

# L'EXPANSION URBAINE ET LE GRAND COMMERCE À LA RÉUNION

Joël Ninon \*

**RÉSUMÉ.** Dès le début des années 1980, la diffusion de la croissance urbaine se traduit à la Réunion par un phénomène de périurbanisation, affectant les espaces ruraux. Dans certains quartiers périurbains, ce processus s'accompagne de l'implantation de centres commerciaux. Ces structures deviennent souvent des pôles de développement à partir desquels se créent ou se renforcent des zones d'activités économiques, comme le montre l'exemple de Saint-Paul.

**ABSTRACT.** From the beginning of the eighties, the dissemination of the urban growth results in Réunion Island by a periurbanization phenomenon, modifying more and more the rural areas. In some periurban districts, the establishment of commercial centres accompanies the process. These structures often become centres of expansion which serve as basis for creation or consolidation of commercial activities areas.

**ZUSAMMENFASSUNG.** Seit dem Anfang der achtziger Jahre kommt die Ausdehnung der Verstädterung auf der Insel von La Réunion durch die Entwicklung der Verstädterung der Außenbezirke der Städte zum Ausdruck. Diese Raumdynamik betrifft immer mehr die um die Siedlungen herumliegenden ländlichen Räume. In einigen um die Siedlungen herumliegenden Stadtvierteln bringt dieser Prozeß die Ansiedlung von Einkaufszentren mit sich. Diese Strukturen werden oft zu Entwicklungsorten, die den Anstoß zur Schaffung und Verstärkerung von wirtschaftlichen Aktivitäten geben.

• CENTRE COMMERCIAL • LA RÉUNION •  
PÉRIPHÉRIE • PÉRIURBANISATION •  
URBANISATION

• COMMERCIAL CENTRE • PERIPHERY •  
PERIURBANIZATION • REUNION ISLAND •  
URBANIZATION

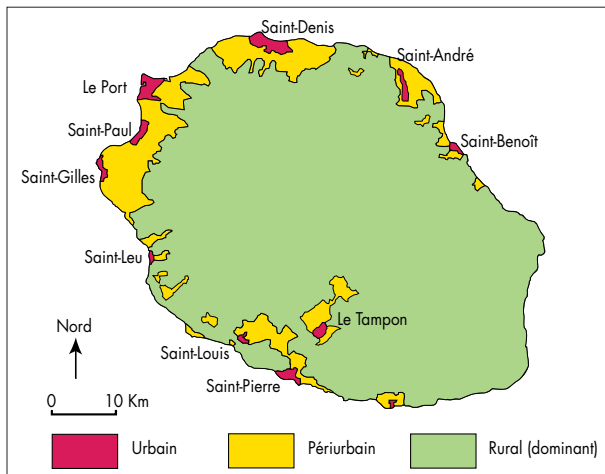
• EINKAUFSZENTRUM • STADTRAND •  
VERSTÄDTERUNG • VERSTÄDTERUNG DER  
AUBENBEZIRKE

Le phénomène de périurbanisation apparu dans les années 1970 en France métropolitaine affecte largement le département de la Réunion depuis le début des années 1980. Il s'est avant tout traduit par le développement de l'habitat individuel et collectif dans les périphéries des villes, en réponse aux insuffisances criantes en matière de logement. Les zones d'activités, où le grand commerce joue aujourd'hui un rôle prépondérant, n'ont accompagné que tardivement les extensions périurbaines : si le premier supermarché s'est ouvert en 1950, c'est seulement en 1988 que le premier hypermarché est apparu, avec un complexe commercial, en périphérie de Saint-Denis.

## La dynamique périurbaine à la Réunion

L'essentiel de la croissance des onze agglomérations urbaines de la Réunion se fait en périphérie, aux dépens des espaces ruraux souvent peu dynamiques qui se laissent absorber par cette forme de poussée urbaine (fig.1). Cette croissance entraîne des problèmes majeurs pour l'utilisation des sols, l'agriculture ayant les mêmes préférences que l'habitat. Compte tenu de l'exiguïté du territoire insulaire (2512 km<sup>2</sup>) et du relief montagneux, les premières pentes des planèzes des massifs du Piton des Neiges (3069 m) et du Piton de la Fournaise (2061 m), du littoral aux altitudes 600 m dans l'Est

\* Université de La Réunion. Faculté des Lettres et Sciences humaines, 15 avenue René-Cassin, BP 7151, 97715 Saint-Denis Messag. Cedex 9



### 1. Expression spatiale de la dynamique périurbaine à la Réunion

et 800 m dans l'Ouest, sont à la fois les plus propices à l'activité agricole, dominée par la culture de la canne à sucre, et les plus convoitées par les promoteurs immobiliers. Environ 400 à 600 ha disparaissent chaque année au profit d'une urbanisation dévorante, alors que la surface agricole utile de la Réunion est de l'ordre de 42900 ha.

