) est un outil puissant de compression et de synthèse de l'information, très utile lorsque l'on est en présence d'une somme importante de données quantitatives à traiter et interpréter (Guerrien 2003).

L'analyse en composantes principales est la plus répandue des méthodes factorielles. Elle s'applique à un tableau dans lequel un ensemble d'individus est décrit par un ensemble de variables quantitatives (multidimensionnelles). Dans cette thèse, on observe non pas une variable par espace, mais un nombre k variable élevé. Cette partie va décrire de façon détaillée cette méthode, tant dans son principe que dans son application.

Plutôt que d'effectuer une représentation cartographique pour chacune des variables retenues pour l'étude nous offrant des informations souvent récurrentes et redondantes, le calcul de quelques composantes principales concentrant l'essentiel de l'information contenue dans la matrice ou tableau de données de départ permet de distinguer très clairement les grandes tendances de l'organisation spatiale de l'espace étudié, sans se noyer dans une mer de chiffres difficilement interprétables.

L'ACP est une technique d'analyse statistique multivariée souvent utilisée pour réduire la dimensionnalité d'un jeu de variables en créant de nouveaux macros facteurs : les composantes principales. Ces nouveaux facteurs sont non corrélés, orthogonaux et expliquent une grande part de la variance du jeu de données initiales (Praene et al. 2017).

La qualité de représentation des individus ou des variables peut être mesurée par le \cos^2 (Husson, Lê, et Pagès 2016). La qualité de représentation des individus peut être mesurée par la distance entre le point dans l'espace et la projection sur l'axe. Cependant, la qualité de représentation d'un individu est calculée par le rapport de l'inertie projetée de l'individu i sur l'axe s . Ainsi, en notant θ_i^s l'angle entre O_i et u_s , on a :

$$q_{lt_s}(i) = \frac{\text{inertie projetée de } i \text{ sur } u_s}{\text{inertie totale de } i} = \cos^2 \theta_i^s$$

Cet indicateur s'additionne pour plusieurs axes et se calcule le plus souvent pour un plan de deux dimensions.

La qualité de représentation d'une variable k sur l'axe s s'écrit :

$$q_{lt_s}(k) = \frac{\text{inertie projetée de } k \text{ sur } u_s}{\text{inertie totale de } k} = \cos^2 \theta_k^s$$

Ainsi la qualité de représentation d'une variable sur un plan de deux dimensions, s'évalue visuellement à partir de la distance à l'origine, c'est-à-dire, plus la courbe des variables est grande, plus son \cos^2 est important et plus sa qualité de représentation est bonne.

i.1. Données, notations

L'Analyse en Composantes Principales s'applique à des tableaux croisant des individus (en lignes) et des variables quantitatives (en colonnes). On note x_{ik} la valeur prise par l'individu i pour la variable k ; i varie de 1 à I et k de 1 à K . À noter, I désigne l'ensemble des individus et K l'ensemble des variables.

On appelle \bar{x}_k la moyenne de la variable k calculée sur l'ensemble des I individus :

$$\bar{x}_k = \frac{1}{I} \sum_{i=1}^I x_{ik} \quad (1)$$

et s_k l'écart-type de la variable k :

$$s_k = \sqrt{\frac{1}{I} \sum_{i=1}^I (x_{ik} - \bar{x}_k)^2} \quad (2)$$

i.2. Pourquoi analyser le tableau de données par ACP ?

Le tableau de données peut être analysé à travers ses lignes (les individus) ou à travers ses colonnes (les variables), ce qui induit plusieurs types de questions relatives à ces objets de nature différente.

Dans ce qui suit, notre travail consiste à étudier des territoires et les caractériser selon plusieurs variables, en fonction des données de l'INSEE, FILOSOFI, DVF (Cf. Chapitre 3, 4 et 5). Cette diversité de variables doit d'abord être examinée par matière, à l'aide d'indicateurs (principalement les écarts-types) et de graphiques.

Le recours à l'analyse en composantes principales est motivé principalement par deux objectifs.

- On considère chaque individu ou IRIS non pas du point de vue de telle ou telle caractéristique particulière, mais celui de l'ensemble de ses caractéristiques, ce qu'on appelle son « profil ». Cela conduit à étudier la diversité de ces profils dans leur ensemble.
- On s'intéresse aux liaisons entre les variables. En ACP, on ne considère que les liaisons linéaires ; l'intensité de ce type de liaison entre deux variables est mesurée, comme usuellement, par le coefficient de corrélation. Idéalement, chaque variable synthétique est étroitement corrélée à un groupe de variables et non corrélée aux autres, mettant ainsi en évidence des groupes de variables (corrélés « intragroupe » et non corrélés « intergroupes »).

i.3. Centrage et réduction

La mise en œuvre de l'ACP s'effectue en plusieurs étapes. Les variables sont d'abord standardisées puis les valeurs propres et les vecteurs propres de la matrice de corrélation sont déterminés. Enfin la dernière étape consiste à dériver les vecteurs propres afin d'identifier les variables les plus influentes dans la construction des composantes principales (Husson, Lê, et Pagès 2016; Praene et coll. 2017).

i.4. limites de l'ACP

En tant que méthode d'analyse de données, l'ACP n'a pas réellement d'inconvénients en soi. Elle s'applique simplement sur des cas précis et pour générer un type de résultat particulier. De même, étant donné qu'il s'agit avant tout d'une technique de résumé de données, la perte d'information engendrée n'est pas un inconvénient, mais plutôt une condition d'obtention du résultat, même si elle occulte parfois des caractéristiques pourtant représentatives dans certains cas particuliers.

