

PRÉPA MÉDECINE

- Préparation aux CONCOURS PASS et LAS
- Comprendre la réforme des études de santé
- Préparer le concours dès la Terminale



PORTES OUVERTES
13h00 à 17h00

Classes Préparatoires
aux concours de Médecine,
Pharmacie, Sage-Femme, Dentaire, Kinésithérapie

Samedis 11 juin et 25 juin
Saint-Denis
1, rue des Nénuphars

Samedis 18 juin et 2 juillet
Saint-Pierre
1, rue du Presbytère

www.prepa-medecine-reunion.re Tél : 0262 30 90 24

Samedi 11 juin 2022 | n° 23 845 | 1,20 €

Le JIR
Le Journal de l'île de La Réunion

SOLIDAIRE DU PEUPLE UKRAINIEN

+ VISU 1,20€

L'édito de Jacques Tillier
Et la honte, Mélenchon, c'est pour quand ?



Pénurie d'immobilier d'entreprise

13 000 EMPLOIS À LA TRAPPE

L'impossibilité pour les entrepreneurs réunionnais de s'installer ou d'agrandir leur site industriel, faute de locaux disponibles, pénalise la création de nouveaux emplois sur notre territoire, qui compte plus de 124 000 chômeurs. **PAGES 6-7**

Photo: Eric Leloyeux

GUERRE EN UKRAINE

■ **Paris prêt à aider
Kiev à débloquer
le port d'Odessa**

■ **La Réunion se dote
d'une réserve stratégique
en céréales**

PAGES 4 ET 17

TRANSITION ÉNERGETIQUE

Gironcel remet le projet
de tram-train sur les rails

PAGE 8

LA POSSESSION

La mairie dans la tourmente

PAGE 10

VIOLENCES À MAYOTTE

Des gendarmes mobiles
en renfort

PAGE 16



13 000 emplois non créés faute de disponibles à La Réunion

IMMOBILIER. Faute de fonciers suffisants, mais également de volonté politique, les entreprises en quête de nouveaux locaux pour se développer à La Réunion n'en trouvent pas. Un problème qui n'est pas sans conséquence. Inovista, société réunionnaise spécialisée dans le conseil en immobilier d'entreprise, estime à 13 000 emplois qui ne peuvent pas être créés.

L'emploi est une priorité à La Réunion. Notre île compte plus de 124 000 demandeurs d'emploi inscrits en catégorie A. En écartant les dispositifs d'Etat pour l'aide à l'emploi, la principale source de création repose sur les entreprises. Encore faut-il qu'elles puissent trouver des locaux pour s'installer ou se développer, avec à la clé du recrutement de compétences. Un problème récurrent qui s'est encore accentué sur l'année 2021.

C'est ce qui ressort de l'étude annuelle sur le marché immobilier de l'entreprise réalisée par la société Inovista. La société réunionnaise spécialisée dans le conseil en immobilier d'entreprise a, cette fois-ci, décidé de faire un focus sur ces m² manquant qui empêchent les entreprises de créer de l'emploi. "On a transformé les m² en offres d'emploi", explique Vincent Le Baliner, dirigeant d'Inovista. Par un savant calcul, ces équipes ont pu estimer à 13 000 emplois non créés en raison de l'absence de locaux disponibles pour les entreprises réunionnaises. "Cela représente quand même près de 10% du nombre de demandeurs d'emploi à La Réunion", poursuit-il.

En se basant sur le code NAF des entreprises, leurs besoins (déménagements, créations, agrandissements...), de combien ont-elles besoin de m² pour procéder à de futurs recrutements ? Pour les

Taux de vacances, kézaco ?

Le taux de vacances appliqué au marché de l'immobilier d'entreprise représente la part des locaux vacants (locaux commerciaux, locaux d'activités et bureaux) disponibles à la location ou à la vente pour une période donnée. Il incarne un excellent indicateur pour mesurer l'activité économique et constitue un support pour la prise de décisions essentielles. Avec un taux à 1,3%, le marché réunionnais se retrouve dans une posture pratiquement figée en raison de l'offre insuffisante.

entreprises ayant besoin de locaux d'activités (transformation, production, artisanat...), Inovista estime qu'il faut 30m² pour un emploi. Pour le tertiaire, ce sont 15m² nécessaires. Enfin pour les commerces, elle estime à 50m² pour un emploi. "Sauf que les entreprises se heurtent à la réalité du marché. Il faut rappeler qu'une famille a besoin d'être logée, une entreprise aussi."

