

Bien-être - Vivre ensemble - Déplacement doux - de son environnement - Plus belle la ville ! - Cadre de vie - Expérience à vivre - Rencontre - Dessine-moi une ville verte - Qualité de vie - Confort et nouvel art de vivre - Parc cet jardin botanique - Espace sport et loisirs - Un poumon vert en pleine ville - La ville connectée - Fibre optique - Tout autour de Beauséjour - Village commercial éphémère - Jardins familiaux partagés - Services publics - Ensemble, plus belle la ville - Défi technique - La nature comme alliée - Tissu associatif local - alon met ansamn - Habiter autrement - Bien-être - Vivre ensemble - Déplacement doux - Mixité sociale - Innovation - Projet sociétal - Se loger autrement - Respect de son environnement - Plus belle la ville ! - Cadre de vie - Expérience à vivre - La ville de demain - Rencontre - Dessine-moi une ville verte - Qualité de vie - Confort et nouvel art de vivre - Parc cet jardin botanique - Espace sport et loisirs - Un poumon vert en pleine ville - La ville connectée - Fibre optique - Tout autour de Beauséjour - Village commercial éphémère - Jardins familiaux partagés - Services publics - Ensemble, plus belle la ville - Défi technique - La nature comme alliée - Tissu associatif local - alon met ansamn -

# **la ville grandeur nature**

## **« où il fait bon vivre ensemble »**



# **Le marketing Urbain**

## **Rencontres DEAL**

### **22 juin 2017**





## Les enjeux de Beauséjour

- Répondre aux **besoins d'urbanisation de Sainte-Marie, tout en protégeant l'espace agricole (densification)**
- Créer un **cœur de ville dans les mi-pente** pour **19 000 habitants dont 11 000 résidant déjà dans les hauts**
- Créer un **cadre de vie respectueux de l'environnement tout en privilégiant la proximité des services, commerces et équipements**
- **Limiter les déplacements** vers le littoral saturé et **favoriser les déplacements doux**
- **Réussir la mixité sociale** et l'intégration urbaine des nouveaux habitants pour un « **Bien vivre ensemble** »

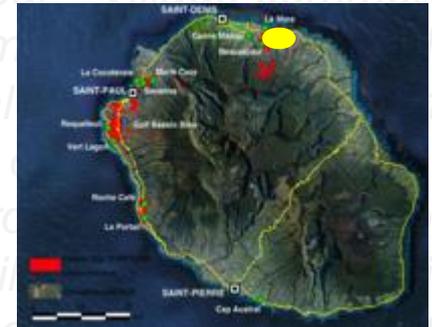


→ **Création d'un cadre de vie et de travail sans égal**



## Nos Engagements

- **Répondre à la QUESTION fondamentale:** Pourquoi Mme Michu va-t-elle décider de venir habiter à Beauséjour?
- Qu'est ce qui nous différencie? **Logique de différenciation** par rapport aux autres quartiers.
- Se positionner comme **offre concurrentielle**, répondre aux besoins fondamentaux des futurs habitants dans une **approche holistique**.
- **ENJEU: Comment atteindre nos futurs clients?** Comment les convaincre alors qu'on ne voit pas Beauséjour depuis la 4 voies?