Les aires périurbaines s'étendent dans 17 des 24 communes que compte l'île, et rassemblent 42,5 % de la population du département. Elles tirent un maximum de profit de la croissance démographique, presque 6 % par an à La Possession, alors que la population des plus grands centres urbains tels Saint-Denis, Saint-Paul, Saint-Louis régresse (respectivement de 0,1 %, 0,5 %, 0,6 % par an). L'extension périurbaine se manifeste par l'arrivée massive de néoruraux, l'implantation de pavillons, d'équipements, d'activités, et par l'apparition récente du grand commerce. À la Réunion, celui-ci n'a pas un rôle pionnier dans la colonisation périurbaine : il tend plutôt à confirmer un mouvement enclenché antérieurement. Néanmoins, il contribue à dynamiser et densifier les zones d'activités, et entraîne de nouveaux effets.

### L'arrivée du grand commerce à Saint-Paul

L'implantation du grand commerce dans l'espace périurbain de Saint-Paul, deuxième commune de France par la superficie, a correspondu à une conjoncture particulière. En effet, dans le processus de restructuration de l'industrie sucrière réunionnaise, l'usine de Savanna a dû être fermée, la fabrication du sucre a cessé en 1986 et celle du rhum en 1992. Aujourd'hui, elle n'est plus qu'une plate-forme de réception de la production des communes de La Possession et de

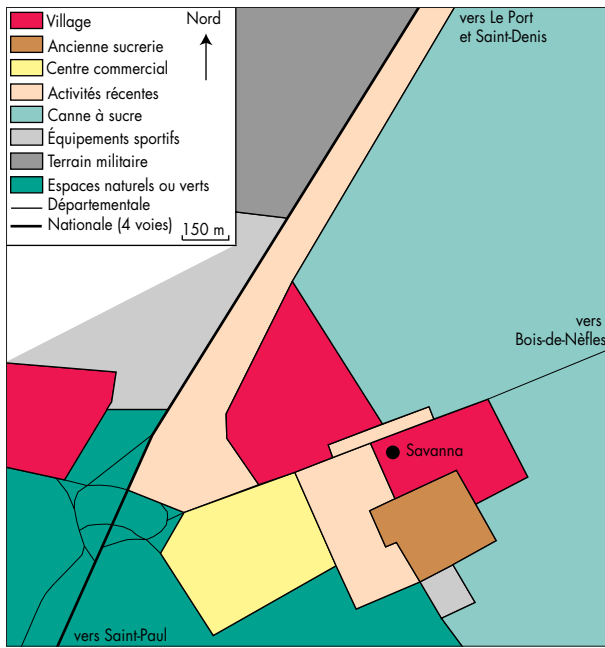
Saint-Paul (47000 t en 1998), d'où les cannes sont transférées vers l'usine de Bois-Rouge, dans l'est de l'île. Le centre commercial, avec une aire de vente de 7000 m<sup>2</sup>, s'est installé en 1994 à proximité de l'ancienne usine et d'un axe de circulation : chaque jour plus de 55000 véhicules transitent dans le secteur, dont 17000 vers La Plaine et Bois-de-Nèfles. Ces flux ont fortement contribué à l'apparition de nouveaux équipements commerciaux. (fig. 2).



2. Le centre commercial Cora dans le quartier périphérique de Savanna (1995)

Une dizaine de commerces à enseignes locales et métropolitaines (matériaux de construction, équipement pour la maison, outillage, piscines, vêtements) ont suivi l'hypermarché. Des expériences antérieures d'implantation d'activités artisanales s'étaient pourtant soldées par des échecs. Le centre commercial s'est vite révélé comme élément moteur pour le secteur, drainant chaque jour des flux considérables de clients potentiels pour les autres commerces installés dans sa proximité. Grâce à son dynamisme, la zone d'activités économiques créée à partir du centre commercial s'étend sur des terres en friche, dans le prolongement de la route à quatre voies. Pour le moment, l'espace agricole résiste bien : les exploitations de plusieurs dizaines d'hectares appartenant aux sucriers sont conservées intactes. (fig.3) ; quelques locaux de l'ancienne usine ont été réhabilités pour loger des services, tels une annexe de la Direction de l'Équipement, des commerces de matériel agricole et produits phytosanitaires, une agence immobilière.

