

LE PARC D'IMMOBILIER D'ENTREPRISE A LA REUNION EN 2015

Votre contact : Vincent LE BALINER
Téléphone : 02.62.34.00.34
E-mail : vincent.lebaliner@inovista.re

Décembre 2016

PREAMBULE

L'année 2016 marque pour Inovista un véritable tournant. Face aux sollicitations de ses partenaires et de ses clients, Inovista, leader du marché en conseil d'immobilier d'entreprise à La Réunion, a créé en 2016 sa filiale dédiée aux études afin de répondre aux besoins des entreprises réunionnaises.

Fort de son savoir-faire, Inovista a souhaité renforcer son activité « études », jusqu'alors menée par un service dédié au sein de la société avec la création d'Inovista Consulting & Research. Cette filiale a pour but de mener des réflexions autour de l'immobilier d'entreprise à l'échelle de La Réunion ainsi que dans la zone Océan Indien.

Inovista a donc aujourd'hui pour vocation à vous offrir une vision objective de La Réunion et à accompagner ses clients, les investisseurs et les décideurs dans leur projet de développement. Aussi, face à l'absence d'une vision stratégique du parc d'immobilier d'entreprise à l'échelle de La Réunion, Inovista Consulting & Research a décidé de lancer une étude globale permettant de mieux appréhender ce parc et ses caractéristiques.

Cette étude complète a donc pour objectif d'offrir une vision du parc global à l'échelle de La Réunion, par microrégion mais également par type d'actif afin de mieux comprendre les mécanismes du marché. Réalisée en 2016, cette étude dresse donc un portrait détaillé du parc d'immobilier d'entreprise à La Réunion en 2015.

SOMMAIRE

Inovista.....	.....
Inovista Consulting & Research : un outil indispensable.....	.....
Préambule.....	.....
 Méthodologie de l'étude .....	.....
La Base de données SITADEL.....	.....
Les autres sources de données .....	.....
Les limites de l'étude.....	.....
 L'histoire économique de La Réunion : de 1946 à aujourd'hui .....	.....
Les dates clefs de l'histoire économique de La Réunion .....	.....
Les années 1990 - 2000 : la tertiarisation de l'économie.....	.....
Les années 2000 - 2010 : le boom de la construction et du marché immobilier	
Le parc d'immobilier d'entreprise à La Réunion en 2015.....	.....
 Le parc d'immobilier d'entreprise par microrégion .....	.....
Le territoire de la CIREST.....	.....
Un parc d'immobilier d'entreprise récent .....	.....
Un parc en constante évolution depuis 1991 .....	.....
Un parc d'immobilier d'entreprise dominé par les locaux commerciaux .....	.....
Un parc d'immobilier d'entreprise dominé par les grandes surfaces.....	.....
L'intercommunalité de la CINOR .....	.....
Un parc d'immobilier d'entreprise récent .....	.....
L'essor du parc depuis 1991.....	.....
Une forte spécialisation tertiaire du secteur Nord .....	.....
Un parc immobilier aux surfaces homogènes .....	.....
Une forte production de bureaux spécifique à la microrégion Nord.....	.....
Le Territoire de la Côte Ouest .....	.....
Un parc d'immobilier d'entreprise récent .....	.....
Evolution des livraisons : un parc actuel ayant atteint son équilibre .....	.....
L'Ouest, le 1 ^{er} parc d'entrepôts de La Réunion .....	.....
De grandes surfaces d'entrepôts .....	.....
Une forte concentration de locaux d'activité.....	.....
Des implantations inégalement réparties sur le territoire .....	.....
Le territoire de la CIVIS.....	.....
Un parc d'immobilier d'entreprise récent .....	.....
Un volume de livraison qui s'accroît .....	.....
Un parc diversifié.....	.....

Une répartition inégale au cœur de la microrégion

Le territoire de la CASUD

Un parc d'immobilier d'entreprise récent

Un volume de livraison qui s'accroît

Un parc en développement

Une répartition inégale au cœur de la microrégion

Le parc d'immobilier d'entreprises par type d'actifs.....

Le parc de bureaux à La Réunion.....

Un parc globalement récent

Un parc qui se constitue progressivement

Le poids du parc de bureaux par commune

Les locaux commerciaux

Un parc récent.....

