30 ans du Caudan Waterfront

Une transformation économique qui accompagne celle de Port-Louis

De la reconversion d'anciens quais industriels à la création d'un nouveau quartier, Le Caudan Waterfront a accompagné trois décennies de transformation économique de la capitale. Les regards croisés de son fondateur René Leclézio, de l'urbaniste et chercheur Zaheer Allam et de l'architecte et chercheuse Dr Farrah Jahangeer permettent de revenir sur ce que le premier waterfront a changé et d'interroger la prochaine étape pour Port-Louis.

Yvan Lagesse, alors Directeur Général de la Mauritius Commercial Bank (MCB), avait créé Promotion and Development Limited (PaD) en 1984, une filiale non bancaire dédiée à l'immobilier, afin de tirer parti du boom économique que connaissait Maurice dans les années 1980. En 1988, René Leclézio prend la direction de PaD.

Avec le déplacement des activités portuaires vers Mer Rouge et la mise en service du terminal sucrier en vrac, les quais du vieux port avaient progressivement perdu leur activité. Le front de mer, autrefois animé, était en grande partie abandonné et Port-Louis avait commencé à se vider après la fermeture des bureaux. La capitale était alors décrite comme une « ville morte » en dehors des heures de travail.

C'est dans ce contexte qu'Yvan Lagesse observe depuis ses bureaux le potentiel de ces espaces laissés à l'abandon, en bordure du port. Tout naturellement, PaD décide de créer une filiale, Caudan Development Ltd, qui acquiert le terrain en 1989. C'est le point de départ de ce qui deviendra Le Caudan Waterfront.

Le projet du Caudan, qui s'inspire notamment des expériences de waterfront développées à Sydney et au Cap, suppose alors une transformation considérable du site. Dix arpents sont acquis auprès de United Docks, sur un terrain occupé par 35 entreprises industrielles. Plusieurs anciens bâtiments des docks sont cependant conservés et intégrés au nouveau plan d'aménagement par l'architecte Maurice Giraud et le cabinet ZAC Associates. Le ruisseau du Pouce, devenu un marais dégradé, est réhabilité et rendu à son cours naturel. La première phase représente un investissement d'un milliard de roupies et deux années de travaux. Le 24 novembre 1996, le Caudan Waterfront ouvre avec une marina, l'hôtel cinq étoiles Le Labourdonnais, 70 magasins, un musée, des restaurants, un food court - alors une nouveauté à Maurice - des cinémas et des espaces de détente.

Le projet intervient également dans un moment particulier de l'économie mauricienne. Selon René Leclézio, la création du Caudan Waterfront doit être replacée dans l'accélération du développement économique observée au début des années 1980, après une longue période de stagnation, avec la montée du secteur

textile, le développement des entrepôts, une plus grande prise de risque des acteurs économiques, la disponibilité du crédit et une progression rapide des valeurs immobilières. Le Caudan apparaît ainsi dans une période où Maurice commence à diversifier son économie et à transformer ses espaces urbains.

Mais l'évolution la plus significative intervient peut-être dans l'usage qui est fait du lieu. Le projet avait initialement été pensé avec une fréquentation estimée à 60 % de touristes et 40 % de Mauriciens. Le rapport s'inverse rapidement. Des Mauriciens venus de toutes les régions de l'île s'approprient les espaces de promenade et les différentes activités du site. Le Caudan Waterfront devient progressivement un lieu de fréquentation quotidienne et de loisirs, et contribue à rapprocher à nouveau les Port-Louisiens de leur front de mer. Le Caudan Waterfront se fait pionnier et introduit, à l'époque, plusieurs innovations, notamment les premières caméras de surveillance et les premiers parkings payants du pays.

René Leclézio, qui a dirigé le projet à ses débuts, revient aujourd'hui sur cette intention initiale avec une lecture qui dépasse largement la seule histoire immobilière du site : « *Dès l'origine, nous avons imaginé Le Caudan Waterfront non pas comme un centre commercial traditionnel, mais comme un véritable quartier de Port-Louis. Maurice "Mico" Giraud, qui était le cerveau architectural du projet, a conçu un plan d'aménagement profondément ancré dans la ville et inspiré par une architecture tropicale et méditerranéenne, dont certains éléments sont encore très visibles aujourd'hui. Le concept de waterfront nous venait des États-Unis, mais nous avons été particulièrement guidés par l'expérience du Cape Town Waterfront. Notre ambition était de reconnecter Port-Louis à son front de mer et de créer un lieu vivant, ouvert et ancré dans son environnement urbain. […] Mais au-delà de l'architecture, nous avons toujours été convaincus que le succès du Caudan dépendrait aussi de la renaissance de Port-Louis.* » Ainsi, la réussite s'inscrivait dès le départ dans une interrogation plus large sur le devenir de Port-Louis.