Le village construit près de la sucrerie, composé en majorité d'ouvriers agricoles et d'industrie qui en dépendaient, n'a pas connu le déclin qui le menaçait. Certes, il n'a pas pu demeurer dans sa forme primitive ; les petits commerces ont éprouvé beaucoup de mal à résister, et le plan social accompagnant la disparition de l'outil de travail n'a pas



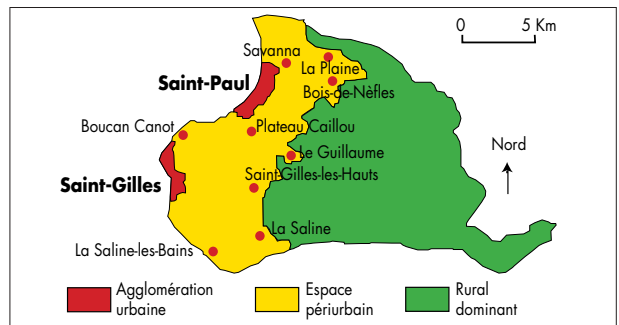
3. Structuration de l'espace à Savanna

tout réglé. Si certains ont pu trouver du travail dans les centres urbains du Port et de Saint-Paul, la population résidente a aussi su s'imposer pour réclamer une part des nouveaux emplois créés. Cela ne s'est pas fait sans heurts. Quand cela a été possible, les salariés se sont efforcés de s'adapter à la mutation imposée, et les nouveaux investisseurs ont pour leur part essayé de répondre aux revendications locales, en exploitant au mieux les compétences humaines du quartier.

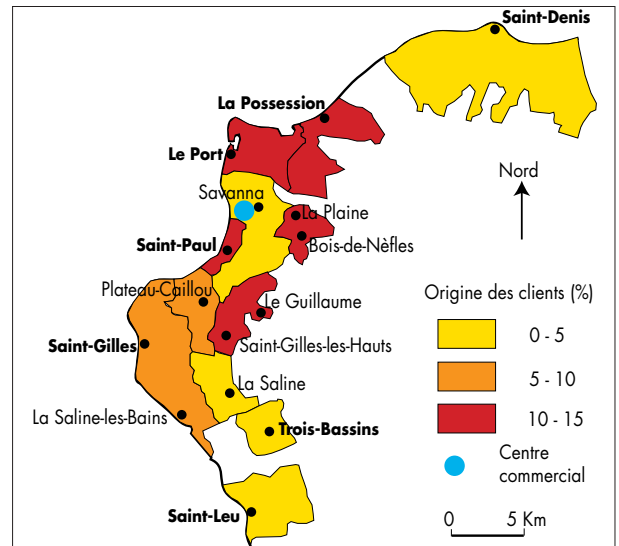
### L'hypermarché dans la périphérie

Le processus d'exurbanisation du quartier de Savanna, qui compte un peu moins de 300 habitants, s'intègre à un mode de diffusion urbaine beaucoup plus large qui couvre les pentes de la commune de Saint-Paul, jusqu'à 800 m d'altitude. En effet, les quartiers de Bois-de-Nèfles, la Plaine, Saint-Gilles-les-Hauts, Le Guillaume, Bellemène, La Saline, Plateau Caillou correspondent surtout à des extensions de Saint-Paul et du Port (fig.4). La croissance périurbaine s'est opérée autour de petits villages, qui deviennent progressivement des villes de banlieue.

L'étude de la zone de chalandise (fig. 5) de l'hypermarché met en évidence son intégration au périurbain saint-paulois. Plus de la moitié des clients (58,4 %) viennent de Saint-Paul, dont 46,6 % des quartiers périphériques; les autres



4. Les agglomérations périurbaines de la commune de Saint-Paul



5. Aire de chalandise du centre commercial de Savanna

viennent des communes voisines : Le Port 15,5 %, La Possession 11,1 %. Proportionnellement, ceux du quartier de Savanna le fréquentent quatre fois plus que les autres, car ils en font un commerce de proximité : il n'est pas rare de voir certains clients du quartier revenir plusieurs fois par jour, et avoir des relations du même type qu'antérieurement avec le petit commerce. Ils s'y rendent chaque fois que le besoin se fait sentir, voire pour s'y distraire. « Leur » centre commercial est progressivement devenu un espace de vie.

Le petit commerce a certes subi les contrecoups de cette implantation moderne. Toutefois, il continue à assurer des fonctions de proximité particulières en restant disponible tous les jours et presque à toute heure. Il offre aussi la possibilité d'acheter à crédit, ce qui convient à une population plutôt pauvre. Le petit commerce s'est confirmé dans la fonction de dépannage; la buvette, débit de boisson associé à la boutique d'alimentation générale, n'enregistre pas de baisse de fréquentation.

