BUSINESS IMMO

Le magazine des décideurs de l'industrie immobilière

GRAND ENTRETIEN
Didier Robert
Président de Région

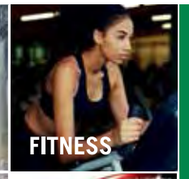
STRATÉGIE
CBo Territoria

MICRO-MARCHÉ
Beauséjour

PORTRAIT
Éric Wuillai

CBo Territoria RÉINVENTE L'ÎLE DE LA RÉUNION

© Rémy Ravon



Beauséjour SPORTCLUB

Beauséjour, la ville grandeur nature, se met à l'heure du sport !

La nouvelle ville s'épanouit avec comme unique objectif d'être toujours plus proche de « ses » habitants : après la crèche, la Caisse d'allocations familiales, l'école de musique, les commerces, les transports, Beauséjour accueille désormais un complexe sportif.

Organisé autour de la valorisation d'un bassin d'orage, BeauséjourSportClub est une réponse intelligente à l'existence d'une zone de friche verte et sera un lieu de vie de qualité, au service des habitants.

Ce complexe sportif destiné à toute la famille ouvrira au public début Octobre !

Les + :

- Un espace de loisirs pour toute la famille
- Un simulateur de golf indoor de dernière génération
- Accessible aux débutants comme aux confirmés
- Cours individuels et collectifs à partir de 6 ans
- Stages multi activités pour les enfants

Les équipements :

- 1 practice de golf
- 1 simulateur de golf
- 3 terrains de squash
- 2 courts de tennis
- 1 salle de fitness
- 1 espace de restauration

Beauséjour SPORTCLUB
GOLF SQUASH - TENNIS - FITNESS & RESTO

contact : communication@cboterritoria.com

BEAU SEJOUR
la ville grandeur nature
SAINTE-MARIE

CBo Territoria

RETROUVEZ LE MAGAZINE SUR VOTRE TABLETTE !

CBo Territoria réinvente l'Île de La Réunion

Un gros caillou au milieu de l'océan. Ainsi est née la légende de l'Île de La Réunion. Au-delà des images de cartes postales, le caillou s'est mué en une île intense, une terre d'entrepreneurs qui s'est construite une réelle vocation économique.

Au départ était le foncier. Un foncier inévitablement contraint par la mer. Un foncier souvent difficile d'accès car l'Île de La Réunion est toute de dénivelés vêtue. Un foncier, enfin, dominé hier par la culture de la canne à sucre. Mais un foncier qui ne demande qu'à être réveillé. C'est là toute la genèse du groupe CBo Territoria qui, en 2004, a hérité des formidables réserves foncières du groupe Bourbon et de son dirigeant emblématique Jacques de Chateauvieux.

Puis vint, naturellement, le développement. Aménageur de secteurs d'affaires comme Savanna ou La Mare, promoteur de quartiers de logements, constructeur de villes durables et désirables comme Beauséjour, CBo Territoria a encore dans sa besace la bagatelle de 3 000 hectares de réserves foncières à développer sur l'Île. En moins de 10 ans, son savoir-faire et son expérience lui ont donné une autre image, un autre crédit que le groupe met désormais au service d'autres opérateurs et d'autres territoires.

Enfin, dernier pilier de la stratégie de CBo Territoria : l'investissement mais l'investissement responsable. Propriétaire des actifs qu'il développe, le groupe a entamé sa mutation pour habiter le modèle d'une véritable foncière, générant des revenus solides et récurrents pour ses actionnaires. Depuis quelques années, la montée en puissance de cette activité lui confère le profil d'une société dynamique et vertueuse, engagée dans l'aménagement d'un territoire qui, lui aussi, a entamé sa mue.

Sandra Roumi
Rédactrice en chef

BUSINESS IMMO

Le magazine est un mensuel édité par Business Immo
Commission paritaire : 1216 T 87341
N° ISSN : 1772-936X
RC PARIS B399 301 860 – APE 221J
www.businessimmo.com
SAS au capital de 49 358 euros
Adresse :
35, rue des Jeûneurs - 75002 PARIS
Tél. : +33 1 44 83 83 83
Fax : +33 1 44 83 83 80
info@businessimmo.fr

Business Immo est une marque déposée
ÉDITION SPÉCIALE CBo Territoria

Ont participé à ce numéro :
Hervé PIRON

RÉDACTION
Directeur de la rédaction : Gaël THOMAS
Rédactrice en chef : Sandra ROUMI
Journalistes : Aurélien JOUHANNEAU, François PERRIGAULT, Luc-Étienne ROUILLARD-LAFOND, Estelle SANTOUS
Rédacteur-graphiste : Pierre GUIDOU

Graphiste : Jeanne WITTA
Digital manager : Sylvain HENRY
Community manager : Anaïs SARAZIN
Secrétaire de rédaction : Anne HERLIN
Consultant : Nicolas LERÈGLE

RÉGIE
Coordinatrice régie : Audrey CERATI
Chargés de clientèle : Josée BATTISTINI, François OULLION
Abonnements : Ève MONTANARI
Responsable communication et événementiel : Anaïs PIOT

ADMINISTRATION
Directeur administratif et financier : David CATELAIN
Responsable Comptable : Claudine BAUDÈRE
Comptable clients : Nadia PEREIRA
Directeur de la publication : Jean-François GRAZI

IMPRESSION – FAÇONNAGE :
Groupe Riccobono - 06400 CANNES

CBo Immobilier, une solution à tous les projets

Au cœur des "quartiers à vivre" développés sur des zones d'activités attractives et dynamiques, CBo Immobilier propose une large gamme de solutions immobilières, pour tous.

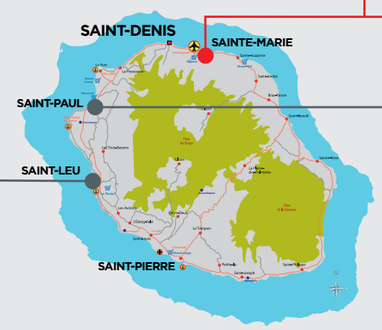
Beauséjour : modèle de ville durable offre un nouveau mode de vivre et d'habiter

Rose des Sables : Résidence avec piscine dominant l'océan sur le récent quartier de Roche Café à Saint-Leu, nouveau spot économique de l'ouest

Les Senioriales : Un concept d'habitat pensé pour les seniors à Beauséjour Sainte-Marie la nouvelle ville grandeur nature à proximité de toutes les commodités

Clos des Cardinals : Maisons individuelles sur le nouveau quartier de Marie Caze à Saint-Paul, station balnéaire et bassin économique important de l'île

Résidence du Green : Parcelles face au Beauséjour Sport Club et son practice de golf dominant la baie de Saint-Denis, chef-lieu du département



En résidence principale ou investissement locatif.

L'assurance d'un choix de qualité :
prestations soignées, environnement agréable, proximité des commerces, services et équipements, principes de développement durable...
L'assurance d'un investissement sûr.

Pour plus de renseignements
0262 203 204
www.**cbo-immobilier**.com

CBo Immobilier

La solution à tous vos projets

LS Corp - CBo Territoria - Septembre 2016 - Visuels non contractuels

SOMMAIRE

Édition Spéciale CBo Territoria

1 Éditorial

6 **Grand Entretien /** Didier Robert

L' actualité

8 **Green business**

À quand l'autosuffisance énergétique de La Réunion ?

10 **Parole d'expert /** Hervé Piron

Quelles incitations fiscales en faveur de l'immobilier à La Réunion ?

La vie des **actifs**

26 **Micromarché /** Beauséjour

32 **Hot Spots**
- Mayotte
- Le Portail
- Les Quartiers d'affaires Savanna et La Mare

La vie des **acteurs**

38 **Stratégie d'entreprise**

CBo Territoria prend son envol

42 **Portrait /** Éric Wuillai

DOSSIER

CBo Territoria RÉINVENTE L'ÎLE DE LA RÉUNION

12 La Réunion, *terra economicae*

14 Le logement à la croisée des chemins

16 La tertiarisation est en marche

18 Le tourisme passe à la vitesse supérieure

22 Le commerce fait son marché

24 Un authentique gisement foncier

www.qualitropic.fr

OUVREZ DE NOUVEAUX HORIZONS À VOS MARCHÉS

Parce que l'innovation est dans vos gènes, vous aussi innovez gagnant et au départ de La Réunion vers de nouveaux marchés tropicaux

Entreprises de l'environnement, de la santé, de l'agroalimentaire : certains de vos produits, services ou technologies sont peut-être déclinables en version tropicale ? Le rôle de QUALITROPIC est de vous accompagner pour vous permettre de décliner vos savoirs faire et d'ouvrir de nouveaux horizons à vos marchés !

Contactez-nous...

LS CORP - CACTUS 2

LES PÔLES DE COMPÉTITIVITÉ

qualitropic
le pôle de la bioéconomie tropicale

Didier Robert

Président de Région

« Notre stratégie est tournée vers la création d'un nouveau modèle économique »

Élu conseiller municipal en 2001, maire en 2006 et député en 2007, Didier Robert est depuis 2010 à la tête de la Région. Réélu en 2015, ce natif de l'île affûte sa stratégie au cordeau pour faire de La Réunion un territoire d'avenir. Avec un budget de 1 Md€ – dont 60 % d'investissement –, il actionne plusieurs leviers tels que le développement économique ou le tourisme. Entretien avec un président... déterminé à faire entendre la voix de la Région.

Par Sandra Roumi

Business Immo : ***Quelles sont les grandes données macro-économiques de l'Île et ses spécificités par rapport aux autres DOM-TOM ?***

Didier Robert : L'analyse macro-économique de La Réunion revêt deux grandes dimensions. Un vrai dynamisme du secteur privé tout d'abord avec, son corollaire, un accompagnement par les acteurs publics. En effet, entre 2010 et 2020, c'est l'équivalent de 7 à 8 Mds€ d'investissements publics qui ont été injectés à La Réunion. Ce dynamisme se traduit par un taux de croissance (+3,1 %) trois fois supérieur à celui de métropole en 2015 ainsi que par des créations nettes d'emplois.

L'autre dimension économique de La Réunion, c'est son taux de chômage élevé (24,6 %). L'évolution démographique est telle qu'en dépit d'efforts soutenus, nous n'arrivons pas à le résorber de façon significative. Avec 840 000 habitants en 2015 – et probablement 1 million à l'horizon 2040 –, La Réunion voit arriver chaque année sur le marché entre 6 000 et 12 000 personnes. Notre objectif est clair : ramener le taux de chômage au niveau de la métropole. Comment ? En dédiant 100 M€ à la formation professionnelle chaque année, ce qui en fait le premier budget de fonctionnement de la collectivité.

BI : ***Quelles sont les grandes filières économiques de l'Île et celles que vous souhaitez développer ?***

DR : Depuis 2010, notre stratégie globale est orientée vers l'accompagnement du secteur privé, en jouant le rôle de facilitateur. Elle est également tournée vers la création d'un nouveau modèle économique basé sur plusieurs filières clés. La bio-économie structurée autour du tourisme durable et des énergies nouvelles est la première d'entre elles. La Réunion est un territoire exemplaire avec une capacité d'autonomie énergétique estimée, en 2016, à 38 %. Nous comptons atteindre l'autonomie énergétique d'ici 2030.

Dans ce nouveau modèle économique, il faut également citer le développement du numérique avec un taux de 100 % de familles équipées. Notre ambition est de développer de nouveaux outils de communication comme la création d'un nouveau câble – SAFE – qui permettra de relier La Réunion à l'Europe, d'une part, puis aux autres îles de l'océan Indien, d'autre part. Nous comptons également beaucoup sur le développement des filières agro-alimentaires avec un gros volet R&D qui capte, à lui seul, 40 % des aides FEDER (Fonds Européens de Développement Économique et Régional).

Enfin, le troisième volet de notre stratégie est relatif à l'ouverture de La Réunion sur l'océan Indien. La dimension économique de La Réunion n'a en effet de sens que si les entreprises réunionnaises sont tournées sur cet espace économique. En 2010, seulement 200 d'entre elles travaillaient à l'export. Aujourd'hui, elles sont plus de 2 000 à échanger avec Maurice, Madagascar, les Seychelles... Désormais, notre objectif est d'être présent sur l'Afrique de l'Est et du Sud ainsi qu'en Inde.

© DavidCSC/RegionReunion

BI : ***Quels sont les leviers actionnés par la Région pour améliorer l'attractivité économique de l'Île ? Et qu'attendez-vous de la métropole ?***

DR : L'ADN de La Réunion, c'est un territoire français, un territoire européen de l'océan Indien avec des standards de sécurité européens, un cadre démocratique, juridique et social français. Tous ces éléments structurels participent au renforcement de l'attractivité de l'Île qui a pour objectif de rassurer et de conforter les investisseurs.

La Réunion a néanmoins besoin d'un renforcement de la décentralisation et d'une meilleure connaissance, par la métropole, des acteurs locaux. Ma demande, dans le cadre national, porte sur l'article 72 de la Constitution qui prévoit pour une région la possibilité d'ouvrir une période d'expérimentation d'une durée de 5 ans. Pour booster la compétitivité des entreprises, il faut ramener la fiscalité des sociétés réunionnaises au même niveau que celle de sa zone d'influence, c'est-à-dire autour de 15 %. Grâce à ce levier, je fais le pari d'un développement économique qui permette à la fois de diminuer le nombre de chômeurs mais aussi de doper les entreprises réunionnaises, qui préféreront rester implantées à La Réunion.

« Pour booster la compétitivité des sociétés réunionnaises, il faut ramener leur fiscalité au même niveau que celle de sa zone d'influence »

Le deuxième volet de cette expérimentation porte sur la mise en avant de la notion de m²/emploi. Nous préférons, en effet, 1 m² d'hôtel qui crée de l'attractivité à 1 hectare de canne à sucre. Il faut changer de logique.

Le troisième volet, enfin, consiste à laisser à la Région les vraies compétences en matière de diplomatie économique, et donc la liberté de travailler à l'échelle du Grand océan Indien avec les autres pays de la zone. Avec un objectif : intégrer les organisations africaines au sein desquelles la France ne joue aujourd'hui qu'un rôle d'observateur.

BI : ***Le tourisme a-t-il vocation à devenir la première filière économique de l'Île de La Réunion ? Quel est votre plan pour doper cette activité et venir ainsi concurrencer Maurice ?***

DR : Depuis le début de mon mandat, le tourisme fait partie des secteurs prioritaires de notre plan stratégique. L'objectif est simple : il s'agit d'améliorer l'offre touristique sur les plans quantitatifs et qualitatifs afin de passer un cap. Ce travail a déjà porté ses fruits puisque nous avons créé 800 nouvelles chambres d'hôtels à La Réunion – soit une douzaine d'établissements –, et en avons réhabilité environ 700 autres sur l'ensemble de la gamme. Le projet de CBo Territoria, au cœur de la zone balnéaire et près du Golf du Bassin Bleu participe à ce dynamisme nécessaire.

Le deuxième volet de notre action dépasse les frontières de La Réunion pour se positionner à l'échelle des îles de l'océan Indien, c'est-à-dire les Îles Vanille qui regroupent Maurice, Les Seychelles, Madagascar, Mayotte, les Maldives, les Comores et demain, les îles africaines. Avec ces territoires, nous voulons coordonner notre action et miser sur la complémentarité. Elle est là, la véritable carte à jouer de La Réunion en faveur d'un tourisme durable. BI

GREEN BUSINESS

Initiatives, produits, nouveaux concepts... **l'actualité de l'immobilier durable**

À quand l'autosuffisance énergétique de La Réunion ?

À La Réunion, comme dans l'ensemble des territoires insulaires français, aucune connexion au réseau électrique continental n'existe. La transition énergétique est alors une nécessité absolue. Soleil, vent, eau et ressources naturelles, le territoire ultramarin – comptant 840 000 habitants – mise sur les énergies renouvelables. Avec pour objectif de gagner son autosuffisance énergétique.

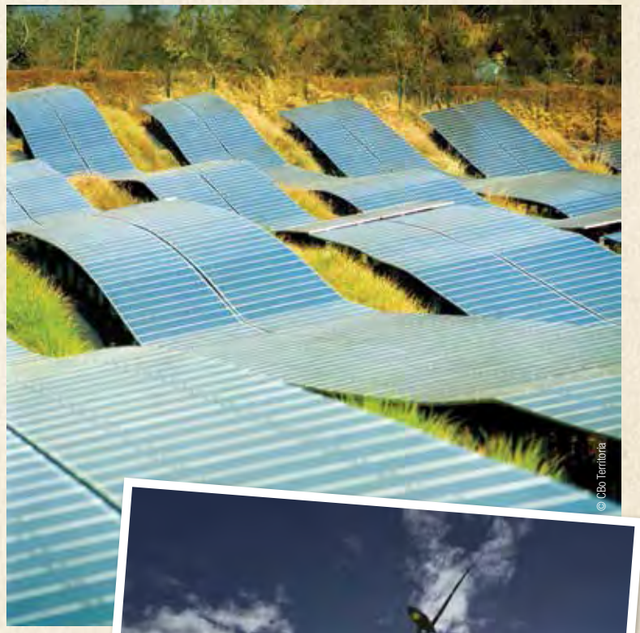
Par Aurélien Jouhanneau

Deux tiers, un tiers ! Si 64 % de l'électricité produite et consommée sur le territoire réunionnais en 2015 (*) étaient dominés par le charbon (40 %), le fioul lourd et gazole (24 %), 36 % provenaient d'énergies renouvelables. « *Ce chiffre est satisfaisant au regard des moyennes nationales* » commente **Didier Robert**, président de la Région Réunion. En effet, selon l'Observatoire Énergie Réunion (OER), l'île pointe à la 3e place des départements français et se classe au 6e rang européen concernant la répartition fossile-renouvelable. Dans le détail, avec 17 %, l'hydroélectricité reste la première des énergies renouvelables à répondre aux besoins électriques de l'île. Suivent la bagasse (résidus fibreux de la canne à sucre) permettant de produire jusqu'à 9 % de l'électricité dans les centrales thermiques, et 10 % pour les ressources intermittentes. La part de ces dernières ayant dépassé pour la première fois celle de la bagasse.