## → MIXITÉ URBAINE ET D'USAGE: Les Concepts développés

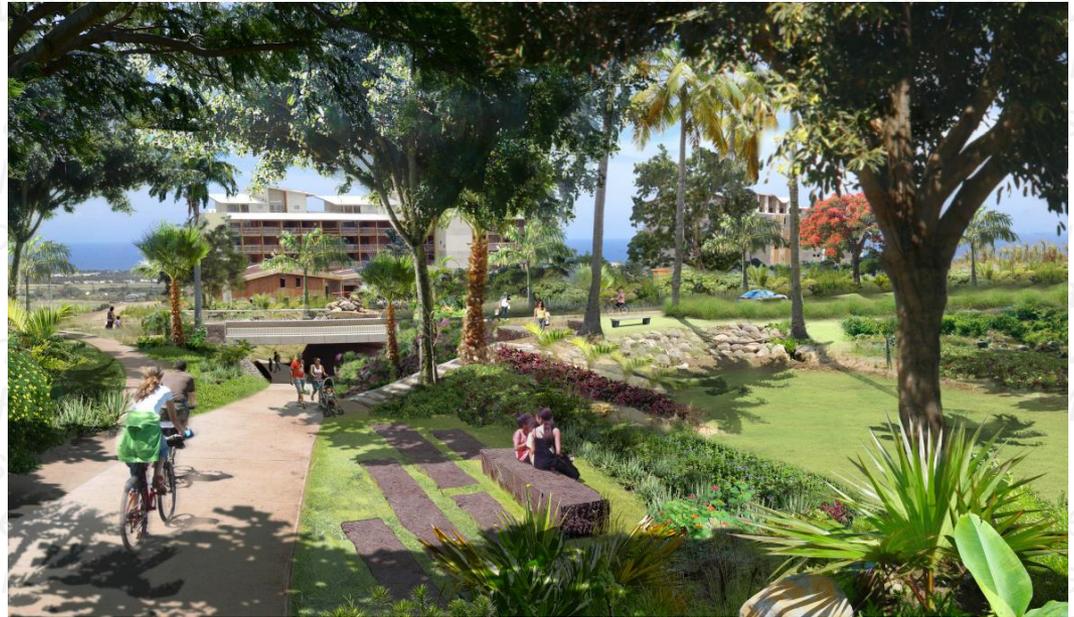


- **Mixité sociale : 2 300 logements dont 800 logements sociaux répartis sur l'opération**
- **Pas de « MARQUEUR SOCIAL »**: un soin particulier à l'architecture (architecte urbaniste en chef TEKHNE)
- **UN LOGEMENT POUR TOUS**: Parcelles, Maisons mitoyennes ou Villa d'architecte, petits collectifs, à la vente ou à la location
- **Des innovations** : le PILA (accession différée à la propriété) et une diversification des produits (RPA)
- **Une diversité d'architecture intégrant dès le départ les normes RTADOM**

# → MIXITÉ URBAINE ET D'USAGE: Les Concepts développés



- La ville grandeur nature
- L'espace public comme jardin
- Le TCSP : relier beauséjour au littoral en 3 mn!
- Les circulations douces dans la ville
- L'accès haut débit avec la fibre (ZEOP)





# L'engagement de CBo Territoria

- Publication Plaquette « Bien vivre à Beauséjour » diffusée à 60 000 exemplaires
- Qui engage CBo Territoria sur les composantes du Projet URBAIN



## BEAUSÉJOUR, SUIVEZ LE GUIDE

- PONEY CLUB
- RESTAURANT
- JARDINERIE
- ESPACE CULTUEL
- ESPACE CULTUREL
- PARC URBAIN
- HÔTEL 3 \*\*\*
- 80 CHAMBRES
- ESPACE SPORT ET LOISIRS
- PRACTICE DE GOLF
- ESPACE DE PROMENADE
- SENTIER VELOS-PIETONS
- ESPACE ASSOCIATIF
- CENTRE MEDICAL
- LOCAUX
- COMMERCES
- SERVICES
- GROUPE SCOLAIRE
- PLATEAU SPORTIF
- ECOLES
- JARDINS FAMILIAUX

- GYMNASÉ
- LYCÉE
- STATION MULTISERVICE
- AIRE DE JEUX POUR ENFANTS
- COMMERCES
- BUREAUX
- PLACE DU MARCHÉ ET MARCHÉ FORAIN
- PARKING SILO
- CAISSE D'ALLOCATIONS FAMILIALES
- CRÈCHE
- ECOLE MATERNELLE ET PRIMAIRE DE BOIS ROUGE
- VILLAGE COMMERCIAL ÉPHÉMÈRE
- MAIRIE ANNEXE ET PÔLE ADMINISTRATIF
- SUPERMARCHÉ
- BUREAUX
- COMMERCES DIVERS
- RESTAURATION

GARE ROUTIÈRE | ÉCOLE DE MUSIQUE | COLLÈGE ET GYMNASÉ



→ Une difficulté : Situation isolée  
près de tout mais pas visible



→ A proximité des grandes zones d'activité économique mais pas connu

# Une opportunité : Implantation du Siège de la CAF



- 9 000 m<sup>2</sup> de bureaux pour 400 salariés
- Une crèche
- 800 visiteurs chaque jour du 1er au 15 de chaque mois
- Argument pour implanter le TCSP

→ **A permis de faire connaître Beauséjour et accroître la clientèle potentielle de Beauséjour**

