

À la une | Immobilier d'entreprise

Un marché sous tension

La crise a tendu un peu plus un marché de l'immobilier d'entreprise réunionnais qui compte déjà parmi les plus chers de France pour les bureaux et locaux d'activités et même l'un des plus chers d'Europe pour la logistique et les locaux d'activité.

Par Philippe Madubost – pmadubost@jir.fr

L'étude annuelle sur l'immobilier d'entreprise local réalisée par Inovista Consulting & Research, bureau d'études spécialisé, révèle que le parc immobilier d'entreprise est « insuffisant » alors que la demande ne cesse de croître. « Certains actifs réunionnais sont aujourd'hui parmi les plus chers d'Eu-

rope, une situation lourde de conséquences », alerte le bureau d'études. Pourtant, malgré une activité ralentie au 2^e trimestre à cause de la crise sanitaire, le marché de l'immobilier d'entreprise « a repris de manière graduelle avec plus de 25 000 m² commercialisés au 4^e trimestre ». 2020 a enregistré plus de



290 projets de recherche de locaux, représentant une surface de plus de 55 000 m². Près de 105 000 m² ont été commercialisés tous types d'actifs confondus, soit une hausse de près de 9% par rapport à 2019. Malgré la crise, on a plus loué et vendu qu'en 2019 et les investissements ont continué de progresser de façon « significative avec plus de 13 millions d'euros investis ».

Pour une « prise de conscience »

« Si les valeurs et les volumes se sont maintenus l'an dernier, c'est aussi parce qu'à La Réunion les entreprises ont été fortement accompagnées et ont ainsi pu maintenir un haut

niveau d'activité », note le rapport. En fait, l'impact du covid sur le secteur risque d'apparaître dans les mois à venir « avec un retard sur les livraisons attendues dû aux suspensions de chantier ou retards des diverses autorisations d'urbanisme ».

Une situation qui devrait encore tendre un peu plus le marché qui souffre déjà d'un taux de vacance d'à peine de 2%, en-dessous du seuil de fluidité, pour un parc réunionnais de 3 116 000 m². La difficulté pour les entreprises est donc aujourd'hui de trouver une offre adaptée à leurs attentes que ce soit en termes de positionnement géographique, de prestations et de prix. « Avec

Le prix du neuf s'envole

L'étude démontre une nette différence entre les valeurs pratiquées dans les locaux d'activité neufs par rapport aux valeurs moyennes ou à celles pratiquées dans l'ancien : comptez entre 15 et 16 euros le m² dans le neuf, alors que la moyenne s'établit à 11 euros dans l'ancien. La valeur locative moyenne pour de la logistique est d'environ 12 euros (HT et HC) par mètre carré et par mois, contre 5 à 7 euros (HT et HC) par mètre carré et par mois respectivement à Paris, Lyon et Barcelone.



Le spécialiste du secteur

Inovista est une société réunionnaise spécialisée dans le conseil en immobilier d'entreprise créée en 2010. Son champ d'intervention se concentre sur les actifs en immobilier d'entreprise : bureaux, locaux d'activité, entrepôts, locaux commerciaux et terrains. La société a développé quatre métiers complémentaires : la commercialisation, le conseil aux utilisateurs et investisseurs, la gestion locative et les études. La société a réalisé plus de 300 transactions représentant 140 000 m² loués ou vendus. Elle gère un patrimoine de 70 millions d'euros générant 10 millions d'euros de loyers par an.



Vincent Le Baliner, patron d'Inovista

Les entrepôts les plus chers d'Europe !