L'évolution de la répartition des locaux commerciaux dans le temps.....

Poids du parc de locaux commerciaux par commune.....

Les entrepôts

Un parc plus ou moins ancien suivant les communes.....

La progression des entrepôts au fil du temps.....

Poids du parc des entrepôts par commune

Une prédominance des grandes surfaces.....

Les locaux d'activité

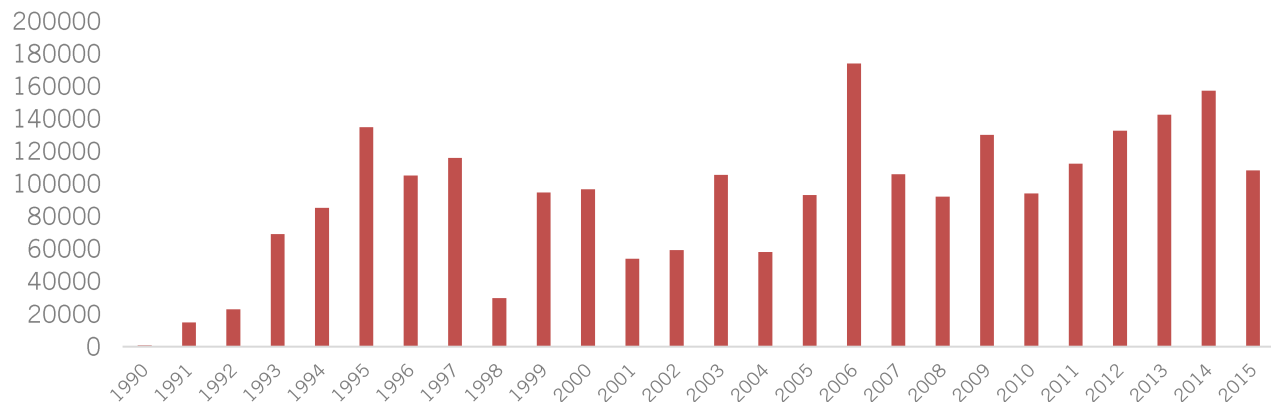
Evolution du parc des locaux d'activité de 1995 à 2013.....

Conclusion

LE PARC D'IMMOBILIER D'ENTREPRISE A LA REUNION EN 2015

UN PARC EN PLEIN DEVELOPPEMENT

Surfaces d'immobilier d'entreprise livrées à La Réunion entre 1990 et 2015 (en m²)



Le parc d'immobilier de La Réunion en 2015 se compose de près de 2 800 000 m² de locaux. Pour rappel, cette étude prend en compte les surfaces de bureaux, locaux commerciaux, entrepôts et locaux d'activité. Depuis les années 1990, la livraison de ces surfaces s'est accrue avec trois pics importants relevés en 1995, 2006 et 2014 avec près de 45% des locaux livrés ces quinze dernières années.

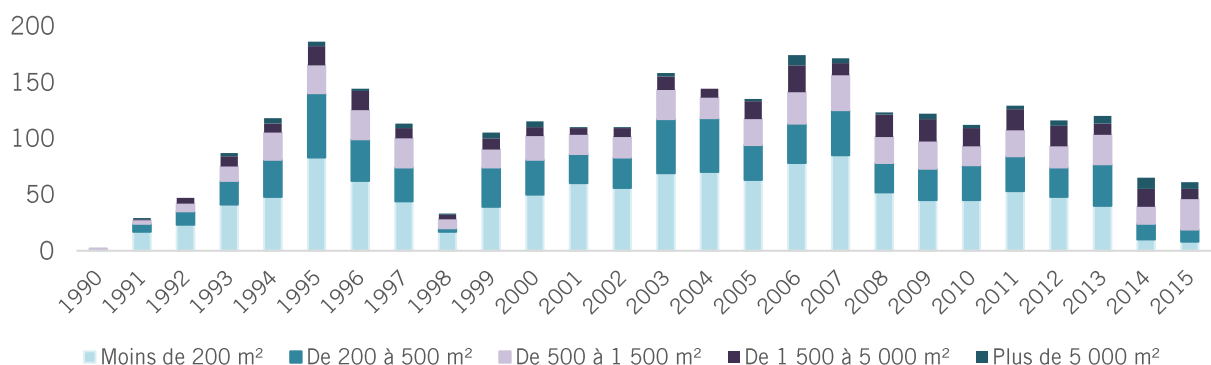
Ainsi, ces dernières années, la construction d'immobilier d'entreprise se résume à :

- 93 500 m² livrés entre 2000 et 2007 ;
- 705 000 m² livrés entre 2008 et 2013 ;
- 265 700 m² livrés ces deux dernières années entre 2014 et 2015.