De plus, comme nous l'avons pu citer précédemment, l'ACP est une méthode linéaire au sens où les composantes principales sont des combinaisons linéaires des variables initiales et aussi parce qu'elle est basée sur les coefficients de corrélation linéaire. Si les relations entre variables ne sont pas linéaires, l'ACP échoue en général à représenter correctement les données et à extraire de nouvelles variables intéressantes. En effet, le coefficient de corrélation linéaire peut être faible en présence de liaisons fortement non linéaires. La solution est alors de transformer les variables préalablement à l'ACP, afin d'obtenir des corrélations plus élevées et se rapprocher de la linéarité, ce qui revient à se rapprocher de la normalité.

i.5. Logiciel de réalisation

Le logiciel utilisé pour effectuer l'ACP dans cette thèse est le logiciel RStudio. Nous utiliserons donc la fonction PCA du package FactoMineR. Cette fonction permet l'ajout d'éléments supplémentaires et la construction simple et automatisée de graphiques.

ii. Classification : représentation par des classes

La méthode de classification est la Classification Ascendante Hiérarchique (CAH) qui utilise les distances issues de la méthode Ward. La projection de cette classification se fait sur les composantes principales définies lors de l'ACP. L'ensemble de l'analyse a été conduit sous R à l'aide du *package* FactomineR, (Le, Josse, et Husson 2008).

ii.1. Données – notations - objectifs

Les méthodes de l'analyse multidimensionnelle des données (ADM) fournissent principalement des représentations synthétiques d'objets (tels que les individus, les variables ou les modalités qualitatives) correspondant aux lignes et aux colonnes d'un tableau numérique. En ADM, le mode emblématique de représentation d'un ensemble d'objets est un nuage de points (Cf. ACP) évoluant dans un espace euclidien¹⁸ (se réduire à un plan).

Les méthodes factorielles permettent de grouper dans des classes des observations voisines : les analyses factorielles sont donc des outils utiles pour constituer des classes. L'interprétation des axes factoriels donne même des clés pour analyser ce qui différencie les classes mises en évidence. Néanmoins le premier objectif d'une analyse factorielle n'est pas la classification, celle-ci n'en est qu'une conséquence. La constitution de classes peut être l'objectif principal de l'analyse d'un corpus de données.

Le mode de représentation d'un ensemble d'objets, qui met en évidence les parentés entre eux (ressemblance et corrélations) est l'arbre hiérarchique (Cf. Résultats) ou dendrogramme. L'utilisation de cet arbre est intuitive : deux objets sont d'autant plus ressemblants que, pour aller de l'un à l'autre, il n'est pas nécessaire de monter haut dans l'arbre.

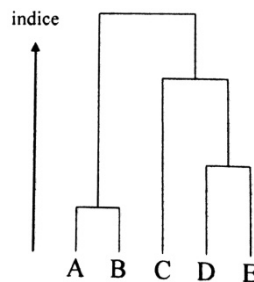


Figure 87 : Exemple d'arbre hiérarchique

- les objets A et B se ressemblent plus que les objets D et E
- l'objet C ressemble plus à l'ensemble des deux objets D, E qu'à l'ensemble A, B.

À chaque nœud est associé au moins un critère et tous les individus d'une branche dérivant de ce nœud présentent la même valeur pour ce(s) critère(s).

Dans nos études, les tableaux de donnée sont définis avec des a priori, dont découlent le choix des individus et IRIS et celui des variables pour les analyser. Il s'agit de construire un arbre hiérarchique (et non plus un plan factoriel) pour visualiser les « parentés » entre territoires/individus, ce qui est une façon d'étudier la variabilité contenue dans le tableau. Cette problématique est la même qu'en ACP, seul le mode de représentation diffère entre les deux approches.

¹⁸ Le terme euclidien signifiant ici les distance entre points et angles s'interprètent en termes de ressemblance pour les individus ou les territoires ; en termes de corrélation pour les variables quantitatives.

On cherchera à construire un arbre hiérarchique dont chaque branche rassemble des îles/communes constituant un groupe polythétique ; c'est-à-dire, à partir de l'ensemble des variables qui décrivent ces espaces. Il existe deux façons opposées pour la classification polythétique :

- soit en regroupant progressivement les observations, ce sont des méthodes d'agrégation (algorithmes ascendants et agrégation autour de centres mobiles) qui aboutissent à la fin à une hiérarchie de partitions des n variables ;
- soit en divisant progressivement l'ensemble des observations pour fournir des classes de plus en plus fines, ce sont des méthodes de division (algorithmes descendants) qui aboutissent à la fin aux observations individuelles.

Dans notre cas, nous utiliserons les méthodes d'agrégations, avec deux types de classification : dans un premier temps la Classification Ascendante Hiérarchique (CAH), puis dans un second temps la méthode de partitionnement des K-Means.

ii.2. Principe de la CAH

ii.2.1. Critères de ressemblances

ii.2.1.1. Ressemblance entre individus

En classification, hiérarchique ou non, il est nécessaire de spécifier d'emblée ce que l'on entend par ressemblance entre deux individus. Cette nécessité existe aussi en analyse factorielle, mais est moins visible, car cette spécification est incluse dans la méthode. Au contraire, en classification, le choix est ouvert, ce qui est un avantage face à des données présentant des particularités.

Distances euclidiennes

Dans notre cas avec un tableau croisant I individus et K variables quantitatives, de terme général x_{ik} (valeur de l'individu i pour la variable k) l'ACP normée situe d'abord les I individus dans l'espace \mathbb{R}^K et utilise, pour mesurer la ressemblance entre deux individus i et l , la distance euclidienne usuelle dans \mathbb{R}^K , soit, en notant \bar{x}_k la moyenne de la variable k :

$$d^2(i, l) = \sum_{k=1}^K (x_{ik} - x_{lk})^2 \text{ (les données } x_{ik} \text{ ont été préalables centrées et réduites)}$$

$$d^2(i, l) = \sum_{k=1}^K \left(\frac{x_{ik} - \bar{x}_k}{s_k} - \frac{x_{lk} - \bar{x}_k}{s_k} \right)^2$$

$$d^2(i, l) = \sum_{k=1}^K \frac{1}{s_k^2} (x_{ik} - x_{lk})^2$$

On définit d'abord une distance d sur un ensemble I de n objets comme une application de $I \times I$ dans \mathbb{R}^+ telle que :

$$\begin{cases} d(i, l) = 0 \Leftrightarrow i = l \\ d(i, l) = d(l, i) \\ d(i, l) \leq d(i, j) + d(j, l) \text{ (inégalité triangulaire)} \end{cases}$$

Il s'agit en outre d'une distance euclidienne, c'est-à-dire qu'elle permet de définir une notion d'angle et donc de projection orthogonale. Cette dernière notion étant au cœur de l'analyse factorielle, toute méthode factorielle utilise nécessairement une distance euclidienne.