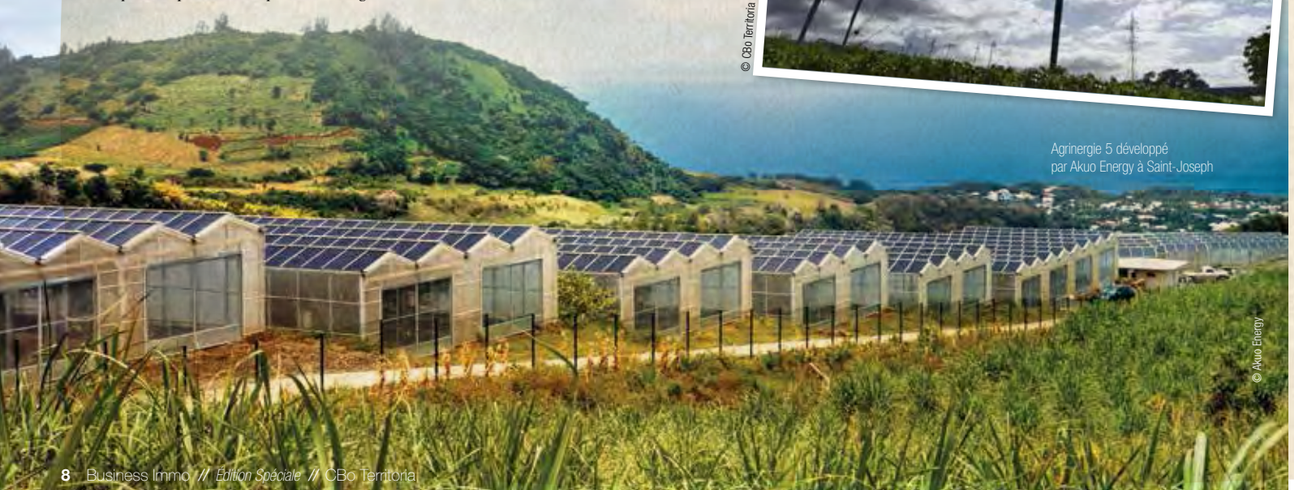
La superficie de l'île, 2 510 km², couplée à la rareté du foncier, aux terrains escarpés et les terres agricoles, paraît compromettre l'installation de panneaux photovoltaïques.

Et pourtant… Akuo Energy, – premier producteur indépendant d'énergies renouvelables français – a développé depuis 2008, 11 centrales photovoltaïques sur l'ensemble de La Réunion. Parmi celles-ci, deux mettent en œuvre un dispositif de stockage d'énergie, comme Bardzour (voir notre encadré ci-contre). Parallèlement, Akuo Energy a développé l'agrinergie. Un concept qui conjugue sur un même terrain production agricole et production d'énergie solaire. « *Nous ne voulions pas choisir entre produire l'électricité ou produire pour alimenter la population réunionnaise* » déroule **Steve Arcelin**, directeur général d'Austral Energy, filiale d'Akuo Energy sur l'Île de la Réunion. De son côté, EDF, qui possède le monopole de la production sur le territoire insulaire, alimente 8,5 % de l'électricité du réseau via ses parcs solaires. L'un de ses projets les plus emblématiques : 6 000 panneaux solaires installés en 2006 sur 10 000 m² d'un toit au sud de l'île.

(*) Selon les chiffres de l'Observatoire Énergie Réunion (OER) regroupant des partenaires publics et privés et animé par la SPL Energies Réunion


© CBo Territoria

© CBo Territoria


© Akuo Energy

Agrinergie 5 développé par Akuo Energy à Saint-Joseph

© Akuo Energy

Le projet Bardzour construit par Akuo Energy sur le site pénitentiaire du Port

© Akuo Energy

Bardzour, vitrine à l'international

Dans la ville du Port, un no man's land de 35 hectares implanté sur le site pénitentiaire était à réinventer. Via un appel à projets lancé par l'État en 2010, Akuo Energy – créé en 2007 par **Éric Scotto** et **Patrice Lucas** et ayant généré un chiffre d'affaires de 156 M€ en 2015 (+ 42 % par rapport à 2014) – remporte la mise avec son projet Bardzour (« *aube naissante* » en créole réunionnais). Si le projet a failli capoter lors du moratoire de 2010 imposé sur le photovoltaïque, il est finalement mis en service en 2014, pour un investissement 100 % privé de 27 M€. « *Bardzour a été une première mondiale en étant le parc le plus grand en terme de parc solaire raccordé à un dispositif de stockage* », souligne **Steve Arcelin**. Chaque année, les panneaux solaires de Bardzour produisent 9 MW d'électricité. L'ensemble est réinjecté dans le réseau grâce à des batteries de stockage lithium-ion. De quoi couvrir 30 % de la consommation annuelle électrique de la ville du Port ! Le projet a d'ailleurs été le lauréat 2015 du concours My positive Impact organisé par la Fondation Nicolas Hulot et introduit dans le documentaire « *Demain* », de **Mélanie Laurent**, diffusé lors de la COP21. Bardzour, c'est aussi un projet de réinsertion, proposant aux détenus des formations aux métiers de l'agriculture sous les 6 000 m² de serres en permaculture. Véritable vitrine à l'international, Bardzour permet à la PME française de rayonner partout dans le monde. Déjà présente dans 15 pays, Akuo Energy a remporté récemment un important contrat à Bali (Indonésie) pour construire 100 MW de photovoltaïque. French do it better !

36 % C'est la part des énergies renouvelables de la production énergie de La Réunion, contre 64 % pour les énergies fossiles.

Réunion EcoEx
Production d'ingrédients tropicaux

L'Île de la Réunion bénéficie d'une biodiversité exceptionnelle et reconnue, autant de richesses naturelles qui « *valent de l'or* ». Pour autant, il faut pouvoir les valoriser. Depuis 2014, La Réunion s'est donc dotée d'une plate-forme de recherche spécialisée dans l'extraction de molécules actives en utilisant des technologies de pointe et particulièrement respectueuses de l'environnement. Ce projet a notamment vu le jour grâce au Pôle de Compétitivité Qualitropic, qui a su réunir les principaux acteurs privés de l'Île autour du projet d'entreprise aujourd'hui porté par la société Réunion EcoEx.

Envisager toute la biodiversité réunionnaise comme une ressource est un challenge tant le champ des possibles est ouvert. Exploitation des plantes médicinales ou à parfum, valorisation des coproduits issus de l'agriculture, de la pêche, ou des industries agroalimentaires de transformation, il a fallu imaginer un outil agile et performant permettant d'extraire de manière ciblée les molécules actives.

C'est le défi relevé par EcoEx qui se positionne aussi bien sur le marché des ingrédients naturels santé et bien-être que sur celui de la cosmétique. L'entreprise finalise ainsi la mise au point d'une première gamme de produits dans les secteurs de l'aromathérapie, de la phytothérapie en tentant de mêler savoirs vernaculaires et compétences scientifiques. Les premiers produits de consommation courante sont attendus en 2017 ! C'est bon de faire confiance à la nature…

Quelles incitations fiscales à La Réunion en faveur d'un marché de l'immobilier soutenu ?

Par Hervé Piron,
Outremer Finance Océan Indien

Depuis l'instauration de la Loi Pons il y a 30 ans, les incitations fiscales en faveur de l'immobilier d'habitation à l'Île de La Réunion ont évolué (voir encadré) au gré des divers dispositifs législatifs qui se sont succédés. Ces changements se sont traduits très directement dans la production de logements tant en volume que dans la répartition entre ses différentes composantes, logement dit « *libre* », logement intermédiaire et logement social.

Ces incitations ont conduit à la construction d'un niveau record de 12 000 logements par an à La Réunion entre 2003 et 2008 – dont plus de 50 % de logements collectifs à destination du secteur privé intermédiaire et du secteur libre placés à plus de 70 % auprès d'investisseurs métropolitains essentiellement IR (Impôt sur le Revenu) – alors même que la production de logements sociaux ne cessait de décliner (1 066 logements construits en moyenne par an entre 2005 et 2008[1]). Cette décroissance du social durant cette période n'a pas été causée par la concurrence des premiers mais par une raréfaction des subventions LBU (Ligne Budgétaire Unique, socle du financement du logement social outre-mer) assurant l'équilibre des opérations immobilières des Organismes de Logements Sociaux (OLS).
Pour rééquilibrer la production de logements, le Législateur a, par mesures successives, rendu moins attractive la défiscalisation dans les secteurs libres et intermédiaires et a mis en place dans le cadre de la LODEOM, en 2008, une niche fiscale en faveur des OLS sous la forme d'un nouvel article du CGI, **l'article 199 undecies C**, qui prévoit que tout contribuable investissant dans un programme immobilier relevant du secteur social mis à la disposition d'un OLS bénéficie d'une réduction d'IR égale à 50 % de son investissement, là aussi sous certaines conditions, en particulier celle que 70 % minimum de l'avantage fiscal soit rétrocédé à l'OLS. Afin de compenser cette perte de recettes fiscales, il a été mis fin aux avantages fiscaux consentis au titre de l'article 199 undecies A, cet article étant maintenant limité à la seule habitation principale pour les primo-accédants. Pour compenser la disparition de ces mesures spécifiques aux DOM dans le logement libre et intermédiaire, l'administration fiscale, à partir de 2008, a créé des versions « *DOM* » pour les dispositifs Scellier, Duflot puis Pinel.

Ce changement de politique d'aide à l'investissement immobilier s'est traduit rapidement dans les chiffres : la production de logements sociaux est passée de 1 000 logements en 2008 à plus de 4 000 logements en 2013. En revanche, la production de logements libres et intermédiaires a chuté drastiquement, passant pour le secteur intermédiaire seul de près de 5 000 logements en 2008 à 750 en 2013 et 450 en 2014, alors que le besoin est estimé à 1 500 logements par an.

Après ces modifications conséquentes du dispositif des aides fiscales à l'investissement en matière immobilière, l'administration fiscale a décidé de substituer le plus rapidement possible un mécanisme de crédit d'impôt direct en faveur des « *exploitants* » ultra-marins à la réduction d'impôt au profit des investisseurs tiers (IR ou IS) telle qu'elle existait.

Ce crédit d'impôt direct a été mis en place dans le cadre de deux articles :

- **l'article 244 quater W** qui traite de l'investissement productif mais aussi du logement intermédiaire et constitue en quelque sorte le pendant du 217 undecies,

- **l'article 244 quater X** qui couvre uniquement les OLS, leur accorde un crédit d'impôt de 40 % et constitue le pendant du 199 undecies C.

Quelle attractivité des dispositifs fiscaux aujourd'hui ?

Dans un marché réellement soutenu (La Réunion construit proportionnellement deux fois plus que la métropole) et se limitant donc au logement libre et intermédiaire, la situation est maintenant la suivante :

- Une incitation fiscale pour la résidence principale des seuls primo-accédants (personnes n'étant pas propriétaires de leur résidence principale depuis plus de deux ans) ;

> « Le dispositif Pinel Outremer demeure une incitation fiscale tout à fait attractive pour les contribuables soumis à l'IR et désirant investir dans le logement intermédiaire. Il bénéficie d'un taux bonifié de 11 points par rapport à la Métropole et un plafonnement à 18 000 € par an pour le contribuable (*vs* 10 000 € en métropole) »

- Le dispositif Pinel DOM pour les investisseurs à l'IR, **qui bénéficie d'un taux de défiscalisation de 11 % supérieur à celui de la métropole (taux de 29 % sur 12 ans) et qui est plafonné à 18 000 € par an contre 10 000 € par an pour les investissements en métropole.** Ce dispositif souffre de la forte concurrence de l'immobilier résidentiel métropolitain qui est reparti à la hausse depuis un an et d'une insuffisance de communication alors même qu'il existe un réel marché du logement locatif intermédiaire à La Réunion qui affiche des taux d'occupation de plus de 95 % ;

- Un dispositif spécifique outre-mer d'incitation fiscale, pour les investisseurs à l'IS, à investir dans du logement intermédiaire soit au titre de l'article 217 undecies (déduction du montant de l'investissement) soit au titre de l'article 244 quater W (crédit d'impôt de 35 %). Mais les bénéficiaires de ces deux dispositifs ont été restreints :

  - aux entreprises réalisant moins de 20 M€ de CA qui peuvent bénéficier de l'article 217 undecies ;

  - aux entreprises ayant une activité éligible à l'aide fiscale (industrie, transport, tourisme…).

On constate que ce dernier dispositif revient à exclure les investisseurs institutionnels (banques, assurances, caisses de retraites), les foncières, voire même des sociétés commerciales, de l'investissmenet dans du logement intermédiaire dès lors que ces sociétés réalisent plus de 20 M€ de CA. Ce traitement différencié par rapport à la métropole devra être corrigé pour permettre à ces investisseurs actifs en métropole d'intervenir aussi outre-mer, à l'instar de la SNI, par exemple.

À noter également que le seuil à partir duquel l'investissement immobilier d'un investisseur IS relève de la procédure d'agrément est actuellement d'un million d'euros, ce seuil s'appréciant par année et par programme.

Enfin, revenant à l'économie d'un investissement dans le logement intermédiaire, l'avantage consenti permet de réduire le coût de l'investissement de moitié et n'a de sens que si l'investissement est réalisé à un bon prix, au bon endroit et dans une réalisation de qualité. Il sera conseillé également de savoir garder cet investissement au-delà de la seule période obligatoire de défiscalisation.

Dans un environnement où les rendements financiers sont très faibles et/ou très risqués, les rendements locatifs dans l'immobilier avec avantage fiscal restent attractifs, de l'ordre de 4 à 5 % brut et proche de 3,5 % net de charges. Ce rendement net doit être retraité, pour tenir compte de l'avantage fiscal représentant la moitié du coût de l'investissement, soit un rendement de l'ordre de 7 %.

QUI EST OFOI ?

Outremer Finance Océan Indien (OFOI) gérée par **Hervé Piron** conseille, structure, place et gère des opérations de financement d'investissements (aéronautique, hôtellerie, industrie, transport, énergie) et de logements (sociaux ou intermédiaires) dans le cadre du dispositif de l'Aide Fiscale à l'Investissement outre-mer.

Principaux dispositifs d'incitation fiscale anciens et modifiés :

Investissement immobilier et investissement productif

L'article 199 undecies A qui traite spécifiquement du logement pour les contribuables soumis à l'impôt sur le revenu (investisseurs IR).
Jusqu'à la mise en place de la LODEOM fin 2009, ces avantages consistaient en réductions d'impôts échelonnées sur cinq ans en faveur des contribuables qui procédaient à l'acquisition de logements soit pour en faire leur habitation principale, soit pour les louer dans le secteur normal ou intermédiaire.

L'article 217 undecies qui s'applique aux entreprises soumises à l'impôt sur les sociétés (investisseurs IS) et qui traite de l'investissement productif (bureaux et commerces étant exclus du dispositif), mais aussi du logement intermédiaire. Un investisseur IS peut ainsi déduire de son résultat fiscal sous certaines conditions (en particulier agrément pour toute opération supérieure au million d'euros) le montant de son investissement immobilier. Pour un investisseur IS taxé à 33 1/3 %, le prix de revient de son investissement est ainsi réduit de moitié dans la mesure où l'avantage fiscal après impôt de 33 1/3 équivaut à un avantage brut avant impôt de 50, l'investisseur pouvant par ailleurs continuer à amortir sur une base 100.

1- Source : Note Expresse IEDOM N°63, novembre 2009

© Business Immo

La Réunion, *terra economicae*

La Réunion a la particularité d'être à la fois un département français et une région française. Membre de l'Union européenne, elle s'inscrit également dans le concert des îles Vanille de l'océan Indien avec lesquelles elle cultive une coopération bienvenue. Située sur deux axes de trafic maritime que sont l'axe Nord Sud (entre l'Europe et les îles) et transversal (entre l'Afrique et l'Asie), La Réunion est un territoire stratégique. Dotée d'un accès à un marché de 380 millions de consommateurs, bénéficiant des accords de libre-échange entre la France et l'Afrique du Sud et des dotations FEDER, l'Île Intense jouit de la stabilité politique, monétaire, juridique propre à la France. Ses indicateurs macro-économiques affichent une certaine amélioration. Géographie, politique, économie : La Réunion a tous les atouts en main pour cultiver sa vocation de terre économique.

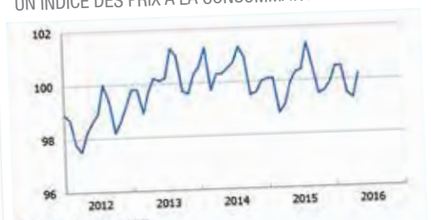
Par Sandra Roumi

Une économie dynamique

Incontestablement, il se passe quelque chose à La Réunion. Un frémissement économique, une volonté d'entreprendre et des domaines d'excellence qui commencent à s'exporter. L'environnement économique réunionnais est celui d'un pays aux standards français et européens en matière de pratique des affaires, de productivité et de technologies de pointe. Avec un vrai dynamisme de son secteur privé et une progression de son PIB de trois fois supérieur à celui de la métropole, l'Île continue de conforter la dynamique économique et notamment l'accompagnement du secteur privé.

Selon les derniers indicateurs publiés par Nexa, l'agence régionale de développement, d'investissement et d'innovation, « *les acteurs économiques réunionnais ont profité d'un environnement relativement dynamique au dernier trimestre 2015 qui se traduit, sur le front de l'emploi, par une belle progression des effectifs salariés associée à une réduction des demandeurs d'emploi* ». Plusieurs facteurs expliquent cette embellie économique au premier rang desquels il faut citer la consommation des ménages en hausse et une facilité d'emprunt accrue. Le levier des exportations a également bien fonctionné grâce à une campagne sucrière correcte et une production agro-alimentaire de qualité. Avec une prévision de croissance de PIB du 3,9 % en volume, la croissance s'appuie sur une forte progression de l'investissement couplée à une solide consommation.

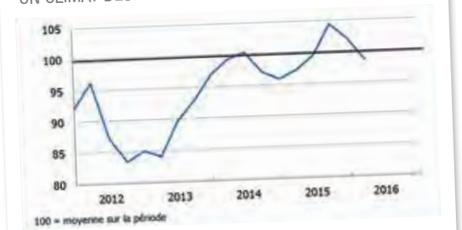
UN INDICE DES PRIX À LA CONSOMMATION MAINTENU



	2015	2016	GA (%)
Janvier	100,1	100,5	0,4
Février	98,8	99,5	0,7
Mars	99,1	99,3	0,2
Avril	99,9	100,2	0,3
Mai	100,3		
Juin	100,4		
Juillet	101,4		
Août	100,5		
Septembre	99,5		
Octobre	99,6		
Novembre	99,9		

Source : Insee

UN CLIMAT DES AFFAIRES AMÉLIORÉ



	2015	2016	GA (point)
Trim 1	97,2	98,6	1,4
Trim 2	99,5		
Trim 3	104,4		
Trim 4	102,0		

Source : IEDOM

Des filières d'excellence

Cultiver sa différence : c'est le leitmotiv de La Réunion. Nichée au coeur de l'océan Indien, elle n'a rien à envier aux îles Vanille. Le tertiaire reste le principal moteur de l'économie insulaire avec l'implantation, sur l'île, de grands groupes internationaux – acteurs engagés dans l'économie de l'Île –, d'une Technopole et même de sociétés cotées à la bourse de Paris. Grande distribution, groupes industriels et de services : ils sont presque tous présents à La Réunion qui reste le département français qui compte la plus forte densité de médias après Paris. Dans le secteur du financement, la Caisse des dépôts et l'AFD (Agence Française de Développement) sont les acteurs majeurs du financement des entreprises. La Réunion est considérée comme le fer de lance de plusieurs domaines d'excellence. Son pôle de compétitivité Qualitropic fait évoluer le territoire vers un nouveau modèle économique basé sur l'innovation dans les secteurs de la bioéconomie. Le territoire abrite également des entreprises pilotes qui exportent leur savoir-faire à l'international et une université qui accueille et forme chaque année plus de 13 000 étudiants.