LA TYPOLOGIE DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE A LA REUNION

Depuis 1990 et au fil des ans et des besoins la typologie des livraisons à changer pour s'adapter aux entreprises. Le graphique ci-dessous illustre l'évolution des livraisons de locaux en fonction de leur superficie.

Livraison par segments de surfaces entre 1990 et 2015 à la Réunion (en nombre)



LE TERRITOIRE DE LA COTE OUEST

L'intercommunalité du Territoire de la Côte Ouest couvre 21% du territoire et concentre 25% de la population réunionnaise avec 212 074 habitants recensés en 2013 par l'INSEE.

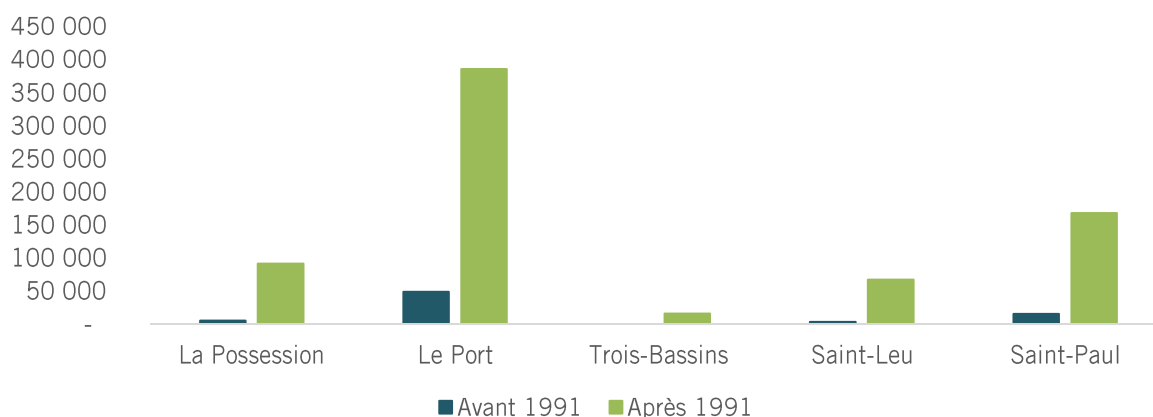
L'économie de ce secteur est fortement marquée par la présence du port. Seul port marchand de l'île, cette porte d'entrée est un véritable vecteur économique et logistique fondamental pour le territoire. Il est classé treizième port français en termes de port de commerce.

Selon les dernières données disponibles, ce micromarché compte près de 20 000 établissements actifs.

L'autre moteur économique de l'Ouest reste le tourisme, la zone concentrant la grande majorité des hôtels de l'île.

Un parc d'immobilier d'entreprise récent

Surfaces d'immobilier d'entreprise livrées sur le secteur Ouest avant et après 1991 (en m²)



Les villes de l'Ouest se caractérisent par des parcs récents puisque 90% des constructions datent d'après 1991. La commune du Port prédomine le marché et accueille plus de 400 000 m² de locaux. La ville de Saint-Paul présente également un parc important avec 183 000 m². Saint-Leu et Trois-Bassins restent en retrait avec respectivement 70 000 m² et 16 000 m² d'immobilier d'entreprise tous types d'actifs confondus.

Evolution des livraisons : un parc actuel qui se stabilise

Entre 1995 et 2005, les constructions se sont intensifiées avec un volume annuel moyen de 9 500 m² achevés. Cette production porte en majorité sur des locaux commerciaux et des entrepôts.

De 2006 à aujourd'hui, le rythme des constructions s'est stabilisé avec une moyenne de 31 000 m² construits chaque année. Les constructions de ces neuf dernières années représentent 35% du parc de l'Ouest.

Le parc de l'Ouest s'est développé dès 1995 et à l'inverse des autres microrégions ce dernier connaît encore une production croissante malgré un coût du foncier toujours plus élevé.