

Économie

Des avancées sur le front des visas 10
L'immobilier d'entreprise ignore la crise 12



Appel de Une

L'immobilier d'entreprise ignore la crise

Première agence conseil réunionnaise spécialisée dans l'immobilier d'entreprise, Inovista a mobilisé depuis août 2013 son service « études » pour mettre en place un observatoire et produire des études sectorielles, qui seront commercialisées à partir des prochains mois.

Jusqu'à présent, la connaissance du parc immobilier destiné à l'activité économique se limitait à l'analyse des zones d'activités, à l'échelle de l'hectare, et ignorait l'immobilier diffus. Un patient travail de recensement, entre sources cadastrales, fiscales et autres, permet à la société de présenter des chiffres dont la marge d'erreur « ne doit pas dépasser 2 à 3 % », selon son gérant, Vincent Le Balister.

Inovista estime le parc actuel à 2,5 millions de mètres carrés, dont 2,2 millions construits depuis 1991. La production de locaux est en augmentation constante depuis cette date et semble ignorer la crise, sans doute pour rattraper le retard accumulé au cours des décennies précédentes. Depuis 2006, une tertiarisation des livraisons est également constatée : les nouveaux bâtiments sont plus



Fanny Arthaud, chargée d'études et Vincent Le Baliner, gérant associé Inovista

souvent des immeubles de bureaux ou destinés à l'activité commerciale.

Les surfaces à vocation commerciale représentent 36 % du total, avec une forte concen-

tration à Saint-Denis et Saint-Pierre. Le parc de bureaux (26 % du total) se concentre dans le chef-lieu, mais le Sud connaît une forte progression des livraisons dans ce secteur.

Près de 515 000 m² d'entrepôts ont d'autre part été identifiés, dont 175 000 autour du Port. Saint-Pierre constitue l'autre pôle logistique de l'île avec 107 000 m² recensés. Enfin, les locaux d'activité sont l'actif immobilier le moins développé, avec seulement 455 000 m².

Même si ce n'est pas l'objet de cette première étude, Vincent Le Balister a également évoqué les prix de l'immobilier d'entreprise, tant en terme de loyer que d'acquisition : « Ils correspondent à ceux des grandes villes métropolitaines, voire de la Petite Couronne parisienne », estime-t-il. Des prix élevés, donc, notamment pour les entrepôts en raison du coût du foncier : les bâtiments logistiques demandent en effet de grands terrains plats, rares et chers dans notre île.

Inovista publiera en septembre une première note de conjoncture de l'immobilier d'entreprise.



Vincent Le Baliner (à droite) avec son équipe d'experts