L'EMPLOI SALARIÉ DANS LE SECTEUR MARCHAND BONDIT

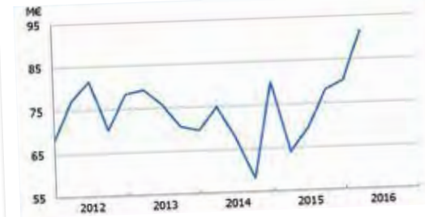
Indice	2014	2015	GA (%)
Trim 1	116,8	121,1	3,7
Trim 2	117,1	121,3	3,6
Trim 3	119,3	123,5	3,5
Trim 4	120,5		

Source : Insee

La filière tourisme – 3e secteur économique de l'Île – n'est pas en reste. Basé sur un plan de développement ambitieux, le tourisme est véritablement le levier qui peut faire décoller l'Île. L'IRT (Île de la Réunion Tourisme), qui a créé le label « *les îles Vanille* » regroupant Maurice, les Seychelles, Madagascar, les Maldives, les Comores et Mayotte, se fixe le cap des 600 000 touristes à court terme. Dans une double direction : booster le tourisme de l'Europe et de la zone océan Indien. « *L'activité touristique se redresse en 2015. Sur l'ensemble de l'année, le nombre de nuitées s'accroit de 11 % et le nombre de passagers entre La Réunion et la métropole de 3,1 %* », confirme l'IEDOM (Institut d'émission des départements d'outre-Mer). Le taux d'occupation progresse de 2 points à 61,1 %. « *L'offre hôtelière s'accroît et gagne en qualité. Quatre nouveaux hôtels dont un 5 étoiles ont ouvert leurs portes au 4e trimestre, offrant 300 nouvelles chambres réparties sur les régions Ouest et Sud de l'Île* ».

Croissance, filières d'excellence, développement du tourisme : les indicateurs macro-économiques semblent plutôt orientés au vert sur l'Île de La Réunion. Même le taux de chômage – historiquement élevé – a entamé sa décrue. « *L'enjeu de 2016 et des années à venir réside dans la capacité de l'économie réunionnaise à maintenir ou accélérer par elle-même son rythme de croissance* », conclut l'IEDOM.

LES EXPORTATIONS REPARTENT



M€	2015	2016	GA (%)
Trim 1	64,0	91,6	43,1
Trim 2	69,4		
Trim 3	78,1		
Trim 4	80,2		

Source : Douanes

UNE FRÉQUENTATION HÔTELIÈRE EN HAUSSE

nombre	2015	2016	GA (%)
Trim 1	235 480	275 979	17,2
Trim 2	256 564		
Trim 3	262 506		
Trim 4	267 425		

Source : Insee

LA RÉUNION EN CHIFFRES CLÉS

- **2 512 km²** - La superficie de La Réunion
- **30 000 -** Le nombre d'entreprises implantées à La Réunion en 2016
- **840 000 -** Le nombre d'habitants en 2013
- **+3,1 %** - Le taux de croissance en 2015

Le logement à la croisée des chemins

© Business Immo

Troisième région la plus densément peuplée de France, La Réunion poursuit sa transition démographique. Avec, selon le dernier recensement de l'Insee, plus de 840 000 habitants, la population réunionnaise devrait atteindre le million d'habitants d'ici 2040. Sa densité de population est deux fois supérieure à celle de la métropole. Les enjeux, en matière de logement, sont multiples. Quantitatifs mais aussi qualitatifs. État des lieux...

Par Sandra Roumi

Un peu de géographie tout d'abord. À La Réunion, 60 % du territoire est inaccessible. Une conséquence : 80 % de la population est regroupée au sein des zones urbaines (Est, Nord) et littorales (Ouest, Sud). Le parc est estimé à près de 342 000 logements (dont plus de 60 000 dans le parc social). Sur ce territoire où le foncier est rare et cher, la question de l'offre de logements se pose de façon aigüe. La croissance démographique conjuguée à un solde migratoire positif et aux nouveaux modèles d'habitation imposent de créer une offre de logements ambitieuse.
Tous les experts s'accordent pour estimer, en 2016, entre 8 000 et 9 000 le nombre de logements neufs nécessaires par an. Les tendances générales font ressortir un chiffre de 3 500 logements livrés par an (respectivement 3 000 dans le logement social et 500 dans le secteur privé), auquel il faut ajouter la quote-part des maisons individuelles construites dans le diffus (entre 2 000 et 2 500 par an), soit un déficit annuel de 3 000 logements minimum.

La construction de logements en berne

Selon les derniers chiffres de la Direction de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement à La Réunion (DEAL), le nombre de logements autorisés à la construction est estimé à 8 100 à La Réunion, en progression de 9,5 % par rapport à la même période un an auparavant. Dans le détail, les autorisations de construire progressent de 8,3 % pour les logements individuels et de 10,3 % pour les logements collectifs. Des progressions supérieures à la moyenne nationale métropolitaine (+7,7 %).

Du côté des mises en chantier effectives, le tableau est moins rose. Sur la période considérée, elles reculent de 1,4 % par rapport à la période avril 2014-mars 2015. Sur un an, les mises en chantier progressent fortement dans l'individuel groupé (+11,1 %) mais reculent dans le collectif (-2,4 %).

Des transactions à la baisse

Le marché du logement est depuis 2013 orienté à la baisse, comme en témoigne l'allongement des délais de vente qui atteignent désormais 27,4 semaines début 2016. *« Ce délai constitue un nouveau plus haut historique depuis la création de l'Observatoire de l'Immobilier Réunionnais en 2005 »*, souligne le même Observatoire qui agrège les transactions des 52 agences partenaires de l'Île. Cette tendance touche surtout la région Sud, clairement à la traîne des autres secteurs. Ce sont les appartements et les terrains qui payent le plus lourd tribut à cette crise (plus de 30 semaines de délai, en forte hausse) alors que le marché des villas gagne, lui, en fluidité (19 semaines). Côté prix, la tendance est également à la baisse avec une valeur moyenne des appartements qui tourne autour de 102 097 €, contre 132 194 € il y a un an. *« Le marché est aujourd'hui au cœur du phénomène des sorties de défiscalisation qui a pour conséquence de présenter à la vente un grand nombre de lots (souvent similaires en typologie, localisation et prestations), peu en rapport avec la demande pour ce type de biens (du studio au T2) »*, constate l'Observatoire de l'Immobilier Réunionnais. Le cœur des transactions se concentre toujours sous la barre des 150 000 €, représentant 65 % des ventes ; les trois quarts des transactions affichant des prix sous la barre des 200 000 €. De son côté, le marché locatif souffre tout à la fois de la baisse des mises en chantier et de la modification du marché locatif avec pour conséquence, sur certains secteurs de l'Île, une relative pénurie de logements. Un marché à deux vitesses s'installe : les régions Ouest et Sud sont plus fluides que les régions Nord et Est dont les délais de vacance sont plus élevés.

Logement intermédiaire : La Réunion sur la touche !

« Il faut une foncière dédiée au logement intermédiaire » : c'est la conviction d'Éric Wuillai. Le Président du groupe CBo Territoria s'insurge contre le fait que les DOM en général et La Réunion en particulier soient exclus du plan de logement intermédiaire National élaboré par l'État. C'est d'ailleurs auprès des plus hautes sphères de l'État qu'il défend cette idée. Une volonté qui s'inscrit bien évidemment dans le Plan Logement outre-mer dont le cadre a été posé, en 2015, par Manuel Valls. Un plan qui se fixe un objectif de financement, chaque année, de 900 logements intermédiaires.

1 / Quels sont les besoins ?
Dans un contexte où 80 % des ménages réunionnais sont éligibles au logement social (contre 70 % en métropole), l'offre de logements intermédiaires est aujourd'hui pénurique. Pour mémoire, rappelons qu'elle est passée de 2 500 en moyenne de 2005 à 2012 – avec un pic de près de 5 000 logements en 2008 –, à 750 en 2013 et 2014 et à peine 450 en 2015. Pour atteindre l'objectif fixé par le gouvernement, il faut donc produire 450 logements de plus chaque année sur la base des résultats de 2015.

2 / Quel est l'état des lieux jusqu'en 2009 ?
Jusqu'en 2009, les outre-mer bénéficiaient d'un dispositif attractif pour les investisseurs privés et institutionnels dans le logement intermédiaire locatif – sous réserve de plafonds de loyers et de ressources – au travers de la loi Girardin.

3 / Pourquoi la production de logements intermédiaires a-t-elle chuté ?
Pour deux grandes raisons :
– La réforme de la défiscalisation depuis 2012 a massivement réduit la capacité d'investissement dans le logement libre et intermédiaire, réorientant une partie des financements au profit du logement social. Force est de constater que tous les dispositifs successifs qui contenaient des volets outre-mer (Scellier, Duflot puis Pinel) n'ont pas été suffisants pour stopper l'effondrement de la production de logements intermédiaires financés par les investisseurs privés. En cause : le faible écart des avantages fiscaux entre la métropole et les DOM ;

– Enfin, le dispositif de l'article 217 undecies du CGI – considéré comme le vecteur traditionnel de l'investissement des entreprises dans le logement intermédiaire – a été réservé, dans la loi de finances pour 2014, aux seules entreprises dont le chiffre d'affaires est inférieur à 20 M€ ou qui justifient d'une activité dans les secteurs éligibles.

4 / Quelles conséquences ?
Les investisseurs institutionnels – banques, assurances, mutuelles, foncières immobilières... – ont été exclus de fait des dispositifs d'aides alors qu'ils représentaient les principaux soutiens dans le secteur du logement intermédiaire **collectif** dont La Réunion a besoin.
Les premières conséquences de cette réforme fiscale se sont faites sentir dès 2015. À terme, elle se traduira par un assèchement annoncé des investisseurs à l'IS. C'est un véritable enjeu d'aménagement du territoire. Plus concrètement, les zones urbaines denses qui ont été aménagées dans les grandes villes (Saint-Denis, Sainte-Marie, Saint-Paul/La Possession, Saint-Leu, Saint-Louis et Saint-Pierre) ne trouvent plus d'investisseurs, ce qui conduit à l'abandon pur et simple de projets.

5 / Quelles solutions ?
Deux solutions sont envisageables pour relancer le logement intermédiaire :
– Au travers du dispositif Pinel DOM : il faudrait accroître le différentiel actuel de 11 points avec la métropole en portant le taux de défiscalisation à 40 % sur 9 ans, soit un différentiel de 22 points par rapport à la métropole ;

– Au travers de la transposition du plan logement intermédiaire national élaboré avec la SNI (Groupe Caisse des dépôts), chef de file du logement intermédiaire en métropole. Il s'agirait de s'inscrire dans le cadre du crédit d'impôt de l'article 244 quater W du CGI en élargissant les investisseurs éligibles au secteur de la banque, finance, assurance et aux acteurs de l'immobilier.

PILA, Késako ?

Permettre aux classes moyennes réunionnaises d'accéder à la propriété, c'était tout l'enjeu de PILA, solution location-accession inventée par CBo Territoria, avec le soutien de l'Agence Française de Développement (AFD). Le principe est simple : après une période de location de 6 ans, le locataire peut choisir d'acheter son logement à un prix de vente fixé 6 années plus tôt, lors de son entrée dans le logement comme locataire, soit au final un prix en moyenne inférieur de 20 % à la valeur du neuf. La remise accordée correspond à une rétrocession par CBo Territoria, d'environ 70 % de l'économie d'impôt sur les sociétés dont le Groupe a bénéficié dans le cadre de la Loi Girardin. À l'initiative de CBo Territoria, le PILA pose ainsi les jalons du dispositif SNI et CDC mis en place en métropole et qu'**Éric Wuillai** appelle de ses vœux à La Réunion.

La tertiarisation est en marche

Par François Perrigault et Sandra Roumi

© Aeris

Le Quartier d'affaires La Mare accueille entre autres, le siège social de CBo Territoria, celui de Groupama, de SOREFI…

Le Nord et l'Ouest de La Réunion tirent leur épingle du jeu en immobilier de bureaux. « *Les zones de Saint-Denis et Sainte-Marie sont particulièrement actives depuis le début de l'année en matière de commercialisation* », remarque **Gérôme Hendricks**, gérant associé chez le conseil Géod'Im. Une tendance logique car la CINOR (Communauté Intercommunale du Nord de La Réunion) compte près de 20 000 établissements économiques sur son territoire, ce qui en fait la zone d'emploi la plus importante de l'Île. Saint-Denis accueille ainsi de nombreux bureaux selon le dernier observatoire du foncier économique publié par l'Agorah (agence d'urbanisme à La Réunion). Sainte-Marie n'est pas en reste avec le premier quartier d'affaires créé par CBo Territoria en 2005 : La Mare. « *L'offre de bureaux était quasi inexistante sur l'Île à cette époque,* se remémore **François Lavenu,** Directeur du Développement de la branche Immobilier Professionnel de CBo Territoria. *Suite à notre succès, d'autres constructeurs se sont positionnés et l'offre est devenue importante dans le Nord de l'Île* ». À ce jour, 13 000 m² ont été livrés par CBo Territoria dans le quartier de La Mare et le promoteur a deux autres projets à l'étude. Mieux, il innove avec une offre de coworking (voir notre encadré ci-contre). Côté loyers, les valeurs oscillent entre 16 et 22 € HT, HC/mois selon les actifs.

Des niveaux similaires à ceux pratiqués dans l'Ouest de l'Île (entre 16 et 20 € HT, HC/mois). Mais l'offre est plus faible dans cette partie du territoire. « *CBo Territoria se retrouve en situation de quasi monopole dans cette micro-région qui est en sous-offre,* développe François Lavenu. *Nous avons donc décidé de lancer de nouvelles opérations pour répondre à la demande* ». À Saint-Paul, le promoteur

© Rémy Ravon

CBo Territoria est l'aménageur du quartier tertiaire Savanna

a fait sortir de terre le quartier d'affaires Savanna, sur le site de l'ancienne usine sucrière dont il garde le design industriel. Un chantier de 3 700 m² va démarrer d'ici la fin de l'année pour venir s'ajouter aux 15 000 m² déjà livrés. Et à Saint-Leu, le Parc d'activité du Portail va accueillir trois nouveaux bâtiments totalisant 6 000 m² de bureaux en 2017. Quant au reste de l'Île, le marché tertiaire y est plus calme. Néanmoins, les perspectives sont prometteuses dans le Sud. « *Cette micro-région se dynamise progressivement,* explique Gérôme Hendricks. *Les zones commerciales qui ont été développées autour de Saint-Pierre amènent notamment les entreprises à déménager du centre-ville vers la périphérie pour bénéficier d'axes routiers moins encombrés* ».

Le marché des locaux d'activités, dynamique selon Géod'Im, est plus homogène à l'échelle de l'Île. L'Ouest enregistre toutefois l'activité la plus importante grâce à la présence du Port. « *Mis à part au niveau du Portail (cf. encadré), la micro-région manque d'offre pour répondre à la demande,* conclut Gérôme Hendricks. *Nous manquons de foncier, surtout sur les communes du Port, de La Possession et de Saint-Paul. Nous espérons que les collectivités en mettront à disposition au cours des prochains mois* ». B1

© Rémy Ravon - Cactus 2

Du coworking à La Mare

CBo Territoria innove, en lançant « *L'Usine by CBo Territoria*», sa première offre de coworking à La Réunion, dans le quartier d'affaires La Mare, à Sainte-Marie. Sur près de 500 m², l'Usine by CBo Territoria proposera, dès novembre prochain, 4 types d'espaces professionnels équipés : bureaux individuels, bureaux partagés, open-space coworkers et un open-space public, pour des tarifs à partir de 15 € selon les diverses formules proposées. Avec deux modes de mise à disposition : une location de 3 mois minimum offrant le statut de « *résident* » et l'avantage d'un accès 24h/24 7j/7, ou des locations temporaires à l'heure, en demi-journée ou journée complète pour les « *nomades* ».

Nec plus ultra, chaque coworker bénéficie d'un équipement mutualisé avec imprimante, photocopieuse, fax et vidéo-projecteur. Il leur est également possible de solliciter des services administratifs avec supplément tels que le secrétariat, le courrier et la domiciliation de siège social. En fonction du succès rencontré, il est question d'ajouter 350 m² à cet espace, d'ici fin 2017. Mais d'ores et déjà, le Groupe, propriétaire de quatre quartiers d'affaires à La Réunion, prévoit de déployer cette offre de coworking sur les principaux pôles économiques de l'Île. B1

Entrepôt SOREDIP : le must de la logistique

Les préparateurs de commandes de toute l'Île de La Réunion ont depuis un an de quoi être jaloux. Le nouvel entrepôt de SOREDIP, Société Réunionnaise de Distribution Pharmaceutique (groupe CFAO) – implanté sur le Parc d'activité du Portail à Saint-Leu (voir notre Hot Spot en page 29) – fait sans doute partie de ce qui se fait de mieux en matière de logistique à l'Île de La Réunion. Climatisé, entièrement automatisé, doté d'une hauteur de 7,20 mètres, cet outil de travail flambant neuf qui comprend également le siège social permet à SOREDIP de rassembler ses activités sur un site unique. Un site directement positionné sur la voie express des Tamarins, autorisant une desserte rapide du Nord et du Sud de l'Île. « *Grâce à un stock unique, nous procurons une meilleure satisfaction client* », commente **Guillaume Lafarge** au sein de SOREDIP. « *CBo Territoria a noué depuis 2008 un partenariat très qualitatif qui a abouti à la réalisation de cet entrepôt et à la signature d'un bail d'une durée ferme de 9 ans* », ajoute **François Lavenu**, Directeur du Développement de l'Immobilier Professionnel chez CBo Territoria. Cet actif, valorisé à 13 M€ dans les comptes de la foncière, génère annuellement un loyer de 1,1 M€. Et vient abonder la nouvelle stratégie de foncia-risation de CBo Territoria. « *Cette opération, conjuguée à l'hypermarché E.Leclerc et au retail park, constitue une étape majeure dans l'accroissement des actifs de rendement du Groupe (+ 70 M€)* », souligne **Éric Wuillai**, Président Directeur Général de CBo Territoria. B1

© Rémy Ravon

Le tourisme passe à la vitesse supérieure

© CBo Territoria

La Réunion, sérieux concurrent de Maurice ? Ce doux rêve sera peut-être réalité dans l'océan Indien. Avec une fréquentation touristique en hausse régulière et la volonté de la Région de creuser enfin le sillon du tourisme en terre réunionnaise, l'Île de La Réunion se bâtit une belle vocation.

Par Sandra Roumi

L'une est montagneuse. L'autre est plate. La Réunion et Maurice s'opposent d'abord dans leur topographie. Mais ensuite et surtout dans leur relation à la mer. Privée de tradition maritime, pourvue de villes qui tournent littéralement le dos à la mer, dotée d'un océan aux grands fonds plutôt hostile et difficile d'accès, l'Île de La Réunion ne peut décemment pas avancer cet argument aux yeux des touristes qui se baignent dans l'immense lagon mauricien. Avec seulement 27 kilomètres de plages baignables sur 250 km de linéaire maritime, La Réunion ne présente pas le cahier des charges classique d'une île tropicale. Son fort tropisme Français et dans une moindre mesure européen conjugué à la concurrence sérieuse de Maurice limitent le champ des possibles. La distance aérienne depuis la métropole représente encore une autre barrière à l'entrée. L'absence de tradition et de culture touristique, tout du moins d'un point de vue historique, ne militent pas pour une industrie touristique forte. Enfin pas encore...