# La PROXIMITE dès le début de l'opération



## Le village commercial éphémère

- Réponse aux besoins des premiers habitants
- création d'une première dynamique commerciale sur site
- Restauration, boulangerie-pâtisserie, tabac-presse jeux, fleuriste, supérette
- Des activités de services viennent remplacer les commerces qui se sont repositionnés autour de la place du marché



# Le Bien-vivre ensemble à Beauséjour

- Mise en place de la SCIC – DGE
  - Structuration d’une coopératrice pour l’entretien et la gestion des espaces verts. Démarrage des contrats d’entretiens.
  - Ouverture de la boutique de Beauséjour dans le village éphémère.
  - Plantations de flamboyants sur le CD
- L’opération finira par un échec mais nous a appris beaucoup et permis de contractualiser avec ADESIR



# Projet pédagogique privé: Ecole Montsourire



- Ecole spécialisée pour les enfants de 3 à 11 ans
- Pédagogie Montessori : enseignement individualisé
- Livraison : septembre 2013

→ **Attirer des CSP++ et offrir une alternative en terme de pédagogie**  
→ **Association intégrée au quartier**



# Les premiers équipements et services



## La Crèche de la CAF:

- Une crèche de 60 places
- 30 réservés à la CAF et 30 pour personnes extérieures

# L'espace public comme élément structurant d'une ville



## Aires de jeux aménagées

- Agrès aménagés pour les enfants situés entre les logements Carré des Lataniers.



- Aménagement d'un terrain engazonné et clôturé pour des activités sportives



# Les premiers jardins familiaux



- Jardin familiaux gérés par SHLMR et ADESIR
- 17 lots dont 6 pour les résidents sociaux, 6 pour les résidents des collectifs intermédiaires et 5 pour des associations (Tarif 1€ par mois)
- De nouveaux projets en cours le long des



# BSC - Beauséjour Sport Club



## Club Sportif de Beauséjour situé qui offre aux habitants et riverains l'accès à:

- la pratique du Golf avec un practice et un simulateur de Golf
- 3 Squash
- 2 Terrains de tennis,
- Salle de Fitness et cardio-training, (11 équipements)
- Restaurant



## → CONSTRUIRE RESPONSABLE & DURABLE

- Des constructions diversifiées avec un soin particulier à l'architecture et à la dimension durables (impact des éléments naturels sur conception : vent, pluie, ensoleillement, ventilation...)
- Lancement de concours d'architecte pour réinventer l'habitat en centre-ville et en milieu tropical
- Réintégrer la nature en ville (promenades, parc urbain, practice de golf)
- Valorisation des déplacements alternatifs au véhicule personnel (TCSP, cheminements piétons, pistes cyclables...)



→ **Un concept de ville durable en milieu tropical**



## → MIXITÉ URBAINE ET D'USAGE: Miser Sur la PROXIMITÉ



## UNE AMBITION DEVENUE RÉALITÉ

- **PROJET GLOBAL : Logements / Commerces / Services / Équipements publics / Loisirs**
- **Des Opportunités : LA CAF – 400 emplois sur place, 800 visiteurs par jour entre le 1 et le 15 du mois , Le projet Montessori, l'école de musique, l'Apajh**
- **Une approche commerciale se calant sur les méthodes de la grande distribution: un super marché de 1 400m<sup>2</sup> se surface de ventes, des boutiques choisies et réparties selon un plan choisi, des stationnements en nombre suffisant (parking sous le super marché)**
- **La recherche d'activités complémentaires créatrices d'emplois IME, école Montessori, Associations**

## → INTÉGRATION D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES et COMMERCIALES

### CRÉATION D'UNE DYNAMIQUE

**Réussir la centralité:** Créer une offre de services, commerces et équipements pour capter les populations limitrophes complémentaire de l'offre importante sur le littoral pour éviter aux habitants des hauts de descendre systématiquement sur le littoral



- **LA PLACE DU MARCHÉ** comme cœur de ville : implantation du supermarché et des commerces de proximité variés, de la gare routière et de la CAF à proximité immédiate de la place centrale.

- **Mix des services et équipements à la population (CAF, CISE, UDAF, TCSP, Associations...)**

# Favoriser les commerces sur la place centrale

## Le soutien et l'accompagnement des commerçants:

- Mise en place d'une association des commerçants comme interlocuteur de CBoT et de la ville
- Prise en charge du lancement commercial (publicité, flyers, chéquiers,....)
- Remise sur les loyers en attendant la livraison du supermarché
- Animations de la place du marché : marché forain, master marmites, radio crochets,....



