

L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE A LA REUNION

Portrait rapide de l'activité du 1^{er}
semestre 2017

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

Septembre 2017



INOVISTA

Inovista est une société réunionnaise spécialisée dans le conseil en immobilier d'entreprise. Créée en 2010, elle est indépendante de tout promoteur, SEM, foncière ou société financière : c'est la garantie d'une approche sans conflit d'intérêt, avec une vision juste et objective.

Son champ d'intervention se concentre sur les actifs en immobilier d'entreprise : bureaux, locaux d'activité, entrepôts, locaux commerciaux et terrains.

Pour l'ensemble de ces actifs, elle développe quatre métiers complémentaires : la commercialisation, le conseil aux utilisateurs et investisseurs, la gestion locative et les études. Elle intervient principalement à l'île de La Réunion mais également au sein de la zone Océan Indien pour des missions spécifiques.

L'équipe d'Inovista est composée de dix personnes aux profils complémentaires, qualifiées, expérimentées, compétentes et régulièrement formées aux évolutions économiques, juridiques et techniques de l'immobilier d'entreprise.

L'objectif d'Inovista ? Accompagner ses clients avec professionnalisme et transparence au cœur d'un marché en constante évolution.

INOVISTA CONSULTING & RESEARCH : UN OUTIL INDISPENSABLE

Créée en 2016, Inovista Consulting & Research est **la filiale d'Inovista spécialisée dans** les études qui propose son expertise au travers trois types de services :

- Les notes de conjoncture ;
- Les études sectorielles ;
- Les éclairages.

Chaque production délivrée par Inovista Consulting & Research fait l'objet d'un rendu rigoureux et documenté s'appuyant sur une parfaite connaissance du marché mais également sur l'expertise des consultants présents chaque jour sur le terrain.

Nos partenariats avec des confrères ou des sociétés aux activités complémentaires (cabinet de conseil, avocat, ...) à La Réunion et en Métropole nous permettent de répondre à vos demandes les plus complexes.

Inovista Consulting & Research propose une vision globale du territoire réunionnais et de son marché notamment au travers la publication d'études et de chiffres clés. Ces données autour du parc d'immobilier d'entreprise à la fois qualitatives et quantitatives sont nouvelles à La Réunion et uniquement publiées par Inovista.

Outil indispensable de compréhension des mécanismes du marché, Inovista Consulting & Research contribue à toujours mieux conseiller et accompagner ses clients décideurs privés ou publics dans leur développement.

PREAMBULE

Depuis 5 ans déjà, Inovista vous propose chaque année des notes de conjoncture et des bilans annuels ayant du marché d'immobilier d'entreprise à La Réunion. Aujourd'hui, c'est via notre filiale dédiée aux études : Inovista Consulting & Research, que nous vous proposons la note de conjoncture du 1^{er} semestre de l'année 2017.

Les données utilisées pour l'élaboration de cette note sont issues des bases de données internes d'Inovista qui, grâce à ses activités transactionnelle et de gestion, récolte les informations autour des mouvements enregistrés sur le territoire, les offres existantes mais également la demande exprimée. Ces données sont complétées par un très large réseau de clients et partenaires qui fournissent des informations quant aux mouvements enregistrés sur leur parc qu'il soit public ou privé. Enfin, cette base est également alimentée par le fichier PERVAL fourni par les notaires et relevant l'ensemble des mouvements de La Réunion, ainsi que par l'achat de données spécifiques via des sociétés spécialisées.

La vocation d'Inovista Consulting & Research est de proposer une vision globale du marché réunionnais et d'accompagner ses clients, les investisseurs et les décideurs dans leur projet de développement.

DEMANDE EXPRIMEE

L'équipe d'Inovista comptabilise, 115 demandes représentant plus de 23 000 m² recherchés durant le 1^{er} semestre 2017. Elles représentent d'ores et déjà 40% de l'ensemble des demandes enregistrées en 2016.

Sur cette période, les demandes se portent, en nombre, à 37% sur des locaux d'activité. Ce type d'actif enregistre également les plus grands volumes recherchés avec plus de 13 000 m² soit un lot moyen de 313 m². Les bureaux sont le deuxième type d'actif le plus recherché avec 36 demandes et 4 730 m². Les locaux commerciaux représentent 27% des demandes et 2 775 m². Les entrepôts, avec 4 demandes et 2 500 m², restent derniers dans les recherches de ce premier semestre.

Le secteur Nord domine l'essentiel de la demande exprimée par les utilisateurs Réunionnais avec 58 projets recensés. L'Ouest reste le deuxième secteur le plus recherché avec 23 demandes, suivi de près par la CIVIS avec 20 demandes. Seules 6 demandes sont enregistrées sur le territoire de la CIREST et aucune au sein de l'intercommunalité de la CASUD.