Similarités et dissimilarités

Lorsque l'inégalité triangulaire n'est pas vérifiée, on a une dissemblance (dissimilarité) ou « indices de similarité ». On parle de ressemblance s quand on a une application s telle que :

$$\begin{cases} s(i, l) \geq 0 \\ s(i, l) = s(l, i) \\ s(i, i) = s(l, l) \geq s(i, l) \forall i, j \end{cases}$$

ii.2.1.2. Ressemblance entre groupe d'individus

Pour construire un arbre hiérarchique, il est nécessaire de définir une distance ou une dissimilarité entre groupes d'individus. Plusieurs possibilités existent : nous ne citons que les plus importantes. Soit deux groupes d'individus A et B. Le saut minimum entre A et B est la plus petite des distances entre un élément de A et un élément de B. Le diamètre (ou lien complet) entre A et B est la plus grande des distances entre un élément de A et un élément de B (Cf. figure 88).

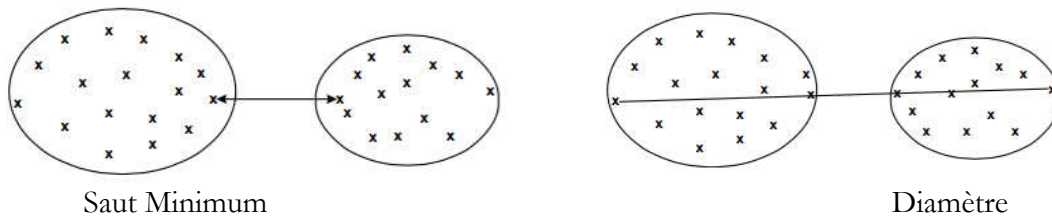


Figure 88 : Saut minimum et diamètre entre deux groupes d'individus

L'intérêt majeur des définitions ci-dessus est qu'elles sont applicables à toutes les distances ou dissimilarités. Dans le cas des distances euclidiennes, d'autres possibilités existent. On considère G_a et G_b les centres de gravité des ensembles d'individus A et B. Une première idée consiste à mesurer la dissimilarité entre A et B par la distance entre leurs centres de gravité. Un autre point de vue, plus riche, est celui de l'inertie : il consiste à prendre en compte les poids des groupes.

ii.2.2. Construction d'une hiérarchie

Le point de départ est une matrice de dissimilarités D entre individus dont le terme général $d(i, l)$ est la dissimilarité entre les individus i et l . Cette matrice est symétrique et contient des zéros sur la première diagonale : seule une moitié est nécessaire, par convention la partie triangulaire basse.

On agrège les individus i et l les plus « similaires » ou « proches » : on constitue ainsi un nouvel élément, (i, l) : ce groupe d'individus ne sera pas remis en cause par la suite. La valeur $(d(i, l))$ est l'indice de l'agrégation entre i et l . C'est elle qui est utilisée pour définir la hauteur à laquelle les branches de l'arbre qui correspondent à i et à l se rejoignent.

On met à jour la matrice D en supprimant les lignes et les colonnes correspondant aux individus i et l et en créant une nouvelle ligne et une nouvelle colonne pour le groupe (i, l) que l'on remplit avec les dissimilarités entre ce groupe et chacun des individus restants. On obtient la matrice $D(1)$ dans laquelle on recherche le couple d'éléments les plus proches. Ces éléments sont agrégés et ainsi de suite.

ii.3. Partitionnement et classification hiérarchique

Vis-à-vis des méthodes hiérarchiques, les méthodes de partitionnement présentent deux avantages majeurs :

- elles optimisent un critère ; en CAH, on optimise un critère à chaque pas, mais on ne se réfère pas à un critère d'optimalité concernant l'arbre lui-même ;
- elles peuvent traiter des nombres d'individus beaucoup plus importants.

Mais elles nécessitent de fixer a priori le nombre de classes. D'où l'idée de combiner les deux démarches en vue d'obtenir une méthodologie présentant les avantages de chacune d'entre elles.

ii.4. Classification et analyse factorielle

La classification automatique et l'analyse factorielle s'inscrivent dans une même perspective (l'analyse exploratoire d'un tableau rectangulaire) et diffèrent selon le mode de représentation (nuage euclidien, hiérarchie indicée ou partition). D'où l'idée de combiner les deux approches pour obtenir une méthodologie riche, qualité essentielle en statistique exploratoire et notre étude sur les territoires, car le fait de disposer de plusieurs points de vue ne peut que renforcer la solidité des conclusions et de choisir le plus adapté.

Dans ce cas, on utilise pour chaque méthode la même distance euclidienne entre individus, puisqu'il traduit l'idée que l'on a de la ressemblance entre individus et parce qu'on veut étudier l'influence du choix d'une distance.