Le cap des 600 000 touristes

« Compte-tenu de ces spécificités, La Réunion doit proposer une offre décalée », constate **Jean-François Moser**, consultant au sein de la société A2B2. Pas question, en effet, de grimer Maurice, son lagon à perte de vue et ses golfs bon chic bon genre. L'enjeu, pour la filière touristique réunionnaise, est tout autre. C'est en tout cas toute l'ambition du Plan Tourisme impulsé par la Région. *« Avant 2008 et la fin de la loi Girardin, il n'y avait pas de stratégie tourisme sur l'Île »*, poursuit Jean-François Moser. L'arrêt brutal de la politique publique s'est, en effet, traduit par une forte crise sur l'Île avec la nécessité d'allumer le moteur du tourisme pour soutenir l'économie. Celui-ci se réveille tard dans la conscience des décideurs mais il se réveille, animé par une stratégie de marketing territorial incarnée par le slogan *« l'Île Intense »*. Pas question, comme à Maurice, de focuser sur le seul argument maritime pour attirer les touristes du monde entier. La montagne, les activités sportives, le volcan... sont autant d'arguments pour séduire. Arguments suffisants ? Hormis la crise du chikungunya en 2006, La Réunion parvient à drainer environ 400 000 visiteurs par an quand Maurice en attrape près d'un million. D'autant que la moitié du flux – on compte 200 000 affinitaires – fait partie de la diaspora réunionnaise et ne représente pas du tourisme pur. En d'autres termes, ne consomme pas nécessairement l'offre sur place. *« L'industrie touristique est encore un petit marché. Mais ce marché peut grossir »*, ajoute Jean-François Moser. Depuis que la Région a remis la main sur le tourisme en 2010 en tant que chef de file du développement économique et pilote des fonds FEDER (fonds européens, ndlr), l'ambition est plus claire et le cap unique. Les efforts sont menés dans deux directions. L'avion avec un accroissement des lignes et une offre désormais au départ de Roissy Charles-de-Gaulle, véritable hub européen. Et les hôtels avec des nuitées en hausse régulière depuis 2005.

Des performances encourageantes

Depuis 2010, la Région a posé le tourisme comme l'un des secteurs prioritaires de développement en prenant la décision de modifier son cadre d'intervention. Déjà, les premiers signes de reprise se font sentir. *« Avec plus de 1 025 000 nuitées en 2015, la fréquentation des hôtels réunionnais retrouve des couleurs (+11 %). Toutes les catégories d'hôtels bénéficient de ce dynamisme avec une offre en hausse de 5 % et une progression de 8,5 % du nombre de chambres occupées. Toutes les régions sont également concernées, en particulier les établissements de l'Ouest et du Sud, en croissance de 13 et 12 %»*, confirme l'Insee dans sa dernière livraison mensuelle.
Autre bonne nouvelle : le tourisme d'agrément (+5 %) progresse plus vite que le tourisme affinitaire (+3 %). En 2015, La Réunion a accueilli 426 400 touristes extérieurs. Un chiffre en progression de 5,1 % par rapport à 2014 et qui intervient surtout après trois années de baisse consécutive. Les touristes en provenance de l'océan Indien participent fortement à cette embellie (14 %) tandis que la part des touristes en provenance de la métropole poursuit son érosion (75 % contre 81 % en 2013). Ce sont notamment les touristes en provenance de Mayotte et de Maurice qui font grossir les chiffres. Après la forte hausse de 2014 (+49 %), la fréquentation des touristes venant du reste de l'Europe continue de progresser (+11 %). Logiquement, les dépenses des touristes sont en croissance, dépassant les 300 M€, en progression de 4,8 %. La dépense moyenne par personne au cours du séjour reste stable (717 €).
Côté offre, on recense 2 300 chambres (3* et plus) représentant 4 700 lits sur l'Île quand le seuil de visibilité se situe plutôt, à l'échelle mondiale, autour de 12 000 lits. En intégrant les hôtels non classés, La Réunion atteint péniblement les 5 600 chambres et les 16 000 lits, tous hébergements confondus. C'est clairement insuffisant. BI

© CBo Territoria

© Business Immo

L'offre tourisme et loisir de CBo Territoria

Des fonciers exceptionnels, notamment sur la côte Ouest, une vocation d'acteur économique et d'aménageur du territoire, un savoir-faire dans la construction de la ville et du vivre-ensemble : CBo Territoria ne pouvait pas rester en dehors de l'ambition touristique de l'Île de La Réunion. Sur ce segment nouveau, la foncière débarque avec une taille critique et trois projets différents mais, chacun à leur manière, structurants.

LE JARDIN D'EDEN REVISITÉ

Il était une fois un jardin inventé par un ingénieur agronome et passionné de botanique **Philippe Kaufmant**. Un jardin où la biodiversité règne en maître et le cycle de la vie est respecté. Cet endroit, c'est le bien-nommé Jardin d'Eden qui est tombé dans l'escarcelle de CBo Territoria depuis deux ans. À son incontournable ambition pédagogique et scientifique, la foncière a souhaité apporter la dimension animation avec un triple projet d'Aqua Park/Parc d'aventures botanique pas comme les autres. Sur une réserve foncière de 50 hectares à l'Ouest de l'Île, à Saint-Gilles, CBo Territoria nourrit l'ambition de développer un *« Eden Resort »*, une résidence de tourisme 3 et 4 étoiles. *« Avec ce projet, le jardin d'Eden change d'échelle »*, souligne **Jean-François Moser.**

LE GOLF DU BASSIN BLEU RÉENCHANTÉ

Sur les Hauts de Saint-Gilles, la vue est... imprenable. Pour deux raisons. Le parcours 18 trous technique mais authentique en premier plan. Et la vue sur l'océan Indien au second. *« Construit en 1992, le Golf du Bassin Bleu est l'un des trois golfs de l'Île et l'un des deux 18 trous. Plus gros employeur du secteur sport et loisirs dans l'Ouest de l'Île, cet équipement sportif réalise un chiffre d'affaires de 2,5 M€ et peut se prévaloir d'un club de 500 membres fidèles »*, souligne **Stéphane André**, responsable du Golf du Bassin Bleu. Mais ce n'est pas tout. Ce golf, tout simplement niché au cœur d'une réserve foncière de 1 200 hectares, est le point de départ pour une opération de Resort de grande envergure. Pour cet ouvrage dont les premières études ont été lancées il y a 5 ans, CBo Territoria a souhaité s'adjoindre le savoir-faire d'un spécialiste du tourisme. L'enjeu est colossal : 100 000 nuitées, un investissement de 150 M€ et un projet de Resort unique sur l'Île. Même si le Conseil d'Administration a validé le principe, les discussions sont encore en cours avec les futurs partenaires de la foncière et devraient voir le jour en 2017. Pour une livraison à horizon... 2020.

LE DÉFI SPORTIF DE LA VILLE DE BEAUSÉJOUR

Pas de ville digne de ce nom sans un volet animation. Parti de ce constat, **Éric Wuillai**, le concepteur de la ville, a mis l'accent sur la dimension tourisme de Beauséjour qui s'incarnera dans plusieurs équipements sportifs. Un practice de golf – pour compléter en amont le parcours du Golf du Bassin Bleu à l'Ouest –, adossé à un Club House, un simulateur de golf, deux cours de tennis, trois de squash, un local fitness : CBo Territoria voit large pour l'offre de tourisme. *« Pour favoriser le développement du centre-ville de Beauséjour, il nous a semblé indispensable d'apporter une dimension sportive digne de ce nom aux futurs 8 000 habitants de cette nouvelle ville, soit un total de 20 000 avec les quartiers environnants. Tout l'enjeu de cette ville nouvelle consiste, en effet, à ne pas vivre en autarcie, mais de s'ouvrir sur les autres et sur la ville »*, argumente Éric Wuillai. BI

© Business Immo

Katherine Chatel, Club Tourisme

« Le tourisme, c'est de la valeur ajoutée pour le territoire »

Pour fédérer les professionnels du tourisme, un Club dédié s'est naturellement constitué, notamment sous l'impulsion de CBo Territoria. Katherine Chatel, qui a présidé aux destinées de ce Club pendant cinq ans, revient sur sa vocation et sur les enjeux du tourisme à La Réunion.

Business Immo : ***Quelles sont les missions du Club Tourisme ?***

Katherine Chatel : Créé en 2010, le Club Tourisme rassemble aujourd'hui 60 professionnels du tourisme à La Réunion. Ce n'est pas un syndicat de plus mais un club de réflexions et surtout d'actions. Notre mission est simple : le développement du tourisme par le développement de ses entreprises avec l'objectif de créer une filière forte et structurée pour répondre aux enjeux – nombreux – du tourisme à La Réunion en nous appuyant sur le tourisme local. Aujourd'hui, en effet, le secteur souffre encore trop de son atomisation. Le Club Tourisme a vocation à jouer le rôle de guichet unique auprès des pouvoirs publics et à porter la voix professionnelle du secteur dans sa globalité (hôtellerie, loisirs, réceptifs, restaurants, agences de voyages…) au plus haut niveau.

BI : ***Que représente le tourisme en 2016 à La Réunion ?***

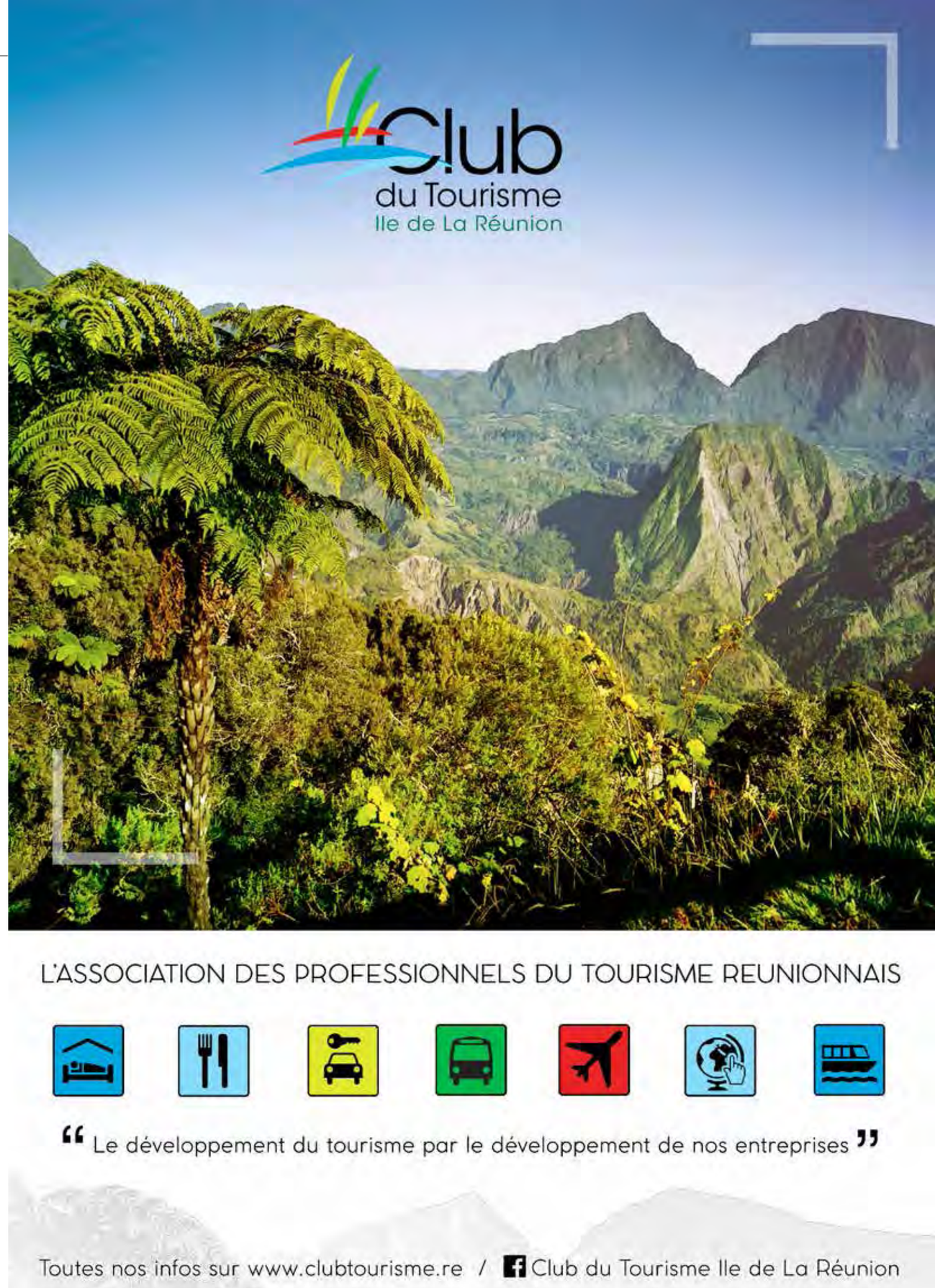
KC : Département Français avec tout ce que cela implique de complexités, La Réunion est une Île à multiples entrées : sportive, culturelle... En d'autres termes, nous avons, sur notre territoire, de tout : du volcan, de la montagne, un peu de bleu... En raison de cette richesse et de cette diversité, le positionnement du territoire a été long et difficile à trouver. Mais c'est aujourd'hui chose faite avec la reprise du slogan de *« l'Île intense »* qui est resté dans les mémoires (au même titre que l'Île à grand spectacle !).
Il est par contre impératif de décliner cette stratégie territoriale sur le long terme et dans la durée. Or, les changements de gouvernance ne nous aident pas vraiment à pérenniser le message ni à travailler notre visibilité à l'échelle de la zone mais aussi du marché mondial du tourisme. Il faut également que les maires se rendent compte que le tourisme, c'est de la valeur ajoutée pour leur territoire.

Depuis 2015, les chiffres de la fréquentation touristique sont repartis à la hausse et nous sommes tous alignés sur le cap des 600 000 touristes à atteindre d'ici 2020. Mais cet objectif quantitatif ne doit pas nous faire oublier le travail à mener sur le plan qualitatif avec une nécessaire montée en gamme de notre offre, ciblée notamment sur le service et sur la formation. J'insiste également sur le fait que cette hausse de la fréquentation doit s'accompagner sur une hausse des dépenses touristiques. Je préfère 500 000 touristes qui dépensent 70 € par jour sur l'Île que 600 000 qui n'en dépensent que 50. Il faut que le tourisme profite à l'économie locale, aux restaurants, à l'artisanat, aux activités sportives et de loisirs, et plus généralement au territoire pour que le Réunionnais se sente acteur du développement touristique de son Île.

BI : ***La crise du chikungunya est-elle bel et bien derrière vous ?***

KC : La crise du chikungunya en 2006 a au moins eu un mérite : sortir du marché les hôteliers opportunistes qui s'étaient positionnés à la faveur des dispositifs fiscaux. La plupart des hôtels qui ont été abandonnés par des exploitants d'un jour ont été repris par de véritables professionnels. C'est une bonne chose. Il faut maintenant aller plus loin, valoriser les nouvelles tendances du tourisme comme les tables et les maisons d'hôtes sur l'Île qui font la richesse d'un territoire. Il faut aussi cultiver la notion de tourisme expérientiel qui prend tout son sens à La Réunion. BI

© Club Tourisme



Le commerce fait son marché

Par Estelle Santous et Sandra Roumi

© Rémy Ravon

À La Réunion, le commerce s'est traditionnellement résumé à quelques enseignes locales phares, spécialement Score, tenues par de grandes familles commerçantes, propriétaires des murs qu'elles se sont faites construire. En a découlé une répartition géographique disparate. Avec des secteurs quasi à l'abandon, à l'image du Sud *« sauvage »* qu'incarne Saint-Joseph. Face à des villes très actives comme Saint-Denis, Saint-Pierre et Saint-Louis. Or, depuis 2005-2010, le paysage commercial de l'Île vit un grand bouleversement. Des changements d'enseignes liés à l'arrivée de Carrefour, de E.Leclerc ou plus récemment d'Auchan qui viennent se positionner. Et des indépendants qui choisissent d'intégrer ces réseaux. Le tout, créant un marché très concurrentiel qui n'hésite pas à sortir de ses zones de confort, pour gagner l'Est et l'Ouest de l'Île.

En 2015, le taux de vacance pour les commerces est de 4 % et la demande placée a progressé de 31 % avec plus de 9 000 m² traités. Si cela s'explique principalement par la réalisation de boutiques en pied d'immeuble, d'autres opérations à plus grande échelle sont aussi menées, en particulier par le promoteur-aménageur réunionnais CBo Territoria.

Force vive

« Le marché de commerce est vraiment dynamique. Il y a des développements un peu partout, particulièrement dans l'Est de l'Île qui rattrape ainsi son retard. Cela créé de nombreuses opportunités pour les promoteurs que nous sommes », confirme **François Lavenu,** Directeur du Développement de l'Immobilier Professionnel au sein du Groupe.

CBo Territoria, qui est aussi une foncière, détient un patrimoine immobilier d'entreprise de 183,3 M€ composé à 56 % de commerces, soit 46 400 m². *« Les loyers de nos commerces représentent 50 % de nos loyers professionnels qui eux-mêmes représentent 74 % de nos loyers globaux »*, précise le responsable. Parmi les programmes emblématiques du Groupe : le Parc d'activité du Portail à Saint-Leu, avec son centre-commercial E.Leclerc et son retail park, totalisant 24 000 m² de surfaces commerciales pour 4 M€ de revenus annuels.

Dans ses *« quartiers à vivre »*, le Groupe accorde également une grande place aux commerces. Près de 4 500 m² pour les Jardins d'Ugo à Saint-Pierre. 16 000 m² à terme, à Beauséjour, dont un supermarché de 4 000 m² comprenant un Leader Price de 1 000 m² de surface de vente. Par ailleurs, le Groupe a plusieurs projets dans son *« pipeline »*, notamment à Saint-Joseph et au Port. BI

Pascal Thiaw Kine, Groupe Excellence

« L'hypermarché du Portail a dépassé ses objectifs de fréquentation »

Acteur économique incontournable à La Réunion, le Mouvement E.Leclerc Île de La Réunion qui développe l'enseigne E.Leclerc multiplie les projets, notamment dans le cadre d'un partenariat gagnant-gagnant avec CBo Territoria. Entretien avec Pascal Thiaw Kine, aux manettes de ce groupe leader de la place.

Business Immo : ***Que représente le groupe Excellence à La Réunion ?***

Pascal Thiaw Kine : Le Mouvement E.Leclerc de La Réunion est porté par deux familles **Chong Fah Shen** et **Thiaw Kine** depuis 2009. Il s'appuie sur une longue expérience du marché local, issue de trois générations de commerçants. Après sept ans d'activité et de développement, l'enseigne est aujourd'hui le 2e acteur de la grande distribution à La Réunion, avec 20 % de parts de marché. Il compte 1 200 salariés pour un chiffre d'affaires de 400 M€, s'appuyant sur un réseau de 15 magasins dans l'Île (2 centres commerciaux, 4 hypermarchés, 11 supermarchés express). Le groupe Excellence porte l'hypermarché du Portail (Saint-Leu) et représente 60 % du CA de l'enseigne.