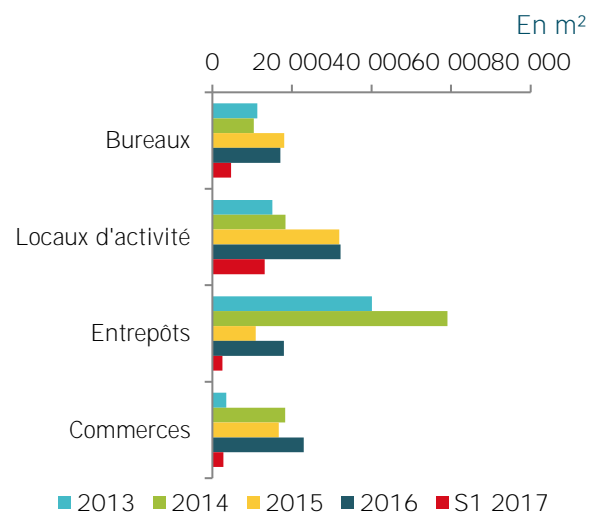
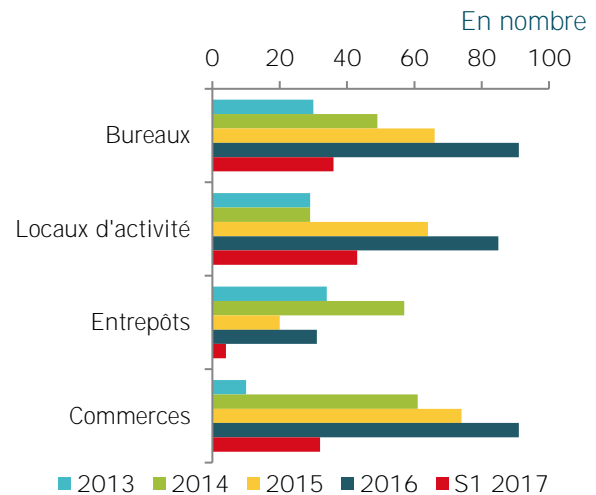
Les demandes enregistrées affluent principalement de sociétés implantées dans les microrégions Nord et Ouest avec respectivement 50% et 20% des demandes enregistrées. Une dizaine de demandes ont été émises par des entreprises installées en Métropole ou dans les DOM souhaitant s'implanter à La Réunion.

Les entreprises restent à 68% ancrées sur des biens à la location.

En termes de demandes recensées, le premier semestre 2017 se caractérise par :

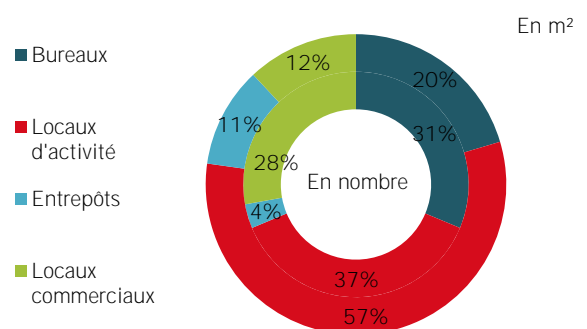
- Une augmentation de 40% de la demande par rapport au premier semestre 2016 ;
- Une demande essentiellement localisée au sein des microrégions Nord et Ouest ;
- Une demande centrée sur la location ;
- **Une prédominance des locaux d'activité** et des bureaux qui concentrent à eux deux 68% des demandes enregistrées.

Evolution de la demande exprimée au 1^{er} semestre 2017



Source : Inovista – Septembre 2017

Recherches de locaux recensées au 1^{er} semestre 2017



Source : Inovista – Septembre 2017

BUREAUX

Activité transactionnelle

49 transactions de bureaux sont comptabilisées durant ce premier semestre contre 46 mouvements sur l'ensemble de l'année 2016 et 34 en 2015. Aussi, près de 15 000 m² commercialisés contre 9 000 m² en 2016 et 5 200 m² en 2015.

Les transactions à la vente sont en léger repli avec seulement 14% de l'ensemble des mouvements enregistrés durant ce premier semestre. Faute de biens disponibles, les bureaux ne se sont, durant cette période, que peu vendus.

Disponibilités actuelles

Moins de 29 000 m² vacants et immédiatement disponibles sont recensés sur l'ensemble du territoire contre 24 000 m² en 2016.