Les données sur l'origine géographique des salariés confirment aussi l'intégration du centre commercial à l'espace périurbain. Ainsi 63 % des 243 salariés résident dans la commune de Saint-Paul, dont 52 % dans les quartiers périphériques. Le quartier de Bois-de-Nèfles fournit à lui seul 18 % des salariés, le reste vient des communes les plus proches, telles que Le Port (20 %), La Possession (9 %). Sept salariés habitent Savanna.

### Un modèle réunionnais ?

L'implantation du grand commerce dans l'espace périurbain saint-paulois revêt un intérêt majeur. En effet, après la période de transition assez longue et difficile qui a suivi la fermeture de l'usine sucrière, elle a permis la sauvegarde du village de Savanna, de ses habitants et de son agriculture. L'originalité de cette implantation réside dans la prise en considération des aspects humains, notamment en matière d'emplois. Et même s'il a fallu recourir à quelques manifestations dures, aujourd'hui l'expérience semble réussie : les résidents n'oublient jamais de revendiquer et de faire valoir un « droit privilégié » lorsqu'un nouveau projet voit le jour. Cet équipement commercial qui draine quotidiennement des milliers de clients (plus de 10000 lors de certaines opérations promotionnelles) a aussi favorisé l'installation et le maintien d'autres commerces et services. La mise en valeur touristique du plan d'eau de L'Étang Saint-Paul, le projet de création d'un complexe de huit salles de cinéma dans l'ancienne usine sont en phase avec la dynamique créée par le centre commercial.

L'exemple de Savanna n'est pas unique dans le département de la Réunion. Le grand commerce a aussi joué un rôle déterminant dans le développement et la pérennisation des activités commerciales et artisanales de certains quartiers périurbains des communes de Saint-Denis, Saint-Pierre, Le Tampon. Ce type de commerce étant relativement récent à la Réunion, puisque le plus ancien complexe date de 1988, il se greffe sur des espaces périphériques caractérisés par

leur fonction résidentielle, et en devient le nouveau pôle dynamique. Compte tenu de l'acuité des problèmes économiques et sociaux auxquels le département est confronté, les décideurs recherchent un tel générateur d'activités et d'emplois. Le grand commerce apporte une réponse, certes très partielle, aux défis que la Réunion doit relever, et il est indispensable de l'intégrer au développement économique et aux différentes options en matière d'aménagement de l'espace. Dans certaines communes, les petites zones d'activités non implantées dans une aire dynamisante ont beaucoup de mal à subsister. Le rôle moteur des centres commerciaux n'est plus à prouver, à la condition de préserver les équilibres locaux et régionaux.

---

### Références bibliographiques

- BAUER G., ROUX J.-M., 1976, *La Rurbanisation ou la ville éparpillée*, Paris : Le Seuil, 192 p.
- CHÂTELAIN M.-C., 1993, *Urbanisation et aménagement comparés de Saint-Denis et de Saint-Pierre de la Réunion depuis 1946*, Université Paris X-Nanterre, thèse de doctorat, 1101 p.
- DEFOS DU RAU J., 1960, *L'île de la Réunion – Étude de géographie humaine*, Faculté de Bordeaux, Institut de Géographie, thèse de doctorat d'État, 716 p.
- DÉZERT B., METTON A., STEINBERG J., 1991, *La Périurbanisation en France*, SEDES, Paris V, 226 p.
- JAUZE J.-M., 1997, *Dynamiques urbaines au sein d'une économie sucrière : la région Est-Nord-Est de la Réunion*, Paris : L'Harmattan, Université de la Réunion, 398 p.
- LEFÈVRE D., 1986, *L'Organisation de l'espace à Maurice et à la Réunion : étude de géographie comparée*, Université de Nice, thèse de doctorat d'État, 3840 p.
- MAYOUX J., 1979, *Demain l'espace. L'habitat individuel périurbain. Études prioritaires ministérielles*, Paris : La Documentation française, 323 p.
- NINON J., 1995, *La Périurbanisation sur l'espace réunionnais*, Université de Nice Sophia-Antipolis, thèse de doctorat, 549 p.
- Schéma d'Aménagement Régional (S.A.R)*, 1994. *Rapport*, Saint-Denis, AGHORAH, 138 p.

## Les Outre-mers

(Henry Godard coord.)

volume 13 de la collection *Atlas de France*, 1998, 128 p., 91 cartes et graphiques, 220 F

Diffusion : La Documentation française, 124 rue Henri-Barbusse, 93308 Aubervilliers