BI : ***Quels sont les premiers retours d'expériences de l'hypermarché E.Leclerc du Portail inauguré il y a deux ans ?***

PTK : Initié en 2009 et inauguré le 30 Juillet 2014, le projet du Portail, réalisé en partenariat avec CBo Territoria, se compose d'un hyper de 4 800 m² et d'une galerie marchande de 6 000 m² avec 26 boutiques. Deux ans après son ouverture, cet équipement commercial a déjà nettement dépassé son objectif de fréquentation avec 4 millions de visiteurs par an. Le 1er espace culturel E.Leclerc sera ouvert au Portail au cours du dernier trimestre 2016. Ce sont 1 100 m² dédiés aux produits culturels et au multimédia. Nous réfléchissons également à améliorer la fonction restauration.

BI : ***Quelle est la vocation de cet équipement commercial à l'Île de La Réunion ?***

PTK : Il a permis de combler le vide commercial qui préexistait entre Saint-Paul et Saint-Louis et de desservir une zone de chalandise de 160 000 habitants. Situé sur la route des Tamarins, le Portail, qui abrite l'hypermarché E.Leclerc et sa galerie marchande, bénéficie d'une visibilité exceptionnelle avec 70 000 véhicules jour qui fréquentent cet axe de circulation. Par ailleurs, le Portail n'est pas seulement une zone commerciale. C'est également un nouveau quartier de ville associant bureaux, logements, station service et restaurant ; un quartier désormais vivant avec vue sur la mer.

BI : ***Quels sont les autres projets que vous partagez avec CBo Territoria ?***

PTK : CBo Territoria et le groupe Excellence s'allient sur des projets d'envergure en mutualisant leurs expertises propres. Il s'agit de répondre aux besoins du territoire en équipements commerciaux structurants. Ces projets sont sources d'emplois et d'activité économique. Nous travaillons ensemble sur un projet de centre commercial et de galerie marchande dans le Sud de l'Île, à Saint-Joseph, pour desservir une zone de chalandise de 60 000 personnes. Il est actuellement en phase d'obtention du permis de construire et des autorisations d'exploiter. Alors qu'au Portail nous sommes locataires de CBo Territoria, sur ce nouveau projet, nous serons co-investisseurs. Ce partenariat a vocation à être dupliqué sur d'autres projets à plus long terme. Quand deux acteurs aux savoir-faire complémentaires s'allient, cela permet d'aller plus vite. BI

© CBo Territoria

Pascal Thiaw Kine et Joseph Chong Fah Shen, les représentants du Mouvement E.Leclerc Île de La Réunion

© Aéris

La Réunion, un authentique gisement foncier

À peine plus de 2 500 km². La richesse foncière de l'Île de La Réunion, perle de l'océan Indien, est inversement proportionnelle à sa superficie. Entre le Nord – dont la vocation économique ne se dément pas – et l'Ouest qui confirme son positionnement touristique, La Réunion cultive son image d'Île à entrées multiples.

Par Luc-Étienne Rouillard-Lafond et Sandra Roumi

Quelques chiffres pour commencer. Des hectares de canne à sucre, le lagon à perte de vue mais aussi une économie résiliente avec 35 500 entreprises implantées sur le territoire, en partie au Nord, traditionnellement le chef-lieu économique de l'Île. Selon une étude menée par l'Agence d'urbanisme de La Réunion, la CINOR (Communauté Intercommunale du Nord de La Réunion) est la principale zone économique de l'Île avec plus de 200 000 habitants, l'équivalent de 25 % de la population globale et concentrant près de 20 000 entreprises (35 % des emplois).

Emmené par Saint-Denis, chef-lieu régional et commune la plus peuplée de La Réunion, le Nord de l'Île aligne 26 zones d'activités économiques (ZAE), qui recouvrent au total 330 hectares. Aujourd'hui, on dénombre à 10 le pourcentage de parcelles potentiellement disponibles destinées à l'accueil de nouvelles entreprises. Regroupant 82 % des établissements économiques de la CINOR, Saint-Denis est considérée comme le véritable hub du territoire, avec 180 hectares dédiés aux ZAE, au travers de 13 zones d'activités de production, de transformation et de services aux entreprises, d'une zone commerciale et d'une zone de fret. La commune de Sainte-Marie, qui connaît une forte croissance depuis une décennie, ne se défend pas trop mal non plus avec 130 hectares occupés par quatre ZAE.

Du potentiel, le Nord réunionnais n'en manque pas. Alors que la position insulaire peut représenter une contrainte, les zones d'activité économiques recèlent encore une vingtaine d'hectares potentiellement mobilisables. Réserves auxquelles il faut ajourer la zone d'activités aéroportuaires et le secteur de La Mare qui mobilisent, à elles seules, la moitié de ce potentiel foncier. De son côté, Technopole, un site économique historique, a encore 5 hectares de terrains à proposer.

Une nouvelle Route du Littoral pour 2020

Pour mobiliser ce foncier, La Réunion a dû investir dans ses infrastructures routières. Si la route des Tamarins, longue de 34 km, a permis en 2010 de relier Saint-Paul et L'Étang-Salé après un investissement de 1,1 Md€, la route nationale 1, entre Saint-Denis et La Possession, créée en 1963, nécessite une reconstruction. D'une importance stratégique, puisqu'elle relie le Grand port maritime de La Réunion à l'aéroport international Roland-Garros, les 60 000 véhicules qui l'utilisent quotidiennement sont souvent la proie des caprices de la houle et de fréquentes chutes de pierres partiellement contenues par des filets de protection. Pour remédier à ces écueils, la Région et l'État ont lancé, dès 2014, un grand chantier de 1,6 Ms€ afin de construire en mer une nouvelle Route du Littoral. Un chantier titanesque...

Plus éloignée de la falaise et redimensionnée de manière à résister à des houles cycloniques centennales, elle couvrira une distance approximative de 12,5 km. À sa livraison en 2020, le secteur pourra compter sur une route de 2 x 3 voies, dont deux seront destinées au transport en commun en site propre. Misant sur une combinaison de 6 digues et de 2 viaducs en mer, sa construction prévoit un échangeur complet à l'une de ses extrémités à La Possession, et un diffuseur routier à Saint-Denis, à l'autre. Une attention particulière a de plus été accordée à son impact environnemental. Le projet aménagera donc des récifs artificiels et des corridors écologiques pour préserver les écosystèmes terrestres, de même qu'un dispositif d'assainissement et de traitement des eaux pour préserver les écosystèmes marins. BI

La maîtrise du foncier, un savoir-faire CBo Territoria

Plus de 3 000 hectares : c'est le patrimoine foncier de CBo Territoria. Un patrimoine unique, une ressource rare sur un territoire contraint. Bien situées et desservies par les grands axes structurants de La Réunion, ces réserves foncières sont constituées très majoritairement de terrains agricoles (1 800 hectares) et d'espaces naturels (1 000 hectares), souvent non constructibles à court terme. Cartographie...

Premier propriétaire foncier privé de l'Île de La Réunion, CBo Territoria est également le premier aménageur privé de l'Île. Cet héritage fécond de Bourbon, groupe sucrier historique, lui confère une responsabilité à la fois en matière d'aménagement et de développement du territoire. Sur les 3 000 hectares de réserves foncières, une grande partie est située sur la commune de Saint-Paul, dominant la zone touristique de Saint-Gilles. D'autres emprises foncières majeures se positionnent à proximité des pôles de développement économiques comme Saint-Denis (chef-lieu et capitale administrative et économique), la côte Ouest (avec la ville du Port, point d'entrée de toutes les importations au Nord-Ouest) et Saint-Pierre (capitale du Sud, en fort développement).

Cet accès facilité au foncier rare permet à CBo Territoria d'être partie prenante dans la construction de morceaux de territoires à l'instar de Beauséjour, la nouvelle ville durable de La Réunion ou, à une échelle différente, des quartiers tertiaires de La Mare et de Savanna, devenus des pôles économiques de premier plan. En 2016, la maîtrise foncière de terrains clés garantit à CBo Territoria un pipeline de développement assuré sur des sites de Marie Caze à La Plaine Saint-Paul (voir notre encadré ci-dessus), Roche-Café à Saint-Leu (260 logements sur 14 hectares), Cap Austral à Saint-Pierre (700 logements sur 32 hectares). Parallèlement à cette activité, CBo Territoria ne cache plus sa volonté de sortir de ses fonciers historiques et du territoire de l'Île de La Réunion pour se positionner sur des emplacements commerciaux professionnels de premier rang et à forte rentabilité. La foncière l'a déjà fait à Mayotte, département français situé à 2 heures de vol. Et, tout récemment, dans la commune du Port à La Réunion où elle développe un projet sur un foncier acquis auprès de la Ville. BI

Marie Caze se dessine à l'horizon

Le chantier du quartier Marie Caze, sur la commune de Saint-Paul, est dans les starting-blocks. Désigné concessionnaire par la municipalité, CBo Territoria a pour ambition d'y créer un nouveau quartier à vivre. Dans la lignée des précédentes réalisations du Groupe – « *La Cocoteraie* » à l'Étang Saint-Paul, « *Mont-Roquefeuil* » à Saint-Gilles et la très emblématique « *Beauséjour* » à Sainte-Marie. Avec une vue à 180 ° sur la baie de Saint-Paul en prime.

La première tranche porte sur 4 hectares. Avec la viabilisation de 20 parcelles en lotissement ainsi que la construction de 30 maisons en bande, 75 logements sociaux en collectif et un immeuble tertiaire de 800 m². Et d'ici 10 ans, sur 30 hectares, ce sont près de 850 logements – dont 30 % de logements sociaux principalement en maisons de ville ou petits collectifs, 30 % de parcelles individuelles et 40 % de logements intermédiaires – qui seront développés au profit de 2 800 habitants.

« *Les programmes sont particulièrement orientés vers les primo-accédants ou les propriétaires-occupants mais c'est une zone à fort potentiel. Saint-Paul, 2e commune de La Réunion avec environ 105 000 habitants, est très recherchée. Y compris par les touristes, en raison de son climat et de la proximité des plages* », explique **Olivier Payet**, Directeur de l'investissement au sein de CBo Territoria.

Qui dit « *quartier à vivre* », dit mixité d'usages. En marge de la programmation résidentielle, le groupe prévoit la réalisation de 2 500 m² de bureaux, un équipement scolaire et un terrain de football. Par ailleurs, cette opération, véritable extension du quartier de la Plaine Bois-de-Nèfles équipé en commerces et services, se trouve à seulement quelques minutes des zones d'activités et de loisirs de Savanna et de Cambaie.

Comme sur les autres opérations d'aménagement de CBo Territoria, Marie Caze s'inscrit dans une démarche environnementale forte, notamment au travers de la topographie et de la biodoversité du site. « *L'insertion paysagère adapte le quartier à la déclivité. Sur les 30 hectares de l'opération, 13 sont conservés en espaces naturels et les* "pieds de tamarins" *sont volontairement préservés* », souligne le Groupe. De quoi conforter le positionnement éco-responsable de l'aménageur-promoteur réunionnais. BI

© Aéris

Beauséjour, ou le modèle d'une ville durable

© Rémy Rémon

Logements, commerces, équipements publics, services, bureaux : la mixité est au cœur de Beauséjour

Aménagement en harmonie avec son environnement, tout en mixités sociales et d'usages, la ville de Beauséjour, développée par CBo Territoria sur les mi-pentes de Sainte-Marie, se veut être une nouvelle centralité durable.

Par Estelle Santous

Au cœur du « *Beau Pays* », à Sainte-Marie, entre mer et montagne, Beauséjour se bâtit « *tilamp-tilamp* »* mais sûrement depuis la pose de la première pierre en octobre 2009. Plus de 1 000 logements livrés pour près de 3 500 habitants, deux tiers des programmes de bureaux, commerces et services réalisés… La plus importante des opérations de CBo Territoria, à 600 M€ d'investissements prévus sur 15 ans, est ainsi achevée à 50 %. « *La conception de Beauséjour s'est faite sur la base de plus de 20 000 habitants, à terme. 8 000 résidents dans les 2 300 logements que nous y construisons, auxquels s'ajoutent les riverains des quartiers limitrophes. Car l'ambition du projet est de créer une centralité urbaine sur les pentes de mi-hauteur, en apportant à tous ces gens ce dont ils ont besoin en matière de commerces, services, équipements scolaires et de loisirs, pour leur éviter de devoir se rendre sur la zone littorale déjà surchargée* », précise **Éric Wuillai**, PDG de CBo Territoria. Une ville dans la ville où la proximité reste le maître-mot.

Tout est là, en bas de chez soi. Boulangerie, tabac-presse, coiffeur, esthéticienne, fleuriste, restauration, assurance... sont installés en pied d'immeubles et s'articulent principalement autour de la place du marché. Complétés par un supermarché Leader Price de 1 000 m² de surfaces de vente qui sera livré mi-2017, et d'un magasin d'équipement de la maison.

Un pôle santé de 2 000 m² rassemble pharmacie, médecins généralistes et multiples spécialistes. Les établissements scolaires ne sont pas en reste, avec des espaces réservés à l'installation ultérieure d'une école maternelle et primaire, ainsi que d'un lycée. En attendant, une école Montessori a déjà ouvert ses portes à la rentrée 2013. Côté loisirs, Beauséjour dispose depuis septembre d'un complexe sportif comprenant practice de golf, centre de remise en forme, terrains de squash et de tennis. Bien représentés aussi, les services publics : une annexe de la mairie de Sainte-Marie et une crèche de 60 berceaux à venir, et surtout, le très structurant siège de la Caisse d'Allocations Familiales, implanté depuis 2013. « *Nous avons également en projet une gendarmerie et nous réalisons actuellement un Institut Médico-Éducatif ainsi qu'une résidence*

© CBo Territoria

" Beauséjour s'inscrit dans une mixité sociale qui se veut être le reflet de La Réunion "

© CBo Territoria

Beauséjour accueillera à terme plus de 8 000 habitants répartis sur 2 300 logements

Plus verte la ville

Construire une ville durable, c'est comprendre le lieu et le fonctionnement des phénomènes climatiques. En 2008, CBo Territoria s'est rapprochée de l'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie (ADEME) afin d'engager sur Beauséjour un processus d'Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU). La volonté d'**Éric Wuillai** étant de limiter l'impact de cette opération en réalisant une ville tropicale dense, tout en valorisant la topographie et le patrimoine végétal endémique de La Réunion. **Christian Charignon**, architecte-urbaniste au sein de l'agence Tekhnê Architectes, se charge de l'étude et est finalement rappelé par le Président de CBo Territoria pour prendre les commandes de l'aménagement. Infrastructures et implantations des masses y sont alors, tout naturellement, dictées par le parcours des vents, les corridors écologiques, le chemin de l'eau, les ravines typiques de l'Île, et surtout par la forte déclivité, de 9 à 10 %, sur la quasi-totalité du foncier. Par ailleurs, « *la notion de l'ombrage dans une ville tropicale est absolument fondamentale* », pointe l'architecte-urbaniste. Or, la culture de la canne à sucre a engendré un paysage agricole quasiment sans arbre, très ouvert sur l'horizon. Il s'agit donc de reconquérir le site par la végétation, comme exposé par **Didier Larue**, le paysagiste en chef. À terme, Beauséjour présentera 22 hectares d'espaces végétalisés dont un parc composé à partir de 4 bassins de rétention d'eau de pluie, un jardin botanique, des coulées vertes plantées de flore indigène servant également de zones de nourrissage pour certains oiseaux, ainsi que des jardins partagés. C'est bien « *La ville grandeur nature* » ! 31

services à destination des seniors en partenariat avec Les Senioriales. Beauséjour se construit en marchant. Nous sommes donc opportunistes, en quête de nouveaux marchés à attirer, pour répondre à cet enjeu de proximité », explique Éric Wuillai. D'autant que, comme le dit **Christian Charignon** (Tekhnê Architectes), l'architecte-urbaniste en chef de cette opération : « *La programmation est un des leviers du durable* ».

Autonome mais connectée

En matière d'accessibilité, Beauséjour est bien desservie. Une ligne de bus a été mise en place dès l'ouverture de la CAF, 7 au total à ce jour et, depuis juillet dernier, cette ville durable dispose d'un Transport en Commun en Site Propre, avec une voie réservée qui lui permet d'être reliée à l'important bassin d'emplois qu'est le quartier d'affaires La Mare, au plus grand centre-commercial de la région, au multiplexe ou au port de Sainte-Marie, tout cela en moins de 10 minutes. Par ailleurs, une gare routière est actuellement en cours de construction. Elle prendra la forme d'un pôle d'échanges pour permettre le transit par de petites navettes à destination des habitations nichées au-dessus de Beauséjour, parfois jusqu'à 1 000 mètres d'altitude.

Cette nouvelle ville a aussi vocation à connecter les populations. Par un tissu associatif dynamique d'abord. Mais plus encore, par le biais de la mixité sociale si chère à Éric Wuillai. « *Ce projet s'inscrit dans une mixité sociale qui se veut être le reflet de La Réunion. Notre offre résidentielle sur ce site va de la villa d'architecte à 400 000 € à des logements très sociaux loués à 5,95€/m², en passant par de la maison de ville à 200 000 € et du logement intermédiaire ou à accession différée* », décrit le patron de CBo Territoria. En accord avec la commune de Sainte-Marie, plus de 40 % des logements réalisés sur l'opération sont à caractère social. Sans distinction de qualité architecturale par rapport aux programmes privés. D'ailleurs, ils se côtoient. « *Les Villas du Green* » sont, par exemple, à proximité immédiate de la résidence de logements très sociaux « *Les Bambous* ». Et tous ont une vue sur la mer ou la montagne !

CBo Territoria invente ici une « *urbanité* », par une programmation équilibrée des usages et une variété des peuplements, que couture un espace public minutieusement pensé. « *Si l'espace public est réussi, Beauséjour sera réussie. C'est là que se jouent le lien social, la civilité, la sécurité. C'est un lieu de rencontres et de partage sans distinction entre les classes sociales. Pour essayer de favoriser le "*vivre ensemble*" nous essayons de recréer l'ambiance des villages d'antan* », avance **Jocelyn Trulès**, Directeur Général des Services de la mairie de Sainte-Marie. S'appuyer sur les modes de vie du passé pour faire naître la ville du futur, un pari fou diront certains. Une réussite, pour **Jean-Louis Lagourgue**, maire de la commune : « *une ville, encore plus si elle se crée sous nos yeux, se doit d'être fonctionnelle, performante, ambitieuse et audacieuse. Dans les programmes d'aménagement urbain de La Réunion, il y aura un avant et un après Beauséjour* ». BI

*signifie « *doucement* » en créole réunionnais.