L'observation de ces disponibilités reflète un taux de vacance moyen sur l'île de La Réunion de l'ordre de 3,8% contre 3% en fin d'année 2016, un chiffre très bas par rapport aux moyennes françaises qui avoisinent les 7% en Ile-de-France et les 5% à l'échelle des grandes métropoles françaises.

Valeurs locatives et prix de vente

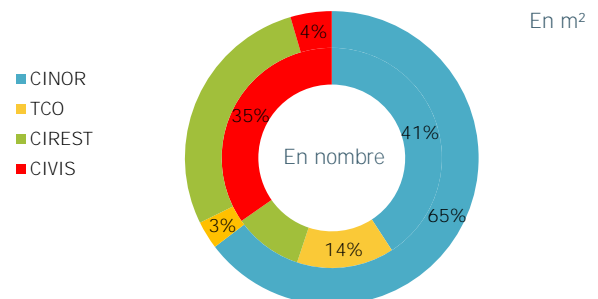
Peu de valeurs vénales ont été enregistrées durant cette période, aussi il est judicieux d'attendre les prochains semestres afin de proposer une analyse objective du marché.

Ainsi, sur cette période, les valeurs locatives sont en hausse passant de 20 € HT/HC/m²/mois en moyenne en 2016 à 22 € HT/HC/m²/mois durant ce premier semestre. Ces tendances seront donc à confirmer au fil des prochains mois.

Ce premier semestre 2017 se caractérise, au niveau des bureaux, par :

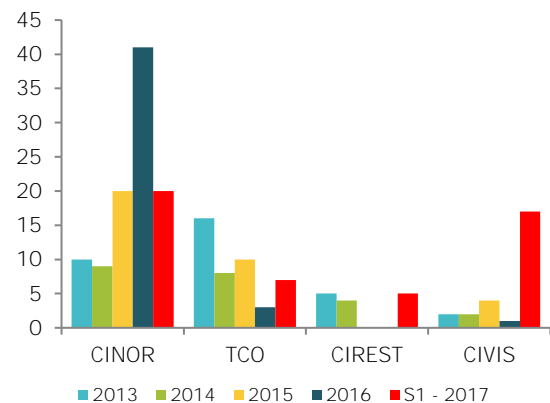
- Une offre immédiatement disponible qui se maintient ;
- Un taux moyen de vacance faible : 3,8 %;
- Une légère hausse des valeurs locatives ;
- Une microrégion Nord concentrant la majorité des offres et des transactions.

Demande placée de bureaux en 2017



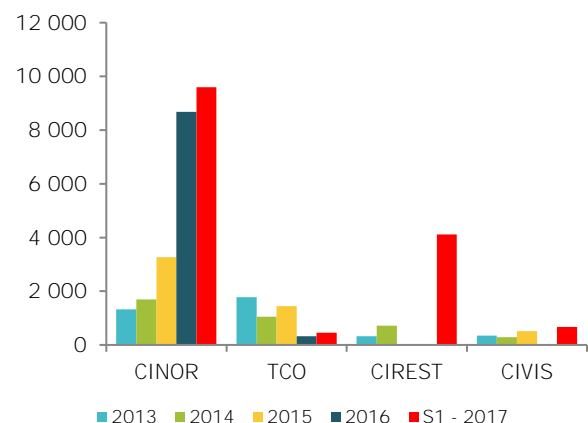
Source : Inovista – Septembre 2017

Evolution du nombre de transactions de bureaux par secteur



Source : Inovista – Septembre 2017

Volume de bureaux immédiatement disponibles (en m²) par secteur



Source : Inovista – Septembre 2017

LOCAUX D'ACTIVITE & ENTREPOTS

Activité transactionnelle

Durant cette période 34 transactions ont été enregistrées représentant un volume placé de l'ordre de 10 000 m². Il s'agit donc du deuxième actif le plus transacté après les bureaux.

Faute de surfaces disponibles dans les autres microrégions, l'activité transactionnelle se concentre dans la zone Nord avec 53% des transactions. Le TCO et la CIVIS enregistrent respectivement 9 et 7 transactions.

Valeurs locatives et prix de vente

L'amplitude des valeurs locatives de transaction demeure, sur cette période, moins large que par le passé, avec une moyenne de 12,6€/HT/HC/m²/mois. A la vente, la moyenne régionale atteint les 1 157€/m².

Disponibilités actuelles

Le stock d'offres immédiatement disponibles est assez diversifié. Les disponibilités se répartissent en 35 offres, le lot moyen étant de 426 m².

