

RÉUNION



Vincent Le Baliner entouré d'une partie de l'Equipe d'Inovista Consulting & Research.
© Photo Mémento

Étude

L'immobilier le plus cher d'Europe ?

Inovista Consulting & Research, le bureau d'études spécialisé du cabinet de conseil, a récemment présenté son étude annuelle sur le marché d'immobilier d'entreprises à l'île de La Réunion. Le constat est toujours le même : le territoire manque de locaux face à une demande toujours plus croissante. Certains actifs seraient même parmi les plus chers d'Europe.

Voilà maintenant cinq ans qu'Inovista analyse le marché de l'immobilier d'entreprise sur le territoire de La Réunion. L'agence qui intervient sur quatre métiers complémentaires (commercialisation, gestion locative, conseil et études) dans le secteur publie tous les ans une étude riche, chiffrée permettant "aux acteurs du marché de disposer d'un véritable outil" dans leur prise de décision, estime Vincent Le Baliner, gérant d'Inovista.

Seulement 2% de vacance

L'étude 2020 de l'immobilier d'entreprise révèle ainsi un marché dynamique, qui reste sous tension avec près de 105.000 m² commercialisés, tous types d'actifs confondus, malgré la crise sanitaire du COVID-19 et ses contraintes économiques. Soit une hausse de 9% comparé à 2019. Mais parallèlement, alors que le territoire enregistrait plus de 290 projets de recherche de locaux pour une surface totale de 200.000 m², seuls 56.000 m² ont trouvé preneurs.

Le marché de l'immobilier d'entreprise à La Réunion se caractérise essentiellement par une demande supérieure à l'offre, avec une certaine tension. "Les entreprises ont de réelles difficultés à trouver des biens adaptés à leurs besoins, tant géographiquement qu'en termes de prestations et/ou de prix" précise Vincent Le Baliner. À cela s'ajoute le taux de vacance, 2% sur l'île contre 7% pour un taux qui permettrait la fluidité du marché. Ces deux facteurs amènent donc La Réunion à être l'un des territoires les plus chers

de France pour les bureaux et les locaux d'activité, et l'un des plus chers d'Europe concernant la logistique.

Des prix qui freinent le développement de l'économie

Pis, selon le gérant d'Inovista, il existe un lien direct entre chômage et immobilier d'entreprise. Quand on sait que pour un emploi créé dans la production ou la transformation c'est un besoin de 50 m² de locaux d'activité, et il est impossible de "vouloir faire baisser le chômage quand les entreprises n'ont pas accès à des locaux".

Le prix et la disponibilité des locaux ont un impact direct sur les entreprises locales et constituent pour certaines d'entre elles un véritable frein dans leur développement. Le parc d'immobiliers d'entreprises de La Réunion ne ressemble en rien à ce que l'on peut voir en métropole. Le ratio de mètre carré par habitant est de 0,8 pour notre île quand il est de 1,5 pour Marseille, 2,5 pour Bordeaux ou encore 4,5 pour Toulouse. La transition économique du département vers le tertiaire est encore en cours. Et la demande ne finit pas de croître.

L'enjeu pour La Réunion est donc de libérer du foncier, comme le rappelle Vincent Le Baliner. "Avec cette étude, nous souhaitons proposer un véritable outil d'aide à la décision pour les acteurs du marché 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 Vincent Le Baliner.