

CLICANOO | JIR.RE | FEMMEMAG | MÉCANIC | CASEMAG | RSS | CLICANOO MOBILE | NEWSLETTER | CLUB ABONNÉS | ABONNEMENT

SFR CHOISISSEZ VOTRE DESTINATION ET DÉCOUVREZ TOUTES LES OFFRES SFR DOM*
*Voir conditions sur SFR-BIENVENUE.COM

J'EN PROFITE !

PUBLICITÉ

CARéunion
RDY vite .re
www.careunion.re

Saint-Denis, RE 25°C

ACTUALITÉS | VIDÉOS | ANNONCES

Rechercher des actualités

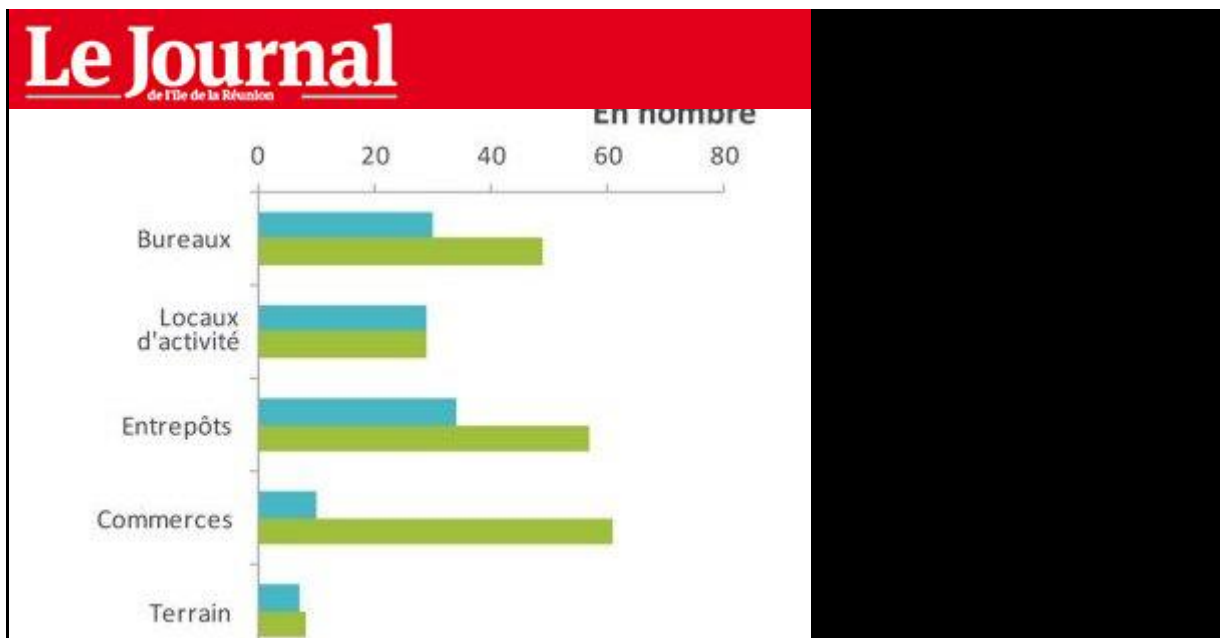
clicanoo.re
Le Journal de l'île de la Réunion

monClicanoo SE CONNECTER
Mot de passe oublié? | Créer un compte
S'identifier avec Facebook

ACTUALITÉS | SPORT | ANNONCES | EMPLOI | LOISIRS | SERVICES + | MARCHÉS PUBLICS | CONTACT | FEMMEMAG | CASEMAG

Sommaire | Faits-divers | Société | Économie | Politique | Santé | Culture | Édito | Le dessin | Archives | Journal en PDF

Le marché de l'immobilier d'entreprise demeure tendu à La Réunion



La recherche de locaux et de terrains reste importante. Inovista a identifié plus de 200 projets en 2014, un chiffre en hausse qui représente un volume total de près de 114 000 m² de surface immobilière.