La CAF, fer de lance du quartier

C'est en juillet 2010 que la Caisse d'Allocations Familiales incarnée par son Directeur, **Jean-Charles Slama**, choisit de quitter le centre-ville de Saint-Denis pour s'installer à Beauséjour. « *Le projet s'est présenté à nous avec un délai de réalisation rapide, et la possibilité d'un aménagement spécifique pour répondre à nos contraintes d'accueil du public* », précise le directeur. Cette implantation conforte alors la viabilité du projet urbain, en renforçant l'activité économique et la mixité entre habitat, travail et services. Avec quelque 650 salariés et des pics de visites allant jusqu'à 800 allocataires par jour, la CAF est l'équipement majeur de la nouvelle ville. Et a justifié la mise en place d'un transport en commun à haut niveau de service. Inauguré en 2013, le bâtiment offre plus de 10 000 m² de surfaces de bureaux, réparties sur deux ailes parallèles de cinq niveaux que relie un noyau de circulation. La cour en U ainsi formée accueille les tables du restaurant d'entreprise. L'angle Sud est, quant à lui, occupé par une crèche de 60 berceaux ouverte aux collaborateurs et aux habitants. Enfin, avantage non négligeable, un parking souterrain de 300 places. « *C'est un immeuble de très grande qualité, aussi bien sur le plan architectural qu'environnemental. Tous les engagements pris ont été respectés à la lettre, ce qui est très rassurant pour un service public* », conclut Jean-Charles Slama. BI

© Rémy Pevron

SHLMR, le logement social autrement

Par Estelle Santous

**« *Construire beau, durable et abordable* », la SHLMR, le plus important bailleur social privé d'outre-mer – avec son parc de 23 500 logements à La Réunion –, en a fait son credo. En particulier son dirigeant depuis un an, Olivier Bajard. « *Le temps où l'enjeu était de construire le plus de logements possible est derrière nous. Aujourd'hui, il s'agit pour un bailleur social, notamment à La Réunion, de faire rimer qualité, proximité, solidarité et écoute des parties prenantes. Il faut continuer à construire suffisamment pour répondre à un besoin qui reste important, mais en offrant un cadre de vie agréable. Créer des groupes d'habitations de plus en plus à taille humaine, au plus près des infrastructures mais aussi des zones d'activités et d'emplois. S'émanciper de la cité-dortoire en concevant le logement social comme une partie intégrante du paysage, sans aucun caractère discriminant* », précise le directeur général. Pour cela, la filiale d'Action Logement s'est trouvée un partenaire de choc : CBo Territoria, avec qui il partage pleinement cette vision d'envergure. « *Il y a quelques années, nous avons pris l'engagement de construire 4 000 logements ensemble. Depuis 2009, nous avons réalisés 20 programmes dont 4 à Beauséjour, et ce qui nous plaît chez CBo Territoria, outre la grande qualité architecturale de leurs productions, c'est cette façon qu'a Éric Wuillai de penser la ville et non pas seulement l'habitat* », souligne Olivier Bajard. Mais le dirigeant le sait, la création d'un cadre de vie passe aussi par l'animation des quartiers.

© Arakaopress

© Thierry Lhéraux

Un bailleur « convivial et solidaire »

Forte d'une direction de l'Action sociale en charge des questions de proximité et de solidarité, la SHLMR mène, tambours battants, différents projets favorisant la création d'emplois, vie associative et liens interpersonnels. Jardins partagés, concours de cuisine, promotion des arts, soutien aux radio et web-tv locales ou encore création d'un fablab autour de l'impression 3D... Autant d'activités qui ont valu au groupe réunionnais de se voir décerner en avril dernier le label de « *bailleur convivial, bailleur solidaire* » par la Fédération européenne des solidarités de proximité. Plus qu'un aboutissement, un encouragement. « *L'idée, c'est que les gens qui hier se sentaient hébergés par un bailleur social se sentent habitant de leur quartier* », prône le directeur général. « *Cela permet également de "*dédramatiser*" la relation locataire/gros bailleur, en instaurant un lien* », ajoute-t-il. D'ailleurs, la SHLMR affiche fièrement un taux d'impayés inférieur à 1,5 % et une durée moyenne de résidence de 10 ans par appartement. « *Nous considérons véritablement nos locataires comme des clients avec des droits et des besoins. Ce que démontrent nos actions en cours puisque nous sommes en train de mettre en œuvre un dispositif permettant aux résidents de choisir la couleur des murs ou le type de sols dans leurs appartements. Nous allons également lancer, courant 2017, une expérience inédite de conciergerie d'HLM* », conclut Olivier Bajard. Vous avez dit social ?! BI

© David Dijoux

PUBLI-REPORTAGE

© CBo Territoria

Dominique Gauzin-Müller est une architecte-chercheur, spécialiste de l'architecture et de l'urbanisme écoresponsables : matériaux, énergie, implications sociales et culturelles. Outre un important travail journalistique, elle a publié 13 ouvrages, traduits en plusieurs langues.

Beauséjour, un quartier convivial, débonnaire et joyeux !

Par Sandra Roumi

Qu'est-ce qui vous a amené à vous intéresser à Beauséjour ?

Dominique Gauzin-Müller : L'architecte-urbaniste **Christian Charignon** me parlait depuis des années du magnifique projet d'aménagement qu'il développait sur l'Île de La Réunion. Il vantait le plaisir qu'il avait à y travailler dans une démarche d'intelligence collective, notamment avec le maître d'ouvrage **Éric Wuillai**. Il soulignait aussi la rapidité avec laquelle le quartier prenait forme, selon une approche originale et bienveillante. Quand CBo Territoria m'a proposé de décrire ce projet à mi-parcours, j'ai souhaité visiter les lieux avant de m'engager. Je suis venue à La Réunion, j'ai découvert Beauséjour, rencontré ses acteurs… et j'ai été immédiatement séduite ! Au départ, il était prévu que j'écrive un petit ouvrage utilisé en interne, mais j'ai vite compris qu'il y avait matière à un vrai livre, utile à tous les aménageurs, urbanistes, architectes et paysagistes. Ainsi est paru chez Eyrolles en janvier 2014 *Le Défi de Beauséjour*.

Qu'est-ce qui vous a particulièrement séduit à Beauséjour ?

DGM : Parlons d'abord de ce qui m'a plu à La Réunion, que je ne connaissais pas du tout. Les journalistes décrivent souvent un territoire avec des problèmes de circulation, du chômage et des requins. J'ai découvert sur place des paysages fantastiques et une population dynamique, généreuse et chaleureuse. La convivialité entre communautés, religions et ethnies est quasi unique au monde. Beauséjour a bénéficié de cette bienveillance globale que l'on ressent sur l'île. Dans le quartier lui-même, la petite-fille d'agriculteurs que je suis a d'abord été marquée par la forte présence du végétal, alors même que le chantier battait son plein. Je ne connais aucun autre projet où les espaces verts ont été traités d'une manière aussi bien adaptée au site. L'urbaniste en chef Christian Charignon et le paysagiste **Didier Larue** ont fait ici un travail extraordinaire. Tout comme le botaniste **Michel Reynaud** sur le choix des plantes et le renforcement de la biodiversité. C'est un formidable travail d'équipe !

Et particulièrement au niveau de l'architecture ?

DGM : Sur le territoire limité d'une île en pleine expansion démographique, le premier enjeu était celui de la densité. Les acteurs de Beauséjour ont su trouver l'équilibre entre cette nécessité et la culture locale de la *« kaz à ter »* dans un jardin. Même quand ils font plusieurs étages, les bâtiments transposent les caractéristiques de l'habitat créole que les usagers souhaitent conserver : varangues, grands débords de toiture, ventilation traversante, etc. Autant de principes bioclimatiques qui apportent une réponse au climat tropical sans recourir à des installations techniques coûteuses à l'achat, mais aussi pour leur fonctionnement et leur maintenance. La volonté de développer, avec la collectivité très impliquée qui l'a financé, un transport en commun et de le mettre en service avant la fin des travaux était une décision très forte au niveau social et écologique. C'est un choix courageux, assez rare pour être souligné. La ligne vient d'ailleurs d'être ouverte. L'opérateur avait aussi construit dès le début du chantier un village de commerces éphémères afin d'apporter aux premiers habitants des services de proximité. Ce fut un investissement conséquent et inhabituel. Boulanger, épicier et libraire sont désormais transférés sur la place centrale aux côtés du marché, et les pavillons ont depuis été mis à la disposition des associations du quartier.

Comment résumeriez-vous Beauséjour ?

DGM : J'ai aussi été marquée par ces quelques mots de **Jocelyn Trulès**, directeur général des services de la Ville de Sainte-Marie, où se développe ce nouveau quartier : *« Nous avons pensé un plat avec tous ses ingrédients. Il n'est pas encore prêt, mais il commence à sentir bon. Beauséjour, pour moi, c'est une promesse de bonheur »*.
Beauséjour démontre combien un quartier peut être vivant avant même d'être terminé. Et assurément, ses multiples acteurs ont réussi à en faire un *« morceau de ville »* chaleureux, débonnaire et joyeux ! BI

© L'littoral protégé par le Conservatoire - Pointe de Trois Bassins. Frédéric LARREY. Regard du vivant

Catherine Latreille,
Adjointe au délégué outre-mer, Conservatoire du littoral

« D'ici à 2050, le Conservatoire du littoral ambitionne de protéger 3 720 nouveaux hectares à La Réunion »

© Conservatoire

Présent sur le territoire réunionnais, l'établissement public agit en faveur de la préservation et de la valorisation des espaces naturels du littoral par des interventions foncières. Catherine Latreille, en charge des rivages de l'océan Indien, partage les actions du Conservatoire du littoral et évoque sa collaboration avec CBo Territoria. Sans oublier les objectifs.

Par Aurélien Jouhanneau

Business Immo : Quelles actions mène le Conservatoire du littoral sur le territoire réunionnais ?

Catherine Latreille : À La Réunion, le Conservatoire protège actuellement 1 713 hectares. Cette protection foncière s'accompagne d'actions de restauration patrimoniale, mais aussi de travaux pour l'accueil des publics. Parmi les plus célèbres, citons le site de La Pointe au Sel où les actions entreprises depuis plus de 20 ans ont permis de relancer la production du sel péi ainsi que d'ouvrir un écomusée qui accueille chaque année 30 000 visiteurs.

BI : Comment avez-vous été amenée à collaborer avec CBo Territoria ?

CL : En 2011, CBo Territoria a cédé au Conservatoire du littoral 169 hectares de terrains situés au Cap la Houssaye sur la commune de Saint-Paul, le long de la côte Ouest du département. Ce site, qui est traversé par la route des Tamarins, offre des qualités paysagères exceptionnelles avec des falaises de basalte entrecoupées de ravines et des savanes sèches. Conscient de l'intérêt au plan paysager et environnemental de ces 169 hectares situés sur une zone naturelle de premier plan, CBo Territoria a répondu favorablement à la demande et aux conditions de cession du Conservatoire du littoral qui, devenu propriétaire de devenu propriétaire de ces terrains, s'est engagé dans des actions de protection et d'amélioration des écosystèmes tout en confortant l'accueil des promeneurs et amoureux de ce cap.

BI : Comment allier urbanisation et conservation du littoral ?

CL : Sur un littoral déjà très convoité, nous ne pouvons pas avoir un front continu urbanisé. Il y a une limite physique à la présence humaine en bord de mer ! Le changement climatique et les évènements météorologiques qui en découlent le prouvent. Aujourd'hui, pouvoir ménager et conserver des coupures d'urbanisation se révèle fondamental.

BI : Quels sont vos objectifs pour les prochaines décennies ?

CL : Les espaces naturels littoraux réunionnais qui, selon toutes les instances, doivent être préservés d'une façon ou d'une autre à l'horizon 2050, représentent une surface voisine de 40 000 hectares. L'identification de ces zones à enjeux a largement bénéficié du travail conduit ces dernières années pour approuver le nouveau SAR en novembre 2011 et particulièrement son chapitre valant Schéma de Mise en Valeur de la Mer, identifiant 52 espaces terrestres remarquables du littoral à préserver, 7 espaces marins remarquables à préserver et 32 coupures d'urbanisation.
Une protection réglementaire forte des surfaces y est préconisée et l'intervention du Conservatoire n'y est envisagée que très exceptionnellement, en cas d'absence de mise en œuvre de cette protection et de risque de changement de vocation de ces espaces. Sur les communes de Sainte-Marie et Petite-Île, une partie de ces coupures d'urbanisation a cependant été classée en zone d'intervention compte tenu des très forts enjeux paysagers à proximité immédiate du littoral. Au final, d'ici à 2050, le Conservatoire ambitionne de protéger 3 720 nouveaux hectares déjà identifiés. BI

BUREAU

CBo Territoria s'exporte à Mayotte

Par Estelle Santous
Photos : © Isabelle Bonillo

Dans le cadre de sa stratégie d'expansion géographique, c'est finalement sur le département français de Mayotte, situé à 2 heures de vol de La Réunion, entre l'Afrique de l'Est et la grande île de Madagascar, que CBo Territoria a jeté son dévolu. Plus précisément, au cœur de la zone d'activité de Kawéni, poumon économique du chef-lieu de Mamoudzou, où le groupe réalise un centre d'affaires de 13 500 m². Le plus important projet tertiaire de l'Île, susceptible de générer un chiffre d'affaires total de 36 M€. *« Le lancement d'un centre d'affaires à Mayotte est une étape importante de notre développement, car il doit démontrer notre capacité à dépasser nos frontières pour exporter notre savoir-faire en matière de constructions durables en milieux tropicaux »*, explique **Éric Wuillai**, PDG de CBo Territoria. Plateaux de bureaux de plus de 2 000 m² entièrement modulables et ergonomiques, performance énergétique estimée à 50 à 80 kWh/m²/an contre 165 kWh/m²/an en moyenne pour les autres immeubles, confort thermique assuré notamment par une protection solaire des façades, favorisant également l'éclairage naturel de l'ensemble des espaces, parking en sous-sol puis, surtout, l'offre de services intégrés, tels qu'un restaurant d'entreprise et une crèche… sont autant d'applications des hauts standards du promoteur réunionnais, l'imposant déjà comme une référence. *« Ce projet concrétise pour Mayotte une transition importante vers une architecture plus moderne, davantage au service de ses occupants et respectueuse de l'environnement »*, souligne **Gamil Kakal**, Président du Groupe Cananga ayant cédé le foncier à CBo Territoria.
Initié par un appel à projet visant à regrouper, sur un même site, les différents organismes de la Sécurité Sociale Mahoraise, ce centre d'affaires les accueillera sur 6 300 m². *« Les surfaces restantes ont été prises à bail par l'Agence Régionale de Santé (1 700 m²), le Service Départemental d'Incendie et de Secours(1 600 m²) et des discussions sont en cours pour les derniers 1 500 m² »*, précise **François Lavenu**, en charge du programme au sein de CBo Territoria. Livraison prévue fin 2017. BI

CHIFFRES CLÉS

1,2 hectare
La surface du terrain

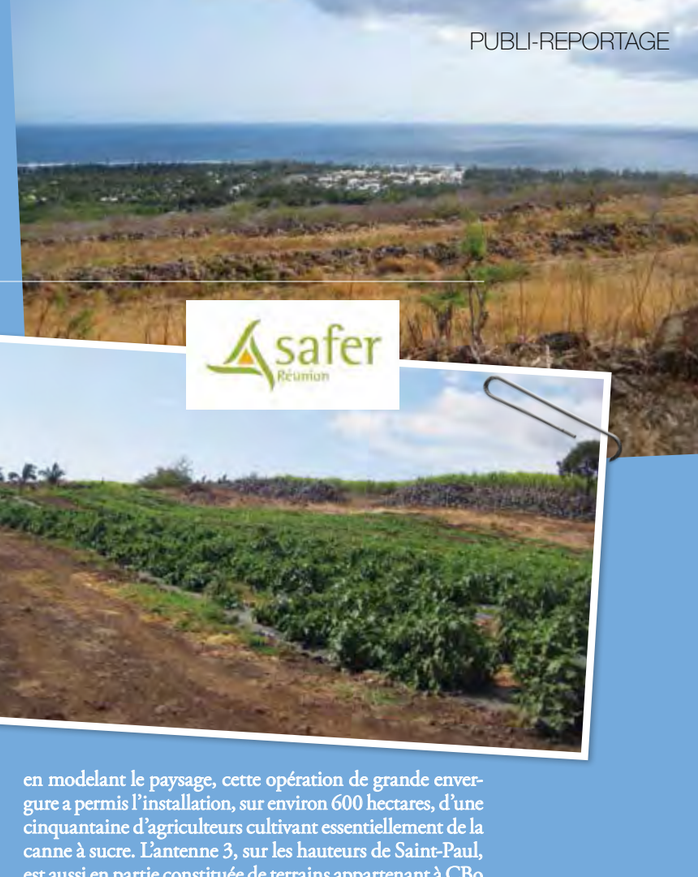
13 600 m²
La surface totale du centre d'affaires

36 M€
Le montant estimé du chiffre d'affaires généré par le projet

6 300 m²
La surface prise à bail par la Sécurité Sociale

Les terres agricoles de La Réunion reprennent vie

Par Luc-Etienne Rouillard Lafond
Photos : © Safer



Environ 1 800 hectares du patrimoine foncier de CBo Territoria sont classés en espaces agricoles. Afin de valoriser ce territoire souvent laissé en friche, la société collabore depuis 1974 avec la Safer Réunion. Aménageur et gestionnaire de foncier agricole, la société d'aménagement foncier et d'établissement rural aide CBo Territoria à développer l'agriculture sur le territoire réunionnais, en plus de dynamiser l'activité économique de l'Île.
En prenant en charge la gestion du foncier agricole de CBo Territoria, la Safer assure la valorisation des terres par de lourds travaux d'amélioration foncière, explique son Directeur Général Délégué, **Michaël Fourel** : *« La Safer intervient en tant que maître d'œuvre et aménageur en supervisant les travaux de défrichage, de terrassement et de création de chemins qui permettront de redonner une viabilité à ces terrains, qui retournaient à la friche suite à l'abandon de l'intérêt économique par les sucriers »*.
La réorganisation des parcelles et le développement de l'irrigation, financés par l'État français, l'Europe et la région Réunion, permettent l'installation et le maintien des agriculteurs dans de bonnes conditions d'exploitation, dans le cadre de baux agricoles d'une durée minimale de 10 ans. Au cours des 40 dernières années, la Safer Réunion a ainsi été mise à contribution pour la valorisation d'environ 5 000 hectares, ce qui a permis d'installer 800 agriculteurs. De plus, elle assure présentement la gestion de 3 000 hectares pour le compte de propriétaires privés.
Ce partenariat permet aussi à CBo Territoria d'adopter une vision à long terme pour son patrimoine foncier, avance Michaël Fourel : *« Ce sont des terrains qui ne sont pas constructibles et n'ont pas de vocations commerciales, résidentielles ou touristiques. La foncière souhaite conserver ce potentiel de développement mais aussi le valoriser. Si, dans 30 ans, une partie du territoire change d'orientation, elle pourra réajuster leurs aménagements vers des développements plus classiques, qui constituent son cœur de métier »*.
La Pointe au Sel, une propriété d'environ 190 hectares située sur le littoral de la commune de Saint-Leu, a notamment pu être mise en valeur grâce à l'arrivée de l'eau d'irrigation du Bras de Cilaos. Au début des années 2000, le secteur du Piton de l'Hermitage, sur la commune de Saint-Paul, a lui aussi été réaménagé pour CBo Territoria par la Safer. Cette zone de savane aride des bas du littoral Ouest a pu revivre suite à l'arrivée du programme de basculement des eaux d'Est en Ouest. Tout en valorisant le territoire et en modelant le paysage, cette opération de grande envergure a permis l'installation, sur environ 600 hectares, d'une cinquantaine d'agriculteurs cultivant essentiellement de la canne à sucre. L'antenne 3, sur les hauteurs de Saint-Paul, est aussi en partie constituée de terrains appartenant à CBo Territoria. La mise en eau récente de ce secteur a également permis à la Safer d'y installer de nouveaux agriculteurs.
Récemment, le modèle préconisant la canne à sucre a par contre trouvé ses limites sur des sols parfois peu épais. Le Piton de l'Hermitage est donc aujourd'hui encore dans une phase de redynamisation, menée par des agriculteurs porteurs de nouveaux projets, toujours accompagnés techniquement par la Safer. *« Nous redynamisons ce territoire car le contexte économique agricole a changé et les besoins d'aménagement sont différents,* explique Michaël Fourel. *Nous sommes donc maintenant sur l'arboriculture et la culture maraîchère »*.
Cette transformation passe par de nouvelles pratiques de production et de commercialisation, avec l'objectif pour la Safer et le propriétaire foncier de développer une vitrine de l'agriculture réunionnaise respectueuse de l'environnement et de la biodiversité, selon le Directeur Général Délégué : *« Nous devons être plus attentifs à la problématique de l'érosion et à l'environnement. Une grande partie du territoire réunionnais est classé au patrimoine mondial de l'Unesco pour sa richesse écologique. Il faut faire les choses avec intelligence et protéger les espèces endémiques qui sont présentes, tout en développant l'économie »*. BI

COMMERCE

Le Portail, nouvelle place forte de La Réunion

Par Estelle Santous
Photos : © Business Immo

Aménagé et développé par CBo Territoria, le Parc d'activité du Portail, sur la commune de Saint-Leu, c'est quelque 24 000 m² de commerces dont le plus grand centre commercial E.Leclerc de La Réunion. Ouvert en juillet 2014, cet hypermarché de 5 800 m² et sa galerie marchande de 26 boutiques sur 6 000 m² – parmi lesquelles : Promod, Nocibé, Kaporals ou encore Esprit –, affiche fièrement 4 millions de « *visiteurs* » par an. Alors même que la commune souffrait jusque-là de plus de 45 % d'évasion commerciale !

