

La valeur locative moyenne des bureaux est de 20 euros par mètre carré et par mois. Le prix de vente moyen est de 2 700 euros par mètre carré, mais on constate de fortes disparités. Dans le Sud, on se situe à 1 911 euros alors que dans l'ouest on atteint les 3 468 euros.

global des bureaux en progression de 42% sur un an », analyse Vincent Le Baliner. Quarante-six transactions de bureaux ont été effectuées en 2016 sur un marché très tendu qui ne présente que 3% de vacances sur un total de 25 000 mètres carrés existants sur l'île. L'Ouest n'est doté que de 3 000 mètres carrés de bureaux, ce qui est extrêmement faible. L'activité transactionnelle portant sur les locaux d'activité et les entrepôts était en progression de 30% en 2016, pour une surface moyenne transactée de 620 mètres carrés, la hausse étant plus marquée dans le Nord et dans l'Ouest. « On comptait moins de 42 000 mètres carrés de surfaces vacantes en 2016, contre plus de 72 000 mètres carrés en 2015. Le Nord et l'Ouest concentrent respectivement 51% et 32% du stock de locaux vides de l'île. Le marché est impacté par cinq opérations, sur 25 000 mètres carrés, subventionnées par le fonds européen FEDER qui met les loyers privés sous pression avec des prix voisins de 7 euros par mètre carré par an », pointe Vincent Le Baliner. Ailleurs, les loyers peuvent atteindre 12 euros par mètre carré par an pour les surfaces neuves et 19 euros pour les surfaces de seconde main. La moyenne des prix à la vente étant d'environ 1 200 euros par mètre carré.

RÉALISER LE FONCIER PUBLIC DANS L'OUEST

Pour les locaux commerciaux, le nombre des transactions a plus que doublé en un an, portant surtout sur des surfaces inférieures à 100 mètres carrés. Près de 60% des transactions ont été des ventes, bien réparties autour de l'île, avec une légère prévalence du Nord et du Sud. « Contrairement aux autres types de locaux, le stock a doublé en l'espace de deux ans, comptant 55 000 mètres carrés non affectés. Mais avec une carence en surfaces de 200 à 300 mètres carrés. Une vraie question se pose dans l'Ouest, qui dispose de moins de 2 000 mètres carrés disponibles », alerte Vincent Le Baliner. Le prix de cession des commerces varie de 1 450 euros, en moyenne par mètre carré autour du Tampon, à 2 780 euros par mètre carré dans l'Ouest. Les loyers les plus élevés sont aussi relevés dans l'Ouest, autour de 33 euros par mètre carré par mois. Les valeurs locatives s'établissent, plus généralement, entre 11 et 15 euros par mètre carré par mois. Les projets d'aménagement de zones d'activités pour Cambaie, à Saint-Paul, et pour Pierrefonds, dans le sud, ainsi que celui de CBo Territoria en partenariat avec le groupe Excellence, portant l'enseigne E.Leclerc, à Saint-Joseph, apporteront un rééquilibrage nécessaire pour le territoire, en matière d'immobilier d'entreprise. « Nous sommes sur un marché qui peut devenir mature, mais cette maturité est contrariée par la concurrence entre les acteurs privés et les acteurs bénéficiant de



Philippe Sépant

Vincent Saminadin, chargé d'études Urbanisme économique et commercial à l'Agorah : « L'Atlas du foncier économique est un outil d'aide à la décision pour appréhender les enjeux économiques du territoire réunionnais. »

LES NOUVELLES ZONES D'ACTIVÉS ÉCONOMIQUES SE CRÉENT SURTOUT DANS LE SUD

L'Observatoire du foncier économique, qui est géré par l'Agorah, l'agence d'urbanisme de La Réunion, a publié en avril son Atlas. L'île présente 116 zones économiques qui couvrent une surface totale de 1 085 hectares. En faisant abstraction de 171 hectares de zones commerciales et de 213 hectares de zones de fait, où des entreprises se sont regroupées en dehors des zones dédiées, l'Observatoire a recensé 88 zones dédiées à la production et aux services aux entreprises. « Depuis 2004, ce sont 218 hectares qui ont été mobilisés pour les plus récentes zones d'activités économiques (ZAE), informe Vincent Saminadin, chargé d'études Urbanisme économique et commercial à l'Agorah. 60 hectares sont potentiellement mobilisables, car constitués de parcelles vacantes ou portant un bâtiment désaffecté. » Ces parcelles non exploitées relèvent de différents statuts, publics ou privés, et ne sont pas immédiatement disponibles pour le marché. « 13,6 hectares semblent aujourd'hui directement mobilisables. Essentiellement dans le Nord et dans l'Ouest », précise Vincent Saminadin. Selon le SAR (Schéma d'aménagement régional), en 2011, les besoins s'élevaient à 900 hectares de foncier économique supplémentaire à l'horizon 2020. Le développement des nouvelles ZAE et des Pôles d'activité à vocation régionale (PAVR), comme la ZAC de Pierrefonds, dans le Sud, couvrirait à terme 60% de ces besoins. Le Sud et l'Est connaissent la plus forte croissance de leurs ZAE alors que le Nord et l'Ouest affichent une certaine saturation de leur foncier à vocation économique.

fonds publics et mettant plus de temps à concrétiser des projets. Par ailleurs, il faut réaliser le foncier public existant dans l'Ouest car la dernière création d'une zone d'activité remonte à la ZAC 2000. C'est alors que ce marché sera mature, porté par les opérateurs, et qu'il sera fluide et souple. » ■