MARCHÉ HYPER TENDU

La réalité réunionnaise du marché de l'immobilier d'entreprise ne permet pas de faire face à la demande. Vincent Le Baliner explique qu'il reçoit de nombreuses demandes d'entreprises à la recherche de nouveaux locaux, mais donne pratiquement toujours une réponse négative. Il n'y a qu'à se pencher sur les projets de recherche formulés en 2021 pour se donner une idée : 460 entreprises ont recherché 170 000 m² à 70% en location. Des recherches qui ont été multipliées par trois depuis 2019.

"Ces demandes sont venues gonfler le stock déjà existant", souligne-t-il. Ce stock se monte à 370 000 m² pour 1 000 demandes.

Dans le même temps, les projets identifiés de constructions de locaux, entrepôts, bureaux... sont encore trop peu nombreux. Sur 2021, seulement 240 permis de construire ont été recensés pour 90 000 m². "Même si l'offre future augmente de 3%, le marché ne peut pas absorber la demande." Et rien ne dit que ces projets arrivent à terme dans l'immédiat. Il ne faut pas oublier la situation économique actuelle qui pèse sur le secteur du BTP : envolée des matières premières ou approvisionnement des matériaux de plus en plus compliqué. "Ce résultat est à prendre avec précaution car la réalisation effective des programmes autorisés n'est pas certaine. De surcroît la livraison peut s'étaler jusqu'à fin 2023."

Un constat amère qui pousse les entreprises à ne pas bouger de leurs locaux, voire à provoquer un effet pervers face à cette pénurie. "Il y a tellement peu de locaux disponibles que les grandes entreprises viennent également sur les petites surfaces par défaut et se retrouvent avec plusieurs sites de production, au lieu d'être regroupés au même endroit. Ce processus exclut les petites entreprises." Pourquoi ? Car comme pour les propriétaires particuliers de logement, les propriétaires de bâtiments commerciaux préfèrent louer à des structures qui ont une meilleure assise financière.

500 HA IDENTIFIÉS

Résultat, le taux de vacances (lire par ailleurs) à La Réunion atteint 1,3%. "Au 31 décembre 2021, nous estimions le stock de locaux disponibles à 41 000m². L'année précédente, ce sont 71 000m² de locaux qui étaient disponibles à la même période." Un taux de vacances qui traduit un marché hyper tendu de l'immobilier d'entreprise à La Réunion. Mais alors quelles solutions ? Elles sont avant tout politique et concernent la nécessité de revoir



Les entreprises cherchent 370 000 m² pour s'installer à La Réunion (photos LLY).



En 2021, 80 millions d'euros ont été investis dans des programmes d'immobiliers.

LE COWORKING A LE VENT EN POUPE

Crise sanitaire aidant, les espaces de coworking se sont multipliés. Selon Inovista un pic de création a été observé en 2021. En tout, 25 espaces de coworking sont recensés sur notre département. Des lieux qui répondent aussi à une demande puisque deux entreprises sur 5 ont maintenu le télétravail en 2021.

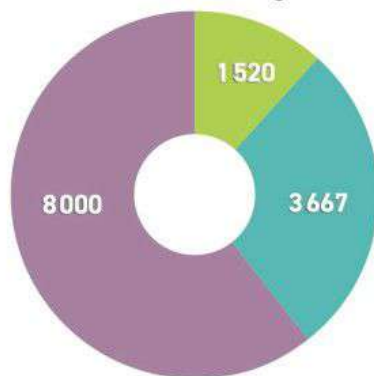
ou mieux anticiper les questions d'aménagement du territoire pour les zones dites économiques. "Nous avons identifié 500 ha sur disponibles sur une dizaine de communes. Ils sont identifiés dans les PLU (Plan local d'urbanisme) comme des zones économiques."

Entre le Sud et l'Est, plusieurs zones sont susceptibles d'accueillir, non plus des zones d'activités, mais de nouvelles zones entièrement dédiées aux entreprises. "Mais il y a encore trop

peu de dialogue entre public et privé. Il faut une véritable réflexion sur l'investissement des programmes immobiliers", indique Vincent Le Baliner. En 2021, si 80 millions d'euros ont été investis dans des programmes d'immobiliers pour les entreprises, il y a encore trop peu d'offres pour absorber la demande.

Potentiel de création d'emplois

13 000 emplois
en attente d'être logés



■ Secteur tertiaire hors commerce
■ Activités de production et de transformation
■ Activités commerciales

Source : Inovista

locaux

UNE LOI DE DÉFISCALISATION POUR LES LOCAUX D'ACTIVITÉS ?