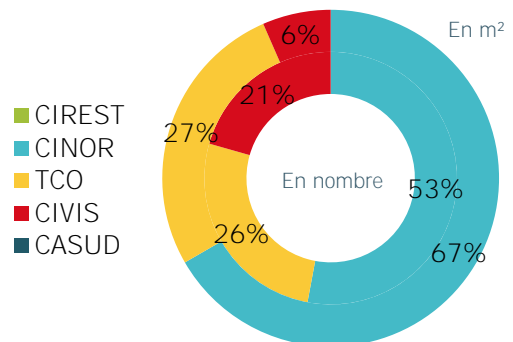
Le parc disponible est à 72% composé de lots à louer, à 17% de lots à vendre, le reste étant des biens à la fois proposés à la location et à la vente.

A l'échelle de La Réunion, le taux de vacance des locaux d'activité et des entrepôts est assez bas puisqu'il est en moyenne de 3%.

Aussi, pour les locaux d'activité et les entrepôts ce premier semestre se caractérise par :

- Des microrégions Nord et Ouest leaders du marché au niveau transactionnel ;
- Une offre concentrée dans la CIREST ;
- Des valeurs variant fortement selon les territoires ;
- Une baisse de la superficie des lots transactés ;
- Un taux de vacance de 3%.

Demande placée de locaux d'activité et entrepôts au 1^{er} semestre 2017



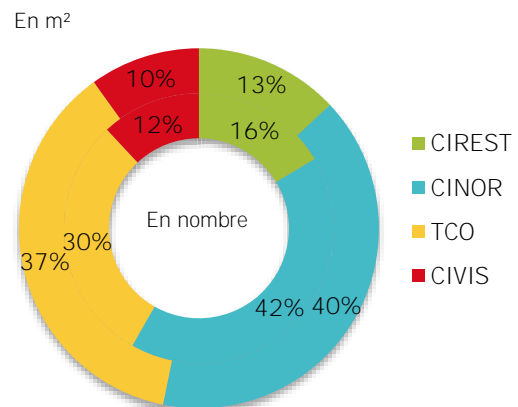
Source : Inovista – Septembre 2017

Valeurs locatives (€ HT/HC/m²/mois) et prix de vente (€/m²) au 1^{er} semestre 2017

Valeurs locative et vénale	
La Réunion	12,6 € HT/HC/m ² /mois
	1 157 € / m ²

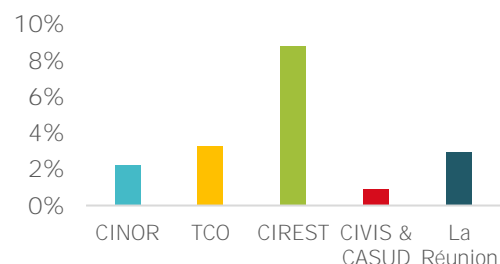
Source : Inovista - Septembre 2017

Disponibilités immédiates de locaux d'activité et entrepôts au 1^{er} semestre 2017



Source : Inovista – Septembre 2017

Taux de vacance des locaux d'activité au 1^{er} semestre 2017



Source : Inovista – Septembre 2017

COMMERCES

Activité transactionnelle

8 500 m² de locaux commerciaux répartis en 23 transactions sont comptabilisés durant ce premier semestre contre de 22 000 m² sur l'ensemble de l'année 2016. Dans un même temps, les surfaces transactées sont en hausse, avec des lots moyens de 482 m² contre 149 m² en 2016.

Sans surprise, 65% des transactions concernent des surfaces inférieures à 100 m². La microrégion Nord est la plus dynamique durant cette période avec 15 transactions enregistrées. Toutefois, en termes de volumes, la CIVIS s'illustre avec 6 100 m² loués ou vendus.

Disponibilités actuelles

Malgré la contraction des surfaces disponibles en 2016, le stock de locaux commerciaux se refait lentement : 102 offres sont actives représentant environ 23 000 m² vacants.

Le taux de vacance enregistré au niveau des locaux commerciaux reste très bas : 3% en moyenne à l'échelle de La Réunion.

Valeurs locatives et prix de vente

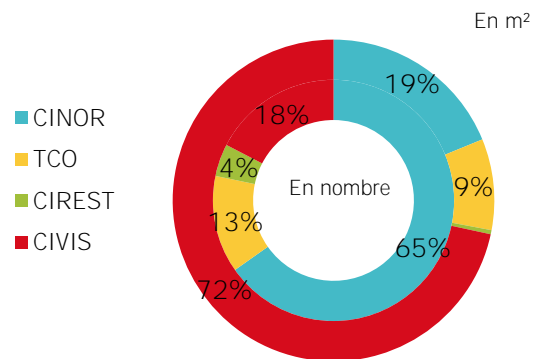
Les prix moyens de cession des commerces sont compris en moyenne entre 1 817 €/m² dans l'Ouest et 2 517 €/m² dans le Nord. Coté locatif, pour cette période, seules les microrégions Nord et Est proposent des données. Aussi, la moyenne réunionnaise s'affiche à 18€/HT/HC/m²/mois.