L'analyse simultanée de ces deux méthodes consiste simplement à représenter sur le plan factoriel les nœuds les plus hauts de la hiérarchie en tant que centre de gravité des individus qu'ils regroupent. Si l'on choisit une partition, on se limite au centre de gravité des classes de cette partition. Dans une telle représentation, la complémentarité entre les deux approches apparaît principalement sous deux aspects :

- On dispose à la fois d'une vision continue (les « tendances » matérialisées par les axes factoriels) et discontinue (les classes de la classification) du même ensemble de données, le tout dans un cadre unique ;
- Le plan factoriel ne fournit aucune information sur la position des points dans les autres dimensions ; les classes, établies à partir de l'ensemble des dimensions, apportent sur le plan un peu d'information « extérieure au plan » ; deux points proches sur le plan pouvant être dans la même classe ou dans deux classes différentes.

ii.5. Description des classes

Chaque classe possède ses propres caractéristiques. On peut interpréter une classe d'une partition :

- à partir du centre de gravité de la classe ou des parangons,
- à partir des variables.

Si on veut interpréter les classes d'une partition en termes de variable, on peut fournir une interprétation :

- unidimensionnelle des classes à partir des variables de l'analyse.
- multidimensionnelle des classes à partir des variables. Dans ce cas, la partition définit une nouvelle variable dite variable de classe, qui joue le rôle de la variable à expliquer dans une analyse discriminante.

Ici, nous nous intéressons uniquement à l'interprétation unidimensionnelle. L'objectif de la description unidimensionnelle des classes d'une partition consiste à définir les variables et les modalités qui caractérisent une classe. On peut caractériser les classes par les variables illustratives ou par les variables actives.

Le package FlashCluster du logiciel R, permet donc de caractériser les classes par les modalités des variables qualitatives ou par les variables quantitatives. Dans les deux cas, on compare la moyenne (ou la fréquence) d'une variable (ou d'une modalité) sur la classe et dans l'échantillon global.

ii.5.1. Constitution des classes – Édition des parangons

L'étude du parangon est importante Pour la caractérisation des classes ; c'est-à-dire l'individu le plus proche du centre de gravité de la classe. Pourquoi ? Parce que le centre de gravité d'une classe est un individu moyen fictif et il est préférable d'utiliser un individu réel afin de comprendre cette classe.

A contrario, le package nous permet aussi de déterminer l'individu le plus éloigné des centres de gravité des autres classes. Cela permet ainsi de voir les individus spécifiques à la classe.

ii.5.2. Caractérisation des classes par les variables quantitatives

La caractérisation par les distances des individus par rapport au centre de gravité ne suffit pas, il faut aussi analyser les variables. Cette étape va permettre de répondre aux questions suivantes : Quelles variables caractérisent le mieux le groupe d'îles/communes ? Comment caractériser les territoires de la classe 1 ? Quelles variables les caractérisent par la partition ?

Ainsi, pour chaque variable quantitative, il faut : construire le modèle d'analyse de variance entre la variable quantitative expliquée par la variable de classe et faire le test de Fisher de l'effet de la classe. De plus, on peut trier les variables par probabilité critique croissante (P-value petite).

ii.5.3. Lecture des résultats

Le listing par le package FlashCluster donne pour chaque classe des partitions la liste des modalités (ordonnée par valeurs de $t(nk)$ décroissant) pour lesquelles $t(nk)$ est supérieur à un certain seuil que l'on peut modifier dans les paramètres de la méthode (avec n =nombre d'individus). On a ainsi une sélection des modalités qui caractérisent bien la classe.

Pour chacune de ces modalités, le listing donne comme résultat :

- « MOD/CLA » = proportion d'individus de la classe qui possèdent cette modalité
- « CLA/MOD » = proportion d'individus qui possèdent cette modalité qui se trouve dans cette classe

Une modalité caractérise d'autant mieux une classe que ces deux indicateurs sont grands, simultanément. De plus il est à noter les termes suivants qui vont permettre d'aider à comprendre les classes :

- « v.test » : valeur-test
- « mean in category » : moyenne des individus par variable
- « overall mean » : moyenne générale pour tous les individus
- « sd in category » : écart-type de la catégorie
- « overall sd » : écart-type de la population totale
- « p.value » : probabilité critique associée aux valeurs-test

ii.6. logiciel de réalisation

Le logiciel utilisé pour réaliser la classification est aussi le logiciel R. Nous utiliserons donc la fonction HCPC du package FlashCluster pour la CAH.

iii. Étude de cas : Analyse des caractéristiques électriques dans les îles

iii.1. ACP des îles

La première constatation qui peut être effectuée à partir des résultats bruts c'est que les deux premières dimensions parviennent à expliquer plus de 71% de l'inertie globale du nuage. Ce pourcentage

peut être considéré comme élevé ; mais qui néanmoins, peut être amélioré, car près de 30% de l'inertie n'est pas « expliqué » sur les le plan factoriel.

Pour interpréter les résultats de l'ACP, il est usuel d'étudier simultanément les résultats des individus et variables. En effet, on veut caractériser les différents profils d'îles à partir des variables. Juste en prenant en compte le graphique des variables (Cf. Graphique 1) de l'ACP, nous pouvons observer que les variables d'électricités, d'indices et d'économies sont très bien projetées sur le plan principal, avec l'extrémité des flèches, proches du cercle de corrélation. En s'intéressant aux détails des tableaux des variables (Cf. Tableau 19 en Annexe), la contribution des variables est importante sur ces mêmes axes ; de plus, leurs qualités de représentation en additionnant les \cos^2 des deux premières dimensions sont très importantes. À contrario des variables de densité, de surface, de la population urbaine, etc. qui sont mal représentées sur le plan principal et qui contribue fortement sur la dimension 3. Ces variables sont à écarter de l'analyse, car seuls les éléments bien projetés peuvent être interprétés (Cf. Partie suivante).

