

LES CHIFFRES CLÉS DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE



Source : Inovista Consulting & Research.

volume d'investissements observé depuis 2016, soit un montant total de plus de 28 millions d'euros.

Dans le nord se répartit 37 % du volume d'investissements observé, soit un montant total de plus de 21 millions d'euros. Les microrégions est et sud restent en retrait avec respectivement 6 % et 7 %.

Le nombre de transactions observées en 2020 étant insuffisant pour établir une moyenne exhaustive, nous avons établi une moyenne par type d'actif sur une période allant du 1er janvier 2019 au 31 décembre 2020. Nous nous sommes basés sur les données internes et celles issues de la base de données Perval

Un taux de rendement brut annuel moyen de 9 %

Les taux de rendement annuels bruts sont élevés à La Réunion dans l'immobilier d'entreprise. Tous types d'actifs et toutes microrégions confondues, le taux de rendement annuel brut moyen est de 9 %. Il est au-delà des taux de rendement observés dans l'Hexagone, à l'image des taux de rendement qu'on retrouve

Les prix à la location battent des records

Le bilan 2020, réalisé par Inovista Consulting & Research, sur les transactions en location montre que les prix demeurent au plus haut. Avec un prix moyen de location de bureau de 19 euros HT par m² et hors charges, La Réunion est loin devant des villes comme Bordeaux ou Lille qui se situent à 12 euros. Pour les entrepôts, l'écart est encore plus important avec un prix moyen de location de 12 euros contre 5 euros à Paris. Parmi les principales villes européennes, il n'y a qu'à Londres que les prix dans la logistique sont supérieurs à ceux de La Réunion. Alors qu'on pouvait penser que le télétravail allait changer la donne, il n'en est rien. La demande de bureaux a même progressé de 10 % en 2020. Près de 70 % des entreprises cherchent à louer alors qu'il y a dix ans, elles cherchaient à acheter, selon Inovista qui a recensé 230 signatures, dominées par le commerce (44 %). Au total, ce sont près de 105 000 m² qui ont été commercialisés, tout type d'actif confondu. En progression de 9 %, ce total de surfaces demeure cependant en dessous de la moyenne enregistrée depuis 2016 (133 000 m²).

Le marché réunionnais souffre d'une insuffisance du taux de vacance qui est le rapport, exprimé en pourcentage, entre le volume d'offres immédiates à un instant T et le parc d'immobilier d'entreprise. Il s'élève à 4 % pour les bureaux, à 3 % pour les commerces et à 2,6 % pour les locaux d'activité et les entrepôts. Une sous-offre qui s'explique sans doute par la rareté du foncier et qui ne favorise pas la création d'emplois alors que le télétravail peut difficilement se concevoir à 100 % et qu'il est même impossible dans beaucoup d'activités. Selon Inovista, un emploi dans la production, c'est un besoin de 50 m²; un emploi dans le tertiaire, c'est 15 m². Le coût « logistique » d'un salarié est donc un paramètre à prendre en considération si l'on veut stimuler l'emploi.

Alain Foulon



Le nouveau siège de la Caisse d'Épargne Cepac, inauguré le 14 octobre 2020. Un immeuble de 3 200 m² situé dans le quartier d'affaires de La Mare (commune de Sainte-Marie).

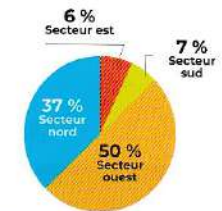
©Droits réservés

dans certaines métropoles.

Comme il a été dit précédemment les biens vendus en investissement à La Réunion sont majoritairement déjà loués. La situation locative est ainsi le principal vecteur des risques et des opportunités en investissement :

- Le risque au sens financier va dépendre principalement de la qualité du locataire, de sa solidité financière, du secteur d'activité et de sa viabilité dans le temps. Un locataire relevant du secteur des administrations publiques exposera le bailleur à

Répartition de l'investissement par microrégion



Source : Inovista Consulting & Research.

un risque financier réduit alors qu'une start-up pourra être considérée comme plus fragile.

- Le type de bail (bail commercial, bail professionnel, bail civil) et les clauses qui y sont inscrites sont décisives et devront être analysées. Elles induiront des contraintes ou des opportunités différentes en matière de liberté de relocation au prix du marché, et permettront ou non un plafonnement et une augmentation du loyer.

- Au-delà du montant du



Le prix moyen à la vente du m² d'entrepôt et de local d'activité est de 1 550 €.

PRIX MOYENS À LA VENTE PAR M² EN EUROS



Bureaux
2 600



Commerces
2 500



Locaux d'activité et entrepôts
1 550

Source : Inovista Consulting & Research.

Caractéristiques des transactions investissement en 2020

	Nombre de transactions	m ² transactés
Bureaux	1	119
Locaux d'activités	2	1 045
Entrepôts	1	3 000
Locaux commerciaux	18	1 783
Total	23	5 947

Source : Inovista Consulting & Research.

loyer brut, les clauses concernant les couts d'exploitation et d'entretien doivent être vérifiées. Si les charges d'exploitation, d'entretien et de gestion sont refacturées au locataire, c'est le revenu net pour le bailleur qui augmente mécaniquement.

De surcroît, il convient d'être attentif aux valeurs locatives du marché. Acquérir un immeuble loué au-dessus du prix du marché apportera un taux de rendement élevé, mais fera courir le risque d'une renégociation ou

d'un départ du locataire. À l'inverse, un loyer relativement bas offre un taux de rendement plus faible, mais permettra de faire évoluer le loyer et les revenus nets à moyen ou à long terme.

Au-delà de la situation géographique et locative, l'ancienneté d'un immeuble, son état, et sa capacité d'adaptation à la demande sont des fondamentaux de l'investissement. Les possibilités de transformation au regard de ces éléments pourront faire évoluer la rentabilité des investissements.