

## Immobilier : des entreprises mal logées, l'emploi freiné

[Article disponible dans le Quotidien du mercredi 25 mai 2022] **Les entreprises trouvent difficilement des locaux pour développer leur activité à La Réunion. Prix excessifs, offre insuffisante, équipements vétustes ou inadaptés, les professionnels réunionnais se heurtent à un marché qui peine à s'étendre, et ne peuvent ni se développer, ni créer de l'emploi.**

« *Tout comme une famille a besoin de se loger, une entreprise a besoin de locaux pour exercer son activité* », explique Vincent Le Baliner, directeur d'Inovista, société de conseil venant de sortir son observatoire annuel de l'immobilier d'entreprise réunionnais. Mais plus une famille grandit, plus elle a besoin d'une grande maison pour vivre.

L'analogie fonctionne toujours pour les entreprises. « Si une entreprise ne peut pas se développer et grandir, elle meurt » assène Stéphane Palanicaouden, dirigeant de la société Recyclage du Sud. Ce dernier cherche de nouveaux locaux depuis deux ans.

### Plus de 1500 entreprises dans l'attente

Ce phénomène s'explique avant tout par un manque criant de l'offre en immobilier d'entreprise « faute d'espace disponible » selon l'étude menée par Inovista sur l'année 2021. Dans ce rapport, il est constaté que plus de 1500 entreprises attendent d'être logées, que ce soit dans des bureaux (1 200), des locaux commerciaux (192) ou d'activité (133). « *Le taux de vacance, c'est-à-dire de logements disponibles, est proche de 0*, reprend Vincent Le Baliner. *Il faut donc créer des zones d'activité pour libérer du foncier. Ce sont des compétences des intercommunalités et de la Région\** ».

La situation s'observe à l'œil nu, au niveau du Port, où « il n'y a presque plus un mètre carré de disponible ! » constate le directeur d'Inovista. Comme expliqué dans notre édition du 21 mars, la tension sur le flux portuaire y est maximale et dans l'attente du développement de la Zone arrière portuaire, pour permettre à l'activité de respirer.

Au total, les besoins exprimés par ces entreprises dans l'attente se portent à 371 000 m<sup>2</sup>, tous secteurs confondus. Près d'un quart (90 000 m<sup>2</sup>) va être construit cette année. En attendant, « on continue de travailler mais on n'évolue pas comme on voudrait évoluer » regrette Stéphane Palanicaouden, qui embraye : « Une nouvelle implantation, c'est la création d'une trentaine d'emplois. » Des emplois « nécessaires au bon fonctionnement et au développement » des entreprises.

Selon l'étude d'Inovista, si les besoins actuels des entreprises étaient entièrement comblés, ce sont plus de 13 000 emplois qui seraient créés, dont 8 000 pour le simple secteur tertiaire. Un chiffre qui représente « 10 % des demandeurs d'emploi de catégorie A au premier semestre 2022 sur l'île ».

### Les prix explosent

Un manque de place donc, mais aussi des locaux vacants s'arrachant à prix d'or. « Soit les locaux sont vétustes, soit ils sont inadaptés à notre activité, soit les loyers sont trop chers », résume le dirigeant de recyclage du sud. Le faible niveau de l'offre fait de La Réunion l'un des territoires les plus chers de France dans l'immobilier professionnel.

Bien que deux à trois fois moins chers qu'en région parisienne, les bureaux réunionnais se louent trois euros de plus (18,50 €/m<sup>2</sup>) qu'à Lyon ou Bordeaux. Les locaux d'activité sont même plus onéreux qu'à Paris (11 €/m<sup>2</sup> contre 9). « Les grands groupes jouent à la spéculation immobilière, peste l'entrepreneur. Ils ont la priorité sur les nouvelles parcelles donc ils achètent, construisent et louent comme ils l'entendent ».

Une thèse réfutée par le directeur de l'observatoire annuel : « C'est le simple mécanisme de l'offre et de la demande. L'activité et la demande sont là, pas l'offre. Il n'y a aucune retenue foncière de ces groupes. »

À La Réunion, l'étude analyse « une forme de paralysie du marché » que Stéphane Palanicaouden attribue aux instances publiques : « Les instances doivent arrêter de faire le jeu des grands groupes. À force de renforcer ces derniers, les petites et moyennes entreprises perdront de l'ampleur. Ce sont des axes primordiaux pour pérenniser l'emploi. Alors que l'État aide les collectivités, les élus sont dans l'inertie, les pouvoirs publics se complaisent à dire non. C'est inacceptable. »

### « Ne plus se plier au bon vouloir des propriétaires »

D'un point de vue global, ces difficultés pour les entreprises à se loger participent à l'augmentation des prix à La Réunion. « Loger l'activité à un prix décent participe au soutien d'une production locale à un coût maîtrisé, dans un contexte d'inflation galopante, c'est un enjeu majeur », pose Vincent Le Baliner. Sans organe de régulation, les propriétaires louent comme bon leur semble, les prix s'envolent et deviennent trop contraignants pour les entreprises, limitant le coût de revient de leur production. « On prend tous les risques financiers, on ne peut plus se plier au bon vouloir de ces propriétaires », s'insurge Stéphane Palanicaouden.

Construire peu, ou pas assez vite, c'est ainsi embaucher peu et pas assez vite. Après deux années de recherches quotidiennes infructueuses, l'entrepreneur craint « de rester sur le bord de la route » mais pense qu'il finira « bien par trouver quelque chose ». En attendant, le bouchon grossit encore et encore. Le potentiel d'emploi aussi. Un cercle vicieux.