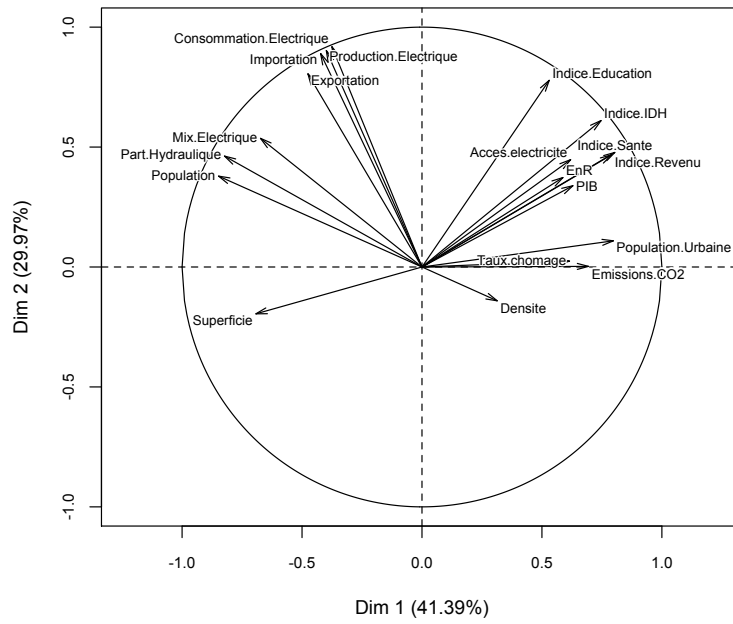
À propos des axes, selon le tableau des coefficients de corrélation des variables (Cf. Tableau 20 en Annexe) selon les dimensions, le premier axe est surtout lié positivement aux variables des indices, puis négativement aux variables de la part d'hydraulique et de population. Le deuxième axe est principalement décrit par les deux variables d'électricité (consommation et production) et aux deux variables d'économie extérieure (importation et exportation).

Malgré des variables qui se projettent plus ou moins bien, en s'intéressant aux individus, les îles telles que Madagascar, Sri Lanka et Guadeloupe ont fortement contribué à la construction du premier axe. De plus, les îles telles que Sri Lanka et les Comores ont contribué quant à eux à la construction du second axe. Ainsi, les enlever de l'analyse, ces deux axes de l'ACP pourraient changer.

Remarque : le Sri Lanka se projette très bien sur les deux premiers axes, de plus sa qualité de représentation est élevée (addition des \cos^2). De plus, il est à noter que plusieurs îles contribuent plus ou moins fortement à la construction de l'axe 3 et sont particulièrement bien représentées.

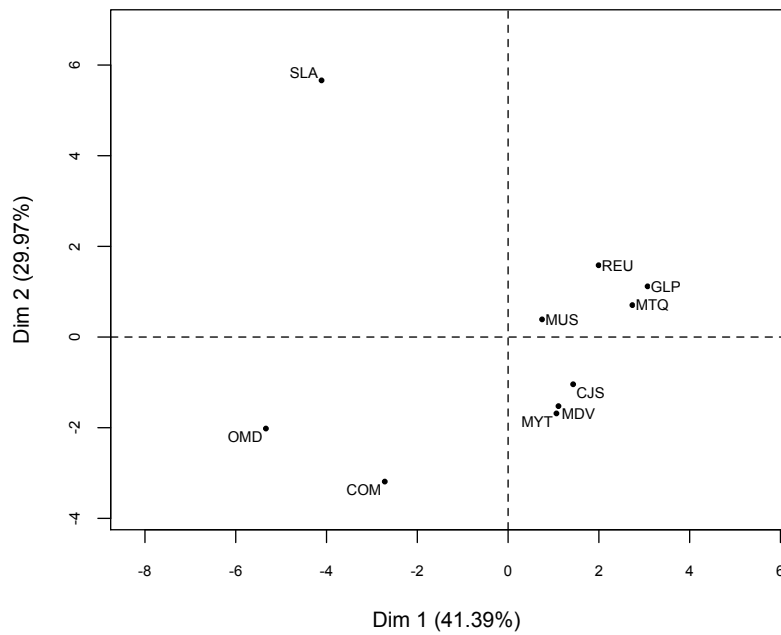
Pour conclure sur cette première approche, nous pouvons voir des variables qui se projettent mal et contribuent peu sur les deux premières dimensions. Ce qui par la suite « influence » la représentation des individus sur les axes. Ainsi, nous avons relancé une nouvelle ACP en excluant des variables « non représentatives » (Cf. Tableau 1) en les qualifiant de variable supplémentaire (donc qui n'intervient pas dans le calcul de l'ACP).

Graphe des Variables



Graphique 1 : Graphique des variables selon l'ACP

Îles



Graphique 2 : Graphique des individus selon l'ACP

Tableau 35 : Récapitulatif des résultats initiaux des îles selon les variables

Variables	Contribution sur l'axe 1 (%)	Contribution sur l'axe 2 (%)	Addition des cos2 sur les 2 dimensions
Indice IDH	7,090	6,549	0,931
Indice d'éducation	3,577	10,638	0,887
Indice de revenu	7,935	3,839	0,843

Indice de santé	8,219	4,007	0,874
Population urbaine	8,096	0,209	0,649
Taux de chômage	4,810	0,011	0,379
Le PIB en fonction du PPA	5,036	2,017	0,511
Superficie de l'île	6,098	0,670	0,518
Population	9,144	2,521	0,863
Densité de population	1,252	0,349	0,118
Production électrique	2,022	14,297	0,973
Consommation électrique	1,793	14,823	0,985
La part d'hydraulique dans la production électrique	8,618	3,755	0,892
La part d'énergie renouvelable	4,392	2,444	0,484
Le mix électrique	5,763	5,053	0,741
L'émission de CO2 lors de la production électrique	6,125	0,000	0,482
Accès à l'électricité	4,884	3,517	0,584
Importation	2,270	13,906	0,970
Exportation	2,876	11,396	0,875

Tableau 36 : Récapitulatif des résultats initiaux des îles selon les individus

Individus	Contribution sur l'axe 1 (%)	Contribution sur l'axe 2 (%)	Addition des cos2 sur les 2 dimensions
Réunion	5,059	4,403	0,448
Mayotte	1,442	4,984	0,411
Maurice	0,713	0,266	0,137
Madagascar	36,201	7,154	0,847
Seychelles	2,611	1,906	0,203
Maldives	1,566	4,079	0,324
Comores	9,386	17,851	0,837
Sri Lanka	21,478	56,289	0,974
Guadeloupe	12,01	2,196	0,755
Martinique	9,535	0,871	0,76

iii.2. Classification des îles

Pour réaliser la classification ascendante hiérarchique, nous utilisons le package Flash Cluster du logiciel R.