Si l'immobilier résidentiel montre des signes d'essoufflement depuis la refonte des régimes de défiscalisation, l'immobilier professionnel continue, lui, à tirer son épingle du jeu. L'étude exclusive réalisée par Inovista, conseil en immobilier d'entreprise, sur l'évolution de l'activité en 2014 témoigne de cette dynamique. Plus de 200 projets de recherches de locaux ou terrains représentant un volume total proche de 114 000 m² ont été identifiés l'année dernière par les équipes d'Inovista. Comparé à 2013, le nombre de projets d'implantation ou de déménagement a tout simplement été multiplié par deux, une performance exceptionnelle révélatrice d'un marché en plein bouillonnement. Dans le détail, les entrepôts et commerces représentent chacun un tiers de la demande contre 25% seulement pour les bureaux. « Les entreprises sont majoritairement à la recherche de solutions de location pour les bureaux et les commerces et privilégient l'acquisition pour les entrepôts », note Vincent Le Baliner, le directeur d'Inovista.

Baisse des transactions de bureaux

Dans son enquête le cabinet note que 75% des projets sont liés à des recherches actives. En d'autres termes, le secteur devra être capable de proposer 89 000 m² de surfaces immobilières au cours des prochains trimestres. Ce scénario n'a évidemment aucune chance de se concrétiser, l'offre étant particulièrement faible, voire quasi inexistante sur certains segments. Ces tensions ne sont pas nouvelles. Elles se sont tout simplement amplifiées l'année dernière avec la fin de certains programmes d'investissement. La baisse des transactions de bureaux (23 en 2014 contre 33 en 2013) et la nette réduction des surfaces commercialisées (5 000 m² l'année dernière contre 14 000 m² en 2012) s'expliquent essentiellement par la faiblesse des opérations neuves mises sur le marché. Résultat, dans l'ancien, le stock commence également à se contracter dangereusement, passant de 33 000 m² recensés il y a un an à moins de 26 000 m² début 2015. Ce niveau plancher ne devrait toutefois guère évoluer. Les bureaux vacants étant majoritairement obsolètes, leurs propriétaires peinent à séduire des locataires davantage attirés par des programmes plus récents et prêts à y mettre le prix. Après avoir enregistré une baisse de 2 euros en 2013, les valeurs locatives moyennes ont progressé à nouveau l'année dernière pour se stabiliser aux alentours de 20 euros le m² loué. Cette moyenne masque d'énormes disparités, les prix évoluant selon la nature du bien proposé et son emplacement. Tensions

sur les locaux d'activités et les entrepôts

Ce qui est valable pour les bureaux l'est également pour les locaux d'activités et les entrepôts. L'offre immédiate s'est restreinte au cours de ces derniers mois pour tomber à 47 000 m² au début de l'année. L'essentiel des disponibilités se concentrent dans le Nord (60%) mais le rééquilibrage du marché au profit de l'Ouest s'est produit. Cette zone dispose dans son portefeuille d'environ 10 000 m² de surfaces disponibles, dont 2 600 m² de surfaces neuves. « C'est le marché le plus tendu du secteur, confirme Vincent Le Baliner. Le taux de vacances très faible, moins de 5%, pèse mécaniquement sur la fluidité des échanges ». Chiffre révélateur, après avoir commercialisé plus de 35 000 m² de locaux d'activités et d'entrepôts en 2014, les professionnels n'ont géré que 25 000 m² l'année dernière. Le nombre de transactions est resté identique mais celles-ci ont porté sur des locaux de taille plus modeste (900 m² en moyenne en 2014 contre 1 200 m² en 2013). Dans ce contexte, les valeurs locatives sont restées dans des fourchettes relativement resserrées, entre 7 et 11 euros le m² selon les secteurs et la qualité du bien. Dans le commerce, enfin, la pénurie guette également. Sur les 800 000 m² de surfaces recensées dans l'île, 22 000 m² seulement sont aujourd'hui disponibles, ce qui représente un taux de vacances inférieur à 3%. Autant dire que le marché est complètement bloqué. Après une année exceptionnelle marquée notamment par la livraison du centre Leclerc à Saint-Leu (18 000 m² livrés), le marché est redescendu à son niveau habituel en 2014 avec seulement 5 000 m² commercialisés. Sans surprise la fourchette des prix oscille selon les produits : entre 2 300 et 3 000 euros le m² à l'achat, autour de 21 euros le m² à la location.