

ÉTUDE DU CABINET INOVISTA

# L'immobilier d'entreprise ne connaît pas la crise

Selon Inovista, qui analyse le secteur, 105 000 m<sup>2</sup> d'immobilier d'entreprise ont été loués ou vendus à La Réunion en 2020, soit une hausse de 9% en un an. La demande est supérieure à l'offre et les prix élevés, notamment pour les bureaux. La situation sanitaire pourrait entraîner une mutation des modes de travail.

Trouver des locaux d'activité (ateliers, usines...) et d'entrepôt : de nombreux entrepreneurs y ont renoncé ces dernières années à La Réunion. L'an passé, 56 000 m<sup>2</sup> ont trouvé preneur... mais la demande porte sur 200 000 m<sup>2</sup>.

Le marché de l'immobilier d'entreprise se caractérise localement par une demande supérieure à l'offre. Les spécialistes du secteur comme Inovista, qui mène des études depuis cinq ans, suivent un indicateur comme le taux de vacance. Ce dernier mesure le ratio entre l'offre disponible et le total de m<sup>2</sup> existants.

Selon Vincent Le Baliner, gérant d'Inovista, ce taux est aujourd'hui de 2,6% pour les locaux d'activité, de 3% pour les commerces et de 3,6% pour les bureaux alors que le seuil de fluidité est de 7%. Conclusion : l'offre ne permet pas de répondre à la demande, notamment dans l'Ouest.

« La difficulté pour les entreprises est de trouver une offre adaptée à leurs attentes, que ce soit en termes de positionnement géographique, de prestations et de prix. Un emploi dans la production ou transformation, c'est un besoin d'environ 50 m<sup>2</sup> de locaux d'ac-

tivités, 25 m<sup>2</sup> pour les emplois tertiaires. Vouloir faire baisser le chômage passe par l'accès des entreprises à des locaux disponibles, explique Vincent Le Baliner. Nous souhaitons proposer un véritable outil d'aide à la décision pour les acteurs du marché, qu'ils soient publics ou privés et peut être aussi provoquer une prise de conscience sur l'opportunité à libérer du foncier et investir dans ce marché ».

**Des m<sup>2</sup> pour baisser le chômage**

En 2020, Inovista a recensé 105 000 m<sup>2</sup> de bureaux loués ou vendus localement (dont 58 000 m<sup>2</sup> rien que dans l'Ouest), soit 9% de plus qu'en 2019. Le Covid a certes réduit l'activité aux deuxième et troisième trimestres... mais les deux autres se sont avérés excellents.

15 millions d'euros ont été investis dans des programmes immobiliers l'an passé, soit nettement plus qu'en 2019 (59 M€ au total sur les cinq dernières années) et la demande de bureaux a grimpé de 10% en un



La demande en bureaux comme en locaux d'activité est très supérieure à l'offre à La Réunion.

an malgré des tarifs qui ont encore légèrement augmenté : 19 € m<sup>2</sup> par mois en location contre 12 € à Lille et Bordeaux ou 15 € à Toulouse. La faute, principalement, au coût astronomique du foncier sur l'île (300 à 450 € le m<sup>2</sup>)... qui ne rebute pas les candidats.

« Ces chiffres sont le reflet de l'activité économique », commente Vincent Le

Baliner. Il y a eu une forte résilience des entreprises réunionnaises grâce à la déconnexion des enjeux économiques mondiaux, à la réponse massive des acteurs publics pour accompagner les entreprises et au prêt garanti par l'État qui a permis à énormément d'entreprises d'investir dans de nouveaux outils de productions et de services ».

Un bémol concernant les locaux



Vincent Le Baliner (à droite), gérant d'Inovista, et Raphaël Lallemand, chargé d'études. (Photos Cédric Boulland)

commerciaux, en recul de 35% d'une année sur l'autre. « Cela illustre l'inquiétude dans ce secteur où la densité est de 1,3 m<sup>2</sup> par habitant contre 0,5 en métropole », décrypte le gérant d'Inovista. Il faudra observer de très près l'activité dans les galeries commerciales car on en a construit beaucoup. Or le chiffre d'affaires ne se multiplie pas, il se déplace ».

