

L'Éco austral

LES IDÉES ET LES HOMMES DE L'OCÉAN INDIEN

12 | RÉUNION

Pascal Léandri
va vendre dix
sociétés au groupe
mauricien UBP

48 | MAURICE

DOSSIER
Le nouveau
souffle de
l'immobilier

70 | RÉUNION

Gestion
des déchets :
une course
d'obstacles



RÉUNION FORMATION ET EMPLOI IL FAUT INNOVER

KARINE NABÉNÉSA

VICE-PRÉSIDENTE DE LA RÉGION
RÉUNION EN CHARGE DE LA
FORMATION PROFESSIONNELLE
ET DE L'APPRENTISSAGE



L'ÉDITO | ALAIN FOULON

7. Comment redonner du sens au travail

DÉCRYPTAGES

10. Échos, confidences et analyses

LEADER

Réunion

21. **Romain Desvignes** (Keylodge) : Le succès à 26 ans
22. **Jean-François Moutoussamy** : L'ancien agent de sûreté prend la direction du groupe RAA

Madagascar

24. **Manitra Andriamitondra** ouvre son supermarché en ligne



DOSSIER RÉUNION

FORMATION ET EMPLOI

25. Un grand « reset » est-il nécessaire ? • 26. **Karine Nabénésa**, vice-présidente de la Région Réunion en charge de la formation professionnelle : « La Région est de retour dans la formation » • 30. L'Aprar se distingue dans la RSE au niveau européen - La Réunion mise sur l'intelligence artificielle • 32. Les prévisions d'embauches repartent à la hausse • 34. Emploi des cadres : la difficile équation • 36. L'Université catholique lance une licence pro en intervention sociale - Convention Paqte: découvrir, former et insérer • 38. L'Université de La Réunion fête ses 40 ans

PERFORMANCE

Réunion

40. Orange initie les entreprises à la 5G - Concours d'entreprises innovantes : les lauréats 2022
42. **Olivier Paris** (Observatoire de l'immobilier) : « Quelques nuages à l'horizon »
44. Étude d'Inovista sur l'immobilier d'entreprise : c'est carrément la pénurie !
46. **Club Export Réunion** : Mission à Madagascar, de bonnes perspectives dans le codéveloppement
47. Uni Vert Durable : l'expertise réunionnaise du paysage s'exporte

DOSSIER MAURICE

LE NOUVEAU SOUFFLE DE L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

48. De nouvelles mesures pour acquérir une propriété résidentielle • 52. L'avantageuse convention fiscale franco-mauricienne • 56. IRS, RES, PDS... Tout un programme • 64. Michel & Patrice Chan Sui Ko (Verdant Garden) : « Nous proposons un produit de vie et d'investissement »

Maurice

68. Art Connects Women Digital : une plateforme digitale pour monétiser l'art au féminin
69. **Slim Khalbous**, recteur de l'Agence universitaire de la francophonie : « L'entrepreneuriat est l'une des solutions contre le chômage »



ÉTUDE D'INOVISTA SUR L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

C'est carrément la pénurie !

L'étude d'Inovista sur le marché de l'immobilier d'entreprise en 2021 indique une détérioration de la situation avec un taux de vacance qui chute à 1 %. Cela freine la création et l'expansion d'entreprises. Il est temps de changer de paradigme.

Par Alain Foulon – alainfoulon@ecoaustral.com

Sachant que le taux de vacance est le rapport, exprimé en pourcentage, entre le volume d'offres immédiates à un instant T et le parc d'immobilier d'entreprise, on comprend que le 1 % enregistré par Inovista en 2021 est lourd de conséquences, même si la situation varie sensiblement d'une micro-région à une autre. En 2020, le taux de vacance s'élevait à 3,6 % pour les bureaux, à 3 % pour les commerces et à 2,6 % pour les locaux d'activité et les entrepôts. C'était déjà insuffisant alors qu'il faudrait au moins 7 % pour fluidifier le marché.

Autre chiffre marquant, les prix à la vente enregistrent une poussée de +16 %. Par contre, les prix des loyers pour les bureaux baissent en moyenne de -5 %. Mais ce n'est qu'une moyenne. On constate de grandes disparités selon les micro-régions et les offres. Et les prix restent supé-

Les emplois en mètres carrés

Les besoins en mètres carrés pour le logement d'une entreprise varient évidemment beaucoup selon les activités, mais peuvent se mesurer par salarié. D'après les calculs d'Inovista, dans le tertiaire, c'est 15 m² par salarié ; dans les activités de production 30 m² ; dans le commerce 50 m² ; dans les entrepôts 400 à 500 m². Cela comprend l'espace de travail du salarié, en particulier pour les bureaux, ainsi que les espaces communs.