Une véritable locomotive, complétée peu après par un retail park de 4 200 m², rassemblant 8 enseignes en majorité textiles comme La Halle, mais aussi un magasin de jouets et un club de fitness. La jardinerie Gamm vert, sur 1 400 m², ainsi qu'un Quick, finalisent l'offre commerciale de cette zone de chalandise de 160 000 habitants à l'Ouest du territoire. « *Ces opérations génèrent 4 M€ de loyers annuels, dont 3 M€ uniquement par le centre commercial E.Leclerc. C'est le plus gros actif de la foncière* », précise **François Lavenu,** Directeur du Développement du département Immobilier Professionnel chez CBo Territoria. « *Au niveau architectural, nous avons souhaité nous démarquer des* « boîtes à savon » *habituelles, en proposant un lieu esthétique, agréable et durable, puisqu'il est notamment équipé en toiture d'une centrale photovoltaïque d'une puissance équivalente à la consommation de 400 foyers pendant 1 an* », ajoute-t-il.
Le Portail, c'est également un site multi-activités : logements, pôle artisanal, quartier d'affaires Tamarins avec un premier immeuble de bureaux de 1 500 m² loué à Pôle Emploi, et le siège de Soredip, un entrepôt de 6 800 m² d'une valeur de 12,4 M€. Une vitrine des différents savoir-faire du groupe, en somme. B1

Le nouveau quartier du Portail accueille des logements à l'architecture bio-climatique

CHIFFRES CLÉS

30 hectares
La surface du site

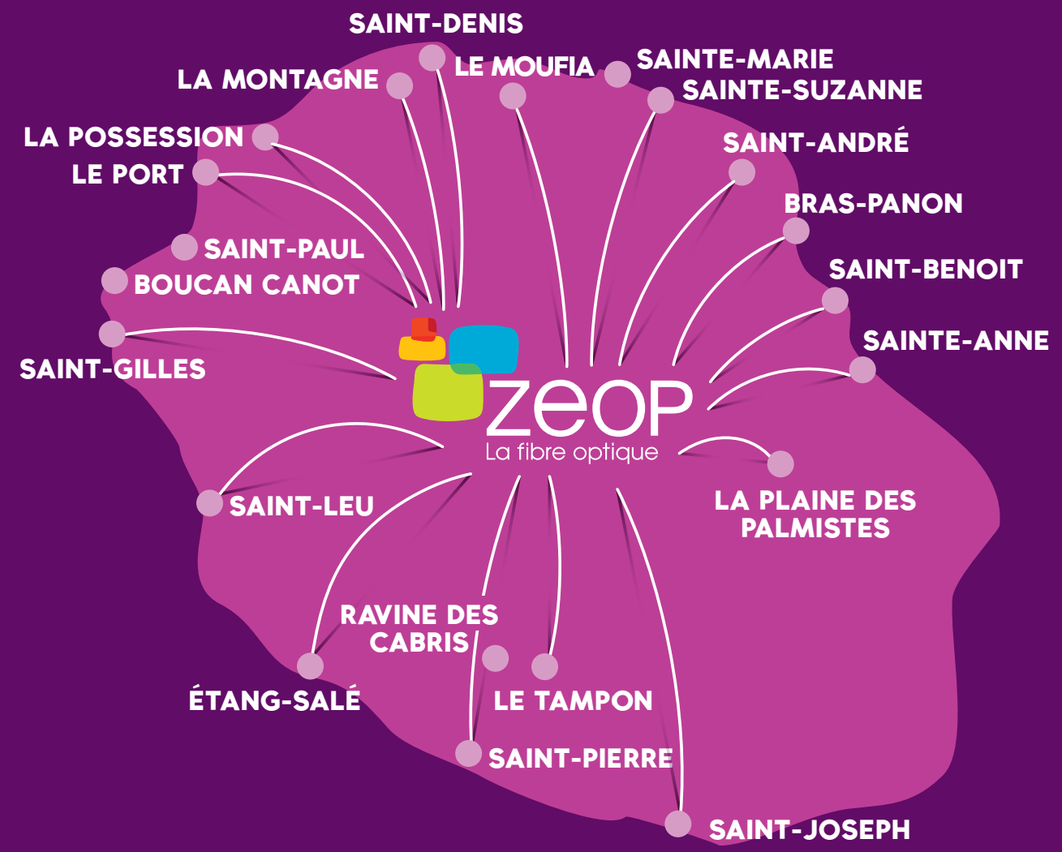
24 000 m²
La surface totale de commerces

4 M€
Le montant total des loyers annuels engrangés par les commerces

6 800 m²
La surface de l'entrepôt Soredip

ZEOP, AMÉNAGEUR NUMÉRIQUE DU TERRITOIRE

LES DÉPLOIEMENTS DE ZEOP :



POUR ÊTRE SERVI EN PREMIER
CONNECTEZ-VOUS SUR
WWW.JEVEUXLAFIBRE.RE

zeop
La fibre optique

0262 012345

www.zeop.re

230697

La Mare est devenu l'un des pôles tertiaires majeur du nord de l'Île

BUREAU

Des usines sucrières aux quartiers d'affaires

Par Estelle Santous
Photos : © Business Immo

Comme pour matérialiser le changement stratégique d'activité de Bourbon, la toute première opération de CBo Territoria porte sur la reconversion de son ancienne usine sucrière de La Mare, à Sainte-Marie, en un véritable quartier d'affaires. C'était en 2005. Année qui marque également l'entrée en bourse de ce nouvel acteur de l'immobilier sur qui il fallait compter.
Après dix années d'activité, ce site symbolique pour l'aménageur-promoteur, qui y a d'ailleurs établi son siège, déploie 20 000 m² de bureaux déjà livrés. Occupés à 90 % par 240 entreprises et services sur l'ensemble de la zone, notamment par de grands noms tels que : Groupama, AG2R La Mondiale, Air Austral, Sorefi ou encore Pôle Emploi. Une réussite, donc. Poursuivie par la création d'ici fin 2016 d'un espace de coworking, avec le patrimoine industriel de 1830, mis en valeur, pour toile de fond.
À Saint-Paul, l'usine des Sucreries de Bourbon de Savanna, fermée en 1986, se mue de la même façon, en 2008. Le quartier d'affaires accueille aujourd'hui une quarantaine d'entreprises sur quelque 15 000 m². Bientôt 20 000 m². Et affiche un taux d'occupation de 100 % ! Là aussi, des entreprises et organismes de renom ont rejoint le site : l'IRT (Île de La Réunion Tourisme, le comité de tourisme de l'Île), le Tribunal d'instance, le Service Départemental d'Incendie et de Secours, Colgate Palmolive…
« Il y a 11 ans, lorsque CBo Territoria a été créée, l'offre en bureaux était quasi inexistante sur l'Île. Nous avons apporté un service, une offre nouvelle, qui connaît un réel succès », commente **François Lavenu,** Directeur du Développement du département Immobilier Professionnel au sein du Groupe. Groupe qui est devenu, en moins de 10 ans, un acteur majeur de l'aménagement du territoire réunionnais. B1

CBo Territoria a installé son siège social au cœur du quartier de La Mare

CHIFFRES CLÉS

20 000 m²
Les surfaces de bureaux livrés à La Mare

15 000 m²
Les surfaces de bureaux livrés à Savanna

240
Le nombre d'entreprises installées à La Mare au total (dont 50 sur le quartier d'affaires)

100 %
Le taux d'occupation du quartier d'affaires Savanna

CBo Territoria prend son envol

Éric Wuillai
© Studio Lumière

Le nouveau CBo Territoria entre en scène. Principal propriétaire privé de l'île de La Réunion avec plus de 3 000 hectares de réserves foncières, l'opérateur immobilier s'est transformé en moins de 10 ans en véritable acteur de l'aménagement du territoire. Avec une ambition forte : devenir la foncière incontournable de l'océan Indien. Et peut-être d'ailleurs ?

Par Sandra Roumi

Un virage stratégique. C'est bien comme cela qu'il faut appeler le tournant que négocie depuis 2009 CBo Territoria. Hier encore promoteur sur les 3 000 hectares fertiles du groupe sucrier de **Jacques de Chateauvieux**, l'aménageur-promoteur réunionnais s'est doté depuis d'une deuxième casquette, celle de foncière en immobilier d'entreprise. Marchant désormais sur deux jambes, CBo Territoria embrasse également toute la panoplie de l'immobilier à La Réunion, du résidentiel au bureau en passant par les locaux d'activités et le commerce. « *Notre plan 2009-2015 visait à développer parallèlement deux axes stratégiques : la promotion résidentielle qui, dégageant des résultats, permettait d'alimenter en fonds propres le développement de la foncière vers l'immobilier professionnel* », résume **Éric Wuillai**, Président Directeur Général de CBo Territoria. Une stratégie... payante alors que l'immobilier d'entreprise rémunère autour de 8 % quand le logement dégage une rentabilité brute de 4,2 %.

« La promotion immobilière a toujours été un secteur important pour CBo Territoria. Simplement, notre objectif n'est pas d'être un promoteur mais de constituer une foncière, des actifs, avec des loyers et du rendement. Nous avons fait de la promotion immobilière car cela nous a permis de dégager des marges qui nous ont donné la possibilité à la fois de rémunérer nos actionnaires et de dégager de la capacité d'autofinancement pour développer les actifs patrimoniaux de la foncière. Plutôt que de faire appel à des investisseurs et augmenter le capital, nous avons pu faire nous-mêmes le développement de notre source de financement par ces marges dégagées », développe Éric Wuillai.
En 2015, l'activité de foncière – désormais activité phare du Groupe – a dépassé les objectifs affichés pour générer 17,8 M€ de revenus bruts, en hausse de 15 % par rapport à 2014. Cette croissance soutenue et régulière est alimentée par la montée en puissance de la contribution des actifs commerciaux et tertiaires. Sur une même zone d'activité économique de 30 hectares créée de toutes pièces, le centre commercial E.Leclerc, le retail park associé, le Quick, le siège social et l'entrepôt SOREDIP (Société Réunionnaise de Distribution Pharmaceutique) : CBo Territoria est devenu l'acteur immobilier incontournable pour les entreprises et les enseignes qui souhaitent s'implanter et se développer à La Réunion.

UN NOUVEAU CBo Territoria EN ORBITE

Promoteur et foncière : ce double positionnement est désormais chose acquise en terre réunionnaise. La nouvelle stratégie déclinée en plan d'actions est mise en œuvre depuis 2015 pour la foncière cotée. Les agitations du contexte fiscal avec la fin annoncée du dispositif Girardin rebattent clairement les cartes de l'investissement dans l'Île. L'avenir de CBo Territoria passera d'abord par l'immobilier d'entreprise (stratégie 2016). « *Nous allons accélérer les cessions d'actifs non prioritaires (terrains, logements, locaux d'activités à rendement réduit) pour nous positionner davantage sur les commerces et les locaux professionnels à haut rendement, notamment via l'achat de fonciers et d'actifs. Dans les sept ans qui viennent, nous voulons transformer 100 M€ d'actifs résidentiels en immobilier professionnel* », dévoile Éric Wuillai. Sans attendre, le Groupe enchaîne les projets en immobilier d'entreprise et se lance dans les acquisitions foncières : 30 000 m² de commerces et de bureaux au Port, 2e commune économique de La Réunion, 6 500 m² de bureaux dans le centre-ville de Beausé-jour à horizon 2018... La machine à fabriquer de l'immobilier

Pourquoi la CEPAC entre au capital de CBo Territoria

CBo Territoria poursuit ses objectifs sur la voie de son institutionnalisation. La CEPAC (Caisse d'Épargne Provence-Alpes-Corse) s'est renforcée, en avril 2016, au capital du Groupe en acquérant un bloc de 762 350 actions représentant 2,35 % du capital. Désormais, la participation de la CEPAC dans CBo Territoria s'élève à 3,82 %. « *Votre société est un acteur majeur de l'aménagement du territoire de La Réunion. Avec l'acquisition et l'absorption de la Banque de La Réunion en 2015, la CEPAC devient elle aussi un acteur économique de tout premier plan dans l'Île. Ces deux positions font de nous des opérateurs majeurs et incontournables. Une ambition nous rassemble : celle de construire un partenariat de long terme, une alliance qui nous permet d'accompagner dans la durée le développement de ce territoire exceptionnel* », a mis en avant **Alain Lacroix**, Président du directoire de la CEPAC. « *Nous sommes heureux et fiers de la montée en puissance de la Caisse d'Épargne Provence-Alpes-Corse au sein du capital de CBo Territoria. Elle consacre notre positionnement d'acteur de référence en aménagement structurant et en immobilier professionnel et résidentiel à La Réunion. Le soutien de ce puissant établissement financier nous permet de conforter nos capacités de développement sur un département français qui présente d'importantes opportunités au regard de sa démographie et de sa situation au cœur de l'océan Indien* », déclare Éric Wuillai, PDG de CBo Territoria.

tertiaire et commercial est bel et bien en marche. Première – encore – : CBo Territoria se positionne également en dehors de ses fonciers endogènes pour exporter son savoir-faire sur d'autres terres que les siennes.
L'avenir de CBo Territoria passera également par la promotion immobilière dont l'activité redémarre. En 2015, le pôle promotion immobilière a enregistré une progression de 12 % par rapport à 2014 grâce au net rebond de l'activité en immobilier d'entreprise, à 9,9 M€. Un chiffre qui a triplé par rapport à 2014. « *La mutation de notre offre en promotion immobilière devrait nous permettre de saisir de nouvelles opportunités sur les segments porteurs de notre marché* », annonce Éric Wuillai.
L'avenir de CBo Territoria passera enfin par... la sortie de

> « La mutation de notre offre en promotion immobilière devrait nous permettre de saisir de nouvelles opportunités sur les segments porteurs de notre marché »

La Réunion. Éric Wuillai n'a jamais caché sa volonté d'exporter son modèle vertueux hors des frontières de son Île. Après avoir envisagé plusieurs destinations, c'est finalement à Mayotte qu'il a atterri en 2015, ce département français situé à 2 heures de vol de La Réunion, entre l'Afrique de l'Est et la grande île de Madagascar. Dans le principal quartier d'affaires de « *l'autre île* », à Kawéni, le Groupe a jeté son dévolu sur un foncier qui lui permet de développer un immeuble de 13 000 m² de bureaux, déjà commercialisé à hauteur de 80 % auprès de Pôle Emploi, de l'ARS et de la CGSS. « *Cette opération est le fruit d'un partenariat avec un acteur local et devrait être suivie d'un autre projet* », souligne Éric Wuillai qui ne manque jamais de mettre en avant ses partenaires. Cette sortie du territoire pourrait également passer par d'autres lieux que Mayotte dans l'océan Indien ou même d'autres continents. « *L'approche holistique appliquée à Beauséjour, ville durable tropicale, ou la transformation de friches industrielles en quartiers d'affaires sont exportables* », ne cache-t-il pas.

UNE ORGANISATION SUR-MESURE

Véritable acteur de l'aménagement du territoire à La Réunion, CBo Territoria peut compter sur la dynamique d'un Conseil d'Administration motivé et engagé ainsi que sur le soutien de la Holding Hendigo, actionnaire historique devenu actionnaire de référence en se portant acquéreur des parts que détenait JACCAR, en août 2013.