## → Différenciation: MIXITÉ URBAINE ET D'USAGE

### UNE EXPÉRIENCE À VIVRE

- École, Espace de promenade, Beauséjour Sport Club, Espace de loisirs, Place du marché, nombreux commerces, Cuisine centrale
- Projets de lycée, Mairie Annexe, Groupe scolaire, Église
- Mais aussi, Institut Médico-Éducatif, futur supermarché, station multi-services
- Des jardins familiaux, la case « Ti Baba » lieu de rencontre parents enfants ouvert sur les quartiers avoisinants



## LE BIEN-VIVRE ENSEMBLE COMME LEIT MOTIV

- Soutien aux initiatives des populations, des associations et des commerçants
- Rencontres riverains/résidents, associations des commerçants
- Accueil d'associations dans les résidences (Lieu d'Accueil Parents Enfants, Espace Jeunes...)
- Création d'événements favorisant l'échange et le partage (Fête de Beauséjour, Fête de la musique, Journées sportives...)



# Des Actions pour faire connaitre

## Associer les riverains et les autres habitants de Sainte-Marie

- **Actions sportives avec l'USSEP** en 2009 et 2011 (plus de 500 enfants de Sainte-Marie)
- **Les Journées Portes Ouvertes**
- **La messe de Noël** devenue un rite à la Case Beauséjour
- **Brocante** organisée par l'association du case de Bois Rouge



# Les rencontres et diffusions

- **Rencontres CBo Territoria avec les « pionniers » et riverains**
- **Diffusion de la Plaquette « Bien vivre à Beauséjour » (60 000 exemplaires) :**
  - **L'engagement de CBo Territoria**
  - **Enquêtes sociologiques sur la perception de l'opération par les habitants (2012)**





→ Immersion d'un artiste pour regard croisé sur Beauséjour

## Des Ateliers de dessin et de peinture avec Emmanuel PROST sur 3 ans qui aboutiront à la publication du livre



« Durant 3 ans, j'ai parcouru Beauséjour et ses alentours. J'y ai rencontré des personnes qui m'ont touchées et dont j'ai voulu retracer l'histoire. Raconter la naissance d'une ville par des dessins réalisés sur le vif, pour capter l'âme de ce projets et de ses protagonistes. »