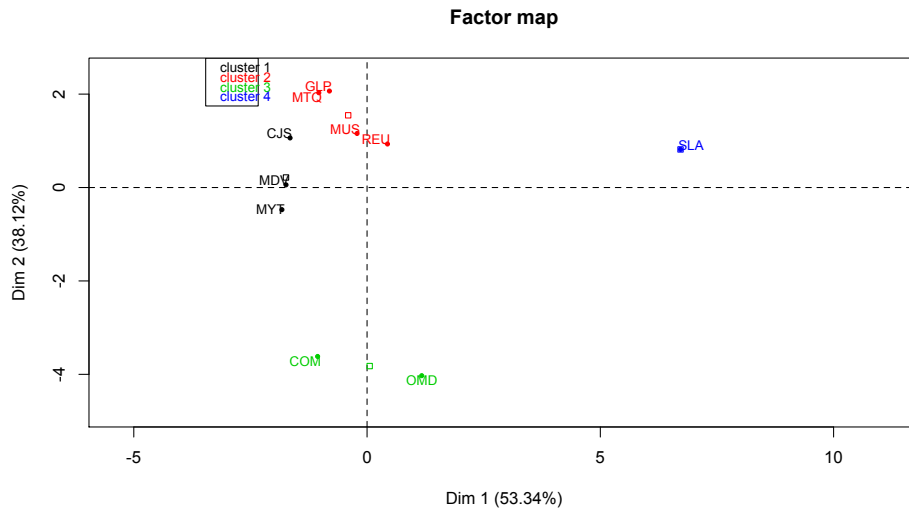
À première vue, selon le graphique des individus précédents, nous pouvons imaginer un partitionnement en 3 classes, mais nous avons réalisé d'abord un partitionnement en 4 classes (sans prendre en compte l'inertie donnée) puis en 3 classes comme le préconise le logiciel. Avec une perte d'inertie interclasse de 0,8, soit on récupère 74% de l'information.

En partitionnant en 4 classes, nous obtenons une première classe qui n'a pas de caractéristique spécifique en utilisant la méthode de la CAH. Constituées de Mayotte et des Maldives, ces îles ont la particularité d'être très petites et très peuplées.

La deuxième classe est très différente selon la méthode choisie, nous obtenons une classe où les îles sont urbaines et utilisent des énergies renouvelables d'après la méthode de CAH ; ou une classe où les îles sont caractérisées par un taux fort de population urbaine, des indices élevés (Revenu, IDH et Éducation), un PIB fort, et des émissions en CO2 importantes. Cette classe est caractéristique à la Guadeloupe et spécifique à La Réunion (Cf. Tableaux 28 et 33 en Annexe). Cette partition contient des îles les plus développées de l'étude, les caractéristiques coïncident.

La troisième classe, caractéristiques des îles de Madagascar et des Comores, est définie par des indices très faibles (IDH, Revenus, Santé et Éducation) et peu d'accès à l'électricité. Cette classe contient les deux îles les plus pauvres de l'étude, les caractéristiques sont donc logiques.

La dernière classe est spécifique du Sri Lanka seulement ; elle est caractérisée selon les deux méthodes par une très forte dépendance à l'économie extérieure (importation et exportation), une classe très consommatrice d'électricité avec une population élevée et une part d'hydraulique pour la production électrique conséquente.



Graphique 3 : Résultats de l'ACP & de la CAH

Tableau 37 : Résumé des caractéristiques des îles en 4 classes

Classe	Caractéristiques de la classe par la Méthode CAH par ordre décroissant d'importance
1	- Territoires de faibles superficies
2	- Population très urbaine - Forte présence d'Énergie Renouvelable sur le territoire
3	- Indices PNUD très faibles (IDH, Revenus, Santé et Éducation) - Peu d'accès à l'électricité
4	- Exportation de marchandises importante - Production importante d'électricité - Forte importation de marchandises - Forte consommation d'électricité - Part d'hydraulique important pour la production électrique - Population importante

Photos de Beauséjour



Figure 89 : Esplanade de la ZAC de Beauséjour

Observations Figure 89	
Quartier	Beauséjour à Sainte-Marie
Lieu/Route	Esplanade de la ZAC Beauséjour (Rue du marché/Avenue du Beau Pays)
Date	Décembre 2022
Observations	Logements sociaux en construction à gauche de la photo



Figure 90 : Rue du centre à Beauséjour

Observations Figure 90	
Quartier	Beauséjour à Sainte-Marie
Lieu/Route	Rue du Centre
Date	Décembre 2022
Observations	Commerces en premier plan Nœud du réseau de bus Citalis et Car Jaune en arrière-plan



Figure 91 : Intersection de l'Avenue du Beau Pays & Rue du Centre à Beauséjour

Observations Figure 91	
Quartier	Beauséjour à Sainte-Marie
Lieu/Route	Intersection Avenue du Beau Pays & Rue du Centre
Date	Décembre 2022
Observations	Logements & commerces



Figure 92 : Bas de l'Avenue du Beau Pays (1/3)

Observations Figure 92	
Quartier	Beauséjour à Sainte-Marie
Lieu/Route	Intersection entre Avenue du Beau Pays & Rue du commerce
Date	Décembre 2022
Observations	Logements privés à droite de la photo Centre médical à gauche de la photo