Le faible niveau de l'offre conjuguée à un taux de vacance très bas amène la Réunion à être l'un des territoires les plus chers de France pour les bureaux et locaux d'activités et même l'un des plus chers d'Europe pour la logistique, révèle l'étude annuelle d'Inovista. Ainsi, les valeurs locatives moyennes de bureaux à la Réunion s'élèvent à 19 euros (hors taxe et hors charge) par mètre carré contre 12 euros en moyenne à Bordeaux ou Lille. Si de grands immeubles sortent de terre ici et là, ils sont destinés à l'activité de bureau. La conséquence d'un nécessaire renouvellement d'une offre devenue vieillissante. Les activités de logistique doivent faire face à une rude concurrence sur du foncier toujours plus rare alors que l'activité demande par nature de grands espaces. Du foncier évitant de surcroît être bien situé, à proximité des réseaux de transports et de circulation, pour intéresser la cible professionnelle, rappelle Raphaël Lallemand, chargé d'études chez Inovista. Parmi les solutions évoquées, la création de davantage de zones d'activités sur l'île pour permettre aux entreprises de pouvoir s'installer.

cette étude nous souhaitons proposer un véritable outil d'aide à la décision pour les acteurs du marché, qu'il soit public ou privé et peut être aussi provoquer

une prise de conscience sur l'opportunité à libérer du foncier et investir dans ce marché », conclut le dirigeant d'Inovista, Vincent Le Baliner.

Un frein pour l'emploi

« Un emploi dans la production ou la transformation, c'est un besoin d'environ 50 m² de locaux d'activités ; 15 m² pour les emplois tertiaires. Vouloir faire baisser le chômage passe par l'accès des entreprises à des locaux disponibles », explique Vincent Le Baliner. Pour ce dernier, les entreprises réunionnaises sont fortement impactées par les prix pratiqués sur le territoire qui sont « un véritable frein au développement pour certaines d'entre elles. Pour les autres, fatalement, c'est un poste de dépense qui se répercute sur le prix de ses services et/ou de ses produits ». Alors même que la production locale peine à lutter contre les produits d'importation, « l'immobilier d'entreprise participe donc indirectement, à côté d'autres facteurs, soit à l'absence de produit locaux, soit à l'augmentation du prix de revient des produits fabriqués localement », pointe Inovista.

Les nouveaux programmes

Revue non exhaustive de quelques-unes des principales opérations d'immobilier d'entreprise en cours de construction et de livraison.

Par Philippe Madubost – pmadubost@jir.fr



« La Kanopée » (en développement)

Au sein de la ZAC Cœur de ville, à La Possession, « La Kanopée » se positionne comme un centre commercial à l'esprit centre-ville. Le programme s'étend sur une superficie de plus de 5 500 m².

« Cour Kerveguen » à Sainte-Clotilde

En cours de construction face à la Nordév, l'ensemble immobilier, partagé en deux bâtiments, proposera plus de 8 000 m² de bureaux et plus de 1 000 m² de commerces en rez-de-chaussée.



« Terrain l'avion » (en cours de construction)

L'opération « Terrain l'avion » à Saint-Gilles-les-Hauts, située dans le quartier de l'Éperon, proposera 2 600 m² à usage commercial et de bureaux. La livraison du programme est prévue pour 2022.



« Innovspace Concorde »

(tranche 2 en cours de construction)

Le parc d'activité est situé à proximité de la zone commerciale de Duparc (Sainte-Marie). La tranche 1 a déjà été livrée et la tranche 2 suivra en 2022. Elle comprendra plus de 1 500 m² de locaux d'activité.



La Fabri'c : un centre d'affaires dédié au co-working

Couverte en juin, La Fabri'c (groupe Comptonslois) se présente comme un tout nouveau concept à La Réunion. Elle offre aux professionnels et aux particuliers un hub permettant de bénéficier des services d'un centre d'affaires spécialisé dans le bâtiment et l'immobilier. Sur un espace de plus de 850m² à Saint-Louis, La Fabri'c accueille notamment dans ses locaux l'agence immobilière Adepte un toit, ainsi que de nombreux co-workers dont plus d'une dizaine sont déjà présents. La Fabri'c c'est également un espace de co-working en open space ou en bureau individuel, des salles de réunion, un SPA-room et un service de conciergerie.