Emmanuel Prost, Dessinateur



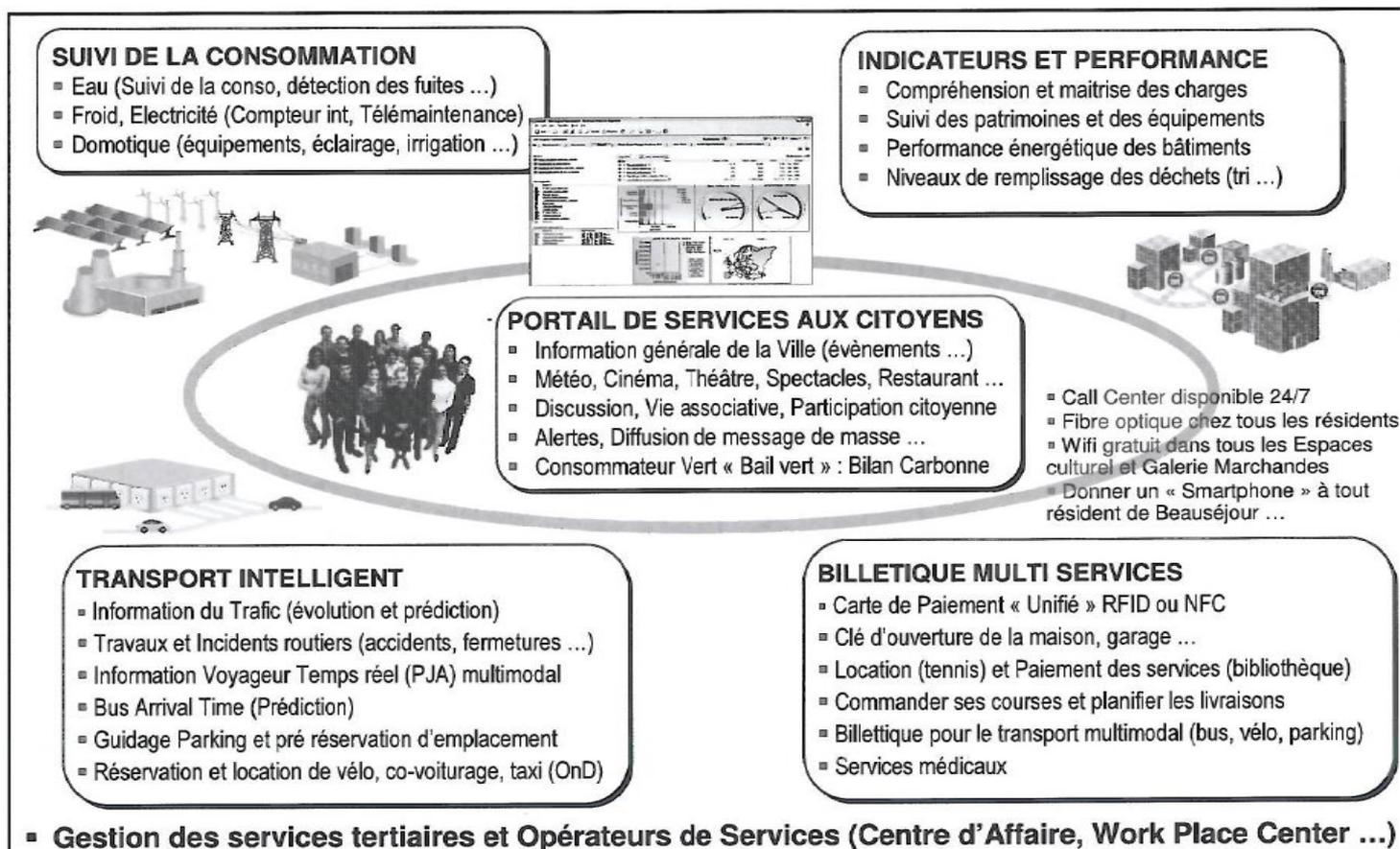
→ Beauséjour, des rencontres dans la future ville

Bien-être - Vivre ensemble - Déplacement doux - Relations inter-générationnelle - Vie - Culture

→ Un Portail de SERVICES aux CITOYENS en projet  
→ Un site internet en attendant



## Notre compréhension de vos initiatives







→ **Beauséjour**  
Un projet primé

**2010**



Prix Observer 2010 de la maison individuelle en outre-mer pour  
La Case Beauséjour, qui réunit des principes de construction  
tournés vers le développement durable et la cohérence avec le  
projet d'autonomie énergétique de La Réunion envisagé pour  
2030.



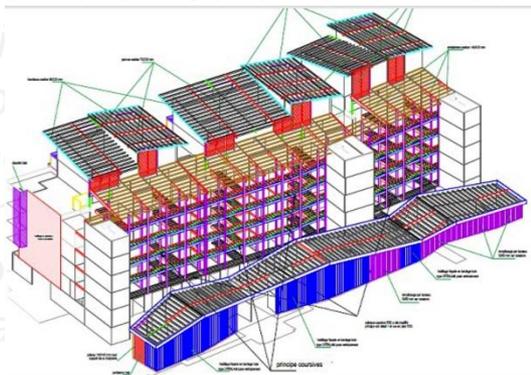
→ **La Case Beauséjour reçoit le Prix Observer 2010**





→ **Beauséjour**  
Un projet primé

**2011**



Médaille de bronze « Bilan Carbone de projet de bâtiment » décerné pour un programme de 208 logements « Les Portes de Beauséjour », Décerné par l'ADEME et BC02 Ingénierie.