Trois décennies plus tard, le Caudan Waterfront a lui-même changé. Une succession d'étapes montrent cette évolution : inauguration du Blue Penny Museum en 2001, lancement d'une deuxième phase en 2007, Pont Lakorité en 2013, inauguration du Caudan Arts Centre en 2018, rénovation du food court en 2019 et arrivée du Metro Express en 2022. En 2026, le site réunit commerces, restauration, artisanat, hôtellerie, bureaux, loisirs, culture et promenade maritime, avec environ 100 boutiques et enseignes.

Cette capacité à évoluer dans le temps constitue précisément l'un des points relevés par Dr Farrah Jahangeer, architecte, chercheuse et fondatrice du Centre for Indo-Oceanic Territorial Development Studies (CEDTI). Son regard replace le Caudan dans l'histoire plus large des waterfronts post-industriels et dans celle de la transformation

économique de Maurice : « *Les docks urbains de Port Louis ont connu une véritable renaissance avec l'introduction du front de mer de Caudan en 1996. Il a marqué le premier grand projet de régénération du front de mer à Maurice, s'alignant avec la vague internationale de réaménagement post-industriel du front de mer observée à Londres, Barcelone, puis au Cap (Afrique du Sud) et à Singapour. En combinant des fonctions mixtes avec un langage architectural qui entremêle design contemporain et structures portuaires historiques, Caudan a continuellement animé Port Louis — y compris en soirée, lorsque près de 60 000 navetteurs quotidiens quittent la ville. […] Lorsque Caudan a ouvert, Maurice passait d'une économie monoculture à sucre à un modèle économique diversifié. Malgré trois décennies de transformation socio-économique, le front de mer de Caudan est resté constamment pertinent. Son modèle mixte, son renouveau architectural continu et sa capacité à s'adapter aux attentes sociales changeantes lui ont permis de rester aligné avec les rythmes changeants du pays et de maintenir l'attrait et l'image de Port Louis au fil du temps.* »

Le Caudan Waterfront reste un exemple de transformation urbaine dans lequel l'évolution du lieu accompagne celle de son environnement. Sa fonction commerciale reste importante, mais elle coexiste désormais avec d'autres usages.

La culture comme composante de l'évolution du waterfront

Ashish Beesoondial, directeur du Caudan Arts Centre, souligne que le centre a permis d'accueillir théâtre, danse, musique, expositions et événements, avec des retombées directes sur les restaurants, boutiques et autres activités du waterfront. Il évoque également une ambition plus large : créer des synergies entre le Blue Penny Museum, Odysseo et d'autres institutions culturelles afin de construire un « cultural path » reliant plusieurs sites de Port-Louis. Il voit ainsi le Caudan Arts Centre comme l'un des points d'appui possibles d'une dynamique culturelle plus large à Port-Louis. « *Le Caudan Arts Centre et Le Caudan Waterfront sont bien placés pour jouer un rôle catalyseur dans la capitale. Nous travaillons beaucoup avec les artistes, les producteurs et les autres acteurs culturels. Nous collaborons avec ë qui tient The Storë au lobby dans le Caudan Arts Centre. Nous avons à Port-Louis tout ce qu'il faut pour proposer une offre culturelle très variée : l'héritage culturel, les musées, l'histoire, l'architecture. L'enjeu est désormais de créer davantage de collaborations entre les artistes, les institutions culturelles, les musées, les acteurs du patrimoine, les écoles, les associations et les entreprises de la capitale.* »