Figure 93 : Bas de l'Avenue du Beau Pays (2/3)

Observations Figure 93	
Quartier	Beauséjour à Sainte-Marie
Lieu/Route	Intersection entre Avenue du Beau Pays & Rue du commerce
Date	Décembre 2022
Observations	Logements sociaux en construction



Figure 94 : Bas de l'Avenue du Beau Pays (3/3)

Observations Figure 94	
Quartier	Beauséjour à Sainte-Marie
Lieu/Route	Avenue du Beau Pays
Date	Décembre 2022
Observations	Logements sociaux en construction Espace en friche en attente de construction (en arrière plan)



Figure 95 : Haut de l'Avenue du Beau Pays (1/3)

Observations Figure 95	
Quartier	Beauséjour à Sainte-Marie
Lieu/Route	Avenue du Beau Pays
Date	Décembre 2022
Observations	Crèche/Garderie à gauche de la photo Logements et commerce à droite de la photo



Figure 96 : Haut de l'Avenue du Beau Pays (2/3)

Observations Figure 96	
Quartier	Beauséjour à Sainte-Marie
Lieu/Route	Avenue du Beau Pays
Date	Décembre 2022
Observations	-



Figure 97 : Haut de l'Avenue du Beau Pays (3/3)

Observations Figure 97	
Quartier	Beauséjour à Sainte-Marie
Lieu/Route	Avenue du Beau Pays
Date	Décembre 2022
Observations	Logements sociaux

Photos de Ravine Blanche



Figure 98 : Rue du Père Favron

Observations Figure 98	
Quartier	Ravine Blanche à Saint-Pierre
Lieu/Route	Rue du Père Favron
Date	Janvier 2023
Observations	Logements sociaux rénovés à droite de la photo Voie de Transport Commun en Site Propre (TCSP) Église du Père Favron en arrière-plan



Figure 99 : Bâtiment à rue du Père Favron

Observations Figure 99	
Quartier	Ravine Blanche à Saint-Pierre
Lieu/Route	Rue du Père Favron
Date	Janvier 2023
Observations	Logements privés nouveaux Locaux commerciaux inoccupés Voie de Transport Commun en Site Propre (TCSP) Église du Père Favron en arrière plan



Figure 100 : Parc Urbain de la Ravine Blanche

Observations Figure 100	
Quartier	Ravine Blanche à Saint-Pierre
Lieu/Route	Parc Urbain de la Ravine Blanche (côté église du Père Favron)
Date	Janvier 2023
Observations	Parc urbain



Figure 101 : Intérieur du Parc Urbain de la Ravine Blanche (1/2)

Observations Figure 101	
Quartier	Ravine Blanche à Saint-Pierre
Lieu/Route	Parc Urbain de la Ravine Blanche
Date	Janvier 2023
Observations	Parc urbain



Figure 102 : Intérieur du Parc Urbain de la Ravine Blanche (2/2)

Observations Figure 102	
Quartier	Ravine Blanche à Saint-Pierre
Lieu/Route	Parc Urbain de la Ravine Blanche
Date	Janvier 2023
Observations	Accès direct du parc vers les logements privés et sociaux du quartier



Figure 103 : Locaux commerciaux route du Père Favron

Observations Figure 103	
Quartier	Ravine Blanche à Saint-Pierre
Lieu/Route	Rue du Père Favron
Date	Janvier 2023
Observations	Local commercial vide



Figure 104 : Abords des logements à la rue du Père Favron

Observations Figure 104	
Quartier	Ravine Blanche à Saint-Pierre
Lieu/Route	Rue du Père Favron
Date	Janvier 2023
Observations	Petit espace public aux abords des logements



Figure 105 : Abords des logements privés à rue du Père Favron

Observations Figure 105	
Quartier	Ravine Blanche à Saint-Pierre
Lieu/Route	Rue du Père Favron
Date	Janvier 2023
Observations	Espaces public appropriés et entretenue par les résidents à proximité immédiate



Figure 106 : Entrée Parc Urbain de Ravine Blanche par la rue Mahatma Gandhi

Observations Figure 106	
Quartier	Ravine Blanche à Saint-Pierre
Lieu/Route	Parc Urbain de la Ravine Blanche (côté rue Mahatma Gandhi)
Date	Janvier 2023
Observations	Entrée basse du Parc urbain et école primaire Jean Jaurès



Figure 107 : Rue Albert Luthuli

Observations Figure 107	
Quartier	Ravine Blanche à Saint-Pierre
Lieu/Route	Rue Albert Luthuli
Date	Janvier 2023
Observations	-



Figure 108 : Rue Mahatma Gandhi

Observations Figure 100	
Quartier	Ravine Blanche à Saint-Pierre
Lieu/Route	Rue Mahatma Gandhi
Date	Janvier 2023
Observations	École Jean Jaurès et entrée au Parc Urbain de la Ravine Blanche à gauche de la photo Logements sociaux rénovés à droite de la photo



Figure 109 : Logements sociaux et locaux commerciaux à rue Mahatma Gandhi

Observations Figure 109	
Quartier	Ravine Blanche à Saint-Pierre
Lieu/Route	Rue Mahatma Gandhi
Date	Janvier 2023
Observations	Logements sociaux créés lors de l'opération ANRU Locaux commerciaux vides



Figure 110 : Logements sociaux à rue Père Favron

Observations Figure 110	
Quartier	Ravine Blanche à Saint-Pierre
Lieu/Route	Rue du Père Favron
Date	Janvier 2023
Observations	Logements sociaux rénovés de la rue du Père Favron

**Interroger l'attractivité et les mutations urbaines des nouveaux projets urbains
Réunionnais et leurs alentours selon les caractéristiques socio-économiques d'un
territoire : une réussite ?**

Résumé : Cela fait une quinzaine d'années que les quartiers dits « durables » fleurissent sur l'ensemble du territoire français. Cependant, si les études urbaines se concentrent essentiellement sur le périmètre « intra-muros » de ces projets d'aménagement, peu s'intéressent à leurs impacts sur l'ensemble de leurs territoires.