Vincent Le Baliner, dirigeant d'Inovista (photo DR).

Face à une situation tendue sur le marché de l'immobilier d'entreprise et le besoin de pousser les investissements pour permettre de répondre à la demande, Vincent Le Baliner pousse pour faire adopter une loi de défiscalisation pour le secteur. Un peu comme ce qui avait été mis en place pour le logement pour les particuliers avec le Girardin ou le Pinel, l'idée serait de créer un "Pinel de l'entreprise" pour booster l'investissement à La Réunion. "Mais attention, cette future loi ne pourrait s'appliquer uniquement que pour les locaux d'activités", explique-t-il.

En contrepartie des remises d'impôts ? La promesse de plafonner les loyers. "Cela permettrait de pousser la production sur les 3 à 5 prochaines années", poursuit-il. A condition de sensibiliser les futurs députés réunionnais. Des rencontres devraient être programmées dans les prochaines semaines pour aborder ce sujet. "On pourrait avoir une grande loi de défiscalisation qui va stimuler la création d'emploi sur le territoire." Un parallèle tout trouvé avec le manque de locaux commerciaux qui freinent la création des 13 000 emplois identifiés.

Quel bilan pour le secteur en 2021 ?



Le taux de vacances dans le parc d'immobilier d'entreprise atteint 1,3%.

L'activité transactionnelle de l'année 2021 recense 330 signatures, principalement pour des commerces ou des bureaux. Plus de 134 000 m² ont été commercialisés. "Des résultats en hausse de près de 49% par rapport à 2020. Ces derniers sont juste au-dessous de la moyenne observée depuis 2017", note Inovista dans son bilan de l'étude annuelle sur le marché immobilier de l'entreprise. Une augmentation à prendre avec des pinces, l'année 2020 ayant été fortement marquée par la crise du Covid-19 et un confinement de deux mois qui aura fortement paralysé l'activité économique.

LE NORD REPREND LA PREMIÈRE PLACE

En nombre, ce sont les locaux commerciaux qui ont été les plus commercialisés. Ils représentent 50% des mouvements enregistrés, soit une surface de près de 53 000 m². La demande placée sur le segment des locaux d'activité progresse de 7% avec près de 60 000 signatures.

Le marché des bureaux n'évolue que très peu avec 21 700 m² loués ou vendus contre 21 600 m² en 2020. "La demande placée observée est équivalente à l'année précédente."

Après cinq années consécutives à la tête du marché réunionnais, la région Ouest laisse sa place à la région Nord en terme de transactions immobilières. "Elle signe une bonne performance avec 62 700 m² commercialisés. Le Nord représente ainsi 47% de la demande placée en 2021", indique Inovista. Quant aux autres régions, l'Ouest et le Sud représentent respectivement 28 et 21% demandes avec 38 et 29 000 m². Enfin en queue de peloton, la région Est qui reste peu attractive aux yeux des entreprises et de la disponibilité de locaux. Elle représente 4 800 m², soit une baisse de 6% des volumes par rapport à l'année précédente.

JULIEN DELARUE

“ Avoir la capacité de se réinventer. ”

C'est ce qui fait la force d'une entreprise comme Bourbon Plastiques Emballage. Notre société a été créée en 1968 sur le site d'une ancienne usine de canne à sucre. Elle a su traverser les époques et répondre aux nouvelles attentes de la société réunionnaise. En plus de fabriquer des films souples notamment à destination de l'agroalimentaire, nous valorisons localement jusqu'à 300 tonnes de matière par an dans notre atelier de recyclage. Développer de nouveaux produits, faire monter en compétence nos équipes, relocaliser les productions de packaging à proximité de nos clients sont notre ADN. Intégrer la démarche Nou la fé était donc tout à fait naturel. Notre R&D est basée à La Réunion : nous imaginons les packagings de demain en misant sur l'éco-conception avec nos clients.

Notre démarche active en économie circulaire illustre notre capacité d'adaptation aux changements économiques et sociétaux. Nous nous efforçons de le faire en préservant les ressources, en garantissant la qualité et la sécurité de nos produits et en valorisant le savoir-faire de nos équipes.

#MOINLAFÉ

alors pourquoi pas vous ?

Muryel Leblanc
Directrice
Bourbon Plastiques
Emballage

Nou la fé
Depuis 2009.

POUR
EN SAVOIR
PLUS SUR
LA DÉMARCHE
RENDEZ-VOUS
SUR NOTRE SITE
NOULAFE.RE



Cette campagne est co-financée par l'Union Européenne et la Région Réunion

[noulafe.re](https://www.noulafe.re)