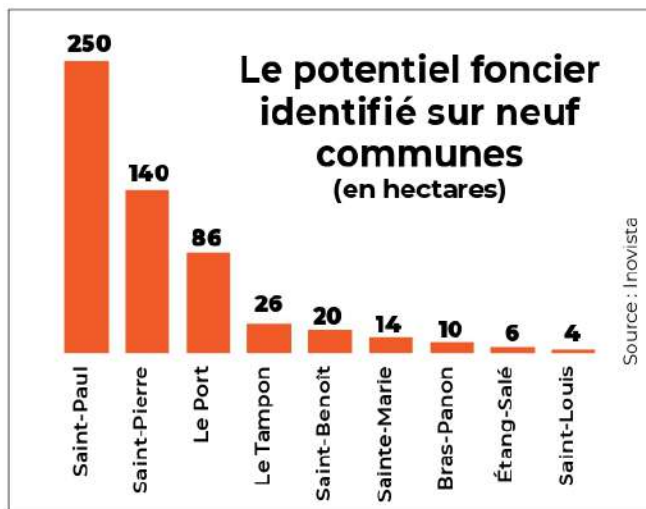
rieurs à ceux des grandes villes de l'Hexagone. Avec la pénurie de main-d'œuvre qualifiée (et motivée), le manque d'immobilier de tous types (locaux de production, entrepôts, commerces et bureaux) est l'un des principaux freins à la création d'emplois à La Réunion. Inovista estime qu'il y a quelque 13 000 emplois qui attendent d'être logés ou créés. Le distinguo n'est pas très clair entre ceux qui existent déjà (et attendent d'être mieux dotés en espace) et ceux qui ne sont tout simplement pas créés. Mais il est clair, en revanche, que certains projets d'investissement n'aboutissent pas, en raison du manque d'immobilier ou de son prix trop élevé, et qu'il y a un impact sur la création d'emplois. Sans parler de besoins en stockage non satisfaits, ce qui est très embêtant en période de crise, lorsque les approvisionnements se révèlent plus difficiles.

Ce n'est pas tout d'établir un diagnostic, il faut aussi proposer des traitements. Selon Vincent Le Baliner, dirigeant d'Inovista, et son responsable d'études, Raphaël Lallemand, il faut déjà regarder le potentiel de foncier. Ce que l'agence a fait (voir notre infographie) sur neuf communes. Et cette évaluation montre un gros potentiel sur Saint-Paul et Saint-Pierre. « Il y a du potentiel, remarque Vincent Le Baliner, mais ça bloque. » Les collectivités montent des dispositifs trop lourds, et retardés par l'intervention financière du Fonds

Télétravail et coworking

Le développement du télétravail s'est accéléré avec la crise, mais ne peut concerner que certaines activités, et il est rare qu'on le pratique à 100 % car le lien présentiel entre les salariés demeure important pour la cohésion de l'entreprise. De plus, il peut accentuer les inégalités car les salariés ne sont pas tous logés à la même enseigne, c'est le cas de le dire, puisque La Réunion souffre aussi d'un manque de logements résidentiels (voir à ce sujet notre article page 78) et que les ménages se trouvent souvent à l'étroit.

Les espaces de coworking et les « tiers-lieux » se sont également développés. Inovista a recensé, dans neuf communes de l'île, 25 espaces de coworking et 13 « tiers-lieux » souvent situés dans des zones d'activité. Mais ils ne pallient pas la pénurie d'immobilier.



européens de développement régional (Feder). Selon le patron d'Inovista, il faut faire appel davantage aux aménageurs et promoteurs privés. « À 70 %, les demandes des entreprises visent de la location, et non pas de l'achat, et elles veulent des mètres carrés bâtis, pas des terrains. » Autre question : la participation des banques dans les opérations. Celles-ci

veulent une pré-commercialisation pour avoir la confirmation qu'une offre répond bien à un besoin. Mais « avec un taux de vacance aussi faible que celui de La Réunion, ce n'est pas nécessaire » souligne Vincent Le Baliner. Ce dernier ajoute que « l'on pourrait répondre aux besoins sans toucher à la canne à sucre. Il faut juste changer de paradigme ».