Cette évolution rejoint une autre lecture du rôle économique des espaces urbains. Pour Dr Farrah Jahangeer, la performance d'une ville ne repose plus uniquement sur ses fonctions commerciales. Elle utilise la notion d'« économie de l'expérience » pour décrire l'importance croissante de la qualité des environnements urbains, de la

culture et des usages quotidiens : « *Aujourd'hui, le potentiel économique d'une ville dépend de bien plus que ses fonctions commerciales. Nous parlons de plus en plus d'une "économie de l'expérience", où les villes doivent offrir des environnements de haute qualité, une vitalité culturelle et des expériences quotidiennes porteuses de sens. Les espaces variés comme à Caudan y contribuent en offrant des espaces publics accessibles, un fort attrait visuel et sensoriel, des infrastructures modernes et une atmosphère confortable qui profite aussi bien aux visiteurs qu'aux habitants. Au-delà du tourisme, l'expérience quotidienne des habitants, qu'il s'agisse des habitants ou des employés locaux, compte beaucoup : facilité d'accès, environnements agréables à l'heure du déjeuner, interactions avec des utilisateurs diversifiés et une variété d'options alimentaires et de loisirs améliorent tous la productivité, le bien-être et l'attractivité urbaine. En fin de compte, c'est par une véritable appréciation locale - lorsque les habitants ressentent fierté, confort et appartenance dans ces espaces - que la valeur est véritablement partagée.* »

Cette évolution invite aussi à considérer autrement ce que Le Caudan Waterfront a construit au fil de ces trente années. Son importance ne tient pas seulement à ses infrastructures ou à la diversité de ses activités, mais à la manière dont le lieu a été progressivement investi et vécu : la relation à l'eau, l'architecture, la promenade, les restaurants, les événements et, de plus en plus, la culture ont contribué à façonner une expérience qui s'est transmise d'une génération à l'autre. C'est aussi ce parcours vécu qui explique la place particulière du Caudan dans la mémoire collective des Mauriciens.

Ashish Beesoondial élargit cette réflexion à l'échelle de la capitale. Pour lui, le Caudan Arts Centre peut contribuer à une dynamique culturelle qui dépasse le seul waterfront et participe à la réactivation de Port-Louis : « *La renaissance de Port-Louis est un enjeu pour le pays. La capitale ne retrouve pas le soir la même animation que pendant la journée, notamment par comparaison avec les malls qui l'entourent. Il faudrait pouvoir réinvestir les rues, les places, les jardins, les bâtiments historiques et les différents quartiers avec des spectacles, des installations, des performances ou des parcours artistiques. Mais pour que cela fonctionne, il faut une dynamique collective entre le secteur privé, la municipalité et l'État. La renaissance de Port-Louis ne pourra pas être portée par une seule organisation.* »

Du Caudan à l'échelle du waterfront

Si le Caudan constitue un repère majeur de Port-Louis, la question qui se pose aujourd'hui est celle de son inscription dans un territoire plus vaste. C'est l'un des apports spécifiques du regard de Zaheer Allam, chercheur mauricien en systèmes urbains. Pour lui, le potentiel économique du waterfront ne peut être limité au périmètre immédiatement associé au Caudan : « *Ce que nous avons tendance à*

oublier, je pense, c'est que le waterfront ne se limite pas à cette petite portion située entre Bank One et le Suffren. Il est beaucoup plus vaste et nous devons travailler sur une vision qui en tienne compte. Il s'étend du Port, de l'Intercontinental Slavery Museum et de l'Aapravasi Ghat jusqu'à l'Odysseo Oceanarium, au Bulk Sugar Terminal, au Cruise Terminal, puis jusqu'aux Salines et à l'ancien Neotown. Il existe là un potentiel économique considérable si nous parvenons à valoriser la diversité de ces lieux et de leurs identités, qu'il s'agisse du patrimoine, de l'habitat, des activités commerciales ou du tourisme. Nous devons reconnaître ce que nous avons, élargir notre vision et mettre en place les mécanismes appropriés pour en tirer pleinement parti. »

Son analyse élargit ainsi la réflexion à l'échelle de la capitale. Le waterfront forme un territoire où se côtoient des fonctions et des composantes urbaines multiples, du port et des sites patrimoniaux aux activités commerciales, touristiques et résidentielles. Dans cette lecture plus large de Port-Louis, le Caudan constitue un point d'ancrage parmi d'autres et peut s'inscrire dans une réflexion plus globale sur l'avenir de la ville. Zaheer Allam invite ainsi à replacer le site dans l'ensemble du territoire port-louisien et dans les dynamiques qui pourraient en soutenir le développement. « *Le Caudan Waterfront a incontestablement joué un rôle essentiel dans notre identité et constitue aujourd'hui un véritable point de repère pour la ville. La connexion avec la ville reste un défi, mais les gens continuent d'y venir chaque jour pour ce qu'ils y trouvent et que seul le Caudan offre : une forme de déconnexion de la ville, tout en en faisant partie intégrante.* »