Cette faiblesse des valeurs moyennes s'explique par l'échantillonnage des transactions du semestre qui se centre sur des commerces en pieds d'immeuble et sur une offre de seconde main.

Au niveau des commerces, le marché se caractérise par :

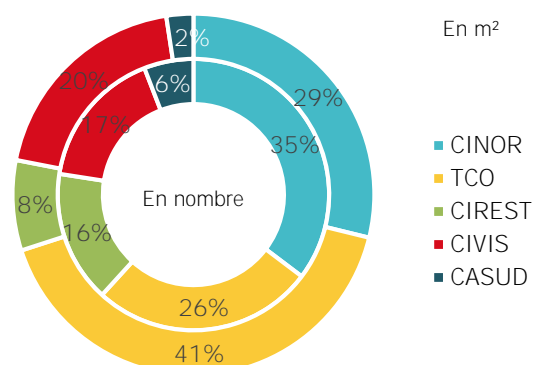
- Une activité transactionnelle toujours dynamique ;
- Une bonne répartition des offres sur le territoire ;
- Un taux de vacance régional moyen de 3%.

Demande placée de commerces au 1^{er} semestre 2017



Source : Inovista – Septembre 2017

Disponibilités immédiates de commerces au 1^{er} semestre 2017



Source : Inovista – Septembre 2017

Valeurs locatives (€ HT/HC/m²/mois) et prix de vente (€/m²) au 1^{er} semestre 2017

Valeurs locative et vénale	
La Réunion	18 € HT/HC/m ² /mois
	2 160 € / m ²

Source : Inovista - Septembre 2017

BILAN DU 1^{ER} SEMESTRE 2017

A l'image des deux années précédentes, le marché réunionnais poursuit son dynamisme durant ce premier semestre de 2017. Malgré une conjoncture économique plutôt morose, la hausse des demandes et des transactions confirme le climat favorable de l'immobilier d'entreprise durant cette période.

Le nombre de demandes enregistrées demeure en forte hausse, on comptabilise plus de 310 projets correspondant à plus de 23 500 m² recherchés. Le volume moyen recherché reste toutefois en baisse et s'établit à 313 m². Essentiellement concentrées sur la microrégion de la CINOR, les demandes concernent en premier lieu des locaux d'activité, puis des bureaux et enfin des locaux commerciaux.

Au niveau de l'offre, une légère baisse des surfaces disponibles immédiatement est à souligner. Les stocks de biens diminuent et le taux de vacance moyen devient particulièrement bas : 3,2% (tous types d'actifs confondus). Cette offre se concentre essentiellement dans la microrégion Nord de l'île. Enfin, l'analyse des disponibilités futures souligne le peu de projets prévus dans les années à venir.

Concernant l'activité transactionnelle, celle-ci est en hausse, tant en volume qu'en nombre, ce qui présage une année particulièrement dynamique. Contrairement à l'année 2016, où les locaux d'activité et les entrepôts étaient le type d'actif le plus transacté, sur cette période se sont les bureaux qui deviennent leaders du marché. La plupart des transactions se localisent dans le Nord et l'Ouest.

PERSPECTIVES 2017

Le bilan de ce premier semestre 2017 annonce une année plutôt faste pour l'immobilier d'entreprise à La Réunion. Les demandes se multiplient et les transactions sont de plus en plus nombreuses.

Cette dynamique profite aux différents actifs et microrégions de l'île même si la CIREST et la CASUD restent en retrait malgré des valeurs locatives et vénales proposées particulièrement avantageuses.

La mise en chantier de nouveaux programmes neufs apporte un nouveau souffle au marché. Les biens, les surfaces et les services proposés sont en accord avec les attentes des entreprises. Aussi, le nombre de transactions s'accroît.

Cependant, peu de programmes devraient être livrés d'ici à la fin de l'année 2018 ce qui devrait à nouveau congestionner le marché et ralentir les mouvements. Le développement de nouveaux programmes est donc indispensable.

Ce premier semestre est marqué par l'arrivée et le déploiement d'investisseurs sur le marché réunionnais. Aussi, cette nouvelle donne pourrait engendrer de nouveaux mouvements sur le territoire. Une analyse de l'impact de l'investissement à La Réunion sera donc particulièrement judicieuse lors du bilan de l'année 2017.