Plus récemment, le Groupe se met en ordre de marche pour relever les nouveaux défis immobiliers de l'Île avec une nouvelle organisation. Désormais, il compte trois grandes directions (Direction Commerciale, Direction des Investissements et Direction du Développement) et ne fait plus la distinction entre immobilier d'entreprise et immobilier d'habitation.
Pour piloter cette nouvelle organisation performante, Éric Wuillai s'est adjugé les services d'un professionnel expérimenté de la promotion avec le recrutement, en début d'année, de **Christian Hénon**. Nommé Directeur Général Adjoint de CBo Territoria, ce promoteur renommé en métropole comme sur l'Île de La Réunion, ex-vice-président de la FPI (Fédération des Promoteurs Immobiliers), est le bras droit d'Éric Wuillai en même temps qu'il supervise la réalisation de toutes les opérations du Groupe. Autre recrutement clé : **Stéphane Brossard**, ancien DG d'Eiffage TP à La Réunion, nommé Directeur Adjoint au Développement, chargé de détecter les opportunités sur le marché de l'immobilier d'entreprise mais aussi de superviser l'entretien et la maintenance du parc immobilier de CBo Gestion Immobilière ainsi que le déploiement du « *Plan Patrimoine* ». Sans compter sur les fidèles parmi les fidèles : **François Lavenu** évoluait aux côtés d'Éric Wuillai avant la création de CBo Territoria ; chargé de développer le secteur Immobilier Professionnel, il est à l'origine de projets majeurs comme la CAF notamment. **Olivier Payet**, dans le Groupe depuis dix ans, est le directeur des investissements qui agrège les pôles promotion et foncière. Enfin, dans le cadre de la création de l'équipe commerciale, **Catherine Galatoire**, qui a rejoint les rangs de CBo Territoria en 2015, pilote la direction commerciale et marketing et notamment l'agence immobilière créée en septembre 2015 et implantée à Saint-Denis. Objectif de cette direction structurante : permettre de dynamiser la vente sur tous les segments de marchés : l'accession à la propriété, l'immobilier d'entreprise et l'investissement locatif.
Ce renouveau au sein de l'équipe de direction autour d'Éric Wuillai témoigne de la nouvelle dynamique de CBo Territoria. « *Cette nouvelle organisation est centrée sur des expertises stratégiques afin de poursuivre notre transformation et d'assurer notre développement sur des marchés en permanente évolution. Cette décision intervient également à un moment clé pour notre Groupe dont l'activité de foncière affiche une taille critique avec près de 300 M€ d'immeubles de rendement en service* », justifie Éric Wuillai.
Nouvelle organisation, nouvelle ambition, nouveau cap : CBo Territoria est fin prêt pour inaugurer un nouveau cycle de son histoire. B1

CBo Territoria EN CHIFFRES CLÉS

- **68,5 M€** - Le chiffre d'affaires total de CBo Territoria fin 2015
- **17,8 M€** - Les revenus bruts de l'activité de foncière fin 2015
- **3 000 hectares** - Le patrimoine foncier de CBo Territoria
- **200 hectares** - Le patrimoine en cours d'aménagement

DES OFFRES DE LOCAUX PROFESSIONNELS POUR CHAQUE ACTIVITÉ SUR TOUTE L'ÎLE

Intégrer nos quartiers d'affaires c'est donner à votre entreprise toutes les chances de réussir :en regroupant des activités variées et complémentaires, en créant des conditions de travail optimales dans des bâtiments de qualité et en s'assurant de la disponibilité de services de proximité.
Vente ou location, CBo Immobilier vous offre une réponse adaptée.

L'USINE by CBo Territoria espace de coworking

L'Usine by CBo Territoria, espace de coworking

NOUVEAU

CBo Territoria, acteur de référence en immobilier professionnel innove et lance le premier espace de coworking dans le Quartier d'affaires La Mare à Sainte-Marie.
Idéalement situé à proximité des pôles économiques et de décision de La Réunion, cet espace répond à une demande croissante de bureaux pour des nouvelles activités, de location temporaire... En mode résident ou nomade, les prochains usagers de l'Usine by CBo Territoria profiteront des différents services dans un cadre pensé pour leurs confort et bien-être.

Fort de la réussite des Quartiers d'affaires et autres zones d'activités déjà réalisés, CBo Territoria développe cette offre pour répondre aux nouveaux modes de travail de plus en plus orientés vers le collaboratif.

Pour plus de renseignements
0262 203 204
www.**cbo-immobilier**.com

CBo Immobilier

La solution à tous vos projets

LS Corp - CBo Territoria - Septembre 2016 © R.Ravon- H.Douris - Visuels non contractuels

Quelqu'un de bien

Il est né aménageur en terre réunionnaise. Il a grandi promoteur de logements sur l'Île qui l'a définitivement adopté. Il a appris le goût de l'entreprise et de l'investissement en prenant les rênes de CBo Territoria. Éric Wuillai représente la synthèse de l'immobilier, de l'urbanisme et de l'aménagement à La Réunion. Et bien plus encore...

Par Sandra Roumi

Collaborateurs, clients, partenaires, ils en conviennent tous : **Éric Wuillai** est vraiment un patron pas comme les autres. Animé d'une fibre sociale assumée, soucieux de l'intérêt général, ce *« gars du Nord »* a gardé de ses racines le goût des autres, de tous les autres. Issu d'une tribu de neuf enfants installée à Crépy-en-Valois, le jeune homme a un modèle : son père, un ancien séminariste et ingénieur autodidacte. Passionné de botanique, lui se verrait bien... cantonnier, en harmonie avec la nature. Il en ira tout autrement pour cet élève brillant qui est reçu, après ses classes prépas à Lille, aux Travaux Publics d'État de Vaulx-en-Velin. Une école d'ingénieurs qui a la particularité de salarier ses recrues. Au terme de trois années, il en sort auréolé du statut de fonctionnaire d'État dans le BTP.

Pour Éric Wuillai, cette période est capitale. À Lyon, il rencontre une jeune étudiante en sociologie qui deviendra très vite sa femme. *« J'ai eu un véritable coup de foudre pour cette Réunionnaise d'origine indienne. Je me mets à fréquenter le milieu réunionnais. J'apprends le créole »*, se souvient le patron de CBo Territoria qui ne fait déjà pas les choses à moitié. Après ces années studieuses en métropole, le couple décide de tenter l'aventure réunionnaise. Éric Wuillai se souvient encore de ce jour de septembre 1979 où le couple débarque sur l'Île. *« Ici, tout est à construire. Tout est à faire »*. Pour l'heure, le jeune cadre s'occupe de logement très social. Mais son énergie et son savoir-faire ne resteront pas longtemps inaperçus. En 1981, il opte pour la Direction des Services Techniques de la mairie de Sainte-Marie avant de réintégrer son corps d'origine. Affublé d'un poste *« touche-à-tout »* de chargé de mission, Éric Wuillai n'a qu'un seul regret : il est coupé du terrain. *« Je suis un bon paysan. J'ai besoin de me prouver à moi-même que je suis capable de faire »*.

Un spécialiste des grandes opérations d'aménagement

Faire : c'est bien ce que lui propose **Daniel Pavajeau**, le Directeur de la SEMADER, une Société d'Économie Mixte qui a le vent en poupe sur l'Île. *« Il m'a appelé trois fois dans ma carrière professionnelle. La 3e fois, en 1989, était la bonne. C'était pour prendre la direction de l'aménagement et des investissements. Je renouais enfin avec une direction opérationnelle »*. Éric Wuillai a enfin ce qu'il voulait. En huit ans, il réalise plus d'une trentaine de ZAC (zone d'aménagement concertée), construit l'équivalent de 4 000 logements et structure une équipe de 150 personnes dans une SEM (Société d'Économie Mixte) qui réalise bon an mal an 100 M€ de chiffre d'affaires. Son bilan est éloquent. Il lui donne surtout une visibilité extraordinaire sur son île. Ne manque plus que l'opportunité.

Elle viendra en 1998, où une place importante se libère au sein de l'une des principales SEM de l'Île, la SODIAC, qui porte le développement de Saint-Denis, chef-lieu de La Réunion. Un poste de directeur général qui lui sied à merveille. À Daniel Pavajeau, Éric Wuillai délivre à peu près ce message : *« j'ai besoin de voler de mes propres ailes, de prendre mes propres décisions »*. Avec cette nouvelle opportunité, il change résolument d'échelle et de sujet. Dans les années 1990, il monte des opérations de lotissements privées, apprend le goût du risque et fait des allers-retours entre le public et le privé plutôt inédits pour l'époque. *« Je tiens un langage d'opérateur privé dans un monde public. Je monte une zone d'activité au Port, une opération de rénovation urbaine à Saint-Denis, crée Technopole, l'un des principaux pôles tertiaires/technologiques de l'Île »*, égrène Éric Wuillai qui réalise un parcours hors-norme. *« Je fais beaucoup de choses que je n'aurais pas pu faire en métropole »*.

Se sentant Réunionnais jusqu'au bout des ongles, le jeune cadre s'applique à développer une méthode de partenariat public-privé qui ne l'a jamais quitté. Le combat n'est pas toujours facile, mais il tient bon. *« Je ne veux pas le pouvoir mais je veux être indépendant et maître de mes choix »*, se plaît à affirmer Éric Wuillai. Il veut surtout changer les choses, modifier le PLU (Plan Local d'Urbanisme) de Saint-Denis, monter des opérations privées, faire bouger les lignes. Il y parvient parfois, souvent. À force de travail et d'envie, le professionnel remonte et reconstruit la SODIAC qui multiplie les ZAC (opérations

© Rémy Ravon

d'aménagement), met sur les rails d'ambitieuses opérations de résorption de l'habitat insalubre ou lance des logements sociaux par milliers. Une fois de plus, sa feuille de match et son franc parler lui donnent une aura toute particulière auprès des décideurs économiques de l'Île de La Réunion.

L'aventure CBo Territoria

Mars 2004 : Éric Wuillai est contacté par l'un des intermédiaires de **Jacques de Chateauvieux**, le PDG de l'éminent Groupe Bourbon. « *Je l'avais déjà rencontré sur plusieurs dossiers. Il cherchait quelqu'un pour monter une société foncière* ». Le directeur de la SODIAC se donne le temps de la réflexion et ne signera pas avant le 14 juillet de la même année. Consciencieux et fidèle, il a du mal à lâcher ses gros projets et ses hommes et se pose des questions sur le changement de culture. Le professionnel de l'aménagement et de l'immobilier bascule il est vrai dans un autre monde, plus financier. « *CBo Territoria représentait alors pour moi un grand saut dans l'inconnu. Mais son cœur de métier, c'était mon rêve : développer des projets immobiliers* ». Il faut le reconnaître, Éric Wuillai a une grande qualité : il apprend vite, très vite. Et une deuxième : quand il y croit, il se donne à fond.

La bascule est en effet gigantesque pour ce pur produit de la sphère publique. Spin-off, introduction en bourse, conseil d'administration : Éric Wuillai apprend de ce nouveau monde. « *Vous verrez, CBo Territoria aura les vertus d'une société foncière : transparence, professionnalisme, responsabilité* », le rassure Jacques de Chateauvieux. Des arguments qui font mouche auprès du futur patron de CBo Territoria, opérationnel dès octobre 2004. Mais la nouvelle étoile de La Réunion n'a pas le temps de se poser trop de questions. Seul, il monte le dossier de l'entrée en bourse de la jeune société, apprend un nouveau langage avec l'idée de faire le lien entre la stratégie opérationnelle et les chiffres. Et démarre avec une équipe restreinte de 8 personnes.

2005 : le boom immobilier en France donne des couleurs à CBo Territoria qui prend cette année le chemin de la corbeille. « *CBo Territoria, c'est une promesse mais pas de projets* », affirme celui qui s'emploie à structurer son entourage. Un premier projet tombe, une résidence de logements à Mont-Roquefeuil, puis les chantiers s'enchaînent à La Mare ou à Savanna où CBo Territoria conçoit des quartiers d'affaires sur les sites d'anciennes usines de canne à sucre réhabilitées. Dès 2007, et alors que les dispositifs fiscaux s'éteignent les uns après les autres dans les DOM, la foncière cotée se bâtit une conviction : son business model basé sur deux jambes – le bureau et le logement – sera contraint d'évoluer au profit du premier et plus généralement de l'immobilier d'entreprise et commercial. « *Nous préparons le virage. Nous savons que nous ne pourrons pas conserver nos logements. Notre objectif vise à créer 400 M€ d'actifs. Pour cela, nous avons besoin de fonds propres et lançons une augmentation de capital de 26 M€* ». L'opération est un tel succès que de nouveaux investisseurs font leur entrée au capital. CBo Territoria peut entamer, à partir de 2009, la deuxième phase de son développement. Une deuxième phase qui se solde par le retrait, en 2013, de l'acteur historique Jacques de Chateauvieux qui vend ses parts auprès d'investisseurs belges. Soutenu par les banques et notamment par la CEPAC (Caisse d'Épargne Provence-Alpes Corse), CBo Territoria peut passer à la vitesse supérieure dans son développement et prendre nettement un virage tertiaire. « *On inverse. On change de braquet* », résume Éric Wuillai qui s'emploie à transformer le modèle initial.

À 61 ans, quatre fois grand-père, Éric Wuillai a encore des tonnes de projets dans la tête. Alors qu'il vient d'être renouvelé dans ses fonctions pour un mandat de six ans à la tête de CBo Territoria, il s'attache à organiser la montée en compétences du Groupe, se passionne pour des projets touristiques sur son île et s'autorise à regarder au-delà de ses frontières de son territoire insulaire naturel. « *Je ne m'accrocherai pas, mais je pense avoir encore besoin de dix ans pour mener à bien toutes mes opérations* ». Et notamment la nouvelle ville durable de Beauséjour, « *son œuvre* », celle qui le représente le plus. « *Beauséjour, c'est un vrai changement dans l'urbanisme à La Réunion et pas la répétition de ce qui a été vu ailleurs. CBo Territoria est la seule société à pouvoir lancer des projets d'envergure comme ceux-là, avec une vraie responsabilité sociétale. Mon défi, c'est de réussir à faire le* "vivre ensemble" », assure-t-il. Dans quelques mois, ses petits-enfants iront à l'école à Beauséjour. C'est peut-être là sa plus grande fierté.

© Pierre Marchal

Éric Wuillai

Président Directeur Général
CBo Territoria
61 ans, né en 1955

PARCOURS PROFESSIONNEL

1990 - 1997 : SEMADER - Directeur de l'aménagement et de l'immobilier
1997 - 2004 : SODIAC - Directeur Général
2004 - 2009 : CBo Territoria - Directeur Général
Depuis 2009 : CBo Territoria - Président Directeur Général

Plus qu'un avion...

nautilus

787 DREAMLINER

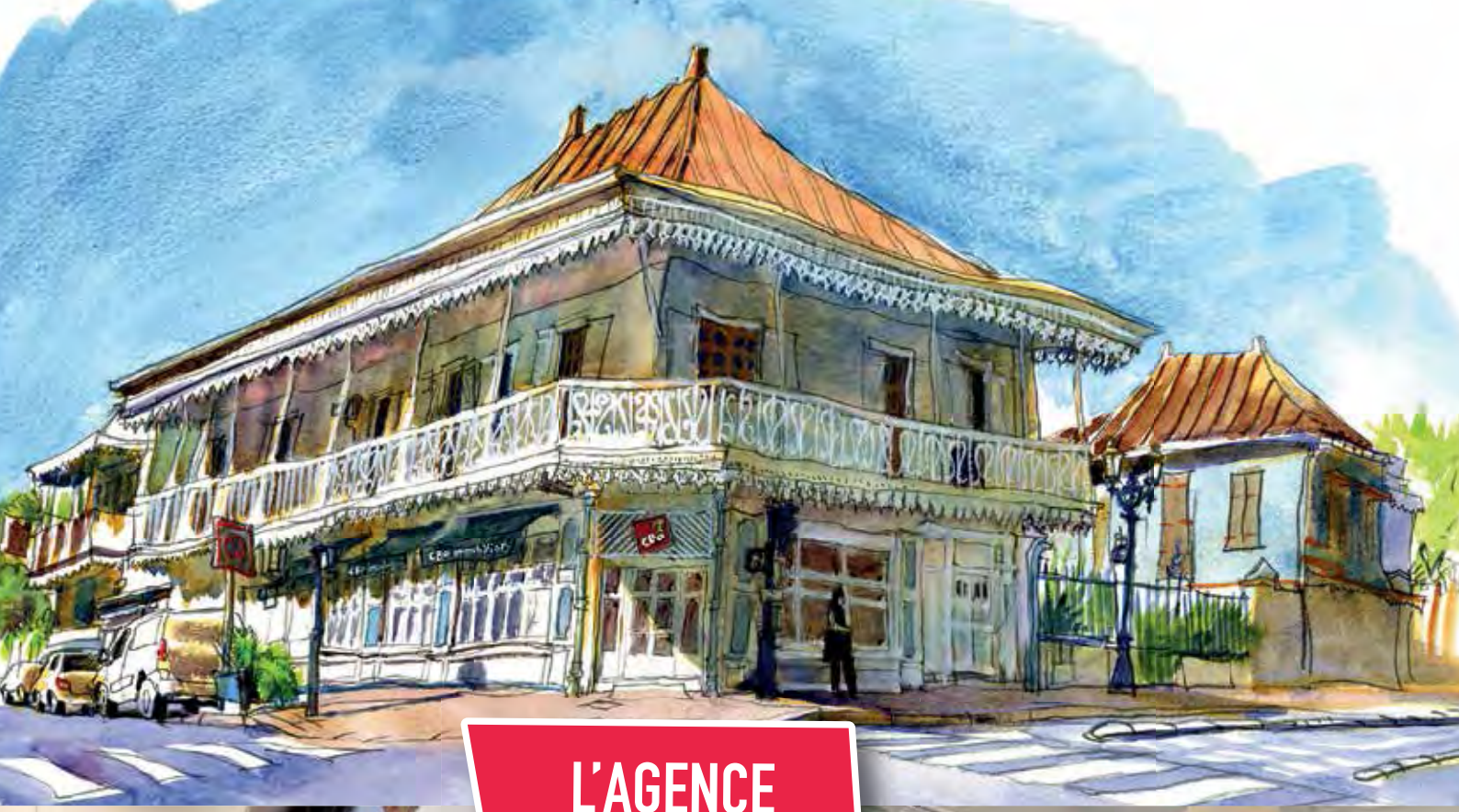
...une nouvelle expertise réunionnaise

Avec l'acquisition de deux Boeing 787 au sein de sa flotte, Air Austral relève un véritable défi. La venue des Dreamliner a nécessité à La Réunion, non seulement la création d'infrastructures et de plate-formes technologiques spécifiques mais, aussi et surtout, l'acquisition et l'apprentissage de compétences inédites. Une nouvelle organisation interne, de nouvelles qualifications pour un personnel technique formé sur plusieurs semaines aux USA et la création d'emplois, ont été nécessaires pour intégrer et maîtriser ces technologies à La Réunion. Air Austral capitalise ainsi sur un savoir-faire et une expertise pour encore plus de performance et d'excellence opérationnelle.

Air Austral, première compagnie française à acquérir ces avions et à en maîtriser leurs technologies, dynamise le tissu économique et soutient le développement local.

air-austral.com
0 825 013 012 Service 0,15 € / min + prix appel
ou dans votre agence de voyage

AIR AUSTRAL
Vous serez toujours au cœur de notre compagnie



L'AGENCE
by CBo Immobilier

L'Agence *by* CBo Immobilier

ACQUISITION - ESTIMATION - VENTE - LOCATION - GESTION LOCATIVE
INVESTISSEMENT IMMOBILIER LOCATIF AVEC OU SANS DÉFISCALISATION

Située au cœur du chef lieu à Saint-Denis, l'Agence by CBo Immobilier offre une large gamme de services

Une équipe de conseillers en immobilier accueille, accompagne et guide les clients (professionnels comme particuliers) afin de leur proposer une sélection de biens disponibles à la vente et à la location (logements neufs ou anciens, parcelles à bâtir, bureaux, locaux commerciaux, entrepôts, terrains...) sur l'ensemble de l'île.

Quel que soit le projet, L'Agence by CBo Immobilier proposera une solution adaptée.

Pour plus de renseignements
0262 203 204
www.**cbo-immobilier**.com

CBo Immobilier

La solution à tous vos projets

LS Corp - CBo Territoria - Septembre 2016 © E.Prost- E.Dinh - Visuels non contractuels