

NOVISTA SCRUTE LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

L'entreprise de Vincent Le Baliner compte développer sa filiale Inovista Consulting & Research dédiée aux études. Il s'agit de coller au plus près de la réalité du marché de l'immobilier d'entreprise à La Réunion et dans l'océan Indien.

En créant Inovista en 2010 alors qu'il n'avait que 26 ans, Vincent Baliner a voulu en faire un vrai spécialiste à même de conseiller des promoteurs aussi bien que des entreprises en recherche de bureaux, d'entrepôts ou autres. S'il se rémunère principalement par des commissions et honoraires sur la vente ou la location, comme une agence immobilière, il demeure indépendant des promoteurs. Six ans plus tard, on peut dire que l'objectif est atteint et que cette activité répondait à de réels besoins. Le chiffre d'affaires s'est d'ailleurs envolé, passant de 130 000 euros la première année à 1 350 000 euros en 2016. Aujourd'hui, Vincent Baliner veut mettre à profit sa connaissance du marché pour développer son activité d'études. Pour cela, il a créé Inovista Consulting & Research qui propose trois types de services aux entreprises et aux collectivités : les notes de conjoncture, les études sectorielles et les éclairages. « *Les productions délivrées par Inovista Consulting & Research font l'objet d'un rendu rigoureux et documenté, s'appuyant sur notre parfaite connaissance du marché, mais également sur l'expertise des consultants présents chaque jour sur le terrain* », explique le fondateur d'Inovista.

UN MARCHÉ TRÈS CONTRASTÉ

Pour montrer sa fine connaissance du marché, Inovista Consulting & Research vient de publier le bilan de ce marché en 2016 et, plus intéressant encore, ses perspectives 2017. Elle recense 134 offres représentant plus de 120 000 mètres carrés de locaux, tous types d'actifs confondus, mises sur le marché à La Réunion en 2016. Plus de la moitié de ces surfaces sont disponibles immédiatement et environ 50 000 mètres carrés le seront dans un an ou plus. Concernant les



En six ans d'existence, Inovista a conclu 200 transactions pour 100 000 mètres carrés commercialisés et en gestion locative de patrimoine. Elle gère 70 millions d'euros d'actifs qui génèrent 7 millions d'euros de loyers par an.

bureaux, près de 26 500 mètres carrés vacants sont recensés en 2016, contre environ 35 000 mètres carrés en 2015. Toutefois, seules 47 offres sont recensées contre 60 en 2015.

Les disponibilités immédiates de locaux d'activité sont orientées à la baisse en 2016 et représentent moins de 42 000 mètres carrés de surfaces vacantes contre plus de 72 500 mètres carrés en 2015. Le repli est observé sur l'ensemble des secteurs à l'exception notable des microrégions nord et ouest qui concentrent respectivement 51% et 32% du stock de locaux vides.

Dans la continuité de la tendance observée en 2015, le stock de locaux commerciaux vacants s'est encore alourdi pour atteindre 54 800 mètres carrés. Ce parc ne cesse de s'accroître depuis 2014 où moins de 22 000 mètres carrés avaient été recensés.

Pour les bureaux en location (de loin les plus demandés), le secteur nord se caractérise par de grands écarts de valeurs vénales se situant entre 10 et 37 euros le mètre carré par mois alors que la zone ouest reste en accord avec la moyenne régionale de 21 euros le mètre carré. Les ventes de bureaux enregistrées reflètent des prix compris entre 1 900 euros/mètre carré et 3 460 euros. L'amplitude des valeurs locatives de transactions de locaux d'activité et d'entrepôts demeure large avec des valeurs comprises entre 5 et à 19 euros/mètre carré/mois. À l'acquisition, les prix se distribuent entre 600 euros/mètre carré (CIVIS) et 1 300 euros/mètre carré (nord et ouest). Les prix moyens des cessions de commerces sont compris entre 1 400 euros/mètre carré sur la CASUD et 2 700 euros/mètre carré dans l'ouest. En location, les loyers sont en moyenne de 22 euros/mètre carré/mois. ■

Aude Mathieu, chargée d'études : « Le marché de l'immobilier d'entreprise réunionnais connaît depuis quelques années une forte dynamique qui devrait se poursuivre en 2017. L'arrivée de nouveaux programmes et de services toujours plus innovants vient bousculer et redistribuer les cartes de ce marché en pleine évolution. »