## Sans bureau fixe

La suite, Vincent Le Baliner l'envisage différemment pour le marché de l'immobilier. « Nous sommes dans une période de transition par rapport à la crise Covid », indique le gérant d'Inovista. Avec le télétravail et le développement du coworking, le bureau doit entamer rapidement sa mutation, devenir plus flexible avec des espaces

de collaboration dans l'entreprise mais aussi entre entreprise. Il faut du décloisonnement. Ce type d'offre commence à émerger sur le territoire ».

« Le bureau ne va pas disparaître car c'est un facteur de cohésion nationale », ajoute Vincent Le Baliner. Il y aurait une vraie rupture d'égalité entre les salariés de la première ligne, qui doivent aller au boulot, et les cadres si ces derniers restaient chez eux. Le bureau va évoluer avec le développement de tiers lieux : les espaces de coworking, les bureaux de passage ou encore les espaces de travail à la réception d'un hôtel ou d'un restaurant ». Bref : la fin du bureau fixe.

Signe qui ne trompe pas : 70% des entreprises cherchent aujourd'hui des locaux à louer... alors qu'elles étaient 70% à vouloir acheter il y a 10 ans. « La location amène de la souplesse », résume le gérant d'Inovista.

Cédric BOULLAND

## 9 000 m<sup>2</sup> de bureaux au Chaudron

En 2021, Inovista a recensé 16 000 m<sup>2</sup> de programmes de bureaux supplémentaires à La Réunion, répartis essentiellement en trois opérations :

Farman à Sainte-Marie, Terrain L'Avion à l'Eperon mais aussi la Cour Kerveguen au Chaudron.

En cours de finition, cet immeuble

construit par la Sodiac accueillera 9 000 m<sup>2</sup> de bureaux et de commerces. Feu Doux, la Cardinale et Mam'Zelle Pizza s'installeront au rez-de-chaussée. Quatre niveaux avec des plateaux de 1 000 m<sup>2</sup> chacun sont également proposés à la vente ou à la location.

### 3 000 € le m<sup>2</sup> à la Cour Kerveguen

Au global, le taux de commercialisation est aujourd'hui de 70%, annonce Vincent Le Baliner, gérant d'Inovista. « Ce projet est un symbole de la transformation du territoire. La zone industrielle du Chaudron est née dans les années 70 avec la délocalisation d'activités installées dans le Bas de la Rivière. Aujourd'hui, la zone se

teriarise et innove. Des plateaux de 1 000 m<sup>2</sup>, cela n'existe pas ailleurs. Cela permettra d'accueillir des entreprises ayant besoin de 500 à 600 postes de travail ainsi que d'espaces collaboratifs ».

Les noms des premiers occupants, dont l'arrivée est annoncée pour septembre, n'ont pas été dévoilés mais ils exercent dans les services monétaires et financiers, indique Vincent Le Baliner.

Pour prendre possession des lieux, ces entreprises ont dû casser leur porte-monnaie : le prix de vente au m<sup>2</sup> est supérieur à 3 000 euros. À ce prix-là, elles ont droit à trois places de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de bureaux dans le parking souterrain de trois niveaux et demi.

C.B.



L'immeuble la Cour Kerveguen propose des plateaux de 1 000 m<sup>2</sup> à chaque étage.

## GROS PLAN ENTREPÔTS LOGISTIQUES : TRÈS CHÈRE RÉUNION

Selon Inovista, louer un entrepôt logistique à La Réunion coûte aujourd'hui 12 euros le m<sup>2</sup> et par mois, soit 140 euros par an. En Europe, seule la ville de Londres affiche un niveau plus élevé (à côté de l'aéroport de Heathrow) : 180 €. Oslo et Helsinki sont à 120 €. Berlin et Barcelone à 80 € et Paris à 60 €. Commentaire de Vincent Le Baliner, gérant d'Inovista : « ce coût de location à La Réunion se retrouve dans le prix de vente au consommateur. La vie chère est aussi liée à ça. Cela empêche également de décliner des projets à l'export ».