Dans le cadre de ma thèse, l'objectif est de produire une analyse multidimensionnelle des quartiers de manière dynamique afin de traduire l'attractivité et les mutations des espaces aménagés et leurs conséquences sur le voisinage direct. Pour mener à bien mes travaux, j'utilise les bases de données de l'INSEE mais aussi des données de terrain issues d'enquêtes. De plus, je couple mes données avec des outils tels qu'ACP et CAH afin d'analyser et classifier le territoire. Mes études se sont concentrées sur deux projets d'aménagement à l'île de La Réunion. Le premier projet est l'ANRU Ravine Blanche, à Saint- Pierre ; le second est le projet ex nihilo de la ZAC Beauséjour, à Sainte-Marie.

À l'heure de la transition écologique, ce type d'analyse dynamique peut aider les acteurs publics et privés à anticiper les effets des projets d'aménagement et à déterminer les mesures adéquates pour faire face au développement du territoire.

Mots clés : Projet urbain, Attractivité du territoire, Mutation sociale du territoire, Île de La Réunion

**Questioning the attractiveness and urban changes of new urban projects in Reunion
Island and their surroundings according to the socio-economic characteristics of a
territory: a success?**

Abstract : So-called "sustainable" neighborhoods have been flourishing throughout France for around fifteen years. However, while urban studies focus essentially on the "intramural" perimeter of these development projects, few are interested in their impacts on all of their territories.

As part of my thesis, the objective is to produce a multidimensional analysis of neighborhoods in a dynamic way in order to translate the attractiveness and changes of developed spaces and their consequences on the direct neighborhood. To carry out my studies, I use INSEE databases as well as field data from surveys. In addition, I couple my data with tools such as PCA and HCPC in order to analyze and classify the territory. My studies focused on two development projects on the island of Reunion. The first project is ANRU Ravine Blanche, in Saint-Pierre; the second is the ex nihilo project of the ZAC Beauséjour, in Sainte-Marie.

At a time of ecological transition, this type of dynamic analysis can help public and private actors anticipate the effects of development projects and determine the appropriate measures to deal with the development of the territory.

Keywords : Urban projet, attractiveness of the territory, social mutation of the territory, Reunion Island

LETRE D'ENGAGEMENT DE NON-PLAGIAT

Je, soussigné **Kelvin PAVADEPOULLE**, en ma qualité de doctorant(e) de l'Université de La Réunion, déclare être conscient(e) que le plagiat est un acte délictueux passible de sanctions disciplinaires. Aussi, dans le respect de la propriété intellectuelle et du droit d'auteur, je m'engage à systématiquement citer mes sources, quelle qu'en soit la forme (textes, images, audiovisuel, internet), dans le cadre de la rédaction de ma thèse et de toute autre production scientifique, sachant que l'établissement est susceptible de soumettre le texte de ma thèse à un logiciel anti-plagiat.

Fait à Saint-Pierre, le 02 décembre 2022

Signature :



Extrait du Règlement intérieur de l'Université de La Réunion
(validé par le Conseil d'Administration en date du 11 décembre 2014)

Article 9. Protection de la propriété intellectuelle – Faux et usage de faux, contrefaçon, plagiat

L'utilisation des ressources informatiques de l'Université implique le respect de ses droits de propriété intellectuelle ainsi que ceux de ses partenaires et plus généralement, de tous tiers titulaires de tels droits.

En conséquence, chaque utilisateur doit :

- utiliser les logiciels dans les conditions de licences souscrites ;
- ne pas reproduire, copier, diffuser, modifier ou utiliser des logiciels, bases de données, pages Web, textes, images, photographies ou autres créations protégées par le droit d'auteur ou un droit privatif, sans avoir obtenu préalablement l'autorisation des titulaires de ces droits.

La contrefaçon et le faux

Conformément aux dispositions du code de la propriété intellectuelle, toute représentation ou reproduction intégrale ou partielle d'une œuvre de l'esprit faite sans le consentement de son auteur est illicite et constitue un délit pénal.

L'article 444-1 du code pénal dispose : « Constitue un faux toute altération frauduleuse de la vérité, de nature à causer un préjudice et accomplie par quelque moyen que ce soit, dans un écrit ou tout autre support d'expression de la pensée qui a pour objet ou qui peut avoir pour effet d'établir la preuve d'un droit ou d'un fait ayant des conséquences juridiques ».

L'article L335_3 du code de la propriété intellectuelle précise que : « Est également un délit de contrefaçon toute reproduction, représentation ou diffusion, par quelque moyen que ce soit, d'une œuvre de l'esprit en violation des droits de l'auteur, tels qu'ils sont définis et réglementés par la loi. Est également un délit de contrefaçon la violation de l'un des droits de l'auteur d'un logiciel (...) ».

Le plagiat est constitué par la copie, totale ou partielle d'un travail réalisé par autrui, lorsque la source empruntée n'est pas citée, quel que soit le moyen utilisé. Le plagiat constitue une violation du droit d'auteur (au sens des articles L 335-2 et L 335-3 du code de la propriété intellectuelle). Il peut être assimilé à un délit de contrefaçon. C'est aussi une faute disciplinaire, susceptible d'entraîner une sanction.

Les sources et les références utilisées dans le cadre des travaux (préparations, devoirs, mémoires, thèses, rapports de stage...) doivent être clairement citées. Des citations intégrales peuvent figurer dans les documents rendus, si elles sont assorties de leur référence (nom d'auteur, publication, date, éditeur...) et identifiées comme telles par des guillemets ou des italiques.

Les délits de contrefaçon, de plagiat et d'usage de faux peuvent donner lieu à une sanction disciplinaire indépendante de la mise en œuvre de poursuites pénales.