

Inovista Consulting & Research vous offre chaque semestre un portrait très rapide du marché de l'immobilier d'entreprise à La Réunion. Aussi, nous vous offrons une vision objective du marché sur le territoire via un point sur la demande exprimée et l'activité transactionnelle par type d'actif. Cette synthèse est issue de la note de conjoncture plus complète et détaillée qui est disponible à l'achat sur simple demande.

DEMANDE EXPRIMÉE

Plus de 200 projets de recherche de locaux ou terrains, représentant un volume total dépassant les 70 000 m², ont été identifiés par l'équipe commerciale d'Inovista au cours des trois premiers trimestres de l'année 2016. Sur cette période, les progressions les plus importantes ont concerné les projets de recherche de locaux d'activité et d'entrepôts avec respectivement +121% et +65% par rapport à la même période de l'année 2015.

En termes de surfaces, les locaux d'activité dominent (26% des demandes). Après leur repli observé en 2014, les projets de bureaux, qui s'étaient fortement redressés en 2015, continuent leur ascension. De manière globale, la demande de locaux et de terrains est, en comparaison au troisième trimestre 2015, en hausse de 19%.

Le secteur Nord domine l'essentiel de la demande exprimée par les utilisateurs Réunionnais que ce soit en bureaux (plus de la moitié des recherches) ou en locaux d'activité (22 des 50 projets recensés). L'Ouest est le deuxième secteur le plus recherché : l'essentiel des projets porte sur des surfaces tertiaires et des locaux commerciaux. Les entreprises restent majoritairement ancrées sur des biens à la location tant pour les bureaux (près de 80%) que pour les commerces (70% des demandes).

BUREAUX

▪ **Activité transactionnelle**

Le nombre de transactions de bureaux a fortement augmenté durant ces trois premiers trimestres sur le marché réunionnais. Le volume total des transactions est, lui aussi, orienté à la hausse (+ 38% en un an), avec un cumul total supérieur à 6 800 m² commercialisés depuis le début de l'année, contre 5 200 m² sur l'ensemble de l'année 2015.

▪ **Disponibilités actuelles**

La contraction des disponibilités de bureaux observée en 2014 n'aura pas duré longtemps et le stock immédiatement disponible de bureaux à La Réunion s'est à nouveau regarni au cours de l'année pour représenter près de 43 000 m² vacants recensés en novembre 2016, contre moins de 35 000 m² en 2015. Actuellement, 70 offres immédiates sont recensées sur le territoire réunionnais. L'observation de ces disponibilités reflète un taux de vacance moyen sur l'île de La Réunion de l'ordre de 6%, un chiffre en légère hausse d'une année sur l'autre.

▪ **Valeurs locatives et prix de vente**

Le secteur Nord se caractérise par de grands écarts de valeurs vénales entre ses différents biens tant pour la location, entre 10 et 37 € le m² par mois, notamment sur les centres d'affaires, que pour la vente avec des

prix compris entre 1 900 et 3 300 €/m². La zone Ouest reste en accord avec la moyenne régionale de 20€ le m² par mois à la location.

LOCAUX D'ACTIVITE & ENTREPOTS

▪ *Activité transactionnelle*

L'essentiel de l'activité s'est concentré sur le créneau des surfaces de plus de 500 m² avec une transaction sur deux réalisées depuis le début de l'année. On notera aussi un retournement de tendance quant au mode d'occupation choisi par les entreprises, plus présentes que par le passé à la location (70%).

▪ *Disponibilités actuelles*

Après avoir sensiblement progressées en 2015, les disponibilités immédiates de locaux d'activité sont à nouveau orientées à la baisse en 2016 : elles représentent aujourd'hui plus de 63 000 m² de surfaces vacantes (-10% en 9 mois).

De manière globale, le stock est aujourd'hui important sur des surfaces d'un gabarit supérieur à 500 m², alors que sur les autres créneaux, il se résume à une poignée d'offres.

COMMERCES

▪ *Activité transactionnelle*

Moins de 4 000 m² de locaux commerciaux ont été placés sur le marché depuis le début de l'année, un net recul par rapport au 9 200 m² enregistrés en 2015. L'essentiel des transactions se traite sur le segment des surfaces inférieures à 100 m².

▪ *Disponibilités actuelles*

Dans la continuité de la tendance observée en 2015, le stock de locaux commerciaux vacants a encore augmenté pour atteindre 39 700 m² (+40% en 9 mois). La moitié de cette offre est localisée dans le Nord, qui concentre l'essentiel des grandes surfaces actuellement disponibles.

PERSPECTIVES 2017

L'alignement des instances politiques départementale et régionale crée une configuration inédite et propice au lancement de grands chantiers de développement économique. Le parc d'immobilier d'entreprise de La Réunion, comme tout autre parc, doit se réinventer pour satisfaire la demande des entreprises, changeante dans ces choix de localisation et toujours aussi exigeante dans la recherche de locaux de qualité. Le rééquilibrage des activités économiques sur l'ensemble du territoire passe inévitablement par le développement de nouveaux pôles immobiliers.

INOVISTA CONSULTING & RESEARCH : UN OUTIL INDISPENSABLE

Créée en 2016, Inovista Consulting & Research est la **filiale d'Inovista spécialisée dans les études** et propose son expertise au travers trois types de services :

- Les notes de conjoncture ;
- Les études sectorielles ;
- Les éclairages.

Chaque production délivrée par Inovista Consulting & Research fait l'objet d'un rendu rigoureux et documenté s'appuyant sur une parfaite connaissance du marché mais également sur l'expertise des consultants présents chaque jour sur le terrain. Outil indispensable de compréhension des mécanismes du marché, Inovista Consulting & Research contribue à toujours mieux conseiller et accompagner ses clients décideurs privés ou publics dans leur développement.