→ **Les Portes de Beauséjour Médaille de Bronze Bilan Carbone 2011**





→ **Beauséjour**  
Un projet à découvrir

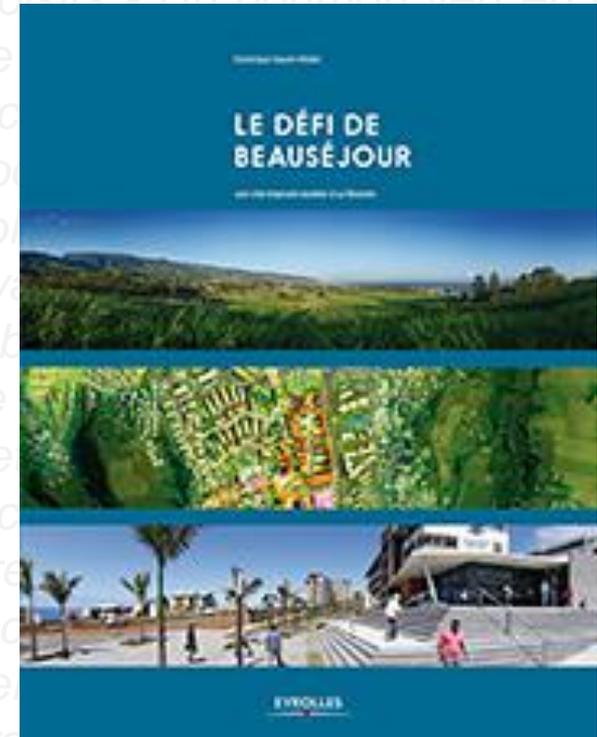
## Janvier 2014

Publication du livre **LE DÉFI DE BEAUSEJOUR** de **Domibique Gauzin Müller** sur Beauséjour « un modèle de ville durable dans les pentes ».

Editions Eyrolles.

« Sur la densité, la mixité sociale et fonctionnelle, les mobilités douces, la gestion de l'eau et du végétal... Beauséjour convainc par ses propositions originales, pragmatiques et efficaces, résultat de concertations entre les multiples acteurs, riverains, et les futurs habitants. »

**Dominique Gauzin Müller, Architecte, professeure et écrivaine**



→ **Beauséjour, une ville tropicale durable à La Réunion**



→ **Beauséjour**  
Un projet primé

**Septembre 2014**



**Unifa**

**Beauséjour récompensée en Métropole**  
**PRIX DU PROJET CITOYEN\***

Décerné par l'Unifa (Union Nationale des Syndicats Français d'Architectes)

« *Beauséjour est vraiment exemplaire.  
C'est ce qui a motivé le jury à tous niveaux : concertation globale  
(maîtrise d'œuvre, maîtrise d'ouvrage, riverains, habitants... ),  
qualité de la mise en œuvre et des réalisations, innovation...  
On a tous été séduits par ce projet : il y a de la réflexion,  
de la matière et de belles réalisations. »*

**Marie-Françoise Manière, Architecte, Présidente de l'UNIFA**



→ **Beauséjour reçoit le prix du projet citoyen**



→ **Beauséjour**  
Un projet primé

**Septembre 2016**



**Gaïa-Index**

Troisième prix RSE selon le référentiel Gaïa-Index  
- classement chiffre d'affaires inférieur à 150 millions d'euros -  
décerné à :



Gaïa-Index, filiale d'EthiFinance, est spécialisée dans l'analyse et la notation ESG (environnement, social, gouvernance) des PME/ETI. Chaque année depuis 2009, Gaïa-Index mène une campagne de collecte de données ESG couvrant l'essentiel des PME-ETI cotées en France. Sur la base de ces informations, les sociétés sont notées sur leur niveau de transparence et de performance. Des classements ont été établis par catégorie de chiffre d'affaires afin de récompenser les meilleurs acteurs à partir d'un panel restreint de 230 PME/ETI cotées à la bourse de Paris respectant 4 critères (chiffres d'affaires <5 Mds €, capitalisation <5 Mds €, salariés <5 000, liquidité suffisante du titre). Le système d'information ESG Gaïa-Index est utilisé par des sociétés de gestion de premier plan dans leur processus de gestion et décisions d'investissement.

## Prix Gaïa-Index, l'indice RSE (Responsabilité Sociétale des Entreprises) des PME-ETI

Créé en 2009, Gaïa-Index est l'indice ISR (Investissement Socialement Responsable) des Small & Midcaps établi par EthiFinance.

Cet indice de **développement durable** est constitué des 70 PME-ETI de tous secteurs jugées **les plus transparentes et les plus avancées en matière de RSE** à partir de l'analyse annuelle d'un panel de 230 sociétés cotées françaises.



Beauséjour en 2020



**MERCI DE VOTRE ATTENTION**

BEAU  
SEJOUR  
la ville grandeur nature  
SAINTE-MARIE

**Pour plus d'infos :**  
**[www.cbوترritoria.com](http://www.cbوترritoria.com)**