Trente ans après la création du Caudan, René Leclézio porte désormais son regard sur l'avenir de Port-Louis. Pour lui, la renaissance de la capitale reposera sur la capacité à faire fonctionner ensemble plusieurs composantes de la ville : la réhabilitation du bâti existant, l'amélioration des espaces publics et de la mobilité, le retour des logements et des activités, la culture et une meilleure valorisation du front de mer. Il insiste également sur la nécessité de fédérer les propriétaires, les acteurs privés et les autorités autour d'une vision commune, afin que les initiatives puissent se renforcer mutuellement.

Il décrit cette évolution comme un « puzzle », dans lequel le Caudan, le secteur du Musée Intercontinental de l'Esclavage et de l'Aapravasi Ghat, les anciens bâtiments, la Gare du Nord, Chinatown et d'autres projets urbains constituent autant de pièces appelées à recomposer progressivement une dynamique à l'échelle de Port-Louis : « *Le Caudan Waterfront ne doit pas être considéré isolément. Il y a le Caudan, le secteur autour du musée de l'esclavage, les anciens bâtiments, la Gare du Nord, Chinatown et d'autres projets urbains qui peuvent progressivement recomposer une véritable dynamique de Port-Louis.* » Cette vision prolonge directement celle qui

avait présidé à la création du Caudan : un projet privé capable de dépasser son périmètre initial et de contribuer à une réflexion plus large sur la ville. Pour René Leclézio, la capitale dispose encore de nombreux atouts - son patrimoine, sa mer, ses bâtiments, sa culture, ses commerces et sa centralité - mais leur potentiel ne pourra se concrétiser qu'à travers une vision collective et la volonté de la mettre en mouvement.

Cette vision rejoint, sous un autre angle, celle de Dr Farrah Jahangeer, pour qui l'avenir de Port-Louis devra aussi répondre aux transformations environnementales auxquelles les villes côtières sont désormais confrontées : *« Port Louis a survécu à des siècles de cyclones, d'incendies, d'épidémies, de transitions économiques et de changements politiques - et elle continuera de le faire. Son avenir sera façonné par deux forces majeures : l'adaptation climatique et la restructuration urbaine. Avec la montée du niveau de la mer et l'augmentation des inondations attendues, la capitale devra introduire des surfaces plus perméables, repenser les systèmes de drainage et repenser sa relation avec le littoral. En même temps, Port Louis continuera de fonctionner comme un centre commercial et institutionnel. Même si les fonctions administratives se décentralisent vers de nouveaux quartiers planifiés, la capitale conserve une ambiance historique unique, une morphologie urbaine dense et un fort sentiment d'identité que les propriétaires et les entreprises valorisent. Son front de mer, ses bâtiments patrimoniaux et sa disposition compacte en grille lui confèrent un caractère incomparable ailleurs. L'avenir de Port Louis réside donc dans le fait de devenir une ville plus résiliente, perméable et culturellement vibrante — qui protège son littoral, modernise ses infrastructures et exploite son identité historique et maritime pour rester économiquement et symboliquement pertinente. »*

Trente ans après son ouverture, Le Caudan Waterfront se trouve à la croisée de plusieurs évolutions : celle d'un projet lancé pour réinvestir des quais abandonnés, celle d'une économie mauricienne profondément diversifiée et celle d'une capitale dont les usages ont changé. Son parcours témoigne d'une relation renouvelée entre Port-Louis et son front de mer, mais ouvre aussi une réflexion plus large sur l'avenir de la capitale.

L'enjeu est désormais de faire dialoguer les différents lieux, projets, usages et acteurs de la ville pour reconstruire progressivement une ville cohérente, dans laquelle le waterfront puisse s'inscrire comme l'une des composantes d'une dynamique urbaine plus large.

-FIN-

Contact presse

Stephania Mellier

Brand & Communications Manager

Le Caudan Waterfront

52 54 16 40